

研修会実施報告 『価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会』

平成 29 年 2 月
近畿不動産鑑定士協会連合会
業務適正化委員会

記

標記の研修会を開催しましたので、以下のとおりご報告いたします。

1.研修会の概要

「価格等調査ガイドライン」の遵守に関する研修会

【主催】近畿不動産鑑定士協会連合会 【後援】国土交通省近畿地方整備局

日時：平成 28 年 12 月 20 日（火）13：00～17：20

場所：大阪国際交流センター 1F 「大ホール」

◎研修内容の概要は、別紙 1-1～1-3 のとおり。

2.受講者の概要

鑑定士協会会員（業者受講率）		官公庁他	
大阪土会	178 人、173 業者（全業者会員 273 の 63%）	大阪	85 人
京都土会	33 人、32 業者（全業者会員 61 の 52%）	京都	13 人
兵庫土会	68 人、66 業者（全事務所数※135 の 49%）	兵庫	37 人
滋賀土会	17 人、17 業者（全事務所数※39 の 44%）	滋賀	8 人
奈良土会	28 人、26 業者（全業者会員 34 の 76%）	奈良	40 人
和歌山土会	14 人、14 業者（全事務所数※28 の 50%）	和歌山	7 人
小計	338 人、328 業者（全 572 業者の 57%）		
<u>近畿以外の会員 7 人</u>		<u>来賓等 6 人</u>	
計	345 人	計	196 人
総受講者数：541 人			
◎会員受講者の概要は、別紙 2-1～2-10 のとおり。			

鑑定士協会会員への募集は、ガイドラインの遵守に関し責任のある業者会員（不動産鑑定士でない代表者を含む）を対象とし、会場定員に余剰が生じたため一般会員（不動産鑑定士）についても追加募集した。

兵庫土会・滋賀土会・和歌山土会の全事務所数※は、業者会員の概念が無いため、国土交通省が公表している平成 28 年 1 月 1 日時点の事務所数による。よって鑑定士協会会員でない鑑定業者を含む可能性がある。

3.アンケート結果（会員からの回答数 94 件・官公庁他からの回答数 72 件）

I.回答者の属性を御記入下さい。…（省略）

II.本日の研修会で、特に興味深いと感じた講演を教えて下さい。

講義内容等	会員	官公庁他
『価格等調査ガイドライン』導入経緯と遵守について (近畿地方整備局建設産業課 第2課長 安廣卓見氏)	41	10
鑑定評価の社会的役割と意義について (日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会 委員長 宮達隆行氏)	48	29
鑑定評価業務に係る契約の法的解釈 (日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会 専門委員 伊藤定幸氏)	41	29
『価格等調査ガイドライン』の具体的運用方法 (日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会 副委員長 光岡正史氏)	56	34
鑑定評価の依頼に際しての注意点と検査 (日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会 専門委員 倉田智史氏)	46	51
七次改訂土地価格比準表 (近畿地方整備局用地部用地対策課 課長補佐 山根将史氏)	41	19

III.本日の研修会の感想をお聞かせください。

●会員より

- ・よく準備され、わかりやすく、興味深かく、有用であった。（同旨 14 件）
- ・ガイドラインについて疑問に思っていたことが理解できた。参考になった。（同旨 10 件）
- ・発注者に対する研修でもあったことに意義を感じた。PR も含め継続すべき。（同旨 6 件）
- ・今後的にも継続的な検討、研修実施等を望む。（同旨 6 件）
- ・鑑定士の責務を再認識し、身が引き締まる思いがした。（同旨 3 件）
- ・このような研修を、もっと早期に開催すべきであった。（同旨 2 件）
- ・業者代表として知らなければならない事が多いことを認識した。
- ・国交省の御担当者様からの講演があったことに大変意義を感じた。
- ・基準等改正時の研修に比べ、具体的で実用性が高かった。
- ・各講義に重複する部分があったが、それは繰り返し説明すべきことだった。
- ・行政側へのマニュアル等があれば有用だと思う。
- ・非常に示唆に富むものであり、今後更なる充実した研修を求める。
- ・会場がゆったりとして快適であった。
- ・鑑定士の役割りが多様化し、訴訟等にも備えなければならないと痛感した。
- ・研修時間が長かった、講演のペースが早かった等。（同旨 4 件）
- ・それでもまだガイドラインの理解や運用は難しい。（同旨 2 件）
- ・内々のルールを厳格化するような話ばかりでがっかりした。もっと弁護士や裁判所の人を集

