

かんてい・TOKYO

NO. 94

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2019年1月発行



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

川崎平右衛門【府中市】



多摩川の、四十キロに渡る治水工事で
貧しい農民らを救った川崎平右衛門。

川崎平右衛門は、元禄七年多摩郡押立村（現在の府中市押立町）の生。世に出ては八代將軍徳川吉宗の「享保の改革」を農政家として支えた。武蔵野新田がききんに見舞われると、ソバ、栗、ハトムギなどの救荒作物を奨励して人々の命をつないだ。

平右衛門はさらに農民の生活安定のため、幕府から資金を引き出し、井戸掘りや多摩川の四十キロに渡る治水工事などの公共事業を積極的にすすめた。そのさい、大人はもとより、赤子に至るまでを、仁、義、礼、智、信の五等に分け、それぞれにほうびの穀を与えた。

- 仁すき 鋤仕事をする男性 麦三升
 - 義 二もつこで土を運ぶ女性 麦二升
 - 礼 二ざるでモノを運ぶ女性や子ども 一升五合
 - 智 二赤子のお守をする女性や子ども 一升
 - 信 二お守をされる赤子 五合
- 平右衛門の血の通った農政がしのばれる。

（所在地：府中市南町6-32 「府中市郷土の森博物館」）



かんてい・T O K Y O

NO.94

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2019年1月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑭「川崎 平右衛門」	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- 「東京を走らせる力」東京メトロ	5
不動産鑑定士が知っておきたい消費税の改正 株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛	13
第一東京弁護士会相互連載(4) 弁護士 佐藤 彰紘	15
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 小熊 忍	16
「不動産教室」&「不動産鑑定士について学ぼう！」開催報告 広報委員会 専門委員 小川 樹恵子	17
【行事レポート】	
住家被害認定調査等研修会の開催および講師派遣報告 相談事業委員会 副委員長 末原 伸隆	19
平成30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	21
平成30年秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告 広報委員会 委員 神山 大典	23
「第37回みなと区民まつり」参加報告 広報委員会 委員長 齊木 正人	25
「第24回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 齊藤 政治	26
「第1回港区くらしと事業の無料相談会」開催報告 相談事業委員会 委員 木下 典子	27
東京電力福島第一原子力発電所見学報告 相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 徳元 康浩	28
第52回定期研修会開催報告 研究研修委員会 委員長 金井 浩之	29
第53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	30
第54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55回定期研修会開催報告 研究研修委員会 委員長 金井 浩之	32
見学会(東京ミッドタウン日比谷)開催報告 研究研修委員会 副委員長 吉本 博貴	33
親睦囲碁大会 開催報告	34
自治体との協定締結について	35
【MY HOBBY】	
■歌舞伎・文楽とその所縁の地(5) 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	37
【NEW FACE】	
■新規開業者一覧	39
■新規開業のごあいさつ OFJ不動産システム株式会社 尾藤 哲	41
図書室だより	42
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10回)	43
投稿記事募集のお知らせ	58
【都民クラブ】	
不動産鑑定士の仕事	59
ちょっと教えて 広報委員会 委員 栗原 邦広・貝沼 孝浩	61
定例相談会のご案内	65
定例相談会報告	66
会員数/編集後記	67
東京フォト遺産(7)「御茶ノ水橋、弁慶橋」	68

新年のご挨拶

新元号のスタートにあたり
決意もあらた



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、大阪北部地震、平成30年7月豪雨、平成30年北海道胆振東部地震等多くの災害に見舞われた1年でしたが、東京では2020年のオリンピック・パラリンピック開催に向けて、多くの再開発やインフラ整備等が進められ、11月には大阪での2025年万博開催が決定し、日本経済にとって明るい材料となりました。

今年は、平成から新元号に変わる年になりますが、人口減少・超少子高齢化、空き家問題、災害等といった様々な課題が山積しており、これらの課題に対応できる高い実務能力と広い知見を兼ね備えた専門家・実務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。

会長就任以来、「業務拡充」「人材育成」「地位向上」という3つの大方針を

掲げ、そのための具体的取り組みに尽力して参りました。

「具体的な形とすること」「新たな道を拓くこと」は「言うは易し行うは難し」ではありますが、皆様のご理解・ご支援をいただき、一つひとつ着実に取り組みをしております。

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、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年掛りでの制作等を進めておりましたところ、昨年6月以降連続して発災した大阪北部地震、平成30年7月豪雨及び平成30年北海道胆振東部地震において、当協会が中心となり全国の不動産鑑定士の皆様と力を合わせて可能な限りの支援活動を実施いたしました。これが、これまでに例がない初めての取り組みとなりました。

また、不動産鑑定士の社会的な認知度・知名度の向上のため、「不動産鑑定

士PR大使」として当協会で誕生させた公式キャラクター「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」は、日本不動産鑑定士協会連合会並びに47のうち26の都道府県不動産鑑定士協会でも活用され、相談会、講演会のみならず小学校「不動産教室」や大学での寄附講座の拡充等に寄与しており、東京発全国へという展開となっております。

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、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。

当協会が業界の先頭に立ってリーダーシップを発揮し、これまで以上に社会的使命を果たせるよう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.Maeda 2019



東京今昔物語

— 企業と東京 —

「東京を走らせる力」東京メトロ



銀座線起工式

1 はじめに

浅草から上野間に東洋初の地下鉄が走ったのは、およそ90年前となる1927年（昭和2年）12月のことである。わずか2.2kmから始まった当社路線は、現在、9路線195.1kmとなり、相互直通運転先まで含め539.4kmに及ぶ巨大な鉄道ネットワークの中核として人々の暮らしやビジネスを支えている。

地下鉄の発展は東京の発展と切り離せない関係にあり、一日742万人（2017年度）のお客様にご利用いただく公共交通機関となった東京地下鉄株式会社（以下「東京メトロ」）は、首都東京の都市機能を支え、都市としての魅力や活力を引きだすべく様々な施策を積極的に進めている。

ここでは、東京の発展とともに変化して

いく交通事情を踏まえた当社の役割を振り返りながら、路線網の拡大や駅周辺開発との関係、将来に向けた展望について触れてみたい。

2 東洋初の地下鉄開業まで

第一次世界大戦後、産業の発展に伴い東京という都市の規模が急速に拡大すると、それまでの交通機関として主流であった路面電車だけでは輸送需要に追いつかなくなった。そうした中、地下鉄をいち早く事業として推進し、実施に移そうとしたのが早川徳次（のりつぐ）であった。のちに「地下鉄の父」と呼ばれる早川徳次は、1914年（大正3年）視察先であるロンドンで目の当たりにした地下鉄が東京の交通問題の解決策となることを確信し、帰国後、自ら街頭

に立ち、白い豆と黒い豆を使って東京各所の電車や馬車、人力車等の往来を調査し、交通量が最も多い品川から新橋を経由し上野に至る路線建設を決めた。

また、東京の地盤が軟弱で湧水も多く地下鉄建設は難しいという声に対しても様々な調査を行いながら解決していった。「必要なものはどんなに困難があっても、いつかはそのものを実現させる。地下鉄は大都市の交通機関を完備させるために絶対に必要なものである」として東京市をはじめ鉄道の専門家や実業家、有識者たちに熱心に説いて回り、ついには1917年（大正6年）、地下高速鉄道敷設の免許を取得するために軽便鉄道法に基づき出願した。

1919年（大正8年）に免許を取得した翌年には東京地下鉄道株式会社が創立され、新橋から上野間の地下鉄道の建設が計画された。しかし関東大震災や世界恐慌による不況のあおりを受け資金調達が思うに任せず、まずは上野から浅草間の建設に着手することとなる。初めての地下鉄工事は難航続きであり、下水管の破裂や地盤の崩壊などの問題も発生した。当時の地下鉄工事は地表面から掘削し地中構造物を築造する「開削工法」で行われ、現代のような機械が存在しないなか、トンネルの掘削は人力で行われた。土はシャベルで掘り、発生した土砂はトロッコを使い隅田川の栈橋などから埋め立て地に運ばれた。



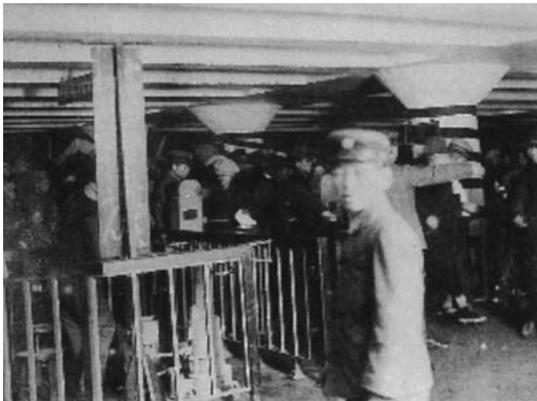
早川徳次

そして1927年（昭和2年）12月30日、東洋初となる地下鉄が開業。1000形と呼ばれた黄色い車両が3分間隔で運行され、多くの人々が殺到した開業初日には午前中だけで4万人を超える旅客が乗車した。地下鉄の便利さを実証することになった東京地下鉄道株式会社は、すぐさま新橋までの延伸工事に着手し、1934年（昭和9年）6月21日、ついに浅草から新橋間8.0kmが開通した。

一方、渋谷から新橋間については、のちに東京急行電鉄株式会社を発足させ「電鉄王」と言われた五島慶太が常務取締役であった東京高速鉄道株式会社により建設され1939年（昭和14年）に開業、同年、両社による相互直通運転というかたちで現在の銀座線となる浅草から渋谷間14.3kmが形成された。



開通時のポスター



開業当初の上野駅（右写真とも）



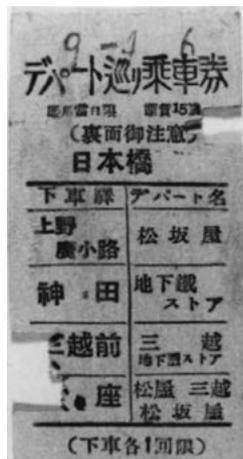
3 安全への追求とお客様視点による経営

地下空間を走行する地下鉄は、事故時の被害が大きくなる恐れがあると考えられた。そのため、開業時点から安全性を最重要視し、お客様の安全を第一に考えた最新技術が取り込まれた。日本初の地下鉄車両である1000形車両は、非常時に列車を停止させる打子式ATS（自動列車停止装置）が導入されるとともに、当時、木製の車体が主流であったなか、全鋼製の車体を採用し火災でも燃えないようにした。また、車内はやわらかい光の間接照明であり、自動開閉ドアもいち早く取り入れられた。駅には10銭硬貨で利用できるターンスタイル式の「自動改札」が設置されるなど、欧米の地下鉄をモデルにしたモダンでおしゃれな新しい時代の乗り物として大きな話題となった。

延伸工事や景気の悪化による資金難から生まれたサービスとしては、沿線のデパートとの連携である。上野松坂屋をはじめ雨に濡れずに地下鉄から直接出入りできることは旅客のニーズに応えたものでもあり、デパートが地下鉄建設費の一部を負担し、連絡口を設置することも資金的に大きなバックアップとなった。このことは、現在、ビルやデベロッパーと協議しながらその費用負担を決定し、駅周辺の整備を進めている事業の原型ともいえよう。また、1932年（昭和7年）の日本橋駅開業の際には、利用区間を上野広小路から銀座とする「デパート巡り乗車券」を発売した。これはデ

パートがある駅で最高3回までの途中下車を認める乗車券で、松坂屋や三越、高島屋、白木屋などへの買い物利用を目的とした乗客、特に女性のお客様に好評を博した。

早川徳次は工夫を凝らしたサービスによりお客様を喜ばすことを開業当初から考え実行しているが、地下駅構内での店舗運営もその一つである。「元来地下鉄事業は莫大な資本を要する事業であるばかりでなく、鉄道事業の一般傾向として、鉄道のみでの経営では多額の利益を挙げ得るものではない。むしろ副業でその欠陥を補うことが大都市電鉄業界の慣例となっている。（中略）地下鉄の出入り口には、多数の客が集まってくるのであるから、この一般乗客並びにその周囲の住宅を顧客として商売すれば副業として相当の利潤を得ることができる」という考えに基づき、浅草駅での地下食堂を皮切りに、1930年（昭和5年）には上野駅構内に「上野地下鉄ストア」をオープンした。相当の利益を上げるためには、「何処よりも良い品を何処よりも安く売るといふ奉仕第一主義で日用必需品の販売に進出せねばならない」という精神のもと、神田須田町、室町、日本橋、銀座、新橋に次々と出店し、チェーンストアとしての業態を確立している。食堂とストアの両事業は多角経営として大きな成果を挙げ、「1941年下期の鉄道部門収入は116万円、副業は96万円とほぼ匹敵していた」との記録が残っている。



デパート巡り乗車券



上野地下鉄ストア

4 土木遺産から見る歴史

銀座線は土木構造物としても評価が高く、浅草から新橋間が2008年（平成20年）には社団法人土木学会より「選奨土木遺産」として認定された。この区間には国内で初めてH型鋼を大量に使用した鉄鋼框（てっこうかまち）構造が採用されたほか、アーチ構造による駅の天井およびトンネル、末広町から神田間の神田川の川底を通過するトンネルなど、貴重な土木構造物が多く存在している。

90年以上前に造られた構造物がいまなお使用され続けていることは、資金繰りに苦しみ中でも高い技術力や良質な資材の確保、そして経済合理性だけではない芸術性によるものであり、先人たちの執念ともいえる高い志や強い意志が感じられる。その

ほか、短い編成での開業であったにも関わらず、将来の需要を見越した長いホームを建設していた先見性にも驚かされる。

現在、東京メトロでは【伝統×先端の融合】をコンセプトに、銀座線全線のリニューアル工事を実施している。これは銀座線の持つ日本最古の地下鉄として東京の街をつないできた歴史を大切にしながら、最先端の機能や技術、サービスを取り入れ発信する路線を目指すものである。初期の開業区間にあたる浅草から神田間については、エリアコンセプトを「下町」とし、開業当時の構造体を駅舎のデザインに使用したほか、下町のほっこりとした温かさを感じられる素材を用いるなど、駅それぞれが周囲の街から受け継いできた文化や佇まいを取り入れている。



開業当初のタイル（神田駅）



銀座線建設工事

5 営団地下鉄の誕生とその使命

地下鉄の建設は巨額の投資が必要でありながら、開業当初の収益性が低いことから、資金の調達や回収が容易ではないことは言うまでもない。民間会社として運営していた東京地下鉄道株式会社にとって新たに地下鉄を建設することは困難を極めた。また、営利を追求する無計画な交通機関の乱立と無秩序な競争は交通の混乱を放置し続けた。とりわけ東京市内の交通事業については、交通機関としての関連性や協調性、乗客サービスにおける一貫性に欠けるものであり、地下鉄を中心とする交通ネットワーク整備への世論は高まるばかりであった。その結果、鉄道省は直ちに東京市及びその周辺における地下高速鉄道を一元的に整備・運営する特殊機関の設立のための法案作成に取り掛かった。

1941年（昭和16年）、帝都高速度交通営団法が制定され、同年7月4日、東京地下鉄道株式会社と東京高速鉄道株式会社の統合とともに「帝都高速度交通営団（営団地下鉄）」が設立された。東京の地下鉄事業を集約することになった営団地下鉄は、浅草から渋谷間の14.3kmの営業線を引き継いで運営し、さらに新線の建設にも着工することとなる。しかしながら、1942年（昭和17年）に着工された地下鉄工事（現在の丸ノ内線の一部）は太平洋戦争の激化によりやむなく中止になる。また、終戦後には日本の民营化を進める連合国軍総司令部（GHQ）により、戦前に設立された他の営団とともに解散が検討されたが、「軍事的な施設を提供する戦争目的をもって設立されたものではなく、戦時統制を補助する政府の代行機関でもない。首都における地下鉄道の整備拡大を目的とする公共性の強い企業である」とされ、唯一その存続が認められた。さらには、東京都により都営交通へ一元化するために営団地下鉄の廃止が提案されたが、政府の反対により実現には至らなかった。これらの困難を乗り越え、乗客が激増する銀座線の輸送力増強を図りながら、1942年（昭和17年）の計画から実に12年の年月を経て、1954年（昭和29年）1月、丸ノ内線の最

初の区間となる池袋から御茶ノ水間の6.4kmが開業した。まさに営団地下鉄として最初の新線であり、その後、新宿方面へ段階的に延伸され、赤坂見附駅では銀座線との乗り換えも可能となり、二つの路線が互いにその価値を高める効果をもたらした。すなわち、東京における主要な交通の結節点である上野、新橋、渋谷、東京、池袋、新宿、ビジネスの中心地である日本橋、京橋、虎ノ門、大手町、霞ヶ関、繁華街である浅草、銀座、西銀座、新宿三丁目等をもれなく結び、東京都心部の基幹的交通機関としての機能を果たすことになった。

なお、地下鉄が一つであったゆえ、それまで「地下鉄線」と呼称していた路線を銀座線、営団地下鉄として建設を開始した新線を丸ノ内線と称することに決定したのが、1953年（昭和28年）12月である。同時に、従来使用してきたマークを「S」をデザインとしたマークに改めた。英語で地下鉄を意味するサブウェイ（SUBWAY）の頭文字であるとともに、地下高速鉄道として大切にすべき「安全（SAFETY）・正確（SECURITY）・迅速（SPEED）・サービス（SERVICE）」の頭文字を表したものである。



営団地下鉄設立時及び変更後のSマーク
(左はトンネルと鉄道（レールと道床）を表現)

6 東京オリンピックを迎えて

1957年（昭和32年）5月、営団地下鉄が日比谷線北千住～中目黒間20.3kmの建設基本計画を決定した2年後となる1959年（昭和34年）5月に第18回オリンピック競技大会の開催地が東京に決定した。1964年（昭和39年）の東京オリンピックに間に合わせるという社

会的使命もあるなかで、オリンピック関連工事による人手不足や資材不足などの苦難を乗り越え、着工からわずか5年3か月で全線開業させた。同時に、東武伊勢崎線と東急東横線とそれぞれ相互直通運転を開始し、都市の郊外からの輸送量増加へ対応するとともに都市交通網における鉄道の密度を高め、利便性の格段の向上につながった。

この時代は、敗戦後の日本が復興を目指して経済成長を遂げる時期と重なり、新規の地下鉄建設が次々に行われ、1962年（昭和37年）には東西線が、1966年（昭和41年）には千代田線が工事を開始することで、相直先を含めた東京圏の地下鉄ネットワークが形成されていく。初期の地下鉄は、道路に沿って道路直下を掘って作られたため、直角に近いカーブで曲がることになり、そのカーブに対応するため車両は短めであった。60年代に入ると技術の向上により、地下の深いところを掘るようになったため道路直下のカーブの影響も緩和され20m車両の運行も可能となる。その結果、大量・高速輸送が実現するとともに、これまでの混雑時の乗降時間も短縮され、地下鉄はますます首都圏住民の足として進化していく。都市交通の手段として、自家用車、バス、路面電車で代わって大量かつ高速輸送機関の地下鉄を活用しようとする風潮は高まり、営団地下鉄は残る路線の早期完成という新たな使命が課せられることとなる。



当時の銀座駅出入口



オリンピックマークを掲げる
営団地下鉄本社ビル

7 輸送サービスの近代化

地下鉄ネットワークの拡大とともに、輸送サービスに求められる役割は、量の充実から質の拡充へと変化し、営業及び運行面の整備が必要となった。具体的には、車両増備による輸送力の増強、乗降客の多い主要駅を中心とした大規模駅改良の推進、国鉄、私鉄での冷房化に対応した高温高湿対策の促進、さらに障がいのあるお客様への対応などである。

