

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 広報誌

Number

210

2020年4月発行

鑑定のひらば
JAREA

JAPAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS

いま教壇から~広がる不動産鑑定士講座 第1回

**不動産鑑定士稲門会の
不動産学講座レポート**

地域レポート

熊本地震からの復興



表紙写真：水前寺成趣園（熊本市中央区）

公認キャラクター

「アプレイざるちゃんとコンさるくん」について

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の公式キャラクター「アプレイざるちゃん
とコンさるくん」は、本会の公認キャラクターとなりました！

「不動産鑑定士PR大使」として活躍する彼らをどこかで見かけましたら、ぜひお声
をかけて応援してあげてください。

なお、キャラクターのイベント等への出演依頼や、グッズ等の使用方法については、
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会(TEL:03-5472-1120)へお問い合わせください。



アプレイざるちゃん



コンさるくん

CONTENTS

いま教壇から～広がる不動産鑑定士講座 第1回

不動産鑑定士稲門会の 不動産学講座レポート

4

広報委員会 副委員長 保戸田 藤郎

地域レポート

熊本地震からの復興

8

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 村坂 亮

✓ 連合会の動き……10 委員会の動き……12 都道府県不動産鑑定士協会の動き……16

新連載 不動産鑑定士が知っておくべき税務 (第1回)

「空家」に関する税制改正のポイント!

22

税理士・公認会計士・宅地建物取引士 野田 優子

PEN RELAY

宮古島市の概況と私的な実験的試み

25

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 半場 吉朗

TOPICS

研修の更なる充実・強化を目指して (令和3年4月より実施予定)

26

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 研修委員会 委員長 村木 信爾

研修委員会からのお知らせ

28

INFORMATION

第5回 PR動画コンテスト 実施します …… 30

「価格等調査業務標準委任約款」の一部改正について …… 31

変更認定(公益目的事業の追加)について …… 31

「依頼者プレッシャーに関する調査」の実施について …… 31

第56回通常総会の開催について …… 32

求人情報登録ページのご案内 …… 32

「鑑定のひろば」WEB媒体への移行について …… 32

地域別会員数 …… 33

会員検索ページにおける会員情報の公開・非公開の設定について …… 33

メールマガジンの登録について …… 34

不動産鑑定士稲門会の 不動産学講座レポート

広報委員会 副委員長 保戸田 藤郎

不動産鑑定士稲門会は、早稲田大学出身の不動産鑑定士及び試験合格者からなる大変歴史ある団体で、在籍人数は300人超を誇り、各大学鑑定士会の中でも最大規模となっております。

この鑑定士稲門会の大きな活動の一つとして、2019年秋より『不動産鑑定士による不動産学』講座を開講しております。これは諸先輩方のご尽力のもと校友会の支援を得て、早稲田大学グローバルエデュケーションセンターにおいて、秋・冬学期に新設された講座です。大学公認であり、受講生には秋冬それぞれ1単位、計2単位が付与されます。

受講生は就職活動を終えた大学4年生やこれから就職活動に入る大学3年生が多く、不動産に関する知識を体系的に学べるようカリキュラ

ムが組まれています。

毎週水曜日の講義は、鑑定士稲門会所属の熟練の先生方の持ち回りによるもので、講師をサポートするスタッフも代表世話人である牧野治世子先生、事務局長の榎本純先生のほか鑑定士稲門会メンバーで行っており、手弁当による実にボランティア精神あふれるものであります。

カリキュラム構成は、表のとおりですが、前期の秋学期は比較的基礎的な内容、後期の冬学期はより専門的な内容で、非常に充実したものとなっています。毎回講義の最後にはミニテストが実施されます。

この中で、私自身がスタッフとしてお手伝いした回は第8回『収益還元法の考え方と基礎』と第10回『都市再開発法とまちづくり』の2コマでした。いずれも

100名を超える受講生が出席しており、この支援講座に対する学生の注目度が窺えました。

第8回は山口和範先生によるもので、現在価値の概念の説明から、DCF法の説明、また実際に電卓を使用した複利計算のやり方までレクチャーするなど、実践的な内容でした。イヤホンマイクを駆使し、身振り手



第8回『収益還元法の考え方と基礎』山口 和範先生

振りを交えながら学生に話しかけるようなスタイルの講義は、非常に熱気にあふれ格調高いものとなりました。スクリーンに映し出されるパワーポイントのプレゼン資料を基に進められ、さながらハーバード白熱教室を見ているようで、自分が学生だった25年前とは隔世の感があります。

第10回は齊藤直行先生によるものでしたが、再開発事業と鑑定評価の関わりについて権利変換

をキーワードに丁寧に説明されました。授業のつかみでは、かつての早稲田大学を舞台にした映画『就職戦線異状なし』のエピソードから入り、バブル時代の空気感に触れられ、私自身懐かしく聞き入りながらも、学生も大いに興味をひかれた様子が見受けられました。講義内容も初学者に配慮した非常にわかりやすい講義で、実務経験者ならではのコメントがちりばめられており、通常の大学講義ではなかなか聞けないだろうなあというものでありました。

聴講している学生の姿勢は極めてまじめで、講義中の居眠りや私語などは一切なく、自分が学生の頃と比べるとずいぶん変わったものだという印象を持ちました。やはり時代背景でしょうか。

講義終了後、何人かの学生と話をしましたが、社会に出る前に準備しておこうという意識の高さを感じました。学部は様々でしたが、やはり、不動産、金融業界に就職が決まっている学生が多いようです。なかには鑑定士志望の学生もあり、まさに試験勉強中で基準片手に講義に臨んでいる学生もおりました。そのような学生には



第10回『都市開発法とまちづくり』齊藤 直行先生

「勉強はキツいだろうが、悪くない仕事なのでがんばりなさい」などと先輩面してアドバイスした次第です。

受講生の感想としては、「難しいけど勉強になった」「実務家の話を聞けて良い」などがありました。やはり通常の大学講義では聞く機会のない、実際に社会で活躍中の現役鑑定士の話というのは説得力があり貴重なのだと思います。

社会一般的にはまだまだ認知度が高いとは言えない不動産鑑定士ですが、こういった場で講義をするというのは、不動産鑑定士の社会における役割をアピールするのに非常に有益であると思いました。早稲田大学の校歌には『集り散じて 人は変れど 仰ぐは同じき 理想の光』という一節があります。次の世代に鑑定士を知ってもらい、意義の大きい活動でありますし、鑑定士にとっても、アカデミックな場で意識の高い学生に向けて講義ができるのは刺激的だと思います。すでに先行して継続実施している他大学もあり、大変素晴らしいことだと思いますので、さらに同様の取り組みが全国の大学に広がっていけばと思います。

2019年度支援講座日程表

授業計画	講義日程	講義概要	講師名
01	2019年 10月2日(水) 14:45～16:15	第1回：オリエンテーション	熊澤一郎
		講座の全体構造を解説するとともに、不動産鑑定士とは何者か、不動産が注目される現実の場面を示し、人間の暮らしと不動産の関係、不動産の価格の特性について講義する。	
02	10月9日(水) 14:45～16:15	第2回：不動産の価格の特殊性	江藤美香
		一物四価といわれる土地価格について、公的評価（公示価格、基準地価格、相続税路線価、固定資産税路線価）のしくみや価格の三面性について解説する。受講生に所縁のある不動産について調べてみることも含める。	
03	10月16日(水) 14:45～16:15	第3回：不動産の価格を形成する要因と情報収集	伊矢野忠寿
		あの不動産とこの不動産の価格、あの時の価格と今の価格がなぜ違うか。不動産の価格を形成する要因（一般的要因、地域的要因、個別的要因）と、これらに関する情報収集の仕方について、WEB活用とその限界も含めて講義する。	
04	10月23日(水) 14:45～16:15	第4回：不動産の種別と類型、及び価格諸原則	桜井美津夫
		不動産が属する地域、土地・建物、それらが複合した不動産、借地権等々、不動産を把握する基礎となる考え方、及び不動産に価格を決める諸原則について、一般経済原則との類似点や相違点を示しながら解説する。	
05	10月30日(水) 14:45～16:15	第5回：不動産の価格と賃料（地価と地代を中心に）	岡田浩
		地価、地代とはなにか、その基本知識及び相関関係を習得する。地代発生の原理について、差額地代モデルにより理解を深める。現代の地価、地代についての実証データ分析例を紹介する。	
06	11月6日(水) 14:45～16:15	第6回：原価法の考え方と基礎	佐藤紀彦
		費用性からの価格アプローチである原価法（積算方式）について解説するとともに、会計・税務評価との接点と相違点についても触れる。	
07	11月13日(水) 14:45～16:15	第7回：取引事例比較法の考え方と基礎	吉田勇光
		市場性からの価格アプローチである取引事例比較法（比準方式）について解説する。価格形成要因である地域要因や個別的要因の優劣比較とその方法について理解する。	
08	11月20日(水) 14:45～16:15	第8回：収益還元法の考え方と基礎	山口和範
		収益性からの価格アプローチ収益還元法（収益方式）について解説する。併せてDCF法の仕組みや還元利回り、割引率の機能や査定方法について理解する。	

