# 

2023年8月発行

No. 102

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







# あなたの夢の家を描いてください

※あなたが描いた夢の家に資産価値(価格)をつけてみてください。小さいお子様の場合は 自分一人で考えても良いですし、お父さんお母さんや先生等の身近な大人に相談しても構いません。

2023年7月21日(金)~9月15日(金)消印有効

幼児・小学生・中学生

応募要件

- ●A4サイズ(297×210mm)から四つ切りサイズ(540×380mm)までの画用紙に描いて応募用紙とともにお送りください。
- ●画材は、水彩・クレヨン・色鉛筆等なんでも結構です。デジタル作品は不可。
- ●応募は1人1作品。
- ●応募作品は、オリジナルで他のコンテストやコンクールなどに応募していない未発表の作品に限ります。(応募作品は返却できません)
- 応募には保護者の方の同意を必要とします。

応募方法

「応募用紙」(裏面)に、必要事項をご記入の上、 作品とあわせて郵送にてご応募ください。



応募用紙のダウンロードはこちらから ―

https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/activity/drawing2023

送り先 〒102-0093

東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 「夢の家!!あったらいいな 絵画コンテスト」係

賞・賞金

☆ 最優秀賞「素敵な家で賞」(1名): 賞金5万円 ₩ 「オモシロ賞」(1名): 賞金3万円

審査基準

審査員(不動産鑑定士、(公社)全日本不動産協会東京都本部会員)による厳正な審査のもと受賞作品を選出いたします。 審査員によって⑪絵そのもののほか、❷絵のタイトル、❸説明欄に書かれたストーリー、❹資産価値を総合的に審査します。 なお、オモシロ賞は、上記0~♀️について、審査員たちが思わず笑ってしまったユニークなものを賞します。

結果発表 2023年11月30日(木)に、(公社)東京都不動産鑑定士協会と(公社)全日本不動産協会東京都本部のホームページにて発表いたします。

お問合せ先 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 事務局 TEL:03-5472-1120 ※送り先とお問合せ先は異なりますので、ご注意ください。



東京都不動産鑑定士協会







## 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報誌

# かんてい・

# TOKYO<sub>No.</sub>102

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8月発行

第3回 夢の家!! あったらいいな絵画コンテスト 作品募集	H2
ご挨拶 会長 佐藤 麗司朗	2
新役員·委員長挨拶	6
令和5年度 委員会委員構成	12
東京今昔物語一企業と東京一「石川工場と三田四国町の歩み」	18
財務連載「不動産鑑定士が知っておきたい令和5年不動産に係る税制改正」 ㈱新都心アプレイザル 下﨑寛	26
第一東京弁護士会相互連載(12) 弁護士 岩田 知孝	28
第一東京弁護士会 [ICHIBEN Bulletin] 掲載の当協会記事紹介 稲葉 浩一	29
┃[行事レポート]	
令和5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 クリアル不動産鑑定事務所 竹内 啓人	30
不動産教室(港区立港南小学校)開催報告 不動産教室推進委員会 委員 小澤 孝明	32
武蔵野大学 令和5年度【法曹・士業プログラム】不動産鑑定士コース開講報告 不動産教室推進委員会 前副委員長 小川 樹恵子	33
第12回TAREAカレッジ 講師:小池 正倫、丸木 健	34
第13回TAREAカレッジ 講師:佐久間 誠	34
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	35
第34回ジョギング大会 開催報告 株式会社中央不動産鑑定所 柴田 佳子	36
「第44回総会·懇親会」開催報告	37
令和4年度 渋谷区り災証明書発行訓練 参加報告	38
「行政書士会向け住家被害認定調査研修会」参加報告	38
東京都行政書士会との協議会について	39
千代田区との「災害時における住家被害認定調査等の協力に関する協定」締結について	40
「令和5年度滋賀県住家の被害認定業務に係る研修会」講師派遣報告	41
▋[会員投稿]	
MY HOBBY 古道を歩く(4) — 箱根山越えの道×位置の変遷=五街道のご紹介 — 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武	42
MY HOBBY 歌舞伎·文楽とその所縁の地(13) 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	48
MY LIBRARY もうひとつの WBC 株式会社平松不動産鑑定事務所 菅原 信	50
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19回)	51
新規開業者一覧	52
図書室だより	54
▋[都民クラブ]	
不動産鑑定士の仕事	56
ちょっと教えて! 広報委員会 前副委員長 小熊 忍・広報委員会 委員 災害対策支援委員会 委員長 末原 伸隆	58
定例無料相談会(オンライン)のお知らせ	62
定例無料相談会報告	63
会員数/編集後記	64
<b>投稿記事首集のお知らせ</b>	65



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

佐藤 麗司朗 会長



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44回総会・懇親会を無事に終えることができました。

昨年度は、感染力の強いオミクロン株に翻弄された一年となりましたが、各委員会・事務局職 員の努力により、多くの成果を上げることができました。

本号には、新役員の顔ぶれと委員会の陣容が掲載されております。新委員長たちの頼もしい 抱負についてもご一読いただければと思います。

昨今では、沖縄などの一部で医療ひつ迫が起きているとの報道がなされておりますが、都内 各所では従前の賑わいを取り戻しており、コロナ禍の試練を耐え抜いた人々が再び集い、謳歌 している姿を随所で見ることができます。インバウンドの再来にも注目が集まっています。

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点に注力をしております。今年度は、これら3本 を軸に、さらなる深化・推進することを目指して、不動産鑑定士への信頼性と専門性の向上に努 めるとともに、会員皆様への情報提供にも力を入れてまいります。

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。

東京弁護士会とは春に、東京司法書士会とは秋に、それぞれ大規模な不動産無料相談会を 開催しております。各回、新宿会場において一日で150組以上もの相談来訪者を受け入れて おり、最低限のコストで開催の都度に過去最高のリザルトを叩き出しています。

この原稿を執筆している7月初旬には、東京税理士会との友好協定に基づき「不動産と相続」 に特化した大規模な合同相談会を鋭意準備中です。本相談会は相続税路線価の発表に合わせ て、東京国税局と国土交通省より後援を頂戴して初めて行われるもので、期待に胸を膨らませ ております。

第一東京弁護士会とは、より実務に即したシンポジウムを弁護士会館にて共同開催すべく、 双方より担当者を決定して準備を進めております。

友好協定を締結できている他の士業団体との間でも、共同事業や業務開発について協議を 継続しております。今後も他士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、親睦事業等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 進を図ってまいりました。今年度以降は、これまで未来構想小委員会において企画・実行してき た事業について、既存の委員会へと割り振り、通常の事業として移行する予定です。

5月13日には、当会と友好協定を締結している各士業団体と合同で「第二回ボウリング大会| 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も再開 されており、囲碁大会は7月22日に、親睦バーベキュー大会は9月30日に企画・準備されてお ります。

未来構想小委員会の活発な議論のなかから生まれた「実務相談掲示板」も稼働しました。事

業承継サービスについては、会員各位からのアンケート回答を集計中であり、皆様のニーズを取り入れつつ、協会のサービスとして提供できるのか、継続して検討中です。

コロナ禍における移動自粛の真っ只中、閉塞感が漂う2021年の夏に未来構想小委員会のもとで始動した「夢の家!!あったらいいな絵画コンテスト」については、今夏に第三回の開催を予定しております。今年度は公益社団法人全日本不動産協会東京都本部との共同開催へと踏み出しました。より多くの反響を得られるものと期待しております。

成人年齢の18歳引き下げにより、全産業と組織とが若者たちへと積極的にアプローチしているなかで、不動産鑑定業界でも未来の担い手確保のために、全世代を対象としたPR活動が求められています。生き方について真摯に考える社会人、岐路に立つ大学生はもちろんのこと、高校生や中学生、小学生たちにも「不動産鑑定士」という存在を知ってもらい、そのご家族からも不動産鑑定評価制度への理解を得ることで、持続的かつ潜在的な人材獲得を企図しております。

不動産教室推進委員会に関する事業や、これら業界をPRできる広報活動は、一過性のものでは成果を得にくいものです。細く長く継続してこそ、初めて効果測定できる事業であり、今年度からは日本不動産鑑定士協会連合会の広報委員会ともタイアップして、より発信力を高めていく予定です。

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、頻度良く開催しております。会員皆様の年間15単位の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、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。

昨年度は、各種事業の合理的な開催方法への見直し、固定費の削減等により、正味財産増減 計算書ベース・予算比において約3,400万円の赤字削減ができました。各委員会の活動では 予算として計上されている額にかかわらず、事業実施の段階で知恵と工夫によってコスト削減 を目指してまいります。今年度からは、ようやく「収支相償」が射程距離に入りました。更なる 事業の再構築・スリム化等を通じて、未来に向けて安定飛行できる協会運営を目指してまいり 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、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。

11月20日には文京シビックホールにおいて、災害対策支援に特化したシンポジウムを日本 不動産鑑定士協会連合会と共同開催いたします。今後も首都に位置する最大の協会として、連 合会ならびに全国の士協会と一体となって、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、体制構築を進めてまいります。

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。公益社団法人として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、確かな未来を構築するべく決 意を新たに尽力してまいります。

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。

# 新役員,委員長挨拶



副会長 石田 武

東京都不動産鑑定士協会2期目の副会長を拝命いたしました。不動産鑑定評価基準をヒモ解くと、『不動産鑑定計価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。』と櫛田光男氏が不動産鑑定士に対する基本的考察を述べています。40年程の不動産コンサルティングキャリアを礎に、佐藤麗司朗会長を支え、1,770名の会員の皆様と共にアフターコロナにおける社会一般の信頼と期待に報いるように尽力いたします。会員の皆様のご指導・ご鞭撻を、何卒よろしくお願い申し上げます。



副会長 **佐藤 史郎** 

この度、副会長を拝命させて頂くこととなりました。 なお、前年度は研究研修委員長を担当させて頂きましたが、各種事業にご協力賜りましたことをこの場を借りて御礼申し上げます。社会の変化も一層激しくなる中で当協会も様々な検討を迫られておりますが、各種制度の対応に努めて参ります。

また、近年は他士業団体との友好協定も増え、連携事業も活発化しています。更なる深化も期待されますが、会員皆様のご支援が欠かせないところです。引き続き当会として様々な事業に取り組んで参りますので、何卒ご協力のほどお願い申し上げます。



専務理事 小林 信夫

令和元年6月に専務理事に就任して2期4年が経過しました。この間、会長・副会長のご指導の下、士協会業務を執行して参りました。

就任以来進めてきたTAREAカレッジも10数回を数え、会員の間に定着しつつあり、定期研修会や見学会とも合わせて、会員の研修の一環として役立ってきたのではないかと思います。

当会は比較的若い会員の方が多く、他士業とのコラボレーションも活発に行われておりますが、一方でシニア会員等の退会も目立つようになり、会員の減少が課題となりつつあります。

今後も会員の皆様のご要望に応えられるよう努力 して参りたいと思います。

よろしくお願いいたします。



理事(総務財務) 浅井 康徳

総務財務委員会では、公益法人である当協会の予算案・決算案の審議を通して①会員メリットの拡充、②協会運営の効率化を図り、③持続可能な仕組づくりがミッションと考えています。次代を担う「未来構想小委員会」OB・OGが核となり、親睦交流イベントの開催、会員管理システム更新等により、これらの課題に取り組んでまいります。

さらに、今期はインボイス制度導入が目前に控え、 当協会の方針を会員の皆様に十分にご理解いただく と同時に、各種手続きにもご協力いただくことになろ うかと思いますが、何卒ご指導ご鞭撻を賜りますよう、 宜しくお願い申し上げます。



理事(業務推進) 平山 大介

この度、理事、業務推進委員長を拝命致しました。 当委員会では、予てより鑑定士の業務拡充を目指 しており、今後も広く他士業・他業界の方々のお役に 立ちつつ、不動産鑑定士の行う業務へのご理解や認 知度の向上を目指す中で、微力ながら、業務拡充の 一助となれればと存じております。

今期はじめて拝命した重責でございますので、まず は、従来つくられました貴重なネットワーク等の資源 を守りながら、少しずつこれらを深め、また拡大を図 ることができればと考えております。

ご指導・ご鞭撻のほど、何卒よろしくお願い申し上 げます。



理事(相談事業) 倉持 善栄

不動産鑑定士登録から20年の節目の年に、東京都不 動産鑑定士協会の新任理事、並びに相談事業委員長を 拝命いたしました。

これまで相談事業委員会の運営委員として、街頭無料 相談会の開催準備・運営などを通じ、都民・市民に不動産 鑑定士への理解と知名度向上と、専門他士業との連携な ど協会外部の多くの方と交流を深めることができました。

コロナ禍で時代にあった形へと昇華してきた相談事業 を、今後さらに進化させ、外部との交流・発信を積極的 に推進してまいりたいと思います。

会員皆様方のお力添えを頂きたく、何卒宜しくお願い 申し上げます。



理事(災害対策支援) 末原 伸隆

前期に引き続き災害対策支援委員長を拝命いたしま した。

首都直下型地震をはじめとする大規模自然災害が起 こった時、住家被害認定調査を中心とした支援活動、多 士業との連携による相談会等の被災者支援、そして集団 移転促進事業や区画整理事業等に伴う不動産鑑定評価 業務等、不動産鑑定士には様々な役割が求められます。

災害対策支援委員会では、連合会及び他県士協会並 びに他の専門家との連携を進め、支援活動についての 実効力を高め、東京会の全ての不動産鑑定士が、有事 の際にこそ頼られる専門家として社会的使命を果たすこ とができるよう、努めてまいります。



理事(広報) 雨宮 竜介

この度、初めて理事に就任し、広報委員長を拝命いたし ました。経験と知識は不足しておりますが、柔軟かつ大胆 な発想力と、それを実現する行動力でカバーしていきます。

広報委員会の大切なミッションの一つに、鑑定士や協会 の活動・存在を広く伝え、鑑定士の知名度・社会的地位の向 上を通じて、将来の鑑定士を確保していくことがあります。

そのためにはΖ世代だけではなく、新たなα世代を中心 にアプローチしていくことが重要だと考えています。もち ろん、即戦力である現役世代へのアプローチも強化してい きます。

まだまだ安全面に配慮が必要な情勢下ではありますが、 先陣を切るつもりで大胆に行動していきます。

# 新役員,委員長挨拶



理事(研究研修) 古家 一郎

前期に続き、公益社団法人東京都不動産鑑定士協 会理事に就任し、今期初めて研究研修委員会委員長 を拝命させていただくことになりました。

研究研修委員会は会員の皆さまにとって一番身近 な存在の委員会ではないでしょうか。

我々不動産鑑定士として求められるスキルの向上 には各種研修の受講が必須です。研修受講が義務化 され、受講率が毎年全国最下位の汚名を返上すべく、 皆さまのご意見を基に「受講したくなる研修」を提供 して参ります。

委員会活動を通じ、当士協会の運営に尽力したい と存じますので、どうかよろしくお願い申し上げます。



理事(不動産教室推進) 木下 典子

このたび前期に引き続き、理事及び不動産教室推 進委員長を拝命いたしました。

不動産教室推進委員会は、小・中学校、高校、大学 等において、次代を担うこどもたちや学生に不動産の 授業を行い、不動産の基本的な知識を身に付け、不 動産鑑定士への認知度を深めてもらうための活動を しています。これは私たち不動産鑑定士の職業専門 家としての社会貢献活動の一つであると考えています。

不動産教室推進のために、会員の皆様方のご理解 ご協力をいただけますと幸いです。どうぞよろしくお 願いいたします。



理事(地価調査) 浜田 哲司

このたび前期に引き続き東京都不動産鑑定士協会理 事及び地価調査委員長を拝命いたしました。どうぞよろ しくお願いいたします。

土地基本法により、国は公的土地評価について相互 の均衡と適正化が図られるように努めるものとされ、そ の中で、地価公示は他の公的評価の中心として位置づけ られており、その持つ重要性は言うまでもありません。 また、地価調査は地価公示を補完するものとして位置づ けられています。

