かんてい・TOKYO

NO. 91

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7月発行

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　広報委員会編集

ゆるキャラグランプリ
2017

エントリー中!

不動産鑑定士PR大使を応援しよう!

応援よろしくあぷ~

投票は毎日1回

アプレイざるちゃん　コンさるくん

投票期間
8/1(火)~
11/10(金)
まで!

パソコン　スマホ
ケータイ　タブレット　で

毎日1回 投票できます!

投票はWEBで!

ゆるキャラグランプリ　不動産鑑定士　検索

QRコードはこちら

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.91

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7月発行

「ゆるキャラグランプリ2017」エントリーについて ―― 1
もくじ ―― 2
ご挨拶 ―再任にあたって―　会長 吉村　真行 ―― 3
新役員・委員長挨拶 ―― 5
平成29年度 委員会委員構成一覧 ―― 11
東京今昔物語　－企業と東京－　乃村工藝社と両国 ―― 16
不動産鑑定士が知っておきたい平成29年不動産税制改正内容　株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛 ―― 25
第一東京弁護士会相互連載　弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面　弁護士　佐藤　三郎 ―― 27
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 ―― 28
熊本地震被災地の支援活動報告　相談事業委員会委員　長谷川　玄 ―― 29
【行事レポート】
平成29年「春の不動産無料相談会」開催報告　前相談事業委員会委員長　吉田　雅一 ―― 31
「住家被害認定調査現場報告及び認定調査実務研修」参加報告　相談事業委員会委員長　佐藤　麗司朗 ―― 34
第46回定期研修会開催報告　研究研修委員会委員長　金井　浩之 ―― 39
第47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 ―― 41
第31回皇居一周ジョギング大会開催報告　石井不動産鑑定事務所　石井　一嘉 ―― 43
平成29年新年賀詞交歓会開催報告 ―― 45
江戸川区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について ―― 46
第38回総会開催報告 ―― 47
平成29年秋の講演会開催予告 ―― 48
【MY HOBBY】
「歌舞伎・文楽とその所縁の地 (2)」青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　服部　毅 ―― 49
【NEW FACE】
新規開業者一覧 ―― 51
新規開業のご挨拶　山谷不動産鑑定士／技術士事務所　山谷　弘幸 ―― 53
図書室だより ―― 54
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7回） ―― 55
投稿記事募集のお知らせ ―― 70
【都民クラブ】
不動産鑑定士の仕事 ―― 71
ちょっと教えて　広報委員　蒲原　茂明　研究研修委員　林　達郎 ―― 73
定例相談会のご案内 ―― 77
定例相談会報告 ―― 78
会員数／編集後記 ―― 79
東京フォト遺産（4）「草創期の大学」 ―― 80

ご挨拶
－再任にあたって－

公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会

会長 吉村 真行

この度、東京都不動産鑑定士協会の会長に再任いただきました吉村真行です。

２年前の会長就任時に「業務拡充」「人材育成」「地位向上」という３つの取り組み方針を掲げ、そのための具体的取り組みに尽力して参りました。

最初の１年間は取り組みの方向性やその道筋、新たなチャレンジについての検討、着手を行い、次の１年間はそれらを「具体的な形とすること」「実際に道を拓くこと」を心掛けて会務を進めて参りました。

そして、会員サービス向上のために、昨年秋より会費の約１割値下げを行い、これまで会員のボランティアで行われていた委員会活動に謝金を支払うこととさせていただき、また、人材育成のため、実務的研修の拡充を図るとともに、研修会を無料化し、スマートフォンやタブレットでも受講可能なeラーニング研修も導入いたしました。

不動産鑑定士の社会的な認知度・知名度の向上のため、効果的な広報活動を模索・検討し、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、相談会や講演会等において東京都民・国民の皆様に対して広くPR・周知活動を行って参りました。

また、当協会が代表機関を務めるリフォーム住宅ローン担保評価推進整備協議会により、国土交通省住宅局の補助事業として、当協会独自の取り組みをさせていただきましたが、今年度も補助事業の採択を受け、良質な住宅ストック形成を目指した取り組みを続けて参ります。

そして、昨年４月に発生しました熊本地震の被災者支援のため、南阿蘇村において罹災証明書発行に必要となる住家被害認定調査の調査員・相談員を派遣し、現場では指導的役割を担わせていただきました。この相談事業委員会を中心とする選抜メンバーによる延１４３日に亘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ったと思います。

昨年９月には、南阿蘇村の長野敏也村長からそ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皆様に向けて住家被害認定調査の講習会を開催し、９月と１２月の非住家を含めた追加調査においては、九州・沖縄の２７名の不動産鑑定士に加わっていただき、一丸となった取り組みをいたしました。

そして、４月には静岡県不動産鑑定士協会、６月には福島県不動産鑑定士協会から要請を受け、住家被害認定調査等の実践的な応用研修を各地で開催し、自然災害が起きた際の有事における全国の不動産鑑定士協会での対応体制構築に向けた取り組みも始めております。

これらの活動を受け、都内市区町村に対し、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」の締結を打診し、１月には江戸川区と、６月には西東京市と協定を締結させていただきました。

私達は不動産鑑定士の新たな役割、使命として、１つの新しい道を拓き始めているところではないかと思います。

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、そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として、これまで以上に社会的使命を果たしていかなければならないと考えております。

これからの２年間は、拓いた道は着実に進み、そして、まだ十分ではないことは新たなチャレンジをして努力を重ね、思い切った取り組みを続けて参りたいと考えております。

皆様、どうぞご指導・ご支援の程よろしくお願いいたします。

背景写真 © M.M.2017

新役員・委員長挨拶 ●平成29年（2017）

副会長（広報）
齊木　正人

この度、東京都不動産鑑定士協会の副会長の２期目を拝命させて頂くことになりました。

前期における経験を生かし、この業界の成長に繋がるような活動を行って参ります。具体的には、不動産鑑定士への信頼性や社会的地位のより一層の向上を目指した広報活動、および他士業との連携や都民サービスの向上を目指した相談事業活動の充実を行うとともに、将来の不動産鑑定業界を担う人材の育成に取り組んで参りたいと思います。

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、東京都不動産鑑定士協会副会長に就任させて頂くことになりました。

私たち不動産鑑定士が「社会に必要とされる存在」であり続けるよう、吉村会長の下、努力を続けて参ります。

今期は特に、既存住宅評価の担い手としての認知度を高め、「業務の拡充」を図ると共に、「鑑定評価に必要な情報やシステムの整備」、「多様な研修体制の構築」に力を注ぐ所存です。

少しでも、会員の皆さまのお役に立てますよう、会の誠実な運営に尽力して参りますので、ご指導・ご鞭撻のほど、どうかよろしくお願い申し上げます。

専務理事
北條誠一郎

昨年５月に専務理事に就任し、２期目を務めさせて頂きます。

吉村会長が打ち出した３つの業務目標「業務拡充」「人材育成」「地位向上」と、３Ａ「アプレイザル」「アナリシス」「アドバイザリー」の実現のため、各委員会の活動もより活発化してきています。

また、キャラクターを使った広報活動も連合会や各士協会において認知され、全国規模で活動する段階に入っています。そのため、各委員長のご負担も増大してきています。

各委員長のご負担を軽減出来るように事務局との間に入って会務をスムーズに進めることができるよう努力して参りたいと思います。

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（２期目）を拝命いたしました。

総務財務委員会は、当士協会の各種活動が円滑に行われるように総務及び財務の観点から支える役割を担っております。

当士協会は、固定資産の評価替え年度以外は、遊休財産額が保有制限を超過してしまうことから都から対応を求められております。赤字の予算決算は、公益法人として必要な対応ではありますが、その趣旨について会員の皆様からご理解を得られるよう継続して努めると共に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において二期目の理事及び業務推進委員長を拝命いたしました。

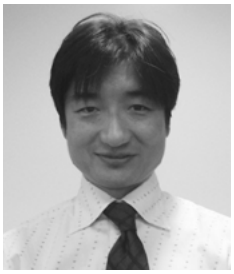
業務推進委員会では、不動産鑑定士が高い専門性を活かして活躍できる分野の拡大を目指します。具体的には、良質住宅ストック形成推進協議会における価格等調査ケーススタディを通じて既存住宅流通活性化に貢献することや、空家等対策協議会への委員の参加を通じた情報の収集と共有化による貢献分野の検討等を行います。また、価格等調査ガイドラインの周知徹底や国交省モニタリング結果を踏まえた業務適正化に係る検討も行います。

どうぞよろしくお願いいたします。

理事（相談事業）
佐藤麗司朗

この度、理事に初めて就任し、相談事業委員長を拝命致しました。私は１０年間、相談事業の現場にて不動産鑑定士の存在意義を高める活動に従事してきました。現在の委員会活動は重層・多角化していることから、三つの小委員会に再編して小回りの利く委員会運営を目指します。

ＡＩの台頭とともに多くの専門士業の存在意義が脅かされています。我々不動産鑑定士も「国民から求められる社会的使命」を自ら変革できるかどうかに存続が係っているといっても過言ではありません。諸先輩方が築かれた現行諸制度を守るためにも、多くの方々から一層の理解が得られるよう、真摯な姿勢で会務に邁進致します。



理事（研究研修）
金井　浩之

この度前期に引き続き、理事及び研究研修委員長を拝命致しました。

前期の委員会活動では、吉村会長の指揮のもと、会員の皆様へ提供する研修機会の増大（研修会費の無料化、e-learningの導入、研修会開催回数増加等）を図ってまいりました。

今期につきましても、会員の皆様に少しでもお役に立つような関心の高い分野での研修活動を、より一層推進していきたいと考えています。

また研究活動におきましても、他の委員会との連携、外部専門家等とのコラボレーション等を進めて、研究成果物の作成、研修会での成果の発表等につなげていきたいと思います。

皆様ご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

理事（地価調査）
浜田　哲司

この度東京都不動産鑑定士協会理事及び地価調査委員長を拝命いたしました。

土地基本法により、国は公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとされ、その中で、地価公示・地価調査は他の公的土地評価の中心として位置づけられており、その持つ重要性はいうまでもありません。地価調査委員会は、分科会業務を中心とした地価公示・地価調査が円滑に運営されるよう十分な情報・意見の交換を行い、東京都内の適正な地価形成に資するよう努めて参りたいと考えております。

皆様の様々なご意見・ご提案をいただければ幸いです。

新役員・委員長挨拶 ●平成29年（2017）

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させて頂くことになりました。委員会の中心業務である固定資産標準宅地鑑定評価の業務支援については、今後２年間は平成３３基評価に向けた準備期間となることから、平成３０基における課題点を整理し、準備を適切に進めることで、公的土地評価業務の安定確保を目指して参ります。

私は会員の皆様の声を協会運営へ繋げることを意識し、理事の職務を務めて参りましたが、二期目においても初志貫徹の思いを強く持ち、現状における課題の解決、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努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）
古家　一郎

この度初めて東京都不動産鑑定士協会理事に就任し、情報安全活用委員長を拝命させていただくことになりました。

情報安全活用委員会は、閲覧室及びＲＥＡネットの運営業務を行う委員会で、会員の皆様にとって一番身近な存在の委員会ではないでしょうか。これらのさらなる整備を進め、会員目線に立ち、利便性の向上に努める所存です。また、ＲＥＡネット等を通じ、有益な情報の発信も行って参りたいと思います。

委員会活動を通じ、当士協会の運営に尽力したいと存じますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

理事
磯部　達雄

昨今の、変化の耐えない不動産マーケット・社会情勢の中、不動産鑑定評価が必要とされ、また役に立つ場面は多くなってきている筈です。

しかしながら、不動産鑑定士への評価は以前よりも高くなっているとは感じません。我々がもっとマーケットを知り、そこにどっぷりと浸かりながら人とも情報とも対話していかない限りこの傾向は是正されないでしょう。

不動産鑑定士の信用と業務の裾野が広がるよう、会員皆様の為に汗をかき続けたい所存です。

理事
樫野　匡彦

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。

不動産鑑定士は常に資質の向上に努め、能力の限りを尽くす一方、多様なニーズの変化にも迅速、且つ、柔軟に対応していくことが求められております。

私はこれまで当士協会にて携わってまいりました他士業との連携、中古住宅流通スキームや空家対策問題への取り組み、相談事業等の経験を活かし、会員の皆様の社会的、経済的地位向上の一助となるべく、業界の発展に努めていく所存です。

浅学菲才な身ではございますが、ご指導・ご鞭撻の程、何卒宜しく御願い申し上げます。

理事
具志堅全泉

この度二期目の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。

「鑑定士の地位向上」に取り組み、不動産鑑定士・不動産鑑定業を産業界・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開拓分野について検討します。

二期目ということで、一期目にやり残した項目を中心に、業務上で使える情報の共有に努め、全体の業務拡大、合理化、底上げに取り組みます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

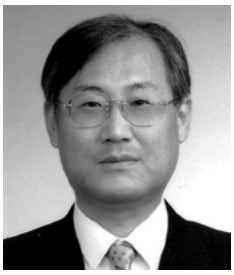
理事
嶋田　幸弘

この度、東京都不動産鑑定士協会の理事に就任させていただくことになりました。引き続きよろしくお願い申し上げます。

会員の皆様の生の声を当士協会の運営・活動に十分反映できるよう、微力ではありますが、精一杯頑張っていきたいと思います。

特に今期においては、社会とりわけ学生や社会人若年層を中心に、不動産鑑定士・不動産鑑定業についての積極的なアピールを行い、業界の地位向上を幅広く目指していきたいと考えております。

これまで同様、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
立川　光一

この度、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。宜しくお願いいたします。

近年、不動産鑑定業界を取り巻く環境の変化は著しいものがあります。変化を我々不動産鑑定士が活躍するフィールドが拡がるチャンスと捉え、変化に柔軟にそして積極的に対応した上で、社会への貢献を果たしていくことが、不動産鑑定評価の認知度アップ、不動産鑑定業界の発展に繋がると考えます。

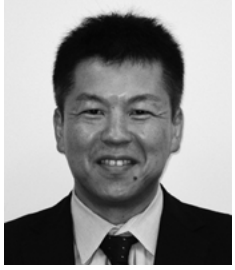
ぜひ、皆さま方のお力もいただきながら、不動産鑑定業界の発展、ひいては不動産鑑定士の地位向上に努めて参りたいと思います。どうか、ご指導・ご鞭撻のほど、お願いいたします。

理事
服部　毅

前期に続き、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。

この２年間不動産鑑定士の業務拡充をテーマに業務推進、研究研修の両委員会で検討を進めてきましたが、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」であることを広く世の中で認知してもらうことが、ひいては不動産鑑定士の業務拡充に繋がると考えております。会員の皆様の今後益々のご指導ご鞭撻を賜りながら、また前期活動経験等も活かしながら、微力ではございますが頑張って参りたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

新役員・委員長挨拶 ●平成29年（2017）



理事
山中　英明

２０１７年６月１日開催の総会にて、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。昨今の不動産を取り巻く環境が激変し、多様化する国内外の不動産サービスニーズが複層化してきています。鑑定業界にとってはここにビジネス・チャンスの芽があると感じています。不動産鑑定士は、このようなニーズに的確なサービスでお応え出来る専門家として、既存の「評価業務」のみならず、高度な知識と豊富な経験を拠り所に「隣接業務」においても活躍出来ると思います。このチャンスを業務領域拡大に繋げ、鑑定業界の発展に少しでも寄与できるよう頑張りたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。

理事
吉田 雅一

６年間相談事業委員会を担当しました。皆様のご協力により無事任務を全うすることができました。ありがとうございます。諸事情によりあと２年間理事として残ることになりました。昨年４月より士協会の活動が活発化しつつあります。感謝です。この流れを変えることなく軌道にのるよう、執行部、理事会、各委員会、事務局活動等の一助となれば幸いです。

鑑定機関所属社員も、参加したくなるような総会、相談会、スキルアップ研修会等を企画します。相談会等で、直接お目にかかることを楽しみにしております。

ご指導ご鞭撻の程、よろしくお願いいたします。

理事
吉本　博貴

この度、４期目の理事に就任させていただきました。これまでと同様主として、

①鑑定評価制度の普及（より身近なものとして）

②事例資料の活用など利便性の向上

③不動産鑑定士が不動産全般でもプロフェッショナルであることへの研鑽と普及

などに努めてまいります。

委員会活動としましては研究研修委員会及び情報安全活用委員会等にて活動して参りました。微力では御座いますが努力して参りますので、会員皆様の御指導御鞭撻、何卒宜しくお願い申し上げます。

監事
岡　亨

この度、二期目の監事に就任することになりました。二期目は一期目の経験を活かし、以下のことを実行したいと思います。

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

再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。

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29年度　委員会委員構成一覧●

総務財務委員会（7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	株式会社荒川事務所
下﨑　　寛	株式会社新都心アプレイザル
鈴木　　徹	不動産総合評価サービス株式会社
立川　光一	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
山中　英明	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
吉田　雅一	吉田総合鑑定所

業務推進委員会（16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
臼杵　克久	東京建物株式会社
江口　晃太	森井総合鑑定株式会社
尾嶋　隆博	株式会社日本鑑定
樫野　匡彦	株式会社オークリサーチ
齋藤　　修	大成有楽不動産株式会社
嶋田　幸弘	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
手塚　淳一	株式会社不動産評価センター
中澤　信行	白鷺不動産鑑定
長谷　　篤	株式会社中央不動産鑑定所
梛野　憲一	不動産コンサルティングなぎの事務所
服部　　毅	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
村田　良一	合同会社村田鑑定評価・経営研究所
森本　有応	森本不動産鑑定事務所
山﨑　俊治	株式会社新光不動産研究所
四方田　修	あかつき鑑定

平成29年7月現在

相談事業委員会（30名）

委員長　佐藤　麗司朗
有限会社つかさ不動産鑑定事務所

委員名	勤務先
大山　宏毅	中央不動産鑑定株式会社
柏原　理奈	菅原ランドプロジェクト株式会社
北川　晋大	株式会社ＪＰＳけやきコンサルティング
北川　　憲	丸三住宅株式会社
木下　典子	木下典子不動産鑑定事務所
倉本　穣一	倉本不動産鑑定事務所
齊藤　政治	株式会社エーエスマネジメント
佐藤　勝己	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
佐藤　俊夫	株式会社東京合同鑑定事務所
下野　好弘	ビジョンリアルティ株式会社
末原　伸隆	リアルバリュー
角田　綾子	鈴鹿不動産鑑定事務所
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
棚橋　泰友	株式会社カザーレ
柘植　大徳	株式会社ＫＡＮＴＥＩ
遠山　雄大	株式会社米山
徳元　康浩	藍不動産鑑定所
中澤　信行	白鷺不動産鑑定
長谷川　玄	一般財団法人日本不動産研究所
日向　健太	株式会社リオ・コンサルティング
細田　正男	細田不動産鑑定事務所
本多　久良	株式会社都市開発研究所
桝本　行男	有限会社桝本不動産鑑定事務所
皆川　　聡	株式会社あおい不動産コンサルティング
山陰　良徳	山陰不動産鑑定事務所
山下　末雄	山下税理士・不動産鑑定士事務所
吉田　雅一	吉田総合鑑定所
船山　　進	一般財団法人日本不動産研究所（専門委員）

広報委員会（14名）

委員長　齊木　正人
一般財団法人日本不動産研究所

委員名	勤務先
市川　正美	合同会社タイム・アイ
小熊　　忍	有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム
貝沼　孝浩	株式会社三友システムアプレイザル
樫野　匡彦	株式会社オークリサーチ
神山　大典	株式会社三友システムアプレイザル
栗原　邦広	株式会社ＪＰＳけやきコンサルティング
鈴木　良子	エール・インベストメントマーケッツ株式会社
太良木礼紀	一般財団法人日本不動産研究所
永井　　匡	株式会社宮﨑補償鑑定　東京支店
服部　　毅	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
山﨑　伸雄	株式会社国土評価研究所
蒲原　茂明	野田総合法律事務所（専門委員）
髙場　治郎	（専門委員）

●平成29年度　委員会委員構成一覧●

研究研修委員会（17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
大坪誠一郎	大和不動産鑑定株式会社東京本社
北島　秀明	有限会社北島商事
具志堅全泉	株式会社ＧＡ
熊倉　　努	株式会社ＮＴＴファシリティーズ
佐藤　勝己	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
澤　須美夫	株式会社東京スター銀行
菅原　正芳	株式会社三友システムアプレイザル
髙岡　英生	一般財団法人日本不動産研究所
津賀　国栄	大和不動産鑑定株式会社東京本社
蓮見　清彦	株式会社丸井グループ
服部　　毅	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
林　　達郎	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
保戸田藤郎	株式会社中央不動産鑑定所
松岡　貴史	総合都市鑑定株式会社
村田　良一	合同会社村田鑑定評価・経営研究所
吉本　博貴	トーエー不動産鑑定株式会社

地価調査委員会（18名）

委員長　**浜田　哲司**
一般財団法人日本不動産研究所

委員名	勤務先
浅川　　肇	浅川不動産鑑定コンサルティング
伊藤　泰明	株式会社国土評価研究所
江藤　美香	株式会社江藤不動産鑑定事務所
大地　克巳	株式会社大地不動産鑑定事務所
木内かをり	田中不動産鑑定事務所
佐藤　幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
佐藤麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
杉浦　綾子	株式会社緒方不動産鑑定事務所
図子　久雄	図子不動産鑑定株式会社
田中　雅之	田中雅之不動産鑑定事務所
土屋　俊世	株式会社土屋不動産鑑定事務所
長友　和彦	佑希不動産総合鑑定
服部　　毅	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
古家　一郎	株式会社ファースト不動産鑑定
降矢　　等	株式会社ＦＲＡコンサルティング
森　　久子	株式会社森不動産鑑定事務所
山口　徹雄	有限会社プライム不動産鑑定

平成29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
市川　正美	合同会社タイム・アイ
江蔵　　龍	株式会社東京不動産経済研究所
大森　和夫	株式会社大森不動産鑑定事務所
金丸　昭吾	金丸不動産鑑定事務所
黒木　　中	株式会社新都市不動産鑑定
髙坂　哲男	有限会社T・Iアセットアプレイザル
佐藤　重彦	有限会社シティ・アイ
佐藤　幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
清水　　豊	株式会社第一豊不動産鑑定
瀬﨑　幹久	瀬崎不動産鑑定事務所
田中　和弘	不動産鑑定・調査事務所
土屋　俊世	株式会社土屋不動産鑑定事務所
中田　文央	中田不動産鑑定事務所
浜田　哲司	一般財団法人日本不動産研究所
平井　正治	株式会社平井不動産鑑定
松岡利喜雄	松岡総合鑑定
宮本　　隆	宮本不動産鑑定事務所
森永　愼一	株式会社米山
山陰　良徳	山陰不動産鑑定事務所
山口　徹雄	有限会社プライム不動産鑑定
山田　光治	株式会社アプレイザル東京

情報安全活用委員会（21名）

委員長　**古家　一郎**
株式会社ファースト不動産鑑定

委員名	勤務先
青山　弘平	青山不動産鑑定所
石川　　輝	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
大島　大容	株式会社大島不動産鑑定 東京支社
大坪　広治	株式会社大坪不動産鑑定所
奥川　大河	株式会社不動産マーケットリサーチ
押谷　誠治	有限会社不動産センター
片山　克己	東洋プロパティ株式会社
勝田　晴彦	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
具志堅全泉	株式会社ＧＡ
紺谷　昌弘	有限会社総合鑑定ファーム
図子　久雄	図子不動産鑑定株式会社
鈴木　俊幸	鈴木不動産鑑定事務所
田村　直之	株式会社トータル・アセット・リサーチ
堤　　裕	堤不動産鑑定
鉄谷　義宏	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
供田　茂彰	供田不動産鑑定事務所
村岡　淳二	株式会社ジェイエムコンサル
山口　美紀	株式会社緒方不動産鑑定事務所
吉川　和弥	やまと総合鑑定株式会社
吉本　博貴	トーエー不動産鑑定株式会社

●平成29年度　委員会委員構成一覧●

平成29年7月現在

綱紀・懲戒委員会（7名）

委員長　**金築　伸樹**
かなつき不動産鑑定事務所

委員名	勤務先
朝日　隆博	一般財団法人日本不動産研究所
権藤　幸憲	日本不動産コンサルティング株式会社
鈴木　　圭	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
福井　英仁	株式会社三友システムアプレイザル
石黒　　徹	石黒公認会計士事務所（外部委員）
髙畑　　満	御苑プラザ法律事務所（外部委員）

