

鑑定のひろば JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

第62回総会開催報告

令和8年度研究論文選考結果発表

地域レポート

青森の不思議な観光地

不動産鑑定士×〇〇〇 第8回

不動産鑑定士×私塾

推薦者
募集中!

原稿
募集中!

Member's voice! 第2回

ビジネスプランコンテスト参加報告

不動産鑑定×家事調停委員 — 意外な学びの機会

《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↑)

CONTENTS

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 第62回総会開催報告	4
------------------------------------	---

令和8年度研究論文選考結果発表	11
-----------------	----

地域レポート

青森の不思議な観光地	13
公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会 青田 淳一	

不動産鑑定士×〇〇〇 第8回

不動産鑑定士×私塾	15
-----------	----

 不動産鑑定士のまなざし～ 「不動産鑑定士レター」から	19
---	----

Member's voice! 第2回

ビジネスプランコンテスト参加報告	23
不動産鑑定×家事調停委員― 意外な学びの機会	24

 連合会の動き	26
委員会の動き	28
都道府県不動産鑑定士協会の動き	34

INFORMATION

規程改正等について……………	47
第40回不動産鑑定シンポジウムの開催について……………	48
本会のポスターがSCC賞を受賞しました……………	50
令和9年度研究論文募集要項……………	51
春の叙勲・褒章……………	53
地域別会員数……………	53



総会時の会場の様子

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 第62回総会開催報告



Web版報告はこちら

令和8年6月23日（火）、全国から代議員並びに会員が参集し、第62回総会が、八芳園本館1階「MANGETSU」（東京都港区）において開催されました。

総会に先立ち、令和8年度の会員表彰（後掲）が執り行われた後、午後1時20分に開会が案内されました。冒頭、昨年の総会以降に逝去された会員のご冥福を祈り、出席者全員による黙祷が捧げられました。引き続き、吉村真行会長が開会の挨拶を行い、次いで、議長として、岩指良和代議員（東京）、副議長に鍋田俊彦代議員（静岡）が指名されました。

議長の任に就いた岩指議長から、定足数の確認と議事録署名人の指名、審議時間と議題の宣告が行われ、議事に入りました。

まず、令和7年度事業報告承認の件（第1号議案）並びに令和7年度決算承認の件（第2号議案）が

上程され、質疑応答を経て、いずれも原案どおり可決承認されました。

続いて、報告事項として、令和8年度事業計画及び同予算に関する件についての報告が行われました。

以上により、第62回総会は、その目的となる事項のすべてが終了し、松本副会長による閉会挨拶をもって、閉会いたしました。



杉浦総務財務委員長（議案説明）



正副議長



Web版報告はこちら



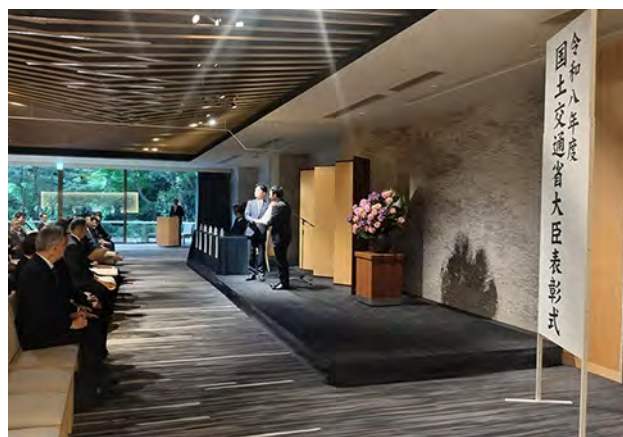
表彰式の様子（動画）

◆◆◆ 国土交通大臣表彰式を開催

総会終了後、午後3時50分から八芳園本館1階「HAKOU」にて国土交通大臣表彰式が執り行われました。表彰式では、不動産鑑定業功績者表彰2名、地価公示功績者表彰（大臣感謝状）受賞者15名（うち9名が出席）、災害応急活動貢献団体表彰（大臣感謝状）受賞団体として熊本県不動産鑑定士協会、鹿児島県不動産鑑定士協会が受賞の栄に浴しました。



受賞の様子



表彰式会場

◆◆◆ 関係各界を迎え懇親会を開催

午後5時から、総会会場と同じ「MANGETSU」において、国会議員、国土交通省をはじめとする関係府省、友好団体等から多数の来賓の方々をお迎えして、懇親会を開催しました。冒頭、吉村会長は開会の挨拶で、不動産鑑定士を取り巻く環境が大きく変化する中、処遇改善や担い手確保の重要性を強調しました。また、今年4月に実質約30年ぶりとなる用対連報酬の引上げが実現したことに触れ、関係各方面への感謝を表明するとともに、引き続き適正報酬の確保に取り組む考えを示しました。

さらに、令和6年能登半島地震における被災地支援活動に携わった会員への敬意を表し、不動産鑑定士が「不動産の価値判断ができる専門家」とであるとともに、「有事の時こそ役に立つ専門家」として社会的使命を果たしていく決意を述べました。

続いて、金子恭之国土交通大臣、加藤勝信不動産鑑定士制度推進議員連盟会長、片山さつき財務大臣、あかま二郎内閣府特命担当大臣（防災）、石井啓一衆議院副議長から祝辞をいただきました。さらに、司会より高市早苗内閣総理大臣からの祝辞が紹介された後、公益社団法人全日本不動産協会の中村裕昌理事長の乾杯ご発声が盛大に行われました。

このほか、会場では多数の国会議員からもご挨拶いただいたほか、本会の公式キャラクター「アプ



懇親会での吉村会長挨拶

レイぞるちゃん」「コンさるくん」とダンスユニット「Ayumi&Monkeys」によるステージショーが披露されました。軽快な音楽と華やかなパフォーマンスに会場は大いに盛り上がり、終始和やかな雰囲気の中で交流が深められました。

こうして、第62回定時総会関連行事は、多くの来賓並びに会員の参加のもと、盛会のうちに懇親会を終えることができました。



来賓挨拶



◆◆◆ 来賓祝辞(概要)

懇親会では、来賓各位から不動産鑑定士制度及び業界の発展に対する期待と激励の言葉が寄せられました。

金子恭之国土交通大臣（衆・熊本県第4区）は同省の副大臣・政務官とともに登壇し、「不動産鑑定士は健全な不動産市場の発展や災害対応を支える重要な役割を担っている。試験受験者も増加しており、国土交通省としても現場の声に耳を傾けながら、不動産鑑定業の発展と地価公示制度の充実に取り組んでいきたい」と述べられました。

加藤勝信不動産鑑定士制度推進議員連盟会長（衆・岡山県第3区）からは、「地価公示制度や土地評価を支える不動産鑑定士の活動は、日本経済の基盤を支える重要な役割を果たしている。議員連盟としても地価公示予算の確保や調査環境の改善に取り組み、制度の維持・発展を後押ししていきたい」とのお言葉をいただきました。

片山さつき財務大臣（参・比例）からは、「不動産市場は経済や金融の動向を映し出す重要な分野であり、不動産鑑定士の専門性への期待は一層高まっている。引き続き皆様の要望を受け止めながら、不動産市場の健全な発展を支えていきたい」とのご挨拶をいただきました。

あかま二郎内閣府特命担当大臣（防災）（衆・神奈川県第14区）からは、「住家被害認定調査をはじめとする災害対応への多大な貢献に感謝している。防災庁設置に向けた取組が進む中、不動産鑑定士との連携はますます重要であり、今後も協力関係を強化していきたい」とのご挨拶をいただきました。

石井啓一衆議院副議長（衆・比例）からは、「災害発生時に現場で活動する不動産鑑定士の尽力に敬意を表したい。引き続き専門家の皆様が安心して業務に取り組める環境整備に努めるとともに、業界のさらなる発展を期待している」とのお言葉をいただきました。

【総会トピックス①】 会員表彰で176名に表彰状・感謝状を授与

総会開催に先立ち、連合会表彰が行われ、本会の「会員表彰規約」第2条第1項第2～5号及び第7・8号の該当者176名の表彰が行われました。



会員表彰規約第2条第1項第2号表彰（対象者：9名）
代表受領（石塚 充 会員）



会員表彰規約第2条第1項第3号表彰（対象者：50名）
代表受領（野崎 平 会員）



会員表彰規約第2条第1項第4号表彰（対象者：31名）
代表受領（西村 研二 会員）



会員表彰規約第2条第1項第5号表彰（対象者：37名）
代表受領（稲田 豊 会員）



会員表彰規約第2条第1項第7号表彰（対象者：45名）
代表受領（西尾 綾香 会員）



会員表彰規約第2条第1項第8号表彰（対象者：4名）
代表受領（池田 守 会員）

【総会トピックス②】 総会懇親会に過去最多27名の国会議員が来場

総会終了後に開催された懇親会には、国会会期中にもかかわらず、過去最多となる27名の国会議員にご来場いただきました。多数の国会議員のご臨席を賜り、本会の活動に対する期待と関心の高さがうかがえる機会となりました。



小林茂樹 文部科学副大臣（衆・奈良県第1区）

不動産鑑定士制度推進議員連盟の事務局次長として、今後も不動産鑑定士制度の発展と業界支援に取り組む考えを示されました。



津島 淳 内閣府副大臣（衆・青森県第1区）

地方創生の新たな段階において、地域の産業振興やまちづくりを支える土地利用の重要性に言及し、不動産鑑定士の専門的知見への期待を述べられました。



瀬戸隆一 復興副大臣兼内閣府副大臣（衆・香川県第2区）

復興施策や防災庁設置に向けた取組において、不動産鑑定士の知見と協力が重要であるとして、今後の連携強化に期待を示されました。



中野英幸 総務大臣政務官（衆・埼玉県第7区）

地価や不動産価格に関する適切な情報は社会経済活動の基盤であり、不動産鑑定士の役割はますます重要になるとの認識を示されました。



栗原 渉 厚生労働大臣政務官（衆・福岡県第5区）

地元・福岡における日頃からの支援に感謝するとともに、不動産鑑定士の活動を今後も後押ししていく考えを述べられました。



井上貴博 内閣総理大臣補佐官（衆・福岡県第1区）

「日本を強く豊かに」との政府方針に触れ、不動産鑑定士が国の発展を支える重要な役割を担っているとして、引き続き支援していく意向を表明されました。



西村康稔 衆議院議員（兵庫県第9区）

総会開催への祝意を述べるとともに、今後のさらなる発展に期待を寄せられました。



鬼木 誠 衆議院議員（福岡県第2区）

不動産鑑定士制度推進議員連盟事務局長として、地価公示地点数の維持と調査単価のさらなる改善に向けて取り組んでいることを紹介。片山財務大臣から前記挨拶で予算要望について前向きな発言があったとして期待を示し、引き続き制度の充実に尽力する考えを述べられました。



渡辺猛之 参議院議員（岐阜県選挙区）

家族に不動産鑑定士がいることに触れ、不動産鑑定士との縁の深さを示されました。また、地域の将来を考える上で不動産に関する正確な情報の重要性を強調し、全国で活動する不動産鑑定士への期待を述べられました。



大串正樹 衆議院議員（兵庫県第6区）

デジタル化が進展する中でも不動産鑑定士の専門性は不可欠であり、業界が直面する課題への対応を後押ししていく姿勢を示されました。



保岡宏武 衆議院議員（鹿児島県第1区）

昨年の鹿児島で発生した水害被害に係る住家被害認定調査等の支援活動に対し、謝意を表するとともに、今後も不動産鑑定士の活動を支援していく意向を述べられました。



本田太郎 衆議院議員（衆・京都府第5区）

災害対応をはじめとする不動産鑑定士の活動に感謝を表し、業界の発展に向けて支援を続ける考えを示されました。



船橋利実 参議院議員（北海道選挙区）

北海道を例に挙げながら、地域の土地利用や将来像を考える上で不動産鑑定士の果たす役割は大きいとして、その活躍に期待を寄せられました。



こうらい啓一郎 衆議院議員（大阪府第8区）

地元・大阪の不動産鑑定士が後援会長を務めていることを紹介し、日頃から業界とのつながりが深いことに触れながら、連合会のさらなる発展を祈念されました。



加藤大博 衆議院議員（岐阜県第4区）

当選後間もない立場ながら、不動産鑑定士の活動を支え、業界の発展に貢献していきたいとの考えを表明されました。



東田淳平 衆議院議員（大阪府第9区）

空き家対策や再開発、防災・減災など不動産を取り巻く課題が増える中、不動産鑑定士の専門性はますます重要になると述べ、業界への期待を示されました。



【総会トピックス③】

アプレイざるちゃん・コンさるくんが登場！ ～ Ayumi&Monkeysによるスペシャルステージを披露～



スペシャルステージの様子
(動画)

