



# 鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.29

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会



## ●表紙写真：秋の榎林に佇む茶屋池



仲秋のひと日、鍋倉山・黒倉山榎林を歩く機会を得た。

ここは北信濃の北端で、新潟県上越市と接している。

県境の一部尾根づたいにトレッキングルートが設定され、斑尾山（1,382m）から赤池、鍋倉山、関田峠、伏野峠そして森宮野原駅を通り、妙法山、小赤沢を経て群馬の苗場山（2,145m）に至る約110kmを信越トレイルと称し、現在NPO法人信越トレイルクラブが管理している。

私は好天の秋日、この信越トレイルのほんの少しの距離、茶屋池から鍋倉稜線の彩色豊かな榎林を歩き、黒倉山（1,242m）まで登り、

一部同じ稜線を戻り関田峠まで散策した。

半日程度の山歩きだったが、かつては一日歩いても元気だったのにと若き日のノスタルジーに浸った。

茶屋池はかつて農業用溜池として造られたらしい。

この周辺の紅葉は寒暖の波がいつもと違い、地元の人々は今年の紅葉は今一つだと言っていた。

茶屋池や<sup>ぶなりん</sup>榎林歩む初紅葉 達幸

## ●裏表紙写真：鍋倉の稜線で会ったきのこ



鍋倉稜線は、結構起伏があり、老躯には辛い時もあったが、その上りの途中、写真のような小さくてとても美しいきのこにめぐり会った。

斜めから朝日を受けてその形といい、色といい暫し疲れを癒やしてくれた。

私はきのこの名に疎いので、町の図書館で「きのこ呼び名事典」という本を借りて調べてみた。この本では全く同じきのこは見当たらなかったが、一番近いのがチシオダケ（血潮茸）とあった。そしてこの本にはラッシタケ科、発生時期は夏～秋、食用区分は不明とある。

野山のきのこはその自然の美しさを見せてくれたらそれで十分だと思う。

名も知らぬ茸にあひて元気だし 達幸

会員 高橋 達幸

### ■撮影データ

カメラ：FUJIFILM X-S10

レンズ：TAMRON 18-300mm F/3.5-6.3 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 畔上 豊	2
ごあいさつ 長野県企画振興部長 清水 裕之	3
<b>◎特集</b>	
令和元年東日本台風と地名について 長野県企画振興部総合政策課	4
令和 6 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	8
長野競売評価事務研究会 活動報告 金子 和寛	12
<b>◎委員会事業計画報告</b>	
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
<b>◎寄稿</b>	
時代の流れと鑑定評価 矢崎 敏臣	18
<b>◎新入会員</b>	
林 克彦 林不動産鑑定事務所	20
橋本 毅一郎 レザン不動産鑑定	21
<b>◎資料</b>	
会員名簿	22
編集後記	26



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29号の発刊に当たり、一言ごあいさつを申し上げます。

令和4年に入って新型コロナウイルス感染症は、オミクロン株による第7波で、感染者数が過去最高となるなど激増した時期もありましたが、社会的にウイズコロナの時代となり、当協会もこれに対応することとしました。

事業の柱の一つである無料相談事業も、それまで県の感染警戒レベルに応じて電話相談としてきましたが、10月の定例相談会からは会場にて実施いたしました。電話相談は相談者側も相談員(鑑定士)側もやりにくいことがあり、久しぶりの対面相談では多くの相談者が訪れた会場もありました。無料相談会の重要性を再認識し、今後も基本的に会場実施で対応していく予定です。

令和3年度より年間15単位の研修単位取得が義務化されました。私としては会員の義務として捉えるのではなく、普段の業務を行うために必要な知識や、未だ経験したことのない業務の内容等を習得する場と考え、良いことと考えております。当協会もなるべく多くの単位を会員に提供すべく、研修会を実施して参りました。コロナ禍以降オンライン研修会が主流となり、当協会もZoomウェビナーを利用した研修に加え、会場とオンラインを併用したハイブリッド形式の研修会も実施いたしました。

令和4年10月23日(日)には、北関東甲信不動産連絡協議会(茨城・栃木・群馬・山梨・長野)が3年ぶりに茨城県で実施され、当協会からも4名参加しました。午後からの協議会では、様々なテーマについて自由闊達な意見交換がなされ、夜は懇親会で親睦を深めました。

不動産鑑定士は、他士業と比べ公的な仕事が多いから

恵まれているという意見もあります。確かに地価公示、地価調査、相続税路線価等は毎年あり、当協会も多くの会員が携わっておりますが、これらの業務に利用する取引事例は、国土交通省の「不動産の取引価格情報提供制度」により所有権移転した不動産について、取引価格等についてのアンケートを当事者に郵送し、回答が得られたものについて作成します。アンケートの回答内容を基に、地価公示を担当している不動産鑑定士が現地及び法務局、市役所等へ出向き、詳細な調査を行った上で取引事例を完成します。これは事実上無報酬で行っており、かなりの負担となっておりますが、この制度を存続するために全国の不動産鑑定士が1年中努力しておりますので、一概に公的な仕事が多くて良い士業とも言えません。

