公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会　広報誌

鑑定のひろば JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

Number 228
2024年10月発行

「第38回不動産鑑定シンポジウム」開催報告

ワークライフバランスがかなう、不動産鑑定業界の多様性と可能性

—座談会開催報告

効率的・効果的広報の実現に向けて、同じ悩みを分かち合う

—第1回広報活動情報交換会開催報告

推薦者募集中!

新連載　不動産鑑定士×○○○　第1回

不動産鑑定士×英語堪能YouTuber

地域リポート

肥前浜宿（佐賀県鹿島市）

特別寄稿　第2回

江戸時代の三都物語

—京都編／家有帳を通じて—

武雄温泉

《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。

ご不明な点がありましたら、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↑）

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

JAREA 鑑定のひろば

題字：櫛田光男氏筆

2024年10月発行
No.228

CONTENTS

「第38回不動産鑑定シンポジウム」開催報告 4
研修委員　浅井 康光

ワークライフバランスがかなう、
不動産鑑定業界の多様性と可能性 7
―座談会開催報告

効率的・効果的広報の実現に向けて、
同じ悩みを分かち合う 12
～初の試み「第１回広報活動情報交換会」開催。必見！ 2士協会の取組事例紹介

不動産鑑定士×○○○　第1回
不動産鑑定士×英語堪能YouTuber 19

本会と石川県との間で
住家被害認定調査等に関する協定を締結 23

地域リポート
肥前浜宿（佐賀県鹿島市） 24
公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会　大坪 嘉章

不動産鑑定士のまなざし～
「不動産鑑定士レター」から 25

特別寄稿　2号連続掲載・第２回
江戸時代の三都物語
―京都編／家有帳を通じて― 29
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……43

INFORMATION
新年賀詞交歓会のご案内……56 ／「実務修習業務規程施行細則」の一部改正について……57
第6回日中韓鑑定評価協力会議の開催について……57 ／事務局職員就業規約の一部改正について……58
令和7年度研究論文を募集しています。……58 ／地域別会員数……59
メールマガジンご登録のお願い……59 ／事業実績等の報告に係るご案内について……60

「第38回不動産鑑定シンポジウム」開催報告

研修委員会委員　浅井 康光

ホテルメトロポリタン盛岡NEW WING 会場風景

去る７月26日（金）、岩手県盛岡市「ホテルメトロポリタン盛岡NEW WING」にて第38回不動産鑑定シンポジウムが開催されました。

ニューヨークタイムズ紙が2023年に行くべき52か所を発表し、ロンドンに次いで盛岡市が２番目に紹介された影響か、はたまた「不動産鑑定士とDX ～時代に合った価値の創出・強くて豊かな未来のために～」というテーマに興味をもっていただけたのか、北は北海道から南は沖縄まで266名の方にご参加いただきました。

今回はシンポジウム開催前からDXについて会員の方にアンケートをお願いし、その結果をフィードバックしさらにアンケートを行う、という方法を用いることにより、自分事として考えるきっかけになるとともに、興味を持たれた会員も多かったのではないでしょうか。

吉村会長の開会挨拶により幕を開けたシンポジウム、特別講演は【津波被害予測・把握技術の最前線～レジリエントな社会の構築に向けた「災害ジオインフォマティクス研究」の展望】と題し東北大学災害科学国際研究所、副所長・教授株式会社RTi-cast CTOの越村俊一様にご登壇いただきました。

開会あいさつ 吉村会長

令和６年能登半島地震で実際に発生した津波の解析について、リアルタイム津波浸水被害予測システムについて、災害デジタルツイン構築プロジェクトについて具体例を交えながら解説いただきました。携帯電話の位置情報等から人流を把握し、リアルタイムでの予測を行い被害の予測から命を守る予測へと発展し人的被害をゼロへ、という先進事例もご紹介いただきました。

続く研究発表は連合会が進めているDXについて「DX検討報告」ということで、連合会副会長で情報システム推進委員会（以下「情シス」）委員長の宮達隆行氏、情シス会員サービスDX WG座長の浅尾輝樹氏、情シス事例DX WG座長の小室淳氏の３名から発表がありました。

休憩を挟んだパネルディスカッションでは福島県士

特別講演 越村教授

研究報告 宮達副会長

研究報告 浅尾会員サービスDX WG座長

研究報告 小室事例DX WG座長

協会会長の佐藤栄一氏のコーディネートのもと浅尾氏、小室氏のほか、情報安全活用委員会副委員長・三重県士協会会長の斧田正長氏、地元岩手県士協会の服部幸司氏が登壇。詳細は割愛しますが、中でも特徴的だと思ったトピックを二つほど紹介したいと思います。

まずは会員にとって最も注目のテーマであろう「DXの活用による事例作成の省力化・事例利用の利便性向上」です。浅尾氏からは情シス事例WGで検討中であること、事例データはテキストデータでのダウンロードが理想であること、セキュリティや技術的なハードル等について発言がありました。小室氏からは、OCR、スクレイピング、RPA等を組み合わせることで事例作成の入力項目の大部分を埋めることは可能である旨の認識が示されました。

そして満を持したテーマ５「DXで鑑定業界をどう変える？～ JAREA-DXによってめざすべき姿～」です。DXによる効率化と品質向上は両立するが、品質低下を招きやすいこと、IT化が進んでもIT化以外のスキルや魅力が求められること、労働集約的な作業から解放され鑑定士自体の魅力を上げること、連合会がやるべきこと・会員がやるべきこと、良識・見識・倫理観の追求が必要等々、活発な意見が交わされました。また、会場からの質問も受け付け大いに盛り上がりました。

パネルディスカッション パネラー

パネルディスカッション
佐藤コーディネーター

パネルディスカッション終了後は宮達氏より「私たちが今日得たもの、これから私たちが取り組むべきこと」として議論の総括をいただきました。

また、琵琶湖宣言以来となる盛岡宣言が会場において多数の参加者による拍手により採択・承認されました。

個人的には、DXは我々がやるorやらないに関係なく日々進化は続いている。やらないという選択肢はもはやないということ、また、考えている以上に泥臭いプロセスが必要であり、トライ＆エラーの繰り返しで、ある日突然棚ボタ的にできるものではないこと等々、DXを行えば楽して結果をすぐに出せるものと勘違いしていた私にとって、意外と昭和のスポ根的なかほりがプンプンするDXの真実は大変興味深く衝撃的な内容でした。

参加者の方々も、漠然としていた「DX」について具体性をもって考えてみたり、自分には関係ないと思っていたようなことも、違う違うと自分事として考えるきっかけになったのではないでしょうか。

シンポジウム後の懇親会も170名を超える方に参加いただき、特にわんこそば大会は吉村会長にも参戦いただき大変な盛り上がりを見せ、大盛況で終えることができました。

その後、二次会、三次会と盛岡の夜で親交を深めた方も多かったのではないでしょうか。

また、翌日は大震災から13年余りを経過した陸前高田市を巡るツアーも開催されました。生憎の天候でしたが復興途上の街を目にし、感ずるものがあったのではないでしょうか。また、親睦ゴルフ大会も企画されていましたが、こちらは残念ながら雨天中止となり、急遽有志にて温泉湯けむりプチツアーが開催されました。

最後にご参加いただきました皆様、準備にご尽力いただきましたすべての皆様方に改めて御礼申し上げます。

閉会挨拶 佐藤東北会会長

ワークライフバランスがかなう、不動産鑑定業界の多様性と可能性

―座談会開催報告

日本不動産鑑定士協会連合会では2020年から毎年9月と3月の都道府県地価調査と地価公示の発表の際、日経新聞に記事広告を一面で掲載しています。毎回テーマを変え、9回目となる今回は女性不動産鑑定士の活躍にフォーカスしつつ、男女問わず働きやすい業界であることを伝える目的で座談会を開催。世代の異なる3人の女性鑑定士が自身の体験を通して、ワークライフバランスがかなう不動産鑑定業界の多様性と可能性について語り合いました。ここではその記事をもとに、伝えきれなかった内容も加筆して再構成しご紹介します。

杉浦 綾子氏（写真左）　公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会副会長。公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会所属。
信託銀行へ入社後に資格取得。鑑定事務所等を経て、現在は株式会社杉浦総合鑑定を設立。様々な委員会事業を立ち上げ、不動産鑑定士業界を牽引。

高橋 智美氏（写真右）　公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会所属。
ハウスメーカーの営業職を経て不動産鑑定士へ。子育てをしながら、公的評価や委員会活動にも精力的に参加する2児の母。

荻原 万葉氏（写真中央）　公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会所属。
法律事務所を経て、資格取得後に一般財団法人日本不動産研究所へ。入社3年目の不動産鑑定士。

■ 不動産鑑定士を目指したきっかけ

杉浦氏　男女雇用機会均等法が施行された3年後に信託銀行へ総合職として入社したのですが、女性が男性と同じ職務を担うことにお客様が難色を示すケースもありました。そんな折、女性総合職の先輩から「第一線で活躍するパスポートの一つとして不動産鑑定士の資格取得も有効な手段なのでは」というアドバイスを頂き、それを契機に不動産鑑定士の道を目指すことになりました。在職

しながら受験勉強に専念できる社内の支援制度に応募して採用され、不動産鑑定士の資格を取得し、実務を含めて様々な経験を積ませて頂きました。

高橋氏　元はハウスメーカーの営業職でとても楽しくやりがいもありましたが、当時は平日定休・土日祝日の勤務形態、夜の打合せなどにより、夫と休みを合わせることが困難でした。将来子供をもったときの学校の休みなども考えると、続けていくのが難しい業務だと思っていたこともあり、一生働き続けるには資格が強みになるのではないか、と結婚を機に宅地建物取引主任者（現：宅地建物取引士）の上位資格として紹介されていた不動産鑑定士を目指しました。

荻原氏　もともと私は不動産鑑定という仕事について聞いたことがなかったのですが、前職の法律事務所で鑑定評価書を取得する機会があり、初めて不動産鑑定士という職業を知ることになりました。興味が湧き面白そうな仕事だなと思いつつも、周りに鑑定士がおらず未知の業界だったので、自分に合わなければ他の道もあるという気持ちで資格取得に挑戦しました。今ではこの業界に踏み込んで本当に良かったと実感しています。

■ “３wayのパスポート”―不動産鑑定士ならではの働きやすさ

杉浦氏　不動産鑑定士といっても、会社組織の中で働く場合と独立開業する場合とでは違いがあると思います。ただ、不動産鑑定の仕事は全国どこにいても、自ら時間管理をして業務を行うことができる有効な資格で、性別を問わず、子育てや介護はもちろん趣味や社会活動等と両立できる、ワークライフバランスを取りやすい職種と言えます。その恩恵は地方の鑑定士ほど享受しているという話もよく伺います。

　また、不動産コンサルビジネス一般における専門性を担保したパスポートであると言え、実際に少なくない数の方が鑑定以外の業務において、その考え方や理論を応用して活躍されています。信託銀行の上司からは当時、「この資格は、第二の人生を考えるときに、その有効度を最高度に発揮する武器になる」とも教えられました。シニア世代の多くの方からも、第二の人生の拠り所にしたいとのご希望が寄せられ、不動産鑑定業務への帰還を含め様々なご相談を頂いています。

　性別問わずどこでもワークライフバランスをとって働くことのできる自由人としてのパスポートにも、様々な不動産コンサルビジネスで活動するための基盤となるパスポートにも、そして、第二の豊かな人生を切り開くための有効なパスポートにもなるものだと思います。

高橋氏　私は小規模事業者という業務形態を取っていることもあり、自分の裁量でスケジュールを決められることに大きなメリットを感じています。小学生の子供2人の学校行事や親の通院の手伝い等に予定を融通しやすいので助かりますね。鑑定士としての繁忙期はひたすら仕事をしている日々もありますが、そんな時期でも合間を見つけて家族で出かけたりもします。また、大手企業の看板を後ろ盾にしなくても、私のような小さな事業者を信頼して声をかけ、仕事を依頼して頂けるのは「不動産鑑定士の資格」ならではと感じております。

杉浦氏　私も経験しましたが、子育てや介護の時期は特に忙しいですよね。ですから高橋さんのように独立開業した方は、自由に就業時間をコントロールすることができるので、時間的にも気持ち的にも余裕が生まれ、ゆとりのある仕事ができるのではないでしょうか。

荻原氏　そうですね。私は独立開業しているわけではなく組織に所属していますが、仕事は個人の

裁量に委ねられているところが大きいので、スケジュール管理さえできていれば基本的には自由に時間休や有給を取得することが可能です。ワークライフバランスは非常に保ちやすい職種だと思います。また、業務の中で男女の差を意識することもありませんし、パソコンなどを使うデスクワークとフィールドワークの両方あることが良い気分転換になっていると感じます。杉浦さんが先ほど触れていましたが、鑑定やそれに付随する業務は全国にあり、個人の価値観やライフステージに合わせて勤務地が選択できることから、まさに時間や場所の自由度が高い職種と言えます。それに、私としては出張で全国各地へ行けるのも魅力です。

杉浦氏　その意味でも充実したワークライフバランスといえるかもしれないですね。出張先では業務後に観光地も回れますし、銘産品を買うことが私も楽しみの一つでしたので。

■ 業界の現状と、それぞれの取り組み

杉浦氏　この業界もかつては封建的、情報閉鎖的な部分もありましたが、それぞれの世代の方々のご尽力や新しい技術の進歩などによって、大きく変わってきています。実際、国土交通省に登録されている不動産鑑定士の女性比率は7.7％と10％に満たない状況にあるのですが、2015年から2024年までの新規登録者数に占める女性比率は21％と増加傾向にあります。女性の数が増えているということは、働きやすさのバロメーターも上昇傾向にあるのだと思っています。つまり、老若男女、誰にとってもワークライフバランスの取りやすい職業になってきているのではないでしょうか。

高橋氏　私の現在の仕事は地価公示等の定期的な公的評価が主軸で、その他に公共団体や民間からご依頼を頂く不動産鑑定評価が不定期にあります。それ以外にも宅建士の法定講習講師や不動産関係のセミナー講演、市の空き家対策協議会委員等に携わっております。まだまだ学びと新たな知識の吸収が必要だと感じていますし、人との交流にも力を注ぎ、これからも不動産鑑定士の資格を活かしながら活動していきたいです。

荻原氏　私は前職で鑑定評価書に触れる機会があって鑑定士を目指すことになったので、当初は鑑定評価業務が仕事の中心だとイメージしていました。でも、実際にはコンサル業務から再開発、マンション建て替えや海外不動産評価等まで、想像以上に幅広く様々な業務が経験できることを知りました。これからも新しいことを学び続けることを忘れず、次代を担えるような鑑定士になれればと思っています。

■ 今後さらに求められる、コンサルティング能力

杉浦氏　女性の比率が増えたとはいえ、人口減少とともに不動産鑑定士の数は減る傾向にあります。一方、公的データのオープン化やデジタル化で調査・情報収集業務がかなり効率化されており、ここで生じる余力をもって、現在、連合会が取り組んでいる「A（Appraisal）＋A（Advisory）」等の新しい業容分野への展開も期待できるようになってきました。新たなビジネスの獲得という意味でも、今は新規参入者にとって絶好のチャンスなのではないかと思います。

高橋氏　効率化で余力が生まれるという点は私もそう思います。その余力でもって、刻々と変化す

る社会環境の中、不動産鑑定士だからこそできる新たな業務も創出できるのではないかと考えています。また、デジタル化の面で言うと、会議等にウェブのリモートで参加という選択肢ができたことで、研修や委員会活動等へも参加しやすくなりましたし。

杉浦氏　その委員会活動ですが、できるだけ多くの方々に運営側の役職にどんどんチャレンジしていってほしいと思います。委員になると、ある程度の責任が生じて汗をかかなければならないこともありますが、いろいろな方が入ってきて意見を交わし、その積み重ねが例えば職場環境の改善にも繋がるわけですから。それに、委員会等でさまざまな人と交流するメリットがあると実感しています。また、自分が蓄積してきた知見等を他の人に還元できる場でもありますよね。委員会活動について、荻原さんはどう思われますか。

荻原氏　お誘い頂いて、広報委員会と親睦委員会に参加しています。どちらの委員会でも、普段から私の意見は積極的に聞いてくださり、若手が萎縮せず発言できる環境を作っていただいていると感じています。委員会の活動でも会議へのリモート参加等が普及しましたが、私が個人的に危惧しているのは、デジタル化の弊害のようなことです。最近はリモートワークの環境が整っていて本当に便利になりましたし、私自身も利用しています。ただ、私はやはり「不動産は現地に行ってこそ」と思っているので、実態との乖離に注意を払い、必要以上には頼らないようにしています。

