

No. 24

令和5年6月発行

# 鑑定かごしま

不動産鑑定士の会報誌

KANTEI KAGOSHIMA 2023



## 令和5年鹿児島県の地価動向

令和5年九州・沖縄地価ヒストリー

奄美市…【交通インフラ整備が進む市町村】

KAGOSHIMA Association of Real Estate Appraisers

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

<https://www.kagoshima-kantei.com/>

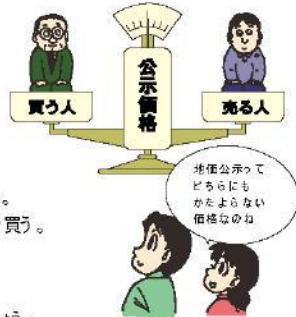
|                          |   |                   |    |
|--------------------------|---|-------------------|----|
| 目次                       | 「地価公示」とは？   |                   | 2  |
|                          | 令和5年地価公示における<br><b>鹿児島県の地価動向</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>■1. 地価動向の特徴と要因</li> <li>■2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳</li> <li>■3. 特徴的な地点の地価動向とその要因</li> </ul> | 代表幹事 <b>大吉 修郎</b> | 3  |
|                          | 【交通インフラ整備が進む市町村】<br><b>奄美市</b>  | 広報委員長 <b>石田 修</b> | 7  |
|                          | 協会活動この1年  |                   | 9  |
|                          | 委員会だより<br>「清掃ボランティア活動」  | 総務委員長 <b>木下 登</b> | 10 |
|                          | 不動産鑑定士無料相談会を振り返って   | 広報委員 <b>柳元 健吾</b> |    |
| 鹿児島専門士業団体協議会による<br>合同相談会 | 広報委員長 <b>石田 修</b>   | 11                |    |
| 九鑑連研修会                   | 調査研究委員長<br><b>平良 義文</b>   |                   |    |

# 「地価公示」とは？

土地には様々な特徴があります。土地は動かすことの出来ない資産のため、土地の大きさや形状、利便性や行政的条件などで価値が変わっていきます。また、売買するに当たっては、当事者間の事情でも左右され、価格はバラバラになり、どの価格が適切であるのか一般の人には判断が難しくなってしまいます。

その場合に、客観的な基準価格の目安として活用できるのが地価公示です。

地価公示は、毎年1月1日時点における標準地の正常価格を示しています。(正常価格とは、特殊な事情における価格の変動がないものを指します。)



### 【例】

- 早く売りたいがため安く売れる。
- 欲しい土地であるため高くで買う。といった事情等。

※1月1日時点での価格になるため、1月1日以降は土地動向を考慮しましょう。



また、地価公示は土地だけの価格を示しています。建築方法や使用材料の違いや築年数、規模、管理の仕方などで建物の価値は差が出てしまい、土地本来の価値が示せなくなってしまうため、建物がない更地としての評価をしています。



## どういったところが地価公示地点になるのか？



地価公示は、その地域の様々な条件を考えて、その中で標準的な土地を地価公示の対象としています。住宅向きや商売向きといった用途や、駅に近いところや遠いところなどいろいろな地点が設定されています。

## 地価公示に書かれている内容とは？

- 登記情報に則った所在及び地番、並びに住居表示
- 駅やバス停等、主な交通施設との距離
- 上下水道、ガスなどの整備状況
- 最寄りの公共施設や商業施設等、周辺の土地の利用状況
- 地積や形状、そのほか法令の制限
- 道路との接面状況、道路幅

その土地の大きさや形状、周辺の状況や駅までの距離、ガス・上下水道の整備状況によって、住みやすさや商売のしやすさが変わってくるため、地価公示にはそういった条件が公示されています。



## 誰が価格を決めているのか？

公示価格は、1地点について2名の不動産鑑定士が各自別々に現地を確認し、周辺の利用状況が1年間にどのように変化してきたかを調査します。そして、最新の土地取引の事例や、商業地やマンション用地などでは収益の見通しの分析を行い、価格の評価を行います。さらに、地点間や地域間のバランスも検討して、国土交通省の土地鑑定委員会が公示価格を決定しています。公示は3月に行われ、国土交通省の土地総合情報ライブラリーから、だれでも閲覧する事が出来ます。



## 地価公示の役割

地価公示は、一般の土地取引の際の目安とされたり、不動産鑑定士等の鑑定評価や公共用地の取得価格などを決める際のよりどころとなるなど、いろいろな役割、大切な役割があります。公的評価の均衡化・適正化の観点から、相続税評価や固定資産税評価の目安として活用されているとともに、土地の再評価に関する法律、国有財産、企業会計の販売用不動産の時価評価の基準としても活用されています。

