

# 鑑定のひろば JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第13回

## 法政大学リカレント公開講座での 登壇について

地域レポート

## 呉市について

「不動産鑑定士レター」から

## 第6回「PR動画コンテスト」の審査結果

特別寄稿

## 江戸時代の三都物語 — 大坂編 / 家有帳を通じて —



## 公認キャラクター

### 「アプレイざるちゃんとコンさるくん」について

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の公式キャラクター「アプレイざるちゃん  
とコンさるくん」は、本会の公認キャラクターとしても活躍しています。

「不動産鑑定士PR大使」として活躍する彼らをどこかで見かけましたら、ぜひお声  
をかけて応援してください。



アプレイざるちゃん



コンさるくん



↑公認キャラクターのサイトはこちら↑

CONTENTS

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第13回 最終回

法政大学リカレント公開講座での登壇について 4

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 石丸 和宏

地域レポート

呉市について 6

公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会 金河 哲成

 不動産鑑定士のまなびし～  
「不動産鑑定士レター」から 9

第6回「PR動画コンテスト」の審査結果 14

特別寄稿

江戸時代の三都物語 — 大坂編／家有帳を通じて — 15

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

 連合会の動き 22  
委員会の動き 24  
都道府県不動産鑑定士協会の動き 29

PEN RELAY

『アラカン』と私とこれから 39

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 塚本 譲太

INFORMATION

第31回PPC新北大会の開催について(ご案内) ……40

依頼者プレッシャーに関する定期調査について ……41

第59回通常総会の開催について ……41

地域別会員数 ……42

# 法政大学リカレント公開講座での登壇について

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 石丸 和宏

## ■経緯

私の母校である法政大学では現在「法政大学リカレント教育オフィス」として現役の法政大学生や卒業生のみならず、一般の社会人の方も対象に広く学びの場を提供しております。その中で法政大学及び大学院の卒業生で組織される法政士業の会（弁護士、公認会計士、税理士、行政書士、中小企業診断士等より構成）においても、是非お手伝いをさせていただきたいということで、「卒業生の各士業専門家が、問題解決に役立つ基礎知識をやさしく解説する」というコンセプトの下、まず第1弾として我々不動産鑑定士協会が今年の10月に3週にわたって公開講座を開催させていただきました。

## ■講義内容

今回の講義は不動産鑑定士を身近に感じてもらうことを目的として、日常や仕事上において関わってくるであろうと思われる不動産課題について、私を含め4名の不動産鑑定士が各回2名ずつ登壇する形式で講義をさせていただきました。

各回の講義の内容は以下のとおりです。

第1回10月1日：不動産と不動産価格の基本、実例

- ①不動産の特性と不動産市場の特性、価格形成メカニズム、不動産価格査定の基礎、情報収集のコツ
- ②不動産鑑定／コンサル会社代表に聞く様々な不動産課題の例

第2回10月8日：不動産に関するビジネス課題

- ①中小企業でも必要、賃借か所有かの選択（フィージビリティスタディ）、CREの実践、遊休資産の有効活用、時価会計への対応など
- ②グローバル大手企業の法人担当エキスパートに聞く法人課題解決の実例

第3回10月15日：プライベートの不動産課題、不動産投資

- ①プライベートの不動産課題のチェックポイント、業者との付き合い方
  - ②外資系ファンドでの経験も豊富な、投資用マンション開発会社代表に聞く不動産投資の視点
- この中で私は第1回目及び第3回目において登壇させていただきました。

第1回目では、鑑定評価書のサンプルを用いながら、対象不動産の表示や対象確定条件、価格形成要因の分析及び鑑定評価手法の適用等を中心に、鑑定評価額が決定されるまでの基本的な流れを中心に講義をさせていただきました。

第3回目では、相続に伴う不動産トラブルや税務上の課題を中心に、不動産売買に際しての注意点や業者選びのポイント等について、最低限これだけは知っておいてほしいという点について講義

をさせていただきました。

また、受講者には事前アンケートを実施し、質問事項をまとめたうえで、講義の際には適宜、質問事項の回答を織り交ぜるようにしました。なお、事前アンケートによる主なものとして下記のような質問事項をいただきました。

「不動産の相続に関して、注意すべきことについて知りたいです」

「実家の〇〇市など、地方の取引の事例や留意事項」

「FPとしてクライアントにアドバイ

スするときの目線のようなものをお聞きしたいです」「土地活用の成功例・失敗例」

「コロナ後の不動産市況について」

「各地域ごとの土地の価格、並びに各々の住居・事務所・店舗の賃貸借料金に関して、各金額を決定する仕組み及び要点を説明して下さい。」

「不動産売却検討に際しての基本的初動知識や留意点等」

講義はコロナ禍ということもあり、残念ながらZoomでのライブ配信となりましたが、それでも各回100名を超える方にお申し込みをいただきました。

## ■講義に際して意識した点

お申込みいただいた方の多くは不動産知識がゼロ、またはほぼ無しということでしたので、講義に当たって特に意識したことは、「専門用語は極力用いずに、わかりやすい言葉で解説する」という点でした。専門家の話はよく、「眠くなる」「つまらない」「意味がわからない」といった意見を耳にします。これは専門家の話し方としてありがちな、「難しいことを難しい言葉で話す」「難しいことでも難しい言葉で話す」ということが原因だと思われまます。私自身もそうですが、自分の得意分野の話は、つつい聞いている方のことを忘れて自己満足のものになってしまいがちです。そうになってしまうと、せっかく時間を割いて受講して下さっている方に役に立つどころか苦行の時間を提供してしまうことになってしまいます。そうならないために、わかりやすさを重視し、専門用語を用いる場合には極力その用語の解説を加え、「これくらいは知っているだろう」といった先入観は極力排除するようにしました。

## ■講義を終えて

今回の公開講座は、大学側及び受講生から好評をいただき、今後定期的に法政土業の会で講座を担当させていただけることとなりました。今回の講義をきっかけに、受講した方が少しでも不動産鑑定士という職業に興味を持っていただければ幸いです。

今回にて本コーナーは終了となります。ご愛読いただきありがとうございます。





## 呉市について

公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会 金河 哲成

### 1. はじめに

私が住む呉市は美しい自然や歴史、文化、地域産業など、特色ある多くの地域資源を有しています。最近のトピックとしては駅前再開発といった明るい話題もあれば、地域経済を担っていた製鉄所の閉鎖といった乗り越えるべき課題もあります。今回は地価の動向も交えながら、呉市の近況をご紹介します。



灰が峰から見た呉市夜景(出展：呉市)

### 2. 呉市の歴史

呉市は、古くから海運の要所として発展してきた港町であり、明治時代以降、軍港として発展を遂げました。明治31年には、日本海軍の呉鎮守府が設置され、以後、太平洋戦争においては、多くの艦船が建造されました。また、この時期には呉市周辺に多くの重工業が進出したことから鉄鋼生産や造船などが盛んに行われるようになり、戦後は工業都市として発展していきました。



戦艦大和(出展：大和ミュージアム)



日本製鉄瀬戸内製鉄所呉地区(出展：中国新聞)

### 3. トピック

#### (1) 駅前再開発

呉駅前にあった「そごう呉店」は、平成25年1月に閉店しました。閉店当時、個人を含む関係権利者9者の共有財産でしたが、「そごう・西武」が個人権利者の権利集約を行い、令和2年に呉市が土地と建物の権利を4億円で買い取りました。令和4年には事業者が正式に選定され、本年は閉店から10年が経つ「旧そごう呉店」を解体し、跡地には商業施設やマンションが入る複合ビルが令和8年度にも完成する見通しです。



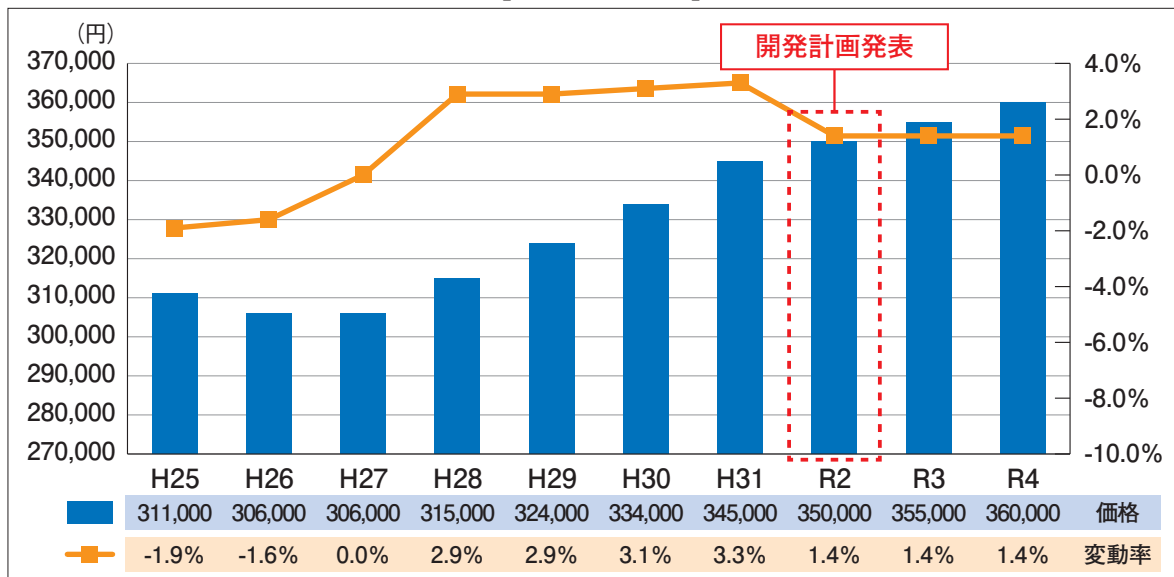
旧そごう呉店(出展：呉市)



再開発後のイメージ図(出展：呉市)

呉駅前にある基準地【呉（県）5-1】の地価推移を見ると、平成26年までは下落していましたが、平成28年以降上昇に転じ、再開発の期待感もあってコロナ禍の中でも上昇が継続しています。