杉浦氏　そうですね。デジタル技術の進化には目覚ましいものがありますし、活用すべきことも多いと思いますが、お客様に的確なご説明を提供するという場面においては、私たち鑑定士が直接、力を発揮することがまだ多くあると思います。ですから、鑑定士の皆さんにはコンサルティング能力にこれまで以上に磨きをかけて頂きたい。デジタル化によって手間をかける必要がなくなるのであればそこは任せて、人はその上をいく。さらなる情報や地域精通性、柔軟性を発揮していってほしいと思います。

　例えば、お客様が知りたいことを、決まりきった“幕の内弁当”のようなもので渡すのではなく、その中でお客様が必要なもの、求めているものについてより詳しく情報提供するとか、お客様が困っていらっしゃるなら「それは評価とは関係ないかもしれないけれど、こういうロジックで解決することもできますよ」等、そういう深みのあるコンサルティングを提供する。そうするとお客様の反応も変わってくるのではないでしょうか。

■ 挑戦する価値は無限大―これから不動産鑑定士を志す方へ

荻原氏　不動産鑑定士は仕事の内容が面白く、裁量が自分にあって、ワークライフバランスも取れる上に、ある程度の給料も頂ける。さらには老若男女問わず中途参入が可能で、自由な働き方をかなえてくれる資格です。受験・登録までの道のりは長いですが、挑戦する価値は十分にあるのでぜひ目指してほしいです。

高橋氏　不動産情報以外にも、変動する社会的要因（法改正、人口動態等）や経済的要因（金利動向、株価等）といったいろいろな情報を受け取って学ぶことが必要ですが、得た知識を活用して鑑定以外の広い業務にも携わることができます。好奇心を持って学ぶことが好きな方にこの業界に来て頂き、一緒に働きたいですね。

杉浦氏　不動産鑑定士という資格は、もはや女性にとってスタートラインに立つために必要なプラ

スアルファの武器というものではなく、数多くある選択肢の中から有為なものとして積極的に選ばれるようになってきたと感じています。また、鑑定評価業務のみならず、行政や裁判所等での活動を通じた社会活動への貢献もできる資格であり、営業利益の追求に加えて自らの幸せと社会活動等との両立が可能な業界でもあると思います。不動産市場を支えるインフラとしてのやりがいと可能性を持ち、ワークライフバランスの先端を走るこの業界の扉を多くの方に開いて頂きたい。老若男女問わず手を取り合って前に進んで頂ける方を歓迎いたします。

広　告

世代別3人の女性不動産鑑定士が「わたしたちの幸せ」を叶える自分らしい働き方について語る

ワークライフバランスを求める方こそ不動産鑑定士の魅力を知ってほしい

杉浦 綾子氏（写真中央）日本不動産鑑定士協会連合会副会長
信託銀行入社後に資格取得。鑑定事務所等を経て、現在は株式会社杉浦総合鑑定を設立。様々な委員会事業を立ち上げ、不動産鑑定業界を牽引。

高橋 智美氏（写真右）不動産鑑定士
ハウスメーカーの営業職を経て不動産鑑定士へ。子育てをしながら、公的評価や委員会活動にも精力的に参加する二児の母。

荻原 万葉氏（写真左）不動産鑑定士
法律事務所を経て、資格取得後に日本不動産研究所へ。入社3年目の不動産鑑定士。

不動産鑑定士を目指したきっかけとは

杉浦氏　男女雇用機会均等法が施行された三年後に総合職として信託銀行へ入社したのですが、「第一線で活躍するパスポートの一つとして、不動産鑑定士の資格取得も有効な手段なのでは」との女性総合職の先輩からのアドバイスを機に不動産鑑定士の道を目指しました。受験勉強に専念できる社内の支援制度に応募・採用され、不動産鑑定士の資格を取得しました。

高橋氏　元はハウスメーカーの営業職でとても楽しくやりがいもありましたが、当時は平日定休・土日祝日の勤務形態、夜の打合せなどにより、夫と休みを合わせることが困難でした。将来子供をもったときの学校の休みなども考えると、続けていくのが難しい業務だと思っていたこともあり、一生働き続けるには資格が強みになるのではないか、と結婚を機に宅地建物取引主任者（現：宅地建物取引士）の上位資格として紹介されていた不動産鑑定士を目指しました。

荻原氏　不動産鑑定という仕事を正直聞いたこともありませんでしたが、前職の法律事務所の業務の中で鑑定評価書を取得する機会があり、そこで初めて不動産鑑定士という職業を知りました。面白そうな仕事だと思いつつも、周りに不動産鑑定士がおらず、未知の業界であったということもあり、自分に合わなければ他の道もあるという気持ちで挑戦したことがきっかけです。今ではこの業界に踏み込んで良かったと感じています。

不動産鑑定士ならではのワークライフバランスや働きやすさとは

杉浦氏　会社組織と独立開業の場合とでは違いがあるかもしれません。ただ、不動産鑑定業務は全国どこでも、自ら時間管理をして業務を行うことができる有効な資格であると思います。性別を問わず、子育てや介護などの家族に関することはもちろん、趣味や社会活動などのプライベートも含め、ワークライフバランスを保ちやすい職種になってきています。この恩恵は地方部における鑑定士ほど享受しているとの話もよく伺います。

また、不動産・コンサルビジネス一般における専門性を担保するパスポートでもあると思います。実際、少なくない数の方が鑑定以外の業務において、その考え方や理論を応用して活躍しています。そして今は多くの方から、第二の人生を見据え、不動産鑑定業務への帰還を含めた様々なご相談をいただいているという状況です。

高橋氏　私は小規模事業者ということもあり、自分の裁量でスケジュールを決められ、小学生の子供二人の学校行事や親の通院の手伝い等に予定を融↙

↙通しやすいことがとても助かっています。また、大手の看板を後ろ盾にせずとも、信頼を得てご依頼いただけるのが「不動産鑑定士」の資格ならではであると感じております。

荻原氏　私は鑑定会社に所属しておりますが、仕事は個人によるところが大きく、スケジュール管理さえ出来ていれば、基本的には自由に時間休や有休取得が可能です。さらに不動産鑑定およびそれに付随する業務は全国にあり、個人の価値観やライフステージに合わせて勤務地が選択できることから、時間も場所も自由度が高い職種であると思います。出張で全国各地へ行けることも魅力に感じています。

杉浦氏　その意味でも充実したワークライフバランスといえるかもしれないですね。出張先では業務後に観光地も回れますし、銘産品を買うことが私も楽しみの一つでしたので。

今後の業界への期待とこれから目指す不動産鑑定士像とは

杉浦氏　この業界もかつては封建的、情報閉鎖的な部分もありましたが、それぞれの世代の方々のご尽力や新しい技術の進歩などによって、大きく変わってきています。実際、国土交通省に登録されている不動産鑑定士の女性比率は7.7％と10％に満たない状況にあるのですが、2015年から2024年までの新規登録者数に占める女性比率は21％と増加傾向にあります。女性の数が増えているということは、働きやすさのバロメーターも上昇傾向にあるのだと思っています。つまり、老若男女、誰にとってもワークライフバランスの取りやすい職業になってきているのではないでしょうか。今後もこの環境の良さを生かして、「A（Appraisal）＋A（Advisory）」等の新しい業容分野にも進出していってほしいと思います。

高橋氏　私の仕事は地価公示等の定期的な公的評価が主軸で、その他公共団体や民間からご依頼いただく不動産鑑定評価が不定期にあります。それら鑑定に係る業務以外にも、宅地建物取引士の法定講習講師や不動産関係のセミナー講演、市の空き家対策協議会委員等、多くの業務に携わっております。今後も新たな知識を学び、様々な人と交流し、不動産鑑定士としての資格を活かしながら働いていきたいです。

荻原氏　鑑定評価書を見たことをきっかけに鑑定士を目指したため、鑑定評価業務が中心というイメージがありました。実際にはコンサル業務から再開発、マンション建替や海外不動産評価等、想像以上に業務の幅が広く、デスクワークだけでなくフィールドワークも含め、様々な経験ができることを知りました。これからも新しいことを学び続けるという志を忘れず、次代の鑑定士になれればと思います。

これから不動産鑑定士を目指す方へ

荻原氏　仕事内容が面白く、ワークライフバランスも取れる上に、ある程度の給料もいただける。さらには老若男女問わず中途参入が可能。「自由」な働き方を叶えてくれる資格です。受験のハードルはありますが、挑戦する価値は十分にあるので、ぜひ目指してみてほしいです。

高橋氏　不動産情報以外にも、常に変動する社会的要因（法改正や人口動態等）や経済的要因（金利動向や株価等）等色々な情報を得て学ぶことが必要です。得た知識を使い、鑑定以外の広い業務にも携わることができます。好奇心を持って学ぶことが好きな方、ぜひ一緒に不動産鑑定業界で働きましょう。

杉浦氏　不動産鑑定士という資格は、もはや女性にとってスタートラインに立つために必要なプラスアルファの武器ではなく、また、自分と合わない業務環境であれば他の職種に自由に変われる、つまりは男女変わりなく、数多くある選択肢の中から、有為な選択肢として積極的に選ばれる業界になってきていると感じて大変嬉しく思います。また鑑定評価業務のみならず、行政や裁判所等での活動を通じた社会活動への貢献も可能な資格であり、営業利益の追求に加えて自らの幸せと社会活動等との両立が可能な業界でもあると思います。

不動産市場を支えるインフラとしてのやりがいと可能性を秘め、ワークライフバランスの先陣を走る不動産鑑定業界の扉を、ぜひ多くの方に開いていただきたい。老若男女問わず、一緒に前へ進んでいただける方は、いつでも大歓迎です。

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers

日本不動産鑑定士協会連合会 公認キャラクター
不動産鑑定士の認知を目的として各地のイベントに登場しています。

不動産鑑定士とは、どんな職業であるのか、どんな場面で求められているのか、詳細は、本会ホームページにてご案内しています。
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/kanteishi/

日本経済新聞　朝刊第二部　全国版　全15段　2024年9月18日掲載

効率的・効果的広報の実現に向けて、同じ悩みを分かち合う

～初の試み「第１回広報活動情報交換会」開催。必見！　２士協会の取組事例紹介

本会広報委員会において、昨年11月に皆様の協力により、「都道府県不動産鑑定士協会における広報活動について」のアンケート集計結果を取りまとめ、同時に広報活動担当者名簿を作成しました。今回はこれらの情報を活かし、各都道府県における広報活動における悩みや希望などを直接意見交換する場を持つことで、担当者間のつながりを作り、情報を共有し、最低限の労力で、効率的かつ実効性のある広報を実現していきたいという趣旨で、今回初めて「第１回広報活動情報交換会」を８月28日（水）にオンラインで開催しました。

はじめに村木康弘委員長からご挨拶があり、広報とはそもそも何かという定義から広報委員会の対象者別の広報活動の紹介等、広報について多岐に渡るお話をされました。そのなかで、今年度作成した高校生向けのTikTok動画が50万回再生を突破するなど、最近若年層において急激な意識の変化が感じられる等のお話がありました。今後は、より効果的・効率的な広報を目指し、具体的には士協会間で融通・共有の促進、約5,000人の全会員で普段の活動から広報意識を高め合うなどの提言がありました。

■広報活動に係るアンケート集計結果について

次に、山口和範副委員長から、昨年行った広報活動に係るアンケート結果についてのご報告と、それに関連するご提案がありました（本会のメインテーマである、広報についての具体的な取り組みや意見については後述）。

・広報委員会の有無と広報担当者について

「広報委員会がない」かつ「広報担当者がいない」と回答したのは６士協会のみであった。対外的広報の重要性を考慮して、ぜひ広報担当者を配置していただきたい。

・「記者レク」の同席について

「地価公示・地価調査の発表に関連して具体的に行っていること」という質問に対する回答の中で、「記者レクに代表幹事が同席」という回答が数件あった。ほとんどの士協会は代表幹事が同席されていると思うが、同席すると代表幹事のコメントが地元のマスコミ各紙に掲載されるため、同席されていない士協会があれば、ぜひ同席していただきたい。

ちなみに、北海道鑑定士協会の原口康洋氏からは、「記者レクの後、事務局で個別にテレビカメラも入れてテレビ局の取材対応をしている。年３回、ニュース番組の枠で代表幹事の説明映像が流

れる。その影響もあって、その３回以外にも取材申し込みがあり、それは広報委員会で対応している。先方からの取材依頼なので無料で不動産鑑定士のPRもできる。“みんなでTVに出ようよ”と楽しみながら順番に割り当てている」というお話がありました。

その他、各士協会の広報活動の具体的な内容、土地月間や不動産鑑定評価の日に行っている行事等の集計結果等についてお話しいただきました。

最後に、「40代以下（50歳未満）のおおよその人数について、５人以下の士協会が半分以上」であり、不動産鑑定士の今後の持続可能性の観点からも、対内的広報だけでなく対外的広報活動の重要性をご認識いただきたいと提言されました。

次に、アンケートの回答を基に、２士協会から取り組み事例の詳細を、沖縄県士協会からは広報についての悩みをお話しいただきました。

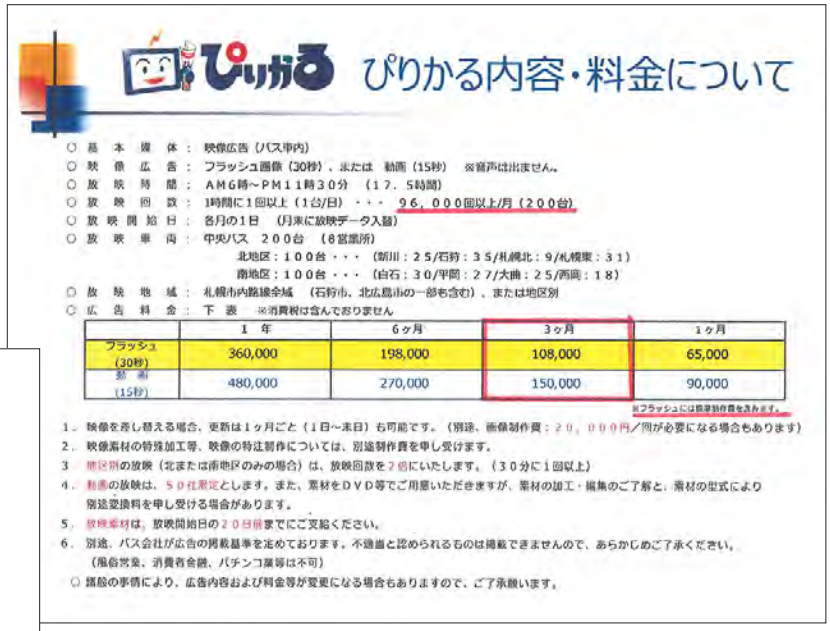
■テーマは、“低予算かつ効率的なPR活動”
―北海道鑑定士協会の４つの取り組み（原口康洋氏）

① バスの車内映像広告（ぴりかる）

北海道中央バス（路線バス）の運営会社の広告代理店（中央バス商事㈱）から「バスの映像広告を出さないか」という提案がありました。場所は、運転席後方のモニターです。最初は「誰が見るんだ」と思っていましたが、話を聞いて「ぜひやろう」と考えが変わりました。

全200台のバスで広告が１時間に１回以上＝月換算で９万6,000回以上流れます。30秒のフラッシュ動画（無音声）で３カ月契約、料金は10万8,000円（制作費は広告代理店負担）です。作成した動画は他に流用OKというのも、やろうと思った決め手の１つです。

作成後、実際にバスに乗ってみました。残念ながらやはりほとんどの人は見ていないのですが、モニターの真正面に座った１、２人は見ていました。つまり、少なくとも月に９万6,000人に見てもらえる計算になります。十分効果はあったんじゃないかと思っています。今後も不定期に続ける予定です。



	1 年	6ヶ月	3ヶ月	1ヶ月
フラッシュ（30秒）	360,000	198,000	108,000	65,000
動画（15秒）	480,000	270,000	150,000	90,000

※フラッシュには簡単制作費を含みます。

② ①の映像を流用した、YouTube広告

①の映像広告にプロの音声を入れてYouTube用に再利用しました。YouTubeは５秒でスキップ可能でスキップ分は料金にカウントされません。つまり５秒はタダで流せます。１回目の契約は４カ月間で設定しました。４カ月の実績は、表示回数72万2,092回、視聴回数12万3,764回（17.1％）、クリック数（広告を最後まで見て協会のHPをクリックした方の数）228回でした。こちらも断続的に続ける予定です。