めて鑑定評価を重視するような研修をすべき。

- ・対公共だけでなく、民間・他土業へも対応してほしい。（同旨 2 件）
- ・七次改定の内容をもっと詳しく知りたい。
- ・説明している資料の箇所がわからなかった。
- ・今回の研修会開催の趣旨がいまいちよくわからなかった。
- ・依頼書兼承諾書の扱いについて担当者で若干ニュアンスが異なった。
- ・鑑定協会からの鑑定相談所のアピールという感想を受けた。
- ・鑑定業者と鑑定士の関係（利益重視・いつまで併存させるのか等）に立ち入って解説してほしい。
- ・年末の開催は避けてほしい。
- ・入札を容認したような説明があり違和感を感じた。
- ・チェックリストは本会HPにもあるが、その使用提案が無かった。
- ・当研修内容を実務修習生にも徹底させるべき。

●官公庁他より

- ・よく準備され、わかりやすく、興味深かく、有用であった。（同旨 16 件）
- ・ガイドラインの必要性、重要性が理解できた。（同旨 3 件）
- ・工事等と鑑定業務（委任契約）との法律的位置付けの違いが理解できた。（同旨 2 件）
- ・公共発注との整合について今後整理されていくべきと感じた。
- ・発注に当たっては依頼者側で注意する必要があるとわかった。
- ・普段関わりの無い鑑定士からの話、普段聞くことのない話を聞けてためになった。（同旨 4 件）
- ・協会の立場や立法は理解できた。
- ・漠然と発注していたが、鑑定士の職務も理解でき、受注者側の求める点にも留意して発注業務を行うことができます。
- ・初心者にはわかりにくいところもあったが、依頼時の留意点は整理できた。
- ・依頼時の留意点、リスク等を知ることができ意義深かった。
- ・契約事務については様式等を市の実務に沿って対応する必要があるため、具体的な実務研修を受けたい。
- ・判例による事象は身につまされるので、今後も判例勉強をしたい。
- ・発注者側には厳しい内容も多くあり再認識した。
- ・来年度以降も同様の研修が開催されると聞いたので参加したい。（同旨 3 件）
- ・時間、内容を詰め込み過ぎ。（同旨 6 件）
- ・各講話の時間が短く設定されていたので、集中して研修会を受けた。
- ・土地評価に当たって問われるもの、制度では無く、実務として何をどうするか具体的な例示があればなお良いのでは。
- ・鑑定士向けの内容が多く、あまり業務の参考とはならなかった。
- ・発注手続きの流れについては、各行政機関がうまく対応できるか難しいかもしない。不適切事例の紹介などあれば、身近な問題となり、改善のモチベーションとなろう。

- ・適正化を担保するため、依頼者側においてもガイドラインを周知するとともに、確認書等の重要性と必要性を感じた。
- ・不動産鑑定士とのコミュニケーションを密にし互いのリスクを減らすことが重要だと感じた。
- ・鑑定評価の成果確認等は専門的であるため、こうした研修を通じて知識等を高めて行けたらよい。
- ・鑑定評価は価格競争に合わないと思った。
- ・得意分野の登録制度など、利用者が鑑定士を選べる環境の整備を行わなければ、経理担当部局の理解を得て競争入札以外の方法を取ることは困難が多い。
- ・各講義の評価…1 講目 4/5、2 講目 4/5、3 講目 5/5、4 講目 5/5 (P25 法 167→法 176) 、5 講目 2/5 (パワポ見にくい。内容に矛盾有り。時間厳守。) 、4 講目 4/5。
- ・資料に番号を付けた方が良い。どの資料かわからない所があった。 (同旨 2 件)
- ・鑑定評価は意見書をとる場合に利用する程度で、具体的にどのような運用か知らなかつた。ガイドラインがあることも知らなかつたので職場に持ち帰り周知します。
- ・研修内容を細分化しすぎ。重複した説明があつた。
- ・照明が暗かった。テーブル席の方が良かった。
- ・市町村においては担当の知識に偏りがあるため実務において作業のムラがある。国からの通知等により統一的な評価依頼業務の取り組みを行えるように共有できればと思う。

