かんてい・TOKYO

NO. 92

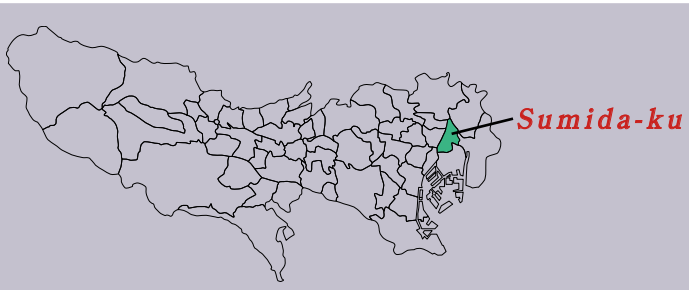
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　Tokyo Association of Real Estate Appraisers　2018年1月発行

HAMAMATSU-CHO

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

銅像に息づく東京ストーリー ⑫

勝海舟【墨田区】



江戸城無血開城で戦火を回避、
百万余の市民と、市街を守った勝海舟。

官軍との談判が不調に終わって、江戸が戦場になった時のため、幕臣勝海舟は三つの策を立てていた。一つは将軍慶喜をイギリスに亡命させる計画、二つ目は江戸を焼き払ってしまう焦土作戦だった。勝は、町火消しの親分で大の慶喜ファンである新門辰五郎に手をまわし、無頼の徒、鳶職、博徒などが合図一つで動けるようにしておいた。三つ目は、江戸市民の生命財産を守るため、海から千葉・神奈川の沿岸へ退去させるための船舶の準備である。

勝は言う、「およそ興廃存亡は気数に関す」気数とは事に臨んでの気迫、気合いのこと。三つの非常なる策を胸に秘めた彼は慶応四年三月、田町の薩摩藩邸で西郷との談判に臨んだ。西郷は勝の言うことを一々信用し、一点の疑念もはさまなかった。「私が一身にかけて（江戸を）お引き受けしもんそ」勝の渾身の気合いが大都市を戦火から救った瞬間だった。

（出典：「氷川清話」）

（所在地：墨田区吾妻橋1-23-20 墨田区役所うるおい広場）

Photo:©M.M.2018

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.92

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2018年1月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑫　「勝海舟」 1
もくじ 2
新年のご挨拶　会長　吉村　真行 3
東京今昔物語－企業と東京－浜松町・世界貿易センタービルディング 5
不動産鑑定士が知っておきたい最近の行政手続法等の改正　株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛 13
第一東京弁護士会相互連載（2）　弁護士　常盤 政幸 15
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 16
ゆるキャラグランプリ2017参加報告　公式キャラクター運営プロジェクトチーム　木下　典子 17
熊本県南阿蘇村での被災地支援を終えて　相談事業委員会委員　木下　典子 19
【行事レポート】
東北、中国不動産鑑定士協会連合会における「住家被害認定調査研修」参加報告　相談事業委員会副委員長　末原　伸隆 20
住家被害認定調査トレーニング参加報告　青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　服部　毅 22
平成29年「秋の不動産無料相談会」開催報告　相談事業委員会副委員長　中澤　信行 23
「みなと区民まつり」参加報告　相談事業委員会委員　遠山　雄大 25
「第23回東京の10士業暮らしと事業のよろず相談会」開催報告　相談事業委員会委員　柘植　大徳 27
平成29年秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告 30
第48回定期研修会開催報告　研究研修委員会委員長　金井　浩之 31
第49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 32
第50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 33
第51回定期研修会開催報告　研究研修委員会委員長　金井　浩之 34
見学会（羽田クロノゲート）開催報告　研究研修委員会副委員長　吉本　博貴 35
親睦囲碁大会 開催報告 36
武蔵野大学大学院との寄付講座開設に関する協定書の調印について 37
東京都行政書士会との友好協定書の調印について 37
自治体との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」の締結について 38
東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定について 39
東京都水道局水道管管理図電子閲覧について 39
【MY HOBBY】
「歌舞伎・文楽とその所縁の地（3）」青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　服部　毅 40
【NEW FACE】
新規開業のご挨拶　村田　良一、柏原　理奈、仲肥　雅浩 42
新規開業者一覧 45
図書室だより 47
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8回） 50
投稿記事募集のお知らせ 65
【都民クラブ】
不動産鑑定士の仕事 67
ちょっと教えて　広報委員　市川　正美 69
定例相談会のご案内 71
定例相談会報告 72
会員数／編集後記 73
東京フォト遺産（5）「金融・株式市場」 74

新年のご挨拶

使命遂行とイメージアップへの確かな一歩

公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会

会長　吉村　真行

明けましておめでとうございます。

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

昨年は、安部政権の内閣支持率の一時低下、１０月の衆議院選挙での自民党の大勝、米国トランプ政権の経済・外交政策等の波紋、北朝鮮情勢不安等、政治や国際情勢に大きな動きがありました。

今年は、昨年同様に米欧やアジア新興国の経済回復が続き、国内経済も底堅い状況が続くものと予想されますが、人口減少・少子高齢化、空き家等といった中長期的な課題を始め、日本の社会経済構造、社会のニーズは一層複雑化・高度化し、高い実務能力と広い知見を兼ね備えた専門家がこれまで以上に必要とされる時代が到来しております。

チャレンジを“形”に

会長就任以来、「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、只今、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おります。

不動産鑑定士の社会的な認知度・知名度の向上のため、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」として当協会で誕生させ、全国の不動産鑑定士協会で活用を始めていただいておりますが、昨年は「ゆるキャラグランプリ２０１７」に参加し、皆様からの熱い応援を受け、２０４,４４８票を獲得し、見事「企業・その他部門」４７７団体中第６位に入賞、１１月の三重県桑名市ナガシマリゾートでの決戦投票の表彰式では表彰台に立つことができました。８月１日から１０２日間に亘る一般投票では皆様から多大なご支援をいただいたことにこの場をお借りして深く御礼申し上げます。

今後も、不動産鑑定士を多くの皆様に幅広く知っていただけるようＰＲ・周知活動を行って参りたいと考えております。さらなるご支援をよろしくお願いいたします。

職業的使命の遂行とスキルアップ

また、当協会では、平成２８年熊本地震に際しては、南阿蘇村における被災者支援のため、罹災証明書発行に必要となる住家被害認定調査等の調査員・相談員を派遣して、延１４３日に亘り、現場では指導的役割を担わせていただきました。

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加わっていただいた追加調査は、不動産鑑定士が地域を越えて一丸となった取り組みを行った大変意義深い出来事であったと思います。

昨年は、静岡県不動産鑑定士協会、福島県不動産鑑定士協会、中国不動産鑑定士協会連合会等から要請を受け、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、既に全国各地域から今年の研修の要請をいただいております。

災害に県境はありません。現在は、当協会が中心になって日本不動産鑑定士協会連合会におきましても、災害が起きた際の有事において、全国の不動産鑑定士協会で対応体制が取れるように取り組みを進めております。

そして、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を昨年１月の江戸川区を皮切りに西東京市、品川区その他都内市区町村と締結を進め、災害に備えた準備を始めております。

専門家として都民・国民のお役に

「新たな道を拓く」とは「言うは易し行うは難し」ではありますが、私達は不動産鑑定士の役割、使命をしっかりと考え、「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、東京都民・国民の皆様のお役に立てるように全力で取り組まなければならないと考えております。

さらなる努力を重ね、これまで以上に社会的使命を果たせる協会を目指して、会務に尽力して参る所存ですので、今年も引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

最後になりますが、皆様の今年一年のご健勝とご活躍を祈念し、新年の挨拶とさせていただきます。

背景写真 © M.M.2018

東京今昔物語 ―企業と東京―

浜松町・世界貿易センタービルディング

浜松町は、駅周辺において、複数の開発プロジェクトが進行し、今後の発展が大いに期待される街である。駅前に聳える「世界貿易センタービルディング（WTCビル）」は、戦後復興の後の高度経済成長期が終焉を迎えつつあった時代背景の中、1970年に完成した。完成以来、およそ半世紀が経過したこのビルも、再開発計画の中で、建て替えられることとなり、新生「WTCビル」として生まれ変わることとなる。我が国の超高層ビルの創生期に建設された「WTCビル」の生い立ちから完成・稼働後に至るまでを会社の歴史とともに顧みる。

株式会社東京ターミナル（現在の株式会社世界貿易センタービルディング）の誕生

■ 国際舞台に立つ日本経済

戦後の復興を遂げ、世界に例のないスピードで高度経済成長の道を歩んでいた日本は、1960（昭和35）年12月、池田勇人内閣によって決定された「国民所得倍増計画」に基づき、さらなる成長を目指し、民間設備投資は大きな盛り上がりをみせた。一方で、社会資本の充実、開放経済体制への移行、国際収支の均衡確保といった国内外の諸課題を解決する必要性が次第に高まっていった。こうしたなか、政府は対内的には、1962（昭和37）年10月に「全国総合開発計画」を策定し、都市部への集中と地域格差の是正に取り組むことにした。対外的には、1963年にはGATT11条国に移行して輸入の自由化を進めた。さらに日本は、1964年4月のIMF8条国への移行、OECDへの加盟を通じ、為替と資本の自由化を推進するなど、先進国グループの仲間入りを果たしていった。また、同年10月のオリンピック東京大会開催に向けて、東海道新幹線や首都高速道路、国際的基準を満たしたホテルなど関連施設の整備も進められていくことになった。このような時代を背景に、弊社は当初、現在の本社所在地の東京都港区浜松町に交通センターを建設する目的で設立が企図されたが、最終的には“貿易・交通の総合センター”、すなわち“世界貿易センタービルディ

ング”を建設することを目的として、わが国財界挙げての支援を得て、株式会社東京ターミナル（現在の株式会社世界貿易センタービルディング）が設立されることになる。

羽田空港－浜松町間を結ぶ2つのプロジェクト

1960年代に入り、モータリゼーションの浸透に加え、航空機の大型ジェット化や空港施設の拡充といった航空事業の発展に伴って、都心の主要アクセスポイントと羽田空港とを結ぶ道路の交通渋滞が深刻化した。さらに、東京オリンピック開催を契機に、交通需要が飛躍的に増加することも見込まれた。これらの問題の対応策として、公共事業では首都高速道路の建設が進められていたが、民間サイドにおいても独自のプロジェクトの検討が始まった。この民間サイドの羽田空港と都心とを結ぶ交通網の整備のために、都心側の拠点として着眼されたのが浜松町の旧都バス車庫（東京都交通局所管）跡地2万6,400㎡であり、この地をめぐって、2つのプロジェクトが始動する。

ひとつは、日本高架電鉄株式会社が企画した、羽田空港－浜松町間を結ぶモノレールのターミナル駅ビル建設計画である。日本高架電鉄は、1961（昭和36）年5月、東京都知事に対して同用地のうち一部の払い下げを申請した。

もう一方のプロジェクトは、航空センター設立事務所を主体に企画されたヘリポート基地建設計画である。羽田空港－都心間では、航空会社の専用バスが遅延し、乗客からの苦情が絶えないにもかかわらず、これに対処する高速道路の開通やモノレールの敷設は難航していた。このため、羽田空港－浜松町間の輸送にヘリコプターの利用を主張するヘリコプター業者の動きが活発化し、計画が持ち上がったのである。同事務所は1962（昭和37）年2月、都知事に対し、同跡地2万6,400㎡の払い下げを申請した。2つの払い下げ申請を受けた東京都は、払い下げを行う方向で検討を重ねたうえで、競願問題については日本高架電鉄と航空センターに対し、「両者で話し合いのうえ処理されたい」との通知書を出した。これを受けて1963（昭和38）年10月、日本精工株式会社の社長であり、財界の官房長官とも呼ばれた今里広記氏が推されて両者の間に入り、協議を重ねることとなった。この結果、協定がまとまり、東京都との交渉は急速に進展し、日本高架電鉄は1963（昭和38）年12月、東京都から請願用地の払い下げを受け、契約が締結される。

「東京ターミナルビル」計画から「世界貿易センタービル」計画へ

■「東京ターミナルビル」計画の策定

この協定を受け、日本高架電鉄は新会社を設立して航空センター構想を採り入れたターミナルビルを建設することになり、新会社・株式会社東京ターミナルの設立準備が進められることになる。まず1963（昭和38）年12月、設立準備事務所が日本高架電鉄内に設けられた。翌1964年1月、帝国ホテルで開催された設立発起人総会では、発起人代表に今里氏が選任されるとともに、「東京ターミナルビル」の建設計画が発表された。

東京ターミナルビルの建設計画

① 建設の趣旨

本計画は、モノレール羽田線の開通を機とし、オリンピック後、面目を一新する首都東京に、交通機関を立体的に集約する超高層の交通総合センタービルを建設しようとするものである。

② 建物の概要

- 建築場所：東京都港区浜松町
- 敷地面積：1万8,150㎡
- 構造規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上31階・地下4階

③ 建物の機能

- 羽田空港－浜松町間のモノレール連絡
- シティターミナルとしての航空センター
- 長距離用バスターミナル
- ヘリポート
- 地下駐車場
- 国際会議場、ホテル、その他
- 商業用施設、店舗、貸事務所

浜松町・世界貿易センタービルディング

上記のように、当初のビル建設計画では、あくまでも交通総合センタービルとしての機能が中心であり、東京ターミナルビルは、空陸の交通機関を立体的に集約する日本で初めての本格的ターミナルと言えた。こうして日本高架電鉄が母体となり、東京ターミナルの設立に向けて具体的な準備が進められることになる。

しかし、この計画の具体化を進めるなかで、交通総合センター構想のみでは財界のより強力な協力を得ることは難しく、新会社の設立自体、困難な状況となっていった。財界の全面的な協力を得るためには、より大きな構想が求められたのである。

■ 貿易センター構想

一方、この頃、松本学氏の主導による世界貿易センタービル（WTCビル）建設構想が始動していた。松本氏は、戦前は内務官僚を経て貴族院議員となり、戦後は日本港湾協会の会長を務めていたが米国ニューオリンズ港を視察した際、同港の貿易振興策等に触発され、わが国においてもニューオリンズ方式を採り入れて、WTC組織の立ち上げとWTCビルを建設することが急務であると提唱していた。

松本氏は、1961（昭和36）年1月に日本・東京商工会議所会頭をはじめ財界の賛同を取りつけ、社団法人世界貿易センター（現・一般社団法人世界貿易センター東京）の設立を目指して世界貿易センター設立委員会を発足させた。同委員会はWTCビル建設用地を模索するなかで、1962年頃、国鉄（現・JR）が検討を進めていた東京駅丸の内本屋の改築計画に着眼した。委員会は、国鉄に対し改築計画への参画を要望するとともに、WTCビル構想に賛同する民間企業の協力体制も構築したが、その後、事情により、改築計画そのものが白紙となり、WTCビル建設計画は頓挫することになった。

社団法人世界貿易センターは、1964（昭和39）年2月に正式に認可・設立され（事務所は東京商工会議所事務所に設置）、会長に就任した松本氏は、引き続きWTCビル構想の実現に向け取り組んだ。

■「世界貿易センタービル」計画の策定

前述のように、交通総合センター構想だけでは新会社の設立が困難になったことから、今里・東京ターミナル発起人代表は、1964（昭和39）年3月に松本・世界貿易センター会長と接触する。交通総合センターとしての東京ターミナルビルに、松本会長が提唱する貿易センター構想を織り込み、ビルの名称も「世界貿易センタービル」とすることで協力を要請し、松本会長から合意を得たのである。また、この合意を受け、同様の貿易センター機能を持つビルの建設計画が他に複数進められるなか、新たに本プロジェクトが加わったことから、競合状態を調整し一本化するため、各建設計画の中心メンバーの出席のもとで懇談会が開催され、意見の調整が行われた。

その結果、貿易機能を持つビルの建設は、日本・東京商工会議所が推進母体となり、前述した東京ターミナルビル建設計画に、世界貿易センターの松本会長の提唱するWTC理念を採り入れるかたちで、浜松町の都有地に世界貿易センタービルを建設することとし、出席者一同がこれに協力することで意見の一致をみたのである。

■ 株式会社東京ターミナル（現在の株式会社世界貿易センタービルディング）の設立

1964（昭和39）年8月14日、東京商工会議所において、東京ターミナル設立世話人会が開催された。

その席上、今里発起人代表より、「東京ターミナルビルを日本の世界貿易センターたらしめるとともに、交通センターとしての機能を併せ持つ一大総合ビル建設の構想で推し進めるべきであるとの考えを持つに至った」との報告があった。さらに、これまでの経過報告、発起人の追加、発起人代表の変更、創立準備事務所の設立など、今後の推進方法について審議が行われた。その後、“貿易ならびに交通に関する総合センター”の建設を目的とした「WTCビル建設計画」を会社設立趣意書に盛り込み、会社設立および超高層ビル建設についての基本方針が明確にされた。

1964（昭和39）年8月26日には、東京商工会議所において第1回発起人会（54名）が開催され、その主たる事務所を東京商工会議所内に設置した。これにより、東京ターミナル創立の推進母体は、これまでの東京モノレール（旧・日本高架電鉄）から白紙委任のかたちで東京商工会議所に移った。

1964（昭和39）年12月16日、東京商工会議所において、今里氏が議長となって創立総会が開催され、「株式会社東京ターミナル」が正式に発足する。現在の「株式会社世界貿易センタービルディング（1974年1月に現社名へ変更）」である。資本金は25億円で、全額民間出資によるものであった。

この席上で、初代代表取締役社長に、東京瓦斯社長で東京商工会議所副会頭の職にあった本田弘敏が選任された。

高度経済成長のなかで

東京では、好況の持続を背景とした都市化の急激な進展に伴い、過密化による都市機能の低下が一段と進んだ。その結果、市街地の再開発によって都市環境の改善を図る必要性が急速に増大していた。1961（昭和36）年の建築基準法改正による特定街区制度創設と1963年の同法改正による高さ制限の緩和と容積率の規定は、その適用を受けた霞が関ビル（高さ147m）が1968年に完成するなど、超高層ビル時代の幕開けに大きく寄与することになった。こうしたなか弊社は、1964（昭和39）年12月16日の会社設立後、1968年4月からの営業開始（実際には1970年3月）を見据え、ただちにWTCビル建設に向けた準備に着手する。ビル完成に至るまでには、さまざまな課題に直面することになる。工事そのものも従来にない大規模なものであり、新設会社としては前例のない未知の分野への挑戦に、一つずつ取り組んでいった。

ＷＴＣビルの建設と竣工

■ ビル建設計画案の策定と見直し

会社設立に先立つ1964（昭和39）年11月、WTCビルの建設にかかわる小委員会が設置された。この委員会の検討を踏まえ、WTCビルの設計と監理を日建設計工務株式会社（現・株式会社日建設計）に、また施工を超高層ビルについての研究を進めていた鹿島建設株式会社にそれぞれ委託することが決定された。これにより、基本設計のあり方に関して、建物の規模と用途、周辺地域との関連性、歩行者・車両の動線など、ビル建設に伴うあらゆる要件について議論を重ねた。

とりわけ、1965（昭和40）年3月に起工された霞が関ビルの建設状況を目にするなかで、ビルの高さ設定が最大のテーマとなった。WTCビルは、当初計画では31階建てであったが、1964年に建設計画案が発表された米国ニューヨークのワールドトレードセンタービル（110階建て）などにも影響され、当ビルも、国際都市・東京のシンボル（象徴）とすべきとの考えから、当初計画をさらに上回る超高層ビルを建設するという結論に至った。

その後、基本設計の検討作業が進められ、その際、特定街区の指定を受けることを必要条件とし、建物規模は地下3～4階、地上36階以上を目指した。また、建設敷地はモノレール駅舎部分を含めた1万8,150㎡（5,500坪）、建物の用途としてはバスターミナル、公共駐車場、展示場、会議場、事務所、店舗、倉庫、モノレール駅舎（既設）等の設置を条件として検討が進められた。なお、当初の計画にあったヘリポートとホテルについては経済性と建築構造上の問題などもあり、検討の結果、取り止めることになった。

これらの検討を経て基本設計の図面化作業が終了したため、1967（昭和42）年4月、建設大臣（現・国土交通大臣）に特定街区の指定を申請し、同年5月に、「東京都市計画芝浜松町3丁目特定街区」（建設省告示第1596号）の指定を受けた。同時に、バスターミナルおよび公共駐車場についても都市計画の決定を受け、それぞれの設置が認められた。

計画の主な概要は次のとおりである。

浜松町・世界貿易センタービルディング

計画概要

①建築物の高さの最高限度など
高層部：152m（地上38階・地下3階）
中層部：47m（地上10階・地下3階。1・2階：バスターミナル、5〜9階：一般駐車場）
29m（中層部駐車場ランプ）
26m（モノレール駅舎）
低層部：12m（総合コンコース）
7m（公共歩廊）
②容積制限など（抜粋）
容積制限の限度の敷地面積に対する割合＝752.75％
③公共駐車場
地下2階：160台
④バスターミナル
中層部1・2階：16バース

以上の計画決定に従い、実施設計作業を開始した。

■ 計画の最終決定

実施設計作業は順調に進み、許認可の面では、1968（昭和43）年8月、40階建て案の超高層部構造について建設大臣の認定を受けた。これに伴って最終的な実施設計作業に移り、躯体構造およびビルの利用計画を踏まえて、意匠・設備などの方針が固められ、東京都に対し再度の建築確認申請を行い、同年12月に建築確認通知を受け取り、WTCビル建設工事に本格的に着手できる体制が整った。

■ ビルの建設

基本設計のかたわら、1966（昭和41）年4月から12月にかけて、建設用地の地盤構成調査を実施し、次いで同年11月に建設用地内の旧都バス車庫などの構築物の解体工事を開始し、12月15日には建設用地で地鎮祭が執り行われた。

当日は、関係者、来賓として東京都知事、駐日インド大使ほか、官公庁・財界・株主など232名の出席者があった。

地鎮祭で鍬入れする本田社長

前述したように、1967（昭和42）年5月には特定街区の都市計画決定があったことから、あらためて建設工程について、検討を行った。その結果、最終的にビルの完成目標を、1970年3月より大阪で開催が予定されている日本万国博覧会の開幕に合わせることにした。

建設工事は、1967（昭和42）年7月に、根伐・掘削工事が開始され、その後、鉄骨建て方、カーテンウォールの取り付けへと工程が進んだ。この間、当初計画の38階案から40階案に設計が変更となったにもかかわらず、工事は順調に進み、1969年6月には40階の棟上げの工程に至り、同年6月21日、3階中庭において上棟式が執り行われた。

式典には、関係者、来賓をはじめ、諸外国の駐日大使、官公庁・財界・テナントなど235名の出席者があった。また、式典終了後には700名以上の参列者のもと、中層部3階において披露宴が開催された。

■ ビルの竣工

1970（昭和45）年2月28日、東洋一の高さを誇る超高層ビルとして、WTCビルが竣工し、鹿島建設より引き渡しを受けた。工期は1967年7月1日、高層部の根伐・掘削工事を開始して以来2年8カ月、工事に従事した作業員は延べ50万人にのぼった。この間、人身事故は皆無であった。

1970（昭和45）年3月3日、WTCビルの1階コンコースにおいて、竣工修祓式が執り行われ、関係者および来賓者約80名が列席した。

さらに、竣工式後に開催された披露パーティーには、政財界の有力者に加え、51カ国からの大使、株主、テナント、報道機関、地元関係者など約2,400名が出席した。

1969（昭和44）年4月

竣工当時（手前は、別館）

■ ビルの概要

WTCビルは、高さ152mの本館（地上40階・地下3階）、別館（地上5階・地下3階）と本館と別館をつなぐコンコース（地上1・2階）に分かれている。本館3階以上が鉄骨造、本館地下1階から地上2階（コンコース含む）までは鉄筋コンクリート造、一部鉄骨・鉄筋コンクリート造、また別館は鉄筋コンクリート造とした。地下1・2階には駐車場、別館1・2階にはバスターミナルがそれぞれ設けられた。

WTCビルは、建物の構造・設備の細部にわたり、当時の最先端技術が駆使された画期的な超高層ビルとして誕生した。とくに、在館人員が8,000人以上になることが想定されていたため、火災・地震など防災上の安全対策も講じられていた。

賃貸事業

■ テナントの誘致

WTCビル建設と並行するかたちで、テナント誘致にも力を注いだ。誘致の対象を、①“貿易に資する総合ビル”としての国内外テナント（以下、機能テナント）と、②一般の事務室・店舗テナントの2つに分け、誘致活動に取り組むことにした。

機能テナントの誘致に当たっては、広報活動の範囲を日本だけでなく海外へも広げる必要があると考え、海外の公館・商業会議所などに対する広報活動を行う方針のもと、東京商工会議所を通じて、海外77カ国・213カ所に及ぶ主要商業会議所に、弊社の設立目的とWTCビルの機能などを紹介するパンフレットを送付し、併せて日本へ進出を希望する先の斡旋を要請した。

また、新聞・雑誌などのメディアを通じて、海外に向けての広報活動も展開、在日主要外国通信社にニュースリリースを配信したことにより、弊社およびWTCビルに関する記事が、各国の主要新聞、雑誌、テレビなどで取り上げられた。1968（昭和43）年5月には、各国駐日大使に、WTCビルへの大使館・商務官事務所の設置を要請する文書を送付した後、大使または商務官に面談で入居を要請した。また、同年10月には、米「フォーチュン」誌が選ぶ全米上位500社の大企業に文書を送付し、日本への進出とその支店の設置を勧誘した。

