

かんてい・

TOKYO

2022年7月発行

No. 100

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



東京今昔物語

江戸から未来へと  
続く安田不動産と  
日本橋浜町の歩み

- ・春の不動産無料相談会
- ・不動産教室



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集





# かんてい・ TOKYO No. 100

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
Tokyo Association of Real Estate Appraisers  
2022年7月発行

過去の会報誌の紹介 .....	H2
ご挨拶 会長 佐藤 麗司朗 .....	2
東京今昔物語—企業と東京—「江戸から未来へと続く安田不動産と日本橋浜町の歩み」 .....	6
財務連載「不動産鑑定士が知っておきたい相続税の最高裁判決について」 (株)新都心アプレイザル 下崎 寛 .....	14
第一東京弁護士会相互連載(10) 弁護士 渡部 朋広 .....	16
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 金塚 麻実 .....	17
<b>【行事レポート】</b>	
令和4年「弁護士と不動産鑑定士による春の不動産無料相談会」開催報告 相談事業委員会 副委員長 下野 好弘 .....	18
不動産教室(港区立弁小学校)開催報告 不動産教室推進委員会 委員 栗原 友美 .....	20
不動産教室(港区立白金の丘中学校)開催報告 不動産教室推進委員会 委員 小澤 孝明 .....	21
「第61回定期研修会」開催報告 研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎 .....	22
第8回TAREAカレッジ 講師:小西達也 氏(一般財団法人日本不動産研究所) .....	23
第9回TAREAカレッジ 講師:平山 大介 氏(株式会社谷澤総合鑑定所) .....	23
個人情報保護法セミナー開催報告 研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎 .....	24
住家被害認定調査等研修会地震編(オンラインライブ配信)開催報告 災害対策支援委員会 委員 竹内 敬雄 .....	25
「ボウリング大会」開催報告 総務財務委員会 未来構想小委員会 小委員長 小川 樹恵子 .....	26
「不動産評価論(東京都不動産鑑定士協会寄付講座)」開催報告 不動産教室推進委員会 副委員長 小川 樹恵子 .....	27
「第43回総会・懇親会」開催報告 .....	28
自治体との協定締結	
文京区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について .....	29
清瀬市との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について .....	29
友好団体主催研修会への講師派遣	
東京司法書士会主催研修会 .....	30
日本公認会計士協会東京会主催研修会 .....	31
東京都行政書士会との協議会について .....	32
国土交通大臣から、当協会の佐藤麗司朗 会長へ感謝状が授与されました .....	32
お知らせ .....	33
<b>【MY HOBBY】</b>	
古道を歩く(2)—鎌倉街道・上ノ道— 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武 .....	34
歌舞伎・文楽とその所縁の地(11) 青山リアルティアー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅 .....	38
新規開業者一覧 .....	40
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17回) .....	41
新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査結果(第5回) .....	41
図書室だより .....	42
<b>【都民クラブ】</b>	
不動産鑑定士の仕事 .....	44
ちょっと教えて! 広報委員会 委員 雨宮 竜介・稲葉 浩一 .....	46
定例無料相談会(オンライン)のお知らせ .....	50
定例無料相談会報告 .....	51
会員数/編集後記 .....	52
投稿記事募集のお知らせ .....	53

## ご挨拶

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

会長 佐藤 麗司朗



会員の皆様方には、日ごろより当協会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

皆様のおかげをもちまして、第43回総会・懇親会を無事に終えることができました。

一息つく間もなく、事務局職員たちは東京都地価調査の評価員各位からの提出後の対応や、8月末に控えた協会事務局移転への準備等、フル回転の状況が続いております。

日差しが夏めくにつれて、徹底された感染防止対策をとりながら、社会経済活動に取り組む光景を様々なところで目にするようになりました。

一方で、ロシアのウクライナ侵攻による原材料価格の高騰、急速な円安進行による輸入物価の上昇は、飲食業・観光業など特定業種を狙い撃ちしていたコロナのダメージとは異なって、全産業への影響が懸念されています。日用品、食料品、光熱費の上昇は、市民生活にも不安

な影を落としており、これまで好調であった住宅地市況のマインド低下に繋がるのか、購買層の属性に変化があるのか、慎重に見極める時期にきています。

政府では、外国人の入国制限に関して、6月1日より水際対策を緩和、6月10日からは外国人観光客の受け入れも再開しました。ビフォーコロナのようなインバウンドの状況とは程遠いものの、明るい兆しには期待を抱かずにはられません。

どのような環境の変化があれども、その時代に沿う形で、私たちに求められている社会的な役割・責任を果たしていかなければなりません。難しい舵取りの連続ではありますが、各委員会、並びに事務局職員たちと力を合わせて、ニューノーマルを構築するべく決意を新たに尽力してまいります。

会長に就任して以降、変革の時代における

士業団体としての競争力強化に向けて、①業務の拡充、②未来の担い手育成、③事業再構築の3点に注力しております。

①業務の拡充に関しては、各専門士業との友好協定に基づき、活発な人材交流と共同研究等を通じて、具体的な業務の開発・拡充を図っております。

東京弁護士会との共同事業第二弾として、4月22日に春の無料相談会を開催いたしました。新宿会場において一日で150組もの相談来訪者を受け入れ、最低限のコストで過去最大のリザルトを叩き出しております。

東京司法書士会とは、昨年7月と9月に双方の会長以下執行部が一堂に会し、両会の会員を対象とした研修会や親睦行事の開催、各種学校における教育分野での連携、相談会の合同開催、被災地支援活動における両会の役割を周知する動画コンテンツを作成すること等、幅広く協働することが決定されました。

本年1月26日には、東京司法書士会会員の皆様に向けて、我々不動産鑑定士の活動領域と不動産鑑定評価書の活用をPRできる研修会を開催いたしました。4月13日には、当協会の定期研修会に野中政志会長をお迎えして「不動産鑑定士が知っておくべき登記簿の読み取り方と成年後見制度」に関する講演をいただきました(連合会eラーニングにて配信中)。

同様に、日本公認会計士協会東京会会員の

皆様に向けても、4月6日に不動産鑑定評価に関する研修会を開催いたしました。

昨年12月13日には、東京税理士会との間で友好協定の締結に調印することができました。来夏以降の実施となりますが、友好協定に基づく事業として、相続税路線価の発表と合わせて「不動産と相続」に特化した大規模な合同相談会を展開できるように、企画・協議がなされております。

災害対策支援委員会が6月3日にZoomウェビナーにて開催した住家被害認定調査等(地震編)の研修会には、東京都行政書士会の宮本重則会長ほか、災害対策支援を担当されている行政書士会員の方々をお招きして、我々がやっている支援活動との連携を図りました。

第二東京弁護士会とは「建替え問題と立退料」にフォーカスしたシンポジウムを共同開催すべく、双方より担当者を決定して準備を進めております。本シンポジウムは、都市の再生に伴う市街地再開発や建物の耐震改修促進に係る建替え事業に絡んで、近年「立退料」の問題が多発していることを背景に、建物明渡請求訴訟等において弁護士及び不動産鑑定士等の専門家に期待されている役割と業務、さらに一歩踏み込んだ「正当事由や立退料の判断における最近の潮流」について、専門家とともに考えるというもので、本年11月7日に都民の皆様、双方会員を対象として、弁護士会館のクレオ講

堂において開催することが決定いたしました。

友好協定を締結できている他の団体との間でも、協働事業や業務開発について協議を継続しております。今後も、他土業とのコラボレーションによって、新たな業務領域の開発、会員の皆様方への成果物の提供等について推進してまいります。

②未来の担い手育成に関しては、30歳代の会員を中心とする「未来構想小委員会」を総務財務委員会内に組成しており、活発な事業を通じて、新しい世代の会員数確保と協会活動への参画促進を図っております。若手会員を中心に未来への布石のための活動が行われており、当協会でも最もアクティブな委員会となっています。

5月28日には当会初の試みとして、当会と友好協定を締結している3団体(東京司法書士会、東京弁護士会、第二東京弁護士会)と合同で「ボウリング大会」を開催いたしました。ゲーム後の懇親会では、参加者間で仕事や趣味など多岐にわたる話題が飛び交い、大盛況のうちに終えることができました。従来行われていたジョギング大会、囲碁大会の再開のほか、新たな親睦行事についても企画が進められております。

未来構想小委員会の活発な議論のなかで「こんなサービスがあったら会員は助かるのではないか」という着想のもと、不動産鑑定評価について実務上の疑問点などを会員サイト内で

解決できる「実務相談掲示板(仮称)」を稼働すべく、研究研修委員会が鋭意準備しています。

また、東京会オリジナルの会員メリットとして「TAREAカレッジ」を企画・開催してまいりました。2020年11月に第1回TAREAカレッジを開講し、原稿執筆時点で第9回まで開催されました。Zoomウェビナーの機能を駆使して、研修後には質問、意見交換がしやすい工夫を凝らしております。受講者数も順調に伸ばしており、7月14日にはこれまでの受講者からのリクエストを反映した「借地権評価とその手法～旧法借地権と鑑定評価～」を開催する予定です。

6月28日には、コロナ禍ではなかなか企画できなかった「バス移動を伴う見学会」を開催します。午前中は座学にて、先進的な物流施設の概要とマーケットの現状について解説をいただき、午後には、日本最大級・最先端物流拠点である「アルファリンク相模原」を見学するというものです。2021年に未来構想小委員会(当時は未来育成PTでした)が実施したアンケート「コロナ後のTAREA運営に期待すること」の第1位は、「不動産関連の最新技術や新たな活用法の見学会」とあり、より具体的に質問した「TAREA主催の見学会を開催する場合、どのようなテーマに興味があるか?」の第1位では、「新施設(複合施設・ユニークなオフィス等)」という結果でした。会員からのご要望と最もマッチする企画であり、募集から数日で定員

になる状況でした。今後も会員皆様のメリットを作り上げるべく、このような斬新な取り組みを継続したいと考えております。

③事業再構築に関しては、既存の協会活動について、費用対効果の観点からの見直し、各委員会予算のコストダウンと労力・人材の再分配、事務局職員の業務分担見直し等を行っております。

昨年度は、各種助成金の活用とコロナ禍における各種事業中止判断により、正味財産増減計算書ベース・予算比において約2,650万円の赤字削減ができました。冒頭に協会事務局の移転に触れましたが、移転によって年間1,500万円程度の固定費カットができる見通しです。

各委員会活動においても、予算として計上されている額にかかわらず、事業実施の段階では知恵と工夫でコストの削減を目指します。各種事業に関する効果測定を適切に行いながら、委員会事業の再編とスリム化等を通じて、今後一層の効果を上げてまいります。

令和4年6月16日に開催されました日本不

動産鑑定士協会連合会の総会において、当協会の災害時における被災地方公共団体への支援活動や、災害応急活動の功績が認められ、国土交通大臣感謝状が授与されました。

新型コロナウイルス感染症のパンデミック以降も、当協会ではオンラインシステム等を積極的に活用し、被災地との情報・意見交換や支援活動に関するアドバイスを行うなど、柔軟に形を変えつつ、被災地支援活動を継続しております。

今後も首都に位置する最大の協会として、日本不動産鑑定士協会連合会と一体となって、有事のときこそ国民に寄り添い、自治体との緊密な連携の下で混乱と不安の収束に役立てるよう、組織としての体制構築を進めてまいります。

当協会が、これからも社会の変化・変容に対応する力を持ち続けられるよう、情報感度を高めつつ専門家団体としての役割を果たしていく所存ですので、会員の皆様方におかれましては、引き続きご理解・ご支援のほど、何卒よろしくお願いいたします。



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 第43回 総会



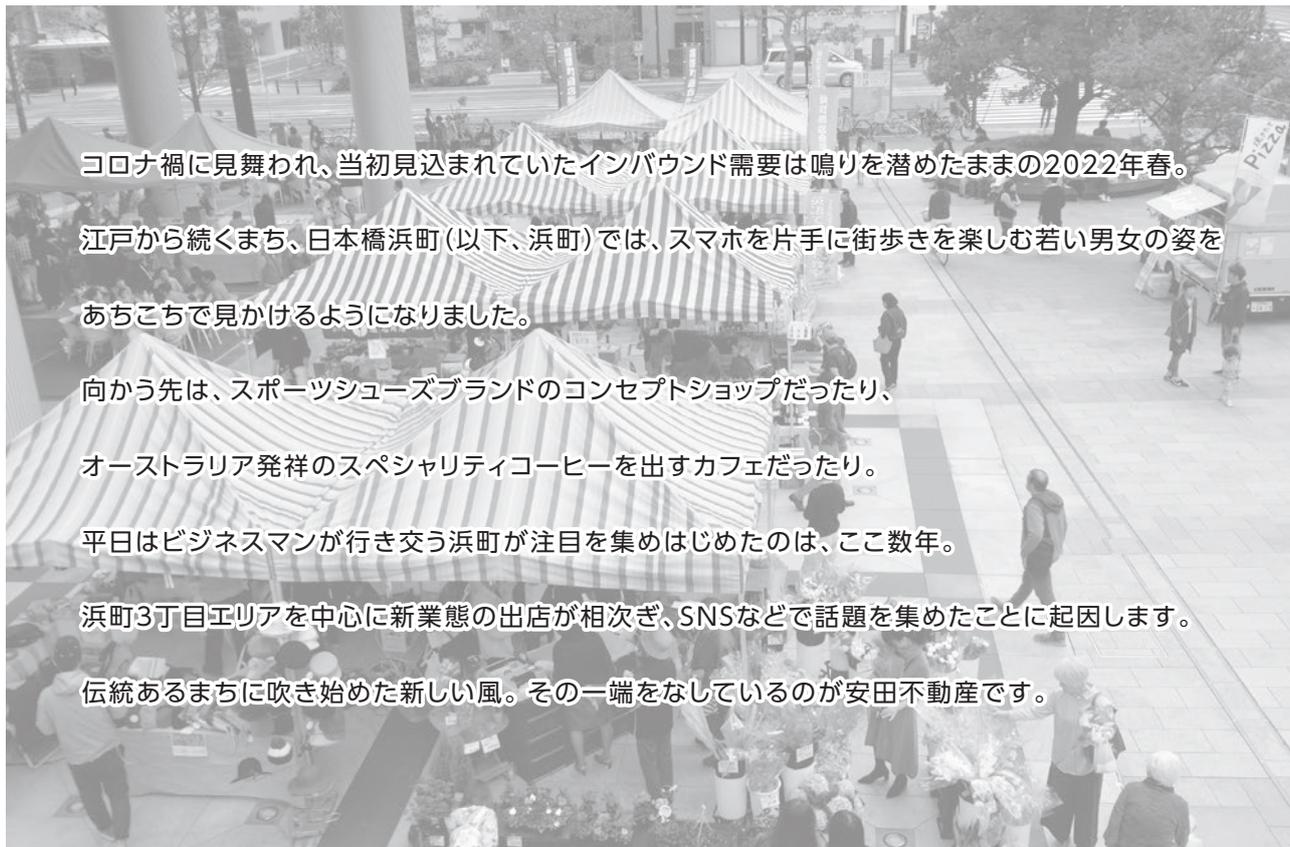
# 東京今昔物語

— 企業と東京 —



江戸から未来へと続く  
安田不動産と日本橋浜町の歩み





コロナ禍に見舞われ、当初見込まれていたインバウンド需要は鳴りを潜めたままの2022年春。

江戸から続くまち、日本橋浜町(以下、浜町)では、スマホを片手に街歩きを楽しむ若い男女の姿をあちこちで見かけるようになりました。

向かう先は、スポーツシューズブランドのコンセプトショップだったり、

オーストラリア発祥のスペシャルティコーヒーを出すカフェだったり。

平日はビジネスマンが行き交う浜町が注目を集めはじめたのは、ここ数年。

浜町3丁目エリアを中心に新業態の出店が相次ぎ、SNSなどで話題を集めたことに起因します。

伝統あるまちに吹き始めた新しい風。その一端をなしているのが安田不動産です。

## 一代で財閥を築いた 安田善次郎翁

東京都中央区の“日本橋地域”。その22ある日本橋地域内でもっとも多い人口を誇るのが日本橋浜町です。隅田川に面し、区内最大の浜町公園を擁する浜町と安田不動産とのつながりを生んだのは安田財閥の創始者、安田善次郎翁。富山藩下級藩士の家生まれ、17歳で江戸に丁稚奉公に出た善次郎翁が財閥のルーツに当たる乾物と両替を商う「安田屋」を日本橋の地に創業したのは元治元(1864)年のこと。その2年後には日本橋小舟町に新たな土地を購入し、「安田商店」を開業。新興の金融業者として成長し、明治13(1880)年に「安田銀行」が誕生しました。1912(明治45)年には、安田不動産の前身となる合名会社保善社(後の安田保善社)を創設するなど、金融・経済界の発展に大きく



