鑑定しなの

KANTEI SHINANO

NO.27

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

◉表紙写真：鐘楼と柿暖簾

南北に長い長野県にあって、高森町は南信州飯田市の隣に位置する人口約１３,０００人、農業と製造業の就業人口がそれぞれ２割程度を占める町である。

この高森町の市田地区で５００年以上も前から栽培されてきた市田柿という渋柿を干し柿にしたものを「市田柿」と呼んでいる。

干し柿は一口大で食べ易く、あめ色の鮮やかな果肉をきめ細かな白い粉が覆い、もっちりとした食感と上品な甘味が特徴である。

自然な甘さをもつドライフルーツであると同時に高級和菓子にも位置づけられているそうである。

「市田柿」はビタミンA、ポリフェノール等も含む豊かな食物といえる。

紅葉が盛りを迎える頃、市田柿の収穫が始まり、栽培農家はきれいに皮むきし、「柿のれん」は紅葉の景観に一層の美しさを添える。

丞簾市田の郷に吊し柿　達幸

◉裏表紙写真：白秋の松源寺

南信州高森町に存する松源寺は、臨済宗妙心寺派の寺院で、１５１１年（永正８年）～１５１３年（永正１０年）頃、松岡城主松岡右衛門大夫貞正によって創建されたもので、戦国時代に男性の名で城主となった女性井伊直虎（幼名をおとわ、出家して次郎法師）の許嫁だった井伊直親（井伊家２３代当主で幼名亀之丞）が今川氏に命を狙われ、２０歳までの約１０年間を過ごしたとされる寺である。２０１７年のＮＨＫ大河ドラマでも描かれた。

春には江戸彼岸桜が見事だという。

この松源寺の東側には平安末期から１５８８年（天正１６年）頃までの約５００年間、この地を支配した松岡氏の居城があったとのことで、今では町史跡松岡城跡となっており、天竜川の一望が素晴らしい。

白秋やいにしえ語る松源寺　達幸

会員　高橋 達幸

■撮影データ

カメラ：NIKON D7000

レンズ：AF-S NIKKOR18-300mm f/3.5-6.3G ED AF にて

目次

表紙・裏表紙の写真説明 ・・・表２

◎挨拶

ごあいさつ　一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会会長　大日方 一成 ・・・・・・・・・・・・・・ 2
ごあいさつ　長野県企画振興部長　伊藤 一紀 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

◎特集

長野県における SDGs の推進　長野県企画振興部総合政策課・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
長野県内市町村の固定資産 (土地) に係る令和３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　宮原 一繁 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

◎協会の活動内容

長野市・松本市の成約賃貸事例の動向に関する調査結果　評価研究委員会・・・・・・・・・・・・・・・17

◎委員会事業計画報告

総財務委員会　委員長　茅野 武弘 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28
公益事業委員会　委員長　金子 剛 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
評価研究委員会　委員長　広部 紘行 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
公的土地評価委員会　委員長　畔上　豊 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・32

◎寄稿

我が不動産鑑定士人生　楢原 邦雄 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・33

◎新入会員

塚田 栄二郎　一般財団法人日本不動産研究所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34
久保 大典　アルプス不動産鑑定事務所・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・35

◎資料

会員名簿 ・・・36

編集後記 ・・・40

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

昨年は台風19号等の自然災害の発生に伴い、多くの不動産鑑定士が被災者・被災地支援活動に従事しました。令和２年は、自然災害による大きな被害こそありませんでしたが、新型コロナウィルス感染症の蔓延によって、長野県においても県民生活や経済活動は深刻な影響を被っています。このような状況でも、売買、相続、賃貸借、相隣関係等、不動産に関するトラブルや心配事がなくなるわけではありませんので、当協会は、感染予防対策を講じた上で、４月と10月の定例無料相談会を予定どおり開催しました。毎月（又は隔月）の月例無料相談会についても、電話相談形式を採用するなどの工夫の上で、頻度としては平常時と同様に開催して参りました。また、当協会の定時総会をＷＥＢ会議としたことによって節約した経費相当分を、長野県が募集した「助け合いふるさと寄付金」に寄附させていただきました。さらに、当協会が所属する公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という。）は、全国の不動産鑑定士による寄附金を財源とする「新型コロナウイルス感染拡大防止活動」として、医療機関等に対し相当額の寄附を行いました。

このように、不動産鑑定士と各都道府県の不動産鑑定士協会及び連合会は、様々な公益的活動に取り組んでおりますが、我々が取り組んでいる公益事業の中で最大のものは、「『不動産の取引価格情報提供制度』に係る支援及び普及促進並びに収集した情報の利活用等に関する事業」です。この「不動産の取引価格情報提供制度」とは、「誰でも安心して不動産の取引を行えるように、実際の取引価格情報を数多く蓄積し、広く提供する」目的で国土交通省が実施しているもので、極めて公共性の高い事業です。

不動産をいくらで売買すべきかを判断するために、現実の市場における取引価格情報は極めて有用です。しかし、我が国では、取引当事者に取引価格の開示や届出を行う義務がないので、一般市民はもちろん、国でさえも、何もしなければ不動産の取引価格情報を知ることはできません（これに対し、諸外国では、不動産の取引当事者に取引価格の報告義務が課せられていたり、契約書を開示する制度が設けられていることが一般的です。）。そこで、国土交通省は、「不動産の取引価格情報提供制度」として、所有権移転に係る登記情報に基づき、取引当事者にアンケートを郵送し、取引価格等の回答が得られたアンケートに係る不動産について詳細な調査を行って情報を追加した上で、データベースに登録するという事業を行っています。この事業の成果は、国土交通省のＷＥＢサイトに掲載される他、取引事例資料として地価公示や都道府県地価調査等の鑑定評価を行う際に使用されています。

この事業の主要部分は連合会が受託し、公益事業として運営していますが、国から報酬はいただいておりません。それどころか、アンケートの郵送に係る費用等、当該事業に係る経費のほとんどを連合会（最終的には会員である不動産鑑定士）が負担しています。さらに、取引事例に係る現地や役所等における調査やデータ登録等の膨大な量の作業（コスト換算すると年間数百万円に相当します。）は、地価公示鑑定評価員を委嘱された不動産鑑定士が担っており、これも、事実上、無報酬です。

たとえ無報酬でも、不動産鑑定士が協力しなければならない理由は、不動産の市場価値を判定する不動産鑑定評価には、現実の取引価格情報が不可欠だからです。「不

動産の取引価格情報提供制度」の成果によって、地価公示や地価調査が実施可能となり、最終的に相続税路線価や固定資産税評価額に不動産の現実の市場価値を反映させることが可能となっているのです。この制度を担う者がいなくなったら、鑑定評価を行うための十分な取引価格情報が入手できなくなり、公示価格、基準地価格、相続税路線価や固定資産税評価額は、現実の市場価値と乖離するでしょう。そうなれば、事実上の土地価格指標として機能している相続税路線価や固定資産税評価額は、全く説得力を失ってしまう恐れがあります。

我が国の不動産鑑定評価報酬は、諸外国に比べると高いようですが、それは「不動産の取引価格情報提供制度」を支えるコストを含んでいるからです。入札や見積合せを実施すれば、一時的に不動産鑑定評価の契約価格を抑えることができるかも知れません。しかし、この制度を支えるためのコストを回収できないような低額の鑑定評価報酬が定着するならば、この制度の担い手である地価公示鑑定評価員を辞退する不動産鑑定士が増加して、この制度自体が立ち行かなくなるでしょう。

現在のところ、良心的な不動産鑑定士の努力によって「不動産の取引価格情報提供制度」は何とか機能しており、そのような事態には至っておりません。しかしながら、近年は不動産鑑定評価報酬の低廉化が進んでいるようであり、この制度を支える良心的な不動産鑑定士の価格競争力は減退し、正常な報酬額で見積もっても受注できないという事態が増えています。そこで、不動産鑑定評価の依頼者となる方々には、報酬の安さのみに重点をおいた受任者選定ではなく、不動産鑑定士の専門性、能力、実績、地域精通性、人的信頼性等を考慮した選定方式を採用していただきますよう、ご理解をお願いしたいと存じます。

連合会は、国土交通省や有識者のご支援のもと、平成30年5月22日付で「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解」を取りまとめました。ここには、「価格（報酬）に重点を置いた選定」の弊害等が、具体的かつ論理的に述べられています。この「基本的見解」は、近いうちに公開されると思いますので、不動産鑑定評価の契約に関与される方々は是非ともご一読いただき、不動産鑑定評価についてより一層のご理解をいただきますよう、お願い申し上げます。

以上

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 27 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２年の長野県地価調査の状況を見ますと、平均変動率は住宅地で -1.1%と 24 年連続の下落、商業地も同じく-1.1%と 28 年連続の下落となりましたが、下落幅はともに前年までの縮小傾向から拡大へと転化いたしました。これは、令和２年１月以降の新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まったためと思われますが、一方で軽井沢町や白馬村など、土地への堅調な需要により地価が上昇している地域も見られました。

令和元年東日本台風被災地域やリニア中央新幹線新駅予定周辺地域など、今後、大きな地価の変動が想定される地域もあることから、県としても地価の動向をより一層注視してまいります。

さて、県では平成 30 年３月に策定した総合５か年計画「しあわせ信州創造プラン 2.0」にＳＤＧｓの理念を反映し、「確かな暮らしが営まれる美しい信州」（＝「誰一人取り残さない」「持続可能な地域･社会」）の実現を目指しています。

ＳＤＧｓは 2015 年９月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」で示された国際目標（Goals）です。持続可能な社会の実現のため、行政だけでなく、企業、ＮＰＯ、個人などあらゆる主体がそれぞれ連携しながら、積極的に経済・社会・環境の課題に関わることが、現下のコロナ禍にあってますます求められてくるものと思われます。

本誌上で、長野県におけるＳＤＧｓ推進の取組について、紹介させていただいておりますので、ぜひ御覧ください。

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、あいさつといたします。

長野県における SDGs の推進

長野県企画振興部総合政策課

はじめに

SDGs（持続可能な開発目標）とは、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」（以下「2030 アジェンダ」という。）に盛り込まれた 17 のゴール・169 のターゲットから構成された国際目標です。2030 年までに、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」持続可能な社会をつくるため、経済的な利潤の追求、貧困や差別などの根絶、地球環境の保全といった「経済、社会、環境の三側面」の向上を目指して、様々な主体が行動することを求められています。

しあわせ信州創造プラン 2.0 と SDGs

本県は、県の総合 5 か年計画である「しあわせ信州創造プラン 2.0　～学びと自治の力で拓く新時代～」（以下、「プラン 2.0」という。）にいち早く SDGs の理念を反映しました。

前述のとおり、2030 アジェンダには「誰一人取り残さない」という理念が挙げられていますが、これは本県がプラン 2.0 の基本目標に据えた「確かな暮らしが営まれる美しい信州」の「確かな暮らし」、すなわち誰もが「明日への希望を持って日々の生活を送ることができ、万一の場合には温かな支援を受けることができるという安心があること」と軌を一にするものです。また、「美しい信州」には、自然や景観、そこに暮らす人々の営みをさらに磨き上げながら次代に引き継いでいくという意思を込めています。

総合計画は多岐にわたる政策を文字どおり総合的にまとめたものであり、SDGs が求める経済・社会・環境の三分野全ての統合的な課題解決と一致します。プラン 2.0 では重点政策ごとに対応する 169 のゴールを整理し、17 のターゲットのアイコンで示しています。（図 1）

