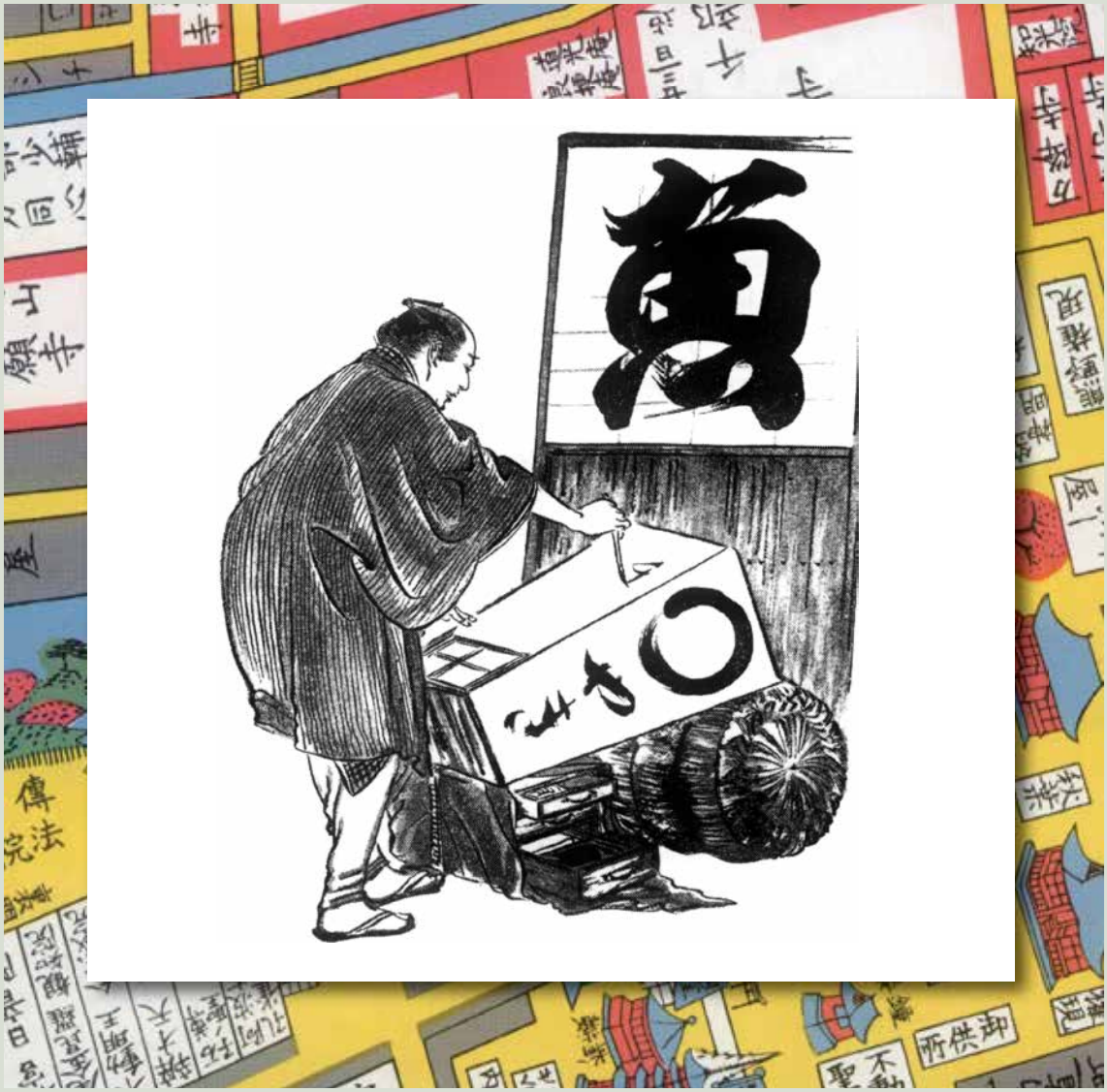
かんてい・TOKYO

NO. 87

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　Tokyo Association of Real Estate Appraisers　2015年7月発行

ASAKUSA

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：17

看板書き 店頭のパフォーマンス

「お客は蜂、売り物は蜜、看板は花弁」(『工商技芸看板考』坪井正五郎著・明治20)。当時の商人たちは“花びら”を目立たせ、多くの客を引き寄せることに創意工夫をこらした。今日のように多種多様な広告媒体が存在しなかった江戸時代において、看板やノレンなどは格段に重要な、集客の手段であった。看板書きは書芸で看板を装飾することを生業とする者たちである。筆、墨、紙、糊などを風呂敷に包んで街を回り、書き換えが必要な店の看板を見つけると注文をとる。そして直ちに、行灯や障子を張り替え、集まって来た見物人が見守るなか、その場であざやかな筆さばきを披露した。看板書きのパフォーマンスがそのまま、格好の集客手段だった。

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」

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　広報誌

かんてい・TOKYO NO.87

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2015年7月発行

江戸職業コレクション：17「看板書き」 1
もくじ 2
会長就任のご挨拶　会長 吉村　真行 3
新役員・委員長挨拶　2015 5
平成27年度 委員会委員構成一覧 11
東京今昔物語－企業と東京－「マルベル堂と浅草の歩み」 15
鑑定士が知っておきたい平成27年度税制改正の概要　株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛 25

【行事レポート】

平成27年度春の不動産の無料相談会を終えて　有限会社ミリウ　笠原　伸浩 27
「阪神淡路20年事業」参加報告　相談事業委員会委員　末原　伸隆 31
第39回 定期研修会開催報告　研究研修委員会委員　松岡　貴史 33
「事業とくらしの無料相談会」開催報告　インターナショナル・アプレイザル株式会社　三井　加代子 34
第29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　松岡　利哉 35
第36回総会開催報告 36

【ニューフェイス】

新規開業者一覧 37
新規開業者ごあいさつ 39
図書室だより 40
東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果（第3回） 43
連携・協力のニュース　第一東京弁護士会と友好協定を締結 54
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 設立20周年記念行事 予告 55
投稿記事募集のお知らせ 56

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事 57
ちょっと教えて　広報委員　蒲原　茂明・四方田　修 59
定例相談会のご案内 63
定例相談会報告 64
会員数／編集後記 65
銅像に息づく東京ストーリー（9）「エドワード・S・モース」 66

表紙：浅草寺門前とマルベル堂

●会長就任のご挨拶●

公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長　吉村　真行（まさゆき）

この度、東京都不動産鑑定士協会の会長に就任いたしました吉村真行です。

不動産鑑定士制度が創設されて５０年が経ち、当協会も社団設立２０年を迎えます。

不動産鑑定士は、日本の社会経済発展とともに、専門家としてこれまでも一定の役割を果たしてきたものと思いますが、不動産鑑定業界を取り巻く環境は、社会経済環境の激変とともに大きく変わり、不動産鑑定士は、今こそ専門家として求められる役割をしっかりと再認識し、的確な対応をしなければなりません。当協会が業界の先頭に立ってリーダーシップを発揮し、業界の発展に寄与できるよう尽力したいと考えます。

会長就任にあたりまして、３つの取り組み方針につきましてお話させていただきます。

１つ目は「業務拡充」です。

社会のニーズは複雑化・高度化し、高い実務能力と広い知見を備えた専門家がこれまで以上に必要とされる時代が到来しています。

このような社会経済情勢を踏まえて、不動産鑑定士は不動産鑑定評価書を作成する者という仕事のスタンスにとどまら

ず、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、専門性を活かしたプロの仕事を追及しなければならないと思います。

平成２３年６月に発表されました「不動産鑑定業将来ビジョン」において提言させていただいた「社会のニーズに対応した『不動産鑑定業ビジネスモデル３Ａ（Appraisal（評価）、Analysis（分析）、Advisory（助言・提案））』」は、不動産鑑定士の今後のあり方を具体的に示したものです。不動産鑑定業ビジネスモデル３Ａ等の実現に向けてチャレンジし、業務拡充を図ってまいります。

中古住宅流通促進等に関して日本不動産鑑定士協会連合会のプロジェクトチームから提言された「住宅ファイル制度」はその１つと言えますが、東京においては特に、このような新たな課題に対して専門領域を深化しつつ不動産鑑定士が十分に役割を果たせるよう模索することにより、本当に必要とされる業務拡充を図らなければいけないと考えます。

２つ目は「人材育成」です。

次世代を担う人材を集め、上述のような専門家を育成したいと考えます。実務経験が不足していたとしても、やる気とチャレンジ精神にあふれた将来有望な方々には当協会の活動等に積極的に参加いただき、様々な得意分野を持った専門家・実務家の皆様のパワーを結集することにより、当協会がレベルの高い専門家集団となるように取り組んで参りたいと思います。また、これから不動産鑑定士を目指そうとする有能な人材が、不動産鑑定業界に是非とも入りたいと思うように、不動産鑑定士が魅力ある職業であることを自らが再認識しつつ示していかなければならないと思います。

３つ目は「地位向上」です。

不動産鑑定士の知名度についてはまだまだ十分ではないと感じております。不動産鑑定士・不動産鑑定業界を産業界・経済界をはじめとして広く周知し、不動産鑑定士の地位向上に努めたいと思います。

「不動産鑑定士は不動産の価値判断ができる専門家・実務家である」という自負を持って、思い切った取り組みをしていきたいと考えておりますが、会員の皆様の協力が不可欠です。

皆様、どうぞご指導、ご鞭撻の程よろしくお願いいたします。

新役員・委員長挨拶 ●2015

副会長
齊木　正人

この度、東京都不動産鑑定士協会の副会長を拝命させて頂くことになりました。よろしくお願い申し上げます。

不動産鑑定士への信頼性をより一層向上すべく、研修の充実や会員交流の場の提供など「当会会員向けサービスの充実」、他士業との連携や新規分野への挑戦を中心とする「業務拡大への取組」を行うとともに、当協会の財務内容の充実や人材育成などを通じて不動産鑑定士の活動の基盤を強化して参りたいと思います。

会長をサポートし、当協会の円滑な運営に尽力して参りますので、会員の皆様のご指導･ご鞭撻を何卒よろしくお願い申し上げます。

副会長
杉浦　綾子

この度、会員の皆さまの温かいご支援の下、東京都不動産鑑定士協会副会長（2期目）に就任させて頂くことになりました。

微力ではございますが、吉村会長指揮の下、会員の皆さまの声を生かした士協会運営、活動に貢献できるよう努めてまいります。

特に、今期は、弁護士等との相互連携を踏まえた「多様な研修体制の構築」、「中古不動産流通活性化に資する体制整備、評価ツールの開発」に力を注ぎ、社会における不動産鑑定士の地位向上、活躍場面の拡充に努める所存です。

引き続きのご指導、ご支援のほど、どうかよろしくお願い申し上げます。

専務理事
藤原　修一

本年は不動産の鑑定評価に関する法律が施行されて50年、士協会が社団化して20年の節目の年に当たっております。平成26年5月には不動産鑑定評価基準の一部改正が行われました。不動産鑑定評価に対するニーズは極めて多様化しており、専門性の深化と適正な鑑定評価の実施もまた要求されております。当職は事務局に常任させて頂いて7年を過ぎることとなりました。会員の皆様方のご意見を謙虚にお聞きすることを本分といたしまして、事務局職務の運営を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）
岩指　良和

この度、東京都不動産鑑定士協会の理事に就任し、総務財務委員長を拝命いたしました。

ご存じのとおり不動産評価のニーズは多様化し、我々不動産鑑定士に求められる役割とその社会的責任は非常に高いものとなっております。

現状はその高い社会的責任にふさわしい経済的地位となっているとは言えない状況にありますが、専門職業家としてあるべき社会的地位と経済的地位の実現に向けて努めさせていただきます。

微力ではございますが、吉村新会長の指揮の下、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ます。会員の皆様方のご協力とご指導を賜りたくお願い申し上げます。

理事（業務推進）

小室　淳

この度、東京都不動産鑑定士協会理事に初めて就任し、業務推進委員長を拝命いたしました。

委員会活動に当たっては、不動産鑑定士が高い専門性を生かして活躍できる領域の拡大を目指します。日本不動産鑑定士協会連合会が推進する住宅ファイル制度への具体的な取り組みを始めとして、多角的な業務拡充と業務適正化を図ることに努力いたします。

また、若手を中心とした次世代の不動産鑑定士が士協会活動に積極的に参加できる環境づくりを進め、多様な人材の育成に貢献し、ともに成長していきたいと考えています。

どうぞよろしくお願いいたします。

理事（相談事業）

吉田　雅一

定款上の目的である協会社員（会員）の品位の保持及び資質の向上を図り等々ですが、協会社員が参加できる相談会や災害対策基本法の地域・地区防災計画等のまちづくりに誰でも協会活動を通して参加できる環境を整備します。協会社員が相談会、まちづくり等に汗をかき、その結果が、都民福祉、国民福祉の増進への寄与へとつながるものと信じております。

協会を陰で支えている事務局職員の地位向上にも取り組みます。

他の地域会、士協会社員との連携・交流をすすめ、首都直下地震等に備え、他地域から支援を受け入れられる力、すなわち受援力を強くします。

理事（広報）

具志堅全泉

この度初めて公益社団法人東京都不動産鑑定士協会理事に就任し、広報委員長を拝命させて頂くことになりました。

「鑑定士の地位向上」に取り組み、鑑定士・鑑定業を産業界・経済界等に広く周知させるべく邁進します。

理事会、当士協会事業内容等について会員の皆様に有用な情報を開示し、会員にとって重要と思われる未確定の検討中事項の開示についても可能性を検討します。

また、会員の声を当士協会運営に反映できるように「知る権利」のシステムも再検討すべきと考えます。

広報活動を通じ当士協会の運営に尽力したいと存じますので、どうぞ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、皆様からの過分なご支援を賜り、二期目の理事及び研究研修委員長を拝命いたしました。

依頼者ニーズの多様化、複雑化に伴い、社会から不動産鑑定士に求められるニーズが大きく変化してきていますが、研究研修委員会では会員の皆様の業務に少しでもお役にたてるよう、皆様の関心の高い分野での研修会の開催や研究活動を活発に行っていきたいと考えています。

また今年は当協会が20周年の大きな節目を迎える中、理事として協会運営に関わることになり、身の引き締まる思いです。

円滑な協会運営に尽力してまいりたいと思いますので、皆様ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

新役員・委員長挨拶 ●2015

（地価調査）
後藤　計

この度、東京都不動産鑑定士協会 地価調査委員長を拝命いたしました。

地価公示及び地価調査は、課税評価、企業会計、金融機関の担保評価などのほか、重要な経済指標としても利用され、我が国の社会・経済を支える重要な制度インフラであると同時に、鑑定評価制度を支える基盤的制度でもあります。

地価調査委員会は、この業務を担う分科会・評価員の活動を支援し、その充実と信頼性の確保に努めてまいります。また、このことを通して、鑑定業界の発展と不動産鑑定士の地位向上につなげたいと考えています。

引き続き、皆様のご指導・ご鞭撻のほど、宜しくお願い致します。

理事（公的土地評価）
大和田公一

この度、東京都不動産鑑定士協会の理事および公的土地評価委員長を拝命いたしました。
委員会では公的土地評価業務の永続的な安定確保を目的とし、鑑定士の皆様のバックアップのみならず、国・地方自治体および社会一般のさらなる信頼を得られるよう、士協会の関わり方を再考し、活動していきます。

また、個人事務所、次世代を担う若手鑑定士に配慮し、実務現場の声をまとめ協会運営へ繋ぐことで、現状の課題に向き合うとともに、不動産鑑定士の地位向上、鑑定業界の発展・安定に貢献できるよう尽力して参りたいと存じます。

皆様のご指導のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

理事（情報安全活用）
大地　克巳

この度、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会理事及び情報安全活用委員長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。

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業務に対応するため、閲覧室の運営とＲＥＡネットの運営は東京士協会の根幹の業務であり、インフラ整備の堅持と利用者の利便性の向上は緊急の課題でもあります。

新会長が提唱する「業務拡充」「人材育成」「地位向上」を実現するため、また
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
阿南　逸郎

東京士協会において、理事選挙が二期四年間ないという異常事態が続いていました。今年は一転して会長以外の副会長、理事、監事まで選挙になり、投票率は近年にない約70%弱にまでになり、会員の関心を呼びました。

ゼロ成長・ゼロインフレ・ゼロ金利・少子高齢化という前代未聞の世の中が続いています。未だかつて経験も先例のないこの時代において、不動産鑑定士は何が出来るのか？何を求められているのか？

会員の減少は速いテンポで続いています。

問題は色々と山積しています。

この難局を乗り越えるため、会員皆様の声を真剣に聞きながら、微力ながら力を尽くしたいと思います。

理事
磯部　達雄

目まぐるしく変化・多様化しているマーケット・社会情勢の中、不動産鑑定評価が必要とされるべき場面は多くなってきていると思います。

しかしながら、世間（他士業も含み）における不動産鑑定業の認知度は、まだまだ低く（費用をかけてまで鑑定する必要を感じないことも認知・評価の低さだと思います）、必要な場面で活用されていないことが多いのが実情です。

不動産鑑定業の裾野が広がるよう、会員皆様の為に汗をかきたいと考えております。

理事
嶋田　幸弘

近年、鑑定評価のニーズの多様化が進むにつけ、専門職業家としての知識，能力，技術の向上が、新たなビジネスチャンスを掴む重要課題であると痛感しております。また、その一方で、鑑定報酬の過度な低価格競争など、業界の基盤に関わる諸問題も山積しており、協会活動の重要性はこれまで以上に増しています。

この度、二期目の理事を拝命いただきました上は、微力ではありますが、会員皆様のお役に立てるよう、精一杯努力していきたいと思います。

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
田上　克彦

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。宜しくお願い申し上げます。

鑑定業界を取り巻く状況は厳しいものがございます。我々は自己研さんに努め、一般社会から信頼を得ていかなければなりません。

又、若者に魅力ある業界となるよう皆様と一緒になって、努力してまいります。

私は独立開業して約２５年になりますが、ほぼ１人で仕事をしてまいりました。理事会では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
中川　貴夫

本部６年、東京会14年の理事歴となった。数十年前も構造不況業種と云われた。協会は本年で50年経つが今も構造不況業種と云われている。協会は発足当時から先達は不動産鑑定士法を叫んでいたが現在は公益法人法の規制下にあって不動産鑑定士法もどきの自ら業務を狭めて情けない状況にある。50年もたった「士・補」が主体となって官が後ろで支えるのが国民、国益のためになる事を悟るべきではないのか。今回理事に当選させていただき、国益のために不動産鑑定士・不動産鑑定士補による協会の充実を目指し、平凡ながら協会の機関たる理事会を会員のために充実させたいと思います。

新役員・委員長挨拶 ●2015

理事
二木　卓馬

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。

協会理事は初めてで慣れないことも多いですが、不動産鑑定評価実務を実地に携わる者として、鑑定業界における過度の競争、鑑定評価基準やガイドラインの改正、事例の閲覧制度等、早々に対応が求められている諸論点等を、できる限り現場に近い立場から協会内で検討できるように努力したいと考えております。

至らない点も多いと思いますが、誠心誠意努力致しますので、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

理事
服部　毅

多くの方々のご支援を賜り、この度初めて東京都不動産鑑定士協会理事に就任させて頂くことになりました。

不動産市況は東京を中心に活況を呈しておりますが、我が不動産鑑定業界においては必ずしも良い形で波及していないように思います。我が業界が顧客、社会に対して貢献できることは何か、活気ある業界となって鑑定士を目指す人が増加するには何ができるかを考え、新任ではございますが連合会での委員経験等も活かしつつ微力ながら頑張って参りたいと思います。会員皆様の今後益々のご指導ご鞭撻の程どうぞよろしくお願いいたします。

理事
山中　英明

2015年5月28日開催の年次総会にて、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事就任を承認して頂きました。

抱負としましては、魅力ある鑑定業界にしていくため、そして、不動産鑑定士が世間にもっと認知されるようになるため、**①費用対効果に見合った業務確立への提言 ②鑑定士が有する高度な知識とスキルを拠り所とした「隣接業務」の育成** に取り組み、民間需要の掘り起しに少しでも寄与できるよう頑張りたいと思います。

