

2016年～2017年度 国際ロータリーのテーマ

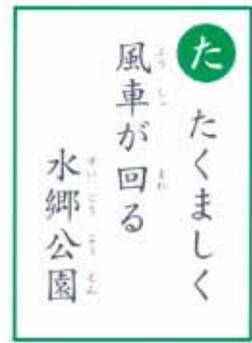
連載 土浦郷土かるた



人類に  
奉仕する  
ロータリー

2016～17年度 国際ロータリー会長  
ジョン・ジャーム 氏

11月はロータリー財団月間です。



制作：土浦市子ども会育成連合会  
協力：土浦市・土浦市教育委員会

**水郷公園の風車** 霞ヶ浦の自然との調和及び水質浄化を目的に、市制50周年を記念して平成3年3月に建てられたオランダ型風車です。塔は八角形でその高さは25メートルあり、羽根の直径は20メートルの4枚翼で電動モーターにより回転しています。塔の中には1時間に最大50トンの処理能力がある水浄化設備があります。

2016～2017年度(第59期 小倉年度)

## 11月第1例会プログラム

11月10日(第2871回) VOL. 16

- 点 鐘
- 国歌斉唱
- ロータリーソング
- ビジター紹介
- 幹事報告・委員会報告
- 会 食
- 誕生祝
- 新会員卓話
- ロータリーの友について
- にこにこBOX
- 出席報告
- 点 鐘
- ロータリーソング

奉仕の理想

親睦活動委員会

親睦活動委員会

廣瀬 太 会員

雑誌・広報委員会

S.A.A

出席委員会

それこそロータリー

RI(国際ロータリー)の創立:1905(明治38) 日本のロータリー創立:1920(大正9)

### RI第2820地区 茨城県

### 土浦ロータリークラブ

RI (国際ロータリー) 承認 日本国内247番

姉妹クラブ RI第3520地区 台北陽明扶輪社

創立 1958年2月14日(昭和33年)

会長 小倉 史義 幹事 竹内 崇

承認 1958年3月 7日(昭和33年)

事務局：土浦市中央2-16-9 (常陽銀行4F) TEL 029-822-1250 FAX 029-824-8830

URL <http://www.tsuchiura-rc.org> E-mail [office@tsuchiura-rc.org](mailto:office@tsuchiura-rc.org)

例会場：L'AUBE Kasumigaura 毎週木曜日 12：30～13：30

2016～17年度 土浦ロータリークラブ 第59期 クラブテーマ

ネクストロータリー 土浦ブランド ～土浦ロータリークラブの伝統を次代に…～

## 新会員卓話「不動産鑑定士とは～資格と仕事内容～」

佐藤ばうる 会員

### ①不動産鑑定士とは

- 昭和30年代 高度経済成長  
都市部への産業・人口集中  
⇒地価の高騰  
住宅事情の悪化、投機的な土地取引の増加  
合理的な地価形成による宅地価格の安定を！  
「不動産の鑑定評価に関する法律」  
(昭和38年公布、翌昭和39年に施行)  
・監督官庁:国土交通省  
・不動産鑑定評価は不動産鑑定士の独占業務



### ②不動産鑑定士の人数

	全国	茨城
弁護士	35,045	245
公認会計士	28,799	102
税理士	75,643	824
司法書士	22,013	308
行政書士	44,740	1,132
社会保険労務士	36,316	475
土地家屋調査士	17,216	416
一級建築士	360,003	4,726
医師	311,205	5,188
歯科医師	100,965	1,920
薬剤師	280,052	6,286
100歳以上	58,820	1,249
<b>不動産鑑定士</b>	<b>7,566</b>	<b>64</b>

茨城県議会議員
定数 63名



### ③不動産鑑定士の仕事 公的なお仕事1

- 地価公示(地価公示法)  
依頼者:国(国土交通省)  
全国25,270地点  
毎年1月1日時点の価格を3月下旬に公表  
・一般の土地の取引価格に対する指標  
・公共事業用地の取得価格算定の規準  
地価調査(国土利用計画法)  
依頼者:都道府県  
全国21,675地点  
毎年7月1日時点の価格を9月下旬に公表  
・国土利用計画法による土地取引の規制

