

鑑定のひらば
JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

第60回総会開催報告

「令和6年度 国土交通大臣表彰式」のご報告

特集

能登半島地震被災地支援の活動報告

地域レポート

盛岡三大麺のルーツとその魅力

特別寄稿

江戸時代の三都物語

— 京都編 / 家有帳を通じて —

《会員の皆さまへ》

会員検索システムにおける 開示情報の設定について

～ご自身の情報の公開状況をご確認ください～

本会ホームページでは、不動産鑑定士・不動産鑑定業者をお探しの一般の方や企業の方向けに「会員検索システム」を設置しています。

《システムをご活用いただくために》

会員検索システムの情報公開設定は、以下のステップで確認・変更いただけます。

1

会員専用ページにログイン

2

<サイドバー>から「会員登録情報」を選択

3

<メニュー>から「1.個人（または業者）データ変更」をクリック

4

一般向けおよび会員向けの公開状況を設定のうえ送信

※初期設定はすべて「非公開」になっています。

ご不明な点がございましたら、業務課にお問い合わせください。



(↑公開設定の詳細はこちら↑)

CONTENTS

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
第60回総会開催報告 4

「令和6年度 国土交通大臣表彰式」のご報告 13

特集
能登半島地震被災地支援の活動報告 16

地域レポート
盛岡三大麺のルーツとその魅力 21
一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会 佐藤 真

令和6年度研究論文選考結果発表 23

明海大学不動産学部
カリキュラムを改訂し不動産鑑定専攻を創設 24
明海大学不動産学部 学部長・教授 中城 康彦

◆不動産鑑定士のまなびし～
「不動産鑑定士レター」から 25

特別寄稿 2号連続掲載・第1回
江戸時代の三都物語 29
—京都編／家有帳を通じて—
一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

▲ 連合会の動き……35 委員会の動き……37 都道府県不動産鑑定士協会の動き……42

INFORMATION

規程等改正についてのお知らせ……54
令和7年度研究論文募集要項……55
地域別会員数……57
《資料館》『税務申告に欠かせない！ ビジュアル解説 不動産鑑定評価』……57
春の叙勲・褒章……58
4月1日「不動産鑑定評価の日」記念行事の実施報告について……58

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 第60回総会



総会会場

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 第60回総会開催報告

令和6年6月18日（火）、全国から代議員並びに会員が参集し、八芳園（東京都港区）1階「ジュール」において、第60回総会が開催されました。

総会開会に先立ち、会員表彰が行われ、引き続き、昨年の総会以降亡くなられた会員のご冥福をお祈りするため、黙祷が捧げられた後、吉村会長から開会の挨拶が行われました。



吉村会長の開会の挨拶

次に、議長として、石田武代議員（東京）が、副議長として小林永佳代議員（北海道）が指名され、石田議長からの定足数の確認と議事録署名人の指名、審議時間と議題の宣告を経て、議事に入りました。

まず、令和5年度事業報告承認の件（総会議案第1号）並びに令和5年度決算承認の件（同第2号）が上程され、両原案とも可決承認されました。

続けて、理事の選任に関する件（第3号）、定款への附則追加に関する件（第4号）について、それぞれ審議が行われ、すべての原案が可決承認されました。





石田議長と小林副議長



閉会の挨拶を行う松本副会長



事業報告を行う姫野専務理事



決算報告を行う西川総務財務委員長



監査報告を行う朝倉監事



定款への附則追加に関する件について議案説明を行う安田常務理事

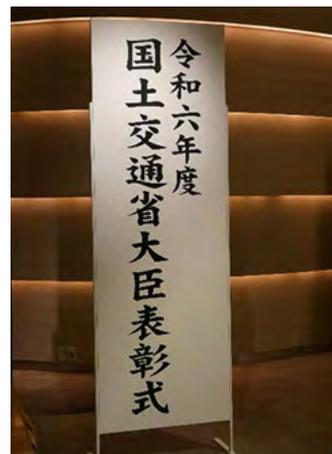


総会質問への回答を行う村木広報委員長



総会質問への回答を行う鳴田業務委員長

このほか、報告事項として、令和6年度事業計画及び同予算に関する件についての報告が行われた後、第60回総会は、その目的となる事項がすべて終了し、松本副会長の閉会の挨拶をもって、終了いたしました。



国土交通大臣表彰式 受賞者の顔ぶれ

総会終了後、16時から、八芳園本館1階「ニューイ」にて国土交通大臣表彰式が開催され、不動産鑑定業功績者表彰2名、地価公示功績者表彰（大臣感謝状）受賞者11名（うち6名が出席）、災害応急活動貢献団体表彰（大臣感謝状）受賞団体として秋田県不動産鑑定士協会、東京都不動産鑑定士協会、石川県不動産鑑定士協会が受賞の栄に浴しました。



午後5時から、総会と同じ会場にて、国会議員、国土交通省、各府省関係者をはじめ、友好団体等から多数の来賓の方々をお迎えして、懇親会を開催いたしました。懇親会では、堂故国土交通副大臣、加藤不動産鑑定士制度推進議員連盟会長、高市経済安全保障担当大臣、山口公明党代表からご挨拶をいただき、来場された国会議員の紹介に引き続き、日本行政書士会連合会の常任会長の乾杯ご発声により盛大に行われました。



懇親会ドアオープン時の正副会長お出迎え



常任日本行政書士会連合会会長による乾杯ご発声



中締めを行う杉浦副会長

吉村会長の懇親会における挨拶は次のとおりです。

「この度の能登半島地震におきましては、1月の発災直後から石川県かほく市、穴水町、内灘町に、そして、4月から石川県からの強い支援要請を受け、珠洲市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町に輪島市を加えて6市町に対して、罹災証明書発行のための住家被害認定調査を始めとした被災地・被災者支援活動に全国の不動産鑑定士の皆さんが力を合わせて大変なご尽力をいただいておりますこと、深く感謝申し上げます。

被災地の1日も早い復旧・復興のために引き続き務めて参りたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、ご来賓の国会議員の先生方、関係省庁の皆様のご協力をいただき、地価公示の報酬単価の引上げを始めとして公的鑑定評価の報酬単価の引上げに向けた取り組みができておりますこと、深く感謝申し上げます。公的評価を支える不動産鑑定士の処遇改善、担い手確保ができるよう、引き続きよろしくお願いいたします。

そして、不動産鑑定士の最大の強みであるAppraisal（鑑定評価）、この強みを活かしてAnalysis（分析）、Advisory（助言・提案）を提供するという「3A」は、業界の将来ビジョンとして平成23年に提言させていただきましたが、今現在も不動産鑑定士のあるべき姿であると確信しており、鑑定Appraisalに、時代のニーズである助言Advisoryを組み合わせた「A+A」を世に認知いただけるよう尽力して参りたいと考えております。

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引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。本日はどうもありがとうございます。」



懇親会で挨拶する吉村会長



堂故国土交通副大臣による来賓祝辞



加藤不動産鑑定士制度推進議員連盟会長による挨拶



高市経済安全保障担当・内閣府特命担当大臣による挨拶



山口公明党代表による挨拶（左は北側副代表）



来場いただいた国会議員の紹介

このほか国会議員の紹介の際、さらには乾杯後に会場に駆けつけていただいた国会議員にご挨拶いただくなどして、なごやかな歓談のうち、盛会裡に懇親会を終えることができました。

【懇親会にご出席いただいた国会議員（順不同）】



鬼木 誠 防衛副大臣・内閣府副大臣



門山 宏哲 法務副大臣



瀬戸 隆一 財務大臣政務官



上野 賢一郎 衆議院議員



小林 茂樹 衆議院議員



保岡 宏武 衆議院議員



山本 かなえ 参議院議員



津島 淳 衆議院議員



平井 卓也 衆議院議員



坂井 学 衆議院議員



片山 さつき 参議院議員



葉梨 康弘 衆議院議員



平口 洋 衆議院議員

このほか、盛山正仁文部科学大臣、中西健治衆議院議員、和田政宗参議院議員、にもご来場いただきました。

【会員表彰（代表受取）】



亀田 武志 会員
(表彰規約第2条第1項第3号)



高平 光一 会員
(表彰規約第2条第1項第4号)



山本 英次 会員
(表彰規約第2条第1項第5号)



諸江 美和 会員
(表彰規約第2条第1項第7号)



岡崎 徹也 会員
(表彰規約第2条第1項第8号)

表彰者名簿

(五十音順・敬称略)

表彰状授与

【表彰規約第2条第1項第3号該当者：会員として相当期間在会し、本会のために貢献のあった者】

北海道	今田幹丈	川原健一	橘健藏
東北	安彦隆一	田口俊光	
関東甲信	赤羽根資裕	浅子栄二	石上康夫
	石田茂	宇塚浩一	小俣要一
	片岡靖	金子田光重	小泉吉廣
	高城直樹	寺沢秀文	富井康司
	林崇布	藤井一嘉彦	松崎明男
	三平治	森好	山口邦男
	米元豊		
東京	井上康	小國敏雄	川邊節子
	土屋俊世子	長友和彦	服部正利
	牧野治世子	山崎芳江	
中部	小田賢治	横山保夫	
近畿	赤澤禎信	足立良夫	池田邦泰
	石黒健二	今西完治	浦西重輔
	小川雅之	河合直悟	川西真平
	佐藤正彦	塩住敏彦	福原理寛
	松井正雄	松島敏	三原寛
	宮部秀和		
中国	卜部清和人	木浦丈夫	成芳則
	平木三千人	藤原康正	
四国	伊藤和彦	岡山英一	亀田武志
	田茂俊司	山上哲生	渡辺正隆
九州・沖縄	梅田俊秀	村上哲章	堺賢作
	中村秀紀	福井章	

以上66名

表彰者名簿

【表彰規約第2条第1項第4号該当者：本会の役員、代議員、委員及び地域連合会正副会長であった者で、本会又は地域連合会の事業に特に功績顕著であった者】

北海道	齋藤武也	村上功英	
東北	石田英之	佐藤紀彦	
関東甲信	坂本圭一	諸貫道明	
東京	大和田公一	樗野匡彦	京野賀典
	中澤高	福山雄次	
北陸	水野雅夫		
近畿	北谷奈穂子	浜本博志	三和浩
中国	小村光寛	白神学	
四国	阿部祐一郎	上垣小織	高橋宏明
	松岡良幸		
九州・沖縄	高平光一	福井章夫	

以上23名

【表彰規約第2条第1項第5号該当者：定款第4条第11号の規定に基づく地価調査の評価員として相当期間従事し、特に功績顕著であった者】

北海道	井上勝法	景澤周平	
東北	青田令子	小橋達夫	今田修一
関東甲信	石井恒徳	浦賢一	片岡靖
	狩野信一	岸和男	小泉吉廣
	河野廣	小林康男	櫻井基雄
	佐藤実	設楽篤司	鈴木秀敏
	中津川治	仁保謙二	根岸一雄
	福士正直	福島經基	吉村満吾
東京	井上康彦	大川好昭	金丸昭吾
	田辺季彦	牧野治世子	
北陸	神田伸一家	矢島直人	
中部	伊藤達明	大野興四郎	小川隆文
	島田雅次	深貝哲郎	八木久満
	山本英次	山本正敏	渡邊正弘
近畿	上田節夫	川崎隆直	岸田克美
	木島百代	谷正直	長谷川茂
	平岩宗晴	松山順一	三田村公司
	村上俊二	安原香代	山下光弘
中国	小村光寛	木浦丈夫	藤原秀幸
	山下信一郎		
九州・沖縄	梅田俊司	土橋幸夫	前原秀昭

