

かんてい・ TOKYO

2023年1月発行

No. **101**

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

- 
- ・佐藤会長新年のご挨拶
- 〈行事レポート〉
- ・令和5年 新年賀詞交歓会
 - ・秋の不動産無料相談会
 - ・秋の講演会



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

第2回

夢の家!!

あったらいいな

絵画コンテスト

受賞作品発表

最優秀賞「素敵な家で賞」



「夢の一軒家」部門
自然災害対応自家発電ホーム
兵庫県 多田 悠太さん(中学1年生)

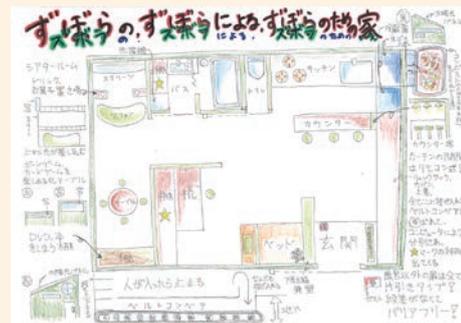


「夢の間取り」部門
楽しい! 飽きない! ストレスフリーの2世帯住宅
北海道 福嶋 智子さん

オモシロ賞



「夢の一軒家」部門
どこでもおうち!!
長野県 東 有紀さん



「夢の間取り」部門
ズボラのズボラによるズボラのための家
神奈川県 荒木 千明さん

コンさる・アプレイざる賞

「夢の一軒家」部門・「夢の間取り」部門:各10名

※受賞作品は、当会ホームページで公開しております。 <https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/activity/drawing2022>





かんてい・ TOKYO No. 101

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
Tokyo Association of Real Estate Appraisers
2023年1月発行

第2回 夢の家!! あったらしいな絵画コンテスト 受賞作品発表	H2
ご挨拶 会長 佐藤 麗司朗	2
財務連載「不動産鑑定士が知っておきたい所有者不明土地の解消に向けた民法改正の動向」(株)新都心アプレイザル 下崎寛 ...	6
第一東京弁護士会相互連載(11) 弁護士 平出 貴和	8
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 遠藤 真司	9
【行事レポート】	
「令和5年 新年賀詞交歓会」開催報告	10
令和4年「司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会」開催報告 大和不動産鑑定株式会社 岡本 ひろ子	12
令和4年秋の講演会「都市と不動産を考える」(オンライン配信)開催報告 広報委員会 委員 山崎 伸雄	14
シンポジウム「建替え問題と立退料」開催報告 研究研修委員会 副委員長 佐藤 勝己	16
「先進的物流マーケットの今」研修会・見学会 開催報告 研究研修委員会 副委員長 服部 毅	18
第10回TAREAカレッジ	20
第11回TAREAカレッジ 講師:植田 晃平	20
インボイス制度に関する研修会 開催報告 研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎	21
「住家被害認定調査等研修会 実地演習」開催報告 災害対策支援委員会 副委員長 大山 宏毅	22
「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会・勉強会」開催報告 災害対策支援委員会 副委員長 柏原 理奈	23
定例無料相談会 相談事業委員会 委員 山本 宗寛	24
「第27回暮らしと事業のよろず相談会」開催報告 株式会社中央不動産鑑定所 柴田 佳子	25
不動産教室「夏休み港南クラブ」(港区立港南小学校)開催報告 不動産教室推進委員会 委員 飯田 尚通	26
親睦囲碁大会 開催報告	27
バーベキュー親睦会 開催報告	28
自治体との協定締結	
江東区との「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
友好団体主催研修会への講師派遣	
日本弁理士会関東会主催研修会	29
【MY HOBBY】	
古道を歩く(3)― 伊勢街道 ― 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武	30
歌舞伎・文楽とその所縁の地(12) 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	34
新規開業者一覧	36
図書室だより	38
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18回)	39
【都民クラブ】	
不動産鑑定士の仕事	40
ちょっと教えて! 広報委員会 副委員長 磯部 達雄・木下 典子	42
定例無料相談会(オンライン)のお知らせ	46
定例無料相談会報告	47
会員数/編集後記	48
投稿記事募集のお知らせ	49

※東京今昔物語は、都合により休載いたします。

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



謹んで新春のお慶びを申し上げます。会員の皆様には、当協会の活動に日頃よりご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

原稿を執筆している現在、新型コロナウイルス感染症に関して、第8波としての感染拡大が広がりを見せてつつあります。2022年は感染力の強いオミクロン株に翻弄されましたが、感染対策と社会経済活動との両立に大きく踏み出すことのできた1年となりました。

感染力が強くなった一方で、オミクロン株による重症化率は、これまでの新型コロナウイルスと比較して低くなっているとのことです。

例年の季節性インフルエンザによっても、年間10,000人程度の方がお亡くなりになりますが、2022年の新型コロナによる死者数は、12月29日時点で年間38,876人にも及びます(1月5日までの累計では58,496人)。亡くなっている方は高齢者だけにとどまらず、依然として我々の脅威であることには変わりありません。会員の皆様方におかれましても、それぞれの立場で身近でできる感染対策を引き続きお願いいたします。

経済・不動産市況に目を移すと、昨年2月からのロシアによるウクライナ侵攻、世界的なサプライチェーンの混乱によるインフレの加速、コロナ禍における首都圏から郊外への移住などが顕著となりました。また、脱炭素化、経済成長との両立を図っていくGX(Green Transformation)に注目が集まり、東京都では新築戸建住宅への太陽光発電システムの設置義務化(2025年4月施行予定)へと舵が切られました。住まいに関する新たな価値観と制度とが創り出された1年であったと思います。

一方で、政府・日銀は継続してきた金融緩和策を修正し、長期金利操作で0.5%に引き上げる決定を行いました。日米の政策金利の差が拡大しつづけたならば、円安の進行を食い止めることはできず、輸入による建築資材を主とした日本の住宅関連産業では、新築住宅の売り出し価格を引き上げなければならない状況でありました。イールドカーブ・コントロールにより、大手銀行の金利は変動を見せています(変動金利は据え置かれておりますが、大手銀行の固定金利に関しては0.18%~0.30%引き上げられました)。今年以降

は、利上げの上昇幅やスピード感など、金融政策について注視していく必要があります。

このような変革の時代にあたって、当協会においても次々と新たな取り組みを実施しております。各委員会では、コロナ禍であっても、むしろコロナ禍ならではの方法で、コストダウンと同時に各事業を実行し、これまでにない成果を積み重ねております。

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。

昨年11月8日には、友好協定を締結できた第二東京弁護士会と共同にて「建替え問題と立退料」と題して、新たな層に向けたシンポジウムを開催いたしました。弁護士会館クレオ講堂にて予約制・集合形式で開催しましたが、両会ともに参加募集するや否や予約が埋まってしまうという盛況なもので、現在は連合会のeラーニングにて動画配信されております(2021年には、東京弁護士会との共催で「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」を実施。毎年、東京の三弁護士会との間で共同開催していく予定です)。

他士業に向けては、我々不動産鑑定士とのコラボレーションを促す内容の研修会を開催しております。4月6日には、日本公認会計士協会東京会会員向けに、12月6日には日本弁理士会関東会会員向けに、不動産鑑定評価制度と不動産鑑定評価の有用性を伝える研修会を開催いたしました。今後も継続・拡大して事業化していく予定です。

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。

従来から武蔵野大学において展開していた寄付講座に加えて、資格試験講座についてもご依頼を賜り、講師として会員を派遣しております(11月と3月に不動産鑑定士試験講座を、2月から3月にかけては宅建主任士試験講座を実施)。

会員親睦行事としては、囲碁大会を3年ぶりに開催(10月1日)できたほか、初の試みとして、友好協定を締結している他士業を交えたボウリング大会(5月28日)、バーベキュー大会(10月10日)を開催することができました。他士業との交流を通じて、若手会員の人脉形成を後押ししてまいります。

未来構想小委員会における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、会員専用の実務相談掲示板(会員専用フォーラム)を開設し、運用を開始しております。会員からの実務上の相談に、会員自らが返答できる掲示板形式で、匿名で利用可能です(もちろん公序良俗に反する発言、その他管理者である研究研修委員会が不適切であると判断した記事については、予告なく削除いたします)。

12月23日より運用が開始されましたが、まだご存知でない会員も多数おられると思います。実務上の不明点や悩みなど、ご相談いただければと思います。

コロナ禍における移動自粛の真っ只中、閉塞感が漂う2021年の夏に始動した「夢の家!!あったらいいな絵画コンテスト」については、昨年夏にも未来構想小委員会を中心となって第二回を開催いたしました。短期間での周知・募集にも関わらず、お子様から大人まで合計120点ものご応募をいただきました。賀詞交歓会には受賞者をお招きして、作品についての講評と授賞式を執り行う予定です。お子様やそのご家族にとっても、良き思い出とともに不動産鑑定士制度について

ご理解いただけることでしょう。創意と工夫で未来の担い手を確保してまいります。

2020年11月に、当協会のオリジナル、会員限定のメリットとして開講した「TAREAカレッジ」は、年度末までに第13回まで予定されております。日本不動産鑑定士協会連合会では、①不動産鑑定士の資質向上、②鑑定評価の質の更なる充実を図るため、会員による年間15単位の研修受講が義務化されております。

連合会の研修委員会では、会員情報ページのリニューアルについて準備が進められており、毎年3月末時点での単位取得状況が内外に示される予定です（現時点の議論では、表示方法について設定可能な方向ではあります）。

会員皆様の単位取得を支援するためにも、今後もリーズナブルな受講料とタイムリーな研修テーマで、引き続き学びの機会を提供してまいりますので、引き続き計画的な研修受講のほど、宜しくお願いいたします。

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。

従来からの懸念であったBCP(Business Continuity Planning)の策定に、インターリスク総研株式会社の全面協力のもとで着手し、年度末までには完成する見通しです。

事務局が使用している会員管理システムは、2004年から運用された汎用性のないもので、機能追加のためのコストが嵩張るにもかかわらず、バックアップすらままならないシステムでありました。こちらについては、セキュリティ面でも危惧することのない、クラウド型管理ツールの開発に着手し、年度末までに納品・試験運用される見通しです。

今年の10月から施行されるインボイス制度・電子帳簿保存法についても、当該クラウド型管理ツールによって対応できます。

当協会のインボイスへの対応につきましては、昨年

12月2日に特別研修会を実施し、受講できなかった方や、受講された方へのアフターフォロー、会員の方々が必要となる具体的な手続きについて周知、対応いただけるように、現在総務財務委員会が中心となって鋭意進めております。この会報がお手元に届く頃には、会員専用ページにてインボイスに関する特別動画が公開されておりますので、ご視聴いただき、必要となる対応についてご検討いただければと思います。

従来東京都と共催しております「秋の講演会・都市と不動産を考える」については、2020年度よりオンライン配信へと切り替え、コストダウンと同時に視聴者数としては従来の2倍以上の効果を実現できています。これまでは平日の昼間に、都市部のホール等で集合形式で開催しておりましたが、YouTube動画として場所と時間を問わずに視聴できる環境を整えることで、より多くの都民・国民の皆様へ地価動向・都道府県地価調査制度への理解をはじめ、当協会や不動産鑑定士の存在をPRしてまいります。

皆様にお届けしております会報誌についても、複数業者からの見積もりを取得し、大幅なコスト削減を実現いたしました（紙媒体の発行については賛否あるところですが、協会事業へのご理解、求心力低下を招くとの判断で、ダウンロード形式ではなく、コストダウンで対応しています）。

2019年以来足踏みをしていた施設見学会も再開することができました。6月28日には「先進的物流施設マーケットの今」と題して、集合とオンラインのハイブリッド形式で講義を受講した後、バス移動や現地集合にて、日本最大級の最先端物流拠点である「アルファリンク相模原」を見学いたしました。

毎年、春と秋に開催している街頭相談会は、従来不動産鑑定士のみ単独で、高額な開設コストを要しておりましたが、抜本的に開催方法を見直し、親和性の高い他士業との友好協定に基づいて共同開催する方法へと切り替えました。

開催コストに関しては、従来の5分の1以下（従来

は年間800万円程度、現在は春と秋とで年間140万円程度)で、単独では為し得なかった大反響の相談会へと昇華しております(春には東京弁護士会との共催で150組/日、秋には東京司法書士会との共催で130組/日)。