基準地：【呉（県）5-1】の推移

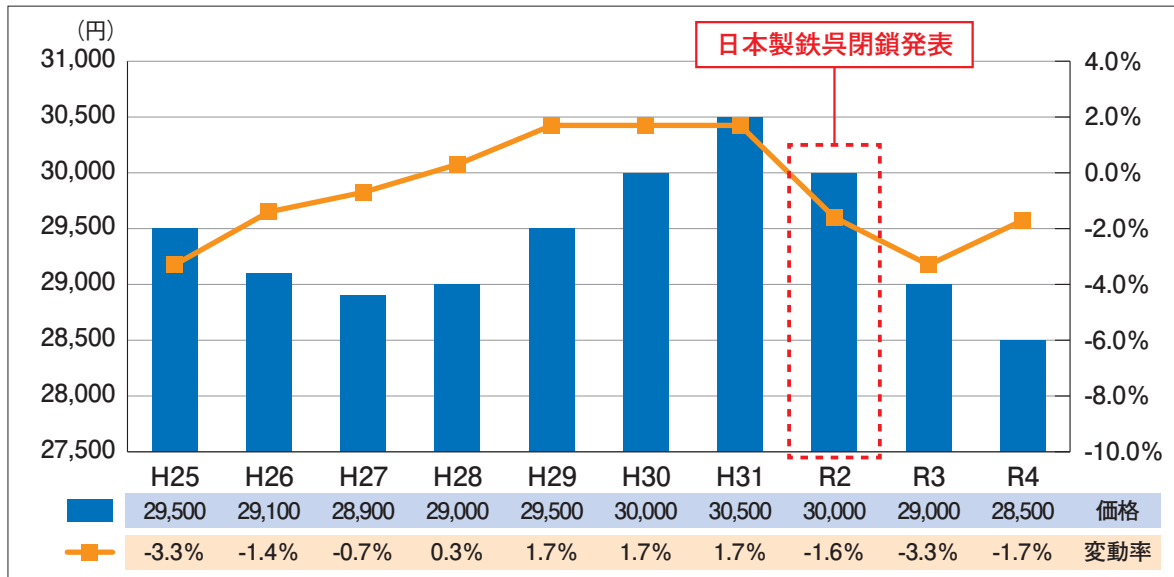


(2) 日本製鉄瀬戸内製鉄所呉地区閉鎖

日本製鉄瀬戸内製鉄所呉地区（以下：日本製鉄呉）の歴史は、戦後間もない昭和26年、旧日亜製鋼が天然の良港を有する呉に進出したことに始まります。昭和37年には、中国地方初の高炉を建設、さらに製鋼・連続鋳造・熱延などの諸設備の新增設を図り、コンパクトながら最新鋭の設備、技術を兼ね備えた、生産効率の高い鉄鋼一貫製鉄所として発展してきました。しかし、近年は中国の粗鋼生産量の増大や鉄鋼需要の低迷に苦しむようになりました。また、日本製鉄呉の高炉は、日本製鉄の他地区の設備より古く、炉内容積も小さいことから廃止することとなりました。本年9月には完全に閉鎖することとなっており、トータルで約3,000人の雇用が失われることから、地域経済に大きな影響を与えています。

日本製鉄呉の近くにある基準地【呉（県）9-1】の地価推移を見ると、令和2年に日本製鉄呉の全面閉鎖の方針が発表されてからは、地価は下落に転じており、影響の大きさが見て取れます。

基準地：【呉（県）9-1】の推移



#### 4. 観光都市に向けて

工業都市として栄えた呉市ですが、日本製鉄呉の閉鎖の影響もあり、今後は人口減少・高齢化の進行が見込まれ、呉市の活気の喪失が懸念されています。こうした中、呉市は令和3年9月に観光振興計画を策定しました。観光を基幹産業に成長させ、地域の活力を取り戻すため、将来的に観光消費額を現在の約3倍の800億円にする目標を掲げています。

呉市は観光資源が豊富で、呉が生んだ世界最大の戦艦「大和」を中心に、明治以降における日本の近代化の歴史を紹介する「大和ミュージアム」、平清盛が開削したと伝えられる「音戸の瀬戸」等、魅力的な場所が多くあります。

また、最近話題になった映画で呉市が舞台・ロケ地となったものとして、西島秀俊さんが主演をつとめ、カンヌ国際映画祭での受賞やアカデミー賞でノミネートされた「ドライブ・マイ・カー」があり、大崎下島御手洗地区や安芸灘大橋がロケ地となったことで呉市の知名度向上に貢献してくれました。



御手洗街並み保存地区(出展：ひろしま公式観光サイト)



安芸灘大橋(出展：広島県道路公社)

基幹産業である製鉄所の閉鎖や人口減少など多くの課題を抱えている呉市ですが、観光を今後の一つの柱に据え、持続的な発展を目指しており、私も一人の不動産鑑定士として、また、一人の呉市民として少しでも協力できたらと思っています。



# 「不動産鑑定士レター」から

不動産鑑定士の  
まなざし～

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、（一社）茨城県不動産鑑定士協会の梅井 祐一さん、（一社）神奈川県不動産鑑定士協会の冨樫 絵美さん、（公社）東京都不動産鑑定士協会の仲肥 雅浩さんです。

※新聞記事から一部変更していますが、内容は当時のまま掲載しています。

## 「茨城 市況変動期の鑑定評価」

一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会 梅井 祐一さん

近年の茨城県は、魅力が無いことで有名になりつつある。ブランド総合研究所が実施する「地域ブランド調査」では、茨城県は2021年に最下位であった。2022年に至っては、46位と順位を1つ上げたことで「魅力度最下位」としての魅力もなくなってしまった。なお、「納豆・水戸黄門・干し芋」は、アットホームが実施したアンケートによる県外居住者から見た茨城県のイメージである。SNSで見かけても、黄色っぽいという印象しか残らないかもしれない。

### 県全体の人口は減少もTX沿線は人口増続く

そのような茨城県でも、県南部のつくばエクスプレス（以下「TX」）沿線では人口の増加が続いている。茨城県の2021年における人口増加市町村のトップ3はつくば市、守谷市、つくばみらい市で、これらはいずれもTX沿いの市である。県全体の人口は減少し、人口が増加した市町村も4つしかないため、この結果は特徴的である。

### ベッドタウンとして相対的な位置付けは

中でもつくば市は人口の純増数が約4,700人で、2位守谷市の約500人を大きく引き離して県内トップの増加数となっている。その主な要因は転入による社会増で、2021年は約1.7万人の転入があった。構成としては東京都・埼玉県・千葉県からの転入者が多く、これら3都県で転入者の4割強を占めている。このような人口増加を背景に、県南部の住宅地地価は上昇基調にある。

### 住宅価格上昇率は対前年比+10%超

2022年の地価調査を見ると、県内の住宅地価格上昇率トップ10はすべてTX沿線の3市（つくば市、守谷市、つくばみらい市）が占め、上昇率は、上位では対前年比プラス10%を超える。しかしながら、その絶対水準としては、まだまだ割安なレンジにある。

東京・千葉・埼玉比で圧倒的に割安な水準

TXつくば駅（つくば市所在）からJR東京駅までの乗車時間である約1時間を基準にすると、例えば東京都では国立駅（国立市）、埼玉県では与野駅（さいたま市浦和区）、千葉県では千葉駅（千葉市中央区）などが同じ通勤圏に含まれる。

これらの市区の2022年地価調査における住宅地平均価格を見ると、国立市が1㎡当たり34.1万円、さいたま市浦和区が同34.5万円、千葉市中央区が同12.6万円であるのに対して、つくば市は同7.1万円と圧倒的に割安な水準となっている。

今後の都市化の進展などにもよるものの、相対感だけを見れば、つくば市の地価が仮に1.5倍（約10万円）になったとしても違和感はない。

開発ポテンシャル評価鑑定への反映には限界

不動産の鑑定評価は現実の不動産市場で成立するであろう価格を求めるため、基本的にはマーケットに対してニュートラルである。

例えば、前述のように典型的な需要者層（誰がその不動産を買うのか）が県内から県外にシフトしてきているのであれば、代替・競争関係の成立する範囲をより広域的に認識し、その地価水準や購買力等を踏まえて茨城県南部の（従来よりは高い）価格についても合理的な説明のつく評価をするであろう。

しかしながら、特に好況期や開発ポテンシャルのあるエリアにおいては、鑑定評価に一定の限界があることも否めない。なぜなら、いわゆる「鑑定評価書」としての要件を満たすためには原則として現況を所与とする必要があり、将来予測（特に強気の予測）を反映する場合には、その予測に一定の蓋然性が必要とされるからである。

結果として、例えば「用途地域の変更により建築制限が緩和されることを前提とした価格」などは鑑定評価書として対応できない。もし事業者の内部意思決定に鑑定評価書等の外部意見が必要であった場合、結果的に事業の検討が遅延あるいはストップしてしまうかもしれない。

依頼者ニーズへの柔軟な対応を目指し進む改善

このような状況に対して、不動産鑑定制度はより柔軟に依頼者ニーズに応えることができるように改善を続けている。現在では、成果報告書の利用者を依頼者内部に限定したり、一定の形式上のルールを設けた上で、上記のような価格査定ニーズに対しても柔軟に対応できるようになっている。

一般に、新しい事業や産業は、不確実性が高い状況下で事業者が自らの仮説に基づきリスクテイクをすることで拓かれる。改善を続ける不動産鑑定評価の枠組みが、そのような事業者の仮説構築や意思決定に貢献できるのであれば、この上ない喜びである。

（令和4年12月13日号「住宅新報」9面掲載）





# 「不動産鑑定士の仕事とは」

一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会 富樫 絵美さん

## 不動産鑑定士の資格とは

不動産鑑定士の資格を取得するための最終試験（修了考査）は年に一度実施され、年により変動があるものの毎年約100人前後の合格者が出ます（2022年は76人、2021年は105人）。2022年実施の修了考査における合格者の年齢は22歳から62歳、平均年齢は38.3歳と幅広い年齢層での合格者が見られますが最も多い合格者を出している年代は30歳以上35歳未満、次いで35歳以上40歳未満となっており、30歳以上40歳未満の合格者を合計すると合格者全体の半分程度の割合を占めています。この結果から、不動産鑑定士の資格は社会人となって5～10年程度で不動産鑑定士の資格取得を目指す方が多いといえると思います。大学を卒業し、新卒で就職した企業などで働きながら、不動産に興味を持ち、不動産鑑定士の資格を知り、自らのキャリアを高めるツールの一つとして資格取得を目指す方が多いのではないのでしょうか。

私も大学卒業後に7年間、会社員として勤務しながら、その業務の中で不動産に興味を持ち不動産鑑定士の資格取得を目指しました。そして、論文試験に合格、最終的に修了考査に合格したのが32歳の時でしたので不動産鑑定士としては標準的な年齢でのキャリアの出発だったといえます。

## 不動産鑑定士の働き方

さて、こうして不動産鑑定士の資格を得た人たちは、どのような場所でどのような業務に携わっているのでしょうか。働く場所としては、第一に大手の不動産鑑定機関が挙げられます。大手の不動産鑑定機関であれば多種多様な不動産の鑑定評価に携わることができ、また、不動産の証券化に関する鑑定評価やホテルなどのオペレーショナルアセット、定期借地権など、最先端の不動産鑑定スキルを身につけることができます。