懇親会の特別企画として、本会公式キャラクター「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」、そしてダンスユニット「Ayumi&Monkeys」によるスペシャルステージが披露されました。

「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」は、吉村真行会長が東京都不動産鑑定士協会会長を務めていた2016年に誕生したキャラクターで、不動産鑑定士の仕事や役割を広く社会に知っていただくためのPR大使として、これまで全国各地で活躍してきました。2017年には「ゆるキャラグランプリ」企業・その他部門において477団体中第6位に入賞するなど、多くの方々に親しまれています。

当日は、キャラクターソング「アプレイざる&コンさるソング～不動産鑑定士の歌～」に合わせて、Ayumi&Monkeysが軽快なダンスパフォーマンスを披露しました。

会場では、愛らしいキャラクターと躍動感あふれるダンスに大きな拍手が送られ、参加者は歓談のひとつきの中で楽しいステージを満喫していました。笑顔あふれるパフォーマンスは会場を和やかな雰囲気包み込み、今回の懇親会を彩る見どころの一つとなりました。

なお、「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」は、本年6月に“古巣”である東京都不動産鑑定士協会から日本不動産鑑定士協会連合会へ活動の場を移し、新たなスタートを切りました。来年1月にグランドアーク半蔵門で開催予定の新年賀詞交歓会への出演も内定しており、今後のさらなる活躍が期待されています。



令和8年度研究論文選考結果発表

令和8年度研究論文の募集に対しては一篇の応募があり、研究論文選考審査会において審査を行いました。残念ながら、下記の理由で入賞に至らなかったことを報告いたします。

なお、令和9年度についても研究論文を募集いたします。研究論文募集要項につきましては、本誌51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
	阿 部 隆 志	東京建物株式会社
	小 松 広 明	明海大学不動産学部教授
	長 尾 直 樹	ながお不動産鑑定
	松 田 佳 久	創価大学 法学部 教授
		多摩まつだ不動産鑑定事務所 所長

テーマ：新リース会計基準が誘発する企業行動の変容と不動産収益価格 —DCF法における個別的风险プレミアムを軸として—

講 評

本論文を①独創性、②実用的貢献度、③発展性、④今後の受賞に向けた課題の4点から講評すれば以下のとおりである。

① 独創性

本論文は、2027年4月1日以降に開始する事業年度におけるリース取引が「リースに関する会計基準」および「リースに関する会計基準の適用指針」の対象となることを考慮し、当該新基準が不動産価格に与える影響を、DCF法の収益価格の査定プロセスの観点から論じている。現時点において、当該分野での研究の蓄積は進んでおらず、新規性が認められる研究内容である。

② 実用的貢献度

リース会計基準の改正によって、不動産賃貸借契約の借主の会計処理がオンバランスになることから、当該影響の大きい小売業（株式会社良品計画、株式会社ファーストリテイリング）の財務的インパクトを定量的に試算するなど、実務的に示唆に富んだ情報を提供している。その上で、「収益予測における不確実性の増大が、割引率へのリスクプレミアムの加算、あるいはシナリオ分析による多角的な評価を不可避とするものである。」との指摘も含め、不動産鑑定実務への提言が行われており、実用的貢献度は高い。

③ 発展性

本論文の特徴は、「リースに関する会計基準」の改正が不動産鑑定評価に及ぼす影響について、DCF法の計算構造に即して、収益予測の起点から割引率の査定、さらにはターミナルバリューの算定に至るまで、その波及経路を体系的に考察している点にある。これらの分析は、個別的风险プレミアムをビルドアップして査定する方法の発展可能性を示唆する内容となっている。

以上のとおり、本論文は、独創性・実用的貢献度・発展性の各点で優れた側面を有しており、一定の評価に値する。しかしながら、学術的な視点から、以下の④今後の受賞に向けた課題を指摘しておきたい。

④ 今後の受賞に向けた課題

本論文では、リースに関する会計基準が企業行動に与える影響として、自己資本比率の低下や総資産利益率（ROA）の悪化を指摘しているが、その妥当性は、財務諸表データを用いた客観的かつ定量的な検証によって示されることが望ましい。小売業に加え、サブリース業（大東建託株式会社）など、オンバランス化の影響が大きいと考えられる業種を幅広く対象とすることで、より実態に即した分析が可能となる。

また、研究論文においては、仮説の設定とデータに基づく検証が不可欠である。本論文の「今後の課題と展望」にも記されているとおり、現段階では実証データの蓄積と検証が十分ではなく、仮説の提示にとどまっている点是否めない。今後は、客観的データを用いた適切な統計的アプローチにより、提示された仮説の検証を進めることが求められる。

本論文は分析の視点に優れた点が多く、今後は実証的検討を含めた内容のさらなる充実によって、研究としての完成度が一段と高まることが期待される。継続的な研究活動を強く望みたい。

以上

青森の不思議な観光地

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会 青田 淳一

青森の観光地としては弘前城、十和田湖、奥入瀬溪流、八甲田山などが有名ですが、本稿を書くに当たり少しマイナーで不思議な観光地3箇所を再訪しましたのでご紹介いたします。なお、3箇所とも宗教が関係した観光地ですが他意はありません。

1. 千本鳥居

千本鳥居と言えば京都の伏見稲荷大社が有名ですが、つがる市旧車力村に所在する高山稲荷神社の境内にも千本鳥居があります。神社は鎌倉から室町時代の創建とされ、赤穂事件との関連も伝承しています。広い境内の奥に建てられた千本鳥居は、老朽化のため令和3年に全体が建て替えられています。傾斜地に池などと合わせて日本庭園風に造形された風景は見る人に不思議な印象を与えます。なお、千本というのは比喩であり、実際に千本ある訳ではありません。明治22年に沈没した米船チェスボロー号の慰霊碑が隣接している



千本鳥居

こともあり、外国人観光客も見られます。アクセスは東北新幹線新青森駅からレンタカーで1時間30分です。

2. キリストの墓

本稿を書くにあたり改めて調べましたが、謎しかない観光地です。所在する新郷村は人口1,900人ほどの山間部の村です。このキリストの墓(十来塚)と弟イスキリの墓(十代塚)が昭和10年に「発見」されたとされています。ゴルゴダで磔になったのは弟イスキリでありキリストは日本まで逃げてきたという説明で、エルサレム市から寄贈されたという石板も設置されています。再訪時には併設された資料館が休館のため見学できませんでしたが、週末に開催される「キリスト祭り」の設営がされていました。アクセスは東北新幹線八戸駅からレンタカーで1時間です。



キリストの墓

3. 恐山の温泉

イタコがいる場所として有名な恐山ですが、平安時代に創建された恐山菩提寺という禅宗曹洞宗の寺院です。普段からイタコがいるわけではなく、11月から4月の冬季間は閉山されており立入はできません。駐車場の手前の「三途の川」という小川を越えると、立ち込める硫黄の匂いにより、異世界の感覚を覚



恐山の温泉

えます。そして山門を越えた所に三棟、裏手に一棟と、四棟の湯小屋（男湯、女湯、混浴）が存在します。各々泉質が異なり、入山料を払えば入浴料は無料です。温泉分析書も掲示されており、再訪時に居合わせた方によれば、この温泉成分の濃さは日本有数であるとのこと。アクセスはJR大湊線下北駅からバスで45分です。

以上の3箇所をご紹介しましたが、青森に観光にお出でになる際に旅程に余裕がありましたら、訪問先としてご検討いただければ幸いです。

各写真（筆者撮影）

私塾

久下武男さん（埼玉県不動産鑑定士協会）

埼玉県飯能市出身、中央大学を卒業後、民間企業を経て、昭和56年に大和土地建物（現、大和証券ファシリティーズ）株式会社入社。不動産鑑定部部長を経て、平成10年に独立開業。「例解・不動産鑑定評価入門」の著書があるほか、実務補習（修習）講師、国税庁税務大学校講師といった教育にも長く携わり、平成27年に不動産鑑定士の勉強会「久下村塾（きゅうかそんじゅく）」を地元飯能市で開塾。私費を投じて、理論と本質に迫る私塾を、足掛け12年で68回も開催してきました。そんな「不動産鑑定士×私塾」の久下武男さんを皆様に紹介します！

1. 「久下村塾」と書いて「きゅうかそんじゅく」と読ませる。面白いネーミングですね（笑）。私塾を始めたきっかけについて教えてください。

70歳になった時に、これからは何をやってらよいか考えました。「久下塾」でもやろうかと、大和の後輩の山口和範さん（東松山）に相談したら、明治15年までは久下村だったので、村を入れれば「松下村塾」と同じようになると提案されました。そして久下村塾（読みは「くげむらじゅく」）として帆を上げようとしたところ、やはり大和の後輩の山田寛之さん（本庄）がこれを見て「『きゅうかそんじゅく』なんて笑っちゃうね」と読み間違えたのを捉えて、塾名が決まりました。



久下武男氏と久下村塾の看板

2. 立派な看板ですね。作ったのですか。

飯能市在住の書道家に揮毫していただきました。板は、奥武蔵で育った西川材の檜です。地価公示を引退する時に、分科会の皆さんからサプライズでプレゼントされました。

3. いつ、どこで開催しているのですか。

偶数月の第2金曜日の午後に開催しています。旧久下村の中心にある「久下稻荷神社」の社務所を使わせていただいています。西武池袋線「飯能駅」の西側（徒歩3分）にあり、境内に駐車もできます。

4. 講師はどなたが務められるのですか。ゲストスピーカーもいらっしゃるのですか。それと、これまで取り上げてきたテーマについて教えてください。

塾生が自分の得意な分野について講師を務めています。講師を務めることによって、自分でも理論を整理できます。時事的な問題については、外部の方にお願いしています。これまでの開催履歴をまとめましたので、詳細は別表をご覧ください。



コロナ禍でのリモート風景

5. 何名くらい参加されているのですか。 会費は？

毎回10名程度です。会費は無料です。
額と足は自分持ちです。コロナから、リモート（Zoom）でも参加できるようにしました。

6. 足掛け12年で68回とは…まさに「継続は力なり」ですね。ここまで続けて来られた秘訣はズバリ何でしょう。

「乗り降り自由」だからでしょう。それと、この魂のこもった立派な看板のおかげでしょう。

7. 連合会の鑑定評価基準委員会に、基準改正の意見書を出されたことがあるとか。詳しく教えてください。

令和7年2月に、次の3点を、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の鑑定評価基準委員会に意見書として提出しました。

- ① 継続賃料を求める場合の最初に、「継続賃料は、新規賃料と現行賃料の間で決定される。」ことを明文化する。

継続賃料は遅行性がありますが、経済的な新規賃料を目指しています。経済的な新規賃料が現行賃料より高い場合に、利回り法とスライド法による賃料減額請求は、認められませんでした（東京高裁 H14.10.22 棄却）。

- ② 「借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用収益することにより借地権者に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）のうち、慣行的に取引の対象となっている部分を貨幣額で表示したものである。」に改正する。

相当地代より低い場合には、交換の対象になっていない地域でも、経済的利益があるとして課税の対象になり得ます。

- ③ 「貸家及びその敷地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。」に改正する。

裁判所の競売では、現金を引き渡していません。税務署や地方公共団体などの公売でも、現金を引き渡していません。現金を引き渡す場合には、評価の対象に現金を表示しなければなり

