厚木ロータリークラブ週報

JAPAN　第2780地区　Atsugi Rotary Club Weekly

会長　山口巖雄
副会長　小林　透
幹事　会田義明
副幹事　常磐重雄
会報・IT　湯澤一孝

こころの中をみつめよう 博愛を広げるために

2011～2012　国際ロータリー会長　カルヤン・バネルジー

例会場　厚木商工会議所5F　大会議室
例会日　毎週火曜日　12：30～
事務所　厚木市栄町1丁目16番15号　厚木商工会議所内

http://www.atsugi-rotary.jp　メールアドレス info@atsugi-rotary.jp　TEL.046-222-5811　FAX.046-222-5821

第2490回例会（11月15日）☆司会　壽永純昭 SAA

点鐘　…小林　透 副会長

斉唱　…我らの生業

ゲスト紹介

溝呂木良幸様（厚木市不動産鑑定所 不動産鑑定士）

会長報告

◎ ガバナー事務所より
・東日本復興基金への寄付受付の延長について
◎ R米山記念奨学会より
・ハイライトよねやま１４０

幹事報告

◎例会変更
＊厚木中ＲＣ
・夜間親睦例会
日時：11月16日（水）18時点鐘
場所：元湯旅館
・休会　11月23日（水）
◎週報
1. 厚木中ＲＣ
2. 座間ＲＣ
3. 秦野ＲＣ
4. 相模原ＲＣ
5. 相模原グリーン

スマイル

髙橋　宏君
本日の卓話は、本当は自分がスピーカーとなればよかったのですが、税理士が話すよりも不動産鑑定士の溝呂木先生の都合がつきお願いできる事ができました。皆様よろしくお願い致します。

会田義明 幹事
本日は父の結婚記念日のお祝いありがとうございました。

前田賢一君
先週は災害見舞金を頂きありがとうございました。早速大能町から移転したいわき市の事務所の備品搬入に使わせて頂くため連絡をとり、事務員もとてもよろこんでいました。真心大変にありがとうございました。

吉岡　敏君
2週続けて欠席しましたのでスマイルします。昨夜のパスト会長会は盛会で楽しい時間を送らせて頂きました。柳田前会長、ご苦労様でした。

今日のお祝い　「おめでとうございます。心よりお慶び申し上げます。」

＊誕生日
吉岡　敏君（11月24日）

＊結婚記念日
今　和広君（11月22日）
難波有三君（11月23日）
西嶌洋一君（11月26日）

今日の例会（2011年11月22日）

「認証状伝達記念例会（移動例会）」
担当：山口巖雄会長

次回の例会（2011年11月29日）

「九星気学」
担当：米山尚登君
講師：珂川景州（かがわけいしゅう）先生
（日本易推命学会員 至聖会聖数命理学宗家師範）

米山尚登君

出張先から直行したので、今日はノータイ、ノーバッチです。ペナルティーとしてスマイルします。

黄金井康己君

本日、神奈川県納税奨励表彰受賞式のため、早退させていただきます。

難波有三君

所用のため早退させていただきます。

平沼義幸君

所用により早退致します。申し訳ありません。

今日のお花

山茶花（さざんか）（壽永純昭君）

卓話「不動産のその価格の特徴」

担当：髙橋　宏君

講師：溝呂木良幸様（厚木不動産鑑定所　不動産鑑定士）

不動産とその価格の特徴

1. 不動産とその価格

不動産は、通常、土地とその定着物をいう。土地はその持つ有用性の故にすべての国民の生活と活動とに欠くことのできない基盤である。そして、この土地を我々人間が各般の目的のためにどのように利用しているかという土地と人間との関係は、不動産のあり方、すなわち、不動産がどのように構成され、どのように貢献しているかということに具体的に現れる。

この不動産のあり方は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の相互作用によって決定されるとともに経済価値の本質を決定づけている。

2. 不動産とその価格の特徴

土地は他の一般の諸財と異なって次のような特性を持っている。

(1) 自然的特性として、地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等を有し、固定的であって硬直的である。

(2) 人文的特性として、用途の多様性（用途の競合、転換及び併存の可能性）、併合及び分割の可能性、社会的及び経済的位置の可変性等を有し、可変的であって伸縮的である。

