

CLUB NEWS

VOL.
1245

2020・2021
MEETING

2020-2021年度国際ロータリーテーマ
ロータリーは機会の扉を開く

国際ロータリー第2800地区 第5ブロック

山形中央ロータリークラブ

新たな試練を機会に、ロータリアンとして創造力と柔軟性で乗り越えよう！

〒990-0031 山形市十日町1-1-26 歌懸稲荷神社社務所ビル2F TEL(023)632-7777 FAX(023)624-5200

例会 毎週火曜日12:30~13:30(但し第5週は18:30~) 会場 ホテルメトロポリタン山形



■会長 小林 敏郎	■職業奉仕 佐竹 純一	■副幹事 佐藤 太
■会長エレクト 長橋 正人	■社会奉仕 小泉 俊哉	■会計 深瀬 隆志
■副会長 石山 徳昭	■青少年奉仕 相川 博昭	■S A A 川合 勝芳
■直前会長 伊藤 和子	■国際奉仕 中川 清美	国際ロータリー会長 ホルガー・クナード・イツ 第2800地区ガバナー 斎藤 榮助(米沢中央) 第5ブロックガバナー補佐 北門 一忠(上山)
■クラブ管理運営 長谷川 淳	■幹事 玉ノ井憲史	

◆日時 / 2020.12.22 12:30 ◆例会場 / ホテルメトロポリタン山形 ◆ソング / 我等の生業

会長挨拶



みなさん、こんにちは。本日のお客様をご紹介いたします。山形西RC所属、高嶋不動産鑑定事務所 代表 高嶋俊幸さんです。コロナ禍で、市内RCでの対応がさまざまな状況で、中止、例会のみ、ゲスト卓話を中止、などなど。高嶋さんには事務局を通じて、ご意向をお伺いしながら、本日お出で頂きました。感謝を申し上げます。

さて、この大雪のお陰で、連日の雪かきとなり大変お疲れのことと思います。この一週間で季節は真冬に様変わりしてしまいましたが、気づけばこの令和2年もあと10日で終わろうとしております。

今年は、特に一年いろいろなことがありました。東京オリンピック・パラリンピックをはじめ、さまざまなイベントが中止や延期、規模縮小が余儀なくされ、あれだけ居た外国人の姿もすっかり見なくなりました。しかし、一番の出来事といえば、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、私たちの生活様式が大きく変わってしまったことではないでしょうか。

例外にもれず、今年度のロータリー活動も計画通りに

行かず、例会を3回休会とさせていただき、また楽しみにしていたクリスマス家族例会も中止となりました。その半面、大雨にも関わらず決行したビアパーティ、お月見の会、新そば例会は例年通りに開催し、ふれいあい芋煮会の代わりに急きょ実施することとなった被爆ピアノコンサートも、皆様方のご協力により大成功に終わることが出来ました。そして今日、今年最後の例会を開催することができました。その陰には会員の皆様方のご支援、委員会メンバー各人のご協力、理事会メンバーのご理解があったからこそと思っております。これらの事に感謝を申し上げ、この言葉を皆様に贈りたい思います。

ことしかんしょうまたみょうねん 「今年歓笑復明年」

意味: 今年も喜び笑って過ごしたように、来る年も、また、そうありたいものです。

それと、お約束のクリスマスプレゼントを例会終了時にお渡し致しますので、お忘れなくお持ち帰り、ご家庭でご家族の皆さんと楽しい一時をお過ごし頂ければと思います。今日もどうかよろしくお願いします。ご清聴ありがとうございました。



安藤英男／12/1・12/15で目の手術が終わりました。視界がバッチリです。

小林敏郎・玉ノ井憲史／本日はゲスト卓話に高嶋俊幸さんおいで頂きましてありがとうございます。皆様、静かな年末年始をお迎え下さい。

本日出席・修正出席

	会員総数	出席義務出席数	出席会員数	出席率
本日出席	38名	—	26名	—
修正出席				
他クラブでマークアップされた会員				



ゲスト卓話

不動産鑑定士とは

高嶋不動産鑑定事務所 代表 高嶋 俊幸 氏(山形西RC)

本日はこのような貴重なお時間を頂戴し、ありがとうございました。私は西口一タリーカラーブから参りました高嶋と申します。不動産鑑定士という資格を取得し、山形市内で不動産鑑定業を行っております。不動産鑑定士という職業ですが、あまり一般的には知られておりません。この場を借りて皆様に多少でも仕事の内容を知っていただきたいと思っております。