地価調査委員会は、これら業務が円滑に運営されるよ う情報提供や環境整備を行います。

皆様の様々なご意見・ご提案をいただければ幸いです。



理事(公的土地評価) 森永 愼一

この度、前期に引き続き理事及び公的土地評価委 員長を拝命致しました。

公的土地評価委員会は固定資産評価に係る支援業 務が活動の中心となります。固定資産評価は一般の 方々にとって最も身近な鑑定評価だと思います。そ れだけに納税者の方々に十分納得頂けるような評価 を心掛ける必要があります。その大事な評価のお手 伝いをするのが公的土地評価委員会の役目だと思い ます。今期は令和9基準年度の本鑑定に向けた準備 と時点修正の支援業務が活動の中心になりますが、 委員の先生方のご協力を仰ぎながら、精一杯頑張っ ていきますので宜しくお願い致します。



理事(情報安全活用) 川井 祐二

この度、東京都不動産鑑定士協会理事に就任し、情報 安全活用委員長を拝命いたしました。

情報安全活用委員会は、「情報の管理」と「情報の利 活用 | に関する活動として、REA-NETや閲覧室の運営、 東京都不動産DI等の情報活用など、皆様方にとっては 比較的身近な業務を行っている委員会であると思います。

企業活動のデジタル化やリモートワークの普及等によっ て各個人の働き方が変わっていくなか、会員の皆様方に とって安全で利用しやすいシステムをご提案できるよう 取り組んでいきたいと考えています。

ご指導・ご鞭撻を賜りますよう、何卒よろしくお願い致 します。



理事 大谷 典之

前期に続き2期目を担当致します。

私は長年、デベロッパー企業にて複合施設の再開発・ AMPM・取得売却を担当し、現在はまちづくり法人を所管し、 丸の内のエリアマネジメントを推進しています。

いま人々の価値観は多様化し、働き方やライフスタイル も急激に変化しています。

その中でオフィスや住宅に求められる機能や役割も大き く変化し、より人中心で環境に配慮したまちづくりが求めら れるようになっています。

多様化する不動産や街へのニーズを適切に把握できる、 我々不動産鑑定士だからこそ、提供できる新たな価値があ ると感じています。

ぜひ皆様と一緒に鑑定士の今後を創っていきたいと存じ ます。



理事 小川 樹恵子

前期に続き2期目の理事として就任させて頂くこと になりました小川樹恵子と申します。

前期においては、総務財務委員会の管轄である未来 構想小委員会小委員長として他士業との交流親睦会 行事やお絵描きコンテストを開催して参りました。また、 武蔵野大学における法曹・士業プログラムの一貫とし て不動産鑑定士資格講座の開講など不動産鑑定士の 知名度向上に尽くして参りました。今期においても前 期同様、不動産鑑定士という職業の知名度向上と共に お仕事の楽しさをお伝えできればと思っております。

まだまだ未熟者でありますが、会員の皆様のご指導・ ご協力をお願い申し上げます。



理事 小澤 孝明

今期より東京都不動産鑑定士協会の理事に就任致しまし た小澤と申します。

当協会で私は、未来構想小委員会、不動産教室推進委員 会において、主に不動産鑑定士のPR・認知向上のため活動 して参りました。

不動産鑑定士の魅力・社会的意義を多くの人に伝えてい く事で、不動産鑑定士を身近な存在として認識してもらい、 そして次世代の人材を獲得していくことが、今後の業界の 未来に繋がる重要な取り組みだと考えております。そのた めに何ができるのか、どう行動していくか、これらに注力し、 業界発展への情熱を常に持ち続け、今後も活動して参ります。

どうぞ宜しくお願い致します。

# 新役員,委員長挨拶



理事 佐藤 勝己

今期、3期目の理事に就任させて頂くことになりました。 前期は研究研修委員会副委員長及び「継続地代の調 査分析」小委員長をさせて頂き、「継続地代の調査分析」 の作成及び半年ごとに実施しているDI調査をはじめ、実 務相談掲示板の立ち上げや秋のシンポウジウムの企画 に関わらせて頂きました。

今期も引き続き佐藤麗司朗会長を支え、不動産鑑定 士の業務拡充及び地位向上に貢献することはもちろん、 所属する委員会を通じて会員のご要望に可能な限りお 応えしたいと思います。

今期も会員の皆様のご指導・ご鞭撻の程、よろしくお 願い申し上げます。



理事 下野 好弘

前期に引き続き理事に就任する運びとなり、相談事 業委員として活動する予定です。

前期は佐藤会長のご指導のもと弁護士、司法書士 など関連の深い土業と連携した相談会や、オンライン 相談という新しい仕組みによる相談会の開催により、 これまでとは異なる相談ニーズを引き出すことができ ました。不動産鑑定士としてはますます精進していか なければならないことを実感しましたが、相談事業は この社会の負託に応える活動の一端と思いますので、 会員と共に広く深く認識を共有していく所存です。宜 しくお願い申し上げます。



理事(鑑定評価類似行為防止) 森田 真人

会員の皆さま、新任理事の森田でございます。よろし くお願いいたします。

昨今、生成AI、デジタルツイン、スマートシティ、メタ バースといった新しい技術・概念が世間を賑わせています。 不動産鑑定士としてこれらにどう関わっていくのか、業 務にどう取り入れていくのか等、新しいチャレンジと捉 えています。新しい業務分野の可能性を探っていきたい と考えています。

また、委員会活動を通じて、会員の皆さまの利益毀損 の防止と鑑定業務の認知度向上に努めて参ります。

変化に対応できるサステナブルな業界を目指し、これ まで培ってきた知識・経験を活かして尽力する所存です。



監事 高橋 宣之

前期に引き続き、監事に再任されました。

この数年は新型コロナウイルス感染症の影響により、活 動が大きく制限されましたが、漸くその影響も少なくなり、 本来の業務が行えるようになって来ました。

不動産業界には、都市間格差・空家問題、自然災害等様々 な問題が有り、その対応によって、不動産鑑定業の業務拡 大が見込めます。

監事の業務は、総会で決議された「事業計画」が的確に 実行されているかの業務監査と、会計が予算通りに遂行さ れているかの会計監査が主なものになります。

先の総会で新執行部となり、不動産鑑定業務の拡大、当 協会の益々の発展、会員の地位の向上が一層期待されます。 監事の業務を通じてお役に立つように努めたいと考えます。



監事 村上 直樹

この度、監事を再々度拝命いたしました。

(公社)東京都不動産鑑定士協会の協会活動は、佐藤会 長以下執行部のこれまでの様々な改革が、コロナ禍という 制約化にあったにもかかわらず、目に見える形として実を結 んできています。

佐藤会長三期目の集大成として、東京都不動産鑑定士協 会が今後ともサステナブルであり続けるため、最良な方向 へのさらなる改革が適切な方向に進んでいくようにと願う ところです。

拝命した監事という役職・職務において、東京都不動産 鑑定士協会の適正な公益社団法人としての運営・委員会活 動等を、以前にもまして注意深く「監査」していきたいと存 じております。



監事 奥 国範

この度、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の 会員外監事に就任いたしました奥国範です。当協会 と友好協定を締結している東京弁護士会所属の弁護 士です。

不動産鑑定士として社会的使命を果たす会員を支 える当協会の活動が適正かつ充実したものとなるよう に、監査業務を通じて貢献してまいりたいと思います。

これまでも友好団体(東京弁護士会)の会員として 「貴協会」の活動を拝見してまいりましたが、これから は、会員外ながらも監事として「当協会」を愛し、その 活動を注視していく所存です。よろしくお願いいたし ます。



# 令和5年度 委員会委員構成

#### 総務財務委員会(14名)

委員長 浅井 康徳 株式会社中央不動産鑑定所

委員名	勤務先
阿邊 宏子	株式会社三友システムアプレイザル
飯田 尚通	アジリティー・アセット・アドバイザーズ 株式会社
小川 樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
小澤 孝明	株式会社地価理論研究所
倉上 直人	EYストラテジー・アンド・コンサル ティング株式会社
五明 裕子	株式会社東京カンテイ
佐藤 麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
鈴木 徹	不動産総合評価サービス株式会社
関原 教雄	エス・アセット株式会社
竹内 啓人	クリアル不動産鑑定事務所
中川 貴雄	スターツコーポレートサービス 株式会社
保積 良介	株式会社バリューワークス
宮川 あかね	あかね不動産鑑定

### 業務推進委員会(14名) 委員長 平山 大介

株式会社谷澤総合鑑定所東京本社

委員名	勤務先
<b>注川</b>	送川本動産像ウコンサルニュング
浅川 崇	浅川不動産鑑定コンサルティング
雨宮 竜介	株式会社三友システムアプレイザル
川上 伸吾	日本レジアス株式会社
齋藤 修	大成有楽不動産株式会社
佐藤 麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
芝﨑 孝	有限会社芝﨑不動産鑑定
竹永 理英	飛鳥リアルエステートアドバイザリー 株式会社
中澤 信行	白鷺不動産鑑定
仲肥 雅浩	GLリアルティ株式会社
原 靖浩	株式会社日本ホテルアプレイザル
藤井 千妃露	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
牧野 義弘	シービーアールイー株式会社
山野井 英夫	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社

#### 相談事業委員会(22名)

# 委員長 倉持 善栄 株式会社ジェイリック

	-333370
江川 豊信	イー・アプレイザル・サービシス
小川 樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社

勤務先

金井 宏之 株式会社碑文谷

委員名

神岡 禎高 株式会社二十一鑑定

小山 東子 こやまとうこ不動産鑑定士事務所

齊藤 政治 齊藤不動産鑑定所

佐藤 俊夫 株式会社東京合同鑑定事務所

佐藤 麗司朗 有限会社つかさ不動産鑑定事務所

下野 好弘 ビジョンリアルティ株式会社

神道 和弘 株式会社日本都市鑑定

末原 伸隆 リアルバリュー不動産鑑定株式会社

鈴木 仁 株式会社レム・コンサルティング

竹内 啓人 クリアル不動産鑑定事務所

武林 秀則 多摩アセットコンサルティング

徳元 康浩 株式会社藍不動産総合鑑定所

長沢 二郎 国際航業株式会社

星 英彦 株式会社日本不動産コンサルタント

桝本 行男 有限会社桝本不動産鑑定事務所

向原 信克 ときわ鑑定コンサルティング

山下 末雄 山下税理士·不動産鑑定士事務所

山本 宗寛 株式会社明宏不動産

#### 災害対策支援委員会(16名)

委員長 末原 伸隆 リアルバリュー不動産鑑定株式会社

委員名	勤務先
雨宮 竜介	株式会社三友システムアプレイザル
岩﨑 務	株式会社パスコ
大山 宏毅	大山不動産鑑定
小田桐 雅也	株式会社日本合同鑑定所
柏原 理奈	柏原総合鑑定
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
佐藤 麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
炭野 忠彦	不動産コンサルティング・スミノ 事務所
竹内 敬雄	IAC財産設計株式会社
殿原 玲子	株式会社アソート綜合事務所
中川 貴雄	スターツコーポレートサービス 株式会社
長沢 二郎	国際航業株式会社
船山 進	一般財団法人日本不動産研究所
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング
<del></del>	+ m // ^ # + = = = = = = = = = = = = = = = = = =

吉田 雅一 吉田総合鑑定所

# 令和5年度 委員会委員構成

#### 広報委員会(17名)

委員長 雨宮 竜介 株式会社三友システムアプレイザル

#### 委員名 勤務先 飯田 達也 株式会社中央不動産鑑定所 磯部 達雄 株式会社結コーポレーション 大谷 典之 三菱地所株式会社 大八木 雅明 株式会社シナガス・カンパニー 小川 樹恵子 未来不動産コンサルタント株式会社 株式会社地価理論研究所 小澤 孝明 樫野 匡彦 株式会社オークリサーチ 齊藤 滋 株式会社エーアンドエス 末原 伸隆 リアルバリュー不動産鑑定株式会社 浜野不動産鑑定士事務所 濱野 俊宏 福田 洋子 中目黒不動産鑑定 星 英彦 株式会社日本不動産コンサルタント 宮川 あかね あかね不動産鑑定 森本不動産鑑定事務所 森本 有応 矢﨑 憲一 矢﨑不動産鑑定 株式会社国土評価研究所 山﨑 伸雄

#### 研究研修委員会(20名)

委員長 古家 一郎 株式会社ファースト不動産鑑定

委員名	勤務先
青山 弘平	株式会社青山不動産鑑定所
遠藤 真司	株式会社汐留アセットアプレイズ
小川真市	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
沖 達也	沖達也法務鑑定事務所 (青木·関根·田中法律事務所内)
押谷 誠治	有限会社不動産センター
神山 大典	昭和アセットリサーチ株式会社
川端 康弘	大和不動産鑑定株式会社東京本社
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
図子 久雄	図子不動産鑑定株式会社
角田 綾子	株式会社Value Labo
髙橋 信太郎	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
田村 直之	株式会社トータル・アセット・リサーチ
筒井 知子	三井不動産リアルティ株式会社
供田 茂彰	供田不動産鑑定事務所
萩原 岳	株式会社アプレ不動産鑑定
服部 毅	青山リアルティー・アドバイザーズ 株式会社
南川 しのぶ	一般財団法人日本不動産研究所
山口 美紀	山口美紀不動産鑑定事務所
吉永 葉月	株式会社東京アプレイザル

#### 不動産教室推進委員会(21名) 委員長 木下 典子 株式会社みなとシティアプレイザル

委員名	勤務先
阿邊 宏子	株式会社三友システムアプレイザル
飯田 尚通	アジリティー・アセット・アドバイザーズ 株式会社
池田 守	三菱地所リアルエステートサービス 株式会社
稲葉 浩一	不動産価格保証株式会社
小川 樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
小熊 忍	有限会社オグマ・アプレイザル・ ファーム
小澤 孝明	株式会社地価理論研究所
金塚 麻実	みずのとう不動産鑑定
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
倉上 直人	EYストラテジー・アンド・コンサル ティング株式会社
栗原 友美	株式会社日興不動産鑑定所
佐藤 俊夫	株式会社東京合同鑑定事務所
柴田 佳子	株式会社中央不動産鑑定所
瀧 康次郎	株式会社OAP不動産鑑定事務所
竹内 啓人	クリアル不動産鑑定事務所
伴野 琢也	住友不動産株式会社
眞下 陽義	王子不動産株式会社
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング
森山 秀順	カネヤマ鑑定株式会社
(専門委員) 岩指 良和	一般財団法人日本不動産研究所

#### 地価調査委員会(20名) 委員長 浜田 哲司 一般財団法人日本不動産研究所

委員名	勤務先
青山 弘平	株式会社青山不動産鑑定所
浅川 肇	浅川不動産鑑定コンサルティング
井上 尚	有限会社井上不動産鑑定
大地 克巳	株式会社大地不動産鑑定事務所
小田桐 雅也	株式会社日本合同鑑定所
樫野 匡彦	株式会社オークリサーチ
木内 かをり	田中不動産鑑定事務所
工藤 貴好	株式会社国土評価研究所
佐藤 幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
下野 好弘	ビジョンリアルティ株式会社
図子 久雄	図子不動産鑑定株式会社
田中 雅之	田中雅之不動産鑑定事務所
土屋 俊世	株式会社土屋不動産鑑定事務所
堤 圭一	堤不動産鑑定
中原 幸夫	合同会社政経地所
服部 毅	青山リアルティー・アドバイザーズ 株式会社
古家 一郎	株式会社ファースト不動産鑑定
森 久子	株式会社森不動産鑑定事務所
谷津 繁	谷津不動産鑑定所

# 令和5年度 委員会委員構成

#### 公的土地評価委員会(19名) 委員長 森永 愼一 株式会社米山

委員名	勤務先
浅川 肇	浅川不動産鑑定コンサルティング
五十嵐 恵美	株式会社五十嵐恵美不動産鑑定 事務所
石井 一嘉	石井不動産鑑定事務所
井上 尚	有限会社井上不動産鑑定
江蔵 龍	株式会社東京不動産経済研究所
金丸 昭吾	金丸不動産鑑定事務所
黒木 中	株式会社新都市不動産鑑定
佐藤 幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
清水 豊	株式会社第一豊不動産鑑定
角田 綾子	株式会社Value Labo
土屋 俊世	株式会社土屋不動産鑑定事務所
中田 文央	中田不動産鑑定事務所
浜田 哲司	一般財団法人日本不動産研究所
平井 正治	株式会社平井不動産鑑定
福田 洋子	中目黒不動産鑑定
本多 久良	桜ヶ丘不動産鑑定
山口 徹雄	有限会社プライム不動産鑑定
(専門委員) 大和田 公一	多摩総合不動産鑑定有限会社

