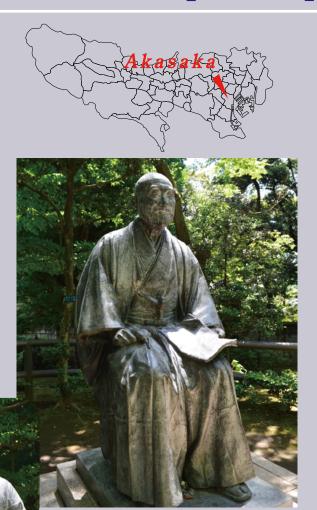
かんてい・TOKYO®

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2017年1月発行



銅像に息づく東京ストーリー①

高橋是清【港区】



だるま蔵相、高橋是清。積極財政で景気を回復させた、

軍事費抑制方針を打ち出した。これが軍部の強 るようになり、昭和十二年度予算で公債漸減 政が大恐慌によって破綻した後、 ばれる。彼に先だつ井上財政の金解禁・緊縮財年から同十一年までの財政運営は高橋財政とよ 題は満州事変の戦費捻出と恐慌対策であった。 発行によるインフレ懸念から財政均衡を意識す 本の景気を大きく回復させ、 を軍備拡張と土木事業を中心とした膨張予算と 極財政展開の前提条件を整えた。翌七年度予算 ンズ主義的財政と評価されている。 発行でまかなうこととした。この積極財政は日 、全本立制を停止して管理通貨制へ移行、積蔵相就任当日ただちに金輸出再禁止を実施した。 その後、景気回復とともに高橋は、 高橋是清は七代の内閣で蔵相を務め、 歳計の赤字を日本銀行引き受けによる公債 世界史上初のケイ 高橋蔵相 昭

〈所在地:東京都港区赤坂七丁目3-39 高橋是清翁記念公園

い反発を招い

ついには暗殺されるに至った

である

(二・二六事件)

(日本大百科全書他を再構成)





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

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2017年1月発行

- 銅像に息づく東京ストーリー: ⑪「高橋是清」
もくじ ―
新年のご挨拶 会長 吉村 真行 ―――――――――――――――――――――――――――――――――――
第一東京弁護士会会長ご挨拶 会長 小田 修司 ———— 5
特別インタビュー 公式キャラクター・その誕生と未来 吉村会長に聞く―――― 7
東京今昔物語 -企業と東京- 西武信用金庫と地域の歩み 1
不動産鑑定士が知っておきたい外国人の入管制度 株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛 — 1
熊本地震被災地の支援活動報告【1】 相談事業委員会委員 末原 伸隆 — 2
熊本地震被災地の支援活動報告【2】 相談事業委員会委員 角田 綾子 — 2
【行事レポート】
■ 平成28年「秋の不動産無料相談会」開催報告 広報委員会委員 四方田 修 — 2
第22回「10士業暮らしと事業のよろず相談会」開催報告 相談事業委員会委員長 吉田 雅一 — 2
平成28年秋の講演会「都市と不動産を考える」 開催報告 — 3
第43回~45回 定期研修会開催報告 研究研修委員会副委員長 吉本 博貴 — 3
見学会(東京ガーデンテラス紀尾井町) 開催報告 研究研修委員会副委員長 服部 毅 — 3
親睦囲碁大会開催報告
公益社団法人全日本不動産協会東京都本部との「業務提携基本協定」について(報告)— 3
当会ホームページ リニューアルのお知らせ 4
[MY HOBBY]
[NEW FACE]
■ 新規開業者一覧
新規開業のご挨拶 平松不動産鑑定所 平松 美恵子 4
図書室だより ― 4
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6回) — 4
投稿記事募集のお知らせ
【都民クラブ】
■ 不動産鑑定士の仕事 — 6
ちょっと教えて 広報委員 小山 東子 太良木 礼紀 ―――― 6
定例相談会のご案内 6
定例相談会報告 — 6
会員数/編集後記
東京フォト遺産(3)明治三十三年「愛宕神社から市街を望む」―― 7

新年のご挨拶



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

会長 吉村 真行

明けましておめでとうございます。

新年のスタートにあたり、東京都民・ 国民の皆様、会員の皆様、並びに当協会 の活動にご理解・ご支援をいただいてお ります各分野の皆様へ、新年の挨拶を申 し上げます。

昨年は英国のEU離脱の国民投票による世界同時株安、中国景気の減速、 米大統領ドナルド・トランプ氏当選による混乱等、世界情勢の懸念等を背景 に、日本経済は本格的な回復に至らない年でした。

今年も日本経済再生に向けて正念場が 続く年となりますが、人口減少・少子高 齢化、空き家等といった中長期的な課題 を始め、社会経済構造は益々複雑化・高 度化しております。

不動産鑑定士制度が創設されて半世紀 が過ぎましたが、不動産鑑定士及び不動 産鑑定業者は、より一層専門性を発揮し て社会的使命及びその職責を全うしなけ ればなりません。

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おります。このような社会経済情勢を踏まえて、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行うのみではなく「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」としてプロフェッショナルな仕事を提供し、産業界・経済界をはじめとして都民・国民の皆さんのお役に立てるよう全力で取り組まなければならないと考えております。

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 鑑定士の仕事のあり方を具体的に示した ものです。

この3Aのイメージから、不動産鑑定 士の仕事を表現する公式キャラクター 「アプレイざるちゃん」と「コンさるく ん」を「不動産鑑定士PR大使」として 誕生させ、不動産鑑定士が社会に広く認 められる存在となることを目指して活動 を開始しております。

また、当協会では、熊本地震の被災者 支援のため、南阿蘇村におきまして罹災 証明書発行に必要となる住家被害認定の 一次調査、続いて二次調査の調査員・相 談員を派遣して、現場では指導的役割を 担わせていただきました。

相談事業委員会を中心とする選抜メン バーによる延130日を超える危険を厭 わない献身的な支援活動は比類のない取 り組みであると思います。

昨年の9月2日には、南阿蘇村の長野 敏也村長からこれまでの支援活動の貢献 に対して感謝状を頂戴しました。また、 熊本県不動産鑑定士協会並びに九州・沖 縄不動産鑑定士協会連合会の不動産鑑定 士の皆さんに向けて住家被害認定調査の 講習会を開催させていただき、9月及び 12月の非住家を含めた追加調査におい ては、九州・沖縄の不動産鑑定士に加わ って頂き、東京と九州・沖縄で一丸とな った取り組みをさせていただきました。

人材育成に関しては、実務的研修の拡

充やRea Tokyo e研修(eラーニング)の 導入等により、プロフェッショナル育成 を強化しております。

これらの活動により、一昨年の会長就 任時に掲げさせていただいた「業務拡充」 「人材育成 | 「地位向上 | という3つの取 り組み方針の具現化に向けて、努力を続 けております。

最後になりますが、今年も新年のスタ ートにあたり、**「コア・コンピタンスを** 持とう」「ビジネスパーソンたれ」とい う2つのメッセージを会員の皆様を始め として、これから不動産鑑定士を目指そ うとする将来有望な方々にお送りしたい と思います。

「コア・コンピタンスを持とう | とは、 専門性を深化・拡充して絶対的な強みと なるコア・コンピタンス(他を圧倒的に 上回るレベルの能力、他に真似できない 核となる能力)を自分の志向、適性に合 った得意分野・専門分野で持つことが極 めて重要であるというメッセージです。

「ビジネスパーソンたれ」とは、実務 の現場で専門家が能力を発揮するには、 クライアントと一緒になって悩み、考え て、一生懸命に答えを導き出そうとする 姿勢が大変重要であり、先生ではなくビ ジネスパーソンという心構えが必要であ るというメッセージです。

これまで以上に社会的使命を果たせる 協会を目指して、今年も会務に尽力して まいる所存ですので、引き続き皆様のご 理解・ご支援をお願い申し上げます。

皆様の今年一年のご健勝とご活躍を祈 念し、新年の挨拶とさせていただきます。



第一東京弁護士会会長ご挨拶

一両会の更なる友好関係の発展を願って~



第一東京弁護士会 会長 小田 修司

新年明けましておめでとうございま す。

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 の会員の皆様の本年のご多幸を心よりお 祈りいたしております。

私は、第一東京弁護士会(以下、「当会」といいます。)の本年度の会長を務めています弁護士の小田修司です。第一東京弁護士会と公益社団法人東京都不動産鑑定士協会(以下、「貴会」といいます。)は、平成27年5月25日に友好協定(以下、「本友好協定」といいます。)を締結して以来、友好団体として親しくお付き合いさせていただいております。この関係を更に発展させることを願って、一言ご挨拶申し上げます。

第1 弁護士業務と不動産鑑定業務

弁護士業務にとって、不動産評価というものは密接不可分な隣接業務分野の一つと言っても過言でないと思います。不動産の賃料の増減額請求、遺産分割、会社更生手続き等の会社の再建手続をはじめとして、数多くの事件で不動産評価が必要になり、不動産鑑定をお願いしております。しかし、この不動産鑑定というのは非常に専門的であり、それを理解するのは簡単なことではありません。不動産関係事件に精通していない弁護士が不動産鑑定を必要とするような業務の相談



を受けた時などは、困惑してしまうこと もないとは言えません。そこで、当会で は、平成26年度に貴会の金井浩之・松 岡貴史・林達郎各先生を講師にお招きし て、不動産鑑定の基礎についてのセミナ ーを開催させていただき、それは、当会 のe-ラーニングで当会の会員が視聴でき るようになっており、会員の不動産鑑定 に関する知識向上に大いに貢献していた だいております。本友好協定は、このセ ミナーがきっかけとなって締結されたも のです。

第2 弁護士と不動産鑑定士

このように、弁護士業務と不動産鑑 定業務は非常に緊密な関係にあるので すが、実際に、気軽に相談できる不動 産鑑定士の先生が知り合いにいるとい う弁護士は多くはありません。特に、 裁判上で不動産鑑定が必要となる場合 は、裁判所が委嘱した不動産鑑定士の 先生に鑑定を行って頂くケースが多く、 その場合は、その鑑定士の先生と親し くお付き合いをさせていただくという のは非常に難しいです。また、裁判以 外で不動産鑑定士の先生と知り合いに なる機会も決して多くはないといえる でしょう。その意味では、弁護士の不 動産鑑定士に関する知識は十分でない 可能性があります。そこで、当会は、 会報平成27年1月号で、貴会を訪問 し、不動産鑑定士や貴会について、当 時の稲野邉俊会長を始めとする幹部の 方々にインタビューをさせていただい た内容を特集記事にしており、この記 事は当会の会員は今でもホームページ 上で閲覧可能です。

当会と貴会の今後の友好関係の発展 第3

以上のように、弁護士業務と不動産鑑 定業務は非常に密接な関係にあるので、 個々の弁護士と不動産鑑定士の間の交流 というものも非常に重要であると言えま す。当会は、本友好協定をベースとして、 両会同士の関係をより密接にするととも に、当会及び貴会の会員同士の個々の交 流関係の構築を目指したいと考えており ます。

会同士の関係としては、不動産に関 する相談会、不動産に関する共同研究、 震災復興に関する共同支援等、将来的 には検討できる可能性のあるものは多 いと思います。また、両会の会員同士が フェース・トゥ・フェースで触れ合うこ とのできるような活動も非常に有意義で しょう。

せっかくいただいたご縁であります。 本友好協定を通じて、両会及び両会の会 員が更なる発展を目指すことを祈念し て、ご挨拶とさせていただきます。

背景写真 @ M.M.2017 んてい・TOKYO 2017. 1. No.90 6



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会初の公式キャラクターとして 2016年10月の『秋の講演会』でデビューを果たした「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」。 その誕生のいきさつと二人のキャラクターに込めた思い、 さらに今後の展開について吉村真行会長にお話をうかがいました。

はじまりは、 はしょう。、 二つの委員会から

―― まず、この二人の公式キャラクターが誕生したきっ かけを教えてください。

きっかけは2015年11月に開いた広報委員会です。 その会議に相談事業委員会の委員長と副委員長をお 呼びして意見交換をしたことが出発点でした。そこで数 週間前に開催された「10士業よろず相談会」が話題に 上ったんです。

毎年開催されるこの相談会では無料で相談を受ける だけでなく、各士業が団体名を入れたグッズやポス ターを用意してPRの場として活用しています。いくつか の団体では"ゆるキャラ"を登場させて自分たちの士業 の存在を積極的にアピールしていました。

一方、私たち東京都不動産鑑定士協会は、通常のパ ンフレット類のほかには協会名を印刷した「花の種」が あるだけ。そんな他士業との差をこれまで痛感してきた 相談事業委員会から「せめてクリアファイルを作ってほ しい |という意見が出たのです。

- 相談事業委員会の声が直接、広報委員会に届いた わけですね。

そうです。実は以前では相談は相談、広報は広報とい うカタチで各委員会はそれぞれ個別に活動していてお 互いに情報を共有する機会がありませんでした。しかし、 委員会というのは委員会活動をすることが目的ではあり ません。本来の目的は会員の皆様にとって役立つことを 発案し、実行していくことです。ですからやるべきことに 応じて、各委員会が協同して活動することも必要だと思 います。この時の委員会はその先駆けとなるものでした。

■「アプレイざる」 「コンさる」の誕生

―― それで協会オリジナルのキャラクターを考えてみ ようと。

もちろん、この「10士業よろず相談会」だけが理由で はありません。私たち不動産鑑定士という職業は、特定 の人や企業にとっては非常に必要性が高い存在です。



しかし、それ以外の人達にとってはどうでしょう。私自身 の経験でも「吉村さんはすいぶん珍しいご職業をされ ているんですね |と言われたことがあります。広く世間 一般という視点から見ると、大部分の人は不動産鑑定 士に接する機会も少なく、その存在を十分に理解してい るとは言えないのではないでしょうか。

もちろん、それでもいいという考え方もあるでしょう。 しかし、鑑定評価制度が施行されて既に半世紀です。社 会環境や経済情勢も変わり、不動産鑑定士に求められ る役割も変わってきています。そうした社会のニーズを 的確にキャッチしていかなければ、専門家としての必要 性がどんどん失われて、やがて社会に必要とされない 存在になってしまうでしょう。

ですから旧来のポジションに留まっているのではなく、 自ら積極的に発信をしてもっともっと世間一般の方々に 認知してもらう必要がある。「10士業よろず相談会」でそ のことを改めて実感したというわけです。

— 初の公式キャラクターづくりは、その一環ということ ですね。

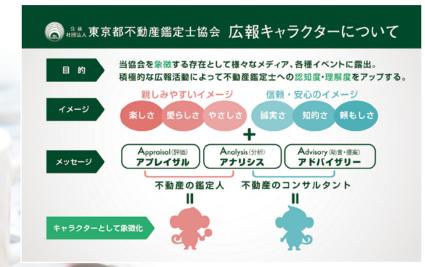
はい。10士業の中ではすでに日本弁理士会の「はっ ぴょん」、日本行政書士会連合会の「ユキマサくん」と いったキャラクターが広報活動をしていました。それで 我々の協会にもキャラクターがいてもいいんじゃないか という話になって、「うちの協会にふさわしいキャラク ターはなんだろう?」と皆で考えました。

そんな中で相談事業委員会から「"さる"のキャラク ターはどうでしょう。コンサルの"さる"です」という提案 がありました。これに対して広報委員会からも「アプレイ "ざる"はどうですか」と。いずれも不動産鑑定士の主業務 である「コンサルティング(相談)|「アプレイザル(評価)| から発想した名前です。

- 吉村会長が提唱されてきた『3A』の考え方に重なり ますね。

そうですね。『3A』とは「アプレイザル(評価)」「アナリ シス(分析) | 「アドバイザリー(助言・提案) | の三つの 『A』。社会のニーズに応えた不動産鑑定士の新たなビ ジネスモデルを表したものです。これを集約すれば「ア プレイザル(評価)」「コンサルティング(相談)」。これは 私たち不動産鑑定士にとってクルマの両輪のような存 在です。ですからこの二つをセットで使おうと決めまし た。二人いるということで他所のキャラクターとの差別化 にもなったと思います。

よく「会議から良いアイデアは生まれない」と言われ ますが、このキャラクターに関しては会議から良いアイ デアが生まれた珍しいケースですね(笑)。以前だった らこうしたPRの話は広報委員会が担当をして、相談事 業委員会は立ち入れないような区分けがされていたと 思います。その壁をなくしたことでそれぞれの意見が融 合して非常に良い結果が生まれました。



公式キャラクターは、不動産鑑定士のイメージやビジネスモデルである『3A』を象徴する存在として生み出された

— さるをモチーフにすることが決まった後は、どのよう に進んで行ったのでしょう。

やはり当士協会の顔となるわけですから、キャラクターとしてしっかりしたものにしないといけません。そこでいくつかのデザイン会社さんにキャラクターのデザインを依頼しました。出来上がったデザイン案を会員の皆さんにも公表して、選考メンバーによる投票を経て最終的なデザインを決定しました。

2016年がちょうどさる年。しかも丙申(ひのえさる)というたいへん絶妙なタイミングでしたから、なんとか年内にデビューさせたい。それで常設の委員会とは別に「広報キャラクター検討プロジェクトチーム(以下PT)」を編成したんです。

このPTが中心となり各方面のプロの力を借りながら、 着ぐるみや各種グッズの制作を進めて行きました。たと えばキャラクターの商標登録に関しては、10士業で交 流のある日本弁理士会関東支部さんに全面的な協力 をいただいています。

"ライバルは、くまモン"の 意識を持って

―― 歌とダンスもつくられました。かなり本格的ですね。

ちょうどキャラクターを考えている時期にある方から「作るだけだったらやめた方がいいよ」とアドバイスされたことがあります。ゆるキャラブームでたくさんのキャラクターが誕生していますが、その多くが着ぐるみを作っただけで満足している。でも本当に大切なのは、作った