このような不動産鑑定士の、一般的に知られていない業務も多くの方々に知っていただきたいと思っており、私の会長としての残りの任期を不動産鑑定士の業務内容を広めるために努める所存であります。





長野県企画振興部長  
清水 裕之

## ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第29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。

さて、令和4年地価調査は、需給の逼迫による木材価格の高騰、新型コロナウイルス感染症による経済活動の停滞、さらに2月に始まったロシアのウクライナ侵攻による原油・原材料価格の高騰等の状況下での実施となりました。

平均変動率は住宅地で-0.7%と26年連続の下落、商業地も同じく-1.0%と30年連続の下落となりましたが、下落率は住宅地・商業地ともに縮小しました。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、観光・リゾート地、別荘地として需要が堅調な地点で上昇が見られました。全国的に上昇している工業地は、県内においても製造業や物流業による工業地の需要が堅調で、平均変動率が27年ぶりに上昇に転じました。

なお、地価調査公表後においては10月に外国人観光

客の入国制限が大幅に緩和されたことや円安の影響により、訪日外国人等による観光消費の拡大や不動産取引の増加が考えられることから、これらが地価に与える影響について注視してまいります。

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、あいさつといたします。

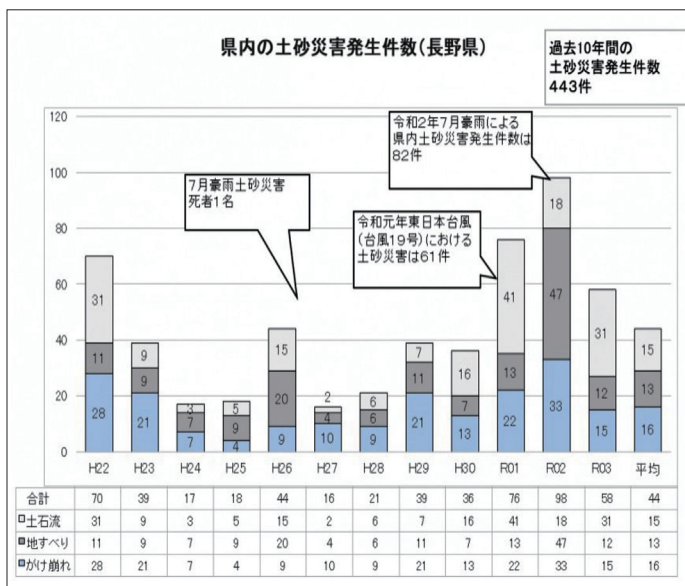
# 令和元年東日本台風と地名について

長野県企画振興部総合政策課

## I はじめに

令和4年9月に公表された令和4年地価調査では、令和元年東日本台風で被害のあった長野市内の基準地の対前年変動率が全国的に高い下落率となりました。

また、数多くの土砂災害の危険箇所を抱える長野県では、毎年多くの土砂災害が発生しています。



被害のあった千曲川流域では昔から氾濫が繰り返されてきましたが、古くは寛保2年(1742年)の戌の満水時の記録が長野市赤沼の妙笑寺に残っています。

長野県では、県立歴史館と砂防課の共同の取り組みとして、地図から過去に起こった崩壊や土石流、河川の洪水などの痕跡を読み解き、ホームページで公開しています。

今回は「鑑定しなの」の貴重な紙面を拝借し、その一部をご紹介します。

## II 土砂や洪水を受け流す工夫がうかがえる事例

繰り返し発生する土石流や洪水氾濫などについて、暮らしの中で向き合ってきた結果が土地利用などに表れている事例をご紹介します。

### 1. 地割慣行と砂防惣代

小川村稲丘地区のある棚田では、頻発する地すべりに対して己り地(わりち)と呼ばれる地割慣行により、一部のみに地すべりが発生したときの損害が偏らないような工夫がなされていたとのことです。

当地では今でも、砂防惣代と呼ばれる地元の方々が熱

心に土地や砂防設備の管理に携わっておられます。



同様の地割慣行は、かつて連帯保証と危険分散の工夫として、平野部河川沿いの洪水の常襲地帯などでも見ることができたようです。

小布施町にも宮ノ割という地名が残っており、地割慣行の名残を感じられます。洪水で千曲川本流の流路が変わり、新しく堆積した沖積地を割地として切り開き耕地にしていったことを示す地名に、戌ノ起・酉ノ起等がありますが、この戌・酉は干支の年を示し、その年に開墾され耕地化された割地となっています。<sup>1)</sup>