#### 情報安全活用委員会(11名) 委員長 川井 祐二 大和不動産鑑定株式会社東京本社

委員名	勤務先
勝田 晴彦	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
具志堅 全泉	株式会社GA
小林 尚子	小林不動産鑑定
紺谷 昌弘	有限会社総合鑑定ファーム
佐藤 勝己	株式会社佐藤不動産鑑定コンサル ティング
高岡 英生	一般財団法人日本不動産研究所
田中 昌代	永昌鑑定所
戸谷 涼賀	株式会社日本アプレイザルファーム
中原 幸夫	合同会社政経地所
山口 美紀	山口美紀不動産鑑定事務所

# 鑑定評価類似行為防止委員会(5名)

委員長 森田 真人 三菱UFJ信託銀行株式会社

委員名	勤務先
磯部 達雄	株式会社結コーポレーション
清原 昭範	みずほ信託銀行株式会社
長谷 篤	株式会社中央不動産鑑定所
樋口 典子	株式会社アソート綜合事務所

#### 選挙管理委員会(7名)

#### 委員長 三浦 雅文 有限会社プロパティ・コンサルティング

委員名	勤務先
炭野 忠彦	不動産コンサルティング·スミノ 事務所
中西 二幸	日本土地評価システム株式会社
平松 美恵子	平松不動産鑑定所
福田 洋子	中目黒不動産鑑定
細田 正男	細田不動産鑑定事務所
山下 末雄	山下税理士·不動産鑑定士事務所

#### 綱紀・懲戒委員会(7名) 委員長 船山 進 一般財団法人日本不動産研究所

委員名	勤務先
片山 望	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
佐藤 修	一般財団法人日本不動産研究所
棚橋 泰友	株式会社カザーレ
二木 卓馬	なんでも不動産鑑定団株式会社
近田 直裕	近田公認会計士事務所(外部委員)
西村 泰夫	西村·町田法律事務所(外部委員)

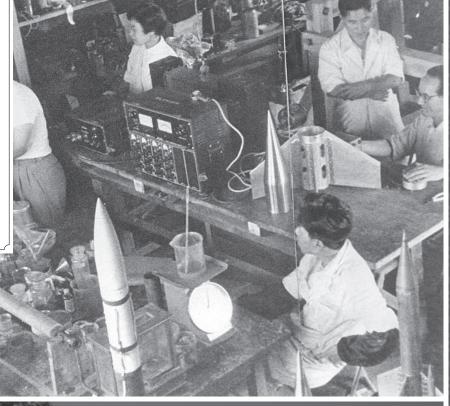




東京今昔物

灵区

企業と東京







#### はじめに

株式会社石川工場は1897年(明治30年)に三田四国町で創業した会社です。この 土地は、江戸時代には、藩邸が多くあり、武家の町として発展していました。明治に入り、 町の工業化が進み、京浜工場地帯の中核をなす街へと変化していきます。その後、学 生の街となり、交通の便もよくなるとともに、オフィス街や住宅街へと変貌を遂げております。 そんなエリアに創業した石川工場が東京の街とどのようにかかわり、また、日本の産業に どういった貢献をしてきたのかをご紹介していきたいと思います。

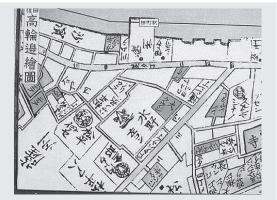
#### 1. 三田四国町の地名と由来

#### ■三田四国町の地名と由来

先述のとおり、弊社創業の地は東京市芝区 **売品四国前です。** 

三田四国町は、1872年(明治5年)旧武家地 を合併・起立された町で、新堀川(古川・金杉 川・赤羽川) に架かる赤羽橋の南に延びる三田 通の東側を占め、北は東照宮や増上寺、東に 西応寺町(文字通り西応寺があり、その西応寺 には幕末にはオランダ公使館が置かれた由緒 ある寺)南には落語で有名は芝浜がある東海道 に隣接していました。

これも前述のとおり、当エリアは江戸時代初 期以来武家地として発展していたところですが、 その町名は三田通周辺に四国町の里俗称が あったことに由来します。



汀戸末期高輪辺絵図 絵図の上が東京湾。左下の"薩州"、"松平アハ"、"水野左コン"屋敷あた りが後の三田四国町となる。

元禄時代までは町域北部に東西に延びる馬 場があり(寛文新板江戸絵図など)、新馬場の 地名が幕末まで残りました。その南には馬喰屋 敷や新馬場同期町という拝領町屋が拡がり(港 区史)、幕末には薩摩鹿児島藩松平(島津)家 居屋敷・日向佐土原藩島津家下屋敷(鹿児島藩 に貸置)・土佐高知藩中屋敷・三河挙母藩内藤 家上屋敷(文政10年拝領),阿波徳島藩蜂須賀 家中屋敷(拝領年月不詳、明曆三年新添江戸 之図以降各地図に記載)・出羽山形藩水野家上 屋敷,因幡鳥取新田藩松平(池田)家上屋敷, 幕臣邸地がそれぞれ配されていました(東京市 史稿·近代沿革図集)。

このように様々な藩邸が置かれていたことから、 未だ定まってはいないものの「四国町」の町名 由来には、以下の諸説があるようです。

- ・江戸時代から、阿波徳島、土佐高知、讃岐高 松、伊予松山の各藩、の屋敷があったことから そのように呼ばれたとの説(町方書上)
- ・今徳ノ島・高知・松山と三国の屋敷があり、高 松の屋敷跡は同朋町(三田三丁目の裏)なので 「四国町」と名付けた説
- ・鹿児島・徳島・挙母・因州新田の四藩邸があっ たからとする説
- ・薩摩藩領国(薩摩藩邸が一番大きかった)が、 薩摩・大隅・奄美・琉球の四国であるからとの説 なお、水野監物邸は、元禄時代に赤穂浪士 の幕府の沙汰を待つために、お預けになった藩

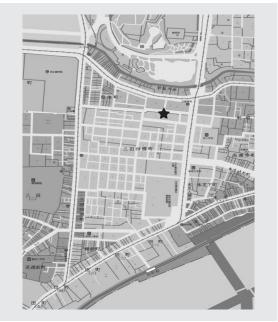
邸の一つで、藩邸のあった慶応仲通りの一角に 赤穂浪士に因む灯籠が置かれています。この 時の水野家は岡崎藩で、熊本藩細川家と同じよ うに、浪士の扱いが丁寧だったといわれていま す。その一方、時代が下り浜松藩の水野忠邦の 時代に天保の改革の失政、三方お国替失敗で、 住民から石を投げられたという藩邸でもあります。

幕末に起こった鳥羽伏見の戦いの原因にな る薩摩藩邸焼き討ち事件は、江戸を警備してい た庄内藩を中心に、幕府のお雇い武官であった フランス軍事顧問団のブリューネや上之山藩、 鯖江藩なども参加し、この上屋敷に対して実行 されています。斯様な時代の転機となる事件が 起きるまでは、参勤交代等にてお国元よりお供 する人、また、その人たちを相手に商売を行う 人などがそのエリアの住人となり「藩邸のある町」 として栄えていたことが窺えます。

#### ■三田四国町の発展

1869年(慶応4年)の江戸薩摩藩焼き討ち事 件後、薩摩屋敷跡は薩摩ッ原と呼ばれ、三田四 国町は大きな野原と化していましたが、その後、 1877年(明治10年)には三田歓農局育種場が 置かれました。三田歓農局育種場では農作物 の改良・普及に加え牛馬の改良も行われ、馬術 や打毬、馬市のほか、馬の改良のための競馬も 行われていました。馬券の発売がなかった代わ りに、富くじ付き前売り入場券を発売したため 一般の多くの観客が集まりましたが、1882年(明 治15年)富くじが禁止されたため徐々に廃れて いきました。なお、三田育種場競馬場は、横浜 根岸競馬や上野不忍池競馬と比べると規模は 小さかったものの、天皇を含む多くの上流貴族 が通っていたようです。

1882年(明治15年)田中工場(のちの芝浦製 作所 現・東芝株式会社)が海軍から水雷の製造 を一任されたことに伴い、三田四国町付近の金 杉新浜町(現在の東芝株式会社の本社所在地) に1万㎡という大工場(田中製造所)を建設・移 転してきました(電気ゆかりの地をたずねて vol.9 日本電気協会)。さらに、1887年 日本初



<u>1921年(大正10年)の三田四</u>国町

★印が石川工場創業地。(港区ホームページより)

の電気機器製造会社三吉工場が芝区南佐久間 町から三田四国町に移転してきました。三吉工 場(のちの三吉電機工場)は、1885年(明治18 年) に東京銀行集会所の記念落成式典におい て白熱灯40灯を点灯した5kW直流発電機を藤 岡市助の設計・監督により製作しましたが、これ がわが国初の白熱電燈用直流発電機といわれ ています。(電気ゆかりの地をたずねてvol. 11 日本電気協会)しかし、日清戦争の反動不況の 煽りを受け、1898年に廃業に追い込まれます。

そのころ、外国資本の直接投資が認められた 条約改正により、岩垂邦彦(日本電気株式会社 の創業者)と米国ウェスタン・エレクトリック(現 在のアルカテル・ルーセントの前身)が合弁会社 の設立に向けて準備を行っていました。ウェス タン・エレクトリック社は当初沖電機工場(現・沖 電気工業株式会社)を合併先として交渉してい ましたが、沖電機工場の沖牙太郎との間で条 件がまとまらず成立しませんでした。このため、 ウェスタン・エレクトリック社の代理人として交渉 に当たっていた岩垂邦彦が前田武四郎の資金 援助を受けて、三吉電機工場を買収し、三吉電 機工場跡地に米国ウェスタン・エレクトリック社 と日米合弁会社である日本電気郷士会社(現・ 日本電気株式会社)を1899年に発足させまし

た。結果、これらの工場集結により、東京の工業化が三田四国町を中心とした地域から、京浜工業地帯へと発展していくのです。

一方、隣町の芝三田には、1871年 慶應義塾 大学が島原藩中屋敷跡地を貸し下げられ(翌年払い下げを受ける)、現本部所在地に移り、さらに、1904年 戸板裁縫学校(現・戸板学園)が三田四国町に移転する等、徐々に学生も多く住む町となり、学園都市としての側面も併せ持つこととなります。加えて、同じ1904年には都電三田線が三田~日比谷公園間で開通し、人の往来も増えました。こうして江戸薩摩藩焼き討ち事件以来、薩摩ッ原と呼ばれていた三田四国町は大きな変貌をとげたのです。そんな三田四国町に1897年(明治30年)に創業したのが弊社・石川工場です。



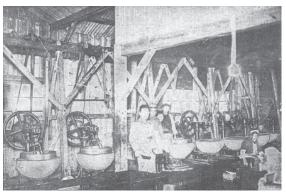
創業者:石川平蔵

#### 2. 石川工場の創業

#### ■石川平蔵による石川式撹拌擂潰機の発明

弊社の創業者である石川平蔵は、静岡県賀茂郡仁科村で生まれ育った後、三田四国町の西隣にあった海軍造兵廠(芝区赤羽町)を経て田中製造所(のちの芝浦製作所)に勤務するようになりました。石川平蔵は無類の発明家であったため、明治政府より、水産練り物向けの擂潰機の開発要請を受け、田中製造所を退職し、1897年(明治30年)に工業化の著しい三田四国町に石川工場を設立しました。当時の水産練

り物は、魚の頭とひれ、内蔵は取り除きますが、 骨と一緒にすりつぶしており、現在のような魚 の身だけを擂り潰す機械よりも大きなトルクを 必要としていました。擂り潰しの間に魚に熱が 伝わらないように、石臼と木の杵先が用いられ ていたのです。そして平蔵が夜な夜な散歩をし、 星空を眺めながら擂り潰しについて考えを巡ら せていたそんなある日、星の軌道をヒントに、擂 潰機の杵の軌道を思いついたそうです。このと き、平蔵は「擂潰を究める」ことにより社会に貢 献することを強く思い描くことになります。



当時の蒲鉾工場の風景 石川式撹拌擂潰機が並んでいる

#### ■そば機としての石川式撹拌擂潰機

石川式撹拌擂潰機は、水産練り物だけではなく、そばの捏ね機としても重宝されるようになっていました。

手打ちそばの製造工程でも最も重労働と言われるのが、「水回し」「くくり」と言われる工程です。この「水回し」「くくり」による肩への負担に耐えられず、現代においても、そば職人が引退を決意する大きな要因と言われています。この工程に石川式撹拌擂潰機の能力が合致しており、多くのそば職人から支持を得ているところです。1954年(昭和29年)に発行された「そば物語」(岡沢木一郎著)には、理想の捏ね機として紹介されていますが、岡沢氏は執筆活動に入る前はそば職人として、石川式擂潰機を使っていただいており、「筆者がそばの捏ね機として、この石川式に着目したのはすでに今から30余年前であるが、爾来戦争中の末期近くついにやむを得ず廃業するときに至るまで約20年に近く専ら

この機械を愛用していたので、この機会に対す る信頼はもうその極度に達している。」と大正末 期からご愛用頂いていることが記されています。

現在において、いわゆる東京の老舗と言われ るそばの名店の多くは、石川式撹拌擂潰機を引 き続き、ご愛用頂いております。

さらにまた、金属鍋、とくに銅を含む砲金製 鍋が誕生すると、熱伝導が良いために鍋内を 均一に温めながら撹拌・擂潰が可能となりまし た。それにより、製餡を含むお菓子や味噌、豆 腐といった温度をかけながら擂り潰しが必要な 食品にも多く使用されるようになった結果、お 菓子の老舗、豆腐の老舗、味噌田楽の老舗など に多く砲金製鍋を用いた撹拌擂潰機を今なお ご使用頂いている次第です。

上記のように石川式撹拌擂潰機が広く世の 中に認知されたことにより、石川平蔵は、1926 年(大正15年)に帝国発明協会より発明功労賞 を授与されました。この石川式撹拌擂潰機は、 豊田自動織機らと共に明治の十大発明と言わ れています。



大正から昭和初期にかけて(石川工場全景)

#### ■ 磁器鉢・磁器杵の採用

二代目社長を引き継いだ石川治雄は、蔵前 にあった東京職工学校(現東京工業大学)を主 席で卒業し、友人と共に石川工場へ就職しまし た。この2人が、食品以外の用途に石川式撹拌 擂潰機を使えないかと研究開発に没頭し、昭和 初期に磁器鉢・磁器杵を用いた石川式撹拌擂 潰機を発明しました。この磁器鉢・磁器杵は、 理化学実験等に用いられる乳鉢と同じ成分で

構成されるため、耐薬品性に優れており、化学 業界、電機業界等に最適な機械であると2人は 強く確信していました。

現在でも、この磁器鉢・磁器杵を用いた撹拌 擂潰機が主力商品となっています。



磁器鉢・磁器杵 開発当初の石川式撹拌擂潰機

#### 3. ロケット開発の父:糸川博士との出会い

#### ■糸川博士のロケット開発

1952年、サンフランシスコ講和条約により、日 本の独立が世界に認められると、今までGHQ から制約を受けていた科学技術分野の開発も ある程度自由が利くようになりました。アメリカ 留学から帰国した糸川英夫博士は当時千葉に あった東京大学生産技術研究所(以下「生研」) 所長の星合正治に「アメリカはすでにロケットの 時代に入りつつあります。我々もロケットをやり ましょう。ジェット機と違って空気のないところで も安定して飛べるロケットで、宇宙を自由に飛び 回りましょう」と進言しました。