さらに、本県は、SDGs の達成に向けて優れた取組を提案した地域・都市として、2018 年 6 月に、他の 28 都市とともに全国で初めて「SDGs 未来都市」に選定され、取組を推進しています。

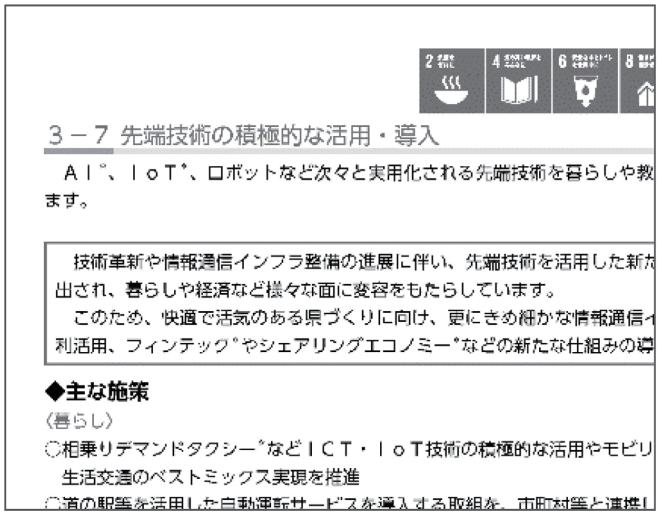


図 1

取組事例

本県では、プラン 2.0 や SDGs 未来都市計画に基づき様々な取組を行っていますが、SDGs の達成に向けた特徴的な取組をご紹介します。

(1) 長野県 SDGs 推進企業登録制度

企業等が SDGs を推進することで、①ブランドイメージ向上、②金融機関･投資家等との連携、③人材の確保･育成、④従業員のモチベーションアップ、⑤販路拡大、⑥経営リスクマネジメント、⑦社会課題解決につながる新商品・サービスの開発等の効果が期待されます。

本県は、2018 年度に関東経済産業局と連携し、SDGs 達成を通じた地域中小企業の競争力強化を目的として、「長野県・関東経済産業局の連携による地域 SDGs コンソーシアム」を立ち上げ、SDGs を活用した地域企業のビジネス創出や価値向上に効果的な手法等を整理・検討しました。このコンソーシアムにおける検討結果をもとに、SDGs の達成に意欲的に取り組む企業を登録・PR する制度として、「長野県 SDGs 推進企業登録制度」を 2019 年 4 月に創設しました。

登録の要件は、県が設定した 42 のチェック項目ごとに企業等の取組を記載し、これを踏まえて SDGs 達成

に向けた経営方針や「環境・社会・経済」の重点的な取組を目標設定して宣言することとなっており、長野県内に本社又は支社等を有し、県内における事業活動を行う企業、法人、団体、個人事業主が申請できます。本制度に登録することで、県ホームページ等で SDGs の取組を紹介・PR される、登録マーク（図２）を使用することができる、といったメリットがあり、2020 年 11 月時点で 547社が登録されています。

加えて、専用 WEB サイト（図３）を活用した制度・登録企業の PR、SDGs をテーマとしたビジネスマッチング等を実施し、企業等の取組を支援していきます。

図２

専用 WEB サイト
はこちらから

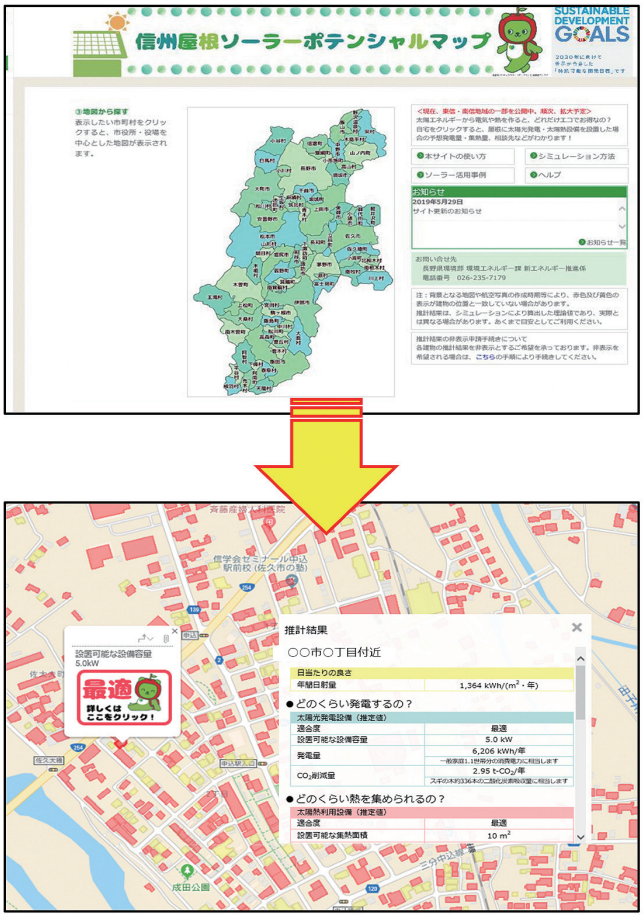
図３

(2) 信州屋根ソーラーポテンシャルマップ

本県はこれまで環境基本計画や環境エネルギー戦略などを策定し、経済成長を達成しつつ、温室効果ガスとエネルギー消費量を削減するための取組を進めてきました。太陽光発電については、導入量は増えているものの、メガソーラー設置に伴う自然環境や生活環境、景観、防災への影響も懸念されています。

こうした状況を踏まえ、本県は建物の屋根での太陽光発電や太陽熱利用を推進するため、建物屋根ごとに太陽光発電等がどの程度可能かシミュレーションした結果を地図上で閲覧できる仕組み「信州屋根ソーラーポテンシャルマップ」（図４）を構築し、建物屋根を活用した太陽光発電等の活用推進、普及啓発を実施しています。太陽光発電や太陽熱利用の拡大は、エネルギー自給率の向上や CO2 排出量の削減を推進するだけでなく、地域の建築・設備事業者の受注機会が拡大するなど、域内エネルギー関連事業への経済波及効果が見込まれます。また事業所にとっては化石燃料の価格変動などによる経営リスクの軽減にもつながるといった効果も期待されます。

今後は県民参加による太陽光発電設備や蓄電池の共同購入の取組も予定しており、太陽光発電の更なる普及拡大につなげていきます。



←アクセスはこちらから

図４

(3) 信州地域デザインセンター（UDC 信州）

高齢化や人口減少社会を迎えた今日、地域の課題を踏まえ、特色を生かした持続的なまちづくりが必要になっています。賑わいが乏しくなった中心市街地に再び人を呼び戻し、多様な人々の生活が息づく街の再生に向けて、公・民・学が連携してまちづくりに関する情報の収集・発信、人材育成等を行っていくため、2019 年８月に信州地域デザインセンター（UDC 信州）

を設立しました。2019 年度は岡谷市、諏訪市、大町市、千曲市等 17 市町のまちづくりの支援や、セミナー・研修会の実施によるまちづくり人材の育成、県内外の情報を共有するための情報収集・情報発信を実施しました。

(4) 長野県版エシカル消費

本県では、「人・社会」「環境」「地域」に配慮した消費行動であるエシカル消費に、「健康」を加えた「長野県版エシカル消費」を推進しています。

具体的な取組としては、長野県産品の購入により長野県をもっと元気にしていこうという運動である「しあわせバイ信州」による、地域に配慮した消費の推進や、化学肥料等の使用を減らした農産物を「信州の環境にやさしい農産物」として認証する制度による、環境に配慮した消費の推進などがあります。

また、県内大学と連携し、「長野県版エシカル消費」を具体的な実践例を通じて理解いただけるよう、エシカルな取組を実践している小売店等を学生が取材して、その特長をまとめた「ここからエシカルマップ」を作成し、県ホームページで公開しています。

SDGs の普及

SDGs の展開の成否には、県民の皆様に SDGs について知っていただくとともに、SDGs の達成につながる行動を一つでも多く実践していただき、その輪を広げていくことが大切だと考えていますが、長野県世論調査協会、長野県環境保全協会の共同調査報告書「環境とくらし 2020」によると、長野県における SDGs の認知度は 15.4%と低い状況です。本県では、事業者や県民の皆様の取組の好循環に向けた認知度向上や事例共有等の取組を行っています。

(1) インスタグラムの活用

暮らしの中で実践している SDGs の達成につながる取組を共有し、行動のきっかけとしていただくため、写真共有サービス「インスタグラム」で長野県公式アカウント「信州 SDGs Diary」を開設しました。長野県にゆかりのある著名な方々等の取組を発信するとともに、日常の SDGs に取り組む写真に「# 信州 sdgs」（投稿を分類するための文字）を付けた投稿の募集も行っています。

(2) ポータルサイト「信州 SDGs ひろば」

県民の皆さんに、SDGs について知っていただくとともに、SDGs の達成につながる行動を一つでも多く実践していただくこと、また、その輪を広げていくことを目的として、ポータルサイト「信州 SDGs ひろば」を開設しました。

SDGs について学べるイベント・セミナー情報の紹介や、県内で SDGs を実践している方を取材した映像の公開、「信州 SDGs Diary」の投稿の紹介等を行っています。

Instagram

ポータルサイト

峰竜太さんによる
インスタグラム投稿第１号

図 5

おわりに

SDGs の広がりは確実に進んでいますが、2030 年までに SDGs を達成するには、取組のスピードを速め、規模を拡大しなければなりません。このため、2020 年 1 月には、SDGs 達成のための「行動の 10 年（Decade of Action)」がスタートしました。

本県は、行政として自ら取組を進めることはもちろん、一人ひとりの県民や企業・団体など長野県に関わる全ての皆様と共に「確かな暮らしが営まれる美しい信州」の実現に向けて、引き続き先進的な取組に挑戦していきます。

長野県内市町村の固定資産（土地）に係る令和３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

令和３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令和３年度価格について、去る令和２年 10 月 29 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 30 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、９月 24 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、令和３年度評価替えの基本方針、基準地価格の概要及び県内の令和３年度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　令和３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、令和３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

令和３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、令和２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継続していることから、地価下落をできる限り反映させるため、令和２年県地価調査の結果等を活用して、令和２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こととされています。

3　基準地価格の概要

(1) 基準地価格の意義

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の

○田
○畑
○山林

} 各市町村における標準的な田（畑、山林）のうち、上級に属する一つの田（畑、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令和３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　県内の令和３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　令和３年度基準宅地の価格の平均変動率（対平成 30 年度価格）は、基準宅地が変更された７市町村を除き、単純平均で▲ 5.4％の下落となりました。（第２表）

②　前回評価替え時（平成 27 年度価格に対する平成 30 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縮小しています。（第４表）

また、評価変動割合の分布市町村数等の状況をみても、前回評価替えの際には 1.0 倍を超える市町村はありませんでしたが、今回は４団体が 1.0 倍超に該当、すなわち価格が上昇しています。また、0.9 倍超 1.0 倍以下の市町村が大半を占める 63 団体であり、こちらも前回評価替え時の変動割合（平成 27 年度価格に対する平成 30 年度価格の割合）よりも増加しています。一方で、0.8 倍超 0.9 倍以下の市町村は３団体と前回の 17 団体から減少しています。

引き続き基準地価格が下落している団体が大半ではありますが、前回評価替え時と比較し、価格の下落幅が縮小してきている、又は価格が上昇に転じている団体が多くなっています。（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 70 市町村のうち、小布施町、軽井沢町、上田市、野沢温泉村が平成 30 年度価格より上昇、松本市、諏訪市が横ばいとなっています。それ以外の団体は平成 30 年度価格より下落となり、下落率が最も大きいのは、高山村の▲ 11.8％で、次いで、木曽町、辰野町、飯綱町、南木曽町及び高森町の順となっています。

