



鑑定しなの

KANTEI SHINANO

No.19

乗鞍岳は北アルプス（飛騨山脈）の南端、長野県と岐阜県の境に位置し、剣ヶ峰を最高峰に23の峰と12の火山湖（池）、8つの平原があり、それ自体巨大な独立山塊である。

今では山頂間近の畳平まで道路が通じ、四季を通じてその美しい景観を誰でも楽しむことができる。

乗鞍岳は剣ヶ峰（3,026m）を最高峰に、日本では第19位の高山である。

畳平まで道路が通っていることもあって、多くの人々が雄大な景観、群生する高山植物、清澄な空気、高山の雰囲気を手軽に味わえる点は大きな魅力の一つだと思う。

また、山麓には魅力のある高原が広がり、四季それぞれ美しい景観を展開し、湯量の多い趣きある温泉地を随所に持ち、訪れる人々の心と身体をリフレッシュしてくれる。

乗鞍岳の人気は高く、一時マイカー利用が多くなり、2003年に乗鞍岳マイカー規制が実施され、シャトルバスやタクシーなど、指定車以外は乗鞍岳上に上がれなくなったため、山は静けさを取り戻しつつあるようだ。

私は畳平から剣ヶ峰まで朝日岳、蚕玉岳^{こだま}などを眺めながら約3時間を要して登ったが、頂上に着くと乗鞍本宮（岐阜県側）、朝日権現社（長野県側）と2社あり、宮司は岐阜県から来たと言っていた。

乗鞍岳はコニーテ型火山で、新生代の第四紀（洪積世・沖積世）、地球全体で火山活動が極めて活発だった時代に誕生したと言われている。

乗鞍岳の表面は火成岩に覆われ、山頂部一帯には爆発の傷跡を残す火口壁や火口湖が点在している。

処暑過ぎて乗鞍涼し歩も軽く 達幸

乗鞍岳には高度によって樹相の異なる鬱蒼とした樹林や豊富な高山植物が見られ、そこには様々な獣や鳥、昆虫なども生息する。

山麓には常緑の広葉樹は少なく、落葉広葉樹が多い。植物分布は山麓から高山帯まで多種多様だ。

高原の池沼や湿原にはミズバショウやヤナギランなどが群生し、高度を増すにしたがってイワカガミ、コバイケソウ、ニッコウキスゲ、チングルマ、コマクサ、ハクサンイチゲ等々花畑が美しい。

何故か私にはこの花がとても印象に残った。図鑑によれば、トウヤクリンドウのようだ。畳平の花畑で見られ、8月下旬に咲くとある。そして太陽の光に敏感で、曇ると直ぐ花弁を閉じるそうである。

厳しい環境で美しく咲く高山植物には教えられることが多い。

やまりんどうとわ 山麓胆永遠に咲け咲け乗鞍で 達幸

■撮影データ

カメラ：SONY Cyber-shot | レンズ：Carl Zeiss Vario Tessar

目次

表紙・裏表紙の写真説明	表 2
◎挨拶	
ごあいさつ 社団法人 長野県不動産鑑定士協会会長 赤羽根 資裕	2
ごあいさつ 長野県企画部長 原山 隆一	3
◎特集	
不動産鑑定業者の情報提供について 長野県企画部企画課土地対策室	4
事業実績等報告の流れ システム関連図	6
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 長野県総務部市町村課税制係	7
取引事例の分析結果の概要について 調査研究委員会 分析担当委員：畔上豊・奥原清・西澤俊次・羽田富雄・林部敏弘 分析協力：林部敏弘	9
◎表 1：市別平均単価の推移・グラフ 1：市別平均単価の推移	12
◎表 2-1：土地総額別市別取引件数・グラフ 2-1：4 市の土地総額別取引件数	13
◎表 2-2：土地総額別市別平均単価・グラフ 2-2：4 市の土地総額別平均単価	14
◎表 2-3：土地総額別年別平均単価・グラフ 2-3：全市総計の土地総額別年別平均単価	15
◎表 3-1：地積別市別取引件数・グラフ 3-1：4 市の地積別取引件数	16
◎表 3-2：地積別市別平均単価・グラフ 3-2：4 市の地積別平均単価	17
◎表 3-3：地積別年別平均単価・グラフ 3-3：全市総計の地積別年別平均単価	18
◎表 4：土地建物総額別市別取引件数・グラフ 4：4 市の土地建物総額別取引件数	19
◎表 5：土地単価別市別取引件数・グラフ 5：4 市の土地単価別取引件数	20
長野競売不動産評価事務研究会 会長 今牧 一宏	21
固定資産評価・市町村向けアンケート集計結果 公的土地評価委員会 委員長 今牧一宏	22
◎委員会事業計画報告	
総務財務委員会 委員長 塚田 賢治	23
普及啓発委員会 委員長 金子 和寛	24
調査研究委員会 委員長 西澤 俊次	25
情報提供委員会 委員長 真子 浩	25
公的土地評価委員会 委員長 今牧 一宏	26
法人制度改革特別準備委員会 委員長 宮原 一繁	27
◎新入会員	
朝倉 宏典 ハケ岳ライフ株式会社・茅野市	28
下平 智行 株式会社イスズ・ネイチャー・上伊那郡宮田村	29
広部 紘行 広部不動産鑑定事務所・松本市	30
山岸 一貴 株式会社国土鑑定研究所・長野市	31
◎資料	
会員名簿	32
編集後記	36



社団法人 長野県不動産鑑定士協会
会長 赤羽根 資裕

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」の第19号の発刊にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

東日本大震災発生より、2年が経過したものの、マスコミ報道からも、本格的復興段階への道筋半ばの感があります。当県にても、長野県北部地震の被災者の方々がおられ、被災地の皆様には、改めて心よりお見舞いを申し上げます。

大震災後の日本経済は、最近まで、ギリシャ危機、継続的円高等の基本的問題に加え、尖閣諸島等の領土問題に起因する日中間の貿易縮小から、経済悪化を示す指標が多く発表され、厳しい情勢が続いてきました。しかし、政権交代に伴い、いわゆるアベノミクスに対する期待感から、株式市場などは連日活況を呈し、景気の先行きに希望的観測が語られる状況となりました。この動きの長野県経済への影響は、景気回復の実感も含め、まだまだ不透明ではありますが、長きにわたった景気停滞に終止符が打たれることへの期待は強いものと思われま

す。本年も、昨年同様変動の年でありましたが、当士協会は、定期的な無料相談会の実施、研修会の開催、地価調査書の発行等の公益的事業及び取引事例の収集・分析、ホームページの更新、会報誌の発行等の事業並びに各種委託事業も例年どおり実施することができました。特に、固定資産税評価替業務に関連して、県下市町村・当会会員を対象とした講習会を11月30日に企画したところ、多数の市町村担当者の御出席をいただき100名を超え

る盛会となりました。この場をお借りして、改めて御協力・御出席を頂いた関係各位に厚く御礼申し上げます。

また、一昨年来、検討を続けて参りました公益法人制度改革の中での当会の位置付けに関しましても、一般社団法人への移行手続きが完了し、来年度の発足を待つばかりとなりました。これに加え、新スキーム等不動産鑑定業界をとりまく環境にも大きな変化が生じ、これに対応に追われる毎日でしたが、このような作業を通じ、内向きになりがちな我々の旧弊を打破し、より高い視点で社会に貢献してゆくこと及び不動産鑑定評価に関する唯一の専門家としての質の維持の重要性を痛感した一年でもありました。この問題に関しましては、ほぼ成案を得る段階となりましたが、会員の皆様にいち早く新たなスキームをお知らせすべく努力致します。

当協会は、既に申し上げたとおり、来年度から一般社団法人として再出発致しますが、社会及び会員の皆様に対する責任を自覚の上、引き続き社会の付託に答える研鑽及び倫理面を重視した品位の向上に努め、今後も公益に資する団体として、努力を重ねる所存です。関係各位におかれましては、一層の御指導、御鞭撻を賜りますようお願いを申し上げます。

簡単ではございますが、これをもちまして発刊のご挨拶とさせていただきます。



長野県企画部長
原山 隆一

ごあいさつ

会報誌「鑑定しなの」第19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、日ごろより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、不動産鑑定評価制度の普及啓発事業としての研修会や不動産評価等の無料相談会を積極的に実施されるとともに、調査研究事業、公的土地評価事業を計画的に行われ、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こられました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ご協力により、地価調査事業が円滑に実施できたことを重ねて御礼申し上げます。

平成24年地価調査は、平均変動率が住宅地で-2.6%と16年連続、商業地で-4.0%と20年連続の下落となりましたが、ともに下落幅は前年より縮小した結果となりました。軽井沢町の住宅地では、3地点で上昇し、県内の継続地点としては平成20年以来4年ぶりに上昇地点が現れたところ です。

さて、県では、県政運営の基本となる「長野県総合5か年計画」を策定いたしました。この計画は、平成25年度を初年度とし、県の将来像を県民と共有しながら、

その姿をめざして確かな一歩を踏み出すための今後5年間の県づくりの方向性や方策を明らかにするものです。

また、北陸新幹線の金沢延伸やリニア中央新幹線の開業が予定される中で、平成39年を目標年次として、長野県の交通の望ましい将来像やその実現に向けた施策の方向性を掲げた「長野県新総合交通ビジョン」を策定いたしました。

これらの計画の策定により、よりよい県土づくりを目指して県政運営を実施してまいりますので、貴協会並びに会員の皆様の御理解と御協力をお願い申し上げます。

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

不動産鑑定業者の情報提供について

長野県企画部企画課土地対策室

国土交通省（以下「国交省」という。）では、国土交通大臣登録の不動産鑑定業者について、平成22年度から「不動産鑑定業者情報」をホームページ上で提供を始めていますが、平成24年度からは、都道府県知事登録の不動産鑑定業者についても提供を始めたところです。

今回は、「不動産鑑定業者情報」の提供について、「鑑定しなの」の貴重な紙幅をいただき、情報提供する趣旨やシステムの運用とそれに伴う報告様式の変更などについて概要を紹介させていただきます。

1. 情報提供する趣旨

不動産の鑑定評価に関する法律では、不動産鑑定業者は毎年1回、事業実績の概要を記載した書面等を国土交通大臣又は都道府県知事に提出することとされており（同法第28条）、また、国土交通大臣又は都道府県知事は、その書類を公衆の閲覧に供さなければならない（同法第31条）とされております。

国交省では、閲覧者の利便性の向上を図るため、都道府県と連携して不動産鑑定業者の事業実績の概要等の情報について電子処理化を進め、国交省のホームページで特徴をわかりやすく整理して提供することとしました。平成22年度からは大臣登録分について提供を開始し、平成24年度からは知事登録の不動産鑑定業者の情報の提供を開始したところです。

ホームページでの情報提供は、概要のみの提供であるため、報酬等の情報については引き続き都道府県の担当部署内で閲覧することとなります。

2. 対象業者

国土交通大臣登録及び都道府県知事登録の全不動産鑑定業者（前年に登録のある不動産鑑定業者のみ）

3. 提供内容

(1) 「不動産鑑定業者の基本情報」

名称又は商号、代表者の氏名、事務所の名称、登録番号、初回登録年月日、専任の不動産鑑定士、事務所の所在地、

電話番号、従事する不動産鑑定士、不動産鑑定業以外の業務の種類、業務提携・共同業者、公的土地評価等の業務

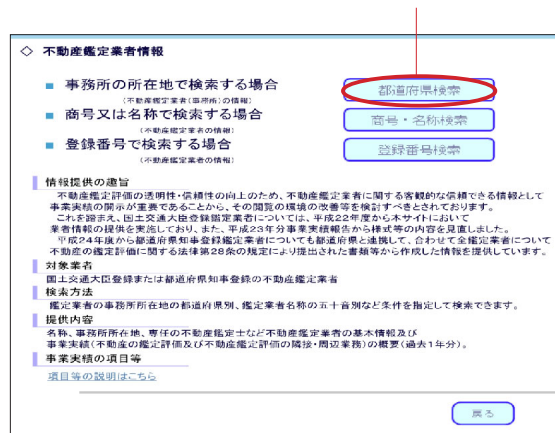
(2) 「事業実績の概要（過去1年分）」

- 不動産の鑑定評価
- 依頼目的別件数、依頼先別件数
- 不動産鑑定評価の隣接・周辺業務
- 依頼目的別件数、依頼先別件数

4. 不動産鑑定業者情報閲覧までの手順

1. 国交省不動産鑑定業者情報サイトにアクセス
http://tochi.mlit.go.jp/kantei/jisseki_kensaku_menu.htm

鑑定業者の所在する『都道府県』で検索

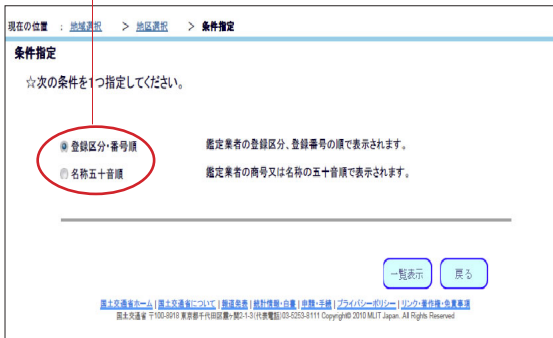


2. 都道府県選択画面から「長野県」を選択
『長野県』を選択



3. 条件指定画面で任意の項目を選択

『登録区分・番号順』又は『名称五十音順』を選択



4. 長野県内の鑑定業者一覧画面で「詳細表示」を選択

『詳細表示』を選択



5. 個別の鑑定業者情報の画面が表示されます



5. 事業実績等報告書の提出様式及び方法の変更

情報提供の実施にあたり、不動産鑑定業者からの「事業実績等報告書」の様式を平成23年分から変更し、提出方法もこれまでの紙媒体とあわせて電子媒体での提出となりました。