### ③不動産鑑定士の仕事 公的なお仕事2

- 国税路線価  
相続税・贈与税(国税)  
毎年1月1日時点の路線価を7月1日に公表  
路線価の基礎となる標準地の鑑定評価  
⇒国税庁が8割水準で路線価を設定  
固定資産税  
依頼者:市町村  
3年ごとに全国一斉に評価替え  
(平成29年1月1日時点の評価を来春までに)  
固定資産評価の基礎となる標準宅地の鑑定評価  
⇒市町村が7割水準で固定資産評価額を設定

### ③不動産鑑定士の仕事 公的なお仕事3

- 用地買収(鑑定評価と土地評価)  
依頼者:国(国土交通省)、県、市町村等  
通常は指名競争入札(⇒不定期)  
例)道路の拡幅に伴う買収価格の算定  
競売・公売  
依頼者:裁判所・国税局・税務署等  
競売や公売の売却基準価格の算定  
売却基準価格の8割⇒買受可能価格・最低売却価格  
茨城県の鑑定士は、公的な仕事が収益の柱

### ④不動産鑑定士の仕事 民間のお仕事1

- 関係会社間・親族間・会社と役員間での売買  
税務署に提示する時価証明資料(c.f.低額譲渡)  
現物出資  
会社の設立・増資時  
鑑定評価書と財産価格証明⇒検査役の調査が不要  
会社更生法・民事再生法  
・民事再生法に基づく「早期売却価格」を求める場合  
・会社更生法または民事再生法に基づく  
「事業の継続を前提とした評価」を行う場合

### ④不動産鑑定士の仕事 民間のお仕事2

- 自己破産・個人再生  
裁判資料  
相続・離婚、地代家賃の減額・増額請求訴訟等  
金融機関の担保評価  
地代や家賃の改定  
地代や家賃の減額・増額請求  
交渉・調停・裁判  
財務諸表のための価格調査  
「固定資産の減損に係る会計基準」等

### ⑤不動産の鑑定方法1

- 価格の三面性
1. 費用性 ⇒ 原価法  
作るのに費用がいくらかかるか
  2. 市場性 ⇒ 取引事例比較法  
市場でいくらで取引されているか
  3. 収益性 ⇒ 収益還元法  
収益をいくら生み出せるか
- 開発法・・・開発・分譲を想定したアプローチ



### ⑤不動産の鑑定方法2

#### 1. 原価法 費用からのアプローチ

再調達原価  
土地 1000万円 合計 2600万円  
建物 1600万円

#### 減価修正

土地 減価なし 合計 700万円  
建物 700万円

#### 積算価格

2600万円 - 700万円 = 1900万円



純収益 総収入 - 総費用 年額96万円

純利回り 6.5%と判定\*

収益価格 96万円 ÷ 6.5% = 1480万円

※利回りは、総収入に対する「粗利回り」が一般的ですが、不動産鑑定評価では通常、純収益に対する「純利回り」を用います。

### ⑤不動産の鑑定方法3

#### 2. 取引事例比較法 取引事例からのアプローチ



### ⑤不動産の鑑定方法4

#### 3. 収益還元法 収益からのアプローチ

総収入 家賃月額10万円 年額120万円  
総費用 諸経費月額2万円 年額24万円



### ⑤不動産の鑑定方法5

#### 鑑定評価額の決定

1. 積算価格(原価法) 1900万円 △

売り手目線の価格

2. 比準価格(取引事例比較法) 1860万円 ○

住宅購入者が最も参考にする価格

3. 収益価格(収益還元法) 1480万円 △

賃貸目的で戸建住宅を買う人は少ない

→ 比準価格を重視 鑑定評価額 1850万円



### ⑥不動産鑑定士が発行する成果物の種類

#### 1. 不動産鑑定評価書

不動産鑑定評価基準に則って評価・作成  
公的証明能力があり、裁判資料や税務署向け  
・本鑑定(フルバージョン) 15万円~∞  
・簡易鑑定 10万円~30万円程度

