



三条北ロータリークラブ週報

2013-2014年度

国際ロータリー会長：ロン D. パートン「ロータリーを实践し みんなに豊かな人生を」

第2560地区ガバナー：山崎堅輔 「進めよう！職業奉仕の洗練化を！」

「備えよう！大震災の心構えを！」

三条北ロータリークラブテーマ「楽しくなければ ロータリーではない」

会長：丸山 勝

幹事：岡田 健

SAA：石黒 隆夫

例会日：火曜日12:30～13:30

例会場：三条ロイヤルホテル TEL34-8111

事務局：三条市本町3-5-25三条ロイヤルホテル内

TEL:0256-35-7160 FAX:0256-35-7488



HP : <http://www.sanjo-nrc.org>

AD : north@sanjo-nrc.org

本日の行事：卓話「不動産鑑定士」

「新会員入会式」

- ◆本日の出席：70名中39名
- ◆先々週の出席率：69名中49名 71.01%
(前年同期 77.14%)
- ◆本日のゲスト：(株)北澤不動産鑑定所
代表取締役・不動産鑑定士 北澤利枝様
- ◆先週のメイクアップ：(敬称略)
4月2日三条RCへ 中條耕二
3日加茂RCへ 羽賀一真



会長挨拶：丸山 勝会長



(株)北澤不動産鑑定所 代表取締役 北澤様、卓話よろしくお願ひします。

私の年度もあと2ヶ月ちょっとです。もう今週の日曜日には次年度の岡田会長での地区研修協議会があります。

出席される各委員長、ご苦勞様です。思い起こせば私の年度の地区協は4月13日、胎内でした。確か朝は胎内は雪があり寒い日でした。新潟にも遅い春が来ましたね。新潟の「とやの」の桜は今週の週末が満開とのこと。花見で一杯やりたいですね！

新会員入会式 岸 俊介さん

会社名：明治安田生命保険(相) 三条営業所 副所長



職業分類：一般保険業

住所：三条市一ノ門

2-2-25

電話：0256-32-1822

家族：妻・長女

生まれも育ちも北海道の札幌です。昨年10月に新潟

を希望して三条に転勤してきました。

青木会長とご縁がありまして、入社5年目ですが勉強したいとお話しましたら「それならば金を使え」と教えられまして、夜に使うのかなと思いましたが、このロータリークラブをご紹介頂きまして今日入会させて頂くことになりました、私の今後の会社人生と人生に於いて勉強になると思ひます。皆様ご指導宜しくお願ひ致します。

幹事報告：岡田 健幹事

- ・三條市青少年健全育成市民会議より 平成26年度青少年健全育成市民大会の協力依頼について
開催日 平成26年7月19日(土) 13:00～
会場 中央公民館 大ホール
- ・日本ロータリーハムクラブより 柳都総会開催協力依頼の撤回のお願い



◆ロータリー財団BOX：8日現在累計586,000円

- 福岡 信行君 長男に漸く春が来て、今度東北大学に入学いたしました。世の中の役に立つ人間に成長して欲しいと思います。
- 石川 勝行君 協力をします。
- 加藤 實君 //
- 米山 忠俊君 朝の地震には又かとビックリして起きました震度3で安堵しました。
- *岸 俊介さんの入会を記念して皆さんから10&3 (テン&スリー) に協力頂きました。ありがとうございました。



