

かんてい・TOKYO

NO.
93

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7月発行

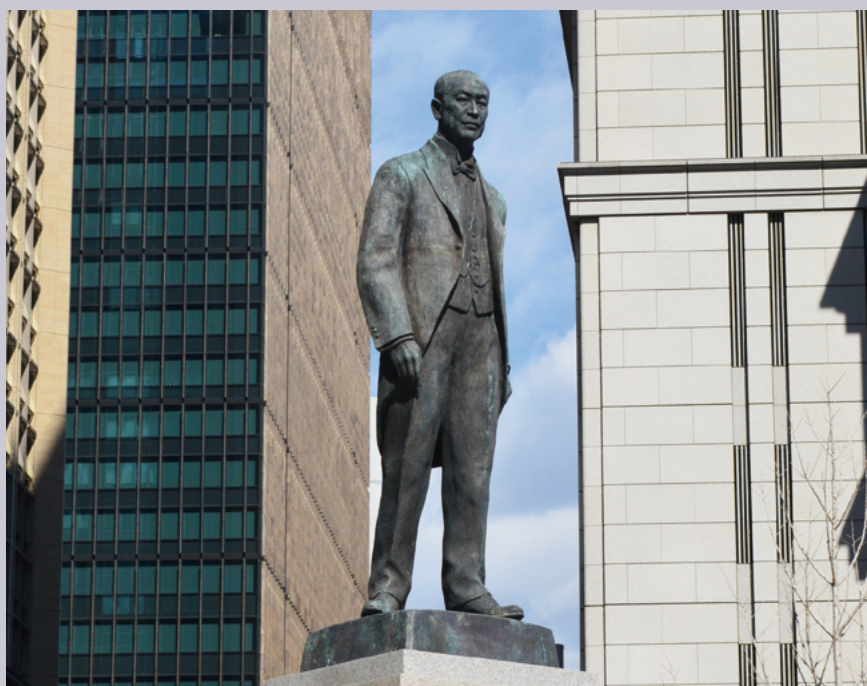
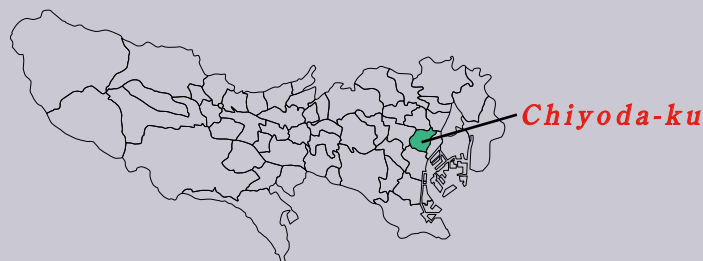


KANDA



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

井上勝【千代田区】



東京駅で運輸・交通の発展を見つめる
日本の鉄道の父、井上勝^{まさる}。

井上勝は一般になじみはうすいが、明治前期の鉄道官僚で「日本鉄道の父」と呼ばれる。長州藩士の家に生まれ、文久三年国禁をおかして渡英、鉱山と鉄道を研究して明治元年に帰国した。鉄道を新しく建設するにあたっては、レールの軌間（ゲージ）が決定的な意味をもつ。軌間は鉄道の運動性能や輸送能力に関わり、またこの幅の異なる鉄道へは乗り入れができない。

日本鉄道の1,067mmを決定したのは大隈重信と伊藤博文といわれるが、「日本鉄道史上最大の失敗」と評されたこともあった。専門知識をもたない二人が英公使パークスの説明を受け「植民地サイズ」のゲージを取り入れたとか、費用を縮減するためにあえて小型規格を選択したという説も。井上自身も山や川がおおく、屈曲した地形の多い日本においてはこの軌間が適当であると述べていた。

（所在地：千代田区丸の内一丁目東京駅丸の内駅前広場）



かんてい・T O K Y O

NO.93

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7月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑬「井上 勝」	1
もくじ	2
ご挨拶 会長 吉村 真行	3
東京今昔物語 -企業と東京- 神田に生まれ、江戸に育った豊島屋	5
不動産鑑定士が知っておきたい30年税制改正 (株) 新都心アプレイザル 下崎 寛	11
第一東京弁護士会相互連載 (3) 弁護士 金山 卓晴	13
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 佐藤 勝己	14
【行事レポート】	
「東京マラソンEXPO 2018」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	15
平成30年「春の不動産無料相談会」開催報告 相談事業委員会 街頭・定例相談小委員会 委員長 中澤 信行	17
春の無料相談会 町田会場報告 相談事業委員会 委員 山陰 良徳	18
オリジナル教材による「住家被害認定調査等」研修会の開催と今後の活動について 相談事業委員会 委員長 佐藤 麗司朗	20
神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会への講師派遣報告 相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 徳元 康浩	25
公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会研修会講師派遣報告 相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 長谷川 玄	26
第32回皇居一周ジョギング大会開催報告 シービーアールイー株式会社 佐々木 清次	27
平成30年新年賀詞交歓会 開催報告	29
第39回総会・懇親会開催報告	30
【現地報告】	
「基石地区復興まちづくり協議会」及び「浜の停車場基石・観光モニターツアー」参加、 並びに防災集団移転地域・防災関連施設等視察報告 相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 南川 しのぶ	31
中山間地域視察報告並びに「九州北部豪雨復興車座トーク」及び 「災害復旧復興ボランティアのつどい」参加報告 相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 角田 綾子	33
平成30年秋の講演会開催予告	34
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	35
日本弁理士会関東支部及び東京司法書士会との協定書の調印について	37
【NEW FACE】	
新規開業者一覧	38
【MY HOBBY】	
歌舞伎・文楽とその所縁の地 (4) 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	39
私の趣味は「セーリング」 株式会社ファースト不動産鑑定 古家 一郎	41
「継続地代の調査分析」-中間報告- 研究研修委員会	43
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9回)	49
投稿記事募集のお知らせ	64
【都民クラブ】	
不動産鑑定士の仕事	65
ちょっと教えて 広報委員 神山 大典・蒲原 茂明	67
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 (6) 「報知新聞社、読売新聞社」	74

ご挨拶

拓いた道を着実に進み、
さらなるチャレンジへ



公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会

会長 吉村 真行

東京都不動産鑑定士協会会長の吉村真行です。

3年前の会長就任以来、「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、そのための具体的な取り組みに尽力しております。

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、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。

不動産鑑定士の認知度・知名度向上のため、公式キャラクター「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」を積極的に活用し、相談会や講演会、協会の地元で開催される「みなと区民まつり」等において、都民・国民の皆様に広くPR・周知活動を行って参りました。「ゆるキャラグランプリ2017」では「不動産鑑定士PR大使」として「企業・その他部門」477団体中第6位入賞、「東京マラソンEXPO2018」では3日間で計10,969人の当協会ブース来場者（総来場者数116,073人、凡そ10人に1人）、日本不動産鑑定士協会連合会並びに47のうち20の都道府県

不動産鑑定士協会での公式キャラクターの活用等、東京発全国へという展開となっております。そして、6・7月には港区立港南小学校・芝浦小学校において計7回、1,000人近い小学生に対して「不動産教室」の開催という新たな試みを行い、不動産鑑定士・不動産について小学生から身近な存在として知っていただけのような活動も進めております。

また、災害時における住家被害認定調査等をはじめとした支援活動につきましては、平成28年熊本地震での南阿蘇村における支援活動の貴重な経験を活かし、支援メンバーを中心とした献身的な活動が続いており、東京をはじめ全国各地での実践的な研修の展開、周知啓蒙のために必要となるオリジナル教材の1年掛けでの制作等を進めております。

災害に県境はありません。只今、当協会が中心と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対策支援特別委員会が発足し、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に対応体制が取れるように取り組みを進めており、これも東京発全国へという展開となっております。

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」を江戸川区、西東京市、品川区、杉並区、渋谷区、港区、豊島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。

また、「業務拡充」「人材育成」のため、実務的研修の拡充を図るとともに、研修会を無料化し、スマートフォンやタブレットでも受講可能なeラーニング研修を展開しており、更なる拡充を図って参りたいと思います。

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、これまで以上に社会的使命を果たしていかなければならないと考えております。

これからも、拓いた道は着実に進み、そして、まだ十分ではないことは新たなチャレンジをして努力を重ね、会務に尽力して参りたいと思いますので、皆様、どうぞご指導・ご支援の程よろしくお願いいたします。

背景写真 © M.M.2018

東京今昔物語

— 企業と東京 —

神田に生まれ、江戸に育った豊島屋



昭和初期の豊島屋（提供：(株)豊島屋本店）

豊島屋の誕生、そして江戸時代の始動

豊島屋の歴史を紐解くと、それは江戸幕府開闢の歴史と重なります。ですから豊島屋にとっての最大の恩人はもちろん創業者である豊島屋十右衛門に他なりません。この江戸という街を世界にも類を見ないほど巨大で魅力あふれる街に繁栄させた徳川家康公こそ豊島屋はおろか江戸庶民文化にとっての一番の立役者だと思っています。

時は、戦国時代。豊臣秀吉が朝鮮出兵に躍起になっている頃の慶長元年（1596年）に、逞しい庶民の一人であった豊島屋十右衛門は、武士が戦にかまけているのをよそ眼に、神田の鄙びた日本橋川沿いに酒屋兼居酒屋を建て、「豊島屋」はそのうぶ声を上げました。安土桃山時代末期の頃です。

驕れるもの久しからずそのままに秀吉の時

代が過ぎ、秀吉とは対照的に石橋を叩いてでしか渡らないような家康が盤石の幕府を築き、庶民が輝く江戸時代が始動します。

職人集団の集う街「神田」と豊島屋

1604年頃には、当時では目を見張るほどであったと思いますが、今でいう街造りが始まりました。大変大がかりな土木工事をして山を崩し埋め立て河川を整備し、土地を区割りして通りを造るという画期的な事業をしたのです。特に神田一帯は、その恩恵に浴するところ大で、工事を請け負う職人たちによってみるみる活況を呈し、ちょうど豊島屋が開店していた鎌倉河岸では、多くの建築資材が荷揚げされるようになりました。ほとんどの職人や資材は鎌倉から

呼び寄せ集められていたことから、この地は「鎌倉河岸」と名付けられたのです。また、「神田」という地名は、まさに神の田なのですが、伊勢神宮に奉納する稲の神領であったことから名付けられました。

長く支配階級であった武士が肩で風を切り、傍らの庶民は窒息しそうな生活を強いられた時代だったと想像しがちですが、私は江戸時代というものは、現代社会より、その身分の低さとは裏腹に圧倒的に経済という大動脈の役目を担っていた商人こそ主人公であり、こうした庶民がより助け合って社会を築いた幸せで活気あふれた時代だったと思うのです。勢い創意工夫に満ちた商人が躍動する時代へと変遷していきました。

いみじくも全国各地から集められた職人集団が集う街となった神田に豊島屋は以前から居酒屋を営んでいたため、豊島屋が多くの職人のたまり場であり情報基地となったことは、私どもにとっては僥倖としか言いようのない恵まれた時代となったのです。

おかげさまで豊島屋は江戸の繁栄に正比例して繁盛させていただき、庶民が生活を謳歌する時代と世界でも類まれな清潔で活気ある街によって育てられました。まさに時と場を与えられたのです。

庶民に愛される商い ～「下り酒」を原価で～

ですが、まだまだ酒に関しては上方の一人勝ちの時代でした。上方の酒は米も良く精米技術にも優れていたことから、品質が格段に違い上方の酒は高くても売れました。それに比べて「上方から下ってこない酒」は「くだらない」酒で二級品だったのです。

当時の江戸の人口は130万人にも膨れ上がり、江戸に下って来た酒樽は四斗樽で180万樽にも及んだというのですからその活況ぶりが想像に難くありません。その酒も船での運搬中に船頭さん達が吞んでしまい、足りなくなった分を水で足したとかで

随分薄い酒だったそうです。町で吞んでも村に帰るまでにはすっかり醒めてしまう「村さめ」という酒があったり、そんな不正を許すまじということで「酒改職」（さけあらためしょく）という役職ができ、役人が一定量を飲んでみて顔が赤くなったら○、赤くならなかったら×などという笑い話のような、ただの役得みたいなことがあったというのですから、本当に平和でおおらかな庶民の暮らしを垣間見ることができます。

自然と薄めていないきちんとした酒と、安くて薄い酒の二種類の酒が出回ったそうですが、豊島屋は誠実な商売で人気を博し、酒は原価で販売し空いた酒樽を味噌や醤油屋さんに売って稼いだそうで、今でいうBtoB、その上りサイクルの走りをしていたそうです。これでは庶民に愛されるはずですね。

「山なれば富士、白酒なれば豊島屋」

また、江戸の火事の多さは有名で、特に明暦3年（1657年）には明暦の大火事がありました。それを期に、外堀の内側に集中していた江戸は、それまで別の都市であった本所深川・品川・浅草の街々まで飲み込み、まさに燎原の火の如く大きく広がっていくのです。この江戸の特徴である「火事が多い」という条件も皮肉なことに江戸をますます栄えさせる要因の一つだったのです。多くの土木工事に加え、燃えてしまうことがハナから織り込み済みの家屋の普請が頻繁で多くの男衆を必要とし、また火消し職人という江戸の華が庶民の人気を集めておりました。全国から多くの威勢よく気風のいい男衆が集まってきて、活気が活気を呼び火事になる度仕事は増えるという好循環(?)を生んでいたのです。喧嘩と火事が大好きだったことも頷けます。

江戸の中心に位置する鎌倉河岸に店を構える豊島屋はそんなビジネスチャンスの渦中にあった訳です。地の利だけではなく、商人として創意工夫がなされ隆盛を誇って



『江戸名所図会』「鎌倉町 豊島屋酒店 白酒を商うの図」
雛祭りの白酒を求めて行列をなす人々



『江戸名所図会』右上文字の拡大図
おりました。

文化文政の頃（1800年前半）は、我が国は鎖国政策の真っ只中の時代、居酒屋豊島屋の売りは田楽だったのですが、味を濃い目にした豆腐田楽で酒をたっぷり吞ませ、安くて旨いコストパフォーマンスのいい店として評判になりました。

中でも「豊島屋」の名を不動にしたのは、3月3日の桃の節句にだけ販売した「白酒」です。「山なれば富士、白酒なれば豊島屋」と詠われ、その発売日はお客が殺到し度を越し

た大騒ぎで櫓の上から熱気を冷ますために水を掛けたりもしましたが、それでも死者が出るほどというのですから昨今のiphone発売日よりはるかに凄かったのです。

激動の時代から現代へ ～東京地酒を守り育てる～

このような時代が240年も続いたことが奇跡とも思えますが、豊島屋の礎が築けた有難い年月でした。

これより後、明治維新を経て関東大震災、東京大空襲など筆舌に尽くしがたい難難辛苦を豊島屋として味わいましたが、そのたびに逞しく這い上がって来ました。このあたりのことまで書きだすと何枚紙面をいただいても足りないので割愛しますが、中興の祖である曾祖父政次郎が先頭に立ち大家族主義で乗り切っていました。

そうして昭和10年に、先見の明に長けてい



関東大震災で被災し神田美土代町へ移転した
昭和初期の豊島屋（提供：(株)豊島屋本店）



昭和初期、東村山市に醸造元として豊島屋
酒造を設立（提供：豊島屋酒造(株)）

た政治郎は「酒を仕入れて売っているだけではおいおい行き詰まる」と東村山に酒蔵を持ちいよいよ醸造を始めました。初めのうちは東京の酒なんか美味しくないと言われて試行錯誤を重ねたようですが、白酒も石臼で丁寧に引いて大変美味しい白酒を造り、だんだんとその誠意で信頼を勝ち得ることができたそうです。

時の流れの中で、居酒屋の暖簾は下しましたが、酒問屋である(株)豊島屋本店は『金婚』、醸造の豊島屋酒造(株)は『屋守』、そして私が代表を務める(有)神田豊島屋は『利他』というそれぞれのブランドを守り育てながら先代たちから受け継いでいる「勤勉」というDNAを武器に商いを継続しております。もちろん三種のお酒とも豊島屋酒造(株)の醸造で東京地酒です。



中興の祖である12代目
政次郎の肖像画

オリジナルブランド『利他』

弊社の『利他』というブランド名ですが、聞きなれない方もいらっしゃると思いますが、こちらは母に代わって私が代表となった時、多少簿記ができるというだけで経営に関して無知だったため、経営を学ぶため現代の経営の神様と言われる稲盛和夫氏が主宰する「盛和塾」に入塾致しました。初めて参加した塾長例会で稲盛塾長が「経営こそ利他でなければならない」と高らかにおっしゃったとき、私は雷に打たれたように感動いたしました。大学を卒業してから、「難民を助ける会」等でボランティア活動をしていた私にとって、熱心な仏教徒であった亡き父が言っていた「人として最も尊い生き方は『利他』だ」の「利他」は、経営の中では実行不可能なことなのだと思います。

塾長の言葉に新鮮な衝撃を受け、これほどの大経営者がおっしゃるのだからきっとそうに違いない、と素直に納得ができ、その感動を自分のものだけにするのはもったいないと思い、ならば商品名にすれば日夜その言霊に触れることができるのではないかと。豊島屋の美味しいお酒として世界に発信できるのではないかと夢は壮大に膨らみ、すぐに酒造さん



神田豊島屋の東京神田限定酒
『利他』シリーズ

に醸造をお願いして、2年後に商品化することとなりました。

ただし、酒造さんからは「素人が始めてって売れや〜しねえよ。100本売るんだってしんどいぜ。」とくぎを刺されたのですが、そこは無知の上に販売ルートも持たない素人がただがむしゃらに酒販売を始めたのです。

周りの方はさぞや面食らったとは思いますが、『利他』というインパクトある商品名とそれを裏切らない美味しさ、東京地酒という



「豊島屋」発祥の地に建つ豊島屋ビル

新鮮さも手伝い、初年度は600本以上売り上げることができ、よくよく東京の地と周りの人様に支えられていると感謝しています。

東日本大震災、できることは何か

また、2011年3月11日の東日本大震災の当日、私は神田のビルで勤務しておりましたが、激しい揺れに襲われその日は帰宅困難者となりました。まんじりともせず床に段ボールを敷いてテレビから流れる目を疑うような津波と凄惨な街の様子、すべてを燃やし尽きるかのような火災の映像を恐怖で震える思いで観ておりました。あくる日、なんとか電車に乗ることができ横須賀の自宅に帰り窓から海岸線を眺めました。ここから見える千葉の方に伸びるこの海岸の延長線上で何万という同胞が海に飲まれて亡くなっているのだと思うと、後から後から涙がとめどなく流れてきました。

日本はどうなるのだろう。どうにかしなければいけない...、私にできることはなんだろうと考えました。そうだ...、『利他』がある。今期の『利他』の売上金は全額この地で孤児となってしまった子供たちに贈ろう。そう決めました。

そしてあくる年、『利他』の売上金一年分全額を福島県の養護施設等々8か所に子供たちが読みたい本、施設で子供たちの世話をしている方たちが読ませたい本を伺い、それに私が個人的に子供たちに読んでほしい本を加えて、できる限りそれを施設の近隣の本屋さんに発注して施設にお送りさせていただきました。この程度のこと、決して高邁な「利他」の行いなどとは思ってはおりませんが、少なくとも『利他』という、身に余る名を冠したお酒の販売を決めた私にとって恥じないことが少しはできたのではないかと思うことをお許しく下さい。

「利他」の精神を神田から世界へ

東日本大震災は、私たち日本人にとって一つの心の転機になったのではないでしょう。家族というもののかけがえのなさ、人の有難さ、故郷の大切さ、大いなる自然の中でたまたま生かされている命の使い方、生き方にすべての日本人が自分の心に問いかけ解を見出すべく考え始めました。

多くの海外メディアが、この大震災の時の整然と炊き出しや支給品の列に並ぶ日本人を取り上げ賞賛し、我が子の行方を追う母親が「みんな大変ですから」と他者の悲しみにまで思いを馳せ言葉にするけなげな姿に感動し、これが他国であったらどんな混乱になっただろうかと日本人の精神性に驚嘆すらしています。

日本人の心の底にあるこの「利他」の精神が、この時顕著に発揮され多くの人たちがそれに深い感銘を覚えています。

この大震災という非常時に図らずも垣間見えた大和魂は、古の時代から先人たちの生き



豊島屋ビルは環境配慮型ビルとして屋上に和風庭園が広がる

方としてあり、もっと深く考察すればこの国の成り立ちの意味にまでその心を見ることが出来るのではないのでしょうか。1300年前に書かれた『古事記』に、それははっきりと記されています。その中でも有名な天照大神が天岩戸にお籠りになった神話に、上に立つ者、リーダーに必要な「絶対無私」の心が間接的な表現ながら著されています。

リーダーとは自らの功はなく、ただ『他をして他とならしめる』中心としての責任あるのみなのです。これが「利他」のそのもの実践です。それを実践してきた先人たちによってこの国は栄えて来たのです。明治天皇しかり。吉田松陰、西郷隆盛、乃木希典、楠木正成、西郷隆盛、稲盛和夫...、枚挙にいとまのないほどの偉人が大和魂を発揮してこの国を輝かせていることでしょう。

このような深い愛に包まれた「利他」の言霊を世界に響かせたい。それはこの心によって形作られてきた日本という国土から発信させることが使命であると私は信じております。

世界の情勢は、日に日に混迷を深めています。日本はその誇りを失い心の中の羅針盤を失ったかのような様相です。どうかこの美しい日本語を今一度思い出し、世界の灯台であるべきこの日本が本来の力を立て直し、世界の平和に貢献したいと心の底から希求しております。

きっと先代たちが喜んでくれると信じて、『利他』は豊島屋を育ててくれた神田に貢献するため日本では現在神田限定で販売しております。同時並行で、現在ニューヨークと台北で販売していますが、いつの日か伝播して世界に「利他」の言霊を響かせることを目標に日夜精進して参ります。