# 鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
大吉不動産鑑定士事務所

## 大吉 修郎



### 1. 地価動向の特徴と要因

#### 【住宅地】

##### ① 県全体の地価動向と要因

• 鹿児島県の平均は、昨年の▲1.0%から▲0.8%になり、下落幅は0.2ポイント縮小したが依然下落が続く(25年連続)。

##### ② 県庁所在地の地価動向と要因

• 鹿児島市は、上昇地点が39地点、横這い地点が12地点、残り15地点が下落、市全体としては+0.3%増となった(R4+0.1%→R5+0.4%)。

• 市内では開発が進む鹿児島中央駅周辺部の地域(上之園・武地区等)及び市電沿線の平坦地(荒田地区等)に対する需要が根強く、上昇傾向となっている。これら地区では、利便性の高さから戸建住宅用地、投資用賃貸マンション用地、駐車場用地などいずれも需要は旺盛。新築分譲マンションは販売価格が高止まりしていることから(坪約196万円)、購入できる層に限られ供給が少ない(年200戸を下回る)ことも土地に対する需要を後押ししている。鹿児島中央駅西地区ではJR九州が大型複合施設を建設中(2023年春開業予定)、その後分譲マンションも計画されており、期待感が高まる。

• 郊外部の高台の大型住宅団地のうち、市街中心部に近く、小学校や商業施設等整備された品等の高い住宅地域については、敷地を2分割しての建て替え需要も旺盛で、地価は上昇傾向にある。一方で、郊外部で街路条件に劣る市北部の住宅団地については、需要は弱く、地価は横這いから下落傾向となっている。

• 南部谷山地区では谷山駅周辺部で土地開発事業が進行中で街並みが一新され、戸建住宅、賃貸マンション用地として需要が旺盛。南部郊外部の比較的安価だった地域でも、割安感から戸建住宅分譲地への需要が堅調で、上昇する地点が見られるようになった。市中心部の地価及び分譲マンション価格が高騰したことも需要を後押ししている。

##### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

• 主要市である、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市においては地価の下落傾向が続くが、始良市は上昇傾向に転じた。薩摩川内市、霧島市においては下落幅は0.2ポイントの縮小となっている。

• 鹿屋市・薩摩川内市では郊外部では下落傾向が続くものの、市中心部での地価は地価が微増に転じたり、下げ止まる地域も見られるようになった。

• 霧島市は利便性の高く戸建分譲の進む国分の中心平坦地区では上昇地点も存するが、旧合併町は依然弱く下落傾向。

• 人口の微増傾向が続く始良市は、イオンタウン始良に近く利便性の高い市役所周辺の中心部が堅調であるも、旧町部で下落している。

##### ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

• 奄美市に隣接する龍郷町は、ベッドタウン的要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であったため需要を喚起し、昨年同様、上昇傾向にある(+2.6%→+2.5%)。ターン、島内移動により、人口も増加傾向にある。

#### 【商業地】

##### ① 県全体の地価動向と要因

• 景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により平成4年より32年連続の下落である。平均変動率の下落幅は0.2ポイントの縮小(R4▲1.3%→R5▲1.1%)。鹿児島市中心商業地域においては、鹿児島中央駅、天文館周辺で再開発事業を受けて需要が堅調、上昇地点が見られる一方、飲食店街では一部コロナ禍の影響で下落している。

##### ② 県庁所在地の地価動向と要因

• 鹿児島市の平均変動率は2年程の微増傾向を経て、一昨年微減に転じ、昨年、今年と微増傾向となっている(R4+0.1%→R5+0.5%)。

• 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。令和3年6月、鹿児島中央駅東口広場の南側に再開発事業による大型複合施設がグランドオープン、駅東側地区での取引が堅調で、地価は上昇傾向。

• 高麗町では再開発事業(病院、ホテル、マンション、商業施設等)が進捗中で、周辺の高麗町、荒田地区などの路線沿いの商業地域もテナント、賃貸マンション等の需要が底堅く、地価は上昇傾向である。

• 市南部の谷山地区では、価格水準が低かったこともあり、またコロナ禍の回復後を見据えて需要も戻りつつあり地

価は横這いから上昇傾向。

### ③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。
- 郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。

### ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- その他特徴的な変動率を示した地点は見られない。概ね前年の傾向を踏襲している。

## 【工業地】

### ①県全体の地価動向と要因

- 工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、平成11年より21年連続の下落であったが、令和2年より平均変動率の上昇が続く(R4+0.8%→R5+1.0%)。3地点が上昇、1地点が横ばいとなった。全地点で下落は見られない。

### ②県庁所在地の地価動向と要因

- 宇宿地区については、工場、倉庫のほか営業所等の利用も見られる地域であり、用途の多様性から需要は堅調で地価は上昇傾向。錦江町地区についても営業所等の利用も見られるが地価は高止まりで横這い。その他の市南部の臨海工業地帯では、景気動向の目立った改善、工場の新規立地や拡張等はないが、これまで下落が続いてきたことによる割安感から上昇に転じている。