これにより、都道府県内の全鑑定業者の集計データについて、活用しやすい環境が整備され、ホームページへの掲載も容易となりました。

6. 事業実績等報告の流れ

●国交省のホームページより「事業実績報告作成システム」をダウンロード



●不動産鑑定業者の基本情報や実績等を各画面の流れに従い入力



●すべての項目を入力し、システムから印刷、データを出力

【提出物】

◎報告書類 正本及び副本各1通 計2通

◎電子データ 電子メール等で提出

※システム図は次ページ参照。

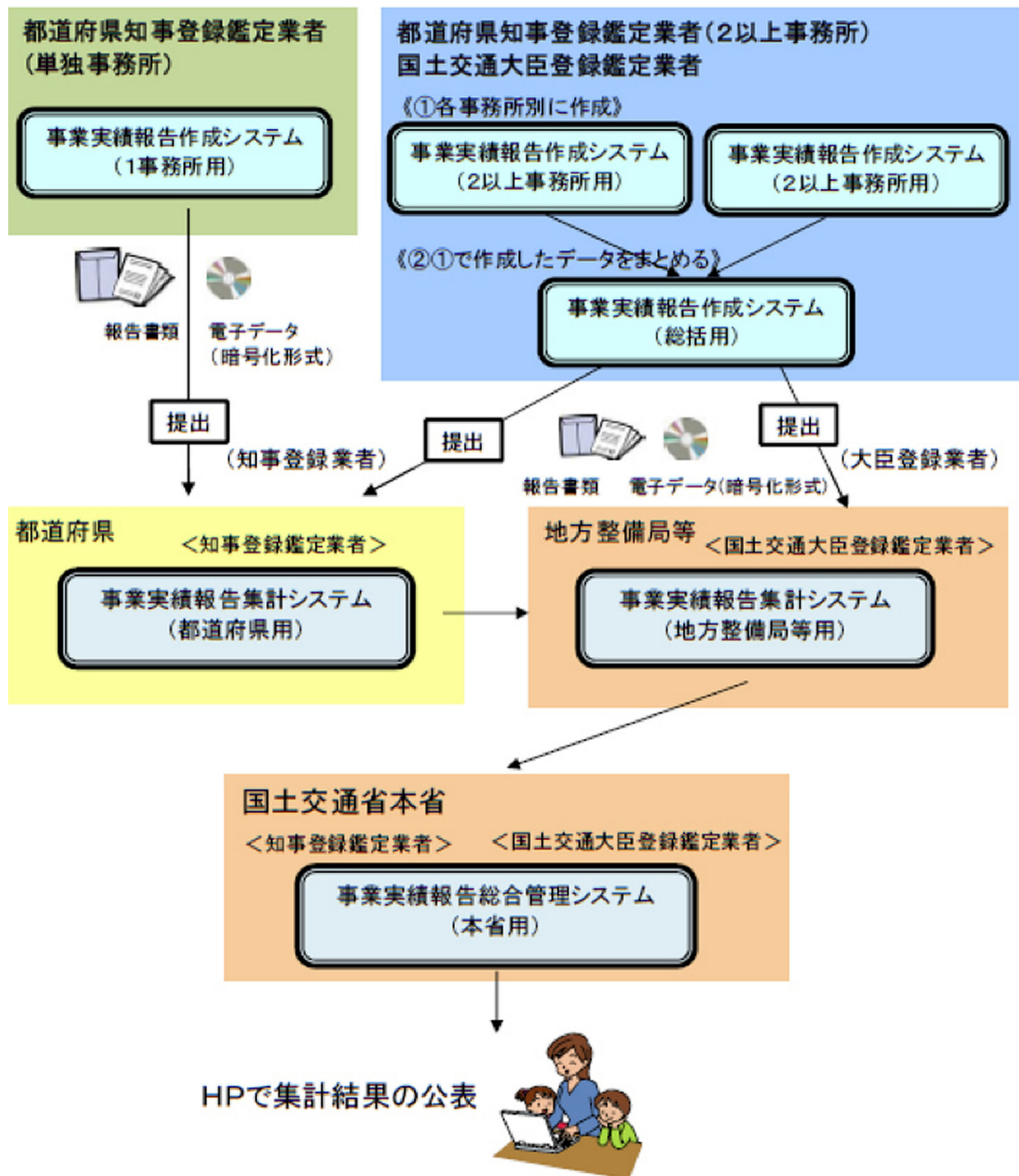
7. おわりに

以上、不動産鑑定業者の情報提供等について概要を説明させていただきました。

これらの情報は、以下からもご覧いただくことができます。

国交省のホームページ (<http://tochi.mlit.go.jp/seido-shisaku/kanteigyousya/>)

<事業実績等報告の流れ システム関連図>



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

長野県総務部市町村課税制係

1. 据置年度の下落修正措置を講ずることとした考え方

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。」ということになります。

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ました。その後、数次にわたり延長を繰り返し、平成24年度税制改正においても、依然として地価の下落傾向にあることに鑑み、延長されました。

2. 下落修正措置の要件

この措置は、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、当該土地の前年度の価格をそのまま用いることが、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、これ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せた価格が課税標準とされます。総務大臣は修正基準を定めたときは、これを告示しなければならないとされており（法附則第17条の2⑦項）、「平成25年度又は平成26年度における土地の価格に関する修正基準」（以下「修正基準」といいます。）が平成24年7月27日付け総務省告示第285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21年度に告示された「平成22年度又は平成23年度における土地の価格に関する修正基準」から年度更新以外の変更はありません。

平成25年度における宅地の価格の修正の順序は、次のとおりです。（平成26年度も同様です。）

（1）宅地の価格の下落状況を把握する。

都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価を活用し、平成23年1月1日（基準年度の価格調査基準日）から平成24年7月1日までの下落状況を把握する。

（2）固定資産評価基準（以下「評価基準」といいます。）

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

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

②①の区分ごとに評価基準第1章第3節一から三まで及び第12節一によって求めた価格に市町村長が修正基準第2節二によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

（3）平成24年度において価格の修正を行った宅地に

ついて所要の措置を行う。

平成 24 年度における価格の修正（評価基準第 1 章第 12 節二：平成 23 年 1 月 1 日から平成 23 年 7 月 1 日までの修正）を行った宅地については、次に掲げる①又は②のいずれか低い価格によって価格を求めるものとする。

- ①平成 24 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価格

4. 平成 25 年度の下落修正措置の予定

「平成 24 年地価調査（平成 24 年 7 月 1 日時点）」は、林地を除く継続調査地点 386 地点のうち、軽井沢町で 3 地点が上昇、2 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△ 2.6%、商業地で△ 4.0%となり、下落幅が縮小となりました。

平成 25 年度の下落修正措置に向けて、この県地価調査のほか不動産鑑定士等による鑑定により地価下落が把握された結果、72 市町村（全市町村 77 市町村のうち 93.5%）で下落修正措置を行う予定となっています（平成 25 年 1 月 1 日現在）。

5. 評価変動割合の状況

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

なお、主な市の変動率を見てみますと、商業地区は、長野市で△ 2.4%、松本市で△ 3.3%、上田市で△ 4.5%、飯田市で△ 4.1%、諏訪市で△ 4.4%、伊那市で△ 5.0%、大町市で△ 3.2%、佐久市で△ 3.9%となっています。

住宅地区では、長野市で△ 1.9%、松本市で△ 1.8%、上田市で△ 3.8%、飯田市で△ 3.2%、諏訪市で△ 3.9%、伊那市で△ 2.7%、大町市で△ 0.6%、佐久市で△ 4.2%となっています。

このほか下落率が大きい市町村では、野沢温泉村が△ 7.7%、栄村で△ 6.9%、小諸市が△ 5.1%の修正を行う予定になっています。

5. 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、もっとも安定した市町村税として、今後ますます多様化する行政需要を賄う基幹財源としての役割を果たしていくことが期待されています。

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

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

取引事例の分析結果の概要について

調査研究委員会

分析担当委員：畔上豊・奥原清・西澤俊次・羽田富雄・林部敏弘 分析協力：林部敏弘

1. 基礎資料

本調査は、地価公示及び地価調査地点の存する市について、平成 17 年から平成 23 年まで実施した土地取引事例に関する調査結果を基礎資料とした。平成 19 年以降の取引事例は、新スキームによって収集した事例である。

対象は、取引時点が平成 17 年から平成 23 年で、県内 19 市に存し、地目が宅地、雑種地の事例とした。

2. 分析内容

今回も前回までと同様に下記内容にて集計を行い、項目ごとに担当した委員がその結果についてコメントを加えた。できるだけ読み易いようにするため、特徴の記述に重点を置き、簡略化に努めた。

本分析が読者諸兄の参考となれば幸いである。

◎表 1：市別平均単価の推移
(グラフ 1) 市別平均単価の推移

◎表 2-1：土地総額別市別取引件数
(グラフ 2-1) 4 市の土地総額別取引件数

◎表 2-2：土地総額別市別平均単価
(グラフ 2-2) 4 市の土地総額別平均単価

◎表 2-3：土地総額別年別平均単価
(グラフ 2-3) 全市総計の土地総額別年別平均単価

◎表 3-1：地積別市別取引件数
(グラフ 3-1) 4 市の地積別取引件数

◎表 3-2：地積別市別平均単価
(グラフ 3-2) 4 市の地積別平均単価

◎表 3-3：地積別年別平均単価
(グラフ 3-3) 全市総計の地積別年別平均単価

◎表 4：土地建物総額別市別取引件数
(グラフ 4) 4 市の土地建物総額別取引件数

◎表 5：土地単価別市別取引件数
(グラフ 5) 4 市の土地単価別取引件数

◎表 1：市別平均単価の推移 (グラフ 1) 市別平均単価の推移

担当：畔上豊

表 1(P12 参照) は、過去 7 年間の県内 19 市における土地取引の平均単価の推移を集計したものであり、グラフ 1 はこれを棒グラフ化したものである。

平成 22 年に 7 市で平均単価の対前年比がプラスとなったが、平成 23 年ではさらに増え、松本市等計 9 市となった。また、取引件数もほとんどの市で前年より増加した。これは平成 20 年の後半に起きたいわゆるリーマンショック以降、土地価格の下落幅が拡大していたものが、一部で回復したことが考えられる。しかし、東日本大震災による影響前の数字のため、次年度ではこの傾向が変わる可能性がある。

今回特筆すべきは、例年取引件数の多い長野市と松本市との間は、3,000 円から 10,000 円程度の単価差があったが、平成 23 年では松本市がプラスで長野市がマイナスとなり、その差が 500 円を切ったことである。また、松本市の取引件数が、前年比で大きく増加していることも注目すべきである。今後、平均単価が逆転することも考えられる。

◎表 2-1：土地総額別市別取引件数 (グラフ 2-1) 4 市の土地総額別取引件数

担当：奥原清

土地総額で 1,000 万円～1,499 万円の区分が最も多いのは長野市、松本市、塩尻市の 3 市であり、500 万円～999 万円の区分が最も多いのは上田市、岡谷市、飯田市、諏訪市、須坂市、伊那市、駒ヶ根市、中野市、茅野市、千曲市、佐久市、東御市、安曇野市の 13 市であり、0～499 万円の区分が最も多いのは小諸市、大町市、飯山市の 3 市となっている。

最多価格帯が昨年比べてシフトしたのは岡谷市、諏訪市、飯田市であり、それ以外の市では価格帯に変化はなかった。上記 3 市のうち岡谷市と諏訪市は下方シフト、飯田市は上方シフトではあるが、3 市とも今年の価格帯と昨年の価格帯の取引件数はほぼ拮抗した数値を示している(岡谷市の 500 万円～999 万円の取引件数は 114 件、1,000 万円～1,499 万円の取引件数は 112 件、諏訪市の 500 万円～999 万円の取引件数は 113 件、1,000 万円～1,499 万円の取引件数は 111 件、飯田市の 500 万円～999 万円の取引件数は

215件、1,000万円～1,499万円の取引件数は222件となっている。)