安田財閥創始者、安田善次郎翁

貢献。一代で三井、三菱、住友と並ぶ財閥を築き上げたのです。

善次郎翁は自身の考え方などを多くの書物に遺しています。そのひとつが「正直正統」の精神。「偽ることなく、誠実な心をもって全力を尽くす」を意味する言葉です。「日常における我慢と辛抱の根本をなすのが正直正統の精神である」と語り、江戸時代の独立開業当時のこととして、こんなエピソードを記しています。

「私は毎朝四時には必ず起きて、先ず向こう三軒両隣の前を掃いて、水を撒き、それから内に入る。近所はまだ何処も起きていない。水甕(みずがめ)に水を汲み込み竈の下を焚き付けて、それからお婆さんや小僧を起こす。こういう風で勉強したから世間の気受けも至って宜しく、店も次第に繁昌する。益々一心不乱になって働いた。品物売るにも、沢山ある中から品をよって渡すようにしたから、よほど評判になって『あそこへは妙な男が店を出した、年は若いが仲々勉強する』といって京橋や八丁堀、鉄砲洲辺からまで続々と買いに来るようになった」

商品を高く売ることも、本当によいものを誠心誠意尽くして売ることを信条としていたことが分かります。

「自分一身の都合上の便宜の為に、他人の迷惑を顧みず虚言を吐くようなことは断じて為さぬこと」と説く善次郎翁でも、行動に移していくには大変な苦勞があったよう。

「客に対してこちらは十分の品とまで思っていないくとも、向こうを安心させる為めには上等な品でございますといたい、こういう類のことは幾らもある。客の方は全く素人で何も気の付かない場合に、自分の品の悪い所を知らせてやることは、商人にとっては非常に苦痛である。けれども、私は斯様な場合に断じて一時的にその場間に合わせの事はやらなかった。たとえ自分の損得は犠牲にしても客に対して親切を尽くすことを旨として働いた」

記された言葉のひとつひとつから、堅実かつ誠実にして王道を歩んできた生きざまを垣間見ることができます。



安田銀行本店(明治33(1900)年)／出典:中央区京橋図書館

## 偉人の目に留まるまち浜町

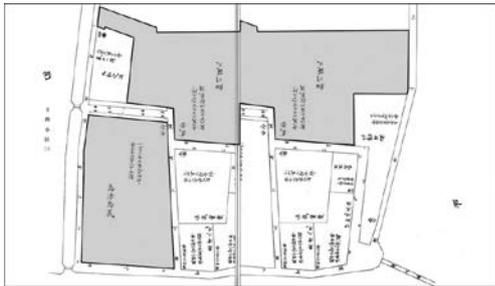
日本橋浜町は、慶長8(1603)年に神田山(現神田駿河台)を削った土によって埋め立てられ、陸地として形成された土地です。江戸時代は広大な大名屋敷や蔵屋敷などが立ち並ぶ武家地。職人たちが暮らす近隣の下町とは異なる、閑静なたたずまいが広がっていました。「浜町」の名称が正式な町名となったのは、明治5(1872)年。路地に「ハマ丁」の俗称があったことと大川端であることによったものであると言われています。「日本橋浜町」となったのは、6年後の明治11(1878)年。「郡区町村編制法」に基づき、「浜町」が旧「日本橋区」に編成されたことによります。

約260年続いた幕藩体制が廃止され、侍から民の時代への変換期を迎えた当時。浜町の敷地の多くを占めていたとされるのが肥後熊本藩の藩主、細川護久。次いで、島津忠義、井上馨らが主な地主であったと記録されています。その浜町の土地の価値を見出していた善次郎翁は、安田商店時代には小口の土地を少しずつ取得。安田銀行設立後の明治19(1886)年に、現在の日本橋浜町三丁目にあたる島津家の屋敷、明治23(1890)年に、同じく日本橋浜町一丁目の細川家の屋敷といった大口でまとまった土地を購入しています。島津家の屋敷を手に入れた際には相当喜んだようで、次のような記述もあります。

「日本橋区内でも目星しき大地面、斯る大地面を買入るを得た欣びとして、其の事に奔走

した富田鉄之助、天野仙輔、島津家家扶竹宮某らへ、それぞれ祝酒など贈与した」(『安田善次郎伝』より)

金融取引や商取引が盛んな日本橋に隣接し、水運も発達している浜町に将来性を見た善次郎翁。従業員や家族をはじめ、取引に関わった人たち160人以上を宴席に招いて、1人1人にお祝いとして反物を渡したという記録も残されていることから、浜町への思い入れが強かったことが伺えます。



安田善次郎翁が取得した土地(明治6(1873)年) / 出典：中央区京橋図書館



日本橋浜町周辺の地図(明治17(1884)年) / 出典：中央区京橋図書館



現在の日本橋浜町周辺の地図



日本橋浜町の位置図

## 武士から芸妓、役者まで。 浜町に縁のある歴史上の人物

江戸から続く浜町は、多くの偉人たちに親しまれてきたまちでもありました。ここで明治から昭和初期にかけて活躍した浜町ゆかりの人をご紹介します。

まず、幕末の志士で明治時代の政治家、井上馨(1836～1915)。長州藩士として、幕末の尊王攘夷運動に参加し、維新後は外務卿、参議などを歴任。第1次伊藤内閣の外相をはじめ、内務大臣、大蔵大臣など要職を歴任した人物です。明治維新後、民間に払い下げられた浜町の武家地の最初の所有者とも言われ、蛸殻町と浜町を繋ぐ蠣浜橋の建設にも尽力しました。

花街として、明治・昭和中期まで大いに賑わっていた浜町界限。その中で、もっとも人気を集めた芸妓として知られるのが川上貞奴(1871～1946)です。芳町(現・人形町)の芸妓置屋「浜田屋」の養女として育ち、芸妓に。時の総理大臣伊藤博文も最良にするなどの人気ぶりだったとか。興行師で新派劇の父と呼ばれる川上音二郎と結婚し、女優として欧米興行も行った貞奴は、日本初の女優として国内外で一世を風靡。大正6(1917)年、浜町の明治座にて引退興行を行いました。

江戸時代の蘭学医で『解体新書』を刊行した杉田玄白(1733～1817)が居を構え、開業した場所が浜町、新大橋周辺と言われています。明治から昭和にかけて活躍した産婦人科学者、木下正中(1869～1952)は大正6(1917)年に私立浜町婦人科病院を設立。大正7年財団法人賛育会を設立し、母性保護事業に努めました。浜町に生まれ、戦前戦後にかけて活躍した歌舞伎役者といえば、三代目尾上多賀之丞(1889～1978)。本名は樋口鬼三郎。明治24(1891)年に初舞台を踏み、花形役者として活躍。昭和43(1968)年、重要無形文化財保持者(人間国宝)に認定されました。

## 復興の狼煙はこのまちから

「浜町は復興のはじまりのまち」。浜町では、住民の皆さんからこんな言葉を聞くことが少なくありません。遡ること290年余り。何度となく大火に見舞われ、享保17(1732)年の大飢餓や疫病の流行により、多くの犠牲者を出した江戸のまち。8代将軍吉宗は、翌18(1733)年に犠牲となった人々の慰霊と悪病退散を祈り、隅田川で水神祭を行ないました。この時に、両国橋周辺で料理屋が花火を上げたことが現在、行われている隅田川花火大会のルーツとなる「両国の川開き花火大会」のはじまりと言われています。両国の川開き花火大会は、一旦は途絶えるも、戦後に復活。昭和36年までは新大橋、両国橋間で全国花火コンクールも開催され、浜町河岸や家々の物干し台、ビルの屋上から美しい花火を多くの人々が楽しんだのです。

また、大正時代に死者10万人以上、全壊全焼流出家屋およそ30万軒という未曾有の被害をもたらした関東大震災では、浜町もまちのほとんどが消失。その後、防災都市を目指す震災復興事業として公園や道路の整備がすすめられました。その復興のシンボルにもなっているのが区でいちばんの広さを誇る浜町公園です。

熊本の大名細川家の屋敷跡に浜町公園が開園したのは昭和4(1929)年のこと。その竣工を

記念して誕生したのが浜町音頭。新しい浜町の親睦と景気づけに盆踊りで歌い踊られました。また、同時期に、それまで隣の久松町にあった明治座が浜町に移り、昭和3(1928)年に、新たな門出を迎えます。明治座の資料によると、こけら落しを務めたのは左團次一座。以後、六代目菊五郎、初代吉衛門、新派、新国劇、青年歌舞伎などを毎月上演。新派は本流新派のほか花柳章太郎らの新生新派も作られ、井上正夫・水谷八重子の一座もありと多彩でした。昭和10(1935)年には、花柳界もので芸者による殺人事件を題材とした「明治一代女」が当たりました。世間は明治座人気に沸いたのです。

ところが昭和20(1945)年の東京大空襲で浜町はふたたび焦土と化し、明治座も外観を残し消失。現在も、明治座の前には多くの犠牲者を慰霊した「明治観音堂」という小さな石堂が建っています。

終戦後、なんとか明治座の立て直しを図ろうと日本橋地区の有志が株主となり、株式会社明治座を設立。初代社長には、建設会社を営んでいた新田新作氏が就任し、昭和25(1950)年、明治座は新たな出発を遂げることができました。江戸時代から度重なる苦難を乗り越え、復興を遂げてきた浜町。その復興を支えてきたのは、このまちに生き、このまちを愛してきた地元の人々なのです。



空から見た中洲付近(昭和5(1930)年)  
写真右上の部分当時の日本橋浜町／出典：中央区京橋図書館

## 住み続けられ、働き続けられる まちを目指して

幕藩体制が廃止された明治以降、大名屋敷の土地は民間に払い下げられ、その跡地に建てられたのが、格式ある料亭や飲食店。裕福な商人が舌鼓を打ちながら芸者とお座敷遊びを楽しむ、華やかな料亭文化が浜町で開くことになったのです。お正月には、黒い紋付のきものをまとった芸者さんたちが人力車であいさつ回りをする粋な花街。そんなまちの様子も昭和期の高度経済成長とともに一変。昭和46(1971)年の首都高開通と同時に箱崎川や浜町川が埋め立てられ、料亭は減り、次々とマンションが建つようになりました。

日本がバブル経済の絶頂期を迎えようとしていた昭和後期の浜町は、住居を中心とする商業との混在エリアとなっていました。目と鼻の先にある兜町界隈では、東京証券取引所を核として、「ウォーターフロント計画」、「東京国際金融センター構想」等が持ち上がり、徐々に開発が進んでいる状況。しかし、当時の浜町は、その後のバブル崩壊により、老朽化した家屋・事務所が建ち並び、地上げによる小さな空地がそこかしこに出現するなど、再開発から取り残された状況にあったのです。この頃、中央区は定住人口の増加を目指し「安全で快適な都市居住のまちづくり」の実現を掲げ、区内各地区で協議会を設立。当エリアでは「日本橋人形町・浜町河岸地区まちづくり協議会」が発足しました。

なかでも、浜町三丁目西部地区はモデル地区に選定され、当社の所有地が集積していた街区及びその周辺の計20街区を6ブロックに分け、浜町三丁目の再開発に向けた検討が開始されます。当社としても、所有地の付加価値向上を図るべく、貸地の共同ビル化による立体化を最優先課題とし、「所有から活用へ」という中期経営計画のもと、日本橋浜町の再開発の機運が醸成されることとなりました。開発手法については、従来の地上げ方式ではなく、善次郎翁以来の「お客様第一」の理念を受け継ぎ、地

権者の皆さんと共同で街をつくっていくという方針。中央区が提唱していた『住み続け、働きつづけられるまちづくり』に賛同し、特定民間再開発事業等の共同立体化方式が中心となったのです。

住民へのアンケート、モデル街区調査、勉強会、協議会などを重ねる形で、合意を得られた街区より順次開発を進め、平成9(1997)年にオフィス・住居・商業施設の複合施設「日本橋浜町Fタワー」、平成15(2003)年にはオフィス・住居の複合施設「日本橋安田スカイゲート」を竣工。都心型マンション「レフィール日本橋浜町」を分譲。さらに、平成17(2005)年には再開発事業の地権者かつ参加組合員として参画した日本橋浜町西部地区第一種市街地再開発事業として、オフィス・住居・商業施設の複合施設「トルナーレ日本橋浜町」を竣工。定住人口向上の起爆剤として、『住み続けられ、働き続けられるまちづくり』の実現に大きく寄与したのです。

## 大規模開発ののち、 浮かび上がった課題

大街区化の再開発が行われてからおよそ10年後。しだいに大丸有(大手町・丸の内・有楽町)を含むエリア間競争の激化に伴う空室率の上昇、および未活用の小規模遊休地の増加が顕著になってきます。原因として挙げられたのが、地域特性が明確化されていないことに起因する知名度の低さ。さらに、新築マンションの供給に伴い、人口が増えているものの、町会や商店会と新住民の関わりが希薄で地域活動の担い手が不足しているという問題点も浮上。そこで、安田不動産が主体となり、浜町の価値向上および、まちへの愛着醸成を図るため2015年に改めてまちづくりコンセプトを策定。地元町会や商店会、企業を巻き込みながらのエリアブランディングを行っていくことにしました。

新たなまちづくりのコンセプトは、「“手しごと”と“緑”のみえるまち」。

人が手間暇かけてモノ・コトを創る“手しごと”

という行為を見て楽しめるようにすることで、作り手と客がコミュニケーションを図る場面を作る。さらに、“緑”をまちなかに展開し、ビル群による無機質な印象が強くなったまちに彩りと潤いを与え、まちに居心地のよい空間を創出する。それが新たなコンセプトの狙いです。