1980年代、新線建設では大幅に遅れていた有楽町線、半蔵門線も完成に向かい、地下鉄のネットワークは密度が濃くなることでますますその利便性が高まってきた。建設工法でも地上部へ影響を及ぼさない泥水加圧式シールド工法が採用され、安全性や経済性にすぐれたものであり、その後の地下鉄建設に大きく貢献した。1990年代に開業した南北線ではホーム上の安全・安心を図るべくホームドアを地下鉄として初めて採用するなど、営団地下鉄は、お客様からの要望や時代・社会の情勢をとらえながら、輸送サービスの近代化と地下鉄ネットワークの整備拡充を進めていった。2003年（平成15年）には、水天宮前から押上間が開通し、着工から30年以上経った半蔵門線がついに全線開業。これが、営団地下鉄として最後の新規開業となり、次の時代へと

「東京を走らせる力」東京メトロ

引き継がれた。

2002(平成14)年に成立した「東京地下鉄株式会社」により、営団地下鉄は、東京地下鉄株式会社として特殊会社へ移行し、将来の完全民営化を見据えた上で、できる限り早期の株式上場を目指すこととなった。このことは東京圏の地下鉄ネットワークが概成した状況のもとで、建設と運営を目的とした組織から、鉄道を運営する民間企業として生まれ変わることを意味した。

2008年には、副都心線が開業し、現在の地下鉄ネットワークの姿となった。

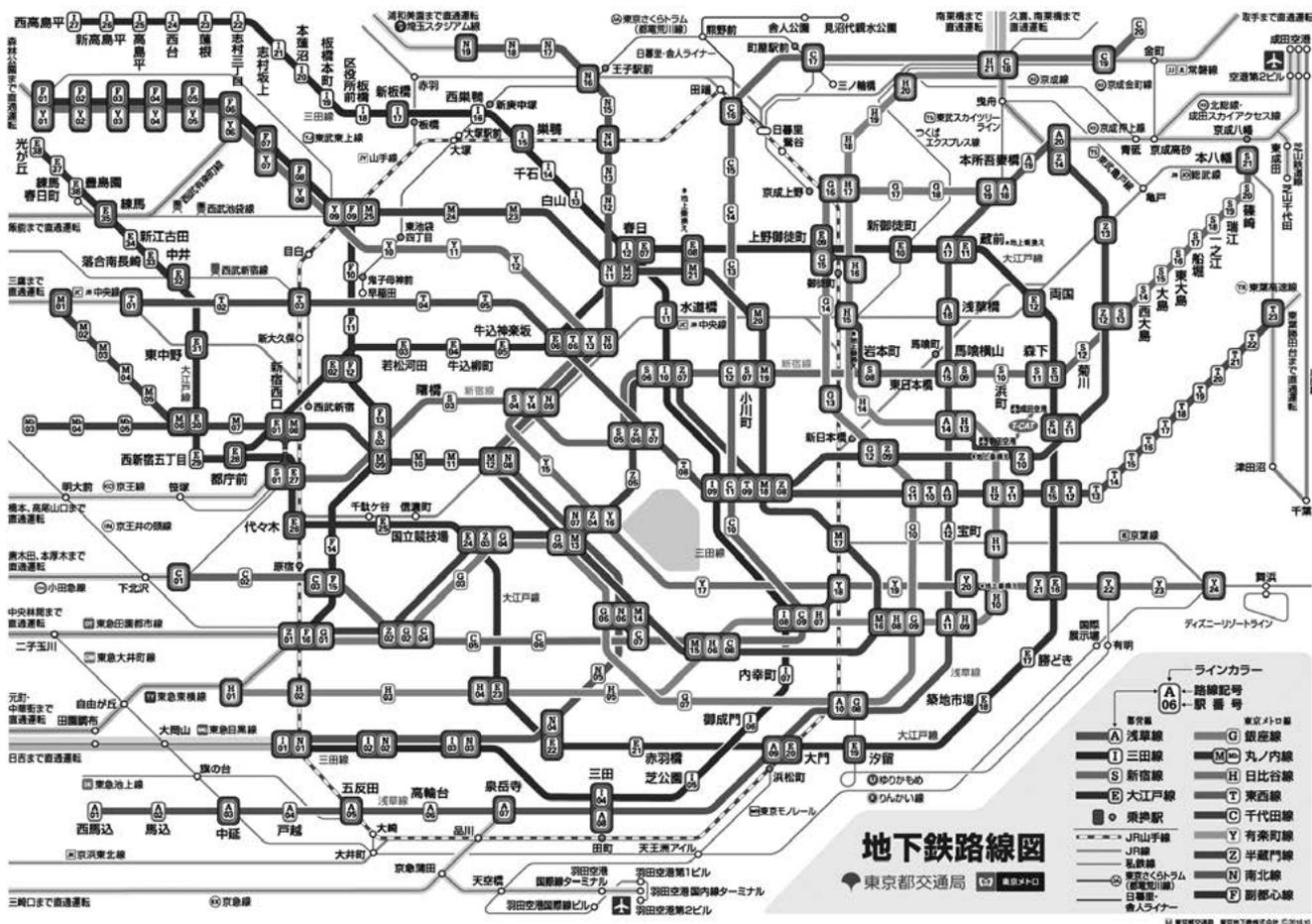
8 地下鉄と駅がつなぐ東京の街

地下鉄の路線が増え、交通ネットワークが拡大されてきたことにより、駅周辺における開発や再開発が誘発され、東京の都市開発が進んできたが、その都市開発がもた

らす人口増加や雇用創出により鉄道をご利用いただくお客様が生まれることを考えると、鉄道と街はともに歩み、これからも共に成長し続けていく存在であると考えている。

現在、東京メトロでは、駅周辺の活性化に向けて、社員が駅周辺のイベントなどに参画する「街の御用聞き」プロジェクトなどの施策を展開することで、駅周辺の魅力向上に努めている。また、駅周辺で計画をされているまちづくりと一体となった開発を行い、魅力的な都市空間の構築を実現する取り組みを行っている。

大部分が地下部かつ道路下にある地下鉄は、道路管理者から道路占用の許可を受けて使用している。その用途は鉄道に限られ、駅構内売店などは二次占有許可を受けており、バリアフリー設備等の設置も例外ではない。エレベーターなどの設備を整備するには、新たに地上へ出るための土地を取得するか、または駅周辺の開発にあわせ



た整備や駅周辺の住民、道路管理者等に協力をいただき、歩道上や私有地等内に設置を進めてきた。しかし、駅周辺は、地下埋設物が多いことや用地取得に時間がかかるなど様々な問題があることから「公募型連携プロジェクト」を実施している。このプロジェクトは2016年からスタートし、バリアフリー対応の接続を前提に整備したい駅とその範囲を事前に公開し、共に開発するベストパートナーを見つけるプロジェクトである。開発側にとっても駅と接続することで建物の付加価値が高まり、容積緩和を受けるメリットがあり、当社にとっては、開発の協議を早期に開始することや整備に必要な土地・空間の確保につながる。結果として、お客様にご利用いただく駅施設が快適でより便利な空間となるとともに、より良い建物や鉄道施設の建設につながると考えている。

日本国内はもとより海外からのお客様にも、東京を存分に楽しんでいただけるよう東京2020大会の成功とその後の東京の発展に貢献していきたいと考えている。引き続き、輸送の安全性向上に何よりも優先して取り組むとともに、お客様の視点に立ったサービスの充実に日々努め、お客様の日常をサポートする関連事業にも積極的に取り組んでいく。

東京2020大会の開催までには、日比谷線霞ヶ関から神谷町間に建設中の新駅、「虎ノ門ヒルズ駅」の整備を目指し、まちと一体となった事業も推進していくなど、東京メトロだけではなく、東京という街にとってもその魅力を発信できる絶好のチャンスであるととらえ、その先の未来を考えるきっかけにしていく所存である。

私たち東京メトロは、これからの地下鉄と沿線の街をさらに魅力的なものとするため、その価値や魅力を知り、引き出すことが求められている。

9 東京2020大会、その先の未来へ

東京メトロは、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会オフィシャルパートナー（旅客鉄道輸送サービス）として、開催都市の重要な交通インフラに寄せられる期待に応えるべく、「東京が一番かがやく夏に、私たちがご案内します。」というキャッチコピーのもと、円滑な輸送サービスを提供し、地下鉄をわかりやすく快適にご利用いただき、



	営団開業当時 1941年 (S16) 7月4日	高度成長期の頃 1964年 (S48) 年度末	東京メトロ発足時 2004年 (H16) 年度末	現在 2017年 (H29) 年度末
営業キロ	14.3	66.8	183.2	195.1
路線数	1	4	8	9
保有車両数	84両	773両	2,515両	2,728両
1日輸送人員	27万人	170万人	566万人	742万人

営団開業から現在までの運輸概要

東京地下鉄株式会社
広報部広報課

不動産鑑定士が知っておきたい 消費税の改正

株式会社新都心アプレイザル 税理士・不動産鑑定士 下崎 寛

先般、2018年10月に安倍総理が閣議決定したように、2019年（平成31年）10月から消費税が8%から10%に増税となる予定である。消費税10%増税については、2014年11月に2015年10月から増税を2017年4月に1年半延期、2016年6月に2019年10月に2年半延期と選挙の影響等について2回延期している経緯を踏まえ、ようやく実施されることとなった。

消費税の増税については、「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」により、消費税率が引き上げられることとなっており、引き上げと同時に、消費税率引き上げに伴う低所得者対策として、軽減税率制度が実施されることとなっている。

そこで、その消費税増税に係る不動産鑑定士が知っておきたい事項を解説することとする。

1. 消費税率の引き上げ内容

適用開始日	現行	2019年（平成31年）10月1日より	
		標準税率	軽減税率
消費税率	6.3%	7.8%	6.24%
地方消費税率	1.7%	2.2%	1.76%
合計	8.0%	10.0%	8.0%

2. 主な経過措置

改正後の税率は、2019年10月1日以後（以下「適用開始日」という。）に行われる取引について適用されるが、以下のようなものは、改正前の税率8%が適用される。

(1) 旅客運賃等

適用開始日以後に行われる旅客運賃、遊園地等のサービスの対価について、適用開始日前に領収しているもの。いわゆる定期代、興行チケット等の前払料金。

(2) 電気料金等

電気、ガス、水道、電話等にかかる料金で2019年10月1日から10月31日までの支払い確定する料金。

(3) 請負工事等

2019年3月31日までに締結した工事請負契約、不動産販売等で適用開始日以後に引き渡しが完了するもの。

(4) 資産の貸付

2019年3月31日までに締結した資産の貸付契約で適用開始日以後も継続して貸付が行われる契約等。いわゆる、期間一括賃貸する場合。

(5) 予約販売に係る書籍等、特定新聞、通信販売等

適用期日前に領収している場合で、その販売が適用期日以後に行われるもの。

3. 軽減税率制度

軽減税率の対象品目は、酒類・外食を除く飲食料品、週2回以上発行される新聞等が8%の消費税率となる。

以上のように、2019年10月からは、請求書、領収書の消費税区分記載（8%、10%）が要求される（区分記載請求書等保存方式）。次いで、2035年10月からは、適格請求書等保存方式（インボイス方式）が予定され経理制度の大きな変更が予定されている。

なお、消費税の申告においては、以下の取り扱いがある。

1. 基準期間（前々年）の課税売上が1000万円位下となる個人、法人は、免税業者となり、消費税の申告納税は必要ない。なお、特定期間(注)における課税売上高が1000万円を超えた場合、当該課税期間から申告納税が必要となる。

なお、資本金が1000万円未満の新設会社においては、設立後2年以内は免税業者となる。

(注) 特定期間とは、個人の場合は、その年の前年の1月1日から6月30日までの期間をいい、法人の場合は、原則として、その事業年度の前事業年度開始の日以後6か月の期間をいう。

2. 基準期間の課税売上が5000万円以下で、簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を提出している個人、法人は、通常の課税計算方式で計算するのではなく、課税売上を前提に簡易に計算して申告ができる。

今後、消費税については、増額となり、複雑な計算が必要となることから、税理士等と事前に対策を立てることが必要である。



©F.S.P

弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面

～実際に不動産鑑定士を活用した事案と新たな活用ニーズについて～

第一東京弁護士会 元副会長・弁護士業務改革委員会 委員
佐藤綜合法律事務所 弁護士 佐藤 彰紘

第一東京弁護士会と公益社団法人東京都不動産鑑定士協会は、平成27年5月に友好協定を締結していますが、私は、当時、第一東京弁護士会の担当副会長として締結に携わりました。その後、両会の交流が継続発展していることを大変嬉しく存じます。

さて、寄稿のテーマである不動産鑑定士の先生方のご活躍場面についてですが、私の経験例を幾つかご紹介させていただきます。

事例1) 借地権売却にあたり地主が介入権行使をした事案

地主が周囲を持っている中にある借地上の建物に住んでいた被相続人が亡くなり、相続人が換価したいという事案でした。地主が売却に同意してくれなかったため裁判所に同意を求める申立をしましたが、早々に不動産鑑定士の先生に公平な鑑定価格を出してもらい提出しました。すると、地主が介入権を行使して購入してくれました。借地人としても納得のいく価格でしたので、第三者に売却するより良い結果となりました。以後、このような事例については鑑定のメリットを考え、積極的に不動産鑑定を利用しています。

事例2) 相続に伴い取得不動産や代償金につき争いのある事案

ある程度まとまった3か所の不動産をお持ちの被相続人が死亡し、相続人4人のうち2人が店舗用地・自宅ビルとして利用し、残り1か所が広い駐車場という事案でした。鋭く対立していたので早急に調停申立てを行うとともに相続人全員を説得して不動産鑑定を速やかに行ったことにより、代償金額や取得不動産を決めることができました。不動産鑑定士の先生の信用性や公平な鑑定価格であることについて納得いただけたために、早期に受け入れて

いただけたように思います。

事例3) 宅地開発の譲渡担保設定と精算金の算定を要した事案

ゼネコンが大規模造成工事を請け負った案件で、長期工事で請負金額も高額なため、担保を取りたい意向でしたが、地元の開発事業者にはそれに見合う資産がなく、開発地の取得が進むごとに譲渡担保を取るよう指導した事案でした。開発業者が途中で資金が続かず、ゼネコン側で担保権の実行をして土地を取得し工事を続行したのですが、取得にあたり鑑定をして精算金額を定めました。あらかじめ精算金の予想をたてるために、受注にあたり鑑定を行う事案もあります。

事例4) 駅前再開発に伴う補償を求めた事案

地方公共団体による都市再開発法に基づく駅前再開発事業で営業店舗と新築駅ビル区画の交換と補償額の算定を要した事案なのですが、営業の特殊性から入居場所を選ぶことや、旧店舗と移転先区画の価格に均衡がとれているかで意見が鋭く対立している事案でした。地方公共団体の鑑定に説得力のある鑑定をぶつけ、譲歩してもらうことができました。

ほかにも事案がありますが、いずれも適時に鑑定書を提出すること、早期に解決するには相手方の納得を得ることも重要な要素で、鑑定士の先生の信用や、説得力のある鑑定内容が重要と感じました。今後、相続に絡み処分するため鑑定する事案が増加することも予想されます。弁護士としては、普段の交流を通じて鑑定士の先生方をよく存じ上げることや、どのようなシーンで鑑定の利用ができるのか情報交換しておくことが大事であり、そのため当会と貴会並びに士業間においてより一層実のある交流を図っていくことが重要かと思われま

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（平成31年1月号 No.550）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。

借地非訟事件における連携の考察 ～「鑑定評価書」に依らない連携の形～

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 広報委員会 委員
有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム 代表取締役 小熊 忍

第一東京弁護士会と公益社団法人東京都不動産鑑定士協会との友好協定に基づく会報相互寄稿も今回で4回目となります。より具体的な場面における連携に皆様の興味もあるところと思いますので、今回は借地非訟の場面にスポットを当ててお話ししたいと思います。

ご存じの通り、借地非訟事件は当事者の利益の衡量及び、土地の合理的利用の観点から、借地権譲渡などの許可を裁判所が与えることにより、紛争を未然に防止する制度です。東京地方裁判所で借地非訟事件を担当する民事22部では、ここ数年、年間100～200件程度の事件が新規に申立てられています。

弁護士の皆様が携わる初期段階としましては、借地人・地主からの相談、先方との交渉、申立書・準備書面等の起案となるかと思いますが、このような時点において当該借地権の価格、或いは更地としての実際の市場価格を検証することは非常に有益です。一般にいわれる承諾料がこれらの価格に対する割合で算定されるからです。しかしながら、このような段階で不動産鑑定士に鑑定評価を依頼することは時間的・費用的制約から困難と思われれます。そこで、このような場合には、不動産鑑定士にアドバイザーとして価格の検証を依頼するといった方法が有用となります。公益社団法人東京都不動産鑑定士協会では、不動産鑑定士のビジネスモデルとして「3A」すなわち Appraisal（評価）、Analysis（分析）、Advisory（助言・提案）を標榜しております。「不動産鑑定士は鑑定評価書を書くもの」という考えは捨てていただき、不動産全般に係る Analysis、Advisory が可能な専門家として連携していただくことでお役に立てればと思います。なお、このような過程で価格をお示しするような場合でも、不動産鑑定士は国土交通省が定めた「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」を遵守しなければなりませんので、この点に関しましては、ご理解、ご協力を賜りたいと存じます。

また、借地非訟は不動産に係る事案であることから、依頼者から不動産鑑定士に相談が来るケースもあります。このような場合、交渉は弁護士業務である旨の説明をし、ご紹介させていただいた上で、不動産鑑定士の専門的分野である価格の検証については連携させていただくといった形になるかと思えます。

さて、借地非訟事件では、裁判所は原則として鑑定委員会の意見を聴くことが必要です。この鑑定委員会もまた、弁護士と不動産鑑定士とが強く関わる場面となります。通常、鑑定委員会は、弁護士委員1名、不動産鑑定士委員1名、有識者委員1名の3名で構成されます。

意見書はその大半が不動産の価値判断となることが多いため、実務上は不動産鑑定士が中心となって作成します。意見書は不動産鑑定評価ではないので、不動産鑑定評価基準に則る必要は必ずしもありません。しかし、不動産鑑定評価基準は一般に公正妥当と認められた合理的な価格判断の手法であるため、意見書でも完全適用あるいは考え方を強く踏襲しているケースがほとんどです。すると、意見書作成のための作業量は多くなり、更には取引事例等の取得などの実際費用も発生することから、不動産鑑定士は社会貢献の一環としての意識を持って、鑑定委員としての職務に携わっております。

皆様におかれましては、このことをご理解いただくとともに、鑑定委員のお立場としましては、例えば契約上の特約や一時金の扱いなど、法的側面での助言などを頂けると大変助かります。

また、申立人・相手方代理人として、鑑定委員と接する際には、円滑な現地調査の進行、追加の資料提出依頼へのご対応などお願いできれば幸いです。

借地非訟の現場では今、様々な新しい問題が顕在化しつつあります。一例としましては、定期借地権の問題です。定期借地権は契約満了までの期間に応じて借地権価格が大きく変動する性格を有しており、また、一時金の授受も権利金方式か保証金方式かなど、普通借地権と異なるところが大きく、この実務上の取扱いについてはまだ途についたばかりです。さらに借地借家法施行後に設定された期間30年の借地契約が更新時期を迎える2022年8月以降に生じ得る借地契約更新後の建物再築許可事件（借地借家法18条1項）に対して、許可の相当性や承諾料をどのように判断するのか、新たな理論の構築も待っています。法的判断と経済的価値判断、弁護士と不動産鑑定士とが両輪となって、このような新たな問題に取り組んで行ければと思っております。



吉村会長と不動産鑑定士講師陣による挨拶（芝浦小）

初!!

