



鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.28

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

●表紙写真：秋惜しむ聖湖



長野県を北信、東信、中信、南信と4つのエリアでとらえ、自然、産業、風土等々分析することがよくあるが、聖湖がある麻績村はそのうち中信エリアの最北端で、北は千曲市及び長野市、南は筑北村に接面する人口2,481人（2021年11月現在）、農業と観光が中心の村といえるが、村外通勤者も多いようだ。

聖高原別荘地は約1,700区画あり、そのうち400棟ほどの別荘があり、聖博物館などもある。

麻績村は平安時代は東山道の支道として駅が設けられ、伊勢神宮の麻績御厨がおかれ、戦国時代は武田・上杉両軍の折衝地で、江戸時代は天領として北国脇往還の麻績宿がおかれ、善光寺参拝客やお伊勢参りにとにぎやかな往来があったようだ。

県立公園聖高原の中心にあって、聖湖はかつては「ばんばの池」といわれた沼池で、1964年造成され、別名猿ヶ馬場池ともいわれ、ボート遊びとへら鮒釣り等を人々は楽しんでいる。

ひじり うみ
聖なる湖を抱きて山粧ふ 達幸

●裏表紙写真：晩秋の差切峡



差切峡がある筑北村は、麻績村の南に隣接し、平成17年に坂井村、本城村、坂北村この3村が合併して人口4,081人（2021年11月1日現在）の筑北村が誕生した。

この差切峡は県立自然公園で、筑北村の北西部、坂北荘前から山清路へと続く麻績川沿いの奇岩の渓谷で、真珠淵、ドの淵、大滝八たんなどと呼ばれるスポットがあり、見る人を飽きさせない。

春はツツジやヤマブキ、夏には新緑、秋には紅葉が美しく、冬景色は神秘的といわれ、かつて長野自然百選の一つであった。

差切峡は600～800万年前、小川累層の硬い礫岩や砂岩の地層に麻績川がほぼ垂直に流れ込んで出来た渓谷といわれている。

差切峡古代の姿秋深し 達幸

会員 高橋 達幸

■撮影データ

カメラ：FUJIFILM X-S10

レンズ：FUJINON 18-135mm f/3.5-5.6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 畔上 豊 2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 伊藤 一紀 3

◎特集

平成 30 年土地基本調査（法人土地・建物基本調査）の結果について
長野県企画振興部総合政策課 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
長野競売評価事務研究会 活動報告 金子 和寛 10

◎協会の活動内容

移住してみたい 15 年連続 1 位長野県
軽井沢、上伊那テレワーク需要に今後も期待を寄せる～第 12 回長野県不動産市況 DI 調査から～... 11

◎委員会事業計画報告

総財務委員会 委員長 宮坂 祐里 13
公益事業委員会 委員長 西入 将光 14
評価研究委員会 委員長 朝倉 宏典 16
公的土地評価委員会 委員長 茅野 武弘 17

◎寄稿

遊水地の利用制限及び利用権登記～導水路及び遊水路を含めて～ 内藤 武美 18

◎新入会員

五十嵐 正之 一般財団法人日本不動産研究所 長野支所 24

◎資料

会員名簿 25

編集後記 29



一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会
会長 畔上 豊

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第28号の発刊に当たり、一言ごあいさつ申し上げます。

令和2年より感染が拡大した新型コロナウイルス感染症は、令和3年になっても感染者数の増減を繰り返し、社会・経済活動に多大な影響及ぼしました。特に飲食・旅行業界の落ち込みは大きく、閉店した店舗も多く見られました。ただ、夏場以降はワクチン接種も進み令和3年の終盤になると海外では再拡大する中で国内の感染者数はかなり押さえられました。今後は治療薬も見込まれ、早い段階での収束が望まれます。

長野県内の地価もコロナ禍の中で、特に観光産業の比重の高い都市の駅前等の商業地の下落率が拡大しました。外国人観光客が増加していた中、コロナ禍で入国出来なくなり、国内外の観光客の激減による影響が大きくなりました。ただし、軽井沢町等一部の観光地では、リモート会議が主流となったことから、その需要により上昇率が拡大した所もありました。

当協会の事業の柱のひとつである無料相談事業も、感染拡大の中で当初は中止せざるを得なくなりましたが、その後は電話相談に切り替え、会場での相談においても可能な限り感染予防対策をした上で行っており、相談者の方には十分満足していただけるかどうかは分かりませんが、感染状況に応じた相談業務を実施してまいりました。

また、地震や台風等近年頻発する自然災害は、県内においても大小の被害が見られることから、日本不動産鑑定士協会連合会等と連携し、住家被害認定調査に対応できるように研修会等を実施しております。建物等に被害が出た市町村があれば、今後会員を派遣出来るように準備をし

ております。さらに、自然災害による被災者の中には住宅ローンを抱えている方もおり、このような方で債務整理を希望される場合は長野県弁護士会と連携した不動産の評価業務を行っています。令和3年はコロナ特則によって自然災害ではなく、新型コロナウイルス感染症の影響でローン返済が困難になった方にも対応いたしました。

不動産鑑定士は他士業と比べると、個人に対する業務が少なく、知名度も劣ることは否めませんが、無料相談会の継続や今後自然災害時の会員派遣等を通じて皆様の一助となれるよう努力する所存でございます。

この会報が多くの皆様にお読みいただき、当協会の活動にご理解いただければ幸いです。



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28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3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-0.9%と25年連続の下落、商業地も同じく-1.3%と29年連続の下落となりました。下落率は住宅地では縮小、商業地では拡大となりました。住宅地については、首都圏からの移住需要が高まった別荘地や、商業施設の周辺など利便性等に優れた地域で、商業地については、国外からの投資需要は減退したものの国内事業者等からの需要が堅調な観光・リゾート地・別荘地周辺等で上昇が見られましたが、全体としては、新型コロナウイルス感染症の影響等により、地価の下落傾向が継続したものと見られます。

リニア中央新幹線新駅予定周辺地域においては、今後、大きな地価の変動が想定されることから、県としても地価の動向をより一層注視してまいります。

令和2年9月に国土交通省は「平成30年土地基本調査」の結果を公表しました。土地対策を適切に進めていくためには、土地の所有及び利用、建物の実態を明らかにすることが不可欠です。土地基本調査は、土地及び建物の所有・利用状況等に関する全国及び地域別の実態を明らかにし、土地政策を進めるうえで必要となる基礎的な統計データを収集・整備することを目的としています。本誌上で、「平成30年土地基本調査」の概要について、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す、あいさついたします。

平成 30 年土地基本調査（法人土地・建物基本調査）の結果について

長野県企画振興部総合政策課

I はじめに

国土交通省は令和2年9月に、「平成 30 年土地基本調査」の結果を公表しました。土地基本調査は「法人土地・建物基本調査」及び「世帯土地統計」（総務省「住宅・土地統計調査」の転写・集計により作成）の2つの調査からなります。平成5年に調査を開始して以来、5年ごとに実施されているため、「平成 30 年土地基本調査」は6回目の調査となります。

