

鑑定のひろば
JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

年頭所感

全国不動産鑑定士協会会長会開催報告

地域レポート

宇和島のまち

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第12回

近畿大学における寄附講座

新連載

不動産鑑定士のまなざし～

「不動産鑑定士レター」から

令和5年10月から
消費税インボイス制度が始まります。

消費税
インボイス
制度

登録を予定されている事業者の方へ 登録申請はお早めに!

※制度開始時にインボイス発行事業者となるためには、原則として、令和5年3月31日までに登録申請を行う必要があります。

登録申請手続は、

かんたん・便利♪

e-Tax 
をご利用ください!!



「e-Taxソフト(WEB版)」を
ご利用いただくと、質問に回答
していくことで申請が可能です。



e-Taxで申請した場合、電子データ
で登録通知の受領が可能です。



個人事業者の方はスマートフォン
からでもe-Taxで申請できます。

※e-Taxのご利用には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

説明会を開催中

税務署での説明会や
オンラインでの
説明会をご案内しております。

説明会ページへ



制度について詳しくお知りになりたい方は、
国税庁ホームページ(<https://www.nta.go.jp>)の
「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトへ



特設サイトでは

- ① 制度の解説動画
- ② AIを活用したチャットボット
- ③ 軽減・インボイスコールセンター
などをご案内しております

CONTENTS

年頭所感

新年のご挨拶

4

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 会長 吉村 真行

全国不動産鑑定士協会会長会開催される

5

副会長・総務財務委員長 西川 和孝

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第12回

近畿大学における寄附講座

6

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 近畿大学担当講師 中村 光伸

地域レポート

宇和島のまち

10

公益社団法人 愛媛県不動産鑑定士協会 高月 新介

不動産鑑定士のまなびし～

「不動産鑑定士レター」から

15

連合会の動き

19

委員会の動き

21

都道府県不動産鑑定士協会の動き

27

PEN RELAY

不動産鑑定士になり数年が経過した私の近況について

39

公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 尾内 倍太

INFORMATION

令和5年 役員会日程表……………40

規程等改正についてのお知らせ……………41 / 第37回不動産鑑定シンポジウムの開催について……………41

令和5年度研究論文を募集しています。……………41

地域別会員数……………42 / 《資料館》『不動産調査実務ガイドQ&A 第4版』……………42

秋の叙勲・褒章……………43 / メールマガジンのご登録のお願い……………43

年頭所感



新年のご挨拶

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

会長 吉村 真行

明けましておめでとうございます。

新年のスタートにあたり、国民の皆様、会員の皆様、並びに本会の活動にご理解・ご支援をいただいております各分野の皆様へ、新年のご挨拶を申し上げます。

3年もの長きに亘りコロナ禍が続いておりますが、ウィズコロナの時代に向けて漸く出口が見え始めていると思います。

しかしながら、人口減少・超少子高齢化、物価上昇、円安、大災害、国際情勢不安等といった様々な課題が山積しており、DX（デジタルトランスフォーメーション）、GX（グリーントランスフォーメーション）が革新的に進展するなかで、国民の負託に応えることができる専門家・実務家が、これまで以上に必要とされる新時代が到来しております。

我々不動産鑑定士は、日本の社会経済発展とともに、専門家としてこれまでも一定の役割を果たしてまいりましたが、不動産鑑定業界を取り巻く環境が、社会経済環境の激変とともに大きく変わった今こそ、専門家として求められる役割・使命をしっかりと果たしていかなければなりません。

大災害の現場においても、平成28年熊本地震における南阿蘇村での貴重な支援活動の経験を活かして、平成30年大阪北部地震、平成30年7月豪雨、平成30年北海道胆振東部地震、令和元年8月九州北部豪雨、令和元年台風15号・

19号、令和2年7月豪雨、令和3年及び令和4年の福島県沖地震、令和4年8月豪雨と毎年のように頻発する全国各地の自然災害に対して、住家被害認定調査を始めとして罹災証明書発行のための被災地・被災者支援活動を全国の不動産鑑定士が力を合わせてオールジャパンで展開しております。

一昨年から、コロナ禍のため、全国各地をWEBにより繋いで、多くの不動産鑑定士、自治体職員の皆様に参加いただき、本会オリジナル教材を用いて、大災害に備えた実施体制編・地震編・水害編の研修も開催しております。

また、令和2年3月、30年ぶりに土地基本法が改正され、5月に閣議決定された土地基本方針には「不動産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」と位置づけていただきました。

私達は不動産鑑定士の役割、使命をしっかりと考え、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として、国民目線を持って全力で取り組まなければならないと考えております。

これまで以上に社会的使命を果たせるよう会務に尽力して参る所存ですので、今年も引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

最後になりますが、皆様の今年一年のご健勝とご活躍を祈念し、新年のご挨拶とさせていただきます。



全国不動産鑑定士協会会長会開催される

副会長・総務財務委員長 西川 和孝

全国不動産鑑定士協会会長会（以下「士協会会長会」という）は、都道府県不動産鑑定士協会（以下、「士協会」という）の会長が本会理事の立場よりも、士協会会長としての立場により意見交換を行い、提出された意見については整理のうえ、所掌の委員会、業務執行理事会、理事会の活動にしかるべく資することを目的として開催されています。

また、この会議では、本会及び士協会の共通課題への対応等について、意見交換するとともに情報を共有することに主眼を置いています。

近年の士協会会長会は、コロナ禍の影響により、WEB会議での開催となっておりますが、今年度は11月22日（火）にホテルグランドアーク半蔵門「富士の間」に関係者が一堂に会して、感染対策を講じつつ、3年ぶりに集合開催いたしました。

今回は、宮達副会長が議長を務めるなか、個人情報保護法の事例閲覧制度への影響等取引事例にまつわる様々な課題について、午前10時から午後5時まで、参加者がそれぞれの立場から意見を出し合い、活発に議論を行いました。



近畿大学における寄附講座

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 近畿大学担当講師 中村 光伸

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下、大阪士協会）による近畿大学（法学部の3・4回生対象）での寄附講座は2018年から始まり、今年で5年目となります。

■ 寄附講座の視点

当該寄附講座は、大阪士協会としては、「若い世代への不動産鑑定士の認知度向上」を通じて不動産鑑定士を目指す人材の発掘を目的としており、一方大学側は以下の三点をポイントに不動産鑑定士の講師陣の豊富な実務経験から得られた不動産鑑定や関連法規に関する知識や考え方を学生に伝え、今後の学習の参考に資することを目的としています。

【大阪士協会側のポイント】

- ・若い世代への不動産鑑定士の認知度向上

【近畿大学側のポイント】

- ・寄附講座を開催し、様々な方面で活躍する法学の実務家がリレー式に全15回で講義
- ・不動産鑑定に係る知識の習得や、法務領域との関わりを見据えた講義を開講
- ・学生たちの専門科目や他の授業科目への理解を深め、今後の学習に活かす



■ 講義内容

講義内容は以下のとおりです。まずは基礎編として鑑定評価基準総論第1章から第7章までを9回かけて講義し、次いで実践編として10回目から15回目までは「不動産投資」「不動産税制」「不動産取引」等の現実社会と不動産との関係に焦点を当てたテーマで講義しております。

回数	講義内容	担当者名
1	ガイダンス／不動産価値の本質とその価格の特徴 (土地と人間との関係)	松永 明
2	不動産の種類とその価格の種類 (不動産価格を決定する2つの要素)	中村 光伸
3	不動産の価格形成要因1 (価格形成要因が不動産価格に与える影響とは)	来島 裕
4	不動産の価格形成要因2 (土地建物等についての具体的な価格形成要因)	関 敦生
5	不動産の価格に関する諸原則 (一般経済原則と不動産特有の経済原則とは)	福嶋 千恵子
6	不動産の価格メカニズム1 (費用性からの価格アプローチ、原価方式)	高島 康徳
7	不動産の価格メカニズム2 (市場性からの価格アプローチ、比較方式)	藤井 稔
8	不動産の価格メカニズム3 (収益性からの価格アプローチ、収益方式)	山際 智裕
9	不動産の賃料メカニズム (新規賃料と継続賃料、各賃料は何に影響を受けるか?)	深澤 俊男
10	不動産投資と価格決定の実際 (平成バブル崩壊から現在までの概説)	遠山 直樹
11	あなたの知らない法務鑑定の世界 (競売、倒産・企業再生、賃料争訟、借地非訟における鑑定)	木村 恵子
12	税制からみた不動産価値 (不動産の保有税、取得税、譲渡税、相続税等)	吉田 良信
13	不動産鑑定と不動産取引 (不動産鑑定の知識は、あらゆる不動産取引の役に立つ)	中村 周造
14	店舗と鑑定評価 (近大通りでお店を開業する?しない?)	山本 祐一郎
15	不動産鑑定士として生きる (不動産金融市場と鑑定評価)	池木 俊博

私の担当は2回目の「不動産の種類とその価格の種類(不動産価格を決定する2つの要素)」でして、いわゆる鑑定評価基準でいうところの総論第2章となります。私は普段から資格予備校で不動産鑑定士受験生に対して講義を行っているのですが、これから不動産鑑定士になりたいと思っている人達に対して講義するのはと違って、何となく興味を持って(寄附講座の内容なのか、単位の取得のしやすさなのかは人それぞれだと思いますが…)寄附講座を受講されている学生に対して基準総論第2章(種別と類型)をテーマに真正面から講義をしてもつまらない講義になることが目に見えているため、イラストや写真のほか、身近にある不動産についての話(例えば、USJの土地は借地であり、そこに借地権・底地の概念が発生するなど)を盛り込んで、とにかく不動産鑑定評価に興味

を持ってもらうように必死で取り組んでおります。他の先生方も皆さん大変工夫されており、その結果として全15回を通じた平均出席率は約80%（直近4年間の平均）と概ね好評であると把握されます。なお、2018年・2019年は対面での授業でしたので、学生と触れ合うことで現場で直接的に感想を伺うことができましたが、2020年・2021年は新型コロナウイルス感染症の影響により対面授業が実施不可（前撮りした動画を視聴してもらう形式に変更）のため学生の感想を聞くことが出来ず、どうしても一方通行感が否めない2年間でした。2022年は対面授業が復活し、学生の顔を見ながらの講義が可能となったことで各先生方も久しぶりの対面での講義に特に力が入っているのではないのでしょうか。

■ 受講者数等の動向

2018年からの4年間の受講者数等のデータは以下のとおりです。受講者数はコロナ禍の2020年においては大幅減（前年比▲65%）となり、2021年は更に減少しましたが、2022年は対面授業が復活したこともあって大幅増（前年比+46%）となっております。平均出席率は、各年とも80%前後で推移しており、出席状況は概ね良好と言えます（学生の参加態度も、私の体感では概ね良好です）。当寄附講座では、毎回の講義の最後にミニテスト（A～Cの3段階評価）を実施しており、ミニテストと出席状況を勘案して最終的な成績が決まる仕組みとなっております。単位取得率は初年度の2018年は93%と高い水準でしたが、2019年以降は出席規定を少し厳しく見直したことで約80%～90%の水準で推移しております（それでも相対的に単位取得は容易な講座であると思われませんが…）。

