

かんてい・TOKYO

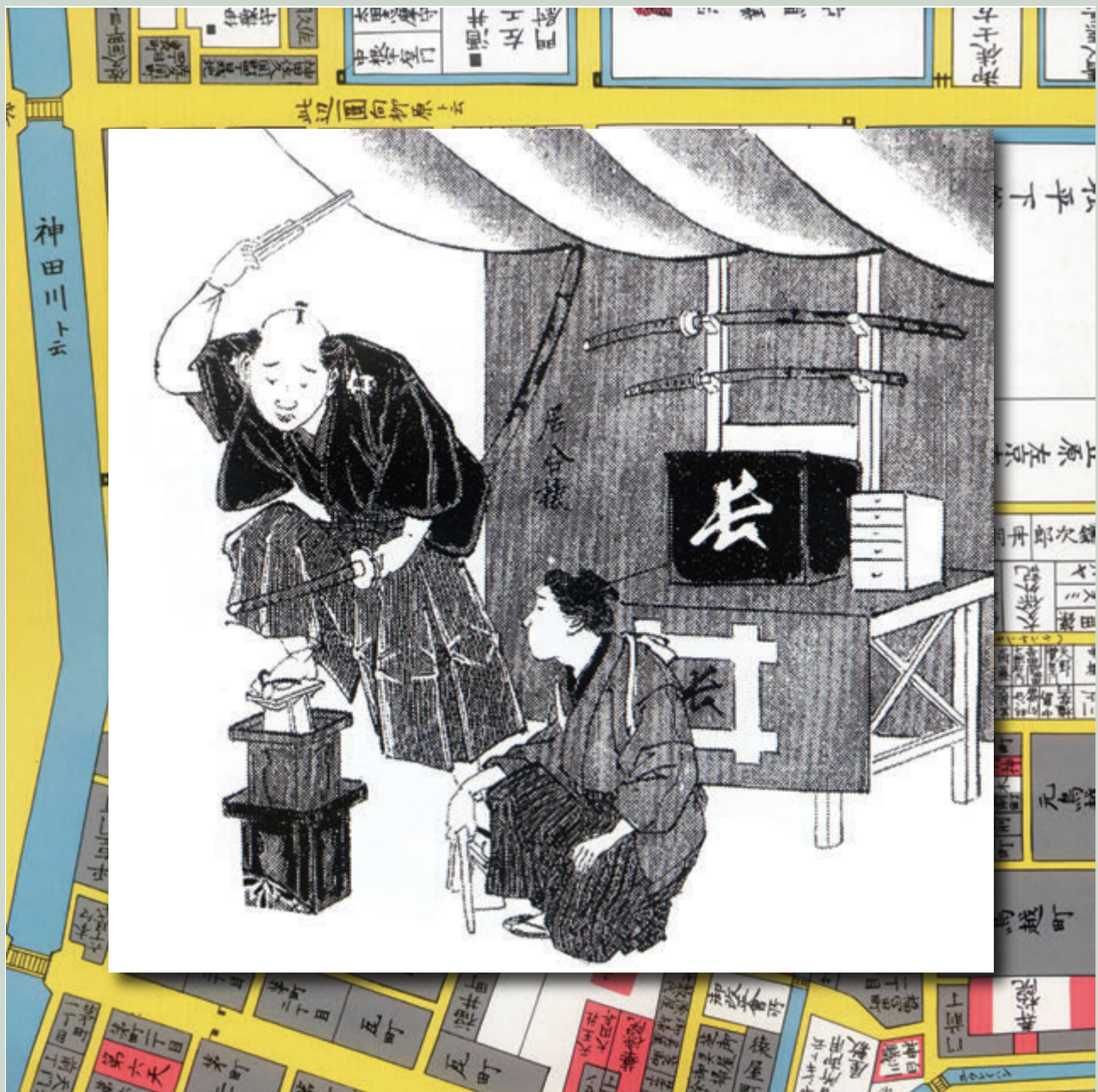
NO.
83

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2013年9月発行

SHIBUYA



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集



● 東京のルーツを探る ● 江戸職業コレクション：13

歯磨き売り

居合い抜きは、観客を集めて歯磨きを売るためのパフォーマンス。彼らのなかには「大小の刀を抜き人を集め、歯薬を売り、口中を治療し、歯を抜き、歯を入れる」者もいたという。わが国で歯磨きが商品として販売されたのは、江戸時代の寛永2年（1625）である。江戸の商人丁字屋喜左衛門が、朝鮮の人物から歯磨の製法を教えられて製造した「丁字屋歯磨」や「大明香薬」が最初とされ、「口中あしき匂ひを去る」と記した袋に入っていた。

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.83

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2013年9月発行

江戸職業コレクション：13「歯磨き売り」	1
もくじ	2
巻頭言「再任のご挨拶」 会長 稲野 俊	3
新役員挨拶	5
委員会委員構成一覧	11
不動産鑑定士が知っておきたい	
平成25年不動産関連税制改正の概要 株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛	12
平成25年秋の講演会開催案内	14
【行事レポート】	
平成25年度 春の不動産相談会開催報告 相談事業委員会委員 長野英樹	15
第37回定期研修会開催報告 研究研修委員会前副委員長 松岡貴史	17
第27回皇居一周ジョギング大会開催報告 一般財団法人日本不動産研究所 松田孝亮	18
囲碁大会開催報告 株式会社米田不動産評価システム 米田 稔	19
第34回総会開催報告	20
シリーズ 揺れる韓国不動産鑑定業界	
(3) 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】	
新規開業者一覧	27
新規開業者ごあいさつ	28
図書室だより	31
投稿記事募集のお知らせ	37
研究研修委員会著作・編集書籍『ベーシック不動産実務ガイド』のご案内	38
【都民クラブ】	
不動産鑑定士の仕事	39
ちょっと教えて	41
第13回全国障害者スポーツ大会について	44
一僕の生きる道—「不動産鑑定士物語」第15回—	45
定例相談会のご案内	47
会員数／編集後記	49
銅像に息づく東京ストーリー(5)「玉川兄弟像」	50

● 再任のご挨拶 ●



公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長 稲野邊 俊

本年5月30日より新執行部が発足し、会長に再任いたしました稲野邊俊でございます。なにとぞよろしくお願いいたします。

本年は、政権交代に伴うデフレ脱却期待からの円安株高でスタートし、地価も若干の下落から横ばい、さらにはやや上昇へと、経済環境は、大きく変わろうとしています。

その中で、前期における我が東京都不動産鑑定士協会は、公益社団法人としての基盤整備に努めてまいりました。公益社団法人への移行に伴う規程類の整備、日本不動産鑑定士協会連合会からの配布金6,200万円が廃止になったことに伴う財政基盤の確立、支出構造の合理化等々を鋭意行ってきました。

そのような状況下において、今期は、中古住宅流通における評価等業務拡張の問題、取引事例閲覧制度変更にかかわる問題、会員に対する情報発信のさらなる改善等当面する課題についてより積極的に取り組む所存です。

次に今期実施したい具体的な重点項目は、以下の通りです。

- ①中古住宅流通の活性化に際し、その評価業務を不動産鑑定士がより積極的に担う方向での模索を行っております。
- ②他士業との交流の深化を行い、隠れた需要の掘り起こしを図ります。
- ③新スキーム制度の改善に伴い、閲覧制度が変更となりますが、会員の利便性の向上を図り、併せて士協会からの情報提供の利便性をさらに向上させます。
- ④長期的視野に立った、財政基盤の見通しを立てます。長期的に見て会員の高齢化や将来における会員の減少も想定されますので、それへの対応策として、会館購入（余剰資金の使い方、将来経常支出の減少）等の検討を進めます。
- ⑤公益社団法人としての公益活動の強化を図ります…無料相談事業、研究活動その他を行い、公益社団法人としての情報発信を活性化させる。
- ⑥平成27基準年度固定資産税評価の実施年度に当たりますので、当該業務を適切に実施してまいります。

全国会員の40%に当たる2,000余名に及ぶ会員に対し、十分なるサービスを行い、一方で鑑定評価制度の維持発展にも注力していかなければなりません。また東京都民にとって、身近な専門職業家として認識していただけるようさらなる情報発信にも努めたいと思います。

会員の皆様の協力の下に、より一層の効率的な事務局運営を実現し、また使い勝手の良い士協会とするべく2年間の任期を全うしたいと考えますので、どうかよろしくお願いいたします。

大きく変わる経済環境に、
積極的な取り組みを。

新|役|員|挨|拶|



副会長
船山 進

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の副会長に就任させていただきました。微力ではありますが、会員の皆様の声を活かした士協会活動、士協会の発展と財政基盤の確立、士協会の円滑な運営等に貢献できるよう努めて参ります。

また、認定を受けた公益社団法人としての社会的使命、公共的役割を踏まえ、法令や定款で求められる理事、代表理事、そして理事会の責務を自覚し、不動産鑑定評価制度の発展と会員の社会的、経済的地位の向上に貢献できるよう努力する所存です。ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



副会長
杉浦 綾子

これまで、皆さまの温かいご支援の下、10年にわたり、企画広報委員長や研究研修委員長をつとめさせて頂きましたが、この度の役員改選により、新たに、副会長に就任させて頂くことになりました。

今期は、稲野邊会長指揮の下、これまで現場で培い得られた果実を基に、多様化・グローバル化が進む鑑定業界の中での、当士協会の存在感を高め、会員の皆さまや社会の皆さまにお役に立つような当士協会の発展に寄与すべく、より一層の努力を重ねて参る所存です。道のりは遠く、険しいものかもしれませんが、あきらめることなく、一步一步着実に前へ進んでまいりますので、引き続きのご支援・ご協力を、どうかよろしくお願い申し上げます。



専務理事
藤原 修一

第34回通常総会で承認をいただき専務理事4期目の業務をお引き受けすることとなりました。この間、公益社団法人への移行・虎ノ門への新事務所の移転等を経て参りました。新執行部による体制の下で各委員会におきましては、従来からの検討事項に加えて新たな課題を設定した活発な活動が進められております。経済環境は好転の状況と認められますが、鑑定市場に関しましては依然として厳しい状況にあることは否定できません。日常の鑑定業務におきましては取引事例閲覧制度が本年7月に連合会主体による新たな体制に移行いたしました。事務局職務の運営も含め士協会の発展のために尽くして参る所存です。会員の皆様のご理解とご指導を宜しくお願い申し上げます。



理事(総務財務)
齊木 正人

この度、東京都不動産鑑定士協会理事および総務財務委員長を拝命させて頂くことになりました。

不動産評価の目的や社会的ニーズが大きく変化し、我々不動産鑑定士が果たすべき役割、社会的使命はこれまでも増して高まっています。

しかし、その一方で従来のような公的機関中心とした鑑定評価業務が減少傾向にあるなか、価格による競争しか差別化の手立てが見つからないなど、鑑定業界は時代の変化に対応できていません。

こうした状況を踏まえ、微力ではありますが、鑑定評価業界の信頼性の一層向上に貢献するとともに、総務財務委員会の運営を通じて当士協会の円滑な運営に尽力して参りたいと存じますので、ご指導・ご鞭撻のほどお願い申し上げます。



理事（業務推進）
小國 敏雄

今期で3回目の業務推進委員長を拝命しました。今期は、特に公益社団法人東京都宅地建物取引業協会との連携を重視し、国土交通省が推進している既存住宅（中古住宅、中古マンション）の流動化促進事業に対し、如何に鑑定評価にからめるかを精査、活動する所存です。

国内には700万戸を超える空き家住宅があり、当該空き家をもリニューアルし、賃貸住宅等収益不動産として、流通させなければなりません。御存知の通り、23区内に於いては、高齢者、DV被害者、身障者、認知症者、生活保護者等住宅困窮者が多く増えており、当該救済策の一つとしてもこの既存住宅のリニューアル活性化が望まれているところです。

先生方には、いつも誠に御厄介になっているところですが、何卒、更なる御協力、御指導を賜りたくお願い申し上げる次第です。



理事（相談事業）
吉田 雅一

相談事業委員会の委員長として2期目となりました。公益社団法人として、会員のみなさまのご協力をいただき、各種相談会を通じて都民、市民、区民等の不動産に関する悩みに対して解決の方向性を示すとともに、本会の不動産鑑定士調停センター（法務省認証団体）と連携して、相談から問題解決へと導ける事業を計画します。

会員のみなさまの事業継承、新規独立等に関わる各種相談（法律、税務等）についても新規事業として検討します。

災害復興まちづくり支援機構、士業よろず相談会実行委員会、事業と暮らしの相談会等を通じて、他の専門家諸団体・支部、東京都、市区町村等との連携の強化に努めます。



理事（広報）
樫村 潤

この度、新理事に就任し、広報委員長を拝命いたしました。アベノミクスで景気に明るい兆しも見えてまいりましたが、本格的な成長に向け不動産の適正な評価がより重要になってくると思われれます。また、依頼者ニーズが多様化・複雑化している中、広報委員長を担当することとなり、身の引き締まる思いです。

広報活動といたしましては、①会報誌の発行 ②講演会の開催 ③HPによる広報活動等を通じ、より広く協会活動を報ずるとともに、会員の皆様方にタイムリーな情報提供を進めて参ります。また、各委員会との連携を図り、皆様のご意見・ご要望など生の声を反映した広報活動を目指します。ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