全体では500万円～999万円の取引件数が一番多く4,088件(31.5%)、次いで1,000万円～1,499万円3,289件(25.4%)、0～499万円2,766件(21.3%)となっている。上記より県内土地取引価格の大部分(78.2%)が1,500万円以下の取引となっている。

(P13参照)

◎表 2-2：土地総額別市別平均単価 (グラフ 2-2)4市の土地総額別平均単価

担当：奥原清

各市における取引単価は無秩序に分布しており、前回調査との差異は少ない。但し各市の総平均から土地総額3,000万円～3,499万円までは平均単価も概ね上昇し、それを超えると関連性が低くなることが読み取れる。

これを市別にみても長野市では3,000万円～3,499万円、松本市では2,500万円～2,999万円、上田市では1,500万円～1,999万円、飯田市では2,000万円～2,499万円までは平均単価が上昇していることが読み取れる。

一方総額3,500万円を超えると取引件数が少なくなることが影響して単価と総額との相関関係は認められなくなる。

上記から単価と総額の関連性が認められるのは概ね個人の住宅購入水準までであり、それ以上の価格水準を超えた取引は個性が極めて強いいため、単価と総額との相関関係が薄まったのではないと思われる。

(P14参照)

◎表 2-3：土地総額別年別平均単価 (グラフ 2-3)全市総計の土地総額別年別平均単価

担当：羽田富雄

表 2-3(P15参照)は、平成17年～平成23年の7年間の県内19市における土地総額別平均単価を集計したものである。グラフ 2-3は、このうち平成17年・同20年・同23年について、土地総額に対する(500万円毎)に対する平均単価の変化を示したものである。

土地の単価は、総額1,500万円～1,999万円程度までは右上がり、すなわち総額とともに上昇し、それ以上においては総額に対してほぼ横ばいである。前者においては、一般消費者の住宅地購入規模のピーク200㎡～300㎡まで需要と供給の原則が働いた結果と考えられる。後者においては、取引件数が少なくかつ多様な規模・種別・取引の個性を含むこと等から、顕著な傾向が示されなかったものと推測する。

年別には、かつては地価の下落を反映して下落傾向が示されていたが、本分析においては顕著な変化はない。これは、下落幅が縮小し、各市のピークが相互に相殺しているためと考えられる。

◎表 3-1：地積別市別取引件数 (グラフ 3-1)4市の地積別取引件数

担当：西澤俊次

表 3-1(P16参照)は平成17～23年の7年間における19市の取引事例について、100㎡毎に件数区分して集計したもの、グラフ 3-1は県内4地区の各最多人口市である長野市・松本市・上田市・飯田市について、地積別取引件数をグラフ化したものである。

19市の7年間の総取引件数のうち、市別取引件数では、長野市(24.4%)、松本市(15.4%)、上田市(9.8%)が上位3市で、全体の50%弱を占め、前回調査と比べ順位は変わらず、また各市の割合もほぼ同じ率になった。

土地取引の地積区分毎の件数をみると、200～299㎡(4,309件)が全体の33.2%と最も多く、次いで100～199㎡(2,953件)が22.8%、300～399㎡(1,725件)が13.3%、0～99㎡(1,230件)が9.5%の順となっている。前回調査と比べても割合はあまり変化がない。

グラフ 3-1をみると取引件数上位3市の地積区分の分布は、長野市は100～199㎡(1,030件)が最大で200～299㎡(997件)が2番目だが、松本市は200～299㎡(739件)が最大で、100～199㎡(485件)が2番目、上田市も同様で200～299㎡(394件)が最大で、100～199㎡(263件)が2番目となっている。他の都市を見ても200～299㎡の区分が最大のところが大部分である。これは長野市では200㎡未満の住宅地取引が比較的多くみられるが、他の都市では長野市ほど面積の狭小化が進んでいないことが考えられる。

◎表 3-2：地積別市別平均単価 (グラフ 3-2)4市の地積別平均単価

担当：羽田富雄

表 3-2(P17参照)は、平成17年～平成23年の7年間の県内19市における地積別市別平均単価を集計したものである。グラフ 3-2は、そのうち長野市・松本市・上田市・飯田市について、同7年間における取引事例の地積(100㎡毎)に対する平均単価の変化を示したものである。

19市全体及び4市とも、右下がりの傾向があり、すな

わち規模が小さいほど単価が高く規模が大きいほど単価が低い傾向がある。

19市全体の平均単価は、唯一4万円台で地積100～199㎡の区間が最も高く、次いで3万円台後半で0～99㎡、200～299㎡と続いている。4市においてもほぼ同様の傾向を示している。これは、200㎡～300㎡までが一般消費者の住宅地購入規模のピークであること(グラフ3-1参照)、及び上記の規模による効果が相乗的に影響しているものと考えられる。

19市全体及び4市とも、800～899㎡でもう一つのピーク傾向を示している。これは、マンション用地・商業施設用地等が同程度の規模の土地が必要で、需要は少ないものの物件に限られることから単価が高くなる、いわゆる面大効果が影響しているものと推測する。

**◎表 3-3：地積別年別平均単価
(グラフ 3-3) 全市総計の地積別年別平均単価**

担当：畔上豊

表3-3(P18参照)は平成17年～23年における各年毎の地積別平均単価の推移を集計したものである。グラフ3-3はその平成17年、20年、23年における推移をグラフ化したものである。

戸建住宅地として取引の最も多い100～199㎡の区分でここ数年を見ると、平成21年までは単価の下落が続き、特に平成21年は前年に比べ単価が5,000円以上下落したが、平成22年に上昇に転じ、平成23年もわずかではあるが上昇している。これは、住宅地の単価がかなり下がって値ごろ感が出てきたことが要因と思われる。また、取引件数の最も多い地積帯である200～299㎡の区分は、平成21年から3年連続で下落している。この地積帯は、住宅地としては規模が大きいほうであり、需要はあるものの、総額が高む分単価が下落した結果からと思われる。

100～199㎡の区分で前後の区分より単価がかなり高くなっているのは、この区分に単価の高い優良宅地(分譲住宅、小規模事業用地)の取引が多いからと推測される。

**◎表 4：土地建物総額別市別取引件数
(グラフ 4)4市の土地建物総額別取引件数**

担当：西澤俊次

表4(P19参照)は平成17～23年までの県下19市における不動産取引について、土地建物総額別に分類したものであり、グラフ4は上記のうち、県下4地区毎の最多人口市である長野市、松本市、上田市、飯田市についてグラフ化したものである。

19市総計のデータを見てみると、取引の多い価格帯は前回同様500～999万円が1番多く、1000～1499万円が2番目となっている。更に3番目に0～499万円、4番目に1500～1999万円の価格帯となっている。総額1999万円以下の取引の全体における割合は前々回69%、前回73%、今回76%、500～1499万円は前々回42%、前回45%、今回46%と増加している。また総額5000万円以上の取引が4.4%であり昨年に引き続き減少しており、地価下落を反映し総額の低下傾向が続いていることがわかる。

人口の多い長野市、松本市においては1000～1499万円が最多取引帯となっているが、999万円以下の低い価格帯の割合が増大している市が目立っている。前回調査と比較してみると総額帯が年々低下しており、特に2000万円未満の取引が前回に引き続き増加傾向にある一方、2000万円以上3499万円の区分は減少傾向にある。

**◎表 5：土地単価別市別取引件数
(グラフ 5)4市の土地単価別取引件数**

担当：林部敏弘

表5(P20参照)は平成17年から平成23年までの県下19市の土地取引について、土地単価別に分類したものである。

グラフ5はそのうち県下4地区内の最多人口市である長野市、松本市、上田市、飯田市についてグラフ化したものである。

全市を通じて最も多い土地単価のクラスは20,000円/㎡～40,000円/㎡、ついで40,000円/㎡～60,000円/㎡である。概して全体的な土地価格の下落傾向を反映して土地単価の総平均は下がりつつある。また、全市を通じての取引のうち単価が0～80,000円/㎡である取引が占める割合は約93%となっており、昨年より1%増加している。単価が80,000円/㎡を超える取引は7%にとどまる。

各市における取引件数の最多価格帯は以下の通りである。

○60,000円/㎡～80,000円/㎡

長野市のみ

○40,000円/㎡～60,000円/㎡

松本市、岡谷市、諏訪市、須坂市、塩尻市

○20,000円/㎡～40,000円/㎡

上田市、飯田市、駒ヶ根市、中野市、茅野市、千曲市、佐久市、東御市、安曇野市で最も多い。

○0円/㎡～20,000円/㎡

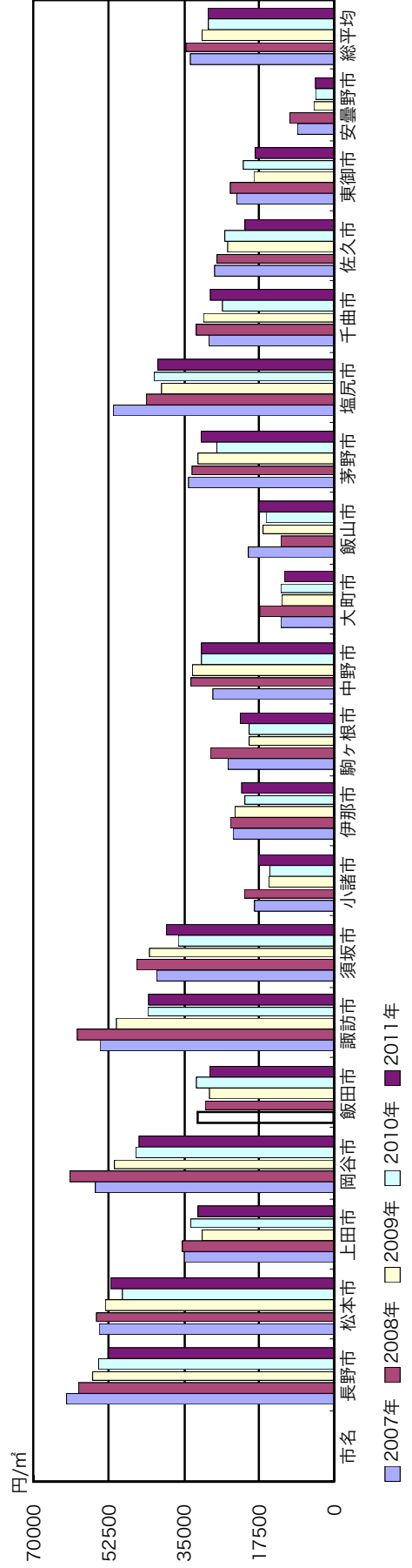
小諸市、伊那市、大町市、飯山市

取引事例の分析結果の概要について

◎表1：市別平均単価の推移

市名	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総平均	
2005年	平均単価	69,616	59,806	47,431	52,548	34,427	62,724	49,360	33,382	29,167	23,342	50,931	23,590	26,891	41,902	48,853	34,487	22,790	27,880	41,099	
	件数	279	183	77	61	64	41	37	30	46	26	20	13	14	50	39	43	31	27	1,142	
2006年	平均単価	63,936	58,445	44,870	56,359	39,803	55,901	47,584	25,069	29,297	25,175	39,017	21,299	25,762	39,505	52,682	29,664	28,040	6,007	38,274	
	件数	297	159	103	44	71	43	38	20	41	35	29	15	6	47	40	49	19	95	1,184	
2007年	平均単価	62,424	54,816	34,983	55,712	31,887	54,621	41,422	18,673	23,650	24,828	28,349	12,531	20,105	34,024	51,533	27,956	22,797	8,683	33,593	
	件数	459	262	214	53	90	61	40	55	71	29	45	27	18	64	70	166	36	98	1,865	
2008年	平均単価	59,633	55,456	35,465	61,621	30,141	59,923	46,063	21,021	24,270	28,901	33,491	17,438	12,520	33,207	43,845	27,413	24,296	10,463	34,601	
	件数	400	214	148	24	77	33	36	34	34	41	27	25	9	50	45	90	36	87	1,458	
2009年	平均単価	56,345	53,376	30,857	51,273	29,144	50,797	43,109	15,328	23,208	19,911	33,123	12,310	16,680	31,824	40,303	24,909	18,818	4,840	30,879	
	件数	473	349	198	41	123	30	52	58	68	25	38	31	23	78	59	135	46	180	2,064	
2010年	平均単価	54,955	49,410	33,520	46,289	32,183	43,476	36,416	15,116	20,921	19,918	31,009	12,529	15,979	27,448	42,026	25,586	21,277	4,450	29,402	
	件数	606	349	221	104	88	109	71	79	80	35	49	30	20	83	83	138	31	160	2,407	
2011年	平均単価	52,638	52,148	31,823	45,544	29,123	43,327	39,189	17,782	21,656	21,992	31,008	11,732	17,639	31,078	41,174	28,948	20,911	18,496	4,485	29,510
	件数	648	487	306	74	119	75	79	82	108	43	62	51	35	108	109	145	42	166	2,853	
	総平均	59,935	54,780	36,993	52,764	32,387	52,967	43,306	20,910	24,596	23,438	35,275	15,918	19,368	34,141	45,774	27,275	22,359	9,544	33,908	
	合計件数	3,162	2,003	1,267	401	632	392	353	358	448	234	270	192	125	480	445	766	241	813	12,973	