国内の機能テナントの誘致に当たっては、広く官界・財界の協力を仰いだ結果、東京商工会議所、社団法人世界貿易センター（現・一般社団法人世界貿易センター東京）、日本貿易会（現・一般社団法人日本貿易会）、東京税関、東京都立貿易センターのほか、財団法人世界経済情報サービス、アジアクラブ、繊維関係輸出組合（6団体）など公的機関の入居が決定した。

一方、一般の事務室テナントの誘致は、ビルの工事の模様が新聞などで取り上げられると、入居に関する問い合わせが徐々に入り始め、1969（昭和44）年6月の上棟式後には、ビルの外観もはっきりつかめるようになり、誘致活動は着実に実を結んでいった。

店舗テナントについては、早くから多くの出店希望が寄せられ、地下1階には、約40店

舗が出店し、「味の名店街」と名付けられた。1・2階には、銀行2店舗、旅行会社、郵便局、ベーカリーなど、3階には、百貨店の出店（でみせ）、書店、時計店、宝石店など、14階には総合医療センター、歯科、コピーセンター、理容室などが入居した。さらに38・39階には、レストラン（フランス料理・中国料理）の出店も決まった。WTCビルは開業した1970（昭和45）年3月の入居率が、事務所約90％、店舗100％に達した。WTCビルへの関心が急速に高まった理由として、経済環境の好転に加え、当ビルが国鉄（現・JR）および東京モノレール浜松町駅に直結し、都営地下鉄浅草線の大門駅からも徒歩1分の立地にあり、通勤、都心の官公庁・取引先への訪問、地方への出張などに便利であることや、当時の最先端技術を駆使し、都内で2番目に建設された超高層ビルであったことなどが挙げられる。

直営事業

■ 展望台および貸会議室・貸展示場事業

超高層ビルの特質を生かし、最上階（40階）に展望台を設置することにした。集客対策としてテレビコマーシャル、国鉄（現・JR）および私鉄主要駅へのポスター掲示などに取り組んだ。なお、東京湾岸に位置することから、展望台は「シーサイド・トップ」と命名され、WTCビルの開業間もない1970（昭和45）年3月15日にオープンした。霞が関ビル（高さ147m）の最上階に設置された展望台を上回る、東洋一の高さを誇るビルの展望台として注目を集めることになり、多くのマスメディアに取り上げられた。

また、38階の一部を活用して貸会議室・貸展示場の事業を行うことにした。WTCビルは、国内外の貿易関係者を一堂に集め、取引上の利便を提供する施設を備えた“貿易に関する総合ビル”を目指しており、会議室・展示場の機能は不可欠と考えられたのである。展望台と同じく1970（昭和45）年3月15日にオープンした。

なお、この38階貸会議室において、第1回世界貿易センター連合総会が、9カ国、45団体から約200名の参加者を集め、同年7月1日から3日間にわたって開催された。

■ バスターミナル・駐車場事業

バスターミナルは、WTCビルが“総合交通センター”としての機能を持つうえで、欠かせない施設であった。混雑する都市交通の体系化を図るとともに、旅客の乗降を安全かつ合理的に行えるよう、旅客・バス事業者相互の利便性を考慮して策定された都市計画に基づき、別館の1・2階に設置することにした。規模は、総面積6,759㎡（約2,000坪）で、首都圏初の大型バスターミナルを目指した。1970（昭和45）年3月20日、供用を開始した「浜松町バスターミナル」は、施設面では、管制室をはじめ、当時としては最新の機器類が配備され、安全性と機能性を兼ね備えたものとなり、居住性・安全性が高く、バスの利用者や運行事業者から夜間でも安心して利用できると好評を博すものとなった。

一方、駐車場は、最終的に収容台数は、515台となり、「浜松町駐車場」として、1970（昭和45）年3月3日に開業した。

地域社会・テナントとの共存共栄

■「みなと稲荷神社」と奉賛会発足

WTCビル賃貸事業をはじめとする各事業を推進する一方で、「社業発展はテナント各位の繁栄に基づくものであり、WTCビルの隆昌は周辺地域の興隆につながるものである」という基本精神のもと、地域社会との連携にも積極的に取り組んだ。

具体的には、WTCビル3階人工庭園内におけるビルの守護神「みなと稲荷神社」の建立である。1975（昭和50）年8月に神社の起工式を執り行い、同年10月に京都の伏見稲荷大社において分霊を勧請した後、10月15日に御鎮座、併せて鎮座奉祝祭も斎行した。以後、この鎮座奉祝祭を例大祭として10月に、初午祭を2月に毎年斎行し、弊社、テナントおよび地元住民の繁栄・安全息災を祈願している。

1975（昭和50）年12月には、みなと稲荷神社の護持・発展に寄与し、地域社会との相互理解・親睦を深めるため、「みなと稲荷神社奉賛会」を発足させた。さらに、1979年1月には「みなと稲荷講」を設立し、翌1980年より毎年1回、講員はもとより、奉賛会員や地元崇敬者を募り、伏見稲荷大社参拝旅行を実施している。

今後の街づくり
～生まれ変わる浜松町～

2014年12月に創立50周年を迎えた弊社は、昨年（2017年）9月に、WTCビルの建替事業に着手した。将来を見据え、謂わば、「第二の創業」の実現に取り組むこととしたのである。

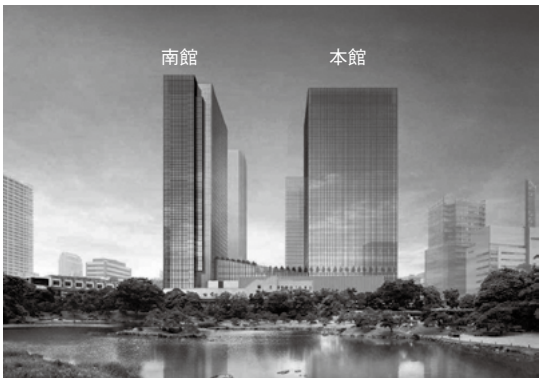
本事業は、国内における過去、最も高い超高層ビルの解体工事を含む、建て替え事業であり、東京の玄関口である浜松町駅のポテンシャルを活かしつつ、先端的且つ魅力的な都市づくりを目指すものである。都市づくりの主眼は、以下の通りである。

◆ 交通結節機能の強化
- ・ＪＲ浜松町駅の改良、東京モノレール浜松町駅の建替えと併せた歩行者広場の整備と東西自由通路・歩行者デッキネットワークを整備
- ・乗換動線強化として、ＪＲ・モノレールと地下鉄をつなぐ縦動線（ステーションコア）を整備
- ・利便性の高いバスターミナル、タクシープールの整備
- ・帰宅困難者の受け入れスペースと災害支援機能の確保

◆ 国際交流ゾーンの形成
- ・MICE機能の整備
- ・外国人滞在者支援機能の導入
- ・交通・観光サポート機能の導入

浜松町二丁目４地区A街区 プロジェクト概要

- ・所在地　東京都港区浜松町
- ・建物用途　事務所、店舗、駐車場、地域冷暖房、駅舎
- ・敷地面積　21,007 ㎡
- ・建築面積　18,724 ㎡
- ・延床面積　287,985 ㎡
  うち南館95,239 ㎡
- ・最高高さ　約200m
- ・階数　地上39 階、地下3 階
- ・スケジュール
  Ａ街区全体竣工－2027 年末



本事業の初弾となる世界貿易センタービルディング「南館」は、2021年1月に竣工予定である。

なお、浜松町二丁目地区では、隣接街区のB街区において、延床面積99,277㎡の日本生命浜松町クレアタワーが2018年8月に竣工の予定であり、同C地区においても、市街地再開発事業の都市計画が決定されており、既に準備組合が発足し、事業認可に向け動き出している。住宅を中心とした延床面積約80,000㎡の複合開発を計画している。また、浜松町駅周辺においては、計画段階のものも含めて複数の大規模プロジェクト

- ・(仮称)竹芝地区開発計画
  延床面積約20万㎡
  2016年5月　業務棟着工
- ・竹芝ウォーターフロント開発計画
  延床面積　約108,500㎡
- ・(仮称)芝浦一丁目計画
  延床面積約55万㎡

が進行しており、弊社は、各開発プロジェクトとの連携を図りながら、今後、大いなる発展が期待され生まれ変わる浜松町において、賑わいのある魅力に富んだ街づくりに取り組んでいく。

不動産鑑定士が知っておきたい
最近の行政手続法等の改正

株式会社新都心アプレイザル　税理士・不動産鑑定士　下﨑　寛

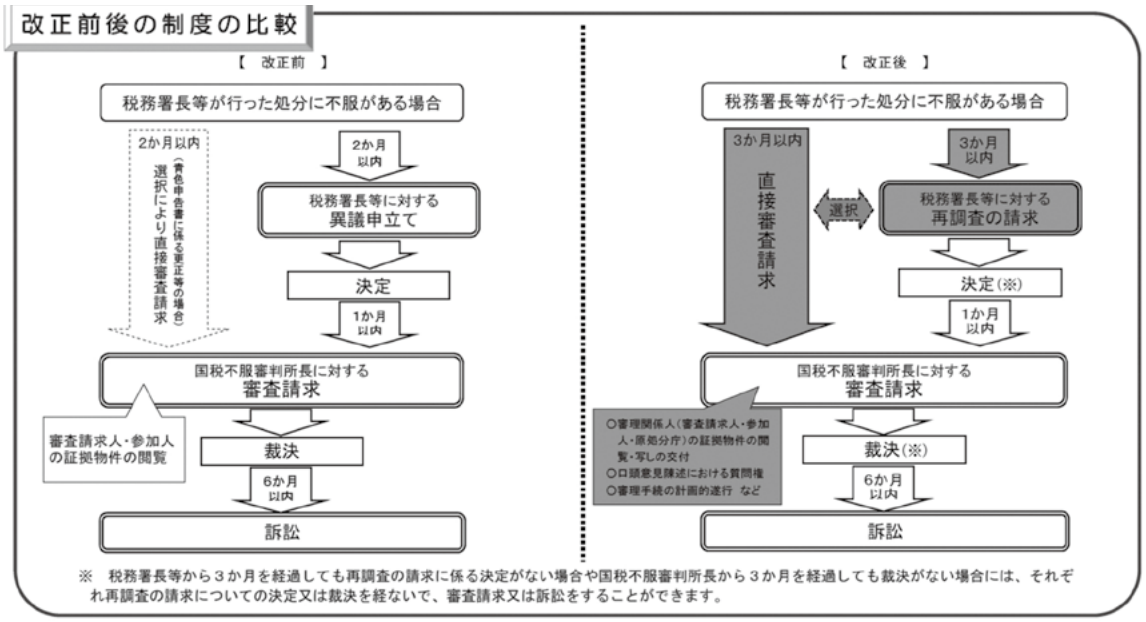
最近においては、国民の権利利益保護の観点から国税通則法、行政手続法、行政不服審判法が改正となっている。
そこで、今回は、それらの法律の改正について、不動産鑑定士が知っておきたい事項について解説したい。

1．国税通則法の改正

平成２３年１２月に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」が公布され、国税通則法が改正された。

●主な改正点

① 税務署長等が行った処分については、平成２８年４月１日以降、異議申立が廃止され再調査に変更となり、また、直接審査請求ができることとなった。さらに、審査請求等の請求期間が２か月から３カ月に延長された。



（※）総務省ホームページより

② 処分の適正化と納税者の予見可能性を高める観点から国税に関する法律に基づく申請に対する拒否処分や不利益処分を行う場合には、平成２５年１月１日から理由の附記をしなければならなくなった。（今までは否認する場合、理由の附記をしなくても良かった。）行政手続法の改正により創設された。

③　納税者が行う相続税等の更正の請求の期限について平成２３年１２月２日以降法定納期限等が到来する国税について１年から５年に延長された。

２．行政手続法の改正

従来、行政手続法の規定が適用されない不利益処分及び行政指導について、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図るため、行政手続法の改正により以下のようになった。（平成２７年４月１日から施行）

●主な改正点

①　法令に違反する事実を発見した場合に行政機関に対し、それを是正するための処分や行政指導を求めることができることとなった。

②　行政機関から是正を求める行政指導を受けた場合には、その行政指導の中止等を求める申出ができることとなった。

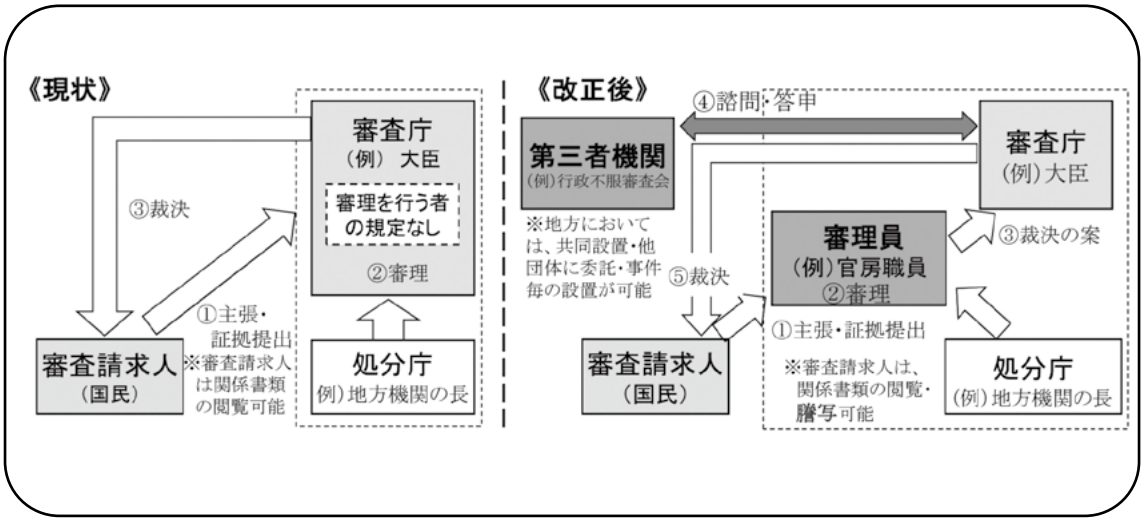
③　行政指導する場合、その根拠となる法令や理由等を示さなければならなくなった。

３．行政不服審判法の改正

国や地方公共団体に対して「認可を申請したが認められず納得できない」といった場合に、見直しを求めることができる「行政不服審査制度」が、約５０年ぶりに法改正され、公正性や使いやすさの向上が図られた。平成２８年４月からスタートしている。

●主な改正点

①　不服審査対応機関の改正により審理員制度の導入、第三者機関によるチェック制度、審査請求期間を３ヶ月に延長された。



（※）総務省ホームページより

②　固定資産課税台帳に登録された価格について不服がある納税者は、納税通知書を受け取った日の翌日から起算して３月以内（従来２か月）に、固定資産評価審査委員会に対して、文書（審査申出書）により審査の申出ができることとなった。

なお、これらの改正に伴い、特定行政書士制度が新設され、不服申出等に対して特定行政書士が代理人として申請できることとなっている。

紛争解決に向けた弁護士と不動産鑑定士の役割

第一東京弁護士会司法研究委員会委員長
常盤綜合法律事務所　弁護士　常盤 政幸

私は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会（以下「不動産鑑定士協会」といいます。）と第一東京弁護士会が、数年前に締結いたしました友好協定（それぞれの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）につきまして、大きく期待をしております。それは、今後、不動産の価値が問われる紛争の処理に向けた有益な役割分担を図ることができるのではないかと思うからです。

前回、林達郎不動産鑑定士協会研究研修委員会副委員長の当会の会報への寄稿において、賃料の増減に関わる紛争が例に挙げられました。忖度しますに、不動産鑑定士の先生方は、「当事者の利害に影響されず、公正中立の観点から鑑定することを業務としており、決して偏った判断をするものではないが、賃貸借の経緯や双方の事情分析を的確に行った鑑定評価を得ることは当事者の主張の裏付けになりうる」という趣旨のご指摘をいただいたものと理解しております。私は、これこそ、正に弁護士と不動産鑑定士の役割分担についての適切な例であると思料しております。

そして、同様のことは、たとえば、遺産分割調停において、不動産の価格の合意ができない場合についてもいえると思います。この場合、裁判所の依頼した不動産鑑定士の先生や、当事者双方が別々に依頼した不動産鑑定士の先生が鑑定をすることになります。そのとき、鑑定事項のどこに見解の差が生じる事実関係があるのか、また、評価のポイントがどこにあるのかなどを指摘していただくことは、当事者が反論の材料を見つけ出す上で大変重要です。このときは、まずは、不動産鑑定士の先生方から、不動産鑑定のために重要な事実が何であるかを具体的事案に即して指摘していただき、つぎに、弁護士は、その具体的事実について、更に当事者から事情を聴取するなど調査をしたり、それをもとにより説得力のある準備書面を作成するという役割分担が有効に行えるようになるものと思います。

そして、こうした役割分担の視点は、調停や訴訟にとどまらず、税務申告に関わる場面でも必要になります。たとえば、相続税の場合、土地評価額の減少事由の多くは、路線価の不整形地減価や崖地減価などの国税当局が予め認めるものですが、それが具体的にどの程度の減価になるかは微妙な評価の問題で、国税当局の判断と不動産鑑定士の先生方の判断とが乖離することもありえます。このようなとき、公正中立の観点から評価減が認められる諸要素をご指摘いただくことは、弁護士と国税当局との話し合いを適切なところに導くものといえます。

このように不動産鑑定士の先生方と弁護士とは、多くの場面で役割分担することが期待されます。そこで、これから、どのような場面で役割分担ができるか、また、経済面につきましても、不動産鑑定評価基準に則らない価格等査定や費用対効果のあるリーズナブルな価格等査定についてすりあわせができますと、さらに両者のメリットの拡大ができるのではないかと考えております。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（平成30年1月号 No.538）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。

偏りのない真の連携

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事 広報委員会委員
株式会社オークリサーチ 代表取締役 **樫野　匡彦**

私たち不動産鑑定士は、弁護士の皆様と日頃から仕事を介してお世話になることが大変多いと感じております。

その際、基本的には、ご依頼人のご意向をサポートし得る有力な資料作りが仕事の命題と認識する一方、「公平中立の立場にいるはず」の私たち不動産鑑定士の客観的な意見・判断を求められていると考える次第です。

ここで、不動産鑑定士が不動産の価格等調査を実施する際は、

「不動産鑑定評価基準」

「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」

の2種類のルール・ガイドラインに加え、それぞれの運用上の留意事項を、その作業や判断の拠り所としており、日々活用しているところです。

この内、「不動産鑑定評価基準」の第1章「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」の第4節に「不動産鑑定士の責務」という項目が設けられております。

そこには、

「不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるもの」

と記され、また、

「同法に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならない」

「自己又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」

「公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと」

等を遵守し、資質向上に努めるよう求められております。

当然と言えば当然のことなのですが、ただ、これは非常に重要な規定で、個々案件にのめり込むあまり、一方側からの主張・側面に溺れ、最終的には専門家たる不動産鑑定士、又はご担当の弁護士が案件自体にのめり込まれてしまう、などという事態に陥るケースも皆無ではないのが現実です。

仕事欲しさについつい一方的なお話に乗ってしまいがちなところ、不動産鑑定士は当該「責務規定」のおかげで何とか専門家としての体を保ち続けることができ、その積み重ねが現在、及び将来にわたる社会的信用・信頼に繋がっていくものであろうと考えております。

弁護士の皆様と私たち不動産鑑定士は、それぞれが色々な状況・立場におかれながら、ご依頼人より任された日々のお仕事、例えば、相続に伴う遺留分や賃料増減額・立退料等請求額の妥当性検証作業・準備書面作り等に追われていることと存じます。

その中で、今こうしてご依頼人、あるいは対象物件の行く末を思いながら進めている仕事の方向性・方針は、果たして、真にクライアントの為になることなのか、最良の策として妥当か否か、常に逡巡し、ケースによっては直々に意見を申し上げ、方針転換を促すよう説得するということも、私たち専門職業家に託されている使命の一つと解します。

弁護士の皆様がお仕事の様々なシーンの中で抱くであろう、

「何となく対象不動産の価格や賃料が、自分が思っているレベルに到達しそうな印象はあるのだけれども、確固たる確信が持てない」

というグレーゾーン的な迷いを、一方へ偏り過ぎることなく分析し、理論的・実証的な価格等として明確に示していくのが私たち不動産鑑定士の役目であります。

そして、斯様な弁護士の皆様のお悩み等を日常業務、或いは両会の活動等を通じ、積極的、且つ、公平妥当な態度でお迎えしつつ、正真正銘の「お墨付き」として成果報告書やアドバイスを交付、又は付与し得る「責務を自覚した不動産鑑定士」であり続ける――その互いの理解と実現こそが、弁護士の皆様、及び不動産鑑定士相互の将来に向けた社会一般の信頼に報いるべく実のある連携に繋がるものと信じて止みません。

★ ゆるキャラグランプリ2017 ★

参加報告

公式キャラクター運営プロジェクトチーム　木下　典子

アプレイざるちゃん&コンさるくん、
企業・その他部門（477団体中）第6位入賞！

見事第6位入賞を果たし、最終日の表彰式ではステージに登壇しました

東京都不動産鑑定士協会の公式キャラクターで不動産鑑定士PR大使のアプレイざるちゃん&コンさるくんが11月18、19日に三重県桑名市ナガシマリゾートで行われた「ゆるキャラグランプリ2017」で企業・その他部門477団体のうち見事第6位に輝きました。8月から始まったインターネット投票では当初の13位からどんどん順位を上げて、11月上旬には7位となり、最終的には士業キャラクターではトップとなりました。

ゆるキャラグランプリは初代グランプリはくまモンで、地域を代表するご当地キャラクターがメインとなっていますが、今年、企業・その他部門で上位を占めたのは銀行、遊技業、電力会社等のキャラクターでした。その中で会員数1,900人余の団体のキャラクターが総得票数204,448票を獲得し大健闘の結果を残したことは偉業といっても過言ではありません。

グランプリ会場ではAyumi&Monkeysは特技のダンスを披露し、なわとび選手権ではアプレイざるちゃんは他力の部で（自身で縄を回せないキャラクター。副会長と総務財務委員長が縄を回しました）なんと20回も跳び、くじ引きクイズを行った私たちの出展ブースには2日間で計3,621名もの方が来場し、初日は雨天、2日目は冷たい風が吹く寒い日だったにも関わらず終日来場者の長蛇の列ができていました。

くじ引きクイズは10月のみなと区民まつりでも行いましたが、その時よりも問題をさ

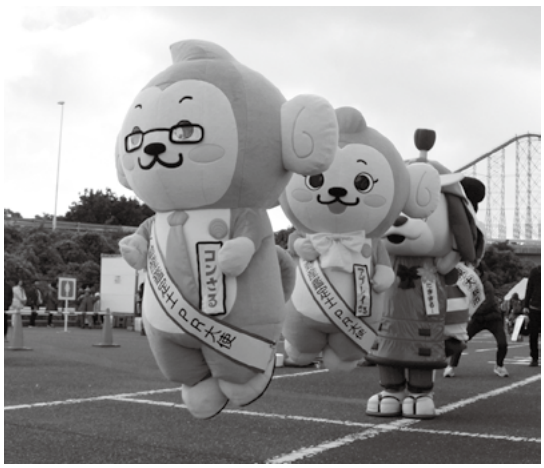
PRステージでダンスを披露する
Ayumi&Monkeys

出展ブースにはたくさんの来場者が訪れ、長蛇の列となりました

らに簡単にして、問題は3種類、答えは「不動産鑑定士」「アプレイざるちゃん」「コンさるくん」と答えると正答となるものにしました。不動産鑑定士のブース前に長蛇の列を作って並んだ幼稚園児や小学生、若い男女が口々に「ふどうさんかんていし！」と答えて正答して、嬉しそうにキャラクターグッズを選んでいる姿にはグッときました。こんなにも多くの一般の方が「不動産鑑定士」の名前を口にすることは今までなかったと思います。小さいお子さんは親御さんと一緒に一生懸命「ふどうさんかんていし」と言い、小学生の男の子は、難しい漢字も含まれているからでしょう、みんな誇らしげに「ふどうさんかんていし！」と大きな声で言うのです。それを聞きながら心の中で「ぜひあなたが不動産鑑定士を目指してね！」と思わずにはいられませんでした(笑)。

公益社団法人でキャラクターを制作し、着ぐるみを作ることに疑問を持たれた方もいたかと思いますが、小さな子供たちや生徒たちが口々に「不動産鑑定士」と言う様子を目の当たりにしてみてください。不動産鑑定士の知名度・認知度向上、社会貢献にはいろいろなかたちがありますが、キャラクターの活用はこれまで接点のなかった一般の方や子供たちにも不動産鑑定士を知ってもらう非常に有効な手段だと確信しています。

雨の中、ブース前でPRを行う
アプレイざるちゃんとコンさるくん



大縄跳びでは華麗なジャンプを披露！

熊本県南阿蘇村での被災地支援を終えて

相談事業委員会委員　木下　典子

～夏休みの再会（平成29年8月19日～21日）～

平成28年4月に発生した熊本地震では東京都及び南阿蘇村、熊本県からの要請を受けて、罹災証明書発行に必須である住家被害認定調査を行うため、相談事業委員会のメンバー9人が南阿蘇村の被災地に赴きました。5月から12月までの8か月間、のべ143日の支援活動の中で1次調査及び2次調査を行い、9月及び最終派遣の12月には非住家の調査も行い、南阿蘇村村長から当協会吉村会長が感謝状を頂くこととなりました。

