



地区目標 ロータリーに夢をもって行動しましょう!!

クラブテーマ 想像から行動へ～優しさ溢れる出会い (DEI) のクラブ～

◆点鐘：市村 清勝 会長

◆ロータリーソング：なし

◆司会：

◆完全 Zoom 例会



第2954回例会

令和4年9月5日(月)

会長あいさつ

市村 清勝 会長

新型コロナの感染が広がる中、陽性者数の上下はありますが予断を許さない状況だと思っています。他のクラブの状況も確認しながら、まだまだ厳しい環境だと思い今日と来週の2回は「完全Zoom」という決定をさせていただきました。理事会では基準らしきものは作らせていただきましたが、一番大事なのは数の大小よりは皆さんの気持ちだと思っています。立場が違えば言うことも違うし、行動も違うわけであります。多くの方が「この状況ならやって欲しい」という気持ちになった時点で出来るだけ早く「通常例会」が出来るようにしたいと考えています。もう少しだけ我慢をお願いしたいと思います。

今日は建築家アントニ・ガウディの魅力の話をしたいと思います。フランクロイド・ライト、ミース・ファンデル・ローエ、ル・コルビュジェ、この3人が世界3大巨匠と教わりました。しかし巨匠といわれる人を抑えて一番に上がってくるのはアントニ・ガウディです。



私がガウディを知ったのは大学2年19歳の時でした。19歳の時は実際に見たわけではなく建築写真で見ただけです。でもとても衝撃的でした。これってどうやって図面を書くのだろう？どうやって職人に仕事をさせるのだろう。という疑問がフツフツと湧いてきました。

28年前このドラゴンが見たくて建築士会の青年部の人たちと行ってきました。行ったのはいいんですが閉館中。ドラゴンの



近くで遊んでいたら日本人の姿が見えたので「山形の建築士会のもので！」と言ったら田中さんという人が、休館中にもかかわらず、親切に中に入れてくれて、ガウディのオリジナルの図面を見せてくれました。

28年の時を経て、田中さんとFBで再会しました。田中さんはいま69歳。30年以上ガウディの建物を実測し図面を書いています。この度11月に日本に来るといので山形に来て講演をして下さいとお願いをしてみました。興味がある方はぜひご聴講下さい。

弊社のキャッチコピー「最高のものをつくらう」という言葉はこのガウディが弟子たちに残した最期の言葉だと言われています。「諸君、明日こそ最高のものを作ろうじゃないか！」ものづくりをする人たちが忘れてはいけない、持ちつづけなければいけない心だと思自分社長になってから23年間使い続けているコーポレートメッセージです。これからも妥協しないものづくりをしていきたいと思います。

幹事報告

安部 弘行 幹事

- ハオ君の奨学金、8月と9月分を後藤理事にお渡しいたします。
- 8月27日に予定しておりました蔵王トドマツ変更例会ですが、10月8日に延期になりましたのでよろしくお願いたします。
- この例会後、オンラインで理事会を開催いたしますので理事の皆さまはつないだままをお願いいたします。
- 今月のロータリーレートは139円です。

委員会報告

親睦・家族委員会

会員7名、奥様10名、9月に誕生日を迎えられます。おめでとうございます。

ニコニコBOX

〈9月5日〉

及川善大さん／御礼

シクシクさせていただきます。先月25日に私の父善朗が亡くなったことに際し、仙台までお越しくくださった市村会長、安部幹事をはじめ、多くの皆さま方からお心遣いを賜りましたこと、家族を代表して御礼申し上げます。先月31日に葬儀を終え、無事に父を送り出すことができました。父は山形自動車道の建設に携わったことがあり、直近ではロータリアンである朝日測量設計事務所にて仕事をするなど、山形には少なからず縁がありました。そのような父ですの、山形の皆さま方からのお心遣いには父も大変感謝していることと思います。本当にありがとうございました。

飯田喬之さん／県美術展にて入選

陶芸部門で入選しましたのでニコニコします。ぜひ山形美術館にお出かけください。

渡辺隆博さん／山形新聞にて

先日、山形新聞『フロントライン』に載りました。しばらくぶりの方から連絡をいただき、うれしかったのでニコニコいたします。

高嶋 俊幸 さん

[合同会社高嶋不動産鑑定事務所]

私は不動産鑑定士という資格で仕事をしています。不動産鑑定士という資格自体を知らない方がたくさんいらっしゃると思いましたが、私がどういった仕事をしているのか、お話をさせていただきます。

今、山形に鑑定士は21名いらっしゃいます。全国的には8,000人、そのうち3分の1が東京に集中しているというような形になります。よく「不動産鑑定士です」と言うと、土地家屋調査士さんとかかなり間違えられます。