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
受講者数(人)	207	234	83	65	95
平均出席率(%)	82	77	84	78	—
欠席0回率(%)	18	10	49	35	—
欠席2回以下率(%)	61	54	77	67	—
単位取得率(%)	93	84	87	79	—

■ 最後に

ご存じの通り、リーマンショック以降、不動産鑑定士試験の受験者数は大幅に減少し（下記「図1」参照）、その後2015年を底にやや回復傾向にありますが、それでも現在の試験制度が導入された2006年の水準と比較すると半分以下という状況です。寄附講座を通じて、一人でも多くの学生に不動産鑑定士の仕事に興味を持ってもらうことで不動産鑑定士試験の受験者が増え、鑑定業界の発展に繋がるよう、今後も大阪士協会としては講師が一丸となって頑張っていきたいと思っております。

図1【短答式試験受験者数及び合格者数の推移】

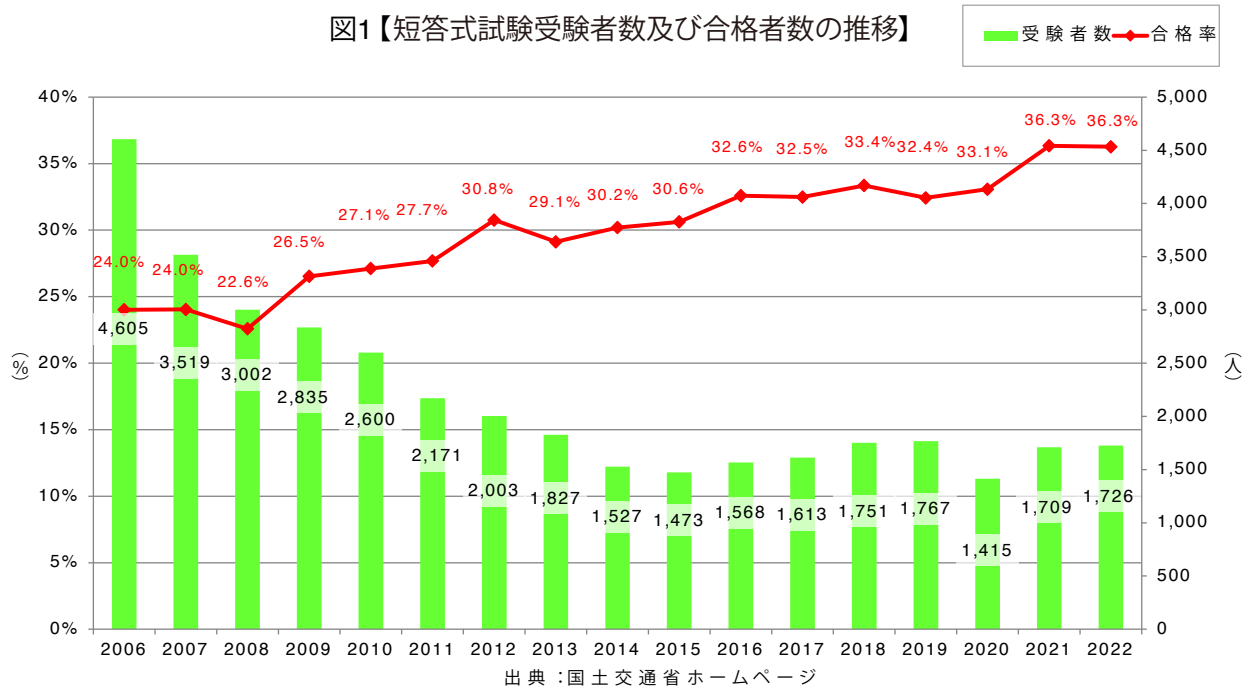
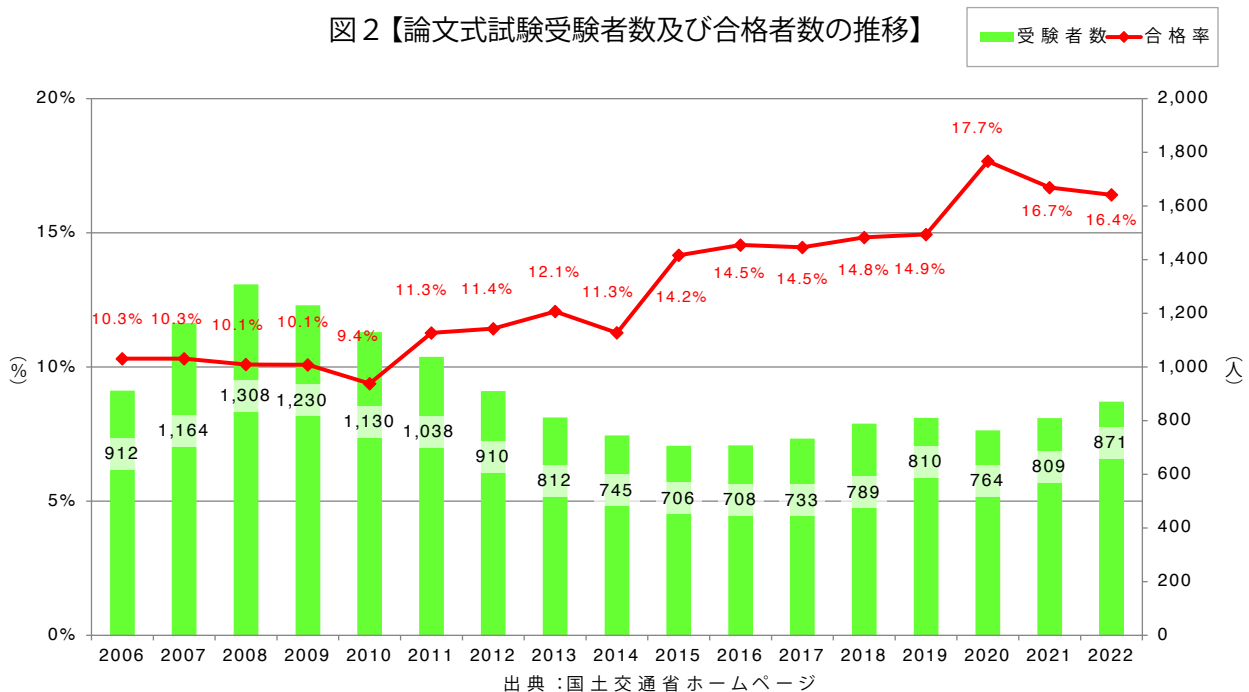


図2【論文式試験受験者数及び合格者数の推移】



宇和島のまち

公益社団法人 愛媛県不動産鑑定士協会 高月 新介

南大阪から愛媛県に移り住んだのは平成12年、西暦で丁度2000年、こどもの生活環境などを考えてのミレニアム行動でしたが、はやいもので23年たってしまいました。

当時の四国は昭和63年に瀬戸大橋の完成で本州と陸続きになり、次いで平成10年、明石大橋の完成による淡路ルートの開通で関西圏との陸路往来が確保された直後で、四国の県庁所在地には高速道路が通じていたものの、高知市や松山市から先の四国西南地域（高知県幡多地域と愛媛県南予地域）では、まだまだマイカーでの広域移動が便利とは言い難い状況でした。

現在、高知県側は四万十町まで、愛媛県側は宇和島市まで開通し、陸の孤島感は軽減しつつあります。

— 人口と地価 —

宇和島市や宇和島市を含む愛媛県南予地域では、各種選挙のたびに地方再生、産業誘致や人口減少への歯止めが政策目標の一部に掲げられ、高速道路の延伸や各市町中心部での小規模な変化が見られるものの、平地が少なく、都市圏との時間距離も長いなど産業立地の優位性に乏しく、人口減少を主因とした社会や経済の縮小が長期的に続いています。

愛媛県推計人口による2000年との比較では、愛媛県全体で都市圏の衛星都市がひとつ無くなったくらいの人口減少となっており、そのうち約50%を南予地域が占めています。

宇和島市も大幅な人口減少で、愛媛県全体の約15%を占めており、今回の固定資産評価替えにともなう現地確認作業でも空家や空地の増加が顕著となっています。

	平成12年10月	令和4年10月	変動数	変動率
愛媛県	1,493,092人	1,306,165人	△186,927人	△12.5%
南予地域	317,630人	225,819人	△91,811人	△28.9%
宇和島市	95,641人	67,779人	△27,862人	△29.1%

また、土地価格については概ね半値程度となっており、同期間の愛媛県全体の公示地価格の平均△42%や松山市の平均△30%を上回った地価下落で、宇和島市は人口減少社会における先進地となっています。

公示地	所在地	平成12年1月	令和4年1月	変動率
宇和島-1	宇和島市愛宕町2丁目82番2	138,000円/㎡	66,500円/㎡	△51.8%

— 自然環境 —

人口の減少と土地価格の下落は一般的にあまり前向きな話題となりませんが、日常生活における人口密度のゆとりや住宅取得に要する負担程度等、メリットを感じる場合も少なくありません。

南予地域全体の人口密度は約90人/k㎡で秋田、高知、島根等の県平均と同水準ですが、平地は少なく山ばかりです。

宇和島市は約145人/k㎡、西側の海とほか三方の山々に囲まれた約2km四方の市街地中心部は建物が密集していますが、交通渋滞もなく、感染症対策でターゲットとなった「密」状態を探すのは大変です。

市街地中心部の東側背後には1000m～1200mの連山、鬼ヶ城山系があり、関門海峡を通過する季節風の影響で冬場は積雪がみられ、八丈島と同等緯度の南国でありながら山頂付近では時に樹氷が、晴天時には市街地沖の宇和海に離島や半島が浮かぶ光景がひろがります。



西側宇和海は黒潮枝流の影響から魚影濃厚で、サンゴの群生なども見られ、高知との県境付近は四国有数のダイバースポットとなっていますが、宇和島の市街地近海はタイ、ブリ、フグ、マグロ、真珠などの養殖が盛んなイカダ密集海域となっているため、釣り以外のマリンレジャーには不向きです。

市街地中心部から東方に自家用車を約40分走らせると四万十川中流域に、約90分で四国カルストに至り、カヌー漕ぎや放牧風景など、さらに時間のながれがゆるやかに感じられます。

