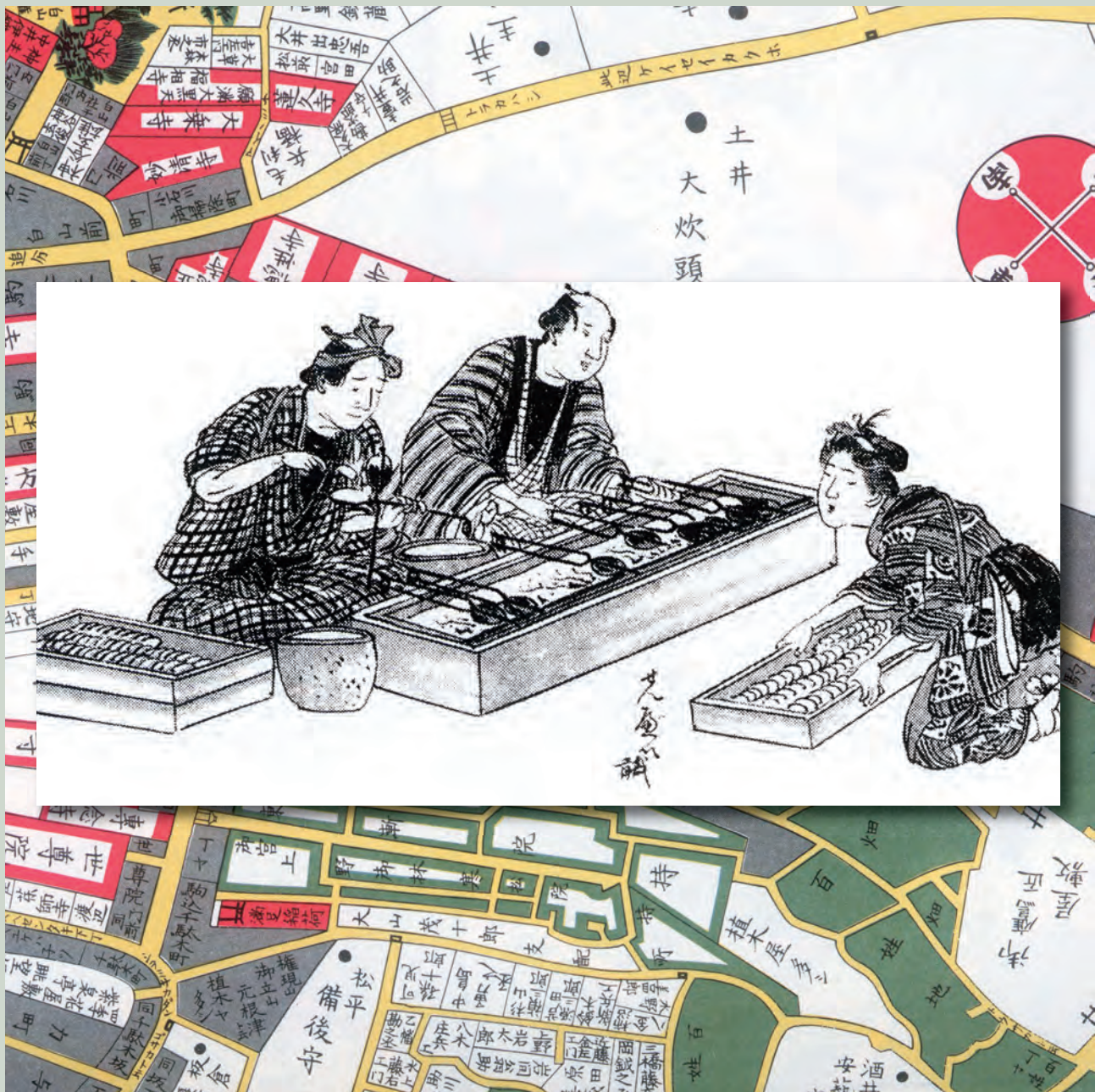




● 東京のルーツを探る ● 江戸職業コレクション：11

せんべい 煎餅職

「てもさても煎餅の薄資本、一枚焼きに焙りあげて積みば土蔵も建ちぬべし」と、詠われているように煎餅の材料は米粉と醤油のみで、利幅の大きい商売である。絵中の煎餅焼き機の形状は、今も浅草や麻布十番の手焼き実演販売で使われているものと変わらない。せんべい、あられ、おかきの区別はあいまいだが、せんべいは原料がうるち米（一般的なお米）、あられ・おかきはもち米が原料と、ものの本にある。小麦粉を原料とするものは、主に関西で古くから作られている。

参考資料：東京堂出版「江戸東京職業図典」、人文社「江戸切絵図」



かんてい・TOKYO

NO.81

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2012年8月発行

江戸職業コレクション「煎餅職」	1
もくじ	2
巻頭言 会長 稲野 遼 俊	3
東京今昔物語 一企業と東京一「銀座・木挽町と松竹・歌舞伎座」	5
不動産鑑定士が知っておきたい平成23年・24年税制改正のポイント 総務財務副委員長 下崎 寛	13
平成24年秋の講演会開催案内	15

【行事レポート】

第33回総会開催報告	16
平成24年「春の不動産の相談会」開催報告 相談事業委員会委員 渡辺 幸男	17
第26回皇居一周ジョギング大会開催報告 石井不動産鑑定事務所 石井 一嘉	19
囲碁大会開催報告 津国秀夫	20
シリーズ：揺れる韓国不動産鑑定業界	
(1) 揺れる韓国不動産鑑定業界のジレンマ 日本都市経済研究所 所長 宋 賢富	21

【ニューフェイス】

新規開業者ごあいさつ	25
新規開業者一覧	29

【MY HOBBY】

たどり着いた、タナゴ釣り 日本不動産鑑定機構株式会社 阿南 逸郎	31
健康のためのランニング 磯部 達雄	33
国家乃至文明の衰亡史 太田不動産鑑定事務所 太田 舘八	35
図書室だより	36
国土交通省からのお知らせ 一不動産鑑定業者情報 提供開始のご案内一	39
投稿記事募集のお知らせ	40
研究研修委員会 継続地代の調査分析 一中間報告一	41

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	47
ちょっと教えて	49
事務局移転のお知らせ	52
一僕の生きる道一「不動産鑑定士物語」第13回	53
定例相談会のご案内	55
会員数／編集後記	57
銅像に息づく東京ストーリー (3)「サザエさんパパ、波平」	58

● 巻頭言 ●

専門職業家としての在り方について

公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長 稲野 遼 俊



東京都民の皆様、東京都不動産鑑定士協会会員の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて公益社団法人東京都不動産鑑定士協会は、8月6日より港区虎ノ門の「ニッセイ虎ノ門ビル」に事務局を移転いたしました。経済的な事情が主な要因ですが、日本不動産鑑定士協会連合会事務局にも近い場所に移ることになり、新たなスタートと心得て、都民・会員へのサービス向上及び年度当初に掲げた事業目標達成に向けて全力を注いでいきたいと思っております。

東日本大震災が昨年3月11日に発生いたしまして、はや1年5か月余りが経過いたしました。復興のための資金はかなり投じられていますが、現地の復興もまだこれからと言われており、とくに原子力発電所の事故からの復興はようやく端緒についたところのようですが、一日も早い復興をお祈りしたいと思います。

さてこのところ、専門職業家に対する風当たりが非常に強くなったと言われております。とくに原子力関係の専門家に対して、原子力村の人々という括りをされて、いろいろと言われております。他の専門職業家に対しても、専門職業家であることに対し、批判的に言われることが多くなったように感じます。その理由としては以前のように、専門的な知見を独占することが難しくなり、特にインターネット等を通じて誰もが様々な見解に容易に接することができるようになってきたのが影響しているのではないかと思います。一つの見解に対し、以前だったら専門家の見解だからと多くの人が賛同したり疑問を挟まなかったのが、最近ではたちどころに反対意見を検索することが可能になり、場合によっては結構強く反対意見が打ち出されるケースが見受けられます。これらに対応するには、以前とは異なった、より丁寧な説明に基づく専門的見解の表明が必要であり、一方で合意形成の過程が以前とは異なっていることを専門家が認識する必要があることとなります。

我々不動産鑑定士は不動産の専門家として、唯一の不動産の鑑定評価を行うものとして活動しておりますが、このような世の中の流れの中で、一層専門家としての見識を深め、説明責任を果たすべく、丁寧な説明を心がけ、我々の活動が依頼者だけでなく、より広範囲の関係者にも影響を与える可能性があることを念頭において行動していくことが必要であると思っております。

現執行部が、平成23年4月に発足して、5月に開催された定時総会で折り返し地点を過ぎることになりました。いくつかの課題は対応できたと思っておりますが、まだ多くの問題が残っております。これからも理事会を中心に適切に対応していく所存ですので、皆様方のますますのご支援、ご協力をお願い申し上げます。

東京今昔物語 — 企業と東京 — 「銀座・木挽町と松竹・歌舞伎座」



石版画に描かれた第一期歌舞伎座

松竹創業

松竹が創業したのは今から117年前の明治28(1895)年、創業者である大谷竹次郎が若干18歳で、京都・新京極にあった芝居小屋「阪井座」の仕打ち(興行師の意)となった年を、創業の年と定めている。やがて、大



壮年期の大谷竹次郎(左)と白井松次郎(右)

谷とは双子の兄である白井松次郎もまた、新京極の芝居小屋「常盤座」の経営に参画し、共に手を携えながら、歌舞伎はもとより、当時新時代の演劇として持て囃されていた新派の興行まで、京都の興行界を席卷していく。ちなみに社名の「松竹」は、創業者の白井松次郎、大谷竹次郎の名前に由来するものである。

前時代の旧弊を受け継ぎ、水物であった演劇興行の仕組みを、白井、大谷兄弟は、進歩的な価値観のもとに創意工夫を凝らして、必ず収益が上がるように改善して成功を収め、京都から大阪へ進出。江戸時代からの歴史を有する京都「南座」や大阪道頓堀「中座」(当時は中劇場)といった伝統ある劇場を相次いで買収し、関西の興行界全体を担うようになった。

明治42(1909)年には東京への進出を計り、翌43(1910)年には新富町にあった「新富座」を買収して松竹直営の興行を行う

ようになり、矢継ぎ早に本郷にあった「本郷座」もその傘下におさめた。

第一期・歌舞伎座開場

いまや銀座における代表的なランドマークとして確固たる存在を示している東京「歌舞伎座」は、明治22年（1889）11月21日、福地桜痴と千葉勝五郎の手によって本町（現在の銀座4丁目）の地に開場した。

福地桜痴（源一郎）は、もと幕臣でありながら、明治新政府に登用され、たびたび洋行して見聞を広め、官報の役割を担っていた東京日日新聞（毎日新聞の前身）の主筆として活躍し、演劇改良運動にも尽力したジャーナリスト。

千葉勝五郎は、金融業で活躍した人物で、日日新聞への融資がきっかけとなって桜痴と交誼を結び、歌舞伎座建設のための資本を提供した。開場当初は福地桜痴と千葉勝五郎のふたりが劇場主となったが、後に桜痴は劇場主の任から降りて、狂言作者（歌舞伎の脚本ライター）として劇作に専念するようになる。なお、劇作家桜痴の代表作としては、新歌舞伎十八番に選ばれ、現在でも人気作品として繰り返し上演されている歌舞伎舞踊『春興鏡獅子』『素襖落』などが挙げられる。

明治・大正・昭和・平成と120有余年の歴史を有する歌舞伎座は、急速な近代化の道を歩んだ日本の歴史に呼応するかのよう

に時代時代でその外観や内観が移り変わった。

第一期の歌舞伎座は、外観は洋風、内観は和風という和洋折衷の建物で、客席の天井にはシャンデリアが輝くという、明治時代ならではの造りであった。設計は工学士の高原弘造によるもの。また、歌舞伎座の座紋である鳳凰丸は、開場に先立って定められたもので、そのデザインは法隆寺献納の宝物の唐櫃の文様から取られた。

演劇改良運動を実践するための劇場として開場した歌舞伎座であったが、当時の経営状態は旧態然としたもので、明治29年（1896）に株式会社組織へ改められたものの、経営は苦難の連続であった。

第二期・歌舞伎座の誕生

明治44年（1911）、我が国初の洋風劇場である「帝国劇場」が丸の内に開場する。そのとき、歌舞伎座は帝劇に対抗するかの如く、外観を純日本式の宮殿風の造りへ改め、場内のシャンデリアを撤去するなど大改築を施した。これが第二期の歌舞伎座である。この時期の歌舞伎座は、経営陣がたびたび入れ替わり、興行に関しての責任は、代言人（現在の弁護士）として演劇界と密接にかかわりを持つようになり、歌舞伎座の興行にも様々な形で従事していた田村成義が、その全権を担っていた。

やがて興行の不振に嫌気がさした歌舞伎座の重役陣は、田村の承諾を得ることなく、



第一期歌舞伎座外観



第二期歌舞伎座外観



第二期歌舞伎座の客席の様子

持株を破竹の勢いで関西から東京へ進出してきた松竹へ売却することを決定。これを知らされた田村は寝耳に水の出来事に驚き、関西の興行師に歌舞伎座を譲ることはできないと、違約金を払ってまでその契約を破棄しようと奔走した。

松竹の東京進出事業を担っていた大谷は、田村の煽動による謂われない誹謗中傷にじっと耐え、違約金等に一切手をつけずそのまま田村へ返却し、契約破棄を了承したのである。

この大谷の行動が結果として、東京の歌舞伎俳優陣の信頼を得ることとなり、また世論も大谷に味方する論調が増加した。そして大正2年（1913）8月、大谷は相談役の立場で歌舞伎座の経営に参画することになる。翌年11月には松竹が興行も担うようになって第1回直営興行を行い、名実ともに歌舞伎座をその傘下に収めた。

松竹直営となったの歌舞伎座

東京の興行界の大半を手中に収めた松竹は、これと前後して白井松次郎が関西の、大谷竹次郎が関東の興行を担うようになった。また大正9年（1920）2月には、社内にキネマ部（のちの松竹キネマ合名社）を設け、映画の製作・供給の事業にも進出し、創業以来の演劇と新規事業の映画をその事業とすることとなり、今日に至っている。

さて松竹の傘下となった歌舞伎座は、それまで年間を通じて五回から六回しか興行を行わなかったものを、毎月興行を行うように改め、出演する俳優の顔ぶれも月ごと

に異なるようにした。こうした興行面の改良が成功を収め、歌舞伎座の経営は安定するものの、好事魔多しのたとえの如く、大正10年（1921）10月30日、電気室の漏電により、焼失してしまう。

しかし大谷は、歌舞伎座再建のための行動をすぐさま起こし、大正から昭和初期に活躍した建築家・岡田信一郎による第三期歌舞伎座建設工事を着工させる。設計の岡田信一郎は、早稲田大学、東京美術学校（現在の東京藝術大学）の教授を歴任し、日本の近代建築の歴史に大きな足跡を遺した人物。その代表的な建築物としては、明治生命館や大阪市中央公会堂などがある。

大正12年（1923）5月には、第三期歌舞伎座の上棟式を挙げるが、同年9月1日の関東大震災に罹災し、再建計画は頓挫してしまう。こうした逆境にもめげず大谷は、何としても歌舞伎座を再建しようと、兄の白井を始め、松竹の全役員を説得して工事を再開。大正13年（1924）12月15日、第三期の歌舞伎座が見事に竣工する。翌年1月4日には開場式を行い、同月6日に新築落成を記念した興行の初日の幕が開いた。

第三期・歌舞伎座の特色と 一大興行街の誕生

第三期の歌舞伎座は、奈良時代の典雅壮麗さと、安土桃山時代の絢爛な様式を併せ持った外観となったほか、これまで枱席のみであった座席を、棧敷席などを除いて全て椅子席へと改めた。

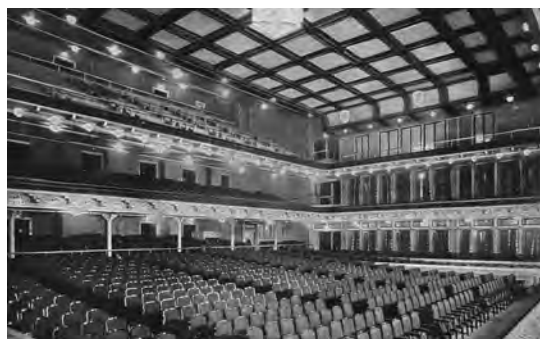
この他に特筆すべきこととして、監事室という小部屋を客席後方に設置したことが挙げられる。監事室では興行主の代わりに、芝居に精通した専門スタッフが常駐して舞台の進行を監視し、舞台成果の維持向上に努める。たとえ進行中の舞台でミスやアクシデントがおこっても、迅速に解決することが可能となった。これを発端に多くの大劇場では監事室が設置されるようになり、演出家やプロデューサーへの登竜門として若手スタッフ育成にも寄与した。



