

# 鑑定のひろば JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

士協会会長鼎談

「福島県不動産鑑定士協会2023ビジョン」  
を語る！

設立60周年記念事業のご案内

東京都不動産鑑定士協会30周年記念行事  
開催のお知らせと活動報告について

推薦者  
募集中!

新連載 不動産鑑定士×○○○ 第3回

不動産鑑定士×短歌

地域レポート

そして、神戸

《会員の皆さまへ》

## 会員検索システムにおける 開示情報の設定について

～ご自身の情報の公開状況をご確認ください～

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

### 《システムをご活用いただくために》

会員検索システムの情報公開設定は、以下のステップで確認・変更いただけます。

1

会員専用ページにログイン

2

<サイドバー>から「会員登録情報」を選択

3

<メニュー>から「1. 個人（または業者）データ変更」をクリック

4

一般向けおよび会員向けの公開状況を設定のうえ送信

※初期設定はすべて「非公開」になっています。

ご不明な点がございましたら、業務課にお問い合わせください。



(↑ 公開設定の詳細はこちら ↑)

## CONTENTS

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| 士協会会長鼎談<br>「福島県不動産鑑定士協会<br>2023ビジョン」を語る！ | 4 |
|------------------------------------------|---|

|                |    |
|----------------|----|
| 設立60周年記念事業のご案内 | 11 |
|----------------|----|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 東京都不動産鑑定士協会30周年記念行事<br>開催のお知らせと活動報告について | 13 |
|-----------------------------------------|----|

不動産鑑定士×〇〇〇 第3回

|           |    |
|-----------|----|
| 不動産鑑定士×短歌 | 15 |
|-----------|----|

地域レポート

|        |    |
|--------|----|
| そして、神戸 | 19 |
|--------|----|

公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 櫻井 美津夫

◆不動産鑑定士のまなざし～

|               |    |
|---------------|----|
| 「不動産鑑定士レター」から | 21 |
|---------------|----|

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| ↑ 連合会の動き……25 委員会の動き……27 都道府県不動産鑑定士協会の動き……32 |  |
|---------------------------------------------|--|

## INFORMATION

規程の改正について……44

依頼者プレッシャーに関する定期調査について……45

第61回通常総会の開催について……45

メールマガジンご登録のお願い……46

地域別会員数……46



## 士協会会長鼎談

# 「福島県不動産鑑定士協会 2023ビジョン」※を語る！

|     |                   |    |         |
|-----|-------------------|----|---------|
| 参加者 | 公益社団法人福島県不動産鑑定士協会 | 会長 | 佐藤 栄一 氏 |
|     | 公益社団法人香川県不動産鑑定士協会 | 会長 | 鈴木 祐司 氏 |
|     | 公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会 | 会長 | 三浦 一範 氏 |

※ 5年先を見据えた2023年度～2024年度の運営基本方針

### 本誌掲載の経緯

連合会広報委員会の席で、福島県不動産鑑定士協会が士協会運営のビジョンを策定されているという話が出ました。早速取り寄せて拝見したところ、A4用紙一枚に士協会のビジョンが総論各論に分け見事に纏められていて、添えられた会員向けのメッセージが大変力強いものでした（9、10ページ参照）。そこで、この存在を周知し、各士協会会長に感想をお聞きして、協会活動にお役立て頂ければと思い、誌上に対談の場を設けてみました。

白羽の矢が立ったのは、福島県士協会でビジョンをまとめられたご本人・佐藤栄一会長、連合会情報安全活用委員会副委員長・近畿会副会長でもある兵庫県士協会の三浦一範会長、令和7年度から香川大学での寄付講座開催に漕ぎつけられた香川県士協会の鈴木祐司会長のお三方です。福島県士協会ビジョンをきっかけにして様々に意見を交わしてもらいました。

## ◆ビジョン作成の経緯と、その後の変化

鈴木：「福島県不動産鑑定士協会2023ビジョン」と「会員向けに発せられた添え状」を拝読しました。5年先を見据えた士協会の進むべき方向性が、1枚のペーパーにバン！とまとめられていて、すごい迫力を感じました。「社会の中で私たちにはもっと果たせる役割があるのではないか」と大きな視点に立ち、現状を憂いながらも未来志向で全員・全力で対処しようという意気込みがすごいです。総論から各論へ、それぞれ課題と対応策が挙げられており、説得力があって、お見事の一言です。このようなビジョンを掲げようと思うに至った経緯を教えてください。

佐藤：これまでの士協会運営では、その時々が生じた問題に対して、受け身の立場で、場当たり的に対応することが多いように感じていました。

2年前に士協会会長を仰せつかった時、まず「あるべき姿（ビジョン）」を掲げ、問題が生じたときには、そのビジョンに照らしてどうするかを判断することによって、一本の筋が通った、目標に対してブレない士協会運営ができるのではないかと思います、役員の皆さんと意見を交わしてこのビジョンを策定しました。

三浦：私も2年前に会長に就任しました。兵庫県士協会はまとまりのある良い会だと私は思っていますので、今ある現状を維持して、そのまま次に引き継ぐということをまず第一に考えておりました。会員に将来ビジョンを問いかけ、提示するようなことはしておりませんので大変参考になりました。福島ビジョンを読んで、「既存の業務だけに依存して奪い合っている現状があるとすれば、それは高度な専門職業家としてあるべき姿なのか？」という問題意識と、「社会の中で私たちにはもっと果たせる役割があるのではないのか？」は、ズシンと響きました。不動産市場を純粋に見つめているのは我々鑑定士が一番だろうと思っていますが、既存の鑑定業務以外では、それを活かしているとは言えない、発揮する場がない気がしています。だから奪い合い（価格競争等）になっているのでしょう。新規業務の開拓は古くて新しい問題ですが、証券化関連の業務以外に近年新たに生み出された成功例が無いように思います。

地元でもこのようなビジョンを作りたいと思いますが、目の前の会務や日常に振り回されているのが実情です。

鈴木：今までうちの協会でも「将来に向けた方向性」を打ち出したものではありません。個々の取り組みが、その都度の対処で終わってしまっていました。令和7年度からは外部理事、外部監事が加入することになりますので、少なくとも、現状を分析してこれから進むべき目標を示し、それに向けた計画を明示する必要があるかと思います。

既存業務に依存している業界の現状は当然認識はしていましたが、何の足掻きもしていませんでした。ビジョンに記載のあった「新規業務チャレンジ推進のための補助」は、やる気のある人を支援するという誰も損をしない取り組みだと感じました。新規事業開拓のための福島県士協会さんの果敢な挑戦に目からうろこが落ちました。このような制度を香川県士協会でも取り組んでみたいと思いました。

実際にビジョンを作ってみて変化は起きましたか？

佐藤：ビジョンを掲げて2年経ちましたが、理事以外の会員さんにどの程度浸透しているかは、計測する手段がないので正直分かりません。一方で、共にビジョンの作成に携わった理事の皆さんとは意識の共有ができています。内容に照らすと、「既存の業務の『確実な履行』と『深化』」についてはある程度の手応えを得ています。「新規業務へのチャレンジ推進」については、見える成果を得るには至っておらず、予想されたことですが、一定の時間が必要と感じています。

私は忘れん坊なので、時折ビジョンを読み返すことによって、どの時期にどのようなアクションを起こすべきかの指標となり、個人的にはとても役立っています。

## ◆各士協会の課題と取り組み

鈴木：これからやりたいことは？

佐藤：できれば、次の2年間のビジョンを策定して実行に移していきたいです。

特に、課題として挙げられるのは、高齢化等で引退する会員が加速度的に増えていること。このまま放置すると、引退する会員が得意としていた鑑定技術やノウハウ（士協会の財産ともいえるもの）が次世代の会員に引き継がれずに業界自体の損失となる可能性があります。どのようにしたらよいか、士協会の理事や会員の力を借りながら模索したいです。

また、福島県士協会には、不動産鑑定士1人だけの事務所（一人親方事務所）が相当数存在します。事務的な仕事に相当の時間を費やされ、本来、不動産鑑定士が行うべき高度な業務に十分な時間を割けていない鑑定士が多いと感じています。そのような不動産鑑定士が体調を崩し、業務の継続が困難になった場合に、誰も業務の進捗状況がわからず顧客に心配をかける事態が実際に起きています。これらの場合に備えて事前の受け皿（セーフティネット）作りをしたいという意見が士協会理事の中から出ていますので、取り組んでみたいのです。

更に、鑑定士本来の高度な業務への専念と前述のリスク管理の観点から、県内の全ての事務所が、最低1名の事務スタッフを雇用できるような経済的な基盤を持つことが望ましく、その実現のために会員に対して大いに自己研鑽を促すとともに、士協会としてもその支援に地道に取り組んでいきたいです。

みなさんの士協会の課題は何ですか？

鈴木：一つには、会員が減少傾向・高齢化傾向にあることです。20年前に40名超だった会員数が現在は28名。70歳代、60歳代、50歳代がそれぞれ7名で、4年前に1名加入してから会員に増減がなく、平均年齢が毎年1歳上がっています。公示・調査を卒業する人が増えていて、事例作成者の負担が年々増えています。このままでは地価公示をはじめとする公的評価を安定的に維持することが困難になりそうです。

令和7年4月から地元香川大学で寄付講座を開講することになりました。すぐに効果が出るとは思いませんが、不動産鑑定士の魅力を存分にアピールして、少しでも鑑定士を目指してくれる学生が出てくれることを期待しています。

今、四国連合会50周年誌を作成しているところでして、私が編集委員長なのですが、その中の会員プロフィール欄にこれから鑑定士を目指す方へのメッセージを掲げてもらいました。この記載

が面白く、鑑定士の良いところを、「公的指標を担い社会貢献できる仕事」「地域貢献できやりがいがある」「内業と外業のバランスがいい」「自分のペースで仕事ができる」「希少性があるプロフェッショナルな仕事」等それぞれの視点でPRされています。この冊子を寄付講座の受講生やその他の大学・専門学校等に配布して、若い世代に大いに鑑定士をPRしたいと思っています。

香川県士協会が今後も継続して充実発展するよう、新規会員獲得のために微力を尽くしていきたいです。

三浦：兵庫県士協会は、取り組んでいることが多々あります。

県発注の用地買収等の鑑定評価業務については、士協会が契約主体となっており、土地評価業務も士協会が受注しています。社会福祉協議会の担保融資の評価も士協会が契約主体です。県の地価調査については惨憺たる状況で、一昨年には70数ポイントも削減され、地価調査の必要性を認識してもらうよう本腰を入れて交渉していきたいです。罹災証明書発行のための住家被害認定調査に係る災害協定については各方面と協議中です。県と市町と士協会の三者の枠組みを模索しています。空き家問題については、兵庫県下の流通2団体（兵庫宅建・全日兵庫）をはじめ、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士事務所協会等を束ねた「ひょうご空き家フォーラム」の幹事会として頑張っています。月2回の無料相談会を開催し、県下の市町から依頼を受けて出張の無料相談会も実施しています。これ以外にも、県下10の士業団体と一体で行う無料相談会も年1回実施しています。関西学院大と甲南大において寄付講座を実施しており、今年で8年目になります。

兵庫県士協会の将来に向けた方向性として個人的に言えることは、当会は可能なかぎり独立した組織を維持していきたいということです。合理化や効率化の観点からの組織の一本化等には与しないと思っています。兵庫県下の地価精通者は兵庫県士協会です。当会と公共団体との契約関係もありますし、多岐にわたる取り組みもあります。阪神淡路大震災後の苦しい時も力を出し合って作ってきた組織ですので、組織を大切にメンテナンスしながら歩んでいきたいと思っています。

当士協会の理事さんは、これまで会を牽引してこられた重鎮のお弟子さんが大半です。できることなら、兵庫県士協会または近畿連合会で実務修習機関を作りたいと考えています。「親の背中を見て子は育つ」といいますが、結局、家庭も士協会も似たようなものなのだろうと思っています。お世話になった地域に恩返ししようと思うのは当然で、兵庫で生まれ育った方が鑑定士となって帰ってこられるよう、地元で実務修習ができるような環境を整えられたら地元士協会の持続可能性につながると思います。