このうち、「法人土地・建物基本調査」について、今回は「鑑定しなの」の貴重な紙面を拝借し、調査の結果の概要をご紹介します。



II 調査結果の概要

1. 法人の土地・建物の所有状況

土地所有率は 36.4%、建物所有率は 40.9%

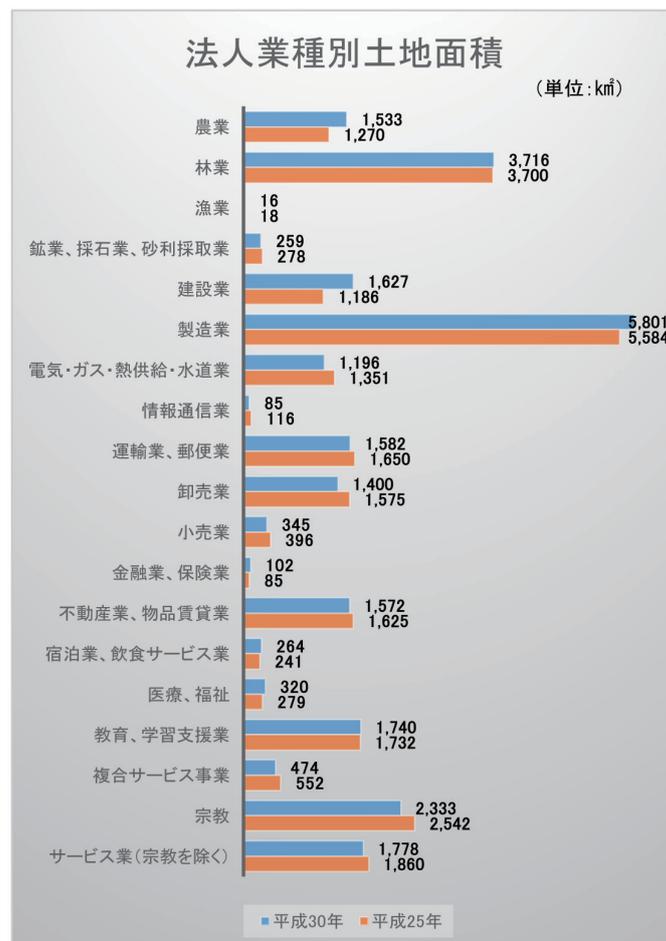
法人（国及び地方公共団体を除く）のうち、土地を所有している法人は全国で約 71 万 3 千法人で、法人総数の 36.4%（土地所有率）となりました。また、建物を所有している法人は全国で約 80 万 1 千法人で、法人総数の 40.9%（建物所有率）となりました。

2. 法人の土地所有の状況

(1) 業種別法人所有土地面積

業種別では H25 年と同様に「製造業」「林業」「宗教」「サービス業」で法人が所有している土地の面積の 50%超を占める

業種別に法人が所有している土地の面積を比較すると、「製造業」が約 5,801km²で最も大きく、次いで「林業」が約 3,716km²、「宗教」が約 2,333km²、「サービス業（宗教を除く）」が約 1,778km²となり、これら上位 4 業種で法人土地面積全体の 52.0%を占める結果となりました。



(2) 資本金階級別 土地所有法人数割合・面積割合
・土地を所有している会社法人は、資本金 3,000 万円未満の階級が8割

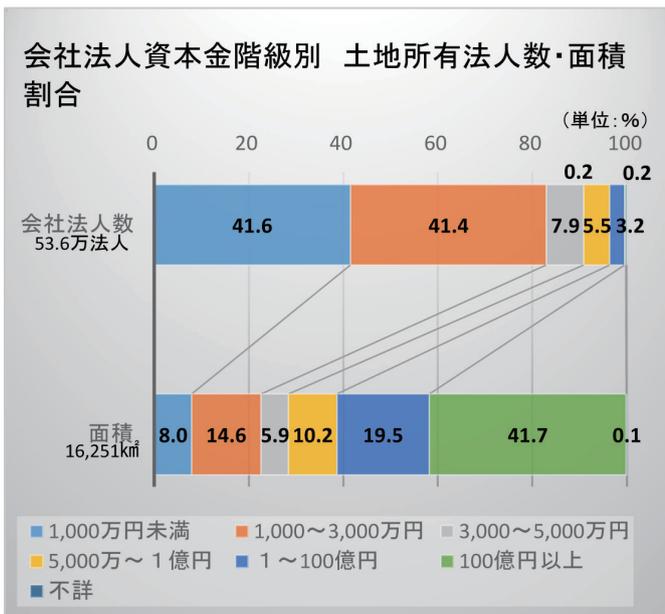
土地を所有している会社法人を資本金階級別にみると、「1,000 万円未満」層が約 22.3 万法人（土地を所有している会社法人の 41.6%）と最も多く、次いで「1,000～3,000 万円」層が約 22.2 万法人（同 41.4%）となっており、この両者で8割を占めています。

長野県においては、「1,000 万円未満」層が約 6,210 法人（同 39.1%）と最も多く、次いで「1,000～3,000 万円」層が約 5,400 法人（同 34.0%）となっています。

・会社法人が所有している土地の面積は、資本金 1 億円以上の階級が6割

会社法人が所有している土地の面積を資本金階級別にみると、「100 億円以上」層が約 6,774km²（会社法人が所有している土地総面積の 41.7%）と最も大きく、次いで「1～100 億円」層が約 3,171km²（同 19.5%）となっており、この両者で会社法人が所有している土地総面積の6割を占めています。

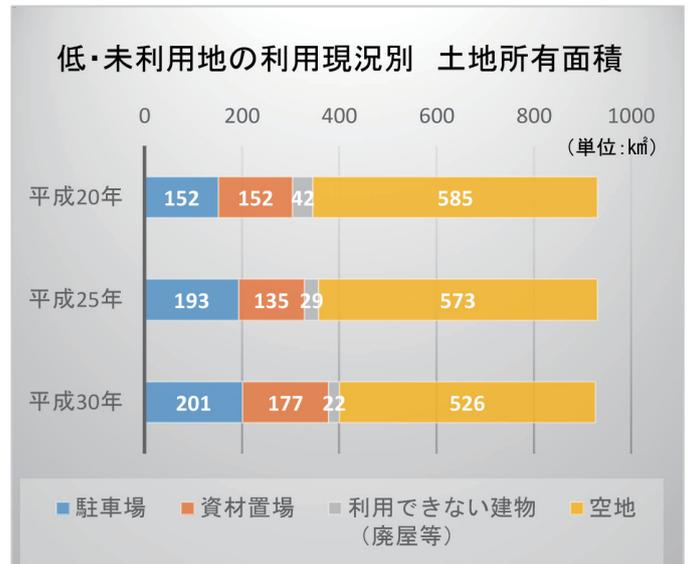
長野県においても同様に「100 億円以上」層が約 76.3km²（同 37.3%）と最も大きく、次いで「1～100 億円」層が約 46.0km²（同 22.5%）となっています。



(3) 法人が所有している低・未利用地
・法人が所有している「宅地など」の土地のうち、低・未利用地の面積は 12.6%

法人が所有している「宅地など」の土地の利用状況のうち低・未利用地（「駐車場」「資材置場」「利用できない建物（廃屋等）」「空き地」の合計）の面積は約 926km²であり、法人が所有している「宅地など」の土地総面積の 12.6%となっています。