◎グラフ1：市別平均単価の推移

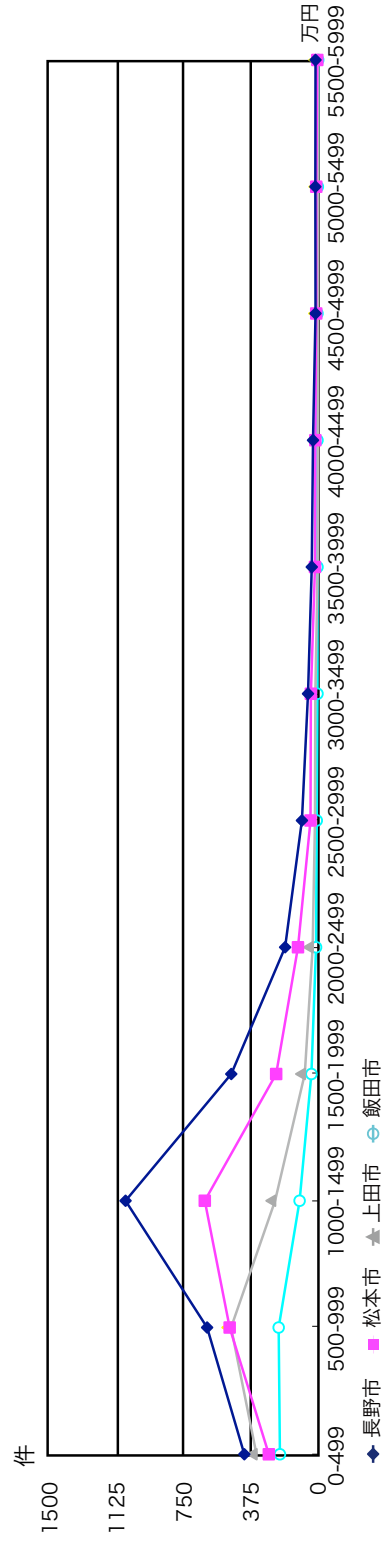


取引事例の分析結果の概要について

◎表2-1：土地総額別市別取引件数（2005年～2011年）

万円	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-499	414	277	346	71	215	57	45	170	152	73	73	115	62	83	66	108	215	78	146	2,766
500-999	622	496	488	114	222	113	138	127	177	95	101	52	40	228	94	171	313	106	391	4,088
1000-1499	1078	635	242	112	105	111	107	39	66	36	62	10	11	89	167	62	149	25	183	3,289
1500-1999	487	236	76	37	39	45	30	7	16	9	12	3	3	38	55	22	32	10	52	1,209
2000-2499	186	114	32	17	13	20	10	6	6	6	12	6	4	9	18	9	11	4	14	497
2500-2999	92	44	19	11	9	6	2	3	7	5	4	2	3	7	4	4	9	2	8	235
3000-3499	58	42	17	9	5	7	2	1	3	3	1	1		6	7	5	5	4	4	180
3500-3999	37	19	4	2	5	1	4	2	2	1	2			4	4	2	3	3	3	93
4000-4499	30	17	2	1	5	5	4	1	2	2		1	1	1	4	3	3	1	3	81
4500-4999	16	12	3	4	5	5	1	3	3	2				3	3	1	3	2	1	61
5000-5499	17	12	2	6	3	3	2	2	2					2	5	3	2	1	1	63
5500-5999	16	6	2	1	1	3	3	2	2	1	1	1		3	3	1	1	1	1	43
6000-6499	10	14	5	1	2	2		1	1					1	4	1	1		3	38
6500-6999	6	3	2	3	1	1	1		2					1	4	1	3	1	1	23
7000-7499	16	8	3	1	1	2		2	1	1	1			1	2	2	2		1	41
7500-7999	8	3			1	1							1		1					15
8000-8499	8	8			1	1	1	1							2	1	1			23
8500-8999	3	5		1											2	1	2	1	1	13
9000-9499	4	3	2	1	1	2	1		1	1	1			1			2		1	19
9500-9999	8	4	4	4	2	2	2										2		1	21
10000超	46	45	18	9	2	6	5	1	8	6		1		4	9	1	7	5	2	175
総計	3,162	2,003	1,267	401	632	392	353	358	448	234	270	192	125	480	445	391	766	241	813	12,973

◎グラフ2-1：4市の土地総額別取引件数

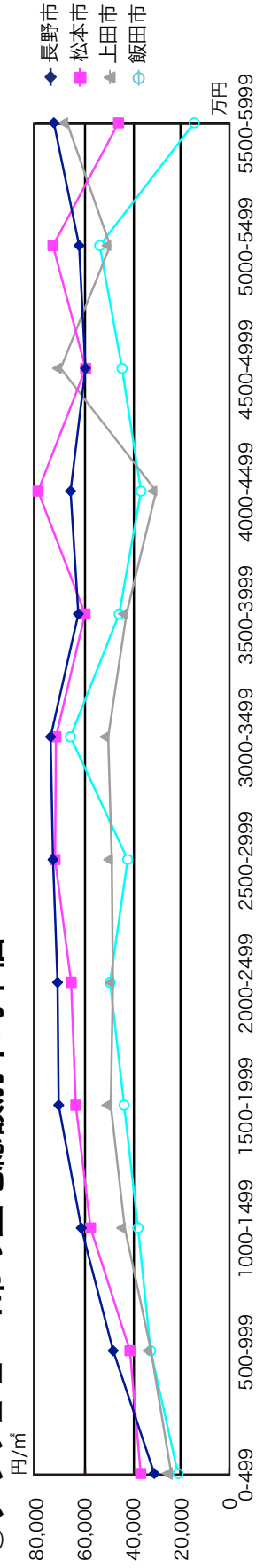


取引事例の分析結果の概要について

◎表2-2：土地総額別市別平均単価（2005年～2011年）

万円	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総平均
0-499	31,324	36,961	24,312	36,005	21,531	35,774	24,688	13,410	18,725	16,732	20,573	11,919	11,618	21,472	19,472	21,942	14,522	11,400	16,962	21,544
500-999	48,336	41,405	32,685	48,537	32,839	42,754	37,877	21,644	23,440	23,853	31,842	16,694	24,082	30,796	37,425	32,172	27,058	25,704	27,475	31,927
1000-1499	61,546	57,713	43,548	55,772	38,042	55,406	51,116	26,875	33,816	28,348	44,484	22,465	30,910	37,720	52,828	40,674	34,456	28,585	33,610	40,943
1500-1999	70,905	63,832	49,338	64,683	43,823	65,020	50,360	41,514	28,596	38,326	47,260	7,790	16,735	50,443	54,455	41,806	42,164	28,855	35,004	44,258
2000-2499	71,384	65,763	48,445	59,543	49,632	57,757	50,759	29,337	35,014	27,275	42,227	14,529	27,776	43,075	58,459	39,517	34,025	30,511	35,958	43,210
2500-2999	73,256	72,399	48,918	54,534	42,343	83,876	31,522	24,501	21,409	66,199	52,614	22,294	26,653	48,601	42,944	42,061	37,493	24,018	27,420	44,371
3000-3499	74,258	72,032	50,412	55,726	66,052	46,759	53,620	29,726	17,180	26,243	94,211	20,056	31,694	53,829	53,829	31,753	41,628	24,065	29,964	45,512
3500-3999	62,775	59,997	42,841	58,524	45,877	48,000	47,621		27,759	19,148	45,904			35,641	23,581	45,097	29,247		59,143	43,410
4000-4499	65,992	79,462	30,556	87,724	36,842	57,755	53,558	18,866	25,562			28,321	19,231	30,204	56,186		49,088	19,502	22,657	42,594
4500-4999	59,836	59,755	70,060	55,093	44,681	42,794	25,585		29,096	31,543				65,127		36,096	26,050	20,110	41,034	43,347
5000-5499	62,449	73,263	49,592	47,834	53,931	89,529	55,676	37,460	23,675					30,427	54,176	45,610	16,588	28,760	49,054	47,868
5500-5999	72,895	46,120	67,428	23,881	14,802	53,896			30,631		25,797	71,727		39,203	49,984	54,449	28,586	26,732	28,647	42,319
6000-6499	78,621	69,434	34,485	24,233		49,887			16,090					44,635	57,679		30,241			45,084
6500-6999	59,596	58,357	50,825	47,446	122,233		46,887							54,791		84,716	29,250	26,027	20,094	53,642
7000-7499	78,994	53,156	42,347	66,394	76,000	30,737			55,040	36,784	25,292			54,791	58,067		33,402		24,654	48,897
7500-7999	94,388	43,899			76,923	42,744							42,127		75,623					62,617
8000-8499	77,848	68,855			51,498		60,470	14,914							46,299	54,174	27,012			50,134
8500-8999	109,866	84,717		63,106													35,028	20,600	42,817	59,356
9000-9499	167,142	76,160	54,200	28,775		61,022	37,085		37,412	29,173	33,396			46,426			6,780			52,506
9500-9999	66,411	218,713	55,924			76,089											28,241		11,655	76,172
10000超	85,709	75,434	48,197	55,521	17,111	59,075	38,139	30,582	14,830	37,305		17,619		54,655	52,287	24,382	35,542	38,290	17,413	41,299
総平均	74,930	70,354	46,895	51,852	48,916	55,283	44,331	26,257	27,392	31,744	42,145	23,341	24,892	41,557	49,581	42,461	30,320	25,226	30,798	41,488

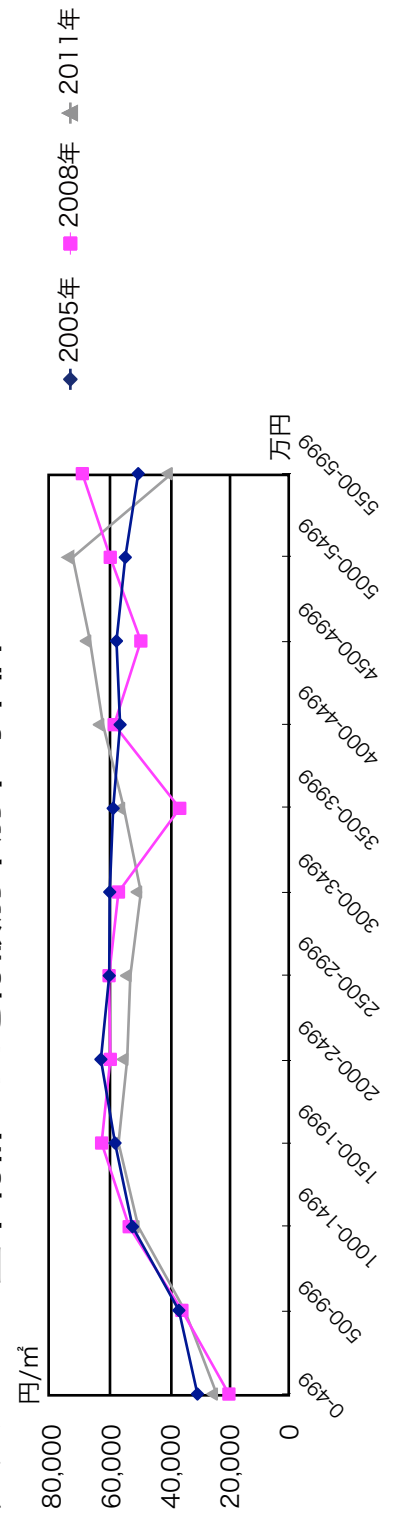
◎グラフ2-2：4市の土地総額別平均単価



◎表2-3：土地総額別年別平均単価（2005年～2011年）

万円	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	総平均
0-499	30,870	26,594	24,408	20,266	21,502	23,705	24,384	24,533
500-999	37,119	33,455	35,454	36,107	34,931	34,712	35,154	35,276
1000-1499	52,752	50,912	53,843	53,867	51,632	52,549	50,799	52,336
1500-1999	58,635	61,631	59,080	63,155	56,969	61,007	57,453	59,704
2000-2499	63,402	57,208	66,605	60,231	61,733	54,361	54,543	59,726
2500-2999	60,590	71,662	65,293	60,645	60,716	50,076	53,480	60,352
3000-3499	60,422	55,227	64,057	57,482	56,992	58,604	49,924	57,530
3500-3999	59,266	47,385	48,139	36,831	63,806	52,844	55,651	51,989
4000-4499	56,931	48,082	54,627	58,936	71,749	50,248	62,678	57,607
4500-4999	58,155	49,492	51,532	49,942	59,016	38,524	67,069	53,390
5000-5499	55,180	55,041	72,531	60,246	36,574	41,937	72,895	56,343
5500-5999	50,821	42,625	59,823	69,654	46,291	52,050	39,600	51,552
6000-6499	59,988	80,055	47,590	53,470	107,141	32,178	42,699	60,446
6500-6999	60,713	46,882	61,556	49,399	54,627	59,426	62,156	56,394
7000-7499	64,459	67,593	37,145	56,515	86,506	35,513	42,691	55,775
7500-7999	78,622	65,289	25,356	64,694	44,308	42,744		53,502
8000-8499	107,555	89,846	88,460	48,544	31,194	20,963	51,612	62,596
8500-8999	39,334	41,853	67,869	94,789	76,069	50,906	34,339	57,880
9000-9999	97,442	71,548	41,126		108,355		51,927	74,080
10000-19999	55,522	48,901	78,816	60,500	44,115	56,968	278,182	89,001
20000超	64,774	82,741	78,112	61,886	50,254	60,463	48,119	63,764
総平均	60,598	56,858	56,258	55,858	58,309	46,489	61,768	56,591