『アプレイざる&コンさるソング』の歌詞には、不動産鑑定士の仕事がわかりやすく 盛り込まれている

後にどう使うのか。そこが一番大事だというお話でした。 私たちのキャラクターの目的は、不動産鑑定士を広く 世の中の人達に知ってもらうことです。だとすれば、そ の目的に向かってできることは積極的にやって行くべき だと思います。

それに当士協会のオフィシャルなキャラクターである 以上、甘えは許されないと思うのです。作る以上は全国 レベルというか、あの「くまモン」がライバルだと言うく らいの高い意識でいないといけない。世の中にゆる キャラがあふれている今、ただ立っているだけでは埋没 してしまいます。そうならないために、どこで勝負をして いくのか。そのひとつが公式キャラクターソングであり、 ダンスなんです。

— 公式キャラクターソングは自ら作詞・作曲をされています。

ええ(笑)。吉村は自分の趣味で歌を作った、と思われる方もいらっしゃるかも知れません。しかし、自分で作った理由は二つあります。

ひとつは、他人にお願いする時間やコストの問題。そしてもうひとつは、不動産鑑定士は何をする人なのか、どんな時に役に立つのか。それを歌の中にしっかり盛り込みたかったからです。すぐにはピンとこなくても何度か聞いているうちに不動産鑑定士のことが自然にわかってくる、そんな歌にしたかったんです。

ただウケ狙いで作っても意味はありません。本来の目的である不動産鑑定士のPRをしっかり果たせるものにしたい。そう考えるとやはり自分で作るしかない、となったわけです。

歌唱は当士協会事務局に籍をおくプロの声楽家にお願いしました。作詞・作曲はなんとかなりましたが、さすがに歌までは無理ですから(笑)

— 「Ayumi&Monkeys」というダンスユニットも結成 されました。

実際に着ぐるみが製作されていく過程を工房で見た時に、これはぜひ踊らせたい。というか、ダンスをするくらいのインパクトが必要だと感じたんです。

歌もそうですがダンスに関しても素人ですから、思いついたはいいが何をどうすればいいのかまったくわかりませんでした。そんな時ふと、日頃からお世話になっ

ている方のお嬢さんがプロのダンサーだったことを思 い出したんです。それもテーマパークや舞台、振付け指 導などエンタテインメントの世界で幅広く活躍されてい る方で。それですぐに連絡を取って、振付けとダンスを お願いしました。そんな偶然のご縁もあってゆるキャラ としては非常にレベルの高いダンスパフォーマンスが 出来上がったと思います。

振付けもこちらからいろいろお願いをして、不動産のこ とで困っている人を不動産鑑定士のアプレイざるちゃん とコンさるくんが助けるというストーリーになっています。



『平成28年秋の講演会』のステージでデビューしたダンスユニット Ayumi&Monkeys

■ 新しい接点で 広く社会にアピール

すでにイベントで披露されているということですが、 一般の方の反応はいかがでしたか。

2016年10月に「秋の講演会」「10士業よろず相談会」 と2つイベントで歌とダンスを披露したのですが多くの 方からご好評をいただきました。



「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」は、不動産鑑定士PR大使として幅広い活躍が 期待されている



「よろず相談会」は新宿駅西口広場という人通りの多 いオープンスペースで開催されたのですが、人通りが多 い場所だけにわざわざ足を止めてもらうことがむずか しい場所です。でもキャラクターソングが流れはじめると 「なんだろう?」と自然に人が集まってくるんですね。お 子様連れの方にはとくに人気でした。

- 不動産と関係ない子どもにウケてもしょうがない。 そんな少し厳しい見方もあると思うのですが。

たしかにそういうご意見もあるかも知れません。でも、 サラリーマンの方がキャラクターと一緒に写真を撮って いかれたり、大人の反応も決して悪くありませんでした。 これも実際にあった話ですが、お孫さんのお土産に キャラクターの缶バッチが欲しいとスタッフに声をかけ てくださったご年配の方もいらっしゃいました。またこの 日は、ダンスに続いて「熊本地震被災者支援」の活動報 告を行いましたが、こちらに対する反応も上々で十分効 果があったと感じています。

キャラクターによるPRは広く少しでも多くの方々に不 動産鑑定士を知っていただく機会を増やすことが目的 ですから、ピンポイントなアプローチとはおのずと考え 方が違ってきます。「2匹のさる」「テーマソング」「ダンス ユニット」「各種のグッズ」こうしたいろいろなフックを 用意して機会があるごとにPRを重ねていくことで、着実 に認知が浸透して行くものだと考えています。

■キャラクターの力を、 不動産鑑定士の力に

— 今後はどのように展開して行くのでしょうか。

いろいろなアイデアを検討しているのですが、次なる キャラクターグッズの開発、「ゆるキャラグランプリ」へ のエントリーなど、不動産鑑定士を知っていただくきっ かけになることは今後も積極的に取り組んで行こうと 考えています。

また、このキャラクターを使ったグッズは、ただ単に協 会が都民・国民に配布する広報グッズではありません。 会員の皆さんにも実費ベースでお分けしてご活用いた だけるようにする予定です。ボールペンやクリアファイ ルはご希望があれば、それぞれの社名が入れられるよ うにして、クライアント向けのグッズとして使っていただ こうと考えています。

さらに、ご要望があれば東京以外の道府県の不動産 鑑定士協会でも、このキャラクターを使っていただける ような仕組みも準備しています。

―― 全国区のキャラクターとして展開させていくという ことですか。

そうです。ですから着ぐるみが肩にかけているタスキ





公式キャラクターを使用した各種のグッズは、不動産鑑定士を全国的に広くPRするために会員はもちろん他県の協会などでも利用される予定

にもあえて「東京都 | の文字は入れず「不動産鑑定士PR 大使」としています。不動産鑑定士を象徴するキャラク ターというポジションです。ですから東京で作ったポス ターやグッズの「東京都 |の文字を「○○県 |と変えて 使っていただいて、広く全国の皆さんに不動産鑑定士を 知ってもらえるように展開していきたいと考えています。

-- 対外的なPR以外にも何か効果があるのでしょうか。

「秋の無料相談会 | を告知するチラシのデザインを検 討していた時のことです。チラシの紙面でキャラクター にフキダシをつけてセリフを入れようということになっ たのですが、セリフの内容は「無料だよ」がいいとか、い や「予約不要だよ」の方がいいとか意見が分かれて…。 他愛もないことですが、これまでチラシづくりでこのよ うに意見が飛び交うことはありませんでした。公式キャ ラクターという存在が協会内部にも良い影響をもたらし ているんだと思います。

--- 最後に、公式キャラクターが目指すゴールはどこに あるのでしょう。

会長に就任する時、私は三つの取り組み方針を掲げ ました。「業務拡充」「人材育成」「地位向上」です。公式 キャラクターはこの三つの実現に大きく貢献してくれる 存在だと考えています。

このキャラクターによって不動産鑑定士に対する理 解がすすめば、私たちが活躍するチャンスが広がり業 務の拡充につながります。若い人たちが我々の存在を 知ることで、職業の選択肢の一つとして不動産鑑定士 を考えてくれます。これが結果的に人材の発掘や育成 につながって行くでしょう。そして、こうしたことがやがて 不動産鑑定士の社会的な地位をゆるぎないもの変えて 行くはずです。

これからこの公式キャラクターの力を最大現に活用 しながら、会員の皆さん、そして全国の方々とも力を合 わせて不動産鑑定士の新しい時代を創り出して行けた らと願っています。

(取材・文:『かんてい・TOKYO』編集部)



東京今昔物語 一企業と東京 西武信用金庫と地域の歩み



協立信用金庫 改称当時の本店 (昭和28年頃)

西武信用金庫と公益社団法人東京都不動産鑑定士協会様とは、平成26年10月に 「包括連携・協力に関する協定書」を締結させて頂きました。この連携協定は金融機関 と不動産鑑定士の先生方との連携締結の全国第1号であったことから、全国的にもたい へん大きな反響を呼んだものとなりました。今回はそのご縁もあって、広報誌「かんて い・TOKYO」への私ども西武信用金庫の歴史や地域の変遷、地域との関わりなどにつ いての寄稿のご要請を頂戴致しました。

合併・統合の歴史のなかで

西武信用金庫は昭和44年(1969) 6月30日に誕生致しましたので、本年 で創業47年を迎えているわけですが、 実はこの50年間、日本の金融業界は、 大手銀行、地方銀行、信用金庫、信用組 合などの業態間の違いを問わず、合併・ 統合の歴史でもありました。西武信用金 庫も昭和44年に協立信用金庫と武陽信 用金庫が合併して誕生致しました。従っ て、本来の創業は協立信用金庫と武陽信 用金庫、それぞれの生い立ちを遡ること になります。

野方信用組合から協立信用金庫へ

まず、協立信用金庫は、戦前の昭和14 年(1939)、現在の中野区の一部である 野方町に野方信用組合として誕生しました。 当時は、まだ信用金庫法の施行前で、協同 組織の金融機関は昭和26年(1951) の信用金庫法施行まで、すべて信用組合で した。野方町は大正13年(1924)の 町制施行によって誕生した町で、当時の人 口は5000人程度であったとの記録が残 っております。野方町のその前身は野方村 であり、明治22年(1889) にそれま での江古田村、上高田村、新井村、上沼袋 村、下沼袋村、上鷺宮村、下鷺宮村の7か 村が合併して人口500人の村が生まれた ようで、古くは江戸時代の野方領に礎があ るようです。野方信用組合の創業から77 年を経た今日、野方地区を含む中野区は、 31万人の人口となっております。

当時の信用組合は、地域の商工業者の有 志により設立されたものがほとんどで、野 方信用組合の設立に際しても、地域の米穀 商が中心的役割を担っていたようです。事 業者の円滑な事業運営のため、地域産業の 健全な発展のため、地域の人々が出資と労 力を出し合う協同組合の精神で設立された わけです。戦前に設立された野方信用組合 はその後、世界大戦の戦禍に巻き込まれて 行きます。中野区内だけで家屋全焼2万戸 を数えた昭和20年(1945)5月25 日夜間の空襲でも、幸いに罹災を免れた野 方信用組合の店舗では、人手不足を助け合 いながらも必死に窓口業務を続け、空襲罹 災者の払い出しに最後まで応じたとの記録 もあります。また戦後の混乱期にあっても、 多くの市中銀行が払い出しを制限する中、 野方信用組合は常に全額払い出しを継続し ていたようで、当時から地域の皆さまのお 役に立つべく懸命に、そして真摯に信用組 合業を行おうとしていた象徴的な協同組合 らしいエピソードです。

昭和26年(1951)11月1日、信 用金庫法の施行に伴い、野方信用組合は野 方信用金庫に名称を変更します。また2年 後の昭和28年(1953)には営業区域 が中野区全域に及ぶまでに事業を拡大して いたことから、名称を協立信用金庫に改称 しました。その後、日本の人口が増加し、 高度成長期を迎え、景気拡大が継続する中、 協立信用金庫も業容をさらに拡大し、鷺宮、 本町通り、薬師駅前、阿佐ヶ谷など支店も 次々に増えて行きます。そして、昭和44 年(1969)6月30日の武陽信用金庫 との合併に向かって参るわけです。

協立信用金庫と武陽信用金庫の合併

一方、武陽信用金庫の前身である福生町

信用組合が福生の町に誕生したのは、戦後 の混乱期でもあった昭和23年(1948) のことでした。当時の福生は、終戦後、米 軍用の横田基地が設置され、基地の町とし て、それまでの農業主体の町から商工業の 町へ変容しつつありました。そして、そこ には地域住民からの「福生を商工業の町と して発展させるために商工業者専門の金融 機関を作るべきだ | の声があったようです。 この地域からの要請に応え、商工業振興と 住民の生活安定に尽力したのが、武陽信用 金庫初代理事長でもある加藤市蔵でした。 福生町農業会会長であり米穀商でもあった 加藤は、地域で多くの賛同者を募り、福生 町の市街地としての発展を見越して「市街 地信用組合法」に基づいた福生町信用組合 を設立させました。

発足当時、営業エリアとしていた地域の 総戸数は僅か2700戸であったようです が、その後、営業地区を福生周辺の瑞穂町、 西多摩村、多西村、東秋留村、拝島村、砂 川村へ拡大するなど積極展開を行いました。 このため、昭和24年(1949)4月に は、名称から「町」を削除、福生信用組合 と改称しております。そして、昭和26年 (1951) 10月20日、信用金庫法の施 行に伴い、福生信用組合は福生信用金庫に 名称を変更します。さらに、昭和27年 (1952) 11月には営業エリアを青梅市 や北多摩郡村山村に拡大したことを契機に 名称を武陽信用金庫に改めています。その



協立信用金庫本店周辺

西武信用金庫と地域の歩み



協立信用金庫中野駅前支店

後も武陽信用金庫も景気拡大基調、高度成 長の波に乗り、店舗を多摩地区全域に拡大 するなど大きく業容を発展させて参ります。

昭和44年(1969)6月の協立信用 金庫と武陽信用金庫の合併は、昭和43年 (1968) 6月に公布施行された「金融機 関の合併及び転換に関する法律」の適用第 1号の合併として注目を浴びました。この 「金融機関の合併及び転換に関する法律」は、 人口増加による高度成長経済の中、さらに 当時の日本経済を下支えする金融機能を強 化するために、金融機関の合併合同をやり 易くし、規模の拡大を促進することで、金 融機関の経営を安定化させようとしたもの とも考えられます。

この施策を協立信用金庫と武陽信用金庫 の両金庫は、前向きに受け止め、前例のな い中で、適用第1号案件として、チャレン



福生町信用組合創業当時(昭和23年頃)

ジしたとも言えるものでした。双方の営業 エリアや支店の配置が重複していなかった ことで、合併すれば経営基盤が一気に倍増 することをメリットと捉え、対等合併を行 ったわけです。協立信用金庫の主たる経営 基盤であった中野、杉並、新宿といった地 域と武陽信用金庫の多摩地域という経営基 盤は、相互に補完出来る特徴ある地域であ り、より豊富な資金を地域の中小事業者に 円滑に供給し得る体制が整備されたことに なりました。当然のことながら、合併にか かる一定程度のコストやリスク、変化をチ ャンスと捉え果敢に挑戦したものでした。 このDNAやアイデンティティは現在の西 武信用金庫にも受け継がれている気が致し ます。

積極的な新規出店による業容拡大

合併の翌年、昭和45年(1970)8 月には予てからの念願であった新本店ビル をJR中野駅南口に竣工し、それまで本店 としておりました中野区新井の店舗を中野 北口支店と改称しました。その後は、多摩 地域を中心に極めて積極的な新規出店を展 開し、昭和49年(1974)には西武信 用金庫全体で地域からお預かりしている預 金量が1000億円に達するなど、業容を 大きく拡大して参りました。昭和59年 (1984) 4月には、営業エリアをさらに 埼玉県南西部まで拡大し、所沢市内に狭山ヶ 丘支店を開設、昭和63年(1988)には 預金量が5000億円を突破しています。

バブル崩壊、平成不況を越えて

その後、時代はバブル崩壊、平成不況と 進んで参りますが、西武信用金庫にあって は、他の多くの金融機関が不良債権の処理 や業績の悪化に苦しむ中、その対応に早期 に着手したことなどから、大きな負担とな るようなことはありませんでした。その結 果、平成14年(2002)9月17日、 渋谷区に本店のあった平成信用金庫を合併 致しました。



福生駅前商店街(昭和35年頃)



武陽信用金庫創業5周年記念祝賀会(昭和28年)

平成信用金庫は平成4年(1992)4 月に荻窪に本店のあった東邦信用金庫と渋 谷信用金庫が合併して誕生し、10年を経 過していた信用金庫でした。この合併によ り、西武信用金庫は一気に都内でも有数の 繁華街である渋谷エリアや恵比寿、目黒方 面まで営業エリアを拡大することとなり、 都内の商業エリアから多摩のベッドタウン、 工業地区、さらには奥多摩のような一次産 業地域まで、全国でも稀に見る広範で多彩 な地域を営業エリアとする信用金庫となっ

たわけです。その実勢地価の差は、坪1万 円から、坪1億円まで、1万倍にも及ぶの かも知れません。

「お客さま支援センター」を標榜

こうしたことを背景に、西武信用金庫では 20年近くに渡り、取引先である中小企業や 地域の資産家の皆さまの経営上の課題を解決 する「お客さま支援センター」を標榜し、さ らに大きく発展します。人口減少社会である 21世紀を迎え、20世紀のままのやり方、 経営では思うような売上や利益を中小企業が 簡単には維持出来ない時代となりつつある中、 西武信用金庫がお客さまに代わって、売上や 利益を確保して行こうと考えたものです。そ して、その営業エリア内の産業を活性化し、 住民の皆さまの暮らしやすい街を実現するこ とこそが信用金庫設立の趣旨に適うものだと 考えております。しかしながら、我々のよう な金融機関の職員が出来る具体的な支援には 自ずと限界があり、こうした考え方にご賛同 頂いた1000を超える専門家、連携先の 方々のご協力があってお客さま支援を実現し

西武信用金庫と地域の歩み



福生駅前に移転した武陽信用金庫本店 (昭和34年)

ているモデルであります。

全国でも有数の大型信用金庫へ

平成28年(2016)3月の預金量は 1兆6000億円を超え、貸出金も、1兆 2500億円と全国でも有数の大型信用金 庫に躍進致しました。特に最近では、成長 率は預金、貸出金との業界平均を大きく上 回っていることに加え、外部格付A+を取 得するなど経営の安定性も向上しておりま す。支店についてもここ数年で、これまで 西武信用金庫の支店のなかった千代田区や 中央区、港区、豊島区、世田谷区に連続し て新規出店し、都心部でのビジネスネット ワークを充実しました。また多摩地区にあ っても町田市や府中市などに新規出店し、 各地域の中小企業や住民の皆さまの負託に お応えすべく積極展開して参りました。