ません。敷金（現金）を返還すると、自用の建物及びその敷地になり、増価します。増価するのは、実質賃料を得られるようになるからです。

8. 久下さんが考える鑑定業界の未来像について語ってくださいか。

不動産鑑定士協会の会員は、他の士業と同様に不動産鑑定士のみにしましょう。平成24年までは「不動産鑑定協会」と称していま

したが、公益法人化の時などに、会員を不動産鑑定士に改正した士協会や地域連合会が増えています。

それと、私も長く裁判所のいろいろな仕事に関わってきたことから、裁判所の調停委員や借地非訟事件の鑑定委員を増やし、ゆくゆくは司法研修所で不動産鑑定士が講義できるようになればと望んでいます。



なごり雪の替え歌で「なごり継賃」を歌わされている塾生（笑）

9. 最後に、5千人の会員に向けて、後進の方々に向けて、熱きメッセージをお願いします。

鑑定評価基準を覚え込むだけではなく、基礎的な理論を理解してほしいです。本人に代わって手続きなどをする仕事は、AIに取って代わられます。不動産鑑定士の仕事は、判断し、証明する仕事ですから、安心して基礎的な理論を身につけてください。

幕末、松下村塾を主宰した吉田松陰の言葉に「志を立てて以て萬事の源と為す」というのがあります。久下村塾が10年超も続いてきたのは、久下塾長や塾生が「志」を共有してきたからこそだと思います。久下塾長はまた「恩送り」という言葉をよく口にされます。乗り降り自由で無料の私塾なので、共に勉強したい方は久下塾長までご連絡ください。

インタビュアー 山口和範

このコーナーでは、「**不動産鑑定士×〇〇〇〇**」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）

久下村塾（きゅうかそんじゅく）開催履歴

回	年月日	内容	講師	備考
1	H27.4.10	永久還元式と年金終価率	久下武男	
2	H27.6.12	純収益の現在価値の総和	久下武男	
3	H27.8.14	データ分析の基礎－ケース・スタディで学ぶ基本統計量から回帰分析・ヘドニック分析－	山口和範 遠藤真司	
4	H27.10.9	農地と林地の評価	久下武男	
5	H27.12.11	林地と立木の評価	松岡利哉 合田裕志	元関東森林管理局
6	H28.2.12	再調達原価と減価修正	法師人育央 久下武男	
7	H28.4.8	敷金返還請求と原状回復義務	山口昌孝	
8	H28.6.10	重回帰分析の世界	三田和巳	
9	H28.8.12	貸家及びその敷地と定期借地権の評価－鑑定評価の対象は何か。民法改正によって鑑定評価がどう変わるか－	久下武男	
10	H28.10.14	地価の時系列変動を把握するための方法・資料など	齋藤雅一	
11	H28.12.9	調整区域内土地の財産評価通達の問題点－課税庁及び国税不服審判所との実際の争点について－	法師人育央	
12	H29.2.10	階層別効用比率と地価配分率－マンション評価や限定価格との関連も－	久下武男	
13	H29.4.13	賃料の基礎価格について	齋藤雅一	
14	H29.6.9	不動産に係る税金の基礎	山口昌孝	
15	H29.8.11	民泊、不動産Tech－人工知能（AI）を取り入れた評価の現在と今後－	本庄太郎	
16	H29.10.13	相続税土地評価減額事例10選と広大地裁決事例解説	藤宮浩	
17	H29.12.8	林地・山林のマーケットについて	山下英一郎	西川広域森林組合
18	H30.2.9	継続賃料について	久下武男	
19	H30.4.13	続・継続賃料&借地権－ケース・スタディから考える、日本の古き悪しき名残の評価の必要性－	山口和範	
20	H30.6.15	再開発事業・マンション建替事業の鑑定評価	伊藤泰明	
21	H30.8.10	深読み原価法－H26基準改正、米国との比較、JAREA-HAS－	山口和範	
22	H30.10.12	鑑定業務からコンサルティング・アドバイザー業務へ	石川聡	
23	H30.12.14	継続賃料の差額配分法について	久下武男	
24	H31.2.8	継続地代の評価書は基準通りでいいのか－借地非訟事件の地代意見書との比較から－	遠藤真司	
25	H31.4.12	配偶者居住権について	加藤剛毅	弁護士
26	R1.6.14	収益不動産の評価にかかる久下理論について	齋藤雅一	
27	R1.8.9	鑑定をする上で知っておくべき建築の話	本平幸男	
28	R1.10.11	固定資産税の建物評価について	長谷川玄	
29	R1.12.13	米国収益還元法千本ノック－これで利回りがよくわかる－	山口和範	
30	R2.2.14	不動産データと統計学の活用	山縣滋	
31	R2.4.10	償還基金法による減価修正と年金現価－逸失利益と法定利率（命の評価）－／一度聴いたら一生忘れない数式の解説	久下武男	リモート開始
32	R2.6.12	森友学園の鑑定評価について／地代について－新規と継続、普通借地と定期借地の違いについて－	久下武男	
33	R2.8.14	改正法令の主要な改正点と実務上の留意事項	山口和範	
34	R2.10.9	オリンピック選手村の開発法／借地非訟事件における鑑定委員の役割	榎本行男 久下武男	

回	年月日	内容	講師	備考
35	R2.12.18	継続地代の再考	遠藤真司	
36	R3.2.12	毛呂山町の土地利用政策－どうやって地価を上げる？－産学官で街づくり、埼玉一空家率の高い街は変わるか	酒井優	㈱もろやま創成舎（毛呂山町役場）
37	R3.4.9	立退料について	塾生	ハイブリッド開始
38	R3.6.11	借地権付古家が高く売れた！	伊勢秀	
39	R3.8.13	統計解析ソフト「R」の紹介と取引事例の分析	山口和範	
40	R3.10.8	鑑定評価にかかる2つの雑談	齋藤雅一	
41	R3.12.10	価格指数と事業借地－需要サイドから不動産市況を観る－	久保輝	
42	R4.2.10	チャンスメーカー埼玉戦略V－共創埼玉－最近の県内工業地需要も絡めて	飯島武志	埼玉県企業立地課
43	R4.4.8	くげもん式で今から挽回する数学－不動産鑑定士として生き残るために－	山口和範	
44	R4.6.10	コロナ前－禍中－コロナ後の不動産市場の変化について	全員	情報交換
45	R4.8.12	古民家鑑定とSDGs	浦島則之	（一社）全国古民家再生協会
46	R4.10.14	配偶者居住権の鑑定評価	佐藤宏昭	
47	R4.12.9	税務と鑑定の評価の違い	山口和範	
48	R5.2.10	江戸～明治期の不動産事情	安藤優一郎	歴史家
49	R5.4.14	税務における鑑定評価の使いどころ	井上幹康	
50	R5.6.9	鑑定評価の基礎知識と久下理論	久下武男	50回記念
51	R5.8.11	ホテル評価の復習－アフターコロナに向けて－	塾生	塾長熱中症で中断
52	R5.10.13	ホテル評価の復習－アフターコロナに向けて－	塾生	
53	R5.12.8	鑑定評価報酬と固定資産評価の問題点について	堤史匡	
54	R6.2.8	塾生はどう行っているか。どう理解しているか。①建物に帰属する純収益、②貸家及びその敷地の敷金、③継続地代、④永久還元利回りと年金終価、⑤年金終価率と償還基金率、⑥年金現価率と年賦償還率、⑦年賦償還率と償還基金率、⑧林地評価の表、⑨株式評価の三手法	全員	
55	R6.4.12	土地評価勉強会	山口和範	
56	R6.6.14	埼玉県の企業誘致戦略	辻村春奈	埼玉県企業立地課
57	R6.8.9	米国MAIの利回りの考え方	山口和範	
58	R6.10.10	地方創生・トカイナカ・二拠点居住について	神山典士	ノンフィクション作家
59	R6.12.13	鑑定評価基準の改正案－①借地権、②継続賃料、③貸家及びその敷地、④その他	全員	
60	R7.2.14	墓地の永代使用料の評価	堤史匡	
61	R7.4.11	評価の数式－二次元の図表で理解すると、生涯忘れません－	久下武男	
62	R7.6.13	貸家及びその敷地の基準改正の経緯－敷金返還債務は承継するが、現預金は授受されるのか？－	山口和範 久下武男	
63	R7.8.8	徹底討論「貸家及びその敷地」	全員	
64	R7.10.9	連合会の広報戦略	山口和範	連合会広報委員会
65	R7.12.12	産業団地整備の概況	角地	埼玉県地域整備課
66	R8.2.13	市街地価格指数を使った譲渡所得の取得費	北川良彦	
67	R8.4.10	病院の評価－収益還元法を中心に－	山口和範	
68	R8.6.12	地積規模の大きな宅地の評価について	北川良彦	

「不動産鑑定士レター」から

不動産鑑定士の まなざし～

住宅・不動産市場に特化した週刊新聞「住宅新報」に現在連載している「不動産鑑定士レター」（毎月不定期掲載）の記事をご紹介します。「不動産鑑定士レター」では、主な読者である業界人に向けて、不動産鑑定士が全国各地の最新市況や日々の業務のなかで感じたことをわかりやすく伝えています。今回の執筆者は、（一社）富山県不動産鑑定士協会の伊東良浩さん、（公社）埼玉県不動産鑑定士協会の山口 和範さん、（公社）北海道不動産鑑定士協会の吉田 岳さんです。

※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。

世界が富山を評価

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会 伊東 良浩さん

【「暮らしやすさ」を可視化】

2025年1月、米紙 ニューヨーク・タイムズ が「2025年に行くべき52カ所」として富山を取り上げたというニュースは、多くの人に驚きをもって受け止められたのではないだろうか。東京や京都といった定番都市ではなく、あえて富山が選ばれたことは、地方都市に携わる不動産鑑定士としては、「都市のあり方」そのものが国際的に評価されたものと、率直に誇らしい出来事であった。

記事では、立山連峰と市街地が近く、自然と都市が無理なく共存している点、公共交通が使いやすく、歩いて回れるコンパクトさが評価されている。これらは単なる観光資源の話ではなく、「暮らしやすさ」そのものが世界に向けて可視化されたものといえる。

【人口減少見据え機能集約】

富山の評価を語る上で欠かせないのが、富山市が進めてきたコンパクトシティ政策である。2000年代初頭からコンパクトシティを意識した取り組みが本格化し、LRT（ライト・レール・トランジット）を中心とした公共交通の整備や居住・都市機能の集約は、元々人口減少時代を見据えた市民生活を守るための、いわば生活防衛的な政策であり、高齢者も若者も日常生活を送りやすい都市をつくる、その積み重ねが、結果として外部からの評価につながったのである。「見せるための都市」ではなく、「住むための都市」だったからこそ説得力がある。

【コンパクトシティの価値】

コンパクトシティは、インフラを広く薄く維持するのではなく、必要な場所に集中的に投資する考え方である。その結果、暮らしの質が安定し、不動産の将来価値についても見通しやすくなる。

ニューヨーク・タイムズの評価は、こうした「見えにくい安心感」を外側から言語化したものともいえる。不動産鑑定評価の現場においても、人口減少や空き家問題が全国的課題となる中、都市機能の集約と公共交通の維持が地価形成に与える影響は年々大きくなっている。富山市の場合、LRTを軸とした公共交通網の再構築と居住誘導区域の設定により、「生活利便性が将来にわたり維

持される蓋然性（将来も便利に暮らせる可能性）」が一定程度、市場に織り込まれつつあると感じる。

鑑定評価において価格は単なる取引事例の平均ではなく、将来の効用とリスクを含めた総合的判断である。コンパクトシティは、インフラ維持コストの抑制、医療・商業・行政サービスへのアクセス性向上といった点で、将来リスクを低減させる要素として評価し得る。