## ◆連合会に期待することは？

佐藤：鑑定業務の生産性が向上すれば、士協会が抱える問題の解決につながると思います。その有効な手段としてDXが挙げられますが、個人事務所では対応が困難なことが多いので、JAREA DXを加速して、有効なデジタルツール等をどんどん全国の会員に提供してほしいです。

三浦：一般会員から士協会理事になったとき、一般会員の目線と協会の目線は違うのだなと感じたものですが、連合会に来てみると県単位と連合会でも目線の違いを感じました。地域ごとの部分適

合と全体適合が違う、ミクロとマクロとでは最適解が違う、いわゆる合成の誤謬問題が多いように感じます。都市と地方では見え方が全く違う。これらの均衡を図って落としどころを探るなんて至難の技で、関係者にはご苦労様と申し上げたいです。嫌味ではありませんよ。

鈴木：連合会に対しては、長年変動しなかった公的評価の鑑定報酬について、昨今の物価高騰や賃金上昇を反映して、関係省庁と折衝して上昇機運を作ったことは素晴らしい成果だと思っています。今後も士協会単位では対応できない各省庁や他の士業団体への働きかけ等を行っていただきたいと思います。

他の士協会会長さんに対しては、同じような問題意識を持って話せる同士であり、情報交換はとても刺激になりました。ありがとうございました。皆さんに出会えなければ、うちのような小規模の士協会が大学の寄付講座を持てるなんて考えることもできなかったです。今後も有益な情報交換を行って業界の発展につながればと期待しています。

### ◆最後に、全国の仲間に言いたいことは？

鈴木：そんな大それたことはありませんが、田舎鑑定士のひとりとして改めて思うのは、不動産鑑定士という資格は、知名度は低いですが、希少性が高く専門的で、社会的意義が大きい仕事であると感じています。また、収入面でも比較的安定していて、仕事のスケジュールは好きに決められるなど自由度が高く、自分に合った快適な働き方ができる貴重な資格だと思っています。不動産を見ることが中心なので人間関係に悩むことが少なく、世の中にはきっと鑑定士に向いている人も多く、そのような人がいたら是非勧誘していただき、業界維持に貢献していただければと思っています。

三浦：最適解は人によって、地域によって違うということをご理解いただいて、そのうえで、やはり会務や行事には参加しておくべきものだと言いたいです。それこそ、添え状の頭書「私たちは何者で、どのような社会的役割を果たすのか」です。

この場を借りてPRです。阪神淡路大震災から30年を機に、今年9月に神戸で不動産鑑定シンポジウムを行います。テーマは「災害後の鑑定評価実務」。災害格差率、公示調査実務、債務整理ガイドライン、液状化土地の評価、能登からの報告と住家被害認定調査まで含め、全国各地の知見を集めます。「神戸おもろかったな、もういっぺん行きたいわ」となるよう、様々な企画を考えています。近畿一丸となつての「おもてなし」をします。全国からの参加をお待ちしております。

佐藤：せっかく不動産鑑定士になったのだから、「自分のレーゾンデートル＝自分は何者で、どのような社会的役割を果たすのか」を意識しながら、存分にこの仕事を楽しみましょう！



(公社)福島県不動産鑑定士協合理事会

2023年8月

(公社)福島県不動産鑑定士協会 2023ビジョン (5年程度先を見据えた2023年度(令和5年度)～2024年度(令和6年度)の運営基本方針)

| 総論                          |                     |                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 既存の業務の「確実な履行」と「深化」          | 「確実な履行」とは<br>「深化」とは | ●今後予想される引退者の増加によるマンパワー不足を回避し、依頼者の期待にこれまでに応えよう<br>●その契約金額によっては鑑定評価業務の適正な実施が通常見込まれない契約を減少させること                                                      |
|                             |                     | ●既存の業務に未解決のテーマがある場合には、その解決に取り組むこと<br>●各会員がデジタル社会に対応した評価技術の向上・効率化に取り組む、より高いレベルの業務を依頼者に提供すること                                                       |
| 新規業務へのチャレンジ推進<br>～表裏が面白い道へ～ | 「各会員それぞれの新規業務」とは    | ・固定資産路線価など、固定資産関連業務を受託すること<br>・資料評価の第一人者になること<br>・太陽光発電施設の調査/ノウハウを獲得すること<br>など、会員それぞれにとっての新規業務を指す。先行者がいないことがベストだが、先行者がいても、まだ参入者が少なければビジネスチャンスはある。 |
|                             |                     | 土協会は、会員の主体的な新規業務へのチャレンジを後押しする。新規業務で芽を出す会員が増加すれば、既存の業務への過度な依存が緩和されるとともに、不動産鑑定士を目指す人にとっても魅力のある業界になると考える。                                            |

| 各論                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 固定資産評価業務(次回R9基準年度評価替に向けて)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 課題                                                                                                                         | 対応                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 均等化事務を適切に行う観点から、「マンパワー不足」を発生させずにR9評価を実施することが必須。これを実現するため、以下の対応を取る。<br>【土協会の内部対応】<br>・R9業務の発注前年度である令和6年度に、各会員にR9業務を担当する意思と対応可能な作業量についての確認を行う。<br>・業務効率化を図るため、土協会契約の中で、複数の会員で担当している小規模な市町村について一人の会員に一本化できないか検討を行う。<br>【県及び自治体への外部対応】<br>・発注前年度である令和6年度中に、早期発注の実現など、評価員の作業の平準化に寄与する事項を働きかけよう。<br>・担当鑑定士が情勢などで業務遂行が不能になった場合の後任者のスムーズな選任のサポートなど、土協会契約の優れた点を周知する。<br>※内部対応、外部対応とも厳禁法との関係に留意する。 | その契約金額によっては鑑定評価業務の適正な実施が通常見込まれないと思われている金額での受注が散見される状況が継続している。<br>上記に関連し、これまで当土協会は、県に対して「最低制限価格」の導入を求めてきたが、実現の見通しは全くついていない。 | これまでも不定期に行ってきたが、毎年1回程度、県担当課に対し発注に係る事務的な要望を行う機会を設ける。<br>その際に、県発注の鑑定評価業務が会員事務所を維持するための経済的基盤のひとつとなっていることをその都度説明し、多くの会員が安定的な受注を確保できる方法が見出せないか、意見交換したい。<br>「最低制限価格」については、実現の可能性は低いが見え、実現の芽が出てきたときに要望を出していければ実現は不可能となる。したがって、意見交換の際に「最低制限価格」についてもこれまで通り要望していきたい。 |

| 新規業務へのチャレンジ推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 課題                                                                                             | 対応                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 会員が既存業務の土俵から踏み出し、「各会員それぞれの新規業務」にチャレンジすることを経済的に支援する。すなわち、会員が新たな評価技術の習得等のために行う研修受講費用等(※1)を、令和5年度と令和6年度の2年間、一会員につき年間5万円まで補助する(※2)。<br>(※1)連合会、各土協会、関連団体等が行う専門的又は先進的な研修の受講費用等であり、市町村単位取得目的のための研修受講は別途検討。<br>(※2)会員は当年度の受講証明書を年度終了後に土協会に提出し、補助を受ける。<br>また、先進的な活動をしている当土協会会員又は他県鑑定士を講師とした研修の実施を検討する。<br>これらの取り組みは、土協体内に新規業務にチャレンジする機運を醸成することを目指すとして行うものである。中期的には、土協회가新規業務に関与することも検討したい。 | ルーティンワークの見直し<br>剰余金の取扱い<br>地価調査評価資料<br>国見町へまち要望のあった災害協定締結の検討<br>空き家、相続、所有者不明土地等への対応<br>福島県との関係 | スリムな土協会を実現するため、土協会が行っている日常業務について令和5年度をかつて再確認し、令和6年度に見直しを実施する。<br>年ごとの剰余金の推移を注視しつつ、公益法人としての健全な財務体質のあり方について再確認を行う。<br>本年秋までに県担当課に値上げ要望を行う。(連合会及び鑑定連が地価公示評価資料・公共事業の鑑定評価料等の各種公的評価の報酬について値上げ要望を行っていることに呼応して行うもの)<br>国見町へまち要望を含めた包括協定の締結について新たな提案を行う。<br>今後、相談ニーズの顕著な増加が見込まれる分野。アンテナを張って注視する。<br>当土協会の公的的存在意義を改めて認識していただこうと、業界の発展に寄与する適切な行政サポートを求めたい。 |

令和5年8月

会員各位

(公社)福島県不動産鑑定士協会

会長 佐藤 栄一

### 私たちは何者で、どのような社会的役割を果たすのか

「(公社)福島県不動産鑑定士協会2023ビジョン」に添えて

この度、理事会での議論を経て、「(公社)福島県不動産鑑定士協会2023ビジョン」と題して、当士協会の令和5年度～令和6年度の運営基本方針を策定しました。現理事の任期に合わせた2年間の方針としていますが、5年先程度の業界の姿を予想しつつ検討したものです。ビジョン策定の趣旨は、理事会として今後の士協会の進むべき方向性を明確化し、士協会内で共有したうえで、個々の課題に対応したいということです。

ビジョンの構成は、「総論」と「各論」から成り、「総論」で2本の大きな柱を打ち出しています。一つ目は、これまで先達たちが築き、各会員の経済的基盤になっている「既存の業務」を大切にし、これまでも増して一生懸命に取り組もうということです。二つ目は、生成AIのような革新的な技術が次々と生まれ、社会が「デジタル化」を軸とした大きな変革期を迎えている今、私たちも新規業務に果敢にチャレンジしようということです。二つ目のテーマについては、業界団体が新規業務に護送船団的に関与することについて慎重な意見もありますので、今回のビジョンでは、まずそれぞれの会員が新規業務にチャレンジするような機運を士協会内に醸成することに重点を置いて作成しています。

以上の「総論」を踏まえて、「各論」で各テーマについての課題と対応を掲げました。「新規業務へのチャレンジ推進」の中で打ち出した、専門的又は先進的な研修受講費用等に対する経済的支援については、今後詳細を詰めたうえで、改めてご案内いたします。

今回のビジョンは、私がかねて考えてきた士協会としての方向性をたたき台とし、理事の皆さんから出された現在の士協会が抱える課題や対応策についても反映させたいと、理事会の合意が得られたものです。

私個人として、会員の皆様方に最もお伝えしたいのは、既存の業務の重要性を十分に認識したうえでのことになりますが、既存の業務だけに依存して暮らしている現状があるとすれば、それは高度な専門職業家としてあるべき姿なのか？という問題意識であり、広く長い目で私たちの業界を見た場合に、『社会の中で私たちにはもっと果たせる役割があるのではないか』ということです。

私たちが自己変革に成功すれば、社会への貢献度上昇の反射として業界全体の業務量が増加し、これまでよりも多くの「引き出し」を持つ、新規参入者にとっても魅力的な業界になっていけると考えます。但し、それにはこれまでの自分を超越する果敢な勉強と確固たる覚悟、そして自己変革そのものを楽しむ遊び心を包含した幅広いスタンスが求められます。

以上のことを踏まえて、2023ビジョンをご一読いただければ幸いです。

以上

# 設立60周年記念事業のご案内

本会は、令和7年10月1日に設立60周年を迎えます。

この節目にあたり、60年間の歩みを振り返るとともに、未来に向けた新たな指針を策定し、業界の発展と社会貢献を目指すために様々な取り組みを進めています。

本記事では、60周年記念事業の具体的な活動とその意義についてご紹介します。

## 1. 「行動指針2025」の策定

「行動指針2025」は、不動産鑑定士業界の今後10年間の指針を示すプロジェクトです。社会環境が変化する中で、不動産鑑定士としてどのような役割を果たすべきかを明確にし、次の10年に向けたロードマップを策定します。

本指針は、会員の意見を広く取り入れ、令和7年10月の記念式典で正式に発表される予定です。

### 主なテーマ

- 「行動指針2015」の総括
  - 業務の多様化
  - 専門性の深化
  - 担い手の確保
- など

## 2. 60周年記念誌の編纂

本会の60年の歩みを振り返るとともに、業界の変遷や今後の展望を取りまとめた「60周年記念誌」を編纂します。本誌は情報の活用のしやすさを考慮し、デジタル形式で作成のうえ、発信します。