なお、基準地価格は令和２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、令和３年度価格は平成 30 年度価格と変動がありません。

5　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。

【第1表】　令　和　３　年　度　基　準　地　価　格

区分 / 市町村名		宅地 路線価	宅地 （円／㎡）	田 （円／千㎡）	畑 （円／千㎡）	山林 （円／千㎡）
1	長野市	○	※ 240,100	181,400	153,300	45,100
2	松本市	○	184,000	※ 168,900	83,000	35,300
3	上田市	○	100,800	162,600	89,300	35,100
4	岡谷市	○	43,120	134,800	79,900	45,500
5	飯田市	○	48,860	163,420	94,180	27,710
6	諏訪市	○	51,030	157,000	75,000	39,100
7	須坂市	○	37,310	125,700	85,000	28,000
8	小諸市	○	29,260	142,100	60,900	31,000
9	伊那市	○	34,000	142,300	50,900	39,100
10	駒ヶ根市	○	31,400	170,000	59,000	31,000
11	中野市	○	33,040	114,300	68,600	31,800
12	大町市	○	18,410	110,000	42,800	24,600
13	飯山市	○	24,010	129,400	64,600	25,000
14	茅野市	○	45,150	149,400	51,000	27,500
15	塩尻市	○	47,800	166,800	※ 61,800	36,600
16	佐久市	○	63,420	152,000	79,800	※ 26,820
17	千曲市	○	35,000	164,700	89,000	25,000
18	東御市	○	26,700	156,000	91,630	31,400
19	安曇野市	○	33,670	156,400	69,700	27,300
20	小海町		17,010	116,380	54,530	14,800
21	佐久穂町	○	16,800	152,800	73,900	30,000
22	川上村		7,420	68,100	51,000	14,200
23	南牧村		10,640	86,000	38,000	10,700
24	南相木村		2,625	82,876	40,040	15,000
25	北相木村		2,478	99,000	42,700	18,700
26	軽井沢町	○	197,400	81,300	34,500	33,900
27	御代田町	○	19,810	111,200	44,470	23,400
28	立科町		10,290	116,020	43,500	23,860
29	長和町		11,340	138,900	59,500	26,100
30	青木村		12,460	137,340	60,900	30,700
31	下諏訪町	○	38,700	165,130	90,850	30,620
32	富士見町		21,630	118,700	44,900	22,000
33	原村		13,300	88,100	43,200	39,400
34	辰野町		18,340	138,500	70,800	32,700
35	箕輪町		20,930	120,100	57,850	34,980
36	飯島町		15,050	144,000	67,300	31,000
37	南箕輪村		19,390	137,200	68,600	34,700
38	中川村		4,410	141,300	65,000	31,400
39	宮田村		18,970	138,000	66,000	32,900
40	松川町	○	16,870	120,800	47,210	24,450
41	高森町		21,210	166,040	72,260	22,700

	区分 市町村名	宅地 路線価	宅地 （円／㎡）	田 （円／千㎡）	畑 （円／千㎡）	山林 （円／千㎡）
42	阿南町		3,318	171,000	62,800	23,720
43	阿智村		12,460	141,100	66,260	17,390
44	平谷村		1,970	106,000	52,300	10,500
45	根羽村		4,165	123,010	60,630	23,089
46	下條村		3,976	159,300	72,800	24,800
47	売木村		2,184	119,740	53,900	15,400
48	天龍村		4,480	118,400	52,600	28,200
49	泰阜村		1,925	111,300	42,600	11,600
50	喬木村		12,810	152,400	75,830	22,890
51	豊丘村		12,180	156,310	75,000	22,640
52	大鹿村		1,554	71,280	47,190	9,000
53	上松町		12,740	87,400	63,800	24,700
54	南木曽町		11,620	128,760	60,820	23,300
55	木曽町		23,100	90,200	42,700	24,600
56	木祖村		9,310	76,500	34,430	21,900
57	王滝村		4,718	78,800	32,930	21,200
58	大桑村		5,530	88,200	47,900	31,150
59	麻績村		12,110	124,200	65,780	28,000
60	生坂村		4,730	105,260	61,500	28,980
61	山形村		18,550	137,700	71,100	28,600
62	朝日村		10,850	119,700	70,300	30,200
63	筑北村		8,820	123,600	66,000	29,200
64	池田町	○	11,480	116,000	70,000	22,000
65	松川村		14,000	104,500	66,300	17,500
66	白馬村		13,160	91,520	41,800	21,190
67	小谷村		7,280	80,000	28,300	22,000
68	坂城町	○	23,730	157,500	98,300	29,430
69	小布施町	○	35,000	132,500	83,200	31,800
70	高山村		14,140	121,400	66,200	29,000
71	山ノ内町	○	22,400	144,100	86,350	41,000
72	木島平村		7,980	129,980	68,100	42,100
73	野沢温泉村	○	20,900	123,500	47,900	21,300
74	信濃町	○	12,250	112,300	57,200	28,000
75	飯綱町	○	14,070	144,000	65,000	28,000
76	小川村		7,070	114,440	73,240	21,140
77	栄村		3,150	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】　令　和　３　年　度　基　準　地　価　格　【宅地】

番号	市町村名	基準宅地の所在地		用途地区	路線価	令和３年度基準地価格		平成30年度基準地価格		基準地価格変動率 (R3/H30)	
						下落修正前 (R2.1.1) A (円／㎡)	下落修正後 (R2.7.1) 【参考】 B (円／㎡)	下落修正前 (H29.1.1) C (円／㎡)	下落修正後 (H29.7.1) D (円／㎡)	下落修正前 B/F-1 E (%)	下落修正後 D/G-1 F (%)
1	長野市	南千歳1丁目28-1外	（長野駅前通り）	高度商業Ⅱ	○	240,100	236,600	229,600	229,600	地点変更	
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	183,000	184,000	182,000	0.0	0.5
3	上田市	天神１丁目1889-13	（駅前広場）	高度商業Ⅱ	○	100,800	100,800	99,400	99,400	1.4	1.4
4	岡谷市	中央町１丁目3775-1外	（中央通り）	普通商業	○	43,120	42,550	46,200	45,640	▲6.7	▲6.8
5	飯田市	鼎名古熊579外	（飯田バイパスアップルロード沿い）	普通商業	○	48,860	48,320	51,450	50,260	地点変更	
6	諏訪市	諏訪１丁目858-2外	（本町通り）	普通商業	○	51,030	51,030	51,030	51,030	0.0	0.0
7	須坂市	大字須坂字宗石1298-7外	（須坂駅前通り）	普通商業	○	37,310	37,040	38,500	38,070	▲3.1	▲2.7
8	小諸市	相生町１丁目133-6	（相生町通り）	普通商業	○	29,260	29,110	30,940	30,560	▲5.4	▲4.7
9	伊那市	荒井3461-8外	（通り町２丁目）	普通商業	○	34,000	33,600	36,700	36,100	▲7.4	▲6.9
10	駒ヶ根市	赤穂1628-2	（駒ヶ根・駒ケ岳公園線）	普通住宅	○	31,400	30,900	33,500	33,200	▲6.3	▲6.9
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	○	33,040	32,900	34,300	33,950	▲3.7	▲3.1
12	大町市	大町3500-7	（市道若宮駅前線）	普通商業	○	18,410	18,240	18,760	18,480	地点変更	
13	飯山市	大字飯山字舛ノ浦772-4外	（県道飯山野沢温泉線飯山駅前）	普通商業	○	24,010	23,860	24,500	24,500	▲2.0	▲2.6
14	茅野市	ちの字大年南3502-1の内	（茅野駅前通り）	普通商業	○	45,150	44,650	47,740	47,210	▲5.4	▲5.4
15	塩尻市	大門八番町561-14	（塩尻駅付近）	普通商業	○	47,800	47,600	49,000	48,700	▲2.4	▲2.3
16	佐久市	佐久平駅南18-4	（佐久平駅周辺）	普通商業	○	63,420	63,420	64,120	63,730	▲1.1	▲0.5
17	千曲市	大字桜堂字桜田513-2	（屋代駅前通り）	普通商業	○	35,000	34,600	36,800	36,400	▲4.9	▲4.9
18	東御市	田中字上宿193-１	（田中駅付近商店街）	普通商業	○	26,700	26,400	28,400	28,200	▲6.0	▲6.4
19	安曇野市	穂高2561-6	（国道147号線沿い）	普通商業	○	33,670	33,670	34,370	34,190	▲2.0	▲1.5
	市平均									▲3.4	▲3.3
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）	村落		17,010	16,810	18,130	17,910	▲6.2	▲6.1
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）	併用住宅	○	16,800	16,500	18,100	17,800	▲7.2	▲7.3
22	川上村	大字御所平868-1	（信濃川上駅付近）	集団		7,420	7,350	7,840	7,770	▲5.4	▲5.4
23	南牧村	大字野辺山字二ツ山693-146	（野辺山駅前付近）	村落		10,640	10,570	11,060	10,990	▲3.8	▲3.8
24	南相木村	字見上3533-1	（役場付近）	村落		2,625	2,625	2,786	2,786	▲5.8	▲5.8
25	北相木村	字久保2692-1	（役場付近）	村落		2,478	2,478	2,646	2,646	▲6.3	▲6.3
26	軽井沢町	軽井沢12-2	（旧軽銀座通り）	普通商業	○	197,400	197,400	192,500	192,500	2.5	2.5
27	御代田町	大字御代田字下橋沢2422-37	（駅前付近）	併用住宅	○	19,810	19,631	20,650	20,505	▲4.1	▲4.3
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		10,290	10,187	10,920	10,810	▲5.8	▲5.8
29	長和町	古町字石田2424-12	（道の駅付近）	村落		11,340	11,340	11,970	11,970	▲5.3	▲5.3
30	青木村	大字田沢字青木122-3	（役場付近）	村落		12,460	12,320	13,370	13,090	▲6.8	▲5.9
31	下諏訪町	字湖浜6133-39	（四王歩道橋付近）	普通商業	○	38,700	38,200	41,000	40,500	▲5.6	▲5.7
32	富士見町	落合10060-2	（役場付近）	集団		21,630	21,430	22,470	22,330	▲3.7	▲4.0
33	原村	払沢5799-13外	（役場付近）	普通住宅		13,300	13,230	13,580	13,510	▲2.1	▲2.1
34	辰野町	大字辰野1635-10	（本町２丁目商店街）	集団		18,340	17,910	20,370	19,950	▲10.0	▲10.2
35	箕輪町	中箕輪8930-13	（国道１５３号線沿い）	村落		20,930	20,580	22,820	22,540	▲8.3	▲8.7
36	飯島町	飯島1151-1	（国道１５３号線沿い）	普通商業		15,050	14,770	16,660	16,380	▲9.7	▲9.8
37	南箕輪村	8292-3	（伊那ｲﾝﾀｰ下アクセス沿い）	併用住宅		19,390	19,110	20,930	20,650	▲7.4	▲7.5
38	中川村	片桐4080-1	（片桐中央国道153号線沿い）	集団		4,410	4,340	4,840	4,770	▲8.9	▲9.0
39	宮田村	3243-19	（津島神社付近）	村落		18,970	18,620	20,300	20,160	▲6.6	▲7.6
40	松川町	元大島1469-1外	（県道松川インター大鹿線）	併用住宅	○	16,870	16,700	18,200	17,780	地点変更	