私自身、理事二期目になりますが、適切且つ魅力ある協会運営に、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
吉本　博貴

この度三度目の理事に就任させて頂きました。連合会設立50周年、東京士協会社団化20周年という節目の年に、これまでと同様地価公示や証券化鑑定評価などの鑑定制度のインフラをより強固に進めるとともに、不動産のプロとしてあらゆる不動産問題の解決者として、一層の啓蒙周知により職域の広さを経済界をはじめ広くアピールして参りたいと思っております。不動産鑑定業将来ビジョン成就に向け、会員の皆様を始め会長及び各理事の方々と協力し、その実現に向け微力ながら努力して参ります。何卒御指導御鞭撻、宜しくお願い申し上げます。

監事
岡　亨

この度、新監事に当選させていただきまして誠にありがとうございます。

以下の所信表明

1．当協会の会計の明瞭化

2．情報発信の迅速化、所在責任

3．当協会の運営の適正化

を軸に、2年間の任期を全うしたいと思います。

特に、監事に与えられた職務である協会の財務の健全化のチェック、各委員会の業務内容の遂行等に一評価員の視点で、提言や意見を申し上げたいと思っています。

微力ではありますが、監事の立場を通じて、会員の地位の向上と業務の拡充が実現できるよう努力することを誓います。

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
渕上　玲子

この度外部監事に選任されました東京弁護士会所属の弁護士の渕上玲子でございます。東京都不動産鑑定士協会のみなさまには、弁護士会と共催する「よろず相談会」や平成１６年に共同で設立した「災害復興まちづくり支援機構」の代表を最初に務めたこともあり、大変お世話になっております。

また昨年度まで綱紀・懲戒委員会の外部委員も務めさせていただきました。弁護士会とは異なる部分も多々あるかとは存じますが、会員のみなさまのご期待に沿えるよう監事の職務を全うしたいと存じますので、何とぞよろしくお願い申し上げます。

●平成27年度　委員会委員構成一覧●

総務財務委員会（9名）

委員長　**岩指　良和**
一般財団法人 日本不動産研究所

委員名	勤務先
荒川　真司	(株)荒川事務所
江蔵　忠道	(株)東京不動産経済研究所
神辺　淳也	一般財団法人 日本不動産研究所
下﨑　　寛	(株)新都心アプレイザル
鈴木　　徹	不動産総合評価サービス(株)
中川　貴夫	(有)中川不動産鑑定事務所
中田　文央	中田不動産鑑定事務所
二木　卓馬	三井住友信託銀行(株)

業務推進委員会（20名）

委員長　**小室　淳**
日本ヴァリュアーズ株式会社

委員名	勤務先
浅川　　崇	浅川不動産鑑定コンサルティング
臼杵　克久	東京建物(株)
江口　晃太	森井総合鑑定(株)
岡本　重史	(株)八洲不動産サービス
尾嶋　隆博	(株)日本鑑定
樫野　匡彦	(株)オークリサーチ
齋藤　　修	大成有楽不動産(株)
嶋田　幸弘	(株)谷澤総合鑑定所東京本社
谷澤　哲也	ビジネスアンドアセットソリューション(株)
手塚　淳一	(株)不動産評価センター
仲肥　雅浩	(株)谷澤総合鑑定所東京本社
長谷　　篤	(株)中央不動産鑑定所
梛野　憲一	バリュー・ジャパン・パートナーズ(株)東京支社
服部　　毅	青山リアルティー・アドバイザーズ(株)
村越　博茂	一般財団法人 日本不動産研究所
森本　有応	森本不動産鑑定事務所
山﨑　俊治	(株)新光不動産研究所
山中　英明	三菱地所リアルエステートサービス(株)
四方田　修	あかつき鑑定

平成27年7月現在

相談事業委員会（25名）

委員長　**吉田　雅一**
吉田総合鑑定所

委員名	勤務先
泉　　正秋	泉不動産鑑定(株)
植松　行永	植松不動産鑑定士事務所
小川樹恵子	未来不動産コンサルタント(株)
笠原　伸浩	(有)ミリウ
北川　　憲	丸三住宅(株)
木下　典子	(株)アースアプレイザル
倉本　穣一	倉本不動産鑑定事務所
佐藤　俊夫	(株)東京合同鑑定事務所
佐藤麗司朗	(有)つかさ不動産鑑定事務所
末原　伸隆	リアルバリュー
炭野　忠彦	不動産コンサルティング・スミノ事務所
竹本　　朗	竹本不動産鑑定事務所
立川　　勲	立川不動産鑑定事務所
津国　秀夫	納富不動産鑑定事務所
遠山　雄大	(株)米山
徳元　康浩	藍不動産鑑定所
中澤　信行	白鷺不動産鑑定
古家　一郎	ファースト不動産鑑定
細田　正男	細田不動産鑑定事務所
前田　　悟	(株)アプレイザルリアル東京
桝本　行男	(有)桝本不動産鑑定事務所
森島　俊逸	
渡辺　昌宏	ユース不動産鑑定
渡辺　幸男	幸和不動産鑑定事務所

広報委員会（15名）

委員長　**具志堅　全泉**
株式会社ＧＡ

委員名	勤務先
阿南　逸郎	日本不動産鑑定機構(株)
磯部　達雄	(株)結コーポレーション
大和田公一	多摩総合不動産鑑定(有)
小熊　　忍	(有)オグマ・アプレイザル・ファーム
蒲原　茂明	野田総合法律事務所
栗原　邦広	(株)ジェイ・ピー・ソリューション
髙坂　哲男	(有)Ｔ・Ｉアセットアプレイザル
鈴木　良子	エール・インベストメントマーケッツ(株)
図子　久雄	図子不動産鑑定(株)
鉄谷　義宏	(有)鉄谷不動産鑑定事務所
遠山　雄大	(株)米山
中田　文央	中田不動産鑑定事務所
山﨑　伸雄	(株)国土評価研究所
四方田　修	あかつき鑑定

●平成27年度　委員会委員構成一覧●

研究研修委員会（20名）

委員長　**金井　浩之**
大和不動産鑑定株式会社東京本社

委員名	勤務先
榎本　　純	榎本不動産鑑定所
北島　秀明	(有)北島商事
久保田寛容	大和不動産鑑定(株)東京本社
栗原　友美	(株)日興不動産鑑定所
小林　　潮	ＪＦＥライフ(株)
佐藤　勝己	(株)佐藤不動産鑑定コンサルティング
竹内　清訓	(株)三友システムアプレイザル
中原洋一郎	一般財団法人日本不動産研究所
服部　　毅	青山リアルティー・アドバイザーズ(株)
林　　達郎	(株)横須賀不動産鑑定事務所
日向　健太	(株)リオ・コンサルティング
藤田　学博	大和証券(株)
保戸田藤郎	(株)中央不動産鑑定所
松岡　貴史	総合都市鑑定(株)
三宅　康貴	(株)コスモシステム東京本社
柳原　秀彦	大和不動産鑑定(株)東京本社
山縣　　滋	
山崎　義雄	(株)立地評価研究所東京支社
吉本　博貴	トーエー不動産鑑定(株)

地価調査委員会（18名）

委員長　**後藤　計**
株式会社二十一鑑定

委員名	勤務先
犬嶋　和彦	(有)城北不動産鑑定
江藤　美香	(株)江藤不動産鑑定事務所
大地　克巳	(株)大地不動産鑑定事務所
小國　敏雄	中央不動産鑑定(株)
佐藤　幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
佐藤麗司朗	(有)つかさ不動産鑑定事務所
田中　雅之	田中雅之不動産鑑定事務所
田中眞由美	一般財団法人日本不動産研究所
田上　克彦	(株)コスモ鑑定
土屋　俊世	(株)土屋不動産鑑定事務所
長友　和彦	佑希不動産総合鑑定
成島　弘一	(株)プロアプレイザル
服部　正利	服部不動産鑑定(株)
浜田　哲司	一般財団法人日本不動産研究所
古家　一郎	ファースト不動産鑑定
降矢　　等	(株)ＦＲＡコンサルティング
山口　徹雄	(有)プライム不動産鑑定

平成27年7月現在

公的土地評価委員会（23名）

委員長　**大和田　公一**
多摩総合不動産鑑定有限会社

委員名	勤務先
秋間　雅樹	秋間不動産鑑定事務所
浅川　　肇	浅川不動産鑑定コンサルティング
市川　正美	合同会社タイム・アイ
江蔵　　龍	(株)東京不動産経済研究所
大森　和夫	(株)大森不動産鑑定事務所
岡本　重史	(株)八洲不動産サービス
金丸　昭吾	金丸不動産鑑定事務所
黒木　　中	(株)新都市不動産鑑定
清水　　豊	(株)第一豊不動産鑑定
下野　好弘	ビジョンリアルティ(株)
角田　綾子	鈴鹿不動産鑑定事務所
高田　由佳	東京ユーズアプレイザル
高橋　和隆	(株)秋津洲不動産鑑定事務所
田中　和弘	不動産鑑定・調査事務所
土屋　俊世	(株)土屋不動産鑑定事務所
堂下　裕史	都市評価コンサルタント
平井　正治	平井不動産鑑定事務所
松岡利喜雄	松岡総合鑑定
百瀬　晴英	(株)日本不動産鑑定所
森永　愼一	(株)米山
山陰　良徳	山陰不動産鑑定事務所
山口　徹雄	(有)プライム不動産鑑定

情報安全活用委員会（14名）

委員長　**大地　克巳**
株式会社大地不動産鑑定事務所

委員名	勤務先
明石　正美	(株)地価理論研究所
遠藤　真司	(株)汐留アセットアプレイズ
大坪　広治	(株)大坪不動産鑑定所
小田桐雅也	(株)日本合同鑑定所
勝田　晴彦	(株)鑑定法人エイ・スクエア
具志堅全泉	(株)ＧＡ
紺谷　昌弘	(有)総合鑑定ファーム
猿橋　正和	(株)猿橋鑑定システム
鉄谷　義宏	(有)鉄谷不動産鑑定事務所
戸谷　涼賀	(株)日本アプレイザルファーム
福井　英仁	中央不動産(株)
吉川　和弥	やまと総合鑑定(株)
吉本　博貴	トーエー不動産鑑定(株)

東京今昔物語
ー企業と東京ー
マルベル堂と浅草の歩み

戦前の、マルベル堂店内

六区の映画街とともにあげた産声

1921年（大正10年）にプロマイド専門店として、浅草新仲見世通りに産声を上げた当社も今年で創立９４年となりました。

マルベル堂がプロマイド店として創業した当時の浅草は、映画、演劇、オペラなど娯楽の殿堂で、庶民の街でした。特に映画館は六区という地区の通りに肩を並べるようにして、林立し、十数軒あったと言われています。

そもそも六区とは明治時代に入って、江戸から東京に名前も変わった後、恩賜公園の一つとして庶民に解放された場所でした。

浅草恩賜公園は一区から、最終的には七区までありましたが、全てが一斉に完成解放されたわけではなく、一区から徐々に完成解放されていきました。六区は順番通り最後の方に完成しました。その以前は蛇骨原という湿地だったため、土を掘ってその土を使って湿地を埋め立てて、出来たのが浅草六区です。

その土を取った跡は池になり、ひょうたん池と名前がつきました。当時の絵はがきでは、ひょうたん池越しに高さ３，４階建ての立派なビルディングの映画館が並び立ち、その向こうに凌雲閣の威容が聳え立っていました。

凌雲閣は別名十二階とも言われ、その名の通り日本での本格的な高層建築のはしりでした。何と日本最初のエレベーターも設

置されていました。上に登って景色を観るためには入場料が必要でしたが、大層な人気があったそうです。

さて、その六区の映画街ですが、映画自体がまだ新しい娯楽で、ある程度のスペースも必要なため古い街では、映画館を作る適当な場所がなかったようです。だからお誂え向きの新開拓の空き地に作ったというのがその理由のようです。

最初映画が日本で公開されたときは無声映画といって、音が入っていませんでした。ですから、せりふのためには弁士が、音楽には楽団が待機して、映画の場面にあわせてセリフを喋ったり演奏などしていたのです。ですから映画館を作るには、ある程度のスペースが必要だったのです。

映画帰りのお客様がプロマイドを

マルベル堂がプロマイドを販売始める頃には、その無声映画もトーキーと言う、今と同様の音が出る映画になっていました。そこで、映画館も簡単に作れるようになり、今にもつながる映画会社が設立されました。ですから日本の映画会社の設立もマルベル堂ができた1921年前後に集中しています。

そこでますます映画人気が高まり、興行主としては、弁士、楽団に関わる費用も不要になったため、映画館も増加したということです。そこで、映画帰りのお客様がプロマイドを求めるようになってきたことと、創業者三ツ澤実四郎の趣味の撮影所通いと映画スターの収集と合わさったことが、マルベル堂が開店した理由です。当時都内にはプロマイドの販売店が10数軒ありましたが、その多くは映画館が集中している浅草にありました。そこにマルベル堂が新たに参入したのです。

実四郎は、もともと熱心な映画ファンで、それが高じて、撮影所通いを始め、その結果、俳優、監督、カメラマンとも知己を得ていたようです。また当時の映画雑誌編集者の古川ロッパ氏（後の喜劇俳優）などと「プロマイド愛好会」を主催していました。そのような関係で、写真の入手経路も広く、先輩のお店との競争にも五分に渡り合えたようです。

また当時の最新娯楽に興味を持っていた実四郎は考え方や、行動も先進的で、第二次世界大戦の前の町会の集合写真でも、独り洋服を着て町内の集合写真に写り込んでいます。そして、他店との競争に勝つため、宣伝ということにも目を向けて、飛行機による宣伝ビラまきも行ったと伝えられています。

開店当初（大正時代）のマルベル堂外観（新仲見世通りと現中央通りの角店）。
男性は創業者三ツ澤実四郎。左右の子供は長女澄子、次女良子

戦後のマルベル堂外観（新仲見世側に移動）

二度の惨禍を乗り越えて

大いに庶民の盛り場として栄えていた浅草にも悲劇が訪れました。大正12年（1923年）9月１日の午前11時58分未曾有の大地震が南関東を襲ったのです。世にいう「関東大震災」です。この時災害に会った人々が避難していた、隅田川を挟んで浅草の対岸の本所被服廠では、避難民の服や持ち込んだ家財などに火が移り大火災となりました。それにより、本所被服廠だけでも3万人以上の人が焼死したと言われています。浅草も同様に地震による失火により類焼して、焼け野原になりました。

地震発生時、創業者実四郎は新仲見世通りの裏手にある浅草区区役所（現在の浅草公会堂）の横通りにある自宅に飛んで行きました。しかし自宅はすでに倒壊していました。それでも、2階にいた妻（蒔絵）と長女（澄子）は奇跡的に大した怪我も負わず、助け出すことができました。その後迫る火の手に追われて、一家は浅草区区役所の北側にある伝法院に避難しました。伝法院は夢窓国師の設計によると言われる池をめぐる回遊式庭園があります。その池の水を体にかけて、迫りくる炎の熱を避けたと聞いています。

浅草が炎に包まれたのはもう1回あります。それが昭和20年3月10日の夜です。いわゆる「東京大空襲」です。この時は浅草だけでなく、城東地区全体がアメリカ空軍による焼夷弾を使った空襲で炎に包まれ、一晩で城東地区は焼け野原となり、家を失った者100万人。焼死者も10万人を超えました。

当時マルベル堂は関東大震災の痛手から見事に立ち直り、店は新仲見世通りでしたが、写真工房を元の自宅におき、自宅は隅田川寄りの花川戸に設けていました。また実四郎は子宝に恵まれ4人の娘がいました。

東京大空襲の日はすでに、のちに二代目社長となる長女の娘婿の正治は兵士としてマレーシアに出征しており、実四郎は娘4人と妻を連れて、自宅の至近にある松屋デパートに逃げ込みました。当時から松屋デパートは6階建てコンクリート作りの大建築で、２階には東武線の終点浅草駅があり、また地下には地下鉄銀座線の始点の浅草駅もありました。東京におけるターミナルデパートのはしりでもありました。

当時自宅の庭や縁の下に掘った個人用の防空壕はせいぜい深さ2メーター程度でした。そのため自宅の防空壕に避難した人々は、ほとんどが防空壕内で蒸され亡くなりました。

松屋デパートに避難した人たちが助かった理由の一つが、松屋デパート地下は当時から地下鉄銀座線のホームとつながっており、そこから新鮮な空気が入っていたからだと言われています。そしてもう一つが、炎が迫ってきた後は防火シャッターを下ろして、決してそれを開けなかったことです。もし開けていたら、火が移って関東大震災の本所被服廠の悲劇の二の舞になっていた

かもしれません。逃げ遅れた多くの人は外からシャッターを叩いて、入れてくれるように叫んでいたとのことです。

さて、話はまた関東大震災後に移ります。

その後東京市は後藤新平という偉大な政治家が現れ、東京市をこの際、計画的に作られた欧米の都市の様に再建しようとしますが、いくつかの部分の改造で終わってしまいました。浅草は相変わらず繁栄して、映画人気も高く、プロマイドの需要も大きかったようです。

マルベル堂がある新仲見世通りの
アーケード（戦後）

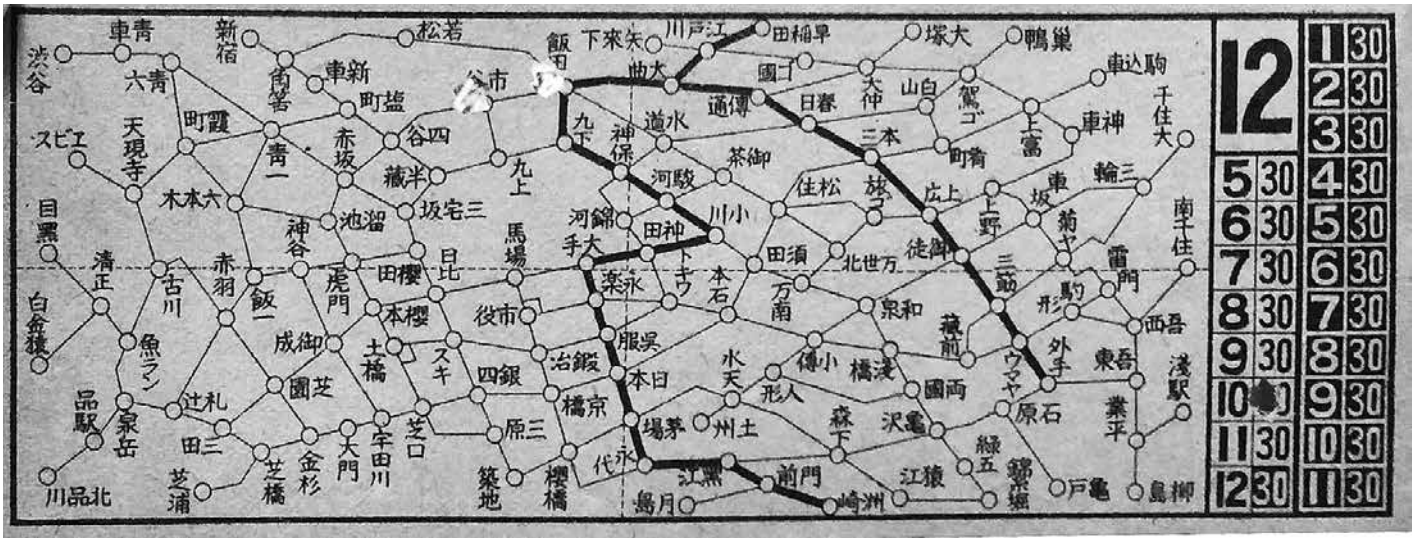
慰問品にプロマイド

年号が昭和となって、日本人が朝鮮半島、満州に進出するようになると、プロマイドはその地でも重要が高まったようです。かの地では治安が良くないところもあったため、行商に出かけた、内地の日本人の商人の一部は内地でプロマイドを大量に仕入れて、それを現地の日本人に少しずつ販売して、路銀にしていたと聞きました。日本人のスターの写真はかの地の人たちには価値もない物なので、盗難にあうこともなく安全に日銭を稼げたとのことでした。