こうした、面的な大規模再開発ではない、当社が所有する未活用の小規模遊休地を活かしながら、街の賑わいづくりに寄与するような店舗を誘致する、小中規模な点開発がスタート。2015年8月にオープンした蕎麦屋「浜町かねこ」は、もとは駐車場だった場所でした。かつての駐輪場にはフレンチバル「富士屋本店 日本橋浜町」が誕生し、元社員寮だった建物は、うどん屋「谷や 和」として生まれ変わりました。築50年以上経つ木造2階建てをリノベーションした「HAMA1961」の1階には、パリ発祥のステーショナリー・ショップ「PAPIER TIGRE(パピエティグル)」が入居。また、2019年には、浜町のあらたなランドマークとして「HAMACHO HOTEL&APARTMENTS」を建設。建物の周囲はもとより、各階のテラスに植えられたあふれんばかりの緑がまちを潤し、オープンキッチンになったダイニング&バーや、チョコレートをつくる様子が間近で見られるショップが入居するなど、まさに“手しごと”と“緑”のみえるまちを具現化。地域のシンボリック的存在となっています。こうした点開発はコロナ禍に見舞われた2020年以降も勢いは衰えることはありません。浜町でしか出会うことのできない、シンボリックな店舗があちらこちらに誕生しているのです。

## 江戸を彷彿させる賑わいをもう一度

街の交流促進といったソフト面での取り組みとしては、地域交流拠点となる「Hama House」を作り、地元住民や就業者が情報交換や交流促進ができるイベントを実施。さらに、2017年には、安田不動産が主体となり、地元町会、商店会、地元企業が集まり、まちの魅力を

高めるための活動実施へとつなげる任意団体を発足。地域連携に関心のある地元企業を巻き込み、2020年4月に日本橋浜町界隈を活動拠点とする、一般社団法人日本橋浜町エリアマネジメントとして活動を本格させています。他にも、街の中心となる広場にて、地域と企業、地元商店街と新住民のコミュニケーションが生まれる場として地域密着型の「浜町マルシェ」を開催。まちの賑わいを生む仕掛けとして、毎回大勢の方々に足を運んで頂いています。

浜町の知名度アップを狙った情報発信としては、情報発信サイトを開設するとともに、地域情報誌を発行。他地域からの観光客に向けたまちあるきマップも制作しました。さらに、浜町、東京駅、日本橋エリアを巡回する無料のコミュニティバスを運行し、利便性の向上に尽力。地域内にある公園などの公共空間を活用したイベントも積極的に開催し、まちなかを人が回遊し、人と人が触れ合う場の提供を行なっています。

古くから住む人も新しく転入してきた住民も、他地域から足を運んだ人もみんなが集い、まちに親しむ場づくり。これは、江戸時代、地方からやってきた人々でにぎわった江戸のまちを彷彿されるものともいえます。

こうした取り組みの結果、増床ニーズのキャッチアップおよび退去抑制に繋がり、2014年時点で10%程度まで高くなってしまった空室率も改善され、現在(2022年4月時点)はほぼ満室稼働という結果を生むことになったのです。

## ともにつくる、まちの未来

安田善次郎翁が浜町の土地を手にしてから、136年経った今。その土地を受け継いだ我々は、翁がこの土地に抱いた可能性を未来へとつなげるべく、個々の人や店、企業が輝きながら、交流を持ち、活気を生む仕掛けで、その期待に応えようとしています。まちは何度も焼野原となり、まちの姿も住む人も変わっています。けれど、まちを大切に守り続けたその痕跡はまちの至る所に見ることができます。例えば、江戸時代、浜

町がいか賑わっていたかを示すひとつの資料ともなるのが、歌川広重が『名所江戸百景』で新大橋を描いた「大はしあたけの夕立」。その新大橋は、関東大震災の際、焼け落ちることがなく多くの人命を救ったことから「人助け橋(お助け橋)」と呼ばれ、当時の様子は今も橋のもとに聳え立つ、大きな石碑に刻まれています。明治座前には東京大空襲での犠牲者を弔う小さな石堂が建ち、神社には、かつてこのまちが賑やかな花街だったことをうかがわせる料亭などの名前が刻まれた玉垣が残っています。神田祭の神輿渡御や浜町音頭を皆で踊る夏の盆踊りもしかり。今なお、伝統や文化が連綿と受け継がれているのもこのまちの魅力といえます。その一方で、伝統に凝り固まることなく、外から

新しく入ってきた人も、おおらかに受け入れてくれる土地柄というのもまた浜町の特徴です。

安田財閥の創業者である安田善次郎翁の「正直正統」という、誠実な心をもって全力で取り組む精神を今もなお大切に引き継いでいる当社。浜町の土地とその土地をとりまくまちの歴史や人々の暮らしを大切に守りながら、未来へと続く今をいかに輝かせるか。これらを先達に学びながら、後世に引き継いでいけたらと考えています。まちも人も輝く未来。当社のあゆみは浜町のまちづくりを通してこれからも続いていくに違いありません。

安田不動産株式会社

開発事業本部 開発第一部 小川沙也香



神田祭 ©山崎瑠性



財務連載

## 不動産鑑定士が知っておきたい 相続税の最高裁判決について

株式会社新都心アプレイザル  
不動産鑑定士・税理士 下崎 寛

最高裁は、実勢価格と相続税路線価の乖離を利用した節税方法の是非を巡って納税者と国税当局が争った裁判で2022年4月19日に国税当局の言い分を全面的に認める判決が下された。税法上は合法であっても当局が税逃れとみなせば否認することができる、いわゆる相続税評価通達「総則6項」の適用は合理的だと判決した。判決では「総則6項」の明確な適用基準は示されず、今後は、富裕者、不動産業者、銀行等の相続対策に黄信号が灯ってきた。

その事案の内容は、2008年、当時90才だった被相続人が信託銀行に相談して相続対策をスタートした。翌09年には、信託銀行から約10億円を借り入れ、2棟のマンションを計約14億円で購入した。融資時に銀行が作成した稟議書では「相続対策のため」と記載されていた。その3年後に被相続人は死亡し、その相続税申告において、マンションの相続税評価額は約3億円となり、その借入金約10億円を債務控除した結果、相続税が0として申告した。国税当局は、「路線価による評価は適当でない」と判断して、総則6項を適用して、追徴課税した。

そこで、裁判となり、地裁、高裁では納税者が敗訴し、最高裁に上告したところ最高裁で上告受理されたことから、何らかの新しい判断ができるものとして税理士業界では注目されていた。

「総則6項」は、国税当局は評価通達によって評価することが「著しく不適當」と認定できる場合、「国税庁長官の指示を受けて」時価課税することができることとなっている。

判決では、国税当局が行った「総則6項」の適用については、「路線価などによる画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反する事情がある場合は、合理的な理由がある」と認定し、今回の事例では、相続税の負担軽減のために資金の借り入れが行われ、実際に相続税額がゼロになったことなどを指摘し、「他の納税者との間に看過しがたい不均衡が生じ、租税負担の公平に反する」として、国税当局の判断を認めた。



最高裁判決のポイントは、「相続税通達評価額と鑑定評価額との間に大きな乖離があることをもって「特別な事情」があるということとはできない」と、「総則6項」適用について、単に評価通達と時価との価格乖離が要件とならず、「近い将来発生することが予想される相続において、相続税の負担を減じ、または免れされるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて購入・借入を企画実行したというのであるから、租税負担の軽減をも意図してこれを行った」租税回避要件を重視し、それが「他の納税者との間に看過しがたい不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反する」ので、評価通達で評価し難い「特別な事情」があり、「総則6項」の適用は妥当と認定された。

判決の結論としては、「総則6項」適用要件は、価格乖離と租税回避の要件が必要であり、単なる価格乖離が認められても、租税回避としての要件が認められなければ、その適用はないこととされている。そうすると実務的には租税回避の判定は難しく、国税当局の恣意的な判断で、路線価を無視して「総則6項」の適用ができることとなったことから不動産の相続対策に大きな影響を与えることとなる。

今後の不動産の相続対策としては、3年以内に購入した物件を前提に、余命年齢や借入金の多寡、投資不動産の合理的な資金計画等が租税回避の要件となるであろう。

なお、今回の判決では、収益価格を重視する鑑定評価が是認されたが、裁判においては、納税者側の鑑定評価の提出もなく、裁判所の鑑定評価もなかったことから、その鑑定評価の是非については言及がなかった。しかし、このような投資物件における鑑定評価については、今後、裁判において鑑定評価もポイントとなることから、精緻な鑑定評価が求められることに留意したい。



## 弁護士から見た不動産鑑定士の活躍場面

～立退料の鑑定意見と裁判所の和解案についての事例紹介～

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 委員

インテグラル法律事務所 弁護士 渡部 朋広

依頼者の賃借物件は、主要私鉄のとある駅近くのビル1階で、居酒屋さんでした。

物件はかなり古かったのですが、安くて美味しいお店で、とても繁盛していました。

しかし、ある時、悲劇が起こります。店舗の天井から、比較的規模が大きな漏水が起きたのです。原因は2階にある店舗(ビルオーナーが経営)の配管の破損でした。その結果、依頼者の居酒屋さんは比較的長期間にわたり休業を余儀なくされました。

怒り心頭の依頼者は、当然、ビルオーナーに対して修補請求及び損害賠償請求を行いました。しかし、ビルオーナーは単に「老朽化が原因なので建て替えたい。退去してほしい。」とだけ回答しました。さらに怒り心頭の依頼者は、なぜか税理士さんに相談し「立退料として1億円支払うなら退去する。」と回答しました。そして、そのまま退去の話は立ち消えとなり、ビルオーナーは依頼者に何も説明すること無く黙って2階店舗の配管の破損を修理して、漏水だけは収まりました。

漏水は収まっても依頼者の怒りは収まりません。この時点で、依頼者が私の事務所にいらっしゃいました。依頼者から上記経緯を聞いて「立退料の提案が高すぎる。感覚的には相場の2倍。だからビルオーナーも黙ってしまったんでしょう。」と説明しました。また、損害額については、ざっと算定して約2,000万円でしたが、大部分が保険会社からの補填でカバーされて、一旦は終了しました。しかし、依頼者の怒りは収まらず「更新料を払いたくない!」ということで、この時点で法定更新になっていました。

しばらくすると、ビルオーナーの代理人弁護士から依頼者に対して立退要求の内容証明郵便が届きました。「立退料は500万円、保証金300万円満額の返還」という条件提示でした。依頼者は再び怒り心頭で私の事務所に来ましたので「立退拒否」の回答をしました。すると、相手方は建物明渡の調停を申し立ててきました。しかし、提示す

る条件は全く変わらず、結局、調停不成立で終わりました。

3回目の立退要求は、更新拒絶による建物明渡請求訴訟の形で来ました。更新拒絶の理由は建物の老朽化と建替の必要性でした。ご丁寧に建替計画書が添付されており、立派なビルの絵と多大な利益を得る見通しの収益計画が記載されていました。また、訴状にわざわざ書いてあった「和解案」には、相変わらず「立退料として500万円、保証金300万円満額の返還」と記載されていました。依頼者には「無条件に明渡せと言われることは無いケースですが、裁判所から、一定額の立退料と引換に明け渡し和解を勧められるかも知れません。その場合には、費用がかかるけど不動産鑑定士の先生に立退料を鑑定してもらおう方が、裁判官としても和解案の根拠にしやすいし、おそらく、相手方の提案額よりもずっと高額になりますよ。」と説明していました。そして、ある日、裁判官から「被告の方で鑑定意見を出してもらうことはできませんか?」と言われました。暗に裁判官が「鑑定意見があると和解案や判決の参考にできるんですけど。」と仰っていると理解しましたので、「はい、分かりました!」と回答しました。

以前、適正賃料額の鑑定や相続事件の不動産評価でお世話になった不動産鑑定士の先生に連絡を取り、立退料の鑑定を依頼しました。そして、「立退料の適正額は4,500万円」というご意見をいただき、鑑定書を証拠として提出しました。

これに対する相手方の反証は、なぜか大手不動産会社の「立退料の査定書」で「立退料の適正額は3,000万円」と記載されていました。

最終的に、裁判所の和解案は「立退料4,000万円、保証金300万円全額返還、残り3ヶ月分の賃料全額免除、原状回復義務免除」でした。相手方も漸く不利を悟り、裁判所の提案通りの和解が成立しました。

不動産鑑定士の先生のご意見の重みを改めて実感した事件でした。

当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」(令和4年8・9月合併号 No.590)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。

## 依頼者のための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 広報委員会 委員  
不動産教室推進委員会 委員

みずのとう不動産鑑定 金塚 麻実

不動産鑑定士は、不動産の専門家です。したがって、依頼者から見れば「不動産に関する法律についても当然すべて網羅し、法的な判断もできるもの」と見られることが多くあります。不動産に関する法律についての理解が、不動産鑑定士に必要であることは言うまでもなく、日々の研鑽は重要です。ただし、法的な判断においては、弁護士の先生方にご意見を賜ることとなります。

不動産鑑定士が「この判断については、法的な領域なので弁護士の先生に確認してください」と依頼者に伝える場合、もし、依頼者に弁護士の先生の方が見えず、不動産鑑定士が弁護士の先生をご紹介できなければ、依頼者は不安に駆られることでしょう。

そこで、不動産鑑定士が、信頼できる弁護士の先生方と連携をとり、弁護士の先生にご相談することができれば、依頼者のスムーズな問題解決に寄与するものと考えます。また、その逆も然りです。士業は、一般の方々から見れば、専門領域の区別がつきづらいものです。不動産鑑定士と弁護士の先生方をはじめとした士業の皆さまとの連携は、依頼者ひいては市民の皆さまの士業（専門家）に対する信頼を高めるために、大変重要なことです。

不動産の存在や価値などは法律に根拠づけられ、不動産と法律は密接に関係しています。したがって、依頼者が気づかないことであっても、依頼者の利益に寄与するならば、各専門家が一步踏み込んだアドバイスを行うことも重要かもしれません。

例えば、借地の地代を変更することを目的とした継続地代の鑑定評価を行うとき、不動産鑑定士は従前の借地契約書を確認します。これらの契約書の中には、戦後まもなく締結されるなどして、契約内容が十分でなく、将来的に借地人と土地所有者間の争いの種になりそうと思われるものも散見されます。不動産鑑定士の仕事はあくまで継続地代の鑑定評価ですので、評価額を提示すれば役割を果たしたとも言えます。ただし、このような問題点に不動産鑑定士が気づいた場合、不動産鑑定士がかかわったこのタイミングで、弁護士の先生と契約内容を確認し、事前に問題発生の芽を摘むことができれば、今後、所有者と借地人間の賃貸借契約が順調に継続できるという結果につながる可能性もあります。

依頼者が、そもそも何を望むのか、依頼者が負担する各士業の報酬などの問題もありますので、バランスが求められることは言うまでもありません。ただ、依頼者の立場に立って、最良と思われるアドバイスを行い、士業間の連携によって、依頼者の問題に対応することも大変重要なことであると考えます。