港区小学校での「不動産教室」& 夏期講座「不動産鑑定士について学ぼう！」開催報告

広報委員会 専門委員 小川 樹恵子

この度初の試みとして、小学生に不動産についての理解を深めてもらうとともに不動産鑑定士を身近な存在として知ってもらうことを目的に、港区立港南小学校（1年生約230名、6年生約190名）、港区立芝浦小学校（4年生～6年生約520名）の児童を対象に、何クラスかに分け実施しました。

その内容は、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マリオネット人形による不動産についての映像上映から授業がスタートし、「学校の校舎は誰のもの?!」といったクイズを盛り込みながら、「不動産とは?」「土地・建物とは?」何か、そしてそれらの不動産の価格

を決めるのが不動産鑑定士の仕事なんだよと、分かりやすく説明しました。また、児童の大半がマンション居住ということもあり、マンション共用部分でのルールやマナーなどの説明も盛り込み、難しい用語が飛び交うなか、楽しみながら熱心に耳を傾ける児童たちの姿が見受けられました。最後には公式キャラクターによるダンスユニット・Ayumi&Monkeysも登場し、児童たちと一緒にダンスを踊ったり、手拍子したりと賑やかに授業は終了しました。

一年生を対象とした授業では、少し内容をアレンジし、授業冒頭、アプレイざるちゃんとコンさるくんのマリオネットを登場



マンション共用部分でのルールやマナーも説明（芝浦小）



積極的に授業に参加する児童たち（港南小）

させ、少し会話を交えながら委員たちとの親近感を深めさせた上、高学年でも使用した映像上映から授業をスタートしました。動画の内容は難しいにも関わらず、真剣に少しでも理解しようとする姿に驚かされたぐらいです。また、不動産についての説明は、校庭や近所の公園と、バスや電車、飛行機など身近なものを比較し分かりやすい内容にし、さらにはマンションの共用部分と専用部分の違いを通して「みんなで使う場所」のルールなどにも理解を深めてもらう授業にしました。最後には勿論、Ayumi&Monkeysも登場し、みんなで楽しみながら授業は終了しました。

後日、不動産教室についてのお礼の手紙を拝見させて頂いた折、「不動産についてよくわかりました」、「共用部分では遊んではダメなんだと知りました」などと、多くの児童が不動産について理解する第一歩につながったのではないかと思います。

最後に、夏休み期間中に港南小学校において実施した夏期講座「不動産鑑定士について学ぼう」ですが、5・6年生の少人数の

児童を対象に、不動産教室より内容を深くし説明しました。この講座では、不動産鑑定士とはどのような資格かという説明からスタートし、「不動産鑑定士の1日」として、実際に不動産鑑定士が不動産調査をする際にどのような場所に行き、どのようなことを調べるのか、具体的に例をあげながら説明を行いました。さらに廊下を道路に見立て、児童にもレーザー計測器やメジャーなどを使って距離の計測を体験してもらう時間なども設けました。また、土地の価格がどのように決まるのか、港南小学校の土地を例にあげ、相続税路線価や公示価格を使い実際に電卓を叩きながら計算してもらうなどの難しい内容でしたが、初めて見る資料などにも興味があったりと、熱心に講師の説明に耳を傾けている姿が見られ、私たち委員としてもとても有意義な時間を過ごせたと思います。

今後も、不動産教室などを通して、小学生時代から不動産は勿論、不動産鑑定士についても知ることができる良い機会になればと思っています。

■不動産教室および夏期講座 開催一覧

6月21日（木）	港区立港南小学校（6年生対象）
7月 6日（金）	港区立芝浦小学校（4～6年生対象）
7月 7日（土）	港区立港南小学校（1年生対象）
8月21日（火）	港区立港南小学校 夏期講座「夏休み港南クラブ」 「不動産鑑定士について学ぼう」（5・6年生対象）



Ayumi&Momkeysとダンスする1年生の児童たち（港南小）



港南小夏期講座「不動産鑑定士について学ぼう」授業の様子



この章では、木造・プレハブ住宅が地震により被害を受けたことを想定し、被害の判定と調査票の記載方法を学ぶ。



住家被害認定調査等研修会の開催および講師派遣報告

中国連合会（10月12日）

住家被害認定調査をご存じでしょうか。

住家被害認定調査は、災害対策基本法の第90条の2に基づいて、市町村長が「罹災証明書」を発行するために、被災した住家の被害を全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊、被害なし、のいずれかに認定するための調査です。

被災者の方は、この「罹災証明書」の発行を受ける事によって、被災者生活再建支援金、義援金等の給付、税金・公共料金等の減免や猶予、災害救助法に基づく応急修理など



北海道会（6月29日）



近畿連合会緊急研修会(7月17日)



東京会（9月7日）

相談事業委員会 副委員長 末原 伸隆

の支援を受けられるようになるため、その判定は被災者のその後の生活再建にとって重要なものとなります。

東京都不動産鑑定士協会では、2014年から、首都直下型地震に備えて発災の直後から都民の方へ寄り添えるように、住家被害認定調査の研修を行ってまいりました。そんな折、2016年4月14日及び16日に熊本地震が起きました。

阿蘇郡南阿蘇村に支援に入っていた東京都職員からの要請に応じる形で、東京会は住家被害認定調査や罹災証明書の発行現場等を中心に南阿蘇村への支援活動を行いました。佐藤麗司朗相談事業委員長を中心とした支援活動は延べ143日にわたりました。

支援活動の後半では、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の鑑定士も参加し、東京会から始まった支援活動は九州全域に広がりを見せました。

熊本地震前まで行っていた研修会は、外部講師を迎えて開催しておりましたが、熊本地震以降、相談事業委員会のメンバーによる研修会も開催できるようになりました。

熊本地震での支援活動実績を受け、東京会のみならず、他道府県士協会からも研修依頼を受けるようになり、2017年からは、東京会相談事業委員会にて支援活動参加メンバーを中心に1年間をかけてオリジナル教材を作成し、2018年3月からはオリジナル教材により研修会を行っております。

本年度の東京会及び他道府県の研修実績は右の表の通りです。

主催 (共催)	開催日	研修会タイトル	参加者数	講師 (相談事業委員) ※敬称略
公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会	5月15日(火)	不動産鑑定士による熊本地震被災地支援活動	183名(自治体職員含む)	佐藤(麗)、長谷川
公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会	6月13日(水)	平常時から知っておく、住家被害認定調査の 基礎と実態 ～不動産鑑定士の新たな役割、災害時の地域 支援について～	78名	佐藤(麗)、末原
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	6月15日(金)	住家被害認定調査等研修会	64名(自治体職員含む)	佐藤(麗)、末原、 北川、大山、柏原
公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会	6月29日(金)	平成30年度第1回定期研修会	72名	佐藤(麗)、末原
近畿不動産鑑定士協会連合会	7月17日(火)	住家被害認定調査等緊急研修会	162名(自治体職員含む)	佐藤(麗)、末原
四国不動産鑑定士協会連合会	8月4日(土)	住家被害認定調査等緊急研修会 (水害編)	約60名	佐藤(麗)
一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会	8月28日(火)	平成30年度第2回研修会	168名(自治体職員含む)	佐藤(麗)、末原
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	9月7日(金)	住家被害認定調査等研修会	79名(自治体職員含む)	佐藤(麗)、北川、 大山、南川
公益社団法人 山梨県不動産鑑定士協会	9月14日(金)	住家被害認定調査等に関する研修会	23名	佐藤(麗)、南川
公益社団法人 群馬県不動産鑑定士協会 (公益社団法人埼玉県不動産鑑定 士協会)	10月5日(金)	平成30年度 公益社団法人群馬県不動産鑑定士 協会・公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会 共催研修会	79名(自治体職員含む)	佐藤(麗)、長谷川
中国不動産鑑定士協会連合会	10月12日(金)	中国不動産鑑定士協会連合会研修会	104名	佐藤(麗)、南川
北陸不動産鑑定士協会連合会	10月12日(金)	住家被害認定調査等研修会	84名	末原、長谷川
熊本県知事公室危機管理防災課 主催	11月14日(水)	住家被害認定研修	約50名(熊本県市町村職 員、熊本県土地家屋調査 士会等)	佐藤(麗)、末原
公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会 (中部不動産鑑定士協会連合会)	11月19日(月)	住家被害認定調査等研修会	67名	佐藤(麗)、末原

今年7月に起きた大阪北部地震においては6月に研修を受けた京都会の鑑定士が、平成30年7月豪雨災害においては7月に緊急研修を受けた近畿不動産鑑定士協会連合会の鑑定士が、そして9月に起きた北海道胆振東部地震においては6月に研修を受けた北海道会の鑑定士が、それぞれ住家被害認定調査等の支援活動に携わりました。

こうした活動実績の広がりにより、全国の自治体においても、大規模災害時の住家被害認定調査における不動産鑑定士による支援実績が認知されつつあります。

住家被害認定調査は、本来は自治体の職

員によって行われる調査ですが、実際に大規模災害が発災した際には、単独の自治体のみで調査を行うことは難しいため、自治体においても、他の地方公共団体との相互応援体制の構築や関係団体との協定等のネットワークづくりや受入のための体制整備が求められています。

不動産鑑定士が、災害時においても地域社会の必要とされ頼りになる存在となるためにも、東京会ではこれからも「不動産鑑定士に求められる社会的使命」と位置付け、住家被害認定調査等の研修会、自治体との協定締結を勧めて参ります。

皆様の一層のご理解とご協力をよろしくお願い致します。

平成30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

今年の「秋の不動産無料相談会」は、10月12日から25日にかけて6会場で開催されました。開催日については、雨天、強風等はなく、いずれの日も天候が良好であり、例年以上に多くの相談者の方々にご来訪いただきました。

新会場は巣鴨会場で、巣鴨地藏通商店街の入口に近い眞性寺さんのスペースを使わせていただきました。人通りが多く、多くの方々にお越しいただきました。

新宿会場は、昨年同様にゆるキャラのアプリざるちゃん、コンさるくん、そしてAyumiさんに、ダンス、グッズ配布、来場者対応をしていただきました。

地価マップ（開催区を中心とした公示地・基準地に価格を落とした地図：住宅地版と商業地版）は、新宿会場、巣鴨会場、蒲田会場において展示しました。やはり今回も立ち止まって見入る方が多く、そこから相談を受けられる方もいらっしゃいました。とりわけ、蒲田会場は今春同様に地価マップに人だかりができる時間帯がありました。

多摩地区は武蔵野と西東京（田無）会場、いずれも市役所庁舎ロビーを例年通り使わせていただきました。区部の会場に比べ人通りが少ないため、今年は市役所の各課にご協力いただきチラシの設置場所を増やしていただきました。今後も広告に工夫を加えていきたいと思っております。

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の方が多く、来訪者の多い時間帯は全般的に夕方に集中する傾向が続いており、蒲田会場は開催時間を11時から17時としました。その点は成功だったと思いますが、日没が早く撤収時は暗くて苦労しました。来秋の屋外会場の開催時間等については要検討かもしれません。

この秋の街頭相談会では、運営がとてもスムーズにいったと感じております。相談事業

委員会の街頭定例相談小委員会の委員の方々は、今期から委員になった方が殆どですが、状況に応じて適切な配置や対応をしていただきました。私自身、スタッフとしてやることなく、相談員の席に座っていることが多かった気がしております。委員の皆さんはいろいろなキャリアをお持ちで、私自身勉強させていただくことも多く、委員会活動以外でも親しくさせていただけるようになりました。委員会活動を通じて、貴重な出会いをさせていただけたと思っております。

街頭定例相談小委員会の委員をはじめとし、相談事業委員一同、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。



新設の巣鴨会場



新宿会場



西東京会場

平成30年 秋の不動産無料相談会 開催結果

会 場	武蔵野	西葛西	巣 鴨	西東京	新 宿	蒲 田	合 計
開 催 日	10/12(金)	10/15(月)	10/16(火)	10/16(火)	10/22(月)	10/25(木)	
天候(場所)	曇り (屋内)	曇り (テント)	晴れ後曇り(テ ント)	晴れ後曇り(屋 内)	曇り時々晴れ (半屋内)	晴れ (テント)	
不動産鑑定士 参加人数	7 (9)	9 (7)	11 (芝公園13)	5 (8)	22 (24)	12 (青梅6)	66 (67)
相談来訪者数	15 (22)	23 (20)	31 (芝公園11)	16 (9)	105 (94)	67 (青梅4)	257 (160)
無料相談会を何で 知りましたか							
①朝日新聞						1	
②その他地方紙					1		1
③テレビ							
④ラジオ							
⑤インターネット	1	1	2	1	7	1	13
⑥広報(市区町村)	1	2	2	2	5	1	13
⑦紹介・チラシ	2	6	4	2	1	5	20
⑧通りがかり	9	14	21	10	80	53	187
⑨その他	2		2	1	11	6	22
計	15	23	31	16	105	67	257
相談内容と件数 (複数回答)							
①価格	9	8	15	15	37	40	124
②賃貸借	7	2	10	2	16	15	52
③税務	5	10	5	3	34	15	72
④有効利用		2	2		4	3	11
⑤その他	6	4	4	5	36	13	68
計	27	26	36	25	127	86	327
後 援 国土交通省、東京都	武蔵野市	江戸川区	豊島区	西東京市	新宿区	大田区	

カッコ内は昨年度の数字

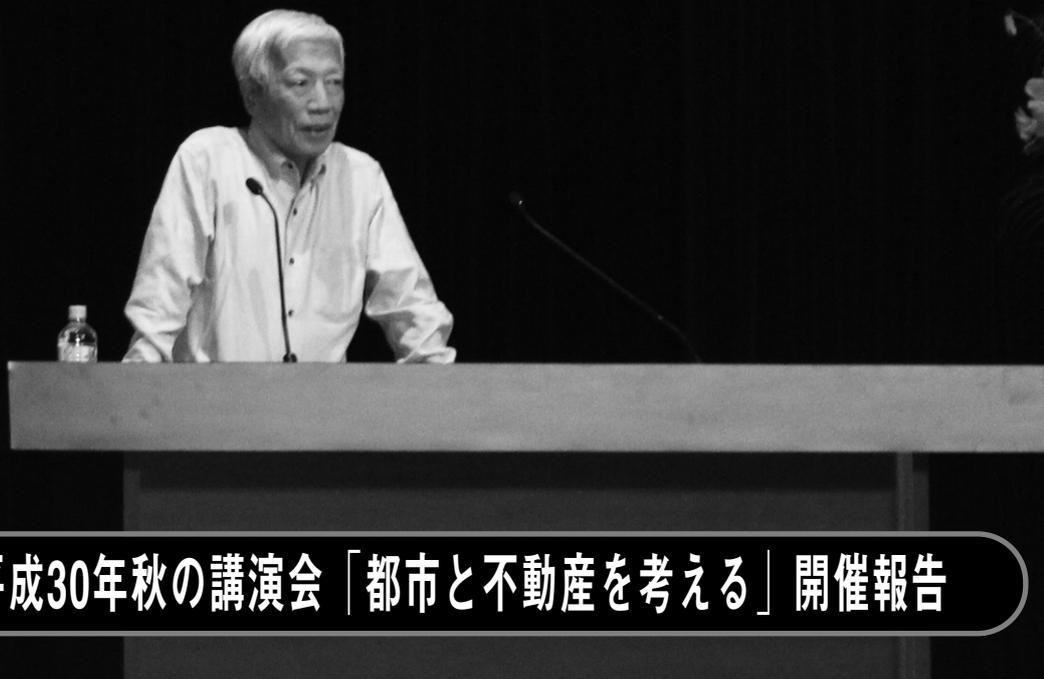
- 秋の相談会は今年度で15回目の開催となります。
- 各会場に参加した不動産鑑定士は延66人。(1人当たりの相談者数は約3.9人)
- 相談会の広報活動について
 - 掲載された区市町村の広報 武蔵野市 江戸川区 豊島区 西東京市 新宿区 大田区
 - 一般マスコミ、業界紙 朝日新聞(9/26朝刊 広告) 読売新聞(9/28朝刊 江東区版)
 - ホームページ 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会



Ayumi&Monkeys (新宿会場)



地価マップの展示 (新宿会場)



平成30年秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告

講師の伊藤滋氏

広報委員会 委員 神山 大典

■日時：平成30年10月30日（火）

■場所：イイノホール

■講演内容

【第1部】

「平成30年東京都地価調査のあらましについて」

講師：浜田 哲司氏（地価調査委員会委員長）

「大阪北部地震および平成30年7月豪雨の被災地支援活動について」

講師：佐藤 麗司朗氏（相談事業委員会委員長）

【第2部】

「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

秋晴れの平成30年10月30日、イイノホールにて秋の講演会「都市と不動産を考える」が開催されました。

当日は開場待ちの行列が出来るほどで、定員500名の会場はほぼ満席となりました。

東京都不動産鑑定士協会の吉村会長の挨拶、東京都財務局利活用調整担当部長鈴木光祐氏の挨拶に続き、「アプレイざるちゃん」とコンさるくん」を従えたAyumi&Monkeysによるダンスが披露されました。

その後、当協会地価調査委員会の浜田哲司委員長により「平成30年東京都地価調査のあらましについて」が発表され、それに続き、当協会相談事業委員会の佐藤麗司朗委員長より「大阪北部地震および平成30年7

月豪雨の被災地支援活動について」の報告がなされました。

休憩の後は真打の登場です。今回は、東京大学名誉教授・伊藤滋氏による「東京のこれから-2040年を目指して-」と題した講演が行われました。東京が都市間の国際競争をどのように勝ち抜いていくか、東京の国際競争力をどのように高めていくか、情熱のこもったお話が展開されました。まず、「常に光り輝きながら変化をつづける都市・東京」として、1.国際競争力 2.安全・環境 3.品格・居住 4.歴史・文化、の4つの戦略が示されました。次に、この4つの戦略をベースとした11の戦術が示されました。これら戦略と戦術の関係は以下の通りです。

4つの戦略	11の戦術
国際競争力	都心地域の容積率規制の撤廃
	優良住宅地域の創成
	臨海部の再編
安全・環境	介護生活圏の設定
	安全性の獲得:防火・防水地域の設定と拡充
	園芸生活圏の設定
	エネルギー節減型の都市計画:持続可能地域制の設定
品格・居住	わかりやすい都市計画制度:12用途地域から8用途地域へ
	商いの街・職人の街(準工業地域の撤廃)
	零細な密集市街地からの脱却:最小限敷地の設定
歴史・文化	歴史・文化を重視した街並みの保全



Ayumi & Monkeys



浜田地価調査委員長



佐藤相談事業委員長

どれもが興味深い内容でしたが、特に印象に残ったのは、「歴史・文化を重視した街並みの保全」でした。江戸時代以前からの東京の成り立ちを、歴史的経済的必然性の観点から解説されたものですが、東京の地形(皇居を中心として西側が高台、東側が低地)をベースに、江戸～明治～昭和にかけて、どの地域にどのような職種の人たちが住み、どのような経済活動が行われ現在まで発展してきたか、そして、それらを生かしながらどのように国際都市・東京をデザインしていくか、という内容で、大変興味深いものでした。また、建物各々をみていくのではなく、都市計画的観点から街並みや地域として保全・再開発をおこない、課税の面でもバックアップが必要という話にも頷くものがありました。訪日外国人が増加する中で、歴史に基づいた東京の街並みは魅力的な観光資源であり、東京の国際競争力の源泉にもなり得るのではないのでしょうか。2019年のラグビーW杯、2020年の東京オリンピックを控え、魅力的な東京になるために、私たち不動産鑑定士もその一翼を担うべく、積極的に関わっていくことが求められているのではないかと思います。



「第37回みなと区民まつり」参加報告

くじ引きクイズを実施した当会ブース

「第37回みなと区民まつり」が平成30年10月6日（土）に開催され、東京都不動産鑑定士協会は昨年に引き続き、企業・官公庁エリア（増上寺エリア）にブースを出展いたしました。

今年の本イベントは、10月6日、7日の土日2日間にわたり開催される予定で、7日にはゆるキャラが約30団体、2,000人による「みなと区民まつりパレード」に参加する準備もしていましたが、大変残念な事に台風25号の影響で7日が中止となり、6日のみの開催となりました。

みなと区民まつりは、港区民のふれあいや地域交流を目的として、体育の日の直前の土曜・日曜を中心に、港区の芝公園一帯で開催されるイベントで、一日だけの開催だったにも関わらず、今年も10万人を超える大勢の方が参加しました。