以上58名

表彰者名簿

【表彰規約第2条第1項第7号該当者：災害時において被災地の住家被害認定調査等支援活動に参加した者で、特に功績顕著であった者】

東	北	石 塚	充	江 澤	垂 樹	田 仲	博 樹
		千 田	幸 紀	平 野	太 郎	藤 田	雅 彦
		堀	範 子	山 陰	逸 郎	山 田	光 栄
東	京	熊 倉	努	佐 藤	麗司朗	末 原	伸 隆
北	陸	大 場	修	岡 山	一	神 田	勝 廉
		畠 山	麻 衣	本 田	淳 也	諸 江	美 和

以上18名

【表彰規約第2条第1項第8号該当者：不動産鑑定士試験に合格した者に対して、不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等の専門的応用能力を修得させるために行う実務修習を通じて、後進の育成に相当期間従事した者で、特に功績顕著であった者】

東	京	岡 崎	徹 也	菱 村	寛
近	畿	山 下	賢 一		

以上3名

【表彰規約第2条第1項第9号該当者：本会定款に定める目的及び事業に資する目的で金品（現金、有価証券、不動産、動産、無体財産権等）を寄附した者】

近	畿	建 部	好 治		
---	---	-----	-----	--	--

以上1名



「令和6年度 国土交通大臣表彰式」のご報告

令和6年6月18日、八芳園（東京都港区）において「令和6年度 国土交通大臣表彰式」が、本会第60回総会終了後に行われ、国土交通省の中田土地政策審議官から、不動産鑑定業績者2名への表彰状の授与並びに地価公示功績者11名のうち表彰式に出席いただいた6名への大臣感謝状の授与が行われました。

また、被災地方公共団体等への支援に取り組む等、災害応急活動に貢献した団体への表彰として、一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会（令和5年7月発災の秋田豪雨に係る被災地支援）、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会（令和6年1月1日発災の能登半島地震に係る被災地支援）、公益社団法人石川県不動産鑑定士協会（令和6年1月1日発災の能登半島地震に係る被災地支援）に対しての大臣感謝状の授与も行われました。

【国土交通省：表彰式出席者】

中田 土地政策審議官
 川野 不動産・建設経済局次長
 小玉 地価調査課長
 中西 地価調査課・鑑定評価指導室長
 黒田 地価調査課・地価公示室長



【表彰式司会進行】

佐藤 地価調査課
 ・課長補佐



■不動産鑑定業功績者（国土交通大臣表彰）2名



村上 幸二郎 会員



安田 商基 会員

■地価公示功績者（国土交通大臣感謝状） 11名



遠藤 公正 会員



三田 和巳 会員



印東 伸泰 会員



服部 毅 会員



渡辺 康男 会員



中井 英司 会員

※羽場 睦夫 会員、森 久子 会員、木内かをり 会員、高橋 靖展 会員、梅本 剛 会員は、所用のため欠席。

■災害応急活動貢献団体表彰（国土交通大臣感謝状）3団体



秋田県不動産鑑定士協会（田仲会長）



東京都不動産鑑定士協会（佐藤会長）



石川県不動産鑑定士協会（神田会長）



能登半島地震被災地支援会議」及び 「現地視察会」の開催について

去る令和6年4月2日（火）、本会及び近畿不動産鑑定士協会連合会、石川県不動産鑑定士協会の共催により、「能登半島地震被災地支援会議」が石川県地場産業振興センター新館において行われました。

この支援会議は、過去、地震や水害等の被災地において活躍した不動産鑑定士の不動産鑑定評価等に関する知見を、これから復興過程において各種の作業を行うことになる北陸各県の不動産鑑定士へ橋渡しすることを目的として開催されました。

会議の中では、講師となった不動産鑑定士からの、各種テーマごとに経験に基づいたレクチャーが行われ、次いで活発な質疑応答を通して、参加者側の不動産鑑定士との間で情報共有が行われました。また、翌日には被害地の現地視察が行われました。詳細な開催内容については、下記のとおりです。

<開催日時>

- ① 能登半島地震被災地支援会議：令和6年4月2日（火）12時～17時

会場：石川県地場産業振興センター新館

- ② 現地視察会：同年4月3日（水）9時30分～15時30分

場所：内灘町西荒屋地区、七尾市田鶴浜地区、七尾市市街地、七尾市和倉地区

<共催団体> （公社）日本不動産鑑定士協会連合会、（一社）近畿不動産鑑定士協会連合会、
（公社）石川県不動産鑑定士協会

<後援団体> 福島県、宮城県、東京都、千葉県、熊本県、兵庫県の各都県不動産鑑定士協会

<支援会議の議題>

4月2日に開催された支援会議の議題は、次のとおりです。

※ 参加人数：91名

- (1) 県地価調査を中心とする公的評価に向けて

- ・発災から地価調査終了までの流れについて
- ・点検について
- ・地域間バランスについて
- ・熊本地震の特徴と能登半島地震との比較について

講師：石田英之（福島県不動産鑑定士協会理事・地価公示代表幹事）、佐藤紀彦（宮城県・東北不動産鑑定士協会連合会会長）、塩本一丸（熊本県不動産鑑定士協会会長）

- (2) 災害格差率の考え方と具体的適用

講師：戸取憲正（熊本県・元地価公示代表幹事）



支援会議の様子

(3) 液状化土地の公的評価等における対応

講師：小畑昌也（千葉県・浦安市固定資産税標準宅地評価員）、亀形巖（千葉県・香取市固定資産税標準宅地評価員）、菅野幸作（千葉県不動産鑑定士協会理事・研修運営委員長）

(4) 自然災害債務整理ガイドライン適用業務の留意点

講師：白神学（連合会災害対策特別委員会副委員長・債務整理G L小委員長）

(5) 能登半島地震における不動産鑑定士の役割

講師：末原伸隆（東京都不動産鑑定士協会理事・災害対策支援委員長）

(6) 質疑応答

<②現地視察会における現状報告>

4月3日に現地視察に赴いた際、参加者が確認した各地の現状をご報告いたします。

※ 参加人数：49名

(1) 内灘町西荒屋地区

- ・液状化の発生により、地盤沈下や地盤流動が発生している画地が多く、建物の被害にとどまらず、土地そのものにも被害が発生している模様。
- ・砂丘の縁辺部に液状化被害が起りやすいが、被災状況については地区ごとに異なっており、被災状況は斑目になっており、固定資産税評価における時点修正率・災害格差率の判定やその適用範囲判断が難しいことが伺いしれた。
- ・外から見て明らかに傾いている建物は住家被害認定調査では全壊認定を受けるであろうとのこと。

(2) 七尾市田鶴浜地区

- ・内灘町から七尾市までは「のと里山海道」を利用して移動、日本海に面している道路は路面が安定していたが、志賀町に入り、山間部に入ると路面が荒れ、地震による応急修繕の跡が所々に見受けられた。



激しい揺れにより1階部分が押し潰された家屋

- ・田鶴浜地区は、七尾市西部に位置し、以前は町として鹿島郡に属していたが、2004年10月1日に七尾市等周辺1市2町との新設合併により新・七尾市となった。
- ・田鶴浜地区の市街地周辺を視察、古い木造建物が多いため、地価調査・七尾（県）5－3は建物が倒壊しており、周辺も倒壊している建物が多く見られた。外観上土地そのものについては内灘町の視察地で見られたような被害はない模様。

(3) 七尾市市街地

- ・昼食をとった寿司屋周辺はそれほど土地・建物ともに被害がない模様
- ・同じ市街地区でも、場所によっては建物や電柱が傾く等、地震による被害が発生しており、同じ市街地でも被害状況の違いが鮮明となっていた。

(4) 七尾市和倉地区

- ・和倉地区は七尾市市街地から北西方向に位置し、ホテルや旅館に高層の建物が多いため今回の地震で大きな被害が出ており、当面営業できる見込みがないことから、全館休館状態となっている。視察においても、家屋の崩壊に加え、ホテル・旅館の多くに外壁パネルの剥落・落下・亀裂、内装の剥落、道路のひび割れ、配管の破壊等が確認できた。
- ・現状でも断水が続いている旅館・ホテルが多く、建て替えが必要な建物も見受けられるため営業再開には相当の期間がかかると予想され、これを災害格差率にどう反映していくのかが課題。
- ・和倉地区から金沢駅までの帰路でも七尾市内や志賀町内は路面状態が悪い箇所が多くあり、震災の爪痕が感じられた。

※ 現状報告筆者：吉田 勉（兵庫県不動産鑑定士協会理事・業務委員長）

【石川県被災地訪問】 馳知事 感謝状贈呈で不動産鑑定士に感謝 ～吉村会長は令和6年6月26～27日の2日間 石川県を訪れました～



左から神田石川士協会長、馳知事、吉村会長、佐藤災害対策支援特別委員長（東京士協会長）



輪島市の中山副市長（上）と珠洲市の泉谷市長（下）と面談する吉村会長と佐藤災害対策支援特別委員長



輪島市の中山副市長（上）と珠洲市の泉谷市長（下）と面談する吉村会長と佐藤災害対策支援特別委員長

吉村会長は、6月26日から27日の2日間、佐藤災害対策支援特別委員長を伴い、石川県を訪問しました。

27日の午後には、石川県不動産鑑定士協会の神田会長も同席して、馳石川県知事と面談しました。その席で、本会で募集した寄附金300万円を進呈したほか、4月から行っている6市町の罹災証明書発行のために必要となる住家被害認定調査等への不動産鑑定士の派遣について報告しました。

これに対して、馳知事からは本会並びに住家被害認定調査等に従事した6月末現在で延べ1,100名を超える不動産鑑定士に感謝の意が示され、吉村会長に感謝状が贈られました。

また、馳知事に今回調査に関する報告を行ったところ、改善すべき点について、相互に理解するに至り、平時より不動産鑑定士が県・市町職員に対する研修を行い、発災時において迅速な対応を図ることができるよう備えるべく、石川県と本会並びに石川県不動産鑑定士協会との間での災害基本協定の締結を検討することとなりました。

これに先立ち、26日午後には輪島市を訪問し、中山副市長等と面談。さらに27日午前には珠洲市を訪問して泉谷市長と面談いたしました。

なお、両市からは、7月以降の不動産鑑定士の派遣を強く要請され、これを受けて、本会としては、引き続き被災地支援のための不動産鑑定士の派遣を継続することを決定。27日15時より、募集を開始いたしました。

さらに26日夜は、被災地支援を行っている不動産鑑定士の宿舎となっている日本航空学園の学園寮を訪れそのまま宿泊。支援活動中の会員を激励しました。

「令和6年能登半島地震」への 寄附金（特定寄附金）のご報告

この度の令和6年能登半島地震を受けて寄附金を募集したところ、111名の会員からお寄せいただき、3,482,660円が集まりました。

なお、いただいたご寄附は、①この度の地震で被災された方々に対し、被災自治体その他団体などが実施する被災地支援活動への寄附を通じての支援、または②本会が被災地支援のため実施する住家被害認定等調査等をはじめとする公益目的事業に係る費用として、使用させていただきます。

盛岡三大麺のルーツとその魅力

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会 佐藤 真

7月26日（金）に盛岡市で第38回不動産鑑定シンポジウムが開催されます。懇親会では「わんこそば大会」も企画しております。食は旅の最大の楽しみの一つ。そこで今回は「盛岡三大麺」を紹介します。

○盛岡冷麺

昭和29年に朝鮮半島の平壤出身者が本場の味に改良を加えて作ったのが最初で、現在は市内に数多く盛岡冷麺店があり、各店自慢の味を楽しむことができます。

盛岡冷麺は、小麦粉と片栗粉で作るコシのある半透明の麺が特徴。シコシコした食感の麺に、牛骨などでとったコクのあるスープ、キムチの辛さと酸味が調和した独特の旨味に魅せられる人が多いです。