### 2. 舟形の土石流バリア

土石流の常襲地帯では、大きな力に耐えるコンクリートや鋼材がなかった時代、現代のように谷の出口に砂防えん堤を築く代わりに、家屋を取り囲むように上流に舳先を向けたような舟形の石垣を築き、それによって土石流や洪水を受け流すケースがありました。写真は中川村に残る「お志茂の水除け」と呼ばれる石垣です。





### III 災害に関わる地名

地名には地形の特徴を示したものが数多くありますが、その中には災害に関わるものも含まれています。岩盤の露出している崖や崩壊地を示す「クラ」という字には「倉」や「蔵」、「暗」などがありますが、同じ読みの地名でも、別の漢字が当てられていることがあります。また漢字の意味が悪い場合には、無難な漢字に置き換えられることもあります。なお災害には無関係な由来を持つ場合もありますので、注意が必要です。

#### 1. 災害に関わる地名(全般)

地形特性	意味・読み等	関連漢字	意味
谷	谷関連	谷津、谷地、谷戸、峡、入、江	谷
	シシ	獅子、穴、鹿、猪	水気の多いところ、地崩れが多い
	窪地、谷	洞	洪水、沢
窪、久保		窪地	
斜面 (崖地)	がけ、斜面	坂、崖、垂、欠、岸、傾、崩、刈、峡、柿	崩壊地
	崖関連	日向、日陰、裏、腰	中腹
崩壊地形	クラ	倉、蔵、鞍、暗	がけ、深い谷、絶壁
	アズ、アツ	小豆、厚、熱、篤、安土	土砂流出のある場所
埋立て地	ウメ、ウマ	梅、埋、宇目、馬	埋め立てた所、地すべりで埋まった場所
災害地名	ごうろ	郷露、砒、高呂、香炉、鴻臚	石がごろごろしている所
	じゃぬけ	蛇抜、蛇退	土石流(鉄砲水)災害地
	おしだし	押出、おっだし、牛出(うしで)	土石流(鉄砲水)災害地
	そり	反、剃、返、襦、曾利	崩壊地、土砂の流出による傾斜地
	ぞうれ、そうれ、ぞれ	草連	崩壊地、土砂の流出による傾斜地
	はば	幅、羽場、破々、婆	河岸段丘
	まま	岨、儘、真々、まま	崖地、傾斜地、河岸段丘
	さけ、さく	裂、佐久	窪地
	くわ	桑、鋤	崖地

#### 2. 災害に関わる地名(地滑り)

	地滑り地の地名の実例
(1) 地すべりの状態を表したもの	大崩・崩田・崩沢・白崩・崩畑・蛇崩・杖立・青潰・久江ノ上・粒野(くいの)・津江抜間・ヌケ・のけ・抜田・青抜・抜崩・蛇抜(蛇がつくのは緩慢な動きを意味している。) 佐連・猿飼・佐札谷・沢連・石ゾーリ・大草連・猿谷・小砂(こざれ)・砂子谷 大歩危・小歩危・法花津・波介(はげ)・犬の基(せまい崩壊地) 欠の上・柿原・鍵掛・蔭田・影山・欠山・角間 落合・木落・走落・落倉・切通・奈切・大鍋割・立割・鳥越・天水越・乗越・巻山・裾巻・埋巻・飛山・飛土・一刎
(2) 地すべりの結果生じた地形、谷の状況を表したもの	成・成田・竹成・魚成(うおなし)・堂ヶ奈路・奈良尾・畑ヶ平(-なる)・大平・梨平・真萩平・南平(-びら)・久保・大久保・窪・窪田・久保田・梨窪・大草窪・水窪・溝尾・段・段地・深沢・赤沢・小荒沢・地獄谷・濁沢・大濁・小濁・浅谷・深谷・赤谷・五十谷(いそだに・いかだに)・老谷・大谷内・谷内田
(3) 地すべり地の地質を表したもの	赤石・岩平・大石沢・石原・石谷・郷路谷・黒石(くれいし)・樽山・樽谷・久礼坂・暮畑・八栗・土ヶ谷・土路沢・シラベト・ヒド・白野・赤池・泥の木・泥沢・湯の沢
(4) 地すべり地の田・畑の状況を表したもの	赤田・青田・挾田・棚田・谷内田・五反田・一枚田・久保田・樽田・深田・早稲田・餅田(粘土質)・田麦・千枚田・障子田・四十刈五十刈・八斗・八斗蒔・白米平・白米(しらよね)・長畑・立畑・横畑・丸畑・切畑・越畑
(5) 地すべり地の湿地及び湿地植物を表したもの	芹場・芹平・芹川原・菖蒲・菅久保・菅刈・菅沼・蒲生・蒲池・葭野・吉沢・吉越・吉原・葭尾・吉池・古ヶ平・萱場・大カヤ場・萱坂・真萩平・筋平・蓬平・田蓬・清水・涌池・溜井・池舟・月池
(6) その他	荒廃状況を表した荒平山・碎木窪、移動状況を表した出の脇・潜岩(くぐりいわ)・離山・突出・喰田、離村跡を示す古屋敷・寺屋敷・ゴンボ屋敷、生育に適した作物を表す味大豆・大豆谷・胡桃、所有地の紛争を表したと思われる論平・論地・論田があり、切、割などの地名は土地の区別を表している場合がある。