## 3. 記念式典・祝賀会

開催日：令和7年10月16日（木）

会場：八芳園

当日は、「行動指針2025」、「60周年記念誌」、月刊『税』連載書籍の披露や50年以上在籍する会員の顕彰が行われる予定です。



## 4. 全国無料相談会

60周年を迎えるにあたり、これまでの感謝の意を表し、全国47都道府県で無料相談会を開催します。一般市民や企業が不動産の問題を専門家に無料で相談できる機会を設けることで、不動産鑑定士のイメージが身近なものとなり、業界の社会的認知度向上を期待できます。各地域の鑑定士協会と連携し、4月（不動産鑑定評価の日）及び10月（土地月間）を中心に、年間を通じて開催される予定です。

## 5. 広報活動の強化

全国市町村への広報の一環として、月刊『税』において固定資産税評価に関する連載を行うとともに、その内容を書籍化します。これにより、自治体関係者へ不動産鑑定士の役割や業務内容を周知し、地方自治体との連携を強化します。

また、不動産鑑定士の役割をより広く社会に伝えるため、以下のとおり、様々な広報活動を実施します。

### 主な取り組み

- 本会ホームページの改修
- 記念ロゴマークの作成・活用
- PR動画・コミック制作
- 「熱血！不動産鑑定事務所物語」の無料公開
- 新聞広告によるメディア露出
- 記念グッズ作成



本会は、これらの取り組みを通じて、業界の未来と一般社会への貢献を目指してまいります。

# 東京都不動産鑑定士協会 30周年記念行事開催のお知らせと 活動報告について

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会では、令和7年に社団法人設立から30年の節目を迎えるにあたり、6月10日に「30周年記念行事」を開催します。

令和5年9月に「総務財務委員会 周年記念事業準備小委員会」を組成し、30周年記念行事に向けて準備を行って参りました。東京会会員の皆様におかれましては、周年記念行事へのご参加、ご協力の程、よろしくお願い申し上げます。  
また、日本不動産鑑定士協会連合会が今年60周年を迎えられることを受け、連合会会員の皆様のご参加も現在検討中です。



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会



社会と共生し、社会に貢献する

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

## 30周年記念行事 概要(予定)

日 時：2025年6月10日(火)

場 所：東京ドームホテル 地下1階「オーロラ」「天空」

- 10:00～12:00 第46回総会・理事会
- 13:30～16:15 30周年記念講演会
- 17:00～19:00 30周年記念行事開催

※時間は変更の可能性があります。

## 30周年記念行事目的

- 会員の意識、団結力を高める
- 不動産鑑定士の認知向上
- 設立30年の歩みを振り返り、そして未来への「挑戦」

## ロゴ案

TAREA公式マスコットキャラクター「アプレイざるちゃん・コンさるくん」の30周年記念特別ロゴマークを制作中です。  
最終案が右2案です。

C案



D案



## 不動産鑑定士アンバサダー(広報PR大使)の就任

30周年記念式典当日にアンバサダーの就任式が行われ、1年間の広報PR大使を担っていただきます。鑑定事務所掲示用のオリジナルポスターも作成し、会員業者の皆様へもお届け予定です。



## 歴代会長インタビュー

東京都不動産鑑定士協会設立後30周年までの元会長の皆様にインタビューを行いました。不動産鑑定士を志したきっかけ、会長就任時のエピソードや若手不動産鑑定士へのメッセージ、その他熱いメッセージを頂いたリレー形式のインタビュー動画です。



## 基調講演者(予定)

### 【第1部】 山形県西川町 菅野大志町長

まちの存続をかけて地域との対話を重ね、デジタルを活用。その斬新な取り組みと生み出した成果とは。



### 【第2部】 建築家 岡啓輔氏

岡氏自らセルフビルドで20年に渡り作り続けているビル「蟻罎鳶ル(アリマストンビル)」「人や社会のために」と語るその思いとは。



## その他

記念誌の発行、その他余興等各種企画が進行中です。ぜひお楽しみにして頂き、当日お越し下さい。どうぞよろしくお願いいたします。

周年記念事業準備小委員会 委員長 小澤 孝明

# 不動産鑑定士



## 短歌

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3回

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3回は、新潟県不動産鑑定士協会広報担当の檜出昭義さんのご推薦で、「不動産鑑定士×短歌」の「飯田英範」さんです。

飯田英範さん(新潟県不動産鑑定士協会)

広島県東広島市出身、慶應義塾大学をご卒業後、公務員を経て、平成14年より新潟県で鑑定業界に入り、平成25年に独立開業。また、コロナ禍より短歌を始め、新聞やNHKなどで作品が取り上げられたほか、沖縄市歌や西日本の小学校の校歌の作詞も手掛けられるなど、才能をいかんなく発揮しています。

そんな不動産鑑定士と短歌の二刀流の飯田英範さんを皆様に紹介します！

### Q1 不動産鑑定士を目指したきっかけは？

公務員時代に農地法、都市計画法等の業務に従事して不動産に対する興味・関心が生まれ、また組織内で働くよりも独立し事業主として働く方が自分には適しているとの思いが強まり、将来独立開業が可能な資格として不動産鑑定士に注目しました。2次試験合格後に不動産鑑定業者に転職して実務経験を積み、3次試験に合格して資格を得ました。出身地は広島で公務員時代の転勤で新潟に赴任しましたが、業務で不動産鑑定士の方と接することもあり、新潟は鑑定士として働く環境がよいと感じ、鑑定業界に入れていただくことになりました。

### Q2 不動産鑑定士×〇〇〇 どんな〇〇〇に力を注いでいるのですか。

新聞等への短歌の投稿、地元の短歌会での活動、作詞募集の企画への応募などを楽しんでいます。地元紙・新潟日報を中心に、実家のある広島の中国新聞（カープネタなど）、NHK短歌、短歌大会などに投稿しています。短歌会は会員が十数名、活動は2ヶ月に1回の合評会が中心で、1年前から会長を務めています。「俳句やっててすごいですね」と言われ、「俳句じゃないんですけど・・・」と思うことは度々あります（笑）。

### Q3 短歌を始めたきっかけを教えてください。

令和2年の宮中歌会始を見て、またコロナ禍による巣ごもり生活もあり、軽い気持ちで短歌づくりをはじめました。まずは新聞投稿に取り組みましたが、投稿の不採用が続きました。その頃、地元の短歌会に入れていただき、歌作りの楽しさと苦しさを共有し、また多様な世界観や表現に触れ、再び創作意欲をかき立てられました。古典やプロの歌人の作品も勉強になりますが、新聞等に投稿された作品は身近に感じられ、とても参考になります。

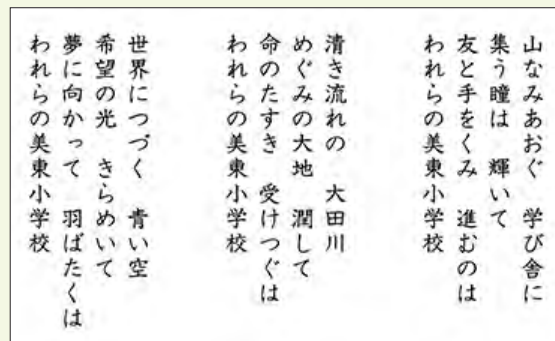
市内の小学校の校歌を募集する企画への参加を依頼されたことをきっかけに作詞にも取り組むようになり、幸いにもいくつかの作詞が採用されました。

- ・兵庫県丹波市竹山小学校校歌（令和6年4月開校）・丹波市は丹波竜（恐竜の化石）や黒井城跡（戦国時代の赤井直正の居城）などで有名
- ・山口県美祢市美東小学校校歌（令和7年4月開校予定）：美祢市は秋吉台（日本最大のカルスト台地）、秋芳洞（日本最大規模の鍾乳洞）でなど有名
- ・沖縄市・追加市歌（3番・4番、市制施行50周年記念事業）

沖縄市歌では、エイサー（旧盆に踊られる伝統芸能）のまち、嘉手納基地の門前町、スポーツや音楽が盛んで国際色豊かなまちであることを念頭に、ふるさとへの愛着、先人への感謝、未来への飛躍、世界との交流、平和の希求などを歌詞に込めました。



沖縄市歌表彰式（2024年10月31日）



作詞が採用された山口県美祢市立美東小学校校歌

### Q4 渾身の作品をいくつか教えてください。

「ガトリング砲の守備せし城は消え今宵花火が大輪描く」（新潟日報歌壇賞受賞作品）

興味のある歴史に関する歌を作ることが多く、幕末の長岡藩の家老・河井継之助の分身とも言える機関銃・ガトリング砲を題材にしようと試みました。広島藩も加わり越後の同胞が戦った不幸な過去、銃声と花火の音、ありし日の長岡城、長岡空襲などを思い浮かべ、長岡のみならず災害や戦禍で亡くなった方への鎮魂、再生の足取りを歌にすることができました。新潟県士協会の会員からも、地方の鑑定士の気概を象徴するような歌にも感じられるとの声が聞かれました。

「ふるさとのご先祖様が声かけてお好み焼きを囲む団らん」

ビギナーズラックで初めて採用された作品です。空腹時には広島県民のソウルフード・お好み焼きを無性に食べたくなります。広島の実家に帰省した際には、猛暑のお盆でも必ずお好み焼きを食

べています。私のお好み焼きへの愛を歌ったものです。

### 「三ヶ月ぶりのわずかな面会で父は来季のカープを語る」

病院での面会時間が制限されていたコロナ禍の頃の作品です。久しぶりに会ったにもかかわらず、今は亡き父が広島カープへの期待を語るシーンを歌ったものです。一見シリアスな題材ですが、ユーモラスな父の人柄を表現できたかなと思っています。

## Q5 どのような時に創作したくなりますか。

日常生活における、ちょっとした心の動きを歌にしようと試みています。世界と自分自身を新鮮な目で見つめ直す手段にしたいと思っています。対象は家族や先祖、歴史、社会問題、世界情勢などなんでもありです。思い浮かんだフレーズや気に入った歌はスマホのメモ帳に記しています。事実だけで歌を作ることは難しく、短歌はフィクションも含まれているものと割り切り、話を盛って作ることが多いです。両親を歌った作品では相当に親孝行を演じています。気分転換の手段でもあって、不動産鑑定について歌った作品はありません（笑）。もともと好奇心旺盛である一方、飽き性なので、楽しめなくなったら距離を置けばいいかなと思っています。

## Q6 短歌をやってきて良かったことを教えてください。

暇な時には歌について考えるようになり、以前に比べて考えてもしようがないことに悩まされることが少なくなりました。市歌や校歌は多くの方に末永く歌ってもらえるものなので、作詞が採用されたことは一番の喜びです。招待された開校式や記念式典で地元の方に歌っていただいた時は感無量でした。沖縄市、丹波市、美祢市など自分のふるさが増えました。

## Q7 短歌と不動産鑑定との接点や相乗効果等について教えてください。

短歌はあくまでも趣味の一部で楽しむことが一番ですが、短歌会や投稿で他人からの評価を仰ぐことがよりよい歌を作る動機にもなり、そのためには、不断の研鑽が必要となることもあります。

また、慣れてくると短歌も不動産鑑定も一応の体裁を整えることはできますが、推敲・再吟味が大変重要です。直観的に作った作品は少なくとも一晩は



【飯田英範さんの経歴】

昭和63年3月 私立修道高等学校 卒業  
 平成5年3月 慶應義塾大学経済学部 卒業  
 平成5年4月 公務員  
 平成14年4月 中央補償鑑定(株) 入社  
 平成25年4月 飯田不動産鑑定事務所 開業  
 地価公示代表幹事(令和2～5年度)  
 新潟第一分科会幹事・新潟県不動産鑑定士協会  
 地価調査委員長(令和元～6年度)

寝かせ、語呂、助詞の使い方、上の句と下の句の順序など再吟味することで作品の出来栄が大きく変わります。

短歌会での合評会は、基本的には和気あいあいとした雰囲気ですが、疑問点や改善点などを忌憚なく述べ、お互いの資質の向上を目指していく空気もあり、地価公示などの分科会にも似ているかもしれません。

## Q8 10年後の鑑定業界への期待、業界像、ご自身は鑑定業界で何をしたいですか。

地方においては担い手不足が深刻な問題で、取引事例作成に係る負担や公共事業に係る報酬などの課題に取り組み、持続可能な業界として発展させる必要があると考えています。また公的評価は税制の根幹をなすもので、特に取引の少ない地域における評価は悩ましいですが、個人的なライフワークとして、過疎地域における鑑定評価手法を考察していくことができればと思っています。