ストック社会へ向けて

この全国唯一とも言うべきビジネスモデル

構築の中心的な存在が、西武信用金庫の考え 方にご賛同、お力添えを頂き、共に中小企業 支援、地域支援にご尽力頂いている多くの中 小企業診断士や税理士といった専門家の先生 方や連携している多くの大学の先生方や関係 者の方々、あるいは大手企業や公的支援機関 といった連携先の皆さまであります。この専 門家集団に今般、「包括連携・協力に関する 協定書 | を締結させて頂き、公益社団法人東 京都不動産鑑定士協会様に加わって頂いたこ とはとても力強い限りです。

と、ここまで、西武信用金庫、あるいはそ の前身である野方信用組合、福生町信用組合 の生い立ちや歴史、地域との関連を振り返っ て参りましたが、最後に、今回の公益社団法 人東京都不動産鑑定士協会様との提携を踏ま え、これからの西武信用金庫が俯瞰している 地域や不動産、建物についての考え方に少し 触れさせて頂こうと思います。

21世紀型の課題を抱えているのは、中小 企業ばかりではありません。今回、公益社団 法人東京都不動産鑑定士協会様と提携を頂い たテーマである「中古不動産・中古建物 | に ついても、我が国が人口減少社会となり、い わゆるストック社会となりつつある中、「中 古不動産・中古建物 | をどう活用していくか が、たいへん大きなテーマとなって来たわけ です。「空き家問題 | やビルの「耐震化 | や 「建て替え」の問題、「リフォーム産業の育成」 など21世紀的な課題が発生して参りまし た。こうしたことについても西武信用金庫で は前例の有無に囚われることなく、それぞれ の課題に対応した「リバースモーゲージ」タ イプのローンやマンションの耐震工事に向け た「マンション管理組合専用融資」、あるい は、中古マンションに対する「リノベーショ ンローン」など21世紀型の不動産問題に積 極的に取り組み、他の金融機関にはない対応 を展開して参りました。

さらに、現在、国土交通省補助事業とし て、平成27年度に引き続き、平成28年 度も「住宅ストック維持・向上事業」を公 益社団法人東京都不動産鑑定士協会様が中 心となっている協議会などに参加させて頂 くかたちで共に受託させて頂いております。

これは、①良質な住宅ストック形成のため の市場環境整備促進を目指し、②長期優良 住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペ クション、住宅履歴などを活用し、住宅ス トックの維持向上・評価・流通・金融など の仕組みに対し、支援を行うことにより、 良質な住宅ストックが適正に評価される市 場の好循環を促すことを目的とするもので す。この事業での議論のテーマや目的こそ が国が求めている21世紀型の不動産全般 への考え方が集約されていると思われます。

ここでの議論や事業の内容を踏まえなが ら、今後、金融サイドに求められている不 動産への考え方に、経済的耐用年数に着目 した評価方法やインスペクションといった 新しい技法への理解と活用などが求められ ていることに気がつきます。すべての建物 について、「そこまでの価値」に「これから の価値」を加えた新たな価値を見出すこと によって、有効に活用し、ストックを活か して行くことで、減価償却期間のみに依存 しない新たな利用価値を実証し、良質な建 物・住宅が適正な価格で流通する市場を整 備していく必要がありそうです。不動産の 所有者や不動産関連事業者の皆さんに対し ても、不動産の性能を維持するためにも定 期的な点検や修繕を行い、それを履歴とし て記録し、残していくような仕組みが求め られて行くのかも知れません。いずれにし ても、21世紀に入り、20世紀とは異な った不動産への取り組み、考え方を不動産 に関連するすべてのセクターで検討し、導 入していくことが求められていると言って も良いようです。

この時、各セクターとの強い関係性を予 てからお持ちになっていることや不動産の 価値判定に関する唯一の国家資格であるこ と、さらにはこれまでの不動産全般に対す る幅広い知見、経験をそれぞれの先生方が それぞれのエリアでお持ちであることを勘 案すると、不動産鑑定士の先生方こそが、 その実現のイニシアチブを握っておられる ことは間違いありません。

その意味からも、西武信用金庫にとって、 今般の正式な「包括連携・協力に関する協 定書 | の締結がどれほど心強いものである かが、再認識されるものです。今後とも公 益社団法人東京都不動産鑑定士協会様、あ るいはご加盟の不動産鑑定士の各先生方に おかれましては、どうか引き続き西武信用 金庫をお引き立て賜り、全国の先例となる ような取り組みをご一緒させて頂ければ幸 甚に存じます。

> 西武信用金庫 常勤理事 業務推進企画部長 高橋 一朗



西武信用金庫概要

営業地区 東京都 (島しょ地域を除く)、埼玉 県所沢市、新座市、入間市、飯能市(旧入間 郡名栗村を除く)、朝霞市、和光市、狭山市、 日高市、川越市、鶴ヶ島市、入間郡毛呂山町、 入間郡三芳町、神奈川県川崎市多摩区、麻生 区、高津区、宮前区、中原区、横浜市港北区、 都筑区、相模原市、愛甲郡愛川町

店舗数 本支店:72 ATMコーナー:36 合計:108 職員数 1,192人

預金残高 1兆7,430億円

貸出金残高 1兆3,373億円

自己資本比率(単体・国内基準)9.57%

不良債権比率(単体・金融再生法開示債権)1.62%

預貸率 76.72%

出資総額 111億円

会員数 104,474人

不動産鑑定士が知っておきたい 外国人の入管制度

株式会社新都心アプレイザル 下﨑 寛

最近、日本において外国人が増えてきており、観光客(短期滞在)としては、年 間2000万人を超え、観光以外に日本に住んでいる外国人は220万人といわれ ている。

一般的に外国人は、観光目的以外に、日本で生活または仕事する場合には、査証 (英語では「VISA」(ビザ)という。)が必要となっている。

そこで、今回は、日本に居住する外国人の取扱いを定めている入管制度を解説し、 不動産鑑定士として外国人との取引において知っておきたい留意点を説明したい。

日本においては、「出入国管理及び難民認定法」(以下「入管法」という)に基づき入国管理 局があり、日本人及び外国人の出入国の管理がなされている。(詳しくは「入国管理局ホームページ」 を参照されたい。)

そこでは、外国人の定義がされている。日本では、外国人とは、日本に国籍を有していない 人をいう。

その外国人については、日本で生活又は仕事をする場合は査証を有していないと日本で活動 ができないこととなっている。

査証とは、外国人が日本へ入国する場合、その外国人の住んでいる国の日本大使館又は領事 館に行って、日本に生活又は仕事ができるように許可をもらい、その許可書を持って日本に入 国することができる証明書である。したがって、査証がない限り、日本に入国できないことと なっている。ただし、日本が認める国(中国、アメリカ等)によっては観光旅行等の短期滞在 (原則14日以内)においては、査証が免除される場合がある。

この査証には、在留資格と在留期間が細かく定められている。

在留資格とは、外国人は、一定の資格をもって日本に在留できるものとされ、在留すること のできる期間、行うことができる活動を在留資格ごとに法定されている。

その在留資格の種類としては、「外交」「公用」「教授」「芸術」「宗教」「報道」**「経営・管理」** |高度専門職」|法律・会計業務」|医療」|研究」|教育」|技術・人文知識・国際業務」|企業 **内転勤」「興行」「技能」「技能実習」**「文化活動」「短期滞在」「留学」「研修」「家族滞在」「特 定活動」**「永住者」「日本人の配偶者等」「永住者の配偶者等」「定住者」**の在留資格があり、働 ける資格は、黒字で表示される在留資格となっている。また、各在留資格ごとに在留期間(原 則1年から5年の期間)が定められている。この場合、日本の入管法では単純労働を目的とす る入国・在留は原則として認められていない。

このように、日本における外国人は、一定の資格活動しかできないこととなっており、自由 にいろいろな仕事ができないようになっている。例えば、「留学」として在留資格を持ってい る外国人は、原則働けないこととなっており、アルバイト等の仕事をすれば不法就労として逮 捕され、国外に強制送還されるようになっている。(ただし、資格外活動許可を得て、週28 時間以内は、アルバイトができるようになっている。)

したがって、外国人を採用したり、外国人と取引する場合は、外国人は身分証明書として 「在留カード」を持っているので、必ず、その外国人が不法就労していないかどうか、在留期 間が経過していないかを確認する必要がある。万一、在留期間が過ぎている外国人を雇用した りすると雇用した会社が告発されたり罰金を支払うこととなるので注意をしたいものだ。

なお、入管制度については、行政書士のうち一定の研修を受け、入管業務ができる取次行政 書士として登録されている。その取次行政書士が入管業務を代行できるので、何かあれば入国 管理局以外にその取次行政書士に相談できるようになっている。

「在留カード」 見本 (入国管理局ホームページより)





表面

裏面

在留資格の種類

働ける在留資格

「経営・管理| 「高度専門職」 「永住者 |

「法律・会計業務」 「技術・人文知識・国際業務」 「永住者の配偶者等」

「興行」 「技能」

「企業内転勤」

「技能実習 |

「日本人の配偶者等」

「定住者」

その他の在留資格

「外交 | 「教育 |

「公用」 「文化活動」 「教授」 「短期滞在|

「芸術」 「留学| 「宗教」 「研修|

「報道 | 「家族滞在| 「医療 | 「特定活動」

「研究」



写真©M.M.2017

熊本地震被災地の支援活動報告【1】

~南阿蘇村より感謝状の授与 および九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会における 住家被害認定調査研修会の開催~

相談事業委員会委員 末原 伸降

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 (以下、「東京士協会」)の南阿蘇村で行っ てきた支援活動に対して、同村の長野敏也 村長から吉村真行会長が感謝状をいただき ました。また、熊本市内において公益社団 法人熊本県不動産鑑定士協会及び一般社団 法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会に 所属する不動産鑑定士に向けて、住家被害 認定調査の研修会を行いました。

東京士協会では首都直下型地震をはじめ とする大規模災害時に不動産鑑定士がその 専門性を発揮しながら復興支援をすること ができるように、平成26年から住家被害認 定調査の研修を行ってきました。平成28年 3月には、株式会社インターリスク総研の鶴 田庸介氏を講師に招き、実際の被災家屋モ デルを用いて内閣府の指針に基づく一次調 査、二次調査を行った上で調査票を作成す るという実践的な研修を行いました。

その研修から約1ヶ月後、平成28年4月14日と16日の二度にわたって震度7の地震が 熊本を襲いました。東京士協会からは5月2日に佐藤麗司朗相談事業委員会副委員長が 現地視察に赴き、熊本県の中心市街地や甚 大な被害が発生した益城町、南阿蘇村等を



南阿蘇村へ入った当初の様子。床に拡げられているのは、調査対象プロット図



支援活動時、自治体職員への研修の様子

視察するとともに、熊本県不動産鑑定士協 会の中西会長から現状を伺いました。東京 土協会は南阿蘇村の支援活動をしている東 京都職員からの要請を受ける形で、先述の 研修参加者のうちの選抜メンバーの派遣を 決めました。

熊本地震のような大規模な災害時の公的 支援においては、住家被害認定調査に基づ く罹災証明書が大きな役割を果たします。 しかし、調査の精度が低かったり、調査結 果について説明が不十分であったりするこ とにより被災者が判定に納得できず、罹災 証明書の発行が滞ってしまうことがありま す。こうした遅滞は被災者の生活再建のス タートを遅らせるのみならず、発行に携わ る行政職員の疲弊を招き、結果的に被災者 の不利益に繋がってしまいます。我々不動 産鑑定士は、住家被害認定調査の効率性や 調査精度を高め、罹災証明書の発行がスム ーズになされることを目標として支援活動 に赴きました。

5月の支援活動当初、南阿蘇村には東京

都、大分県、熊本県を始め、全国の自治体 から多くの応援職員が派遣されてきていま した。調査を主導する村の税務課職員は人 数も少なく、調査ポイントの確定で四苦八 苦していました。応援職員もそのほとんど は住家被害認定調査については未経験であ り、当初は簡単な調査票の記載方法の説明 を受けたのみの手さぐり状態で被害状況の 判定を行っていました。我々不動産鑑定士 は、その応援職員に対し、罹災証明書発行 のための住家被害認定調査の講習を行うと ともに、職員と共に調査を実施しました。 それによって、南阿蘇村では調査手順、判 定の目線等について、一定の水準を達成す ることができたものと思います。

また、5月の罹災証明書の発行では、先 に罹災証明書の発行を開始した市町村で発 行窓口が大混乱していたというニュースを 受け、南阿蘇村では「発行」「一次調査の 説明及び二次調査申込み | 「相談 | の三段 階に分けての発行窓口を設置することを提 案し、実行していただきました。そして発 行現場においては、住民に対する調査内容 の説明や十業による合同相談会を行政職員 と共に行いました。その結果、南阿蘇村で は近隣市町村に比べ説明不足による再調査 の申込みの件数は少なく、罹災証明書の発 行手続きが大きく遅滞することもありませ んでした。

6月後半からは二次調査が始まりました。 二次調査では、内覧調査を行い平面図や立 面図の作成をし、柱、壁といった個別部位 での損傷程度を一つずつ判定してそれを加 算していくという細かい手順が必要とな り、1軒当たり1~2時間かかります。それ だけの詳細調査をしても、罹災証明書の発 行窓口で被災者に判定を納得して貰えない 場合には再調査となり、再度同様の調査を しなくてはいけません。応援職員の数や派 遣期間の制限がある中、我々不動産鑑定士 は、主にカウンターパートで派遣されてく る大分県の応援職員へ向けて、調査をなる べく正確に行い、説明性に富んだ調査票の 作成を行い、再調査の件数を減らすべく、 座学の講習と実務研修を行いました(詳細 な活動内容については「かんてい・

TOKYO」2016.7.No.89に寄稿された佐藤相 談事業副委員長及び木下典子相談事業委員 の支援活動報告、派遣報告をご参照くださ (1)°

こうした活動を通じ、東京士協会は南阿 蘇村職員からの信頼を得るに至りました。 9月2日、吉村会長、佐藤相談事業副委員長 と共に南阿蘇村役場を訪問し、長野村長と 会見をしました。長野村長とお会いするの は初めてでしたが、我々鑑定士の活動につ いては熟知されているようで、これまでの 支援活動への感謝の言葉をいただくと共 に、長野村長から吉村会長が感謝状を頂き ました。

また、東京十協会の活動を知り、地元熊 本県をはじめとする九州・沖縄の不動産鑑 定士達からも住家被害認定調査の講習を要 望する声があがっていました。6月の二次 調査期間には、九州沖縄連合会、熊本県士 協会から福田勝法会長、中西信久会長にも 南阿蘇村にお越し頂き、大分県職員と共に



南阿蘇村長野村長より当士協会吉村会長へ感謝状の授与

講習、実地調査に参加していただきました。 その折にも、熊本県士協会や九州・沖縄連 合会でも是非住家被害認定調査の研修会を 開催したいとの言葉を頂いており、この度、 9月2日に熊本市「ホテル熊本テルサ」にお いて、九州・沖縄の不動産鑑定士に向けて 南阿蘇村での支援活動報告及び住家被害認 定調査についての研修会が実現しました。

研修会には熊本県士協会、福岡県士協会 の会員をはじめ九州全域から約40名が参加 しました。講師は佐藤相談事業副委員長と 私末原が務め、住家被害認定調査の基本的 事項、木造家屋の一次調査、二次調査の手 順等について、約3時間の研修を行いまし

その翌週には、研修を受けた鑑定士が実 際に南阿蘇村に入り住家被害認定調査及び 類似の調査を行うことが予定されており、 緊張感のある研修会となりました。

東日本大震災以降、南海トラフ地震、首 都直下型地震のリスクが様々なメディア等 で叫ばれています。今回の熊本地震以降に も、10月には鳥取県で震度6弱の地震が発 生し、日本全国いつどこで災害に見舞われ るかは予測ができない状況にあります。住 家被害認定調査は、住家の被害割合をその 補修費等を加味した価値減耗に即して判定 するものであり、不動産の価値を判定する という我々不動産鑑定士の専門分野に近し いものがあります。これまで不動産鑑定士 は大規模自然災害の発災直後になかなか活 躍できる場面がありませんでしたが、住家 被害認定調査に携わることで、復興の一助 となることができれば、不動産鑑定士とい う専門士業の価値向上にも大きく資するこ とができると思います。

平成29年4月には静岡県にて、今回同様 の研修会を行うことが予定されています が、まずは東京のより多くの不動産鑑定士 が、自治体からの出動要請に備え、住家被 害認定調査の研修を受けていただきたいと 思います。



九州・沖縄の不動産鑑定士に向け、住家被害認定調査の研修会を実施

熊本地震被災地の支援活動報告【2】

~熊本県南阿蘇村における住家被害認定調査派遣報告 (9月7日~12日)~

相談事業委員会委員 角田 綾子

はじめに、熊本地震によりお亡くなりに なられた方々、ご遺族の皆様に対し謹んで お悔やみを申し上げますとともに、被災さ れた皆様に心よりお見舞いを申し上げます。

私が被災地である南阿蘇村へ初めて足を 踏み入れたのは、昨年5月末のことでした。 振り返れば早半年。慣れないヘルメットと 作業着姿で、転んだり落ちたりと危機一髪 を乗り越えながら(笑)、また、信頼できる仲 間の助けを得ながら、少しずつ被災地の皆 様のお役に立てるようになってきました。

さて、今回の派遣には、これまでの支援 活動とは異なる点がありました。すなわち、 今回は東京士協会単独の支援ではなく、地 元である熊本県不動産鑑定士協会を中心と した九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会(以 下、「九鑑連」)と共同で活動を行い、九鑑連 にノウハウを提供し、南阿蘇村への支援活 動を引き継ぐことを目的の一つとしたので す。

当時、東京士協会の支援活動は既に4か月 に及んでおり、活動の位置付けも、発災直 後の緊急支援から、継続的支援へと変化し ていました。「緊急支援の段階を終えたら、 徐々に地元である熊本や九州からの支援に 移行していくことがより望ましいのではな いか」との思いが、皆の胸の内にありまし た。そのような思いの中、関係各位のご尽 力により、九鑑連の支援体制が整い、よう やく支援を引き継ぐ段階に入ったのです。

