

R I 第 2820 地区

水海道ロータリークラブ

2009-2010年度 テーマ

増やそう 新しい仲間たち！
開こう 未来への扉を！



2009-2010 年度 R I 会長
ジョン・ケニー

次回例会予定 9月9日 外部卓話
9月16日 休会(定款第6条第1節)

VOL. 47 No. 9 (通算No. 2211)

2009年9月2日(水)例会プログラム

点鐘
君が代・ロータリーソング
ビジター紹介
出席報告
SAA報告
諸報告
幹事報告
会長挨拶
会員卓話 新世代月間に因んで



つくばみらい市結城三百石記念館

写真提供: 秋田政夫会員

2009 - 2010年度

会長 田上 秀雄

幹事 武藤 康之

創立 1963年9月25日

例会場・例会日

〒303-0023 茨城県常総市水海道宝町 2790

常陽銀行水海道支店内 3F

毎週 水曜日 12:30 ~ 13:30 0297-22-1251

事務所

〒303-0023 茨城県常総市水海道宝町 3386

釜久ビル 3F

0297-30-0875 Fax0297-30-0876

E-mail mitsu-rc@lapis.plala.or.jp

URL <http://www.mitukaido-rc.jp/>

9月は新世代奉仕月間です

THE WEEKLY REPORT

例会報告 Vol.47 No.8 (No.2210) 8月26日(水)晴れ (司会 島田 勝委員)

本例会での主な事項

会長挨拶

会員卓話 五木田裕一会員

ピジター

第7分区ガバナー補佐 川北恵一郎様 (龍ヶ崎中央RC)

諸報告

社会奉仕委員会 (石塚利明委員長)



去る8月22日、社会奉仕研究会に出席して参りました。

各クラブの報告事項が主でした。

清水 清カウンセラーより「21世紀は水問題の世紀」のレポートが読み上げられ、みんなで水を守りましょうとのことでした。

幹事報告 武藤康之幹事

週報受理クラブ なし

例会変更通知 なし

水海道ロータリークラブ……9月16日(水) 定款第6条第1節により休会となります。

* 水戸好文ロータリークラブ加盟認証……2009年7月17日(金)、水戸好文ロータリークラブが国際ロータリーに正式に加盟しましたことをご報告いたします。

水戸好文ロータリークラブの加盟を持って、第2820地区は60クラブとなりました。

会長挨拶 松坂興一副会長



田上会長所用の為お休みですので、代わって私からご挨拶申し上げます。川北ガバナー補佐、ご訪問頂きまして有難うございます。会員一同心よりご歓迎申し上げます。

このところ朝夕過ごし易くなって秋の気配を感じる事が出来ますが、日中は未だ残暑厳しい毎日が続いており、どうぞ皆さんにおかれましてはご自愛の程祈念いたしております。

さて、先週例会後に開かれました理事会において、決定いたしました事項についてご報告申し上げます。本年度最重要課題であります会員増強と致しまして、所定の選考過程を経まして理事会に上がってまいりました。二名の候補者について慎重審議の上、理事会と致しまして満場一致をもって入会を承認いたしました。山牟田 博氏、五木田益城氏であります。尚、異議申し立てのある方は書面をもって7日以内に理事会に提出して下さい。

さて、40日間に亘っての総選挙がこの日曜日に投票日を迎えるわけですが、果たしてどのような結果となることでしょうか？ そうした中で、全国的に見ても茨城県は注目されている県です。もともと保守王国と言われ自民党の総体的な地盤であったわけですが、今回はいささか様子が変わったようです。従前の政権交代は自民党内での権力闘争であり本来の政権交代では有りませんでした。今回、もし交代が行わ

9月 は新世代奉仕月間です

THE WEEKLY REPORT

れるのであるならば、まさに他党への移譲であり新しい政治のしくみがスタートすることになるわけです。是非棄権することなく、一票を投ずる事で転換期の生き証人となりましょう。

会員卓話 不動産鑑定とは何か？どんなことをしている職業なのか？ 五木田裕一会員



一般に不動産鑑定士と聞きますと、「どのような仕事をしているか良くわからない」というのが正直なところではないでしょうか。一般の方が普通に生活していく上であまり馴染みがないこの職業、「不動産屋さん」と誤解されることもしばしばで、その内容を説明しても理解されにくいのが実情です。けれど私たち不動産鑑定士の仕事は、実は皆さんの生活や人生、そしてその資産等に深く関わりがあるのです。それをこれから具体的に説明致します。