第三期歌舞伎座外観



第三期歌舞伎座と周辺の街並み（昭和4年頃）



第三期歌舞伎座の客席の様子

昭和3年（1928）には下谷二長町（現在の台東区台東1丁目）にあった市村座、翌昭和4年（1929）には帝国劇場が松竹の傘下となり、結果として全ての歌舞伎俳優が松竹の専属となって、歌舞伎座ではこれまで以上に華やかな顔ぶれの揃った、豪華な興行が行われるようになった。こうして歌舞伎座は、まさに日本を代表する劇場としての地位を確立していく。

昭和5年（1930）には、歌舞伎座の通りを隔てたはす向かいに、「東京劇場（現在の東劇）」が開場。昭和15年（1940）には、新橋

花柳界のための劇場であった「新橋演舞場」が松竹の直営となり、「歌舞伎座」を中心にしたこの三劇場で、歌舞伎を始め多種多様な演劇が興行され、銀座・木挽町周辺は一大興行街となった。

しかし、我が国が戦雲に包まれていくと、歌舞伎座も次第にその影響を受けることとなり、昭和19年（1944）には高級劇場の閉鎖命令のためやむなく閉鎖するに至る。そして昭和20年（1945）5月25日、3月の東京大空襲に次ぐ大規模な空襲のために第三期・歌舞伎座は大半を焼失してしまう。

歌舞伎座の戦後復興

終戦を迎えると松竹は、戦災を免れた東京劇場を東京の基幹劇場として、歌舞伎の興行を行うようになり、昭和23年（1948）には新橋演舞場を復興再開場させる。これと並行して、当時松竹の社長であった大谷竹次郎は、なんとしても歌舞伎の殿堂である歌舞伎座を再建しようと、白井松次郎会長、城戸四郎副社長（のちの松竹会長）を諄々と説得して、その了解を取り付ける。

戦後まもない時代の資材不足はもとより、再建資金の調達、GHQ占領下の当時の政策など、多くの困難が歌舞伎座再建の前に立ちちはだかったものの、大谷の粉骨碎身の行動が実を結び、ついに再建の許可が下り、昭和24年（1949）9月19日に起工式、修祓式が挙行された。そして翌25年（1950）12月30日、第四期の歌舞伎座が竣工し、銀座の街にその威容を現わしたのである。



第四期歌舞伎座の起工式、
修祓式(昭和24年9月19日)

第四期・歌舞伎座は、昭和期に活躍した建築家で東京藝術大学教授の吉田五十八が修復設計したもの。天井が焼け落ち3年間ほど雨ざらしだった劇場から、戦災で焼け残った躯体や外壁を修復して再利用し、吉田のアレンジにより、資材不足も克服させた執念の力作で代表作でもある。近代数寄屋建築で知られた吉田は、多くの芸術家や政治家の私邸、数々の有名料亭をはじめ、五島美術館、成田山新勝寺本堂、大阪ロイヤルホテル新館などの設計に従事し、のちに日本藝術院会員、



第四期歌舞伎座の外観

文化勲章の荣誉に浴した。

歌舞伎座の復興にあたり吉田は、師であった岡田信一郎設計の第三期歌舞伎座の桃山風の外観を受け継いだ。内観等に関しては吉田ならではの美意識のもと装飾され、大間（ロビー）を彩った朱の円柱や緋色の絨毯などは吉田の発案によるものである。また、客席空間の天井は、これまで格天井であったが、音響をより良くするための工夫として、竿縁天井に改められた。

昭和26年（1951）1月3日、第四期歌舞伎座の開場式が華々しく行われ、同月5日に「新春初開場大歌舞伎」興行の初日を迎えたが、歌舞伎座の再開場は、我が国が敗戦からの復興を遂げたことを印象付ける出来事でもあった。昭和28年（1953）11月10日には、昭和天皇、香淳皇后両陛下が歌舞伎座に行幸啓され、戦後初となる天覧歌舞伎が実現した。また歌舞伎座の再開場にあわせて、戦前では上演が憚られた『源氏物語』が劇化され、戦後最初の歌舞伎ブームが到



第四期歌舞伎座監事室に於ける
大谷竹次郎と永山武臣



第四期歌舞伎座と周辺の街並み(昭和34年頃)

来したほか、数々の襲名披露興行や追善興行により、歌舞伎座は活況を呈することとなった。

時代の転換期と歌舞伎座

しかし、高度経済成長期を迎えると、娯楽の多様化に伴い、歌舞伎は興行的に苦しい時代を迎え、歌舞伎座でも年間をとおして歌舞伎のみで興行することが難しくなってしまう。この閉塞的な状況を打破するべく、松竹の演劇部門を統括していた永山武臣（松竹前会長）は、「古典の継承」と「現代の視点」を両輪にして歌舞伎興行の在り方を改めていった。

このような努力が実って、歌舞伎の観客動員は次第に右肩上がりとなり、昭和63年



「御名残四月大歌舞伎」千穂楽（平成22年4月28日）

（1988）には歌舞伎座百年を記念した大々的な興行が行われた。昭和60年代から平成にかけては、いわゆる『歌舞伎ブーム』ともなり、さらには平成元年（1989）9月以降、歌舞伎座で1年12ヶ月全ての興行を歌舞伎が担うことが可能となった。また平成7年（1995）には松竹創業百年を記念した興行が、歌舞伎座を中心にして華やかに行われた。

新世紀を迎えて

21世紀を迎え、平成14年(2002)には歌舞伎座が国の登録文化財となり、平成17年(2005)には歌舞伎がユネスコの世界無形文化遺産の宣言を受け（3年後には世界無形文化遺産に登録）、歌舞伎座および歌舞伎界は明るい話題が続いた。



第四期歌舞伎座修祓式（平成22年4月29日）

一方、歌舞伎座では建物の老朽化が顕著となり、「歌舞伎座再生検討委員会」が組織され、建築や文化の有識者からなる委員会の調査も始められ、歌舞伎座建替え工事を巡っての議論を重ね、平成20（2008）年10月20日、「歌舞伎座さよなら公演」と「歌舞伎座再開発計画」が発表された。

そして、翌平成21（2009）年1月3日から歌舞伎座さよなら公演が始まり、平成22（2010）年4月28日「御名残四月大歌舞伎」の千穂楽をもって、16ヶ月に及んださよなら公演は、盛況裡のうちに幕を閉じた。このさよなら公演の動員数は150万人を超え、日本各地から数多くの観客が東京・銀座へ足を運び、閉場する第四期の歌舞伎座に別れを告げた。

千穂楽翌日の4月29日に歌舞伎座修祓式、4月30日には歌舞伎座閉場式を挙行し、第四期歌舞伎座は劇場としての役割を終え、第五期歌舞伎座へ向けての解体工事が開始された。

第五期・歌舞伎座開場に向けて

平成22年10月28日には、第五期歌舞伎座の起工式が行われ、行政・金融機関や歌舞伎俳優、設計・施工関係者などが集まり、

工事の安全を祈願した。

まもなく基礎工事のための地面掘削が始まり、新築工事に着手した。今回の工事の特色は「次世代に向かう歌舞伎座」として、低層部に構える劇場・歌舞伎座は和風建築に、うしろに銀座で最大級のオフィスタワーが併設する計画。劇場は(株)歌舞伎座が所有し、興行は松竹が行なう従来の形式、オフィスタワーは松竹が新たに運営を任された。

その後、平成23（2011）年3月11日、東日本大震災においては、歌舞伎座の工事現場では構真柱工事が行われていたが、特段の支障もなく安全が確認され、工事は順調に進められた。

その後の4月5日に、第五期にあたる新しい歌舞伎座の外観デザインに関する記者会見を行ない、震災直後の建物計画の発表という事で注目を集め、耐震性能に関する質問も多く飛び出した。建物の構造設計は(株)三菱地所設計が勤め最新の制震設計を施した建物計画であることが発表された。また、今回デザインを担当する建築家・隈研吾（東京大学教授）から、外観は吉田五十八の第四期歌舞伎座を継承し、街並みの伝統維持にも寄与するべく考慮したことも述べられた。



平成25年春開場予定 第五期歌舞伎座完成予想図(晴海通り側・劇場正面)

2013年春の新装開場に向けて、現在急ピッチで建築工事が行われているが、新しい歌舞伎座の建物がその姿を現わし始めている。これまで歌舞伎座が積み重ねてきた歴史を何よりも尊重し、第五期歌舞伎座は日本を代表する繁華街である銀座の街並みに調和させるという意匠コンセプトである。外観だけでなく、劇場内部も花道の設置や好評だった幕見席の継続など、従前の長所を受け継いでいくことが決定している。また、長年にわたりエレベーター設備がなかった歌舞伎座では、お客様からも設置を切望されていた施設内のバリアフリー化（エレベーター・エスカレーターの新設）をはかり、トイレの増設や客席寸法の改善、東銀座駅と地下通路で直結させるなど利便性の向上にも大きく配慮している。さらに、東日本大震災での教訓をふまえ、災害時には帰宅困難者の一時避難場所として地下に

新設される地下広場や劇場施設などを開放することも考えている。

先人たちが作り上げた伝統と現代の叡智を結実させた劇場が、来春開場する新しい歌舞伎座だと信じている。歌舞伎座こそが歌舞伎の本拠地であり、また、次代の日本文化を発信させる拠点にもなり得る場所である。そんな思いで、このプロジェクトを邁進させている。

そして、新しい歌舞伎座が完成した暁には、再び銀座のランドマークとしての役割を果たし、木挽町界隈の賑わい形成にも寄与するべく、また、銀座の街づくりの一翼を担い、東京の観光拠点ともなるべく、私ども松竹や歌舞伎座そして、このプロジェクトに携わる全ての人々が日夜精進している。

松竹株式会社 歌舞伎座開発推進室長
野間一平



平成25年春開場予定 第五期歌舞伎座完成予想図(晴海通り側・全体像)

不動産鑑定士が知っておきたい 平成23年・24年税制改正のポイント

総務財務委員会副委員長 下崎 寛

平成23年・24年の税制改正が成立しました。そのなかで、不動産鑑定士が知っておきたい改正事項をまとめましたので、ご確認ください。

1. 消費税の税率が引き上げられる

平成26年4月1日より8%（国税6.3%、地方税1.7%）、平成27年10月1日より10%（国税7.8%、地方税2.2%）となる。したがって、建物の取引、仲介料等の費用は、負担増となる。（土地は非課税）

2. 更正の請求期限が延長された

平成23年12月2日以後の法人税・所得税・相続税等の申告に係る更正の請求（当初申告で税法上の特例を適用していなかった場合、又は適用誤りがあった場合において税務署に対して、法人税等の還付の請求ができること）の期限が従来申告期限から1年以内であったのが5年（贈与税、法人税は6年）に延長された。

このことにより、特に相続税については、鑑定評価書による相続税還付ビジネスが増えることとなる。

3. 相続税の増税が図られる※

平成27年1月1日以降の相続税から適用となる。

① 基礎控除の減額

改正前 5,000万円+1,000万円×法定相続人の数

改正後 3,000万円+ 600万円×法定相続人の数

② 最高税率及び税率構造の見直し

・相続税の最高税率が50%から55%に引き上げ

・税率構造が現在の6段階から8段階となる

相続税の申告対象者が増えることとなるので、相続税対策が活発となり不動産のコンサルが増える。

4. 国外財産調書制度が創設された

平成26年分から国外に財産を5,000万円以上所有する居住者は、翌年（平成27年から）の3月15日までに国外財産調書を提出しなくなかった。

国外財産の価額は、原則時価となるので、海外不動産の評価が期待される。

5. 特定資産の買換え特例（9号）の延長

従来の9号買換え特例が条件付で26年12月31日まで延長された。

国内にある所有期間が10年以上の土地建物等を譲渡し、国内にある土地建物等を買換える場合、土地の場合は300㎡以上の土地等でないと適用外となる。

6. 住宅用地の固定資産税の見直しがされた

平成26年度以降（平成27年）から住宅用地の固定資産税について負担水準（80%未満等）の特例が廃止となる。

7. その他

- ① 新築住宅に係る固定資産税の軽減措置を2年間延長（平成25年12月31日まで）
（固定資産税額を3年間1/2、中高層は5年間1/2）
- ② 住宅取得等に係る贈与税の非課税措置について（平成26年12月31日まで）
 - (イ) 省エネルギー性又は耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合
 - イ. 平成24年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者（1,500万円）
 - ロ. 平成25年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者（1,200万円）
 - ハ. 平成26年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者（1,000万円）
 - (ロ) 上記（イ）以外の住宅用家屋の場合
 - イ. 平成24年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者（1,000万円）
 - ロ. 平成25年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者（700万円）
 - ハ. 平成26年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者（500万円）
 - (ハ) 適用対象となる住宅用の家屋の床面積については、東日本大震災の被災者を除き、240㎡以下のものに限定。
- ③ 住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例の適用期限を3年延長（平成26年12月31日まで）
- ④ 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税率の特例措置を3年延長
（本則4%→3%、平成27年3月31日まで）
- ⑤ 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置を3年延長（課税標準を固定資産税評価額の1/2とする特例、平成27年3月31日まで）
- ⑥ 住宅及び住宅用地の取得に係る不動産取得税の特例を2年延長
 - (イ) ディベロッパー等に対する新築住宅みなし取得時期の特例
（本則6ヶ月→特例1年、平成26年3月31日まで）
 - (ロ) 住宅用地に対する特例を受ける場合の期間要件の特例
（本則2年→特例3年、100戸以上マンションは4年、平成26年3月31日まで）

以上

※ 3.相続税の増税については、平成24年では法案が先送りされており、成立していません。平成25年の税制改正で審議されることとなりました。お詫び申し上げますとともに、改正前に訂正させていただきます。

「時代をよむ」

田原総一郎



Soichiro Tahara

1934年、滋賀県生まれ。60年、岩波映画製作所入社、64年、東京12チャンネル(現テレビ東京)に開局とともに入社。77年にフリーに。テレビ朝日系『朝まで生テレビ!』『サンデープロジェクト』でテレビジャーナリズムの新しい地平を拓く。98年、戦後の放送ジャーナリスト1人を選ぶ城戸又一賞を受賞。現在、早稲田大学特命教授として、「大隈塾」塾頭も務める。『日本の戦争』(小学館)、『田原総一郎自選集(全5巻)』『田原総一郎責任編集 決別!日本の病根』『田原総一郎責任編集 自滅するな日本』(アスコム)など多数ある。

平成24年秋の講演会「都市と不動産を考える」

開催日時：平成24年10月19日(金) 開場12時30分

開演13時00分～終了15時40分(予定)

開催場所：すまい・るホール(住宅金融支援機構1階)

東京都文京区後楽1-4-10(JR水道橋駅西口から徒歩3分)

テーマ：①「時代をよむ」

講師 ジャーナリスト 田原 総一郎 氏(約90分)

②「平成24年東京都地価調査のあらましについて」

講師 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

地価調査委員長 後藤 計 氏(約30分)

申込方法：裏面の申込書によりFAXまたは郵送

申込受付後に入場整理券を送付 先着300名・入場無料

問合わせ：公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

電話 03(5472)1120 FAX 03(5472)1121

主催：公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

共催：東京都

平成24年度 第33回総会開催報告

5月30日（水）午後3時00分より、ホテルグランドヒル市ヶ谷3階「瑠璃（西）」において、会員1,576名（内・議決権行使書並びに委任状1,538通・開催時）の出席と来賓6名のご出席を得て開催されました。

阿南副会長の開会のことば、稲野邊会長の唱導による物故会員に対する黙祷と挨拶、来賓を代表して連合会緒方会長の挨拶後、議事に入り、議長として社員で顧問の神戸富吉氏を選出、議事録署名人として、社員の箱田悦郎氏並びに立川勲氏を選任し、藤原専務理事より議案第1号「平成23年度事業報告承認の件」について概要説明、委員会事業について、各委員長より説明を行いました。

続いて議案第2号「平成23年度決算承認の件」について、藤原専務理事より説明があり、岡村監事より監査報告後、質疑応答を行い、議案第1号及び第2号は議長より、原案どおり承認されました。