【続いていくプロセス】

もっとも、全ての地域が同じように恩恵を受けるわけではなく、世界が富山を評価したという事実はゴールではない。集約から外れるエリアでは、別の課題が生じる可能性もある。だからこそ、コンパクトシティは「成功か失敗か」で語るものではなく、継続的に調整し続ける都市運営のプロセスと捉えるべきだろう。地方都市が自らの条件を冷静に見つめ、無理のない形で未来を選び取ることができる、その実例として富山が示されたに過ぎない。鑑定士としては、この静かな変化を、数字と現場の両面から見つめ続けたいと思う。



(令和8年1月27日号「住宅新報」3面掲載)

不動産鑑定士の裁判所での役割

公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会 山口 和範さん

一般の人々にとって、裁判所は「敷居が高い」「なるべく関わりたくない」と思われる方も多いと推察しますが、不動産鑑定士は裁判所と多くの関わりがあります。本稿では、その主な役割について紹介します。

【競売評価】

住宅ローンが滞納された場合などに、金融機関は一般に裁判所の競売を利用して債権回収を図ります。この際に物件を評価するのが、「評価人」として不動産鑑定士です。

裁判所から評価命令が出ると、執行官に同行して建物内部まで調査し、それを評価書にまとめて提出します。3年前にテレビ朝日系列で「シッコウ！～犬と私と執行官～」というドラマがありましたが、まさにあのように、時には鍵屋さんや警察OB・OGの立会人が同行することもあります。

私たちの判定する評価額は、競売という特殊な市場を考慮した価格（売却基準価額）であり、その8割を買受可能価額として入札が実施されます。入札参加者は不動産業者が多いですが、一般の方も参加可能です。評価人は全国で688人（2025年3月31日時点）が務めており、そのうち、私が所属するさいたま地裁管内には15人の評価人がいます。評価人となるには選考試験に合格する必要があります。埼玉では筆記と面接による試験を実施しています。

【調停委員】

調停は、申立人と相手方が互いに譲り合って、話し合いによって紛争を解決する制度です。判決を出す裁判と異なり、調停はより柔軟で円満な解決が期待できます。民事調停と家事調停があり、その両方で不動産鑑定士が活躍しています。

調停委員会は民間人2人と裁判官の3人で構成されますが、民事調停委員には士業が多く、現在約39%、弁護士も含めると約57%を占めています（2025年4月1日時点）。

特に、宅地建物調停では、専門的知見を有する不動産鑑定士が関与することで、円滑な解決につながります。公正中立の立場で当事者の話に耳を傾け（傾聴）、合意形成に尽力することが求められます。

【裁判鑑定評価】

不動産の価格や賃料が争点となる裁判や調停では、裁判所選任の不動産鑑定士が鑑定評価を行い、その結果が判断の基礎となることが少なくありません。選任は、先の評価人や調停委員を務める不動産鑑定士の中から行われることが多いようです。両当事者に対し、公正中立の鑑定評価が求められます。

【その他】

簡易裁判所で和解勧告の補助をする「司法委員」や、借地非訟事件に関わる「鑑定委員」として活躍する不動産鑑定士もいます。いずれも、不動産と法律に関する高度な専門的知見が求められます。

最高裁判所の「正義」像は、ギリシャ神話の法の女神「テミス」をイメージして作られており、左手の天秤は「公平、平等」を表しているといわれています。一方、不動産鑑定五訓にも「自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない」とあります。

こうした理念の親和性もあって、不動産鑑定士は不動産の専門家として、裁判所から多くの場面で必要とされています。

（令和8年3月24日号「住宅新報」3面掲載）



不動産金融と不動産鑑定士

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会 吉田 岳さん

【私の経歴】

私は、就職氷河期である1997年に大学を卒業し、京都銀行に就職しました。約4年勤務する中で、将来的なビジョンを構築し、まだ開発途上であった「不動産金融」を50歳までに経験し、後には、不動産鑑定士業として世の中に貢献したいという夢を持っていました。

二次試験合格後は、東京での実務経験を希望し、中央三井FGにて、最新かつ伝統的アセット評

価に携わり、不動産鑑定士としてのスキル構築、充実した4年間を過ごしました。

不動産鑑定士登録（2007年）後は、三菱東京UFJ銀行（現・三菱UFJ銀行）に入行し、当初の夢であった「不動産金融の最前線」でのキャリアをスタートさせ、約17年、シンガポール、UK、USA、オーストラリアなどの投資家、国内の大手デベ、国内機関投資家等のディールで数々の課題に取り組んできました。また、J-REITへの出向、MUFGプライベートトリートの立ち上げも良い思い出です。

【不動産鑑定士の世界】

49歳になる年に三菱UFJ銀行を管理職（管理監督者）として退職し、不動産鑑定士として開業しました。幸いにもこれまで築いてきた全世界の投資家様からの依頼によって、ゴルフ場を含む一般アセット、並びに民事再生・M&Aに絡む依頼目的評価など、全国対応しております。

不動産鑑定士の依頼元は、公的評価（地価公示等公的機関からの依頼）と一般鑑定（民間企業からの依頼）に分類されます。都会にいけばいくほど一般鑑定の割合が増えます。

例えば、不動産ノンリコースローンに関しては、1年毎の鑑定評価書の取得がローン契約（責任財産限定特約付融資契約書）にコベナンツとして記載されていますので大手鑑定会社は、安定的に毎年依頼が入ります。公的評価も毎年安定的に依頼が入りますので、どちらをメインにするにしても他の士業と比べて、安定的と言えると思います。

【不動産金融と不動産鑑定士】

私が三菱東京UFJ銀行に入行した当初は、不動産金融の黎明期で契約書は一つひとつ、弁護士と一緒に作り上げていくものでした。膨大な時間と労力を掛けて一つのディールを2～3カ月をかけてクロージングしていくファイナンス形態でしたが、今はビジネスの成熟とともに地銀なども取り扱う一般的な金融商品になりました。

不動産金融での不動産鑑定士の役割は、責任財産である不動産のValuation、不動産特有のストラクチャー構築にあると思います。特に、賃料設定、空室率、還元利回りなど、これらの変動要因をロジカルに組織を納得させる能力が必要となってきます。不動産鑑定士の高い論理的思考、広範な不動産経験などは、現状、企業内でとても重宝されています。独立開業と並行して、今後はインハウスという道も、今まで以上に拓かれていくと思います。

【これから(結び)】

不動産鑑定のフィールドは時代の要請と共に拡大しております。また、これからの人口減少を受け、不動産の見方、あり方も変化の途中にあると思います。

不動産鑑定評価書の「正常価格」が正にこの「不動産のあり方」そのものであることを考えるとき、不動産鑑定士の社会的責務の大きさを再認識いたします。

【私の経歴】
私は、就職期から約17年、三菱東京UFJ銀行（現・三菱UFJ銀行）に入行し、当初の夢であった「不動産金融の最前線」でのキャリアをスタートさせ、約17年、シンガポール、UK、USA、オーストラリアなどの投資家、国内の大手デベ、国内機関投資家等のディールで数々の課題に取り組んできました。また、J-REITへの出向、MUFGプライベートトリートの立ち上げも良い思い出です。

不動産鑑定士の依頼元は、公的評価（地価公示等公的機関からの依頼）と一般鑑定（民間企業からの依頼）に分類されます。都会にいけばいくほど一般鑑定の割合が増えます。

例えば、不動産ノンリコースローンに関しては、1年毎の鑑定評価書の取得がローン契約（責任財産限定特約付融資契約書）にコベナンツとして記載されていますので大手鑑定会社は、安定的に毎年依頼が入ります。公的評価も毎年安定的に依頼が入りますので、どちらをメインにするにしても他の士業と比べて、安定的と言えると思います。

不動産金融での不動産鑑定士の役割は、責任財産である不動産のValuation、不動産特有のストラクチャー構築にあると思います。特に、賃料設定、空室率、還元利回りなど、これらの変動要因をロジカルに組織を納得させる能力が必要となってきます。不動産鑑定士の高い論理的思考、広範な不動産経験などは、現状、企業内でとても重宝されています。独立開業と並行して、今後はインハウスという道も、今まで以上に拓かれていくと思います。

令和8年5月26号 住宅新報3面掲載

Member's voice!



ビジネスプランコンテスト 参加報告

公益社団法人 島根県不動産鑑定士協会 村尾 崇



－「高校3年生と保護者に伝えたい はじめての部屋選びセミナー」を発表して－

このたび、地元である島根県江津市のビジネスプランコンテストにおいて、私は「不動産鑑定士による 高校3年生と保護者に伝えたい はじめてのお部屋選びセミナー」をテーマに発表しました。

出発点はとてもシンプルで、地元・江津市の高校3年生とその保護者の役に立ちたい、という思いです。高校卒業後、多くの若者が進学・就職で地元を離れ、初めての部屋探し、初めての賃貸借契約に向き合います。このタイミングは、人生で最初に不動産と真剣に向き合う時期でもあります。一方で、契約や特約、退去時の負担など、誰からも体系的に教わらないまま、短い時間で判断を迫られる場面が少なくありません。

そこで、不動産鑑定士が「公正中立」の立場で、部屋選びや契約時の注意点、トラブル回避のコツを伝えるセミナーを行う、というのが本プランの骨子です。賃貸トラブルは全国的にも相談件数が多く、わずかな知識の差が、精神的な不安の軽減だけでなく、10万円単位の支出回避につながる可能性があります。

今回の発表では、江津市や市民への価値に加えて、実はもう一つ、大きな目的がありました。それは不動産鑑定士の知名度向上です。私自身、地元で開業してから「不動産鑑定士という資格そのものを知らない」という声を多く聞きました。一方で、鑑定士は公的機関からの依頼も多く、社会にとって重要な役割を担う専門職です。高校3年生や保護者に接点を持つことは、単なる住まいの知識提供にとどまらず、「こういう仕事がある」「地方でも専門性を生かして働ける」という将来の職業選択のヒントにもなり得ると考えています。

また、将来的には収益化も見据えています。市区町村が主催し、不動産鑑定士が専門家として講師を務め、行政から報酬を受ける形を想定しました。行政にとっては若者支援・消費者保護・情報発信の場となり、高校生・保護者にとっては不安とムダな支出の予防、そして不動産鑑定士にとっては地域貢献と新たな業務機会になります。まさに、市区町村、高校3年生、保護者、そして業界それぞれに利益のあるモデルを目指した提案です。

特に地方では、高校卒業と同時に地元を離れる割合が高く、このプランは都市部以上に地方で需要があると感じています。内容や資料は標準化しやすく、将来的には各地域の不動産鑑定士が実施できる形に展開していける可能性もあります。

コンテストの結果そのもの以上に、今回の発表を通じて、「不動産鑑定士は、評価書を作成するだけでなく、生活者の不安を減らし、地域の未来に関わる役割も担える」という可能性を改めて実感しました。今後も、鑑定士の専門性を、より身近で伝わる形に翻訳しながら、地域と業界の双方にプラスとなる取り組みを進めていきたいと思っています。





Member's voice!