ある程度、不動産鑑定評価の実務を身に付ければ、これを基に様々な分野で活躍もできます。金融機関や不動産投資ファンドで不動産の証券化に携わったり、不動産開発会社でマンションやオフィスビルの開発に携わったり、不動産鑑定士としての知識はいずれの業務においても大いに役に立つこととなります。

一方、個人で不動産鑑定事務所を開業する不動産鑑定士も多い状況にあります。個人の事務所では、大手鑑定機関とは異なり、地価公示をはじめとする公的評価や公共用地の買い取りの際の鑑定



評価、競売評価、相続評価などがメインとなることが多いと思います。私は、不動産鑑定士として大手不動産開発会社の鑑定部門で鑑定業務に携わった後、独立して不動産鑑定事務所を開業しました。個人で営む鑑定事務所では、以前のような大きな仕事に携わる機会が少ないですが、逆に、地域に根差し不動産鑑定を通して地元に貢献できることがやりがいとなっています。

古くて新しい不動産鑑定士

昨今、私たちを取り巻く生活環境は大きく変化し、「ライフワークバランス」「働き方改革」、コロナ禍以降は「テレワーク」「新しい生活様式」などの言葉が生まれています。キーワードは「多様性」。不動産鑑定士の仕事は、従来からの公的評価、公共用地の評価、競売評価など古くから変わらない依頼目的のものも多く残っています。一方、近年、急速に進んだ不動産証券化に関する鑑定評価、ホテルや商業施設などのオペレーショナルアセットや定期借地権などの鑑定評価は、従来の評価手法に加えて新しい評価手法の適用を要する鑑定評価です。

このように多種多様な不動産に向き合い、大手の不動産鑑定機関から個人事務所まで、様々なフィールドで活躍できる不動産鑑定士の仕事は古くて新しい職業の一つになっているのではないのでしょうか。これからも変化する不動産環境に適応しながら、様々な働き方の可能性、つまりは「多様性」を有する不動産鑑定士という職業を選択肢の一つとしてみていただけましたら幸いです。

(令和5年1月31日号「住宅新報」3面掲載)

「立退料の査定とは」

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 仲肥 雅浩さん

散髪に行き、髪を切られながら美容師さんと話をしていると、「お仕事は何をされているんですか」という話になることがあります。「不動産鑑定士なんです」と言うと、「へえ～、何する人ですか?」という反応が95%（経験に基づく独自調査による、以下同じ）。ところで、「宅建士の資格も持っていて」と言うと、「すごいですね!」という反応が95%。日常生活で関わる機会が少ない鑑定士ですが、その仕事は、文字通りの土地や建物（不動産）の値段を求めるほか、立退料を求めることもあります。

部屋を借りたことのある方は多くいらっしゃると思いますが、立ち退きの経験をされた方は少ないと思います。

我が国には、建物の賃借人などがオーナーから退去を求められた場合、オーナーから賃借人へ支





払われる「立退料」というものがあります。

借地借家法により、賃貸借関係は基本的に借主に有利になっているため、貸主から契約を解除したり、更新を拒否することは非常に難しいのですが、これを行う一つ的手段として用いられるものです。

一方、アメリカなどでは、契約の際、貸主に有利な条項があり、契約書にあらかじめ記載しておけば、契約期間内に貸主から解約を申し出ることも可能で、更新を拒否する権利もあるようです。

一般に、立退料とは「土地又は建物の使用者ないしは権利者に対し、その土地または建物の立退き（明渡し）を求めるに当たって支払われる金銭、その他の代替物」、つまり、オーナー都合でテナントに退去をお願いする場合に交付される金銭をいいます。

立退料は、一般に次の2つの場面で登場します。

### ①法律に基づく立退き

借地借家法上、オーナーがテナントに退去を求める場合に必要な要件として正当事由がありますが、建物の老朽化の程度等、建物の現況や、オーナーが建物の使用を必要とする事情（主たる事情）のほか、この「正当事由を補完する要素」として財産上の給付（立退料）が認められています。

### ②法律に基づかない立退き

特段裁判によらなくとも、当事者双方が合意すれば問題ないわけで、この際支払われる「解決金」としての立退料があります。この立退料の具体的構成要素には、①立ち退きによって賃借人が支払わなければならない移転費用の補償（引越しにかかる費用、移転先取得のために支払いを要する費用、従前賃料から移転先において増加した賃料差額）、②立ち退きによって賃借人が事実上失う利益の補償（居住権・営業権）、③立ち退きにより消滅する利用権の補償（借家権）一が挙げられます。

鑑定評価上、立退料の査定を求められるケースとして、建物オーナーが建て替え事業などを行う場合に賃借人との間で退去の如何または立退料の額について争いがある場合が挙げられますが、鑑定評価基準には「立退料」の項目はなく、その概念も評価手法についても整理されていません。ただし、立退料の構成要素の1つとして考えられる「借家権」については基準がまとめられています。

### 借家権価格の査定

借家権は、通常第三者へ譲渡し得ないものですので、市場価値はほとんどありません。建物の明け渡しによって、借家人が喪失することとなる経済的利益などについて求められる借家権の評価は、いわゆる不動産の評価のような、一般的な財産価値を求めるといより、補償の意味合いが強いものとなります。

こうした、「補償」、もしくは「解決金」の意味合いで支払われる立退料ですが、制度を逆手にとつてというかなんというか、テナントの側も、あえて築古のビルに入居し、数年後の建て替え時に多額の立退料を手にするビジネススキームもあるとかないとか。

考えてみると、築古のマンションを借りるのも悪い選択ではないかも？

いずれにしても、不動産での困り事は不動産鑑定士ということで、鑑定評価が問題解決のツールとして広く浸透し、鑑定士の知名度が向上していくことを願い、日々業務に邁進してまいります。

（令和5年2月28日号「住宅新報」3面掲載）

# 第6回「PR動画コンテスト」の 審査結果

世間における不動産鑑定士の認知度向上を目指し、2016年から開催されている「PR動画コンテスト」が、新型コロナウイルスの蔓延による中断を経て、昨年度、約2年半ぶりに開催されました。

前回に引き続き、「30秒でわかる不動産鑑定士の魅力」をテーマとして、学生（大学生、専門学校生、高校生）を対象に、30秒以内で不動産鑑定士をPRする動画を募集したところ、令和4年10月20日から令和5年1月31日にかけて、4作品のご応募をいただきました。審査会による厳正な審査の結果、計2点の入選作品が決定しましたので、以下に各受賞者と作品（動画）をご紹介します。

## 【最優秀賞】

■ 「若いうちに資格をとるなら、不動産鑑定士シカない」 放送大学 北嶋一樹様の作品



### 受賞理由

分かりやすい構成と軽快なテンポで、端的に不動産鑑定士の魅力を伝えており、訴求力が高い。キャラクターの活用によって、親しみやすく記憶に残る作品となっている。



(左記QRコードから最優秀賞作品をご視聴いただけます)

## 【優秀賞】

■ 「「JAREA QUEST」を30秒で実況してみた」 芝浦工業大学 海野恵様の作品



### 受賞理由

ゲーム実況風にすることでインパクトがあり、若年層の興味を引く工夫がみられる。不動産鑑定士のポイントがよくまとまっており、わかりやすさに秀でている作品。



(左記QRコードから優秀賞作品をご視聴いただけます)

なお、入賞作品をとりまとめた動画もYouTube 日本不動産鑑定士連合会広報委員会公式チャンネルにて公開しております。

また、今年度も本コンテストの開催を予定していますので、詳細が決まりましたら、本会ホームページ及びメルマガ等でご案内いたします。

■ YouTube 日本不動産鑑定士連合会広報委員会公式チャンネル：  
<https://www.youtube.com/channel/UC-zc0pxJLH8NNYtM3mV2VVg>



# 江戸時代の三都物語

## — 大坂編／家有帳を通じて —

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

江戸時代の三都物語は、当時の江戸・大坂・京都の各都市に関し、三井家の高祖・三井高利が残した「家有帳」記載の三都における家屋敷の購入価格を分析し、当時の三都における不動産価格の実力を解明することを目的とします。江戸は、本誌2022年1月発行第217号・地域レポート「江戸が出現！その不動産価値は？」で掲載済みですのでご覧下さい。今回は大坂を分析します。



大阪湾の形成／出典：大阪湾環境データベース（近畿地方整備局神戸港湾空港技術調査事務所）に筆者が加筆  
[http://kouwan.pa.kkr.mlit.go.jp/kankyo-db/intro/detail/rekishi/detail\\_p07.aspx](http://kouwan.pa.kkr.mlit.go.jp/kankyo-db/intro/detail/rekishi/detail_p07.aspx)

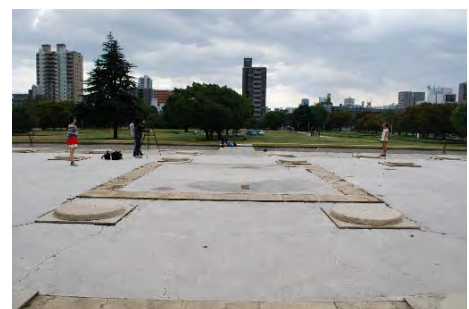
### ■埋立／河内湾・大阪湾、上町台地

約35万年前の大阪湾は、現在の大阪平野東側の奥深くまで入り込み、生駒山西麓に至る広大な河内湾が広がっていました。

その後、砂州が北へ向かって形成され、東側内陸部は現在の四條畷市一带に河内湾・西側海岸部は大阪湾が広がり、淀川等の河川による土砂の堆積によって陸地化が進みました。上町台地は、この河内湾・大阪湾の間を南から北方へ延びていました。第33代推古天皇は元年（593）に、この上町台地上に四天王寺を建立しました。日本書紀は『是歳、始めて四天王寺を難波の荒稜に造る。』（※1）と伝えます。境内西側に建つ重要文化財石鳥居から視く大阪湾に沈む夕陽の輝きは、極楽浄土の入口と当時崇められました。今でも一帯は、夕陽丘町という町名が残ります。天皇は21年（613）、我国最初の官道を上町台地から当麻・飛鳥（明日香）まで敷設しました。『難波より京に至るまでに大道を置く。』（※1）と伝えます。現代の竹内街道です。その後、第36代孝徳天皇が大化元年（645）の後、難波長柄豊崎宮（前