理事（研究研修）
金井 浩之

この度初めて公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事に就任し、さらに研究研修委員長という大任を拝命いたしました。

この場をお借りしまして皆様に厚く御礼を申し上げます。

これまで杉浦前委員長が実施してこられた活発な委員会活動を円滑に引き継ぎ、さらに依頼者並びに時代の要請に応え、少しでも鑑定評価のニーズの喚起等を図るお手伝いをさせて頂ければと考えています。

具体的には、皆様の関心が高い分野での研修会の実施、これまで東京士協会等で公表してきた書籍・成果物を利用したセミナーの開催等の活動に加え、さらに日本の不動産市場全体の大きな割合を占める東京ならではの研究活動などを行ってまいります。

新任理事で慣れないことも多く、はなはだ微力では御座いますが、円滑な協会運営と業界の発展に少しでも寄与したいと思っておりますので、皆様ご指導ご鞭撻の程宜しく申し上げます。

新|役|員|挨|拶|



理事 (公的土地評価)
田上 克彦

この度、東京都不動産鑑定士協会の理事及び公的土地評価委員長に就任させて頂きました。公的土地評価は地価公示、地価調査と同様に鑑定業界において、重要な仕事であると共に、一般社会からも信頼を得ていかなければなりません。

私は独立開業して約24年になりますが、ほぼ1人で仕事をしてまいりました。理事会や公的土地評価制度のなかに個人業者としての意見を発信していきたいと考えております。

皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。



理事 (情報安全活用)
吉本 博貴

先に提唱されました不動産鑑定業将来ビジョンは、「多様化・グローバル化・民間需要」、「社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立。適正な鑑定評価業務の実施」です。

不動産鑑定士が多数在籍する東京士協会各先生の多面的な価格等調査業務に対応するため、今までと同様そのインフラ整備を堅持する必要があります。微力ですが尽力して参りますので、会員各先生のご指導のほどよろしくお願い申し上げます。



理事
磯部 達雄

この度、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事を務めさせて頂くことになりました。

業歴は浅いのですが、不動産鑑定業界を取り巻く環境は極めて厳しいと実感しております。一方、今年は政権が安定し、経済も挺入れされ活気づいてきております。今後の課題が山積みとも、借金漬けになるだけとの意見もありますが、いずれにしても久々に前に進む推進力を得られそうに感じます。鑑定業界も前に進むために一考すべき時期ではないでしょうか。私は、広報委員会のお手伝いをさせて頂きますが、少しでも鑑定評価制度の必要性を世の中に広められたらと考えております。微力ではございますが、是非、宜しく願い申し上げます。



理事
大地 克巳

この度、東京都不動産鑑定士協会理事を拝命させて頂くことになりました。何卒よろしくお願いいたします。

地価公示幹事を10年、東京簡易裁判所調停委員を11年歴任しております。

公的機関を中心とした鑑定評価業務が減少傾向にあり、価格競争が激化し、業界規模が縮小しつつあります。一方で依頼者から不動産鑑定士に求められるニーズは多様化しつつあり、社会的役割、使命は以前にも増して高まっております。

このような状況の中で客観性、中立性、公平性を確保し、鑑定評価の信頼性を高め、鑑定業界の発展のため、微力ではありますが協会の運営に尽力してまいりたいと存じます。

ご指導・ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



理事

小谷 芳正

昭和50年代に鑑定業界でお世話になりましたが、最近、私達をとりまく鑑定業界全体の環境は、下降の一途にあるという気がしています。一例として、私は調停委員を務めておりますが、最近是不動産業者の調査報告書が日常的に提出されるようになり、私達の評価業務は調査報告書にとって代わられつつあるようにも思われます。

不動産業者の報告書には明らかな誤りも見受けられ、不動産評価の質の低下と、不動産評価の社会的地位の低下には目を覆うばかりで、これは鑑定業界全体の責任でもあると考えます。

事例の閲覧制度も利用しにくく、費用の負担割合はわかりにくい制度と考えています。

鑑定業界のため尽力したいと考えます。



理事

嶋田 幸弘

近年、社会経済の変化と共に鑑定評価のニーズも多様化が進んでおりますが、これに対応するためには、専門職業家としての専門性、信頼性の一層の向上が鑑定業界における重要課題と考えます。また、一方で、鑑定報酬の過度な低価格競争など、業界の存続に関わる諸問題も多く、協会活動の重要性はこれまで以上に増していると思います。

この度、縁あって理事を拝命いただきましたが、この難局面において、微力ではございますが、精一杯取り組み、会員皆様方の一助になればと考える次第です。

今後共、ご協力、お力添えの程、よろしくお願い申し上げます。



理事

炭野 忠彦

このたび理事に就任させていただきました。私は、当士協会の相談事業にずっと関わり続けてきました。現在の相談事業では、各士業が連携して市民サービスを提供しています。

10士会、地域相談会、災害復興まちづくり支援機構などの組織を通じて各士業が合同して活動しています。その活動域も地震・津波・原発事故の被災地に及んでいます。

私は、不動産鑑定士には不動産の鑑定評価を中心とはするものの、周辺業務・業際業務さらには不動産に関わる広い視野からの活動も期待されていると考えています。

相談事業を通じて、不動産鑑定士が市民社会に役立つために何が出来るのかを模索すると共に、市民社会ニーズの中に不動産鑑定士の仕事を見つける努力を致します。

会員の皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。



理事

中川 貴夫

このたび東京士協会理事（4期目）・（連合会理事は昨年24年度、3期目で卒業）を拝命させていただきました。委員会活動は相談事業、業務推進事業を、対外活動を含めて約30数年間を経験しました。

協会の現状と将来に多大の危機感、更に嫌悪感さえ抱く会員が増えているのではないのでしょうか。業務量の限りなき縮小化、受験生の減少、地価公示を中心とする公的評価の貧弱な在り方等々、目を覆いたくなる惨状ではないのでしょうか。そもそも当協会は、他の社会の流れに、2〜3周遅れと指摘され続けて来ました。これは協会の歴史を辿ると鮮明です。協会の大先輩が昭和40年代頃から、特殊法人化問題を中心に、鑑定の諸問題に関する13項目の諸施策をまとめ、昭和57年11月24日に、要望書を国土庁に提出し、翌58年11月2日、国土庁の課長補佐が空疎な役人言葉で「時期尚早」と口答伝達され、31年間歴史の空白を迎え、協会の惨状現出の一大要因となりました。国交省、執行部を含む協会共に戦犯の念を持つべきです。折しもTPP問題が発生し、某情報通信によると、日本の独自の資格である不動産鑑定士などの有名無実化等も噂され、公益社団、一般社団、研究所の貧弱な規模で、対応できるのでしょうか。公益、社会、国民への対応できる組織の構築、又所属すべき官庁の検討も考慮すべきではないのでしょうか。最後に本部鑑定のひろば（広報誌）への苦言を一言、新役員28名の挨拶の内、「倫理」に触れた役員は一名のみ、又数十名の地方理事の挨拶が省略されていました。気になります。

新|役|員|挨|拶|



理 事

久富 可美

H22.7.15発足以来、鑑定評価業務侵害防止の活動を行ってきました。協会の業務侵害防止の取り組みを内外に知らせたこと、「不動産鑑定士以外の者による価格査定的位置付けについて」(丸山英氣千葉大名誉教授、弁護士)という理論的裏付けを得たこと等の成果を得ました。しかし、まだまだ内外の壁は高く、皆様のご期待に応えていません。鑑定士の存在基盤が浸食され、崩されている現実には協会あげて立ち向かわなければなりません。内外からの業務侵害に対しての活動を理事としての第1の役割と心得て頑張るつもりです。



理 事

山中 英明

この度、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事に就任させて頂きました。昨今、各種法人から寄せられるお問い合わせ、ご相談内容を伺っていますと、従来の鑑定評価業務に係るお話はもちろんございますが、このほかにも、いわゆる「鑑定評価基準に則らない価格等調査」や不動産鑑定士の高いスキルを拠り所とした「隣接周辺業務」に係るお話が急増している感がございます。これからの鑑定業界は、これらを担う「対応力」が求められているように思います。

理事在任中に少しでも「民間需要の掘り起こし」に貢献できるように、微力ではございますが、尽力して参りたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。



理 事

吉村 昌晴

この度、理事に就任させていただくことになりました。業界を取り巻く環境は、地価公示をはじめ、公的部門にかかる予算の削減等厳しいものがありますが、課税の公平性、妥当性を担保するために不動産鑑定が不可欠であることは論を待ちませんし、時価会計の流れの中で不動産の価格調査の重要性は一層増すものと思います。農業への企業の参入が増加すれば、農地の査定の他、賃料査定の需要も顕在化することが期待されます。

社会の流れを的確に掴み業務の拡大に繋がられるよう、皆さんと一緒に尽力していければと思います。宜しくお願い申し上げます。



監事

岡村登美男

この度、三度監事に選任されましたので、心新たに職責を全うしようと決意致しました。会員の皆様の一層のご支援を賜りたくお願い申し上げます。さて、我が東京都不動産鑑定士協会は、一昨年秋に公益社団法人の地位を獲得しました。今後一段と業務に社会性、公共性が求められることと思われます。広く国家、社会、都民等の地域社会に貢献するように心がけると共に、鑑定士として恥じない仕事をするのが要請されているものと思われます。監事の職務は民法上に規定されており、理事の業務を広くチェックし財務状況、及び理事会の業務遂行に意見を述べることにあります。今後共、一層監事の業務に専念する覚悟でありますので、宜しくお願い申し上げます。



監事

坂野 辰

私は昭和49年10月に入会しました。当時は東京支部と言っていたと思います。

古くは、研修委員会、研究委員会などの委員を努め、近年は、定例無料相談会、街頭無料相談会などに相談員として参加しています。

前期に引き続き、監事の重責を担うことになりました。監事の役割は業務監査と会計監査に分かれます。業務監査は、総会で議決された「事業計画を誠実に実行し、成果を挙げている」かどうかを、また会計監査は「入るを量りて出ずるを制す」の精神で会計が行われているかどうかを見ていく積もりでいます。

監事の業務を通じて少しでも会の発展に寄与することができればと思っています。



監事

丸山 英氣

外部監事に就任して何年か経ち、ようやくこの業界の状態が理解できるようになりました。現時点での鑑定士及びその業界の課題は、不動産鑑定士の経済的基盤を確立し、誇りを持って業務を推進する環境をつくることでもあります。そのためには、私見では、外部に対しては、類似業務に対して厳しく対応すること、内部に対しては、専門家として時代に合った基準を創造することです。前者には告発・訴訟を含んだ断固とした対抗措置をとる必要があります(従前、やや弱かったようである)。後者には、研究・研修活動を盛んにする必要があります。

不動産は、どの時代にあっても、人間の生活や企業の活動に不可欠です。そしてその価格が正常に機能することが不可欠です。この仕事を担う不動産鑑定士が意欲をもって活動できるような環境をつくるために、できるかぎりのお手伝いをしたいと思っています。

平成25年度 委員会委員構成一覧

平成25年8月現在

委員会名	総務財務	業務推進	相談事業	広報	研究研修	地価調査	公的土地評価
委員長	齊木 正人	小國 敏雄	吉田 雅一	櫻村 潤	金井 浩之	後藤 計	田上 克彦
	荒川 真司 江蔵 忠道 小田 康太 鈴木 徹 中川 貴夫 牧野治世子	上田 浩亮 榎本 純 榎野 匡彦 齊藤 滋 中川 貴夫 森本 有応 山中 英明 山本 逸子 吉野 宜秀	飯島 孝博 泉 正秋 植松 行永 北川 憲 國武 久幸 倉本 穰一 佐藤 俊夫 佐藤麗司朗 炭野 忠彦 竹本 朗 立川 勲 徳元 康浩 中川 貴夫 長野 英樹 橋口 道哉 古家 一郎 細田 正男 前田 悟 渡邊 幸男	磯部 達雄 蒲原 茂明 木下 幸生 栗原 邦広 瀬崎 幹久 中田 文央 福田 洋子 藤田 理絵 四方田 修	井口 昭 木内かをり 北島 秀明 久保田寛容 桑原 誠二 佐藤 勝己 竹内 清訓 林 達郎 比留間康昌 松岡 貴史 山縣 滋 山崎 義雄 吉鶴 昇 米山 重昭	犬嶋 和彦 江藤 美香 大地 克己 小國 敏雄 木下 幸生 佐藤麗司朗 田中 雅之 田中眞由美 田上 克彦 中館 克己 長友 和彦 成島 弘一 服部 正利 古家 一郎 前田 悟 山口 徹雄 横山 宗忠 吉田 雅一	秋間 雅樹 足立 和男 市川 正美 大森 和夫 大和田公一 岡本 重史 金丸 昭吾 澤井 俊樹 下野 好弘 仙田 修 高田 由佳 土屋 俊世 中館 克己 南陽 政道 菱村 寛 平井 正治 山口 徹雄 山本 正光