当会の出展ブースでは、「不動産鑑定士！」と答える簡単なクイズに参加すると、当会公式キャラクターである「アプレイざるちゃん」と「コンさるくん」のグッズがもらえる企画を実施しました。イベント開始直後から、当会ブースには来場者の

広報委員会 委員長 齊木 正人

列ができ、終日来場者が途絶えることがありませんでした。最終的には2,271名の方にお立ち寄りいただき、大盛況のうちに終了いたしました。昨年度の当会ブース来場者数が2日間合計で2,738名であったことと比較しても、本年はより多くの方に関心を持っていたことが伺える結果となりました。

また、来場者の中には、7月に港区の小学校で行った「不動産教室」で公式キャラクターを見た、という小学生の声も聞かれ、当会が所在する港区の地域の皆様にも、当会や不動産鑑定士についての認知度が広がっていることを感じられるイベントとなりました。

みなと区民まつりの出展ブースには、東京司法書士会港支部を始めとする、当会の友好団体・士業団体も数多く参加しています。私たち、不動産鑑定士もこのようなイベントに参加することを通じて幅広く都民の方に知って頂き、我々の知名度と社会的な地位の向上に寄与していきたいと思っております。

これからもこうしたイベントへの参加を検討していきますので、会員の皆さまに積極的にご協力頂きますよう、今後ともよろしくお願ひ申し上げます。



終日来場者が途絶えず大盛況

「第24回暮らしと事業のよろず相談会」(平成30年10月27日)開催報告

相談事業委員会 委員 齊藤 政治

昨年10月27日(土)に新宿駅西口広場イベントコーナーにて「第24回暮らしと事業のよろず相談会」が開催されました。今回で24回目の開催となりますが、この相談会は国内で最も規模が大きいよろず相談会です。主催者として相談会に参加した専門家は、不動産鑑定士協会のほか、弁護士会、司法書士会、税理士会、社会保険労務士会、土地家屋調査士会、中小企業診断士協会、公認会計士協会、行政書士会、弁理士会で災害復興まちづくり支援機構も共催者として参加しています。

相談内容は、相続・贈与、不動産、夫婦・親族、裁判・紛争、労働・年金等多様な分野に渡りますが、相談者の属性としては個人の方が圧倒的大部分を占めています。今回の相談件数は441件と前回の637件を大きく下回りましたが、このうち不動産鑑定士が受けた相談件数は54件であり、弁護士、司法書士、税理士に次ぐ件数でした。ここ数年の相談件数の推移は微増傾向若しくは概ね横ばいといったところですが、今回の相談件数が前回から大幅に下回ったのは何が原因だったのでしょうか。

元々は各士業の広報活動の一環として始まった「暮らしと事業のよろず相談会」ですが、回数を重ねるごとに相談会のウエイトが強くなっていきました。今回は、広報活動としてのイベント重視という原点に立ち帰る試みをしたことで相談件数の減少に至ったようです。私は前回もこの相談会に参加しておりますが、確かに相談ブースは減少し、その分イベントスペースが広がっていました。イベントの内容も様々で、各士業のキャラクター等を取り入れたPR活動は、子供からお年寄りまで共通で楽しめるクイズ形式のイベントが中心で、イベントに訪れた人々は十分に楽しんでいる様子でした。

不動産鑑定士という資格は、日本の三大国家資格の一つと言われることがありますが、取得が困難な割には知名度が低過ぎると私自

身感じております。そこで、私個人としては、都内各所で行われている相談会には、相談者の役に立つ事のほかにPR活動の一環として積極的に参加するよう努めています。今回の相談会も相談者の役に立つ目的のほかに、不動産鑑定士という資格を大きくアピールできる機会として重要な位置づけにあると感じています。次回以降の相談会が今回のようにイベント色の強いものになるか、相談会のウエイトが大きくなるのか定かではありませんが、不動産鑑定士の知名度を高めるためにも「暮らしと事業のよろず相談会」は継続して行われるべきであるとあらためて感じました。



各会のクイズステージ



Ayumi&Monkeysも登場



相談ブース

「第1回港区くらしと事業の無料相談会」(平成30年6月23日)開催報告

相談事業委員会 委員 木下 典子

港区で初めての多士業相談会が6月23日(土)東京都立中央図書館(港区南麻布)にて開催されました。当日は終日雨で、特に開催時間帯は土砂降りだったにもかかわらず、22件の相談があり、第1回の開催としては大成功を収めました。相談会では、弁護士・税理士・不動産鑑定士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士・建築士・社会保険労務士・公認会計士・弁理士の10士業、約60人の相談員が集まり、異なる業種の専門家3人がチームを組んで相談に対応しました。

本相談会は開催に漕ぎつけるまでに約2年を要しました。当時の吉田相談事業委員長の働きかけから始まり、多士業への連絡、呼びかけ、連携を進めましたが、従来より弁護士、司法書士、税理士、社労士、建築士等は港区役所内で常設相談会を開催しており、その中で、多士業合同での相談会を行いたいという意向はあったことから、多士業の全面的な協力により第1回から10士業が集結することができました。開催に当たっては、佐藤麗司朗相談事業委員長が中心となり、北川憲副委員長、柏原理奈委員と

共に多士業準備会を行い、相談会の開催が実現することとなりました。

開催後のアンケート結果からは、相談者の満足度は非常に高かったことが伺え、納得感を得た、来た甲斐があった、大変ためになり感謝している、有料でも良いくらい、との感想がほとんどで、また逆に、無料相談であるからこそ信頼できる、等の意見もあり、満足度が高いことが表れていました。また、士業別の相談件数は、通常士業合同相談会において相談件数の多い弁護士、税理士はもとより、こういった相談会では相談件数の少ない公認会計士、弁理士も相談に入るケースが3、4件あったことも特徴的だったと思います。当日は武井雅昭港区長も表敬訪問され、こういった活動を地域で行ってもらえることはたいへん良いこと、とのお褒めの言葉も頂きました。

私たち不動産鑑定士が職業専門家としての社会貢献活動として、地域において無料相談会を開催することは非常に意義深いことと考えます。来年以降も継続して本相談会を開催し、一層の地域貢献、社会貢献活動を行いたいと思います。



会場の様子

東京電力福島第一原子力発電所見学（平成30年9月25日）参加報告

相談事業委員会 災害対策支援小委員会 委員 徳元 康浩

今回の視察は、福島県不動産鑑定士協会の会員有志と共に、東京都不動産鑑定士協会からは、吉村真行会長、佐藤麗司朗相談事業委員長、柏原理奈委員と私が参加しました。

見学の目的は、東日本大震災で重大な事故を起こし、廃炉作業が進められている福島第一原子力発電所の現状を視察することで、原発事故等格差修正率等への理解を深め、不動産鑑定士の専門的知識・経験のスキルアップを図ることです。

相談事業委員会を中心に被災地である福島県の現状を把握するツアーを、平成26年10月3日～5日の日程で行っており、その際にも同行しましたが、当時のツアーでは見学が叶わなかった場所でした。

現在も日本中から注目を浴び続けている施設ということで、本人確認のための身分証明書の事前提出、カメラ等撮影機材の持ち込みは禁止、報道関係者の同行は原則としてお断り、服装は長袖・長ズボン・ソックスの着用が必須、視察ルートによっては厚手の靴下を履く必要があるなど、色々な条件があるなかでの見学でした。

視察スケジュールは、まず、旧エネルギー館に集合し、本人確認・概要説明・入構案内を受けました。その後、東電手配のバスにて発電所内の新事務本館前まで移動、入退域管理棟にて本人確認のあと、一時立入許可証の配布、警報付きポケット線量計（APD）の配布を受け、構内視察となりました。作業員の被曝量の管理についても非常に厳重に行われていました。



概要説明を受ける参加者



視察参加者（旧エネルギー館前にて）

構内では、1号機～6号機の外観のほか、多核種除去設備（高濃度汚染水から多種類の放射性物質を除去する装置）やサブドレン設備（建屋近傍の水抜き井戸）、地下水ドレン・サブドレン専用浄化設備等を約50分かけて視察しました。2号機と3号機の間を通過する時が最も放射線量が高い値を示していました。視察後は汚染検査をして終了です。

短時間でかつ構内用バスでの移動でしたので、被曝量としては、日本で人が自然に浴びる放射線量（年間）が1.5mSv（ミリシーベルト）のところ、歯の検査用のレントゲンを撮影した量程度（デンタルX線写真1回の撮影で0.004～0.02mSv）でした。

発災当時は構内全域が防護服及び全面マスク着用エリアでしたが、現在では一般作業服エリア（使い捨て式防塵マスクと一般作業服の着用）が全体の96%となっているなど、敷地内の放射線量は低減しているようです。

廃炉及び除染作業は進んでいるものの、9月24日付の福島民報では「第一原発3号機核燃料取り出し年明けか 不具合相次ぎ計画難航」との記事、9月29日付の朝日新聞では、「東電、汚染水処理ずさん 基準値超え指摘受けるまで未公表」との記事が掲載されるなど、順調というわけではないようです。

福島県に対しては相変わらずの風評被害も続くなか、個人的には農作物の購入や旅行によるささやかな間接的支援を行うとともに、不動産鑑定士としては、東日本大震災後の不動産市場動向を注視していきたいと考えています。

福島県不動産鑑定士協会のホームページにて「震災復興対策室」において、定期的な情報発信がなされているので、注目して頂きたい。

第52回定期研修会開催報告

「不動産価値革命－続々と生まれる新たな不動産ビジネスチャンスとは－」

研究研修委員会 委員長 金井 浩之

- 日時：平成30年7月17日（火）13：00～16：30
- 場所：すまい・るホール
- 内容：「不動産価値革命－続々と生まれる新たな不動産ビジネスチャンスとは－」
講師：牧野 知弘 氏（オラガ総研株式会社 代表取締役）

第52回定期研修会は講師にオラガ総研株式会社の牧野知弘氏にご登壇頂きました。講師の牧野氏は日頃よりテレビ、新聞などメディアに出演される機会も多く、書籍も『なぜ、町の不動産屋はつぶれないのか



講師の牧野知弘氏

（祥伝社新書）』『マイホーム価値革命（NHK出版新書）』など多数執筆され、その活躍の場を広げられています。

今回は、「不動産価値革命－続々と生まれる新たな不動産ビジネスチャンスとは－」と題し、不動産マーケットの現況から今後の不動産の価値の考え方まで、新たな不動産ビジネスのチャンスとなるトピックスを多数ご紹介頂きました。また身近で具体的な例を挙げて頂き非常にわかりやすく解説頂き、ご参加頂いた皆様にも大変好評でした。参加者の皆様にもビジネスのヒントとなる考え方をお持ち帰り頂けたのではないかと思います。



第53回定期研修会開催報告

「相続・事業承継における土業連携について～変革が迫られている土業における成長戦略～」

研究研修委員会 副委員長 吉本 博貴

- 日時：平成30年7月17日（火）13：00～16：30
- 場所：すまい・るホール
- 内容：「相続・事業承継における土業連携について
～変革が迫られている土業における成長戦略～」
講師：鳥飼 重和 氏（弁護士・鳥飼総合法律事務所）

講師の弁護士鳥飼重和氏は、企業法務と税務訴訟を専門分野とし、日本経済新聞「企業が選ぶ弁護士ランキング」、2013年「税務部門」で1位等、その実績から幅広いものとなりました。

1. 土業の変化への対応

土業は、社会の要請が、各種の土業の業務範囲を超えてきており、例えば、相続の場合、相続人の生活の基礎になっている不動産が中心となる相続が多く、考え方の異なる相続人が複数いる場合の遺産分割などがあげられました。土地の時価の意味が多義のため、



講師の鳥飼重和氏

不動産鑑定士の評価と財産評価基本通達の評価と混同し、不適切に処理されていることが、少なくない。

2. 今後の不動産鑑定士について

不動産鑑定士の収益構造は、国、地方公共団体、会社、税理士などからの不動産鑑定報酬が基本。しかし、鑑定需要や不動産鑑定士への要請は変化してきており、コンサル業務をビジネスモデルに組み込み、コンサル料+鑑定料+成功報酬とすべきで、リスク防止の業務も含め、税理士・弁護士や他の専門家との連携を示されました。コンサル業務における法律遵守の必要性。特に弁護士法・税理士法違反にならないよう注意喚起もなされました。

多岐にわたる講義でしたが、時間の関係もあり、次回は相続事業承継のコンサル業務の具体的な事例について拝聴したくなる、大変熱の入った講義でした。



第54回定期研修会開催報告

「世界から見た日本の不動産市場と今後の見通し」
「2018年版グローバル不動産透明度－日本のランキンダー」

研究研修委員会 委員長 金井 浩之

- 日時：平成30年9月28日（金）13:30～16:20
- 場所：すまい・るホール
- 内容：第1部「世界から見た日本の不動産市場と今後の見通し」
第2部「2018年版グローバル不動産透明度－日本のランキンダー」
講師：大東 雄人氏（ジョーンズ ラング ラサール株式会社）

第54回定期研修会はジョーンズ ラング ラサール株式会社の大東氏にご登壇頂き、不動産鑑定士の皆様へ向け、不動産マーケットの最新情報や今後の市場の展望についてお話し頂きました。

講義前半では、「世界から見た日本の不

動産市場と今後の見通し」について現在の日本の不動産市場と今後の見通しをグローバルな視点を交えお話を頂きました。国内の不動産事情はもちろん、日頃聞けないようなダイナミックに変動する海外の不動産事情についてもわかりやすく解説頂き好評でした。

また後半では、「2018年版グローバル不動産透明度」として、国内の都市の不動産市場が世界の都市と比較するとどの様な点が優れているか、またどの部分に改善の余地があるか等、世界の主要都市と比較しながらご紹介頂きました。

終了後は、講師の先生へのご質問も多数頂き、皆様の関心の高さが感じられました。



講師の大東雄人氏



第55回定期研修会開催報告

「固定資産税評価に関する研修会」

研究研修委員会 委員長 金井 浩之

- 日時：平成30年11月5日（月）13：30～16：30
- 場所：ニッショーホール
- 内容：第1部「固定資産税評価に関する重要判例」
講師：佐藤 英明 氏（慶應義塾大学大学院法務研究科 教授）
第2部「固定資産税評価における特殊な画地の評価について」
講師：公的土地評価委員会 委員

第55回定期研修会は公的土地評価委員会の企画で固定資産税評価に関する研修会を開催しました。

第1部では、固定資産税評価に関する重要な判例について、地方税法の研究者である慶應義塾大学教授の佐藤氏より解説頂きました。



第1部 講師の佐藤英明氏

様々な判例を体系立ててわかりやすく解説頂き皆様の理解も進んだ様子でした。

また第2部では、固定資産税評価における特殊な画地の評価について、東京都不動産鑑定士協会の公的土地評価委員会より解説頂きました。具体的な画地評価の方法に加えて、公的土地評価委員会の活動内容や、東京都の各市町村の固定資産税担当者にアンケートをとった結果についても報告がありました。

当日は、365名の方にご参加頂き、自治体からも64名の職員の方にご参加頂きました。ご参加頂いた皆様より、「第1部の判例の解説は大変有意義でした」、「第2部の自治体へのアンケート調査結果が参考になりました」といったご意見を多数頂いており、大変好評でした。



第2部 大和田公的土地評価委員長



第2部 公的土地評価委員による解説

見学会（東京ミッドタウン日比谷）開催報告

研究研修委員会 副委員長 吉本 博貴

12月6日、東京ミッドタウン日比谷にて見学会を開催しました。

まずは、9階にあるオフィス総合受付にある会議室において、イメージビデオを見せて頂きました。この日比谷の地が、三井不動産様にとって歴史ある場所で、ミッドタウン日比谷のコンセプトを知ることができました。

その後、34階最上階にある、約1,000坪の未入居オフィスを見せて頂きました。そのオフィスから銀座方面から霞ヶ関方面までぐりりと見渡し、歴史的シンボリックな建物から、最近開発された高層建物、皇居を一望することができました。今回も係の方の丁寧な解説は、素晴らしいオフィス環境及び風景に大変馴染んでいました。

また、日比谷通りを挟み、隣が日比谷公園で、植栽との調和を図る他、日影規制により、壁面部分の一部を大きな柱とし、空洞化するなどデザイン性のあるコーナー部分をつくり、「ダンシングタワー」のコンセプトどおり細部に凝った流線形を交えた建物でした。

道路を付け替えして、敷地をより広くし、



会議室でイメージビデオを視聴

公共部分との境界杭を示して頂くなど、我々専門家に対しても頷ける部分も取り入れて頂きました。今回この地において、大きな機能更新がなされ、やや地味で目立たない感がある日比谷でしたが、今回一気に払拭され、見学会当日も多くの人々で賑わいを見せていました。

地下鉄日比谷駅との動線も格段に便利になり、大きなビルの建て替えに伴う再開発でこれほど街に価値を与えるのだと、改めて思い知らされる見学会でもありました。

< 建物概要 >

所在：東京都千代田区有楽町1-1-2
 地区地域：商業地域、防火地域、都市再生特別地区
 主要用途：事務所、店舗、文化交流施設、産業支援施設、駐車場など
 基準容積率：900%
 許容容積率：1450%
 敷地面積：約10,700㎡
 延床面積：約189,000㎡
 駐車台数：400台

階数：地上35階地下4階ペントハウス1階
 最高高さ：約192m
 店舗数：60店舗
 設計：ホブキンスアーキテツツ、株式会社日建設計、KAJIMA DESIGN
 オフィス共用部環境デザイン：株式会社イリア
 商業環境デザイン：株式会社乃村工藝社
 施工：鹿島建設株式会社
 着工：2015年1月28日
 竣工：2018年2月1日

親睦囲碁大会 開催報告

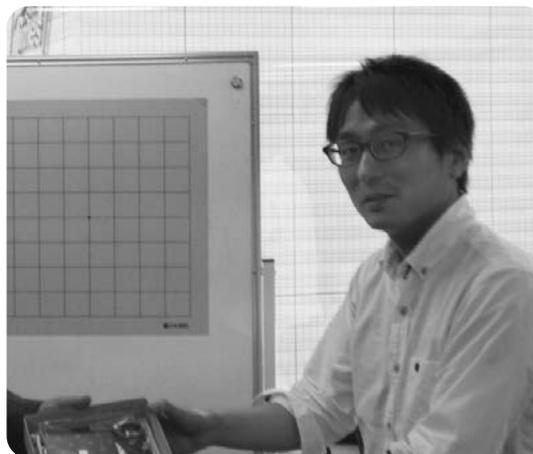
平成30年6月24日（日）、日本棋院有楽町囲碁センターで開催されました。

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しました。

今大会の主な成績は次のとおりです。



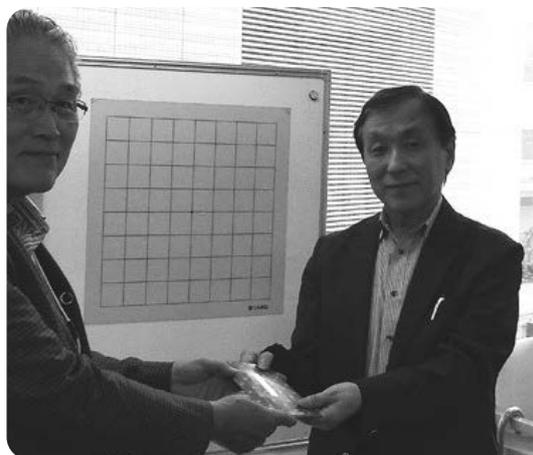
優勝 加藤 宏樹 氏
準優勝 百田紗英子 氏
3 位 岡田 充司 氏



優勝の加藤宏樹氏



準優勝の百田紗英子氏



3位の岡田充司氏



「エヘンとはセキにせよとの碁の助言」 (江戸川柳)