重要文化財四天王寺の石鳥居／鎌倉時代後期の永仁2年（1294）建立。高さ8.5m。吉野・宮島と共に日本三大鳥居の一つ。

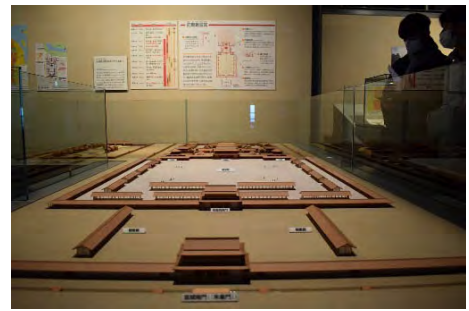


国指定史跡難波宮跡公園・難波宮の大極殿の復元基壇／推古天皇は、この付近から南方へ真っ直ぐに難波大道を敷設した。

期難波宮)に遷都し、第45代聖武天皇が奈良時代の神亀3年(726)に、難波宮(後期難波宮)を造営しました。この2回の遷都も上町台地北側に位置し、大阪城の南側至近に国指定史跡難波宮跡公園として一部分が整備されています。熊野古道紀伊路も、この上町台地上を南下します。平安時代の皇・貴族等は、平安京・鳥羽離宮から淀川を下り、八軒家浜(現在の天満橋)で上陸し、上町台地の熊野古道を南下していきました。これらの内海の存在・半島の突出・街道の敷設は、江戸の日比谷入江・江戸前島・東海道53次と同じ自然的及び街路等条件で、各都市造りの基となりました。江戸と異なるのは、江戸開設時期よりも1,000年も前から、国造りの源が行われていた歴史です。

### ■町割り／武家地・町人地・寺社地

江戸の町は徳川家康が造りましたが、大坂の町造りの功績は豊臣秀吉が大きいです。秀吉は天正11年(1583)、天然の要塞である大川・大和川を背にした上町台地の北端高台の石山本願寺跡地に大坂城を築城しました。織田信長VS石山本願寺顕如等の因縁合戦は10年にも及びました。秀吉の町割りは、東西の道を「通」・南北のそれを「筋」と区分しました。大坂城と舟運盛んな大阪湾を結ぶ東西の道がメイン軸で、現代の本町通り等です。車社会の現代では、御堂筋・堺筋等の南北の道路が、キタのビジネス街とミナミの歓楽街を結ぶ幹線道路となっています。基盤の目に町並みを区切り、「通」を挟んで一つの町内を形成しました。秀吉は、築城と共に東西の「通」に面した町人建物の背後間に下水溝を掘りました。この下水溝は、背割下水又は太閤下水と呼ばれました。東から西の低地に流れ、その一部分は現存し機能を果たしています。元和元年(1615)大坂落城後の大坂市中の戦災復興事業は、家康の外孫で大坂城主10万石・33歳の壮齢で血気盛んな松平忠明ただあきらが施行しました。忠明は、亡き秀吉の伏見城下の呉服商達の町民を促して移住させ、商・職人の町造りを開始しました。現在も、中央区に伏見町という町名が残っています。市中に堀川を開削し、町割毎に家屋敷の記録となる水帳を制定し、地子銀じしぎん(土地の固定資産税)を徴収し、町毎に有力者である年寄を命じました。元和6年(1619)から5年を要し、徳川幕府の威信をかけた天下普請による城の大修築が行わ



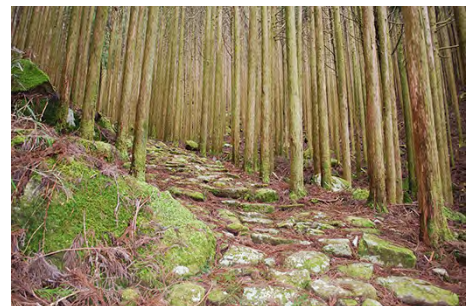
前期難波宮の復元模型／日本で最古の本格的な大陸式宮殿。建物配置は左右対称で、広大な空間と巨大な建物が特徴。白雉3年(652)完成した。於:大阪歴史博物館



八軒家浜(現在の天満橋)／この2本の常夜燈は、近畿大学名誉教授・不動産鑑定士 故湯浅富一氏が奥様の禮子氏と共に平成24年7月に寄贈した。(公社)大阪府不動産鑑定士協会の「鑑定おおさか」No.35・36を参照。



慶應改正大阪細見全圖 完 慶應元年(1865)刊行に筆者が加筆／出典:(公社)大阪府不動産鑑定士協会所蔵



熊野古道中辺路(なかへち)大雲取越／熊野三山を参詣した後、大雲取越を登る。苔生した石畳、林立する杉・檜林が神々しい世界を醸し出す。



れました。大修築は名ばかりで、豊臣大坂城の上に徳川のそれを新築したものでした。大坂城をコアとした城下町は、南側及び西側隣接地帯を武家地とし、北西側大川以北及び西側武家背後地を町人地としました。寺社地は南方に集積させ、城とは距離をとりました。淀川等及び城下町に張り巡らされた東横堀川等の沢山の掘割により水上輸送が盛んで、「水都大阪」と称する歴史遺産になりました。陸上交通は東横堀川に架かる高麗橋を起点とし、京街道（東海道57次）等の主要街道が四方に張り巡られました。高麗橋は、江戸の日本橋と同じ役割です。大坂は徳川直轄領となり、徳川城下における自治・自衛組織である町組は、大坂三郷と呼ばれ、北組・南組・天満組の三組から構成されました。現在の船場は、北組・南組に属し、本町通りで南北に区分されました。天満組は大川以北でした。船場の北端から南へ町人地の職種を見ますと、北浜・今橋・高麗橋各町は淀屋・三井・鴻池屋等の豪商達の店屋敷、伏見町は唐物問屋、呉服町は呉服商人、道修町は畳屋・筆筒屋・墨屋、平野町は日用品、本町は近江商人の呉服・雑貨、淡路町・南本町・安土町・備後町は呉服・反物屋・古着屋等の大小店が建ち並び、通りは買い物客で活況を呈していたようです。長堀川の南側、東・西横堀川と南の道頓堀川で囲まれた一帯は、島之内と呼ばれました。ここは遊所の開設・芝居の興業が許可され、近隣の商・職人達は島之内で暫し浮き世を楽しみました。3代将軍家光は、寛永11年（1634）に来城した際に、地子銀の永久免除を約束した為に、商人等町人達に対して幕府支配の実感を遠ざけ、町人地市中は上町台地の東から西へ向かって膨張していきました。江戸のような「四神相応の地形」・「『の』の字型外延部拡大策」という都市計画は、大坂の立地条件・地勢のためでしょうか?!採られませんでした。治水工事・大和川の付替え工事で出た大量の土砂も埋立地工事に利用されました。元禄年間（1688～1704）は、幕府が新田開発を奨励し、有力町民が広範囲に及ぶ開墾・埋立を行いました。人口は、江戸中期の寛延3年（1750）が40万人で、武士は数%程度に過ぎない町人町でした。江戸は100万人超で、その半分が武士でした。当時の大坂は、全国の国元から大坂藩邸に送られてくる年貢米の集積地で、米市場で売却・換金された貨幣は国元に送られました。天満・土佐堀・江戸堀等



背割（太閤）下水／中央区農人橋に現存。付近の下水を地表の勾配に合わせて東から西へ流し、東横堀川に排水する。内のりの幅・高さ共に約2m、高さ7段・横2列の石積み。



背割（太閤）下水の模型／中央・白蔵の背中合わせの溝が下水溝。於：大阪歴史博物館



大阪城天守閣から南方を眺める。茶色の芝生一帯が、難波宮跡公園で前・後期難波宮があった。江戸時代は武家地だった。



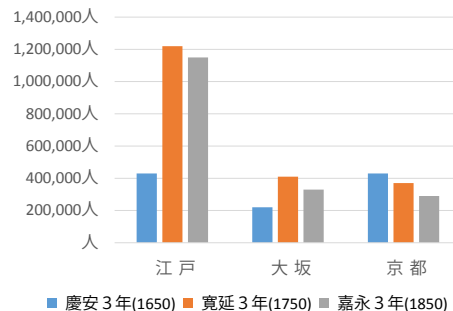
大阪城天守閣から西方を眺める。江戸時代は武家地の向こうに町人地である北・南組（船場）が広がっていた。後掲「家有帳」記載の高麗橋町は前方中央付近に位置する。

は、元禄期末に95軒の蔵屋敷が建ち、そのうち最多の40軒が中之島に集中し、もの凄い活況を呈していたようです。米のみならず、菜種・綿実<sup>わたざね</sup>・胡麻など油の原料・材木・木綿・海産物・大豆・塩・麦等々、あらゆる諸国物産が大坂で売り捌かれ、大坂が「天下の台所」と称される所以です。相模国小田原藩大久保家11.3万石の蔵元は、商人淀屋でした。栄華を極めた「淀屋の夢の跡」の件が、現代に伝わります。この舞台は、土佐堀川に架かる淀屋橋の南詰・南西側一帯です。この米市場は、元禄10年（1697）に堂島に移転し、全国一の米市場となりました。大坂は、100万都市江戸の旺盛なる消費活動を賄う物資の供給地となり、海陸の物流交通が発達しました。各種の文学、歌舞伎・能・狂言・落語・浄瑠璃等芸能娯楽の「上方文化」が、特に元禄時代に発達したのも町人地・大坂だからこそで、武家地の江戸には見られない大坂の町のDNAでしょう。堺の町並みは、大坂市中の南に広がっています。当時の堺は、南蛮貿易で港は活況を呈し、内陸の町人地は鉄砲の生産が盛んでした。徳川家康は、この堺の町の繁栄を見物していましたが、本能寺の変勃発の知らせが届くと、岡崎城へ向けて堺を急遽脱出しました。が、槍の名人後藤又兵衛の刃に途上で倒れ、堺に存する臨濟宗南宋寺に埋葬されたという伝説があります。家康は、関ヶ原の合戦又は大坂の陣で亡くなった諸説も伝わります。まさに！？「どうする家康」です。モノの多い例えとして、水都大坂は「八百八橋」と呼ばれました。架橋は大坂商人の財による私儀橋が圧倒的に多かったです。江戸は「八百八町」と呼ばれ、架橋は公儀橋が多かったです。京都は「八百八寺」でした。今日、「大阪の食い倒れ」といいますが、これは「飲み食いに贅沢をして財産を失う。」という解釈が通説です。私が大変にお世話になりました大阪在住の不動産鑑定士・故塩見宙氏の有力説は、沢山の堀川の護岸としていた杭が大雨で何度何度も倒れること、即ち「杭倒れ」の解釈でした。時代と共に解釈が変わったのでしょうか。京都は、「着倒れ」といいます。