盛岡冷麺

2000年、公正取引委員会から「本場」「名産」などの表示が認められ、名実ともに盛岡名物になった盛岡冷麺。ここ盛岡では焼肉店で冷麺だけを注文し、食事として、あるいはお酒を飲んだ後に締めとして食べるのも定番となっています。

○盛岡じゃじゃ麺

朝から行列ができるほど、ファンが多い「盛岡じゃじゃ麺」。

もともとは中国料理として知られ、漢字で書くと「炸醬麵」。盛岡じゃじゃ麺は、60年ほど前、一人の男性が戦時中に中国東北部で食べた味をもとにアレンジしたものだと言われています。茹でた平麺に香ばしい肉炒め味噌をのせ、好みに応じてニンニク、ショウガ、ラー油、酢をかけ、刻んだキュウリやネギと混ぜていただきます。食べ終わったら、といた生卵に、ゆで汁、肉味噌を加

えて卵スープ「チータンタン」に。ファンの間ではこれで仕上げるのが定番です。味の決め手である味噌はそれぞれの店の企業秘密。複数の店を巡って、違いを味わうのもいいでしょう。

○わんこそば

「それもう一杯」「ほら、じゃんじゃん」などの掛け声とともに、給仕さんがお椀に小分けしたそばをどんどん入れていき、食べた数を競い合う、遊び心たっぷりのわんこそば。

昔、岩手では客にそばを振る舞う風習があり、宴席などでは一度に大勢の客にゆでたてを提供するため、少量ずつお椀に盛って出したことが、わんこそばの起源。



盛岡じゃじゃ麺



わんこそば

平民宰相原敬が「そばはわんこに限る」といって愛したそうです。お腹いっぱいになったらお椀に蓋をして「もう、結構」と合図するのですが、そのタイミングが難しく、それまで容赦なくそばを放り込む給仕さんとのやりとりも愉快。大勢で賑やかに食べられるのがわんこそばの魅力。

盛岡には「盛岡三大麺」以外にも美味しいものが沢山あります。盛岡にお越しの際は是非堪能してください。

写真の出演：写真素材ダウンロード規約 | いわたの旅 (iwatetabi.jp)

令和6年度研究論文選考結果発表

令和6年度研究論文の募集に対しては1篇の応募があり、研究論文選考審査会において審査を行いました。残念ながら、下記の理由で入賞に至らなかったことを報告いたします。

なお、令和7年度についても研究論文を募集いたします。研究論文募集要項につきましては、本誌53ページをご覧ください。

研究論文選考審査会（敬称略）

委員長	中川雅之	日本大学経済学部教授
委員	田邊信之	公立大学法人宮城大学客員教授 (不動産証券化協会フェロー)
	中城康彦	明海大学不動産学部教授
	新藤延昭	日本不動産研究所
	杉浦綾子	杉浦総合鑑定
	阿部隆志	東京建物

テーマ：Rによる東京23区の住宅地の地価分析—鑑定評価を補完する簡易検証ツールの提案—

講評：

今回の応募作品の最も大きな特徴としては以下の2点をあげることができる。

- ① 鑑定評価の論文として、大量のデータをOLS、GWR、MGWRを用いて分析を行って、精緻な分析を行っている点
- ② 自身が行った分析の過程を丁寧に解説し、例えばRのプログラムの紹介が行われていることで、誰でも活用できる基盤を提供している点

大量のデータを用いた実証分析手法としてはOLSが最もポピュラーな手法として使用されている。しかし、回帰モデルにおいて、対象領域が大きく、回帰係数が対象領域全体で「均一」と想定するのが難しい場合などは、パラメータを地理的に可変としたい場合が少なくない。このような、地理的な可変パラメータモデルは、様々な分野で提案されてきている。最もよく用いられているものとして、GWRモデルがあげられる。これは、地価の計量分析を例にとれば、近くの観測値に着目する地点からの距離帯に応じた重みをつけて推定を行うものである。それをさらに発展させたものとして、距離帯を説明変数ごとに変えるMGWR手法がある。

これらを用いて、精緻な地価分析を行っていることを評価することができる。審査委員会でも「地価公示データをベースとして、公示ポイント以外の測定地点について穴を埋める作業であるため、相続税・固定資産税路線価や面的評価において応用できる可能性がある。」などの貢献を指摘する意見もあった。

しかし、GWR、MGWRを用いた地価分析自体は、経済学、地理学などの学問分野では既に多くの研究成果が報告されているものであり、応募作品を新たな貢献のある論文として評価するためには、鑑定理論との整合性を詳細に議論したり、鑑定実務における有用性を扱ったものとする必要があるであろう。

また②の、Rのプログラムも丁寧に書かれているので、これを読んだ人が同じ手法を用いることができる。それは「自分がやったことを丁寧に伝えている」ことによるもので、根本的なことを理解していない者のブラックボックス的な模倣を招かないかという懸念を残す。

今回は、賞を獲得するまでには至らなかったが、非常に大きなポテンシャルを秘めた研究だと考えられるため、今後に期待したいと考えている。

以上

明海大学不動産学部 カリキュラムを改訂し不動産鑑定専攻を創設

明海大学不動産学部 学部長・教授 中城 康彦

明海大不動産学部（1992（平成4）年開設）は、全国に約800の大学と約2,600の学部がある中で、唯一の不動産学部です。大学院も唯一で、不動産学研究科では、博士（不動産学）の学位を授与します。

不動産学部は開設以降、数回、カリキュラム（教育課程）を見直してきました。2014年改訂の現行カリキュラムは、ビジネスコース、ファイナンスコース、デザインコースの3コース制で、2年次までに全員が宅地建物取引士資格試験合格を目指します。

社会的には、不動産関連ビジネスが大きく変容しています。少子化や高校までの教育課程が見直されるなど、大学を巡る状況も変化しています。これを受けて、不動産学部では2025（令和7）年4月からカリキュラムを大幅に見直します。コース制を廃止して、社会デザイン専攻と不動産鑑定専攻の2専攻とします。いずれかの専攻に属したうえで、希望に応じて建築デザイン副専攻で学修することも可能です。建築デザイン副専攻は、工学部の建築学科と同様、建築士の受験資格や実務免除が認められます（申請中）。

不動産鑑定専攻は、不動産鑑定士試験の合格、さらには、在学中に不動産鑑定士の称号を取得することを目指し、志を同じくする仲間と切磋琢磨しながら学修します。社会デザイン専攻は、不動産関連ビジネスの変容に対応する6つの学群（開発・投資・金融・経営・流通・管理）のうち、少なくとも2以上の学群で専門性を修得します。



パンフレットの
ダウンロードはこちら→



2024（令和6）年6月11日閣議決定の土地基本方針では、「土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項」として、「不動産鑑定士の担い手確保」が明記されました。不動産鑑定専攻の開設は新しい土地基本方針とも合致します。不動産鑑定士は文系の三大難関国家資格といわれながら、弁護士や公認会計士のように当該資格取得を明示する学部が存在しないことを今般のカリキュラム改訂で補います。

明海大学不動産学部併設の不動産研究センターは、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が認める実地演習機関となっています。これまでも在学中に不動産鑑定士試験に合格して実務修習と修了考査を終え、不動産鑑定士となって卒業した学生もいます。これからはそのような学生を一人でも多く育成する予定です。

入学試験の成績、高校時代に取得した資格や技能、高校時代の成績などにより授業料が全額もしくは半額免除になる奨学制度も利用できます。

不動産鑑定士として活躍されている皆様から、高校生に対して不動産鑑定専攻誕生の情報を提供いただき、多くの若者が不動産鑑定士の卵として入学することを願います。

「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、富山県不動産鑑定士協会の小林 正伸さんと、静岡県不動産鑑定士協会の徳田 夏雄さんです。

※新聞記事から年号表記等を一部変更のうえ、掲載しています。

所有者不明土地と不動産の鑑定評価

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会 小林 正伸さん

地元の友人から「従業員の住まいにするために会社の隣の空家を購入したいのだけれど所有者が分からないので調べてもらえないか」と相談を受けことがある。登記簿を調べてみると、所有者の住所は取得したい空き家の住所になっていた。

近所の住民に聞くと、所有者は独居高齢者で数年前にどこかの老人ホームに入居されたとの噂だが、詳しいことは分からないとのこと。空き家を活用する手段があるのに所有者と連絡が取れないためになかなか話を進めることができず、歯痒い思いをした記憶がある。

【所有者不明土地】

人口減少・高齢化の進展による土地利用ニーズの低下や、地方から都市への人口移動による土地の所有意識の希薄化などを背景に、登記簿を参照しても所有者が分からない、または判明しても所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」が全国的に増加している。

そのため、適切な管理がなされず、周辺環境が悪化したり、民間取引や土地の利活用を阻害し、公共工事や復旧復興事業が円滑に進まないといった、不動産の流通性を損なう社会問題を巻き起こしている。

そもそも我が国の長い歴史において、土地の私的所有権が法的に認められたのは、150余年前の1873(明治6)年のことである。この年、1筆の土地に1枚ずつ交付される全国共通の地券制度に改正され、地租改正法令群（上諭、地租改正法、地租改正条例、地租改正施行規則、地方官心得）が発布、江戸時代の年貢徴収に代えて「地価の3%」を地租と決定された。

わずか数世代の交代となる150余年が経過した今でさえ、所有者不明土地が問題となっている現状に鑑みると、今後、高齢化の進展による相続機会の増加などにより、ねずみ算式に増加を続けることが確実であり、更に外国人が増えれば、その相続の問題も絡んで一層深刻化する恐れがあり、

所有者不明土地問題の解決は喫緊の課題と叫ばれている。

【所有者不明土地の利活用】

この問題の解消に向けて、2018年に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）」が成立し、所有者不明土地の利活用に関して、地域福祉推進事業が創設された。

これは、特定所有者不明土地(建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地で簡易構造の小規模建築物がある土地を含む)について、地域福祉推進事業を実施する場合に知事の裁定により最長10年間(異議がない場合は延長可能)の使用権を設定し、補償金を供託することで事業実施を可能とする制度である。

当該事業は対象事業の内容が要件に合致していれば、地方公共団体のみならず、民間企業、NPO、自治会、町内会など、誰でも使用権を取得して事業を行うことができる。

ここで、知事への裁定の申請に当たり、補償金額見積書を提出する必要があるが、補償金の算定の基礎となる土地価格は、不動産の鑑定評価によるものが基本とされており、またこの鑑定評価に加えて近傍類地の賃借りの事例収集、借賃相当額の算定、補償金額の具体的な算定、特定所有者不明土地に朽廃した空き家などが存在する場合の補償金の見積額の算定についても、不動産鑑定士を活用することが想定されている。

【相続登記の義務化】

24年4月1日から相続登記が義務化されるが（改正不動産登記法76条の2）、所有者不明土地の発生を予防する各種の取り組みと共に、各種専門家の協力を得ながら既に発生している所有者不明土地の利活用を活発に進めることで、将来に不安を残さない所有者不明土地問題や空き地空き家問題の解消に繋がってほしいと思う。

(令和6年3月26日号「住宅新報」3面掲載)



マンションの相続税評価の改正

公益社団法人 静岡県不動産鑑定士協会 徳田 夏雄さん

【改正の経緯】

2024年1月1日以降に相続、遺贈又は贈与により取得したマンション（分譲マンション）の評価方法（以下「相続税評価」）が変更になりました。このことは新聞、雑誌にも大きく取り上げられ、ご存じの方も多いと思います。