まず不動産鑑定士とは不動産の鑑定評価に関する法律によって定められた専門職業家で、不動産の評価に関する様々な仕事をしています。

具体的に申し上げますと毎年1月1日現在の地価を判定して公表する地価公示、7月1日現在の地価を評価する地価調査、固定資産税の課税基礎となる評価、相続税評価額(いわゆる「路線価」)等があります。

では先ほどから出てくる「不動産の評価」とは、具体的に何を行うのでしょうか？端的に言えば「不動産の評価」とは「不動産の有する経済価値を貨幣額で表す」ということになります。これだけではちょっとわかり難いと思いますので、もう少しイメージしやすい形でご説明致します。

ここで一度、不動産から離れて、一般的に「物の価値」がどのように形成されていくのかを考えてみたいと思います。例えば皆さんが時計を買いたいと思い、お店を覗いたとします。現代の日本では様々な種類・価格の時計...それこそ数千円程度のものから、数千万円という超高級のものまで販売されております。これらはそのいずれもが時を刻むという点では同じですが、様々な時計を前にした時、皆さんはまず「どの位の品質の時計が、どの程度の価格で売られているか」を見るはずですが、そうすると多少の差はあるものの、一定の価格帯の中に収まっていることが多いことに気付くでしょう。次に自分が欲しいと思う時計に目星をつけ、「手が込んだ作りかどうか」など掛かったと思われるコストと値段が釣り合っているかどうかを検討し、最後に「この時計を買ったとして、長く使えるか、耐久性はどうか、自分に似合うか」といった観点から最終的な判断をするのではないのでしょうか。これらの3つの観点は「比較・費用・効用」の3面から検討を行っていることとなりますが、不動産の鑑定も基本的にはこれと全く同じ過程を踏むことにより、価格を検討します。といえますのは不動産は何も特別なものではなく、一般的な有価物であることにかわりがないからです。

しかしながら、不動産は他の有価物と異なる特徴も有します。その大きな違いが「不動」であることです。一般の物なら足りなければ他から持ってきたり生産したりできますが、不動産はそうはいきません。また余ったとしても他へ持って行けません。となるとどうしても市場は限定的にならざるを得ず、一般的な市場原理が働きにくいという特徴があります。その為、不動産鑑定士という専門家が先ほど述べた「価格の三面性」に則った検討を行うことによって価格を判定する必要が生じるわけです。これを「不動産鑑定士の市場代行機能」と言います。

では具体的にどのような手順に沿って不動産の鑑定評価が行われるのかポイントを見ていきましょう。細かく見ていきますと長くなりますので、ここでは「不動産の価格を形成する要因(価格形成要因)の分析」と、「評価手法」の2点に絞ります。

まず、価格形成要因の分析についてです。「一般的要因の分析」「地域分析」「個別分析」の3つを行うのですが、マクロからミクロへと視点を移動させていきます。

最初に「一般的要因の分析」ですが、これは4つの要因から巨視的に不動産を見ていきます。気候、地質や地盤といった自然的要因、人口動態や世帯分離の状態等の社会的要因、景気動向等の経済的

9月は新世代奉仕月間です

THE WEEKLY REPORT

要因、法律等の行政的要因です。中でも経済的要因の分析がメインとなりますが、これは不動産も有価物のひとつとして経済情勢の変化が価格に影響を与えるからです。その為、今現在景気はどうなっているか、地域経済は好調か不調かなどの分析を行います。また評価作業の最後に調整を行う際、価格の動向が一般的要因から見て妥当かどうか、重要な判断材料となります。

次にその不動産がある場所、つまりその「地域について分析」を行います。地域について分析する必要があるのは、不動産は地域性を有しているからです。つまり地域の中に存在しその地域を構成する一部としてその場所にあるわけです。ですから「そこはどのような地域か」が大きな影響を持つわけです。次にその地域の特徴を見ます。住宅地域なのか商業地域なのか、住宅地域でも旧市内のような従来からの住宅地域か、それとも守谷のような新興住宅地域か、商業地域だとするならば店舗が集まる地域か、事務所が中心なのか、生活をしていく上での道路・上下水道などの公共インフラ、駅やICなどからの距離、行政上の誘導と規制等を調査するのですが、これは地域が異なれば需要者（買主）や価格水準が変わってくるからです。またそれと並行して、その地域において「土地はどの位の大きさを、何に使われているか」を分析します。これは「標準的使用」と呼ばれるもので、評価において極めて重要な部分です。イメージ的には「基準となる点を決める」ことになるのですが、この分析が後々影響を及ぼします。価格水準と利用形態...この点が決まれば、需要者層を予想することが可能です。何に使いたいか、どのくらいの価格で取引されている地域なのか...これらの情報から市場のニーズを考え、鑑定士が判定（市場代行）するのです。