このような連携をスムーズに行うには、弁護士、不動産鑑定士などの各士業が、小さなことも互いに気軽に相談できるような関係を構築することが必要です。

不動産を取り巻く社会経済状況は変化することが常です。不動産に関する法律についても、2022年の民法改正をはじめ、新しい判例が示されるなど、変化を伴います。今後とも、弁護士の先生方に研修会などを通じて不動産に関する法律や判例等を勉強させていただき、また、勉強会や合同の相談会などでの交流を通じて、不動産鑑定士と弁護士の先生方との連携をより充実したものにすることができれば幸甚に存じます。



令和4年

## 「弁護士と不動産鑑定士による春の不動産無料相談会」 開催報告

- 日 時：令和4年4月22日(金) 10:00～18:00
- 会 場：新宿西口広場イベントコーナー

相談事業委員会 副委員長 下野 好弘

蓋を開けてみれば、「大盛会」の相談会となりました。相談者数150人、相談件数206件、コロナ自粛が明けやらぬ中、どれだけのご来場があるだろうかと危惧がありましたが、開催側の私たちがビックリするほどの結果でした。

今回の「春の相談会」は、東京弁護士会様との共同開催、初めての試みでした。毎年3月末発表の公示価格に、鑑定士が深く関与していることをアピールするとともに、不動産相談は価格のほか相続や権利関係など法務に関わる部分が多いので、法律の専門家とコラボしたほうが都民の負託に応えられるのではないか、との思いがあったからです。

その旨、申し入れたところ、弁護士会様とは、昨年、提携協定を結んでおりましたから、比較的早い段階でご快諾。その後は、優しい笑顔にお人柄が溢れている中井陽子・東弁副会長と、当会気鋭の佐藤会長のリードのもと、短い期間でしたが準備を進めました。



国土交通省、東京弁護士会、東京都不動産鑑定士協会 集合写真

場所は日本一の乗降客数を誇る新宿、会場は都庁や大手オフィスが控える西口広場です。平日開催でしたから、開催時間もビジネスマンの会社帰りに合わせて、夕方6時まで延長することにしました。

当日の朝は、弁護士先生にも会場設営のご協力を頂きました。コロナ対策で、相談机は例年の半分程度です。予約制ではなかったので、相談者もスカスカだったらどうしようと心配もしましたが、相談開始前から待合ブースに

はそこそこの来場者がお見えになり、まずまずのスタート。午後、前日からの雨雲もとれて晴れ間が覗いてくると、待ち時間ができてしまうほど相談者で溢れました。そんな相談風景は、写真のとおりです。後援を頂いた国土交通省様にも「活況ですね」と感想を頂戴しました。

相談内容は、不動産価格はもちろんのこと、不動産に絡んだ相続、生前贈与、遺言などの話が多くを占めました。ご来場者のアンケートをみると「解決の目安がついた」33件、「参考になった」が100件と、全体の約95%が「好印象」のご回答。都民の悩みごとに気軽に応じられる場を提供することを「相談会」の出発点にしていますから、今回の弁護士さんとのコラボ開催は、それぞれ“大正解”でした。自身の業界にとらわれずに、幅広く多くの専門家と繋がることが大切と改めて痛感した次第です。

最後になりますが、今回の相談会では、弁護士、鑑定士とも多くの先生方、事務局の方にご協力頂きました。改めてお礼申し上げます。ありがとうございました。



相談ブースでの様子



地価マップブースでの様子

### 令和4年度春の不動産無料相談会開催結果

開催日 ▶ 4月22日(金)

開催法 ▶ 新宿西口広場イベントコーナーにて対面相談

後援 ▶ 国土交通省、東京都、新宿区

不動産鑑定士 20人

弁護士 40人

相談者 150人

無料相談会を何で知りましたか	件数 ※複数回答あり
読売新聞折込	22
新宿区報	5
不動産鑑定士協会HP	6
弁護士会HP	3
その他Webサイト	3
都	2
市区町村	2
知人	2
法務局	3
都税事務所	1
通りがかって	102
その他	6
未回答	2
合計	159

相談内容	件数 ※複数回答あり
生前贈与	10
遺言・相続	44
信託問題	0
不動産売買・交換	28
不動産の相続問題	46
借地・借家問題	16
地代・家賃の増減額相談	5
不動産の価格	18
その他	39
合計	206

- 春の相談会は、今年で39回目です(毎年4月開催)。  
本年度は友好協定を締結している、東京弁護士会と共催いたしました。
- 各会場に参加した不動産鑑定士、弁護士は延べ60人(弁護士40人、不動産鑑定士20人)  
1人あたりの相談件数は3.4件
- 相談会の広報活動について(広報紙等)  
日経新聞(広告)、NewaPics、住宅新報web、アットプレス(WEB)等  
ホームページ:公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会、東京弁護士会



## 不動産教室(港区立筭小学校)開催報告

不動産教室推進委員会 委員 栗原 友美

3月3日、港区立筭小学校において、小学生(1年生)を対象とした、不動産鑑定士による「不動産教室」を開催いたしました。

東京都不動産鑑定士協会の「不動産教室」は、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、当会が所在する港区の小学校を対象に2018年から開催されています。好評のため、2018年には6回、2019年には5回が開催されましたが、2020年からの新型コロナウイルス感染症の流行により、長く実施できない状況が続いていました。今回の不動産教室は、2021年度に新設された不動産教室推進委員会を中心に準備を進め、約2年半ぶりの開催となりました。

不動産教室では、筭小学校多目的教室において、1年生(3クラス77名)を対象に、校庭や富士山、東京スカイツリーの写真などのスライドを使用し、クイズを交えながら、不動産について分かりやすく解説しました。筭小学校の校庭の価格がランドセル何個分か、ゲーム機何個分かという問題は、児童たちも興味津々といった様子でした。

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、児童たちは大喜び。感染防止対策として、場所を動かず座ったままでしたが、一緒にダンスを踊り、笑顔のうちに授業は終了しました。

質疑応答では、児童たちから次々と手が上がり、鋭い質問も多くありました。「不動産鑑定士という仕事はいつからあるんですか?」「どうやったら不動産鑑定士になれますか?」という質問もあり、不動産鑑定士への関心を持つきっかけとなったのであれば嬉しいかぎりです。開催後には、児童全員から感想のお手紙もいただき、児童たちが楽しみながら、不動産について知識を深めてくれたことを実感することができました。

コロナ禍における開催では制約もあり、課題も見つけられました。今回の経験を活かし、児童たちが不動産について興味を持ち、理解を深めていくためのよりよい場を提供できるよう、今後も研鑽を重ねていきたいと思っております。



佐藤 麗司朗 会長と講師による挨拶



栗原 委員による授業



Ayumi&Monkeysによるダンス



# 不動産教室(港区立白金の丘中学校)開催報告

不動産教室推進委員会 委員 小澤 孝明

昨年度まで大好評の「不動産教室」。ありがたいことに今年度も開催する運びとなりました。

これまでは小学校を中心に不動産教室を開催してきましたが、不動産鑑定士のPR・不動産の面白さを幅広く伝えるべく、ターゲットを中学校・高校へも広げようという試みで、木下典子委員長によるプレゼンにより今回募集を致しました。そして同校よりご依頼を頂き、港区立白金の丘中学校3年生への「不動産教室」が今回実現しました。(コロナ禍ではありますが、万全の対策を講じた上で対面式での講義を行いました。)

今回のご依頼は、午前中2時限連続での不動産教室で、前半(1時限目)は金塚委員・後半(2時限目)は私小澤が担当させて頂きました。

卒業式を翌日に控えた中学校3年の皆さん。そんな生徒の皆さんに今お送り出来る授業は何かを考え、前半は「部屋を探しながら不動産について学ぼう」、後半は「港区クイズ」「お金・仕事の授業」をテーマとしました。

前半授業では、民法改正で2022年4月より成人年齢が18歳となるタイミングということもあり、一人暮らし・部屋探しに興味持つ生徒も多く、「部屋探しで気をつける事」「家賃の決め方」について、真剣に聞き入っていた生徒の皆さんの表情が印象的でした。

後半授業では、港区の人口、駅、道路、再開発等に関するクイズを出題し、中学校周辺の身近なエリアが将来どのように変わっていくかについて授業しました。また、同年4月から高校家庭科で「資産形成」の授業がスタートすることから、「お金・仕事」についての授業も行いました。

最後質疑応答の時間では、多くの生徒さんの手が上がり、中学生の皆さんの不動産への興味や意識の高さが伺えました。

そして、アンケートでは、「将来不動産を勉強する意欲がわいた」「大学に行ったら一人暮らししたいので役に立った」「将来への視野を広げるきっかけになった」など嬉しい意見が多く、また「どうして不動産鑑定士になろうと思ったか」など不動産鑑定士PRへ繋がった授業になったと感じました。

中学校の不動産教室は初の試みでしたが、今後も次世代を担う人材創出のため、不動産教室を通じて普及活動をしていきたいと考えています。



佐藤 麗司朗 会長と講師陣による挨拶



小澤 委員による授業



## 「第61回定期研修会」開催報告

- 開催日時：令和4年4月13日(水) 14:00～17:00
- 開催方法：集合研修とZoomウェビナーを組み合わせたハイブリッド形式
- 講演内容：「不動産鑑定士が知っておくべき登記簿の読み取り方と成年後見の概要」
- 講師：野中 政志 氏(東京司法書士会 会長)

研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎



講師 野中 政志 氏(東京司法書士会 会長)



司会 佐藤 史郎 研究研修 委員長

第61回定期研修会は東京司法書士会の野中会長をお招きし、「不動産鑑定士が知っておくべき登記簿の読み取り方と成年後見の概要」のテーマで講演を頂きました。

本年1月に東京司法書士会へ、当会より講師を派遣しており(テーマ「不動産鑑定士との連携～司法書士業務とのコラボの可能性～」)、その友好的な交流の流れで今回の講演会開催の運びとなりました。

前半は、不動産鑑定士が業務で必須であるものの普段知識を得る機会の少ない登記簿の読み取り方に関して、野中会長の豊富な経験に基づく講義がなされました。普段よく見る登記簿ですが、登記異動直前の確認や本人確認など実務では非常に緊張感をもってなされていることが事例に沿って話され参考になりました。また、登記簿や公図、図面等を見ながらの解説では、基本的なことではありながら初めて聞くような事項も多く、あらためて登記関係の知識の整理ができました。

後半は、高齢化社会で増加が見込まれる成年後見制度の概要についても事例を踏まえてご説明頂きました。成年後見という制度がどのような趣旨と制度設計に基づき運用されているのかが理解出来ました。管理対象の資産として不動産も存しており、維持管理面における注意点も勉強になりました。なお、成年後見制度の報酬の決まり方は独特なものがあるようで、同じ専門職業家としては意外で興味深いものでした。

たくさんの質疑に関して的確に解説を頂き、野中会長の話題の豊富さもあって、大半の方がオンラインによる受講でしたが、最後まで話に集中できましたという御意見も受講者より頂きました。

今回の東京司法書士会との研修会を通じた相互交流により、専門職同士が連携を深め、よりよいサービスの提供出来るようになっていければと思います。

今後とも友好協定を締結する専門職団体との相互研修を企図させていただきますので、会員の皆様におかれましては是非ご参加をよろしくお願い致します。

## 第8回TAREAカレッジ

### テーマ「鑑定評価事例研究(継続賃料評価)」

開催日時:令和3年12月10日(金) 15:00~17:00

開催方法:集合研修とZoomウェビナーを組み合わせた  
ハイブリッド形式

講 師:小西 達也 氏(一般財団法人日本不動産研究所)



講師 小西 達也 氏

第8回目は、一般財団法人日本不動産研究所の小西達也氏より、テーマ「鑑定評価事例研究(継続賃料評価)」にて、継続賃料の鑑定評価書例をとりあげ、平成26年の基準改正を踏まえた、実務上の留意点について解説頂きました。講義終了後は、受講者から講師へ複数のご質問をいただき、皆様の継続賃料評価への関心の高さが感じられました。また、アンケートでは、「実務に直結する内容でよかった」、「具体的な説明で分かりやすかった」等多くのご感想をいただきました。

## 第9回TAREAカレッジ

### テーマ「ヘルスケアアセットの評価」

開催日時:令和4年2月18日(金) 15:00~17:00

開催方法:集合研修とZoomウェビナーを組み合わせた  
ハイブリッド形式

講 師:平山 大介 氏(株式会社谷澤総合鑑定所)



講師 平山 大介 氏

第9回目は、株式会社谷澤総合鑑定所の平山大介氏より、テーマ「ヘルスケアアセットの評価」にて、近年、評価のニーズが高まっている高齢者向け住宅・施設について、不動産鑑定評価実務における着眼点や具体的な分析方法等を解説頂きました。講義終了後は、受講者から講師へ多くのご質問をいただき、皆様のヘルスケアアセットの評価への関心の高さが感じられました。また、アンケートでは、「実務的な話が織り込まれていてよかった」、「具体的な数値を提示していただき参考になりました」等多数のご感想をいただきました。



## 個人情報保護法セミナー 開催報告

- 開催日時：令和3年12月16日(木) 13:00～15:05
- 開催方法：Zoom ウェビナー
- 講演内容：「個人情報保護法の基礎知識～近年の大改正を中心に最低限抑えるべきポイント整理」
- 講師：小幡 朋弘 氏(弁護士法人PLAZA総合法律事務所 代表弁護士)

研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎

令和3年12月16日に個人情報保護法セミナーとして、弁護士法人PLAZA総合法律事務所の代表弁護士である小幡朋弘氏より、テーマ「個人情報保護法の基礎知識～近年の大改正を中心に最低限抑えるべきポイント整理」で講演を頂きました。

今回は、個人情報保護法の改正が令和4年4月に控える中、鑑定業界における各事務所においても法律の理解と対策は必須であることから開催されたものです。公的な評価にも関与する業界にあって会員の関心も高く、コロナ禍に伴いオンラインによるライブセミナー形式となりましたが、300名近くの参加となりました。

小幡弁護士より、まずは個人情報保護法のルール、視点やポイントといった全体像の解説がなされ、その後、各論点について掘り下げた説明がなされました。法律の解釈は難しい点が多いところですが、講師の弁護士事務所における顧問先の日常的な事例も紹介頂きました。

後半には、主な「漏えい事件」の顛末と必要な対応について説明があり、質疑応答におきましても丁寧に解説頂きました。

講義終了後には、浜田哲司地価調査委員長より、地価公示業務における個人情報についての対応の方向性について説明がなされました。

今回の講演を受けることで、改正法の基本知識が理解でき、法律とどう向き合えばよいか、また、問題発生時の対処法なども理解でき、さらに、法律の抵触や届け出の対象にかかわらず、社会的な信用低下を回避するためにも日々どのような対策をすればよいのかが学べたものと思います。総じて、個人情報の重要性について再認識するよい機会となりました。

アンケートでも「時宜を得たテーマだった」「業務に役立つ有用な研修であった」「説明が分かり易かった」という内容で好評の結果となりました。今後におきましても各種法改正への対応など、時期を踏まえた講演機会を企画させて頂きたいと思っております。是非ご参加をよろしくお願い致します。



講師 小幡 朋弘 氏



浜田 地価調査委員長



## 住家被害認定調査等研修会地震編 (オンラインライブ配信)開催報告

災害対策支援委員会 委員 竹内 敬雄

令和4年6月3日、災害対策支援委員会におきまして「住家被害認定調査等研修会地震編」がZoomウェビナー方式によるライブ配信にて開催されました。

今回の研修会は東京都行政書士会との友好協定に基づき、東京都行政書士会の会員様にも多数ご出席いただきました。

司会の末原伸隆災害対策支援委員長の冒頭の事務連絡に続いて、当協会の佐藤麗司朗会長より挨拶があった後、東京都行政書士会の宮本会長にご挨拶を賜りまして、研修がスタートしました。