しかし昭和12年には、中華民国相手に戦争が勃発して両国とも宣戦布告もなく始まったため、なかなか停戦に至りませんでした。そのため日本国内地では、あらゆる物資が不足してゆき、ついに昭和17年にはプロマイド出版の停止の勧告を受ける事態となりました。当時プロマイドは事後検閲出版物でしたので、警視庁検閲課がその窓口でした。そこで、実四郎はここに日参して、出版停止の日時を延期してもらうように陳情しました。業界を代表する実四郎の熱意と主張に困り果てた当局者が、ついに軍当局へ出向くように助言してくれるようになりました。そこで、軍当局に赴き、プロマイドは戦地へおくる慰問袋の中身の一つに良いことと、軍の宣伝のため、後の山本五十六元帥などの将官のプロマイドを出版するとの交換条件を出した結果、それが認められ出版停止だけは免れました。

太平洋戦争が始まると、この軍人のプロマイドが飛ぶように売れたとのことです。最後は戦死者の慰霊写真の引き伸ばしなども引き受けたため、フィルム、印画紙、薬品など最低限数量が確保できました。そのため、当社は戦後までプロマイド出版を続けることが出来ました。

浅草小学校で行われた、在郷軍人会の集まり。
（戦争中または戦前）



戦前の市電の切符（東京市が昭和18年まであったので、今は都電）

戦前、六区映画館の前でファンに囲まれる
林長二郎（中央蝶ネクタイ姿：後の長谷川一夫）

市電の切符の裏の、マルベル堂の宣伝

舞台挨拶の後、映画スターの撮影

昭和20年8月15日、中国大陸を含む太平洋戦争が終了しました。浅草は、3月10日の大空襲の影響で、まだ焼け野原でしたが、実四郎の郷里の松本に疎開させていたプロマイドのネガや印画紙を使って、バラック建ての場所で、プロマイドを販売しました。戦後すぐには食料も無く、食べていくのがやっとの時期でしたので、プロマイドなど売れないと笑われたそうですが、こういう時こそ、人は癒しや、戦前の生活つながる物を欲しがるという信念で販売したそうです。その結果予想以上の売れ行きであったとのことでした。

2代目社長となる正治も捕虜生活の後、戦地から無事帰国し、昭和23年マルベル堂を会社組織にして、株式会社としました。その後社会も落ち着きを取り戻し、またもや浅草は不死鳥のごとく復活しました。戦前の様に、ロードショウは浅草の映画館が中心で、その初回上映の挨拶に、数々のスターが浅草を訪れました。それはプロマイド撮影のチャンスでもあります。戦前の昭和11年には、六区の近くの田原町の住宅地に写真スタジオを構え、専属のカメラマンを雇っていました。そこで映画スターのプロマイド撮影をしたのです。しかし映画スタ

戦前の六区の映画館街（向こうから来る人にアピールするため、字を裏側から見ている）

区役所通り（現オレンジ通り）における戦中の町内軍事週間（メガホンを持っているのは創業者三ツ澤実四郎）

戦前のマルベル堂の前での記念写真（中央背広の男性は三ツ澤実四郎、隣から３女の秀子、次女の良子、長女の澄子、妻の蒔絵

戦前の浅草寺幼稚園

ーの撮影となると、ファンがスタジオの周りにたむろして、近隣からのクレームもあったため、困っていました。そこで戦後は創業時に住まいが有った、浅草1－29－9に２階建てのスタジオも再建して、映画スターのプロマイド撮影に勤しみました。そこは当時の浅草区役所に公会堂も併設され、賑やかな街になっていました。

しかし人気の映画スターも忙しくて、髪型の乱れを理由にプロマイド撮影を遠慮する方もいました。そこでその対応として、スタジオの隣に、姉妹会社としてパーマ店とバーバーを開設したのです。これで人気の映画スター達を逃がすことが無くなりましたが、舞台挨拶の後、一斉に立ち寄るのに待ちスペースがないと言うことで、また姉妹会社で1階に喫茶店「ベルコーヒー」も開設しました。よく言う水平展開です。

占有率95％に

プロマイドの出版は昭和45年頃にはついに当社の独占体制となり、占有率95％に達したと言われています。そうなった理由は、戦前、戦後直後のマルベル堂の対応の成果もありますが、「俳優番付」、「プロマイド3原則」、「サイドビジネスによる値上げ回避」の三つがその理由と思われます。

戦前のマルベル堂、正月売り出し風景（旧通り名、ちん横通りが写っている）

一つ目の「俳優番付」は、戦前からマルベル堂が年2回発行している出版物で、非常に好評でした。当時のスターはすべて映画スターです。当時ヒットした映画には、原作・監督・演出・ヒーロー・ヒロイン等いろいろな要素が有り、その映画のヒットした理由がわかりませんでした。しかしこの「俳優番付」によって、映画スター個々人の人気度がわかることになります。これは映画関係者には貴重な情報ですが、映画ファンにとっても重要です。応援しているスターのプロマイドを買えば、そのスターの順位が上がるわけですから、ファンは次々にマルベル堂のプロマイドを買いました。戦後は歌手のプロマイドも多く出版することになりましたので、部門も俳優の男女だけではなく、最盛期には歌手も男女にも分けられて掲載されていました。

二つ目の「プロマイド3原則」は当社の専属カメラマンが発見、提唱し、今でも伝統として引き継がれています。カメラマンは撮影した後、注文によってプロマイドも焼き増しするので、自分の良いと思った写真と違う写真が多く注文が入ると、何故かと不思議に思ったのが、この発見の最初だと思います。三原則の第一は撮影時に胸から上の人物を写したアップ撮影です。つまり全身や上半身では、スターを遠くから見たのと同じになってしまう。ファンは一歩でも憧れのスターに近づきたいのです。次に目線はレンズです。つまりこれによりプロマイドを通じて、憧れのスターが「私」を見つめている形になります。つまり、数多のファンの中で、私だけを見てほしいという願望をかなえるものです。こうなると最後は笑顔です。ただ見るだけではなく、私に微笑んでほしいのです。これが「プロマイド3原則」です。今でいうマーケティング

マルベル堂前（現中央通り）の戦中の二代目社長三ツ澤　正治（旭日旗の左）の出征祝い。中央白い背広は三ツ澤実四郎

の勝利です。

三番目はこの時期値上げをしなかったということです。当時は物価も給料も急上昇して、生活も豊かになり、プロマイド以外の商品は軒並み値段が上がっていましたが、当社は値上げをせずに済み、ライバル会社を駆逐しました。プロマイドの値段は大正10年から昭和18年まで10銭でした。この当時はミルクホール（庶民の店です）でコーヒーが５銭、喫茶店（高級店です）で10銭でした。プロマイドの値段は今でも喫茶店のコーヒー代に近い値段の300円です。その後、間接税の導入で昭和19年に15銭、戦後の昭和21年に1円、22年に10円、23年に15円、24年に20円、昭和32年には30円となりました。そしてその後、13年間値上げをしませんでした。値上げをしないことによる利益のマイナス分は姉妹会社のレストランベルからの援助に頼りました。ベルコーヒーとして開設された店は、3年後に洋食レストランとなり、その後、産業給食に進出し会社名のレストランベルとして、利益を上げていたのです。強者の理論を実行して、業界での勝利を不動のものとしたということです。

プロマイドがブロマイドに？

しかしその結果の代償もありました。このマルベル堂のプロマイド独占の状況を受けて、まずＮＨＫが社内での「プロマイド」という言葉の使用禁止がされました。つまり「プロマイド」というとマルベル堂の宣伝になるということです。しかしプロマイドは業界人が当時の写真印画紙で高級なブロマイド印画紙を使用していることを強調するためか、その言葉に近い「プロマイド」と言う造語（日本語）を作ったのであって、現在至っても登録商法はされていません。そして、当時のクオリティーペーパーであった、某新聞社も同様の措置を取ったのです。この時から、ラジオ、テレビの放送、新聞、雑誌、単行本などの書籍では、「プロマイド」と言う言葉が消えて「ブロマイド」になってしまったのです。
マスコミの暴挙と言えるかもしれません。

浅草に活気を

さて、この辺で話を浅草に戻しましょう。映画の人気がまだあった頃、テレビ放送が始まりました。そして、映画スターの代わりに歌手がプロマイドのスターとなっていきました。後のアイドルです。映画の人気が凋落すると同時に、それまで隆盛を誇っていた六区の映画街も火の消えたようになってしまいました。

今でこそ三社祭りと言えば、三基の宮神輿を割り振られた各町内で順々に申し送りするのが、重要な儀式のひとつです。宮神輿には触るのが大変なくらいの担ぎ手がいますが、今から50年ほど前の昭和40年前後は浅草も不人気で担ぎ手も少かったのです。当時私はマルベル堂でアルバイトをしていましたが、神輿好きの社員に連れられて、宮出しの後、仲見世町会から初めて宮神輿を担ぎました。しかし担ぎ手が不足で、神輿がふらつき、商店の上部に接触して、ガラスの破片が降ってきたり、雷門の寸前で、ついに神輿を支えきれず、神輿が沈みそうになり、それをこらえたため無理して筋肉を痛めて2，3日息をするのが苦しかったことを覚えています。先輩からはさらしを巻いて担いだ方が良いと言われていましたが、さらしを巻かなかったのは失敗でした。その後も毎年懲りずにさらしを巻いて、ほぼ半日以上宮神輿を担いで回っていました。今では、町会ごとに袢纏を作り、他の町会の担ぎ手が勝手に宮神輿を担げないシステムになっています。

当時寂れかけた浅草から政治に素人の公認会計士の内山栄一氏が台東区の区長に立候補して当選しました。マルベル堂のある浅草中央町会の方です。そして何とか浅草に活気をもたらせようとしました。その一つが新婚夫婦の台東区移住について補助金を出すと言うものでした。当時珍しい条例なのでいろいろ話題になったようです。そのほか、上野浅草間にロンドン名物の二階建てバスを走らせようと言う提案がありました。結局ロンドンバスが陸運局の許可が

出なかったため、ドイツ製の赤い二階建てバスの運行となりました。これが大成功となり、黒字が出るようになりました。このようなものは大体赤字の想定で、その赤字をどこでどう分担して持つかは決まっていたようです。しかし黒字の想定がされておらず、黒字の分配には困ったようです。

現公会堂横通りに有った、戦後のマルベル堂写真スタジオ。併設したバーバーの標識が見える

劇的に増えた外国のお客様

その後、日本はアメリカに追いつけ追い越せで頑張り、バブルもはじけた後、目標とするものが無くなりました。そうなると人は原点に返るようです。そこで、自然と日本の良さを見直す、機運が高まってきました。その影響で、寂れていた浅草も人が徐々に戻ってきました。特にお年寄りだけでなく、若い人も来るようになったのです。彼らにとっては浅草が新鮮に映ったのかもしれません。

特に近年は隅田川を隔てた押上にスカイツリーができた影響もあり、外国人のお客様も劇的に増加して、仲見世通りでは、日本語より、外国語を聞く方が多くなってきました。

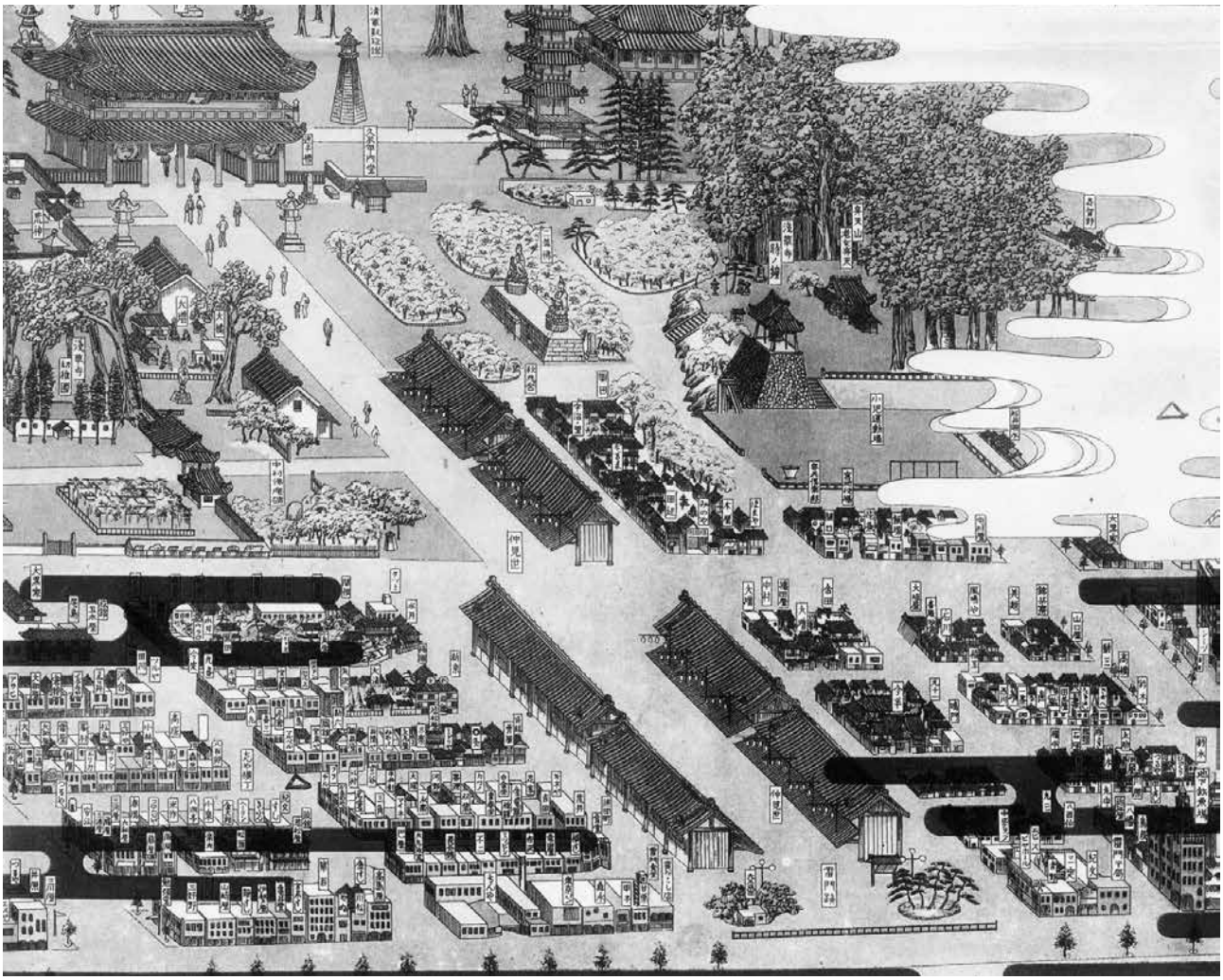
その後会社もバブル期を体験し、浅草に本社ビルを構え、そちらでプロマイドの撮影なども行っています。しかし本社ビルが完成する前にバブルがはじけ、併設したレストランの運営に支障を来すことになり、それらの調理場を活かして、現在は高齢者福祉弁当を調製し、台東区、墨田区、荒川区に毎日１年中休みなく、配達と安否確認の事業を行っています。

戦前のマルベル堂店内（中央背広姿は三ツ澤実四郎）

マルベル堂の社名の由来

創業者実四郎の兄は三ツ沢洋食器と言う会社を営んでおり、洋食のコックなどに知り合いがいたため、弟である実四郎の結婚祝いに、浅草にコックを付してレストランの開店に援助をした。三ツ沢洋食器の皿などに着けたマークがベルマークだったので、それにあやかって、そのベルの周りにマルで囲んでマークとした。それをついでに店名としたと思われる。当時は洋食屋なので、マルベル軒という名前と推測される。しかしそちらは失敗し、上述のようにプロマイド屋に鞍替えし、マルベル堂となった。洋食屋が成功していたら、プロマイドのマルベル堂は存在せず、洋食のマルベル軒が今でも有ったかも、そして上野の精養軒、浅草のマルベル軒が台東区の伝統洋食店として残っていたかもしれない。

三社祭



マルベル堂は浅草の街とともに歩いてきた。昭和15年頃の浅草寺周辺の街並

鑑定士が知っておきたい 平成27年度税制改正の概要

株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛

平成27年3月31日に平成27年度税制改正の法案が国会で成立した。そこで平成27年税制改正における不動産鑑定士が実務上知って置きたい主な不動産関係の改正を解説したい。なお、詳細については、役所、税理士等に確認されたい。

（１）相続税法

今年の改正ではないが、平成25年改正で平成27年1月1日から運用されるもの。

① 遺産に係る基礎控除が下がる。
　５０００万円＋（法定相続人×１０００万円）
　　→　３０００万円＋（法定相続人×６００万円）

② 最高税率が上がる　6億円超　５０％　→　５５％

③ 小規模宅地の特例面積の拡大
　特定居住用土地　２４０㎡　→　３３０㎡
　特定事業用土地４００㎡＋特定居住用土地３３０㎡＝７３０㎡（従来４００㎡）

（２）贈与税

① 住宅取得等資金の贈与税の非課税措置の拡充
　平成31年6月30日契約分まで延長、最大２５００万円まで非課税

② 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の延長・拡大
　平成31年3月31日まで延長、１５００万円まで非課税

③ 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の創設
　平成27年4月1日から平成31年3月31日まで、１０００万円まで非課税

（３）国際課税

① 出国時課税制度
　日本人が外国に住所を移転する場合、時価１億円以上の有価証券等があれば譲渡したものとして申告する。納税は猶予される。平成27年7月1日以降

② 非居住者である親族に係る扶養控除等の書類の添付等義務化
　外国人の扶養親族対象厳格化　平成28年1月1日

（４）法人税

① 法人税率の引き下げ平成27年4月1日から　普通法人25.50％から23.90％

② 欠損金の繰越控除制度の見直し　平成29年4月1日以降9年から10年に延長

（５）法人税・所得税

① 個人（９号買換）法人特定資産の買換え特例期限の延長
　１０年以上保有の土地等を売却し、一定の資産を買い換える特例、平成29年3月31日まで延長、圧縮割合８０％の見直しあり、
② 太陽光発電設備の即時償却の廃止、平成27年3月31日までで廃止

（６）消費税

① 消費税率１０％の引き上げ時期の変更
　平成29年4月1日から実施に変更（従来、平成27年10月1日から実施）

（７）所得税

① 住宅ローン控除等の適用期限の延長
　消費税10％の適用が延長されたので、その消費税10％に対応する住宅ローン控除が平成31年6月30日まで延長

（８）固定資産税

① 空家に対する固定資産税等の特例適用の見直し
　住宅用地に対する特例（６分の１、３分の１）の適用外　平成28年度から適用予定

（９）登録免許税

① 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の延長
　土地の所有権移転登記の軽減税率1.5％　平成29年3月31日まで延長
② 住宅用家屋の所有権保存登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の延長
　家屋の新築建物の保存登記軽減税率0.15％、中古建物の移転登記軽減税率0.30％、平成29年3月31日まで延長

（１０）不動産取得税

① 住宅及び土地の取得に対する不動産取得税の税率の特例措置の延長
　土地3％、家屋3％（住宅以外4％）、　平成30年3月31日まで延長
② 宅地評価土地の取得に対する不動産取得税の課税標準の特例措置
　宅地評価土地の固定資産税評価額×50％、　平成30年3月31日まで延長

行事レポート

平成27年度春の不動産の無料相談会を終えて

有限会社ミリウ　笠原　伸浩

有限会社ミリウの笠原伸浩と申します。私は、平成26年に東京都不動産鑑定士協会に入会致しまして、春の不動産の無料相談会は去年より参加させて頂いております。

平成27年度春の不動産の無料相談会は、新宿、府中、錦糸町、渋谷、吉祥寺、立川、町田で開催され、私は、新宿、錦糸町、渋谷、立川、町田での相談会に出席しました。新宿、錦糸町、渋谷、立川は駅前街頭での相談会、立川、町田では、市役所内での相談会となりました。