今夏には新たに、相続税路線価の発表と合わせる形で、国土交通省、東京国税局からの後援を賜りつつ、東京税理士会と新たな相談会を共同開催いたします。

最も大きな改革は、8月に実行できた事務局事務所の移転です。移転によって年間1,500万円程度の家賃カットができることに加えて、契約期間を2年から3年へと切り替えられたことで、家賃交渉コスト、更新料の節減が可能となりました。

DX (Digital Transformation) 時代では、業界の慣習にとらわれず、フラットな目線で考えられる人材こそが必要となります。ニューノーマルにも対応できるように、事務局職員のリスキリングにも注力しています。

事務局職員向けにオンライン研修コンテンツの受講環境を整備し、新人から管理職に至るまで、階層ごとに必要となるスキルの習得、業務内容を問わず必要となるコミュニケーションスキルの強化を目指しています。我々を縁の下で支えてくれている事務局職員が、自らの成長を実感できるような組織づくり、職員のトランジション毎にサポートできる体制についても充実させてまいります。

令和5年9月1日には、関東大震災から100年という節目を迎えます。

災害対策支援委員会では、当協会会員のほか、多くの自治体職員が参加できる形で、首都直下型地震に備える住家被害認定調査等の訓練を実施いたしました(9月9日には豊島区にて、11月25日には渋谷区にて訓練を実施)。

また、大規模災害時の初動期において、速やかに支援活動を展開できるように、都内各自治体との間で住

家被害認定調査等の協定締結を進めております(2月には文京区、清瀬市と、9月には江東区との間で新たに協定を締結)。

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に、組織としての体制構築を進めてまいります。

パンデミック、世界情勢の変化、頻発する災害、新たな技術の加速的な進化など、これまでとは比べものにならないほどの劇的な変化が、次から次へと押し寄せています。これらは、変化を苦手としてきた日本のあらゆる組織を否応なしに変化させるキッカケとなりました。

我々専門家が担う分野におけるテクノロジーの活用も急速に進みました。あらゆる業界と組織が生き残りをかけて、DX化に挑むような時代が訪れています。

従来のやり方を続けているだけでは、環境の変化に気づかず、市場での競争力・社会的地位を失ってしまいます。これまで築いてきた強みはしっかりと守りつつ、古い殻は脱ぎ捨てて、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、誠心誠意努めてまいります。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。



財務連載

不動産鑑定士が知っておきたい 所有者不明土地の解消に向けた 民法改正の動向

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

令和3年4月に成立した所有者不明土地等における民法改正の施行時期が令和5年以降から開始されるに当たり、不動産鑑定士において知っておきたい主な事項について簡単に解説したい。

1. 相続における不動産登記に関する改正

改正前は、相続登記の申請が義務とされておらず、不動産の相続が発生しても相続登記がされていないまま長期的に放置されていたために、所有者不明となる土地の問題があった。

そこで、改正法は、相続等による所有権移転登記については、申請主義の例外として法律上の申請義務を課すこととした。(改正不動産登記法76の2①、②、76の3①、④)改正法施行期日は、令和6年4月1日以降となっている。義務化であるため罰則規定(過料)あり。

- ①相続発生から3年以内に遺産分割が成立しない場合には、相続人は相続発生から3年以内に相続人申告登記の申出又は法定相続分で相続登記を行わなければならない。
- ②相続発生から3年以内に遺産分割が成立した場合には、遺産分割成立した日より3年以内に相続登記を行わなければならない。
- ③遺言により不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に登記の申請を行わなければならない。
- ④なお、施行日前に発生した相続についても、施行日から3年以内に相続登記申請義務を負うことに注意をしたい。

2. 相続土地の国庫帰属に関する制度の創設

土地を相続したものの土地利用等の困難から所有者の負担増や管理不全の土地が多くなり問題化していた。そこで、相続等により土地の所有権を取得した相続人等が、土地を国庫に帰属させることを可能とする制度が創設された。(相続土地国庫帰属法1、2③、5①)この法律の施行日は、令和5年4月27日以降となっている。

なお、対象となる土地については、政省令で定める一定の要件(却下要件、不承認要件等)がある。また、土地の帰属につき、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費用相当額の負担金を納付しなければならない。さらに、施行日前に相続等により取得した土地についても施行日以降、要件を満たせば、国庫帰属させることが可能となっている。

3. 長期未了状態の遺産分割の改正

改正前では、遺産分割の時間的制限がなく、相続開始から長期間経過すると相続人の死亡や遺産分割に必要な資料等が散逸し、遺産分割の支障になっていた。

そこで、改正により、相続開始時から10年経過後は、原則として、特別受益や寄与分の規定は適用せず、法定相続分又は指定相続分により遺産分割することができることとなった。(改正民法904の3)施行日は、令和5年4月1日以降となっている。

なお、施行日前の相続についても改正民法のルールが適用されることとなるので注意が必要である。この場合、経過措置により、5年の猶予期間が設けられており、相続開始時から10年経過時または改正法施行日から5年経過時のいずれか遅いときまでに家庭裁判所に遺産分割請求をすれば、具体的相続分の適用があるとされている。

4. 共有物の利用促進に関する民法改正

改正前では、遺産共有と通常共有が併存する状況で共有を解消するには、通常共有と遺産共有持分との間の共有は地方裁判所等における共有物分割手続で、遺産共有持分間の解消は家庭裁判所における遺産分割手続で別個に実施する必要があった。

そこで、民法改正により、遺産共有と通常共有が併存する場合においても、相続開始時から10年経過後は、遺産共有持分間の解消も地方裁判所等における共有物分割手続で処理することが可能となった。(改正民法258の2)施行日は、令和5年4月1日以降となっている。

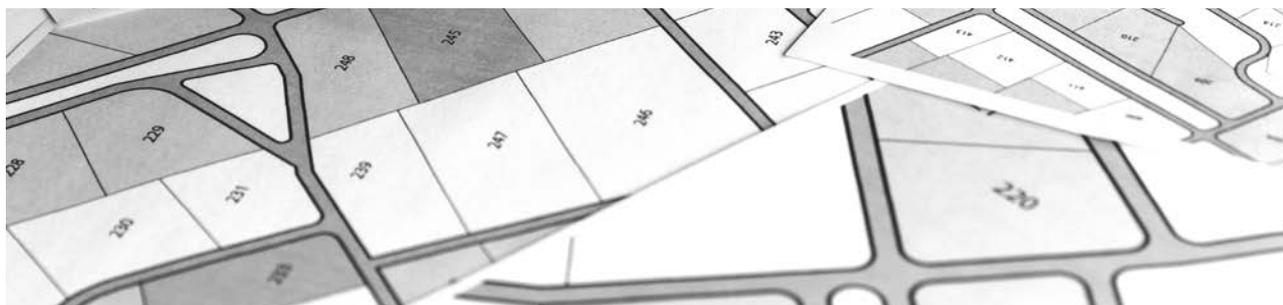
5. 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡等の創設

改正前は、不動産の遺産共有者の中に、所在等の不明者がいる場合、共有物の管理や譲渡に支障がでる問題が生じていた。

そこで、民法改正により、相続開始時から10年経過後は、裁判所の決定を得て、所在等不明相続人の不動産持分を相当額の金銭を供託した上で取得又は譲渡することができることとなった。(改正民法262の2、262の3)施行日は、令和5年4月1日以降となっている。

6. 相続における直近の主な改正事項

- ①配偶者居住権創設については、令和2年4月1日から施行されている。(改正民法1028条)
- ②配偶者の遺留分の計算については、令和元年7月1日から10年以内の特別受益に限定されている。(改正民法1044条)
- ③自筆遺言については、平成31年(令和元年)1月13日から一部パソコンの文章が認められている。(改正民法968条2項)





弁護士から見た不動産鑑定士の活躍場面

～不動産鑑定士に依頼して調停・裁判で有利に進んだ事例～

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 委員

青木・関根・田中法律事務所 弁護士 平出 貴和

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と第一東京弁護士会の友好協定締結後、相互会員の研修及び懇親を目的とした研修会が開催されており、何度か参加させて頂き不動産鑑定士の先生方との交流の機会を与えて頂いております。私はこれまで賃料増減額請求事件や不動産明渡しに伴う立退料に関わる事件、民事再生事件における財産評定で不動産の評価が必要な場面等で不動産鑑定士の先生に鑑定書や意見書の作成をお願いした経験があります。今回は私の事務所で不動産鑑定士の先生に意見書の作成を依頼し、裁判所の調停や訴訟において有利な方向で進めることができた事例をご紹介します。

1) 遺産分割調停で調停がまとまった事例

父親が亡くなり相続人の妻と子供3人が複数の土地建物と預貯金、解約返戻金の分割方法について争い、子供の1人から依頼を受けて遺産分割調停の申立を行いました。遺産の一部に依頼者の所有する建物が建っている土地があり、当方は当該土地及び隣接地とその土地上の倉庫並びに現預金の一部の取得を希望していました。相手方は不動産について税理士の評価額を前提に法定相続分による分割を希望していましたが、当該評価額を前提にすると当方の依頼者が希望する底地及び隣接地だけで法定相続分を超えてしまいそれ以上の遺産を取得することが難しい状況でした。相手方が取得予定の土地には市街化調整区域内の田が複数あり、これらは相互に隣接し一体した土地で合計すると3000㎡超で近隣には既存建物がもとなった中規模の飲食店舗や物販店舗が点在し、調整区域内であっても都市計画法により将来的に

大規模施設や店舗用地に利用可能な土地でした。調停でその旨主張したところ、調停委員から不動産鑑定等を出して貰えば相手方から話ができるのだがとのことでしたので、不動産鑑定士に価格調査報告書を作成して貰ったところ、約1.5倍の金額の評価額が示され、これを前提に調停手続を進めたところ、最終的に当方の依頼者の希望する内容での調停が成立しました。

2) 共有物分割訴訟の事例

父親の死亡により兄弟で2分の1ずつ相続した土地について共有物分割訴訟が起こされた事案です。共有地は北、東、西の3方道路に接し500㎡を超える土地でしたので現物分割が可能でしたが、問題はどの位置で分割するかでした。等面積で南北で分割した場合、北側土地は建蔽率が角地加算されることに加え接道する道のおかげで北側斜線規制及び日影規制を受けず3階建が可能でしたが、南側土地は北側斜線規制だけでも事実上2階建が限度となり、共同住宅を建築した場合得られる賃料収入に大きな差が生じることが予想されました。不動産鑑定士に意見書の作成を依頼したところ、等価分割のためには分割線を北側土地内に移動した考えが示され、この意見書を提出したところ、相手方も理解を示し意見書の方向での話し合いが進められています。

いずれの事案も不動産鑑定士の先生方から作成いただいた適切かつ説得的な内容の意見書により相手方も納得したものと思われれます。今後とも事件解決にあたり不動産鑑定士の先生方をお願いすることがあるかと思いますので、前記研修会を通じて多くの不動産鑑定士の先生方との交流を深めさせて頂ければと考えております。

当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」(令和5年1月号 No.594)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。

借地の訴訟で思うこと

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会 委員

株式会社汐留アセットアプレイズ 代表取締役 遠藤 真司

今まで不動産鑑定士の方々が様々な分野で弁護士の方との関わりを述べていますが、私が弁護士と関わりがあるのは、ほとんど「借地」についてです。特に借地に特化した仕事をしているわけではないのですが、なぜか「借地」は揉めて訴訟まで行くことが多く、弁護士に助けて頂いています。不動産鑑定士も不動産に関する専門家として価格の相談だけでなく、様々な不動産のコンサルティングを行っており、ほとんどの案件は弁護士の方の手を煩わせることなく解決してしまうことが多いのですが、「借地」は売買と違って継続的契約であり、また「借家」とも異なり旧法適用により契約期間が数十年にわたり永続するので、訴訟に至ることが多いです。

その借地の中でも最も頭を悩ますのが「地代」であり、ここ数年なぜか地代に関する相談が多くありました。なぜかという、平成バブル崩壊から約30年経過したため、堅固建物借地の更新に遭遇する案件が続出し、現在地価の3～4倍を前提とした地代が、適正な改訂もほとんどなく半ば放置されたことによります。地主側の中にも地代収入を生活の糧にしている方がいて、なかなか値下げに応じてくれるものではありません。資料を揃えて説明しても聞いてもらえず困りました。

