

# ROTARY CLUB OF NAGOYA MEINAN WEEKLY REPORT 2012-2013



奉仕を通じて

## 平和を

田中作次

2012-13年度  
国際ロータリー会長

### 名古屋名南ロータリークラブ

■承認 / 1991年3月8日 ■例会日 / 火曜日・PM6:30 ■例会場 / 名古屋マリオットアソシアホテル  
■会長 / 宮崎 良一 ■幹事 / 坂本 晃 ■会報・雑誌・広報委員長 / 東山 直史  
■事務局 / 〒450-6002 名古屋市中村区名駅1丁目1番4号 名古屋マリオットアソシアホテル 2202号  
TEL.052-586-2043 FAX.052-586-2054

URL <http://www.meinan-rotary.com> E-mail [info@meinan-rotary.com](mailto:info@meinan-rotary.com)

## 第1012回

2012年8月7日(火) 晴 第6回

～ 会員増強及び拡大月間 ～

斉唱 君が代・奉仕の理想  
出席 会員 59名 (出席率算入人数 54名)  
出席 41名 出席率 75.93%  
前々回補填率 98.25% (7月24日分)  
ゲスト (株)桜木不動産コンサルタント  
取締役 武藤 悠史さん  
あしなが育英会 相原 亜美さん  
堀井 万裕さん

### 8月の誕生日

2日 有川 英敏さん 11日 三浦 和人さん  
14日 加藤 英敏さん 24日 宮本 浩史さん

### 配偶者誕生日

2日 鈴木光世子さん 13日 太田加代子さん

### 8月の結婚記念日

10日 浅井 浩さん 12日 白藤 憲雄さん

### 会長あいさつ

会長 宮崎 良一さん

皆さま、こんばんは。今日は、武藤正行さんの卓話です。

今年度これからはじめる「聞いてよかった役に立つ卓話シリーズ」第1弾です。鑑定業務として現在の武藤さんの状況や鑑定のしくみについてお話していただきます。



鑑定といいますと、なんでも鑑定団というテレビ番組が思い浮かびます。その番組で注目されているのは、物の良否や真贋、値段の価値だけに集中していますが、価値自体は極めて相対的なものだと私自身は思っております。人によって価値の基準が全く違うという意味で相対的だと思います。また、価値自体は、状況によっても相対的であると思います。

今日は、不動産の社会的な適正価値ということを中心にお話ししていただきたいと思っております。

### ニコボックス

本日合計 22,000円 累計 146,000円

### 幹事報告

副幹事 本多 利郎さん

1. 次回8月14日は休会です。
2. 事務局は、8月13日から8月17日まで休みです。
3. 海外出張届けが、鈴木清詞さんから出ています。平成24年8月7日から8月14日までオーストリア・チェコ・ブルガリアへ出張です。

### 委員会報告

■ I.M. 実行委員会 副委員長 川辺 清次さん

皆さま、こんばんは。6月にI.M.を開催したときの余剰金の遣い道として、あしなが育英会に寄付することにご了解いただきました。

本日、二人の学生さんに実行委員長の山本さんから寄付の目録を贈呈したいと思います。当初は、東日本大震災遺児奨学金と東北レインボーハウス建設資金の両方に寄付する予定でしたが、全額東北レインボーハウス資金へ寄付致しました。



岐阜聖徳学院大学 相原 亜美さん

ただ今ご紹介に預かりました岐阜聖徳学院大学3年の相原亜美と申します。本日はこのような場にご招待いただきましてありがとうございます。また、多くのご寄付をありがとうございます。

私は6歳の時に父を亡くし、奨学金を借りて大学まで進学した遺児学生の一人です。

あしなが育英会が給付した特別一時給付金は、一律200万円交付することが出来ました。本日いただいたご寄付は、東北レインボーハウスの建設資金として寄付していただきました。

このようなご寄付が、子供たちを長期支援するためにとっても大切に支えられています。本当にありがとうございました。

愛知工業大学 堀井 万裕さん

はじめまして、愛知工業大学3年の堀井万裕です。私は、中学3年の時に父を肝硬変で亡くしました。高校受験目前だったので進学を諦めようと思いました。しかし、あしなが育英会の奨学金で大学へ進学し、建築士になるという夢をもって勉強に励むことが出来ています。

今私たちは、夢を叶えたい進学したい子供たちのために、あしなが学生募金を年に2回行っていきます。もし見かけた時には、募金のご協力をよろしくをお願いします。

## アンチエイジングエクササイズ

中村 勝さん

## 会員卓話

武藤 正行さん

私の仕事は、不動産鑑定士という仕事です。あまり馴染みのないマイナーな仕事です。全国に約7,500名いて、ここ愛知には約300名います。

この仕事はよく準公務員のようにだといわれます。報酬の7、8割ぐらひは役所からいただいていますし、これから話します仕事には定年があるのでそのようにいわれるのかもしれませんが。

日経新聞を見ていただきますと、土地価格は5つも価格があると書かれています。1つは実際に不動産市場で取引される売買価格で、あとの4つは公的価格と言われています。この公的価格は我々不動産鑑定士が携わっています。

1つは、毎年1月に標準地を不動産鑑定士が鑑定して、その価格を3月に発表する地価公示価格です。2つめは、都道府県が実施している、地価調査価格です。3つめは、国税局が実施している、相続税ならびに贈与税のための路線価です。4つめは、固定資産の評価価格です。