相談会では、相談員のほか、受付や相談者の誘導も行いました。

相談者はパンフレットで相談会があることをご存じの上、お越し頂いた方と看板を見て立ち寄った方がいらっしゃいますが、市役所内での相談会では前者が、駅前の街頭相談会では後者が多かったかと思います。

過去、何度か相談会には出席しておりますが、相談会の前日はやはり緊張します。相談内容は、不動産の評価についてのみならず、不動産に関する様々な法律や税務について相談を受けることが通常ですので、過去の相談内容を振り返り、民法、税法、借地借家法、建築基準関係規定、区分所有法等を受験時代のテキストも活用して復習し、相談会場への持ち込み用として、重要な箇所に付箋を付した参考図書を用意しました。

相談会当日、東京都不動産鑑定士協会と書かれた腕章と、不動産鑑定士のネームプレートを渡されました。装着しますと、俄然専門職業家としての意識が高まります。

今年は、殆どの相談会場で例年以上の相談者の方がいらっしゃいました。特に新宿会場では朝10時の開始前から資料を用意して相談会場へ来られる方がいらっしゃるほどの盛況ぶりでした。

駅前の街頭相談会では、看板を見て相談しようか迷っている様子の方や不思議そうに見ていらっしゃる方もいらっしゃいました。私が「国土交通省後援の不動

渋谷会場

錦糸町会場での筆者

産鑑定士による不動産の無料相談会をやっております」と声をかけますと、「東京都以外の不動産でも相談して宜しいですか」とか、「具体的にどのような相談にのって頂けますか」といった質問がなされました。そこで、「東京都以外の不動産でも大丈夫です。ただ場所によっては具体的な水準の回答が困難な場合もございますが、抱えていらっしゃる問題点の整理や方向性をお示しすることはできるかと思いますので、是非ご活用下さい。」、「土地・建物の価格水準や賃料・地代の値上げ・更新料等の問題、隣地との境界トラブル、不動産に関する税金問題、不動産の有効活用等に対応しております」と回答すると、ほとんどの方が相談窓口へいらっしゃいました。中には「今日は資料がないので、今度相談に来たいのですが、こうした相談会は今日だけですか」とか、「ここの場所では多くの通行人に見られて恥ずかしいので、別の場所で相談したいのですが」とおっしゃる方もいらっしゃいました。そうした方々には定例相談会がある旨を説明し、パンフレットと不動産鑑定士の広告入りの花の種を渡しました。

また、看板を見ている方の中には「私は不動産を所有していないので・・・・」とお答えする方もいらっしゃいました。そこで「戸建て、アパートやマンションを借りていらっしゃって、騒音問題や、テナントとオーナーの家賃や更新料を巡ってのトラブルといった問題にも対応しておりますので、よろしければご相談下さい」と回答すると「あ、じゃあ、相談したいことがあります」と言って相談を受けられた方もいらっしゃいました。

一般に「不動産」というと、自分とは無関係と考えてしまう方も多いようですので、相談会では、どういった相談に対応しているかについて、具体例を挙げた看板等を設置し明示することで、より多くの方が相談に来られるのではないかと思います。

今回の相談会では、借地上の建物を建替えたいが地主が承諾してくれない・借地権者が地主から立ち退きを迫られているという問題、建築基準法上の接道義務の問題、土地の価格水準について知りたい、保有している不動産を売却又は賃貸した方がよいか有効活用についてアドバイスがほしい、地代の値上げや高い更新料を要求されたので適正な水準か知りたい、という相談を担当しました。

土地の価格水準についての相談は、不動産業者から相談者が所有している土地を買い取りたいという申し出があり、業者から価格を提示されたが、提示された金額が妥当であるか不安になり相談に来られた、というものでした。

この相談の場合、路線価をベースに土地の形状や道路の接面状況、周辺の状況に加えて昨今の不動産市況等を勘案して、概ねの価格水準を見極め回答しました。また売却を検討している土地が、現在所有している土地の一部である場合、残地のみでは利用効率が悪くなり、路線価をベースとした通常の金額とは異なる場合がある旨もお伝えしました。

また、相談者の方は、看板をみて立ち寄ってみたが、抱えている問題点が多く、何から相談したらよいかがわからない、という方もいらっしゃいます。

こうした場合、所有している不動産の状況、今後不動産をどのように活用していきたいのか、相続についてはどのように考えているのか、といった話をゆっくりと聞き、問題点を見つけ出していきました。

相談は三人で対応し、私の場合も他にベテランの先生2名とご一緒させて頂きましたので、非常に心強く、私のアドバイスや説明をうまくフォローして頂きました。

相談が終了し、相談者がお帰りの際、不動産鑑定士の広告入りの花の種を渡しました。建て替えを検討されている方には「更地にしてから植えてあげて下さい。借地の場合でも花の種を植えるのに地主の許可は不要です」と言って渡しました。

相談者が「有り難うございました。専門の先生に回答して頂けたお陰で今後の方向性が見えてきました。相談に来て良かったです。」と喜んで帰られる姿がとても印象的でした。苦労して資格を取ってよかったと、不動産鑑定士冥利に尽きる瞬間でした。

立川会場

錦糸町会場

他の先生方のお話によると、今年は特に、相続税の基礎控除が縮小した年ですので、相続に関する相談も多かったようです。

今回の相談会を通じて、多くの先生方とお知り合いになることができ、先生方の貴重な経験談も拝聴することができました。

相談会では、非常に複雑な問題を抱えていらっしゃる方の相談に応じることもしばしばです。こうした相談会に出席することで、世の中にはどういった問題が発生しているのか、今後不動産鑑定士には何が求められているのかを教えて頂いているのではないかと思います。

不動産鑑定士は土地や建物等を評価する国家資格の専門家で、人々の財産を守り助ける立場ですが、同時に人々の相談に応じることで相談者から支えられているのだと、相談会を終えるごとに実感します。

相談会では、年々、相談件数が増加傾向にあります。これは、ひとえに諸先生方の熱心で丁寧な対応により、不動産鑑定士の知名度及び信頼度向上に他ならないと考えております。

私も今回の相談会の反省を踏まえ、今後も不断の勉強と研鑽に鑑み、諸先生方と共に不動産鑑定士の信頼度向上に努め、悩みを抱えている多くの方々を笑顔にしていきたいと思います。

そして、相談会で相談者にお配りした、不動産鑑定士の広告入りの花の種がいつか実を結び、綺麗に咲くことを願いたいと思います。

平成27年 春の不動産無料相談会 開催結果

会　　場	新宿	錦糸町	府中市	渋谷	吉祥寺	立川	町田	合 計
開 催 日	4/1(水)	4/2(木)	4/2(木)	4/3(金)	4/3(金)	4/4(土)	4/6(月)	7会場
天候	曇り	晴れ	晴れ	曇り	曇り	曇り	曇り	
不動産鑑定士	21	14	9	11	8	8	13	84
参加人数	(26)	(18)	(8)	(10)	(9)	(8)	(13)	(92)
相談来訪者数	79	23	26	21	20	12	20	201
	(76)	(26)	(16)	(21)	(10)	(7)	(22)	(178)
無料相談会を何で知りましたか								
①新聞	2	1	2	4	2	1		12
②テレビ								
③インターネット	5	3			1	3	1	13
④広報	11	2	3	2	5	4	5	32
⑤官庁の紹介	10	3	4	2	1	2	3	25
⑥宅建業者紹介								
⑦鑑定業者紹介		2						2
⑧会場において	41	12	9	10	8	2	11	93
⑨その他	10		8	3	3			24
計	79	23	26	21	20	12	20	201
相談内容と件数								
(複数回答)								
①価格	37	23	14	11	7	5	10	107
②賃貸借	26	4	4	3	4	2	2	45
③有効利用	4	2	1	1	3	1		12
④その他	23	8	9	11	11	6	10	78
計	90	37	28	26	25	14	22	242
後　援 国土交通省、東京都	新宿区	墨田区	府中市	渋谷区	武蔵野市	立川市	町田市	

(注)かっこ内は昨年実績

1. 春の相談会は、今年で33回目です(毎年4月開催)。

2. 各会場に参加した不動産鑑定士は延べ84人(1人当たりの相談者数は2．4人)。

3. 会場について

・府中会場は京王線府中駅構内 京王観光㈱前に変更しました。

・渋谷会場は㈱東急百貨店 東横店西館前(ハチ公前)に変更しました。

4. 相談会の広報活動について

・掲載された広報紙等　新宿区、墨田区、府中市、渋谷区、武蔵野市、立川市、町田市
朝日新聞朝刊4/1、立川商工会議所ニュース

・ホームページ　公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

「阪神淡路20年事業」参加報告

専門士業の一員として、有事に備える必要性を痛感

相談事業委員会委員　末原伸隆

2日目分科会、正面は細川卓先生

去る平成27年1月30日から31日にかけ、相談事業委員会の有志で公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会及び阪神・淡路まちづくり支援機構による阪神淡路20年事業に参加してきました。当士協会からは、稲野邉俊会長（当時）、船山進副会長（当時）、吉田雅一相談事業委員長、佐藤麗司朗副委員長、佐藤俊夫委員そして私末原の6名が参加しました。

阪神・淡路まちづくり支援機構は、阪神・淡路大震災の後、被災地における市民のまちづくりを支援するために設立された弁護士、税理士、不動産鑑定士等9士業、12団体で構成される我が国で初めての専門家団体による横断的NPOです。

平成7年1月17日に起きた兵庫県南部地震は、都市基盤を崩壊させ、多くの市民の生命と生活を奪うとともに、建築、法律、税務、登記、鑑定等々の問題を同時多発的に大量発生させました。これら複合的、広域的な問題に立ち向かうため、学識者を交え、各専門家団体が他業種職能と連携して被災者の復興に資する体制作りが進められ、震災から1年7ヶ月後、阪神・淡路まちづくり支援機構が設立しました。同機構では、被災者の相談の受付、専門家派遣のほか、広域的な地盤移動地区での境界再確定事業への支援、倒壊した市場の共同再建、組合施行土地区画整理事業への支援等で成果をあげたそうです。

その後、災害復興や備えのための士業連携の流れは全国的な広がりを見せ、平成16年11月には首都圏でも「災害復興まちづくり支援機構」が設立され、東京都不動産鑑定士協会も同機構の団体会員として参加しています。

阪神淡路20年事業、1日目は兵庫県士協会の研修会。テーマは「震災からの20年を振り返って」。講師は同士協会の上田節夫先生と近藤久男先生。会場となった兵庫県不動産会館の研修ホールには、兵庫県士協会の鑑定士をはじめ、近畿連合会、静岡県士協会、福島県士協会、岩手県士協会等からの出席もあり、100名程度の参加者で埋まっていました。

上田先生の講話の中では、震災当日の体験談が印象的でした。１月17日といえば20年前も不動産鑑定士は今と変わらず地価公示作業の総仕上げの時期。士協会事務所の入ったビルが倒壊しかかる中、県内の鑑定士の生存確認や公示の納品の連絡調整等に追われ、大変混乱したそうです。紙ベースでしか残されていない貴重な資料の中には、持ち出せなかったものも多くあったといいます。

近藤先生の講話は、震災からおよそ半年～1年の間の復旧・復興の過程とその中で地価や賃料の変遷、不動産市場が直面した問題が中心でした。被災から1ヶ月もすると仮設工場等の用地の買収や移転が始まり、行政からのニーズとして地価の把握が急務となりました。震災後の混乱した市場の中での地価の把握はとても困難を極めました。市況が混乱し売買が成立しない状況が続く中、その背後で市場回復に向けてデベロッパー等が動き始めている地域、倒壊率が高く、地元業者が機能していない地域等、アンケート調査等で地域ごとの業者の動きをつかむこと等を通じて、手さぐりで地価の把握に努めたそうです。

翌2日目は、阪神・淡路まちづくり支援機

上田節夫先生

細川卓先生

構　阪神淡路20周年事業として、午前に分科会、午後に全体会がありました。

午前に行われた分科会は災害時の各士業の具体的な役割、災害復興と住宅政策の展望等、6つのテーマで開かれた研修会で、私達は近畿不動産鑑定士協会連合会が主幹の第2分科会に出席しました。講師は岩手県不動産鑑定士協会会長の細川卓先生、福島県不動産鑑定士協会会長の小橋達夫先生。

細川先生の講話は、被災地における鑑定評価の手法について。東日本大震災後、岩手県不動産鑑定士協会では「東日本大震災対応特別委員会」を設置し、その中で評価手法の検討、不動産市場アンケート調査（DI分析）、評価先例調査等を行い、重度の被害（床上浸水〜建物流失、海没）を受けた地域についても鑑定評価を行えるようにするための手法のブラッシュアップに努めたそうです。

小橋先生の講話は、福島県独自の評価手法について及び震災後4年を経た福島県の現状について。福島県は東日本大震災の被災県の中でも、地震、津波そして原発の被害があり、また、原発被災地と津波被災地が重複している地域もあり、その減価率等の算定には苦慮したようです。また、福島士協会では震災復興対策室を立ち上げ、相談会や東京電力(株)の財物賠償額算定式の検討等を通じ、不動産の専門家として被災地支援の活動を継続しているそうです。

午後に行われた全体会では、阪神・淡路まちづくり支援機構の創設の経緯やこれまでの支援活動を振り返る座談会が行われ、また、パネルディスカッションでは、今後来る大規模災害に備え、阪神・淡路大震災及び東日本大震災の反省、教訓を生かし士業が連携する必要性、市民が士業に求める社会的役割について話し合われました。有事の際に市民が専門士業に求める役割は、その専門分野に関することだけではありません。市民が直面した問題について解決に向けての道を探ることに加え、市民の声を行政に伝えること、すなわち市民と行政の橋渡しをすることが求められると言います。また、阪神・淡路大震災、東日本大震災の経験と反省を生かし、さらなる大規模災害に備えてより実効性のある仕組みをつくるにはどうすべきか、議論が交わされていました。

今回、この20年事業に参加して考えさせられたのは、「東京に首都直下型地震が来たら我々鑑定士に何ができるのか」ということです。

我々鑑定士も、鑑定評価業務のみならず、士業連携を通じて専門士業の一員として有事に備える準備をする必要性を感じました。相談事業委員会では、「暮らしと事業のよろず相談会」をはじめ専門士業団体合同無料相談会への相談員の派遣を行っておりますが、他士業との連携強化を図るという意味でも、こうした機会を積極的に活用していくことが有用ではないかと思います。

鑑定士同士の連携を密にしていくことも大切だと感じました。福島県士協会の方のお話では、平成23年の東日本大震災の際、阪神・淡路大震災の経験を持つ近畿不動産鑑定士連合会からのサポートが大きな力になったと言います。今回、懇親会において、滋賀県鑑定士協会の内山宏会長から「東京に何かあったら、近畿は絶対に助けるからな」と、力強い言葉を頂きました。

首都直下型地震はいつ来てもおかしくないと言われています。大規模災害が起こった時に我々鑑定士が何をすべきか、どのように備えておくべきか、本稿を通じ考えていただけたら幸いです。

2日目午後、全体会

行事レポート

第39回　定期研修会開催報告

「民法改正と不動産に関する影響について」をテーマに活発な質疑

研究研修委員会委員　松岡　貴史

第３９回目となる研修会は、弁護士岡正晶先生をお招きし「民法改正と不動産に関する影響について」をテーマとして、平成２７年３月６日水道橋のすまい・るホールにて開催されました。岡先生は法務省法制審議会民法（債権関係）部会委員として１２０年ぶりといわれる民法の大改正に携わってこられ、現在、日本弁護士連合会副会長、東京第一弁護士会会長の要職も務めておられる法曹界の重鎮です。

研修会では、民法改正の主要なポイントについて、特に不動産鑑定業界に関連するいくつかのテーマについて分かり易く説明して頂きました。

法改正に関しては保証に関連する項目として保証人への情報提供義務、個人根保証などについて、契約の解除に関連して催告によらない解除などについて、不動産に関しては賃貸人の地位の移転や賃借人による修繕について解説して頂きました。

特に不動産鑑定業界に関連するかもしれない改正点としては、買主の追完請求権や買主の代金減額請求権などについて詳しい解説を頂きました。改正条文案では第５６２条「買主の追完請求権」に関連して債務不履行をした側に追完方法の選択権を与えることや、第５６３条「買主の代金減額請求権」の内容の充実が図られたことに関連し、不動産鑑定士の出番があるかもしれないとのお話でした。

また、今回の研修会では岡先生からのご希望もあり長時間にわたる質疑応答が行われました。ぶっつけ本番の企画であったため、参加者からの質問が出てこない事態にハラハラしましたが、活発な質疑応答が行われ改正民法への理解がより深まることとなりました。

２時間という比較的短時間の研修会でしたが、気づいてみると、あっという間に終了した中身の濃い研修となりました。

講師の岡正晶弁護士

活発な質疑応答が行われた会場

「事業とくらしの無料相談会」開催報告

他の士業の方々と役割を分担し、専門分野に専念

インターナショナル・アプレイザル株式会社　三井　加代子

平成27年6月20日、北区王子駅に直結した「北とぴあ」地下１階の地価展示ホールにおいて、北区の共催と11の士業の合同による第21回「事業とくらしの無料相談会」が開催されました。このような無料相談会が時々開催されているのは知っておりましたが、今回初めて参加させていただきました。

北区が共催して場所の提供をしておりますが、実際に開催事務を行っているのは、東京弁護士会の支援で運営されている東京パブリック法律事務所です。相談会の進行や、案件に応じて各士業団体への業務の割り当てなど、相談会全般の運営をされていました。不動産鑑定士、弁護士以外に、司法書士、中小企業診断士、建築士、税理士、公認会計士、弁理士、行政書士、土地家屋調査士及び社会保険労務士の方々が参加されており、相談案件ごとに士業グループの担当者が各１名ずつブースに入って、直接相談者と面談して限られた時間である程度の結論を出すことになっております。具体的な業務についての詳しい話になることもあり、その場合は用意されてある事後相談用のブースで、引き続き打合せをすることができるようになっていました。

相談に来られる方々は一般市民の皆さんで、真剣に悩んでいる事柄を解決しようと専門家のアドバイスを得るためにいらしていていました。資料が十分に無い中、限られた時間である程度の解決の方向性を示す必要があるため、こちらも真剣に今までの業務経験から得た知識を総動員して対応することになります。私が相談に参加した案件は、１．地代と借地権の更新、２．囲繞地の処分、３．相続財産の有効活用の３件でした。自分の専門分野以外にも法律、税務、建築などの知識が必要となるため、他の士業の方々に同席していただけるシステムは大変心強く、安心して自分の専門分野に専念できるというメリットがありました。相談者も関係する士業に一度に相談できる機会はなかなかないので、大変良いシステムだと思います。他の専門家の見解も伺えて、大変勉強になりました。今回は５４組の相談者が来られて、終了後のアンケートでは８０％の方々が相談結果に満足されたとのことでした。良い結果が得られてうれしく思いました。

相談会は１３時から１６時でしたが、会場の机や椅子を片付けた後、「北とぴあ」最上階の宴会場で、盛大な懇親会が開催されました。素晴らしい眺望の会場で豪華な立食形式で行われ、仕業間で情報や名刺交換を行い、大変楽しく有意義でした。

今回の相談会は鑑定士の人数がやや不足していました。弁護士の方たちなどは圧倒的に大人数で参加されています。普段は市民の方の相談に乗る機会は多くは無いと思います。単独では満足できる程度に相談に乗れるかどうか不安もあるでしょうが、勉強になる良い機会ですので、皆様に積極的にご参加いただけると事務局の皆さんも助かると思います。

今回作成されたチラシ

行事レポート

第29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　松岡　利哉

筆者：前列左から2人目

不動研のキューピーちゃんこと松岡利哉です。初参加した平成4年の第6回大会報告以来23年ぶり2回目の報告となります。不動産鑑定士走友会（以下、「鑑定士走友会」とする）の事務局を担当しています。よろしくお願いします。