自治体との協定締結について

葛飾区と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結

当協会と葛飾区は、平成30年7月26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葛飾区の青木克徳区長が調印を行いました。

今回の協定は、当協会が平成28年熊本地震において南阿蘇村にて行った住家被害認定調査等の支援活動並びに、平成30年6月の大阪北部地震及び平成30年7月豪雨の支援活動の経験を活かし、罹災証明書発行に必要な住家被害認定調査業務及び区民の皆様からの相談等について、災害時及び平時より協力、連携するために締結をいたしました。当協会がこのような協定を締結するのは、江戸川区、西東京市、品川区、杉並区、渋谷区、港区、豊島区に続いて8つ目の自治体となります。

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て参ります。

災害時における住家被害認定調査等に関する協定締結式 葛飾区・公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会



青木区長（左）と吉村会長（右）

三鷹市と「三鷹市における空き家等の適正管理、有効活用等の推進に関する協定」を締結

当協会と三鷹市は平成30年12月5日（水）付で「三鷹市における空き家等の適正管理、有効活用等の推進に関する協定」を締結し、三鷹市役所にて、同日付で協定を締結した不動産や法律等の専門家団体及び金融機関の11団体と締結式が行われました。

清原慶子市長より「空き家等対策をともに推進していただく協働の担い手として、今日、11団体の皆様と協定を締結できたことは、大変重要なことだと思います。空き家等の適正な管理、活用などの取り組みには、私たち自治体と関係団体の皆様との一層の学び合いが必要と考えます。本日の締結式をさらなる協働のスタートラインに、これからも一緒に歩みを進めていけたらと思います。」とのお話がありました。

本協定の具体的内容は、①空き家等の所有者等からの相談に応じる窓口を設置②三鷹市からの依頼に応じ、専門家派遣等に協力③三鷹市は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の取り組みを市民に周知④空き家所有者等への意識啓発等を実施⑤空き家の適正管理、有効活用、空き家の発生未然防止等のため、空き家に関する取り組みなどの情報を共有の5項目です。

当協会は、平成29年11月に東京都と同様の協定を締結しております。

皆様からのご相談は、当協会で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受付いたします。

三鷹市における空き家等の適正管理、 有効活用等の推進に関する協定 締結式



（左から）浅川会員（三鷹市空き家等対策協議会委員）
小室業務推進委員長、清原慶子市長、内田治副市長

歌舞伎・文楽とその所縁の地（5）

～「与話情浮名横櫛（よはなさけうきなのよこぐし）」～

青山リアルティィー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

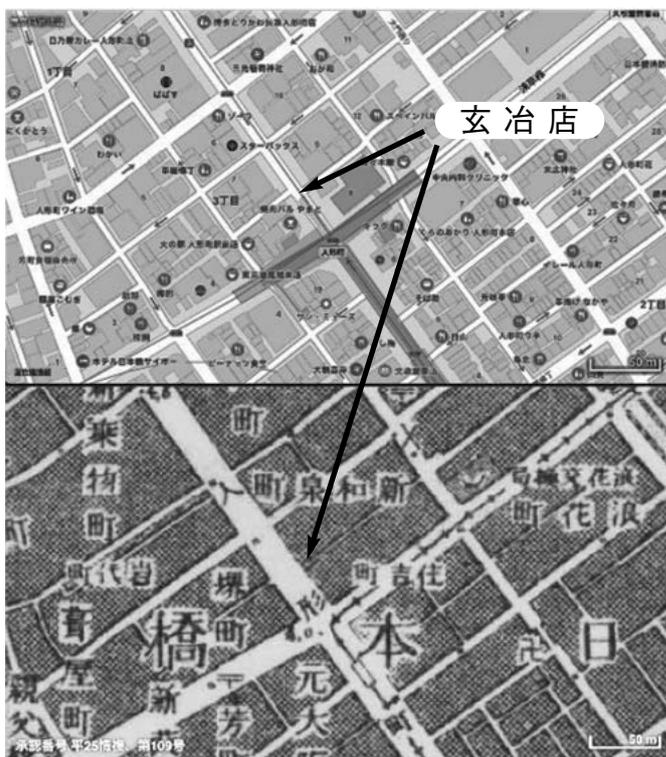
中 中央区日本橋人形町にある「人形町」交差点付近。この場所が今回取り上げる歌舞伎作品所縁の地です。

交 交差点から北東方へ約30mほど進んだ歩道上に「史蹟 玄治店（げんやだな）」という碑が立っています。三代将軍徳川家光に重用された幕府の医師岡本玄治の拝領屋敷があったことから「玄治店」と呼ばれたようです。この玄治店を舞台としたのが「与話情浮名横櫛」、通称「切られ与三」という作品です。昭和の歌謡曲をよくご存知の方だと、春日八郎さんの大ヒット曲で「粹な黒堀、見越しの松に、仇な姿の洗い髪〜♪」で始まる「お富さん」という曲の元ネタとなっている作品と言った方が分かるかもしれません。本作品を通して上演すると9幕18場にも及びますが、現在では「木更津海岸見染の場」と「源氏店（げんやだな）妾宅の場」の2幕ないし後者の1幕のみの公演となることがほとんどです。「木更津海岸見染の場」のあらすじの前にその前段に触れておくと、もとは武士の子であった与三郎が子供のいない江戸の大店伊豆屋の養子になります。ただ、その伊豆屋の主人に息子ができたために与三郎はわざとぐれて勘当されようとしています。伊豆屋の主人は謹慎の意図で木更津にいる親戚の藍屋に与三郎を預ける、という流れで「見染の場」に入ります。ある日与三郎が木更津海岸の浜辺を歩いていると、そこに元深川芸者のお富という女性が同じく木更津海岸に来ており、ばったり出会った2人は互いに一目惚れ、という単純な場です。お富は、深川に通っていた木更津のヤクザの赤間源蔵



「史蹟玄治店」の碑

に身請けされて妾となったので木更津で暮らすようになっていました。2人はこの出会いをきっかけに密会を重ねるようになりますが、これが源蔵にバレます。怒った源蔵は顔や身体に34カ所もの刀傷を付けるほどのリンチを与三郎に加え、与三郎は海に投げられてしまいます。それを知ったお富は自らも身を海に投げますが、鎌倉の源氏店（げんやだな）に済む質屋（昔の質屋は今の銀行のようなもの）の番頭多左衛門に救出されます。そして話はいきなり3年後に飛び、多左衛門が用意したお富の住まい「源氏店」の場に話が繋がります。以前この連載を始めるときも触れましたが、江戸時代



明治時代と現在の「人形町」交差点周辺

(出典) (一財) 日本地図センター「東京時層地図」

歌舞伎作品では実在の場所や人名をそのまま出すことは御法度だったので、あえて舞台を人形町でなく鎌倉に設定し、鎌倉なので「源氏」店という書き方にしています。ただ、当時の観衆はこれが人形町の玄治店での話と承知しながら舞台を見ており、「げんやだな」と読むのを約束事としています。

「源氏店」の場では、多左衛門の妾となつて気楽に暮らしていたお富の家に蝙蝠安という町のごろつきが仲間(実は与三郎)とやってきます。急に家へ上がった蝙蝠安は、俺の連れは全身に傷があつて可哀想な奴で、湯治に行かせたいから金をくれ、という感じでたかります。お富は一分銀(今の貨幣価値では2万5千円程度)を紙に包んで蝙蝠安に渡し、これで帰そうとし、蝙蝠安は中身を見ると喜んで家を出ようとしています。ところが与三郎はその女性がお富だと気づき、蝙蝠安に代わってお富から金をゆすろうとしています。ここで与

三郎がお富をゆするときの台詞が「え〜ご新造さんえ、おかみさんえ、お富さんへ、いやさ、これ、お富、久しぶりだなあ〜」から始まる有名な一節で、客席からもこの一節が始まる前には「待ってました!」「たっぷりと(聞かせて)ね!」と声がかかったりします。「しがねえ恋の情けが仇(あだ)、…」と続く与三郎の台詞は本作品一番の見どころ、聞かせどころです。この台詞を聞かせた後、お富を困っている多左衛門が家にやってきて、大金を包んで与三郎をひとまず帰らせますが、後にこの多左衛門が実はお富の兄だったと言うのが判明する、というのが大まかな流れになっています。

今の歌舞伎座での公演では、国立劇場での歌舞伎公演のような作品全体を通して行う「通し狂言」と異なり、人気演目の一部だけ取り上げる「見取り狂言」が主流なので、正直全体の把握が難しく、その人物・台詞がどのような背景・前段があつて設定されるものかを観客自身が理解するのも難しいです。歌舞伎を見るときは作品自体を見る楽しみ方のほかに、先ほど触れた名台詞を人気俳優が格好良く決めるのを楽しむという割り切った見方も良いと思います。

私の場合、この作品では市川海老蔵丈(成田屋)、尾上松也丈(音羽屋)等何人かの与三郎を見ましたが、最も記憶に残るのは、片岡仁左衛門丈(松嶋屋)が平成28年7月大阪松竹座で演じた与三郎で、切れも色気もたっぷりで良かったです。この時は、上で触れた2場に加えて「赤間別荘の場」が珍しく上演され、与三郎が赤間源蔵の子分らに34カ所の刀傷を加えられるシーンが取り上げられたので、作品の理解が少し進みました。

◎新規開業者一覧

入会年月 2018/7/2

鑑定業者名 **株式会社ランドフォーライフ**

代表者名 **田中 利彦**

〒194-0021 町田市中町 3 - 5 - 6
Tel.090-1759-0005 Fax.0594-84-6854

入会年月 2018/7/2

鑑定業者名 **仲野事務所**

代表者名 **仲野 俊一**

〒160-0022 新宿区新宿 1 - 1 2 - 1 2 オスカ・カテリーナビル 5階
Tel.03-3353-5114 Fax.03-3350-0654

入会年月 2018/8/1

鑑定業者名 **桜ヶ丘不動産鑑定**

代表者名 **本多 久良**

〒206-0013 多摩市桜ヶ丘 4 - 3 2 - 6
Tel.042-400-0007 Fax.042-400-0007

入会年月 2018/8/1

鑑定業者名 **植松不動産鑑定株式会社**

代表者名 **植松 明**

〒107-0062 港区南青山 2 - 2 - 1 5 ウイン青山 9 4 2
Tel.03-6403-9550 Fax.03-6893-3931

入会年月 2018/9/3

鑑定業者名 **O F J 不動産システム株式会社**

代表者名 **尾藤 哲**

〒167-0021 杉並区井草 1 - 3 0 - 1
Tel.03-3390-3718 Fax.03-3390-3930

入会年月 2018/9/7

鑑定業者名 **不動産鑑定 松永**
 代表者名 **松永 佳範**

〒102-0074 千代田区九段南4-8-35 小林ビル1階
 Tel.03-3546-9754 Fax.03-3237-1371

入会年月 2018/10/18

鑑定業者名 **不動産鑑定エス**
 代表者名 **関原 教雄**

〒146-0092 大田区下丸子3-17-3 ノーブルイン102
 Tel.03-6316-9504 Fax.03-6316-9504

入会年月 2018/10/23

鑑定業者名 **さくらリサーチ&アプレイザル**
 代表者名 **村岡 久広**

〒174-0043 板橋区坂下1-20-13-601
 Tel.03-5918-6632 Fax.03-5918-6632

入会年月 2018/11/15

鑑定業者名 **東京財信合同会社**
 代表者名 **諫山 哲史**

〒171-0021 豊島区西池袋3-11-14 ブランデイズ201
 Tel.03-6914-1955 Fax.03-6914-1965



photo © M.M.2019

◎新規開業のごあいさつ

OFJ不動産システム株式会社 尾藤 哲

〈開業に至るまでの経緯〉

大学卒業後は、テレビ局に入社し、CMの営業等の仕事をしており、不動産とは全く縁のない社会人スタートでした。その後ゼネコンに転職し、主に財務関係を担当しました。ちょうどその頃は、バブル経済も崩壊し、財務の仕事の内容も未収金の回収などの債権管理が次第に増えてきて、担保という局面から不動産に接する機会も増え、不動産鑑定士に興味を持つようになり1996年に二次試験に合格することができました。

その後信託銀行に転職し、不動産の流動化信託の受託を経験したほか、外資系のアセットマネジメント会社においては主に大規模商業施設のアセットマネージャーとしての業務を担当しておりました。

2010年に不動産の管理、鑑定、仲介を主な業務とする会社を共同代表として立ち上げ、2018年に不動産をバリュエーションという観点から多面的なサービスを提供することを目指して、不動産鑑定とアドバイザーを専門とする現在のOFJ不動産システム株式会社を設立いたしました。様々な経験を活かして多面的な鑑定評価を心がけ、いわゆる「木を見て森を見ない」鑑定評価に陥らないようにこれからも研鑽を重ねて参りたいと存じます。

〈プライベート〉

仕事柄平日はお客様や友人と飲みに行く機会も多く、昼間の仕事を離れて色々な情報交換をさせていただくよう心がけています。

週末は、趣味の落語やクラシック音楽のコンサートに出かけたり、嫌がる身体に鞭を打ってスポーツジムで汗を流したりしています。

また、様々な異業種の友人との交流の時間を大切にして、仕事とは全く関係のない話をしてストレスを溜めないよう心がけています。

〈仕事上興味があること〉

鑑定評価のご依頼をされるお客様は色々なご事情を抱えている方が多いので、その背景をきちんと把握して、今までの色々な経験上の知識



や異業種の友人の意見を聞き、最適なソリューションを提供することに強い興味を持っています。

〈最後に〉

私自身、様々な統一感のない業種・職種を経験してまいりました。色々な仕事を経験したことにより、物事を多面的に見て不動産の鑑定、アドバイザーなどの業務に活かして、よりクオリティーの高いサービスをご提供させていただけるよう心掛けていく所存ですので、皆様これからもよろしくごお願い申し上げます。

【プロフィール】

OFJ不動産システム株式会社

東京都杉並区井草1-30-1

TEL：03-3390-3718、FAX：03-3390-3930

E-mail：sofuj@ofjasset.co.jp

尾藤 哲（おふじ・さとし）

1986年 慶應義塾大学経済学部卒業

1986年 全国朝日放送株式会社（現：株式会社テレビ朝日）入社

1988年 鹿島建設株式会社入社

1996年 不動産鑑定士2次試験合格

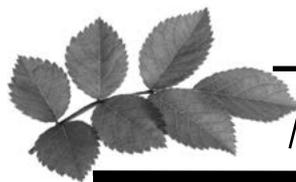
2001年 不動産鑑定士3次試験合格

2002年 UFJ信託銀行株式会社（現：三菱UFJ信託銀行株式会社）入社

2005年 アジア・パシフィック・ランド・（ジャパン）・リミテッド入社

2010年 株式会社BMH入社 代表取締役副社長

2018年 OFJ不動産システム株式会社設立 代表取締役就任



／ 図 書 室 だ よ り 〃 ●東京士協会の閲覧室に寄贈された
図書・資料を紹介しています。

書籍名	著者・編者（監修）	出版社	発行年月日	ページ数	価格
実務につながる 地代・家賃の判断と評価	黒沢 泰	清文社	2018/9/28	314	¥3,400
税理士・不動産鑑定士が教える 土地評価の実務勘どころ	下崎 寛	日本法令	2018/12/10	237	¥2,000

実務につながる 地代・家賃の判断と評価



執筆者／黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／314ページ
価 格／3,400円＋税
発行年月／2018年9月28日
出版社／清文社

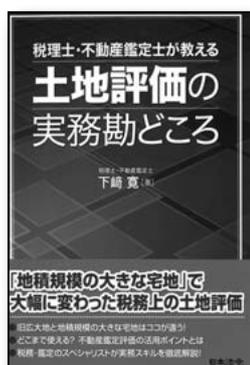
本書は、不動産鑑定士の立場から一般向けに、地代家賃の仕組み、基本的な考え方、算定方法、鑑定評価における評価手法等を解説した書です。

また、本書の特徴は鑑定評価手法の解説にとどまらず、地代や家賃の形態を様々な角度から分類し、体系化している点にあります。具体例を掲げれば以下のとおりです。

- ア. いつの時点を対象とするのか（新規賃料と継続賃料）
- イ. 用途別に見た場合の契約形態と賃料（特に家賃）
- ウ. 借地借家法の適用される契約形態とこれが適用されない場合
- エ. どこまでの範囲を算定対象とするか（支払賃料と実質賃料）
- オ. 誰が主体となって賃料を決定するのか
- カ. 税務上の相当地代と市場賃料の関係

この他、本書では用途別・形態別に見た賃料情報収集の難易度、公有財産の貸付基準、農地の賃借料、マクロ動向をとらえるための住宅・オフィス賃料指数の把握方法、賃貸借をめぐる周辺知識を掲げるとともに、更新料に関する裁判例等も織り込み、幅広く役立てられるよう配慮されています。このような視点から地代家賃を取り上げた類書は少なく、貴重な一冊です。

税理士・不動産鑑定士が教える 土地評価の実務勘どころ



執筆者／下崎 寛
サイズ／A5判
ページ数／237ページ
価 格／2,000円＋税
発行年月／2018年12月10日
出版社／日本法令

税務上の土地評価の勘所となっています。

不動産鑑定士が税理士から依頼を受け、法人税、所得税、消費税、相続税等の税務にかかる土地評価を行う場合に、各税法における鑑定評価の留意事項をまとめた本です。

特に、土地評価における相続税財産基本通達の関連と参考となる裁決事例、判決事例を掲載しています。

また、最近の改正が行われた「地積規模の大きな宅地の評価」等の土地評価通達の基本的な考え方と鑑定評価と不服申立制度の関連と改正内容を解説しています。

東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第10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10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	568
回答数	141
回答率	24.8%

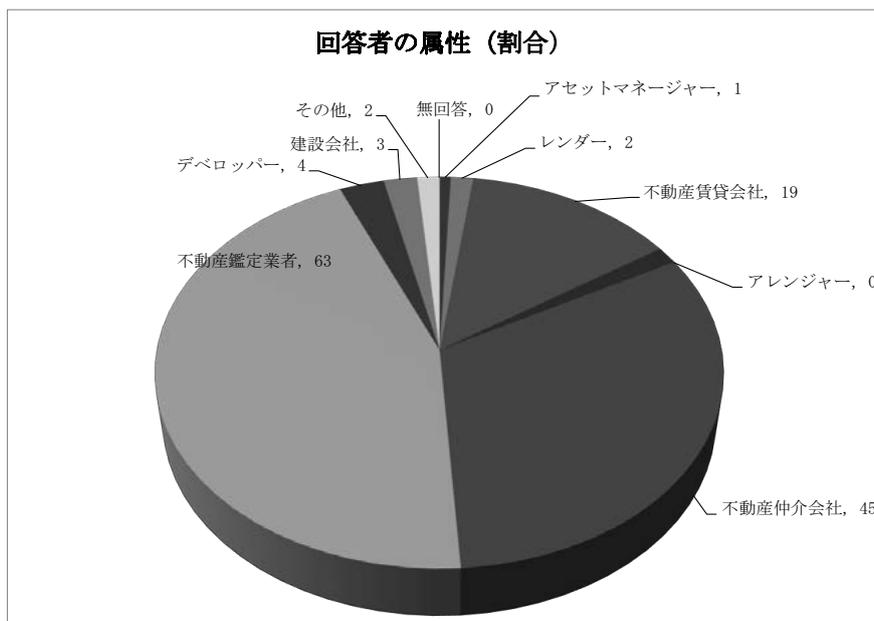
■ D I 算出方法

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 border="1"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく増加</th> <th>やや増加</th> <th>横ばい</th> <th>やや減少</th> <th>大きく減少</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構成割合</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> 【計算例】 $(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1) \div (30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%) \times 100 = 25$	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	1	0.7%
レンダー	2	1.4%
不動産賃貸会社	19	13.5%
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	45	31.9%
不動産鑑定業者	63	44.7%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	4	2.8%
建設会社	3	2.1%
その他	2	1.4%
無回答	0	0.0%
合計	141	100.0%