### ③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。

### ※地域政策、取り組み等について

- 千日町1.4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1.4番街区再開発協議会が設立された(平成25年6月)。平成26年度に施設・事業計画案を作成、再開発準備組合が平成28年3月に設立され、平成28年8月に都市計画決定し、平成29年度組合認可、平成30年度工事着工、令和4年4月開業(高さ60m、地上15階地下1階、延床面積約36,000㎡の商業、業務、ホテル等複合商業施設ビル)。

- 市内中心部に位置する鹿児島銀行本店が建て替え工事終了(別館元年6月、本館2年5月完成)。本店地上13階建約21500㎡、別館地上8階建約8700㎡の業務ビル(いずれも1～2階が商業施設等)。
- 令和元年12月、天文館本通りアーケード入り口に位置する「巴里屋ビル」が完成。地上8階建てのテナントビル(店舗、クリニック、事務所等延床面積約2300㎡-上階は現在テナント募集中)
- 天文館商店街振興組合連合会が、天文館地区の回遊性を高めるために、タカプラ前と山形屋前の交差点上部に市電の軌道をまたぐ形でアーケードを建設(令和3年1月完成)。
- 鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、Li-Ka19・20(ライカイチキューニーマル-約40店舗)として令和3年6月18日グランドオープンした。(敷地4,000㎡、地下1階2.4階建程度、床面積47,000㎡程度、商業施設・多目的ホール・共同住宅、高架歩道で中央駅と繋がる。総工費約200億円)
- 高麗町の交通局跡地(面積25,908㎡)では優先交渉権を獲得した共同事業体が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている(病院開業済み、分譲マンション建築中、ホテルは令和5年春開業予定)。
- 谷山駅周辺地区で土地区画整理事業が進行中である。副都心核であるJR谷山駅周辺の約15.3haにおいて、駅前という立地条件を活かし、幹線道路、駅前広場、公園等の都市施設の整備や良好な住環境の整備などを総合的、一体的に進め、リニューアル(再生)を行っている(平成6年度事業完了予定)。これに加え、駅北部地区でも区画整理事業が予定されている。
- JR九州が鹿児島中央駅西口と直結する地上10階建ての商業・オフィスビルと立体駐車場からなる複合施設を建設する予定。開発敷地面積:9,500㎡(I期開発6,500㎡、II期開発3,000㎡)。フロア構成は1～3階を商業施設、4～10階をオフィス。鹿児島エリア最大のオフィスビルとなる(2023年春に開業予定)。その後、分譲マンションも計画中。
- 鹿児島国体が令和5年に計画されているが、大型の施設整備はない。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

【住宅地】

| 市町村名  | R5変動率         | R5地点数   |         |           |           |
|-------|---------------|---------|---------|-----------|-----------|
|       |               | 上昇      | 横ばい     | 下落        | 総継続地点数    |
| 県全体   | ▲0.8% (▲1.0%) | 52 (43) | 19 (23) | 119 (126) | 190 (192) |
| 鹿児島市  | +0.4% (+0.1%) | 39 (29) | 12 (19) | 15 (20)   | 66 (68)   |
| 鹿屋市   | ▲0.8% (▲0.7%) | 2 (2)   | 1 (0)   | 5 (6)     | 8 (8)     |
| 薩摩川内市 | ▲1.7% (▲1.9%) | 0 (0)   | 1 (0)   | 7 (8)     | 8 (8)     |
| 霧島市   | ▲1.1% (▲1.3%) | 2 (3)   | 1 (0)   | 10 (10)   | 13 (13)   |
| 始良市   | +0.3% (±0.0%) | 2 (2)   | 2 (1)   | 1 (2)     | 5 (5)     |

【商業地】

| 市町村名  | R5変動率         | R5地点数   |         |         |         |
|-------|---------------|---------|---------|---------|---------|
|       |               | 上昇      | 横ばい     | 下落      | 総継続地点数  |
| 県全体   | ▲1.1% (▲1.3%) | 20 (14) | 16 (12) | 55 (65) | 91 (91) |
| 鹿児島市  | +0.5% (+0.1)  | 17 (11) | 12 (11) | 4 (11)  | 33 (33) |
| 鹿屋市   | ▲1.7% (▲2.1%) | 0 (0)   | 0 (0)   | 5 (5)   | 5 (5)   |
| 薩摩川内市 | ▲2.0% (▲1.9%) | 0 (0)   | 0 (0)   | 5 (5)   | 5 (5)   |
| 霧島市   | ▲0.7% (▲1.0%) | 1 (0)   | 2 (1)   | 5 (7)   | 8 (8)   |
| 始良市   | ▲1.6% (▲1.7%) | 0 (0)   | 0 (0)   | 4 (4)   | 4 (4)   |

【工業地】

| 市町村名 | R4変動率         | R4地点数 |       |       |        |
|------|---------------|-------|-------|-------|--------|
|      |               | 上昇    | 横ばい   | 下落    | 総継続地点数 |
| 県全体  | +1.0% (+0.8%) | 3 (2) | 1 (2) | 0 (0) | 4 (4)  |