「土地家屋」で「不動産」で、「調査」で「鑑定」で、似たような名前なので、1度は「鑑定士」という認識はしていただけるんですけど、2度目からは「家屋調査士さんですね」というような言われ方をすることがあります。多分それだけあまり一般の方には知られてない。

どういう仕事をしているのかですけれども、不動産鑑定士という仕事が、実はここに書いてあります公的評価と民間評価とあって、2つございます

「公的評価って？」ということですが、例えばここにあります地価公示、これは国が、国土交通省が毎年1月1日時点の価格を公表しております。よく新聞報道で公示地価がどうのこうのという話を聞くことがあると思うんですが、1月1日時点の価格、これはすべての土地ではなくて代表的な、山形市であれば何ポイントかを選定して、その標準的な土地の価格がいくらぐらいです、とそれを把握するために国が行っている仕事、これが一応1つ仕事としてあります。

こちら地価調査という仕事がございます。これは山形県、山形県の場合は山形県から委託という仕事を受けていまして、毎年7月1日現在の価格を出すということで、地価公示と地価調査、ちょうど半年ごとずれています。なので、半年ごとのその変動とか地価の動向を見るためにこういった国と県からの仕事を受けてやっているということです。

相続税路線価評価、これは皆さん一番耳にすることが多いと思うんですが、税務署さんのほうで、路線価と言われているもの、これを査定する仕事を不動産鑑定士がやっています。これも道路にすべて、山形市の場合は狭い道路以外はだいたい路線価と言って価格がふられているんですが、それ全部をやっているわけではなくて、これも標準的なポイントを設定して、その価格を出して、あとは税務署の職員の方が振り分けているというような仕事になります。

もう1つが固定資産税標準地評価と言いまして、皆さまがお持ちの不動産に固定資産税、都市計画税がかけられていると思うんですが、その固定資産税の部分、あくまで標準地ということで代表的なものの価格を出しています。公的評価ということで、鑑定士の場合

は、国で、県で、税務署で、固定資産税は市町村に係るものですので、自治体さんから依頼を受けてこういった価格の評価をしているというような仕事になります。

これにもう1つ、裁判所から競売評価と言いまして、競売物件、購入されたことがある方も多いと思うんですが、あれの基準価格、要はいくらで売り出したらいいのかという基準を査定する仕事も不動産鑑定士が行いません。それと合わせて、自治体が自治体の公有財産を売り出す時もそういった基準価格が必要になりますので、不動産鑑定士に依頼して第三者的な立場から適正な、最初の基準となる価格を決めているというような形になります。

これがいわゆる公的な評価とになりまして、「民間評価って？」ということで、民間の方から依頼されるケースもあります。例えば今社長さんが個人で土地と建物をお持ちで、減価償却ができるので建物だけ会社に移したい、法人に移したいといった時に、その金額が果たして妥当なのか、あまり安かったり高かったりしてしまうといういろいろ税務署的にもあまりよろしくないところもありますので、適正な価格でちゃんと取引されたのかという証明書のなものとして鑑定評価が使われるケースがございます。

あとは、賃料で揉めていたりとか、それこそ係争案件、裁判になってしまい訴訟になってしまった場合に鑑定士がそれぞれ付いて、継続審理が妥当なのかどうかというのを言い争ったり、あとは資産評価ということで、財産の価値がどれくらいかというものを評価する、あと銀行さんから担保評価という形で担保に入れる不動産の時価が果たしてその担保能力がちゃんとあるのかどうかということで正確な評価額を出してもらって、といった依頼も金融機関さんのほうから受ける場合もございます。

不動産投資信託ということで、実物の不動産、通常ですとアパートを持って、経営して、自分でやりくりするというのが一般的な不動産投資なんですけれども、2001年からJリートとあって、いわゆる不動産の証券化という制度というものができました。それに伴ってこのJリートが保有する不動産が每期適切に運営されているかどうかきちんとした評価を求められるケースがありまして、このJリートの資産評価というものに今、東京と大阪を中心とする不動産鑑定士はこの業務が今すごく増えてきています。

私も山形に戻る前まではこのいわゆるJリートの評価、あるいは不動産ファンドが保有している不動産の評価というのを8割9割方やってきていましたので、公的評価というものが山形に来てから初めてしたこととあって、なかなか戸惑った経験がございました。

山形に果たしてこのリート物件があるのかと言われると、オリックス不動産投資法人が持っている山形駅前のリッチモンドホテルさん、あとイオンリートさんがお持ちの山形南のイオン、あれもこのJリートの中に入っています。なので、山形県には2つ今リートの物件があるというような状況です。

ご清聴ありがとうございました。

本日出席 (9 / 5)	会員総数	出席会員数
	100名	51名(全員 Zoom参加)