## IV 令和元年東日本台風被災地と地名

令和元年東日本台風で被害があった場所のうち、特徴的な地名が残っている地域があります。

地名	意味
長沼 (長野市)	現在の長沼地区は「大町」「穂保」「津野」「赤沼」の4つの区から成り立っている。「沼」は湿地の代表的なもので、長野県内のどこでもよく見られる。 <sup>2)</sup>
杭瀬下 (千曲市)	水流から地域を守るために杭を打ち、水防施設をしたことによるとみられる。 <sup>3)</sup>
北相之島(須坂市)、山王島(小布施町)、大島(小布施町)	「島」は沖積地の自然堤防上にある集落や耕地を指す。 <sup>4)</sup>
どぶ土浮(長野市豊野町)	「どぶ」は湿地や泥地をいう。 <sup>5)</sup> 昔から浅川沿いの標高330メートル以下のところでは、大雨のたびに浸水を繰り返してきた。 <sup>6)</sup>
篠ノ井	湿地、特に川に近い場所。「しの」は古語で「びっしょり濡れるさま」を示し、「井」は水や水流を表している。 <sup>7)</sup>

## V 土砂災害警戒区域等の指定による対応

現在、長野県では土砂災害から県民の皆様の生命を守るため、土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を指定して、危険の周知、警戒避難体制の整備を進めております。

災害発生原因別の土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況を見ると、急峻な地形の多い長野県は急傾斜地の崩壊による土砂災害警戒区域が多く指定されています。(図1)

図1 長野県の土砂災害警戒区域等の指定状況

	急傾斜地の崩壊	土石流	地滑り	合計
土砂災害警戒区域	18,879	6,711	1,519	27,109
土砂災害特別警戒区域	15,915	5,496	0	21,411

土砂災害警戒区域等の指定状況を見ると、長野県の指定数は全国的にも多くなっています。(図2)

図2 全国の土砂災害警戒区域等の指定状況

土砂災害警戒区域			土砂災害特別警戒区域		
順位	都道府県名	指定数	順位	都道府県名	指定数
1	広島県	47,725	1	広島県	45,066
2	島根県	32,219	2	長崎県	29,848
3	長崎県	32,176	3	山口県	23,867
4	長野県	27,109	5	長野県	21,411
	↓			↓	
45	青森県	4,044	45	山形県	3,514
46	茨城県	4,002	46	青森県	3,314
47	沖縄県	1,227	47	沖縄県	615

(図1・2は国土交通省ホームページ「全国における土砂災害警戒区域等の指定状況」R4.6.30時点より抜粋)

<https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html>

## VI おわりに

令和元年東日本台風で災害があったエリアは地名から分かるように従来から災害に見舞われてきましたが、そのたびに力強く復興してきました。そこには地割慣行により洪水の被害の負担を平均化し、災害に関連した地名を付ける等、先人の知恵と後世へのメッセージを感じます。

以上、簡単ではありますが、災害と地名について紹介させていただきました。

最後に県や国土交通省が公表しているサイトをご紹介します。

① 長野県砂防課ホームページ「過去の災害から学ぶ」  
<https://www.pref.nagano.lg.jp/sabo/manabu/manabu.html>

② 信州くらしのマップ  
(土砂災害警戒区域等が地図上に表示されます)

<https://www.gis.pref.nagano.lg.jp/pref-nagano/G0303A>



③ 長野県河川砂防情報ステーション

(長野県全域の雨量・水位状況・土砂災害危険度合を確認できます)

<https://www.sabo-nagano.jp/res/portal.html>

④ ハザードマップポータルサイト(国交省)

(災害リスク情報などを地図に重ねて表示します)

<http://disaportal.gsi.go.jp/>

⑤ 地点別浸水シミュレーション検索システム(国交省)

(浸水想定区域図を地図上に表示します)

<http://suiboumap.gsi.go.jp/>

【参考文献】

- 1) 市川健夫監修『千曲川の風土と小布施 小布施学叢書』  
1991年
- 2) 松崎岩夫著『長野県の地名その由来』1991年
- 3) 再掲 2)
- 4) 再掲 1)
- 5) 再掲 2)
- 6) 信濃毎日新聞社出版部編『「戌の満水」を歩く』2021年
- 7) 再掲 2)