被災地支援活動報告では末原伸隆災害対策支援委員長が東京都不動産鑑定士協会における災害支援活動の成り立ちから現在まで全国各地で行ってきた具体的な支援活動について年代を追って、経験談を交えて説明を行いました。

研修本編につきましては第一章の住家被害認定調査(以下「調査」)の制度の背景と概要を殿原玲子委員、第二章の調査の基本的事項を殿原玲子委員と竹内敬雄委員、第三章の1次調査の被害判定方法と調査票の記載方法を小田桐雅也委員、第4章の2次調査の被害判定方法と調査票の記載方法を向原信克委員がそれぞれ担当して講義を行いました。途中休憩10分を挟み約4時間に渡る長時間の講義でした。

講義のひと月ほど前に予行演習を行う等準備も入念にしており、ほぼ想定通りの研修運営となりました。コロナ禍でウェビナーが多くなって、講義する方も、聴講する方も習熟度が上がり、大変スムーズな進行にて開催されました。



末原 伸隆 理事兼災害対策支援委員長(左端)  
殿原 玲子 委員(左から2番目)  
竹内 敬雄 委員(中央)  
小田桐 雅也 委員(右から2番目)  
向原 信克 委員(右端)

参加者は東京会所属の会員81名(講師を含む)、東京都行政書士会会員20名の合計101名の参加をいただきました。アンケートにて貴重なご意見を賜りました。

今後継続的な研修内容のブラッシュアップ等を図りながら災害対策支援委員会としては、このような研修等を通じて、万が一の発災の時に、調査の調査員のみならず、調査員の指導等を出来る人材の育成を目的としています。是非とも、会員の皆様のご協力のほどよろしくお願ひ申し上げます。



佐藤 麗司朗 会長(左)と  
東京都行政書士会 宮本 重則 会長(右)



## 「ボウリング大会」開催報告

総務財務委員会 未来構想小委員会 小委員長 小川 樹恵子

これまで親睦行事としてジョギング大会及び囲碁大会等が定期的に行われておりました(コロナ禍で一時中断しておりますが……)。このような中、当会だけの交流の場として留めることなく、より他の士業との連携も図りたいとの思いが先立ち、初の試みとして5月28日土曜日に他士業との連携をモットーに「ボウリング大会」を開催しました。

ボウリング大会の参加団体として、友好団体を締結している東京司法書士会、東京弁護士会、第二東京弁護士会と当会を含め4団体合計33名にて実施しました。ボウリングは東京ドームボウリングセンターで行い、全8レーン(各レーン4・5人)・2ゲームを行いました。参加された先生の中には、プロ級の腕前の持ち主から10年ぶりという先生方も多くいらっしゃいました。初めての交流にも関わらずストライクを出した時には、嬉しさを共感している姿など見られ、大変に有意義なゲーム進行となりました。また、大半の先生方が久しぶりに身体を動かしてフレッシュした気分になった等の意見が多く、普段なかなか味わえないような喜びがあったかと思えます。

ボウリングを終えると次は懇親会です。懇親会では、他の士業の先生方はすでにボウリングで打ち解けており、会話が飛び交っておりました。士業ごとに集まらないか等とても心配な面もありましたが、そのようなこともなく仕事や趣味の話など沢山の話題で盛り上がりおりました。また、懇親会のイベントとしてボウリングでの個人スコア得点による景品を用意し、更なる盛り上がりを見せました。この景品の受賞者は、上位者だけでなくランダムに選び最下位の方までも景品をゲットできるようにし、全員が楽しめる仕組みになっていました。

今回このような親睦会を開催させていただき、大変嬉しく感じたことは多数の前向きなご意見をいただいたことです。士業の中で特に数少ない女性ともなれば、お知り合い同士の参加と思っておりました。ですが、「他の士業との交流が図れると思い一人ですが参加することにしました」とのお言葉や、事前にメール等で「不動産鑑定士の知り合いを作ってくるよう事務所の先輩に言われておりますのでよろしく願いたします」等の意見を多数いただき、開催の意義があったと痛感しております。



ボウリング大会を楽しむ様子



# 「不動産評価論(東京都不動産鑑定士協会寄付講座)」 開催報告

不動産教室推進委員会 副委員長 小川 樹恵子

まず初めに当会と武蔵野大学とは、平成28年3月14日に不動産評価に関する理論と実務の普及及び不動産鑑定士業務に関する理解を深めることを目的とし、寄付講座に関する協定を締結しました。法律学部法律学科の科目の一環として平成28年度から開講し、本年は7年目となります(3年生及び4年生が対象の受講生)。

本年度は、66名の学生が受講しており、4月20日から7月27日までの毎週水曜日5限目全14回の講義を不動産教室推進委員会から10名の先生方が担当いたします。講義内容としては、大学側からのご要望で在学中に不動産系資格、主に宅地建物取引士試験合格を目指して頂くことを念頭に置きながら更なるステップアップ資格として不動産鑑定士試験合格までを視野に入れた取り組みとなっており、受講生の少しでも不動産業界に興味を見出して頂けるカリキュラムにしております。具体的には、14回の講義中10回程度は、不動産鑑定評価理論及び行政法規の基礎を固め、残りの4回講義は専門性を活かした不動産の証券化や環境不動産、競売・公売についての内容等になっております。

続いて昨年同様、今年も受講生の少数が大学1年及び2年時に既に宅地建物取引士試験に合格していたり不動産業界に内定が決まっている学生などもあり、私たち講師として教壇に立つ立場として嬉しくもありこの上ない遣り甲斐を感じております。

今年度も第1回及び第2回の講義を担当させて頂きましたが、受講生の学生さんが真剣に取り組む姿勢は勿論のこと、講義終了時のアンケートにおいても、不動産の価格決定に至るプロセスが知りたい・実際に不動産屋さんでアルバイトしている・将来の夢を探したい・不動産という専門性を身に付けることが将来における自身の武器になるなどとても興味深い内容のものでした。

最後に、不動産評価論とは別になりますが、昨年初めて卒業生から不動産鑑定士試験合格者も輩出したことを受け、寄付講座のほか不動産鑑定士試験合格に向けた資格講座も本年度から開講し、より一層不動産鑑定士の関心が学生さんの間で高まっています。業務内容をはじめ沢山の魅力を武蔵野大学の学生さんにお伝えできればと思っております。



講義をする小川 副委員長



授業の様子



## 「第43回総会・懇親会」開催報告

2022年6月13日(月)15時より、東京ドームホテル地下1階「天空サウス」において、第43回総会が開催されました。

北川憲副会長の開会のことば、佐藤麗司朗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吉村真行会長の挨拶後、議事に入り、議長として社員で顧問の稲野邊俊氏を選出しました。



佐藤 麗司朗 会長

議案第1号「2021年度事業報告承認の件」の全体概要説明は北川憲副会長より、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「2021年度決算承認の件」は小林信夫専務理事より説明があり、村上直樹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、原案どおり承認されました。



日本不動産鑑定士協会連合会  
吉村 真行 会長

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、石田武副会長の閉会のことばにより終了しました。



衆議院議員 山田 美樹 様 国土交通省大臣官房 土地政策審議官  
市川篤志 様



文京区長 成澤 廣修 様



葛飾区長 青木 克徳 様



総会終了後、会場を「天空B」に移動し、17時より懇親会を開催しました。

昨年、一昨年と新型コロナウイルス感染症拡大により、懇親会は中止しておりましたが、今回はまん延防止等重点措置も解除された状態であることから、感染症対策を十分に行った上で開催する運びとなりました。

佐藤麗司朗会長の挨拶の後、来賓を代表して、衆議院議員山田美樹様、国土交通省大臣官房土地政策審議官市川篤志様、文京区長成澤廣修様、葛飾区長青木克徳様よりご祝辞を賜りました。祝電披露、来賓紹介の後、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会吉村真行会長の乾杯のご発声により懇親に入りました。

会場では、前年度に実施した「夢の家!!あったらいいな絵画コンテスト」授賞式のメイキング動画や、広報委員会で制作したPR動画「鑑定士×多様性」を上映し、ご来場の皆様に当会の活動をご紹介させていただきました。

最後に、稲野邊俊顧問の中締めにより盛会裡に終了いたしました。



## 「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について

### 文京区

当会と文京区は、令和4年1月26日(水)付で「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を結びました。

今回の協定は、これまでの支援活動で培ってきた不動産鑑定士の知見を活かし、有事の際、区における住家被害認定調査や被災証明書の発行業務、区民の皆様からの相談受付業務等を支援することができるよう、平時からの連携を強化することを目的とし、締結されたものです。



当会 佐藤 麗司朗 会長

本協定の具体的な内容は、(1)災害に係る住家の被害認定基準運用指針に基づき、文京区の職員と連携し、被災した住宅に訪問し、建物全体、基礎、屋根、外壁、建物内部、設備等の被害状況を調査する業務。(2)被災証明書の交付について、住民からの相談に関する文京区の業務の補助。(3)文京区が他の地方公共団体から職員の派遣を受けて住家被害認定調査を実施することになった場合に、当該派遣職員に対して行う研修の補助。(4)その他、文京区が合理的に必要と認める業務。の4項目。

### 清瀬市

当会と清瀬市は、令和4年2月8日(火)付で「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を結びました。

今回の協定は、当会が平成28年熊本地震発生時から継続的に行っている、全国各地の自然災害被災地における住家被害認定調査等の支援活動経験を活かし、有事の際、市における住家被害認定調査や被災証明書の発行業務、市民の皆様からの相談受付業務等を支援することができるよう、平時からの連携を強化することを目的とし、締結されたものです。



当会ロゴと清瀬市の市章

本協定の具体的な内容は、(1)清瀬市が他の地方公共団体から職員の派遣を受けて住家被害認定調査を実施することになった場合に、当該派遣職員に対して行う研修の補助。(2)災害に係る住家の被害認定基準運用指針に基づき、清瀬市の職員と連携し、被災した住宅に訪問し、建物全体、基礎、屋根、外壁、建物内部、設備等の被害状況を調査する業務。(3)被災証明書の交付について、住民からの相談に関する清瀬市の業務の補助。(4)その他、清瀬市が合理的に必要と認める業務。の4項目。

当会では、上記の文京区、清瀬市を含む11の自治体（江戸川区、西東京市、品川区、杉並区、渋谷区、港区、豊島区、葛飾区、国立市）と、同様の協定を締結しています。

今後も当会は、「有事のときこそ役に立つ専門家」として、不動産鑑定士の社会的使命を果たすことができるよう、東京都と協調しながら都内各自治体と同様の協定締結を進め、首都直下型地震等の大規模災害に備えて参ります。



## 東京司法書士会主催研修会

### 「不動産鑑定士との連携～司法書士業務とのコラボの可能性～」講師派遣報告

開催日時：令和4年1月26日(水) 18:00～20:00

開催方法：WEB研修会 (Zoomウェビナー)



当会と東京司法書士会は、平成30年3月1日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ております。

今回は友好協定に基づき、東京司法書士会主催研修会「不動産鑑定士との連携～司法書士業務とのコラボの可能性～」に当会の業務推進委員会委員が講師として参加いたしました。東京司法書士会の会員の皆様に、第1部「不動産鑑定士」、第2部「不動産鑑定評価における基礎知識」、第3部「司法書士と不動産鑑定士の連携」と題し、不動産鑑定士の業務の紹介や鑑定評価書の読み方のポイント、不動産鑑定業務と司法書士業務の関わり合いについて講義を行いました。

東京司法書士会とは引き続き力を合わせて有益な活動を展開してまいります。東京司法書士会より講師をお招きする定期研修会の開催を4月に開催し、秋には合同相談会の開催を予定しております。

今後も友好協定締結団体と両会の会員に向けた企画や協働で取り組む活動について検討を進めてまいります。



業務推進委員会委員 雨宮 竜介 氏による講義



業務推進委員会委員 高瀬 信二 氏による講義



業務推進委員会委員 牧野 義弘 氏による講義



## 日本公認会計士協会東京会主催研修会

### 「役に立つ不動産鑑定士との連携方法～M&Aなどに伴う資産評価のポイント～」講師派遣報告

開催日時：令和4年4月6日(水) 18:00～20:00

開催方法：WEB研修会 (Microsoft Teams)

当会と日本公認会計士協会東京会は、令和2年1月30日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ております。

今回は友好協定に基づき、日本公認会計士協会東京会主催研修会「役に立つ不動産鑑定士との連携方法～M&Aなどに伴う資産評価のポイント～」に当会の業務推進委員会委員を講師として派遣いたしました。

日本公認会計士協会東京会の会員の皆様に、第1部「不動産のスペシャリスト!あなたの顧客の不動産の悩みを解決～不動産鑑定士とは何者か～」、第2部「不動産鑑定評価のイロハ、不動産鑑定士のトリセツ～意外と知らない不動産鑑定士の業務～」、第3部「業容拡大、連携の可能性はこれだ!～さあ手を取り合ってwin-winを実現しましょう～」と題し、不動産鑑定士の業務の紹介や不動産鑑定評価の手法、鑑定評価書の読み方のポイント等について講義を行いました。最後に、不動産鑑定士と公認会計士の業務における連携の可能性について、具体例を挙げながらお話ししました。

友好協定締結団体とは引き続き、両会の会員に向けた企画や協働で取り組む活動の検討を進めてまいります。



佐藤 麗司朗 会長による閉会挨拶



峯岸 芳幸 会長による閉会挨拶



東京都行政書士会との協議会について ..... 令和4年2月17日(木)

当会と東京都行政書士会は、平成29年12月8日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ております。

今回の協議会では、協働を継続していくことが確認され、①空家と所有者不明土地問題の連携、②災害復興  
時の連携、③コロナ禍における相談体制の構築、④新規事業の開発、⑤双方会員向けの研修会の開催、⑥広報  
誌活性化のための座談会開催、⑦寄付講座における連携、について具体的な活動の提案と意見交換を行いました。

会報誌での連携、それぞれの研修会における講師の派遣、シンポジウムの開催について話し合わせ、所掌事  
業の担当者を中心に協議を行い、企画・推進していくことが確認されました。今後も両会で力を合わせて、有益  
な活動を展開してまいります。

■会議の出席者

【東京都行政書士会】

会長 宮本 重則 様、副会長 浅野 幸恵 様、副会長 雨谷 幹彦 様、  
専務理事 田崎 敏夫 様、企画開発部長 石井 伸幸 様、  
建設宅建環境部長 平野 大志 様、市民法務部長 金子 琢哉 様、  
市民相談センター長 河野 正樹 様



東京都行政書士会

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長兼相談事業委員長 佐藤 麗司朗、  
副会長兼総務財務委員長 北川 憲、副会長 石田 武、  
業務推進委員長 嶋田 幸弘、広報委員長 樫野 匡彦、  
研究研修委員長 佐藤 史郎、災害対策支援委員長 末原 伸隆、  
専務理事 小林 信夫