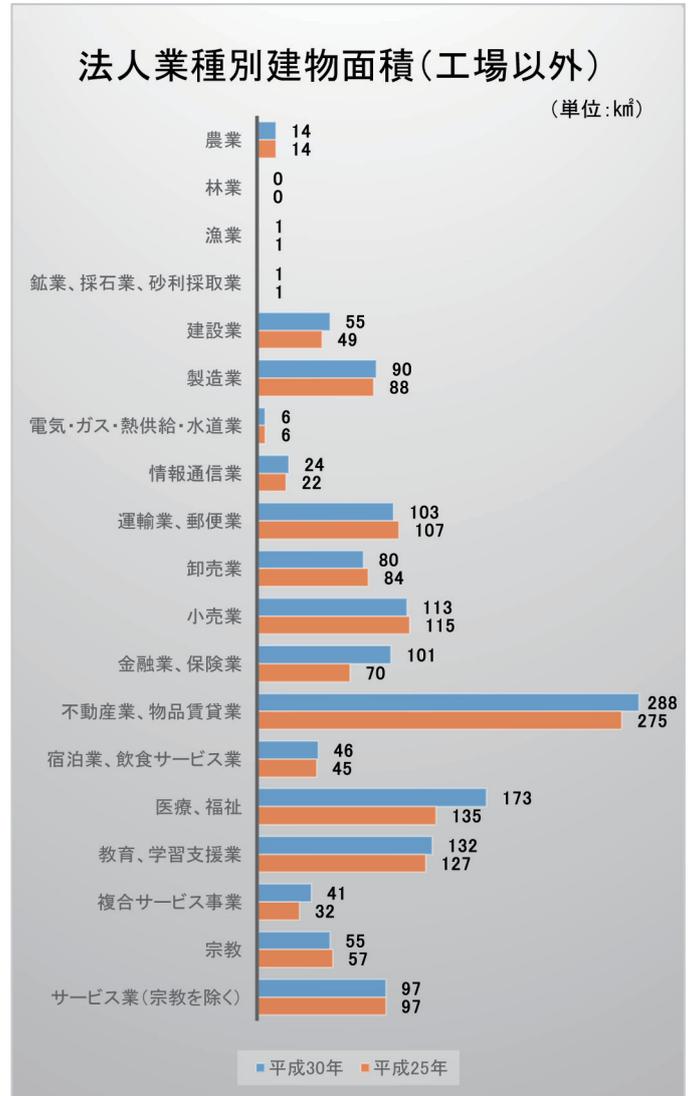
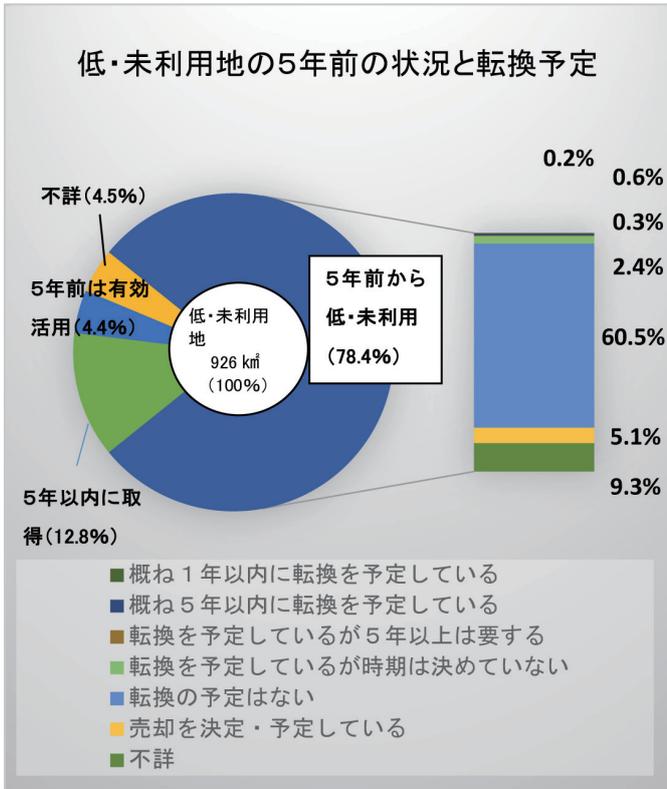
長野県の低・未利用地は約 15.7km²であり、これは法人が所有している「宅地など」の土地総面積の 10.3%となっています。



・法人が所有している低・未利用地の8割は5年前から低・未利用地状態

法人が所有している低・未利用地（約 926km²）のうち、「5年前から低・未利用」であった土地は約 725km²（78.4%）と、多くは継続的に低・未利用の状態となっています。このうち、今後も「転換の予定はない」土地は約 560km²と、法人が所有している低・未利用地全体に占める割合は 60.5%となっています。

長野県においても全国と同様の傾向が見られ、法人が所有している低・未利用地（約 15.7km²）のうち、「5年前から低・未利用地」であった土地は約 12.0km²（76.4%）となっています。このうち、今後も「転換の予定はない」土地は約 8.6km²と、法人が所有している低・未利用地全体に占める割合は 54.7%となっています。



3. 法人の建物所有の状況

(1) 業種別法人所有建物面積

業種別ではH25年と同様に「不動産業、物品賃貸業」が2割で最も大きい

業種別に法人が所有している工場以外の建物の延べ床面積を比較すると、「不動産業、物品賃貸業」が約288km²（法人が所有している「工場以外の建物」の延べ床総面積の20.3%）で最も大きく、次いで「医療、福祉」が約173km²（同12.2%）、「教育、学習支援業」が約132km²（同9.3%）となっています。

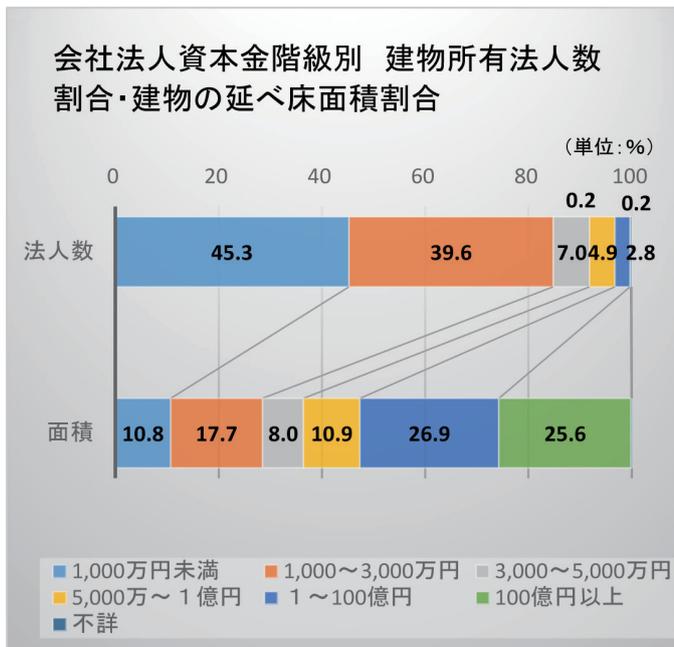
(2) 資本金階級別 建物所有法人数・延べ床面積割合 ・建物所有している会社法人は、資本金3,000万円未満の階級が8割

建物を所有している会社法人を資本金階級別にみると、「1,000万円未満」層が約28.3万法人（建物を所有している会社法人の45.3%）と最も多く、次いで「1,000～3,000万円」層が約24.8万法人（同39.6%）で、この両方で8割を占めています。

・会社法人が所有している建物の延べ床面積は、資本金1億円以上の階級で全体の半数以上

会社法人が所有している建物の延べ床面積を資本金階級別にみると、「1～100億円」層が約429km²（会

社法人が所有している建物の延べ床面積の 26.9%と最も大きく、次いで「100 億円以上」層が約 409km²(同 25.6%) となっており、この両者で会社法人が所有している建物の延べ床総面積の半数以上を占めています。



(3) 新耐震基準への適合状況

法人が所有している新耐震基準を満たす建物が調査開始(平成 20 年)以降、初めて7割を超える

新耐震基準の施行後の昭和 56 年以降の建物の件数割合(67.8%)と昭和 55 年以前で新耐震基準を満たしている建物の件数割合(4.2%)を合わせて、調査開始以降、法人が所有している建物件数のうち新耐震基準に適合しているものが初めて7割を超えました。

III おわりに

以上、簡単ではありますが、「平成 30 年土地基本調査」より「法人土地・建物基本調査」の結果について紹介させていただきました。

なお、土地基本調査について、詳しくは、下記 URL より国土交通省のホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000058.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く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。

令和2年地価公示価格においても、地価が下落している地点が存在することから、地価下落をできる限り評価額に反映させるため、令和4年度及び令和5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）、「令和4年度又は令和5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。）が令和3年7月1日付け総務省告示第220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30年度に告示された「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」から年度更新以外の変更はありません。令和4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。（令和5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、令和2年1月1日（基準年度の価格調査基準日）から令和3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相当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) 令和3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。

令和3年度における価格の修正（評価基準第1章第12節二：令和2年1月1日から令和2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 令和3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 令和4年度の下落修正措置の予定