鑑定評価類似行為防止委員会（4名）

委員長　**吉村　真行**
株式会社吉村総合計画鑑定

委員名	勤務先
齊木　正人	一般財団法人日本不動産研究所
杉浦　綾子	株式会社緒方不動産鑑定事務所
北條誠一郎	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

選挙管理委員会（7名）

委員長　**江蔵　忠道**
株式会社東京不動産経済研究所

委員名	勤務先
寺島　　敦	株式会社寺島鑑定システム
直井　　裕	株式会社中央不動産鑑定所
中西　二幸	日本土地評価システム株式会社
西　　賢治	株式会社西不動産鑑定所
福田　洋子	株式会社九段経済研究所
三浦　雅文	有限会社プロパティ・コンサルティング

東京今昔物語 －企業と東京－

乃村工藝社と両国

平成の両国駅と国技館

乃村工藝社は今年で125周年を迎える空間創造活性化を事業とする会社です。創業者・乃村泰資が生地・高松で芝居小屋の大道具方として創業したのち、高松を離れて修行していた頃に当時隆盛を極めていた見世物「菊人形」に出会います。1913年（大正2）頃から両国国技館での菊花大会に本格的に関わり、両国国技館の催しで活躍の場を得ます。

両国の成り立ち

1657年（明暦3）、江戸市中の約三分の二が焼失する大火がおこり多数の焼死者がでる大災害となりました。幕府は被災時対策や本所・深川地域開発のため1661年（寛文元）、大川に公儀橋である「両国橋」を竣工させます。架橋当初は幕府により「大橋」と命名されていましたが、武蔵と下総両国を結ぶ橋であることから俗称として呼ばれていた「両国橋」が1693年（元禄6）に本名となります。この架橋によりできたのが両国橋及び東西の橋詰一帯を指す広域地域名「両国」でした。1742年（寛保2）に本橋改架工事のために仮橋の橋銭額を査定する参考資料として、町奉行所が両国橋渡船往来人数調査をおこないました。調査は午前11時頃から午後6時頃までの7時間分で午前6時頃から午前11時頃までの5時間分の大雑把な推計を加算してみると、東岸の本所側から船で運んだ人数は10,706人、西岸の米沢町側から本所へは9,576人、合計20,282人で武士と町人はほぼ半々であったという結果がでています。徒歩での渡橋となればずっと気楽なので、おそらく1日に25,000人以上が往来する賑わいが推測されると東京都江戸東京博物館調査報告書第24集「両国地域の歴史と文化」に記載されています。そのような環境で、橋の東西に設けられた火除地としての広小路には見世物小屋や髪結床・水茶屋な

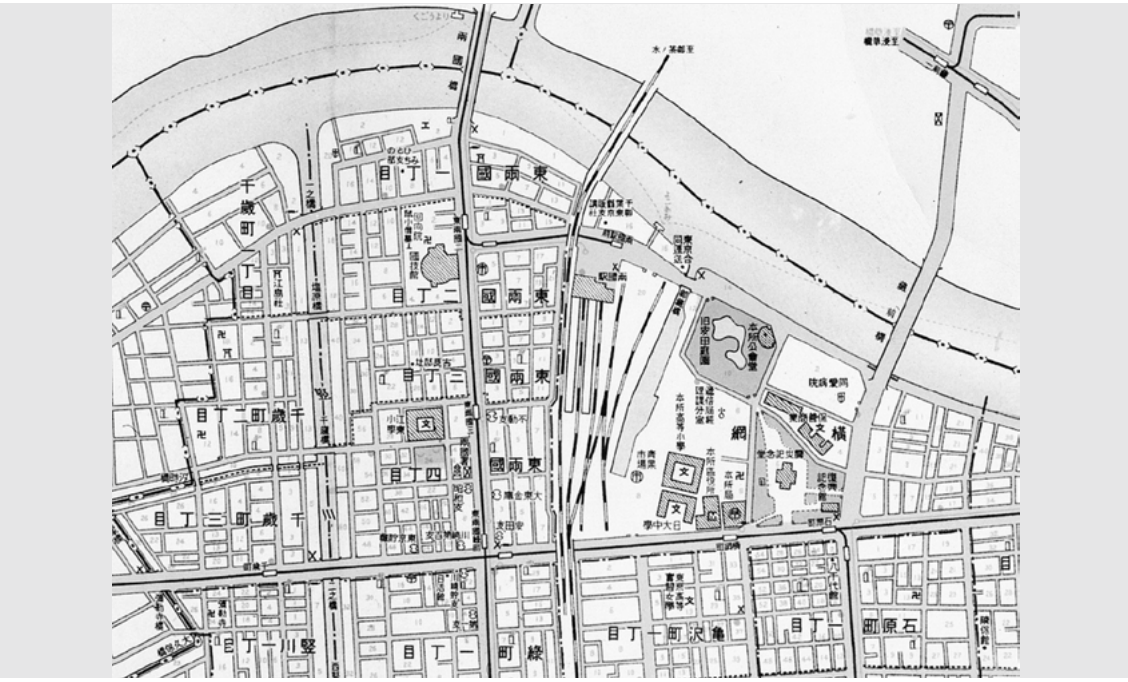
乃村工藝社と両国

昭和10年頃の両国国技館かいわいの風景

どが立ち並び、盛り場として発展していきました。橋の両岸にあった「両国」という地域名はその後、西岸側は日本橋両国となったのち1971年（昭和46）の住居表示改正により消滅、東岸側は墨田区両国として残りました。

一方、回向院は幕府が下付した地に明暦の大火による無縁仏の冥福を祈るために万人塚が造られ、念仏堂などが建立されたことに始まります。境内堂宇に安置された観世音菩薩や弁財天などで巡礼の札所となり、江戸中期からは全国の有名寺社の秘仏秘像の開帳される寺院として賑わいます。江戸後期になるとさまざまな寺社で興行されていた勧進相撲の定場所が回向院に定められ、東岸側の「向こう両国」は一層の賑わいをみせるようになります。この頃の相撲は回向院境内で場所ごとに小屋掛け（仮設）で行われていました。

1909年（明治42）回向院東隣りに相撲の常設館・両国国技館が完成、相撲興行のないときは菊人形展やさまざまな博覧会が催されていました。両国国技館は1917年（大正6）の火事や1923年（大正12）関東大震災で焼失しましたが、いずれも再建され相撲興行は続いていました。しかし、1944年（昭和19）1月春場所を最後に軍部に接収され、翌年の東京大空襲で一部を残し再び焼失してしまいます。1946年（昭和21）から1952年（昭和27）までは進駐軍の娯楽施設として使用され、蔵前国技館時代を経て相撲の殿堂が両国に戻ったのは1984年（昭和59）でした。



戦前の東京市本所区詳細図

創業者・乃村泰資

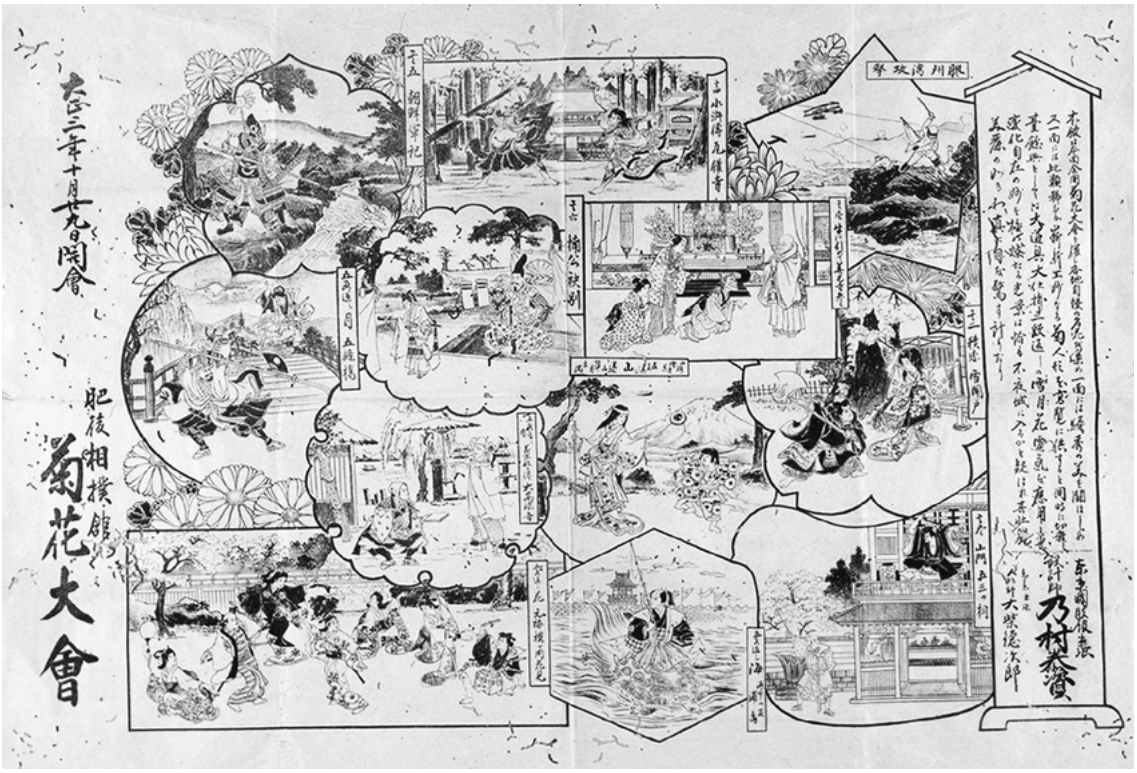
1873年（明治6）3月、高松に生まれた泰資は少年時代から芝居好きで細工ものが得意でした。自作の舞台模型を巧みに操り近所のこどもたちに見せたという逸話が残されています。1892年（明治25）、高松の芝居小屋・歓楽座で馬が登場する芝居がかかることになりましたが着ぐるみをつくる職人が急病で倒れ、偶然観客として居合わせた泰資がつくることになりました。泰資がつくった馬の着ぐるみには主人公との別れのシーンで目から涙が流れるからくりが仕込まれていました。泰資はその時の観客のどよめきが忘れられず芝居の大道具方の道に入ります。修行のため高松を出た泰資は1903年（明治36）に開園した名古屋の花やしきで菊師・岡田辰次郎と出会い菊人形という見世物の大道具方として新たな世界に踏み込みます。1907年（明治40）頃に拠点を東京に移し、新派や歌舞伎の大道具方として修行を重ねます。

泰資と国技館

1909（明治42）年5月に完成した国技館では同年秋に名古屋の奥村黄花園の手で菊人形が催されます。しかし、奥村黄花園は2年で、引き継いだ岐阜の浅野菊楽園も早々に手を引いたため、1913年（大正2）前後からは泰資が手掛けるようになります。1914年（大正3）の肥後相撲館での菊花大会では「東京国技館出張 設計師 乃村泰資」と書かれた引札が残っており、この時点で泰資は国技館の設計師として名の知られた存在であったことを示しています。

関東大震災の翌年1924年（大正13）に再建された両国国技館では、相撲協会入間川親方の要請を受けた読売新聞社の正力松太郎社長が企画、泰資が設計監理した納涼博覧会が大当たりしたのに始まり、ふたりは毎年春夏秋の催しで活躍するようになります。

秋の催し菊人形とは、頭・手・足が人形で胴が菊の生花で作られた菊人形で歌舞伎



肥後相撲館 菊花大会引札　所蔵：文京ふるさと歴史館

菊人形をつくる人々

オープンが間近に迫って、追い込みに入ったあわただしい国技館の菊花大会の現場状況。近景中央に菊師、人形師、衣裳屋、右に菊の培養師、植木職、左にパノラマ画家、画工、電気職、中景には朱塗の社塀や鳥居の完成を急ぐ大工、塗装職、右には幕張りの職人たち、遠景は鳶職、左官職などが見えます。

や時事ニュースなどの場面を見せる見世物で、観客が移動しながら見物する“見流し”と席に座り鑑賞する“段返し”があります。演劇の大道具方であった泰資が最も得意としたのが歌舞伎からヒントを得た“段返し”でした。泰資は奈落（舞台の下）に用意したせり上げの機構や天井からの吊り下げ、廻り舞台、舞台の袖の書き割りなどの装置で、大道具・照明担当などが一糸乱れぬ連携作業により幕を下ろさずスピーディに場面を展開させました。元読売新聞社専務取締役の橋本道淳氏は“段返し”について「彼の独特なアイデア、それは十二段返しである。非常に得意な技術でもあったし、またこれが催しの呼びものになった。あの最後の天井から灯入りの提灯が無数に客席に落下し展開するその壮観さ、このアイデアなどは泰資氏オリジナルのものだ。松竹歌劇のレビューの舞台もこの段返しの技法による場面転換から生まれたものだし、私なども東宝映画の幹部の人たちを国技館に案内して見せたことがある。みな異口同音に「これはすごい! われわれも学びとっていきたい」といっていたものである」と弊社の社史に記述しています。この段返しを再現した可動式模型が2013年（平成25）につく

「段返し」の図解

国技館内「十二段返し」の舞台内部をモンタージュ風にあらわしたもの。

実際は画面左中央の舞台（京鹿子娘道成寺）しか観客には見えません。舞台下を奈落といい、せり上げの機械や暫人形、三人吉三などがみえます。舞台上部には、児雷也と蝦蟇、南総里見八犬伝、羽衣の天女が吊り込まれています。

上手（画面右側）には如意輪堂の楠正行とその装置を押し出す裏方、幡隋院長兵衛と白井権八の衣裳人形、二階には、余興の出番を待つ楽屋裏の娘手踊の踊り子たち、さらに天井には駕籠、石燈篭、庚申塚などの大道具がみえます。そのほか段返しの操作を行う大道具方、照明効果をうけもつ電気職、舞台下手の下座のお囃子連中など、さまざまな人々が泰資の演出のもとに、一糸みだれぬ連繋作業を行いました。

客席上部の天井裏には、無数の花提灯が吊り込まれ、フィナーレに天井がサッと割れて賑やかな鳴物とともに灯が入り、観客の頭上におりてきました。

幕なしでの舞台転換の新しい演出、眼の前で展開されるスピーディーな場面変化、斬新なテクニックをふんだんに使った仕掛けの面白さ・・・、

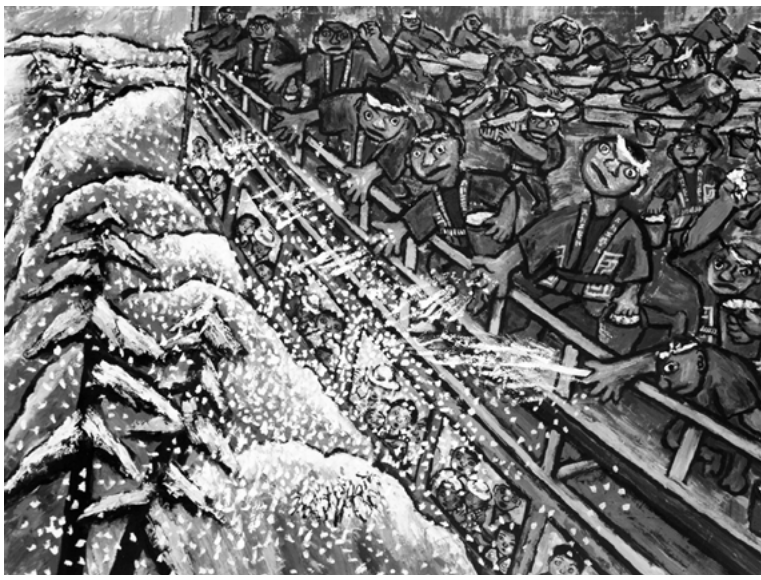
その迫力に観客は喝采を惜しまなかったのでした。

両国国技館大菊花園時代の印半纏

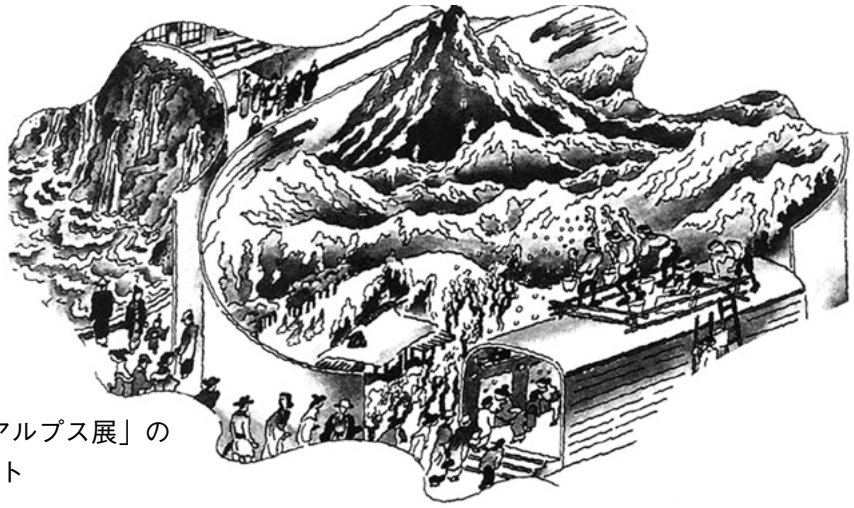
御大礼記念菊人形の段返しレビュー

られ現在、弊社ロビーに展示されています。

夏の催し納涼博覧会は毎年7・8月の2ヶ月間、奇想天外な仕掛けが人気を呼んだ興行でした。1936年（昭和11）は“夏の両国に雪が降る”という謳い文句で「納涼日本アルプス展」が開催されました。観客は会場につくられたアルプスのパノラマを通り抜け、最後に設置された汽車の車窓から雪が降る景色を眺めるという趣向でした。泰資は敷きつめた床のパイプにアンモニアを通して氷結させるアイススケート場の装置を天井に張って、出来た氷を機械でカキ落すというアイデアで挑みました。開幕が迫るにつれて暑さうだる東京の夏の話題として読売新聞社に毎日のように工事写真が載り、人気は高まるばかりでした。ところが実験を重ねて迎えた初日、天井に張られた氷が解けだして雨が降り始めるという事態に見舞われました。表口には押すな押すなの行列ができていました。泰資はとっさに汽車の屋根にやぐらを組み、大量の氷とカンナとバケツを用意させ、社員30人をやぐらに上らせました。20人はカンナで氷を掻き、10人が削られた氷を雪が降るように手で撒き、初日を終えました。「降るは降るは白皚々」と新聞に大見出しが出たのは開場から25日目でした。後に三代目社長となる乃村英一は現場で削られた氷を手で撒いたひとりでした。「かつて経験したことのないものをつくりだす創造性と、思いがけない障害に対処するとっさの機知。両国の雪による泰資の教えは、まるで昨日の出来事のように私の胸に刻まれている」と書き残しています。



「納涼日本アルプス展」で
汽車の上で氷を削り、手で撒く社員の姿



「納涼日本アルプス展」の
会場イラスト

1931年（昭和6）春の催しは「日本伝説お化け大会」でした。後援は読売新聞社で、泰資の発案ですがこの「お化け」に当時日本伝説学会会長であった藤沢衛彦氏をかつぎ出したことが目新しいところです。わが国伝来の妖怪の数々を「勧善懲悪の同義方面から見ても科学的分解の立場から見ても、之を考察することは頗る趣味深遠のものがある（大日本相撲協会『備忘録』）」として大ドームいっぱいに見せたのですが、これを機会に「お化け」は乃村にとって十八番のひとつになりました。日本伝説のお化けに関する見世物について橋爪紳也著『化物屋敷』には「化物屋敷には場面型と迷路型があり、場面型の化物屋敷は江戸時代からあった化物細工に物語性を加えた最初の興業師が菊島千吉で、1836年（天保7）6月に京都嵯峨釈迦如来の出開帳が行われていた回向院で興行した「寺島仕込怪物問屋」が嚆矢である」と書かれています。「寺島仕込怪物問屋」は四谷怪談お岩、玉藻前変化、天竺徳兵衛蝦蟇の妖術などをからくり仕掛

日本伝説お化け大会絵葉書「番町皿屋敷」

けの役者似顔人形で見せたものでした。こうした江戸時代の見世物の知識は泰資にもあったと考えられ、見世物師・泰資にとって「お化け」の興行は念願のひとつであったと思われます。初めて泰資が手掛けた「日本伝説お化け大会」の開場を伝える主催読売新聞の見出しには、「昭和の大化物屋敷、和やかな春気分の中に溢れる凄い妖怪味」とあります。九尾の狐玉藻前・番町皿屋敷・平清盛六波羅の怪・怪異牡丹燈籠・四谷怪談などを念入りな考察で構成し、リアルな効果をあげています。このうちの一場面を「怪談百鬼夜行」と題し、人態（手の目・濡女・油なめ・鬼女・一ツ目小僧・三ツ目小僧など）、動物態（河童・川獺・かまいたち・猫又など）、植物態（阿古屋の松・柳の精など）、器物態（化地蔵・骨傘など）、妖怪（のっぺらぼうなど）で展開しました。終わりには泰資流の十五段返し大レビューをつけ、岩見重太郎や酒呑童子の豪快さと、住吉神社、京都大極殿の華やかさで怪異の陰を払うのも、見世物の王道を自家薬籠中のものとした業のさえでした。

泰資が手掛けた国技館の催しを秋・夏・春とご紹介しましたが、夏の催しは1928年（昭和3）耶馬渓博覧会（大分県名勝物産博覧会）や1935年（昭和10）納涼の大殿堂 大瀑布の国技館など12回、秋の催しは1928年（昭和3）御大礼記念菊人形「国史十二段返し」や1936年（昭和11）東海道五十三次菊花大会など16回、春の催しは1933年（昭和8）伝説名宝大会など9回、合計で37回が記録されています。観客をアッと驚かせるアイデアを具現化するにはなみなみならぬ苦労があったようです。前述の橋本道淳氏は1937年（昭和12）夏の「瀬戸内大納涼」を「二転三転してやっと成功したときの喜びはなにものにも譬えようがなく、泰資と共にかたく手を握り合って悦んだのであった。乃村英一氏もこのとき現場に居合わせて、私たちの失敗のくり返しをつぶさに見ていたことだろう。そして、物事は必要にして充分な経験や調査をすべきであることを深く考えていたと思う。」と回顧しています。

時空を超えて

1917年（大正6）、泰資は歌舞伎座の大道具の長谷川親方から紹介されて百貨店に出入りするようになります。当初はつくりものなどを納める業者でしたが、昭和に入ると百貨店の文化催しを手掛けるようになります。人気を博した百貨店の文化催しは弊社にとって両輪の1つとなります。1954年（昭和29）、社団法人発明協会が創立50周年を記念して百貨店の全館を使って「全日本発明展」を開催しました。この展示会には約2,300社が出展し、百貨店の催しを手掛けていた当社は100を超えるブースディスプレイのほか、会場構成、企画プロデュースの一切を担当しました。この新しい事業スタイルの経験と新規顧客の獲得は同年に開催された「第1回日本国際見本市」「第1回全日本自動車ショウ」に繋がります。「第1回日本国際見本市」は国をあげて輸出に取り組んでいたこの時期に、日本国際見本市委員会がアジア初の国際見本市を大阪で開催したものでした。弊社は十大紡績・化繊会社などの繊維関係の展示を設計施工したほか、金属や雑貨などのブースを担当しました。また、同年に東京・日比谷公園で「第1回全日本自動車ショウ」が開催され、254社・267台が出品、当社は一部の展示場のほかメインのテーマゾーンを担当しました。その後、東京・大阪で交互に毎年開催された「日本国際見本市」と、後に東京モーターショーと改称し現在に続く「全日本自動車ショウ」は、弊社にとって“安定受注”と“大企業とのおつきあい”をもたらし、転機となりました。

一方、肥後相撲館での菊花大会で東京国技館の設計師として名を残した1914年（大正3）、泰資が上野公園で開催された東京大正博覧会で余興館「生人形館」を出展したことが『東京大正博覧会事務報告書 下巻』に記載されています。これは弊社が博覧会に参入した最初の公式記録となっています。