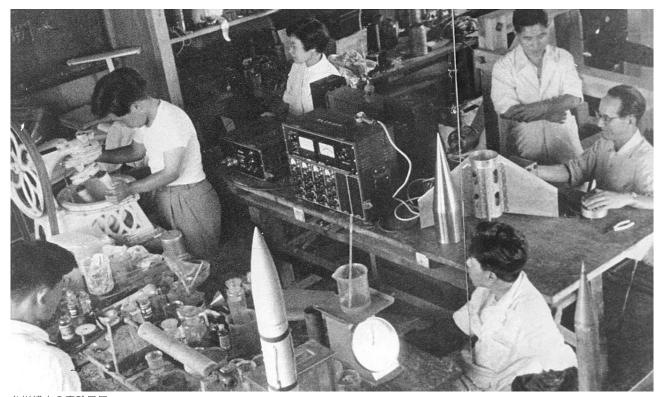
この糸川の魅力的な「ロケット機構想」に心を 強く捉えられた東京大学第二工学部の若い研 究者たちが、専門分野を超えて幅広く結集しま した。しかし、当時の企業にとって、糸川先生の 卓見にどうしてもついていけないという理由で 賛同する企業がなかなか現れませんでしたが、 戦前糸川が勤務していた富士精密が、唯一協 力企業として名乗りをあげました。富士精密は 糸川の中島飛行機時代の同僚、中川良一が取 締役をしており、その指示を受けた同社荻窪工 場の技術部長が戸田康明という人物でした。

戸田は1954年の正月早々に虎ノ門の火薬協 会を訪ねたところ、即座に「火薬のことなら日 本油脂株式会社の村田博士しかありません」と 断定されたことから、戸田は、村田博士に会う ために、日本油脂の武豊工場を訪問しました。 村田博士にロケット開発への協力を依頼したと ころ、直ちに「賛成です。全力を挙げてやりましょ う」との返答で、まさに打てば響くような反応で あったそうです。すぐに提供できる推薬は、近距 離から敵の戦車や飛行機を攻撃するロケット弾 用に用いたダブルベース(無煙火薬)で、直径 9.5㎜、内径2㎜という長さが123㎜の中空円筒 形状をしたマカロニ状のものでした。この「マカ ロニ」の小ささにメンバーは一瞬言葉を失った ものの、糸川がその沈黙を破り、「いいじゃない ですか。費用も少なくて済むし、数多くの実験 ができる。大きさにこだわっている場合ではな いでしょう。すぐに実験を開始しましょう。」と意 見を述べると、反論する人もいましたが、糸川

自身がその推薬採用を決断しました。こうして 東京大学のロケット開発は、一本5000円の固体 燃料を主体として歩むことになりました。(JAXA ホームページより)

#### ■糸川博士の石川工場での実験

村田博士が開発した固体燃料は、ダブルベー ス推薬と呼ばれるもので、ニトログリセリンとニ トロセルロースを主成分とし、それに安定剤や 硬化剤を適当に混入し、かきまぜこねまわして 餅のようにしたものを圧伸機にかけて押し出す 方式のものです。燃焼効率を向上させるには課 題があり、材料を混入してかき混ぜこね回す際 に、より均等かつ均一に行わなければならず、 そうしないと、燃焼にばらつきが発生して、安定 した推力を得ることができません。糸川博士は、 より均一かつ均等にかきまぜこねまわすことが できる機械を探しました。その時に出会ったの が、石川式撹拌擂潰機ですが、すでに磁器鉢、 磁器杵が採用されていた関係上、すぐに火薬 の撹拌擂潰にも使用することが可能な状況下 にありました。



糸川博士の実験風景 右上で腕を組んでいるのが糸川博士。左に石川式擂潰機がある。

糸川博士はもちろん、多くの AVSA のメンバー が足を運び、三田四国町の石川工場で材料を 入れる順番、量など様々な条件を変えて、多く の実験が行われ、また、石川工場で撹拌擂潰さ れた材料を持ち帰り、圧延機で押し出して、富 士精密の荻窪工場内で燃焼実験が繰り返され ました。そしてついに、1955年、より推進力のあ る固体燃料の開発に成功したのです。

#### ■国分寺でのペンシルロケットの試射成功

IR国分寺の駅で下車し、北口の階段を降り てから新宿方面に向かって線路沿いの道をしば らく歩くと、早稲田実業があります。ここの校庭 は、1955年(昭和30年)当時、新中央工業の工 場の跡地でしたが、銃の生産をおこなっていた ため、工場跡地には試射ピットが残されていま した。この設備を利用して、1955年4月12日に ペンシルロケットの公開試射が行われたのです。

全長23cmのペンシルロケットの試射は成功、 そのあとも数回メディア向けの試射が行われ、 その開発成功については、その年の文部省の 十大ニュースとして取り上げられました。(JAXA のホームページより)

このように、当時の最先端技術のロケット開発 に石川式撹拌擂潰機が貢献できたことは、のち に、食品分野から科学技術分野への応用の拡 がりの端緒となりました。火薬の混練はもちろん、 セラミックス部品材料の整粒化、高品位砥石の 粉末と樹脂の均一な混錬等に用いられて、用 途が拡大していくこととなるのです。

#### 4. 江東区辰巳への移転

日本は1960年代から高度経済成長期を迎え ることとなります。そのなかで、京浜工業地帯 の中核的な役割をなしてきた三田四国町周辺 も多くの工場建設がされる一方、住居も増えて いきました。1872年(明治5年)に芝区の人口 は5.6万人であったところ、大正9年(1920)の第 1回国勢調査時には17.9万人と約3倍に増加し、 1962年(昭和37年)には、住所表示:三田四国



1962年増築中の石川工場

町2番には、1~413号まで、770世帯が住む大 きな町となりました(港区ホームページより)。 時代が進むと、工場地帯は徐々にオフィス街へ と変貌していくとともに、製造拠点をより郊外へ と移転させるケースが増えていきました。その 結果として、残った工場と住居との距離は徐々 に近くなり、騒音や廃棄物が住民生活に影響を 与え始めることとなってきたのです。

一方、東京の臨海部は埋め立て、および区画 整理が進み、住居、商業施設、工場などが計画 的に誘致されつつありました。

江東区は1980年代から1990年代後半には、 面積が30%も増加し、また、都営新宿線、有楽 町線、ゆりかもめ等が開通したこともあり、臨海 部へのアクセスが容易になりました。



辰巳に移転した石川工場建屋

そこで、石川工場は、2002年(平成14年)に 港区芝三丁目(旧三田四国町)からより工場に 適した立地条件、交通の利便性を考慮して、江 東区辰巳(現住所:江東区辰巳1丁目1番8号) への移転を決めたのです。辰巳の町名の由来 は、江戸城の辰巳の方角(南東)にあったためで、 当初は現在の深川あたりを辰巳と称していたよ うです。現在の辰巳の歴史は意外に古く、1936 年には、辰巳橋が完成し、東雲、豊洲と接続されていました。その辰巳橋のたもとに新建屋を建築して、移転してきたのです。新建屋は、石川式撹拌擂潰機の鉢を模して、円形、かつ2階が吹き抜けで2階の廻りに廊下を巡らした形状となっており、擂潰機の設計から製造まで一貫で対応できる機能を有しています。近隣には、木場があり、木杵先の調達には便利な土地柄でもあります。

#### 5. 次の100年に向けて

石川工場は、旧三田四国町に創業して、131年の年月が経過しました。その間に、石川式撹拌擂潰機を発明し、水産練り物の生産に貢献すると同時に、そば機を開発し、そばの水回しの省人化に貢献してきました。さらには、磁器鉢・磁器杵を搭載した石川式撹拌擂潰機を発明し、ペンシルロケットをはじめとする化学業界の発展の一助を担い、今まで多くの理化学系の研究開発者に石川式撹拌擂潰機をご愛用いただいてまいりました。

ところで、現在、自動車業界では「100年に一 度の大変革」とし、世界中でEV自動車の開発 に多くのリソースが投入されております。その EV自動車の課題の一つとして取り上げられる のが、より安全で高容量の全固体電池の開発力 となります。この全固体電池材料の開発に欠く ことができないのが石川式撹拌擂潰機です。材 料の混錬を均一、均等に行うこと、大きなエネ ルギーを加えることなく、機械的な力を加えて、 合金を作っていくこと(メカニカルアロイング)が 全固体電池には必要不可欠であるところ、石川 式撹拌擂潰機では、この2つのことを「ちょうど よい加減」で同時に実現できるのです。このよう に次の100年も「擂潰を究める」ことにより、次 世代EV自動車に搭載される全固体電池材料 の開発に代表されるような次世代科学技術の発 展に、微力ながら、貢献していけたらと考えます。

最後に30年以上にわたる豊富な企業経験と 起業家としての経験を有しているロバート・ス ティーブンソンの言葉を記したいと思います。 彼は、成功の敵は3つあるとし、

第一に、私たちの社会では、変化に対する抵抗感がものすごく強く、人口の80%は、たとえ、その変化がポジティブで有益なものであっても、変化しない理由を見つけてしまうことです。第二に、「学習性無力感」と呼ばれる、人々が「自分にはできない」と感じている状態のことです。第三に、価値あるものは何一つ簡単に達成することはできないにも関わらず、私たちは常に「最も抵抗の少ない道」で目的を達成する簡単な方法を探してしまうことです。

我々も、ここに安住していては、何の変革も起きず、否定から入れば、その時点で終わってしまいます。価値のあるものを創り出すのは、容易ではありません。「擂潰を究める」という言葉に込めた様に、あらゆる知識を総動員して「成功の三つの敵」を乗り越えてこそ、初めて社会の発展に有用な製品を生み出すことができると考えます。

株式会社石川工場 執行役 森田 修身



理化学向け卓上型 D18S



# 不動産鑑定士が知っておきたい 令和5年不動産に係る税制改正

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

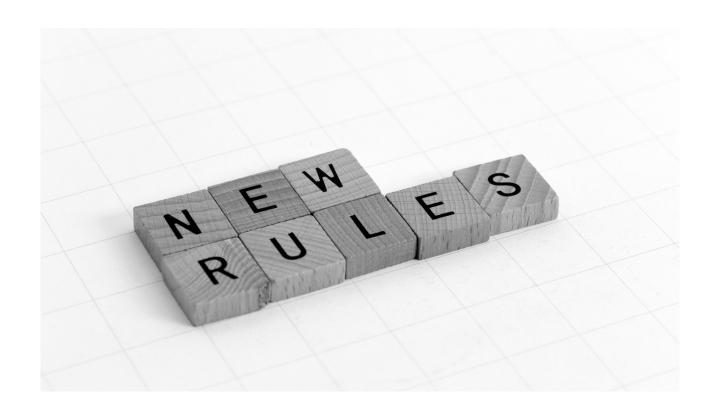
令和5年税制改正において、知っておきたい主な不動産に係る税制改正について説明したい。なお、改正の内容が細かいので、詳細については、税理士等の専門家に確認することに留意してほしい。

#### 1. 消費税

- ①令和5年10月からインボイス制度が開始し、登録業者の請求書等でなければ仕入控除できないこととなる。 そこで、免税業者も課税業者として登録することが要請されるが、経過措置により、令和5年10月1日から 令和11年9月30日までは、いつでも登録申請が可能であり、簡易課税選択もいつでもできることとなった。 不動産鑑定士においては、課税業者登録をし、簡易課税の選択をすることをお勧めする。
- ②免税業者が課税事業者を登録した場合、令和5年10月1日から令和8年9月30日までの期間については、2割特例が適用される。2割特例とは、仕入税額を売上税額の80%とされる特例で、実際の予定消費税額の80%が減額される。この特例については、簡易課税選択者も適用となる。

#### 2. 所得税•法人税

- ①被相続人の居住に供された自宅を相続により取得し、3年以内に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡として3000万円控除ができる空き家の譲渡の特例が令和9年12月31日まで延長された。(所得税)
- ②5年超の保有している土地について、開発行為を行う不動産業者に譲渡した場合、譲渡所得税が15%に軽減される優良宅地等の譲渡の特例が令和7年12月31日までに延長された。(所得税)
- ③長期保有の土地、建物等を譲渡して、国内にある土地、建物に買換えした場合、購入価額の原則80%の価額について納税が延期される特定の事業用資産の買換え特例が令和8年12月31日までに延長され、措置法37条1項3号(旧4号)の買換えについては、令和8年3月31日まで延長された。(所得税、法人税)



#### 3. 相続税・贈与税

- ①生前贈与加算の期間が従来3年以内の期間が対象とされたが、令和6年1月1日の贈与から段階的に7年以内とされた。(相続税)
- ②生前贈与のうち相続時精算課税制度の適用を受けると基礎控除以外に110万円控除することができることなった。令和6年1月1日以降の相続から適用。(相続税)
- ③教育資金贈与の非課税制度が令和8年3月31日まで延長された。(贈与税)
- ④結婚・子育て資金の贈与の非課税制度が、令和7年3月31日まで延長された。(贈与税)
- ⑤市場価格の乖離があるマンションの相続税評価方法について、その適正化を検討することとなった。(相続税)

#### 4. 登録免許税

土地の売買についての登録免許税の軽減措置(2%→1.5%)が令和8年3月31日まで延長された。

#### 5. 固定資産税

マンション長寿命化促進税制が創設され、築20年以上、総戸数10戸以上のマンションについて、令和5年4月1日から令和7年3月31日までに屋上防水工事、外装塗装工事等の大規模改修工事を行った場合、1戸当たり6分の1以上2分の1以下の範囲内で固定資産税が減額されることとなった。



第一東京弁護士会相互連載

- 第12回 ——

## 弁護士から見た不動産鑑定士の活躍場面

~ 社会課題の解決と「ルールメイキング」~

#### 第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 株式会社 KPMG FAS 弁護士 岩田 知孝

#### 1. 顕在化する社会課題とその対処

現代日本社会の制度・インフラの多くは、人口爆発を 背景とする高度経済成長時代に作られたものです。と ころが、日本社会が少子高齢化、低成長化時代へと転 換した結果、それらの制度・インフラは、現状に合わなく なってきました。こうした制度・インフラの劣化、不適合 が原因で、現在、様々な社会課題が顕在化しています。 例えば、地方では、「過疎化」、「空き家」、「所有者不明土 地 などが問題化しています。今後、日本社会は、いかに 「無理なく縮んでいくか」ということに向き合っていかね ばなりません。

#### 2. 社会課題への対処策としての「ルールメイキング」

「縮みゆく社会」の行く末は、暗い側面ばかりではあ りません。ボランティアや社会課題への取り組みに熱 心な若い世代を見ていると、「近代市民社会」成立の息 吹を感じます。日本では、未だに法律やルールは「おト」 から与えられるものという感覚が根強くあります。そん な中、社会課題を「自分ごと」ととらえ、ボトムアップで 法律や社会を変えていこうとする若い世代は確かに存 在しています。

こうした時代状況を反映してか、法曹界でも「ルール メイキング」という概念が論じられるようになってきまし た。「ルールメイキング」とは、「法的拘束力の有無を問 わず、規範の形成・変更・維持を目指す活動しです。こう した活動により、電動キックボードや暗号資産などの従 来の法律では対処できない社会課題について、民間か らボトムアップでルール整備が進んでいます。これから の社会課題の解決には、「ルールメイキング」的思考が 欠かせません。

#### 3. 不動産鑑定士と「ルールメイキング」的思考

「ルールメイキング」的思考を活かす領域は、不動産

鑑定士業界においても存在しているものと思われます。 例えば「所有者不明土地問題」です。

現在、日本中で多数の土地が長期間放置され、所有 者不明の状態になっています。政府は、対策法を整備 していますが、行政収用等の抜本的な施策は含まれて おらず、依然として解決までの道筋が見通せていない 状況です。こうした社会課題の解決には「ルールメイキ ング」的思考を持つ不動産鑑定士の先生方の活躍が必 要不可欠であるように感じています。

#### 4. 不動産鑑定士業界に対する期待

「放棄された」 財産権の処理は、実は、法律上やっか いな代物です。財産権保護の仕組みが災いし、権利の 消滅や換価が簡単にはできません。公益的な見地で財 産権を消滅させるためには、新たな法律が必要になり ます。会社法にある「所在不明株式の売却制度」はその 具体例で、強制的に「適正価格」で換価した上で株主権 を消滅させます。

「所有者不明土地問題」の解決も「所在不明株式の売 却制度」と同様のアプローチが有効と考えます。鍵を 握るのは、行政負担での「収用」と「適正価格」での換価 の仕組みです。対象地は長期間放置されている以上、 経済実質的には、「ゼロ」もしくは「マイナス」価値と言 い得ると思われますが、そうした実態を不動産鑑定士 の先生方により理論的に根拠付けてもらうことが可能 になるなら、解決に向けて一歩踏み出すことができます。