「令和3年地価調査（令和3年7月1日時点）」では、継続調査地点 384 地点のうち、長野市 11 地点、松本市 16 地点、上田市 1 地点、塩尻市 4 地点、安曇野市 4 地点、軽井沢町 8 地点、御代田町 3 地点、山形村 1 地点、白馬村 4 地点、小布施町 2 地点の計 54 地点で上昇、また、長野市 9 地点、松本市 5 地点、上田市 4 地点、飯田市 5 地点、須坂市 1 地点、中野市 1 地点、大町市 1 地点、塩尻市 5 地点、佐久市 7 地点、千曲市 2 地点、安曇野市 7 地点、軽井沢町 1 地点、原村 1 地点、南箕輪村 1 地点、山形村 1 地点、朝日村 1 地点、松川村 1 地点、白馬村 1 地点、小谷村 1 地点、小布施町 2 地点の計 57 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△ 1.3%となり、住宅地は昨年度調査より下落幅が縮小しましたが、商業地は下落幅が拡大しました。

令和4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、71 市町村（全市町村 77 市町村のうち 92.2%）で下落修正措置を行う予定となっています（令和4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 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おり、昨年度は上昇に転じましたが、来年度は下落する予定となっております。

なお、主な市の令和4年度の変動率は、商業地区では、長野市で△ 1.3%、松本市では 0.5%、上田市で△ 0.6%、飯田市で△ 1.5%、諏訪市で△ 1.7%、伊那市で△ 1.8%、中野市で△ 1.1%、大町市で△ 1.2%、佐久市で△ 0.3%となっています。

住宅地区では、長野市で△ 0.2%、松本市で△ 0.3%、上田市で△ 0.6%、飯田市で△ 1.4%、諏訪市で△ 1.0%、伊那市で△ 1.1%、中野市で△ 0.5%、大町市で△ 0.6%、佐久市で△ 0.2%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、山ノ内町（△ 3.5%）、上松町（△ 3.4%）、南木曾町（△ 3.0%）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も、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も、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。

長野競売評価事務研究会 活動報告

金子 和寛

1. 当研究会の現状

当会の評価人候補者は令和3年1月1日現在25名となっています。

2. 令和3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主席、次席、主任にご出席頂き、長野・上田・佐久・松本・諏訪・伊那・飯田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1回（8月27日）、第2回（11月26日）、第3回（2月18日開催予定）、開催場所は生涯学習センター又はリモート開催となりました。

BIT業者の変更に伴い、今年度より競落情報として提供される情報がBITでの公表情報のみになりましたが、引き続き評価人の皆様に落札状況データの配布を継続いたします。

全国競売評価ネットワーク総会は、令和4年4月15日又は16日に大阪ブロックで開催する予定になっています。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、新型コロナウイルス感染症の影響で中止になりました。

評価人合同研究会は、新型コロナウイルス感染症の感染状況及び協議すべき議題の両面から検討した結果、今年度の開催は見送りました。各支部単位での協議会も同様の理由から、原則として、開催しないこととしました。

このように今年度の当会の運営は必要最小限にならざるを得なかったことから、今年度の会費を3万円に引き下げました。

近年の豪雨災害の増加により、ハザードマップに対する社会的関心が高まり、情報の重要性も増していることから、浸水想定区域についての記載の是非、記載方法について検討いたしました。

コロナ対応融資の効果などで競売件数は落ち着きを見せておりますが、競売評価は平和で安定した社会を形成するために必要不可欠な業務であることから、私たち評価人は日々弛まぬ研鑽を積み、適切な評価業務を行うことが必要と考えます。

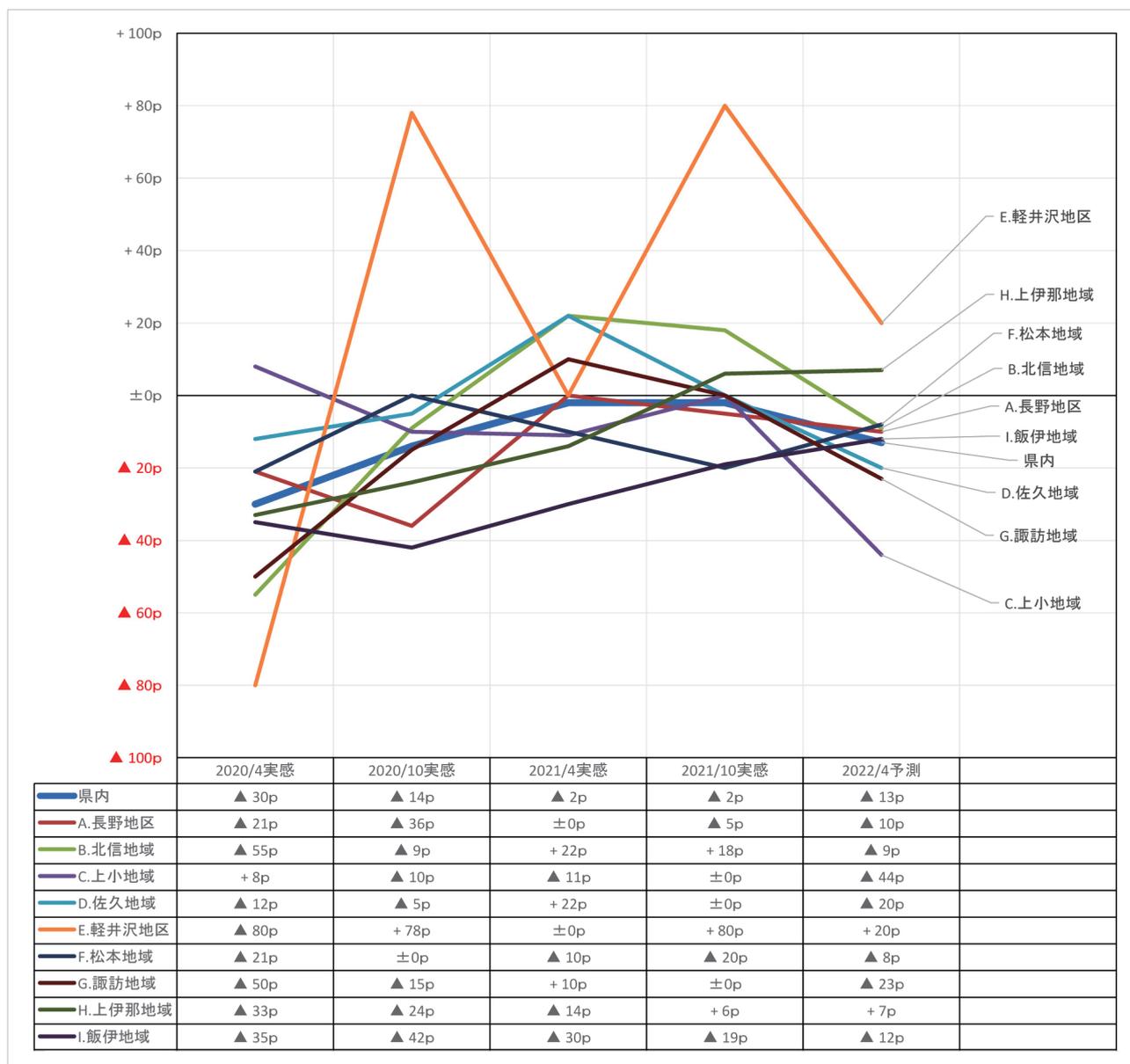
移住してみたい 15 年連続 1 位長野県

軽井沢、上伊那テレワーク需要に今後も期待を寄せる

～第 12 回長野県不動産市況 DI 調査から～

評価研究委員会 朝倉 宏典

■地域別住宅地取引件数の感触（6カ月前との比較で上昇 横這 下降から選択した DI 値）



長野県不動産市況調査、不動産 DI 第 12 回が 2021 年 10 月時点の結果が発表。不動産 DI は不動産会社の取引価格、取引件数の感触を数値化したものであり緊急事態宣言が明けた時点の調査内容である。

DI 値の結果では住宅地に関しては新型コロナウィルスの

市況の悪化を脱却しつつあることを示しているものと推察される。なお不動産会社意見によればコロナ禍による不動産市況への悪影響はすでに過ぎ去っており、一方でウッドショックによる不動産の買い控えを心配する声が多数聞かれている。各地域地区毎の取引件数のグラフ推移に目を