国土交通省北陸地方整備局千曲川工事事務所『千曲川の今昔』2001年

歴史的な水害史料活用研究会『千曲川水系の水害と図面史料』2021年

# 令和6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6年度の評価替えを見据え、令和4年5月に総務省から「令和6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4年5月23日付け総税評第15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5年地価公示価格、②令和4年都道府県地価調査価格（令和5年1月1日に時点修正したもの）、③令和5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、令和3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、令和2年1月1日から令和2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6年度評価替えにおいても、令和5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5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るとしています。

### (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 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、日照障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、日照障害地等については、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、日照障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。

## 11 終わりに

現在、各市町村においては、令和6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、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
中 信	令和5年1月26日(木)	県総合教育センター
北 信	1月27日(金)	長水建設会館
東 信	1月30日(月)	県佐久合同庁舎
南 信	1月31日(火)	県伊那合同庁舎



# 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4年1月1日現在25名となっています。

## 2. 令和4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います。

本年度の活動状況は裁判所から主席、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26日)、第2回(11月25日)、第3回(2月17日開催予定)、開催はリモート開催です。

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の開催日時は、現時点では未定です。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の影響で中止となりました。

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2万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方法について検討し、評価

書作成上の留意事項を改訂致しました。

当会の活動の基本となる支部協議会が2年ないし3年連続で中止になったことは非常に残念であり、新型コロナウイルスの収束により再開できる日を待ち望んでおります。

コロナ禍が予想以上に長引いていることや円安の影響により体力が限界に近づいている企業が増加しており、政府による新たな支援策を強く望んでおりますが、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。

## 総財務委員会

委員長 宮坂 祐里

令和4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 収入・支出の適切な管理と、財政健全化の検討

各事業の適正な予算執行のために、収入・支出を適切に管理するよう努めました。今年度は、新型コロナの感染状況に関わらず、理事会や委員会等の会議にWEBを活用することにより、会議費や交通費等の支出を抑えるような体制としました。

当協会の収入は、会員の皆様の会費と連合会からの事務委託費に大きく依存しており、今後は会員数の減少や事務委託費の減額の可能性もあります。また、ここ数年の決算は赤字となっております。このため、今後の財政健全化のため、経費削減、事業の見直し、会費改定等の検討を進めてまいります。

### ② 事務等合理化の推進と、インボイス制度への対応

事務局では、諸謝金、日当、委託費等の支払いや支払調書の作成等の煩雑な作業が多く、過大な負担がかかっております。これに対応し、数年前からインターネットバンキングの導入等のITの活用が進められ、昨年からは新しい会計ソフトの導入、支払調書作成のための簡易ソフトの外注等により会計処理の合理化を図ってまいりましたが、未だ十分とはいえない状況です。また、令和5年10月からインボイス制度の導入が予定されており、さらに煩雑な作業を要する可能性も考えられることから、当該制度への対応について、検討を進めてまいります。まずは、会員の皆様の適格請求書発行事業者の登録の有無又は予定を把握するためのアンケートを実施しました。今後、当協会の対応について丁寧な説明を行っていく所存です。

### ③ 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。

規程類では、令和4年4月1日施行の改正個人情報保護法に対応するため、「個人情報保護方針」及び「個人情報の保護に関する法律に基づく公表事項」を修正し、当協会のホームページに掲載しました。また、「個人情報保護取扱規定」を一部改正いたしました。そのほか、謝金等を税抜きで表示し、消費税率の変更や、インボイス制度に対応できるようにしました。

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おります。

### ④ 各種会議の運営とサポート

理事会における検討・協議・決議・報告事項等をできるだけ簡潔かつ迅速に会員の皆様に報告するよう努めました。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。

### 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。

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、今後も組織の効率化と経費節減が必要となるものと考えられます。会員の皆様にもご理解とご協力を賜りたく、よろしく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4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、一昨年度、昨年度と同様に配慮が求められました。従前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、本年度も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。

このような状況下、5月27日に3年ぶりに総会時研修会を開催しました。感染対策を十分に施した上で松本市にてハイブリット形式により開催し、第1部ではファイナンシャルプランナーの媚山裕之先生より、「世界の株式市場の今後と、60歳からでも遅くないつみたて+取り崩し運用」についてご講義頂きました。第2部では、当協会の会員である金子剛先生より「インボイス制度の解説～不動産鑑定事務所における対応について～」ご講義頂きました。

2回目の研修会は、7月1日にWeb(Zoomウェビナー)を利用したリモートにて日本不動産鑑定士協会連合会 鑑定評価基準委員会 林地評価小委員会 委員長の合田裕志先生より、「森林を継続利用する場合の評価」についてご講義頂きました。

3回目の研修会は、8月26日に神奈川県不動産鑑定士協会主催、関東甲信不動産鑑定士協会連合会各県共催、関東甲信不動産鑑定士協会連合会後援にて、Web(Zoomウェビナー)を利用し開催しました。第1部では、一般財団法人建設物価調査会 総合研究所 技術研究課 主席研究員 小池正倫先生、主任研究員 丸木健先生より、「最近の建物工事費の傾向について～建築着工統計・JBCI等よ