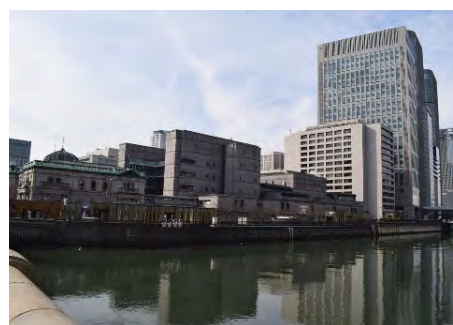
### ■不動産取得／三井家

三井家の高祖・三井高利は、江戸市中等に加えて大坂市中に所在する町人地の家屋敷も積極的に購入しました。家

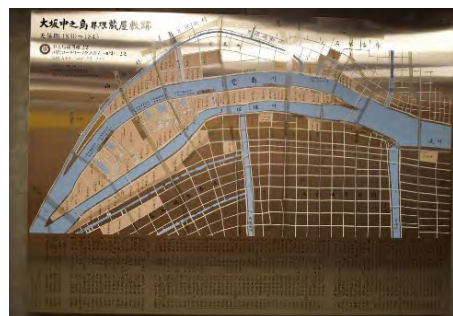
三都の人口推移



出典：「ウィキペディア 三都」記載の人口数を基に、筆者がグラフを作成



日本銀行・大阪市役所等が建つ現在のビジネス街中之島／江戸時代は諸藩の蔵屋敷が建ち並び、全国の国元から年貢米が集積し、大変に活況を呈していた。



大坂中之島界限蔵屋敷跡・天保期1830-43 於：京阪中之島線大江橋駅構内パネル



堂島米市場の跡記念碑「一粒の光」安藤忠雄建築家／堂島川に架橋された中之島ガーデンブリッジの袂に建つ。世界における先物取引所の先駆けをアピールする。



有帳（※2）に記載された大坂市中の家屋敷は、江戸時代中期で高麗橋町内を中心とする16ヶ所です。高利の家屋敷の購入目的・家屋帳の写真等は、前掲地域レポートを参照して下さい。ここでは、高麗橋町・平野町で購入した家屋敷を分析し、大坂の当時の不動産価格から現在価値を求めます。家屋帳に記載されたこれら家屋敷の所在、表口（間口）、裏行（奥行）、売券代・代銀、同左算用数字表示、買主の名前、時期、西暦等は下表のとおりです。

所在	表口	裏行	売券代・代銀	売券代・代銀	名前	時期	西暦
高麗橋老丁目南側	六間半参尺式寸	式拾間五尺	式拾三貫目	23 貫目	次郎右衛門	元禄三年	1690
高麗橋三丁目北側中橋筋角	九間半三寸五分	町並	三拾八貫目	38 貫目	八郎右衛門	宝永三歳	1706
平野町筋善左衛門町屋敷	九間	式拾間	七拾五貫目	75 貫目	次郎右衛門	正徳四年	1714
高麗橋老町目南側	六間老尺六寸	式拾間五尺	式拾貫目	20 貫目	庄之助	享保九年	1724
高麗橋一丁目北側	九間七寸	式拾間式尺	七拾貫目	70 貫目	源右衛門	宝暦四年	1754
同町南側	三間	廿間半老尺七寸五分	式拾五貫目	25 貫目	源右衛門	宝暦六年	1756

高麗橋・平野各町内一帯は、東側至近の高麗橋を渡って大坂城内の武家屋敷街に入り、ここで高級呉服等の商いと両替商ができる好立地条件にあります。まさに、三井高利が江戸の本町・駿河町等に店を構え、至近の常盤橋を渡って江戸城内の武家相手に呉服等の商いと両替商をして、莫大な利益を得たのと同じ立地条件です。さて、これらの家屋敷は、現代では幾らでしょうか？大坂の場合は、江戸と異なり次の2つの換算が必要です。

- ①江戸時代には、金貨、銀貨、銭貨の3種類の貨幣が使われていました（三貨制度）。金貨は小判1枚=1両を基準とし、それ以下を4進法の単位で表す貨幣（1両=4分=16朱）、銀貨は重さで価値を表す貨幣で基本単位は貫・匁で、銀1貫=1,000匁=3,750g=3.75kgでした。銀1貫は、新生児から生後1・2ヶ月で腕に抱き上げた赤ちゃんの体重感覚です。銭貨（銅）は1枚=1文とする貨幣でした（1,000文=1貫文）。三貨間の交換は幕府による公定相場（18世紀の公定相場：金1両=銀60匁=銭4,000文）がありましたが、実際には



難波名所図会 堂島米市の図 歌川広重 (1796-1858) 画/堂島米市の活況を描く。/出典：大阪府立図書館コレクション・データベース



堺の南宋寺境内に建つ徳川家康の墓石/日光東照宮の重要文化財奥宮御宝塔（御墓所）と比べると随分質素な墓で、一時唖然とする。家康逃亡中の影武者の墓かしら？！



青色四角部分が、家屋帳記載の家屋敷所在地。現在は、北側街区に三井住友銀行大阪中央支店が建つ。南街区は、江戸時代の高級呉服店越後屋・三越大阪店が建っていたが、300有余年の歴史を閉じた。江戸時代の高麗橋一丁目～三丁目の範囲を示す。街区の形は不変だが、丁目の境は若干変わっている。北側の今橋町通りとの境が東西の背割（太閤）下水跡。北の難波橋は、現在のように堺筋に接続せず、1本西の難波橋筋に接続していた。歩道上の中央区町名街区案内板に筆者が加筆

時価相場で交換されていました。(※3) 当時の貨幣制度は、「東国の金遣い、西国の銀遣い」でした。佐渡金山・石見銀山です。家有帳も、江戸で購入した家屋敷は、「両」の単位ですが、大坂のそれは「貫目」の単位を付けています。従いまして、先ず「貫目」の価値を「両」の価値に変換します。

②次いで、江戸時代の「両」は、現代の貨幣の単位である「円」に換算します。米価から計算した金1両の価値は、江戸初期で約10万円前後、中～後期で4～6万円、幕末で約4千円～1万円ほどになる(※3) のことです。大工の賃金・そば代金等から換算した金額は、これらと大きく異なるようです。

③以上から、家有帳の貨幣単位である銀1貫は、次のとおり 現代の833,000円に相当します。

- ・銀1貫=1,000匁(上記①銀貨の基本単位)
- ・江戸時代中期:金1両=銀貨60匁(上記①の公定相場)
- ・江戸時代中期:金1両=50,000円(②の中～後期平均)
- ・銀1貫: 50,000円×1,000匁 / 60匁=833,000円

④江戸時代の土地価格は、前掲地域レポートに記載したとおり現代のように土地面積当たりの単価ではなく、表口1間当たりの路線価単価が町内毎に定められていました。ここでは、現代と比較し易さの観点から、前記表口・裏行の数値を「m」単位に変換し、土地面積を求め、面積当たりの単価を計算すると下表のとおりになります。

所在	間口	奥行	面積	現代価値	単価
高麗橋壱丁目南側	12.6m	37.5m	473.0㎡	19,200,000円	41,000円
高麗橋三丁目北側中橋筋角	17.2m	20.0m	344.0㎡	31,700,000円	92,000円
平野町筋善左衛門町屋敷	16.2m	36.0m	583.0㎡	62,500,000円	107,000円
高麗橋壱丁目南側	11.3m	37.5m	424.0㎡	16,700,000円	39,000円
高麗橋一丁目北側	16.4m	36.6m	600.0㎡	58,300,000円	97,000円
同町南側	5.4m	37.4m	202.0㎡	20,800,000円	103,000円



同前/家有帳記載の高麗橋町。東西の高麗橋通の南に「三井」とある。北側は不詳。左側南北の点線は堺筋



三井高利購入の高麗橋町所在地。左・北は、三井住友銀行大阪中央支店、右・南は高級呉服店越後屋・三越大阪店が建っていた。現在はTHE KITAHAMA PLAZAが建つ。左右は堺筋、前方・東が高麗橋・大阪城



高麗橋/三井高利は、東横堀川に架橋された高麗橋を渡って、前方・東方の武家地・大坂城等に入りしていた。高級呉服等の商いと両替商をして、莫大な利益を得た。高麗橋は、江戸の日本橋と同様に、大坂から四方に延びる街道の起点でもあった。



島町2丁目付近。三井高利は、高麗橋町の越後屋を出て東進し、高麗橋を渡ると、やがて上町台地上の武家地・大坂城に至る。高麗橋通は、前方で緩やかに上町台地へ登る。



三井高利が買い求めた家屋敷の土地部分は、現代では大阪中央商14、中央区高麗橋1丁目1番、2,972㎡、三井住友銀行大阪中央支店等の中高層の事務所・店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域、商業80%・800%の地価公示ポイントに該当し、令和4年1月1日時点で2,750,000円/㎡です。

## ■まとめ

三井高利が買い求めた大坂の家屋敷の分析は、以上のとおりです。江戸時代中期であっても、家屋敷の買い物は金額が張ることが分かります。現代では、25倍～70倍に値上がっています。三都市では、江戸に次ぐ価格水準です。前掲・三都の人口推移の棒グラフが物語る、江戸は歴史が大坂より1,000年も新しいにもかかわらず、爆発的な人口増加による市中膨張による需要の違いでしょうか。私は、平成25年（2013）4月から3年間にわたり近畿支社に単身赴任しました。東京と大阪の自然的・文化的違いを目の当たりにし、大いに戸惑った記憶があります。自然的違いは『水』です。東京は利根川の硬水・大阪は琵琶湖の軟水です。50有余年を関東の硬水で育ち、胃袋も硬水で鍛えられた私の体は、1Rマンションで水道水を3杯飲んでも飲んだ気がなく、満足できませんでした。この軟水が料理の素となるので、食べるときの舌の感触にも戸惑います。文化的違いは、一部の言葉に音読み・訓読みの違いがあることです。本『町』は、東西で「ほんちょう」・「ほんまち」のように異なります。『店』は、東京は「てん」と音読みですが、大阪は元々の呼び方である「みせ」の訓読みが現代でも守られています。摂津・河内・和泉各国等、五畿の歴史の深さに基づくものでしょうか。「今日は、ようこそ大丸梅田店にお越し頂きまして、誠にありがとうございます。」と店内に響く美しい声が、今でも耳朶に残っています。

### 【出典】

(※1)「日本書記(四)」家永三郎ほか校注 岩波文庫

(※2)「史料紹介 大元方「家有帳」今井典子著 三井文庫論叢 第8号1974 公益財団法人 三井文庫

(※3)貨幣博物館http お金の歴史 お金の歴史に関するFAQ (回答)