## Q9 最後に、不動産鑑定士業界5,000人の仲間に向けて一言お願いします。

国民に奉仕するという精神、国家を支えるという気概を抱きつつ、過度な業務とストレスにつぶされないようプライベートも楽しみ、健康にも留意して、希望を失わず地道に前進していきましょう。

司馬遼太郎の「峠」でもお馴染み、幕末の長岡藩家老の河井継之助は、「何でもよい、一つ上手であればよいものだ。煙草延しでも、上手でなければ名人と言われる。これからは何か一つ覚えて居らねばならぬ」と言ったという。自分から「歌人」を名乗るのは恐れ多いという飯田さんですが、メディアに多くの作品が取り上げられ、かつ地元の短歌会の会長も務めるなど、名人の域に達しておられます。そして「歌人には資格は不要で、いつでも誰にでもなることができる」と励ましてくれました。会員の皆様も是非この機会に始めてみては如何でしょう。ということで、私も一首作ってみました。

「土地を見て 過去と将来 読み解けば 価値見えてくる 鑑(かがみ)の士(さむらい)」

山口和範

インタビュアー 山口和範、榎出昭義

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：原口康洋（北海道）、田仲博樹（秋田）、關本淳一（茨城）山口和範（埼玉）、雨宮竜介（東京）、大谷典之（東京）、南川しのぶ（東京）、小林正伸（富山）、徳田夏雄（静岡）、村木康弘（滋賀）、櫻井美津夫（兵庫）、大畑裕治（島根）、瀬嶋宏典（徳島）、大坪嘉章（佐賀）

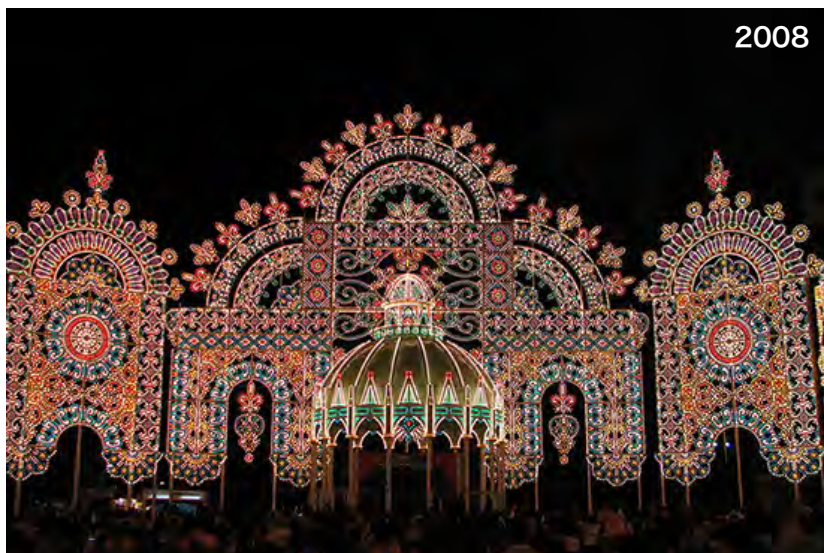
連合会事務局：業務課（gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp）

## そして、神戸

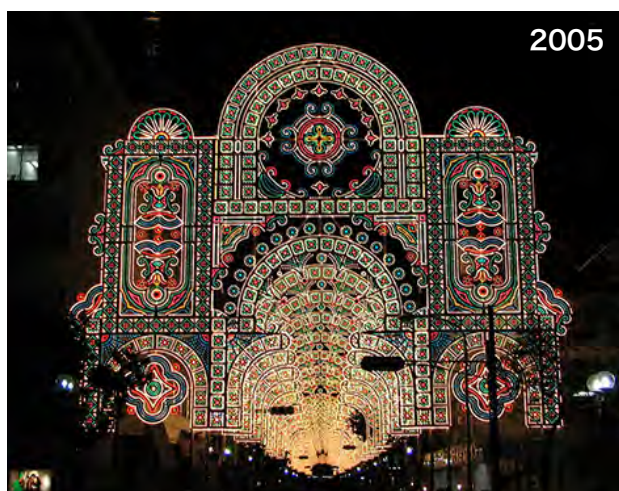
公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 櫻井 美津夫

阪神・淡路大震災の発生から30年が経過しました。復旧・復興にあたりましては、全国各地から支援を賜りましたこと、改めてお礼申し上げます。

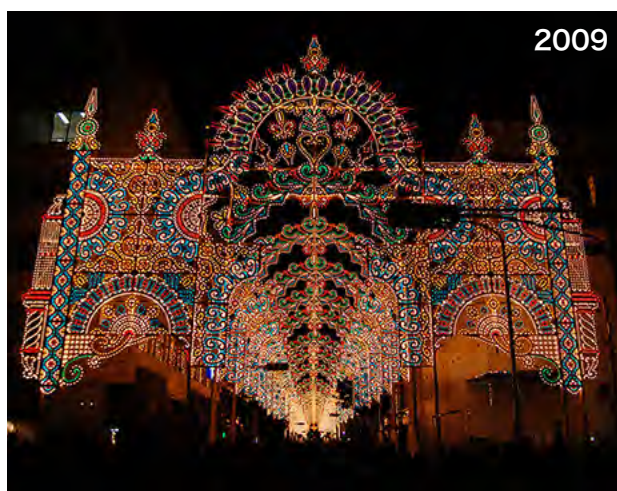
節目の年にあたり、1月には定例の神戸ルミナリエを始め、被災地各所で例年よりも多くの追悼行事が執り行われました。それらの主催者や参加者も30年の年月を経て世代が交代し、震災を経験していない人達を中心となる行事が見られる中で、「被災地（者）責任」という言葉を幾度となく耳にしました。被災地（者）は、周りから支援を受けて復興する過程で得た知見を、他の地域や後世に承継・還元する責務がある、くらいの意味合いになるのでしょうか。特に震災を経験していない若い層の方々が、たとえ伝聞であったとしても真摯にその経験談を語り継ごうとしている姿には、胸を打たれるものがありました。



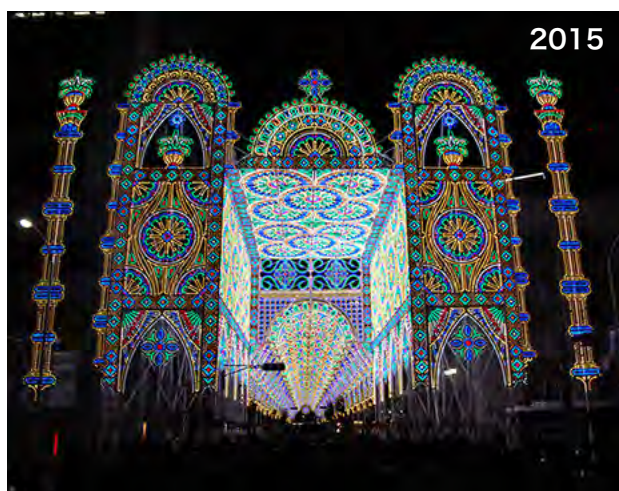
この「被災地（者）責任」ですが、実は30年前の発災当初は違う意味で使われていたと記憶しております。自然災害は誰のせいでもないから、まずは被災地（者）自らの責任と資本で復旧・復興するのが大前提である、という理解であり、当時はそれが公平のように思われていました。これが30年の間、度重なる自然災害を経験する中で、自助だけでなく、共助、そして公助の拡大へと繋がっていき、言葉の持つ意味合いも変容しました。民間ボランティア活動の拡大と組織化、行政による各種支援の整備、防災庁の設置準備にまで至りました。我々の業界でも被災地（者）支援と言えば、30年前は外向きには無料相談会の開催や義援金の募集などが中心でしたが、熊本地震を契機に住家被害認定調査の主軸を担うに至りました。



2005



2009



2015



2011

また、内向きには震災減価率や当時の市場動向などの知見が散在していましたが、災害の度にブラッシュアップされ記録集にまとめられ、研修会や講演会を通じて他地域に伝承していく活動がおこなわれてきました。そして、これらの活動を統括する組織として連合会では「災害対策支援委員会」が常設されることになりました。

また、これまでの活動の振り返りと社会的意義について、9月に神戸市で開催される「第39回不動産鑑定シンポジウム＋第3回不動産鑑定士災害シンポジウム」で総括されることになりました。このシンポジウムでは、阪神・淡路大震災から直近の能登半島地震に至るまでの、我々の業界における支援活動の変遷と今後への備えを共有して頂けるよう、連合会及び近畿会を中心に鋭意準備中であります。被災から30年を経た神戸市の復興状況を体感し、今後発生するかもしれない自然災害に対する備えや意識付けをおこなう契機として、是非ともシンポジウムに足をお運び頂ければ、と思っております。最後までお読み下さり有り難うございました。9月に神戸でお会いしましょう。



シンポジウム会場

各写真（多田 敏章会員による撮影）

# 「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きます。今回の執筆者は、（公社）東京都不動産鑑定士協会の雨宮 竜介さんと、（一社）茨城県不動産鑑定士協会の關本 淳一さんです。

※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。

## 業界の次世代担い手確保

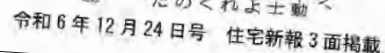
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 雨宮 竜介さん

「なんで？」——。不動産鑑定士と聞いて、誰かの顔が思い浮かぶ方は少ないと思う。僭越ながら、三大国家資格の一つとして数えられることが多い不動産鑑定士ではあるが、残念ながらその知名度は他の士業系国家資格と比べて低いと言わざるを得ない。特に、小・中学生、高校生、大学生といった、次世代の日本を担う若者からの知名度はより低い。もちろん、将来なりたい職業ランキングの上位にでてくこともない。毎年、不動産鑑定士試験への挑戦者1000人に満たず、合格者は150人に届かない。少子高齢化の波は不動産鑑定士業界にも届いており、次世代の担い手確保は業界の喫緊の課題となっている。一見、大ピンチだ。いや、チャンスでしょ。不動産鑑定士業界でもこの危機を機会ととらえる人たちによって様々な変化が起こっている。その一つがSNSだ。

今、日本一有名な不動産鑑定士といっても過言ではないのが、冒頭の「なんで？」でお馴染みのインフルエンサー、ユーチューバー、ティックトッカー不動産鑑定士である中瀬桃太郎氏。その動画はとにかくコミカルで、中毒性がある。特に若い世代に絶大な人気を誇り、小中学生が不動産鑑定士という資格、職業を知り、高校生が不動産鑑定士になりたいと思い、大学生は実際に受験勉強を始めているといった現象が起きている。資格予備校によれば若い世代からの問い合わせが近年明らかに増大しているらしい。ほかにも、SNSで活動する不動産鑑定士が実はここ最近増えているのだ。しかもその多くは経済的な動機ではなく、「不動産鑑定士という魅力的な国家資格、職業を広く世に知ってほしい」という崇高な想いから活動している（筆者調べ）。仕事を奪い合う競争相手と見るのではなく、業界をより良くしていくための仲間として求めているのだ。ユーチューブでは不動産鑑定士の仕事や日常風景を配信し、Xでは受験生の悩みに不動産鑑定士が直接答える、というような活動をしている。ユーチューブやXで「不動産鑑定士」と検索してみてもいいだろうか。ぜひ皆様にも不動産鑑定士の世界を知っていただきたい。

けではなく、相続や不動産投資等の局面で必ず役に立つ。不動産鑑定を知り、税務を知る「不動産鑑定士×税理士」に相談すれば、最適な解決方法を提案してくれることであろう。

(令和6年12月24日号「住宅新報」3面掲載)



## 鑑定評価の必要性和活用方法

一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会 關本 淳一さん

私たち不動産鑑定士は、不動産の適正な経済価値を貨幣額をもって表示すること、つまり価格または賃料を示して、その対価として評価報酬をいただく生業です。本連載をご覧の皆さまには「不動産鑑定評価」について、認識・理解頂いていると思いますが、一般の方々にはなかなか認知されていない職業ですし、ましてや鑑定評価の活用方法やメリットをご存知の方はとても少ないのが実情です。そこで今回は鑑定評価の基本的な役割・必要性や有効な活用方法についてお話ししたいと思います。