「ルールメイキング」的発想で社会課題に取り組みつ つ、専門家として活躍する場を創設する、そうしたあり 方を先生方には期待しています。

i 管澤康平等『ルールメイキングの戦略と実務』(商事法務、2021年) 13百

当協会から第一東京弁護士会の会報誌 [ICHIBEN Bulletin] (令和5年8・9月合併号 No.601) へ寄稿いたします。

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。

# 不動産鑑定業者の鑑定評価と宅地建物取引業者の査定の違い

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 広報委員会 委員 不動産価格保証株式会社 代表取締役 **稲葉 浩一** 

弊社は、民間企業からの依頼による売買のための鑑定評価や担保評価以外にも弁護士からの紹介により訴訟における鑑定評価を業務として受任しております。訴訟における鑑定評価では不動産の適正価格や適正賃料を求めるにあたり、過去の経緯や訴訟における論点等も重要であるため、弁護士と緊密に連携し、詳細を確認しながら不動産の価格等調査に関する専門家として不動産鑑定評価書の作成、準備書面の作成補助を進めております。また、訴訟における原告側または被告側から依頼された私的鑑定評価では依頼者の利益に資するように根拠書類を収集していきますが、専門職業家として当事者の一方に偏ることなく公平妥当な態度を保持し、不動産鑑定士の信用を傷つけることがないように常に注意しております。

ところで、日常業務の中で訴訟における適正価格や適正賃料の証拠書類として弁護士の方が、宅地建物取引業者 の価格査定書を取得し、証拠書類として利用しているケースを多々拝見致します。ここで、不動産鑑定業者の不動産 評価と宅地建物取引業者の査定書について差異を整理致します。まず、前提として不動産の鑑定評価を行うことは不 動産鑑定士の独占業務です(鑑定業法第36条)。不動産の鑑定評価とは、不動産(土地若しくは建物又はこれらに関 する所有権以外の権利)の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することを言います。では、宅地建物取引業者 による価格査定とは何でしょうか。宅地建物取引業者による価格査定は、本来「宅地建物取引業法第34条2の2第2 項」に基づく「媒介価額に関する意見の根拠の明示義務」を根拠として媒介業務の依頼者に提示されるものです。さ らに、国土交通省が各都道府県に通知した宅地建物取引業の解釈・運用に関する包括的ガイドライン「宅地建物取引 業法の解釈・考え方」においても媒介価額に関する意見の明示義務のうち留意点として根拠の明示は、口頭でも書面 を用いてもいいが、書面を用いるときは、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記する とともに、みだりに他の目的に利用することのないように依頼者に要請することとの記載がございます。したがって、宅 地建物取引業者の査定書をその目的外(媒介業務以外)に使用することは、宅地建物取引業法及び不動産の鑑定評 価に関する法律に違反している可能性がございます。また、不動産鑑定士の鑑定評価は、統一的基準である鑑定評 価基準に則って評価を行いますが、宅地建物取引業者の価格査定は、統一的基準はなく各社の経験、ルールやマニュ アル等により査定を行うことから、不動産鑑定評価基準と手法や考え方が異なるため、不動産鑑定評価基準に則った 評価と結論である価格や賃料に大きな差異が発生する可能性がございます。

したがって、仲介業務を前提としない案件で不動産の価格や賃料を知りたいときには、是非身近な不動産鑑定士にご相談頂きたいと思っております。宅地建物取引業者は不動産取引の専門家であるため、不動産取引実務に秀でております。その一方で、不動産鑑定士は不動産の価格や賃料に関する専門家です。不動産の価格や賃料に関する専門家として弁護士の皆様と連携し業務を行うことにより、不動産に関する諸問題を解決し、社会に貢献できれば嬉しいです。

48 | ICHIBEN Bulletin



#### 令和5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5年4月21日(金)10:00~19:00

■ 会場:新宿西口広場イベントコーナー

■ 共 催:東京弁護士会

■ 後 援:国土交通省、東京都、新宿区、日本弁護士連合会

クリアル不動産鑑定事務所 竹内 啓人

東京都不動産鑑定士協会の皆様、初めまして。

私は大塚に事務所を構えている竹内と申します。開業したばかりでまだまだ若輩者でございますが、よろしくお願い致します。

それでは、令和5年「弁護士と不動産鑑定士による春の不動産無料相談会」について報告させていただきたいと思います。

本相談会は友好協定を締結している東京弁護士会と共同開催で、4月21日(金)に新宿駅西口広場イベントコーナーにて開催されました。当日は4月にもかかわらず、最高気温が27℃と季節外れの暑さの中での開催と



国土交通省の皆様と当会相談事業委員会委員

なりました。

私は今回初めて相談会に参加させていただいたのですが、夏日の平日開催にもかかわらず、ほぼ間が空くことがなく次々相談者の方が来場されるなど、想像以上の盛況ぶりに驚かされました。聞くところによると、前回開催よりも相談者数が増加しているとのことで、今回の盛況ぶりも前回参加された弁護士、不動産鑑定士の先生、並びに事務局の方々の活動のおかげなのだと感じました。

相談の内容としましては、不動産の売買、交換、賃貸

借、相続、境界等に関連した様々な内容のものがあり、弁護士の先生方と共同で取り組んでいるからこそ応じることができる相談内容も多く、本相談会の社会的意義を改めて実感しました。

そうした中、特に印象に残った相談としましては、地代に関する相談で、相談者(借地人)の方は長らく更新されていなかった借地契約に関して、地代の増額改定、過去の一時金等の請求がされており、これらの請求の金額や請求自体が妥当なのかという相談でした。この相談については、消滅時効と継続地代の両観点から相談に応じることができ、これこそ弁護士と鑑定士の両士業がいるからこそ応じることができた相談だと思いました。

また、私個人としても、本相談会を通じて、他士業との協業により対処できる問題の幅が広がることを実感し、他士業との協業による業務領域拡大の可能性を大いに感じることができた1日となりました。このような貴重な経験をさせていただきました関係者の皆様へは改めて感謝申し上げます。



相談ブースの様子



地価マップブースの様子

#### 令和5年度春の不動産無料相談会開催結果

開催日▶4月21日(金)

開催法▶新宿西□広場イベントコーナーにて対面相談

不動産鑑定士 20人

弁護士 40人

相談者 158人

無料相談会を何で知りましたか	件数
読売新聞折込	7
新宿区報	4
不動産鑑定士協会HP	13
弁護士会 HP	2
その他Webサイト	2
都	3
市区町村	15
知人	0
法務局	5
都税事務所	0
通りがかって	96
その他	10
未回答	1
合計	158

相談内容	件数 ※複数回答あり
立退トラブル	6
遺言·相続 生前贈与	53
家族信託 民事信託	1
不動産の売買・交換	26
不動産の取引トラブル	3
借地・借家トラブル	23
地代・家賃の増減額交渉	6
その他	52
合計	170
	170

- 1. 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。
- 2. 各会場に参加した不動産鑑定士、弁護士は延べ60人(不動産鑑定士20人、弁護士40人) 1人あたりの相談件数は2.8件
- 3. 相談会の広報活動について(広報紙等) 読売新聞(折込)、新宿区報、市区町村役所チラシ配置等 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(港区立港南小学校) 開催報告

#### 不動産教室推進委員会 委員 小澤孝明

不動産教室推進委員会では、令和4年12月14日、16日の2日間にわたり、港区立港南小学校の小学1年生を 対象とした不動産鑑定士による「不動産教室」を開催しました。

今回は7クラスの1学年全員の計226名。初日は1時限目~3時限目、2日目は1時限目~4時限目の計7回の 授業を行いました。内容は前回までと同様、①不動産鑑定士の紹介、まちづくり体験の説明、②4~6名に分かれ て地図上にペーパークラフトで作成した建物を配置するグループワーク、③グループ毎の発表、不動産鑑定士に よる講評、生徒からの質問、の順に進めました。そして、マンション住まいの小学生多数のため、今回は④「マンショ ンの共用部の使い方」について、時間を設けて説明しました。

②グループワークでは、各グループに不動産鑑定土が加わり、「安全なまち」「便利なまち」等グループごとにテー マを決めてから、まちづくり体験を進めてもらいました。その中では「隣の建物に日陰ができないようにしないと」 「マンションの周りには緑が多い方が快適じゃないか」と良く考えられている生徒や、「みんなの街を繋げてみたい」 など素敵な発案をする生徒もいたりと大変感心させられました。

③グループごとの発表では、生徒達がしっかり意見交換してまとめ、 緊張しながらも大勢の前で工夫した点・苦労した点など発表したりと、 グループワークの良さが際立ちました。また生徒からの質問では手を 挙げる生徒が非常に多く「なぜ街には木を植えるの?」「なぜ工場は海 際にあるの? | など素直な疑問・質問も多く、まちづくりへの理解の深 まりと感心の高さが伺えました。

最後に④「マンションの共用部って誰のもの?」という質問を投げか けることで、対話形式で進めました。「みんなの場所は気持ち良くみん なで使おう」というメッセージを生徒が良く理解してくれて、授業の締 めとなりました。

今回の不動産教室でも、生徒達により不動産に興味を持ってもらい、 考えてもらう機会を提供できたことは、大変意義のあるものだったと感 じております。今後もこのような授業を通じて不動産の面白さを伝え られるよう、引き続き小中高大学生に向けた活動を展開して参ります。



児童がつくったまちの様子



小澤 孝明 委員による授業



# 武蔵野大学 令和5年度【法曹・士業プログラム】 不動産鑑定士コース開講報告

不動産教室推進委員会 前副委員長 小川 樹恵子

当会と武蔵野大学は、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と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て「不動産評価論(東京都不動産鑑定士協会寄付講座)」の開講を続けております。

武蔵野大学では寄付講座のほかに、法律に関する国家資格取得のための支援を目的とした「法曹・士業プログラム」においても、令和4年度から「不動産鑑定士コース」が設置され、不動産教室推進委員会及び未来構想小委員会の先生方数名で講座を展開しております。



開講式での小川 前副委員長による挨拶

昨年に続き本年度も4月15日に同プログラムの開講式があり、本科生5名・聴講生7名の学生が不動産鑑定士の試験合格を目指して受講しております。本科生には、大学からの支援体制として、特別奨学金の制度があります。また、聴講生は、年度の途中からも当講座を受講することができ、今年度も開講式の時と比べて数名増えております。

当講座は、武蔵野大学における卒業生が令和3年度の不動産鑑定士試験に合格したことがきっかけとなり翌年の令和4年度から開講する運びとなりました。

本講座の目的は、不動産鑑定士試験の合格を目標に講座カリキュラム(主に鑑定理論・行政法規・演習)は組んでおりますが、寄付講座である不動産評価論の学生も講義を通じて少しでも不動産鑑定士を目指して頂きたいとの思いも込めて宅地建物取引士試験の直前は宅建試験対策なども取り入れております。今年も昨年度同様、宅建試験を視野に入れた行政法規及び8月後半からは宅建試験対策なども行う予定です。不動産評価論の学生からも「参加しても良いですか?」などと多数お声を頂きとても嬉しい限りです。このようなご縁で1人から2人そして2人から3人へと宅建の更なるステップアップ資格である不動産鑑定士に興味を持ってくれる学生が増えてくれることを願うばかりです。

最後に、先日今年の不動産鑑定士短答試験の合格発表があり、なんと本科生の1名が合格したとの連絡を受け、こちら講師陣と致しましてもこの上ない喜びでいっぱいです。私達講師陣にできる最大限のサポートで学生を勉強面からも勉強という大変な精神面からも支えていきたいと思っております。



#### 第12回TAREAカレッジ

#### テーマ 「最近の資材・労務・建設費の傾向について」

開催日時:令和5年2月8日(水)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

師: 小池正倫 氏、丸木健 氏(一般財団法人建設物価調査会) 講

第12回TAREAカレッジは、一般財団法人建設物価調査会より、 小池正倫氏、丸木健氏のお二人をお招きし、ウクライナ侵攻以降、 高騰している建設資材価格の動向を踏まえた、最新の建設費の傾 向についてお話しいただきました。



講師 小池 正倫 氏



講師 丸木健 氏

講義終了後は、受講者から講師へ多数のご質問をいただき、皆様の最新の建設費の傾向への関心 の高さが感じられました。また、アンケートでは、「豊富なデータを使い丁寧に説明して頂き勉強 になりました」、「変動の激しい建築費の概要が知れて良かった」等多くのご感想をいただきました。

#### 第13回TAREAカレッジ

#### テーマ「不動産市場の最新動向と2023年度の注目ポイント」

開催日時: 令和5年3月6日(月) 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: 佐 久 間 誠 氏(株式会社ニッセイ基礎研究所)



第13回TAREAカレッジは、株式会社ニッセイ基礎研究所より、佐久間誠氏をお招きし、不動産市 場や経済・金融などの様々なデータをご紹介いただきながら、足もとの不動産市場を概観し、今 後の動向を読み解く上でのポイントを解説していただきました。

講義終了後は、多数のご質問をいただきました。アンケートでは、「わかりやすく充実した内容で した」、「各種データを用いた不動産マーケットの分析は説得力があった」等多くのご感想をいた だきました。



# 「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マラソン大会及び囲碁大会等が定期的に開催されております(コロナ禍で一時中断 していた時期もありましたが……)。 しかし、このような親睦会イベントに参加される方はいつも決まったメンバー 構成であり、それでは会員間の交流が図れないという難点がありました。そこで、当会の会員間だけに留まら ず他十業(弁護十・税理十・司法書十等)との連携も取り入れた親睦行事として昨年初の試みとして「ボウリング 大会」を開催致しました。 今年も昨年開催した 「ボウリング大会」 が大好評だったことを受け令和5年5月13日 土曜日に東京ドームボウリングセンターにて開催いたしました。

ボウリング大会の参加団体として、東京司法書士会、東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会、 当会の5団体合計45名にて実施致しました。ボウリングは全9レーン(各レーン5人)・2ゲームを行いました。レー ンへの振分も他士業の交流が図れるように行い、顔見知りの先生あるいは初めてご対面される先生方が交じ りながらも、とても楽しそうに笑みを浮かべながら皆さんプレーに励んでおり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リフレッシュした気分になれた等の意見が多く普段な

ボウリングを終えると次は懇親会です。懇親会では、ボウリング を通して他士業の先生方とは既に打ち解けている様子でお仕事 の話をはじめ趣味のお話など沢山の話題で盛り上がっておりまし た。また、懇親会における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です。

かなか味わえないような喜びがあったかと思います。

最後に私が今回このような親睦会を開催させて頂き大変嬉しく 思ったことは、士業の中で特に数少ない女性ともなればお知り合 い同士の参加と思いましたが、「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」、「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宜しく お願い致します」等のお言葉を多数頂き開催の意義があったと実 感しております。



ボウリング大会の様子





# 第34回ジョギング大会 開催報告

■ 開催日時:令和5年5月28日(日)

■ 会 場:荒川河川敷

株式会社中央不動産鑑定所 柴田 佳子

令和5年5月28日(日)4年ぶりの第34回東京会主催ジョギング 大会が開催されました。

天気は晴れ。風も少しあって、快適なジョギング日和となりました。前回までの皇居一周ジョギング大会に変えて、参加者の安全性の確保等の観点から、今回から月例赤羽マラソンに参加することになりました。月例赤羽マラソンは毎月第4日曜日に荒川河川敷で開催されるマラソン大会で、今回で第557回目となる歴史のある市民マラソン大会です。

東京会で参加するのは、2kmと5km、いずれも中間地点で折り返しのコースとなります。

大会参加にあたって、東京会からの参加者で集合写真を撮影して、不動産鑑定士走友会の鴇澤会長よりジョギング大会再開にあたっての挨拶と、体調管理への注意喚起、4年ぶりの走りへのエールが送られました。皆さん、期待と不安の入り混じる中、和やかに準備運動をして9時のスタートを待ちます。

2kmトップの佐藤俊夫先生はラストまで軽快な快走。力強く腕を振ってぐんぐん進んでいきます。5kmトップは阿邊宏子先生、女性の先生が東京会の全体トップは史上初の快挙!コンパクトでプロランナーのような洗練されたランニングフォームが印象的でした。

最高齢、小林康男先生は70代にして、ラストまで安定感のある しっかりした足取りで、沿道の声援にもガッツポーズで応えてくれ ました。ベテランランナーの先生方は普段から走り込まれている のが伝わってきます。