逆に、地主側にとって地代値上げ交渉に立ち会うこともあります。平成バブル崩壊からリーマンショック、新型コロナ禍と色々ありましたが、金融緩和の政策が継続しているため取引は概ね順調に推移しており、これを地代にどう反映させるかは専門家でないとなりにくい状況になっています。公示価格をはじめとする各種公的な統計の重要性は言うまでもありませんが(私も弊会・研究研修委員会が所掌する地代事例の集計に参加しています)、マスコミで世の中は不況・・・とか言われますと借地人もなかなか地代値上げに応じてくれるものではありません。

そこで調停や訴訟ということになりますが、最近のように土地価格が不安定なときは適正な継続地代が把握困難な場合も多く、バブル崩壊後の特殊ケースではあったが鑑定評価基準の4手法をすべて否定した判決もあったほどです。このような情勢下では、弁護士と不動産鑑定士が密に連携を図り、裁判官を十分に説得する力量が特に要求されましよう。

どなたが力量ある弁護士・不動産鑑定士かを見極めるのは容易ではありませんが、仕事を共にしていると比較的わかりやすいです。私は裁判所の借地非訟事件の評価員として委嘱を受けており、事件の度に接触する方々との機会が非常に役立っています。弁護士・不動産鑑定士というと、ほとんどが知り合いの紹介に頼っているのが現状ではありますが、やはり一緒に仕事をすると一目瞭然で、現在お願いしている弁護士さんは、その時に「この人なら」と引続き懇意にさせていただいている先生です。この意味でも弁護士様との連携は重要であり、これからも様々な交流を図っていけると幸いと思っています。

最近つくづく思うのですが、借地関係は事件限りで終わりというわけではないので、勝ちすぎても、負けすぎても禍根を残すため、引き分けぐらいが丁度良いのかもしれないと個人的には感じているところです。すなわち弁護士・不動産鑑定士は専門職業家としての力量のほかに、人間的な寛容さ、あるいは器の大きさのようなものが求められていると言えるでしょう。不動産鑑定士も適正な価格を求めることが第一なのですが、調整能力も大切と感じています。難しい仕事であり、場数を踏むことも必要でしょう。今後も両士業間の良好な関係が維持できるように努めてまいります。



「令和5年 新年賀詞交歓会」 開催報告

令和5年1月20日、「東京ドームホテル」天空Bにて、当会の令和5年新年賀詞交歓会を開催いたしました。

国土交通省ならびに東京都をはじめ、当会の活動に日頃よりご支援・ご協力いただいている友好団体、企業の皆様等ご来賓の方々、会員の皆様等、多くの方々にご来場いただきました。

冒頭、佐藤 麗司朗 会長による挨拶の後、環境副大臣の山田 美樹 氏、国土交通省 大臣官房 土地政策審議官 井上 誠 氏、文京区長 成澤 廣修 氏よりご祝辞を賜りました。続いて、ご出席いただいた全国の不動産鑑定士協会および地域連合会会長・副会長の皆様にご登壇いただき、代表として、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長 吉村 真行 氏の音頭により乾杯が行われました。

乾杯の後は、「和太鼓研究所・藍鼓(あいこ)」様による和太鼓演奏、第2回「あったらいいな!! 夢の家 絵画コンテスト」の授賞式、フェリス女学院大学 音楽学部卒業生の皆様による演奏をお楽しみいただきました。

会の後半には、東京都知事の小池 百合子 氏にご来場いただき、ご祝辞を賜りました。

最後に、稲野邊 俊 顧問が中締めを行い、盛会のうちに終了いたしました。

また、前回に引き続き、不動産鑑定士を目指す予備校受講生を会場にご招待し、多数の方々にご来場いただきました。会場ロビーに設けた不動産鑑定業者の就職相談コーナーでは、終始受講生の姿が絶えず、会場内では未来構想小委員会を中心とする若手不動産鑑定士らと受講生の交流の場を設ける等、大変盛況となりました。



会場の様子



佐藤 麗司朗 会長



環境副大臣 山田 美樹 氏



国土交通省 大臣官房 土地政策審議官
井上 誠 氏



文京区長 成澤 廣修 氏



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長 吉村 真行 氏(中央)と
全国の不動産鑑定士協会および地域連合会 会長・副会長の皆様による乾杯



東京都知事 小池 百合子 氏



稲野 遼 俊 顧問による中締め



司会の小川 樹恵子 理事



フェリス女学院大学 音楽学部卒業生の皆様



和太鼓研究所・藍鼓の皆様



第2回「あったらいいな!!夢の家 絵画コンテスト」授賞式
佐藤会長より受賞者へ表彰状の授与



受賞者の皆様



令和4年

「司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会」 開催報告

- 日 時：令和4年10月5日(水) 10:00～18:00
- 会 場：新宿西口広場イベントコーナー
- 共 催：東京司法書士会
- 後 援：国土交通省 / 東京都 / 新宿区

大和不動産鑑定株式会社 岡本 ひろ子

東京都不動産鑑定士協会会員の皆様、初めまして。

普段は大和不動産鑑定株式会社で証券化案件を中心に担当しております、岡本と申します。鑑定士登録は2017年の若輩者ですが、よろしくお願いいたします。

さて、去る10月5日(水)に開催されました、令和4年秋の無料相談会の報告をいたします。場所は日本一の乗降客数を誇る新宿、会場は都庁や大規模オフィスビルを有する西口広場で、昼休憩をはさんで10:00～18:00の開催でした。

本イベントは友好協定を締結している東京司法書士会との合同開催で、1つの相談ブースに不動産鑑定士1

名、司法書士1名の体制で来場された方の相談に乗り、ブースは9つ程だったかと記憶しております。

来場者の方は私の想像より多く、1組終わられたら10分経たずに次の相談者が来られる盛況ぶりでした。相談内容は、不動産の相続、登記が多く、来場される方は本会を目指してこられた方、通りすがりの方半々位の印象でした。

- ・自分で不動産登記を行いたい
- ・兄弟間で不動産を交換したい



国土交通省の皆様と当会相談事業委員会委員

- ・親から相続した不動産や財産の自己の取分について
- ・所有する不動産の処分にあたり、適正な価格を把握したい

不動産登記のご相談の方は、もしご自身で登記することができるなら、相談者の方はこの会に来るだけで数十万円得できたのではないかと思います。兄弟間の交換のご相談の方も、ある程度の道筋を見つけていただけたのではないかと感じました。

不動産鑑定士が単独で対応するより、各士業の先生とタッグを組むことでより依頼者の意向に沿った対応ができることを実感でき、司法書士の先生の回答から学ぶことが多く、大変勉強になった1日でした。

また、このような場は相談者の立場にたっても、気軽に専門家に相談できる機会は大変有益なのではないかと感じました。

普段の業務から離れ、貴重な経験をさせていただきました関係者の皆様へ感謝申し上げます。



相談ブースの様子



地価マップブースの様子

令和4年度秋の不動産無料相談会開催結果

開催日 ▶ 10月5日(水)

開催法 ▶ 新宿西口広場イベントコーナーにて対面相談

不動産鑑定士 16人

司法書士 20人

相談者 130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	14
日経新聞折込	8
新宿区報	3
不動産鑑定士協会HP	5
司法書士会HP	1
その他Webサイト	1
都	2
市区町村	4
知人	0
法務局	4
都税事務所	0
通りがかって	79
その他	7
未回答	2
合計	130

相談内容	件数 ※複数回答あり
相続	62
成年後見	8
登記	15
家族信託	4
不動産の売買交換	16
不動産の相続問題	18
借地や借家の問題	13
地代・家賃の増減額交渉	3
その他	40
合計	179

1. 本年度は友好協定を締結している、東京司法書士会と共催いたしました。
2. 各会場に参加した不動産鑑定士、司法書士は延べ36人(司法書士20人、不動産鑑定士16人)
1人あたりの相談件数は4.9件
3. 相談会の広報活動について(広報紙等)
日経新聞(折込)、読売新聞(折込)、新宿区報等
ホームページ:公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会、東京司法書士会



令和4年秋の講演会「都市と不動産を考える」 (オンライン配信)開催報告

- 開催日時：令和4年11月11日(金)18:00 配信開始
- 開催方法：オンライン配信(YouTube)
- 講演内容：【第1部】「令和4年 東京都地価調査のあらましについて」
講師：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事 服部 毅
- 【第2部】「幸福なまちづくりの在り方とは」
講師：慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント研究科 教授 前野 隆司 氏
EVOL株式会社 代表取締役 CEO 前野 マドカ 氏

広報委員会 委員 山崎 伸雄

令和4年11月11日(金)、東京都共催・国土交通省後援で、令和4年秋の講演会「都市と不動産を考える」がオンライン配信により開催されました。

冒頭、佐藤麗司朗会長の挨拶の後、東京都財務局利活用調整担当部長高島慶太様からご挨拶を賜りました。

第1部は「令和4年東京都地価調査のあらましについて」と題し、地価調査の概要・地価動向を服部毅理事より解説いただきました。

今年の地価調査の特色として、過去30年で初めて、島しょ部を除く東京都全域で住宅地・商業地で横ばいやプラスに転じたこと、中央・千代田区のオフィス街の地価下落率が上位であると説明がありました。

これはコロナ禍の生活様式の変化で、都市部から地方への移住やテレワーク等の働き方の変化が要因と考えられるそうです。このように、地価調査の概要とコロナ禍の地価動向という関心の高いテーマを分かりやすく解説くださいました。

第2部は、慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント研究科教授の前野隆司様とEVOL株式会社代表取締役CEOの前野マドカ様から「幸福なまちづくりの在り方とは」と題し、雨宮竜介委員、山縣明日香会



佐藤麗司朗 会長の挨拶



東京都財務局利活用調整担当部長 高島慶太様

員を聞き手にご講演いただきました。

本講演では、まちに住む住民の目線、我々不動産鑑定士を含むまちづくりに携わる人の目線からまちづくりの幸せについてご説明いただきました。

隆司様からは「長続きする幸せ」が4つの因子から成り、その因子を満たすような幸せを感じる街を、地域の実例を交えてご説明くださいました。

マドカ様からは、ご自身の体験・理論を通して、幸せになれる好きな街、街中で幸せを感じる方法を、具体例を用いてご説明いただきました。

話を伺い興味深かったのは、まちづくりの主体は行政に限らず、民間企業や住民も関わり合っているということでした。中でも、1ターンして地方でまちづくりに携わろうとする人が増えているというお話は、第1部のコロナ禍での生活様式の変化の話と繋がる部分です。

最後に、これまでの話を受けて雨宮委員・山縣会員から幸福なまちづくりのため不動産鑑定士が、まちづくりの伴奏者になっていきたいと意気込みがあり、本講演は閉幕しました。

コロナ禍に伴うオンラインでの配信も3年目になりました。今だ、終息せず、先行き不透明な日々が続きますが、ひとまず、今年度の講演を無事に終えることができたことに感無量です。今後も、広報委員会として都民の皆様によくの有益な情報をお届けできれば幸いです。



服部 毅 理事による「令和4年東京都地価調査のあらましについて」



前野 マドカ 様と前野 隆司 教授



雨宮 竜介 委員と山縣 明日香 会員



司会の栗原 友美 委員





シンポジウム「建替え問題と立退料」開催報告

- 開催日時：令和4年11月8日(火) 14:00～17:00
- 会場：弁護士会館2階 講堂「クレオBC」
- 講演内容：【第1部】「立退料に係る鑑定評価上の留意点」
講師：不動産鑑定士・東京都不動産鑑定士協会会員 谷和也氏
- 【第2部】「建替え・立退き問題における弁護士の役割と最近の裁判例の動向」
講師：弁護士・第二東京弁護士会 蒲原茂明氏
- 【第3部】「建物明渡請求訴訟等における法律家と不動産鑑定専門家の役割」
講師：弁護士・元東京高等裁判所 部総括判事・ひかり総合法律事務所 齋藤隆氏
- 【第4部】パネルディスカッション「建替え問題における立退料と専門家の役割について」
登壇者：東急不動産ホールディングス株式会社
グループソリューション推進部部长 河合潤氏
第1部～第3部講師