◆米山奨学BOX：8日現在累計403,000円

- 石川 一昭君 大野委員長に協力!!
- 早川 瀧雄君 //
- 落合 益夫君 ボックスに協力
- 本間建雄美君 米山奨学を宜しくお願い致します。



◆ニコニコBOX：8日現在累計787,000円

- 西村 護君 スマイルボックスに協力!
- 石川 友意君 北澤様の卓話に感謝して。岸さんの入会を大歓迎して
- 石川 一昭君 漸く桜も咲きゴルフシーズンも始まりますが、私の心は先週の車の自損事故で大出費!!正に姥桜です。(委員長より一言：この会ではまだ青二才です)
- 佐藤 弘志君 北澤様、卓話宜しくお願いいたします。岸さん入会おめでとうございます。
- 福岡 信行君 しばらく、お休みさせて頂きましたが本日より宜しくお願いいたします。
- 田中耕太郎君 あたたかくなりました。
- 佐藤 義英君 岸さん、入会を祝して!!
- 青木 省一君 岸君の入会歓迎致します。
- 森 宏君 先週金曜日夜、本寺小路で工藤公康に会い甲子園高校野球に投球数制限を設けて下さいとお願いしました。
- 岡田 健君 北澤様、よくいらっしゃいました。卓話楽しみにしております。岸さん入会おめでとうございます。大歓迎致します。
- 中條 耕二君 本日の卓話者、北澤先生ご多忙の中、誠にありがとうございました。岸 俊介氏のご入会、30歳期待しております。
- 武田 恒夫君 普段起きない朝5時にたまたま目が覚めたらグラグラ震度3~4、今日なにかあるかも.....。
- 丸山 勝君 岸様入会有難うございます。北澤様、卓話ありがとうございます。感謝
- 笹原 壯玄君 岸さん入会おめでとうございました。本成寺の桜は2分咲で、3、4日後が見頃かな。ミニ情報



*卓話講師・北澤利枝様より

クラブよりの薄謝を御寄付頂きました。ありがとうございました。

本日の行事：卓話 「不動産鑑定士」

講師紹介：渋谷プログラム委員長



プログラム委員会では当初1年間の中で“サムライ”と言う職業、士、匠、一芸に秀でている方を講師でお願いしたいと思っておりました。先日の公証人に続いて、本日は不動産鑑定士ということでお話して頂きます。

中條パストガバナーからご紹介頂き、気楽にお話頂きたいとお願いして来て頂きました。

皆さんご静聴宜しくお願い致します。

株式会社北澤不動産鑑定所代表取締役・不動産鑑定士 北澤利枝様



(株)ナカジョウ様の会長様のご紹介を頂きこの場でお話させて頂くことになりました。

三条の財界の錚々たる皆様の前でお話するのは初めてで大変恐縮し緊張してしどろもどろの状態です。お聞き苦しいところは

若輩者ということでご容赦頂きたいと思っております。

こういう場でお話する経験はありませんので、今日は何をお話すればよいのか悩んだのですが、不動産鑑定士の資格と不動産鑑定士の業務の幹であります地価公示についてお話ししたいと思います。

不動産鑑定士という資格は、他の資格に比べて一般的に馴染みが無いと思いますが、国土交通省が監督官庁の国家資格です。現在、新潟県内には約50人います。今日は公益社団法人日本不動産鑑定士協会が発行している簡単なパンフレットを用意しましたので、時間のある時に読んでいただければ幸いと存じます。

主な業務内容としては、国土交通省の地価公示、新潟県の地価調査、相続税路線価に係わる標準地の鑑定評価等がございます。また、道路の拡幅、公共施設等を建設する際の用地買収に鑑定評価が必要な場合があります。民間企業、弁護士さん・税理士さん・司法書士さん等の資格者、個人の方のご依頼もありますが、公的評価が主体となっています。ご依頼があれば対象不動産の調査に行くわけですので、地域の範囲は広範囲にわたっております。

地価公示価格ですが、先日3月18日に公表されました。地価公示は地価公示法という法律に基づき国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を求めるもので、3月下旬頃に官報で公示されます。

地価公示価格が公表されますと、NHKのニュースや新聞に大きく報道されますので、皆様の中にも耳にされたり目にしたりされた方もいらっしゃると思います。

今年地価公示価格ですが、東京、大阪、名古屋の3大都市圏は住宅地、商業地等の全用途は前年比0.7%上昇で6年ぶりにプラス転換となりました。

全国平均(全用途)は0.6%の下落で、下落ではありますがリーマンショック後にマイナスに転じた2009年以来、最も小さい下落率です。

新潟県内ですが、県内の地価公示の地点数は411地点あります。住宅地、商業地等の全用途平均で前年比2.3%の下落で19年連続の下落となりましたが、下落率は全用途で縮小し、住宅地と商業地では価格が上昇した地点も見られました。