— 中心市街地 —

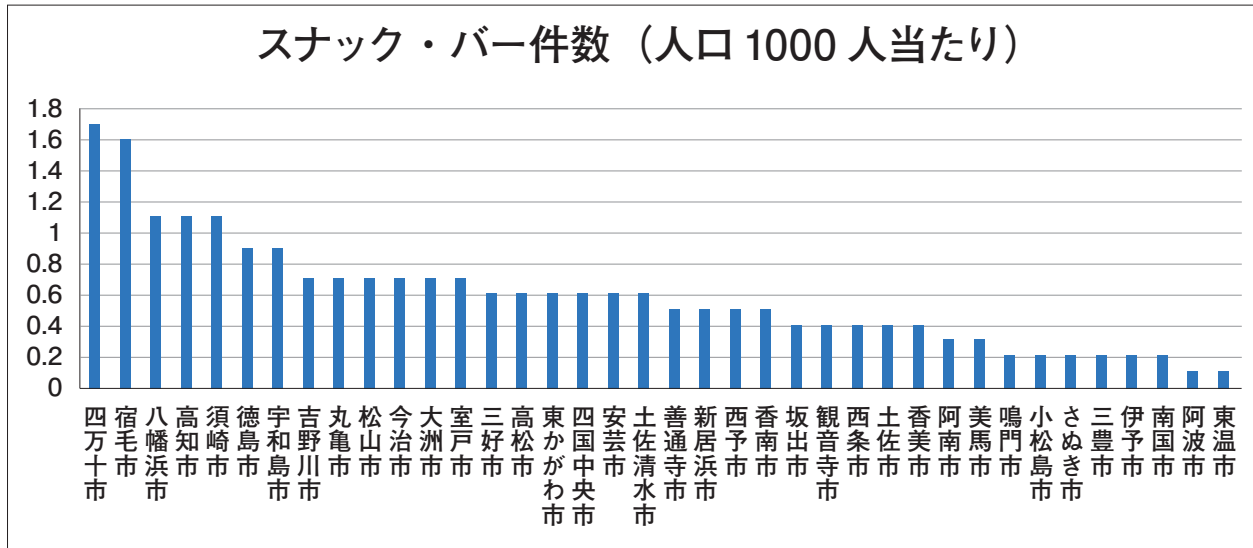
狭い市街地中心部の飲食店舗は自宅からサンダル履きで5分ほど、季節ごとの近海魚や山間の野菜、ジビエなどを使用した外食がたのしめます。

市街地中心部は、幅員12m、延長600mのアーケード商店街を軸に発展してきましたが、残念ながらアーケード商店街の空き店舗率は、平成12年の約12%から令和4年には約33%にまで増加しています。



昭和期前から栄えた衣料品店は減少し、近年は若手店主による飲食店の出店が僅かに増加していましたが、折からのコロナ騒動に水をさされた状況となってしまいました。

アーケード商店街よりも深刻なのは歓楽街の衰退で、昭和世代の社交場であるスナック・バーの件数は四国内各市とも十数年前から軒並み半減しています。（グラフは現在）



— 現存12天守 —

宇和島には国内現存12天守といわれるものがふたつあり、ひとつは宇和島城の天守閣で標高約80mの城山と白い天守閣が狭い市街地風景のアクセントとなっています。

築城時に西側は海でしたが、その後幾度の埋め立てにより現在は市街地の一部となっており、藩政期にアーケード内側付近にあった堀も明治以降に埋め立てられました。

もうひとつのJR宇和島駅扇型庫はJR四国管内で宇和島駅に唯一とのことですが、老朽化が顕著なため台風などで事故が発生しないよう、現在は屋根や外壁がとり払われており、保存や活用の方針など模索中です。



— 黒柿と伊臣忠 —

自宅うら、散策路脇の小川の土手に黒柿の群生があり、通常の柿の木の中で黒柿が出る確率は1万本に1本程度と言われ、たいそう珍しいもののようで、宇和島市指定の天然記念物となっています。

梅雨前後の種子落下時期にはメルヘンの世界に紛れこんだかのような鈴なり音をきくことができ

ます。

そして、黒柿とは何の関連もありませんが、群生地から河川対岸の住宅街のどこかに宇和島藩士であった伊臣忠一（1838～1907）という人が暮らしていたらしく、十数年前に知ったことですが、伊臣忠一はオノ・ヨーコさんの曾祖父にあたるとのことです。

オノ・ヨーコさんのルーツの一端が宇和島にあったと思うと興味がふくらみ、毎日歩く場所なので、どの辺りに住んでいたのか、あれこれ考えますが、いまのところ有力な手掛かりはありません。



— 司馬遼太郎 —

「お金は還流していますが、松山までしか来ていませんから、法華津峠を越させないといけません。円の還流が、みかんと真珠だけでは寂しいじゃないですか」。平成3年9月29日、宇和島市内で開催された講演会での司馬さんの市民にむけた言葉ですが、その後、目あたらしい産業の展開はおろか、みかんと真珠も産地競合や生産量の減少など厳しい状況にさらされています。

司馬（福田）家の歴代お手伝いさんたちの人数は宇和島出身者が最大派閥であったようで、司馬さんもたびたび宇和島に足をはこばれたとのこと。

定宿であった木屋旅館に近い斉藤鮮魚店の二階で地元の寄合酒に参加した姿も写真に残されており、木屋旅館は現在も営業していますが、斉藤鮮魚店は廃業して久しく、建物だけが今も残されています。



— 平成30年西日本豪雨災害 —

平成30年7月の豪雨災害では愛媛県内でも大洲市、西予市、宇和島市などを中心に大きな被害が発生し、宇和島市災害記録誌によると、宇和島市では7月5日から雨脚が強まり、7日には186.5mmの24時間雨量を観測、市内旧吉田町を中心に土砂崩れによる災害が多発しました。

愛媛新聞（令和元年7月6日付）による被害の概要は以下のとおりです。

	住家被害状況(棟)				人的被害状況(人)		
	全壊	半壊	浸水	総数	直接死	間接死	総数
愛媛県	627	3,117	2,765	6,509	27	6	33
宇和島市	61	915	737	1,713	11	2	13

	土木被害(件)			1次産業被害(額)		
	河川	道路	砂防	農業	林業	水産
愛媛県	978	871	186	475億2,764万円	174億6,645万円	4億9,904万円
宇和島市	219	244	42	215億6,165万円	42億4,783万円	2億2,839万円



宇和島市復興計画に基づく実施事業の進捗状況によると令和4年度末で81.8%の事業完了を予定しており、砂防施設やかんきつ樹園地の区画整理など、大規模な土木工事についてはいま少し時間を要する見込みです。

犠牲者を出した遺族の心中もあり、事業進捗だけで復興は語れませんが、4年の歳月が過ぎ災害の爪痕もかなり目立たなくなりました。

災害当時、市外県外から多くの人的、物的支援をいただきましたこと、この紙面をお借りして心からお礼申し上げます。

※写真はすべて執筆者本人による撮影

「不動産鑑定士レター」から

不動産鑑定士の
まなざし～

今号から、住宅・不動産市場に特化した週刊新聞「住宅新報」に現在連載している「不動産鑑定士レター」（毎月不定期掲載）の記事をご紹介します。

「不動産鑑定士レター」では、主な読者である業界人に向けて、不動産鑑定士が全国各地の最新市況や日々の業務のなかで感じたことをわかりやすく伝えています。

今回の執筆者は、(公社)東京都不動産鑑定士協会の榎野 匡彦さん、(公社)北海道不動産鑑定士協会の原口 康洋さん、(一社)秋田県不動産鑑定士協会の山陰 逸郎さんです。

※新聞記事から一部変更して掲載しています。

「適正価格を求める意義」

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 榎野 匡彦さん

数カ月前の話になりますが、昔馴染みの税理士さんから「娘夫婦がマンションの購入を考えているので、相談に乗って欲しい」とSNSのメッセージが届きました。

聞くと、30代前半の夫婦で、それぞれが別々の一流企業に勤務する、いわゆる「パワーカップル世帯」でキャッシュで相応の予算を既に用意しているとのこと。大まかなマンションスペックとしては、娘さんの実家に比較的近い都内城西エリアの築浅ファミリータイプをご所望のようです。

既に何件かを販売図面と共にピックアップした上で、販売価格と当該物件内容との均衡がとれているか、また、それぞれの物件のリスク要因などがあれば「無料の範囲で意見を聞かせて欲しい」と頼まれました。

当方も頼まれれば無下には断れない性格なので（というのを分かっているが）連絡してくるところが憎いのですが、無用な気を遣わせない程度のリサーチ結果をベースに、後日、個々の物件について私見を返信したところ、すぐさま先方から電話が掛かってきて、「色々ありがとう！親バカでごめんなさい。ただ、こうして見ると、最近のマンションは、中古も新築も関係なく値段が爆上がりしているのだね。異常だよ。異常」と言われたので、「まあ、捉え方にもよりますけれどもね」



と、極めてあいまいな返答を差し上げ、当件は一件落着(?)しました。

【価格上昇の背景とは】

ここで、不動産の価格は、一般に①その不動産に対してわれわれが認める効用、②その不動産の相対的稀少性、③その不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生じる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものとされています。

今回、「異常」と評された価格自体も、これら三者に影響を与える自然的、社会的、経済的、行政的要因の相互作用によってそれぞれの不動産事業者が「(チャレンジ価格の場合も含め)この価格で販売しよう」と値付けされた金額であるため、一概に「異常」とまでは言い切れないと感じるところです。

特にコロナ禍にあって、優良物件の出物が減った分、上記三者を当てはめて表現するならば、「②の相対的稀少性が高まる反面、①の効用を認めた③の有効需要が増大し、需給関係がひっ迫することによって市場全体の価格が上昇している現象」と捉えることができるので、ある意味、これは「正常」なのではとも考えられます。

【適正価格と鑑定士の役割】

とはいえ、一方で時の経過に伴い、社会的、あるいは経済的なそのものに対する有用性は高くも低くもなり得るでしょうから、今は相対的に絶好調といえるアセットであったとしても、資産形成・資産保有について、中長期的観点から検討する場合は、いずれも十全十美とは言い難い大小のリスク要因をはらんでいるようにも見受けられます。

そのため、あと一步踏み込んだところに「不動産市場における適正な価格」という理想郷のような価格があって、これはもう、一般の人が見出すことは困難を極めるであろう、という流れでわれわれ不動産鑑定士の出番となるケースも少なくありません(今回は業としての出番はなかったものの、代替物件の動向からみた価格バランスと各種要因を示すことで納得感と安心感を与えられたという意味では、大変有意義だったはずです)。

こうした価格メカニズムの一つひとつを丁寧に分析することを通じ、社会一般の信頼と期待に報いるべく、日々顧客に、そして不動産に対し、引き続き真摯に向き合っていきたいと思えます。

(令和4年8月23日号「住宅新報」3面掲載)

「違法建築物の評価」

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会 原口 康洋さん

鑑定評価の対象物件が違法建築物(建築基準法違反)ということがよくあります。例えば次のようなケースです。

【建ぺい率・容積率オーバー】

一番多いのはこのパターンです。建物を増築したり、竣工後に地下室をつくったり、敷地内に車庫や物置を建ててしまったために建ぺい率や容積率を超過するケースです。また、共同住宅の1階部分が当初は容積率の計算に含まれない車庫でしたが、後に事務所等に用途転換されたため建築基

準法違反となることもあります。

【用途制限違反】

例えば第1種低層住居専用地域内に、本来建ててはいけない店舗（住居を兼ねた一定規模以下のものを除く）が建っていたりする場合などが該当します。竣工後に用途の転換が行われ、違法建築となることが多いようです。

【建築確認・完了検査が未了】

建築確認は受けているものの完了検査を受けていない建物が意外と多いです。中には建築確認も完了検査も受けていないという悪質な物件もあります。また、10㎡を超える増築等の際には新築時と同様に建築確認および完了検査が必要ですが、この手続きが省略されている場合があります。