議長より、議案第3号「公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会定款変更承認の件」は特別決議であり、賛否の集計に時間を要するため、議案第4号の審議中に集計を進める旨説明がありました。藤原専務理事より議案第3号について説明があり、質疑応答後、投票を行い、第4号議案の承認後、議長より投票集計の報告があり裁決を諮り、原案どおり承認されました。

議長より議案第3号の集計中に議案第4号「入会金及び会費規則改正承認の件」を審議する旨説明後、藤原専務理事より議案の説明があり、質疑応答を行い、議長より原案どおり承認されました。引き続き表彰式を行い、最後に中野副会長の閉会のことばがあり、午後4時40分に終了しました。

総会終了後、会場を3階「瑠璃（東・中）」に移動、午後5時より懇親会を開催、齊木総務財務副委員長の司会により、稲野邊会

長挨拶、来賓を代表して、国土交通省関東地方整備局建政部長岡哲生氏（代理 建設産業調整官松本功弘氏）よりご祝辞をいただき、祝電披露、来賓紹介、日本公認会計士協会東京会会長小西彦衛氏の乾杯のご発声により、懇親に入り、午後6時15分、当士協会社員鳥飼達壽氏の中メにより、盛会裡に終了しました。



稲野邊会長挨拶



参加者の方々



表彰式

平成24年度 春の不動産の無料相談会開催報告

多かった不動産価格の相談

相談事業委員会委員 渡辺幸男

東日本大震災から早一年有余を過ぎましたがまだ地震、津波、東京電力福島第一原子力発電所の全電源を喪失してこれによる大量の放射能物質の漏洩を伴う原子力事故等の被災者の精神的、肉体的等ご苦労もいばかり思う今日この頃です。

被災地の今後の復興は多事多難と思いますが一日も早い復興を祈念致します。

今年で30回目の不動産無料相談会は不動産鑑定評価の日を記念して4月2日から4月6日まで新宿、府中、錦糸町、渋谷、町田、吉祥寺、立川の7会場で開催しました。

4月3日の錦糸町会場はJ R 錦糸町駅北口広場でテントでの会場の為、春の大嵐で午後より風雨ともに強くなりテントが倒れる寸前のアクシデントに見舞われ相談来訪者も少なく、大嵐による交通機関の混乱も予想されるので午後4時の終了を繰り上げて午後3時で終了させる一幕がありました。

7会場の相談来訪者は昨年に比べ83%と△17%の減少でした。相談内容としては価格相談がもっとも多く次いで賃貸借(借地・借家をめぐる地代・家賃・更新料・テナントに対するトラブル等)相談内容は多様化してきました。

「無料相談会」を何で知りましたかのアンケートは例年の如く会場においてが44%と多く次いで広報が25%の回答があり開催される地域の新宿、墨田、渋谷の各区及び、府中、町田、武蔵野、立川の各市の広報活動依存度は高まる傾向にあります。

この無料相談会について、春・秋の無料相談会のほか東京士協会における毎月第1、第3水曜日の午後の定例無料相談会、豊島区、板橋区、渋谷区、北区、足立区の他士

業の合同無料相談会、10士業よろず相談会、その他東京商工会議所、八王子市役所、稲城市役所のご厚意により、相談コーナーを設置頂き定例相談会を開催しております。ここに改めて御礼申し上げます。

また、上記会場以外において新たに不動産に関する相談会を開催したいとお考えの各企業、市、区におかれましては、ご要望があれば極力意に添いますよう尽力いたし、是非とも当士協会までご連絡頂ければ幸いに存じます。

当士協会は地域住民に密着して不動産鑑定士としてお役に立つよう努力し、社会貢献に邁進しております。

併せて、春の不動産の無料相談会を所轄する新宿区役所を始めとして各市区の後援を頂き紙上にて厚く御礼申し上げます。詳細は右ページの通りです。



錦糸町会場



町田会場

◆ 春の不動産の無料相談会結果 ◆

会 場	新宿	府中	錦糸町	渋谷	町田	吉祥寺	立川	合 計
開 催 日	4/2(月)	4/3(火)	4/3(火)	4/5(木)	4/5(木)	4/6(金)	4/6(金)	7会場
天候	晴れ	雨	雨	晴れ	晴れ	晴れ	晴れ	
不動産鑑定士 参加人数	23 (23)	10 (10)	17 (17)	9 (12)	15 (16)	9 (13)	7 (9)	90 (100)
相談来訪者数	53 (62)	4 (9)	13 (17)	16 (26)	22 (20)	13 (16)	9 (6)	130 (156)
無料相談会を何で 知りましたか								
①新聞	1				1			2
②テレビ								
③インターネット	7		1	2		1	1	12
④広報	12	2	5	4	3	1	6	33
⑤官庁の紹介	4				1	2		7
⑥宅建業者紹介								
⑦鑑定業者紹介			1					1
⑧会場において	21	2	5	9	14	7		58
⑨その他	8		1	1	3	2	2	17
計	53	4	13	16	22	13	9	130
相談内容と件数 (複数回答)								
①価格	23	1	7	7	13	6	5	62
②賃貸借	17	1	4	4	6	3	3	38
③有効利用								
④その他	23	4	4	8	6	5	3	53
計	63	6	15	19	25	14	11	153
後 援 国土交通省、東京都	新宿区	府中市	墨田区	渋谷区	町田市	武蔵野市	立川市	

(注)かっこ内は昨年実績

第26回 皇居一周ジョギング大会開催報告

無事に帰ってくることが一番大事

石井不動産鑑定事務所 石井一嘉

本年の東京都不動産鑑定士協会主催の皇居一周ジョギング大会は5月12日（土）に開催されました。昨年は、3月11日の大震災がありましたが、本年も3月には東京でも雪が多く、4月には爆弾低気圧と呼ばれる風雨による災害、5月には関東地方でも竜巻による被害が起きるなど、自然の猛威を見せつけられた後の開催となりました。例年5月の中旬は、急に気温があがることも多いのですが、本年は薄曇りで暖かい気候であるものの気温も上がり過ぎないという、絶好のランニング日和の中、開催することができ、参加者のみなさんの日頃の行いが反映されたものと思います。

さて、当日のスタート後の様子は、私の見える範囲でしかわかりませんが、桜田門内の時計台前をスタート後、日本不動産研究所の五反田先生、松田先生がトップをひっぱっていき、少し離れて、日本土地建物の鴛澤先生、私という順になりました。そのまま平川門を過ぎ、北の丸ランプを過ぎたあたりから、だんだんと前に追いつくような展開に。桜田門が見えるようになってから、トップの五反田先生に追いつき、数秒の差で一番早く帰ってきたため、私が今年の原稿の執筆を引き受けることとなりました。しかし、このジョギング大会は早く帰ってくることが良いわけではなく、倒れずに無事に帰ってくるのが一番大切なこと

であることは言うまでもありません。

本年の参加者は30名と、盛況でありました。皇居をぐりと廻る1周のコースは幹事役の佐々先生が配って頂いた資料によると、4934.5m。およそ100m毎に県花のプレートが設置されています。この日も、ジョギング大会の参加者である我々以外にも、駅伝大会やランニングを楽しむ人等、多くの人で賑わっていました。皇居外周は、信号がなく走りやすいランニングコースではありますが、昨今のランニングブームということもあり、年々、皇居周辺を走るランナーの数は増えつつあります。このため、歩行者・ランナー・自転車との接触事故などのトラブルが発生しており、「集団で走っている人たちのマナーが悪い」などの苦情や意見が千代田区に寄せられている状況です。千代田区ではトラブル防止に向けた委員会を設置し、対応を検討しているようです。ランニングを楽しむ者として、マナーや安全に気をつけ、皇居周辺でも楽しく走れるような文化を作っていくべきだと思います。

東京都不動産鑑定士協会のジョギング大会は、例年、5月に行われ、その後に懇親会となります。決して速さを競う大会ではなく、ウォーキングで一周廻る時間もあります。健康のために、年に一度くらいは、皇居をぐるっと廻ってみてはいかがでしょうか。



参加者の皆さん



筆者出場の青梅マラソン大会（ゼッケン808）

囲碁大会開催報告

有望な？若手が初参加

津国 秀夫

東京都不動産鑑定士協会による恒例の「親睦囲碁大会」が5月26日（土）に日本棋院八重洲囲碁センターにて開催されました。

今年は若手初級者2名の参加があり、高齢化が進み長期低迷を危惧？されていた当士協会にあって、常連中心の手合いに変化と面白みが加わり、今後の盛会につながるものと期待される出来事でした。

本親睦会は東京会の設立当時から品川御殿山「開東閣」にて常に30名前後の参加者で賑やかに開催されておりましたが、その後、日本棋院市ヶ谷本部及び八重洲囲碁センターなどに移り、今日に至っているものと記憶しております。

囲碁は、高段者から一般愛好者及び初心者まで（数目を上手に置くことにより）皆んな一緒に「手合い」を楽しむことが出来るうえ、記憶力低下防止にも役立つとも云われており、囲碁愛好者の更なるご参集を…。

今回の大会結果は次のとおりです。

優勝 岩崎 隆 七段

準優勝 津国秀夫 三段

（士協会の運営規定による）

・参加者 9名

また、閉会后、有志による「懇親会」もあり、毎年楽しみの一つとなっております。



岡目八目



つい、気がゆるんで逆転負けも

シリーズ：揺れる韓国不動産鑑定業界

(1) 揺れる韓国不動産鑑定業界のジレンマ

日本都市経済研究所
所長 宋 賢富

はじめに

韓国の不動産鑑定業界は、資格制度が導入されて40年を迎えるが、最大な転換期を迎えようとしている。近年、2008年に国の国民権益委員会からの勧告（不当鑑定等）を受け、鑑定評価の公正性の強化及び不動産鑑定市場の先進化を目指すための“鑑定評価院の設立”、“不動産価格公示及び鑑定評価法の改正”を巡って業界の葛藤は深まるばかりである。混乱の原因は資格貸出による不動産鑑定業者の不祥事の問題で多数の懲戒処分者が出るなど不動産鑑定市場の透明性の確保を巡って、韓国不動産鑑定業界はジレンマに追い込まれている。ここで、韓国不動産鑑定業界の現状を吟味したい。

1. 不動産鑑定制度の導入の経緯

韓国における不動産鑑定の始まりは、1920年代頃日本殖産銀行の鑑定評価が最初であり、第2次大戦後は各金融機関の自らの鑑定評価が行われた。担保不動産評価のため、1969年に韓国鑑定院が設立され、銀行の直接鑑定から分離した唯一の鑑定専門機関として担保融資評価を専門業務として行うことになった。一方、1972年には国土利用管理法が制定され、主に公的土地評価を行う土地評価士制（当時建設部：現在国土海洋部）が導入され、1973年には鑑定評価に関する法律の公認鑑定士制（当時財務部：現在企画財政部）がそれぞれ国家資格制として導入された。

その後、1989年2月に“地価公示及び土地等の評価に関する法律”（日本の鑑定法に相当）が制定され、1989年7月1日より「土地評価士」「公認鑑定士」の2つの資格制度が現在の“鑑定評価士（日本の不動産鑑定士に相当）”制へと一元化された。韓国の不動産鑑定に対する資格制度は、“鑑定評価士”という一つの資格制度に変わり、現在に至っている。2005年には住宅価格公示制度を導入し、既存の地価公示の標準地評価と、新たに集合住宅及び戸建住宅の標準評価の住宅価格を公示するため、“地価公示及び土地等の評価に関する法律”を“不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律（以下：不動産鑑定法）”に大幅改正され、現在に至っている。

2. 不動産鑑定士の資格者数と主な仕事

韓国の不動産鑑定業は、日本の不動産鑑定業と鑑定評価の対象範囲が異なっている。韓国の不動産鑑定法には鑑定評価の対象物が不動産だけではなく企業評価なども評価対象になっている。鑑定評価士は鑑定評価業を営むために、不動産鑑定法の規定により国土海洋部長官に事務所（個人）開設登録をするか、韓国鑑定院、鑑定評価法人に所属しなければならない。

特に、鑑定評価士は兼業できないものの、韓国鑑定評価協会に会員として業者登録する必要がある。鑑定評価士の有資格者は、3,450人（2012年5月末現在）であり、そのうち正会員が



宋 賢富 (HYUN-BOO SONG)

韓国論山市出生。東京工業大学大学院博士号取得「博士 学術(都市経済)」。
財団法人日本不動産研究所(現一般財団法人日本不動産研究所)に15年在
職後、2007年退職し日本都市経済研究所を設立。日本大学大学院・韓国東
國大学などの外来教授として活動中、「投資不動産の分析と評価」(東洋経
済新報社)共著等がある。日本都市経済研究所では主に日本・韓国を中心
にアジアの不動産調査・研究、コンサルティング等を行っている。

3,270人、準会員136人、未加入者44人となっている。2007年に優秀鑑定評価法人制が導入されたが、優秀鑑定評価法人制は名称を変更し、現在は大型鑑定評価法人となった。大型鑑定評価法人は、一社の鑑定評価法人当たり鑑定評価士が100人～200人を超え、14法人(大型鑑定法人13法人、韓国鑑定院1法人、有資格者100人以上)があり、大型鑑定評価法人に属する有資格者数2,558人が在職している。その他、中小鑑定評価法人17法人(有資格者100人未満)は、有資格者総数315人、個人事務所(397人:385事務所)、韓国鑑定院が229人となっている(表1・2)。過去の優秀鑑定評価法人の選定条件は、国土海洋部が6カ月ごとに審査・再評価し選定するが、その条件として本店(ソウル市)に所属する鑑定評価士が40人以上で、本店・支店との統合会計ができること、外部監査の義務化、10年以上の経歴者を20%以上採用するなどの基準であった。しかし、国土海洋部は数年にわたり優秀鑑定評価法人(14法人)を評価公共性、公示業務の遂行実績、懲戒可否、専門性等を評価し、公示地価の調査・評価の配分または委託業務の配分等の差別化で運営してきたが、不動産鑑定法の改正により鑑定評価の対象範囲である地価公示を含む公的評価の大部分を韓国鑑定院に業務移管する法改正を計ろうとしている。一方、大型鑑定評価法人は、公示地価の評価業務が可能であり、個人事務所は、公示地価の評価業務ができない代わりに、協会は競売・訴訟評価案件などを優先的に配分している。

表1 韓国鑑定評価協会の会員状況

(単位:人)

区 分		正会員	準会員(無所属)	未入会者	資格者数
法人	大型法人 (100人以上)	2,329			2,644
	中小型法人 (100人未満)	315			
韓国鑑定院		229			229
鑑定評価士事務所(個人)		397			397
その他			136	44	180
合 計		3,270	136	44	3,450

資料:韓国鑑定評価協会より作成。

- 1) 韓国鑑定院は、株式会社の形態であるが政府系の銀行が大株主であるため、半官半民的な機関である。院長は公選で就任される。
- 2) 準会員は、兼業禁止のため、鑑定評価業ができない会員。
- 3) 2012年5月末現在。

表2 会員登録別の分布

区分	合計	法人					韓国鑑定院			鑑定評価士事務所
		計	大型法人		中小型法人		計	本店	支店	
			本社	支社	本社	支社				
総合計	3,270	2,644	2,329		315		229	54	175	397
			728 (13)	1,601 (152)	97 (17)	218 (73)	(31)	(1)	(30)	(385)

* () は、事務所数。

* * 大型法人は、100人以上法人、中小型法人は、100人未満。

3. 鑑定評価の業務範囲

鑑定評価士は、土地等に対する鑑定評価の依頼を受け、土地等の経済的価値を判定し、その結果を価額として表示する業務を行っている。鑑定評価の対象は“土地など”であり、その範囲として土地及びその定着物、動産、著作権、工業所有権、漁業権、鉱業権その他物件に準ずる権利、鉱業財団抵当法による鉱業財団、工場抵当法による工場財団、立木、自動車・建設機械・船舶・航空機等関係法令による登記または登録する財産、有価証券等と、鑑定評価の業務範囲が無形資産までとなっているため、日本の不動産鑑定市場より業務範囲が広い（表3）。また、不動産の証券化に伴い不動産投資信託（REIT）の上場時に組み込まれる不動産の鑑定評価も行っている。

表3 鑑定評価の対象物

区 分	評 価 対 象 物
不動産	土地、建物、住宅、林野（山林）、果樹園、塩田など
企業体（事業体等）	企業価値、工場、自動車、重機、船舶、航空機、動産など
特殊物件	鉱山及び鉱業権、営業権、漁場及び漁業権、有価証券 上場株式及び非上場株式、その他無形固定資産など