※ ( )は、前回公示の変動率、地点数

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

【県全体について】

| 区分                   | 標準値番号          | 所在地                    | 価格           | 変動率              | 変動要因   |
|----------------------|----------------|------------------------|--------------|------------------|--|
| 最高<br>価格地            | 住宅地<br>鹿児島-1   | 鹿児島市西田2丁目<br>16番27     | 258,000円/㎡   | +2.0%<br>(+0.8%) | 鹿児島中央駅周辺の住宅地は周囲の開発動向に牽引される形で土地需要は堅調。地価は上昇傾向。 |
|                      | 商業地<br>鹿児島5-16 | 鹿児島市東千石町13<br>番34外     | 1,140,000円/㎡ | +0.9%<br>(▲0.9%) | センテラス天文館の開業により天文館通りを中心に客足増加の効果が見られつつある。      |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>龍郷-2    | 大島郡龍郷町瀬留字<br>玉里1501番   | 16,600円/㎡    | +3.1%<br>(+3.2%) | 街区整然とした埋立地の地域性に変更はない。環境や立地等から需要は安定。          |
|                      | 商業地<br>鹿児島5-11 | 鹿児島市荒田1丁目<br>41番10     | 342,000円/㎡   | +3.0%<br>(+2.8%) | 同じ電車通り沿いで再開発が進行中のため再開後の発展を期待して需要も堅調である。      |
| 下落率<br>1位            | 住宅地<br>志布志-3   | 志布志市松山町新橋<br>字大田尾段88番6 | 3,930円/㎡     | ▲4.1%<br>(▲4.7%) | 市中心部から離れた立地で、地区外からの需要は限定的であり取引件数も少なく下落と判断。   |
|                      | 住宅地<br>枕崎-2    | 枕崎市泉町114番              | 16,500円/㎡    | ▲4.1%<br>(▲3.9%) | 工場等に隣接している既成住宅地域である。準環境が劣り地価は下落傾向で推移。        |
|                      | 商業地<br>枕崎5-1   | 枕崎市東本町10番              | 33,100円/㎡    | ▲4.9%<br>(▲4.9%) | 駅に近い商業地域であるが空き店舗が多く、需要は弱い状態が続くと予測。           |

【県庁所在地について】

| 区分                   | 標準値番号          | 所在地                | 価格           | 変動率              | 変動要因   |
|----------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------|--|
| 最高<br>価格地            | 住宅地<br>鹿児島-1   | 鹿児島市西田2丁目<br>16番27 | 258,000円/㎡   | +2.0%<br>(+0.8%) | 鹿児島中央駅周辺の住宅地は周囲の開発動向に牽引される形で土地需要は堅調。地価は上昇傾向。 |
|                      | 商業地<br>鹿児島5-16 | 鹿児島市東千石町<br>13番34外 | 1,140,000円/㎡ | +0.9%<br>(▲0.9%) | センテラス天文館の開業により天文館通りを中心に客足増加の効果が見られつつある。      |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>鹿児島-63  | 鹿児島市上之園町<br>33番9   | 240,000円/㎡   | +3.0%<br>(+3.1%) | 鹿児島中央駅から徒歩圏内に立地し、交通便利性から需要は堅調であり、地価は上昇。      |
|                      | 商業地<br>鹿児島5-11 | 鹿児島市荒田1丁目<br>41番10 | 342,000円/㎡   | +3.0%<br>(+2.8%) | 同じ電車通り沿いで再開発が進行中のため再開後の発展を期待して需要も堅調である。      |

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

【交通インフラ整備が進む市町村】

鹿児島県 奄美市

地価動向

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
不動産鑑定士 石田 修

奄美市は、鹿児島県本土から南西約 380 kmに位置し、平成 18 年 3 月 20 日に旧名瀬市、旧住用町、旧笠利町が合併して発足しました。

奄美大島は、令和 3 年に徳之島、沖縄島北部、西表島とともに世界自然遺産に登録されるなど、豊かな自然環境に恵まれ、観光地として人気が高まっています。

令和 2 年国勢調査によると人口は 41, 98 人 (19,648 世帯)、5 年間で 1, 766 人減少しています市内には地価公示標準地 5 地点 (住宅地 3 地点、商業地 2 地点)、地価調