ジョギング大会の魅力は年齢も走力も問わず幅広く楽しめると



集合写真



スタート地点



ゴール地点

ころです。「5km、走れるかなぁ」と心配顔でスタートした先生も、皆さんの走りに後押しされながら、「全部走ってきたよ!」と笑顔で帰ってきてくれました。

月例赤羽マラソンは当日エントリーで参加が可能で、コースは起伏が少なく、大会関係者の方による交通整理や給水、レース中の自転車の後走、要所での見守りなど、初心者ランナーの方も安心して走れる環境が整っています。一方、スピードランナーの方には、高速コースになっていますので、タイムトライアルに向いています。トップランナーの方の走りは圧巻です。

皆さんも、初夏の一日、それぞれのペースに合わせて汗を流してみませんか。



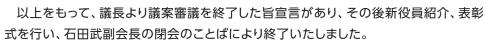
# 「第44回総会・懇親会」 開催報告

令和5年6月12日(月)午後2時30分より、東京ドームホテル地下1階「オーロラ」において、第44回総会を開催いたしました。

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 会長 吉村真行様の挨拶後、議事に入り、議長として社員で顧問の稲野邉俊氏を選出しました。

冒頭、中野明安監事より監査報告を行い、続いて報告事項「2022年度事業報告」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。

次に、議案第1号「2022年度決算承認の件」は小林信夫専務理事より説明があり、質疑応答の後、議長より採決を行い原案どおり承認されました。続いて、三浦雅文選挙管理委員長から令和5年役員選挙結果について報告があり、その後、議案第2号「役員選任に関する件」について小林信夫専務理事より説明を行い、質疑応答の後、議長より採決を行い原案どおり承認されました。





佐藤 麗司朗 会長



日本不動産鑑定士協会連合会 吉村 真行 会長



環境副大臣 山田 美樹 様



国土交通省大臣官房 土地政策審議官 井 上 誠 様



千代田区長 樋口 高顕 様



文京区長 成澤 廣修 様

総会終了後、会場を「天空」に移動し、午後5時より懇親会を開催いたしました。

始めに、新役員の紹介と3期目の就任となった佐藤麗司朗会長による挨拶を行い、続けてご来賓を代表し、環境副大臣 山田美樹様、国土交通省 大臣官房 土地政策審議官 井上誠様、千代田区長 樋口高顕様、文京区長 成澤廣修様よりご祝辞をいただきました。

祝電披露、士業団体のご来賓紹介の後、公益社団法 人日本不動産鑑定士協会連合会 会長 吉村真行様の乾 杯のご発声により懇親に入りました。

その後、初の試みとして、新入会員を代表して業者会員3社、個人会員3名にご登壇いただきご紹介を行った後、バイオリニストの大庭絃子様による演奏をお楽しみいただきました。

最後に、神戸顧問の中締めにより盛会裡に終了いた しました。



新役員紹介

# 開催場所:渋谷区役所 会議室・渋谷区清掃事務所 宇田川分室

災害対策支援委員会において、渋谷区危機管理対策部 防災課主催の「令和4年度 渋谷区り災証明書発行訓 練 に参加いたしました。

当会と渋谷区は、平成30年に「災害時における住家被害認定調査等に関る協定」を締結しており、来たるべ き災害に備え、日頃から情報交換会や研修会等の開催を通じた相互の連携強化に努めています。

今回の訓練は、地震災害発生等に備え、災害対策基本法に基づき被災者の生活再建支援業務を円滑に推進 するため、り災証明書の発行業務に関し、基礎的・基本的な知識・技術を習得することを目的として実施されま した。参加者の所属先は、当会、NTT東日本、渋谷消防署、渋谷区 防災課・国民健康保険課・税務課・住民戸籍 課で、合計39名が参加しました。

開始挨拶の後、当会の災害対策支援委員が講師となって住家 被害認定調査教養の説明を行い、被災者生活再建システム教養 の説明後、実地演習グループとシステム入力訓練グループに分 かれて実地訓練を実施。渋谷区清掃事務所宇田川分室に移動 して、調査実務を実際に体験してもらった後、会議室に戻り調査 票を記入作成。最後に調査票記入の仕方についての説明と注 意事項をレクチャーしました。

今後も当会では、自治体職員の皆様と随時、情報交換や勉強会 等を行い、災害発生時に円滑な支援が行えるよう努めて参ります。



実地訓練の様子

# 「行政書士会向け住家被害認定調査研修会」参加報告 ............. 開催日時:令和4年12月21日(水)14:00~16:00 開催場所:東京都行政書士会館内

災害対策支援委員会において、東京都行政書士会主催の「行政書士会向け住家被害認定調査研修会」に研 修講師として末原委員長及び大山副委員長の2名が参加いたしました。

研修内容としては、前半1時間で調査の概要や被災地活動報告を末原委員長が担当し、後半1時間で住家被 害認定調査実施体制編テキストを要約した内容を大山副委員長が担当しました。

東京都行政書士会としては、災害発災時に住民の方々に対するり災証明書の取得代行サービス等が想定さ

れるものの現状では実際にり災証明書の代行取得業務を経験して いる人材は少なく、住家被害認定調査の概要やスキームの理解も 十分とはいえない状況とのことで、なるべく住家被害認定調査か らり災証明書発行までのアウトラインを理解していただけるよう に丁寧な説明を心掛けました。

今後も当会では、会員である不動産鑑定士はもとより、他士業 の方々とも災害発生時に円滑な支援が行えるよう連携の強化に努 めて参ります。



東京都行政書士会副会長及びご担当者様 並びに末原委員長、大山副委員長

### 

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双方会員向け研修会の開催、②広報誌活性化の ための座談会開催、③寄付講座における連携、④空き家と所有者不明土地問題の連携、⑤災害復興時の連携 等について、具体的な活動の提案と意見交換を行いました。

双方会員向けの研修会、広報誌活性化のための座談会の開催、寄付講座の連携が決定され、所掌事業の 担当者を中心に協議行い、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 青池 典人 様、副会長 浅野 幸恵 様、 副会長 雨谷 幹彦 様、総務部長 西村公一様、

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、空家対策特別委員長 津田陽一様、 事務局長 吉田 洋一 様

【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、研究研修委員長 佐藤 史郎、

不動産教室推進委員長 木下 典子、

災害対策支援委員長 末原 伸隆、広報副委員長 磯部 達雄 ※役職は会議時点



東京都行政書士会の出席者



当会の出席者



協議会の出席者

# **「災害時における住家被害認定調査等の協力に関する協定」締結について -**

# 千代田区 -

当会と千代田区は、令和5年3月27日(月)に「災害時にお ける住家被害認定調査等の協力に関する協定」を締結しま した。同じく千代田区と災害時の協力協定を締結した、合同 会社ノーヴェグランデ、佐川急便株式会社と合同で協定締 結式が開催され、当会の末原伸降災害対策支援委員長と手 代田区の樋口高顕区長が協定書を取り交わしました。



今回の協定は、当会が平成28年熊本地震から継続的に 末原伸隆災害対策支援委員長(佐)と樋口高顕区長(右) 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り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。

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、千代田区の 職員と連携し、被災した住宅を訪問し、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)り災証明書の交付について、住民からの相談に関する千代田区の業務の補助。 (3)千代田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)平時における住家被害認定調査等の業務 に関する助言。(5)その他、当会と千代田区が協議の上別に定める事項の5項目。

当会では、千代田区を含む13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、江東区)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。



(左から)佐川急便株式会社 広瀬様、合同会社ノーヴェグランデ 伊丹様、末原伸降災害対策支援委員長、桶口高顕区長、坂田融朗副区長

# 「令和5年度滋賀県住家の被害認定業務に係る研修会 | 講師派遣報告

開催日時:令和5年6月19日(月)

開催場所:滋賀県危機管理センター 1階 大会議室

令和5年6月19日(月)、滋賀県危機管理センター1階大会議室にて、令和5年度滋賀県住家の 被害認定業務に係る研修会が開催され、当会から講師として佐藤麗司朗会長(日本不動産鑑定士 協会連合会災害対策支援特別委員会委員長)、末原伸隆災害対策支援委員長を派遣しました。

滋賀県知事公室防災危機管理局防災対策室長の野瀬千晴氏による開会挨拶の後、佐藤会長に よる被災地支援活動報告として、これまで不動産鑑定士が被災地支援活動の中で担ってきた役割、 現場から期待されている役割等について、説明がなされました。

住家被害認定調査等研修会では「地震編」を取り上げました。住家被害認定調査の基本的事項、 1次調査、2次調査の具体的な実施方法等について、ビデオ教材や模型写真といった様々な資料を 用いながら、詳細な説明を行いました。

当日は、滋賀県下、市町住家被害認定業務関係 職員約40名が参加。昨年8月の記録的な大雨で滋 賀県内でも床上浸水等の住家の被害が生じたこと もあり、研修会後の質疑応答においても、実践的な 質問が多数寄せられました。

今後も、他団体への講師派遣を含め、不動産鑑 定士の社会的使命の1つである災害対策支援活動 について周知するとともに、災害発生時に円滑な 支援が行えるよう協力体制を築いてまいります。



佐藤 麗司朗 会長による講義の様子



会場の様子

# 古道を歩く(4)

- 箱根山越えの道×位置の変遷=五街道のご紹介 ―

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

# 1. 街道の紹介

畿内の都から東路を下り、箱根山を越え東国に至る街道は、実際 に歩いてみると古代から現代まで五街道あることを知りました。そ の五街道は、時代と共に箱根山を越える位置を変えてきました。 箱根山は、いつの時代においても西国・東国を分ける「天下の険」 でした。箱根山とは、観光地・芦ノ湖をグル~リと取り巻く外輪山 の総称です。箱根町立歴史資料館によれば、箱根付近は650万 年程前、北上する伊豆半島と丹沢に挟まれた浅い海でした。海底 火山は、海が陸化した後40万年前頃から噴火が始まりました。箱 根は、伊豆半島が丹沢へ衝突した影響で、沢山の噴火が繰り返し て起こり、現在の複雑な火山地形が形作られたそうです。歩いた 五街道は、●古代の碓氷峠越えの道 ②平安律令国家時代の五 畿七道のうち、七道の一つである古東海道(足柄峠越えの道) 3 鎌倉時代の湯坂道 4江戸時代の東海道、そして5現代の国道1 号線です。古代は日本武尊(古事記では倭建命(以下、同じ。))が 東征のため、平安時代は坂上田村麻呂が蝦夷征服や律令国家体 制下の役人が東国に赴任するため、源平合戦を経て武家政権を 確立した鎌倉幕府は、北条執権政治が京からの皇族将軍を迎え 続けるため、南北朝時代は全国を舞台とした合戦で、各々箱根山 を越えました。豊臣秀吉の小田原北条攻めも、箱根山を越えてき ました。江戸時代になると参勤交代の大名・参詣者の信者達・無 名の旅人等数知れない人々が箱根山を越えています。現代は、 地元住民や観光・物流目的の沢山の自動車・バイクが箱根山を行 き交っています。

## 2. 五街道を歩く

●古代:碓氷峠越えの道

古道は、芦ノ湖の北を東進します。ルートは、御殿場・標高(以



五街道の所在地図・番号は文中参照 出典:国土地理院地図に筆者が加筆



「日本武尊が東征の際、武具を秩父岩倉山に 納めたので武蔵国の名になった」と右上に記す。 武尊は、右に座る。

出典:江戸名所図会7巻[1] 国立国会図書 館デジタルコレクション



歌川広重は、芦ノ湖と富士山、箱根山の山間 を登る大名行列を大胆な構図で描いた。 出典:東海道五十三次\_箱根 東京国立博物館 画像検索

下、同じ。)460mから箱根山の乙女峠1005mを経て、碓氷峠 670mを越え宮城野(強羅)470mに下り、明神ケ岳1169mを 越え現在の大雄山道了尊最乗寺350mに下ります。令和4年3 月12日から1泊2日で、反対側・東側の最乗寺からスタートし、 明神ケ岳・宮城野を経て碓氷峠に西進しました。碓氷峠は、宮 城野の西側からアプローチしましたが、国道から分岐する斜面 の急登と凄まじい藪こぎで全くかないませんでした。やむを得 ずバスで西進し、西側から東進し漸く越えました。東進すると国 土地理院地図に碓氷峠と記されていますが、舗装道路はほぼ 平坦で峠という感じは皆無でした。現代では何処もそうですが、 峠道とはいえ車道なので、自動車が行き来できるように平坦に 造成したためでしょう。峠は特段の案内板もなく、国土地理院 地図に記された石碑のマーク「日本武尊東征の石碑」は、箱根 特有の孟宗竹に覆い隠され確認することはできませんでした。 碓氷峠又は次の古東海道(足柄峠越えの道)は、古代の景行43 年(113)に日本武尊が東征で越えた道と伝わります。

# √ 武 尊 碓 氷 峠 を 越えるなり 我も 嘆くあゝ 吾妻 はやと

②平安律令国家時代:古東海道(足柄峠越えの道)/ 江戸時代:東海道の脇往還 矢倉沢往還

古道は芦ノ湖の北、碓氷峠越えの道よりも北を東進します。ルー トは、御殿場線足柄駅350m付近から東へ足柄峠736mを登り 越し、矢倉岳の南側を大雄山鉄道大雄山駅60m付近に下って 行きます。令和4年2月12日に、沼津宿をスタートし北上を続け、 第3回目で足柄峠へ登り、反対東側の足柄古道入口バス停まで 歩きました。足柄駅周辺の宿場だった竹之下集落を抜けると山 道に入ります。真っ直ぐに登っていく山道の路面は、周囲の天に も届く竹林の中で古道の趣が漂っています。雪道も現れます。 赤坂道の足場が悪い最後の急登を越えて、漸く足柄峠に立ちま した。峠からは、真正面に雪を被った富士山がスクーッと聳え、 愛鷹山・金時山もその勇姿を見せ、矢倉沢往還を北上してきた 御殿場平野を俯瞰する素晴らしい眺望でした。峠の東側には、 足柄関所跡も残り、当時の交通の要だったことが伝わります。 足柄峠主要史の案内板は、日本武尊等16人の歴史上の人物の 往来を伝えてます。案内板によれば、天延4年(976)に源頼光 は総州太守の任期が満ち、都への帰途足柄峠を越え、坂田金 時を見いだした、とあります。坂田金時とは、斧を担いで熊の 背に乗った足柄山で育ったあの金太郎です。後に都で頼光の 四天王の一人となりました。更級日記は、菅原孝標の娘が作者



碓氷峠は、西側から東進して漸く越えた。 右前方の鉄塔が建っている付近が碓氷峠。 石碑は確認できなかった。



足柄峠の素晴らしい眺望に感動! 左奥に愛 鷹山・右に富士山、手前は矢倉沢往還を北 上してきた御殿場市街地。



「金太郎生家跡地」の標柱が右側に建つ。 「金太郎の遊び石」と名付けられた巨大な石 が、道路反対側には横たわる。



湯坂道は元箱根から、陽も届かず、苔生した ゴロ石だらけで、厳しい登りが続く。ゼエゼエ!