IV.不動産鑑定士協会、又は個々の不動産鑑定士に対する御要望・御意見等がありましたら御記入下さい。

●会員より

- ・依頼書兼承諾書等に関する具体的指導 (Q & A、各種様式、受付方法) を望む。 (同旨 5 件)
- ・鑑定士以外の参加者を公開してほしい。行政側の反応はどうであったか? (同旨 2 件)
- ・ガイドライン以前に、無料査定業者等を排除すべき。業界内で厳格化しても、外部への態度が緩いと意味が無い。 (同旨 2 件)
- ・高度な専門的見地の面から経験の浅い若年層への研修を要する。このままでは法令等から処分できない正当な評価 (ex.出てしましました!鑑定) が増加しそうな気がする。
- ・一部の業者が大量受注していることが問題だと思う。
- ・二府四県の各鑑定協会の対応はどのようにになっているのか?
- ・地元の鑑定協会で行っている研究等を近畿会レベルに上げてほしい。
- ・研修はなるべく無料にしてほしい。
- ・鑑定業者と仲介業者の併業を見直すべきではないか。
- ・委任契約と説明されながら、競争入札が多い状況に本会連合会はどのように対応しているのかが不明確であり、もっと会員に説明してほしい。

●官公庁他より

- ・不動産鑑定士との接点が少なく、高度な専門職という認識が低いため、委任契約にも関わらず、価格重視の入札へ移行していく流れを作っていると思うので、広報業務に力を入れてみるのも手かもしれません。

- ・協会としての役割・任務に期待します。専門家としてのハードルは高いものと感じました。
- ・委任契約へ契約事務を変更したいが、昨今の指導等から困難である。ガイドライン遵守や随意契約を継続していきたい中で、協会や国から何某か通達できないものか。
- ・チェックリストの公表を期待します。（同旨 4 件）
- ・自治体職員向きに不動産鑑定評価基準のレクチャーをしてほしい。
- ・伊藤氏が依頼書兼承諾書が契約書というタイトルにならない理由をおっしゃってましたが、現鑑定業者さんから契約書に移行してきていると聞いております。どちらが正しいですか？
- ・実務の話がしたいのか、法律を主軸にあるべき姿の話がしたいのか、人により異なっていた。
- ・I F R S の強制適用がある可能性のなか、実務フローでは通用しないかも知れないでの、法整備が必要ではないか。
- ・いつも相談に乗っていただいている。まったく素人の発注者にも関わらず丁寧な対応を頂いています。
- ・ある程度テーマを絞り、質問機会のあるような研修会をお願いしたい。
- ・今後もこのような研修会を続けてほしい。特に裁判の判例など行政も含めての取り組みが必要と感じた。
- ・複数の鑑定士への依頼は予算上厳しいので難しい課題。公平性、専門性、経験値を考えると結局慣れておられる鑑定士（経験大）が一番。

◎その他質問等

- ・依頼者以上の利害関係者に誤解を与える場合は、鑑定士サイドでは 2 項業務と認識しているというだけでは問題があるのでは。1 項と 2 項の違い、価格・率等の数値のありようをもつと明確に位置づけていくべきであると思いますがいかがでしょうか。
- ・回収を考えているアンケートの裏面に質問カードをつける理由が不明です。

4.総括（近畿会業務適正化委員会より）

この度は当研修会への多数の御参加、御協力ありがとうございました。

不動産鑑定士に限らず、行政等の方々も対象とした研修会の開催は、昨年に引き続きこれで 2 度目の試みとなりました。今回 541 人の受講者を得たことは、当会実施の研修会としてはかつてない規模であり、改めまして御協力いただきました国土交通省近畿地方整備局様、受講者各位に心よりお礼申し上げます。

講義の冒頭にもありましたとおり、鑑定評価の現場におきましては「カンボの宿事件」のみならず多くの問題が生じており、発注者・受注者ともにリスクを抱えた現状が見られます。

そのような状況に鑑み、急ぎ研修会を準備しました結果、不行き届きな面など多数あったことを理解しております。今後的に改善していきますので、どうぞご容赦お願いします。

また、それ以上に大変有用なご意見等を多数頂きましたことに感謝いたします。今後とも不動産鑑定士協会の活動にご理解ご協力お願いいたします。

以上

「価格等調査ガイドライン」の遵守に関する研修会

【主催】近畿不動産鑑定士協会連合会 【後援】国土交通省近畿地方整備局

日 時：平成 28 年 12 月 20 日(火)13:00～17:20

場 所：大阪国際交流センター 1F「大ホール」

研 修 会 次 第

13:00～13:03 開会挨拶 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長 西川 和孝

内 容

13:03～13:20 1. 「価格等調査ガイドライン」導入経緯と遵守について

国土交通省近畿地方整備局 建政部 建設産業第二課長 安廣 卓見 氏

- I. 不動産鑑定評価部会報告書
「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」の構成
- II. 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み
- III. 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上
- IV. 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