有限会社神田豊島屋
代表取締役会長 木村 蓉子

【参考文献】

- | | |
|-------|------------------|
| 佐伯康秀 | 「鎌倉河岸捕物控」 |
| 吉村隆之 | 「豊島屋の歴史」 |
| 渡部昇一 | 「日本史」 |
| 磯田道史 | 「日本史の内幕」 |
| 阿部國治 | 「新釈古事記伝」 |
| 今野華都子 | 「はじめての読む人の『古事記』」 |
| 稲盛和夫 | 「生き方」 |

不動産鑑定士が知っておきたい 30年税制改正

株式会社新都心アプライザル 税理士・不動産鑑定士 下崎 寛

平成30年税制改正法案が国会で平成30年3月28日に成立した。そこで、不動産鑑定士が知っておくべき平成30年の税制改正項目を解説したい。

1. 所得税の改正

- ① マイナンバー関連で国税庁では平成27年から法人番号登録制が開始されたことにより、会社の社会保険加入制度が厳格に適用指導がなされている。そこで、社会保険の負担を解消すべく不動産鑑定士も会社から個人へ登録替えが出始めている。個人業者の場合、売上の10.21%は、源泉徴収されるが、社会保険や会社の維持管理を考えるとコストの軽減が図られる。また、個人の利益が青色申告の場合、65万円控除と基礎控除が38万円（2020年から48万円）の合計103万円（2020年から113万円）までは、所得税がかからないこととなるので、活用したいものだ。
- ② 2019年12月31日まで従来の特例が延長された。
 - ・ 特定の居住用財産の買換え又は交換の場合の長期譲渡所得課税の特例。
 - ・ 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の特例。
 - ・ 特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の特例。

2. 相続税の改正

- ① 事業承継税制の拡充（2018年4月～2027年12月まで）
中小企業の自社株を贈与・相続する場合、一定の条件で全額納税猶予ができるようになった。今年が目玉となっている。
- ② 小規模宅地の評価減について、原則貸付事業用宅地の要件で相続開始前3年以内の貸付物件が対象外となった。（2018年4月から）
- ③ 家なき子の小規模宅地の評価減が原則厳しくなった。（2018年4月から）

3. 法人税及び所得税の改正

少額減価償却資産等を取得した場合の優遇規定が2020年3月31日まで延長された。

区分	適用要件 (1個または1組)	損金算入限度額
少額減価償却資産	10万円未満	全額経費
一括償却資産	20万円未満	取得価格×事業年度の 月数/36＝経費
青色申告中小企業者 (法人、個人)の少額 減価償却資産	30万円未満	年間合計300万円まで 全額経費

4. 登録免許税の改正

- ① 以下の相続に係る所有権の移転登記の免税措置が創設された。
先代の相続により土地の所有権の移転登記をしないで死亡し、その者の相続人等が2018年4月1日から2021年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするための移転登記に対する登録免許税が免税となる。
また、所有者不明の円滑化等に関する特別措置法の施行の日から2021年3月31日までの間に、個人が区域以外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合、（「長期相続登記等未了土地である」と登記）において、その移転登記の時ににおけるその土地の価額が10万円以下であるときは、その移転登記に対する登録免許税が免税となる。
- ② 以下の特例について適用期限が2年延長（2020年3月まで）された。
 - ・ 特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の軽減措置。
 - ・ 認定低炭素住宅の所有権の保存登記等に対する登録免許税の軽減措置。
 - ・ 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置。

5. 印紙税の改正

- ・ 不動産譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例の適用期限が2年延長（2020年3月まで）された。

6. 不動産取得税の改正

- ① 次の特例については、適用期限が3年間延長（2021年3月まで）された。
 - ・ 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を2分の1とする措置。
 - ・ 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の課税税率を3%とする措置。
- ② 次の特例については、適用期限が2年間延長（2020年3月まで）された。
 - ・ 新築住宅を宅地建物取引業者等が取得したものとみなす日を住宅新築の日から1年を経過した日に緩和する措置。
 - ・ 新築住宅特例適用住宅土地に係る不動産取得税の減額措置につき土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する措置。
 - ・ 新築の認定長期優良住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置。

7. 固定資産税の改正

次の特例の適用期限が2年間延長（2020年3月まで）された。

- ・ 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置。
- ・ 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置。
- ・ 耐震改修等を行った住宅に係る固定資産税の減額措置。
- ・ バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置。
- ・ 省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置。

不動産鑑定士と弁護士の協力関係の構築

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 委員
あさひ法律事務所 弁護士 金山 卓晴

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」と言います。）と第一東京弁護士会は、平成27年5月に友好協定を締結し、相互に会員が相手会の研修に参加するなどの交流を図ってまいりました。平成29年11月28日には、不動産鑑定士協会、第一東京弁護士会からそれぞれ12名が参加し、なお一層の友好関係を構築するため、第1回協議会が開催され、私も第一東京弁護士会の一員として参加をいたしました。

この協議会で、自己紹介の際に、不動産鑑定士は弁護士との、弁護士は不動産鑑定士とのこれまで行った案件について簡単な報告があり、弁護士からは、事業再生、相続、賃料増減額請求、不動産流動化の案件等で不動産鑑定士の先生方と一緒に案件を遂行したとの報告がありました。もっとも経験豊富な弁護士と違い、比較的若手の弁護士は、具体的な業務で不動産鑑定士の先生方とご一緒させていただいた経験は少ないようでした。

私自身も、あまり多くはないものの何度か鑑定を依頼した経験がありますが、ある賃料減額請求案件が特に強く印象に残っています。檜野匡彦不動産鑑定士協会理事・広報委員会委員による第一東京弁護士会の会報への寄稿において、不動産鑑定評価基準における責務規定により、案件自体にのめりこむのではなく、案件の方向性・方針が真に依頼者のためになるかを常に逡巡し、必要であれば方針転換を促すことも必要であるとの示唆をいただきました。この案件では、対象物件と同種の物件が近隣に存在しないこと、従前の経緯があり賃料が相当高額に設定されていたこと、等の事情

があり、適正賃料の評価が難しく、依頼者は大幅な減額を求めています。この案件で依頼した不動産鑑定士の先生は、まさしく依頼者側に偏りすぎることなく、公平の観点から鑑定評価を行い、その評価に至った経緯・考えを丁寧に説明していただきました。その結果、真に問題となる点が整理され、依頼者を説得しながら、相手方との交渉を優位に進めて解決を図ることができました。

私は、不動産鑑定士の先生方に限らず、他士業の専門家の先生方と協働するためには、まずはお互いの事を知る必要があると思っています。ただ、残念ながら、上述した協議会において、若手の弁護士から、不動産鑑定士の先生方と案件で接する機会が少なく、誰にどのように依頼すればよいのかわからないとの声がありました。私自身も、協議会で複数の不動産鑑定士の方と話をするまで、不動産鑑定業務以外にも幅広く活躍されている不動産鑑定士の先生が数多くいらっしゃることを必ずしも正確に理解していませんでした。逆に、不動産鑑定士の先生方からは、弁護士の敷居が高く、気軽に相談できる関係が作りにくいとの指摘もいただきました。不動産鑑定士協会と弁護士会との友好協定に基づき、勉強会等の交流を今後続けていくことは、このような状況を打破する一助となると期待しています。ただ、まずは私自身や第一東京弁護士会の若手の弁護士が、身近にいる不動産鑑定士の先生方の人となりや専門業務を知るため協議会に出席した若手の不動産鑑定士、弁護士を中心に交流会を開くなどの活動を行っています。このような一連の活動を通じて、不動産鑑定士と弁護士の協力関係を構築し、お互いの依頼者のためにより有益な助言・活動ができるようになることを望んでいます。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（平成30年7月号 No.544）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。

法的側面と経済的側面 —市街地再開発事業における弁護士と不動産鑑定士の連携

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員・相談事業委員
株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング 常務取締役 佐藤 勝己

弊社は不動産鑑定業者ですが、市街地再開発事業のコーディネーター業務及びコンサルティング業務が中心となっております。市街地再開発事業は権利変換方式で行われる第一種市街地再開発事業と用地買収方式で行われる第二種市街地再開発事業に大別され、更に、第一種市街地再開発事業は民間（個人、市街地再開発組合、再開発会社）、地方公共団体、都市再生機構等の施行に分けられます。その中で、弊社でこれまで手掛けてきた、また、現在手掛けているのはほとんどが市街地再開発組合（以下、「組合」といいます。）施行の第一種市街地再開発事業でありますので、ここではそれに限定して弁護士さんとのかかわりを申し上げたいと思います。

1 組合設立まで

組合設立までに権利者さんとの合意形成を進めることが大変であります。そのため、準備組合の段階から弁護士さんのアドバイスを必要とすることがあります。また、都市計画決定や組合設立に当たり意見書が出た場合の取り扱いについても同様であります。

2 組合設立後、権利変換計画の認可まで

組合が設立されますと審査委員が3人以上任命されます。審査委員については都市再開発法（以下、「法」といいます。）に規定があり、「土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者」が要件となっており、多くの場合、弁護士さんが審査委員の1人として任命されます。先に述べたとおり、第一種市街地再開発事業は権利変換方式で行われますので権利変換計画を定めますが、これを決定又は変更する際には審査委員の過半数の同意が必要となります。また、権利変換計画を縦覧に供した際に出される意見書の採否の決定など組合が行う権利に関する処分についても同様であります。

更に、組合設立後に締結する各種契約のリーガルチェック、法に基づく各種手続きを行う際のリーガルチェック、権利関係が不明な方に対する対応についても弁護士さんをお願いすることとなるほか、組合設立までと同様、権利者さんとの合意形成に当たり弁護士さんのアドバイスを必要とすることがあります。

ちなみに、不動産鑑定士は、権利変換計画の基礎となる従前資産〔市街地再開発事業が行われる前の従前土地（借地権を含む）及び従前建物〕と従後資産〔市街地再開発事業で建築される施設建築物（その敷地を含む）〕の棟別・用途別・階層別・位置別の区画（区分所有権）の評価を行っています。

3 権利変換計画認可後

権利変換計画が認可されれば、従前建物を取り壊し、施設建築物の建築が始まります。

本来、この時点になれば住民は退去しているはずですが、事業に反対し、又は、権利変換計画に同意せずに退去しない住民もいます。そのまましておけば事業は滞ってしまいますので、退去して頂く必要があります。その際に民事保全法に基づく断行の仮処分が行われます。この対応について弁護士さんをお願いすることとなります。

また、権利変換計画について意見書を出したものの不採択になった場合、収用委員会に裁決申請をする方がいらっしゃると思います。更に、裁決に不服があり、訴訟に持ち込まれることもあります。この裁決申請、訴訟の対応も弁護士さんをお願いすることとなります。

市街地再開発事業には多くの法的手続きや法的判断がありますので、法律の専門家である弁護士さんのお力が必要となるのは間違いありません。と同時に、第一種市街地再開発事業は権利変換という手続きを採用しています。即ち、等価交換の一形態であり、事業の過程において従前資産を建築施設の部分（施設建築物の一部及び当該施設建築物の存する施設建築敷地の共有持分）又は施設建築物の一部等（施設建築物の一部及び当該施設建築物の所有を目的とする地上権の準共有持分）に交換する、あるいは従前資産を元手に地区外へ転居するという行為が行われます。したがって、法的側面のみならず経済的側面についても考慮することが必要と考えております。我々不動産鑑定士は経済的側面から市街地再開発事業にアプローチしておりますが、弁護士さんには経済的側面に、我々不動産鑑定士は法的側面に、それぞれ相互に理解を深めていけばより良い方向に向かうことができるのではないかと思います。

「東京マラソンEXPO 2018」参加報告



くじ引きクイズを行った当協会ブース

当協会の知名度、認知度アップへ貢献した「くじ引きクイズ」

公式キャラクター運営プロジェクトチーム 木下 典子

今年2月25日（日）に開催された東京マラソン2018大会の応援イベントである「東京マラソンEXPO 2018」が2月22日（木）から24日（土）の3日間、東京ビッグサイトで開催され、東京都不動産鑑定士協会は一般出展社としてブース出展をしました。

「東京マラソンEXPO」は、東京マラソンに出走する日本全国及び海外からの36,000人のランナーがナンバーカードを引き換えるために来場し、これらのランナーを含む10万人以上が訪れる日本最大のランニングのイベントです。当協会が「東京マラソンEXPO」へブース出展をするのは初めての試みでしたが、当協会のブースには非常に多くの方にお立ち寄りいただき、3日間で計10,969名のブース来場者を記録する大盛況となりました。（「東京マラソンEXPO 2018」総来場者数116,073名）

当協会のブースで行ったイベントは、昨年10月のみなと区民まつり、11月のゆるキ

ャラグランプリ会場でも行った「くじ引きクイズ」です。抽選箱の中に簡単な二択のクイズ用紙を入れておき、ブース前を通る来場者に抽選箱を向けてくじを引いてもらい、そのくじに書かれたクイズに回答して正解すると不動産鑑定士公式キャラクター、アプレイざるちゃんとコンさるくんのキャラクターグッズがもらえる、というものです。人は目の前に抽選箱を向けられると自然に手を入れる、という法則に気づいたのは昨年10月のみなと区民まつりの時。その時は2日間合計で2,738名の方が抽選箱に手を入れてくじ引きクイズを引き、「不動産鑑定士！」「アプレイざるちゃん！」「コンさるくん！」と口々に回答してくれました。みなと区民まつり2日間でのブース来場者数は当協会の会員数より多いこととなり、広報活動として大きな成果があったと思われます。これに続く昨年11月のゆるキ

3,621名の方が不動産鑑定士のブースに来場し、抽選箱に手を入れてくじ引きクイズを引き、「不動産鑑定士!」「アプレイざるちゃん!」「コンさるくん!」と回答してくれたのです。

「東京マラソンEXPO 2018」は公式キャラクターが出動するイベントとしてはホップ（みなと区民まつり）・ステップ（ゆるキャラグランプリ）・ジャンプ（東京マラソンEXPO）の3段跳びに例えられるように、これまで以上の成果を出すことが求められたのですが、3日間で1万人を超えるブース来場者を記録し、無事結果を出すことができました。東京マラソンEXPO会場の全来場者のうち1割の方が不動産鑑定士のブースに立ち寄り、1万人以上の方が「不動産鑑定士」と書かれた抽選箱に手を入れて、「不動産鑑定士!」と口に出す様子、想像できますでしょうか。中には、「このキャラクター知ってる」と言う女の子がいて、私たちが一斉に「どこで見たの!？」と聞いたところ「三重県で見た」（ゆるキャラグランプリ会場）ということがあったり、「アプレイざるちゃんだ」と言う男性がいて「どうして知っているんですか!？」と聞

くと「取引先の関係で」（おそらく銀行か他士業か）ということがあったり、少しずつですがキャラクターの認知度も向上しているようです。

公式キャラクター（着ぐるみ）の派遣実績は、これらのイベントの他、過去には連合会主催の講演会や、神奈川県士協会の無料相談会、（一財）日本不動産研究所の夏休み子供参観などがあり、キャラクターの精力的な活動は不動産鑑定士の知名度アップ、認知度向上に大きく貢献していることは間違いありません。



当協会ブースでは3日間で10,969名の来場者を記録しました



Ayumi&Monkeysもブースに駆けつけ連日PRを行いました

平成30年「春の不動産無料相談会」開催報告

集客効果が高い地価マップ、設置会場拡大を検討

相談事業委員会 街頭・定例相談小委員会 委員長 中澤 信行

今年の「春の不動産無料相談会」は、4月の第1週から2週にかけて6会場6日にわたり、そして西多摩（日の出）会場は4月28日（土）に開催されました。

雨の日はなかったのですが、4月の第1～2週は今年に限ってヒノキ花粉の大量飛散に加え、連日の強風で屋外会場は悩まされました。特に錦糸町会場ではテントや幟なども危険と判断して撤去し、机と椅子のみで1日相談業務を乗り切りました。

新会場は、町田会場がぼっぼ町田、渋谷会場はマークシティ2階通路、西多摩会場はイオンモール日の出催事スペース（イオンホールA）の3会場でした。また、町田会場と西多摩会場は土曜日の開催にチャレンジしてみました。

町田会場のお話は山陰委員にお譲りするとしまして、渋谷会場と西多摩会場は、通行量が多いとはいえ、買い物等の当初の用事を済ませてからお立ち寄りいただく相談者が多く、夕方に集中する傾向がありました。

西多摩会場は、西多摩の1市町村で開催するのではなく、西多摩全市町村の方々のお話を聞きたいというコンセプトで、西多摩のほぼ中心である日の出町のイオンモール日の出で、ゴールデンウィークの初日に相談会を開催しました。西多摩全8市町村の後援、地方紙や民間企業のご協力もいただき

ながら、なんとか乗り切ることができました。反省点も多々ありましたが、伸びしろとも考えられますので、来年以降も継続していければと思っております。

相談内容としては、昨年の秋にも触れましたが、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依然として多かったです。その中でも、相談員が想定しているアドバイス内容についてはすでに試みたうえで、それでも処分ができないためどうしたらよいかというご相談には、相談員3人がかりで知恵を絞ってお話をさせていただいたのが印象に残っています。

昨年の秋の相談会では、新宿会場で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ましたが、この春の相談会では新宿会場、町田会場、蒲田会場、西多摩会場において、開催市区町を中心とした地価マップを展示しました。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。とりわけ、蒲田会場では地価マップに人だかりができる時間帯もあったようです。

地価マップは集客効果が高いこともあり、今後の街頭相談会においても展示する会場を



蒲田会場



新宿会場



初開催の西多摩会場
（イオンモール日の出）

増やしていきたいと思っております。また、地価マップを眺めながらの相談者対応は、地元の相談員や地元に通じた相談員の方であれば、よりバラエティに富んだお話ができるのではないかと感じました。

今後も街頭相談会等で皆様とお会いできることを楽しみにしております。特に、皆様のお近くや精通地域で相談会が開催される際には、積極的なご参加をお待ちしております。



蒲田会場 足を止める方も多くみられた地価マップ

春の無料相談会 町田会場報告

相談事業委員会 委員 山陰 良徳

～「ぽっぽ町田」に会場を移し 来場者増～

平成30年「春の不動産無料相談会」のうち町田会場について報告いたします。

当日は、天候不良による強風の中、会場設営・相談会等が行われ、開催中止も考えられる状況の中で無事に終わられたことに関係者皆様に感謝いたします。

さて、例年の相談会は平日に町田市役所内の1階スペースで開催されており、相談者は市役所来訪者を含めた高齢者が中心で来場者も減少傾向にありました。本年は、「町田」駅から徒歩5分程度の町田中央通り沿いの人通りが多い複合商業施設「ぽっぽ町田」の1階イベントスペースで初めて開催されました。強風の悪天候のなか通常の休日 に比べれば人通りはかなり限定されていましたが、高齢者のほかお子さんを連れた夫婦や、若年層の方もおり昨年度実績を大

きく上回る54組（前年16組）の相談者がご来場されました。

当日は、ゆるキャラの「アプレイざるちゃん」・「コンさるくん」と女性ダンサーと一緒にダンスをしたり、小さいお子さんとの写真撮影やゆるキャラグッズの配布等により不動産鑑定士の認知度や活動内容を積極的にアピールできたものと思います。また、町田市を中心とした地価マップ（公示地・基準地の価格を表示した地図）を展示し、視覚的に広域的な地価形成を把握して頂ける試みも相談者数の増加につながったものと思います。

相談内容としては、やはり不動産の価格についての相談が多いですが、所有不動産の売却や遠方で所有されている不動産の処理や空家の管理の問題、将来の相続発生時の納税等についてのご相談、また地主と借地人との法律問題に関する相談が増えてき



町田会場（ぽっぽ町田）



PRを行うAyumi&Monkeys

ているように思われます。当日の相談件数は、①価格32件、②賃貸借2件、③税務10件、④有効利用11件、⑤その他15件となっております。相談会には固定資産税評価証明書や賃貸借契約書、売買契約書等の資料をご持参される熱心な相談者の姿も多くみられ、相談会の必要性を強く感じる事が

できました。

今後はより多様な不動産に関する相談が増えていくものと思われます。日頃から知識の向上に努めるとともに、他の士業との連携による異業種交流や相談活動により、不動産鑑定士の社会的役割や認知度を高めていければと思います。

平成30年度年 春の不動産無料相談会 開催結果

会 場	吉祥寺	新宿	新宿	錦糸町	町田	蒲田	渋谷	西多摩	合 計
開 催 日	4/4(水)	4/5(木)	4/6(金)	4/6(金)	4/7(土)	4/9(月)	4/10(火)	4/28(土)	8会場
天候	晴れ	曇り	晴れ (強風)	晴れ (強風)	曇り (強風)	晴れ	曇り	晴れ	
不動産鑑定士 参加人数	10 (9)	22 (20)	22 -	11 (12)	16 (8)	9 (10)	9 (7)	5 府中(6)	104 (66)
相談来訪者数	16 (16)	109 (104)	84 -	26 (24)	54 (16)	44 (31)	25 (16)	14 府中(6)	372 (213)
無料相談会を何で 知りましたか									
①新聞		1		11	1			1	14
②テレビ									
③インターネット		2		1		1	2	2	8
④広報	1	14	10	8	8	9	3	1	54
⑤官庁の紹介	1	1	2			3	1		8
⑥宅建業者紹介									
⑦鑑定業者紹介									
⑧会場において	14	83	54	5	21	25	16	3	221
⑨その他		8	18	1	24	6	3	7	67
計	16	109	84	26	54	44	25	14	372
相談内容と件数 (複数回答)									
①価格	8	57	37	20	32	22	13	6	195
②賃貸借	2	20	14		2	19	6	4	67
③税務	8	18	26	3	10	9	12		86
④有効利用	3	10	8	5	11				37
⑤その他	10	23	22	8	15	6	4	4	92
計	31	128	107	36	70	56	35	14	477
後 援 国土交通省、東京都	武蔵野市	新宿区	新宿区	墨田区	町田市	大田区	渋谷区	日の出町 他7市町村	

(注) かつこ内は昨年実績

- 春の相談会は、今年で36回目です(毎年4月開催)。
- 各会場に参加した不動産鑑定士は延べ104人(1人当たりの相談者数3.6人)。
- 相談会の広報活動について
 - 掲載された広報紙等 武蔵野市、新宿区、墨田区、町田市、大田区、渋谷区、日の出町他7市町村
朝日新聞全国版(広告)・多摩マリオン、毎日新聞東京版、読売新聞江東支部版、
西多摩新聞
 - ホームページ 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会、ほつぽ町田、イオンモール日の出
- その他 今回より府中会場を廃止し、あらたに西多摩会場(イオンモール日の出)を新設