です。作者は、寛仁元年(1017)10歳の時、父等家族と共に父 の地方官の任地上総に下りましたが、寛仁4年13歳の時、父の 任が果て京に上る際の道中の様子を残しました。『足柄山とい ふは、四五日かねて、おそろしげに暗がりわたれり。やうやう入 りたつ麓のほどだに、空のけしき、はかばかしくも見えず。えも いはず茂りわたりて、いと恐ろしげなり。(略)まだ暁より足柄を 越ゆ。まいて山の中の恐ろしげなる事いはむ方なし。雲は足の したに踏まる。(略)』(※1)と古東海道(足柄峠越えの道)の厳 しさを伝えています。

# √古の足柄峠一人立つ来し方眺がむ矢倉沢の道

### 3鎌倉時代:湯坂道

古道は時代と共に南下し、芦ノ湖の南東端から東進します。ルー トは、湖畔の元箱根730mから駒ヶ岳と二子山の間を北上し、 箱根七湯の一つ・芦之湯の前を通って、鷹巣山834m・浅間山 802m を越えて箱根湯本180m に下って行きます。 距離は 11kmです。令和4年4月10日に、早朝の凜とした空気が漂う箱 根神社を参拝した後、元箱根をスタートし、標高をドンドン上げ、 鷹巣山・浅間山を喘いで登り越し、箱根湯本に下りました。湯 坂道は、駒ヶ岳と上二子山の間を走る国道1号線の直ぐ南側を 北東方に延びていきますが、この付近は沢山の石仏が現存し、 その歴史深さに大感動しました。国土地理院地図にも「元箱根 石仏群」と記されています。六道地蔵堂内の大岩に彫られた国 指定重要文化財・地蔵菩薩、八百比丘尼の墓、道端に何気なく 置かれた国指定重要文化財・応長地蔵、多田満仲の墓、見上げ る高さの国指定重要文化財・二十五菩薩、そして曾我兄弟と虎 御前の墓等々、鎌倉人の信仰心の篤さを目の当たりにします。 曽我物語は、曽我五郎・十郎兄弟が、建久4年(1193)に「ゆも との宿」から東坂を登り「ゆさかの峠」を越えて「はこね」に入り、 西坂を下って三島大社・浮島ケ原を経て富士の裾野で行った大 規模な富士の巻狩りに馳せ参じ、親の敵である工藤祐経を討ち 果たしたことを現代に伝えます。十六夜日記は、藤原為家の側 室・阿仏尼が、京における家族間の領土争いに係る訴訟問題を 鎌倉幕府に訴えるために、建治3年(1277)~弘安元年(1278) に東下りした際の紀行文日記で、阿仏尼60歳と云われています。 『「あしがら山はみちとほし。」とて、はこねぢにかかるなりけり。 (略)いとさがしき山を、くだる人のあしもとゞまりがたし。ゆさ かとぞいふなる、からうじてこえはてたれば、又ふもとにはや川 といふ川あり。まことにはやし。木のおほくながるゝを「いかに。」



国指定重要文化財・地蔵菩薩は、六道地蔵堂 内の大岩に彫られ、見上げるほどの大きさ。



湯坂道は、左側を手前から奥に延びている。 右側の五輪塔が、曾我兄弟・虎御前の墓。 綺麗な花が添えられる。合掌



曾我兄弟も、ここ湯坂道を馬で駆けて富士 の巻き狩りに向かったのだろう。鷹巣山の登 り道は長閑で、阿仏尼のような苦労は現在は ない。



早川から箱根湯本を眺める。中央の凸部分 が、下って来た湯坂道。阿仏尼のように足が 止まらなかった。

ととへば「あまのもしほ木をうらへいださむとてながすなり。」 といふ。東路のゆさかを越てみわたせばしほ木ながる」はや川 の水(略)』(※2)と伝わります。京から東下りしてきたが、足柄 峠は最北端に位置し遠いので湯坂道を選んだ。険しい山で下 る足も止まらない。漸く湯坂峠を越えて麓におりると早川という 速い川の流れがあり、木を流している。理由を聞いてみると海 水から塩を作る燃料用木材を海に流していると聞き、阿仏尼は 一首詠みました。

# √道苔むす石に喘ぐなり曾我兄弟の墓に合掌す

### 4江戸時代:東海道

古道は、芦ノ湖南側の箱根峠を越えて芦ノ湖南端の箱根宿に至 ります。ルートは、三島宿26mから西坂を登り、箱根峠846mを 越えて芦ノ湖南端の箱根宿730mに至ります。距離は4里で、石 畳は10kmも続きます。その後、芦ノ湖東端を北上し、湯坂道と 同じく元箱根から二子山の南麓の東坂を下り、畑宿を経て須雲 川の右岸を箱根湯本180mに下ってきます。距離は同じく4里で、 石畳は3.5km、天ケ石坂等13もの坂が続きます。まさに、「箱 根八里」は江戸城を防衛する箱根山の険しさをいいました。東 海道は文政期の参勤交通大名数が146家(※3)で、五街道では ダントツ多かったです。東海道歩きは、平成22年(2010)10月 16日に日本橋を出立し、何度か西進することで漸く箱根湯本に 到着しました。いよいよ東海道東坂の登りです。平成23年 (2011)10月9日に箱根湯本から箱根宿に登り1日を終え、別の 日に改めて箱根宿をスタートして箱根峠を越えて三島宿に下り ました。東海道は箱根湯本をスタートすると、現在の県道732号 線湯本元箱根線を登って行きます。北条五代のお墓が建ち並 ぶ早雲寺を参拝すると、本格的な東坂の登りが始まります。途 中、幾つかの往時の土道が残り、石畳の感触を楽しみます。遠 くの二子山が段々に近づいて来ます。やがて二子山を右手に 眺め、甘酒茶屋で一服して長大な石畳を下って漸く芦ノ湖元箱 根に降り立ちました。芦ノ湖東端を南下して、箱根関所跡にゴー ルしました。別の日、箱根山西坂を下りました。箱根宿から箱 根峠に登った後は、太平洋の海原を前方に俯瞰しながら、ひた すら三島宿まで下って行きます。西坂も、大部分の箇所が往時 の、又は近年に補助事業で整備された石畳が続き、いい加減 にウンザリして脇の土道を下って行きました。石畳は、トレッキン グ・シューズでも足裏のストレスが多く、現代人にはあわないよ うです。江戸時代と比べて、現代人は足裏が弱くなった!と感



東海道の東坂・天ケ石坂の石畳を登る。



江戸時代から続く箱根名物の甘酒茶屋。甘 酒を頂き、東坂登りの疲れを癒やす。箱根宿 までは間もなくだ!



漸く、箱根宿・箱根関所跡に着いた。箱根関 所は、元和5年(1619)に設置された。



東海道は、中央を左右に延びる。右が東坂・ 左が西坂各方面。真ん中の集落が箱根宿で、 その上に芦ノ湖・純白の富士山を描く。 出典: 五海道分間延絵図\_13巻之内2 重要 文化財指定 江戸時代文化3年(1806) 東京国立博物館画像検索

じるのも街道歩きの楽しさです。十返舎一九作の東海道中膝栗 毛は、ご存じの弥次郎兵衛・北八の道中記です。2人は冗談を 交わしながら東坂を登り終えると、『御関所を打過て春風の手 形をあけて君が代の戸ざゝぬ関をこゆるめでたさ斯祝して峠の 宿に悦びの酒くみかはしぬ』(※4)と記します。箱根関所の通行 許可証を開き見せ、戸締まりをしないでも盗難などの心配のな い良く治まる御代の歌を詠み、箱根宿で祝い酒を飲み交わしま した。まさに、「熈代勝覧」絵巻の歌です。

# √もみじした幾多の人が往来す石畳踏む東海道や

# 5現代:国道1号線

現代の箱根山越えの国道1号線は、箱根湯本から箱根をドライ ブする際に通ります。正月の東京箱根間往復大学駅伝競走は、 「最大の難所山登り」・「一気の下り」とアナウンサーが叫び、選 手の苦しそうな表情・爽快に走る姿で有名なので省略します。 以上のように、箱根山の五街道は、②平安律令国家時代の古 東海道(足柄峠越えの道)が最北端に位置し、11古代の碓氷峠 越えの道、3鎌倉時代の湯坂道と南下し、4江戸時代の東海 道が最南端に移動し、各街道が箱根山を越したことが分かりま した。現代の平野部分は、往時未だ海だったためでしょうか。 **5**現代の国道1号線は、これら街道の中間に敷設されました。

# 3. 日本武尊が「吾妻はや」と嘆(歎)いた峠は、何処でしょうか?

記紀は、日本武尊が東征の際、走水の海(浦賀水道)で渡りの神 の怒りに遭い、后の弟橘姫が武尊に代わって入水することで、神 の御心を和めて船を進めることが出来た有名な件を記します。日 本書記は、『甲斐より、北、武蔵・上野を転歴りて、西碓日坂に逮 ります。時に日本武尊、毎に弟橘姫を顧びたまふ情有します。故、 碓日嶺に登りて、東南を望りて三たび嘆きて日はく、「吾妻はや」 とのたまふ。』(※5)と伝えます。古事記は、『還り上り幸でます時、 足柄の坂本に到りて、(中略)故、その坂に登り立ちて、三たび歎 かして、「吾妻はや。」と詔りたまひき。』(※6)と伝えます。このよう に記紀は、武尊が「吾妻はや」と三度歎いた峠が異なります。日 本書記は、先述しました相模国(神奈川県)の碓氷峠ではなく、上 野国(群馬県)に存する同名の碓氷峠としています。古事記は相 模国の足柄峠としています。ここでは、各街道歩きで各峠から眺 めた眺望の印象を基に、武尊の「吾妻はや」の歎きに相応しい峠 を私なりに時系列的に比定したいと思います。

イ)中山道歩きは、平成24年(2012)9月25日に日本橋を出立し、



箱根峠846mは、箱根宿から三島宿に西坂 を下る際に、越えなければならない峠。正面 は、湖東の駒ヶ岳1356m。



東海道・西坂は、沼津・三島方面の市街地を 俯瞰しながら下る。



中山道・碓氷峠は、坂本宿から厳しい登りが 続き、喘ぎに喘ぐ。



漸く、碓氷峠に到着する。峠からは、眼下に 奇岩奇峰の妙義山と、中山道を北上してき た高崎市街地が俯瞰できる。弟橘姫が没し た海は見えない。

ヒタスラ北上して行きました。平成28年(2016)10月11日に「峠 の釜飯」で有名な横川をスタートし、3時間余りの登りで漸く上 野・信濃両国境界の碓氷峠に到達しました。「日本武尊吾妻者 耶詠嘆の処」と彫られた石碑が建っています。峠からの眺望は、 中山道歩きを楽しませてくれた南側からの妙義山の奇岩奇峰 を反対側の北側から見下ろす風景で、北上してきた高崎の市 街地も俯瞰できます。内陸・北部なので、当然に弟橘姫が没し た海は見えませんでした。

- ロ)甲州道中歩きは、平成31年(2019)1月5日に日本橋を出立し、 こちらもヒタスラ西進して行きました。3月16日に相模湖~鳥 沢間で日本武尊の君恋坂を越えました。坂からの眺望は、対 岸の山並みと眼下にサンメンバーズCCが広がり、興ざめな景 色でした。「吾妻はや」と嘆く雰囲気ではありません。
- ハ)足柄峠は、富士山を始め、愛鷹山・金時山等の勇姿と矢倉沢 往還を北上してきた御殿場平野を俯瞰する素晴らしい眺望で したが、やはり海は見えません。
- ニ)相模国の碓氷峠も、眺望は反対側の山々や大涌谷の噴煙・山 間の宮城野の町並みを望むだけで、同じく海は見えません。 しかし、碓氷峠の北に横たわる明神ケ岳を宮城野に下る途中 で、小田原等市街地の向こうに洋々と輝く太平洋を望むこと が出来ました。東に眼を移すと、浦賀水道こそ見えませんが、 あの大空の下がそれでしょう。「ここぞ! 武尊が海に没した弟 橘姫を悲しみ「吾妻はや」と嘆いた場所だ。」と私なりに比定し、 下山しました。

### 4. 街道歩きの感想

今回、古代からの箱根山越えの道を歩き、その街道の越える位置 が変遷してきた歴史を知り、日本武尊が東征で都から東路を下り 東国に入った峠を探りました。従来の、起点から終点まで歩き通 す街道歩きを縦糸とし、日本武尊の東征という伝説地巡りを横糸 として編み上げた今回の箱根山越えの五街道歩きに大変満足し ています。

(2022.7記す)



(※1)「更級日記改訂」西下軽一校注 岩波文庫

(※2)「十六夜日記」玉井幸助校訂 岩波文庫

(※3)「道の歴史」国土交通省 http

(※4)「東海道中膝栗毛(上)」十返舎一九作 麻生磯次校注 岩波文庫

(※5)「日本書紀(二)」家永三郎ほか校注 岩波文庫

(※6)「古事記」倉野憲司校注 岩波文庫



甲州道中・君恋坂は、車道を離れて山中を 登って行く。君恋坂は記紀に登場しないが、 現地には日本武尊東征の神話が残る。



甲州道中・君恋坂を登り切ると平坦になり、 眺望が得られる。日本武尊東征の時代はゴ ルフ場などなかったが、現在はある。中山道・ 碓氷峠と同様に海は見えず、「吾妻はや」と 嘆く雰囲気ではない。



明神ケ岳を宮城野(強羅)に下る際、突然眼 前に現れた素晴らしい眺望。大雄山・小田原 市街地の向こうに、洋々と輝く太平洋を望む。 日本武尊は、ここならば海に没した弟橘姫を 想い、「吾妻はや」と嘆いたと確信する。



初夏のある日、孫2人と芦ノ湖の遊覧船を楽 しむ。

箱根関所と二子山の眺望。

# 歌舞伎・文楽とその所縁の地(13)

「さよなら初代国立劇場と文楽のご紹介」

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

本連載ではこれまで12の演目についてご紹介して きましたが、今回は演目のご紹介でなく、歌舞伎・文 楽の定期公演が行われる国立劇場と、その小劇場で 年4回本公演が行われている人形浄瑠璃文楽につ いてご紹介したいと思います。

多くの皆さんがご存知のとおり、千代田区隼町に ある国立劇場は今年の10月末で閉館となり、その後 2029年度にホテル等も併設予定で最高高さが約74m に及ぶ2代目国立劇場がお目見えすることになります。

国立劇場の運営機関である(独法)日本芸術文化 振興会のHPによると、昭和41年7月に国立劇場法 に基づき、現法人の前身である特殊法人国立劇場 が設立され、その拠点となる国立劇場が同年11月に 開場となりました。今年9月の閉場まで57年間にわ たり我が国の芸術その他の文化の向上に寄与する 中心的役割を果たしてきたことになります。ちなみ に国立劇場が建つ土地は、江戸時代は豊岡藩京極 家、明石藩松平家、三宅坂の由来にもなった田原藩 三宅家の上屋敷があったそうで、その後戦前は病院 (当初は陸軍本病院、その後制度変更等により東京 陸軍病院、東京鎮台病院、東京衛戍病院、東京第一 衛戍病院と改称)が建ち、さらに戦後はGHQが接収 して将校の住居であるパレス・ハイツとして使用され



(写真1)(出典)三井住友トラスト不動産



2)国立劇場小劇場の出語り床



(写真3)文楽回しの模型

たそうです(写真1)。このあたりは三井住友トラスト不 動産のHPで詳しく紹介されています(https://smtrc. jp/town-archives/city/kojimachi/p04.html).