り～」についてご講義頂きました。第2部では、一般社団法人あんしん解体業者認定協会 管理部 辰巳先生、管理部 河野先生より、「今、解体工事を行う際に気を付けるべき点～アスベスト法改正&調査・検査に関して～」ご講義頂きました。

4回目の研修会は、9月14日にWeb(Zoomウェビナー)を利用したリモートにて「令和6年度固定資産評価替え実務研修会」が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頂きました。第1部では、一般財団法人日本不動産研究所 公共部次長 岡本稔先生より、「宅地等の評価における留意点」についてご講義頂き、第2部では、当協会の会員である塚田賢治先生より、「不動産鑑定評価書の読み方」についてご講義頂きました。又、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頂きました。

5回目の研修会は、10月4日に千葉県不動産鑑定士協会主催、関東甲信不動産鑑定士協会連合会各県共催、関東甲信不動産鑑定士協会連合会後援にて、Zoomによる録画配信にて開催しました。第1部では、一般財団法人日本不動産研究所 本社公共部 主任専門役 宮下達夫先生より、「固定資産税土地評価制度に係る説明」についてご講義頂きました。第2部では、宮下達夫先生より、「固定資産税評価に係る最近のトピック」についてご講義頂きました。

今後は、今年度の研修会開催は予定しておりませんが、来年度以降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あり、今年度は、春につきましては飯



田市以外の会場で電話での対応、飯田市の会場では対面・電話の併用により開催しました。秋につきましては、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4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. 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 朝倉 宏典

令和4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土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土協会、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5年の公的評価の事例閲覧制度における相続評価、固定資産評価において、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を土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土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、結果は土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、土協会でも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。

## 5. 広報誌「鑑定しなの」発刊

当協会の広報誌「鑑定しなの」の発刊にあたり、協会活動報告等を中心に、対外的に情報発信していけるような内容を心がけました。評価研究委員会としては初年度の担当であり検討課題もありますが、今後も内容の充実を図りながら発行を続けていく所存です。

## 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、市町村と鑑定評価員、また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した。

今年度は、令和6年度基準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、以下事業の実施を行って参りました。また、協会会員の現状を踏まえた上で将来の組織運営を見据えた議論を行いました。

### 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した。

### ②研修会の企画・実施について

去る令和4年9月14日に、web配信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、第2部とし、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4年11月17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ました。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参りました。

### ⑤将来の組織運営について

令和4年度に協会会員数が50名を割込みました。会員数の減少と高齢化は今後常態化していくので運営財源が厳しいものになると予想されます。また役員の担い手不足と同一会員への役員偏重といったことが年を追うごとに顕著になっております。当協会の将来を見据えたとき、喫緊の課題は山積しています。この解決に取組むべく将来を見据えた組織のあり方について議論を行って参りました。当委員会は組織に対する決定権を備えておりませんが、会員意識の啓蒙を図る為、何かしら発信していきたいと思えます。



## 時代の流れと鑑定評価

前長野第2分科会幹事

前長野県代表幹事 矢崎 敏臣

2年間の地価公示、地価調査の幹事を終え、少しホッとしているのと同時に社会的責任の重さを改めて感じている所です。鑑定評価員の皆様には、評価作業のほか地価動向に関する貴重な資料のご提供を頂き、感謝申し上げます。令和4年の地価調査は、土地の用途とコロナ禍がどの様に影響したのかが大きなテーマだったと思います。特に住宅地においては、住環境の整備に起因する需要、移住、二地域居住の動向に対してメディアからの問い合わせが多数ありました。コロナ禍によりリモートワーク等生活様式の変化がみられており、それが定着しそうな感じがしております。地価調査の発表については9月13日に県庁で行われましたが、メディアも20社程度集まり、例年になく活発な質問がありました。地価公示地、地価調査も経済動向を示す重要な社会インフラとして定着をしてきた実感を持ちました。

約40年程前になりますが、私は昭和56年に生まれ故郷の茅野市に帰郷し、昭和58年に会社として今の鑑定事務所を設立しましたが、当時はまだ長野県において不動産鑑定士の数は少なく、認知度が低いためか電話帳の登録も運命鑑定の欄にあったほどでした。今の時代と比べると隔世の感があります。毎年発行される「長野県地価調査書」の中に「地価調査の概要・結果の特徴」が掲載されており、一番最後に[参考2]住宅地の累積変動率及び[参考3]商業地の累積変動率のグラフが掲載されています。このグラフは昭和58年地価調査の調査価格を100とした変動指数の累積数値で表されていますが、これは昭和58年がバブルの影響がなかった年として、その後の地価変動の基準年として採用されています。昭和58年は地価については比較的穏やかな年でありましたが、その後、日本経済はバブルの発生からバブルの崩壊へと舵を切ることとなります。