不動産鑑定×家事調停委員 — 意外な学びの機会

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 大坪 嘉章

就任の経緯

私は不動産鑑定の仕事の傍ら、家庭裁判所の家事調停委員も務めています。前任の鑑定士の先生が高齢で退任されるにあたり、要請を受けて就任しました。別の家事調停委員をされている先生から「勉強になるよ」とお声掛けをいただきましたが、いまいちピンとこず、これまで生きてきた中で誰かの仲裁に入るような経験もほとんどなく、また、人の恨みを取えて買うようなことは極力避けたいので、当初はやや受け身でのスタートでしたが、就任してまだ2か月半、日々学びを得ています。

調停委員になるための面接試験があったタイミングで、たまたま離婚関連の財産分与のための鑑定評価をやっていたので、これも何かの縁なのかもしれないと思い、平日は仕事の合間に調停期日が入る生活が始まりました。

家事調停委員とは

家庭裁判所で行われる家事事件の調停において、裁判官を補佐する専門家が家事調停委員です。私が所属する家裁では主に離婚調停と遺産分割調停の二つに大きく分かれています。

- ・離婚調停：夫婦間の話し合いを円滑に進める助言や調整を行う
- ・遺産分割調停：相続人間の遺産分割について話し合いを支援し、公正な解決を目指す

裁判官を「補佐する」という説明をしましたが、調停では相調停委員の先生と二人一組で申立人と相手方に直接矢面に立って対応し、裁判官とは調停の合間に評議を実施して調停の方向性を相談するなど、実質的に調停を主導するのは調停委員、補佐するのは裁判官という関係性になります。

不慣れな点もあり、調停の事前打合せに遅れて非常に短時間の準備で臨んだこともありましたが、ベテランの相調停委員の先生方は温かく応じてくださり、無事調停に入れました。ベテランの先生方は一線を退かれた方がほとんどで、私のような現役世代を気遣っていただき、大変ありがたいです。

専門用語に戸惑った勘違い

最初のうちは専門用語もよくわからず、家裁職員の方から「しんけんです」と電話を受けたときは、親権に関する案件だと思い込んでいました。しかし、届いた依頼書類には「遺産分割」と書かれており、頭の中は一瞬パニック。何かのついでで家裁を訪れた時に「これ離婚ではなく遺産分割って書かれてるんですけど」と尋ねると、職員の方も頭の上にはてなマーク。再び「しんけんって、共同親権の親権じゃないんですか」と聞くと、「新規案件のことを『新件』と言います」と教えていただき、一同爆笑。普段静かで張りつめている執務スペースが若干ユルい空気になりました。

た。3月まで共同親権制度の研修・勉強会が目白押しだったことが、勘違いに拍車をかけていました（笑）。

地方ならではの調停職務

佐賀県は人口が少なく、コミュニティも狭いため、調停委員に同じ士業の顔見知りがいったり、申立人・相手方の代理人に知り合いの弁護士の先生がいることもあり、人見知りの自分としては家裁の雰囲気にも早期に慣れた感覚はあります。一方で、既述のとおり、申立人や相手方に顔を知られてしまう可能性もあり、恨みを買った方とどこかでばったり会わないかとやや不安になることも。

こうした環境の中で、相手方や申立人の気持ちを考えながら調停を進める経験は、地方ならではの学びなのかなとも考えます。

個人的な学び

調停は案件によって期間が大きく異なります。数回で終わることもあれば、数年かかることもあり、私は仕事の傍ら、現在4つの案件を担当しています。

家事調停委員の先生方は非常に多様で、士業資格を生かして専門分野の仕事に専念すれば収入も増えるのに、敢えて調停委員に専念される方もいらっしゃいます。その先生は自ら応募されて調停委員になった経緯もあり、「ものすごく勉強になる。もっと若い時から始めていれば、人生が変わっていた」と話されていました。

私自身も、兄弟構成に関する意外な気づきを得ています。あまり詳細なことは書けませんが、兄弟がいる中で長男が必ずしも責任感が強く親のことを深く考えているわけではない事案もあり、私は長男として実家近くに帰ってきた立場でもあるため、自分自身を顧みる機会になりました。

他方で、下の妹の方が余程思慮深く親とその他親族のことを考えて行動する場面など、実際の現場で学ぶことも多く、当たり前のことではありますが、「じいちゃん、ばあちゃん、父親、母親のことは大切にせないかな」と両親・祖父母など直系尊属への思いを改めて考えることも増えました。

今年4月からは共同親権制度も導入され、争点はさらに増える見込みです。個人的には、なぜ共同親権を原則にしなかったのか、原則にしないから調停の期間が従来より長引いて揉める可能性が高まるのではないかという思いもありますが、子どもの幸福の追求を旨とする制度改正なので、同時に学びの機会が増えることも期待しています。やや受け身で始めた調停委員の活動ですが、今では職務外での学びを得る貴重な経験だと前向きにとらえています。

このコーナーでは、会員の皆様のご活躍や各種活動に関するご報告・ご感想を掲載してまいります。

現在、原稿を募集しておりますので、ご関心のある方は本会事務局（gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp）までご寄稿ください。

※ご寄稿いただいた原稿は必ずしもすべて掲載されるものではございません。あらかじめご了承ください。



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8年7月10日時点の報告と予定です。

※令和8年4月以降の動きを掲載しています。

令和8年
4月14日

April

会議名	主な議題等
正副会長会	(1) 当面の諸課題について
第185回業務執行理事会	(1) 「表彰規約」及び「表彰規約第2条第2項に基づく選考基準」の一部改正について

5月19日

May

会議名	主な議題等
正副会長会	(1) 当面の諸課題について
第186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) 令和7年度事業報告（案）及び令和7年度決算（案）について (4) 特定事業費の支出承認について (5) 一般実地演習実施要領の一部改正について (6) 修了考査委員会実施要領の一部改正について (7) 鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度の一部改正について (8) 表彰規約に基づく表彰候補者について (9) 第62回総会の開催及び運営について (10) 会費減免の承認について (11) 理事会への対応について

5月20日

会議名	主な議題等
第359回理事会	(1) 委員の承認について (2) 令和7年度事業報告（案）及び令和7年度決算（案）について (3) 鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度の一部改正について (4) 第62回総会の開催及び運営について (5) 会費減免の承認について

連合会の動き

6月22日

June

会議名	主な議題等
正副会長会	(1) 当面の諸課題について
第187回業務執行理事会	(1) 専門委員の承認について (2) 総会への対応について (3) 総会懇親会の対応について

6月23日

会議名	主な議題等
第62回総会	総会第1号議案 令和7年度事業報告承認の件 総会第2号議案 令和7年度決算承認の件

7月23日

July

会議名	主な議題等
正副会長会	10時30分から開催予定
第188回業務執行理事会	13時30分から開催予定

9月8日

September

会議名	主な議題等
正副会長会	10時30分から開催予定
第189回業務執行理事会	13時30分から開催予定

9月9日

会議名	主な議題等
役員研修会	13時00分から開催予定
第360回理事会	14時00分から開催予定



委員会の動き

続けて各委員会の最新の活動報告と今後の予定をご案内いたします。

※令和8年7月10日時点の報告と予定です。
※令和8年4月以降の動きを掲載しています。

企画委員会



内容	日程等	詳細
第5回 企画委員会	令和8年 4月10日	議題 1. 令和7年度事業報告(案)及び決算(案)について 2. 不動産鑑定士制度推進議員連盟に対する要望事項について 3. 事業継続細則の一部改正関連並びに連合会BCPの対応について 4. 小委員会及び各WG等の検討状況について 5. 実務修習に関するワーキンググループの設置等について 6. 次回以降委員会の開催について 7. その他
第6回 企画委員会	7月16日	議題 未定
第7回 企画委員会	未定	議題 未定

総務財務委員会



内容	日程等	詳細
第5回 総務財務委員会	5月14日	議題 1. 令和7年度事業報告(案)及び決算(案)について 2. 特定事業費の支出について 3. 表彰規約に基づく表彰候補者の推薦について 4. 第62回総会の開催並びに運営について 5. 小委員会の活動状況について 6. その他



地価調査委員会

内容	日程等	詳細
第6回 地価調査委員会	4月2日	議題 1. 令和9年度地価公示企画提案書について 2. 令和8年地価公示公表について 3. システム業者説明会(情報交換会) 4. 隔年休止地点の変更指示について 5. 事例作成調査費と作成件数について 6. 地価公示研修(新人・情報セキュリティ)について 7. 情報システム推進委員会AI査定小委員会メンバーの募集について 8. 地価公示 今後の課題検討 9. 小委員会報告 10. その他
第7回 地価調査委員会	5月21日	議題 1. 令和9年地価公示地方ブロック別代表幹事会について 2. 地価公示鑑定評価員の応募状況(担い手確保)について 3. 令和8年地価調査地方ブロック別代表幹事会について 4. 地価公示研修について 5. 事例作成調査費と作成件数について 6. TraCaSSの状況について 7. 地価公示 今後の課題検討 8. IT企画のスケジュールについて 9. 地価公示予算について 10. 小委員会報告 11. その他
第8回 地価調査委員会	7月3日	議題 未定



調査研究委員会

内容	日程等	詳細
第3回 ESG関連不動産 評価検討小委員会	5月12日	議題 1. 研究成果物の作成について 2. その他
第4回 判例等研究 小委員会	5月21日	議題 1. 研究判例の検討 2. その他
第5回 判例等研究 小委員会	7月28日	議題 1. 研究判例の検討 2. その他
第4回 ESG関連不動産 評価検討小委員会	7月29日	議題 1. 研究成果物の作成について 2. その他

委員会の動き

第3回 建物等評価検討 小委員会	6月10日	議題 1. 戸建て中古住宅価格情報活用支援について 2. その他
第1回 地代等分析 検討小委員会	6月25日	議題 1. 今年度研究について 2. その他
第2回 調査研究 委員会	7月27日	議題 1. 各小委員会の活動状況について 2. その他

情報安全活用委員会



内容	日程等	詳細
第3回 情報安全活用 委員会	7月頃	議題 未定

研修委員会



内容	日程等	詳細
第1回 専門性(認定)研修 小委員会	6月15日	議題 1. 専門性研修の今後の進め方について 2. 新プログラム(案)の検討について 3. その他
第3回 研修委員会	6月24日	議題 1. 第40回不動産鑑定シンポジウムについて 2. 各小委員会からの報告について 3. その他
第40回 不動産鑑定 シンポジウム	10月9日	テーマ：インバウンド最前線～いま不動産の鑑定評価は～ 会場：ベルサール飯田橋ファースト(東京)

国際委員会



内容	日程等	詳細
日韓定例協議	8月5日	議題 1. 開会及び第6回日中韓鑑定評価協力会議に係る成果報告 2. 質疑応答 3. 第7回日中韓鑑定評価協力会議(2028年日本開催予定)に向けた事前調整 4. 閉会



広報委員会

内容	日程等	詳細
第3回 広報委員会	4月15日	議題 1. 公認キャラクターの権利譲渡の件について 2. 令和8年度承認予算について 3. 協議事項 ① 広報活動情報交換会について ② 不動産教育情報交換会について ③ 日経新聞秋の広告について ④ 鑑定のひろばについて ⑤ LINEを使った広告について ⑥ 不動産鑑定士レターの担当者について ⑦ 不動産教育への取組について ⑧ 鑑定士バッジプロジェクトについて 4. その他
不動産鑑定評価の 日記念行事	4～5月	全国各地で不動産鑑定評価の日に係る行事開催
広報活動 情報交換会	6月24日	各都道府県における広報活動の悩みや希望等を意見交換することにより、連携を強化することを目的とする。 議題 1. 開会 2. 委員長挨拶 3. 第1回開催後から現在までの広報ツール等の情報の整理 4. 広報活動に係る情報交換 ① 各士協会での事例紹介 ② 意見交換 5. その他 6. 閉会
不動産教育 情報交換会	9月17日	不動産鑑定士の知名度向上や業務展開の推進を目指し、各都道府県における大学寄附講座やキャリア教育等の事例を取り上げ情報交換することにより、不動産教育を活性化させることを目的とする。



公的土地評価委員会

内容	日程等	詳細
第5回 公的土地評価 委員会	6月10日	議題 1. 公的事例閲覧制度について 2. 国税の鑑定評価業務について 3. 固定資産税評価制度について 4. その他



鑑定評価基準委員会

内容	日程等	詳細
区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する調査研究について（令和7年度法務省委託業務）の調査研究報告書の法務省ホームページでの公表	4月	法務省URL 区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する調査研究について https://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00388.html



実務修習運営委員会

内容	日程等	詳細
実務修習運営委員会（臨時開催）	5月8日	議題 1. 一般実地演習実施要領の一部改正について 2. 修了考査委員会実施要領の一部改正について 3. その他