研究研修委員会 副委員長 佐藤 勝己

令和4年11月8日に第二東京弁護士会と当会の共催シンポジウム「建替え問題と立退料」が弁護士会館2階講堂「クレオBC」で行われました。

第1部では、「立退料に係る鑑定評価上の留意点」について当会会員である谷和也様に不動産鑑定評価基準



第二東京弁護士会会長 菅沼 友子 様と佐藤 麗司朗 会長

における借家権の鑑定評価及び公共用地の取得に伴う損失補償基準の考え方のほか、評価上の留意事項や不動産鑑定士に求められることについてもご講演頂きました。

第2部では、「建替え・立退き問題における弁護士の役割と最近の裁判例の動向」について第二東京弁護士会所属の弁護士で不動産鑑定士でもある蒲原茂明様に建て替え問題における弁護士の役割や最近の立退き事例に係る裁判例のほか、立退きと非併行為との関係についても判例を交えてご講演頂きました。

第3部では、「建物明渡請求訴訟等における法律家と不動産鑑定専門家の役割」について第二東京弁護士会所属の弁護士で元東京高等裁判所部総括判事の齋藤隆様に、まず前提として訴訟における不動産鑑定評価の位置付けについて解説して頂いた後、賃



谷和也氏(左)、蒲原茂明氏(右)

料増減額請求における私的鑑定と比較した上で建物明渡訴訟における立退料の鑑定評価の役割や位置付けなどについてご講演頂きました。

第4部では、「建替え問題における立退料と専門家の役割」について第1部から第3部の講師に河合潤様(東急不動産ホールディングス株式会社グループソリューション推進部部長)を加えた4名により、第1部の講師をされた谷様をコーディネーターとしてパネルディスカッションが行われました。河合様からはデベロッパーの立場から不動産鑑定士及び弁護士に対するご要望などについてお話頂くなど、活発な意見交換が行われました。



齋藤貴氏(左)、河合潤氏(右)

今回、立退料について不動産鑑定士からの視点のみならず、弁護士・裁判官といった法律家の視点も交え、第二東京弁護士会との共催シンポジウムとして開催しました。

立退料については従来から会員の関心が高く、当会独自の研修であるTAREAカレッジのアンケートでも研修の開催要望が多く寄せられていました。シンポジウム後のアンケートでも、「多角的な視点から話が聞けて良かった」「実務者による活発な議論で参考になった」、「様々な意見を伺うことができ大変有意義でした」等多くのご感想を頂き、好評であったものと考えます。

今回のシンポジウムは、日本不動産鑑定士協会連合会のe研修で第1部から第3部が配信されております。今回参加できなかった会員の方はもちろん、当日参加された方で改めて受講したい会員の方にも積極的に受講して頂ければと思います。



研修会会場の様子



「先進的物流マーケットの今」 研修会・見学会 開催報告

【研修会】

- 開催日時：令和4年6月28日(火) 10:00～11:30
- 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：八木場 真二 氏 (GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 執行役員CFO)

【見学会】

- 開催日時：令和4年6月28日(火) 14:00～15:30
- 会場：物流施設「アルファリンク相模原」

研究研修委員会 副委員長 服部 毅

既に半年以上が経過してしまいましたが、令和4年6月28日に「先進的物流マーケットの今」というタイトルで、研修会・見学会を開催しました。当協会はこれまで数多くの研修会や見学会を開催してきましたが、午前中に研修会、午後に見学会と同じテーマで1日かけて実施したのは初めての試みでした。

研修の講師及び施設見学の間を設けて下さったのは、物流特化型J-REIT最大級の資産規模で、J-REIT全体でも5位(当時)の時価総額を誇るGLP投資法人の資産運用会社、GLPジャパン・アドバイザーズです。

まず午前中に鑑定士協会で行った研修会は、協会会議室での聴講とWEB視聴のハイブリッド形式で行いました。いわゆる「倉庫」という形態の建物から「先進的物流施設」への変化の過程に始まり、物流不動産のテナント需要、賃料予測等マーケット動向をコンパクトにまとめてご説明下さいました。また実際の物流不動産の



研修会の様子



見学会の様子

取引利回りがどのように推移しているかご紹介頂き、参加した皆さんが熱心にメモを取っていらっしゃいました。

昼からは約40名がバスで移動し、神奈川県相模原市にある「アルファリンク相模原」という先進的物流施設の見学会を開催しました。ここでは3つの班に別れてGLPジャパン・アドバイザーの方よりそれぞれ施設の説明を受けました。物流施設というと荷物とトラックしかイメージがない方もいらっしゃるかもしれませんが、アルファリンク相模原は施設内就業者のために広々としたカフェテリアや休憩施設等を設置し、託児所も整備しているため、働きやすい環境が整っている印象でした。また地域住民へ施設内を一部開放しており、屋外にあるバスケットボールコートは市民が普通に利用できるようになっていました。見学中に地元高校生と思われる生徒数名が普通に施設内を歩いている様子を見て、物流施設という言葉とのギャップに驚きを覚えたものでした。

地価公示や地価調査業務でもここ数年工業地の地価変動率が大きく、特に流通業務用地に対する注目が高まっています。今回の研修会・見学会は実際に開発事業を行うプレイヤーから生の声を聞ける貴重な機会となりました。また、今後私達の評価業務に役立つよう物流施設以外でも開発事業者等をお招きした研修会・見学会が企画できるよう努めていきたいと思っております。

先進的物流施設の進化

従来型倉庫から先進的物流施設への歩み



研修会資料から



第10回TAREAカレッジ

テーマ「借地権評価とその手法～旧法借地権と鑑定評価～」

開催日時:令和4年7月14日(木) 15:00～17:10

開催方法:オンライン(Zoomウェビナー)

登壇者:株式会社りそな銀行 西田稔氏、古川恭子氏
 シェアフィールド合同会社 鮫島正人氏
 一般財団法人日本不動産研究所 島田博文氏
 大和不動産鑑定株式会社 彦坂正博氏
 三菱UFJ信託銀行株式会社 花井 健司氏



配信の様子

第10回目は、不動産鑑定士が依頼される案件の中でも多い類型の一つである借地権評価について、コーディネーターからの総合的な解説に加え、各パネリストより重要論点の講義をいただきました。講義後は、受講者から多くのご質問をいただき、皆様の借地権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、「留意すべき点がまとまっていて分かりやすかった」、「歴史や具体的な評価方法について言及されており勉強になりました」等多数のご感想をいただきました。

第11回TAREAカレッジ

テーマ「ホテル・旅館の鑑定評価」

開催日時:令和4年8月5日(金) 15:00～17:00

開催方法:オンライン(Zoomウェビナー)

講師:植田 晃平 氏(株式会社谷澤総合鑑定所)



講師 植田 晃平 氏

第11回目は、株式会社谷澤総合鑑定所の植田晃平氏より、テーマ「ホテル・旅館の鑑定評価」にて、事業用不動産の代表格であるホテル・旅館について、基本的な評価方法から市況変化時の対応まで深掘りしてお話いただきました。講義終了後に寄せられた多くの質問に対して講師より丁寧なご回答をいただき、非常に有意義なカレッジになったものと思われま。また、アンケートでは、「具体的な数値が提示されており非常に良かった」「鑑定評価額に至るプロセスがわかりやすかった」等多数のご感想をいただきました。



インボイス制度に関する研修会 開催報告

- 開催日時：令和4年12月2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
- 講演内容：「インボイス制度の概要と対応について～既に始まっているインボイス制度～」
- 講師：飯島 一郎 氏(税理士)

研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎

令和4年12月2日にインボイス制度に関する研修会として、飯島総合会計事務所所長で税理士の飯島一郎氏より、テーマ「インボイス制度の概要と対応について～既に始まっているインボイス制度」にて講演を頂きました。

今回はインボイス制度が令和5年10月1日から始まることに備え、鑑定業界においても制度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。既に10%に引き上げられている消費税の扱いに関する大きな制度変更となることから、会員の関心も高く、コロナ禍に伴いオンライン中心のハイブリッド形式となりましたが約170名の参加となりました。

飯島税理士より、まずは消費税についての基本的な仕組み、各種方式やインボイス制度の概要の解説がなされ、その後に具体的な設例も交えながら、課税事業者の対応、免税事業者の検討事項について説明がなされました。免税事業者にとって今回どのようなことを踏まえて選択をすれば良いのか、様々な事業者の状況に応じた考え方の実情が紹介され、特に当鑑定業界の業務性質に照らした示唆も頂きました。

後半には、具体的な登録申請の行い方や留意点なども説明を頂き、具体的な質疑応答におきましても丁寧な解説により参考になったものと思われまます。

講義終了後には、北川憲副会長兼総務財務委員長より、インボイス制度の周知に対する当会の取り組みや会員の制度対応へ向けての案内説明がなされました。

今回の講演を受けることで、インボイス制度の基本知識が整理され、また、契約書等への対応が必要になってくることなども理解でき、事業主のみならず、組織に属する会員にとっても必要不可欠な知識が学べたものと思います。

アンケートでも「実例なども併せて説明があり理解しやすかった」「対応の仕方が具体的に分かった」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したいと思ひます。是非ご参加をよろしくお願い致します。



講師 飯島 一郎 氏



「住家被害認定調査等研修会 実地演習」開催報告

災害対策支援委員会

副委員長 大山 宏毅

令和4年9月9日(金)に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 実地演習」を開催しましたのでご報告させていただきます。

今回の研修会は、豊島区様のご協力のもと豊島区内にある実際の建物を使用した演習形式となっており、建物内外に設定された被害想定部分を確認しながら、間取り図や立面図を作成し、損傷程度や損傷割合等を判断した上で被害住家の調査・認定を行いました。

当会では、毎年のように頻発する全国各地の自然災害(平成28年熊本地震、平成30年大阪北部地震、平成30年7月西日本豪雨、平成30年北海道胆振東部地震、令和元年台風第15号・第19号による風水害、令和2年7月豪雨等)の被災地で実際に支援活動を行った委員が作成した教材を用いて、住家被害認定調査等研修会(座学)を定期開催しておりますが、実際の建物を利用した演習形式の研修会開催は、今回が初めての試みでした。



実地演習の様子

開催に当たっては、豊島区のご担当者様と一緒に現地を下見し、災害対策支援委員の担当者により打合せを重ね、建物の被害想定図やそれに基づく調査票の模範記入例等を作成し、当日の朝には演習会場となる建物に想定被害を貼り付ける等の準備を致しました。

その甲斐もあって座学だけではわからない、調査現場での具体的な動きや班毎に調査票の作成から最終判定までを実際に体験していただけたことで、参加者の皆さまからは大変ご好評をいただきました。



座学研修の様子

本研修会には、不動産鑑定士37名だけでなく、当会と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結している都内自治体職員の方も21名参加され、有事に備えた人的交流や意見交換も同時に行えたことは大変有意義であったと感じました。このような演習形式の研修会につきましても協定締結自治体の皆さまと協力体制を築きながら今後とも継続的に取り組んでいきたいと思っておりますので、ご協力の程何卒よろしくお願い申し上げます。



「災害時における住家被害認定調査に関する 情報交換会・勉強会」開催報告

災害対策支援委員会 副委員長 柏原理奈

この度、令和4年11月18日(金)に災害対策支援委員会において「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会・勉強会」を開催いたしました。

当日は、当会と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結している都内11の自治体及び市町村会の職員の皆様にご参加いただき、末原理事兼災害対策支援委員長による司会進行のもと、災害に備えた事前準備の状況等につき情報交換を行いました。今回は、当会と共に各地で支援活動を行ってきた宮城県不動産鑑定士協会災害対策支援特別委員会委員長の佐藤紀彦先生にご参加いただき、被災地での支援活動における不動産鑑定士の役割と、円滑な支援を行うために必要な要素について具体的な事例を交えたお話しをうかがいました。

自治体の方からは、罹災証明書交付までの一連の業務への事前準備の状況は各部署により温度差があるため、これを解消するための取り組みとして当会からの講師派遣を望む声を多くいただきました。

