

鑑定のひろば JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

委員長挨拶 理事挨拶

不動産鑑定士キャリアフォーラム2025参加報告

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会設立60周年記念事業

不動産鑑定士PRムービー&コミック

「ビジブル！不動産鑑定事件簿」

ウェブムービー撮影ルポ

令和7年度研究論文選考結果発表

推薦者
募集中!

不動産鑑定士×○○○ 第5回

学習塾塾長・工学博士・口笛奏者

地域リポート

自然と伝統を力に、未来を繋ぐまち—備前市

《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

<ヘッダー>から「会員情報変更等」の「会員情報確認・変更」を選択

3

会員情報ページ下部の「変更する」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し変更申請

※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

委員長挨拶	4
-------	---

理事挨拶	9
------	---

不動産鑑定士キャリアフォーラム2025参加報告	15
-------------------------	----

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会設立60周年記念事業 不動産鑑定士PRムービー & コミック 「ビジブル！ 不動産鑑定事件簿」 ウェブムービー撮影ルポ	20
---	----

令和7年度研究論文選考結果発表	23
-----------------	----

不動産鑑定士×〇〇〇 第5回 不動産鑑定士×学習塾塾長・工学博士・口笛奏者	26
--	----

地域レポート 自然と伝統を力に、未来を繋ぐまち一備前市 公益社団法人 岡山県不動産鑑定士協会 山本 訓	31
---	----

 不動産鑑定士のまなざし～ 「不動産鑑定士レター」から	34
---	----

 連合会の動き	37
委員会の動き	39
都道府県不動産鑑定士協会の動き	44

INFORMATION

新年賀詞交歓会のご案内	57
地域別会員数	58
令和8年度研究論文の募集について	58
事業実績等の報告に係るご案内について	59

委員長挨拶

本年6月19日に開催された第354回理事会において、新たな体制での委員会がスタートしました。
各委員長からのご挨拶を紹介いたします。

●企画委員会

委員長 安田 商基

●総務財務委員会

委員長 杉浦 綾子

●業務委員会

委員長 嶋田 幸弘

●地価調査委員会

委員長 浜田 哲司

●情報安全活用委員会

委員長 伊藤 裕幸

●調査研究委員会

委員長 長尾 直樹

●研修委員会

委員長 中村 真二

●国際委員会

委員長 佐藤 史郎

●広報委員会

委員長 村木 康弘

●公的土地評価委員会

委員長 坂本 圭一

●鑑定評価基準委員会

委員長 阿部 隆志

●災害対策支援委員会

委員長 佐藤 麗司朗

(敬称略)



企画委員会

委員長 安田 商基

企画委員会は、連合会の組織及び法務・コンプライアンスに関する事項や定款・諸規程の整備に関する事項などを扱います。

コロナ禍を契機として、各種業務のリモート化、デジタル化が進展するなか、連合会の運営も変化させていかなければなりません。具体的にはWEB選挙の継続実施やDX技術を活用した士協会・地域連合会運営の指針整備を図ります。

また、今年度につきましては、連合会設立60周年を迎え、会員の皆様からのご意見、ご要望等を集約し、今後10年間の将来ビジョン(不動産鑑定業将来ビジョン「行動計画2025」)の策定を進めております。「社会と連携し、新たな価値を創造する不動産鑑定士へ」をメインテーマとして、①業務の進化・発展、多様化、②専門性の深化、社会的信頼の向上、③社会への発信強化、認知度向上、④持続可能な業界構造への変革・転換を4つの柱とした中・長期的なビジョンの構築を図りますので、よろしく願いいたします。



総務財務委員会
委員長 杉浦 綾子

この度、総務財務委員長を拝命致しました杉浦です。

総務財務委員会は連合会の執行方針に従い、活動の優先順位、バランス等を考慮しつつ、会員の皆さまの活動を支えるべく努めて参ります。主要な取り組み事項は次のとおりです。

1. 連合会体制及び公益法人の運営について

連合会体制下における公益法人としてのあり方を踏まえ、各種会議の効果的かつ効率的な運営を検討して参ります。

2. Web会議の活用について

Web会議活用による委員会旅費の削減、ペーパーレス化等により、予算の効果的な執行を検討して参ります。

3. 適正な財務管理等の実施について

会員の年齢構成の変化及びその影響等を踏まえ、中長期的観点から検討を行うと共に、会員の増加策に係る対応等についても、関係委員会等と協力して検討して参ります。

この他、表彰等の対応、親睦行事、事務局態勢の整備等、関係委員会等と協力して検討して参ります。会員の皆さまのご指導、ご支援のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。



業務委員会
委員長 嶋田 幸弘

前期に続きまして業務委員長を拝命いたしました嶋田と申します。

当委員会は、現在、5つのワーキング小委員会（業務適正化、業務改善、業務指針、業務推進、住宅ファイル制度の各小委員会）により構成されており、それぞれの活動を通じて、皆様の日々の業務に関連する様々な課題に取り組んでおります。

さてこの度、当協会は創立60周年を迎えることとなりましたが、現在の不動産鑑定業界は、適正な鑑定報酬のあり方、担い手確保の問題、業務の拡大と新たな業務領域の開拓、効率化、AIの導入・活用など、様々な課題に直面しており、これらに柔軟かつスピード感を以て対応することが要請されています。

業務委員会は、鑑定業務に直結するこれら様々な課題に対して、会員の皆様のご意見・ご要望等を取り込みながら、これまで以上に精力的に活動していくことを目指します。

今後共、ご理解ご協力の程よろしくお願いいたします。



地価調査委員会
委員長 浜田 哲司

このたび、前期に引き続き地価調査委員長を拝命いたしました浜田と申します。

前期は、地価公示事例作成補助費の増額、地価公示鑑定評価書における貸貸事例比較法の適用任意化、比準価格決定の理由欄の記載簡素化など、地価公示評価員への支援や業務の合理化を進めて参りました。

また、WEB会議の普及をインフラとして活用することによって、令和4年地価公示からは新人評価員研修を導入することができ、今般、令和8年地価公示のための研修を無事終了いたしました。新人研修を受けた評価員も現在5年目の評価員となり、徐々に分科会活動でも中心的役割を担っていただいていることかと思います。

地価は景気の緩やかな回復傾向を反映して上昇に転じる地域が拡大しつつありますが、広域的に情報交換を行ってこれらの状況を的確に把握する必要が高まっています。地価調査委員会では、引き続き地価公示業務を取り巻く喫緊の課題に的確に対応し、円滑に地価公示業務が遂行されるための基盤を整える一方で、地価公示制度の担い手としての中長期的な課題についても持続的に取り組んで参ります。

会員の皆様の地価調査委員会の活動へのご理解、ご協力をお願い申し上げます。



情報安全活用委員会
委員長 伊藤 裕幸

情報安全活用委員長を拝命しました。加えて特別委員会の「情報システム推進委員会」の委員長も務めます。連合会における情報の安全管理と有効活用は、この2つの情報関連の委員会の活動にかかっているといえます。2つの委員会を両輪として馬力をつけてJAREA-DXを加速させます。

思えば約37年前に不動研に入所した際に配属されたのが、大型コンピュータでプログラミングを書いて大量評価をする部署。そう考えると、鮭の一生のように生まれた川に戻ってきたような気がします。とはいえ今となっては、その頃に身につけたFortranのスキルなんて何の役にも立ちません。しかし、長年この業界でいろいろな局面に立ち会い、いろいろな経験を積ませていただいて培った経験値だけは少し役に立つかもしれません。会員の皆さまからアドバイスをいただき、力をお借りしながら前進してまいります。私の持つすべての経験値を、連合会のために惜しむことなく使い切る所存ですので、ご協力のほど、どうぞよろしくお願いいたします。



調査研究委員会
委員長 長尾 直樹

この度初めて調査研究委員長を拝命しました長尾でございます。

これまで歴代の先輩方そして杉浦委員長が取り纏められた各種研究報告等の提供等につきまして、それらを引き継ぐことの重責に身の引き締まる思いです。

現状では、全国版底地と地代の調査分析の公表、全国版田・畑山林の調査分析の公表、Tableau Reader及びQGISを活用した不動産関連オープンデータの配信、建物等鑑定評価の精緻化のための実務ガイドラインの公表、判例ライブラリーのご提供を行っておりますが、これらにつきまして現下の不動産鑑定環境に沿うように適宜軌道修正し、ブラッシュアップして参ります。

昨今のDXを中心とした大きな環境変化のうねりの中、我々も従来型業務にプラスして視野を広く持ち多方面での対応力が求められています。

どうすれば会員の皆さまのご参考となるかを選択指針として、尽力させていただく所存です。今後とも一層のご指導及びご鞭撻、そしてご協力を賜りますようお願い申し上げます。



研修委員会
委員長 中村 真二

この度、初めて研修委員長を拝命いたしました広島の中村と申します。副会長との兼務で重要な委員会を担当することとなりました。

連合会業務執行理事会構成メンバーのなかで昭和時代に不動産鑑定士登録をしているものは私を含め2名しかいなくなってしまう世代交代も進んでいますが、不動産鑑定士としてのこれまでの経験を活かし、不動産鑑定士の信頼性と専門性の向上に尽力する所存です。

研修制度は、その入り口である実務修習から始まり、日々の自己研鑽等を通して不動産鑑定士の社会的役割と専門性の向上に寄与する重要な仕組みであり、不動産鑑定士制度の根幹をなすものです。研修規程第8条の規定に基づく研修実施期間（毎年4月から翌年3月まで）ごとの15単位以上の受講義務導入から今年で5年目を迎えています。会員の皆様に良質で有用な研修コンテンツの一層の充実に努めて参りたいと考えております。

また専門性研修は現在①証券化 ②相続 ③賃料の3研修がありますが新たな専門性研修の追加や昨年齊木前研修委員長を中心にまとめたいただきました実務修習のあり方検討小委員会の報告書での提言内容の実現に向けての検討も行っていきたいと思っております。

皆様のご支援とご協力をお願い申し上げます。



国際委員会
委員長 佐藤 史郎

前期に引き続き国際委員会を担当させていただきます。本年は5月に日中韓鑑定評価協力会議が韓国ソウルで開催され、現地開催は久々でしたが、国際交流の大切さを改めて実感したところです。

今期も、①評価基準のグローバル化への対応、②業務領域の拡大、③海外の評価団体との協力の推進の三つを基本ミッションとし、「国際評価実務小委員会」、「国際業務開発小委員会」、「国際会議・交流小委員会」の各小委員会を中心に活動していきます。不動産鑑定評価基準等の英訳の公開を前期に行いましたが、今期はさらに国際評価基準（IVS）との整合性を確認していきます。IVSC年次総会にも継続して委員を派遣し、鑑定評価業務に係る国際化は国際委員会の使命として進めていく方針です。

本年は多数の国の団体が集うPPCシンガポール大会もあり、活発な国際交流が今後とも期待されます。業界の国際化、情報収集、会員皆様の国際交流・国際業務の円滑化支援に引き続き取り組んで参りますのでよろしくお願いいたします。



広報委員会
委員長 村木 康弘

「広報」の語源は英語の「Public Relations、略してPR」。つまり、広報とは元来「Public＝世の中の人々」との「Relations＝関係性」をつくる役割です。

広報委員会の職掌は、

- ・土地月間及び無料相談会等を含む広報活動全般に関する事項。
- ・対外的な広報戦略の構築及び実行に関する事項。
- ・ホームページに関する事項。
- ・不動産鑑定相談所に関する事項と規定されています。

そこで、3つの視点に立って、広報を行っていきたいと考えています。

1. 不動産鑑定士の活躍機会を増やす広報

不動産鑑定士の存在意義を周知し、鑑定士が必要とされる場面を掘り起こす

2. 次世代人材に繋がる広報

実際に不動産鑑定評価業務に携わる人材が増えるよう、受験者や新鋭の方と実務者を繋ぐ

3. 会員みなさんとの双方向の広報

連合会の有姿と現場で活躍されているみなさんの有姿を共有する一人一人が口々に不動産鑑定士について話し始めることが究極の広報のようにも思います。一緒に広報しましょう。ご協力をお待ちしております。

よろしくお願い致します。



公的土地評価委員会
委員長 坂本 圭一

本委員会では、固定資産税と国税の鑑定評価業務に加え、独占禁止法関連の事項も所管します。国税庁や総務省をはじめとする関係機関との連携をより一層強化してまいります。

前期と同様、「公的事例閲覧制度対応小委員会」と「固定資産税評価制度研究小委員会」を設置します。さらに、令和9年分の国税鑑定評価書の電子署名による完全納品に対応するため、業務委員会と連携して「電子署名推進ワーキング・グループ」を継続し、業務の円滑化・効率化をサポートしてまいります。

今年は、令和9基準年度固定資産の評価替えが実施されます。土地基本法に則り、地価公示、地価調査、相続税路線価、固定資産税評価地点だけでなく、隣接する市町村の評価地点との均衡にもご留意のうえ、国税局や各市町村との連携を密にすることで、相互の均衡化・適正化を図ってまいりましょう。

今後とも、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。



鑑定評価基準委員会
委員長 阿部 隆志

引き続き、鑑定評価基準委員長を拝命しました阿部です。

世界的には地球温暖化による災害の激甚化や環境配慮社会への移行、AIの進展による社会経済構造の変化、そして国内においては、少子高齢化の進展、物価や建築費上昇、インバウンド拡大など、マクロ経済状況も大きく変化しています。不動産分野においても、国土の強靱化・防災・減災、PFI・PPPなど官民連携投資の拡大、老朽化インフラやストックの活用や再生などが急務となっています。また、AI活用による業務効率の改善や付加価値の創出など、業務遂行を取り巻く環境も大きく変化しています。この急速な時代の変化に合わせて、不動産鑑定業界が、不動産に関わる専門家集団として社会課題を解決するインフラ機能として果たせる役割は大きいと感じています。それを見つけ、時代や社会の要請を捉え、将来を見据え、国民や社会から期待される役割や責任を全うできるような環境づくりをして参りたいと思います。

皆様には一層のご指導とご鞭撻、そしてご支援のほど、宜しくお願い申し上げます。



災害対策支援委員会
委員長 佐藤 麗司朗

今期より常設委員会化した災害対策支援委員長を拝命いたしました。常設化にあたり、新たな所掌事項として明記された「災害時における不動産鑑定評価等の情報提供及び共有の支援に関する事項」、「災害時における被災者相談会等への支援に関する事項」については、被災地や関係委員会と連携し、的確に対応できる体制を整えてまいります。

住家被害認定調査を中心とした災害支援は、2018年に連合会の定款第4条に明記された私たちの新たな社会的使命です。首都直下地震や南海トラフ地震の発生確率は高まっており、さらに地球温暖化の影響による線状降水帯の発生や豪雨災害、超大型台風による被害も頻発しています。これらが同時多発的に発生する懸念もあり、私たち不動産鑑定士が住家被害認定調査や罹災証明に関する知識を磨いておくことは、極めて重要です。そうした備えがあるからこそ、不幸にも被災された国民の皆様や、日頃から連携している自治体・職員の方々に、確かな支援と寄り添いを届けることができます。