授業計画	講義日程	講義概要	講師名
09	11月27日(水) 14:45～16:15	第9回：不動産と法律 1	蒲原茂明
		民法を中心に、借地借家法、不動産登記法等を解説し、不動産に関する法的な把握の仕方を解説するとともに、基本となる所有権とその絶対性の制限についてその他の権利について講義する。	
10	12月4日(水) 14:45～16:15	第10回：都市再開発法とまちづくり	齊藤直行
		不動産と関連の深い法律のうち、都内で良く目にする再開発事業の法的根拠たる都市再開発法が規定している具体的内容を、再開発によって生まれ変わったまちづくりの実例紹介とともに講義する。	
11	12月11日(水) 14:45～16:15	第11回：土地の有効活用	今西芳夫
		国の特区から、自治体の立地適正化、個人の空家・遊休地の活用まで、大手VS小手、国VS地元、都会VS地方等の対立軸を踏まえて、広範な意味での土地の有効活用について講義する。	
12	12月18日(水) 14:45～16:15	第12回：不動産投資	佐藤裕人
		不動産投資は誰がどのように行っているのか、その実態と投資対象としてのメリット・デメリットを解説するとともに、不動産投資を行う場合の留意点・着眼点を解説する。	
13	2020年 1月8日(水) 14:45～16:15	第13回：不動産の証券化	川畑正幸
		不動産市場と金融市場の融合を目的としたREIT市場の仕組みとその動向を中心に、不動産鑑定評価の役割を不動産のデューデリジェンスを含めて解説する。	
14	1月15日(水) 14:45～16:15	第14回：不動産評価と企業価値評価 ～評価のやり方はどちらも同じ？～	金井浩之
		価格の三面性は資産評価の共通原則であること。企業価値評価が必要となる背景・場面等を踏まえ、企業価値評価手法と不動産評価手法の類似点と相違点を踏まえて解説する。	
15	1月22日(水) 14:45～16:15	第15回：統計的手法による価格検証	山縣滋
		ビッグデータの取扱いと回帰分析の初歩的な解説を踏まえ、公示価格、市街地価格指数等の時系列データ、土地総合情報システム（国土交通省）のデータ等の実践的活用法を紹介する。	
16	1月29日(水) 14:45～16:15	第16回：海外不動産の実情と日本不動産市場の将来展望	福山雄次
		海外不動産の実情と対比しつつ、人口減少社会における日本の不動産の価格変動について、総括としての講義を行う。	

熊本地震からの復興

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 村坂 亮

平成28年4月14日夜（前震）及び16日未明（本震）に発生した熊本地震においては、最大震度7が2回観測されたほか、一連の地震のなかで震度6強2回、震度6弱4回、震度5強5回、震度5弱14回の各地震に見舞われ、死者267人、重傷者1,185人、建物の被害棟数198,195戸（うち全壊8,462戸、半壊34,393戸）と甚大な被害をもたらした（令和2年3月13日時点）。

なお、震度7を2回観測した益城町の木造建物について、旧耐震基準（昭和56年5月以前）の倒壊率は28.2%に及んでおり、一方で、新耐震基準導入後（昭和56年6月～平成12年5月）の倒壊率は8.7%、接合部の仕様等が明確化された現行規定（平成12年6月以降）の倒壊率は2.2%に留まったことから、現行における耐震基準規定が相応の安全性等を担保したものである点を改めて周知することとなった（国土交通省公表数値に基づく）。

現在、熊本地震から約5年が経過しようとしているが、地震保険（平成31年3月末時点で209,587戸に対して3,859億円）、その他グルー

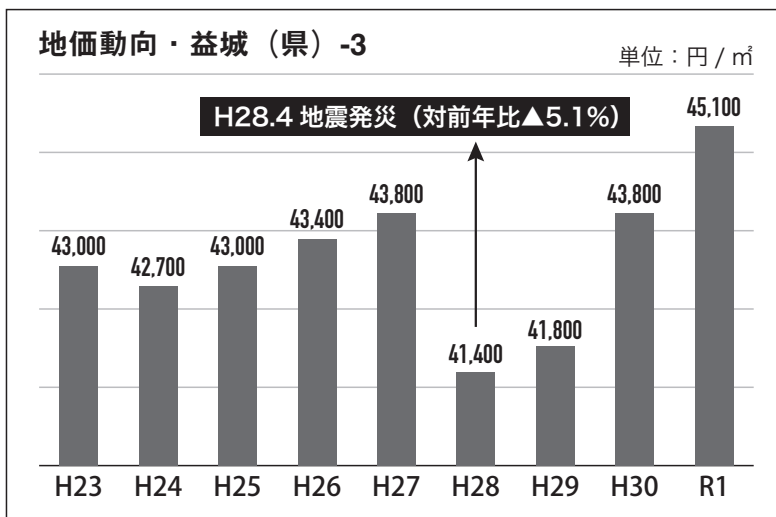
プ補助金（復旧費の最大4分の3を国と県が支援する制度。令和2年1月末現在で4,877事業者に約1,360億円を交付又は交付決定）等多数の施策により順調に復興過程を歩んでいるところであり、このような状況等を反映して益城町における地価は地震前の水準を回復している（下図参照。なお、時系列データが担保されており、かつ、益城町中心部に近い公的評価のポイントを参考として採用）。

さて、この間、不動産鑑定士は（1）自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに基づく評価、（2）住家被害認定調査の支援、（3）固定資産税の減免等に伴う地盤調査の支援等各種復興支援を行ってきたところである。特に、（1）については住宅ローンが残存した建物が多数被害に遭った

状況等を鑑み、被災者が生活再建時に住宅ローンの二重払いを回避することを目的として、これまで債務者ベースで459の案件に関与したところであり（令和2年1月31日時点。公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会の会員数40名

のうち29名が支援専門家に登録）、件数は僅少となったものの現在においても依頼は継続している状況にある。

なお、各種支援活動等については公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会が「平成28年熊本地震記録誌～次世代に繋ぐ～」として取りまとめたところであり、当該記録誌については協会ホームページでも公開しているため、是非ご一読頂ければ幸いである。



熊本地震直後における益城町の様子（撮影：村坂亮、H28.5.22）



上記写真と同一アングルにおける現在の様子（撮影：村坂亮、R2.3.17）



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2年3月30日現在の予定です。
 ※令和2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
1月21日	正副会長会	(1) 当面の課題について
1月22日	第103回業務執行理事会	(1) 専門委員の承認について (2) 「価格等調査業務標準委任約款」の改正について
	賀詞交歓会	12時20分から東海大学校友会館にて開催
2月12日	正副会長会	(1) 当面の課題について
	第104回業務執行理事会	(1) 令和元年度決算見込み並びに令和2年度事業計画（案）及び予算（案）の作成状況について (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月3日	正副会長会	(1) 当面の課題について
	第105回業務執行理事会	(1) 令和2年度事業計画（案）及び予算（案）について (2) 特定費用準備資金等の積立及び取崩しについて (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
3月17日	第106回業務執行理事会	(1) 会費未納者に対するみなし退会の承認について (2) 理事会への対応について
	第328回理事会	(1) 令和2年度事業計画（案）及び予算（案）について (2) 特定費用準備資金等の積立及び取崩しについて (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 (4) 「価格等調査業務標準委任約款」の改正について (5) 会費未納者に対するみなし退会の承認について
4月14日	正副会長会	11時00分から本会会議室にて開催予定
	第107回業務執行理事会	13時30分から本会会議室にて開催予定
5月19日	正副会長会	11時00分から本会会議室にて開催予定
	第108回業務執行理事会	13時30分から本会会議室にて開催予定
5月20日	第329回理事会	13時30分から航空会館7階大ホールにて開催予定
6月16日	正副会長会	11時00分から本会会議室にて開催予定
	第109回業務執行理事会	13時30分から本会会議室にて開催予定
6月17日	第56回総会	13時00分から八芳園（ジュール）にて開催予定
7月16日	正副会長会	11時00分から本会会議室にて開催予定
	第110回業務執行理事会	13時30分から本会会議室にて開催予定



WEB会議の画面

3月17日の第328回理事会はWEB会議で開催いたしました。

新型コロナウイルスの国内感染拡大の防止を図る観点から、国より全国的なスポーツ・文化イベント等の中止、規模縮小又は延期等の要請があったことを受け、本会では、3月17日に航空会館で開催予定であった第328回理事会を急遽、全国47拠点を結んで理事及び監事67名が参加するWEB会議で実施いたしました。