令　和　３　年　度　基　準　地　価　格　【宅地】

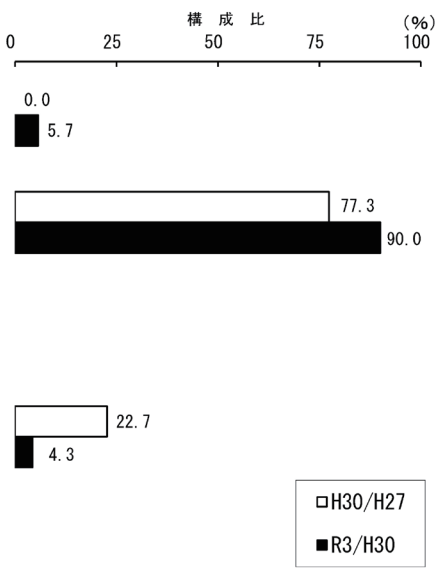
番号	市町村名	基準宅地の所在地		用途地区	路線価	令和３年度基準地価格		平成30年度基準地価格		基準地価格変動率（R3/H30）	
						下落修正前（R2.1.1）	下落修正後（R2.7.1）【参考】	下落修正前（H29.1.1）	下落修正後（H29.7.1）	下落修正前 B/F-1	下落修正後 D/G-1
						A（円／㎡）	B（円／㎡）	C（円／㎡）	D（円／㎡）	E（%）	F（%）
41	高森町	吉田2189-1	（市田郵便局付近）	集団		21,210	20,860	23,520	22,680	▲9.8	▲8.0
42	阿南町	字北條1994-4	（阿南病院付近）	村落		3,318	3,276	3,528	3,500	▲6.0	▲6.4
43	阿智村	駒場372-3外	（第一小学校付近）	集団		12,460	12,320	13,020	12,950	▲4.3	▲4.9
44	平谷村	450-2	（村道10-3号線）	村落		1,970	1,950	2,100	2,100	地点変更	
45	根羽村	1956-1	（役場付近）	集団		4,165	4,095	4,536	4,487	▲8.2	▲8.7
46	下條村	睦沢9297-4	（下條郵便局付近）	村落		3,976	3,934	4,158	4,137	▲4.4	▲4.9
47	売木村	1011	（役場付近）	村落		2,184	2,156	2,324	2,296	▲6.0	▲6.1
48	天龍村	平岡1256-11	（平岡駅付近）	村落		4,480	4,410	4,865	4,788	▲7.9	▲7.9
49	泰阜村	8318-2	（温田駅付近）	村落		1,925	1,897	2,051	2,030	▲6.1	▲6.6
50	喬木村	1326-2	（喬木郵便局付近）	村落		12,810	12,740	13,300	13,160	▲3.7	▲3.2
51	豊丘村	大字神稲129-1	（豊丘郵便局付近）	集団		12,180	11,900	12,950	12,810	▲5.9	▲7.1
52	大鹿村	大字大河原3414-1	（大鹿小学校入口付近）	村落		1,554	1,540	1,624	1,610	▲4.3	▲4.3
53	上松町	駅前通り2丁目28-1外	（上松駅付近）	集団		12,740	12,530	14,070	13,930	▲9.5	▲10.1
54	南木曽町	読書3428-4	（南木曽駅付近）	集団		11,620	11,410	12,880	12,600	▲9.8	▲9.4
55	木曽町	福島5143-1	（旧役場付近）	普通商業		23,100	22,680	25,690	25,120	▲10.1	▲9.7
56	木祖村	大字薮原1025	（村道薮原町並線）	村落		9,310	9,170	10,290	10,140	地点変更	
57	王滝村	2758-10	（王滝村公民館付近）	村落		4,718	4,641	5,082	5,021	▲7.2	▲7.6
58	大桑村	大字野尻1710	（野尻駅付近）	集団		5,530	5,460	6,070	5,950	▲8.9	▲8.2
59	麻績村	麻字辻3900-3	（聖高原駅前）	村落		12,110	11,970	13,370	13,020	▲9.4	▲8.1
60	生坂村	6244	（デイサービスセンター付近）	村落		4,730	4,730	4,940	4,940	▲4.3	▲4.3
61	山形村	字北竹原5585-5	（新田・松本線）	村落		18,550	18,550	18,130	18,130	地点変更	
62	朝日村	大字小野沢275	（朝日郵便局付近）	村落		10,850	10,710	11,130	11,130	▲2.5	▲3.8
63	筑北村	西条字丸山4169-1外	（西条駅前通り）	村落		8,820	8,750	9,450	9,310	▲6.7	▲6.0
64	池田町	大字池田4345-3	（八十二銀行付近）	普通商業	○	11,480	11,410	11,900	11,828	▲3.5	▲3.5
65	松川村	字東川原5723-29外	（高瀬川大橋付近）	村落		14,000	13,900	14,300	14,200	▲2.1	▲2.1
66	白馬村	大字北城6369-2	（白馬駅前付近）	村落		13,160	13,160	13,650	13,440	▲3.6	▲2.1
67	小谷村	大字千国字高見乙515-2	（栂池駐車場付近）	村落		7,280	7,280	7,490	7,430	▲2.8	▲2.0
68	坂城町	大字坂城字立町6318-1	（横町通り）	普通商業	○	23,730	23,445	25,900	25,511	▲8.4	▲8.1
69	小布施町	大字小布施字上町西側981-11	（長野信金小布施支店付近）	普通商業	○	35,000	35,000	33,600	33,600	4.2	4.2
70	高山村	大字高井字返畠679-8	（須高農協高山支所付近）	村落		14,140	13,970	16,030	15,670	▲11.8	▲10.8
71	山ノ内町	大字平穏字渋湯2219外	（渋温泉「渋大湯」付近）	普通商業	○	22,400	22,080	24,000	23,500	▲6.7	▲6.0
72	木島平村	大字穂高字清水2989-3	（中村交差点付近）	村落		7,980	7,840	8,470	8,330	▲5.8	▲5.9
73	野沢温泉村	大字豊郷字湯沢9512-1	（大湯通り）	観光	○	20,900	20,700	20,700	20,500	1.0	1.0
74	信濃町	大字柏原字中島2711-20	（黒姫駅前通り）	普通商業	○	12,250	12,040	13,510	13,230	▲9.3	▲9.0
75	飯綱町	大字牟礼字橋詰511-5	（牟礼駅前通り）	併用住宅	○	14,070	13,780	15,610	15,320	▲9.9	▲10.1
76	小川村	大字高府字町8472	（高府郵便局付近）	村落		7,070	6,960	7,700	7,600	▲8.2	▲8.4
77	栄村	大字北信字久保田3590-4	（森宮野原駅付近）	村落		3,150	3,100	3,410	3,370	▲7.6	▲8.0
	町村平均									▲6.0	▲6.0
	県平均									▲5.4	▲5.4

（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30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（R3/H30）」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		R3/H30評価変動割合の市町村内訳
	H30/H27	R3/H30	
１．０倍超	0	4	上田市、軽井沢町、小布施町、野沢温泉村
１．０倍以下 ０．９倍超	58	63	松本市、岡谷市、諏訪市、須坂市、小諸市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、飯山市、茅野市、塩尻市、佐久市、千曲市、東御市、安曇野市、小海町、佐久穂町、川上村、南牧村、南相木村、北相木村、御代田町、立科町、長和町、青木村、下諏訪町、富士見町、原村、箕輪町、飯島町、南箕輪村、中川村、宮田村、高森町、阿南町、阿智村、根羽村、下條村、売木村、天龍村、泰阜村、喬木村、豊丘村、大鹿村、上松町、南木曽町、王滝村、大桑村、麻績村、生坂村、朝日村、筑北村、池田町、松川村、白馬村、小谷村、坂城町、山ノ内町、木島平村、信濃町、飯綱町、小川村、栄村
０．９倍以下 ０．８倍超	17	3	辰野町、木曽町、高山村
小計	75	70	
地点変更	2	7	長野市、飯田市、大町市、松川町、平谷村、木祖村、山形村
合計	77	77	



【第4表】

基準地価格の平均変動割合

区分		令和３年度（案）		平成30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	0.966 (0.967)	▲ 3.4 (▲ 3.3)	0.931 (0.939)	▲ 6.9 (▲ 6.1)
	町村	0.940 (0.940)	▲ 6.0 (▲ 6.0)	0.922 (0.925)	▲ 7.8 (▲ 7.5)
	県	0.946 (0.946)	▲ 5.4 (▲ 5.4)	0.924 (0.928)	▲ 7.6 (▲ 7.2)
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（地点変更の市町村除く）。

（注2）令和3年度（案）の宅地の欄には、平成30年度下落修正前（H29.1.1時点）と令和3年度下落修正前（R2.1.1時点）の価格の平均変動割合及び増減率を記載しています。

（　　）内は、参考として平成30年度下落修正後（H29.7.1時点）と令和3年度下落修正後（R2.7.1時点）の価格の平均変動割合及び増減率を記載しています。

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令和２年１月１日現在 26 名となっています。

2. 令和２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、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しました。

第一回（6.15）・第二回（8.28）・第三回（11.27）・第四回（2.26 開催予定）

第一回幹事会は、第二回幹事会準備のため評価人幹事だけで開催しました（WEB 会議）。

第二～四回幹事会は、前体制に引き続き、裁判所から首席・次席・主任にご出席頂き開催しました。

開催場所は裁判所外（生涯学習センター）です。

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います。

全国競売評価ネットワーク総会については、令和３年２月 26 日（金）に千葉市で開催予定です。

なお、東京管内ブロック会議は、例年 11 月に開催されてきましたが、新型コロナ禍のため開催未定です。

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しました。

今年度は、新型コロナ感染拡大防止のため、裁判所と協議し見送ることになりました。なお、各支部での協議会は支部ごとに開催について検討されました。

本庁は 11 月 16 日（月）に開催し、飯田支部は年内に開催予定です。他の支部では新型コロナ感染拡大防止のため見送ることになりました。

競売市場を取り巻く環境も日々変化し、全国的に競売市場修正率の見直しが行われています。長野県においては、昨年度の各支部での検討を集約し、当面特に変更する必要はないとの結論になりました。

今年度は、新型コロナ禍の影響を受け、事業活動は必要最小限にとどまりました。

新型コロナ収束への対策・対応により、当研究会の活動が早期に回復されることを切に望みます。

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。

長野市・松本市の成約賃貸事例の動向に関する調査結果

評価研究委員会

I. はじめに

本調査の目的は賃貸事例を分析することにより、当該分析の結果を指標化し、賃貸市場に係る情報提供機能の強化及び不動産鑑定評価における収益還元法の市場賃料の査定根拠の裏付けとしての有効活用を図ることを目的としている。

なお、賃貸人が賃貸料の決定する要因は以下
①建物の構造（マンションかアパートか）
②当該建物の築年（新築年月日～成約日までの期間）
③契約面積に応じた賃料設定の変化
④最寄駅の性格と最寄駅までの距離

の 4 要因に集約されるものと思料されるが、当調査においては収集できるデータ内容の不足等により④の分析は割愛し、上記要因のうち①～③までの要因に着目し分析を行うものである。

したがって当該分析は最寄駅の性格・駅距離を考慮しない所謂片手落ちの分析となるが、ご容赦願いたい。

II. 調査の内容

本調査は、2019 年 8 月 1 日～ 2020 年 7 月 31 日までに長野市・松本市で成約した賃貸事例を収集の上、当該収集事例をエリア別（長野市・松本市）及び構造別（アパート・マンション）に区分けした後、 ①建築時点から成約時点までの築年に応じた実際実質賃料の推移、②契約面積に応じた実際実質賃料の推移を単純回帰分析し調査するものである。