私の感じている鑑定評価の仕事は、世の中の規制によって仕事として成り立つ部分が多く含まれていたことです。例えばバブルの発生を抑えるため国土利用計画法の事前届出制(価格審査)があり、それをクリアするために鑑定評

価書が活用されました。現在では事後届出制となっているため、鑑定評価の出番はほとんどありません。ある意味時代のニーズであった開発意欲(過剰流動性)に対する抑制のための制度としての鑑定評価であった様に思われます。その後において証券化対象不動産の鑑定評価等、時代のニーズに対応した鑑定評価の需要が発生し、幸いにも鑑定士の仕事が新たに確保される流れが続きました。然し乍ら時代が進むにつれて、より規制緩和へと時代の舵はきられ、規制に伴う鑑定評価の需要は大きく減少していきました。長い歴史の中で、鑑定評価は「専門職業家の意見であり判断である」と先輩の鑑定士から聞かされたことがよくありましたが、現在では不動産鑑定制度は個人的な意見・判断を超えて、社会インフラの一部となってきております。従って、鑑定評価額の決定の理由とそれに至る道筋を示して依頼者の理解を得ること、すなわち、説明責任を果たすことの重要性が増しているような気が致します。来年は固定資産評価の評価替の年度にあたりますが、不動産鑑定士の社会的役割及び責任は益々重大なものとなってきております。

鑑定評価の実務の流れの中で、一番大きな変化だと感じているのは、「平成26年の基準及びガイドラインの改正」であります。これから私たち不動産鑑定士は、決められたルールを守り決められた手順に則った上で、社会の基盤となりうる鑑定評価書の作成に励まなければなりません。又、逆に鑑定評価書が適正に作成されたかどうかについて、モニタリング等の方法により公的にチェックされる機会も増えることでしょう。

これからの鑑定業界のあり方については、令和2年5月に閣議決定された「土地基本方針」に表れていると思いますので一部を掲載します。

【土地基本方針】(令和2年5月閣議決定)……

以下抜粋

第四 土地に関する調査の実施及び応報の提供等に関する基本的事項

## 1. 不動産市場情報の整備の推進

現在の地価公示等を通じた地価情報の発信や、不動産取引価格情報の提供、不動産取引価格指数（住宅、商業用不動産）の公表に加え、既存住宅販売量に関する指数・不動産の賃料に関する指数の整備、官民連携した面的な市場情報の整備等を行うなど、不動産市場の動向を適格に把握する統計の整備とデータの提供を充実化することにより、不動産市場のより一層の透明化を図り、円滑な不動産取引を推進する。さらに、地価公示等についても、価格の個別化・多極化に対応した調査方法の見直しを行うなど、よりきめ細やかに地価動向を把握・発信する。

また、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラであることから、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不当鑑定等に対する監督の強化を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図る。

第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

## 2. 関連分野の専門家等との連携協力

今後の土地政策の推進にあたっては、上記協議会の枠組みも活用しつつ、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ、NPO 等と関係行政機関との一層の連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら官民一体となって対応することとする。また、専門家等の存在は、適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラであることから、大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進する。

上記に記された内容を鑑みるに、鑑定評価はまさしく個人的な意見・判断の領域から社会インフラとしての重要な位置付けにランクアップされたものと考えます。新スキームの事例作成を含め、日常の基礎作業は増加傾向にあり、個人情報取扱いも令和4年4月の改正個人情報保護法の施行に伴い注意しなければならない事項が急増しております。私の開業当時においては、取引事例の作成は市町村の税務課窓口で土地の移動を教えてもらい、鑑定士協会からのアンケートを行い、回答のあった事例について現地調査を行い取引事例に仕上げる方法によって行われてお

り、今それを懐かしく思い出しているところです。これからの鑑定評価については、鑑定評価制度の社会的意義を再確認し、取引事例の収集・整備の方法について更に検討を加えていく必要があるものと考えます。アンケート方式（新スキーム）に頼るだけで無く、事例作成にかかる費用について適正な対価が支払われ、そして不動産鑑定士の労苦が報われる新たな制度が必要であり、それが法制化されることを祈りつつ筆を置きます。

以上



## 林 克彦

### 林不動産鑑定事務所

皆様、こんにちは。

本年4月に長野県不動産鑑定士協会へ入会させていただきました林 克彦と申します。

新規開業に伴い入会させていただきましたが、平成6年に不動産鑑定士の登録をしてから平成28年6月まで個人会員として在籍し、一旦退会の後に再度業者会員として入会させていただいた次第です。

私は、大学卒業後は郷里の長野に戻り、地方銀行に就職しました。折しもバブル景気の始まる頃で、地方にもその影響が及びつつありました。「土地は絶対に値下がりしない」という神話を背景に金融機関も量的拡大に走り、実需に基づかないマネーゲームに踊らされていた時期でした。