③ 好立地を活かした、ウインドウディスプレイの改修

当協会は路面店で、近くに札幌時計台があり、観光客や地元の方がよく通ります。この好立地をうまく活かしたものを作りたいなと思ってウインドウディスプレイを改修しました。

ディスプレイの鉄のフレームが、夜間は光るLEDを内蔵したものになっていて、その上にイラストが描かれた布を貼っただけの簡易的なものですが、十分見栄えがするのではと思っています。

昼間のディスプレイ

その他、クイズスタイルのラジオCMも作成しました。地元民放局（HBC、AM局）で毎週月～金曜日の午前12時26分から15秒間です。

夜間のディスプレイ

■他士業連携の積極的な活用
―熊本県鑑定士協会の２つの取り組み（村坂亮氏）

① ８士業で、熊本大学のリレー講義

当士協会は、鑑定士協会単独での広報活動には限界があるという整理のもと、他士業連携を積極的に活用しています。当士協会の場合は８士業（鑑定士、弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、

行政書士、社労士、土地家屋調査士）で、独自の取り組みとして、熊本大学法学部でリレー講義を行っています。１士業2コマ担当×８士業で全16コマです（単位認定あり）。若年層に対する鑑定士の対外的なアピールを目的としています。

② ８士業で事例集化事業

専門八士業団体では、各士業が幹事を持ち回り、合同無料相談会の内容（相談内容・どの士業がどのように対応したのか）をデータベース化しています。また、各幹事会担当時に独自事例を設定して各士業がどのように関与できるのか執筆もしてもらっています。そうすることで、今まで見えてこなかった事案に対する士業連携についての気づきや発見を得ることが狙いです。８士業が一巡する頃には独自事例に各幹事会の一定のカラーが反映され、網羅的な内容になるので、事例集の出版も検討しています。

士業連携の活動は単年度で終わりがちですが、継続的に行わないと連携も続かないのではと思っています。①②の詳細は「九州・沖縄鑑定ジャーナル」23号（事例化集）、24号（熊本大学リレー講義）をご参照ください。https://kyukanren.net/archives/category/appraisaljaournal/journal

特集❷ 士業連携を前提とした専門士業活動について

【資料2】実際の事例集・抜粋-1

（2）独自事例②（回答：不動産鑑定士）

独自事例設定：不動産鑑定士

②	相続が発生したが（相続人は配偶者B、子C、子D）、遺言書によりCが全ての財産を相続することとなった。財産の内訳は大部分が不動産であり（被相続人の単独所有）、固定資産税評価額ベースで４億円程度の金額である。DはCに対して遺留分侵害額請求を行う予定である。留意点をご教示頂きたい。

士　　業	アドバイス内容（留意点）	参考
不動産鑑定士	遺留分侵害額請求を行う際にはおいては、無論、被相続人に関する財産総額の時価把握が必要となるところ、本件においては財産の殆どが不動産ということであるので、不動産時価額の把握が極めて重要となる。この点、固定資産税評価額はあくまでも固定資産税を賦課するための課税評価額であり、遺留分侵害額請求時に想定している「時価」と乖離することも多い。例えば、宅地に係る固定資産税評価額は不動産鑑定士による鑑定評価額の7割を目途とされることが規定されており（平成8年9月3日自治省告示）、一定の目安になるものの、固定資産税評価が画一的に大量に評価することを前提とすることから、対象不動産が「個別性を有する土地（「再建築不可である」「利用に際して多額の造成を要する」）」に該当する場合においては、それら個別性を適切に反映することが困難である場合も多い。また、建物固定資産税評価額についても、例えば残価率等の設定について、市場における把握とは乖離が認められることも多く、しばし論点となる。 なお、遺留分侵害額請求に係る不動産時価把握に際しては、相続税路線価等に基づく時価把握も想定されるところであるが、上記固定資産税評価と概ね同様の論点が指摘される（そもそも相続税に関する建物評価は固定資産税評価額と連動している）。 以上を踏まえると、本件においては鑑定評価により「適正時価」を求めることも有用と判断され、確かに鑑定報酬は掛かるものの、経済合理性の観点からは「請求額の上昇＞鑑定報酬」という不等式が成立することも多いため、各種見通し等について事前に不動産鑑定士に相談することを推奨する。	

「九州・沖縄鑑定ジャーナル」23号13ページ

特集❷

士業連携を前提とした専門士業活動について

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
広報委員長　村坂 亮

1.前提

現代社会におけるクライアントニーズ(ウォンツ)は多岐に渡っており、単独の士業で解決する事案よりも、専門家が連携して対応する必要性がある事案が多くなっているものと思われる(「士業連携の必要性」)。また、不動産鑑定士業務に限っても、単独で対応するよりも他士業連携により包括的に業務を展開することにより、クライアントニーズ(顕在需要)を充足するのみならず、クライアントウォンツ(潜在需要)に辿りつける場合も多い。この点、士業の本質的な責務の一つを一般市民活動への貢献とするならば、業務の質を高める必要があり、当該方策の一つとして士業連携が有益であると整理されるところである。

このような背景等を前提として、九州・沖縄各県において士業連携を前提とした各種活動が行われているものと思われる(詳細は12p「資料1：九州・沖縄地区における専門士業活動状況一覧」を参照)。

2.熊本県の活動状況

熊本県における専門士業の活動は八士業(不動産鑑定士、弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、社会保険労務士、土地家屋調査士)により構成され、年度単位で各士業が幹事を担っている(各士業8年に1度幹事会の役割を担う)。活動は概して積極的であり、合同無料相談会、勉強会、懇親会等の定例行事のほか、2019年度からは熊本大学法学部の学生を対象に各士業の職業紹介を前提としたリレー講義を提供している(寄附講義。各士業2コマ×2回の講義を担当)。このように活動は積極的に行われているものの、従前はルーティーンのみの活動を行うだけの形骸化した時期が継続していた。この点、10年前に不動産鑑定士協会が幹事会を担当した際に「実行委員会」という若手主体の委員会組成を提案し、実行委員会を主体とした活動に移行してから、活動がより活性化した経緯がある。小職は実行委員会の初期メンバーの一人であるが、実行委員会は各士業数名の若手により構成され、また、設立当初は会議主体ではなく、敢えて懇親会主体とすることで、短期的に懇親を深めることに繋がり、当該懇親による相互信頼関係を前提としてルーティーンを打破する様々な取り組みを実践してきたところである(活動最盛期は月に2回程度懇親会が開催され、また、1次会に留まらず、2次会、3次会、4次会等と懇親の場を継続することで、懇親の場のなかで士業連携の本質的な議論等がなされることも非常に多かった)。

このような状況のなかで、一昨年、不動産鑑定士協会が幹事会を担うこととなった(小職は実行委員長を拝命した)。この点、士業連携の前提となる「懇親による信頼関係」は従前8年間で十分醸成できたという整理のなかで(短期的目的は達成)、中長期的な目標である「士業連携の質を高める」という点についての具体的施策を提案する時期であるという理解のもと、新規事業として「事例集化の作成」を各士業に提案し実行したところである(新型コロナウイルス感染症が拡大するなかで、「集合」を前提としない事業であることから、確実に実施可能であるという見通しの整理も併せて行ったところである)。

従前において、毎年実施してきた相談会等に関しては単に「相談件数」のみを引き継ぐのみで、紙ベースで保管していた「相談シート」は活用されていない状況であった。この点、士業連携の質を高めるという点においてそれら実際の相談事例を蓄積しないのは無益であるとの整理のもと、事例集化事業を提案したところである。即ち、第一義的には、過去の相談事例について、「複数の士業に跨る相談＝士業連携の必要性」という整理を行い、過去における合同無料相談会における「複数の士業に跨った相談事例」を多数抽出し事例集化を行うこととした。当該相談会事例集について、各種相談会は勿論のこと、各士業が日常業務でも活用することで普段より士業連携を意識した対応が可能となるほか、各相談事例について、これまで想定していなかった士

「九州・沖縄鑑定ジャーナル」23号10～14ページ

特集❷

熊本大学における講義について

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
広報委員長 村坂 亮

専門八士業の活動

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会では他の専門士業（八士業：不動産鑑定士、弁護士、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士、土地家屋調査士、社会保険労務士）との協調により、平成30年度から熊本大学にて寄附講座を提供している。熊本では専門士業の活動が非常に活発であり、近年こそコロナ禍により対面協議等の機会が減少しているものの、コロナ禍前は月に2回程度のペースで意見交換会（合懇親会）を実施していた。また、各士業が1年単位で幹事会を持ち回り運営しているが、年間行事としても合同無料相談会、大懇親会（年齢制限なし）、若手懇親会（適宜年齢制限等設定）、各種勉強会、本論で取り上げる大学のリレー講座のほか、熊本県不動産鑑定士協会が企画し実現した「事例集化事業」等活動は多岐に渡っている（事例集化事業の詳細は「鑑定ジャーナル第23号：特集②士業連携を前提とした専門士業活動について」を参照のこと）。

ところで、今でこそ専門士業の活動は活発化しているものの、従前は年に1回の合同無料相談会を開催するのみで活動は殆ど行われていないのが実態であった。この点、約10年前に不動産鑑定士協会が幹事会を担った際に、「密な連携を行うためにも、先ずは短期的な交流の場を増加させる必要がある。その延長線上に中長期的な連携があり、当該連携が実現して初めて熊本県民に対して有益な支援が実現できるのではないか」と活性化を促し、それまで存在しなかった「実行委員会」という若手主体の実務協議会を設立し（各会2名～3名程度の若手で構成）、協議の開催頻度を増やし、そこでの積極的な意見交換等を通じて専門士業の活動が活性化した流れがある。

寄附講座提供の経緯

熊本大学で寄附講座を提供するに至った経緯と上記専門八士業の活動は密接に関連している。当初、他士業が単独で熊本大学で講義を行っていたところ、「実行委員会」のなかで八士業によるリレー講義対応ができないかという議論になり、先行して熊本大学と関係を構築していた他士業の尽力のもと、実行委員会と熊本大学側の協議が実現し、「学生に八士業の職業内容を知ってもらうだけでも非常に有益であり、将来的に地域貢献できるような専門職業家を輩出することは大学側としても大義が存する」との意見集約を経て、早々に開講する運びとなった。

講義内容

熊本大学法学部の2年生～4年生の学生約50名を対象とした後期16コマの講座であり（年度により履修者数は異なる）、また、各士業当たり2コマと時間的な制約もあることから、各士業共に「職業ガイダンス」としての意味合いが強い内容となっている。なお、不動産鑑定士協会の場合、1コマ目で一般的な業務内容の説明のほか、試験制度等を紹介し、また、講義中に「質問アンケート」に記載してもらうことで2コマ目ではその質問に答えるという形式で講義を展開している。

因みに、講義中に別途アンケートを取っているが（詳細は別表「アンケート結果（熊本大学講義：令和4年1月26日実施）」を参照）、不動産鑑定士の資格の認知度について、「全く知らなかった」と回答した学生が全体の約18%を占めた。また、「名称程度は知っていた」を認知レベルから除外すると、約97%の学生が不動産鑑定士の存在を認識していないという結果になった。その他、八士業における相対的な資格の認知度について、法学部の学生が対象ということもあり、弁護士、司法書士の認知度が高かったが、一方で不動産鑑定士は八士業中7番目の認知度という結果となった（不動産鑑定士協会が実施したアンケートということもあり、多分に忖度が働いた可能性も踏まえる必要があるが、例年、認知度の点では「土地家屋調査士」「社会保険労務士」と共に下位に留まっている）。その他、職業選択の観点も尋ねたところ「自分でコントロールできる時間が多いこと」「収入が高いこと」の優先順位が高い一方で、「独立開業が容易である」という点は職業選択における重要な要因ではないという結果になった。平成30年度の講

「九州・沖縄鑑定ジャーナル」
24号10～13ページ

■少人数の協会ほど広報支援が必要。全国で流用できるツールの提供を
—YouTubeを始めた沖縄県鑑定士協会の悩みと提案（村山哲志氏）

YouTubeを始めた理由は経費削減です。それまでは「土地月間」で記念講演会を行い、講師を招いて交通費を払い、会場で人員を確保してマンパワーもお金もすごくかけていましたが、効果は全く感じられない。予算も人員もかけずに効果があるのはYouTubeではないかと。昨年、土地月間に合わせて一度配信しました。当会は広報予算がないので、内容は代表幹事による地価調査結果の発表です。YouTubeのメリットは、いつでも見ることができる点、また通常の記者レクは「切り抜き」で意図していない内容が伝えられることが多いですが、全文を発表できる点です。

デメリットは、現在10カ月経過して400回程度の再生回数です。中身をおもしろくした方がいいかと思いますが、立場上、あまりくだけた内容にはできない、予算もかけられない。

当会の会員は30数名で、士協会活動に携わっているのは十数名。会費も相当高く、それでもや

らなければならないことをやって赤字の状態。PRできず会員が増えないと悪循環がひどくなるというジレンマを抱えています。

北海道士協会の取り組みを聞いて思ったのですが、各県で各々作るだけでは正直もったいないのではないでしょうか。鑑定士の周知が狙いなら、連合会本部等で作成したものをツールとして全国で流用できないでしょうか。

また、東京都士協会のアンケートの回答で「比較的人的に余裕がありノウハウがある士協会から適任者を派遣する」という提案がありましたが、ぜひお願いしたいです。各県の広報の“温度差”をなくしていき、特に私たちのような少人数の士協会ほど広報を必要としているはずなので、各士協会の垣根を越えて、連合会本部や地域会の支援でバランスが取れるといいと思います。

～・

村山哲志氏の話を受けて、雨宮竜介副委員長は、「個人的な意見になるが、確かに東京都士協会は会員が多いが、やりたいことや思いはあっても一緒にやっていただける人が少なく、私主導になってしまう。限られた時間の中でボランティアでやっているのは同じ。したがって、やはり鑑定業界全体の問題だと思うので、連合会が率先して人材や費用を融通し合う仕組みも必要なのではないか」と話されました。

また、村木委員長からは、「連合会としても、冒頭申し上げた通り、効率的・効果的な広報をテーマの１つに掲げているので、各士協会の取り組みのうち、ご提供いただけるもの・参考になるものを一覧にした上で、それを基に全国で使える様々なツールを作成し配布できるような仕組みを速やかに構築していきたい」と話されました。

その他、“全員参加”をテーマにした滋賀県士協会の幅広い取り組みや、小中学校で行う不動産教室等について議論を行いました。最後に、連合会広報委員会の田仲博樹委員から、「今回、みなさん同じ悩みを抱えているというのを実感できただけでも本当に有意義な時間だったと思う。秋田県士協会も会員16名と少ないが、連合会全体で1人でも多くの会員を巻き込んでいけたらいい」とご挨拶いただき、意見交換を終えました。

その後、連合会創立60周年記念事業やHPリニューアルへのご協力の要望、「活き活き生きてる鑑定士」のご紹介の要望等を告知して、閉会となりました。

■ 情報交換会を終えて

各都道府県士協会での広報活動における悩みや要望などについて、直接意見交換する場を持つことで、担当者間のつながりを作り、情報を共有することで、最低限の労力で、効率的かつ実効性の有る広報を実現していきたいという趣旨で、今回初めて情報交換会を開催し、約50名の方に参加して頂きました。具体的な取組み例の紹介、予算の制約等からの課題や問題点など、様々な情報を共有できたことにより、今後、連合会広報委員会が中心となってやるべきことが見つけられたと思います。ただ、時間の制約から今回発言出来なかった参加者も多数おられると思いますので、来年度以降も継続して開催する方向で検討致します。

連合会広報委員会は、全国5千人強の不動産鑑定士全員が、他人事ではなく自分事としての意識を持ち、業界発展のために、何か一つでも関わって欲しい、そんな想いで今後も活動して参ります。

広報委員　田仲 博樹

不動産鑑定士ありながらも、様々な場面で活躍している魅力的な仲間をご紹介します。

不動産鑑定士×〇〇〇

第1回

不動産鑑定士×英語堪能YouTuber

「不動産鑑定業界を見渡すと、魅力的な人が多いよね。」「鑑定評価はもちろん多方面でイキイキと活躍している人がいるよね。例えば不動産鑑定士×町家再生家とか、不動産鑑定士×葡萄栽培家とか」そんな会話から「鑑定のひろば」の新企画が始まりました。