その後、数々の博覧会が各地で開催され、1928年（昭和3）には戦前の博覧会ブームのピークを迎えます。戦後も昭和20年代前半から“復興”や“貿易”をテーマにした博覧会が開催されました。博覧会へ参入した当初、弊社に任されたのは見世物的な館がほとんどでしたが、その仕事で評判を勝ち取る一方、展示装飾のノウハウも身につけ博覧会は重要な仕事となっていきました。そして1970年（昭和45）、アジア初の万国博覧会となる「日本万国博覧会」が大阪で開催されました。国家事業である万博を成功させるため、1969年（昭和44）には業界初の全国的組織・日本ディスプレイ業団体連合会が組織され、乃村英一が初代理事長に就任しました。日本万国博覧会で弊社は日本館やテーマ館をはじめ、国内企業館、外国館をあわせ18館の展示設計・施工に関わります。この万博で弊社は業種ごとの分散発注による入札方式やプロデューサーシステムの導入、ロボットなどの技術開発、ジョイントベンチャー方式（JV）、海外のディスプレイ会社との提携などを経験しました。万博関連の特需に加え、これらの経験とディスプレイがコミュニケーションメディアとして広く認知されたことは、万博後の領域拡大に向かう契機となり弊社にとって2度目の転機となりました。

弊社独自の印半纏
「乃村」の文字をデザイン化して、中央から裾にかけて白く染め抜いています。また背中には乃村家の家紋「七宝に花菱」が染め抜かれています。

泰資は「無理難題を言われても決してできませんとは言わなかった。一度持ち帰り、実現可能な案を必ず提案した」と伝えられています。“大衆の心理を掴み、大衆を喜ばせることに徹した”泰資のDNAは時空を超えて現在に引き継がれ、商業施設、イベント、余暇施設、文化施設など領域を広げて空間創造活性化事業に活かされています。

乃村英一が1931年（昭和6）に高松から上京した頃、泰資は本所区千歳町1丁目1番地に居を構えていました。その後も東両国や緑町1丁目などに転居しながら東京大空襲で焼失するまで国技館の近辺を拠点としました。両国国技館で活躍の場を得た泰資と業界の発展に尽力した乃村英一は現在、回向院で眠っています。

株式会社乃村工藝社
コーポレート本部　石川　敦子

※掲載図版のうち所蔵先の明記が無いものは社史『70万時間の旅』から転載

【参考資料】

『回向院史』平成4、宗教法人回向院
『墨田区立図書館叢書4　相撲・両国・国技館』1985年、墨田区立緑図書館
『特別展　菊人形今昔―団子坂に花開いた秋の風物詩―』平成14、文京ふるさと歴史館
『東京都江戸東京博物館調査報告書第24集　両国地域の歴史と文化』平成23、東京都江戸東京博物館
『江戸東京博物館 総合案内』平成5年、東京都江戸東京博物館
『化物屋敷』1994年、中央公論社
『70万時間の旅２』昭和50年、株式会社乃村工藝社
『ディスプレイ100年の旅』平成5年、株式会社乃村工藝社

不動産鑑定士が知っておきたい
平成29年不動産税制改正内容

株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛

平成２９年３月２７日に平成２９年税制改正が成立した。そこで、私たち不動産鑑定士が知っておきたい不動産に係る主な税制改正の内容について解説したい。

１．固定資産税・都市計画税・不動産取得税

（１）タワーマンションに対する課税の見直し

政府税調に答申されタワーマンションに対する規制がされた。

その内容は、高さが６０ｍを超える建築物のうち、複数の階に住戸が所在している「居住用超高層建築物」（いわゆる「タワーマンション」）については、当該居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を各区分所有者に按分する際に用いる当該各区分所有者の専有部分の床面積を、住戸の所在する階層の差異による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率「階層別専有床面積補正率」により補正することとなる。この規定は、平成３０年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物（平成２９年４月１日前に売買契約が締結された住戸を除く）について適用される。建物の都市計画税・不動産取得税についても適用される。

なお、この規定は、タワーマンションの建物の固定資産税、不動産取得税についての改正であり、土地の固定資産税等について改正がされたわけではないことに注意を要する。算式は以下のとおり。

実際の取引価格の傾向を踏まえた按分方法とする。
（一棟全体の建物の固定資産税額の合計額は変わらない。）

各住戸の建物固定資産税

$$＝一棟の固定資産税税額\times\frac{各住戸の専有床面積\times階層別専有床面積補正率（注）}{専有床面積（補正後）の合計}$$

（注）N階の階層別専有床面積補正率＝１００＋１０／３９×（N－１）

２．相続税・贈与税

（１）広大地の評価の改正

現行の広大地評価方式については、広大地評価した相続税評価額よりも実際売買された取引価額が大きくなっているケースが見られること、その広大地の判定に対して、マンション適地に該当するかどうか、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく面積が広大かどうか、開発行為を行うとした場合に、公共公益的施設の負担が必要と認められるかどうかの判断が難しかったことなどの問題点があり、改正することとされた。

その内容は、相続税評価額と実際の取引価額との乖離を解消するために、現行の面積に比例する単純な評価方法から、各土地の個性に応じて形状、面積に基づいて評価する方法に見直すこととなった。この改正は、平成３０年１月１日以後の相続又は贈与により取得した財産の評価に適用される。

検討されている算式は以下のとおりである。なお、改正の内容については、今年の秋頃にパブリックコメントとして国税庁から発表される予定。

改正広大地の評価額
＝広大地の面する路線価×面積
×形状（不整形・奥行）を考慮した補正率
×規模格差補正率（地積を考慮した補正率）
(注) 補正率については外部専門業者の実態調査に基づき設定。

（２）相続税・贈与税の納税義務の見直し

国外に財産を移転して租税回避を行うことを防止するために、贈与者、受贈者の双方が１０年以内（従来は５年以内）に日本国内に住所を有している場合には、相続税・贈与税の課税対象とすることになった。この規定は、平成２９年４月１日以降に発生する相続税又は贈与税の申告から適用となる。

３．所得税・法人税

（１）特定事業用資産の買換えの特例の延長

１０年長期保有の土地、建物等から国内にある土地、建物等に買い換える特定事業資産の買換えの特例が平成２９年３月３１日から平成３２年３月３１日まで３年間延長された。個人、法人について適用される。

（２）住宅の耐久性向上改修工事の追加

特定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事も控除の対象となった。適用は、平成２９年４月１日から平成３３年１２月３１日までとなっている。

（３）配偶者控除・配偶者特別控除の見直し

配偶者控除の金額、配偶者特別控除が以下のように見直しされる。

① 配偶者控除

配偶者控除の金額が配偶者控除の対象となる納税者の給与収入が１２２０万円まで段階的に制限された。

② 配偶者特別控除

配偶者特別控除に対象となる配偶者の給与収入額が、従来１０３万円から２０１万円に拡大された。

４．登録免許税

以下の登録免許税の軽減措置（平成２９年３月３１日まで）を２年間（平成３１年３月３１日）まで延長する。

①土地の売買による所有権移転登記に係る税率を１５／１０００にする特例。
②住宅用家屋の所有権保存登記に係る税率を１．５／１０００にする特例。
③住宅用家屋の所有権移転登記に係る税率を３／１０００にする特例。
④住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記に係る税率を１／１０００にする特例。

弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面

～会社更生事件の担保権評価や遺留分減殺請求における相続土地の評価等～

佐藤三郎法律事務所　弁護士　佐藤　三郎
第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会前委員長

私は、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（以下「当会」といいます）とが、会員の業務に関する知識の向上、会員間の友誼関係の発展等を目的とした友好協定を締結した際に、当会の弁護士業務改革委員会の委員長をしていた弁護士です。現在も弁護士業務改革委員会の中の第３部会（業務基盤拡充部会）の部会長をしています。今年は協定締結から３年目を迎えますので、両会の連携関係のより一層の発展を目指して活動していきたいと思っています。

私たち弁護士は、最近、専門分野を聞かれることが多いのですが、特定の専門分野のみを扱うことは稀で、通常は、会社関係の事件を含む民事事件一般を広く取り扱っています。もっとも、経験に応じて、多く取り扱っている得意分野は生じてきます。時代によって、どの分野で多くの事件があるかということは移り変わっていきますので、３つ、４つ以上の得意分野を持った方が安定的に仕事をしていくことができます。

私の場合、得意分野の一つは倒産関係の事件になります。破産の場合は、残念ながら不動産鑑定を頼むことはありませんが、会社更生事件や民事再生事件では、担保権の評価等をめぐって不動産鑑定を頼むことがあります。ゴルフ場の会社更生事件では、ゴルフ場の敷地に抵当権が設定されており、担保権消滅請求という手続をとりましたので、当該敷地の評価額について、不動産鑑定書を作成して頂き、提出しています。また、リーマンショック後、不動産関連会社が多数倒産した際の不動産会社の会社更生事件では、会社所有の多数の不動産に抵当権が設定されており、更生担保権の評価額をどう考えるかが、大きな問題となりました。そのため、単に不動産鑑定書を出してもらうだけでなく、担保権者である金融機関を集めて、不動産鑑定士による説明会を何度か開催しました。

ところで、近時、倒産事件は、金融円滑化法の影響などで事件が減少し、金融円滑化法終了後も事実上その影響は続いているため、特に会社更生事件は殆どない状況です。

私の場合、倒産事件に次ぐ得意分野は、高齢者関係の事件になります。顧問先の社会福祉法人以外にも、裁判所から頼まれる成年後見事件や相続財産管理事件などがあります。高齢化社会を反映してか、高齢者に関する事件は増加傾向にあります。また、法定相続分についての権利意識が高まっているために、遺産分割や遺言が問題になる事件が増えています。

不動産を多数所有している資産家の相続の案件では、不動産鑑定はとても重要になることがあります。実際、私が現在抱えている、都内に不動産を多く所有している資産家の相続の案件でも、遺留分減殺請求をするに際し、不動産鑑定が必要とされています。所有地の中には、スーパーマーケットを建てて経営していたが、現在は廃業して、ドラッグストアに賃貸しているという、３００坪を超える土地があります。この土地の評価を、単純に賃料を前提にして収益還元方式で算定するのか、周辺の宅地と同様に評価するのか、土地の広大さをメリットと捉えるのか、減額要素と考えるのか、建物の解体費用をどう考慮するのかなどの問題があり、不動産鑑定士による鑑定を現在頼もうとしているところです。最終的には、双方から不動産鑑定書が出された上で、裁判所の鑑定をお願いすることになるだろうと思っています。

上記以外に、弁護士の業務の中で、一般に不動産鑑定士による鑑定が必要になるのは、不動産の賃料に関する事件になります。ただ、先ほどのような大型店舗の賃料などであれば、不動産鑑定士による鑑定をもらうメリットがありますが、小さな案件では、費用対効果の観点からなかなか不動産鑑定士にお願いすることができないのが現実です。当会との交流を深めて頂くことにより、そういった案件についても、不動産鑑定士による適正な評価をしてもらいやすくなるような人的関係を築いていき、鑑定をお願いする案件を増やしていければと思っています。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（平成29年7月号 No.532）へ寄稿、掲載された記事も、あわせてご紹介いたします。

本稿は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と当会の友好協定に基づく寄稿であり、今後も年2回程度の相互記事掲載を予定しております。

賃料の係争で弁護士と不動産鑑定士が連携する方法

㈱横須賀不動産鑑定事務所　代表取締役　林　達郎
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　研究研修委員会副委員長

弊社は賃料・立退料といった鑑定業界の中ではニッチな部類の鑑定評価業務が多い事務所で、弁護士の皆様と連携しながら鑑定業務・コンサル業務をさせて頂いています。

その中で、最も連携が生きてくるのが賃料訴訟なのですが、係争後には大家・店子のわだかまりが残り、どちらが勝ったとしても、賃貸借が継続している限り、争いの火種は燻ぶり続けているわけで、次の訴訟が控えているとなれば、テナントは経営に専念できず、大家もテナントを利するビルサービスの向上に努める意欲が削がれるものです。

これでは他のテナントにも影響が出て大家・店子が共倒れともなりかねません。

そのため、私共では常識的な受忍の限度を越えた賃料増減の要求がなされている場合に限って鑑定評価をお勧めしています。この場合には全面的に依頼者をバックアップすることができますから。

しかし、係争に発展するかは分らないけれども、「どれ位の賃料になるのか鑑定評価額が知りたい」という場合には、職責の性質から、ご期待には沿えないことがあります。と言いますのは、弁護士の皆様方は、依頼者の要求に応える努力をすることが職責と思いますが、不動産鑑定士は「自己または関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること。」とされており、依頼者側の立場だけでなく、契約締結の経緯、相場等の経済変動、実際のメンテナンスの履行状況等を勘案して、公平の観点から客観的に妥結できる相当賃料を探るのが職責と言えます。紛争の調整役を務める裁判所と同じような立ち位置に居るため、例えば賃料の大幅値上げをしたい賃貸人からの依頼であっても、そこまで賃料は上がらないと判断されればお役に立てないとして鑑定評価をお断りさせて頂くこともしばしばです。

そんな場合でも、弁護士と鑑定士が何も連携できないかといえばそうではありません。例えば不動産コンサル業務として、賃料交渉に備えて①賃料の市場調査、②賃貸借経緯の取纏め、③相手方主張の矛盾点の整理、④実践経験に基づく交渉のアドバイスなど、皆様方と連携する方法はございます。

しかし、いざ鑑定評価の依頼を受けた際には、「そこまで要求をしても通らない可能性が高いですよ」と、依頼者や弁護士を説得する側に回ることも多いのが実情です。これは弊社のみならず、他の鑑定事務所もその方向で取り組んでいるものと思います。

賃料の評価については鑑定評価基準においても「賃貸借等の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者の公平に留意の上決定するものである。」と明記されており、一方の言い分だけを聞いて安易に、その話を鵜呑みにしてそれを前提に評価をするということは、厳に慎まなければならないこととされています。

賃料評価においても皆様がつけていらっしゃる弁護士バッチの天秤と同じように、公正中立であることが求められており、その点弁護士の皆様にはご理解頂きながら、折り合いのつくところで依頼者や相手方との調整役を担っていただく必要もあると認識しています。

昔は大家と店子は親子も同然といわれたように、両者は運命共同体の要素がありますので、賃料訴訟はあまりお勧めしませんが、どうしても譲れない一線・事情が明確にあれば、賃貸借の経緯や双方の事情分析を的確に行う鑑定評価が皆様の弁護の強い味方となることでしょう。

なお、こういった経緯や事情の分析は、鑑定士だけで行うものではないと考えています。むしろ日頃より準備書面等を書き慣れ、交渉の経緯もご存じの弁護士の皆様が得意とするところですので、弁護士と鑑定士が積極的に連携し、鑑定評価書の事情分析や準備書面等を作成していくことが重要です。そうすることで賃料紛争の論点が整理され、最終的な落としどころにより一歩近づくことができるのではないでしょうか。

熊本地震被災地の支援活動報告

～熊本県南阿蘇村における住家被害認定調査派遣報告（平成28年12月1日～4日）～

相談事業委員会委員　長谷川　玄

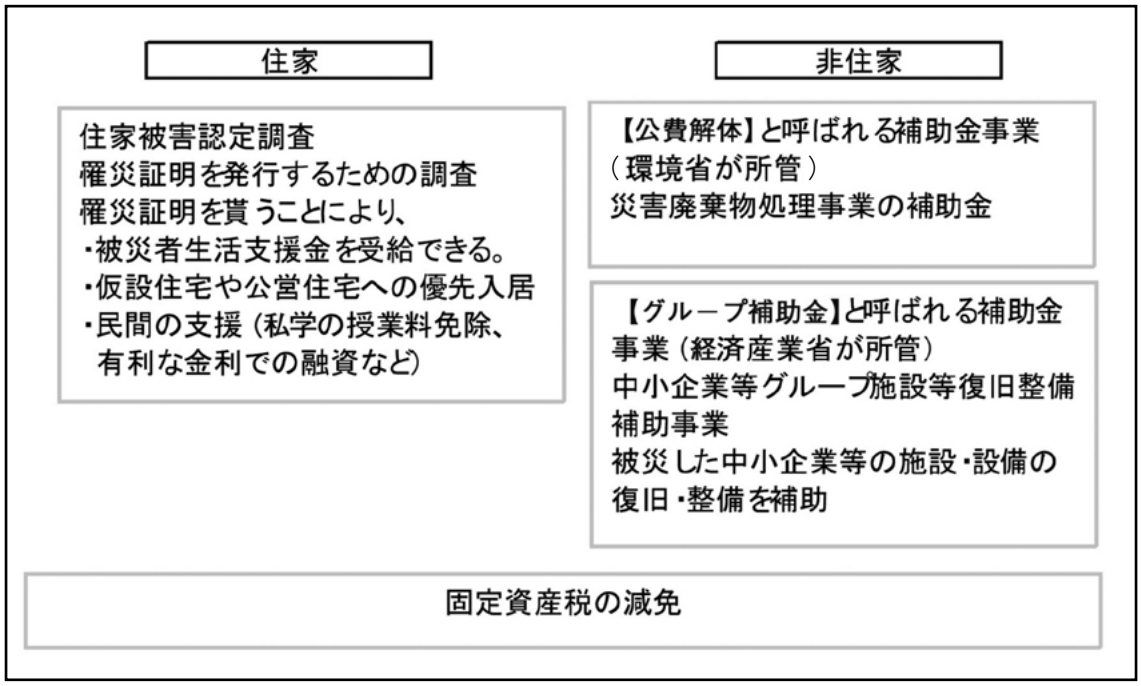
はじめに、熊本地震で亡くなられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された方々に心よりお見舞いを申し上げます。

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6月中旬のことでした。その時は、道は寸断され、ボランティアの方が多く見られ、私達が作業を行う旧中学校の校舎の校庭には山積みの瓦礫が見られましたが、今回の派遣のときには、瓦礫などは分別され、撤去が終わり、土砂などのために通れないという箇所は少なかったです。

【今回の派遣の目的】

住家被害認定調査を利用する事業の枠組みを整理すると次図のようになります。

我々の調査内容が被災者の生活再建の基礎となることを理解しながらも、全体的に限られた支援金の分配、今後の市町村の財源となる固定資産税（の減免額）に影響を与えることを考えながら、公平に調査に望む事が求められます。



今回（12月）の派遣目的は、住家の方では、2次調査でも納得を得ることができなかった方に対する3次調査（2次調査の再調査）と非住家の調査でした。

住家被害認定調査において、再調査の依頼が繰り返される場合の対応については、「災害

に係る住家被害認定業務実施体制の手引き」に次のように記載があり、専門家による同行調査などが有力とされているところです。したがって、調査にあたっては、通常の2次調査と同様かそれ以上に説明力が求められます。

再調査の依頼が繰り返される場合の対応

判定結果に納得しない被災者から再調査依頼が繰り返される場合に、被災者と一緒に調査票を記入した例や、調査に建築専門家が同行した例、判定委員会を設けた例等があります。また、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」は固定資産（家屋）評価における災害時の損耗減点補正の考え方を参考にしたものである（運用指針総則６．）ことから、固定資産（家屋）評価の損耗減点補正の結果により判定することも考えられます。

【今回の調査】

非住家の調査については、住家と違い、調査家屋が大規模になるというのが特徴で、今回の調査においても、温泉・宿泊施設、宗教建築物、工場など大規模な家屋が多かったです。また、非住家では、住宅と価格の部分毎の構成割合が違うものがあり注意が必要です。

非住家の大規模な家屋では、4人1組では1日通して調査を行っても終わらない事があることから、複数の班で対応にあたりました。今回の調査は、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会と東京士協会が共同で行ったのでどうにか全ての物件に対処することができたのだと思います。

調査した家屋の中には、地震が原因で直接壊れたものだけでなく、地震により川の流れが変わり、その結果、土石流により被害を受けた家屋もあり、地震の被害シートだけではなく、水害のシートも使いました。

土石流による被害があった家屋

これまで、不動産鑑定士は大規模自然災害の発災直後には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社会貢献でき、不動産鑑定士の価値も向上できると思います。

非常時に活躍するためには、平常時より研修などにより研鑽を積む事が重要であると思いました。

行事レポート

平成29年「春の不動産無料相談会」開催報告

前相談事業委員会委員長　吉田　雅一

東日本大震災から早６有余年、熊本地震から１年経ちます。未だ応急仮設住宅で新築の建物への引越を待つ人、みなし仮設住宅に入居できたが元々住んでいたコミュニティーから離れて孤立している人々等の生活再建を思う今日この頃です。

毎年のように続く災害の復興事業は前途多難ではありますが、われわれは、災害復興まちづくり支援機構等を通じて支援活動を続けていきたいと考えております。

さて、昨年５月から熊本県の被災地に相談事業委員会委員等を住家・非住家被災認定調査員として派遣し、り災証明書発行会場での士業連携相談会の設置及び士業間の調整、被災自治体と県等と連携のサポート等を行ってきました。このような活動をパネルとチラシにして、春の街頭相談会に設置できるところでは設置し、配布しました。都民の方に、われわれ不動産鑑定士の仕事を理解してもらうのは難しいことであります。

もう一つ例年の相談会と異なる情景は「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」の存在です。蒲田と新宿会場ではゆるキャラが登場しました。缶バッジ等を配布し、相談会に来られた方にキャラクター入りのボールペンを配る等今までにない活動です。缶バッジを受け取る子供の母親に上記チラシを配ると必ず受け取って頂けます。缶バッジを手にした子供達が将来鑑定士試験を受験することを期待しております。

地価公示制度の普及のために始まった街頭相談会は、不動産鑑定士の日、不動産鑑定士協会の広報に引き継がれて、現在は公益社団法人の公益活動の中心的活動となっております。私がこの活動に参加した１８年前は、不動産に関する相談の中に人生相談のような相談もありましたが、今は都民の不動産に絡む多様な悩みに寄り添う相談がほとんどであります。また、税理士と不動産鑑定士のダブルライセンスを持っている日税不動産鑑定士会の協力で、各会場１名以上の税理士を派遣し、不動産に絡む税務の相談にも対応しております。

蒲田会場で取材を受ける木下委員と
アプレイざるちゃん、コンさるくん

新設の蒲田会場

２年前に相談事業委員会内に街頭相談会改善ＰＴ（プロジェクトチーム）が立ち上がり、委員会内で活発に活動しております。２年間でＰＴより様々な提案がなされ、今春下記の三つが実現しました。

① 相談会の開催時間の延長（新宿会場）
② 相談員の公募条件に半日参加を追加
③ 蒲田会場を新設し、立川会場の閉鎖

①については、対前年比４４％強の相談者の増加となりました。２時間延長し、仕事帰りの人も相談会に参加できるようになりました。②については、企業に勤務している会員の参加者が増え、相談員の平均年齢が大幅に

若返りました。③については、当初立川駅構内で行われていた相談会が諸事情により、駅から遠い会場で行われるようになっておりました。土曜日に開催するなど改善策をいろいろ試みましたが万策尽きての会場変更です。蒲田会場にはＪ：ＣＯＭが取材に来るなど、初めての会場にもかかわらず３０名以上の方が来場しました。会場責任者の木下委員は大忙しです。

地域相談会の充実で、街頭相談会は発展的に解消すると思われておりましたが、考え方を変えなければと感じました。相談会には、相談会に協力して頂いた相談員の他日税不動産鑑定士会、（有）北栄装飾の協力、当士協会事務局員に当日の会場の準備、後援名義取得、自治体、会場提供会社との調整等をしていただいております。皆様ありがとうございました。春の相談会の詳細は後述の通りです。

春の無料相談会参加報告（新宿会場）

株式会社リオ・コンサルティング　日向　健太

新宿会場

本年度の「春の不動産無料相談会（街頭無料相談会）」のうち新宿会場は４月１７日に開催され、日向健太は相談員として初めて新宿会場に参加させて頂きましたのでご報告いたします。

私自身は、以前から不動産無料相談会に興味がありましたが、勤務先の通常業務の関係で参加することができませんでした。今回、新宿会場では初めての試みで開催時間を１０時から午後６時まで２時間延長し、午前と午後のどちらかだけでも参加できるようになりましたので、午後２時から午後６時の時間で参加させて頂きました。参加時間を細切れにする事で、企業にお勤めの不動産鑑定士であっても気軽に参加してもらえるのではないかと感じましたのでぜひ継続して頂きたいと思います。

さて、４月１７日開催の新宿会場では相談人数が数年ぶりに１００人越えを達成しました。相談された方の大半は会場付近で無料相談会開催をみて参加されておりました。

不動産鑑定士のテーマソングを流して、ゆるキャラ「アプレイざるちゃん」「コンさるくん」と女性ダンサーが一緒になってダンスして、積極的にアピールして勧誘した事が数年ぶりの１００人越えを達成した一つの要因ではないでしょうか。ゆるキャラ活用もぜひ継続して頂きたい思います。