最後に評価依頼のあった不動産そのものについて調査・分析、つまり「個別分析」を行います。面積、地目、形状、間口奥行き、接面している道路等、調査項目は多岐にわたります。ではなぜこのような調査が必要なのでしょう。それはこの不動産はどのような使い方をするのが最も適当か、効率が良いかを判断するため、ここで得た最も相応しいと思われる使用方法を「最有効使用」といいます。では、なぜこのような方法を判断が必要なのでしょう。一般に市場経済の下では需要と供給によって価格が決まりますが、不動産も同じだからです。ある土地に複数の需要者が「欲しい」と手を挙げたとします。それぞれ自分の思った金額（実際に出せる金額）を提示したとすると一番高値を付けた需要者が落札しますが、不動産鑑定評価理論ではこれはこの需要者がこの土地にとって最も有効な使用方法を採用したから、この金額が提示できたと考えます。つまり理論上は、それだけの便益を得られる使用方法を考えた結果だということなのです。そしてこの分析で得た最有効使用と地域分析で判定した標準的使用とを比べその優劣を判定するのですが、最有効使用は標準的使用との関係を重視します。標準的使用と類似の条件であれば標準的使用と最有効使用が一致しますが、条件が異なれば最有効使用と標準的使用が一致しくありません。また道路などその他の条件について標準的使用と比較し、その優劣を判断するのです。

次に評価手法についてみてみます。先ほど時計を例にした説明において、比較・費用・効果の3点を紹介しました。不動産の評価もこれら3つの観点に沿った手法が用意されており、これらを併用して価格を判定しております。

まず「比較」の観点で「取引事例比較法」と呼ばれる手法ですが、文字通り過去において発生した取引事例から不動産の価格を判定する手法です。つまり現時点において評価対象地がどの位の価格で取引されているか、を検討することとなります。この手法では類似の事例を多数収集して適正な事例を選別し、それぞれが持っている個別性を数値化し、優劣を判断するという作業を行います。事例が多く集まればそれだけ精度が向上し事例が少ないと困難な手法ですが、最も多く用いられており、一般的にも理解を得やすい手法なのではないでしょうか。

次に「費用」の観点で「原価法」と呼ばれる手法です。費用はその物の製作過程、つまり過去における投資額です。現時点において同様のものを新たに造るとしたらいくら必要なかを計算し、不動産の価値とする手法です。この手法は、原則的に要した費用以上の値段で売れなければビジネスとして成立しないはずですから、その意味において重要なアプローチです。都心部など地価の高い地域では短期間

9月は新世代奉仕月間です

THE WEEKLY REPORT

で崖地等を造成して宅地分譲やマンション用地とする場合が見られます。開発業者は当然に掛けた費用以上で売れると判断して行う訳です。原価法はこのような造成後間もない土地などには使える手法ですが、反対に従来からの住宅地域などには使えません。理由は、従来からの住宅地域などは時間を掛けて市街地化してきたということで原価計算になじまないからです。ですから、当該手法の適用は断念せざるを得ません。

最後に「効果」の観点で「収益還元法」と呼ばれる手法ですが、これはその不動産が将来生み出すであろうと考えられる価値から価格を判定する手法です。DCF法もこの手法の一つです。その考え方は非常に単純で「(総収益 - 総費用) ÷ 還元利回り = 不動産の価格」という式で表されます。その考え方は古くから採用されており、明治期に地租徴収に当たって土地の価値を求める必要が生じた際に採用されています。現代においてはバブル期以降、土地の転売価値から利用価値へ価値形成が変化したことに伴い、重要視される手法となりました。賃貸用建物はもちろん自宅などの自用物件についても賃貸を想定しこの手法を適用しますが、この手法が有効なのは将来における利用価値、つまり「将来、この土地が稼ぐ力を見て価格に反映できる」という点です。数式として表せるため理論的で説得力もあり、投資用不動産、収益目的不動産の評価には一番向いている手法ですがその一方で将来の収益をどう見通すか、費用はどうかを的確に予想するのは困難を伴います。現実には「昨今の急激な景気後退を総収益・総費用・還元利回りに反映できていたか」と考えると、なかなか困難なのではないでしょうか。予想や想定部分も多く介在する手法でもあるので、これだけに頼るのは少々危険でしょう。また一般的な住宅地、特に自用地の場合、「効果」の点だけでは図れない部分もありますので、特に地方に行けば行くほど、なじむ手法ではないといわれております。また賃貸市場が見込めないような地域、例えば農村部や病院等公共性が高いものには、その適用は困難です。