13:20～14:10 2. 鑑定評価の社会的役割と意義について

～制度発足から現在に至る経緯
及び近年の訴訟等の状況について～

(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員長
不動産鑑定士 宮達 隆行 氏

- テーマ 1. 「不動産鑑定評価を知る」
 - *不動産鑑定士の使命
 - *鑑定評価と、「士」と「業」
 - *不動産鑑定士の第一世代
 - *価格等調査ガイドライン策定まで
- テーマ 2. 「制度の適切な活用を考える」
 - *社会に根ざした不動産鑑定評価制度
 - *高まる外部監視
 - *業務適正化の視点

14:10～14:20 休 憩

14 : 20～15 : 00 3. 鑑定評価業務に係る契約の法的解釈
～鑑定評価業務の法的性格と訴訟での位置付け～

(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会 専門委員
不動産鑑定士・弁護士 伊藤 定幸 氏

- 第1. 「契約」と依頼書兼承諾書、確認書等の位置づけ
第2. 鑑定委任契約の性質についての考察
第3. まとめ

15 : 00～15 : 50 4. 「価格等調査ガイドライン」の具体的運用方法
～ガイドラインの実務上の運用とQ&A～

(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 業務副委員長
不動産鑑定士 光岡 正史 氏

- 本パートの海図
問 題：ガイドラインが複雑で理解しがたい。
何が重要なのかわからない。
そもそも本当に重要なものかもわからない。
目 標：大枠とその重要さを理解して頂く。
できれば具体的運用方法も。
着眼点：一般法（民法）；委任契約
法律；不動産の鑑定評価に関する法律
次官通知；鑑定評価基準、ガイドライン

15 : 50～16 : 00 休憩

16 : 00～16 : 50 5. 鑑定評価の依頼に際しての注意点と検査
～鑑定評価が社会的役割を果たしていくために、外部環境、社会的影響を踏まえて、鑑定評価の業務の流れを再確認し、鑑定評価制度及び精度再構築の取組の第一歩とする。～

(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会 専門委員
不動産鑑定士 倉田 智史 氏

- ①鑑定評価の精度低下要因
②鑑定評価業務の流れ
③適正な鑑定評価を行うために
④鑑定評価の適切な実施体制

16 : 50～17 : 13 6. 七次改訂土地価格比準表について

国土交通省近畿地方整備局 用地部 用地対策課 課長補佐 山根 将史 氏

- ・土地価格比準表の目的
- ・土地価格比準表見直しの気運
- ・土地価格比準表見直しの背景
- ・土地評価の基準等体系
- ・起業者評価と不動産鑑定士の関わり
- ・土地価格比準表 改正の要旨
- ・土地価格比準表 改正の検討

17 : 13～17 : 15 閉会挨拶

国土交通省近畿地方整備局 建政部 建設産業調整官 梶岡 芳行 氏

以上

H28.12.20 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講者一覧(大阪)

受講者数178人、受講業者数173業者(業者受講率63%)

業者名	氏名	備考
アイカ不動産鑑定	藤原 学	
(株)あい事務所	中井 光夫	
(株)IUコンサルティング	小林 康之	
(株)赤澤総合計画鑑定	赤澤 穎信	
(株)秋田不動産鑑定事務所	秋田 佳紀	
(株)アクセス鑑定	松永 明	
(有)朝日エステートリサーチ	正井 智子	
(株)明日香不動産研究所	石川 春子	
アセットコンサル(株)	遠山 直樹	
あそうじま不動産鑑定	麻生嶋 信	
アプレイザル葵	駒井 若実	
(株)アプレイザル総研	小林 穂積	
(株)アプレスト	川崎 竜輔	
阿部知己不動産鑑定士事務所	阿部 知己	
(有)arec	善本 かほり	
(有)石橋エステートオフィース	加納 仙一	
(株)石原不動産鑑定所	石原 聰	
磯部不動産鑑定(株)	磯部 博	
井上不動産鑑定事務所	井上 啓一	
(株)今西不動産鑑定	今西 完治	
(株)伊与不動産鑑定所	伊与 忠司	
エイチ・ビー・ユー廣内不動産鑑定(株)	廣内 穎介	
(株)エイブル総合事務所	安田 正克	
(株)SMBC信託銀行 大阪出張所	中村 隆宏	
エフケイハウジング(株)	橋本 隆吉	
大江不動産鑑定	大江 文夫	
大阪アプレイザル	太田 善久	
大阪エンジニアリング(株)	中村 雄一	
(株)大島不動産鑑定	土井 恭子	
(株)大津不動産鑑定	大津 幸也	
緒方総合鑑定(株)	緒方 正弘	
翁不動産研究所	翁長 正勝	
小野不動産鑑定士事務所	小野 慎太郎	
(株)オリーブ不動産鑑定	北谷 奈穂子	
オリックス(株)	小池 雄太	
(株)笠井不動産鑑定	笠井 靖彦	
(株)加地都市鑑定所	覚道 秀治	
(株)加地都市鑑定所	加地 道弘	
(有)春日不動産鑑定事務所	松田 嘉代子	
(株)桂総合鑑定事務所	桂 徹	
河南不動産鑑定	福富 順一	
かもめ不動産鑑定	高橋 洋子	
(有)唐澤不動産鑑定事務所	唐澤 幸造	

