

鑑定のひらば
JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

特集1

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
全国不動産鑑定士協会会長会開催報告

特集2

国際委員会報告

第30回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)
マレーシア・クアラルンプール大会開催報告

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第8回

大同大学での講義について

地域レポート

江戸が出現！ その不動産価値は？

—三井家・岩崎家の不動産取引を通じて—

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

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

特集1

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
全国不動産鑑定士協会会長会開催報告 6

副会長・総務財務委員長 西川 和孝

特集2

国際委員会報告
第30回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC) 10
マレーシア・クアラルンプール大会開催報告

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第8回

大同大学での講義について 12

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 山口 貴徳

地域レポート

江戸が出現！ その不動産価値は？ 15
—三井家・岩崎家の不動産取引を通じて—

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 石田 武

↑ 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

2021年広島東洋カープの振り返りと今季の展望 39

公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会 塩田 睦大

INFORMATION

令和4年 役員会日程表……40

規程等改正についてのお知らせ……41 メールマガジンのご登録のお願い……41

地域別会員数……42 《資料館》不動産実務百科Q&A 第19版……42

秋の叙勲・褒章……43 日本土地環境学会論文賞受賞……43

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。

新型コロナウイルス感染症の日本を含む世界的な感染拡大は、国民生活や経済活動に大きな影響をもたらす事態となり、皆様におかれましては、大変不安な日々を送られ、また業務上も様々な制約を余儀なくされている状況が続いていることと思いますが、収束までにはまだ時間を要するところです。

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・使命をこれまで以上にしっかりと果たしていかなければなりません。

人口減少・超少子高齢化、所有者不明土地問題、空き家問題、大災害等といった様々な課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大防止と社会経済活動の両立を目指すという大変難しい状況下、デジタルトラン

スフォーメーション時代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。

また、昨年も、令和3年福島県沖地震等の大災害に見舞われました。振り返りますと、平成28年熊本地震で南阿蘇村において延べ143日に亘る支援活動をさせていただいた貴重な経験を活かして、その後、平成30年6月大阪北部地震、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、そして令和3年福島県沖地震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はじめとして、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まいりました。

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、本会として初めての全国研修として、昨年7月には実施体制編、12月には地震編の研修を開催いたしました。今年も大災害に備えた水害編等の研修を予定しております。

また、一昨年3月、30年ぶりに土地基本法が改正され、5月には土地基本法に基づく土地基本方針が閣議決定されましたが、そこに「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」と書き込まれました。これは大変意義深いことであり、不動産鑑定士は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、国民生活や経済活動を支える重要な社会インフラであると改めて認識しております。

国民生活や経済活動が大きく揺らいでいる今こそ、不動産鑑定士は「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、国民の皆様のお役に立てるよう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、コロナ禍の一日も早い収束と、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。



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 全国不動産鑑定士協会会長会開催報告

副会長・総務財務委員長 西川 和孝

【1】はじめに

令和3年11月25日（木）の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、昨年同様、コロナ禍の影響から、WEB会議での開催となりました。

この会議は、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。

さらに話し合われた内容への対応等として、本会または士協会の次年度の事業計画に盛り込めそうなものは可能な範囲で反映するよう努めるほか、不動産鑑定士制度推進議員連盟や関係機関への業界としての要望事項として有益な内容を含む提案については要望書への記載を検討すること等も視野に入れております。

今回の士協会会長会は新法人移行後6回目の開催になりますが、今回は、「コロナ禍における現在の対応及び将来に向けた対応」と「持続可能な士協会の運営」を二つの主軸テーマとして、午前の部では本会担当委員長等が5つの分科会に分かれ、それぞれ意見交換・情報交換を行いました。

【2】「コロナ禍に伴う本会及び士協会の運営・活動等への影響 並びにBCPの観点からの事業対応・今後の見通し」【分科会1】

【座長：樋沢 武司(常務理事・企画委員長)】

第一分科会では、樋沢座長の司会進行により、主要の二つのテーマについて意見交換を行いました。初めに、コロナ禍における現在の対応及び将来に向けた対応については、ある士協会から、同県内に有する土地の件で、県外に住居する土地所有者からのリモートでの無料相談のニーズが増加しているとの報告がありました。

また、持続可能な士協会の運営については、

公益社団法人化している士協会で、もう少し自由に事業活動ができる方法がないか検討しているといった声や会員数の減少や高齢化が進んでいるという現状の課題に対して、若手鑑定士の地方への参入や法人の事業承継を目的とした橋渡しやマッチング業務（不動産鑑定業者のUターン・Iターンサポート対応等）が検討出来ないかについて、議論を行いました。

【3】「コロナ禍に伴う鑑定評価等業務への影響と これまでの対応・今後の見通し」【分科会2】

【座長：宮達 隆行(副会長・業務委員長)】

第二分科会では、宮達座長の司会進行により、コロナ禍における鑑定評価等業務のデジタル化の推進とこれまでの対応等について議論いたしました。このテーマは、平成30年の士協会会長会で一度議論したAI等情報化推進準備対応も踏まえての意見交換となります。

まず、今般の調査研究委員会での地価公示の評価書全文公表データの活用等、デジタル化・AI化の推進により、評価ニーズに対する業務サービスの充実及び業務の効率化が進み、そういった流れの中ではデジタル化は必要不可欠であることを確認しました。

一方で、デジタル化に取り組むに当たり直面する課題としては、手続き上の法的な課題や不動産鑑定士の責任性、説明性、過去の評価結果

や担当者間との整合性・業務の継続性等が挙げられており、また、鑑定法3条2項業務としてこれらを活用し、責任を持った対応をとるうえでは、業務に応じた報酬の考え方が課題になってきます。

意見交換では、本会としては、そういった活用方法の研修や周知をしていく必要があること、また、AI査定と通常の鑑定評価との違いをより明確にし、不動産鑑定評価の厳格化と周辺業務を増やしていくスタンスが大事なのではないか、また、調査研究委員会の引き続きの活動以外にも、本件に特化した委員会等を設置し、諸課題や諸場面への対応をしていく姿勢は大変重要ではないか、といった意見が出ました。

【4】「コロナ禍に伴う地価公示・都道府県地価調査業務・公的土地評価業務への影響とこれまでの対応・今後の見通し」【分科会3】

【座長：浜田 哲司(副会長・地価調査委員長)】

【座長：鈴木 修(常務理事・公的土地評価委員長)】

第三分科会では、浜田座長及び鈴木座長の司会進行により、「コロナ禍に伴う地価公示・都道府県地価調査業務・公的土地評価業務への影響とこれまでの対応・今後の見通し」をテーマに意見交換を行いました。地価公示においては、コロナ禍当初、WEB会議の運用の際、接続不良や意見交換・情報共有・新人との交流の難しさ等の問題点が散見されました。関連して、会議に当たってハイブリット形式（集合形式とWEB形式を合わせて実施）を採っているケースもあるようで、こちらは設備面・費用面で難しい面があるものの、体調等により出席方法を柔軟に変更することができるため、使い勝手がよいという意見がありました。

なお、全体を通じて、WEBで会議を実施することで、国の担当者等も参加しやすくなったことやペーパーレス化に伴うコストの削減になったりすること、また、多くの方がWEB会議環境に馴染んだため、WEBで新人研修を行うことができたこと等、副産物的に良い面もあったようです。中には、理事会や分科会を含め様々な会議をWEBで実施する流れの中で、メタバース（インターネット上に作られた3D仮想空間）の活用を検討している土協会もあるとの報告がありました。

その一方で、各地方自治体でのコロナ禍による影響が、公的土地評価に及ばないかという懸念が出ておりました。

【5】「コロナ禍に伴う事例閲覧業務への影響とこれまでの対応・今後の見通し」【分科会4】

【座長：光岡 正史(常務理事・情報安全活用委員長)】

【副座長：木野村 英六(常務理事)】

第四分科会では、光岡座長の司会進行により、「コロナ禍に伴う事例閲覧業務への影響とこれまでの対応・今後の見通し」というテーマについて議論いたしました。

現在、土協会事務局での閲覧は中止し、リモートによる閲覧で運用しておりますが、アフターコロナ移行後に土協会閲覧に戻す時期については、理事会等を通じて十分な議論を行い、柔軟に対応するとの意見が大勢となりました。

一方で、令和2年及び令和3年に改正個人情報保護法が成立、令和4年4月から施行となり

ますが、リモート閲覧の運用をはじめ事例閲覧事業に関して、現状、利用者は個人情報保護の観点からのリスク認識が希薄なところがあり、取引事例の閲覧者にはあくまで個人情報を含む取引事例情報を共同利用しているということを改め認識してもらうよう、注意喚起していく必要があるとの結論に至りました。

コロナ禍における事例閲覧体制の変化は、本会及び土協会の運用に幅広く影響を与えており、今後も継続的に検討を続けていく必要があります。

【6】「コロナ禍に伴う本会・士協会での広報活動への影響とこれまでの対応・今後の見通し」【分科会5】

【座長：小室 淳(常務理事・広報委員長)】

第五分科会では、小室座長の司会進行により、「コロナ禍に伴う本会・士協会での広報活動への影響とこれまでの対応・今後の見通し」というテーマについて、議論いたしました。実施したアンケート調査を踏まえつつ、現状の課題と各士協会における対応の共有を通じて、アフターコロナの士協会広報については、今後の対応として、①オンラインとリアルの選択・併用、②

デジタル化・IT化の推進、③周知・広告の効果見極め、事業見直しの契機とすること、等の視点で運用を推進していく方向性が示されました。

また、本会広報の体系的な取り組みを通じて、本会と士協会間、また士協会同士の連携を図っていくことで、持続可能な士協会運営にもつながっていくのではないかと意見集約が図られました。