昨年元旦の能登半島地震に際しては、全国各地から262名、延べ1,564名もの会員の皆様にご協力をいただきました。改めて心より御礼申し上げます。

また現在も、8月の九州豪雨において、熊本県士協会・鹿児島県士協会を中心に支援活動を展開しています。

こうした取り組みを通じて見えてきた新たな社会的使命を、私自身率先して実践するとともに、会員の皆様と共に理解を深め、力を合わせて取り組んでまいります。

理事挨拶



公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会
会長 小林 永佳

先人の志を受け継ぎ、DXやAIの進展を前向きに捉え、鑑定士の使命と専門性を未来へ繋げてまいります。さらに北海道の可能性を活かし、地域社会の持続的な発展と次世代への架け橋となるよう尽力してまいります。



公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会
会長 青田 淳一

青森県不動産鑑定士協会の2期目の会長となりました。会員21名の少人数で、会員の高齢化も進む中、公益社団法人としての業務・態勢を維持していくには困難を感じることもあります。その中で、従来の考えにとらわれることなく、永続できる協会運営を目指していきたいと考えています。



一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会
会長 中井 孝

士協会の目的の一つに不動産鑑定士としての資格価値の維持、向上があげられます。この目的達成のため、士協会の定款では事業を行うとしています。岩手県士協会は今後とも事業等を通じて、「県民生活の向上と県土の健全かつ均衡ある発展に貢献する」団体でありたいと考えます。



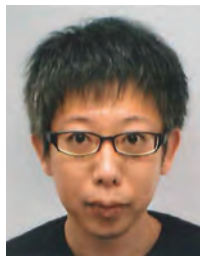
一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
会長 小竹 潤

業者会員数は40業者と減少が続いていますが、会員の連帯感、各事務所の生産性の向上をもたらす可能性も秘めています。地方の業務は公的評価が中心ですが、災害対策支援にも力を入れ、国・地方自治体との信頼関係の強化に努めます。



一般社団法人 秋田県不動産鑑定士協会
会長 石塚 充

この度、秋田県士協会の会長になりました石塚です。当協会の会員数は16名と少人数な上、半分近くが60代以上で高齢化も進んでおります。そのため、今後協会運営に支障がでる可能性もある中、新しい方法や考えも取り入れ、継続的な運営ができる体制を整えたいと思います。



一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会
会長 石川 聡

山形県不動産鑑定士協会の会長に就任しました石川聡と申します。連合会での委員会活動は初めてになりますが、持続的な発展に少しでも貢献できるよう務めてまいりたいと思っています。どうぞよろしくお願いいたします。



公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会
会長 佐藤 栄一

福島士協会の会長に再任されました佐藤です。当士協会では、過去2年間に急速に会員の減少が進み、そのような中で地元業界としてどのように責務を果たしていくかが課題となっています。これに対処すべく、前回の2023ビジョンに続き、新たに「福島士協会2025ビジョン」を策定し、活動を開始したところです。



一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会
会長 立川 伸光

この度、茨城県士協会の会長に就任しました立川伸光です。当協会は現在、会員の高齢化も進み、運営状況も厳しくなっております。微力ではございますが組織改革を進める一方、地域社会への貢献を通じて、不動産鑑定業界の発展の一助となるべく、努力する所存です。どうぞよろしくお願いいたします。



公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会
会長 鈴木 健司

当会会員数は年々減少しております。高齢化が進み、若手不足は否めない状況です。若い世代を育成しなければ早々に協会運営に支障がでます。鑑定が必要な場面の県民へのPR活動、他士業と連携して新規事業の開拓等に取り組んで会員の活躍の場を広げ、鑑定士の魅力を発信していく所存です。



公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会
会長 石川 直美

群馬県不動産鑑定士協会の会長に就任しました石川です。不動産鑑定士の存在を県内外に広め、不動産の鑑定評価の普及、活用を促す事が第一の任務だと考えています。社会的、公共的使命を着実に遂行し、結果若い世代が不動産鑑定士を目指すような会にしたいと思います。



公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会
会長 小林 隆敏

この度、埼玉県士協会の会長に就任いたしました小林隆敏と申します。
業界を取り巻く社会環境が激しく変化しております。その中で当協会の運営も厳しさが増しておりますが、皆様のお力添えを頂きながら、今後とも、精一杯地道な活動を進めて参りますので、よろしくお願いいたします。



公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
会長 大日南 元就

この度、新たに千葉県不動産鑑定士協会の会長に就任しました大日南元就（おおひな もとなり）と申します。
千葉県は、首都圏の一角として多様な地域的特性を有する重要なエリアであり、不動産鑑定士として果たすべき役割も日々増しております。
会員との連携を大切にし、地域社会と不動産鑑定業界の発展に尽力してまいります所存でございます。
今後ともよろしくお願い致します。



一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会
会長 高橋 芳明

2期目を迎え、引き続き公的評価は、各行政機関との連携と調和を大切に、円滑な業務遂行に努めます。とりわけ災害時に不動産鑑定士が速やかに支援活動に参画出来るよう、平時から行政との協定締結や研修実施は不可欠であると考えます。また、民間鑑定において重要なスキルアップに直結するような研修を多く提供します。「神奈川県で開業してよかった」と思える士協会を築き上げるべく、理事一同、一丸となって今期も力を尽くします。



一般社団法人 山梨県不動産鑑定士協会
会長 小野 淳一

令和6年度より会長を拝命しました小野淳一です。当会は会員数19名という小規模な会ですが、全会員が一丸となって組織を運営しています。鑑定業界の未来を見据え、明日を担う若い世代にとっても魅力ある業界にするために、より一層努力していきたいと思っております。



一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会
会長 宮坂 祐里

長野県士協会会長を拝命しました宮坂です。当協会の会員数は、50名弱ですが、広い県内の特徴あるそれぞれの地域に、地元に通じた会員が在籍しております。任期の2年間、会員の皆様と力を合わせて、地域社会に貢献できるよう、協会活動に取り組んで参る所存です。



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
会長 池田 守

この度、東京会の会長に就任いたしました。
今年度の不動産鑑定士試験には、昨年に比べて多くの若者が受験をされました。それらの方々の期待に応えるべく、新入会員の方へのサポートをしっかり行い、不動産鑑定業界をもっと輝かせたいと思います。
皆さまのご支援、ご指導を宜しくお願いいたします。



公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会
会長 浅妻 信

本年度より、会長を拝命いたしました浅妻と申します。会員数が50名をついに下回るなど厳しい状況にありますが、公益社団法人にふさわしい体制を整え、直面する課題に真摯に取り組んでまいります。会員間の結束を強め、不動産鑑定士の社会的地位向上に寄与すべく全力を尽くす所存です。



一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会
会長 小林 正伸

今年5月に富山県不動産鑑定士協会の会長を拝命しました。当会は会員数23名（正会員21名、特別会員2名）と小規模で、今後も高齢化による減少基調が予想されます。これは士協会の運営面でも大きな課題であり、連合会や地域会との連携を深めつつ、より魅力的な士協会の在り方を模索していきたいと思っています。何卒よろしくお願い致します。



公益社団法人 石川県不動産鑑定士協会
会長 諸江 美和

令和6年能登半島地震では、全国の不動産鑑定士の皆様に住家被害認定調査で温かく、そして大きなお力をいただき、心より感謝申し上げます。

白山の雪解け水が海へ広がるように、このご恩を能登や石川にとどめず、全国の皆様へも広くお返ししていけるよう努めてまいります。



公益社団法人 福井県不動産鑑定士協会
会長 奥田 茂

福井県士協会の会長に就任しました奥田です。我々の士協会は会員の高齢化による担い手不足から、40～60歳代の会員を中心に役職兼務で運営を行っています。理事会での情報交流を通して、今後の士協会運営を少しでも改善できるよう1期2年頑張りたいと思います。



公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会
会長 寺村 建一郎

この度、会長に就任いたしました寺村です。早速、8月末に住家被害認定講座をテーマとした市民公開講座を開催しました。令和7年5月現在、42名の会員数ですが、執行部を中心にまとまりのある地域会だと自負しております。今後は次世代育成に尽力していきたいです。



公益社団法人 静岡県不動産鑑定士協会
会長 鈴木 隆史

静岡県不動産鑑定士協会の会長となりました鈴木隆史です。会員数88名と全国的には中規模な会ですが年々高齢化が進んでいます。色々な課題が山積してますが、会員・事務局を中心に、時には県内各士業等団体、全国の士協会、地域会、連合会等と協力し課題解決に取り組みたいです。



公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
会長 小森 洋志

愛知県不動産鑑定士協会会長2期目となります小森洋志です。我が業界も担い手不足が深刻化しており、鑑定評価制度を今後も維持していくためにも担い手の確保が急務となっております。残りの任期、少しでも魅力のある業界となるよう全力で協会運営に邁進してまいります。



一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会
会長 吉田 望実

このたび、一般社団法人三重県不動産鑑定士協会会長に就任しました。現在、当協会は会員の高齢化および減少という課題に直面しています。広報活動を通じて若い世代の人材確保と次世代の育成に取り組むこと、地域社会からの信頼の向上、協会の持続的かつ健全な発展を目指して活動します。



公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会
会長 村木 康弘

不動産鑑定士の存在意義を世間に周知。地域精通性を尊重し、持続可能な公的評価・取引事例収集体制を確立。産学官で始めた自治体AM研究会で鑑定士の新たな活躍機会を見出す。「原点に立ち返る・社会との関係性を問う・10年後の業界像を描く」の3つの視点で士協会活動を意義付けていきます。



公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会
会長 辻本 尚子

2期目の就任となります。京都府会理事一同、一丸となって協会活動に取り組んでいます。不動産鑑定という魅力的な仕事を一人でも多くの人々に知って貰えるよう、会員のため、社会のため、不動産鑑定士の地位向上に努めていく所存です。ご支援ご鞭撻の程よろしくお願い致します。



公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
会長 松永 明

本年、大阪士会は社団化30周年を迎えました。大阪・関西万博やインバウンド拡大の追い風を受け、外向けには寄附講座・市民セミナー・無料相談会、内向けにはAI・ビッグデータ活用を進め、社会情報インフラとしての鑑定評価業務の拡充に努めて、社会に貢献していきます。



公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会
会長 三浦 一範

兵庫士協会の三浦です。当県は県土が広く旧五国から成り立ち地域性も多彩です。不動産鑑定には地域精通性が必須であるとの認識に立ち、各地域の個性を尊重して、これに対応した協会運営を心掛けます。理事・会員が一丸となった士協会となることが目標です。



公益社団法人 奈良県不動産鑑定士協会
会長 平田 馨

奈良士協会会長に就任しました平田です。奈良県の会長任期は2年ですが、前期途中で前会長がご逝去されたため、残存期間の1年2ヶ月を務め上げ、6月の総会にて2期目の会長に就任しました。当士協会は15年前には60名近くいましたが、現在は39名、会員数は2/3になりました。また高齢化も進んでいます。よって、会員の減少及び高齢化に対応した協会運営に努めて参ります。



一般社団法人 和歌山県不動産鑑定士協会
会長 有本 幸男

この度、会長職を拝命頂きました有本です。微力ながら、皆様のお役に立てるよう精進を重ねて参ります。不動産鑑定という真理の海は深く、峯は高いですが、切磋琢磨を通じて社会に貢献し、世間から信頼を得られるよう、全国の皆様とタッグを組み歩ませて頂きます。「道は開ける」。



公益社団法人 鳥取県不動産鑑定士協会
会長 馬野 好雅

このたび鳥取県不動産鑑定士協会の会長を拝命いたしました。当協会は規模こそ大きくはありませんが、少数精鋭の強みを活かし、行政・企業、そして地域の皆様から信頼される協会を目指してまいります。不動産鑑定士をより身近に感じていただける存在となれるよう、これからも一層努力してまいります。



公益社団法人 島根県不動産鑑定士協会
会長 大野 豪俊

島根県不動産鑑定士協会の会長として、2期目を務めることになりました。島根県全体の人口構成としては高齢化が高止まりしている状況に変わりありませんが、士協会としては毎年のように新入会員を迎えることが出来ており、大変喜ばしい状況にあります。会員各位の協力と事務局の強力な支援を頂きながら、任期を全うして参ります。



公益社団法人 岡山県不動産鑑定士協会
会長 佐藤 俊輔

今回で会長（理事）としては2期目となります。会員の高齢化が進んでいる中で地域に根差した専門家集団として、社会のニーズに対応したサービスの質を維持するために協会としてできることを精一杯頑張っていきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。



公益社団法人 広島県不動産鑑定士協会
会長 生瀬 肇

この度、会長に就任しました生瀬です。当士協会の会員は84名で、ここ数年大きな変動はありませんが、今後は高齢化や先細りも懸念されます。不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼を深めるとともに、業務の永続性と会員の共存共栄を目指して皆様と共に尽力して参ります。



公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会
会長 植田 豊隆

この度、新たに会長に就任しました（うえたゆたか）と申します。入会当時最年少でしたが、その後14年経過したにもかかわらず、未だその地位を維持しています。持続可能な協会運営を目指して、諸先輩方のお力添えを賜りながら務めて参りたいと存じます。何卒宜しくお願い申し上げます。



公益社団法人 徳島県不動産鑑定士協会
会長 澤嶋 鉄哉

会長2期目となりました。地方では、会員数の減少、士協会活動の維持、災害対応準備等、様々な課題を抱えております。私たち不動産鑑定士は、公的な価格指標の提供等、社会インフラの整備を担っていますので、課題の克服を図りつつ業務に当たらなければなりません。限られた人員ですが、将来を見据え、今後とも微力を尽くして参りたいと存じます。



公益社団法人 香川県不動産鑑定士協会
会長 鈴木 祐司

会長職3期目となります。引き続き、微力ながら業界の発展のため取り組んで参りますので、ご指導ご鞭撻の程お願いいたします。香川会も会員の減少・高齢化が進んでいます。鑑定士業界が抱える諸問題について、全国の士協会長、連合会役員の方々と情報共有をさせていただき、地方の小規模会が取り組むべきことをしっかり学ばせていただきます。



公益社団法人 愛媛県不動産鑑定士協会
会長 大西 泰祐

会長職は2期目となりました。今期は、公益法人法改正の関係で新たに弁護士1名を外部理事として当会に迎えてスタートしました。地方の鑑定業界は引き続き厳しい環境が続いていますが、適正・円滑な会務運営に努めて参りますので宜しくお願い致します。



一般社団法人 高知県不動産鑑定士協会
会長 畠山 照章

本年度、会長を拝命しました畠山です。当協会は、会員数の少なさや高齢化といった地方特有の課題を抱える協会です。限られた人材を最大限に活かすべく、DX化を推進し、業務の効率化に取り組んでいます。龍馬の国・土佐発のDXとして、全国の参考となる様な挑戦を続けて参ります。



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
会長 浅川 博範

本年6月から会長を拝命しました。会員数は減少傾向にあるとはいえ約180人前後を維持しています。労働人口の減少に伴い、鑑定業界への参入も減る中、地方鑑定士の担い手確保を図るべく、前執行部から引き継いだPR活動を中心に不動産鑑定士のブランド向上やDX化等で業務効率化を探究したいと思います。