また併せて、実質賃料（Y）を目的変数、契約面積（X ´）、築年（X ´´）、構造 [アパート・マンション]（X ´´´）を説明変数とし、簡単にではあるが重回帰分析にて賃料変動モデルを作成するほか、長野市・松本市の月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合をヒストグラムにて図示の上、賃貸市場での敷金・礼金の設定状況調査を行う。

III. 今回調査に用いたデータ数及び実施時期

実施時期 : 2020 年 8 月
収集事例数 : 206 件　（長野市　133 件）
　　（松本市　 73 件）

IV. 今回調査に当たって前提条件等

1. 実際実質賃料の査定方法について

収集・採用した賃貸事例の実際実質賃料の査定については成約された実際支払賃料に敷金運用益及び礼金運用益及び償却額を加算し試算している。なお管理費については実質的に賃料に相当する部分はないこととし、管理費が記載されていなかった事例については、別途管理費が掛かっているものと判断する。また当該試算した運用利回りは『1%』、償却期間は『2 年』で設定を行っている。

2. 築年数の判断について

収集した賃貸事例の築年の判断については賃貸物件の建築年月日から成約時点までの期間をもって判断した。

3. 外れ値の除外方法について

重回帰分析を行うにあたり、収集・採用した賃貸事例のうち、外れ値判定する境界値については残差の標準化データが ±2 以上で判断を行った上で、データの選別を行っている。

V. 分析結果

[I] 長野市について

1. 賃料の総括

[月額実質賃料と築年による経過年数との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、築年に対する賃料相関関係は『2. 散布図及び近似曲線』となった。当該近似曲線によれば、新築時、マンション賃料の方がアパート賃料より 11%程度高く設定され、築年を経る毎の賃料下落率（傾き）もマンションの方が低いと予測された。ただしマンションの場合、相関係数は 11%に留まり、近似曲線に相関は認められなかった。一方でアパートの相関係数は 39%となり、近似曲線に緩やかな相関が認められる。

[月額実質賃料と契約面積との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、契約面積に対する賃料相関関係は『3. 散布図及び近似曲線』となった。当該近似曲線によれば、契約面積が大きくなれば、マンション賃料･アパート賃料ともに下落する関係であることがわかり、その傾向（傾き）はアパート賃料のほうがより強いことを示している。なお当該試算された近似曲線の相関係数はともに 25%～35%の枠に入っており、マンション・アパート双方において近似曲線は緩やかな相関があると判断される。

[重回帰分析の結果について]

重回帰分析モデルに代替される数値を入れ査定した結果、『4. タイプ別築年別　月額実質賃料　例』の通りとなった。概ね予測通りの参考数値が求められたものと思料される。また補正相関係数も 62%を示し、概ね意味を有する重回帰モデルといえる。

[マンション・アパートにおける敷金・礼金の月額支払賃料割合について]

『5. ヒストグラム』によれば、敷金については最頻値が 1.5 ヵ月～ 2.5 ヵ月となり、月額支払賃料割合は大凡『2 ヵ月』が大半であることが示された。一方で礼金についてはヒストグラムの形状は『高原型』となり、市内のエリア・賃貸借の力関係、特殊事情等の要因によって千差万別な礼金設定がなされていることが示された。

2. 月額実質賃料と築年による経過年数との相関性（アパート・マンション別）

①近似曲線と相関性について

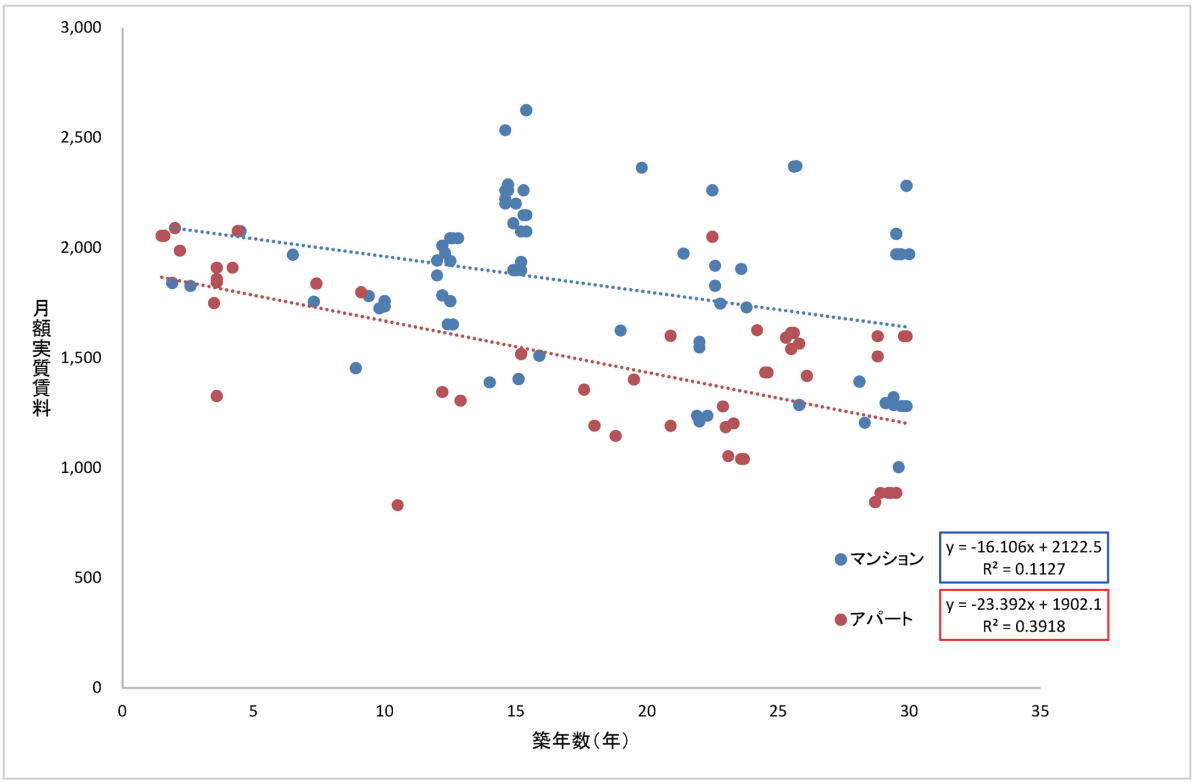
目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を築年数（年）として表わした一次関数の関係式・相関係数は以下の通りである。

	近似曲線 （有効数字上三桁として）	相関係数	相関性
マンション	Y＝-16.1X+2,123	11%	左記の相関係数より相関は認められない
アパート	Y＝-23.4X+1,902	39%	左記の相関係数より若干の相関が認められる

※１ 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料（㎡単価）
※２ 説明変数『X』は、築年数（年）

②散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を築年数（年）として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



3. 月額実質賃料と契約面積との相関性（アパート・マンション別）

①近似曲線と相関性について

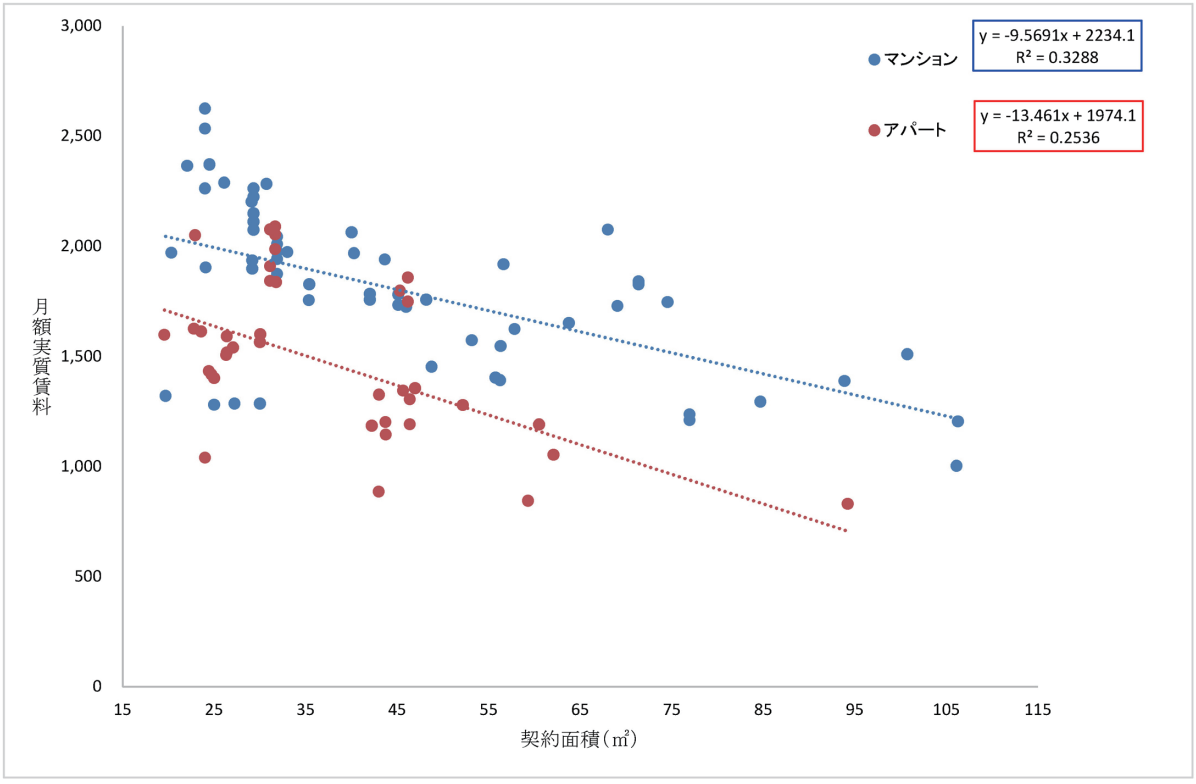
目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を契約面積（㎡）として表わした一次関数の関係式・相関係数は以下の通りである。

	近似曲線 （有効数字上三桁として）	相関係数	相関性
マンション	Y＝-9.6X+2,234	33%	左記の相関係数より若干の相関が認められる
アパート	Y＝-13.5X+1,974	25%	左記の相関係数より若干の相関が認められる

※１ 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料（㎡単価）
※２ 説明変数『X』は、契約面積（㎡）

②散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を契約面積（㎡）として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



4. 重回帰分析

①重回帰分析の結果

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『構造（アパート・マンション）』として、重回帰分析を行った結果、下記の通りとなった。

長野市概要

回帰統計	
重相関 R	0.79592025
重決定 R2	0.63348904
補正 R2	0.62462184
標準誤差	246.403513
観測数	128

分散分析表

	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	3	13012705.8	4337568.59	71.441829	6.7221E-27
残差	124	7528621.72	60714.6913		
合計	127	20541327.5			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	2707.54326	75.7017506	35.7659266	3.506E-67	2557.70829	2857.37822	2557.70829	2857.37822
契約面積	-11.234321	1.15104493	-9.7601061	4.8273E-17	-13.512561	-8.9560803	-13.512561	-8.9560803
築年数	-22.097545	2.56539188	-8.6137113	2.7189E-14	-27.175174	-17.019916	-27.175174	-17.019916
マンション有無	-421.48821	45.3914422	-9.2856315	6.7458E-16	-511.33058	-331.64583	-511.33058	-331.64583

②回帰モデルと相関性について

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『マンション』・『構造（アパート・マンション）』とした回帰モデルは、下記の数式の通りとなった。