* 土地などは、土地及びその定着物、動産、その他大統領令の財産＝所有権とその権利。

4. 不動産の価格調査及び評価に対する鑑定評価業者の選定基準

この基準は国土海洋部長官が不動産価格の調査・評価のために鑑定評価業者及び鑑定評価士を選定する場合に適用される。不動産鑑定法の第5条第2項、第16条第8項の規定に基づいて不動産価格の調査・評価を鑑定評価業者に依頼するが、2011年7月の改正において鑑定評価業者に関しては従来の選定基準を維持したものの、鑑定評価士の選定基準に関しては一連の不祥事の発覚を機に厳しいものに変更された。鑑定評価士の選定基準において過去に資格停止または業務停止処分を受けたものに対して救済措置の例外条項がすべて削除された。主な内容は、処

分を受けてから評価に参加できる条件を資格停止処分は3年から6年に、業務停止処分は1年6カ月（例外条項を設け、救済措置）から5年以上経過しないと公示価格の評価業務に参加できないなど厳しいものになった。

5.新たな協会の試練

韓国鑑定評価協会は、不動産鑑定法第40条の根拠により1989年12月に設立された。協会は任意団体であり、主な業務としては鑑定評価業者の登録及び管理、業務の指導と統制、会員の業務倫理及び公正な受注秩序の確立のための調整と仲裁などを挙げられる。また、不動産コンサルタント制度などを運営し、協会認定の不動産コンサルタント資格も与えている。さらに、国土海洋部の委託業務として、①鑑定評価業者の指導と統制、登録、管理、②公示地価（標準地）・住宅価格公示（標準住宅）の調査・評価業務、③個別公示地価の検証業務、④鑑定評価士資格試験の合格者実務研修管理に対する業務などを行っている。

鑑定評価士による不当な資格貸出等の問題が多発し、多数の懲戒処分者が出ている最中、国土海洋部からの委託業務である上記の①から④の公的業務を韓国鑑定院に移管する調整協議が開始されたが、関連法案の国会審議が進まないなど難航している。

6.おわりに

韓国は1997年度末の金融危機以降、不動産の鑑定評価などを含めた不動産サービス業に対して規制緩和と市場開放の時代を向かえた。外国人の土地取得を禁止したものが全面自由化され、不動産サービス業も開放された。特に、韓国の不動産鑑定市場は、公示地価など政府の委託事業の規模が非常に大きい反面、政府の厳しい規制監督を受けている専門業でもある。そして鑑定評価市場のほとんどが公的需要という特殊性を持っている。その背景から鑑定評価業界はここ数年に激動の時期を向かえている。

国内市場規模は鑑定評価士の増員に比べ、伸び悩んでいる現状と業者間の競争が激しくなっている。公的評価市場の拡大を狙い、公的評価の標準地増加などに働きをかけている、一方、私的市場が縮小されることで、一部関係者は懸念をしている。業界は市場の開拓、業務拡大の打開策としてグローバル市場に、目を向け始め、日本、中国の不動産鑑定業者と業務提携を行い交流が活発化されている。

しかし、昨今では、鑑定評価の公正性・信頼性・専門性の強化、不動産公示業務の効率化を目指している裏腹に、公的評価市場を巡って協会（大型・中小・個人事務所）と韓国鑑定院（国土海洋部）との対立は深まるばかりで今後の動きに注目される。



繁華街、明洞（ミョンドン）の路地

吉野不動産鑑定士事務所 吉野 宜秀

1. 開業に至るまでの経緯

大学卒業後の昭和50年、三井信託銀行に入社、平成12年取引先のデベロッパーに出向し東証上場準備事務局長、Jリークの執行役員、AM会社社長を経験し、平成21年珍田・箱田不動産鑑定士事務所（平成23年8月箱田・吉野不動産鑑定士事務所に名称変更）に入所。信託銀行時代以来遠ざかっていた鑑定実務に従事し、鑑定・コンサル業務に携わる一方で、東京家庭裁判所の家事調停委員、公益財団法人不動産流通近代化センターで不動産コンサルタント基礎教育の講師をさせて頂き幅広く経験を積んでまいりました。そして、平成24年1月に独立し、吉野不動産鑑定士事務所を設立しました。

2. プライベート

ペットで小型犬を2匹飼っています。ミニチュア・ダックスフンドのローズとセーヌです。休みの日には自宅マンションの周りや隣接の港区緑水公園、東京海洋大学グラウンドを散歩して、リフレッシュしています。

3. 仕事上興味のあること

平成21年から、当協会の業務推進委員会に参加させて頂き、現在副委員長を拝命しています。同委員会では、他士業団体との隣接業務の提携を推進しています。また、中古住宅市場の活性化の一環で、低コストでの鑑定評価をいかに取り組んでいくかを議論しています。信託銀行時代、バブル崩壊後の不良債権処理のために設立された共同債権買取機構での債権買取業務、リートでの資金調達の実験をもとに、鑑定士の仕事をいかにして確保してゆくかとの観点で、委員会のメンバーと議論しています。

4. 最後に

開業にあたっては、ご指導頂いた先輩方に大変お世話になり、深く感謝しております。調停、



裁判に係る鑑定評価、不動産コンサルを絡めた相続に関連する業務等、特色の有る鑑定事務所を目指してまいりたいと思っております。この業界ではまだ経験が浅く、未熟の身ではありますが、日々精進して参りますので、今後ともご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

【プロフィール】

吉野不動産鑑定士事務所

東京都港区港南4-6-1-3203

TEL: 090-1508-4458 FAX: 03-5463-1031

e-mail: takahide-yoshino@5-up.co.jp

不動産鑑定業：東京都知事（1）第2404号

吉野宜秀（よしの たかひで）

1952年 東京都大田区生まれ

1975年 明治大学政治経済学部卒業
三井信託銀行入社

1980年 不動産鑑定士三次試験合格

2001年 明豊エンタープライズ出向・転籍、
取締役歴任

2005年 エコロジー・アセットマネジメント
代表取締役社長歴任

2009年 珍田・箱田（現箱田・吉野）不動産
鑑定士事務所入所

2012年 吉野不動産鑑定士事務所設立

NEW FACE NEW FACE NEW FACE NE

黒崎不動産鑑定 黒崎 俊夫

1. 多様な経験を経て開業

開業の挨拶ということですが、開業とは実は名ばかり。昨年7月に東京国税局を離職し、現在は某税理士法人に税理士とし勤務している関係で、個人業者としての鑑定業務は行っていないというのが実情です。

約30年の国税の職場に在職中、不動産鑑定と密接に関連する評価担当の部署に9年間席を置いておりました。私が担当した千代田区、台東区、文京区、横浜市西区中区、川崎市多摩区麻生区において精通者として携わっていただいた、かつ、ご指導いただいた先生方に、大変失礼ながらこの紙面をお借りして改めてお礼を申し上げたいと思います。

2. プライベート

私は、昭和34年に目黒区で生まれました。幼少時代を東横線沿線で育ったこともあり、渋谷駅東口に都電が走っていたのをかすかに記憶している年代です。往年の東急文化会館は、先日渋谷ヒカリエに取って代わられましたが、最近、年のせいか、昭和の面影を色濃く残す風景に出会うと懐かしさを感じます。文京区の菊坂裏とか西新宿の旧角筈地区、四谷若葉町あたりの高層ビルに囲まれ開発から取り残されたような路地を、ぶらり散歩するのを楽しみのひとつとしているこの頃です。

3. 今後の抱負

不動産鑑定士の資格は平成8年に当時の3次試験に合格したのですが、それ以降は、路線価作成のための鑑定評価書のほか、税務申告等で鑑定書を審査する機会は多数あったものの、自分で鑑定書を書き上げる作



業は、恥ずかしながらその3次試験での答案作成が最後であり、今後、税務等において、鑑定評価が必要な局面が発生したとしても、むしろ皆様先生方をお願いすることになるかもしれません。

現在は税理士として主に相続税の申告書を作ったり、事業承継対策を考えたりしている日常ですが、いずれは不動産鑑定業務にも取り組んでいきたい気持ちはあり、その節はご指導のほどよろしくお願いしたいと思っています。

【プロフィール】

黒崎不動産鑑定

黒崎俊夫（くろさき としお）

世田谷区玉川台1-9-23-402

TEL/FAX 03-3709-0678

e-mail: toshiokurosaki@tree.odn.ne.jp

1959年 東京都目黒区生まれ

1983年 明治大学商学部卒業

1983年 東京国税局入社

2011年 エヌエムシイ税理士法人入社

2012年 黒崎不動産鑑定開設

有限会社ウエスト・フィールド 西野 秀樹

1. 開業に至るまでの経緯

大学卒業後、父の経営する自動車部品製造会社に入社、平成7年に不動産鑑定士2次試験に合格し、横浜の不動産鑑定事務所で、鑑定の実務を経験させていただいた後、平成13年4月に有限会社ウエスト・フィールド（マンションの賃貸管理、インテリアリフォーム等を業務内容とする）を設立しました。それから11年経過し、今年4月に不動産鑑定士登録、不動産鑑定業者登録を済ませ、新たな業務として、不動産鑑定業を開業することができました。

2. プライベート

ランニング、水泳等体を動かすことが好きでフルマラソンも3回参加しました。第1回東京マラソンに参加できたこともいい思い出です。今は、週2〜3回ジムでランニング、水泳等を楽しんでいます。

3. 仕事上興味のあること

暫くこの業界から離れ、久しぶりに実務修習を通じ鑑定評価書を作成しましたが、鑑定の仕事は、やっぱり面白いなあと思う感じがしました。

作業工程それぞれに、その重要性和興味深い点を発見することが出来ますし、実査も楽しみの一つであるため、鑑定評価を行うこと、それ自体に興味があります。

この業界も大変厳しいと聞いていますが、仕事があれば好きな鑑定評価ができますので、地道に営業活動をしていこうと考えています。

4. 最後に

不動産鑑定士になろうと決意してからはとても長い時が経ち、かなり遅いスタートとなってしまいましたが、その間、貴重な



経験もさせて頂きました。

憧れ、目標であった不動産鑑定士となり、不動産鑑定業を新規業務として加えることができたことに喜びと誇りを感じています。今後は、この仕事を通じて少しでもお役に立てるよう頑張りたいと思いますので、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

また、この度の開業に当たりましては、多くの諸先輩からお祝い、応援、激励等を賜りまして誠に有難うございました。この場をおかりして心より御礼申し上げます。

【プロフィール】

有限会社ウエスト・フィールド

西野 秀樹（にしの ひでき）

東京都大田区北糀谷 2-5-1-501

TEL : 03-3742-1505 FAX : 03-3744-3153

1957年 東京都大田区西糀谷生まれ

1981年 駒澤大学経済学部経済学科卒業

1995年 不動産鑑定士2次試験合格

1995年 中菌不動産鑑定事務所入所

2001年 有限会社ウエスト・フィールド設立

2012年 実務修習終了

同年 不動産鑑定士、不動産鑑定業者登録

同年 不動産鑑定業を開業

NEW FACE NEW FACE NEW FACE NE

株式会社鳥飼不動産鑑定事務所 鳥飼 達壽

1. 開業に至るまでの経緯

大学卒業後、三菱銀行に入社、スタートは福岡支店で、その後東京・大阪の各支店を経験し、最後は千葉支店でした。銀行退職後、建設会社に移り、65歳で退職、当時池袋で不動産鑑定事務所を開業中の大学・銀行の先輩に憧れ、不動産鑑定士を目指しました。

高田馬場の早稲田セミナーに通い、69歳で2次試験に合格しました。

上記先輩の事務所で実務研修を受けながら、3次試験に臨みましたが、特に午後間で苦勞し、午前間は何とかクリアできるものの午後間で失敗を重ね、旧制度最後の試験も不合格になりました。歳も80歳になり、鑑定士になることを諦めかけていましたが、新制度に移行し指導鑑定士の1年余りに亘る熱心なご指導により、昨年3月ようやく82歳で合格することが出来ました。

銀行時代より、一国一城の主を夢見た私は、今年1月に株式会社を立ち上げ、小規模ながら事業展開を進めることにいたしました。

2. プライベート

趣味としては、読書、ゴルフ、旅行です。読書は不動産関係、経済問題、が多数を占めます。ゴルフの目下の目標は100を切ることです。

旅行は新しい景色を見るのが好きで、これからも暇を見つけては、旅行したいと思っています。

3. 仕事上興味のあること

幼少期から旅行が好きで、広域的な現地調査が身に合っており、また未知の場所を訪れることも興味深く、歴史との関わりも調査



することをやってみたいと思っています。

また、二級建築士の資格を生かし、建物について調査研究を進めたいと思っています。

4. 最後に

常に、好奇心を失わず、チャレンジ精神を生かし、目標を設定して微力ながら頑張ってまいりたいと思っています。

最後に、開業に当っては、銀行時代の先輩、指導鑑定士の諸先生にたいへんお世話になり、心から感謝申し上げます。

【プロフィール】

株式会社鳥飼不動産鑑定事務所

町田市南大谷 8 3 8 - 3 4

TEL : 042-726-7366 FAX : 042-726-7366

鳥飼達壽（とりかい たつひさ）

1928年 長崎県佐世保市生まれ

1953年 九州大学法学部卒業

1953年 株式会社三菱銀行入社

1998年 不動産鑑定士2次試験合格

1998年 株式会社藤本不動産鑑定事務所入社

2011年 不動産鑑定士試験合格

2012年 株式会社鳥飼不動産鑑定事務所設立

N EW FACE NEW FACE NEW FACE

◎新規開業者一覧

入会年月	鑑定業者名	代表者名
2012/1/10	吉野不動産鑑定士事務所	吉野 宜秀
2012/1/16	大日南総合鑑定株式会社	大日南 元就
2012/2/3	飛鳥リアルエステートアドバイザー株式会社	竹永 良典
2012/2/6	株式会社ケーアイティーシー	石丸 和宏
2012/2/6	YMSリアルエステート株式会社	高橋 秀一郎
2012/2/20	黒崎不動産鑑定	黒崎 俊夫
2012/2/27	第一管財株式会社	矢野 直紀
2012/2/27	野崎不動産鑑定士事務所	野崎 和廣
2012/3/30	株式会社リアル・インデックス	三崎 英司
2012/4/6	堤不動産鑑定	堤 裕
2012/4/13	株式会社アセットパートナーズ	真部 敏巳
2012/4/16	リアライズ不動産鑑定	李 昇明
2012/5/1	齋藤不動産鑑定事務所	齋藤 伸
2012/5/7	有限会社ウエスト・フィールド	西野 秀樹
2012/5/7	三幸オフィスマネジメント株式会社	御代 元
2012/5/18	大成有楽不動産株式会社	林 隆
2012/6/8	原不動産鑑定事務所	原 勝久
2012/7/3	株式会社東京総合不動産	橋本 貴行
2012/7/9	たちばな鑑定リサーチ	山口 克次
2012/7/13	日中不動産鑑定	有岡 智昭
2012/7/20	株式会社アルファトラスト	半澤 恵美

NEW FACE NEW FACE NEW FAC



郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
108-0075	港区港南4-6-1-3203	090-1508-4458	03-5463-1031
103-0025	中央区日本橋茅場町1-11-9	03-6231-0007	03-5649-2161
113-0021	文京区本駒込6-15-16 六義園第六ビル9階	03-6902-2402	03-6902-2402
171-0031	豊島区目白2-4-10 金沢ビル4階	03-6914-2797	03-3590-8281
105-0004	港区新橋2-16-1 ニュー新橋ビル625	03-5501-1033	03-5501-1034
158-0096	世田谷区玉川台1-9-23-402	03-3709-0678	03-3709-0678
104-0045	中央区築地1-13-5-2005	03-6860-4627	03-6860-4872
193-0823	八王子市横川町108-4-504	042-622-9393	042-622-9393
105-0001	港区虎ノ門4-3-20 神谷町MTビル14階	03-3449-8029	03-5404-3401
121-0832	足立区古千谷本町2-19-5	03-6665-0820	020-4668-6950
101-0048	千代田区神田司町2-2-7 パークサイド1ビル6階	03-5296-2170	03-5296-2175
110-0016	台東区台東1-16-3	03-5812-4315	03-3837-4377
102-0083	千代田区麹町2-2-30 轟ビル4階	03-3261-1169	03-3261-1183
144-0032	大田区北糀谷2-5-1-501	03-3742-1505	03-3744-3153
104-0061	中央区銀座4-6-1 銀座三和ビル	03-3564-8072	03-3564-8073
104-8330	中央区京橋3-13-1	03-3567-4543	03-3567-6793
183-0055	府中市府中町2-5-1-1101	042-319-9842	042-319-0712
154-0004	世田谷区太子堂5-35-9 メブキ太子堂101	03-6450-7333	03-6450-7398
157-0064	世田谷区給田3-28-5 ルフラン常磐松201	03-6912-1740	03-5969-8080
180-0002	武蔵野市吉祥寺東町3-15-13	0422-23-0820	0422-23-0820
150-0012	渋谷区広尾1-1-22	03-6427-9597	03-6427-9597