これは、本会において、平成30年度末から旅費の削減等を主な目的としてWEB会議の導入を進め、令和元年度から本格利用を始めていたことにより可能であったものです。

奇しくも前日3月16日（月）夜には、G7首脳間では初となる「G7首脳テレビ会議」も開催されておりました。

理事会では、令和2年度の事業計画並びに予算規模が約15億6千万円に及ぶ令和2年度予算を主要議案として審議し、質疑応答を経て承認され、3月30日までに議事録等必要書類を取りまとめ、内閣府公益認定等委員会に定期提出書類として提出いたしました。

今回の事業計画の特徴は、去る3月13日開催の同委員会において、変更認定を認める答申が

出され、3月16日付認定書（府益担第277号）にて、「被災自治体の罹災証明書交付及びそのために実施する住家被害認定調査等業務に関する自治体支援への不動産鑑定士の派遣」に係る事業等が新たに公益目的事業として盛り込まれたことが挙げられます。

今回、本会において、理事会をWEB会議で行うのは初の試みでしたが、審議は順調に進み、特に大きな不具合もなく、会議は無事終了いたしました。



本会会議室の様子

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2年3月30日現在の予定です。
※令和2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	第4回 企画委員会	2月4日	議題 1. 令和2年度の事業計画(案)及び予算(案)について 2. 公益変更認定等に係る対応について 3. 小委員会の検討状況について 4. 次回以降の委員会の開催について 5. その他
	第5回 企画委員会	4月28日	議題 1. 令和元年度事業報告・決算について 2. 令和2年度の検討事項について 3. 定款の一部改正について 4. 懲戒規程の一部改正について 5. 次回以降の委員会の開催について 6. その他
	第6回 企画委員会	7月頃	未定
総務財務委員会	第4回 総務財務委員会	2月25日	議題 1. 令和元年度決算見込みについて 2. 令和2年度事業計画(案)及び予算(案)について 3. 小委員会の活動状況について 4. 労働基準監督署からの是正勧告等について 5. その他
	第5回 総務財務委員会	5月13日	議題 1. 令和元年度事業報告(案)及び決算(案)について 2. 表彰規約に基づく表彰候補者の推薦について 3. 第56回総会の招集並びに運営について 4. 小委員会の活動状況について 5. その他
業務委員会	第2回 品質管理対応WG	1月29日	議題 1. 成果報告書チェックシートの様式の検討について 2. その他
	第3回 鑑定評価に係る 法律整理検討WG	2月10日	議題 1. 業にあたらぬ鑑定評価の整理について 2. その他
	第2回 業務指针对応WG	2月10日	議題 1. 鑑定評価業務と下請法との関係について 2. 2021年鑑定手帳について 3. その他

	内容	日程等	詳細
業務委員会	第3回 業務適正化対応 WG	2月27日	議題 1. 士協会長に対する「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解」を踏まえた説明会の実施について 2. 依頼者に対する支援体制の構築について 3. その他
地価調査委員会	第3回 地価調査委員会	1月28日	議題 1. 令和3年地価公示の対応について (1) 地価公示予算及び隔年調査の導入について (2) 地価調査OA化システムについて (3) 企画提案書について (4) アンケート回収管理業務の委託業者の決定について 2. 事業報告・事業計画・予算について 3. 小委員会報告 4. その他
情報安全活用委員会	第3回 情報安全活用委員会	2月14日	議題 1. 運営小委員会報告 2. モニタリング小委員会報告 3. データ有効活用小委員会報告 4. その他
	第4回 情報安全活用 委員会	5月14日 (予定)	未定
調査研究委員会	第2回 調査研究委員会	2月13日	議題 1. 令和元年度事業報告(案)及び令和2年度事業計画(案)について 2. 令和元年度決算見込み及び令和2年度予算(案)について 3. 各小委員会からの報告 4. その他
研修委員会	第4回 研修委員会	3月4日	議題 1. 研修システム刷新に係る業者選定について 2. 各小委員会からの報告について 3. その他
	第36回不動産鑑定 シンポジウム	10月16日	テーマ：いま不動産の鑑定評価は ～ AIと不動産鑑定評価～ 時 間：未定 場 所：都ホテル四日市(三重県四日市市安島1-3-38)
国際委員会	第3回 国際委員会	1月28日	議題 1. 各小委員会の活動報告について 2. 不動産鑑定評価基準等の英訳整備について 3. 令和元年度事業報告案及び決算見込みについて 4. 令和2年度事業計画案及び予算案について 5. その他

	内容	日程等	詳細
広報委員会	第3回 広報委員会	2月20日	議題 1. 令和元年度事業報告及び決算見込みについて 2. 令和2年度事業計画及び予算について 3. おしごと年鑑の進行状況について 4. 「土地月間」記念講演会について 5. PR動画コンテストの審査基準等について 6. 鑑定ひろばのデジタル化等について 7. その他
	第5回 PR動画コンテスト 開催	応募締切： 5月22日まで	テーマ：30秒以内でわかる不動産鑑定士の魅力 表彰：最優秀賞10万円、優秀賞5万円 応募資格：学生 表彰式：6月17日総会后懇親会(予定)
	第4回 広報委員会	7月頃	未定
公的土地評価委員会	第5回 公的土地評価 委員会	2月3日	議題 1. 固定資産税標準宅地鑑定評価業務等の制度研究について (1) 国土交通省要請文への対応について (2) 各地の状況について 2. 来年度の予算について 3. 公的事例閲覧の検討について
	第6回 公的土地評価 委員会	4月17日	議題 1. 固定資産税標準宅地鑑定評価業務等の制度研究について 2. 公的事例閲覧の検討について ※ WEB会議で実施予定
鑑定評価基準委員会	第3回 鑑定評価基準 委員会	1月30日	議題 1. 令和元年度事業報告(案)及び決算見込(案)について 2. 令和2年度事業計画(案)及び予算(案)について 3. 各委員会の活動報告について 4. 民法・不動産登記法改正に関する意見募集について 5. その他
住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会	プロジェクト・ チーム「JAREA HAS改修、サーバ 化、建物データ蓄 積等」、及び、「現 場調査、建物評価 方式、書式等」合 同会議	1月17日	議題 1. 現行のJAREA HASの試算過程ロジックについて 2. 上中下の分類の見直し、5分割の可能性、分割後の 具体的使用資材の表示等について 3. (仮称) JAREA HASポイントの創設の方向性と課題 抽出 4. 現行のJAREA HASの課題と改修の方向性について 5. 今後のスケジュールと役割分担について 6. その他

	内容	日程等	詳細
住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会	JAREA HAS実地研修に係るプロジェクト・チーム	2月16日	議題 1. 現場調査 2. 入力方法等の検討 3. その他
	「建物評価エキスパート擁立、研修・育成」に係るプロジェクト・チーム	3月16日	議題 1. 建物評価エキスパート擁立等の課題と研修プログラムの内容について 2. 今後のスケジュールと役割分担について 3. その他 ※ WEB会議で実施
	「住宅ファイル制度の普及・啓発」に係るプロジェクト・チーム	4月9日 (予定)	未定
	第3回住宅ファイル制度・建物評価推進特別委員会	4月15日 (予定)	未定
災害対策支援特別委員会	第2回災害対策支援特別委員会	2月3日	議題 1. 令和2年度事業計画(案)及び予算(案)等について 2. 「令和元年8月 九州北部豪雨」、「令和元年台風15号被害」、「令和元年台風19号被害」に係る支援状況及び事後対応並びに今後の支援体制の確認について 3. 発災時における各地域の被災状況及び支援時における活動等の報告義務(発文案)について 4. 熊本県との災害時における住家被害認定調査等への協力に関する協定案について 5. 全国マネジメント研修の開催について 6. 会員の災害時における緊急メールアドレス(平時のメールアドレスとともに)の会員情報登録について 7. その他
鑑定評価監視委員会	第2回鑑定評価監視委員会	3月上旬 (メール審議)	議題 1. 令和元年度事業報告(案)及び決算見込みについて 2. 令和2年度事業計画(案)及び予算(案)について 3. 依頼者プレッシャーに関する調査の実施について
鑑定評価品質管理委員会	第2回鑑定評価品質管理委員会	3月26日	議題 1. 開示鑑定評価書の検査について 2. 鑑定事務所への文書調査結果について 3. 実施方針及び調査実施要領について 4. その他

都道府県不動産鑑定士協会の動き

続けて全国の士協会の活動や催しをご案内いたします。

※令和2年3月10日現在の予定です。

※新型コロナウイルス感染症の影響で、3月以降の予定は中止・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
2月14日	定期研修会(札幌市)