委員会名	情報安全活用	選挙管理	鑑定評価類似行為防止	綱紀・懲戒
委員長	吉本 博貴	谷本 通夫	稲野遼 俊	高橋 宣之
	明石 正美 笠井真由美 勝田 晴彦 門井 明美 田中 昌代 福井 英仁	江蔵 忠道 金子 勇 直井 裕 西 賢治 三浦 雅文 百瀬 晴英	船山 進 杉浦 綾子 藤原 修一 荒川 真司	西沢 昭 山田 晃平

(敬称略)

不動産鑑定士が知っておきたい 平成25年不動産関連税制改正の概要

株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛

平成25年税制改正が平成25年3月29日に成立し、3月30日に公布されている。そこで、その改正のうち、不動産鑑定士が知っておきたい主な不動産関連税制をまとめてみた。

1. 相続税

- ①小規模宅地の評価減について、特定居住用土地の限度面積が240㎡から330㎡に拡充された。(平成27年1月1日以降の相続から適用)

宅地等	内 容	面積限度	減価割合
事業用土地	個人の事業用土地を相続	400㎡	80%
特定居住用土地	同居親族が居住用土地を相続	240㎡ →330㎡	80%
賃貸用土地	賃貸用（マンション、アパート）等の土地を相続	200㎡	50%

- ② 相続税の基礎控除、税率の改正が平成27年1月1日以降の相続から適用される。

	現 行	改正後
定額控除	5,000万円	3,000万円
法定相続人比例控除	1,000万円 ×法定相続人数	600万円 ×法定相続人数

(注) この改正により、東京都において相続税申告が必要となる人数が従来の2倍になるものと予想されている。

2. 贈与税 (以下の適用時期は、平成27年1月1日以降の相続から適用)

- ①20歳以上の者が直系尊属（父母、祖父母）から贈与により取得した相続時精算課税制度の対象とならない財産に係る贈与税の税率構造が緩和されます。
- ②相続時精算課税制度の対象となる贈与者の年齢要件が60歳以上（現行65歳以上）に引き下げられた。さらに受贈者の範囲に20歳以上の孫（現行推定相続人のみ）も追加された。

3. 所得税

- ①住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除が平成29年12月31日まで一部改正され4年延長される。
- ②特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用期限が平成

29年12月31日まで一部改正され4年延長される。

4. 印紙税

- ① 不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例
適用期限が5年延長し、平成26年4月1日以降さらに印紙税が引き下げられる。
- ② 金銭又は有価証券の受取書の非課税限度額の引き上げ
金銭又は有価証券の受取書（領収書等）のうち記載された受取金額が5万円（現行3万円）未満のものには、平成26年4月1日以降印紙税が課税されないこととなった。

5. 登録免許税

- ① 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置が平成27年3月31日まで2年延長された。
- ② 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸し付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置が平成27年3月31日まで2年延長された。

6. 不動産取得税

一定の新築サービス付き高齢者向け賃貸住宅について、一定の新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置が平成27年3月31日まで2年延長された。

7. 固定資産税と都市計画税

- ① サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る固定資産税の軽減措置が平成27年3月31日まで2年延長された。
- ② 既存住宅のバリアフリー改修工事をした場合の固定資産税の軽減措置が平成28年3月31日まで3年延長された。

8. 消費税

消費税については、平成26年4月1日から8%、平成27年10月1日から10%となる予定である（平成25年9月頃最終決定される）。

9. 国外財産調書制度

平成24年税制改正で、平成25年から日本の居住者で、その年の12月31日において、その価額の合計額が5,000万円を超える国外財産（不動産、有価証券、預貯金等）を有する者は、国外財産調書を翌年の3月15日（平成26年は3月17日）までに所轄税務署に提出することとなっている。

特に、海外不動産においては、時価で届出できるようになっていることから、今後海外不動産の調査依頼が見込まれる。



「人間関係を築くコミュニケーション力」 齋藤 孝



Takashi Saito

1960年静岡生まれ。東京大学法学部卒業。同大学院教育学研究科博士課程を経て現職。専門は教育学、身体論、コミュニケーション論。『身体感覚を取り戻す』(NHKブックス)で新潮学芸賞受賞。『声に出して読みたい日本語』(毎日出版文化賞特別賞、2002年新語・流行語大賞ベスト10、草思社)がシリーズ260万部のベストセラーになり日本語ブームをつくった。著書に『読書力』『コミュニケーション力』(岩波新書)『1分で大切なことを伝える技術』(PHP新書)『雑談力が上がる話し方』(ダイヤモンド社)等多数。NHK Eテレ「にほんごであそぼ」総合指導。TBSテレビ「情報7days ニュースキャスター」「ひるおび!」等テレビ出演多数。

平成25年秋の講演会「都市と不動産を考える」

開催日時：平成25年10月18日(金) 開場13時00分 開演13時30分～終了16時30分(予定)

開催場所：すまい・るホール(住宅金融支援機構1階) 文京区後楽1-4-10

テーマ：1.「平成25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)

2.「人間関係を築くコミュニケーション力」

講師 明治大学文学部教授 齋藤 孝氏(約80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、入場整理券を送付 先着300名・入場無料

問い合わせ：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 電話03(5472)1120 FAX03(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

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員が受講する場合には研修単位として3単位が認定されます。

写真提供：草思社

平成25年度 春の不動産無料相談会開催報告

国土交通省土地鑑定委員会一行が視察

相談事業委員会委員 長野英樹

昨年末までマーケットを支配していた世界的金融不安や東日本大震災などを背景にした日本経済の低迷ムードは影をひそめ、昨今はアベノミクス効果による景気回復期待が膨らみつつありますが、庶民の実感を伴う景気回復が日本のすみずみまで行き渡るまでには至らないようです。

震災後2年を経過した今でも故郷に戻れない被災者の皆様がおられるという現実を思えば、日本経済の回復基調が本格化し、早期復興が成し遂げられることを祈念するばかりです。

今春は4月1日～5日にかけて、新宿、吉祥寺、府中、渋谷、町田、錦糸町、立川の7会場で無料相談会を実施しました。今回は国土交通省土地鑑定委員会の石橋常勤委員をはじめとする視察のご一行をお迎えし、東京都不動産鑑定士協会が行う公益事業としての相談事業をより多くの市民の皆様に啓蒙し、身近にご利用いただくことの重要性を再認識しました。

来訪者数については、新宿会場は例年通りの活況を見せる一方で、渋谷会場は東急百貨店東横店の建て替えのため、人通りの多い渋谷駅コンコースから区役所へ移設、吉祥寺会場は街頭ブースが土砂降りの悪天候に見舞われるなど苦戦する会場も見受けられましたが、来訪者の少ない会場ではより時間を取って丁寧な接客を行うよう努めました。アンケートに

よると来訪動機は、看板、ちらしなどの飛び込みが37%、それに次いで広報、インターネットなどの事前周知によるものが33%を占めており、通行人がより立ち寄り易い環境や、事前のスケジュールの周知徹底が必要ながわかります。また、相談内容は価格、賃貸借、税務関連がそれぞれ30%、24%、20%と均衡しつつ大半を占めています。来訪者の満足度を高めるためには、価格のみならず、賃貸紛争や税務に関する実務的な知識を含むコンサルティング能力が求められると痛感しました。

当委員会としては、街頭相談会の質を高めるため、今回からの試みとして、新宿会場に一名の税理士を配置して、税務に特化したブースを設けることで、来訪者の満足度の向上に努めました。今後も、不動産鑑定士のプレゼンスを毀損しないよう留意しつつ、積極的に他土業のノウハウも活用していきます。

相談者の年齢層を見ると、所得環境の悪化による若年層の不動産購買力の低下の影響などから、高齢者が大半です。高齢化の進行に伴い、将来的にはますます相談会へ足を運びづらくなる状況が見込まれますので、今後は、ブースで行う「待ち」の相談会だけでなく、「攻め」の相談会についての検討も行っていきたいと考えております。

平成25年 春の不動産無料相談会 開催結果

会 場	新宿	吉祥寺	府中	渋谷	町田	錦糸町	立川市	合 計
開 催 日	4/1(月)	4/2(火)	4/2(火)	4/4(木)	4/4(木)	4/5(金)	4/5(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	21 (23)	10 (9)	12 (10)	9 (9)	13 (15)	13 (17)	8 (7)	86 (90)
相談来訪者数	56 (53)	9 (13)	8 (4)	9 (16)	8 (22)	20 (13)	5 (9)	115 (130)
無料相談会を何で 知りましたか								
①新聞	8							8
②テレビ								
③インターネット	7	1	1		1	2	3	15
④広報	8	6	3		2	4		23
⑤官庁の紹介	3	1		1		1	2	8
⑥宅建業者紹介								
⑦鑑定業者紹介								
⑧会場において	21		3	5	5	8		42
⑨その他	9	1	1	3		5		19
計	56	9	8	9	8	20	5	115
相談内容と件数								
(複数回答)								
①価格	21	3	6	3	4	4	3	44
②賃貸借	12	4	3	4	3	8	1	35
③有効利用				2		1		3
④その他	32	2	7	5	4	10	2	62
計	65	9	16	14	11	23	6	144
後 援 国土交通省、東京都	新宿区	武蔵野市	府中市	渋谷区	町田市	墨田区	立川市	

(注)かっこ内は昨年実績



錦糸町会場

第37回 定期研修会開催報告

非常に熱気のある有意義な研修会に

研究研修委員会前副委員長 松岡 貴史

平成25年4月16日、第37回定期研修会を開催しました。今回の定期研修会は2部構成で、前半は研修会の直前に出版された「ベーシック不動産実務ガイド」の有効な使い方を、後半は継続地代の調査分析ー平成24年度研究成果物の解説を中心としてーをそれぞれテーマとして研究成果が発表されました。

前半の研修は、研究研修委員会山縣滋委員の進行により、東京都不動産鑑定士協会にて編集した「ベーシック不動産実務ガイド」の全体的な内容解説とともに同書に掲載されている不動産鑑定士のためのスマートフォン活用法に重点をおいた解説がなされました。

不動産業界全般の今日的な問題点を網羅した同書は、出版早々重版が決まるなど順調な滑り出しをみせております。講師には、そのなかでも特に会員向けに実務に役立つテーマを選び解説をしていただきました。

後半では、4年前から継続して調査を進めている継続地代の調査分析の結果につい

て報告がなされました。更地価格や底地価格に対する地代利回り及び地代の公租公課倍率の報告などを中心として、J-REIT物件のデータ報告などがなされました。

初回であった2年前の成果発表時と比較するとテーマは絞ったものとなりましたが、初回の研究時に手が回らなかった多数の事例1件ごとの確認、分類の精緻化を行った結果、精度の向上とともに、前回報告時とは印象の異なる分析結果も得られました。詳しい概要は、研究成果物をご参照頂きたいのですが、新たな知見が得られた箇所に関しては参加された士協会会員の方々の反響も大きく意義深い研修になったものと思います。

この研修も、前回、前々回に続き非常に熱気のある有意義な研修会となりました。

最後に地代データの分析にあたり大変なご尽力をいただいた東京都不動産鑑定士協会の藤原修一専務理事と事務局の皆さんにこの場を借りて御礼申し上げたいと思います。



山縣委員



比留間前副委員長



林委員



井口委員

第27回 皇居一周ジョギング大会開催報告

一般財団法人日本不動産研究所 松田 孝亮

今年の皇居一周ジョギング大会は5月11日（土）に行われました。毎年5月ということもあってやや暑い中の大会となりますが、今年は小雨の中での開催となり、気候としては比較的走りやすい環境でした。

私は毎年この大会に参加させて頂いており、5回目の参加になりますが小雨の中での開催は初めてでした。しかし、このような気候の中でも、今年も22名の方が参加され、盛況な大会となりました。

スタートは、例年どおり皇居の桜田門時計台付近になります。スタート後は、内堀通り沿いを桜田門→二重橋→大手門→竹橋→千鳥ヶ淵→半蔵門といった形で皇居を周回するコース（1周5km）となっており、初夏の季節になると皇居の土手の新緑等が美しく、走る人たちの目を楽しませてくれます。

レースは、石井不動産鑑定事務所の石井先生、弊社特定事業部の五反田次長及び私の3者がトップ争いをする展開となり、4km付近で石井先生が抜け出しそのままゴール、私が2位という結果でした。昨年も

石井先生が優勝でしたので、その牙城を崩すことはできず非常に残念でしたが、小雨の中、無事完走できて今年も楽しいジョギング大会となりました。

大会閉幕後は参加されたみなさんとの懇親会が行われ、暑い中走ったこともあって、ビール・料理ともに大変美味しくいただくことができました。日頃走っている方との会話は非常に楽しく、有意義な時間の共有であり、ジョギング大会・懇親会の準備をして頂いた大会運営の事務局の方々には感謝したいと思います。

皇居一周ジョギング大会は、1周5kmと比較的距離が短く、少しでも走ることに興味のある方が参加するには非常にいい大会だと思います。私は今から4年前に走り始め、いろいろなマラソン大会に参加してきましたが、同じ業界の方と仕事を離れて走ることを楽しむことができるのは本大会だけであり毎年開催されるのを非常に心待ちにしています。