【7】全体会議等

引き続き、午後の部では、副会長・総務財務委員長である私が議長となって全体会議の進行を行いました。

まず初めに、役員研修会として、「個人情報保護法の改正について」を潮見坂綜合法律事務所 鈴木正人弁護士から解説いただいた後、光岡情報安全活用委員長から、「個人情報保護法と閲覧データ規程」について、さらに浜田地価調査委員長から「地価公示業務におけるデータの取扱いに係る注意等」について説明が行われ、引き続き、これら講義を踏まえた質疑応答が行われました。

次に、各分科会の座長等から、午前中にそれぞれ議論していただいた前掲の内容について発表していただき、それを踏まえての意見交換を行いました。

意見交換で出た主な意見としては、下記のようなものがありました。

- 不動産鑑定士の認知度向上に重点を置き、ゆくゆくはビジネスにつなげることができるようにしたい。
- 小規模士協会では、会員の高齢化が進み、士協会の運営に携わる方自体も減ってきている。この問題は全士協会に共通することなの

で、早急な対応が必要と思われる。

- 会員の減少や高齢化の傾向はあるものの、地元での公的土地評価の関係もあるので、それぞれの士協会を統合するといった考えはあまり見られない。一方で、公益社団法人である士協会は、無料相談会の開催等義務的な業務の運用による負担が大きい印象を受けるので、各士協会の負担は減らしていくべきである。
- 法人化している士協会・地域連合会は、地域が一つになって問題に取り組んでいくこと、また、所属士協会が抱えきれない業務に対し、地域連合会は、対外的に補佐する立ち位置であるという側面も持っているため、今後の全国的な対応については、士協会からの意見も聞きながら、運営体制の検討・整理をしていく必要がある。

以上を踏まえて、意見交換を行ったところ、全国の士協会及び会員が直面している問題について、気軽に相談できる体制の要望や、会員の帰属意識・地域精通性の重要性、若手への知名度の向上等の意見が得られ、今後も継続した議論を続けていくことについて確認が行われた後、士協会会長会議は、その目的となる事項を終了して、閉会いたしました。



開会式 ～開会挨拶～

国際委員会報告

第30回汎太平洋不動産鑑定士・ カウンセラー会議 (PPC)

マレーシア・クアラルンプール大会開催報告

マレーシア・クアラルンプールにおいて、マレーシア測量士協会（Royal Institution of Surveyors Malaysia (RISM)）の主催により、標記会議が2021年10月4日（月）～5日（火）にかけて開催されました。

本大会は、新型コロナウイルス感染症の影響拡大により、当初予定していた2020年10月から2度にわたり延期された後、集合形式による開催に替え、完全WEB形式により開催されました。

(1) 開会式について

開会式は、議長コーディネーターのDato' Sr Lau Wai Seang氏による開会挨拶に続き、主賓としてRISM会長のDato' Sr Dr Azhari Mohamed氏からの挨拶がなされました。

(2) スピーチについて

大会テーマは「Digital Disruption: Digital Economy & Real Estate Industry」（デジタルディスラプション：デジタルエコノミーと不動産業界）とし、両日とも、小テーマごとのプレナリーセッション及びトラックセッションが設けられ、計31名のスピーカーによる発表が行われました。本会からは、以下の4名（発表順）がスピーカーとして研究成果の発表を行いました。

た。

- 鈴木 俊幸 会員（鈴木不動産鑑定事務所）
発表テーマ：Crowd Funding（クラウドファンディング）
- 古山 英治 会員（一般財団法人日本不動産研究所）
発表テーマ：ESG Investment and Its Economic Benefits in Japan
（日本におけるESG投資とその経済効果）
- 南川 しのぶ 会員（一般財団法人日本不動産研究所）
発表テーマ：Digitalize = Visualize -> Monetize?
（不動産情報のデジタル化・可視化・収益化に関する実践）



鈴木俊幸会員による研究発表



古山英治会員による研究発表



南川しのぶ会員による研究発表



蒲生恵介会員による研究発表

●蒲生 恵介 会員（株式会社ARC）

発表テーマ：Real Estate Valuation, etc. in Disaster Areas - The Vital Post-Disaster Role of Real Estate Appraisers -
 （自然災害後の被災地における不動産調査等について－災害後における不動産鑑定士の重要な役割－）

(3) 閉会式について

閉会式では、各国のPPCスポンサリング団体代表者からの挨拶、最優秀論文賞の発表が行われました。最後に、第30回PPC議長コーディネーターのDato' Sr Lau Wai Seang氏からの謝辞が述べられた後、次回の第31回PPC台北大会の議長コーディネーターである台湾鑑定協会（Chinese Institute of Land Appraisal）会長 Dr. Chien-Wen Peng氏にPPC旗の引き継ぎセレモニーが行われ、同氏より挨拶が述べられた後、閉幕しました。

(4) PPC初のWEB形式による開催について

冒頭に記したとおり、本大会は完全WEB形

式による開催となり、全プログラムにおいて、事前に収録されたビデオを配信する形式で実施されました。各プログラム間では司会者による進行が行われ、また各スピーカーの発表内容について議長が都度コメントを行うなど主催団体による工夫もなされており、集合形式に近い臨場感がありました。その他各国のPPCスポンサリング団体のコーポレートビデオの放映や各国の観光ビデオの放映なども行われました。

対面による交流はできなかったものの、2日目の閉会式後に、議長コーディネーターのDato' Sr Lau Wai Seang氏の呼び掛けにより参加者がカメラをオンにして、短い時間でしたが、画面越しの記念撮影や歓談の場が設けられました。

(5) 第31回PPC台北大会の開催日程について

閉会式において、次回の第31回PPC台北大会の議長コーディネーターであるDr. Chien-Wen Peng氏から、2023年9月5日（火）～7日（木）に開催を予定している旨のアナウンスがなされました。

大同大学での講義について

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 山口 貴徳

これまでは寄付講座や市民講座が特集されていました。そうした動きとは別に大学より委託を受け、非常勤講師として不動産鑑定士が授業を受け持つこともあります。現在たまたま縁があり、大学での講義を続けてきました。今回いただいた機会を幸いに、10年ほど続けている大同大学の講義について報告します。



新校舎は2021年4月より稼働

講義をしている大学と講義内容

私が講義をしているのは名古屋市内にある大同大学です。工学部と情報学部からなる大学で、かつては「大同工業大学」と名乗っていました。この大学は駅にも近く通勤通学にもとても便利です。その距離は駅から250m。交通接近条件は良好です。2021年には新校舎も完成しました。以前講義していた校舎よりも、より駅に近くなったので利便性はかなり向上しています。

大同大学では2009年度から工学部で講義を受け持っています。そもそもは大学から愛知県不動産鑑定士協会に講師を推薦してほしいとの依頼から始まりました。協会は講師希望者を募集し、その中の何人かに選ばれたと記憶しています。その後カリキュラム変更などによって講座数も増減し、今に至っています。そもそも自分は大学の成績も平凡、教職課程すら履修していなかった身。長続きはしないだろうと思いつつもすでに10年以上も続けている状態です。

講義内容は「まちづくり関係法規」。不動産鑑定士試験でいうところの「不動産に関する行政法規」です。それに民法や宅建業法などをプラスした内容となっています。これらは不動産取引の基本であるし、将来的にも役立つ可能性があるものばかりです。その教える順番はご覧のとおり。

第1回講義	ガイダンス・講義の前の基礎知識・土地基本法
第2回講義	都市計画法1（地域地区ほか地域に関する規制）
第3回講義	都市計画法2（開発許可制度について）

第4回講義	都市計画法3（その他の重要な規制について）
第5回講義	建築基準法1（総則・用途規制について）
第6回講義	建築基準法2（建ぺい率、容積率、接道義務について）
第7回講義	建築基準法3（その他の規制について）
第8回講義	建築基準法4（建築確認、違法建築他）
第9回講義	土地区画整理法（換地について）
第10回講義	都市再開発法（権利変換について）
第11回講義	その他の重要な法律1（宅地造成等規制法、農地法他）
第12回講義	その他の重要な法律2（税法、文化財保護法他）
第13回講義	民法（総則・物権法他）
第14回講義	不動産登記法他
第15回講義	宅地建物取引業法（重要事項説明書、売買契約書について）
第16回講義	期末テスト

某専門学校の不動産鑑定士講座の順番をほぼ踏襲しています。某専門学校には感謝です。

講義で気を付けていること

かつて自分が大学に通っていたころ、大学の先生の中には自分の話したいことを話していて、講義内容がとてわかりづらい先生もいました。いざ立場が変わって講義する側になってみると、自分の話したい事ばかりを話してはとて講義が成り立たないことを知りました。ここでは、講義を行う上で気を付けていることをいくつか書いていきます。

・初学者が相手であること

工学部の学生であるため、そもそも法律の勉強をしたことがありません。法学部の学生であれば、法律の勉強のために大学に入学してくるはず。仮にその法律のことを勉強していなくても、基本的な知識やバックグラウンドは理解できている場合が多いものです。ところが初学者にはこれは通用しません。このため最初は日本国憲法から話を始めます。憲法があり、法律があり、規則がある、といった根本から教える必要があります。また、自分にとって常識でも初学者には常識でないことを知ることも必要です。例えば面積の単位。不動産業界では当たり前のように面積を坪単位で話しています。不動産鑑定士も鑑定評価書は平方メートルで表記するものの、不動産業者と話すときは坪単位で話しています。指導教授から、坪での面積表示は学生には理解できないので平方メートルと坪の関係を教えてください、と指摘されました。200㎡でだいたい60坪とか、坪100万円では高い、といったことを日常的に話している身としては、新鮮な驚きでした。

講義の前の基礎知識

【建物の建築年次（建築確認日時）】

- 昭和56年（1981年）6月1日
- これ以前の建物は耐震性が弱いことがある。耐震補強等が必要。

【1坪とは】

- 坪 1坪 = 3.3㎡ (3.30578512396㎡)
- 1㎡ = 0.3025坪
- 基本的にメートル法だが、不動産、建築業界は尺貫法も利用
- 1尺 ≒ 0.303m, 6尺 = 1間 (いっけん) ≒ 1.818m
- 1間 × 1間 = 1坪 200㎡ = 60.5坪