公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
会長 樋口 隆弘

本年8月末現在、会員数17名（うち、古希通過者8名）、平均年齢64.5歳の少数精鋭団体の会長職を仰せつかりました。新規入会なかりせば今年度末に50歳未満ゼロ達成！の当会のキーワードは快活&持続可能性。みんな儲かっているからこそ公益事業にも身の丈に応じ真摯に協調しながら取組中。



公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
会長 堺 賢作

長崎県不動産鑑定士協会の会長に就任しました堺と申します。全国の地方士協会と同様、当協会も会員減少、高齢化が進行中です。持続可能な協会運営のためには、若い人材確保が欠かせません。若い世代にとって魅力のある業界になるように努力する所存です。よろしくお願いします。



公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
会長 津留 伴一

本年度当会の会長に就任しました。古希を過ぎていますが、気持ちだけは若いつもりです。地方の士協会は、共通の課題を抱えておりますが、まずは自助努力によらざるをえませんが、中長期的には他士協会との情報支援等を通じて、一層の連携の強化を図りながら課題を少しずつ解決していきたいと思いますので、何卒宜しくお願いします。



公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
会長 脇坂 敬規

令和7年度より会長に就任いたしました。前年度は海外からみたおんせん県・大分の魅力をテーマに公益社団化10周年記念イベントを行い、盛会のうちに終えることができました。次の10年は、高齢化する県士協会の持続的運営と地域貢献との調和が課題になると思われます。連合会や地域会のお知恵をお借りしながら最適解を導き出せたらと思います。



公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
会長 古清水 賢一

会長4期目となります。当会は会員24名で平均年齢は55歳です。小規模な協会ではありますが不動産以外の地元の精通力もいかして、圧倒的に豊かな生き方というローカルの価値観を共有して地域社会に貢献していきたいと思います。



公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
会長 木下 登

県士協会長として二期目の就任となりました。災害支援等われわれの社会的貢献の場は広がりつつありますが、地方部は会員の減少が続いており、協会運営はますます厳しさが増すことが予想されます。士協会会員のみなさん連合会並びに各士協会の皆様と連携しながら、今後も、協会活動に邁進してまいります。



公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
会長 濱元 毅

新しく、県士協会長となりました。コロナ禍が落ち着き、笑顔あふれる観光客のみなさんが街なかに戻ってきてくれました。一方で、市街地のスプロール化や、離島村の過疎化など、沖縄の不動産を巡る課題も増えています。鑑定士が果たすべき役割が広がっているように感じております。



外部理事
柳楽 久司

日本弁護士連合会の推薦を受け、このたび外部理事を拝命いたしました。日弁連では事務次長として日弁連の組織運営を内部から支えて参りました。士業団体の全国組織の運営に関わる上で、そうした経験が多少は役に立つのではないかと考えています。外部理事制度を導入した改正公益法人法の趣旨にのっとり、組織の健全な発展に微力ながら尽力させていただく所存です。よろしくお願いします。

不動産鑑定士キャリアフォーラム2025 参加報告

令和7年8月30日（土）、不動産鑑定士キャリアフォーラム2025が明海大学浦安キャンパスにて開催されました。令和5年から始まった不動産鑑定士キャリアフォーラムは今回で3回目、この度は主催者からのオファーを受けて登壇してきました。ゲストスピーカーとして、広報委員として、個人的に感じたことを中心に報告します。

（広報委員会 副委員長 雨宮 竜介）

1. 不動産鑑定士キャリアフォーラム ～なにそれ、初めて聞いたよ～

- (1) 不動産鑑定士である泰道征憲氏、中瀬桃太郎氏というお二人の「不動産鑑定士の知名度を高めたい、若い世代に不動産鑑定士を目指してほしい。」という熱い想いから不動産鑑定士キャリアフォーラムは産声を上げました。両氏はもちろんのこと、登壇する講師もすべてボランティアで参加、そして参加費は無料。それも、すべては不動産鑑定業界の今と未来を想ってのこと。今回も全国から参加者が集まりました。参加希望者はおよそ300名、明海大学の2307教室は立ち見もでるほどでした。TikTokやYouTubeでも有名な中瀬桃太郎氏に会いたい、不動産鑑定士って何という方から、受験生、実務修習生、現役の不動産鑑定士と参加者は多種多様。広告費はほとんどかけておらず、中瀬桃太郎氏によるTikTokやYouTubeでの宣伝、登壇する不動産鑑定士の口コミを通じてここまで集まったのです。お二人の集客力に驚愕しました。



- (2) フォーラムの内容はテーマ毎の4部構成で、主として参加者からの質問に回答するスタイルで進行していきます。MCを務める中瀬桃太郎氏の軽快なトークでフォーラムはスタートしました。

① 大手鑑定事務所の特徴

大手鑑定事務所にお勤めの3名の不動産鑑定士が、就職に当たって年齢や経歴はどのように影響するか、残業、休日出勤はあるのか、業務内容はといった、受験生、実務修習生が一番気になることを包み隠さずお話ししてくれました。驚いたのは初任給やその後の給料の推移について包み隠さず回答してくれたこと、これは転職を考える人にとって、また現役の不動産鑑定士も大変驚き、また参考になったことと思います。労働環境は間違いなく向上しています。

② 第二のキャリアプラン

中堅鑑定事務所にお勤めで、人事にも関わる不動産鑑定士が、第二のキャリアプランについて、転職に当たって重要視されること等を、様々な角度、観点からお話ししてくれました。受験勉強に関するお話も多く、受験生にとって有意義な講義であったと思います。ここでも、労働環境の向上が見てとれました。

③ 大手デベロッパーからみる不動産鑑定士の就職需要

大手デベロッパーにお勤めの不動産鑑定士が、デベロッパーからみる不動産鑑定士の就職需要についてお話ししてくれました。デベロッパー内のインハウス不動産鑑定士は、不動産鑑定評価をすることは滅多にないそうです。実務においては、外部の不動産鑑定士との協業が大切とのこと、その際に自身が不動産鑑定士であることは代えがたい強みになるそうです。最も有効使用の判定、収益価格の算定が得意な不動産鑑定士はデベロッパーにおいて頼りになる存在と評価いただきました。

④ 独立開業鑑定士として生きていくには

既に独立開業鑑定士として大活躍中の泰道征憲氏、独立開業3年目を迎えた駆け出しの兩宮竜介（筆者）とともに、独立開業鑑定士として生きていくことについてお話をしました。特徴的だったのは、いわゆる昭和のビジネスマンのような話。「飲みや、ゴルフによるコミュニケーションは令和の今も大切」、「不動産鑑定士にコミュ力は不要といわれるが、コミュ力があれば突き抜けられる」と。誰からも愛される、可愛がられる存在でいることがこの業界で生きていくために必要なスキルようです。

⑤ 少人数ブース相談会

第4部終了後、場所を変えてそれぞれのテーマで相談会が開催されました。特に独立開業鑑定士のもとには、縁や所縁のある受験生や実務修習生が集まり、相談会は熱気に包まれ、質問も絶えず2時間でも足りないようでした。

2. 手応え ～大いに喜びましょう～

国土交通省によれば、不動産鑑定士試験短答式試験令和7年の受験者数は2,144人であり、前年は1,675人と、実に30%近く増加しています。

(表1)

	受験者数			合格率		
	令和7年 (名)	令和6年 (%)	増減率 (%)	令和7年 (%)	令和6年 (%)	令和5年 (%)
30歳未満	757	474	+59.7	38.8	41.8	37.5
30歳以上 35歳未満	314	221	+42.1	36.9	43.4	46.7
35歳以上 40歳未満	257	202	+27.2	37.4	43.1	39.8
40歳以上 45歳未満	199	179	+11.2	31.7	36.9	31.8
45歳以上 50歳未満	166	157	+5.7	38.0	35.0	26.9
50歳以上 55歳未満	174	169	+3.0	34.5	21.9	25.0
55歳以上 60歳未満	146	146	±0.0	30.1	26.0	24.0
60歳以上	131	127	+3.1	32.8	27.0	23.2
合計	2,144	1,675	+28	36.3	36.2	33.6

(国土交通省の資料に基づき作成)

上記の通り、若い世代の増加率が突出しています。今後も継続的な観察は必要ですが、若い世代に絶大な人気を誇る泰道征憲氏、中瀬桃太郎氏の活動が一因と言っても過言ではないと思います。

3. 課題 ～喜んでばかりいられない～

不動産鑑定士の認知度向上、受験生増加と不動産鑑定業界にとってはうれしいニュースばかりですが、一方で課題も見えてきました。以下は、私なりに感じた意見です。

(1) 就職、転職需要

直近の就職希望は大手鑑定事務所へ集中しており競争が激化している一方で、中小鑑定業者や個人事務所は採用に苦戦しているのが現状のようです。大手鑑定業者では様々な経験、良好な労働環境、知名度の高さ、名声等の魅力があります。一方で中小鑑定業者や個人事務所にも大手鑑定業者にはない魅力があります。人材を求める中小鑑定業者や個人事務所は、その魅力を就職希望者に届ける、理解してもらうPRがより一層必要になってくると思います。

(2) 実務修習制度

受験者数の増加は合格者数の増加につながり、実務修習生の増加が予想されます。現在の実務

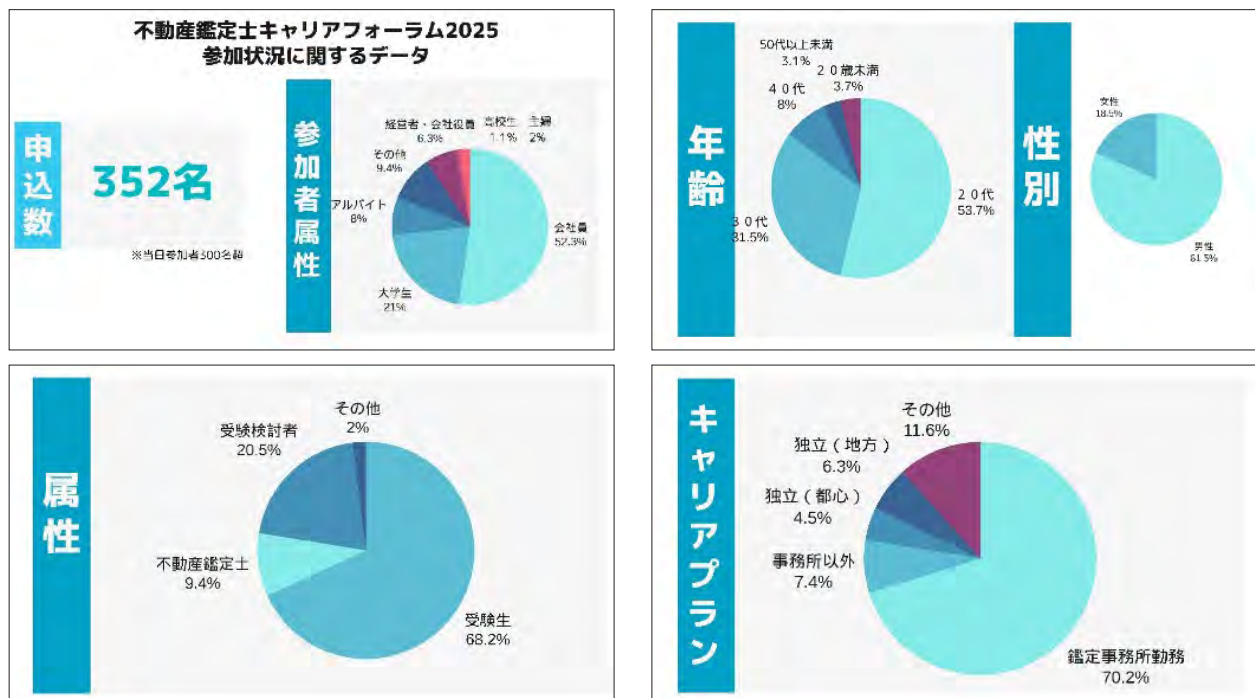
修習制度、実務修習機関の選定やその質について様々な声が聞こえてきます。現状は、一定の実務修習機関に集中する傾向が見られ、実務修習生の選択が限定されています。また、実務修習の合格率が近年減少傾向にあります。実務修習機関のさらなる拡充、合格率を高めるための対応が求められます。

(3) 独立開業における地方の受け皿、支援体制の構築

独立を目標としている方は思った以上に多い印象を受けました。中でも縁や所縁のある地方で将来独立開業したい、という方も多く、将来は明るいように感じました。一方で、地方で独立開業するハードルがあることも事実です。特に、独立開業直後は思ったように仕事もなく、公共（地価公示、地価調査、相続税路線価、固定資産税評価、入札案件等）に頼らざるを得ない時期があると思います。また、独立開業にあたって地方の情報が得られずに、独立開業を躊躇してしまう方も見受けられます。各士協会においては、新しく独立開業する方を協会員一丸となって歓迎し、見通しがつくまでは仕事の相談に乗る等、地域のためにみんなで育ててあげるという気持ち、姿勢、行動が必要になるかもしれません。また、独立開業を考える地方について、公共の仕事の現状や、協会内の雰囲気等、気軽に相談できる仕組みも有用です。例えば連合会に相談窓口を設置し、相談者の質問や悩みに応じて適任者に繋ぐといった仕組みが有効かと思います。

(4) 不動産鑑定士キャリアフォーラム

集客力、伝達力を考えれば、不動産鑑定士キャリアフォーラムは不動産鑑定に関するイベントでトップクラスかと思います。特に若い世代に伝えられる場としてはこれに代わるものはないと思います。今後は大阪、福岡、仙台、北海道といった都市での開催も効果的だと思います。この思いに賛同してくれる支援者が見つかると思います。



参加後のコメント

・非常にためになりました。ありがとうございました！順調に論文試験まで合格できたとして、アラフォーになる年齢にはなりますが、20代の若者に採まれながら属さず動んでいきたいと思えます。

・子育てしながらの働き方や忙しさ、年収面など、他ではなかなか聞けないお話が本当に貴重でした。泰道さんは宅建士としても活躍されていて、私もいつか宅建士と鑑定士の両方で活動するのが目標なので、とても憧れます！来年も楽しみにしています。

・不動産鑑定士資格を持って、キャリアチェンジできないORしないなら、いまのキャリアで駆け抜けてみるイメージができました。

・志望した会社は私が望む働き方とかできそうなので、引き続き現職で現場感覚を養いつつ勉強続行だと思いました。お盆ずらして祖母宅帰った甲斐がありました！

・大手それぞれの特徴を知れて大収穫でした。まだ一次合格してないですが、来年は個別相談まで参加したいです！色んな方の話を聞いてモチベーションがアップしたので絶対合格したいと思いました。

・個別ブースでは個別で質問に回答頂き大変参考になりました。合格後の未来に対する彩度のアップと勉強に対するモチベーションアップという目的を達成できて良かったです。

・①大手の待遇 ②中小の待遇 ③デベ④独立の事情が聞けて有意義でした。独立は、地元コネが行きそうだからありだと思いました。

・とても楽しかったです。質問せずとも気になっていた内容が網羅されていて非常に有意義な時間でした。

・今年度の論文試験に初挑戦し、結果待ちです。鑑定士のデュープなところまで知れて本当によかったです。(それでもまだまだ深いと思いますが)