さて、実際に都民の方々から相談を受けた感想としては、不動産の評価に関しては勿論ですが、将来の相続税を納税するためにどの不動産を売却するべきなのか等の税務関係の相談や、空いている駐車場の有効活用のご相談、地主と借地人の法律問題にお悩みの方が多かったように感じます。やはり世の中のニーズが、不動産の評価だけではなく、総合的な見地からの不動産コンサルティングだと肌で感じる相談会でした。

実際の相談件数では①価格２７件、②賃貸借２３件、③税務３８件、④有効利用５件、⑤その他１９件となっております。特に②③の相談が多く、不動産は法律と税務

ダンスを披露するAyumi&Monkeys

は密接に関係しておりますので不動産鑑定士自身がもっともっと法律と税務の知識習得に努めるとともに他の士業との連携も必要であると感じました。

我々も実際の不動産をみたわけではなく、相談された方の資産背景が分からない中でのご相談なので、どうしても一般的な回答になってしまいます。そのような状況の中でも、相談員からの誠実な回答に対してご相談された方は皆さん感謝されておりましたので、大変意義のある相談会でありました。

不動産鑑定士の社会的貢献のためにも相談会開催を今後とも応援していきます。

平成29年 春の不動産無料相談会 開催結果

会　場	錦糸町	府 中	渋 谷	吉祥寺	蒲 田	町 田	新 宿	合 計
開 催 日	4/3(月)	4/3(月)	4/7(金)	4/7(金)	4/14(金)	4/14(金)	4/17(月)	7会場
天候	曇り	曇り	曇り後晴れ	曇り後晴れ	晴れ	晴れ	曇り後雨	
不動産鑑定士	12	6	7	9	10	8	20	72
参加人数	(11)	(9)	(6)	(8)	(立川8)	(8)	(21)	(71)
相談来訪者数	24	6	16	16	31	16	104	213
	(25)	(19)	(31)	(21)	(立川6)	(10)	(72)	(184)
無料相談会を何で知りましたか								
①新聞		1					1	2
②テレビ								
③インターネット	1				1	1	3	6
④広報	2	4	2	3	4		16	31
⑤官庁の紹介	3		3			2	1	9
⑥宅建業者紹介								
⑦鑑定業者紹介								
⑧会場において	17	1	9	10	26	10	79	152
⑨その他	1		2	3		3	4	13
計	24	6	16	16	31	16	104	213
相談内容と件数								
(複数回答)								
①価格	8	3	9	10	8	11	27	76
②賃貸借	11	2	5	3	2	1	23	47
③税務	6	3	2		14	6	38	69
④有効利用	2	2	1		2		5	12
⑤その他	4	3	3	6	8	1	19	44
計	31	13	20	19	34	19	112	248
後　援 国土交通省、東京都	墨田区	府中市	渋谷区	武蔵野市	大田区	町田市	新宿区	

(注)かっこ内は昨年実績

1. 春の相談会は、今年で35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72人(1人当たりの相談者数は3.4人)。
3. 相談会の広報活動について
   - 掲載された広報紙等　墨田区、府中市、渋谷区、武蔵野市、大田区、町田市、新宿区
     朝日新聞朝刊全国版3/27・多摩マリオン4/11
     大田区ジェィコムチャンネル ディリ―ニュース（ケーブルテレビ）
   - ホームページ　公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
4. その他
   - 蒲田会場は今年度より開催。
   - 新宿会場は開催時間を午前10時から午後6時までとし、2時間延長。

静岡県不動産鑑定士協会主催

「住家被害認定調査現場報告及び認定調査実務研修」参加報告

相談事業委員会委員長　佐藤　麗司朗

1．開催日時

2017（平成29）年4月14日（金）13：30～16：45

2．会場

静岡県男女共同参画センター「あざれあ」2階大会議室

3．スケジュール

13：30～13：35　挨拶：公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会　鈴木雅博会長
13：35～13：40　挨拶：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　吉村真行会長
13：40～14：10　第一部「南阿蘇村支援報告」
講師：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
相談事業副委員長（現・相談事業委員長）佐藤麗司朗
14：10～14：40　第二部「外観目視調査（木造1次調査）
講師：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
相談事業委員　末原伸隆
14：40～14：50　休憩
14：50～16：20　第三部「木造2次調査」
講師：上記、相談事業委員2名
16：20～16：40　質疑応答
16：40～16：45　挨拶：公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会
研究指導委員長　徳田夏雄

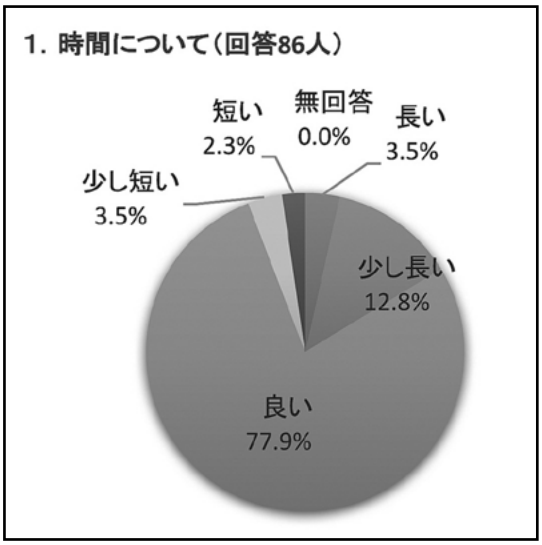
吉村会長の挨拶

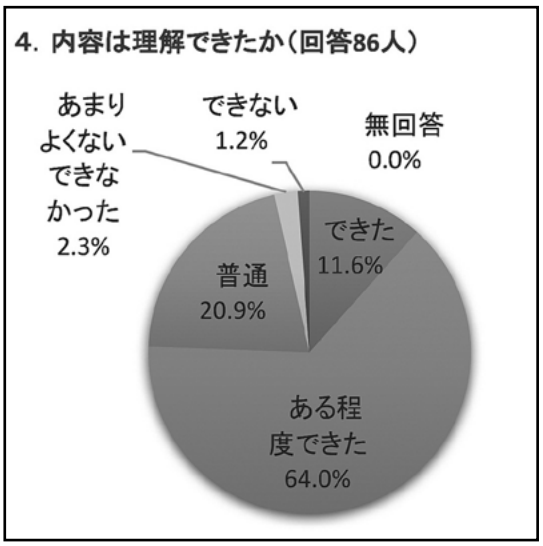
4．開催結果（アンケート回答の分析）

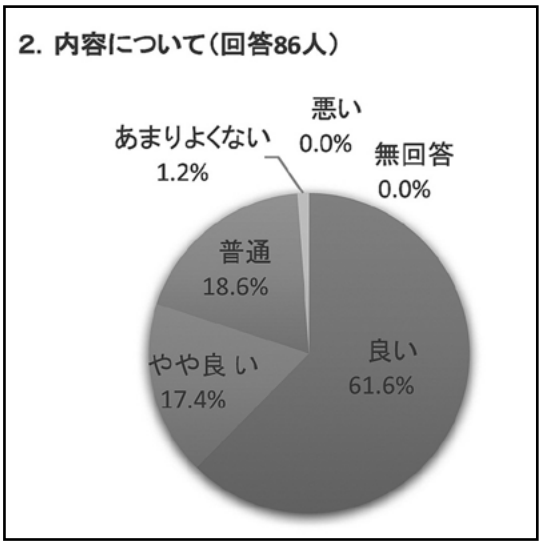
研修参加者89名

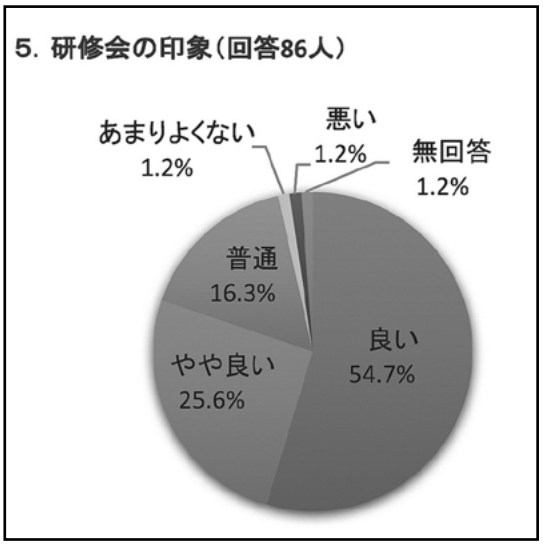
（静岡県不動産鑑定士協会会員58名、他県不動産鑑定士協会会員31名、東京会3名を除く）

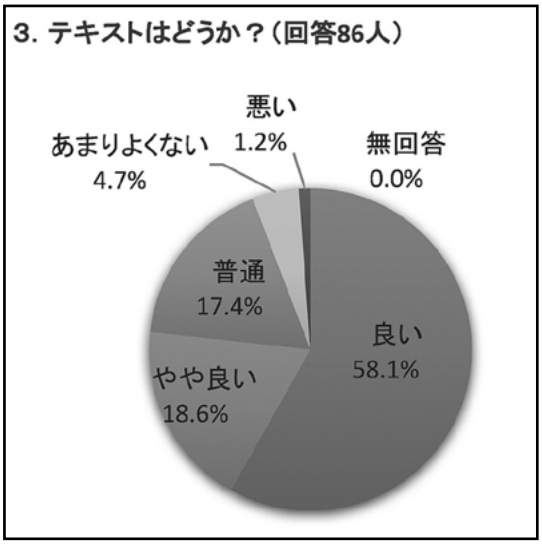
アンケート回答（会員57人・県外29人）	回答86人	
1．時間について	86	
長い	3	（3.5%）
少し長い	11	（12.8%）
良い	67	（77.9%）
少し短い	3	（3.5%）
短い	2	（2.3%）
無回答	0	（0.0%）
2．内容について	86	
良い	53	（61.6%）
やや良い	15	（17.4%）
普通	16	（18.6%）
あまりよくない	1	（1.2%）
悪い	0	（0.0%）
無回答	0	（0.0%）
3．テキストはどうか？	86	
良い	50	（58.1%）
やや良い	16	（18.6%）
普通	15	（17.4%）
あまりよくない	4	（4.7%）
悪い	1	（1.2%）
無回答	0	（0.0%）
4．内容は理解できたか	86	
できた	10	（11.6%）
ある程度できた	55	（64.0%）
普通	18	（20.9%）
あまりよくない できなかった	2	（2.3%）
できない	1	（1.2%）
無回答	0	（0.0%）
5．研修会の印象	86	
良い	47	（54.7%）
やや良い	22	（25.6%）
普通	14	（16.3%）
あまりよくない	1	（1.2%）
悪い	1	（1.2%）
無回答	1	（1.2%）











研修会に対する評価のまとめ

1．時間についてでは「良い」の回答77.9％。
2．内容についてでは「良い」、「やや良い」の回答で79％。
3．テキストについてでは「良い」、「やや良い」の回答で76.7％。
4．内容は理解できたかでは「できた」、「ある程度できた」の回答で75.6％。
5．研修会の印象では「良い」、「やや良い」の回答で80.3％。

5．所感

熊本地震（前震）から、ちょうど1年となる4月14日、静岡県不動産鑑定士協会主催にて住家被害認定調査に関する研修会を開催致しました。東京会からは吉村会長のほか、講師として私と末原伸隆相談事業委員が参加致しました。

静岡県不動産鑑定士協会の会員数は90名であり、その過半数（64％）である58名が参加しました。東北・中部・近畿各府県士協会からは31名が参加し、受講者の合計は89名となりました。

研修内容としては、東京都不動産鑑定士協会にて開催している住家被害認定調査応用的研修のうち、木造二次調査（最難度）に該当します。

同研修会の開催に向けて、昨年10月には静岡県不動産鑑定士協会を訪問し、望月正平副会長、鈴木隆史業務推進委員長、徳田夏雄研修指導委員長、鈴木直廣事務局長と打ち合わせを行いました。

打ち合わせでは①静岡県不動産鑑定士協会内に南海トラフ巨大地震に備えるための災害対策研究会を組織したこと、②大規模災害の発災後、不動産鑑定士に求められる社会的使命として、住家被害認定調査に取り組みたいことを伺い、③春季の研修会として同研修会を開催したいとの強いご要望を頂きました。その後、東京会の吉村会長からのご支援、士協会事務局狭間氏、城坂氏のご協力を得つつ研修会開催に向けて準備を進めました。

同協会の望月副会長は、昨年10月28日に仙台において東北不動産鑑定士協会連合会が主催した「自然災害に向けて不動産鑑定士の役割を考えるシンポジウム」にも参加なされ、今後起こりうる自然災害に対して専門家として備えるべきであると積極的に発言をなさっておられます。

また、同協会の鈴木業務推進委員長は、東京会が昨年9月に開催した住家被害認定調査応用的研修にご参加を頂いており、過去には近畿不動産鑑定士協会連合会が主催した災害に関するシンポジウムでもお会いしたことがありました。

「専門家として大規模災害に備えたい」という覚悟が、過去に被災を経験した地域や今後被災が懸念される地域の不動産鑑定士を中心に高まってきているのを感じます。

昨年12月13日には、関東弁護士会連合会に所属する弁護士に向けて、南阿蘇村支援活動の報告を行いました。他士業からも高い関心を受けています。また5月23日には、豊島区役所で区職員のほか研究者や地元の他士業に向けて報告会を、6月2日には福島県不動産鑑定士協会主催、郡山において東北不動産鑑定士協会連合会会員に向けて研修会を開催しました。

研修会場の様子

昨年12月に開催した九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会会員に向けた研修会を含めると、他県不動産鑑定士による受講率の高さが際立っている状況です。最大数の不動産鑑定士を擁し、先行して実践しているはずの東京会の会員受講率が低い（5.7%）ことを懸念しています。

我々が住まう首都東京では30年以内に70%以上の確率で直下型地震が起こると言われており、東京都のシミュレーションでは東京湾北部地震が起きた場合で633,784棟、多摩直下地震が起きた場合で468,990棟の建物被害が想定されています（いずれもM7.3、冬の夕方18 時・風速8ｍ / 秒を想定）。地震・火災・浸水に伴う未曾有の建物被害について調査をする必要があり、専門知識を持った調査員の必要性は明らかです。

現在、南阿蘇村にて支援活動を行った東京会のメンバー8名によって、被災地での経験を散りばめた研修用教材、首都直下型地震に焦点を当てた課題抽出を含む研究成果物の作成に着手しました。2018年3月までには、新たな研修用教材を用いて東京会会員向けの研修会を開催する予定です。

また、首都直下型地震等大規模災害の発災直後から被災者に寄り添い、被災自治体を支援できるよう、東京都内区市町村との間で協定の締結を進めています。1月24日には江戸川区と、6月29日には西東京市と協定を締結しました。新しい仕組みは混乱の最中には構築できません。平常時である今のうちに備える必要があります。

有事の際に「不動産鑑定士に求められる社会的使命」として住家被害認定調査の適正な判定を行うことで、①不安に駆られる被災者に寄り添い、②発災後、過重な職務を抱えることとなる被災自治体を支援し、③双方の調整役を果たすことで、首都東京の混乱収束に役立つことが可能となります。

相談事業委員会では、一人でも多くの住家被害認定調査の担い手を育成すべく、鋭意活動を続けて参ります。

建物の傾斜測定の実演

第46回定期研修会開催報告

講師の林典之氏
杉浦綾子 氏

「良質な住宅ストック形成のための リフォーム担保評価推進プロジェクトの成果報告」 ― 主として住宅賃料データ分析結果報告及びリフォーム一体ローンのための価格等調査のポイントについて ―

研究研修委員会委員長　金井　浩之

■日時：平成２９年５月１６日（火）１３時００分～１６時３０分
■場所：ＴＫＰ赤坂駅カンファレンスセンター１３階 ホール１３Ａ
■内容：第１部「事業成果の概要と住宅賃料データ分析結果報告」
講師：林　典之 氏（株式会社三菱総合研究所主席研究員）
杉浦 綾子 氏（公益社団法人東京都不動産鑑定士協会副会長、株式会社緒方不動産鑑定事務所取締役）
第２部「リフォーム中古住宅に係る価格等調査と留意点」
講師：樫野 匡彦 氏（株式会社オークリサーチ代表取締役社長）

第４６回の定期研修会は「『良質な住宅ストック形成のためのリフォーム担保評価推進プロジェクト』の成果報告」として、株式会社三菱総合研究所の林典之氏をお招きし、当協会からは杉浦綾子副会長と樫野匡彦会員を講師として登壇頂きました。

なお、本研修は昨年５月に「不動産鑑定業界における実証データの活用」と題して開催した第４２回定期研修会の内容をさらに発展・具体化して、実際の評価の内容も含めてご発表頂いたものです。

第一部は国土交通省が行う、「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」のうち「総合的検討事業」の内容についてご報告を頂きました。

現在、当事業に関連して全国で様々な協議会・研究会が立ち上がっていますが、各団体に対し鑑定士が携わる評価のニーズに

ついてアンケート調査したところ、スキームの構築に向けて、鑑定士が行う適正な維持・保全やリフォーム実施を考慮した適正な評価が、金融機関の金融商品の開発等の場面で非常に重要であることがわかりました。

また、プロジェクトのワーキングメンバーが担当したケーススタディにおける評価価格がその後の再販売価格や販売状況を通じて、その精度の高さが実証され、さらに不動産鑑定士の評価の重要性について認識することになったとのことであり、業務拡充の可能性について希望の持てる内容でした。

そして、当該プロジェクトを進めるに当たっては、アットホーム株式会社から提供頂いた東京都内の約９１万件に上る賃貸物件データについて統計的な賃料推定モデルを仮定して分析しています。

推定モデルの分析結果としては特に都心部(千代田、中央、渋谷区等)では上記変数での説明力が弱いものの、郊外部や多摩地区では相対的に説明力が高いこと、またアパートやマンションでは説明力が高いが、超高層マンションや戸建住宅などでは個別性が強いことから説明力が相対的に劣ることが示されました。

第二部はワーキンググループで実際の評価に携われた樫野匡彦会員よりリフォーム等住宅に係る価格等調査の内容と留意点について、実際の経験も踏まえて、非常に興味深い内容をお話し頂きました。

講師の樫野匡彦氏

実際の価格等調査の場面に当たっては、通常の鑑定評価の場面と違って、これから行うであろうリフォームの内容を正確につかむ必要があることや、その場合いろいろな業者が絡むためその精査や納期の関係で、査定自体は非常に大変であったが、このような複雑かつ適正な対応が可能である不動産鑑定士の社会的公共的意義や期待が大きいことについてもご説明頂きました。

さらに、今回の価格等調査の内容は、今後は個人が既存住宅を購入する際や相続の場面での価格調査やアドバイザリーなど、各分野のビジネスモデルの構築の場面で幅広く活用できるのではないかとの提案も頂きました。

今後社会的インフラとしての鑑定評価・価格等調査業務の拡充の可能性と、そのためには評価の手法やプロセスにおいて、様々なデータの分析や精緻化を通じた信頼性の向上を図っていく必要を感じた研修となりました。

研修会会場風景

行事レポート

第47回定期研修会開催報告

「JAREA HAS 実践講習」

研究研修委員会副委員長　吉本　博貴

■ 日時：平成２９年５月２６日（金）１３時３０分～１７時００分
■ 場所：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会会議室
■ 内容：①「JAREA　HAS2015」の概要と検証活動
②ビデオを使ったケーススタディ
（軽量鉄骨造の戸建住宅及びリフォーム工事の評価）
③既存住宅評価の留意点
■ 講師：田中　敏夫 氏（株式会社アプレイザル・ソリューション代表取締役）

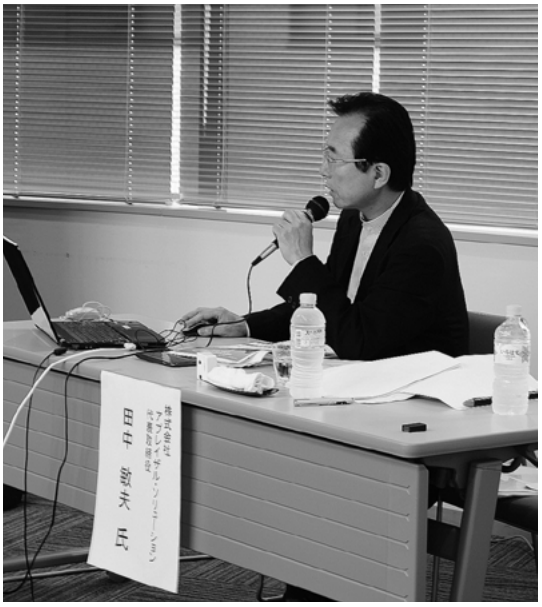
第47回定期研修会は、テーマ「JAREA HAS実践講座」で、概要、ケーススタディ、留意点などについて説明がなされました。

「JAREA　HAS2015」は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、連合会）が開発した「既存戸建住宅建物積算価格査定システム」であり、国土交通省公表の「既存戸建住宅の評価に関する留意点Ｈ27．7」及び連合会作成の「同留意点にかかる研究報告Ｈ27．7」の内容に準拠されたものです。

また、「JAREA　HAS2015」が多数の検証活動を経たシステムであることやそのシステム構成、利用上のポイントなどについて説明がなされました。多数の検証活動を経た「JAREA　HAS2015」システムですが、計算結果と市場価格とで近似値を経ているものの、若干のかい離が生じたものもあり、その事由についても解説がなされました。よって、それらを複合的に行うことで、より市場価格に近付くことが理解できました。

「JAREA　HAS2015」の適用可能な住宅は在来木造など、多数の工法による既存戸建住宅をカバーしていますが、Ｓ56．6以前の旧耐震基準による戸建住宅や混構造建物などは原則適用不可とのことです。

ケーススタディＩでは広島市内の物件を対象とし、実際の設計図書に基づき、「JAREA　HAS2015」の実査シートに穴埋め作業をしました。まずは建物規模、部屋のタイプや大きさなど「建物情報」を入力し、次に基礎、躯体、建具、仕上、設備等の各部位について、リフォーム未実施部分



講師の田中敏夫氏

と実施部分に分け、仕様品質、経済的残存耐用年数、観察減価、コメントなどの備考を入力しました。実際には図面などを用い、現地実査を踏まえて入力します。

ケーススタディⅡでは、さらに耐震補強を含むリフォーム工事においての注意点として、耐震診断法の解説や工事見積書の部位別に整理する演習、インスペクション結果を観察減価に反映する方法などが示されました。

最後に、建物評価の留意点として、「JAREA　HAS2015」の再調達原価には仮設、設計監理料、建築確認申請費用、諸経費は含まれるが、リフォーム工事等においての解体工事費用は含まれません。また、外構工事費用も建築本体でないため、「JAREA　HAS2015」の対象外であるが土地建物一体による減価修正の項目において検討すると解説されました。これらは不動産鑑定士の経験値や並行して市場調査することが重要であることが理解できました。

我々不動産鑑定士は普段、複数の種類の不動産を鑑定評価していますが、今回このように、既存戸建住宅の評価をシステム化し、また、調査項目についても解説され理解が進みました。今まで中古戸建住宅の市場は十分機能されておらず、今後市場が機能することにより、住宅への投資、とりわけリフォーム市場が活性化され、市場規模が大きくなれば、その投資における評価はどれほどになるのか客観的な評価作業が見込まれます。これらは戸建住宅市場における社会秩序と市場の活発化が期待される研修でもありました。

研修風景

行事レポート

第31回皇居一周ジョギング大会開催報告

（平成29年5月27日開催）

石井不動産鑑定事務所　石井　一嘉

本年の東京都不動産鑑定士協会主催の皇居一周ジョギング大会は５月２７日（土）に開催されました。例年ですと５月中旬に行うのが慣例となっていますが、本年は５月下旬となりました。皇居外苑でのマラソン等での団体利用については環境省皇居外苑管理事務所の許可が必要となりますので、その許可申請のため、例年とは少し違った日程となりました。協会事務局の方には、利用のための許可申請や大会運営にご尽力いただきましたことを御礼申し上げます。

当日は、暑くなることが予想されましたが薄曇りの中、温暖な気候で、走るには気持ちのよい天候となりました。昨年の優勝者、日本土地建物の鴇澤先生、一昨年優勝の日本不動産研究所の松田孝亮先生が、ご多忙のため今回は欠席となりましたが、ジョギングの部は２９名、ウォーキングの部は６名が参加し、皇居外苑の景色を楽しみ全員がゴールしました。本大会は「ジョギング大会」という名のとおり、マラソン大会ではありませんので、決して速さを競うだけのものではありませんが、用意ドンの掛け声（皇居周辺ではスタート用のピストル、笛等の使用が禁止されています）とともにスタートするため、一応の記録と順位がつきます。この順位は、昨年、一昨年と争ったライバルとまた今年も勝負をするという楽しみもありますが、実質的には、その後の懇親会での挨拶の順番を決めるためだけのものと言えるでしょう。開催報告ですので、一応成績について触れますと、筆