◎グラフ2-3：全市総計の土地総額別年別平均単価

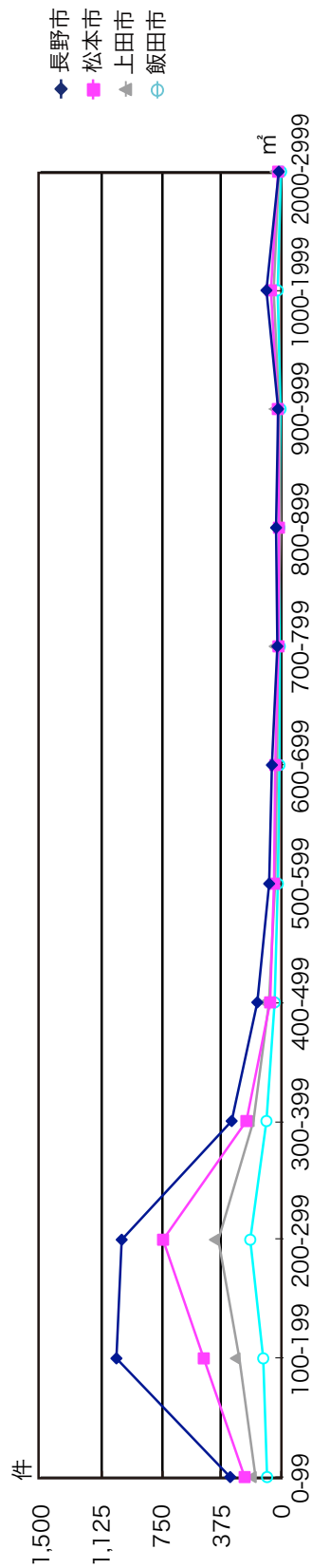


取引事例の分析結果の概要について

◎表3-1：地積別市別取引件数（2005年～2011年）

m ²	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-99	320	230	162	54	90	41	18	31	43	15	22	14	11	34	25	33	50	10	27	1,230
100-199	1,030	485	263	132	114	127	109	39	62	34	67	31	23	74	96	83	90	34	60	2,953
200-299	997	739	394	118	195	122	130	113	97	62	81	43	22	181	169	145	270	83	348	4,309
300-399	311	219	175	29	94	37	34	64	92	42	41	36	20	74	62	54	136	38	167	1,725
400-499	151	71	78	16	43	13	17	36	44	27	24	19	17	40	17	34	57	14	69	787
500-599	77	47	40	10	23	11	7	18	23	15	11	8	10	18	11	6	36	10	42	423
600-699	60	39	28	5	13	4	6	15	19	8	3	2	3	9	8	10	23	12	18	285
700-799	26	19	21	4	11	4	3	9	13	4	3	6	4	3	10	8	16	7	17	188
800-899	34	16	7	3	13	3	7	5	2	5	4	6	2	6	7	2	9		11	142
900-999	21	23	15	3	6	4	3	4	8	1	2	4	1	10	6	4	11	5	10	141
1000-1999	94	66	49	14	24	19	11	16	27	9	8	16	8	19	20	10	39	14	31	494
2000-2999	17	21	16	6	3	3	2	3	5	7	4	3	2	8	6	1	15	6	5	133
3000-3999	7	11	4	3	1	2	2	1	2			1	2	1	1	1	3	3	3	48
4000-4999	4	5	2	2			2		2						1	1	1	2		22
5000-5999	3	3	4	1				1	2						2				2	18
6000-6999	4	1						1	1			1		1	2		3	2		16
7000-7999	1	1	2		2			1				2					1	1		11
8000-8999	1	2	1						1	1				1					1	8
9000-9999	2	2			1															5
10000-19999	2	2	3	1	1		1	1	3	1	1			1	2		3		1	22
20000超		1	3				1		2	2							3		1	13
総計	3,162	2,003	1,267	401	632	392	353	358	448	234	270	192	125	480	445	391	766	241	813	12,973

◎グラフ3-1：4市の地積別取引件数

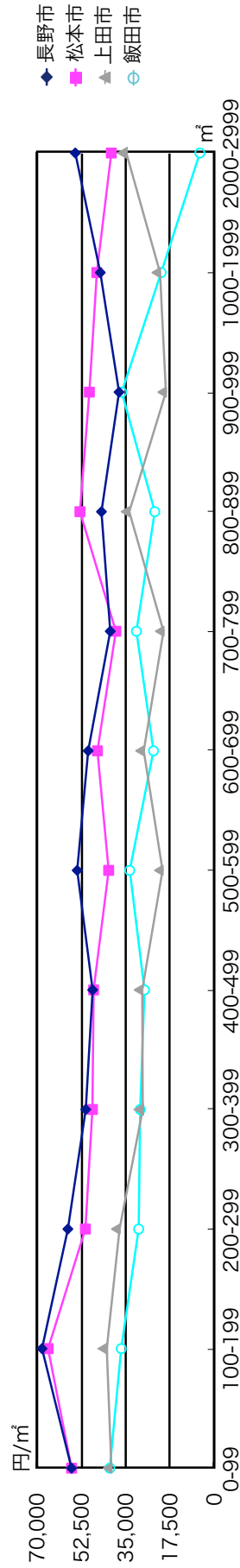


取引事例の分析結果の概要について

◎表3-2：地積別市別平均単価（2005年～2011年）

㎡	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-99	56,265	56,243	40,517	54,851	41,159	56,391	44,037	23,864	36,248	21,356	39,297	18,535	20,340	46,096	43,247	40,521	28,173	14,292	30,648	37,478
100-199	67,922	65,534	42,348	55,640	36,636	56,667	49,504	25,121	28,543	32,329	38,000	19,069	23,199	39,815	52,285	34,839	31,735	26,148	36,672	40,106
200-299	57,706	50,789	37,296	50,927	29,748	48,196	42,636	22,144	27,432	23,804	36,868	13,561	21,879	34,888	50,873	32,957	31,002	24,833	31,579	35,217
300-399	50,644	48,013	28,129	39,242	29,141	44,191	41,246	16,566	21,890	23,837	31,840	14,458	20,209	28,886	36,217	27,201	24,719	22,289	26,058	30,251
400-499	47,926	47,541	28,330	42,473	27,448	40,308	29,479	14,147	17,256	20,217	30,776	13,770	16,028	25,169	33,980	23,175	20,588	14,649	24,147	27,232
500-599	54,025	41,592	20,310	49,992	33,275	47,933	18,143	16,527	17,415	19,930	18,907	9,789	13,526	24,064	26,557	25,954	17,859	15,130	18,385	25,753
600-699	49,683	46,035	27,736	43,581	23,877	35,242	34,924	11,462	14,201	18,244	21,765	7,622	6,757	36,803	22,250	29,530	18,098	19,094	19,095	25,579
700-799	40,965	38,755	19,930	50,797	30,630	36,030	29,172	16,538	16,675	16,111	17,316	8,504	11,664	13,950	38,259	29,739	15,108	15,632	23,104	24,678
800-899	44,443	52,937	33,452	40,017	23,378	46,359	29,156	22,408	46,127	42,341	22,362	17,947	29,744	26,229	40,627	38,548	18,763		16,000	32,824
900-999	37,494	49,220	18,981	44,716	36,423	44,383	12,353	6,460	14,098	6,039	4,181	18,615	10,013	26,459	40,232	37,721	17,239	8,472	17,482	23,715
1000-1999	44,899	46,262	21,313	41,003	20,857	43,460	30,037	9,350	18,654	15,674	8,239	10,334	13,845	25,549	31,363	26,137	14,307	14,964	14,034	23,699
2000-2999	54,776	40,558	34,604	38,492	5,569	27,464	19,474	10,417	22,449	19,362	25,216	6,885	13,926	25,386	19,031	9,152	24,612	21,285	24,638	23,331
3000-3999	43,597	33,565	20,971	40,080	14,802	52,089	28,405	3,408	13,886	29,173		6,698	300	3,120	28,479	10,793	31,667	9,770	21,812	
4000-4999	32,380	52,304	51,463	53,036			33,695		9,220						71,751	24,382	26,000	10,415		36,465
5000-5999	55,241	43,050	31,062	30,766				14,914	14,556						30,256				12,500	29,043
6000-6999	27,594	149,501						1,433	15,860			1,228		2,601	37,940		30,903	43,370		34,492
7000-7999	14,500	100,675	29,453			54,066		7,234				9,868					11,379	19,417		30,824
8000-8999	15,700	13,236	1,985						18,134	15,646				6,405					11,655	11,823
9000-9999	38,260	20,763			18,370									5,174	34,553		8,858		11,517	25,798
10000-19999	10,712	51,673	22,967	32,794	15,851			44,000	15,738	14,903							7,955		342	23,025
20000超		39,900	57,010					35,303	5,405	13,844										
総計	42,237	51,816	29,887	44,275	25,811	45,199	32,598	14,857	19,673	20,801	24,564	11,792	15,495	23,162	37,524	29,220	19,894	20,110	19,272	27,799

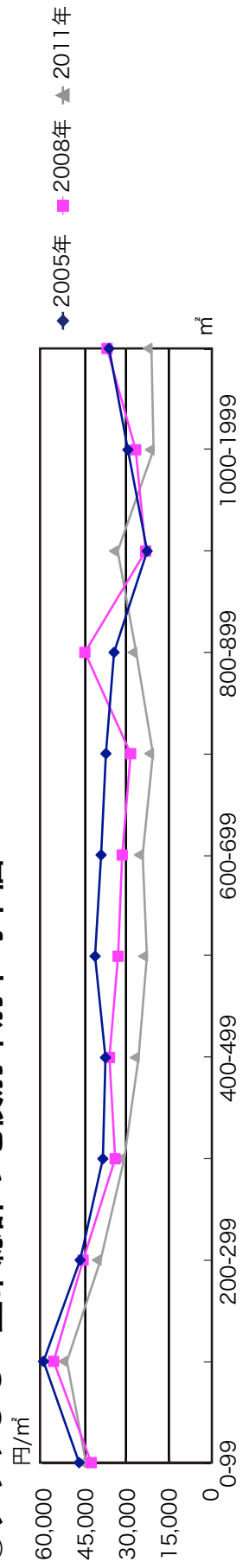
◎グラフ3-2：4市の地積別平均単価



◎表3-3：地積別年別平均単価（2005年～2011年）

㎡	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	総平均
0-99	47,195	42,117	50,222	42,848	43,612	46,835	44,760	45,370
100-199	59,977	60,095	56,659	56,357	51,088	51,405	51,550	55,304
200-299	46,839	45,782	43,190	45,773	41,254	40,973	39,502	43,330
300-399	38,677	36,977	36,607	34,268	32,678	29,856	31,005	34,295
400-499	37,746	32,908	36,234	36,323	24,876	25,881	25,873	31,406
500-599	41,479	33,262	39,986	33,229	23,319	22,845	22,882	31,000
600-699	39,311	35,026	37,649	31,741	27,291	22,637	24,407	31,152
700-799	37,590	26,469	22,792	28,712	21,084	27,840	20,716	26,458
800-899	34,665	38,881	28,958	45,136	36,334	18,198	26,725	32,700
900-999	22,788	32,947	27,553	23,327	25,067	25,079	33,356	27,160
1000-1999	29,705	39,482	32,959	26,909	29,120	23,489	20,499	28,880
2000-2999	36,458	39,649	28,096	37,186	21,848	38,154	21,261	30,807
3000-3999	28,513	36,671	27,426	28,024	3,917	11,003	18,929	22,069
4000-4999	35,040	89,057	45,153		30,875	21,644	38,634	43,401
5000-5999	4,041	11,798			51,938	26,779	22,723	23,456
6000-6999	43,292	19,566	41,079	15,564		5,880	40,828	27,702
7000-7999	15,151	66,470	19,367	26,233	14,500	53,955	16,834	30,359
8000-8999		8,308	13,395		12,452	1,985		9,035
9000-9999		20,296			38,260	19,303		25,953
10000-19999	24,201	16,851	23,575	16,163	13,486	18,695	36,558	21,361
20000超	66,920	11,980	25,506		14,617	13,410		26,487
総平均	36,294	35,457	33,495	32,987	27,881	25,993	29,836	31,706