これは近年マンションの相続税評価額と時価との間に大きな乖離（かいり）が生じているケースが生じたため、これを是正する目的で改正が行われたものです。

国税庁によれば、マンションの相続税評価額と市場価格の乖離率は18年に全国平均で2.34倍とされ、約65%は評価額が市場価格の半額以下となっていたとのことです（「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議資料」）。そのため、23年9月28日に「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」が定められました。

【通達評価と鑑定評価】

そもそも、相続税評価は「財産評価基本通達」の定めによって評価することとされています。今回の新たな通達が定められる前のマンションの相続税評価は、土地について路線価方式又は倍率方式、建物については家屋の固定資産税評価額によって評価し、土地評価額と建物評価額の合計額をマンションの評価額とするものでした。

新たな通達では、この従来の評価額に対し、「築年数」、「総階数」、「所在階」、「敷地持分狭小度」という指数を用いて「評価乖離率」（国税庁が設定する時価と従来の評価額との乖離率）を算出し、従来の評価額を修正することとなりました。この修正により、最低でも国税庁が設定する市場価格の60%まで評価額が引き上げられることとなりました。

これに対し、マンションの鑑定評価は、①土地の価格と建物の再調達原価（評価する時点で建築したらいくらかかるのか）から求める方法（原価法）、②取引事例から求める方法（取引事例比較法）、③マンションを賃貸した場合の収益から求める方法（収益還元法）—の3手法を関連付けて求めます。これらの手法の適用に当たっては、築年数、総階数、所在階、位置、マンション市場での対象マンションの需要など、マンションの個別性も考慮されます。

【公的な評価＝画一的評価、鑑定評価＝個別評価】

相続税の評価方法は税務申告の為の画一的評価方法であり、日本全国誰が評価しても原則同じ評価になるように定められています。その意味では非常に良くできている方法だと思えますが、対象となるマンションの個性が捨象され、実勢価格との乖離が生じるケースが出てきてしまいます。

新たな評価方法では、これまで考慮されなかった「総階数」や「所在階」などが考慮されることになりましたが、同一階住戸の中の位置（南向きか、角部屋かなど）は、まだ考慮されていません。

また、今回の国税庁が想定する時価を算定するための補正数値の基となったデータは、18年の売買実例価格ですので、その後の特に首都圏における価格上昇をどう反映させるのかという懸念も指摘されています。

【改正の経緯】
 2024年1月1日以降に相続・遺贈又は贈与により取得したマンション（分譲マンション）の評価方法（以下「相続税評価」）が変更になりました。このことは新聞、雑誌にも大きく取り上げられ、存じの方も多いと思います。これは近年マンションの相続税評価額と時価との間に大きな乖離（かいり）が生じているケースが、これを是正する目的で改正が行われたものです。

相続税評価額は、マンションの相対税評価額と市場価格の乖離率は18年に全国平均で2.34倍とされ、約69%は評価額が市場価格の半額以下になっていたとのことです。マンションに係る時価評価基本

マンションの相対税評価の改正

通過に関する有識者会議資料）そのため、23年9月28日「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈連携）」が定められました。【適正評価と鑑定評価】

そもそも、相続税評価は財産評価基本通達」の定めに基づいて評価することとされています。今回の新たな通達が定められる前のマンションの相続税評価は、時点（建築した）からかか

総階数や所在階も考慮し是正

は、土地について求めるのから求める方法（原価法）、②取引事例から求める方法（取引事例比較法）、③マンションを買い取った場合の収益から求める方法（収益還元法）の3手法を関連付けて求めます。これらの手法の適用上については、業年数、総階数、所在階、位置、マンション市場での対象マンションの需要など、マンションの個別性も考慮されます。その後の特に首都圏に

【公的評価】画一的評価、鑑定評価、個別評価
 相続税の評価方法は税務申告のみの画一的評価方法であり、日本国誰が評価しても原則的に評価に差を生じないものとされています。その意味では、非常に狭く規定されている方法と見えますが、対象となるマンションの個性が捨棄され、マンションの個性が生じた場合、その評価方法が持つ特徴を理解して利用する必要があります。相続した不動産については、税務評価よりも鑑定評価の方が低くなるケースも見受けられます。

おける面積上昇をどう反映させるのかといった懸念も指摘されています。【相続、贈与時における鑑定評価の利用】

画一的な相続評価と個別性を考慮した鑑定評価という図式は、マンションに限りません。不動産を評価する必要がある場合、その評価方法が持つ特徴を理解して利用する必要があります。相続した不動産によっては、税務評価よりも鑑定評価額の方が低くなるケースも見受けられます。

標準的な住宅では一般的に言って相続税評価額の方が鑑定評価額より低くなると思われませんが、例えば、面積が大きい土地や、形状が特殊な土地など、対象不動産の個別性を考慮できる鑑定評価の利用を検討すべきケースもありますので、その際には不動産鑑定士にご相談ください。

（令和6年5月28日号「住宅新報」3面掲載）

令和6年5月28日号 住宅新報 3面掲載

【相続、贈与時における鑑定評価の利用】

画一的な相続評価と個別性を考慮した鑑定評価という図式は、マンションに限りません。不動産を評価する必要がある場合、その評価方法が持つ特徴を理解して利用する必要があります。相続した不動産によっては、税務評価よりも鑑定評価額の方が低くなるケースも見受けられます。

標準的な住宅では一般的に言って相続税評価額の方が鑑定評価額より低くなると思われませんが、例えば、面積が大きい土地や、形状が特殊な土地など、対象不動産の個別性を考慮できる鑑定評価の利用を検討すべきケースもありますので、その際には不動産鑑定士にご相談ください。

（令和6年5月28日号「住宅新報」3面掲載）

江戸時代の三都物語

—京都編/家有帳を通じて—

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

今回は、京都を分析します。江戸時代の三都物語に関し、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、大坂は同2023年4月発行第222号・特別寄稿「江戸時代の三都物語—大坂編/家有帳を通じて—」で各々掲載しております。

■消滅／古京都湾等

京都盆地は、周辺が東山・北山・西山に囲まれ、南側のみ平地が奈良市街地まで続いています。京都盆地は、これら周辺の山地が幾つかの断層の動きで隆起し、盆地自体が逆に沈降することで形成されました。現在は街並みを形成する大阪平野が海だったことは、大坂編で書きました。『約150万年前～50万年前の100万年間にもわたる途方もない期間、大阪平野を埋める古大阪湾の海水が、京都・奈良にも侵入し、各々古京都湾・古奈良湾と名付けられました。約35万年前の六甲変動により六甲山地や生駒山地等が一気に隆起し、その反動で古大阪湾は一気に縮小し、古京都湾も消滅したとされています。この六甲変動が現在の京都盆地を形成しました。約20万年前に古大阪湾も消滅しました（※1）。』現在は市街地を形成する京都盆地も、嘗ては江戸・大坂と同様に海だったことに驚きます。古代の日本列島は、現代と比べるとガリガリに痩せ細っていたようです。

■町割り／朝廷・公家地、武家地・町人地等

A) 平安時代 (794～1185 (又は1192))

第50代桓武天皇が、794年に長岡京から都を遷しました。「平安楽土、万年春」と謳われた平安京の誕生です。爾來、鎌倉幕府が成立した1192年（一説では1185年から徐々に設置。）まで400年にわたり都となり、明治維新の1853～58年（諸説あり。）まで1,200年にわたり日本の首都の地



右端に古京都湾・古奈良湾が存する約120-100万年前の古地理図。(※1)



桓武天皇が和気清麻呂と登り、この地を都とすることに決めた復元將軍塚。將軍の像に甲冑を着せて埋め、都の安泰を祈った。左側に京都盆地を一望する。

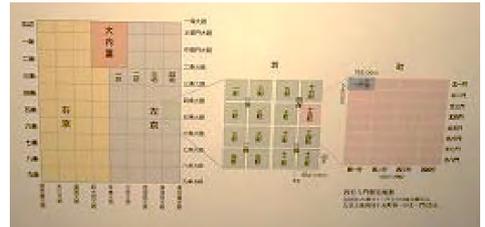


平安京大内裏・内裏等の位置図。(出典国土地理院地図に筆者が加筆。地理院地図／GSI Maps | 国土地理院)

位を占めました。京都こそは日本の永遠の都と言われる所以です。『平安京は、中国・唐の都長安をモデルにした四神相応の地形です。東に青龍の神がやどる川・鴨川、南に朱雀の神がやどる池・海である巨椋池（埋立済み）、西に白虎の神がやどる道・山陽道、北に玄武の神がやどる山・船岡山を配し、人間が幸福な生活を送る地形を追求しました（※2）。』平安京は、東西4.5km・南北5.2kmで23.4km²（東京ディズニーランドの面積で50個分相当）、長方形の都でした。北端の大内裏・内裏を頂点とし、都の中央を南北に朱雀大路を敷設し、東側（左京）・西側（右京）とし、南端には都の入り口である羅生門が建っていました。小説・羅生門は『幾多の庶民が災害・飢饉に苦しみ、多数の死人が放置されたままの羅生門で、主人公が夜に死人の女性の髪の毛を抜き取る老婆と会話する際の主人公の心理的変化を描きます（※3）。』人口は10万人程度と伝わります。内裏は天皇が住み、儀式・執務を執り行う宮殿です。平安京内裏は延暦年間（782～806）に造営されました。この内裏の周囲は、朝堂院等の官庁の建物が建ち並び、諸官庁の周囲は大垣（築地）で囲まれていました。この囲まれた範囲を大内裏といいます。大内裏は、東西1.2km・南北1.4kmで1.7km²でした。この平安京の正面玄関である羅生門から、鳥羽の作り道を約3km程南下すると鳥羽離宮がありました。白河上皇が水に恵まれた風光明媚な鳥羽の地に応徳3年（1086）に造営しました。鳥羽離宮は、院政期の政治・経済・文化の中心地の役割を果たしました。離宮は100haもの広さで、近習・公卿・地下・雑人に至るまで家屋を与えられ舎屋を造営したのでさながら都のようでした。大内裏の諸建物は、火災・台風で度々被害を受けました。その都度復興されて来ましたが、13世紀になると殆どの殿舎を失い、内野と呼ばれる荒地となりました。現在の京都御所は、この大内裏・内裏が存した千本丸太町交差点付近から東へ2km程移動しました。鎌倉時代末期・元弘元年（1331）の光厳天皇即位時には未だ小規模でした。江戸時代中・後期に、松平定信（1758～1829）が復元再興しましたが焼失し、安政2年（1855）に同規模で再建され、これが現在の京都御所となります。面積は0.914km²で平安宮大内裏の約1/2の規模です。京中の区画表示は、中国の都にならって条坊制を採用しました。条・坊・町の左京（又



平安京の模型。手前・南の羅生門から朱雀大路が奥・北の大内裏に真っ直ぐに延びる。（出典:京都市平安京創生館）



条坊制の説明パネル。左から右へ条・坊・町の単位を示す。（出典:同前）



白河上皇の言葉・「天下三不如意」の一つ、現代でも変わらぬ鴨川の流れ。



白河院は、北家藤原氏が白河天皇に献上し、天皇が広大な法勝寺を建立した跡地。



紫式部墓所は、堀川北大路交差点付近。式部が生まれ育った土地で、付近の地名は紫野。

は右京) □条□坊□町で表示します。条は北から南へ一条から九条、坊は朱雀大路から東西の京極大路に向けて一坊から四坊、一つの坊は、十六の町から構成されます。

『全国の行政区画及び主要街道は、律令国家時代の五畿七道が設置されました。五畿は特別行政区で山城・大和・河内・和泉・摂津（現在の京都・奈良・大阪）に、七道は五畿以外の全国を七道（東海道・東山道等） 駅路によって7つの行政区域に各々区分し、中央の五畿と地方を七道の駅伝制で連絡していました（※4）。』