勢揃いした皇居ランナーの面々

者の私が、昨年、一昨年の優勝者が欠席したのをいいことに、１位でゴールさせていただきました。２位は日本不動産研究所の内山先生、３位は中央不動産鑑定所の保戸田先生となりました。皇居１周は５ｋｍ弱ですがジョギングの部は２０分から４０分ほどで皆さん楽しく完走され、ウォーキングの部の方も５５分以内には皆さんが完歩されるという健脚をしめされました。皇居１周は不動産表記ですと徒歩約６２分ということになりますから、景色を楽しみながらも、みなさんのがんばりが見えました。今回、残念ながら転倒による負傷もありましたが、大事には至らず、協会のレクリエーション保険も適用されると聞いております。

ジョギングのあとは、場所を日比谷公園内のレストランに移し、懇親会が行われました。懇親会では食事と昼間からのビールを楽しみ、ジョギング大会とはいっても、メインはこちらになっています。ビールも進んだ頃から、マイクを渡されての一人ずつの挨拶となり、感想や近況などを報告し、また来年も参加する意思表明をほとんどの方がされました。今年は、東京都不動産鑑定士協会の吉村会長から時計等の賞品を、残念ながら今年は参加できなかった鴇澤先生からはＴシャツやタオル等の参加賞を提供いただきました。ありがとうございます。また、協会からの参加賞もあり、たくさんの手土産を持って帰らせていただきました。

東京都不動産鑑定士協会の会員相互の懇親を目的としたジョギング大会ではありますが、かつて東京会に所属していた先生も茨城や埼玉、千葉などから参加されています。また鑑定士の先生のみならず、事務職の方、ご家族の方や知人の方も参加されて、楽しくやっております。毎年４月には協会よりジョギング大会の案内があると思いますので、少しでも興味を持たれた方は、来年５月に皇居桜田門の時計台のところでお会い出来ますよう、是非ご参加ください。

優勝した筆者（石井一嘉）

55分以内に全員が完歩された、ウオーキングの部のみなさん

✧ 平成29年新年賀詞交歓会 開催報告 ✧

平成２９年１月２０日(金)午後５時３０分より、霞山会館「霞山の間」にて、当協会初めての新年賀詞交歓会を開催いたしました。

国土交通省をはじめ、友好団体、当協会の日頃の活動にご支援・ご協力いただいている企業の皆様等、多くのご来賓の方々にもご来場いただき、２００名を超える来場者により、盛況のうちに終了いたしました。

当日は、吉村会長の挨拶、ご来賓の方々のご挨拶の後、ご出席された皆様を代表した１５名により、鏡開きを行いました。

また、公式キャラクター「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」も登場し、公式キャラクターソングの披露（ダンスユニット「Ayumi&Monkeys」によるダンスと、ソプラノ歌手・大柴朋子氏による歌）により不動産鑑定士のＰＲを行うとともに、公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会の村上会長による口笛演奏が、会場の雰囲気を盛り上げました。

吉村会長の挨拶

代表の皆さんによる鏡開き

Ayumi&Monkeysのパフォーマンス

徳島県不動産鑑定士協会村上会長の口笛演奏

江戸川区と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」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江戸川区は、平成２９年１月２４日（火）に「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を結び、当協会の吉村真行会長と江戸川区の多田正見区長が調印を行いました。

今回の協定は、当協会が平成２８年熊本地震の発災に際し、南阿蘇村にて行った住家被害認定調査等の支援活動の経験を活かし、首都直下型地震に備え、り災証明書発行に必要な住家被害認定調査業務及び区民の皆様からの相談等について、災害時及び平時より協力、連携するために締結をいたしました。当協会がこのような協定を締結するのは、江戸川区が初めてであり、今後も東京都と協調しながら都内各自治体と同様の協定締結を進めて参ります。

また、多田区長より「江戸川区では首都直下型地震の際、甚大な被害が想定され、区の職員だけで対応するのは困難であるため、熊本地震でご活躍された不動産の専門家である不動産鑑定士の皆さんにご協力いただけるのは非常にありがたい。」とのお話がありました。

本協定の具体的内容は、①災害時の住家被害認定調査員派遣業務②り災証明書について区民からの相談に関する業務③平時の住家被害認定調査に関する研修会への相互参加の３項目です。

吉村会長（左）と多田正見区長

第38回

総会開催報告

6月1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、第38回総会を開催いたしました。

齊木副会長の開会のことば、吉村会長の唱導による物故会員に対する黙祷と挨拶、来賓を代表して公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 熊倉会長の挨拶後、議事に入り、議長として社員で顧問の神戸氏を選出しました。

議案第1号「平成28年度事業報告承認の件」の全体概要説明は北條専務理事より、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28年度決算承認の件」は北條専務理事より説明があり、岡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、江蔵選挙管理委員長から選挙結果について報告があり、議案第3号「役員選任に関する件」について北條専務理事より説明後、議長より諮り、原案どおり承認されました。以上をもって、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により終了いたしました。

総会終了後、会場を「霞山の間」に移動し、午後5時より懇親会を開催いたしました。

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 海堀建設流通政策審議官様、日本公認会計士協会東京会 淺井会長様よりご祝辞をいただきました。祝電披露、来賓紹介の後、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 瀬川会長様の乾杯のご発声により懇親に入り、その後、当協会公式キャラクター「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」、ダンサーのAyumiさんによるダンスユニット「Ayumi&Monkeys」がダンスを行い、神戸顧問の中〆により盛会裡に終了いたしました。

各委員会委員長による事業説明

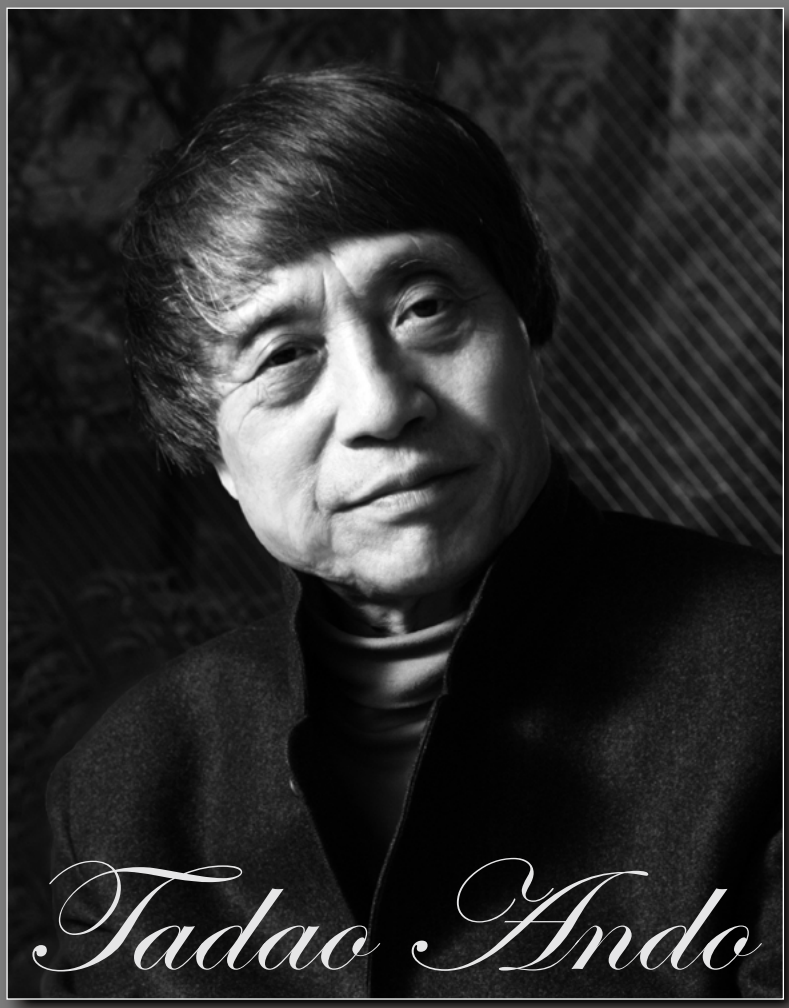
懇親会における新役員紹介

神戸顧問による中〆

◆ 開催予告 ◆

平成29年秋の講演会「都市と不動産を考える」

当協会では、例年１０月に、広く一般の方々の参加を求め、秋の講演会「都市と不動産を考える」を開催しております。今年度は以下のとおり開催を予定しております。お申込方法等の詳細は、当協会ホームページ等で、８月下旬頃にご案内の予定です。



安藤忠雄（建築家）

大阪生まれ。独学で建築を学び、1969年に安藤忠雄建築研究所を設立。
代表作に「六甲の集合住宅」、「光の教会」、「ピューリッツァー美術館」、「表参道ヒルズ」「プンタ・デラ・ドガーナ」「上海保利大劇場」、「クラーク美術館」など
11年東日本大震災復興構想会議 議長代理、「桃・柿育英会 東日本大震災遺児育英資金」実行委員長
イェール、コロンビア、ハーバード大学の客員教授歴任。
97年より東京大学教授、03年より名誉教授。
著書に「建築を語る」「連戦連敗」「建築家安藤忠雄」「仕事をつくる」「TADAO ANDO Insight Guide 安藤忠雄とその記憶」など。

開催日時：平成２９年１０月２０日（金）開演１３時００分 ～ 終了１６時００分（予定）
開催場所：イイノホール（千代田区内幸町２－１－１イイノビルディング）
●テーマ１：「平成２９年東京都地価調査のあらましについて」
講師　公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　地価調査委員長　浜田 哲司（約３０分）
●テーマ２：**「価値を上げる」**
講師　建築家　安藤 忠雄 氏（約９０分）

＊講演前に、当協会公式キャラクター「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」、ダンサーの Ayumi さんによるダンスユニット Ayumi&Monkeys が不動産鑑定士ＰＲステージを行います。

定員：先着５００名・入場無料／申込：８月下旬頃より申込み受付開始予定（当協会ホームページ等でのご案内を予定しております）／問合わせ：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　電話03（5472）1120
主催：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　共催：東京都

【会員の方へ】・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員が受講する場合には研修単位として３単位が認定されます。
・申込多数の場合は、一般都民の方々を優先させて頂く場合がございます。予めご了承ください。

MYHOBBY

歌舞伎・文楽とその所縁（ゆかり）の地（2）

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
服部　毅

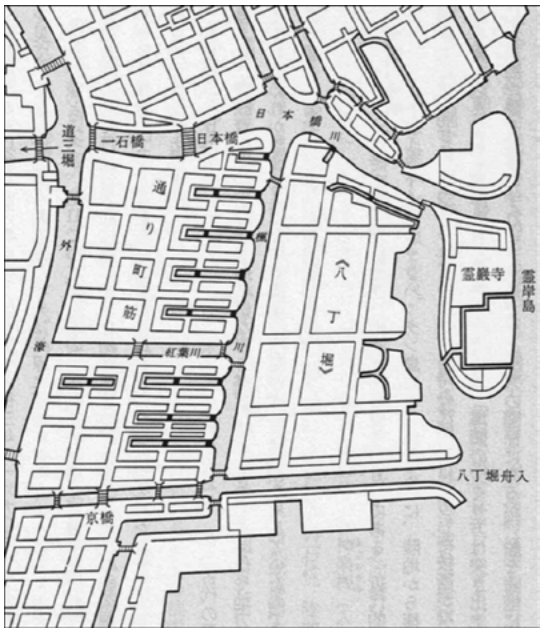
今年２月の歌舞伎座では「江戸歌舞伎三百九十年　猿若祭二月大歌舞伎」と銘打ち、昼・夜の部とも中村座・中村屋に所縁のある作品を中心に取り上げた。当月は、当代中村勘九郎丈の長男七緒八君が三代目勘太郎丈、次男哲之君が二代目長三郎丈としてそれぞれ夜の部一幕目で初舞台を踏んだことで話題となった。（本名のまま舞台に初めて立つのは「初お目見え」で、芸名を名乗り役者として初めて舞台に立つのが「初舞台」である。）しかし、私は昼の部の幕開き「猿若江戸の初櫓（はつやぐら）」に注目した。これは江戸歌舞伎が始まるきっかけとなった出来事をもとに舞踊劇にしたものである。

あらすじは、京で歌舞伎を演じて評判の出雲阿国と猿若の一座が江戸へ向かう道中、材木商福富屋万兵衛と出会う。将軍家への献上品を届ける途中の万兵衛は、狼藉者に行く手を阻まれ立ち往生してしまう。事情を聞いた猿若は若衆を呼び寄せ、得意の音頭を取って万兵衛を助けて荷物を運ばせた。奉行板倉勝重が猿若達の行為を知り、褒美として江戸中橋にある板倉の所領を与えたうえ江戸での興行を許可し、材木商である福富屋に芝居小屋の普請を命じる。興行が認められ喜んだ猿若は礼として舞を披露する、というものである。

「史蹟　江戸歌舞伎発祥之地」の石碑

この演目に出てくる芝居小屋が猿若中村座ということだが、東京メトロ銀座線「京橋」駅から地上に出て「中央通り」を銀座方面に歩き出すと、程なく東京高速道路と交差する。この東京高速道路の袂に「史蹟　江戸歌舞伎発祥之地」という立派な石碑が立っている。写真左下に書かれている碑文には「寛永元年二月十五日元祖猿若中村勘三郎中橋南地と言える此地に猿若中村座の芝居櫓を上ぐ　これ江戸歌舞伎の濫觴也　茲に史跡を按し斯石を鎮め國劇歌舞伎発祥の地として永く記念す　昭和三十二年七月建立　江戸歌舞伎旧史保存會」と刻まれている。

ただ、前記碑文に出てくる「中橋」は今日の「八重洲通り」を流れる「紅葉川」を「通り町筋」（現在の「中央通り」）が渡る際に架かる橋を指している。このため碑文にある「此地」に実際芝居小屋はなく、少しずれていた。何らかの事情で保存会が現在の場所に碑を建てたものである。



演目である「猿若江戸の初櫓」も、この碑文に書かれているとおり、猿若（初代中村勘三郎）が初めて江戸で設けた櫓（芝居小屋）とう意味である。初演は１９８７（昭和６２）年だが、以後十八代中村勘三郎丈の襲名披露公演で演じるなど、江戸歌舞伎発祥と縁が深い中村屋にとっては家の芸とも言える作品であり、今後も当代中村勘九郎丈が十九代目を襲名する等節目の時には上演されることになるであろう。

ちなみに、中村屋の家を象徴する紋（定紋、じょうもん）は角切銀杏（すみきりいちょう）で、前掲の石碑の中央上部にも角切銀杏が彫られている。もともと中村屋の座紋は「丸の中に舞鶴」というものであったが、文禄３年時の将軍綱吉に生まれた姫君が鶴姫と命名されたことで、鶴の文字やデザインの使用が禁止された。このため紋を替えることしたのだが、一説には中村勘三郎が芝居興行を幕府に願い出た際、鶴がイチョウを乗せた折敷を加えて富士山頂上から舞い降りた吉夢を見たことに由来するとのこと。これが今でも中村屋の定紋となっており、以前の定紋であった「丸の中に舞鶴」も引き続き中村屋の替紋として残り、石碑の屋根下部に彫られている。

また江戸時代、中村座は守田座・市村座と並び江戸町奉行所から正式に歌舞伎興行を認められた江戸三座の一つである。江戸時代、官許の芝居小屋のみ設置が認められたものには前記の櫓のほか、定式幕（じょうしきまく）があった。３色の布を縦に並べて縫い合わせたものだが、皆さんがよく目にするのは守田座の流れを汲む歌舞伎座の定式幕で黒・柿・萌黄の３色が並ぶ。市村座の定式幕は黒・萌黄・柿で使う色は同じでも配列が異なっている。この幕は現在国立劇場等で使用している。さらに中村座の場合、守田座・市村座と異なり萌黄色が使われず、白が入るのが特徴である。（下の写真を参照）。この幕は現在当代中村勘九郎丈が座頭を務める平成中村座でのみ使用している。

使用される幕一つをとってもそれぞれ歴史的意味があるので、歌舞伎というのは実に奥が深いものだと思いつつ、お芝居に見入っている。

◎ 新規開業者一覧

入会年月	2016/12/13
鑑定業者名	**須藤不動産鑑定**
代表者名	**須藤　裕之**
〒165-0032	中野区鷺宮６－２８－９－４０６
	Tel.03-6479-8777　Fax.03-6479-8777

入会年月	2017/4/7
鑑定業者名	**株式会社三建**
代表者名	**小川　伸治**
〒165-0027	中野区野方５－２９－５
	Tel.03-3330-7131　Fax.03-3330-5999

入会年月	2017/4/14
鑑定業者名	**山谷不動産鑑定士事務所**
代表者名	**山谷　弘幸**
〒101-0047	千代田区内神田２－６－７　巴屋ビル３Ｂ
	Tel.090-9974-8576

入会年月	2017/4/21
鑑定業者名	**株式会社明宏不動産**
代表者名	**山本　宗寛**
〒151-0053	渋谷区代々木２－２３－１　ニューステイトメナー６５３号室
	Tel.03-5309-2580　Fax.03-5309-2581

入会年月	2017/4/26
鑑定業者名	**不動産鑑定小澤事務所**
代表者名	**小澤　勝実**
〒183-0035	府中市四谷４－６－１８ Tel.042-368-6683

入会年月	2017/5/16
鑑定業者名	**都市デザイン鑑定株式会社**
代表者名	**小林　達哉**
〒141-0022	品川区東五反田１－１０－１１－２０５ Tel.03-6325-8349　Fax.03-6869-5232

入会年月	2017/5/19
鑑定業者名	**日本不動産調査サービス株式会社**
代表者名	**小川　篤**
〒1600023	新宿区西新宿７－５－５　プラザ西新宿７０２ Tel.03-5937-2513　Fax.03-5937-2513

◎新規開業のごあいさつ

山谷不動産鑑定士／技術士事務所
山谷　弘幸

〈開業に至るまでの経緯〉

昭和５５年に運輸省に就職し、横須賀にあります港湾技術研究所の研究者となりました。１０年余り港湾関係の研究を続けていましたが、その後行政職へと変更となり、日本各地の港湾、空港、鉄道関係の仕事に携わることになりました。神戸、新潟、別府、名古屋、東京を転々とし３５年間の公務員生活を終えました。各地域での仕事の経験は大変貴重なものでした。その間、宅建、技術士（建設部門、総合技術監理部門）の資格をとりましたが、将来は、自分の事務所を持とうと思っておりました。技術士の資格で事務所を立ち上げている方もおられますが、不動産に興味がありましたので不動産鑑定士の事務所にしようと思っておりました。また、技術系と事務系の資格を有していると心強いとも思いました。

〈プライベート〉

趣味は、クラシック、ジャズを聴いたり、スマートフォンで囲碁をしたりしております。クラッシックはメンデルスゾーンとマーラーが、ジャズはジョン・ハンデイーが好みです。囲碁は５段程度です。アルコールは、あまり強い方ではありませんが、昔は漁業補償の解決では欠かせませんでしたので鍛えられました。そのため現在もその影響が続いております。

〈仕事上興味があること〉

世の中を見れば不動産だらけではありますが鑑定評価の需要が非常に少ないように思います。今後どのような需要が見込まれるかについてもうちょっと研究する必要があると思われます。例えば、ある一定以上の不動産を所有している者が、売買時に限らず、将来の資産保有の行動計画を考える場合に有用な情報として鑑定評価の考え方が重要な参考となるということを理解してもらう為の方策などです。

〈最後に〉

不動産鑑定の実務経験の全くない私が独立開業するということは一つの実験と思われますが、鑑定評価にトライしていきたいと思います。皆さまよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】
山谷不動産鑑定士／技術士事務所
山谷　弘幸（やまや・ひろゆき）
千代田区内神田２－６－７ 巴屋ビル３Ｂ
TEL　090-9974-8576
E-mail　yamayabb@yahoo.co.jp
ホームページ kantei.xyz「一邸一鑑をめざして」
1956年 北海道富良野市出身
1980年 北海道大学工学部（機械）卒業
1980年 運輸省入省（上級甲種）
2013年 国土交通省退職
2015年 不動産鑑定士論文式試験合格
2017年 山谷不動産鑑定士／技術士事務所設立

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
「持ち家」という病	井上明義	ＰＨＰ研究所	2016/12/5	292	¥1,800
ヘルスケア施設の事業・財務・不動産評価	松田淳　村木信爾	同文館出版	2017/1/25	556	¥5,800

「持ち家」という病

執筆者／井上 明義
サイズ／四六判
ページ数／292ページ
価　格／1,800円＋税
発行年月／
2016年12月5日
出版社／ＰＨＰ研究所

『「持ち家」という病』を書くに当って
（井上明義）

戦後の我が国は、多くの住宅が戦災で焼失した反面、戦地からの復員兵と外地からの引揚者で住宅が不足し、一つの家に数家族の同居等は珍しくない住宅事情にあった。その後、出生数の激増、核家族化、産業構造の変化に伴う地方から都市への人口移動等が生じ、その結果、数十年にわたり、住宅の量や質が不十分な社会となり、地価は上昇し、土地神話が生まれた。更に、法的には借家人に有利であることもあり、国民は「持ち家」に走った。

しかし平成に変わる頃から、この構造は変わり始めた。空き家の増加が社会問題になり、人口減少は必至となって、住宅の余剰時代に入った。

この構造変化が従来の持ち家万能時代を変える事になると思い、筆をとった。

ヘルスケア施設の事業・財務・不動産評価

執筆者／松田 淳、
村木 信爾
サイズ／A5判
ページ数／556ページ
価　格／5,800円＋税
発行年月／
2017年1月25日
出版社／同文舘出版

ヘルスケア施設（高齢者住宅・施設及び病院）について、その価値の本質を見極めるための本。ヘルスケア業界を取り巻く環境変化、事業価値評価、事業用不動産評価の基礎、法的問題、ファイナンス、ファシリティマネジメント、土壌汚染、ヘルスケアリートなど国の施策等、様々な視点の基礎知識を踏まえたうえで、高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会調査研究員会ヘルスケア関連小委員会著）について解説している。

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7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７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２９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と東京都宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会東京都本部の会員等。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	４０９
回答数	１４５
回答率	３５．５％

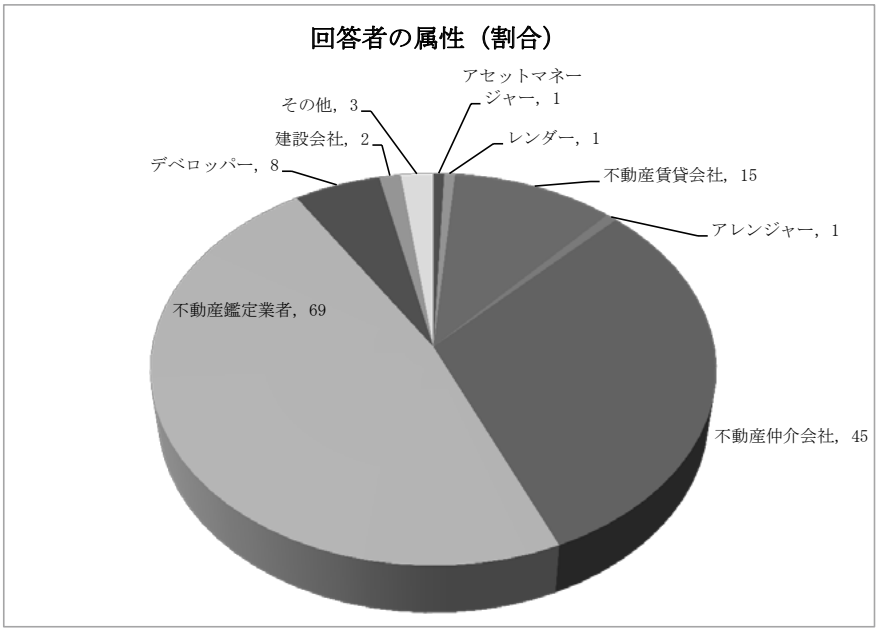
■ ＤＩ算出方法

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大きく増加、②やや増加、③横ばい、④やや減少、⑤大きく減少
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がプラスなら増加、マイナスなら減少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）	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% 【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	0.7%
レンダー	1	0.7%
不動産賃貸会社	15	10.3%
一般事業会社	0	0.0%
アレンジャー	1	0.7%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	45	31.0%
不動産鑑定業者	69	47.6%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	8	5.5%
建設会社	2	1.4%
その他	3	2.1%
無回答	0	0.0%
合計	145	100.0%