東京十協会の相談事業委員会からは、9月 7日~10日の前半に2名(佐藤麗司朗副委員長 及び末原伸隆委員)、9月10日~12日の後半に 4名(北川憲副委員長、竹本朗委員、長谷川玄 委員、私)が派遣され、九鑑連からは、上記 支援期間中、延べ約60名の派遣を得て、概 ね4班編成で住家被害認定調査の支援業務を 行いました。

九鑑連の方々は、事前研修を受講されて いたこともあり、私達の予想を遥かに上回 る十気の高さで、調査は順調に進みました。 地域柄、競売評価をご担当されている鑑定 士の方も多く、調査のかなめである図面作 成も難なくこなされていらっしゃいました。 東京では考えられないことですが、建物の 傾斜を測る「下げ振り」を通常業務で使用 することもあるそうで、使い古した下げ振 りを持参された方がいらしたことには驚き ました。

また、今回の派遣ではもう一つ、従来の 支援活動と異なった点があります。それは、 これまでは主として生活再建のための「住 家」の被害認定調査でしたが、今回は、「非 住家」、つまり住宅以外にも調査範囲が及ん だことです。

「非住家」の調査は、大きく分けて2つあ ります。1つは公費解体制度iを利用するた めの調査、もう1つはグループ補助金制度 ii を利用するための調査です。前者は納屋等 の簡易な構造物が多く、調査自体は簡単な のですが、従来の内閣府指針では対応が困 難で、急遽独自ルールを作成して判定を行 いました。後者は大型の事業用建物等、手 間の掛かる難しい案件が多く、力不足や課 題を感じました。

全6日間、雨天での調査もあり、特に九鑑 連の方々にとっては初めての調査で、御苦 労も多かったことと思います。しかし、こ の6日間の共同支援活動により、被災地支援 のバトンを地元に引き継げたことは、非常 に大きな成果であったと思っております。 この場を借りて、ご尽力された関係各位に

心より御礼申し上げます。

さて、今回は誌面の関係から、支援活動 の詳細を記載することはできませんでした が、最後に、震災後まもなく現地に入った 仲間の言葉を、私の記憶にある範囲で記載 させてください。

「余震も多く残る中、東京都、宮城県、 新潟県等々、まさに全国から自治体職員が 続々と支援に駆け付ける姿を見て、私は鳥 肌が立つ思いだった。きっと東京が被災し ても、こうやって助けてもらえるんだ、日 本に生まれて来て良かった、胸が熱くなっ たしと。

会員数2000名を超える東京士協会は、地



足場の悪い調査案件までの道のり



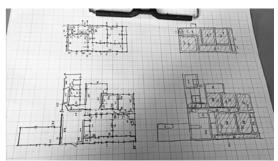
もはや探検隊…足腰も鍛えられます!



無人工作機で復旧作業を始めた阿蘇大橋崩落現場

方の士協会に比較すれば、やはり機動性に 格段の違いがあります。できることをでき る人から始める。被災地の一日も早い復旧 と、被災された皆様が平穏な日々を取り戻 せるようお祈りいたします。

追記:この原稿を書き終えた後、再度被災 地より支援要請が届いていると聞きました。 今回の調査で課題を残したグループ補助金 のための調査等、難しい案件が多く、九鑑 連及び東京士協会の共同支援になるそうで す。こういった共同支援体制を東京士協会 が率先し、連合会レベルでの協力体制が早 急に構築できるよう願っております。



調査のかなめの平面図



1~2階が層破壊した3階建の建物



鑑定士が作成した公費解体の為の独自ルール

ⁱ 環境省が所管する「災害廃棄物処理事業」の補助制度。非住家であっても半壊以上であれば、公費による解体・撤 去が可能とする補助制度。/ ii 経済産業省が所管する「中小企業等グループ施設等復旧整備補助事業」。被災した中 小企業等の施設・設備の復旧・整備を補助する。



平成28年「秋の不動産無料相談会」開催報告

広報委員会委員 四方田 修

毎年恒例、10月の「不動産月間」に合わせ て、今年も「秋の不動産無料相談会」が各地 で開催されました。いつもたくさんの相談者 の方が来場する新宿会場の様子を、広報委員 四方田修がご報告いたします。

会場は、新宿西口駅前広場イベントコーナ ー。朝から雨で足下の悪い中、73名の相談者 の方が来場されました。中には朝礼前に到着 して、開場までお待ちいただいた相談者の方 も…。不動産無料相談会に対する期待が大き いことを肌身に感じます。

相談内容としては、相続税の基礎控除額が 引き下げられて以降、税金に関する相談が増 えていますが、日税不動産鑑定士会から派遣 された税理士資格を持つ先生や国税局出身の 先生が対応するなど、専門的知識を生かした 密度の濃い相談が繰り広げられました。

今秋から、相談会場にパソコンとプリンタ ーが導入され、例えば、価格についての相談 をいただいた際に、パソコンで路線価図等を 検索して印刷し、相談者の方に見ていただく ことで、これまで以上にきめ細やかな説明が 出来るようになりました。相談に来られる 方々のニーズに応えるべく、ここ二、三年で 着実に進化していると実感しました。

ゆるキャラ初仕事

この日は、10月14日の「秋の講演会」で当 協会PR大使に任命されたゆるキャラ「アプレ イざるちゃん | と「コンさるくん | の初仕事 でした。当協会の吉村会長が作詞・作曲した 『アプレイざる&コンさるソング~不動産鑑定 士の歌~』に合わせて得意のダンスを披露し たり、一緒に写真撮影に応じたりして、PR活 動に「汗」を流しました。「一度聞いたら耳か ら離れない」と噂のその旋律に、通行人の 方々も立ち止まって写真を撮ったり、近寄っ てきて握手したり。平日とあって小さなお子



献血推進キャラクター「けんけつちゃん」と コラボ

様は少なかったのですが、意外にもお孫さん がいらっしゃるようなお年を召した方々に好 評で、「こういうの孫が喜ぶのよ♪」なんて、 嬉しそうに話をしているのを見ると、想像以 上に幅広い年齢層にアピール出来ているよう です。誰もが笑顔で、会場は多幸感に包まれ ました。ゆるキャラの効果は絶大です。一緒 に写真を撮っていただいた方には、クリアフ ァイルやボールペンなどのキャラクターグッ ズをプレゼント。これをきっかけにご家族や 職場、ご近所等で話題にしていただけたら、 もっともっと不動産鑑定士の存在を知ってい ただけることでしょう。

熊本県南阿蘇村における住家被害 認定調査のパネル展示

相談会場の一角に、今年4月に起きた熊本地 震の被災地支援活動のパネルを展示し、多く の方にご覧いただきました。今後、ゆるキャ ラ効果で注目を集める機会を生かして、当協 会の社会貢献活動について知っていただくこ とは、公益社団法人としてとても大切なこと だと思います。今後もこのような形で情報を 発信して行く機会を増やして行けたらいいと 思います。

相談会場は、一般市民の方々と直接触れ合 うことの出来る場所です。不動産鑑定士の仕 事について、多くの人に知ってもらうのと同時 に、我々不動産鑑定士にとっても、一般の方々 の不動産に対して疑問に思っていることや、漠 然と抱えているニーズを直に聞くことが出来る

絶好の機会であり、実践的な勉強の場とも言 えると思います。今後の鑑定業界を担う若い 先生方にも、相談員として是非参加していた だきたいと思います。

平成28年 秋の不動産無料相談会 開催結果

会 場	赤羽(北区)	西東京	西葛西 (江戸川)	武廠野	新宿	青梅	合 計
開 罹 日	10/3(月)	10/3(月)	10/4(火)	10/4(火)	10/17(月)	10/24(金)	6会場
天候(場所)	ぼ(テント)	雨(室内)	晴れ(室内)	晴れ(室内)	雨(半屋外)	晴れ(案内)	
不動産鑑定士	17	8	9	7	23	7	71
参加人数	(13)	(12)	(9)	(14)	(田町12)	(12)	(72)
和談来訪者数	18	8	26	12	73	10	147
	(15)	(22)	(17)	(24)	(田町17)	(14)	(109)
無料和談会を何で 知りましたか							
①朝日新聞 ②その他地方紙 ③テレビ	1		1	2	1		3 2
④ラジオ ⑤インターネット				1	8	1	10
⑥広報(市区町村)	9	2	5	2	1	4	26
⑦官庁からの紹介	2	1	1		1	2	7
⑧看板ちらしを見て	4	5	19	5	54	3	90
9その他	2			2	5		9
計	18	8	26	12	73	10	147
相談内容と件数							
(複数回答)			• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •				
①価格	8	5	11	8	35	5	72
②貨賃借	7	3	6	2	19	4	41
③有効利用	2	1	4	1	3	1	12
①その他	7	6	12	3	24	5	57
計	24	15	33	14	81	15	182
後 援 国 [:交通省、東京都	北区	西東京市	紅戸川区	武蔵野市	新宿区	青梅市 (共催)	

(注)括弧内は昨年度の実績、なお、昨年度は田町会場で実施し、新宿会場は今年度より実施

- 1. 秋の相談会は今年度で13回目の開催となります。
- 2. 各会場に参加した不動産鑑定士は延71人(相談員1人当たりの相談者数は約2.1人)
- 3. 相談会の広報活動について
 - ・掲載された区市町村の広報 北区、西東京市、江戸川区、武蔵野市、新宿区、青梅市
 - ・一般マスコミ、業界紙 朝日新聞
 - ・ホームページ 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会



第22回「10士業暮らしと事業のよろず相談会」開催報告

10士業から相談員120名強、スタッフ80名強が参加

相談事業委員会委員長 吉田 雅一

開催日時:平成28年10月22日(土)

10:00~16:30

開催場所:新宿駅西口広場イベントコーナー

地下1階

先月の10月22日土曜日、新宿西口に て10士業によるよろず相談会が執り行わ れました。主催者は弁理士会(幹事会)、不 動産鑑定士協会、弁護士会、司法書士会、 税理士会、社会保険労務士会、土地家屋調 查士会、中小企業診断士協会、公認会計士 協会、行政書士会で、災害復興まちづくり 支援機構が共催者として参加しています。 1人の都民の相談に、3人の専門家のチー ムを相談内容により組成する日本最大のよ ろず相談会です。相談員120名強、スタ ッフ80名強が参加しました。都民の相談

類型は様々で専門家の相談員の派遣は約 500件です。

今年は、相談会だけではなく、土業ゆる キャラ撮影会、クイズラリー等多彩な行事 が会場を盛り上げました。圧巻なのは、1 日3回行われた主催各十業のPRステージ に出演した当士協会のダンスユニット 「Ayumi&Monkeys」です。公式キャラクター ソングにのせて踊っているのは、様々なテ ーマパークでMCやエンターテイナーとし て活動するプロのダンサーのAyumiちゃん と、今年誕生した当士協会の丙申生まれの ゆるキャラ「アプレイざるちゃん」と「コ ンさるくん | です。公式キャラクターソン グ「アプレイざる&コンさるソング~不動 産鑑定士の歌~」は、作詞・作曲が当士協 会吉村会長、歌は当士協会の職員でプロの オペラ歌手大柴朋子さんが担当しています。



相談会ブースの様子

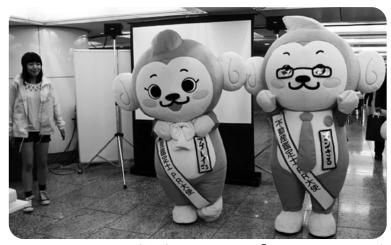
当士協会のPRステージでは、初めに 「Ayumi&Monkeys」の踊り、続いて5月から 9月まで熊本地震の被災者生活再建支援に 住家被害認定調査員として派遣された角田 委員と長谷川委員による現地報告を行いま

相談会に今までなじみの薄かった外国人 観光客、小さな子供や家族連れ、若い女性 達、40代~50代のビジネスマン等がゆ るキャラに近づき握手をしたり、歩きなが らスマホで写真を撮ったりして通り過ぎて いきました。また、100人以上の方がク イズラリーに参加して、各士業団体から拠 出されたプレゼントを受け取っていきます。

不動産鑑定士はどちらかというと地味な 仕事で、あまり皆様に知られておりません。 にもかかわらず、今までは特に外部へ広報 活動を積極的に行っておりませんでした。 昨年、同じ場所で行われた10士業よろず 相談会では、他の士業団体が、タレントを 利用したポスター等や、行政書士会のネコ のゆるキャラ・ユキマサくん、弁理士会の はっぴょん、税理士会が呼んできた国税庁 のゆるキャラ・イータくんを利用して積極 的に都民に自分たちが皆様のために働くこ とができることをアピールしておりました。 昨年度相談会終了後、相談事業委員会と広 報委員会の合同委員会で、他の専門士業の 積極的な外部広報活動を紹介し、その委員 会の中で検討した結果、不動産鑑定士の仕 事である「3A(スリーエー)」、①評価を 意味する「Appraisal (アプレイザル)」、②分 析を意味する「Analysis (アナリシス)」、③ コンサルティングなどの助言・提案を意味 する「Advisory (アドバイザリー)」を表現 する、「アプレイざるちゃん」と「コンさる くん」が誕生しました。具体には両委員会 からのメンバーからなる広報キャラクター 検討PT(プロジェクトチーム)を立ち上 げ、1年間準備して当日を迎えました。

そもそもよろず相談会は、平成5年3月 に専門家士業団体の対外広報活動に係わる 「意見交換会」が始まりです。相談会は平成 7年から始まり、平成10年までは相談会 と意見交換会等が両方行われておりました が、平成11年からは相談会だけの開催と なりました。昨年は、相談者があまり訪れ ない弁理士、公認会計士、中小企業診断士 のミニセミナーが実施されましたが、今年 は各士業のPRステージなど相談会以外の イベントが種々行われるようになりました。

来年は当士協会が10士業よろず相談会 実行委員会の幹事会です。今年は、我々の 力を入れたPRに注目が集まり、他の士業 団体から質問を受けるなど、来年は他士業 団体の巻き返しも予想されます。今年より もさらに充実した内容の相談会となるよう 準備を進めてまいりますので、都民の皆様、 楽しみにしてお待ち下さい。



不動産鑑定士をPRする「Ayumi&Monkeys」



平成28年秋の講演会「都市と不動産を考える」 開催報告

■講演

【第1部】

「平成28年東京都地価調査のあらましにつ いて | (約30分)

講師:公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 地価調査委員会委員長 後藤 計

【第2部】

「日本経済は本当に再生するか」(約90分) 講師:慶応義塾大学大学院 メディアデザイン 研究科教授 岸 博幸 氏

■東京都不動産鑑定士協会の活動について

「熊本地震被災者支援の活動報告と住家 被害認定調査の取り組み」

報告:公益社団法人 東京都不動産鑑定十協会 相談事業委員会副委員長 佐藤 麗司朗

・公式キャラクター「不動産鑑定士PR大 使 | 任命式

10月14日(金)、新宿明治安田生命ホ ールにて、平成28年秋の講演会「都市と 不動産を考える | を開催し、約310名の 方にご来場いただきました。

講演の第1部では、地価調査委員長 後藤 計による「平成28年東京都地価調査のあ らましについて」を行い、続いて第2部で は、慶応義塾大学大学院メディアデザイン 研究科教授の岸博幸氏を講師にお招きし 「日本経済は本当に再生するか」をテーマに ご講演いただきました。

また、今年は講演前に、相談事業委員会 副委員長 佐藤麗司朗より、当士協会が熊本 地震に際して行った被災者支援活動と住家 被害認定調査の取り組みについてのご報告 と、公式キャラクター「アプレイざるちゃ ん | と「コンさるくん | のお披露目も行い ました。キャラクターのお披露目の際には、 二人を「不動産鑑定士PR大使」に任命する



講師の岸博幸氏

とともに、ダンスユニット「Ayumi&Monkeys」 として公式キャラクターソングにあわせた ダンスも初披露しました。



後藤地価調査委員長

閉会後には、ご来場いただいた方とのキ ャラクター撮影会も実施し、盛況のうちに 終了いたしました。



佐藤相談事業副委員長

● 公式キャラクター 「不動産鑑定士PR大使」任命式



↑「不動産鑑定士PR大使」に 任命された「アプレイざるち ゃん」(左)と「コンさるくん」



←ダンスユニット 「Ayumi&Monkeys」が ダンスを初披露しました。



● 第43回~45回 定期研修会開催報告 ●

研究研修委員会副委員長 吉本 博貴

第43回定期研修会

■日時:平成28年7月4日(月)

13時30分~17時00分

■場所:高輪区民センター

■研修テーマ

1部 講座Ⅰ「土地価格比準表の改正に ついてし

講師:国土交通省関東地方整備局

用地部用地補償課 担当者様

2部 講座Ⅱ「観光の経済効果について」 講師:国土交通省観光庁観光戦略 課調査室 担当者様

> 講座Ⅲ「日本の故郷・古都を守る (京都・鎌倉・奈良・明日香)」

講師: 国土交通省都市局公園緑 地・景観課景観・歴史文化環境整 備室 担当者様

第43回定期研修会は、国土交通省の方 を講師に招き、テーマ「1部:土地価格比 準表の改正について |、「2部:都市の観光 と古都の保存について | で行いました。

1部の講座Ⅰ「土地価格比準表の改正に ついて | では、土地価格比準表が第7次と して今回22年分ぶりに改正された点につ いて説明があり、今回の改正で主に考慮さ れたのは、①都市部における都心回帰の進 展、②地方都市におけるモータリゼーショ ンの進展、③東日本大震災や豪雨等の災害 リスクに関する事項で、これら要因の変化 に応じて主に以下のような格差率の改正が 行われました。