1坪とはどんな単位か。第1回講義で解説するようにしている。

- 暗記目的にならないこと

行政法規を勉強した方なら、多くの制度や条文、数値を暗記して覚えたことでしょう。試験対策ならば、それは有効な手段です。しかし講義では最低限のことは覚えてもらうものの、暗記そのものが目的とならないようにしています。宅建試験対策や鑑定士試験対策なら受験専門学校のテキストのほうが優秀です。ただ、実務をこなしていると、試験には重要でも実務ではあまり出てこないもの、反対に試験には出題されなくても実務では必須の事柄もあるもの。社会へ出た際に有用な知識を得てもらいたいと思いながら講義内容を決めています。

コロナ禍の2020年度と2021年度

これまでは対面が基本だった講義でしたが、ここ2年ほどはイレギュラーな対応となりました。もちろん、新型コロナウイルス感染症拡大の影響です。大同大学は2021年4月に新校舎を稼働させました。ところがこの新校舎、学生が利用したのは4月と5月だけ。6月からは緊急事態宣言の影響で授業はすべて遠隔授業に。特に2021年6月初旬の校舎内はほぼ無人状態でした。せっかく満を持して完成させた新校舎。学校側もできれば使いたかっただろうな、使っていないのに維持管理費はかかるんだよな、などと考えながら無人の校舎を歩いたものです。受け持ちの講義は前期で終了しているため後期の状況は確認していません。聞いたところによると、11月の段階では半分ほどの講義が対面授業となっているそうです。

緊急事態宣言のため、受け持ちの講義は遠隔授業となりました。ただそれは学生の前で行っていた講義をそのままウェブカメラの前で行なえばよいものではありません。レジュメや説明資料を作り直す必要があります。この作業は本当に大変でした。また、対面の授業であれば、興味があれば顔を上げてくれたり、メモを取ってくれたり、少ないながらも反応があります。これが遠隔授業ではまったくなし。多人数で相互のコミュニケーションを可能にするには回線に負担がかかるらしく、講義は講師が話すだけの一方通行。果たして今の説明で理解してもらえたのか、そんなこともわからないまま講義が過ぎていきました。

最後に

いつも思うのは、何年も講義しているのに、いつまで経っても上手に講義できないことです。あれも言えばよかった、このように解説すればよかった、の繰り返しとなっています。本業が忙しいと大変なこともありますが、自分が一番勉強していないと人前で話すことはできません。これも自分自身の勉強のひとつと思って毎回講義に臨んでいます。

江戸が出現！ その不動産価値は？ —三井家・岩崎家の不動産取引を通じて—

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 石田 武

■埋立/日比谷入江・江戸前島

徳川家康は、天正18年（1590）江戸に入城しました。当時、江戸の南～東側は江戸湊が広がり、水深2m程度の遠浅で波静かな日比谷入江が内陸に入り込んでいました。日比谷入江には、半島状の大きな中州が北から南西方へ下り、江戸前島と呼ばれていました。日比谷入江は、現在の皇居の内堀辺りまで入り込み、現在の大手町～新橋辺りは入江でした。江戸前島の付け根は、現在の日本橋付近です。家康は、神田山と呼ばれる丘陵（現在の駿河台）を切り崩し、日本橋浜町～新橋辺りの日比谷入江を埋め立てました。これが東京湾の埋立土木工事の始まりです。神田山は、相当な高さの山だったのでしょうか。駿河台は現在でも凸凹の地勢ですが、神田山を切り崩した痕跡でしょうか。江戸日本橋を起点とする東海道53次の街道は、この江戸前島の中州を南下し、高輪・品川付近では、江戸湊沿いを南下していきました。

■町割り/武家地・町人地・寺社地

家康は、山城ではなく平城を築きました。「四神相応の地形」を選ぶ都市計画の原理に則りました。古代中国・平安京造営にも採用された思想です。江戸は、東に青龍の神が宿る川（平川（隅田川））・南に朱雀の神が宿る池・海（江戸湊）・西に白虎の神が宿る道（東海道）・北に玄武の神が宿る山（富士山）に各々かなうように計画しま

日比谷入江の埋め立て前（1580年ごろ）



江戸前島と西側の台地の間には、「日比谷入江」という海が入り込んでいました。（現在の大手町・丸の内一帯）

江戸城の建設が始まった頃（1606～1607年ごろ）



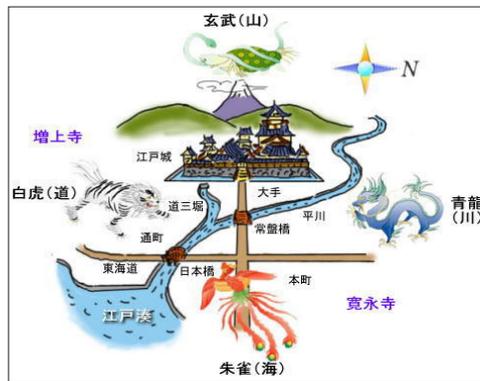
江戸城本丸・二の丸・北の丸の城郭が建設されました。並行して、江戸前島の周囲（日比谷入江）の埋め立てや、その代替として外濠の整備が進められました。

江戸城の総構が完成する頃（1612～1636年ごろ）



大名小路、天守台が整備され、赤坂から飯田橋にかけて外濠の整備が進み、江戸城の総構が完成しました。
<寛永16（1639）年>
この頃には、平河などの河川改修と同時期に形成された内濠や、牛ヶ淵、千鳥ヶ淵、神田山を切り崩して整備された神田川などが見られます。

[江戸期のまちのはじまり（出典：千代田の都市づくりの系譜/千代田区）に筆者が加筆]



[四神相応の地形（出典：四神相応、日建協、東京、google画像）]

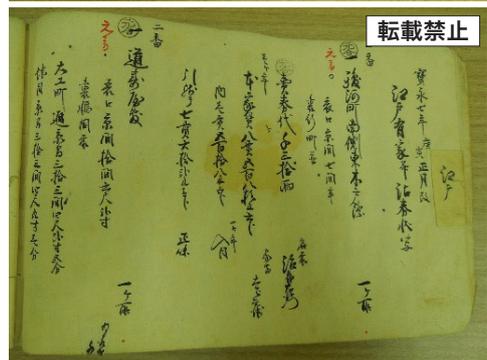


[「の」の字型外延部拡大策（出典：千代田の都市づくりの系譜/千代田区）に筆者が加筆]

した。江戸は、南に日比谷入江があり、町造りの平地は東方に広がっていたため、朱雀—玄武の南北軸を約112度東北東にふって、ここに城の正面の大手を置きました。これは、山を背にし、南前方に海を眺め太陽をいっぱい浴び、東から清流を引き、西の道から運ばれる食糧で豊かに生活する、人間にとって理想郷であるという教えです。町割りは江戸城を中心にして、武家地のうち大名屋敷は、埋め立てられた外堀(通り(都道405号線))の内側で北の一部・東・南側に、旗本屋敷は、その西・北側に各々配置されました。町人地は、外堀(通り)の外側で、本町(現在の日本橋本石町・日本橋室町)辺りの北東側から東海道53次沿いに南下・拡大していきました。この町割りは、時代と共に「『の』の字型外延部拡大策」と放射状の五街道を組み合わせる都市計画を採りました。江戸がどのように拡大しようと、武家地の消費生活を、町人地の自由な経済活動で賄えると幕府が考えたためです。寺社地は、外延部の浅草寺・増上寺等、市中の日枝神社・神田明神等が配置されました。

■不動産取得／三井家・岩崎家

三井家の高祖・三井高利は、天和3年(1683)松阪から江戸本町に進出し呉服店を構え、常盤御門・橋を行き来して大名屋敷相手に商売に励みました。現在の日本銀行新館の敷地部分です。高利等は、江戸市中の土地を買い集め、その沽券状(権利証書)を幕府へ担保に差し出し、元禄3年(1690)に「大坂御金蔵銀御為替ごきんぞうぎんおかわせ」御用の引受けに成功し、莫大な富を築きました。「大坂御金蔵銀御為替」とは、幕府の金蔵である大坂御金蔵に集まった何万両もの銀貨を受け取り、それを60日後(後に90日後に改め)に江戸の御金奉行に上納することです。高利は、担保に供するため市街地の買収を大がかりに行き出願し、請負人の指名を受けることに成功しました。大坂で受け入れた金銀は、江戸での上納期限まで60日～90日あるので、その間に運用することで大きな利息を計上することができました。その買い求めた江戸市中の家屋敷約75ヶ所は、家有帳という帳簿に記載されています(※1)。家屋敷約75ヶ所のうち現在の日本橋三越本店の敷地は、次頁のとおり6画地を買っています。なお、この家有帳の帳簿と共に作製された現代の公図と建物配置図を兼ねた図面として、抱屋敷絵図と江



[家有帳 上/表紙・下/一番 駿河町南側東木戸脇ほかの家屋敷の内容((公財)三井文庫所蔵)]



[6画地の所在地図(出典:国立国会図書館デジタルコレクション江戸切絵図・国土地理院地理院地図(電子国土Web)]から筆者が作成。

戸抱屋敷絵図があります。作製時期は、前者が享保12年（1727）～同14年（1729）、後者が文化4年（1807）です。

時代は下り、岩崎久彌総代理代岩崎彌之助は、明治23年に丸の内及び三崎町土地107,026坪5合9勺9才（丸の内81,078坪1合5才、有楽町3,231坪8合4才、三崎町22,716坪6合9勺）を、政府の要請から128万円で払い下げを受け（※2）、後に一丁倫敦と呼ばれる丸の内赤煉瓦街を造りだしました。