あれから8か月。今回私たちは当時被災地支援の際に大変お世話にもなった南阿蘇村の当時の税務課長との約束を果たすため、佐藤麗司朗委員長、北川憲副委員長、末原伸隆副委員長、徳元康浩委員ほか有志で南阿蘇村を訪問しました。税務課長との約束は、次は被災地支援ではなくプライベートで南阿蘇村へ遊びにいらっしゃい、という約束でした。当時の調査は毎日朝から日が暮れるまで南阿蘇村中を駆け回り、日中は被災建物の調査、夕方対策本部に戻ってからは調査票の記入を行うという毎日でした。風光明媚な景色や阿蘇の山々をゆっくり見る余裕などは全くなく、それどころか、今ここで余震が発生したら建物が倒壊して下敷きになるかもしれないという状況や、断水でお手洗いが使えない地区の調査は炎天下でも水を飲むのも躊躇するといった状況でした。

熊本の上空から見た風景は8か月前とは異なりブルーシートをかけた屋根はほとんどなく、空港ロビー内は夏休みを楽しむ家族連れや若者たちで混雑していて、まだ完全ではないものの復興が進んでいることを肌で感じました。熊本市内では、崩れ落ちた石垣がいまだに痛々しい姿を残す熊本城を視察し、南阿蘇村への道は、当時は道路と橋が寸断されていたため大きく遠回りをしなければならなかったのが、今回は俵山トンネルが開通したおかげでスムーズに向かうことができました。南阿蘇村に近づくにつれて当時の調査の様子が思い出され、依頼者から住家だと言われ調査に赴いてみたら社だったというエピソードの神社を訪問したり、発災直後でまだ宿泊施設の多くが稼働していなかったときにお世話になったペンションにも挨拶に伺いました。当時の宿泊先のホテルは被災地支援の作業服姿の行政職員が大勢詰めていて物々しい様子でしたが、今回の宿泊先は当時は被災して休業していた南阿蘇瑠璃温泉。今は多くの人々が訪れて温泉を楽しんでおり、元の姿を取り戻しているようでした。一つひとつが懐かしく、被災地が元気になっている様子を実感する場面が多くありました。当時は閉鎖されていた日本100名水のひとつ白川水源も観光客でごった返していました。もっとも私たちは理由があって作業服のまま観光地へ行きましたが。

「住家被害認定調査（住民対応の様子）」撮影現場

夜は税務課長のご自宅にお招き頂いて阿蘇赤牛のバーベキューを振る舞って頂き、当時共に調査を行い苦労を分かち合った担当者の方々とも思い出話に花が咲きました。翌朝は課長のトウモロコシ畑へ。好きなだけもいで東京へ持って帰っていいよと言われてトウモロコシ狩り。その後、南阿蘇村新庁舎を表敬訪問。ひとけの少ない田舎の庁舎内で各部署で当時の担当職員の方々とお互いに当時のお礼を言い、懐かしい思い出話で談笑していた私たちは静かな庁舎内でかなり目立っていました。帰る途中、甚大な被害のあった阿蘇大橋崩落現場、高野台団地、地盤沈下の現場等を視察し、途中立ち寄った幹線道路沿いの有名なプリン屋ではオーナーから、その節は不動産鑑定士さんには大変お世話になったとお礼を言われ、当時を振り返る機会となりました。

今回の南阿蘇村訪問はプライベートでしたが、実はメインテーマは来年度以降私たちが講師となる住家被害認定調査研修のビデオ教材作成のための撮影をすることでした。税務課長のご協力により被災した状況のままの家屋をお借りして、当時さながらに作業服とヘルメット姿で建物外観調査、内部調査の撮影を行うことができ、ビデオの出来も上々です。今後は実際に被災地に赴いた私たちが講師となり不動産鑑定士による住家被害認定調査を確立させていくことになります。

行事レポート

東北不動産鑑定士協会連合会及び中国不動産鑑定士協会連合会における「住家被害認定調査研修」参加報告

相談事業委員会副委員長　末原　伸隆

東京都不動産鑑定士協会では、昨年の熊本地震での支援活動を契機に、他県士協会への住家被害認定調査の研修会への講師の派遣を行ってきました。

本年4月に開催された公益社団法人静岡県不動産鑑定士協会主催の研修に引き続き、6月には東北不動産鑑定士協会連合会（以下東北連合会）会員向けの「住家被害認定調査研修」に吉村会長を始め佐藤麗司朗相談事業委員長及び私が、10月には中国不動産鑑定士協会連合会（以下中国連合会）会員向けの「住家被害認定調査応用研修」に、佐藤委員長と私が講師として参加しました。

研修内容としては、東京都不動産鑑定士協会において開催されている住家被害認定調査応用研修のうち、木造家屋の外観目視調査（一次調査）及び二次調査を中心に、昨年の熊本地震における当協会の支援活動報告や実際の熊本地震支援時における調査の工夫等を織り込みました。

東北地方では言うまでもなく平成23年3月に東日本大震災が発災し、東北連合会の鑑定士の中には自身も被災者として罹災証明書の発行を受け、公的支援を受けたという方も多く、住家被害認定調査の社会的意義や重要性を深く理解し、研修会にも意欲的に取り組んでいたように感じました。

また、中国地方は、元来あまり自然災害に見舞われることがない地方でしたが、昨年の8月に広島で豪雨による土砂災害、10月にマグニチュード6.6の鳥取県中部地震が起こり、自然災害がいつどこで起こってもおかしくないということを再認識したところでの今回の研修会であり、研修会を通じて中国連合会の鑑定士の方々においても住家被害認定調査の重要性について改めて理解を得られたと思います。

原則として市区町村の自治体職員が行うこととされている住家被害認定調査に我々不動産鑑定士が関与する意義はどこにあるのでしょうか。熊本地震発災後の南阿蘇村において、村の職員は人数も少なく、また、様々な連絡調整や役務に追われ、実際の調査の主な担い手となるのは熊本県や他県からの応援職員でした。そうした応援職員も日頃から住家被害認定調査の研修を受けているわけではありません。我々鑑定士は応援職員に対し調査方法をレクチャーするほか、不動産の専門家としての知見を活かし、判定の難解な事例の調査に当たりました。また、罹災証明書の発行現場においては、判定についての説明をフォローしました。

不動産鑑定士が住家被害認定調査に関与し、適正な調査、判定を実施し、判定結果の信頼度を高めることは、無駄な再調査を防ぎ、被災者の生活再建を早め、また、自治体の疲労軽減にもつながります。

日本は災害大国であり、いつどこで地震その他の自然災害に見舞われるかわかりません。東京でも30年位内に70％以上の確率で直下型地震が起こると言われています。もし東京で発災した場合、我々東京の不動産鑑定士も被災者となります。今回の研修会を経て、東北連合会、中国連合会の不動産鑑定士の方々は、東京が被災した時にはかけつけてくれると力強く語ってくださいました。

有事に備え、全国の不動産鑑定士に「国民目線に立った社会的使命」として住家被害認定調査の取り組みを広げるべく、相談事業委員会では活動を続けていきます。

行事レポート

「住家被害認定調査研修」概要

○東北不動産鑑定士協会連合会「住家被害認定調査研修」

主催：公益社団法人福島県不動産鑑定士協会
開催日：平成29年6月2日（金）
場所：ホテルハマツ　2階　開成
受講者数：63名

○中国不動産鑑定士協会連合会「住家被害認定調査応用研修」

開催日：平成29年10月2日（金）
場所：米子ワシントンホテルプラザ
受講者数：約80名

東北不動産鑑定士協会連合会　研修会会場

東北不動産鑑定士協会連合会　研修会会場

中国不動産鑑定士協会連合会　研修会会場

住家被害認定調査トレーニング（応用研修）参加報告

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　服部　毅

■日時：①平成29年 9月22日（金）
　　午前9時30分～午後5時00分
　②平成29年11月 9日（木）
　　午前9時30分～午後5時00分
■場所：東京都不動産鑑定士協会6階会議室
■司会進行：株式会社インターリスク総研

9月22日と11月7日の2回、両日とも同じ研修内容となりますが、当協会会議室において、「住家被害認定調査トレーニング（応用研修）」が開催されました。

災害対策基本法第90条の2では、「市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があったときは、遅滞なく、住家の被害その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、罹災証明書（災害による被害の程度を証明する書面）を交付しなければならない」と定めています。この罹災証明書が各種被災者支援策、例えば被災者生活再建支援金の給付や災害救助法に基づく応急仮設住宅の給付等の適用の判断材料として幅広く活用されることから、被災者にとってこの「罹災証明書」は生活再建への第一歩として非常に重要な書類となります。この書類交付には住家被害認定調査が不可欠であり、当協会でも専門的知識を活用した災害支援の方策の一つとして積極的に行政との協定等締結を推進しています。一人でも多くの不動産鑑定士が災害時に支援活動できるよう、より実践的な形式でのトレーニングを行うべく、本研修が開催されました。

なお、被災時に行う建築物調査として建築物の危険性について情報提供を行う「応急危険度判定」があります。こちらは内閣府でなく、国土交通省が定める制度で一級建築士等の資格者に限定されます。私自身、正直「住家被害認定調査」と「応急危険度判定」の違いが最近まで分かっておらず、今回の研修でその違いが明確になりました。

研修では全部で9つの班に分かれ、グループ内で一緒に模型等を活用した調査を行いました。具体的には、木造・非木造の2つのパターンについてそれぞれ1次調査による全壊・大規模半壊・半壊等損害程度の判定を行うこと、1次調査結果を受けて被災者から申請があった場合に行う2次調査として木造・非木造の2つのパターンで判定を行うこと、以上全部で4つのパターンについて学びました。受け身の研修でなく、自ら手を動かして頭で考えるタイプの研修ですので、いつも以上に参加者皆さんも真剣に取り組んでいたように思います。

研修の最後、齊木副会長の挨拶で「できれば災害が発生せず、このような研修で身につけた知識が役に立つことがないという状況が続くのが最も望ましいが、万一の事態を想定してこのような研修を行うことは非常に大切」との言葉がありました。確かに災害が発生してからでは遅いので、被災者の一日も早い生活再建支援に役立てるよう、日頃から研修等を通じてこのような知識を身につけておきたいと思います。

行事レポート

平成29年「秋の不動産無料相談会」開催報告

相談事業委員会副委員長　　中澤　信行

10月の「不動産月間」に合わせ、今年も「秋の不動産無料相談会」が6会場計6日にわたり開催されました。今年の相談会は天候に左右されることが多かったように思われます。

6日（金）の新宿会場では、時間を追うごとに気温が下がる寒さの中で、94名の相談者の方々がご来場されました。ゆるキャラのアプレイざるちゃん、コンさるくん、そしてAyumiさんが4度に渡り出動し、ダンス、グッズ配布、来場者対応をしていただきました。また、今回から新宿区を中心とした地価マップ（公示地・基準地に価格を落とした地図）を住宅地版と商業地版に分けて展示し、足元（床）には1m四方（1㎡）の大きさを示しました。立ち止まって見入る方も多く、そこから相談を受けられる方も見られました。

翌日の芝公園会場（7日（土）・8日（日））では、前日からの雨が降り続いていましたが、開始とともに雨も止み、以降晴天となりました。気温が上昇する中、絶え間なく訪れる来場者の方々への対応に追われ、水分補給を忘れてしまうほどでした。

2週間を空けて20日（月）、台風の直撃により屋外開催の赤羽会場は前日の夜に中止を発表しました。当日の朝には雨は止みましたが、風の強い一日でした。青梅会場は定時の10時に開催しましたが、鉄道ダイヤの乱れにより相談員もなかなか揃いませんでした。また、青梅市役所庁舎2階の会議室という市役所の来訪者にも認識されにくい会場にも関わらず、例年は10人を超える相談者の方々が来られていましたが、さすがに今年は台風の影響でご来場いただいた相談者は減少してしまいました。

26日（木）は西東京（田無）会場、27日（金）は西葛西会場、武蔵野会場で開催されましたが、両日ともに晴天に恵まれ、西葛西会場、武蔵野会場は相談者も20人以上、西東京会場も昨年を上回る相談者の方々にお越しいただきました。

相談内容としては、最近の傾向として、相続等による遠隔地の不動産が空き家、空き地、耕作放棄地、放置山林等となり、現地にもなかなか行けず、売却や有効利用等にお困りの相談が増えてきています。過疎地では空家対策事業をスタートさせている自治体も増えており、そのようなお話も併せてアドバイスさせていただいておりますが、今後もこのような相談は減らないものと思われます。相談員にも、多様な案件に対応する能力がますます求められて来るものと思われ、身が引き締まるものを感じております。

今後の課題としては、天候に左右されない相談会場の候補地を増やしていかなければならないと感じております。

Ayumi&Monkeys（新宿会場）

新宿会場

西葛西会場

平成29年 秋の不動産無料相談会 開催結果

会　　場	新宿	芝公園	赤羽(北区)	青梅	西東京	西葛西 (江戸川)	武蔵野	合 計
開 催 日	10/6(金)	10/7(土) 8(日)	10/23(月)	10/23(月)	10/26(木)	10/27(金)	10/27(金)	
天候(場所)	曇り後雨 (半屋外)	曇り, 晴れ (テント)	中 止 (テント)	曇り後晴れ (屋内)	晴 れ (屋内)	晴 れ (テント)	晴 れ (屋内)	
不動産鑑定士	24	13	－	6	8	7	9	67
参加人数	(23)	－	(17)	(7)	(8)	(9)	(7)	(71)
相談来訪者数	94	11	－	4	9	20	22	160
	(73)	－	(18)	(10)	(8)	(26)	(12)	(147)
ブース来場者数	－	**2,738**	－	－	－	－	－	**2,738**
無料相談会を何で知りましたか								
①朝日新聞	4				1			5
②その他地方紙								
③テレビ								
④ラジオ								
⑤インターネット	1							1
⑥広報(市区町村)	6					4	8	18
⑦官庁からの紹介	3	1			1			5
⑧看板ちらしを見て	68	8		4	3	11	11	105
⑨その他	12	2			4	5	3	26
計	94	11		4	9	20	22	160
相談内容と件数								
(複数回答)								
①価格	49	8		2	3	7	10	79
②賃貸借	15	4		2		3	3	27
③有効利用	4	1		1	1	2	2	11
④その他	42	2		1	8	12	9	74
計	110	15		6	12	24	24	191
後　援 国土交通省、東京都	新宿区	港区	北区	青梅市 (共催)	西東京市	江戸川区	武蔵野市	

注1：10/7（土）、8（日）開催の芝公園会場は、みなと区民まつり内で行われ、不動産相談の他に当士協会のブースに2日間合計で2,738人の来場者があり、グッズ、チラシ等を配布。

注2：10/23（月)の赤羽会場は前日からの台風の影響により中止。

①秋の相談会は今年度で14回目の開催となります。

②各会場に参加した不動産鑑定士は延 67人。（1人当たりの相談者数は約2.4人）

③相談会の広報活動について

- **掲載された区市町村の広報**　新宿区、北区、青梅市、西東京市、青梅市、江戸川区
- **一般マスコミ、業界紙**　朝日新聞(9/21朝刊 広告) 毎日新聞(10/20朝刊)
- **フリーペーパー**　ぱど 10/6号（福生・昭島エリア（昭島・福生・羽村、及び青梅の区画整理地区）、小平西東京エリア） 10/20号（三鷹・吉祥寺エリア、武蔵境・小金井エリア）
- **ホームページ**　公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

くじ引きクイズの様子

「みなと区民まつり」（平成29年10月7日、8日）参加報告

【珍百景】鑑定士ブースに大行列！！

相談事業委員会委員　遠山　雄大

相談事業委員会といえば街中で行う無料街頭相談会のイメージが強いのですが、実は不動産鑑定士の知名度向上に向けた取り組みにも力を入れています。相談会を通じて国民の皆様と直接対面する機会が多いため、我々が東京都不動産鑑定士協会の顔となり、国民の皆様にどうやって不動産鑑定士をアピールしていくか、常日頃模索しています。

そして今年は、幅広い年齢層の委員が加わってより活発になった事や東京都不動産鑑定士協会から誕生した「アプレイざるちゃん＆コンさるくん」がゆるキャラグランプリ2017に参戦している（最終結果は企業・その他部門で第6位と大健闘）という事もあり、もっと多くの方に不動産鑑定士の存在を知ってもらおうと我々相談事業委員会では新たな取り組みを試みました。それは、

「みなと区民まつり」へのブース出展！！

委員の一人が発案し、東京都不動産鑑定士協会の事務局も港区虎ノ門に位置すること等から参加してみてはどうか、というところからこの話が始まりました。みなと区民まつりは、都民のふれあい、地域交流等を目的としており、増上寺エリアを中心として広い範囲で開催され、様々な団体がブース出展をします。今年は10月7日（土）、8日（日）と2日間に渡って開催されました。

我々のブース出展エリアは、本部も設置されている「増上寺エリア」の一角、ブースの出展内容は「不動産の無料相談会＋くじ引きクイズ（引いたくじに書いてある簡単な2択のクイズに正解すると缶バッジ、クリアファイル、シール等の中からお好きな

粗品プレゼント）」です。私が参戦した8日は晴天ということもあり子連れの方も非常に多く見受けられ、くじが入った箱を持って声出しをしていたらいつの間にか長い行列が出来ていました。

正直なところ、私はくじ引きクイズではそんなに来場者は見込めないだろうなと思っていたのですが、来場者参加型のくじ引きクイズがまさかの大ウケ。長い行列ができ、それを見た人でまた行列ができるという感じで、次々と人がやって来てブースへの来場者数は2日間合計で2,738名にも上りました。街頭相談会の中で一番来場者数が多い新宿会場でも1日100名前後ですから来場者数だけを見ても多くの方が来場された事が分かりますが、2つ隣にブースを出展していた司法書士の人達が鑑定士ブースに出来ていた行列を見て唖然としていた事（え！？あの鑑定士が・・・）と、別のエリアで出展していた某団体の人達が鑑定士ブースの行列に便乗してここぞとばかりにチラシを配っていた事を見て、ここですごい事が起きているのだと実感しました。予想外！？の出来事に私達も終始立ちっぱなし、フル活動でした。

みなと区民まつりという名前から分かるように、不動産の相談に来られた方は通常の相談会と比べて少なかったのですが、来場者には行列に並んでいる間にクイズ回答や秘密兵器の1㎡コーナー（実際の1㎡をテープ等で地面に示し、ホワイトボードに港区の主要箇所の公示価格を表示）を通じて不動産価格や不動産鑑定士について多少なりとも周知できたと思います。

今回のみなと区民まつりへのブース出展は見事大成功に終わりました。

【おわりに】

私は、相談事業委員として活動を始めてまだ数ヶ月しか経っておりませんが、リーダーシップがあり行動力溢れる委員長や諸先輩方に囲まれながら楽しく委員会活動をさせていただいています。多くの国民の方と直に接する機会の多い相談事業委員会の活動を通じてこれからも不動産鑑定士の知名度向上に尽力したいと思います。

1㎡コーナー（地価パネル展示）

行事レポート

「第23回東京の10士業暮らしと事業のよろず相談会」（平成29年10月14日）開催報告

～アプレイザーダンサーズに挑戦した新人委員の話～

相談事業委員会委員　柘植　大徳

今年の6月にはじめて東京士協会の相談事業委員会の委員となった私は、8月下旬、「秋の不動産無料相談会」に向けて改善点や相談員のスケジュール調整などについて話し合うため「第2回街頭・定例相談小委員会」に出席していました。主要な議題が片付き、会議が終わりに近づいた頃だったと思います。

「今度ダンスの練習会をするので参加できる人、参加したい人はいませんか」と委員長が呼びかけをされました。20～30代の若い委員の方に対しては個別に声がけをされていましたが、私は特に何か言われることもなく、またダンスにも興味がなかったので、「自分には関係なさそうだな」と思い、委員会終了後、そのまま帰宅しました。その後、ダンスの話のことなどすっかり忘れていた9月中旬、、、

「お誘い」

と題した1通の電子メールが、副委員長から私宛に届きました。
何だろうと思ってメールを開くと、「10月2日、16時に東京都不動産鑑定士協会の方にお越し頂けますでしょうか。動きやすい格好で。」「10月14日の10士業よろず相談会の不動産鑑定士PRステージにて、アプレイざるちゃん、コンさるくんと共にフラッシュモブ（ダンスパフォーマンス）をしようという話があり、その練習会です。」「是非是非、不動産鑑定士のイメージを一緒に覆しましょう。」という内容でした。

士業PRステージでのAyumi & Monkeys with Appraiser Dancers

メールをくださった副委員長の方には7月下旬の第1回相談事業委員会ではじめてお会いし、委員会後の懇親会で少し話をした程度でしたが、真面目で、清潔感のある雰囲気に好印象を持っていました。
なので、その先輩委員の方から個別メールでお誘いいただいたこともあり、とりあえず練習会だけなら参加してもいいかなと考え、「運動・リズム音痴なのでダンスは踊れないと思いますよ・・・」と前置きした上で、「せっかくお誘いいただいたので当日伺いたいと思います。」と返信しました。

そして、迎えたダンス練習会の当日、

東京士協会の会議室に吉村会長をはじめ、理事の方、相談事業委員会の委員長・副委員長、他の委員会に所属されている有志の委員、事務局の方々など総勢20名くらいの方が集まり､プロダンサーのAyumiさんから直接ダンスの指導を受けることになりました。

東京士協会が、さるのゆるキャラを作ったことは知っていましたが、ゆるキャラのダンスユニット「Ayumi&Monkeys」やキャラクターソング「アプレイざる&コンさるソング～不動産鑑定士の歌～」があること、さらに、キャラクターソングにのせて踊っている「Ayumi&Monkeys」の映像が「You Tube」に公開されていることまでは知りませんでした。

ダンスを教えてくれるAyumiさんが、「You Tube」に公開されている「Ayumi&Monkeys」のAyumiさん本人であることも、この日はじめて知りました。

この日のダンス練習会の目的が、キャラクターソングにのせて踊っているAyumiさんのダンスの振り付けを教えてもらうことであることも、当日参加するまで分かっていませんでした。

2番まであるキャラクターソングにのせた振り付けについて、まずは1番の振り付けからAyumiさんが順

番に丁寧に教えてくれました。周りの参加者の方は練習が進むにつれて徐々に踊れるようになっていくのが分かりましたが、これまでダンスなんて踊ったこともない運動・リズム音痴の私は、その場ですぐに覚えられるはずもなく・・・だんだん焦りを感じていました。

そして、1番の振り付け練習を一通り終えた時だったと思います。吉村会長が「14日に来られる人は手を挙げてください」と言われました。私も相談会に相談委員として参加する予定でしたので、私も手を挙げました。手を挙げた人数「12人」を確認されていました。

その後、2番の振り付け練習に進み、2番の振り付け練習も一通り終わった頃には・・・頭の中がごちゃごちゃになり、1番の振り付けの半分くらいが頭の中から飛んでいました。
2番の振り付け練習が終わると、1番・2番通しでの振り付け練習が繰り返し行われましたが、振り付けの基本動作、順番を覚えることができていない状態でしたので、スピードについていくことができず、悪戦苦闘していました・・・。

「やっぱりダンスは無理だ」

やがて、1・2番通しでの振り付け練習を一通り終えると、吉村会長が「先ほど14日に来られると手を挙げた人は左側に寄ってください」と指示をされました。
が、私は全然踊れていないという自覚があり、「やっぱりダンスは無理だ」と思いました。さらに「吉村会長も前方で練習の様子をじっくりと観察されていたので、私が全然踊れていないこともよく分かっているはずだ」と勝手に自分を納得させ、そっと右側の方に移動しました。

吉村会長は、再度左側に寄った人の人数を確認しはじめました。
「11人・・・」

「あれっ、１人足りないな・・・」

誰がいなくなったんだろうと、みんな周囲を見回していました。
気まずい空気が流れ、その場の雰囲気に耐えられなくなり、伏し目がちに1歩前に出て「私、全然踊れてないから無理だと思い、外れました。」と正直に話しました。
内心、これで解放されたと思い「ほっと」しました。
が、「踊れているから大丈夫だよ」「一緒にやりましょうよ」と皆さんから予想していなかった温かいお言葉が返ってきました、、、

「私でよろしければ」

吉村会長も私を外すような素振りを見せなかったので、「私でよろしければ」と承諾しました。この瞬間、10月14日の10士業よろず相談会の不動産鑑定士PRステージで「Ayumi&Monkeys」の後ろで一緒に踊る12人の選抜メンバー「Ayumi &Monkeys with Appraiser Dancers」（命名は吉村会長）に決まり、選ばれたことに対して素直に嬉しい気持ちになりました。

その後、フォーメーションなどが話し合われ、最初は2人、キャラクターソング１番の途中で4人が加わり、同1番が終わった直後に6人が加わって、徐々にダンスパフォーマーが増えていく形で、最後は12人全員で踊って盛り上げようということに決まりました。

私は、1番が終わった直後に加わることになり、1番は踊れなくても大丈夫ということで少し気持ちが楽になったのですが、相談会当日はリハーサルをすることが難しいため、ダンスがぶっつけ本番の一発勝負になることを聞き、また不安な気持ちになりました。