鑑定士走友会では、毎年5月中旬に東京都不動産鑑定士協会主催の親睦行事「皇居一周ジョギング大会（以下、「皇居一周」とする）」に参加している。今年で29回目となる。近年の皇居ランは大人気でランナー数は増加の一途を辿っており、特に女性ランナー（美ジョガー）の増加が華を添えている。また、事故防止のため、大会開催の警察や環境省への届出等のルールやマナーの向上が図られている。

鑑定士走友会は、小林信夫先生（不動研）が会長を務め、終身名誉会長の倉橋先生、佐々先生、小林康夫先生の重鎮、鴇澤先生（日土地）、中山先生（ザイマックス）、山口先生の中堅から松田幸一先生、石井先生、水口先生（ハドソン・ジャパン）・・・不動研及び中央不動産鑑定の若手という構成である。毎年、皇居一周と新年会で懇親を深め、各自の各大会への参加状況は佐々先生が集約してメルマガで紹介している。

皇居一周は、かつては若手や女性が多く参加していたが、昨年は19名のエントリーで女性が2名と少し寂しい感じであった。このことは、企業一般でも同様で、会社等の行事への若手や女性の参加率は低迷したままである。そこで、小林会長が各種政策・戦略を総動員した「コバヤシノミクス」を敢行した結果、今回は37名のエントリーで、国際的な美ジョガー？の参加等も含め女性が12名、若手の参加も増え、大変活気のあるものとなった。また、今年は天気予報が雨模様で開催が危ぶまれたが、他の団体が大会を中止したこともあり、集合写真の通り皇居をほぼ独占でき、実際は雨にも見舞われず快適なジョギング環境となった。

成績について触れると、上位陣では、昨年優勝の松田孝亮先生（不動研）が連覇、昨年2位の鴇澤先生が2位となり、不動研の若手の立石先生が3位、一昨年に4連覇を達成した石井先生が故障を押しての出場で4位となった。私は、例年、全体の前半最後のポジションで、村木先生（大和不動産鑑定）の後塵を拝する順位が多いが、今年も同様の成績に終わってしまった。ただ、今年92歳にしてハーフマラソンを完走するレジェンド倉橋先生がランニングを始めたのも私と同じ50代後半と聞いているので、これからでも遅くないので頑張りたい。

鑑定士走友会は、今後とも不動産鑑定士の健康で楽しい懇親の場をサステーナブルに提供していきたいと思います。ジョギング愛好家の方、これからジョギングを始めようと思っている方、ジョギング後の日比谷公園内レストランでのビールも格別です。お気楽に皇居一周に参加してみて下さい。

最後に、東京都不動産鑑定士協会の行事として、企画段階から骨折りして頂いた山本課長、昼食会で名司会の吉野事務局長、更に林有佳里さん、狭間大志さんのサポートのおかげで、非常にスムーズかつ楽しく運営されていることに感謝したいと思います。

次回の第30回大会報告は、ハドソン・ジャパンの水口賢司先生にお願いします（Pen Relay？）。

第36回
総 会 開 催 報 告

５月２８日（木）午後２時３０分より、霞が関コモンゲート西館３７階・霞山会館「牡丹の間」において、会員１，２６３名（内・議決権行使書並びに委任状１，１９７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。

船山副会長の開会のことば、稲野邉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冨吉氏を選出、議事録署名人として、社員の江蔵忠道氏並びに佐々幸夫氏を選任しました。議案第１号「平成２６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２号「平成２６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２７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、杉浦副会長の閉会のことばがあり、午後４時００分に終了しました。

総会終了後、会場を「霞山の間」に移動し、午後５時、齊木副会長の司会により懇親会を開催しました。吉村会長挨拶の後、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瀬口芳弘様よりご祝辞をいただきました。祝電披露、来賓紹介の後、日本公認会計士協会東京会副会長峯岸芳幸氏の乾杯のご発声により、懇親に入り、午後６時２５分、神戸顧問の中〆により、盛会裡に終了しました。

稲野邉前会長の挨拶

NEW 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
2015/1/6	鈴木不動産鑑定事務所	鈴木　俊幸
2015/2/3	株式会社エア・アドバイザリー	小松　龍二
2015/2/6	株式会社ハウスプラザ	川瀬　英嗣
2015/2/13	エステートプランニング株式会社	塩塚　佳恵
2015/2/13	有限会社Ｔ・Ｉアセットアプレイザル	髙坂　哲男
2015/2/20	株式会社アセッツブレイン	田上　邦彦
2015/2/20	株式会社ジェイリック	倉持　善栄
2015/3/3	合同会社タイム・アイ	市川　正美
2015/3/20	株式会社Ｍ＆Ｍアドバイザリー	前野　孝明
2015/3/23	木原不動産鑑定事務所	木原　　仁
2015/3/23	佐藤総合不動産鑑定事務所	佐藤　智之
2015/3/23	株式会社セダークレスト・ジャパン	小杉　雅芳
2015/4/3	帝都町屋不動産鑑定	柳　　栄二
2015/4/21	株式会社あおい不動産コンサルティング	皆川　　聡
2015/4/24	株式会社フロネシス	芹澤　克典
2015/4/30	図子不動産鑑定株式会社	図子　久雄
2015/5/1	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン	本間　英明
2015/5/1	株式会社ＫＰＭＧ　ＦＡＳ	知野　雅彦
2015/5/1	滝沢不動産鑑定事務所	滝澤　憲一
2015/5/12	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所	飛田　　崇
2015/5/15	関越アプレイザル	杉本　岳晴
2015/5/15	東雲アドバイザーズ株式会社	星野　大記
2015/5/22	エール・インベストメントマーケッツ株式会社	鈴木　良子
2015/5/22	ユース不動産鑑定	渡辺　昌宏
2015/6/1	株式会社大京穴吹不動産	海瀬　和彦

NEW FACE　NEW FACE　NEW FACE

郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
152-0023	目黒区八雲３－１０－１１－３０５	03-6421-2323	03-6421-2323
103-0001	中央区日本橋小伝馬町１６－８共同ビル(小伝馬町)３階	03-6264-9270	03-6264-9271
120-0005	足立区綾瀬４－９－３０	03-5682-8111	03-5682-8177
104-0061	中央区銀座６－１３－８　第二共同銀座ビル	03-6264-0444	03-6735-4350
179-0085	練馬区早宮４－３１－１－７０５	03-3993-0453	03-3993-0453
101-0051	千代田区神田神保町１－１１－１いちご神保町ビル３階	03-3518-8085	03-3293-5015
108-0074	港区高輪２－１４－１７　グレイス高輪８０４	03-3869-1604	03-6369-3781
152-0022	目黒区柿の木坂１－２４－２３	03-3724-6234	
103-0023	中央区日本橋本町１－２－５　本町会館５階	03-6225-2280	03-6214-3581
156-0056	世田谷区八幡山３－２４－１０－２０３	090-4385-8289	
171-0022	豊島区南池袋２－１３－６　エルフォート蟹谷３階	03-6907-2856	03-6907-2857
103-0027	中央区日本橋３－８－１６　日本橋ぶよおビル９階	03-3527-9309	03-3527-9310
116-0001	荒川区町屋２－９－１０　町屋寮２０１	090-3112-8876	
156-0055	世田谷区船橋３－２４－３　ユニテ千歳船橋３０１	03-6321-5737	03-6337-0033
105-0003	港区西新橋１－１４－９　西新橋ビル４階	03-6205-8080	03-6205-8081
191-0022	日野市大字新井６０７－５	042-506-5634	042-506-5635
104-0028	中央区八重洲２－２－１　ダイヤ八重洲口ビル４階	03-6703-0500	03-6703-0501
100-0005	千代田区丸の内１－８－１　丸の内トラストタワーN館	03-5218-6700	03-5218-6799
116-0002	荒川区荒川４－４３－１２	03-5604-5136	020-4623-6232
102-0083	千代田区麹町１－３　ダイアン麹町ビル１階	03-5904-8736	03-5904-8737
203-0012	東久留米市浅間町３－２－９　パレスひばりヶ丘１０１	042-439-8125	042-439-8126
103-0021	中央区日本橋本石町３－１－２ダヴィンチ新常盤橋２階	03-3270-9960	03-3270-9969
106-0041	港区麻布台３－５－５　飯倉ヒルズ８０６	03-5549-6228	03-5549-6218
185-0022	国分寺市東元町１－１４－２	042-321-2809	042-321-2809
151-0051	渋谷区千駄ケ谷４－１９－１８オリックス千駄ヶ谷ビル８階	03-6367-0503	03-5413-0963

NEW FACE　NEW FACE　NEW

合同会社タイム・アイ
市川　正美

＜開業に至るまでの経緯＞

短期大学卒業後、一般財団法人日本不動産研究所（旧：財団法人日本不動産研究所　以下：不動研と記載）に事務職として入所。初めて不動産鑑定評価という仕事に触れました。

その後、検算・経理・パソコン等々事務職全般の仕事を行っていると不動産鑑定士の先生方から不動産鑑定士になったらという甘い誘惑をうけて不動産鑑定士の道に・・・・。２次試験３次試験と合格し、不動研で実務の経験を積みながら結婚・子育を行いました。その後、子供の学童卒業により仕事時間の制約が生じ、不動研の先輩の経営する不動産鑑定サロンに転職。そこでさらに実務経験を積み、今年３月開業する運びになりました。

私の周りにはいつも優秀な不動産鑑定士の方々が沢山いらっしゃり、恵まれた環境で仕事を行ってきました。今後はその経験を生かして不動産鑑定評価を行っていきたいと思っております。

＜プライベート＞

ベリーダンス・食べ歩き・ママ友旅行等々時間があるときは楽しんでおります。特においしいものに目がないです。ベリーダンスは、やせないと・・・・・

＜仕事上興味のあること＞

不動産価格に影響を及ぼす社会事象を検討することでしょうか。家の中でも経済の話等々が毎日飛びかっております。

＜最後に＞

不動産は、私たちの生活基盤上重要なものです。現在、明海大学の指導鑑定士もおこなっております。不動産鑑定士育成も大切なことですが、一般社会における不動産鑑定評価の認知も大切なことだと思っております。不動産鑑定評価を通じて不動産が身近で重要であることを子供から大人までわかっていただけるよう精進していきたいと思います。

今後とも今まで同様、皆様、ご指導をよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】
合同会社タイム・アイ
市川　正美（いちかわ・まさみ）
東京都目黒区柿の木坂1-24-23
TEL：03-3724-6234
FAX：020-4664-2203
E-Mail：m.ichikawa@time-eye.com

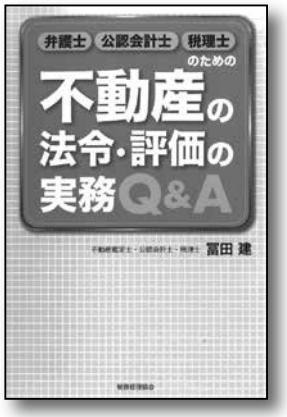
1961年　横浜生まれ
1982年　東京家政大学短期大学部卒業
　　財団法人日本不動産研究所入所
1995年　不動産鑑定士3次試験合格
2006年　不動産鑑定サロン　入所
2015年　合同会社　タイム・アイ設立

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
弁護士　公認会計士　税理士のための不動産の法令・評価の実務Q＆A	冨田　建	税務経理協会	2015/1/1	205	2,200円＋税
土壌汚染をめぐる重要裁判例と実務対策　土壌汚染の売買契約条文と調査・処理の実際	宮崎裕二　森島義博　八巻　淳	プログレス	2015/1/25	250	3,000円＋税
固定資産税と時価評価の実務Q＆A　画地計算と所要の補正の方法・具体例	黒沢　泰	清文社	2015/3/10	299	2,600円＋税
Q＆A不動産担保価値の基礎知識と減価のしくみ	黒沢　泰	ビスネス教育出版社	2015/3/25	262	2,800円＋税
新版　逐条詳解　不動産鑑定評価基準	黒沢　泰	プログレス	2015/6/20	514	4,800円＋税

弁護士　公認会計士　税理士のための
不動産の法令・評価の実務Q＆A



執筆者・冨田　建
サイズ／A5判
ページ数／205ページ
価　格／2,200円+税
発行年月／2015年1月1日
出版社／税務経理協会

本著は弁護士・公認会計士・税理士をターゲットとして、司法書士・行政書士・宅建業者等向けにも意識した「不動産の法令や評価の実務」につき説明した書籍です。不動産鑑定士の使命、比較的一般的な更地・特殊物件ではない通常の建物及びその敷地の鑑定評価書の見方等も解説し、更に鑑定評価等の一般的な報酬水準や鑑定評価類似行為を利用する事のデメリット等にも簡単に触れた内容となっています。

不動産の知識のない隣接士業にも理解が進むよう平易な表現としましたので、不動産鑑定士の先生方におかれては「自ら専門書として利用する」というよりも顧客等に「不動産鑑定士の使命や評価書の見方等を説明するための書籍」としてご活用頂ければ幸いです。

また、建物の再調達原価や耐用年数、観察原価率、取壊し費用等、通常の賃貸収益物件の経費率や還元利回り等の一般的水準についても説明していますので、
裁判等における不動産の一般的水準の根拠資料としてもご活用頂ければと思います。

図書室だより

土壌汚染をめぐる重要裁判例と実務対策
土壌汚染の売買契約条文と調査・処理の実際

執筆者・宮崎裕二・森島義博・八巻　淳
サイズ／A5判
ページ数／250ページ
価　格／3,000円＋税
発行年月／2015年2月25日
出版社／プログレス

本書は、弁護士、不動産鑑定士、技術士の共著であり、3章に分かれています。

第1章

「土壌汚染をめぐる重要裁判例」は、実際の判例要旨を示し、土壌汚染を巡る裁判例を収集・解説したものとしては初めてのものとなっています。

第2章

「土壌汚染地の売買契約書作成上の留意点」は、土壌汚染に係る売買契約の条文例をケース別に具体的に列挙・解説しています。

第3章

「土壌汚染の調査・対策の現状とその費用」は、土壌汚染が発見されたときにどうすればよいか、その調査方法ならびに各種の対策を具体的に説明し、それらにかかる費用を具体的に示して、鑑定評価の際の重要な手がかりを提供しており、全体に専門的で実務的な好著になっています。

固定資産税と時価評価の実務Q＆A　画地計算と所要の補正の方法・具体例

執筆者・黒沢　泰
サイズ／A5判
ページ数／209ページ
価　格／2,600円＋税
発行年月／2015年3月10日
出版社／清文社

ここ最近、固定資産税における適正な時価をめぐり関心が高まっています。それは、固定資産税評価額の水準が公示価格の70％を目安として設定されていることはもとより、各方面の関心が、課税台帳登録価格が土地利用制限を適正に反映するものかどうかをはじめ本質的な問題に移行しているからです。

最高裁平成15年6月26日判決は、課税台帳登録価格が客観的な交換価値を上回る場合はこれを超える部分を違法なものとしています。また、最高裁平成25年7月12日判決では、登録価格が固定資産評価基準の定める評価方法に従って決定された価格を上回る場合も同様にこれを超える部分を違法なものとしています（例え、登録価格が客観的な交換価値を下回る場合であっても、上記の現象が生じているときには違法となる旨判示している点が特徴的です）。

このような状況を踏まえた場合、課税庁からすれば固定資産評価基準に当てはめて評価額を算定したというだけでは説明責任を果たすことができず、また、納税者からすれば利用制限が強い土地の割に評価額が高いと感じればその根拠を知りたいと考えることでしょう。

固定資産税評価額と適正な時価との関係を検討するに当たっては、その土地に特徴的な価格事情を「所要の補正」という項目でいかに適切に評価額に反映させるべきかという問題がきわめて重要となってきます（「所要の補正」という作業は鑑定評価における個別的要因の格差修正に該当し、両者間に共通点が多くあります）。

本書は以上の問題意識に立ち、固定資産税における適正な時価に実務的視点からアプローチすべく、「所要の補正」の具体例を多く取り上げています。それとともに、固定資産税評価額の決定に至るまでの全体の流れや評価上のチェックポイントを、項目ごとに図表・写真を多用しQ＆A方式で分かりやすく解説しています。

また、本書で述べている考え方は固定資産税の評価だけでなく鑑定評価に携わる方々、企業の総務・経理担当者、公認会計士・税理士・弁護士等をはじめ不動産の評価に少なからず係わりを有する人にも大いに役立ちます。

Q＆A不動産担保価値の基礎知識と減価のしくみ

執筆者・黒沢　泰
サイズ／A5判
ページ数／262ページ
価　格／2,800円＋税
発行年月／2015年3月25日
出版社／ビジネス教育出版社

本書は、題名のとおり不動産担保価値の基本的なとらえ方を解説したものですが、土地を中心に、主に減価要因として作用する項目を体系的に、かつ現場目線で分かりやすく記述しています。

本書の題名に「担保価値」という用語が付されているとおり、読者としては金融機関の担当者を主に意識して執筆しましたが、不動産鑑定評価基準の考え方を基本として解説しているため多方面に役立ちます。

従来から不動産担保価値に関する書籍は数多く出版されているため、本書では読者に新鮮なものとして受容れてもらえるよう、次の点に特に配慮しました。

1．不動産の価値に与える減価要因をリスクとしてとらえ、その理由（根拠付け）や減価の程度につき分かりやすく取り上げたこと。
2．減価要因を取り上げる際、環境問題に関する最新の話題（土壌汚染物質、アスベスト、ＰＣＢ、地下埋設物等）および埋蔵文化財包蔵地等の調査など、その結果いかんにより担保価値の減少に大きく作用する要因の解説に相当の頁数を費やしていること。
3．解説に当たっては図表だけでなくイメージ写真も多く織り込み、実務に密着した解説を行っていること。
4．不動産鑑定評価基準の改正（平成26年5月）を踏まえた最新のものとなっていること。
5．計算例も多く織り込み、実務的に応用がきくものとしていること。

本書を読まれる方は、最初の頁から読んでいただいても構いませんし、必要な章ごとに読んでいただいても構いません。体系的にまとめたつもりですが、目的ごとに順序を変えた利用方法をとっていただいても分かるようにしてあります。

不動産鑑定士の方々にも是非一読をお勧めいたします。

新版　逐条詳解　不動産鑑定評価基準

執筆者・黒沢　泰
サイズ／A5判
ページ数／514ページ
価　格／4,800円＋税
発行年月／2015年6月20日
出版社／プログレス

本書は、平成26年11月より改正後の不動産鑑定評価基準が施行されたことに伴い、旧版に加筆・修正を加えたものです。

不動産鑑定評価の制度が発足してから今年で50年が経過することになりますが、本書は基準発足時からの経緯を踏まえて、基準を体系的に、かつ、理論的・実務的に解説を加えたものです。

すなわち、総論部分に関しても理論的な解説だけでなく、その内容が実務にどのようにつながっていくのかを検討しながら、実務面の解説を加え、実践的な記述を行っているところが本書の特徴です。

詳しい内容は本書を参照していただくこととし、次の観点から本書にアプローチしていただければ幸いです。

1．基準発足時から今回の改正に至るまでの基本的な流れを把握する。（どのような項目がどのような趣旨で改正されてきたか）
2．基準の趣旨（考え方）がどのように具体的に実務と係わってくるのか（鑑定評価書の記載内容とも深く関連します）。
3．日頃の実務がどのような根拠付けによって支えられているのか（依頼者に対する説明責任の遂行のため）。

上記の観点から本書に目を通すことにより、基準の意味するところを新鮮に受け止めることができると思います。

東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果（第3回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会は、東京都における不動産価格等の将来予測を把握するため、不動産価格等の動向に関するアンケート調査（第３回）を下記の通り実施致しました。

本アンケート結果を集計し、ＤＩ（Diffusion Index）を作成致しましたので、お知らせ致します。

皆様の東京都の不動産価格動向等の把握の一助となれば幸甚に存じます。

■ アンケート調査概要

実施時期	平成２７年４月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員等
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	２３１
回答数	８９
回答率	３８．５％