番号	町名	表口	奥行	直段（売券）	年月日
1	駿河町南側東木戸際	3.7間	町並	400両	天和3.5.14
1	駿河町南かわ東之角	4間		630両	天和3.5.14
42	駿河町南側西角3軒目	5間	町並	800両	享保3.閏4
51	駿河町南側	7.3間	20間	750両	享保12.7.28
32	室町2丁目西側	5間	町並	1,200両	元禄17.正.24
50	室町2丁目西側北角	7.3間	20間	1,400両	享保7.4.25

売主	名宛人	備考	
六左衛門	三井治郎右衛門	向店	売
孫三郎	三井治郎右衛門	向店	
泉屋三右衛門	三井三郎坊	振替入屋敷・向店	元
六兵衛	三井三郎坊	一部両替店	40
寺田庄三郎	三井次郎右衛門	一部向店	両
三宅太郎兵衛	三井元之助	糸店、向店	伊

■さて、それらの価値は如何ほどでしょうか？

「八百八町」と云われる江戸市中は、町毎に表口（間口）1間当たりの所謂「路線価」が決められており、これに表口の広さを乗じて家屋敷の直段（売券（総額））を決めていたようです。現代のように土地面積当たりの単価ではなく、表口1間当たりのそれでした。江戸時代の1両の現在価値は、江戸初期で約10万円前後（※3）とのこと。三井高利の取引に関し、現代の不動産取引と比較するために、1間を約1.8mとして土地面積当たりの単価を出してみましょう。

✓番号32 室町2丁目西側／江戸時代の中山道、日光・奥州街道沿い（現在の中央通り沿い）。

直段（売券）1,200両×10万円＝総額1億2,000万円



[現在の日本橋の町人地／模型の左上角が日本橋。中山道（中央通り）が右に伸び、交差点左角の黒屋根が三井駿河屋（於：江戸東京博物館）]



[初期の三井駿河屋。後に店舗を拡大する。（於：江戸東京博物館）]



[江戸名所図会駿河町三井呉服店（出典：国立国会図書館デジタルコレクション江戸名所図会）]



[現在の日本橋三越本店・中央通り。]

表口9m×奥行36m（町並は20間のこと）＝324㎡

1億2,000万円÷324㎡＝37万円／㎡

因みに、令和3年分国税庁の相続税路線価は、1,495万円／㎡です。

✓番号42 駿河町南側西角3軒目／中央通りの西側背後に位置し、側道沿い（現在の江戸桜通り沿い）。

元禄～享保時代の貨幣価値の変動は無視して同様に、直段（売券）800両×10万円＝総額8,000万円

表口9m×奥行36m（同前）＝324㎡

8,000万円÷324㎡＝25万円／㎡

同様に、相続税路線価は、533万円／㎡でした。

側道沿いの番号42の家屋敷は、表通り沿いの番号32のそれと比較して約7割の価値のようです。相続税路線価では1/3程度まで格差を付けています。江戸時代と現代の土地の価格形成要因の違いでしょうか。なお、更地か建物付きかは不詳です。

岩崎彌之助の取引は、128万円÷35.4ha＝約4円／㎡となります。明治時代の1円は現代の2万円（※4）とのことで、単価は8万円／㎡となります。丸の内ビルディング前面の相続税路線価は、2,552万円／㎡です。佐賀藩下級武士出身の辰野金吾博士が設計した中央停車場（東京駅）は、大正3年に竣工しました。彌之助が払い下げを受けた当時は、一面の広大な軍用地だったのでしょうか。

日本橋は町人地の、大手町・丸の内・有楽町は武家地の各々代表格でした。三井家の家賃帳に記載された江戸市中に散らばる家屋敷は、購入時期及び購入目的並びに所在地に関し、岩崎家の土地購入とは極めて対照的ですが、何れも現代の巨大都市東京を形成した礎といえるでしょう。

【出典】

- (※1)「史料紹介 大元方「家賃帳」今井典子著 三井文庫論叢 第8号 1974 公益財団法人 三井文庫発行
- (※2)「丸の内百年のあゆみ 三菱地所社史」平成5年3月6日 三菱地所発行
- (※3)「お金の歴史」貨幣博物館http
- (※4)「昔の「1円」は今のいくら？ 1円から見る貨幣価値・今昔物語」三菱UFJ信託銀行http

【参考文献】

- 「江戸の町（上）巨大都市の誕生」内藤昌著 イラストレーション穂積和夫 草思社
- 「史料が語る三井のあゆみ 一越後屋から三井財閥」三井文庫編 公益財団法人 三井文庫



【松阪に残る三井高利の生誕地】



【寛永の大名屋敷（松平忠昌邸）
（於：江戸東京博物館）】



【東京駅丸の内駅舎・八重洲駅舎、外堀（通り）から手前・内側が大名屋敷だった。】



【現在の馬場先濠・日比谷濠、日比谷通り。江戸時代前は、この付近まで日比谷入江が入り込んでいた。】



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3年12月31日時点の報告と予定です。
※令和3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3年10月7日	正副会長会	当面の課題について
	第127回業務執行理事会	専門委員の承認について
11月2日	正副会長会	当面の課題について
	第128回業務執行理事会	委員選任の承認について
11月24日	第129回業務執行理事会	(1) 委員選任の承認について (2) 不動産鑑定評価書の押印廃止に係る実務指針及び業務指針の一部改正について (3) 会員及び会費規程等の一部改正について (4) 理事会等への対応について
	第336回理事会	(1) 委員選任の承認について (2) 不動産鑑定評価書の押印廃止に係る実務指針及び業務指針の一部改正について (3) 会員及び会費規程の一部改正について
11月25日	士協会会長会	(1) コロナ禍における現在の対応及び将来に向けた対応 (2) 持続可能な士協会の運営

開催年月日	会議名	主な議題等
12月14日	正副会長会	当面の課題について
	第130回業務執行理事会	専門委員の承認について
令和4年1月20日	正副会長会	当面の課題について
	第131回業務執行理事会	鑑定評価品質管理委員会規程施行規則の制定について
2月8日	正副会長会	(10時00分から開催予定)
	第132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00分から開催予定)
	第133回業務執行理事会	(13時30分から開催予定)
3月23日	第134回業務執行理事会	(10時30分から開催予定)
	第337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。

※令和3年12月31日時点の報告と予定です。
※令和3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	第3回 企画委員会	令和3年 11月11日	議題 1. 不動産鑑定士の旧姓使用の件について 2. 新型コロナウイルス感染症への対応について 3. 改正個人情報保護法への対応について 4. 鑑定評価業務適正化関連制度の体系整理・連携等について 5. 次回以降委員会の開催について 6. その他
	第4回 企画委員会	令和4年1月 26日(予定)	議題 1. 令和4年度事業計画(案)及び予算(案)について 2. その他
総務財務委員会	第3回 総務財務委員会	令和3年 10月11日	議題 1. 副委員長の選任について 2. 士協会会長会の開催に向けた対応について 3. 小委員会の設置について 4. 来年度予算に向けた対応について 5. 令和4年度役員会日程について 6. その他
	第4回 総務財務委員会	12月6日	議題 1. 今年度予算の執行状況等について 2. 来年度予算編成に向けた対応について 3. 士協会会長会の開催結果並びに今後の対応等について 4. その他
業務委員会	第1回 業務適正化対応 WG	令和3年 11月18日	議題 1. 契約、報酬に関するこれまでの経緯について 2. 各地の状況について 3. 今後の方針について 4. その他
	第1回 業務推進対応WG	12月7日	議題 1. 官民連携ガイドライン(案)について 2. 自治体からの問い合わせ対応策について 3. 会員向け研修について 4. その他
	第2回業務適正化 対応WG	令和4年2月 (予定)	未定



	内容	日程等	詳細
委員会 業務	第2回業務推進対応WG	令和4年2月 (予定)	未定
地価調査委員会	第3回 地価調査委員会	令和3年 10月14日	議題 1. 新型コロナウイルス感染症対策ガイドライン 2. 全国士協会会長会議への対応 3. 公的土地評価委員会、情報安全活用委員会との協力による公的事例閲覧の対応について 4. 個人情報保護法改正関連 5. 都道府県地価調査に関する情報交換会企画 6. 小委員会報告 7. 各地域の地価動向の意見交換
	第4回 地価調査委員会	12月3日	議題 1. 全国士協会会長会議の開催報告 2. 地価公示・地価調査における個人情報保護法への対応策案 3. 事例閲覧4委員会合同委員会設置について 4. 都道府県地価調査に関する情報交換会企画 5. 小委員会報告 6. その他
情報安全活用委員会	第3回 情報安全 活用委員会	令和3年 11月26日	議題 1. 副委員長の選任について 2. 運営小委員会報告事項 3. モニタリング小委員会報告事項 4. 不動産DI小委員会報告事項 5. その他
	第4回情報安全活用委員会	令和4年 2月7日(予定)	未定
調査研究委員会	第2回 地代等分析検討 小委員会	令和3年 11月9日	議題 1. 田畑及び山林の取引、地代等の調査方法について 2. 旧借地権（普通借地権含む）と定期借地権の簡易な分類方法について 3. JAREA e-研修「底地と地代の調査分析」の受講者を対象にしたアンケート結果について 4. その他
	第1回 建物等精緻化検討 小委員会	11月19日	議題 1. 今期(令和3年10月～令和4年3月)におけるテーマ・活動目的等について 2. 今後の活動方針について 3. 今後のスケジュール(案)について 4. その他