不動産鑑定士の魅力の一つに時間管理の自由度が高いことが挙げられます。公的評価が立て込む年末年始や年度末が忙しく季節労働的側面もあるものの、平日9時から17時必ず事務所へ出勤しなければならないということもありません。この業種柄のメリットを活かして、趣味や社会貢献活動に精を出している方が多いように見受けられます。そこで、「鑑定のひろば」の新たな企画として「不動産鑑定士×〇〇〇」でイキイキと活動している仲間を紹介するコーナーを立ち上げました。

第１回は、秋田県不動産鑑定士協会会長である田仲博樹さん推薦の 「不動産鑑定士 × 英語堪能YouTuber」齊藤嘉一さんです。

田仲博樹さん（秋田県士協会会長）のイチオシ／齊藤嘉一さん

秋田生まれの秋田育ち、海外での不動産業の経験を経て、日本に戻り、不動産鑑定士の資格を取得。その後、愛する秋田で開業。

地方の不動産鑑定士の概念や枠に囚われることなく、自分の信念に基づいて生きている不動産鑑定士の齊藤嘉一さんを皆様に紹介します！

ということで、齊藤嘉一さんにお目にかかる前にYouTube動画を検索してみました。最初に目についた企画動画が印象的でした。その名も「秋田美人100人に聞きました。不動産鑑定士の知名度調査」。紺色のスーツ姿でマイクを片手に、秋田駅前で道ゆく秋田美人に擦り寄り突撃取材。人懐っこい笑顔に足を止めた女性に、士業の名称を記載したボードを差し出し、結婚するならどの資格者が良いですかと・・・弁護士、会計士、建築士、司法書士、土地家屋調査士、宅建士、不動産鑑定士・・・100人に聞いた結果は如何に。。。ぜひ実際にYouTubeをご視聴ください。

齊藤さんは、明治大学文学部フランス語学科を出て、野村不動産ソリューションズ

株式会社（旧:野村不動産アーバンネット）に入社。中古マンションの仲介で、買主さんに夜討ち朝駆けの営業を行う中で、不動産仲介の基礎を徹底的に叩き込まれたそうです。そこで神経をすり減らし、環境を変えるため日本から離れることを決意、カナダのトロントへ向けて出国、そこで不動産資格を取得し、現地不動産会社でフルコミッション制で営業を始めたそうです。思い切りの良さと行動力を感じます。そこで不動産ビジネスのやりがいと自分の存在価値を実感したそうです。次いで憧れていたニューヨークに舞台を移し、日本人投資家対応や投資対象物件の発掘、日本の大手不動産会社と組んで現地の投資家向けに日本への投資セミナーを開催していたそうです。このころ外国人に向けて不動産売買契約ができるまでの英会話力を身につけられました。海外生活が10年に及んだ頃、更なるスキルアップのため不動産鑑定士試験に挑戦しようと会社の上司と掛けあい、交渉の末、半年間の休みをもらって受験勉強を開始。ところが新型コロナウイルス感染症が流行し、解雇通知を受けたそうです。無職の間も勉強を続け、帰国して不動産鑑定士資格を無事取得。東京で不動産鑑定会社に就職するも、馴染めず退社。出身地の秋田に戻り自ら起業、宅地建物取引業と不動産鑑定業の登録をして３年目に入るそうです。

【齊藤さんの経歴】

平成16年3月	秋田県立秋田南高等学校　卒業
平成20年3月	明治大学文学部フランス文学科　卒業
平成20年4月	野村不動産ソリューションズ株式会社　入社
平成24年2月	Humber College（Canada）
平成24年10月	Century21 Percy Fulton Ltd,.（Canada）
平成24年10月	Ontario Real Estate College
平成26年12月	Relo Reac, Inc.（New York）
令和4年1月	NoMad不動産株式会社　設立・開業

Q 不動産鑑定士を目指したきっかけは？

大学3年の時に「はい、就職活動してください！」と大学から言われたのですが、ぷらぷらとパチンコとバンド活動ばかりしていたぼんくらな大学生でしたので、興味を持てるものがありませんでした。自己分析をした際に“家探し”をしたことが一番楽しかったと気づき、不動産業界に進むことを決意しました。そこで、在学中に宅建士資格を取得し、その勢いで不動産鑑定士を目指したのですが、当時の私には難易度が高過ぎ、社会人一年目で勉強に充てる時間もなく、何が何でも合格するぞという覚悟もありませんでした。当時、入社した野村不動産ソリューションズ株式会社の社長の前で、不動産鑑定士試験を勉強して、必ず受かってみせます！と軽々に啖呵を切ったのですが実現できず、親からもらった予備校の授業料もドブに捨てる結果に終わったのが心残りでした。

その後、カナダとアメリカを渡り歩き不動産ビジネスに関わっていましたが、投資物件を求めて日本から来るディベロッパーやファンドの方々の多くは、投資分析及びアドバイザーのポジション

で不動産鑑定士を帯同させておられることが多い印象でした。そのような不動産鑑定士さんと一緒に仕事をする際に、「昔目指していたんですよ。」と軽々しく発言していました。本当に恥ずかしい限りですが、心の中でちょっと悔しいなという気持ちがありました。英語力や現地での売買経験は私の方が断然あるのに、日本人に対する信用力がまだ足りないと感じるようになったのは、この頃からでした。特に、ニューヨークへ行ってからは、日本の中小企業の中ではトップ層の個人投資家や法人を対応させていただきました。その際も不動産鑑定士が帯同されることが多く、ニューヨークの不動産を売るため、そして日本人投資家に安心して投資プレゼン、物件案内をするにはどうしたらいいのかと考えた時に、やっぱり日本の資格が必要だと感じました。

特に、日本の外資系不動産ファンドで勤務される方が直接投資することもあり、その方々の多くが不動産鑑定士であるという事実も、資格取得の大きなきっかけとなりました。

Q 不動産鑑定士×○○○　どんな○○○に力を注いでいるのですか。

はい。敢えて言うなら不動産鑑定士×英語のできるYouTuberです。YouTubeで発信されている不動産鑑定士さんは他にもいらっしゃいますので、差別化する意味で、英語で不動産交渉の出来るYouTuber不動産鑑定士です。

「YouTube」を冷ややかに見ている方や、YouTuberを揶揄する方が一定数いらっしゃるようですが、若年層を中心にスマホ世代への影響力はかなり強いと感じています。私自身YouTubeが大好きで毎日見ていましたし身近な存在でした。起業した際に、無料で使える最大の広告媒体だという思いに至りYouTube動画を作成して発信し始めました。この3年間で本当に色々なことを学ばせてもらいましたし、これからもYouTubeでの発信を続けていきたいと考えています。日々、動画の編集技術を磨くこととどんな動画内容にするかに頭を使っています。

「英語」に関しては、インバウンド需要で海外から日本への投資が増えていますので、そのような外国の方をサポートができるように英語力が衰えないよう日頃から研鑽しています。日本人で英語をビジネスで使える方はまだまだ少ないので、仕事をする上で他の方と差別化できる力強い能力だと思っています。

YouTubeと英語、この二つのことにほぼ毎日熱を注いでいます。私の特徴ですので、将来に向けてもっともっとこれらのレベルを上げていきたいです。

Q 英語堪能YouTuberと不動産鑑定業界との接点や相乗効果等について教えてください。

YouTubeに関しては、本当にいろいろな方が視聴してくださっていて、見たよと言って連絡をくださるのが嬉しい限りです。動画で英語のできる鑑定士だと知って問い合わせをくださることが圧倒的に多いです。これから海外を目指される日本人の方が私のYouTubeを見て連絡をくれます。不動産鑑定士×YouTubeだけではなく、これに不動産鑑定士×YouTube×英語となると、非常に相乗効果があると感じております。

魅力に関しては、不動産鑑定だけではなく、不動産仲介や映像制作業にもこの効果は派生しております。また、海外投資家からも投資物件を探す際に、私のYouTubeを見て連絡をもらったこともあり、この相乗効果の可能性は無限大だと思いました。

Q 10年後の鑑定業界への期待、業界像、ご自身は鑑定業界で何をしていきたいですか。

まだまだ3年目で、コメントすることも躊躇しますが、お許しくださいませ。私自身は、鑑定業界では、米国不動産の鑑定を勉強したいと思っております。実際、日本から今後も海外投資をされる方は、今以上に増えていくことと思います。その際に、税制面（土地建物比率）や投資分析の際に、もっと専門家としてのアドバイスができるプロになりたいと考えております。

Q 最後に、不動産鑑定士業界5,000人の仲間に向かって一言お願いします。

不動産鑑定士としてはまだまだ未熟ですが、YouTubeでの情報発信と語学力を活かして、私なりの方法で不動産鑑定業界に僅かながらでも貢献できればと考えております。

よろしくお願いします！

「開業したてで、はじめてお会いした方でも「不動産鑑定士です」というと、みなさん一目置いてくれて、話を聞いてくださるのでありがたい資格だと思います」と齊藤さん。「地価公示や公的評価にはまだ関われていませんが、士協会の活動にはお声がけいただいてできることをさせていただいています。」と協会活動にも前向き。「独立して3年、不動産のコンサルティングやアドバイザーとして何とか楽しくやっています。」と終始笑顔で明るい「不動産鑑定士×英語堪能YouTuber」、秋田の地から世界を股に掛ける新進気鋭の不動産鑑定士・齊藤嘉一さんでした。

インタビュアー　村木康弘、田仲博樹

このコーナーでは、**「不動産鑑定士×○○○」**で世の中に貢献している仲間を紹介していきます。
ご推薦したい方がいらっしゃれば、連合会広報委員までご一報ください。
連合会公報委員：原口康洋（北海道）、田仲博樹（秋田）、關本淳一（茨城）山口和範（埼玉）、雨宮竜介（東京）、大谷典之（東京）、南川しのぶ（東京）、小林正伸（富山）、徳田夏雄（静岡）、村木康弘（滋賀）、西川和孝（大阪）、櫻井美津夫（兵庫）、大畑裕治（島根）、瀬嶋宏典（徳島）、大坪嘉章（佐賀）
連合会事務局：業務課（gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp）

本会と石川県との間で 住家被害認定調査等に関する協定を締結

令和6年9月5日(木)、石川県庁4階特別会議室にて、協定締結式が開催され、日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）と石川県との間で、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」が締結されました。

この協定の目的は、石川県内に災害が発生した場合において、石川県が本会に対し、支援協力を求めるに当たっての必要な事項を定めることを目的としています。

支援内容としては、①「災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）」に基づく調査方法や調査体制等に関する技術的な助言、②市町が実施する住家等の被害認定調査業務、③市町の職員等を対象とする住家等被害認定調査に関する研修の実施等から構成され、これにより、災害発生時における住家被害認定調査業務やその研修の実施が円滑に行われることが期待されています。

災害時の迅速な建物被害調査へ 県と不動産鑑定士団体が協定

09月05日　19時04分

大規模災害の発生時被害があった建物の調査が迅速に進められるよう、石川県は不動産鑑定士でつくる団体と協定を結びました。

石川県庁で5日、県と日本不動産鑑定士協会連合会の協定の締結式が行われ、この中で馳知事は「能登半島地震で多くの方に調査にあたっていただき感謝申し上げる。協定締結で災害時の県民の安心感につなげたい」と述べました。

県によりますと、能登半島地震では自治体職員の人手が足りず被害があった建物の調査が滞り、り災証明書の発行がスムーズにできなかったということで、今後の災害に備えて協定を締結したということです。

今回の協定により、大規模災害が発生し建物に被害が出た際には、全国の不動産鑑定士に迅速に被害調査を進めてもらえるようになったほか、不動産鑑定士による研修会を実施し、行政職員が建物調査に関する専門知識を身につけられるよう取り組んでいくことになりました。

日本不動産鑑定士協会連合会の吉村真行会長は「不動産鑑定士の社会的使命として、みなさんが困っているとき、われわれの専門性を生かして尽力していきたい」と話していました。

【NHK石川放送局】
(https://www3.nhk.or.jp/lnews/kanazawa/20240905/3020021389.html)

肥前浜宿（佐賀県鹿島市）

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会　大坪 嘉章

佐賀県の鹿島市にある「肥前浜宿（ひぜんはましゅく）」は、歴史的な町並みが残り、古くから酒造りが行われてきた地域です。「SAGA2024 国民スポーツ大会」の総合開会式にご出席される天皇・皇后両陛下が最寄駅の JR 肥前浜駅で「HAMA BAR」を視察されることになっており、県内では2024 年の最注目スポットのひとつとなっています。

「茅葺町家」の町並み

肥前浜宿は古い歴史を持った地域であり、浜川の河口につくられた在郷町で、室町時代には町として成立していたと考えられます。江戸時代には長崎街道多良海道（多良往還）の宿場町として栄え、明治以降も酒造業や水産加工業に支えられ、豊かな町並みがつくられました。当時は人口も多く、江戸時代から「浜千軒」といわれ、藤津郡でも有数の町でした。400年ほど前の慶長年間には、スペインのドミニコ会が肥前で最初の教会を建てています。このような歴史を持つ町並みでは、今でも土蔵造りや茅葺町家が建ち並び、伝統的な景観を色濃く残しています。

これらの伝統的建物は、江戸時代後期から昭和初期にかけての建物が中心ですが、茅葺町家から洋館までバラエティに富んでいます。また、肥前浜宿は江戸時代からそれぞれの地区に異なった業種の人々が住み分けをしていた名残りで、今でも地区ごとに町の雰囲気が異なります。そのため海道（往還）沿いや周辺には、商家町、漁師町、下町、田園など変化に富んだ風景が広がります。

中でも、2006年4月、「浜庄津町浜金谷町」が港町・在郷町として、「浜中町八本木宿」が醸造町として、2地区が国の「重要伝統的建造物群保存地区」に同時に選定され、歴史的に価値の高い地域として認められています。地理的には、浜川をはさんで南側の庄金や舟津が海・港に近い「茅葺町家」、北側の大村方、八宿、中町がいわゆる「酒蔵通り」と呼ばれており歴史情緒溢れる町並みを形成しています。

「酒蔵通り」の町並み

「酒蔵通り」は酒や醤油などの醸造業を中心に発展した地域で、600メートルほどの通りには、白壁の建物や大型の酒蔵、武家屋敷などが建ち並んでいます。毎年3月下旬には「鹿島酒蔵ツーリズム」というイベントがありますが、酒蔵見学や日本酒の試飲は酒蔵通りで営業中の酒蔵で随時行われますので、佐賀方面にお越しの折には是非足を運んでいただければと思います。

「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、島根県不動産鑑定士協会の大畑 裕治さんと、徳島県不動産鑑定士協会の瀬嶋 宏典さんです。

※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。

島根県の災害対策事業

公益社団法人 島根県不動産鑑定士協会　大畑 裕治さん

近年全国各地で地震･水害･土砂災害等の自然災害が頻発しています。島根県においても2018（平成30）年以降、島根県西部地震や県西部を中心とした大雨による水害や土砂災害が多発しています。地球温暖化による異常気象の影響により、将来的に自然災害が増えるとの予測もあります。災害対策として道路整備・治水事業・土砂災害対策事業等の各種災害対策事業が急がれます。

[高規格幹線道路]

高規格幹線道路（いわゆる高速道路）の主な機能としては、地域の中心都市を結ぶ効率的な連絡や空港・港湾と自動車交通網との有機的結合等が挙げられますが、地方の交通インフラの脆弱な地域では、災害時の代替ルート確保も重要な機能です。現在、島根県では山陰道の工事が進捗中です。山陰道は鳥取県鳥取市を起点とし、山口県下関市を終点とする延長約380kmの道路で、現在の開通率約60%と断続的となっています。島根県は東西に長い県ですが、東西を横断する道路は今のところ国道9号のみでJR山陰本線も単線です。2021年8月に長雨の影響により出雲の一部区間の国道9号が通行止めになり、JR山陰本線も不通となりましたが、一部開通していた山陰道には被害がなく迂回可能でした。山陰道が災害時の代替道路としての大きな役割を果たしたのです。自然災害の多い島根県では一日も早い山陰道の全線開通が期待されます。

ちなみに山陰道の有料区間は一部のみで、大半は一般国道のバイパスとして整備される自動車専用道で無料区間ですので、利用者にとってはありがたい道路です。

[治水事業]

島根県中央部には島根県・広島県をまたがって流れる1級河川、江の川があります。江の川流域

不動産鑑定士レター

島根県の災害対策事業

代替ルート確保や里山の整備など

近年全国各地で地震・水害・土砂災害等の自然災害が頻発しています。島根県においても2018（平成30）年以降、島根県西部地震や県西部を中心とした大雨による水害や土砂災害が多発しています。地球温暖化による異常気象の影響により、将来的に自然災害が増えるとの予測もあります。災害対策として道路整備・治水事業・土砂災害対策事業等の各種災害対策事業が急がれます。