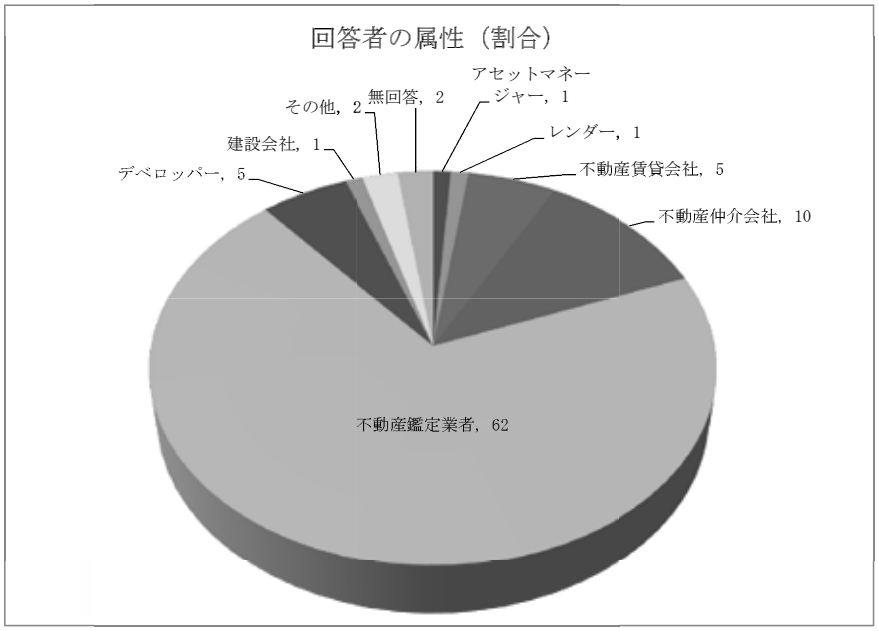
■ ＤＩ算出方法

選択肢	アンケートの選択肢は、以下の５項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③横ばい、④やや下落、⑤大きく下落
算出方法	ＤＩは、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 （①構成割合×1＋②構成割合×0.5－④構成割合×0.5－⑤構成割合×1） ÷（①構成割合＋②構成割合＋③構成割合＋④構成割合＋⑤構成割合） ×100 ※ＤＩがプラスなら上昇、マイナスなら下落と予測されています。 ＤＩの最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。
算出方法（例）	<table><tr><td>回答</td><td>大きく上昇</td><td>やや上昇</td><td>横ばい</td><td>やや下落</td><td>大きく下落</td></tr><tr><td>構成割合</td><td>30%</td><td>20%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>5%</td></tr></table>【計算例】 （ 30% × 1 ＋ 20% × 0.5 － 20% × 0.5 － 5% × 1 ） ÷（ 30% ＋ 20% ＋ 25% ＋ 20% ＋ 5% ） × 100 ＝ 25

【集計結果】

1．ご回答者の属性で最も近いものを１つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	1	1.1%
レンダー	1	1.1%
不動産賃貸会社	5	5.6%
一般事業会社	0	0.0%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	10	11.2%
不動産鑑定業者	62	69.7%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	5.6%
建設会社	1	1.1%
その他	2	2.2%
無回答	2	2.2%
合計	89	100.0%

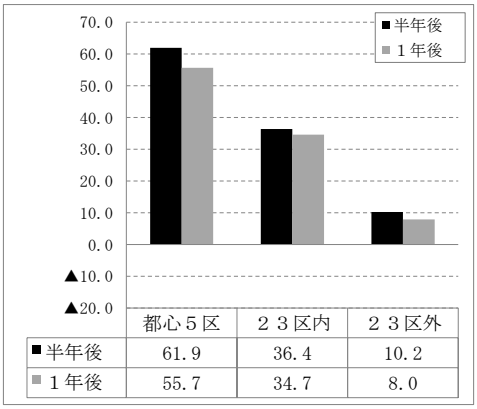


【集計結果】

価格ＤＩ

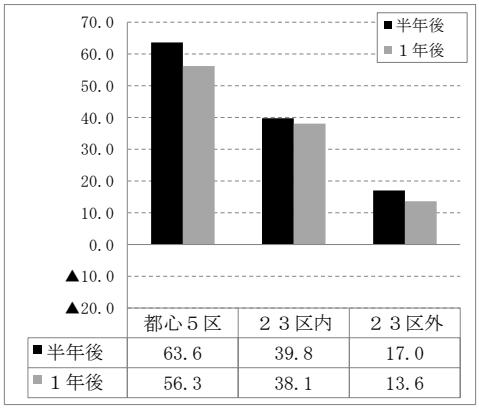
２．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



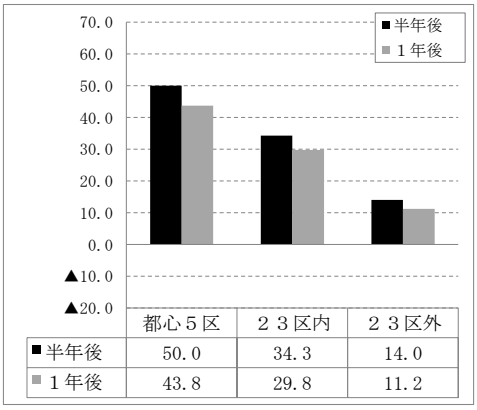
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	61.9	36.4	10.2
■１年後	55.7	34.7	8.0

■商業



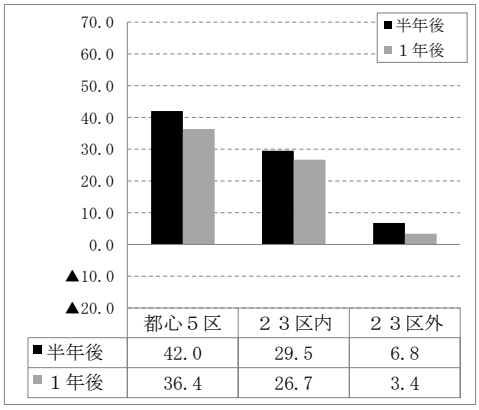
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	63.6	39.8	17.0
■１年後	56.3	38.1	13.6

■共同住宅（賃貸）



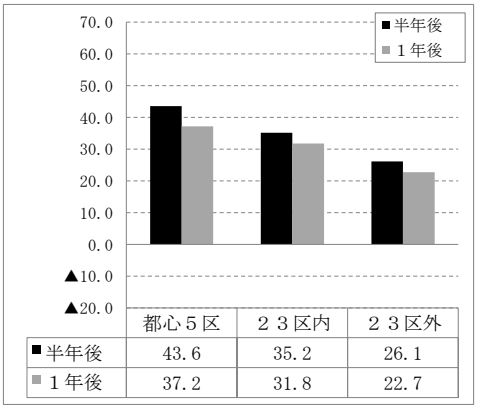
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	50.0	34.3	14.0
■１年後	43.8	29.8	11.2

■戸建住宅



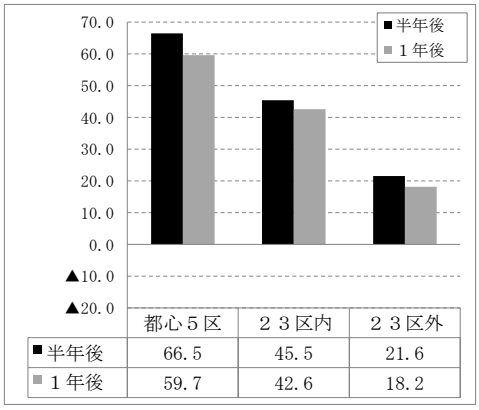
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	42.0	29.5	6.8
■１年後	36.4	26.7	3.4

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	43.6	35.2	26.1
■１年後	37.2	31.8	22.7

■ホテル



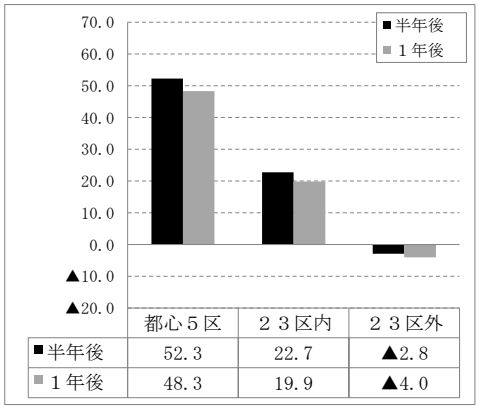
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	66.5	45.5	21.6
■１年後	59.7	42.6	18.2

【集計結果】

賃料ＤＩ

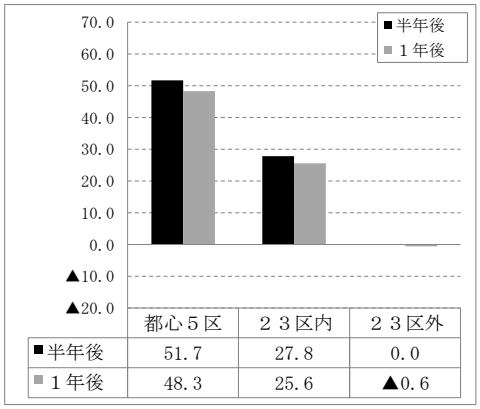
３．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



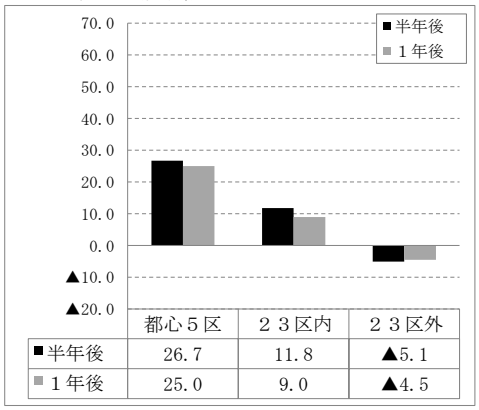
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	52.3	22.7	▲2.8
■１年後	48.3	19.9	▲4.0

■商業



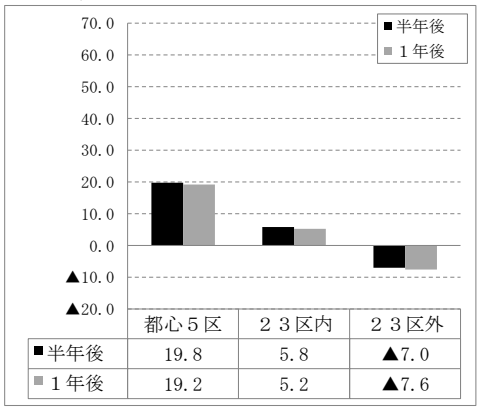
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	51.7	27.8	0.0
■１年後	48.3	25.6	▲0.6

■共同住宅（賃貸）



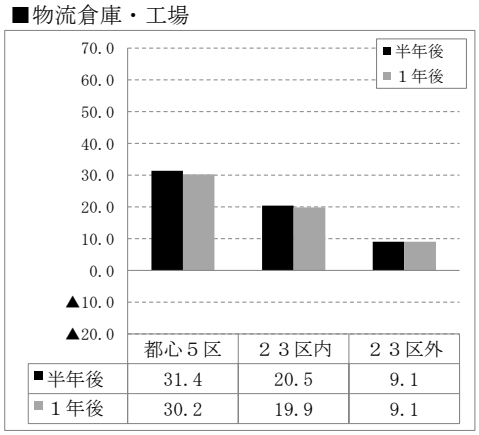
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	26.7	11.8	▲5.1
■１年後	25.0	9.0	▲4.5

■戸建住宅



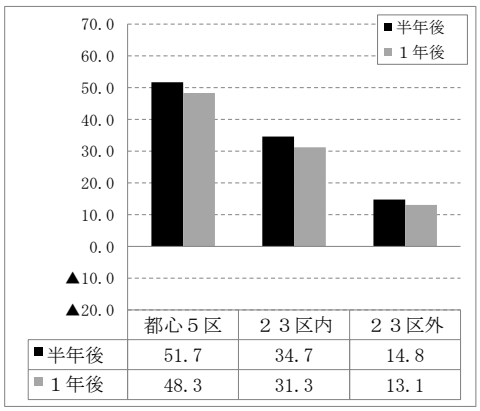
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	19.8	5.8	▲7.0
■１年後	19.2	5.2	▲7.6

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	31.4	20.5	9.1
■１年後	30.2	19.9	9.1

■ホテル



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	51.7	34.7	14.8
■１年後	48.3	31.3	13.1

【ＤＩ算出内訳】

１．価格ＤＩ（半年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	24	61	3	0	0	1	89	61.9
	割合	27.3%	69.3%	3.4%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	3	60	23	2	0	1	89	36.4
	割合	3.4%	68.2%	26.1%	2.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	27	52	9	0	1	89	10.2
	割合	0.0%	30.7%	59.1%	10.2%	0.0%	－	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	25	62	1	0	0	1	89	63.6
	割合	28.4%	70.5%	1.1%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	2	66	20	0	0	1	89	39.8
	割合	2.3%	75.0%	22.7%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	34	47	6	0	1	89	17.0
	割合	1.1%	38.6%	53.4%	6.8%	0.0%	－	100.0%	

■共同住宅（賃貸）

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	15	58	15	0	0	1	89	50.0
	割合	17.0%	65.9%	17.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	2	58	28	1	0	0	89	34.3
	割合	2.2%	65.2%	31.5%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	31	49	8	0	0	89	14.0
	割合	1.1%	34.8%	55.1%	9.0%	0.0%	－	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	8	58	22	0	0	1	89	42.0
	割合	9.1%	65.9%	25.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	52	36	0	0	1	89	29.5
	割合	0.0%	59.1%	40.9%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	23	55	9	1	1	89	6.8
	割合	0.0%	26.1%	62.5%	10.2%	1.1%	－	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	13	49	24	0	0	3	89	43.6
	割合	15.1%	57.0%	27.9%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	5	53	29	1	0	1	89	35.2
	割合	5.7%	60.2%	33.0%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	4	44	34	6	0	1	89	26.1
	割合	4.5%	50.0%	38.6%	6.8%	0.0%	－	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	36	45	7	0	0	1	89	66.5
	割合	40.9%	51.1%	8.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	11	58	19	0	0	1	89	45.5
	割合	12.5%	65.9%	21.6%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	4	34	46	4	0	1	89	21.6
	割合	4.5%	38.6%	52.3%	4.5%	0.0%	－	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

２．価格ＤＩ（１年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	20	58	10	0	0	1	89	55.7
	割合	22.7%	65.9%	11.4%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	6	51	29	2	0	1	89	34.7
	割合	6.8%	58.0%	33.0%	2.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	26	50	12	0	1	89	8.0
	割合	0.0%	29.5%	56.8%	13.6%	0.0%	－	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	20	59	9	0	0	1	89	56.3
	割合	22.7%	67.0%	10.2%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	5	57	26	0	0	1	89	38.1
	割合	5.7%	64.8%	29.5%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	29	51	7	0	1	89	13.6
	割合	1.1%	33.0%	58.0%	8.0%	0.0%	－	100.0%	

■共同住宅（賃貸）

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	13	51	24	0	0	1	89	43.8
	割合	14.8%	58.0%	27.3%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	5	45	37	2	0	0	89	29.8
	割合	5.6%	50.6%	41.6%	2.2%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	28	50	10	0	0	89	11.2
	割合	1.1%	31.5%	56.2%	11.2%	0.0%	－	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	8	48	32	0	0	1	89	36.4
	割合	9.1%	54.5%	36.4%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	3	41	44	0	0	1	89	26.7
	割合	3.4%	46.6%	50.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	21	53	13	1	1	89	3.4
	割合	0.0%	23.9%	60.2%	14.8%	1.1%	－	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	9	46	31	0	0	3	89	37.2
	割合	10.5%	53.5%	36.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	9	39	39	1	0	1	89	31.8
	割合	10.2%	44.3%	44.3%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	4	39	38	7	0	1	89	22.7
	割合	4.5%	44.3%	43.2%	8.0%	0.0%	－	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	29	47	12	0	0	1	89	59.7
	割合	33.0%	53.4%	13.6%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	14	47	27	0	0	1	89	42.6
	割合	15.9%	53.4%	30.7%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	4	31	46	7	0	1	89	18.2
	割合	4.5%	35.2%	52.3%	8.0%	0.0%	－	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

３．賃料ＤＩ（半年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	11	70	7	0	0	1	89	52.3
	割合	12.5%	79.5%	8.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	41	43	3	0	1	89	22.7
	割合	1.1%	46.6%	48.9%	3.4%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	10	63	15	0	1	89	▲2.8
	割合	0.0%	11.4%	71.6%	17.0%	0.0%	－	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	9	73	6	0	0	1	89	51.7
	割合	10.2%	83.0%	6.8%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	47	40	0	0	1	89	27.8
	割合	1.1%	53.4%	45.5%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	66	11	0	1	89	0.0
	割合	0.0%	12.5%	75.0%	12.5%	0.0%	－	100.0%	

■共同住宅（賃貸）

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	4	39	45	0	0	1	89	26.7
	割合	4.5%	44.3%	51.1%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	21	65	2	0	0	89	11.8
	割合	1.1%	23.6%	73.0%	2.2%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	5	70	14	0	0	89	▲5.1
	割合	0.0%	5.6%	78.7%	15.7%	0.0%	－	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	2	30	54	0	0	3	89	19.8
	割合	2.3%	34.9%	62.8%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	11	71	3	0	3	89	5.8
	割合	1.2%	12.8%	82.6%	3.5%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	3	69	13	1	3	89	▲7.0
	割合	0.0%	3.5%	80.2%	15.1%	1.2%	－	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	4	46	36	0	0	3	89	31.4
	割合	4.7%	53.5%	41.9%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	2	34	50	2	0	1	89	20.5
	割合	2.3%	38.6%	56.8%	2.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	22	60	6	0	1	89	9.1
	割合	0.0%	25.0%	68.2%	6.8%	0.0%	－	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	16	59	13	0	0	1	89	51.7
	割合	18.2%	67.0%	14.8%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	6	50	31	1	0	1	89	34.7
	割合	6.8%	56.8%	35.2%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	2	27	54	5	0	1	89	14.8
	割合	2.3%	30.7%	61.4%	5.7%	0.0%	－	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

４．賃料ＤＩ（１年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	9	67	12	0	0	1	89	48.3
	割合	10.2%	76.1%	13.6%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	37	46	4	0	1	89	19.9
	割合	1.1%	42.0%	52.3%	4.5%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	10	61	17	0	1	89	▲4.0
	割合	0.0%	11.4%	69.3%	19.3%	0.0%	－	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	9	67	12	0	0	1	89	48.3
	割合	10.2%	76.1%	13.6%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	45	40	2	0	1	89	25.6
	割合	1.1%	51.1%	45.5%	2.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	65	12	0	1	89	▲0.6
	割合	0.0%	12.5%	73.9%	13.6%	0.0%	－	100.0%	

■共同住宅（賃貸）

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	3	38	47	0	0	1	89	25.0
	割合	3.4%	43.2%	53.4%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	18	66	4	0	0	89	9.0
	割合	1.1%	20.2%	74.2%	4.5%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	6	70	12	1	0	89	▲4.5
	割合	0.0%	6.7%	78.7%	13.5%	1.1%	－	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	2	29	55	0	0	3	89	19.2
	割合	2.3%	33.7%	64.0%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	11	70	4	0	3	89	5.2
	割合	1.2%	12.8%	81.4%	4.7%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	4	66	15	1	3	89	▲7.6
	割合	0.0%	4.7%	76.7%	17.4%	1.2%	－	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	4	44	38	0	0	3	89	30.2
	割合	4.7%	51.2%	44.2%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	2	33	51	2	0	1	89	19.9
	割合	2.3%	37.5%	58.0%	2.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	24	56	8	0	1	89	9.1
	割合	0.0%	27.3%	63.6%	9.1%	0.0%	－	100.0%	