鑑定評価品質管理委員会

内容	日程等	詳細
第2回 鑑定評価品質管理委員会	6月12日	議題 1. 鑑定評価監視委員会からの調査要請について 2. 不動産鑑定評価等の適正な実施について 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. 財務省情報提供制度について 5. 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 6. その他



情報システム推進委員会

内容	日程等	詳細
第2回 生成AIによる成果物チェックPT	4月7日	議題 1. 生成AIシステムについて 2. その他

委員会の動き

第6回 情報システム推進 委員会	4月23日	議題 1. AI査定小委員会設置について 2. 生成AIシステムについて 3. R7年度IT企画の残課題の確認 4. R8年度IT企画のスケジュール 5. R8年度の情報システム推進委員会の開催スケジュール 6. その他
第3回 生成AIによる 成果物チェック PT	5月12日	議題 1. 生成AIシステムについて 2. その他
第4回 生成AIによる 成果物チェック PT	6月16日	議題 1. 生成AIシステムについて 2. その他
第1回 AI査定 小委員会	6月19日	議題 1. AI査定について 2. その他
第7回 情報システム推進 委員会	7月21日	議題 1. R8年度IT企画について 2. R9年度IT企画に向けて 3. その他

災害対策支援委員会



内容	日程等	詳細
第3回 災害対策支援 委員会	7月31日	議題 未定

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8年4月～9月の報告と予定です。

※やむを得ない事情により、中止・延期となる場合がありますので、ご注意ください。

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1木曜日(4月2日、5月7日、6月4日、7月2日、8月6日、9月3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(4月16日、5月21日、6月18日、7月16日、8月20日、9月17日)	「不動産の無料相談会(定例)士協会事務局」※予約制(札幌市)
4月10日	令和8年度第1回定期研修会(北海道会会員のみ)
6月5日	第42回通常総会

公益社団法人 青森県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
偶数月開催	不動産無料相談会(青森市)
4月20日	「不動産鑑定評価の日」にちなんだ不動産無料相談会(青森市)
5月22日	令和8年度通常総会

一般社団法人 岩手県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月9日	不動産に関する無料相談会(電話相談)

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月8日、22日	「不動産鑑定評価の日(4月1日)」無料相談会
4月9日、5月14日、6月11日	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
5月25日、6月29日	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)
毎月第2木曜日(7月9日、8月13日、9月10日)	「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)
原則毎週最終月曜日(7月27日、8月31日、9月28日)	「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

一般社団法人 秋田県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月4日、6日、11日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会（4月4日、秋田市、大館市、大仙市）、（4月6日、能代市）、（4月11日、由利本荘市）
4月24日	秋田県主催の自治体職員向け研修「令和8年度住家被害認定調査実務研修（水害編）」（オンライン、座学）
5月28日	（一社）秋田県不動産鑑定士協会総会（秋田市）
6月22日、23日、26日	秋田県主催の自治体職員向け研修「令和8年度住家被害認定調査実務研修（水害編）」（県北・県央・県南の3会場で実地研修）

一般社団法人 山形県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月21日	「不動産鑑定評価の日」不動産の価格・賃料に関する無料相談会（山形市）
4月22日	「不動産鑑定評価の日」不動産の価格・賃料に関する無料相談会（酒田市）

公益社団法人 福島県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月18日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会（福島市、会津若松市、郡山市、いわき市、白河市）
5月15日	研修会「LiDARスキャナーを搭載したiPhone Proを現地調査に活用する方法」（郡山市）

一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月20日	研修会「埋蔵文化財調査が不動産価値に与える諸相」（水戸市）
4月23日	不動産鑑定士による不動産無料相談会（つくばみらい市）
4月24日	不動産鑑定士による不動産無料相談会（土浦市）
4月28日	不動産鑑定士による不動産無料相談会（水戸市）
4月30日	不動産鑑定士による不動産無料相談会（筑西市）
5月27日	一般社団法人茨城県不動産鑑定士協会 通常総会（水戸市）
8月7日	第43回（令和8年度）MIA固定資産評価全国実務研修会（水戸市）
9月6日	茨城県八士会 無料相談会（水戸市）
9月10日	研修会「タイトル未定」（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(オンライン相談・電話相談)
随時	無料相談(予約制)(宇都宮商工会議所)
4月6日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(予約制)(足利市)
4月6日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(予約制)(小山市)
4月9日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(予約制)(宇都宮市)

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
4月2日、5月14日、6月4日、7月2日、8月3日、9月3日	定例無料相談会(予約制、士協会事務局)
5月27日	通常総会(前橋市)

公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月17日、5月15日、6月19日、7月17日、9月18日	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
5月1日、6月5日、7月3日、9月4日	有料相談会(予約制)(士協会事務局)
4月10日	一般公開セミナー(さいたま市)
4月11日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(さいたま市、川越市)
5月19日	市町村向け研修会(さいたま市)
6月23日	親和会共催フィールドワーク(春日部市)
7月16日	研修会「埼玉版スーパー・シティプロジェクト ～超少子高齢社会を見据えた持続可能なまちづくり～」(さいたま市)

公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
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)
4月14日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(松戸市)
4月15日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(市川市)
4月24日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(千葉市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月8日	令和8年度特別研修会(横浜市)
4月13日	横須賀市市民相談室 不動産無料相談(横須賀市)
4月15日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会川崎会場(川崎市)
4月22日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会横浜会場(横浜市)
5月14日、18日	令和8年度神奈川県用地担当職員基礎研修(横浜市)
5月16日	大相撲五月場所団体観戦(東京都)
5月27日	第33回通常総会 令和8年度第1回研修会(横浜市)
5月29日	(公社)愛知県不動産鑑定士協会との会員交流促進協定調印式(愛知県名古屋市)
6月8日	横須賀市市民相談室 不動産無料相談(横須賀市)
6月11日	空き家無料相談会(横浜市)
7月4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24日	空き家所有者・管理者向け相談会(横須賀市)
7月25日	14土業合同 くらしと経営のなんでも相談会(横浜市)
8月10日	横須賀市市民相談室 不動産無料相談(横須賀市)
8月21日	令和8年度第2回研修会(横浜市)
9月7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13日	プロ野球団体観戦(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)
4月4日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(士協会事務局)

一般社団法人 長野県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月1日	令和8年(春)不動産鑑定士無料相談会(佐久市)
4月2日	令和8年(春)不動産鑑定士無料相談会(長野市、上田市、飯田市)
4月3日	令和8年(春)不動産鑑定士無料相談会(松本市、諏訪市、伊那市)
5月29日	研修会「不動産鑑定士と税実務」(松本市)
4月9日、5月14日、6月11日、 7月9日、8月6日、9月10日	無料相談会(上田市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

5月14日、6月11日、7月9日、 8月6日、9月10日	無料相談会(長野市)
5月15日、6月19日、7月17日、 8月21日	無料相談会(松本市)
6月11日、8月7日	無料相談会(飯田市)

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月11日	第36回豊島区事業と暮らしの無料相談会(豊島区)
4月17日	令和8年度 弁護士と不動産鑑定士による春の不動産・相続無料相談会(新宿区)
4月18日～令和9年3月	武蔵野大学 令和8年度 法曹・士業プログラム「不動産鑑定士講座」(江東区)
4月21日	見学会「BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S」(港区)
5月22日	顧問・相談役を囲む懇談会(港区)
5月24日	親睦ジョギング大会(北区)
4月22日～7月29日	武蔵野大学 令和8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)
5月27日	第65回定期研修会「インフレと金利ある経済における国内不動産市場の見通し」すまい・るホール(文京区)
6月4日	第26回下町よろず相談会(台東区)
6月5日	第1回TAREAゼミ「～新人鑑定士に送る～ 私達の仕事のやり方」(港区) 会員向けの研修制度の一環として、新企画「TAREAゼミ」 (対話・意見交換を中心としたライトな研修)を実施。 ・内容：講師による営業手法を軸とした講演＋事前アンケートをもとにしたグループディスカッション（「新規顧客開拓手法」「既存顧客からの継続案件の獲得手法」「ライフスタイル」等について） ・講師：石丸 和宏 氏、稲葉 浩一 氏 ・開催方法：集合研修 ・開催時間：15時～17時
6月11日	第47回総会 東京ドームホテル(文京区)
6月13日	第34回北区事業とくらしの無料相談会(北区)
6月13日	渋谷区の七土業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)
7月17日	令和8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)
8月1日	第8回10土業港区くらしと事業の無料相談会(港区)
9月2日	第二東京弁護士会と東京都不動産鑑定士協会の合同勉強会・座談会「継続賃料について(仮)」弁護士会館(千代田区)
9月12日	渋谷区の七土業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)
9月17日	住家被害認定調査等研修会(実地演習)(豊島区)
9月26日	第31回東京の10土業暮らしと事業のよろず相談会(新宿区)



都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月3日	令和8年度不動産鑑定評価の日 不動産の無料相談会(新潟県内6会場)
9月18日	一般市民講演会(新潟市)

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月1日～7日(土日を除く5日間)	「不動産鑑定評価の日」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)
4月11日	春の無料相談会(金沢市)
5月22日	研修会「金沢市の不動産市況の現在と未来」(金沢市)

公益社団法人 福井県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
偶数月第3金曜日(4月は除く)	月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)
4月7日	不動産鑑定士による地価等に関する無料相談会(福井市)
8月28日	第13回公開講座(福井市)

公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3水曜日	定期無料相談会(士協会事務局)
4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)
4月2日	春の無料相談会(岐阜市、美濃加茂市、関市、瑞浪市)
5月27日	研修会「最近の東海地域の経済状況について」(岐阜市)
8月20日	第14回市民公開講座「ぎふ創生～岐阜のこれからをどうするのか?～」(岐阜市)

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
5月8日、6月10日、7月10日、8月10日、9月10日	定例無料相談会(士協会事務局)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

4月3日	令和8年度春季不動産無料相談会(富士市、静岡市、浜松市)
4月10日	令和8年度春季研修会(静岡市)
8月7日	令和8年度第13回県民講演会(静岡市)

公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3土曜日	定例不動産無料相談会(士協会事務局)
4月10日、5月11日、6月10日、7月10日、8月7日、9月10日	定例無料相談会(豊橋市)
4月1日、2日、3日、4日、11日、12日、13日、15日、18日、26日、5月16日	春の無料相談会(名古屋市2日間、春日井市、一宮市、稲沢市、小牧市、半田市、安城市、刈谷市、岡崎市、豊田市、瀬戸市、豊橋市、豊川市)

一般社団法人 三重県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月2日	不動産に関する無料相談会(津市、四日市市、松阪市、伊勢市、桑名市、名張市、伊賀市)

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月4日	不動産に関する無料相談会(大津市)
4月9日～7月23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) 滋賀県の会員15名がリレー形式で登壇。不動産の基礎から価格形成、登記、税制、災害まで幅広く講義し、実務的な調査手法と多角的視点の習得を図る。 ・会場：滋賀大学 ・開講日：春学期・木曜3限 ・対象：経済学部学生 
4月20日	第1回滋賀大自治体アセットマネジメント研究会(WEB)
5月22日	住家被害認定調査等研修会「地震編～水害理論編」(大津市)
6月1日	第17回通常総会(草津市)
6月17日	滋賀県住家の被害認定に係るマネジメント研修会(大津市)
6月26日	第2回滋賀大自治体アセットマネジメント研究会(WEB)
7月23日	滋賀大学不動産鑑定士資格説明会(彦根市)
7月24日	ガイドライン研修会(大津市)
毎月第3水曜日	定例無料相談会(士協会事務局)
毎月第4木曜日	大津市民相談会(大津市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2・4水曜日(祝祭日を除く)	定例無料相談会(士協会事務局)
4月3日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(京都市、舞鶴市、宇治市、電話、オンライン)
6月12日	研修例会「京都市の埋蔵文化財発掘調査について」(京都会員限定)(京都市)
9月16日	研修例会「建物工事費の傾向について2026」(近畿圏内会員向け)(京都市)