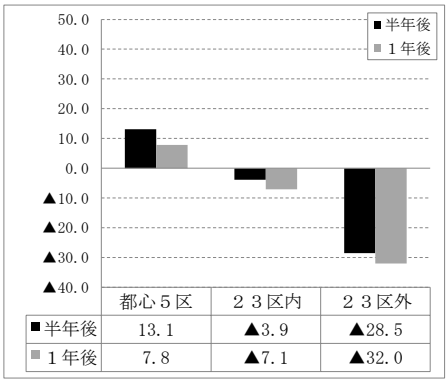


【集計結果】

取引件数ＤＩ

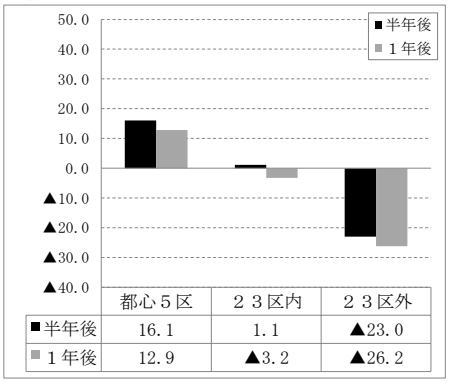
２．東京の不動産取引件数は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



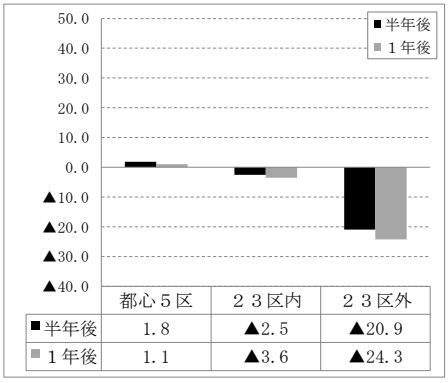
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	13.1	▲3.9	▲28.5
■１年後	7.8	▲7.1	▲32.0

■商業



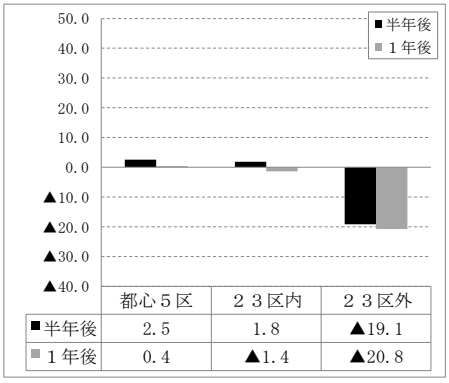
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	16.1	1.1	▲23.0
■１年後	12.9	▲3.2	▲26.2

■一棟賃貸マンション



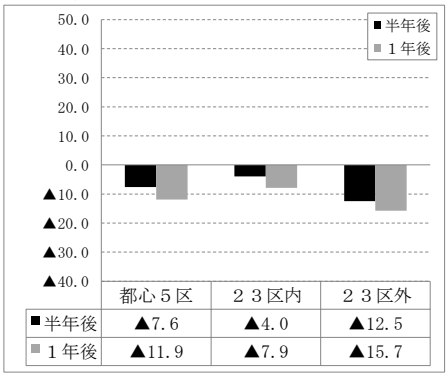
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	1.8	▲2.5	▲20.9
■１年後	1.1	▲3.6	▲24.3

■区分所有マンション



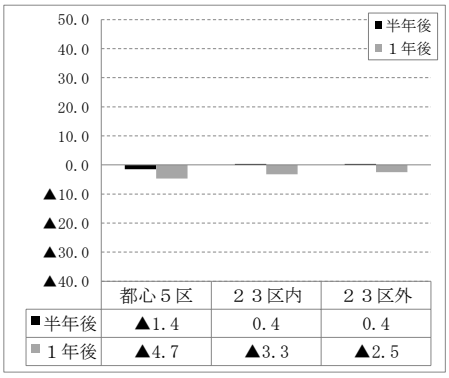
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	2.5	1.8	▲19.1
■１年後	0.4	▲1.4	▲20.8

■戸建住宅



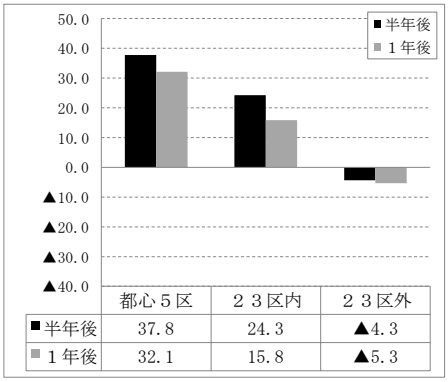
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	▲7.6	▲4.0	▲12.5
■１年後	▲11.9	▲7.9	▲15.7

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	▲1.4	0.4	0.4
■１年後	▲4.7	▲3.3	▲2.5

■ホテル



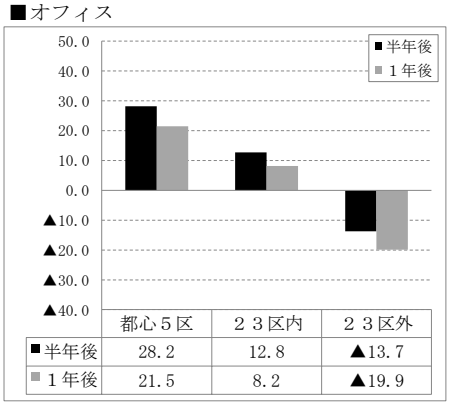
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	37.8	24.3	▲4.3
■１年後	32.1	15.8	▲5.3

【集計結果】

価格ＤＩ

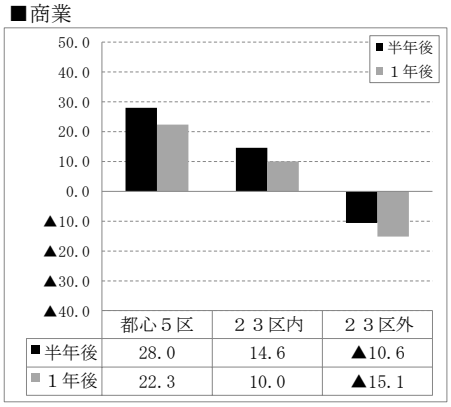
３．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



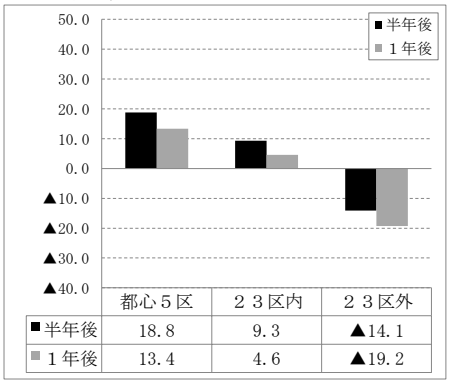
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	28.2	12.8	▲13.7
■１年後	21.5	8.2	▲19.9

■商業



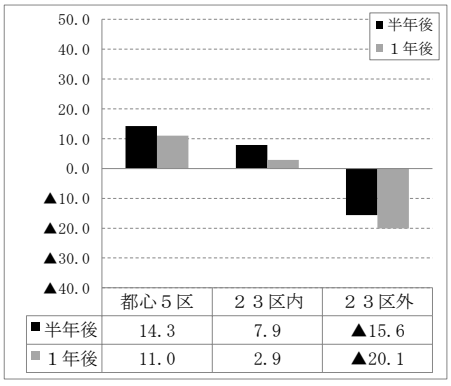
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	28.0	14.6	▲10.6
■１年後	22.3	10.0	▲15.1

■一棟賃貸マンション



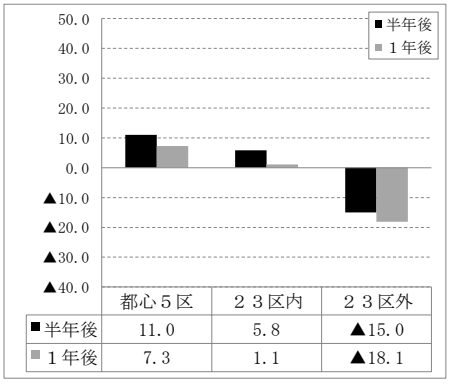
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	18.8	9.3	▲14.1
■１年後	13.4	4.6	▲19.2

■区分所有マンション



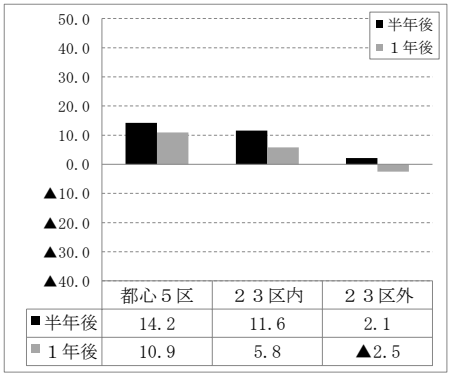
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	14.3	7.9	▲15.6
■１年後	11.0	2.9	▲20.1

■戸建住宅



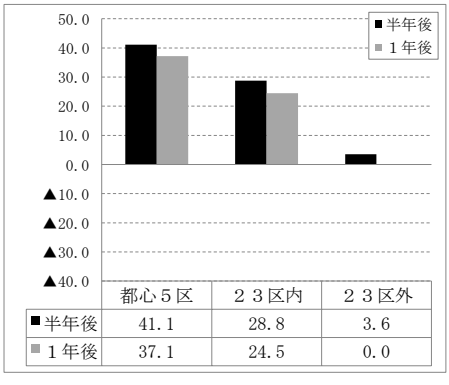
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	11.0	5.8	▲15.0
■１年後	7.3	1.1	▲18.1

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	14.2	11.6	2.1
■１年後	10.9	5.8	▲2.5

■ホテル



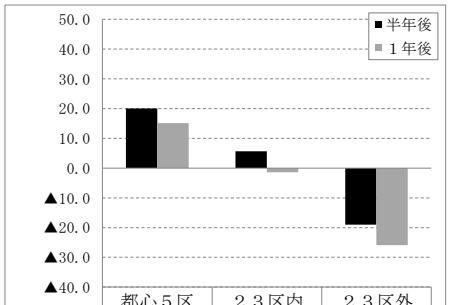
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	41.1	28.8	3.6
■１年後	37.1	24.5	0.0

【集計結果】

賃料ＤＩ

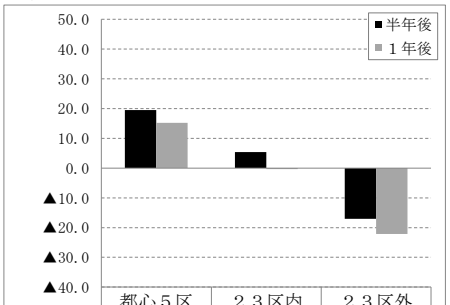
４．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



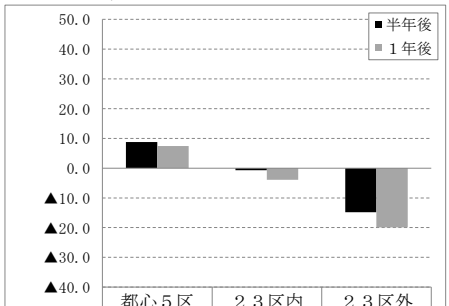
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	20.1	5.7	▲19.0
■１年後	15.1	▲1.4	▲25.9

■商業



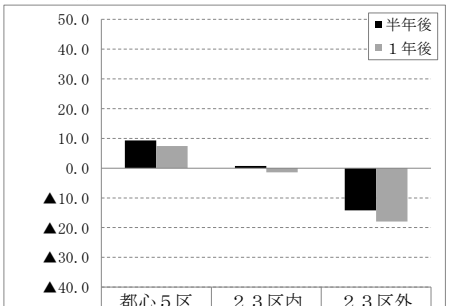
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	19.5	5.4	▲17.0
■１年後	15.2	▲0.4	▲22.2

■一棟賃貸マンション



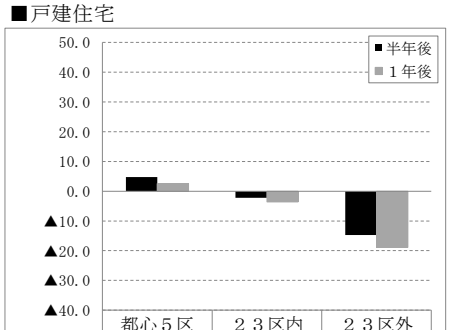
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	8.8	▲0.7	▲14.8
■１年後	7.4	▲3.9	▲19.9

■区分所有マンション



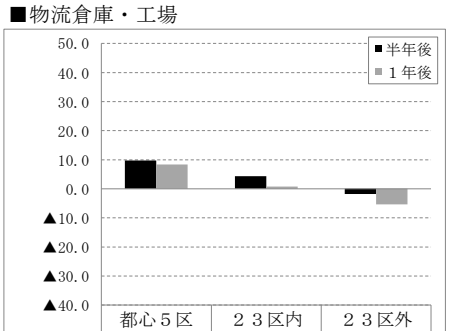
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	9.3	0.7	▲14.2
■１年後	7.4	▲1.4	▲18.0

■戸建住宅



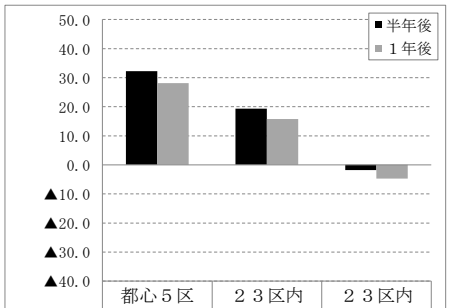
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	4.7	▲2.2	▲14.7
■１年後	2.6	▲3.6	▲18.9

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	9.8	4.3	▲1.8
■１年後	8.4	0.7	▲5.4

■ホテル



	都心５区	２３区内	２３区内
■半年後	32.2	19.3	▲1.8
■１年後	28.1	15.8	▲4.7

【ＤＩ算出内訳】

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	52	56	27	0	4	145	13.1
	割合	4.3%	36.9%	39.7%	19.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	20	87	33	0	4	145	▲3.9
	割合	0.7%	14.2%	61.7%	23.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	4	62	63	12	3	145	▲28.5
	割合	0.7%	2.8%	43.7%	44.4%	8.5%	-	100.0%	

■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	7	54	56	23	0	5	145	16.1
	割合	5.0%	38.6%	40.0%	16.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	22	92	23	0	6	145	1.1
	割合	1.4%	15.8%	66.2%	16.5%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	6	70	55	9	4	145	▲23.0
	割合	0.7%	4.3%	49.6%	39.0%	6.4%	-	100.0%	

■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	3	36	65	35	1	5	145	1.8
	割合	2.1%	25.7%	46.4%	25.0%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	23	77	36	0	6	145	▲2.5
	割合	2.2%	16.5%	55.4%	25.9%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	67	56	7	4	145	▲20.9
	割合	0.0%	7.8%	47.5%	39.7%	5.0%	-	100.0%	

■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	65	35	1	6	145	2.5
	割合	4.3%	23.0%	46.8%	25.2%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	27	78	30	0	6	145	1.8
	割合	2.9%	19.4%	56.1%	21.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	12	68	56	5	4	145	▲19.1
	割合	0.0%	8.5%	48.2%	39.7%	3.5%	-	100.0%	

■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	3	18	74	41	2	7	145	▲7.6
	割合	2.2%	13.0%	53.6%	29.7%	1.4%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	20	82	33	1	7	145	▲4.0
	割合	1.4%	14.5%	59.4%	23.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	17	76	42	5	5	145	▲12.5
	割合	0.0%	12.1%	54.3%	30.0%	3.6%	-	100.0%	

■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	4	28	73	26	7	7	145	▲1.4
	割合	2.9%	20.3%	52.9%	18.8%	5.1%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	27	77	26	4	7	145	0.4
	割合	2.9%	19.6%	55.8%	18.8%	2.9%	-	100.0%	
２３区外	回答数	5	34	64	31	6	5	145	0.4
	割合	3.6%	24.3%	45.7%	22.1%	4.3%	-	100.0%	

■ホテル

	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	27	60	43	9	0	6	145	37.8
	割合	19.4%	43.2%	30.9%	6.5%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	13	55	57	12	1	7	145	24.3
	割合	9.4%	39.9%	41.3%	8.7%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	3	21	81	29	5	6	145	▲4.3
	割合	2.2%	15.1%	58.3%	20.9%	3.6%	-	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

２．取引件数ＤＩ（１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	5	43	62	31	0	4	145	7.8
	割合	3.5%	30.5%	44.0%	22.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	17	81	41	0	4	145	▲7.1
	割合	1.4%	12.1%	57.4%	29.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	5	54	66	16	3	145	▲32.0
	割合	0.7%	3.5%	38.0%	46.5%	11.3%	-	100.0%	

■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	50	58	26	0	5	145	12.9
	割合	4.3%	35.7%	41.4%	18.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	21	82	34	0	6	145	▲3.2
	割合	1.4%	15.1%	59.0%	24.5%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	7	62	59	12	4	145	▲26.2
	割合	0.7%	5.0%	44.0%	41.8%	8.5%	-	100.0%	

■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	3	34	67	37	0	4	145	1.1
	割合	2.1%	24.1%	47.5%	26.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	21	79	37	0	5	145	▲3.6
	割合	2.1%	15.0%	56.4%	26.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	64	54	13	3	145	▲24.3
	割合	0.0%	7.7%	45.1%	38.0%	9.2%	-	100.0%	

■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	30	64	39	1	5	145	0.4
	割合	4.3%	21.4%	45.7%	27.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	23	79	33	1	5	145	▲1.4
	割合	2.9%	16.4%	56.4%	23.6%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	12	68	53	9	3	145	▲20.8
	割合	0.0%	8.5%	47.9%	37.3%	6.3%	-	100.0%	

■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	3	15	72	44	5	6	145	▲11.9
	割合	2.2%	10.8%	51.8%	31.7%	3.6%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	16	81	38	2	6	145	▲7.9
	割合	1.4%	11.5%	58.3%	27.3%	1.4%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	17	70	45	8	5	145	▲15.7
	割合	0.0%	12.1%	50.0%	32.1%	5.7%	-	100.0%	

■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	4	23	74	30	7	7	145	▲4.7
	割合	2.9%	16.7%	53.6%	21.7%	5.1%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	24	75	33	3	7	145	▲3.3
	割合	2.2%	17.4%	54.3%	23.9%	2.2%	-	100.0%	
２３区外	回答数	5	34	58	35	8	5	145	▲2.5
	割合	3.6%	24.3%	41.4%	25.0%	5.7%	-	100.0%	

■ホテル

	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	25	57	42	15	1	5	145	32.1
	割合	17.9%	40.7%	30.0%	10.7%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	11	46	60	20	2	6	145	15.8
	割合	7.9%	33.1%	43.2%	14.4%	1.4%	-	100.0%	
２３区外	回答数	3	27	70	34	7	4	145	▲5.3
	割合	2.1%	19.1%	49.6%	24.1%	5.0%	-	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

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	7	74	53	8	0	3	145	28.2
	割合	4.9%	52.1%	37.3%	5.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	45	81	13	0	4	145	12.8
	割合	1.4%	31.9%	57.4%	9.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	11	87	34	9	3	145	▲13.7
	割合	0.7%	7.7%	61.3%	23.9%	6.3%	-	100.0%	

■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	7	74	51	9	0	4	145	28.0
	割合	5.0%	52.5%	36.2%	6.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	46	80	11	0	5	145	14.6
	割合	2.1%	32.9%	57.1%	7.9%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	15	85	33	7	4	145	▲10.6
	割合	0.7%	10.6%	60.3%	23.4%	5.0%	-	100.0%	

■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	4	56	70	11	0	4	145	18.8
	割合	2.8%	39.7%	49.6%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	44	76	18	1	5	145	9.3
	割合	0.7%	31.4%	54.3%	12.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	17	78	37	10	3	145	▲14.1
	割合	0.0%	12.0%	54.9%	26.1%	7.0%	-	100.0%	

■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	2	54	66	18	0	5	145	14.3
	割合	1.4%	38.6%	47.1%	12.9%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	38	79	20	0	6	145	7.9
	割合	1.4%	27.3%	56.8%	14.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	16	73	44	8	4	145	▲15.6
	割合	0.0%	11.3%	51.8%	31.2%	5.7%	-	100.0%	

■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	2	39	82	13	0	9	145	11.0
	割合	1.5%	28.7%	60.3%	9.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	32	91	14	1	7	145	5.8
	割合	0.0%	23.2%	65.9%	10.1%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	12	82	38	8	5	145	▲15.0
	割合	0.0%	8.6%	58.6%	27.1%	5.7%	-	100.0%	

■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	3	45	78	10	1	8	145	14.2
	割合	2.2%	32.8%	56.9%	7.3%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	39	86	11	0	7	145	11.6
	割合	1.4%	28.3%	62.3%	8.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	30	82	24	2	5	145	2.1
	割合	1.4%	21.4%	58.6%	17.1%	1.4%	-	100.0%	

■ホテル

	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	24	72	39	5	0	5	145	41.1
	割合	17.1%	51.4%	27.9%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	11	63	60	5	0	6	145	28.8
	割合	7.9%	45.3%	43.2%	3.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	3	29	87	17	4	5	145	3.6
	割合	2.1%	20.7%	62.1%	12.1%	2.9%	-	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

４．価格ＤＩ（１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	7	62	60	11	2	3	145	21.5
	割合	4.9%	43.7%	42.3%	7.7%	1.4%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	41	78	18	2	4	145	8.2
	割合	1.4%	29.1%	55.3%	12.8%	1.4%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	10	75	45	12	2	145	▲19.9
	割合	0.7%	7.0%	52.4%	31.5%	8.4%	-	100.0%	

■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	7	65	55	12	2	4	145	22.3
	割合	5.0%	46.1%	39.0%	8.5%	1.4%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	42	77	16	2	5	145	10.0
	割合	2.1%	30.0%	55.0%	11.4%	1.4%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	17	72	42	10	3	145	▲15.1
	割合	0.7%	12.0%	50.7%	29.6%	7.0%	-	100.0%	

■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	4	51	68	17	2	3	145	13.4
	割合	2.8%	35.9%	47.9%	12.0%	1.4%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	38	77	23	2	4	145	4.6
	割合	0.7%	27.0%	54.6%	16.3%	1.4%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	18	65	47	13	2	145	▲19.2
	割合	0.0%	12.6%	45.5%	32.9%	9.1%	-	100.0%	

■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	2	52	63	23	1	4	145	11.0
	割合	1.4%	36.9%	44.7%	16.3%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	37	72	29	1	5	145	2.9
	割合	0.7%	26.4%	51.4%	20.7%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	20	56	55	11	3	145	▲20.1
	割合	0.0%	14.1%	39.4%	38.7%	7.7%	-	100.0%	

■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	2	35	82	17	1	8	145	7.3
	割合	1.5%	25.5%	59.9%	12.4%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	29	86	22	2	6	145	1.1
	割合	0.0%	20.9%	61.9%	15.8%	1.4%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	14	70	49	8	4	145	▲18.1
	割合	0.0%	9.9%	49.6%	34.8%	5.7%	-	100.0%	

■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	3	40	79	14	1	8	145	10.9
	割合	2.2%	29.2%	57.7%	10.2%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	35	78	23	0	7	145	5.8
	割合	1.4%	25.4%	56.5%	16.7%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	29	71	36	2	5	145	▲2.5
	割合	1.4%	20.7%	50.7%	25.7%	1.4%	-	100.0%	

■ホテル

	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	67	42	7	1	5	145	37.1
	割合	16.4%	47.9%	30.0%	5.0%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	10	57	64	7	1	6	145	24.5
	割合	7.2%	41.0%	46.0%	5.0%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	3	31	78	21	8	4	145	0.0
	割合	2.1%	22.0%	55.3%	14.9%	5.7%	-	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

５．賃料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	3	59	72	8	0	3	145	20.1
	割合	2.1%	41.5%	50.7%	5.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	32	87	20	0	4	145	5.7
	割合	1.4%	22.7%	61.7%	14.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	5	87	41	9	3	145	▲19.0
	割合	0.0%	3.5%	61.3%	28.9%	6.3%	-	100.0%	