白河上皇は応徳3年（1086）に初めて院政を確立しました。上皇の言葉に「天下三不如意」があります。三不如意とは「鴨川の水・双六の賽・山法師」の3つです。ここで山法師とは、比叡山延暦寺の僧兵のことです。僧兵による強訴は、群衆となり比叡山から町中に駆け下り神の権威を背景に武力で朝廷に向かって強引に訴えを押し通す時代でした。『平清盛は、強訴が担ぐ神の神輿を矢で射る場面があります（※5）。』ここに朝廷の警備軍として武士階級が台頭・対立して来ました。天皇・貴族等の権力争いである保元・平治の乱を経て、源平合戦に勝利した源頼朝が、東国の鎌倉に幕府を成立したことで平安時代は400年間の幕を降ろしました。

平安京の台所は、官営の市場である東市・西市が交互に定期的に行われていました。『平太（後の平清盛）が父親に命じられ、親戚の家に借金に行った帰り、今の京都駅北側に位置する塩小路で遠藤盛遠（後の文覚）に偶然会い、彼から平太の出生の秘密、白河上皇が生みの父親であることを聞かされる（※5）。』件があります。その場面では市場に溢れる庶民のエネルギーを伝えています。その市場は東市でしょうか。

平安時代の貴族たちは、寝殿造と呼ばれる邸宅に居住し、女房たちは華やかな装束に身を包んでいました。寝殿造は、平等院鳳凰堂に代表される建造物です。平安貴族は、約150人で家族を含めると700～800人だったようです。10世紀後半は、この京都の地で雅やかな王朝文化が花開きました。藤原道長が、貴族社会の栄華を極め、紫式部や清少納言などの宮廷女房たちがその才能を発揮した時代です。大河ドラマ「光る君へ」の時代です。それまでの唐風の文化が消化・吸収され、わが国の風土と融合したところ



近畿支社単身赴任時代に、京都御所一般公開を見学し、都の華やかな風習を楽しむ一時。



平安時代末期に東市で賑わっていた浄土真宗西本願寺は文永9年(1272)建立。(出典:「都名所図会」国立公文書館デジタルアーカイブ)



鎌倉市雪ノ下3丁目に所在する清泉小学校前の大蔵幕府跡を伝える石碑。ここに源頼朝が樹立した鎌倉幕府の主要施設があった。頼朝の墓所は、この背後の高台に建つ。



源頼朝の墓は、江戸時代・安永8年(1779)に薩摩藩主・島津重豪(しげひで)が整備した。

に生まれた和風の文化世界でした。

筆者は、令和5年（2023）10月に「特別展 やまと絵—受け継がれる王朝の美—」を東京国立博物館で見学しました。日本絵巻史上の最高傑作である平安時代末期の四大絵巻（国宝「源氏物語絵巻」ほか）が所狭しと展示され、その繊細で美しい筆遣いと色彩に眼を奪われました。まさに後世の足利義政が残した『政事は永遠ではないが、文事（芸術・文化）は永遠である（※6）。』そのものでした。

B) 鎌倉時代（1185（92）～1333）

11世紀後半から鎌倉時代にかけての京都は、鴨川の東の白河地域・洛南の鳥羽地域などへ都市域を拡大させ、新たな都市景観を生み出し、新しい中世都市としての京都へと変わっていきました。朝廷と東国の幕府という新たな政治体制も生まれました。東国に鎌倉幕府が誕生しても、京都の朝廷は未だ実力を持ち続け、京都は日本最大の巨大都市でした。鎌倉時代に入っても京都の重要性が失われることはなく、日本全国の経済的中心としての地位をますます高めていきました。

『鎌倉は、五畿七道時代から東海道が延びる南関東に位置する交通の要衝で、源頼朝の鎌倉入りで鎌倉を中心とした交通網の必要性に迫られました。京都・鎌倉間の東海道を整備し本道の確立で時間短縮を行い、駅・宿を新設し駅制の確立を行いました。併せて、諸国の御家人が鎌倉に至る鎌倉街道を整備しました（※4）。』

鎌倉新仏教祖師たちの活躍や常設の店棚の活況など宗教や経済の新展開も見られました。現在の JR 京都駅前の北側付近は、前述の平安時代の東市において七条町と呼ばれた経済先進地域の外縁部に当たります。藤原定家は日記『明月記』に、「商売が繁栄していて、日本列島内の財貨は、みなこの七条町に集まっている」とその繁栄ぶりを記しています。

C) 室町時代（1336～1573）

後醍醐天皇は、元弘3年（1333）に鎌倉幕府を倒し、天皇を中心とする新たな政治を開始しました。建武の新政です。南北朝時代の全国的な合戦を経て、足利尊氏が新しい武家政権である室町幕府を暦応元年（1336）に京都で開



平安時代末期に、夥しい僧兵が山を下り、都の市中で強訴した比叡山延暦寺。（出典：同前）



群馬県太田市に建つ国史跡世良田東照宮は、鎌倉幕府を倒した新田義貞の新田荘跡の一つ。付近は、旗揚げした生品神社も建つ。



京都府笠置（かさぎ）町に存する笠置山・笠置寺は、後醍醐天皇が、鎌倉幕府倒幕をスローガンに蜂起した元弘の乱の舞台。1ヶ月後に破れ、天皇は隠岐に流される。（出典：同前）



後醍醐天皇を偲び笠置山に登ると、紅色の絨毯が広がる。

きました。これにより京都は、再び日本の唯一の政治的中心地としての地位を取り戻しました。南北朝時代の全国を戦場とした50有余年にわたる戦乱の世は、「太平記」(岩波文庫)で伝わっています。

室町幕府足利将軍は、武家の棟梁・征夷大將軍として15代にわたり約240年間続きました。3代将軍足利義満の時代に最盛期を迎えた後は、守護大名の台頭、各地の反乱・一揆等で室町幕府は徐々に権威を失い、弱体化していきました。応仁元年(1467)～文明9年(1477)の11年間にわたる応仁・文明の乱は、京都の市街地を戦場として闘い、これによって京都は大打撃を受けました。乱が治まると京都は見事な復興を遂げていきます。復興の主演は、中世を通じて次第に実力を蓄えてきた町衆ちやうしゆうと呼ばれる町人達でした。これは、幕府が江戸に移り江戸で武士階級による政権が確立した後の江戸中期頃から町人、特に商人達が台頭し貨幣経済が発生することで武士階級を苦しめたのと同じ歴史です。

京都が武家社会になると、建築様式は平安時代の寝殿造から武士の生活に見合った書院造に変化しました。足利義政の質素な銀閣寺東求堂が代表的な建造物です。

文化面では時代を遡りますが、14世紀から政治的・経済的に力を持った武家が、文化の担い手として登場する時代でした。3代将軍足利義満を中心とする武家と公家が融合した北山文化、8代将軍義政が主導したワビ・サビを極めた東山文化など、純日本風の文化が京都において花開きました。

D) 安土桃山時代 (1573～1603)

織田信長が室町幕府15代将軍足利義昭を京都から追放した元亀4年・天正元年(1573)から、関ヶ原の戦いによって徳川家康の覇権が確立し、江戸幕府を開いた慶長8年(1603)までの僅か30年間です。織田・豊臣時代(織豊政権)ともいいます。室町幕府の力が衰えるとともに、永い戦国時代に入っていましたが、各地で勢力を誇った戦国大名、特に武田信玄・天下統一を狙った織田信長等は京都の文化に憧れ、京都を目指しました。天下統一の事業は、本能寺の変により豊臣秀吉に受け継がれました。秀吉は、近世から近代に続く京都の都市構造を造り上げていき



笠置寺の境内に入ると、高さ15mの巨石の岩肌に刻まれた弥勒磨崖仏を見上げる。ここは山岳信仰の修行場だった。



平安宮大内裏・内裏、室町御所(花の御所)、聚楽第、二条城、京都御所等、移りゆく時代の中心地に現代と比較し想いを寄せる。(出典:同前)



右下に観音殿銀閣寺と銀沙灘を描く。(出典:同前)



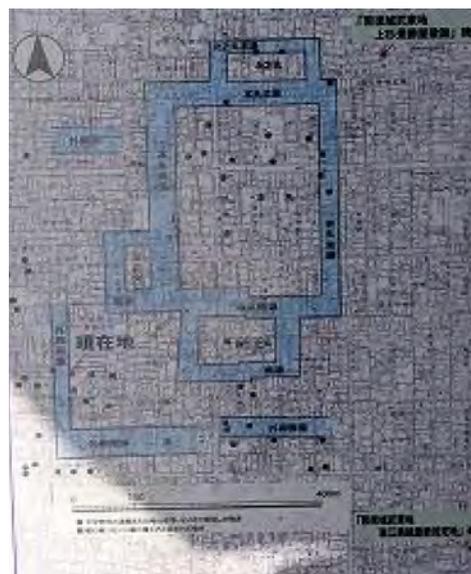
豊臣秀吉の重鎮・石田三成邸は赤い伏見城本丸の中。橙色は武家屋敷を示す。(出典:「伏見桃山御殿御城之画図」、写、明治14.国立国会図書館デジタルコレクション <https://dl.ndl.go.jp/pid/2542510> (参照2024-03-84)に筆者が加筆)

ました。関白に就任し、京都の天皇の権威を背景とし天下統一にも突き進みました。天正11年（1583）に巨大な大坂城を築城するとともに、京都を自らの政権の首都と位置づけ、関白の城として天正13年（1585）に本丸・西の丸・北の丸・南二の丸等が配置された聚楽第を築城しました。聚楽第の周囲には、黒田如水、浅野長政、前田利家、小早川秀秋、豊臣秀長・秀次・秀勝等重臣の武家屋敷街が取り巻きました。秀吉は、北条氏を倒して天下統一を果たした翌年の天正18年（1591）に、土塁と堀で全長約23kmにわたって京都の町を囲った御土居おどいを築城しました。目的は、京都の防衛・鴨川の氾濫に備えた堤防・犯罪者の逃亡防止の治安施設等諸説があります。最近では、『下京区に存する御土居の発掘調査で、幅5m以上・深さ1.3m～2mの堀底で、垂直に交差する複数の畝状の高まりを確認し、北条氏の小田原城等と同様の構造である障子堀が発見され、防衛を意識して造ったとみられる（※7）。』という記事が眼に留まりました。秀吉は、文禄3年（1594）京都の南に指月伏見城を築城しましたが、慶長の大地震で倒壊し、慶長2年（1597）に近隣に木幡山伏見城を再建し、当時は伏見が政治の首都でした。木幡山伏見城の周囲は武家屋敷で囲み、その外側に町人地を配しました。

秀吉は文禄3年（1594）に伏見港をも整備し、伏見港が淀川で京都と大坂を結ぶ舟運の中継地とし三十石船も往来し、寺田屋等の船宿も多く置かれ大変に賑わいました。

この時代は、織田信長や豊臣秀吉の政策によって寺院勢力が抑えられ、ポルトガル人やスペイン人など南蛮人との貿易が盛んになったことにより南蛮文化が融合し、多彩な文化へと発展していきます。一方で、千利休によってわび茶が大成され、囲碁や浄瑠璃などといった娯楽も発展し、新興大名や京都・大阪・堺・博多の豪商らが、文化の担い手となりました。

（次号に続く）



豊臣秀吉の聚楽第は、東西800m・南北700mで周囲に堀を巡らす。文禄4年（1595）に秀次を謀反の疑いで追放し、聚楽第も破却。



慈舟山瑞泉寺は、秀吉により自害した秀次・処刑された幼児・妻妾(さいしょう)等38人の菩提寺。処刑の地獄絵は、「柳生宗矩 {1} 鷹と蛙の巻」山岡荘八著 講談社刊に詳しく描く。