結局、本番まで各自練習するようにとのことで練習会を終えたのですが、時計を見ると18時30分を過ぎていました。

「皆さんに迷惑をかけられないので、とにかく練習しなければ」

そう焦っていた私は、翌日から毎日、「You Tube」に公開されている「Ayumi&Monkeys」のAyumiさんの振り付けを見て練習をはじめました。
毎日かかさずに練習したせいか、少しずつ違和感なく踊れるようになり、「You Tube」を見なくても振り付けの順番通りに踊れるようになっていきました。

直前に行われた街頭相談会に参加した際には、一緒に踊る委員の方に振り付けを教えていただいたり、本番前日には図書館に行って、トイレ内の大きな鏡の前で練習し、自分の振り付けを確認したりしました。

１０月１４日の１０士業よろず相談会当日

2回行われる不動産鑑定士PRステージで踊るダンスのことが気になって仕方ありませんでしたが、相談員というもう1つの大切な任務を任されていましたので、相談内容に応じて他士業の専門家の方々と3人1組でチ

ームを組んで相談に応じていました。また、相談者の少ない時間帯には委員長からの指示で広報用の風船を持って、「無料相談会を実施していまーす！」と相談者の呼び込みをしたりしていました。

そうこうしているうちに、1回目の不動産鑑定士PRステージの時を迎えました。
私は、ステージ後方に待機し、キャラクターソングの1番が終わるのを待って、満を持してステージに飛び込んでいきました。緊張しながらも、ある程度踊れているとの自覚があり、張り切って踊っていたのですが、2番の終わりにさしかかった時、みんなと逆方向に踊っていることに気がつきました。

本番ではAyumiさんの背後で、後ろ姿を見ながら踊るのですが、「You Tube」を見ながら練習するときはAyumiさんの正面で、向き合って踊っていたので、いつの間にか動きが逆になってしまっていたのです。かなり動揺しましたが、とりあえずそのままごまかして踊り切りました。
しかし、2回目の不動産鑑定士PRステージに向けてもの凄く不安な気持ちになりました。時間もありませんでしたし、どう修正すれば良いのか分かりませんでした。
「どうしよう、踊りが逆だ」という自身の悩みを抱えながら、その後はまた相談員として都民の皆さんの悩みに対応し続けました。

そして、そろそろ2回目の不動産鑑定士PRステージの時間だなと思って相談員の控え室で待機していた時、相談者に対応する相談員として私の名前が呼ばれました。
相談時間は1組当たり30分と決められており、このタイミングで相談が長引けば2回目のダンスに参加できなくなることは確実でしたので、練習してきたことが無駄になると思い非常に残念な気持ちになりました。他方、いまだに逆になった踊りをどうしたらいいのか解決できていませんでしたので、ダンスに参加できなかった綺麗な言い訳になるという思いも正直ありました。

そんな複雑な心境で相談者に応対させていただいたのですが、5分くらいでその相談は終わってしまいました。私は、駆け足で士業PRステージに向かいました。
すると、もう2回目の不動産鑑定士PRステージがはじまっており、「Ayumi&Monkeys」が踊っていました。
とりあえず、ステージ後方に移動し、練習を兼ねて一緒に踊りました。が、PRステージの途中で来たので現在の進行状況がよく分かりません。また、周囲に一緒に踊る委員の方の姿もありません。さらに、逆になった踊りをどうしたら良いか分からない。ということで、不安な気持ちが溢れ出しました。

そばで齊木副会長がステージの様子を見ていましたので、どのタイミングで飛び込めば良いか確認したのですが、飛び込むタイミングに自信が持てず、また踊りが逆になってしまったことで、ステージに飛び込む勇気を出すことができず、タイミングを逸し、結局最後までステージに上がることなく、ステージの背後で踊っているうちに終わってしまいました、、、

ダンスデビューを終えて

こうして、「Ayumi &Monkeys with Appraiser Dancers」12人の選抜メンバーの1人として参加した不動産鑑定士PRステージでのダンスはほろ苦いデビューとなりました。
個人的には中途半端な結果に終わりましたが、「Ayumi&Monkeys」をはじめ、事務局、各委員のみなさんと一緒に楽しく踊ることはできましたし、通りかかった多くの人たちが足を止めて不動産鑑定士PRステージを見てくれていましたので、一定の満足感はありました。

相談会後の懇親会で、吉村会長に「2回目はステージに上がれなくて申し訳ありませんでした」とお詫びしたのですが、吉村会長からは「また来年1月に機会があるので、よろしくお願いします」との温かいお言葉をいただき、「次こそは」と心に誓いました。

最後に

不動産鑑定士のPR活動は、私たち自身のことなので、本来であれば私たちが自ら率先してやらなければならないことだと思いますが、昨年の10士業よろず相談会では、「Ayumi&Monkeys」が私たちの分まで不動産鑑定士のPRをしてくれたこと、「Ayumi&Monkeys」が私たちの代わりに頑張ってくれていたことを知りました。みんなで「Ayumi＆Monkeys」をサポートして、不動産鑑定士をPRしていけるといいですね。
来年の10士業よろず相談会での不動産鑑定士PRステージは、今年以上にみんなで力を合わせて頑張りましょう！！！

平成29年秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告

講師の安藤忠雄氏

■日時：平成29年10月20日（金）13時00分～16時00分
■場所：イイノホール
■講演内容
【第1部】「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　地価調査委員会委員長　浜田 哲司
【第2部】「価値を上げる」
講師：建築家　安藤 忠雄 氏

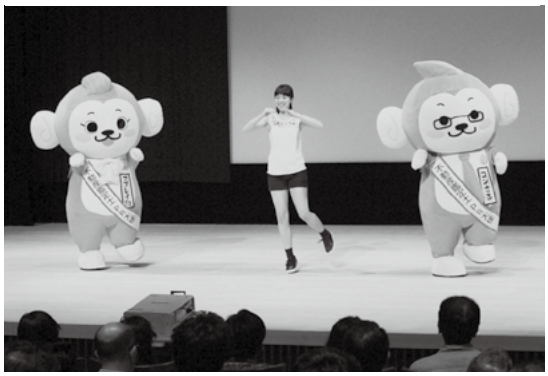
10月20日（金）、イイノホールにて、平成29年度秋の講演会「都市と不動産を考える」を開催し、380名の方にご来場いただきました。

講演の第1部では、当協会地価調査委員長浜田哲司による「平成29年東京都地価調査のあらましについて」を行い、続いて第2部では、建築家の安藤忠雄氏を講師にお招きし「価値を上げる」をテーマにご講演いただきました。

また、講演前には、昨年の秋の講演会でお披露目となった当協会公式キャラクターで「不動産鑑定士PR大使」の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、公式キャラクターソングにあわせたダンスを披露し、不動産鑑定士のPRを行いました。

閉会後には、講師の安藤氏によるサイン会も開催され、多くのご来場者が列を作るなど、盛況のうちに終了いたしました。

講師の浜田哲司氏



Ayumi&Monkeysによる不動産鑑定士PRステージ

行事レポート

第48回定期研修会開催報告

「不動産情報の活用と将来性について」

研究研修委員会委員長　金井　浩之

■日時：平成29年7月7日（金）13時00分～16時30分
■場所：すまい・るホール
■内容：第1部「J-REIT・固定資産譲渡情報の利活用について
—RTMデータベースの紹介—」
講師：勝田 晴彦 氏（情報安全活用委員会委員）
第2部「AI・IoTの進化と不動産鑑定士の未来—AIは敵か味方か？—」
講師：清水 千弘 氏（日本大学スポーツ科学部教授）

第48回の定期研修会は「不動産情報の活用と将来性について」として、第一部は当協会の勝田晴彦会員を講師として、第二部では日本大学スポーツ科学部の清水千弘教授をお招きしてご講演を頂きました。

第一部は当協会で作成したRTMデータベースの内容について、Ⅰは借地権情報のデータベース、ⅡはJ-REIT・上場企業の売買不動産のデータベースでいずれも業務に必要な情報を簡単に検索することが可能になっており、実務において広く会員の皆様のお役に立てて頂けることが期待される内容でした。

第1部講師　勝田晴彦氏

第二部は「AI・IoTの進化と不動産鑑定士の未来」について、AI・IoTの進化と都市に対する影響について解説頂き、AI・IoTを味方につけていろいろな問題を解決することで業務内容の専門化を行っていくことができれば、将来は明るいとの先生のお考えについてお話し頂きました。

不動産鑑定士の業務において、情報の重要性を再認識し、AI、IoTをはじめとするテクノロジーの進歩をどのように受け止め、活用していくかについていろいろと考える研修となりました。

第2部講師　清水千弘氏

第49回定期研修会開催報告

「継続地代の調査分析成果報告と賃料を巡る最新の判例と民法改正」

研究研修委員会副委員長　吉本　博貴

■日時：平成29年9月4日（月）13時00分～16時30分
■場所：すまい・るホール
■内容：第1部「継続地代の調査分析の成果報告」
講師：林　達郎 氏（研究研修委員会研究副委員長）
第2部「賃料を巡る最新の判例と民法改正」
講師：弁護士　渡辺　晋 氏（山下・渡辺法律事務所）

第49回定期研修会は、2部構成で行なわれました。第1部は、「継続地代の調査分析の成果報告」です。この分析は今回で4回目で、2年おきに行われている継続地代の成果物に対する解説です。時系列的な傾向をつかむこともでき、大変役に立つ講義です。主な講義内容は、

1.普通借地権（住宅）の数が、近年底地業者の底地買い取り、その上の建物を購入、借地権を消滅させるケースがビジネスとして成立し年々減少している。
2.年額地代（査定固都税に対する）は微増で、区部：非住宅用地2.7倍（前回比+4％）、住宅用地4.2倍（前回比+2％）。市部：非住宅用地3.0倍（前回比+11％）、住宅用地3.8倍（前回比±0％）が示されました。
3.更地価格（路線価1.25倍）に対する年額地代の割合は、東京都全域での調査で商業地域1.0～1.1％で推移（H22、24、26、28年）。住宅地域0.8～0.9％で推移（H22、24、26、28年）。大きな変動は見受けられないものの、実際の底地価格（売買事例）との割合（東京都全域での調査）では、商業地域H22年：4.0％、H24年：3.1％、H26年：3.4％、H28年：3.1％。住宅地域H22年：2.5％、H24年：2.7％、H26年：2.5％、H28年：2.3％と低位に推移し、地価上昇の影響を受けているようです。また、底地業者が仕入れる利回りは4.0％程度で売却時は2.6％という興味深い結果も報告されました。

第2部は「賃料を巡る最新の判例と民法改正」です。主な講義内容は、

1.判例の既判力が解説され、「過去に確定判決によって判断された法律関係について後に同様の法律関係が問題になったとしてもこれと異なる判断をすることはできない（最高裁判決H26.9.25時点説）」。例として賃料増減額請求事件において「賃料増減額請求の効果が生じる時点より後の事情は、直接的には結論に影響しない」が示されました。
2.自殺事故による賃料の減額のルールは1年間賃貸不可。その後は半額。3年目から市場相場に戻るとし、告知義務は、2回目の賃借人には無しの判例が示されました（東京地裁H19.8.10）。
3.民法改正にも触れ、判例実務をそのまま条文化したものが多いことなどが示されました。

第1部講師　林達郎氏

第2部講師　渡辺晋氏

行事レポート

第50回定期研修会開催報告

「不動産鑑定士が知っておきたい広大地通達の廃止と新通達の解釈及び最近の税務に係る評価の改正動向」

研究研修委員会副委員長　吉本　博貴

■日時：平成29年10月31日（火）13時00分～16時40分
■場所：すまい・るホール
■講師：税理士・不動産鑑定士　下﨑　寛 氏（株式会社新都心アプレイザル）

第50回定期研修会は、テーマ「不動産鑑定士が知っておきたい広大地通達の廃止と新通達の解釈及び最近の税務に係る評価の改正動向」で開催いたしました。税務上の土地評価について最近の改正動向が示され、今回、現行の広大地通達は広大地判定が困難などで改正され、面積に比例的に減額する方法から土地の個別性（形状、面積など）に応じて評価するとともに、適用要件が明確化されました。平成30年1月1日以降の相続・贈与により取得した財産評価に適用されます。その主な内容は、

1.規模格差補正率が創設され、面積要件、地域要件があり、算式は下記のとおりです。
規模格差補正率＝A面積×B有効宅地化率+C傾斜緩和係数÷A面積×80%（安全性）

2.今回の改正で増税になるものと推定され、今後時価を超えるケースは、鑑定書を使うケースが増えるかもしれません。

3.鑑定評価書作成の留意点では、
・鑑定が基本で、調査報告書は原則不可
・比準価格が基本、収益価格は参考
・比準価格は路線価とのバランスを図る、バランスを取れない場合は理由が大事
・補正率は土地価格比準表が基本
などです。

4.その他、「歩道状空地の減額」の最高裁判決、タワーマンションの建物位置での評価格差（固定資産税の調整で、相続税の改正ではない）や、その他売買時価と相続税通達での評価において売買時価が採用された判例が示されました（東京高裁S56.1.28判決。東京高裁H4.3.11判決。東京不服審判所採決事例H23.7.1判決）。

講師の下﨑寛氏

第51回定期研修会開催報告

「平成29年度『価格等調査ガイドライン』の遵守に関する研修会」

研究研修委員会委員長　金井　浩之

■日時：平成29年11月15日（水）13時00分～17時00分
■場所：日本消防会館「ニッショーホール」
■内容：①「『価格等調査ガイドライン』導入の経緯と全体像について」
国土交通省関東地方整備局 建政部 土地市場監視官　川上 康弘 氏
②「鑑定評価業務に係る契約の法的解釈・関連法」
日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会専門委員
伊藤 定幸 氏（一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会）
③「 鑑定評価の社会的役割と意義について」
日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会委員長
宮達 隆行 氏（公益社団法人北海道不動産鑑定士協会）
④「『価格等調査ガイドライン及び鑑定評価書チェックリスト』具体的活用方法ほか」
日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会専門委員
光岡 正史 氏（公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会）
⑤「鑑定評価の依頼に際しての注意点と適切な鑑定評価書について」
日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会副委員長
倉田 智史 氏 （公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会）

平成29年11月15日（水）虎ノ門にあるニッショーホールにて、『価格等調査ガイドライン』の遵守に関する研修会を開催しました。

今回の研修会は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と関東甲信不動産鑑定士協会連合会が合同で企画し、鑑定評価業務にかかる法的な整理や、国土交通省が業務実施指針として策定した『価格等調査ガイドライン』の理解を深め、不動産鑑定評価制度に対する社会的信頼を維持し高めることを目的としています。

当日は、国土交通省関東地方整備局建政部、及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会の5名の講師にご講義頂き、初めての試みとして公共団体様等の発注者の皆様と不動産鑑定士が一緒になって研修を行う形式で行いました。

また、会場は、ほぼ会場定員の696名の方にご出席頂き、皆様の熱気を感じる研修となりました。

研究研修委員会では、皆様の関心の高い分野を中心に今後もさまざまな企画を実施していく予定です。

行事レポート

見学会（羽田クロノゲート）開催報告

物流を、バリューを生み出す手段に

研究研修委員会副委員長　吉本　博貴

羽田クロノゲートとは、ギリシャ神話の時間の神「クロノス」と、国内と海外をつなぐ「ゲートウエイ」の2つの言葉を組み合わせた名前で、『新しい時間と空間を提供する物流の「玄関」であるとともに、物流の新時代の幕開け』となることを目指して名付けられたそうです。物流を「バリュー（付加価値）を生み出す手段」に進化させヤマトグループが目指す物流の未来「バリュー・ネットワーキング」が体感できる施設でした。

羽田クロノゲートの物流棟1階には配送車が横付けできる箇所が104あり、日本全国70か所の仕分け施設を経由し配送しているそうです。羽田クロノゲートのような最新の機械設備を備える物流施設は日本全国に4か所で、他に厚木、中部、関西にあるそうです。国際クール宅急便は契約を締結した法人に対し、アジアの5か国（タイ、マレーシア、シンガポール、台湾、香港）に流通しているそうです。

今回の見学施設には5か所にアトラクションといわれる説明エリアがあり、①「100THANKS」はヤマトグループの歴史。②「見学者ホール」は宅急便に込められた思いや仕組みそして羽田クロノゲートのビジョンが紹介されました。③「見学者コリドー」は実際荷物が目の前を流れていく様子を空中回路から見ることができ、24時間止まらない最新の物流施設は、多くの荷物を瞬時に仕分けする機械効率の良さを伺うことができました。また、物流棟の1階から7階までのフロアをモニターで移動し見ることができ、あるフロアでは医療器具の一部の組み立て作業などを代行し、一部荷主の作業を負担することで物流プラスアルファの付加価値も見学できました。④「集中管理室」は羽田クロノゲートの頭脳で高い効率化と万全のセキュリティ、そして環境への優しさを追及する取り組みが紹介されました。最後に⑤「展示ホール」では物流が生み出す社会的価値についての知識を深める仕掛けがありました。

羽田クロノゲートは敷地面積98,872.87㎡（29,909.04坪）、建物延床面積197,575.57㎡（59,766.61坪）、事務所棟、物流棟、保育所やカフェなどが入る地域貢献エリア、エネルギーを管理して施設全体がゼロ・エミッションを推進し環境に配慮した巨大施設でした。2013年9月に竣工し、以前は荏原製作所の工場だったそうです。羽田空港や高速が至近で、土地の価値を惜しみなく表現した施設と感じました。

羽田クロノゲート入口

見学施設へ移動

親睦囲碁大会 開催報告

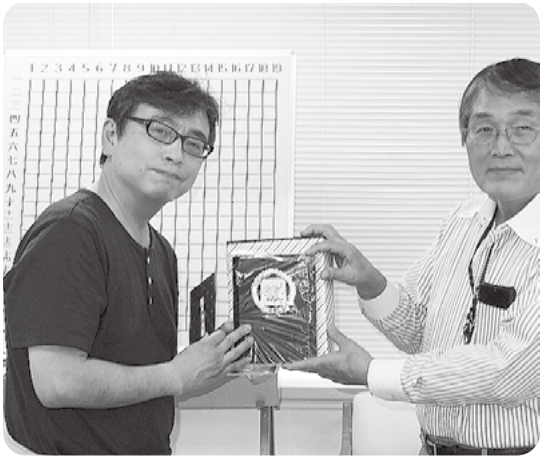
7月8日（土）、日本棋院有楽町囲碁センターで開催されました。

当日は17名が参加され、熱戦が繰り広げられました。引き続き有志による懇親会を行い無事終了いたました。今大会の主な成績は次のとおりです。

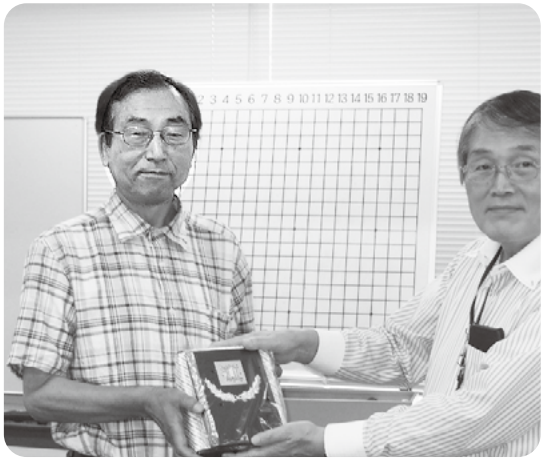
●
●○
○●

優　勝　眞下　陽義　氏
準優勝　岡本　忠則　氏
3　位　神戸　冨吉　氏

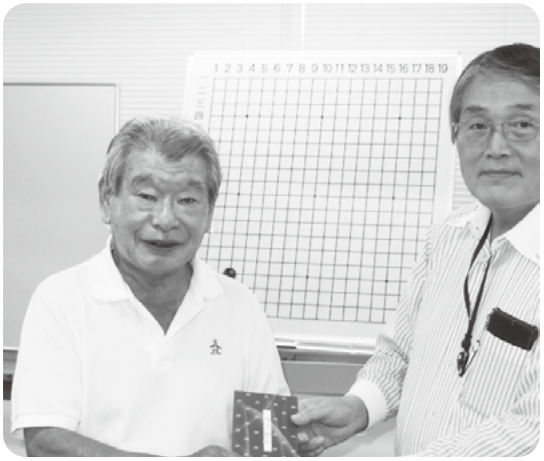
●　○
●○



優勝の眞下氏



準優勝の岡本氏



3位の神戸氏

「淋しげに 柿食うは 碁を知らざらん」 子規

武蔵野大学大学院との寄付講座開設に関する協定書の調印について

当協会と武蔵野大学大学院は、平成２９年１１月１３日（月）、寄付講座開設に関する協定書を結び、武蔵野大学有明キャンパス１号館において調印式を行いました。

調印式の出席者

（学校法人 武蔵野大学）

副学長・法学部長（教授）池田眞朗氏、法学部法律学科長（教授）竹之内一幸氏、法学部法律学科（准教授）鈴木清貴氏、大学事務部長　落合恒氏

（公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会）

会長　吉村真行、副会長　齊木正人、副会長　杉浦綾子、事務局長　吉野雅之

今回の寄付講座は、昨年の武蔵野大学法学部との寄付講座（平成２８年度１学期から実施済）に続き、同大学大学院に対しても寄付講座を開設したものです。

平成２６年に開設された同学法学部では、昨年、宅地建物取引士試験にて７名の合格者を出され、また、本年は最有力私大法科大学院入試にて慶應義塾大学２名、早稲田大学３名、中央大学５名の合格者を輩出される等めざましい成果をあげています。池田眞朗副学長（法学部長）は、次なる目標として、「東京都不動産鑑定士協会との連携体制の強化を考え、将来は是非本学から不動産鑑定士を誕生させたい」と期待をこめられています。

今回設置する寄付講座は、法学研究科ビジネス法務専攻の授業科目「不動産評価論特講（東京都不動産鑑定士協会寄付講座）」であり、不動産の調査及び評価の基礎的知識の習得を目指した上で、不動産評価を必要とする法律問題や金融、会計等の様々な場面におけるコンサルティング例に触れる講義で、平成３０年度１学期より実施されることになっております。

東京都行政書士会との友好協定書の調印について

当協会と東京都行政書士会は、平成２９年１２月８日（金）、両会の会員の業務に関する知識の向上、両会の会員間の友誼関係の発展並びに両会の連携関係のさらなる発展を目的とした友好協定を結び、当協会会議室において調印式を行いました。

調印式の出席者

（東京都行政書士会）

会長　常住豊氏、副会長　田中秀人氏、副会長　太田明賢氏、専務理事　田崎敏男氏、総務部長　宮本重則氏

（公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会）

会長　吉村真行、副会長　齊木正人、相談事業委員長　佐藤麗司朗、研究研修委員長　金井浩之、事務局長　吉野雅之

具体的な連携活動としては、①一方会が派遣する講師による他方会の会員に対する研修会の相互開催、②一方会及び業務その他に関する情報の他方会への相互提供、③両会の会員が参加して共同で行う研究活動、④その他、両会が同意する諸活動となります。

調印式には、両会の公式キャラクターも同席し、交流を深めました。

自治体との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」の締結について

西東京市と協定を締結

当協会と西東京市は、平成２９年６月２９日（木）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西東京市の丸山浩一市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市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、江戸川区に続けて２番目であり、多摩地域では初めてとなります。

西東京市では平成２８年熊本地震に際して現地に応援職員を派遣し、丸山市長自らも熊本県宇土市へ赴き市役所などの視察をされた経験があり、丸山市長より「被災者の生活再建システムを導入する中で、今回の協定は西東京市２０万人の市民にとってありがたい。」とのお話がありました。また、市の担当者より「今後、り災証明発行訓練の実施などに向けて、今回の協定をもとに打合せを行っていきたい。」とのお話がありました。

本協定の具体的内容は、①市職員と連携した災害時の住家被害認定調査員派遣業務②り災証明書発行時における市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。

西東京市調印・吉村会長（左）と丸山市長（右）

品川区と協定を締結

西東京市に続き、当協会と品川区は、平成２９年１０月３１日（火）付で「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、西東京市に続いて３番目となります。

本協定の具体的内容は、①区職員と連携した災害時の住家被害認定調査員派遣業務②り災証明書発行時における区民からの相談に関する業務③災害時における他の地方自治体からの応援職員に対する住家被害認定調査にかかる研修の３項目です。

当協会は、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、首都直下型地震等の大規模災害に専門職業家団体として備えて参ります。

東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定について

東京都では、空き家の有効活用、適正管理、空き家発生の未然防止等を推進するため、不動産、建築、法律等の専門家団体及び金融機関と協力・連携に関する協定を締結しております。平成２８年6月２８日時点で１０団体、２金融機関と協定を締結しておりました。

当協会では、業務推進委員会において、東京都都市整備局に対し協定締結について交渉を重ねておりました。

その結果、平成２９年１１月３０日（木）付で「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結しました。

本協定の具体的内容は、①空き家所有者等からの相談に応じる窓口を設置、②区市町村からの依頼に応じ、専門家派遣等に協力、③東京都は、当協会の取組を都民に周知、④空き家所有者等への意識啓発等を実施、⑤空き家の有効活用、適正管理、空き家の発生の未然防止等のため、空き家に関する取組などの情報を共有の５項目です。