	内容	日程等	詳細
調査研究委員会	第4回 判例等研究 小委員会	12月1日	議題 1. 判例等調査研究報告書【調査研究No.12】に係る原稿の最終確認について 2. 次回検討テーマ案について 3. その他
	第2回 不動産データ 活用検討小委員会	12月8日	議題 1. WEB地図サービスを利用した不動産価格情報の閲覧システムの検討の進捗状況の報告 2. QGISの活用について 3. その他
	第2回 調査研究委員会	令和4年 2月1日	議題 1. 令和3年度事業報告案及び令和4年度事業計画案について 2. 令和3年度決算見込み及び令和4年度予算案について 3. 各小委員会活動報告 4. その他
	第3回 不動産データ活用 検討小委員会	2月10日	議題 1. WEB地図サービスを利用した不動産価格情報の閲覧システムの検討の進捗状況の報告 2. QGISの活用について 3. その他
	第5回 判例等研究 小委員会	2月18日	議題 1. 次回検討テーマの深掘りについて 2. その他
	各都市の土地価格 推計結果に関する 検証の相談に係る 説明会 (不動産データ活 用検討小委員会)	2月21日	議題 1. WEB地図サービスを利用した不動産価格情報の閲覧システムの検討の進捗状況の報告 2. その他
	第2回 建物等精緻化検討 小委員会	2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
研修委員会	第1回 鑑定シンポジウム 小委員会	令和3年 11月9日	議題 1. 第36回不動産鑑定シンポジウムのe研修化について 2. 第36回不動産鑑定シンポジウムの開催形式(集合とWEB配信の併用)について 3. その他



	内容	日程等	詳細
研修委員会	第2回 研修委員会	11月9日	議題 1. 各地域会におけるe研修コンテンツの提供依頼について 2. 企業内研修の提供への依頼に関して 3. 第36回不動産鑑定シンポジウムの開催について 4. 会員検索システムについて 5. 専門性研修小委員会からの報告 6. その他
	第2回 鑑定シンポジウム 小委員会	令和4年 2月4日	議題 1. 第36回不動産鑑定シンポジウムの開催について 2. その他
	第3回 研修委員会	2月4日	議題 1. 令和3年度事業報告案及び令和4年度事業計画案について 2. 令和3年度決算見込み及び令和4年度予算案について 3. 各小委員会活動報告 4. その他
国際委員会	第30回 汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー (PPC) 会議 クアラルンプール 大会	令和3年10月 4日～5日	◆開催報告を6～8ページに掲載しています◆
	第1回 国際評価実務 小委員会	12月20日	議題 1. 令和3年度事業計画・令和4年度事業計画(案)について 2. 今後のスケジュールについて 3. その他
	第2回 国際委員会	令和4年 1月26日	議題(予定) 1. 各小委員会の活動報告について 2. 令和3年度事業報告(案)及び決算見込みについて 3. 令和4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3年 10月中	全国各地で土地月間行事開催
	第2回 広報委員会	10月18日	議題 1. 不動産鑑定士のPR動画について 2. 会員検索システムの研修項目について 3. 鑑定のひろばについて 4. 住宅新報「不動産鑑定士レター」について 5. 日本経済新聞地価調査特集の広告について 6. 会員向けスマホアプリの開発について 7. 今後の記念講演会の開催方法について

	内容	日程等	詳細
広報委員会	第3回 広報委員会	令和4年 2月(予定)	議題 1. R3事業報告、R4事業計画、R3決算見込み、R4予算の各案について 2. PR動画コンテストの実施について 3. 鑑定ひろばについて 4. 住宅新報「レター」の今後のテーマについて 5. その他
	日本経済新聞への 広告掲載	3月(予定)	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
公的土地 評価委員会	第3回 公的土地評価 委員会	令和3年 10月19日	議題 1. 公的土地評価に係る電子署名について 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. 公的事例閲覧の検討について 4. その他
	第4回 公的土地評価 委員会	12月7日	議題 1. 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 2. 公的事例閲覧の検討について 3. その他
鑑定評価基準 委員会	第2回 鑑定評価基準 委員会	令和3年 11月11日	議題 1. 鑑定評価書への押印廃止に基づく実務指針の一部改正について 2. 証券化応用研修の開催について 3. 林地評価小委員会の活動状況について 4. 地域福利増進事業の実務指針の見直し予定について 5. その他
	第3回 鑑定評価基準 委員会	令和4年 2月3日	議題 1. 令和3年度事業報告案及び令和4年度事業計画案について 2. 令和3年度決算見込み及び令和4年度予算案について 3. 各小委員会活動報告 4. その他
	証券化評価 小委員会	2月3日	議題 1. 令和4年度証券化応用研修の開催について 2. その他
実務修習運営 委員会	第2回 実務修習 運営委員会	令和4年 2月(予定)	非公開
情報システム 推進委員会	第3回 情報システム推進 委員会	令和3年 10月26日	議題 1. IT少額利用・予算申請審議 2. 令和4年度IT企画申請審議 3. その他

	内容	日程等	詳細
住宅ファイナル制度・建物評価推進特別委員会	戸建住宅評価現場研修（兵庫県姫路市）	令和3年12月4日・5日	プログラム <ol style="list-style-type: none"> 1. 事前座学研修 2. 現場調査 3. JAREA HAS研修 4. レポート提出
不動産鑑定士調停センター運営委員会	第1回 不動産鑑定士調停センター運営委員会	令和3年12月14日	議題 <ol style="list-style-type: none"> 1. 副委員長の選任について 2. 調停人推薦委員会委員の選任について 3. 令和3年度事業報告案、決算見込案、令和4年度事業計画案、予算案について 4. 不動産鑑定士調停センター設置規程の一部改正案について 5. その他
災害対策支援特別委員会	第2回 災害対策支援特別委員会	令和3年11月15日	議題 <ol style="list-style-type: none"> 1. 住家被害認定調査(地震編)の研修開催について 2. 自治体向けパンフレット案について 3. 都道府県ごとの災害対策支援に向けた取組状況 4. その他
鑑定評価監視委員会	第2回 鑑定評価監視委員会	令和3年11月29日	議題(予定) <ol style="list-style-type: none"> 1. 令和2年度依頼者プレッシャーの追跡調査の状況について 2. 令和3年度依頼者プレッシャーの追跡調査の状況について 3. 令和3年度事業報告(案)及び決算見込みについて 4. 令和4年度事業計画(案)及び予算(案)について 5. 令和4年度依頼者プレッシャーに関する調査の実施について 6. 鑑定評価監視委員会の実施方針の一部改正について 7. その他
鑑定評価品質管理委員会	第2回 鑑定評価品質管理委員会	令和3年12月13日	議題 <ol style="list-style-type: none"> 1. 依頼者からの相談・通報体制に係る検討状況について 2. 鑑定評価監視委員会規程第10条第2項の規定に基づく調査について 3. 鑑定評価品質管理委員会規程施行細則(案)及び鑑定評価品質管理委員会による調査実施方針(案)について 4. 令和3年度価格等調査ガイドラインの遵守状況に係るモニタリング調査について 5. 令和3年度事業報告(案)及び決算見込みについて 6. 令和4年度事業計画(案)及び予算(案)について 7. 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3年10月～令和4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～12月中止)	不動産の無料相談会(札幌市役所)
毎月第3木曜日 10月21日(中止)、11月18日、12月16日	不動産の無料相談会(土協会事務局)
10月28日	第24回公的評価研修会(WEB配信)
12月15日	令和3年度研修会「コロナ禍での生活様式の変容と不動産市場への影響」(ハイブリッド開催)
毎月第1木曜日 令和4年1月(中止)、2月3日(予定)、3月3日(予定)	不動産の無料相談会(札幌市役所)
毎月第3木曜日 令和4年1月20日(予定)、2月17日(予定)、3月17日(予定)	不動産の無料相談会(土協会事務局)

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11日	第3回青森県版不動産市況DI調査結果公表
令和4年2月28日	令和3年度 第1回研修会開催「建物は知財と資材でできている」(WEB配信)

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1日	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14日、11月11日、12月9日	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
11月29日	「不動産の無料相談会(定例)」(土協会事務局)
10月13日、27日	令和3年度「土地月間」不動産の無料相談会(仙台市)

毎月第2木曜日(令和4年1月13日、2月10日、3月10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(12月20日、令和4年1月31日、2月28日、3月28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
12月中旬	秋田県不動産市況DI調査(第13回)

公益社団法人 山形県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産に関する無料相談会(電話相談)

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7日～9日	秋の不動産無料相談会(電話・Zoom開催)
12月2日	福島会主催・福島不動産競売評価事務研究会共催研修会(Zoomによる研修)
令和4年3月4日	福島会主催・東北5県共催公開講演会(Zoomウェビナー)

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	土地月間に伴う「不動産鑑定士による不動産無料相談会」(水戸市)
10月12日	土地月間に伴う「不動産鑑定士による不動産無料相談会」(日立市)
10月13日	土地月間に伴う「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
12月23日、令和4年1月24日(予定)、2月24日(予定)、3月23日(予定)	定例無料相談会(土協会事務局)
随時	無料相談(電話対応)
11月22日	「住家被害認定調査研修」
令和4年2月9日	宇都宮商工会議所無料相談会
2月17日	「統計から見た栃木県の経済研修」
2月17日	「栃木県不動産市場動向調査(DI)研究発表研修」

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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
11月4日、12月2日	定例無料相談会(電話相談)
10月1日	「土地月間」無料相談会(電話相談)
11月11日	埼玉県不動産鑑定士協会共催研修会 「世界の森林投資、日本における森林投資の可能性について」(WEB配信)
11月13日	一般公開講演会(群馬コンベンションセンター) ・テーマ：心は折れない ～ボクシングを通じて～ ・講師：ボクシング第39代WBA世界スーパーフェザー級チャンピオン 内山高志氏
令和4年2月3日、3月3日	定例無料相談会(電話相談)
3月28日	研修会「不動産テックの潮流と調査研究委員会のデータ活用の取り組みについて」(前橋市)

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、11月19日、12月17日、 令和4年2月18日、3月18日	月例無料相談会(完全予約制)(土協会事務局)
10月7日	親和会共催研修会 「評価に役立つ統計知識・分析—不動産鑑定士として生き残るために—」(WEB配信)
11月11日	群馬県不動産鑑定士協会共催研修会 「世界の森林投資、日本における森林投資の可能性について」(WEB配信)
令和4年2月28日	総務財務・業務推進委員会の共催研修会 「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン概要説明」 「ガイドラインに基づく不動産鑑定評価の実務」(WEB配信)
3月28日	一般公開セミナー 「令和4年地価公示にみる埼玉の不動産市況」 「世界は新秩序へ：2022年の世界経済と市場見通し」(ハイブリッド開催)