業者名	氏名	備考
(株)河井鑑定調査	河井 要祐	
川上不動産鑑定	川上 修二	
(株)川久保不動産鑑定士事務所	川久保 肇	
川崎不動産鑑定事務所	川崎 誠道	
(株)川崎不動産研究所	川崎 隆	
(同)鑑定事務所5	神戸 隆志	
岸田不動産鑑定事務所	岸田 克美	
(株)来島不動産鑑定所	来島 裕	
北川不動産鑑定事務所	北川 忠志	
喜多不動産鑑定士事務所	喜多 與次	
輝づき不動産鑑定	福嶋 千恵子	
木村不動産鑑定事務所	木村 邦宏	
(株)近畿鑑定地所	三浦 弘光	
(株)近畿中部総合鑑定所	小倉 康秀	
近鉄不動産(株)	木村 浩次郎	
近鉄不動産(株)	中北 真	
(株)クラヴィス鑑定事務所	伊東 玉喜	
慶成鑑定	三上 有理子	
(株)五島不動産鑑定所	五島 輝美	
(株)小林商事不動産鑑定事務所	小林 和則	
(株)財産プランニング研究所	熊澤 一郎	
(株)財産プランニング研究所大阪事務所	小林 猛	
(株)酒井総合鑑定事務所	酒井 利銀	
(株)三昌不動産鑑定所	三原 寛憲	
(株)三友システムアプレイザル大阪支店	前田 恵信	
(株)シード・タウンマネジメント	川東 大志	
ジオ不動産鑑定	松島 敏郎	
(有)資産運用研究所	小林 吉則	
(株)晶智不動産鑑定	下農 博之	
辰和不動産	大西 薫	
信和不動産鑑定事務所	伊藤 暢昭	
(株)鈴木不動産鑑定所	鈴木 雅人	
スズラン不動産鑑定	高橋 智美	
成邦不動産鑑定(株)	西川 和孝	
(株)関野不動産鑑定事務所	関野 肇	
(株)セントラル不動産鑑定	中 正雄	
(株)善宝不動産鑑定所	上田 正行	
泉北不動産鑑定事務所	白木 直光	
千里不動産鑑定事務所	村上 俊二	
千里不動産鑑定事務所	山崎 修	
(株)そら建築設計・鑑定事務所	尾高 正樹	
(有)大京不動産鑑定	横井 敬史	
(株)大同都市鑑定所	文 柄力	
(有)太洋不動産鑑定	塩崎 修	
大和不動産鑑定(株)	森岡 大輔	
大和不動産鑑定(株)	山内 正己	