来年はより多くの方が参加されることを楽しみにしております。



さむらい
士アスリートのみなさん

囲碁大会開催報告

横浜支部などからの参加者も

株式会社米田不動産評価システム 米田 稠

本年5月25日は朝から薄日の射す絶好の日より。2年ぶりの出場で前は確か準優勝だったと記憶しています。

午前10時試合開始、運がよければ先ず1勝をと対した相手は阿南級位者でありましたが、早々と上隅を取られてしまい仕方なく諦めかけていたところ、何と上隅が生き返って逆転辛勝。阿南氏曰く、麻雀だったら勝てたのに。

2局目は近藤初段。堅実な運びで押され気味でしたので、少々無理筋ながら打ち込んだ手が悪く、取られそうになりましたがコウが生じ石が生還してしまい、これも辛勝。

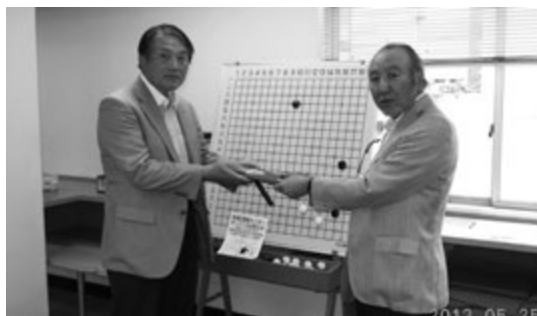
3局目は平林2段、比較的小生は厚く打ち、やや優勢気味のまま打ち切ることができました。平林氏は定石を忘れてしまったとのことでしたが、普通は定石を忘れて1目強くなるのでは？

さて、いよいよ最終局。小生にとって初手合の澤口5段と当りました。3子置かせていただき胸を借りるつもりで打ち進めた

ところ、中央にホッカリ地ができそうになりました。

しかし敵もさるもの、黒地に打ち込んできました。ここを荒らされたら当方の負けは確実。そこで必死に防戦し、何とか守り切り4連勝で優勝させていただきました。振り返れば辛勝の連続で4連敗もあり得たと思ひ返しております。あらためて皆様のご協力に感謝申し上げます。

打ち上げの飲み会も楽しく、横浜支部などからの参加者もあり、今後も少しずつ碁の輪が広がることを願いつつ碁挨拶いたします。



名人に定石なし？

第34回

総会開催報告

5月30日(木)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1,320名(内・議決権行使書並びに委任状1,266通・開催時)の出席と来賓5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山本道廣氏を選出、議事録署名人として、社員の金丸昭吾並びに牧野治世子氏を選任しました。議案第1号「平成24年度事業報告承認の件」の全体概要説明は藤原専務理事より、委員会事業は各委員長より説明を行いました。議案第



稲野邊会長

2号「平成24年度決算承認の件」は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。

続いて平成25年度役員選挙結果について、谷本選挙管理委員長より報告があり、議長より議案第3号「役員選任に関する件」について説明後、議長より諮り、原案どおり承認されました。議長より議案審議を終了した旨宣言があり、続いて新役員の紹介、その後表彰式を行い、藤原専務理事の閉会のことばがあり、午後4時20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、国土交通省土地・建設産業局地価調査課課長姫野和弘様よりご祝辞をいただきました。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、懇親会に入り、午後6時20分、阿南前副会長の中メにより、盛会裡に終了しました。



新理事挨拶の様子

シリーズ：揺れる韓国不動産鑑定業界

(3) 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

人口ボーナスは、高度経済成長期にあたり「多産多死」の社会から「少産少子」の社会に切り替わる際に人口構成比の子供が減り、生産年齢の人口が多くなった状態といわれている。労働力が豊富なため、経済発展をしやすいとされる。戦後の日本や韓国、現在の中国などがそれにあたるとされる。その逆に、老人が増えて生産年齢の人口が減少しているのが「人口オナス（onus）」である。今すでに日本は、人口のオナス期に入っている。

総務省の発表によると、65歳以上の高齢者人口（平成24年9月15日現在推計）は3,074万人で、総人口に占める割合は24.1%となり、人口、割合共に過去最高となった。これを前年（2,972万人、23.3%）と比べると、102万人、0.8ポイント増と大きく増加しており、これは、いわゆる「団塊の世代」と呼ばれる方々のうち昭和22（1947）年生まれの方々が、新たに65歳に達したことによるものである。一方、生産者年齢人口（15歳～64歳）は62.9%を占め、前年度より0.8%減少している。

このような人口動態は、先進諸国にはまれにも見られないことである。アメリカは今年不法滞在者（約1,100万人）を合法化する移民改革法が可決され、不法滞在者に対し将来的に市民権を得る機会を提供するほか、科学・技術などの分野の専門知識・技術を有する外国人に対し、就業許可や永住権取得が可能となるよう門戸を拡大するとしている。それに、韓国も少子高齢化に進むにつれ、2015年に人口オナスを向かえることになるため、一部の法改正を行い、外国人を積極的に受け入れようとしている。今回は韓国における外国人不動産投資の動向を含め、投資不動産に対する鑑定評価の手法について吟味する。

1. 韓国における外国人の不動産投資動向

1) 不動産投資移民制度

韓国は他国からの移民を積極的に受け入れようとはしないが、最近では部分的に受け入れようとしている。その一環として、2011年不動産投資移民制度を導入している。不動産投資移民制度は法務部長官（大臣）が告示したリゾート地域に5億ウォン以上投資した場合に自由な経済活動が可能な居住（F-2）資格付与され、5年後に韓国内の永住（F-5）資格を付与する制度である。

2013年4月末現在までは不動産投資移民対象地域は、済州島、江原道平昌（2018年冬季オリンピック開催地）、仁川永宗地区、麗水地域4カ所に適用されていた。一方、北東アジアの海洋観光の中心都市である釜山は、最近、中国人、クルーズ観光客急増に外国人観光客260万人の時代を迎えており、2011年韓国観光公社発表MICEイベント開催部門国内1位、アジア4位、世界15位の都市として成長したので、今年の5月20日に法務部長官が告示し不動産投資移民適用対象となった。適用対象地は、釜山市（実施期間は2013年5月20日から2018年5月19日までの5



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。

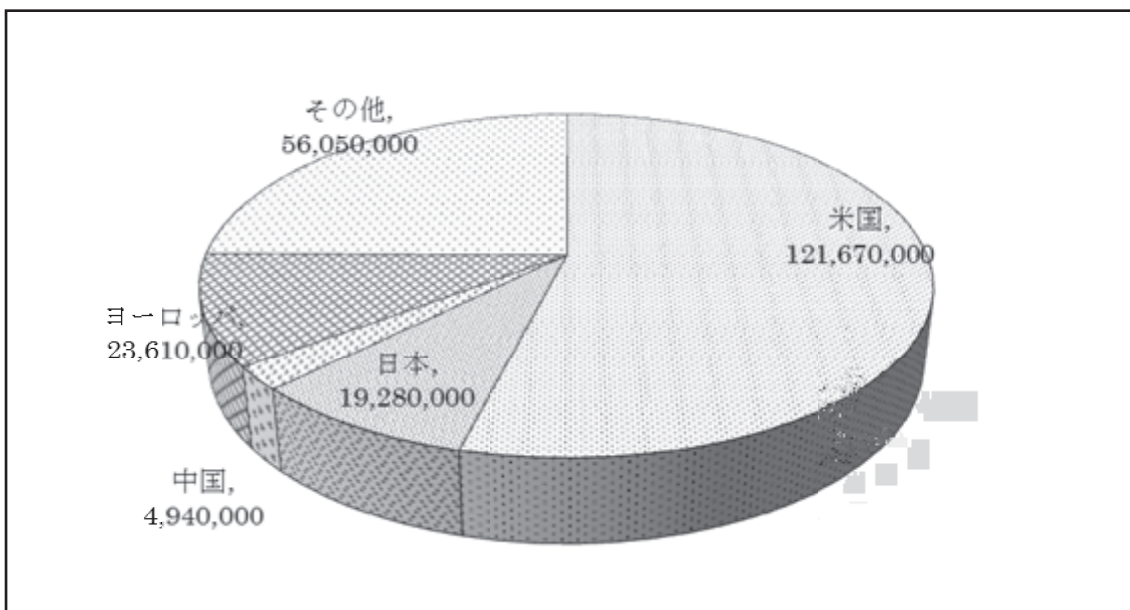
年間)の海雲台観光特区のうち、海雲台観光リゾート、一般宿泊施設ホテル(投資額7億ウォン以上)を購入した外国人投資家は、居住の資格が与えられる。これらの制度は、外国人投資の誘致と優秀な人材の確保等を目的としている。

2) 外国人投資家の投資動向

2011年は、東日本大震災後に、日本の部品メーカーなどの韓国への工場進出の動きが見られた。日本から韓国への不動産投資は、あまり行われていない。韓国内での不動産投資は、今後供給量の増加により空室率の上昇が懸念されるオフィスビルよりも、収益が安定している明洞エリアの商業施設や郊外型SC等が有望との声がある。

最近導入された不動産投資移民制度の投資誘致実績は、微々たる水準である。最も投資が多いのは済州島に352件(2,307億ウォン)を投資したが他の指定地域は実績がほとんどないのが現実である。済州島は不動産投資移民制度が導入された以降、中国の個人投資家や企業が済州島の不動産投資に熱を上げている。2012年末中国の済州島の土地保有件数は1,548件で、初めて米国(1,298件)を上回った。

図表1 韓国における国籍別外国人投資土地の保有状況

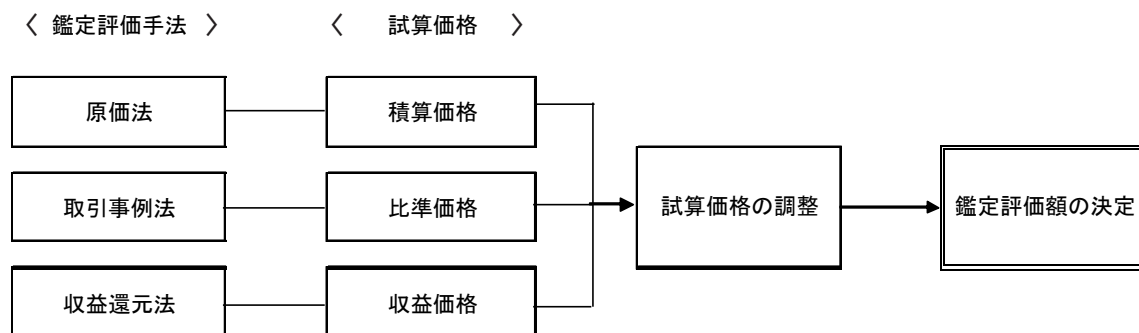
(単位: m²)

資料：韓国国土交通部の発表により作成

2.韓国の投資用不動産の鑑定評価

日本の不動産鑑定評価と同様に、原則として、3手法である原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用し、各手法の適用によって求められた試算価格を調整の上、鑑定評価額を決定する。日本では、実務的には適用していないことの多い土地建物一体としての取引事例比較法を、韓国では適用している。また、韓国では、原価法の適用を省略し、取引事例比較法と収益還元法のみを適用して評価額を求めることもある。韓国の投資不動産に対する鑑定評価額の決定までの流れは、日本と同様である。

表図1 鑑定評価額の決定までの流れ



1) 原価法

原価法による評価時には、日本の不動産鑑定評価と同様に、再調達原価に減価修正を行って積算価格を求める。再調達原価 - 減価額 = 積算価格を求めるが、韓国では土地価格を求める際に実務での算出方法は、土地の取引事例を使用せずに標準地（公示地：約50万筆）から求めた規準価格に評価先例による補正を加えて土地価格を求めている。それに、日本では土地の取引事例から求めた比準価格に標準地（公示地）から求めた規準価格との均衡に留意して土地価格を求める。

韓国は建物価格を求める際の再調達原価の算出方法は、類似建物の標準価格に対象建物の付帯設備の状況による補正（加算）を行い、再調達原価を求める。日本では証券化対象不動産の評価の場合は通常、エンジニアリングレポート（ER）があるため、ERによる再調達価格に設計監理料を加算して求める。韓国では、エンジニアリングレポート（ER）が使われていないのが現状である。

建物価格の減価修正の算出方法は、日本では耐用年数に基づく方法は、躯体と設備とに分けて減価額を求めるが、韓国は躯体と設備とに分けずに、躯体の耐用年数に合わせて減価額を求めている。また、日本は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用するが、韓国は観察減価法による減価修正は行なわれていない。減価修正の算出時に日韓の温度差があることは、固定資産税の償却資産の扱いが要因として考えられる。

図表2 日韓の原価法

区 分		韓 国	日 本
土地価格	適用手法	土地の取引事例比準法または、公示地価規準方式	土地の取引事例比準法
建物価格	再調達原価	エンジニアリングレポートなし	エンジニアリングレポート有り
	減価修正	躯体と設備を分けずに	躯体と設備を分ける