回帰モデル	補正 相関係数	相関性
Y＝-11.23X´-22.1X´´-421.49X´´´+2,708	62%	左記の相関係数より相関が認められる

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料（㎡単価）
※2 説明変数『X´』は、契約面積（㎡）
説明変数『X´´』は、築年（年）
説明変数『X´´´』は、マンションかアパート（マンションの場合　数値0、アパートの場合　数値1　）

③タイプ別築年別　月額実質賃料　例

下記建物の賃貸を想定した場合、重回帰分析のモデルを当てはめれば、下記の賃料が試算される。

		タイプ	想定 契約面積	築後経過年数		
				0年（新築時）	15年	30年
月額実質賃料　円	マンション	単身者用	25㎡	60,700円/月	52,400円/月	44,100円/月
		ファミリー用	60㎡	122,100円/月	102,200円/月	82,300円/月
	アパート	単身者用	25㎡	50,100円/月	41,900円/月	33,600円/月
		ファミリー用	60㎡	96,800円/月	76,900円/月	57,000円/月

5. 月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合

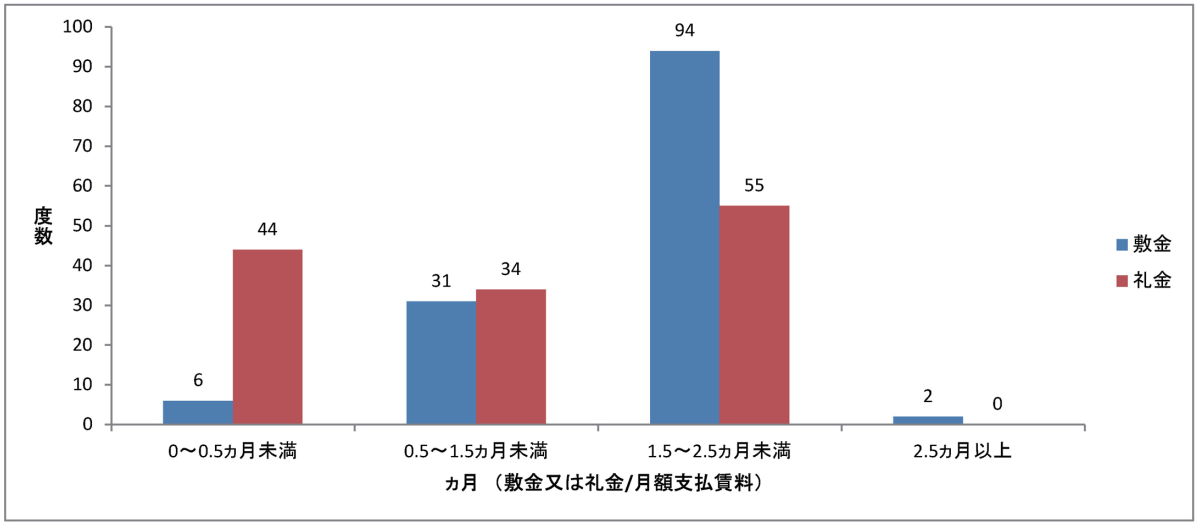
①傾向

賃貸事例で設定された月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合を集計した結果、以下の通りとなった。

	最頻値	平均値	分析結果
敷金	1.5～2.5ヵ月未満	2.2ヵ月	最頻値は『1.5ヵ月～2.5ヵ月』となり、平均値でも『2.2ヵ月』となった。大凡敷金授受額は月額支払賃料の2ヵ月が大半であるものと思料される。
礼金	1.5～2.5ヵ月未満	1.6ヵ月	最頻値は『1.5ヵ月～2.5ヵ月』となったが、平均値は『1.6ヵ月』となった。ヒストグラムの形状は『高原型』となり、礼金授受額についてはかなりばらつきがみられる結果となった。

②ヒストグラム

賃貸事例で設定されていた月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合の集計結果をヒストグラムにて以下の通り図示する。



[II] 松本市について

1. 賃料の総括

[月額実質賃料と築年による経過年数との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、築年に対する賃料相関関係は『2. 散布図及び近似曲線』となった。当該近似曲線によれば、新築時、マンション賃料の方がアパート賃料より 4.5%程度しか高く設定されず、築年を経る毎の賃料下落率（傾き）もアパート・マンション双方ほぼ変わらないとの予測がなされた。なお当該試算された近似曲線の相関係数はともに50%超の枠に入っており、マンション・アパート双方において近似曲線は相関があると判断される。

[月額実質賃料と契約面積との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、契約面積に対する賃料相関関係は『3. 散布図及び近似曲線』となったが、当該試算されたマンションの近似曲線の相関係数は 2%に留まり、賃料と契約面積の相関は認められなかった。一方、アパートの近似曲線の相関係数は 36%となり、近似曲線に相関があると判断され、契約面積が大きくなれば、アパート賃料は下落する関係であることが示された。

[重回帰分析の結果について]

重回帰分析モデルに代替される数値を入れ査定した結果、『4. タイプ別築年別　月額実質賃料　例』の通りとなった。概ね予測通りの参考数値が求められたものと思料される。また補正相関係数も 68%で概ね意味を有する重回帰モデルといえる。

[マンション・アパートにおける敷金・礼金の月額支払賃料割合について]

『5. ヒストグラム』によれば、敷金については最頻値が 1.5 ヵ月～ 2.5 ヵ月となり、月額支払賃料割合は大凡『2 ヵ月』が大半であることが示された。一方で礼金についてはヒストグラムの形状は『高原型』となり、市内のエリア・賃貸借の力関係、特殊事情等の要因によって千差万別な礼金設定がなされていることが示された。なお、敷金・礼金共に、月額支払賃料割合が 2 ヵ月超の契約は当該調査では存在しなかった。

2. 月額実質賃料と築年による経過年数との相関性（アパート・マンション別）

①近似曲線と相関性について

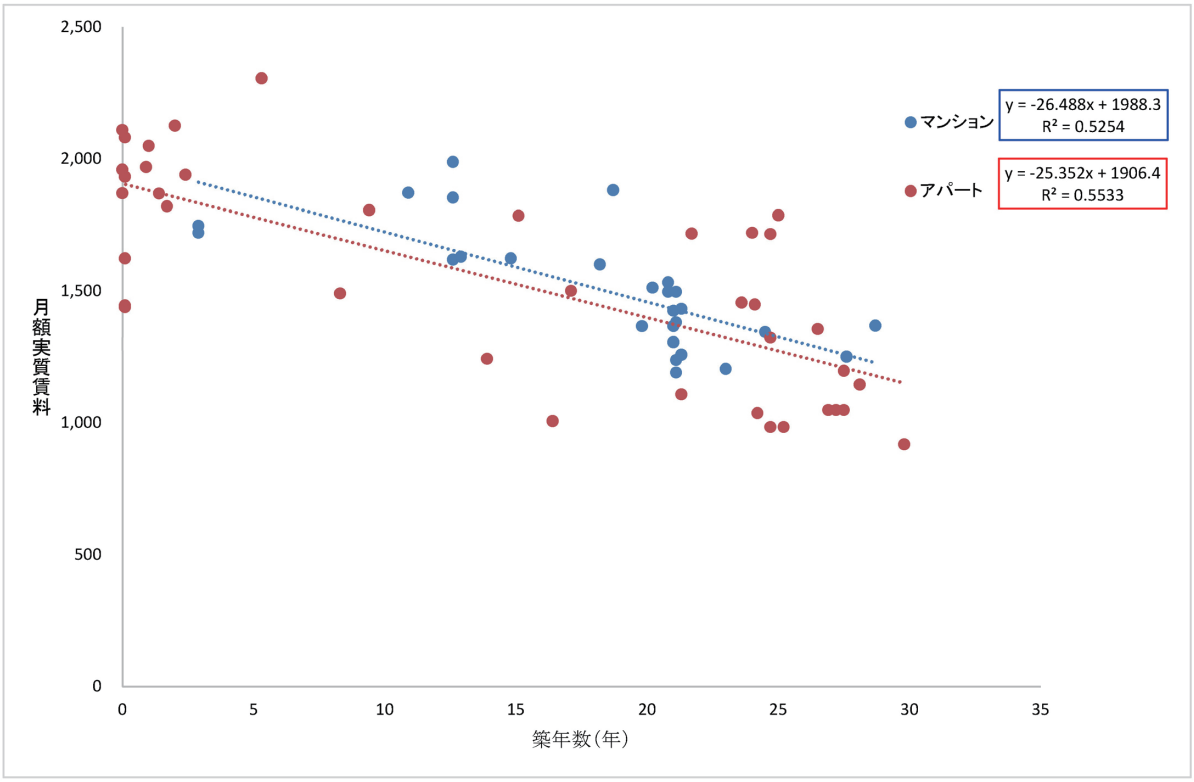
目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を築年数（年）として表わした一次関数の関係式は以下の通りである。

	近似曲線 （有効数字上三桁として）	相関係数	相関性
マンション	Y＝-26.5X+1,988	53%	左記の相関係数より相関が認められる
アパート	Y＝-25.4X+1,906	55%	左記の相関係数より相関が認められる

※１ 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料（㎡単価）
※２ 説明変数『X』は、築年数（年）

②散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を築年数（年）として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



3. 月額実質賃料と契約面積との相関性（アパート・マンション別）

①近似曲線と相関性について

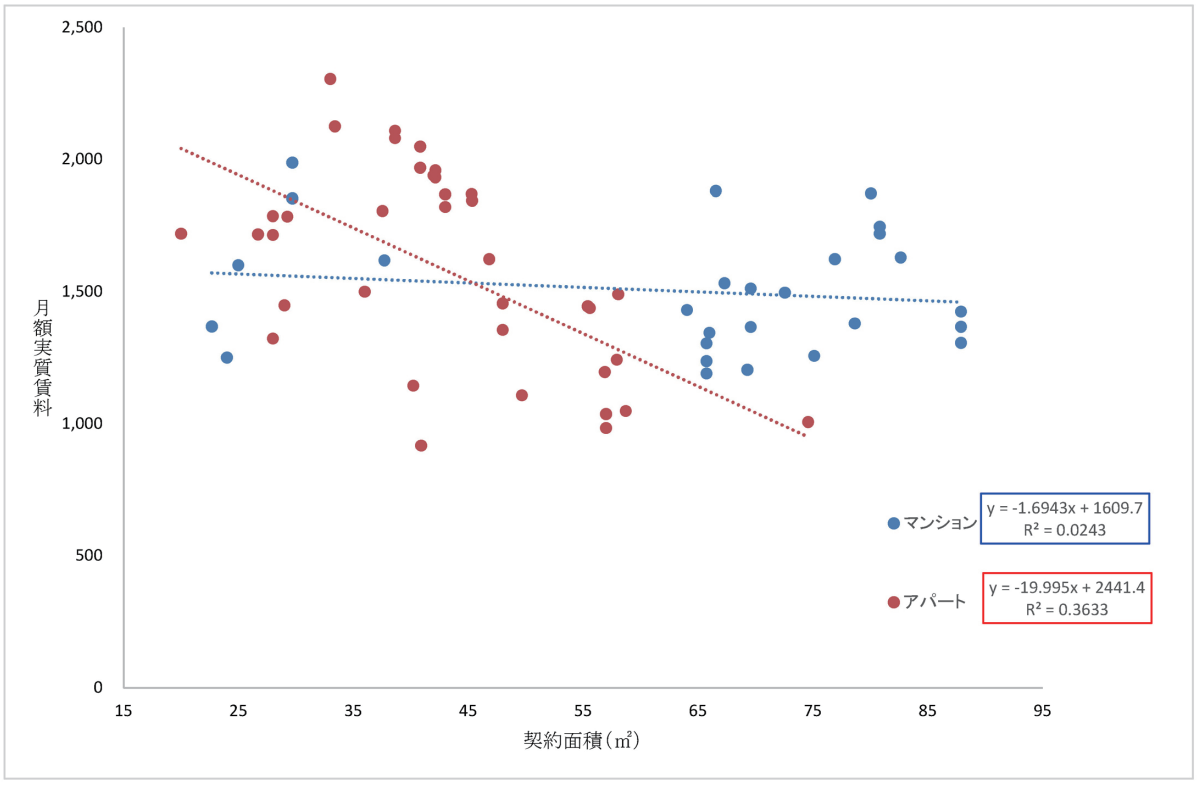
目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を契約面積（㎡）として表わした一次関数の関係式は以下の通りである。