向ければ、軽井沢地区・上伊那地域が比較的好調である印象を受ける。取引件数の実感値、予測値でプラスになった軽井沢、上伊那地域に注目してみる。

長野県は宝島社発行の田舎暮らし本(2021年2月号)で移住したい都道府県15年連続1位に輝いており、移住が活発な県である。

長野県の中でも軽井沢は全国で最も有名な別荘地のひとつであり、コロナ禍によるテレワーク普及もあいまって、移住目的の需要が増加して大幅なプラスとなった。

上伊那地域の取引件数は、2019年4月以降初めてプラスとなった。上伊那地域の不動産会社のコメントを不動産DIに記載しているが、調査地域の中で最も田舎暮らしや移住の不動産需要に期待しているコメントが多かった。不動産会社の期待が数値やグラフに現れていると推測される。

私が居住している茅野市でもコロナ禍、テレワークによる勤務が東京の大企業を中心に普及し移住希望者は従来50代、60代の二地域居住者が中心であったが、テレワーク普及により30代、40代の子育て世代にも広がった。テレワーク移住の検討者は東京の大手法人勤務者が多く年収は1000万円を超えている。さらに、2拠点ではなく、1拠点で移住を考えており土地建物の予算が2500万円から6000万円と多い。公表された事例：茅野市豊平の住宅団地「グリーンヒルズヴィレッジ226区画」が2021年9月15日までに13区画を販売し、商談中が10区画あり、まだ半年も時間があり、昨年度の17区画を上回るのは確実である。茅野市は2020年の夏から新型コロナによる移住需要が続いているとみている。これまでの販売済み区画は175区画。13区画のうち、首都圏など県外からの購入は5区画、県内は8区画。これまで半年ほどかかっていた商談期間が1か月に短縮。

茅野市は諏訪地域に含まれるがDIの取引件数は実感値は横ばい、今後はマイナスを予測している。移住需要の増加より地元の不動産需要減少が上回る形となった。今回の不動産DIの結果を受けて地域全体の不動産需要の良し悪しは移住だけでなく、総合的な地域の民力にも左右されるものだと改めて実感された。

出所：公益社団法人長野県宅地建物取引業協会・一般社団法人長野県不動産鑑定士協会

総財務委員会

委員長 宮坂 祐里

令和3年度の総財務委員会の活動内容と、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

適正に予算を執行するため、税法その他の法令を遵守しつつ、収入・支出を適切に管理します。また、会計ソフト、インターネットバンキング等を有効に活用することによって、予算管理の精度を高めるとともに、会計処理の合理化を図っていきます。

今年度より会計顧問をお願いしている太田公認会計士からの提案を受け、会計ソフトの変更、支払調書作成のための簡易ソフトの外注、計算書の簡便化、源泉徴収税額の計算の一本化等の見直しを行い、事務作業の合理化を図りました。

今後も、事務局職員の負担軽減と事務効率の向上のため、必要な見直しを行ってまいります。

② 規程等の見直し

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。また、定款、規程類の変更等を行った場合は、会員専用のサーバーに迅速にアップしてまいります。

③ 各種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まいります。また、理事会における検討・協議・決議・報告事項等をできるだけ簡潔かつ迅速に会員の皆様へ報告することを心がけます。報告に当たっては、会員専用のサーバーに理事会議事録としてアップすることにより行っております。

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。

最後に、当協会は、限られた予算内で組織運営を行うことから、今後も一層の事務効率化と経費節減策を推し進めてまいりますので、会員の皆様にもご理解とご協力を賜りたく、よろしくお願い申し上げます。

公益事業委員会

委員長 西入 将光

令和3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、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。一昨年度より予定しております「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、昨年度と同様に総会の開催自体をオンライン化したことに鑑み、中止しております。

このような状況下のため、10月15日にWeb(Zoomウェビナー)を利用したリモートにて「アフター(ウィズ)コロナ市場におけるホテルの賃料分析、投資判断及び評価について」に関する研修会を開催しました。本研修におきましては、ホテル評価の第一人者である、株式会社日本ホテルアプレイザル代表取締役の北村剛史先生より、具体例や経験談を交えてご講義頂きました。高度な専門的知識に触れられる良い機会となったことはもちろん、ホテル業界はコロナ禍により最も大きな影響を受けた業界の一つであり、今後コロナが終息に向かっていく中でどのように変化していくのか大きな注目を集めております。このようなタイミングで本研修会を開催できたことは大変有意義であったと思います。

また、年度内におきましては、令和4年2月中旬に「継続賃料」に係る研修会を、同年3月には内容は未定ですが研修会を予定しており、今後も継続して会員の評価スキルや知識の更なるブラッシュアップを図るため不動産鑑定関連における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3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)となっております。

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土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 朝倉 宏典

令和3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4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(委託を証する書面等)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)～(3)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、観光地利用者統計、市郡別着工新設住宅統計等の各種データを整備し、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10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) 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。

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・調査結果等の掲載を行いました。

公的土地評価委員会

委員長 茅野 武弘

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。

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、引き続きインフラ整備・改善に注力します。

令和4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。

来年度は固定資産税評価替えなので、会員向けにアンケートを実施する予定です。

② 時点修正業務のサポート

例年の定型的業務として実施している固定資産税標準宅地に係る時点修正業務について、協会契約締結手続きをはじめ、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。

遊水地の利用制限及び利用権登記 ～導水路及び遊水路を含めて～

不動産鑑定士 内藤 武美

令和元年台風19号の千曲川洪水により甚大な被害を被った地域に、国土交通省が遊水地を数箇所設置する計画が新聞記事(信濃毎日新聞)に掲載されていた。

水害対策には色々あるが、近年、遊水地を造ることが増えてきた。実際、新潟県見附市(みつけし)の刈谷田川では大規模な遊水地が6箇所設置されていて、筆者は利用関係や地役権割合を調べて過去に現地調査をしたことがある。

そこで、本稿では刈谷田川の遊水地を例に、土地利用関係、登記関係及び地役権割合(個別性)について述べたい。なお、水害対策としての導水路及び遊水路についても言及した。

1. 遊水地

(1) 遊水地

遊水地とは、河川堤防の一部を低くして河道からあふれた洪水を一時的に貯留することで、洪水被害を軽減するためにつくられる池のことをいう¹。

(2) 刈谷田川(かりやたがわ)の氾濫及び遊水地の設置

文献²によると平成16年7月12日夜半から13日にかけて記録的豪雨が発生して、長岡市、見附市、中之島町では全壊家屋70棟、床上浸水2178棟、床下浸水6117棟の被害におよんだ。栃尾観測所では日

降水量が421mmを記録したが、これは約2か月分に相当する雨が1日の間に降ったことになるという。そのため各地で被害が相次ぎ、刈谷田川では堤防が4か所破壊(破堤延長30m～70m)、稚児清水川では2か所が破壊(破堤延長50m、102m)された。

その後、対策工事として刈谷田川沿岸付近に遊水地6箇所(図1参照・A池～F池)が平成22(2010)年に整備(非線引都市計画区域内無指定及び都市計画区域外)された。遊水地は面積合計912,000㎡、計画貯水容量2,347,000㎡の規模を持ち、たとえたと東京ディズニーランド+東京ディズニーシー(合計100万㎡)より10%程度少なく、東京ドーム(124万㎡)の2倍弱の容量を持つ大規模な施設である。

遊水地は、洪水時に堤防の一部が2m～3m低くなった箇所(越流堤)から河川の水を一時的に流れ込ませる施設で、これにより下流部の川の水位を低くして洪水による被害を防止または軽減させる役目を持っている。

平成23年7月豪雨の時、刈谷田川の増水した水がこの遊水地に流れ込み、巨大なプールの役割を果たしたため下流域に大きな被害をおよぼすことがなかった。同16年7月の豪雨(1時間雨量44mm)よりも1時間雨量(同雨量68mm)が多かったにもかかわらず、堤防が決壊しなかった。できたばかりの遊水地が一定の機能を果たしたことが大きかったようだ。