・普段意識することのない話が聴けて、改めて今後の方向性を考えさせられました。

4. 最後に ～ 一人一人が自分事にできれば巨大な力となる～

我が不動産鑑定業界は深刻な人材不足に直面しており、次世代の担い手確保は喫緊の課題です。不動産鑑定士キャリアフォーラムはそれを解決する一つ的手段にすぎません。

会員の皆様が同じ危機感を共有し、解決に向けて思いを巡らせ、行動に移す。1日の内5分でもいいんです、一人一人が自分事にできれば大きな力になります。この苦境を必ず打破できます。不動産鑑定キャリアフォーラムに参加して、そんなことを思いました。

2026年もよりパワーアップして開催していただけることを祈念しております。



不動産鑑定士PRムービー&コミック 「ビジブル！ 不動産鑑定事件簿」 ウェブムービー撮影ルポ

2024年春、とある出前授業において、従来は1割未満だった鑑定士への認知度が10割近くに達したとの報告があった。歴代の広報活動が実を結んでいるようだ。そこで、広報委員会は次なる目標を「仕事の魅力を正しく深く知ってもらうこと」と定めた。

弁護士や裁判官、取引士が主役のドラマはあるが鑑定士はない。しかし評価を通して触れた依頼者の機微、被災地での経験、評価の裏話など素材は豊富にある。「変な家」の映画化決定など、不動産×ミステリーの流れもある。仕事ぶりを題材にミステリータッチのコミックができれば映画化も夢ではないのでは。このような話から、不動産鑑定士を題材にしたコミック構想が始まった。

見えないところで日本の社会経済を支える鑑定士という存在を、見えるところに引っ張り出し、見える形で光を当てる。これを実現するために、広告業界では主流の“メディアミックス企画”を採用した。まずはSNSで広め、コミックで伝える施策である。この知恵を持ち寄り監修に加わったのは映画監督の作道雄氏である。この段階で一気に現実味を帯びた。

こうして2024年夏に構想を開始し、監督・脚本家と広報委員で侃々諤々のコミック作成、そしてこの夏ウェブムービー撮影に至った。本稿はこの撮影の報告である。

映画監督は作道雄氏。VRアニメ作品がヴェネチア国際映画祭にノミネート、2025年1月には「君の忘れ方」が全国公開された。

脚本は佐野宜志氏。「パッチギ！」を手掛けた井筒和幸監督とともに2020年「無頼」の脚本を担当。今回、複数の鑑定士から語られた散逸する苦労譚をひとつのストーリーに編み上げた。

主演の新人鑑定士「リノ」役は夏子さん。ヒロインを務めた映画「岡本万太」が世界15カ国の映画祭で上映、11のグランプリを受賞して公開待機中。演劇界でも受賞歴がある実力派。

キーマンとなる先輩鑑定士「ユウキ」役は中村優一さん。「仮面ライダー電王」に出演後人気は続き、三大特撮ドラマ全てに出演。Xのフォロワーが10万人超。実は不動産にも興味があり、宅建勉強歴あり。

撮影は7月27日と28日の2日間。盛夏の埼玉県内各所を移動しながら敢行された。

(広報委員会 委員 南川しのぶ)



【あらすじ】

お転婆新人不動産鑑定士リノは、ミステリアスな先輩ユウキの下で、鑑定実務を積んでいく。実家の古民家を売るための評価、遺産相続で土地を等価に分割する依頼など、次から次に現れる難題に、不器用ながらも“現場重視”の姿勢で、何とか結果を残す。そんな中、ある写真を発見し、ユウキが過去に下した住家被害認定でトラウマになったことを知る…



- ☆10時～ リノの実査風景 埼玉県比企郡 JR駅・田園風景・公園
- ☆12時～ 吉見町大沼
- ☆13時～ 対象物件B ときがわ町 トカイナカハウス
- ☆19～21時 依頼人の金持ちハウス さいたま市浦和区



「よーい スタート！」

この一言で空気が一変する。

ついさっきまで、スマホを見たり、ぼーっと空を見上げたり、他愛もない会話をしていた監督、俳優、カメラマン、メイクさん。表情が、姿勢が、気持ち、一瞬で切り替わり、プロの顔に変わる。

その場にいた中で、不動産鑑定士だけが呆気にとられ、そして驚愕していた。

7月27日午前10時、埼玉県比企郡JR八高線明覚駅、撮影が始まった。主人公リノがブランコに乗るシーンと、リノとユウキが依頼者の家を訪ねるシーン。おそらく1分にも満たないシーンであるが、セリフや表情、画角等を何パターンも時間をかけて試す。おかげで、ブランコに乗るリノ、依頼者を訪ねるリノを何パターンも楽しませてもらった。実際に採用されるのはどのリノか。

明覚駅での撮影を終え、吉見町大沼にロケバスで移動する。幅員4mに満たないような道を涼しい顔で難なく運転、ここにもプロがいた。移動中は仮眠をとったり、世間話に花を咲かせる。大沼での撮影は、自然あふれる大沼のほとりでベンチに座ったリノとユウキが会話をするシーン。ここでも試行錯誤。不器用なユウキがリノに感謝の気持ちを伝える重要なシーン。ここでも手を変え品を変え、時間をかけての撮影。実際に採用されるのはどのユウキか。

普段、何気なく見ている映画、ドラマ、CM。その裏側が垣間見えた。様々なプロが集まって、膨大な時間と労力をかけて制作している。どんな作品でも、尊いものなんだ。

一つのシーンに全集中。監督、スタッフ総動員で最高のシーンを撮影する。短いシーンを積み重ね、最高の作品とする。まさにプロの仕事を目の当たりにした。

私たち不動産鑑定士も一つの作業に全集中し、作業を積み重ねて不動産を鑑定する。

そんなときはこの言葉で不動産のプロの顔になろう。

「よーい アプレイザル！」

(広報委員会 副委員長 雨宮竜介)



☆9時～ 対象物件A 東松山市

☆15～22時 不動産鑑定士事務所での実務風景

6月の終わり、村木康弘広報委員長より、一本の電話がかかってきた。

「山口さんの事務所、動画の撮影で貸してくれへん？」

連合会60周年記念事業の目玉として制作中の「ムービー&コミック」、作道監督はじめスタッフ4人が7月上旬に弊社に来訪し、屋根裏収納に上る梯子が気に入って、ロケ地に決定した。その後連絡があって、7月28日15～22時で撮影するという。そこから1週間、弊社の大掃除が始まった。

当日、スタッフ陣が機材を持ち込み、少し遅れて俳優陣が到着。総勢15人ほどが弊社の狭い事務所に集った。連合会事務局も立ち合い、1階を控室、2階を撮影場所として、我々は1階でメイクさん・衣装さんと共にモニターから撮影現場を見守った。

ユウキ役の中村優一さんはとても気さくな方。リノ役の夏子さんは綺麗な方で話しかけづらかったが、勇気を出してサインをお願いしたら笑顔で応じてくれた。一瞬でファンになった。

主人公リノが、ユウキから突き放されるシーン、駐車場で怪しい女性から話し掛けられるシーン、夜食のラーメンを食べるシーン、公図に定規で線を引くシーン等、それぞれがたった数秒のシーンであるが、監督・助監督・カメラさん・照明さん・音声さん等全集中で、映画やドラマはこれらたった数秒のシーンの積み重ねでできていることを知り驚く（2時間の映画だと30日程度かかるらしい）。実は私もエキストラ（国村所長役）で1シーンのみ映り込んでいるのだが、セリフが無いにもかかわらずNGを2回出すなど、俳優道、まだまだ道のりは険しいことを痛感した。

差し入れに、東松山名物“やきとり”につける「みそだれ」をスタッフ全員に差し上げたら、作道監督が早速夕飯の牛丼につけて「うまい、うまい」と食べていた。新たな食べ方として、今後東松山で流行らせたい。



（広報委員会 副委員長 山口和範）

令和7年度研究論文選考結果発表

令和7年度研究論文の募集は、本会設立60周年を記念して実施いたしました。

応募作品は、3篇ございました。

研究論文選考審査会（令和7年8月18日開催）において審査を行った結果、「奨励賞」として下記の論文が選ばれました。

奨励賞受賞の論文については、要旨をここに掲載するとともに、本文は本会ホームページにも掲載の予定です。

なお、令和8年度についても引き続き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、本文58ページをご覧ください。

〔研究論文選考審査会〕

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名誉教授 一般社団法人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	一般財団法人日本不動産研究所グランドフェロー
	阿 部 隆 志	東京建物株式会社
	長 尾 直 樹	ながお不動産鑑定

【奨励賞受賞作品】

受 賞 者 名 河畑靖宏会員（河畑不動産鑑定士事務所）

応募作品名 「東京都住宅地価格モデルにおける地理空間情報と画像利用の有効性の検証と住宅地価格の形成メカニズムの解明」

講 評

本論文は、令和6年地価公示の東京都住宅地価格を研究対象とし、地理空間情報と上空画像を利用して、住宅地価格の予測モデルを構築したものである。この研究対象の選択は、わが国の不動産の実務上、土地は建物から独立して重要な意味を持っていることに基づいたものである。ヘドニックモデルを用いているが、2点の工夫が講じられている。一つはモデルを構築する過程において地理空間情報により、各公示地から一定バッファ内の利便施設等をカウントして利便性等に基づく特徴量（以下、地理空間特徴量）を作ったことである。次に緑化や街並みの状態のような抽象的な地域要因は、上空からの画像からセマンティック・セグメンテーションにより抽出した地物の占有比率を特徴量（以下、画像特徴量）として用いている。このデータを機械学習にかけることで、高精度の価格予測モデルを構築することに成功している。特に地理空間特徴量による精度向上が著しい結果が得られている。一方で画像特徴量の精度向上に対する寄与度は小さかった。

地価の評価に地理空間情報、画像による主観的評価に及ぼす影響を考慮するモデルを作り上げたのは、一定の評価ができるが、そのこと自体は経済学分野等で空間計量の研究が既に行っていることである。しかし、それにとどまらず、「両者の価格が近似することにより、例えば街路条件等の

内訳までは踏み込めないとしても、不動産鑑定士が査定したトータルとしての地域格差が適切であることを、間接的ではあるが検証することができる。また、規準のための公示地の選択が恣意的ではなく、適切であることも示すこともできる可能性がある」といった地価の評価実務に根差した考察を行っていることは積極的に評価できる。

経済社会の変化のスピードが速く、地域社会も大きく変わる中で、伝統的な不動産鑑定評価では社会の負託に必ずしも十分に答えられない状況の程度が大きくなる可能性が高い。その一方で、PCの画像処理機能の向上、AIの発展などにより、本分析の精度向上は可能と思われ、本論文が目指した方向性は発展可能性が高い。例えば他用途の不動産価格形成メカニズムの推計にも役立つと考えられる。不動産鑑定評価に求められる、評価対象不動産の個別性等を反映した、詳細な価格形成要因の明確化を実現するまでには至っていないが、不動産鑑定評価の今後の在り方の一つの方向性を示している点が評価できる。

このような観点から本論文は授賞に値するものと評価することができる。ただし、論文のパンチラインでもある主観的要素について地価形成に大きなインパクトを与えていない、あるいはモデルの精度向上に大きな貢献をしていないことに関して、適切な解釈が行われているとはいいいがたい。また、モデルから得られる数値の解釈については、多様な考察の余地があるため、一部に帰納的アプローチを加味して、それをモデルにさらに反映していく余地がありそうである。そのような観点も含めて更なる研究の発展を期待したい。

論文要旨

わが国の不動産の実務上、土地は建物から独立して重要な意味を持っている。令和6年地価公示の東京都住宅地価格を研究対象とし、地理空間情報と上空画像を利用して、住宅地価格の予測モデルを構築した。その過程において地理空間情報により、各公示地から一定バッファ内の便利施設等をカウントして利便性等に基づく特徴量（以下、地理空間特徴量）を作った。緑化や街並みの状態のような抽象的な地域要因は、上空からの画像からセマンティック・セグメンテーション¹により抽出した地物の占有比率を特徴量（以下、画像特徴量）とした。これをlightGBM回帰²に与えて学習させることで、高精度の価格予測モデルを構築することができた。特に地理空間特徴量による精度向上が著しかった。一方で画像特徴量の精度向上に対する寄与度は小さかった。構築したモデルを説明変数の解析ツールSHAPを使用して説明変数の重要度を確認したところ、都心との距離の影響が特に大きく、東京都住宅地価格を一義的に決定づけていることが分かった。また都心との距離により連鎖的に価格が変化することは、空間自己相関により統計的にも確認できた。都心要因を反映した価格を前提とし、地域的な要因が影響してそれぞれの地域の価格が形成されるが、その際に接近条件に基づく利便性が強く影響している。一方で画像特徴量による影響は小さかった。そして最後にそれぞれの土地の個別属性が作用して、住宅地価格が形成されることが分かった。高精度住宅地価格モデルは価格の予測だけでなく、不動産鑑定評価における公示価格との規準や都市開発の分野での利用が期待できる。

1 画像分類の一種。第4章で詳説する。

2 木形式の機械学習アルゴリズム。第5章で詳説する。

キーワード：地価公示、地理空間情報、セマンティック・セグメンテーション、lightGBM、SHAP、モラン I

Abstract

In the practice of real estate in Japan, the price of vacant land is important. We used geospatial information and aerial imagery to build a prediction model for residential land prices, based on the Tokyo residential land prices notified in 2024. In the process, we used geospatial information to count convenience facilities within a certain buffer from each notified land, and created features based on convenience. For abstract regional factors such as greenery and street landscaping, we extracted the occupancy ratio of ground objects from aerial images using semantic segmentation and used them as features. By feeding these features to lightGBM regression and training it, we were able to build a highly accurate price prediction model. In particular, the accuracy improvement due to geospatial features was remarkable. On the other hand, the contribution of image features to the improvement in accuracy was small. Using the explanatory variable analysis tool SHAP to check the importance of explanatory variables in the constructed model, we found that the influence of distance factors from the city center was particularly large, and that it uniquely determined the residential land prices in Tokyo. Furthermore, spatial autocorrelation was used to statistically confirm that prices change in a chain reaction depending on the distance from the city center. Prices in each region are determined based on prices reflecting city center factors, with convenience, particularly accessibility, having a strong influence. Image features, on the other hand, had little impact. Finally, it was found that residential land prices are determined by the individual attributes of each piece of land. This high-precision residential land price model is not only useful for predicting prices, but can also be used as a benchmark for publicly listed prices in real estate appraisals and in urban development.