私は昭和51年に山形市双月町で生まれ、父は小学校教師、母は美容師のサラリーマン家庭で育ちました。高校までを山形市で過ごし、その後に千葉県の大学に進学し、卒業後は就職氷河期といわれた時代でもあったので、民間への就職は一切考えず、山形市役所で公務員として働いておりました。公務員として働き始めて約3年が経過したときに、公務員としてこれから働いていくことも十分魅力的ではあったのですが、自分で何か専門的な資格を取得し、またいつか山形で資格や経験を活かした仕事をしてみたいとも思うようになりました。いろいろ調べていくうちに不動産鑑定士という資格があり、合格者の平均年齢も他の資格から見ると高く、働きながら受験している人も多いとのことだったので、努力次第でなんとかなるのではと思い、4年勤めた山形市役所を退職し、上京しました。東京の個人の鑑定事務所で3年間働き、その後試験に合格し、別の東京の鑑定会社へ転職、8年間働いた後に、2015年6月に山形市で不動産鑑定事務所を開業致しました。現在、事務所は実家の敷地内で、画家だった祖父が画室として使っていた建物を利用しています。古い建物なので、今後も少しずつリフォームしながら使っていきたいと思っています。

不動産鑑定士と言っても、鑑定士がいる地域や所属する会社によって、仕事の内容が全く異なります。「不動産の証券化」、「J-REIT(リート)」といった言葉を聞いたことがある方もいらっしゃるかもしれません、現在、東京にある大手鑑定会社の業務(売上)の多くは証券化された不動産の鑑定評価業務が中心となっています。特にJ-REITとは証券取引所に上場されており、多くの投資家から集めた資金でオフィスビルや商業施設、マンション、物流施設、ホテル等の比較的大型の不動産を購入し、そこから生み出される収益などを出資してくれた投資家に分配する商品です。決算期ごとに保有する不動産の時価を把握する必要があるため、不動産鑑定士が所属する鑑定会社等に依頼がくることになります。基本的に不動産を保有していれば時価評価を行う必要があるので、鑑定会社等からみると、安定的な収入と言えます。

上記証券化不動産の評価以外の業務、特に山形県など地方

の不動産鑑定士の仕事としては公共機関からの依頼が多い状況です。主なものとしては、新聞、テレビ等でご存知の方もいるかと思いますが、国土交通省が毎年1月1日時点の価格(公示地価)と、毎年7月1日時点の価格(基準地価)を公表しており、その基準となる価格を査定しているのが不動産鑑定士になります。また、毎年夏頃に国税庁から発表される相続税路線価の基準となる価格を査定したり、不動産を保有していると毎年課税される固定資産税のうち土地について基礎となる価格を査定したり、最近、大沼デパートが競売で落札されたという報道がありましたら、競売の入札における基準価格を査定するのも不動産鑑定士の仕事になります。

その他、他土業の先生や民間事業者、個人の方からの依頼としては、係争事件(相続や賃料で争いが生じている等)における評価、個人と法人間で資産を売買する際の評価、金融機関の担保評価、不動産投資を行う際の投資判断にかかるコンサルティング等、業務領域は比較的多岐にわたります。

最後に不動産鑑定業界全体の状況についてですが、どの業界もそうだと思いますが、不動産鑑定士の高齢化が進んでいる状況です。地方はそうでもありませんが、特に証券化不動産の評価をしているような東京の大手鑑定会社は人材不足が進んでいる状況です。背景には若年層の受験者が少ない国家資格である点が挙げられると思います。不動産鑑定士試験は、短答式試験(鑑定理論、行政法規)と、論文式試験(鑑定理論論文、鑑定理論演習、民法、経済学、会計学)に合格し、実務修習期間を経て、修了検査(口述試験)に合格しなければなりません。最近の短答式試験の合格率は約32%で平均年齢は約39歳、論文式試験の合格率は約15%で平均年齢は約34歳で、全体的に若年層の合格者が少ない傾向にあります。また、女性の方の受験者も少ない傾向にあります。不動産鑑定士の仕事としては、もちろん現地調査はありますが、基本的には書類を作成する仕事が多く、コロナ禍においても、リモートワーク等に適応しやすい仕事だと思います。今回ざっくりとですが不動産鑑定士という仕事があるというのを知っていただく機会をいただきまして、大変ありがとうございます。