東京都不動産鑑定士協会

国土交通大臣から、当協会の佐藤麗司朗 会長へ感謝状が授与されました ..... 令和4年6月16日(木)

令和4年6月16日に開催されました日本不動産鑑定士協会連合会の総会において、令和元年度・令和2年度の、  
災害時における被災地地方公共団体への支援活動や災害応急活動の功績が認められ、斉藤鉄夫国土交通大臣よ  
り、当協会の佐藤麗司朗 会長へ感謝状が授与されました。

新型コロナウイルス感染症の流行以降も、当協会ではオンラインシステム等を使用し、遠隔地から被災地と  
の情報・意見交換や支援活動に関するアドバイスを行うなど、柔軟  
に形を変えながら、被災地支援活動に係る一連の取り組みを継続  
しております。

今後も当協会を中心に日本不動産鑑定士協会連合会と一体と  
なって、全国の不動産鑑定士たちが、有事のときこそ国民に寄り  
添い、自治体との緊密な連携の下で混乱と不安の収束に役立てる  
よう、組織としての体制構築を進めてまいります。



国土交通省大臣官房 土地政策審議官の  
市川 篤志 氏(斉藤大臣代理、左)と  
佐藤 麗司朗 会長(右)

■公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会総会 感謝状授与

日時：令和4年6月16日(木) 13:00～14:30

会場：八芳園 本館1階「ジュール」(東京都港区白金台1-1)



お知らせ

## 協会HP会員サイト内に 実務相談掲示板を開設予定です

東京都不動産鑑定士協会の研究研修委員会では、協会ホームページの会員専用サイト内において、鑑定実務や鑑定事務所の運営に関する相談等について、会員が自由に聞いて会員が答える掲示板「会員専用フォーラム」の開設を予定しています。

実務や事務所運営等に関する日々の疑問点や相談事項を、多数の当会会員の知恵で解決していく仕組みです。

本年8月頃の開設を予定していますが、詳細は当会ホームページに掲載いたします。

ぜひ皆様ご活用いただき、また、回答につきましてもご協力のほどよろしくお願いいたします。

会員専用フォーラム

文字サイズ 小 中 大 > ログアウト > 本サイト

HOME | カテゴリ(解決済み含む) | 質問・相談

### 会員専用フォーラム

不動産鑑定士が業務をおこなう上での知識について、素朴な疑問や相談、情報の提供などみんなに聞いて、みんなで答える掲示板です。

質問・相談をする

**質問・相談カテゴリ**

- 鑑定実務についての質問
  - 借地権の評価について
  - ホテルの評価について
- 鑑定事務所の運営に関する質問
  - ホームページの制作について

**募集中の質問**

すべて 鑑定実務についての質問 鑑定事務所の運営に関する質問

回答募集中 鑑定実務についての質問 > 借地権の評価について  
借地権割合について教えてください

1 Kantei 2022年05月24日

※写真は制作中のものです。実際のものとは異なる場合がございます。

# 古道を歩く(2)

## — 鎌倉街道・上ノ道 —

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

### 1. 街道の紹介

『わが国の交通は、京の都を中心とした「五畿七道」にはじまり、鎌倉を中心とした「鎌倉街道」、江戸を中心とした「五街道」の整備、明治期の鉄道網、昭和の高速道路・鉄道網、平成の情報通信網と変遷してきた。(中略)一般的には「太平記」「梅松論」にみえる上ノ道(武蔵路)・中ノ道・下ノ道が、後世鎌倉街道とよばれる主体となった。』<sup>(※1)</sup>この3本の鎌倉街道は、令和2年から2年程かけて完歩しました。今日は、歴史深い鎌倉街道・上ノ道をご紹介します。鎌倉街道・上ノ道は、上野国(群馬県)・下野国(栃木県)・信濃方面の坂東武者達が、「いざ、鎌倉へ!」と雄叫びを挙げ、児玉町の雉ヶ岡・菅谷・府中・関戸・瀬谷等を経て化粧坂(けわい)を駆け下り、源頼朝が開設した大倉幕府、現在の鶴岡八幡宮の東側に位置する清泉小学校とその周囲の敷地一帯、へ馳せ参じた軍用道路でした。なお、下ノ道は治承4年(1180)に、頼朝が石橋山の合戦で敗れ逃れた安房国から鎌倉入りした道、中ノ道は文治5年(1189)に、頼朝が奥州藤原征伐で進軍した道と各々伝わります。

### 2. 街道の登場人物

上野国は、肥沃な大地が赤城山・榛名山・妙義山の上毛三山の裾野に広がっています。上野国は、律令国家体制下の五畿七道のうち東山道に属し、国の等級は四等級トップの大国に格付けされていました。この上野国から、鎌倉街道・上ノ道を鎌倉に南下する際に出会いました歴史上の人物を年代順にステージにご登場頂きます。

#### ❖ 日本武尊[景行天皇御代]

東北の蝦夷征伐をした帰路の足跡が残ります。狭山市入曾まで南下すると、埼玉県指定史跡七曲井と野々宮神社があります。案内板によれば、東征の帰路当地に立寄り、水を得るため堀難の井を掘らせたと伝わります。その死後、彼の叔母・倭姫命の一族が当地に来て土地を拓き、社殿を建立して武尊並びに倭姫命を祀ったのが始まりとありました。

✓ 里山の鎌倉道を南下す卯月の花が彩り添へる(入曾にて)

#### ❖ 木曾義仲公等源氏一族[平安時代末期]

源氏の棟梁(武家の統率者)六条判官源為義は、都で白河院に仕えていましたが、本人・郎党の不祥事で朝廷の信任を失いました。為義は、



鎌倉街道は、西から東へ上ノ道・中ノ道・下ノ道の三本が通っていた。  
出典: 国土地理院地図に筆者が加筆



鎌倉街道遺跡 / 正面奥に延びる凹道が遺跡。幅約5mの旧道面で両側に排水溝もあった。

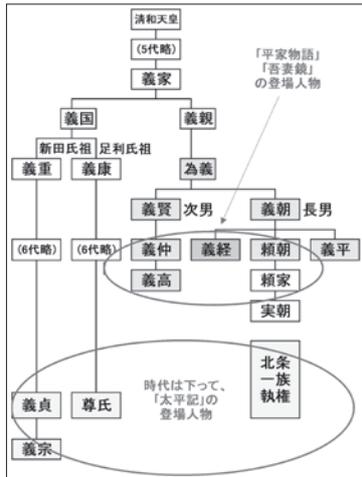


名月赤城山と史跡上野国分寺跡 / 聖武天皇が、天平13年(741)に仏教による国の安泰を目指した。



埼玉県指定史跡七曲井 / 日本武尊が、当地で水を得るため掘らせたと伝わる堀難の井。

長男義朝・次男義賢に東国を源氏の拠点として拡大する役割を負わせました。義朝は鎌倉に館を構え、南関東一帯に勢力を伸ばし、東国に地盤を築きました。為義は、義賢を義朝の勢力が及んでいない北関東に下向させました。義賢は更に勢力を拡大したことが原因で、久寿2年(1155)義朝の嫡子で甥の悪源太義平の不意打ちに遭い殺されました。義賢の次子で、当時2歳の駒王丸は、畠山重能(後掲、重忠の父)に助けられ、斎藤別当実盛により木曾の



長い時代にわたって権力・所領争いを繰り返した源氏一族も、本を正せば清和天皇がルーツ。

中原兼遠に預けられました。これが、後の旭將軍木曾義仲です。埼玉県指定史跡大蔵館跡は、畠山重忠居住地の菅谷館跡と笛吹峠の間に位置し、悪源太義平の不意打ちに遭い、討たれました義賢の館跡です。現在は、大蔵神社が鬱蒼とした木立のなかに鎮座します。伝木曾義仲産湯の清水は、この大蔵館跡から西方へ2km程の鎌形八幡宮の境内に存します。大蔵館跡から広大で肥沃な田圃地帯を歩いて辿り着きました。現代でも、コンコンと清水が湧いています。伝木曾殿屋敷は、更に西に入った里山風景の集落内に位置します。特段の案内板は、見つけることは出来ませんでした。館跡の空気に触れられたことに満足し、鎌倉街道・上ノ道歩きに戻りました。因みに、木曾に逃れた駒王丸(義仲)は、館を建て八幡宮を祀りました。義仲は、27歳のとき木曾の旗挙八幡宮で平家打倒の旗揚げをしました。平成29年の中山道69次歩き贅川～上松の際に立ち寄りました。狭山の入間川沿いまで南下しますと、市指定文化財史跡影隠地蔵尊が街道脇に赤い帽子・前掛けをつけて佇んでいます。木曾義仲の嫡男・清水冠者義高は、源頼朝の娘・大姫と政略結婚させられましたが、二人は仲睦まじく暮らしていました。しかし、源平合戦で京に出陣した義仲は、京での狼藉行為のため頼朝に討たれてしまいます。義高は我が身に危険を感じ、大姫の計らいで鎌倉を脱出し、父の生誕地へ向かいました。頼朝は、将来の禍根を恐れ、追っ手を放ち、一度は地蔵尊の陰で難を逃れましたが、ついに捕らえられ斬られたと説明板が伝えます。「頼朝は、平家に助けられたのに……。」と思いつつ、陰隠地蔵尊に合掌しました。源義経の所縁の土地も訪れました。藤沢の常光寺は、伝源義経首洗い井戸が伝わります。鎌倉腰越の満福寺は、頼朝に対する詫び状を弁慶と共に認めた場所です。鎌倉街道上ノ道は、これら以外にも沢山の源氏一族の足跡が残っています。

✓ 鎌形は駒王丸が生まれし地親が争い信濃に逃る(大蔵館跡にて)



大蔵館跡／館の規模は東西170m・南北200m。土塁・空堀が残る。現在は大蔵神社が建つ。



鎌形八幡宮／木曾義仲産湯の井



旗挙八幡宮／平家打倒の旗挙地



影隠地蔵尊／清水冠者義高が、頼朝の追手から一時的に地蔵尊の背後にその姿を隠した。



頼朝義経初対面地／源氏の家紋を付けた陣幕内で、右に頼朝・左に義経が座る。  
出典：国立国会図書館デジタルコレクション  
「東海道名所図会」

❖ 畠山重忠公 [平安時代末期～鎌倉時代初期]

畠山重忠は、源頼朝の有力な御家人として活躍しました。平家追討では、一ノ谷の合戦・屋島の合戦で源氏の勝利に大きな貢献をしました。平家滅亡後の文治5年(1189)、頼朝が奥州藤原氏を討つため、自ら大將軍となって鎌倉を出発する際に、その先陣を命じられました。重忠は、軍夫80人のうち、30人には鋤や鍬を担がせて進軍しました。守る側の藤原泰衡は、城壁を造り堀をほって対抗しましたが、鋤と鍬を担いだ軍勢の先頭が城壁の堀を埋めて、頼朝軍の人馬の進攻が上手くいき勝利に導きました。建久元年(1190)、頼朝が初めて上洛する際の大行列でも先陣を命じられました。重忠27歳の折でした。しかし、このような重忠の華やかな武運も、元久2年(1205)に、北条時政・牧の方による政権奪取の陰謀により、菅谷の館から鎌倉に無防備のまま向かう途上、二俣川の戦いで北条方数万の大軍に討たれてしまいました。御年42歳でした。<sup>(※2)</sup> 鎌倉街道上ノ道を南下しますと、用土一男衾間で畠山館跡があり、現在は畠山重忠公史跡公園になっています。園内には、重忠・家臣の墓といわれる五輪塔が建ちます。伝重忠産湯の井戸をのぞき込み、重忠の銅像を見上げて、その英雄を偲びました。嵐山まで南下すると国指定史跡菅谷館跡があります。重忠の居住地でした。鬱蒼とした林のなかで、深い空堀と土塁が広大な敷地を取り囲んでいます。西国分寺駅の傍には、姿見の池が静かに水面をたたえています。重忠を恋した遊女<sup>おさづまたゆう</sup>夙妻太夫は、彼女を愛する別の男が、重忠は平家との西国の戦いで討ち死んだとの嘘に深く悲しみ姿見の池に身を投じてしまいました。豪快な重忠のオンナにまつわる珍しい伝説と想いつつ、一時を過ごしました。鎌倉に入りますと、鶴岡八幡宮の東門の前に重忠居館跡の石碑が建っていました。大倉幕府の南側正面直前に当たり、頼朝の側近だったことが伺えます。重忠最期の二俣川・鶴ヶ峰の各合戦跡は、令和3年3月の中ノ道歩きで立ち寄り、冥福を祈りました。重忠はここを何度も駆け抜けて鎌倉頼朝のもとに行き来したのだろうと上ノ道を歩きながら想いました。

√ 重忠は鶴越えて愛馬をかつぐ銅像を見上げ武勇を偲ぶ(畠山重忠公史跡公園にて)

❖ 新田義貞公 [鎌倉時代後期～南北朝時代]

「太平記」で活躍する鎌倉街道・上ノ道の主役です。上ノ道歩きは、令和2年1月4日に国指定史跡新田庄遺跡を訪れることから始まりました。広大な荘園跡は、市街地と総持寺・長楽寺・世良田東照宮等の境内に細分化されていました。東隣接の下野国の足利庄は足利尊氏の荘園でした。生品神社は、義貞が旗揚げを行った神社です。『生品大明神の御前にて旗を挙げ、宣旨を開いて三度これを拝し、<sup>いくしなだみしょうじん おんまえ</sup>笠懸の野辺へ打って出でらる。その勢い、わづかに百五十騎には過ぎざりけり。』<sup>(※3)</sup>と伝わります。南下しますと埼玉県鳩山町と嵐山町の行政境である笛吹峠を越します。笛吹峠合戦は、南北朝時代の文和



畠山重忠公史跡公園 / 重忠は当地で長寛2年(1164)生誕。建物内に重忠主従の五輪塔6基が並ぶ。



菅谷館跡 / 本郭・二ノ廓・三ノ廓、土塁・空堀等が広い範囲に残る。



源頼朝の墓 / 頼朝は正治元年(1199)に53歳で没する。往時の大倉幕府の裏手・高台に建つ。



世良田東照宮 / 広大な新田荘園跡の遺跡の一つ。



生品神社・義貞旗揚げ地 / 石柱は「新田義貞旗挙げ地」と彫られている。拝殿・本殿の裏に位置する。

元年(1352)に、後醍醐天皇と袂を分かつことになった足利尊氏軍が義貞の嫡子新田義宗軍を攻め、義宗が敗れて越後に落ちた戦いです。現代では、木々の若葉が春陽に輝き、小鳥の囀りも響く長閑な峠風景でした。埼玉県指定旧跡苦林野・女影ヶ原・都指定旧跡久米川・埼玉県指定文化財小手指ヶ原・分倍河原・関戸・井出の沢・洲崎等、義貞軍が鎌倉から北攻して来た北条軍と激戦を繰り広げますが、北条軍がジリジリと退却せざるを得ない戦場跡を目の当たりにしました。『源氏すでに数ヶ度の合戦に打ち勝ちぬと聞こえければ、東八ヶ国の武士、付き順ふ事雲霞の如し。関戸に一日逗留あって、着到を付けらる。八十万騎と注せり。』<sup>(※3)</sup>と伝えます。最終的に新田義貞徒渉伝説地である稲村ヶ崎を通して、私も鎌倉市中へ攻め入りました。これらの各古戦場は、南下途上で広大・肥沃な畑地から宅地化された市街地に次第に風景が変わっていきます。八国山將軍塚、柳瀬川勢揃橋・勝陣橋、七国山の義貞堀り井戸等の義貞所縁の地も残ります。