Key words : land price public notice, geospatial information, semantic segmentation, lightGBM, SHAP, Moran's I

不動産鑑定士



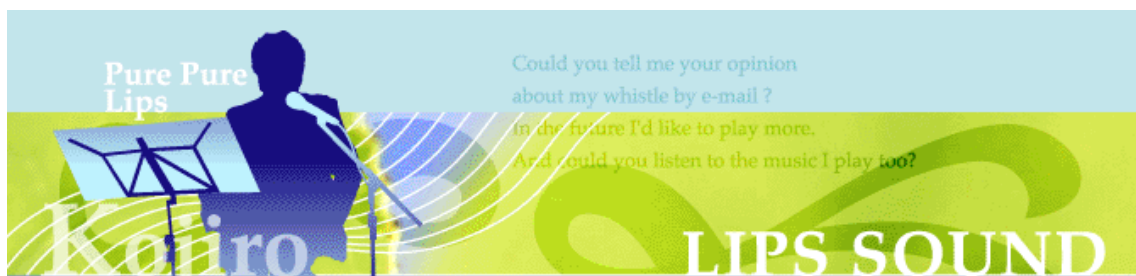
不動産鑑定士でありながらも、様々な場面で活躍している魅力的な仲間をご紹介します。

不動産鑑定士×〇〇〇

第5回

学習塾塾長・工学博士・口笛奏者

昨今、働き方改革やワークライフバランスで朝活や夜活をする人が増えています。仕事のほかに何か熱心に取り組んでいる人、趣味が高じて相当の域に達する人、変わった特技をお持ちの人等「二刀流」で魅力的・精力的に活躍している不動産鑑定士を紹介する「不動産鑑定士×〇〇〇」。第5回は、「不動産鑑定士×学習塾塾長・工学博士・口笛奏者」の「村上幸二郎」さんです。



村上幸二郎さん(徳島県不動産鑑定士協会)

徳島県鳴門市を拠点に多彩なフィールドで活躍する不動産鑑定士です。不動産鑑定や、工学博士・再開発プランナーという専門性を活かし、都市や地域の価値向上に取り組み、独自の評価システムや縁側付きマンションなど複数の特許も取得されています。また、地域の学び場「村上塾」では塾長として子どもたちの成長を支援。さらに口笛奏者として国内外に活躍の場を広げ、演奏や教育活動を通して人々の心にも彩りを添える存在です。

都市、教育、音楽と、幅広い分野で多才な活躍を続ける村上幸二郎さんをご紹介します！

Q1 自己紹介（経歴等）をお願いします。

徳島県鳴門市在住。

有限会社 村上不動産鑑定士事務所 代表取締役

平成28年3月 徳島大学大学院 先端技術科学教育部環境創生工学専攻 博士後期課程 修了
博士論文 "地価を指標とした地方都市都心部への住宅地導入の可能性評価に関する研究"で工学博士を取得 マサチューセッツ工科大学でのCUPUM2015にて論文発表

工学博士、不動産鑑定士、不動産カウンセラー、再開発プランナー、教員免許（1種）高校、
四国不動産鑑定士協会連合会 相談役

Q2 村上先生は不動産鑑定士であり、村上塾塾長であり、工学博士であり、さらに口笛奏者でもあります。それぞれどのような経緯（きっかけ）で始められたのか教えてください。

村上塾：

妻の前職が小学校教員だったということで、知人の要請で近所の子どもたちを集めて小さな塾を始めたのがきっかけとなりました。現在までに塾生は200名近くになりました。私自身、最初は名ばかりの塾長でしたが生徒が増えて、気が付けば中高一貫校や県内難関高校の受験生をはじめ高校生の数学、理科、地理担当講師にされてました。

工学博士（都市計画）：

小学生のころからの地図好きが高じて、中学の頃には将来都市計画に携わる仕事に就こうと考えていました。どちらかと言えばアウトドア派でしたが、雨の日には決まって部屋に閉じこもって「自分で考えた都市地図を描く」という変わった趣味を持っていました。大学入学時に「徳島の人口を増やしたい」と言っても先生はじめ周囲から揶揄されました。その後不動産カウンセラーになるため不動産鑑定士資格を取得した後、数年を経て、大学院修士課程在学時の指導教授であった恩師に誘われて大学院博士後期課程に再入学し都市計画分野の研究でPHDを取得しました。

口笛奏者（Lips sound player）について：

実は小学生の頃、口笛は吹けませんでした。鳴門市第二中学校時代ブラスバンド部に入部し、そのころより口笛の音が不思議と鳴らせるようになりました。大学ではオーケストラ部に所属しトランペットを担当し、このころから3オクターブの音域が出るようになりました。仕事の傍ら現在まで独学で技術を磨きながら、指揮者の故西野康博氏に師事。NHKカルチャーセンター徳島校、高松校にて口笛講師を務めました。

テレビやラジオ番組にも出演し、口笛音楽を紹介しました。日本口笛奏者連盟（JWF）加盟奏者であり、本格的には東京等で開催されている口笛コンサートに出演、2008年には世界口笛大会に出場し、ファイナリストになりました。2009年大塚ヴェガホールにてクラシックリサイタルを行い、現在は、口笛を楽器として認知してもらうべく全国で演奏や口笛教室開催など音楽活動中です。

また吉村真行連合会会長の強力な後押しによって大会主催イベントなどで演奏する貴重な機会も多くいただきましたこと、この場をお借りし心から感謝申し上げます。





Q3 村上塾として・・・

村上塾ではどのような教育方針で、生徒さんに接しているのでしょうか？生徒さんとの関わりで心が動いたエピソード等があれば教えてください。

大学受験含め20歳すぎまでのりくらりとすごしていたため、自分にとって人生初の試練というべき大学院修士課程の入試（内容の8割が数学の試験です）や不動産鑑定士試験の経験、そして大所帯の部活動での厳しい練習や先輩、後輩とのコミュニケーションが今でも生きています。特に鑑定士試験受験の際に大阪の西川和孝先生はじめ多くの鑑定士諸先輩方との出会い、ご指導がなければ勉強を人に教えるなど今の自分は決してなかったと感謝の念が堪えません。私自身、図工と地理以外は人の勉強嫌いで本当に苦手であった分、生徒の気持ちが理解できる一面もあります。私はいつも「勉強で最も大事なことは『勘』だよ。」と伝えています。感覚的に問題を解く方法を身に付けた時、生徒は生きた目になります。日々子どもたちに接する中で成長を感じ、またそのお手伝いができることをうれしく思っています。子どもにとっては『受験』はこれから続くであろう試練の一つでありその先の人生の途中の道標ですが、塾での講師と生徒とのコミュニケーションが単なる受験テクニック伝授に留まらず、彼らが課題に立ち向かう姿勢の基礎となり、道を照らすあかりとなれることが喜びです。



授業風景（中学理科）



授業風景（中・高地理）

・現代の子どもたちに特に伝えたいこと、また教育者として大切にしていることはありますか？

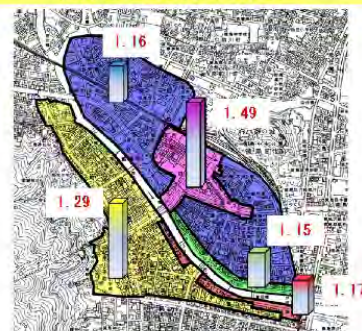
とても難しいことではありますが、まずは何事も我慢をして継続するということの大切さを強調しています。今は理解できなくても、わからなかったこととして頭で温めておくことが重要になります。回り道に思えてもこれを毎日続けていくことで『勘』が養われ必ず結果につながると経験上感じています。そのためには自らの経験を加工することなく伝えてあげることも大切だと考えています。

Q4 工学博士として・・・

・特許をいくつも持ちますが、その中でも特に印象深い特許について、概要や出願に至るまでの経緯等を教えてください。

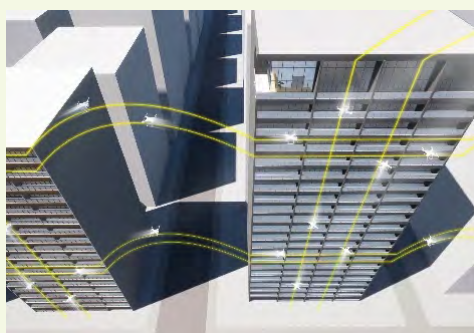
評価値の算出

各エリア毎の住居系土地利用の評価値
（数字は地価を用いた評価値）



現在取得している特許は4つあります。

一つは大学院で研究した内容をベースとし「不動産評価システムおよび不動産評価方法」という特許を取得いたしました。内容は、主に将来時点の不動産価格や賃料水準を推計する方法を示したものです。ある都市計画が実行された場合の資産価値



市街地でのガイドレールによるドローン航行のイメージ



Perspective by Murakami



縁側付きマンションのイメージ

がどうなるかを比較数値として把握するための統計分析を考案しました。例えばある施設を建設する場合に限らず街路樹を植栽すると地価はどのくらい上昇するのか、周囲の建物を白色に統一するとどうなるか…まで数量化できるため計画に対し市民のコンセンサスを得られやすくするのが目的です。

もう一つは意匠権（デザインの特許）に関するもので「縁側付きマンション」を提唱しました。居室とバルコニーの間に日本文化の象徴でもある縁側を設置するものです。これについては日本国内に加え、EU、イギリス、スイス、アメリカ合衆国への特許取得も行いました。

このほか、市街地や建物などに充電兼高速航行可能な専用ガイドレールを設置するなどのドローンに関する特許を2つ取得しております。これについては京都の新見憲一郎先生を中心としたドローン鑑定会も多大な協力をいただいております。

以上4つの特許に共通することは土地、建物ひいては都市全体の資産価値を向上させることを念頭に置いていることと言えるでしょう。

Q5 口笛奏者として・・・

・今までの活動の中でベストプレイだったと思う印象的な1曲や、シーンがあれば教えてください。

どんなコンサートも緊張しますし、特に収容人数300人のホールでのリサイタルでは開演直前に逃げ出したいくらいでした。どの演奏会もベストをつくそうと入念に準備し、練習しますが完璧と思う演奏は滅多にできるものではありません。しかし特に印象的なのはリサイタルの全プログラム終了時に満員の会場からいただいた拍手で、その感動は生涯心に刻まれていくでしょう。

・人前で吹いた時の思わぬリアクションやエピソードはありますか？

生まれて初めての演奏会はある幼稚園での小さな「お月見会」でした。先生や保護者も含めて50人ほどのお客さんを前に手足が震えるほど超緊張しましたが、演奏し始めると園児と一緒に歌ってくれたので一気に緊張がほぐれたことを思い出しました。（…アンパンマンの歌を選曲したのがよかった…）

また、クラシックリサイタルに際しては、事前にプロの音楽の先生のレッスンを受け、細かなチェックを行います。珍しさから地元テレビ局からこのレッスン風景を取材されたのですが、先生から激オコされたシーンが放映されとても恥ずかしかったです。

Q6 今後、新しく挑戦したいことや展開していきたい活動はありますか？

目下、口笛もそうですが特許についてビジネス展開の準備をしているところです。これらをベースに今の塾も学習塾の枠からはみ出して「デュアルライフの発想サロン」に発展できればと勝手に夢（妄想？）を抱いています。どれもゼロからの出発で簡単ではないですが「ダメもと」の精神で焦らず進めております。

Q7 最後に、全国の不動産鑑定士の仲間に村上先生からメッセージをお願いします。

今は資格ビジネスにとって非常に厳しい時代と言われています。AIの台頭により時代の曲がり角に来ている現在において、先人の築いてくれた道を大切にしつつ自分の知識・経験をベースにして自分にしかできない新しいことを創出することでその世界での勝機を見出すことがスマートな生き方の一つではないかと勝手に考えています。「不動産だけに堅い鑑定評価」と「唇だけに柔らかい口笛」、「これからの時代を生きぬいていく子どもたちを育てる仕事」それぞれ厳しい世界だけれど、これからも全く異なる二重（Dual）の人生（Life）を進んでいくこと自体を楽しんでいけたらいいなと期待を膨らませております。

浅くともオールラウンドな知識の中から得意分野を創出し、多くの人々のニーズを引き寄せることができれば恩恵を受ける多くの人にとっても、自分にとっても夢のある楽しいハッピーな人生になると信じて過ごす今日この頃です。

（インタビュアー 広報委員会 委員 瀬嶋宏典）

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。

連合会広報委員：高橋ひろ子（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）、木下典子（東京）、南川しのぶ（東京）、伊東良浩（富山）、杉田篤彦（静岡）、村木康弘（滋賀）、谷詰岳史（兵庫）、村尾崇（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）

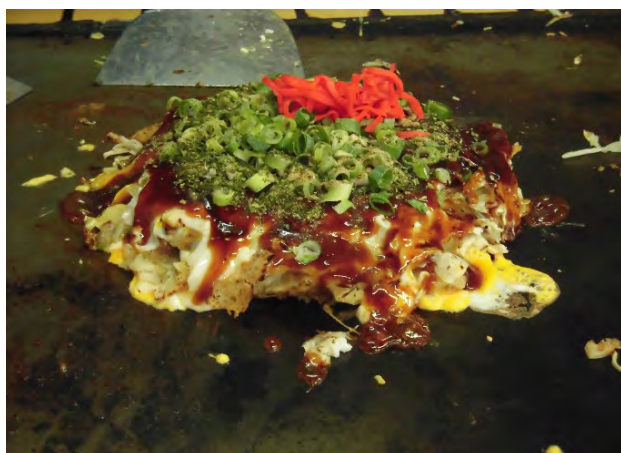
自然と伝統を力に、未来を繋ぐまち—備前市

公益社団法人 岡山県不動産鑑定士協会 山本 訓

今回は私の住む岡山県備前市について紹介したいと思います。備前市は岡山県南東部、兵庫県との県境に位置し、瀬戸内海に面した温暖な気候と豊かな自然に恵まれています。穏やかな海と山の風景が日常の背景にあり、そこに根づいた文化や人々の営みが、このまちらしさを今も形作っています。日生（ひなせ）の港で味わえる新鮮な海の幸と景観、千年以上の歴史を持つ備前焼など、自然と伝統が息づく魅力が随所に広がっています。



まず、瀬戸内海に面した日生では干潟が広がる湾、ぽつんと浮かぶ小さな島々、そしてその間を静かに進む漁船の姿があり、夕暮れ時には、潮が引いた海面に茜色の空が映りこみ、まるで絵画のような風景が広がっています。ここには都会の喧騒も、時間に追われるような慌たしさもない、四季の移ろいを肌で感じることができる、そんな贅沢な自然が日常の一部としてあります。



また、瀬戸内海に面する日生地区は、牡蠣の名産地として全国的にも知られており、特に冬には旬を迎えた牡蠣を使ったカキオコ（牡蠣のお好み焼き）を目当てに、多くの観光客が訪れます。地

元の漁港では新鮮な海産物が手に入り、地元ならではの味覚を楽しむことができます。さらに、日生港からは頭島や鹿久居島など、瀬戸内海に浮かぶ小さな島々へ気軽にアクセス可能で、穏やかな海の景色や静かな島時間を満喫できます。島々ではのんびりとした散策や釣り、海辺のカフェでのひとときなど心身をリフレッシュする体験ができます。こうした豊かな自然と新鮮な食文化が日生地区の大きな魅力であり、訪れる人々に季節ごとの瀬戸内の魅力を存分に味わわせてくれます。

そして、この地を語るうえで欠かせないのが備前焼の存在です。釉薬を使わず、高温で焼き締めることで生まれる素朴な焼きものは約千年の歴史を持ち、窯変（ようへん）と呼ばれる自然な色合いや模様が一つ一つ異なるのが特徴です。備前市には今も多くの窯元が点在しており、職人たちが昔ながらの技法で土と向き合っています。窯の煙、土を練る音、登り窯のぬくもり、それらはただの伝統工芸ではなく、土地に根づいた文化そのものといえます。