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)(12月～3月は第1水曜日のみ)	定例無料相談会(大阪市)
4月1日、4日、8日、14日、15日、22日、25日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(大阪市、堺市、吹田市、東大阪市、守口市)
4月10日～7月10日	関西大学寄附講座「不動産鑑定士による、まるかじり不動産学」(吹田市) 不動産鑑定士が価格・賃料の仕組みや投資市場、法務鑑定、土地政策を実例で解説。対面とオンデマンドを組み合わせ、不動産を巡る実務と制度を体系的に学ぶ。 ・会場：関西大学 ・開講日：春学期・金曜4限 ・対象：経済学部学生 
4月15日～7月29日	大阪公立大学寄附講座「不動産概論」(大阪市) 不動産鑑定士および行政担当者が、価格決定メカニズムや投資、人口減少下の土地対策、商業立地、災害、土地政策を講義し、地域活性化に資する視点を養成。 ・会場：大阪公立大学 杉本キャンパス ・開講日：前期・水曜2限 ・対象：商学部学生(経済学部・法学部学生も履修可能) 
6月3日	総会研修会「地域活性化につながる不動産ファンドを活用した空き家再生・まちづくりについて」(大阪市)
7月13日	災害対策支援研修会「鑑定士による大災害後の取組みと公的評価のあり方」(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)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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、9日、15日、16日、22日、23日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(西宮市、相生市、神戸市、明石市、豊岡市、姫路市、三田市)
4月14日～7月7日	関西学院大学寄附講座「不動産価値論」(西宮市) 不動産鑑定士の役割に係る評価制度の重要性に始まり、不動産の特性や具体的な評価の流れを解説し、学生への助言等も交えながら不動産の価値判断に係る基本の習得を図る。 ・会場：関西学院大学 西宮上ヶ原キャンパス ・開講日：春学期・火曜4限 ・対象：商学部学生 
4月24日	定例研修会「LiDARスキャナーを搭載したiPhone Proを現地調査に活用する方法」(神戸市)
5月29日	定例研修会「不動産鑑定評価に関する諸問題」
6月27日、8月1日(予定)	加東空き家相談会(ひょうご空き家対策フォーラムが実施)(加東市)
8月1日	姫路空き家相談会(ひょうご空き家対策フォーラムが実施)(姫路市)
8月18日	定例研修会「令和9基準年度固定資産税(土地)の評価替えに向けて」(神戸市)
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)

一般社団法人 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)
4月24日	令和8年度第1回臨時総会(士協会会議室)
6月5日	令和8年度定時総会(士協会会議室)

一般社団法人 和歌山県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
1、7、8、12月を除く毎月第3木曜日	定例無料相談会(士協会事務局)
4月16日	不動産鑑定評価の日 無料相談会
6月5日	令和8年度定時総会(和歌山市)
6月25日	令和8年度定時総会(専門士業団体連絡協議会)(和歌山市)

公益社団法人 鳥取県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月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)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 島根県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月7日	春の無料相談会(松江市)
9月18日	山陰地区不動産鑑定士交流会(松江市)

公益社団法人 岡山県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月14日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(倉敷市役所)
4月17日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(岡山市役所)
4月20日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(津山市役所)
5月26日	研修会(岡山県立図書館)
5月27日	通常総会(サン・ピーチOKAYAMA)
6月下旬	第30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)
4月1日	不動産の無料相談会(広島市、呉市、庄原市、廿日市市)
5月29日	第34回通常総会(広島市)
9月30日	令和8年度講演会(広島市)

公益社団法人 山口県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第2水曜日(4月、10月を除く)	不動産鑑定無料相談所(士協会事務局)
4月10日	不動産鑑定士による不動産の無料相談会(山口市)
5月22日	令和8年度通常総会(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)
4月21日	不動産鑑定士による無料相談会(徳島市、鳴門市、阿南市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 香川県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
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)
10月2日	秋季無料相談会実施(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)
4月1日	無料相談会(新居浜市・大洲市)
4月2日	無料相談会(松山市)
8月7日	講演研修会
9月24日	無料相談会(松山市)

一般社団法人 高知県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月14日	「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(高知市)

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1金曜日	福岡総合行政相談所(福岡市)
毎月第3木曜日	不動産鑑定相談所(士協会北九州支部・予約制)
毎月第4金曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局・予約制)
4月8日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(福岡市・北九州市)
6月5日	令和8年度研修会【会員向け】(福岡市) 第1部 「福岡市の総合計画～市がめざす将来の姿～」 第2部 「インボイス制度の概要」
6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(福岡地区)
6月13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(筑後地区)
6月20日	福岡専門職団体連絡協議会主催 くらし・事業なんでも相談会(北九州地区)
6月22日	住家被害認定調査及び当調査に係るマネジメントについての研修会【市町村・会員向け】(福岡市)
6月26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(筑豊地区)
8月下旬	第23回福岡県不動産市況DI調査結果公表

都道府県不動産鑑定士協会の動き

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)
4月1日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(長崎市・佐世保市)

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・第3水曜日	不動産鑑定無料相談所(士協会事務局)
4月3日	作文・論文コンクール表彰式(士協会事務局)
4月24日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(熊本市)
5月27日	通常総会に係る基調講演会(会員向け)「日本経済、そして熊本経済：現状と今後の注目点」(熊本市)
6月2日	芦北町主催住家被害認定調査等研修会(芦北町)

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
随時	不動産に関する無料相談(電話相談)
4月1日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(大分市・別府市・日田市)
6月11日	研修会 地域経済の状況と見通しについて・金融財政について(大分県士協会会員限定)(大分市)
9月4日	研修会 (仮)九州地区(沖縄除く)並びに大分・宮崎の分譲マンション市場動向について(宮崎県士協会主催・大分県士協会共催)(宮崎市・WEB配信あり)

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月18日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(宮崎市)
7月27日	住家被害認定研修会【市町村、会員向け】(宮崎市)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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)
9月17日	令和8年「土地月間」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)
4月3日	「不動産鑑定評価の日」無料相談会(那覇市役所)
6月下旬	第24回沖縄県不動産市場DIレポート公表

規程改正等について

令和8年4月以降に開催された理事会及び業務執行理事会において、本会の規程等の一部改正が承認されましたので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度の一部改正について

第359回理事会（令和8年5月20日開催）において、「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度」の一部改正が承認されました。

本改正は、制度運用開始から15年が経過したことを踏まえ、依頼者プレッシャー通報制度の適用範囲を見直すものです。従来は「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」を対象としていましたが、改正後は、基準に則らない価格等調査業務及び不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項に規定する隣接・周辺業務の一部についても適用対象とすることとしました。また、「価格等調査業務標準委託約款」の改正内容を反映するため、関係規定の整備を行いました。

なお、本改正は令和8年10月1日から適用されます。

2. 「表彰規約」及び「表彰規約第2条第2項に基づく選考基準」の一部改正について

第185回業務執行理事会（令和8年4月14日開催）において、「表彰規約」及び「表彰規約第2条第2項に基づく選考基準」の一部改正が承認されました。

本改正は、本会の役員及び委員会委員による不動産鑑定業務の進歩改善への貢献を適切に評価するため、会員表彰の選考基準を明確化するものです。具体的には、不動産鑑定評価基準や業務指針等の制定・改正への貢献に加え、研究報告の執筆、翻訳、公益目的事業に係る調査研究等についても表彰対象として整理しました。さらに、委員会活動における功績について適切な推薦及び選考が行えるよう、委員会委員長による推薦に関する規定を整備しました。

なお、本改正は令和8年度の会員表彰から適用されます。

3. 一般実地演習実施要領の一部改正について

第186回業務執行理事会（令和8年5月19日開催）において、「一般実地演習実施要領」の一部改正が承認されました。

本改正は、実務修習における指導体制の充実及び指導鑑定士の負担軽減を図ることを目的として行われたものです。改正により、修習生1人に対し、代表となる指導鑑定士を選定したうえで、複数の指導鑑定士が分担して実地演習の指導を行うことが可能となりました。また、複数の指導鑑定士による指導を行う場合の届出手続及び実施状況報告に関する規定を整備しました。

なお、本改正は令和8年12月1日から適用されます。

4. 修了考査委員会実施要領の一部改正について

第186回業務執行理事会（令和8年5月19日開催）において、「修了考査委員会実施要領」の一部改正が承認されました。

本改正は、実務修習生の能力をより的確に把握するため、修了考査の実施方法及び結果通知方法の見直しを行うものです。記述の考査について、多肢択一式問題及び論文式問題の配点を見直すとともに、多肢択一式問題の出題数を変更しました。また、将来的な実務修習支援システムによる結果通知に対応するため、修了考査結果の通知方法に関する規定を整備しました。

なお、本改正は令和8年12月1日から適用されます。



第40回不動産鑑定シンポジウムの開催について

第40回不動産鑑定シンポジウムの開催を下記のとおり予定しております。

1. 日時 令和8年10月9日（金）12時50分から17時まで
2. 場所 ベルサール飯田橋ファースト
〒112-0004 東京都文京区後楽2-6-1 住友不動産飯田橋ファーストタワー B1F
3. テーマ いま不動産の鑑定評価は～インバウンド最前線～
4. 認定単位 4単位
5. 受講料 会員8,000円、非会員16,000円（いずれも税込）
6. 定員 400名
7. 申込受付期間 8月3日（月）9時30分から 8月27日（木）17時まで

※ 詳細が決まり次第、ホームページに掲載いたします。

コラム ～東京開催に向けて～

不動産鑑定シンポジウムプロジェクトチーム 雨宮竜介

私事で恐縮だが、持病治療のため2週間に1回通院している。そこでの主治医との会話、「申し訳ないけど来月は学会があるから別の医者が診察します。」。

学会、なんて格好いい響きなんだ。私の感想はその一つだけ。

自分もお客様に言ってみたい、「その日は学会のため…」。不動産鑑定士にも学会はないのか。

いや、あるじゃないか。私たちには『不動産鑑定シンポジウム』があるじゃないか。

ということで、今年も『不動産鑑定シンポジウム』が開催されます。会場は東京。実に13年振りである。今年で40回を数える歴史あるシンポジウムである。

みなさま、不動産鑑定シンポジウムに参加されたことはありますか？

ちなみに私は鑑定業者に勤めている間は出席したことがなかった。独立後、盛岡で開催された不動産鑑定シンポジウムに初めて参加した。それ以来、皆勤賞である。今年は私の本拠地東京で開催。不動産鑑定シンポジウムプロジェクトチームが東京都不動産鑑定士協会にて発足し、メンバーが募集された。迷うことなく手を挙げ、チームの仲間とともに日々汗をかいている。今回はチームを代表して、令和8年10月9日（金）に東京で開催される『不動産鑑定シンポジウム』に皆様ご参加いただきたく、その魅力を紹介させていただきます。

まず、不動産鑑定シンポジウムは、連合会と開催地の地域連合会等が共催し、年1回、全国持ち回りで開催している、研修・交流の機会です。その時々不動産鑑定評価をめぐる重要なテーマについて、有識者による講演、研究報告、パネルディスカッション等を通じて学ぶ場となっています。



(直近の開催地とテーマ)

【いま不動産の鑑定評価は】

令和5年 香川 ドローンの業務活用

～空の産業革命へと進む社会において不動産鑑定士が担うべき役割について～

令和6年 盛岡 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

令和7年 神戸 阪神淡路から30年 繋がる支援の輪

令和8年 東京 インバウンド最前線

シンポジウムは有識者や不動産鑑定士による講演会とパネルディスカッションで構成されている。最新の情報を学べるだけではなく、全国から不動産鑑定士が集結するため交流会や同窓会のような意味合いもある。日ごろ出会う機会の少ない全国の不動産鑑定士と情報交換も可能だ。今アイツなにしてるんだ、という同期と再会できるかもしれない。講演会の後は懇親会、そしてその後は開催地ならではの様々な懇親イベントも用意されている(地域分析!)。翌日にもさらに会員間の懇親を深めるイベント(開催地における有名ゴルフ場でのゴルフコンペ等)も企画している。懇親イベントだけではなく、せっかく開催地に来たので思いっきり観光を楽しんだっていい。東京は見どころがたくさん、1日ではとても足りない。この機会にゆっくりと長期間滞在していただけると嬉しい。