不動産鑑定士って、こんな仕事です。

普段あまり目にすることはないでも、不動産鑑定士はさまざまな場面で活躍しています。
ここでは、主な仕事内容や活躍するフィールドをご紹介します。

不動産鑑定士の主な仕事

不動産鑑定

土地や建物などの不動産の経済価値について、地理的情勢や法規制、市場価格などをさまざまな要因をふまえて鑑定評価を行い、鑑定評価額を決定するための不動産鑑定士の業務です。中でも、法律に基づく「不動産鑑定評価書」の作成は不動産鑑定士だけに認められています。

調査・分析・コンサルティング

対象となる不動産をさまざまな角度から調査・分析し、その結果をふまえて、顧客のニーズに合わせた適切なアドバイスを行います。個人から企業まで、扱う不動産の規模や種類はさまざまです。また、国内に限らず海外の不動産まで対象を広げています。

「不動産鑑定」をするのは、こんなとき

不動産を売買するとき

不動産を売買する際、買取業者や発生する荷役・税金などを特定する際の相談として、不動産鑑定評価書が用いられることがあります。

不動産を担保にするとき

所有する土地や建物を担保にした際に金銭を借りる際、不動産鑑定は行われます。不動産鑑定評価額が貸し出せる金額を左右する要素になります。

不動産を相続・贈与するとき

不動産や財産の中に不動産が含まれる場合、分配や相続のために適正な価値を知る必要があります。

さらに、こんな場面でも不動産鑑定が行われています！

不動産の権利調整[※]
不動産を譲り受けた証券に投資を行う場合などに、その不動産の現状と異なる価値を見出める収益や好条件の適正な売却価格を知るために鑑定評価が必要です。

公的隣接[※]
日本の地図の隣接となる地図をする整理です。国や都道府県、市町村などから委託を受け、地域の実情に精通する不動産鑑定士が評価しています。

不動産の公正化[※]
不動産を譲り受けた証券に投資を行う場合などに、その不動産の現状と異なる価値を見出める収益や好条件の適正な売却価格を知るために鑑定評価が必要です。

実験室[※]
実験用施設などにあらかじめ決められた標準的な構造の建物（例：倉庫など）における土地や建物を計測して、建物の面積や高さなどを測定する方法です。測定多目的測定（例：倉庫の面積を測定する仕組みのこと）。

About real estate appraiser

不動産鑑定士について



不動産業界はもちろん、
金融・コンサルティングや
官公庁などさまざまな
フィールドで活躍しています！



商品として不動産を取引するからこそ

価値の評価は必須技能

不動産業（仲介会社、建設会社など）

土地・建物の売買や賃貸のための価値評価
から大規模な土地開発のためのコンサルティングまで、不動産鑑定士の技能が求められるシーンが多く、資格を制限なく活かせる業界です。

不動産鑑定士が 活躍するフィールド



価値がわかるからこそ、豊富な
運用・活用の方法を提案できる

コンサルティング業（仲介会社など）

賃貸住宅やビルの経営、賃貸えにかかる不
動産料金活用や投資算算分析といった不
動産運用のコンサルティングにおいても不
動産鑑定士の知識や技能は多様な活用がさ
れています。



不動産鑑定士までの道

The way to real estate appraiser

不動産鑑定士までの道



出願 每年2月頃募集開始

国土交通省ホームページまたはお住まいの都道府県主催講習にて受継評価の取扱と受継評価提出を行えます。

詳細の出願手続は、出願方法については、国土交通省ホームページをご覧ください。

国土交通省HP(国家試験のご案内)

<http://www.mlit.go.jp/about/file000029.htm>

短答式試験 毎年5月中旬実施[1日間]