また違法建築物に似たものとして「既存不適格建築物」があります。既存不適格建築物とは、建築時点においては合法だったものの後の法令の改正により基準に適合しなくなった建物のことです。違法建築物ではないため是正措置は必要ありませんが、再建築の際には現行の法律に適合する建物でなければなりません。

違法建築物は融資を受けることが難しく、行政指導を受ける可能性もあることから購入にあたってリスクを伴うため、売却が難しくなります。特に遵法性を重視する投資会社などは購入に慎重な姿勢を見せており、市場性が劣ることとなります。

鑑定評価においては、収集した資料と現地調査結果をもとに、公法規制と照らして現状の建物が適合しているかを判断し、違法性がある場合には、是正工事費用や市場性を考慮し、減価要因として評価に反映することとなります。原価法という手法の適用においては、建物の観察減価に反映する、もしくは土地・建物一体の価格について市場性修正（減価）を行う方法があります。また収益還元法の適用においては、建物の是正工事費用を経費計上する、もしくは還元利回りの査定においてリスクの程度を考慮するという方法がとられています。

違法性の程度によって減価内容も変わってきますが、最悪の場合は建物取り壊しを想定することも考えられます。私が最近依頼を受けた案件で、本来建築できない市街化調整区域内にある事務所兼倉庫があります。しかも建築許可を得ないで建築し、度々行政指導を受けている物件です。このような建物を継続利用することは不適切と考え、減価率を大きく設定すべきと考えています。

このように違法建築物は、違反の内容・程度をよく吟味の上、リスクに応じた減価を行う必要があるのです。

（令和4年9月20日号「住宅新報」3面掲載）



「秋田駅前再開発」

一般社団法人 秋田県不動産鑑定士協会 山陰 逸郎さん

9月20日、地価調査価格の発表が行われた。新型コロナウイルス流行がやや落ち着きを見せる中、秋田市は利便性の良い中心市街地への住宅需要増およびそれに伴う供給不足により価格は上昇傾向にあり、また商業地では、ビジネス出張者や観光客の回帰や、路線商業の活発化により、住宅地・商業地ともにプラスに転じた。

【「秋田版CCRC」拠点施設が呼び水に】

コロナ禍にありながらやや景気回復傾向を見せる昨今、秋田県を代表する県都秋田市駅前商業地においては、異例のマンション建設ラッシュとなっている。

秋田市におけるマンション建設は、2003年から2008年に年間約200戸、多いときは400戸を超える供給がなされた。その後、宅地分譲との競争もあり一部では売れ残りも見られ、しばらくは年50戸ほどの供給にとどまった。

しかし、駅前再開発が進行する2020年、都市圏で暮らす高齢者が地方に移り住み、健康でアクティブな生活を送ると共に、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることを目的とした「秋田版CCRC」として、内科や薬局、銀行などがテナントとして入居予定で建設されたマンションは、抽選の上、完成前に完売した。

それを受け、現在では、駅近郊エリアに住むことにステータスを感じる顧客も増え、秋田駅前商業地に2024年までに5棟約520戸の建設が予定されている。

これにより、約10年もの間放置されていたホテルは解体、また、駐車場として利用されていた更地などの低未利用地が活用されて駅前活性化の一助となっている。しかし、一方で、百貨店やホテル、飲食店舗ビルなどが建ち並び、多くの県民や観光客をにぎわせた県都秋田の商業地域は、マンション居住者による顧客増は見込めるものの、ビジネスや娯楽を目的とした外部顧客は、商業店舗ビルの減少やマンションに伴う住宅地化により失われつつある。

【居住者増加で期待 中心市街地の活性化】

高度成長期に発展した地方圏の中心市街地は、建物の老朽化や少子高齢化および社会的流出による商圏人口の減少によって商業収益は悪化し、また、各家庭における車の保有率上昇は、郊外大型店もしくは県外へと商圏を広げ、中心市街地は衰退傾向に陥っている。

秋田版CCRCを中心とした秋田駅前再開発の新たな取り組みは、高齢化社会にある秋田県内において、駅前という利便性の優れた地域にマンションなどの居住を構え、生活のみならず医療や介護の継続的なケアを目的とした地域づくりを目指している。居住者増加による活性化が活力となり、新たなビジネスや娯楽施設を生み出し、県都秋田の顔として、駅前商業地発展の一助となることを期待したい。

(令和4年11月29日号「住宅新報」20面掲載)



連合会の動き

連合会の会議や、イベントにおける開催日や内容の報告および今後の予定をご案内いたします。

※令和4年12月23日時点の報告と予定です。
 ※令和4年10月以降の動きを掲載しています。

開催年月日	会議名	主な議題等
令和4年10月4日	正副会長会	当面の諸課題について
	第140回業務執行理事会	(1) 専門委員の承認について (2) 「保有データ開示等取扱細則」等の個人情報取扱規程関連細則の一部改正について
11月1日	正副会長会	当面の諸課題について
	第141回業務執行理事会	(1) 委員の選任について (2) 今年度追加IT企画（REA-NETの改修）について (3) 役員選挙規程の一部改正について
11月21日	第142回業務執行理事会	(1) 懲戒処分の承認について (2) 委員の選任について (3) 特定費用準備資金の積立について (4) 実務修習における模擬取引事例システムの構築について (5) 鑑定評価における統計分析の有効性の検証と分析環境の構築について (6) 役員選挙規程の一部改正について (7) 会費減免の承認について
	第340回理事会	(1) 懲戒処分の承認について (2) 委員の選任について (3) 特定費用準備資金の積立について (4) 今年度追加IT企画（REA-NETの改修）について (5) 実務修習における模擬取引事例システムの構築について (6) 鑑定評価における統計分析の有効性の検証と分析環境の構築について (7) 役員選挙規程の一部改正について (8) 会費減免の承認について

開催年月日	会議名	主な議題等
11月22日	士協会会長会	「事例閲覧体制」について討議
12月13日	正副会長会	当面の諸課題について
	第143回業務執行理事会	不動産鑑定士PR動画コンテスト審査員の選任について
令和5年1月17日	第144回業務執行理事会	10時00分から開催予定
	賀詞交歓会	12時20分から開催予定
	正副会長会	14時00分から開催予定
2月7日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第145回業務執行理事会	13時30分から開催予定
3月1日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第146回業務執行理事会	13時30分から開催予定
3月22日	第147回業務執行理事会	10時30分から開催予定
	第341回理事会	13時30分から開催予定

委員会の動き

続けて各委員会の最新の活動報告と今後の予定をご案内いたします。

※WGはワーキンググループの略です。
 ※令和4年12月23日時点の報告と予定です。
 ※令和4年10月以降の動きを掲載しています。

	内容	日程等	詳細
企画委員会	企画委員会 ・運営小委員会	令和4年 10月19日	議題 1. 役員選挙規程の改正に係る会員からの意見募集を踏まえての対応について 2. 議連要望書に掲載する要望事項について 3. 【内閣府】新しい時代の公益法人制度の在り方に関する有識者会議について(報告) 4. その他
	企画委員会 ・運営小委員会	11月9日	議題 1. 役員選挙規程の改正に係る指摘事項への対応について 2. その他
	第8回 企画委員会	11月9日	議題 1. Web選挙導入に伴う役員選挙規程の改正について 2. 新型コロナウイルスに係る業界ガイドラインの改正について 3. 小委員会及び各WG等の検討状況について 4. 次回以降委員会の開催について 5. その他
	第9回 企画委員会	令和5年 2月9日	未定
総務財務委員会	第10回 総務財務委員会	令和4年 11月10日	議題 1. 士協会会長会について 2. 予算編成に向けた対応等について 3. 令和5年度役員会日程等について 4. 小委員会報告 5. 総会書類の電子提供並びに電磁的方法による議決権の行使等について 6. その他
	第11回 総務財務委員会	12月6日	議題 1. 来年度予算編成に向けた対応について 2. 士協会会長会について 3. インボイス制度への対応について 4. 小委員会報告 5. その他

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
業務委員会	第3回 業務改善対応WG	令和4年 10月5日	議題 1. 倫理規程8条3項に基づく報告書の対応について 2. 電子署名サービス(電子証明書認証業務)の検討について 3. その他
	第9回 報酬検討WG	10月14日	会員向け説明資料作成(中間報告)
	第10回 報酬検討WG	10月27日	会員向け説明資料作成(最終報告)
	第5回 業務委員会	10月27日	議題 1. 船井総合研究所委託調査の成果物について 2. 東北地方整備局による一括発注業務について 3. 電子署名サービス(電子証明書認証業務)の提供について 4. 財務省情報提供制度の方向性について 5. 各WGからの報告について 6. その他
地価調査委員会	第9回 地価調査委員会	令和4年 10月14日	議題 1. 事例作成の負担軽減について(国土交通省との意見交換) 2. システム改修(暗号化等)について 3. REA-Jireiにおける地価公示・地価調査ボタンについて 4. 小委員会報告 5. 地価動向に関する意見交換 6. その他
	第10回 地価調査委員会	12月5日	議題 1. 土協会会長会開催報告 2. 事例作成の負担軽減について 3. REA-Jireiにおける地価公示・地価調査ボタンについて 4. アンケート回収管理等業務の委託業者の公募について 5. 小委員会報告 6. R5地価公示のトピックス(情報交換)
情報安全活用委員会	第7回 情報安全活用委員会	令和4年 11月14日	議題 1. 事例データ統計分析・検証環境の構築について 2. 運営小委員会報告 3. モニタリング小委員会報告 4. データ有効活用小委員会報告 5. その他

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
調査研究委員会	第10回 判例等研究 小委員会	令和4年 10月11日	議題 1. 公租公課倍率法と平均的活用利子率法について 2. その他
	地代等分析検討 小委員会・ 不動産データ活用 検討小委員会 合同打合せ	11月17日	議題 1. tableau及びQGISの成果物について 2. 底地と地代の調査分析について
	第11回 判例等研究 小委員会	11月18日	議題 1. 公租公課倍率法と平均的活用利子率法について 2. その他
	第5回 建物等精緻化 検討小委員会	11月25日	議題 1. 建物等精緻化のための建物等評価実務ガイドライン (案)の作成について 2. その他
	第3回 地代等分析検討 小委員会	11月28日	議題 1. 底地と地代の調査分析について
	第3回 調査研究委員会	令和5年 1月18日	議題 1. 令和4年度事業報告案及び令和5年度事業計画案につ いて 2. 令和4年度決算見込み及び令和5年度予算案について 3. その他
	第6回 建物等精緻化 検討小委員会	1月30日	議題 1. 建物等精緻化のための建物等評価実務ガイドライン (案)の作成について(仮題) 2. その他
	第12回 判例等研究 小委員会	2月13日	未定
研修委員会	第1回賃料WG	令和4年 11月7日	議題 1. 評価実務演習の審査について 2. その他
	第3回相続WG	11月10日	議題 1. 評価実務演習の審査について 2. その他
	第5回 研修委員会	令和5年 2月9日	未定