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
毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(土協会事務局 予約制)
10月1日	実務研修会(憲法における財産権保障と土地収用法)(WEB配信)
10月8日、13日、15日、22日、 28日	10月秋の地域無料相談会(船橋市、佐倉市、成田市、木更津市、千葉市、市川市)
10月12日	実務研修会(所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて) (WEB配信)
10月20日	実務研修会(不動産融資について)(WEB配信)



11月12日	協会創立30周年記念行事(県民無料講演会・記念式典) *講演会(兼、実務研修会：平成・令和の日本経済、そしてこれからの日本経済) (千葉市)
11月17日	実務研修会(私募ファンドの概況・私募ファンドにおけるセキュリティトークン化の動き)(WEB配信)
令和4年2月	実務研修会(期日・研修テーマは調整中)(WEB配信)

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15日	令和3年度 第3回研修会(Zoomウェビナー)
11月5日	「空き家所有者・管理者向け相談会」(横須賀市都市部まちなみ景観課主催)(横須賀市)
12月2日	令和3年度 第4回研修会 公開講演会(Zoomウェビナー)
令和4年1月17日	横浜市空家無料相談会(横浜市建築局住宅政策課)(横浜市旭区)
2月4日	「空き家所有者・管理者向け相談会」(横須賀市都市部まちなみ景観課主催)(横須賀市)
3月2日	令和3年度 第5回研修会(Zoomウェビナー)

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)
令和4年1月25日	研修会「民法改正と空地・空家対策について」(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1日	令和3年(秋)不動産鑑定士無料相談会(須坂市、諏訪市)
10月4日	令和3年(秋)不動産鑑定士無料相談会(上田市、駒ヶ根市)
10月5日	令和3年(秋)不動産鑑定士無料相談会(長野市)
10月6日	令和3年(秋)不動産鑑定士無料相談会(松本市)
10月7日	令和3年(秋)不動産鑑定士無料相談会(佐久市、飯田市)
10月14日	無料相談会(上田市)
10月15日	「アフター(ウィズ)コロナ市場におけるホテルの賃料分析、投資判断及び評価について」(WEB配信)
11月11日	無料相談会(長野市、上田市)
11月19日	無料相談会(松本市)
12月9日	無料相談会(長野市、上田市、飯田市)
12月17日	無料相談会(松本市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

令和4年1月13日	無料相談会(長野市、上田市)
1月21日	無料相談会(松本市)
2月10日	無料相談会(長野市、上田市、飯田市)
2月17日	「継続賃料の鑑定評価と裁判例について」(長野県士協会会員限定WEB研修会)
2月18日	無料相談会(松本市)
3月10日	無料相談会(長野市、上田市)
3月18日	無料相談会(松本市)

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・第3水曜日(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)	【定例不動産無料相談会】 新型コロナウイルス感染症拡大に伴い休止していたが、令和3年4月7日からオンライン形式で再開
10月18日、11月22日、12月3日、17日、令和4年1月31日、2月7日、3月4日、11日 10月10日 10月16日 10月17日 10月23日 11月3日 11月20日 12月18日	【多土業合同相談会等】 豊島区役所専門家相談(豊島区) 下町よろず相談会(台東区) 府中市事業と暮らしの無料相談会(府中市) アーバンネット町田合同相談会(町田市) 渋谷区7土業よろず相談会(渋谷区) 板橋区事業と暮らしの無料相談会(板橋区) 足立区事業と暮らしの無料相談会(足立区) 渋谷区7土業よろず相談会(渋谷区)
11月1日 11月16日 11月22日 12月10日 12月16日	【研修会】TAREAカレッジ・定期研修会・共同研修会・情報交換会等 東京弁護士会との共同シンポジウム 自治体との住家被害認定調査に係る情報交換会・勉強会(ハイブリッド開催) 栃木県不動産鑑定士協会主催(住家被害認定調査等研修会・実施体制編)(オンライン研修会) 第8回TAREAカレッジ「鑑定評価事例研究(継続賃料評価)」(ハイブリッド研修会) 個人情報保護法セミナー(オンライン研修会)
11月5日 11月18日 12月13日 12月17日 令和4年1月26日 2月17日	【友好協定締結団体との協働事業等】 日本公認会計士協会東京との協議会(士協会会議室) 東京弁護士会との協議会(士協会会議室) 東京税理士会との友好協定調印式(東京税理士会館) 日本弁理士会関東会との協議会(オンライン会議) 東京司法書士会の研修会への講師派遣(オンライン研修会) 東京都行政書士会との協議会(士協会会議室)
10月8日 10月14日 10月15日	【秋の不動産無料相談会】 地価マップ展示会(新宿区) 秋の無料相談会(オンライン) 秋の無料相談会(オンライン)
10月26日～	【秋の講演会】 「都市と不動産を考える」(オンライン配信)
12月12日	【絵画コンテスト】 表彰式(士協会会議室 オンライン)

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1日	第9回一般市民向け公開講座(新潟市)
10月6日	令和3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10日	研修会「地盤と鑑定評価」(新潟市)
11月12日	11の専門家による無料相談会(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
10月1日	研修会「競売評価の現状と課題、競売事例課題についての研究」(富山市)
11月11日	研修会「土地価格等についての意見交換会」(富山市)

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)

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(完全予約制)(士協会事務局)

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	定例無料相談会(士協会事務局)
10月1日	秋の無料相談会(WEB)
11月5日	研修会「大気汚染防止法改正と取壊費用」
11月26日	研修会「自然災害による被災者の債務整理に係る調査の実例紹介等について」
未定	研修会「P-MAP等の活用について(仮)」

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
11月10日、12月10日、令和4年2月10日、3月10日	定例無料相談会(士協会事務局)
【中止】 10月1日	令和3年度第2回不動産無料相談会
11月9日	令和3年度秋季研修会
令和4年2月5日	静岡県士業種連絡交流会主催「無料合同相談会」

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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11日、11月10日、12月10日 令和4年1月11日、2月10日、3月10日	定例無料相談会(豊橋市)
10月29日	土地月間講演会(名古屋市)
11月10日	研修会「物流施設、インダストリアル不動産の鑑定評価～マーケットの動向と今後の展望を踏まえて～」(名古屋市)
令和4年1月30日	第40回「生活お困りごと無料相談会」
3月25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
10月	無料相談会
10月6日	土地月間公開講演会

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1日	土地月間県民フォーラム・WEB講演会「自筆証書遺言書保管制度について」
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)
10月28日、11月10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)
12月22日	WEB研修会「多回帰分析による住宅価格評価モデル」/講師滋賀大学経済学部 楠田浩二教授
令和4年2月5日	高島市無料相談会

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(電話相談)
10月8日	「土地月間」無料電話相談会(京都府内)
10月20日	研修例会「所有者不明土地について」(WEB配信) ※近畿連合会会員限定
10月28日	京都自由業団体懇話会(京都市)
10月29日	秋季講演会「庭園 鑑定～粋・趣・奥ゆかしさ、その手法と評価～」(集合形式(京都市)、WEB配信併用)



11月15日	京都市及び京都自由業団体懇話会4団体共催 市民のための不動産なんでも無料相談(京都市)
12月13日	京都五土業合同研修会「所有者不明土地に係る民法・不動産登記法改正について」(集合形式(京都市)、WEB配信併用)
令和4年2月16日	研修例会「京都を中心としたオフィス等のマーケット動向」(WEB配信) ※京都市会会員限定

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
10月2日、6日、20日、23日、 28日、30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、箕面市、東大阪市、 守口市)
9月15日～令和4年1月19日	近畿大学寄附講座「不動産鑑定」(オンライン授業)全15回
10月25日～令和4年2月28日	WEB研修会「継続賃料基礎研修」 YouTube配信(大阪士協会会員限定) 第1回：全体像、私的自治重視の傾向
10月29日～令和4年1月31日	WEB研修会「借地非訟の基礎の基礎」 YouTube配信(大阪士会会員限定)
11月1日～令和4年2月28日	WEB研修会「継続賃料基礎研修」 YouTube配信(大阪士会会員限定) 第2回：直近合意時点・価格時点の整理、相当賃料と継続賃料、賃料増減額請求 権成立の有無の判断
12月1日～令和4年1月31日	WEB研修会「不動産鑑定士の抱く調停・訴訟の疑問を弁護士が解消」 YouTube 配信(大阪士会会員限定)
12月1日～令和4年2月28日	WEB研修会「継続賃料基礎研修」 YouTube配信(大阪士会会員限定) 第3回：各評価手法の変更点、継続賃料の価格形成要因、総合的勘案事項、当事 者の公平、継続賃料の対象とする範囲
12月8日～令和4年2月28日	WEB研修会「継続賃料基礎研修」 YouTube配信(大阪士会会員限定) 第4回：試算賃料の調整論、座談会
配信日未定	WEB研修会「みんなが知らない家事調停(家事調停の基本的枠組みと特徴)」 YouTube配信(大阪士会会員限定)
配信日未定	WEB研修会「国税不服審判所の裁決書について」(大阪士協会会員限定)
配信日未定	WEB研修会「建築基準法の成り立ちから昨今の改正について」(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(士協会事務局) ※電話相談
毎月第4水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(姫路市) ※令和4年1月より対面での相談を再開
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) ※電話相談
10月14日	「土地月間」無料相談会(士協会事務局) ※電話相談
10月27日	「土地月間」無料相談会(姫路市) ※電話相談

都道府県不動産鑑定士協会の動き

12月3日	定例研修会「不動産鑑定評価に係る諸問題」(WEB配信)
令和4年2月19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
未定	定例無料相談会(士協会事務局)
令和4年2月15日	研修会 「水田の賃借料(小作料)の変遷と価格要因」ほか