不動産は、また、その自然的条件及び人文的条件の全部又は一部を共通にすることによって、他の不動産とともにある地域を構成するものである（不動産の地域性）。

このような地域には、その規模、構成の内容、機能等に従って各種のものが認められるが、他の地域と区別されるべき特性をそれぞれ有する（地域の特性）。

不動産の特徴により、不動産の価格についても、およそ次のような特徴を指摘することができる。

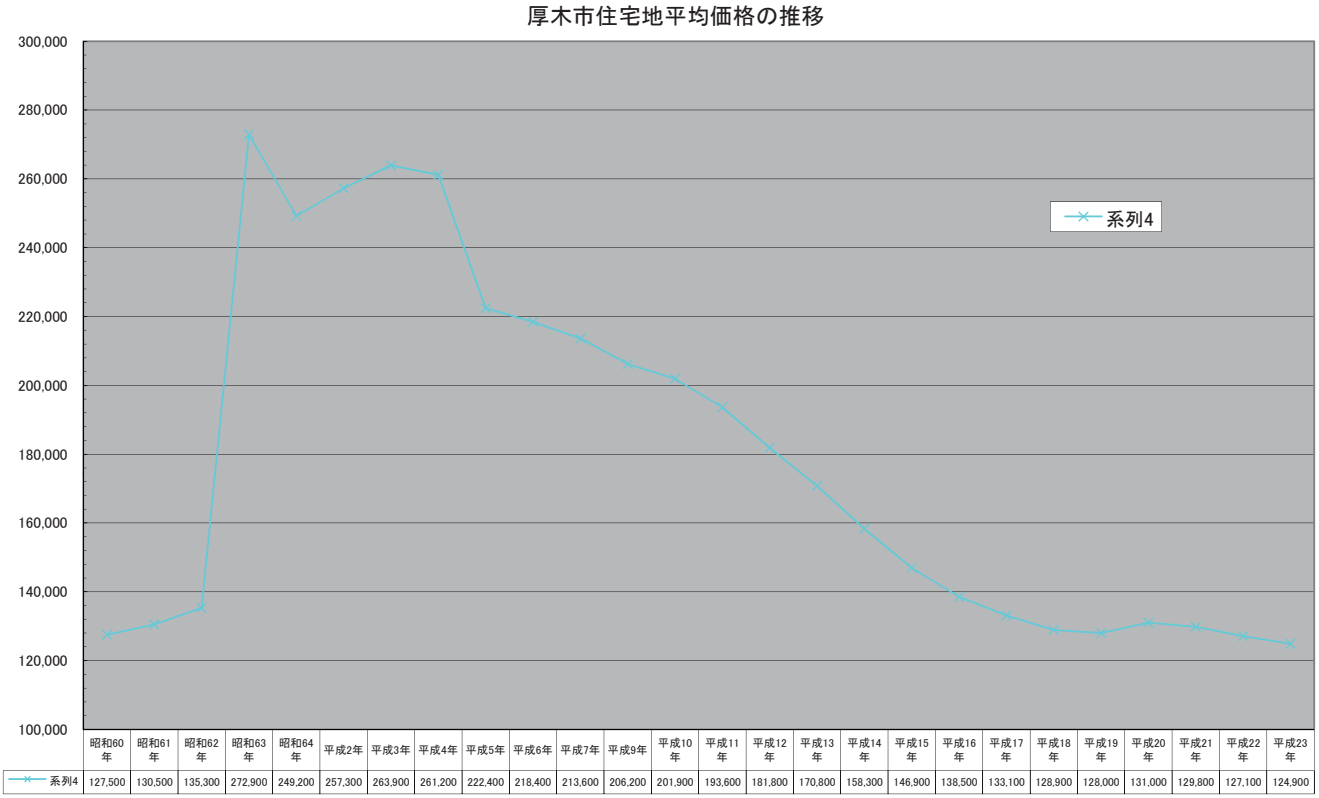
(1) 不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料として表示される。

(2) 不動産の価格（又は賃料）は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価又は経済的利益の対価であり、また、二つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益について、その価格（又は賃料）が形成され得る。

(3) 不動産の属する地域は固定的なものではなくて、不動産の価格は、通常、過去と将来とにわたる長期的な考慮の下に形成され常に変化の過程にある

ものである。

(4) 不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちのものであって、不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。



	昭和60年	昭和61年	昭和62年	昭和63年	昭和64年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年	平成7年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
系列4	127,500	130,500	135,300	272,900	249,200	257,300	263,900	261,200	222,400	218,400	213,600	206,200	201,900	193,600	181,800	170,800	158,300	146,900	138,500	133,100	128,900	128,000	131,000	129,800	127,100	124,900

出席報告　〈会員 38 名、出席対象 35 名〉

11 月 1 日例会　　確定出席率 93.94％	11 月 15 日例会　　出席 30 名　欠席 6 名　出席率 85.71％
＜事後メイク＞ 米山尚登君（11 月 4 日　厚木県央 RC） 西嶌洋一君（11 月 4 日　厚木県央 RC）	＜事前メイク＞ 西迫　哲君（11 月 9 日　厚木中 RC） ＜欠席＞ 金沢文明君・黒柳告芳君・西嶌洋一君・常磐重雄君・山口巖雄会長