公益社団法人青森県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第4火曜日	毎月の不動産無料相談会(青森市)

一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月3日	不動産に関する無料電話相談

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
毎月第2木曜日(1月9日、2月13日、3月12日、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)
原則毎週最終月曜日(1月27日、2月25日、3月30日、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)

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
6月5日	研修会(北塩原村)
6月16日	自治体向け固評セミナー(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
6月19日	住家被害認定調査等研修会(水戸市)

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
1月23日、2月25日、4月23日、 5月22日、6月23日	定例無料相談会(土協会事務局)
2月2日	五士会無料相談会(宇都宮)

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、5月14日、6月4日	定例無料相談会(土協会事務局)

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
毎月第3金曜日(1月、8月を 除く)	月例無料相談会(土協会事務局)
6月(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
6月9日	研修会「仮題：民法改正により影響を受ける不動産問題」(千葉市)

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
2月7日	横須賀市「空き家所有者・管理者向け相談会」(横須賀市)
2月8日	横浜市空家無料相談会(横浜市建築局住宅政策課主催)(横浜市)
5月29日	令和2年度第1回研修会(横浜市)

一般社団法人山梨県不動産鑑定士協会	
開催日・実施日	イベント
毎月第2金曜日	不動産鑑定相談所(土協会事務局)

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12日、 4月9日、5月14日、6月11日	無料相談会(上田市)
1月9日、2月13日、5月14日、 6月11日	無料相談会(長野市)
1月17日、2月21日、3月19日、 5月15日、6月19日	無料相談会(松本市)

2月13日、6月11日	無料相談会(飯田市)
5月29日	研修会(松本市) ①主要都市(長野市、松本市)における取引事例分析結果の概要について ②リニア中央新幹線事業の概要と進捗状況等について～続編③

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・第3水曜日(祝祭日は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)	【定例不動産無料相談会】(士協会事務局) ※新型コロナウイルス感染症拡大に伴い3月18日から当面の間中止
1月11日、2月7日、6月13日、6月27日	【多土業合同相談会等】(八王子市、台東区、北区、港区)

公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
2月8日	第7回土業合同勉強会(新潟市)

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1回(水曜日)	定期無料相談会(士協会事務局)
3月30日	講演会「金沢のまちづくり ～伝統と創造の先進都市～」(金沢)

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7日(火)開催、8月は除く)	月例無料相談会(士協会事務局)

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
4月10日	令和2年度春季研修会(静岡市)
5月8日、6月10日	定例無料相談会(士協会事務局)

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
1月10日、2月10日、3月10日、4月10日、5月11日、6月10日	定例無料相談会(豊橋会場)
1月18日、5月16日、6月20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

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
2月8日	高島市無料相談会
2月28日	研修会「民法の改正と不動産」(大津)
3月13日	滋賀県土地評価協議会(大津)
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(大津会場)
毎月第4木曜日	大津市民相談会(大津市役所)

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1, 3水曜日(祝祭日を除く)	定例無料相談会 (コロナウィルス感染拡大防止のため、休止中)
2月19日	研修例会(京都市) 「京都を中心としたホテルの運営状況、今後の見通し等について」
6月23日	研修例会(予定)(京都市)

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第1・3水曜日(祝日等を除く)	定例無料相談会(士協会事務局)
2月10日	定期研修会(士協会事務局) 「評価に役立つ土木・建築の知識②」
2月17日	研修会(士協会事務局) 「TP-PLANNERによる共同住宅想定法の基礎」
4月以降	研修会(士協会事務局) 「QGISを固定作業に使ってみたら」・「取引価格の分布をRで観察」

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	定例無料相談会(姫路市役所)
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)(士協会事務局)
5月29日	研究発表会「不動産DI調査及び空き家・空き地対策について」(神戸)

公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
4月以降(開催日未定)	研修会(士協会事務局) 「水田の賃借料(小作料)の変遷と価格要因」

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)
偶数月第2火曜日	空き家対策相談会(和歌山市)
1月28日	住家被害認定士スキルアップ研修会(和歌山市)
5月27日	研修会『未定』(和歌山市)

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
毎月第4金曜日	不動産鑑定相談所(士協会事務局)
1月21日	岡山自由業団体連絡協議会主催10土業合同無料相談会(岡山・倉敷・津山)
2月4日	民法(相続法)の改正及び相続税法改正についての研修会(岡山市)

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)

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(10月を除く)	不動産鑑定無料相談所(士協会事務局)

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
3月10日	不動産鑑定相談所(士協会事務局)
毎月2回	不動産鑑定相談所(士協会事務局)

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	相談会開催(士協会事務局)
5月	研修(民法改正関連)(香川)

都道府県不動産鑑定士協会の動き

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)

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(岩田屋本店新館6階行政相談コーナー)
毎月第3木曜日	不動産鑑定相談所(福岡県士協会 北九州支部)
毎月第4金曜日	不動産鑑定相談所(福岡県士協会 本部)
6月3日	研修会開催(福岡市)
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(福岡会場、北九州会場、筑後会場、筑豊会場)

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会(士協会事務局)
2月20日	巡回無料相談会(益城町)
5月19日	基調講演(熊本市)

公益社団法人大分県不動産鑑定士協会

開催日・実施日	イベント
毎月第3水曜日	無料相談会(士協会事務局)
6月11日	金融情勢と大分県における最近の経済情勢について(大分市)

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3水曜日	令和元年度「不動産鑑定相談」無料相談会(鹿児島市役所)
毎月第1水曜日	定例無料相談所(士協会事務局)

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	定例無料相談所(士協会事務局)

不動産鑑定士が 知っておくべき税務 (第1回)

税理士・公認会計士・宅地建物取引士 野田 優子

「空家」に関する税制改正のポイント!

1. 「特定空家等」に認定されると、家屋の敷地に対する固定資産税が6倍になる場合があります。
2. 相続によって被相続人の居住用家屋及び敷地等を取得し、一定の要件を満たした場合には、譲渡所得から3000万円の控除を受ける事ができます。

近年、適切な管理が行われていない空家等が急増し、防災上の問題や景観の悪化をもたらす等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている事が大きな問題となっています。

このため平成27年度の税制改正では、適切な管理が行われていない空家の敷地について、固定資産税及び都市計画税の軽減の対象外とする改正が行われました。

また、続く平成28年度の税制改正では、相続により取得した空家や、空家を取り壊した後の敷地の売却について所得税等を軽減する改正が行われました。

さらに、令和2年度の税制改正においては、低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除が創設されており、空家をめぐる税制改正が近年立て続けに行われています。

1. 空家対策措置法の施行

【制度の概要】

住宅用地については特例措置により固定資産税・都市計画税が軽減されており、改正前は空家を取り壊さず放置していても、この軽減の対象内でした。

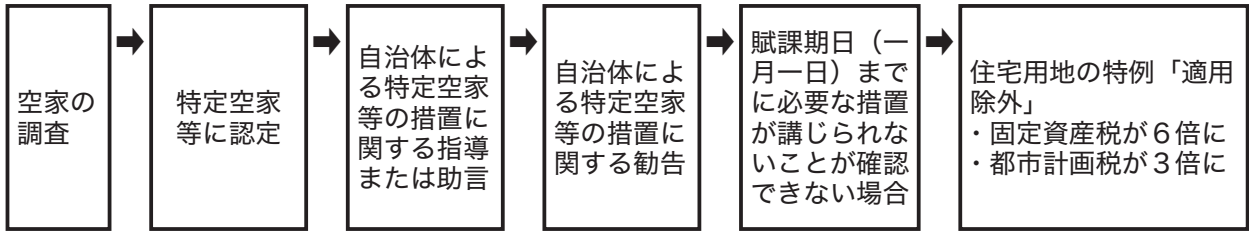
区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200m ² までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※住宅用地の範囲(地積)は、住宅用家屋の床面積の10倍までを限度とします。