午後に行われた勉強会「住家被害認定調査等研修(実施体制編)」では、住家被害認定調査及び罹災証明書発行までの一連の業務を、管理者の立場でマネジメントする体制や方法等について学ぶ研修が行われました。当該研修は自治体の管理者のみならず、我々不動産鑑定士が被災地支援に入った際、自治体職員にアドバイスする上で必要となる知識であるため、発災後から罹災証明書交付までの流れ及び各段階において重要なポイントについて概要を理解できるよう、内閣府の「災害に係る住家被害認定業務 実施体制の手引き」に基づき作成したスライド資料を用いて説明を行わせていただきました。



宮城県不動産鑑定士協会災害対策支援特別委員会
佐藤 紀彦 委員長

今後も、当会では、都内各自治体と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」の締結を進め、協定締結済み自治体との情報交換会や住家被害認定調査に係る定期的な研修会の開催に努めていく所存です。

引き続きご理解・ご支援を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。



大山宏毅 副委員長(左端)、佐藤 麗司朗 会長(左から2番目)、
末原 伸隆 委員長(右から2番目)、熊倉 努 副委員長(右端)



定例無料相談会

相談事業委員会 委員 山本 宗寛

東京都不動産鑑定士協会では、毎月、第1・第3水曜日に、定例無料相談会を開催しています。2021年度は111組のお客様にご利用いただき、2022年度も概ね同等のペースでご相談をいただいております。

以前は協会の会場で対面式の相談会を行っていましたが、コロナ禍以降の試行錯誤の末、近年は相談員のみが会場で待機し、お客様はご自宅等からZOOMまたは電話でご相談いただくスタイルとなっています。

現在は予約制ですので、ご相談内容はお申し込み時点で把握できます。内容によっては事前の準備も可能なので、以前よりも内容の濃い相談会が実施できていると思います。

ご相談内容は多岐にわたりますが、無料相談会にいらっしゃるお客様は「そもそも何をどうすればよいかわからない」と悩まれている方が多いように思います。そのようなお客様に対しては、解決策のご提示というよりは、問題点の整理をして差し上げることが中心となります。お客様のお悩みを丁寧に聞いて差し上げることで、ご満足いただけることも多いです。

また近年の傾向として、電話でご相談される方は比較的年配で従来型のご相談が多い一方、ZOOMでご相談される方の中には、謄本・公図の画面共有はもとより、あらかじめパワポなどで説明資料をしっかりとご準備されている方もいらっしゃいます。

ただ、そのような場合でも、我々専門家からするとごく当たり前のことで悩んでいらっしゃるケースも多く、「もっと早く相談すればよかったです。」とおっしゃっていただけることも少なくありません。

一方、複雑な問題のご相談の場合には、そもそも無料相談会の限られた時間内で解決することはできませんの



オンライン相談の様子

で、今後どのように対応すべきかなど、問題解決までの道筋をご提示して差し上げることが中心となります。

いずれの場合でも、お客様に喜んでいただけたお役に立てた実感があり、相談会に参加して良かったと思います。

今後も、不動産の専門家として、国民や都民の皆様のお役に立てるよう、相談会を継続して参りたいと思います。



「第27回暮らしと事業のよろず相談会」開催報告

株式会社中央不動産鑑定所 柴田 佳子

令和4年9月17日(土)、東京都の10士業による「第27回暮らしと事業のよろず相談会」が新宿西口広場イベントコーナーにおいて開催されました。

今回、相談員として初めて参加させて頂きましたので、レポートをさせていただきます。今回の相談会は、不動産鑑定士が6名、10士業合わせて50名超の相談員を擁する大規模な相談会でした。



相談ブースの様子

ご来場の相談者が受付を済ませると、内容に応じて相談員となる士業が1~3名指名され、控室で待機している相談員が順番に相談ブースに呼ばれて行きます。

順番が近づいてくると、緊張も高まりますが、ベテラン相談員の先生が「失敗してもいい。同じ失敗を繰り返さないことが大切なんだ。」と励ましの声をかけてくださり、相談会の経験談を話してくださいました。相談会の緊張感の中で何うお話は身に染みて勉強になります。

いざ、相談ブースに行ってみると、ご相談は漏水に対する損害賠償請求についてでした。これまでも各所へご相談をされてきたものの、解決に至らなかったとのことでした。不動産鑑定士には難しい内容で、司法書士の先生がご対応くださいました。相談者がこれまでのご苦労と辛かった思いをにじませる中、司法書士の先生は、これまでの相談で解決できなかった解説と、これからの法律上の論点を相談者の心情に寄り添いながらテキパキと整理していきました。相談者は、今回の相談で過去の整理と今後の見通しが立って、最初とは全く違う表情でお帰りになりました。30分程度の短い時間でしたが、「あなたの心に灯をともす」という相談会のキャッチフレーズをそのまま体現する姿を目の前で見せて頂きました。私は感嘆するばかりで何も言えませんでした、

何かあったとき、誰かの生活を下支えするのが士業の仕事なんだなと改めて感じた一日になりました。

経験の浅い身で相談員なんてと不安ばかりが募っていきがちですが、経験豊富な先生方のお力をお借りしながら、少しずつ相談員の経験を積んでいければと思います。相談員をやりたいなとは思いますが、やっぱり怖いと感じている皆様、ベテランの先生方も一緒にいてくださいますので、どうぞ、申し込みのボタンを押してみてください。



会場の様子



不動産教室「夏休み港南クラブ」(港区立港南小学校) 開催報告

不動産教室推進委員会 委員 飯田 尚通

令和4年8月2日、港区立港南小学校において、「夏休み港南クラブ」のカリキュラムにて、不動産教室を行いました。この不動産教室は、平成30年から東京都不動産鑑定士協会が所在する港区にて、実施されているもので、コロナ禍でしばらく開催されませんでした。この度3年ぶりに開催されました。「夏休み港南クラブ」は企業、保護者、地域の方々の専門的な知識・技能を港南小学校の子供たちに伝え、直接的な体験の機会を提供することを目的としています。

今回の講座は、「不動産とまちづくりについて知ろう!」と題した講座で小学校1年生及び2年生を対象に、4から5名を一つのグループとして、グループに分かれて、合計24名の児童の参加となりました。まず、最初に不動産鑑定士について役割や仕事について説明した後、模造紙に描いた都市計画等の地図上に、住宅、店舗、工場、学校、病院などの建物を配置することなどによって、児童にまちづくりを実際に体験して、各グループごとにまちづくりのコンセプトなどを発表してもらいます。その後、担当の講師より、講評してもらうような内容です。最後に、小学校の周辺都市計画図を見せながら、周辺がどのようなまちになっているかを説明し、児童からの質疑応答の時間を設けて、終了しました。

グループワークの際、「学校の近くには病院。けがをしたら、すぐにいけるから。」「自分の家の近くには、戸建てがない。」「店舗と住宅が同じ建物にある。(模型の建物用途は一種類であるため)」などなど、ああ、なるほど!と思うこともあれば、えっ!そうなんだと思うこともあり、児童からの意見にとっても新鮮さを感じました。

今回の講座では、不動産に興味を持ってもらうこと、その不動産がまちのなかでどのような役割をしているかなど、不動産を学ぶうえでのイントロダクションとしては、児童の知的好奇心を育てるという意味で、大変良い講座だったと思います。今後もこのような講座を通じて、不動産鑑定士の役割や不動産の理解を深めるような活動していきたいと思っています。



グループワークの様子



小熊 忍 副委員長による授業



講師陣による挨拶



親睦囲碁大会 開催報告

- 開催日時：令和4年10月1日(土)
- 会場：日本棋院有楽町囲碁センター

令和4年10月1日(土)、3年ぶりに囲碁大会が日本棋院有楽町囲碁センターで開催されました。
当日は近年の囲碁人気もあり、20歳代～80歳代までと幅広い年齢層の方々が参加され、真剣なまなざし
で対局している姿が見られました。

参加された14名の方々は、対局が終わると和やかなムードで、囲碁を通じて交流を深めている様子でした。
なお、対局後の懇親会は、新型コロナウイルス感染症防止のため、やむを得ず中止といたしました。

今大会の主な成績は次のとおりです。

優勝 百田 紗英子 氏

準優勝 岡田 充司 氏



優勝の百田 紗英子 氏



準優勝の岡田 充司 氏



対局の様子



熱戦を終えて集合写真



バーベキュー親睦会 開催報告

- 開催日時：令和4年10月10日(月) 15:00～18:00
- 会場：東京スカイツリータウンの庭

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で開催されておりましたが、当会だけの交流の場としてだけでなく、他の士業との連携も図りたいとの思いから、5月のボウリング大会に続き、10月10日にバーベキュー親睦会を開催いたしました。

バーベキュー親睦会の参加団体として、主に東京司法書士会、東京弁護士会、第二東京弁護士会、当会の4団体の他、日本弁護士連合会及び日本弁理士会からの参加もあり、合計41名にて開催いたしました。

場所は、東京スカイツリータウンの庭(東京スカイツリー内)で、感染症対策にも十分配慮した上で実施いたしました。行われた時間帯も15:00～18:00と夕暮れ時で、スカイツリーのイルミネーションとともにバーベキューを楽しみながら、参加者の皆さんが様々な士業の方々と積極的に交流する姿が見られ、全体が一体感を持った親睦会となりました。

ご参加いただいた方々からも「今後も定期的に親睦行事の開催をお願いしたい」や「不動産鑑定士の先生方とお話ができ知り合いになれたことで、今後の仕事での視野が広がります」等たくさんのお声をいただきました。

今後も他士業との親睦行事の定期的な開催を検討してまいります。



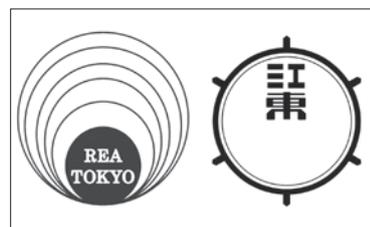
バーベキュー親睦会の様子

「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

江東区

当会と江東区は、令和4年9月6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支援活動の経験を活かし、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。



当会ロゴと江東区の紋章

本協定の具体的な内容は、(1)江東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。(2)災害に係る住家の被害認定基準運用指針に基づき、江東区の職員と連携し、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。(3)被災証明書の交付について、住民からの相談に関する江東区の業務の補助。(4)その他、江東区が合理的に必要と認める業務。の4項目。

当会では、江東区を含む12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、文京区、清瀬市）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まいります。

日本弁理士会関東会主催研修会

「不動産鑑定から広がる知財戦略～企業不動産の戦略的活用等に学ぶ知財活用～」講師派遣報告

開催日時：令和4年12月6日(火) 15:00～17:25

開催方法：WEB研修会(Zoom)

当会と日本弁理士会関東会は、平成30年2月15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、日本弁理士会関東会主催研修会「不動産鑑定から広がる知財戦略～企業不動産の戦略的活用等に学ぶ知財活用～」に当会の業務推進委員会委員と研究研修委員会委員を講師として派遣いたしました。

日本弁理士会関東会の会員の皆様に、第1部「不動産鑑定士の業務の紹介と鑑定業務の説明」、第2部「第1部に基づき知財価値評価と不動産鑑定業務との比較」、第3部「企業不動産の戦略的活用等」、第4部「第3部に基づき企業知財の戦略的活用等」と題し、講義を行いました。第2部と第4部は、弁理士の先生にもご登壇いただき、不動産鑑定士と弁理士による対話形式の講義を行いました。



左から、業務推進委員会 牧野義弘 委員、小川一 弁理士、業務推進委員会 雨宮竜介 委員、研究研修委員会 浅井康徳 委員

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。

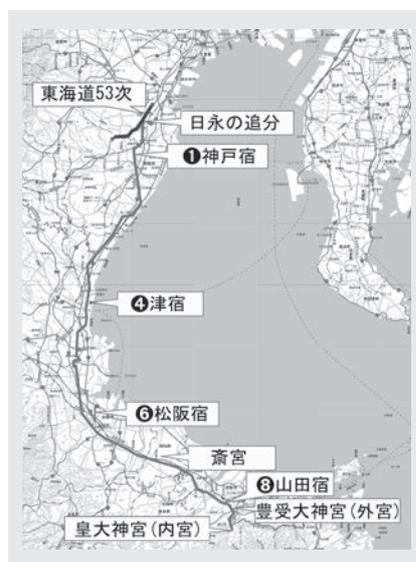
古道を歩く(3)