オリジナル教材による「住家被害認定調査等」 研修会の開催と今後の活動について

相談事業委員会 委員長 佐藤 麗司朗

1.開催日時：

2018（平成30）年3月23日（金）13:00～17:30

2.会場：

ニッセイ虎ノ門ビル6階 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 会議室

3.スケジュール：

- 13：00～13：05 挨拶／公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 会長 吉村 真行 氏
- 13：05～13：10 挨拶／東京都総務局総合防災部 情報統括担当課長 三浦 弘賢 氏
- 13：10～13：45 第1章 熊本地震被災地支援活動報告／相談事業委員長 佐藤 麗司朗氏
- 13：45～14：05 第1章 制度の背景と概要／相談事業副委員長 北川 憲 氏
- 14：05～14：50 第2章 基本的事項／相談事業委員 徳元 康浩 氏
- 14：50～15：05 ビデオ教材 上映
- 15：05～15：20 休憩
- 15：20～15：40 第3章 木造1次調査／相談事業委員 角田 綾子 氏
- 15：40～16：35 第3章 木造2次調査／相談事業委員長 佐藤 麗司朗 氏
相談事業委員 長谷川 玄 氏
- 16：35～16：45 休憩
- 16：45～17：05 第4章 非木造1次調査／相談事業委員 木下 典子 氏
- 17：05～17：25 第4章 非木造2次調査／相談事業副委員長 末原 伸隆 氏
- 17：25～17：30 挨拶・事務連絡／司会 相談事業委員 南川 しのぶ 氏

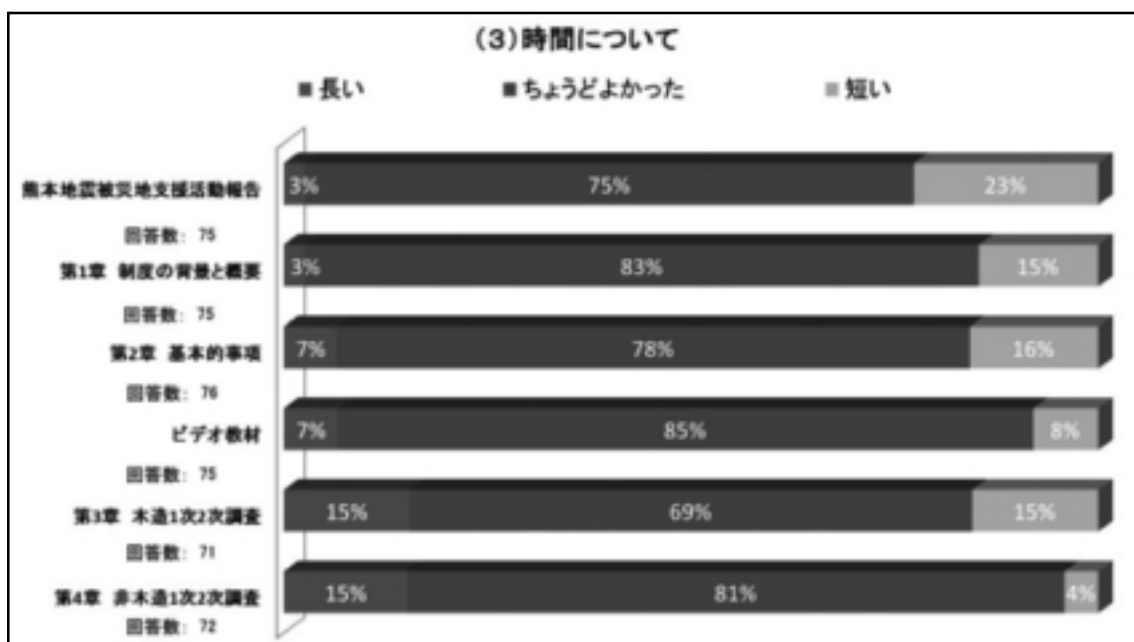
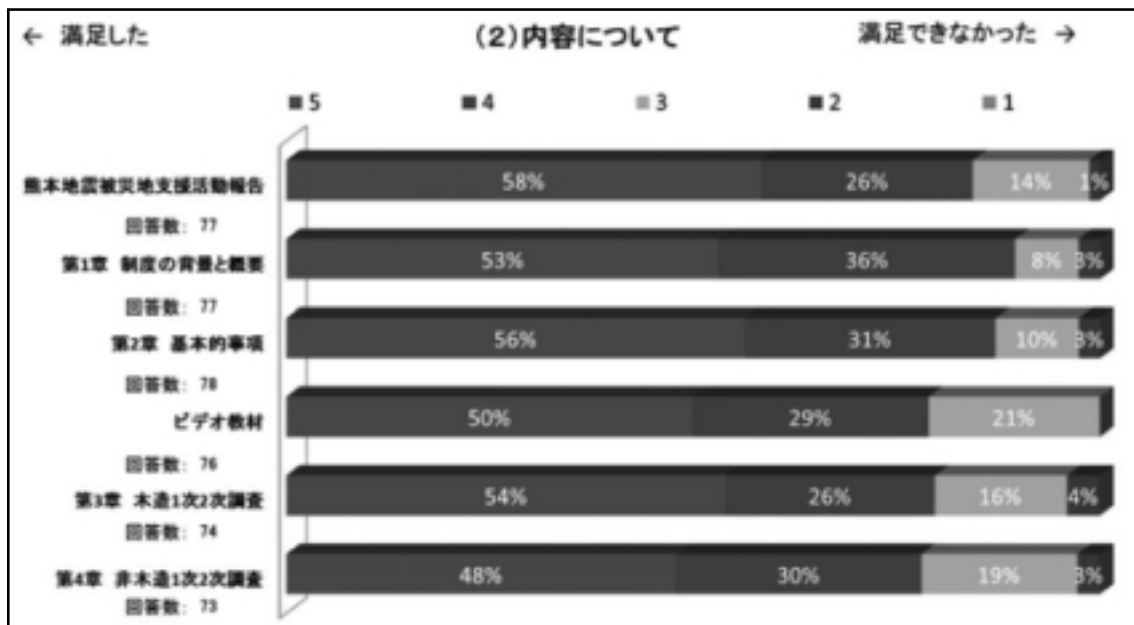
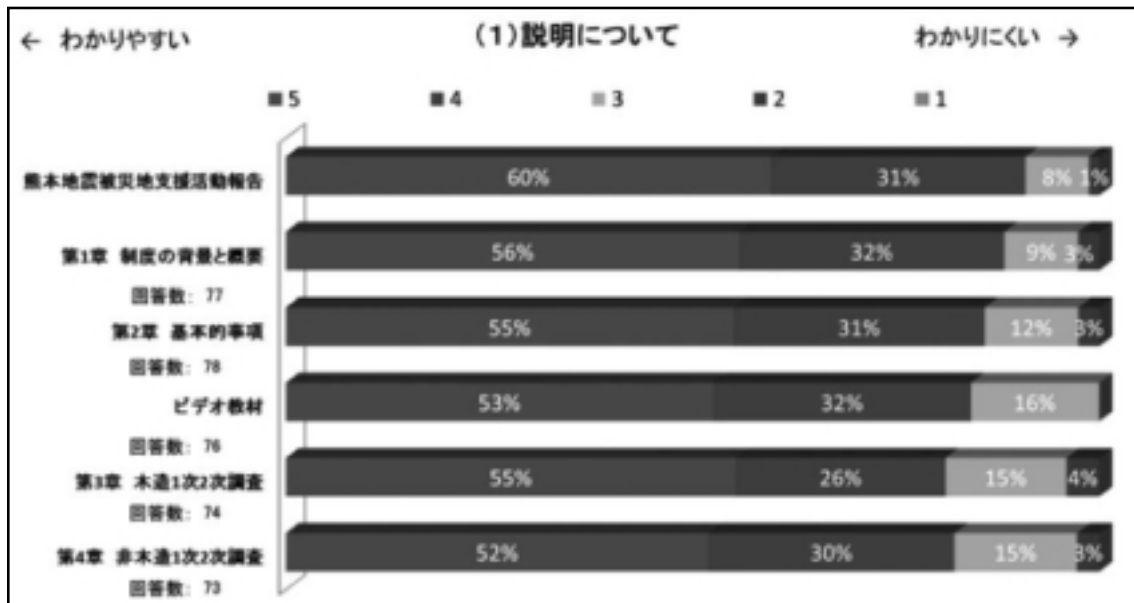
4.開催結果：

参加者106名（当協会会員44名、他県士協会会員56名、自治体職員6名）



研修会の様子：100名を超える受講者を収容して士協会の会議室は熱気に包まれました

5.アンケート集計結果





オリジナル教材作成のため南阿蘇村訪問時の様子：灼熱の2017年8月に撮影

6. 所感：

本研修会では、平成28年熊本地震に際し、南阿蘇村等の被災地にて、延べ143日間にわたって住家被害認定調査等の支援活動を行った相談事業委員が中心講師となり、実際に被災した家屋の映像や現地での体験を交えて、住家被害認定調査の制度背景から応用的な調査方法に至るまで講義を行いました。

成果物には現場の経験から得られた注意点などを随所に散りばめています。講義で使用了教材は、相談事業委員会災害対策支援小委員会のうち、住家被害認定調査等研究PTのメンバーが1年掛けで作成した独自のテキストです。

また、本研修会で使用したビデオ教材は、南阿蘇村及び被災住民のご協力のもと、昨年夏に改めて住家被害認定調査等研究PTのメンバーがボランティアで南阿蘇村に赴き、制作したものです。



Youtubeに動画をアップしており、
自由にご覧頂くことができます。

(<https://youtu.be/oSMOqcu--tk> 動画再生時間15分)

当日は、東京会会員のみならず、東京都総務局総合防災部情報統括担当課長の三浦様をはじめ、当協会と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結している江戸川区、西東京市、杉並区の各自治体職員の方、東北から九州まで全国の不動産鑑定士の皆様にもご参加を頂きました。

研修会の終了後、全国から集まった不動産鑑定士と研修講師との間で意見交換会を行いました。

意見交換会では、研修会の感想のほか、社会的使命の実践として住家被害認定調査等への期待、各県士協会における災害支援活動の体制構築に向けた決意について述べられました。



意見交換会の様子：於 新橋愛宕山 東急REIホテル1階 ファンクショールーム愛宕

連合会の動き

平成30年5月22日に開催された公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会第320回理事会において、定款第4条（事業）に「災害時における住家被害認定調査等の支援に関する事業」が追加され、「災害対策支援特別委員会」の設置が承認されました。

同委員会の委員長は東京会の吉村会長であり、今後は災害に伴う被災地支援について、連合会並びに各都道府県士協会による業界全体の取り組みとして、住家被害認定の調査等を中心とした不動産鑑定士の派遣、支援活動が実施されることとなります。

都内自治体との協定締結状況

都内自治体との間では、発災直後から連携できるよう協定締結を進めています。2017年1月に江戸川区、同年6月に西東京市、同年11月に品川区、2018年1月に杉並区、4月に渋谷区、5月に港区、6月に豊島区との間で、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結しました。葛飾区とも近日締結する予定です。

協定に基づく支援の内容ですが、調査のための人手という意味ではなくて、全国から支援にやってくる自治体職員に対して、連日研修を実施して目線を統一するとともに、必要に応じて内閣府や環境省、経済産業省にも説明が可能となる、難解事例の判定ルールを作成するといった内容です。

平常時である今のうちに、より多くの自治体と「つながる」ことで、有事の際には都民に寄り添い、行政の混乱収束に尽力したいと思います。



港区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定書」調印式の様子



J:COM「デイリーニュース」
杉並区との協定調印式について
<https://youtu.be/Rg162gxRvmY>



（同）
港区との協定調印式について
https://youtu.be/_84dRxQb_Qo

今年度の活動①東京会の支援力を高める

相談事業委員会災害対策支援小委員会ではこの1年間、他県不動産鑑定士協会に対する周知啓蒙活動、オリジナル研修教材作成に力点を置いてきました。

今年度からは新たに、発災の直後から具体的に活動できる仕組みづくりとして、自治体担当者との勉強会等を通じて「顔の見える関係性」の構築を行います。各自治体の実情・課題・システムについて情報を共有し、支援活動に当たって我々不動産鑑定士が事前に把握しておくべき事項を整理します。

同時に、東京都主税局のご協力の下で、首都特有の問題（住家だけではなくて、非住家と混在する構造の併用住宅、都市型高層特殊建築物）にもメスを入れつつ、先鋭的な研究を開始しました。研修内容をさらに実践的なものへと充実させていきます。

今年度の活動②東京の受援力を高める

継続的に他県への周知啓蒙活動を行うとともに、連合会として活動できるための情報提供を行います。首都直下型地震等に伴って壊滅的な被災をした場合、たとえ東京会の我々が動けなかったとしても、周囲から支援に駆け付けられるような「東京の受援力」を高めていきます。

今年度の他県に対する研修会開催は、5月に埼玉県、6月に京都府、8月に神奈川県、9月に山梨県、10月には群馬県及び埼玉県、中国連合会、北陸連合会に向けて住家被害認定調査等に関する研修会を実施致します。

東京会では、平成30年6月15日（金）及び9月7日（金）に士協会会議室において実施致します。より多くの方が受講することで、首都直下型地震、南海トラフ巨大地震等に対して、不動産鑑定士として備えて頂きたいと思います。

今年度の活動③「多」士業との連携力を構築・増強する

住家被害認定調査等として「等」が含まれる理由は、当該調査だけではなくて、行政へのサポート全般、被災住民に寄り添い、専門家として行政の代わりに説明し相談を受ける等の被災者対応も含むことによります。

南阿蘇村の罹災証明書発行会場では、全国から呼応してくれた「多く」の他士業とともに合同相談会を併設することで、被災者の不安を取り除くことができました。

今年度も災害復興まちづくり支援機構の諸活動をはじめ、各区市で行われている合同相談会を通じて、「多」士業との連携力を地域ごとに構築・増強していきます。

※ 住家被害認定調査とは

災害対策基本法第90条の2に基づき、市町村長が「罹災証明書」を発行するために行われるもので、被災者は「罹災証明書」の発行を受ける事によって、①被災者生活再建支援金、義援金等の給付、②住宅金融支援機構融資、災害援護資金等の融資、③税金・保険料・公共料金等の減免・猶予、④災害救助法に基づく応急修理の支援を受けられるようになる。

住家被害認定調査には外観のみで行う1次調査と、1次調査が不十分な場合や、調査結果に不服がある場合に行われる2次調査がある。2次調査では内覧を行うことから、外観からでは判別するのが困難な併用住宅（住家部分と非住家部分が混在）や、建物内部に著しい被害がある場合には有効であるが、調査には数時間を要する。

木造と非木造、1次調査と2次調査によってそれぞれ調査方法が異なり、内閣府によって詳細な判定方法が定められている。住家の被害程度には「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」、「一部損壊」があり、屋根や壁等の経済的被害の全体に占める割合（損害割合）に基づいて判定がなされる。

応急危険度判定と混同されることが多いが、応急危険度判定は行政が民間ボランティアによる協力のもとに、地震により被災した建築物、地盤、落下・転倒危険物等による二次災害を防止する目的で実施されるものである。住家被害認定調査は、物理的損壊及び経済的損害を評価する視点（補修が合理的か、住み続けられるかどうか）で行われ、調査の結果は罹災証明書の被害程度に反映されて被災者の生活再建に深く関わるのに対して、応急危険度判定は、建物等の安全性を評価する視点（当面の使用が可能かどうか）で行われ、人命保護と避難の必要性を判断するためのものである。



神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会(平成30年3月2日・シンポジウム)への講師派遣報告

徳元委員(左)と
長谷川委員(右)

相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 徳元 康浩

神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会(略称:かながわ災害士業ネット)は、大規模災害による被災地域の復興支援、安心・安全な街づくりの支援を目的として、神奈川県内で活動する専門士業団体(現在11団体)が会員となって協力して運営している非政府組織団体です。このかながわ災害士業ネットには、神奈川県不動産鑑定士協会も会員となっています。

今回のシンポジウムでは、東京都不動産鑑定士協会が、熊本地震において、南阿蘇村を中心に住家被害認定調査及び罹災証明書の発行などに関する行政業務の補助を行うなど、災害発生時における士業としての支援業務について、鑑定士協会のなかでは先駆けであることからご招待頂き、活動報告をさせて頂く機会を得ました。

参加者は、神奈川県内の専門士業及び神奈川県下行政の災害担当者など約70人で、神奈川県安全防災局安全防災部災害対策課の課長が来賓挨拶をされました。

まず、前半は、相談事業委員会の佐藤麗司朗委員長が「熊本地震における多士業との連携」の演題で、熊本地震における現地での被害状況について、山王谷川堤防や高野台団地、立野地区など現場の写真を添えながら紹介するほか、被災者向け多士業合同相談会など南阿蘇村での支援活動を報告しました。



熊本地震被災地での活動報告を行う佐藤委員長

後半は、私と長谷川玄委員で、住家被害認定調査の概要、例えば、1次調査と2次調査の違い、屋根・外壁・基礎などの構成部位における損害割合の算定方法などを解説しました。

発表後の質疑応答では、複数の質問があり、参加者の災害対応への関心の高さが伺われました。

私自身が災害対策支援小委員会に関わったきっかけは、東日本大震災の時に、弁護士などの複数の友人が、専門家としてボランティア活動に加わっているのを見て、同じ専門家として、災害時において専門家にしかできない被災地サポートに参加できないことに忸怩たる思いが残っていたからです。

首都直下型地震、南海トラフなど、我々が生きている間に発生する可能性が非常に高い状況のなか、行政側のみならず国民も災害危機に関する関心が全国的に高まってきています。不動産鑑定士だけが無関心ではいられず、社会的使命を果たす場のひとつだと考えています。一次的には無償の社会貢献活動ですが、一度大地震が発生すれば、自身が被災者となるので、平時の活動が良い意味での因果応報となると考えています。

現在は、東京都不動産鑑定士協会のみならず、全国の不動産鑑定士が同水準の対応を出来るように、定期的な研修会を通じて、近県士協会にとどまらず、全国の鑑定士協会でのネットワーク構築を進めています。また、災害対策支援小委員会では、住家のみならず非住家が多い都心部において、どのように現行制度を活かし、あるいは新しく制度を造って対応していくのかという先鋭的研究を始めました。

まだまだ、やるべきことは山積していますが、「千里の道も一歩から」という諺を実感しています。

公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会研修会（平成30年5月15日）講師派遣報告

相談事業委員会 災害対策支援小委員 委員 長谷川 玄

東京都不動産鑑定士協会では、一昨年の熊本地震での支援活動を契機に、他県士協会が開催する住家被害認定調査に関する研修会への講師の派遣を行ってきました。

今回は、埼玉県不動産鑑定士協会の研修会に相談事業委員会の佐藤麗司朗委員長と私が講師として参加しました。

研修会は、固定資産の研修会と位置づけられており、不動産鑑定士のほか県内の市町村の職員の方も多く参加されていました。会場は300人程度収容可能でしたが不動産鑑定士と市町村職員の方ではほぼ満席状態でした。

大きく2部に分かれた構成となっており、第1部が埼玉県内の地価の市況とP-MAPの操作・活用方法について、第2部が熊本地震関連という内容でした。

第2部の熊本地震関連では、東京都不動産鑑定士協会の枠に先だって熊本県行政書士会会長から熊本地震における行政書士の取り組みと課題について講義がありました。

その中で語られたエピソードですが、熊本地震の際には罹災証明の申請を行うために長蛇の列ができ、一日に発行できる罹災証明書の上限が700通であるところ、申請希望者が700人を超え、上限を超えた対応は翌日以降という状況が続いた結果、前日の夜から罹災証明書を得るために並ぶ人も出て現場がパンクしてしまったとのことでした。そのような中、行政書士会が、自身で申請するのが困難な方に対して無料で罹災証明書の申請業務を行ったということでした。

被災し、元の家屋を解体・修復などするための支援金を受給するには、罹災証明書は必須となります。自身で罹災証明の申請ができない方に対して支援を行う社会的意義は大きいと感じました。

我々不動産鑑定士協会は、この罹災証明書の作成するための調査である住家被害認定に取り組んでおりますが、災害に際して他士業も含め一丸となり、被災自治体の支援を通し

被災者の支援を行うことは、意義があることだと改めて認識しました。

最後の発表枠が私ども東京都不動産鑑定士協会でした。今年の10月5日に群馬県士協会と埼玉県士協会が共同で開催予定の住家被害認定調査の研修会に東京会の講師として参加する予定であったことから、今回はその前段として、佐藤委員長より「不動産鑑定士による熊本地震被災地支援活動」の講義がありました。内容は、全国から集まる市区町村の応援職員に対する住家被害認定調査のレクチャーと被災地での他士業相談会の運営というものでした。被災すると罹災証明書の申請や、支援の内容、家屋の修復など同時に様々なことが問題となるため、各士業が連携することが必要となります。

最後に私が「住家被害認定調査と固定資産税の減免」について講義させていただきました。住家被害認定調査を行うのがなぜ税務課が多いのか、家屋の固定資産税の仕組みと住家被害認定の概要、固定資産税評価・課税のどこで罹災証明が必要となるかという点について講義しました。講義後の質疑応答では市町村の方から質問を受け関心の高さが感じられました。今回のような市町村の職員の方々も参加する研修会は、鑑定士のPRになるとともに市町村にとっても住家被害認定調査などの情報を得る良い機会であったと思いました。



参加者からの質問に答える佐藤委員長（右）と長谷川委員（左）

第32回皇居一周ジョギング大会開催報告

(平成30年6月9日開催)

シービーアールイー株式会社 佐々木 清次

本年の東京都不動産鑑定士協会主催の皇居一周ジョギング大会は例年よりも少し遅い6月9日(土)に開催されました。折りしも、気象庁が、昨年より2日早い6月6日に関東の梅雨入りを発表したばかりでしたので、当日の天気は危ぶまれました。前日の天気予報でも、午前中は雨の予報が出ていましたが、参加者の日ごろの行いのお陰か、当日は気持ちの良い晴天に恵まれました。「気持ちの良い」と書きましたが、当日は最高気温が32度、最低気温でも21.2度ありましたので、ジョギングを楽しむには少々厳しい、季節はずれの暑さとなりました。