【高規格幹線道路】

高規格幹線道路（いわゆる高速道路）の主な機能としては、地域の中心都市を結ぶ効率的な連絡や空港・港湾と自動車交通網との有機的結合等が挙げられますが、地方の交通インフラの脆弱な地域では、災害時の代替ルート確保も重要な機能です。現在、島根県では山陰道の工事が進捗中です。山陰道は鳥取県鳥取市を起点とし、山口県下関市を終点とする延長約380キロの道路で、現在の開通率約60％と断続的となっています。島根県は東西に長い県ですが、東西を横断する道路は今のところ国道9号のみでJR山陰本線も単線です。21年8月に長雨の影響により出雲の一部区間の国道9号が通行止めになり、JR山陰本線も不通となりましたが、一部開通していた山陰道には被害がなく迂回可能でした。山陰道が災害時の代替道路としての大きな役割を果たしたのです。自然災害の多い島根県では一日も早い山陰道の全線開通が期待されます。

ちなみに山陰道の有料区間は一部のみで、大半は一般国道のバイパスとして整備される自動車専用道で無料区間ですので、利用者にとってはありがたい道路です。

【治水事業】

島根県中央部には島根県・広島県をまたがって流れる1級河川、江の川があります。江の川流域はここ数年何度も大雨による浸水被害に遭っています。堤防の決壊や支川が本川の水位上昇に伴う背水（バックウオーター）現象や逆流による浸水被害が出ています。対策として嵩上げ事業や個別移転等が行われていますが、いずれも短期間で出来る事業ではありません。現在、国・県・沿川市町が連携して「江の川流域治水推進室」を設置し、重点的に治水対策が進められています。

【土砂災害対策事業】

島根県は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定数が全国7番目に多い県です（1位広島県・2位長崎県・3位山口県）。土砂災害の危険性が高い地域が県全域に散らばっています。最近は以前に増して大雨による土砂災害が多発しているように思います。土砂災害の増加の原因の一つに里山の荒廃が指摘されています。今年に入って熊との遭遇による被害が多く報告されていますが、その原因にも里山の荒廃が指摘されています。里山を整備することが土砂災害の防止に、また人と熊との緩衝地帯になると言われています。土砂災害対策事業が里山の維持の一助になるのであれば、治山事業等と共に優先的に進めても良いと思います。

【公共事業と不動産鑑定士】

地方の不動産鑑定士の多くは、このような災害対策等公共事業の鑑定評価や公的評価が中心業務かと思います。公共事業の鑑定評価や公的評価自体は目立つ業務でなく、不動産鑑定士も他の資格業と比べ知名度は低く、地味な資格と思われがちです。派手さはなくとも、災害対策等公共事業の鑑定評価を通じて地域住民生活の安心・安全を支え、公的評価を通じて制度インフラの整備に寄与しています。不動産鑑定士は、地道に地域社会に貢献できる、やり甲斐のある資格ではないかと改めて思いました。

（公益社団法人島根県不動産鑑定士協会　大畑裕治）

令和6年7月30日号　住宅新報3面掲載

はここ数年何度も大雨による浸水被害に遭っています。堤防の決壊や支川が本川の水位上昇に伴う背水（バックウオーター）現象や逆流による浸水被害が出ています。対策として嵩上げ事業や個別移転等が行われていますが、いずれも短期間で出来る事業ではありません。現在、国・県･沿川市町が連携して「江の川流域治水推進室」を設置し、重点的に治水対策が進められています。

[土砂災害対策事業]

島根県は土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定数が全国7番目に多い県です（1位広島県・2位長崎県・3位山口県）。土砂災害の危険性が高い地域が県全域に散らばっています。最近は以前に増して大雨による土砂災害が多発しているように思います。土砂災害の増加の原因の一つに里山の荒廃が指摘されています。今年に入って熊との遭遇による被害が多く報告されていますが、その原因にも里山の荒廃が指摘されています。里山を整備することが土砂災害の防止に、また人と熊との緩衝地帯になると言われています。土砂災害対策事業が里山の維持の一助になるのであれば、治山事業等と共に優先的に進めても良いと思います。

[公共事業と不動産鑑定士]

地方の不動産鑑定士の多くは、このような災害対策等公共事業の鑑定評価や公的評価が中心業務かと思います。公共事業の鑑定評価や公的評価自体は目立つ業務でなく、不動産鑑定士も他の資格業と比べ知名度は低く、地味な資格と思われがちです。派手さはなくとも、災害対策等公共事業の鑑定評価を通じて地域住民生活の安心・安全を支え、公的評価を通じて制度インフラの整備に寄与しています。不動産鑑定士は、地道に地域社会に貢献できる、やり甲斐のある資格ではないかと改めて思いました。

（令和６年７月30日号「住宅新報」３面掲載）

住宅・土地統計調査

公益社団法人 徳島県不動産鑑定士協会　瀬嶋 宏典さん

【全国空き家ランキング】

2024年4月30日、総務省統計局より5年に一度実施されている「住宅・土地統計調査」によって、国内の住宅総数に占める空き家の割合が公表された。2023年10月時点のもので、空き家の割合は全国で過去最高の13.8%となった。更に都道府県別に見てみると、徳島県が全国ワースト1位の21.24%、和歌山県がワースト2位21.17%、山梨県がワースト3位20.47％と続く。ワースト10位以内に四国4県が入る結果である。山梨県は別荘の空き家が多いといわれ、少し状況が異なるが、徳島県、和歌山県ほか過疎エリアは、総じて人口減少が大きく影響しているようだ。

一方で、空き家の割合が低い順位でみると、沖縄県が9.30％と最も低く、埼玉県、神奈川県、東京都と続き、大都市圏を抱える都道府県は低い傾向にある。沖縄県は空き家の割合が全国で最も低いと順位付けられているが、放置空き家に占める廃朽・損傷のある放置空き家の割合は35.13%と全国ワースト1位であることも特徴的である。

【これまでの状況】

私が居住し、不動産鑑定士としての業務を行っている徳島県は全国ワースト1位という不名誉な結果となっている。県内を俯瞰すると、県庁所在地の徳島市及び周辺市町に人口が集中しており、過疎化、高齢化が進行する中山間地域～山間部や徳島市から離れた地域においては、当然、空き家の割合が多くなっている。いわゆる過疎地域においては、若年人口及び生産年齢人口が長期にわたり減少し続けており、結果として生活、経済活動を支える社会的基盤が著しく衰退し、多少の空き家対策を講じたところで根本的に解決されず、当問題が改善されていく見込みは希薄であると思料される。一方で、中心市街地においても、近年空き家は増加しており、公共施設にも近く一見すると利便性の高いエリアでも空き家問題が顕在化してきている。逆に郊外の新興住宅地区においては、新規分譲の新築に大手ハウスメーカーや地元の工務店がしのぎを削ってきた経緯がある。

総じて、中心部の古い住宅地区では空き家が増加し、郊外の新しい住宅地区では新築住宅が増加してきたという状況がうかがえる。

【現状とこれから】

足下では状況を一変させる事態が起こっている。インフレによる建築費の高騰である。また、今後本格化すると予測される金利の上昇。これにより新築住宅を購入できない世帯が増加し、特に地方では賃上げの遅れも懸念され、厳しい住宅市況になりつつある。空き家の有効利用を進めることで、両方の問題を同時に解消するチャンスが到来しているともいえる。住宅ニーズが見込める都市近郊だと、新築を諦め、中古リノベを検討する需要者は必然的に増加するし、中古物件の引き合いが多くなっている実態も聞かれるところである。

一方で、中古住宅の価値判定は、住宅ローンの融資可能額とも関連し、これまでもストック住宅

不動産鑑定士レター

住宅・土地統計調査

空き家を利活用し問題を解決

【全国空き家ランキング】2024年4月30日、総務省統計局より5年に一度実施されている「住宅・土地統計調査」によって、国内の住宅総数に占める空き家の割合が公表された。23年10月時点のもので、空き家の割合は全国で過去最高の13・8％となった。更に都道府県別に見てみると、徳島県が全国ワースト1位の21・24％、和歌山県がワースト2位21・17％、山梨県がワースト3位20・47％と続く。ワースト10位以内に四国4県が入る結果である。山梨県は別荘の空き家が多いといわれ、少し状況が異なるが、徳島県、和歌山県ほか過疎エリアは、総じて人口減少が大きく影響しているようだ。

一方で、空き家の割合が低い順位でみると、沖縄県が9・30％と最も低く、埼玉県、神奈川県、東京都と続き、大都市圏を抱える都道府県は低い傾向にある。沖縄県は空き家の割合が全国で最も低いと順位付けられているが、放置空き家に占める廃朽・損傷のある放置空き家の割合は35・13％と全国ワースト1位であることも特徴的である。

【これまでの状況】私が居住し、不動産鑑定士としての業務を行っている徳島県は全国ワースト1位という不名誉な結果となっている。県庁所在地の徳島市及び周辺市町に人口が集中しており、過疎化、高齢化が進行する中山間地域～山間部や徳島市から離れた地域においては、当然、空き家の割合が多くなっている。いわゆる過疎地域においては、若年人口及び生産年齢人口が長期にわたり減少し続けており、結果として生活、経済活動を支える社会的基盤が著しく衰退し、多少の空き家対策を講じたところで根本的に解決されず、当問題が改善されていく見込みは希薄であると思料される。一方で、中心市街地においても、近年空き家は増加しており、公共施設にも近く一見すると利便性の高いエリアでも空き家問題が顕在化してきている。逆に郊外の新興住宅地区においては、新規分譲の新築に大手ハウスメーカーや地元の工務店がしのぎを削ってきた経緯がある。

総じて、中心部の古い住宅地区では空き家が増加し、郊外の新しい住宅地区では新築住宅が増加してきたという状況がうかがえる。

【現状とこれから】足下では状況を一変させる事態が起こっている。インフレによる建築費の高騰である。また、今後本格化すると予測される金利の上昇。これにより新築住宅を購入できない世帯が増加し、特に地方では賃上げの遅れも懸念され、厳しい住宅市況になりつつある。空き家の有効利用を進めることで、両方の問題を同時に解消するチャンスが到来しているともいえる。住宅ニーズが見込める都市近郊だと、新築を諦め、中古リノベを検討する需要者は必然的に増加するし、中古物件の引き合いが多くなっている実態も聞かれるところである。

一方で、中古住宅の価値判定は、住宅ローンの融資可能額とも関連し、これまでもストック住宅流通の大きい課題として取り上げられてきた。中古住宅は、同じ築年であっても、維持管理の状態が悪く取り壊しが必要な物件から、若干のリフォーム程度でまだまだ長期居住が可能なものまで、千差万別である。欧米と異なり、日本では住宅投資に占めるリフォーム投資は極端に少なく、また、既存取引より新築着工が圧倒的に多い状況が長らく続いてきたため、個別性に富む中古市場の各プレイヤーが十分ではないという実情がある。中古住宅の流通は、まさに、今これからが本番ともいえる状況であり、その中で、ホームインスペクションや市場価値査定の均一化、仕組み化が更に重要になっていくと思われる。

（公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会　瀬嶋宏典）

令和6年8月26日号　住宅新報3面掲載

流通の大きい課題として取り上げられてきた。中古住宅は、同じ築年であっても、維持管理の状態が悪く取り壊しが必要な物件から、若干のリフォーム程度でまだまだ長期居住が可能なものまで、千差万別である。欧米と異なり、日本では住宅投資に占めるリフォーム投資は極端に少なく、また、既存取引より新築着工が圧倒的に多い状況が長らく続いてきたため、個別性に富む中古市場の各プレイヤーが十分ではないという実情がある。中古住宅の流通は、まさに、今これからが本番ともいえる状況であり、その中で、ホームインスペクションや市場価値査定の均一化、仕組み化が更に重要になっていくと思われる。

（令和６年８月26日号「住宅新報」３面掲載）

特別寄稿
2号連続掲載 ▸▸▸ 第2回

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

（No.227より続く）

E）江戸時代（1603 ～ 1868）

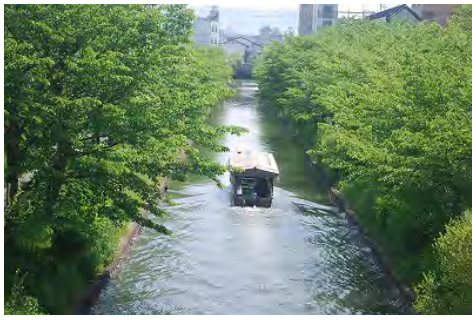
徳川家康による江戸幕府の樹立により、京都は政治の中心地としての地位を失いました。

17世紀からは、江戸・大坂とともに「三都」と称され、幕府直轄の大都市として全国市場の中心的存在でした。二条城は、徳川家康が慶長8年（1603）に京都御所の守護と将軍上洛の際の宿泊所とする目的で築城されました。家光の時代に京都での幕府の拠点が伏見城から二条城へ移され、伏見城はその役割を終えました。しかし、伏見の船場は、水運の要や東海道57次の宿駅として賑わい続けました。とりわけ京都は、江戸時代も町人・公家・寺社が共存する伝統都市として大きな意味を持っています。筆者が所蔵する古地図（※8）を開くと、禁裏（きんり）御所をコアとし、北側に近衛殿・伏見宮・二條殿等、南側に九条殿・鷹司殿等と各々明記された大小の公家屋敷が建ち並んでいます。赤色で示されています。橙色の武家屋敷は御所の北西側に大屋敷の薩州屋敷・岡山屋敷が建ち、二条城の周りに大小の屋敷が集積しています。神社仏閣は、現在の位置に変わりはなく、現在とほぼ同じ町人地の街区が整然と描かれています。全ての道路には、繊細な文字で道路名・町名も記しています。東西に鴨川・桂川が南下し、淀城付近で淀川の流れになります。高瀬川には舟入れも入っています。緑色に塗られた東山・北山・西山が、江戸時代の京都を囲っています。

江戸時代の京都は、西陣織･友禅染･京焼をはじめ出版･美術工芸･武具･医薬品･食品・日用雑貨等多様な手工業が発達し、国内最大の生産力を誇っていました。明治期以降に誕生したゲーム機メーカーの任天堂、電子機器のオムロン、電子･情報･通信機器の京セラ等、いずれも他に例のな

明治天皇が眠る伏見桃山陵は、秀吉が築いた伏見城本丸跡地。正面の急階段を喘いで登り合掌。皇后の伏見桃山東陵が隣接する。

天台宗方広寺の国家安康の銘鐘。右の白い囲いに、国家安康･君臣豊楽と彫られ、家康が難癖を付け大坂冬の陣の導火線になった。



伏見の十石舟が、酒造に柳が映える宇治川支流を江戸時代の如く長閑に運行する。

いユニークな企業として京都の産業の発展に現代でも大きく寄与しています。

洛中洛外に存在する寺院や神社は、地方の人々を京都に惹きつけました。街道の整備や、治安の安定、各種名所案内記の刊行などにより、この時代の京都は観光都市としても大きく展開することとなりました。『京都・三条大橋と江戸・日本橋を繋ぐ五街道の一つ東海道は、1601年正月に諸宿に伝馬制が敷かれ、箱根関などの難所がありましたが、施設も最も優れ常に賑わっていた。総延長は江戸・京都間が137里4町余（約538.5km）、参勤通交大名数（文政間）146家。』（※4）で五街道のなかではダントツに多かったです。

淀川には、京・伏見～淀～大坂八軒家浜の間で旅客専用の三十石舟が往来していました。米を三十石（一石＝約150kg）積めることがその名の由来です。枚方（ひらかた）付近では、三十石舟の乗客に対し、小舟から飲食物を乱暴に販売する、くらわんか舟が有名でした。坂本龍馬も幕末の激動期に何度も三十石舟で伏見から八軒家浜に渡りました。高瀬川は、今でこそ柳の木陰で静かな水面を見せていますが、江戸時代は京都市中と伏見・大坂を結ぶ重要な水上物資輸送路でした。高瀬川は角倉了以（すみのくらりょうい）・素庵親子によって開削された人工運河で、慶長19年（1614）に完成しました。二条付近で鴨川から取水され、船入と呼ばれる入り江が高瀬川に何カ所も造られました。運河沿いには商店・倉庫・宿が新しく建ち並び、高瀬川沿いには木屋町・材木町・紙屋町・鍋屋町・米屋町等、高瀬舟で運ばれ荷揚げされた物資に由来する地名が多く残っており、現代でも一大繁華街を形成しています。東海道57次の一つである伏見宿は、『総人口24,227人（男11,996人・女12,231人）、家数6,245軒』（※9）で、東海道53次を含めて街道筋の宿場では飛び抜けて多かったです。