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
国際委員会	第4回 国際評価実務 小委員会	令和4年 10月21日	議題 1. 不動産鑑定評価基準等の英訳について(確認作業) 2. 本英訳の取扱いについて(鑑定評価指導室見解等) 3. その他
	第2回 国際会議・交流 小委員会	令和5年 1月23日	議題 1. 第31回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (PPC新北大会)の開催に係る対応について (1) 開催スケジュール、テーマ等(報告) (2) スピーカー募集について(報告) (3) スピーカー選定方法について(審議・決定事項) 2. 国際交流事業(マレーシア)について (1) マレーシア測量士協会(RISM)との合意覚書の締結 (報告) (2) 調印式等の実施について(協議) 3. その他
	第3回 国際委員会	1月24日	議題 1. 各小委員会の活動報告について 2. 令和4年度事業報告案及び決算見込みについて 3. 令和5年度事業計画案及び予算案について 4. その他
広報委員会	土地月間記念行事	令和4年 10月中	全国各地で土地月間行事開催
	PR動画コンテスト	応募期間： 1月31日まで	テ ー マ 30秒でわかる不動産鑑定士の魅力 表 彰 最優秀賞10万円、優秀賞5万円 応募資格 学生
	第5回 広報委員会	令和5年 2月15日	議題 1. 令和4年度事業報告案及び令和4年度決算見込みにつ いて 2. 令和5年度事業計画案及び令和5年度予算案について 3. SNSを利用したPR動画について 4. 日経新聞地価公示特集への記事広告掲載について 5. 鑑定ひろばについて 6. 住宅新報「レター」の今後のテーマについて 7. ぺりかん社の書籍の件について 8. PR動画コンテストについて 9. その他
公的 土地評 価委員会	第9回 公的 土地 評価 委員会	令和4年 9月29日	議題 1. 国税の電子署名の試行について 2. 公的事例閲覧の検討について 3. その他

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
公的土地評価委員会	第10回 公的土地評価 委員会	11月28日	議題 1. 電子署名について 2. 固定資産税標準宅地鑑定評価業務等の制度研究について 3. 令和4年度事業報告案、令和5年度事業計画案及び予算案について 4. その他
鑑定評価基準委員会	証券化・応用研修	令和4年 11月15日	議題 1. 不動産私募ファンドの最新動向 2. 不動産STOに関する法規制、スキーム検討と実務の動向 3. エンジニアリング・レポート及び災害リスク等の最新のトピック 4. 署名押印の廃止について
	第6回 鑑定評価基準 委員会	令和5年 1月18日	議題 1. 令和4年度事業報告案及び令和5年度事業計画案について 2. 令和4年度決算見込み及び令和5年度予算案について 3. 証券化応用研修を振り返って 4. その他
実務修習運営委員会	第4回 実務修習 運営委員会	令和4年 10月19日	非公開
	第5回 実務修習 運営委員会	11月14日	非公開
・建物評価推進特別委員会 住宅ファイル制度	戸建住宅評価現場 研修（滋賀県米原 市）	令和4年 10月14日	プログラム 1. 事前座学研修 2. 現場調査 3. JAREA HAS研修 4. レポート提出

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
鑑定評価監視 委員会	第3回 鑑定評価監視 委員会	令和4年 11月18日	議題 1. 株式会社エスコンアセットマネジメントの件について 2. 令和4年度依頼者プレッシャーの追跡調査の状況について 3. その他
情報システム推進 委員会	第5回 情報システム推進 委員会	令和4年 12月7日	議題 1. 2022年度のIT企画進捗状況報告 2. 2022年度IT企画 追加企画について 3. 2023年度IT企画審議 4. その他
災害対策支援特別委員会	第4回 災害対策支援 特別委員会	令和4年 9月30日	議題 1. 住家被害認定調査等研修会(実地体制編)について 2. 福島県沖地震及び水害に係る被災地支援活動について(報告) 3. その他
	第5回 災害対策支援 特別委員会	令和5年 2月17日	未定

都道府県不動産鑑定士協会の動き

続けて全国の不動産鑑定士協会の活動や催しをご案内いたします。

※令和4年10月～5年3月の報告と予定です。

※新型コロナウイルス感染症の影響により、中止・延期となる場合がありますので、ご注意ください。

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
毎月第1木曜日(10月～令和5年1月開催中止)	不動産の無料相談会(札幌市役所本庁)
毎月第3木曜日(10月21日、11月17日開催、12月15日、令和5年1月19日開催中止)	不動産の無料相談会(士協会事務局)
10月26日	第25回公的評価研修会(ニューオータニイン札幌)
令和5年2月26日	令和4年度第1回定期大会(TKP札幌ガーデンシティ札幌駅前)

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
毎月第4火曜日	毎月の不動産無料相談会(青森市)
10月4日	「土地月間」に係る無料相談会(弘前市)
10月5日	「土地月間」に係る無料相談会(青森市)
10月6日	「土地月間」に係る無料相談会(八戸市)
10月7日	「土地月間」に係る無料相談会(事務局)※県外からのWEB相談専用日
11月15日	第1回研修会 「証券化案件における収益還元法の考え方及び現在の市況感」(WEB開催)

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
10月7日	不動産に関する無料相談会(電話相談)

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
10月5日、19日	令和4年度「土地月間」不動産の無料相談会(仙台市)
10月13日、11月10日、12月8日	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

毎月第2木曜日(令和5年1月12日、2月9日、3月9日)	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
原則毎週最終月曜日(令和5年1月30日、2月27日、3月13日)	「不動産の無料相談会(定例)」(土協会事務局)

一般社団法人 秋田県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
11月11日	秋田県不動産コンサルティング協会共催研修会

一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
	未定

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月8日	「土地月間」に係る無料相談会(福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、白河市)

一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月11日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(日立市)
10月12日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(水戸市)
10月13日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(土浦市)
11月17日	研修会「インボイス制度について」(水戸市)

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	無料相談(電話相談)
10月25日、11月22日、12月23日、令和5年1月23日、2月24日、3月23日	定例無料相談会(土協会事務局)
12月2日	研修会「森林関係(保安林、治山事業等)について」(WEB開催)
令和5年2月8日	宇都宮商工会議所無料相談会(宇都宮市)

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月3日	土地月間無料相談会(県内10会場)
10月13日	一般公開講演会(高崎市・群馬コンベンションセンター)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

11月7日	(公社)埼玉県不動産鑑定士協会との共催研修(WEB配信)
11月10日、12月1日、 令和5年2月2日、3月2日	定例無料相談会(電話相談)

公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月15日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(さいたま市、熊谷市)
10月17日	親和会共催研修会「地盤改良工事の基礎知識」(さいたま市)
10月21日、11月18日、12月16日、 令和5年2月17日、3月17日	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
10月24日	研修会「固定資産評価と裁判の現在」(さいたま市)
11月7日	(公社)群馬県不動産鑑定士協会共催研修会(WEB配信)
令和5年2月7日	インボイス制度、電子帳簿保存法(改正)に関する研修会(WEB開催)
3月28日	一般公開セミナー (WEB配信)

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
(10月～3月) 毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
10月4日	実務研修会 1部「固定資産税土地評価制度に係る説明」(Zoom WEB開催：録画配信) 2部「固定資産税評価に係る最近のトピック」
10月5日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(柏市)
10月7日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(船橋市、佐倉市)
10月11日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(松戸市)
10月12日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(市川市)
10月13日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(成田市)
10月14日	実務研修会「借地非訟事件の事例紹介」(Zoom WEB開催)
10月20日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(木更津市)
10月21日	「土地月間記念行事」に係る無料相談会(千葉市)
11月9日	実務研修会「インボイス制度について」(Zoom WEB開催)
11月9日	実務研修会「～わが国のインフレ動向について～デフレの完全脱却は可能か？」 (Zoom WEB開催：全国士協会)
令和5年2月16日	実務研修会(研修テーマは調整中：Zoom WEB開催)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
10月14日	無料相談会(川崎会場)
10月18日	無料相談会(横浜会場)
10月26日	第5回ゼミナール方式による争訟鑑定研究会(横浜市)
10月29日	不動産に関する合同相談会(横浜市)
11月2日	横浜市空家無料相談会(横浜市)
11月4日	空き家所有者・管理者向け相談会(横須賀市)
11月8日	第1回横浜市地価動向要因調査報告会(横浜市)
11月28日	第35回土業団体連絡協議会(横浜市)
12月8日	令和4年度公開講演会(WEB+会場開催)
12月13日	令和6基準年度固定資産(土地)評価替えに係る価格均等化推進会議(横浜市)
令和5年1月11日	「インボイス制度への対応」研修会(横浜市)
2月10日	第2回横浜市地価動向要因調査報告会(横浜市)
3月下旬	令和4年度第5回研修会(横浜市)

一般社団法人 山梨県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
毎月第2金曜日	不動産鑑定相談所(電話相談)
11月23日	十士会合同無料相談会(甲府市)

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
10月3日	令和4年 秋 不動産鑑定士無料相談会(長野市、須坂市、上田市、諏訪市)
10月4日	「固定資産税制度に関する自治体職員及び鑑定評価員向け研修会」(千葉県士協会主催)(WEB開催)
10月4日	令和4年 秋 不動産鑑定士無料相談会(駒ヶ根市)
10月5日	令和4年 秋 不動産鑑定士無料相談会(飯田市)
10月6日	令和4年 秋 不動産鑑定士無料相談会(佐久市)
10月7日	令和4年 秋 不動産鑑定士無料相談会(松本市)
10月13日、11月10日、12月8日、令和5年1月12日、2月9日、3月9日	無料相談会(上田市)
11月10日、12月8日、令和5年1月12日、2月9日、3月9日	無料相談会(長野市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

11月18日、12月16日、令和5年1月20日、2月17日、3月17日	無料相談会(松本市)
12月8日、令和5年2月9日	無料相談会(飯田市)

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月1日	豊島区と共催・10士業+公証人合同 事業と暮らしの無料相談会(豊島区)
10月1日	囲碁大会(千代田区)
10月2日	未来を創るアーバンネット町田・合同相談会(町田市)
10月5日	不動産鑑定士と司法書士による秋の不動産無料相談会(新宿区)
10月8日	台東区下町よろず相談会(台東区)
10月10日	バーベキュー親睦会(墨田区) 友好協定を締結している東京司法書士会・東京弁護士会・第二東京弁護士会と合同開催
10月12日	第40回 住まいの無料相談フェア 豊島区民の相談日(豊島区)
10月29日	板橋区と共催・11士業合同事業と暮らしの無料相談会(板橋区)
11月8日	第二東京弁護士会との共催シンポジウム(千代田区) テーマ：建替え問題と立退料
11月11日～	秋の講演会「都市と不動産を考える」(WEB開催/数カ月間配信)
11月12日	足立区と共催・8士業合同よろず無料相談会(足立区)
11月18日	自治体との情報交換会と住家被害認定調査等研修会 実施体制編(WEB開催)
11月22日	第2回「夢の家!! あったらいいな絵画コンテスト」受賞作品発表(WEB開催)
11月25日	渋谷区り災証明書発行訓練への講師派遣(渋谷区)
11月26日	武蔵野・三鷹多士業相談会(武蔵野市・三鷹市)
12月2日	インボイス制度に関する研修会(ハイブリット開催) テーマ：インボイス制度の概要と対応について～既に始まっているインボイス制度～
12月6日	日本弁理士会関東会主催研修会への講師派遣(千代田区)
12月8日	神奈川県士協会主催 公開講演会への講師派遣 被災地支援活動報告(横浜市)
12月14日、16日	不動産鑑定士による「不動産教室」港区立港南小学校(港区)
12月21日	東京都行政書士会主催 罹災証明に係る研修会への講師派遣(目黒区)
令和5年1月20日	新年賀詞交歓会 東京ドームホテル(文京区)
2月8日	第12回TAREAカレッジ(ハイブリット開催) テーマ：最近の建設資材の動向と建設工事の傾向について

