

4月は母子の健康月間です

RI 第2820地区

水海道ロータリークラブ



2024-25年度 ステファニー A. アーチック RI会長

例会予定 4月 9日 移動例会 18時～ 野村屋
4月16日 休会

VOL.62 No. 24 (通算No. 2749)

2025年4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

外部卓話 遠山偕成ホールディングス

遠山明良様



写真提供者:青木正弘会員

2024-2025年度 会長 五木田裕一

幹事 大澤 清

創立 1963年9月25日

《例会場・例会日》

〒303-0034 茨城県常総市水海道天満町4684
常総市生涯学習センター2F 研修室

毎週 水曜日 12:30～13:30 ☎0297-22-1111

《事務所》

〒303-0023 茨城県常総市水海道宝町3386
釜久ビル3階

TEL 0297-30-0875 Fax 0297-30-0876

Email mitsu-rc@lapis.plala.or.jp

URL <http://www.mitsukaido~rc.jp/>

4月は母子の健康月間です

例会報告 VOL.62 No.23 (No.2748) 3月26日(水) 晴れ (司会 中山英俊委員長)

本例会での主な事項

◎会長あいさつ

◎会員卓話

瀬戸隆海会員、五木田裕一会員

幹事報告 五木田裕一会長

週報 なし

例会変更 なし

大船渡森林火災支援金を来週より集めさせていただきます。

委嘱状 北村英明米山奨学生カウンセラー



奨学生のお名前は、ヌグロホ、フアドリ 君です。国籍はインドネシアです。

奨学期間は2025/4/1～2027/3/31までの2年間となります。

諸報告

地区ラーニングセミナー 北村英明実行委員長

当日は8時前よりお集り頂きありがとうございました。お褒めの言葉をたくさんいただきました。滞りなく終了することができました。ご協力ありがとうございました。打ち上げは三大セミナーが終わりましたらと思っております。

青木正弘地区幹事

3月23日の地区ラーニングセミナー大変お世話になり、滞りなく終わることができました。残る PETS と DTA 宜しく願い申し上げます。

会長エレクト研修セミナー 古矢 満実行委員長

3月29日・30日、会長エレクト研修セミナーの集合時間は8時です。受付と駐車場係の方にはお声がけさせていただきました。よろしくお願いいたします。

地区研修・協議会 染谷秀雄実行委員長

ボックスへ役割分担を入れさせていただきました。全員参加でお願いします。実行委員会の方は前日の準備もよろしくお願いいたします。

会員増強委員会 染谷正美委員長

新会員の推薦をお願いします。ボックスを置きますのでご協力宜しくお願いします。

職業奉仕委員会 齋藤政博委員長

4月7日の職場見学会ですが、白井石油さん前7時30分集合です。宜しくお願いします。

4月は母子の健康月間です

親睦活動委員会 石塚 徹委員長

4月23日の観劇会(相撲観戦)ですが、席がまだありますので検討をお願いします。

会長挨拶 五木田裕一 会長



皆様こんにちは。3月第3回例会のご挨拶を申し上げます。

今年も桜が開花しました。高知市から開花し、昨日 24 日、東京でも開花宣言が出されました。春本番はすぐそこです。

まずこの前の日曜日、地区チームラーニングセミナーが開催されました。大変良い天候のもと、瀬戸年度の三大セミナーが開始されたわけですが、北村実行委員長をはじめ、副委員長の皆様、各種担当を持たれた皆様、ご参加の皆様、大変お疲れ様でした。今度の土曜日には PETS が行われます。多数のご参加をお願い申し上げます。

さて本日は、この後に私が卓話を行う予定でおります。内容ですが、3/19 に発表されました令和7年地価公示についてです。その前段階として、地価公示とは何か、についてごく簡単に触れたいと思います。

地価公示は法律に基づき行われる事業です。1地点につき2名以上の不動産鑑定士等の評価を求め、土地鑑定委員会で調整して決定するとされております。よって評価精度が高い評価となっております。評価地点はどこでも良いというわけではなく、必要な要件を具備する必要があります。

正確な表現ではないかも知れませんが、行政主導の評価を「公的評価」と称します。公的評価は「多くの地点を継続的に、多数の鑑定士が一斉に評価を行う」という特徴を有します。その過程で最重要視されるのが、各地点間の価格バランスです。多数の地点について横の連携がなくバラバラに評価していたのでは、地域的な価格バランスが崩れかねません。そこで分担して資料を作成し、定期的に集まり、一地点ずつ価格を検討し、共通理解を図ります。評価書作成は、年末年始を挟み1月中旬まで続きます。これらの作業ですが全国統一したスケジュールが組まれており、遅れは絶対に許されません。