■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	50	81	5	0	4	145	19.5
	割合	3.5%	35.5%	57.4%	3.5%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	26	98	13	1	5	145	5.4
	割合	1.4%	18.6%	70.0%	9.3%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	6	91	34	10	4	145	▲17.0
	割合	0.0%	4.3%	64.5%	24.1%	7.1%	-	100.0%	

■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	28	105	7	0	3	145	8.8
	割合	1.4%	19.7%	73.9%	4.9%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	13	110	17	0	4	145	▲0.7
	割合	0.7%	9.2%	78.0%	12.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	7	93	35	7	3	145	▲14.8
	割合	0.0%	4.9%	65.5%	24.6%	4.9%	-	100.0%	

■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	0	33	100	7	0	5	145	9.3
	割合	0.0%	23.6%	71.4%	5.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	17	109	13	1	5	145	0.7
	割合	0.0%	12.1%	77.9%	9.3%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	7	95	31	8	4	145	▲14.2
	割合	0.0%	5.0%	67.4%	22.0%	5.7%	-	100.0%	

■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	24	102	11	0	8	145	4.7
	割合	0.0%	17.5%	74.5%	8.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	11	111	15	1	7	145	▲2.2
	割合	0.0%	8.0%	80.4%	10.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	4	99	27	9	6	145	▲14.7
	割合	0.0%	2.9%	71.2%	19.4%	6.5%	-	100.0%	

■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	33	96	8	0	7	145	9.8
	割合	0.7%	23.9%	69.6%	5.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	24	99	14	0	7	145	4.3
	割合	0.7%	17.4%	71.7%	10.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	20	92	25	1	6	145	▲1.8
	割合	0.7%	14.4%	66.2%	18.0%	0.7%	-	100.0%	

■ホテル

	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	70	54	3	0	7	145	32.2
	割合	8.0%	50.7%	39.1%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	49	77	6	0	8	145	19.3
	割合	3.6%	35.8%	56.2%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	24	88	21	4	8	145	▲1.8
	割合	0.0%	17.5%	64.2%	15.3%	2.9%	-	100.0%	

【ＤＩ算出内訳】

６．賃料ＤＩ（１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	2	51	77	12	0	3	145	15.1
	割合	1.4%	35.9%	54.2%	8.5%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	26	79	34	0	4	145	▲1.4
	割合	1.4%	18.4%	56.0%	24.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	5	70	57	11	2	145	▲25.9
	割合	0.0%	3.5%	49.0%	39.9%	7.7%	-	100.0%	

■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	4	43	86	8	0	4	145	15.2
	割合	2.8%	30.5%	61.0%	5.7%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	23	90	22	3	5	145	▲0.4
	割合	1.4%	16.4%	64.3%	15.7%	2.1%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	7	76	48	11	3	145	▲22.2
	割合	0.0%	4.9%	53.5%	33.8%	7.7%	-	100.0%	

■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	107	8	0	3	145	7.4
	割合	1.4%	17.6%	75.4%	5.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	10	107	23	0	4	145	▲3.9
	割合	0.7%	7.1%	75.9%	16.3%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	7	79	50	7	2	145	▲19.9
	割合	0.0%	4.9%	55.2%	35.0%	4.9%	-	100.0%	

■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	0	31	100	10	0	4	145	7.4
	割合	0.0%	22.0%	70.9%	7.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	17	103	19	1	5	145	▲1.4
	割合	0.0%	12.1%	73.6%	13.6%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	7	84	44	7	3	145	▲18.0
	割合	0.0%	4.9%	59.2%	31.0%	4.9%	-	100.0%	

■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	102	14	0	8	145	2.6
	割合	0.0%	15.3%	74.5%	10.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	13	103	21	1	7	145	▲3.6
	割合	0.0%	9.4%	74.6%	15.2%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	7	82	42	9	5	145	▲18.9
	割合	0.0%	5.0%	58.6%	30.0%	6.4%	-	100.0%	

■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	31	95	10	0	8	145	8.4
	割合	0.7%	22.6%	69.3%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	23	90	23	0	8	145	0.7
	割合	0.7%	16.8%	65.7%	16.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	20	83	33	2	6	145	▲5.4
	割合	0.7%	14.4%	59.7%	23.7%	1.4%	-	100.0%	

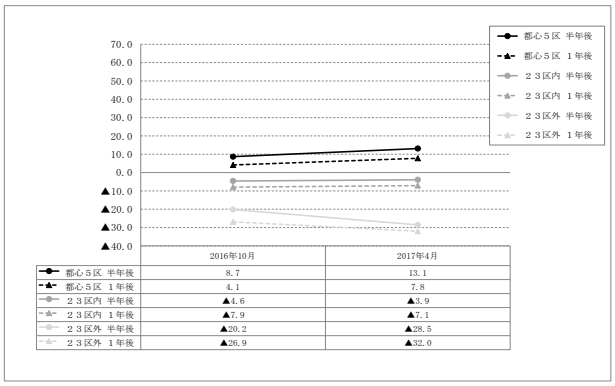
■ホテル

	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	10	64	57	5	1	8	145	28.1
	割合	7.3%	46.7%	41.6%	3.6%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	47	71	12	1	9	145	15.8
	割合	3.7%	34.6%	52.2%	8.8%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	26	77	29	5	8	145	▲4.7
	割合	0.0%	19.0%	56.2%	21.2%	3.6%	-	100.0%	

【集計結果の推移】

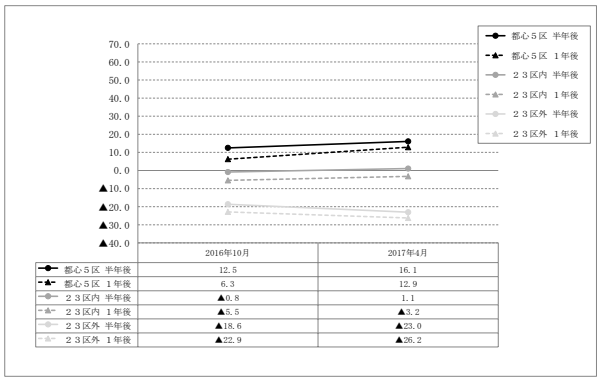
取引件数ＤＩ

■オフィス



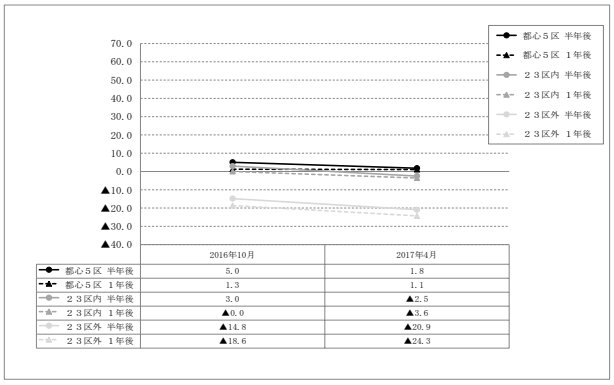
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	8.7	13.1
都心５区 １年後	4.1	7.8
２３区内 半年後	▲4.6	▲3.9
２３区内 １年後	▲7.9	▲7.1
２３区外 半年後	▲20.2	▲28.5
２３区外 １年後	▲26.9	▲32.0

■商業



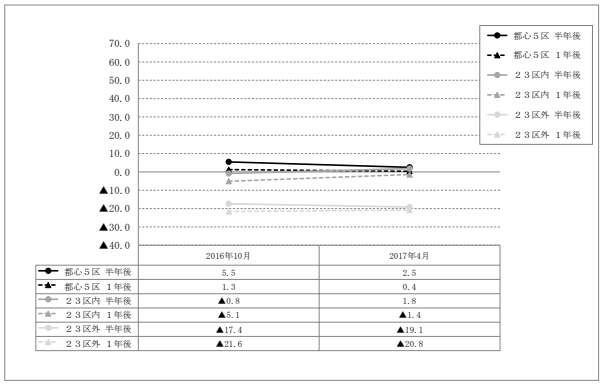
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	12.5	16.1
都心５区 １年後	6.3	12.9
２３区内 半年後	▲0.8	1.1
２３区内 １年後	▲5.5	▲3.2
２３区外 半年後	▲18.6	▲23.0
２３区外 １年後	▲22.9	▲26.2

■一棟賃貸マンション



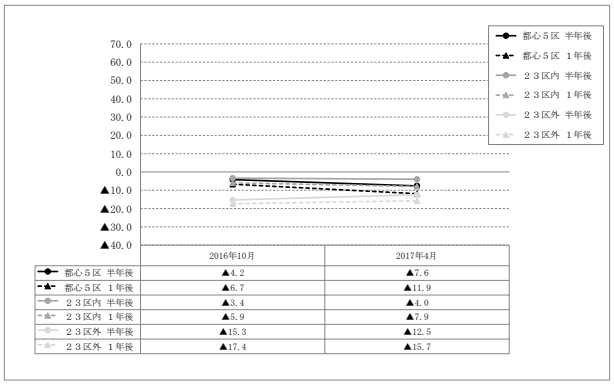
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	5.0	1.8
都心５区 １年後	1.3	1.1
２３区内 半年後	3.0	▲2.5
２３区内 １年後	▲0.0	▲3.6
２３区外 半年後	▲14.8	▲20.9
２３区外 １年後	▲18.6	▲24.3

■区分所有マンション



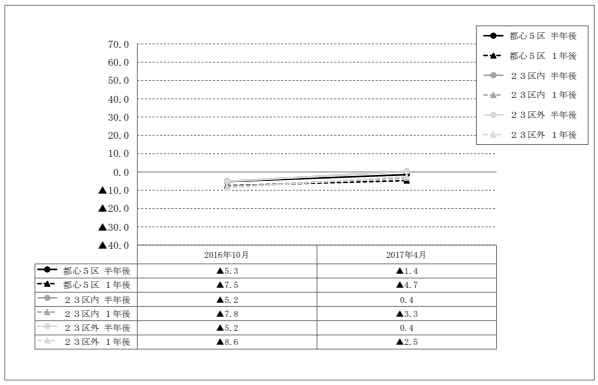
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	5.5	2.5
都心５区 １年後	1.3	0.4
２３区内 半年後	▲0.8	1.8
２３区内 １年後	▲5.1	▲1.4
２３区外 半年後	▲17.4	▲19.1
２３区外 １年後	▲21.6	▲20.8

■戸建住宅



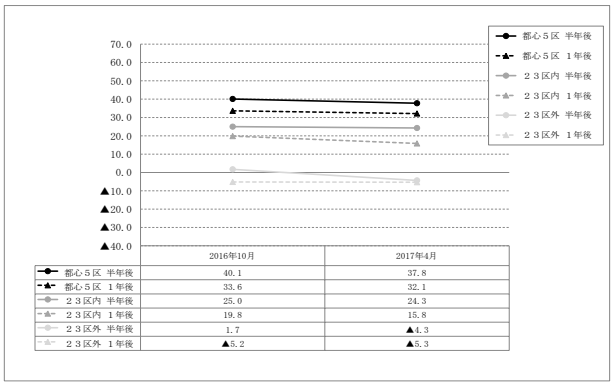
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	▲4.2	▲7.6
都心５区 １年後	▲6.7	▲11.9
２３区内 半年後	▲3.4	▲4.0
２３区内 １年後	▲5.9	▲7.9
２３区外 半年後	▲15.3	▲12.5
２３区外 １年後	▲17.4	▲15.7

■物流倉庫・工場



	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	▲5.3	▲1.4
都心５区 １年後	▲7.5	▲4.7
２３区内 半年後	▲5.2	0.4
２３区内 １年後	▲7.8	▲3.3
２３区外 半年後	▲5.2	0.4
２３区外 １年後	▲8.6	▲2.5

■ホテル

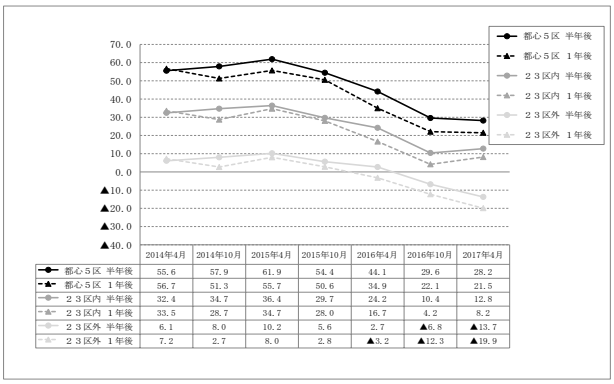


	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	40.1	37.8
都心５区 １年後	33.6	32.1
２３区内 半年後	25.0	24.3
２３区内 １年後	19.8	15.8
２３区外 半年後	1.7	▲4.3
２３区外 １年後	▲5.2	▲5.3

【集計結果の推移】

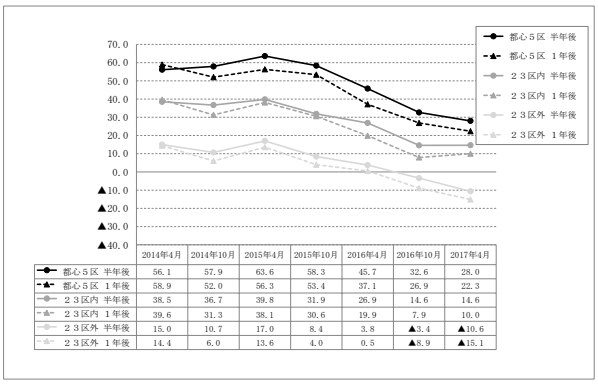
価格ＤＩ

■オフィス



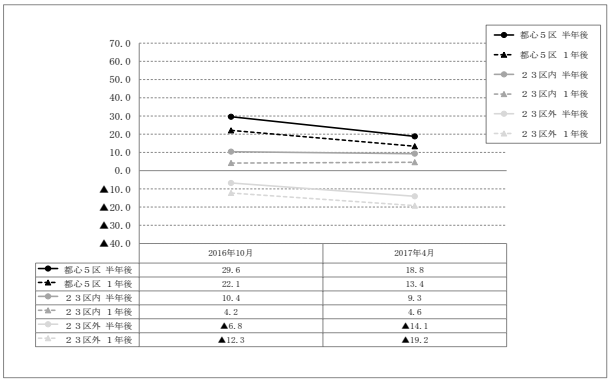
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	55.6	57.9	61.9	54.4	44.1	29.6	28.2
都心５区 １年後	56.7	51.3	55.7	50.6	34.9	22.1	21.5
２３区内 半年後	32.4	34.7	36.4	29.7	24.2	10.4	12.8
２３区内 １年後	33.5	28.7	34.7	28.0	16.7	4.2	8.2
２３区外 半年後	6.1	8.0	10.2	5.6	2.7	▲6.8	▲13.7
２３区外 １年後	7.2	2.7	8.0	2.8	▲3.2	▲12.3	▲19.9

■商業



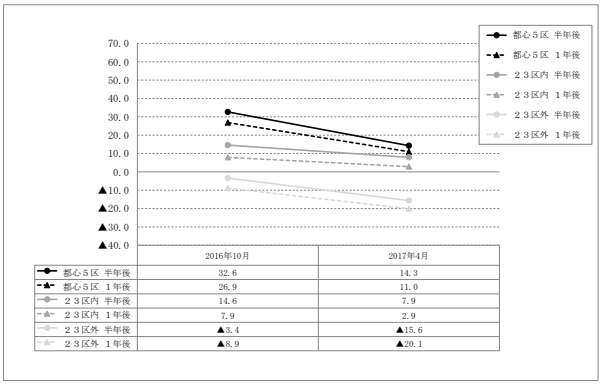
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	56.1	57.9	63.6	58.3	45.7	32.6	28.0
都心５区 １年後	58.9	52.0	56.3	53.4	37.1	26.9	22.3
２３区内 半年後	38.5	36.7	39.8	31.9	26.9	14.6	14.6
２３区内 １年後	39.6	31.3	38.1	30.6	19.9	7.9	10.0
２３区外 半年後	15.0	10.7	17.0	8.4	3.8	▲3.4	▲10.6
２３区外 １年後	14.4	6.0	13.6	4.0	0.5	▲8.9	▲15.1

■一棟賃貸マンション



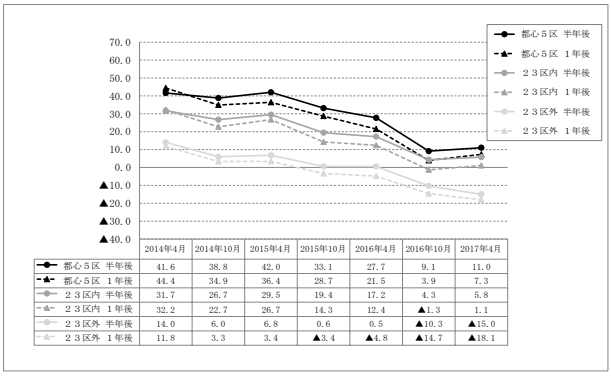
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	29.6	18.8
都心５区 １年後	22.1	13.4
２３区内 半年後	10.4	9.3
２３区内 １年後	4.2	4.6
２３区外 半年後	▲6.8	▲14.1
２３区外 １年後	▲12.3	▲19.2

■区分所有マンション



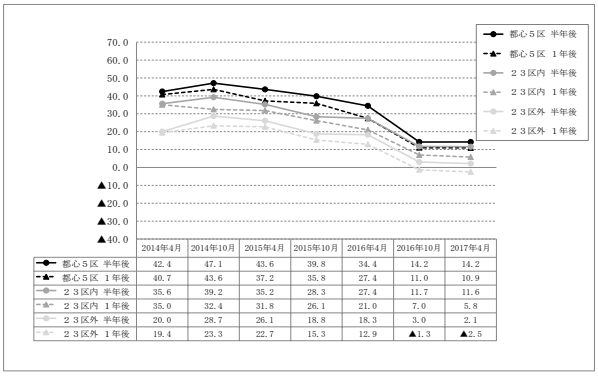
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	32.6	14.3
都心５区 １年後	26.9	11.0
２３区内 半年後	14.6	7.9
２３区内 １年後	7.9	2.9
２３区外 半年後	▲3.4	▲15.6
２３区外 １年後	▲8.9	▲20.1

■戸建住宅



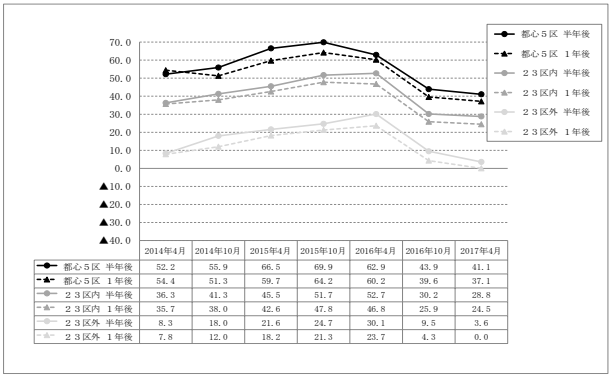
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	41.6	38.8	42.0	33.1	27.7	9.1	11.0
都心５区 １年後	44.4	34.9	36.4	28.7	21.5	3.9	7.3
２３区内 半年後	31.7	26.7	29.5	19.4	17.2	4.3	5.8
２３区内 １年後	32.2	22.7	26.7	14.3	12.4	▲1.3	1.1
２３区外 半年後	14.0	6.0	6.8	0.6	0.5	▲10.3	▲15.0
２３区外 １年後	11.8	3.3	3.4	▲3.4	▲4.8	▲14.7	▲18.1

■物流倉庫・工場



	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	42.4	47.1	43.6	39.8	34.4	14.2	14.2
都心５区 １年後	40.7	43.6	37.2	35.8	27.4	11.0	10.9
２３区内 半年後	35.6	39.2	35.2	28.3	27.4	11.7	11.6
２３区内 １年後	35.0	32.4	31.8	26.1	21.0	7.0	5.8
２３区外 半年後	20.0	28.7	26.1	18.8	18.3	3.0	2.1
２３区外 １年後	19.4	23.3	22.7	15.3	12.9	▲1.3	▲2.5

■ホテル

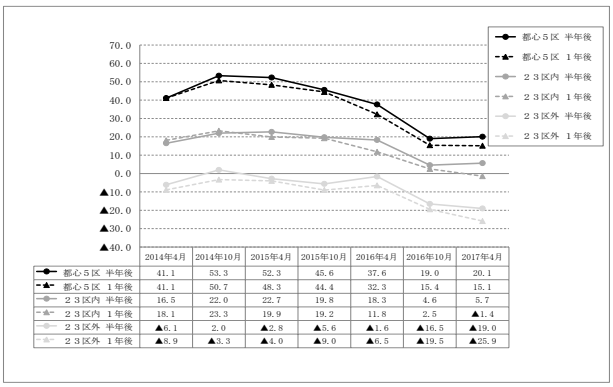


	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	52.2	55.9	66.5	69.9	62.9	43.9	41.1
都心５区 １年後	54.4	51.3	59.7	64.2	60.2	39.6	37.1
２３区内 半年後	36.3	41.3	45.5	51.7	52.7	30.2	28.8
２３区内 １年後	35.7	38.0	42.6	47.8	46.8	25.9	24.5
２３区外 半年後	8.3	18.0	21.6	24.7	30.1	9.5	3.6
２３区外 １年後	7.8	12.0	18.2	21.3	23.7	4.3	0.0

【集計結果の推移】

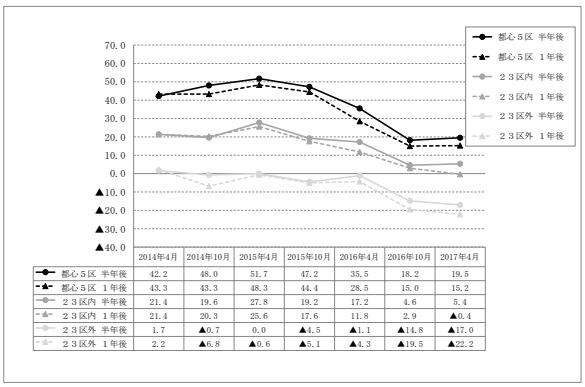
賃料ＤＩ

■オフィス



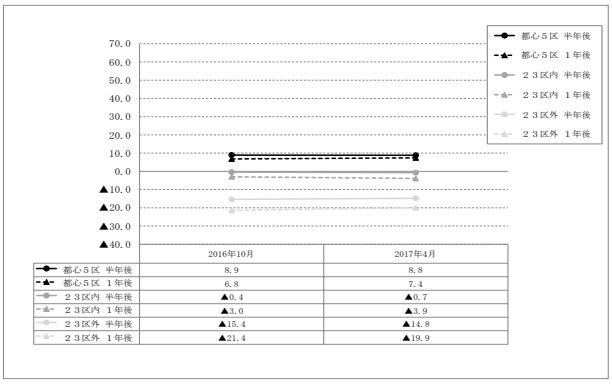
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	41.1	53.3	52.3	45.6	37.6	19.0	20.1
都心５区 １年後	41.1	50.7	48.3	44.4	32.3	15.4	15.1
２３区内 半年後	16.5	22.0	22.7	19.8	18.3	4.6	5.7
２３区内 １年後	18.1	23.3	19.9	19.2	11.8	2.5	▲1.4
２３区外 半年後	▲6.1	2.0	▲2.8	▲5.6	▲1.6	▲16.5	▲19.0
２３区外 １年後	▲8.9	▲3.3	▲4.0	▲9.0	▲6.5	▲19.5	▲25.9

■商業



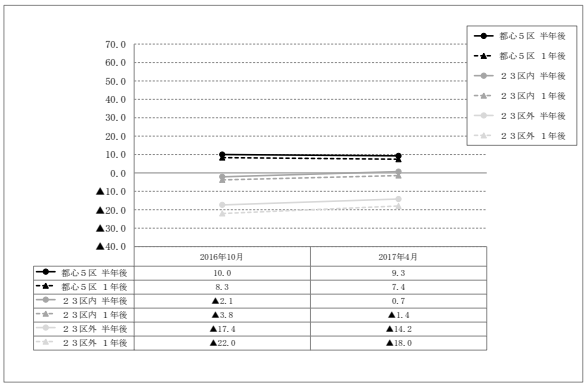
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	42.2	48.0	51.7	47.2	35.5	18.2	19.5
都心５区 １年後	43.3	43.3	48.3	44.4	28.5	15.0	15.2
２３区内 半年後	21.4	19.6	27.8	19.2	17.2	4.6	5.4
２３区内 １年後	21.4	20.3	25.6	17.6	11.8	2.9	▲0.4
２３区外 半年後	1.7	▲0.7	0.0	▲4.5	▲1.1	▲14.8	▲17.0
２３区外 １年後	2.2	▲6.8	▲0.6	▲5.1	▲4.3	▲19.5	▲22.2