長谷川等伯は、江戸時代初期の京の絵師。等伯が生まれ育った七尾の島山家居城・国指定史跡七尾城跡から市街地と七尾湾を望む。

【出典】

- (※1)「京都盆地は湖だったの？それとも海だったの？」 大阪高低差学会・関西高低差大学 を元に筆者が作成 <http://osakakoteisa.blog.fc2.com/blog-entry-81.html>
- (※2) 「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
- (※3) 「羅生門・鼻・芋粥」芥川龍之介著 角川文庫
- (※4) 「道の歴史」国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/road/michi-re/index.htm>
- (※5) 「新・平家物語」吉川英治著 吉川英治歴史時代文庫
- (※6) 「銀閣の人」門井慶喜著 角川文庫
- (※7) 「朝日新聞」2024年(令和6年)2月3日(土)

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6年6月10日時点の報告と予定です。
 ※令和6年4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
4月16日	正副会長会	(1) 当面の諸課題について
	第160回業務執行理事会	(1) 委員の承認について (2) 「不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程（略称：閲覧データ規程）」の一部改正について
5月21日	正副会長会	(1) 当面の諸課題について
	第161回業務執行理事会	(1) 委員の承認について (2) 令和5年度事業報告（案）及び決算（案）について (3) 理事の選任等について (4) 定款等への附則の追加について (5) 表彰規約の一部改正について (6) 表彰規約に基づく表彰候補者について (7) 第60回総会の招集及び運営について (8) JAREA DXに係る費用支出について (9) 理事会への対応について
5月22日	第348回理事会	(1) 委員の承認について (2) 「不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程（略称：閲覧データ規程）」の一部改正について (3) 令和5年度事業報告（案）及び決算（案）について (4) 理事の選任等について (5) 定款等への附則の追加について (6) 第60回総会の招集及び運営について

開催年月日	会議名	主な議題等
6月17日	正副会長会	(1) 当面の諸課題について
	第162回業務執行理事会	(1) 委員の承認について (2) 専門委員の承認について (3) 研究報告「不動産鑑定評価基準英訳用語集」の公表について (4) 60周年記念事業実行準備会の組成について (5) 総会への対応について
6月18日	第60回総会	総会議案第1号 令和5年度事業報告承認の件 総会議案第2号 令和5年度決算承認の件 総会議案第3号 理事の選任に関する件 総会議案第4号 定款への附則追加に関する件
7月23日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第163回業務執行理事会	13時30分から開催予定
9月10日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第164回業務執行理事会	13時30分から開催予定
9月11日	役員研修会	13時00分から開催予定
	第349回理事会	14時00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6年6月10日時点の報告と予定です。
 ※令和6年4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6回 企画委員会	4月26日	議題 1. 令和5年度事業報告(案)及び決算(案)について 2. 令和6年度の検討事項について 3. 周年記念行事に向けての準備体制の整備について 4. BCP訓練等について 5. 小委員会及び各WG等の検討状況について 6. 次回以降委員会の開催について 7. その他
	第7回 企画委員会	7月16日	議題 1. 周年記念行事に向けての準備体制の整備について 2. 公益法人等制度改革への対応について 3. BCP訓練を踏まえての対応等について 4. 小委員会及び各WG等の検討状況について 5. 次回以降委員会の開催について 6. その他
	第8回 企画委員会	9月27日 (予定)	未定
総務財務委員会	第5回 総務財務委員会	5月9日	議題 1. 令和6年度事業報告(案)及び決算(案)について 2. 表彰規約の一部改正について 3. 表彰規約に基づく表彰候補者の推薦について 4. 第60回総会の開催並びに運営について 5. 小委員会の活動状況について 6. その他
委員会 業務	第2回 業務委員会	5月29日	議題 1. 各WGからの報告について 2. 用対連報酬の単価引き上げに向けた検討について 3. その他

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
地価調査委員会	第7回 地価調査委員会	4月26日	議題 1. 休止地点(隔年調査)について 2. 地価公示関連業務に係る負担軽減措置について 3. 国土交通省への対応について 4. 小委員会報告 5. その他
	第8回 地価調査委員会	6月5日	議題 1. 地価公示応募要領の改正要望について 2. 地価公示関連業務における負担軽減について 3. その他
調査研究委員会	第4回 判例等研究 小委員会	5月14日	議題 1. 新型コロナウイルスの影響による賃料減額請求について 2. その他
	第5回 ESG関連不動産 評価検討小委員会	7月2日	議題 1. ESG関連不動産評価について 2. その他
	第3回 建物等評価検討 小委員会	7月22日	議題 1. JAREA HASの検討について 2. その他
	第5回 判例等研究 小委員会	8月22日	議題 1. 新型コロナウイルスの影響による賃料減額請求について 2. その他
情報安全 活用委員会	第3回 情報安全活用 委員会	6月14日	議題 1. 小委員会・WGからの報告事項 2. 士協会事務委託費の検討 3. その他
研修委員会	第38回 不動産鑑定シンポ ジウムに係る打合 せ	5月28日	議題 1. 第38回不動産鑑定シンポジウムに係る打合せ 2. その他
	第38回 不動産鑑定シンポ ジウムに係る打合 せ	6月26日	議題 1. 第38回不動産鑑定シンポジウムに係る打合せ 2. その他

	内容	日程等	詳細
研修委員会	第38回 不動産鑑定シンポジウム	7月26日	会 場 ホテルメトロポリタン盛岡ニューウイング(岩手) テ ー マ いま不動産の鑑定評価は 「不動産鑑定士とDX～時代にあった価値の創出・強く豊かな未来のために」
国際委員会	RISMとのMoU締結に係るオンライン調印式	4月18日	【開催概要】 1. 日時： 4月18日(木) 11時00分～ 2. 場所： WEB会議システムにおいて実施 3. 出席者： (JAREA) 吉村会長、杉浦担当副会長、佐藤国際委員長、藤野国際委員 以上 4名 (RISM) Sr Haji Adzman Shah Bin Haji Mohd Ariffin 会長、Sr Aziah Mohd Yusoff 副会長、Sr Dr. Kamalahasan A/l Achu 委員、Sr Khaidzir Abdul Rasip 名誉事務局長 以上 4名 4. 議題： (1) RISM会長のスピーチ (2) JAREA会長のスピーチ (3) 調印式
	第2回 国際評価実務小委員会	4月25日	議題 1. 不動産鑑定評価基準の英訳に係る用語集作成について 2. その他
	第3回 国際委員会	7月17日	議題 1. 各小委員会の活動報告について 2. 第6回日中韓鑑定評価協力会議について 3. PPC定期調査(各国の不動産鑑定業界及び不動産市場の動向)について 4. その他
広報委員会	不動産鑑定評価の日記念行事	4月	全国各地で不動産鑑定評価の日に係る行事開催

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
広報委員会	第5回広報委員会	7月31日	議題 1. 協議事項 (1) 広報活動情報交換会の開催について (2) 「鑑定ひろば」の企画編集について (3) 60周年記念事業について (4) 連合会DX会員向けアプリの開発について (5) 応援ノートについて (6) 経済産業省との勉強会の開催について 2. 報告事項 (1) PR動画コンテストについて (2) 日経新聞地価公示特集への記事広告掲載について (3) SNSを利用したPR動画について (4) 「不動産鑑定士レター」について (5) 月刊「税理」の連載と書籍化について 3. その他
	第1回 広報活動 情報交換会	8月28日	各都道府県における広報活動の悩みや希望等を意見交換することにより連携を強化する。
公的土地評価委員会	第5回 公的土地評価 委員会	4月26日	議題 1. 公的事例閲覧制度について 2. 電子署名について 3. 固定資産税評価制度について 4. その他
	第6回 公的土地評価 委員会	6月11日	議題 1. 電子署名について 2. 公的事例閲覧制度について 3. 固定資産税評価制度の研究について 4. その他
鑑定評価基準委員会	不動産証券化 ハンドブック 2024更新作業	5月中頃	不動産証券化協会からの依頼を受け、不動産証券化ハンドブック2024の更新作業を実施
	区分所有法制の 見直し関係	5月中頃	区分所有法制の見直しに関する要綱案に対して、法務省担当官との調整
実務修習 運営委員会	第5回 実務修習運営 委員会	7月16日	非公開

	内容	日程等	詳細
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	7月2日	議題 1. IT企画進捗、支出について 2. 次年度に向けた活動について 3. 東北シンポジウムについて 4. その他
災害対策支援特別委員会	能登半島地震 被災地支援会議 (研修会)	4月2日	会場：石川県地場産業振興センター新館 内容： ①県地価調査を中心とする公的評価に向けて ②災害格差率の考え方と具体的適用 ③液状化土地の公的評価等における対応 ④自然災害債務整理ガイドライン適用業務の留意点 ⑤能登半島地震における不動産鑑定士の役割 共催： (公社)日本不動産鑑定士協会連合会 (一社)近畿不動産鑑定士協会連合会 (公社)石川県不動産鑑定士協会

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6年4月～9月の報告と予定です。
 ※やむを得ない事情により、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 (4月4日、5月2日、6月6日、 7月4日、8月1日、9月5日)	「不動産の無料相談会(定例)札幌市役所」(札幌市)(先着順)
毎月第3木曜日 (4月18日、5月16日、6月20日、 7月18日、9月19日)	「不動産の無料相談会(定例)士協会事務局」(札幌市)(予約制)
6月7日	第40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
偶数月開催	不動産無料相談会(青森市)
4月15日	「不動産鑑定評価の日」にちなんだ無料相談会(青森市)

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12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
4月10日、24日	「不動産鑑定評価の日(4月1日)」無料相談会
4月11日、5月9日、6月13日	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
5月20日、6月24日	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)
毎月第2木曜日(7月11日、8月8日、 9月12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(7月29日、 8月26日、9月30日)	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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6日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(秋田市、大館市、大仙市)
4月7日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(由利本荘市)
5月24日	(一社)秋田県不動産鑑定士協会総会

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
4月24日	「不動産鑑定評価の日」不動産の価格・賃料に関する無料相談会(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20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)
5月31日	令和6年度定期総会及び県内会員向け研修会(郡山市)

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8日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(日立市)
4月9日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(水戸市)
4月10日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(土浦市)
6月28日	登記所備付地図データ(地図XML形式)の活用について(つくば市)
7月24日	令和6年度 MIA固定資産評価全国実務研修会(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)
4月2日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(宇都宮市)
4月4日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(足利市)
4月5日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(小山市)
6月24日、7月23日、8月23日、9月24日	定例無料相談会(予約制)(土協会事務局)
8月7日	無料相談会(宇都宮商工会議所)

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
4月4日、5月9日、6月6日、 7月4日、8月1日、9月5日	定例無料相談会(予約制、士協会事務局(前橋市))
5月29日	通常総会(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
4月13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)
4月19日、5月17日、6月21日、 7月19日、9月20日	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
5月22日	市町村向け研修会(さいたま市)
7月5日、9月6日	有料相談会(予約制)(士協会事務局)
6月10日	親和会共催研修会(さいたま市)
7月25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～3月)実施 毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(士協会事務所・予約制)
4月17日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(市川市)
4月19日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(松戸市)
4月26日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(千葉市)
(4月～6月)予定 毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(士協会事務所・予約制)
(7月～9月) 毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(士協会事務局・予約制)

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
4月12日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会川崎会場(川崎市)
4月16日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会溝口会場(川崎市)
4月24日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会横浜会場(横浜市)
5月23日	第31回通常総会、令和6年度第1回研修会(横浜市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

6月15日	春のボーリング大会(横浜市)
7月6日	不動産鑑定士・司法書士による不動産の無料相談会、ミニセミナー(横須賀市)
7月27日	14土業合同相談会(横浜市)
8月23日	令和6年度第2回研修会(横浜市)
9月4日	不動産鑑定士・税理士・司法書士による合同無料相談会(相模原市)