業者名	氏名	備考
高木不動産鑑定事務所	高木 彰	
(有)高橋不動産鑑定事務所	高橋 誠	
(株)たけうち鑑定事務所	竹内 専	
(株)立入不動産鑑定所	立入 健一郎	
辰己不動産鑑定事務所	辰己 雅信	
(株)谷澤総合鑑定所	寺本 啓二	
(株)谷総合鑑定	谷 友博	
(株)地域経済研究所	清野 寛	
中央不動産(株)	金子 賢一郎	
(株)中央不動産鑑定所大阪支所	金尾 正哉	
佃土地(株)	佃 順太	
(株)ツムラ総合研究所	津村 孝	
(株)田園不動産鑑定	中野 聰	
土井不動産鑑定事務所	土井 郁子	
(株)堂島商会	入江 哲治	
(株)東洋不動産研究所	熊ヶ谷 一幸	
(株)都市不動産研究所	南 穂	
(同)富田不動産鑑定	富田 浩二	
(有)豊田不動産鑑定	豊田 健治	
(株)内藤不動産鑑定	内藤 善彦	
(株)中井綜合鑑定所	中井 敬和	
(有)中田事務所	中田 浩章	
中野地所鑑定(株)	中野 英満	
なつみ不動産鑑定	今井 牧子	
(株)難波不動産鑑定	難波 里美	
西田不動産鑑定	西田 稔	
(有)西日本総合不動産鑑定所	西浦 宣行	
(株)日住サービス	鹿島 秀一	
(株)NISSO大阪支店	矢木 大介	
日本住宅流通(株)	横崎 博一	
日本総合不動産鑑定(株)	飛鳥 由美子	
一般財団法人日本不動産研究所近畿支社	小川 兵衛	
野村総合事務所	野村 和雄	
(株)橋本総合鑑定	橋本 一志	
濱知不動産鑑定事務所	濱知 誠一	
原口不動産鑑定事務所	原口 友良	
バリュー・ジャパン・パートナーズ(株)	柴山 雅彦	
阪和アセットアドバイザーズ(株)	安松谷 博之	
阪和ビジコン(株)	櫻井 孝茂	
東不動産鑑定事務所	東 徹	
平岩鑑定事務所	平岩 宗晴	
廣澤不動産鑑定士事務所	廣澤 淳一	
深澤俊男不動産鑑定士事務所	深澤 俊男	
藤川不動産鑑定所	藤川 明久	
(株)富士カンティ	吉田 良信	
藤田総合鑑定事務所	藤田 辰夫	

業者名	氏名	備考
不動産鑑定士足立良夫事務所	足立 良夫	
不動産鑑定士後藤幸基事務所	後藤 幸基	
ふどう総研(株)	臼井 裕	
(有)北摂鑑定	木村 恵子	
(株)補償評価研究所	渡邊 直	
本町不動産鑑定(株)	光岡 正史	講師
松谷確事務所	松谷 確	
まつば不動産鑑定	松葉 貴信	
松本和子不動産鑑定事務所	松本 和子	
丸信総合鑑定(株)	鈴木 信治	
(株)みずほアプレイザル	山口 玄	
みずほ信託銀行(株)	青野 誠弘	
三井住友信託銀行(株)大阪本店不動産営業部	尾崎屋 正	
三菱UFJ信託銀行(株)不動産コンサルティング部(菊田 善仁	
(株)南総合不動産鑑定事務所	南 俊二	
三宅不動産鑑定士事務所	三宅 樹一郎	
都アプレイザル	石丸 都子	
宮部不動産鑑定事務所	宮部 秀和	
(株)名阪不動産鑑定	青木 敦	
盟和鑑定(株)	松井 康治	
(株)メガロポリス研究所	網家 邦夫	
森井総合鑑定(株)	河野 史郎	
森澤不動産鑑定	森澤 修二	
八木不動産鑑定事務所	八木 正美	
柳生不動産鑑定事務所	中村 麻貴子	
(株)安井不動産鑑定	安井 英二朗	
柳不動産鑑定(株)	柳 貴之	
矢野アプレイザル	矢野 裕章	
やまぐち不動産かん定	山口 知彦	
やまと不動産鑑定事務所	竹内 由香	
やまと不動産鑑定事務所	瀬 弘和	
山本不動産鑑定士事務所	山本 健爾	
ユキアアプレイザル	坂口 由記	
吉田総合不動産鑑定事務所	吉田 武雄	
吉村鑑定事務所	吉村 一成	
(有)ラウム総研	俵 益生	
ランドウォッヂ研究所	前田 陽子	
(株)リアルブレイン不動産鑑定	嶋田 謙吉	
(株)りそな銀行不動産ビジネス部	大村 浩喜	
(株)立地評価研究所	若崎 周	
ワールドアプレイザルジャパン(株)	瓦本 龍一	
(株)ワイスリンク	山下 賢一	
(株)和田総合鑑定	和田 浩	

H28.12.20 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講者一覧(京都)

受講者数33人、受講業者数32業者(業者受講率52%)