たどり着いた、タナゴ釣り

日本不動産鑑定機構株式会社 阿南 逸郎



元淵江公園での筆者

道楽といえば囲碁・将棋、トランプ、ゴルフ、マージャンと何でもやってきた。一番長くやって来たのはマージャンだが、今は一緒に遊んでくれる友をさがすのさえ苦勞する。

ゴルフも下手の横好きで長くやった。平成15年の秋、札幌のコンペで二日連続でBB賞を取った。続いて千葉での不動産研究所コンペでもBB賞だった。

11月、大宰府の鑑定協会九州・沖縄連合会のコンペでは130位の大叩きをして、BM賞と覚悟したが、連合会の会長の某氏がそれ以上叩いて、またしてもBB賞だった。全部一緒に回ってくれた、協会のK氏が僕の異変を察知した。「お前普通ではないぞ、右足の踏ん張りが利いていない。一度検査してみろ」と言われ、近くの慈恵医大に診察に行った。

CTスキャン、MRI検査をした結果、不思議な診断を下された。

「左前頭葉虚血性脳血管障害」。

「何ですか、それ、素人にも分かりやすく説明して下さい」と言ったら、「脳梗塞、簡単に言えば中風ですよ」と言われ、さすがの僕も相当に落ち込んだ。

それから八年ぐらいゴルフから遠ざかっていたが、一年前に神谷町の町内会ゴルフに誘

われ、千葉のあるコースで久しぶりにプレイした。

スコアは散々たるものであったが、また機会があれば挑戦したいと思っている。

囲碁・将棋、トランプ、ゴルフ、マージャンは一人では出来ない。これらの遊びをする度に、数多くの友達が出来、そして失って来た。

身勝手で我が儘、そして気まぐれ、その上威張りたがる自分には、子供の時から友達はいない。多くの人がかかわる鑑定士になるつもりはなかった。獣医になりたかったけど、宮崎・帯広・鳥取の農学部獣医学科に全部落ちたのである。

いろいろやって来たが、今は「タナゴ釣り」に嵌っている。これは一人で出来る。自分で自分に威張り散らすわけにいかない。

少年時代釣りを教えてくれたのは親父で、コイの夜釣りのときなど、夜が白々と明ける頃までひたすら待つのだ。

その間話してくれたなかに「学校の先生の言う事は絶対聞くな」というのがあった。教育者の係累が多い親父なりに、戦前の軍国教育の悲惨な結果への反省もあったのだろう。

竹ノ塚駅の東方、1.5Kmに元淵江公園なるものがあり、後期高齢者や年金生活者達のヘラブナ釣りが盛んである。その中で三年前、一人でメダカみたいなものを釣っている人がいた。

「何を釣っているのですか？」

「クチボソだよ。面白いよ。やってみるかい？千円もあれば道具は揃うよ。買って来てやるよ。千円出しな」。

Y氏という人であった。彼は釣りながら、いろいろと今までの人生を話してくれる。そ

れがまた、釣りを忘れてしまうほど面白い。凡人には想像すらできない波乱万丈の人生を語るのである。「Yさん、自伝を書いて後世に遺しなよ」と熱心に勧めているところだ。

クチボソ釣りからタナゴ釣りに、T君と僕は進化？したが、Y氏は相変わらずクチボソ釣りから、抜け出さない。だけど、僕たちが釣ったタナゴは待ち構えていて、さっさと持って帰る。

タナゴと一口に言っても、日本固有種から外来種まで様々で、その種類は多い。



僕たちが釣っているタナゴはパラタナゴという外来種だそうだ。オスは七色に輝き美しい。雌はモノトーン、水墨画の世界である。

竿は80cm、120cm、160cmの長さである。浅場の時は80cmを使い、深場は160cmを使い分ける。

餌は半熟玉子の黄身だけをホットケーキミックスを混ぜて丹念に練ったものを注射器のようなものから絞り出し、鉛筆の芯程度をつけて釣る。

また、グルテンという市販の練り餌も使う。これもしっかり練らないと落ちる。クチボソは赤虫というユスリカの幼虫を使う。これも小さいので釣針につけるのに苦労する。

釣り道具屋に「赤虫」と言えば、新聞紙に包んで売ってくれる。210円ほどで2週間分はある。赤虫も今は中国からの輸入品らしい。

年金生活者や後期高齢者の人は、ほとんどがヘラブナをやっていると思っていたが、タナゴ釣りの専門家も10人ほどいる。彼らは茨城の池や沼地から毎週、1,000匹から10,000匹のタナゴを釣って来ては公園の池に放流してい

るのである。

黄身の餌はT氏が作り始めた。練りが悪いと、針からすぐに落ちる。「しっかりしたエサを作れ、へたくそ」。いろいろ文句を言っていたら、急に顔色を変えて「阿南さん、自分で作ったらどうですか？」とホットケーキミックスの粉をくれた。

今まで最高に釣ったのが8匹である。釣って持って帰ると、周りのベテランから白い目で見られる。クチボソは釣れる時は、バンバン釣れるし、当たりは分かりやすい。

タナゴは餌が落ち始めた時に、チョンチョンと小さい当たりをする。

師匠格のY氏は膀胱癌から大腸癌を克服し、今は肺癌の治療中である。愛煙家であり、医者に隠れて煙草を吸っているらしい。髪はぱっさりと抜け、ユル・プリンナーみたいになっているが、いたって元気である。

T氏はクモ膜下出血を二度、経験している。

僕はといえば脳梗塞を二度経験している。

一度目は気がつかないまま、前述のようにいつの間にか脳梗塞になっていた。

二度目は、親父の危篤の時、大分に帰郷している時自宅前でなった。

この時は、しっかりした自覚があった。車に乗り込もうとした時、腰から下と言う事をきかなくなり、へたり込んだのである。

「どうしたんだ？俺の脚は？感覚が無いぞ」。

救急車で脳外科病院に担ぎ込まれた。

その時、お袋さんは気の早いことに、手を合わせて般若心経を唱えていた。

「かあちゃん、俺まだ生きチヨル。」

そのお袋も去年の11月、眠るように他界した。「あんたを残して私は先に逝けない。御先祖様に合わす顔がない」と常々言っていたのに、あっさりと逝ってしまった。

おだやかな水面に垂直に糸を垂らす。そこに来る微弱な“アタリ”。この単純な作業が、煩雑な生業でねじれた神経を真っすぐに戻してくれるかのようである。

健康のためのランニング

不動産鑑定士 磯部 達雄

(走り始めとチーム「らんぐる」誕生)

平成22年1月7日、友人(ミスターO氏)とお酒を飲んでいました。彼からは、昨年から会うたびに「走るのは楽しいよ。一緒に走ろう。」と言われ続けていましたが、ずっと断ってきました。このときは、完全に酔いが回ってハイテンションになっていたようで、例によってミスターO氏が「今度走ろう。」と言ってきた際に、私は、「よし走ろう。」と返答していました。

これがきっかけで、走り始めました。まずは皇居ランラングということで仕事の後、一周だけ回って(1周は5キロ弱です)、飲みに行くというパターンから始めました。

最初の目標は月に60キロ走ることから始めました。一回5キロを12回走れば何とかなると考えたからですが、もともと陸上をやっていたわけでもなく、20年以上運動をしていなかったつければ大きく、筋肉はそげ落ちていました。それでもミスターO氏から、「マイペースで走ろう。ゆっくりと内臓から汗をかくような走り方で良い。」とのアドバイスを受け、継続しました。

ちょっと省略しますが、仲間が増えて行きました。飯田橋のイタ飯屋SのTオーナー、同じくフレンチ店のMのMオーナーシェフも加わり、走った後には彼らのお店で打ち上げというパターンが出来上がっていききました。

ここまできたら、チームを作ろうということになり、ランニングの後で旨いものを食べよう(シェフもおりますので)ということでミスターO氏発案の「らんぐる」(ランニング+グルメ)が誕生しました。

なんと今は総勢30名を超える大所帯になりました。因みに私が54歳で最年長、一番若手は25歳。フルマラソンタイムは2時間50分の強者から6時間半のファンラン嗜好者ま

でおります。

(2012東京マラソンに出走・これが2回目のフルマラソン)

今年の東京マラソンに出走しました。「らんぐる」メンバーが要所で応援に立ってくれることになっています。折角、東京マラソンが当選したのに、月間100キロ程度しか走れない練習不足の状況でしたが絶対に完走したいと思い参加しました。

改めて、スポーツは肉体的なトレーニングだけではなく、気持ちの高ぶり(精神力と言えるほどのレベルではありませんので精神力とは言いません)みたいなものが大切なのだと実感しました。仲間が応援のポイントを決めてくれたので、そこまでは走ろう、という気持ちになり、到着して仲間の顔を見てエネルギーチャージができました。

東京マラソンが特別ということも実感できました。大会セレモニーでの都知事挨拶から、君が代斉唱では否が応うにも緊張感が高まります(アドレナリン沸騰というところです)。

そして沿道の応援のすごさ、靖国通りの両側に応援の方々がびっしり。最初の10キロは応援に押されていつの間にか日比谷公園。

中間省略。

25キロ地点を目指して、膝が痛くなりそうな思いがよぎりながら日本橋女学館前まで来た時、仲間の顔を見るやまた元気復活。

圧巻は雷門の正面から突っ込んで、右折します。右折した瞬間に古風な雷門の風景は消え、超近代的な東京スカイツリーと吾妻橋の…こビル、が目の前に広がります。ここでランナーからは歓声が上がリ、走りながらカメラを手にする人も。

流石に30キロを超えると練習不足がたり左膝がバカになってきましたが、丁度銀座の中央通り、応援も多く、こんな場所を走れる機会はないと我慢して35キロ地点へ(らんぐる仲間のMオーナーシェフの応援に励まされました)。

最後の7キロは本当にきつい。

佃大橋から豊洲にかけての坂はだらだらと長一く感じました。このあたりで左ひざの痛みは引いて行くのですが、ほとんどマヒした状態だったので痛みを感じなかったようです。

最後の1キロ有明から臨海線を越える陸橋は体力を吸い取ります。なぜゴールの手前にこんな坂があるの、って皆思ったことでしょう。殆どの人は歩いて登っていました。

やっとゴール。流石に上手く設営されていて、最後の195mはゴールまで一直線。この距離なら何とかなんと各ランナーは気力を振り絞ってラストスパート。

タイムは4時間37分と満足できませんでしたが、楽しむことができました。

皆さんも是非ご一緒に走りましょう。



仮死状態ラン



駅伝の
打ち上げ

「国家乃至文明の衰亡史」

太田不動産鑑定事務所 太田舘八

趣味 といえば、国家や文明の衰亡史、衰亡論などが好きでよく読みます。今まで読んだものでは、カルタゴ、ローマ帝国、ヴェネツィア共和国、フィレンツェ共和国、オランダ共和国、大英帝国等々、かつて多くの識者が論じてきた国家乃至文明の衰亡史あるいは衰亡論です。中でもローマの衰亡ほど繰り返し扱われてきた主題はないでしょう。有名なところでは、モンテスキュー、ギボン、ウェーバー、ロストフツェフなど。

国家乃至文明の衰亡史に興味を持ったきっかけは、学生るとき、シェイクスピアの翻訳などで有名な中野好夫さんらによる「ローマ帝国衰亡史」(エドワード・ギボン)の新訳本が筑摩書房から刊行され、それを読んで魅力を感じてからです。

ギボンを読んでからは、好きな作家である塩野七生さんが平成4年から毎年1冊ペースで約15年かけて書き上げた「ローマ人の物語」(新潮社)を好んで読みました。ただ、塩野さんご自身はその著書が衰亡史乃至衰亡論として読まれることを嫌がると思います。塩野さんは、衰亡史乃至衰亡論について「墓を前にして、この人はなぜ死んだのか、に関心を寄せるのだろうが、私の場合は、それよりも前に、どのように生れ、どのように成長し、どのように衰えたかのほうに関心をもち。死は、その結果にすぎないと思うからでもある。」と述べています。それは「歴史をとりあげるうえでの手段の良否ではなく、関心のちがいにすぎない」とも。

ただ、私は塩野さんとは異なり、むしろ衰亡

史乃至衰亡論のほうに関心があります。衰亡史乃至衰亡論というのは、それが書かれた時代の危機的な状況を反映しているところがありますので、そこから教訓あるいは何らかのヒントを得たいということなのだろうと思います。ローマ帝国衰亡論についていえば、ほぼ例外なく、論じた人が生きていた時代の懸念事項をもって衰亡の基本的原因としています。政治的要因、経済的要因、大衆社会化、福祉国家化などをそれぞれ強調するもの、中には気候の変化に原因を求めるなんてものもあります。危機意識がローマを振り返らせてきたといえるかもしれません。

衰亡の物語というのは、複雑で一直線ではなく簡単に結論めいたものが出せるというものでもありません。かつて尊敬する先生が、「衰亡に至る運命の感覚は人を思慮深く、また謙虚にする。それは運命の移ろい易さや無常さを教えてくれるとともに、それに立ち向かい最善を尽くすための感覚も与えてくれる。」というようなことを仰っていました。よく「幸運の女神は後ろ髪がない」とか「幸運の女神は嫉妬深い」なんていいますよね。幸運というものは、一度逃すと後を追ってもつかめないだけでなく、敵側についてしまうことすらあるものなのでしょう。

ひとつだけあらゆる衰亡史がほぼ例外なく教えてくれるのは、必ずといっていいほど「成功のなかに衰亡の種子がある」ということでしょうか。「美德と欠点というものは常に表裏の関係にある」と言い換えてもいいかもしれません。また、「文明というものは脆弱なもの」「衰亡は不可避なもの」という感覚も共通しているかもしれません。ギボンは「ローマの衰退は、過度の偉大さの、自然で避けがたい結果であった。繁栄が衰退の原理を成熟させた。破滅の諸原因が征服の拡大につれて倍増していった。歳月あるいは偶然の事件が人為的な多くの支柱力を奪い去るや否や、途方もなく大きい骨組みは”それ自体の重みの圧迫に耐えられなくなってしまった”のである。」と述べていますが、これも同じ感覚だと思います。

こんな歴史散歩も楽しいものですよ。(写真はローマ史関係コレクションの一部)。





/ 図 / 書 / 室 / だ / よ / り / ●東京士協会の閲覧室に寄贈された
図書・資料を紹介しています。

書籍名	著者・編者（監修）	出版社	発行年月日	ページ数	価格
特殊な権利と鑑定評価	土地評価理論研究会	清文社	2012/3/1	420	3,600円+税
不動産・住宅のプロが教える あなたの住まいの震災対策Q & A	不動産コンサル21研究会	清文社	2012/3/11	187	2,000円+税
土壌・地下水汚染対策の基本が わかる本	社団法人全国地質調査業協会連合会 協同組合地盤環境技術研究センター	オーム社	2012/4/20	154	2,800円+税
Q&A 市街地近郊土地の評価	松本好正	一般財団法人 大蔵財務協会	2012/5/11	524	3,200円+税
特殊な画地と鑑定評価	土地評価理論研究会	清文社	2012/6/25	646	4,400円+税

特殊な権利と鑑定評価



執筆者・編集者／土地評価理論研究会
サイズ／A5判・上製本
ページ数／420ページ
価格／3,600円+税
発行年月／2012年3月1日
出版社／清文社

スティグマ的不動産の捉え方や評価のしかた、景観権等を新たに章立て、不動産鑑定評価基準の全面改訂、建築基準法の改正等、最新の法令・基準の改訂を踏まえた10年ぶりとなる待望の改訂版！