	近似曲線 （有効数字上三桁として）	相関係数	相関性
マンション	Y＝-1.69X+1,610	2%	左記の相関係数より相関は認められない
アパート	Y＝-20X+2,441	36%	左記の相関係数より若干の相関が認められる

※１ 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料（㎡単価）
※２ 説明変数『X』は、契約面積（㎡）

②散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料（㎡単価）とし、説明変数『X』を契約面積（㎡）として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



4. 重回帰分析

①重回帰分析の結果

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『構造（アパート・マンション）』として、重回帰分析を行った結果、下記の通りとなった。

松本市概要

回帰統計	
重相関 R	0.8362437
重決定 R2	0.6993034
補正 R2	0.6854251
標準誤差	186.27156
観測数	69

分散分析表

	自由度	変動	分散	観測された分散比	有意 F
回帰	3	5244978.2	1748326.1	50.388255	5.993E-17
残差	65	2255311.1	34697.095		
合計	68	7500289.3			

	係数	標準誤差	t	P-値	下限 95%	上限 95%	下限 95.0%	上限 95.0%
切片	2487.6736	106.84995	23.281935	3.038E-33	2274.2795	2701.0677	2274.2795	2701.0677
契約面積	-7.866052	1.3814684	-5.693979	3.228E-07	-10.62504	-5.10707	-10.62504	-5.10707
築年数	-26.11094	2.351216	-11.10529	1.168E-16	-30.80664	-21.41524	-30.80664	-21.41524
マンション有無	-219.1481	54.314107	-4.034829	0.0001463	-327.6209	-110.6754	-327.6209	-110.6754

②回帰モデルと相関性について

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『構造（アパート・マンション）』として、重回帰分析を行った結果、下記の通りとなった。

回帰モデル	補正 相関係数	相関性
Y＝-7.87X´-26.11X´´-219.15X´´´+2,488	69%	左記の相関係数より相関が認められる

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料（㎡単価）
※2 説明変数『X ´』は、契約面積（㎡）
説明変数『X ´´』は、築年（年）
説明変数『X ´´´』は、マンションかアパート（マンションの場合　数値 0、アパートの場合　数値 1　）

③タイプ別築年別　月額実質賃料　例

下記建物の賃貸を想定した場合、重回帰分析のモデルを当てはめれば、下記の賃料が試算される。

		タイプ	想定 契約面積	築後経過年数		
				0年（新築時）	15年	30年
月額実質賃料　円	マンション	単身者用	25㎡	57,300円/月	47,500円/月	37,700円/月
		ファミリー用	60㎡	120,900円/月	97,400円/月	74,000円/月
	アパート	単身者用	25㎡	51,800円/月	42,000円/月	32,200円/月
		ファミリー用	60㎡	107,800円/月	84,300円/月	60,800円/月

5. 月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合

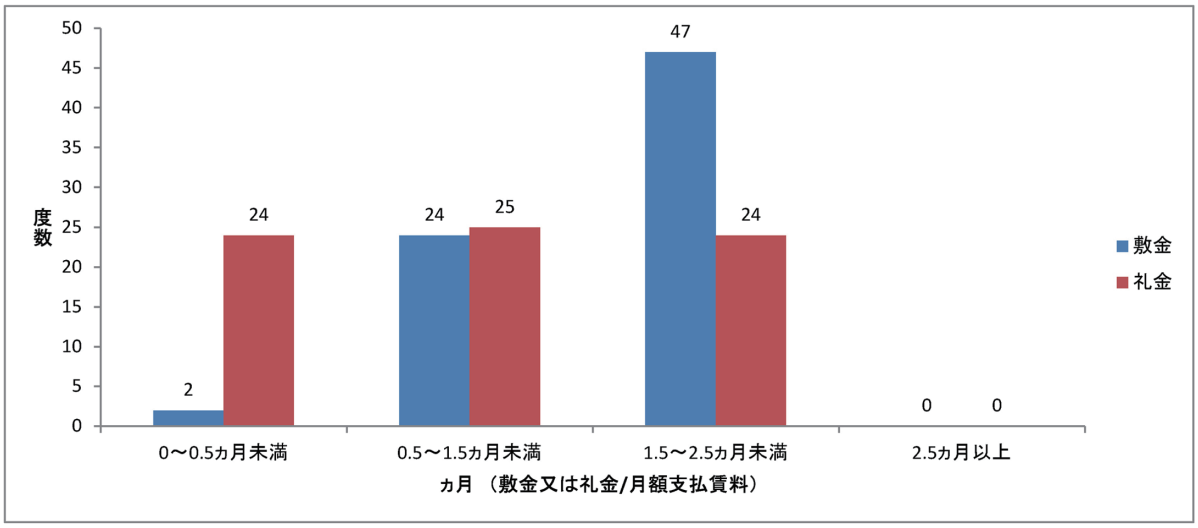
①傾向

賃貸事例で設定された月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合を集計した結果、以下の通りとなった。

	最頻値	平均値	分析結果
敷金	1.5～2.5ヵ月未満	2.1ヵ月	最頻値は『1.5ヵ月～2.5ヵ月』となり、平均値でも『2.1ヵ月』となった。したがって大凡敷金授受額は月額支払賃料の2ヵ月が大半であるものと思料される。
礼金	0.5～1.5ヵ月未満	1.5ヵ月	最頻値は『0.5ヵ月～1.5ヵ月』、平均値は『1.5ヵ月』となった。但しヒストグラムの形状は『高原型』となり、礼金授受額についてはばらつきがみられる結果となった。

②ヒストグラム

賃貸事例で設定されていた月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合の集計結果をヒストグラムにて以下の通り図示する。



総財務委員会

委員長　茅野 武弘

令和３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 組織変更について

令和２年３月31日をもって公益支出計画の実施が完了した旨、同年７月９日付で法人整備法124条に基づく長野県知事の承認を得ました。これにより移行法人を脱却しました。

② 適正な財務管理と予算執行及び事務管理体制の整備

特定の会員に負担が偏らず、公平負担を目的として８月７日の理事会にて一般会員と事業部会員の定義を見直すとともに会費体系を見直しました。

また、事務局内のパソコン更新や耐火金庫入替え、コロナ禍を考慮して加湿器を導入しました。

③ 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。

第29回定時総会により定款第20条第４項が改正され業務執行理事が２名から４名に増員されたことをうけ、６月26日の理事会にて金子剛理事と広部紘行理事を業務執行理事に選定する旨をみなし決議しました。

④ 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、定期的に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。

会員専用のサーバーを用意し、そこに定款、理事会議事録をはじめ各種データ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。

⑤ 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、宜しくお願いします。

公益事業委員会

委員長　金子 剛

令和２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毎年継続して行っております。しかしながら、本年度は、コロナ禍の影響により研修会の開催に際し、例年以上の配慮が求められました。前号で予定しておりました「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）につきましては、県を跨ぐ移動の自粛が求められる等の感染防止策が求められる中、多人数での隣県訪問については関係諸団体との調整に時間を要すること及び会員の安全確保を考慮した上で、本年度の開催を断念し開催を翌年度以降に延期することとしました。また、例年総会開催日に実施しております総会時研修会につきましても、本年度は、総会の開催自体をオンライン化したことに鑑み、本年度は、中止しております。

このような状況下ではありましたが、県内における感染状況が比較的落ち着いている夏場において、感染対策を十分に施した上で８月７日に「自然災害に対する不動産鑑定士の役割と社会的ニーズ」に関する研修会を長野市において無事に開催することができました。本研修におきましては、テーマを大きく２つに分け、「第Ⅰ部　住家被害認定支援業務 (宮城県柴田町) の実施報告」、「第Ⅱ部　自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに基づく不動産評価の理論と実務」というテーマにて研修を行っています。第Ⅰ部につきましては、さらに３つのセクションに区分した上で、セクション１につきましては、神頭和志先生より「理論（研修で身に着けた知識）と実務（実際に現地で実施した作業)」、セクション２につきましては、奥原清先生より「被災地の状況と現場での具体的ニーズ及び留意点」、セクション３につきましては、茅野武弘先生より「自然災害と不動産鑑定士の関わり及び当協会のこれから」という視点でご講義いただいております。また、第Ⅱ部につきましては、畔上豊先生より今後必要となるであろう被災者債務整理ガイドラインに基づく不動産評価の理論と実務につき、ご講義いただきました。住家被害認定支援業務につきましては、平成 31 年３月に実施しました「住家被害認定調査等研修会」での“理論”の習得に加え、今回の“実施報告”という実践的な内容を習得することで会員の資質向上に寄与できたものと考えています。

また、年度内におきましては、令和３年２月下旬に「リニア中央新幹線事業の進捗状況と今後の地域経済や地価に与える影響について（仮)」を、同年３月には「価格等調査ガイドライン（仮)」及び「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解（仮)」に係る研修を予定しており、今後も継続して、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不動産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、駒ケ根市）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対面方式にて開催することができました。コロナ禍の影響はありましたが、各市、地区商工会議所等のご協力を頂き、感染対策（検温、アルコール消毒、換気、仕切板の設置、相談者の連絡先の確認等）を十分に施した上で無事に開催するに至りました。相談会には多くの県民の皆様がご来場くださり、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。これらの相談会におきま

しては、開催場所の環境に応じ、対面での実施若しくは電話での対応により実施しております。

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、冊子版（紙媒体）として無事に令和２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。なお、販売価格につきましては、地価調査書発行の公益性に鑑み、利用者の方々に幅広く利用していただく環境を整える観点から１冊あたり 2,200 円（税込）に改訂しています。

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。

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

令和２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）が再構築されましたが、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取引事例閲覧制度の登録・管理・事務業務のうち、賃貸事例の登録業務を当士協会、連合会と連携して行いました。

２. 公的土地評価の地点数の取纏等

令和２年の公的評価の事例閲覧制度における相続評価において、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ったほか、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. 調査研究事業について

下記（1）～（4）の調査研究を行いました、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。

（1）一般的要因資料の各種データ整備

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及び市郡町村別変動ランキングデータを整備し、会員への配布及びホームページでの掲載を行いました。

（2）取引件数等動向調査について

本年７月に不動産の取引件数等動向調査を行い、当該整備した Excel データをホームページに掲載いたしました。

（3）賃貸料調査について

本年８月に不動産の築年・契約面積・構造別　賃貸料調査を行い、当該調査結果をホームページに掲載いたしました。

（4）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公益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、結果は当士協会ホームページに掲載いたしました。また平成 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）に参加をしていることから、こちらにつきましては全国不動産天気予報（http://www.fudousan-di.com/）にて調査結果の公開をしております。

4. 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』のページの更新・管理を行いました。具体的には先に述べました調査研究事業のデータ・調査結果等の掲載のほか、当士協会の公益事業委員会と連携し、長野県地価調査書の校正用データ及び完成データの掲載を行いました。

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。

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業務は終了し、今年度は価格均衡化会議等の開催はありませんが、次回（令和６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。