私は12年程前に一度、本大会に参加させていただいたことがあり、今回は久々の参

加となりましたが、参加者数は20名前後の大会という印象でした。しかし、本年は昨今のマラソンブームの影響か、ジョギングの部46名、ウォーキングの部10名、総勢56名という大盛況での開催となりました。

当日は10時に皇居の時計台集合ということでしたので、時間に余裕を持って自宅を出発し、勤務先で着替えを済ませて集合場所に向かうつもりでしたが、休日での会社のセキュリティ解除に手間取ってしまい、結局、集合時間ギリギリでの到着となりました。集合されているみなさんは、すでにウォーミングアップを終えられて歓談しており、私も知人、友人に軽い挨拶を済ませると、そそくさと準備運動に向かいました。10分程度の軽いウォーミングアップで



年ごとに盛り上がりを見せる「鑑定士皇居ジョガー」の仲間たち



堂々、優勝の佐々木先生



準優勝の保戸田先生

したが、その間に集合写真撮影、ウォーキングの部のスタートが終わってしまっており、なんともばつの悪い出足となりました。

そんな私の気持ちに関係なく、ジョギングの部は定刻より少し早いスタートとなりました。レースは、中央不動産鑑定所の保戸田先生が軽快なピッチで飛ばしていき、私がそれを追いかけるという展開でした。久々の参加ということもあり、せっかくの皇居ランですので、周りの景色を楽しみたい、という気持ちもありましたが、いざスタートすると私の中の勝負魂に火が付いてしまい、懸命にトップを追いかけていました。結果は、なんとか私が先着することができましたが、着順はともかく、ランニングを存分に楽しめたと思います。

大会後は場所を移しての懇親会。スタート前にバタバタしていた私は、みなさんとろくに交流できなかったのも、ジョギングより懇親会のほうが有意義でした。同じ業界にいて、同じ鑑定評価という仕事をしてはいますが、なかなか他社と交流する機会は少ないものです。仕事の話、プライベートの話も含め、存分に交流させていただきました。

健康にも良く、仕事関係の交流にもなる。伝統あるこのすばらしいイベントに、来年はより多くの方が参加されることを期待しています。



二人仲良くゴールイン！

✧ 平成30年新年賀詞交歓会 開催報告 ✧

平成30年1月26日（金）17時30分より、「東京ドームホテル」 天空Bにて、昨年の初開催に続き、当協会2回目となる新年賀詞交歓会を開催いたしました。

国土交通省をはじめ、友好団体、当協会の日頃の活動にご支援・ご協力いただいている企業の皆様等、多くのご来賓の方々、会員・会員の事務所の皆様、総勢300名近くの方々にご来場いただきました。

当日は、吉村会長の挨拶、ご来賓の方々のご挨拶の後、ご出席された皆様を代表した17名により、鏡開きを行いました。

乾杯の後は、当協会公式キャラクターのアブレイざるちゃんとコンさるくんが、「ゆるキャラグランプリ2017」において、「企業・その他部門」477団体中第6位入賞を果たした結果報告を行い、三重県桑名市ナガシマリゾートで開催された決選投票の様子を動画にてご紹介いたし

ました。

続いてAyumi & Monkeysがステージに登場し、公式キャラクターソングにあわせてダンスを披露した後、さらに今回は、広報委員会と相談事業委員会の委員を中心とした16名が、公式キャラクターの活動をさらに盛り上げたいとAppraiser Dancers を結成、Ayumi & Monkeys with Appraiser Dancersとしてダンスを披露し、ご来場の皆様から大きな拍手をいただきました。

続いて、シンガーソングライターとして活躍し、一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会 会長 美濃部元秀氏の娘さんである、みのべありさんに登場いただき、ご自身で作詞作曲された楽曲のギター弾き語りにより会場を盛り上げました。最後に、顧問の神戸富吉氏がAyumi & Monkeys、みのべありさんとともに中締めを行い、盛会のうちに無事終了となりました。



吉村会長による挨拶



代表の皆さんによる鏡開き



Ayumi & Monkeys with Appraiser Dancers



シンガーソングライターの、みのべありさん

第39回

総会・懇親会開催報告

5月31日（木）午後3時より、霞が関コモンゲート西館37階・霞山会館「牡丹の間」において、第39回総会が開催されました。

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

議案第1号「平成29年度事業報告承認の件」の全体概要説明は齊木副会長より、委員会事業は各委員長より説明を行いました。議案第2号「平成29年度決算承認の件」は吉野事務局長より説明があり、坂野監事より監査報告後、質疑応答を行い、議案第1号及び第2号は、議長より原案どおり承認されました。

以上をもって、議長より議案審議を終了した旨宣言があり、その後表彰式を行い、杉浦

副会長の閉会のことばにより終了しました。

総会終了後、会場を「霞山の間」に移動し、午後5時より懇親会を開催しました。

吉村会長挨拶の後、来賓を代表して、国土交通省土地・建設産業局 鳩山次長様、友好団体を代表して日本公認会計士協会東京会 浅井会長様よりご祝辞をいただきました。続いて、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結しました渋谷区 長谷部区長様、港区 田中副区長様にご祝辞をいただきました。祝電披露、来賓紹介の後、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 中村本部長様の乾杯のご発声により懇親に入り、その後、当協会公式キャラクター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がダンスを行い、神戸顧問の中メにより盛会裡に終了しました。



【総会】吉村会長による挨拶



【懇親会】Ayumi&Monkeys

「碁石地区復興まちづくり協議会」及び 「浜の停車場碁石・観光モニターツアー」参加、 並びに防災集団移転地域・防災関連施設等視察報告 (平成29年11月18～19日)

相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 南川 しのぶ

平成23年に大きな被害をもたらした東日本大震災から6年が経ち、被災された自治体・地域では、復興まちづくりはもちろんのこと、天然資源・人文資源を活用した観光地再興の取り組みが本格化しています。

災害対策支援小委員会は、このような取り組みにも注目しています。この委員会活動の一環として、平成29年11月18～19日、「碁石地区復興まちづくり協議会」が主催する「浜の停車場碁石・観光モニターツアー」に行ってきました。このモニターツアーは、現在企画中の自然資源・震災遺構等を巡るツアーに同行し、その感想と提案を提出するものです。

参加者は、まず陸前高田市の広大な高台移転予定地域を視察し、その後大船渡市に入って、防災集団移転地域「りあすの丘」(写真①)に赴きました。地域内のお宅に伺い、被災してから今日までの経緯や、今の暮らしについて貴重なお話を伺うことができました。続いて、碁石地区の「浜の停車場」予定地に立ち寄った後は、全壊した民宿跡地にできた飲食店「ら・めーる」にて、民宿オーナーご夫妻の被災体験や、復興に向けた6年の軌跡を共有しました。(写真②)

夜には、「碁石地区復興まちづくり協議会」(写真③)に参加しました。この日の協議会は、碁石地区の方々、大船渡市職員、支援機構のメンバー等総勢30名余が集うという大規模なもので、「浜の停車場」予定地の造成経過・「りあすの丘」モニュメント建設等の経過が報告され、活発な議論が行われまし

た。6年経過した今も山積する課題について、ひとつずつ合意形成し、クリアして進めることのご苦勞を目の当たりにしました。

そのほか、大船渡市立博物館での震災特別展示(写真⑤)やスーパー堤防(写真⑧)をはじめ、防波堤や防災フラップ等(写真⑥)の防災関連施設(写真⑦)を視察し、仕様決定までの経過や、工事の内容、工程の詳細について説明を受けました。

ツアーでは、猊鼻溪の轟きに心を打たれ(げいびけい…荒天のため遊覧船は中止)、大海原の朝日に言葉を忘れ(写真④)、地元の海の幸・山の幸に舌鼓を打ち(写真⑨)と、大変充実したひとときを過ごした後日、「宿題」として、モニターツアーの感想を提出しました。一ノ関駅からのアクセスや、各ポイントと近隣の観光施設との位置関係等を前提に、碁石地区の強みと弱みの分析を行った上で、初期投資額の多少に応じた検討可能事項の列挙、体験コースメニュー・お土産セットのアイディア、リピートの鍵になり回遊性を生む第二ルートの提案や、収支の留意点等をメモとして提出しました。

災害復興まちづくり支援機構のメンバーとともに2日間行動するなか、東日本大震災において住家被害認定調査に従事された経験を持つメンバーの感想を聞くことができました。起きてほしくはないですが、万が一首都直下型地震が発生すれば、首都圏の住家被害認定調査に際しては、被災していない他県の専門士業者や自治体に応援を頼む必要があります。そのため、常日頃から、圏域を越えた

連携が肝要だと感じました。その連携の第一歩として、私も参画している住家被害認定調査講習の講師派遣は「人のためならざる」事

業であるとの認識を新たにしました。今後も災害対策支援活動に積極的に参加していこうと思います。

視察の様子



中山間地域視察報告 並びに「九州北部豪雨復興車座トーク」及び「災害復旧復興ボランティアのつどい」参加報告

相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 角田 綾子

九州北部豪雨により大きな被害を受けた福岡県朝倉市・東峰村について、中山間地域の状況視察、及び表題のつどいに参加するため、当協会相談事業委員会災害対策支援小委員会より、佐藤麗司朗委員長、末原伸隆小委員長ほか計5名が派遣されました(平成29年11月2日～3日)。

九州北部豪雨は、平成29年7月5日から6日にかけて、福岡県と大分県を中心とする九州北部で発生した集中豪雨であり、死者37名、行方不明者4名の人的被害の他、多くの家屋の全半壊や床上浸水、道路・鉄道等のインフラに被害をもたらしました。

特に被害が大きかった中山間地域の視察においては、山地河川の豪雨被害の特殊性を痛感しました。すなわち、勾配が急で川幅が狭いため、水深は深くなり、流速及び水力が増し、破壊力が強くなるという点です。よって流木や土砂等の障害物



が一気に流域の集落を襲ったものと推測され、被害は水害というよりも、土砂災害であり、従来の住家被害認定基準の「水害」を適用することに限界を感じました。時間が経てば水は引いてくれますが、土石・土砂等の除去は容易なことではありません。一時的な浸水を想定した洪水型の水害とは被害の種類が異なるのです。



実はこの点については、本年3月、住家被害認定基準運用指針(以下運用指針)の改正がなされ、水害のうち、土砂等が住家及びその周辺に様に堆積している場合は、液状化等の際に用いる簡易な判定方法(潜り込みの判定方法)が活用できることとなりました。豪雨被害が7月で、問題点の検討が始まったのが11月、実際に改正がなされたのが3月です。行政は腰が重いと考えていた私は、迅速かつ柔軟な対応に驚くと同時に、災害対策への国の誠実な姿勢を感じました。



また、「九州北部豪雨復興車座トーク」及び「災害復旧復興ボランティアのつどい」への参加を通じて、行政・民間・専門士業・住民それぞれの立場の方々による生の声に触れ、復旧復興の過程で起きる課題や、災害時に専門士業が相互に連携することの必要性、さらには災害時における鑑定士の活動領域の可能性について認識を新たにしました。様々な立場の皆さんが積極的に災害支援に関わる姿を拝見し、私達にもまだまだお手伝いできることがあるのではないかと感じました。

当協会の災害支援活動は、平成28年からと始まったばかりですが、東京会単独でできることは限られています。一日も早く、連合会及び各地域会と連携した全国的な取り組みになることを願っています。



開催予告

平成30年秋の講演会「都市と不動産を考える」

当協会では、例年10月に、広く一般の方々の参加を求め、秋の講演会「都市と不動産を考える」を開催いたします。
今年度は講師に伊藤滋氏を迎え開催のはこびです。なお、お申込方法等の詳細は、当協会ホームページ等で、8月下旬頃にご案内の予定です。



伊藤 滋

Shigeru Ito

東京大学名誉教授

一般財団法人 国土計画協会 理事長

昭和 6年 東京都生まれ

昭和30年 東京大学農学部林学科卒業

昭和32年 同工学部建築学科卒業

昭和37年 同大学院工学系研究科博士課程

建築学専攻修了 工学博士

昭和56年 東京大学工学部都市工学科 教授

《社会活動》(元) 国土交通省 都市計画

中央審議会 会長／(元) 財務省 国有財産

の活用に関する有識者会議 座長／(元) 内

閣官房 都市再生戦略チーム 座長

《主な設計・計画》千里ニュータウン中

央地区センター設計／浦安地区住宅地基

本設計

《主な著書》「東京のグランドデザイン」

慶應大学出版会／「東京、きのう今日あし

た」NTT出版／「たたかう東京」鹿島出版会

開催日時：開催日時：平成30年10月30日（火）開演13時30分～終了16時30分（予定）

開催場所：イイノホール（千代田区内幸町2-1-1 イイノビルディング）

●テーマ1：「平成30年東京都地価調査のあらましについて」

講師 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 地価調査委員長 浜田 哲司（約30分）

●テーマ2：『東京のこれから — 2040年を目指して—』

講師 東京大学名誉教授 伊藤 滋 氏（約90分）

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

主催：公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 共催：東京都

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

・申込多数の場合は、一般都民の方々を優先させて頂く場合がございます。予めご了承ください。

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

■ 杉並区

当協会と杉並区は、平成30年2月1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杉並区の田中良区長が調印を行いました。

調印式の際には、田中区長より「被災時には、様々な被災者支援措置を受ける際に災証明書が必要となり、杉並区としても大事なところだと考えている。ぜひ不動産鑑定士にお任せしたい。」とのお話がありました。

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



吉村会長（左）と田中区長（右）

■ 渋谷区

当協会と渋谷区は、平成30年4月16日（月）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渋谷区の長谷部健区長が協定書を取り交わしました。

締結式の際には、長谷部区長より「被災時には、行政だけでの対応が難しく、渋谷区で策定している復興計画を充実させるうえでも、住家被害認定調査に関して不動産鑑定士にご協力いただけると大変助かる。」とのお話がありました。

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



長谷部区長（左）と吉村会長（右）

当協会では、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、都内各自治体と、り災証明書発行に必要な住家被害認定調査業務及び区民・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、連携するための協定締結を進めております。この度、江戸川区、西東京市、品川区に続いて下記のとおり協定を締結し、調印式を行いました。

■ 港区

当協会と港区は、平成30年5月11日（金）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港区の武井雅昭区長が調印を行いました。

調印式の際には、武井区長より「平成28年熊本地震の際は、不動産鑑定士が支援に加って主導的役割を担い、業務の効率化に繋がったと聞いている。港区でも災害に備え、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と協定を締結することで、復旧復興の強化につなげていきたい。また、災害復興に関わらず多方面に渡って連携を強めていきたい。」とのお話がありました。

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



武井区長（左）と吉村会長（右）

■ 豊島区

当協会と豊島区は、平成30年6月12日（火）に「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を結び、当協会の吉村真行会長と豊島区の高野之夫区長が調印を行いました。

調印式の際には、高野区長より「住家被害認定調査では、店舗兼住宅やマンションなど複雑な構造の判定について、専門知識のない職員が正しく判定できるように、また、罹災証明書の発行時に納得性の高い説明をできるように、不動産鑑定士の皆様の専門的知見による支援に期待します。是非ご協力をいただきたい。」とのお話がありました。

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



高野区長（左）と吉村会長（右）

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て参ります。

日本弁理士会関東支部との協定書の調印について

当協会と日本弁理士会関東支部は、平成30年2月15日（木）に、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友好協定を締結し、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

【日本弁理士会関東支部】

支部長 世良 和信 様、副支部長 鈴木 一永 様、副支部長 東京委員会担当役員 榎本 英俊 様、副支部長 東京都窓口責任者 東京委員会委員長 原田 正純 様、幹事 東京委員会担当役員 折居 章 様、関東支部室 室長 谷川 佐和 様

【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、業務推進委員長 小室 淳、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。

当日は、日本弁理士会マスコットのはっぴょんと、当協会公式キャラクターのアプレイざるちゃんとコンさるくんも調印式に同席し、マスコミ各位に取材頂きました。

東京司法書士会との協定書の調印について

当協会と東京司法書士会は、平成30年3月1日（木）に、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友好協定を締結し、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

【東京司法書士会】

会長 野中 政志 様、副会長 小林 慎 様、副会長 村上 美和子 様、総務部長 毛受 正雄 様、専務理事 菊地 孝宏 様、相談部長 濱口 宏明 様

【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 杉浦 綾子、業務推進委員長 小室 淳、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、東京司法書士会公認キャラクターしほたと、当協会公式キャラクターのアプレイざるちゃんとコンさるくんも参加し、マスコミ各位に取材頂きました。

◎新規開業者一覧

入会年月 2017/5/10

鑑定業者名 不動産コンサルティングなどの事務所

代表者名 椰野 憲一

〒110-0015 台東区東上野 6-25-9

Tel.03-3841-2219 Fax.03-5830-7209

入会年月 2018/1/5

鑑定業者名 株式会社リッチロード

代表者名 徳田 里枝

〒163-0231 新宿区西新宿 2-6-1 新宿住友ビル 31階

Tel.03-6161-1555 Fax.03-6161-1556

入会年月 2018/1/19

鑑定業者名 日総不動産鑑定コンサルン

代表者名 竹内 靖治

〒158-0097 世田谷区用賀 2-32-20-301

Tel.090-6182-8393 Fax.03-6700-6531

入会年月 2018/2/1

鑑定業者名 大山不動産鑑定

代表者名 大山 宏毅

〒184-0002 小金井市梶野町 1-2-36 KOTO-R04

Tel.0422-77-6003 Fax.0422-77-6003

入会年月 2018/4/2

鑑定業者名 ことぶき不動産鑑定所

代表者名 竹内 強

〒110-0016 台東区台東 4-31-1-103

Tel.03-6869-4626 Fax.03-6869-4526

入会年月 2018/4/20

鑑定業者名 株式会社そまや不動産鑑定

代表者名 柚谷 考志

〒143-0016 大田区大森北 3-35-18

Tel.03-6436-8302 Fax.03-6436-8304

歌舞伎・文楽とその所縁の地（4）

～「芝浜皮財布」

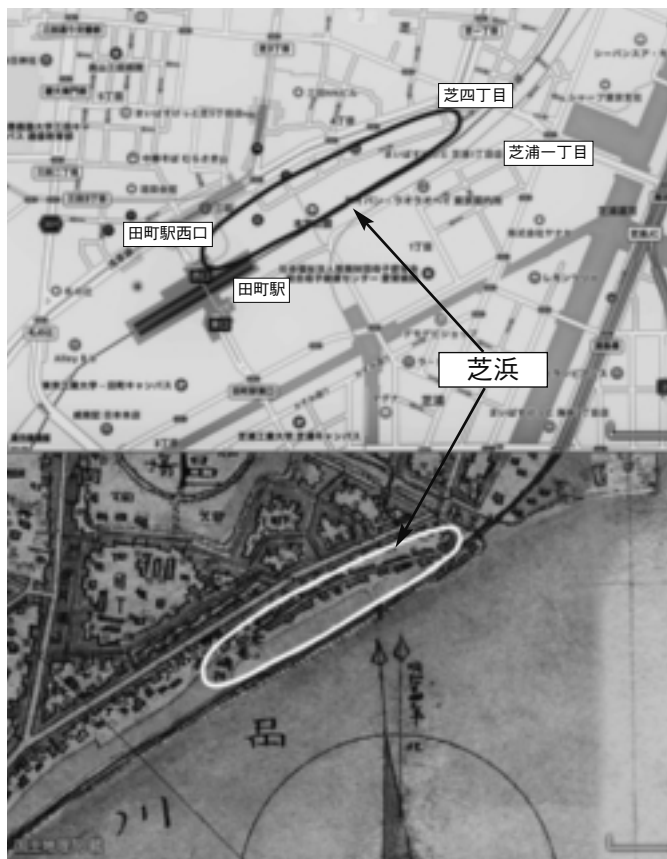
青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

歌舞伎には、はじめから歌舞伎向けに書き下ろされた作品（純歌舞伎という）が数多くあるのはもちろんだが、他のジャンルで人気が出た作品を移し替えたものも少なくない。例えば歌舞伎三大名作と呼ばれる「菅原伝授手習鑑」「義経千本桜」「仮名手本忠臣蔵」は、いずれも人形浄瑠璃（文楽）が先に上演されて人気を博したため、歌舞伎作品として書き換えたもので、いわゆる時代物と呼ばれる作品の多くは文楽作品がもととなっている（これを義太夫狂言または丸本歌舞伎という）。能が原典になっているものもあるし、最近では人気漫画「ONE PIECE」や「NARUTO」も歌舞伎作品になったりする。もともと人目につくような変わった身なりや行動をするという「かぶく（傾く）」が歌舞伎の語源なので、どのようなジャンルがオリジナルであっても、ある種の様式美を備えた作品になれば歌舞伎になるということだろう。

ほかに、日本の古典芸能である落語の嚢をもとに歌舞伎作品になったものもある。「人情嚢文七元結（ぶんしちもつと

い）」「牡丹灯籠」や「眠駱駝物語（ねむるがらくだものがたり）」等が有名だが、同じく落語由来として有名なのが「芝浜革財布（しばはまのかわざいふ）」であり、落語では「芝浜」という題目で親しまれている。

本 作品の「芝浜」は現在の港区芝四丁目、第一京浜の芝四丁目交差点から西側、田町駅前あたりまでの範囲、第一



明治時代の「芝浜」周辺(下)と現在の状況(上)
(出典) (一財)日本地図センター「東京時層地図」



現在の芝四丁目交差点の様子

京浜とJRの線路に挟まれたエリアである。もちろん今となってはここに海岸があった面影はないが、地名を見ると、線路より南側の地域が「芝浦」、つまり「芝の海岸」だったことがうかがえる。本芝町会のホームページによると、現在本芝公園（港区芝4丁目15番）のある場所は昭和39年頃まで漁船の入る入江になっており、魚市場本芝組の雑魚場として江戸前の魚介類が豊富に揚がり浅草海苔の生産地としても有名であった。この背景が頭に入っていると本作品の理解もより深まるかもしれない。