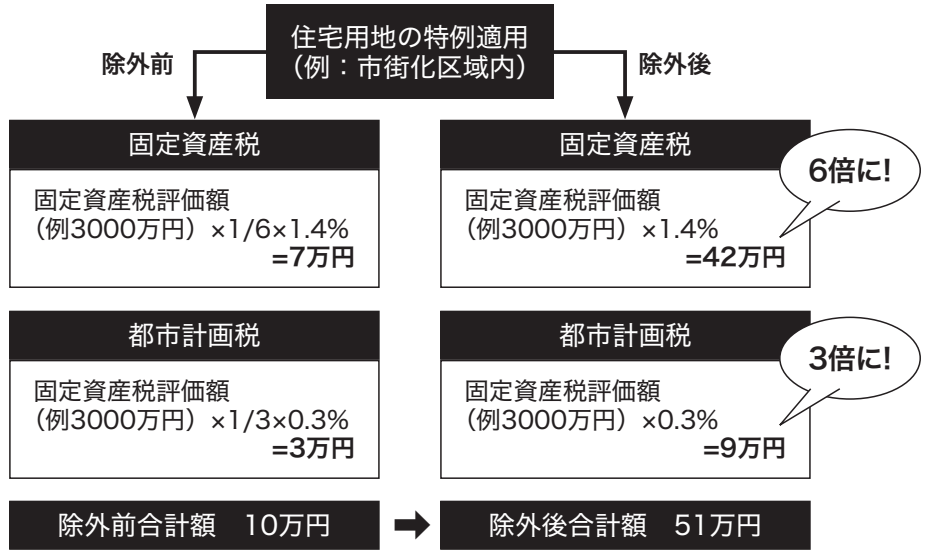
しかし、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。同法で以下の状態にあると認められるものは「特定空家等」に認定されます。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

【特定空家等に認定された場合の取扱い】



「特定空家等」に認定されて自治体から勧告を受けたにもかかわらず、賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない家屋の敷地については、固定資産税・都市計画税の住宅用地に係る課税標準の特例の適用対象から除外されることとなりました。その結果、右記の図のように固定資産税が大きく増加することになります。



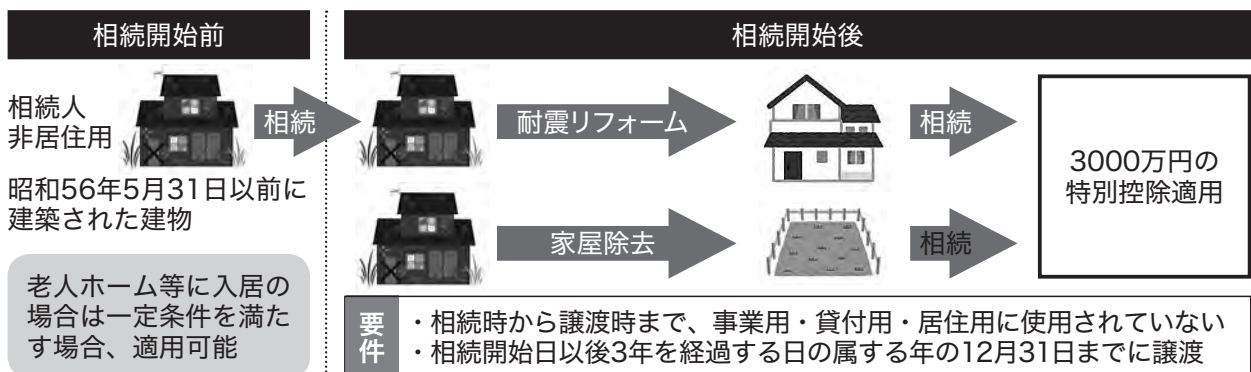
2. 相続した空家に係る「譲渡所得の3000万円特別控除制度」の創設

【制度の概要】

平成28年度税制改正により、被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例が創設されました。具体的には、被相続人の居住用家屋及び居住用家屋の敷地等を相続した人が、平成28年4月1日から令和元年12月31日までの間に売却し、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができるようになりました。

さらに、本特例は令和元年度の税制改正により4年間延長され、令和5年12月31日までの譲渡に適用可能となりました。

また、令和元年度の税制改正より、平成31年4月1日以降の譲渡については、被相続人が相続の開始の直前において老人ホーム等に入居していた場合でも、一定の要件を満たす場合は当特例の適用が受けられるようになりました。



【適用要件】

本特例の具体的な適用要件は以下の通りですが、被相続人居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等に関する遺産分割や相続発生直前の利用状況はケースバイケースのため、適用にあたっては、慎重な判断が必要です。

対象者	被相続人の居住用家屋と被相続人居住用家屋の敷地等の両方を相続した相続人
対象となる資産	被相続人の居住用家屋及び被相続人居住用家屋の敷地等
譲渡時期	平成28年4月1日から令和5年12月31日までに譲渡を行うこと
相続発生から譲渡までの期間	相続開始以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
建築年月日	昭和56年5月31日以前に建築された家屋であり、区分所有建物登記がされていないこと
居住要件	相続直前において、被相続人の居住用であり、かつ被相続人以外に居住していた者がいないこと
譲渡金額の制限	譲渡価額が1億円以下であること
利用状況	相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用または居住の用に供されていたことがないこと
耐震基準	家屋を譲渡する場合、その譲渡の時においてその家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

3. 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

【制度の概要】

近年、空家・空地などの低未利用地の面積は急激な増加傾向にあり、今後も人口減少に伴い、より一層増加することが懸念されています。そこで低未利用地の流動性を促進するため、令和2年税制改正により「譲渡価額が500万円以下」の空家や空地等の低未利用土地の譲渡について、長期譲渡所得のうち100万円を非課税とする特例措置が創設されました。

【適用要件】

低未利用土地とは、都市計画区域内にある低未利用土地又はその上に存する権利で、市区町村の長の確認が取れたものをいいます。その他の要件は以下の通りです。

所有期間	その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること
譲渡金額	低未利用土地等の上にある建物等を含めた譲渡の対価の額が500万円以下
譲渡時期	令和2年7月1日から令和4年12月31日までに譲渡を行うこと



【著者】野田 優子 プロフィール

税理士・公認会計士・宅地建物取引士
 不動産に関する税務及び相続コンサルティングを中心とした法律・会計事務所代表。
 年間セミナー回数は50回以上、趣味は不動産物件巡り。
 ご相談がありましたら、お気軽にお問い合わせください。
 ホームページ <https://www.noda-tax.biz/>
 メールアドレス noda@tax.name



公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
半場 吉朗

宮古島市の概況と 私的な実験的試み

私は沖縄県にある宮古島の、さらに離島である伊良部島で、不動産鑑定業務に従事しております。

5年前であれば、伊良部島と言ってもどこにあるのかご存知の方は、ほぼいらっしゃらなかったのではないのでしょうか。しかし、平成27年1月に無料で通行できる橋としては日本最長の伊良部大橋が開通してから、その知名度は一気に上昇いたしました。

世界でも有数の美しい海と砂浜、有名リゾートホテルの進出、空港整備等により、架橋後、多くのメディアに取り上げられ、宮古島バブルなどという言葉が生まれるほど不動産取引が活発になりました。

話題には事欠かない宮古島地域ではございますが、今回のペンリレーでは、宮古島市の概況と私自身の実験的試みでもある、空き家活用について少しだけ書かせて頂きたいと思えます。

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によりますと、平成25年の空き家率は全国平均13.5%、沖縄県平均10.4%、宮古島市13.6%と、宮古島市は県内においてはやや高い水準にあります。全国平均とほぼ同程度でした。これが平成30年には全国平均13.6%、沖縄県平均10.4%、宮古島市13.3%となっており、全国的には上昇傾向にある空き家率が、宮古島市においては0.3%減少しております。その要因としては好調な観光産業とそれに伴う建設業界の活況によるところが大きいと思われる。

宮古島市への入域観光客数は平成25年度は約40万人でしたが、伊良部大橋開通やクルーズ船の大型化等の影響により平成30年度には初めて100万人を突破し114万人となり、5年間で約2.8倍の過去最多となりました。沖縄県内の観光産業の好調ぶりは

全国的にも認知されていることかと思いますが、宮古島市においては特に顕著であります。また、住宅着工統計によりますと平成25年宮古島市における住宅着工数は686件であったのが、平成30年には2,115件と約3倍になっており、その内貸家は1,843件と約87%を占め、島外からのホテル従業員や建設作業員向けの住宅等の建設が急増したことがうかがわれます。

しかし、眺望の優れるリゾート用地や、利便性の高い中心市街地の活況とは対照的に、既存集落内に目を向けますと、まだまだ空き家が散見される場所もございます。豊富な資金力を有する島外資本の流入により、既存の地域コミュニティに対しても、今後大きな変化が迫られる可能性があり、自然環境の保全と伝統文化の継承が懸念されております。

そんな中、私自身の実験的試みとして、伊良部大橋架橋前に伊良部島の佐良浜という既存集落内に空き家を2棟取得し、1棟を自宅兼事務所、もう1棟をゲストハウスという素泊りの簡易宿所にリノベーションして運営を行っております。小規模な宿泊施設の運営を極力自動化し、地域の伝統文化を継承しつつ地域に溶け込める仕組みを作り、これをパッケージ化することで全国の空き家活用の一つのモデルケースを作ればと日々思考錯誤しております。まだまだ発展途上でご報告できるような段階ではございませんが、日々の鑑定業務における市場分析や取引動向の把握が役立つことは言うまでもありません。