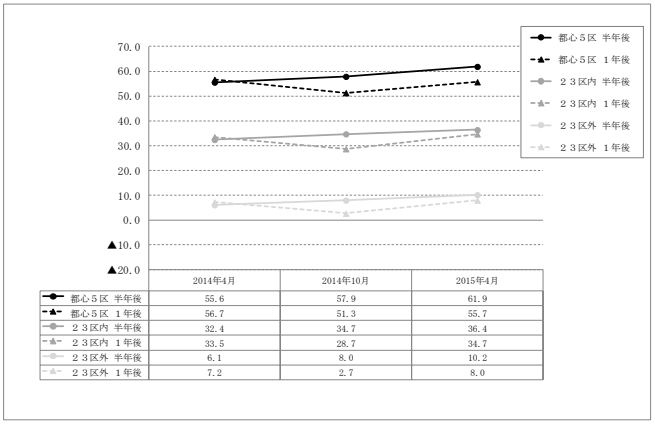
■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心５区	回答数	14	57	17	0	0	1	89	48.3
	割合	15.9%	64.8%	19.3%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	5	47	34	2	0	1	89	31.3
	割合	5.7%	53.4%	38.6%	2.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	28	52	7	0	1	89	13.1
	割合	1.1%	31.8%	59.1%	8.0%	0.0%	－	100.0%	

【集計結果の推移】

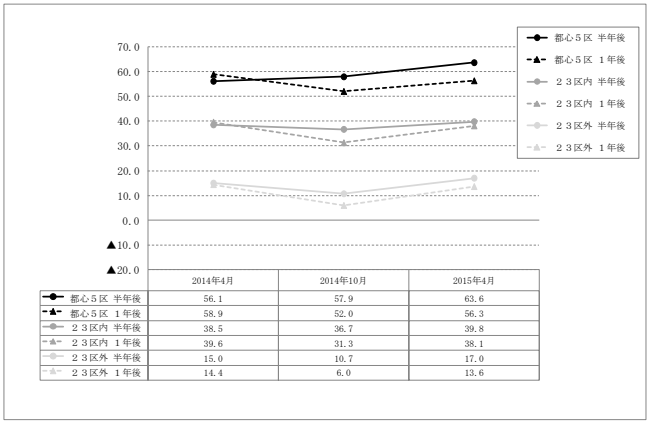
価格ＤＩ

■オフィス



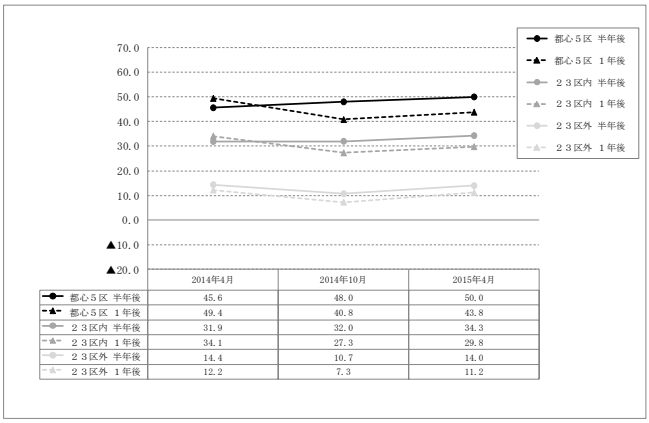
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	55.6	57.9	61.9
都心５区 １年後	56.7	51.3	55.7
２３区内 半年後	32.4	34.7	36.4
２３区内 １年後	33.5	28.7	34.7
２３区外 半年後	6.1	8.0	10.2
２３区外 １年後	7.2	2.7	8.0

■商業



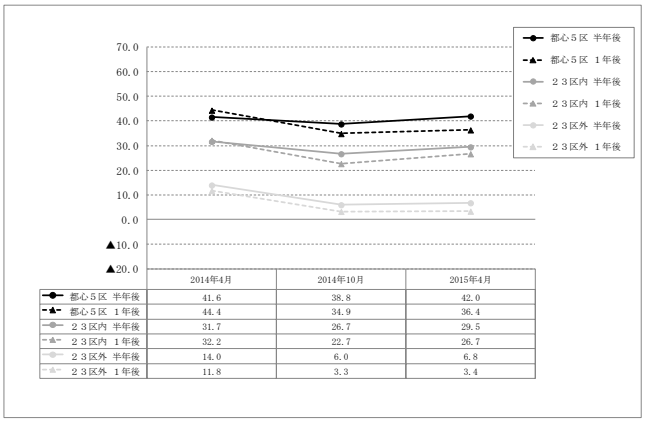
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	56.1	57.9	63.6
都心５区 １年後	58.9	52.0	56.3
２３区内 半年後	38.5	36.7	39.8
２３区内 １年後	39.6	31.3	38.1
２３区外 半年後	15.0	10.7	17.0
２３区外 １年後	14.4	6.0	13.6

■共同住宅（賃貸）



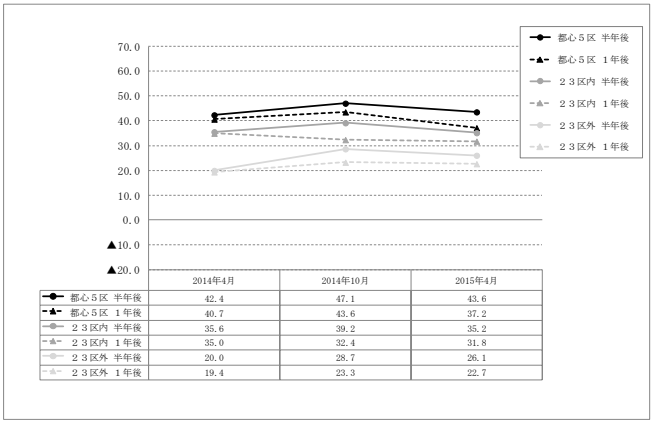
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	45.6	48.0	50.0
都心５区 １年後	49.4	40.8	43.8
２３区内 半年後	31.9	32.0	34.3
２３区内 １年後	34.1	27.3	29.8
２３区外 半年後	14.4	10.7	14.0
２３区外 １年後	12.2	7.3	11.2

■戸建住宅



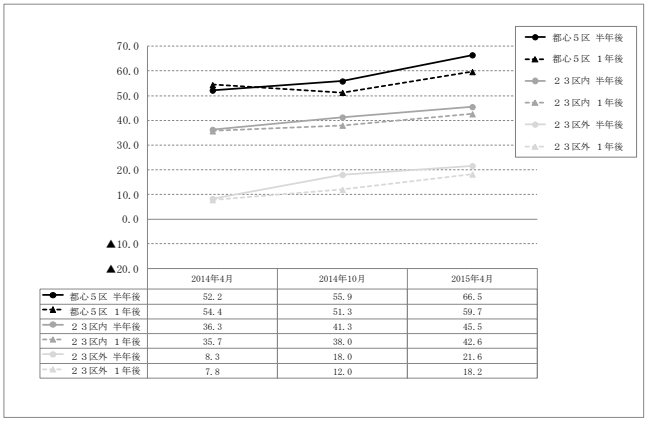
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	41.6	38.8	42.0
都心５区 １年後	44.4	34.9	36.4
２３区内 半年後	31.7	26.7	29.5
２３区内 １年後	32.2	22.7	26.7
２３区外 半年後	14.0	6.0	6.8
２３区外 １年後	11.8	3.3	3.4

■物流倉庫・工場



	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	42.4	47.1	43.6
都心５区 １年後	40.7	43.6	37.2
２３区内 半年後	35.6	39.2	35.2
２３区内 １年後	35.0	32.4	31.8
２３区外 半年後	20.0	28.7	26.1
２３区外 １年後	19.4	23.3	22.7

■ホテル

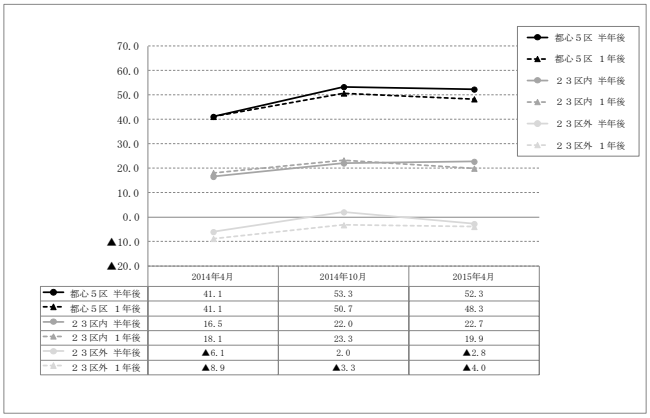


	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	52.2	55.9	66.5
都心５区 １年後	54.4	51.3	59.7
２３区内 半年後	36.3	41.3	45.5
２３区内 １年後	35.7	38.0	42.6
２３区外 半年後	8.3	18.0	21.6
２３区外 １年後	7.8	12.0	18.2

【集計結果の推移】

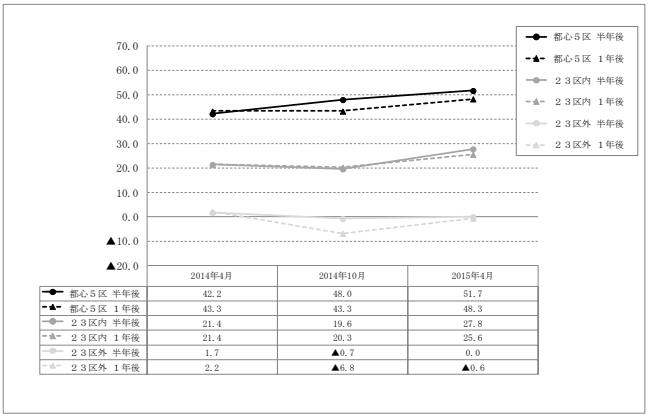
賃料ＤＩ

■オフィス



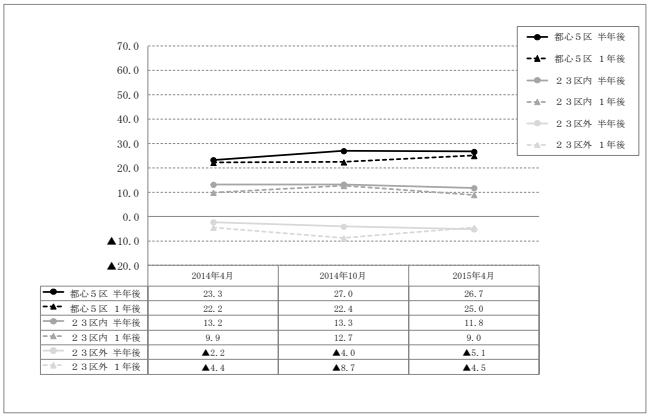
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	41.1	53.3	52.3
都心５区 １年後	41.1	50.7	48.3
２３区内 半年後	16.5	22.0	22.7
２３区内 １年後	18.1	23.3	19.9
２３区外 半年後	▲6.1	2.0	▲2.8
２３区外 １年後	▲8.9	▲3.3	▲4.0

■商業



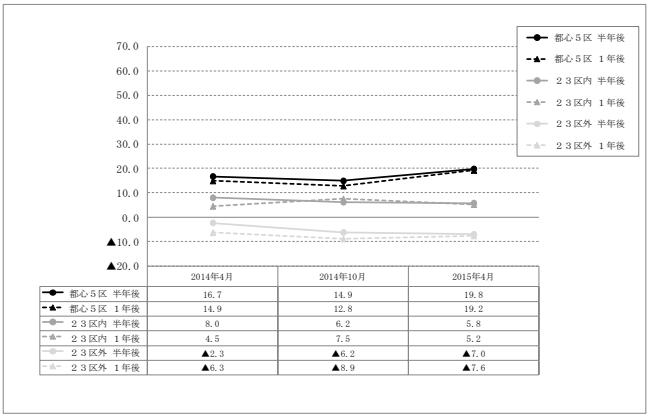
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	42.2	48.0	51.7
都心５区 １年後	43.3	43.3	48.3
２３区内 半年後	21.4	19.6	27.8
２３区内 １年後	21.4	20.3	25.6
２３区外 半年後	1.7	▲0.7	0.0
２３区外 １年後	2.2	▲6.8	▲0.6

■共同住宅（賃貸）



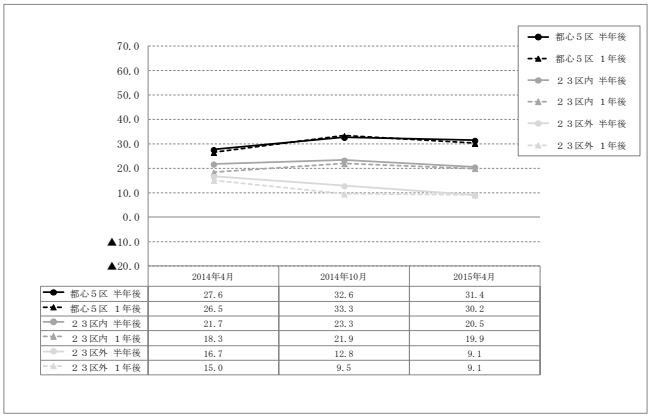
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	23.3	27.0	26.7
都心５区 １年後	22.2	22.4	25.0
２３区内 半年後	13.2	13.3	11.8
２３区内 １年後	9.9	12.7	9.0
２３区外 半年後	▲2.2	▲4.0	▲5.1
２３区外 １年後	▲4.4	▲8.7	▲4.5

■戸建住宅



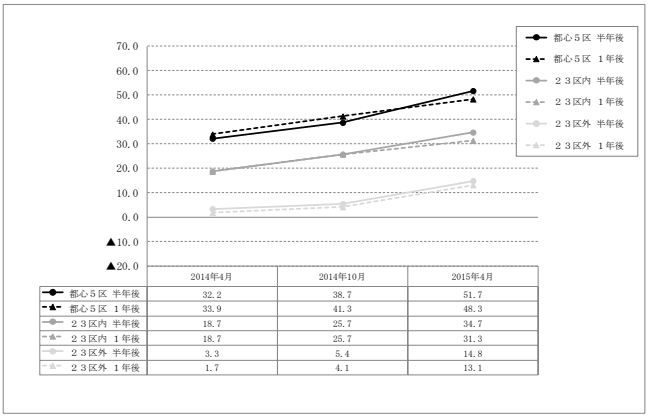
	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	16.7	14.9	19.8
都心５区 １年後	14.9	12.8	19.2
２３区内 半年後	8.0	6.2	5.8
２３区内 １年後	4.5	7.5	5.2
２３区外 半年後	▲2.3	▲6.2	▲7.0
２３区外 １年後	▲6.3	▲8.9	▲7.6

■物流倉庫・工場



	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	27.6	32.6	31.4
都心５区 １年後	26.5	33.3	30.2
２３区内 半年後	21.7	23.3	20.5
２３区内 １年後	18.3	21.9	19.9
２３区外 半年後	16.7	12.8	9.1
２３区外 １年後	15.0	9.5	9.1

■ホテル



	2014年4月	2014年10月	2015年4月
都心５区 半年後	32.2	38.7	51.7
都心５区 １年後	33.9	41.3	48.3
２３区内 半年後	18.7	25.7	34.7
２３区内 １年後	18.7	25.7	31.3
２３区外 半年後	3.3	5.4	14.8
２３区外 １年後	1.7	4.1	13.1

平成２７年４月

東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査票（第３回）

■ アンケートご回答者

貴社名等をご記載下さい。ご回答者にはご連絡先へアンケート結果を送付させて頂きます。

貴社名		
部署名		
ご回答者名		
ご連絡先	メールアドレス	
	ＦＡＸ番号	

■ アンケート内容

１．ご回答者の属性で最も近いものを１つご回答下さい。

☐ アセットマネージャー	☐ レンダー	☐ 不動産賃貸会社	☐ 一般事業会社
☐ アレンジャー	☐ 機関投資家	☐ 不動産仲介会社	☐ 不動産鑑定業者
☐ プロパティマネージャー	☐ デベロッパー	☐ 建設会社	☐ その他

２．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後

	都心５区	２３区内	２３区外
オフィス			
商業			
共同住宅（賃貸）			
戸建住宅			
物流倉庫・工場			
ホテル			

・１年後

	都心５区	２３区内	２３区外
オフィス			
商業			
共同住宅（賃貸）			
戸建住宅			
物流倉庫・工場			
ホテル			

大きく上昇→１、やや上昇→２、横ばい→３、やや下落→４、大きく下落→５でご回答下さい。

３．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後

	都心５区	２３区内	２３区外
オフィス			
商業			
共同住宅（賃貸）			
戸建住宅			
物流倉庫・工場			
ホテル			

・１年後

	都心５区	２３区内	２３区外
オフィス			
商業			
共同住宅（賃貸）			
戸建住宅			
物流倉庫・工場			
ホテル			

大きく上昇→１、やや上昇→２、横ばい→３、やや下落→４、大きく下落→５でご回答下さい。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送又はＦＡＸにてご返送の程、宜しくお願い申し上げます。

ＦＡＸ番号	０３−５４７２−１１２１

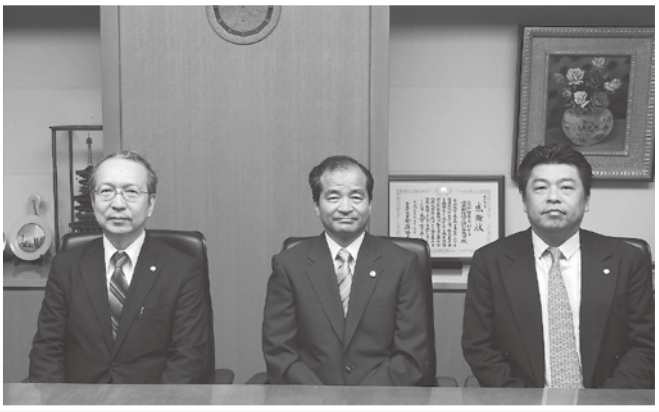
第一東京弁護士会と友好協定を締結

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と第一東京弁護士会は、両会の業務に関する知識の向上、会員間の友誼関係の発展並びに両会の連携関係の更なる発展を目的とし、平成27年5月25日、友好協定を締結いたしました。

それを受け、6月10日、第一東京弁護士会にて、第一東京弁護士会からは岡会長、上柳副会長、佐藤副会長、総合研修センター池内副委員長らが、士協会からは吉村会長、稲野邉前会長、杉浦副会長、金井研究研修委員長、藤原専務理事が出席し、今後の両会の連携について、展望を話し合いました。

両会の出席者からは、両会はこれまでも、各会の研修会へ講師を派遣する等の協力を図ってきたが、当協定の締結により、相互研修の実施をはじめとし、お互いの会報誌等での情報提供、ワークショップの開催による会員相互の交流など、更なる連携を図っていきたい旨発言がありました。

今後は、定期的に両会担当委員会の代表者による協議会を開催し、友好協定がより実のあるものとなるよう、活動を実施していくこととしました。



左・稲野邊前会長
中・岡正晶第一弁護士会会長
右・吉村会長
第一東京弁護士会にて

The 20th Anniversary

公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

設立 20 周年記念行事

予告

行事スケジュール

日時：平成２７年１０日３０日（金）
場所：東京プリンスホテル２階「鳳凰の間」

１.設立２０周年記念講演会

時間：１５時００分より
講師：増田寛也氏（日本創生会議座長、元総務大臣、元岩手県知事）

２.記念パーティー

時間：１７時００分～１９時００分（予定）

連続講演会

第一回

設立２０周年記念講演会（１０月開催）

―秋の講演会「都市と不動産を考える」―

日時：平成２７年１０月１６日（金）１３時３０分より
場所：すまい・るホール（住宅金融支援機構１階）
講師：（１）平成２７年東京都地価調査のあらましについて
地価調査委員長　後藤計氏
（２）涌井雅之（史郎）氏（造園家・ランドスケープアーキテクト）

第二回

設立２０周年記念講演会（１２月開催）

日時：平成２７年１２月３日（木）１４時００分より（予定）
場所：イイノホール
講師：山崎直子氏（宇宙飛行士）

●講演会については、日本不動産鑑定士協会連合会へ単位申請予定です。

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。

【MY LIBRARY（マイ・ライブラリー）】お気に入りの本、おすすめの本、人生のバイブル的な本など。

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27年10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