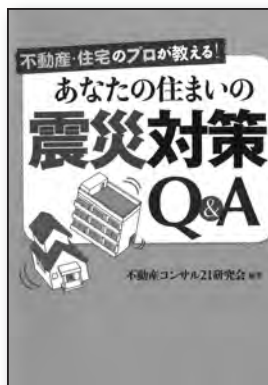
鑑定実務上、その評価が難しい不動産上に重なる様々な権利——

空中権・地役権・通行権・既存不適格不動産・土地使用借権・入会権・公物使用権など、いわゆる「特殊な権利」の鑑定評価手法を評価事例等交え詳解。



/ 図 / 書 / 室 / だ / よ / り /

不動産・住宅のプロが教える！ あなたの住まいの震災対策Q & A



東日本大震災の経験・教訓を背景に、不動産・住宅に関する最新の震災対策について、建築士、不動産コンサルタント、土地家屋調査士、ファイナンシャルプランナー、税理士、高齢者コンサルタントなど、各分野のプロフェッショナルが、一般読者向けに、わかりやすく解説しています。あなたのいのち、家族、財産、経営を守る知恵やノウハウを満載。Q&A形式による、安心・安全のための一歩進んだ震災対策となっています。

執筆者・編集者／不動産コンサル21研究会

サイズ／A5判

ページ数／187ページ

価格／2,000円＋税

発行年月／2012年3月11日

出版社／清文社

土壌・地下水汚染対策の基本がわかる本



平成22年に土壌汚染対策法が改正されました。骨子は一定面積以上の土地の開発に際して調査を義務づけたこと、区域指定を細分化したこと、及び対策措置の原則を盛土であることを明文化して掘削除去に偏っていた従来の傾向に見直しをかけたこと等です。運用指針においては汚染が除去された場合でもその履歴があることによって価格へ影響を及ぼす可能性があることに留意すべしとしています。今回の改正によって汚染状態を残したまま土地利用を行っていくことが多くなると考えられますので、今後はこれについての価格への影響も考慮に入れて鑑定評価を行っていく必要が出てくるものと考えられます。本書はそのための化学的・人文的・法制度的な基礎となる知識を提供するものです。

執筆者・編集者／社団法人 全国地質調査業

協会連合会 協同組合 地盤環境技術研究センター

サイズ／A5判

ページ数／154ページ

価格／2,800円＋税

発行年月／2012年4月20日

出版社／オーム社

Q & A 市街地近郊土地の評価



執筆者・編集者／松本好正

サイズ／A5判

ページ数／524ページ

価格／3,200円＋税

発行年月／2012年5月11日

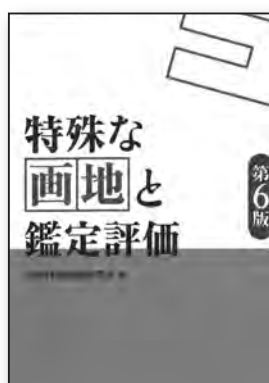
出版社／一般財団法人大蔵財務協会

昨今、相続税評価で市街地近郊の規模の大きな農地、山林、雑種地の評価が問題となるケースが多くなっています。

市街地土地の評価の仕方について書かれた書籍は数多く見受けられますが市街地近郊土地の評価にスポットを当てた書籍は多くありません。

本書は、土地評価の中でも判断に迷うとされる市街地農地や市街地山林、広大地や雑種地等について、図表や判例を織り交ぜながら、Q & A形式でわかりやすく解説しております。鑑定評価とは直接関係ありませんが、税務における土地評価について、分かり易く解説しており、鑑定実務にも役立つものと思われる。

特殊な画地と鑑定評価



執筆者・編集者／土地評価理論研究会

サイズ／A5判

ページ数／646ページ

価格／4,400円＋税

発行年月／2012年6月25日

出版社／清文社

平成14年の不動産鑑定評価基準の全文改正および平成19年の一部改正を踏まえ、内容を大きく見直しています。さらに、平成23年の東日本大震災によって、各地に液状化が起これ土地の地盤の強弱に関心が高まったことから、軟弱地盤であるか、液状化のおそれがある土地かの調査について「評価のための地盤調査」を増補し、また、福島第一原子力発電所の事故をうけ「土壤汚染地の鑑定評価」に「放射線汚染地の評価」を加筆し大幅に改訂しました。第5版の執筆者の幾人は、各位のご都合により交代しました。基本的には第5版を踏まえていますが、加筆、構成・内容の変更があり、新たな執筆者名で刊行しています。なお、本書は『特殊な権利と鑑定評価』の姉妹編です。

不動産鑑定業者情報 提供開始のご案内

不動産鑑定業者の登録や事業実績について、紹介します。

土地総合情報ライブラリー



『不動産鑑定業者』を選択



不動産鑑定業者情報 こちらから





東京士協会会員の投稿大募集

◎「かんてい・TOKYO」投稿欄一覧

【ニューフェイス】 新規御開業の会員もしくは新たに不動産鑑定士となられた方が対象です。業界関係者の注目度の高いページです。潜在顧客の開拓と、皆様への誌上ご挨拶としてこのページをご活用ください。

【私の修行時代】 不動産鑑定士として長年活躍されていらっしゃるベテラン会員の皆様の、修行時代のエピソード、苦労話等をお聞かせください。新人鑑定士へのエール！

【ビジネスお役立ち情報】 最新ツール活用術等、不動産鑑定に関するお役立ち情報、これは便利！と思われるもの（WEB サイトでも可）や海外の注目すべきトレンド等がございましたら是非ご紹介ください。

【MY HOBBY (マイ・ホビー)】 絵画、旅行、写真、習い事、スポーツ、ペット等、オフタイムの趣味を御紹介ください。同好の士がみつかるかも。

その他、研究成果物の寄稿もお待ちしております。会員以外の一般の皆様からのご意見・ご投稿もお待ちしております。なお会員以外の方からのご投稿は、不動産もしくは不動産に関連する記事に限らせていただきます。

【ご投稿の方へ】 締め切り：平成24年10月31日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,400字前後、2ページ2,800字前後（写真スペースの分は文字数を減らす）／原稿は電子データで／手書きの原稿は印刷ミス防止の観点から、なるべくご遠慮ください／写真を添付する場合はJPG形式で／具体的な企業名やその企業に関わる情報を掲載する場合には、予め許諾を得てください／その他、メールアドレス等詳細につきましては事務局（03（5472）1120）までお問い合わせください／掲載内容につきましては、訂正・修正のお願いをすることがあります／採用させていただいた方には薄謝を進呈いたします

◆ 研究研修委員会 ◆

「継続地代の調査分析」－中間報告－

委員長 杉浦 綾子
副委員長 比留間 康昌

1. はじめに

私たち研究研修委員会は、主たる活動のひとつである研究活動の一貫として、昨年に引き続きまして、同委員会内部に継続地代に関するプロジェクトチームを立ち上げて、事務局とのコラボレーションのもと、継続地代の調査分析を行っております。継続地代は、実務上、データ収集が困難なケースが多く、また、鑑定評価手法上においても、多数の論点があり、会員の皆様のご関心が非常に高いテーマのひとつかと思えます。

調査分析の作業は、道半ばではありますが、会員の皆様からご意見を頂戴し、その皆様の声を反映した上で、今年度末の研究成果物発行を行いたいと思い、このたび中間報告というかたちでご報告申し上げることになりました。

2. データの性質と用語の定義

(1) データの性質と留意点

今回、分析の対象としたデータは、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会（以下、「当士協会」という）で管理・活用している平成23年の地代データで、その数は958です。前回（本誌NO.78）の中間報告と比較しますと、ほぼ2倍のデータを収集・分析することができました。実際、地代が判明したデータ数としては1,159ありましたが、取引の内容が、関連会社

間売買や底地と借地権の同時売買のデータ、また、建物所有を目的としない駐車場利用目的の賃借権や、定期借地権のデータは今回の分析からは捨象しました。また、更地価格に対する年額地代の割合が0.2%未満、あるいは10%を超えるデータ、査定固都税額に対する年額地代の倍率が1倍未満、あるいは10倍を超えるデータは、異常値と判断して同様に捨象し、上記のデータ数となりました。

当士協会で確認できるデータを利用したため、対象エリアは東京都内に限定されています。また、当データは、底地、あるいは借地権等の売買の時に判明している地代を対象としています。したがって、第三者が底地を購入したケースでは、地代の増額請求が行われている可能性もあり、同一の契約当事者において、ある一定期間にわたり継続して土地賃貸借契約を締結している、通常の継続地代とは性質がやや異なるという点にご留意下さい。また、取引内容を精査していきますと、借地権者が底地を併合した取引がかなりの割合を占めている点にも併せてご留意下さい。

さらに、今回は実データを分析対象としているため、できるだけ恣意性、主観的な判断要素を排除するように努めましたが、データの性格上、地代分析の際の必須項目である固都税額の算定や建物の用途については、一部に推定要素を加えています。また、データが収集できたエリアに偏向性が認められます。多数のデータが収集できた地区もあれば、ひとつも収集できなかった所もありますが、今回の調査分析は、データ提供の意味合いもあるので、住宅地域、

商業地域の事例については、前記の捨象したデータを除いては、全てのデータを分析対象としました。

(2) 用語の定義

分析結果を発表する前に、まず、用語の整理を行います。

①用途的地域

都市計画法に定める用途地域ではなく、不動産鑑定士の判断により、商業地域と住宅地域に分けました。

②建物の構造

収集データ及び建物登記情報により、木造・軽量鉄骨造を非堅固建物とし、その他の鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造を堅固建物としました。

また、今回は、前回の課題を踏まえて、建物データの充実化を図りました。そこで、建物の概要が不明なすべてのデータについて、まず、底地上の建物登記記録情報と閉鎖登記簿を調査し、調査後、不明分については、さらに、分筆（合筆）前の元地番にまで遡って建物登記記録の取得を試みました。それにより多数の建物の構造、用途を判明させることができました。

③住宅用地、非住宅用地

建物用途については、データの建物用途欄、前記②建物構造の調査方法による建物登記記録情報、および住宅地図の表記等から判断し、居宅、個人名、マンション名、アパート名等、データ上の建物について一部でも住宅と推測できた場合には、全て住宅用地であるものとし、それ以外は非住宅用地としました。

④更地価格

取引が行われた年の、当該データが接面する相続税路線価を0.8で割り戻し、公示価格相当額の水準に補正しま

した。なお、時点修正や標準化補正は行っていない。また、接面道路に相続税路線価が付されていない場合には、連続性に留意して周辺の相続税路線価を採用しました。

⑤固定資産税、都市計画税等

固定資産税課税標準額や実額が判明していないので、住宅用地、非住宅用地に応じて、下記の式に基づいて、固定資産税、都市計画税の税額を査定（以下、査定固都税額と称します）しました。

住宅用地	取引が行われた年のデータが接面する固定資産税路線価 $\times 1 / 6 * \times$ 税率
非住宅用地	取引が行われた年のデータが接面する固定資産税路線価 $\times 0.65 * \times$ 税率

相続税路線価と同様に、データが接面する固定資産税路線価を基礎として、前面に固定資産税路線価がない場合には、連続性を考慮して周辺の路線価を採用しました。なお、時点修正や標準化補正は行っていない。

固定資産税の税率は、一律1.4%、都市計画税の税率は、取引時点における各市区町村の税率をそれぞれ採用しました。なお、固都税額の算定方法については、前回の調査において、税額の軽減措置が十分に考慮されていない等、幾つかのご指摘をいただきました。この点につきましては、更なる検討が必要であると認識しておりますが、本調査では、数多くのデータを短期間で検討していかなければならないことや、正確な固都税額を査定するには限界があること等、多くの問題点を抱えております。

そのため、今回の中間報告においても、前回調査と同様に、一般の方でも容易に算定することが可能である上記の算定方法による固都税額の査定を行うこととしました。

したがって、今回の調査で分析している「査定固都税額に対する年額地代の倍率」は、実額の固都税額に対する年額地代の倍率とは異なるものであることにご留意ください。

3. 分析結果

今回は、次の4つの視点から分析を行いました。結果（暫定値）は次のとおりです。（別表参照）

（1）地代水準（月額平均単価）

区部、市部ごとに、用途的地域（商業地域と住宅地域）および建物構造（堅固建物と非堅固建物）の違いにより、月額平均単価にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

①用途的地域別

商業地域と住宅地域の比較では、区部においては商業地域の月額平均単価が住宅地域の住宅地の約2.6倍、市部においては約2.3倍、東京都全体で約2.5倍になっています。

都心5区の商業地域は、データ数が少ないですが、いずれも㎡あたり1,000円を超えており、他の区との開差が著しいです。対して、区部の住宅地域は、㎡単価で200円～350円程度と、商業地域ほど開差が大きくありません。

②建物構造別

堅固建物と非堅固建物の比較では、東京都平均で堅固建物の月額平均単価が非堅固建物の約1.9倍となっています。

（2）査定固都税額に対する年額地代の倍率

区部、市部ごとに、建物用途別（非住宅用地と住宅用地）および建物構造の違いにより、査定固都税額に対する年額地代の倍率についてどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

その結果、区部については非住宅用地で1.8倍、住宅用地で3.5倍、また、市部については、非住宅用地で2.0倍、住宅用地で3.4倍、市部ともに、非住宅用地よりも住宅用地の倍率が高いことが確認できました。

経験値と比較してやや低位な結果となりましたが、前述のとおり、今回の調査は、実額の固定資産税に対する倍率ではなく、上記2.（2）⑤の算式に基づく査定固都税額に対する倍率でありますので、ご留意下さい。

（3）更地価格に対する年額地代の割合

区部、市部ごとに、用途的地域および建物構造の違いにより、年額地代と更地価格の割合にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

①用途的地域別

区部の商業地域が1.0%で、住宅地域が0.8%、市部の商業地域が、1.1%、住宅地域では0.7%と、いずれも商業地域が住宅地域を上回っています。

区部についてですが、商業地域は世田谷区の0.6%が最下位、江戸川区の1.8%が最上位とやや分散していますが、住宅地域は分散の程度が少なく0.7%～0.9%のレンジに概ね収束しています。

②建物構造別

区部の堅固建物が1.0%で、非堅固建物が0.7%、市部の堅固建物が0.8%、非堅固建物が0.7%となりました。

* データの多数が小規模宅地であったので、すべての住宅用地について小規模宅地の軽減措置を適用しました。

* 23区内の負担水準の上限を65%に引き下げる条例（都税条例附則15の2）より採用しました。また、市部についてもこれを一律採用しました。

区部については、堅固建物が商業地域、非堅固建物が住宅地域の値とそれぞれ近似していることを確認できました。

(4) 底地価格に対する年額地代の割合

区部、市部ごとに、用途的地域および建物構造の違いにより、年額地代と底地価格の割合にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

①用途的地域別

区部においては、商業地域が3.5%、住宅地域が2.6%、市部においては、商業地域が3.1%で、住宅地域が1.8%と、いずれも、商業地域の方が住宅地域を上回っています。

②建物構造別

区部においては、堅固建物が3.1%、非堅固建物が2.5%、市部においては、堅固建物が2.5%で、非堅固建物が1.7%と、いずれも、堅固建物の方が非堅固建物を上回っています。

4. さいごに

今回は、紙幅の都合上、上記の4つの視点からの分析結果の紹介に留めましたが、今後は、今年度末の研究成果物刊行に向けて、当事者間取引（限定価格）における更地価格に対する取引価格の割合についても分析を行おうと思っております。

具体的には、財産評価基本通達における底地割合（1－借地権割合）と、限定価格の取引価格と更地価格の割合を比較して、その開差の有無の分析を行う予定です。

しかし、限定価格の分析については議論の緒に就いたばかりです。

借地権者の底地併合のみを限定価格とするのか、あるいは、隣地所有者が底地を併合した場合も限定価格に含めるのかという

問題、また、取引後の土地登記名義人と建物登記名義人が一致する場合を限定価格とすることについては共通の理解を得ていますが、それを拡大して、建物登記名義人が不明な場合は、取引後の土地登記名義人と住宅地図上の名称が一致するケースまでも含めるかという問題等については、皆で検討していこうと思います。

研究研修委員会では、皆様のご意見をお待ちしております。

少しでも有益な継続地代の調査分析となりますよう、ご指導、ご支援のほど、どうかよろしくお願い申し上げます。



➡ 次ページ

(別表)「継続地代の調査分析」分析結果(暫定値)