私は、昭和53年からこの地価公示と地価調査に携わっていますが、昭和60年代に入ると土地の価格が非常に上がりました。その時に実勢価格が上がり、地価公示、地価調査の価格が上がりましたが、保有税としての相続税と固定資産税の評価は余り上がりませんでした。

保有税が安いと供給が出ません。物の価格は、需要と供給で決まりますので需要があつて供給がないと土地の値段が上がります。そのため、相続税、国土の路線価と固定資産の評価を上げなければいけないという議論がされました。

そして、平成元年に土地の憲法ともいべき土地基本法が制定されました。制定される折りに、公的評価、地価公示、地価調査、国税局の路線価、固定資産評価の一元化が議論になりました。ところが、実際には公的土地評価間の適正化、均衡化という形で条文に書かれる事になりました。

地価公示は当時の建設省、国税局は大蔵省、固定資産評価は当時の自治省と各省庁がバランスをとって行っていくということになりました。自治省と国税局は鑑定評価を導入することにし、我々不動産鑑

定士に全部委嘱することになりました。

私は、週に4日ほど裁判所に行っています。1つは調停委員としての仕事です。土地基本法の中で借地人と借家人の権利が非常に強すぎるため、土地の供給がされないということで借地法、借家法、建物保護法を1つにして借地借家法に改正されました。同時に地代や家賃のもめ事はいきなり訴訟に出さず、調停をしなければならない調停前置主義を採用しました。そこで、不動産鑑定士である我々に調停委員の委嘱がされました。

次に中日新聞の記事の競売についてですが、昭和55年に競売法から民事執行法にかわって現在に至ります。競売の評価人を我々不動産鑑定士がしています。債権者が裁判所に競売申し立てをすると、裁判所は競売開始決定の囑託登記をします。同時に執行官には現況調査命令を出し、我々評価人には評価命令がきます。執行官は強制立ち入り権がありますので、抵抗されると警察官を呼んで中を調査します。鍵がかかっている時は、鍵を開錠して中に立ち入ることもあります。

以前この卓話で物の二重売買のお話をしたことがあります。1つの物を二人に売ってしまった時どちらのものになるかということ、民法178条で動産は先に引き渡した方ものになります。不動産では登記をもって対抗要件とすると民法177条に書いてあります。登記というのは、不動産にとって非常に大切なことです。

では、登記に公信力がないということをご存知でしょうか。例えば、宅地100平方メートルと書かれていても、100平方メートルあることを証明しているわけではなく、宅地100平方メートルと書かれていることを証明しているだけです。

ある事案で、AさんからB子に所有権が移り、B子から建売業者に移り、建売業者から建売を買ったDさんへ。当然自分の所有になったと思っています。

ところがAさんとB子との間にトラブルがありこの売買が取り消されました。すると、登記名義がAさんにもどってしまい、AさんからDに対して建物を取り壊して土地を明け渡し請求が出来ます。Dさんは最高裁まで争って結局負けてしまいました。

Aさんは余りにもDさんが気の毒と思い賃料相当額損害金を払って占有を認めました。しかしDさんはローンと地代まで払うことになり結局支払うことが出来なくなり、建物を差し押さえられて競売にかけられすべてを無くしてしまいました。

ですから、登記に公信力がないということを頭にインプットして、不動産の売買のときには注意して取引をしていただきたいと思います。ありがとうございました。

### 第1014回例会(8月28日)のご案内

ゆったり例会

於：松山閣「松山」名古屋ミッドランドスクエア店

■ 8 月度理事会 議事録 ■

報告者 本多 利郎さん

日時 2012 年 8 月 7 日(火) 17:00 ~  
場所 名古屋マリオットアソシアホテル  
17F『パイン』

出席者 宮崎、加藤、浅井、白藤、本多、  
森田、鈴木、加藤、朝比、川村、  
児島、大橋

17名中12名参加

◎審議事項

- 一、出席免除申請の件 <副幹事 本多 利郎さん>  
加藤 宜之さん 出席免除申請  
⇒ 承認

◎協議事項

- 一、緑区制 50 周年記念事業への賛助金の件  
<副幹事 本多 利郎さん>  
次回 審議事項とする。
- 一、南区協賛のお願いの件  
<副幹事 本多 利郎さん>  
次回 審議事項とする。

◎報告事項

- 一、プログラムの件  
<会場運営・プログラム委員長 児島 徳和さん>  
8/7 委員会担当卓話 (会員増強・職業分類委員会)  
⇒ 会員卓話 武藤正行さん  
8/21 会員卓話  
⇒ 委員会担当卓話 (会員増強・職業分類委員会)  
会員増強・職業分類委員長 木下福郎さん  
9/4 委員会担当卓話 (新世代奉仕委員会)  
地区新世代奉仕委員長 (田原 RC) 秋田敬治さん  
による卓話  
9/11 会員卓話  
坂本 晃さん
- 一、8/28 ゆったり例会の件  
<親睦活動・家族委員長 大橋さなえさん>  
松山閣「松山」名古屋ミッドランドスクエア店  
18:30 ~ 20:00 の予定

◎その他

- 一、9/18 ガバナー補佐訪問の件  
<会長 宮崎 良一さん>  
ガバナー補佐訪問時のクラブアッセンブリーは役員・理事・委員長出席義務
- 一、米山寄付、財団寄付についての説明を 10 月 16 日に行う。

※次回のご案内

9 月 4 日(火)  
名古屋マリオットアソシアホテル  
17 F「パイン」 17:00 ~