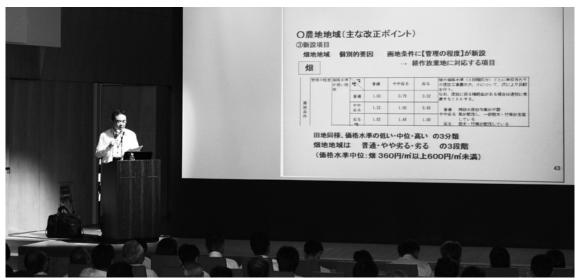
- ① 道路幅員が劣る場合による率の拡大→住 宅地域
- ② 中心市街地衰退からくる最寄駅への接近 性に基づく率の縮小→住宅地域

- ③ 画地条件が劣る場合における率の拡大→ 住宅地域、商業地域
- ④ 歩道にバリアフリーを盛り込む→商業地域
- ⑤ 洪水、地すべり等の災害発生の危険性を 新設→商業地域、工業地域
- ⑥ 交通接近条件による率の拡大→工業地域
- ⑦ 交通接近条件による率の縮小→住宅地域

2部の講座Ⅱ「観光の経済効果について」 では、訪日外国人の数は増加傾向にあり、 2015年のシティホテル部門で稼働率が 80%以上であった地域が、東京都、神奈川 県、埼玉県、千葉県、石川県、愛知県、京都 府、大阪府、兵庫県、福岡県、沖縄県となり、 その他の県についても、これから稼働率が高 まるとの見解が示されました。訪日外国人旅 行消費額は、2013年14,167億円、 2014年20,278億円、2015年 34.771億円と急速に伸び、政府の観光 先進国3つの視点があげられました。

- ① 観光資源の魅力を極め、地方創生の礎に
- ② 観光産業を革新し、国際競争力を高め、 我が国の基幹産業に
- ③すべての旅行者が、ストレスなく快適に 観光を満喫できる環境に

また、2部の講座Ⅲ「日本の故郷・古都 を守る(京都・鎌倉・奈良・明日香)」では、 現在古都として10都市が指定され、維持 費が向上している中どのように保存して守 っていくか。また、有識者の意見や観光収 入を増やすという視点から、歴史的遺産や 文化財を活かすことが重要で、発信するだ けでなく、磨く必要があることが示されま した。日本には重要文化財を守る法律があ りますが、フランスでは周辺地域を含めて 保護している点もあげられました。



1部 講座Ⅰ「土地価格比準表の改正について│

第44回定期研修会

■日時:平成28年9月30日(金)

13時20分~17時00分

■場所:スタンダード会議室虎ノ門ヒルズフ

ロント店 2階 大ホール

■研修テーマ:税務における不動産鑑定評価

の活用と税務上の借地権の考え方

■講師:松本 好正 氏(税理士・不動産鑑

定士)

第44回定期研修は、元東京国税局職員の 税理士・不動産鑑定士である松本好正氏を講 師に招きテーマ「税務における不動産鑑定 評価の活用と税務上の借地権の考え方」で 行いました。税務において鑑定評価がしば しば必要な場面があり、例えば譲渡所得税 の申告における取得費の査定、贈与に際し ての負担付贈与又は対価を伴う取引、賃貸 不動産で建物だけを同族会社に売却するこ となどです。また、税務上の借地権の考え 方として、同族関係において借地権を設 定する場合の課税関係や地代の額、借地 権や底地の税務上の評価額について示さ れました。



講師松本好正氏による研修風景



第45回定期研修会

■日時:平成28年11月11日(金)

13時20分~16時30分

■場所:住宅金融支援機構1階「すまい・る ホールー

■研修テーマ:事例から学ぶ!不動産コンサ ルティングのポイント!

1部「有効活用コンサルティング」

講師:三井不動産株式会社レッツ資産活用部資産

活用グループ主事 小巻 佑輔 氏

2部「老朽化対策のコンサルティング」

講師:三井不動産株式会社レッツ資産活 用部資産活用グループチーフコンサル タント宮田敏雄氏

3部「相続対策のコンサルティング」

講師:三井不動産株式会社レッツ資産活用部 資産活用グループ主任 伊賀上 剛史 氏

第45回定期研修は、三井不動産株式 会社レッツ資産活用部の方を講師に招きテ ーマ「事例から学ぶ!不動産コンサルティ ングのポイント!」で行いました。不動産 の有効活用として単に賃貸アパートを建設 するのではなく、十分な市場調査をして実 施すること。昨今では建設する前にテナン トを決め、予備契約を交わし実施するなど より安定した土地活用を提案し、例えば、 開業医や老人ホーム、保育所などが示され ました。また、老朽化した建物における活 用はリノベーション、建て替え、売却に絞 られ、相続対策においては小規模宅地の特 例も考慮し、タワーマンションなどに組み 替えるメリットが示されました。

3部「相続対策のコンサルティング」 講師伊賀上剛史氏



以上の研修会から、我々不動産鑑定士の 鑑定技術や周辺業務である分析能力、問題 解決能力などの一層の研鑽による向上が、

我々の社会経済秩序や利便性の向上につな がるものと確信する研修でもありました。

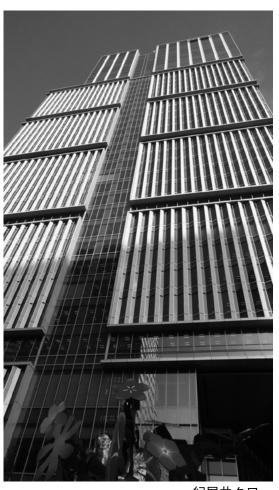
見学会(東京ガーデンテラス紀尾井町)開催報告

都心の高級賃貸マンションの好調ぶりを改めて実感

研究研修委員会副委員長 服部 毅

11月18日(金)の穏やかな天気の中、今年 7月にグランドオープンとなった東京ガーデ ンテラス紀尾井町を見学してきました。「赤 プリ」跡に出来た大規模複合施設の見学とあ って、今回は申込み初日に定員となる人気ぶ り。参加頂いた皆さんも集合した時点でとて も期待している様子でした。

開発した西武プロパティーズの方々の誘導 に従って4班に別れ、始めに住宅棟(紀尾井 レジデンス) を見学しました。当初計画より 成約賃料が約4千円/坪上回る平均約3.3万円/坪 となっており、しかも全135戸のうち空住戸



紀尾井タワー

が3戸(見学会時点)との説明を聞き、都心 の高級賃貸マンションの好調ぶりを改めて実 感しました。

次に紀尾井タワー内の30~36階にあるホテ ル (ザ・プリンスギャラリー東京紀尾井町) へ行き、客室に入ると開放感あふれる眺望と 広い客室(最も小さいタイプで36m²)に皆た め息。比較的安い時期の室料のみでも1泊4万 円を下回ることはなく、堂々たるラグジュア リータイプのホテルでした。

そして最後は5~28階までと最大の面積を 占めるオフィスへ向かいました。ご存知の方 も多いと思いますが、現在紀尾井タワーはヤ フーが24フロアーのうち20フロアーに入居 し、残る4フロアーも全て他のテナントが入 居しており、満室です。今回はヤフーが借り るフロアーの一部を特別に見学させて頂きま した。このビルは基準階で約1000坪の賃貸面 積、天井高2.8mと広々としており、緑も見え る快適な空間です。ヤフーは若い社員が多い せいか、皆明るく自由な雰囲気で仕事してい ました。エレベーターは六本木ヒルズ等と同 じダブルデッキで、大規模ビルのエレベータ ーはこのタイプが標準になってきたようで

見学会で設けた2時間があっという間に過 ぎ、解散後も一部の方は残る商業施設(紀尾 井テラス) 内の各店舗を見たり、敷地内の一 角に残る東京都の指定有形文化財「赤坂プリ ンスクラシックハウス | を眺めたりしていま した。地域のランドマークとなった東京ガー デンテラス紀尾井町を今回見学でき、また西 武プロパティーズの方からいろいろなお話を 聞くことができ、とても有意義でした。今も 都心では各所で大規模開発が進行しており、 来年もこのようなビルの見学会を企画できれ ばと思いました。





ホテル客室 (ザ・プリンスギャラリー東京紀尾井町)





明るく広々としたオフィスフロアー



住宅棟の居室(紀尾井レジデンス)

親睦囲碁大会開催報告

優勝は神戸冨吉氏

平成28年8月6日(土)、日本棋院有楽 町囲碁センターで開催されました。

当日は16名が参加され、熱戦が繰り広 げられました。引き続き有志による懇親会 を行い無事終了いたました。今大会の主な 成績は右のとおりです。

神戸富吉 氏 優勝 準優勝 真下陽義 氏

3 位 加藤宏樹 氏





熱戦をくりひろげる"人間コンピューター"の面々



優勝の神戸氏



準優勝の眞下氏

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部と 「業務提携基本協定」を締結しました。

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と公益社団法人全日本不動産協会東京都 本部は、平成28年10月25日(火)に「業務提携基本協定」を結び、当会の 吉村真行会長と全日本不動産協会東京都本部の中村裕昌本部長が調印を行いまし

なお、今回の業務提携の内容は当会と公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 が平成27年2月に締結した業務提携と同じものです。両団体との業務提携によ り、住宅ファイル制度の推進等を流通業者と協調しながら進めて参ります。

本業務提携の具体的内容は、

- ①住宅ファイル制度の普及と既存住宅の流通促進に関わる事項
- ②研修会又は研究会への講師等の相互派遣
- ③一般市民を対象とする無料相談会への相談員の相互派遣
- ④両団体での情報提供・情報交換会の開催
- ⑤その他の共同事業
- の5項目です。



中村裕昌本部長(左)と吉村会長(右)

HP リニューアルオープ

当会では、平成28年12月、ご利用の皆様により分かりやすく、より快適にご利用いただける よう、ホームページのリニューアルを行いました。今後も内容の充実をはかるとともに、より利 便性の高いホームページを目指してまいります。









- 不動産鑑定士のビジネ スモデルや仕事内容 を、まんがなどを通して分 かりやすくご紹介!
- 不動産鑑定業者検索や、不動 産に関するデータ、各種サイ トのリンク集など、暮らしや仕事 に役立つ情報を掲載!
- 各所で実施している相 談会の日程や内容を、 相談カレンダーからご覧い ただけます。

- 当会の活動報告や、相談会のレポート なども随時更新しています。
- レスポンシブ Web デザインで PC とモバ イルでの表示を最適化しました。

http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/

MYHOBBY

歌舞伎・文楽とその所縁の地

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

が国の代表的伝統芸能である歌舞 **わ** 伎・人形浄瑠璃文楽。歌舞伎は歌 舞伎座で観劇しても作品の内容自体分か りにくいとか、文楽にいたってはどこで 公演しているか分からないという方が多 いかもしれない。私自身もかつては相当 敷居が高い分野と感じていたが、いった ん歌舞伎・文楽を劇場鑑賞するようにな ると、作品・役者・舞台衣装、人形や人 形遣い等見るもの全てにすっかり嵌って しまった。さらに、普段何気なく過ごし ている生活の中にその作品や芸能所縁の 地があるのを知ると、歌舞伎・文楽が一 層身近に感じたりする。もともと地歴を 調べることを仕事の一部としている不動 産鑑定士、「東京今昔物語」ではないが、 昔その土地で何があったかを知るのは気 になる性分ではないだろうか。私自身観 劇暦はまだ大変浅く勉強不足の感が否め ないが、皆さんにも歌舞伎・文楽に興味 を持って頂くきっかけになればと思い、 今回筆を執ってみた。都内にも所縁のあ る地はたくさんあり、どの場所を題材に 選ぶか結構悩んだが、まずは士協会が所 在する港区、芝公園にある「港区役所 | を採り上げることとした。

★ 区役所の敷地の隅に「浅岡飯たき √○の井」という石碑と移設した井戸



「浅岡飯たきの井|

があるのをご存知だろうか。この敷地に は江戸時代増上寺子院である良徳院があ り、仙台藩伊達家の仕度所として使われ ていた。放蕩三昧だったとされる仙台藩 3代藩主伊達綱宗は、1660年家臣と 親族大名から隠居に追い込まれ、わずか 2歳の亀千代(後の綱村)が家督相続し、 4代藩主に就いた。これを含む一連の騒 動がいわゆる「伊達騒動」で、この時 綱宗の側室で亀千代の母である浅岡の 局がわが息子を毒殺の危険から守るた め、誰が差し出す食事も食べさせず、 自らこの井戸で汲んだ水を使って調理 した食事のみ与えたと伝えられている。 これを題材にした歌舞伎・文楽の作品 が「伽羅先代萩(めいぼくせんだいは ぎ)」である。歌舞伎・文楽の演目(本 名題) は明治以降の新作歌舞伎を除けば 縁起を担いで漢字七五三、つまり七文 字・五文字・三文字の漢字にするのが決 まり事となっており、当て字も多い。読 み方で作品の内容をうまく説明している が、ぱっと見て読み方がわからないもの が少なくない。本作品の場合「伽羅」は 綱宗が当時伽羅の下駄を履いていたとい う俗説をもとに、代表的香木である沈香 のうち特に質が良いものを伽羅と言うの で「めいぼく(名木)」とあえて読み、 「先代」は「仙台」を暗示、「萩」は宮 城県の県花(ミヤギノハギ)・仙台市の 市花(ハギ)と、仙台を代表する花の名 前で暗示している。江戸時代、当時の時 事ネタ、特に幕府に関わることを実名で 歌舞伎に採り上げることはご法度だった ため、本作品も設定を室町時代、伊達家 でなく足利家の話として置き換えられて いる。(ちなみに文楽では同じ作品でも 時代が鎌倉初期の源頼朝・義経時代に設 定され、登場人物の名前も変わるのでや やこしい。) ただ、本名題を見れば伊達

騒動の話ということが大衆にもわかるよ うになっている。「亀千代の母浅岡」は 「鶴千代の乳人(乳母)政岡」という役 になり登場する。特にこの政岡という役 は、女方(おんながた)の役の中でも大 役の一つに挙げられている。

旦 近本作品が歌舞伎で演じられたの 月 は、平成27年9月歌舞伎座夜の 部、政岡は坂東玉三郎丈(大和屋)が 演じた。先に触れた井戸は、「御殿の場」 という本作品最大の見せ場で出てくる。 敵方から鶴千代君を守るため井戸から 汲んだ水で米を研ぎ、茶道具を使って 炊き上げ、おむすびを作って鶴千代君 と政岡の実子で鶴千代君と同い年の千 松(せんまつ)に食べさせる。静かな 場内で政岡役の玉三郎丈が茶具を巧みに 使って実際に飯炊きを行う様子はこちら も見ていて所作に美しさを感じる。一方、 ご飯ができるのを我慢する子供 2 人が 「まだかな~」という感じで様子を伺う 姿が愛らしい。そして空腹に堪えながら 千松が「侍の子というものは、お腹が空 いてもひもじうない | と子役独特の澄ん だ高い声で語る場面は泣けるところであ る。この後、話では鶴千代君殺害を謀る 者が毒入り菓子を食べさせようとするも のの、千松が身代わりで食べて死亡する。 政岡は身を挺して主君を守った我が子に 「でかしゃった、でかしゃった」と涙な がらに褒め称えるという、現代では凡そ 信じ難い展開になるが、これが江戸時代 では美談となる。最後は悪役(仁木弾正、 伊達藩原田甲斐をモデルとする) が裁き を受け、お家安泰という結末になるので ある。

歌舞伎・文楽でも人気作品の一つであ り、機会があれば、この場面が港区役所 の場所で起こった話かと思いつつ是非ご 覧になってみてはいかがだろうか。



EW FACE NEW FACE NEW FACE

◎新規開業者一覧

入会年月 2016/6/17

鑑定業者名 株式会社Kaizenコンサルティング

代表者名 鈴木 浩喜

〒113-0033 文京区本郷3-18-1奈良部ビル3階

Tel.03-3817-8871 Fax.03-3812-8540

入会年月 2016/7/8

鑑定業者名 あおいアセットコンサルティング株式会社

代表者名 芳倉 仁

〒135-0015 江東区千石2-4-1-1008号

Tel.03-3434-7000 Fax.03-3221-6000

入会年月 2016/9/23

鑑定業者名 MIC不動産法務総合事務所

代表者名 田中 正彦

=104-0043 中央区湊 3 - 1 2 - 1 1 - 6 0 1

Tel.03-3206-1531 Fax.03-3206-1548

入会年月 2016/10/1

鑑定業者名 ダフ・アンド・フェルプス株式会社

代表者名 渡邉 敦郎

〒100-0011 千代田区内幸町 2-2-2 富国生命ビル21階

Tel.03-3593-0101 Fax.03-3593-0102

入会年月 2016/10/5

鑑定業者名 平松不動産鑑定所

代表者名 平松 美恵子

〒113-0022 文京区千駄木4-1-16-805

Tel.03-5809-0683

入会年月 2016/12/9

鑑定業者名 株式会社朝日不動産鑑定事務所

代表者名 田坂 道生

〒101-0047 千代田区内神田 3 - 1 1 - 1 0 梶原商事ビル 2 階

Tel.03-3525-4575 Fax.03-3525-4578

FACE

◎新規開業のごあいさつ

平松不動産鑑定所 平松 美恵子

〈開業に至るまでの経緯〉

卒業後の進路を考えた時、40年以上も前です から、社会で仕事をするには、女性にはまだまだ ハンディがある時代でしたので、何か資格を取ろ うと考えました。経済学部で受験できる資格は、 と考え、受験科目を考慮し、不動産鑑定十試験を 受験することにしました。幸いにも4年の時に二 次試験に合格、卒業と同時に、財団法人(現一般 財団法人)日本不動産研究所に入所しました。3 年の実務の後、三次試験に合格、26歳で不動産 鑑定士になりました。

不動産研究所では、一貫して不動産鑑定業務に 従事させていただきました。不動産研究所は、鑑 定評価を行うには恵まれた環境だったと思いま す。依頼目的や類型も多岐にわたり、多数の鑑定 評価を担当させていただきました。あらためて考 えてみますと、42年間で1,000件を超える 案件を担当させていただいたと思います。65歳 で退職し、この度これまでの経験を活かし、引き 続き鑑定評価業務に従事していきたいと独立開業 をさせていただきました。