— 伊勢街道 —

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

1. 街道の紹介

『伊勢街道は、日永の追分で東海道から分岐して、伊勢湾沿いを南下し、伊勢へと至る。その距離およそ18里。日永の追分、白子、津、六軒、松坂、齋宮そして伊勢へのルートは、近世にはほぼ固定され、幕府によって脇街道として整備された。「伊勢に行きたい伊勢路が見たい。たとえ一生に一度でも」と伊勢音頭にも謳われ、多くの人々があこがれた伊勢参り。もともと伊勢神宮は皇祖神を祀る神社として、一般人は参拝することができなかったが、平安時代以降、天皇・皇族の権力が衰えてくると、武士、そして庶民にも伊勢信仰が広がり、室町～戦国時代ごろには庶民の伊勢参宮もかなり一般化していたという。また、「御師」と呼ばれる人々が地方に赴いて布教活動を行い、各地で「講(伊勢講)」と呼ばれる組織を作り、組織的に伊勢参りをすすめていった。近世の伊勢参りでは、この「講」で資金を積み立て、その代表者が伊勢参りをする「本参り」が主流であったが、中には親や主人の許可なく抜け出して参宮する者もあり、これらは「抜け参り」と呼ばれた。抜け参りをした場合は、主人らはこれをとがめることなく、帰ってきた場合はお祝いをして迎える習慣だったため、抜け参りは後を絶たなかったという。また、江戸時代には、伊勢のお札が降った等の噂が発端となり、人々が一時期に集中して参宮に押し寄せる「おかげ参り」が50～60年周期で流行した。時には500万人もの人々が熱狂的に伊勢を目指したのである。このように、伊勢街道は江戸時代には東海道に次いで交通量が多いにぎやかな街道で、多くの物資や情報も行き交い、途中、東海道や伊勢別街道、伊賀街道等、多くの街道が合流(分岐)するため、伊勢国の幹線道路として、地元の人々にとっても重要な道であっ



出典: 国土地理院地図に筆者が加筆



日永の追分／右が東海道53次・左が南下する伊勢街道。中央に鳥居と道標が建つ。頭を下げ鳥居を潜り、伊勢街道歩きをスタート。



鈴鹿川の堤防に大神宮常夜燈が残る。文化4年(1807)建立。

た。』(*1)500万人もの人々が歩いたこの伊勢街道歩きを楽しみましたので、ここに御紹介します。

2. 街道の特徴

日永追分～伊勢間約72kmは、標高が数m程度の海岸沿いですが、街の集積度等から4つのステージに大別できます。

❖第1ステージ

伊勢街道歩きは、日永の追分で東海道が京へ上る先を確認し、間の宿で賑わっていました往時を思いながら、この追分から南下しました。鈴鹿川高岡橋を渡ると、高岡町の古代条里制の面影が残る田圃道を真っ直ぐに南下し①神戸宿に入ります。伊勢街道は更に南下し、②白子宿で伊勢湾を目の当たりにします。ヒタすら南下すると③上野宿を過ぎ、志登茂川江戸橋、続いて安濃川塔世橋を渡ると④津宿にゴールします。鈴鹿山脈の峯峰を右前方に眺めながらの街道歩きでした。都が置かれていた紀伊半島内陸部から鈴鹿山脈等を越して伊勢方面に至る街道筋は、伊勢本街道・初瀬街道・大和伊賀街道・東海道等、時代と共に北上してきました。これらを、何時歩こうかと思案しながらの途上でした。采女道・内堀道・貝塚道・巡礼道・伊勢別街道等が東西に分岐しています。

√伊勢参り日永追分出立す吹き付ける風しばし足浮く(日永の追分)

❖第2ステージ

津宿は、南の岩田川岩田橋を渡って宿外となります。八幡町津の古い町並みを南下して行くと、少し高台になり数軒の茶屋があった高茶屋集落を、左に伊勢湾を眺めながら進みます。⑤雲津宿の南で雲津川雲津橋を渡り、曾原茶屋の集落を南下し、三度川三度橋を渡って⑥松阪宿に入ります。街道沿いに集落が続きますが、背後は肥沃な水田地帯が広がっています。途中ここまで、香良洲道・奈良街道・初瀬街道等が東西に分岐しています。

√松阪に足引きずりて到達すスタミナ補給にすぎ焼き喰らふ(松阪宿)

❖第3ステージ

松阪宿を出立すると、伊勢街道は南東方、又は東方に向かいます。肥沃な水田地帯の中を、前方右の伊勢の山々を眺めながら歩きます。外宮四里の道標を確認し、櫛田川櫛田橋を渡り、



古代条里制が残る田圃道歩き。



白子宿の樹形。宿場に多い線形。



真言宗子安観音寺／聖武天皇の命で藤原不比等が建立。1250年以上の歴史がある。



志登茂川江戸橋／江戸に向かう藩主を見送った橋。弥次喜多も、ここを渡った。



岩田川岩田橋を渡って、津宿の南方。この左側の歩道が伊勢街道だった。現在は、右側へ拡幅した。

外宮三里の道標を過ぎると広大な齋宮跡が残ります。齋宮は、天皇に代わり伊勢神宮の天照大神に仕える齋王が住まう一大都市をいいます。齋宮の任命は、例えば第42代文武天皇御代に『9.10 たきの皇女を遣わして齋宮とし、伊勢神宮に仕えさせた。』(*2)とあります。外宮到着を心待ちにして外宮二里の道標を過ぎ、⑦小俣宿を通過して幾つかの橋を渡ると⑧山田宿に入ります。熊野街道伊勢路との分岐点である筋向橋を過ぎると、やがて前方に豊受大神宮(外宮)の大きな森が近づいてきます。日永の追分を出立し当地までは、大小の無数の川が、西の鈴鹿山系から東の伊勢湾に流れ込み、土地柄も大変に豊かな国だと感心しました。大きな常夜燈が、街道沿いのあちらこちらに建っていました。

√参拝と女道楽手のひらや山田宿から弥次喜多向かふ(山田宿)

❖第4ステージ

豊受大神宮(外宮)を参拝した後、伊勢街道は勢田川小田橋を渡って、街道唯一の坂である尾部坂を登って、^{あい やま}間の山上の倭町・古市町に入ります。『古市はその名の示すとおり市が立ったところであるが、参宮が盛んになるにつれて参宮客相手の廓が建ち並ぶようになった。伊勢参りの人々は「伊勢音頭」をききながら、この古市で精進落しの遊びを楽しんだという。歌舞伎「伊勢音頭恋寝刃」^{こいのねたば}の舞台となった油屋や備前屋・杉本屋など軒を並べていた。戦災をうけて現在は昔の姿を見ることは出来ないが伊勢古市参宮街道資料館で当時の様子を伺える。』(*3)とあります。当日は、あいにく雨の一日で、傘を差して間の山(62m)を越しました。古市町は、往時のような華の香は皆無で、高台の静かな住宅街が続いていました。中之町・桜木町を過ぎ牛谷坂を下ると、猿田彦神社前に出ます。門前町おはらい町は、大勢の参拝客でごった返していました。五十鈴川に架かる宇治橋を渡れば、皇大神宮(内宮)の森です。鳥羽道・朝熊岳道(宇治岳道)・磯部道等も、皇大神宮(内宮)に至っています。今回の街道歩きでは、東海道中膝栗毛(下)五編下「追分から山田まで」・五編追加「伊勢参宮」十返舎一九作麻生磯次校注 岩波文庫刊の伊勢参り部分を予め何度か読み返し、弥次・喜多の道中珍事をマップに記載し、私も2人の足跡を楽しみました。



齋宮／ここには、都に次ぐ広大な役所があった。往時は九州大宰府と共に、大都市を形成していた。



筋向橋付近／右端の道筋を南下して来た。左は熊野三山に向かう熊野街道伊勢路。何時か、歩こう。



豊受大神宮(外宮)／中央が正宮、右の空地は式年の古殿地。平成の御代も残り2日で参拝者が多い。



間の山・倭町付近／往時の華の香はなく、住宅街が雨のなか佇む。



皇大神宮(内宮)／天照大神に昭和・平成の感謝と令和への挨拶。祝 伊勢街道完歩!

√伊勢参り二十里歩き四日を経る平成感謝令和挨拶(伊勢神宮(内宮))

3. 伊勢神宮の起源

伊勢神宮(内宮)起源の神話が伝わります。『天照大神を豊稲入姫とよいりひめのみことより離ちまつりて、倭姫命に託けたまふ。爰に倭姫命、大神を鎮め坐させむ処を求めて、菟田の篠幡に詣る。更に還りて近江国に入りて、東美濃を廻りて、伊勢国に至る。時に、天照大神、倭姫命に誨へて曰はく、「是の神風の伊勢国は、常世の浪しきなみよの重浪帰する国なり。傍国からくにの可う怜まし国なり。是の国に居らむと欲ふ」とのたまふ。故、大神の教の随に、其の社を伊勢国に立てたまふ。因りて齋宮を五十鈴の川上に興つ。是を磯宮と謂ふ。則ち天照大神の始めて天より降ります処なり。』(※4)なお、古事記には、倭姫命が天照大神を伊勢国に連れて行く件くだりは無いようです。古事記は、天照大神が弟須佐之男命すさのおのみことの暴力に怒り、天の岩屋戸に籠ってしまったので、世界が暗黒に覆われ、悪い神々が暗躍し、災いをもたらした神話(※5)を伝えます。この天の岩屋戸は、伊勢二見ヶ浦ふたみおきたまの二見興玉神社・宮崎高千穂の天岩戸神社・戸隠神社奥社等が舞台とされています。

4. 街道歩きの感想

平成31年(2019)4月27日(土)に日永の追分を出立し、29日(月祭)豊受大神宮(外宮)を、翌30日(火)に間の山を越えて皇大神宮(内宮)を各々参拝し、3泊4日の伊勢街道歩きを終えました。「昭和・平成への感謝」と「令和への挨拶」がテーマでした。伊勢街道は、鈴鹿山脈ほかの峯峰と伊勢湾を遠くに眺めながら、幾つもの集落を通して肥沃な田園地帯の一本道を南下しました。往時の伊勢神宮「おかげ参り」のような繁栄はありませんでしたが、元号の変わり目に当たり、自然豊かな土地を満足に歩くことが出来ました。

(2021.9記す)

[出典]

- (※1) みえの歴史街道 <http://www.mie-kaido.jp/> 伊勢街道 三重県環境生活部 文化振興課
- (※2) 続日本記(上) 宇治谷孟著 講談社学術文庫
- (※3) 全国観るなび(公社) 日本観光振興協会 <http://www.jnnp.or.jp/> 古市街道
- (※4) 日本書記(二) 卷第六「垂仁天皇」 家永三郎ほか校注 岩波文庫
- (※5) 古事記 上つ巻 天照大神と須佐之男命 4天の岩屋戸 倉野憲司校注 岩波文庫



高千穂町の天岩戸神社／右の拝殿背後に岩戸川の溪谷がそそり立ち、対岸絶壁に天の岩屋戸の洞窟(本殿(撮影禁))がある。1日15回の参拝規制。2019.8.25撮影



天安河原／神々は、ここで踊って天照大神を天の岩屋戸から誘い出した。天岩戸神社の北方至近。同日撮影



豊受大神宮(外宮)の御朱印。伊勢神宮の御朱印は、もの足りない程のシンプルさ!