### 【公的評価】

不動産鑑定評価の果たす役割として最も公共性・公益性の高い仕事は、国土交通省地価公示に代表される公的指標価格や、行政による買収のための鑑定評価と言えるでしょう。1969（昭和44）年に地価公示法が施行され、第一条に「その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もつて適正な地価の形成に寄与することを目的とする」とあります。

大前提として、不動産（特に土地）には、一般的な「定価」が存在しません。土地の「定価」を示すため、自治体による用地取得（公共事業用地や道路用地の買収）において公平性を担保するため、鑑定評価が必要です。

### 【相続・係争関連による評価】

不動産は他の金融資産や動産と異なり、簡単に分割・換価ができません。そのため、遺産分割や財産分与、各種係争事件において分割対象が不動産である場合、不動産を取得する者とししない者の均衡を得るためには、不動産を取得する者から取得しない者への対価として金銭を交付することになります。不動産の取得者は、その不動産の価格が安価であれば、支払う対価も安くなります。当然、不動産を取得しない者は不動産価格が高い方が良いことになります。このように利益が相反する場合、公平・中立な不動産鑑定評価によって、その「定価」を定める必要があります。

### 【事業承継を見据えた評価】

中小企業では、創業代表者の不動産を事務所などとして会社で使用していることが多くあります。後継者（特に親族）への事業承継を行う際に、そうした不動産を個人から会社に売却することで、安定した企業基盤を築いた承継に寄与します。また、代表者の金融資産の安定化も図れます。その際、任意の価格や固定資産税評価額での売却は、利益操作の可能性が生じることから税務署の追及を受ける可能性があります。不動産鑑定評価書を売却価額決定の資料として添付することでそうした危険を回避できます。

## 【資産流動化のための評価】

本体とは別法人の資産管理会社（不動産会社）を立ち上げ、そこに関連会社や代表者所有の不動産を売却し、当該資産管理会社から各社に賃貸するケースがあります。その際、資産管理会社は銀行から融資を受けて不動産を購入するため、不動産購入を通して融資金を間接的に各社へ配分することとなり、資金の流動化が促進されます。ここでも相続・係争関連と同様の理由で鑑定評価が有用です。

## 【契約の見直しのための評価】

地代や家賃の改定に鑑定評価を活用することもあります。バブル期に設定された地代の契約では、今では考えられませんが、数年ごとに地代を増加させる契約も見受けられます。また、昭和初期などでは、米何俵に酒何升という契約や、現在の固定資産税にも満たないような些少な額の地代契約もあったようです。これを過去～現在の契約改定に推移や当事者家間の事情を踏まえた上で適正な地代（継続地代・継続家賃）を評価します。

このほか、固定資産税の課税標準額妥当性検討のための鑑定評価や企業の時価会計での鑑定評価、不動産の証券化に対して行う鑑定評価など、鑑定評価の利用者の利益になる手法を提供することが可能ですので、不動産に絡む疑問や問題は是非お近くの不動産鑑定士にご相談ください。

（令和7年1月28日号「住宅新報」3面掲載）

私たちが不動産鑑定士は、不動産の適正な経済価値を算出する。1969（昭和44）年に、地価公示法が施行され、第一、地価公示による評価が示され、その対価として評価額をいいたく生業です。本連載をこの機会に、不動産鑑定評価について、認識・理解を深めたいと思います。が、一般の方にはなかなか認知されていない職業です。ましてや鑑定評価の方法やメリットを、ご存知の方は、とても少ないのが現状です。そこで今回は、鑑定評価の基本的な役割・必要性や有効な活用方法についてお話ししたいと思います。

### 【公的評価】

不動産鑑定評価の果たす役割として最も公的・公益性の高い仕事は、国土交通省地価公示に代表される公的指標価格や、行政による買収のための鑑定評価とされています。1969（昭和44）年に、地価公示法が施行され、第一、地価公示による評価が示され、その対価として評価額をいいたく生業です。本連載をこの機会に、不動産鑑定評価について、認識・理解を深めたいと思います。が、一般の方にはなかなか認知されていない職業です。ましてや鑑定評価の方法やメリットを、ご存知の方は、とても少ないのが現状です。そこで今回は、鑑定評価の基本的な役割・必要性や有効な活用方法についてお話ししたいと思います。

### 鑑定評価の必要性と活用方法

大前提として、不動産（特に土地）には、一般的な「定価」が存在しません。土地の「定価」を示すため、自治体による用地取得（公共事業用地や道路用地の買収）において公平性を担保するため、鑑定評価が必要とされます。

### 利用者の利益になる手法を提供

大前提として、不動産（特に土地）には、一般的な「定価」が存在しません。土地の「定価」を示すため、自治体による用地取得（公共事業用地や道路用地の買収）において公平性を担保するため、鑑定評価が必要とされます。

【契約の見直しのための評価】  
地代や家賃の改定に鑑定評価を活用することもあります。バブル期に設定された地代の契約では、今では考えられませんが、数年ごとに地代を増加させる契約も見受けられます。また、昭和初期などでは、米何俵に酒何升という契約や、現在の固定資産税にも満たないような些少な額の地代契約もあったようです。これを過去～現在の契約改定に推移や当事者家間の事情を踏まえた上で適正な地代（継続地代・継続家賃）を評価します。

令和7年1月28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4月10日時点の報告と予定です。  
※令和7年1月以降の動きを掲載しています。

| 開催年月日     | 会議名          | 主な議題等                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 令和7年1月21日 | 第169回業務執行理事会 | (1) 常設委員会規程の一部改正について                                                                                                                                                                                                                                            |
|           | 第351回理事会     | (1) 常設委員会規程の一部改正について                                                                                                                                                                                                                                            |
|           | 新年賀詞交歓会      | 17時00分から開催                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2月12日     | 正副会長会        | (1) 当面の諸課題について                                                                                                                                                                                                                                                  |
|           | 第170回業務執行理事会 | (1) 当面の諸課題について                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3月4日      | 正副会長会        | (1) 当面の諸課題について                                                                                                                                                                                                                                                  |
|           | 第171回業務執行理事会 | (1) 令和7年度事業計画（案）及び予算（案）について<br>(2) 特定費用準備資金等の積立について<br>(3) 役員選考委員会の組成について<br>(4) 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改正及び事務局職員の給与に関する規約の一部改正について<br>(5) 研究報告「中古戸建住宅の価格形成要因分析と鑑定評価手法に関する研究成果物」の公表について<br>(6) 事例閲覧に係る事務委託費について<br>(7) 事例作成調査費について<br>(8) 事例閲覧料の改定について |
| 3月19日     | 第172回業務執行理事会 | (1) 懲戒処分について<br>(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<br>(3) 事例閲覧料の改定について<br>(4) 会費未納者に対するみなし退会の承認について<br>(5) 理事会への対応について                                                                                                                                              |

| 開催年月日 | 会議名          | 主な議題等                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3月19日 | 第352回理事会     | (1) 懲戒処分について<br>(2) 令和7年度事業計画（案）及び予算（案）について<br>(3) 特定費用準備資金等の積立について<br>(4) 事例閲覧に係る事務委託費について<br>(5) 事例作成調査費について<br>(6) 事例閲覧料の改定について<br>(7) 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<br>(8) 会費未納者に対するみなし退会の承認について<br>(9) 役員選考委員会の組成について |
| 4月15日 | 正副会長会        | (1) 当面の諸課題について                                                                                                                                                                                                          |
|       | 第173回業務執行理事会 | (1) 専門委員の承認について                                                                                                                                                                                                         |
| 5月20日 | 正副会長会        | 10時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
|       | 第174回業務執行理事会 | 13時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
| 5月21日 | 第353回理事会     | 13時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
| 6月18日 | 正副会長会        | 10時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
|       | 第175回業務執行理事会 | 13時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
| 6月19日 | 第61回総会       | 13時00分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
|       | 第354回理事会     | 15時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
| 7月22日 | 正副会長会        | 10時30分から開催予定                                                                                                                                                                                                            |
|       | 第176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4月10日時点の報告と予定です。  
 ※令和7年1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<br>・運営小委員会 | 令和7年<br>1月28日 | <b>議題</b><br>1. 不動産鑑定業将来ビジョン行動指針2025作成に向けた検討状況について<br>2. 公益法人等制度改革等への対応並びに組織の整備について<br>3. 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<br>4. 常設委員会規程の一部改正を踏まえた対応について<br>5. その他                                                                                          |
|         | 企画委員会            | 1月28日         | <b>議題</b><br>1. 不動産鑑定業将来ビジョン行動指針2025作成に向けた検討状況について<br>2. 公益法人等制度改革等への対応並びに組織の整備について<br>3. 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<br>4. 令和6年度決算見込並びに令和7年度事業計画(案)及び予算(案)について<br>5. 常設委員会規程の一部改正を踏まえた対応について<br>6. 小委員会及び各WG等の検討状況について<br>7. 次回以降委員会の開催について<br>8. その他 |
|         | 企画委員会            | 4月18日         | <b>議題</b><br>1. 令和6年度事業報告(案)及び決算(案)について<br>2. 不動産鑑定業将来ビジョン行動指針2025作成に向けた検討状況について<br>3. 公益法人等制度改革等への対応並びに組織の整備について<br>4. 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<br>5. 小委員会及び各WG等の検討状況について<br>6. その他                                                                |
| 総務財務委員会 | 第10回<br>総務財務委員会  | 2月19日         | <b>議題</b><br>1. 令和6年度決算見込並びに令和7年度事業計画(案)及び予算(案)について<br>2. 特定費用準備資金等の積立について<br>3. 「事務局職員就業規約」等の一部改正について<br>4. 小委員会の活動状況について<br>5. その他                                                                                                                  |

# 委員会の動き

|         | 内容                              | 日程等   | 詳細                                                                                                        |
|---------|---------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 業務委員会   | 業務改善対応WG                        | 2月4日  | <b>議題</b><br>1. 次年度不動産鑑定業賠償責任保険について<br>2. 令和7年度電子署名サービスについて<br>3. 鑑定評価書チェックAIについて<br>4. その他               |
|         | 第4回<br>業務委員会                    | 2月7日  | <b>議題</b><br>1. 令和6年度事業報告案、決算見込、令和7年度事業計画案、予算案について<br>2. 令和7年度電子署名サービスについて<br>3. 各WGからの報告<br>4. その他       |
|         | 業務改善対応WG                        | 3月10日 | <b>議題</b><br>1. 次年度不動産鑑定業賠償責任保険について<br>2. 令和7年度電子署名サービスについて<br>3. その他                                     |
| 地価調査委員会 | 第13回<br>地価調査委員会                 | 2月5日  | <b>議題</b><br>1. 事例作成費について<br>2. 令和6年度事業報告・令和7年度事業計画及び予算について<br>3. 小委員会報告<br>4. その他                        |
| 調査研究委員会 | 第6回<br>建物等評価検討小委員会              | 1月31日 | <b>議題</b><br>1. JAREA HASの検討について<br>2. その他                                                                |
|         | 第8回<br>ESG関連不動産評価検討小委員会         | 2月7日  | <b>議題</b><br>1. ESG関連不動産評価について<br>2. その他                                                                  |
|         | 第8回<br>判例等研究小委員会                | 2月14日 | <b>議題</b><br>1. 次回の研究判例の検討<br>2. その他                                                                      |
|         | 地代等分析検討小委員会・不動産データ活用検討小委員会合同打合せ | 2月21日 | <b>議題</b><br>1. 一般的要因の更新、QGISについて<br>2. 研究報告「第3回全国版 底地と地代の調査分析」、「第2回全国版 農地と林地の取引価格の調査分析」の検討について<br>3. その他 |
|         | 第9回<br>ESG関連不動産評価検討小委員会         | 3月27日 | <b>議題</b><br>1. ESG関連不動産評価について<br>2. その他                                                                  |