今後も更なる大きな変化を迎えそうですが、少しでも地域の役に立てるよう、日々の自己研鑽を怠らず、実践を伴いながら、鑑定士としての資質の向上に努めてまいりたいと思えます。

次号は、公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の小川 征誠さんをお願いします。

研修の更なる充実・強化を目指して (令和3年4月より実施予定)

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 研修委員会 委員長 村木 信爾

本会では、会員に対し、研修受講の機会を提供するとともに、会員に対する年間履修単位数を15単位として掲げ、不動産鑑定士の知識・技能の修得を支援していますが、令和3年4月から、研修の更なる充実・強化を図る予定です。その背景、内容と、そもそも研修とは何なのかということについて、研修委員長として想いを述べさせていただきます。

1. 不動産鑑定士に研修が求められる背景

平成29年7月に国土交通省土地・建設産業局地価調査課より公表された「不動産鑑定評価制度懇談会の取りまとめについて～不動産鑑定評価制度の今後の方向性～」において、鑑定評価の担い手の確保・育成、研修制度の強化が謳われており、不動産の最適活用や創造的活用の実現に向けて不動産鑑定評価に求められる社会のニーズに的確に対応していくためには、不動産鑑定士の資質の向上及び活用促進など、不動産鑑定評価制度の一層の充実が求められています。

また、公共報酬テーブル見直しや公共による受任者選定方式の改善に係る議論においても、研修の充実・強化、不動産鑑定士の専門性への認証、その情報提供の充実等が議論されています。

しかしながら、本会会員における年間15単位達成者数は平成30年度で37.8%に留まっています。また国土交通省による調査では、「不動産鑑定評価の実績の他に、専門性・信頼性の判断材料がない」という意見が挙がっています。

2. 連合会の対応

(1) 研修規程及び研修規程運用細則の見直し

研修委員会では、研修規程及び研修規程運用細則の見直しを行い、平成31年1月23日から2月12日にパブリックコメントを実施のうえ、第324回理事会（令和元年5月22日開催）において承認を得ました。これにより、令和3年4月から、年間15単位以上の取得義務、自己研鑽研修の取得上限は7単位、3年間連続で義務未達成の場合は研修委員長による注意、受講義務免除等を新設のうえ、施行することになりました。

(2) 研修受講管理システムの構築

現在の研修実施体制における問題点として、会員の研修受講環境・利便性の低さ、研修管理環境の未整備（会員情報セキュリティの脆弱性・恒常的な事務負担）、既存システムの老朽化、研修情報を管理するシステムが無い等が挙げられます。

この状況に対し、各種研修の開催情報の早期提供や研修申込方法等の統一化等を図ることにより受講環境・利便性を向上させ、また信頼できる新たな研修受講管理システムの構築の検討を行い、第326回理事会（令和元年9月19日開催）にて承認を得ました。これにより、皆様の研修受講のモチベーション向上にも繋がるものと考えます。

3. そもそも、研修とは？

(1) プロフェッショナルとしての鑑定士のありかた

そもそも『不動産鑑定士』はどのようなプロフェッショナルであるべきか、という議論がまずあって初めて、研修のありかたが議論できるものと考えます。平成23年に本会で発表された不動産鑑定業将来ビジョンにおいて示された、Appraisal、Analysis、Adviceは、単純に言い得て妙の表現です。

- Appraisal：不動産鑑定士としての基本である地価公示などの公的評価、民間鑑定評価。
- Analysis：統計などの情報利用、判例などの法律面などにおける定量的、定性的分析。
- Advice：顧客のニーズに相談に乗りアドバイスできる、コンサルティング。これには評価の知識だけでなく、幅広い経営知識と他の専門家と協働できること。

以上の素養を備え、「作業を処理する人」ではなく「顧客と価値を共に創造し、感謝される仕事をする人」

として、生涯を通じて、自分が成長し続けていけることに喜びを感じる人こそ、プロフェッショナルと言えるのではないのでしょうか。そのためには、好奇心、継続性、楽観性、柔軟性、チャレンジ精神、誠実さ、情熱を持ち続けることが必要です。顧客である民間企業や公共団体も、自分自身のニーズを明確にしてもらい、価値を共創してもらえるプロフェッショナルを求めています。

(2) 研修の意義

プロフェッショナルとしてのキャリアに影響を与える要素としては、その人のもともと持つ価値観ともに、案件を通じての経験、組織での経験の要素が大きいと考えられます。研修、教育はそれを活かすための必要条件であり、十分条件ではありません。研修を数多く受講したからといってすぐ良い仕事ができるようにはなりません。しっかり知識を身に付け、それを実務に活かし、またその実務を通じて得た知識や教訓を、新しい知見としてさらに実務に生かしていくことが必要です。また、令和3年4月から始まる研修の「義務化」の意味は、15単位以上の研修単位取得を達成しなかった場合、研修委員長による注意があるのみで、資格を剥奪されるようなことはありません。

しかしながら、研修受講履歴はプロとしての看板の一つであり、顧客がその人の力量を判断する際の最初の判断材料になります（勿論、プロフェッショナルとしての真の実力とは別ですが）。そして上述のように国、公共団体も研修履歴には非常に注目しています。発注側としては、しっかり研修を受講した不動産鑑定士を選ばないと、万が一問題が起こったときには発注者の責任問題になり得るからです。

研修を受講するかどうかは個人の自由です。義務研修なんて言われなくも、自ら進んで深く幅広い知識を継続的に習得して、これを実務に活かすべきではないでしょうか。

そのためには研修コンテンツの充実が必要です。士協会での研修のe研修収録や新しい研修コンテンツのご提案など、皆様のご協力よろしくお願い申し上げます。

研修委員会からのお知らせ

1. 令和2年度研修実施計画について

各研修実施団体（地域連合会、都道府県不動産鑑定士協会等）が行う令和2年度（4月1日～3月31日）研修実施計画については、研修規程に基づきとりまとめのうえ、本会ホームページコンテンツ「研修関連」において、「研修実施計画一覧」として掲載しています。不動産鑑定士等として、品位の保持及び資質の向上、社会環境の変化に適應して特定の業務ニーズに対する知識・技能を修得するため、「研修実施計画一覧」をご確認のうえ、研修受講を計画する際にお役立てください。

※本会ホームページ会員専用コンテンツ「会員登録情報・研修履歴」より、取得した履修単位数が確認できます。

※「研修実施計画一覧」に掲載されている情報については、各研修実施団体からの申請に基づく内容ですので、今後追加、変更になる場合があります。申込方法等、詳細は各実施団体までお問合せください。

※各研修実施団体から申請のあった研修については、当委員会が認定を行ったものから、逐次「研修実施計画一覧」を更新しています。

2. 第36回不動産鑑定シンポジウムの開催について

研修委員会では、毎年「いま不動産の鑑定評価は」を統一テーマとして、不動産鑑定シンポジウムを開催しています。

36回目を迎える今回は、「AIと不動産鑑定評価」をテーマとして掲げ、来る2020年10月16日、三重県四日市市において開催することといたしました。

カリキュラム等の詳細については、決まり次第、本会ホームページにおいてお知らせいたします。なお、現時点での決定事項等は以下のとおりです。

◆シンポジウムの概要

- (1) 日 時 2020年10月16日（金）（時間未定）
- (2) 会 場 都ホテル四日市（三重県四日市市安島1-3-38）
- (3) テーマ いま不動産の鑑定評価は～ AIと不動産鑑定評価～

◆懇親会

シンポジウム終了後、「懇親会」を開催する予定です。詳細が決まり次第、ホームページに掲載いたします。

※懇親会は、シンポジウムとは別途に参加費用がかかります。

※シンポジウム参加費（未定）に、宿泊費、交通費は含みません。ご宿泊先、交通機関等につきましては、各自ご手配ください。

3. 自己研鑽研修について

本会又は地域連合会等若しくは研修委員会が実施団体として認定した団体を実施する集合研修、インターネットを利用した研修（JAREA-e研修等）以外のものであって、自己研鑽研修認定基準に基づき、以下「自己研鑽研修の種類」に該当するものであれば、申請を行うことができます。

申請方法や認定基準等の詳細は、本会ホームページコンテンツ「研修関連」より、「自己研鑽研修について」を掲載していますので、ご覧ください。

<自己研鑽研修の種類>

1. 専門図書又は専門誌の読書
2. 国家資格又は民間資格の取得
3. 著書の出版
4. 論文の執筆
5. 「学会」又は「その他団体（日本不動産カウンセラー協会以外）」の集合研修への参加
6. 研究報告の執筆
7. 実務指針等の執筆
8. 不動産鑑定士試験委員
9. 委員会活動等
10. 有志での勉強会