### 【参考文献】

- ・「大阪古地図むかし案内」本渡章著 創元社
- ・「近世日本国民史元禄時代世相篇」徳富蘇峰著 講談社学術文庫
- ・「江戸物価辞典」小野武雄編著 展望社
- ・「道路の日本史」武部健一著 中公新書



「水帳」（平野町耆丁目水帳・安政3（1856））／「家有帳」に記載された平野町購入3軒の家屋敷が、同じ内容で記載されている。右から3軒が該当し三井とある。西国の「水帳」は、東国では「沽券状」と呼ばれ、何れも江戸時代の不動産売買契約書・権利証・登記簿を兼ねる。「オトコの沽券にかかわる。」は、これに由来する。／出典：大阪市立図書館デジタルアーカイブス



鰻のさばき方も東・西で、「背開き」と「腹開き」と異なる。江戸の武士は、腹切りを忌み嫌う為、大坂商人は腹を割って話す為、等諸説がある。創業享保年間・上方鰻の老舗・本家柴藤の鰻重を頂きます！



(仮称)うめきた2期地区開発事業・グラングリーン大阪/現在のうめきた一帯は、往時「大坂七墓」の一つ「梅田墓」だった。前掲の慶應改正大阪細見全圖完には「梅田墓」と記す。「埋田」が「梅田」に改称。本件PJは4.5haの都市公園を含めた街が2024年夏に先行街開き、27年度に全体街開き。エコな街並みの完成が楽しみだ！



# 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5年3月9日時点の報告と予定です。  
※令和5年1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5年1月17日	第144回業務執行理事会	当面の諸課題について
	新年賀詞交歓会	12時20分から開催
	正副会長会	当面の諸課題について
2月7日	正副会長会	当面の諸課題について
	第145回業務執行理事会	令和4年度決算見込並びに令和5年度事業計画（案）及び予算（案）について
3月1日	正副会長会	当面の諸課題について
	第146回業務執行理事会	(1) 令和5年度事業計画（案）及び予算（案）について (2) 特定費用準備資金等の積立について (3) 事務局職員の給与に関する規約の一部改正について (4) 事例閲覧体制について (5) 所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針の改正について (6) 「研究報告 建物等鑑定評価の精緻化のための実務ガイドライン」の公表承認について



開催年月日	会議名	主な議題等
3月22日	第147回業務執行理事会	(1) 特定費用準備資金等の積立について (2) 不動産鑑定士制度推進議員連盟に対する要望事項について (3) 役員選考委員会の組成について (4) 会費減免の承認について (5) 会費未納者に対するみなし退会の承認について (6) 理事会への対応について
	第341回理事会	(1) 令和4年度決算見込並びに令和5年度事業計画（案）及び予算（案）について (2) 特定費用準備資金の積立について (3) 事例閲覧体制について (4) 不動産鑑定士制度推進議員連盟に対する要望事項について (5) 役員選考委員会の組成について (6) 所有者不明土地の利活用のための地域福利増進事業に係る鑑定評価等に関する実務指針の改正について (7) 会費減免の承認について (8) 会費未納者に対するみなし退会の承認について (9) その他
4月18日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第148回業務執行理事会	13時30分から開催予定
5月16日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第149回業務執行理事会	13時30分から開催予定
5月17日	第342回理事会	13時30分から開催予定
6月14日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第150回業務執行理事会	13時30分から開催予定
6月15日	第59回総会	13時00分から開催予定
	第343回理事会	15時30分から開催予定
7月20日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第151回業務執行理事会	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5年4月7日時点の報告と予定です。  
 ※令和5年1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	2月9日	<b>議題</b> 1. 令和4年度決算見込並びに令和5年度事業計画(案)及び予算(案)について 2. 国で検討を行っている鑑定法31条(閲覧規制：不動産鑑定業者登録簿等の閲覧等)並びに同法35条第1項(専任規制：不動産鑑定士の設置)の見直し状況について 3. 不動産鑑定士制度推進議員連盟に対する要望事項について 4. BCP訓練等について 5. 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 中間報告」について 6. 新型コロナウイルスに係る業界ガイドラインについて 7. 小委員会及び各WG等の検討状況について 8. 次回以降委員会の開催について 9. その他
	企画委員会 ・運営小委員会	3月9日	<b>議題</b> 1. 議連要望書に係る検討状況について 2. その他
	企画委員会	4月10日	<b>議題</b> 1. 令和4年度事業報告・決算について 2. 令和5年度の検討事項について 3. 国で検討を行っている鑑定法31条(閲覧規制：不動産鑑定業者登録簿等の閲覧等)並びに同法35条第1項(専任規制：不動産鑑定士の設置)の見直し状況について 4. 不動産鑑定士制度推進議員連盟に対する要望事項について 5. BCP訓練等について 6. 小委員会及び各WG等の検討状況について 7. 次回以降委員会の開催について 8. その他



# 委員会の動き

	内容	日程等	詳細
総務財務委員会	第12回 総務財務委員会	2月20日	<b>議題</b> 1. 令和4年度決算見込並びに令和5年度事業計画(案)及び予算(案)について 2. 特定費用準備資金等の積立について 3. 事務局職員の給与に関する規約の一部改正について 4. 中長期財務見通しについて 5. インボイス制度への対応について 6. 小委員会報告 7. その他
業務委員会	第11回 報酬検討WG	3月2日	<b>議題</b> 1. 船井総研より受領した資料の今後の扱い方について 1. 会員への周知方法 2. その他関係先への周知範囲・方法など 2. その他
地価調査委員会	第11回 地価調査委員会	2月2日	<b>議題</b> 1. 国土交通省地価公示室からの説明について 2. 次年度地価公示予算について 3. 事例作成の負担軽減について 4. 地価公示で作成した取引事例データの取扱いについて(注意喚起) 5. 取引事例の不正提供等の禁止について(注意喚起) 6. 令和6年地価公示の企画提案書の作成について 7. 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 8. 不動産取引のアンケート調査に関する調査票回収管理及び問合せ電話対応業務について
	第12回 地価調査委員会	3月24日	<b>議題</b> 1. 地価公示企画提案書について(状況報告) 2. 議連要望書について(報告) 3. 定年延長の申し入れ提案について 4. 事例作成負担軽減について 5. ベンダー説明会について 6. 不動産IDについて 7. 小委員会報告 8. その他
調査研究委員会	第12回 判例等研究 小委員会	2月13日	<b>議題</b> 1. 次回検討テーマについて 2. その他
	第13回 判例等研究 小委員会	4月4日	<b>議題</b> 1. 次回検討テーマについて 2. その他

# 委員会の動き

	内容	日程等	詳細
情報安全活用 委員会	第8回 情報安全活用 委員会	2月20日	<b>議題</b> 1. 閲覧制度の検討について 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
	第5回 研修委員会	2月9日	<b>議題</b> 1. 令和4年度事業報告(案)及び決算見込について 2. 令和5年度事業計画(案)及び予算(案)について 3. 年間単位の達成状況について 4. 会員検索内の改修について 5. 各小委員会からの報告について 6. その他
研修委員会	第4回 専門性（認定） 研修小委員会	3月2日	<b>議題</b> 1. 想定案件における事例の取り扱いについて 2. その他
	第2回 国際会議・交流 小委員会	1月23日	<b>議題</b> 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
国際委員会	第3回 国際委員会	1月24日	<b>議題</b> 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
	第31回 汎太平洋 不動産鑑定士・ カウンセラー会議 (PPC)	9月5日～8日	会場：ゴールデンチューリップFABホテル新北市(台湾) メインテーマ：The Impacts of COVID-19 and Global Political Economy on Real Estate (新型コロナウイルス感染症(COVID-19)と世界の政治経 済が不動産に与える影響)



# 委員会の動き

	内容	日程等	詳細
広報委員会	PR動画コンテスト	2月27日 審査結果発表	最優秀賞：若いうちに資格をとるなら、不動産鑑定士シカない 北嶋 一樹 様(放送大学) 優秀賞：“JAREA QUEST”を30秒で実況してみた 海野 恵 様(芝浦工業大学) 詳細は14ページをご覧ください。
	第5回 広報委員会	2月15日	<b>議題</b> 1. 令和4年度事業報告(案)及び決算見込みについて 2. 令和5年度事業計画(案)及び予算(案)について 3. SNSを利用したPR動画について 4. 日本経済新聞地価公示特集への記事広告掲載について 5. 「鑑定のひろば」について 6. 「不動産鑑定士レター」について 7. ペリ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
	日本経済新聞への 広告掲載	3月23日	日本経済新聞・第二部「地価公示特集」ページに記事広告掲載
	不動産鑑定評価の 日記念行事	4月～5月	全国各地で不動産鑑定評価の日に係る行事開催
公的 土地評価 委員会	第11回 公的土地評価 委員会	3月17日	<b>議題</b> 1. 公的事例閲覧の検討について 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. 電子署名について
基準 評価 委員会	第7回 鑑定評価基準 委員会	4月19日	(1) 所有者不明土地の地域福利増進事業について (2) 証券化応用研修について (3) 証券化ハンドブックの対応 (4) その他
実務 修習 運営 委員会	第6回 実務修習運営 委員会	4月5日	非公開
鑑定 評価 品質 管理 委員会	第4回 鑑定評価品質管理 委員会	3月15日	<b>議題</b> 1. 令和4年度事業報告案・決算見込案、令和5年度事業計画案・予算案について 2. 倫理規程第8条3項に規定する報告を行った業者に係る対応について 3. その他

	内容	日程等	詳細
災害対策支援 特別委員会	第5回 災害対策支援 特別委員会	2月17日	<b>議題</b> 1. 令和5年度事業計画(案)及び予算(案)等について 2. 研修会のアンケート結果について 3. その他
不動産鑑定士調停センター 運営委員会	第2回 不動産鑑定士 調停センター 運営委員会	2月3日	<b>議題</b> 1. 令和4年度事業報告案・決算見込案、令和5年度事業 計画案・予算案について 2. リーフレットの改定について 3. その他



# 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5年1月～6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(1月～3月開催中止、4月～6月実施予定)	不動産の無料相談会(札幌市役所本庁)
毎月第3木曜日(1月19日・2月16日・3月16日開催、4月20日・5月19日・6月16日実施予定)	不動産の無料相談会(士協会事務局)
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)
6月2日(予定)	第39回通常総会(札幌市)

## 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)
4月17日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(青森市)
4月18日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(士協会事務局) ※県外からのWEB相談専用日