〈プライベート〉

これまでよりかなりゆったりした時間を過ごしてい ます。退職にあわせ、リビングとキッチンをリフォー ムしたのですが、快適に過ごせています。約1ヶ月の リフォームは事前事後を含めて結構大変でした。その ため、これまで毎年行っていた旅行にも行けなかった ので、来年はぜひ行きたいとパンフレットを眺めてい ます。また、ずいぶんご無沙汰をしてしまっている友 人にも、しばらくぶりに再会し、おしゃべりしたりし ています。今後は、先に引退している主人のストレス にならないよう、適度に主婦業をしつつ、二人がいい 具合に時間を過ごせるようにしたいものです。

〈仕事上興味があること〉

個人の方は、不動産のことで悩んだり、わから



ないことが結構あるようです。その方々の悩みの 解決のためお役にたてたらと考えています。

〈最後に〉

鑑定業界にお世話になって長い年月が経ちまし た。今日まで無事勤めてこれたのも、不動産研究所 をはじめ、多くの皆様のおかげと感謝しております。 開業にあたっても適切なアドバイスをいただきあり がとうございました。今後は微力ながら鑑定業界に 貢献できるよう役割を果たしていきたいと思ってい ます。皆様よろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

平松不動産鑑定所

平松美恵子(ひらまつ・みえこ)

東京都文京区千駄木4-1-16-805

TEL:03-5809-0683

Email:miekom.hiramatsu@gmail.com

茨城県生まれ

1973年 不動産鑑定士二次試験合格

1974年 法政大学経済学部卒業

一般財団法人日本不動産研究所入所

1978年 不動産鑑定士登録

2016年 日本不動産研究所退職

平松不動産鑑定所設立



| 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
実例でわかる!広大地評価 制度理解 と適用判断	芳賀 則人編 株式会社東京アプレイザル著	株式会社 清文社	22016/4/25	226	¥2,400
金融マンのための担保不動産の見方・ 調べ方	神山 大典	株式会社近代 セールス社	2016/6/12	223	¥2,000
不動産の取引と評価のための物件調査ハンドブック	黒沢 泰	株式会社 プログレス	2016/9/30	300	¥4,000
実践 土地の有効活用 所法58条の 交換・共有地の解消(分割)・立体買 換えに係る実務とQ&A	松本 好正	税務研究会 出版局	2016/10/11	467	¥4,000



実例でわかる!広大地評価 制度理解と適用判断



執筆者・編者/芳賀 則人編 株式会社東京アプレイザル 著 サイズ/B5判 ページ数/226ページ 価 格/2,400円+税 発行年月/2016年4月25日 出版社/清文社

相続税の申告時において土地の評価は国税庁が規 定する「財産評価基本通達」を基準とすることは周 知の通りです。又、この通達の大元が路線価である ことは知られています。

この通達の24-4に規定されているのが広大地の評価 方法です。

不動産鑑定士にとって「広大地」の評価は概ね 「宅地見込み地」の概念に入ると思われますが、その 扱い方法には相当な差異が見られます。

鑑定士にとって広大地という用語はなじみがありませ ん。面大地あるいは面大画地と呼ぶのが通常です。

税法上、広大地が認められるためには広くて大き いだけではダメです。広大地に認められるには、そ れなりの理由が必要です。

又、広大地に認めてもらえれば、相続税が大幅に 軽減されます。地主さんにとって広大地は大きな関 心事です。鑑定業界はこの分野に参入するべきと思 います。

金融マンのための 担保不動産の見方・調べ方



執筆者/神山 大典 サイズ/A5判 ページ数/223ページ 価 格/2,000円+税 発行年月/2015年6月12日 出版社/株式会社近代セールス社 本書では、「担保不動産」という切り口から、

- 1.不動産についての基本的な知識・考え方
- 2.必要資料の種類や調査方法
- 3.不動産を取り巻く公法規制
- 4.不動産評価の基本的な考え方
- 5.物件別の評価についての考え方

の5つのテーマに分けて解説し、また、理解を容 易にするため、できるだけ図や写真を多く使い ました。

不動産は千差万別で、必ずしも本書ですべての 不動産をカバーできている訳ではありませんが、 担保不動産についての基本的な考え方、実務的な ノウハウを実践的にマスターすることができると 思います。

また、本書の内容は、基本的には金融機関の融 資ご担当者の方々向けに書きましたが、若手不動 産鑑定士の方などにもお役に立てるものかと思い ます。

不動産の取引と評価のための物件調査ハンドブック



執筆者/黒沢 泰 サイズ/B5判 ページ数/300ページ 価 格/4,000円+税 発行年月/2016年9月30日 出版社/株式会社プログレス

本書は、不動産の取引や評価に欠かせない物件調 査について基本に立ち戻って記述したものです。

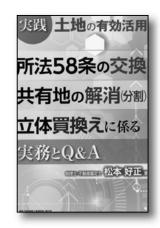
ただ、基本とはいっても、この仕事はきわめて奥 が深く、さらに法令の改廃が繰り返されているため 油断は禁物です。経験を積んだ方々にとっても従来 の知識だけでは案件を処理するために決して十分と はいえません。

本書をまとめるに当たって、まず最初に取り上げ た事項は役所調査に係るものです。土地や建物の取 引や利用規制を、役所のどこでどのように調べたら よいか、調べるに当たってどのような点に留意すべ きかを、多くの図表、写真等を用いて例示している 点に本書の特徴があります。

これに続き、登記簿や公図等の読み方、登記につ いての基本的知識、通行権をはじめとする私法上の 制限調査等について述べ、最後に価格の見方につい て一般的なものの考え方を取り上げています。

初級者からベテランまで、手元に備えておきたい 一書です。

実践 土地の有効活用 所法 5 8 条の交換・共有地の解消 (分割) · 立体買換えに係る実務とQ&A



執筆者/松本 好正 サイズ/A5判 ページ数/467ページ 価 格/4,000円+税 発行年月/2016年10月11日 出版社/税務研究会出版局

昨今、土地の有効活用に注目がおかれていますが、本書はその 中でも①固定資産の交換(所法58)、②共有地の解消(現物分割。所 基通33-1の6)、③立体買換え(措法37の5)に焦点を絞って、課税上 の特例について、詳細に解説しております。

これらの特例には、それぞれ要件が定められていますが、税理士 の先生方でも日頃取り扱うことが少ないため理解している者が少ない というのが実情です。にもかかわらず、こうした活用本がなかったこ とから、各方面から要望があり発刊の運びとなりました。

本書は、いずれの項目についてもQ&A方式を採用し、多くの 事例を織り込んで解答、解説していますので、税制にそれほど詳 しくない不動産鑑定士、司法書士者などの関連業務に携わる先生 方から専門家に至るまでお役に立てるものと信じております。

特に、固定資産の交換は、要件を満たすことにより税負担なし で、固定資産の交換をすることができるのでその効果は非常に大 きいと言えます。そして、この交換の要件の1つには、交換する固定 資産の価額は高い方の価額の20%以内にあることという要件があるた め、実務においては鑑定評価が必要になることが多いです。

そうした鑑定評価依頼に備えて、交換における税制について予 め理解を深めておくことは重要です。

この1冊が仕事の範囲が広がるきっかけになれば幸いです。

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6回)

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、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6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

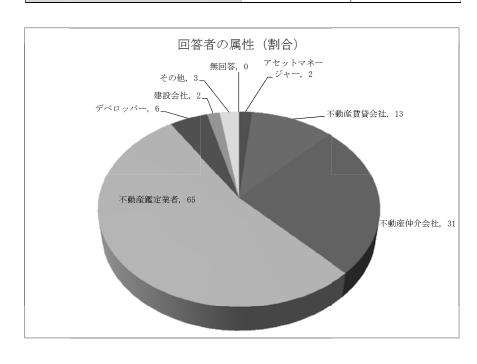
実施時期	平成28年10月
マンケートは新生	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引
アンケート依頼先	業協会の会員等。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	3 9 2
回答数	1 2 2
回答率	31.1%

■ DI算出方法

101 乗山万仏									
選択肢		の選択肢は、↓			, 0	く減少			
算出方法	し、以下の記 【計算式】 (①構成割合 ÷ (①構 ×100 ※DIがプ	(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)							
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少			
	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%			
算出方法 (例)	[計算例] $(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)$ ÷ $(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%) \times 100 = 25$								

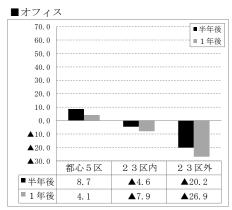
1.ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

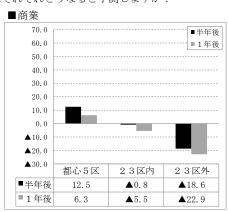
属性	回答数	割合
アセットマネージャー	2	1.6%
レンダー	0	0.0%
不動産賃貸会社	13	10. 7%
一般事業会社	0	0.0%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動產仲介会社	31	25. 4%
不動産鑑定業者	65	53. 3%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	6	4.9%
建設会社	2	1.6%
その他	3	2. 5%
無回答	0	0.0%
合計	122	100.0%



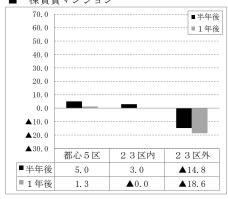
取引件数DI

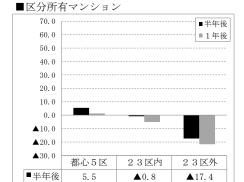
2. 東京の不動産取引件数は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか?





■一棟賃貸マンション





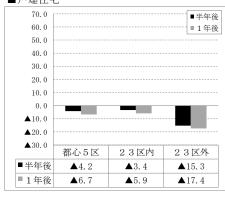
▲5. 1

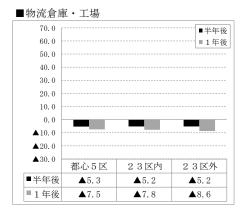
▲21.6

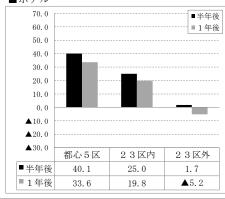
■1年後

1.3

■戸建住宅





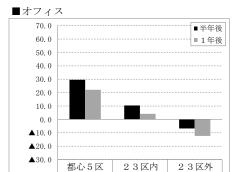


価格DI

3. 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?

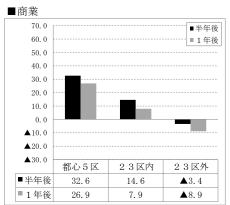
▲6.8

▲12.3



10.4

4. 2



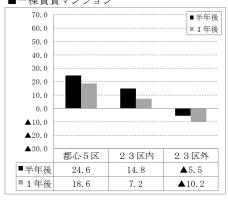
■一棟賃貸マンション

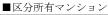
29.6

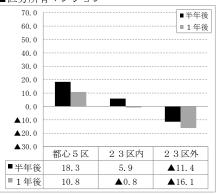
22.1

■半年後

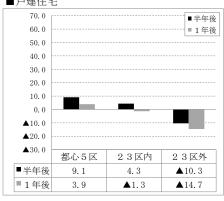
■1年後



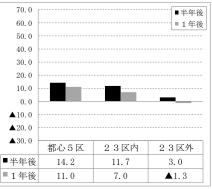


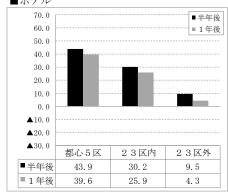


■戸建住宅



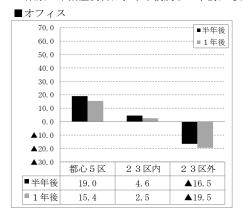
■物流倉庫・工場

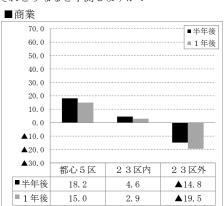




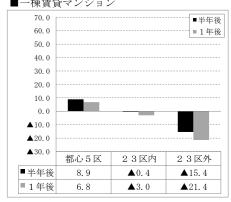
賃料D I

4. 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?

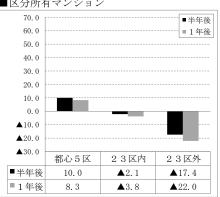




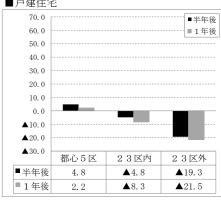
■一棟賃貸マンション



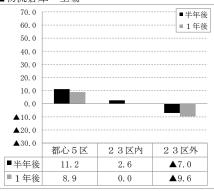


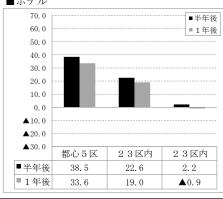


■戸建住宅



■物流倉庫・工場





1. 取引件数DI(半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	37	53	22	3	1	122	8. 7
部心り区	割合	5.0%	30.6%	43.8%	18. 2%	2. 5%	-	100.0%	0. 1
23区内	回答数	0	25	61	32	2	2	122	A 1 G
2 3 PM	割合	0.0%	20.8%	50.8%	26. 7%	1. 7%	-	100.0%	▲ 4. 6
0.0 157 H	回答数	0	9	58	47	5	3	122	▲ 20. 2
23区外-	割合	0.0%	7.6%	48. 7%	39. 5%	4. 2%	-	100.0%	▲20. 2

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	44	46	22	2	2	122	12.5
部心り区	割合	5.0%	36. 7%	38. 3%	18.3%	1.7%	-	100.0%	12. 0
23区内	回答数	0	29	61	27	2	3	122	▲0.8
2 3 AM	割合	0.0%	24.4%	51.3%	22. 7%	1.7%	-	100.0%	▲0.8
ひっぱか	回答数	0	9	61	43	5	4	122	▲ 18. 6
23区外	割合	0.0%	7. 6%	51.7%	36.4%	4. 2%	-	100.0%	A 10. 0

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
127 A = 157	回答数	6	31	55	23	4	3	122	5. 0
都心5区	割合	5.0%	26. 1%	46. 2%	19. 3%	3.4%	-	100.0%	5. 0
23区内	回答数	0	33	61	22	2	4	122	3. 0
2 3 AM	割合	0.0%	28.0%	51. 7%	18.6%	1. 7%	-	100.0%	3.0
0 2 1 Z 1/4	回答数	0	12	66	33	7	4	122	▲ 14.8
23区外	割合	0.0%	10. 2%	55. 9%	28.0%	5. 9%	ı	100.0%	▲ 14. 6

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	35	47	28	3	3	122	5. 5
部心り区	割合	5.0%	29. 4%	39. 5%	23. 5%	2. 5%	1	100.0%	5. 5
23区内	回答数	1	30	55	30	2	4	122	▲0.8
2 3 PM	割合	0.8%	25. 4%	46.6%	25.4%	1. 7%	-	100.0%	▲0.0
0.0 157 H	回答数	1	12	58	39	8	4	122	▲ 17. 4
23区外	割合	0.8%	10. 2%	49. 2%	33. 1%	6.8%	-	100.0%	▲ 17.4

■戸建住宅

_ / / _ / _	_								
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	19	76	19	5	3	122	▲ 4. 2
部心り区	割合	0.0%	16.0%	63.9%	16.0%	4. 2%	-	100.0%	4. 2
23区内	回答数	0	19	74	23	2	4	122	▲ 3. 4
2 3 AM	割合	0.0%	16. 1%	62. 7%	19.5%	1.7%	-	100.0%	▲3.4
ひったか	回答数	1	11	62	39	5	4	122	▲ 15. 3
23区外-	割合	0.8%	9.3%	52.5%	33. 1%	4.2%	-	100.0%	▲ 10. 5

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
400 C E	回答数	2	22	60	22	8	8	122	▲ 5, 3
都心5区	割合	1.8%	19.3%	52.6%	19. 3%	7.0%	-	100.0%	▲ 0. 5
23区内	回答数	2	18	66	26	4	6	122	▲ 5. 2
2 3 AM	割合	1. 7%	15. 5%	56. 9%	22.4%	3.4%	1	100.0%	▲3. ∠
0 2 14 14	回答数	0	25	60	25	6	6	122	▲ 5. 2
23区外	割合	0.0%	21.6%	51.7%	21.6%	5. 2%	-	100.0%	▲3. ∠

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	23	56	29	7	1	6	122	40. 1
部心り区	割合	19.8%	48.3%	25.0%	6.0%	0.9%	-	100.0%	40. 1
23区内	回答数	12	47	46	9	2	6	122	25. 0
2 3 AM	割合	10.3%	40.5%	39. 7%	7.8%	1.7%	-	100.0%	25.0
0.0 kg/h	回答数	2	25	67	19	3	6	122	1 7
23区外	割合	1. 7%	21.6%	57.8%	16.4%	2.6%	-	100.0%	1. (

2. 取引件数DI (1年後)

■オフィス

-4/1									
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	33	50	29	3	1	122	4.1
部心り区	割合	5.0%	27. 3%	41.3%	24.0%	2. 5%	1	100.0%	4. 1
23区内	回答数	1	24	51	43	1	2	122	▲ 7. 9
2 3 PM	割合	0.8%	20.0%	42.5%	35.8%	0.8%	-	100.0%	▲ 1.9
りっぱが	回答数	0	6	50	56	7	3	122	▲ 26. 9
23区外	割合	0.0%	5.0%	42.0%	47.1%	5. 9%	-	100.0%	▲20.9

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	39	45	28	3	2	122	6.3
部心ら区	割合	4. 2%	32. 5%	37. 5%	23. 3%	2.5%	-	100.0%	0. 5
23区内	回答数	0	28	52	37	2	3	122	▲ 5, 5
2 3 PM	割合	0.0%	23.5%	43.7%	31.1%	1.7%	-	100.0%	▲ 5. 5
23区外	回答数	0	9	53	49	7	4	122	▲ 22. 9
2 3 1271	割合	0.0%	7. 6%	44. 9%	41.5%	5. 9%	-	100.0%	▲22.9