令和２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、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、結果を集計したものを令和２年11月、会員に情報提供しました。

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・副主管鑑定評価員、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の活用検討

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）」を平成２９年１０月に導入し、供用を開始しました。今後、さらなる活用法を検討して行きたいと考えております。

我が不動産鑑定士人生

(一社）長野県不動産鑑定士協会会員
檜原事務所　檜原 邦雄

新型コロナウィルス禍に見舞われた今年は大変な年になりました。歳過ぎて振り返れば、何々「大転換」の年と言われるでしょう。自粛、リモートワーク、ズーム会議、ヴィデオ研修、巣篭もり消費、ＥＳＧ＆ＳＤＧｓ、ＤＸ、グローバル化進展と格差社会の深化 etc.、それらの結果、ニューノーマルへ・・・、混迷・混乱・混沌ばかりの大海・・　そんな流れに溺れることなく、何かに気づき、何かを試み、そして先行き見通しを持ち、活路を見出すこと、が求められているのでしょうか。

さて、不動産（業界）とはほぼ縁も所縁も無かった新入社員時代に、求め（薦め？）られて第２次試験を受けたのがきっかけでした。『基本的考察』の素読・熟読に始まる不動産鑑定評価の歩みは、いわば「第２世代」に属するのか、と思われます。当今はやりの「第７世代」（？）から見れば、「化石世代」そのもの・・・

不動産市場（不動産業務）は、主として売買仲介・分譲・賃貸管理・鑑定評価・開発コンサルティング等で構成されます。入門は分譲業務でした。分譲住宅(地)の販売、分譲マンションの販売、分譲別荘地・保養地・リゾートマンションの販売等、所謂企画開発された「定型商品の販売」にあたります。接客・販売・交渉が仕事の主体です。「誰と、何を、どう話すか」ですから、大変といえば大変、為になるといえば為になる、今にして思えば最高の入門となりました。その後、ほぼ一通りの業務に関わりあうこととなり、「我が社会人々生」の主要部となりました。不動産市場（業務）の基本は売買仲介市場（業務）にある、と思われます。その場に、「市場担当者」がおり、その中には必ずや、名だたる「老翁」がいる、と実感しました。そして、そこから、それにくわえて、あるいはそのために、様々な市場（業務）が生まれたといえます。

鑑定評価業務には、先ずは兼務的にあるいは補助的に従事しました。帳票化されたチェックリストカードを持ち「対象不動産を確定」してゆくことが、第一歩。そして続いて、「士補」として修業し乍ら、分析的・科学的な思考・裏付けを学び、「評価報告書」作成を求められたわけです。変化の過程にある「不動産の価格の在り処」の指摘とは、様々な不動産市場の特性を熟知したうえでの「技」であり、「市場精通者」とは斯様な者をいう、としみじみ考えました。さる先輩が、「テキスト『解説不動産鑑定評価基準』が愛読書だ」、と言われた印象的な言葉が記憶に残っています。

不動産鑑定士の登録は昭和５０年３月です。本格的な評価実務については、この頃から従事しました。地価公示・地価調査分科会に関わったのもこの前後からでした。取引事例等資料の収集を足で、聴き込みで、行った事業当初の在り方も既に昔話となりました。「アンケート」による収集を始めたのは「長野県部会」がほぼ最初。県当局の了解･協力を得ながら進めた作業は、当業界の誇るべき「歴史的な実績」といえましょう。

基準に定められた類型は概ね担当させて頂きました。「革靴･ネクタイ･背広姿」で、山林地を歩き廻ったこと、工場内の機械器具・装置・構築物等を見廻り乍ら教えを受けたこと、ゴルフ場のティーグランドやコースを歩き廻ったこと、スタート直前のスキーヤーにジロジロ見られ乍ら下りリフトを乗り降りたこと等、やや特殊な思い出です。

幾つかの「公的評価」では、それぞれの場で社会的意義のある、地道で、特徴的な作業を行わせて戴いていることはご承知のとおりです。

競売評価では、事件は多岐な世相を教えられる貴重な場であり、ひと味違う納得を得ました。互いに向かい合う両者の利害調整・合意形成は、ハードルの高い作業であることも学びました。

今や、現実は大きく変化し、謂わば散逸する多様性の真最中。機会あれば、「効率化」「生産性の向上」「成果主義」「新自由主義」とかが声高に叫ばれています。これまでの延長にある想定像とはかけ離れた時代となり、何もかも当惑するばかり・・・。イノベーションは常に進み、スピードもアップしています。「評価」作業に対しても、デイヴィッド・アトキンソン氏とか多端な主張が多く、対応も多岐にわたります。「閉塞感」と「不安」の覆う時勢であればこそ、貫き繋ぐ持続する一貫性、「人間力」の充実・涵養が肝要、と思うのですが・・・

塚田 栄二郎

一般財団法人日本不動産研究所

令和2年4月に長野県不動産鑑定士協会に入会させていただいた一般財団法人日本不動産研究所の塚田栄二郎と申します。これまで同所において東京都、新潟県、三重県で不動産鑑定士として公的及び民間の不動産鑑定評価等を経験させていただき、直近では本社審査部に在籍した後、令和2年4月に長野支所に赴任して参りました。長野県での業務はまったく初めてのことで、読めない地名などに四苦八苦しています。不慣れなため、みなさまにご迷惑をお掛けすることもあろうかと思いますが、少しでも長野に溶け込み、少しでも地元の長野県不動産鑑定士協会のお力となることができれば幸甚です。

これまでいくつかの地域に配属されましたが、長野は魅力の多い地であると思います。長野市の市街地は周囲を山に囲まれた盆地の善光寺平から成り、至る所から風光明媚な山々を臨むことができます。戸隠山、飯縄山など覚えきれないほど多くの山に囲まれていますが、中でも、西の遠方に雪化粧を纏った山々が連なる北アルプスは壮観です。また、冷涼な山間の環境を活かし、りんごやぶどうなどの種類が豊富で生産量も多く、産直では新鮮な果物が所狭しと並べられるなど、自然環境に恵まれた地であると思います。このような魅力溢れる地で生活できること、また、みなさまとともに仕事をすることができることを、心より有り難く思っています。

趣味は、もともと体を動かすのは好きな方ですが、最近は残念ながら体を動かす機会が減ってしまっていますので、今後は、ウインタースポーツに適した長野の環境を活かし、スキーなどを再開しようと思っています。ほかには旅行、将棋など、中途半端や下手の横好きが多いのですが、また興じることができれば良いと思っています。

長野での出会いを大切にし、多くを学び、少しでも長野に貢献したいと考えています。まだまだ若輩者ですので、みなさま方におかれましては、ご指導ご鞭撻の程、どうぞよろしくお願い申し上げます。

久保 大典

アルプス不動産鑑定事務所

この度、令和２年7月に入会させていただきましたアルプス不動産鑑定事務所の久保大典と申します。私は長野市の生まれで、県立屋代高校を卒業後、東京の大学に進学し、大学卒業後は不動産ディベロッパーに就職し、東京と福岡で分譲マンションの企画販売と事業用地の仕入れを約６年経験いたしました。もともと街づくりに興味があったので、仕事は面白く、事業も順風満帆に思えておりましたが、リーマンショックで会社が突然の経営破綻し、世の中何が起こるかわからないということを実感しました。また、時を同じくして、母方、父方の祖父が相次いで他界し、故郷から遠く離れたところで仕事をしていくことに疑問を感じ始めておりました。

今後の人生を考えてみたときに、会社に頼りすぎるのではなく、自分の力で生き抜く術を、全国どこにいても仕事ができるような資格を取りたいと思い、不動産鑑定士の資格を取ることを決意致しました。30 歳を超えたあたりでした。

ディベロッパー退職後は実家に戻り、試験勉強に専念致しました。不動産鑑定士の試験は体力（体調管理）も必要と考えておりましたので、図書館までの道程を毎日自転車で往復し、気分転換のときには不動産鑑定評価基準のＣＤを聞きながらランニングしたのは良い思い出です。

三度目の正直で無事に試験に合格し、合格後は東京の大手鑑定会社に身を置き、実務修習を経て、平成 28 年に不動産鑑定士登録を致しました。在職中は証券化対象不動産の鑑定評価をはじめ、売買や担保不動産の鑑定評価等、様々な用途，類型の不動産を担当することができ、また、首都圏でしか経験できないような数千億円規模の鑑定評価書に署名捺印する機会もありました。

30 歳を過ぎて、長野で不動産鑑定士になろうと思ったときから、ほぼ 10 年が経ってしまいましたが、地元で不動産鑑定事務所を開業でき、ようやくスタートラインに立てた思いです。不動産鑑定評価が活用される場面は、首都圏と地方圏では依頼目的も対象不動産も性格が異なります。勿論、価格形成過程も異なります。不動産の存する地域に応じて、鑑定評価額へのアプローチが変わってくるところも、鑑定の面白みだと思っております。

まだ若い頃は、自分の幸福や利益のみを追求しがちでしたが、最近は少しでも世のため人のために貢献したいと思えるようになりました。大好きな長野で仕事ができる環境、身の回りの全ての方々に感謝し、私を育んでくれた地元長野県への恩返しをすべく、これまでの経験を活かして、微力ながらも地域社会の発展に貢献できるよう努めて参りたいと思っております。まだまだ勉強不足の面が多々あり、皆様にはご迷惑をおかけすることもあるかと存じますが、ご指導・ご鞭撻の程どうぞ宜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 会員名簿

個人会員（53 名）
【不動産鑑定士】

（令和３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	390-0811	奥原不動産鑑定事務所 松本市中央1-14-15	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 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　大典	388-8006	アルプス不動産鑑定事務所 長野市篠ノ井御幣川504	TEL 026-274-5690 FAX 026-274-5690
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	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
髙山　久夫	390-0877	髙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　栄二郎	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
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

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 会員名簿

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 ＦＡＸ番号
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　康徳	380-0812	(有) 三長財産評価研究所 長野市早苗町77-2	TEL 026-235-8812 FAX 026-235-8813
永山　博明	399-0421	(有) 永山不動産鑑定事務所 上伊那郡辰野町大字辰野1616	TEL 0266-41-3738 FAX 0266-41-3748
檜原　邦雄	380-0803	檜原事務所 長野市三輪3-16-8	TEL 026-244-2897 FAX 026-244-2897
西入　悦雄	386-0012	(株) 西入不動産鑑定事務所 上田市中央1-3-13	TEL 0268-25-3597 FAX 0268-25-3539
西入　将光	386-0012	(株) 西入不動産鑑定事務所 上田市中央1-3-13	TEL 0268-25-3597 FAX 0268-25-3539
西澤　俊次	380-0802	西澤不動産鑑定事務所 長野市上松2-29-5-201	TEL 026-234-2082 FAX 026-217-2306
羽田　富雄	386-0032	ちよだ鑑定 上田市諏訪形510-6	TEL 0268-23-5611 FAX 0268-23-5612
林部　敏弘	381-2234	(株) エステートコスモス 長野市川中島町今里688	TEL 026-283-1587 FAX 026-291-1785
平澤　春樹	396-0012	(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

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 会員名簿

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 ＦＡＸ番号
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 27 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、今年度より掲載開始の長野市・松本市の成約事例の動向に関する調査結果に加え、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 9 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 智吏、 齋藤 隆、嶋田 孝一、 下平 智行、
高橋 達幸、 髙山 久夫、 櫓原 邦雄、西入 悦雄、 羽田 富雄、松下 正樹、 真子 浩、
御子柴 進次、宮本 吉豊、 山岸 一貴

編集発行：**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
https://www.nrknet.org/