|         | 内容                                          | 日程等   | 詳細                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|---------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査研究委員会 | 第9回<br>判例等研究<br>小委員会                        | 4月24日 | 議題<br>1. 次回の研究判例の検討<br>2. その他                                                                                                                                                                                                            |
|         | 地代等分析検討<br>小委員会・不動産<br>データ活用検討小<br>委員会合同打合せ | 4月28日 | 議題<br>1. 一般的要因の更新、QGISについて<br>2. 研究報告「第3回全国版 底地と地代の調査分析」、「第2<br>回全国版 農地と林地の取引価格の調査分析」の検討<br>について<br>3. その他                                                                                                                               |
| 研修委員会   | 第4回<br>研修委員会                                | 2月4日  | 議題<br>1. 令和6年度事業報告(案)及び決算見込について<br>2. 令和7年度事業計画(案)及び予算(案)について<br>3. 各小委員会からの報告について<br>4. その他                                                                                                                                             |
|         | 第39回<br>不動産鑑定<br>シンポジウム                     | 9月12日 | テーマ：いま不動産の鑑定評価は<br>～先例被災地の教訓と経験を活かす鑑定実務～<br>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   | 第4回<br>国際委員会                                | 1月29日 | 議題<br>1. 第6回日中韓鑑定評価協力会議について<br>2. 第7回以降の日中韓鑑定評価協力会議について<br>3. 第32回PPCシンガポール大会について<br>4. 各小委員会の活動報告について<br>5. 令和6年度事業報告案及び決算見込みについて<br>6. 令和7年度事業計画案及び予算案について<br>7. 英語版Webページの更新作業について<br>8. その他                                          |
|         | IVSC<br>(国際評価基準審<br>議会)<br>トラスティ議長<br>表敬訪問  | 3月7日  | IVSCのLim Hwee Huaトラスティ議長が表敬訪問された。<br><br>(下段左から) Lim Hwee Hua IVSC トラスティ議長、吉村会長<br>(上段左から) 佐藤公認会計士協会専務理事、関根公認会計士協<br>会相談役(IVSC 評議員)、佐藤国際委員長、水谷国際副委員長 |

|               | 内容                   | 日程等   | 詳細                                                                                                                                                                                            |
|---------------|----------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国際委員会         | 第6回<br>日中韓鑑定評価協力会議   | 5月29日 | <b>【開催概要】</b><br>1. 日時：5月29日(木) 13時00分～<br>2. 場所：韓国鑑定評価士協会(KAPA)<br>グランドホール(B1)<br>3. テーマ：<br>第一会議 テーマ「不動産業界におけるAIの展望」<br>第二会議 テーマ「不動産テックが鑑定評価に与える影響」<br>4. その他：<br>5月30日(金) テクニカルツアー※参加希望者のみ |
| 広報委員会         | 第7回広報委員会             | 2月5日  | <b>議題</b><br>1. 令和6年度事業報告(案)及び決算見込みについて<br>2. 令和7年度事業計画(案)及び予算(案)について<br>3. 日経新聞地価公示特集への記事広告掲載について<br>4. 「鑑定のひろば」について<br>5. 不動産鑑定士レターについて<br>6. その他                                           |
|               | 日本経済新聞への<br>広告掲載     | 3月19日 | 日本経済新聞・第二部「地価公示特集」ページに記事広告掲載                                                                                                                                                                  |
|               | 第8回広報委員会             | 3月21日 | <b>議題</b><br>1. 日経新聞地価公示特集への記事広告掲載について<br>2. 60周年記念事業について<br>3. その他                                                                                                                           |
|               | 第9回広報委員会             | 4月10日 | <b>議題</b><br>1. 鑑定士キャリアフォーラムについて<br>2. ホームページのコンテンツに係る役割分担について<br>3. 60周年記念事業について<br>4. 今期広報委員会活動の総括と今後の展開について<br>5. その他                                                                      |
|               | 不動産鑑定評価の<br>日記念行事    | 4月    | 全国各地で不動産鑑定評価の日に係る行事開催                                                                                                                                                                         |
| 公的土地評価<br>委員会 | 第9回<br>公的土地評価<br>委員会 | 3月6日  | <b>議題</b><br>1. 公的事例閲覧制度について<br>2. 国税の鑑定評価業務について<br>3. 固定資産税評価制度について<br>4. その他                                                                                                                |
| 鑑定評価<br>基準委員会 | 第3回<br>鑑定評価<br>基準委員会 | 2月6日  | <b>議題</b><br>1. 令和6年度事業報告(案)及び令和7年度事業計画(案)について<br>2. 令和6年度決算見込み及び令和7年度予算(案)について<br>3. 区分所有法制の検討状況について<br>4. 鑑定評価基準委員会関係の質問への対応について<br>5. その他                                                  |

# 委員会の動き

|                       | 内容                           | 日程等   | 詳細                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基準委員会<br>鑑定評価         | 第2回<br>林地評価小委員会              | 2月20日 | 議題<br>1. 林地の鑑定評価について<br>2. その他                                                                                                                                                                                            |
|                       | 第3回<br>林地評価小委員会              | 4月18日 | 議題<br>1. 林地の鑑定評価について<br>2. その他                                                                                                                                                                                            |
| 鑑定評価品質管理<br>委員会       | 第4回<br>鑑定評価品質管理<br>委員会       | 2月25日 | 議題<br>1. 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<br>2. 価格等調査ガイドラインの遵守状況に係る文書調査結果について<br>3. 会員からの質問対応について<br>4. その他                                                                                                               |
| 災害対策支援特別委員会           | 第5回<br>災害対策支援特別<br>委員会       | 2月13日 | 議題<br>1. 令和7年度事業計画(案)及び予算(案)等について<br>2. 第2回不動産鑑定士災害シンポジウムの報告<br>3. 住家被害認定調査等研修会（地震編）の開催報告及び次回研修会の予定<br>4. 令和6年能登半島地震・奥能登豪雨への対応状況についての報告<br>5. 内閣府との協定締結とその後の対応について<br>①連合会災害対策支援に関するホームページの改良<br>②新しいパンフレットによる協定締結へのアクション |
|                       | 住家被害認定<br>調査等研修会             | 4月25日 | 議題<br>1. テーマ：「住家被害認定調査等研修会(実施体制編)」<br>2. 開催形式：オンラインライブセミナー（Zoom ウェビナーにより配信）<br>3. 主 催：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会                                                                                                                 |
| 実務修習<br>運営委員会         | 第6回<br>実務修習運営<br>委員会         | 2月10日 | 非公開                                                                                                                                                                                                                       |
| 不動産鑑定士調停<br>センター運営委員会 | 新規登録研修<br>（令和6年度改訂<br>版）配信開始 | 3月19日 | ADR法及び当センター設置規程の改正に伴い、新規登録研修を再収録しました。                                                                                                                                                                                     |

# 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1月～6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<br>(2月6日、3月6日、4月3日、5月1日、6月5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<br>(1月16日、2月20日、4月17日、5月15日、6月19日) | 「不動産の無料相談会(定例)士協会事務局」※予約制(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)                     |
| 2月21日   | WEB研修会「山林調査における安全対策～クマに会ってクマったね～」 |
| 4月10日   | 不動産鑑定評価の日になんだ不動産無料相談会(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               |
|---------|--------------------|
| 4月11日   | 不動産に関する無料相談会(電話相談) |

## 一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日                   | イベント                    |
|---------------------------|-------------------------|
| 1月9日、2月13日、3月13日          | 「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)   |
| 1月27日、2月25日               | 「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局) |
| 4月9日、23日                  | 「不動産鑑定評価の日(4月1日)」無料相談会  |
| 毎月第2木曜日(4月10日、5月8日、6月12日) | 「行政困りごと相談所」無料相談会(仙台市)   |
| 原則毎週最終月曜日(5月26日、6月30日)    | 「不動産の無料相談会(定例)」(士協会事務局) |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 一般社団法人 秋田県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日 | イベント                                                                                                                    |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4月～5月   | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会（4月4日、秋田市、横手市）、（4月5日、大館市、鹿角市、大仙市）、（4月12日、男鹿市、北秋田市）、（4月22日、潟上市）、（4月24日、仙北市）、（4月30日、由利本荘市）、（5月15～17日、湯沢市） |
| 5月下旬    | （一社）秋田県不動産鑑定士協会総会（秋田市）                                                                                                  |
| 6月      | 秋田県主催の自治体職員向け研修「令和7年度住家被害認定調査実務研修（地震編）」（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（山形市、鶴岡市） |

## 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                                        |
|---------|---------------------------------------------|
| 3月15日   | 一般無料公開講演会（郡山市）                              |
| 4月19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） |
| 6月6日    | 県内会員向け研修会（郡山市）                              |
| 6月13日   | 自治体向け「令和7年度 固定資産土地評価セミナー」（ウェビナー開催）          |

## 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16日   | 不動産鑑定士による不動産無料相談会（土浦市） |
| 4月17日   | 不動産鑑定士による不動産無料相談会（水戸市） |
| 4月18日   | 不動産鑑定士による不動産無料相談会（日立市） |

## 公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日                 | イベント                                         |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| 随時                      | 無料相談（予約制）（電話相談）                              |
| 1月24日                   | 研修会「フリーランス新法の概要」・「ゼンリン住宅地図WEB版の有用な利用」（WEB開催） |
| 2月9日                    | 五士会無料相談会（宇都宮市）                               |
| 3月24日、4月23日、5月23日、6月23日 | 定例無料相談会（予約制）（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  | 「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(予約制)(宇都宮市)  |
| 4月3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4日  | 「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(予約制)(小山市)   |
| 6月27日 | 研修会「能登半島地震の支援状況及び対策等について」(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                |
|--------------------------|---------------------|
| 2月6日、3月6日、4月3日、5月8日、6月5日 | 定例無料相談会(予約制、士協会事務局) |
| 3月25日                    | 研修会、臨時総会(WEB)       |
| 5月29日                    | 通常総会(前橋市)           |

## 公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日                 | イベント                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------|
| 3月21日、4月18日、5月16日、6月20日 | 月例無料相談会(予約制)(士協会事務局)                        |
| 4月4日、5月2日、6月6日          | 有料相談会(予約制)(士協会事務局)                          |
| 2月28日                   | 研修会「所有者不明土地問題等の現状と不動産鑑定士の関与のあり方」について(さいたま市) |
| 4月9日                    | 一般公開セミナー(さいたま市)                             |
| 4月12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16日(予定)               | 親和会共催研修会(さいたま市)                             |

## 公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日           | イベント                         |
|-------------------|------------------------------|
| 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)          |
| 2月25日             | 県民無料講演会「日米新政権でどうなる日本経済」(千葉市) |
| 3月7日              | 研修会「相続財産の国庫帰属制度」(オンライン)      |
| 4月16日             | 「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(市川市)     |
| 4月22日             | 「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(松戸市)     |
| 4月25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                                    |
|---------|-----------------------------------------|
| 1月16日   | 空家無料相談会(横浜市)                            |
| 1月20日   | 令和7年賀詞交歓会(横浜市)                          |
| 2月21日   | 「空き家所有者・管理者向け」相談会(横須賀市)                 |
| 3月6日    | 令和6年度第4回研修会(横浜市)                        |
| 3月17日   | 神奈川県行政書士会との会員交流促進に関する協定締結式(横浜市)         |
| 3月26日   | 第2回横浜市空家等対策関係団体連絡会(横浜市)                 |
| 4月11日   | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会川崎会場(川崎市)               |
| 4月17日   | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会溝口会場(川崎市)               |
| 4月23日   | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会横浜会場、「よこはまの地価」パネル展(横浜市) |
| 5月27日   | 令和7年度第1回研修会、第32回通常総会、懇親会(横浜市)           |