2) 取引事例法

基本的には土地の取引事例比較法と同様の方法で、土地建物一体としての比準価格を求める。

事例価格（延べ面積当たり単価）×事情補正×時点修正×地域要因比較×個別的要因比較×
 その他要因比較＝比準価格

韓国では、取引事例の中から1事例を選択し、選択した取引事例の延べ面積当たりの単価に、事情補正、時点修正、地域要因の比較、個別的要因の比較及びその他の要因比較を行い、比準価格を求める。また取引事例の他に、売出事例から求めた比準価格を関連付けて比準価格を試算している。地域要因比較では、①社会的要因（人口特性・構造等）、②経済的要因（経済基盤、賃料、空室率等）、③行政的要因（土地利用規制等の諸法規等）、④その他要因（地域の将来動向等）が試算の比較要因として使われている。また、個別的要因の比較では、①周辺環境、②接近性及び道路状態、③ビルのランク（質）・利用状況、④維持管理の状態、⑤テナントの利便性、⑥駐車場の利便性、⑦その他（将来動向等）が使われている。

鑑定評価の先例は、前回の号で紹介したように、既存韓国鑑定評価協会が任意で先例収集・管理・使用等をしたものを、国土交通部（今年の新政権より国土海洋部から名称変更）の「鑑定評価情報体系構築・運営指針（訓令）」第7条に基づいて鑑定評価業者の先例情報提出の義務化を規定し先例情報構築の実効性を確保するため、韓国鑑定院に委託された。

図表3 日韓の取引事例法

区分	韓 国	日 本
適用方法	取引事例から比準価格を求める	適用していない場合が多い

3) 収益還元法

日本では、収益還元法を適用し評価する場合は、直接還元法とDCF法の併用が原則であるが、韓国では直接還元法とDCF法のいずれかを選択適用していることが普通である。DCFでも契約賃料から分析を開始する場合と、市場賃料から分析を開始する場合、及び両者を併用する場合がある。一方、日本では直接還元法は現行収支をベースにする場合と標準的な収支をベースにする場合とがあるが、DCF法については現行賃料ベースから分析を開始するのが原則であるので、韓国とは若干異なっている。

収支分析時の

- ① DCFの分析期間は、日本は10年を想定するケースが多いが、韓国は5年想定から7年も

使用している。

- ② 運営収益の項目は、日本は貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、看板・自販機等のその他収入、空室等の損失を項目として計上しているが、韓国は賃料収入、共益費収入及び駐車場収入等のその他収入、空室等の損失を計上している。
- ③ 運営費用の項目は、日本は維持管理費、水道光熱費、修繕費、プロパティマネジメント費、テナント募集費用等、公租公課、損害保険料、道路専用料等のその他費用を費用として計上しているが、韓国はシンプルに費用の内訳記載はなく営業経費のみを計上している。
- ④ 保証金の計上は、日本では直接還元法は、保証金の運用益を計上し、DCF法でも現実のキャッシュの収支を想定して計上するのではなく、分析期間を通じて每期保証金の運用益を計上している。韓国も直接還元法では日本と同様であるが、DCFにおいては分析期間の最初に保証金の総額を収益計上し、分析期間の最後に収益計上した保証金と同額を費用計上しているが、運用益は計上していない。
- ⑤ 資本的支出は、日本では運営費用に計上される経常的な修繕費とは別に、大規模修繕費として資本的支出を計上しているが、韓国は資本的支出という項目でホテル評価を除いて大規模修繕費を別途計上していないことが異なっている点である。
- ⑥ DCFにおける賃料等の上昇率（インフレ率）の採用は、日本の場合、賃料の収支について、一定のインフレ率を採用しているケースがあるが、採用していない方が多い韓国では、賃貸借契約上、賃料・管理費が毎年一定割合（1%～3%程度）で上昇するような契約になっていることから、賃料・管理費・経費が毎年一定割合で上昇していく場合を想定するケースが多いのである。
- ⑦ 還元利回り（Cap Rate）の場合、日本では"キャップレート"として直接還元法で適用され還元利回りの意味として使用されている。DCF法の復帰価格の査定で使用されているキャップレートは最終還元利回りとして使用される。一方、韓国では、キャップレートという使われ方は、直接還元法の純収益を還元する場合に使用され、DCF法の復帰価格の査定で使用される最終還元利回りとしても使われている。

図表4 日韓の収益還元法

区分	韓 国	日 本
適用方法	直接還元法とDCF法のいずれかを選択適用するが、DCF法のみでも多い	直接還元法とDCF法の併用原則
DCF法の分析期間	5年—7年	10年

3. 鑑定評価額の決定

1) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

試算価格の調整と鑑定評価額の決定時には、日本では、収益不動産は直接還元法とDCF法を併用して求めた試算価格を調整して収益価格を査定し、基本的には収益価格で鑑定評価額を決定するが、韓国では収益不動産は基本的に収益価格で鑑定評価額を決定するものの、物件に

よっては比準価格で鑑定評価額を決定している。また、韓国は日本の鑑定評価書で各試算価格の再吟味、各試算価格が有する説得力の判断のような調整文等を書いていない。

2) 最近の個別的要因の分析

韓国の不動産鑑定評価書には土壤汚染の有無及びその状態に関する記述、アスベストやP C B等の有害物質の有無及びその状態に関する記述がないが、最近では投資家の依頼により別途追加される場合がある。大きな地震が少ない韓国では、建物の耐震性に関する事項は、現時点ではあまり問題になっていないものから耐震性や地震P M Lに関する記述がないのが現状である。

4.まとめ

最近の円安でソウル行きの日本人観光客は減少している状況である。それにしても、日韓の温度差があるところを紹介すると、ソウルのホテルには基本的に歯ブラシが置いてあるが有料である。少し古い建物では、トイレトペーパーを個室内のゴミ箱（トイレ内に流してはいけない）に捨てる形式のものがある。ソウル市内でも車で通勤する人が多く、基本的に車の運転が荒い。バスやタクシーでも幅寄せ、割り込みが多く見られる。警察による運転の取り締まりは、あまり厳しくなさそう（スピード、酒）にみえるが、道路辺に設置されている監視カメラから違反された自動車は、自動的に所有者に罰金反則書が届けられる。約束時間におおらかであり、コリアンタイム5～10分遅れても平気である。携帯電話の使用は、会議等を除きすぐに出る。お客さんの前だろうが電車内だろうが全然関係ない、そのために携帯電話があり、地下鉄（電車）内で使用しないことが非常識である。

この頃は、冬のソナタの効果も薄れているところであるが、近くて遠い国を近くて近い国となつたいまでは、10年間を越し交流をし続けている日韓の不動産鑑定士の努力と、日韓鑑定評価交流会の尽力が大きい結果の実りではないかと、感謝している。

（今回は原稿作成にあたり、大和不動産鑑定株式会社東京本社海外チームの彦坂正博氏の成果資料を一部利用している。ここに記して謝意を表す。）



景福宮の勤政殿 ©ゆん

◎新規開業者一覧



入会年月	鑑定業者名	代表者名	郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
2013/2/1	大石不動産鑑定士事務所	大石 隆重	160-0023	新宿区西新宿3-7-26 ハイネスロワイヤル812号	03-3348-3558	03-3348-3580
2013/3/7	にしの不動産鑑定士事務所	西埜 孝	208-0023	武蔵村山市伊奈平5-14-2	042-569-6017	042-569-6018
2013/3/21	塩入不動産鑑定士事務所	塩入 晋	170-0013	豊島区東池袋5-51-16	03-3981-7738	03-6914-2364
2013/3/29	株式会社江里口不動産鑑定	江里口 真	160-0022	新宿区新宿5-17-2 YMビル8階	03-6273-8235	03-6273-8315
2013/4/5	秋葉原不動産研究所	千葉 健一	113-0034	文京区湯島3-2-9-601	03-6803-2499	03-6740-8262
2013/4/19	不動産鑑定士高橋事務所	高橋 宣之	174-0063	板橋区前野町2-25-5-304	03-3969-2386	03-3969-2386
2013/5/10	株式会社エーエムシーアドバイザーズ	荒川 正子	158-0085	世田谷区玉川園調布2-13-1-101	03-3722-1082	03-3722-0166
2013/5/28	田中財産コンサルティング	田中 宏一	181-0011	三鷹市井口3-19-29	0422-31-1267	0422-31-1267
2013/6/3	株式会社T S グローバル鑑定	幡 誠司	162-0832	新宿区岩戸町12番地 レベッカビル4階	03-5206-6051	03-5206-6075
2013/6/18	わかば不動産鑑定士事務所	内野 美樹	187-0031	小平市小川東町1801-1-2-202	042-309-5670	042-308-5668
2013/8/2	新生債権回収&コンサルティング株式会社	舩井 正俊	100-0004	千代田区大手町1-9-7	03-6880-6490	03-4560-1660

にしの不動産鑑定事務所 西埜 孝

＜開業に至るまでの経緯＞

昭和49年埼玉銀行に入社、住宅ローン・住宅金融公庫業務等を経て、平成6年に大栄不動産株式会社鑑定部に出向。開業直前までの19年間、融資関連の担保評価、同族間・関連会社間売買の妥当性の調査を中心に、鉱業権や工場財団の評価まで様々な類型の評価を担当させてもらい、充実した時間を過ごすことができたことを感謝しています。

定年延長後の退職に伴い、今までの経験を生かして何かできればという気持ちで開業を考え活動を開始したのですが、サラリーマン時代とは違い何から何まで自分でやることの大変さと、頭では意識しているつもりでしたが、採算意識が薄い点を我ながら痛感しているところです。そんなことは開業前に考えるべきことですが。

＜仕事上興味のあること＞

継続賃料について以前から関心があったのですが、特に大規模の商業施設や生産施設のように、移転可能な代替物件や新たな賃借人を容易に見つけ出せず契約を継続せざるを得ない場合、賃借人側の支払い原資としての売上額・生産額等から試算される賃料と、賃貸人側の投下資本の採算性から査定される賃料との乖離が昨今開き過ぎる傾向にあるので、何か良い解決方法はないものだろうかと思案しています。

＜プライベート＞

私が住んでいる武蔵村山市域北側の狭山湖丘陵には、都の水源となっている狭山湖・多摩湖を取り囲む自然林が広がっていて、自宅から車を5分も走らせれば、フィトンチッドたっぷりの森林浴やバードウォッチングが楽しめます。5月の連休中は毎日の



ように散策しましたが、バードウォッチャーが涎を垂らして喜びそうなクロツグミ・キビタキ・オオルリといった野鳥を身近に見、鳴き声を聞くことができました。

散策だけでなく、家族連れで楽しめるフィールドアスレチックやカタクリの湯といった温泉もあります。観光案内のようになってしまいましたが、ぜひ一度いらっしやってみてはいかがでしょうか。

【プロフィール】

にしの不動産鑑定事務所

西埜 孝（にしの たかし）

東京都武蔵村山市伊奈平5-14-2

TEL: 042-569-6017

FAX: 042-569-6018

E-mail: nishinokantei@max.odn.ne.jp

1951年 東京都目黒区生まれ

1974年 慶應義塾大学法学部卒業、埼玉銀行入行

1996年 大栄不動産株式会社鑑定部へ所属

1999年 不動産鑑定士登録

2013年 にしの不動産鑑定事務所開設

塩入不動産鑑定事務所 塩入 晋

<開業に至るまでの経緯>

旧二次試験合格後、鑑定業界で初めてお世話になったのが三鷹市の武蔵野不動産鑑定事務所でした。榎本清志先生のもと、鑑定のほか物件調査は500件以上。真夏の暑い最中の調査は厳しく、汗で服に白い縞を浮かべながら歩いていたことを今は懐かしく思い出します。その後、菅原ランドプロジェクト株式会社に6年半ほど勤務させていただきました。台東区谷中にある、昔のお茶屋さんの建物を生かした造りの会社で、菅原和夫先生をはじめ、皆様に大変良くしていただきました。一般鑑定、特に継続賃料の評価が多く、また、全国出張もあり、仕事とはいえ、北海道や沖縄に行けたのはいい思い出です。この間に、公示や相路という公的評価に携わらせていただいたのが、開業を考えるきっかけとなり、本年、円満退社させていただき、塩入不動産鑑定事務所を設立しました。

<プライベート>

スポーツや音楽が好きで続けてきました。今も週2回くらいプールで泳いで気分転換していますが、なかなか上手にはなりません。ゴルフはパーシモンの頃からやっており、実家に比較的近い軽井沢のコースをたまに父親と気楽にラウンドしています。また、音楽は、子供の頃、自宅にあった父親のクラシックギターを触ったのがきっかけで、ピアノを中学生ぐらいから独学で弾き始め、一時は音楽大学の作曲科を目指したこともありました。最近では曲作りをしていませんが、いつかまた、という気持ちもあります。

<仕事上興味のあること>

時間があれば、一から鑑定の勉強をし直したいのと、CADについては以前から興味があり、想定建物図面など自分で作成できるようにしたいと思っています。



<最後に>

順風満帆に來れたわけではなく、この業界に入ってから、進路に迷ったり、先生方にご迷惑をおかけしたことなどもありました。この先もどう転ぶかわかりませんが、開業した以上、良くなるのも悪くなるのも自分次第。心技体と環境を整え、信頼される鑑定士を目指して行きたいと思っています。その過程では皆様方にお世話になることも多々あるかと思いますが、何卒宜しくお願い申し上げます。