第5回 PR動画コンテスト 実施します

本年も学生を対象に30秒以内で不動産鑑定士をPRする動画を募集するコンテストを行います。動画づくりがお好きな学生さんがご家族・お知り合いにいらっしゃれば、ぜひおすすめください。

応募の詳細は本会ホームページをご覧ください。

スマートフォンをご利用の方は、こちらからもご覧いただけます。



1. テーマ

「30秒でわかる不動産鑑定士の魅力」

2. 応募資格

学生（大学生、専門学校生、高校生）

3. 応募方法

応募者は「エントリーシート」を同封のうえ、動画を納めたDVDやUSBメモリ等を事務局へ郵送してください。※ご郵送いただいた記録メディアは返却しません。

応募期間：令和2年5月22日(金)（必着）

4. 表彰

最優秀賞（1作品）10万円、優秀賞（3作品）5万円

期日までに提出された動画については、後日厳正な審査のうえ、受賞者を決定します。

5. 応募作品

- ・応募作品は30秒以内とします。
- ・ラストクレジットに出品者の情報（メンバー氏名等）を掲載してください。
- ・ラストクレジットの前後いずれかに、本会ロゴマークを掲載してください。
- ・応募作品はmp4、mov、wmv、aviのいずれかの形式にてご提出ください。
- ・データサイズは200MB以内とします。

6. 応募に関する問い合わせ（事務局）

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 「PR動画コンテスト」事務局
〒105-0001東京都港区虎ノ門3丁目11番15号 SVAX TTビル9階
TEL:03-3434-2301 E-MAIL:gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp

第5回
PR動画コンテスト

あなたのアイデアで
不動産鑑定士の未来を
変えてみませんか？

「30秒でわかる不動産鑑定士の魅力」

不動産に関する最も信頼の専門家である「不動産鑑定士」は認知度の不足に悩んでいます。連合会ではホームページやYouTubeなどを活用して不動産鑑定士の魅力を広く発信していますが、皆さまにも不動産鑑定士の認知度を向上していただき、不動産鑑定士の魅力の発信は、まさにホームページなどに限らずに広範囲に訴求する必要があります。それを機に、学生のみならず、多く「不動産鑑定士の魅力」を30秒以内の動画にして発信してください。

学生（大学生、専門学校生、高校生）

応募者は「エントリーシート」を同封のうえ、動画を納めたDVDやUSBメモリなどを事務局へ郵送してください。※ご郵送いただいたメディアは返却しません。

2020年5月22日(金) [必着]

最優秀賞（1作品）10万円、優秀賞（3作品）5万円

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 「PR動画コンテスト」事務局
〒105-0001東京都港区虎ノ門3丁目11番15号 SVAX TTビル9階
TEL: 03-3434-2301 E-MAIL: gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

詳しくは本会ホームページをご覧ください。

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

「価格等調査業務標準委任約款」の一部改正について

本会では、かねてより価格等調査業務とりわけ鑑定評価業務は準委任契約と認識しており、内外にその旨を主張してきています。その方向性を明確にする上で、平成29年10月に価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針、依頼書兼承諾書、価格等調査業務標準委任約款のなかの用語や表現等を統一し、「請負」と誤解を生じさせない表現に改めました。

今般、令和2年4月1日に改正民法が施行され、第648条の2（成果等に対する報酬）が新設されたことにより、現行の「価格等調査業務標準委任約款」では、税務上の請負契約と見做される虞があるため、重ねて改正を行うことといたしました

併せて、文言等の軽微な修正を行いました。

（令和2年3月17日開催第328回理事会承認、令和2年4月1日施行）

変更認定(公益目的事業の追加)について

本会は、内閣府公益認定等委員会に変更認定申請を行っておりましたが、令和2年3月13日開催の同委員会において、変更認定を認める答申が出され、3月16日付認定書（府益担第277号）により、下記の3つの事業を本会の公益目的事業1の一部事業として、新たに実施することが認められました。

【公益目的事業1の一部事業として追加された3つの事業】

1. 被災自治体の罹災証明書交付及びそのために実施する住家被害認定調査等業務に関する自治体支援への不動産鑑定士の派遣
2. 不動産鑑定評価制度及び不動産鑑定士に関心を持ってもらうこと並びに当該制度の国民及び社会一般の理解と信頼を高めるための啓発宣伝を目的としたPR動画コンテストの実施
3. 研究成果物の頒布・販売事業

「依頼者プレッシャーに関する調査」の実施について

今年度も年一回の鑑定評価監視委員会規程に基づく「依頼者プレッシャーに関する調査」を実施いたします。

大変お手数ではございますが、同封文書もしくは下記URL「依頼者プレッシャーに関する調査について（お願い）」をご確認のうえ、本会ホームページ、FAX等にて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ご協力をお願いいたします。

■依頼者プレッシャーに関する調査について（お願い）

https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/info/news/2020_pressure/



第56回通常総会の開催について

第56回通常総会を下記のとおり開催いたします。

なお、総会書類は6月上旬の発送を予定しております。

1. 日時 令和2年6月17日（水） 午後1時から
2. 場所 八芳園
東京都港区白金台1-1-1（TEL03-3443-3111（代））

なお、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、本会総会の運営等に大きな変更が見込まれる場合には、本会WEBページやメールマガジンでお知らせいたします。

求人情報登録ページのご案内

本会ホームページでは、業者会員の皆様へのサービスの一環として、また、不動産鑑定業者での就職をご希望の方への情報提供の場として、求人情報閲覧ページを設置しております。

求人情報の掲載を希望される「業者会員」の方は、以下の手順にて登録していただくと、3か月間求人ページに掲載することができますので、ぜひご利用ください。

- ①「業者会員用」IDとパスワードにて会員専用ページにログインする。
- ②右上の「求人・求職」→「求人情報登録（業者会員専用）」をクリックする。
- ③[求人情報一覧]のページで、「新規追加」をクリックする。
- ④[求人情報 新規追加入力]ページに必要事項を入力した後、「登録」をクリック。
- ⑤[求人情報 新規追加完了]で「求人情報の新規追加が完了しました。」というメッセージが出たら、登録作業は終了です。
- ⑥事務局にて内容を確認の上、HPに公開します。

「鑑定のひろば」WEB媒体への移行について

広報委員会委員長 小室 淳

「鑑定のひろば」につきましては、現在、年4回発行のうえ、会員の皆様にお届けしています。

広報委員会では、令和3年4月以降、本誌の発行をWEB媒体（本会ホームページに掲載すること）へ移行することを検討しております。WEB媒体に移行することにより、ペーパーレス化や諸経費の削減も図れるものと考えております。

「鑑定のひろば」のWEB媒体への移行につきましては、詳細が決まり次第、本誌面にてお知らせいたします。

会員の皆様のご理解をいただきたく、今後も引き続き「鑑定のひろば」をよろしくお願い申し上げます。

《地域別会員数》

(令和2年2月29日現在)

※()内は不動産鑑定業者の代表者である資格者等の人数

会員種別 地域	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定士	不動産 鑑定士補	特別会員	賛助会員	名誉会員	団体会員	総数	会員数
北海道	78	107 (78)					1	186 (78)	108
東北	153	195 (152)	1				6	355 (152)	203
関東甲信	667	818 (655)	11		2		8	1,506 (655)	851
東京	685	1,773 (577)	39 (2)	2	4	1	1	2,505 (579)	1,926
北陸	98	113 (96)	1				4	216 (96)	120
中部	287	415 (270)	3				4	709 (270)	439
近畿	512	788 (484)	13			1	6	1,320 (484)	836
中国	156	190 (154)	1				5	352 (154)	198
四国	100	117 (95)	2 (1)				4	223 (96)	127
九州 ・沖縄	267	381 (257)	2				8	658 (257)	401
合計	3,003	4,897 (2,818)	73 (3)	2	6	2	47	8,030 (2,821)	5,209

会員検索ページにおける会員情報の公開・非公開の設定について

平成31年3月に会員検索システムの表示方法を一部改善いたしました。その後、『以前は検索にヒットしていたのにできなくなった』というお問い合わせをいただきました。

つきましては、いただいている主なお問い合わせ2点について、対処法をお知らせいたしますので、ご対応をよろしくお願いいたします。

1. 都道府県で検索しても、自分の名前がヒットしなくなった。

<対処法>

会員専用ページに入り「会員登録情報・研修履歴」をクリック→2.個人データ変更→「勤務先住所」を『公開』にする。

2. 「不動産鑑定士の検索」を勤務先名で検索しても、所属鑑定士がヒットしない。

<対処法>

会員専用ページに入り「会員登録情報・研修履歴」をクリック → 2.個人データ変更 → 「勤務先名」を『公開』にする。

※会員専用ページに入る際は個人用IDPWにてログインしてください。

メールマガジンの登録について

広報委員会では、メールマガジンの配信により、重要かつ有益な情報を迅速に会員の皆様に伝達できるよう努めており、全ての会員の皆様にご覧いただきたいと考えております。

つきましては、メールマガジンの登録をお済みでない方は、連合会ホームページの会員専用ページから、次の手順でご登録くださいますようお願いいたします。

なお、不明な点等がありましたら、本会業務課までご連絡ください。

- ①会員専用ページの「会員登録情報・研修履歴」のページを開き、〈メニュー〉の「1.個人（または業者）データ変更」をクリックする。
 - ②「メールアドレス」が空欄の場合は、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」を選択し、一番下の『送信』ボタンをクリックする。
- ※このページで住所等の変更、会員情報の公開・非公開の変更も行うことができます。