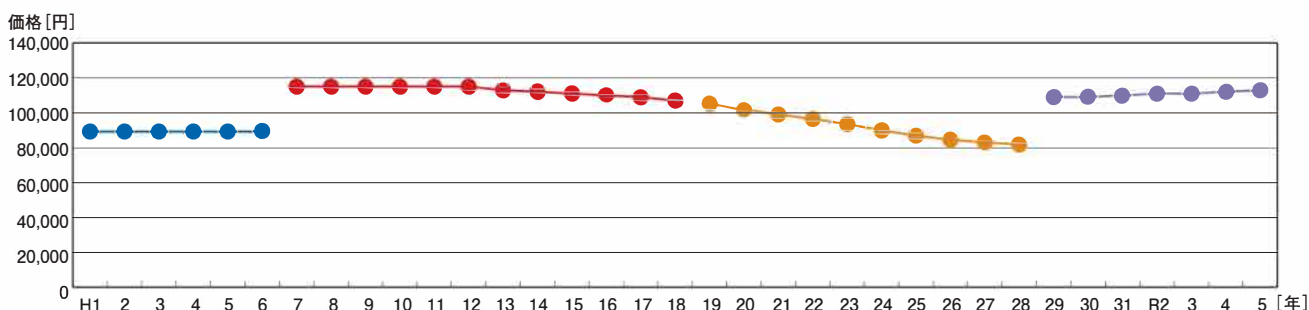
査標準地 10 地点 (住宅地 8 地点、商業地 2 地点) が設定されています。

奄美市中心部は、世界自然遺産登録による観光需要の高まりや名瀬本港地区 (通称マリントウン) の整備により、ホテルが立地する等、商業地需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向で推移しています。一方、住用地区、笠利地区の中心部から離れた地域においては、地価の下落が依然として続いています。

【住宅地】

|      | 最高価格地点 | 所在          | 価格(円)   | 変動率  |
|------|--------|-------------|---------|------|
| 平成元年 | 名瀬-2   | 長浜町352番     | 89,300  | 0.7% |
| 令和5年 | 奄美-3   | 名瀬伊津部町22番20 | 113,000 | 0.9% |

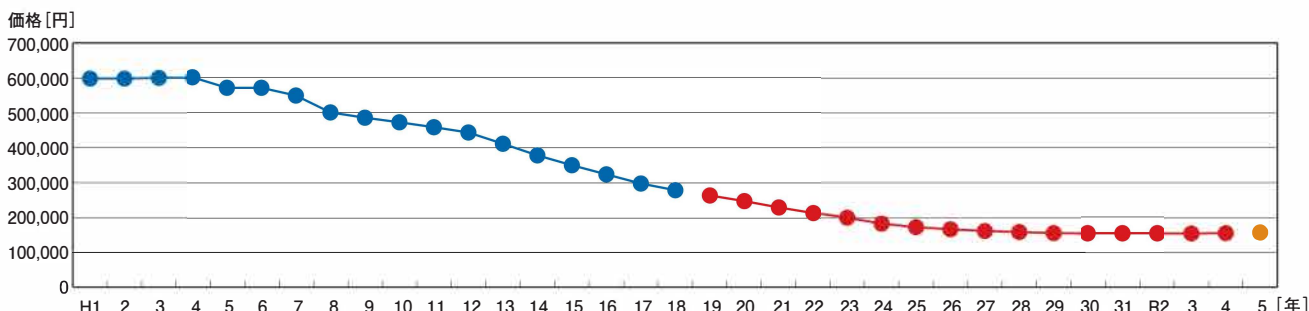
- [名瀬-2]長浜町352番
- [名瀬-3]井根町2番6
- [奄美-3]名瀬井根町2番6
- [奄美-3]名瀬伊津部町22番20



【商業地】

|      | 最高価格地点 | 所在         | 価格(円)   | 変動率  |
|------|--------|------------|---------|------|
| 平成元年 | 名瀬5-1  | 末広町10番25   | 598,000 | 3.1% |
| 令和5年 | 奄美5-2  | 名瀬入船町14番6外 | 157,000 | —    |

- [名瀬5-1]末広町10番25
- [奄美5-1]名瀬末広町10番25
- [奄美5-2]名瀬入船町14番6外





## 奄美市の紹介



名瀬地区 市街地



金作原



右上/マングローブ  
右/アマミノクロウサギ



大浜海浜公園



土盛海岸



黒糖焼酎



鶏飯

鹿児島県奄美市は、平成18年3月20日の市町村合併により誕生しました。

奄美市の面積は島全体の約4割を占め、中核都市としての機能を持つ名瀬地区(旧名瀬市)、緑豊かな森林と清流を持つ住用地区(旧住用村)、広い農地と美しい海岸線を持つ笠利地区(旧笠利町)で構成されています。

奄美市の名瀬地区にある名瀬港本港地区(通称マリンタウン地区)は、中心市街地と一体となった“みなとまち名瀬”の玄関口にふさわしい賑わいのある都市空間として整備、土地利用を進めています。

本市の自然や文化などの景観を未来への財産として継承し、地域への誇りと愛着が持てるような景観の保全・形成を図ることに配慮しながら、新たなまちづくりを目指しています。

また、日本で2番目に大きいマングローブの森、国の特別天然記念物アマミノクロウサギなど太古の生命が息づく金作原、夕陽の美しい大浜海浜公園、美しい水平線と亜熱帯の風景を思い起こさせるあやまる岬など、多くの自然と景勝地を有しております。多くの希少な野生動植物が生息・生育していることから、その価値が世界的に認めら

れ、令和3年7月26日には、「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」として国内5件目の「世界自然遺産」に登録されています。