ただ、この豪雨では、遊水地の農作物被害が発生し、特にA池や刈谷田川と稚児清水川が合流するC池の被害が著しかった。この箇所は平成16年の水害の際にも堤防決壊などの大きな被害が発生している。

遊水地は、河川より集落の方が高くなるよう設計(図2参照)されており、越流堤に近いほど水がたまりやすく、堤防と越流堤の間には樋門が設けられ排水をおこなう。そのため越流堤に近い水田ほど被害に遭いやすく、一度泥をかぶった稲は商品にならない。

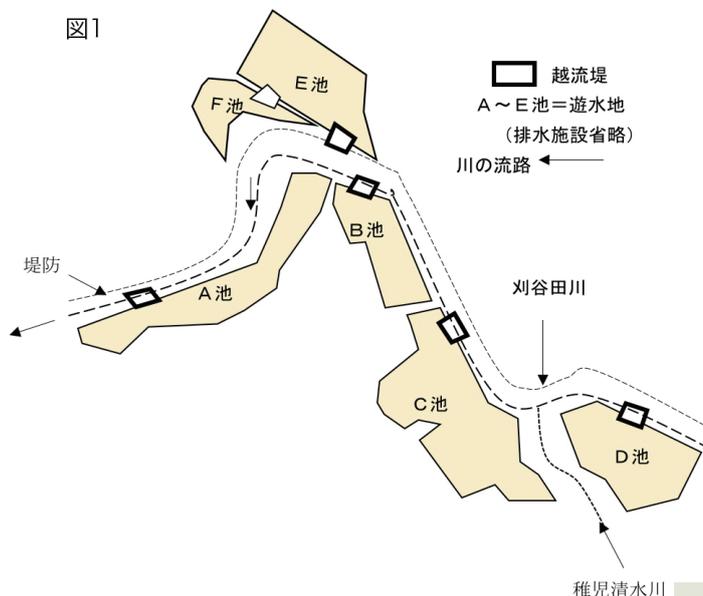
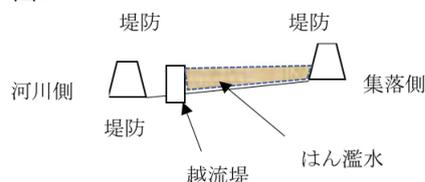


図2



(3) 土地利用制限

公共が遊水地の用地を買収するのではなく、権利設定をおこなう方針が示され、地上権、賃借権、地役権設定が検討された。地上権や賃借権は第三者（公共機関）に利用権を渡すため所有者は耕作ができなくなる。それに賃借権は民法第 604 条で存続期間が 20 年と定められているため永久的な期間の利用ができない。

地役権は、遊水地内の土地改変を行わないため、土地利用（農地）がそのまま継続できる。水深が浅く 1 箇所あたりの調節容量が少ないため、遊水地面積及び箇所を多く必要とする³。その結果、権利者と所有者が共同利用でき、かつ、存続期間が永久的な地役権が選ばれた。

地役権設定後、河川法第 6 条 1 項 3 号（高水敷）に基づく河川区域の指定をおこなっている。もともと農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律）の農用地に指定されていたため、資材置場への転用（雑種地）や倉庫といった宅地への転用は不可能な状況にあった。このため遊水地に指定されると現況農地をほかの用途に利用することは、不可能に近い。

ほかに遊休地の設置に伴い農地に対する地役権の設定⁴をおこなっているのは下記の 8 箇所（平成 20 年時）がある。なお、通常は公園、テニスコート、多目的広場等として利用し、洪水時に遊水地の働きをする境川遊水地⁵もある。

- ・一関遊水地（岩手県一関市、平泉町、北上川、貯水池面積 1450ha、総貯水量 7680 万³m³）
- ・大和田遊水地（北海道留萌市、留萌川、面積 38ha、総貯水量 50 万³m³）
- ・大沼遊水地（北海道稚内市、声問川、越流堤 1 箇所、面積 1050ha、総貯水量 1900 万³m³）
- ・蕪栗沼遊水地（宮城県栗原市・大崎市及登米市、声問川、総貯水量 1050 万³m³）
- ・大久保遊水地（山形県村山市・河北町、最上川、面積 200ha、第一第二遊水地、総貯水量 900 万³m³）
- ・母小島遊水地（茨城県筑西市、面積 160ha、総貯水量 500 万³m³）
- ・上野遊水地（三重県伊賀市、面積 248.5ha、総貯水量 900 万³m³）
- ・牟田辺遊水地（佐賀県多久市、面積 53ha、総貯水量 90 万³m³）

(4) 登記記載例

遊水地を登記する場合、越流堤の敷地を要役地、遊水地が承役地となる。目的 1 及び 2 は登記先例（S54.11.16. 民三第 5776 号民事局長回答）から地役権設定登記が認められている。その登記例を下記に示す。

＜承役地の登記（地目：田・所有者：個人）＞

- ・登記の目的 地役権設定
- ・原因 平成〇年〇月〇日設定
- ・目的
 - 1 越流堤の設置に起因する浸水及び冠水の認容
 - 2 遊水地の機能の保全の妨げとなる工作物の設置その他行為の禁止
- ・範囲 全部
- ・要役地 ○○○

＜要役地の登記（地目：堤・所有者：国土交通省）＞

- ・登記の目的 要役地地役権
- ・承役地 ○○○
- ・目的
 - 1 越流堤の設置に起因する浸水及び冠水の認容
 - 2 遊水地の機能の保全の妨げとなる工作物の設置その他行為の禁止
- ・範囲 全部

承役地と要役地は隣接している必要はないから図 1 の C 土地にも地役権は設定できる。地役権（要役）の登記は承役地の所有者ごとに登記されることから、大規模な遊水地ともなると所有者が多いため何十、何百の登記がされる。例えば刈谷田川の要役地登記（B 池）は 62 件の設定におよぶ。

地役権設定登記において「存続期間の定め」（登記研究 444 号）や「地代」は登記できないが、当事者間の契約で定めているケースが多い。また、大正時代初期には「目的 大正〇年〇月〇日から向う 999 年間前記土地上に建物を建設し竹木を栽植し土盛を為す等流水自然の流通を妨げる工事をしない」といった契約例（長野市誌第八巻）があるから昔は目的に存続期間を追加して契約した例があったようである。

(5) 地役権割

ア 遊水地の地役権割合

一般的に遊水地の地役権設定対価補償額（地役権価格）は、純農地（田）と思われる土地価格の25%～35%におよび、30%が多い。

遊水地に住宅がある場合、移転せざるを得ないが、その場合は宅地価格が基になる。通常の道路用地の買収にあたっては宅地見込地の価格を基にすることが多かったが、遊水地の地役権設定前後は農地のままであるから純農地価格が基になったようである。

全国農業会議所の統計資料（H22年田畑売買価格等に関する調査結果）によると当時、新潟県の中田価格は1,031円/㎡であり、3,000㎡の水田を持っていた場合、地役権割合を35%とすると地役権価格は108万円程度となる。新潟県は、田の耕地面積が全国2位で他県に比べ非常に多いため、田の平均価格は全国平均価格（1,363円/㎡）より低くならざるをえない。

$$1,031 \text{ 円/㎡} \times 3,000 \text{ ㎡} \times 35\% \approx 108 \text{ 万円}$$

上記統計資料によると中田価格は、平成7年以降16年連続下落を続けており、その主な要因として米価など農産物価格の低迷（34.8%）、農地の買い手の減少（19%）、生産意欲の減少（14%）が挙げられている。そのため耕作放棄した荒地が刈谷田川沿岸でも増えつつある。