◎グラフ3-3：全市総計の地積別年別平均単価

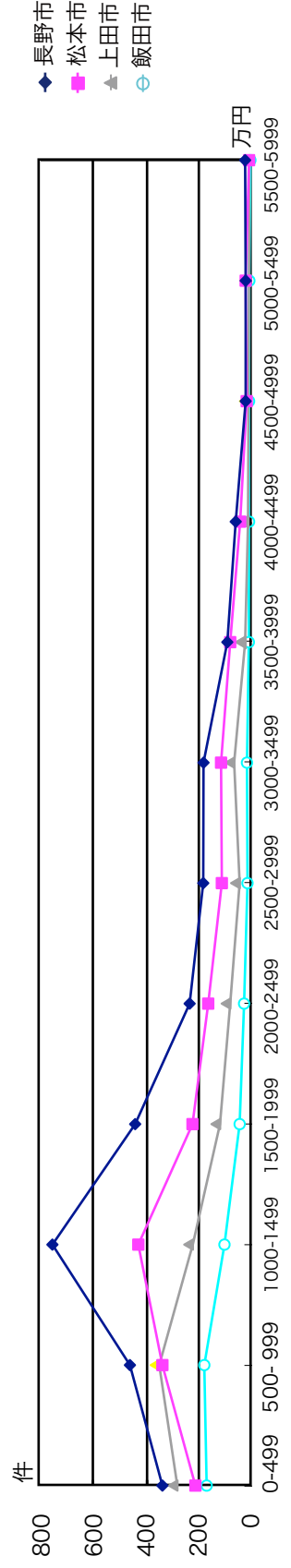


取引事例の分析結果の概要について

◎表4：土地建物総額別市別取引件数（2005年～2011年）

万円	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-499	337	211	280	36	168	32	38	134	122	41	57	90	49	62	54	83	186	56	99	2,135
500-999	461	337	349	84	177	98	102	102	125	74	76	46	31	168	72	124	235	83	268	3,012
1000-1499	757	429	221	96	100	88	80	41	67	28	56	16	17	77	122	64	144	28	144	2,575
1500-1999	441	222	117	35	42	53	45	25	35	22	22	12	6	41	48	39	64	22	85	1,376
2000-2499	233	162	78	24	25	25	14	17	16	14	19	7	4	31	33	19	31	8	52	812
2500-2999	181	110	42	14	12	11	16	9	18	6	12	3	3	19	22	9	29	10	39	565
3000-3499	180	113	63	11	14	11	8	5	11	7	7	1	1	15	15	7	15	2	36	515
3500-3999	89	78	21	12	7	5	2	4	7	4	4	2	2	6	11	3	9	3	21	290
4000-4499	57	40	10	4	6	4	5	2	3	1	1	1	1	1	8	2	5	1	8	158
4500-4999	19	15	8	4	6	6	4	4	4	1	1	1	1	2	2	1	1	2	4	74
5000-5499	19	19	6	2	5	5	2	4	2	1	2	1	1	4	4	1	2	2	3	82
5500-5999	21	6	5	1	1	4	2	2	2	1	1	1	1	3	1	1	2	1	1	49
6000-6499	15	19	4	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	6	1	2	1	1	53
6500-6999	9	5	2	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	3	1	1	29
7000-7499	16	7	5	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	2	1	1	2	2	41
7500-7999	5	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16
8000-8499	6	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	20
8500-8999	3	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	14
9000-9499	3	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14
9500-9999	7	6	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
10000超	41	55	16	10	2	10	3	2	9	4	3	1	1	4	6	2	14	6	6	194
総計	2,900	1,854	1,234	338	570	359	317	349	423	206	252	184	114	436	411	356	747	227	771	12,048

◎グラフ4：4市の土地建物総額別取引件数

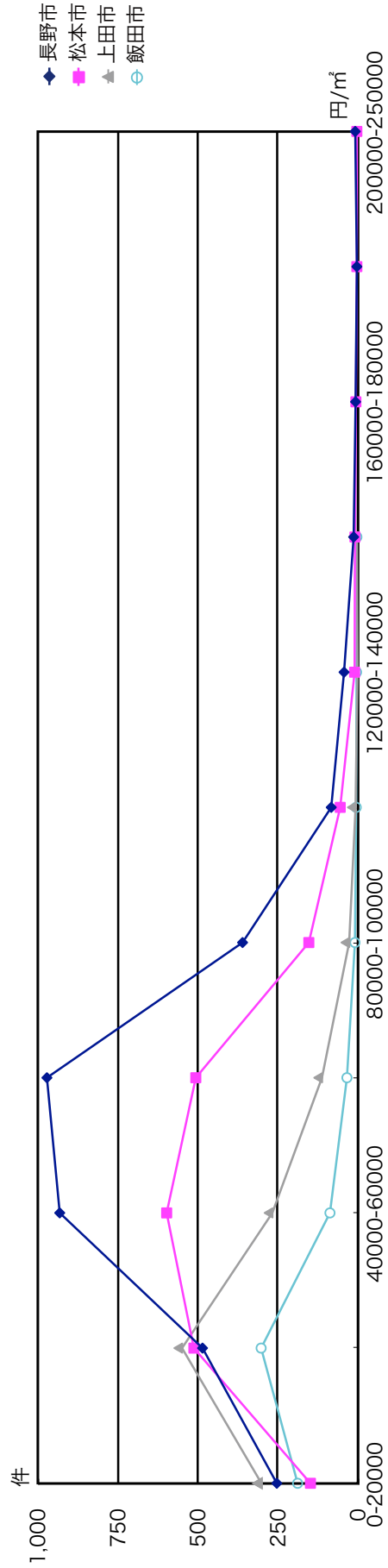


取引事例の分析結果の概要について

◎表5：土地単価別市別取引件数（2005年～2011年）

円/単価	長野市	松本市	上田市	岡谷市	飯田市	諏訪市	須坂市	小諸市	伊那市	駒ヶ根市	中野市	大町市	飯山市	茅野市	塩尻市	千曲市	佐久市	東御市	安曇野市	総計
0-20000	253	148	301	32	188	26	51	214	216	103	73	150	76	119	72	94	271	111	251	2,749
20000-40000	485	512	549	92	302	103	95	126	189	113	100	38	39	230	90	181	369	119	426	4,158
40000-60000	931	597	267	131	87	142	159	12	32	14	82	3	9	90	157	100	101	8	127	3,049
60000-80000	971	506	112	120	34	87	43	3	2	2	10	1	1	29	118	12	20	3	5	2,079
80000-100000	360	153	27	16	9	28	3	2	6		2			7	6	3	4		3	629
100000-120000	83	55	7	8	5	2	2	1	1	1	2			4	1		1			173
120000-140000	43	10	1	1	4	1			1						1					62
140000-160000	13	9	3	1	3	2				1	1			1					1	35
160000-180000	7	6				1			1							1				16
180000-200000	3	3																		6
200000-250000	8	3																		11
総計	3,157	2,002	1,267	401	632	392	353	358	448	234	270	192	125	480	445	391	766	241	813	12,967

◎グラフ5：4市の土地単価別取引件数



長野競売不動産評価事務研究会

会長 今牧 一宏

当研究会の目的は、「裁判所の行う不動産執行事件の迅速な処理に資するよう、実務処理上の諸問題を基に、より適正な評価事務の在り方を実証的に研究し、会員の識見の高揚を図り、もって不動産評価の適正な発展に寄与すること」にあります（引用：当研究会要綱第3条目のより）。これまで過年度において当研究会は農地林地の評価手法、売却困難物件評価、土壌汚染対策法対応、アスベスト及びPCB問題への対応等をはじめ実務的な課題に着実に取り組んできた実績があります。本年度当研究会は昨年度からの流れを継ぎ、全国競売評価ネットワークが示した評価書標準書式（全国版）をベースに長野県版への改定を本年度中に完遂することを目標に取り組んでいます。

そもそも評価書書式を標準化することの意味は、評価書の様式と盛り込むべき内容の目線を評価人側（作る側）の目線ではなく、買受希望者等（読む側）の目線に合わせることに尽きるといっても過言ではないと存じます。背景には全国の庁の評価書がB I Tによる評価書の全面公開が挙げられます。その結果、国民目線で考えると、競売評価事務としては、同一の物件について評価人が異なっても同一の評価がなされる必要があり、評価のアプローチに多少の差異があったとしても、結果としての評価は可能な限り標準化される必要があります。評価書の中身の細部までは無理であるとしても、少なくとも評価書の形式的な部分や表現方法等については標準化を行う必要性があります。これらの条件を大前提としつつも長野県特有の地域の実情に合わせて評価人の裁量を含む長野県版への改定を進めて参ります。長野県版競売不動産評価運用基準制定についても次年度以降作業の実施体制を組む必要があると考えております。

最後に、当研究会で解決すべき課題、改善すべき体質

も依然として存在するにも拘わらず、遅々として進まぬ歩みに気をもまれた皆様も多かったこと存じます。本年度当研究会会長を仰せつかり、目には見えぬ慣習の違いもあり、諸先輩方のご苦勞が身に染みて感じた一年間でした。何分未熟な若輩の身ゆえ、多方面の皆様にご迷惑をおかけ致しました。また、年間を通じて何事にもめげず粘り強く心からの対話を求めてゆくべき局面が多々ございました。そのようなとき多くの皆様に親身にご助言を頂き、寄り添い、温かく励まし続けて頂きました。これら人生の機微に触れるにつけて人生最上の学びの場を与えて頂きましたことに、この場をお借りして皆様に厚く御礼申し上げます。志未だ道半ばではございますが機が熟すのを待つとしまして、今後甚だ微力ではございますが何らかの係わり方を模索しつつ当研究会に献身して参る所存です。今後とも皆様の一層のご支援ご協力をお願い申し上げます。

固定資産評価・市町村向けアンケート集計結果

公的土地評価委員会 委員長 今牧一宏

去る平成24年11月30日、当協会主催により開催されました固定資産税評価に関する研修会にて市町村担当者向けに実施したアンケート結果が下記の通り集計されましたのでご報告致します。

設問1. 今後当協会開催の研修会で取り上げて欲しいテーマは何ですか？

(有効回答：9市町村)

内 容	回答数	占有率
雑種地評価について（減価率等）	3	約33%
画地認定について	1	約11%
近年の固定資産評価（評価額や画地認定の評価）に係る訴訟判決の動向について	1	約11%
1998年以降の各地域における生産年齢人口（実数）と消費額（実数）の推移と地域価格変動の推移と今後の見通しについて	1	約11%
今回の第二部の担当講師の説明責任についてもっと詳細に聴きたい	1	約11%
嫌悪（または忌）施設の近隣する土地の評価について	1	約11%
広大地補正について	1	約11%
合 計	9	100%

設問2. 固定資産評価にあたり、土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）か土砂災害特別警戒区域（いわゆるレッドゾーン）の指定で特段の減価を個別に行っていますか？

(有効回答：16市町村)

内 容	回答数	占有率
(1) 実施する予定なし	3	約19%
(2) 今後実施する予定	4	約25%
(3) レッドゾーンについてのみ1画地の土地に対する指定割合に応じて個別に割合を定め評価減を実施している。	7	約44%
(4) その他：	2	約13%
・地番や地積が具体的に特定されれば実施を検討する。		
・実施するか検討中。		
合 計	16	100.0%

総務財務委員会

委員長 塚田 賢治

総務財務委員会が平成 24 年～ 25 年にかけて予定している活動内容は、以下のとおりです。

- ①事業計画及び収支予算書の作成
- ②事業報告及び収支決算書の作成
- ③財務内容の報告及び分析
- ④一般社団法人化に向けた会計処理の整備等
- ⑤理事会報告の会員への発信

(1) ①～③は、当委員会の基本的な業務です。一般社団法人移行後は、予算は理事会、決算は総会において協議し決議いただきますが、事業計画及び収支予算書に基づき、理事会で各委員長等と協議のうえ業務執行を行い、事業計画の遂行と予算の執行状況について適切な管理の下、遺漏のないよう慎重に対応いたします。

一般社団法人移行後は、余剰金の使途は公益目的に限られ、また、現在、新スキーム「さらなる改善案」及びこれに伴う事例の閲覧体制の変更が連合会で検討されています。先行きについては不透明ですが、今後当会の重要な財源である閲覧料収入がなくなることも予測され、このような状況の中では深刻な財源不足を来す恐れもあることから、安定的に当会を維持するための収入の確保についての方策と実施事業の選別等について詳細に検討を進めてまいります。

(2) ④については、本年 4 月に平成 20 年 12 月 1 日から施行された新制度の公益法人会計基準に対応した会計ソフトを導入して会計処理を進めていますが、今後も簡潔でわかりやすい会計処理と財務情報の提供に努めます。