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月5日	第10回一般市民向け公開講座
10月7日	令和4年度「土地月間」無料相談会(新潟市、長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市)
11月24日、12月2日	新潟市の公共用地買収における農地評価について
12月21日	研修「インボイス制度について」・「固評契約における随意契約について」

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月3日～7日	「土地月間」無料相談会(士協会事務局)
10月28日	競売評価の実務における課題研究(富山市)
11月15日	土地価格等についての意見交換会(富山市)
11月24日	富山県内の不動産市況と富山市地価動向の要因について(WEB研修)

公益社団法人 石川県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2水曜日	不動産に関する電話無料相談(士協会事務局)
10月15日	士業団体よろず無料相談会

公益社団法人 福井県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
偶数月第3金曜日(4月は除く)	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
10月10日	福井県士業等団体友好協議会 合同無料相談会(福井市)

公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月3日	「土地月間」無料相談会(岐阜市、高山市、各務原市、中津川市、羽島市、多治見市、可児市、大垣市、美濃加茂市)
10月4日	「土地月間」無料相談会(関市)
毎月第3水曜日	定期無料相談会(士協会事務局)
12月8日	研修会(開発法の適用数値と区画割について)(WEB開催)
12月19日	研修会(インボイス制度の理解と対応について)(WEB開催)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 静岡県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月7日	令和4年度第2回不動産無料相談会(沼津市、静岡市、浜松市)
11月10日、12月9日、 令和5年2月10日、3月10日	定例無料相談会(士協会事務局)
11月11日	令和4年度秋季研修会(WEB開催)
令和5年2月4日	静岡県士業種連絡交流会主催「無料合同相談会」(沼津市、静岡市、浜松市)

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3土曜日	定例不動産無料相談会(士協会事務局)
10月1日、2日、3日、4日、14日、 15日、16日、23日	秋の無料相談会(名古屋市、春日井市、一宮市、稲沢市、小牧市、半田市、安城市、 西尾市、岡崎市、豊田市、瀬戸市、豊橋市、豊川市)
10月11日、11月10日、12月12 日、令和5年1月10日、2月10日、 3月10日	定例無料相談会(豊橋市)
10月19日	研修会「コロナ禍におけるホテル建設を含めた名古屋市内の都市再開発と今後の 展望について」(名古屋市)
10月21日	土地月間講演会(名古屋市)
11月2日、9日	なごや環境大学共育講座「聞いて役立つ環境と不動産の話」(名古屋市)
令和5年1月22日	名古屋自由業団体連絡協議会主催「生活お困りごと相談会」(名古屋市)

一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月3日	土地月間無料相談会(津市、四日市市、松阪市、伊勢市、桑名市、名張市、伊賀市)
10月6日	土地月間講演会(津市)

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3水曜日(4月、10月除く)	不動産に関する無料相談会(士協会事務局)
毎月第4木曜日	大津市民相談会(大津市役所)
10月23日	土地月間県民フォーラム・WEB講演会「法務局と不動産登記について」(WEB開 催)
10月23日	土地月間県民フォーラム・土地に関する無料相談会(草津市)
令和5年1月18日	滋賀短期大学寄付講座「不動産鑑定士による不動産学入門講座」(大津市)
1月24日	滋賀県六士会研修会「インボイス制度の概要とその対策」ほか(大津市)
2月4日	土地に関する無料相談会(高島市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・3水曜日 (祝祭日を除く)	定例無料相談会(土協会事務局)
10月7日	「土地月間」無料相談会(京都市、舞鶴市、城陽市、電話、オンライン)
10月13日	秋季講演会「盆地と斜面を造成した千年の都:都城・寺社・城郭・庭園」(WEB配信)
10月26日	京都自由業団体懇話会(京都市)
11月10日	京都市及び京都自由業団体懇話会5団体共催 市民のための不動産なんでも無料相談(京都市)
11月19日	京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会(宇治市)
11月29日	京都五土業合同研修会「2024年1月に完全義務化の電子帳簿保存法の概要及び公認会計士が行う電子データに対する監査実務」(集合形式(京都市)、WEB配信併用)
令和5年2月15日	研修例会「農地の評価」(近畿会会員限定)(WEB配信)

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・3水曜日 (祝日等を除く)	定例無料相談会(大阪市)
6月24日～令和5年2月28日	WEB研修会「継続家賃査定表使用説明」(大阪士協会会員限定)
第1部 7月8日 第2部 7月15日～令和5年2月28日	WEB研修会(大阪士協会会員限定) 第1部「東京における再開発の状況と再開発事業の概要」 第2部「再開発事業における借家人補償の概要」
10月1日、5日、8日、12日、19日、 24日、26日、29日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(大阪市、和泉市、吹田市、松原市、 東大阪市、守口市)
10月4日	令和4年度土地月間記念講演会(一般及び近畿連合会会員)(大阪市)
12月12日	「大阪経済の動向、大阪・関西万博への期待」(大阪士協会会員限定)(大阪市)
令和5年1月配信予定(オンデマ ンド研修)	WEB研修会「継続賃料評価の課題と展望(継続賃料祭り)パート1」(大阪士協会会 員限定)
1月配信予定(オンデマンド研 修)	WEB研修会「民事訴訟法全体講座」(大阪士協会会員限定)

公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2・4木曜日 (祝日等を除く)	定例無料相談会(土協会事務局)
毎月第4水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(姫路市)
毎月第1・3木曜日 (祝日等を除く)	空き家の総合相談(ひょうご空き家対策フォーラムから受託)(神戸市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

10月4日、5日、13日、19日、26日	「土地月間」無料相談会(川西市、明石市、神戸市、西宮市、姫路市)
10月21日	定例研修会「ひょうご空き家対策フォーラム活動についてのご紹介」「空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例について」(WEB配信)
10月25日	土地月間記念講演会「兵庫県下の地価動向について」「激動する世界と日本人」(神戸市)
12月2日	定例研修会「不動産鑑定評価に係る諸問題」(神戸市)
令和5年3月18日	姫路空き家無料相談会(ひょうご空き家対策フォーラムが実施)(姫路市)

公益社団法人 奈良県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3金曜日(原則)	定例無料相談会(士協会事務局)
11月21日	専門士業連絡協議会講演会及び懇親会(奈良市)
11月25日	定例無料相談会(士協会事務局)

一般社団法人 和歌山県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
1、7、8、12月を除く毎月第3木曜日	定例無料相談会(士協会事務局)
10月7日	研修会「安全なまちづくりに関する法改正について」(和歌山市)
10月20日	「土地月間」に係る無料相談会(和歌山市)
10月26日	研修会「不動産鑑定におけるExcelの活用」(和歌山市)
11月29日	よろず相談会(専門士業連絡協議会)(和歌山市)
12月12日	和歌山県固定資産評価均衡化会議(和歌山市)

公益社団法人 鳥取県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月7日	不動産に関する無料相談会【鳥取市専門相談事業】(鳥取市)

公益社団法人 島根県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月3日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(松江市、出雲市)

公益社団法人 岡山県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第4金曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

10月6日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(倉敷市役所)
10月13日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(岡山市役所)
10月18日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(津山市役所)
12月9日	定例研修会(岡山市)
12月26日	第23回DI調査結果発表
令和5年1月17日	岡山自由業団体連絡協議会主催10土業合同無料相談会(倉敷市役所)
1月18日	岡山自由業団体連絡協議会主催10土業合同無料相談会(津山市役所)
1月20日	岡山自由業団体連絡協議会主催10土業合同無料相談会(岡山市役所)

公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1木曜日 (4月、10月除く)	定期無料相談会(士協会事務局)
10月5日	不動産の無料相談会(広島市、呉市、福山市、廿日市市)

公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2水曜日 (4月、10月を除く)	不動産鑑定無料相談所(士協会事務局)
11月27日	山口法律関連土業ネットワーク一斉共同相談会(山口市)

公益社団法人 徳島県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産鑑定相談所(事務局)
10月12日	「土地月間」無料相談会(徳島市、鳴門市、阿南市)
12月10日	土業ネットワーク推進協議会主催 なんでも無料相談会(徳島市)

公益社団法人 香川県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産鑑定相談所(電話相談・士協会事務局)

公益社団法人 愛媛県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	電子メールによる不動産に関する無料相談(士協会事務局)
10月3日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(八幡浜市、西条市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

一般社団法人 高知県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月20日	「土地月間」無料相談会(高知市)

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産鑑定士による「新型コロナウイルス感染に関する電話無料相談」
毎月第1金曜日	福岡総合行政相談所(福岡市)
毎月第3木曜日	不動産鑑定相談所(予約制)(士協会事務局・北九州支部)
毎月第3金曜日	不動産鑑定相談所(予約制)(士協会事務局)
10月4日、5日、6日、12日、13日、20日、25日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(豊前市、水巻町、苅田町、北九州市、上毛町、福岡市、久留米市、福智町、築上町、宇美町、芦屋町、大刀洗町)
10月28日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(WEB対応)
10月20日～令和5年1月31日	令和4年度 不動産の一般公開WEB講演会[ホームページ公開] 「世界と勝負する福岡県 ～県内4地域別で見る地元経済～」 「最近の福岡県の地価動向の概要～令和4年度 福岡県・地価調査について～」
11月22日	(会員向け)令和4年度研修会(WEB配信) 「世界と勝負する福岡県 ～県内4地域別で見る地元経済～」 「最近の福岡県の地価動向の概要～令和4年度 福岡県・地価調査について～」
11月26日	福岡県専門職団体連絡協議会共同相談会(福岡市)
12月12日	福岡国税局出前講座

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月3日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(佐賀市、唐津市、鳥栖市)
10月5日	研修会「早めの空き家対策」
10月31日	令和4年度固定資産税評価研修会

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産に関する無料相談(電話)
10月3日	土地月間に係る無料相談会(長崎市・佐世保市)
10月7日	研修会「価格等調査ガイドラインの再確認と留意点」
10月27日	研修会(長崎税務署共催)「インボイス制度、オンライン請求、キャッシュレス納付について」
11月26日	専門職団体連絡協議会 無料相談会

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・3水曜日	不動産鑑定無料相談(熊本市)
10月11日	市町村職員研修会(益城町)
10月18日	土地月間記念講演会(熊本市)
10月31日	土地月間無料相談会(熊本市)
11月17日	宇土市職員住家被害認定調査等研修会/講師3名派遣(宇土市)
11月23日	熊本県専門士業団体連絡協議会合同無料相談会(熊本市)