■一棟賃貸マンション

	-								
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	30	50	27	6	3	122	1 0
部心り区	割合	5.0%	25. 2%	42.0%	22. 7%	5.0%	-	100.0%	1. 3
23区内	回答数	0	35	52	27	4	4	122	▲ 0, 0
2 3 PM	割合	0.0%	29. 7%	44. 1%	22. 9%	3.4%	-	100.0%	▲0.0
23区外	回答数	0	12	58	40	8	4	122	▲ 18. 6
2 3 L27	割合	0.0%	10. 2%	49. 2%	33. 9%	6.8%	-	100.0%	▲18. 0

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	32	44	33	4	3	122	1. 3
和心, 5 区	割合	5.0%	26.9%	37.0%	27. 7%	3.4%	ı	100.0%	1. 0
23区内	回答数	0	32	45	38	3	4	122	▲ 5. 1
2 9 PM	割合	0.0%	27. 1%	38. 1%	32. 2%	2.5%	-	100.0%	▲5. 1
23区外	回答数	1	12	51	43	11	4	122	▲ 21. 6
23621	割合	0.8%	10. 2%	43. 2%	36.4%	9. 3%	-	100.0%	▲21.0

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	19	71	23	6	3	122	▲ 6. 7
部心り区	割合	0.0%	16.0%	59. 7%	19. 3%	5.0%	-	100.0%	▲0. 7
23区内	回答数	0	21	65	29	3	4	122	▲ 5. 9
2 3 PM	割合	0.0%	17.8%	55. 1%	24.6%	2.5%	-	100.0%	▲0.9
23区外	回答数	1	10	62	37	8	4	122	▲ 17. 4
23671	割合	0.8%	8. 5%	52.5%	31.4%	6.8%	-	100.0%	▲17.4

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	21	58	24	9	8	122	▲ 7. 5
40小0区	割合	1.8%	18.4%	50. 9%	21.1%	7. 9%	-	100.0%	▲ 1.5
23区内	回答数	2	16	64	30	4	6	122	▲ 7.8
2 3 PM	割合	1. 7%	13.8%	55. 2%	25. 9%	3.4%	-	100.0%	▲1.0
23区外	回答数	1	22	57	28	8	6	122	▲8.6
2 3 四次	割合	0.9%	19.0%	49. 1%	24. 1%	6. 9%	-	100.0%	▲0.0

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	22	48	33	12	1	6	122	33. 6
和心 3 区	割合	19.0%	41.4%	28.4%	10.3%	0.9%	ı	100.0%	55.0
23区内	回答数	10	44	46	14	2	6	122	19.8
2 3 KM	割合	8.6%	37. 9%	39. 7%	12.1%	1. 7%	-	100.0%	19. 0
23区外	回答数	2	19	65	25	5	6	122	▲ 5. 2
2 3 区21	割合	1. 7%	16.4%	56.0%	21.6%	4.3%	ı	100.0%	▲ 0. ∠

3. 価格DI (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI	
都心5区	回答数	6	63	47	4	0	2	122	29. 6	
部心り区	割合	5.0%	52.5%	39. 2%	3.3%	0.0%	-	100.0%	29. 0	
23区内	回答数	0	41	63	16	0	2	122	10. 4	
2 3 AM	割合	0.0%	34. 2%	52. 5%	13.3%	0.0%	-	100.0%	10. 4	
23区外	回答数	0	19	66	31	2	4	122	▲ 6.8	
2 3 1271	割合	0.0%	16. 1%	55. 9%	26. 3%	1. 7%	-	100.0%	▲6.8	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	68	40	5	0	1	122	32. 6
部心ら区	割合	6.6%	56. 2%	33. 1%	4.1%	0.0%	-	100.0%	32. 0
23区内	回答数	0	47	61	12	0	2	122	14. 6
2 3 PM	割合	0.0%	39. 2%	50.8%	10.0%	0.0%	-	100.0%	14.0
23区外	回答数	0	19	73	25	1	4	122	▲ 3. 4
2 3 区21	割合	0.0%	16. 1%	61. 9%	21. 2%	0.8%	-	100.0%	▲3.4

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	56	55	4	0	4	122	24. 6
部心り区	割合	2.5%	47.5%	46.6%	3.4%	0.0%	-	100.0%	24. 0
23区内	回答数	0	46	61	11	0	4	122	14. 8
2 3 AM	割合	0.0%	39.0%	51.7%	9. 3%	0.0%	-	100.0%	14. 8
23区外	回答数	0	18	71	27	2	4	122	▲ 5. 5
2 3 1271	割合	0.0%	15. 3%	60. 2%	22. 9%	1. 7%	-	100.0%	▲5. 5

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	48	56	12	0	2	122	18. 3
部心り区	割合	3.3%	40.0%	46. 7%	10.0%	0.0%	-	100.0%	10. 3
23区内	回答数	0	37	59	23	0	3	122	5. 9
2 3 Eri	割合	0.0%	31.1%	49.6%	19.3%	0.0%	ı	100.0%	5. 5
23区外	回答数	0	18	60	35	5	4	122	▲ 11. 4
2 3 627	割合	0.0%	15. 3%	50.8%	29. 7%	4. 2%	-	100.0%	▲ 11. 4

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	34	69	11	1	7	122	9. 1
部心り区	割合	0.0%	29.6%	60.0%	9.6%	0.9%	1	100.0%	5. 1
23区内	回答数	0	30	66	20	0	6	122	4. 3
2 3 PM	割合	0.0%	25. 9%	56. 9%	17.2%	0.0%	-	100.0%	4. 0
23区外	回答数	0	17	62	33	4	6	122	▲ 10. 3
2 3 四次	割合	0.0%	14. 7%	53.4%	28.4%	3.4%	ı	100.0%	▲ 10. 5

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	40	59	7	2	13	122	14. 2
部心り区	割合	0.9%	36. 7%	54. 1%	6.4%	1.8%	-	100.0%	14. 2
23区内	回答数	1	39	63	10	2	7	122	11 7
2 3 AM	割合	0.9%	33. 9%	54.8%	8. 7%	1. 7%	-	100.0%	11. 7
23区外	回答数	0	31	63	18	3	7	122	3. 0
2367	割合	0.0%	27.0%	54.8%	15. 7%	2.6%	-	100.0%	3.0

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	19	65	29	2	0	7	122	43. 9
40小0区	割合	16.5%	56. 5%	25. 2%	1. 7%	0.0%	-	100.0%	43. 9
23区内	回答数	7	62	42	4	1	6	122	30. 2
2 3 KM	割合	6.0%	53.4%	36. 2%	3.4%	0.9%	-	100.0%	30. 2
23区外	回答数	2	36	61	16	1	6	122	9. 5
2 3 L27	割合	1. 7%	31.0%	52.6%	13.8%	0.9%	-	100.0%	9. 5

4. 価格DI (1年後)

■オフィス

■ 4/1	^								
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	54	48	11	1	2	122	22. 1
部心り区	割合	5.0%	45.0%	40.0%	9. 2%	0.8%	-	100.0%	22. 1
23区内	回答数	0	35	62	21	2	2	122	4. 2
2 3 PM	割合	0.0%	29. 2%	51.7%	17.5%	1. 7%	-	100.0%	4. 4
23区外	回答数	0	16	62	35	5	4	122	▲ 12.3
2 3 1271	割合	0.0%	13.6%	52.5%	29.7%	4 2%	-	100.0%	A 12. 3

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	61	40	12	0	1	122	26. 9
部心 5 区	割合	6.6%	50.4%	33. 1%	9.9%	0.0%	-	100.0%	26. 9
23区内	回答数	0	42	56	21	1	2	122	7. 9
2 3 PM	割合	0.0%	35.0%	46. 7%	17.5%	0.8%	-	100.0%	1.9
23区外	回答数	0	15	70	30	3	4	122	▲8.9
2 3 区外	割合	0.0%	12.7%	59. 3%	25.4%	2.5%	-	100.0%	▲8.9

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	50	50	14	0	4	122	18. 6
部心ら区	割合	3.4%	42.4%	42.4%	11. 9%	0.0%	1	100.0%	10.0
23区内	回答数	0	39	58	20	1	4	122	7. 2
2 3 KM	割合	0.0%	33. 1%	49. 2%	16.9%	0.8%	-	100.0%	1.2
23区外	回答数	0	17	64	33	4	4	122	▲ 10. 2
2 3 D27	割合	0.0%	14.4%	54. 2%	28.0%	3.4%	-	100.0%	▲10. ∠

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	42	53	22	0	2	122	10.8
部心り区	割合	2.5%	35.0%	44. 2%	18.3%	0.0%	-	100.0%	10. 6
23区内	回答数	0	33	53	31	2	3	122	A 0 0
2 3 AM	割合	0.0%	27. 7%	44.5%	26. 1%	1. 7%	-	100.0%	▲0.8
23区外	回答数	0	15	56	41	6	4	122	▲ 16. 1
2 3 227	割合	0.0%	12.7%	47.5%	34. 7%	5. 1%	-	100.0%	1 0. 1

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	30	66	17	2	7	122	3. 9
部心り区	割合	0.0%	26. 1%	57.4%	14.8%	1. 7%	-	100.0%	3. 9
23区内	回答数	0	27	62	24	3	6	122	▲ 1.3
2 3 KM	割合	0.0%	23. 3%	53.4%	20. 7%	2.6%	-	100.0%	▲ 1. 3
23区外	回答数	0	15	58	37	6	6	122	▲ 14. 7
2 3 12%	割合	0.0%	12.9%	50.0%	31. 9%	5. 2%	-	100.0%	1 4. <i>i</i>

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	36	60	10	2	13	122	11.0
部心 3 区	割合	0.9%	33.0%	55.0%	9. 2%	1.8%	1	100.0%	11.0
23区内	回答数	1	31	70	9	4	7	122	7. 0
2 9 KM	割合	0.9%	27.0%	60. 9%	7.8%	3. 5%	-	100.0%	7.0
23区外	回答数	0	25	66	20	4	7	122	A 1 0
2 3 L27	割合	0.0%	21.7%	57.4%	17.4%	3. 5%	-	100.0%	▲ 1. 3

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	17	61	33	4	0	7	122	39. 6
部心り区	割合	14.8%	53.0%	28. 7%	3.5%	0.0%	-	100.0%	39.0
23区内	回答数	7	55	47	5	2	6	122	25. 9
2 3 AM	割合	6.0%	47.4%	40.5%	4.3%	1. 7%	-	100.0%	25. 9
23区外	回答数	2	31	60	21	2	6	122	4. 3
2 3 四次	割合	1. 7%	26. 7%	51.7%	18. 1%	1. 7%	-	100.0%	4. 3

5. 賃料D I (半年後)

■オフィス

<u></u> ■ 4 2 1 A											
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI		
都心5区	回答数	2	47	67	5	0	1	122	19. 0		
部心り区	割合	1. 7%	38.8%	55. 4%	4.1%	0.0%	1	100.0%	19.0		
23区内	回答数	0	24	83	13	0	2	122	4. 6		
2 3 PM	割合	0.0%	20.0%	69. 2%	10.8%	0.0%	1	100.0%	4.0		
23区外	回答数	0	6	72	35	5	4	122	▲ 16. 5		
23671	割合	0.0%	5. 1%	61.0%	29. 7%	4. 2%	-	100.0%	▲10. 5		
■商業											
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI		
	回炊粉	9	4.5	cc	7	0	1	100			

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	45	66	7	0	1	122	18. 2
部心り区	割合	2.5%	37. 2%	54. 5%	5.8%	0.0%	-	100.0%	10. 2
23区内	回答数	0	22	87	11	0	2	122	4 6
2 3 PM	割合	0.0%	18.3%	72.5%	9. 2%	0.0%	-	100.0%	4. 6
23区外	回答数	0	6	74	35	3	4	122	▲ 14. 8
23671	割合	0.0%	5. 1%	62. 7%	29. 7%	2.5%	-	100.0%	▲ 14. 0

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	25	83	8	0	4	122	0.0
部心3区	割合	1. 7%	21.2%	70. 3%	6.8%	0.0%	-	100.0%	8. 9
23区内	回答数	0	14	88	15	0	5	122	▲ 0. 4
2 3 PL1	割合	0.0%	12.0%	75. 2%	12.8%	0.0%	-	100.0%	▲0.4
23区外	回答数	0	3	81	27	6	5	122	▲ 15. 4
2 3 L21	割合	0.0%	2.6%	69. 2%	23. 1%	5. 1%	-	100.0%	▲15.4

■区分所有マンション

=E3/// 11 · · · · · · · ·									
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	28	82	8	0	2	122	10.0
部心り区	割合	1. 7%	23. 3%	68. 3%	6. 7%	0.0%	-	100.0%	10.0
23区内	回答数	0	11	92	16	0	3	122	▲ 2. 1
2 3 PM	割合	0.0%	9. 2%	77. 3%	13.4%	0.0%	-	100.0%	▲2.1
23区外	回答数	0	3	77	32	6	4	122	▲ 17. 4
2 3 区外	割合	0.0%	2.5%	65. 3%	27.1%	5. 1%	-	100.0%	▲17.4

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	24	79	11	1	7	122	4.8
部心り区	割合	0.0%	20. 9%	68. 7%	9.6%	0.9%	-	100.0%	4.0
23区内	回答数	0	8	87	19	0	8	122	A 1 0
2 3 PM	割合	0.0%	7.0%	76. 3%	16. 7%	0.0%	-	100.0%	▲ 4. 8
23区外	回答数	0	2	70	38	4	8	122	▲ 19. 3
4 3 区外	割合	0.0%	1.8%	61.4%	33. 3%	3. 5%	-	100.0%	▲ 19. 3

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	30	71	9	0	10	122	11. 2
部心3区	割合	1.8%	26.8%	63.4%	8.0%	0.0%	-	100.0%	11. 2
23区内	回答数	0	21	78	15	0	8	122	2. 6
2 3 PL	割合	0.0%	18.4%	68.4%	13. 2%	0.0%	-	100.0%	2.0
23区外	回答数	0	12	76	24	2	8	122	▲ 7. 0
23区外-	割合	0.0%	10.5%	66. 7%	21.1%	1.8%	-	100.0%	▲ 7.0

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	13	62	37	1	0	9	122	38. 5
田心ら区	割合	11.5%	54. 9%	32. 7%	0.9%	0.0%	1	100.0%	30. 3
23区内	回答数	5	49	52	6	1	9	122	22. 6
2 3 PL	割合	4.4%	43.4%	46.0%	5.3%	0.9%	-	100.0%	22.0
0 2 17 H	回答数	1	26	65	19	2	9	122	2. 2
23区外	割合	0.9%	23.0%	57. 5%	16.8%	1.8%	-	100.0%	2. 2

6. 賃料DI (1年後)

■オフィス

■ 4 2 1 ·	=~ > 1 > 1								
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	40	71	7	0	2	122	15. 4
部心ら区	割合	1. 7%	33. 3%	59. 2%	5. 8%	0.0%	-	100.0%	15. 4
0.054	回答数	0	21	83	15	0	3	122	2. 5
2 3 区内	割合	0.0%	17.6%	69. 7%	12.6%	0.0%	-	100.0%	2. 0
23区外	回答数	0	3	72	37	6	4	122	▲ 19. 5
	割合	0.0%	2, 5%	61.0%	31.4%	5. 1%	-	100.0%	▲19. 5

■商業

- Inj ×									
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	39	69	9	0	2	122	15. 0
部心 3 区	割合	2.5%	32. 5%	57. 5%	7. 5%	0.0%	-	100.0%	15. 0
23区内	回答数	0	19	88	12	0	3	122	2. 9
2 3 AM	割合	0.0%	16.0%	73. 9%	10.1%	0.0%	1	100.0%	2. 9
23区外	回答数	0	3	71	39	5	4	122	▲ 19. 5
	割合	0.0%	2.5%	60. 2%	33. 1%	4. 2%	-	100.0%	▲ 19. 5

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	23	82	11	0	4	122	6, 8
相がいり区	割合	1. 7%	19.5%	69. 5%	9.3%	0.0%	1	100.0%	0.0
23区内	回答数	0	12	86	19	0	5	122	▲ 3. 0
2 3 KM	割合	0.0%	10.3%	73. 5%	16. 2%	0.0%	-	100.0%	▲ 3. 0
23区外	回答数	0	2	71	36	8	5	122	▲ 21. 4
23区外	割合	0.0%	1.7%	60. 7%	30.8%	6.8%	-	100.0%	▲21. 4

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	26	82	10	0	2	122	8. 3
部心ら区	割合	1.7%	21.7%	68.3%	8.3%	0.0%	-	100.0%	0. 0
23区内	回答数	0	10	90	19	0	3	122	▲ 3.8
2 3 AM	割合	0.0%	8.4%	75.6%	16.0%	0.0%	-	100.0%	▲3.8
23区外	回答数	0	2	69	40	7	4	122	▲ 22. 0
2 3 区外	割合	0.0%	1.7%	58.5%	33. 9%	5. 9%	-	100.0%	A 22. 0

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	21	79	14	1	7	122	2. 2
部心3区	割合	0.0%	18.3%	68. 7%	12. 2%	0.9%	-	100.0%	2. 2
23区内	回答数	0	7	81	26	0	8	122	▲8.3
2 3 PL	割合	0.0%	6.1%	71.1%	22.8%	0.0%	-	100.0%	▲0. 3
0 2 1 Z 1/4	回答数	0	3	65	40	6	8	122	▲ 21. 5
23区外	割合	0.0%	2.6%	57.0%	35. 1%	5. 3%	-	100.0%	▲21. 5