「芝浜革財布」の話の筋は大要次のとおりである。普段から酒好きで怠け者の魚屋政五郎（落語では「勝五郎」）。見かねた女房おたつ（落語では女房の名前は出てこない）は気持ちを入れ替えて魚仕入れの仕事をしてこいと未明に政五郎を起こし、政五郎は魚河岸に向かう。が、起こした時間が早すぎて河岸が開いていない。浜辺で時間をつぶしていたら足下に何かが当たった。暗闇の中よく見ると革の財布。しかも中には大金50両（落語では42両）が入っている。驚いた政五郎は急いで家に帰り、長屋連中を誘って酒盛りを始める。政五郎はおたつに財布を渡して寝てしまうが、その間におたつは大家に相談して財布を自身番（番屋）に

届ける。目が覚めた政五郎はおたつに財布を出せと言うと、財布なんて知らない、お前は酒を吞んで夢でも見たのだろうと論ず。そして頼むからきちんと働いて欲しいと懇願するおたつに応え、政五郎は今度こそ改心して酒を断ち懸命に働き、3年後には大店の主人になるまで頑張る。3年後の大晦日、夫婦2人で話をしていた時、おたつは政五郎に財布を政五郎が拾ってきたのは夢でなくて真実だったと当時のことを話し出す。政五郎が拾った財布はおたつが自身番に届けた。結局3年経っても落とし主が現れなかったので財布は届け出たおたつの元に届けられた。その事実を知った政五郎は驚くもののおたつを責めることなく、逆に自分を思う気持ちに感謝する。おたつは3年絶っていた燗酒を政五郎に差し出し、好きなお酒を今夜は吞んで良いよと促す。この後の場面、落語で勝五郎は酒を呑みかけたもののそれを止め、「よそう....。また夢になるといけねえ」と言って噺が締まる。ところが歌舞伎で政五郎は、少し躊躇はするものの「そうか?」と口にして「いや〜美味しい」と満足する。手元に戻った50両は火事で焼け出された人に年の瀬の餅を振る舞うための寄付をすることになり、めでたしで幕を閉じる。歌舞伎で「また夢になるといけねえ」で終わっては、柵を打ち出して幕を閉じるには今ひとつ物足りないということかもしれない。

本 演目は最近では今年3月歌舞伎座昼の部で行われ、魚屋政五郎は中村芝翫（成駒屋）、政五郎女房おたつは片岡孝太郎（松嶋屋）が好演した。落語であれば落語家一人の語りで聞く側は場面を想像するところ、歌舞伎は目の前に舞台があり、演じる役者がいてイメージが明確になる。今なら小説をテレビドラマや映画で見るのと近い感覚であろう。落語も歌舞伎もそれぞれ日本を代表する古典芸能なので、同じ作品をそれぞれのジャンルで見比べてみるのも面白い。

MY HOBBY

私の趣味は「セーリング」

フランス娘ヴィオーラと洋上の日々

株式会社ファースト不動産鑑定 古家 一郎

彼女の名前は「VIOLA（ヴィオーラ）。」昨年フランスの古い港町ラ・ロシェルで生まれて現在、神奈川県の大磯マリーナにて7人のセーラーに見守られています。エレガントなスタイルと上品な内装は、いかにもフランス娘。

私の趣味は「セーリング」です。

近年ヨットは「セーリング」の一形態として捉える傾向が強いのですが、オリンピック競技にもあるくらい海外ではメジャーなスポーツです。アメリカズカップって目、耳にしたことがある方も多いのではないのでしょうか。キングオブスポーツとも呼ばれます。

体育会ヨット部に所属、セーリング歴は今年で40年弱。当初は2人乗りディンギーで学生日本一を目指していましたが、昨年セーリング仲間6人と彼女「VIOLA」を購入しました。その仲間は先輩後輩関係にあり、そこは体育会の縦割り社会。私が上から3番目。私を1年とすると、2年3年の先輩2人、-2年、-3年の後輩4人の構成。全員操船技術に関してはプロです。当たり前か！

彼女「VIOLA」はイタリア語で「紫」の意味。母校のスクールカラーです。フランス娘なのにイタリア語はご愛嬌。全長は33フィート約10m、エンジンは30馬力を載せています。セーリングクルーザーなのでマストがあり、当然ジブセールとメインセールで帆走、最近ジェネカー（追い風用の帆）も購入しました。マリーナの入出港時のみはエンジンを使用、それ以外は帆走します。

海って信号も渋滞もなく、快適！非日常を与えてくれます。



進水式は家族、大磯マリーナやシーボニア（油壺）にクルーザーを置いている諸先輩方を招き、地元大磯森戸神社の神主さんにお祓いをお願いしました。

彼女との初クルージングは「熱海」へ。

12月9日8時マリーナを出航。天気は晴れ、風は北2〜3m、いわゆるベタ（ベタ風のこと）。弱い横風（アビーム）を受け、まずは江ノ島を目指してレッツゴーセーリング。海って冬が一番綺麗ですよ！逗子大磯といえども透明度が違います。クルーザーも少なく、静か。聞こえるのは波の音だけ。

逗子マリーナ、鎌倉、七里ガ浜を遠めに江ノ島沖を通過。片瀬海岸をスターボ（右舷側）に見て、サザンの楽曲「HOTEL PACIFIC」で有名なパシフィックホテル跡地のマンション群、一世を風靡した茅ヶ崎

「GODDESS」、えぼし岩を通過したのは10時過ぎ。風は4m程度に上がってきました。

蛇足ですが、茅ヶ崎の居酒屋「えぼし」はおすすめです！湘南随一！

昼は大磯沖。釣りをしたくなるのですが、一番年長の先輩が「生臭くなる」との一声で釣りは禁止。したがって釣り竿がありません。

あ〜、鰯とか鯖を釣って船上で食べたかったな〜。

葉山〜熱海間は直線で50km、時速約10km弱。魚群探知機付きGPSを付けているので位置取りは間違いなく、14時無事に熱海港入港。冬なので15時までに入港して欲しいとの願いがあり、間にあったあ〜。

夜は忘年会。かなり酔いが回ってきて「ふ〜るやあ〜、おめえはよう〜。」年長の先輩も昔のまま3年と1年の関係に逆戻り。年の半分学校にも行かずにヨットの合宿をしていた関係ですから。昔のヨットレースや彼女のこと・・・話はつきません。ただ当時とは異なり、多少反論も言えます。そうそう、代金は全て年長払い。「ごっつあんでした〜」

この関係は彼女が生きている限り続くのでしょうね。

翌日は朝9時出航。昨日と異なり、陸（おか）をポート（左舷側）に望む。天気は晴れ、風は北5m。天気予報では日中南に変わるとのこと。小田原過ぎて東に振れはじめ、平塚あたりから南から南西へ。ヨットは風に対して真横に進む（アビーム）のが一番速いのですが、南西だとやや後ろ向き（クォーター）になり、艇速が落ちます。マリーナへは夕方までに帰港すれば良いので問題ありませんが、背後の伊豆半島が鮮明に見え始めたのが気になりました。そ

れは西風の予告。この西風っていうのが相模湾で吹くとヤバイ！

学生の頃、ヨットで死にかけたことがありました。西の突風。艇体を放棄し、佐島マリーナの岸壁にしがみ付いて助かったのです。

ついに西風に変わり、風速は16m〜17mに上がる。強風だ！セールを降ろして機走（エンジン機動）にしたまでは良いのですが、うねりが強くなったこともあってか、いまいち艇体が安定しない。彼女、機嫌が悪くなったのかもしれませんが。もう周りの風景なんて楽しんでいない場合じゃない！

なんとか葉山マリーナに帰港したのは13時過ぎ。船台に載せたところ、プロペラにたくさんのごみが巻きついていました。熱海港では陸置きせず棧橋に停泊したため、その際に巻きついたのかもしれませんが。フランス娘は可愛がらないと走りません。良い経験になりました。

最後にこれから船を持つ方にアドバイスを。

セーリングは登山と同じように自然が相手なので常に危険と隣り合わせ。セーリングクルーザーを一人で購入するのなら、経験豊富なクルーを雇用することをお勧めします。

では、葉山の海でお会いしましょう。



◆ 研究研修委員会 ◆

「継続地代の調査分析」－中間報告－

1. はじめに

当士協会の研究研修委員会では、主たる活動の一つとして、事務局とのコラボレーションのもと、「継続地代の調査分析」という書籍を2年に一度発行しております。既に平成22年度版（20・21年分析）、平成24年度版（22・23年分析）、平成26年度版（24・25年分析）平成28年度版（26・27年分析）と4回発刊され、少しずつデータやノウハウが蓄積されて参りました。

今回は、平成30年度版発行に向けた中間報告というかたちで平成28年の1年間分のデータ分析結果をご報告申し上げます。

2. データの性質と用語の定義

（1）データの性質と留意点

今回、分析の対象としたデータは、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会（以下、「当士協会」という）で管理・活用している平成28年の地代データのうち850です。地代が判明したデータ数としては939あったのですが、更地価格に対する年額地代の割合が0.2%未満、あるいは10%を超えるデータ、査定固都税額に対する年額地代の倍率が1倍未満、あるいは10倍超のデータは、例年と同様に一旦は異常値と判断して捨象し、結果として上記のデータ数となりました。ただし、この捨象したデータの中にも駐車場としての使用目的のものや、商業地にあるマンショ

ン等で、小規模住宅課税であるがために査定固都税に対する倍率が高くなっているに過ぎないものなど、別の切り口から見れば有用な事例も多数存在しています。これらの詳細な分析は、平成30年度版の最終成果物発行の折に、適切に取捨選択し、集計をしたいと考えております。

なお、当データは、底地、あるいは借地権等の売買の時に判明している地代を対象としています。したがって、ある一定期間にわたり継続して土地賃貸借契約を締結している、通常の継続地代とは性質がやや異なるものも含まれている可能性があるという点にご留意下さい。また、取引内容を精査していきますと、借地権者が底地を併合した取引が相当割合を占めている点にも併せてご留意下さい。

（2）用語の定義

分析結果を発表する前に、まず、用語の整理を行います。

①用途的地域

都市計画法に定める用途地域ではなく、不動産鑑定士の判断により、商業地域と住宅地域に分けたものです。

②建物の構造

収集データ及び建物登記情報により、木造・軽量鉄骨造を非堅固建物とし、その他の鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造を堅固建物としました。

また、建物の概要が不明なすべてのデータについて、底地上の建物登記記録情報と閉鎖登記簿を調査し、調査後、不明

分については、さらに分筆（合筆）前の元地番にまで遡って建物登記記録の取得を試みました。それにより多数の建物の構造、用途を判明させることができました。

③住宅用地、非住宅用地

建物用途については、データの建物用途欄、前記②建物構造の調査方法による建物登記記録情報、および住宅地図の表記等から判断し、居宅、個人名、マンション名、アパート名等、データ上の建物について住宅と推測できた場合には住宅用地であるものとし、それ以外の住居系の用途が建物登記記録情報に記載されていないものは、基本的に非住宅用地としましたが、例外的に一部住宅として登記があっても、GoogleMap等を併用し、住宅の割合が明らかに低く、課税ベースは非住宅として課税されているであろうことが容易に推察できるものは、不動産鑑定士としての判断を尊重して、非住宅に振り分けるようにし、公租公課の計算がより実態に近いものとなるよう工夫をいたしました。

なお、境内・校舎や保育園等の税額が申請により減免され得るもので、税額が住宅・非住宅の計算方法によることが困難なものについては今回の集計から除外

しました。また、改めてこれらのものは査定を試みたいと思います。

④更地価格

取引が行われた年の、当該データが接面する相続税路線価を0.8で割り戻し、公示価格相当額の水準に補正しました。なお、時点修正や標準化補正は行っていない。また、接面道路に相続税路線価が付されていない場合には、連続性に留意して周辺の相続税路線価を採用しました。

⑤固定資産税、都市計画税等

固定資産税課税標準額や実額が判明していないので、住宅用地、非住宅用地に応じて、下記の式に基づいて、固定資産税、都市計画税の税額を査定（以下、査定固都税額と称します）しました。

相続税路線価と同様に、データが接面する固定資産税路線価を基礎として、前面に固定資産税路線価がない場合には、系統性を考慮して周辺の路線価を採用しました。なお、時点修正や標準化補正は行っていない。

固定資産税の税率は、一律1.4%、都市計画税の税率は、取引時点における各市区町村の税率をそれぞれ採用しま



photo © M.M.2018

住宅用地	取引が行われた年のデータが接面する固定資産税路線価×1／6*1×税率
非住宅用地	取引が行われた年のデータが接面する固定資産税路線価×0.65*2×税率

*1 データの多数が小規模宅地であったので、すべての住宅用地について小規模宅地の軽減措置を適用しました。

*2 23区内の負担水準の上限を65%に引き下げる条例（都条例附則15の2）より採用しました。また、市部についてもこれを一律採用しました。

した。

なお、固都税額の算定方法については、税額の軽減措置が十分に考慮されていない等、幾つかのご指摘をいただいておりますが、本調査では、数多くのデータを短期間で検討していかなければならないことや、正確な固都税額を査定するには限界があること等から、個々の税額の探求は断念し、中間報告においても、前回調査と同様に、一般の方でも容易に算定することが可能な上記の算定方法による固都税額の査定に基づいて行うことといたしました。

したがいまして、今回の調査で分析している「査定固都税額に対する年額地代の倍率」は、実額の固都税額に対する年額地代の倍率とは異なるものであることにご留意ください。

3. 分析結果

今回も以前の中間報告と同様に、次の4つの視点から分析を行いました。結果（暫定値）は次のとおりです。（別表参照）

（1）地代水準（月額平均単価）

区部、市部ごとに、用途的地域（商業

地域と住宅地域）および建物構造（堅固建物と非堅固建物）の違いにより、月額平均単価にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

①用途的地域別

商業地域と住宅地域の比較では、区部においては商業地域の月額平均単価が住宅地域の約2.4倍、市部においては約2.8倍、東京都全体で約2.5倍になっており、商業地域と住宅地域を比較するといずれの区も、住宅地域の地代はその商業地域の地代よりは下回る傾向はみとれます。

②建物構造別

堅固建物と非堅固建物の比較では、東京都平均で堅固建物の月額平均単価が非堅固建物の約2.2倍で、ほぼ毎回2倍程度の水準で推移しています。

（2）査定固都税額に対する年額地代の倍率

区部、市部ごとに、建物用途別（非住宅用地と住宅用地）および建物構造の違いにより、査定固都税額に対する年額地代の倍率についてどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

その結果、区部については非住宅用地で3.5倍、住宅用地で4.1倍、また、市部については、非住宅用地で4.2倍、住宅用地でも4.2倍、となっていました。

前述の通り、今回の調査は、実額の固定資産税に対する倍率ではなく、上記2.

(2) ⑤の算式に基づく査定固都税額に対する倍率であり、現実には様々な減免が有り得ますので、それでも、固定資産税等の実額に基づく倍率よりも低い倍率にて査定されている可能性があることにご留意下さい。

（3）更地価格に対する年額地代の割合

区部、市部ごとに、用途的地域および建物構造の違いにより、年額地代と更地価格の割合にどのような差異があるか、データ

に基づき分析しました。

①用途的地域別

区部の商業地域が1.1%で、住宅地域が0.8%、市部の商業地域が、2.1%、住宅地域では1.0%と、いずれも商業地域が住宅地域を上回っています。

区部については、商業地域は文京区の0.3%が最下位、新宿区の3.1%が最上位とやや開差がありますが、それらを除くと、商業地域は、0.4～1.8%に収束しています。

一方、住宅地域は開差が少なく港区の0.4%が最下位ですが、それ以外は、0.6～1.1%の範囲に収束しています。

②建物構造別

区部の堅固建物が1.2%で、非堅固建物が0.8%、市部の堅固建物が1.3%、非堅固建物が0.9%となりました。

区部については、全般的には堅固建物が商業地域と、そして非堅固建物が住宅地域の利回りとそれぞれ似るという傾向があるようにみられます。

(4) 底地価格に対する年額地代の割合

区部、市部ごとに、用途的地域および建物構造の違いにより、年額地代と底地価格の割合にどのような差異があるか、

データに基づき分析しました。

①用途的地域別

区部においては、商業地域が3.0%、住宅地域が2.4%、市部においては、商業地域が4.7%で、住宅地域が2.1%と、いずれも、商業地域の方が住宅地域を上回っています。

②建物構造別

区部においては、堅固建物が3.2%、非堅固建物が2.4%と前回と全く同じ値となりました。

市部においては、堅固建物が2.8%で、非堅固建物が2.0%と、いずれも堅固建物の方が非堅固建物を上回っています。これも前回調査とほぼ同様の傾向です。

4. さいごに

今回は、上記の4つの視点からの分析結果の紹介に留めましたが、平成30年度版の研究成果物刊行に向けて、さらに細分化し、精度を高められるよう分析して参ります。

少しでも有益な「継続地代の調査分析」となりますよう、ご指導、ご支援のほど、どうかよろしくお願い申し上げます。



photo © M.M.2018

(別表) ●継続地代の調査分析 分析結果●

		地代水準（月額平均単価・㎡あたり）				年額地代／査定固都税額			
		商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物	非住宅用地	住宅用地	堅固建物	非堅固建物
区部	千代田区	1,025円 (2)	— (0)	1,025円 (2)	— (0)	2.0 (1)	— (0)	2.3 (2)	— (0)
	中央区	1,767円 (5)	618円 (2)	1,649円 (5)	621円 (1)	3.1 (3)	6.4 (4)	4.5 (5)	9.7 (1)
	港区	— (0)	295円 (3)	309円 (1)	288円 (2)	— (0)	2.0 (3)	2.2 (1)	1.9 (2)
	新宿区	4,559円 (2)	308円 (10)	4,366円 (2)	277円 (8)	5.1 (2)	4.0 (10)	8.6 (2)	3.4 (8)
	文京区	209円 (1)	441円 (10)	263円 (5)	358円 (4)	3.3 (1)	4.0 (10)	3.0 (5)	5.2 (4)
	台東区	683円 (25)	266円 (6)	824円 (17)	277円 (10)	4.4 (6)	5.5 (25)	5.5 (17)	5.1 (10)
	墨田区	546円 (10)	337円 (25)	418円 (16)	264円 (14)	5.2 (4)	4.6 (31)	5.0 (16)	4.3 (14)
	江東区	396円 (9)	240円 (39)	348円 (14)	212円 (28)	1.7 (7)	4.2 (40)	3.6 (14)	3.9 (28)
	品川区	420円 (8)	362円 (29)	429円 (2)	370円 (25)	— (0)	4.9 (37)	4.2 (2)	5.0 (25)
	目黒区	542円 (2)	359円 (13)	567円 (5)	301円 (9)	1.9 (2)	3.4 (13)	3.1 (5)	3.3 (9)
	大田区	669円 (13)	253円 (112)	310円 (21)	247円 (88)	2.8 (10)	4.2 (116)	3.2 (21)	4.2 (88)
	世田谷区	343円 (11)	310円 (41)	525円 (5)	278円 (34)	2.1 (2)	3.5 (49)	4.0 (5)	3.4 (34)
	渋谷区	694円 (1)	660円 (12)	1,910円 (3)	275円 (8)	6.4 (1)	3.2 (12)	4.7 (3)	2.8 (8)
	中野区	388円 (3)	230円 (28)	228円 (4)	221円 (18)	— (0)	3.6 (31)	3.2 (4)	3.4 (18)
	杉並区	923円 (8)	235円 (39)	1,023円 (7)	227円 (31)	7.2 (2)	3.6 (44)	5.1 (7)	3.4 (31)
	豊島区	622円 (3)	326円 (25)	772円 (6)	248円 (15)	4.1 (2)	3.9 (26)	4.4 (6)	3.7 (15)
	北区	464円 (10)	220円 (26)	368円 (11)	257円 (19)	2.7 (2)	4.1 (34)	3.2 (11)	4.5 (19)
	荒川区	414円 (10)	238円 (22)	442円 (10)	224円 (11)	1.3 (1)	4.9 (31)	4.9 (10)	5.0 (11)
	板橋区	295円 (4)	244円 (32)	302円 (9)	248円 (22)	1.6 (1)	4.3 (36)	4.5 (9)	4.3 (22)
	練馬区	234円 (1)	184円 (19)	183円 (3)	189円 (15)	— (0)	3.1 (20)	2.4 (3)	3.3 (15)
市部	足立区	437円 (9)	183円 (37)	249円 (8)	173円 (22)	2.4 (8)	4.6 (41)	4.1 (8)	4.6 (22)
	葛飾区	292円 (3)	226円 (30)	225円 (4)	233円 (23)	4.4 (2)	4.6 (31)	4.8 (4)	4.6 (23)
	江戸川区	357円 (6)	248円 (32)	497円 (8)	185円 (20)	3.9 (5)	4.2 (35)	5.0 (8)	4.1 (20)
	平均	740円 (146)	308円 (592)	749円 (168)	272円 (427)	3.5 (62)	4.1 (679)	4.2 (168)	4.2 (427)
	八王子市	543円 (3)	161円 (16)	153円 (1)	199円 (13)	6.4 (3)	4.8 (16)	3.5 (1)	5.2 (13)
	立川市	747円 (3)	150円 (4)	181円 (1)	335円 (2)	2.2 (3)	4.5 (4)	8.8 (1)	2.5 (2)
	武蔵野市	— (0)	240円 (5)	180円 (1)	255円 (4)	— (0)	3.1 (5)	2.9 (1)	3.1 (4)
	三鷹市	— (0)	155円 (7)	— (0)	67円 (1)	— (0)	2.0 (6)	— (0)	1.9 (1)
	青梅市	— (0)	85円 (6)	65円 (1)	86円 (4)	— (0)	5.2 (6)	3.6 (1)	4.5 (4)
	府中市	665円 (1)	175円 (3)	— (0)	83円 (1)	4.3 (3)	3.2 (2)	— (0)	2.0 (1)
	昭島市	557円 (2)	76円 (4)	112円 (1)	74円 (2)	3.8 (2)	2.7 (4)	4.5 (1)	2.3 (2)
	調布市	— (0)	168円 (3)	— (0)	168円 (3)	— (0)	3.6 (3)	— (0)	3.6 (3)
	町田市	180円 (1)	304円 (10)	594円 (2)	198円 (7)	6.1 (3)	6.6 (8)	6.7 (2)	7.0 (7)
	小金井市	— (0)	399円 (2)	— (0)	399円 (2)	— (0)	4.1 (1)	— (0)	3.6 (2)
	小平市	— (0)	268円 (1)	268円 (1)	— (0)	— (0)	8.2 (1)	8.2 (1)	— (0)
	日野市	— (0)	237円 (5)	— (0)	264円 (3)	3.9 (2)	3.6 (3)	— (0)	4.4 (3)
	東村山市	— (0)	57円 (1)	— (0)	— (0)	— (0)	2.0 (1)	— (0)	— (0)
	国分寺市	351円 (1)	178円 (2)	— (0)	351円 (1)	2.6 (1)	3.0 (2)	— (0)	5.0 (1)
	国立市	368円 (1)	— (0)	368円 (1)	— (0)	— (0)	6.1 (1)	6.1 (1)	— (0)
	福生市	— (0)	74円 (8)	— (0)	67円 (4)	— (0)	3.2 (8)	— (0)	2.8 (4)
東京都	狛江市	303円 (1)	149円 (3)	166円 (1)	— (0)	1.2 (1)	3.4 (3)	3.8 (1)	— (0)
	東大和市	918円 (1)	171円 (2)	— (0)	171円 (2)	8.4 (1)	8.5 (2)	— (0)	8.5 (2)
	清瀬市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	東久留米市	247円 (1)	277円 (3)	247円 (1)	115円 (1)	2.6 (3)	4.4 (1)	1.1 (1)	4.4 (1)
	武蔵村山市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	多摩市	— (0)	107円 (2)	— (0)	130円 (1)	— (0)	5.0 (2)	— (0)	6.1 (1)
	稲城市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	羽村市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	あきる野市	— (0)	25円 (1)	— (0)	25円 (1)	— (0)	1.8 (1)	— (0)	1.8 (1)
	西東京市	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	西多摩郡瑞穂町	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	西多摩郡日の出町	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	西多摩郡奥多摩町	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
	平均	488円 (15)	173円 (88)	233円 (11)	176円 (52)	4.2 (22)	4.2 (80)	4.9 (11)	4.0 (52)
	平均	614円 (161)	241円 (680)	491円 (179)	224円 (479)	3.8 (84)	4.2 (759)	4.5 (179)	4.1 (479)