さてこのように決まる地価公示価格ですが、皆様に注目して頂きたいことが2点あります。一つは絶対的な価格、もう一つは変動率です。価格そのものは、ある時点の価格です。地価公示は1月1日午前0時とされております。このときに「1 平米あたりいくらだった」というものです。一方変動率ですが、文字どおりこの1年間における価格変動を示しております。上昇したのか或いは下落したのか、それもどの程度なのかで、今後その地域に対する見通しは大きく変わってきます。

以上のように、地価公示をご覧になる際は価格と変動率の両面に注目頂ければと思います。本日もよろしくお祈り申し上げます。

会員卓話 瀬戸隆海 会員・五木田裕一 会員



第2820地区

ガバナーになるまで

瀬戸隆海

ノミニー・デジグネットからノミニーへ

- | | |
|---------|--|
| 2023年3月 | ガバナーノミニーデジグネットとして推薦を受ける |
| 4月 | ガバナーノミニーデジグネットとして地区研修協議会にて紹介を受ける |
| 5月 | 日本のロータリー活性化セミナーでデビュー |
| 7月 | ガバナー懇談会に出席
国内歴代ガバナーの集まり・新年度への決起集会 |
| 11月 | ロータリー研究会に出席
この場でガバナーとしての実質的な研修のスタート |

ノミニーからエレクトへ

- | | |
|---------|--|
| 2024年5月 | 地区活性化セミナーに出席 |
| 7月 | ガバナー懇談会に出席
全国青少年交換委員会出席 |
| 9月 | ガバナーエレクトラーニングセミナー |
| 12月 | ガバナー研究会
ガバナーエレクトラーニングセミナー
財団セミナー |
- この間に、My ROTARYでの研修。

エレクトからガバナーへ

- 2025年2月9日～ 国際協議会に出席
- ガバナーになるには日本での研修及び国際協議会の研修は必須**
理由はともあれ廃止した場合は、理事による補講が求められる。
国際協議会が過ぎた後死亡や退会になった場合は、前年度ガバナーが引き継ぐのが通例。この場合でも、理事による補講が求められる。

地区における三大セミナー

- 地区チームラーニングセミナー(DTLS)
地区チームとは地区役員から地区委員のことで、ガバナーエレクトが国際協議会で受けた次年度副会長の方針を地区チームに対して伝える。そして、地区としての取り組みを発表。
- 会長エレクトトレーニングセミナー(PETS)
地区内クラブ会長に対して、ガバナーエレクトが国際協議会で受けた次年度副会長の方針を会長エレクトに対して伝える。そして、地区としての取り組みを発表。
クラブ会長に就任するにあたっては必須

4月は母子の健康月間です

地区における三大セミナー

- ・地区研修・協議会(DTA)
地区研修としては最大規模。
地区内クラブの委員長に対して、ガバナーエレクトが国際協議会で受けた次年度RI会長の方針及び地区としての取り組みを詳細にわたり伝える。

地区委員はクラブの応援団であり、クラブ活動の支援を行うべきである。

地区とガバナー輩出クラブとの関係

- ・三大セミナーや地区大会の主催は、地区であります。しかしながら規模が大きいこともあり、ガバナー輩出クラブがホストクラブとなり実質的な運営はホストクラブに委ねられています。
- ・地区戦略委員会では、会員が少ないクラブでもガバナーが輩出できるよう、三大セミナーや地区大会の運営を、地区内に委員会を設置し運営してはどうかといったような検討も進められています。



令和7年地価公示について

所属分科会：茨城第1分科会
不動産鑑定士 五木田裕一

本日の概要

- ・令和7年 地価公示実施状況
- ・全国的な地価動向
- ・茨城県内の地価動向
- ・常総市（県西部）およびつくばみらい市（県南部）の地価動向

実施概要

- ・ 根拠法令 ⇒ 地価公示法（昭和44年 法律第49号）
 - ・ 全国26,000地点について、1月1日時点の価格を評価 ⇒ **定時定率評価**を行う
 - ・ 評価地点は、原則として**毎戸数5戸以内**（法定要件を充足すること）
 - ・ 評価員数：2,232名（全国の鑑定士 約8,700人）申請後審査を経て委嘱
 - ・ 公約評価の代表 ⇒ **取引に換算を与える（地価公示法第1条 目的）**
相続税・贈与税や固定資産税評価に直接
故に評価結果は極めて重要視される
- ※ 全国一斉に実施する。よってスケジュールは国主導で厳密に決められる。