(別表) ● 継続地代の調査分析 ● 分析結果

		地代水準(月額平均単価・㎡あたり)				年額地代／推定固都税額			
		商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物	非住宅用地	住宅用地	堅固建物	
区部	千代田区	1,818円 (1)	— (0)	1,818円 (1)	— (0)	— (0)	4.2 (1)	4.2 (1)	
	中央区	2,527円 (1)	— (0)	2,527円 (1)	— (0)	1.4 (1)	— (0)	1.4 (1)	
	港区	1,068円 (1)	351円 (5)	— (0)	328円 (4)	— (0)	2.5 (6)	— (0)	
	新宿区	1,169円 (13)	295円 (17)	1,317円 (11)	304円 (15)	1.6 (3)	3.2 (27)	2.8 (11)	
	文京区	1,425円 (1)	346円 (7)	730円 (3)	332円 (5)	1.1 (1)	2.8 (7)	2.4 (3)	
	台東区	398円 (33)	308円 (4)	411円 (19)	358円 (15)	1.5 (2)	4.4 (35)	4.0 (19)	
	墨田区	334円 (13)	273円 (41)	301円 (26)	272円 (22)	1.3 (3)	4.1 (51)	3.8 (26)	
	江東区	314円 (9)	214円 (42)	259円 (23)	211円 (25)	1.7 (3)	3.7 (48)	3.6 (23)	
	品川区	351円 (5)	351円 (48)	324円 (19)	310円 (20)	— (0)	3.9 (53)	3.3 (19)	
	目黒区	627円 (5)	279円 (28)	563円 (7)	266円 (21)	— (0)	2.6 (33)	3.8 (7)	
	大田区	503円 (10)	226円 (90)	325円 (26)	222円 (65)	2.2 (4)	3.4 (96)	3.1 (26)	
	世田谷区	259円 (9)	254円 (50)	268円 (14)	245円 (40)	2.3 (1)	2.4 (58)	2.4 (14)	
	渋谷区	1,541円 (4)	318円 (14)	1,137円 (6)	365円 (8)	1.3 (2)	2.6 (16)	2.3 (6)	
	中野区	321円 (4)	264円 (33)	296円 (15)	255円 (19)	— (0)	3.2 (37)	3.5 (15)	
	杉並区	415円 (9)	244円 (29)	332円 (14)	258円 (19)	1.4 (2)	3.3 (36)	3.0 (14)	
	豊島区	382円 (6)	290円 (32)	345円 (11)	293円 (25)	— (0)	3.9 (38)	4.2 (11)	
	北区	363円 (3)	222円 (58)	250円 (8)	229円 (50)	1.8 (1)	3.7 (60)	3.1 (8)	
	荒川区	453円 (3)	234円 (33)	363円 (9)	218円 (24)	2.6 (2)	4.0 (34)	3.7 (9)	
	板橋区	271円 (8)	234円 (48)	295円 (12)	210円 (29)	1.7 (4)	3.5 (52)	3.8 (12)	
	市部	練馬区	358円 (5)	294円 (5)	355円 (7)	342円 (1)	1.6 (3)	3.4 (7)	2.8 (7)
足立区		302円 (15)	190円 (44)	225円 (19)	183円 (26)	2.4 (8)	4.0 (51)	4.1 (19)	
葛飾区		324円 (7)	191円 (43)	216円 (19)	195円 (26)	1.4 (4)	4.2 (46)	4.0 (19)	
江戸川区		546円 (10)	221円 (28)	544円 (9)	205円 (23)	2.8 (8)	3.8 (29)	2.6 (9)	
平均		699円 (175)	267円 (699)	600円 (279)	267円 (482)	1.8 (52)	3.5 (821)	3.3 (279)	
八王子市		357円 (3)	167円 (8)	325円 (3)	184円 (7)	1.7 (1)	5.7 (10)	5.3 (3)	
立川市		255円 (1)	157円 (13)	180円 (4)	76円 (6)	3.3 (1)	2.7 (13)	3.2 (4)	
武蔵野市		413円 (1)	304円 (7)	429円 (4)	206円 (4)	1.5 (2)	2.7 (6)	2.5 (4)	
三鷹市		420円 (1)	272円 (6)	386円 (4)	188円 (2)	— (0)	4.1 (7)	4.5 (4)	
青梅市		207円 (1)	74円 (6)	129円 (2)	78円 (5)	1.8 (1)	3.5 (6)	3.2 (2)	
府中市		418円 (1)	91円 (7)	— (0)	174円 (5)	1.3 (1)	2.2 (7)	— (0)	
昭島市		— (0)	83円 (3)	92円 (1)	79円 (2)	— (0)	2.7 (3)	3.1 (1)	
調布市		— (0)	145円 (1)	— (0)	145円 (1)	— (0)	2.3 (1)	— (0)	
町田市		— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	
小金井市		541円 (1)	137円 (6)	145円 (1)	141円 (4)	1.7 (1)	2.3 (6)	2.2 (1)	
小平市		— (0)	95円 (1)	— (0)	— (0)	— (0)	2.4 (1)	— (0)	
日野市		— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	
東村山市		— (0)	220円 (2)	— (0)	118円 (1)	2.6 (1)	3.9 (1)	— (0)	
国分寺市		— (0)	117円 (1)	— (0)	117円 (1)	— (0)	2.7 (1)	— (0)	
国立市		— (0)	206円 (2)	— (0)	206円 (2)	— (0)	5.5 (2)	— (0)	
福生市	169円 (1)	130円 (5)	— (0)	113円 (3)	— (0)	4.4 (6)	— (0)		
狛江市	— (0)	134円 (3)	118円 (1)	142円 (2)	— (0)	2.2 (3)	1.8 (1)		
東大和市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
清瀬市	249円 (1)	52円 (1)	52円 (1)	249円 (1)	— (0)	3.1 (2)	1.6 (1)		
東久留米市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
武蔵村山市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
多摩市	— (0)	130円 (1)	— (0)	130円 (1)	— (0)	5.8 (1)	— (0)		
稲城市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
羽村市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
あきる野市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
西東京市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
西多摩郡瑞穂町	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
西多摩郡日の出町	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
西多摩郡奥多摩町	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)		
平均	337円 (11)	148円 (73)	206円 (21)	147円 (47)	2.0 (8)	3.4 (76)	3.1 (21)		
東京都	平均	518円 (186)	208円 (772)	403円 (300)	207円 (529)	1.9 (60)	3.5 (897)	3.2 (300)	

(暫 定 値)

非堅固建物	年額地代／更地価格				非堅固建物	年額地代／底地価格(取引価格)				非堅固建物
	商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物		商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物	
— (0)	1.1% (1)	— (0)	1.1% (1)	— (0)	— (0)	3.2% (1)	— (0)	3.2% (1)	— (0)	— (0)
— (0)	1.4% (1)	— (0)	1.4% (1)	— (0)	— (0)	5.3% (1)	— (0)	5.3% (1)	— (0)	— (0)
1.8 (4)	1.2% (1)	0.5% (5)	— (0)	0.5% (4)	6.4% (1)	2.3% (4)	— (0)	— (0)	1.8% (3)	— (0)
3.1 (15)	0.9% (13)	0.7% (17)	0.9% (11)	0.7% (15)	3.6% (13)	3.0% (17)	3.8% (11)	2.9% (15)	2.9% (15)	— (0)
2.7 (5)	1.2% (1)	0.7% (7)	0.9% (3)	0.6% (5)	6.2% (1)	2.4% (7)	3.1% (3)	2.8% (5)	2.8% (5)	— (0)
4.5 (15)	1.0% (33)	0.9% (4)	1.0% (19)	1.1% (15)	3.6% (31)	3.4% (4)	4.0% (18)	3.2% (15)	3.2% (15)	— (0)
4.1 (22)	0.9% (13)	1.0% (41)	0.9% (26)	0.9% (22)	2.7% (13)	2.8% (41)	2.8% (26)	2.9% (22)	2.9% (22)	— (0)
3.5 (25)	0.7% (9)	0.8% (42)	0.9% (23)	0.7% (25)	2.9% (9)	2.5% (42)	2.6% (23)	2.6% (25)	2.6% (25)	— (0)
3.7 (20)	0.8% (5)	0.9% (48)	0.8% (19)	0.9% (20)	2.2% (5)	2.5% (48)	2.4% (19)	2.0% (20)	2.0% (20)	— (0)
2.3 (21)	0.9% (5)	0.6% (28)	0.9% (7)	0.5% (21)	3.2% (5)	1.9% (27)	2.8% (7)	1.9% (21)	1.9% (21)	— (0)
3.3 (65)	1.1% (10)	0.7% (90)	0.9% (26)	0.7% (65)	3.6% (10)	2.1% (90)	2.5% (26)	2.2% (65)	2.2% (65)	— (0)
2.4 (40)	0.6% (9)	0.6% (50)	0.7% (14)	0.6% (40)	2.0% (9)	2.1% (50)	1.9% (14)	2.0% (40)	2.0% (40)	— (0)
2.6 (8)	1.0% (4)	0.6% (14)	0.9% (6)	0.6% (8)	3.5% (3)	2.5% (13)	3.0% (5)	2.9% (8)	2.9% (8)	— (0)
3.1 (19)	0.8% (4)	0.8% (33)	0.8% (15)	0.7% (19)	2.6% (4)	2.3% (33)	2.7% (15)	2.1% (19)	2.1% (19)	— (0)
3.3 (19)	0.9% (9)	0.7% (29)	0.8% (14)	0.7% (19)	2.4% (9)	2.2% (29)	2.4% (14)	2.3% (19)	2.3% (19)	— (0)
3.9 (25)	1.0% (6)	0.8% (32)	0.9% (11)	0.9% (25)	2.6% (6)	2.8% (31)	2.9% (11)	2.7% (24)	2.7% (24)	— (0)
3.8 (50)	0.8% (3)	0.8% (58)	0.8% (8)	0.8% (50)	3.5% (3)	2.4% (52)	2.7% (8)	2.5% (44)	2.5% (44)	— (0)
4.0 (24)	1.2% (3)	0.9% (33)	1.1% (9)	0.9% (24)	4.0% (3)	3.1% (33)	3.2% (9)	3.2% (24)	3.2% (24)	— (0)
3.5 (29)	0.8% (8)	0.8% (48)	1.0% (12)	0.7% (29)	2.9% (8)	2.3% (44)	3.0% (11)	2.2% (28)	2.2% (28)	— (0)
3.3 (1)	0.9% (5)	0.9% (5)	1.1% (7)	0.7% (1)	2.7% (4)	3.1% (5)	3.2% (6)	2.4% (1)	2.4% (1)	— (0)
4.0 (26)	1.3% (15)	0.9% (44)	1.0% (19)	0.8% (26)	2.6% (15)	2.6% (44)	2.6% (19)	2.4% (26)	2.4% (26)	— (0)
3.9 (26)	1.1% (7)	0.9% (43)	0.9% (19)	0.9% (26)	3.0% (7)	2.7% (43)	2.8% (19)	2.7% (26)	2.7% (26)	— (0)
3.9 (23)	1.8% (10)	0.9% (28)	1.8% (9)	0.8% (23)	5.6% (10)	2.8% (28)	6.2% (9)	2.6% (23)	2.6% (23)	— (0)
3.4 (482)	1.0% (175)	0.8% (699)	1.0% (279)	0.7% (482)	3.5% (171)	2.6% (685)	3.1% (275)	2.5% (473)	2.5% (473)	— (0)
5.7 (7)	1.6% (3)	1.1% (8)	1.5% (3)	1.2% (7)	4.8% (3)	3.0% (7)	4.1% (3)	3.3% (6)	3.3% (6)	— (0)
1.7 (6)	0.5% (1)	0.7% (13)	0.7% (4)	0.3% (6)	2.0% (1)	1.7% (13)	2.4% (4)	1.0% (6)	1.0% (6)	— (0)
2.3 (4)	0.8% (1)	0.8% (7)	1.0% (4)	0.5% (4)	3.2% (1)	2.5% (7)	3.8% (4)	1.4% (4)	1.4% (4)	— (0)
3.6 (2)	0.8% (1)	0.8% (6)	0.9% (4)	0.6% (2)	2.4% (1)	2.5% (6)	2.7% (4)	1.4% (2)	1.4% (2)	— (0)
3.3 (5)	1.7% (1)	0.8% (6)	1.3% (2)	0.7% (5)	4.4% (1)	2.0% (5)	4.4% (1)	2.0% (5)	2.0% (5)	— (0)
2.3 (5)	1.1% (1)	0.4% (7)	— (0)	0.6% (5)	3.5% (1)	1.4% (7)	— (0)	1.9% (5)	1.9% (5)	— (0)
2.5 (2)	— (0)	0.6% (3)	0.7% (1)	0.5% (2)	— (0)	1.3% (3)	1.5% (1)	1.3% (2)	1.3% (2)	— (0)
2.3 (1)	— (0)	0.5% (1)	— (0)	0.5% (1)	— (0)	1.4% (1)	— (0)	1.4% (1)	1.4% (1)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
2.4 (4)	1.4% (1)	0.5% (6)	0.5% (1)	0.5% (4)	2.1% (1)	1.6% (6)	1.7% (1)	1.6% (4)	1.6% (4)	— (0)
— (0)	— (0)	0.5% (1)	— (0)	— (0)	— (0)	1.4% (1)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
3.9 (1)	— (0)	1.4% (2)	— (0)	0.7% (1)	— (0)	2.4% (1)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
2.7 (1)	— (0)	0.6% (1)	— (0)	0.6% (1)	— (0)	1.3% (1)	— (0)	1.3% (1)	1.3% (1)	— (0)
5.5 (2)	— (0)	1.2% (2)	— (0)	1.2% (2)	— (0)	2.1% (2)	— (0)	2.1% (2)	2.1% (2)	— (0)
3.8 (3)	1.1% (1)	0.9% (5)	— (0)	0.8% (3)	3.3% (1)	2.2% (5)	— (0)	2.0% (3)	2.0% (3)	— (0)
2.4 (2)	— (0)	0.5% (3)	0.4% (1)	0.5% (2)	— (0)	1.4% (3)	1.1% (1)	1.5% (2)	1.5% (2)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
4.6 (1)	0.9% (1)	0.3% (1)	0.3% (1)	0.9% (1)	2.3% (1)	1.1% (1)	1.1% (1)	2.3% (1)	2.3% (1)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
5.8 (1)	— (0)	1.0% (1)	— (0)	1.0% (1)	— (0)	1.6% (1)	— (0)	1.6% (1)	1.6% (1)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
3.4 (47)	1.1% (11)	0.7% (73)	0.8% (21)	0.7% (47)	3.1% (11)	1.8% (70)	2.5% (20)	1.7% (45)	1.7% (45)	— (0)
3.4 (529)	1.1% (186)	0.8% (772)	0.9% (300)	0.7% (529)	3.3% (182)	2.2% (755)	2.8% (295)	2.1% (518)	2.1% (518)	— (0)

大切なことを気軽に相談できる、

不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。人と不動産のよりよい関係をつくるのが、不動産鑑定士の仕事です。

不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、次のようなものがあげられます。

不動産の売買・交換をしたい

土地や建物を売りたい、買いたいときには、不動産の適正な価格を知ることが大切です。また物件を交換するとき、その交換資産の評価を適正に行かないと紛争を生ずる可能性があります。事前に鑑定評価をすることで、安心して取引をすすめられます。



不動産を賃貸借したい

地代、家賃の設定や改定には、誰もが納得のいく賃料にすることが必要です。このほか、契約更新料、名義書換料なども鑑定評価の対象。また、借地権、借家権などの権利関係にも鑑定評価がお役に立ちます。



相続などの適正評価を

相続のとき一番問題になるのが、土地・建物の適正な価格です。鑑定評価をすることによって、公平な相続財産の分配ができ、節税にもつながります。



不動産を担保にしたい

土地や家を担保にしてお金を借りる場合、または貸す場合には、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。



それが不動産鑑定士です。

不動産の証券化

不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。



国際的な新会計基準に対応

国際的な会計ルールの流れのなかで、企業の財務状況を適切に開示するため、保有する不動産の市場価値を表示することは緊急課題となっています。とくに減損会計への対応等、健全な企業会計をお手伝いいたします。



会社更生法等

経済的に窮境にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



新しいスタイルの 不動産活用ノウハウ

共同ビル建築に当たっての権利調整や、定期借地権制度を活用した住宅開発など、私たちは不動産活用に関して新たな手法による総合的な「まちづくり」のお手伝いをいたします。





ちょっと教えて

広報委員 木下 幸生・木全 雅裕・蒲原 茂明

このコーナーは、不動産の鑑定評価にあまりなじみのない方を対象に、一般の都民の皆様からの素朴な質問、疑問点をQ&A形式でとりまとめたものです。

Q 最近、「環境に配慮した建物」を扱った新聞記事等で、「CASBEE」という文字を目にしますが、これはどのようなものなのでしょうか？

A 「CASBEE」とは、我が国の建物環境性能評価手法のひとつで、国土交通省主導の下に、官・民・学によって開発された「建築物の総合環境性能評価手法」のことです。(ComprehensiveAssessmentSystem for BuildingEnvironmentalEfficiencyの略)
「CASBEE」は、日本国内の新築・既存建築物を対象としたシステムですが、同じような目的・内容を持つ評価システムは国外にも存在します。