(暫定値)

年額地代／更地価格				年額地代／底地価格（取引価格）			
商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物	商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物
1.5% (2)	— (0)	1.5% (2)	— (0)	2.9% (2)	— (0)	2.9% (2)	— (0)
1.7% (5)	1.1% (2)	1.5% (5)	1.6% (1)	4.0% (5)	2.7% (2)	3.5% (5)	3.2% (1)
— (0)	0.4% (3)	0.4% (1)	0.4% (2)	— (0)	0.9% (3)	1.0% (1)	0.9% (2)
3.1% (2)	0.8% (10)	3.4% (2)	0.6% (8)	3.8% (2)	1.9% (10)	2.1% (2)	1.9% (8)
0.3% (1)	0.9% (10)	0.5% (5)	0.9% (4)	0.8% (1)	2.7% (10)	2.4% (5)	3.0% (4)
1.5% (25)	1.1% (6)	1.8% (17)	0.9% (10)	4.0% (25)	3.3% (6)	3.9% (17)	3.6% (10)
1.4% (10)	1.1% (25)	1.1% (16)	1.0% (14)	3.6% (10)	2.3% (25)	3.0% (16)	2.4% (14)
0.9% (9)	0.8% (39)	0.9% (14)	0.7% (28)	2.5% (9)	2.7% (39)	2.5% (14)	2.7% (28)
0.8% (8)	0.9% (29)	0.8% (2)	0.9% (25)	2.6% (8)	2.2% (29)	2.1% (2)	2.3% (25)
0.9% (2)	0.7% (13)	1.0% (5)	0.6% (9)	1.9% (2)	2.3% (13)	3.1% (5)	1.7% (9)
1.4% (13)	0.8% (112)	0.8% (21)	0.7% (88)	3.2% (13)	2.0% (112)	2.4% (21)	1.9% (88)
0.7% (11)	0.7% (41)	1.4% (5)	0.6% (34)	2.8% (11)	2.3% (41)	3.9% (5)	2.3% (34)
0.7% (1)	0.9% (12)	2.0% (3)	0.5% (8)	3.7% (1)	2.3% (12)	3.9% (3)	1.9% (8)
1.0% (3)	0.6% (28)	0.6% (4)	0.6% (18)	2.6% (3)	2.1% (28)	1.8% (4)	2.0% (18)
1.8% (8)	0.6% (39)	2.0% (7)	0.6% (31)	3.4% (8)	1.8% (39)	3.7% (7)	1.8% (31)
0.8% (3)	0.9% (25)	1.5% (6)	0.7% (15)	3.9% (3)	2.4% (25)	3.2% (6)	2.4% (15)
0.9% (10)	0.8% (26)	0.9% (11)	0.8% (19)	2.9% (10)	2.4% (26)	2.6% (11)	2.6% (19)
1.0% (10)	0.9% (22)	1.0% (10)	0.9% (11)	3.4% (10)	2.9% (22)	3.3% (10)	3.1% (11)
0.9% (4)	0.8% (32)	0.9% (9)	0.8% (22)	2.6% (4)	2.3% (32)	2.6% (9)	2.3% (22)
0.4% (1)	0.6% (19)	0.4% (3)	0.6% (15)	1.6% (1)	2.5% (19)	1.2% (3)	2.4% (15)
1.3% (9)	0.9% (37)	1.2% (8)	0.9% (22)	2.5% (9)	2.7% (37)	2.8% (8)	2.7% (22)
1.1% (3)	1.0% (30)	1.0% (4)	1.0% (23)	4.1% (3)	3.6% (30)	11.3% (4)	2.4% (23)
1.2% (6)	1.0% (32)	1.8% (8)	0.8% (20)	3.4% (6)	2.4% (32)	4.4% (8)	2.4% (20)
1.1% (146)	0.8% (592)	1.2% (168)	0.8% (427)	3.0% (146)	2.4% (592)	3.2% (168)	2.4% (427)
3.0% (3)	1.1% (16)	0.7% (1)	1.3% (13)	5.2% (3)	2.1% (16)	2.3% (1)	2.3% (13)
1.5% (3)	0.8% (4)	1.5% (1)	0.9% (2)	4.5% (3)	3.1% (4)	7.3% (1)	2.5% (2)
— (0)	0.5% (5)	0.5% (1)	0.5% (4)	— (0)	1.5% (5)	1.5% (1)	1.5% (4)
— (0)	0.4% (7)	— (0)	0.3% (1)	— (0)	1.2% (7)	— (0)	1.1% (1)
— (0)	1.0% (6)	0.7% (1)	0.9% (4)	— (0)	2.8% (6)	3.7% (1)	2.1% (4)
3.0% (1)	0.8% (3)	— (0)	0.4% (1)	2.9% (1)	1.8% (3)	— (0)	0.9% (1)
2.8% (2)	0.5% (4)	0.9% (1)	0.5% (2)	6.1% (2)	1.3% (4)	1.5% (1)	1.4% (2)
— (0)	0.6% (3)	— (0)	0.6% (3)	— (0)	1.3% (3)	— (0)	1.3% (3)
1.1% (1)	2.3% (10)	5.0% (2)	1.3% (7)	1.8% (1)	3.2% (10)	7.2% (2)	1.9% (7)
— (0)	1.6% (2)	— (0)	1.6% (2)	— (0)	2.3% (2)	— (0)	2.3% (2)
— (0)	1.5% (1)	1.5% (1)	— (0)	— (0)	2.0% (1)	2.0% (1)	— (0)
— (0)	1.6% (5)	— (0)	1.8% (3)	— (0)	1.9% (5)	— (0)	2.3% (3)
— (0)	0.4% (1)	— (0)	— (0)	— (0)	0.6% (1)	— (0)	— (0)
0.9% (1)	1.0% (2)	— (0)	0.9% (1)	2.6% (1)	1.2% (2)	— (0)	2.6% (1)
1.1% (1)	— (0)	1.1% (1)	— (0)	0.8% (1)	— (0)	0.8% (1)	— (0)
— (0)	0.6% (8)	— (0)	0.5% (4)	— (0)	1.8% (8)	— (0)	2.0% (4)
0.9% (1)	0.6% (3)	0.7% (1)	— (0)	3.1% (1)	2.8% (3)	0.6% (1)	— (0)
6.1% (1)	1.6% (2)	— (0)	1.6% (2)	18.5% (1)	2.9% (2)	— (0)	2.9% (2)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
0.8% (1)	1.8% (3)	0.8% (1)	0.6% (1)	1.3% (1)	2.0% (3)	1.3% (1)	0.7% (1)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	0.9% (2)	— (0)	1.1% (1)	— (0)	1.1% (2)	— (0)	1.5% (1)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	0.2% (1)	— (0)	0.2% (1)	— (0)	4.8% (1)	— (0)	4.8% (1)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
2.1% (15)	1.0% (88)	1.3% (11)	0.9% (52)	4.7% (15)	2.1% (88)	2.8% (11)	2.0% (52)
1.6% (161)	0.9% (680)	1.3% (179)	0.9% (479)	3.9% (161)	2.3% (680)	3.0% (179)	2.2% (479)

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9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9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、D I（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30年4月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会東京都本部の会員等。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	468
回答数	140
回答率	29.9%

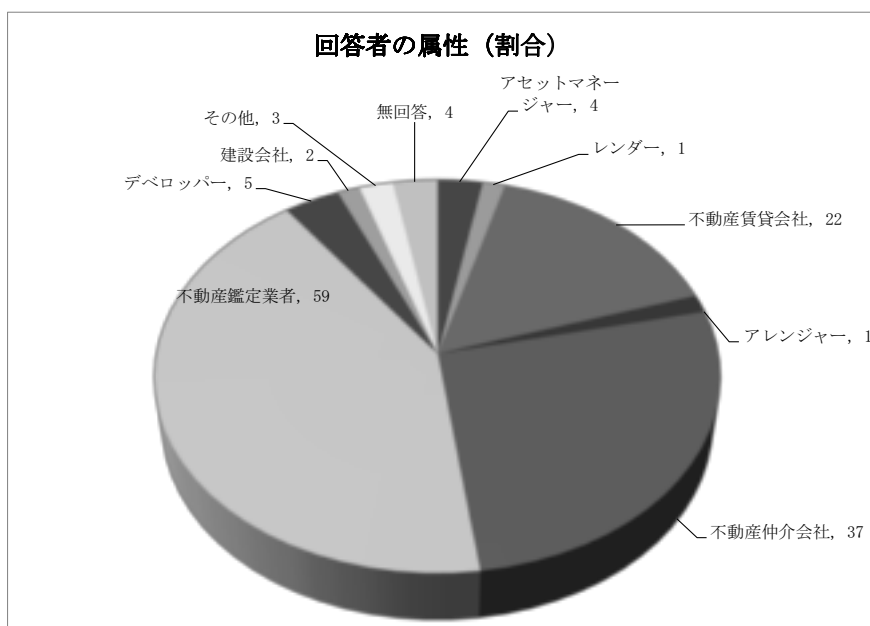
■ D I 算出方法

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	D I 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 ※D I 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。 D I 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	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【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	4	2.9%
レンダー	2	1.4%
不動産賃貸会社	22	15.7%
一般事業会社	2	1.4%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	37	26.4%
不動産鑑定業者	59	42.1%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	3.6%
建設会社	2	1.4%
その他	3	2.1%
無回答	4	2.9%
合計	140	100.0%

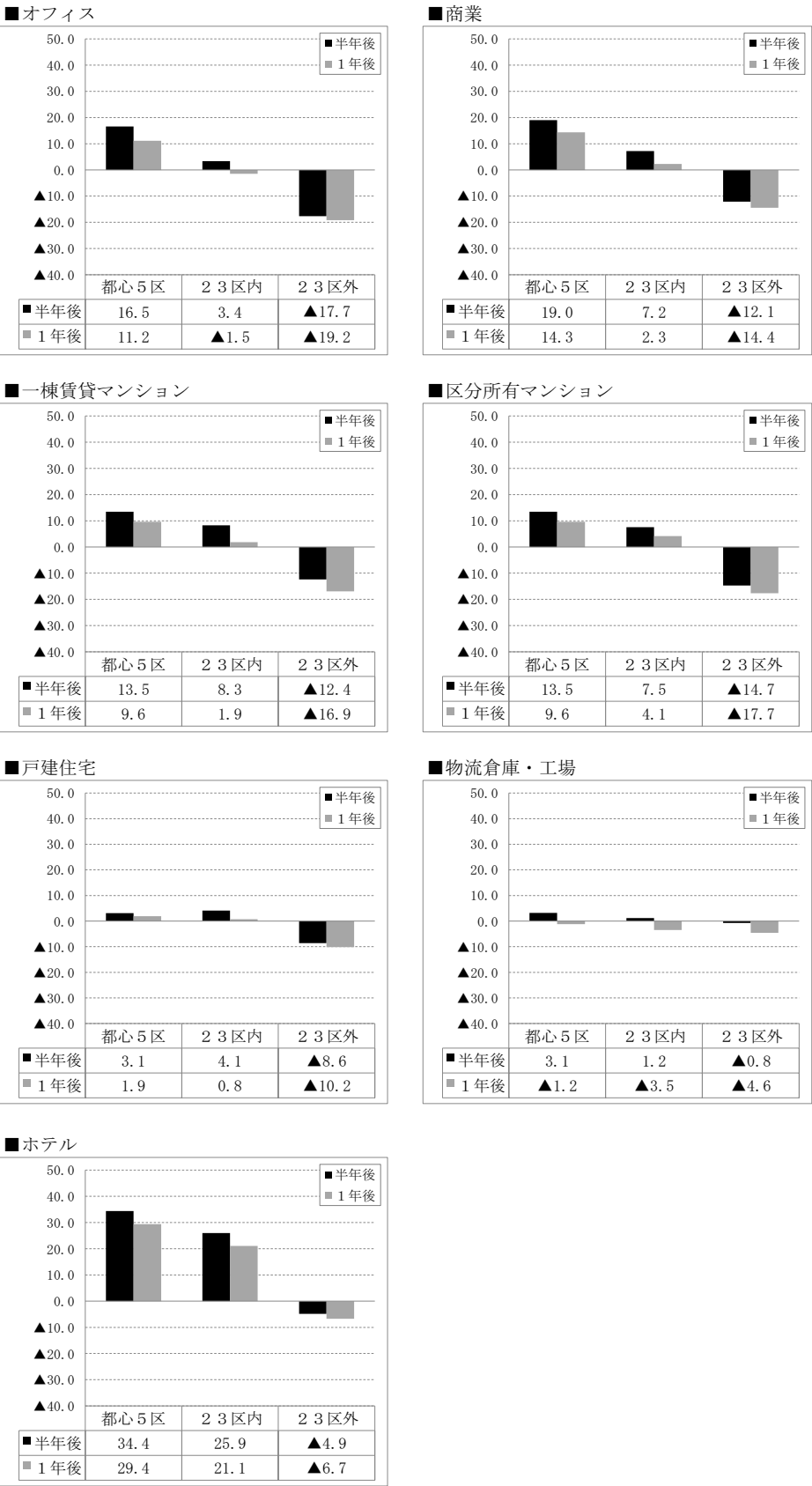


東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第9回）

【集計結果】

取引件数D I

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？

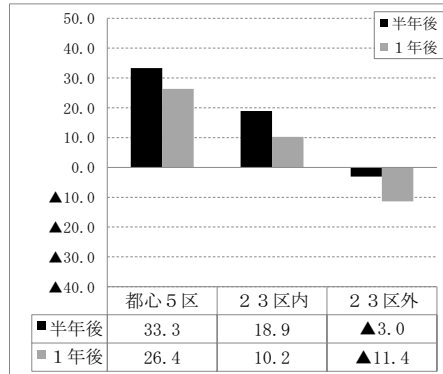


【集計結果】

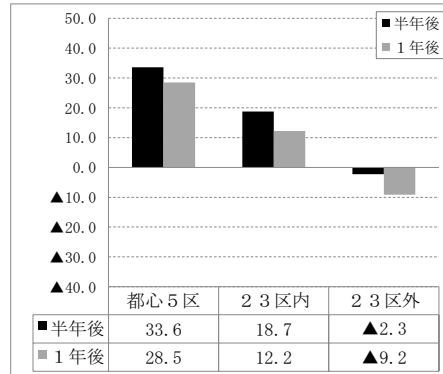
価格D I

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？

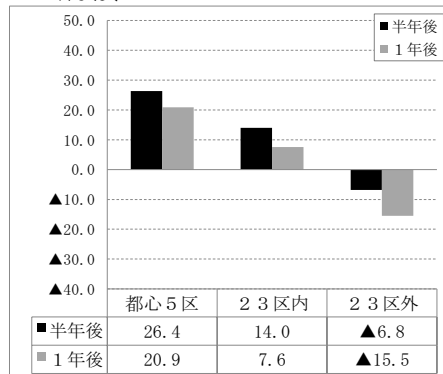
■オフィス



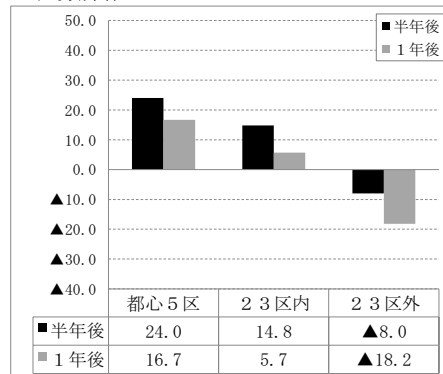
■商業



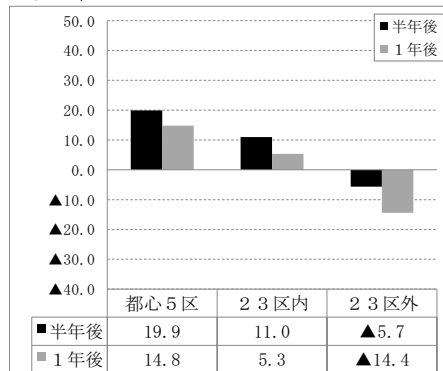
■一棟賃貸マンション



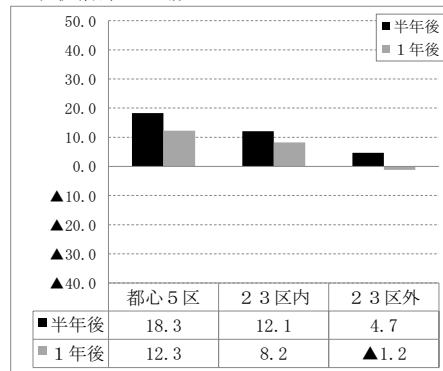
■区分所有マンション



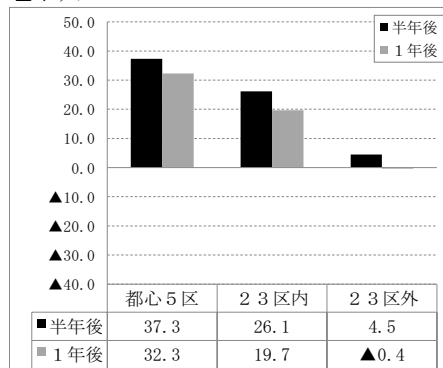
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



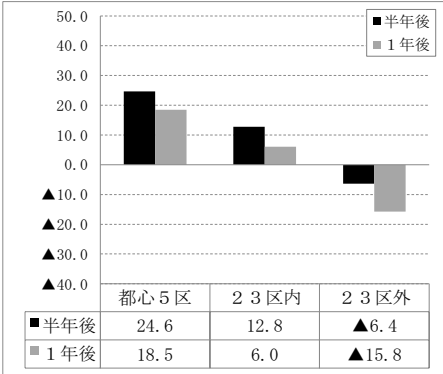
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第9回）

【集計結果】

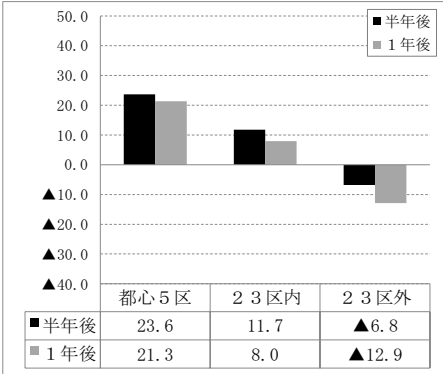
賃料D I

4．東京の不動産賃料は、半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

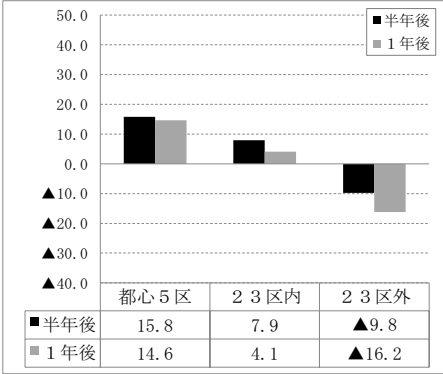
■オフィス



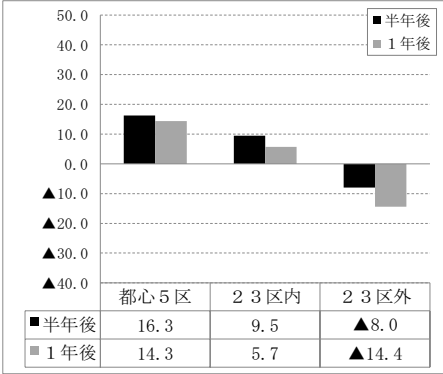
■商業



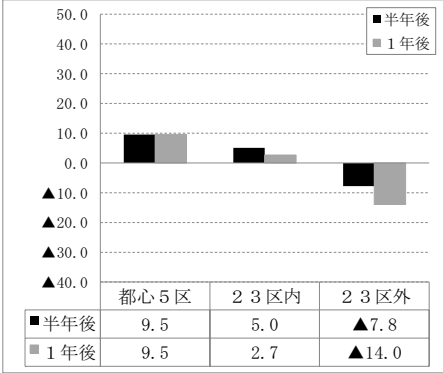
■一棟賃貸マンション



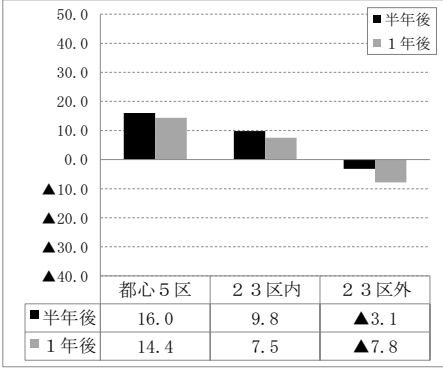
■区分所有マンション



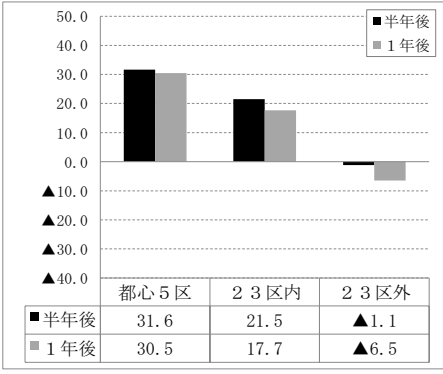
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