全国の実況

全国平均で、住宅地・商業地のいずれも**4年連続で上昇幅が拡大**

- ・ 全国全用途平均 +2.7% ↑ (RO6: +2.3%)
- ・ 全国住宅地平均 +2.1% ↑ (RO6: +2.0%)
- ・ 全国商業地平均 +3.9% ↑ (RO6: +3.1%)

全国の実況

- ・ 上昇率は次のとおり
- 東京都都区部 住宅地+4.2% (+3.4%) 商業地+8.2% (+5.6%)
- 大阪圏 住宅地+2.1% (+1.5%) 商業地+6.7% (+5.1%)
- 名古屋圏 住宅地+2.3% (+2.8%) 商業地+3.8% (+4.3%)
- 地方圏 住宅地+1.0% (+1.2%) 商業地+1.6% (+1.5%)

全国の実況

- ・ 全国住宅地 上昇率上位3位
- 「富良野-4」 65,000円/㎡ +31.3%
- 「白馬-1」 20,600円/㎡ +29.6%
- 「高古島-6」 13,300円/㎡ +23.1%
- ・ 全国住宅地 下落率上位3位
- 「輪島-2」 21,900円/㎡ ▲14.5%
- 「輪島-1」 24,000円/㎡ ▲14.0%
- 「珠洲-2」 8,250円/㎡ ▲13.6%

全国の実況

- ・ 全国商業地 上昇率上位3位
- 「千歳5-4」 128,000円/㎡ +48.8%
- 「千歳5-3」 170,000円/㎡ +42.9%
- 「千歳5-2」 104,000円/㎡ +36.8%
- ・ 全国商業地 下落率上位3位
- 「珠洲5-1」 11,900円/㎡ ▲16.8%
- 「七尾5-2」 42,800円/㎡ ▲10.8%
- 「石川志賀5-2」 12,900円/㎡ ▲9.8%

全国の実況

- ・ 最高価格地
- 住宅地
「港-4」 5,900,000円/㎡ +10.3%
東京都港区赤坂1丁目14-11（住居表示）
- 商業地
「中央5-22」 60,500,000円/㎡ +8.6%（山野楽器本店）
東京都中央区銀座4丁目5-6（住居表示）



中央5-22：東京都中央区銀座4丁目 5-6

茨城県の実況

- ・ 県内を4つのブロックに分割
第1分科会：県南 第2：県西 第3：県央～鹿行 第4：県央～県北
- ・ 評価地点数：687地点
- ・ 評価員数：41名（原則70歳定年だが、茨城県は75歳まで延長）

茨城県の実況

- ・ 用途別価格最上位地点
- 住宅地「つくば-29」 242,000円/㎡ +11.6%
（つくば市竹園1丁目8番2）
- 商業地「つくば5-3」 345,000円/㎡ +12.8%
（つくば市竹園1丁目6番1）
- 工業地「守谷9-1」 43,900円/㎡ +10.5%
（守谷市緑2丁目27番1 ほか）

茨城県の実況

- ・ 変動率上位
- 住宅地「守谷-1」 130,000円/㎡ +13.0%
（守谷市百合ヶ丘2丁目2765番1 ほか）
- 商業地「守谷5-4」 263,000円/㎡ +11.9%
（守谷市中央4丁目12番19）
- 工業地「つくばみらい9-1」 27,800円/㎡ +10.8%
（つくばみらい市福岡2505番1）

茨城県の実況

- ・ 変動率下位
- 住宅地「日立-7」 23,300円/㎡ ▲2.9%
（日立市諏訪町4丁目87番）
- 商業地「利根5-1」 15,400円/㎡ ▲3.1%
（利根町大字布川1459番1 ほか）
- 工業地「日立9-2」 23,600円/㎡ ▲0.4%
（日立市田尻3丁目920番10 ほか）

常総市の状況【全16地点中横ばい～上昇が9地点】

- ・ 全用途 価格上位3位
- 「常総5-2」 38,200円/㎡ ▲0.8% 水海道淵頭町（国道294号沿い）
- 「常総5-1」 33,800円/㎡ ▲0.6% 水海道栄町（市街地中心商業地）
- 「常総-4」 30,000円/㎡ ±0.0% 水海道淵頭町（水海道駅南口付近）
- ・ 全用途 変動率上位3位
- 「常総9-2」 24,500円/㎡ +2.1% 内守谷町（県道つくば野田線沿い）
- 「常総9-1」 22,500円/㎡ +0.4% 大生郷町（大生郷工業団地内）
- 「常総-4」 30,000円/㎡ ±0.0% 水海道淵頭町（水海道駅南口付近）