■物流倉庫・工場

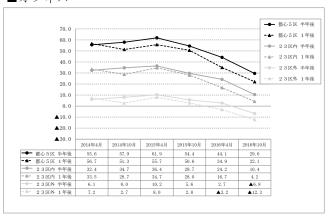
	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	28	70	12	0	10	122	8. 9
部心り区	割合	1.8%	25.0%	62.5%	10. 7%	0.0%	1	100.0%	0.9
23区内	回答数	0	18	78	18	0	8	122	0. 0
2 3 PZ 1	割合	0.0%	15.8%	68.4%	15.8%	0.0%	-	100.0%	0.0
23区外	回答数	0	11	74	25	4	8	122	▲ 9. 6
23621	割合	0.0%	9.6%	64. 9%	21.9%	3. 5%	ı	100.0%	▲9. 0

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	58	40	4	0	9	122	33. 6
部心ら区	割合	9. 7%	51.3%	35. 4%	3.5%	0.0%	-	100.0%	აა. 0
23区内	回答数	4	45	55	8	1	9	122	19. 0
2 3 PALI	割合	3.5%	39. 8%	48. 7%	7.1%	0.9%	-	100.0%	19. 0
23区外	回答数	0	24	66	20	3	9	122	▲0.9
23区外	割合	0.0%	21. 2%	58.4%	17.7%	2. 7%	-	100.0%	▲0.9

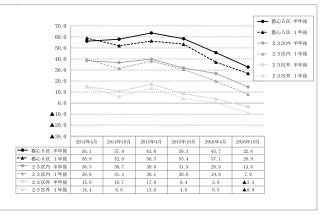
【集計結果の推移】

価格DI

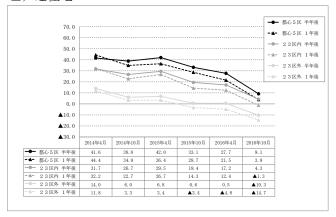
■オフィス



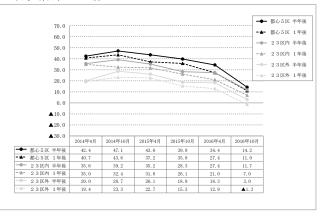
■商業

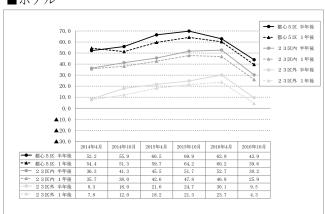


■戸建住宅



■物流倉庫・工場

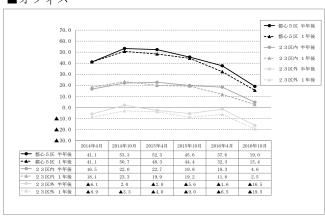




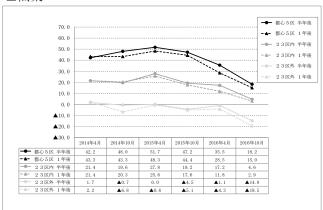
【集計結果の推移】

賃料D I

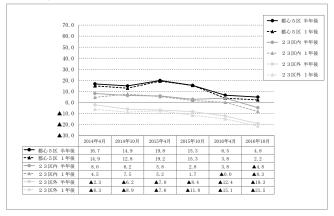
■オフィス



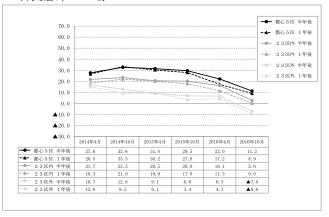
■商業

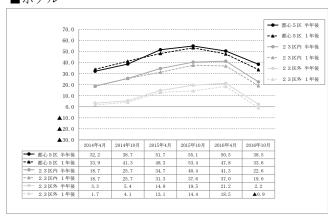


■戸建住宅



■物流倉庫・工場





平成28年10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6回)

■ アンケートご回答者

貴社名等をご記載下さい。	デ回答者にけず浦終生へ	アンケート結里を送	付させて頂きます

M IT-H 4 C C HD-4% I 6		1 / · / 1 / / / / / / / / / / / / / / /
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. 東京の不動産取引件数は、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

1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	2 3 区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加 \rightarrow 1、やや増加 \rightarrow 2、横ばい \rightarrow 3、やや減 \rightarrow 0・大きく減 \rightarrow 0・でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

- 3. 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

1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加o1、やや増加o2、横ばいo3、やや減少o4、大きく減少o5 でご回答下さい。都心 5 区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

- 4. 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

1年後

	都心5区	23区内	2 3 区外		都心5区	23区内	2 3 区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加 \rightarrow 1、やや増加 \rightarrow 2、横ばい \rightarrow 3、やや減少 \rightarrow 4、大きく減少 \rightarrow 5 でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

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	0 3-5 4 7 2-1 1 2 1



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 をご紹介ください。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。

【ご投稿の方へ】 締め切り:平成29年4月28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

不動産鑑定士は、その課題が仕事です

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、下記のようなものがあげれられます。

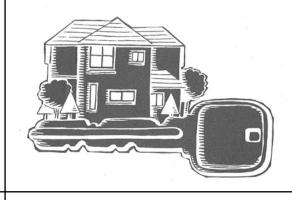
不動産の売買・交換をしたい

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。



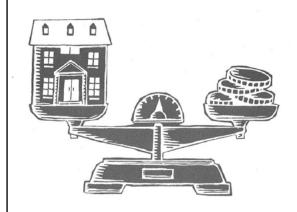
相続などの適正評価を

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。





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。



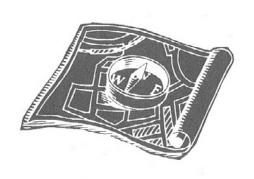
国際的な新会計基準に対応

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。





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。

不動産の相続問題

不動産の相続人になってしまいました。遺産分割、相続税の納税など、 これからいろいろと面倒なことがありそうです。不動産業者? 税理 士? 弁護士? 不動産鑑定士?

一体誰に相談したらいいのでしょう?



うちは資産家ではないし、まだ親は元気そう、相続なんて先のこと、将来も兄弟で 争うこともないだろうと思っている方は多いのではないでしょうか?

しかし、現実には高齢の親が一人暮らしの一軒家のほか子供が知らずに放置されてい た空地等があった、兄弟が親の家に住みたいと言い出したなど、不動産絡みの相続問 題に直面してしまう可能性は誰にでも全くないとは言えません。そのうえ相続はある 日突然やってきます。

率直に申し上げますと①相続問題は故人の生前に整理しておくことが肝要ですが、 ②始まってしまっても専門家のアドバイスで問題解決がスムーズに運ぶことは大いに あります。

この専門家として不動産の経済価値を判定するものとして国家資格を有する不動産 鑑定士が力になれます。

①相続前であれば、受け渡す、受け継ぐ双方が不動産をどのように活用したら家族が 幸せになれるのか、その活用方法(売却も含めて)を適正な経済価値を踏まえたうえ でご家族に提案できるのも不動産鑑定士の得意分野です。また必要性があれば問題ご とに的確に他の専門家をご案内できるでしょう。

②また相続後の不動産の活用は言うまでもなく、相続後によく問題になるのが、不動 産の評価ですが、この評価額を求めるとき、まさに不動産鑑定士がお役に立てます。

評価額が焦点になるのが遺産分割の際の代償金問題です。よくあるケースとして、 親が一人暮らしの実家の一軒家をどう評価するか問題になります。売却してしまえば 現金を分割すれば済みますが、兄弟のうち一人が実家を引き継いで住みたいといった 場合等は売却しないので時価は表面化しません。他の相続人に支払う代償金はいくら



が相当なのか。時価が相続人間での争点になります。この話し会いの場では、税理士 の作成した相続税申告用の評価額や地元不動産業者に取引前提で査定してもらった査 定価格、固定資産税の評価額など様々な価格が各人優位に飛び交いますが、これらの 額の間には百万、千万円単位での違いが出てくることもあります。不動産鑑定士に正 式な鑑定評価を頼むと高そうだからと妥協して上記のいずれかの価格間で決める方も 多いですが、妥協なだけに将来の人間関係などにしこりを残すことも多いことは言う までもありません。また不動産鑑定業者だけが発行できる鑑定評価書は裁判において も有効です。

その他、相続税の節税対策として、土地の分割や交換における評価額の算定、広大 地判定、市場性の低い特殊な不動産の時価判定なども不動産鑑定士が迅速にお役に立

不動産の相続などのトラブルを解決する窓口として、ぜひ不動産鑑定士に一度ご相 談ください。

遊休不動産の活用



駅から離れていて利便性が悪い土地を所有しているのですが、何かいい 活用方法はありますか?



不動産はその時々により、最も高値がつく活用方法は異なります。また、これは立 地によっても異なります。お持ちの遊休不動産が、駅近の立地であれば、周囲の利用 方法を見て土地の活用方法を考えることは容易ですが、駅から離れた立地など、ご活 用方法に迷われる場合もあるかと思います。

例えば、駅から離れていても、幹線道路沿い立地の遊休不動産の活用であれば、低 層の店舗を建て、賃貸することが有効かもしれません。また、建物を建てるリスクを 負いたくない、かつ土地の賃借需要(地場に展開する本屋、カーセンターなどが、土 地を賃借して商業用の建物を建てるなど)の旺盛な地域であれば、土地を賃貸して、 地代収入を得ることも可能かもしれません。

周囲に空き地や資材置き場などが点在しているような遊休土地でも、潜在的なポテ ンシャルを有する場合もあります。数年前は住宅地の中に、老朽化した社宅や、遊休 土地又は資材置き場などがあり、いまいちピンとこない地域でしたが、ひとたび需要 が見直され、建売業者が一旦住宅を作り始めると、瞬く間に一帯が、若年ファミリー 層向けの建売住宅となり、地域の様相に変化がみられる。といった事例もみられます。 このように、お持ちの遊休土地が、潜在的な可能性を持つ住宅地であれば、分譲業者 に売却する方法もあります。

また、現在は不動産市況が活況を呈していますが、時代によっては、不動産市況が 悪化している場合もあります。このような時は、すぐに建物用途を決めず、一定期間 土地をねかせて駐車場などとして利用し、その間市況回復のタイミングを待ち、後に 建物用途を決める。といった方法も一つかと思います。また、借入れで建築を行う場 合は、金融市況によって銀行の融資状況も左右されます。

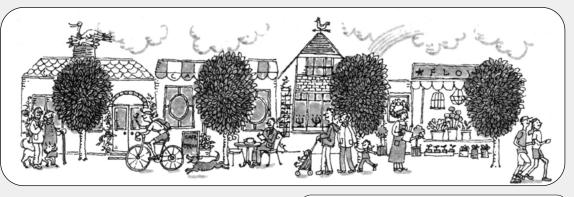
いずれにせよ不動産は生き物ですので、お持ちの遊休不動産の、最も高値がつく活 用方法はその時々により異なります。

東京都不動産鑑定士協会は、各所で定期的に相談会を開催しております。お悩みの 際にはお気軽にご相談にいらして下さい。



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

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

外堀通り

日比谷通り

予約不要 当日直接お越しください



東京メトロ 神谷町駅から徒歩2分 桜田通り ●東京メトロ銀座線

外苑東通り

ロシア大使館

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/



虎ノ門駅から徒歩8分

Tokyo Association of Real Estate Appraisers REA TOKYO

相談担当者 賃貸借 有効利用 その他 格 件 数 件 数 平成28年 7月 6日 泉 正秋 神田 悟 北川 憲 平成28年 7月20日 樫野匡彦 鈴木 徹 坂野 辰 平成28年 8月 3日 北島秀明 竹本 朗 下野好弘 平成28年 8月17日 木村 修 宮崎正芳 松本 裕 村上直樹 北川 憲 平成28年 9月 7日 佐藤俊夫 平成28年 9月21日 立川 勲 北島秀明 山本洋一 平成28年10月 5日 明石正美 桝本行男 青沼由延 2016年10月19日 佐藤麗司朗 町田信彦 植松行永 平成28年11月 2日 津国秀夫 森島俊逸 榎本 純 2016年11月16日 安本光夫 山下末雄 佐藤麗司朗 平成28年12月 7日

定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

	平成29年 1月	18日
	平成29年 2月	1月、15月
人然の口印	平成29年 3月	1日、15日
今後の日程	平成29年 4月	5月、19日
	平成29年 5月	17月
	亚战90年 6日	7日 91日

繁本 晶

泉 正秋

神田 悟

西沢昭

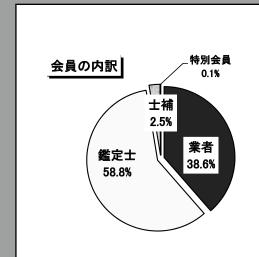
樫野匡彦

鈴木 徹

計 相談回数12回(平成28年7月~平成28年12月まで)・相談員36人 相談来訪者118人(1人当たり3.3人)・相談件数203件(1人当たり5.6件)

2016年12月21日

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



平成28年12月16日時点				
業者	727	38.6%		
鑑定士	1,109	58.8%		
士補	47	2.5%		
特別会員	2	0.1%		
計	1,885	100.0%		

* 全会員のうち117名は、資格を有しない「業者代表者」です。 全資格者会員の年齢別構成 700 □個人会員 600 ■業者代表者 500 400 521 300 203 80 200 257 100 167 137 15 9

50代

60代

70代

80代

平成28年12月16日時点				
13人	0.7%			
272人	15.4%			
658人	37.2%			
370人	20.9%			
263人	14.9%			
124人	7.0%			
52人	2.9%			
16人	0.9%			
2人	0.1%			
計 1,768人				
平均				
最年少				
最高齢				
	13人 272人 658人 370人 263人 124人 52人 16人 2人 1,768人 2 均			

90代 ~100代

編

集

後

記

私の地元福島県では、年末になると、どの家庭でも「いか人参」を作ります。その名の とおり、するめいかと人参を細く千切りにし、醤油やみりんなどをさっと煮だした調味液 に漬け込む、という保存食のようなものです。地元を離れるまでは、日本全国、お正月に は「いか人参」を食べるものだと何の疑いもなく思っていましたが、これは福島県独特の 郷土料理なのだそうです。そのため、お正月には、挨拶などで訪ねる家々で「いか人参」 が出されるわけですが、同じ「いか人参」でも各家庭の数だけ微妙な味の違いがあります。 私にとっての「いか人参」は、やはり母が作った、少し薄味でさっぱりと仕上げた我が家 の「いか人参」、その味です。

20代

30代

40代

母の味といえば、実家を離れて以来、「母が作っていたあの料理が食べたい」と思い、電 話で作り方を教えてもらうこともしばしばです。分量や火を通す時間、調味料を入れるタ イミングなど、細かく聞いてメモをとり、その通りに作ってはみるのですが、いざ出来上 がった料理を口にすると、どうも母の味とは何かが違う…ということが多く、首をかしげ てしまいます。

ある時母に、どうすれば料理が上達するのかを尋ねてみると、その答えは、「何度も作る こと。要するに慣れ。」ということ、そしてもうひとつが「食べる人のことを考えながら作 ること。」というものでした。母の味の奥深さは、「作り方」には書かれていない部分にこ そ秘密があるのかもしれません。その域に達するには、私にはまだまだ修行が足りないよ うです。 (事務局 城坂 明日美)

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第90号 2017年1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

 $\pm 105-0001$

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

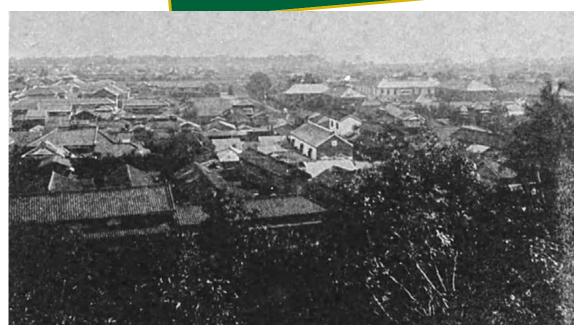
電話番号 03 (5472) 1120 (代)

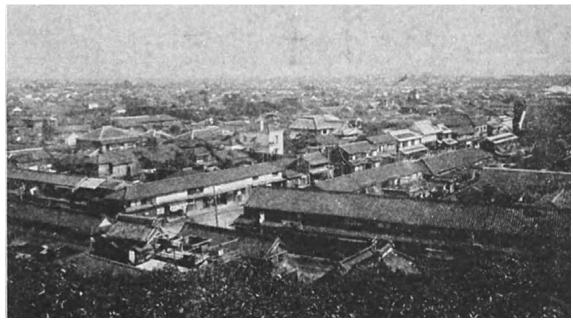
FAX番号 03 (5472) 1121

• 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 2017

東京フォト遺産(3) 愛宕神社から市街を望む





(現代語訳) 東京芝区の中央に深い林に覆われた小山がある。これが 愛宕神社の社地愛宕山である。正面に鳥居があり、石段を登り頂 上に達すると四面断崖で視界をさえぎるものはなく、東京市内の 大半が手に取るように見える。目の前に京橋、芝の両区、遠くに 品川の白帆、背後には赤坂、麻布の高邸が広がる。側面は神田、 日本橋の甍を望む。ここは東京市内眺望の絶好の場所である。

往時は行基僧正の作による勝軍地蔵を祀る仏寺で円福寺と 号していたが維新後、神仏混淆の名分を正して、これを愛宕 山とした。正面の急な階段を男坂、緩やかなものを女坂とい う。昔幕府の臣、某かが騎行してこの丘上に登ったのは、滅 多に出来ない絶技として伝わる。今は自転車でここに登ろう とする者も多く、時の変遷がうかがえる。

(画像、解説とも明治33年刊『日本之名勝』瀬川光行編より)



愛宕山上の愛宕館

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。 多くの会員の皆様の投稿をお待ちしております。

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を贈る!	→【私の修行時代】
教えてあげたいとっておきネ	タ→【ビジネスお役立ち情報】
趣味は明日への活力	→【マイ・ホビー】
私の愛読書はこれ	→【マイ・ライブラリー】

→ 詳しくは本誌62ページをご覧下さい。