当協会での相談受付は、相談事業委員会において開催しております定例不動産無料相談会や各種不動産無料相談会にて応じます。

東京都水道局 水道管管理図電子（インターネット）閲覧について

東京都水道局では、特定の事業者による水道管管理図の電子（インターネット）閲覧を行っております。

これまでは、宅地建物取引業者や建設業者しか閲覧できませんでした。当協会では、会員からの要望を受け、業務推進委員会において、東京都水道局に対し不動産鑑定業者も水道管管理図の電子（インターネット）閲覧ができるように交渉を重ねておりました。

その結果、不動産鑑定業者も無料で水道管管理図の電子（インターネット）閲覧が可能（平成２９年１１月１日より）となりましたのでご案内申し上げます。

水道管管理図では、排水管の位置・口径、給水管の位置・口径、水道メータの位置（概略）などを調べることができます。（ただし、直近の工事情報が反映されていない場合がありますので、現況を優先してください。）

是非、業務にご活用くださいますようお願い申し上げます。

なお、閲覧可能な地域ですが、水道事業を自治体で直接営む以下の地域は除外されますので、予めご了解くださるようお願い申し上げます。

閲覧除外地域：「武蔵野市」「昭島市」「羽村市」「檜原村」「島しょ地区の町村」

※ご利用にあたっては、事前にお手続きが必要となります。

詳しくは東京都水道局ＨＰをご覧ください。

https://www.waterworks.metro.tokyo.jp/jigyosha/densi/

お手続きについてのお問い合わせ先：東京都水道局給水部給水課　ＴＥＬ：０３－５３２０－６４２４

MY HOBBY

歌舞伎・文楽とその所縁（ゆかり）の地（３）

～「鳩居堂」と「熊谷陣屋」

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　服部　毅

国税庁から毎年７月発表される路線価。今年も全国１位となったのは中央区銀座５丁目、中央通り沿いの「鳩居堂」前であった。実に１９８６年から３２年連続１位、今年はバブル期超えの１㎡あたり４０３２万円を付けている。時代が変化しても銀座の地位は不動ということか。ところでこの「鳩居堂」、同社のホームページによると江戸時代の寛文３年（１６６３年）に京都寺町の本能寺門前にて薬種商を始めたのがルーツのようだが、この「鳩居堂」を始めたのが源氏の武将熊谷次郎直実の子孫であり、熊谷家の二羽の鳩が向かい合う家紋「寓生（ほや）に鳩」にも因み「鳩居堂」という屋号になっている。

銀座５丁目「鳩居堂」

この熊谷直実が主人公となる文楽・歌舞伎の名作が全五段からなる「一谷嫩軍記（いちのたにふたばぐんき）」であり、特に三段目にあたる「熊谷陣屋」は人気演目で、毎年と言って良いほど上演されている。私自身この「熊谷陣屋」は既に文楽・歌舞伎で計５回観たことがある。

この「熊谷陣屋」のあらすじは次のとおりである。平安時代末期の一ノ谷の戦で、熊谷次郎直実は平敦盛を討った。その合戦の前線基地である熊谷の陣屋にその妻相模が訪ねてきた。２人の間の子である小次郎は今回の戦が初陣で、相模は我が子を思うあまり気が気でなく東国から来てしまった。その陣屋に平家方にあたる藤の方が来た。この藤の方は直実と相模の恩人にあたる人である。藤の方は平経盛に嫁ぎ敦盛を授かったが、その大切な我が子（実は敦盛は後白河法皇のご落胤である）を直実に討たれたため、その仇直実を討たせよと相模に迫ったのである。そこに当の直実が戻ってくる。陣屋の前に立つ桜の木には制札があり「伐一枝者可剪一指（いっしをきらばいっしをきるべし」と書いてある。枝を一本伐った者は、罰として指一本を剪るという警告だったが、これには「真の意味」があり、その制札を直実は深い想いで見つめる。陣屋に戻った直実が妻の相模に戦で敦盛を討った話をすると、いったん隠れていた藤の方が現れ、直実に斬りかかる。直実は藤の方を制し、非情の戦場における敦盛との一騎打ちのありさまと、立派だった敦

歌舞伎・文楽とその所縁（ゆかり）の地（３）

盛の最期を藤の方に語りかける。そして直実が討ち取った敦盛の首を携えて義経の元へ向かおうとすると、そこに突然義経が陣屋に現れ、直実が討ち取った首が確かに敦盛のものか首実検を行なうという。首桶を直実が開けると、そこには敦盛でなく小次郎の首。驚く相模。直実は陣屋の前に立ててある制札を引き抜いて義経の前に戻り、制札の意味は「一子を斬るべし」、つまり「身替りを差し出せ」ということで良かったのですねと解き明かす。義経自身も以前平家に助けられたゆえその借りを返す意味で敦盛を救おうとし、これができるのは直実以外にいないとしたのであった。主の命とはいえ、我が子を自ら手に掛けた直実は、世の無常を感じ、出家して僧の姿となり戦場を去る。

この「熊谷陣屋」、直実が制札を持って舞台中央で見得を切るいわゆる「制札の見得」という有名な場面と、直実が出家して戦場を去る際の最後の場面で、大きく二つの型がある。一つは九代目市川團十郎（成田屋）が確立した「團十郎

型」。かなり粗い説明をすると、この型の場合、制札の見得では札を下に向けて床に刺すように持ち、舞台最後は「幕外の引込み」といって直実以外の登場人物が幕の中に収まった後、一人花道に立ち止まり無常観を表しながら去るものである。今はこちらが主流と言って良い。もう一つの型は「芝翫（しかん）型」。こちらは四代目中村芝翫（成駒屋）が完成させたもので、制札を上に抱えるように持ち、最後は相模や藤の方等他の登場人物と共

に「引張りの見得」を切って一緒に幕に収まる。この型は本作品のもととなる文楽に忠実と言える。平成２８年１０月、中村橋之助丈が八代目中村芝翫を襲名する際の披露公演で熊谷直実を演じた際、この型で演じた。どちらが正統派というものでなく、同じ作品でもそれぞれの型によって熊谷直実の心の内の表現が異なってくるので、両方観ると芝居の面白さというか奥深さを感じることができる。

ちなみに、次回この「熊谷陣屋」が舞台にかかるのは平成３０年２月、二月大歌舞伎で今の市川染五郎丈（高麗屋）が松本幸四郎を十代目として襲名披露する時である。襲名後の幸四郎丈が熊谷直実を演じることとなるが、高麗屋は従来團十郎型で演じているので、今回もおそらく團十郎型であろう。型だけでなく、多くの有名俳優が演じてきたそれぞれの直実を比較するのも面白い。

◎ 新規開業のごあいさつ

合同会社村田鑑定評価・経営研究所
村田　良一

〈開業に至るまでの経緯〉

総合商社の不動産、金融、ICT分野の営業現場で約30年間経験を積み、第二のキャリアを拓くべく本年3月末に独立致しました。主に国内を対象とする新規事業開発を担当しましたが、英国赴任中に関係を構築した国際的エンジニアリング会社とは合弁を設立し、海外でのスマートシティ企画なども行いました。また、社内シンクタンク出向中には、国土交通省CRE研究会委員として業際的意見を述べる機会もいただきました。

私が不動産鑑定士を取得したそもそもの動機は、顧客への提案力強化を図るべく不動産分野の知識を深めたいということでした。また、知識と経験は「車の両輪」との信条に基づき、経営企画部門では中小企業診断士、金融部門では1級ファイナンシャルプランニング技能士を取得し、それぞれの知識の上に実践を重ねて参りました。

〈プライベート〉

自宅近くの駒沢公園で気力・体力のある休日にはジョギング、時には自転車で砧公園まで足を伸ばして屋内プールで泳ぐようにしていますが、兼務する士業ネットワーク会社役員の仕事（経営コンサルタントとして上場企業の新規事業企画支援や、大学発ベンチャー立上げ支援など）が忙しく、近頃の週末はグッタリの状態。大学まで弾いていたクラシックピアノも休眠状態のまま。なかなか悠々自適なプライベートとはいかないようです。

〈仕事上興味があること〉

超少子高齢化に突入した我が国では今後、誰もが社会的繋がりを持ち、安心安全で健康に暮らせる「健幸（Wellness）」や「持続可能性」といった要素がより重視されることになるはずです。この変化を不動産評価の上でも適切に反映できるのか模索したいと思っております。

〈最後に〉

本年6月に鑑定業者の登録を行いました新人？ですが、出自の異なる「業際型」として、業界のイメージチェンジや発展に幾ばくかお役にたてるのではと自負しております。

皆様にはご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。

【プロフィール】
合同会社村田鑑定評価・経営研究所
村田　良一（むらた・りょういち）
東京都千代田区神田須田町1-7-8
秋葉原成信ビル6F　(SFAS内)
TEL 080-2035-0903
FAX 03-3718-2870
E-mail　successplanner@m01.itscom.net
山口県生まれ
1985年　慶應義塾大学経済学部卒業
2008年　不動産鑑定士登録
2017年　三井物産株式会社退職
　　合同会社村田鑑定評価・経営研究所設立

◎ 新規開業のごあいさつ

柏原総合鑑定
柏原　理奈

〈開業に至るまでの経緯〉

大学卒業後、医局秘書として勤務しながら理系学部への学士入学を目指していましたが、諸事情あり、方向転換し不動産の国家資格である不動産鑑定士試験を受験することにしました。

大学時代は自動車部に所属し、ジムカーナやダートトライアルなどのスピード競技に出場していました。華の女子大生でありながら、油まみれになり帰宅する日々を過ごしていました。大学卒業後に勤務した医局では、事務仕事の他に実験助手、実験用羊の管理なども行っていました。泥臭い環境には慣れているつもりでしたが、不動産鑑定士2次試験に合格し、初めてこの業界に入ったときのカルチャーショックは今でも忘れられません。あれから20年近く経った今では、天井までゴミで埋め尽くされたゴミ屋敷の実査も楽しめるようになりました。

世の中では人手不足解消と働き方改革が重要な課題となり、これに伴い女性活用が叫ばれるなか、私生活においては3人の子どもの子育てと、実母の介護負担がのしかかり、より効率的に仕事がこなせるように、また、兼ねてからの夢でもありましたので、この度、独立開業を果たす運びとなりました。

〈プライベート〉

週末は長男のロードバイクレース観戦、次男の少年野球の応援、長女の習い事の付き添いの他、平日にこなせなかった掃除、雑用等の家事で過ぎてしまうことがほとんどです。もう少し自分の時間が持てるようになったら、是非ゴルフを始めてみたいです。

〈仕事上興味があること〉

開発ラッシュの都心において、建物建て替えに伴う立退料の問題が多く発生しています。業務において日々感じている借家権と立退料の関係、正当事由の斟酌、不動産鑑定評価基準における借家権評価の問題点等について、今後も探究していきたいと思っています。

〈最後に〉

鑑定会社勤務中は様々な種別類型の案件を担当させていただき、知識や経験を積み重ねることが出来ました。これを活かし、今後はさらに研鑽を積み重ね、クライアントが抱える問題や悩みを解決することのできる専門家でありたいと願っています。先輩諸賢の皆様には、ご指導、ご鞭撻賜りますよう何卒よろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】
柏原総合鑑定
柏原　理奈（かしはら・りな）
東京都品川区東大井3-1-9　C号
TEL　03-5762-9266
FAX　03-6730-9722
E-mail　kashihara.sogo@east.cts.ne.jp
東京都品川区出身
1995年　　聖心女子大学　卒業
1995年～　都内国立大学医学部医局勤務
1998年～　都内及び横浜市の鑑定事務所にて、不動産鑑定業務に従事
2005年　　不動産鑑定士登録
2017年　　柏原総合鑑定設立

GLリアルティ株式会社
仲肥　雅浩

〈開業に至るまでの経緯〉

親の背を見て子は育つと申しますが、根が素直な私は、正にこの言葉どおり2世鑑定士となりました。

父が現役第一線で活躍していた頃の鑑定業界は時代がよかったと聞いていますが、確かに何不自由なく生活させて貰い、朧気に鑑定士になりさえすれば何とかなるという思いはあったように思います。

私が受験生だった当時は甘い考えで簡単に受からせて貰えるほどに試験は易しくなく、回り道を繰り返しながらなんとか合格したのは29歳（長い受験生時代も無駄ではなく、この頃に現在の妻（妻も鑑定士です）と現在のビジネスパートナーと知り合っています）。ありがたいことに谷澤総合鑑定所に拾って頂き、優秀な先輩方に恵まれて9年間勤務させて頂きました。

縁あって、先に独立していた友人と共に会社を立ち上げることになりましたが、当社は、鑑定評価業務だけではなく、「不動産流通業務のコンサルティング会社」として新たな可能性を切り拓いて行きたいと思っています。

〈プライベート〉

2歳の息子と過ごす時間が至福のときで、平日もついつい早く帰宅したくなってしまいます。

そんなことで、平日に仕事が終わらず土日に出勤するも、子連れで出社するため、事務所内は保育園と化すという有様です。

〈仕事上興味があること〉

まずは営業です。家族と従業員を守れるよう、体制作りに一層力を入れてまいります。

〈最後に〉

お世話になりっ放しの鑑定業界に恩返しができるよう、また、私も息子に目標となれる背中を見せてやれる父親になれるよう日々の業務に取り組んでまいります。

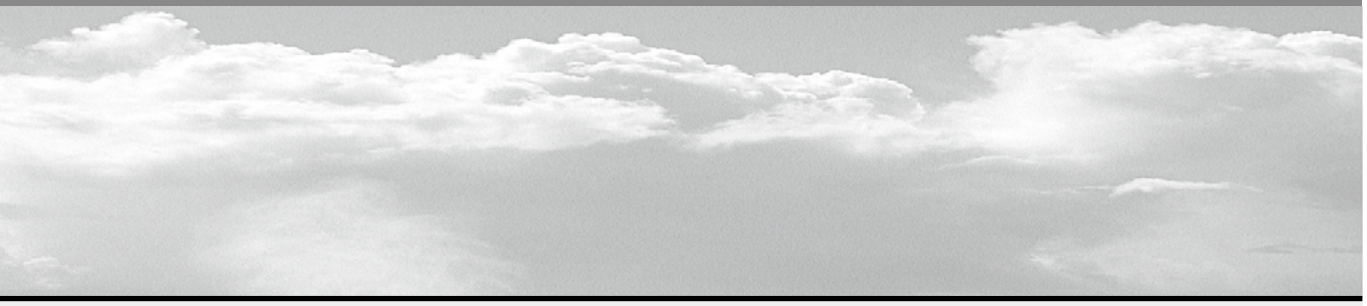
【プロフィール】
GLリアルティ株式会社
仲肥　雅浩（なかひ・まさひろ）
東京都港区虎ノ門5丁目12番13号白井ビル8階
TEL　03-5860-1606
FAX　03-5860-1607
E-mail　m.nakahi@gl-realty.co.jp
URL　http://www.gl-realty.co.jp
1977年　大阪府出身
2007年　谷澤総合鑑定所入社
2010年　不動産鑑定士登録
2015年7月～2016年12月
　　東京都不動産鑑定士協会 業務推進委員
2016年　宅地建物取引士登録
2017年　ＧＬリアルティ株式会社設立

NEW FACE　NEW FACE　NEW FACE

◎ 新規開業者一覧

入会年月	鑑定業者名	代表者名
2017年 4月26日	株式会社ＫＡＮＴＥＩ	柘植　大徳
2017年 5月10日	おおぬき不動産総合事務所	大貫　優次
2017年 6月 9日	ＧＬリアルティ株式会社	仲肥　雅浩
2017年 6月23日	株式会社さくら綜合事務所ＦＡＳ	中村　里佳
2017年 6月26日	合同会社村田鑑定評価・経営研究所	村田　良一
2017年 7月 7日	株式会社桜木不動産コンサルタント東京事務所	武藤　悠史
2017年 7月10日	柏原総合鑑定	柏原　理奈
2017年 7月10日	不動産鑑定士の仲介株式会社	川崎　晃
2017年 7月21日	株式会社エール・アセット	渡邉　仁
2017年 8月 1日	三田通り法律事務所	安達　由幸
2017年 8月10日	双日新都市開発株式会社	烏山　亮二
2017年 8月14日	株式会社オジマ鑑定	尾嶋　隆博
2017年 9月 1日	天田不動産鑑定事務所	天田　雄一郎
2017年 9月27日	株式会社日本鑑定三鷹オフィス	塩田　まみ
2017年10月 2 日	いしずえパートナーズ株式会社	山野　宏和
2017年11月 1日	新生インベストメント＆ファイナンス株式会社	大野　禎之
2017年11月 2日	株式会社不動産科学研究所	小原　正徳
2017年11月10日	株式会社リオ・アセットマネジメント	倉橋　良介
2017年11月14日	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所	飛田　崇
2017年12月 8日	コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社	時田　勝司

NEW FACE NEW FACE NEW FACE



郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
165-0026	中野区新井２－５－１４ ベルメゾン１０２	03-6677-9920	03-6677-8794
193-0834	八王子市東浅川町１０９６	042-673-4566	042-673-4566
105-0001	港区虎ノ門５－１２－１３ 白井ビル８階	03-5860-1606	03-5860-1607
101-0051	千代田区神田神保町１－１１	03-3292-4444	03-3292-3606
152-0023	目黒区八雲５－８－１５	03-3718-2870	03-3718-2870
150-0002	渋谷区渋谷１－８－５ グローリア宮益坂６０３	03-6452-6879	03-6452-6897
140-0011	品川区東大井３－１－９ C室	03-5762-9266	03-6730-9722
130-0013	墨田区錦糸１－２－１ アルカセントラル１４階	03-6853-6723	050-3606-0094
160-0022	新宿区新宿１－１１－１２ 岩下ビル４階	03-6457-7245	03-6457-7514
108-0073	港区三田２－１４－１０ シモミチビル６階	03-6453-9093	03-6453-9094
105-0003	港区西新橋１－２－９ 日比谷セントラルビル１７階	03-5510-3615	03-5510-3697
193-0836	八王子市日吉町１８－１６ サンコスモ日吉１０１号室	042-649-6158	042-649-6159
183-0054	府中市幸町３－１－１－６０９	042-364-2787	042-364-2787
181-0013	三鷹市下連雀３－２０－１３－２０５	0422-24-6218	0422-24-6219
100-0006	千代田区有楽町１－１２－１ 新有楽町ビル１１階	090-8517-8452	03-6682-4856
101-0021	千代田区外神田３－１２－８	03-6859-3730	03-4560-1655
162-0825	新宿区神楽坂４－２－２	03-3269-0807	03-6735-8986
100-0014	千代田区永田町２－１２－４	03-5156-8880	03-5156-8882
102-0083	千代田区麹町１－３ ダイアン麹町ビル１階	03-5935-8972	03-5935-8973
105-0004	港区新橋６－９－６ １２東洋海事ビル２階	03-4540-8600	03-4540-8601

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
改訂　新・解体工法と積算	解体工法研究会	一般財団法人経済調査会	2017/4/15	400	¥5,800
財産評価基本通達の適用で注意したい！ 土地評価１５パターン　相続税申告で鑑定評価によるべきケース	芳賀則人	清文社	2017/7/26	241	¥2,400
すぐに使える　不動産契約書式例６０選	黒沢　泰	プログレス	2017/7/31	254	¥4,000
アパートローンのリスク管理	小野兵太郎、香月裕爾、野口咲也	一般社団法人金融財政事情研究会	2017/9/7	202	¥2,300
税理士を悩ませる「財産評価」の算定と税務の要点	黒沢泰	清文社	2017/10/10	373	¥3,400

改訂　新・解体工法と積算

執筆者／解体工法研究会
サイズ／B5判
ページ数／400ページ
価　格／5,800円＋税
発行年月／2017年4月15日
出版社／一般財団法人　経済調査会

建設業法改正により、「解体工事業」が独立した業種として新設されたことで、今後の解体工事の施工においては、解体の実務経験、資格を有する技術者の配置が必要となります。こうした中、解体工事業界の存在意義が再認識されるとともに、解体技術の向上、解体副産物の再資源化の促進、解体廃棄物の適正処理、優良業者の育成等が改めて求められています。

本書は、前身の「解体工法と積算」が発行された1979年以来、変遷する解体工事業界に合わせて版を重ねており、数少ない解体工事に関する専門書です。今回の改訂では、解体工事の重要課題である、安全管理と環境配慮について内容を一新するとともに、関連する「曳家」についても、新章を設けてコンパクトにまとめています。

財産評価基本通達の適用で注意したい！
土地評価15パターン　相続税申告で鑑定評価によるべきケース

執筆者・編者／芳賀　則人
サイズ／B5判
ページ数／241ページ
価　格／2,400円＋税
発行年月／2017年7月26日
出版社／清文社

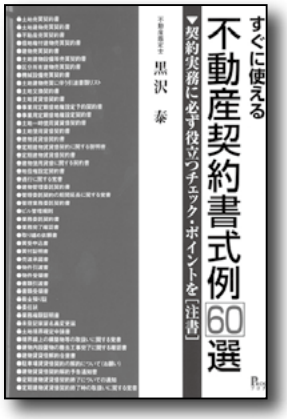
相続税の申告において、財産が土地等の場合は国税庁が規定する「財産評価基本通達」によるとされています。その評価は路線価が元になることは周知の通りです。この路線価は公示価格の80%程度に設定されており納税者にとっては有利な評価方法です。

しかし、当該土地の間口が2m未満であるとか、極端に不整形であるとかあるいは急傾斜地であるとか、面積が大きい場合等いわゆる個別的要因が相当以上劣る場合には時価と通達上の評価とにおいて不都合が生じることがあります。つまり、このような場合は必ずしも路線価評価方式でなくても良いという事務連絡が存在します。

この時に鑑定評価を使い適正に求められた時価により申告することが可能になります。当然、不動産鑑定士の出番になります。

本書はどのような土地がそれに該当するか具体例を用いて説明しています。これにより多くの方々が土地評価において納得したうえで納税することになれば、社会的意義があるものと確信しています。

すぐに使える　不動産契約書式例６０選



執筆者／黒沢　泰
サイズ／B5判
ページ数／254ページ
価　格／4,000円＋税
発行年月／2017年7月31日
出版社／プログレス

不動産売買契約書や賃貸借契約書の作成は不動産鑑定士が直接的な業務として行うわけではありませんが、その内容の多くが鑑定評価と深く係わっています。

例えば、土地の売買を登記簿面積でするか実測面積でするか（鑑定評価における評価数量との関連）、境界の明示をどのような方法で行うか（対象不動産の確認に直結）等がまず先にあげられます。土地の賃貸借であれば、その契約が旧借地法に基づく建物所有を目的とするものか否かによっても鑑定評価の考え方や方法は異なってくるでしょう（借地権価格、継続地代等）。建物の場合も同様に様々な場面で契約行為と鑑定評価の接点が生じます。

本書は、宅地建物取引の業務に携わる方々にとっては契約書等を作成する立場から、不動産鑑定評価に携わる方々にとってはこれらの書式を読む立場から役立つように執筆されています。その内容は実務に直結するものであり、契約書だけでなく委任状（固定資産評価証明書取得のため等）等をはじめ日頃の業務によく用いるものを例示しています。基本書として備え付けておきたい書籍の一つです。

図書室だより

アパートローンのリスク管理

執筆者・編者／小野兵太郎、香月裕爾、野口咲也
サイズ／A5判　ページ数／202ページ
価　格／2,300円＋税
発行年月／2017年9月7日
出版社／一般社団法人　金融財政事情研究会

日銀による異次元金融緩和策下で、数少ない「利ザヤを確保できるローン」として、アパートローンに注目している金融機関は少なくありません。その一方で金融行政当局は監視と警戒を緩めていません。

アパートローンは、住宅ローンと同じく①個人向けローンであり②不動産担保ローンですが、これらに加えて③事業性ローンでもあります。

本書では、事業性ローンの観点から、アパートローンを住宅ローンの延長としてとらえるのではなく、融資期限までにアパート事業収益で融資償還可能か、万一の場合にはアパート＝資金使途物件＝担保物件の処分（収益物件として売却等）により融資回収できるかを、融資実行時およびモニタリング時に確認することの重要性と、その方策を説明しています。

税理士を悩ませる「財産評価」の算定と税務の要点

執筆者／黒沢　泰
サイズ／A5判
ページ数／373ページ
価　格／3,400円＋税
発行年月／2017年10月10日
出版社／清文社

財産評価基本通達に基づき税理士が行う相続税評価額の算定は、ともすれば画一的なものと受け止められがちですが、なかには適用に当たり微妙な判断を伴ったり、グレーゾーンも存在します。その代表例が広大地の評価といえるでしょう。

広大地の評価に関しては平成30年1月1日以降発生する相続から、その規定が廃止され、これに代わり「地積規模の大きな宅地」という規定が適用されます。これにより、従来の難題が少しは解決されるという見方もありますが、新しい問題点も指摘されており、実務的な解決方向はこれからという段階です。

本書は改正後のこれらの概要をも含めて解説していますが、全体的な狙いは、国税不服審判所の公表裁決事例を基に、その背後に潜む財産評価上の基本的な考え方を模索し、不動産鑑定士の立場から税理士が悩む問題解決の一助とすることにあります。例えば、借地権の評価に関する問題、貸家建付地、無道路地、私道、底地、評価単位のとらえ方等を対象としています。これらの問題は税理士だけなく、不動産鑑定士の方々にとっても共通するものがあるため、是非一読をお勧めいたします。