#### 2. 不動産調査報告書・意見書 5~10万円程度

評価基準に定める手順・内容を一部簡略化  
売買等当事者間での交渉材料、内部資料等

#### 3. 不動産机上査定所 1~3万円程度

1~3全て 資格者の署名・押印

## 2016-17年度 国際ロータリー第2820地区 第6分区親善ゴルフ大会組織図

日時 2016/11/25日(金)

場所 サミットゴルフクラブ  
石岡市嘉良寿理 139  
TEL: 0299-44-1234

### 土浦ロータリークラブ

会長 小倉 史義  
幹事 竹内 崇

実行委員長 岩瀬 市朗  
副実行委員長 堀越 恒夫  
幹事 磯 充  
会計 藤田 雪絵

ホスト: 土浦ロータリークラブ  
ガバナー補佐 菊池 信子

### 総務・表彰・懇親会委員会

◎ 円城寺 紘征

### 大会運営委員会

◎ 山本 和男

### 【総務部】

◎ 井坂 圭一  
飯山 孝之  
河合 隆

### 【表彰・懇親会部】

◎ 平島 隆之  
佐藤ばうろ

### 【企画運営部】

◎ 富田 裕一  
鈴木 亮  
金澤 幸江

### 【登録受付部】

◎ 中島 賢一  
大内 美幸  
大場 傳美

### 【競技運営】

◎ 竹中 廣夫  
關本 淳一

# ロータリー財団委員会より

ロータリー財団委員長 小網 祐司 会員

## 11月はロータリー財団月間

メンバーの皆様に、年次基金130ドル、ポリオ寄付20ドル 合計150ドル=15,300円とクラブで一人以上の恒久基金1,000ドル=102,000円のご芳志をお願いいたします。

尚、財団への寄付金は所得税、法人税、相続税及び地方税の優遇が受けられます。ロ財団は1917年に創立、来年100周年を迎えます、その使命は、ロータリアンが世界中の人々の健康状態を改善し、教育への支援を高め、貧困を救済する事を通じて、世界理解、親善、平和を達成できるようにする事です。

又、国際ロータリーは各クラブに対し、財団創立100周年を記念しての祝賀イベントの企画依頼あり、土浦クラブでの対応を皆で考えたい。

### にこにこBOX

- ◇小倉会長～佐藤ばうろ会員、本日卓話ありがとうございました。
- 竹内幹事～佐藤会員、新会員卓話ありがとうございました。
- ◎坂本君～佐藤君、卓話ありがとうございます。
- ◎渡邊君～足の手術でしばらく休みました。今日から出席率を上げてゆきます。
- 飯山君～野球部に入部したい方は事務局まで申し込んで下さい。早急に！
- 佐藤君～本日は卓話の機会を頂き、また退屈な話をご清聴頂きましてありがとうございました。
- 鈴木(亮)君～佐藤ばうろさん、卓話お疲れ様でした。
- ◇山本君～11月の例会は全休します。
- ◎入会記念祝～金澤君
- ◎結婚記念祝～石川君

### メイクアップ

磯、井坂、岩瀬、竹中、中島、藤田  
(10/24 第6分区親善ゴルフ大会実行委員会会議)  
岩瀬、大槻、河合、菊池、黒田、竹中、山本  
(10/31 IM実行委員会会議)

### 出席報告

会員	欠席	出席	免除・欠席	出席率
59名	26名	33名	3名	58.92%

### 例会予告

11月17日 卓話「土浦郷土かるたと子供会」  
土浦市子ども会育成連合会  
会長 中井川 功 様  
結婚記念祝、入会記念祝、理事会(5)

24日 会員卓話 原田 博夫 会員