そもそも「CASBEE」自体、先行する欧米の建物環境評価性能手法を参考に開発されたものです。

その評価のランク付は、「Sランク（素晴らしい）」「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」の5段階格付けとなっています。

実際に評価を行うのは、「CASBEE評価員」として一般財団法人建築環境・省エネルギー機構に登録された者で、その受験には一級建築士であることが資格として必要です。

現在までに「CASBEE」により「Sランク（素晴らしい）」と評価された主な建築物には、以下のようなものがあります。

- ・竹中工務店・東京本店
- ・銀座三井ビルディング
- ・ららぽーと柏の葉(千葉県柏市)
- ・日本橋三井タワー…等。

「CASBEE」の評価手法は、「内部の環境品質」と、「外部の環境負荷」とを分けて評価するという考え方で、建物の環境に関する評価項目を、①ポジティブな環境品質を向上させる項目(室内環境や建物を永く保つサービス性能、敷地内の緑地環境等)と、②ネガティブな環境負荷を削減する項目(省エネルギー・省資源や周辺環境への負荷を低減する等)の大きく2つに分け、評価していこうとする先進的な手法です。

実際、新築のマンションなどでも「CASBEE」による評価を前面に出して表示し、その価値をアピールすることもあり、地方自治体によっては高評価のプロジェクトには補助金を出す場合もあるようです。

また、近年企業の社会的責任(CSR)が強く要求されるようになり、特に大企業では新築する工場や自社ビルの環境負荷を軽減し、高評価を目指す設計が行われています。

そして、自社が社会的責任を果たしている証として、新築・改築にあたって「CASBEE」による高評価を受けたことを積極的に公表するようになりました。

このように、昨今『環境に配慮した建物』を価値の増加要因と捉えていく動きがあるな



か、そのツールとして「CASBEE」等の評価手法が注目されてはいますが、いまだ一般的な認知度はあまり高いとは言えないのが現状のようです。

Q 店舗を借りて営業していますが、貸主より建物の明け渡しを打診され、立退料を提示されました。立退料は、どのような考え方で決まるのでしょうか？

A 立退料は、一般に、①立退きによって借家人が負担しなければならない移転費用の補償、②立退きにより借家人が事実上喪失する経済的利益の補償、③立退きにより消滅する利用権の補償（いわゆる借家権）の性格を持っています。具体的には、引越しにかかる費用（移転費用）の補償、新たな移転先を確保するために要する費用（敷金、権利金、保証金、不動産業者への仲介料など）の補償、現行賃料と移転先の上昇した賃料との差額（一定期間分）の補償、造作買取や費用償還の補償、営業補償（休業期間中の損失など）借家権価格の補償などが挙げられます。

ここで、前述③に記載の借家権とは借地借家法（廃止前の借家法を含む）が適用される建物の賃借権を言います。では、この借家権とはどのように算出されるのかということになりますが、本件のような立退を求められたケースでは、鑑定評価上、a.現在の建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要とされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額と、b.自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の調整を行って得た価格を関連付けて決定するとされています。a.の手法における「一定期間」には、建物の耐用年数満了時まで賃貸借契約を継続することが可能という考えから建物の残存耐用年数を用いることが多いようです。また、b.の「所要と調整」とは、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除した差額部分が、家主と借家人の双方の保有利益と考えられることから、この差額を両者に適正に配分することを指します。この配分に際しては、賃貸借契約の経緯や借家人の貢献度などを考慮して配分を行います。これら2つの手法のほか、実務上では「相続税財産評価基準による評価方式により求めた価格」も採用されるケースがあります。

このようなことから、本件のような場合の立退料とは、借家権価格よりもより広い概念のものと考えられ、一般に、前述の借家権価格に引越し費用や、営業補償などを加えたものと考えられます。

Q 長年建物を借りて飲食店を営んできましたが、最近ブログ等の口コミで話題となり、お店には行列ができるようになりました。そんな折、大家さんから、「いままで相場よりも安い家賃に据え置いていたが、最近お店の売上げも上がっているようなので、来月から家賃を10%上げてもらうことにした。」等と突然、家賃の値上げを要求されました。これまでの家賃もお互い納得して決めたものであるはずなのに、こちらの経営がよくなったからといって、一方的に家賃を上げなければならないということには納得できません。どうしたらよいのでしょうか。

A 大家さんは家賃の値上げを請求してきているようです。まずは、法律上、家賃の増額や減額の請求がどういう場合に可能なのかにつき検討してみます。

この点、借地借家法は家賃の増減額請求に関して、「建物の借賃が、①土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、②土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その





他の経済事情の変動により、③又は近傍同種の建物の借賃に比較して④不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって借賃の額の増減を請求することができる」(借地借家法32条1項。①～④は筆者挿入)と規定しています。

この規定から、具体的な要件は、①、②、③等の経済事情の変動があったこと、これによって、④「(賃料が)不相当となった」ことであることがわかります。

それでは、今回の大家さんの請求について具体的に検討してみます。大家さんは当初から家賃が低廉である(不相当である)旨主張しているようです。この点、仮に大家さんの言うとおり、現在の家賃が周辺相場に比較して低いものであったとしても、家賃の増額が認められるためには、契約締結後における経済事情に変動によって家賃が「不相当となった」ことが必要な要件となります。このため、契約締結時ないし最後に家賃に関する合意をしたときから現在に至るまでの経済事情の変動についてよく検討する必要があります。家賃を増額させるような経済事情の変動(周辺賃料相場の上昇や地価の上昇等)がないようであれば、大家さんの請求が直ちに認められる訳ではないといえるでしょう。

続いて、この点に関して法が予定している手続を確認してみます。

家賃の値上げ又は値下げについては、当事者間の話し合いで決めることが大前提です。今回の場合でも、基本的に大家さんと話し合いで決めることが原則となります。

そして、当事者同士の話し合いで協議が整わなかった場合には、家賃の値上げを請求している者は、まずは調停を申し立てる必要があります。賃料の争いについては、調停前置主義がとられており、裁判所に訴えを提起する前に必ず調停を申し立てなければなりません(民事調停法24条の2第1項)。調停では調停委員を交えての話し合いが行われます。調停委員には、不動産鑑定士や弁護士が選任されることが多く、調停委員から解決に必要な事実調査や意見調整等が行われ、当事者の合意に基づく自主的な解決が図られます。

調停での話し合いが成立しなかった場合には、訴えを提起することになり、裁判所によって相当な賃料に関する判断がなされることとなります。多くの場合、不動産鑑定士の行う賃料に関する鑑定が裁判所の判断において参考とされています。

もっとも、新賃料が定まらない場合においても、賃貸物件を借りている限り、賃料を支払わなければなりません。この場合、最終的に裁判所で新たな賃料が決まるまでの間は、賃借人は、相当と思われる金額を賃料として支払えばいいとされています。賃貸人が賃料を受け取らない場合等は賃料の供託が必要になるでしょう。

事務局移転のお知らせ

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、下記住所に移転いたしました。

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3丁目12番1号 ニッセイ虎ノ門ビル6階

電話番号 03 (5472) 1120

FAX番号 03 (5472) 1121

案内図



●アクセス

東京メトロ日比谷線神谷町駅から徒歩2分

東京メトロ銀座線虎ノ門駅から徒歩8分





まつだこうき
松浦幸樹

不動産鑑定士となる資格を有する者が、不動産鑑定士となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿に氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項の登録を受けなければならない
(不動産の鑑定評価に関する法律第15条)

不動産鑑定業を営もうとする者は
二以上の都道府県に事務所を設ける者にあつては国土交通省に
その他の者にあつてはその事務所の所在地の属する都道府県に備える不動産鑑定業者登録簿に
登録を受けなければならない(同法第22条第1項)

不動産鑑定士。
「虎ノ門アセットバリエーション」所長。



やまおかやすし
山岡泰史



一僕の生きる道一

「不動産鑑定士物語」Vol.13

漫画：大矢 正和



● 都民クラブ ●



不動産のことでお困りの方は
専門家の不動産鑑定士による

定例無料相談会

へお気軽にお越しください。



たとえば、こんなとき…

- 土地・建物の相場・動向を知りたい
- 借地・家賃・更新料などのトラブル
- 不動産売買・賃貸用不動産についてのアドバイスを受けたい
- 遊休土地の活用についてのヒントがほしい
- 道路、相隣関係、補償問題、相続関係、その他、不動産の悩みの解決策について知りたい

相談日

毎月第1・第3水曜日

(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)

午後1時～(受付:午後12時30分～3時30分)

詳しい日程はホームページをご覧ください

場所

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

TEL (03) 5472-1120

予約不要 当日直接お越しください

【アクセス】

- 東京メトロ日比谷線
神谷町駅から徒歩2分
- 東京メトロ銀座線
虎ノ門駅から徒歩8分



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

ホームページアドレス <http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>



定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

日 時	相 談 担 当 者	相 談 内 容 内 訳				相 談 件 数	来 客 件 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
平成23年12月 7日	君島臣孝	1	6		1	8	4	
	松本 裕	4			2	6	4	
	立川 勲	3	2		1	6	4	12
平成23年12月21日	松本敏明	3	2	1	2	8	4	
	渡辺恒法	2	2			4	3	
	川口 守	2	2		2	6	4	11
平成24年 1月18日	折井 勉	5	1			6	4	
	谷本通夫	4	1	1	3	9	3	
	森島俊逸	1	1		2	4	3	10
平成24年 2月 1日	岡村登美男	2	4			6	4	
	前田 悟	2	4	1	1	8	4	
	山本洋一	2	4		3	9	4	12
平成24年 2月15日	榎本清志	1	1			2	2	
	坂野 辰	2			1	3	2	
	置鮎謙治	2	1		1	4	3	7
平成24年 3月 7日	岡村登美男	2	2		1	5	3	
	深山方生	2	2		1	5	4	
	久富可美	3	1		1	5	3	10
平成24年 3月21日	渡辺幸男	1			1	2	2	
	坂野 辰	1	2		1	4	3	
	炭野忠彦		2		1	3	3	8
平成24年 4月 4日	君島臣孝	2	2		1	5	3	
	鈴木一晴		2		1	3	3	
	繁本 晶		1		1	2	2	8
平成24年 4月18日	渡辺恒法	1	1	1		3	3	
	榎本行男	1	2	1	3	7	3	
	川口 守		3		1	4	4	10
平成24年 5月16日	坂野 辰	1	3		2	6	4	
	折井 勉	5	1		1	7	4	
	津國秀夫	4	1		1	6	4	12
平成24年 6月 6日	鈴木 優	3	1		2	6	5	
	岡村登美男	3	2	1	4	10	5	
	谷本通夫	2	2		4	8	5	15
平成24年 6月20日	佐々木栄斗	3				3	3	
	鈴木 徹	1	1	1	4	7	3	
	立川 勲	3	2			5	4	10
平成24年 7月 4日	榎本清志	2	3	1	2	8	3	
	森島俊逸	1	1			2	2	
	渡辺恒法	1	1	1	1	4	2	7
平成24年 7月18日	君島臣孝	4	1	1	5	11	5	
	橋口道哉	3	2	1	1	7	5	
	深山方生	1	3			4	4	14
合 計		86	75	11	59	231	146	146

相談回数 14 回（平成23年12月～平成24年7月まで）・相談員 42 人

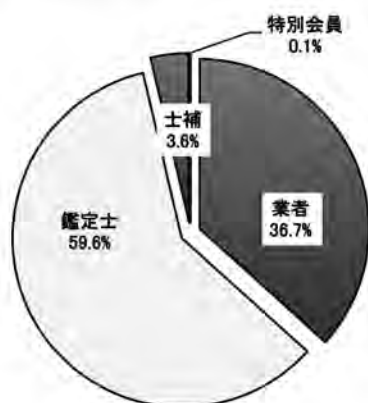
相談来訪者 146 人（1人当たり 3.5 人）・相談件数 231 件（1人当たり 5.5 件）

【今後の日程】	8月	1日、15日
	9月	5日、19日
	10月	3日、17日
	11月	7日、21日
	12月	5日、19日

● 都民クラブ ●



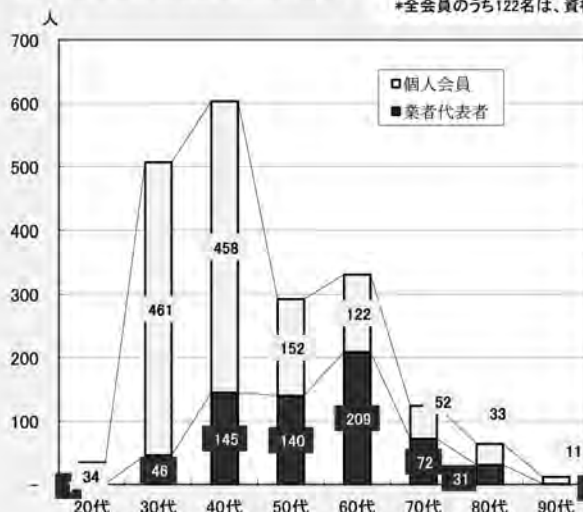
会員の内訳



平成24年8月25日時点		
業者	767	36.7%
鑑定士	1,246	59.6%
士補	75	3.6%
特別会員	2	0.1%
計	2,090	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち122名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成24年8月25日時点		
20代	35人	1.8%
30代	507人	25.8%
40代	603人	30.6%
50代	292人	14.8%
60代	331人	16.8%
70代	124人	6.3%
80代	64人	3.3%
90代	12人	0.6%
計	1,968人	100.0%
平均	50歳	
最年少	24歳	
最高齢	98歳	

暑い日々が続いておりますが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。
 子供の頃は夏を待ち遠しく思っていました。が、今ではただひたすら暑いだけ…なんでこんなに暑いのだろうと、心の中でブツブツと文句を言っています。
 なぜ子供の頃はあんなに夏が好きだったのか考えると、長い夏休みがあったから。「梅雨明け」→「夏が来る」→「夏休み」という構図があったのです。
 夏が来る高揚感、ワクワクしながら指折り数えて待っていた夏休みです。
 ラジオ体操も毎朝の日課ですが、学校に行くのではないので、早起きもさほど苦になりません。首から参加カードを下げて、近所の広場に行きました。ラジオ体操に参加するとハンコがもらえるのです。それが嬉しくて毎日広場へ通い、皆勤賞をもらいました。
 夏休みのプール教室も授業でなければ楽しいものです。プール教室の日には必ず行き、どれだけ日焼けしたか、黒くなっていく自分がなぜか誇らしかったり…。



毎日暗くなるまで外で遊んで、一緒にいた友達それぞれの家から「夕ご飯」の聲がかかり、解散となります。そんな毎日がとても楽しかったことを思い出します。
 今では、夏休みも数日間、あっという間に終わってしまいます。子供の頃より薄れてはいますが、今でも夏はやっぱり楽しいです。残り少なくなった夏を満喫したいと思います。

事務局 吉澤裕子

か ん て い ・ T O K Y O

第81号 2012年8月発行

発行

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
 編集人

広報委員長 山口 修

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

電話番号 03 (5472) 1120 (代)

FAX番号 03 (5472) 1121

・本誌掲載記事を転載希望される方は
 当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2012

銅像に息づく東京ストーリー (3)

波平像【桜新町】



頭頂の一本は死守するんじゃ、とサザエパパ。

「サザエさん」の原作者、長谷川町子は昭和期、世田谷区桜新町に住んでいました。昭和26年以降、朝日新聞朝刊を舞台に桜新町商店街を題材にして、多くの人情味あふれる傑作をものにしました。

「波平」は磯野家の大黒柱。年齢は浮き世の歳月に関係なく、いつも54才。薄毛を気にしています。勤務先は銀座の晴海通り。原作では、子どもに威厳を示そうとするものの、元祖ダメおやじゆえ逆襲される情けなさ。フジテレビ系列放送の「アニメ・サザエさん」を含めると60年近くもサラリーマンを続ける、温容でどこか懐かしいキャラクターです。

あれを書かねば
宝の持ち腐れ。



会員の皆様の投稿記事大募集！

「かんてい・TOKYO」では下記のテーマで原稿を募集しております。

新規開業の名刺替わりに【ニューフェイス】

新人鑑定士にエール！【私の修行時代】

知ってる人は先をいく【ビジネスお役立ち情報】

明日への活力【マイ・ホビー】

公益へのご奉仕【不動産に関する研究成果物】



→ 詳しくは本誌40ページをご覧ください。

かんてい・TOKYO

NO.
81

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2012年8月発行

GINZA・KOBIKICHO



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集