【プロフィール】

塩入不動産鑑定事務所

塩入 晋（しおいり すすむ）

豊島区東池袋5-51-16

TEL: 03-3981-7738

FAX: 03-6914-2364

e-mail: shioiri_kantei@ybb.ne.jp

不動産鑑定業：東京都知事（1）第2465号

1967年 長野県上田市生まれ

1991年 日本大学法学部卒業

2000年 不動産鑑定士第三次試験合格

武蔵野不動産鑑定事務所、

菅原ランドプロジェクト株式

会社勤務を経て

2013年 塩入不動産鑑定事務所開設

NEW FACE NEW FACE NEW FACE

田中財産コンサルティング 田中 宏一

〈開業に至るまでの経緯〉

私の主なキャリアですが、大学卒業後、政府系金融機関に就職し、在籍中に二次試験に合格しました。その後、日本不動産研究所で約8年間にわたり鑑定・コンサル業務のほか海外不動産評価に従事した後、米系保険会社であるAIG系の不動産投資ファンドで不動産投資業務を経験してまいりました。

開業を決意したのは、鑑定コンサル、投資業務を経験してきたのは勿論ですが、その間に親しくなった弁護士、税理士等やその他専門家と連携して、一人でも多くのお客様のお役に立ちたいと考えたのがきっかけでした。

また、独立することで生涯現役で働き続けることができ、私の場合、縁あってインド人の経営者と親しく、人脈にも恵まれていることもあり、将来的に国内外で活躍したいというのも大きな動機となりました。

〈業務方針〉

事務所名に不動産鑑定事務所と入れなかったのは、弊所では、鑑定業務だけではなく、売買、投資業務等も取り扱っているため、財産コンサルティングという名称を採用することにしました。不動産をはじめ、現金・証券等の金融資産や家族の絆といった財産をより健全に成長させるお手伝いをしたいという意味が込められています。

業務形態としては、案件に応じて必要な専門家をチョイスしてお客様の問題を解決していくという手法です。ですので、不動産鑑定士の先生方とは、デューデリ案件で複数の物件を鑑定しなければならない場合等でお力をお願いすることになると思います。

〈抱負〉

鑑定業界は、現在大きな転換期にあると思います。ただ、例えばオーソドックスな収益物件に関して言えば、情報化社会のおかげで、PMレポート、REIT開示情報やインターネット等の媒体を利用して情報の選別能力を備えれば、事務所の規模に関係なく、価格査定精度に大きな差がなくなったという意味では、小規模の業者にとっては追い風になってきているのではと考えております。勿論、再開発・空中権コンサル等の難案件に関しては大手鑑定機関からまだ学ばなければいけないことが多いと思いますが、大部分の類型では、大手に準ずる品質のサービスを提供することが可能な環境になってきたと思います。



インドにて

とはいえ、こうした転換期の中で将来に漠然とした不安を抱えておられる先生もいらっしゃると思います。新たな不動産鑑定士のモデルとして、自身は勿論のこと、他の不動産鑑定士の先生も潤っていけるよう、鑑定業界への恩返しも兼ねて貢献していきたいと思っています。

〈最後に〉

今回、新たな仲間として加わらせていただくことになりました。私と関わりをもたれる方全員が潤っていくことを目指しております。

ちょっとしたきっかけで鑑定業界は再び潤うと確信しております。

どうぞご指導、ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

【プロフィール】

田中財産コンサルティング

代表 田中 宏一（たなか こういち）

業務：鑑定・コンサル、売買・投資、インドビジネス

東京都三鷹市井口3-19-29

Tel：0422-31-1267

Mobile: 090-6985-6011

e-mail:abelanies@cotton.ocn.ne.jp

1974年 東京都三鷹市生まれ

1997年 慶應義塾大学経済学部卒業
国民金融公庫入庫

1999年 (財)日本不動産研究所入所

2004年 不動産鑑定士第三次試験合格

2007年 米国AIG系不動産投資ファンド入社

2010年 国内不動産鑑定コンサル会社入社

2013年 田中財産コンサルティング開業



/ 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・编者（監修）	出版社	発行年月日	ページ数	価格
公共用地取得に係る土地評価の実務Q&A	阿部祐一郎・山本一清	ぎょうせい	2012/ 4/12	475	5,238円＋税
土地利用と判例 判例から読み取る調査上の留意点	黒沢 泰	プロGRESS	2012/10/31	473	4,000円＋税
知って安心！不動産鑑定士のはなし	公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会	梓書院	2012/11/15	142	1,200円＋税
不動産エコノミクス 資産価格の7つの謎と住宅価格指数	川口有一郎	清文社	2013/ 2/15	435	3,600円＋税
具体事例による財産評価の実務（平成25年2月改訂）	笹岡宏保	清文社	2013/ 3/15	2,434	6,800円＋税
不動産調査実務ガイドQ & A	杉本幸雄	清文社	2013/ 3/29	600	4,000円＋税
事例でわかる 不動産鑑定の物件調査Q & A 【第2版】	黒沢 泰	中央経済社	2013/ 3/30	364	3,600円＋税
不動産会計と経営行動－公正価値と環境リスクを背景に－	山本 卓	創成社	2013/ 4/20	181	2,200円＋税
REIT不動産ファンド投資のすべて	岡内幸策	日本経済新聞出版社	2013/ 4/25	353	3,500円＋税
税務インデックス	税務研究会（税理士法人山田&パートナーズ）	税務研究会出版局	2013/ 6/15	287	1,524円＋税
「無償返還」「相当の地代」「使用貸借」等に係る借地権課税のすべて	松本好正	税務研究会出版局	2013/ 6/20	577	4,000円＋税
税理士のための賃貸不動産をめぐる税務と承継	上西左大信 竹内春美	税務研究会出版局	2013/ 4/10	300	1,800円＋税
不動産協会五十年史	一般財団法人不動産協会		2013/ 7/22	299	
消費税大増税対応 不動産取引の消費税対策	山本和義・野又崇・田中正洋・上村祐介・木田高志・大久保雅之	清文社	2013/ 7/30	183	2,000円＋税
消費税アップでも損をしない住宅の買い方・選び方＜新築住宅編＞＜中古住宅編＞	住宅取得支援制度研究会	ぎょうせい	2013/ 8/8	97・99	1,200円＋税



公共用地取得に係る 土地評価の実務Q & A



執筆者・編集者／阿部祐一郎、山本一清
 サイズ／A5判
 ページ数／475ページ
 価 格／5,238円＋税
 発行年月／2012年4月12日
 出版社／ぎょうせい

国や自治体が公共用地を取得する場合にその土地を評価するときは、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」や「土地評価事務処理要領」等、一般の土地評価とは違う一定の基準等に従うことが原則になります。

本書では、このような公共用地の取得に携わるうえで必要となる基礎的知識から実務上の作業内容までをQ & A形式で整理し、かつ、できるだけ具体的に解説しています。また、一連の評価手順のほか、「宅地」、「農地」、「林地」等に関する具体的な論点についてまで広く取りあげているため、実務における様々な場面での手引書としても活用できます。

国や自治体の職員はもとより、不動産鑑定士等の土地評価のエキスパートにも必要な「頼れる実務書」といえるでしょう。

土地利用と判例 判例から読み取る調査上の留意点



執筆者・編集者／黒沢 泰
 サイズ／A5判
 ページ数／473ページ
 価 格／4,000円＋税
 発行年月／2012年10月31日
 出版社／プロGRESS

不動産鑑定と判例との係わりは深い。それは民法、都市計画法を始めとする行政法規、固定資産税等の税法など、様々な分野に鑑定評価の考え方や手法が活用され、反対に、判例の考え方が鑑定評価の手法面に反映されるなど、相互に結び付いている。特に、環境変化の著しい今日、この傾向は益々強まっていくと思われる。

不動産をめぐる環境がこのような状況にあるなかで、本書は、土地に関する判例を基に、その中に潜む調査上の留意点を実務的に考察したものである。

本書の特徴は判例そのものを研究あるいは解説したり、その評釈を行なうことにあるわけではない。もし、本書がこのような点をターゲットにしているのであれば、これを著わす方は別の職業に就かれている方々であろう。本書は、あくまでも判例を素材に、紛争防止の観点からどのような事項に留意し、実務に活かすべきかということをターゲットにして追求していくことを狙いとしている。

このため、鑑定業務に携わる方々だけでなく、周辺分野で仕事をされている多くの方々にも広く活用できる一冊である。



不動産エコノミクス 資産価格の7つの謎と住宅価格指数



執筆者・編集者／川口有一郎
サイズ／A5判
ページ数／435ページ
価 格／3,600円＋税
発行年月／2013年2月15日
出版社／清文社

本書は、不動産価格や株価などの「資産価格」がなぜ変動するかについて、経済学的アプローチにより解説しています。

また、資産価格はGDP、為替、金利および消費などと密接に関連していますので、経済・金融システムの成長と循環についての解説を加えています。

と同時に、2011年4月より東証が試験配信し始めた「住宅価格指数」について、その基礎知識から具体的な作成方法までを整理しています。

本書は初歩的な学生はもちろん、マクロ経済学や金融経済学の知識をひととおり持っているビジネスマン・ビジネスウーマンや研究者にも最適な内容になっています。

著者の川口有一郎氏は不動産経済学の第一人者であり、名著『不動産金融工学』以来、約10年ぶりの本格的著作となっています。

平成25年2月改訂 具体事例による財産評価の実務



執筆者・編集者／笹岡宏保
サイズ／B5判（箱入・2分冊）
ページ数／2,434ページ
価 格／6,800円＋税
発行年月／2013年3月15日
出版社／清文社

本書では、相続税・贈与税・地価税の実務処理に必要な財産評価について、豊富な図表を用いながら財産評価基本通達等の評価規定をわかりやすく解説しています。また、単に機械的形式的解説書に留まらず、法令・通達の制定の趣旨や考え方の理解、事例等各種情報の把握、税法以外の関係諸法令の影響への配慮など、多様な観点から複雑化する財産評価実務を適正に処理することを目指した実践的な解説書となっています。

平成22年の前版発刊後に行われた相続税法及び財産評価基本通達の改正への対応はもちろん、広大地の評価方法や取引相場のない株式の評価に関わる諸論点等についても加筆補正を行い、さらに充実の内容となっています。

不動産調査実務ガイドQ&A



執筆者・編集者／杉本幸雄
 サイズ／A5判
 ページ数／600ページ
 価 格 4,000円＋税
 発行年月／2013年3月29日
 出版社／清文社

現地調査、登記簿調査、法的規制調査、価格調査など、不動産調査に関するあらゆる実務をわかりやすいQ&A形式で解説した実務家必携のガイドブックが3年半ぶりの改訂です。実務の現場をイメージしやすい豊富な図表・写真や書式例、使いやすい索引や関連項目の表示はそのままに、最新の不動産登記簿様式や、普及が進む登記資料のデジタル化に対応。さらに、東日本大震災発生を受けて、新たに制定された「津波防災地域づくりに関する法律」および「東日本大震災復興特別区域法」の解説の他、地盤および液状化に関する項目を新たに追加しました。さらに充実の内容となった1冊です。

事例でわかる 不動産鑑定の物件調査Q&A【第2版】



執筆者・編集者／黒沢 泰
 サイズ／A4判
 ページ数／364ページ
 価 格／3,600円＋税
 発行年月／2013年3月30日
 出版社／中央経済社

不動産の物件調査は、何事につけても仕事の出発点であり、基本中の基本である。この部分に誤りがあった場合、その後の評価作業をいかに綿密に行なったとしても鑑定評価の信頼性そのものを失う結果となる。

しかし、調査の知識経験は短期間にして蓄積されるわけではなく、案件を担当しながら、汗をかき、時には悩みながら身に付いていくものである。

この意味で、物件調査の仕事は奥が深く、難しい側面を多々含んでいる。

本書は、不動産鑑定における物件調査の重要性を念頭に置き、事例に即して調査の手順、ポイント、留意事項、不動産鑑定評価基準の各項目との結び付きを中心に記述している。

初学者から中級者以上まで、鑑定業務に携わる多くの方々にとって有用な書籍である。



不動産会計と経営行動 ー公正価値と環境リスクを背景にー



執筆者・編集者／山本 卓
サイズ／A5判
ページ数／181ページ
価 格／2,200円＋税
発行年月／2013年4月20日
出版社／創成社

公正価値会計の下で企業資産価値の透明性が高まりつつあるなか、効率性を追求する企業不動産戦略（CRE）の重要性が叫ばれている。CREの必要性は各方面で痛感されながらも、その合理的な意思決定を支援する知見の蓄積は必ずしも十分ではない。今後、企業不動産を取り巻く広範な関係者に対して理論的・実証的観点からも説明がますます求められてくる。

また、2000年代に入り、減損会計基準、賃貸等不動産会計基準、資産除去債務会計基準等の企業不動産に直接関係する会計制度がスタートした。これらの新しい会計制度の運用状況を検証する要請も高まっている。

本書の目的は、昨今の不動産会計に関する経営行動に焦点を定めた幅広い分析を試みることで、企業不動産と直接向き合う「経営者」、「CRE担当者」、「投資家」、「債権者」、「監査人」、「会計基準設定機関」等に対して有用な示唆を提供することである。