(3) ⑤については、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・迅速に報告できるように心がけます。

法人制度改革特別準備委員会のご尽力により、平成 25 年 4 月 1 日の新法人への移行はほぼ確実な状況で、4 月からは新法人としてスタートするわけですが、新スキームにおける取引事例の全国公開に向けた懸念や閲覧

料収入がなくなる可能性があるといった当会の継続性に重要な影響を与える問題が山積しております。皆様方のご協力のもと一步一步進めていきたいと思っておりますので、今後ともご協力のほどよろしくお願いいたします。

普及啓発委員会

委員長 金子 和寛

普及啓発委員会の活動内容は次のとおりです。

1. 研修会の開催

8月24日に長野市のメルパルク長野において当士協会会員の内藤武美先生を講師に「土砂災害（水害を含む）と鑑定評価上の留意点」というテーマで研修会を開催しました。近年、気候の変動により自然災害が多発する中で、タイムリーかつ不動産鑑定士として必要不可欠なテーマであったことから、他県士協会会員を含む33名のご参加を頂き、充実した研修会となりました。

11月30日に松本市のキッセイ文化ホール（松本文化会館）において、公的土地評価委員会との共催で市町村の固定資産税評価担当者を対象とする研修会を開催しました。研修会の詳細は公的土地評価委員会の委員会報告をご覧ください。

また、3月21日に同じくキッセイ文化ホールにおいて、義務的研修である「平成23年度倫理研修」のDVD研修を開催しました。

2. 無料相談会の実施

(1) 定例不動産無料相談会

毎月1回の定例日を設けて長野、松本、上田、飯田などの主要会場で不動産無料相談会を実施しており、不動産鑑定士のローテーションにより相談活動を行っております。

(2) 地価公示普及月間における不動産無料相談会（4月2日、3日、4日）

地価公示普及月間の行事の1つとして、長野、松本、上田、飯田、伊那、佐久の6市において実施いたしました。相談内容は価格水準など価格に関する相談が半数を占め、次いで相続等の税務に関する相談が3割、権利関係等賃貸借に関する相談が1割の順になっています。

(3) 秋の不動産無料相談会（10月1日、4日）

毎年、国土利用計画法による地価調査基準地価格発表後に不動産無料相談会を開催しています。今年も、各

市役所、商工会議所等のご協力を頂き、長野、松本、上田、諏訪、須坂、駒ヶ根、佐久の7市において実施いたしました。相談内容は半数が価格水準など価格に関する相談で、次いで賃料等の賃貸借に関する相談、相続等の税務に関する相談がそれぞれ2割の順になっています。

なお、定例無料相談会の相談日、最寄り会場などにつきましては協会事務局までお問い合わせください。

調査研究委員会

委員長 西澤 俊次

調査研究委員会の活動内容についてご報告いたします。

1. 事例閲覧について

県士会において事例閲覧を行っておりますが、特段トラブルもなく順調に進んでいます。閲覧件数は本年度は他県士会員の閲覧件数は例年並み、長野県士協会会員分は増加傾向にあります。

2. 新スキーム事例の閲覧体制

新スキーム事例の閲覧体制については本会で改善案が提案されており、県士会において大幅な体制の変化が予想され、対応が必要となるため動向に注意していきたいと考えています。

3. リアネットについて

平成 23 年地価公示より情報伝達システムが導入され、リアネットの利用頻度は減少しましたが、新スキーム事例の閲覧システムにおいて活用の可能性があるため、今後の動向に注意していきたいと考えています。

4. 事例分析について

例年通り新スキーム事例の取引事例データについて、平成 17 年から 23 年の事例を分析し、本号に掲載いたしました。詳細については本号をご覧ください。

5. 調査研究

地価公示等においても統一的資料の整備が重要になってきている状況に鑑み、一般的要因の分析に必要な一般資料の収集、整備を行い鑑定評価に役立てたいと考えています。本年は人口データについて会員の協力を得て、配布することができました。他の経済データについても検討しております。また不動産売物件データの分析を行い地価動向の分析資料として役立てたいと考えています。

情報提供委員会

委員長 真子 浩

平成 24 年度における情報提供委員会の活動内容をご報告します。

1. 地価調査書発刊

今年度も昨年同様、地価調査書の作成、発刊を行いました。なるべく早い発行時期を目指しましたが、今回も例年同様の発行時期となりました。作成にあたっては、資料データの提供等を長野県企画部企画課土地対策室に、地図原稿の作成を地価公示、地価調査評価員の先生方をお願いし、昨年同様充実した内容にすることができました。ご協力いただいた皆様に心より感謝申し上げます。

長野県の運用している「長野県の地価（Google マップ版）」と合わせて、県民の皆様の地価水準把握に寄与できる資料の一つとして、今後も発行を続けられるよう努力して参ります。

2. 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。

今年から冊子版を廃止し、PDF 版としての発表方法を取っています。WEB での公表ということもあり、色々な方々が見ることができる環境が整いました。告知方法等、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。

3. 協会HP運営

大幅なリニューアルは行っていませんが、士協会活動の告知の場として、タイムリーな更新に努めました。無料相談会の告知、調査研究委員会の事例分析等、幅広い方に見ていただくために直感的に分かりやすいHP運営を心がけました。アクセス解析も行っていますので、分析結果を反映した情報発信を行えるよう今後も内容の更新を行って参ります。

公的土地評価委員会

委員長 今牧 一宏

当委員会では、公的土地評価相互の均衡と適正化を図るため、また公益法人としての社会的公共的な役割を果たすため、市町村と鑑定評価員間、鑑定評価員相互間の業務円滑化に資する環境づくりを進めて参ります。評価替基準年度の前年であるため、次回評価替えに向けこれまでの検討事項を踏まえ、以下の事業を実施して参ります。

1. 研修会の開催

固定資産評価替えに当たっては市町村と鑑定士が認識を共有することが不可欠であり、そのためには日頃の信頼関係の構築が重要です。当協会は市町村のご担当者様の最も身近で頼りにして頂けるパートナーであり続けることが肝要と考えております。そこで本年は会員並びに市町村のご担当者様に向けて、固定資産評価に関する研修会を開催します。土砂災害防止法、土壤汚染対策法、震災被害による措置を例に環境情報による資産課税への影響を主な内容として、納税窓口対応、説明責任（アカウントビリティ）、情報公開制度と個人情報保護制度下における鑑定評価書の位置付け・役割、不服審査請求の窓口対応等に関する判例・留意点に至るまで多様な観点からテーマを取り扱うこととします。固定資産税務担当者の皆様にとって、業務の見直しとなる有益な機会に資する研修会と致したいと考えています。また、会員にとっては、環境情報の相互共有化（リスクコミュニケーション）に対する認識を高めて頂き、市町村との協力関係の共有化の機運につなげて参ります。

2. 時点修正実施のサポート

前年に引き続き例年の定型的業務として標準宅地に係る時点修正が必要となります。協会契約締結手続きにつき、会員の皆様に対し要望に応じて適切なサポートを行いたいと考えています。

3. 公的土地評価のサポート

固定資産税評価はもとより、地価公示、地価調査、相続税評価、競売不動産評価、公共用地の買収に伴う評価

等これら公的評価相互の均衡の重要性に鑑み、公的土地評価全般につき、必要に応じて適切なサポートを行いたいと考えています。

4. その他

上記3とも関連しますが、必要に応じて適宜、市町村に対し実態を把握するためのアンケート調査を実施し、ご意見・ご要望や各種データの収集・整理・フィードバックを通じて、情報の共有・集約化を図って参りたいと考えています。

法人制度改革特別準備委員会

委員長 宮原 一繁

平成24年9月20日、長野県公益認定等審議会から県知事に対し、一般社団法人長野県不動産鑑定士協会とする認可申請の諮問に対し、法律第117条に規定する認可の基準に適合すると認めるのが相当とする答申書が交付されました。この答申書を踏まえ平成25年4月1日に新法人の登記を申請することで、一般社団法人長野県不動産鑑定士協会に移行することになります。

顧みますと、平成25年11月を期限とする法人制度改革の流れが鑑定協会にも影響を及ぼし始めたのは、4～5年程前の元矢崎会長の頃と思います。その後、徐々に法人制度改革の流れも進み、3年程前の前土橋会長の頃には、具体的なタイムリミットが念頭に置かれるようになりました。また、本会を始め各県士協会の動きも活発になってきました。

そのため、前土橋会長の発案により現赤羽根会長に引き継がれるに伴い、法人制度改革特別準備委員会を設立し、今後の長野県不動産鑑定士協会の姿を検討し、新法人に移行するための準備と移行手続きを行うことになりました。

従いまして、法人制度改革特別準備委員会（以後、「当委員会」と称します）の設立は、平成23年5月の総会になります。当時、本会の動きや各県士協会の動きは各々で、どちらかと云えば公益社団法人への移行が目についたと言えます。長野県では、今後の移行については未定でした。

当委員会は、平成25年11月までの時間的制約を考え、平成25年4月1日に新法人へ移行することを目指すことにしました。そのためには平成24年7～8月に県への認可申請をする必要があること、またそのためには平成24年4月までには県への申請準備をする必要があること、またそのためには平成24年5月の通常総会で新法人の定款の承認を得る必要があること、またそのためには平成23年度中（秋頃）には新法人移行について臨時総会での承認を得る必要があること、またそのためには臨時総会までに新法人の選択（公益社団法人か一般社団法人か）とその是非の検討、新法人の具体的な組織の検討、定款の検討等を行う必要がありました。そのため作業内容とタイムスケジュールを明確にし、具体的に実行することになりました。そして実際、精力的に作業を

こなし、成果を得ることが出来ました。

当委員会の主な具体的検討事項は、下記のとおりです。

- (1) 組織・事業計画：当士協会の目的、新法人の委員会組織等及び具体的な事業内容
- (2) 定款・公益目的支出計画：新法人の定款、余剰金を費消する公益事業の検討
- (3) 会計処理・決算様式：新法人の会計処理基準の検討等
- (4) 規程：規程の見直し作業

つまり、新法人の設立と、設立後の円滑な組織運営まで検討内容としています。そのため、当委員会は当面の間委員会として残し、検討すべき事項が発生したときに備える意向です。

当委員会のメンバーは、理事会で決定された赤羽根、奥村（淳）、塚田、土橋、寺沢、中村、林部、真子、宮原、矢崎（アイウエオ順・敬称略）の10名で構成されています。また、第四回特別準備委員会から、オブザーバーとして顧問の小湊先生にご出席頂いています。

当準備委員会は、赤羽根会長の意向により、原則として毎月1回の開催とし、平成23年度に6回、平成24年度に3回と、計9回開催しています。具体的内容は、事務局で議事録を閲覧下さい。

新法人の諸規程については当委員会及び理事会内では纏まっており、新法人設立までには、公表する予定です。

新法人の基本的なコンセプトとして、当士協会の構成人員と年齢構成を考えた場合、会員の負担が過重にならないこと、組織として持続可能であること、を前提としています。

新法人の組織に命を吹き込む作業は、具体的で地道な作業です。そのためには会員の一致団結と協力がなければ実効はありません。会員相互の共益増大のために新法人が力強く躍動することを願って止みません。

最後に、当委員会メンバー及び小湊先生の積極的な取り組みに感謝を申し上げます。また、会員の皆様のご協力に御礼申し上げます。



朝倉 宏典

ハヶ岳ライフ株式会社・茅野市

はじめまして、茅野市で開業いたしましたハヶ岳ライフ株式会社の朝倉宏典と申します。

平成13年に2次試験を合格し、大学卒業後の平成14年マンションデベロッパーで用地仕入、販売企画を約2年担当し、その後、不動産流通系の不動産鑑定会社で全国の収益物件を中心に4年半不動産鑑定を担当しました。そして、30を過ぎ初めて個人のお客様に対して、不動産仲介の営業を担当させていただきました。人生に数回しかない、お客様の不動産売買に携われたことは、非常に貴重な体験でした。

不動産の仕事の基礎を経験し、地震もあり、自分のやりたいことをやろうと思い、2012年の6月から会社を設立し、9月から営業を開始しました。

趣味は自然の中で身体を動かしたり、登山、マラソンなので、茅野市、富士見町、原村等のハヶ岳やすそ野で自然を楽しんだり、マラソン・登山等のアウトドアライフをしたい方の拠点探しのお手伝いをすることを目指した不動産会社を目指しております。

出身地で好きな仕事ができることに、やりがいを感じておりますが、まだ勉強不足・経験不足の面がございますので、諸先輩の皆様のご指導をいただければと存じます。



下平 智行

株式会社イズズ・ネイチャー・上伊那郡宮田村

この度、平成 24 年 5 月に入会させていただきました下平（しもだいら）智行と申します。私は駒ヶ根市の生まれで、県立伊那北高校を卒業したのち関西の私立大学へ入学し、京都で 4 年間、学生時代を過ごしました。