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) ※当分の間休止
10月14日	WEB研修会「SDGsについて」YouTube配信(和歌山県士協会会員限定)
11月15日	研修会「和歌山県の観光及びホテル誘致戦略並びにホテル評価の実務(和歌山県士協会会員限定)
11月26日	よろず相談会(専門士業連絡協議会)

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1日	土地・建物の価格や賃料等に関する無料相談会(鳥取市相談事業)(鳥取市)
10月5日	令和3年度 鳥取県士業団体連絡協議会 勉強会(鳥取市)
令和4年3月16日(予定)	第2回 鳥取県士業団体連絡協議会 会議(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8日	不動産鑑定無料相談会(松江市)
10月8日	不動産鑑定無料相談会(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)
10月18日～22日	秋の不動産の電話無料相談会(士協会事務局)
11月26日	会員限定の研修会(岡山市)
12月27日	第21回DI調査結果公表(岡山市)
令和4年1月17日～19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、倉敷市、津山市)

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)
11月5日	市民向け講演会(集合+WEB(ライブ配信+録画配信)) 第1部「自然災害と防災・減災対応」 第2部「都心活性化に向けた取り組みについて」
令和4年2月(予定)	会員向け研修会(集合+WEB(ライブ配信+録画配信))

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)
10月6日	山口法律関連士業ネットワーク定期大会(会員限定WEB配信)
10月13日	秋季無料相談会(士協会事務局)
11月6日	山口法律関連士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	不動産鑑定無料相談所(士協会事務局)
10月12日、13日	徳島県士協会会員限定研修会(WEB開催)
11月9日	「土地月間」無料相談会(徳島市)
12月4日	士業ネットワーク推進協議会主催 なんでも無料相談会

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
10月1日	秋季不動産鑑定無料相談会(高松市)
10月1日	秋季不動産鑑定無料相談会(丸亀市)

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1日	不動産鑑定士による不動産に関する無料相談会(今治市、大洲市)

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
随時	電話及び電子メールによる無料相談
令和4年1月16日	無料相談会(土佐士業交流会合同)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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(士協会 北九州支部)予約制
毎月第3金曜日	不動産鑑定相談所(士協会 事務局)予約制
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」
10月8日	令和3年度研修会(ハイブリッド型研修) 第1部 「太陽光発電所の鑑定評価」 第2部 「分譲マンション市場動向」
10月13日	「土地月間」無料相談会(士協会事務局・北九州支部) 予約制
10月6日、7日、14日、21日、 22日、26日、29日	「土地月間」無料相談会 (久留米市・苅田町・上毛町・水巻町・築上町・芦屋町・大刀洗町 各会場)
10月18日	令和3年度研修会(WEB研修) 「不動産と税務」
11月27日	福岡専門職団体連絡協議会共同相談会
12月10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5日	「最近の金融経済情勢について～コロナ後の経済見通し～」 講演会
10月27日	令和3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(電話相談)
12月4日	長崎県専門職連絡協議会「専門家による何でも無料相談会」(長崎市)
令和4年2月10日	研修会「価格等調査ガイドラインの再確認と留意点」

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、第3水曜日	不動産鑑定無料相談(士協会事務局)
10月19日	土地月間「無料相談会」(熊本市)
10月28日	不動産鑑定士研修会(益城町)
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)
12月中旬	第10回DI調査結果公表
令和4年1月下旬	熊本大学寄附講座

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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
毎月第3水曜日	電話による不動産に関する無料相談(担当会員の事務所)
11月2日	研修会 ・I部：大分県における最近の金融経済情勢及び今後の見通しについて ・II部：大分市の都市計画とこれからのまちづくりについて

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23日	不動産に関する無料相談会(宮崎市)
11月20日	講演会「コロナ後の社会と地域経済再生」
令和4年3月11日	研修会(タイトル未定)

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会(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)

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(Zoom)



公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会
塩田 睦大

2021年広島東洋カープの 振り返りと今季の展望

皆さん、こんにちは。私は、(株)大島不動産鑑定の実務修習を経て、2020年5月に中小企業診断士とのリアル二刀流として、ドラフト外で公益社団法人広島県不動産鑑定士協会に入団いたしました、塩田睦大と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

私は、前号で執筆された島根県の本多鑑定士とは同期でございまして、キン肉マン仲間でもあります。何を隠そう、本多鑑定士をあべのハルカスのキン肉マン展に誘ったのは私にして、本多鑑定士がプラネットマンのソフトビニール人形にテンションあげあげなのを見ましてドン引きしておりました。ちなみに、私のお気に入りの超人は、マンモスマン、ミキサー大帝（ねじ抜け後）、サムソンティーチャー（寄生前）です。(株)大島不動産鑑定の他の同期にもキン肉マンビッグボディのファン、20歳を超えてキン肉マンを読んでいた方（60歳代）もおりまして、同期は皆とてもステキな方ばかりです。

特に、20歳を超えてキン肉マンを読んでいた方は、修了考査において最高齢合格者となりました。修習中は、来る日も来る日も阪神タイガースのリュックを背負って勉学に励まれ、私はその姿を見て、新井さん、金本知憲氏らの移籍のことを思い出して複雑な気持ちになりましたが、自分も負けてはいられないとモチベーションが上がりました。ある日は、移動中の阪神電車の中、尼崎駅～甲子園駅間で、ご自身が若い頃は不動産鑑定士の実務経験を積める環境がなく、人生の決着をつけるために実務修習に参加されたという熱い思いをお話ししていた

き、自分が60歳代になったときにこれだけの熱意を持って勉強ができるか想像してみると、私は20歳を超えてキン肉マンを読んでいた方に尊敬の念を抱きます。

このように、同期の仲間とは、時に切磋琢磨し、時にキン肉マンビッグボディについて熱く語り合い、時にラグビーのワールドカップを観戦しに神戸や大分に行き、時に鳥取旅行に出かけ、すなば珈琲で朝からステーキ定食を食べて鳥取砂丘で嵐に遭うなど、楽しい思い出がいっぱいです。同期とは今でも夜な夜なキン肉マンビッグボディについて語り合うなど仲良くしていただいています。また、(株)大島不動産鑑定でご指導いただいたことは実務に直結しており、現状、私は鑑定評価の依頼は多くはありませんが、いただいたお仕事については実務修習で学んだことを生かして真摯に取り組んでいます。大島先生、指導鑑定士の北谷先生には、親切丁寧なご指導とステキな出会いの場を与您いただき、大変感謝しております。ありがとうございます。

さて、前振りが長くなってしまいましたが、本題の我がカープの振り返りと今季の展望について述べたいと思います。昨季のカープは、新型コロナウイルス感染症の影響もありましたが、打線がマーティ監督時代のようにチャンスであと1本が出ず、また、絶対的守護神栗林投手につなぐまでの7、8回の投手が固定できませんでした。終盤は鈴木誠也選手の活躍もあり、3位争いをしましたが、今季はその鈴木誠也選手がポスティングにより、……

次号は、公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会の姫野 哲次さんをお願いします。



令和4年役員会日程表

(令和4年1月～12月)

令和3年12月24日現在

月	日	会議名	開始時間	会場
1月	20日(木)	正副会長会	10:00～	
		第131回 業務執行理事会	13:30～	
2月	8日(火)	正副会長会	10:00～	
		第132回 業務執行理事会	13:30～	
3月	1日(火)	正副会長会	10:00～	
		第133回 業務執行理事会	13:30～	
	23日(水)	第134回 業務執行理事会	10:30～	
		第337回 理事会	13:30～	
4月	12日(火)	正副会長会	10:00～	
		第135回 業務執行理事会	13:30～	
5月	17日(火)	正副会長会	10:00～	
	18日(水)	第338回 理事会	13:30～	
6月	15日(水)	正副会長会	10:00～	
		第137回 業務執行理事会	13:30～	
	16日(木)	第58回 総会	13:00～	八芳園
		懇親会	17:00～	八芳園
7月	21日(木)	正副会長会	10:00～	
		第138回 業務執行理事会	13:30～	
8月				
9月	6日(火)	正副会長会	10:00～	
		第139回 業務執行理事会	13:30～	
	7日(水)	役員研修会	13:00～	
		第339回 理事会	14:00～	
10月	4日(火)	正副会長会	10:00～	
		第140回 業務執行理事会	13:30～	
11月	1日(火)	正副会長会	10:00～	
		第141回 業務執行理事会	13:30～	
	21日(月)	第142回 業務執行理事会	10:30～	
		第340回 理事会	13:30～	
22日(火)	土協会会長会	10:00～		
12月	13日(火)	正副会長会	10:00～	
		第143回 業務執行理事会	13:30～	

規程等改正についてのお知らせ

1. 「会員及び会費規程」の一部改正について

本会では、令和3年11月1日から、国土交通省において、不動産鑑定士の登録を受けている者及び不動産鑑定士の登録を受けようとする者が、鑑定評価等業務において旧姓を使用しようとする場合、「不動産鑑定士における旧姓使用取扱要領」等必要な措置を採ることで旧姓使用が認められたことを受け、「国土交通省から旧姓使用が認められた場合には、戸籍上の氏名以外の旧姓氏名を不動産鑑定評価等業務及び本会の会務活動において使用することができる」ことを「会員及び会費規程」に規定した。

(令和3年11月24日開催 第336回理事会承認。即日施行。)

2. 「会員名簿に関する細則」の一部改正について

「会員名簿に関する細則」については、第8条第2項及び第3項の記載が、会員管理に係る会員関係の情報の士協会等への提供を第三者提供で行うこととなっているものの、これについては、平成29年5月改正施行の個人情報保護法で、第三者提供の際のオプトアウトの手続が厳格化されたことを受けて、当時、本会会員情報については個人情報保護法第23条第5項で定める共同利用で整理を行い、本会がHPで公表している「『個人情報の保護に関する法律』に基づく公表事項」にも記載していることから、これを踏まえて、同細則第8条第2項及び第3項を削除する改正を行った。