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)
10月3日	「土地月間」に係る無料相談会(大分市、中津市、佐伯市)
11月15日	研修会 I部「大分県における最近の金融経済情勢について」 II部「インボイス制度について」(大分市、WEB併用)

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月8日	不動産に関する無料相談会(宮崎市)
11月12日	講演会 第1部「不動産取引の現状と課題について～コロナ禍を踏まえて～」 第2部「相続税と固定資産税の関連について」(宮崎市)
12月16日	研修会 第1部「空き家対策について」 第2部「相続登記の実務」(宮崎市)

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1水曜日	不動産鑑定無料相談(士協会事務局)
毎月第3水曜日	鹿児島市役所市民相談センター不動産無料相談会(鹿児島市) ※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため中止あり

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2水曜日	不動産に関する無料相談(予約制・WEB対応)(那覇市)
10月14日	土地月間「無料相談会」(予約制・WEB対応)(那覇市)



公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会
尾内 倍太

不動産鑑定士になり 数年が経過した私の近況について

皆様、日頃の業務お疲れ様です。公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会に所属しております尾内倍太（おうち ますたか）と申します。読みにくい名前ですが、どうぞよろしくお願ひいたします。

私は異業種からの転入者で、業界のことは右も左もわからないまま試験を受け、実務修習を受け、そのまま修習先の㈱大島不動産鑑定に拾われて目下、鑑定のイロハを学びながらお仕事をさせて頂いております。このような経緯で不動産鑑定業に従事したわけですが、早々に新型コロナなるものが流行して在宅勤務となりました。どうせ在宅なら…ということもあって一昨年の春に支社として事務所を構え、その折に兵庫県不動産鑑定士協会の末席に加えて頂いた次第です。お陰様で兵庫県の先生方とお話をさせて頂く機会もぽつぽつと増えて参りました。コロナの影響もあって不動産鑑定業でのお知り合いは㈱大島不動産鑑定の皆さんと、実務修習で学んだ同期の皆さんだけでしたが、少しずつ知り合いの方が増えていく昨今、門外漢の私でも思い切ってこの業界に飛び込んで良かったな、と実感しているところです。

さて、割と最近まで門外漢であった私に言わせれば、『不動産の価格がどのように形成されるのか』ということは、世の人々にとって正に未知の領域です。何か理屈があるのかも知りませんが、正直、よくわかりません。それにも拘らず不動産は高価な買い物なわけです。このミスマッチを解消し、説明責任を果たすのが不動

産鑑定士の仕事と考え（当時の私は勝手に思い込み）、不動産鑑定士を志したわけですが、実際に鑑定理論に触れてみると、私が少しだけ学んだ自然科学に類似する考え方が散見されることに気がきます。

例えば『定性』と『定量性』という考え方があります。前者はモノの性質を示しベクトルの方向を決めます。鑑定評価で言えば価格形成要因の性格、大まかには価格を高めるか低めるかです。後者はモノの量、ベクトルの大きさを決めます。格差率の大小です。この二つを区別することはとてもシンプルで当たり前とも言えますが、実務で迷ったときに助けになっています。

また、『平衡論』と『速度論』という考え方もあります。前者は平衡状態にある世界を扱い、後者は平衡に至るまでの過渡的な世界を扱います。『不動産の価格は長期的な考慮の下に形成される』とありますから、平衡論的な見地から最有効使用を判定することが理想だとは思いますが、平衡に至るまでの長い周期を考慮すれば速度論的な解釈もありそうです。リーマンショック後、都心部のビジネス地区に高層マンションが建設された例が思い浮かびます……。

つらつらと思い付くまま書いてしまいました。つまりは不動産鑑定業に従事させて頂き、楽しくやっていることをお伝えしたかったのみです。最後になりましたが、私を不動産鑑定士にして下さった㈱大島不動産鑑定の皆さん、こんな私にお付き合い下さる兵庫県の諸先輩方に感謝申し上げます。

次のペンリレーは、公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会の塚本 譲太さんをお願いします。



令和5年役員会日程表

(令和5年1月～12月)

令和4年12月13日現在

月	日	会議名	開始時間	会場
1月	17日(火)	第144回 業務執行理事会	10:00～	ホテルグランドアーク半蔵門
		賀詞交歓会	12:20～	〃
		正副会長会	14:00～	〃
2月	7日(火)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第145回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
3月	1日(水)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第146回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
	22日(水)	第147回 業務執行理事会	10:30～	八芳園(サンライト)
		第341回 理事会	13:30～	八芳園(チャット)
4月	18日(火)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第148回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
5月	16日(火)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第149回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
	17日(水)	第342回 理事会	13:30～	ベルサール虎ノ門
6月	14日(水)	正副会長会	10:30～	八芳園(サクレ)
		第150回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(エタニティー)
	15日(木)	第59回 総会	13:00～	八芳園(ジュール)
		第343回 理事会	15:30～	八芳園(チャット)
		懇親会	17:00～	八芳園(ジュール)
7月	20日(木)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第151回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
8月				
9月	12日(火)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第152回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
	13日(水)	役員研修会	13:00～	八芳園(チャット)
第344回 理事会		14:00～	八芳園(チャット)	
10月	3日(火)	正副会長会	10:30～	八芳園(サクレ)
		第153回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(エタニティー)
11月	1日(水)	正副会長会	10:30～	八芳園(リーフ)
		第154回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(サンライト)
	21日(火)	第155回 業務執行理事会	10:30～	八芳園(グレース)
		第345回 理事会	13:30～	八芳園(チャット)
22日(水)	士協会会長会	10:30～	八芳園(チャット)	
12月	12日(火)	正副会長会	10:30～	八芳園(サクレ)
		第156回 業務執行理事会	13:30～	八芳園(エタニティー)

規程等改正についてのお知らせ

1. 「役員選挙規程」の一部改正について

令和5年役員選挙からのWEB選挙導入に伴う役員選挙規程の一部改正を行った。
(令和4年11月21日開催 第340回理事会承認。即日施行。)

2. 保有データ開示等取扱細則等個人情報取扱規程関連細則の一部改正について

個人情報保護法が令和2年及び令和3年と続けて改正され、そのうち令和2年改正が令和4年4月に全面施行されたことを受けて、今回の法改正ポイントを踏まえての本会の個人情報取扱規程関連細則の改正を行う必要が生じたことを受け検討した結果、「保有個人データ開示等取扱細則」、「個人情報苦情等対応細則」、「個人情報漏えい等事故対応細則」の3つの細則について一部改正を行う一方、「会員に対する個人情報苦情等対応細則」については、廃止する改正を行った。
(令和4年10月4日開催 第140回業務執行理事会承認。即日施行。)

第37回不動産鑑定シンポジウムの開催について

第37回不動産鑑定シンポジウムの開催を下記のとおり予定しております。
詳細が決まり次第、ホームページに掲載いたします。

1. 日時 令和5年10月6日（金）
2. 場所 レクザムホール（香川県県民ホール）
香川県高松市玉藻町9-10（087-823-3131）

令和5年度研究論文を募集しています。

下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文を募集しています。

- (1)不動産鑑定評価の理論と実務に関する研究
- (2)不動産鑑定評価に関連する業務（不動産コンサルティング業務等）の理論と実務に関する研究
- (3)その他、不動産に関する理論的、実証的研究

【応募資格】個人の方（会員、非会員を問わず。業者名や団体名での応募は不可）。

【提出期限】令和5年3月29日(水)必着

【担当】公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 研究・研修課

その他の詳細は「鑑定のひろばNo.219（令和4年7月発行）」36頁に募集要項を掲載しておりますので、そちらをご参照ください。



《地域別会員数》(令和4年11月30日現在) ※()内は不動産鑑定業者の代表者である資格者等の人数

地域	会員種別 不動産 鑑定業者	不動産 鑑定士	不動産 鑑定士補	特別会員	賛助会員	名誉会員	団体会員	総数	会員数
北海道	74	101 (74)					1	176 (74)	102
東北	153	194 (153)					6	353 (153)	200
関東甲信	635	775 (625)	10				8	1,428 (625)	803
東京	670	1,755 (564)	27 (1)	2	2		1	2,457 (565)	1,892
北陸	98	113 (97)	1				4	216 (97)	119
中部	276	396 (259)	3				4	679 (259)	420
近畿	509	778 (480)	12			1	6	1,306 (480)	826
中国	155	190 (152)					5	350 (152)	198
四国	92	108 (89)					4	204 (89)	115
九州 ・沖縄	256	365 (245)	2				8	631 (245)	386
合計	2,918	4,775 (2,738)	55 (1)	2	2	1	47	7,800 (2,739)	5,061



資料館



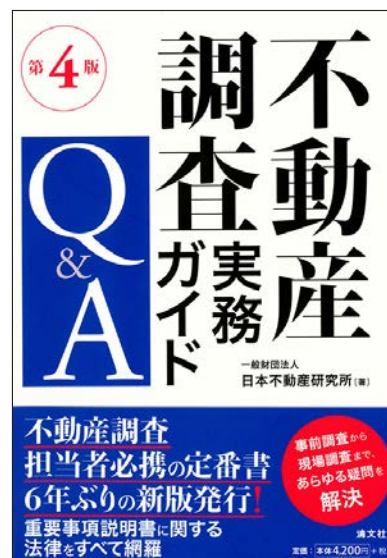
不動産調査実務ガイドQ&A 第4版

書籍の紹介

不動産は、書類だけではわからないことが数多く存在します。不動産の価格は、その不動産が置かれた状態をしっかりと把握しなければ、導き出すことはできません。

本書は、不動産取引のために不動産を調査するにあたり、関係があると思われる知識を簡潔にわかりやすく説明するよう心がけました。特に、不動産は資料に記録されている内容と、現実の状態が異なることも多々ありますので、記録と現実の状態に違いが生じた場合の解消方法について、不動産鑑定士の実務経験をふまえて説明しています。

- 著者：(一財)日本不動産研究所
- 判型：A5判／約600頁
- 発行：清文社
- 価格：4,200円＋税
- 発行年月：令和4年10月



秋の叙勲・褒章

長年にわたりご活躍された下記の会員の方が、叙勲・褒章を受章されました。おめでとうございます。今後益々のご活躍をお祈りいたします。

旭日小綬章 清田 明弘 殿(愛 媛)
藍綬褒章 石井 修 殿(福 岡)

メールマガジンのご登録のお願い

広報委員会では、重要かつ有益な情報を迅速に伝達するため、すべての会員の皆様にメールマガジンをご購読いただきたいと思いますと考えております。メールマガジン未登録の方は、情報を速やかかつ確実に取得していただくために、ぜひご登録ください。

登録方法は、本会ホームページの会員専用ページから、次の手順でお願いいたします。

- ①会員専用ページ「会員登録情報・研修履歴」を開き、「個人データ変更※」をクリックする（業者用IDで会員専用ページにログインされた方は「業者データ変更」）。
- ②「メールアドレス」が空欄の場合は、メールアドレスを入力する。
- ③「上記メールアドレスにメールマガジンを配信する」で「はい」を選択し、一番下の『送信』ボタンをクリックする。