その頃ポストバブルを見据えた勤務先の方針で、鑑定士資格取得のために長期信用銀行及び信託銀行に派遣され、昼間は銀行実務を行いながら夜間・休日に専門学校に通うというハードな生活を続けました。その頃の銀行融資は、駅前再開発(所謂「地上げ」)、ゴルフ場、テーマパーク、リゾート施設、サーキット場などのバブル案件が次から次へと持ち込まれ、夜遅くまで仕事に追われ、まさにCMを地で行く「24時間戦っています」の状態でした。

資格取得のための約3年半の出向期間中にバブル経済の崩壊や地価下落への転換点を経験しました。特に東京都第1分科会の公示地価下落の検討場面を間近で経験できたことはその後の銀行員生活での融資業務と不動産への関心を高めるのに貴重な経験でした。

地方銀行へ戻った後は、不動産担保評価の高度化に取り組んだほか、融資審査、企業再生支援、不良債権処理等の融資畑を長く経験しました。

その後、縁あって国家公務員(金融庁)に転職し、主として銀行や保険会社の検査や監督業務に携わりました。世間の注目を浴びた投資用不動産向け融資や保険の不適正販売の問題を間近で見られたことはガバナンスを考察する上で大変参考になり、民間企業とは違った目線や考え方を経験できた貴重な期間でした。

現在、地価公示業務では第2分科会に所属し、取引事例の実査等で松本市周辺を訪れる機会が多くなりました。松本は社会人生活の出発点であり、その後通算して3回、約10年間住んでいました。30年以上変わらぬ街並みもあれば衰退した地域や大きく変貌した地域があり、懐かしくもあり今後の発展に期待するところも多々あります。

令和4年度もコロナ禍や歴史的な円安など多くの課題がある状況下ですが、鑑定評価という仕事を通して地域社会の発展に貢献できるよう、微力ながら精一杯努力し研鑽を積んでいく所存です。

皆様のご指導ご鞭撻の程、よろしくお願いいたします。





## 橋本 毅一郎

### レザン不動産鑑定

令和4年4月に長野県不動産鑑定士協会に入会させていただきました橋本毅一郎（はしもときいちろう）と申します。

1990年代後半、金融ビックバンが叫ばれる中、不良債権投資を契機とした米国勢のgreedyな投資行動に刺激を受け、自分も日本の不動産投資市場創設に関与したいと強く考えるようになりました。

併せて不動産投資において重要な役割を担う不動産鑑定及びデューデリジェンスという業務を知り、迷わず不動産業界の門を叩きました。

SPC法施行やJ-REIT市場が創設されるという不動産証券化の黎明期において、深夜まで不動産鑑定の熱い議論を交わしていた事は、今でも貴重な財産です。

その後、金融機関にて証券化に係るノンリコースローンを手掛けた後、不動産ファンド及びプライベートエクイティファンドにて不動産及び企業への投融資業務に長く携わって参りました。

一方で、いつか家族でワイン造りを実現させたいという思いがあり、昨年日本ワインの先進地である塩尻市に移住してきました。

鑑定事務所の屋号である「レザン」はフランス語でぶどうという意味です。

趣味は格闘技が大好きで、観戦のみならず不惑を過ぎてからブラジリアン柔術を始め、心と体を鍛えております。塩尻に移住してきてからはあまり練習できていないので、

時間をうまく作って、長く楽しんでいきたいと思っています。

長野に移り住んでまだ間もないですが、多くの出会いに感謝しています。皆さんとても親切で人の温かさを感じながら日々暮らしています。助けていただく事ばかりではありますが、精一杯努力して、少しずつ地域社会に貢献できればと考えています。

まだまだ未熟者ですので、諸先輩方におかれましては、ご指導・ご鞭撻の程、何卒宜しくお願い致します。

# 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 (50名)

### 【不動産鑑定士】

(令和5年1月1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
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 FAX 050-3730-1922
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
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

## 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
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) 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	389-2302	清水不動産鑑定事務所 下高井郡木島平村往郷17	TEL 0269-82-3472 FAX 0269-82-3472
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
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
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
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



## 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
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
橋本 毅一郎	399-6461	レザン不動産鑑定 塩尻市宗賀71-320	TEL 0263-31-6925 FAX 0263-31-6932
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 克彦	381-2247	林不動産鑑定事務所 長野市青木島1-16-16	TEL 026-214-3930 FAX 026-214-3940
林部 敏弘	381-2234	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	(株)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
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

# 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
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 29 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、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。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評価研究委員会のメンバーは次のとおりです。

委員長 朝倉 宏典

委員 久保 大典、五十嵐 正之、今牧 一宏、大井 岳、奥原 清、奥村 節夫、金子 和照、高畑 登、塚田 賢治、内藤 武美、西入 悦雄、西澤 俊次、橋本 毅一郎、平澤 春樹、広部 紘行、和田 幸史





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/>