東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果（第8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８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１０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	５２８
回答数	１６１
回答率	３０．５％

■ ＤＩ算出方法

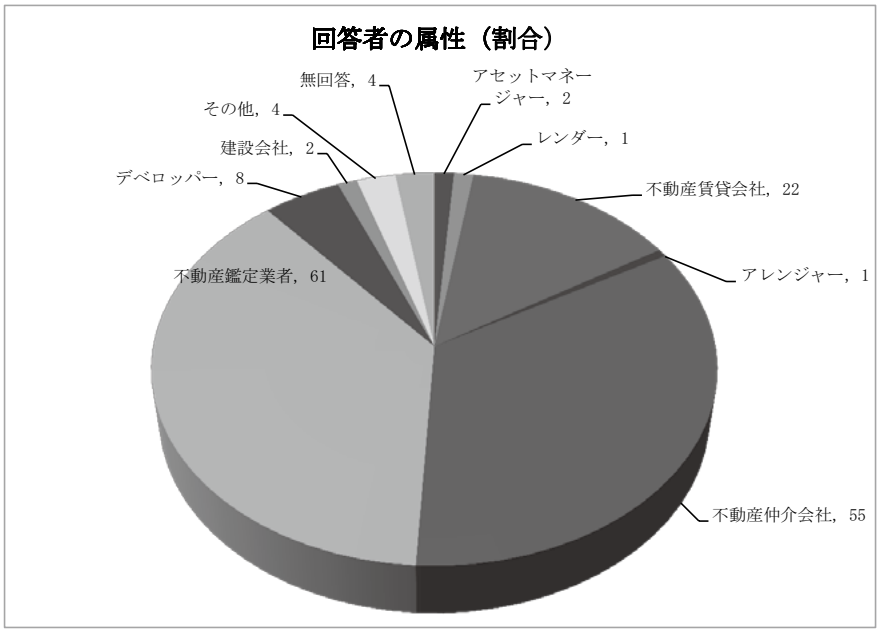
選択肢	アンケートの選択肢は、以下の５項目となっています。 ①大きく増加、②やや増加、③横ばい、④やや減少、⑤大きく減少
算出方法	ＤＩは、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 （①構成割合×1＋②構成割合×0.5－④構成割合×0.5－⑤構成割合×1） ÷（①構成割合＋②構成割合＋③構成割合＋④構成割合＋⑤構成割合） ×100 ※ＤＩがプラスなら増加、マイナスなら減少と予測されています。 ＤＩの最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。
算出方法（例）	<table><tr><td>回答</td><td>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

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8回）

【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	2	1.2%
レンダー	2	1.2%
不動産賃貸会社	22	13.7%
一般事業会社	1	0.6%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	55	34.2%
不動産鑑定業者	61	37.9%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	8	5.0%
建設会社	2	1.2%
その他	4	2.5%
無回答	4	2.5%
合計	161	100.0%

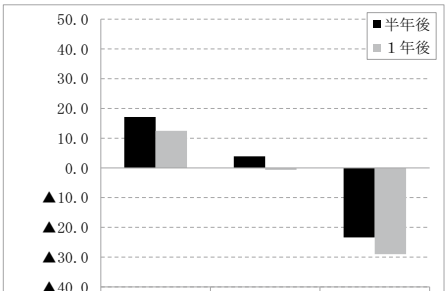


【集計結果】

取引件数ＤＩ

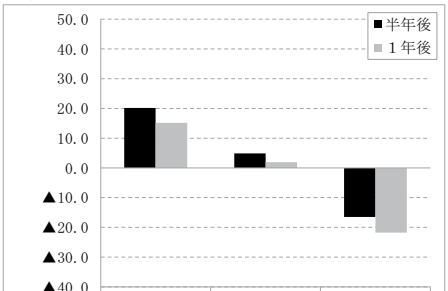
２．東京の不動産取引件数は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



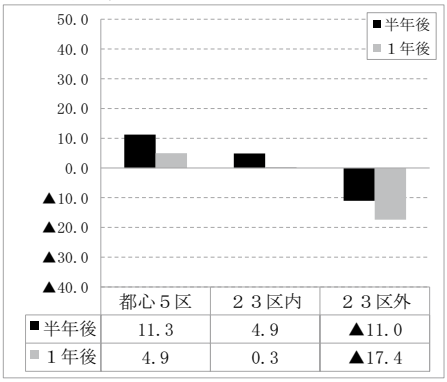
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	17.1	3.8	▲23.4
■１年後	12.5	▲0.6	▲29.0

■商業



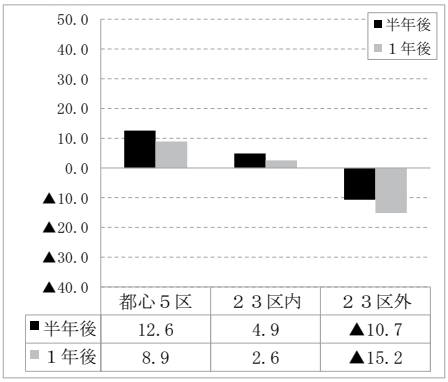
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	20.2	4.8	▲16.5
■１年後	15.1	1.9	▲21.8

■一棟賃貸マンション



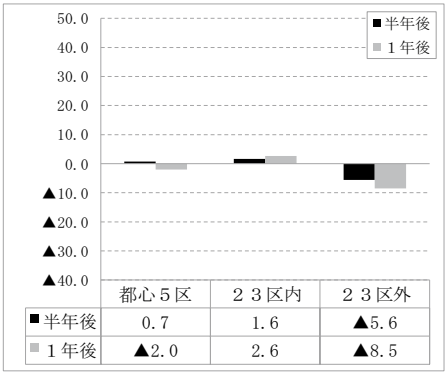
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	11.3	4.9	▲11.0
■１年後	4.9	0.3	▲17.4

■区分所有マンション



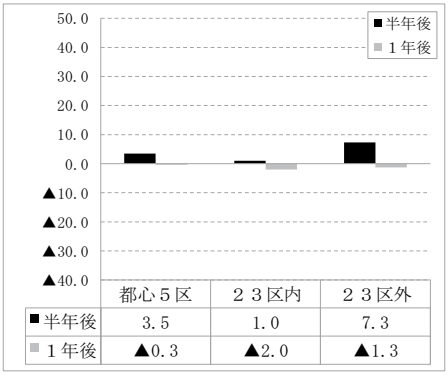
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	12.6	4.9	▲10.7
■１年後	8.9	2.6	▲15.2

■戸建住宅



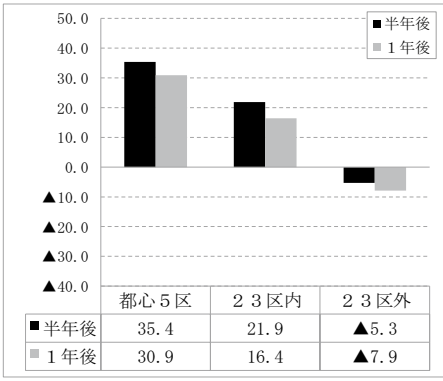
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	0.7	1.6	▲5.6
■１年後	▲2.0	2.6	▲8.5

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	3.5	1.0	7.3
■１年後	▲0.3	▲2.0	▲1.3

■ホテル



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	35.4	21.9	▲5.3
■１年後	30.9	16.4	▲7.9

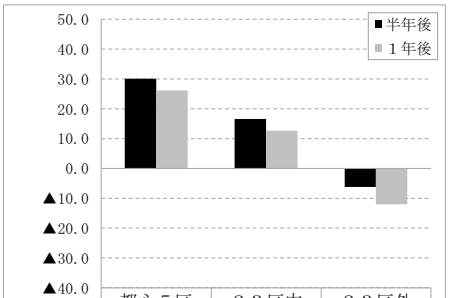
東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査結果（第8回）

【集計結果】

価格ＤＩ

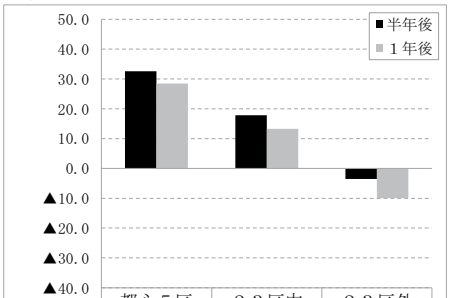
３．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



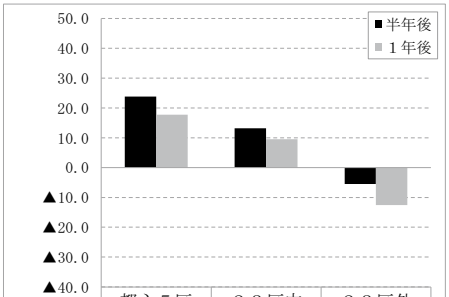
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	30.1	16.6	▲6.2
■１年後	26.1	12.7	▲12.0

■商業



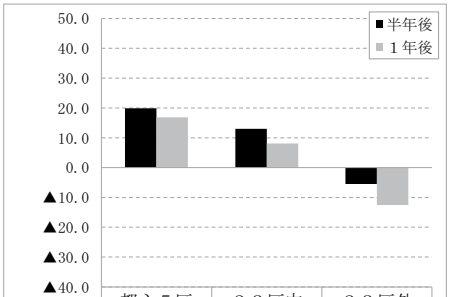
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	32.6	17.9	▲3.5
■１年後	28.4	13.3	▲9.9

■一棟賃貸マンション



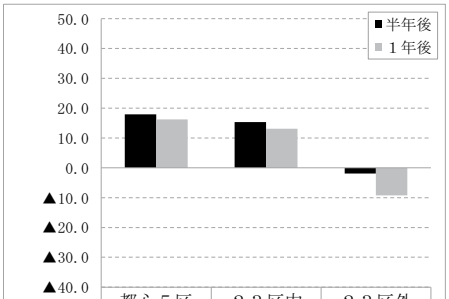
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	23.8	13.2	▲5.5
■１年後	17.8	9.5	▲12.6

■区分所有マンション



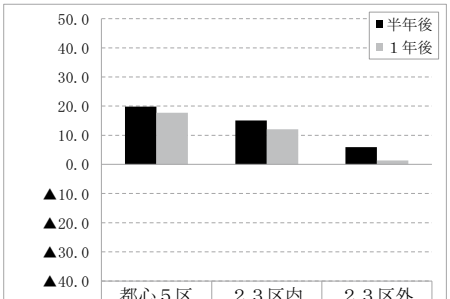
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	19.9	13.0	▲5.5
■１年後	16.9	8.1	▲12.6

■戸建住宅



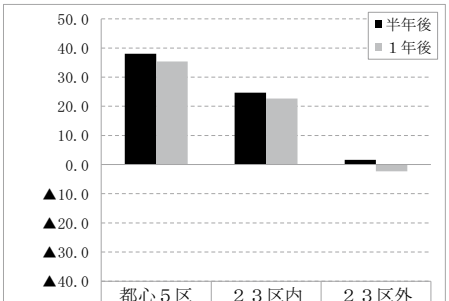
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	17.9	15.4	▲2.0
■１年後	16.2	13.1	▲9.2

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	19.8	15.1	6.0
■１年後	17.7	12.1	1.3

■ホテル



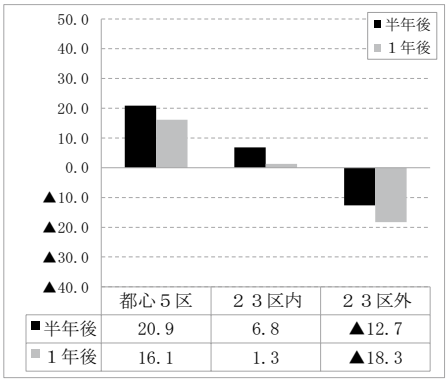
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	38.0	24.7	1.6
■１年後	35.3	22.7	▲2.3

【集計結果】

賃料ＤＩ

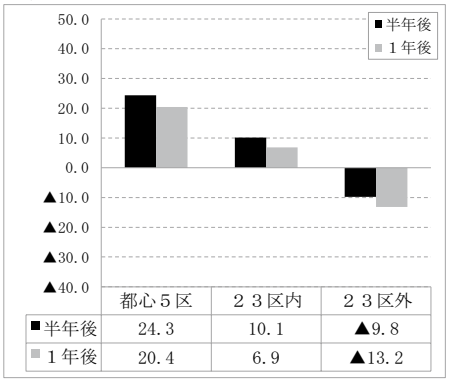
４．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



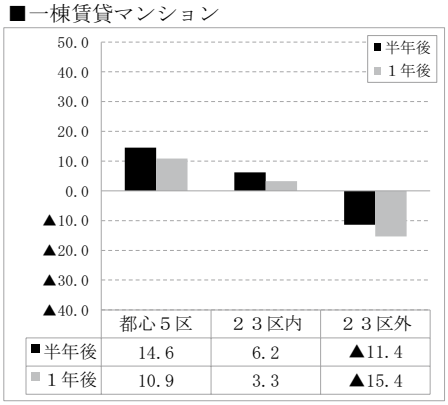
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	20.9	6.8	▲12.7
■１年後	16.1	1.3	▲18.3

■商業



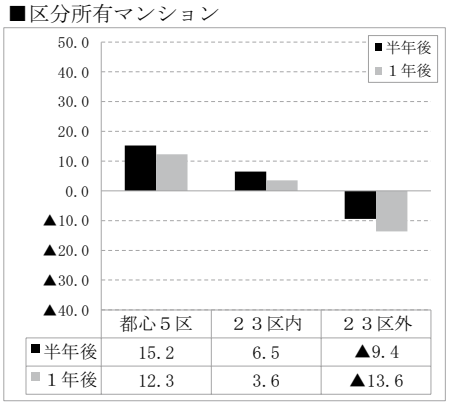
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	24.3	10.1	▲9.8
■１年後	20.4	6.9	▲13.2

■一棟賃貸マンション



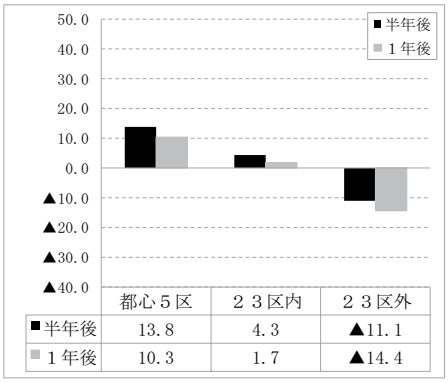
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	14.6	6.2	▲11.4
■１年後	10.9	3.3	▲15.4

■区分所有マンション



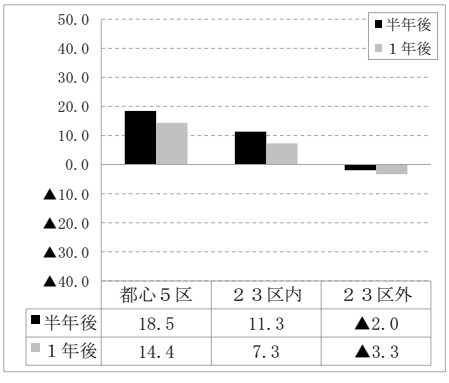
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	15.2	6.5	▲9.4
■１年後	12.3	3.6	▲13.6

■戸建住宅



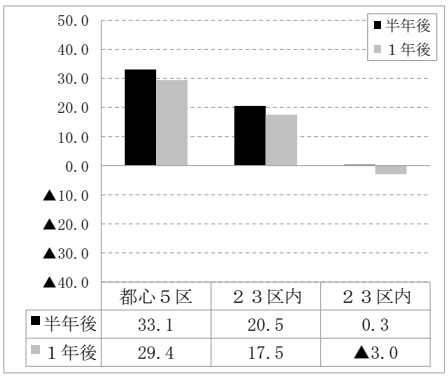
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	13.8	4.3	▲11.1
■１年後	10.3	1.7	▲14.4

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	18.5	11.3	▲2.0
■１年後	14.4	7.3	▲3.3

■ホテル



	都心５区	２３区内	２３区内
■半年後	33.1	20.5	0.3
■１年後	29.4	17.5	▲3.0

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8回）

【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	13	53	61	23	2	9	161	17.1
	割合	8.6%	34.9%	40.1%	15.1%	1.3%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	33	91	27	1	5	161	3.8
	割合	2.6%	21.2%	58.3%	17.3%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	72	59	12	7	161	▲23.4
	割合	0.0%	7.1%	46.8%	38.3%	7.8%	-	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	16	52	62	19	2	10	161	20.2
	割合	10.6%	34.4%	41.1%	12.6%	1.3%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	37	81	32	0	6	161	4.8
	割合	3.2%	23.9%	52.3%	20.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	19	74	54	8	6	161	▲16.5
	割合	0.0%	12.3%	47.7%	34.8%	5.2%	-	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	10	43	72	23	3	10	161	11.3
	割合	6.6%	28.5%	47.7%	15.2%	2.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	36	85	27	1	8	161	4.9
	割合	2.6%	23.5%	55.6%	17.6%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	31	68	45	10	7	161	▲11.0
	割合	0.0%	20.1%	44.2%	29.2%	6.5%	-	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	11	42	75	20	3	10	161	12.6
	割合	7.3%	27.8%	49.7%	13.2%	2.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	35	85	28	1	7	161	4.9
	割合	3.2%	22.7%	55.2%	18.2%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	26	71	51	5	7	161	▲10.7
	割合	0.6%	16.9%	46.1%	33.1%	3.2%	-	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	26	92	22	4	14	161	0.7
	割合	2.0%	17.7%	62.6%	15.0%	2.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	35	83	32	1	8	161	1.6
	割合	1.3%	22.9%	54.2%	20.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	29	80	40	3	9	161	▲5.6
	割合	0.0%	19.1%	52.6%	26.3%	2.0%	-	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	8	29	79	21	7	17	161	3.5
	割合	5.6%	20.1%	54.9%	14.6%	4.9%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	30	89	23	5	11	161	1.0
	割合	2.0%	20.0%	59.3%	15.3%	3.3%	-	100.0%	
２３区外	回答数	5	41	79	23	3	10	161	7.3
	割合	3.3%	27.2%	52.3%	15.2%	2.0%	-	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	29	61	43	13	1	14	161	35.4
	割合	19.7%	41.5%	29.3%	8.8%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	12	61	59	19	0	10	161	21.9
	割合	7.9%	40.4%	39.1%	12.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	29	81	35	5	11	161	▲5.3
	割合	0.0%	19.3%	54.0%	23.3%	3.3%	-	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	11	51	60	25	5	9	161	12.5
	割合	7.2%	33.6%	39.5%	16.4%	3.3%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	29	88	35	1	5	161	▲0.6
	割合	1.9%	18.6%	56.4%	22.4%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	9	63	67	16	6	161	▲29.0
	割合	0.0%	5.8%	40.6%	43.2%	10.3%	-	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	13	48	67	20	4	9	161	15.1
	割合	8.6%	31.6%	44.1%	13.2%	2.6%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	34	84	34	0	6	161	1.9
	割合	1.9%	21.9%	54.2%	21.9%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	14	70	62	10	5	161	▲21.8
	割合	0.0%	9.0%	44.9%	39.7%	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	8	37	74	28	5	9	161	4.9
	割合	5.3%	24.3%	48.7%	18.4%	3.3%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	31	85	34	1	7	161	0.3
	割合	1.9%	20.1%	55.2%	22.1%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	24	64	56	11	6	161	▲17.4
	割合	0.0%	15.5%	41.3%	36.1%	7.1%	-	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	10	37	78	24	3	9	161	8.9
	割合	6.6%	24.3%	51.3%	15.8%	2.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	34	83	32	1	7	161	2.6
	割合	2.6%	22.1%	53.9%	20.8%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	27	59	60	8	6	161	▲15.2
	割合	0.6%	17.4%	38.1%	38.7%	5.2%	-	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	4	25	85	29	5	13	161	▲2.0
	割合	2.7%	16.9%	57.4%	19.6%	3.4%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	36	81	32	1	8	161	2.6
	割合	2.0%	23.5%	52.9%	20.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	22	83	40	6	8	161	▲8.5
	割合	1.3%	14.4%	54.2%	26.1%	3.9%	-	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	8	26	77	29	7	14	161	▲0.3
	割合	5.4%	17.7%	52.4%	19.7%	4.8%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	30	81	32	5	10	161	▲2.0
	割合	2.0%	19.9%	53.6%	21.2%	3.3%	-	100.0%	
２３区外	回答数	4	34	74	36	5	8	161	▲1.3
	割合	2.6%	22.2%	48.4%	23.5%	3.3%	-	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	28	56	47	16	2	12	161	30.9
	割合	18.8%	37.6%	31.5%	10.7%	1.3%	-	100.0%	
２３区内	回答数	11	54	62	24	1	9	161	16.4
	割合	7.2%	35.5%	40.8%	15.8%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	31	72	43	6	9	161	▲7.9
	割合	0.0%	20.4%	47.4%	28.3%	3.9%	-	100.0%	

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8回）

【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	11	77	58	7	0	8	161	30.1
	割合	7.2%	50.3%	37.9%	4.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	53	84	12	0	7	161	16.6
	割合	3.2%	34.4%	54.5%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	27	87	30	9	7	161	▲6.2
	割合	0.6%	17.5%	56.5%	19.5%	5.8%	-	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	14	78	53	7	0	9	161	32.6
	割合	9.2%	51.3%	34.9%	4.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	7	52	84	11	0	7	161	17.9
	割合	4.5%	33.8%	54.5%	7.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	24	99	27	5	5	161	▲3.5
	割合	0.6%	15.4%	63.5%	17.3%	3.2%	-	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	11	64	63	12	1	10	161	23.8
	割合	7.3%	42.4%	41.7%	7.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	46	86	14	1	9	161	13.2
	割合	3.3%	30.3%	56.6%	9.2%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	26	91	29	8	6	161	▲5.5
	割合	0.6%	16.8%	58.7%	18.7%	5.2%	-	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	8	57	73	13	0	10	161	19.9
	割合	5.3%	37.7%	48.3%	8.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	6	46	84	18	0	7	161	13.0
	割合	3.9%	29.9%	54.5%	11.7%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	24	92	33	5	6	161	▲5.5
	割合	0.6%	15.5%	59.4%	21.3%	3.2%	-	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	5	53	80	10	0	13	161	17.9
	割合	3.4%	35.8%	54.1%	6.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	6	47	88	12	0	8	161	15.4
	割合	3.9%	30.7%	57.5%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	23	98	27	3	8	161	▲2.0
	割合	1.3%	15.0%	64.1%	17.6%	2.0%	-	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	7	52	77	7	1	17	161	19.8
	割合	4.9%	36.1%	53.5%	4.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	46	88	9	1	12	161	15.1
	割合	3.4%	30.9%	59.1%	6.0%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	41	84	21	3	10	161	6.0
	割合	1.3%	27.2%	55.6%	13.9%	2.0%	-	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	75	46	5	1	11	161	38.0
	割合	15.3%	50.0%	30.7%	3.3%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	13	63	63	12	1	9	161	24.7
	割合	8.6%	41.4%	41.4%	7.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	38	85	25	4	9	161	1.6
	割合	0.0%	25.0%	55.9%	16.4%	2.6%	-	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	9	74	58	12	0	8	161	26.1
	割合	5.9%	48.4%	37.9%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	53	76	20	1	7	161	12.7
	割合	2.6%	34.4%	49.4%	13.0%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	26	74	41	12	7	161	▲12.0
	割合	0.6%	16.9%	48.1%	26.6%	7.8%	-	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	12	75	54	12	0	8	161	28.4
	割合	7.8%	49.0%	35.3%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	53	75	20	1	7	161	13.3
	割合	3.2%	34.4%	48.7%	13.0%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	22	87	37	9	5	161	▲9.9
	割合	0.6%	14.1%	55.8%	23.7%	5.8%	-	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	9	56	68	18	1	9	161	17.8
	割合	5.9%	36.8%	44.7%	11.8%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	46	80	21	2	8	161	9.5
	割合	2.6%	30.1%	52.3%	13.7%	1.3%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	21	85	34	14	6	161	▲12.6
	割合	0.6%	13.5%	54.8%	21.9%	9.0%	-	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	7	54	73	17	0	10	161	16.9
	割合	4.6%	35.8%	48.3%	11.3%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	43	80	26	1	6	161	8.1
	割合	3.2%	27.7%	51.6%	16.8%	0.6%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	19	84	42	9	6	161	▲12.6
	割合	0.6%	12.3%	54.2%	27.1%	5.8%	-	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	6	49	80	13	0	13	161	16.2
	割合	4.1%	33.1%	54.1%	8.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	6	50	76	20	1	8	161	13.1
	割合	3.9%	32.7%	49.7%	13.1%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	18	89	36	7	9	161	▲9.2
	割合	1.3%	11.8%	58.6%	23.7%	4.6%	-	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	6	51	76	10	1	17	161	17.7
	割合	4.2%	35.4%	52.8%	6.9%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	48	82	14	2	12	161	12.1
	割合	2.0%	32.2%	55.0%	9.4%	1.3%	-	100.0%	
２３区外	回答数	2	36	83	24	6	10	161	1.3
	割合	1.3%	23.8%	55.0%	15.9%	4.0%	-	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	19	77	46	7	1	11	161	35.3
	割合	12.7%	51.3%	30.7%	4.7%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	12	62	63	13	2	9	161	22.7
	割合	7.9%	40.8%	41.4%	8.6%	1.3%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	35	79	30	7	9	161	▲2.3
	割合	0.7%	23.0%	52.0%	19.7%	4.6%	-	100.0%	