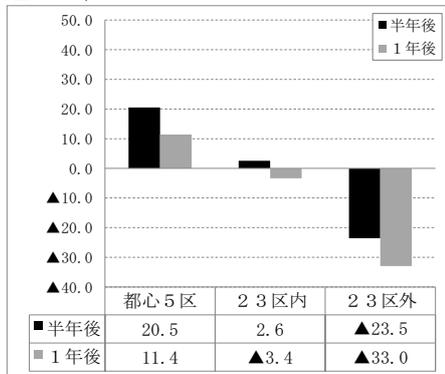
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第10回）

【集計結果】

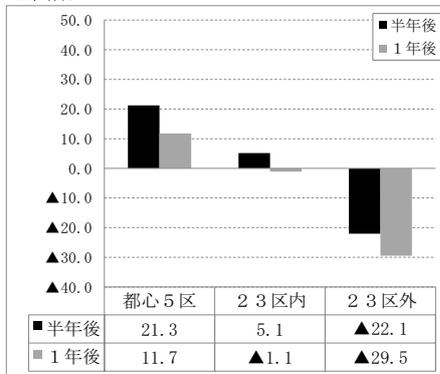
取引件数D I

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？

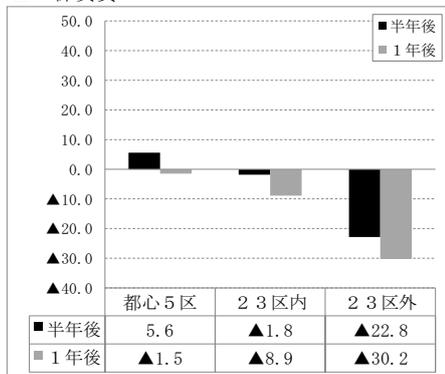
■オフィス



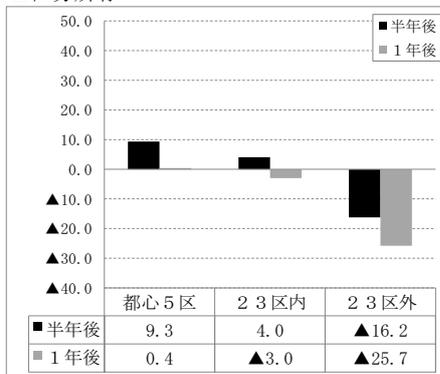
■商業



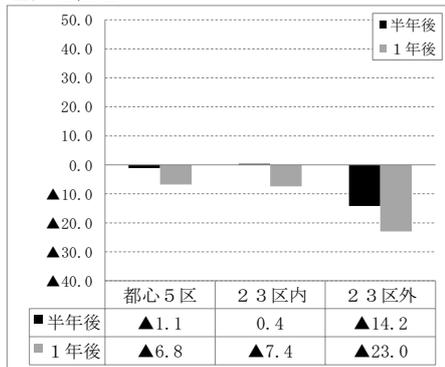
■一棟賃貸マンション



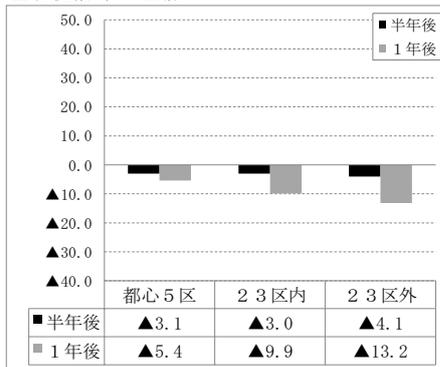
■区分所有マンション



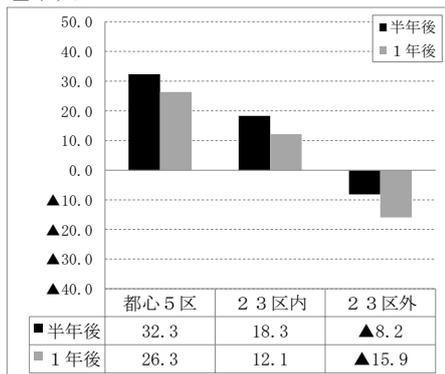
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル

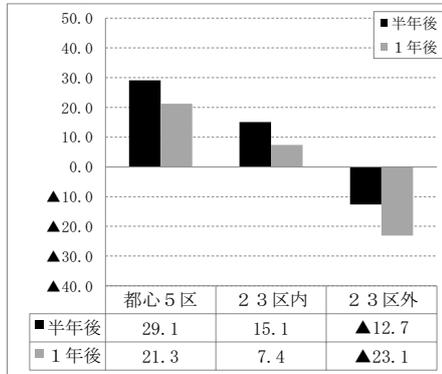


【集計結果】

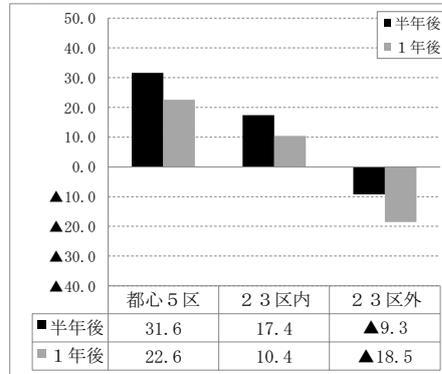
価格D I

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？

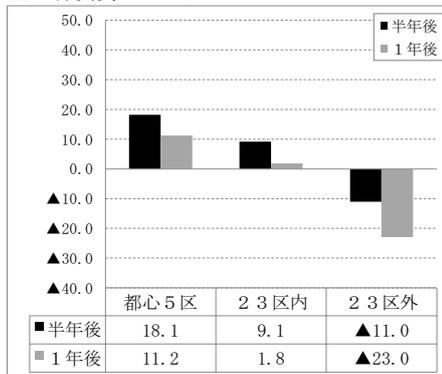
■オフィス



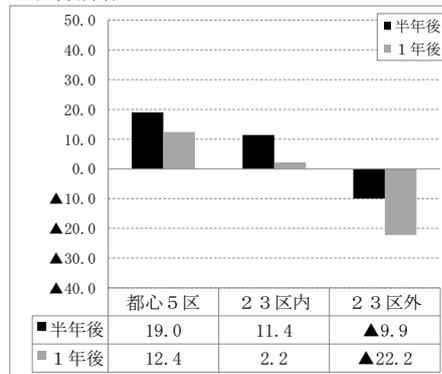
■商業



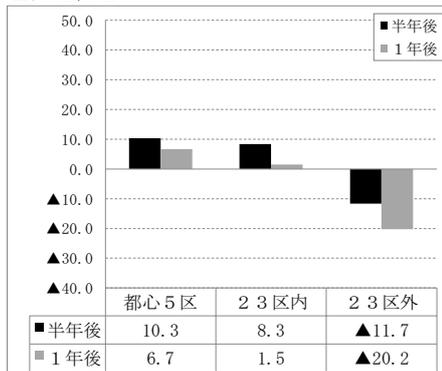
■一棟賃貸マンション



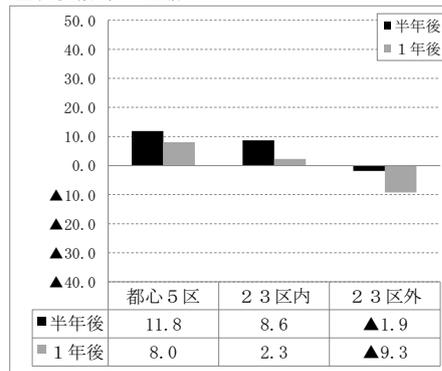
■区分所有マンション



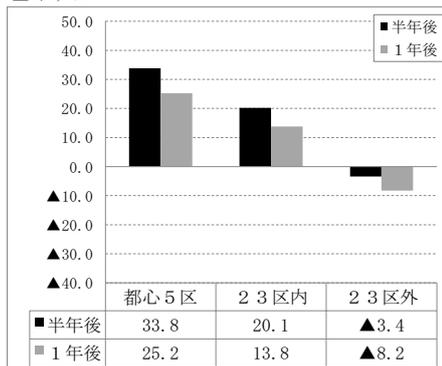
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



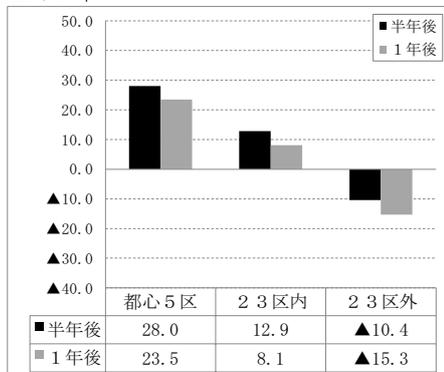
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第10回）

【集計結果】

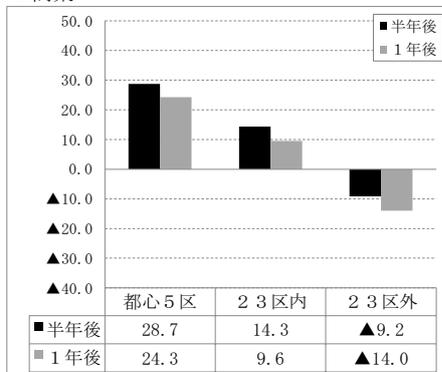
賃料D I

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？

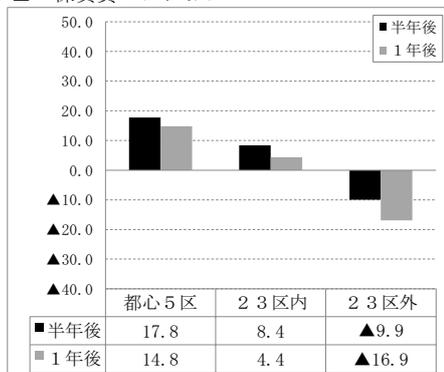
■ オフィス



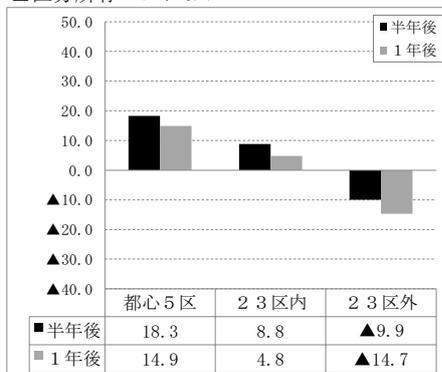
■ 商業



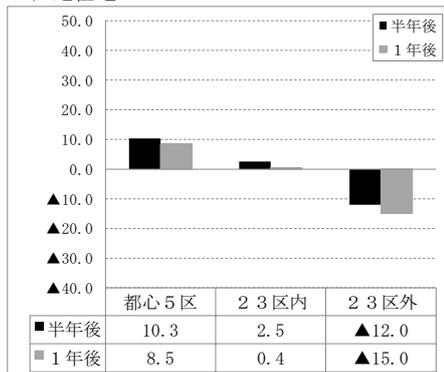
■ 一棟賃貸マンション



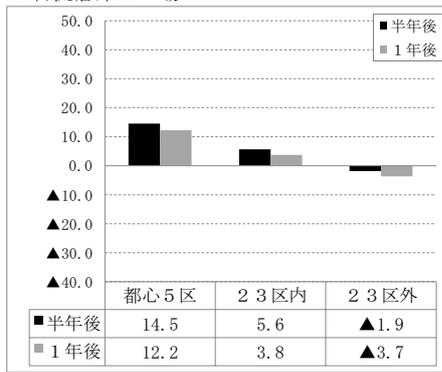
■ 区分所有マンション



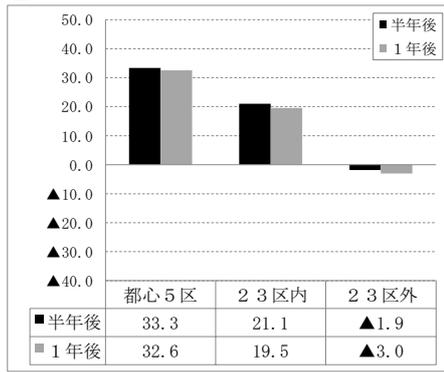
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



■ ホテル



【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	9	52	58	15	0	7	141	20.5
	割合	6.7%	38.8%	43.3%	11.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	28	82	23	1	5	141	2.6
	割合	1.5%	20.6%	60.3%	16.9%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	7	64	52	10	7	141	▲23.5
	割合	0.7%	5.2%	47.8%	38.8%	7.5%	-	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	49	57	16	0	7	141	21.3
	割合	9.0%	36.6%	42.5%	11.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	32	80	22	0	5	141	5.1
	割合	1.5%	23.5%	58.8%	16.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	4	71	54	6	5	141	▲22.1
	割合	0.7%	2.9%	52.2%	39.7%	4.4%	-	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	7	34	64	27	3	6	141	5.6
	割合	5.2%	25.2%	47.4%	20.0%	2.2%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	27	72	32	3	4	141	▲1.8
	割合	2.2%	19.7%	52.6%	23.4%	2.2%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	10	61	54	10	5	141	▲22.8
	割合	0.7%	7.4%	44.9%	39.7%	7.4%	-	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	40	62	25	1	7	141	9.3
	割合	4.5%	29.9%	46.3%	18.7%	0.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	33	75	26	0	5	141	4.0
	割合	1.5%	24.3%	55.1%	19.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	12	70	48	5	5	141	▲16.2
	割合	0.7%	8.8%	51.5%	35.3%	3.7%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	25	73	30	3	6	141	▲1.1
	割合	3.0%	18.5%	54.1%	22.2%	2.2%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	23	89	24	0	4	141	0.4
	割合	0.7%	16.8%	65.0%	17.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	13	78	36	9	4	141	▲14.2
	割合	0.7%	9.5%	56.9%	26.3%	6.6%	-	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	3	23	74	25	6	10	141	▲3.1
	割合	2.3%	17.6%	56.5%	19.1%	4.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	17	88	23	3	8	141	▲3.0
	割合	1.5%	12.8%	66.2%	17.3%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	21	79	26	6	6	141	▲4.1
	割合	2.2%	15.6%	58.5%	19.3%	4.4%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	22	52	49	10	0	8	141	32.3
	割合	16.5%	39.1%	36.8%	7.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	46	73	9	0	7	141	18.3
	割合	4.5%	34.3%	54.5%	6.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	12	89	24	7	7	141	▲8.2
	割合	1.5%	9.0%	66.4%	17.9%	5.2%	-	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10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	4	43	65	19	1	9	141	11.4
	割合	3.0%	32.6%	49.2%	14.4%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	24	78	31	1	7	141	▲3.4
	割合	0.0%	17.9%	58.2%	23.1%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	51	63	14	9	141	▲33.0
	割合	0.0%	3.0%	38.6%	47.7%	10.6%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	43	63	20	1	9	141	11.7
	割合	3.8%	32.6%	47.7%	15.2%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	28	76	29	1	7	141	▲1.1
	割合	0.0%	20.9%	56.7%	21.6%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	57	63	10	7	141	▲29.5
	割合	0.0%	3.0%	42.5%	47.0%	7.5%	-	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	2	31	64	33	3	8	141	▲1.5
	割合	1.5%	23.3%	48.1%	24.8%	2.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	20	71	40	3	6	141	▲8.9
	割合	0.7%	14.8%	52.6%	29.6%	2.2%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	52	65	11	7	141	▲30.2
	割合	0.0%	4.5%	38.8%	48.5%	8.2%	-	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	1	33	65	32	1	9	141	0.4
	割合	0.8%	25.0%	49.2%	24.2%	0.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	23	77	33	0	7	141	▲3.0
	割合	0.7%	17.2%	57.5%	24.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	64	53	11	7	141	▲25.7
	割合	0.0%	4.5%	47.8%	39.6%	8.2%	-	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	2	19	73	37	2	8	141	▲6.8
	割合	1.5%	14.3%	54.9%	27.8%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	18	79	38	0	6	141	▲7.4
	割合	0.0%	13.3%	58.5%	28.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	73	44	12	6	141	▲23.0
	割合	0.0%	4.4%	54.1%	32.6%	8.9%	-	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	1	25	68	29	6	12	141	▲5.4
	割合	0.8%	19.4%	52.7%	22.5%	4.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	12	82	32	4	10	141	▲9.9
	割合	0.8%	9.2%	62.6%	24.4%	3.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	70	37	8	8	141	▲13.2
	割合	0.0%	13.5%	52.6%	27.8%	6.0%	-	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	17	46	57	11	0	10	141	26.3
	割合	13.0%	35.1%	43.5%	8.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	39	71	17	0	9	141	12.1
	割合	3.8%	29.5%	53.8%	12.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	9	78	35	9	9	141	▲15.9
	割合	0.8%	6.8%	59.1%	26.5%	6.8%	-	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	4	74	52	4	0	7	141	29.1
	割合	3.0%	55.2%	38.8%	3.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	48	79	7	1	5	141	15.1
	割合	0.7%	35.3%	58.1%	5.1%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	15	79	31	9	7	141	▲12.7
	割合	0.0%	11.2%	59.0%	23.1%	6.7%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	70	53	2	0	8	141	31.6
	割合	6.0%	52.6%	39.8%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	53	73	8	0	6	141	17.4
	割合	0.7%	39.3%	54.1%	5.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	19	78	32	6	6	141	▲9.3
	割合	0.0%	14.1%	57.8%	23.7%	4.4%	-	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	5	54	62	13	1	6	141	18.1
	割合	3.7%	40.0%	45.9%	9.6%	0.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	45	70	20	1	4	141	9.1
	割合	0.7%	32.8%	51.1%	14.6%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	20	74	34	8	5	141	▲11.0
	割合	0.0%	14.7%	54.4%	25.0%	5.9%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	53	64	12	0	7	141	19.0
	割合	3.7%	39.6%	47.8%	9.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	44	73	17	0	5	141	11.4
	割合	1.5%	32.4%	53.7%	12.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	20	75	35	6	5	141	▲9.9
	割合	0.0%	14.7%	55.1%	25.7%	4.4%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	45	69	19	1	5	141	10.3
	割合	1.5%	33.1%	50.7%	14.0%	0.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	38	82	17	0	3	141	8.3
	割合	0.7%	27.5%	59.4%	12.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	20	73	36	8	4	141	▲11.7
	割合	0.0%	14.6%	53.3%	26.3%	5.8%	-	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	45	68	14	2	10	141	11.8
	割合	1.5%	34.4%	51.9%	10.7%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	41	76	14	2	8	141	8.6
	割合	0.0%	30.8%	57.1%	10.5%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	28	76	25	5	6	141	▲1.9
	割合	0.7%	20.7%	56.3%	18.5%	3.7%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	15	66	46	6	0	8	141	33.8
	割合	11.3%	49.6%	34.6%	4.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	55	66	9	0	7	141	20.1
	割合	3.0%	41.0%	49.3%	6.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	77	23	7	7	141	▲3.4
	割合	0.7%	19.4%	57.5%	17.2%	5.2%	-	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10回）