■一棟賃貸マンション



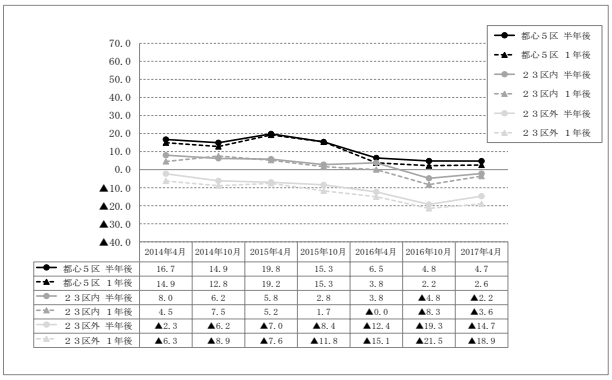
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	8.9	8.8
都心５区 １年後	6.8	7.4
２３区内 半年後	▲0.4	▲0.7
２３区内 １年後	▲3.0	▲3.9
２３区外 半年後	▲15.4	▲14.8
２３区外 １年後	▲21.4	▲19.9

■区分所有マンション



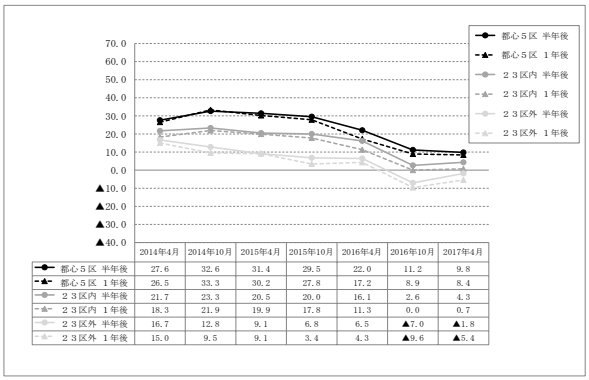
	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	10.0	9.3
都心５区 １年後	8.3	7.4
２３区内 半年後	▲2.1	0.7
２３区内 １年後	▲3.8	▲1.4
２３区外 半年後	▲17.4	▲14.2
２３区外 １年後	▲22.0	▲18.0

■戸建住宅



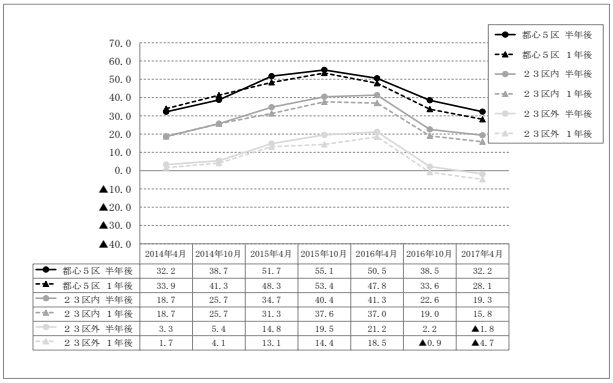
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	16.7	14.9	19.8	15.3	6.5	4.8	4.7
都心５区 １年後	14.9	12.8	19.2	15.3	3.8	2.2	2.6
２３区内 半年後	8.0	6.2	5.8	2.8	3.8	▲4.8	▲2.2
２３区内 １年後	4.5	7.5	5.2	1.7	▲0.0	▲8.3	▲3.6
２３区外 半年後	▲2.3	▲6.2	▲7.0	▲8.4	▲12.4	▲19.3	▲14.7
２３区外 １年後	▲6.3	▲8.9	▲7.6	▲11.8	▲15.1	▲21.5	▲18.9

■物流倉庫・工場



	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	27.6	32.6	31.4	29.5	22.0	11.2	9.8
都心５区 １年後	26.5	33.3	30.2	27.8	17.2	8.9	8.4
２３区内 半年後	21.7	23.3	20.5	20.0	16.1	2.6	4.3
２３区内 １年後	18.3	21.9	19.9	17.8	11.3	0.0	0.7
２３区外 半年後	16.7	12.8	9.1	6.8	6.5	▲7.0	▲1.8
２３区外 １年後	15.0	9.5	9.1	3.4	4.3	▲9.6	▲5.4

■ホテル



	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月
都心５区 半年後	32.2	38.7	51.7	55.1	50.5	38.5	32.2
都心５区 １年後	33.9	41.3	48.3	53.4	47.8	33.6	28.1
２３区内 半年後	18.7	25.7	34.7	40.4	41.3	22.6	19.3
２３区内 １年後	18.7	25.7	31.3	37.6	37.0	19.0	15.8
２３区外 半年後	3.3	5.4	14.8	19.5	21.2	2.2	▲1.8
２３区外 １年後	1.7	4.1	13.1	14.4	18.5	▲0.9	▲4.7

平成２９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７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

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

大きく増加→１、やや増加→２、横ばい→３、やや減少→４、大きく減少→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。

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

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

大きく増加→１、やや増加→２、横ばい→３、やや減少→４、大きく減少→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。

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

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

大きく増加→１、やや増加→２、横ばい→３、やや減少→４、大きく減少→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	０３-５４７２-１１２１

■

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10月31日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,000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。

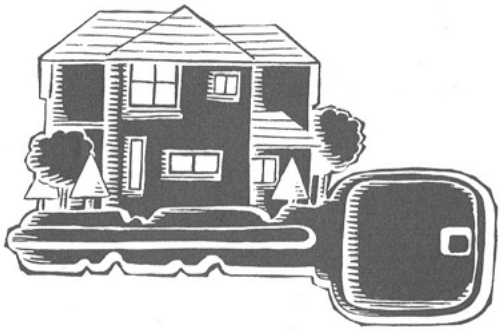
● 不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、下記のようなものがあげれられます。

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。

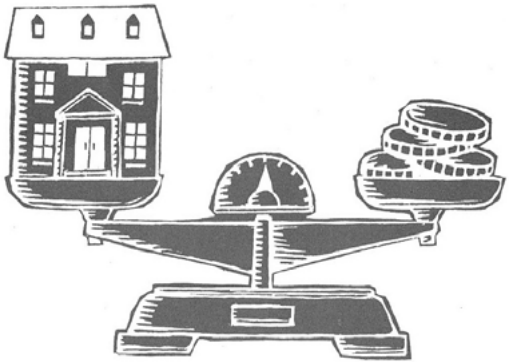


相続などの適正評価を

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、また、正確な時価を知ることは節税対策にもつながります。

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

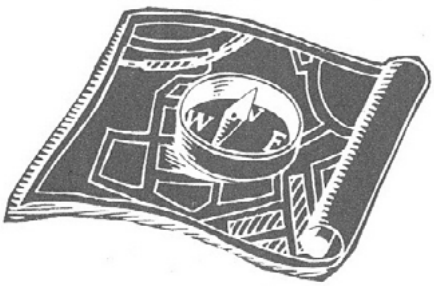
不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。

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。

ちょっと教えて

広報委員　蒲原　茂明・研究研修委員　林　達郎

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。

マンションの耐震性問題

Q　私は、現在分譲マンションに住んでいるのですが、築年数が古く、管理組合からは耐震性に問題があると聞いています。このような場合、どのような対応が考えられるのでしょうか。

A　マンションの耐震性に問題があるとのことですが、近年、一定の建築物等に対しては耐震診断が法律上義務付けられており（建築物の耐震改修の促進に関する法律。以下「耐震改修促進法」第7条）、管理組合等において耐震診断を実施するケースが増えてきました。ご相談の件でも、管理組合が耐震診断を行い、その結果、耐震上の問題点が明らかになったのだと思います。

耐震上に問題がある場合の対応策としては、耐震補強工事や建替えが考えられます。

耐震補強工事は、現在の建物を残したまま耐震上問題がある箇所に補強を施すもので、強度不足の柱に炭素繊維を巻き付ける等の簡易的な工事から、耐震壁や鉄骨ブレースを設置する等のある程度大がかりな工事まで様々なものがあります。また、あまりに強度が不足している場合等では適切な補強工事ができないこともあります。

マンションにおいて耐震補強工事を行う場合、多くのケースでは、共用部分の変更として全区分所有者の4分の3の同意が必要となります（建物の区分所有等に関する法律。以下「区分所有法」第17条第１項）。ただし、区分所有建物の耐震改修を行う必要がある旨の認定を受けた場合には、過半数の同意により耐震改修を行うことが可能

になります（耐震改修促進法第25条第3項）。

一方、マンション建替えは、現在の建物を取り壊して、新しいマンションに建替えるというものです。既存マンションの解体とマンション建築を複合する事業ですので、相当な費用と準備期間が必要となります。建替え費用について、新築後のマンションの床の一部をデベロッパーに購入してもらって工事費用にあてるということもありますが、昨今は、自己負担が必要となるケースが多くなっています。建替えを進めるには、まずは、全区分所有者の5分の4による建替え決議（区分所有法第62条第1項）が必要となります。

耐震補強か、建替えかを比較するにあたっては、補強工事を行った場合の改善効果（その後の使い勝手に影響が生じるのか等も）、補強工事に要する費用と建替えに要する費用等を具体的に検討することになります。

建替えを進める場合においても多くの検討課題があります。任意の建替えか、法定建替え（マンション建替え等円滑化法に基づく建替え）かのいずれの方法によるのか、協力デベロッパーをどこにするのか、どのようなマンションの建築が可能なのか（余剰床が生じるのか）、建築費用等はどの程度なのか等を調査、検討する必要があります。

さらに、昨今の法改正により、敷地売却制度が創設されました。マンション全体を売却するためには通常、区分所有者全員の同意を得た上で手続きを進める必要がありますが、耐震性不足の認定を受けた場合、全区分所有者の5分の4の同意で、現在のマンションの敷地・建物を一括で売却することが可能となる制度です（マンション建替え等の円滑化に関する法律第108条以下）。建替え等を進めるのが様々な理由で難しい場合において多数決によりマンション全体を売却することができます。

いずれにしても、建替え等を含めた検討には専門的な知識と経験が不可欠ですので、一度、専門家に相談することが良いと思います。

資材置き場・駐車場用地の地代

Q 資材置き場や駐車場用地として土地を貸すとき、どのように地代を決めればよいでしょうか。

A ① 何か参考となる資料はありますか？

当協会の研究研修委員会が2年毎に発行している「継続地代の調査分析」が参考になるかもしれません。これは主に「建物所有を目的とする地代」の分析を行っている書籍なのですが、後半の一部には「(建物所有を目的としない) その他の地代」についても紹介しています。

H22年度からH28年度版までの計4回の建物所有を目的としない地代の集計結果は下記の通りです。

更地価格（地価公示ベース）に対する年額地代の割合の平均	東京都	区部	3.5%～4.0%
		市部	3.6%～4.3%

そして、直近の平均値が最も高く査定されています。

もっとも、土地の賃貸借契約は賃貸人・賃借人双方のメリット・デメリットを考えながら、双方の合意によって自由に設定できるもので、相場というものがあまり意識されることはありません。そのため上記値はあくまでも単純な平均値であって、実際の交渉の際には、地主の土地使用に対する考え方や、立地特性、借主の利用意欲等の様々な事情によって個々に決まり、適切な割合はその都度変わってくると考えておいた方がよいでしょう。

例えば、地主が「相続した土地を使うあてもなく寝かせている」という場合に、借主が「割安に貸してもらえるなら使わせて頂きたい」というスタンスで契約したならば、更地価格の1%台という、平均よりも低い割合で合意されることは十分に考えられ、それはそれで合理性が認められます。

その一方で「土地の賃貸借も収益事業である以上、相応の利回りは頂かねば」という地主が、収益性の高い事業者等に貸し出すのであれば、更地価格の6%超で借りてもらうことも十分に合理性があることがあり、こういった例も相当数みられています。また、市部に着目すると、区部に比べて土地価格が安い割には、駐車料等はそこまで下がらない傾向があり、市部の更地価格に対する年額地代の割合は、区部より高い傾向があることが確認されます。

なお、最近の都内のコインパーキング用地として一括貸しするような場合には、利回りという観点ではなく、例えば好立地では満車状態の月極駐車料相当で貸し出し、競争力が落ちる立地では満車状態の半分程度の駐車料相当で貸し出すといった条件交渉も耳にします。

このように、更地の1%台で合理的な例も、更地の6%超でも合理的な例も多くみられ、はたまたこれらの間の3～4%の例も概ね同等数あり、様々な利回りが横一線にほぼ同数あるということがH28年の成果では得られています。その意味でこれらを平均すると査定上は確かに3.5～4.3%の水準が中庸値にはなるのですが、1%台が低すぎるとか6%が高すぎるといった判断をこの統計結果からは単純に述べることはできないと思います。

②固都税額（固定資産税・都市計画税）と利回りの関係で注意することはありますか？

一般の住宅地、マンション用地、更には昔ながらの商業地に位置する店舗併用住宅地等の大半は特例により固都税額が1/6に減免されているのですが、駐車場用地や資材置き場は「非住宅用地」に該当し、僅かな恩典しか認められていません。そのため「非住宅用地」は「住宅地等」に比べ3〜4倍程度の固都税を払っていることが多いといえます。

【非住宅用地】

固定資産評価額		負担水準		固都税率		非住宅用地年間の固都税額
更地価格 × 0.7	×	0.65	×	1.7%	≒	更地価格 × 0.77%

【小規模住宅用地】

固定資産評価額		特例		固都税率		住宅用地等の年間の固都税額
更地価格 × 0.7	×	1/6	×	1.7%	≒	更地価格 × 0.20%

このことから、非住宅用地の場合、更地価格の0.77%という年額地代でようやく公租公課とほぼ同額になるということが簡便法では査定されます。

その意味では、数パーセント超の地代は地主であれば期待はするのでしょうね。

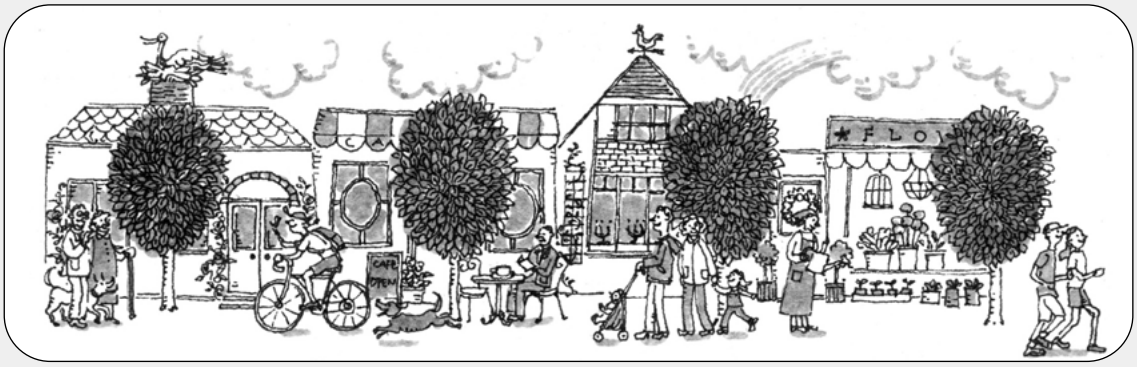
このように地主の必要経費（原価）である固都税額に着目してみるのも面白い考え方であり、査定固都税額の何倍の地代を授受しているのかといった分析も「継続地代の調査分析」に掲載されています。

③契約に際して留意する点はありますか？

資材置き場や駐車場としての契約は「建物所有目的の契約」ではないため、借地借家法の保護がありません。一旦契約期間が満了すると、地主は以前の契約が割に合わないのであれば、その後契約を更新してくれないことも十分にあり得ます。

その意味で、長く土地を使い続けたい場合には、地主の意向が「建物所有目的」の借地契約より強く反映されると思って頂いた方がよいでしょう。

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

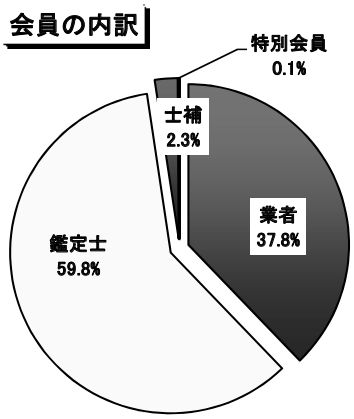
日　　時	相談担当者	相談内容内訳				相談件数	来客件数	来客数合計
		価格	賃貸借	有効利用	その他			
平成29年 1月18日	北川　憲	4	3		2	9	4	
	佐治　俊明	4	1		1	6	4	
	前田　悟	1			2	3	3	11
平成29年 2月 1日	津國　秀夫	1	1			2	2	
	繁本　晶	1	1			2	2	
	坂野　辰				2	2	2	6
平成29年 2月15日	下野　好弘	4				4	4	
	細田　正男	4	2		3	9	4	
	村上　直樹	1	3		1	5	4	12
平成29年 3月 1日	松本　裕	1	1		1	3	2	
	前田　悟	1			1	2	2	
	中澤　信行	2				2	2	6
平成29年 3月15日	明石　正美	2		1	1	4	3	
	宮崎　正芳	2	3			5	2	
	佐藤　俊夫	2	4			6	2	7
平成29年 4月 5日	山本　洋一	2			1	3	2	
	倉本　穣一	2				2	2	
	町田　信彦	3	3		1	7	2	6
平成29年 4月19日	青沼　由延	3	2		3	8	3	
	木村　修		2	2	2	6	2	
	森島　俊逸		2		2	4	3	8
平成29年 5月17日	北川　憲	1			2	3	3	
	安本　光男				3	3	3	
	山下　末雄	4	6	1	2	13	3	9
平成29年 6月 7日	倉本　穣一		1		2	3	3	
	前田　悟	2			1	3	3	
	炭野　忠彦	1	1		1	3	3	9
平成29年 6月21日	榎本　純		1		1	2	2	
	西沢　昭				1	1	1	
	竹本　朗	2		1	3	6	2	5
合　　計		50	37	5	39	131	79	79
相談回数10回（平成29年1月～平成29年6月まで）・相談員30人								
相談来訪者79人（1人当たり2.6人）・相談件数131件（1人当たり4.4件）								

今後の日程		
	平成２９年　７月	５日、１９日
	平成２９年　８月	２日、１６日
	平成２９年　９月	６日、２０日
	平成２９年　10月	４日、１８日
	平成２９年　11月	１日、１５日
	平成２９年　12月	６日、２０日

●都民クラブ●

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在

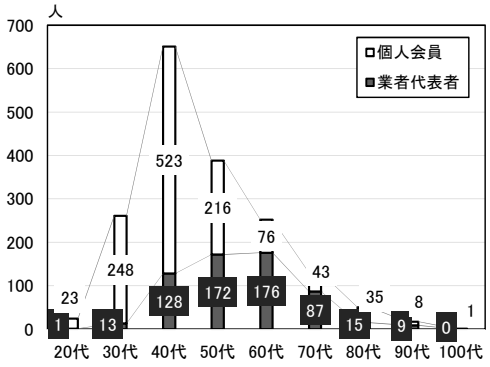
会員の内訳



平成29年6月22日時点		
業者	713	37.8%
鑑定士	1,128	59.8%
士補	43	2.3%
特別会員	2	0.1%
計	1,886	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

＊全会員のうち112名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成29年6月22日時点		
20代	24人	1.4%
30代	261人	14.7%
40代	651人	36.7%
50代	388人	21.9%
60代	252人	14.2%
70代	130人	7.3%
80代	50人	2.8%
90代	17人	1.0%
100代	1人	0.1%
計	1,774人	100.0%
平均		52歳
最年少		24歳
最高齢		103歳

編集後記

小学生の頃、夏休みの楽しみといえば、学校のプール開放日でした。家から水着を着込んで、その上に着替えのしやすいワンピースをすっぽりかぶり学校へ。到着すると急いで水着になって、プールに飛び込みます。思う存分泳いだら、夏の日差しで焼けるように熱くなったプールサイドに腰を下ろしてひと休み。蝉の鳴き声が響く裏山からは夏草の匂いが漂ってきて、フェンスの外、真っ青な空を背にした人影のない校舎は、いつも自分が通っているにぎやかな校舎とはまた別の建物のようにも見えました。

さて、時を経た現在の夏の過ごし方といえば、どうしても外に出るのが億劫になってしまい、外出するにしても映画館や本屋など、暑さや強い日差しを避け、ついついエアコンのきいた涼しい場所を探してしまう自分がいます。

暑さも気にせずプールに通い、日焼けしていた夏休み。あの頃を思い出すと、今年の夏は少し外に出て、夏らしい風景や夏の匂いを感じたいなあと、そんな気持ちになってきます。

（事務局　城坂 明日美）

REA TOKYO
Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第91号　2017年7月発行

発行
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

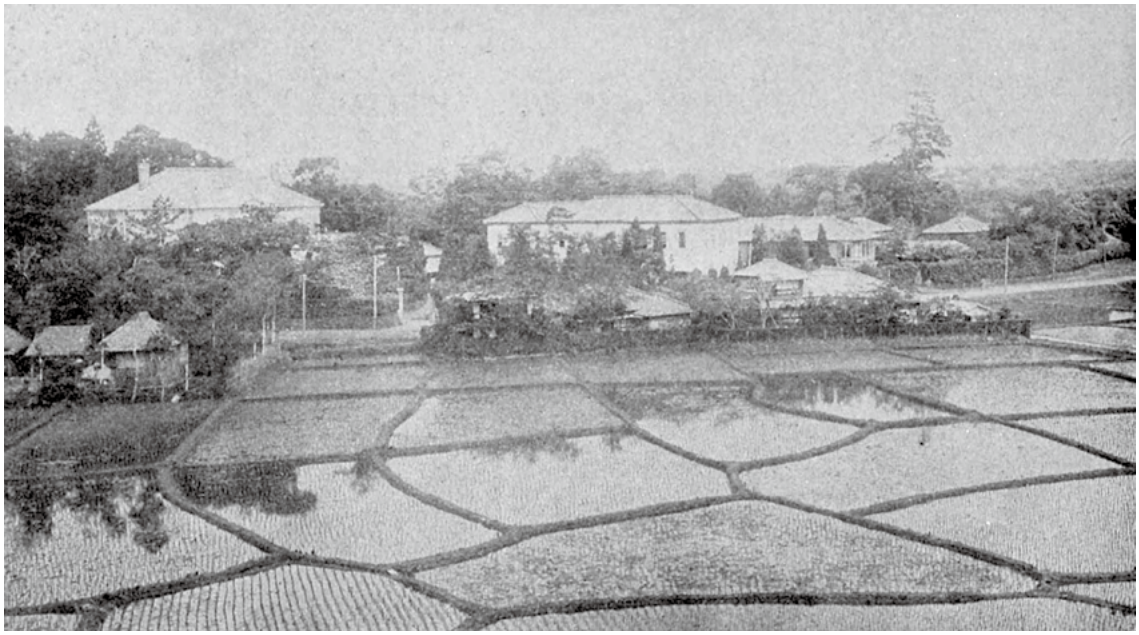
編集人
広報委員長　齊木　正人

〒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（4）
草創期の大学

【東京帝國大学】本郷區富士見町より、森川町、龍岡町、彌生町等にて囲まれたる廣大なる境域にして、元は前田侯の邸内たりしものなり。正門より離れて、一の門あり、建築頗る壮にして、門扉より柱梁にいたるまで、凡て赤色に塗抹せらる、世にこれを赤門と稱して其名高く、大学出身のものを赤門出身といふに至れり。教授の任に當る人の博識にして経験に富みたるはいふをまたず、凡ての規模より器具等にいたるまで、一切備わらざるなく、學生の修學上に於いて、遺憾さらになしといふ。



【東京専門學校（早稲田大学）**】**伯爵大隈重信の發起に係り國民自主の精神を陶冶せんが爲、權勢情實の束縛を脱せる一大私立學校を起し、以て學問の獨立を圖らんことを期したるものなり。當時朝野の反目甚しく、政府の民間志士を視ること反逆者を見るが如く、此校の如きも亦猜忌疑惑の焦点となり、有らゆる防厭手段は種々なる方面より加へられたり。此の如き境遇に立ちて、毫も其所志を阻喪せず、自ら正を持して、保維の策を永遠に企画せられし大隈伯爵の功労は言ふを須たず。帝国現時の私立学校としては、恐らく其右に出づるものなかるべき也。

資料：明治33年刊『日本之名勝』瀬川光行編

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70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/