平成最後の日、1時間並んで手に入れた記念すべき皇大神宮(内宮)御朱印。

歌舞伎・文楽とその所縁の地(12)

「三人吉三巴白浪(さんにんきちさともえのしらなみ)」

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

この会報が皆様のお手元に届くのは、もう新暦の立春に近づいている頃でしょうか。新暦と旧暦では1ヶ月ほどずれますが、この時期になると「こいつぁ春から縁起がいいわえ」とのフレーズを耳にし、又はご自身でふと口にすることがあるかもしれません。この台詞が出てくる有名な演目が「三人吉三巴白浪」です。河竹黙阿弥代表作の1つである本演目は1860年正月に江戸浅草の市村座で初演されたもので、もとは「三人吉三^{くるわのはつがい}廓初買」という全7幕のお芝居でした。初演時はなぜか客入りが悪かったようでしばらく再演されませんでした。30有余年の後序幕等一部をカットして「三人吉三巴白浪」と改題して再演したところ、現在でも大人気の演目となりました。ちなみに「白浪」というのは中国で盗賊を意味した^{はくはぞく}白波族に由来しており、いわゆる泥棒



両国橋西詰から撮った隅田川

を題材にした演目を「白浪物」と言っています。

さて、冒頭に書いた「こいつぁ〜」が出てくるのは「大川端庚申塚の場」です。舞台は両国橋のたもとになります。東京湾への河口付近のみを大川端とイメージする方がいるかもしれませんが、もとは浅草にかかる吾妻橋から下流の西岸(台東区、中央区側)を大川端と言いましたので、両国も大川端です。庚申塚の場のあらすじを丁寧に書くと紙面が全く足りませんので、今回は途中までの流れをさらっと書かせて頂きます。冒頭三人の「吉三」のうち「お嬢吉三」という女装の盗賊と「おとせ」という夜鷹(いわゆる売春婦)の2人が登場します。おとせが^{ござ}蔭を持って花道から登場すると、後ろからお嬢吉三が声をかけます。「あの、亀井戸の方へはどう参りますか。」おとせは道順を口で説明するものの、おそらく分からないだろうと思い、「私も帰り道、割下水^{わりげすい}迄共々にお連れ申してあげましょう」と言います。亀井戸は今の江東区亀戸、割下水は墨田区亀沢、「北斎通り」が割下水(正確には南割下水)です。お嬢吉三とおとせは夜道を歩きながら話をします。お嬢が「御生業^{しょうがい}は」と尋ねるとおとせは「はい、お恥ずかしいが蔭の上にて」と言います。するとお嬢は「あの19文屋でござりますか」と尋ね、おとせは「いえ、24文でござります」と言います。私は始め19文、24



北斎通り沿いの緑町公園にある南割下水の解説

文の意味がよく分かりませんでした。19文屋というのは今でいう100均ショップです。小間物や雑貨を座に置いて全て一品19文で販売していたらしいです。なぜ中途半端な19文だったかは不明です。一方24文は屋外で座を敷いて性的サービスをする料金だったそうです。屋台のかけそばが1杯16文の時代に性的サービス24文という感覚が全く分かりませんが、夜鷹にとっては24文でも男性を相手に収入を得たいほど厳しい生活だったようです。河竹黙阿弥の作品を読むと、当時の江戸庶民の生活の一端が具体的に見えてきて興味深いです。

話が脱線しました。おとせは自分が相手をした客が忘れた小判100両を懐にしまっていたのですが、それが懐から出てしまいます。大金所持を知ったお嬢はおとせから100両を奪い、おとせは取り替えそうと抵抗する時に川へ転落してしまいます。お嬢は可愛そうなことをしたと言いつつも、100両が手に入りラッキーという気持ちです。ここでお嬢が有名な「厄払い」という名台詞を語ります。この台詞は、河竹黙阿弥の真骨頂である七五調で美しく流れます。その内容は「月も朧に白魚の、篝も霞む春の空、冷てえ風もほろ酔いに、心持ちよくうかうかと、浮かれ鳥のただ一羽、^{ねぐら}帰へ帰る川端へ、棹の雫か濡れ手で粟、思ひがけなく手に入る百両(ここで舞台裏上手より

「御厄払いましょう厄落とし」との声がかかり)ほんに今夜は節分か、西の海より川の中、落ちた夜鷹は厄落とし、豆沢山に一文の、銭と違って金包み、こいつあ春から縁起がいいわえ」というもので、観客は拍手喝采です。この「厄払い」という台詞は江戸時代の風習・背景が見事に詰まったものです。

正月頃の江戸下町では、篝火を焚いて寄ってくる白魚を捕る漁が盛んでした。漁師は今の中央区佃に住んでいました。徳川家康が今の大阪市西淀川区佃の漁師を江戸に移住させたことがきっかけとなっており、地名がそのまま大阪と同じ佃と付けられています。この情景が冒頭のフレーズになっています。また、途中で舞台裏から発する「御厄払いましょう、厄落とし」という言葉について、実際江戸から明治時代中頃までは厄払いという商売があったそうです。「おん厄払いましょう」と呼びながら町を廻るのが節分の風物詩とすることで、家々で呼ばれると厄払いの唱え事を行い、その代金としてたくさんの豆と12文を包んだおひねりが渡されたそうです。この唱え事は最後で「この厄払いが(厄を)引っ捕らえ、西の海とは思えども、東の川へさァり、さらり」と言って締まります。これがお嬢吉三の台詞の「西の海」という言葉に繋がります。「豆沢山に一文の」は本当は12文ですけど、そこは七五調で台詞を整えるためだと思います。

お芝居の方はこの後3人の吉三、すなわち既に登場しているお嬢吉三が、お坊吉三と和尚吉三と出会い、盗賊としての契りを交わすという流れで展開します。

ちょうど2023年2月の歌舞伎座では、今回ご紹介した三人吉三巴白浪が舞台にかかります。今回お嬢吉三を演じる中村七之助丈の「厄払い」は切れもよく、観ていて清々しさを感じます。機会がございましたら是非ご覧下さい。



新規開業者一覧

入会年月	2022年7月1日
業者名	櫻村不動産鑑定事務所
代表者名	櫻村 潤
〒144-0056	大田区西六郷3-10-8 TEL.03-3736-8743 FAX.03-3736-8743
入会年月	2022年7月6日
業者名	中目黒不動産鑑定
代表者名	福田 洋子
〒153-0061	目黒区中目黒5-28-6 ピアリ1001 TEL.03-6313-1974 FAX.03-6313-1974
入会年月	2022年7月7日
業者名	アリビオアセットアドバイザーズ株式会社
代表者名	阿部 章
〒154-0024	世田谷区三軒茶屋2-20-18-203 TEL.03-3424-7771
入会年月	2022年7月22日
業者名	株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン
代表者名	成宮 正一郎
〒100-0004	千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル4階 TEL.03-6703-0500 FAX.03-6703-0501
入会年月	2022年7月22日
業者名	船木不動産鑑定事務所
代表者名	船木 久義
〒105-0001	港区虎ノ門1-1-18 ヒューリック虎ノ門ビル5階 虎門中央法律事務所内 TEL.03-3591-3795 FAX.03-3591-3086
入会年月	2022年7月22日
業者名	日本レジアス株式会社
代表者名	市森 賢治
〒105-0004	港区新橋2-20-15 新橋駅前ビル1号館3階 TEL.03-6228-5255 FAX.03-6228-5244
入会年月	2022年8月8日
業者名	山口美紀不動産鑑定事務所
代表者名	山口 美紀
〒167-0042	杉並区西荻北2-35-8 TEL.03-6913-7311 FAX.03-6745-1775
入会年月	2022年9月7日
業者名	株式会社バリューアプレイザル
代表者名	倉坂 和斗
〒102-0093	千代田区平河町1-3-6 BIZMARKS麹町5階 TEL.03-6869-1086
入会年月	2022年9月15日
業者名	芝桜不動産鑑定
代表者名	谷 和也
〒108-0023	港区芝浦3-17-11 天翔田町ビル410 TEL.080-6155-8226

入会年月	2022年9月15日
業者名	なんでも不動産鑑定団株式会社
代表者名	二木 卓馬
〒151-0053	渋谷区代々木2-30-2 プラザF0 1階 TEL.03-6276-4676 FAX.03-6276-4686

入会年月	2022年9月15日
業者名	株式会社OAP不動産鑑定事務所
代表者名	瀧 康次郎
〒153-0064	目黒区下目黒3-7-28-307 TEL.03-3662-3400 FAX.03-3662-2737

入会年月	2022年9月15日
業者名	総合評価ブレインズ
代表者名	川越 英子
〒171-0033	豊島区高田1-36-13-406 TEL.090-3227-1362 FAX.03-6740-1455

入会年月	2022年9月15日
業者名	株式会社ナミキ
代表者名	並木 洋一
〒175-0094	板橋区成増3-12-1 TEL.03-3930-6666 FAX.03-3975-1377

入会年月	2022年9月15日
業者名	株式会社バードテイク・ソリューション
代表者名	伊藤 祐介
〒171-0014	豊島区池袋2-36-1 INFINITY IKEBUKURO 8階53号室 TEL.090-4442-4766

入会年月	2022年9月29日
業者名	iSDA合同会社
代表者名	石田 哲史
〒158-0086	世田谷区尾山台3-18-10 TEL.090-1008-2851

入会年月	2022年11月17日
業者名	クリアル不動産鑑定事務所
代表者名	竹内 啓人
〒170-0005	豊島区南大塚3-50-1 ウィンド大塚ビル4階409 TEL.03-6403-5650

入会年月	2022年12月15日
業者名	一般社団法人I&A
代表者名	田中 真由美
〒179-0081	練馬区北町8-23-11 TEL.03-3933-0670 FAX.03-3933-0670





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(税抜)
[考論]不動産鑑定評価—不動産を鑑定評価するとは、ということか	田原 拓治	株式会社プログレス	2021/9/30	451	¥4,000
相続財産評価における不動産利用規制—誤りやすいポイントと事例—	(監修) 鶴野 和夫 (著) 下崎 寛、 十文字 良二、 関原 教雄	新日本法規出版株式会社	2022/10/20	340	¥4,600
第4版 不動産調査実務ガイド Q&A	一般財団法人日本不動産研究所	清文社	2022/10/25	603	¥4,200

[考論]不動産鑑定評価 — 不動産を鑑定評価するとは、ということか



新型コロナウイルスの感染により、大学はインターネットによる遠隔講義の採用となった。本書は、大学のオンライン講義のために作成した講義レジュメをまとめたものである。不動産鑑定評価は科学であるという考え方から、証拠に基づき論理的に適正な不動産の価格及び賃料を求めるという姿勢が貫かれている。内容は、不動産鑑定評価とはどういうものかという総論の説明と専門用語の説明を行い、その後は不動産鑑定評価の実践論である。実践論には、最新の不動産鑑定評価理論を取り入れ、価格、家賃、地代の求め方が具体的に説明されている。借地権、借家権、使用貸借権価格の求め方、DCF法の求め方、回帰分析による求め方等も記述されている。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
田原 拓治	A5判	451ページ	4,000円(税抜)	2021年9月30日	株式会社プログレス

相続財産評価における不動産利用規制 — 誤りやすいポイントと事例 —



本書は、相続税の申告に際して、財産評価基本通達で評価額を算定する際に、知っておきたい不動産の行政法規を解説しています。

不動産の利用規制は、十分に理解しているものの、路線価で評価額を算出する方法がよくわからないという不動産鑑定士、一方で、財産評価基本通達はある程度理解しているものの、不動産に関する行政法規は、十分に理解していないという税理士の一助になる内容となっています。

財産評価基本通達での評価方法については、課税庁側の目線を踏まえて誤りやすい事例を挙げ、不動産鑑定での評価方法については、不動産鑑定の制度も踏まえ、税務上の不動産評価における不動産鑑定士・税理士双方の不安を取り除くことを試んでいます。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
(監修) 鶴野 和夫 (著) 下崎 寛/十文字 良二/関原 教雄	A5判	340ページ	4,600円(税抜)	2022年10月20日	新日本法規出版株式会社

■ 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18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18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

前回まではD I 値の改善傾向が続いてきましたが、今回は各種指標で変化が見られました。D I 値の高い伸びを見せていたマンションと戸建住宅の取引件数や価格に関するD I 値が横ばいや低下の動きも見せ、エリアによる開差も伺えます。なお、ホテルについては今後の期待値からか今回も上昇しました。

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。

また、不動産取引に関する特徴的な動きについて興味深いコメントをたくさん頂きました。市況動向の参考になりますので、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 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	206
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」 https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/activity/research/tokyodi 

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。



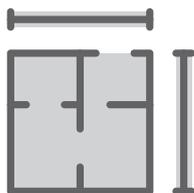
不動産を賃貸借したい

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。

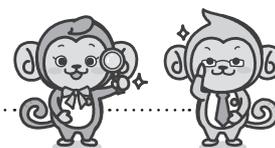


不動産を担保にしたい

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。



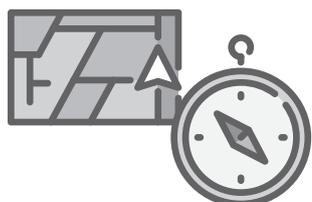
国際的な新会計基準に対応

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た権利調整や、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！