✓冬畑牛糞施し春を待つ義貞追ふと漂ふ鼻に(用土一男衾間にて)

### 3. 鎌倉幕府の崩壊

「太平記」は、新田軍等の進攻による鎌倉幕府の崩壊を「相模入道自害の事9」で、次のとおり描写します。相模入道とは、鎌倉幕府第14代執権の北条高時をいい、その舞台は東勝寺でした。「血は流れて、滾々たる洪河の如し。戸は満ちて、累々たる郊原の如し。死骸は焼けて見えねども、後に名字を尋ねれば、ここ一所にて自害したる者、すべて八百七十三人なり。この外、平家の門葉たる人々、その恩顧を蒙る族、僧俗男女を云はず、聞き伝へ聞き伝へ、泉下に恩を報ずる人々、その数をしらず。鎌倉中を数ふるに、すべて六千余人とぞ聞こえし。於戲、この日いかなる日かな。元弘三年五月二十二日、平家九代の繁昌、片時に皆滅び畢て、源氏多年の愁訴を一朝に開きたる事を得たりけり。」<sup>(※3)</sup>まさに、祇園精舎の鐘の声……といえます。

### 4. 街道歩きの感想

令和2年1月4日(土)に上野国を出立し、10月31日(土)に鶴岡八幡宮及び大倉幕府跡地にゴールしました。1年間にわたる約60里・全19回の街道歩きでした。鎌倉街道・上ノ道は、北部は上毛三山の裾野に広がる広大で肥沃な大地と沢山の古墳・遺跡等を楽しみ、中部は沢山の古戦場跡・武勇の出身地に立ち寄り朝廷VS武士の世を想い、南部は市街地化にもかかわらず路傍に残る遺跡に眼をやり、ようやくのことで険しい化粧坂を下って鎌倉へ馳せ参じることができました。鎌倉街道・上ノ道歩きに、大変満足しています。(2021.11記す)

[出典]

(※1) 国土交通省 <http://1-1-2交通変遷と街道の整備実態、機能・役割>

(※2) 深谷市 <http://www.fukaya-city.jp/> 畠山重忠辞典 深谷市教育委員会編

(※3) 「太平記」(二) 兵藤裕己校注 岩波文庫



笛吹峠／南下しながら緩やかに登って行くと、漸く峠に着く。凄惨な戦いが嘘のような長閑さ。



新田義貞徒渉伝説地・稲村ヶ崎／「義貞、馬より下り、海上の方を伏し拝み、龍神に向かって祈誓し給ひけるは、…稲村ヶ崎、二十町干揚がり、平沙まさに渺々たり。」<sup>(※3)</sup>



国指定史跡東勝寺跡／腹切やぐらと彫られたの石柱が建つ。



特別史跡山上碑／自然石に53字を刻む。天武朝681年建立・日本最古級の石碑。供養及び系譜塔。上野三碑の一つ。



苦林古墳・同古戦場／この苦林古墳は、太平記にも登場する小塚。

# 歌舞伎・文楽とその所縁の地(11)

「天一坊大岡政談(てんいちぼうおおおかせいだん)」

青山リアルティアー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

港区元赤坂、赤坂見附交差点から青山方面に向かう国道246号沿いに豊川稲荷東京別院があります。愛知県豊川市にある豊川稲荷、正式名は妙厳寺みょうごんじという曹洞宗のお寺なのですが、その東京別院です。当院のホームページにも書かれているとおり、一般的に「稲荷」と呼ばれる場合は「狐を祀った神社」を想像される方が多いですが、こちらの豊川稲荷でお祈りしているのは豊川とよかわダだ枳き尼に眞しん天てんという仏法守護の善神です。この豊川ダ枳尼眞天が稲穂を荷い、白い狐に跨っていることから「豊川稲荷」が通称として広まり、現在に至っているそうです。豊川稲荷は、江戸時代の名奉行大岡越前守忠相が大変厚く信仰していたそうで、忠相が晩年三河西大平(愛知県岡崎市)1万石の大名に任命された時、信仰していた三河の「豊川稲荷」を本山ほんざんから分霊して、赤坂の自邸の庭に祀ったのが、赤坂豊川稲荷の起源となったそうです。このとき大岡邸は現在の豊川稲荷の場所でなく、青山通りの向かいにあった旧赤坂小学校、現在国際医療福祉大学東京赤坂キャンパスがある場所に存在し、現在の豊川稲荷の場所に移転遷座したのは明治20年とのことです。

前置きが長くなりました。この豊川稲荷が演目に出てくる作品が、今回ご紹介する「天一坊大岡政談」です。初演は1875(明治8)年、もともと歌舞伎作品として書かれたものでなく、講談師初代神田伯山による「徳川天一坊:大岡政談」を題材に河竹黙阿弥が脚色したものです。初代伯山の講談は大変な人気を博し、「伯山は天一坊で蔵を建て」という川柳が残るほどだっ



豊川稲荷境内入口

たそうです。ちなみにこの名跡を継いでいる松之丞改め当代伯山は6代目です。

この演目のあらすじは、だいたい以下のようになります。舞台は紀州平野村のお三さんというお婆さん宅から始まります。小坊主ぼうたくの法澤が訪れ、お酒を酌み交わしながらお三と話をしているとお三から、娘は徳川吉宗公の御落胤を産んだが母子ともに亡くなったという身の上話を聞かされ、その事実を記した墨付と短刀を見せてもらいます。それまでお三の良い話し相手だった法澤は悪事を思いつき表情を変え、「お婆さん、この話は誰にも話したことがないんだね?」と念を押したあと、殺鼠剤を混入したお酒を飲ませてお三を殺します。法澤はお墨付と短刀を持ち逃げし、ここから悪の道一直線です。お墨付と短刀を後ろ盾に、法澤は御落胤になりますことを企てて仲間を集めます。途中九条関白家の元家臣であった山内伊賀亮も仲間に入れ、さらに仏門修行をしていた天一を殺害します。法澤は殺害した天一坊の名を借りて江戸へ

乗り込み、「八代将軍吉宗の御落胤 天一坊」として吉宗との謁見を申し入れます。ここで大岡越前守忠相の出番です。吉宗より詮議の命を受けた大岡は、御落胤というのは虚偽だと思い慎重に詮議を行うもお墨付と短刀を証拠に真実を主張する天一坊一行に反証を挙げられません。ここでの大岡と山内伊賀亮とのやりとりは「網代問答」という本作品一番の見所ですが、詳細は割愛します。一度は御落胤と認めざるを得ない状況で、大岡は窮地に立ちます。ここで大岡は病気と偽り1週間の時間をもらい、天一坊(法澤)の出身地である紀州和歌山に家来(吉田三五郎)を行かせて調査を行います。1週間という限られた時間でしかも往復で早馬でも4日はかかろうという時代、大岡はずっと家来を信じて宅内のダ枳尼真天に拝みながら待ちます。いよいよ期限となり、戻ってこないと感じた大岡は切腹を覚悟しますが、寸前のところで家来が証拠と証人を連れて戻ってきます。最後は、その証拠と証人を天一坊の前に出して嘘を暴き、天一坊が御用となって幕となります。

演目の後半、大岡が紀州から戻る家来を待つ間拝み続けるダ枳尼真天こそ豊川稲荷であります。ただ、実事件に題材をとっているものの歴史上天一坊を大岡忠相が裁いた事実はなく、実際御落胤事件を裁いたのは勘定奉行の稲生下野守正武なのだそうです。

2022年4月歌舞伎座公演の第一部でこの作品が公演されました。大岡越前守忠相は尾上松緑丈(音羽屋)、天一坊(実は法澤)は市川猿之助丈(澤瀉屋)がそれぞれ演じました。テレビドラマ「半澤直樹」の伊佐山部長役等懲らしめられる側を演じることが多い猿之助丈ですが、心の奥底に秘める悪の思いを示す表情は客席後方で見てもその変化がよく分かり、演技に切れがあるのでご最員の方も多く、ほとんどの席が埋まっていました。

旗本の家生まれた大岡越前守忠相は40歳という異例の若さで「南町奉行」に任命され、約20年間名奉行として尽力した後、60歳で通常大名が就任する職である寺社奉行に就きま

す。目覚ましい出世を遂げた大岡越前守と縁があるため、豊川稲荷では出世運のご利益も期待できるとされています。また近くにはTBSや芸能プロダクション事務所も近いため、芸能人がヒット祈願で多く訪れるようです。境内には「芸道精進」の祈願を入れた提灯を多くの芸能人が吊り下げていますし、また年配の方には懐かしい、「花の高三トリオ(山口百恵、桜田淳子、森昌子)」の卒業記念植樹があります。山口百恵さんのだけ札が見当たりませんでした……。

機会があれば参拝している芸能人の名前を探してみたいかがでしょうか。



芸道精進を祈願した提灯



花の高三トリオの卒業記念植樹



## 新規開業者一覧

入会年月	2021年10月1日
業者名	片平キャピタルマネジメント株式会社
代表者名	片平 毅
〒100-0005	千代田区丸の内2-2-3 丸の内仲通りビル6階 TEL.03-6810-2729 FAX.03-6810-2728
入会年月	2022年1月21日
業者名	株式会社赤熊不動産鑑定所 東京事務所
代表者名	赤熊 正保
〒100-0014	千代田区永田町2-9-8 パレ・ロワイヤル永田町706 TEL.03-6268-8919 FAX.03-6268-8918
入会年月	2022年2月9日
業者名	株式会社R. E. QUEST
代表者名	鷹羽 宏行
〒150-0031	渋谷区桜丘町23-17 シティコート桜丘205 TEL.090-6532-0479
入会年月	2022年3月1日
業者名	すみれ総合鑑定事務所
代表者名	関 淳一
〒170-0005	豊島区南大塚2-17-3-524 TEL.03-5810-1546 FAX.03-5810-1547
入会年月	2022年3月24日
業者名	F&T不動産鑑定事務所
代表者名	二村 昌利
〒104-0042	中央区入船1-7-3 池田ビル2F TEL.090-6521-0108 FAX.03-3552-4412
入会年月	2022年4月21日
業者名	支円株式会社
代表者名	佐藤 勝紀
〒169-0073	新宿区百人町1-11-12 TEL.03-6279-2050 FAX.03-3360-6543
入会年月	2022年4月21日
業者名	株式会社シナガス・カンパニー
代表者名	平田 琢也
〒107-0051	港区元赤坂1-1-16 東京元赤坂ビル5階 TEL.080-4367-2170
入会年月	2022年4月21日
業者名	サヴィルズ・ジャパン・バリュエーション合同会社
代表者名	市川 丈
〒169-0073	千代田区有楽町2-7-1 有楽町イトシア15階 TEL.03-6777-5155
入会年月	2022年6月3日
業者名	東和鑑定所
代表者名	米山 王伯
〒207-0022	東大和市桜が丘1-1449-62 TEL.042-843-7025 FAX.042-843-7650
入会年月	2022年6月17日
業者名	株式会社恵比寿不動産鑑定
代表者名	神 雄也
〒150-0011	渋谷区東2-24-6 魚竹ビル5階 TEL.03-6805-1403 FAX.03-6805-1404

■ 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17回)

■ 新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査結果(第5回)

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の研究研修委員会では、東京都の不動産価格動向等を把握のうえ、不動産の市況指標として広くご活用いただくことを目的として不動産価格等の動向に関するアンケート調査並びに新型コロナウイルスの影響について調査を実施致しました。

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。詳細は、当会のホームページに掲載しております。

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。

■ 第17回 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のポイント

ほぼすべての項目で前回よりD I 値が改善しました。特に区分所有マンションと戸建住宅の価格に関するD I 値が前回より大きく伸びております。  
地域別の状況、アセット別の内容については、「東京都不動産D I」をご確認ください。

■ 第5回 新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査結果のポイント

商業地、住宅地ともに実感値と予測値で上昇傾向が今回も継続し、すべての調査項目でD I 値がプラスになりました。また、賃料の減額要求や支払猶予等に関し、今回も興味深いコメントをたくさん頂きました。ぜひ内容をご参照ください。

■ アンケート調査の概要

実施時期	令和4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 東京都宅地建物取引業協会の会員 全日本不動産協会東京都本部の会員
アンケート方法	WEBアンケート
回答数	116
アンケート結果	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会ホームページ 「活動」→「研究」→「東京都不動産D I」 <a href="https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/activity/research/tokyodi">https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/activity/research/tokyodi</a> 



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・编者(監修)	出版社	発行年月日	ページ数	価格
土地利用権における 鑑定評価の実務Q&A	黒沢 泰	株式会社清文社	2021/12/20	289	¥3,000
依頼者の争続を防ぐための ケーススタディ遺言・相続の 法律実務	東京弁護士会弁護士業 務改革委員会 遺言相続法律支援プロ ジェクトチーム	株式会社ぎょうせい	2022/2/15	288	¥3,300
不動産鑑定評価の課題と展望	谷澤総合鑑定所	住宅新報出版	2022/4/19	320	¥3,500
不動産プロフェッショナル・ サービスの理論と実践— 仲介取引における価値共創の プロセス—	村木 信爾	株式会社清文社	2022/6/20	350	¥3,200

## 土地利用権における鑑定評価の実務Q&A



執筆者: 黒沢 泰  
サイズ: A5判  
ページ数: 289ページ  
価格: 3,000円(税抜)  
発行年月: 2021年12月20日  
出版社: 株式会社清文社

鑑定評価の対象となる権利の代表格は所有権ですが、この他に借地権をはじめとする「他人の土地を利用する権利」もしばしば対象となります。

しかし、不動産鑑定評価基準には借地権、区分地上権を除き、「他人の土地を利用する権利」に関して具体的な規定が置かれているわけではありません。そこで、本書では、借地権や区分地上権の評価だけでなく、明確な評価基準がなく判断に迷いやすい権利(民法上の賃借権、使用借権、一時使用の賃借権、地役権等)も含めて合理的な根拠を探り、裁判例等を交えて実践的に解説することを試みました。

また、本書では、温泉利用権(引湯権)の付いた土地、場所的利益、土地利用権と表裏一体となる権利についても評価例を取り上げています。

## 不動産鑑定評価の課題と展望



執筆者: 谷澤総合鑑定所著  
清水千弘監修  
サイズ: A5判  
ページ数: 320ページ  
価格: 3,500円(税抜)  
発行年月: 2022年4月19日  
出版社: 住宅新報出版

統計学を通して不動産を見る社内ゼミ(清水千弘一橋大学教授)を5年間実施した成果を谷澤総合鑑定所所属の不動産鑑定士等が執筆しました。

社会経済情勢の変化とともに多様化するニーズに対応した不動産鑑定評価の理論と技術、そして未来についての内容です。

正常価格に関する概論や、耐用年数といった鑑定評価の理論から、インバウンド不動産投資、企業不動産戦略、老朽化マンション建替、地方再開発、大規模化するオフィス市場の今後といった我が国の経済・社会的課題に加え、ヘルスケアアセット、物流施設、データセンター、リノベーション不動産、環境不動産、AIやビッグデータの活用といった最新トピックスまで、不動産鑑定評価の社会的意義、面白さを詳術しています。