(令和3年11月24日開催 第129回業務執行理事会承認。即日施行。)

メールマガジンのご登録のお願い

広報委員会では、メールマガジンの配信により、重要かつ有益な情報を迅速に会員の皆様に伝達できるよう努めており、全ての会員の皆様にご覧いただきたいと考えております。

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、連合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会員専用ページの「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。

※ このページで、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。



《地域別会員数》(令和3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	151	190 (151)					6	347 (151)	196
関東甲信	647	802 (634)	11		1		8	1,469 (634)	835
東京	675	1,782 (565)	32 (1)	2	3	1	1	2,496 (566)	1,930
北陸	99	113 (97)	1				4	217 (97)	120
中部	280	400 (264)	3				4	687 (264)	423
近畿	510	786 (484)	12			1	6	1,315 (484)	831
中国	158	194 (155)					5	357 (155)	202
四国	96	114 (93)					4	214 (93)	121
九州 ・沖縄	257	370 (246)	2				8	637 (246)	391
合計	2,947	4,852 (2,763)	61 (1)	2	4	2	47	7,915 (2,764)	5,151



資料館



不動産実務百科Q&A 第19版

書籍の紹介

不動産にかかわる制度や法律は、複雑かつ多岐にわたります。本書籍は不動産の実務（取引や管理、投資など）を行う際の手順に沿って章立てし、すぐにわからないことを解決できるよう、Q & Aの方式で解説しました。入門書として、不動産実務に初めて携わる方や、不動産投資を始めてみたい方などにお勧めです。

- 著 者：一般財団法人日本不動産研究所
- 判 型：A5版／557頁
- 発 行：清文社
- 価 格：3,960円（税込）



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。

瑞宝双光章 山岡 和美 殿（徳 島）
 藍 綬 褒 章 長谷川豊文 殿（兵 庫）
 藍 綬 褒 章 杉尾 均 殿（佐 賀）

日本土地環境学会
論文賞受賞

日本土地環境学会論文賞のご受賞おめでとうございます。今後ますますのご活躍をお祈りいたします。

建部 好治 殿（兵庫）

「資産価格変動と自然環境問題
 — 株価算式PERから不動産価額算式PPRとPDRを導く —」

編 集
後 記

一昨年あたりから、今回で年賀状は最後にするという声を聞くようになった。事前にメールやSNSでそう伝えてくる人も多い。たしかに、ネットで繋がっている相手にはネットで賀詞を送れば済むし、紙を消費せずエコだし、そこにコロナ禍で郵送を自粛する向きが加わって、脱年賀状の流れは決定的となった印象だ。手書きの文字や、趣向を凝らしたスタンプには温もりがあり、正月の風物詩が無くなっていくのは寂しい。筆者も以前は、干支の挿絵を筆と絵の具で描いたりして楽しんだ。それでも、変化は訪れる。これからは紙か電子かどちらか一択ではなく、併存によってコミュニケーションの手段が多様化して、媒体の選択にもその人の個性が現れる。感心しないのは、賀詞の交換が事務的な作業となってしまうことだ。便りをしたためる時に相手を想い、便りが届いた時にも相手を思う。挨拶の手段は変わっても、年末年始は大切な人たちと心通わせる、そんな季節であり続けて欲しい。

（広報委員長 小室 淳）

JAREA 鑑定のはろば 【217号】 2022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

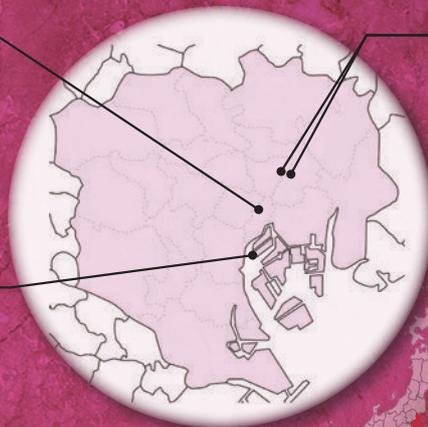
地域	不動産鑑定士協会	会長	〒	連絡先	電話番号	FAX番号
北海道	公益社団法人北海道不動産鑑定士協会	村上 功英	060-0001	札幌市中央区北1条西3-3 STV時計台通ビル1F	011-222-8145	011-222-8146
東北	公益社団法人青森県不動産鑑定士協会	浅井 康光	030-0861	青森市長島1-3-22 長和ビルA 2F 203	017-752-0840	017-752-0841
	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会	東野 成紀	020-0022	盛岡市大通1-3-4 宏陽ビル6F	019-604-3070	019-622-8485
	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会	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3-12-1 ニッセイ虎ノ門ビル6F	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	604-8136	京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22-2 中井ビル3F	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	541-0042	大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F	06-6203-2100	06-6203-0505
	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3-171	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

日本橋の夜景

現在の日本橋は20代目で、明治44年に完成しました。橋長49m、幅27mの石造二連アーチ橋の内部はコンクリートと煉瓦が充填されているといいます。このような造りは珍しく、国内で分かっているのは他に札幌の創成橋のみだそうです。頭上を覆う首都高速道路は、現在地下化計画が進められています。完成すれば開放感あふれる景色が広がるでしょう。

レインボーブリッジから晴海ふ頭を臨む

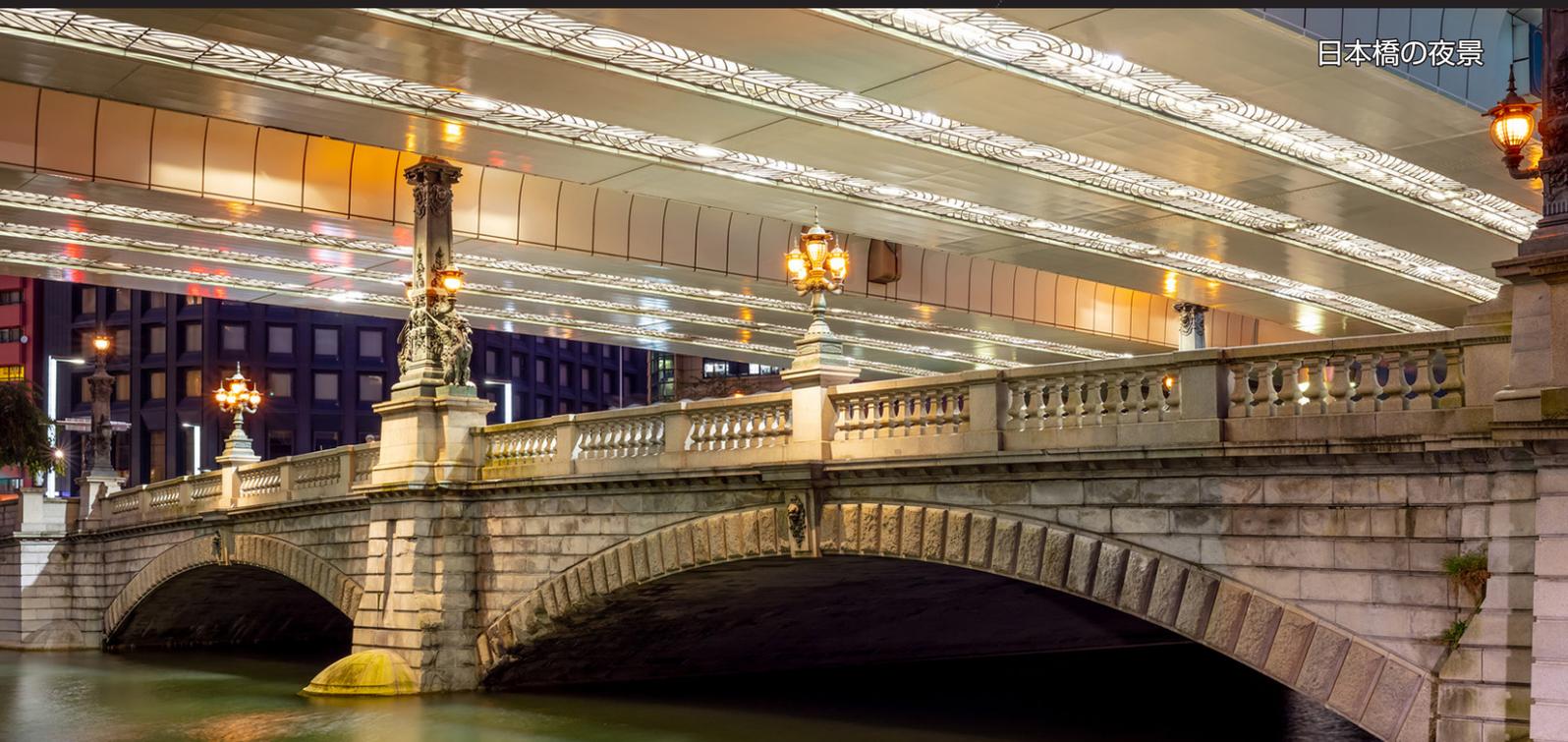
角形の屋根が特徴的な晴海客船ターミナルは、東京港開港50周年を記念して平成3年に誕生。展望台を備え、東京の景色を見渡せる人気スポットとなり、テレビや映画の撮影に利用されることも多かったそうですが、お台場に新たな国際ターミナルができたことにより約30年に及ぶ東京の海の玄関口としての役割を終え、今年2月には閉館することが決まっています。



東京都 (23区)

浅草寺五重塔とスカイツリー

浅草寺に初めて塔が建立されたのは天慶5年、三重塔でした。焼失後、慶安元年に徳川家光が五重塔を再建し、江戸時代には、上野寛永寺、芝増上寺、谷中天王寺の五重塔とともに「江戸四塔」として親しまれたといいます。現在の塔は昭和48年に再建。後ろに見えるのは、平成24年に誕生した東京スカイツリー®。高さは634m、武蔵(むさし)の国にそびえ立つ現代のランドマークとして多くの観光客が訪れています。



日本橋の夜景



レインボーブリッジから晴海ふ頭を臨む