イ ほかの遊水地の地役権割合

ほかの遊水地やダムの地役権割合⁶は以下のとおり。

牟田辺遊水地 30% 相当、一関遊水地概ね 30% 程度、蕪栗沼（かぶくりぬま）遊水地 30% 相当、上野遊水地 30% 相当、小貝川遊水地 25% 相当

また、文献に下記割合⁷の記載がある。

大久保遊水地 30% 相当

室生ダム 30%、小原ダム（富山県）33%（1/3）、祖山ダム（富山県）40%

笠置ダム（岐阜県）30%、角川ダム（富山県）50%（崩壊地）

木曾ダム（長野県）設計洪水位 +1m の範囲 45%、設計洪水位 +2m の範囲 30%

大久保遊水地の地役権補償において、地役権の価格を30%と定めた経緯に2つの考え方⁸が重視

された。一つは類似事例からの検討で、上野遊水地、小貝川遊水地及び牟田辺遊水地の割合が25%～30%であった点、二つ目は堤外地価格（河川敷）の堤内地（堤防内）価格に対する割合を基にしている点。つまり、河川区域たる河川敷の農地取引事例と河川保全区域もしくは保全区域外の堤防内の農地取引事例を比較したところ30%前後の開差⁹であったという。

また、蕪栗沼遊水地について文献¹⁰に「地役権設定に伴う補償額の算定は、事業予定地および周辺の堤内地・堤外地を10数力所選んで鑑定評価を行い、評価の比較検討の結果、遊水地予定地の標準的な価格差を75万円/10aと決定した。これは地価のおおむね30%増の価格である。」とあり、上記と同様な方法を参考にして割合を決定している。

なお、遊水地の設定された土地の固定資産評価額は、純農地であるから非常に安く、宅地のような補正をする必要性に乏しい。

(6) 地役権割合の個別性

文献¹¹に「（参考）地役権補償率決定に係る問題点について ①牟田辺遊水地は、10～15年に1度程度の冠水、浸水を予定しているが、先例地割合との比較においても、冠浸水確率を考慮すべきであろう。②当該地は地形的に農地高低差があり、洪水時の冠水、浸水に差が生じるが、地役権割合の冠浸水に係る個別比準が必要ではないだろうか。（略）」とあり、浸水する確率および浸水しやすい場所とそうでない場所の地役権割合を検討する必要性を指摘している。

確かに遊水地によって冠浸水する率は異なっていて一関遊水地は10年に1回¹²、大沼遊水地は越流堤から浸水する確率は7年に1回¹³である。

遊水地設置後の洪水に対して新たに補償は支払われないため、収穫できず減収となった場合、各個人の農業共済で対応している。

実際、平成23年7月豪雨の際、刈谷田川沿岸地元の人々は「厚さ30cm程度の泥や多量のゴミが流れ込んだ。越流堤に近い所では厚さ50～60cmにもおよぶ所があった。造る時50年に一度という説明だったが、造って翌年に起きてワセ（稲）を中心に被害は大きかった。泥やゴミの除去は県の方でやってくれるが、積雪が多く今後心配だ」と言っていたように越

流堤に近い場所は農地及び農作物被害が著しかった。特にA池及びC池の被害が際立っていて、場所によって被害の大小が生じている。農業共済制度（農業災害補償法）によって補償されるとはいえ、100%補償ではないため生産者にとって厳しい現実である。

文献¹⁴（蕪栗沼遊水地補償）に「県の提示額は、土地を1・2等級に区分し、それぞれ66万円、65万円／10aの補償額であったが、地権者会からの反対で、一律の補償となった。補償金の支払いは3年間継続で行われることとなった。」とあり、実務上個別性導入の困難さを指摘している。

<参考サイト>

一般社団法人全国農業会議所

<https://www.nca.or.jp/publication/statistics/>

一般財団法人公共用地補償機構

<https://www.hosyoukikou.jp/gaiyou/index.html>

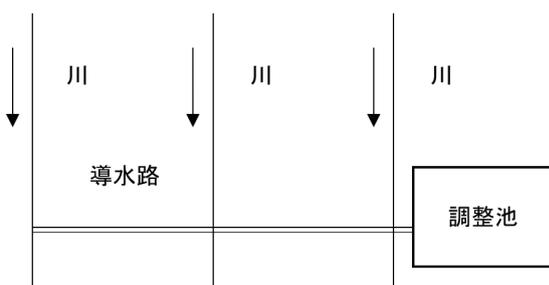
2. 導水路

(1) 導水路の目的

導水路とは水を流すための人工的に造られた構造物をいう。その役割は、川の水を広域的に飲み水、農業用水などに利用できるようにしたり、洪水を防いだりすることである。また、川の水が少なくなった場合、お互いの川の水量のいずれかに余裕があった場合には、余裕のある川から水が少ない川へ水を送って水不足を解消する役割を持っている。

図3は三本の川を結ぶ地下導水路があり、調整池へ注ぐよう設計されている。洪水の際、川の水を導水路に通して調整池へ流し込み、川の氾濫を防ぐ役割を担っている。実際、佐賀平野を代表する筑後川、城原

図3



川、嘉瀬川の3つの大川と、その間を流れる中小河川は延長約23kmの導水路で結ばれ、調整池が設置されている。

(2) 登記設定例（導水路）

導水路施設設置を目的とした区分地上権設定例¹⁵があり、この導水路（内径2.3m）は一部既設水路（開渠およびトンネル）の下を通っている。

公共の区分地上権には珍しく存続期間が有期である。特約3は木造2階建建物の荷重を考慮して1トンと定められていて、地上に建てられる建物が制限されている。

水を流すトンネルである導水路は、場所によっては非常に長い。例えば北千葉導水路は利根川と江戸川を結び、地下水路22.2km、開水路6.3km、総延長28.5kmで構成されている。

また、那珂導水路は、長さ約43km、深さ約20m～50mの地中に設けられており、那珂川と霞ヶ浦をつないでいる。ちなみに那珂川導水路は買収地以外、区分地上権の設定によっている。

<地上権設定例>

- ・原因 平成〇年〇月〇日
- ・目的 〇〇導水路施設設置
- ・範囲 東京湾平均海面の下1.80メートルから上21.10メートルの間
- ・存続期間 60年
- ・地代 60年分1平方メートル 〇円
- ・支払期 契約の日と同時に全期間前払
- ・特約
 - 1 前記記載の区分地上権設定の範囲を掘削し、又形質を変更しないものとする。
 - 2 土地に建物及び堅固な工作物を設置しようとするときは、事前に地上権者の同意を得るものとする。
 - 3 土地に1平方メートル当たり1.0トン以上の荷重をかけてはならない。

<参考サイト>

国土交通省九州地方整備局 佐賀河川事務所

<http://www.qsr.mlit.go.jp/saga/>

3. 放水路

(1) 放水路の目的

川を人工的に新たに開削し、海や他の川に放流する水路のことを放水路または分水路といい、川の蛇行部分をショートカットし、洪水を早く下流へ流すために人工的に開削した水路を捷水路(しょうすいろ)という(図4 参照・河川用語集サイトの放水路の図を引用加工)。

放水路として有名な首都圏外郭放水路は、埼玉県春日部市の上金崎地から小淵にかけての延長約 6.3km、国道 16 号直下約 50m 地点に設けられた世界最大級の地下放水路である。この施設内は地下神殿と呼ばれ映画「仮面ライダー」で、ショッカーの秘密基地として使われたことでも知られている。

周辺の中川、倉松川、大落古利根川、18 号水路、幸松川といった中小河川が洪水となった時、これらの洪水の一部を江戸川に流すようになっている。

洪水の被害を軽減する外郭放水路は大きく3つの機能で構成されている。

- ① 地上の溢れた洪水を地下に取り込む機能
- ② 水を地下空間に貯めておく機能
- ③ 貯まった水をはき出す機能

■総貯水量 670,000m³

■最大排水量 1 秒間に 200m³

■トンネル延長 6,300 m

上記排水ポンプの性能は格段に優れており、小学校の 25 m プール (25 m × 16 m × 1.5 m = 600m³) の水を 3 秒間で空にする能力には驚かされる。