業者名	氏名	備考
池田不動産研究所	池田 祥司	
樹不動産鑑定	中島 直紀	
(株)一信社	百合口 賢次	
(株)宇野不動産鑑定所	宇野 行将	
北京都不動産鑑定	山本 洋一	
京都不動産調査サービス	木田 洋二	
佐藤不動産鑑定事務所	佐藤 克美	
シマザキ不動産鑑定士事務所	嶋崎 敦	
島本不動産鑑定事務所	島本 英年	
大和不動産鑑定(株)京都支社	村山 健一	
津田不動産鑑定所	津田 浩伸	
ティー・プラン不動産価格情報	高田 泰光	
寺田不動産鑑定事務所	寺田 吉宏	
和不動産鑑定	橋本 秀樹	
西井不動産鑑定	西井 雅志	
西脇総合鑑定合同会社	西脇 則之	
ニッソ一鑑定京都(株)	森口 匠	
一般財団法人 日本不動産研究所京都支所	伊藤 雅人	
一般財団法人 日本不動産研究所京都支所	福原 啓太	
光不動産鑑定	山田 昌弘	
(有)藤原総合不動産鑑定	藤原 陽	
(株)不動産鑑定 左近	左近 宏崇	
不動産鑑定ネットワークサービス(株)	新見 憲一郎	
不動産鑑定ネットワークサービス(株)	福本 敬久	
平安総合鑑定所	綿越 浩	
三浦不動産鑑定所	三浦 正樹	
三嶋不動産鑑定事務所	三嶋 達男	
室町不動産鑑定所	粟田口 定大	
明丹不動産鑑定	久木 圭史	
森田不動産鑑定事務所	森田 信彦	
(有)山下不動産鑑定所	山下 光弘	
吉岡不動産鑑定事務所	吉岡 和潔	
洛陽不動産鑑定	西川 崇	

H28.12.20 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講者一覧(兵庫)

受講者数68人、受講業者数66業者(業者受講率49%)

業者名	氏名	備考
(株)池田大谷不動産鑑定所	大谷 良太	
(有)いづみアプレーザルオフィス	小林 照幸	
いそや不動産鑑定所	井本 季伸	
井上不動産鑑定事務所	井上 輝芳	
FP鑑定	脇本 克己	
(株)扇屋プランニング	足立 英基	
岡本不動産鑑定士事務所	岡本 朋美	
尾崎不動産鑑定	尾崎 潤	
かもめの不動産鑑定	谷詰 岳史	
(株)川渕不動産鑑定	川渕 真平	
熊谷不動産鑑定士事務所	熊谷 有剛	
桑名事務所	桑名 玉樹	
(有)神戸アプレーザル事務所	野水 俊彦	
神戸シティ鑑定舎	小笠原 高宏	
(有)神戸不動産鑑定	山下 裕	
小杉不動産鑑定士事務所	小杉 正樹	
(有)近藤総合鑑定所	近藤 久男	
齋藤不動産鑑定事務所	齋藤 誠	
佐伯不動産鑑定事務所	佐伯 志朗	
(有)栄総合鑑定	多田 敏章	
(株)三宮鑑定所	植木 剛	
(株)山陽総合鑑定	田辺 邦彦	
山陽不動産鑑定(株)	田中 浩	
(有)三和鑑定	三浦 一範	
(株)資産評価研究所	横野 忠敏	
(有)システム鑑定	長宗 巧	
清水重善不動産鑑定所	清水 重善	
清水総合鑑定	清水 信博	
(株)しらさぎ鑑定所	吉田 勉	
たかアプレイザルオフィス	小畠 敬重	
田中千裕不動産鑑定事務所	田中 千裕	
(株)谷澤総合鑑定所神戸支社	上原 卓志	
谷不動産鑑定事務所	谷 仲忠	
地域分析研究所	井上 基	
津村不動産鑑定所	津村 増男	
D.A.不動産鑑定所	上田 元嗣	
どうせ鑑定所	堂瀬 さゆり	
(株)土地システム研究所	上田 節夫	
(株)土地システム研究所	境 めぐみ	
中尾不動産鑑定事務所	明井 英雄	
中田不動産鑑定事務所	中田 信	
中村不動産鑑定士事務所	中村 要	
中山不動産鑑定	中山 健一	

業者名	氏名	備考
(株)日本不動産鑑定	中西 賢一	
野島不動産鑑定事務所	野島 準一	
(株)長谷川鑑定事務所	長谷川 豊文	
濱本不動産鑑定士事務所	濱本 満	
(株)播磨総合鑑定	一色 かつみ	
阪神アプレイザルサービス	長谷川 一成	
(株)兵庫不動産鑑定所	塩住 直彦	
広瀬不動産鑑定事務所	廣瀬 博一	
福西不動産鑑定事務所	福西 理祐	
藤原不動産鑑定	藤原 正秀	
不動産鑑定調査サービス	有馬 隆之	
不動産鑑定ネットワークサービス神戸(株)	三浦 靖和	
堀田鑑定工学研究所	堀田 勝己	
松元不動産鑑定(株)	松元 照幸	
(株)ミエロー 不動産鑑定事業部	金子 修二	
水野不動産鑑定事務所	水野 雅一	
(株)三貴不動産鑑定	小南 貴子	
みなどアセットリサーチ(株)	赤木 啓二	
みなどアセットリサーチ(株)	森田 温淑	
ミント不動産鑑定	河合 悟	
村本不動産鑑定士事務所	村本 健次	
桃山不動産鑑定	三宅 裕江	
(株)山本総合鑑定	山本 幸生	
(有)依藤不動産鑑定事務所	依藤 栄一	
(株)六甲アイランド鑑定事務所	福永 美幸	