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8回）

【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	5	61	80	7	0	8	161	20.9
	割合	3.3%	39.9%	52.3%	4.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	36	100	17	0	7	161	6.8
	割合	0.6%	23.4%	64.9%	11.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	99	38	6	7	161	▲12.7
	割合	0.0%	7.1%	64.3%	24.7%	3.9%	-	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	65	78	3	0	9	161	24.3
	割合	3.9%	42.8%	51.3%	2.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	38	102	11	0	8	161	10.1
	割合	1.3%	24.8%	66.7%	7.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	9	111	27	6	8	161	▲9.8
	割合	0.0%	5.9%	72.5%	17.6%	3.9%	-	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	5	41	98	7	0	10	161	14.6
	割合	3.3%	27.2%	64.9%	4.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	31	107	14	0	8	161	6.2
	割合	0.7%	20.3%	69.9%	9.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	8	104	35	5	8	161	▲11.4
	割合	0.7%	5.2%	68.0%	22.9%	3.3%	-	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	4	43	99	5	0	10	161	15.2
	割合	2.6%	28.5%	65.6%	3.3%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	29	110	13	0	7	161	6.5
	割合	1.3%	18.8%	71.4%	8.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	10	107	31	5	7	161	▲9.4
	割合	0.6%	6.5%	69.5%	20.1%	3.2%	-	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	5	34	102	4	0	16	161	13.8
	割合	3.4%	23.4%	70.3%	2.8%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	21	115	12	0	11	161	4.3
	割合	1.3%	14.0%	76.7%	8.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	6	108	31	4	12	161	▲11.1
	割合	0.0%	4.0%	72.5%	20.8%	2.7%	-	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	7	49	81	9	0	15	161	18.5
	割合	4.8%	33.6%	55.5%	6.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	3	41	93	13	0	11	161	11.3
	割合	2.0%	27.3%	62.0%	8.7%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	3	18	103	26	2	9	161	▲2.0
	割合	2.0%	11.8%	67.8%	17.1%	1.3%	-	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	14	77	51	5	1	13	161	33.1
	割合	9.5%	52.0%	34.5%	3.4%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	6	62	72	10	1	10	161	20.5
	割合	4.0%	41.1%	47.7%	6.6%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	27	99	20	4	10	161	0.3
	割合	0.7%	17.9%	65.6%	13.2%	2.6%	-	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	6	51	81	14	0	9	161	16.1
	割合	3.9%	33.6%	53.3%	9.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	30	95	26	1	8	161	1.3
	割合	0.7%	19.6%	62.1%	17.0%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	10	86	48	9	8	161	▲18.3
	割合	0.0%	6.5%	56.2%	31.4%	5.9%	-	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	56	81	8	0	9	161	20.4
	割合	4.6%	36.8%	53.3%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	33	103	14	1	8	161	6.9
	割合	1.3%	21.6%	67.3%	9.2%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	98	35	8	9	161	▲13.2
	割合	0.0%	7.2%	64.5%	23.0%	5.3%	-	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	6	33	101	12	0	9	161	10.9
	割合	3.9%	21.7%	66.4%	7.9%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	26	105	20	0	8	161	3.3
	割合	1.3%	17.0%	68.6%	13.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	9	93	42	8	8	161	▲15.4
	割合	0.7%	5.9%	60.8%	27.5%	5.2%	-	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	7	32	103	9	0	10	161	12.3
	割合	4.6%	21.2%	68.2%	6.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	4	24	105	21	0	7	161	3.6
	割合	2.6%	15.6%	68.2%	13.6%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	11	94	41	7	7	161	▲13.6
	割合	0.6%	7.1%	61.0%	26.6%	4.5%	-	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	5	29	103	7	1	16	161	10.3
	割合	3.4%	20.0%	71.0%	4.8%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	20	111	15	2	11	161	1.7
	割合	1.3%	13.3%	74.0%	10.0%	1.3%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	6	97	39	6	12	161	▲14.4
	割合	0.7%	4.0%	65.1%	26.2%	4.0%	-	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	7	40	87	12	0	15	161	14.4
	割合	4.8%	27.4%	59.6%	8.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	2	37	92	19	0	11	161	7.3
	割合	1.3%	24.7%	61.3%	12.7%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	3	19	99	27	4	9	161	▲3.3
	割合	2.0%	12.5%	65.1%	17.8%	2.6%	-	100.0%	

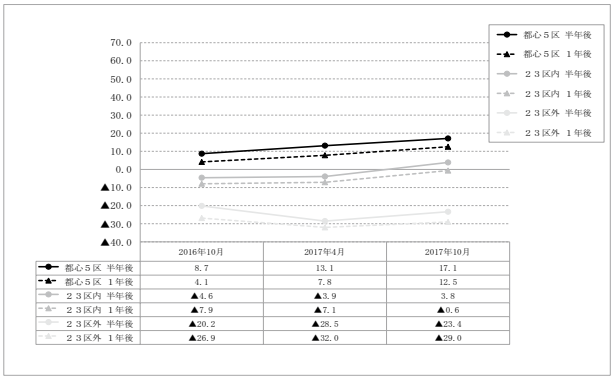
■ホテル

	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	14	68	58	7	1	13	161	29.4
	割合	9.5%	45.9%	39.2%	4.7%	0.7%	-	100.0%	
２３区内	回答数	5	59	72	14	1	10	161	17.5
	割合	3.3%	39.1%	47.7%	9.3%	0.7%	-	100.0%	
２３区外	回答数	1	27	91	26	6	10	161	▲3.0
	割合	0.7%	17.9%	60.3%	17.2%	4.0%	-	100.0%	

【集計結果の推移】

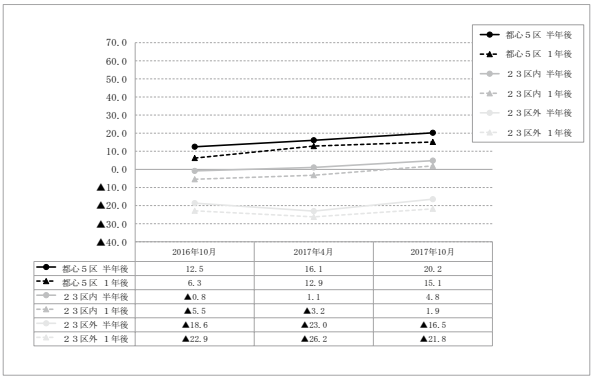
取引件数ＤＩ

■オフィス



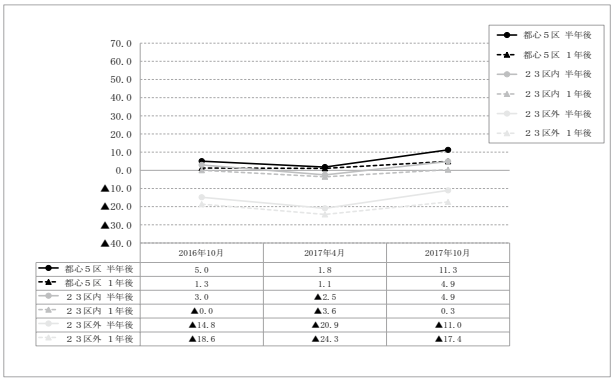
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	8.7	13.1	17.1
都心５区 １年後	4.1	7.8	12.5
２３区内 半年後	▲4.6	▲3.9	3.8
２３区内 １年後	▲7.9	▲7.1	▲0.6
２３区外 半年後	▲20.2	▲28.5	▲23.4
２３区外 １年後	▲26.9	▲32.0	▲29.0

■商業



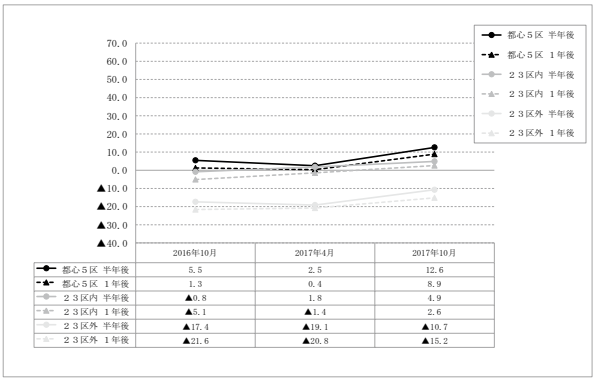
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	12.5	16.1	20.2
都心５区 １年後	6.3	12.9	15.1
２３区内 半年後	▲0.8	1.1	4.8
２３区内 １年後	▲5.5	▲3.2	1.9
２３区外 半年後	▲18.6	▲23.0	▲16.5
２３区外 １年後	▲22.9	▲26.2	▲21.8

■一棟賃貸マンション



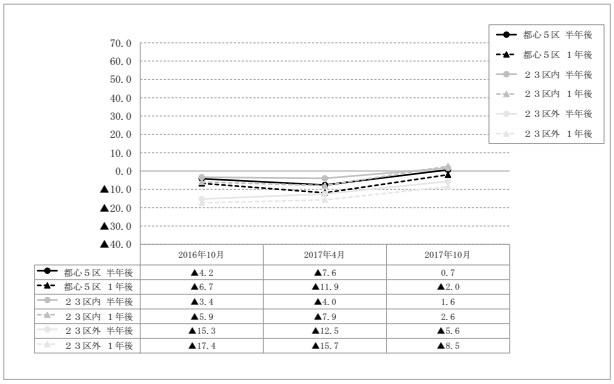
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	5.0	1.8	11.3
都心５区 １年後	1.3	1.1	4.9
２３区内 半年後	3.0	▲2.5	4.9
２３区内 １年後	▲0.0	▲3.6	0.3
２３区外 半年後	▲14.8	▲20.9	▲11.0
２３区外 １年後	▲18.6	▲24.3	▲17.4

■区分所有マンション



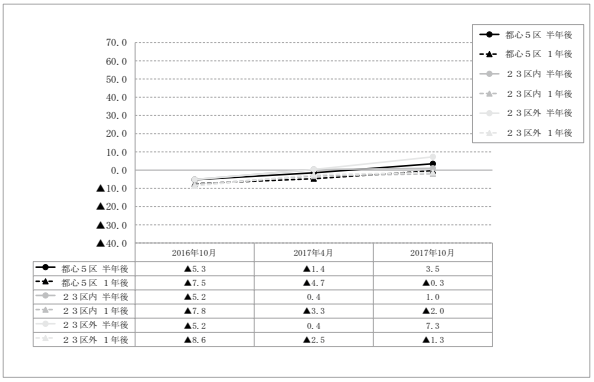
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	5.5	2.5	12.6
都心５区 １年後	1.3	0.4	8.9
２３区内 半年後	▲0.8	1.8	4.9
２３区内 １年後	▲5.1	▲1.4	2.6
２３区外 半年後	▲17.4	▲19.1	▲10.7
２３区外 １年後	▲21.6	▲20.8	▲15.2

■戸建住宅



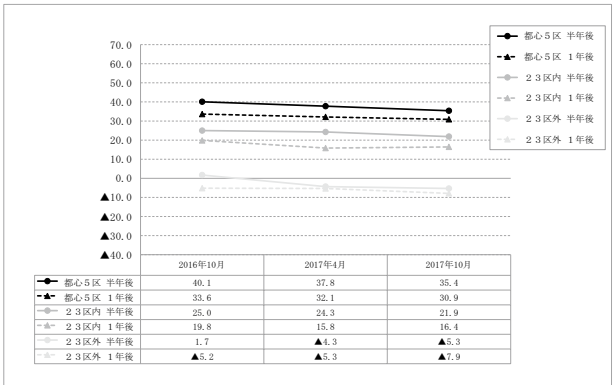
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	▲4.2	▲7.6	0.7
都心５区 １年後	▲6.7	▲11.9	▲2.0
２３区内 半年後	▲3.4	▲4.0	1.6
２３区内 １年後	▲5.9	▲7.9	2.6
２３区外 半年後	▲15.3	▲12.5	▲5.6
２３区外 １年後	▲17.4	▲15.7	▲8.5

■物流倉庫・工場



	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	▲5.3	▲1.4	3.5
都心５区 １年後	▲7.5	▲4.7	▲0.3
２３区内 半年後	▲5.2	0.4	1.0
２３区内 １年後	▲7.8	▲3.3	▲2.0
２３区外 半年後	▲5.2	0.4	7.3
２３区外 １年後	▲8.6	▲2.5	▲1.3

■ホテル

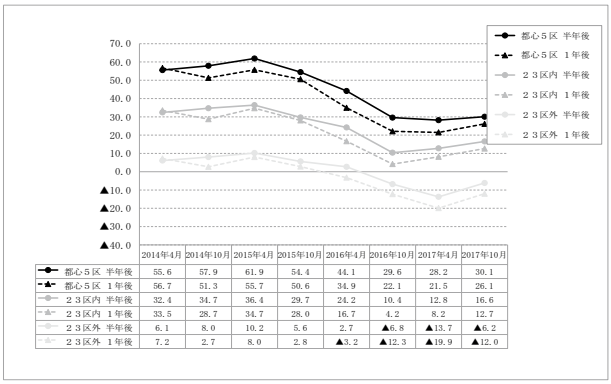


	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	40.1	37.8	35.4
都心５区 １年後	33.6	32.1	30.9
２３区内 半年後	25.0	24.3	21.9
２３区内 １年後	19.8	15.8	16.4
２３区外 半年後	1.7	▲4.3	▲5.3
２３区外 １年後	▲5.2	▲5.3	▲7.9

【集計結果の推移】

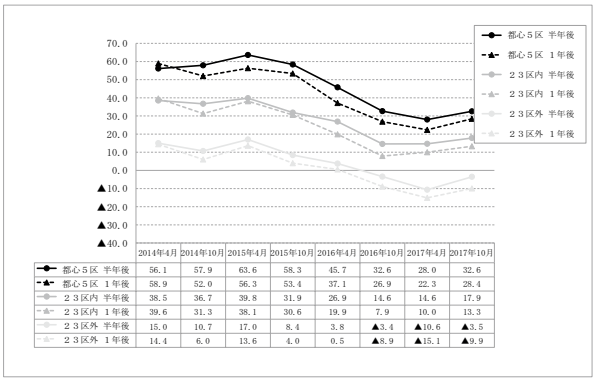
価格ＤＩ

■オフィス



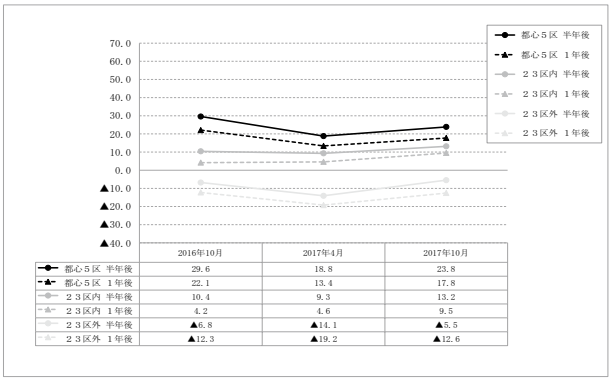
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	55.6	57.9	61.9	54.4	44.1	29.6	28.2	30.1
都心５区 １年後	56.7	51.3	55.7	50.6	34.9	22.1	21.5	26.1
２３区内 半年後	32.4	34.7	36.4	29.7	24.2	10.4	12.8	16.6
２３区内 １年後	33.5	28.7	34.7	28.0	16.7	4.2	8.2	12.7
２３区外 半年後	6.1	8.0	10.2	5.6	2.7	▲6.8	▲13.7	▲6.2
２３区外 １年後	7.2	2.7	8.0	2.8	▲3.2	▲12.3	▲19.9	▲12.0

■商業



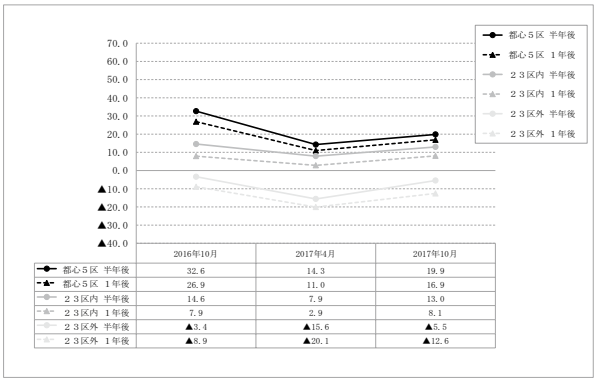
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	56.1	57.9	63.6	58.3	45.7	32.6	28.0	32.6
都心５区 １年後	58.9	52.0	56.3	53.4	37.1	26.9	22.3	28.4
２３区内 半年後	38.5	36.7	39.8	31.9	26.9	14.6	14.6	17.9
２３区内 １年後	39.6	31.3	38.1	30.6	19.9	7.9	10.0	13.3
２３区外 半年後	15.0	10.7	17.0	8.4	3.8	▲3.4	▲10.6	▲3.5
２３区外 １年後	14.4	6.0	13.6	4.0	0.5	▲8.9	▲15.1	▲9.9

■一棟賃貸マンション



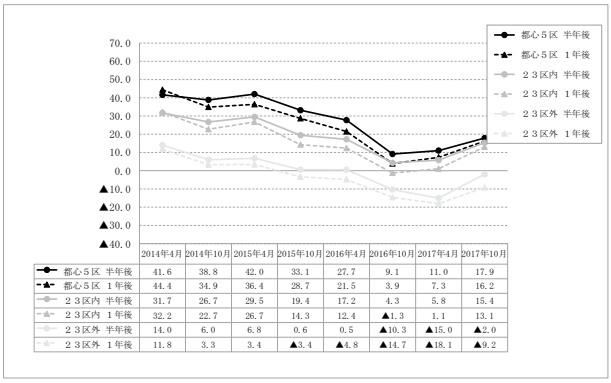
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	29.6	18.8	23.8
都心５区 １年後	22.1	13.4	17.8
２３区内 半年後	10.4	9.3	13.2
２３区内 １年後	4.2	4.6	9.5
２３区外 半年後	▲6.8	▲14.1	▲5.5
２３区外 １年後	▲12.3	▲19.2	▲12.6

■区分所有マンション



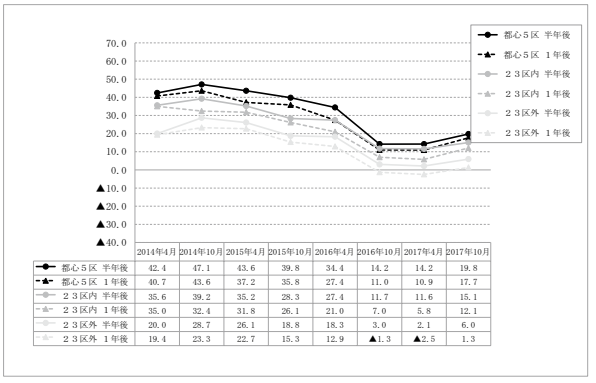
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	32.6	14.3	19.9
都心５区 １年後	26.9	11.0	16.9
２３区内 半年後	14.6	7.9	13.0
２３区内 １年後	7.9	2.9	8.1
２３区外 半年後	▲3.4	▲15.6	▲5.5
２３区外 １年後	▲8.9	▲20.1	▲12.6

■戸建住宅



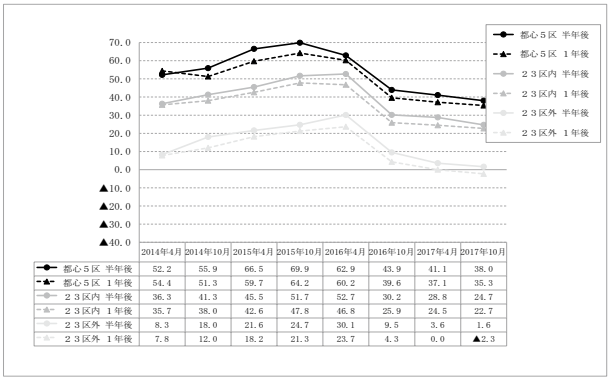
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	41.6	38.8	42.0	33.1	27.7	9.1	11.0	17.9
都心５区 １年後	44.4	34.9	36.4	28.7	21.5	3.9	7.3	16.2
２３区内 半年後	31.7	26.7	29.5	19.4	17.2	4.3	5.8	15.4
２３区内 １年後	32.2	22.7	26.7	14.3	12.4	▲1.3	1.1	13.1
２３区外 半年後	14.0	6.0	6.8	0.6	0.5	▲10.3	▲15.0	▲2.0
２３区外 １年後	11.8	3.3	3.4	▲3.4	▲4.8	▲14.7	▲18.1	▲9.2

■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	2017年10月
都心５区 半年後	42.4	47.1	43.6	39.8	34.4	14.2	14.2	19.8
都心５区 １年後	40.7	43.6	37.2	35.8	27.4	11.0	10.9	17.7
２３区内 半年後	35.6	39.2	35.2	28.3	27.4	11.7	11.6	15.1
２３区内 １年後	35.0	32.4	31.8	26.1	21.0	7.0	5.8	12.1
２３区外 半年後	20.0	28.7	26.1	18.8	18.3	3.0	2.1	6.0
２３区外 １年後	19.4	23.3	22.7	15.3	12.9	▲1.3	▲2.5	1.3

■ホテル

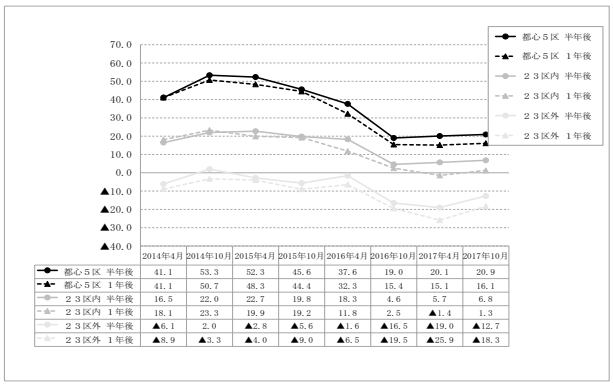


	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	52.2	55.9	66.5	69.9	62.9	43.9	41.1	38.0
都心５区 １年後	54.4	51.3	59.7	64.2	60.2	39.6	37.1	35.3
２３区内 半年後	36.3	41.3	45.5	51.7	52.7	30.2	28.8	24.7
２３区内 １年後	35.7	38.0	42.6	47.8	46.8	25.9	24.5	22.7
２３区外 半年後	8.3	18.0	21.6	24.7	30.1	9.5	3.6	1.6
２３区外 １年後	7.8	12.0	18.2	21.3	23.7	4.3	0.0	▲2.3

【集計結果の推移】

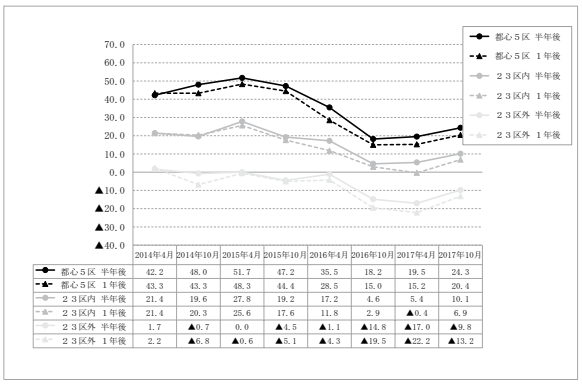
賃料ＤＩ

■オフィス



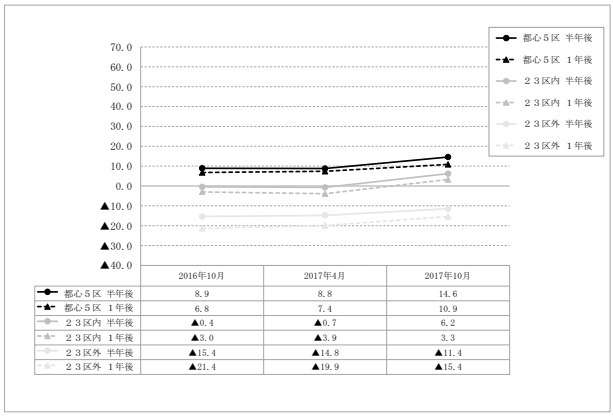
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	41.1	53.3	52.3	45.6	37.6	19.0	20.1	20.9
都心５区 １年後	41.1	50.7	48.3	44.4	32.3	15.4	15.1	16.1
２３区内 半年後	16.5	22.0	22.7	19.8	18.3	4.6	5.7	6.8
２３区内 １年後	18.1	23.3	19.9	19.2	11.8	2.5	▲1.4	1.3
２３区外 半年後	▲6.1	2.0	▲2.8	▲5.6	▲1.6	▲16.5	▲19.0	▲12.7
２３区外 １年後	▲8.9	▲3.3	▲4.0	▲9.0	▲6.5	▲19.5	▲25.9	▲18.3