## 一般社団法人 山梨県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日 | イベント                        |
|---------|-----------------------------|
| 毎月第2金曜日 | 不動産鑑定相談所(士協会事務局)            |
| 1月30日   | 研修会「民法改正と空地・空家対策について」(甲府市)  |
| 2月8日    | 士会合同無料相談会(甲府市)              |
| 4月5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                                         |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1月9日、2月13日、3月13日、<br>5月8日、6月12日       | 無料相談会(長野市)                                   |
| 1月9日、2月13日、3月13日、<br>4月10日、5月8日、6月12日 | 無料相談会(上田市)                                   |
| 1月17日、2月21日、3月21日、<br>5月16日、6月20日     | 無料相談会(松本市)                                   |
| 2月13日、6月12日                           | 無料相談会(飯田市)                                   |
| 2月6日                                  | 「千曲市の大型プロジェクト 各事業に係る事例報告会」 長野市岡田町 長水建設会館研修講堂 |
| 4月2日                                  | 不動産鑑定士無料相談会(佐久市、飯田市)                         |
| 4月3日                                  | 不動産鑑定士無料相談会(伊那市、諏訪市)                         |
| 4月4日                                  | 不動産鑑定士無料相談会(長野市、上田市、松本市)                     |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日   | イベント                                                                  |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| 毎月第1・3水曜日 | 定例無料相談会(オンライン)                                                        |
| 1月24日     | 新年賀詞交歓会 東京ドームホテル(文京区)                                                 |
| 1月30日     | 令和6年度東京司法書士会との協働事業に関する協議会(港区)                                         |
| 2月3日      | 第18回TAREAカレッジ「知的財産を活用した新しい不動産鑑定<br>～不動産鑑定評価における特許出願の最近の動き～」(ハイブリッド形式) |
| 2月5日      | 群馬県立下仁田高等学校 不動産教室(群馬県甘楽郡)                                             |
| 2月14日     | 台東区講演会「不動産鑑定士による能登半島地震、奥能登豪雨災害への支援活動」<br>講師派遣(台東区)                    |
| 2月18日     | 町田市講演会「不動産鑑定士による被災地支援活動～ 今後の災害に備えるための<br>士業連携への提言」講師派遣(町田市)           |
| 3月10日     | 令和7年度第一東京弁護士会との協働事業に関する協議会(港区)                                        |
| 3月14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)                                          |
| 3月22日     | 渋谷区七士業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)                                             |
| 4月12日     | 第35回豊島区事業と暮らしの無料相談会(豊島区)                                              |
| 4月18日     | 令和7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月下旬予定    | 令和7年地価公示のあらましについて(オンライン配信開始)                                          |
| 5月20日     | 見学会「区画整理組合」(八王子市)                                                     |
| 5月24日     | 多士業交流イベント・ボウリング大会(文京区)                                                |
| 5月25日     | 親睦ジョギング大会(北区)                                                         |
| 6月10日     | 第46回総会 東京ドームホテル(文京区)                                                  |
| 6月10日     | 設立30周年記念式典 東京ドームホテル(文京区)                                              |
| 6月14日     | 渋谷区の七士業合同暮らしと事業の無料相談会(渋谷区)                                            |
| 6月14日     | 第33回北区の共催と10の士業の合同による事業と暮らしの無料相談会(北区)                                 |
| 6月14日     | 親睦囲碁大会(千代田区)                                                          |

## 公益社団法人 新潟県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日 | イベント                               |
|---------|------------------------------------|
| 4月4日    | 令和7年度「不動産鑑定評価の日」不動産の無料相談会(新潟県内6会場) |
| 4月11日   | 研修会「評価資料等に関する研修会」(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                        |
|---------|-----------------------------|
| 2月4日    | 士業懇話会(富山市)                  |
| 4月1～4日  | 「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(士協会事務局) |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 公益社団法人 石川県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日 | イベント                |
|---------|---------------------|
| 毎月第2水曜日 | 定期無料相談会(土協会事務局、予約制) |
| 3月14日   | 県民向け一般講演会(金沢市)      |
| 4月12日   | 春の無料相談会(金沢市)        |

## 公益社団法人 福井県不動産鑑定士協会

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

## 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)                             |
| 3月14日   | 研修会「YANAGASE VISION 150 ～柳ヶ瀬は三度立ち上がる～」(岐阜市) |
| 3月18日   | 岐阜県土業連絡協議会「何でも相談フェア」(岐阜市)                   |
| 4月1日    | 春の無料相談会(岐阜市、高山市、各務原市、羽島市、多治見市、大垣市、可児市、瑞浪市)  |
| 4月2日    | 春の無料相談会(美濃加茂市)                              |
| 4月7日    | 春の無料相談会(関市)                                 |
| 5月27日   | 研修会「擁壁保証」について(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                                |
|------------------------|-------------------------------------|
| 2月1日                   | 静岡県土業種連絡交流会主催「無料合同相談会」(沼津市、静岡市、浜松市) |
| 2月10日、3月10日、5月9日、6月10日 | 定例無料相談会(土協会事務局)                     |
| 4月4日                   | 令和7年度春季不動産無料相談会(富士市、静岡市、浜松市)        |
| 4月11日                  | 令和7年度春季研修会(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) |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

|                                              |                                                                       |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1月10日、2月10日、3月10日、<br>4月10日、5月12日、6月10日      | 定例無料相談会(豊橋市)                                                          |
| 1月26日                                        | 名古屋自由業団体連絡協議会主催「生活お困りごと無料相談会」(名古屋市)                                   |
| 2月21日                                        | 研修会(名古屋市)                                                             |
| 3月25日                                        | 名古屋における不動産投資環境の現状 講演会(名古屋市)                                           |
| 4月1日、2日、4日、5日、7日、<br>12日、13日、26日、27日、30<br>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、<br>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、<br>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                                  |
|------------------------|---------------------------------------|
| 毎月第3水曜日(4月、10月除く)      | 不動産に関する無料相談会(士協会事務局)                  |
| 毎月第4木曜日                | 大津市民相談会(大津市役所)                        |
| 2月4日                   | 滋賀県六士会研修会(草津市)                        |
| 2月8日                   | 高島市無料相談会(高島市)                         |
| 2月14日                  | 研修会「近世大津町の誕生」(大津市)                    |
| 4月5日                   | 不動産鑑定の日 不動産に関する無料相談会(大津市)             |
| 4月10日～7月16日(毎週木曜<br>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)      |
| 4月18日                  | 研修会「不動産鑑定の業務変革“ドローンDX”～空撮実査体験編～」(大津市) |
| 5月13日                  | 研修会「農地法改正と不動産鑑定評価の関連性」(大津市)           |
| 6月2日                   | 第16回通常総会(草津市)                         |

## 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<br>く) | 定例無料相談会(士協会事務局)                        |
| 2月19日                 | 研修例会「不動産鑑定の業務変革“ドローンDX”」(京都市)          |
| 4月2日                  | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会(京都市、舞鶴市、宇治市、電話、オンライン) |
| 6月6日                  | 研修例会「京都府内の景気動向について」(京都会会員限定)(京都市)      |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日                 | イベント                                                                            |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)       | 定例無料相談会(大阪市)                                                                    |
| 1月14日～2月14日             | オンデマンド配信研修会「定借ビジネス最前線」(大阪市)                                                     |
| 1月27日                   | 賀詞交歓会研修会「REIT・不動産投資 2025年の行方」(大阪市)                                              |
| 3月6日                    | 研修会「不適切な鑑定評価を防ぐ契約のあり方：法律／監査の視点を踏まえ～依頼者向け「価格等調査ガイドライン」とコンプライアンス、鑑定評価書の読み方～」(大阪市) |
| 4月2日、5日、11日、16日、23日、26日 | 不動産鑑定評価の日 不動産鑑定士による無料相談会(大阪市、和泉市、吹田市、守口市、八尾市)                                   |
| 4月10日                   | 研修会「労務費、資材価格、建設費の傾向について」(大阪市)                                                   |
| 4月11日～7月18日             | 関西大学寄附講座「不動産鑑定士による、まるかじり不動産学」(吹田市)                                              |
| 4月11日～7月18日             | 大阪公立大学寄附講座「不動産概論」(大阪市)                                                          |

## 公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日              | イベント                                      |
|----------------------|-------------------------------------------|
| 毎月第2・4木曜日(祝日等を除く)    | 定例無料相談会(士協会事務局)                           |
| 毎月第4水曜日(祝日等を除く)      | 定例無料相談会(姫路市)                              |
| 毎月第1・3木曜日(祝日等を除く)    | 空き家の総合相談(ひょうご空き家対策フォーラムから受託)(神戸市)         |
| 2月15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)        |
| 3月19日                | 「住家被害認定調査」研修会(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)                   |
| 4月9日、10日、16日、17日、23日 | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会(西宮市、神戸市、明石市、相生市、豊岡市、姫路市) |
| 5月30日                | 定例研修会(神戸市)                                |
| 6月28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)        |

## 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)           |
| 2月20日       | 会員向け研修会「採石権・鉱業権等について」(士協会事務局) |
| 4月5日        | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会(士協会事務局)      |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 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)               |
| 1月20日               | わかやま空き家活性化連絡会 会議(和歌山市)        |
| 4月17日               | 不動産鑑定評価の日 無料相談会               |
| 6月6日                | 令和7年度 定時総会(和歌山市)              |
| 6月中旬                | 令和7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4日    | 不動産に関する無料相談会【鳥取市専門相談事業】(鳥取市) |

## 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4日    | 春の無料相談会(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                                |
|---------|-------------------------------------|
| 1月20日   | 岡山自由業団体連絡協議会主催10士業合同無料相談会(倉敷、津山市役所) |
| 1月21日   | 岡山自由業団体連絡協議会主催10士業合同無料相談会(岡山市役所)    |
| 1月24日   | 研修会(岡山県立図書館)                        |
| 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18日   | 「不動産鑑定評価の日」に係る無料相談会(岡山会場：勤労者福祉センター) |
| 4月22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27日   | 研修会(岡山県立図書館)                        |
| 5月30日   | 通常総会(サン・ピーチOKAYAMA)                 |
| 6月下旬    | 第28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2日              | 不動産の無料相談会(広島市、呉市、福山市、廿日市市) |

# 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)        |
| 3月16日              | 研修会「固定資産評価に関する実務研修会」(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17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                           |
|---------|--------------------------------|
| 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) |
| 4月4日    | 春季無料相談会実施(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    | 不動産に関する無料相談会(四国中央市)         |
| 4月2日    | 不動産に関する無料相談会(松山市、宇和島市)      |
| 5月15日   | 固定資産評価研究会                   |

## 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                     |
|---------|--------------------------|
| 1月19日   | 土佐土業交流会による合同無料相談会(高知市)   |
| 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) |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

|         |                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 毎月第3金曜日 | 不動産鑑定相談所(士協会事務局・予約制)                                                                                                 |
| 2月17日   | 第20回福岡県不動産市況DI調査結果公表                                                                                                 |
| 3月19日   | 固定資産税評価(土地)研修会【市町村向け】<br>・不動産の鑑定評価と鑑定評価書の見方について<br>・固定資産評価における土地評価について<br>・不動産鑑定評価及び固定資産評価(土地)の注意点について               |
| 3月末まで延長 | 不動産の一般公開講演会(WEB配信 ホームページ公開)<br>・路線価図でまち歩き～福岡市中心部を歩く～<br>・最近の福岡県の地価動向の概要 ～令和6年地価公示(福岡県)の結果から～<br>・第18回福岡県不動産市況DI調査の概要 |
| 4月15日   | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会 完全予約制(福岡市、北九州市)                                                                                     |
| 5月30日   | 令和7年度研修会【会員向け】                                                                                                       |
| 6月7日    | 福岡専門職団体連絡協議会主催 くらし・事業なんでも相談会(福岡市)                                                                                    |
| 6月14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)                                                                                   |
| 6月18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21日   | 福岡専門職団体連絡協議会主催 くらし・事業なんでも相談会(北九州市)                                                                                   |
| 6月28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)                                                                                   |

## 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)               |
| 4月3日    | 不動産鑑定士による不動産の無料相談会(佐賀市、唐津市、鳥栖市) |

## 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・3水曜日 | 不動産鑑定無料相談(士協会事務局)          |
| 1月15日、22日 | 熊本大学寄付講座「不動産鑑定士の業務総論」(熊本市) |
| 3月12日     | 宇土市主催住家被害認定調査等研修会(宇土市)     |
| 4月17日     | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会(熊本市)      |

# 都道府県不動産鑑定士協会の動き

## 公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

| 開催日・実施日 | イベント                                          |
|---------|-----------------------------------------------|
| 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      | 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) |

## 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19日   | 不動産に関する無料相談会(宮崎市) |

## 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                                 |
|---------|--------------------------------------|
| 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)         |
| 2月21日   | 研修会「不動産に関する研修会」(鹿児島市 鹿児島中央ビルディング会議室) |
| 4月4日    | 「不動産鑑定評価の日」無料相談会(鹿児島市勤労者交流センター)      |