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(士協会事務局)
4月6日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(士協会事務局)

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
4月2日	令和6年(春)不動産鑑定士無料相談会(飯田市、諏訪市)
4月3日	令和6年(春)不動産鑑定士無料相談会(上田市、佐久市、伊那市)
4月5日	令和6年(春)不動産鑑定士無料相談会(長野市、松本市)
5月24日	研修会「第1部1.相続登記の義務化2.相続土地国庫帰属法関係3.所有者不明土地関係4.共有、相隣関係他第2部山梨県のリニア中央新幹線事業現地視察の振り返り研修会」(松本アルピコプラザホテル)
4月11日、5月9日、6月13日、7月11日、8月8日、9月12日	無料相談会(上田市)
5月10日、6月13日、7月11日、8月8日、9月12日	無料相談会(長野市)
5月17日、6月21日、7月19日、8月23日、9月20日	無料相談会(松本市)
6月13日、8月8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
毎月第1・3水曜日	定例無料相談会(オンライン)
4月11日～	能登半島地震被災地支援活動のための会員派遣(石川県珠洲市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町、輪島市)
4月17日～7月31日	武蔵野大学 令和6年度「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19日	令和6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(新宿区)
4月19日～	令和6年地価公示のあらましについて(オンライン配信開始)
4月20日～令和7年3月	武蔵野大学 令和6年度 法曹・土業プログラム「不動産鑑定士講座」全64回(江東区)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

5月23日	東京弁護士会主催研修会講師派遣「不動産鑑定士の役割とその活用方法」(千代田区)
5月24日	第16回TAREAカレッジ「建築士と考える建物評価のポイント」(ハイブリッド形式)
5月26日	親睦ジョギング大会(北区)
5月27日	令和6年度第一東京弁護士会との協働事業に関する協議会(港区)
6月1日	豊島区事業と暮らしの無料相談会(豊島区)
6月1日	多士業交流イベント・ボウリング大会(文京区)
6月6日	台東区下町よろず相談会(台東区)
6月10日	第45回総会 東京ドームホテル(文京区)
6月15日	親睦囲碁大会(千代田区)
6月15日	渋谷区の七士業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)
6月15日	北区の共催と10の士業の合同による事業と暮らしの無料相談会(北区)
6月22日	10士業港区くらしと事業の無料相談会(港区)
6月24日	見学会 東急プラザ原宿「ハラカド」(渋谷区)
7月8日	第63回定期研修会「日本社会の変革と不動産」 す・まいるホール(文京区)
7月11日	東京弁護士会夏季合同研究会(千代田区)
7月12日	令和6年度弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産無料相談会(新宿区)
7月22日	令和6年度東京司法書士会との協働事業に関する協議会(港区)
8月3日	URコミュニティ 不動産教室 「親子で知ろう！経堂のまち」(世田谷区)
8月9日	災害復興まちづくり支援機構 第17回復興まちづくりシンポジウム(新宿区)
9月7日	渋谷区の七士業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)
9月28日	東京の10士事業暮らしと事業のよろず相談会(新宿区)
9月29日	多士業交流イベント・バーベキュー親睦会(墨田区)

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5日	令和6年度「不動産鑑定評価の日」不動産の無料相談会(新潟県内6会場)
4月12日	研修会「評価資料等に関する研修会」(新潟市)
9月12日	第12回一般市民向け講演会

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8日～12日	「不動産鑑定評価の日」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

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	定期無料相談会(土協会事務局)
4月13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)(土協会事務局)
4月3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)
8月23日	第12回公開講座(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
4月1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、可児市)
4月2日	春の無料相談会(美濃加茂市、恵那市)
4月4日	春の無料相談会(関市)
毎月第3水曜日	定期無料相談会(土協会事務局)
4月～6月	会員のうち延べ12名が能登半島地震被災地支援活動に参加

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
5月10日、6月7日(東部)、 6月10日(中部・西部)、7月10日、 8月9日、9月10日	定例無料相談会(土協会事務局)
4月5日	令和6年度第1回不動産無料相談会(富士市、静岡市、浜松市)
4月12日	令和6年度春季研修会(静岡市)
8月2日	令和6年度第11回県民講演会(静岡市)

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(土協会事務局)
4月1日、2日、5日、6日、8日、 13日、14日、21日、24日	春の無料相談会(名古屋市2日間、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10日、5月10日、6月10日、 7月10日、8月9日、9月10日	定例無料相談会(豊橋市)
7月31日	研修会(名古屋市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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2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
4月3日	不動産鑑定の日 不動産に関する無料相談会(大津市)
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)
4/11～7/18(毎週木曜日)	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)
6月3日	第15回通常総会(草津市)
6月3日	研修会「不動産鑑定業界展望2024」(大津市)
6月25日	研修会「流域治水・浸水警戒区域の指定(災害リスク)について」(草津市)
8月30日	研修会「住家被害認定研修会・基礎編(地震編)」(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2・4水曜日(祝祭日を除く)	定例無料相談会(士協会事務局)
4月2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7日	研修例会「京都府内の景気動向について」(京都会員限定)(京都市)
9月19日	研修例会「多拠点ライフ～暮らしをシェアする新しい社会と不動産の新需要」(京都市)

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)
4月5日～7月19日	関西大学寄附講座「不動産鑑定士による、まるかじり不動産学」(吹田市)
4月3日、13日、17日、19日、20日、24日、26日	不動産鑑定評価の日 不動産鑑定士による無料相談会(大阪市、堺市、吹田市、東大阪市、松原市、守口市)
4月10日	研修会「大阪のオフィスマーケット」(大阪市)
6月4日	研修会「AI難民をなくすAIとは」(大阪市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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)
4月9日～7月9日	関西学院大学寄附講座「不動産価値論」(西宮市)
4月11日、12日、16日、17日、18日、24日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(神戸市、豊岡市、川西市、明石市、西宮市、姫路市)
5月10日	定例研修会「神戸市三宮再整備全般について」「雲井通5丁目再開発について」(WEB配信)
5月31日	定例研修会「価格等調査ガイドライン及びモニタリングの解説」(神戸市)
6月29日	加東空き家無料相談会(ひょうご空き家対策フォーラムが実施)(加東市)
7月19日	定例研修会「(仮題)押さえておきたい近時の法改正と空き家問題」(神戸市)
8月3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)
9月23日	10専門家士業団体による「お悩みパーフェクト相談会」(兵庫県自由業団体連絡協議会主催)(神戸市)
9月26日～令和7年1月16日	甲南大学寄附講座「不動産価格の理論と実務」(神戸市)

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
4月26日	令和6年度第1回臨時総会
6月5日	第12回通常総会
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)
4月18日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(和歌山市)
6月7日	研修会 ①「財務諸表のための価格調査について」 ②「企業不動産(CRE)と公的不動産(PRE)の利活用について」(和歌山市)
6月7日	令和6年度 定時総会(和歌山市)
6月25日	令和6年度 定時総会(専門士業連絡協議会)(和歌山市)
8月25日	和歌山県空家相談会(県内各所)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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5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5日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(松江市)
5月31日	令和6年度通常総会

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
4月15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23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28日	研修会(岡山県立図書館)
5月31日	通常総会(まきび)
6月下旬	第26回不動産市況D I 調査結果公表

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3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)
4月10日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(山口市)
5月17日	令和6年度通常総会(山口市)
9月4日	山口法律関連士業ネットワーク定期大会(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
4月16日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(徳島市、鳴門市、阿南市)
随時	不動産鑑定相談所(予約制・電話相談等、士協会事務局)
未定	研修会

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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5日	春季無料相談会実施(高松市及び丸亀市)
随時	不動産鑑定に関する無料相談所開設(電話相談等、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)
毎月第4水曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局)
4月1日	不動産に関する無料相談会(八幡浜市、新居浜市)
4月8日	不動産に関する無料相談会(松山市)
8月2日	研修会
9月下旬	不動産に関する無料相談会(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2日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(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(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」
4月3日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会 完全予約制(福岡市、北九州市)
4月22日～10月31日	不動産の一般公開講演会 (WEB配信 ホームページ公開) ・路線価図でまち歩き～福岡市中心部を歩く～ ・最近の福岡県の地価動向の概要 ～令和6年地価公示(福岡県)の結果から～ ・第18回福岡県不動産価格市況DI調査の概要
6月7日	第13回通常総会・懇親会
6月7日	令和6年度研修会 「鑑定というしごと」(福岡市)
6月8日	福岡専門職団体連絡協議会主催 くらし・事業なんでも相談会(福岡市)
6月12日	住家被害認定調査及び当調査に係るマネジメントについての研修会【市町村・会員向け】(福岡市)
6月15日	福岡専門職団体連絡協議会主催 くらし・事業なんでも相談会(久留米市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

6月22日	福岡専門職団体連絡協議会主催　くらし・事業なんでも相談会(北九州市)
6月29日	福岡専門職団体連絡協議会主催　くらし・事業なんでも相談会(飯塚市)
8月	第19回福岡県不動産市況D I 調査結果公表(福岡市)
8月30日	固定資産税評価(土地)研修会【市町村向け】(福岡市)予定
9月	福岡専門職団体連絡協議会主催　くらし・事業なんでも相談会　予定

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
4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)
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)

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)

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2日～3日	第1回能登半島地震鑑定会議／講師派遣(金沢市)
4月18日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(熊本市)
4月23日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(八代市)
8月か9月(開催日未定)	熊本県主催住家被害認定調査等研修会(熊本市)
9月(開催日未定)	令和6年度一般研修会

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1日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(大分市、別府市、日田市)
6月14日	研修会「地域経済の状況と見通しについて・金融財政について」(大分県士協会会員限定)(大分市)
7月26日	研修会「鑑定評価書における必要的記載事項及び価格等調査ガイドラインの解説」(宮崎県士協会主催・大分県士協会共催　両県会員限定)(宮崎市、WEB)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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13日	不動産に関する無料相談会(宮崎市)
6月7日	第11回定例総会(宮崎市)
7月26日	研修会「鑑定評価書における必要的記載事項(更地及び建物及びその敷地)及び価格等調査ガイドラインの解説」(宮崎市) (共催:大分県士協会)

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8日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(鹿児島市)
5月24日	記念講演会「鹿児島の土地にまつわる歴史ものがたり」(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
4月12日	「不動産鑑定の日」無料相談会(那覇市役所)
毎月第2水曜日	不動産鑑定無料相談(予約制・士協会事務局)

規程等改正についてのお知らせ

1. 「定款」並びに「役員選挙規程」及び「役員選挙規程」への附則の追加について

「定款」への附則の追加については、コロナ禍で現職正副会長が十分に活動できなかった期間があったことにより、政策実現が難しかった状況を踏まえ、現在3期目の正副会長について、次期に限り、同じ役職への立候補を可能とすること、さらにその後、役員に就任することとなった場合には、その任期が終結するまでの間、在任可能とする定款変更案を取りまとめ、第348回理事会（令和6年5月22日開催）の承認を得て、第60回総会（令和6年6月18日開催）に上程され、代議員議決件数の3分の2以上の賛成を得て承認された。

また、関連規程となる「役員選挙規程」及び「役員選考規程」への附則の追加については、第60回総会で定款への附則追加案が承認されることを前提に、第348回理事会で承認されていたことにより、定款への附則追加と併せて令和6年6月18日付で施行された。

2. 「不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程（略称：閲覧データ規程）」の一部改正について