【D I 算出内訳】

1. 取引件数D I (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	9	40	66	15	0	10	140	16.5
	割合	6.9%	30.8%	50.8%	11.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	28	77	25	0	7	140	3.4
	割合	2.3%	21.1%	57.9%	18.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	72	45	6	7	140	▲17.7
	割合	0.0%	7.5%	54.1%	33.8%	4.5%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	12	40	62	15	0	11	140	19.0
	割合	9.3%	31.0%	48.1%	11.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	33	76	20	0	8	140	7.2
	割合	2.3%	25.0%	57.6%	15.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	15	76	35	6	8	140	▲12.1
	割合	0.0%	11.4%	57.6%	26.5%	4.5%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	31	76	14	0	10	140	13.5
	割合	6.9%	23.8%	58.5%	10.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	30	80	18	0	7	140	8.3
	割合	3.8%	22.6%	60.2%	13.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	74	37	6	7	140	▲12.4
	割合	0.0%	12.0%	55.6%	27.8%	4.5%	-	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	9	37	64	20	0	10	140	13.5
	割合	6.9%	28.5%	49.2%	15.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	32	74	22	0	7	140	7.5
	割合	3.8%	24.1%	55.6%	16.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	12	73	41	6	7	140	▲14.7
	割合	0.8%	9.0%	54.9%	30.8%	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	3	27	75	23	1	11	140	3.1
	割合	2.3%	20.9%	58.1%	17.8%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	26	84	21	0	6	140	4.1
	割合	2.2%	19.4%	62.7%	15.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	17	76	32	6	7	140	▲8.6
	割合	1.5%	12.8%	57.1%	24.1%	4.5%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	31	71	19	4	13	140	3.1
	割合	1.6%	24.4%	55.9%	15.0%	3.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	27	76	20	4	11	140	1.2
	割合	1.6%	20.9%	58.9%	15.5%	3.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	24	74	26	3	10	140	▲0.8
	割合	2.3%	18.5%	56.9%	20.0%	2.3%	-	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	23	58	36	14	0	9	140	34.4
	割合	17.6%	44.3%	27.5%	10.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	14	53	55	10	1	7	140	25.9
	割合	10.5%	39.8%	41.4%	7.5%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	21	80	28	4	6	140	▲4.9
	割合	0.7%	15.7%	59.7%	20.9%	3.0%	-	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9回）

【D I 算出内訳】

2. 取引件数D I （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	39	63	22	0	10	140	11.2
	割合	4.6%	30.0%	48.5%	16.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	27	71	31	2	7	140	▲1.5
	割合	1.5%	20.3%	53.4%	23.3%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	12	66	47	8	7	140	▲19.2
	割合	0.0%	9.0%	49.6%	35.3%	6.0%	-	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	8	42	58	21	0	11	140	14.3
	割合	6.2%	32.6%	45.0%	16.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	31	72	25	2	8	140	2.3
	割合	1.5%	23.5%	54.5%	18.9%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	15	71	39	7	8	140	▲14.4
	割合	0.0%	11.4%	53.8%	29.5%	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	7	33	68	22	0	10	140	9.6
	割合	5.4%	25.4%	52.3%	16.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	29	73	26	2	7	140	1.9
	割合	2.3%	21.8%	54.9%	19.5%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	14	65	45	8	7	140	▲16.9
	割合	0.8%	10.5%	48.9%	33.8%	6.0%	-	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	38	59	25	1	10	140	9.6
	割合	5.4%	29.2%	45.4%	19.2%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	33	68	26	2	7	140	4.1
	割合	3.0%	24.8%	51.1%	19.5%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	12	63	49	7	7	140	▲17.7
	割合	1.5%	9.0%	47.4%	36.8%	5.3%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	26	75	25	1	10	140	1.9
	割合	2.3%	20.0%	57.7%	19.2%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	29	76	23	3	8	140	0.8
	割合	0.8%	22.0%	57.6%	17.4%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	19	66	38	7	7	140	▲10.2
	割合	2.3%	14.3%	49.6%	28.6%	5.3%	-	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	2	25	72	24	4	13	140	▲1.2
	割合	1.6%	19.7%	56.7%	18.9%	3.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	24	73	27	4	11	140	▲3.5
	割合	0.8%	18.6%	56.6%	20.9%	3.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	19	74	31	3	10	140	▲4.6
	割合	2.3%	14.6%	56.9%	23.8%	2.3%	-	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	18	57	40	16	0	9	140	29.4
	割合	13.7%	43.5%	30.5%	12.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	11	50	57	14	1	7	140	21.1
	割合	8.3%	37.6%	42.9%	10.5%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	20	78	30	5	6	140	▲6.7
	割合	0.7%	14.9%	58.2%	22.4%	3.7%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

3. 価格D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	74	46	2	0	11	140	33.3
	割合	5.4%	57.4%	35.7%	1.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	52	72	6	0	8	140	18.9
	割合	1.5%	39.4%	54.5%	4.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	20	87	22	3	8	140	▲3.0
	割合	0.0%	15.2%	65.9%	16.7%	2.3%	-	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	9	70	47	2	0	12	140	33.6
	割合	7.0%	54.7%	36.7%	1.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	50	71	7	0	9	140	18.7
	割合	2.3%	38.2%	54.2%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	21	87	19	4	9	140	▲2.3
	割合	0.0%	16.0%	66.4%	14.5%	3.1%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	57	65	1	0	11	140	26.4
	割合	4.7%	44.2%	50.4%	0.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	42	79	9	0	8	140	14.0
	割合	1.5%	31.8%	59.8%	6.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	17	83	29	3	8	140	▲6.8
	割合	0.0%	12.9%	62.9%	22.0%	2.3%	-	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	6	54	65	4	0	11	140	24.0
	割合	4.7%	41.9%	50.4%	3.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	46	73	11	0	8	140	14.8
	割合	1.5%	34.8%	55.3%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	82	31	3	8	140	▲8.0
	割合	0.0%	12.1%	62.1%	23.5%	2.3%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	42	71	7	0	12	140	19.9
	割合	6.3%	32.8%	55.5%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	41	76	14	0	8	140	11.0
	割合	0.8%	31.1%	57.6%	10.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	83	29	2	8	140	▲5.7
	割合	0.0%	13.6%	62.9%	22.0%	1.5%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	48	67	8	0	14	140	18.3
	割合	2.4%	38.1%	53.2%	6.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	40	71	13	1	12	140	12.1
	割合	2.3%	31.3%	55.5%	10.2%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	30	74	20	2	11	140	4.7
	割合	2.3%	23.3%	57.4%	15.5%	1.6%	-	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	17	67	42	4	0	10	140	37.3
	割合	13.1%	51.5%	32.3%	3.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	63	55	6	1	8	140	26.1
	割合	5.3%	47.7%	41.7%	4.5%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	30	82	16	3	7	140	4.5
	割合	1.5%	22.6%	61.7%	12.0%	2.3%	-	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9回）

【D I 算出内訳】

4. 価格D I（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	8	60	53	8	0	11	140	26.4
	割合	6.2%	46.5%	41.1%	6.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	39	77	12	2	8	140	10.2
	割合	1.5%	29.5%	58.3%	9.1%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	15	77	35	5	8	140	▲11.4
	割合	0.0%	11.4%	58.3%	26.5%	3.8%	-	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	9	62	50	7	0	12	140	28.5
	割合	7.0%	48.4%	39.1%	5.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	41	74	11	2	9	140	12.2
	割合	2.3%	31.3%	56.5%	8.4%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	17	79	29	6	9	140	▲9.2
	割合	0.0%	13.0%	60.3%	22.1%	4.6%	-	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	7	46	70	6	0	11	140	20.9
	割合	5.4%	35.7%	54.3%	4.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	36	77	14	3	8	140	7.6
	割合	1.5%	27.3%	58.3%	10.6%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	15	67	44	6	8	140	▲15.5
	割合	0.0%	11.4%	50.8%	33.3%	4.5%	-	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	7	38	76	7	1	11	140	16.7
	割合	5.4%	29.5%	58.9%	5.4%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	37	70	20	3	8	140	5.7
	割合	1.5%	28.0%	53.0%	15.2%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	10	68	46	7	8	140	▲18.2
	割合	0.8%	7.6%	51.5%	34.8%	5.3%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	37	71	13	0	12	140	14.8
	割合	5.5%	28.9%	55.5%	10.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	37	70	19	4	8	140	5.3
	割合	1.5%	28.0%	53.0%	14.4%	3.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	13	72	39	7	8	140	▲14.4
	割合	0.8%	9.8%	54.5%	29.5%	5.3%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	38	73	11	1	14	140	12.3
	割合	2.4%	30.2%	57.9%	8.7%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	34	74	15	2	12	140	8.2
	割合	2.3%	26.6%	57.8%	11.7%	1.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	23	75	24	4	11	140	▲1.2
	割合	2.3%	17.8%	58.1%	18.6%	3.1%	-	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	17	58	48	6	1	10	140	32.3
	割合	13.1%	44.6%	36.9%	4.6%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	54	60	10	2	8	140	19.7
	割合	4.5%	40.9%	45.5%	7.6%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	25	81	20	5	7	140	▲0.4
	割合	1.5%	18.8%	60.9%	15.0%	3.8%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

5. 賃料D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	60	65	2	0	10	140	24.6
	割合	2.3%	46.2%	50.0%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	41	82	9	0	7	140	12.8
	割合	0.8%	30.8%	61.7%	6.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	12	91	27	2	7	140	▲6.4
	割合	0.8%	9.0%	68.4%	20.3%	1.5%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	55	68	2	0	11	140	23.6
	割合	3.1%	42.6%	52.7%	1.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	40	80	11	0	8	140	11.7
	割合	0.8%	30.3%	60.6%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	13	87	29	2	8	140	▲6.8
	割合	0.8%	9.8%	65.9%	22.0%	1.5%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	37	88	2	0	10	140	15.8
	割合	2.3%	28.5%	67.7%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	28	95	9	0	7	140	7.9
	割合	0.8%	21.1%	71.4%	6.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	9	86	37	0	7	140	▲9.8
	割合	0.8%	6.8%	64.7%	27.8%	0.0%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	40	85	2	0	11	140	16.3
	割合	1.6%	31.0%	65.9%	1.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	31	92	8	0	8	140	9.5
	割合	0.8%	23.5%	69.7%	6.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	9	85	34	1	8	140	▲8.0
	割合	2.3%	6.8%	64.4%	25.8%	0.8%	-	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	3	24	93	6	0	14	140	9.5
	割合	2.4%	19.0%	73.8%	4.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	21	97	10	0	11	140	5.0
	割合	0.8%	16.3%	75.2%	7.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	9	82	35	0	11	140	▲7.8
	割合	2.3%	7.0%	63.6%	27.1%	0.0%	-	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	4	39	75	7	0	15	140	16.0
	割合	3.2%	31.2%	60.0%	5.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	34	82	9	1	13	140	9.8
	割合	0.8%	26.8%	64.6%	7.1%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	16	82	26	1	13	140	▲3.1
	割合	1.6%	12.6%	64.6%	20.5%	0.8%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	61	54	2	0	12	140	31.6
	割合	8.6%	47.7%	42.2%	1.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	54	67	4	1	10	140	21.5
	割合	3.1%	41.5%	51.5%	3.1%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	17	90	20	2	9	140	▲1.1
	割合	1.5%	13.0%	68.7%	15.3%	1.5%	-	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9回）

【D I 算出内訳】

6. 賃料D I（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	3	53	63	11	0	10	140	18.5
	割合	2.3%	40.8%	48.5%	8.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	31	84	17	0	7	140	6.0
	割合	0.8%	23.3%	63.2%	12.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	4	83	38	6	7	140	▲15.8
	割合	1.5%	3.0%	62.4%	28.6%	4.5%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	51	70	4	0	11	140	21.3
	割合	3.1%	39.5%	54.3%	3.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	35	80	16	0	8	140	8.0
	割合	0.8%	26.5%	60.6%	12.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	6	87	34	4	8	140	▲12.9
	割合	0.8%	4.5%	65.9%	25.8%	3.0%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	34	91	2	0	10	140	14.6
	割合	2.3%	26.2%	70.0%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	25	91	16	0	7	140	4.1
	割合	0.8%	18.8%	68.4%	12.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	5	84	36	7	7	140	▲16.2
	割合	0.8%	3.8%	63.2%	27.1%	5.3%	-	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	2	35	90	2	0	11	140	14.3
	割合	1.6%	27.1%	69.8%	1.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	28	88	15	0	8	140	5.7
	割合	0.8%	21.2%	66.7%	11.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	4	80	38	6	8	140	▲14.4
	割合	3.0%	3.0%	60.6%	28.8%	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	3	24	93	6	0	14	140	9.5
	割合	2.4%	19.0%	73.8%	4.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	20	95	11	2	11	140	2.7
	割合	0.8%	15.5%	73.6%	8.5%	1.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	5	77	37	6	11	140	▲14.0
	割合	3.1%	3.9%	59.7%	28.7%	4.7%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	36	77	8	0	15	140	14.4
	割合	3.2%	28.8%	61.6%	6.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	29	86	10	1	13	140	7.5
	割合	0.8%	22.8%	67.7%	7.9%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	12	82	28	4	12	140	▲7.8
	割合	1.6%	9.4%	64.1%	21.9%	3.1%	-	100.0%	

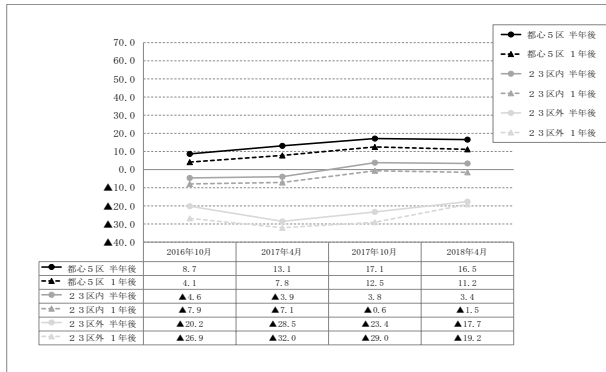
■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	60	53	4	0	12	140	30.5
	割合	8.6%	46.9%	41.4%	3.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	48	69	8	1	10	140	17.7
	割合	3.1%	36.9%	53.1%	6.2%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	12	89	23	5	9	140	▲6.5
	割合	1.5%	9.2%	67.9%	17.6%	3.8%	-	100.0%	

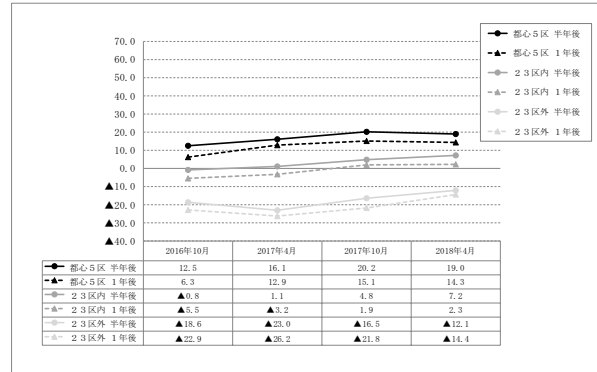
【集計結果の推移】

取引件数D I

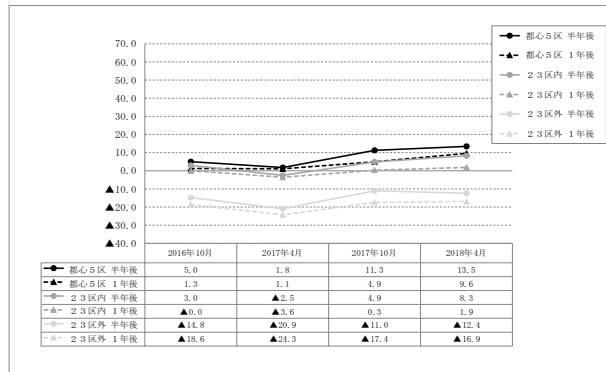
■ オフィス



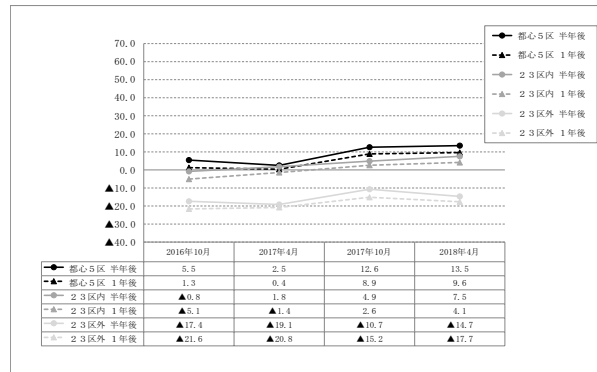
■ 商業



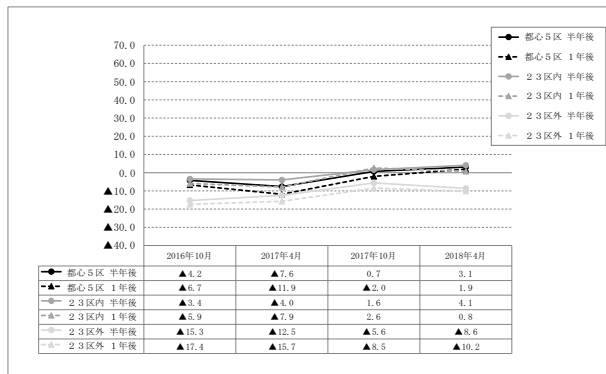
■ 一棟賃貸マンション



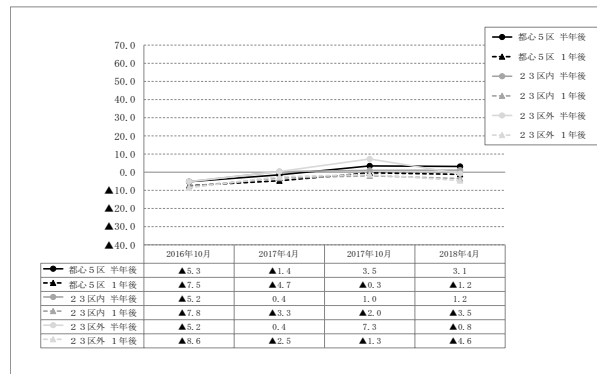
■ 区分所有マンション



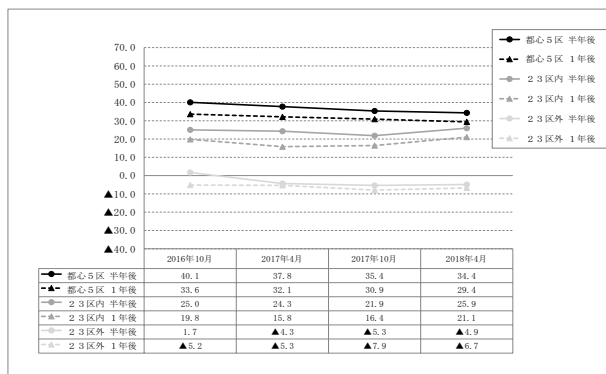
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