## 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4日    | 「不動産鑑定の日」無料相談会(那覇市役所) |
| 6月下旬    | 第22回沖縄県不動産市場DIレポート公表  |

## 規程の改正について

### 常設委員会規程の一部改正について

災害対策支援特別委員会は、平成30年に特別委員会規程に基づき設置された委員会として、発足から数年の間、地域連合会及び都道府県不動産鑑定士協会と連携して、被災地への住家被害認定等業務を通じての支援活動を行ってきているほか、本会会員である不動産鑑定士及び全国の自治体職員を対象にウェビナーを通じた住家被害認定等調査に係る研修を行っている。

また、このような活動を続けてきた結果、令和6年12月26日に本会と内閣府（防災担当）との間で「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定」を締結するに至った。

このように同委員会は特別委員会としての設置目的をこれまでに十分果たしてきており、今後も地域連合会や都道府県不動産鑑定士協会等とも連携しながら被災地支援の活動を継続実施していくこと、また、常設委員会化による不動産鑑定士のPR効果もあり、存在意義を示すことになるとの観点から、令和7年1月21日開催の第351回理事会において、常設委員会規程の一部改正を行うことになり、同委員会を同規程で定める委員会に位置付けることを承認した。

なお、常設委員会となった災害対策支援委員会は、令和7年6月19日の第61回総会終了後から正式にスタートする。

### 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改正及び事務局職員の給与に関する規約の一部改正について

第171回業務執行理事会（令和7年3月4日開催）において、「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」及び「事務局職員の給与に関する規約」の改正が承認された。改正箇所については、下記のとおり。

#### （1）「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

- ① 令和6年5月、育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律（育児・介護休業法）の改正が成立、令和7年4月から段階的（4月1日、10月1日）に施行される。この改正にともない、4月1日に施行される項目に対応し、「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」について、所要の改正を行った。
- ② 旧規約は、厚生労働省が公開している規定例の内、「簡易版」に沿って作成しており、育児・介護休業等の対象者の詳細な場合分け等については、法令の定めるところとして省略している。改正規約においては、職員が法令や細則に目を通すことなく、本規約のみで各種措置を確認できるように、上記規定例の「詳細版」に沿って、省略していた条項をもれなく規定化した。また、既存の条項についても、全面的に上記規定例の表記に沿ったものに改めた。

#### （2）事務局職員の給与に関する規約の一部改正について

事務局職員の給与に関する規約第7条第1項の規定に基づく「別表1 管理職俸給表」「別表2 職員俸給表」について、諸物価の高騰及び社会全般の賃上げ状況を踏まえ、令和7年4月1日付にて基本給の改定を行った。



## 依頼者プレッシャーに関する定期調査について

本年度も「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」V.1.(2)に記載のとおり、年1回の「依頼者プレッシャーに関する調査」を実施いたします。

つきましては、本会ホームページ上にてアンケート調査にご回答くださいますようお願い申し上げます（依頼者プレッシャーを受けていないという方も、継続調査の重要性に鑑み必ずご回答ください）。

また、各事務所宛に封書にてアンケート用紙を送付いたしますので（4月下旬を予定）、インターネットをご利用いただけない方につきましては、調査票に必要事項をご記入のうえ、**令和7年5月23日（金）**までに本会（業務課）宛、郵送もしくはファクシミリにてご提出ください。

なお、本調査の性格上、事務所単位で確認する必要がありますので、不動産の鑑定評価に関する法律第23条第1項第3号に規定する事務所ごとに、ご回答ください。

### ■ホームページからのご回答の場合

トップページ「ニュース」からご回答ください。

URL:[https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/news/2025\\_pressure/](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/news/2025_pressure/)



### ■郵送またはFAXによるご回答の場合

調査票に必要事項をご記入のうえ、下記宛てお送りください。

〒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 業務課宛

FAX：03-3436-6450

※調査票は4月下旬に各事務所宛に封書にて送付いたします。

**【提出締切日】 令和7年5月23日（金）**

## 第61回通常総会の開催について

第61回通常総会を下記のとおり開催いたします。

なお、総会関係の書類は6月上旬の発送を予定しております。

1. 日時 令和7年6月19日（木） 午後1時から
2. 場所 目黒雅叙園「舞扇」  
東京都目黒区下目黒1-8-1（TEL03-3491-4111（代））  
URL：<https://www.hotelgajoen-tokyo.com/access>

※総会後の懇親会は午後5時からの開催を予定しております。なお、開催方法等に変更が生じた場合は、改めて本会ホームページ等でお知らせいたします。





## 《地域別会員数》

(令和7年2月28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<br>不動産<br>鑑定業者 | 不動産<br>鑑定士       | 不動産<br>鑑定士補 | 特別会員 | 団体会員 | 総数               | 会員数   |
|-------|---------------------|------------------|-------------|------|------|------------------|-------|
| 北海道   | 71                  | 100<br>(71)      |             |      | 1    | 172<br>(71)      | 101   |
| 東北    | 138                 | 174<br>(138)     |             |      | 6    | 318<br>(138)     | 180   |
| 関東甲信  | 613                 | 752<br>(604)     | 10          |      | 8    | 1,383<br>(604)   | 779   |
| 東京    | 658                 | 1,767<br>(551)   | 22<br>(1)   | 2    | 1    | 2,450<br>(552)   | 1,898 |
| 北陸    | 96                  | 110<br>(95)      | 1           |      | 4    | 211<br>(95)      | 116   |
| 中部    | 271                 | 394<br>(257)     | 2           |      | 4    | 671<br>(257)     | 414   |
| 近畿    | 497                 | 761<br>(472)     | 9           |      | 6    | 1,273<br>(472)   | 801   |
| 中国    | 153                 | 191<br>(149)     |             |      | 5    | 349<br>(149)     | 200   |
| 四国    | 95                  | 110<br>(92)      |             |      | 4    | 209<br>(92)      | 117   |
| 九州・沖縄 | 250                 | 360<br>(234)     | 1           |      | 8    | 619<br>(234)     | 385   |
| 合計    | 2,842               | 4,719<br>(2,663) | 45<br>(1)   | 2    | 47   | 7,655<br>(2,664) | 4,991 |

## メールマガジンで登録のお願い

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

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

- ①会員専用ページ「会員登録情報・研修履歴」を開き、「個人データ変更」をクリックする（業者用IDで会員専用ページにログインされた方は「業者データ変更」）。
- ②「メールアドレス」欄にメールアドレスを入力する。
- ③「上記メールアドレスにメールマガジンを配信する」で「はい」を選択する。
- ④一番下の『送信』ボタンをクリックする。

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

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

編集  
後記

春の陽気に誘われ馴染みのホームから行き先表示を見ずに電車で飛び乗った。車内を見渡すと求人やAIといった広告の文字が目飛び込んできた。担い手確保やDXといった我が業界の課題は、世の中に溢れる語句と大して違わないようだ。

DXとは何だろう。本来のDX（Digital Transformation）とは、従来のビジネスモデルの変革で新たな事業価値や顧客体験を生み出すことで、IoTやAI等の技術を活用した業務の効率化や自動化の先にあるものを言うそうだ。

音楽業界だと、レコード→CD→音源ダウンロード（技術の進化）、購入→レンタル→サブスク（ビジネス構造の変化）、購入代金→利用料支払（対価の変化）、好きな曲だけ→聞き放題（サービスの变化）、これらを組み合わせた業界構造の変化や顧客満足度の向上を総称してDXと言う。

鑑定業界になぞらえると、従来の鑑定業務の効率化や自動化にとどまっていたはDXとは呼べないようだ。例えに窮するが、全国全ての不動産の鑑定評価を常時行なって時価をデータベースに蓄えておき、利用者には必要な時に瞬時に価格をお伝えするくらいの業界構造の変化で顧客満足が生み出されたことをもってDXと称するのだろう。

吊り革に捕まり車窓から比良の残雪を見ていたら寓話が脳裏をよぎった。みんな裸足で暮らしている南の島へ営業に行った二人のセールスマンの話だ。一人は、島民の誰も靴を履いていないので靴は売れないと嘆き、もう一人は、誰も靴を履いていないからいくらでも売れると喜んだと。現象は同じでもそれをどう捉えるかはその人次第、マーケティングとは意思であるとの例えだ。

われわれは、鑑定評価の専門家なのか、不動産の専門家なのか、はたまた……。相談会で不動産に留まらず人生相談もお受けしますと言い切った時に見えてくる世界があるのかもしれない。一連の鑑定手続きを世に還元する為の道具がAIやITで、その結果の幸福感をDXと捉えるなら、本誌座談会で話題になった福島士協会佐藤栄一会長の根源的問いに辿り着く。「私たちは何者で、どのような社会的役割を果たすのか」と。

急ブレーキで体が揺れ我に返った。はて、この電車の行き先はどこだっけ？

広報委員長 村木康弘

JAREA 鑑定のひろば【230号】2025年4月発行

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

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

●ホームページ <https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

◎本書の無断複写・転載はお断りいたします。

# 都道府県不動産鑑定士協会一覧

| 地域    | 不動産鑑定士協会           | 会長     | 〒        | 連絡先                                    | 電話番号         | FAX番号        |
|-------|--------------------|--------|----------|----------------------------------------|--------------|--------------|
| 北海道   | 公益社団法人北海道不動産鑑定士協会  | 村上 功英  | 060-0001 | 札幌市中央区北 1 条西 3－3 STV時計台通ビル 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  | 佐藤 真   | 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  | 田仲 博樹  | 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        | 018-862-4506 | 018-862-4623 |
|       | 一般社団法人山形県不動産鑑定士協会  | 赤藤 元玄  | 990-2412 | 山形市松山 3－10－11 月田不動産鑑定事務所内              | 023-631-5390 | 023-633-3550 |
|       | 公益社団法人福島県不動産鑑定士協会  | 佐藤 栄一  | 963-8025 | 郡山市桑野 2－5－1 桑野ビル 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  | 関 哲也   | 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  | 前原 徹児  | 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  | 中野 拓   | 330-0061 | さいたま市浦和区常盤 4－1－1 浦和システムビルデング 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  | 佐藤 元彦  | 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  | 茅野 武弘  | 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  | 佐藤 麗司朗 | 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  | 水野 雅夫  | 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  | 服部 恵子  | 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  | 神田 勝廉  | 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  | 奥野 裕之  | 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  | 荒山 徳統  | 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  | 堀 正美   | 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  | 斧田 正長  | 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 | 小林 一三  | 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  | 村上 保雄  | 680-0011 | 鳥取市東町 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  | 村永 朋   | 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  | 原田 邦夫  | 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  | 原田 春芽  | 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  | 井上 真輔  | 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  | 後藤 修   | 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  | 宮崎 英樹  | 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  | 塩本 一丸  | 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  | 安東 正二  | 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  | 高平 光一  | 900-0033 | 那覇市久米 2－1 6－1 9                        | 098-867-6275 | 098-869-9181 |

### 有馬温泉（御所泉源）

神戸市北区にある、日本三古泉の1つです。有馬はもともと有間と書き、山と山との間という意味で、山に囲まれています。その歴史は長く、日本書紀や枕草子にも登場しています。歴史的著名人にも愛され、特に豊臣秀吉が、度重なる天災によって被害を受けた建物や温泉施設の復興に尽力したといわれています。写真の御所泉源は、塩分濃度が日本一といわれています。

### 風見鶏の館

神戸に住んでいたドイツ人の貿易商ゴットフリート・トーマスが1909年頃、自邸として建てました。北野・山本地区に現存する異人館の中で、レンガの外壁の建物としては唯一のものです。風見鶏は風向きを知る役目のほかに、雄鶏は警戒心が強いことから魔除けの意味をもち、また、キリスト教を発展させる効果があるといわれています。1978年に国の重要文化財に指定されました。

### 阪神甲子園球場

1924年8月1日に、朝日新聞社（現）主催による全国高等学校野球選手権大会（現）の開催を主な目的として、西宮市（現）に開場しました。日本初の多目的大規模野球場であり、阪神タイガースの親会社である阪神電気鉄道が所有・運営等をしています。昨年で開場100周年を迎えました。近くには「甲子園歴史館」という展示施設があり、甲子園の歴史はもちろん、様々な体験コーナーを楽しむことができます。



兵庫県



阪神甲子園球場



有馬温泉（御所泉源）