ここで私の体験談を。

令和6年に初めて参加した。テーマは「DX」。有識者の講演や、不動産鑑定士による業務におけるDXの導入事例など、自身の業務に有用な情報を学ぶことができた。また、その年に能登半島地震の支援活動に参加していた私。会場では能登とともに汗を流し、助け合い、笑いあった全国の不動産鑑定士と再会した。思い出話に花が咲き、懇親会では親交を深めた。東京から盛岡、研修費、交通費、宿泊費、懇親会費等々、投資に対して余りある満足を得ることができた。これは来年も参加しよう。

令和7年、大好きな街神戸で開催。迷うことなく参加。2025年は阪神・淡路大震災から30年、テーマは「阪神淡路から30年 繋がる支援の輪」。発災当時の状況や、復興した今の話があり、東日本大震災、そして特に前年に発災した能登半島地震につながる重要なテーマであったと思う。懇親会は主催である近畿不動産鑑定士協会連合会の底力を見させていただいた。漫才有り、利き酒有り、多種多様な催し物で至極のひとときを過ごす。翌日の懇親イベントも選べないほどたくさん用意していただき、参加者は最高の夜を過ごしたことだろう。

ご家族を連れ、不動産鑑定シンポジウムの後は観光を楽しみ、日頃の感謝を込めて家族サービスをした方もいらっしゃるであろう。

今回のテーマは「インバウンド最前線」。政策、市場の話だけではなく、実際に外国人との取引(投資、仲介)を知る、実務にすぐに活用できる最前線の話が聞ける。自信をもってお届けします。また、頭をたくさん使った後は、おいしい食事とお酒を楽しみながら参加者と親交を深められる「懇親会」が待っています。余興も用意しておりますのでぜひ懇親会の参加もお願いいたします。

不動産鑑定シンポジウムは不動産鑑定士としての実務能力の向上だけではなく、不動産鑑定士として、経営者としての魅力を磨き上げてくれる絶好の機会です。鑑定業者等にお勤めの方もぜひご参加ください。当コラムを上司の許可を得るための参考資料としていただければこんなに嬉しいことはありません(笑)

東京のプロジェクトメンバーは、香川、盛岡そして神戸に負けられないという思いで、チーム一丸となって準備しています。ご期待ください。

それでは東京の会場でお会いしましょう。お待ちしております。

名実ともに、不動産鑑定シンポジウムを不動産鑑定士にとって由緒ある「学会」に。

会員みなさまで盛り上げていただけると幸いです。



本会のポスターがSCC賞を受賞しました

本会設立60周年記念事業の一環として制作したポスターが、札幌コピーライターズクラブ（SCC）主催の「SCC賞2025」において、SCC賞（最高賞・準最高賞に次ぐ賞）を受賞しました。

SCC賞2025は、実際に展開された広告を対象に、コピーや企画、表現の力を審査する広告賞です。北海道をテーマにした広告や、北海道にゆかりのある制作者・広告作品を顕彰する賞として実施されています。

SCC賞



鈴木拓磨
(SCC賞)

「世の中にこんな仕事があるの!？」という楽しい出会いはコピーライターをしているとよくあるものですね。知りませんでした、不動産鑑定士。土業の中でもとりわけマイナーだというご本人たちの課題感に乘っかりながら楽しく書かせていただきました。不動産のことなら不動産鑑定士にご相談ください!



A1ポスター

日本不動産鑑定士協会連合会 認知促進施策

C: 鈴木拓磨 AD・D: 岡田樹 PRD: 創デザイン総研、スコピー ADV: 日本不動産鑑定士協会連合会

池端/誰もが不動産という言葉の不思議さを一度は考えたことがある。鑑定という業務内容を捉えわかりやすく表現に落とし込んでいる。 鹿野/本質的でぶっとくて、かつレトリックが効いていて強い。やっぱ拓磨さん強いなと思いました。

※画像は『札幌コピーライターズクラブ年鑑2025』より転載

令和9年度研究論文募集要項

下記の要項により研究論文を募集します。

1. 本制度の趣旨

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

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

2. 研究テーマ

下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文とする。

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

3. 応募資格

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

4. 応募規定

- (1) 応募資格者への告示

広報誌「鑑定のひろば」及びホームページ等で告知する。

- (2) 応募条件

- a. 未発表の論文に限る。他の研究との重複応募も禁じる。
- b. 1人一篇とする。共同執筆も可。

- (3) 提出形式・タイトル等

- a. 論文は日本語で執筆のこと。
- b. 論文作成に当たってはパソコンを使用のこと（手書き原稿は不可）。
 - ・ A4判サイズ用紙、タテ置き使用・ヨコ書き（40字36行）。
 - 論文の構成は、表紙、要旨、本文とする（ただし、それぞれ別葉にすること）。
 - ・ 記録媒体（CD-ROM等）も併せて提出のこと。

- c. 表紙

次の事項を記載のこと。

- ①研究テーマ
- ②氏名
- ③所属士協会等（会員の場合）



④勤務先

⑤連絡先 郵便番号・住所 電話番号 FAX Eメールアドレス

⑥不動産鑑定士以外の国家資格を有する者はその資格

⑦共同執筆の場合は、共同執筆者全員の氏名を記載し会員・非会員の別を明記する（ただし、代表者名の後に「代表」と記入する）。

d. 要 旨

「要旨（3,000字程度）」を添付のこと。

e. 本 文

①制限字数 20,000字（図表、注釈、参考文献等、及びc.表紙 d.要旨は字数に含めない。）

②参考・引用文献については出典（著者・編者、文献の表題、出版社、出版年）を明記のこと。

③引用部分については、「」をつける等して、明記のこと。

5. 提出期限

令和9年（2027年）4月1日(木)必着（予定）

6. 提出先

論文は「郵送」もしくは「宅配便」で受け付ける。

<郵送宛先>

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9階

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 研究・研修課 研究論文係 宛

7. 審査委員

研究論文選考審査会委員長 他

8. 表彰賞金

最優秀賞 表彰状、副賞 30万円 1篇

優秀賞 表彰状、副賞 15万円 1～2篇

奨励賞 表彰状、副賞 10万円 2～3篇

9. 入賞発表

入賞者に直接通知する。

10. 表彰式

令和9年（2027年）6月に開催予定の「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会通常総会」において表彰する。

11. その他

(1) 応募論文は返却しない。

(2) 入賞論文の著作権及び出版権は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に帰属するものとする。

(3) 入賞作品は広報誌「鑑定のひろば」等で公表する。



春の叙勲・褒章

各分野で長年にわたりご活躍された下記の会員の方が、叙勲・褒章を受章されました。おめでとうございます。今後益々のご活躍をお祈りいたします。

藍綬褒章 金子 克之 殿（福 島）

《地域別会員数》（令和8年5月31日現在） ※（ ）内は不動産鑑定業者の代表者である資格者等の人数

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	71	97 (71)			1	169 (71)	98
東北	138	169 (137)			6	313 (137)	176
関東甲信	590	725 (581)	9		8	1,332 (581)	751
東京	645	1,794 (543)	21 (1)	2	1	2,463 (544)	1,919
北陸	96	110 (95)	1		4	211 (95)	116
中部	268	391 (254)	2		4	665 (254)	411
近畿	495	756 (467)	7		6	1,264 (467)	797
中国	144	176 (140)			5	325 (140)	185
四国	97	109 (94)			4	210 (94)	116
九州・沖縄	253	355 (237)			8	616 (237)	379
合計	2,797	4,682 (2,619)	40 (1)	2	47	7,568 (2,620)	4,948

編集
後記

ホルムズ海峡、サッカー W杯、地震、台風、インフレ、株価、AIと心穏やかに居づらい今年の梅雨、各種団体の総会懇親会が連日のように行われ、いろいろな方と懇談させていただく貴重な時期でもあった。

ある会合で、不動産鑑定士を紹介する際に、不動産とは土地に対する人の働きかけの結果であり、現存する利用形態に及ぶ過程を分析して、その価値を貨幣額に置き換えるのが我々の役割ですと説明した。それを聞いた大学の学長さんが、不動産鑑定士はエッセンシャルワーカーだねと仰ってくださいました。医療・介護、保育、物流、行政と同様に社会に不可欠な存在だと。意外に思う反面、嬉しい感情も湧いた。確かに不動産鑑定士は現在のような高度化した経済社会においては不可欠だ。代理業でなく市場に成り代わって正常価格を導くという行政の補助機関だ。

先日読んだ「お金のいない世界（長島龍人著）」という物語に、「あなたの今されている仕事が、本当に価値のあるものかどうかを判断する、簡単な方法をお教えしましょう。仮に、社会からお金というものがなくなり、その仕事によって報酬を得られないとしても、自分がその仕事をすべきだと思うかどうかです」という行があった。お金のいない世界では、我々の専門性や技術は全く不要なのだろうか…。

原点に解を求めべく、櫛田光男翁の「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」の頁を捲った。あとがきに、「論語に、これを知る者は好む者に及ばない、これを好む者は楽しむ者に及ばない、という趣旨の言葉があります。鑑定評価に生涯を捧げている数人の得難い友人に日常接していますと、この方々はまさに鑑定評価を楽しむ方々だと感じます。そしてこれがほんとの専門家の姿であろうと。鑑定評価に携わる誰もが、この楽しむ境地に達してほしいものと冀わざるを得ません」とある。これまで幾度か読んだ行にまた目が止まった。

AIロボットが何もかもやってのける世の中になっても、お金のない世界がやってきたとしても、鑑定評価を楽しむ境地に達していれば、我々は活かされるのだろうか…。またひとつ心を揺らす事象が加わった。

不動産鑑定士の本質とは何ぞやと、心静かに自問する夏にしたい。

広報委員長 村木康弘

JAREA 鑑定のひろば【235号】2026年7月発行

●発行／公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 ●編集人／広報委員長 村木 康弘

●〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9F TEL.03-3434-2301（代表）FAX.03-3436-6450

●ホームページ <https://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	310-0803	茨城県水戸市城南 3 丁目 12－5 TSUJITAビル 2 階	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
	一般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

2026年7月1日現在

津軽三味線

青森県西部の津軽地方で生まれた三味線音楽です。他の三味線音楽と異なり、従来の細・中棹から太棹に、奏法は「叩き」を中心とする打楽器的なものが主流のようです。他の奏者より目立つために高度な技術かつ大きな音で演奏した結果、このようなスタイルになったといわれています。本来は津軽地方の民謡伴奏に使われていますが、数々の名人の演奏により、独奏楽器としても注目されるようになりました。

奥入瀬溪流

青森県十和田市の十和田湖東岸の子ノ口（ねのくち）から北東に、焼山までの約14kmにわたる溪流です。火山活動でできた二重カルデラ湖である十和田湖が決壊して形成されたU字型の渓谷を流れています。1952年に特別名勝及び天然記念物に「格上げ」認定されました。溪流に沿ってほぼ同じ高さに車道と歩道が作られており、レンタサイクルもできます。ベストシーズンは新緑が見頃の5月中旬～6月中旬で、10月下旬からの紅葉の時期も人気です。



青森県

青森ねぶた祭り

毎年8月2～7日に開催される、東北三大祭りの1つで、約100万人の観光客が訪れます。語源は諸説あり、一般的には、農作業の妨げとなる眠気や疫病を川や海に流して無病息災を祈る「眠り流し」という行事の「ねむた（眠たい）」が訛って「ねぶた」となったといわれています。制作者は「ねぶた師」と呼ばれ、題材の決定から、ねぶたを持ち上げて台車に設置する「台上げ」まで約10の制作工程があります。1980年に重要無形民俗文化財に指定されました。



奥入瀬溪流



津軽三味線