編集 後記

少し寂しい春となってしまいました。新型コロナウイルスによる社会経済全般への影響は甚大で、一切の予断を許しません。

いつもなら、待ちわびた桜の開花を愉しみつつ、歓送迎会や卒業式に入学式など、それぞれの行事に節目を感じる季節のはずが、今年は殆どのイベントは中止や延期と自粛の波にかき消されています。筆者の会社でも、この春に実務修習を終えた二名の新米不動産鑑定士が誕生したものの、やむを得ず祝宴はおあずけとなったままです。

一方で、世間では時差通勤やテレワーク、テレビ会議が広く普及し、働き方改革が急速に前進する結果となったことは、怪我の功名とも言えるかも知れません。あれもこれも取り上げられて気分が滅入りがちですが、どんな環境でも前向きに捉えることは大切です。

一日も早い収束を祈りつつ、今できることをしっかりとこなし、状況の変化にも冷静に対応することを心がけたいものです。

(広報委員長 小室 淳)

JAREA 鑑定のはろば【210号】2020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 小室淳

●〒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 <http://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	増村 哲史	060-0001	札幌市中央区北1条西3-3 STV時計台通ビル1F	011-222-8145	011-222-8146
東北	公益社団法人青森県不動産鑑定士協会	浅井 康光	030-0861	青森市長島1-3-22 長和ビルA 2F 203	017-752-0840	017-752-0841
	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会	服部 幸司	020-0022	盛岡市大通1-3-4 宝来ビル6F	019-604-3070	019-622-8485
	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会	戸張 有	980-0802	仙台市青葉区二日町6-26 VIP仙台二日町208	022-265-7641	022-265-7642
	一般社団法人秋田県不動産鑑定士協会	山陰 逸郎	010-0951	秋田市山王6-1-13 山王プレスビル3F 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	月田 真吾	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	吉村 英博	963-8025	郡山市桑野2-5-1 桑野ビル2F	024-931-4360	024-995-5571
関東甲信	一般社団法人茨城県不動産鑑定士協会	高橋 研二	310-0836	水戸市元吉田町1041-4 サンビル5F	029-246-1222	029-246-1221
	公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会	鈴木 健司	321-0953	宇都宮市東宿郷4-2-20 KDビル5F	028-639-0556	028-639-9411
	公益社団法人群馬県不動産鑑定士協会	武井 清	371-0025	前橋市紅雲町1-7-12 群馬県住宅供給公社ビル3F	027-243-3077	027-243-3071
	公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会	福永 正子	330-0061	さいたま市浦和区常盤4-1-1 浦和システムビルディング5F	048-789-6000	048-789-6160
	公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会	増間 真一	260-0015	千葉市中央区富士見2-2-2 千葉中央駅前ビル5F	043-222-7588	043-222-9528
	一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会	坂本 圭一	231-0012	横浜市中区相生町1-3 モアグラウンド関内ビル6F	045-661-0280	045-661-0263
	一般社団法人山梨県不動産鑑定士協会	小川 和彦	400-0032	甲府市中央2-13-20 川上ビル2F	055-221-2380	055-221-2381
	一般社団法人長野県不動産鑑定士協会	大日方 一成	380-0936	長野市岡田町124-1 (株)長水建設会館2F	026-225-5228	026-225-5238
東京	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会	佐藤 麗司朗	105-0001	港区虎ノ門3-12-1 ニッセイ虎ノ門ビル6F	03-5472-1120	03-5472-1121
北陸	公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会	水野 雅夫	951-8068	新潟市中央区上大川前通7番町1237-4 北越ビル5F	025-225-2873	025-224-8188
	一般社団法人富山県不動産鑑定士協会	宮川 裕司	930-0029	富山市本町3-25 富山本町ビル7F	076-471-5712	076-471-5713
	公益社団法人石川県不動産鑑定士協会	河畑 靖宏	920-0901	金沢市彦三町2-5-27 名鉄北陸開発ビル501	076-232-0304	076-232-0306
	公益社団法人福井県不動産鑑定士協会	宮岡 広英	910-0006	福井市中央1-3-1 加藤ビル2F	0776-21-0501	0776-21-0525
中部	公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会	山村 寛	500-8384	岐阜市数田南1-7-14 マルビル4F	058-274-7181	058-273-1940
	公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会	佐野 雅彦	420-0858	静岡市葵区伝馬町18-11	054-253-6715	054-253-6716
	公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会	安田 商基	460-0008	名古屋市中区栄4-3-26 昭和ビル3F	052-241-6636	052-241-6680
	一般社団法人三重県不動産鑑定士協会	駒田 真人	514-0021	津市万町津203 三重県不動産鑑定士会館	059-229-3671	059-229-3648
近畿	公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会	浜本 博志	520-0043	大津市中央3-1-8 大津第一生命ビル10F	077-526-1172	077-521-4406
	公益社団法人京都府不動産鑑定士協会	木田 洋二	604-8136	京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22-2 中井ビル3F	075-211-7662	075-211-7706
	公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会	関野 肇	541-0042	大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F	06-6203-2100	06-6203-0505
	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会	多田 敏章	650-0011	神戸市中央区下山手通3-12-1 トア山手プラザ807	078-325-1023	078-325-1022
	公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会	槇原 清一	630-8115	奈良市大宮町5-4-12 新奈良ビル	0742-35-6964	0742-35-4900
	一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会	美濃部 元秀	640-8156	和歌山市七番丁17 和歌山朝日ビル5F	073-402-2435	073-402-2441
中国	公益社団法人鳥取県不動産鑑定士協会	谷口 敬雄	680-0011	鳥取市東町3-171	0857-29-3074	0857-29-3071
	公益社団法人島根県不動産鑑定士協会	宇野 栄	690-0886	松江市母衣町55-4	0852-28-7115	0852-28-7112
	公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会	白神 学	700-0815	岡山市北区野田屋町2-11-13-301	086-231-4711	086-221-1702
	公益社団法人広島県不動産鑑定士協会	吉村 明	730-0013	広島市中区八丁堀6-10 アセンド八丁堀5F	082-228-5100	082-227-0065
	公益社団法人山口県不動産鑑定士協会	寺井 博教	754-0021	山口市小郡黄金町11-4	083-973-1051	083-973-1048
四国	公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会	森脇 英正	770-0847	徳島市幸町1-21 K-クレストI	088-623-7244	088-623-7250
	公益社団法人香川県不動産鑑定士協会	長尾 直樹	760-0022	高松市西内町3-7 森ビル2F	087-822-8785	087-822-8158
	公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会	合田 英昭	790-0003	松山市三番町4-8-7 第5越智ビル6F	089-941-8827	089-945-1301
	一般社団法人高知県不動産鑑定士協会	植田 将司	780-0926	高知市大膳町1-24 (尚瑞穂不動産鑑定内)	088-823-0354	088-823-0445
九州・沖縄	公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会	井上 真輔	812-0038	福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル8F	092-283-6255	092-283-6256
	公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会	前田 辰王	840-0041	佐賀市城内2-2-51	0952-28-3777	0952-28-3779
	公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会	三浦 純一	850-0032	長崎市興善町4-6 田都ビル3F	095-822-3471	095-822-7992
	公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会	伊牟田 徹	862-0950	熊本市中央区水前寺6-5-19	096-385-5020	096-385-0165
	公益社団法人大分県不動産鑑定士協会	安東 正二	870-0047	大分市中島西1-2-24 日宝グランディ中島203	097-534-9377	097-534-9399
	公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会	古清水 賢一	880-0803	宮崎市旭1-7-12 エスポワール宮崎県庁通り203	0985-29-3389	0985-29-3392
	公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会	福井 章夫	890-0064	鹿児島市鴨池新町6-5 前田ビル4F	099-206-4849	099-258-0389
	公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会	高平 光一	900-0033	那覇市久米2-16-19	098-867-6275	098-869-9181



通潤橋（上益城郡山都町）