江戸時代の京都は、江戸幕府から認められた本山・末寺の制度である本末制度で全国を統治し、京都に建つ本山参詣が盛んになりました。京都の寺社・門前町は、参詣客相手の茶屋・料理店・土産物店・宿屋が繁盛し、僧侶相手の仏具商・書籍商・和菓子商も隆盛しました。町人・公家・寺社が共存する信仰都市となりました。東海道53次の玄関口で三条大橋東側の東三条には、宿屋が建ち並び大変に賑

幕末の藩士·坂本龍馬が襲撃された伏見の寺田屋。風呂に入っていた女中のお龍が裸で階段を駆け上がり、龍馬等に危機を知らせ、後に夫婦（メオト）となった。龍馬は何度も伏見港から大坂入りし、薩長同盟締結に奔走した。

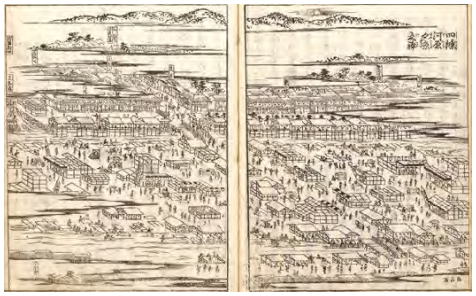
江戸時代も観光客で賑わったであろう音羽山清水寺。懸造（かけづく）りの国宝本堂は、右下に描く。現在の清水の舞台は1633年の再建。（出典:同前）

江戸時代に幾多の旦那衆達が、島原大門を潜って花街に憂き身をやつした島原。現在では閑静な住宅街。

高瀬川一之舟入は、その役目を終え静かに水をたたえる。江戸時代は、左·下流に向かって櫛の歯の如く舟入が並んでいただろうが、現代はすっかり市街地化されている。

わっていました。京都の島原は、江戸の吉原・大坂の新町と共に三大遊郭の賑わいを誇っていました。着物文化発祥の地で、京都は人々が着物に凝る風習を「京都の着倒れ」と言われました。大坂は「喰い（杭）倒れ」、江戸は「履き倒れ」でした。

300年の永い間、おだやかに治まった近世の日本でしたが、欧米列強による圧力によって江戸幕府の体制は崩れていきます。開国か、攘夷かをめぐって、国論は完全に二分されました。土佐の坂本龍馬や長州の桂小五郎（後の木戸孝允）・薩摩の西郷隆盛といった志士達、幕府を守ろうとする新選組が活躍したのがこの頃です。やがて江戸幕府は滅び、天皇を中心とする維新政府が誕生します。京都はこれで再び首都に返り咲くかに見えました。しかし、明治天皇は江戸を東京と改めてそこに遷ってしまいました。事実上の東京遷都が行われました。京都はこれによって大きな打撃を受け、30数万を数えた人口も20数万へと激減したといいます。



四条河原町は、江戸時代も鴨川の流れで夕涼む町人達で賑わっていた。（出典:同前）

京･近江屋事件で倒れた坂本龍馬は、中岡慎太郎と共に、東山の霊山（りょうぜん）墓地で京都市中を見下ろしながら眠る。合掌。

■不動産取得／三井家

三井家の高祖・三井高利は、江戸・大坂各市中に加えて京都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。家有帳に記載された京都市中の家屋敷は、江戸時代中期頃で22ケ所です。それらの内、京本店・糸店・紅店等11ケ所は現代の中京区にあり、二条通から南下し四条通との間になります。一帯は、北に現在の御所が、西に二条城が各々存する良好な立地条件にあります。高利の家屋敷購入目的・家有帳の写真等は、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？」を参照して下さい。ここでは、京本店・竹屋町家居宅等10ヶ所で購入した家屋敷（※10）を分析し、京都の当時の不動産価格から現在価値を求めます。家有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、買主の名前、時期、西暦等は表1のとおりです。隣地併合による屋敷面積の拡大も見受けられるようです。

これらの内、表１③京本店等の店舗は北上すれば至近距離で御所・公家屋敷街に、西進すれば同様に二条城・武家屋敷街に各々徒歩で御用訪問することができ、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

江戸時代の東海道五十七次は、大坂高麗橋を出立し、守口・枚方（ひらかた）・淀の各宿場を経て、上・北から伏見宿に入り、同五十三次の大津宿に至る。街道沿いは建物が集積し、賑わいが伝わる。（出典:「五海道其外分間絵図並見取絵図」東京国立博物館画像検索 https://webarchives.tnm.jp/imgsearch/show/E0036096に筆者が加筆）

表1

No.	所在	表口	裏行	売券代・代銀	売券代・代銀	名前	時期	西暦
①	油小路通出水上ル大黒屋町西側	九間三尺八寸弐分	弐拾壱間三尺弐寸	五拾六貫目	56貫目	治郎右衛門	享保弐年	1717
②	堀川通二条下ル町	三間三寸	拾四間五寸	六貫五百目	6.5貫目	三郎助	正徳五年	1715
③	衣棚通堅大恩寺南半町東側	四間壱尺弐寸	拾三間五尺九寸	七貫目	7貫目	越後屋八郎右衛門	享保九年	1724
④	油小路二条下ル町側	弐間五寸	拾弐間弐尺三寸	三貫目	3貫目	三郎助	正徳四年	1714
⑤	西洞院六角下ル池須町東側	四間	拾弐間	五貫目	5貫目	八郎右衛門	享保九年	1724
⑥	二条通油小路西へ入南側	二間半四寸	七間弐尺弐寸	壱貫八百目	1.8貫目	儀右衛門	享保元年	1716
⑦	新町通六角下ル町西側	三間五尺七寸	弐拾七間三尺四寸弐歩	拾貫目	10貫目	三井三郎助	享保十七年	1732
⑧	堀川通二条下ル町地屋敷	九間	八間半	五貫目	5貫目	越後屋八郎次郎	享保弐年	1717
⑨	高台寺門前下河原町	七間弐尺五寸	拾七間	四貫五百目	4.5貫目	越後屋万次郎	享保十四年	1729
⑩	堀川通二条下ル町	三間弐尺五寸	九間四尺壱寸	壱貫目	1貫目	越後屋治郎右衛門	享保十五年	1730

さに、三井高利が江戸では本町（ほんちょう）・駿河町等に、大坂では高麗橋・平野町等に店を構え、江戸・大坂各城内の将軍家・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一立地条件です。さて、これらの家屋敷は、現代では幾らでしょうか？京都は西国で銀貨建ての為、江戸と異なり大坂と同様に2つの換算式が必要です。具体的には本誌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―」をご覧下さい。家有帳記載の貨幣単位である京都の家屋敷の銀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
・江戸時代中期:金1両＝銀貨60匁
・江戸時代中期:金1両＝50,000円
・銀1貫: 50,000円×1,000匁／ 60匁＝833,000円

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、現代と比較し易くする観点から、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表2のとおりになります。

三井高利が買い求めた家屋敷の土地部分は、現代の地価公示地等には指定されていないようですが、京本店（上表③衣棚通）近くに地価公示地点がありました。京都中

東海道53次の鈴鹿峠は、伊勢と近江の国境をなす標高378mの峠。中央奥から登って来たが、キツかった！ 峠に朝陽が零れる。

東海道53次の京都・大津間は、逢坂（おうさか）山峠（標高170m）を越す。現代の国道1号は、車が走行できるように大きく深く切り通し、見上げるようなコンクリート擁壁で斜面を固めている。江戸時代は、この切り通しもなく、山中の厳しい上り下りだっただろう。律令国家時代には、日本三古関の一つ逢坂の関が置かれ、常に京の都の要衝だった。

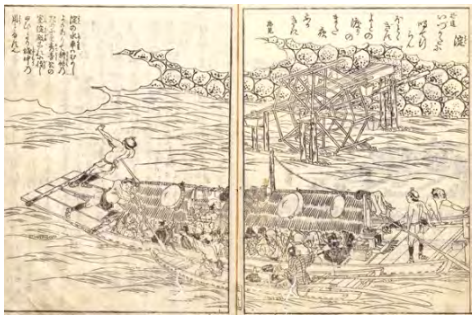
東海道53次は、東側の逢坂山峠を越えると栗田（あわた）山日岡（ひのおか）峠を越して京の都に入る。左中央から右下に東海道が延びる。（出典:同前）

現代の栗田山日岡峠は、山中を切り開いた造成宅地に集落が散在し、長閑な風景を見せている。左端が東海道53次。

表2

No.	所在	間口	奥行	面積	現代価値	単価
①	油小路通出水上ル大黒屋町西側	17.3m	38.8m	671.0㎡	46,648,000円	70,000円
②	堀川通二条下ル町	5.5m	25.4m	140.0㎡	5,414,500円	39,000円
③	衣棚通堅大恩寺南半町東側	7.6m	25.2m	192.0㎡	5,831,000円	30,000円
④	油小路二条下ル町側	3.8m	22.3m	85.0㎡	2,499,000円	29,000円
⑤	西洞院六角下ル池須町東側	7.2m	21.6m	156.0㎡	4,165,000円	27,000円
⑥	二条通油小路西へ入南側	4.5m	13.3m	60.0㎡	1,499,400円	25,000円
⑦	新町通六角下ル町西側	7.1m	49.6m	352.0㎡	8,330,000円	24,000円
⑧	堀川通二条下ル町地屋敷	16.2m	15.3m	248.0㎡	4,165,000円	17,000円
⑨	高台寺門前下河原町	13.4m	30.6m	410.0㎡	3,748,500円	9,000円
⑩	堀川通二条下ル町	6.2m	17.4m	108.0㎡	833,000円	8,000円

栗田(あわた)口は、江戸時代に地方から京都に入る街道である京都七口の一つ。東海道53次は、逢坂山峠･粟田山日岡峠の2つの峠を越し、漸く京市中に入り三条大橋にゴールする。(出典:同前)



江戸時代の三十石舟が、京伏見と大坂八軒ケ浜を往復する。淀城前を航行すると、大きな水車が名物だった。(出典:同前)

京商3、中京区夷川通西洞院東入泉町668番、93㎡、低層小売店舗のほか一般住宅も見られる商業地域、近商80％・300％の地価公示ポイントがそれで、令和6年1月1日時点で735,000円／㎡です。

■まとめ

三井高利が買い求めた京都の家屋敷の分析は、以上のとおりです。筆者は、これら三都のうち現代では東京が一番土地単価は高いですが、江戸時代ならば大坂は全国の米を扱う商都であり、京都は400年にわたる都で、且つ1,200年にわたる日本の首都でしたので、江戸時代は大坂又は京都が一番地価は高かったのではなかろうかと疑い、家有帳の内容を分析した「江戸時代の三都物語」でした。三都に関し、日比谷入江と江戸前島・河内湾（大坂湾）と上町台地等で海に半島が突き出ていた地勢・地形だったことや、古京都湾と呼ばれた海だったこと等の過去の地歴は共通していました。江戸･大坂は、城をコアとして城下町が形成されました。京都は、これら二都と異なり大内裏・御所をコアとした町造りでした。三井高利の三都における大商い

三井高利が、江戸時代中期に京都で購入した家屋敷のうち、左表掲載の一部をプロット。家屋敷の多くは、京都御所・二条城近くで優良な立地条件にあることが分かる。(出典:筆者所蔵の(※8)古地図に加筆)

表２②ほかの家屋敷は、北家居宅･御用所･南家居宅だった。現況は、5つ星ラグジュアリーホテルHOTEL THE MITSUI KYOTOが建つ。

先も探りました。三都の土地価格の単価は、必ずしも価格形成要因が同水準であるわけでもなく、江戸時代は間口当たりの単価であった尺度の違いや、家屋敷をも含む金額か否かも明らかではありませんが、江戸時代も現代と変わらず江戸・大坂・京都の地価水準の序列であったことを理解しました。併せて、これら三都の土地単価格差は、今日では一層大きくなっている実態を認識しました。

表２③は京本店だった。現況は、薬医門と三井越後屋京本店記念庭園の石碑が建つ。

江戸時代と現代の日本橋。現代の日本橋も高速道路の撤去･地下化で2040年には青空が戻る。（出典:「東海道五捨三次」国立国会図書館デジタルコレクション　https://dl.ndl.go.jp/pid/1307523（参照 2024-03-22））

同じく大坂の高麗橋。往時は、大坂城を取り囲む白壁･櫓が橋の袂まで広がっていたようだ。高麗橋は東海道五十七次･紀州街道等の起点だった。（出典:貞信『浪花百景之内　高麗橋』. 国立国会図書館デジタルコレクション https://dl.ndl.go.jp/pid/1304728（参照 2024-03-22））

同じく京都の三条大橋。三条大橋も、時代を問わず、沢山の旅人･観光客が往来する。（出典:「東海道五捨三次」国立国会図書館デジタルコレクション　https://dl.ndl.go.jp/pid/1307523（参照 2024-03-22））

【出典】
(※4)「道の歴史」国土交通省https://www.mlit.go.jp/road/michi-re/index.htm
(※8)「洛中洛外町々小名大成京細見繪圖」皇都書林竹原好兵衛版元 元治元年
(※9)「天保14年(1843)東海道宿場一覧」
(※10)「京都における三井家の屋敷―集積過程からみた特質―」小川保著 三井文庫論叢 第14号1980 公益財団法人 三井文庫

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10月10日時点の報告と予定です。
※令和6年7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
7月23日	正副会長会	当面の諸課題について
	第163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) 特定事業費の支出承認について (4) JAREA DXに係る費用支出について (5) 役員研修会及び士協会会長会の開催に向けて
9月10日	正副会長会	当面の諸課題について
	第164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) 懲戒処分について (4) 実務修習業務規程施行細則の一部改正について (5) 事務局職員就業規約の一部改正について (6) IVSC 2024年年次総会への委員派遣について (7) 会費未納者に対するみなし退会の承認について (8) 会費減免の承認について (9) 理事会への対応について
9月11日	役員研修会	(1) ハラスメントについて (2) 公益法人の理事会及び理事等の役割と責任等について
	第349回理事会	(1) 委員の承認について (2) 懲戒処分について (3) 会費未納者に対するみなし退会の承認について (4) 会費減免の承認について

開催年月日	会議名	主な議題等
10月8日	正副会長会	当面の諸課題について
	第165回業務執行理事会	当面の諸課題について
11月6日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第166回業務執行理事会	13時30分から開催予定
11月26日	第167回業務執行理事会	10時30分から開催予定
	第350回理事会	13時30分から開催予定
11月27日	士協会会長会	10時00分から開催予定
12月10日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第168回業務執行理事会	13時30分から開催予定
令和7年1月21日	第169回業務執行理事会	10時30分から開催予定
	第351回理事会	13時30分から開催予定
	新年賀詞交歓会	17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10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	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
	企画委員会 ・運営小委員会	9月27日	**議題** 1. 公益法人等制度改革等への対応並びに組織の整備について 2. 周年記念行事に向けての体制の構築について 3. 不動産鑑定業界における将来ビジョン作成に向けた事前検討について 4. その他
	企画委員会	9月27日	**議題** 1. 常設委員会規程等の見直しについて 2. 公益法人等制度改革等への対応並びに組織の整備について 3. 周年記念行事に向けての体制の構築について 4. 不動産鑑定業界における将来ビジョン作成に向けた事前検討について 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
	企画委員会	11月11日 (予定)	未定
	企画委員会	令和7年 1月28日 (予定)	未定

	内容	日程等	詳細
総務財務委員会	第6回 総務財務委員会	8月1日	**議題** 1. 今年度の検討事項並びに今後の運営方針について 2. 役員研修会について 3. 士協会会長会について 4. 表彰規約の見直しについて 5. 小委員会の活動状況について 6. その他
業務委員会	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
	不動産鑑定業賠償責任保険の見直しに係る説明会	9月12日	**議題** 1. 開会挨拶 2. 保険を見直すに至るまでの経緯について 3. 今後のスケジュール 4. ご提案にあたっての留意事項について 5. 評価基準について 6. 質問事項について 7. 質疑応答
	不動産鑑定業賠償責任保険の見直しに係るプレゼンテーション	10月16日	各損害保険会社による不動産鑑定業賠償責任保険の見直しに係るプレゼンテーション
	第4回 業務改善対応WG	10月31日 (予定)	未定
	第3回 業務委員会	10月31日 (予定)	未定
地価調査委員会	第9回 地価調査委員会	7月4日	**議題** 1. 事例作成費について 2. 地価公示委嘱要件(新人のみ70歳まで可となっていること)について 3. 事前説明会及び説明会の運営について 4. 小委員会報告
	第10回 地価調査委員会	9月18日	**議題** 1. ベースレジストリについて(盛岡シンポジウム報告) 2. 事例作成調査費について 3. 小委員会報告