住宅地・・・上昇地点が5年ぶりにあられ、10地点(全て新潟市)となりました。

商業地・・・上昇地点が6年ぶりにあられ、2地点(新潟市中央区)となりました。佐渡市や湯沢町等の観光地等は依然として下落率が大きい状態が続いています。

三条市は住宅地の平均が△3.2%で昨年△3.7%より下落率が緩和しましたが、商業地の平均は△4.0%で昨年と同率です。

燕市ですが県央地区の井土巻3丁目は110,000円/㎡で昨年は△0.9%でしたが、今年は0.0%となりました。

地価下落緩和傾向は、長年の下落により値頃感が生じ求め易くなったこと、株高、円安による景況感の改善、消費税増税前の駆け込み需要等が影響していると思われます。

ただし、今後懸念される点としては、人口減少、高齢化が進行し不動産の需要層が確実に減少していることです。

県内人口・・・H26年3月1日 約2,324,000人(対前年同月比△16,411人)

三条市の人口・・・H26年2月28日、102,327人（対前月△85人）

最後になりましたが、県内の不動産鑑定士が所属しております公益社団法人新潟県不動産鑑定士協会について話をしようと思います。新潟県不動産鑑定士協会は公益認定を受けて昨年4月に公益社団法人になりました。

活動内容ですが、毎年4月と10月の2回、県内6会場、新潟市、長岡市、上越市、三条市、柏崎市、新発田市で無料相談会を実施しております。それぞれ住民の方が相談に見えられてい

ます。会場や日時は、市の広報等で掲載されます。新潟県高齢者総合相談センターの不動産相談業務の定例相談、巡回相談にも協力させていただいております。また、年に1度程度、県民の皆様に向けて外部より講師等を招き講演会の実施をしております。今年は9月26日（金）、新潟市中央区のメディアシップで開催予定です。ご多忙でしょうが時間がありましたら是非足を運んでいただきたいと思います。非常に簡単で申し訳ありませんが以上で終わらせて頂きます。ありがとうございました。

不動産鑑定評価は たとえばこんな時に活躍します



不動産を 賃貸借するとき

ビルやマンションなどの家賃の決定には、貸手も借手も納得のいく賃料にすることが必要です。このような家賃のほか、地代、契約更新料、名義書替料なども鑑定評価の対象です。また、借地権、借家権価格と財産価値判定の根拠としても鑑定評価は役立ちます。

不動産を 担保にするとき

お持ちの不動産を担保に、事業資金などを借りるとき鑑定評価書があれば、借りられる金額の予測がつくなど、便利です。逆に担保を設定するときは、評価額がはっきりしていることが重要です。また、不動産を証券化する場合、不動産鑑定評価書が必要となります。



相続などで 適正な価格が必要なとき

財産相続で一番問題となるのが土地・建物など、不動産の分配です。鑑定評価を受ければ、適正な価格が把握でき、公平な相続財産の分割をすることができます。



資産評価をするとき

土地・建物の評価替えをするとき、あるいは現在の資産価格を知りたいとき、鑑定評価が必要となります。不動産の価格は流動的なものだけに、常にそのときどきの価格を把握しておくことが大切です。



不動産を 売買・(等価)交換するとき

「思いどおりの値がつけば手放したい」と思っているときなど、まず、あなたの不動産の適正な価格を知っておく必要があります。また不動産を買うとき、(等価)交換するときにも、鑑定評価をしておけば、安心して取引をすすめられます。



共同ビルの権利調整や 再開発関連の場合

共同ビルの権利調整や再開発関連の場合は、権利関係が複雑で、煩雑なものです。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要です。