

沼津ロータリークラブ

WEEKLY BULLETIN



2024～2025 年度 RI テーマ

RI 会長

ステファニー A. アーチック

RI 2620 地区ガバナー

小泉 久司

2024～2025

NO.31

ゲスト	塚本潤子様 (塚本不動産鑑定事務所) 向文英様 ((株)China285)
ビジター	植谷忠興君 (横浜 RC)
他 RC 出席	なし

事務所 〒410-0881 沼津市八幡町 15
ビレッジ 35 303 号
☎055-963-0515 FAX055-963-5202

例会場 〒410-0802 沼津市上土町 100 番地 1
沼津リバーサイドホテル
☎055-952-2411 FAX055-952-2455

会 長 峯 村 祐 紀 子
幹 事 野 口 陽 一
会報委員長 村 上 綾 一

会長挨拶

会長 峯村 祐紀子

大阪・関西万博が開幕されました。4/13～10/13 の 184 日間を 1 日 26 万人の入場者と予想しています。夢洲駅（ゆめしまえき）が来場者の玄関口となります。「いのちの輝き」をテーマとする公式キャラクターは「ミャクミャク」で、きもかわいい？からだの青い部分は水、赤い部分は生命の象徴である細胞をイメージしています。開催機運を盛り上げようと大阪市内で 24 日に「万博を語るつどい {未来社会の鼓動}」が開催され、テーマ館の責任者らが展示の魅力をアピールしました。映画作家の河瀬直美氏、アンドロイド研究者第一人者の石黒浩氏、ローリー・ピーターズ・カナダ政府代表、マヌエルサルクリ・スイス政府代表が登壇し、ディスカッション。この意見を交換する事が万博の意義と訴えています。最新の技術を披露する場でもあるが、人と人とが交流する事で将来、1000 年先も見据えどんな未来を作っていきたいかを探る機会と捉えています。興味のあるのは「大阪ヘルスケアバビリオン」で、一人ひとりの健康データから「リボーン体験」が楽しめるテーマパークです。25 年後の自分のアバターが画面上に写し場され色々なブースを回ってそのアバターを健康にしていく。健康状態に合わせてレシピが提案され、健康意識を高める目的となります。25 年も先になると安否確認もどうか？せめて 10 年先くらいにしてほしいものです。

1970 年の大阪万博の時は小学生で夏休みの炎天下で並んだ記憶があります。丹下健三氏が設計した大屋根は 1978 年に解体されましたが、岡本太郎氏制作の「太陽の塔」は今も万博のシンボルとして残っています。

出席報告

会員総数	39 名
出席計算に用いた会員数	39 名
出席計算に用いた出席者数	33 名
出席率	84.62%
前々回の修正出席率	100%

欠席者 (6 名) 楠木君・三好君・森藤君・大江君・大熊君・山口君

4 月 25 日 (金) 例会プログラム

地区研修・協議会報告①

会長幹事会 山本洋祐君・公共イメージ 村上綾一君

会員増強 大友保志君・ロータリー財団 大石昭裕君

会員誕生日	市野貴世君
配偶者誕生日	木村里子様(治司君)・大石彰子様(昭裕君)・森藤こずえ様(恵二君)・上田郁子様(貴彦君)
結婚記念日	野中久記君・東宗徳君 ・實石学君

「不動産鑑定士とは？」 不動産基礎知識と鑑定活用方法」

塚本不動産鑑定事務所 代表 塚本潤子様



不動産鑑定士とは、不動産の適正な価格や賃料を、客観的かつ専門的に評価するための国家資格です。聞いたことのない方が多いと思いますが、実は最終合格率約5%の、弁護士や公認会計士と並ぶ文系三大国家資格の一つです。不動産鑑定評価の考え方、自分でできる不動産価格の調べ方、鑑定評価書の活用方法についてご紹介します。

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、①原価法、②取引事例比較法、③収益還元法に大別されます。①原価法は費用性に着目した手法で、対象不動産の再調達原価（再取得に必要な費用）を求め、この再調達原価について減価修正を行って求めます。②取引事例比較法は市場性に着目した手法で、取引事例を収集し、事情補正及び時点修正、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求めます。③収益還元法は収益性に着目した手法で、一期間の純収益を還元利回りによって還元して求めます。

自分でできる不動産価格の調べ方（土地）をご紹介します。相続税路線価（国税庁）は相続税や贈与税を算出するうえで基礎となる価格ですが、公示等の時価の約80%の水準であることから、 $\text{前面路線価} \div 0.8 \times \text{面積}$ により算出できます。固定資産税・都市計画税課税明細書に記載されている「価格（評価額）」は、公示等の時価の約70%の水準であることから、 $\div 0.7$ により算出できます。また、不動産情報ライブラリ（国土交通省）を使うと、公示地や基準地のこれまでの推移を一目で確認できるため、調べたい不動産の近くのポイントをチェックする方法もお勧めです。

最後に鑑定評価書の活用方法をご紹介します。

- ①遺産分割協議（代償分割や遺留分侵害額請求等）にあたり、相続人の間で争いが起こっている場合、または争いを未然に防ぐため、適正な財産価値を把握したいとき。
- ②不動産の売買・交換に際し、適正な価格（時価）を把握したい。
- ③親族・同族会社での売買にあたり、税務署に対する証明書として活用したい。
- ④家賃・地代の減額請求・増額請求。
- ⑤減損会計、賃貸等不動産の時価会計に際し、適正な価格（時価）を把握したい。事業承継、M&Aの際の参考資料として活用したい。
- ⑥上記関連等の調停、裁判に活用したい。

不動産鑑定評価が全てに必要な訳では全くないですが、強い個性（崖地、規模過大、敷地内や道路との高低差あり等）がある時や、急激な価格上昇・下落時は、簡易に算出された価格と大きく異なることがあります。状況に応じて、不動産鑑定評価より簡易な調査書をお作りすることもできるので、依頼になる・ならないに関わらず、お気軽にご相談ください。

幹事報告

1) 例会変更のお知らせ

富士宮西…5/2(金)は祝日週休会

5/9(金)は祝日週休会

5/23(金)は親睦バス旅行に振替

5/30(金)は昼例会に変更

沼津西…5/1(木)は米山梅吉記念館にて移動例会

5/22(木)は裁量休会

2) 4/19(土) 米山梅吉記念館春季例祭

⇒峯村会長・野口幹事・記念関係者 出席

3) 4/20(日) 地区研修・協議会（zoom開催）

⇒14名登録

4) 4/25(金) 第11回定例理事会開催

5) 6/11(水) 研修親睦旅行のご案内 ポストイン
⇒出欠回答期限：5/23(金)

スマイルボックス

植谷忠興君…大成建設の大江君を入会させていただきありがとうございます。

向坂君…結婚記念のお祝い有り難うございます。

吉野君…本日の卓話、塚本潤子さんよろしくお願ひします。所用で早退します。すみません。