H28.12.20 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講者一覧(滋賀)

受講者数17人、受講業者数17業者(業者受講率44%)

業者名	氏名	備考
あおばアプレイザル	玉瀧 光	
(株)あさひ鑑定評価研究所	山崎 琢磨	
内田不動産鑑定事務所	内田 宏	
(株)かわらざき不動産鑑定事務所	河原崎 和夫	
(株)湖南不動産鑑定所	小川 聰	
阪口不動産鑑定士事務所	阪口 義嗣	
しが不動産鑑定所	上田 理子	
(株)新日本不動産鑑定法人	齊藤 美絵	
鳩不動産鑑定	前田 基良	
ニシダ(有)	西田 壮一	
(株)初田不動産鑑定事務所	初田 泰雄	
(有)服部不動産鑑定事務所	服部 直幸	
不動産鑑定／オフィス堀	堀 義彰	
むらかみ不動産鑑定士事務所	村上 公	
(有)村木アセット・コンサルタンツ	村木 康弘	
(株)目片不動産鑑定所	目片 匠	
(株)山内不動産鑑定所	山内 敏彰	

H28.12.20 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講者一覧(奈良)

受講者数28人、受講業者数26業者(業者受講率43%)

業者名	氏名	備考
あけぼの不動産鑑定	山本 昇平	
きたまち不動産鑑定	谷 正直	
(株)倉田総合鑑定	倉田 智史	講師
栗山不動産鑑定士事務所	栗山 恒	
西都不動産研究所	竹村 牧	
阪本産業(株)	阪本 伸太郎	
昌平坂不動産鑑定所	安住 健一	
昭和コンサルタント(株)	小野 匡弘	
昭和コンサルタント(株)	藤村 光世	
杉本不動産鑑定士事務所	杉本 忠樹	
朱雀住宅・都市評価	鴛海 由美子	
第一ビル(株) 奈良鑑定事務所	井上 重人	
大和不動産鑑定(株) 奈良支社	河南 直	
大和不動産鑑定(株) 奈良支社	三和 浩	
谷口不動産鑑定(株)	谷口 清	
(株)田畠不動産鑑定士事務所	田畠 惣臣	
土井鑑定研究所	土井 元	
奈良総合鑑定(株)	西岡 譲二	
日本アプレイザルネットワーク(株) 香芝支店	中本 欽也	
一般財団法人 日本不動産研究所 奈良支所	内田 佳宏	
平田不動産鑑定事務所	平田 馨	
藤井不動産鑑定	藤井 敬裕	
藤田不動産鑑定所	藤田 秀紀	
(有)槙原不動産鑑定所	槙原 清一	
みさと不動産鑑定	井岡 みや子	
御塩不動産鑑定(株)	御塩 泰男	
森本直也不動産鑑定士 土地家屋調査士事務所	森本 直也	
(有)若草不動産鑑定	梅本 剛	

H28.12.20 價格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講者一覧(和歌山)

受講者数14人、受講業者数14業者(業者受講率50%)

業者名	氏名	備考
(有)アトラス鑑定	美濃部 元秀	
(有)衣奈不動産鑑定所	衣奈 伸和	
小川不動産鑑定事務所	小川 雅之	
関西コンサルティングシステム(株)	安藤 元二	
(有)紀州不動産鑑定事務所	浪花 崇	
小林一三不動産鑑定事務所	小林 一三	
清水不動産鑑定士事務所	清水 正義	
名手不動産鑑定(株)	名手 孝和	
南海鑑定センター(株)	市川 秀樹	
(株)阪和不動産鑑定所	泉屋 勉	
堀不動産鑑定士事務所	堀 潔	
(株)明和不動産鑑定所	新增 基樹	
(有)わかさ不動産鑑定	佐藤 健	
渡辺不動産鑑定事務所	渡邊 勉	