こうした自然の恵みと伝統が息づく備前市は、文化的価値を活かした不動産再生の観点からも大きな可能性を秘めています。港町である日生の古い町家や備前焼の工房跡、歴史を感じさせる空き家や古民家においては古民家がリノベーションされ、ゲストハウスやカフェ、アートスペースとして新たな役割を担い始めています。地元住民だけでなく、県外や都市部の若い世代が自分の手で再

生し、地域に関わりたいと移住や関係人口の形で参画し始めており、これらは単なる建物の再生ではなく、地域の景観や歴史、文化を未来へと繋ぐ試みといえます。

一方で備前市は人口減少や少子高齢化、若い世代の都市部への流出が続くことで、地域の活力や消費力は低下し、商店街や公共施設の利用も減少しています。また、空き家や古民家の増加は景観や防災面での懸念も生み、地価下落は不動産市場の停滞を招いています。この状況は、地域への投資や移住のハードルとなっており、新しい事業や取り組みが生まれにくい面もあります。市が行う取り組みとして、空き家バンクや各種補助制度など、空き家や古民家の活用を後押しする仕組みは整っていますが、情報の浸透不足や利用条件の厳しさから、実際の活用は限定的にとどまっています。また、アーティストや移住希望者との連携による地域活性化の取り組みも少しずつ進んでいるものの、まだ規模が小さく、地域全体への波及効果は十分とは言えません。

こうした問題の存在は、同時に新しい価値を創造できる余白が広がっていることを意味しています。地価の下落や空き家の増加は、裏を返せば低い初期コストでチャレンジできる環境とも言えるのです。古民家や町家も、今では比較的手の届きやすい価格帯で取得・改修が可能となり、その結果、移住希望者やアーティスト、若手起業家など、外から新しい視点を持ち込む人々にとって、備前市は魅力的な舞台となりつつあります。小さなカフェや工房、アトスペースなどが少しずつ生まれ、町に新しい風を吹き込み、単なる空き家の再利用にとどまらず、地域の資源や文化を未来にどう活かすかを試す実践の場ともなっています。

また、地域住民にとっても余白は大切な意味を持ち、従来の生活の延長線上ではなく、どんな人を呼び込みたいか、どんなまちにしていきたいかを改めて考える機会となります。民間や行政、不動産の専門家はそれぞれの立場で関わり合うことで、課題を“伸びしろ”に変えていくことができます。ここで不動産鑑定士の役割も重要になります。空き家や古民家を活用するにあたっては、資産価値の適正な評価や、再生後の利用価値を見据えた取り組みが必要です。地価が下落傾向にある地域では、単純な売買価格だけではなく、歴史的価値や文化的背景、再活用によって生まれる収益性を考慮した複合的な視点が求められます。単に土地や建物の価格を判定するだけではなく、地域資源を未来にどう活かせるかを見極める専門家としての役割を担っていく必要があると感じています。

自然や伝統文化といった強みを活かすことは、地域再生の後押しとなり、新しいまちづくりの基盤となっていきます。備前市はまさに伝統と自然の力を活かして、これからの地域づくりの新しいモデルとなり得る場所であると思っています。自然とともに生きる暮らしと伝統が日常に息づくまち、そんな備前市の魅力にぜひ一度、触れてみていただけると嬉しく思います。

各写真（筆者撮影）

「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、（公社）東京都不動産鑑定士協会の大谷 典之さんと、南川 しのぶさんです。

※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。

不動産鑑定士注目の要因は

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 大谷 典之さん

東京都不動産鑑定士協会公式YouTubeチャンネルの鑑定士プロモーションムービー視聴回数や「不動産鑑定士」のグーグル検索回数が大幅に増加するなど、昨今ネット上でも文系三大国家資格として「弁護士・公認会計士」に加えて「不動産鑑定士」の記事を目にする機会が増えるなど、不動産鑑定士が注目されています。その要因を分析したいと思います。

【まちづくりに関わる資格】

上述の3資格の共通点は、それぞれが高度な専門性を有し、社会的影響力の高い分野を担当している点です。社会基盤の評価専門家の不動産鑑定士は、最近では「人々が活動する基盤・まちづくりに関する資格」にイメージが刷新されてきたことも人気の要因と思われます。

人々の働き方・生き方や価値観の多様化に伴い、不動産価値を上げる要素は従来の「駅近・新築・大規模」だけでなく、快適・安心安全で創造性に富んだ環境やコミュニティなども含まれるようになっており、不動産鑑定士は今まで以上に人々や社会が対象不動産に求めるニーズを考慮し判定する「ダイナミックかつ社会的影響力の高い資格」となり、学生や若い世代からも興味を持たれる要因と考えられます。

【多様な場で活躍】

不動産鑑定士の主たる活躍フィールドは鑑定専門会社ですが、それ以外の①鑑定専門会社（個人鑑定事務所含む）、②金融機関（信託銀行・保険会社など）、③REIT運用会社・アセットマネジメント会社、④コンサルティングファーム、⑤ディベロッパー（三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産など）、⑥行政機関・自治体（国交省、都道府県、市町村など）——といった業種でも活躍しています。他土業や仲介事業等を兼業するなど、活動フィールドは幅広く、専門性の高さから、自分の裁量で業務量やスケジュールを決められる点も魅力です。

これらのメリットをSNSで広く発信する鑑定士も多い為、鑑定士の働き方に興味を示し、目指す

人々が増加していると考えられます。

【若手・中堅ミドルに存在感】

他土業と比較して有資格者数が少ない鑑定士。その認知度を向上させる為に、ボランティアで活動する若手中堅層の鑑定士が多数います。SNS、地上波バラエティ番組で積極的に鑑定士の魅力を発信したり、最も鑑定士が注目を浴びる地価公示発表日に合わせた日経広告記事に登場するなど、認知度向上に貢献しているほか、受験生や若手鑑定士向けに説明会などを積極的に開催しています。

こうした活動と有機的に連携している鑑定士協会などのミドル層の存在も大きいと思います。業界が築いてきた長年の知見と慣習を大切にしつつも、今の時代に合った価値観やPR手法を柔軟に取り入れて融合を図っています。

中堅ミドル層は、子供・若者を対象とした“まち歩き型フィールドワーク”や大学講義を通して、まちの魅力や不動産価値を考えるプログラムを提供しています。その結果、進路として鑑定士に興味を持つ学生も現れています。

このように新しい価値観と手法で業界発展に積極的に貢献する若手中堅層と、その活動と有機的な連携を図っているミドル層のおかげで、鑑定士の認知度が一気に上がった要因と考えられます。



(令和7年5月27日号「住宅新報」3面掲載)

高利回りと低利回り、どちらが良い？

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 南川 しのぶさん

不動産業界に入って以来、様々な立場の方と話す機会があります。「うちのクライテリアはIRR●%以上で…」 「一等地で鑑定CAP●%だっけ、アレなにかあるよね」 など、とにかくこの業界の方々にはパーセントでお話することを好まれます。「●%は高いね！」といった受け答えを、それは良い意味？悪い意味？と忙しく頭を切り替えて聞いております。切り替えるポイントは「話している方は誰なのか」です。今日はその辺りをおさらいしましょう。

【価格と賃料の関係】

利回りは「利益何%」で「回っている」物件なのかを指標とし、「利益÷価格」で算出します。年間純利益が1000万円の物件としても、実際の市場では、1億円や3億円の物件もあります。利回

りで捉えると前者は10%、後者は利回り3.3%です。理由は様々ですが、1億円の物件は約10年で取り壊されるということなのかもしれません。

では、利回りは高い方が良いでしょう。低い方が良いでしょう。答えは、「誰の立場から」見るかで異なります。安定稼働中（純利益が一定）の賃貸ビルとすると、売り手は高く売りたいので、利回りは低く出ます。一方、買い手は家賃が一定なら安く購入し、支払ったお金を早く回収したいので、利回りは高い方が良いでしょう。

なお、ローンの場合は、お金を貸す側なら高利回りが、借りる側なら低利回りが望ましいでしょう。最近、鑑定士受験生と話していると、漠然と「立場が強いかわいさ」で捉えて混乱していました。

【投資家にとってはシグナル】

投資家ならどうでしょうか。投資物件の想定家賃収入に対して、利回りが高いと投資回収期間が短くなります。しかし、計算例のように10年で壊される予定とはいかなくても、築古ビルだとか、近々大きな修繕が必要だとか、複数テナントが立ち退く予定といった事情があるかもしれません。こうした物件は、管理状態・再建築不可物件ではないか・一棟貸しリスクはないかなどの事情を調査し、次の売却時期までを想定して投資判断されるようです。利回りの高低というより物件ごとの事情を示すシグナルと捉えているようです。

【鑑定士は利回りを俯瞰】

多くの鑑定士は、都心の一等地が最も低く、郊外や地方に行くほど高くなる序列として俯瞰して

把握しています。個別の物件では、安定稼働なら低く、保有期間中のリスクが高い物件ほど高くなる、といった序列で捉えています。

【個人投資家と利回り】

さて、最近、不動産仲介サイトでは自己利用向けの物件に混じって、「一棟ビル」「オーナーチェンジ」といった物件をよく見かけます。多くの場合「年間想定賃料600万円：表面利回り6%」などと表示されています。この場合、売出価格は概ね1億円と表示されるでしょうか。

しかし、実際の運用では、賃料収入から管理費・修繕費・固定資産税・ローン返済額などを差し引いた純利益÷物件価格の「純利回り」が重要です。特に個人投資家用の物件は、純利回りが1～2%台になることも珍しくありません。せっかく苦労してローン審査を通し、融資を受けて物件投資を行っても、手元に残る利益がほぼない、逆にマイナスということがないよう、利回りの知識をしっかりとっておきたいところです。

（令和7年6月24日号「住宅新報」3面掲載）

不動産鑑定士
レター

高利回りと低利回り、どちらが良い？

物件の事情を示すシグナルに

令和7年6月24日号 住宅新報3面掲載



連合会の動き

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

※令和7年10月10日時点の報告と予定です。
※令和7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22日	正副会長会	1. 当面の諸課題について
	第176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. RICSダイレクト入会に関する契約について 4. JAREA-IT標準開発・運用ガイドラインの変更について
9月9日	正副会長会	1. 当面の諸課題について
	第177回業務執行理事会	1. 専門委員の承認について 2. 不動産鑑定業将来ビジョン「行動計画2025」について 3. 事務局職員就業規約及び事務局職員の育児・介護における休業及び短時間勤務等に関する規約の一部改正について
10月15日	第178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. IVSC年次総会への出席及び委員派遣の承認について 4. 会費未納者に対するみなし退会の承認について 5. 会費減免の承認について 6. 理事会の対応について
	第355回理事会	1. 委員の承認について 2. IVSC年次総会への出席及び委員派遣の承認について 3. 不動産鑑定業将来ビジョン「行動計画2025」について 4. 会費未納者に対するみなし退会の承認について 5. 会費減免の承認について

開催年月日	会議名	主な議題等
11月11日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第179回業務執行理事会	13時30分から開催予定
12月2日	第180回業務執行理事会	10時30分から開催予定
	役員会研修会	13時00分から開催予定
	第356回理事会	14時00分から開催予定
12月3日	土協会会長会	10時00分から開催予定
令和8年1月20日	正副会長会	10時30分から開催予定
	第181回業務執行理事会	13時30分から開催予定

委員会の動き

続けて各委員会の最新の活動報告と今後の予定をご案内いたします。

※WGはワーキンググループの略です。
 ※令和7年10月10日時点の報告と予定です。
 ※令和7年7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	8月5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 (1) 個人情報保護の推進並びに情報管理の徹底について (2) 大規模災害等の緊急事態を想定した事業継続計画の改善について (3) 本会に関係する法令等への対応並びに本会組織の整備について (4) 懲戒制度及び関連制度の整備について (5) 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 (6) その他 2. 副委員長を選任について 3. 小委員会等の組成について 4. 今年度の委員会の開催について 5. その他
	企画委員会	9月26日	議題 1. 「不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2025」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 3. 次回以降委員会の開催について 4. その他
総務財務委員会	第1回 総務財務委員会	7月29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. 副委員長を選任について 3. 「事務局職員の育児・介護における休業及び短時間勤務等に関する規約」の一部改正について 4. 「事務局職員就業規約」の一部改正について 5. 「役員等旅費規程」の見直しについて 6. 委員会活動等における報酬について 7. 士協会会長会について 8. その他
	総務財務委員会・ 第1小委員会	9月1日	議題 1. 士協会会長会について 2. 事務局オフィスの賃料改定について 3. その他

委員会の動き

	内容	日程等	詳細
業務委員会	第1回業務委員会	7月30日	議題 1. 副委員長の選任について 2. 今年度の活動方針について 3. 電子署名サービスについて 4. 用対連報酬基準の運用と準用に関する実態調査について 5. 各WGからの報告 6. その他
	業務改善対応WG	9月11日	議題 1. 令和7年度電子署名サービスについて (1)モニター運用結果のフィードバック 2. 鑑定評価書チェックAIについて 3. その他
	業務適正化対応WG	9月26日	議題 1. 用対連報酬基準の運用と準用に関する実態調査結果について
地価調査委員会	第1回地価調査委員会	7月2日	議題 1. 副委員長の互選について 2. 小委員会等の設置について 3. 事前説明会及び地価公示地方ブロック別分科会幹事説明会の運営について 4. 小委員会報告 5. その他
	第2回地価調査委員会	9月18日	議題 1. 委員の役割分担について 2. 専門委員の承認について 3. 小委員会報告 4. その他 (1)地価公示の新人研修について
調査研究委員会	第1回判例等研究小委員会	7月1日	議題 1. 次回の研究判例の検討 2. その他
	第1回調査研究委員会	7月23日	議題 1. 副委員長の互選について 2. 今後の運営方針について 3. 各小委員会報告・所属について 4. その他
	第1回建物等評価検討小委員会	10月29日	議題 1. 今後の小委員会の方針について 2. その他

	内容	日程等	詳細
情報安全活用委員会	ベトナム農業環境省視察団来訪	7月23日	議題 ベトナム農業環境省の代表団による本会訪問 (事例閲覧等をテーマに意見交換・国際委員会との共催)
	第1回 情報安全活用委員会	7月30日	議題 1. 情報安全活用委員会について 2. 副委員長の選任について 3. 小委員会・WGの組成について 4. IT企画について 5. 事例閲覧体制の概略及び引継ぎ検討事項について 6. 事例閲覧講習の改定について
研修委員会	第1回 研修委員会	7月23日	議題 1. 副委員長の選任について 2. 小委員会の構成について 3. 専門委員の承認について 4. 第39回不動産鑑定シンポジウムについて 5. その他
	第39回 不動産鑑定シンポジウム	9月12日	メインテーマ：いま不動産の鑑定評価は？ 「阪神淡路から30年 繋がる支援の輪」 場所：神戸メリケンパークオリエンタルホテル
国際委員会	ベトナム農業環境省視察団来訪	7月23日	ベトナム農業環境省の代表団による本会訪問 (事例閲覧等をテーマに意見交換・情報安全活用委員会との共催)
	第1回 国際委員会	8月6日	議題 1. 副委員長の選任について 2. 小委員会の編成について 3. 今後の活動方針について 4. 第32回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議の開催について 5. 日中韓鑑定評価協力会議の今後の開催について 6. その他
	第32回 汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (PPC)	9月29日～10月2日	メインテーマ：「Valuation and Sustainability: Embracing The Challenges (評価と持続可能性：課題への挑戦)」 場所：コンコルドホテルシンガポール
	IVSC (国際評価基準審議会) 年次総会	11月20～22日	内容：2025年度年次総会 (AGM) へ会員として出席。 場所：インド