第341回理事会（令和5年3月22日開催）において、士協会における事例閲覧体制については、緊急時対応閲覧サポートシステムを平常時の体制とすること及び「閲覧サポートシステム」と改称することが承認されたことを踏まえ、①第47条第1項第2号の「士協会等の閲覧室内の端末においてのみ閲覧」を「士協会等の閲覧室内の端末ほか士協会等の管理においてのみ閲覧」に改める、②令和5年8月1日より改正個人情報保護法を踏まえたシステム改修に伴い「履歴管理票」の名称を「適正取得証明書」に変更したことから、閲覧データ規程上の「履歴管理票」の表記も「適正取得証明書」に改める、③事例DX、分析環境において、印刷(PDF出力)以外の方法での閲覧データ提供が想定されることから、規程第63条第1項第9号の閲覧データ利用における禁止事項の記述を「画面の複写（スクリーンショット、写真撮影、筆写等を含む）及び閲覧データを正当な手段で印刷しない方法で取得すること」から「閲覧データを本会の指定する方法以外で取得・複写（スクリーンショット、写真撮影、筆写等その他類似の方法を含む。）すること」に改める、等の規程の一部改正を行うことを令和6年5月22日開催の第348回理事会にて承認。即日施行された。

3. 「表彰規約」等の一部改正等について

会員から本会宛に約10百万円の寄附が不動産投資信託であったことを受け、表彰規約の第2条第1項に第9号（本会定款に定める目的及び事業に資する目的で金品（現金、有価証券、不動産、動産、無体財産権等）を寄附した者）を追加する改正を令和6年5月21日開催の第161回業務執行理事会にて承認。即日施行された。

また、関連する表彰規約第2条第2項に基づく選考基準について、上記表彰規約の一部改正を踏まえ、第1条第3項及び第2条第1項の語句の一部修正を行ったほか、第2条第1項第6号を新設して、会員から本会に寄附があった場合の表彰基準について定め、こちらについても併せて承認。即日施行された。



令和7年度研究論文募集要項

下記の要項により研究論文を募集します。

1. 本制度の趣旨

現在、IT革命、グローバル化、規制緩和等の進展から社会経済における諸制度は、激しい変化の過程にあります。不動産鑑定評価制度を将来に向けて維持し、発展させていくためにはこうした変化をとらえて研究し、不動産鑑定評価制度そのものを時代の要請に即応させていくことが必要です。また、不動産鑑定評価制度を支える役割を担う個々の不動産鑑定士等にとっては、日々自己研鑽に励み、資質の向上を図る事が欠かせぬこととなります。

このような視点から、不動産鑑定評価等に対する研究者にインセンティブを与え、不動産鑑定評価制度に寄せられている社会の付託に応え、制度の一層の発展を図るため、下記の要領によって研究論文を募集します。

2. 研究テーマ

下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文とする。

- (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

3. 応募資格

個人の方（会員、非会員を問いません。ただし、鑑定業者名や団体会員名での応募は不可）。

4. 応募規定

- (1) 応募資格者への告示
広報誌「鑑定のひろば」及びホームページ等で告知する。
- (2) 応募条件
 - a. 未発表の論文に限る。他の研究との重複応募も禁じる。
 - b. 1人一篇とする。共同執筆も可。
- (3) 提出形式・タイトル等
 - a. 論文は日本語で執筆のこと。
 - b. 論文作成に当たってはパソコンを使用のこと（手書き原稿は不可）。
 - ・A4判サイズ用紙、タテ置き使用・ヨコ書き（40字36行）。
 - 論文の構成は、表紙、要旨、本文とする（ただし、それぞれ別葉にすること）。
 - ・記録媒体（CD-ROM等）も併せて提出のこと。
 - c. 表紙
次の事項を記載のこと。
 - ① 研究テーマ
 - ② 氏名
 - ③ 所属士協会等（会員の場合）
 - ④ 勤務先
 - ⑤ 連絡先 郵便番号・住所 電話番号 FAX Eメールアドレス



- ⑥ 不動産鑑定士以外の国家資格を有する者はその資格
- ⑦ 共同執筆の場合は、共同執筆者全員の氏名を記載し会員・非会員の別を明記する（ただし、代表者名の後に「代表」と記入する）。

d. 要旨

「要旨（3,000字程度）」を添付のこと。

e. 本文

- ① 制限字数 20,000字（図表、注釈、参考文献等、及びc.表紙 d.要旨は字数に含めない。）
- ② 参考・引用文献については出典（著者・編者、文献の表題、出版社、出版年）を明記のこと。
- ③ 引用部分については、「 」をつける等して、明記のこと。

5. 提出期限

令和7年（2025年）4月1日(火)必着（予定）

※来年は、本会創立60周年に当たるため、提出期限が変更になる場合があります。

6. 提出先

論文は「郵送」もしくは「宅配便」で受け付ける。

<郵送宛先>

〒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 研究・研修課 研究論文係 宛

7. 審査委員

研究論文選考審査会委員長 他

8. 表彰賞金

最優秀賞	表彰状、副賞	30万円	1篇
優 秀 賞	表彰状、副賞	15万円	1～2篇
奨 励 賞	表彰状、副賞	10万円	2～3篇

9. 入賞発表

入賞者に直接通知する。

10. 表彰式

令和7年6月に開催予定の「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会通常総会」において表彰する。

※令和7年10月開催予定の「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会創立60周年記念式典（仮称）」での表彰に変更する場合があります。

11. その他

- (1) 応募論文は返却しない。
- (2) 入賞論文の著作権及び出版権は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に帰属するものとする。
- (3) 入賞作品は広報誌「鑑定のひろば」等で公表する。



《地域別会員数》(令和6年5月31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

会員種別 地域	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	70	99 (70)					1	170 (70)	100
東北	141	178 (141)					6	325 (141)	184
関東甲信	619	758 (609)	10				8	1,395 (609)	786
東京	656	1,772 (551)	23 (1)	2			1	2,454 (552)	1,902
北陸	95	110 (94)	1				4	210 (94)	116
中部	274	396 (258)	2				4	676 (258)	418
近畿	494	761 (470)	11			1	6	1,273 (470)	803
中国	154	193 (150)					5	352 (150)	202
四国	93	110 (90)					4	207 (90)	117
九州 ・沖縄	248	361 (234)	1				8	618 (234)	384
合計	2,844	4,738 (2,667)	48 (1)	2	0	1	47	7,680 (2,668)	5,012



資料館



『税務申告に欠かせない！ ビジュアル解説 不動産鑑定評価』

書籍の紹介

収益物件としてのマンションの相続税評価額が争われた令和4年4月19日の最高裁判決を契機に、税務における不動産鑑定評価に注目が集まっています。本書は、鑑定評価の基礎知識・時価の算定方法などに加え、評価対象地の調査方法、裁決事例から見る鑑定評価の是認・否認の論点、相続税・贈与税申告以外の場面での使いどころなど税務における具体的な活用場面を解説しています。基本の再理解とともに、税理士との連携によるビジネス拡大を考えるうえで、参考になる1冊です。

- 著者：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 広報委員会 / 編
村木康弘・辻本尚子・山下太郎・徳田夏雄・雨宮竜介・井上幹康 / 著
- 判型：B5判 / 144頁
- 発行：ぎょうせい
- 価格：3,300円(税込)
- 発行年月：2024年8月



春の叙勲・褒章

各分野で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。

藍綬褒章 石田 茂 殿（神奈川）
藍綬褒章 富所 健司 殿（新潟）

4月1日「不動産鑑定評価の日」記念行事の実施報告について

4月1日の「不動産鑑定評価の日」の記念行事については、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県、新潟県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県の45都府県の士協会が、一般国民に向け無料相談会を実施し、多くの方が相談に訪れました（電話対応のみとして実施した士協会も含まれます）。

なお、各士協会が定例で行う無料相談会の実施状況及び予定については、40ページの「都道府県不動産鑑定士協会の動き」にてご確認ください。

編集
後記

土地基本方針に「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラである」と明記されて久しい。インフラとは、infrastructureの略語で、ラテン語の「下部」を意味する「インフェルス」と「構造」を意味する「ストウルクトウーラ」が合成されたもの、日本では社会基盤などと訳される。

そんな不動産鑑定士のネットワークインフラがフル稼働している。元旦に起きた能登半島地震の被災地に連日全国から鑑定士が駆けつけ、住家被害認定調査や罹災証明書の発行支援に奔走しているのだ。

今年3月、石川県から連合会に不動産鑑定士を派遣してほしいと正式に要請があった。期間は当初約40日間8人体制でとのこと。果たして人が集まるのか、一抹の不安を抱きながらの決断であっただろう。いざ、蓋を開けてみると数多くの派遣希望者が名乗りを上げてくださった。過去の地震や大雨による自然災害の被災地で復興にあたった経験者から今回初めて支援に入る方まで、老若男女多様な顔ぶれだ。6月末で延べ1100人あまりにのぼる。

先日、地元自治体からの強い要請により、7月末まで再延長して支援にあたることが決まった。合計112日、不動産鑑定士が地元自治体職員と一緒に復興支援にあたることになる。不動産鑑定士のネットワークインフラの社会介入価値が実証された一例と言えよう。何よりの広報だと思う。

広報委員長 村木康弘

JAREA 鑑定のひろば【227号】2024年7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 村木 康弘

●〒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 <https://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	青田 淳一	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	佐藤 真	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	田仲 博樹	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	赤藤 元玄	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	佐藤 栄一	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	関 哲也	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	中野 拓	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	高橋 芳明	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	小野 淳一	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	茅野 武弘	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	服部 恵子	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	神田 勝廉	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	奥野 裕之	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	荒山 徳統	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	堀 正美	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	小森 洋志	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	村木 康弘	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	辻本 尚子	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	松永 明	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	三浦 一範	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	平田 馨	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	村上 保雄	680-0031	鳥取市本町3-201	0857-29-3074	0857-29-3071
	公益社団法人島根県不動産鑑定士協会	大野 豪俊	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	佐藤 俊輔	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山	082-228-5100	082-227-0065
	公益社団法人山口県不動産鑑定士協会	原田 邦夫	754-0021	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	澤嶋 鉄哉	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	大西 泰祐	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	井上 真輔	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	宮崎 英樹	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	安東 正二	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	木下 登	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

2024年7月1日現在

奇跡の一本松

東日本大震災により、約7万本あったといわれる高田松原はほとんど流されてしまいました。唯一残ったのが、高さ27.5m、幹の直径約90cm、樹齢およそ170年といわれる「奇跡の一本松」です。海水によるダメージで2012年に枯死しましたが、復興のシンボルとして親しまれてきた一本松を後世に受け継いでいくために、陸前高田市によりモニュメントとして、元の場所である高田松原跡地に保存整備されました。

中尊寺 金色堂

中尊寺は、850年に比叡山延暦寺の高僧慈覚大師円仁によって開かれました。その後、12世紀のはじめに奥州藤原氏初代清衡公によって大規模な堂塔の造営が行われました。金色堂は、1124年に清衡公によって上棟され、中尊寺の堂塔の中でもとりわけ意匠が凝らされ、往時の工芸技術が集約された御堂です。今年で建立900年目に当たります。2011年に中尊寺を含む「平泉の文化遺産」が世界文化遺産に登録されました。

SL銀河

SL銀河は、東日本大震災からの復興を支援するため、2014年4月12日からJR東日本・釜石線（花巻～釜石間）の運行を開始しました。盛岡市の交通公園で保存されていた蒸気機関車を修復し、牽引する4つの客車は、宮沢賢治の「銀河鉄道の夜」をモチーフとした青い車両です。約10年間、鉄道ファンや沿線住民に広く愛されたSL銀河ですが、客車の老朽化に伴い2023年6月11日を最後に惜しまれつつも運行が終了しました。



岩手県



SL銀河



中尊寺 金色堂