Q 受験にはどのような知識が必要ですか？

A 試験科目ごとに、以下のようないろいろな知識が必要です。

Q 受験にはどのような知識が必要ですか？	試験科目ごとに、以下のようないろいろな知識が必要です。 A 試験科目ごとに、以下のようないろいろな知識が必要です。	不動産の選定評価に関する理論 不動産鑑定評価の基準および運用上の留意事項に関する知識。	土地・建物に関する行政法規 不動産に関する法律のほか、不動産に関する税制や各種信託・金融取引などの知識。	民 法 不動産の取引等において重要な「民法」を中心、「借地借家法」、「建物の区分所有に関する法律」を含めた法律知識。	経済学 ミクロ及びマクロの経済理論と政策論に関する知識。	会計学 企業の財務諸表の作成や理解に必要な会計理論に関する知識。	
Q 短答式試験 每年5月中旬実施[1日間]	過去5年間の試験問題を国土交通省のホームページで公開しています。	Q 短答式試験 每年5月中旬実施[1日間]	過去5年間の試験問題を国土交通省のホームページで公開しています。	Q 短答式試験合否者過去2年内	個人差はありますかが、実務経験を含めて最頻度で資格取得者が可能です。	Q 短答式試験合否者過去2年内	個人差はありますかが、実務経験を含めて最頻度で資格取得者が可能です。
試験	マークシートによる選択問題の問の試験です。 合格者はその年ならびに翌年、翌年の論文試験を受けることができます。	試験	マークシートによる選択問題の問の試験です。 合格者はその年ならびに翌年、翌年の論文試験を受けることができます。	試験	毎年何人くらいの人が不動産鑑定士に登録されていますか？	試験	毎年何人くらいの人が不動産鑑定士に登録されていますか？
【受験資格】	年齢、学歴、国籍、実務経験等を問わず誰でも受験できます。	【受験科目】	⑥不動産に関する行政法規 ⑦不動産の鑑定評価に関する理論	【受験資格】	最近では、毎年約150名の方が、新たに不動産鑑定士として登録されています。	【受験科目】	最近では、毎年約150名の方が、新たに不動産鑑定士として登録されています。
【試験料】	13,000円(電子出願の場合)または12,800円(紙入印納が必要です)。	【試験料】	13,000円(電子出願の場合)または12,800円(紙入印納が必要です)。	【試験料】	論文試験による記述式の試験です。	【試験料】	論文試験による記述式の試験です。
【合格発表】	6月下旬	【合格発表】	6月下旬	【受験資格】	論文試験合否者過去2年内	【受験資格】	論文試験合否者過去2年内
【参考】	http://www.mlit.go.jp/about/file000029.htm	【参考】	http://www.mlit.go.jp/about/file000029.htm	【参考】	□筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)	【参考】	□筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)
論文式試験 每年8月中旬実施[3日間]	論文問題と演習問題による記述式の試験です。	論文式試験 每年8月中旬実施[3日間]	論文問題と演習問題による記述式の試験です。	Q 論文式試験による出題による出題(演習による出題を含む)	□筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)	Q 論文式試験による出題による出題(演習による出題を含む)	□筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)
試験	マークシートによる選択問題の問の試験です。 合格者はその年ならびに翌年、翌年の論文試験を受けることができます。	試験	マークシートによる選択問題の問の試験です。 合格者はその年ならびに翌年、翌年の論文試験を受けることができます。	試験	毎年何人くらいの人が不動産鑑定士に登録されていますか？	試験	毎年何人くらいの人が不動産鑑定士に登録されていますか？
【受験資格】	年齢、学歴、国籍、実務経験等を問わず誰でも受験できます。	【受験科目】	⑥不動産に関する行政法規 ⑦不動産の鑑定評価に関する理論	【受験資格】	最近では、毎年約150名の方が、新たに不動産鑑定士として登録されています。	【受験科目】	最近では、毎年約150名の方が、新たに不動産鑑定士として登録されています。
【試験料】	13,000円(電子出願の場合)または12,800円(紙入印納が必要です)。	【試験料】	13,000円(電子出願の場合)または12,800円(紙入印納が必要です)。	【試験料】	論文試験による記述式の試験です。	【試験料】	論文試験による記述式の試験です。
【合格発表】	6月下旬	【合格発表】	6月下旬	【受験資格】	論文試験合否者過去2年内	【受験資格】	論文試験合否者過去2年内
【参考】	http://www.mlit.go.jp/about/file000029.htm	【参考】	http://www.mlit.go.jp/about/file000029.htm	【参考】	□筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)	【参考】	□筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)

不動産鑑定士試験合格

不動産鑑定士となるのに必要な技能および高等な専門的応用能力を修得するため、所定の機関で1年～3年にわたり修習を受講後、修了検査を行います。

【受講資格】 まだ日本不動産鑑定士試験2次試験合格者
【修習期間】 1年／2年／3年の3つのコース(内容は各コースとも同じ)がありますので、仕事や家庭などの状況に合わせて修習期間を選択することができます。

【修習課程】 ①賃貸・不動産の鑑定評価に関する実務に関する知識の修得
②基本演習、鑑定評価報告書の作成手順の修得
③実地演習、鑑定評価報告書の作成を通じた評価方法の修得

【修了検査】 □筆記試験による出題による出題(演習による出題を含む)

不動産鑑定士登録

過去5年間の試験問題を国土交通省のホームページで公開しています。

過去5年間の試験問題を国土交通省のホームページで公開しています。