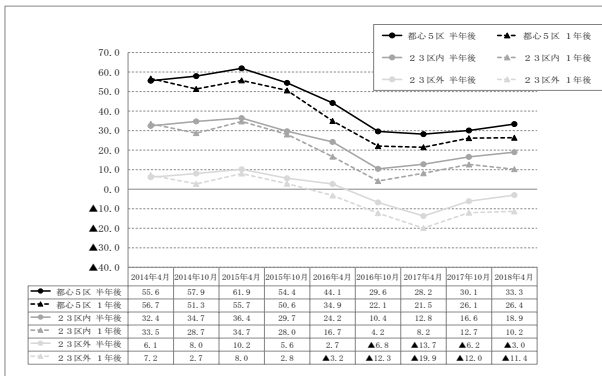
■ ホテル



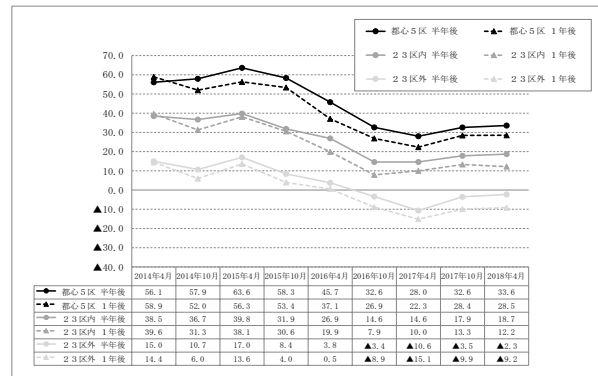
【集計結果の推移】

価格D I

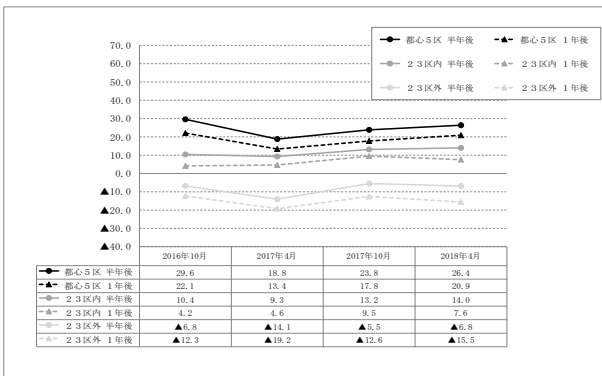
■オフィス



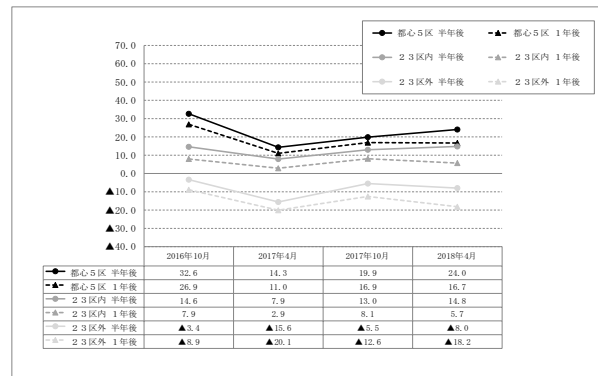
■商業



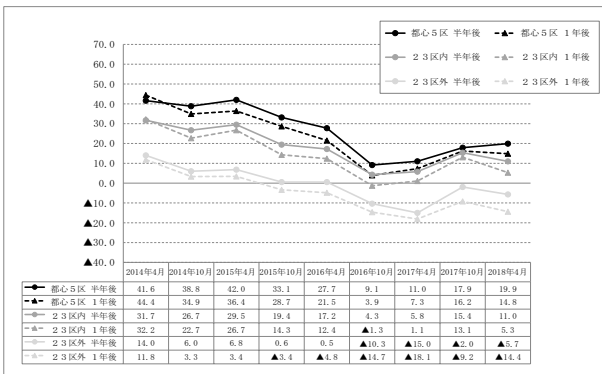
■一棟賃貸マンション



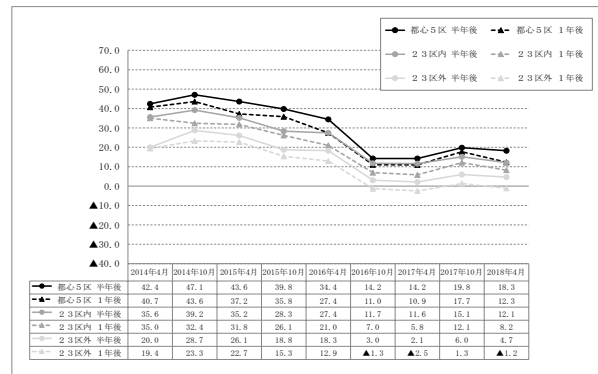
■区分所有マンション



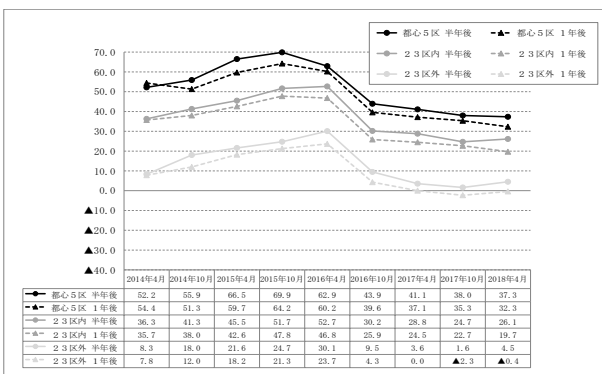
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



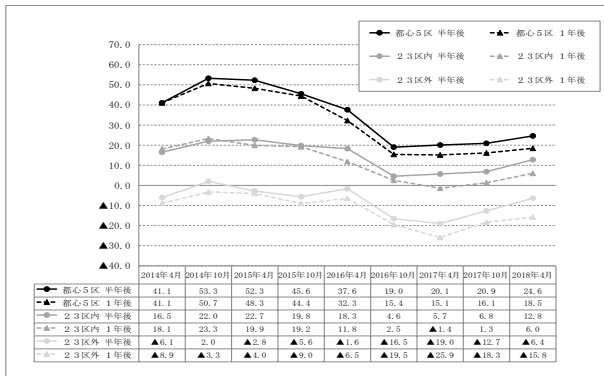
■ホテル



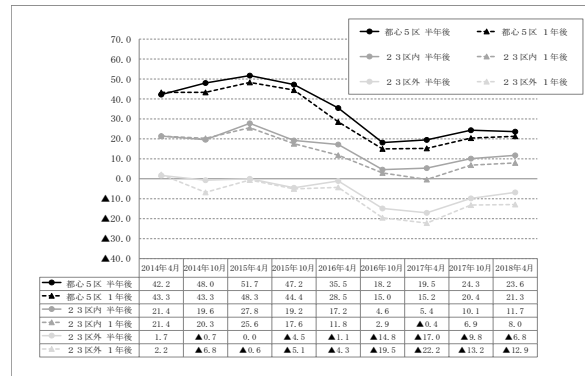
【集計結果の推移】

賃料D I

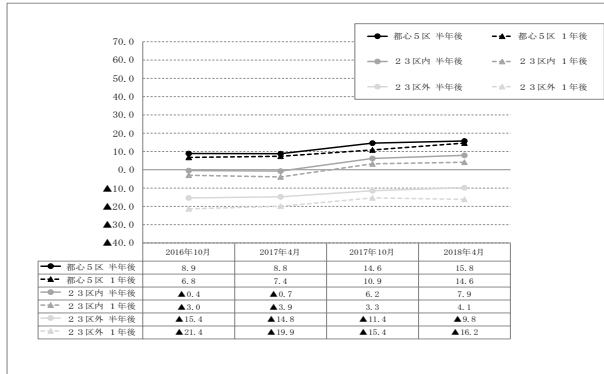
■オフィス



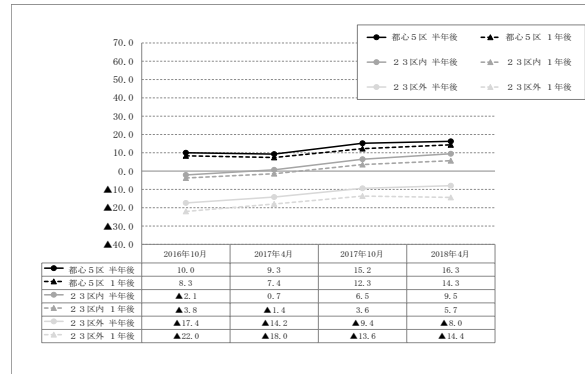
■商業



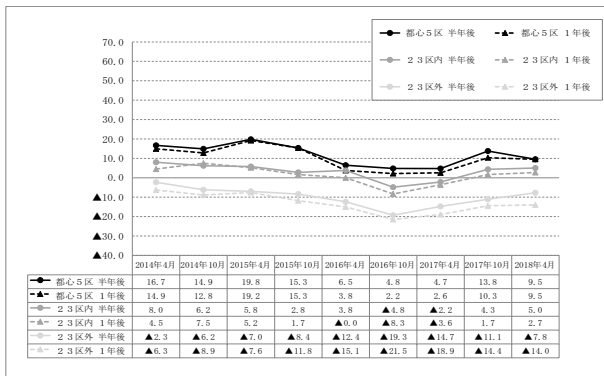
■一棟賃貸マンション



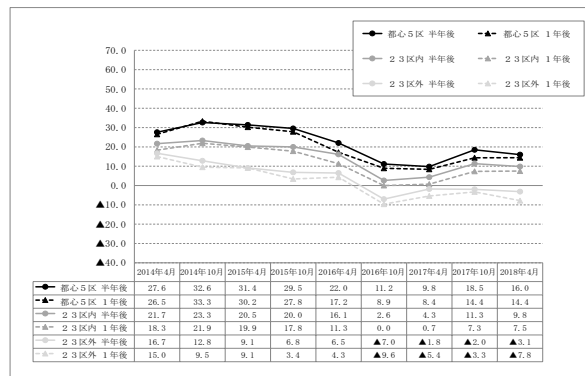
■区分所有マンション



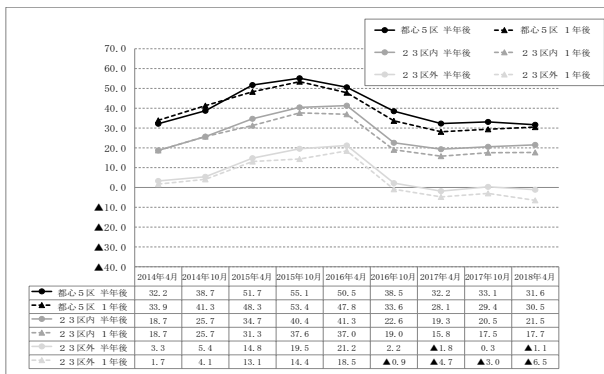
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



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9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いただきます。

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

・半年後

・1年後

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

大きく増加→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

・1年後

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

大きく増加→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

・1年後

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

大きく増加→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
-------	--------------



挑戦！鑑定士ライフを文章に。

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します。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10月31日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,000字前後、2ページ2,000字前後（写真スペースの分は文字数を減らす）／原稿は電子データで／手書きの原稿は印刷ミス防止の観点から、なるべくご遠慮ください／写真を添付する場合はJPG形式で／具体的な企業名やその企業に関わる情報を掲載する場合には、予め許諾を得てください／その他、メールアドレス等詳細につきましては事務局Tel. 03 (5472) 1120までお問い合わせください／掲載内容につきましては、訂正・修正のお願いをすることがあります／採用させていただいた方には薄謝を進呈いたします



不動産鑑定士は、その課題が仕事です

不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。

心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。

人と不動産のよりよい関係をつくるのが、不動産鑑定士の仕事です。

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

不動産の売買・交換をしたい

土地や建物を売りたい、買いたいときには、不動産の適正な価格を知ることが大切です。また物件を交換するとき、その交換資産の評価を適正に行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。



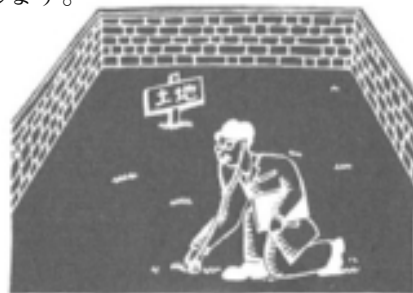
会社更生法等

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 神山 大典 ・ 蒲原 茂明

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。

田園住居地域

Q 新たに創設された「田園住居地域」について教えてください。

A 平成30年4月から、新たな用途地域として「田園住居地域」が創設されました。これは、平成29年4月の都市計画法の改正によるもので、用途地域が従来の12種類から13種類となりました。

用途地域とは、都市計画法により定められた地域であり、その区分により建築可能な建物や規模などが規制されています。例えば、第一種低層住居専用地域は居住環境が最も良好になるように定められていますが、これはすなわち、住宅以外の用途（店舗や工場など）が厳しく制限されていることを意味します。

そのような中で新たに創設された田園住居地域は、都市機能に農業が含まれるという考え方に立つ仕組みであり、農地を都市の構成要素として位置付けるという意義があります。

その創設の背景には、人口減に伴う宅地需要の沈静化、住民の都市農業に対す

る認識の変化などがあります。また、マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止なども挙げられます。そして、住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置づけ、建築規制や開発規制を通じてその実現を図るべきものとされています。

都市計画法では、田園住居地域は「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域とする」と規定されています。

①地域特性に応じた建築規制

- ・立地が認められる建築物は、a.低層住居専用地域に建築可能な建築物と、b.一定の農業用施設に限定されます。

a.住宅、老人ホーム、保育所等

日用品販売店舗、食堂・喫茶店等（150㎡以内）

b.農業の利便増進に必要な店舗等（農産物直売所、農家レストラン等（500㎡以内））

農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの

農産物の生産資材の貯蔵に供するもの（農機具収納施設等）

- ・形態規制（容積率、建ぺい率等）は低層住居専用地域と同様となります。

（容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、建物高さ：10mまたは12m、など）

②農地の開発規制

- ・現況農地における「土地の造成」、「建築物の建築」、「物件の堆積」は、市町村長の許可制となります。
- ・駐車場、資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象となります。
- ・市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模（政令で300㎡と規定）以上の開発等は、原則不許可となります。

（参考：国土交通省HP）



・写真はイメージです © M.M.2018



賃貸借契約に関する民法改正

Q 私は娘の部屋の賃貸借契約の保証人となっているのですが、今回の民法改正で何か変わるのでしょうか。

A 2017年（平成29年）5月26日、国会で「民法の一部を改正する法律」が成立し、同年6月2日に公布されており、2020年4月1日に施行されることになっています。今回の改正では保証に関する規定も見直されていますので確認しておく必要があります。

まず、賃貸借契約にかかる個人の保証契約にも根保証契約の規律が適用されることとなります。根保証契約とは継続的な取引契約によって生じる不特定・多数の債務のためにする保証を言います。賃貸借契約も継続的な取引契約と解されており、賃貸借契約にかかる保証契約も根保証契約の対象となるとされています。根保証契約の規律として主要なものとしては、保証契約締結時に極度額（保証人が責任を負う上限額）を定めなければ保証契約の効力は生じないこと、元本確定事由が生じたのちは、保証人は確定した元本とこれに対する利息・遅延損害金のみの責任を負うことがあげられます。例えば、保証契約締結に際しては、「極度額は賃料12ヶ月分」等と具体的に定めることが必要となり、保証人はこの賃料12ヶ月分の範囲内かつ確定した元本額とその遅延損害金等について責任を負うことになるのです。

また、今回の改正によって、保証人に対する情報提供義務が新たに定められています。具体的には次の3点です。①主たる契約（賃貸借契約）が「事業のため」に行われる場合には、保証契約締結時に保証人となる個人に対して、賃借人の財務状況などについての情報提供を行わなければならないとされ、②保証期間中に委託を受けた保証人が求めた場合には、主たる債務の履行状況などについて情報を提供しなければならないとされ、③主債務の期限の利益が喪失した場合には、債権者が期限の利益の喪失を知ったときから2ヶ月以内に保証人に対して主債務の期限の利益が喪失した旨を伝えなければならないとされています。質問者の場合、主たる債務者（娘さん）の賃貸借契約が事業上のものでなければ、①は適用されませんが、②③は適用されることとなると解されます。このため、保証契約期間中においては娘さんの賃料の支払い条件の確認をすることができるようになり、また娘さんに未払い等があつて期限の利益を喪失した等という場合には2ヶ月以内に連絡を受けることになります。



以上が今回の保証における主な改正点ですが、民法施行前に締結された保証契約にかかる規律は改正前民法の規定が及ぶとされています。つまり、保証契約が改正民法施行前のものであれば、新しい民法の規定は及ばないということになります。今後、主たる債務である賃貸借契約が更新された場合でも、従前の賃貸借契約が更新されただけでは、新民法の規定は適用されないと解されます。ただし、施行日以降に当事者で保証契約を締結しなおしたり、合意により保証契約の更新を行った場合には、新しい民法の規定が及ぶことになると考えられています。

民法改正は他にも多岐に及んでおりますので、詳細については専門家に相談されることが望ましいと思います。



・写真はイメージです ©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 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
平成30年 1月17日	皆川 聡	1			1	2	1	
	泉 正秋		3			3	1	
	山本 洋一				2	2	2	4
平成30年 2月 7日	青沼 由延	5	1		1	7	3	
	徳元 康浩	3	3		1	7	3	
	船山 進	3			4	7	3	9
平成30年 2月21日	細田 正男	1	4			5	3	
	北島 秀明	2				2	2	
	村上 直樹	1	3			4	3	8
平成30年 3月 7日	北川 憲	1	1		1	3	2	
	熊倉 努	1			1	2	1	
	坂野 辰	1				1	1	4
平成30年 3月22日	明石 正美	1				1	1	
	津國 秀夫	1				1	1	
	皆川 聡	3	1			4	2	4
平成30年 4月 4日	樫野 匡彦	6				6	3	
	松本 裕	2	1	1	1	5	3	
	滝澤 健一	1	3		1	5	3	9
平成30年 4月18日	大和田 公一	8	1		2	11	5	
	宮崎 正芳	2	3		2	7	6	
	森島 俊逸	4	6		1	11	4	15
平成30年 5月16日	植松 行永	4	3		1	8	5	
	山本 洋一	3	1		2	6	5	
	炭野 忠彦	8	5	1	4	18	6	16
平成30年 6月 6日	船山 進	1	2	2	3	8	5	
	榎本 行男	2	4		2	8	5	
	佐藤 俊夫	2	5			7	4	14
平成30年 6月20日	北川 憲	4	1			5	2	
	徳元 康浩	1			1	2	2	
	大山 宏毅	3	2			5	2	6
合 計		75	53	4	31	163	89	89
相談回数10回(平成30年1月～平成30年6月まで)・相談員30人								
相談来訪者人89(1人当たり2.9人)・相談件数163件(1人当たり5.4件)								

定例無料相談会 今後の日程

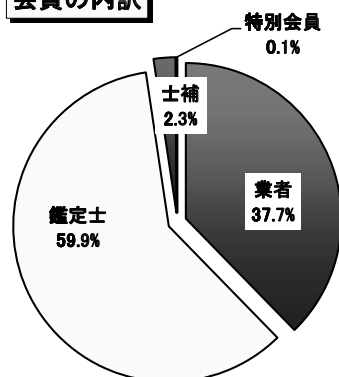
平成30年 7月	4日、18日
平成30年 8月	1日、15日
平成30年 9月	5日、19日
平成30年10月	3日、17日
平成30年11月	7日、21日
平成30年12月	5日、19日

● 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

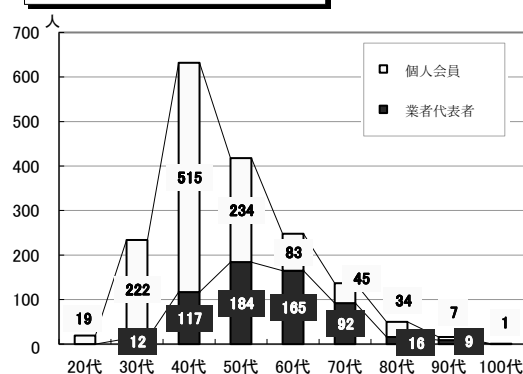
会員の内訳



平成30年6月15日時点		
業者	702	37.7%
鑑定士	1,116	59.9%
士補	42	2.3%
特別会員	2	0.1%
計	1,862	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち107名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成30年6月15日時点		
20代	19人	1.1%
30代	234人	13.3%
40代	632人	36.0%
50代	418人	23.8%
60代	248人	14.1%
70代	137人	7.8%
80代	50人	2.8%
90代	16人	0.9%
100代	1人	0.1%
計	1,755人	100.0%
平均	52歳	
最年少	24歳	
最高齢	104歳	

「夏の食べ物」と言われて、私が真っ先に思い浮かべるもの、それは桃です。地元である福島には、「フルーツライン」と呼ばれる果樹園の広がる一帯があります。そこでは桃を直売しており、少し形の悪い桃などが安く手に入ります。ふわふわと産毛が光り、ほんのりとしたピンク色に輝くジューシーな果物。見た目も味も、なんて幸せな食べ物なのだろうと、いつも箱に並んだ桃を眺めながらほれぼれしてしまいます。夏休みには桃を食べることを1番の楽しみに帰省すると言っても過言ではありません。

そしてもうひとつはとうもろこし。子供の頃、夏休みに田舎の祖父母の家を訪ねると、必ず畑で収穫したばかりの大量のとうもろこしが子供たちのおやつとして準備されていました。そして帰る頃になると、「とうむぎ、好きなだけ持っていけ〜」といって、たくさんおみやげに持たせてくれました。最近ではなかなか食べる機会も少なくなりましたが、とうもろこしを茹でた大きなお鍋の蓋を開けた時、湯気とともに広がる甘い香りは、今ももういない祖父母の姿と重なって、のどかな夏休みの幸せな記憶のひとつです。

桃にとうもろこし...、食べ過ぎればお腹を壊して大変なことになりそうな組み合わせですが、季節のおいしいものを楽しみながら、今年の暑い季節も元気に乗り越えたいと思います。

(事務局 城坂 明日美)

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第93号 2018年7月発行

発行

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

編集人

広報委員長 齊木 正人

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

電話番号 03 (5472) 1120 (代)

FAX番号 03 (5472) 1121

・本誌掲載記事を転載希望される方は
当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2018

東京フォト遺産 (6)

新聞社



【報知新聞社】 1872年7月（明治5）、前島密の意を受けて秘書の小西義敬が創刊した『郵便報知新聞』が前身。1874年旧幕臣栗本鋤雲が主筆として入社、以来、民権派の政論新聞として言論界をリードした。1882年大隈重信が立憲改進黨を結成すると、一時その機関紙となるが、1886年11月、矢野文雄社長が紙面を改革、定価を下げて営業新聞への道を歩み始めた。1894年12月『報知新聞』と改題、家庭新聞をうたって部数を伸ばした。1906年10月からは朝夕刊を発行、明治・大正期を通じて東京屈指の有力紙となった。（資料：日本大百科全書）



【読売新聞社】 1874年（明治7）、子安峻らが東京で創刊。当初は小新聞として、俗談平話、振り仮名つきの隔日刊紙だったが、たちまち庶民の人気を集め、新聞界第一の発行部数を獲得、翌年5月から日刊紙となった。1890年1月本野盛亨が社長となり、高田早苗（主筆）、坪内逍遙が入社すると文芸新聞としての色彩が強くなり、幸田露伴、尾崎紅葉（『金色夜叉』など主要作のほとんどを紙上で発表）ほか多くの文人が入社、紙面を飾った。明治末期には、社員正宗白鳥の人脈から自然主義作家がこの新聞を舞台に活躍した。（資料：日本大百科全書）

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64ページをご覧ください。



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