以上の3つの手法から得られた価格は理論的には一致するものの、現実には差異が生じます。よって調整が必要となりますが、このとき前述した一般的要因の分析結果に照らして異常な結論になっていないか、単価と総額の関係はどうか等の調整・修正を行い、最終的に評価額として決定します。簡単に書きましたが、以上が鑑定評価の主要な部分です。今後鑑定評価書をご覧になる場合、一番大切な評価額はもちろんですが、その過程についてこのようなプロセスを踏んでいることをご理解頂ければ幸いです。

出席報告 (福田克比古委員長)

会員総数	出席者数	欠席者数	賜暇	メーク	出席率
51名	37名	14名	0名	14名	100.00%

ニコニコボックス 北村英明 SAA 副委員長

入金計 ¥23,000 累計 ¥600,000

川北ガバナー補佐、ご苦勞様でした。鈴木(豊)会員

本日の卓話宜しく願います。五木田(裕)会員

五木田会員、卓話頑張ってください。大串会員

五木田裕一会員、本日の卓話楽しみにしています。鈴木(勝)会員

五木田裕一会員、卓話頑張ってください。日刊工業新聞に会社の記事が掲載されました。北村(英)会員

社会奉仕研究会に出席してきました。石塚(利)会員

早退します。山野井・横山・石塚(克) 各会員

先週休みました。島田会員

例会欠席しました。古谷・染谷(秀)・染谷(昭) 各会員

会報委員会

染谷正美委員長

秋田政夫副委員長

上野 博委員

9月は新世代奉仕月間です

THE WEEKLY REPORT

ロータリー青少年指導者養成プログラム(RYLA)

歴史

1959年、オーストラリア、クイーンズランド州は、クイーンズランド州の次世紀を祝うフェスティバルの計画にあたって、地元のロータリアンに援助を求めました。エリザベス二世女王が、当時20代前半だった従妹のアレクサンドラ王女をこの祝賀行事に送る予定であることを知ったロータリアンは、王女と同年代のグループを対象とした活動を行う計画を立てました。アボリジニの言葉で「祭り」または「一緒に楽しむこと」を意味するグンドゥー(gundoo)には、年齢17歳から23歳までの男女300人以上が参加し、大盛況に終わりました。大勢の青年を集めたこの行事の人気に勢いを得たロータリアンは、同じような若者を対象としたプログラムを年に1度行うというアイデアを思いつきました。当時の第260地区ガバナー、アート・ブランド氏は、二つ返事でこのプロジェクトを快諾し、こうして1960年5月2日、RYLAが誕生したのです。

オーストラリアの第258地区と第260地区が共同で委員会を設置し、青少年(14~30歳)に研修を提供し、人格と指導力を磨き、自己開発を助け、良き市民としての資質を育成するというRYLAの正式な枠組みを練り上げました。この枠組みが指針となってRYLAはオーストラリア全土に広まり、さらに、1971年のシドニー(オーストラリア)RI国際大会でRI理事会により国際プログラムとして正式に承認されるに至りました。

1998年には、RYLAは、世界に521ある地区の半数以上の地区が採用するプログラムにまで発展しました。同じく1998年、当時のRI会長、ジェームス・レイシー氏が児童に関する問題を強調事項とし、国際RYLA委員会を任命しました。この委員会は、ロータリーのこの特別なプログラムをさらに改善し、全世界に広げることを使命としていました。さまざまなRYLAでの経験を持つロータリアンが情報やアイデアを交換するためにRI本部に招かれ、参加者は、RYLAをさらに良いプログラムにするには、地域ごとの研修ワークショップを開催するのがよいと意見を同じくしました。

20年前、第520地区が最初のRYLAキャンプを行った後、このキャンプに参加したある若者がRYLAでの自身の経験を、「キャメロット(アーサー王の王国の都)」という一語で言い表しました。RYLA委員長に宛てた手紙の中で、彼はこう述べています。「アーサー王の物語をご存じなら、王が一人の青年の腕の中で息絶える時、こう言ったことを覚えていらっしゃるはずですよ。『キャメロットを知らぬ者に出会ったなら、キャメロットと呼ばれる栄誉ある一時代が確かに存在したのだと、声を大にして伝えなさい』、と」「グンドゥー」が「キャメロット」か？その両方であるRYLAというプログラムを持つ私たちは、何と恵まれていることでしょうか。ロータリーの未来を確かなものとする投資であるRYLAの核心にあるのは、献身、情熱、そして慈愛です。ロータリアンなら誰でも、この素晴らしいプログラムに参加し、人生を変える体験を味わうべきです。

* アービング J. “サニー” ブラウン2000-04年度ロータリー財団管理委員は、この記事が発表された当時、RIのRYLA委員長を務めていました。また、RI副会長および2001年サンアントニオ国際大会委員長も務めた経験もあります。