「不動産鑑定士のコンサル業務」について

広報委員会 副委員長 磯部 達雄

Q

「不動産鑑定士のコンサル業務」とは、具体的には
どのような業務のことをいうのでしょうか？

A

コンサル業務と言ってもどんな枠組みで業務が行われるのか、
明確には想像が付きにくいと思います。
そこで、身近なところで「共有不動産の分割」を例にお答えいたします。

登場人物は、依頼者(土地所有者兄妹ABの共有)、不動産鑑定士C、土地家屋調査士D、司法書士Eおよび税理士Fです。

依頼を受けた不動産鑑定士Cは、Dに現地の測量を依頼します。2項道路に接道している場合は、セットバックラインを明示してもらい全体の有効面積と形状を把握します。

次に不動産鑑定士Cは机上で対象不動産の分割ラインを想定します。そして、机上で分割したそれぞれの土地につき、一度評価し、ほぼ両土地が同レベルの評価額となる分筆ラインを仮置きします。この分筆ラインをDに提示し、現況測量図に分割ラインを記載してもらいます。出来上がった分割ラインの入った現況測量図を用いて再度評価し、平仄を得ているかの確認をします(境界確定などの話はここでは省略します)。

ここまでは、土地家屋調査士Dとの連携ですが、次は司法書士E、税理士Fとの連携になり、共有物の分割契約の締結、共有物の分割に基づく不動産登記、暫くしてから不動産取得税の申告(本件では通常、課税されないと思います)という流れになるかと思えます。

シンプルな話ですが、このように一連の業務の中で不動産鑑定士Cが中心となって、当事者のABに一番近い位置で職務を進めていくことが「不動産鑑定士のコンサル業務」と考えられます。

法務・税務等が複雑に絡み合い、加えて迅速さも求められる時勢にあって、不動産鑑定評価をはじめとした価格等調査業務の受任という枠を超え、様々な他士業等とビジネスパートナーを組みながら不動産の活用・運用等に関して最初から最後まで面倒をみることを中心業務とした不動産鑑定士も近年は増えている状況です。将来、皆様も不動産のことでお困りになることもあるかもしれません。その際、不動産に関する資格業の最高峰とも言われる不動産鑑定士のご活用を、選択肢の一つとして是非お考え下さい。





ちょっと教えて!



マンションの価格について

広報委員会 副委員長 木下典子

Q

マンションの価格は

どのように評価するのですか?

A

不動産鑑定評価と相続税財産評価基準による評価で
評価方法が異なります。

不動産鑑定評価では、分譲マンション1戸のことを「区分所有建物及びその敷地」といいます。これは、①専有部分(各部屋)、②共用部分(マンションのエントランス、階段、エレベーターホール等)の共有持分、③敷地利用権(専有部分を所有するための土地に関する権利。土地の共有持分)の主に3つからなります。③の敷地利用権は、通常、敷地権として登記され、その共有持分の割合は専有部分の床面積割合によるのが一般的です。また、建物である専有部分と土地である敷地利用権は、分離して売却などの処分をすることはできません。分譲マンション1戸の価格は、①②③がセットになった価格といえます。

「区分所有建物及びその敷地」の評価は、積算価格(作るのにいくらかかるのか)、比準価格(いくらで取引されているのか)、収益価格(利益がいくら出るのか)を関連付けて決定します。この評価において重要なのは、階層別位置別効用比です。

例えば、専有面積の広さや間取りが同じ住戸でも、低層階か高層階か、角部屋か中間住戸かによって効用は異なります。住宅の場合は、通風、日照、採光、眺望が良好な高層階は単価あたりの効用が高くなるケースが多く見受けられます。また、同じ階層でもエレベーターや階段への接近性、方位、外部の騒音の影響度により効用は異なります。これらの要因を組み合わせたものが階層別位置別効用比です。マンションの鑑定評価額は、実勢価格とほぼ同じ価格水準となることが多いと思われます。

一方、**相続税財産評価基準による評価**は、不動産鑑定評価とは異なり、土地と建物を別々に評価します。土地は、相続税路線価に基づくマンション一棟全体の土地価格に敷地権割合(敷地権等として登記された土地の共有持分割合)を乗じた価格で、建物は、固定資産税評価額と同額です。1戸の建物の固定資産税評価額は、マンション一棟全体の建物価格に1戸の専有面積割合を乗じた価格になります。したがって、階層別位置別効用比や1戸の分譲マンションとしての取引価格水準が反映されにくいと、相続税財産評価基準による評価額と不動産鑑定評価額に差が出る場合があります。





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

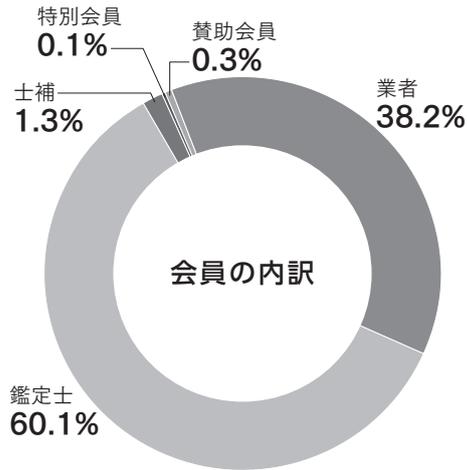
日 時	相談担当者	相談内容内訳				相 談 件 数	来 客 数	来客数 合 計
		価 格	賃 貸 借	有効利用	そ の 他			
2022年 7月 6日	山本 宗寛	2	1			3	3	
	綿引 信孝			1	1	2	2	5
2022年 7月20日	金井 宏之				1	1	1	
	古荘 欣吾	1	1	1	2	5	1	
	小林 信夫		1			1	1	3
2022年 8月 3日	熊倉 努	1	1		3	5	4	
	村上 直樹	3	1		5	9	4	8
2022年 9月 7日	小川 樹恵子	3			2	5	4	
	栗原 秀幸	1			5	6	4	8
2022年 9月21日	小林 信夫		1			1	1	
	供田 茂彰		1		1	2	2	3
2022年10月19日	中 田 一	2	1	1	4	8	4	
	栗原 秀幸	5				5	4	8
2022年11月 2日	綿引 信孝		3		1	4	4	
	品田 富士男	2	1		2	5	4	8
2022年11月16日	供田 茂彰	2			3	5	4	
	北 川 憲	2			3	5	3	7
2022年12月 7日	木下 典子	2			5	7	4	4
2022年12月21日	栗原 秀幸	3	3		4	10	4	
	山本 宗寛	1			4	5	4	8
合 計		30	15	3	46	94	62	62

相談回数10回(2022年7月～2022年12月まで)・相談員延べ20人
 相談来訪者62人(1人当たり3.1人)・相談件数94件(1人当たり4.7件)
 10月5日は秋の街頭相談会開催のため中止

定例無料相談会 今後の日程	2023年 1月	18日
	2023年 2月	1日、15日
	2023年 3月	1日、15日
	2023年 4月	5日、19日
	2023年 5月	17日
	2023年 6月	7日、21日

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

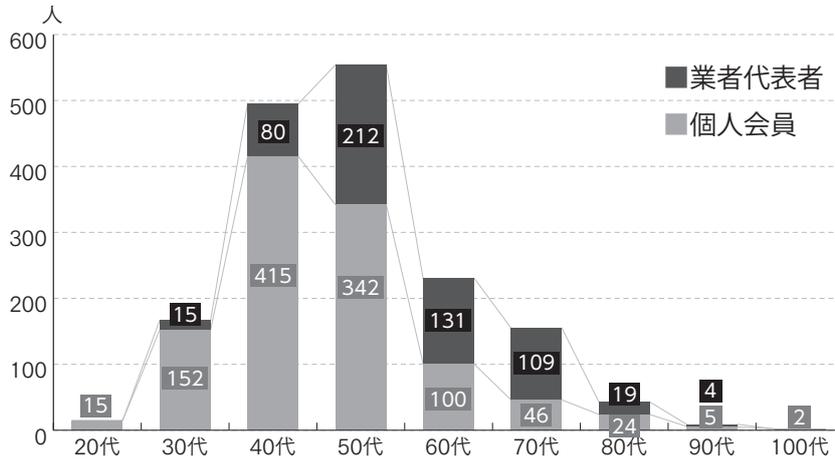
ホームページ URL <https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/>



令和5年1月1日時点		
業者	680人	38.2%
鑑定士	1,071人	60.1%
士補	23人	1.3%
特別会員	1人	0.1%
賛助会員	6人	0.3%
計	1,781人	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち110名は、資格を有しない「業者代表者」です。



令和5年1月1日時点		
20代	15人	0.9%
30代	167人	10.0%
40代	495人	29.6%
50代	554人	33.2%
60代	231人	13.8%
70代	155人	9.3%
80代	43人	2.6%
90代	9人	0.5%
100代	2人	0.1%
計	1,671人	100.0%
平均		54歳
最年少		25歳
最高齢		103歳

編集後記

会報誌「かんてい・TOKYO No.101」を発行することができました。ご協力いただきました皆様、ありがとうございました。

会報誌を作成するにあたり、当会の昨年の後半の活動を振り返りましたが、多岐にわたる活動を行うことができたことや新型コロナウイルス感染症の影響で止まっていた活動が徐々に動き出したことを改めて確認することができました。8月には事務局事務所が移転し、事務局職員にとっても大きな変化があった年でした。移転までの準備は非常に大変でしたが、新しい事務所で気分一新して業務に取り組んでいます。本年も事務局職員として、様々な活動のお手伝いをさせていただければ幸いです。引き続き、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

新型コロナウイルス感染症の状況はまだ心配ですが、新しい年がどのような1年になるかとても楽しみです。感染症のことを考えずに過ごすことができる日が1日でも早く訪れることを願い、新しいことにもたくさん挑戦していく年にしたいと思います。

[事務局 林 有佳里]

かんてい・
TOKYO

——第101号 2023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 榎野 匡彦

〒105-0001
東京都港区虎ノ門5丁目12番1号
虎ノ門ワイコビル3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 2023

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とかも。

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)

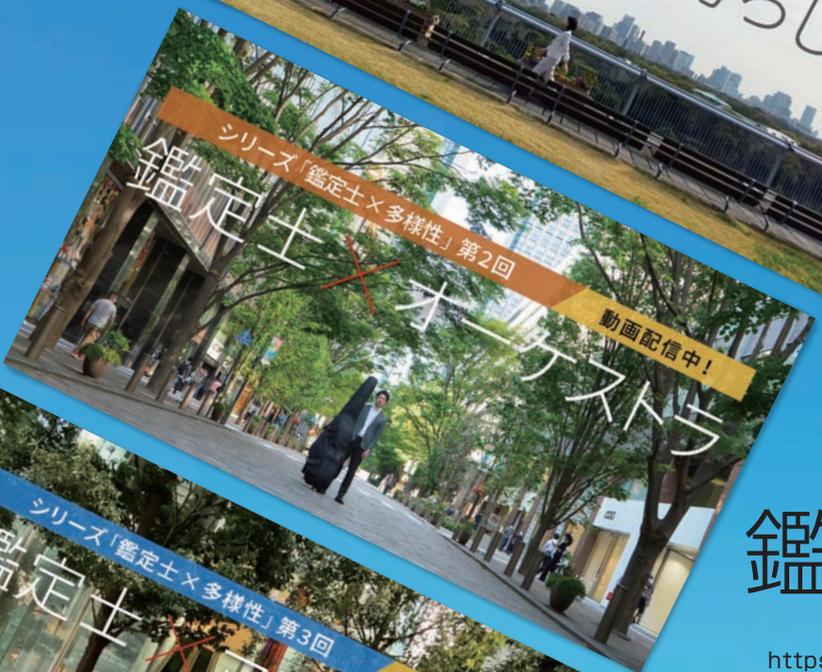
写真添付 JPG形式(具体的な企業名やその企業に関わる情報を掲載する場合には、予め許諾を得てください)

- 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

2023年

4月28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!!



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