■商業



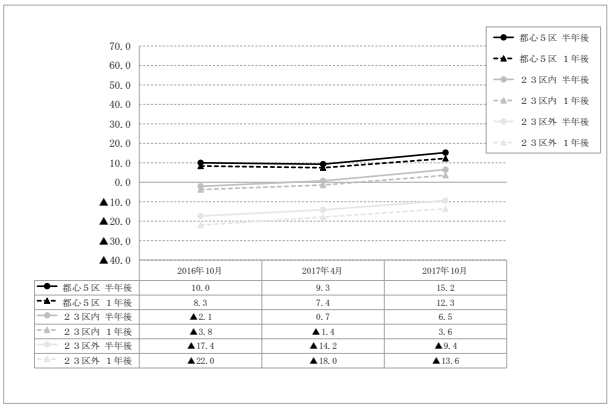
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	42.2	48.0	51.7	47.2	35.5	18.2	19.5	24.3
都心５区 １年後	43.3	43.3	48.3	44.4	28.5	15.0	15.2	20.4
２３区内 半年後	21.4	19.6	27.8	19.2	17.2	4.6	5.4	10.1
２３区内 １年後	21.4	20.3	25.6	17.6	11.8	2.9	▲0.4	6.9
２３区外 半年後	1.7	▲0.7	0.0	▲4.5	▲1.1	▲14.8	▲17.0	▲9.8
２３区外 １年後	2.2	▲6.8	▲0.6	▲5.1	▲4.3	▲19.5	▲22.2	▲13.2

■一棟賃貸マンション



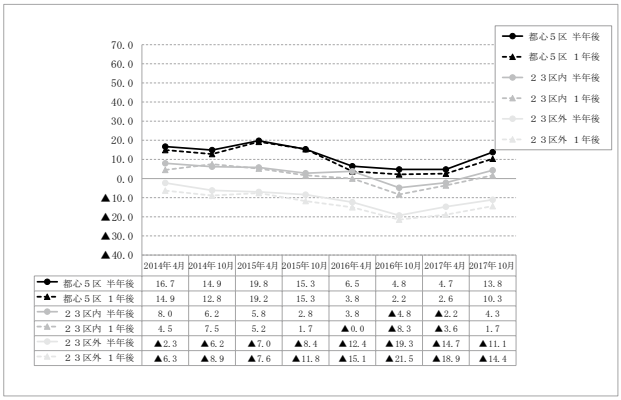
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	8.9	8.8	14.6
都心５区 １年後	6.8	7.4	10.9
２３区内 半年後	▲0.4	▲0.7	6.2
２３区内 １年後	▲3.0	▲3.9	3.3
２３区外 半年後	▲15.4	▲14.8	▲11.4
２３区外 １年後	▲21.4	▲19.9	▲15.4

■区分所有マンション



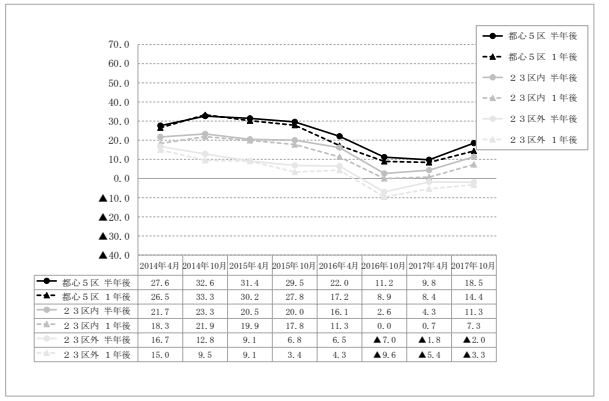
	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	10.0	9.3	15.2
都心５区 １年後	8.3	7.4	12.3
２３区内 半年後	▲2.1	0.7	6.5
２３区内 １年後	▲3.8	▲1.4	3.6
２３区外 半年後	▲17.4	▲14.2	▲9.4
２３区外 １年後	▲22.0	▲18.0	▲13.6

■戸建住宅



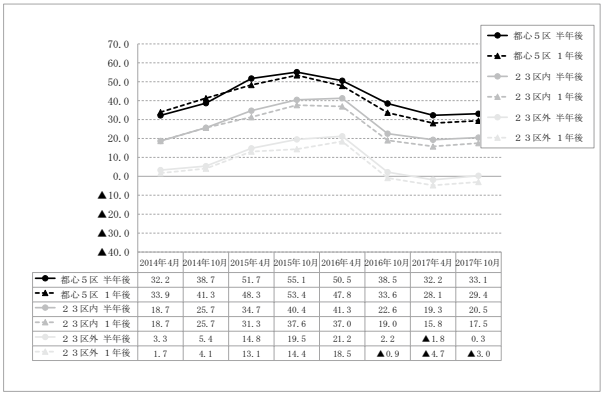
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
都心５区 半年後	16.7	14.9	19.8	15.3	6.5	4.8	4.7	13.8
都心５区 １年後	14.9	12.8	19.2	15.3	3.8	2.2	2.6	10.3
２３区内 半年後	8.0	6.2	5.8	2.8	3.8	▲4.8	▲2.2	4.3
２３区内 １年後	4.5	7.5	5.2	1.7	▲0.0	▲8.3	▲3.6	1.7
２３区外 半年後	▲2.3	▲6.2	▲7.0	▲8.4	▲12.4	▲19.3	▲14.7	▲11.1
２３区外 １年後	▲6.3	▲8.9	▲7.6	▲11.8	▲15.1	▲21.5	▲18.9	▲14.4

■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	2017年10月
都心５区 半年後	27.6	32.6	31.4	29.5	22.0	11.2	9.8	18.5
都心５区 １年後	26.5	33.3	30.2	27.8	17.2	8.9	8.4	14.4
２３区内 半年後	21.7	23.3	20.5	20.0	16.1	2.6	4.3	11.3
２３区内 １年後	18.3	21.9	19.9	17.8	11.3	0.0	0.7	7.3
２３区外 半年後	16.7	12.8	9.1	6.8	6.5	▲7.0	▲1.8	▲2.0
２３区外 １年後	15.0	9.5	9.1	3.4	4.3	▲9.6	▲5.4	▲3.3

■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	2017年10月
都心５区 半年後	32.2	38.7	51.7	55.1	50.5	38.5	32.2	33.1
都心５区 １年後	33.9	41.3	48.3	53.4	47.8	33.6	28.1	29.4
２３区内 半年後	18.7	25.7	34.7	40.4	41.3	22.6	19.3	20.5
２３区内 １年後	18.7	25.7	31.3	37.6	37.0	19.0	15.8	17.5
２３区外 半年後	3.3	5.4	14.8	19.5	21.2	2.2	▲1.8	0.3
２３区外 １年後	1.7	4.1	13.1	14.4	18.5	▲0.9	▲4.7	▲3.0

平成２９年１０月

東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査票（第８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30年4月27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

～力作・労作揃いの過去投稿記事～

（順不同）

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。

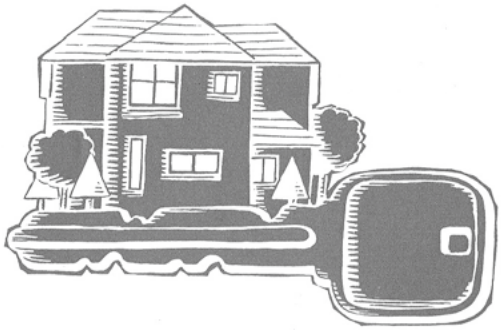
● 不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、下記のようなものがあげれられます。

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。

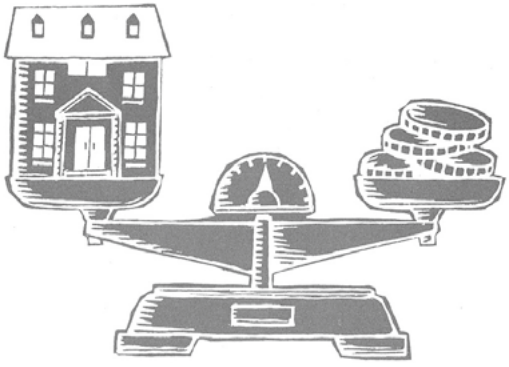


相続などの適正評価を

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

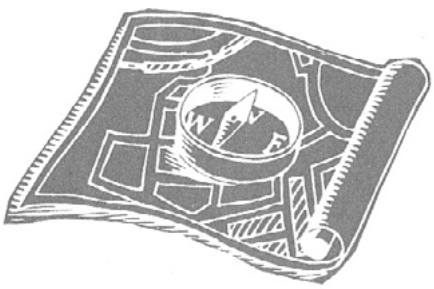
不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。

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。

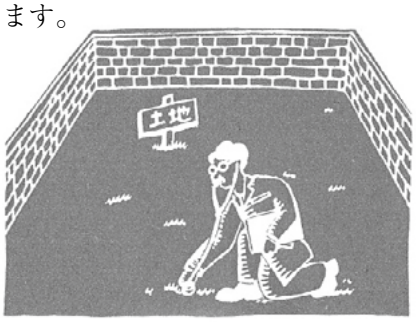
会社更生法等

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　市川　正美

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。

土地の図面

Q　登記所で取得できる土地の図面として、①法14条地図・公図、②地積測量図があると言われました。この図面について簡単に教えてください

A

①　法14条地図・公図

土地の登記記録の表題部には、所在・地番・地目・地積がありますが、この内容では、土地の位置・形状・規模・隣地との関連性等の実際の状況がわからず困ったことになります。

法14条地図とは、これらを明らかにするための補完図面で、不動産登記法第14条第1項に規定される図面です。土地の位置・形状・規模等がとても正確で、現地復元能力が高いものです。ただし、法14地図の整備はあまり進んでおりません。

公図とは、土地の大まかな位置・形状・規模等を表すもので、地図（法14条地図）が備え付けられるまでの間、「地図に準ずる図面」として地図に替わって備え付けられている図面です。公図は、明治時代の地租改正の時代に作成され、徴税の参考資料として作られた背景があり現況と一致しないものが多くあります。

しかし、公図の精度は十分とは言えないものの裁判例では土地の位置、形状、地積、隣地の関係性を示すものとして頼りにされています。

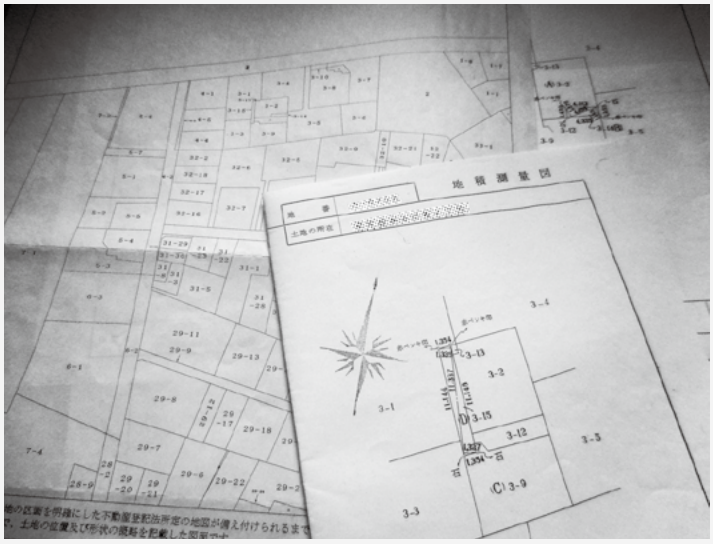
☆参考：公図と現況のずれを表示しているURL
（国土交通省「都市再生街区基本調査及び都市部官民境界基本調査の成果の提供システム」）
http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/

② 地積測量図

地積測量図は、土地の登記の際に添付される図面で、一筆（土地の区画）もしくは数筆の土地の地積を示す法的な図面をいい、全ての土地にあるわけではなく、また、作成された年代により精度がかなり異なりますので取り扱いには十分な注意が必要です。以下、作成年度に応じての概略を記載します。

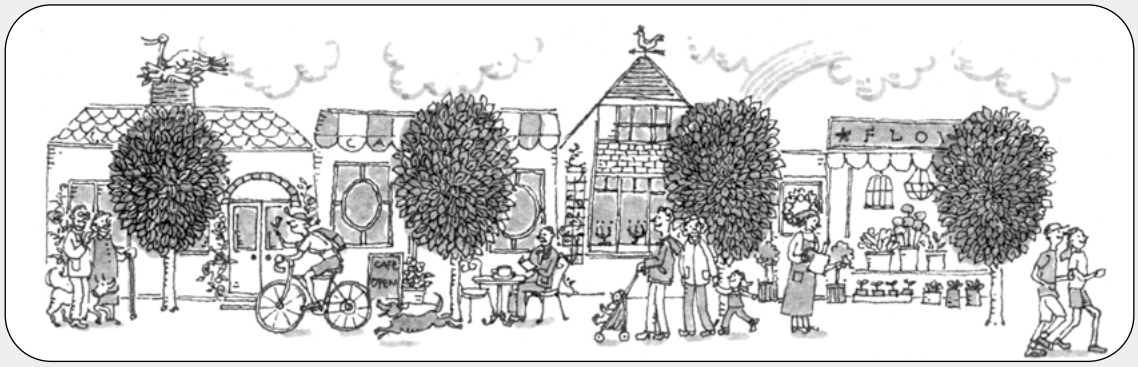
(昭和53年頃以前)
境界標の記載がない・図上求積・残地部分の測量がされず境界線のみ表示されている等で、精度が低いです。
(昭和53～平成5年頃)
境界標がある場合、地積測量図に明示するようになりましたが、残地部分は測量されていないものがあります。
(平成5年頃～現行法以前に作成されたもの)
境界標の記載、記載がない場合には筆界点と近傍の恒久的地物との位置関係の記載が規定され精度が増しました。
(現行法(平成17年法改正以降))
境界点・引照点、基準点を座標で表示することになりました。
座標値の基準として、公共基準点を使用し、分筆する全部の区画について面積計算根拠を表示しています。従って、残地も求積されます。
現行法では、地積測量図は精度が高く、現地特定能力が強化されております。

図面は、作成の経緯・法令による変遷等を考慮し、適切に利用することが必要です。なお、各図面の概略内容を記載しましたが、詳細が知りたい方は、別途専門家に相談してください。



カット写真 © M.M.2018

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 7月 5日	泉　正秋	3			3	6	3	
	炭野　忠彦	1	3			4	3	
	坂野　辰	2	1			3	3	9
平成29年 7月19日	樫野　匡彦	2		1		3	2	
	鈴木　徹	1	3			4	2	
	北川　憲			1	1	2	1	5
平成29年 8月 2日	綿引　信孝	2	2	1	2	7	3	
	吉田　雅一	1	1	1	1	4	3	
	北島　秀明	3		1	2	6	4	10
平成29年 8月16日	宮崎　正芳		1		1	2	2	
	深山　方生		3			3	2	
	松本　裕	1			2	3	3	7
平成29年 9月 6日	森島　俊逸	2			1	3	4	
	北川　憲	1	1	1	2	5	5	
	坂野　辰	2	1		1	4	4	13
平成29年 9月20日	船山　進			1	2	3	2	
	山本　洋一	1	2		1	4	2	
	津國　秀夫	1			1	2	2	6
平成29年10月 4日	桝本　行男		3		1	4	3	
	深山　方生	2		1	2	5	2	
	青沼　由延		2		1	3	3	8
平成29年10月18日	村上　直樹	3			1	4	3	
	滝澤　健一	2	1			3	3	
	炭野　忠彦	2	1		1	4	3	
	中澤　信行	1			1	2	1	10
平成29年11月 1日	榎本　純	1	2			3	3	
	明石　正美	4	1		1	6	4	
	植松　行永	1	3	1	1	6	3	10
平成29年11月15日	安本　光夫		1		2	3	3	
	吉田　雅一	3			2	5	3	
	綿引　信孝	2	3		1	6	3	9
平成29年12月 6日	村上　直樹	2	2		2	6	4	
	徳元　康浩	3	2		1	6	4	
	山本　洋一	3	3		3	9	4	12
平成29年12月20日	熊倉　努	2		1		3	3	
	鈴木　徹	2	3		3	8	3	
	細田　正男	1	2			3	3	9
合　　計		57	47	10	43	157	108	108
相談回数12回(平成29年7月～平成29年12月まで)・相談員37人								
相談来訪者108人(1人当たり2.9人)・相談件数157件(1人当たり4.2件)								

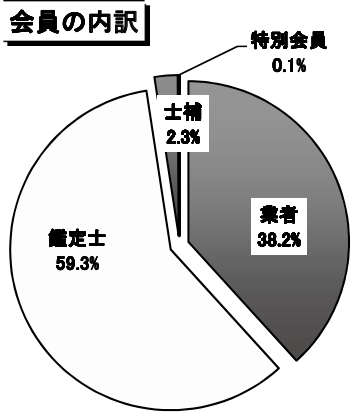
定例無料相談会 今後の日程

平成30年　1月	17日
平成30年　2月	7日、21日
平成30年　3月	7日、22日
平成30年　4月	4日、18日
平成30年　5月	16日
平成30年　6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

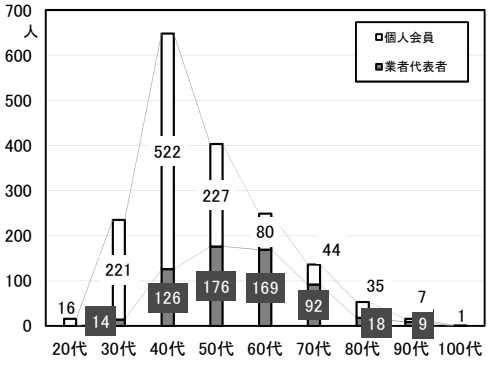
会員の内訳



平成29年12月18日時点		
業者	714	38.2%
鑑定士	1,108	59.3%
士補	43	2.3%
特別会員	2	0.1%
計	1,867	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

＊全会員のうち110名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成29年12月18日時点		
20代	16人	0.9%
30代	235人	13.4%
40代	648人	36.9%
50代	403人	22.9%
60代	249人	14.2%
70代	136人	7.7%
80代	53人	3.0%
90代	16人	0.9%
100代	1人	0.1%
計	1,757人	100.0%
平均		52歳
最年少		24歳
最高齢		103歳

編集後記

ゆるキャラグランプリ2017では、当協会のアプレイざるちゃんとコンさるくんが「企業・その他部門」で第6位に入賞することができました。応援してくださった皆様に深くお礼申し上げます。また、三重県桑名市で行われた決選投票では、準備も含めた3日間、同行いただいた関係者の皆様には、悪天候の中、早朝から終日フル稼働で対応していただき、ただただ感謝の言葉しかありません。観光などを楽しむ余裕があるはずもなく、慌ただしい行程の3日間でしたが、せめて何かお土産をということで、私は桑名市の名物・蛤の真空パックを購入して帰路につきました。

旅先であれこれお土産を買うことは、旅の楽しさのひとつではないでしょうか。しかし、旅行中のテンションの高さもあいまって、あとで冷静になるとなぜこれを買ったのだろう…と反省が続いた私は、ムダなお土産はなるべく買わないようにしようと自制していた時期がありました。ところが、そうすると今度は帰ってから、ああ、やっぱりあれを買っておけばよかった…と後悔するケースが多発。もちろん旅先ですから、そう簡単にまたすぐに買いに行くということはできません。そのため最近では、旅先で気になったものはとりあえず買っておく、ということに決めています。部屋にはよく分からない置物など、おかしな旅のお土産が並んでいたりするのですが、時折そんなお土産たちを眺めながら、それぞれの旅の思い出にひたる時間もなかなか悪くないなと思っています。（蛤はおいしくいただきました）

（事務局　城坂 明日美）

REA TOKYO
Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第92号　2018年1月発行

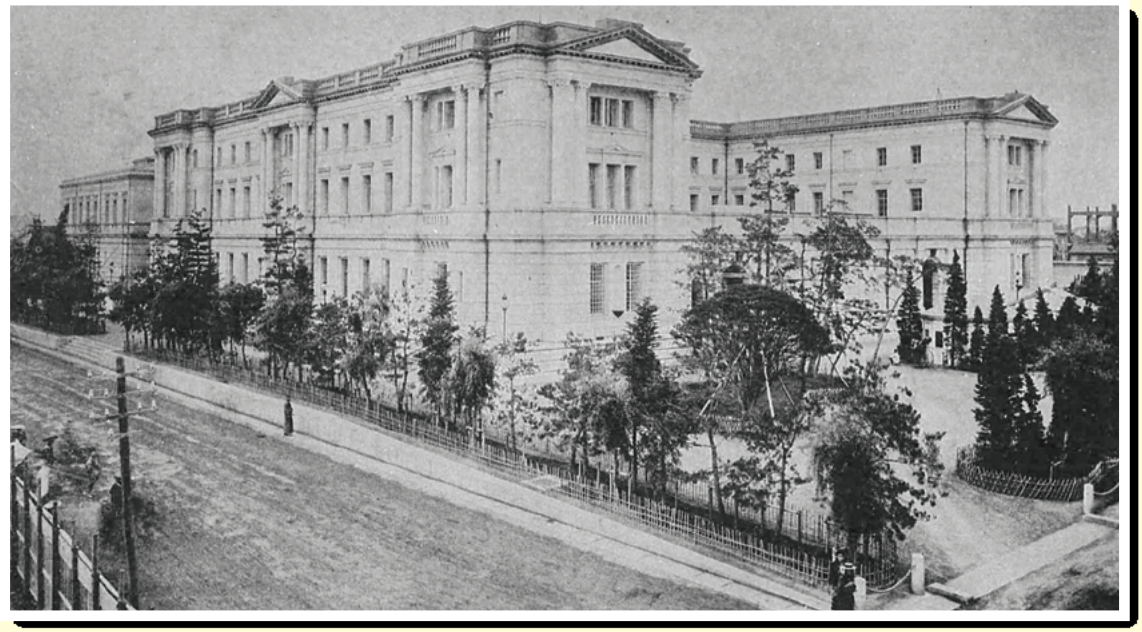
発行
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

編集人
広報委員長　齊木　正人

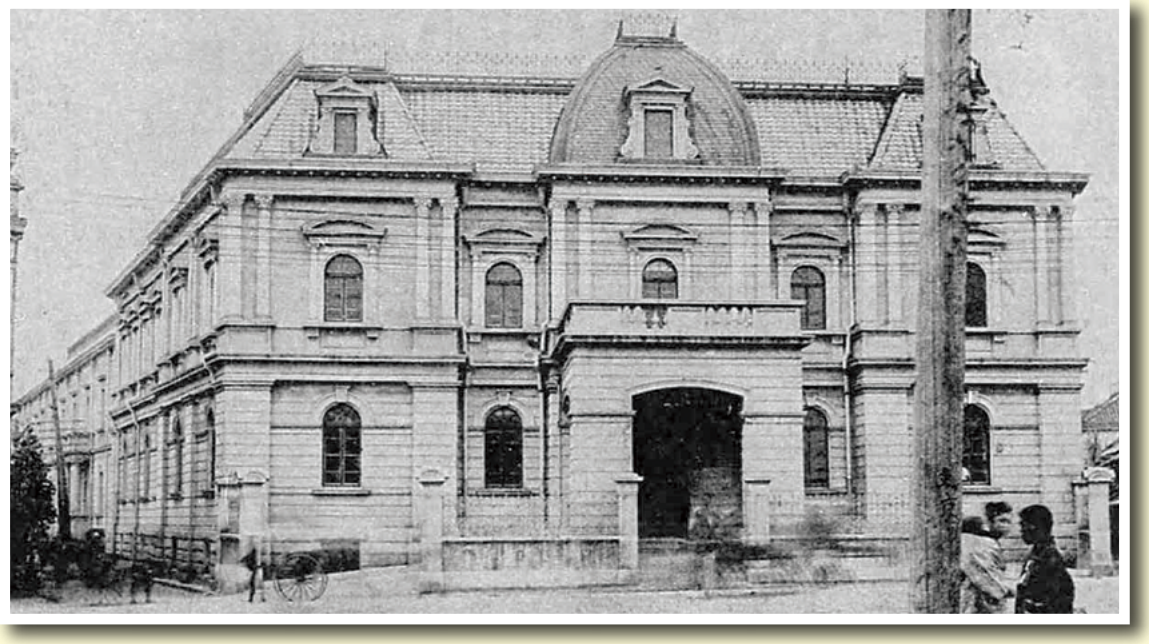
〒105-0001
東京都港区虎ノ門3丁目12番1号
ニッセイ虎ノ門ビル6階
電話番号 03（5472）1120（代）
FAX番号 03（5472）1121

・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 2018

東京フォト遺産（5）
金融・株式市場



【日本銀行】日本帝国の中央金庫、四千余人が働く金融の中枢機関。本館は地上三層、地下一層の合わせて四層からなる。一階は営業場、二階は重役および会議、応接の数部屋とし、三階を計算統計の事務室とする。金庫は地下二十尺の底にあり、一巌石を根基とし、その上は大玉砂利を厚さ二尺、さらにその上を八尺五寸のコンクリートで固めている。内部は数区に分けて軌道を通じ金銀塊の運搬に供している。地上と地下の金銀の運搬には昇降機を使う。軌道の左右は金庫で中央にもまた大金庫を置きこれが中央金庫である。



【東京株式取引所】明治七年、株式取引条例が制定された。明治十一年には創立準備の為め第一回株式集会が開催され、第一国立銀行の家屋を購入しこれを営業所に充てるべきことと可決。同年、根拠法である株式取引所条例が制定された。また、東京府経由で、渋沢栄一、木村正幹、益田孝、福地源一郎、三井武之助らを発起人として、東京株式取引所の設立が出願され、大蔵卿大隈重信から免許を受けた。当初は仲買人七十六名、取引所職員十四名によって営業が開始され、日本初の上場株式として第一国立銀行（現みずほ銀行・旧第一勧業銀行）が上場された。

画像：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います。
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65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/