## 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
4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
毎月第2木曜日(1月12日、2月9日、3月9日、4月13日、5月11日、6月8日)	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
原則毎月最終月曜日(1月30日、3月13日、5月29日、6月26日)	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)
4月5日、19日	「不動産鑑定評価の日(4月1日)」無料相談会

## 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
4月3日	無料相談会(秋田市)

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 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
5月18日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(山形市)

## 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
4月8日	「不動産鑑定評価の日」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
4月11日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(日立市)
4月12日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(水戸市)
4月13日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(土浦市)

## 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)
1月23日、2月24日(中止)、 3月23日、4月24日、5月23日、 6月23日	定例無料相談会(士協会事務局)
2月6日	研修会「インボイス制度について」(WEB開催)
2月8日	宇都宮商工会議所無料相談会(宇都宮市)
4月4日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(宇都宮市)
4月5日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(足利市・小山市)

## 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
2月2日、3月2日	定例無料相談会(予約制)
2月16日	(公社)千葉県不動産鑑定士協会との共催研修(WEB配信)
4月13日、5月11日、6月1日	定例無料相談会(予約制)

## 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
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)
2月17日、3月17日、4月21日、 5月19日、6月16日	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

3月28日	一般公開セミナー（WEB配信）
4月8日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会（さいたま市、川越市）
5月23日	市町村向け研修会（さいたま市）
6月12日	研修会（さいたま市）

## 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
(1月～6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)(士協会ビル内貸会議室)
2月16日	実務研修会「新規賃料の積算賃料と比準賃料の関係について」(Zoom WEB開催：全国士協会)
4月11日	「不動産鑑定評価の日(4月1日 記念日)」に係る無料相談会(松戸市)
4月12日	「不動産鑑定評価の日(4月1日 記念日)」に係る無料相談会(市川市)
4月14日	「不動産鑑定評価の日(4月1日 記念日)」に係る無料相談会(千葉市)

## 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
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20日	令和4年度第5回研修会(Web開催)
4月18日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会溝口会場(川崎市)
4月20日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会川崎会場(川崎市)
4月26日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会横浜会場(横浜市)
5月25日	第30回通常総会、懇親会 令和5年度第1回研修会

## 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)

## 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
1月12日、2月9日、3月9日、 5月11日、6月8日	無料相談会(長野市)
1月12日、2月9日、3月9日、 4月13日、5月11日、6月8日	無料相談会(上田市)
1月20日、2月17日、3月17日、 5月19日、6月16日	無料相談会(松本市)



# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

2月9日、6月8日	無料相談会(飯田市)
2月16日	第9回実務研修会(オンライン研修) 千葉県不動産鑑定士協会主催 長野県他5県士協会共催
4月4日	令和5年 春 不動産鑑定士無料相談会(長野市、上田市、佐久市、伊那市、飯田市)
4月5日	令和5年 春 不動産鑑定士無料相談会(松本市、諏訪市)

## 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
毎月第1・3水曜日	定例無料相談会(WEB開催)
令和4年11月25日～令和5年4月8日	武蔵野大学 法曹・士業プログラム不動産鑑定士講座 全36回(江東区)
1月16日	令和5年度弁護士と不動産鑑定士による春の不動産無料相談会第2回協議会(港区)
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	令和5年度税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会第1回協議会(渋谷区)
2月8日～3月21日	武蔵野大学 令和4年度宅建士資格講座 全27回(江東区)
2月8日	第12回TAREAカレッジ(ハイブリット開催) テーマ：最近の資材・労務・建設費の傾向について
2月14日	第一東京弁護士会との連絡協議会(千代田区)
2月15日	東京都不動産鑑定士協会と東京都行政書士会との連絡協議会(渋谷区)
3月6日	第13回TAREAカレッジ(ハイブリット開催) テーマ：不動産市場の最新動向と2023年度の注目ポイント
3月13日	住家被害損傷程度AI判定実証実験(北区) 及び第4回住家被害認定調査デジタル技術導入研究会(品川区)
3月25日、6月3日	渋谷の七士業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)
3月27日	令和5年度弁護士と不動産鑑定士による春の不動産無料相談会第3回協議会(千代田区)
3月27日	千代田区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結式(千代田区)
4月19日	令和5年度第1回東京の10士業よろず相談会実行委員会(WEB開催)
4月19日～8月2日	武蔵野大学 令和5年度寄付講座「不動産評価論(東京都不動産鑑定士協会寄付講座)」 全14回(江東区)
4月21日	弁護士と不動産鑑定士による春の不動産無料相談会(新宿区)
4月27日	令和5年度税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会第2回協議会(港区)
5月13日	多士業親睦ボウリング大会(文京区)
5月28日	赤羽マラソン・親睦ジョギング大会(北区)
5月30日	武蔵野大学 資格ガイダンス(江東区)

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

6月1日	台東区下町よろず相談会(台東区)
6月12日	第44回総会 東京ドームホテル(文京区)
6月17日	北区の共催と10の士業の合同による事業とくらしの無料相談会(北区)

## 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
4月7日	令和5年度「不動産鑑定評価の日」不動産の無料相談会
4月13日	研修会「評価資料等に関する研修会」(新潟市)

## 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
4月3日～7日	春の無料相談会(士協会事務局)

## 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	定例無料相談会(士協会事務局)
4月8日	春の無料相談会(金沢市)

## 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)
5月18日	不動産鑑定士による地価等に関する無料相談会(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
毎月第3水曜日	定期無料相談会(士協会事務局)
4月3日	春の無料相談会(岐阜市、高山市、各務原市、羽島市、多治見市、大垣市、美濃加茂市)
4月4日	春の無料相談会(恵那市、可児市)
4月7日	春の無料相談会(関市)

## 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
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)
2月10日、3月10日、5月10日、6月9日	定例無料相談会(士協会事務局)

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

4月5日	令和5年度第1回不動産無料相談会(富士市、静岡市、浜松市)
4月14日	令和5年度春季研修会(WEB開催)

## 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)
1月10日、2月10日、3月10日、 4月10日、5月10日、6月12日	定例無料相談会(豊橋市)
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)
4月1日、4月3日、4月4日、 4月8日、4月9日、4月15日、 4月16日	春の無料相談会(名古屋市、春日井市、一宮市、稲沢市、小牧市、半田市、安城市、 刈谷市、岡崎市、豊田市、瀬戸市、豊橋市、豊川市)
4月20日	名古屋における不動産投資環境の現状 講演会(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
4月4日	不動産に関する無料相談会(津市、四日市市、松阪市、伊勢市、桑名市、名張市、 伊賀市)

## 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)
毎週木曜日(4月13日～7月20 日)	滋賀大学寄付講座「不動産鑑定士による不動産学入門講座」(彦根市)
2月4日	高島市無料相談会(高島市)
3月14日	滋賀県不動産関係団体人権啓発推進学習会(大津市)
4月8日	「不動産鑑定評価の日」不動産に関する無料相談会(大津市)
6月1日	第14回通常総会(大津市)

## 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(士協会事務局)
2月15日	研修例会「農地の評価」(近畿会会員限定)(WEB配信)
4月7日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(京都市、舞鶴市、宇治市、電話、オンライン)
6月2日	研修例会「京都における最近の景気動向～アフターコロナの現状やインフレの影響など～」(京都会会員限定)(京都市)



# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 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)
令和4年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 令和4年7月8日～令和5年2月28日 第2部 令和4年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」
2月1日～28日	WEB研修会「民事訴訟(概要)」(大阪士協会会員限定)
3月14日～3月28日	WEB研修会「大阪を中心とした全国オフィスマーケットの概況と見通し」(大阪士協会会員限定)
4月5日、12日、15日、19日、22日、26日、27日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(大阪市、堺市、吹田市、東大阪市、松原市、守口市)

## 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(士協会事務局)
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)
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)
4月11日～7月11日	関西学院大学寄附講座「不動産価値論」(西宮市)
4月12日、13日、17日、19日、20日、26日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(西宮市、神戸市、川西市、明石市、豊岡市、姫路市)
5月31日	研究発表会「(仮)新型コロナの影響について」
6月4日、11日、17日	空き家拡大無料相談会(ひょうご空き家対策フォーラムが実施)(加東市、相生市、加古川市)

## 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)

## 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)
1月24日	専門士業連絡協議会 賀詞交歓会(和歌山市)

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

4月20日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(士協会事務局)
5月25日	令和5年度 定時総会(和歌山市)
6月12日	令和5年度 定時総会(専門士業連絡協議会)(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
4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
4月7日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(松江市)

## 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)
1月17日	岡山自由業団体連絡協議会主催10士業合同無料相談会(倉敷市役所)
1月18日	岡山自由業団体連絡協議会主催10士業合同無料相談会(津山市役所)
1月20日	岡山自由業団体連絡協議会主催10士業合同無料相談会(岡山市役所)
4月14日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(倉敷市役所)
4月18日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(岡山市役所)
4月26日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(津山市役所)
5月25日	定例研修会(岡山市)

## 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)
4月4日	不動産の無料相談会(福山市)
4月5日	不動産の無料相談会(広島市、呉市、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)
4月12日	春季無料相談会(士協会事務局)
5月26日	令和5年度通常総会(山口市)

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 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(土協会事務局)
4月28日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(徳島市、鳴門市、阿南市)

## 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
4月7日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(高松市、丸亀市)
随時	不動産鑑定相談所(電話相談・土協会事務局)

## 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(土協会事務局)
4月3日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(大洲市、四国中央市)
4月4日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(松山市)

## 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
4月8日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(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
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(土協会北九州支部)予約制(北九州市)
毎月第3金曜日	不動産鑑定相談所(土協会事務局)予約制(福岡市)
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」
4月12日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(福岡市、北九州市、WEB対応)完全予約制
6月2日	令和5年度研修会
6月3日	福岡専門職団体連絡協議会主催 暮らし・事業なんでも相談会(福岡地区)
6月10日	福岡専門職団体連絡協議会主催 暮らし・事業なんでも相談会(筑後地区)
6月17日	福岡専門職団体連絡協議会主催 暮らし・事業なんでも相談会(筑豊地区)
6月24日	福岡専門職団体連絡協議会主催 暮らし・事業なんでも相談会(北九州地区)



# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 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
2月13日、14日	固定資産ブロック別研修会(佐賀総合庁舎、武雄総合庁舎)
4月5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)

## 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(電話相談)
4月3日	地価公示発表に伴う無料相談会(長崎市・佐世保市)

## 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)
4月13日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(熊本市)
5月23日	基調講演会(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)
4月3日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(大分市・別府市・日田市)