【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	3	60	62	9	0	7	141	21.3
	割合	2.2%	44.8%	46.3%	6.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	40	75	18	2	5	141	7.4
	割合	0.7%	29.4%	55.1%	13.2%	1.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	67	48	11	7	141	▲23.1
	割合	0.0%	6.0%	50.0%	35.8%	8.2%	-	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	56	63	8	0	8	141	22.6
	割合	4.5%	42.1%	47.4%	6.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	43	74	17	0	6	141	10.4
	割合	0.7%	31.9%	54.8%	12.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	70	47	7	6	141	▲18.5
	割合	0.0%	8.1%	51.9%	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	3	46	64	20	1	7	141	11.2
	割合	2.2%	34.3%	47.8%	14.9%	0.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	37	70	26	3	5	141	1.8
	割合	0.0%	27.2%	51.5%	19.1%	2.2%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	9	66	49	11	6	141	▲23.0
	割合	0.0%	6.7%	48.9%	36.3%	8.1%	-	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	3	45	67	18	0	8	141	12.4
	割合	2.3%	33.8%	50.4%	13.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	33	72	29	0	6	141	2.2
	割合	0.7%	24.4%	53.3%	21.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	67	46	12	6	141	▲22.2
	割合	0.0%	7.4%	49.6%	34.1%	8.9%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	38	72	22	1	6	141	6.7
	割合	1.5%	28.1%	53.3%	16.3%	0.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	32	75	28	1	4	141	1.5
	割合	0.7%	23.4%	54.7%	20.4%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	12	66	49	9	5	141	▲20.2
	割合	0.0%	8.8%	48.5%	36.0%	6.6%	-	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	2	37	74	16	2	10	141	8.0
	割合	1.5%	28.2%	56.5%	12.2%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	31	78	23	1	8	141	2.3
	割合	0.0%	23.3%	58.6%	17.3%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	19	77	34	5	6	141	▲9.3
	割合	0.0%	14.1%	57.0%	25.2%	3.7%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	58	54	11	0	8	141	25.2
	割合	7.5%	43.6%	40.6%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	47	66	16	1	7	141	13.8
	割合	3.0%	35.1%	49.3%	11.9%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	18	80	28	7	7	141	▲8.2
	割合	0.7%	13.4%	59.7%	20.9%	5.2%	-	100.0%	

【DI算出内訳】

5. 賃料DI (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	69	56	4	0	7	141	28.0
	割合	3.7%	51.5%	41.8%	3.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	45	81	10	0	5	141	12.9
	割合	0.0%	33.1%	59.6%	7.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	95	26	5	7	141	▲10.4
	割合	0.0%	6.0%	70.9%	19.4%	3.7%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	67	59	2	0	7	141	28.7
	割合	4.5%	50.0%	44.0%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	45	85	6	0	5	141	14.3
	割合	0.0%	33.1%	62.5%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	99	25	4	5	141	▲9.2
	割合	0.0%	5.9%	72.8%	18.4%	2.9%	-	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	2	47	83	3	0	6	141	17.8
	割合	1.5%	34.8%	61.5%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	31	98	8	0	4	141	8.4
	割合	0.0%	22.6%	71.5%	5.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	7	98	28	3	5	141	▲9.9
	割合	0.0%	5.1%	72.1%	20.6%	2.2%	-	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	2	47	83	2	0	7	141	18.3
	割合	1.5%	35.1%	61.9%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	31	98	7	0	5	141	8.8
	割合	0.0%	22.8%	72.1%	5.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	97	27	4	5	141	▲9.9
	割合	0.0%	5.9%	71.3%	19.9%	2.9%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	31	96	7	0	5	141	10.3
	割合	1.5%	22.8%	70.6%	5.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	18	109	11	0	3	141	2.5
	割合	0.0%	13.0%	79.0%	8.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	97	32	3	4	141	▲12.0
	割合	0.0%	3.6%	70.8%	23.4%	2.2%	-	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	42	81	4	2	10	141	14.5
	割合	1.5%	32.1%	61.8%	3.1%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	29	91	12	1	8	141	5.6
	割合	0.0%	21.8%	68.4%	9.0%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	96	19	2	6	141	▲1.9
	割合	0.0%	13.3%	71.1%	14.1%	1.5%	-	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	12	66	52	2	0	9	141	33.3
	割合	9.1%	50.0%	39.4%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	51	72	5	0	8	141	21.1
	割合	3.8%	38.3%	54.1%	3.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	16	94	21	1	8	141	▲1.9
	割合	0.8%	12.0%	70.7%	15.8%	0.8%	-	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10回）

【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	5	60	62	7	0	7	141	23.5
	割合	3.7%	44.8%	46.3%	5.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	38	82	16	0	5	141	8.1
	割合	0.0%	27.9%	60.3%	11.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	7	86	34	7	7	141	▲15.3
	割合	0.0%	5.2%	64.2%	25.4%	5.2%	-	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	58	65	5	0	7	141	24.3
	割合	4.5%	43.3%	48.5%	3.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	36	90	10	0	5	141	9.6
	割合	0.0%	26.5%	66.2%	7.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	91	34	5	5	141	▲14.0
	割合	0.0%	4.4%	66.9%	25.0%	3.7%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	42	86	4	1	6	141	14.8
	割合	1.5%	31.1%	63.7%	3.0%	0.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	27	96	13	1	4	141	4.4
	割合	0.0%	19.7%	70.1%	9.5%	0.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	87	37	7	5	141	▲16.9
	割合	0.0%	3.7%	64.0%	27.2%	5.1%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	40	88	4	0	7	141	14.9
	割合	1.5%	29.9%	65.7%	3.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	26	97	13	0	5	141	4.8
	割合	0.0%	19.1%	71.3%	9.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	90	37	4	5	141	▲14.7
	割合	0.0%	3.7%	66.2%	27.2%	2.9%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	28	97	9	0	5	141	8.5
	割合	1.5%	20.6%	71.3%	6.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	16	107	15	0	3	141	0.4
	割合	0.0%	11.6%	77.5%	10.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	91	39	3	4	141	▲15.0
	割合	0.0%	2.9%	66.4%	28.5%	2.2%	-	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	38	83	6	2	10	141	12.2
	割合	1.5%	29.0%	63.4%	4.6%	1.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	26	92	14	1	8	141	3.8
	割合	0.0%	19.5%	69.2%	10.5%	0.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	17	93	23	2	6	141	▲3.7
	割合	0.0%	12.6%	68.9%	17.0%	1.5%	-	100.0%	

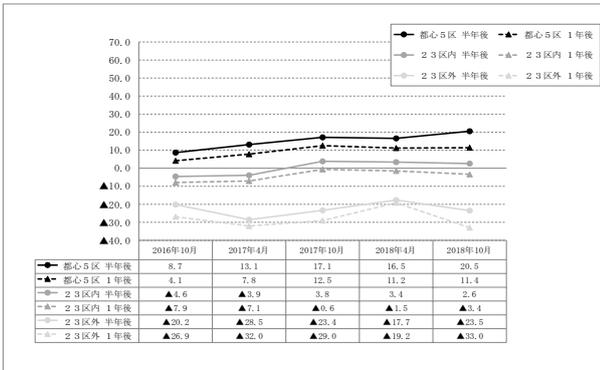
■ホテル

	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	12	64	54	2	0	9	141	32.6
	割合	9.1%	48.5%	40.9%	1.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	47	73	7	0	8	141	19.5
	割合	4.5%	35.3%	54.9%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	17	91	21	3	8	141	▲3.0
	割合	0.8%	12.8%	68.4%	15.8%	2.3%	-	100.0%	

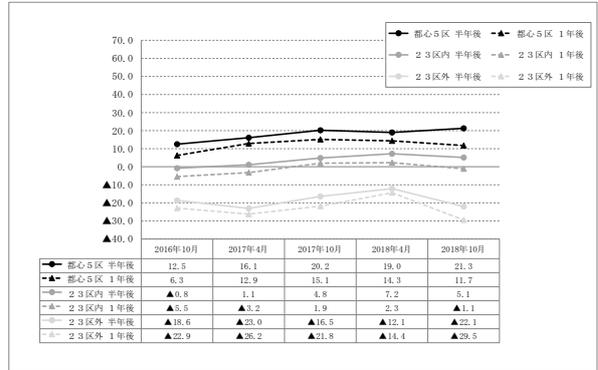
【集計結果の推移】

取引件数D I

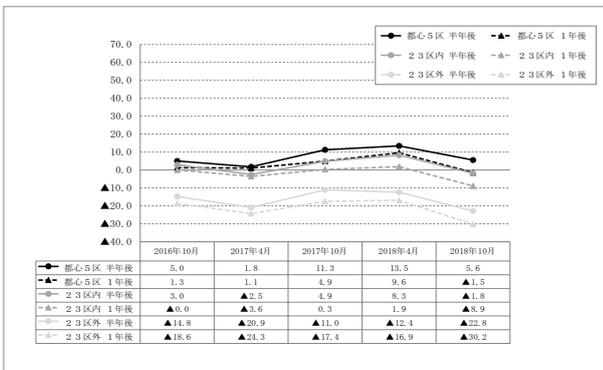
■ オフィス



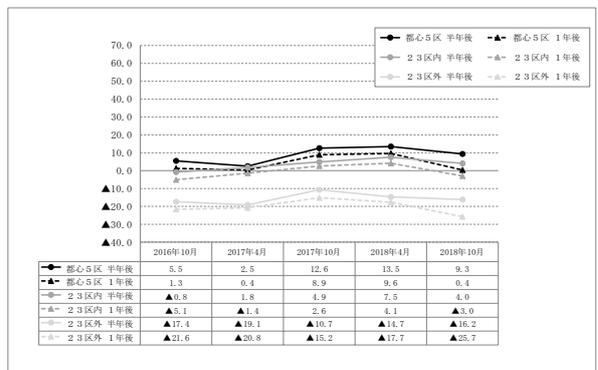
■ 商業



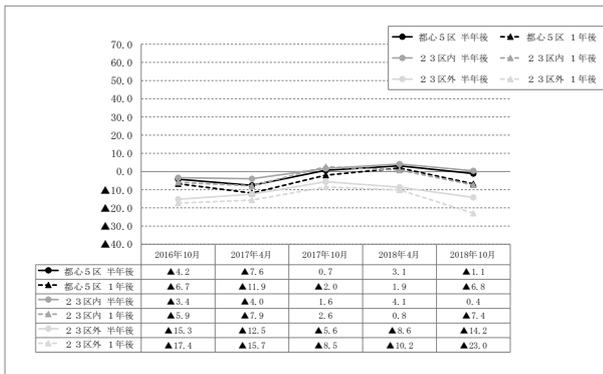
■ 一棟賃貸マンション



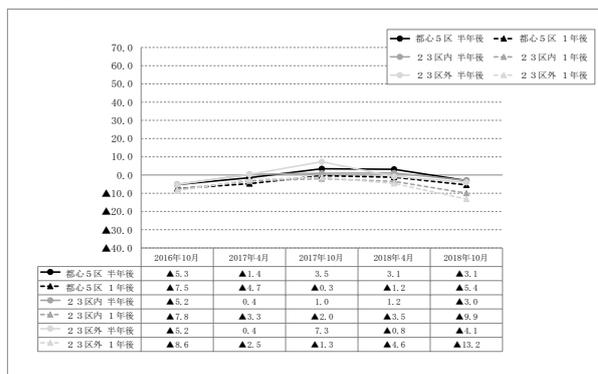
■ 区分所有マンション



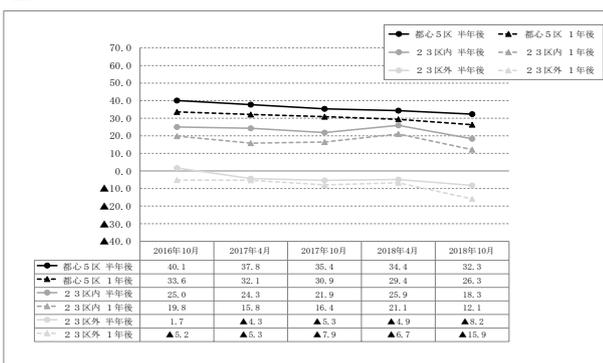
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



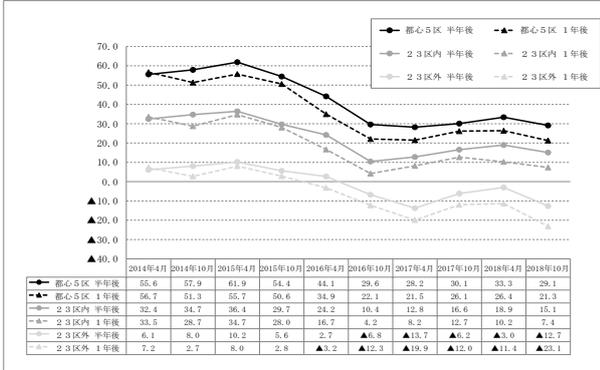
■ ホテル



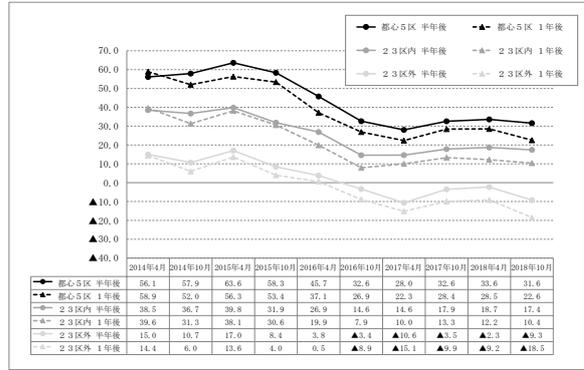
【集計結果の推移】

価格D I

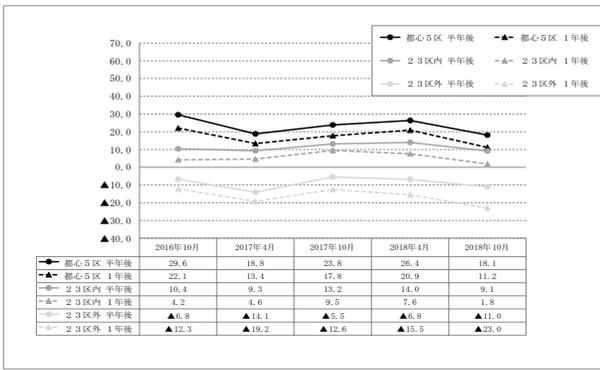
■オフィス



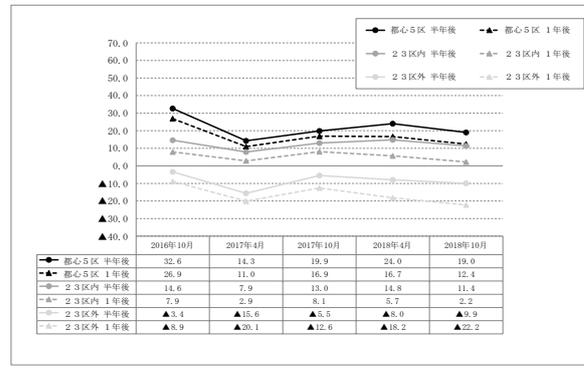
■商業



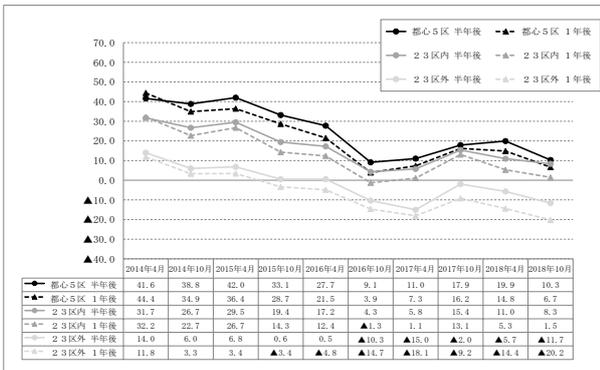
■一棟賃貸マンション



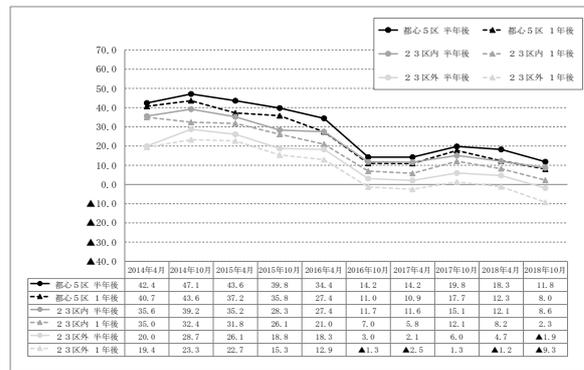
■区分所有マンション



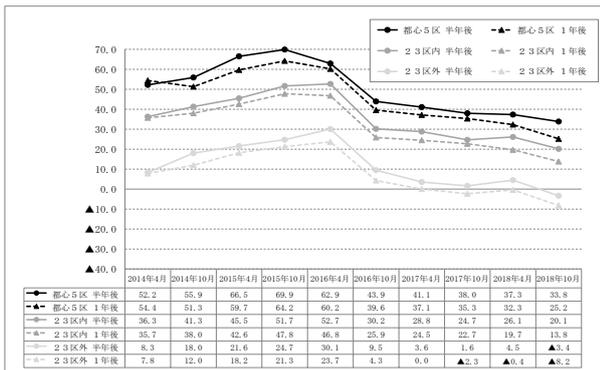
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



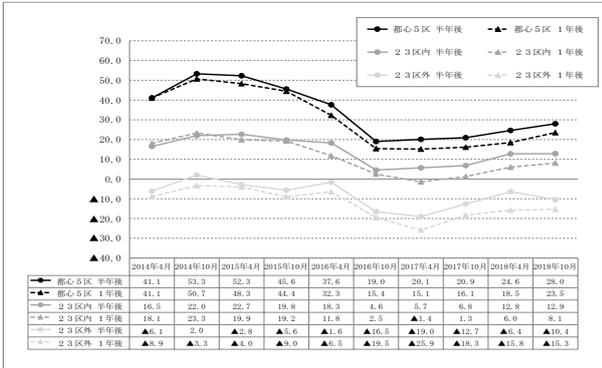
■ホテル



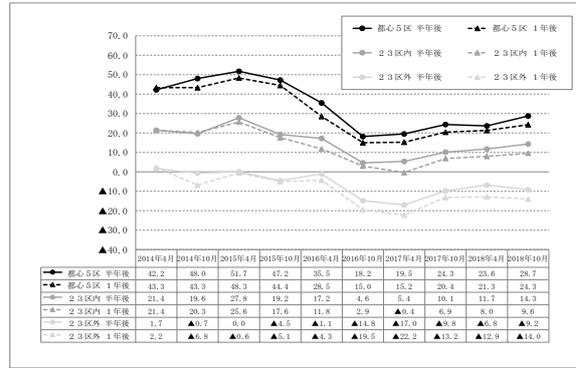
【集計結果の推移】

賃料D I

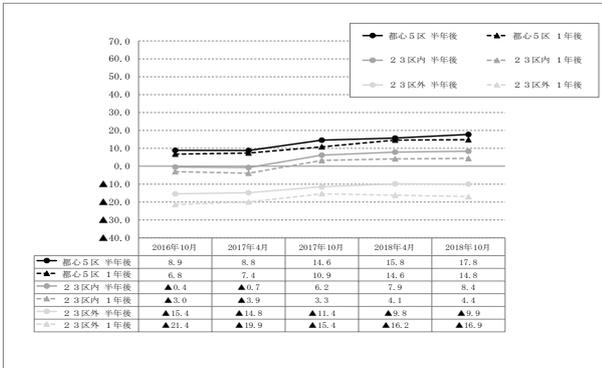
■オフィス



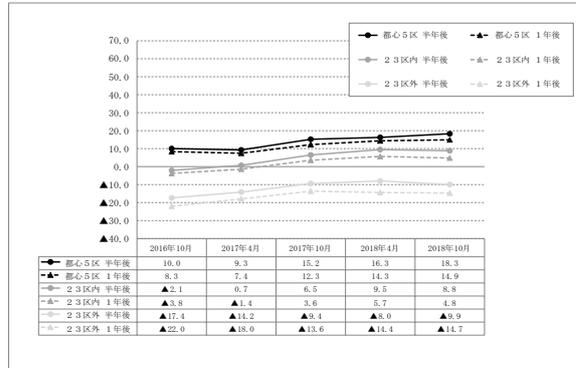
■商業



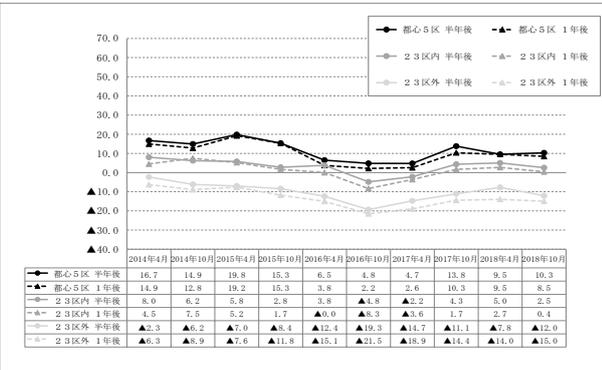
■一棟賃貸マンション



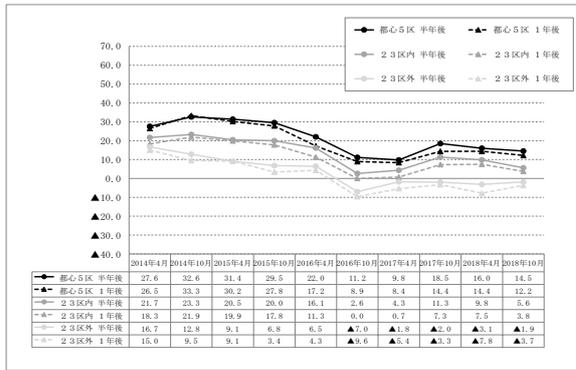
■区分所有マンション



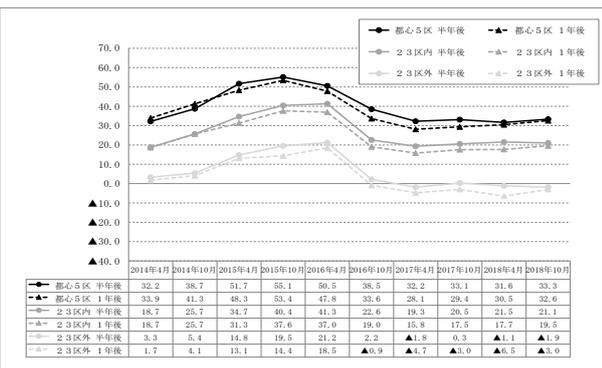
■戸建住宅



■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 アンケート調査結果（第10回）

平成30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10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。