## 不動産プロフェッショナル・サービスの理論と実践 — 仲介取引における価値共創のプロセス —



執筆者: 村本信爾  
サイズ: B5判  
ページ数: 350ページ  
価格: 3,200円(税抜)  
発行年月: 2022年6月20日  
出版社: 株式会社清文社

少子高齢化による人口減少、不動産テックの発達、ESG重視などの大きな社会経済の変化に伴い、不動産のプロフェッショナルも、顧客との「価値共創」を求められる時代になりました。

本書では、まずビジネスパーソンとしての基本姿勢や現代における不動産プロフェッショナルの要件等について考察した後、顧客との価値共創の具体例として業務用不動産仲介サービスのプロセスを取り上げ、さらに、不動産テック等を利用しつつ、不動産のプロが今後向かうべき方向性を示し、最後に各年代におけるプロとしてのキャリア形成のための姿勢について論じています。

本書は不動産関連業務に携わる人にとって、基本に戻り、将来のビジネスを考えるうえで、大きなヒントになる一冊です。

# 不動産鑑定士は、その課題が仕事です

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。



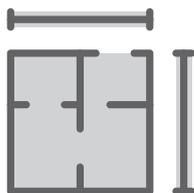
## 不動産を賃貸借したい

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、公平な相続財産の配分ができ、また、正確な時価を知ることが節税対策にもつながります。



## 不動産を担保にしたい

土地や家を担保にしてお金を借りる場合、または貸す場合には、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。



不動産は、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性価格を知る必要があります。



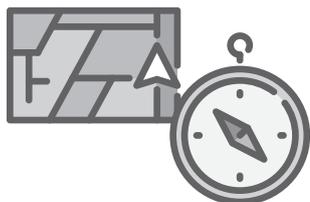
## 国際的な新会計基準に対応

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

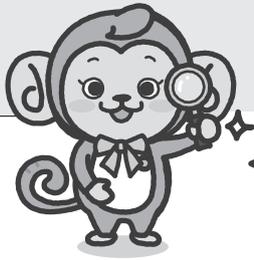
経済的に窮地にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



## 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！



## 「メタバースと仮想不動産」について

広報委員会 委員 雨宮 竜介

Q

メタバース上にも不動産があると聞きました。

それはどのようなものでしょうか。

A

2021年10月28日にFacebook社は社名をメタ・プラットフォームズ (Meta) に変更、それを機に「メタバース」が広く認知されるようになりました。Bloombergの推計値によれば、2020年のメタバース市場の規模は4787億ドルであり、2024年には、約7833億ドルにまで拡大することが予想されています。その進化、可能性は無限大といっても過言ではなく、今後はビジネスのみならず、個人の生活においてもメタバース抜きでは語れません。この機会にメタバースについて基本的な知識を身につけておきましょう。

## メタバースとは

英語の「超(meta)」と「宇宙(universe)」を組み合わせた造語であり、Wikipediaによれば、「コンピュータやコンピュータネットワークの中に構築された、3次元の仮想空間やそのサービスを指す。日本にあっては主にバーチャル空間の一種で、企業および2021年以降に参入した商業空間をそう呼んでいる。」とあります。映画「マトリックス」や「アバター」、ゲーム「あつまれどうぶつの森」、「フォートナイト」、「マイクラフト」の世界観を思い浮かべるとイメージしやすいかもしれません。

## 仮想不動産とは

メタバースの土地とはネットに存在するデータですが、ビットコインやドル紙幣のような代替可能な資産ではなく、「NFT(Non-Fungible Token)」と呼ばれる技術をつかった「複製できない資産」という特性を有しています。

## 仮想不動産の価格

現実の不動産と同じように、仮想不動産も取引されています。調査会社によると2021年は600億円近くの土地取引があり、2022年は1,000億円を超えると予測されています。



メタバースの土地は「仮想不動産」と呼ばれます。具体的にはメタバース上の仮想の地面と、その上にある仮想空間のことを指します。仮想不動産を取得すれば、現実と同じように、所有と利用する権利を有すると考えられます。

(ただし、現在の法律では明確な規定がないため、権利保護の仕組みの整備が必要とされています)



実際の取引価格は安いところで数百円から、多くは60万円前後で、直近の平均価格は60万円前後のようです。

市場性	それがどのくらいの値段で取引されているか
費用性	それをつくるのにどのくらいの費用がかかったか
収益性	それを利用してどのくらいの収益を得られるか

ここで、現実の不動産の場合、左記に示す「価格の三原則」に則り価格が形成されています。

一方、仮想不動産は供給が限定的であるため、その価格は需要と供給の関係から、主として「市場性」が重視され、「費用性」、「収益性」についてはさほど目が向けられていないように見受けられます。

先日、大手広告代理店がメタバースでの広告販売事業参入を発表しました。仮想不動産を利用して、広告料や賃料といった収益を多く生み出せる仮想不動産については、「収益性」が重視されていくかもしれません。

海の物とも山の物ともつかないと思われがちな「メタバースの不動産」、おぼろげながらもご理解いただけたものと思います。これを機に是非一度ご自身の目でチェックしてみたいかがでしょうか。



ちょっと教えて!



## 不動産売却の検討について

広報委員会 委員 稲葉 浩一

Q

不動産の売却を検討するにあたり

注意すべき事項はありますか。

A

不動産の売却を検討するにあたり注意して頂きたいのは

①適正価格の把握と②必要な資料の整理です。

## ① 適正価格の把握

価格査定にあたっては、宅地建物取引業者をお願いをする場合が多いと思いますが、不動産会社の中には媒介契約を締結することを目的に意図的に高い査定をするケースがあると聞きます。高い査定金額を出してくれた業者という理由のみで媒介契約を締結した場合、結局その金額で売ることができず、媒介契約の更新のタイミング（一般的には3カ月）で媒介金額を下げざる得なくなるなどのトラブルが発生しております。高い査定金額を提示する宅地建物取引業者が必ずしも悪いわけではございませんが、相場よりも安く売ってしまうことないように複数の宅地建物取引業者にヒアリングを行い適正な価格がいくら程度なのかをきちんと把握することが大切です。国土交通省「土地総合情報システム」は適正な価格の水準の判定の参考になりますので是非ご参照ください。

土地総合情報システム：<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>

## ② 必要な資料の整理

売却にあたっての準備が十分にできていないため、契約をしたにも関わらず予定日に決済・引渡しができない等のトラブルもよく聞きます。

具体的には登記識別情報通知の原本を紛失してしまったケースや登記識別情報の住所が住民票の住所と違うことにより決済・引渡しができないケースが発生しております。それぞれ「事前通知制度」あるいは「資格者代理人による本人確認情報の提供の制度」や住所変更登記が必要になりますが、時間がかかるため事前の準備が大切です。

また、近年、地価の取引水準が高い地域では売主の責任で確定実測図の引渡しが必要な取引も多くなっております。確定実測図の作成にあたっては道路管理者や隣接地所有者の立ち会い等が必要になるため作成に数ヶ月程度かかるケースもございます。契約をしたけれども決済・引渡しができないことがないように事前の準備が大切です。契約前の測量は、契約面積相違によるトラブル回避にも役に立ちます。そのほか、決済日には固定資産税評価証明書、印鑑証明書、実印での捺印も一般的に必要ななりますし、抵当権等が設定されている場合には金融機関での解除手続きに数週間かかります。決済・引渡しには多くの手続きや書類が必要ですので、宅地建物取引業者に必要な手続き、書類を確認し、決済直前に手続きをしていない、必要な書類がない等で慌てることのないように事前の準備を行ってください。



不動産のことで  
お困りの方

## 専門家の不動産鑑定士による 定例無料相談会(オンライン) を

お気軽にご利用ください。

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・貸借用不動産  
についてのアドバイスを受けたい

不動産の有効活用  
についてのヒントが欲しい

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

空き家、所有者不明土地の  
問題について相談したい

相談日

毎月 第1・3水曜日 午後1時～

(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)

要予約 当会ホームページの「予約フォーム」から  
お申込みください。

予約受付開始日：相談日の1か月前

予約受付締切り：相談2日前の午後5時まで

※ 予約受付が完了しましたら、相談会前日までにこちらからZoom  
参加用のURLや当日の参加方法等に関するご連絡をさせていただきます。

開催方法

- Zoomによるオンライン形式
- 電話相談形式

相談時間

お一人様 **30分以内**  
とさせていただきます。

お問合せ

**03-5472-1120**

当相談会は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、Web会議システムZoomを使用した非接触型・オンライン相談形式にて実施しております。相談者の皆様は、会場への来場不要で、ご自宅等から相談会にご参加いただけます。お手元に、Zoomが利用できる環境を整えたPCやスマートフォン等をご用意ください。Zoomのご利用が難しい場合は、お電話でのご相談もお受けいたします。(お電話は、こちらからお掛けいたしますので、通信料の負担はございません。)

## 定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

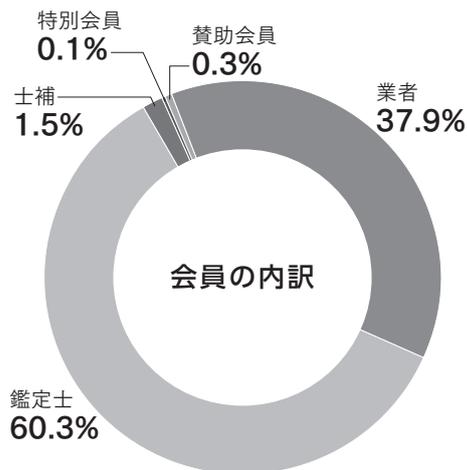
日 時	相談担当者	相談内容内訳				相 談 件 数	来 客 数	来客数 合 計
		価 格	賃 貸 借	有効利用	そ の 他			
2022年 1月19日	品田 富士男	2	1		2	5	3	
	栗原 秀幸	3				3	3	6
2022年 2月 2日	中 田 一	1	1		2	4	3	
	栗原 秀幸	2	2			4	4	7
2022年 2月16日	中 田 一				4	4	3	
	綿引 信孝	2				2	2	5
2022年 3月 2日	栗原 秀幸	1				1	1	
	安本 光夫	2				2	2	3
2022年 3月16日	中 田 一				3	3	3	
	坂野 辰	1		1		2	2	5
2022年 4月 6日	炭野 忠彦	1	1		2	4	3	
	金塚 麻実	3				3	3	6
2022年 4月20日	北 川 憲	3				3	3	
	二村 昌利	2	1			3	3	6
2022年 5月18日	小川 樹恵子	2	1	1	1	5	4	
	品田 富士男	1	1	1	2	5	4	8
2022年 6月 1日	小川 樹恵子	1	1			2	2	
	供田 茂彰				4	4	4	6
2022年 6月15日	小川 樹恵子	3				3	3	
	栗原 秀幸	2		1		3	2	5
合 計		32	9	4	20	65	57	57

相談回数回(2022年1月～2022年6月まで)・相談員延べ20人  
 相談来訪者57人(1人当たり2.85人)・相談件数65件(1人当たり3.25件)

定例無料相談会 今後の日程	2022年 7月	6日、20日
	2022年 8月	3日、17日
	2022年 9月	7日、21日
	2022年10月	19日
	2022年11月	2日、16日
	2022年12月	7日、21日

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

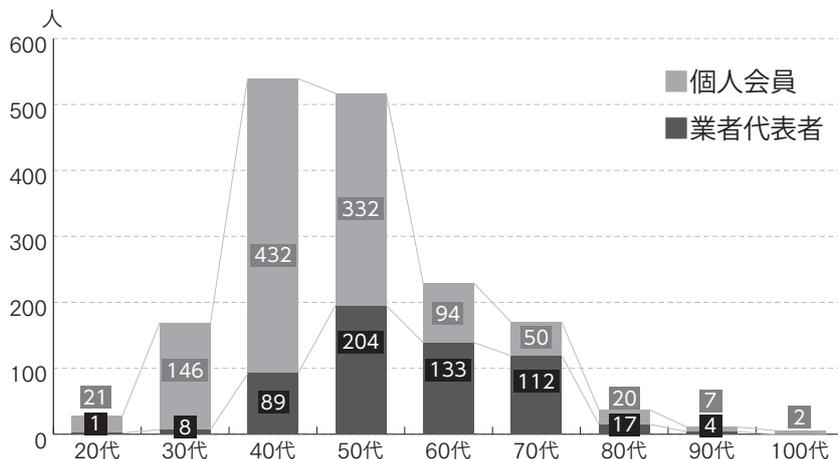
ホームページ URL <https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/>



令和4年6月17日時点		
業者	675人	37.9%
鑑定士	1,072人	60.3%
士補	26人	1.5%
特別会員	1人	0.1%
賛助会員	5人	0.3%
計	1,779人	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。



令和4年6月17日時点		
20代	22人	1.3%
30代	154人	9.2%
40代	521人	31.2%
50代	536人	32.1%
60代	227人	13.6%
70代	162人	9.7%
80代	37人	2.2%
90代	11人	0.7%
100代	2人	0.1%
計	1,672人	100.0%
平均		54歳
最年少		24歳
最高齢		102歳

### 編集後記

会報誌「かんてい・Tokyo」の第100号が発行されました。記念すべき第100号目ということもあり、会報誌の表紙の裏面に過去の会報誌の表紙や記事を掲載しました。どの会報誌を掲載するか選ぶため過去の会報誌を手に取り、眺めていたのですが、今までの積み重ねで今があるということを感じさせられました。これからも一つ一つ確実に積み重ねていければと思う次第です。また中身のレイアウトを今までのものと変更しました。読み手にとって新鮮な印象を与えられればと思います。

話は変わりますが、皆様は夏、どのようにお過ごしでしょうか？ここ最近の夏は照りつける太陽にさらされながら、マスクをつけて過ごすためとても蒸し暑い思いをしているかと思います。私は昨年の夏に一人暮らしのため、はじめての引っ越しを経験しました。新生活に向けてとてもわくわくしたことを今でも覚えております。今年の夏は新しいことに挑戦することもあり、昨年よりもアツい夏にできればと思っております。

まだまだコロナ禍で油断できない状況だとは思いますが、より一層お身体に気を付けて、日々を過ごしていただければ幸いです。

[事務局 大里 侑生]

かんてい・  
TOKYO

——第100号 2022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 樫野 匡彦

〒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

TEL: 03(5472)1120(代)

FAX: 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 2022

東京士協会会員の

# 投稿 大募集

会報に、  
自分史を残す！



## 「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。

### マイ・ホビー MY HOBBY

絵画、旅行、写真、習い事、スポーツ、ペット等、オフタイムの趣味をご紹介ください。同好の士がみつかるかも。

### マイ・ライブラリー MY LIBRARY

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

- 文字数** ニューフェイス……800字前後  
その他……………1,000字前後／1ページ(写真のスペース分は文字数を減らす)
- 原稿** 電子データ(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)
- 写真添付** JPG形式(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)
- 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

締め切り

2022年

10月24日



フラット&フレキシブル、  
それが不動産鑑定士の働き方。

# 鑑定士 × 多様性

<https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/appraisal/movie/>にて  
PR動画公開中!!