さらに、シマ唄や八月踊りといった島ならではの伝統文化や、各地域で保存されている史跡・建造物などの文化財も数多く遺されており、こうした歴史とロマン漂う空間も、本市の見どころのひとつとなっています。

本市の持つこれらの豊かな自然環境と古きよき伝統文化や精神を大切に、「自然・ひと・文化が共につくるしまらの郷」をめざして、まちづくりに取り組んでいます。

その他、奄美市のみどころとしては、有数のビーチと知られている土盛海岸があり、真っ白い砂浜と青い海のコントラストは多くの観光客を魅了します。また、郷土料理・特産品では、薩摩藩士をもてなす料理であった鶏飯をはじめ、油ぞうめん、島豚、車エビ、パッションフルーツ、たんかん等のほか、奄美黒糖焼酎、本場大島紬などがあります。

このように魅力ある観光資源が豊富にありますので、ぜひ奄美市へお越しいただき、その良さを実感していただきたいと思います。

(九州・沖縄鑑定ジャーナル第24号)

## 協会活動この1年

令和4年度【主な活動状況】

2022.4-2023.3

## 令和4年

|    |        |   |
|----|--------|---|
| 4月 | 7日     | 不動産無料相談会(於:勤労者交流センター)                       |
|    | 11-12日 | 不動産無料相談会(電話相談)                              |
| 4月 | 15日    | 当事務局 無料相談会                                  |
|    | 15日    | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会                              |
| 4月 | 16日    | 九鑑連 理事会                                     |
| 4月 | 22日    | 九鑑連 業務委員会 (WEB 会議)                          |
| 4月 | 25日    | 令和3年度 会計監査                                  |
| 4月 | 28日    | 当協会 第16回合同会(理事会・委員会)                        |
| 5月 | 11日    | 当事務局 無料相談会                                  |
| 5月 | 16日    | 地価調査 第1回分科会                                 |
| 5月 | 18日    | 連合会 理事会 (WEB 会議)                            |
| 5月 | 19日    | 鹿児島県 用地担当職員初任者 研修会<br>講師派遣 (於:県民交流センター) WEB |
| 5月 | 20日    | 当協会 第10回通常総会 (於:青少年会館)                      |
| 5月 | 27日    | 九鑑連 年次大会(大分県)                               |
|    | 27日    | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会 (大分会場)                       |
|    | 27日    | 社会保険労務士会 総会 (サンロイヤルホテル)                     |
|    | 27日    | 土地家屋調査士会 総会 (城山ホテル鹿児島)                      |
| 5月 | 30日    | 地価調査 第2回分科会                                 |
| 5月 | 31日    | 当協会 第1回理事会                                  |
| 6月 | 1日     | 当事務局 無料相談会                                  |
| 6月 | 2日     | 連合会 調査研究委員会 (WEB 会議)                        |
| 6月 | 3日     | 当協会 鑑定フォーラム委員会                              |
| 6月 | 15日    | 市民相談会 (鹿児島市役所)                              |
| 6月 | 16日    | 連合会 第58回総会 (東京都港区:八芳園)                      |
| 6月 | 20日    | 地価調査 第3回分科会                                 |
| 6月 | 22日    | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会 (WEB 会議)                     |
| 6月 | 23日    | 鹿児島県土地評価に係る研修会<br>講師派遣 (於:鹿児島県庁6階)          |
| 7月 | 5日     | 鹿児島県専門士業団体協議会 監査                            |
| 7月 | 7日     | 県 収用委員会                                     |
| 7月 | 8日     | 地価調査 第4回分科会                                 |
|    | 8日     | 当協会 第2回合同会 (理事会・委員会)                        |
| 7月 | 15日    | 当協会 鑑定フォーラム委員会                              |
| 7月 | 21日    | 当事務局 無料相談会                                  |
|    | 21日    | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会 (WEB 会議)                     |
| 7月 | 22日    | 鹿児島県専門士業団体協議会 総会                            |
| 8月 | 3日     | 当事務局 無料相談会                                  |
| 8月 | 4日     | 九鑑連 理事会 (WEB 会議)                            |
| 8月 | 9日     | 地価公示 第1回分科会                                 |
|    | 9日     | 当協会 広報委員会                                   |
|    | 9日     | 当協会 公的土地評価委員会                               |
| 8月 | 18日    | 鹿児島県社会福祉協議会研修会 講師派遣                         |
| 8月 | 19日    | 当協会 第3回理事会                                  |
|    | 19日    | 当協会 鑑定フォーラム委員会                              |
| 8月 | 21日    | サマーナイト花火大会 ボランティア清掃                         |
| 8月 | 25日    | 九鑑連 事務局会議 (WEB 会議)                          |
| 8月 | 29日    | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会 (WEB 会議)                     |
| 9月 | 7日     | 連合会 理事会 (WEB 会議)                            |
| 9月 | 13日    | 地価公示 第2回分科会                                 |
| 9月 | 20日    | 当協会 鑑定フォーラム委員会                              |
| 9月 | 22日    | 当協会 第4回合同会 (理事会・委員会)                        |
| 9月 | 27日    | 当協会 価格均衡化会議説明会 (青少年会館)                      |
| 9月 | 29日    | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会 (グランメッセ熊本)                   |
| 9月 | 30日    | 土地家屋調査士会 シンポジウム (城山ホテル)                     |