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

2. 東京の不動産取引性は、現在から半年後及び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、現在から半年後及び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、現在から半年後及び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、FAX又はメールにてご返送の程、宜しくお願ひ申し上げます。

FAX番号	03-5472-1121	メールアドレス	info2@tokyo-kanteishi.or.jp
-------	--------------	---------	-----------------------------



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。同好の士が見つかるかも。

【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31年（2019年）4月26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。

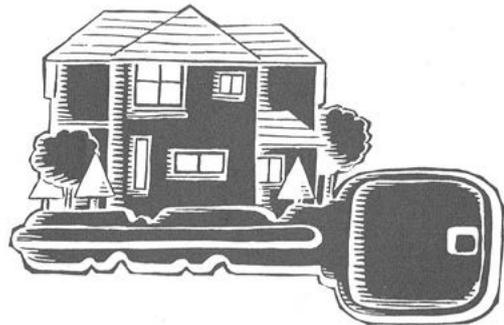
不動産の売買・交換をしたい

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。



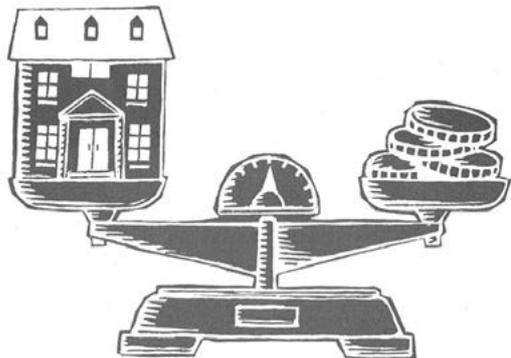
相続などの適正評価を

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。



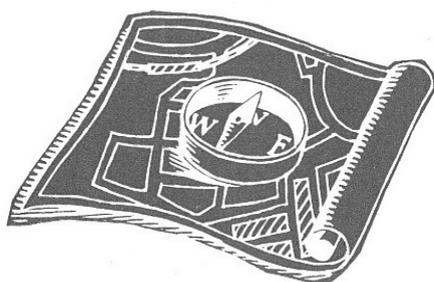
国際的な新会計基準に対応

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

広報委員会 委員 栗原 邦広 ・ 貝沼 孝浩

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。

地主からのマンション建築協力依頼

Q お爺さんの代から借地をしていて、その上に今も建っている古い建物（建物は所有です）に母が一人で住んでいます（母は今年85歳で私は一人娘です）。先日地主さんから母に、「借地を含めてマンションを建てたいのだけれど協力してくれませんか？」とお話があったとのことでした。母は「一生この場所を離れたくはないのだけれど、地主さんにはお世話になっているので何とか協力もしたい」と私に相談してきました。私としては母と地主さんの双方の希望になるべく沿うようにしたいと思っているのですが、何か良い方法はないでしょうか？

A 古くからの借地（いわゆる平成4年以前の旧借地契約）は借主の保護が強く、建物が建っているうちは貸主側からはなかなか契約の解除はできません。ですからお母さまの最初の希望は、「今の契約のままでお願いします」と地主さんに返事をすればたぶん叶えられると思います。また、もしお母さ

まが亡くなったとしても、借地権は相続人に引き継がれますので相続人が従来通りの借地関係を希望すれば契約は基本的にそのまま継続します。

問題は2番目の希望です。地主さんの希望に沿って、借地を含めてマンションを建てようとする、現在の借地契約を変更または解除しなければなりません。しかしお母さまの最初の希望のことを考えると、借地契約の変更や解除の検討をする前に、先ずはお母さまがご存命中については現在の契約関係を継続させることを地主さんと確約することが必要と考えます。そのうえで将来の解除についての話や、借地権の買取り等の話をするのが良いと思います。

その他の方法として考えられるのは、地主さんの希望通りマンションの建築に合意して、そのマンションの1室にお母様が住むという方法です。もしお母さまが現在の建物にどうしても住み続けたいと固執しているのではなく、友人やご近所さんとお付き合いを続けたいというのがこの場所を離れたくない理由だというのであればこの方法も良いと思います。その際には借地権の買取りの話や、等価交換の話、あるいは借家となる場合には賃料や使用貸借（タダで借りる）等の話をする必要があるでしょう。

いずれにしても、契約の内容や条件によってお互いの利害が大きく左右しますので、不動産鑑定士等の専門家に相談することをお勧めします。



・イメージ © M.Maeda 2019



不動産鑑定業界のグローバル化対応

Q 最近、訪日外国人が大幅に増加するなど、国内企業でもグローバル化対応が必要な時代ですが、不動産鑑定業界ではどうですか。

A 人や資本の動きがボーダーレスになる中、不動産鑑定業界でも、グローバル化対応が必要になってきています。

日本企業が所有する海外不動産も国内の不動産と同様に、企業会計関連、売買時の妥当な価格の把握、税務目的など鑑定評価が必要となるケースが多くあります。また、外国企業が日本国内に所有する不動産についても同様に鑑定評価が必要となります。

海外不動産の評価に関しては、既に平成20年1月に国土交通省が「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」を策定し、日本の不動産鑑定士が海外不動産の評価を行う際の指針を示しています。このガイドラインでは、海外の鑑定士と共同・連携して評価を行う方法について、標準的な手法として現地鑑定補助方式と現地鑑定検証方式の2つを示しています。

現地鑑定補助方式は、現地の鑑定士に評価の基礎資料の提供等を受けて共同して評価書を作成する方法で、現地鑑定検証方式は、現地の鑑定士の作成した評価書を日本の不動産鑑定士が検証することにより評価を行う方法です。

日本では、不動産鑑定士という国家資格者が不動産の評価を行うことになっていますが、世界には、不動産鑑定士が民間資格で、評価制度も整っておらず、鑑定士の評価能力の程度が様々という国も少なくありません。そのような国では、現地で信頼できる鑑定業者の選定や、現地鑑定評価書の内容が日本の鑑定評価基準と照らして妥当な内容であるかどうかの検証作業、現地から得た情報を元に評価書を作成する過程において、日本の不動産鑑定士の存在が必要となります。

最近では、経済成長に伴い東南アジアの国々の企業や個人が、日本の不動産を取得するケースが非常に増加し、それに伴い海外企業からの依頼で日本の不動産を評価するケースも増加してきています。例えば、最近大幅な地価上昇で話題となった北海道のニセコ地域では、不動産取引の大半が外国企業同士によるものとなっています。また、実際、私が担当した案件では、売



主、買主、融資銀行の全てが外国企業というケースもありました。また、企業だけでなく個人からの依頼でも、国際結婚が増加した結果、国境を超えた離婚訴訟というケースも珍しくなく、外国の弁護士の依頼で日本の不動産の評価を行うというケースなども最近増加しています。

北海道ニセコ地域



出典：株式会社ニセコリゾート観光協会HP

● 都民クラブ ●



不動産のことでお困りの方は
 専門家の不動産鑑定士による

定例無料相談会

へお気軽にお越しください。



たとえば、こんなとき...

- 土地・建物の相場・動向を聞きたい
- 借地・家賃・更新料などのトラブル
- 不動産売買・賃貸用不動産についてのアドバイスを聞きたい
- 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 7月 4日	大山 宏毅	2	1			3	2	
	二村 昌利		2		1	3	2	
	山本 洋一				2	2	2	6
平成30年 7月18日	山下 末雄	3	2		3	8	3	
	小川 樹恵子	5	2		3	10	3	
平成30年 8月 1日	坂野 辰	2				2	2	8
	北川 憲				1	1	1	
	綿引 信孝	1				1	1	
平成30年 8月15日	北島 秀明				1	1	1	3
	倉本 穰一	1	1			2	2	
	森島 俊逸	1			1	2	2	
平成30年 9月 5日	神田 悟	1	1			2	2	6
	佐藤 俊夫					0	0	
	津国 秀夫		2		1	3	1	
平成30年 9月19日	泉 正秋				1	1	1	2
	木下 典子	1	1			2	2	
	小杉 雅芳	1	1		1	3	2	
平成30年10月 3日	山本 洋一	1			2	3	1	5
	炭野 忠彦	2	2		3	7	3	
	熊倉 努	2		1	2	5	3	
平成30年10月17日	安本 光男	5		1	1	7	3	9
	大山 宏毅	3	2	1	2	8	2	
	金塚 麻美	1	2		1	4	2	
平成30年11月 7日	村上 直樹	1	1			2	2	6
	竹本 朗	1			1	2	2	
	山下 哲之				2	2	2	
平成30年11月21日	坂野 辰	1			1	2	2	6
	船山 進	1	3			4	3	
	樫野 匡彦	2			2	4	3	
平成30年12月 5日	竹内 強				2	2	2	8
	大山 宏毅	1	1		2	4	2	
	明石 正美	4	1		1	6	3	
平成30年12月19日	村上 直樹	1	1		1	3	2	7
	本多 良久	1			2	3	2	
	鈴木 徹	1	1		1	3	3	
	北島 秀明		1		3	4	3	8
合 計		46	28	3	44	121	74	74
相談回数12回(平成30年7月～平成30年12月まで)・相談員36人								
相談来訪者人(1人当たり2.1人)・相談件数(1人当たり3.4件)								

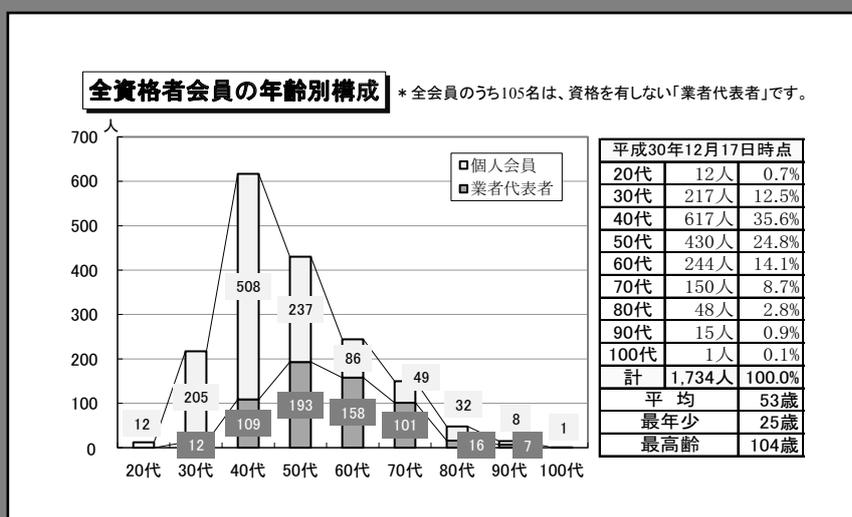
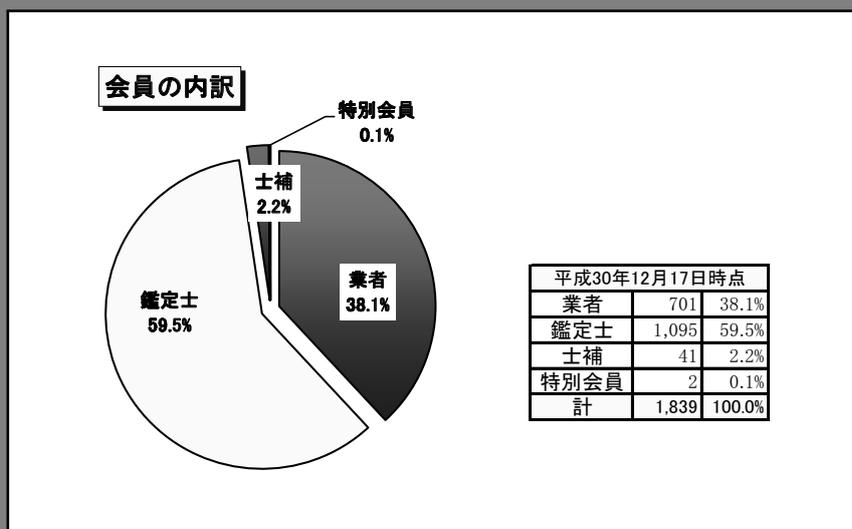
定例無料相談会 今後の日程

2019年 1月	16日
2019年 2月	6日、20日
2019年 3月	6日、20日
2019年 4月	3日、17日
2019年 5月	15日
2019年 6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



編集後記

数年前ですが、突然パンづくりにはまり、週末は早く起きてせっせとパンづくりに励んでいた時期がありました。粉に水分や油分、イースト菌などを混ぜて生地をこね、途中何度か生地を寝かせ発酵させていきます。最初は粉状だったものが、弾力のある生地になり、発酵を繰り返すうちに膨らんでふわふわとした生地になっていく。その変化する姿はまるで生き物のようでもあります。また、同じパンを同じ分量で作ろうと思っても、その時々気温や湿度、パンをこねる手の温度などによっても、微妙に水分の量やこねる時間、発酵時間などが異なってきます。素人ながら、今日は少し湿度が高いかな、自分の手がいつもより少し冷たいかも、といった感じで、分量や作業時間を調整してみたり、普段は見過ごしてしまうような小さな変化に目を向ける時間は、とても楽しくどこか心地よい感覚がありました。そして、当たり前のことですが、1日1日、周囲の状況も自分自身も、まったく同じ、ということはないのだなということも、あらためて実感させられる時間でもありました。

さて、新しい1年が始まりました。今年も元号も変わり新しい時代が幕を開けます。そんな中でも、同じことのない1日1日を楽しむ気持ちを持っていただければと思っています。皆様にとってこの1年が素晴らしい年となりますように。

(事務局 城坂 明日美)

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第94号 2019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

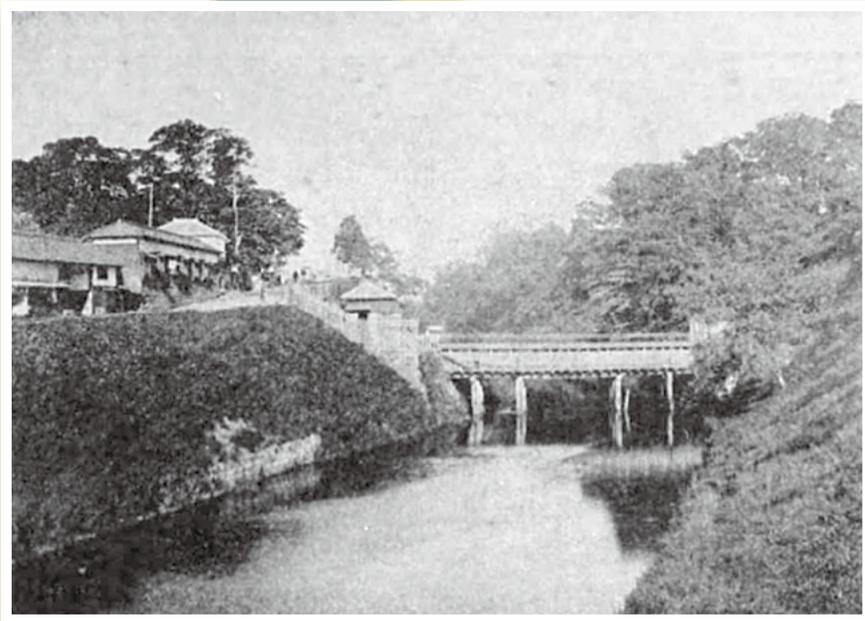
電話番号 03 (5472) 1120 (代)

FAX番号 03 (5472) 1121

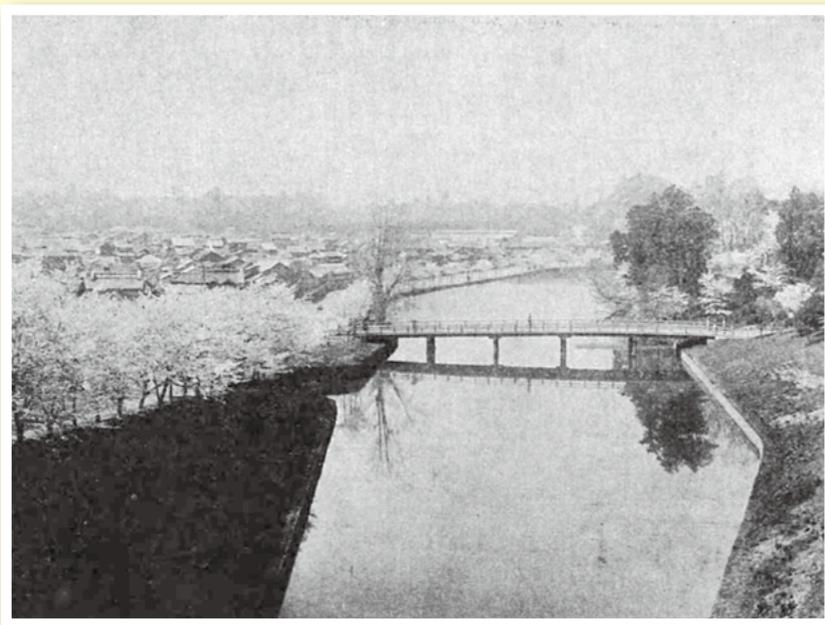
・本誌掲載記事を転載希望される方は
当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2019

東京フォト遺産 (7)
名勝地の橋



【お茶の水橋】 その昔、川の中央に湧き水があり、市民はこの水を汲んで飲料としていたことから「お茶の水」の名がついたという。高架の鉄橋、お茶の水橋があり、橋の上から望むと川の兩岸に鬱蒼たる老樹が崖を覆い、清流がその間を流れて風光明媚この上ない。川の南岸は昔の昌平塾があったところで、今は高等師範学校や教育博物館となって残影を留める。



【弁慶橋】 その形から京都の弁慶五條の橋にあやかり、人々が弁慶橋と呼びならわすうち、ついに本名となったもの。橋北には清水谷公園があり、橋南はすなわち赤坂溜池で酒樓妓院が軒を並べ、弦歌の聲湧くがごとしである。橋の斜めに日枝神社の紅葉を眺めるのもよい。

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。

新規開業の名刺代わりに	☞	【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58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/>