※ 上記ページで、住所等の変更や「会員検索ページ」におけるご自身の会員情報の公開・非公開の設定も行うことができます。依頼者に向け情報を公開されたいという方は、こちらで「公開」の設定を行ってください。

※ メールマガジンにご登録いただけるのは、会員のみとなります。

編 集
後 記

不惑を過ぎたあたりから、毎年元旦は早朝に起きて、近所の都立公園をジョギングしながら初日の出を迎えることにしている。日の出の時間から逆算して自宅を出発するので、あたりはまだ夜の帳に包まれている。真冬の未明の外気は冷たい。吐く息は白く、体が温まってくると肩のあたりから湯気が立ち始める。夜空に星も見える暗がりの中、東の空の地平近くが薄紫色に変わる。元旦の東雲(しのめ)は初東雲。やがて、薄紫色は橙色から朱色へと変わりゆく。元旦の茜(あかね)は初茜。ほどなくして黄金色の太陽が顔を出し、晴れて初日の出となる。夜気は既に消え去り、明るい朝の澄んだ空気の中、両手を合わせてご来光を拝む人々。胸に抱くのは新年の抱負か、自身や家族の健康祈願か。365分の1の日の出でも、新たな一年に期待を抱いて望めば、この日の日の出はいつもより輝いて純粋に見える。今年も早起きをして、すべての人と世界に、平和で豊かな一年が訪れるように祈りたい。

(広報委員長 小室 淳)

JAREA 鑑定ひろば【221号】2023年1月発行

●発行/公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 ●編集人/広報委員長 小室 淳

●〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9F TEL.03-3434-2301 (代表) FAX.03-3436-6450

●ホームページ <http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

©本書の無断複写・転載はお断りいたします。

都道府県不動産鑑定士協会一覧

地域	不動産鑑定士協会	会長	〒	連絡先	電話番号	FAX番号
北海道	公益社団法人北海道不動産鑑定士協会	村上 功英	060-0001	札幌市中央区北1条西3-3 STV時計台通ビル1F	011-222-8145	011-222-8146
東北	公益社団法人青森県不動産鑑定士協会	浅井 康光	030-0861	青森市長島1-3-22 長和ビルA 2F 203	017-752-0840	017-752-0841
	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会	東野 成紀	020-0022	盛岡市大通1-3-4 宏陽ビル6F	019-604-3070	019-622-8485
	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会	小竹 潤	980-0802	仙台市青葉区二日町6-26 VIP仙台二日町208	022-265-7641	022-265-7642
	一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会	山陰 逸郎	010-0951	秋田市山王3-1-7 東カンビル4F エルグ不動産鑑定内	018-862-4506	018-862-4623
	一般社団法人山形県不動産鑑定士協会	月田 真吾	990-2412	山形市松山3-10-11 月田不動産鑑定事務所内	023-631-5390	023-633-3550
	公益社団法人福島県不動産鑑定士協会	吉村 英博	963-8025	郡山市桑野2-5-1 桑野ビル2F	024-931-4360	024-995-5571
関東甲信	一般社団法人茨城県不動産鑑定士協会	高橋 研二	310-0836	水戸市元吉田町1041-4 サンビル5F	029-246-1222	029-246-1221
	公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会	鈴木 健司	321-0953	宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5F	028-639-0556	028-639-9411
	公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会	前原 徹児	371-0025	前橋市紅雲町1-7-12 群馬県住宅供給公社ビル3F	027-243-3077	027-243-3071
	公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会	荒井 信宏	330-0061	さいたま市浦和区常盤4-1-1 浦和システムビルディング5F	048-789-6000	048-789-6160
	公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会	佐藤 元彦	260-0015	千葉市中央区富士見2-22-2 千葉中央駅前ビル5F	043-222-7588	043-222-9528
	一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会	坂本 圭一	231-0012	横浜市中区相生町1-3 モアグラウンド関内ビル6F	045-661-0280	045-661-0263
	一般社団法人山梨県不動産鑑定士協会	久保嶋 仁	400-0032	甲府市中央2-13-20 川上ビル2F	055-221-2380	055-221-2381
	一般社団法人長野県不動産鑑定士協会	畔上 豊	380-0936	長野市岡田町124-1 (株)長水建設会館2F	026-225-5228	026-225-5238
東京	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会	佐藤 麗司朗	105-0001	港区虎ノ門5-12-1 虎ノ門ワイコービル3F	03-5472-1120	03-5472-1121
北陸	公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会	水野 雅夫	951-8068	新潟市中央区上大川前通7番町1237-4 北越ビル5F	025-225-2873	025-224-8188
	一般社団法人富山県不動産鑑定士協会	藤川 泰史	930-0029	富山市本町3-25 富山本町ビル7F	076-471-5712	076-471-5713
	公益社団法人石川県不動産鑑定士協会	小西 均	920-0901	金沢市彦三町2-5-27 名鉄北陸開発ビル501	076-232-0304	076-232-0306
	公益社団法人福井県不動産鑑定士協会	山岸 範之	910-0006	福井市中央1-3-1 加藤ビル2F	0776-21-0501	0776-21-0525
中部	公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会	水野 隆吾	500-8847	岐阜市金宝町2-5-1 國井ビル3F	058-201-2411	058-201-2422
	公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会	村井 秀樹	420-0858	静岡市葵区伝馬町18-11	054-253-6715	054-253-6716
	公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会	安田 商基	460-0008	名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル3F	052-241-6636	052-241-6680
	一般社団法人三重県不動産鑑定士協会	斧田 正長	514-0021	津市万町津203 三重県不動産鑑定士会館	059-229-3671	059-229-3648
近畿	公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会	浜本 博志	520-0043	大津市中央3-1-8 大津第一生命ビル10F	077-526-1172	077-521-4406
	公益社団法人京都府不動産鑑定士協会	木田 洋二	604-8181	京都市中京区間之町通御池下る錦屋町520-1 京ビル2号館6F	075-211-7662	075-211-7706
	公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会	善本 かほり	550-0011	大阪市西区阿波座1-6-1 JMFビル西本町01 8F	06-6586-6554	06-6586-6401
	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会	多田 敏章	650-0011	神戸市中央区下山手通3-12-1 トア山手プラザ807	078-325-1023	078-325-1022
	公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会	楨原 清一	630-8115	奈良市大宮町5-4-12 新奈良ビル	0742-35-6964	0742-35-4900
	一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会	小林 一三	640-8156	和歌山市七番丁17 和歌山朝日ビル5F	073-402-2435	073-402-2441
中国	公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会	向井 伸	680-0011	鳥取市東町3-201 鳥取産業会館・鳥取商工会議所ビル2F	0857-29-3074	0857-29-3071
	公益社団法人島根県不動産鑑定士協会	宇野 栄	690-0886	松江市母衣町55-4	0852-28-7115	0852-28-7112
	公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会	白神 学	700-0815	岡山市北区野田屋町2-11-13-301	086-231-4711	086-221-1702
	公益社団法人広島県不動産鑑定士協会	村永 朋	730-0013	広島市中区八丁堀6-10 アセンド八丁堀5F	082-228-5100	082-227-0065
	公益社団法人山口県不動産鑑定士協会	寺井 博教	754-0021	山口市小郡黄金町11-4	083-973-1051	083-973-1048
四国	公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会	森脇 英正	770-0847	徳島市幸町1-21 KークレストI	088-623-7244	088-623-7250
	公益社団法人香川県不動産鑑定士協会	鈴木 祐司	760-0022	高松市西内町3-7 森ビル2F	087-822-8785	087-822-8158
	公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会	合田 英昭	790-0003	松山市三番町4-8-7 第5越智ビル6F	089-941-8827	089-945-1301
	一般社団法人高知県不動産鑑定士協会	原田 春芽	780-0926	高知市大膳町1-24 (有)瑞穂不動産鑑定内	088-823-0354	088-823-0445
九州・沖縄	公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会	石田 美紀子	812-0038	福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル8F	092-283-6255	092-283-6256
	公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会	後藤 修	840-0804	佐賀市神野東4-7-24 江頭ビル2F	0952-97-6958	0952-97-6959
	公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会	荒川 千洋	850-0032	長崎市興善町4-6 田都ビル3F	095-822-3471	095-822-7992
	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会	塩本 一丸	862-0950	熊本市中央区水前寺6-5-19	096-385-5020	096-385-0165
	公益社団法人大分県不動産鑑定士協会	坂本 圭	870-0047	大分市中島西1-2-24 日宝グランディ中島203	097-534-9377	097-534-9399
	公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会	古清水 賢一	880-0803	宮崎市旭1-7-12 エスポワール宮崎県庁通り203	0985-29-3389	0985-29-3392
	公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会	山口 幸太郎	890-0064	鹿児島市鴨池新町6-5 前田ビル4F	099-206-4849	099-258-0389
	公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会	高平 光一	900-0033	那覇市久米2-16-19	098-867-6275	098-869-9181

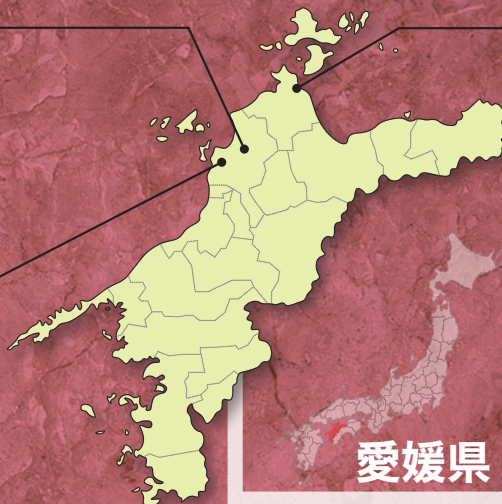
2023年1月1日現在

坊ちゃんカラクリ時計

1994年に、道後温泉本館建設100周年記念事業の一環として作られました。道後温泉駅前の放生園にあり、午前8時から午後10時までの間、1時間ごと（土日祝日等一定の期間は30分ごと）に道後温泉らしい音楽とともに、小説「坊っちゃん」のキャラクターたちが登場します。カラクリ時計の隣には、源泉を使った「足湯」があります。

松山城

松山市の中心部にある勝山にそびえ立つ松山城は、門・櫓・塀を多数備え、攻守の機能に優れた連立式天守を構えた平山城と言われています。日本で12か所しか残っていない「現存12天守」のうちの一つ、江戸時代以前に建造された天守を有する城郭の一つです。平成18年に「日本100名城」、平成19年には道後温泉とともに「美しい日本の歴史的風土100選」に選定されました。



瀬戸内しまなみ海道

正式名は「西瀬戸自動車道」で、本州四国連絡道路の3ルートのうち、西に位置する尾道・今治ルートを成す高速道路です。全長59.4kmで、1999年5月1日に全ての橋が完成しました。歩行者・自転車・原動機付自転車のみ通行ができる側道またはトラス（橋の構造の一種）内部に専用路が設けられているのが特徴です。サイクリングロードとしての人気が高く、定期的にサイクリングイベントが行われています。

愛媛県



瀬戸内しまなみ海道（写真は来島海峡大橋）



坊ちゃんカラクリ時計