|      |      |                                     |
|------|------|-------------------------------------|
| 10月  | 5日   | 当事務局 無料相談会                          |
| 10月  | 15日  | 九鑑連 理事会 (WEB 会議)                    |
| 10月  | 17日  | 不動産無料相談会(於:勤労者交流センター)               |
| 10月  | 19日  | 市民相談会 (鹿児島市役所)                      |
|      | 19日  | 当協会 地価調査委員会                         |
| 10月  | 20日  | 九鑑連 業務委員会 土地分科会 (WEB 会議)            |
| 10月  | 27日  | 地価公示 第3回分科会                         |
| 10月  | 28日  | 当協会 鑑定フォーラム委員会                      |
| 11月  | 1日   | 当協会 第5回理事会                          |
|      | 1日   | 当協会 価格均衡化会議説明会 (青少年会館)              |
| 11月  | 7・8日 | 鑑定フォーラム研修会 (WEB 研修) (於:よかセンター)      |
| 11月  | 15日  | 鹿児島大学講演会 講師派遣                       |
|      | 16日  | 市民相談会 (鹿児島市役所)                      |
| 11月  | 16日  | かごしま空き家対策連携協議会 (於:黎明館)              |
| 11月  | 17日  | 連合会 調査研究委員会 (WEB 会議)                |
| 11月  | 18日  | 鹿児島県専門士業団体協議会 準備委員会①                |
| 11月  | 21日  | 連合会 理事会 (東京都港区:八芳園)                 |
| 11月  | 22日  | 連合会 土協会 会長会 (東京都千代田区)               |
| 11月  | 24日  | 地価公示 第4回分科会                         |
| 11月  | 25日  | 当協会 鑑定フォーラム委員会                      |
| 11月  | 28日  | 九鑑連 広報委員会                           |
| 12月  | 7日   | 当事務局 無料相談会                          |
| 12月  | 19日  | 地価公示 第1・2回分科会                       |
| 12月  | 21日  | 市民相談会 (鹿児島市役所)                      |
|      | 21日  | かごしま空き家対策連携協議会 (於:黎明館)              |
|      | 21日  | 鹿児島県専門士業団体協議会 準備委員会②                |
| 12月  | 23日  | 当協会 鑑定フォーラム委員会                      |
| 令和5年 |      |                                     |
| 1月   | 5日   | 当協会 第6回合同会 (理事会・委員会)                |
| 1月   | 24日  | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会(WEB 会議)              |
| 1月   | 25日  | 鹿児島県専門士業団体協議会 準備委員会③                |
| 1月   | 28日  | 九鑑連 臨時理事会 (WEB 会議)                  |
| 2月   | 1日   | 当事務局 無料相談会                          |
| 2月   | 4日   | 鹿児島県専門士業団体 合同無料相談会<br>(於:勤労者交流センター) |
| 2月   | 9日   | 当協会 調査研究委員会                         |
| 2月   | 13日  | 当協会 地価調査委員会                         |
| 2月   | 15日  | 市民相談会 (鹿児島市役所)                      |
|      | 15日  | 当協会 業務委員会 (WEB 会議)                  |
| 2月   | 17日  | 当協会 広報委員会                           |
|      | 17日  | 当協会 第7回理事会                          |
| 2月   | 21日  | 九鑑連 業務委員会 (WEB 会議)                  |
| 2月   | 22日  | 九鑑連 DI 委員会 (WEB 会議)                 |
| 3月   | 1日   | 南さつま市 空家等対策協議会                      |
|      | 1日   | 当事務局 無料相談会                          |
| 3月   | 2日   | 九鑑連 鑑定フォーラム委員会(WEB 会議)              |
| 3月   | 11日  | 九鑑連 理事会                             |
| 3月   | 15日  | 市民相談会 (鹿児島市役所)                      |
| 3月   | 16日  | 当協会 第8回合同会 (理事会・委員会)                |
| 3月   | 22日  | 連合会 理事会 (WEB 会議)                    |
|      | 22日  | 鹿児島県専門士業団体協議会 (サンロイヤルホテル)           |

# 委員会だより

Report

## 2022年 清掃ボランティア

総務委員長 木下 登

さる8月20日、20回目の「錦江湾サマーナイト大花火大会」が開催されました。2020年と2021年は中止となったので3年ぶり。5670（コロナゼロ）発の特別スターメイン花火を含む1万5000発が鹿児島島の夜空を彩りました。