	内容	日程等	詳細
広報委員会	第1回広報委員会	8月1日	議題 1. 副委員長の互選について 2. 本会の広報について 3. 取り組みの現状と当面の課題について 4. 60周年記念事業について 5. 「鑑定ひろば」と「不動産鑑定士レター」について 6. その他
	日本経済新聞	9月17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	9～11月	全国各地で不動産鑑定評価の日に係る行事開催
公的土地評価委員会	第1回 公的土地評価 委員会	8月20日	議題 1. 副委員長の互選について 2. 小委員会等の設置及び小委員長等の選任について 3. 委員の役割分担について 4. 専門委員の承認について 5. 年間スケジュールについて 6. 委員会の活動報告について 7. その他
鑑定評価 基準委員会	第1回 鑑定評価基準 委員会	7月16日	議題 1. 副委員長の互選について 2. 今後の運営方針について 3. 各小委員会報告・所属について 4. その他
	林地評価打合せ	8月21日	議題 1. 今後の運営方針について 2. その他
実務修習運営 委員会	第1回 実務修習運営 委員会	8月1日	非公開
鑑定評価監視委員会	第1回 鑑定評価監視 委員会	8月28日	議題 1. 委員長の互選について 2. 委員長があらかじめ代理を指名する委員の選任について 3. 小委員会の設置及び小委員会委員の選任について 4. 令和7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 5. その他
	第2回 鑑定評価監視 委員会	11月5日	未定

	内容	日程等	詳細
鑑定評価品質管理委員会	第1回 鑑定評価品質管理委員会	8月8日	議題 1. 副委員長の互選について 2. 令和6年度国土交通省による立入検査結果に係る対応について 3. 倫理規程第8条第3項に規定する報告を行った会員に係る対応について 4. 価格等調査ガイドラインの遵守状況に係るモニタリング調査について 5. その他
情報システム推進委員会	第1回 情報システム推進委員会	7月14日	議題 1. 副委員長の選任について 2. 令和6年度事業報告について 3. 令和7年度IT企画進捗報告 4. AI査定システムの検討について 5. 今後の実施事項について 6. 「JAREA-IT標準開発・運用ガイドライン」の改定について 7. 専門委員について 8. その他
災害対策支援委員会	第1回 災害対策支援委員会	7月30日	議題 1. 副委員長の選任 2. 今期の方針と小委員会の組成について 3. 委員自己紹介と小委員会の編成希望について 4. 住家被害認定調査等研修会について 5. 災害シンポジウムについて 6. その他
	第1回 住家被害認定調査小委員会	8月5日	議題 1. 令和7年10月24日に開催する住家被害認定調査等研修会（水害編）の研修担当者（講師・テキスト改訂）について 2. テキスト改訂及びプレ研修会の日程調整について 3. 新教材作成担当者について 4. その他
	第3回 不動産鑑定士災害シンポジウム	9月12日	メインテーマ：いま不動産の鑑定評価は？ 「阪神淡路から30年 繋がる支援の輪」 場所：神戸メリケンパークオリエンタルホテル
	住家被害認定調査等研修会（水害編）	10月24日	オンライン研修

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7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3日、8月7日、9月4日、10月2日、11月6日、12月4日)	「不動産の無料相談会(定例)札幌市役所」※先着順(札幌市)
毎月第3木曜日 (7月17日、8月21日、9月18日、10月16日、11月20日、12月18日)	「不動産の無料相談会(定例)士協会事務局」※予約制(札幌市)
10月25日	国家資格者による業界研究セミナー ～不動産関連の資格を目指そう～(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)
9月17日	一般開放講演会「映像で見る戦後の青森市」(青森市)
10月2日	土地月間の不動産無料相談会(八戸市)
10月7日	土地月間の不動産無料相談会(弘前市)
10月8日	土地月間の不動産無料相談会(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
7月25日	研修会「岩手県大船渡市の大規模林野火災に伴う被災地等の鑑定評価(災害格差率)」(盛岡市)
10月29日	不動産に関する無料相談会(盛岡市、宮古市、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10日、8月14日、9月11日	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
8月25日、9月29日	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)
10月8日、10月22日	令和7年度「土地月間」不動産の無料相談会(仙台市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

毎月第2木曜日 (10月9日、11月13日、12月11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15日)	「不動産の無料相談会(定例)」(土協会事務局)

一般社団法人 秋田県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
7月30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)
10月4日、10月6日	令和7年度「土地月間」無料相談会(大館市、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
10月21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)
10月31日	令和7年度東北会共催研修会(山形市) 会場：ホテルメトロポリタン山形 テーマ：木造の高層建築物(ハイブリッド構造を含む)

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4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)
10月25日	本会60周年事業無料相談会(桑折町)
10月29日	本会60周年事業無料相談会(昭和村)
11月15日	本会60周年事業無料相談会(新地町)
11月21日	本会60周年事業無料相談会(大玉村)
11月27日	本会60周年事業無料相談会(天栄村)
11月29日	本会60周年事業無料相談会(富岡町、国見町)

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18日	研修会「農地法改正と不動産鑑定評価」(水戸市)
7月18日	令和7年度 MIA固定資産評価全国実務研修会(水戸市)
9月7日	茨城県八士会 無料相談会(水戸市)
10月28日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(土浦市)
10月29日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(水戸市)
10月30日	不動産鑑定士による不動産無料相談会(日立市)
11月11日	研修会「災害と不動産価値－水害、津波等のリスク・対策・司法判断は評価にどう影響するか－」(つくば市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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)
随時	無料相談(予約制)(宇都宮商工会議所)
10月23日、11月21日、12月23日	定例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
9月29日	研修会「再開発事業を取り巻く環境と栃木県内の再開発の状況」(WEB開催)
10月1日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(宇都宮市・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)(真岡市)
10月7日	「土地月間」に係る無料相談会(予約制)(栃木市)
10月19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」(日光市)

公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
7月3日、8月7日、9月4日、11月6日、12月4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	一般公開講演会(Gメッセ群馬(高崎市)) 講師：国際経済学者・三浦瑠麗氏「トランプ時代をいかに生き抜くか」
10月22日	埼玉県との共催研修会(WEB配信)

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18日、9月19日、10月17日、11月21日、12月19日	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
7月4日、9月5日、10月3日、11月7日、12月5日	有料相談会(予約制)(士協会事務局)
10月4日	「土地月間」に係る無料相談会(さいたま市、熊谷市)
10月15日	親和会共催研修会(さいたま市)
10月22日	埼玉・群馬共催研修会(WEB配信)
10月28日	市町村向け研修会(さいたま市)
11月1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19日	会員向け研修会(WEB配信)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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(士協会事務所・予約制)
9月24日	「実務研修会」(固定資産税土地評価制度に係る説明等)(ZOOMウェビナー)
10月7日	「土地月間」に係る無料相談会(松戸市)
10月10日	「土地月間」に係る無料相談会(成田市)
10月15日	「土地月間」に係る無料相談会(市川市・佐倉市)
10月16日	「土地月間」に係る無料相談会(柏市)
10月17日	「土地月間」に係る無料相談会(船橋市)
10月24日	「土地月間」に係る無料相談会(千葉市・木更津市)

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5日	不動産鑑定士・司法書士による不動産の無料相談会、無料情報共有サロン(横須賀市)
7月14日	空き家所有者・管理者向け相談会(横須賀市)
7月26日	14士業合同 くらしと経営のなんでも相談会(横浜市)
8月5日	「元国税訟務官が語る税務に活かす鑑定評価」研修会(横浜市)
8月21日	横浜市固定資産税評価替業務説明会(横浜市)
8月22日	令和7年度第2回研修会(横浜市)
8月22日	第24回空家等対策協議会(横浜市)
8月25日	第38回神奈川県士業団体連絡協議会(横浜市)
9月8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)
9月9日	令和7年度第1回空家等対策関係団体連絡会(横浜市)
10月7日	「土地月間」無料相談会川崎会場(川崎市)
10月20日	「土地月間」無料相談会横浜会場(横浜市)
10月25日	不動産に関する合同相談会(横浜市)
10月31日	「農地法改正と不動産鑑定評価」「林地・立木評価の基礎」研修会(横浜市)
11月8日	秋のレクリエーションイベント「横浜市内最高価格住宅地・山手洋館めぐり」(横浜市)
11月13日	第6回神奈川県士業合同協議会(横浜市)
12月11日	令和7年度公開講演会(第3回研修会)(横浜市)
12月12日	神奈川県価格均衡化推進会議(横浜市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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4日	「土地月間」に係る無料相談会(士協会事務局)
11月13日、11月14日	「本会設立60周年記念」に係る無料相談会(甲府市)

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
7月10日、8月7日、9月11日、11月13日、12月11日	無料相談会(長野市)
7月10日、8月7日、9月11日、10月9日、11月13日、12月11日	無料相談会(上田市)
7月18日、8月22日、9月19日、11月21日、12月19日	無料相談会(松本市)
8月21日、12月11日	無料相談会(飯田市)
9月17日	令和9年度固定資産評価替え実務研修会 長野県総合教育センター
10月1日	令和7年(秋)不動産鑑定士無料相談会(長野市、須坂市)
10月2日	令和7年(秋)不動産鑑定士無料相談会(佐久市、飯田市)
10月3日	令和7年(秋)不動産鑑定士無料相談会(上田市、松本市、諏訪市、駒ヶ根市)
10月10日	「宅地造成費用の留意点」オンラインライブセミナー(長水建設会館(長野市))

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
7月5日	第7回10士業港区くらしと事業の無料相談会(港区)
7月5日	新宿区立四谷中学校 不動産教室(新宿区)
7月11日	令和7年度東京弁護士会との協働事業に関する協議会(港区)
7月11日	東京弁護士会主催夏期合同研究 講師派遣(千代田区)
7月18日	令和7年度弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・相続無料相談会(新宿区)
7月22日～9月12日	第5回「夢の家!! あったらいい絵画コンテスト」(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1日	災害復興まちづくり支援機構 第18回復興まちづくりシンポジウム(新宿区)
8月20日	北区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結式(北区)
9月13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19日	住家被害認定調査等研修会(実地演習)(豊島区)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

9月27日	第30回東京の10士業暮らしと事業のよろず相談会(新宿区)
9月28日	親睦ジョギング大会(北区)
10月4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4日	第6回暮らしと事業の無料相談会 I N杉並(杉並区)
10月7日	第43回住まいの無料相談フェア(豊島区)
10月9日	令和7年度司法書士と不動産鑑定士による秋の不動産・相続無料相談会(新宿区)
10月14日	第25回下町よろず相談会(台東区)
10月25日	第11回府中市事業と暮らしの無料相談会(府中市)
10月25日	第23回板橋区と共催*11士業合同 事業と暮らしの無料相談会(板橋区)
11月8日	第15回足立区よろず無料相談会(足立区)
11月8日	第14回9つの士業武蔵野市・三鷹市事業と暮らしの無料相談会(三鷹市)
11月11日	新宿区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結式(新宿区)
11月28日	第5回「夢の家!! あったらし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)(結果発表)
11月中	秋の講演会「都市と不動産を考える」(オンライン配信)
12月13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)

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24日	一般市民講演会(新潟市)
10月3日	令和7年度「土地月間」不動産の無料相談会(新潟県内6会場)

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8日	研修会「富山県内の住宅地、商業地、工業地等における不動産市況と価格形成要因について」
10月1日～7日(土日を除く5日間)	本会設立60周年記念及び令和7年度「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、予約制)
9月12日	石川県士業団体交流会(金沢市)
11月8日	士業団体よろず無料相談会(金沢市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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)
10月25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
毎月第3水曜日	定期無料相談会(土協会事務局)
8月29日	第13回市民公開講座「住家被害認定調査について」(岐阜市)
10月1日	春の無料相談会(高山市、各務原市、羽島市、多治見市、大垣市、可児市、中津川市)
10月2日	春の無料相談会(美濃加茂市)
10月6日	春の無料相談会(岐阜市、関市)

公益社団法人 静岡県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
7月10日、8月8日、9月10日、11月10日、12月10日	定例無料相談会(土協会事務局)
8月1日	令和7年度第12回県民講演会(静岡市)
10月3日	令和7年度秋季無料相談会(沼津市、静岡市、浜松市)
11月13日	令和7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(土協会事務局)
7月10日、8月8日、9月10日、10月10日、11月10日、12月10日	定例無料相談会(豊橋市)
10月1日、2日、3日、4日、5日、8日、11日、18日、20日、29日	秋の無料相談会(名古屋市3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8日	土地月間講演会(名古屋市)
11月5日、12日、19日、26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	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、伊賀市)
10月2日	土地月間講演会(津市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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
7月3、10、16日(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)
毎月第3水曜日	定例無料相談会(士協会事務局)
8月20日	災害時における住家被害認定調査等に関する協定締結式
8月20日	研修「災害時住家被害認定調査等に関する協定締結に伴う平素の準備と発災時の鑑定士の対応について」
9月30日	研修「国税におけるマンション評価の改正内容と改正に至った背景」
10月4日	土地月間 不動産に関する無料相談会(大津市)
10月21日	土地月間 不動産に関する無料相談会(米原市)
12月5日	滋賀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3日	「土地月間」不動産無料相談会(京都市、福知山市、亀岡市、宇治市、長岡京市、木津川市、電話、オンライン)
10月10日	研修例会「不動産鑑定の業務変革“ドローンDX” ～ QGIS導入～」(京都市)
10月12日	「土地月間」不動産無料相談会(精華町)
11月14日	京都市及び京都自由業団体懇話会5団体共催「不動産なんでも無料相談」(京都市)
11月15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4日	五会合同研修会(京都市)
12月10日	講演会(京都市、WEB配信)