不動産鑑定士の仕事

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ことが、不動産鑑定士の仕事です。

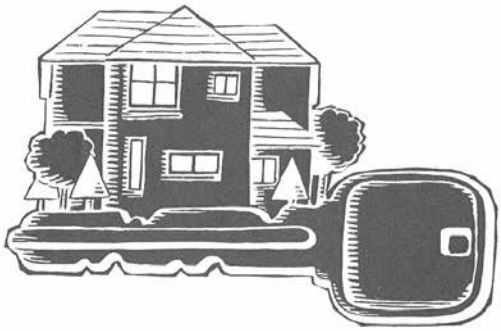
不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、次のようなものがあげれられます。

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なわ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。

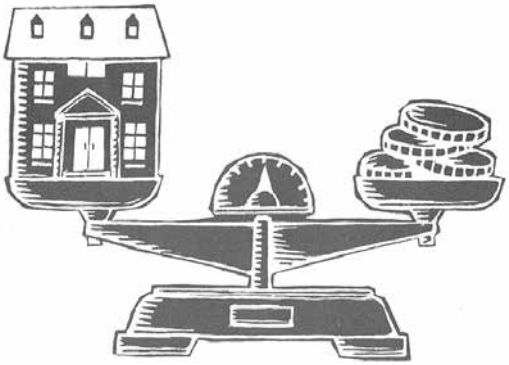


相続などの適正評価を

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

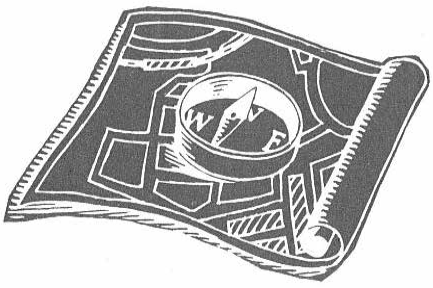
不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。

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　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。

借地人への立退き請求

Q　自宅の２階を居住用として賃借人に貸していましたが、建物が古くなってきているし、自分も高齢になってきたため、二世帯住宅に建替えて息子夫婦と一緒に住みたいと考えています。賃借人に出て行ってもらうことはできるのでしょうか。

A　賃貸借契約は、本来、契約期間満了後に目的物を返還することを約束しているものです。そうであるにもかかわらず、現行法では、賃借人の保護を図るため、契約を途中で終了させたり、又は、契約期間満了時に契約を終了させるためには、一定の制限が課されています。つまり、賃貸借契約を終了させるためにはそのことが正当だと言える事由（正当事由）が備わっていることが求められているのです（借地借家法第２８条）。

この正当事由の有無の判断にあたっては、条文上、「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情」のほか、「建物の賃貸借に関する従前の経過」、「建物の

利用状況」、「建物の現況」と、「賃貸人が建物の明渡しの条件等として建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出」を考慮することが規定されています（同条）。

上述した各項目のうち、双方の「使用の必要性」が主たる事情であり、その他の事項は、従たる事情とされています。「使用の必要性」を考慮することなく、「財産上の給付」（いわゆる「立退料」）の金額のみを考慮して正当事由が認められることはありません。

「使用の必要性」とは、賃貸人又は賃借人がその建物をどのように使いたいと考えているかという主観的な事情です。生活の本拠として使用するという居住の必要性や当該貸室で店舗や事業を行うという営業の必要性等が典型例です。その他、「土地の有効利用」も「使用の必要性」の一事情として考慮されています。例えば、現況の建物を取り壊して隣地と一体的に開発を行うこと等も正当事由判断において考慮されることになります。

また、実務上、「建物の現況」として建物の耐震上の問題が正当事由の判断において大きな影響を与えることがあります。東日本大震災後、耐震上の問題を抱える建物を建替えることについての社会的要請の高まりを受けて、訴訟においても耐震上の問題を正当事由の中心において主張するケースが増えてきています。もっとも、耐震上の問題を抱えていたとしても、耐震補強工事を施すことにより改善されることが多いことから、実際の訴訟においては、耐震上の問題を主張するだけでなく、建替えた後にいかなる土地利用を考えているのかについても具体的に主張していく必要があると言えます。

正当事由判断の際に現実的に問題となるのが、立退料の金額です。立退料は、正当事由を補完する事由として位置づけられており、その金額は、正当事由の強弱との相関関係で決定されます。条文上、明確な算定基準が示されている訳ではないことから、立退料の金額は個別事情に応じて事案毎に判断されています。例えば、住居テナントへの立退料の判断においては、賃借人における居室の代替物件の状況や移転の難易を踏まえ、移転に要する費用や移転先の賃料（差額家賃）等を基礎に算定されることが多いと言えます。

本件の事情からすると、二世帯住宅に建替えるという事実は、賃貸人側の「使用の必要性」の一事情となり、賃貸人の年齢、健康状況や長男夫婦の住宅状況等によっては、強固な事由と判断されることは十分に想定されます。また、建物の老朽化が進んでいる場合にはその程度も「建物の現況」の一事情となります。これに対し、賃借人側の事情として、賃借人の年齢、健康状況、同居状況のほか、代替物件の存在や引越の難易等が考慮されることになります。具体的な事情によって異なるところですが、正当事由を補完するため、移転費用を中心とした立退料が本件でも必要となると判断される場合が多いと考えます。

実際の交渉等にあたっては、個別事情に応じた判断が必要になってきますので、専門家に相談することをお勧めします。

借地上の建物の建替え承諾料

Q **借地上の建物（木造平家住宅、築50年）が、古く手狭になったので、建物を取壊し、鉄骨3階建て二世帯住宅への建替えを計画しています。地主に相談したら、建替え承諾料を要求されました。支払わなければならないでしょうか。**

A 借地上の建物を建替える場合、①建物の増改築の制限と、②借地条件の変更の観点から契約書の内容を確認する必要があります。

① 建物の増改築の制限

「増改築を行う際には地主の承諾を得なければならない」等、借地契約に増改築を制限する特約がある場合には、地主の承諾が必要となります。

② 借地条件の変更

借地契約には，借地上に建築できる建物の種類（居宅・店舗・共同住宅など）・建物の構造（木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造など）・建物の規模（床面積・階数・高さなど）・建物の用途（自己使用・賃貸用・事業用など）等を制限している例が多く見られます。よくあるのは「借地上の建物は，非堅固建物に限る」といったものです。平成4年8月1日の借地借家法施行以前に成立していた借地権は、旧借地法上の借地権となり、建物を堅固建物（石造、土造、レンガ造、コンクリート造、ブロック造等）と非堅固建物（木造等）の2種類に区分しています。非堅固建物と堅固建物では借地権の存続期間が異なるため、非堅固建物の契約の借地上に堅固建物を建てる場合は、契約の変更が必要となります。なお、建物の種類について合意がない場合には非堅固建物と推定されます（借地法３条）。

借地権者が、これらの借地条件を変更して、別の構造等の建物に新しく建て替えたい場合、土地所有者との間で借地条件を変更する旨の合意をすることが必要になります。

本件の場合、旧借地法上の非堅固建物（木造）から堅固建物（鉄骨造）への改築にあたりますので、借地条件の変更を地主と合意する必要があると考えられます。

地主は承諾に応じる条件として、承諾料を要求するのが一般的です。無断で建替えると、債務不履行となり、契約を解除されるおそれがあります。

地主が承諾に応じない場合や、承諾料が高過ぎて話し合いがつかいないときは、裁判所に地主の承諾に代わる許可を求めることが出来ます（旧借地法第8条2項2号、借地借家法第17条2項）。この申立ては、裁判所における非訟手続きで行われ、裁判所が許可をする場合、当事者の利益の衡平を図るために必要と認められるときは財産上の給付（つまり承諾料のこと）を命じることができるとされています（旧借地法第8条2項3号、借地借家法第17条3項）。

借地条件を、非堅固建物から堅固建物所有目的に変更する場合、耐用年数の長

い堅固建物を建築されることにより借地権の消滅の期待が薄れること、借地権が消滅する場合における建物買い取り価格が増大することにより経済的負担が増えること等の不利益が地主に生じ、他方、借地権者は土地の高度利用が可能になる等の利益があると考えられることから、財産上の給付が命じられるのが一般的です。

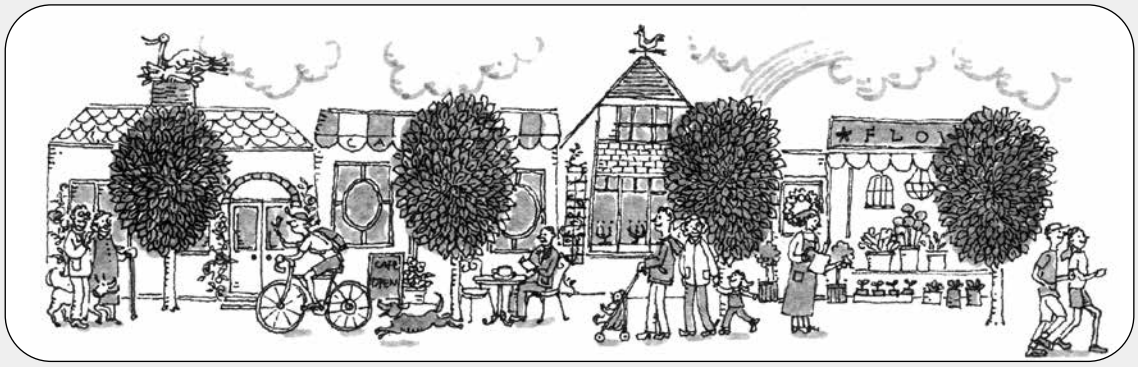
東京地方裁判所本庁においては、非堅固建物所有目的という借地条件を堅固建物所有目的に変更する場合は、更地価格の10%相当額を財産上の給付を一応の基準とし、裁判所の選任する鑑定人で構成する鑑定委員会の意見に基づき、当該事案の個別事情を考慮してこれを増減した額により決定します。

なお、平成27年4月1日以降、増改築制限特約がある場合は、借地条件変更の申立ての他に、増改築許可の申立ても必要となりました。但し、申立ての手数料は、これまで通り、借地条件変更の申立てに必要な手数料を納付すれば足り、また、従前の条件変更承諾料には増改築承諾料も含まれていたと考えられるので，これまでと承諾料の総額は変わりません。

このような制度を利用することも念頭に、地主との交渉を行うとよいと思います。地主の承諾の要否や、裁判所の許可の可能性、具体的な承諾料の額について不明な点がある場合は、弁護士や不動産鑑定士に相談するとよいでしょう。

●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/

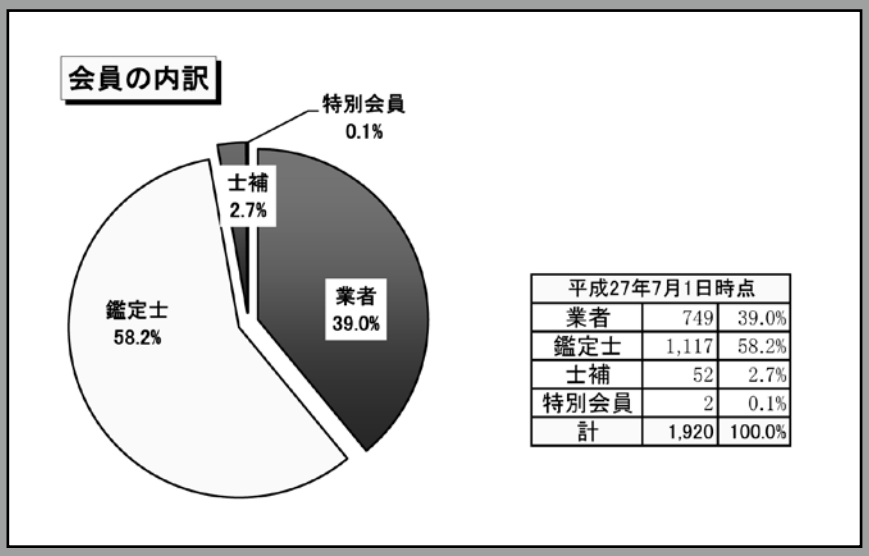
定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

日　　時	相談担当者	相談内容内訳				相談件数	来客件数	来客数合計
		価格	賃貸借	有効利用	その他			
平成27年 1月21日	坂野　辰	3	3		1	7	6	
	深山方生	4	2		2	8	5	
	佐藤俊夫	3	3		2	8	5	16
平成27年 2月 4日	榎本　純	3			1	4	4	
	明石正美	1	4			5	3	
	末原伸隆	3	1			4	3	10
平成27年 2月18日	竹本　朗		2		1	3	3	
	阿南逸郎	1			2	3	3	
	山本洋一	3			1	4	3	9
平成27年 3月 4日	折井　勉	1	2		3	6	5	
	樫野匡彦	4	3		1	8	4	
	鈴木　徹	1	3		2	6	4	13
平成27年 3月18日	植松行永	7	3		3	13	5	
	木村　修	2	5		1	8	5	
	久富可美	3	2	1	2	8	5	15
平成27年　4月 1日	中井和人	1			2	3	3	
	立川　勲	1			2	3	3	
	箕輪勝弘	1			2	3	3	9
平成27年　4月15日	倉本譲一	4			1	5	4	
	岡村登美男	1	4		1	6	4	
	佐々木栄斗	5		1	1	7	4	12
平成27年　5月20日	東埜圭司	5	2	1	2	10	6	
	炭野忠彦	4	5		2	11	6	
	阿南逸郎	7	4	1	1	13	4	16
平成27年 6月 3日	北川　憲	2			2	4	3	
	北島秀明	1			3	4	3	
	渡辺幸男	2			1	3	3	9
平成27年 6月17日	榎本清志	4	2		1	7	5	
	佐藤俊夫	3	3		2	8	6	
	津國秀夫	6				6	6	17
合　　計		86	53	4	45	188	126	126
相談回数　回（平成27年1月～平成27年6月まで）・相談員30人								
相談来訪者人（1人当たり4.2人）・相談件数件（1人当たり6.3件）								

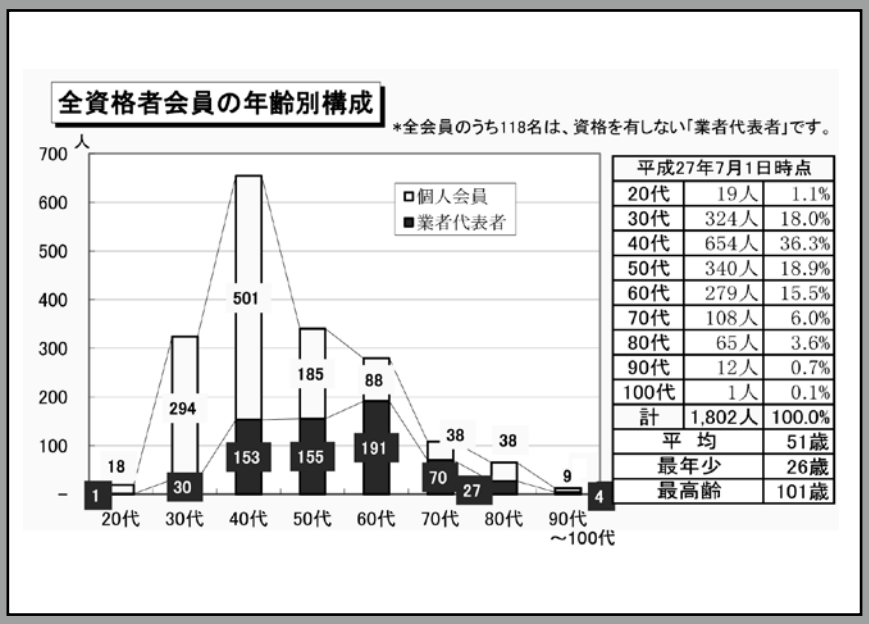
今後の日程	平成２７年　８月	５日、１９日
	平成２７年　９月	２日、１６日
	平成２７年　１０月	７日、２１日
	平成２７年　１１月	４日、１８日
	平成２７年　１２月	２日、１６日

●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



平成27年7月1日時点		
業者	749	39.0%
鑑定士	1,117	58.2%
士補	52	2.7%
特別会員	2	0.1%
計	1,920	100.0%



平成27年7月1日時点		
20代	19人	1.1%
30代	324人	18.0%
40代	654人	36.3%
50代	340人	18.9%
60代	279人	15.5%
70代	108人	6.0%
80代	65人	3.6%
90代	12人	0.7%
100代	1人	0.1%
計	1,802人	100.0%
平　均		51歳
最年少		26歳
最高齢		101歳

編集後記

今まで何度か引っ越しを経験しました。子供のころの引っ越しは、何か大きなイベントのようでしたが、今ではそんな悠長な気分どころではありません。日頃の整理整頓がなっていないので、荷物の整理が苦痛になります。日頃の整理整頓がいかに大切かわかりました。

ここ数年、片付けに関する情報が、メディア等でよく取り上げられています。定期的にその作業をするようにしていますが、片付けは決断力を必要とする作業ということがわかりました。

買い物は楽しく、テンションも上がりがち。特に女性には共感していただけると思います。

いつか使うかも・あったら便利、と思い買うことも多く、それがものの増える理由になります。

「買うは天国・捨てるは地獄」

そんな調子で買い物を続けていると、今度は整理するときに大量に捨てることになります。捨てることはとてもパワーが必要で年々億劫になります。

そして捨てることは罪悪感をともないます。

「私に買われたら、このものは不幸になる」最近はこんなことを考えるようにし、買わない我慢をしています。

いま必要としている人がいる、そういう人に買ってもらった方が、このものは幸せなんだと思うようにしています。でも、長年の癖はそう簡単には抜けません。「余計なものは持たない」標語にしてどこかに貼らないと治りそうもありません。心の中に貼るべきか、ただ今葛藤中です。

事務局　吉澤裕子

REA TOKYO
Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第87号　2015年7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　具志堅　全泉

〒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 2015

銅像に息づく東京ストーリー (9)

E・S・モース【大森】

縄文時代の日本、大森貝塚を発見した
アメリカ人動物学者エドワード・S・モース。

（写真：発掘された縄文土器を手にするモース）

アメリカ人動物学者、エドワード・S・モースは、腕足類（わんそく）シャミセンガイの研究のため来日し、明治十年横浜から新橋へ向かう途中、列車の窓から大森貝塚を発見した。大森貝塚は、日本で初めて学術調査が行われた縄文時代後期から晩期の貝塚遺跡で、ここからおびただしい貝殻とともに石斧、土器、骨器、土偶などが発掘された。

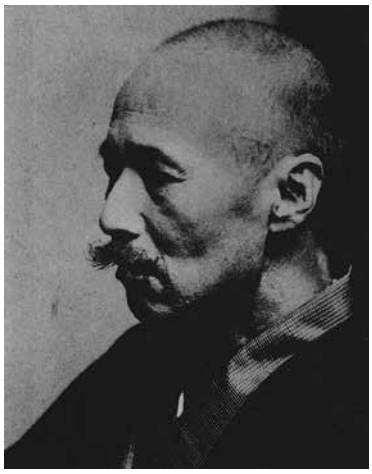
縄文人の食生活は意外にも豊かなもので、ハマグリ、アサリ、サケ、カツオ、タイをはじめ、イノシシ、クマ、シカを食し、さらに果実酒のような酒まで飲んでいたと推測されている。

モースが論文に発掘場所の詳細を書かなかったことからその地点について長い間、品川区説と大田区説の二つが併存した。その後、当時の東京府が品川区大井六丁目二十一の土地所有者に調査の補償金五十円を支払った文書が発見され、現在ではモースが調査したのは品川区側であったことがわかっている。（銘板などの資料を再編）

Photo:©M.M.2015

書いて鑑定の歴史に名を残す。いざ！

souseki natsume



ougai mori

ichiyou higuchi

ryunosuke akutagawa

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】**

私の愛読書**【マイ・ライブラリー】**

→詳しくは本誌56ページをご覧下さい。

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