私が就職活動を始めた平成 5 年は、バブルが崩壊し、その後長年続くことになる就職氷河期のちょうど入口の頃でした。日本経済の将来に不安を感じた私は、公共の福祉のために公務員になることを決意し、幸運にも国家公務員 II 種試験に合格することができました。第一志望の省庁へ入省し、そこでは国会答弁の作成や、予算編成作業といった中央省庁ならではのやりがいのある仕事に携わり、また日本の中核を担う優秀な方々と一緒に働くことができ、大変貴重な経験をさせていただきました。

その後、諸事情により公務員を辞め、ベンチャー企業に身を置きました。この間、スペインをはじめとする諸外国への赴任を通じて、広い見識・視野を持てるようになりました。いろいろ大変な事もありましたが、何の保障もない世界の中で精神力を鍛えあげることができ、このことが後の不動産鑑定士試験で大いに役立ちました。当時はただひたむきにながむしゃらに仕事に打ち込んで、休みは年間通じてお盆と正月の数日のみといった生活を送っておりましたが、年齢 30 の頃、ふと自分のアイデンティティについて考えるようになりました。何か手に職を持ちたい、武器を身に着けたいと願っていた矢先に、偶然再会した大学時代の友人が不動産鑑定士を目指していたこともあり、この道を志すこととなりました。

平成 15 年に不動産鑑定士二次試験に合格し、東京の鑑定事務所の先生にお世話になりながら 3 年間実務経験を積ませていただき、平成 18 年の三次試験にも無事合格し、平成 19 年 4 月に不動産鑑定士登録を行いました。

三次試験合格後、大手信託銀行に中途採用していただき、鑑定セクションに配属され、東京で 2 年間、大阪で 3 年間、信託銀行固有の特殊な鑑定案件を中心に経験を積み重ねながら、鑑定スキルの幅を広げることができました。

以上のように、場所的にも状況的にも、変化の多い人生を送ってきたつもりですが、平成 23 年に父が急逝したことにより、生まれ故郷である長野県に戻り、腰を据えて独立開業する決心をいたしました。まだ若い時分には、とかく自分自身の幸福や利益のみを追求しがちでしたが、近頃は少しでも世のため人のために役に立ちたいと、本心から思えるようになりました。そのために、今、置かれている状況や身の回りのすべての人に感謝し、「不断の勉強と研鑽」をもって専門職業家としての任務を全うすることにより、私を育ててくれた地元長野県への恩返しの意味も含め、地域社会の発展に全力を尽くしたいと思います。

以上、とりとめのない自己紹介となりましたが、どうぞよろしく願い申し上げます。



広部 紘行

広部不動産鑑定事務所・松本市

1. 最初に

この度、松本市で開業させて頂きました広部紘行と申します。これまで中信の先生方にご挨拶をさせて頂きましたが、北信・東信・南信の先生方にはまだお会い出来ない方が多数いると思いますので、この自己紹介を機に知って頂けたら幸いです。

2. 自己紹介

まず、私の経歴を申し上げますと、出身は長野県北安曇郡の白馬村で小学校・中学校を過ごしました。その後、高校は県外の高校に行き、京都の大学に進学を致しました。不動産鑑定士を目指したのはその大学に入って漠然と自分の将来を考えていた頃になります。

その頃、不動産鑑定士を目指した理由は『デスクワークだけだと退屈だし、ずっと外を飛びまわっているのは体力に自信がない。旅行は好きなのであっちこっちを見て回れて、適度にデスクワークをする楽しい仕事はないか』

という考えのととても安易なものでした。

色々調べていくなかで不動産鑑定士という仕事は非常に私の理想とする仕事に近く、不動産鑑定士試験を大学在学中に目指しましたが、当時は相当に資格勉強を甘く考えておりました。

1年目は論文試験で全く内容が書けず敗走、2年目でこのままじゃ一生かかっても受からないことを悟り現実逃避、3年目にしようやく合格にこぎ着けました。インターネットの合格名簿で自分の名前を見た後、帰り道

で泣いてガッツポーズをしたのは、いまだ鮮明に記憶に残る良い思い出です。

大学卒業後は東京の鑑定事務所で仕事をしながら実務修習を終えましたが、試験改正後の実務修習は基本落とす試験ではなく、苦労もそれほどなかったため泣いてガッツポーズをすることもなく、合格通知を頂いた記憶がございます。やはり苦労して習得したもののほど嬉しいものなんだなぁと改めて感じた瞬間でした。

会社入籍中の業務内容としては会社入社初めの1～2年目は役所調査・調査表の作成、3年～4年目は評価書作成のアシスタント・評価書の精査チェック、約5年目から自ら評価書の作成を致しました。作成した評価書は更地・戸建住宅等の基本的な案件から始まり、ホテル・旅館、ゴルフ場、老人ホーム、地代・家賃等の様々な特殊案件にも触れ、鑑定士の経験を積んでまいりましたが、まだまだ分からないことは多いです、未だ鑑定の奥深さを感じております。

さて、大学卒業後はずっと東京で仕事をして参りましたが、東京に住んで行く中で長野県への望郷の念は年々積み重なって参りました。いつかは長野に戻って事務所を開きたいと考えていましたが、偶然長野出身の現在の妻と知り合い、お互い早く長野県に帰りたいとの意見が一致したため、この度長野県に戻り松本で開業する事となりました。松本に引越をしてまだ半年ですが、東京にはない人と人のつながり・豊かで緑あふれる自然や田畑の土の匂いを改めて感じて、今後も長野で生きて行けたらと思っております。

3. 最後に

長野県に戻って来られたことを非常に嬉しく思う反面、独立したという気負い及び生活・環境・仕事が大きく変わる事への不安が大きいです、なんとか長野県の松本に根を下ろし、しっかりと着実にその根を育てて行きたいと思っております。

まだまだ不勉強で皆様にご迷惑をお掛けする事があるかと思いますが、何卒今後ともご指導・ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い致します。



山岸 一貴

株式会社国土鑑定研究所・松本市

平成 24 年 6 月に入会させていただきました山岸一貴と申します。

私は、長野高校を卒業したのち中央大学へ進学しました。

発動機付二輪車の醸す官能的な響きや中華式テーブルゲームの奥ゆかしさに魅了され、学業成績は芳しくありませんでしたが、学生にしかない有り余る時間を武器に、何とか平成 8 年 10 月に不動産鑑定士二次試験に合格でき、平成 10 年 10 月に不動産鑑定士補登録を行いました。

やや好運ぎみに二次試験を通過してしまったこと、自身はやればできる人なのではないかという妄想・勘違いから、三次試験に幾度も滑るという屈辱、万年士補という汚名を着せられながらの新制度における実務修習という苦痛を、その後味わうこととなりました。しかし、この過程が、何ら趣味・特技のない私に、趣味が妄想であり、特技が勘違いであることを気づかせてくれました。

これらを矯正・克服すべく新制度における実務修習に臨みまして、平成 24 年 3 月に修了し、同年 4 月に不動産鑑定士登録を致した次第であります。

斯様な私が、不動産鑑定士として第一歩を踏み出すことができることとなりましたのも、非才を咎めず長きにわたり温かく見守り下さいました長野県不動産鑑定事務所の三原三千雄先生、受験予備校のほか旧実務補習のみならず新実務修習と 2 度にもわたりお世話下さいました国土鑑定研究所の中西英治先生のご指導の賜物であります。この場をお借り致しまして厚く御礼申し上げます。

日々の業務に於きまして、自身の知識、経験及び判断力の何れもが十分とは言えず、勉強の毎日ではありますが、不断の努力を重ね、誠実に不動産鑑定業務に取り組んでいく所存でございます。

諸先生方におかれましては、何卒、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

個人会員 (51 名) 【不動産鑑定士】

(平成 25 年 3 月 1 日現在)

会員名	〒	所属事務所名	電話番号
		所在地	F A X 番号
赤羽根 資裕	380-0865	(有) 大蔵不動産鑑定所 長野市長野花咲町1250-5	TEL 026-234-2803 FAX 026-234-2813
朝倉 宏典	391-0002	ハヶ岳ライフ (株) 茅野市本町西5-23	TEL 0266-72-5880 FAX 0266-72-5884
畔上 豊	380-0803	畔上事務所 長野市三輪8-53-12	TEL 026-214-3785 FAX 026-214-3786
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 融資統括部 長野市岡田178-8	TEL 026-224-6285 FAX 026-225-8729
奥原 清	399-8102	奥原不動産鑑定事務所 安曇野市三郷温504-18	TEL 0263-50-8254 FAX 0263-77-3795
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

社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 F A X 番号
金子 剛	386-0022	昭和不動産鑑定（株） 上田市緑が丘1-27-59	TEL 0268-24-1110 FAX 0268-22-0065
久保田 修二	386-0011	（株）久保田不動産鑑定所 上田市中央北2-6-17	TEL 0268-25-2311 FAX 0268-25-2305
郷間 智史	380-0824	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所 長野市大字南長野字石堂南1282-11 長栄第1ビル3階	TEL 026-228-3444 FAX 026-228-3323
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	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
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
清水 洋一	380-0838	（有）清水不動産鑑定事務所 長野市県町484-1 センターポア	TEL 026-235-8900 FAX 026-235-8540
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 0267-63-6310
高山 久夫	390-0877	高山不動産鑑定事務所 松本市沢村3-8-35	TEL 0263-36-2287 FAX 0263-36-5760
茅野 武弘	390-0852	（有）茅野不動産鑑定 松本市島立1054-15 吉澤ビル2F 204号室	TEL 0263-40-3271 FAX 0263-40-3272
塚田 賢治	380-0824	一般財団法人 日本不動産研究所 長野支所 長野市大字南長野字石堂南1282-11 長栄第1ビル3階	TEL 026-228-3444 FAX 026-228-3323
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 0266-53-5298
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

社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒	所属事務所名	電話番号
		所在地	F A X 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
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 克彦	390-0811	(株) 八十二銀行 深志支店 松本市中央2-8-1	TEL 0263-33-4182 FAX 0263-36-3543
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	396-0004	(株) 都市開発研究所 伊那支社 伊那市手良中坪1435-イ	TEL 0265-73-9377 FAX 0265-74-9911
広部 紘行	390-0827	広部不動産鑑定事務所 松本市出川3-5-29 A202	TEL 0263-87-3961 FAX 0263-87-3962
槇平 章	399-3802	長野税務鑑定事務所 上伊那郡中川村片桐中央4362	TEL 0265-88-2107 FAX 0265-88-2686
松下 正樹	392-8628	(株) 八十二銀行 諏訪支店 諏訪市小和田南14-5	TEL 0266-52-5080 FAX 0266-58-1489
真子 浩	396-0004	(株) 都市開発研究所 伊那支社 伊那市手良中坪1435-イ	TEL 0265-73-9377 FAX 0265-74-9911
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

社団法人 長野県不動産鑑定士協会 正会員名簿

会員名	〒	所属事務所名 所在地	電話番号 F A X 番号
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
三原 三千雄	390-0874	(株) 長野県不動産鑑定事務所 松本市大手3-7-3	TEL 0263-33-7370 FAX 0263-36-5199
宮坂 祐里	390-0814	(株) 信濃不動産鑑定事務所 松本市本庄2-3-18 不動産情報センタービル2階	TEL 0263-36-5020 FAX 0263-36-3280
宮原 一繁	390-0811	一般財団法人 日本不動産研究所 松本支所 松本市中央2-1-27 松本本町第一生命ビルディング7F	TEL 0263-32-8871 FAX 0263-32-8842
宮本 吉豊	386-0022	共信不動産鑑定 (株) 上田市緑が丘3-18-17	TEL 0268-25-2166 FAX 0268-22-7686
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
湯本 みつ子	386-0024	湯本不動産鑑定 (株) 上田市大手1-10-8	TEL 0268-22-0549 FAX 0268-25-3005
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19号を無事に発刊することができました。
本号の発刊にあたり、お忙しい中、特集記事、寄稿文等を執筆していただいた皆様をはじめ、ご協力くださった皆様に心より感謝申し上げます。

内容としては、例年どおりの無料相談会報告、取引事例分析に加え、これら協会活動の報告等を掲載し、本誌を充実した内容とすることができました。

本年から冊子版を廃止し、PDF版としての発行方法を取ることになりました。まだまだ検討課題はありますが、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、各種原稿を快く引き受けた各先生方、事務局職員の皆様ほかご協力いただいた皆様に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情報提供委員会のメンバーは次のとおりです。

委員長◎真子 浩

委員◎奥村 節夫、大日方 一成、金子 和照、嶋田 孝一、下平 智行、永山 博明、西入 悦雄、
御子柴 進次、宮坂 祐里、和田 幸史



社団法人 長野県不動産鑑定士協会

〒380-0936 長野市岡田町 124-1 (株)長水建設会館内

TEL.026-225-5228 FAX.026-225-5238

<http://www.nrknet.or.jp/>