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)(12月～3月は第1水曜日のみ)	定例無料相談会(大阪市)
9月17日～令和8年1月21日	近畿大学寄附講座「不動産鑑定」(東大阪市)
10月1日～10月16日(視聴は31日まで)	オンデマンド配信研修会「不動産における「時価」って何?～会計士と一緒に考える～」(大阪市)
10月1日、9日、11日、15日、18日、25日	土地月間 不動産鑑定士による無料相談会(大阪市、和泉市、吹田市、守口市)
10月23日	土地月間記念講演会(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8日～7月15日	関西学院大学寄附講座「不動産価値論」(西宮市)
7月5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12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)
7月18日	定例研修会「調査研究発表 1.宅地造成について 2.建物評価の方法 3.コロナ禍を通じた土地取引件数と地価変動との関係」(WEB配信)
8月1日	定例研修会「固定資産路線価付設の構図と実践ノウハウ ～不動産鑑定士・固定資産税課の良き理解を目指して～」 「近年の審査申出の傾向と裁判例について」(神戸市)
9月25日～1月15日	甲南大学寄附講座「不動産価格の理論と実務」(神戸市)
9月27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)
10月7日、8日、9日、15日、22日、23日	「土地月間」無料相談会(三田市、西宮市、相生市、神戸市、明石市、姫路市、豊岡市)
10月14日	土地月間記念講演会「兵庫県下の地価動向について」「迫りくる気候危機!…私たちがやるべきこと」(神戸市)
11月1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5日	定例研修会(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
毎月第3金曜日(原則)	定例無料相談会(予約制・士協会事務局)
10月20日	研修会「土地利用規制の許認可について」(奈良市)
10月31日	「土地月間」無料相談会(士協会事務局)
11月27日	専門士業連絡協議会講演会「土業×AI時代の幕開け!生き残る土業になるために明日から使える実務アイデアとツール紹介」(奈良市)

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)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

8月22日	研修会「建築における労務費、資材価格、建設費(解体費)の傾向について」(和歌山市)
9月25日	研修会「自治体アセットマネジメントとは何か～研究会報告ほか～」(和歌山市)
10月16日、17日	「土地月間」無料相談会(士協会事務局)
10月31日	研修会「土砂災害等に係る法律の趣旨と規制内容、和歌山県の指定動向と対応等」(和歌山市)
11月17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3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26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】(鳥取市)

公益社団法人 島根県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月1日	秋の無料相談会(松江市、出雲市、浜田市、雲南市、隠岐の島町)

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10日	「土地月間」に係る無料相談会(岡山会場：勤労者福祉センター)
10月14日	「土地月間」に係る無料相談会(倉敷市役所、津山市役所)
10月31日	中国会研修会(倉敷アイビースクエア)
12月下旬	第29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)
8月8日	令和7年度研修会(ハイブリット開催(広島市・WEB))
10月1日	不動産の無料相談会(広島市、呉市、三次市、廿日市市、熊野町、北広島町、神石高原町)
10月3日	令和7年度講演会(ハイブリット開催(広島市・WEB))
10月8日	不動産の無料相談会(世羅町)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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)
8月27日	山口法律関連士業ネットワーク定期大会(山口市)
10月5日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(山口市)
11月9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2日	不動産鑑定士による無料相談会(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
10月1日	秋季無料相談会実施(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)
9月26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(今治市、八幡浜市)

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
8月29日	高知県士協会主催研修会
10月6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)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

毎月第4金曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局・予約制)
4月～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) ・不動産鑑定士と行ってきました！(福岡編・北九州編・筑後編)
8月25日	第21回福岡県不動産市況DI調査結果公表
9月6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)
9月18日～	福岡大学寄付講座「不動産鑑定士の実務」
9月29日～	西南学院大学寄付講座「不動産鑑定士による不動産学」
10月1日、3日、7日、14日、15日、 20日、27日、30日、31日、11 月5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、久留米市、水巻町、 上毛町、築上町、飯塚市、赤村、芦屋町、小郡市、苅田町)

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8日	講演会「空き家の増加と社会問題」(佐賀市)
10月29日	令和7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
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)
10月1日	「土地月間」無料相談会開催(長崎市・佐世保市)
10月24日	ハラスメント研修(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
毎月第1・3水曜日	不動産鑑定無料相談(士協会事務局)
9月19日	不動産鑑定士研修会(益城町)
11月5日	市町村職員研修会(益城町)
11月11日	熊本県主催住家被害認定調査研修会(熊本市)
11月12日	土地月間および本会設立60周年記念に係る無料相談会(士協会会議室)
11月13日	土地月間および本会設立60周年記念に係る無料相談会(熊本市東区役所・北区役所)
11月14日	土地月間および本会設立60周年記念に係る無料相談会(熊本市中央区役所)
11月20日	土地月間および本会設立60周年記念に係る巡回無料相談会(八代市、御船町)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

11月23日	熊本県専門士業団体連絡協議会合同無料相談会(熊本市)
11月28日	土地月間および本会設立60周年記念に係る無料相談会(士協会会議室)
令和7年10月～令和8年3月	本会設立60周年記念に係る作文・論文コンクール

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25日	大分県士協会主催・宮崎県士協会共催合同研修会(大分市)
10月1日	「土地月間」に係る無料相談会／本会設立60周年記念全国無料相談会(大分市・中津市・佐伯市)
10月25日	「土地月間」に係る無料相談会／本会設立60周年記念全国無料相談会(大分市)
11月23日	専門家によるなんでも相談会(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25日	研修会「我々は何者で、どこへ向かうのか。～不動産鑑定士の活躍機会を探る～」(大分県士協会との共催)
11月1日	宮崎県専門士業団体連絡協議会主催 なんでも生活無料相談会(宮崎市・延岡市・都城市)

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
10月2日	不動産の無料相談会
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)

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7年沖縄県地価調査結果の概要 動画配信
10月24日	「土地月間」無料相談会(那覇市)
11月30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月下旬	第23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上げます。

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/ZRCVL5RU>



記

1. 日 時 令和8年1月20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（TEL 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
新宿駅 都営地下鉄新宿線（九段下駅）	東京メトロ半蔵門線	半蔵門駅 6番出口より徒歩3分（エスカレーター有）	ホテル
渋谷駅 東京メトロ有楽町線	半蔵門駅 1番出口より徒歩7分		
池袋駅			
バス	四谷駅 都営バス 都営丸の内線	三宅坂 徒歩2分	ホテル
日比谷駅 都営バス 都営丸の内線	三宅坂 徒歩2分	ホテル	

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>

※ 詳細は入場券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。



《地域別会員数》(令和7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

地域	会員種別	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定士	不動産 鑑定士補	特別会員	団体会員	総数	会員数
北海道		74	102 (74)			1	177 (74)	103
東北		138	173 (138)			6	317 (138)	179
関東甲信		601	741 (593)	9		8	1,359 (593)	766
東京		643	1,779 (538)	22 (1)	2	1	2,447 (539)	1,908
北陸		94	107 (93)	1		4	206 (93)	113
中部		272	393 (259)	2		4	671 (259)	412
近畿		494	764 (468)	8		6	1,272 (468)	804
中国		150	186 (146)			5	341 (146)	195
四国		94	109 (91)			4	207 (91)	116
九州・沖縄		252	357 (236)	1		8	618 (236)	382
合計		2,812	4,711 (2,636)	43 (1)	2	47	7,615 (2,637)	4,978

令和8年度研究論文を募集しています

下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文を募集しています。

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

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

【提出期限】令和8年（2026年）4月1日（水）必着

【担当】公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 研究・研修課

※詳細は「鑑定のひろばNo.231（令和7年7月発行）」48～49ページの募集要項をご参照ください。

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18日付で公開されました。

編集 後記

令和7年10月1日、本会は設立60年の節目を迎えた。古来の風習に倣えば、干支が一巡して新たな人生の始まりを祝う還暦だ。これまでのご恩に深く感謝申し上げたい。

この間、我々が見つめてきた不動産とは何か。民法では、土地とその定着物であると規定している。私は、土地に対する人の働きかけの結果だと捉えている。

土地はこの星の地表面とその上下空間であり、ものを堆積し、植物を生育する、元来の包容力の賜物で、人の生活と活動に欠くことの出来ない基盤である。自然的にも人為的にも二つと同じ場所はなく、現代では、権利が重層的に付着し、多くの公規制によってその利用法は制限や誘導を受けている。頻繁に取引されるものではないので、製品や株式のように合理的な市場を持ち得ない。それら故に不動産の鑑定評価には練達堪能な専門家が必要だと櫛田光男翁は『不動産の鑑定評価に関する基本的考察』の中で指摘している。

近時、我々が扱う不動産に関する情報は多様だ。定量的で顕在化していて容易にデータメイクできる項目から、定性的で潜在化していて均一に作成し難いものまで広範に存する。昨今、あちこちでAIによるサービスが提供され始めた。都市部のマンション価格なら、精度はさておき、自動化したツールで容易に求められよう。一方で、取引がほとんどない地方の特殊な権利等の価格を導くのは手間暇掛けても難解だ。難易の境はどこら辺にあるのだろうか。多くの人がAIの判断で十分だという事項なら抗えない。しかし、勇気づけたり、背中を押したりという言動は、人に求められる役割として残っていくだろう。人の判断は、何を信頼して腹を括るかによる。心が動いた時、人が動き、不動産も動くのだ。

60周年記念事業で製作したムービー&コミックのタイトルは「ビジブル!」。気鋭の映画監督で脚本家の作道雄氏が、不動産鑑定士の有姿を見聞きして掬い取って下さったキーワードだ。明るみにある事象はITに任せ、不明瞭な不動産市場をビジブルに、隠れた不動産の価値をビジブルに、相談事の解決策をビジブルに。そんな役割が我々の使命だとビジブルに示して、60年の恩に報いていこうではないか。

広報委員長 村木康弘

JAREA 鑑定のひろば【232号】2025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://jarea.org/>

◎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	小林 永佳	060-0001	札幌市中央区北 1 条西 3－3 STV時計台通ビル 1 F	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 1－3－2 2 長和ビル A 2 F 2 0 3	017-752-0840	017-752-0841
	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会	中井 孝	020-0022	盛岡市大通 1－3－4 宏陽ビル 6 F	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 6－2 6 V I P 仙台二日町 2 0 8	022-265-7641	022-265-7642
	一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会	石塚 充	010-0951	秋田市山王 3－1－7 東カンビル 4 F エルグ不動産鑑定内	090-6988-3241	018-862-4623
	一般社団法人山形県不動産鑑定士協会	石川 聡	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 2 F	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	立川 伸光	310-0836	水戸市元吉田町 1 0 4 1－4 サンビル 5 F	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 4－2－2 0 K Dビル 5 F	028-639-0556	028-639-9411
	公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会	石川 直美	371-0025	前橋市紅雲町 1－7－1 2 群馬県住宅供給公社ビル 3 F	027-243-3077	027-243-3071
	公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会	小林 隆敏	330-0061	さいたま市浦和区常盤 4－1－1 浦和システムビルデング 5 F	048-789-6000	048-789-6160
	公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会	大日南 元就	260-0015	千葉市中央区富士見 2－2 2－2 千葉中央駅前ビル 5 F	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 6 F	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 2－1 3－2 0 川上ビル 2 F	055-221-2380	055-221-2381
	一般社団法人長野県不動産鑑定士協会	宮坂 祐里	380-0936	長野市岡田町 1 2 4－1 (株)長水建設会館 2 F	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	池田 守	105-0001	港区虎ノ門 5－1 2－1 虎ノ門ワイコービル 3 F	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	浅妻 信	951-8068	新潟市中央区上大川前通 7 番町 1 2 3 7－4 北越ビル 5 F	025-225-2873	025-224-8188
	一般社団法人富山県不動産鑑定士協会	小林 正伸	930-0029	富山市本町 3－2 5 富山本町ビル 7 F	076-471-5712	076-471-5713
	公益社団法人石川県不動産鑑定士協会	諸江 美和	920-0901	金沢市彦三町 2－5－2 7 名鉄北陸開発ビル 5 0 1	076-232-0304	076-232-0306
	公益社団法人福井県不動産鑑定士協会	奥田 茂	910-0006	福井市中央 1－3－1 加藤ビル 2 F	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	寺村 建一郎	500-8847	岐阜市金宝町 2－5－1 國井ビル 3 F	058-201-2411	058-201-2422
	公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会	鈴木 隆史	420-0858	静岡市葵区伝馬町 1 8－1 1	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 4－3－2 6 昭和ビル 3 F	052-241-6636	052-241-6680
	一般社団法人三重県不動産鑑定士協会	吉田 望実	514-0021	津市万町津 2 0 3 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 1 0 F	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 5 2 0－1 京ビル 2 号館 6 F	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 J M F ビル西本町 01 8 F	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 3－1 2－1 トア山手プラザ 8 0 7	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 5－4－1 2 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	有本 幸男	640-8156	和歌山市七番丁 1 7 和歌山朝日ビル 5 F	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	馬野 好雅	680-0031	鳥取市本町 3－2 0 1 鳥取産業会館・鳥取商工会議所ビル 2 F	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 5 5－4	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 2－1 1－1 3－3 0 1	086-231-4711	086-221-1702
	公益社団法人広島県不動産鑑定士協会	生瀬 肇	730-0013	広島市中区八丁堀 6－1 0 アセンド八丁堀 5 F	082-228-5100	082-227-0065
	公益社団法人山口県不動産鑑定士協会	植田 豊隆	754-0021	山口市小郡黄金町 1 1－4	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 1－2 1 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 2 F	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 6 F	089-941-8827	089-945-1301
	一般社団法人高知県不動産鑑定士協会	畠山 照章	780-0926	高知市大膳町 1－2 4 (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	浅川 博範	812-0038	福岡市博多区祇園町 1－4 0 大樹生命福岡祇園ビル 8 F	092-283-6255	092-283-6256
	公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会	樋口 隆弘	840-0804	佐賀市神野東 4－7－2 4 江頭ビル 2 F	0952-97-6958	0952-97-6959
	公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会	堺 賢作	850-0032	長崎市興善町 4－6 田都ビル 3 F	095-822-3471	095-822-7992
	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会	津留 伴一	862-0950	熊本市中央区水前寺 6－5－1 9	096-385-5020	096-385-0165
	公益社団法人大分県不動産鑑定士協会	脇坂 敬規	870-0047	大分市中島西 1－2－2 4 日宝グランディ中島 2 0 3	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 1－7－1 2 エスポワール宮崎県庁通り 2 0 3	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 4 F	099-206-4849	099-258-0389
	公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会	濱元 毅	900-0033	那覇市久米 2－1 6－1 9	098-867-6275	098-869-9181

備中松山城

標高430mの臥牛山頂付近に建つ備中松山城は、岡山県高梁市内山下にあり、「現存天守12城」の一つで唯一の山城です。江戸時代に修復された天守、二重櫓、土堀の一部が国の重要文化財に、城壁が国の史跡に指定されています。9月下旬から4月初旬にかけて、雲海に包まれる幻想的な姿を見ることができ、「天空の山城」とも形容されています。

倉敷美観地区

1969年に倉敷市の美観地区条例に基づき美観地区に定められ、1979年には県内2件目の重要伝統的建造物群保存地区として選定されました。地区には、1930年に建てられた日本最初の西洋美術館である「大原美術館」や、国の重要文化財に指定されている「旧大原家住宅」などがあります。その他、白壁の蔵屋敷や外壁仕上げの一種であるなまこ壁、柳並木など趣のある景観や、倉敷川での川舟流しを楽しむことができます。



きびだんご

岡山市の銘菓で、かつて吉備国と呼ばれた岡山県の名物土産とされています。昔話の「桃太郎」に出てくるアイテムとして有名です。一般的には、上質のもち米に砂糖、黍（きび）、水飴を入れて作られます。現在では、当時のシンプルなものから、様々なフルーツを入れたり、抹茶やチョコレートなど和洋の食材を使ったものまで、バリエーション豊かなきびだんごを楽しめるようです。



きびだんご



倉敷美観地区