常総市の状況

- ・ 価格変動の要因
- (地価上昇～横ばいの要因)
 - ・ 比較規模の大きな倉庫用地の確保が可能（IC2カ所比較的区近接）
 - ・ 守谷市やつくばみらい市と比較し安価な地域（内守谷町きぬの里地区）
- (地価下落要因)
 - ・ 水害リスクの懸念
 - ・ 中心市街地は、短期的な商業収益性の回復が困難

つくばみらい市の状況【全15地点中横ばい～上昇が10地点】

- ・ 全用途 価格上位3位
- 「つくばみらい5-1」 160,000円/㎡ +5.3% みらい平地区
- 「つくばみらい-11」 140,000円/㎡ +6.1% みらい平地区
- 「つくばみらい-12」 137,000円/㎡ +6.2% みらい平地区
- ・ 全用途 変動率上位3位
- 「つくばみらい-4」 94,000円/㎡ +11.0% みらい平地区
- 「つくばみらい9-1」 27,800円/㎡ +10.8% 福岡工業団地
- 「つくばみらい-11」 137,000円/㎡ +6.2% みらい平地区

つくばみらい市の状況

- ・ 価格変動の要因
- (地価上昇要因)
 - ・ 人口増加（TX効果）
 - ・ 交通インフラ整備による利便性の向上
 - ・ 利便性に比して地価が割安（都心まで1時間以内）
 - ・ 自然災害リスクの少なさ（みらい平地区および福岡地区内新規工業団地）
- (地価下落要因)
 - ・ 水害リスクの懸念
 - ・ 農村部の少子高齢化

4月は母子の健康月間です

ありがとうございました

一般社団法人 茨城県不動産鑑定士協会所属
副会長 五木田 裕一

出席報告 淀名和茂彦委員長

会員総数	出席者数	欠席者数	出席免除	メーク	出席率
50名	32名	15名	3名	15名	100.00%

ニコニコボックス 鈴木勝久委員 入金額 47,000円 累計 1,407,000円

先日の地区チームラーニングセミナー大変お疲れ様でした。 五木田会員

DTLS 大変お疲れ様でした。残る PETS、地区協と担当の方々含めがんばりましょう。 石井会員
地区ラーニングセミナーご苦勞様でした。さすが水海道クラブです。次は PETS です、皆様ヨロシク
北村(仁)会員

先日のセミナーでは大変お世話になりました。 瀬戸会員

3月23日の DTLS は水海道ロータリークラブの皆様方のご協力で無事終わることが出来ました。感謝申し上げます。次は29日30日の会長エレクト研修セミナーでもご協力のほどよろしくお願ひします。

青木(正)会員

DTLS 大変お疲れ様でした。なんの問題もなくおほめの言葉も頂きました。後の2つのセミナーも皆で盛り上げましょう。 北村(英)会員

地区ラーニングセミナーご参加のお疲れ様でした。おかげ様で無事終了することができました。ありがとうございました。 松坂(武)会員

DTLS 多くの方に御協力いただきありがとうございました。 宮代会員

皮きりのセミナー立派でした。 青木(清)会員

先日は地区ラーニングセミナーご苦勞様でした。 秋田会員

DTLS ご苦勞様でした。良くできました。次は PETS です。よろしくお願ひします。 熊谷会員

DTLS ご苦勞様でした。 斎藤(広)会員

今週の PETS 宜しくお願いします。 古矢会員

地区ラーニングセミナーお疲れ様でした。2週連続ロータリーバッチを落としてしまいました。石塚(利)会員
地区ラーニングセミナーお疲れ様でした。 染谷(正)会員

地区研修・協議会参加よろしくお願ひします。早退します。 染谷(秀)会員

本日も宜しくお願いします。 宮本会員

人事異動有、4月より牛久支店となります。皆様お世話になりました。2日の例会は出席できませんが、9日の移動例会にて後任者と出席致します。瀬戸エレクト、五木田会長卓話よろしくお願ひ致します。

中嶋(利)会員

早退します。 白井・鈴木(茂) 各会員

ラーニングセミナー欠席、皆様ご苦勞様でした。 大塚会員

例会欠席しました。 鯉沼会員

会報委員会 松坂興一委員長 宮代 尚副委員長 青島弘典委員

4月は母子の健康月間です

地区チームラーニングセミナー

於：ホテルグランド東雲 2025年3月23日(日)



ご協力いただき感謝申し上げます。

青木正弘地区幹事