「無償返還」「相当の地代」「使用貸借」等に係る 借地権課税のすべて



執筆者・編集者／松本好正
サイズ／A5判
ページ数／577ページ
価 格／4,000円＋税
発行年月／2013年6月20日
出版社／税務研究会

オーナーの土地に借地権を設定している法人や、親から使用貸借した土地で賃貸業を営む個人など、個人法人問わず、借地権を活用しているケースは様々です。

ただし、借地権の実務においては、地主、借主の関係が、個人同士間、個人法人間、法人同士間とあり、それぞれ税務上の取扱いが異なるなど、非常に複雑な分野といえます。

例えば、「土地の無償返還の届出書」、「相当の地代の改訂の届出書」、「借地権の使用貸借に関する確認書」等の提出の有無では、大きく課税関係が変わってきます。

本書は、こうした借地権の課税実務の取扱いについて、多くのQ & Aを織り込み、法人・所得、相続、評価の面から多角的に解説しています。

消費税増税対応 不動産取引の消費税対策



執筆者・編集者／山本和義 編著 野又崇・田中
正洋・上村祐介・木田高志・大久保雅之 共著
サイズ／B5判
ページ数／183ページ
価 格／2,000円＋税
発行年月／2013年7月30日
出版社／清文社

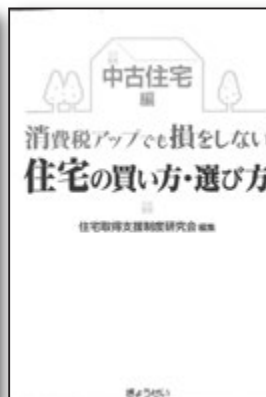
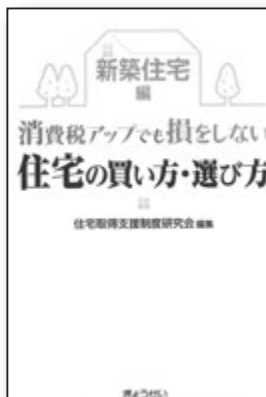
本書では、近年の消費税の改正の概要と不動産取引に係る消費税対策について、個人事業者と法人事業者とに区分して、それぞれ実務に即した内容を中心にまとめています。

平成27年1月1日以後に開始する相続に適用される相続税の基礎控除の引き下げに先立ち、近年では相続税対策として資産家が土地の有効活用を図るために賃貸建物を建築するという事例が多く見受けられます。

こうした資産家や実務家にとって最も関心が高いと思われる賃貸建物建築に係る消費税の還付の仕組みとその留意点などについて、本書では豊富な資料とケーススタディを交えわかりやすく解説します。

「消費税率等の引上げに係る経過措置の取り扱いのQ&A」他、実務に役立つ巻末資料を収録しています。

消費税アップでも損をしない住宅の買い方・選び方＜新築住宅編＞ 消費税アップでも損をしない住宅の買い方・選び方＜中古住宅編＞



執筆者・編集者／住宅取得制度研究会
サイズ／各A5判
ページ数／＜新築住宅編＞97ページ＜中古住宅編＞99ページ
価 格／各1,200円＋税
発行年月／2013年8月8日
出版社／ぎょうせい

消費増税前の駆け込み的住宅購入者が増えています、本当に今購入することがお得なのでしょうか。

与党は本年6月25日に消費増税を前提に、住宅取得に関する給付措置（すまい給付金）について合意しました。また、住宅ローン減税の拡充についてもまとまりました。

本書は、それらの給付金制度と住宅ローン減税について解説し、実際に購入する場合のシミュレーションを収録しています。年収別にいくらの住宅をいつ購入すると、どれだけ得（損）をするのかわかるようになっています。

なお、「新築住宅編」と「中古住宅編」が姉妹編となっていて、それぞれの特徴的な内容を盛り込んでいて、住宅を買う人も売る人も必要な情報が満載です。



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。

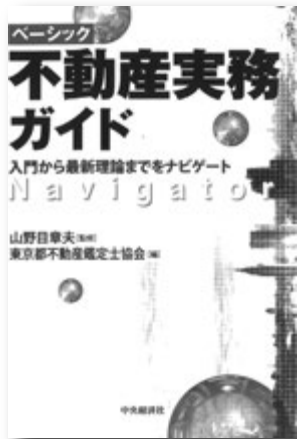
【MY HOBBY (マイ・ホビー)】 絵画、旅行、写真、習い事、スポーツ、ペット等、オフタイムの趣味を御紹介ください。同好の士がみつかるかも。

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25年11月30日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,000字前後、2ページ2,000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Tel. 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 著作編集

書籍『ベーシック不動産実務ガイド』（株）中央経済社のご案内



公益社団法人東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会が著作編集を行った書籍「ベーシック不動産実務ガイドー入門から最新理論までをナビゲーター」が、平成25年2月に株式会社中央経済社より発売となりました。

本書は、実務の最前線で活躍する不動産鑑定士が、広範囲にわたる不動産ビジネスの専門知識の中から重要なテーマを厳選し、分かりやすく解説した1冊となっております。

また、参考資料等の案内も充実しており、QRコードから関連資料を効率的に参照することも可能です。

2月の出版から、2回の増刷、早くも第3刷の増刷が決定し、大変ご好評をいただいております。ぜひお手にとってご覧ください。

【構成】

- 第1章 不動産の調査
- 第2章 不動産の取引
- 第3章 不動産の評価
- 第4章 不動産と企業会計
- 第5章 不動産と税務
- 第6章 不動産の証券化
- 第7章 不動産を巡る新潮流
- 巻末付録 スマートフォンの仕事活用術

監 修： 山野目章夫

著作編集： 公益社団法人 東京都不動産
鑑定士協会研究研修委員会

出 版 社： 株式会社中央経済社

発 行 日： 平成25年2月25日

価 格： 3,780円（税込）

【書評】一般社団法人不動産証券化協会「ARES不動産証券化ジャーナル」Vol.13 より

大坪 嘉章氏（一般社団法人不動産証券化協会調査部 主任研究員）

～ガイド（ブック）或いは～ハンドブックと銘打った言わば総覧的な書籍はその中味をできるだけ充実させようという作者のモチベーションと比例して、取り扱う項目とその内容説明の量が增大してしまい、辞書と見まがうような分厚い完成物になることは良くあることである（当方は毎年不動産証券化に関する動きをまとめた冊子の編集業務を行っているが、そのボリュームを毎年単調増加させてしまう誘惑に負けがちな一人である…）。

また、本書が対象としている「不動産実務」は、関連分野が法律、税務、会計、金融、環境等多岐にわたっていることから、頁数をインフレーションさせる誘因が極めて大きかったものと思われるが、本書は1キーワードにつき、内容説明が1P～2Pでコンパクトにまとまっており、手軽に携行できる大きさ・重さに収まっている。この点、不動産実務の現場に本書を常に持ち込んで、使い込んで欲しいという作者の強い思いを感じる。

ただ、コンパクト化の追求のために取り扱う項目を少なくするといった犠牲を払っているかという点、決してそういうことは無く、不動産の調査、不動産の取引、不動産の評価、不動産と企業会計、不動産と税務、不動産の証券化等の章立ての下、幅広く解説を展開している。

第7章「不動産を巡る新潮流」では、CRE戦略、環境不動産、地震と不動産、不動産関連情報等のトピックスを不動産業界における新しい動きとして触れている。この章の冒頭で、「不動産は～（中略）～流動性が低く動きも緩慢なので状況は見えにくいのですが、長期的なスパンで見ると驚くほどの変化がみられます」と述べられているが、第6章の「不動産の証券化」も併せて読むと、21世紀に入ってからのが国不動産業の大きな変化をごく短時間で概要把握できるであろう。

本書は全ての章において不動産鑑定士の方々が執筆を担当されているということで、鑑定士の先生方の見識の広さに脱帽するとともに、数年前から不動産証券化の業界に身を置かせて頂いている者として、不動産に関する基礎知識がまだまだ足りないことを痛感させられる1冊となった（なお、書籍を中心とする通販を行うインターネット商取引最大手の売上ランキング（ベストセラー）において、不動産一般関連書籍では本書は2013年3月末現在で1位である）。

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。

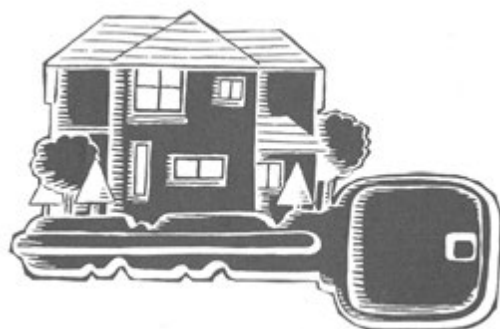
不動産の売買・交換をしたい

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 木全 雅裕・蒲原 茂明・四方田 修

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 ショッピングセンター（ショッピングモール）などが集客力を高めています、このような商業施設のテナント賃料はどのような決め方があるのでしょうか？

A 当初の賃料は、住宅やオフィスのように月額固定型の賃料でしたが、一か所で各種の買い物ができることなどによる売上増や共用部分の経費負担など各種の要因を考慮の上、売上高を賃料に反映させる形式が出てきました。このようなことから、賃料は大きく以下の4つの方式となっています。

- ① 固定賃料方式：固定された月額賃料を支払うもので、キーテナント等ではこの方式が多くみられます。
- ② 固定賃料+売上歩合方式：月額固定賃料に、その月の売上に応じた歩合による賃料を加算する方式で、たとえば、月額固定賃料2万円（坪あたり）に月売上金額（坪あたり）の3%を加算するといったものになります。
- ③ 売上歩合方式：毎月の売上に応じて賃料が変動する方式で、例えば月売上金額の10%を賃料とするなどです。この場合、売上金額に応じてこのかけ率を逡減させる方式を採用することもあります。例えば月坪売上げ20万円までの部分は10%、20万円超50万円までの部分は5%、50万円超の部分は3%とするなどです。これによりテナントの営業努力が、テナントの利益に反映されることになります。
- ④ 最低保証付歩合方式：固定賃料方式と歩合賃料方式を加味した方式で、一定の売上金額までは固定賃料を最低保証賃料として支払い、一定の売上金額を超えた場合は売上歩合を加算するというものです。例えば、最低保証賃料を売上20万円（坪あたり）ま



では10%、20万円（坪あたり）を超えた部分については3%というケースで、月売上金額（坪あたり）が25万円の場合、 $20万円 \times 10\% + (25万円 - 20万円) \times 3\%$ となり、売上金額（坪あたり）が20万円に満たない場合であっても20万円 $\times 10\%$ の賃料は最低金額として保証するということになります。この方式は、ショッピングセンターの賃料方式で一番多い方式のようです。

これらのほかには、業務委託方式などがあります。

Q 現在賃貸マンションに住んでいますが、上の階に住んでいる人の騒音に悩まされています。誰に対してどのような請求ができるのでしょうか。

A 壁一枚、床一枚を隔てて他の居住者と接しているマンションにおいては、騒音の問題は日常的に起こりうる問題です。こうした日常生活で生じる騒音については、相手方も通常の生活の中で音を発生させていることから、お互い様という部分があり、お互い様の我慢の限界（法律上は「受忍限度」といいます。）を超えた場合に初めて問題となります。

受忍限度を超えるか否かに関して、過去の裁判例においては、「騒音の程度、騒音を妨害する手段の簡便性、騒音被害の程度及びその存続期間等について、平均人からみた通常感覚ないし感受性を基準として、一定程度の騒音については、違法とはならない」等と判断されています。実際の裁判等では、騒音とされる音の大きさや発音期間の長さのみならず、発音を防止する手段の難易等の様々な要素が加味されたうえで総合的に判断されることになります。

また、音の感じ方は、個人的主観的な部分が大きいことから、受忍限度を超えた騒音といえるかどうかの判断を行うことは容易ではありません。この点で、実際の騒音について、管理会社や管理組合等の第三者的立場の方の意見を参考にすることが有効です。なお、騒音の客観的な評価基準としては、東京都が策定している「東京都の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（環境確保条例）も参考になります。同条例136条は「何人も・・・別表第13に掲げる規制基準を超える・・・騒音・・・の発生をさせてはならない」と規定し、別表第13において、例えば、第一種低層住居専用地域等では、午前8時～午後7時までの時間帯においては45デシベル、その他の時間帯においては40デシベルを制限値とする等、用途地域や時間帯に応じて制限値が定められています。勿論、当該条例の制限値を超えていれば、法律上、直ちに違法となる訳ではありませんが、一般的な指標として参考になります。

続いて、騒音の程度が受忍限度を超えているとして、誰に対して請求を行うかが問題となります。当然、騒音を出している上の階の住人に対して請求を行うことが想定されますが、賃貸マンションの場合、まずは賃貸人（大家さん）に対して請求を行う





ことが考えられます。賃貸借契約上、賃貸人は賃借人に対して、貸室を本来の使用目的に適した状態で使用させる義務があり、上の階の騒音が日常生活に障害を及ぼすような状態になっているとすれば、賃貸人の債務不履行ということになるのです。この場合、賃貸人に対して、債務不履行に基づく損害賠償請求を行うことが考えられます。