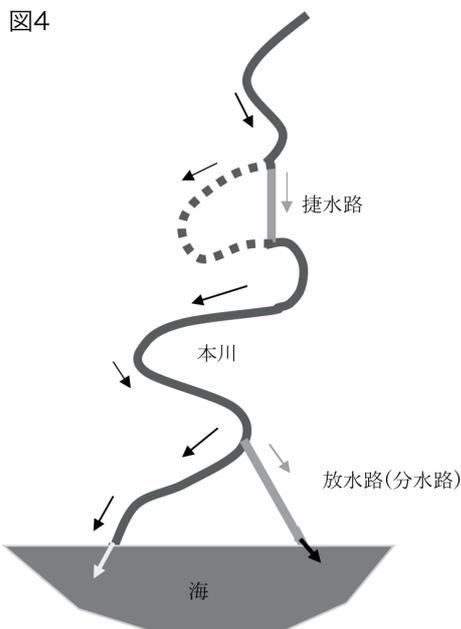


図4

(2) 登記設定例 (放水路)

下記は、水害対策として地下に放水路を通す際、区分地上権の設定登記をした例¹⁶である。特約2は建物の荷重を考慮して2トンと定められていて、導水路同様、地上に建てられる建物が制限されている。

<地上権設定例>

- ・原因 平成〇年〇月〇日設定
- ・目的 放水路施設の敷設
- ・範囲 東京湾平均海面の上 100.616 メートルから上 83.216 メートルの間
- ・存続期間 放水路施設の存続する期間
- ・地代 無償
- ・特約
 - 1 東京湾平均海面上 100.616 メートルから上 83.216 メートルの間は掘削し、又は形質を変更しないこと。
 - 2 東京湾平均海面上 100.61 メートルにおいて 1 平方メートル当たり 2.0 トン以上の荷重をかけないこと。
 - 3 水路施設の維持管理の障害となる建設及び堅牢な工作物を設置しないこと。
 - 4 土地に建物及び工作物の設置をする場合は、その設計、工法等について事前に区分地上権者と協議するものとする。
 - 5 土地の用法及び形質を変更するときは、あらかじめ区分地上権者の同意を得るものとする。

<参考サイト>

河川用語集～川のことば～(国土交通省国土技術政策総合研究所)

<http://www.nilim.go.jp/lab/rcg/newhp/yougo/words/085/085.html>

首都圏外郭放水路

<https://gaikaku.jp/>

1 神奈川県(境川遊水地)

https://www.pref.kanagawa.jp/docs/ex5/river/sakaigawa_yusuichi.html

2 7.13 新潟豪雨洪水災害調査委員会編「7.13 新潟豪雨洪水災害調査委員会報告書」平成 17 年 5 月

- 3 富樫祐一郎（新潟県土木部河川管理課）「平成 23 年新潟・福島豪雨における刈谷田川遊水地の効果と課題」
- 4 「衆議院議員松木謙公君提出サロベツ川流域など水害補償施策に関する質問に対する答弁書一の 1」平成 20 年 2 月 29 日受領答弁第 100 号
- 5 神奈川県立境川遊水地公園
<http://kanagawa-park.or.jp/sakaigawa/map.html>
- 6 立川博司「牟田辺遊水地に係る地役権設定について」用地ジャーナル 1996 年 5 月号、⑬項
- 7 建設省東北地方建設局山形工事事務所用地第一課長佐藤修一「大久保遊水地事業に伴う地役権補償について」用地ジャーナル 1998 年 5 月号、41～42 項
- 8 財団法人日本不動産研究所山形支所の調査報告書（地役権補償率）
- 9 建設省東北地方建設局山形工事事務所用地第一課長佐藤修一「大久保遊水地事業に伴う地役権補償について」用地ジャーナル 1998 年 5 月号 41 項
- 10 内田和子「遊水地と治水計画 応用地理学からの提言」85 項、古今書院
- 11 立川博司「牟田辺遊水地に係る地役権設定について」用地ジャーナル 1996 年 5 月号、⑬項
- 12 一関遊水地長島水門新設工事
<http://genba-story.com/iwate6/index.html>
- 13 北海道開発局「声問川水系河川整備計画【指定河川】（原案）について」7 項、平成 20 年 12 月 19 日
- 14 内田和子「遊水地と治水計画 応用地理学からの提言」85 項、古今書院
- 15 水資源開発公団房総導水路建設所用地課「区分地上権設定事例について」用地ジャーナル 2001 年 3 月号
- 16 近畿地方建設局用地部「河川事業における区分地上権（地下使用）の設定について」用地ジャーナル⑬区分地上権の登記 1998 年 4 月号



五十嵐 正之

一般財団法人日本不動産研究所 長野支所

令和3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長野支所の五十嵐正之と申します。平成29年12月に同所に入所後、埼玉県部署で主に証券化対象不動産や会計目的の不動産等の鑑定評価業務を中心に行っておりました。令和3年4月に長野支所に赴任し、現在は長野県内各地のホテルや工場、公共公益施設等、様々な不動産の鑑定評価業務に従事しております。

出身は新潟県新発田市で、地元の高校を卒業後、東京の私立大学に進学しました。大学では経済学を中心に学び、その中で経済活動の基盤となる不動産に興味を持ち、高い専門性が求められ、社会に与える影響の大きな仕事に就きたいと思い、大学卒業後は東京の不動産会社に就職しました。そこでは、事務所や店舗等の事業用不動産の仲介営業に従事しておりました。厳しい売上目標があり、寝る時間もないほど忙しく、大変さもありましたが、日々様々な人と出会い、成約に至るまでの駆け引きや、不動産に対するニーズを直接感じ取ることができ、大変貴重な経験をすることができました。

その後、宅建の資格を取得したことをきっかけに、より専門性の高い仕事に就きたいと思い、会社を辞め、不動産鑑定士の勉強を始めました。論文式試験は必死に勉強しても不合格が続き、何度も諦めそうになりましたが、平成29年に合格することができました。同年12月に日本不動産研究所に入所し、実務修習を経て、令和

2年3月に不動産鑑定士登録を行いました。今後は様々な地域で幅広い案件を積み重ね、一人前の不動産鑑定士になれるよう努力していきたいと思っております。

長野県には、赴任するまでほとんど訪れたことがなく、初めての土地で一からのスタートとなりますが、できるだけ多くのことを学び、長野県の綺麗な風景やおいしい食べ物を堪能しながら、日々精進していきたいと思っております。未熟者ではございますが、微力ながらも地域に貢献できるよう努めて参りますので、どうぞよろしくお願いいたします。

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会 会員名簿

個人会員 (51 名)

【不動産鑑定士】

(令和4年1月7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
五十嵐 正之	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
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丁目21-3 長野県理容会館2階南号室	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 F A X 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 センターポア	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 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	381-0042	ツカダ不動産鑑定事務所 長野市稲田2-46-7	TEL 026-400-1056 FAX 026-400-1089
土橋 重磨	392-0015	(有) D A N 不動産鑑定事務所 諏訪市中洲1601	TEL 0266-53-5646 FAX 0266-53-5646
寺沢 秀文	395-0051	(株)信州不動産鑑定 飯田市高羽町3-7-3 寺沢コーポ2F	TEL 0265-24-6186 FAX 0265-23-3662

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
橋原 邦雄	380-0803	橋原事務所 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
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	380-0911	宮原不動産鑑定事務所 長野市大字稲葉1799-1	TEL 080-1225-7493 FAX 026-222-5021
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

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
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 28 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、移住してみたい 15 年連続 1 位長野県軽井沢、上伊那テレワーク需要に今後も期待を寄せる（第 12 回長野県不動産市況 DI 調査）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 10 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 西入 将光

委員 神頭 和志、岩瀬 朋久、金子 剛、齋藤 隆、嶋田 孝一、下平 智行、高橋 達幸、高山 久夫、塚田 栄二郎、橋原 邦雄、永山 博明、羽田 富雄、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/>