	内容	日程等	詳細
調査研究委員会	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
	不動産データ活用 検討小委員会・地 代等分析検討小委 員会合同打合せ	8月20日	**議題** 1. Tableau、QGIS等のデータ提供について 2. 地代や底地取引を用いた全国的な調査分析等について
	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
	第6回 ESG関連不動産 評価検討小委員会	9月26日	**議題** 1. ESG関連不動産評価について 2. その他
	第4回 建物等評価検討 小委員会	10月3日	**議題** 1. JAREA HASの検討について 2. その他
	第6回 判例等研究 小委員会	10月4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
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NEW WING **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・強くて豊かな未来のために」
	第3回 研修委員会	8月22日	**議題** 1. 第39回不動産鑑定シンポジウムについて 2. 研修の受講義務化未達成の会員への対応について 3. 実務修習のスケジュールの変更について 4. 各小委員会からの報告について 5. その他

	内容	日程等	詳細
国際委員会	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. その他
	第3回 国際評価実務 小委員会	9月3日	**議題** 1. 今後の活動について 2. IVS2024の翻訳に係る対応について 3. その他
	第1回 国際業務開発 小委員会	9月17日	**議題** 1. IVSの和訳に関するJICPAとの打合せ結果の説明 2. 暫定IVS和訳担当案に係る意見聴取 3. その他
	IVSC （国際評価基準審議会）年次総会	11月20～22日（予定）	**内　　容**　2024度年次総会（AGM）へVPO会員として出席 **場　　所**　香港
広報委員会	PR動画コンテスト	応募期間： 7月中旬～ 10月末	**テ ー マ**　30秒でわかる不動産鑑定士の魅力 **表　　彰**　最優秀賞10万円、優秀賞5万円 **応募資格**　学生
	第5回 広報委員会	7月31日	**1. 協議事項** ⑴ 広報活動情報交換会の開催について ⑵ 大学寄付講座補助金事業案について ⑶「鑑定のひろば」の企画編集について ⑷ 60周年記念事業について ⑸ 連合会HPの改修状況と今後の進め方について ⑹ 経済産業省との勉強会の開催について ⑺ 不動産鑑定業界周知動画の作製について **2. 報告事項** ⑴ PR動画コンテストについて ⑵ 日経新聞地価調査特集への記事広告掲載について ⑶ SNSを利用したPR動画について ⑷ 応援ノートについて ⑸「不動産鑑定士レター」について ⑹ 月刊「税理」の連載と書籍化について ⑺ 連合会DX会員向けアプリの開発について **3. その他**
	第1回 広報活動 情報交換会	8月28日	詳細は12～18ページに掲載していますので、ご覧ください。

	内容	日程等	詳細
広報委員会	経済産業省との 意見交換会	9月3日	テーマ　空の移動革命で不動産はどう変わるか 1. 開会 2. 開催趣旨説明 3. 空の移動革命についての国内の進捗状況と政府の取組み 4. 不動産鑑定士からの意見発表 5. 質疑応答 6. 取りまとめ 7. 閉会
	日本経済新聞	9月18日	日本経済新聞朝刊・第二部「地価調査特集」にて、不動産鑑定士のPR広告記事を掲載
	土地月間記念行事	10月～ 11月	全国各地で土地月間に係る行事開催
公的土地評価委員会	第7回 公的土地評価 委員会	9月6日	**議題** 1. 国税の鑑定評価業務について 2. 公的事例閲覧について 3. 固定資産税評価について 4. その他
鑑定評価基準委員会	林地評価 小委員会	7月18日	林地の評価について
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
鑑定評価監視委員会	第2回 鑑定評価監視 委員会	9月18日	**議題** 1. 令和6年度依頼者プレッシャーアンケート定例調査の結果及び対応について 2. その他

	内容	日程等	詳細
鑑定評価品質管理委員会	第3回 鑑定評価品質管理 委員会	7月31日	**議題** 1.「不動産鑑定評価等の適正な実施」について 2. 倫理規程8条3項に規定する報告を行った会員に係る対応について 3. 令和5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 4. 財務省情報提供制度について 5. その他
情報システム推進委員会	第4回 情報システム 推進委員会	9月18日	**議題** 1. IT企画進捗について 2. 2025年度 IT企画について 3. その他
災害対策支援特別委員会	第3回 災害対策支援 特別委員会	9月17日	**議題** 1. 能登半島地震被災地支援活動の総括について 2. 能登半島地震被災地支援者（会員参加型）による WEB 意見交換会について 3. 第2回災害シンポジウムについて 4. 研修会の実施について 5. その他
	第2回 不動産鑑定士 災害シンポジウム	11月1日 （予定）	**議題** 1. テーマ：『不動産鑑定士による被災地支援と現場から見えてきた課題』 ～課題解決にむけて、地方自治体と不動産鑑定士の望ましい協力関係のあり方とは？～ 2. 開催形式：リアルとオンラインのハイブリット形式 3. 開催場所：「TKPガーデンシティ PREMIUM仙台西口」ホール8A 4. 共済：東北不動産鑑定士協会連合会・公益社団法人日本鑑定士協会連合会
	住家被害認定調査 等研修会	12月13日 （予定）	**議題** 1. テーマ：「住家被害認定調査等研修会（地震編）」 2. 開催形式：オンラインライブセミナー（Zoom ウェビナーにより配信） 3. 主 催：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 ※参加者は不動産鑑定士（会員）のほか自治体職員

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7月～ 12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 (7月4日、8月1日、9月5日、10月3日、11月7日、12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 (7月18日、9月19日、10月17日、11月21日、12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)

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)
10月2日	「土地月間」にちなんだ無料相談会(青森市)
10月3日	「土地月間」にちなんだ無料相談会(弘前市)
10月4日	「土地月間」にちなんだ無料相談会(八戸市)
10月15日	一般開放講演会　「もう始まってるよ！相続登記の義務化」(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
10月11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
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)
7月29日、8月26日	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)
10月9日、10月23日	令和6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(10月10日、11月14日、12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(11月25日、12月16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
7月31日	秋田県不動産コンサルティング協会共催研修会(秋田市)
8月8日	会員向け研修「秋田県不動産市況DI調査(第18回)について(WEB開催)
10月5日、10月12日、10月19日	令和6年度「土地月間」無料相談会(大館市、大仙市、秋田市)
10月15日、10月16日	秋田県主催の自治体職員向け研修「令和6年度住家被害認定調査実務研修(水害編)」(県庁で座学、県北・県央・県南の3会場で実地研修)
11月8日	研修会「最近の資材価格、労務費、建設費の傾向について」(秋田市)

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
8月22日	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に関する研修」(オンライン開催・山形士協会会員限定)
10月18日	「土地月間」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
10月5日	「土地月間」に係る無料相談会(福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、白河市)

一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
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)
9月1日	茨城県八士会 無料相談会(水戸市)
10月1日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(日立市)
10月2日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(水戸市)
10月3日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(土浦市)
10月30日	研修会「都市計画法に基づく開発許可制度について」(水戸市)

公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
8月28日	研修会「地域未来投資促進法の概要と企業誘致策」・「鉄道による地価への影響」(WEB開催)
10月1日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(鹿沼市)
10月2日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(大田原市)
10月3日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(栃木市・真岡市)

10月15日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(宇都宮市)
10月23日、11月22日、12月23日	定例無料相談会(予約制)(士協会事務局)

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
7月4日、8月1日、9月5日、11月7日、12月5日	定例無料相談会(予約制、士協会事務局)
10月1日	「土地月間」無料相談会(県内10会場)
10月7日	埼玉県との共催研修会(WEB配信) 「借地権の鑑定評価について」
10月22日	一般公開講演会(Gメッセ群馬(高崎市)) 群馬クレインサンダーズ代表取締役 阿久澤毅氏「バスケで地方創生」

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
7月25日	研修会(WEB配信)
9月6日、10月4日、11月1日、12月6日	有料相談会(予約制)(士協会事務局)
9月20日、10月18日、11月15日、12月20日	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
10月5日	秋の無料相談会(さいたま市、熊谷市)
10月7日	群馬・埼玉共催研修会(WEB配信)
10月16日	親和会共催研修会(さいたま市)
11月2日	埼玉友好士業協議会主催　暮らしと事業のよろず相談会(無料)(さいたま市)
11月5日	埼玉県主催研修会(関東甲信会各県共催、関東甲信不動産鑑定士協会連合会後援)(WEB配信)

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
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)
9月26日	8県士協会共催「実務研修会」(歴史的趨勢及び国際的視野から日本の不動産を考える)
10月9日	「土地月間」に係る無料相談会(佐倉市)
10月11日	「土地月間」に係る無料相談会(船橋市、成田市)
10月16日	「土地月間」に係る無料相談会(市川市)
10月24日	「土地月間」に係る無料相談会(千葉市)

10月25日	「土地月間」に係る無料相談会(木更津市)
10月28日	「土地月間」に係る無料相談会(松戸市)
10月31日	「土地月間」に係る無料相談会(柏市)

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
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士業合同相談会(横浜市)
7月31日	第1回横浜市空家等対策関係団体連絡会(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)
10月9日	「土地月間」無料相談会(川崎市)
10月21日	「土地月間」無料相談会、「よこはまの地価」パネル展(横浜市)
10月26日	不動産に関する合同相談会(横浜市)
11月28日	第38回神奈川県士業団体連絡協議会(横浜市)
12月11日	令和6年度公開講演会(第3回研修会)(横浜市)

一般社団法人 山梨県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2金曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局)
10月5日	「土地月間」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
7月11日、8月8日、9月12日、11月14日、12月12日	無料相談会(長野市)
7月11日、8月8日、9月12日、10月10日、11月14日、12月12日	無料相談会(上田市)
7月19日、8月23日、9月20日、11月15日、12月20日	無料相談会(松本市)
8月8日、12月12日	無料相談会(飯田市)
8月1日	研修会『松本駅前商業地の現況視察』松本駅周辺現地ポイント視察
10月1日	令和6年(秋)不動産鑑定士無料相談会(上田市)
10月2日	令和6年(秋)不動産鑑定士無料相談会(須坂市、飯田市)
10月3日	令和6年(秋)不動産鑑定士無料相談会(長野市、佐久市、諏訪市、駒ヶ根市)

10月4日	令和6年(秋)不動産鑑定士無料相談会(松本市)
10月20日	研修会『北関東甲信地区における各県士協会の課題とその対応』　松本市美ヶ原温泉ホテル翔峰

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)
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	東京弁護士会夏期合同研究会(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)
7月22日～ 9月13日	第4回「夢の家！！あったらいいな　絵画コンテスト」(公益社団法人全日本不動産協会東京都本部共催)(作品募集期間)
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10日	住家被害認定調査等研修会(実地演習)(豊島区)
9月11日	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会第四ブロック無料不動産相談会(文京区)
9月17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)
9月26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)
9月28日	東京の10士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)
10月2日	東京弁護士会共催シンポジウム「どうなる？区分所有法制　どうする！弁護士×不動産鑑定士」弁護士会館講堂クレオ(千代田区)
10月3日	台東区下町よろず相談会(台東区)
10月5日	暮らしと事業のよろず相談会IN杉並(杉並区)
10月5日	未来を創るアーバンネットまちだ合同無料相談会(町田市)
10月10日	豊島区住まいの無料相談フェア(豊島区)
10月11日	令和6年度司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会(新宿区)
10月21日	立教新座高校　不動産教室(埼玉県新座市)

10月21日	東京土地家屋調査士会令和6年度第1回研修会講師派遣「土地家屋調査士業務に関わる不動産の鑑定について」(中野区)
10月26日	第10回府中市多士業相談会(府中市)
10月28日	秋の講演会「都市と不動産を考える」(オンライン配信)
11月3日	東京弁護士会大運動会(東京都不動産鑑定士協会協賛)
11月9日	第14回足立区よろず無料相談会(足立区)
11月13日	見学会「Shibuya Sakura Stage」(渋谷区)
11月15日	板橋区立志村第五小学校 不動産教室(小学6年生)(板橋区)
11月16日	板橋区と共催 11士業合同事業と暮らしの無料相談会(板橋区)
11月23日	武蔵野三鷹事業と暮らしの無料相談会(武蔵野市)
11月29日	「夢の家！！あったらいいな 絵画コンテスト」(結果発表)
12月3日	日本弁理士会関東会研修会講師派遣(千代田区)
12月6日	板橋区立志村第五小学校 不動産教室(小学3年生)(板橋区)
12月14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)
12月17日	第17回TAREAカレッジ※テーマ未定※(ハイブリッド形式)
10月中	令和6年度東京弁護士会との協働事業に関する協議会(港区)
11月中	立教新座高校 不動産教室(8クラス×2コマ)(埼玉県新座市)
11月中	令和6年度東京都行政書士会との協働事業に関する協議会(港区)

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
9月12日	一般市民向け講演会(新潟市)
10月4日	令和6年度「土地月間」不動産の無料相談会

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
7月4日	研修会「歴史的、地理的背景からみた地域の成り立ちと価格形成要因について」(士協会事務局)
10月1日～ 4日	「土地月間」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	定期無料相談会(士協会事務局)
11月2日	士業団体よろず無料相談会

公益社団法人 福井県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
偶数月第3金曜日(4月は除く)	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
8月23日	第12回公開講座(福井市)
10月19日	福井県士業等団体友好協議会 合同無料相談会(福井市)

公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
10月1日	秋の無料相談会(岐阜市、高山市、各務原市、羽島市、多治見市、大垣市、可児市、美濃加茂市、中津川市、関市)
毎月第3水曜日	定期無料相談会(士協会事務局)
未定	研修会

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
7月10日、8月9日、9月10日、11月8日、12月10日	定例無料相談会(士協会事務局)
8月2日	令和6年度第11回県民講演会(静岡市)
10月4日	令和6年度第2回不動産無料相談会(沼津市、静岡市、浜松市)
11月15日	令和6年度秋季研修会(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(士協会事務局)
7月10日、8月9日、9月10日、10月10日、11月11日、12月10日	定例無料相談会(豊橋市)
7月31日	「改正建築基準法について」研修会(名古屋市)
10月1日、2日、3日、4日、5日、8日、12日、19日、20日、21日	秋の無料相談会(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)
10月11日	土地月間講演会(名古屋市)
11月6日、13日、20日	なごや環境大学共育講座「聞いて役立つ環境と不動産の話」(名古屋市)

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1日	土地月間無料相談会(津市、四日市市、松阪市、伊勢市、桑名市、伊賀市)

10月2日	土地月間無料相談会(名張市)
10月4日	土地月間講演会(津市)

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3水曜日(4月、10月除く)	不動産に関する無料相談会(士協会事務局)
毎月第4木曜日	大津市民相談会(大津市役所)
7月4日、11日、18日(毎週木曜日)	滋賀大学寄附講座「不動産鑑定士による不動産学入門講座」(彦根市)
10月4日	研修会「経済センサスをはじめとする統計データの見方・読み方」(大津市)
10月5日	不動産に関する無料相談会(大津市)
11月29日	研修会「住家被害認定研修会・基礎編(地震編)」(大津市)
12月6日	県内税務課向け研修会(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2･4水曜日(祝祭日を除く)	定例無料相談会(士協会事務局)
10月4日	「土地月間」無料相談会(京都市、福知山市、宇治市、電話、オンライン)
10月9日	秋季講演会「こころの姿」(京都市、WEB配信)
11月13日	京都市及び京都自由業団体懇話会5団体共催　市民のための不動産なんでも無料相談(京都市)
11月16日	京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会(宇治市)
12月5日	五会合同研修(詳細未定)

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(大阪市)
8月26日～9月30日	WEB配信研修会「ポストコロナ時代におけるホテル事業分析＆不動産評価」(大阪市)
9月18日～令和7年1月22日	近畿大学寄附講座「不動産鑑定」(東大阪市)
9月30日	定期研修会「データと現場の声から探る最新の賃貸住宅の市場動向」(大阪市)
10月2日、5日、12日、16日、18日、19日、23日、27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、堺市、東大阪市、松原市、守口市)
10月17日	令和6年度土地月間記念講演会(一般及び会員)(大阪市)
10月21日	定期研修会「定借ビジネス最前線」(大阪市)