もちろん、実際に騒音を出している隣人に対して請求を行うことも可能です。騒音の程度が受忍限度を超えている場合には、不法行為においても違法と評価されることとなり、騒音によって生じた損害（慰謝料等）について損害賠償請求を行うことが可能です。また、騒音の程度が著しい場合には、損害賠償請求の他に差止請求を行うことも考えられます。ただし、損害賠償請求よりも差止請求は相手方に対する影響が大きいので、請求が認められるケースは違法性が相当に強い事案に限られます。

Q 「不動産取引のアンケート調査ご協力をお願い」という文書が来ました。回答しても大丈夫ですか？

A 国土交通省は、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発達に欠かすことの出来ない適正な地価の形成等を図るため、公示価格の判定等様々な土地政策を推進しています。このためには、不動産取引の実例取引を出来る限り多く収集し、蓄積を図ることが不可欠なことから、公示されている登記情報に基づいて、その取引の価格等に関するアンケート調査を実施しています。

アンケートの結果は、個人情報保護法や行政機関個人情報保護法に則って適切に管理され、①地価公示・地価調査、②不動産取引価格情報提供制度、③その他、公共用地の取得に伴う損失補償額算定及び適正な地価の形成に寄与する調査・研究のための貴重な資料として活用されます。使用目的は上記に限定されており、税務関連機関の業務に流用されることは一切ありません。安心して調査に協力していただきたいと思います。

よくニュース等で、今年一番地価が高かったのはどこだったとか、スカイツリー周辺の地価が上がった等と報道されますが、これらのニュースの多くは、同省の発表する地価公示（公示地価）や東京都の地価調査（基準地価）等の調査結果に基づくものです。

また、平成17年にスタートした不動産取引価格情報提供制度は、アンケート結果に土地の形状・前面道路・最寄駅等の情報を付加し、物件が特定できなくなるような処理を行った情報を、国土交通省ホームページにおいて、四半期ごとに提供しており、年間約35万件の情報を扱う我が国随一の不動産取引価格データベースに成長しています。

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/top.html>

これらの情報提供によって、不動産の取引価格の相場がわかりやすくなれば、安心して不動産の取引が行えるようになり、そのことが取引希望者の増加、ひいては不動産市場の活性化にもつながります。情報量が増えれば増えるほど、比較できる情報が増え、便利になっていきます。

今後とも、皆さまのアンケートへの一層のご理解とご協力をお願いします。

第13回全国障害者スポーツ大会について

※東京都不動産鑑定士協会は、
公益社団法人として協力します。

全国障害者スポーツ大会の始まりは、昭和40年より開催されている「全国身体障害者スポーツ大会」と、平成4年より開催されている「全国知的障害者スポーツ大会」を統合した大会として、平成13年に、宮城県で第1回大会が開催されました。以降、オリンピック終了後に開催されるパラリンピックのように毎年国体終了後に開催されます。

平成20年の大分大会からは、精神障害者のバレーボールが加わり、身体障害者、知的障害者、精神障害者の方が一体となっていく、現在の全国障害者スポーツ大会の形が出来上がりました。

全国障害者スポーツ大会は、都道府県持ち回りで、国体の開催県で行われる障害者スポーツ大会の全国的な祭典です。

障害のある選手が、競技等を通じてスポーツの楽しさを体験するとともに、国民の障害に対する理解を深め、障害者の社会参加の推進に寄与することを目的としています。

大会は、3日間の会期で開催され、競技規則に定められた個人6競技、団体7競技の13競技及びオープン競技が実施されます。

全国障害者スポーツ大会は、平成25年10月12日から14日までの3日間の会期で開催するものであり、東京での開催は初のことです。

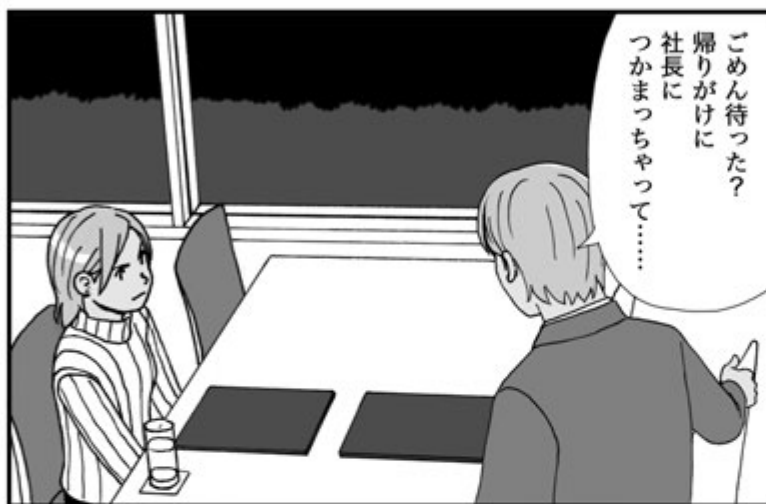
13回目となるこの大会は、第68回国民体育大会を併せ「スポーツ祭東京2013」とし、障害のある人もない人も、すべての人がともに支え合い夢と感動を分かちあえる大会、ひとつの祭典として開催することが、東京で開催する障害者スポーツ大会の大きな特徴となっております。





なつざわ ゆり
夏澤 裕理

幸則の恋人。
大手商社「住愛商事」に務めている。



一僕の生きる道一

「不動産鑑定士物語」Vol.15

漫画：大矢 正和



東 幸則
あずま ゆきのり
不動産鑑定士。



松浦幸樹
まつaura ゆきき
不動産鑑定士。

【証券化不動産での鑑定評価の重要性】

Jリートの上場等を契機に、いわゆる資産流動化法や投信法における不動産鑑定士による鑑定評価の義務付け等により、証券化対象不動産の鑑定評価は、有価証券等の目論見書に記載され、場合によっては、投資家に鑑定評価書の写しが提示されることもあり、投資判断を行うための開示情報としての重要性が高まっている。

不動産の証券化が個人投資家にも浸透し、不動産証券化市場の広がりや成熟が見られる中不適切な鑑定評価を裏付けとした有価証券等が市場に流通した場合には、多数の投資家等に甚大な影響を及ぼす可能性がある。

「虎ノ門アセットバリュエーション」所長。

● 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・動向を聞きたい
- 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 数 件 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
平成25年 1月16日	折井 勉	1	2		1	4	4	
	鈴木一晴	3	6		1	10	5	
	田中良吉	1			4	5	4	13
平成25年 2月 6日	石井一嘉	1	3	2		6	3	
	榎本 純	2	1			3	3	
	岡村登美男	2	3	1		6	4	10
平成25年 2月20日	津國秀夫	1	1		2	4	4	
	竹本 朗	4			3	7	5	
	守永豊彦	3	2		4	9	6	15
平成25年 3月 6日	小國敏雄	2	3	1	1	7	4	
	坂野 辰	3		1		4	3	
	明石正美	1			3	4	4	11
平成25年 3月21日	渡辺恒法		2	1		3	3	
	君島臣孝	2			2	4	4	
	鈴木 徹	3	1		1	5	3	10
平成25年 4月 7日	立川 勲	1	1			2	1	
	津國秀夫	1				1	1	
	君島臣孝	1			1	2	1	3
平成25年 4月21日	岡村登美男	2	1		2	5	3	
	泉 正秋	1	2			3	3	
	佐々木栄斗	2	2		3	7	4	10
平成25年 5月15日	深山方生	4	1		3	8	5	
	北川 憲	3	1		2	6	5	
	炭野忠彦	4	2	1	2	9	5	15
平成25年 6月 5日	佐藤俊夫	1	2	1	5	9	4	
	山本洋一	2	2		4	8	4	
	渡辺幸男	3	1			4	3	11
平成25年 6月19日	樫野匡彦	3	1		1	5	3	
	竹本 朗	1	2		1	4	3	
	立川 勲	3	1	1	2	7	4	10
平成25年 7月 3日	松本 裕	2				2	2	
	立川 勲		1		1	2	2	
	渡辺恒法	3	1			4	3	7
平成25年 7月17日	植松行永	2			2	4	4	
	橋口道哉	2	3		1	6	4	
	深山方生	1	1		2	4	4	12
合 計		71	49	9	54	183	127	127

相談回数12回(平成25年1月～7月まで)・相談員36人

相談来訪者127人(1人当たり3.5人)・相談件数183件(1人当たり5.1件)

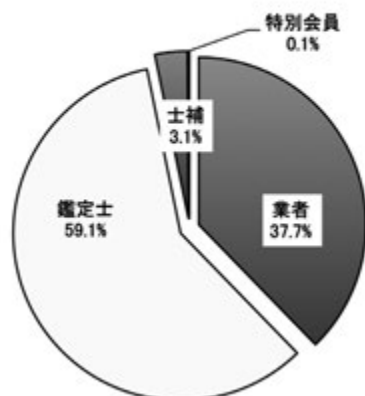
【今後の日程】	平成25年 8月	7日、21日
	9月	4日、18日
	10月	2日、16日
	11月	6日、20日
	12月	4日、18日
	平成26年 1月	15日
	2月	5日、19日
	3月	5日、19日
	4月	2日、16日
	5月	21日
	6月	4日、18日

● 都民クラブ ●



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在

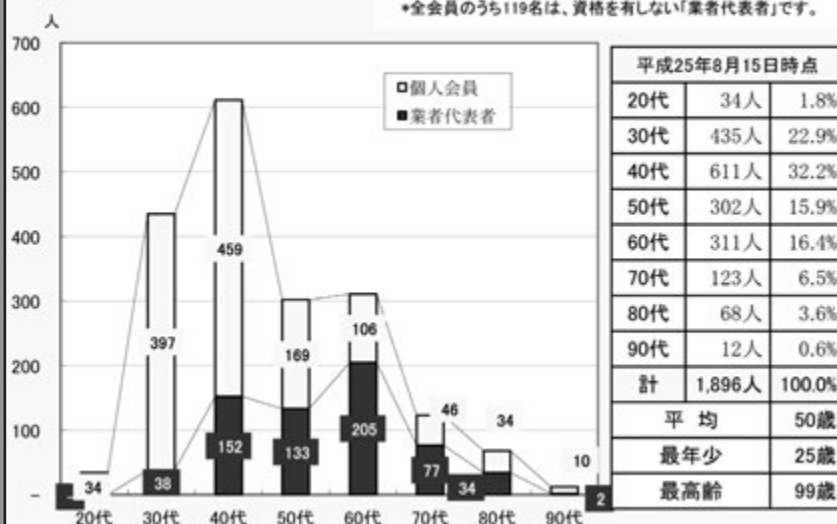
会員の内訳



平成25年8月15日時点		
業者	760	37.7%
鑑定士	1,190	59.1%
士補	63	3.1%
特別会員	2	0.1%
計	2,015	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち119名は、資格を有しない「業者代表者」です。



編集後記

暑かった季節も過ぎ、夏の疲れが出てくる頃と思われますが、皆様はいかがお過ごしでしょうか。最近、暑さが落ち着いた頃に旅をすることが多くなりました。少し前になりますが、新幹線の座席ポケットにあった旅の小冊子を手に取り、何気なくページをめくっていると、ちょっと面白いと思う記事がありました。

旅をする者の中では「親役」と「子役」がいると。親役は、切符や宿の手配、観光地巡りのプランを立てることを得意とする人のことだそうで、子役は親役が立てたプランに連れられて旅をする人です。それは年齢や関係ではなく性質によるとのことです。

私の場合どちらかといえば「子役」です。が、よく一緒に旅をする友人が同じく「子役」寄りなので、旅の目的地までは決まるのですが、その先はノープラン、風の向くまま気の向くままになることが多いです。どちらかが親役になることはなく（なれるはずもなく）、姉妹の関係になり、その場合のお姉さん役は頑張ります。宿の手配と食に関することは私が姉役になり、お店の場所などの情報を集め少しは働きます。でもそれ以外はほとんど妹役、役不足などと思ったことはありません。

気楽なノープランの旅、次回はどこへ行こうか…。

事務局 吉澤裕子



か ん て い ・ T O K Y O

第83号 2013年9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 樫村 潤

〒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 2013

玉川兄弟【羽村】



増え続ける江戸市民の飲用水を
羽村から、四谷まで通した玉川兄弟

玉川兄弟が拓いた玉川は、かつて江戸市中へ飲料水を供給していた上水道。

徳川幕府は、三代家光の時代に行ったり江戸の人口が増え、飲料水対策に苦慮していた。承應二年（1653）から多摩郡羽村の庄右衛門、清右衛門の兄弟は通水工事を請け負い、土地の高低を綿密に調査して二年後には完成させた。この上水は多摩川から羽村取水堰で取水し、武蔵野台地を東流し、四谷大木戸（現在の四谷四丁目交差点付近）に付設された「水番所」を経て市中へと分配された。水番所以下は木樋や石樋を用いた地下水道であったが、羽村から大木戸までの約四十三kmはすべて露天掘りであった。幕府は兄弟に玉川の姓をおくり、士分に列した。

（案内板等を抜粋）



このスキルを文章に。

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37ページをご覧ください。



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
<http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>