翌朝、我々会員有志も軍手をはめ、右手に火ばさみ、左手にゴミ袋をもってボランティア清掃活動を開始。

あいにくの雨で少し肌寒い中、会場周辺の路上、植え込みの中、自動販売機の裏など、それぞれビル街の奥に散って行きます。

普段何気なく歩いている道ですが、目をこらしてみるとガム、お菓子のから、プルタブ、たばこの吸い殻、落ち葉など、小さいゴミが気になります。

花火大会のゴミだけでなく、普段からのゴミまで集めて1時間弱ほど。

会場にもどり、集めたゴミ袋を担当者に手渡し、ひと段落。

久しぶりの清掃ボランティアを通じて、「いつもの日常」に戻りつつあることを感じた一日でした。



Report

## 鹿児島専門士業団体協議会による 合同無料相談会

広報委員長 石田 修

空き期間  
税金  
法律  
登記  
外国人材受入関係  
年金  
経営  
相続・遺言  
土地建物の価格  
家賃・地代  
働き方改革  
労働問題  
パワハラ・セクハラ問題  
特許・商標・意匠・著作権  
知財対策  
土地の境界問題  
高齢者の財産管理  
事業承継

地元専門家による  
相談無料  
2023  
2/4  
11:00～15:00  
よかセンター一階鹿児島キャンセル7F  
鹿児島県 鹿児島県庁4階404号

協賛団体  
鹿児島県弁護士会  
鹿児島県司法書士会  
鹿児島県行政書士会  
鹿児島県社会保険労務士会  
鹿児島県土地家屋調査士会  
九州税理士会鹿児島県支部  
（公社）鹿児島県不動産鑑定士協会  
（一社）鹿児島県中小企業診断士協会  
日本弁理士会九州会

主催：鹿児島県 鹿児島市

鹿児島専門士業団体協議会 ☎099-206-4849  
（公益財団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会）  
〒890-0044 鹿児島県鹿児島市東山町5番 電話099-40229 ☎099-258-0389

令和5年2月4日11時～15時、鹿児島専門士業9団体による合同無料相談会が、よかセンター（キャンセル7F）にて開催されました。今回は、当協会が幹事団体として開催致しました。

新型コロナウイルス感染症の影響で、3年ぶりの開催となりました。コロナ禍の中での開催ということで、感染予防対策には細心の注意を払い、しっかりと準備を行ったうえで無事開催することができました。当日は多くの皆様にご来場いただき、感謝の言葉もいただき、微力ながらも皆様のお力になれたのではと嬉しく思いました。

今後も他士業の方々との連携を深め、県民の皆様への不動産鑑定士のPRなどに努めてまいりたいと思います。

鹿児島専門士業団体協議会による無料相談会は、来年も概ね同時期に開催する予定です。日程は、開催直前の市町村広報誌や当協会のホームページにてお知らせいたしますので是非ご覧下さい。

依然として新型コロナウイルス感染症の影響は認められつつも、毎年10月の「土地月間」に合わせて無料相談会を鹿児島市会場で実施することができました。

相談者数5名に対して、相談員が7名で対応いたしました。相談内容の中心としては、価格水準に関するもの、税務相談に関するもの等でした。

無料相談会は県民の皆様と直接接するだけでなく、我々専門士業の自己研鑽の機会にもなるものと考えております。今後も無料相談会を通して、県民の皆様への一助となるだけでなく、不動産鑑定評価制度や不動産鑑定士の役割等に関する周知を図っていきたいと思います。



例年、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の調査研究委員会において実務上の評価能力の維持・向上及び専門知識の習得・スキルアップを目的として会員向けの実務研修会を毎年行っております。

今回は昨年の研修会後のアンケートを受けて研修内容等を検討した結果、スケジュールを立てて行うことにしました。新型コロナウイルス前は会場に集合して設営や受付、講師の担当等の準備を行っていましたが、集合研修が難しくなったことからオンライン研修に切り替えて行うようになりました。

例年は福岡の会場（アクロス福岡）で行われていましたが、新型コロナウイルスの流行で会場に集合することができなくなり、各県調査研究委員会で会場を設定し、また各事務所と結んでオンライン研修を行うことになりました。

鹿児島県においては会場（10名）と各事務所（6名）の会員が参加して研修を行いました。

一日目 ①九州地区（沖縄除く）の分譲マンション市場動向について

②不動産の時価について 税務面から考える

③不動産鑑定士によるコンサル業務拡大の可能性について

二日目 ④お客様は何に困っているか？～鑑定業務からコンサルティング業務受託へ、業務開発のヒント～

⑤所在不明土地の対応と相続における複雑事例

⑥コロナ禍における事業承継の傾向と対策

以上であり、実務に役立つテーマでした。

新型コロナウイルスの影響の期間が長くなることで研修の形式がオンライン中心となり、また定着してきました。

研修日の数日前に接続状況等最終のテストを行い確認し、また当委員会の会員の協力をいただき特に大きなトラブルは無く終了することができました。コロナ後の研修については当研究委員会も独自のオンライン研修を含め充実させていきたいと考えています。