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)
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)
7月19日	定例研修会「不動産鑑定士も知っておきたい空き家・所有者不明土地をめぐる法律問題」(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)
10月9日、10日、16日、17日、23日、25日	「土地月間」無料相談会(伊丹市、神戸市、明石市、相生市、西宮市、姫路市、豊岡市)
10月11日	土地月間記念講演会「兵庫県下の地価動向について」「トリドール、創業からグローバルフードカンパニーへ」(神戸市)
10月26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)
12月6日	定例研修会「テーマ未定」(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
9月未定	特殊な権利(鉱泉権等)の鑑定評価等勉強会(士協会事務局)
10月31日	奈良県砂防・災害対策研修会(士協会事務局)
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)
8月19日	専門士業連絡協議会　理事会幹事会(和歌山市)
8月25日	和歌山県空家相談会(県内各所)
9月13日	研修会「価格等調査ガイドライン等の内容及び鑑定評価モニタリングに係る立入検査の検査結果について」(和歌山市)
10月17日	「土地月間」無料相談会(士協会事務局)
11月25日	専門士業団体連絡協議会「よろず無料相談会」(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
10月4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)
10月27日	暮らし・経営・なんでも相談【鳥取県士業団体連絡協議会主催】(倉吉市)

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
8月20日	(公社)島根県宅地建物取引業協会と(公社)島根県不動産鑑定士協会との意見交換会(松江市)
9月13日	山陰地区交流会(松江市)
10月2日	秋の無料相談会(松江市、出雲市、浜田市)

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
10月11日	「土地月間」に係る無料相談会(岡山市役所)
10月15日	「土地月間」に係る無料相談会(津山市役所)
10月21日	「土地月間」に係る無料相談会(倉敷市役所)
11月7日	令和6年度臨時総会(岡山国際交流センター)
11月15日	研修会(岡山県立図書館)
12月下旬	第27回不動産市況DI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)
9月20日	令和6年度研修会(ハイブリット開催(広島市・WEB))
10月2日	不動産の無料相談会(広島市、呉市、福山市、廿日市市)
10月25日	令和6年度講演会(ハイブリット開催(広島市・WEB))

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)
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)
10月20日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(山口市)
11月17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	不動産鑑定相談所(士協会事務局)
10月10日～11日	研修会
10月16日	「土地月間」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
随時	不動産鑑定に関する無料相談会(士協会事務局、電話相談等)
10月4日	秋季無料相談会(高松市及び丸亀市)

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)
毎月第4水曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局)
8月2日	研修会
9月24日	不動産に関する無料相談会(松山市)
10月1日	不動産に関する無料相談会(西条市、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
10月22日	「土地月間」に係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(士協会北九州支部・予約制)
毎月第4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」
8月19日	第19回福岡県不動産市況DI調査結果公表
9月7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)
10月1日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(福岡市、北九州市)
10月3日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(久留米市、水巻町)
10月9日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(福智町)

10月10日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(上毛町)
10月21日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(築上町)
10月23日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(赤村)
10月24日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(豊前市、大刀洗町)
10月28日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(小郡市、芦屋町)
10月30日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(福津市、飯塚市)
～ 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回福岡県不動産市況DI調査の概要

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
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)
10月2日	講演会「最近の金融経済情勢について」(佐賀市)
10月7日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(佐賀市、唐津市、鳥栖市)
10月30日	令和6年度 固定資産税評価研修会(佐賀市)

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
10月1日	「土地月間」無料相談会(長崎市・佐世保市)
10月18日	研修会「長崎県内のマンション・戸建ての市況と動向」(長崎市)
11月16日	長崎専門職団体連絡協議会「専門家による何でも無料相談会」(長崎市)

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
9月2日	一般研修会(益城町：グランメッセ熊本)
10月10日	土地月間無料相談会(八代市)
10月15日	市町村職員研修会(益城町：グランメッセ熊本)
10月16日	土地月間無料相談会(熊本市)
10月28日	土地月間巡回無料相談会(玉名市)
11月28日	熊本県主催住家被害認定調査等研修会(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)
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)
10月1日	「土地月間」に係る無料相談会(大分市・中津市・佐伯市)
10月4日	公益社団化10周年記念講演会(大分市)

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
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)
10月19日	不動産に関する無料相談会(宮崎市)
12月21日	令和6年度 講演会(宮崎市)※講師、テーマ未定

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(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)
10月3日	「土地月間」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	不動産鑑定無料相談(予約制)
10月上旬	令和6年沖縄県地価調査結果の概要 動画配信
10月9日	「土地月間」無料相談会(沖縄県庁)
11月16日	沖縄士業ネットワーク協議会主催「くらしと事業のよろず相談会」(那覇市)
12月	第21回沖縄県不動産市場DIレポート公表

新年賀詞交歓会のご案内

新年を迎えるにあたり、本会関係各位への年頭ご挨拶及び会員相互の親睦を兼ね、下記のとおり新年賀詞交歓会を開催いたしますので、奮ってご参加くださいますようご案内申しあげます。

参加ご希望の方は、下記QRコードまたはURLから、「新年賀詞交歓会参加申込フォーム」に所要事項をご記入のうえ、本会事務局総務課までお申し込みください。

https://questant.jp/q/R98W5H9G

記

1. 日　　時　令和7年1月21日（火）17時から（流れ解散）
2. 場　　所　ホテルグランドアーク半蔵門　4階「富士の間」
　　東京都千代田区隼町1番1号（℡ 03-3288-0111）
　　（下記案内図ご参照）

※ 名刺入（名札）を用意しておりますので、必ず御名刺をご持参ください。

ホテル グランドアーク半蔵門周辺拡大図

■お車でお越しの方は、矢印にそってお進みください。

電車

東京駅	東京メトロ丸の内線	大手町駅	東京メトロ半蔵門線	半蔵門駅	1番出口より徒歩2分	ホテル
新宿駅	都営地下鉄新宿線	九段下駅			6番出口より徒歩3分（エスカレーター有）	
渋谷駅	東京メトロ半蔵門線					
池袋駅	東京メトロ有楽町線			麹町駅	1番出口より徒歩7分	

バス

四谷駅	都営バス 晴海埠頭行き	三宅坂	徒歩2分	ホテル
日比谷	都営バス 四谷駅行き			

車

東京駅	タクシーにて約10分	ホテル
首都高速道路 霞が関出口	約5分	

ホテル グランドアーク半蔵門　東京都千代田区隼町1-1　TEL. 03-3288-0111　https://www.grandarc.com

※誠に恐れ入りますが駐車場の台数に限りがございますので、公共の交通機関をご利用くださいますようお願い申し上げます。

「実務修習業務規程施行細則」の一部改正について

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
実務修習運営委員会

1．改正の経緯

本会は、不動産の鑑定評価に関する法律及び同施行規則並びに実務修習業務規程の定めるところにより、実務修習を実施しています。当委員会において、実地演習実施機関及び指導鑑定士による指導内容の充実や実務修習生の負担軽減を図ることを鑑み検討した結果、実務修習の受講申請期間及び実地演習課程における一般実地演習報告書の提出期日等に関して、実務修習業務規程施行細則の一部改正を行いました。

2．主な改正のポイント

① 受講申請期間の変更（延長）

実務修習受講申請書等の提出期限について、実地演習実施機関及び指導鑑定士を決定するための準備等による実務修習受講申請者の負担軽減を図るため、現行の「21日前まで」から「11日前まで」に変更します。

② 基本演習（第一段階及び第二段階）の実施時期変更

基本演習（第一段階）及び同演習（第二段階）の実施時期について、第一段階を「概ね5月」、第二段階を「概ね6月」に変更します。なお、第三段階と第四段階の実施時期については変更ありません。

③ 実地演習履修期間の一部変更及び1年コースにおける報告回ごとの類型数の変更

実地演習課程について、第1回報告回における履修期間を「3月末日」から「4月15日」までに延長するとともに、1年コースにおける報告回ごとの細分化類型数を変更します。

3．適用時期

上記2．①の改正は、第19回実務修習（令和6年12月開始予定）の受講申請開始時から適用します。②及び③の改正は、令和6年12月1日から適用します。

以　上

第6回日中韓鑑定評価協力会議の開催について

第6回日中韓鑑定評価協力会議が韓国（KAPA）の主催により下記のとおり開催される予定となりました。

1. 日　　時　令和7年5月29日（木）
2. 場　　所　オークウッドプレミアCOEXセンターソウル（韓国）
3. 会議テーマ　「Proptech and Appraisal（不動産テックと鑑定評価）」

参加方法等、詳細が決まり次第、ホームページ等にて随時お知らせいたします。
「第6回日中韓鑑定評価協力会議のご案内」は、下記URLまたはQRコードからご参照ください。
（https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/kmmk/km_international/nichukan2025/）

事務局職員就業規約の一部改正について

事務局では、DX推進や働き方改革の一環として、勤怠管理システムの導入を進めている。また、厚生労働省からは、労働者の健康保持や育児・介護に対する配慮が求められている。これらに対応するため、下記の内容について、事務局職員就業規約の一部改正を行った。

1. 時間単位の年次休暇
年5日の範囲内で、年次休暇を時間単位（1時間単位）で取得できるようにする。

2. 失効年次休暇積立制度
失効した年次休暇を積み立て、私傷病の治療や家族の看護・介護、社会福祉活動等に使用できる制度を導入。最大40日分の積立が可能。

3. その他の改正点
⑴ 勤怠管理システムの導入に伴い、「出勤簿」「諸届簿」を削除。
⑵ 年次休暇の付与基準日を雇用開始日に変更。
⑶ 中途採用者に対する年次休暇の付与ルールを法定に沿ったものに変更
（令和6年9月10日開催　第164回業務執行理事会承認。なお、改正規約の適用は、令和6年10月1日とする。）

令和7年度研究論文を募集しています。

下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文を募集しています。
⑴ 不動産鑑定評価の理論と実務に関する研究
⑵ 不動産鑑定評価に関連する業務（不動産カウンセリング業務等）の理論と実務に関する研究
⑶ その他、不動産に関する理論的、実証的研究
【応募資格】個人の方（会員、非会員を問わず。業者名や団体会員名での応募は不可）。
【提出期限】令和7年（2025年）4月1日（火）必着
※来年は、本会創立60周年に当たるため、募集時期が変更になる場合があります。
【担　　当】公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　研究・研修課
※詳細は「鑑定のひろばNo.227（令和6年7月発行）」55 ～ 56頁の募集要項をご参照ください。

《地域別会員数》(令和6年8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	71	99 (71)					1	171 (71)	100
東北	139	176 (139)					6	321 (139)	182
関東甲信	619	762 (609)	10				8	1,399 (609)	790
東京	651	1,775 (545)	23 (1)	2			1	2,452 (546)	1,906
北陸	96	110 (95)	1				4	211 (95)	116
中部	274	398 (260)	2				4	678 (260)	418
近畿	497	762 (473)	11			1	6	1,277 (473)	804
中国	155	193 (151)					5	353 (151)	202
四国	93	110 (90)					4	207 (90)	117
九州・沖縄	250	361 (235)	1				8	620 (235)	385
合計	2,845	4,746 (2,668)	48 (1)	2	0	1	47	7,689 (2,669)	5,020

メールマガジンご登録のお願い

広報委員会では、重要かつ有益な情報を迅速に伝達するため、すべての会員の皆様にメールマガジンをご購読いただきたいと考えております。メールマガジン未登録の方は、ぜひご登録ください。

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

①会員専用ページ「会員登録情報・研修履歴」を開き、「個人データ変更」をクリックする（業者用IDで会員専用ページにログインされた方は「業者データ変更」)。

②「メールアドレス」欄に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」を選択する。

④一番下の『送信』ボタンをクリックする。

※このページで、ご住所等の変更や「会員検索」におけるご自身の情報の公開・非公開を設定することができます。

※メールマガジンをご登録いただけるのは、申し訳ありませんが、会員のみとなります。

事業実績等の報告に係るご案内について

国土交通省のホームページにて、「事業実績報告書作成支援システム」に関する情報が今後公開される予定です。公開され次第、本会ホームページ及びメールマガジンにてお知らせいたします。

※昨年は12月21日付で公開されました。

編集後記

想像できるものは創造できる。鳥のように空を飛びたいと想った人がいたから飛行機が出来た。かまぼこ板サイズの通信機器を想い浮かべた人がいたからスマートフォンが創り出された。

今ある人工物の全ては、かつて誰かが想像imaginationしたから創造creationされたのだ。「創」は「倉」と「刀」の組み合わせで、字源はこれまで倉にためてきたものを刀で切り刻むこと。成功体験や経験則を切り捨てた結果見出されるものが創造物だ。産みの苦しみを乗り越え諦めなかった結果である。

日本に不動産鑑定評価の制度が生まれて60周年を迎えようとしている。昭和の土地神話創世記、バブル期、崩壊後の失われた30年を鑑定評価制度は地価公示制度と両輪を担ってこの国の経済活動を陰で支えてきた。近年では、不動産鑑定士の存在は社会インフラだと公認されるまでに至っている。

一方で人口減少と就職売手市場で知名度の低いこの資格を志す人が減り、担い手確保がキーワードに掲げられる事態に陥っている。従来の成功体験に胡座をかき、将来を見据えた取り組みを欠いていたことを素直に省みる必要がある。

地方不動産市場での予測指数たる不動産市況DI調査、既存住宅の流通活性化策としての住宅ファイル制度、被災地支援の住家被害認定調査等々、近年不動産鑑定士だからこそできる新たな取り組みを行ってきた。十分な成果に結びついていないものもあるが、諦めずに時代の変化に対応して世に役立つ新たな取り組みを継続していきたい。

能登地震の被災地支援活動には全国から280人、延べ1500人の鑑定士仲間が参加した。専門士業がこれだけの規模で支援を行い一定の成果を上げたことは有史以来初めてではなかろうか。価値判断の専門家として揺るがない実績を残したと言えよう。参加者の熱意と名実ともに同じ釜の飯を食った連帯感が業界の新たな原動力となると確信している。

鑑定評価とはなんぞや、我々の社会介在価値はどこにあるのか。創は訓読みで「きず」と読む。従来の価値観を切り刻んだ末に想像できたものが現実社会に創造されるのだと思う。変わってゆく姿、それが次代を担う人に響いた時に担い手も育ってくるように思う。還暦の節目、従来の執着を手放しキズを負う覚悟も必要だ。

広報委員長　村木康弘

JAREA 鑑定のひろば【228号】2024年10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　浦和システムビルヂング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	髙橋　芳明	231-0012	横浜市中区相生町１－３　モアグランド関内ビル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綿屋町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　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	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山口	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	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－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　㈲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	髙平　光一	900-0033	那覇市久米２－１６－１９	098-867-6275	098-869-9181

2024年10月1日現在

浜野浦の棚田
佐賀県東松浦郡玄海町浜野浦地区にある棚田です。浜野浦海岸に流れ込む全長約２kmの浜野浦川によって形成された浸食谷に築かれてきました。面積11.5haの中に大小283枚の田んぼが幾重にも連なっています。畦畔は石積みで、戦国・江戸時代から受け継がれてきました。1999年に「日本棚田百選」、2011年に「佐賀県遺産」に認定されました。

伊万里焼・有田焼
400年の歴史を持つ焼き物です。有田皿山で作られた製品が伊万里港から積み出されたために、有田焼は通称「伊万里焼」と呼ばれるようになりました。一般的に「古伊万里」「柿右衛門」「鍋島」の三様式に大別されます。きっかけは豊臣秀吉の朝鮮出兵で、多くの大名が朝鮮半島から陶工を日本に連れ帰りました。1616年、陶工の李参平（りさんぺい）が有田の泉山で白磁鉱を発見し、日本最初の磁器が焼かれたといわれています。

武雄温泉
1,300年の歴史があり、武雄温泉に関する最古の史料は、奈良時代に編纂された「肥前国風土記」であるといわれています。楼門（写真）と新館は、国の重要文化財に指定されています。1914年に辰野金吾によって設計されました。楼門は天平式楼門といわれ、釘を1本も使っていません。楼門の天井には、「子」「午」「卯」「酉」の四干支の彫り絵があります。門をくぐると、資料館である新館と共同浴場、貸切風呂があります。

浜野浦の棚田

伊万里焼・有田焼

JAREA 鑑定のひろば【228号】 2024年10月発行
●公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 〒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