## 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
4月8日	不動産に関する無料相談会(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)
4月4日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(鹿児島市中小企業勤労者福祉サービスセンター キャンセ7階)

## 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)
4月25日	不動産鑑定評価の日「無料相談会」(予約制・WEB対応)(那覇市)



公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

塚本 譲太

## 『アラカン』と私とこれから

皆様初めまして。愛知県不動産鑑定士協会に所属しております塚本譲太と申します。修習時代の恩師である大島大容先生からの直々のご依頼でしたので、不得手とする「書きもの」に今回挑戦してみることに致しました。駄文となりますが暫くお付き合いください。

私事ながら誕生月は3月です。4月号の原稿として依頼を受けましたので入稿される時には55歳となっております。

いつしか始まったこの「アラウンド」という概念は異説ありますが、主に四捨五入で呼び方が変化するものですから、私は来月から「アラカン」と呼ばれるグループに所属することになります。

ご想像の通り「カン」とは「還暦」を表すものであります。還暦とは、辞書を紐解くと干支である十二支と甲・乙・丙…癸などの十干を組み合わせた60種類が一巡して、生まれた時の暦に戻る＝赤子に戻ることであるとのことでした。子供の頃に祖父の還暦祝いをした時に、赤いちゃんちゃんこ頭巾を被った祖父が好々爺然としていた様をおぼろげに記憶しております。まあ来月に55歳になるだけで、お祝いする還暦は60歳の時だからとも言えますが、私の心の中では、好々爺（＝老人）になるまでのカウントダウンが始まるということと同じであり、言いようのない哀愁というか悲哀をひしひしと感じております。精神的には若いというか幼稚というかの有様ですが、世間的には「おじさん」から「おじいさん」へのシフトを余儀なくされるようです。そういえば、近所にある映画館は55歳から「ハッピー 55」と銘打っ

て本来1,800円の一般鑑賞料金が1,100円と約4割引になるサービスがあるそうです。60歳過ぎからいわゆるシニア割引というものが始まるという固定観念に囚われていたので、ここでも「アラカン」という言葉が脳裏に過りました。でもまあ世間的に与えられる特典は素直に享受させていただきポジティブに考えないといけませんね。どう足掻いたって「アラカン」からは逃げようがないですから。開き直って前に進むしかありません。

「アラカン」を迎えるにあたって、自分の残り時間をこれまで以上に意識して、残りの人生を悔いの残らないよう気を引き締めようと考えております。最近になって小学校低学年時に観たアニメの休一さんのある一場面と言葉をふと鮮明に思い出しました。それは正月の目出度い雰囲気の京の街中を休一さんが骸骨を手に携えて、「門松は冥土の旅の一里塚、めでたくもあり、めでたくもなし」と叫びながら巡回するという場面です。意味するところは、「新年を迎えるということは死に一步近づくということである。正月の何が目出度いものか。」ということであります。幼年期には理解しづらかったこの言葉をよく噛み締めて残り時間でしたいこと、やるべきことを考えて即実行する。今からはこれをモットーに残りの人生駆け抜けて参ろうと思います。

以上が序章でこれからの本章で鑑定業務について自分なりの意見やアイデアを述べさせて頂こうと考えておりましたが字数制限を超えたので、それはまたの機会に譲ろうと思います。

次のペンリレーは、公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会の村田 望さんをお願いします。



## 第31回PPC新北大会の開催について(ご案内)

第31回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー（PPC）会議が、令和5年9月5日（火）から8日（金）まで、台湾・新北市のゴールデンチューリップFABホテルで開催されます。この度、主催団体から会議の概要が発表になりましたので、下記のとおりご案内いたします。

皆様の奮ってのご参加をお願いいたします。

### 1. 会議の概要について

第31回PPC新北大会の概要は、次のURL及びQRコードからご確認ください。

CILA公式ウェブサイトのURL  
<https://ppc31st.com.tw/>



JAREA公式ウェブサイトのURL<sup>※</sup>  
[https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/kmmk/info-kmmk/km\\_news/31ppc\\_annnai/](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/kmmk/info-kmmk/km_news/31ppc_annnai/)  
※会員専用ページ(ID・パスワードの認証が必要となります。)



### 2. 研修単位について

研修単位につきましては、決まり次第、本会ホームページ（会員専用）内でお知らせいたします。

### 3. 会議登録及び会議登録料について

令和5年5月1日（月）より早期登録が開始されます。

会議登録方法等につきましては、本会ホームページ（会員専用）内で、令和5年4～5月頃にお知らせいたします。

ご不明な点につきましては、下記までお問い合わせください。

#### 【問い合わせ先】

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会（業務課：国際委員会担当）

e-mail : [gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp](mailto:gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp)

電話 03-3434-2301(代)





## 依頼者プレッシャーに関する定期調査について

本年度も「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度」\* V.1.(2)に記載のとおり、年1回の「依頼者プレッシャーに関する調査」を実施いたします。

つきましては、本会ホームページ上にてアンケート調査にご回答くださいますようお願い申し上げます。(依頼者プレッシャーを受けていないという方も、継続調査の重要性に鑑み必ずご回答ください。)

\*鑑定評価監視委員会規定に基づく依頼者プレッシャー通報制度は本会ホームページで公開しています。

また、各事務所宛に封書にてアンケート用紙を送付(4月下旬を予定)いたしますので、インターネットをご利用いただけない方につきましては、調査票に必要事項をご記入のうえ、令和5年5月26日(金)までに本会(業務課)宛、郵送もしくはファクシミリにてご提出くださいますようお願い申し上げます。

なお、本調査の性格上、事務所単位で確認する必要がありますので、不動産の鑑定評価に関する法律第23条第1項第3号規定の事務所ごとに、ご回答いただけますようお願い申し上げます。

### ■ホームページからのご回答の場合

本会ホームページのトップページ「ニュース」からご回答ください。

URL:[https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/news/2023\\_pressure/](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/news/2023_pressure/)

### ■郵送またはFAXによるご回答の場合

調査票に必要事項をご記入のうえ、下記宛てお送りください。

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9階

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 業務課宛

FAX: 03-3436-6450

\*調査票は4月下旬に各事務所宛に封書にて送付いたします。

**【提出締切日】 令和5年5月26日(金)**

## 第59回通常総会の開催について

第59回通常総会を下記のとおり開催いたします。

なお、総会書類は6月上旬の発送を予定しております。

1. 日時 令和5年6月15日(木) 午後1時から
2. 場所 八芳園 本館「ジュール」  
東京都港区白金台1-1-1 (TEL0570-064-128代)

\*総会後の懇親会は午後5時からの開催を予定しております。なお、開催方法等に変更が生じた場合は、改めて本会ホームページ等でご連絡いたします。



## 《地域別会員数》

(令和5年2月28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	73	101 (73)					1	175 (73)	102
東北	153	193 (153)					6	352 (153)	199
関東甲信	632	774 (622)	10				8	1,424 (622)	802
東京	667	1,745 (562)	26 (1)	2	2		1	2,443 (563)	1,880
北陸	98	113 (97)	1				4	216 (97)	119
中部	277	397 (259)	3				4	681 (259)	422
近畿	511	778 (480)	12			1	6	1,308 (480)	828
中国	154	188 (150)					5	347 (150)	197
四国	92	108 (89)					4	204 (89)	115
九州 ・沖縄	254	362 (243)	2				8	626 (243)	383
合計	2,911	4,759 (2,728)	54 (1)	2	2	1	47	7,776 (2,729)	5,047

編集  
後記

3月の半ば、鑑定実査で偶然に故郷の田舎町を訪れた。調査で立ち寄った役所の隣の中学校は、今も当時の校舎のままの我が母校だ。お昼前の時間帯、学ランやセーラー服の胸ポケットに小さな花を挿した学生たちが、仲間と戯れながら校門から出てくる。卒業式を終えたばかりの彼らの表情は晴れやかで、その日の青空のように開放感たっぷりだ。35年前の情景を思い出す。その後も、高校、大学と何度も卒業を経験したが、故郷の同級生との別れは特別だったのだと思う。当時は実感もなかったが、先に天国へ行ってしまって、本当にもう会えない友もいる。SNSでいつも繋がっている今、卒業に対して惜別の感情は薄らいでいるという。友と会う、そこに電波やアプリは不要だし、そんなものなかった。永かったコロナ禍の収束を迎えるこの春を、再会と旧交を温める契機にしたい。

(広報委員長 小室 淳)

JAREA 鑑定ひろば【222号】2023年4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4月1日現在



### 千光寺山ロープウェイ

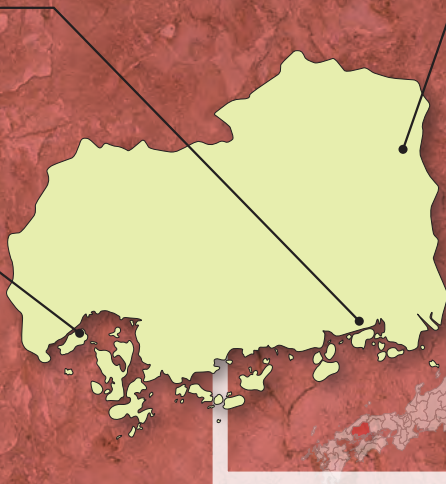
広島県尾道市の千光寺山にある、全長約365mのロープウェイです（高低差約115m）。1957年3月25日に開業しました。千光寺山自体が日本百景に選ばれるなど有名な絶景スポットです。現在のゴンドラは3代目で、愛称は初代・2代目と同じ「かもめ」と「さくら」。日本遺産である尾道市を眼下に、3分間の空中散歩を楽しむことができます。

### 厳島神社

広島県廿日市市の厳島にある神社で、全国に約500社ある厳島神社の総本社です。厳島は、松島、天橋立と並んで日本三景の1つに数えられており、1996年12月にユネスコの世界文化遺産に登録されました。593年に創建され、平安時代末期に平清盛の篤い崇敬により大きく発展しました。本殿・拝殿・回廊など6棟が国宝に、五重塔など3基、その他11棟が重要文化財に指定されています。

### 帝釈峡（たいしゃくきょう）

中国山地の中央に位置する全長約18kmの石灰岩峡谷です。日本百景の1つであり、広島県を代表する景勝地としても知られる国内有数の峡谷です。1923年に国の名勝に指定されました。溪水の浸食作用によってできた巨大な天然の橋「雄橋（おんばし）」（国の天然記念物であり世界三大天然橋の1つ。写真。）のほか、約3億年前にできたとされる断魚溪、奥行き200mの鍾乳洞窟「白雲洞」などが見どころの1つです。



## 広島県



帝釈峡



千光寺山ロープウェイ