この国立劇場の小劇場で毎年4回、2・5・9月の本 公演または12月の鑑賞教室を実施しているのが人 形浄瑠璃文楽です。文楽は17世紀後半に大坂で生 まれた人形劇です。文楽という名前は、大坂高津新 地(現在の大阪市中央区日本橋)に浄瑠璃の稽古場 を開設した植村文楽軒という方が人形浄瑠璃を公演 する「文楽座」を開き、この文楽座が人形浄瑠璃公 演の中心的役割を果たしたことに由来します。文楽 公演では、客席に入ると舞台上手脇に「出語り床」と いう舞台装置が目に付きます(写真2)。お芝居が始

まって定式幕が開くと、この出語り床の中央にあるお 盆のような「文楽回し」が180度くるっと回って(イメー ジは写真3参照)太夫と三味線弾きが深くお辞儀をし た姿勢で登場します。ちなみに、歌舞伎の場合定式 幕は舞台の下手(舞台に向かって左)から開いて上 手から閉じますが、文楽の場合は上手から開いて下 手から閉じるので逆になります。これは歌舞伎の場 合は花道が下手側に配置されており、演目によって はギリギリまで花道で演技をしているので下手に向 かって閉めないと都合が悪く、一方文楽の場合は出 語り床が上手に配置されており、最後まで太夫と三 味線弾きによる浄瑠璃を聴かせる必要があることに 起因するのだろうと思っています。また、国立劇場小 劇場の定式幕は三色が黒・萌黄・柿の順で配列され ています。歌舞伎では市村座の流れを汲むものです。 一方、文楽の本場である国立文楽劇場の定式幕は 黒・柿・萌黄の順です。これは歌舞伎では森田座の 流れを汲むもので、歌舞伎座や新橋演舞場の定式幕 と同じです。同じ(公財)文楽協会が主催する2つの 劇場の定式幕がなぜ異なるのか、原因はまだ分かっ ていません(もしご存知の方がいたら教えて下さい)。

文楽は語り手である太夫、節を付ける三味線弾き、 そして人形を操る人形遣いの三者が一体となってひ とつのお芝居を作ります。文楽人形は3人で一体の 人形を操る「3人遣い」が基本となっており、世界中 の人形劇でも類を見ない特別なものです。顔と右手 を担当する主遣い、左手を担当する左遣い、そして 足のみ担当する足遣いの3人がチームワーク良く動 かす一体の人形は、本当に生きている人間のように 表情豊かでいつも感心します。太夫・三味線弾き・人 形遣いを「技芸員」と言っており、文楽協会によると 総数84名しかおりません。歌舞伎と異なり世襲によ り技芸員になる方はおらず、文楽研修という2年間の 研修制度を経て技芸員になります。ただ伝統芸能を 立派に継承できる1人前の技芸員となるのは容易で はなく、例えば人形遣いの場合は始めに担当する足 遣いで一人前になるのに10年、次に左遣いでも10 年を要するのが一般的と言われます。私達も専門職 業家ですが、一人前になるのに20年以上を要すると いうことはないと思いますので、技芸員の日々の努 力の大変さは容易に想像できます。彼らの演技を観 ると自分もさらなる精進の必要性を感じます。

文楽は歌舞伎以上に、伝統的・儀礼的な要素を残



(写真4)(出典)(独法)日本芸術文化振興会

しています。例えば文楽公演の開催期間中毎日、第 1部(朝一番の部)の開演15分前には「幕開き 三番叟」という人形と三味線による演技が約5分間 行われます。三番叟は元来五穀豊穣を願う儀式的 要素を有するものですが、転じて1日の舞台の無事 を願うものとして行われます。過去は歌舞伎でも行 われていたようですが、今は文楽公演のみです。また、 太夫が語る詞と語り方が書かれた本を床本と言い(写 真4)、太夫は冒頭この本を自らの頭まで上げて深々 と礼をします。無事に語れるようにとのお祈りの意味を 持っています。このような儀礼を大事にする姿勢は日 本人ならではでないかと思っています。

文楽について語り始めると切りがないのでこの辺 で入門的なお話しを終えるとして、国立劇場閉館後 の東京における文楽公演について少し触れておきま す。歌舞伎は歌舞伎座、新橋演舞場、明治座等でも 観ることができますが、文楽の場合大きな劇場では 人形が見えなくなってしまいますからできません。新 たな国立劇場ができるまでの間は、いくつかのホー ルを転々とするようです。その1つが北千住にあるシ アター1010。出語り床を設置した時の席数が700弱 でちょうど大阪の国立文楽劇場と同じくらいの大きさ です。もう一つが国立競技場近くにある日本青年館 ホール。こちらは2階席まで入れると1200席超にな るので1階のみの使用でしょうか。

ユネスコ無形文化遺産にも登録されている人形浄 瑠璃文楽は、我が国の重要無形文化財としては能楽 や歌舞伎よりも早く、昭和30年に指定されている伝 統芸能です。9月の国立劇場さよなら公演では文楽 三大名作の1つである「菅原伝授手習鑑」が公演さ れます。文楽は歌舞伎ほど派手さはないものの、きっ と観て楽しめると思います。是非、一度文楽をご覧 になってみて下さい。



# MYLIBRARY

# もうひとつのWBC

株式会社平松不動産鑑定事務所 菅原 信



大谷翔平が吼えた。大谷はWBCでの神がか り的な活躍で日本を優勝に導いた。特に印象 的なシーンは決勝が始まる前のミーティングで の大谷による掛け声である。「今日一日だけ大 リーガーにあこがれるのをやめよう。彼らを超 えるために、勝つことだけを考えよう」。ともす ればスター軍団の米国の選手相手に若手の投 手は「僕の速球は通用するか」など先入観が 頭をよぎり、余計な神経を使い、力を十分発揮 できなくなるからだ。相手が相手だけにどうし ても弱気になってしまう。そこで大谷が喝を入 れた。

栗山監督はかつて論語、孫子などの東洋哲 学を読み漁っていたという。日ハム監督時代に は選手に渋沢栄一著の『論語と算盤』を手渡し ていたらしい。ところが大谷の愛読書の中に中 村天風や安岡正篤が入っているのは知らなかっ たそうだ。中村天風著『運命を拓く』などには 心の置きどころ、持ち方により、運命は変えられ ると書かれている。ポジティブの精神だ。大谷 はWBCで天風の絶対積極を体現している。ま た、安岡正篤はこれあることによって人であると いう本質的な要素として、二つ挙げている。一 つは人徳。明るい性格や恩に報いる、人のため に尽くす、人を愛するなどが考えられる。もう一 つは良い習慣を持つことだという。ダルビッシュ が驚いたように大谷の日常生活はかなり規律 正しい、ストイックなものらしい。夜遊びや付き 合いはあまりしないし、食事や睡眠にもかなり 神経を使っているようだ。大谷は安岡さんが挙 げている人間の本質的な要素をすべて習得し ているように思える。良い習慣を身に着けるに は繰り返し練習し、型を造ることである。こうし て無意識の世界に入り、根源様と少し近づくこ とになる。

それにしても大谷の決勝前での大谷語録に は唖然とした。人間学の大先生お二人の著書 を熟読玩味していても、どう考えてもああいう発 言内容は出てこない。理解不能である。野球の 神様が降りてきて、大谷の身体を借りて喚いた かもしれない。

花巻出身の有名人に宮沢賢治がいる。大谷 は花巻市の出身ではないが、高校は花巻東高 校である。大谷の人柄は質実剛健、人を大事に する、人に尽くすなどに見える。そのベースは 親の教育なのかわからないが、宮沢賢治の影 響をかなり受けているのではと推測している。

私のWBCは当分終わりそうにない。

# ■ 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19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、DI (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19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

オフィス、商業、一棟賃貸マンション及びホテルの価格DI値は、2020年上半期を底に、引続き上昇傾向となりました。区分所有マンション、戸建住宅の価格DI値についても、前回は一部低下する動きがありましたが今回は上昇し、新型コロナ5類移行後における経済の本格回復への期待感が伺えます。物流施設・工場については、この2年ほど改善と悪化を繰り返しています。

また、今回も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多く頂きました。これらの詳細につきましては、「東京都不動産DI」をご確認下さい。

### ■ アンケート調査の概要

	,
実施時期	令和5年4月
	東京都不動産鑑定士協会の業者会員
アンケート依頼先	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	1 0 2
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 「データ」→「東京都不動産DI」 https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/data/tokyodi

入 会 年 月 2022年6月24日

業 者 名 沖達也法務鑑定事務所

代表者名沖 達也

〒100-0013 千代田区霞が関3-8-1 虎の門三井ビルディング8階 青木・関根・田中法律事務所内 TEL.03-3580-2131 FAX.03-3580-2132

入 会 年 月 2023年2月16日

業 者 名 株式会社パスコ

代表者名島村 秀樹

〒153-0064 目黒区下目黒1-7-1 TEL.03-5435-3560 FAX.03-5435-3561

入会年月2023年2月16日

業 者 名 あかね不動産鑑定

代表者名宮川 あかね

〒193-0932 八王子市緑町757 TEL.042-625-3061

入 会 年 月 2023年2月16日

業 者 名 スターツコーポレートサービス株式会社

代表者名新井 俊也

〒103-0027 中央区日本橋3-1-8 スターツ日本橋ビル6階 TEL.03-6202-0371 FAX.03-6202-0372

入 会 年 月 2023年3月15日

業 者 名 株式会社グローバルマスタリー不動産鑑定

代表者名柳澤 泰章

〒125-0042 葛飾区金町6-2-1-3304 ヴィナシス金町タワーレジデンス TEL.090-3335-4114

入 会 年 月 2023年4月10日

業 者 名 あさひ鑑定所

代表者名中田 一

〒179-0072 練馬区光が丘3-7-9-1201 TEL.090-9204-1289 FAX.03-3976-8162

入会年月2023年4月20日

業 者 名 株式会社ザイマックストラスト

代表者名大山 泉之

〒107-0052 港区赤坂1-1-1 TEL.03-5544-6640 FAX.03-5544-6830

入会年月	2023年4月20日				
業 者 名	古澤基徳税理士•不動産鑑定士事務所				
代表者名	古澤 基徳				
〒162-0822	新宿区下宮比町2-28 飯田橋ハイタウン726号室 TEL.090-2054-1689				
入会年月	2023年5月2日				
業 者 名	カネヤマ鑑定株式会社				
代表者名	森山 秀順				
〒184-0002	小金井市梶野町1-2-36 TEL.080-2396-2110				
入会年月	2023年5月10日				
業 者 名	NX商事株式会社				
代表者名	内田 義人				
₸ 105-8338	港区海岸1-14-22 TEL.03-5829-1045 FAX.03-5829-3051				
入会年月	2023年6月22日				
業 者 名	東神田不動産鑑定所				
代表者名	佐々 真司				
〒101-0031	千代田区東神田1-4-8-501 TEL.090-3935-0731				

# 図書室だより



東京士協会の閲覧室に寄贈された図書・資料を紹介しています。

書籍名	著者·編者(監修)	出版社	発行年月日	ページ数	価格(税抜)
税理士と不動産鑑定士のための相 続税申告における土地評価の実務 一最近の重要裁決例・裁判例から見え てきた評価通達の具体的な適用方法	鵜野 和夫、 下﨑 寛	株式会社プログレス	2023/2/10	268	¥4,200
図解でわかる 土地・建物の税金と 評価	冨田 建	株式会社日本実業出版社	2023/4/1	293	¥2,000
不動産の鑑定評価・相続税の財産評価・固定資産税の評価における増減 価要因	黒沢泰	株式会社プログレス	2023/5/25	401	¥5,000
 負けない相続	依田 渓一	株式会社中央経済社	2022/12/25	200	¥2,400

# 税理士と不動産鑑定士のための相続税申告における土地評価の実務 - 最近の重要裁決例・裁判例から見えてきた評価通達の具体的な適用方法



最近、相続税法の土地評価において、国税不服審判所の裁決事例、裁判所の判決事 例がインターネットで数多く公表されています。

その裁決事例、判決事例の内容において、複雑な要素が絡み合い、いろいろな切り □があり実務的に判断に悩むことが多いです。

そこで、評価通達の項目に沿って、実務に重要とされる裁決事例、判決事例を取り上 げ、税務の切り口、鑑定評価の切り口を整理しました。

土地評価においては、評価通達の評価は、全国的に統一を図っているために平均的 な見解であり、必ずしも、土地の減価要因を反映しているとはいえません。そこでは、 鑑定評価の目線が重要であり、税務の評価との違いを立証主張することが大事とな ります。その立証資料として、この本が活用できるものとして執筆しました。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
鵜野 和夫、下﨑 寛	A5判	268ページ	4,200円(税抜)	2023年2月10日	株式会社プログレス

# 図解でわかる 土地・建物の税金と評価



不動産の税金について、幅広く説明をした本です。

より理解を促すために「実際にありそうなある家族」の相続争いの設例をも提示し、 問題点や解決法を説明する章も設けています。

著者は不動産鑑定士であるほか公認会計士・税理士でもあり、その視点をも踏まえ ている上に、ご縁を頂いてYahoo!ニュース様の個人オーサーとして各種ニュースに 専門家として一般向けにコメントをしたり、記事も執筆をする等、「わかりやすく伝える」 事にも慣れているため、幅広い読者に理解し易い上に有益と思われます。

令和3年上梓の前著「不動産評価の仕組みがわかる本」をご覧になって惚れ込んで頂 いた出版社様からのご依頼で書いた本ですが、前著と合わせて読めばより理解が深 まると思います。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
冨田 建	A5判	293ページ	2,000円(税抜)	2023年4月1日	株式会社日本実業出版社

# 不動産の鑑定評価・相続税の財産評価・固定資産税の評価における増減価要因



不動産の鑑定評価であれ、相続税の財産評価であれ、固定資産税の評価であれ、こ れを行うに当たっては、対象不動産が他の不動産と比べてどのような点で価値が優り、 あるいは劣るかという視点が常に念頭に置かれます。このような作業はある面ではミ クロ的であり、同時にテクニカルな側面も有しています。しかし、昨今の社会経済状 況の変化を鑑みた場合、上記視点に加えてさらに広い領域から増減価の本質をとら えていかなければ実務的な問題に十分対応していくことは難しくなっています。 そのため、本書では新たな切り口から、鑑定評価のみならず、相続税の財産評価や固 定資産税評価が抱える「古くて新しい」課題についても増減価要因という視点から整 理し、弁護士、税理士等も含めた他士業の方々にも役立つよう執筆しました。 具体的には、画地条件の相違から生ずる増減価要因から始まり、借地権価格と増減 価要因、土壌汚染・地下埋設物、心理的瑕疵をはじめとする特殊な減価要因、相続税

をめぐる裁決事例(個別減価の適否)、固定資産税と画地認定・地目認定をめぐる今日 的課題、自然災害がもたらす土地価格への影響等について取り上げています。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
黒沢 泰	A5判	401ページ	5,000円(税抜)	2023年5月25日	株式会社プログレス

# 負けない相続



相続において不動産評価の果たす役割は計り知れません。本書では、一般的な相続 書籍では理解しづらい相続紛争の戦い方が、リアルなストーリーを交えて体系的に 解説され、鑑定評価が一連の相続事案の中でどのように活用されているのかを具体 的にイメージ頂くのに大いに役立つと思われます。解説部分では、発展的な論点も 含めて相続に関する法的ポイントをひととおり押さえて頂くことが可能です。

AI・テックの台頭する昨今においては以前にも増して付加価値の創出が求められてお り、私たち士業もその例外ではありません。鑑定評価そのものだけではなく、その使 われ方や制度的背景にも目配りできるようにして頂くという観点から、ぜひお読み頂 きたい一冊です。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
依田 渓一	A5判	200ページ	2,400円(税抜)	2022年12月25日	株式会社中央経済社

# 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は節税対 策にもつながります。



# 不動産を担保にしたい

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



不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。 心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。 人と不動産のよりよい関係をつくることが、不動産鑑定士の仕事です。



# 不動産の証券化

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!



不動産鑑定士が行うことができる価格等調査業務について

広報委員会 前副委員長 小熊 忍



簡易鑑定であれば安い値段で

評価していただけると聞いたのですが。



不動産鑑定士が「簡易鑑定」といった業務を行うことはありません。

不動産鑑定士が行うことができる価格等調査業務は、大きく「不動産鑑定評価基準に則った 鑑定評価 | と「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査 | とに峻別されます。 また、それぞ れの業務に対応して、発行される成果報告書は「鑑定評価書」と「調査報告書等」とに分かれ ています。

このことは、平成21年8月に国土交通省から出された「不動産鑑定士が不動産に関する価格 等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドラ イン」、いわゆる「価格等調査ガイドライン」にて明確化されたもので、これ以前には「簡易鑑定」 などといった名称で記述量を落とした成果報告書も存在していたことがありましたので未だ に混乱を招いているのかもしれません。

不動産鑑定評価基準は不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たっての統一的基準ですので、不 動産鑑定士は原則として鑑定評価基準の全ての内容に従った鑑定評価業務をすることとされ ています。

一方、ご依頼に応じて、例えば不動産鑑定評価基準に定める手法の一部分のみを適用する場 合などは、調査報告書等の鑑定評価基準に則らない価格等調査業務となります。ただ、調査 報告書等で対応できるケースはご依頼者の内部利用に留まる場合など一定の条件下に限定 されます。

また、調査報告書等の場合、依頼者に交付する成果報告書の名称として、「鑑定」或いは「評価」 といった用語は用いることができません。よって「調査報告書」や「価格調査書」などといった 名称になり、さらに正式な鑑定評価書ではないことや、鑑定評価との違い、鑑定評価を行うと 結果が異なる場合があることなどの記載が求められています。

上述もしましたが、一定の条件下では、調査報告書等で対応できる場合もありますし、逆にご 依頼の目的によっては必ず鑑定評価書でなければならない場合もあります。

どのような業務を行うことが最適なのかは、ご利用の目的を明確にした上で、不動産鑑定士に ご相談下さい。





# ちょっと教えて!



広報委員会 委員 災害対策支援委員会 委員長 末原 伸隆



地震や水害などの自然災害が起こった時に、

不動産鑑定士はどのような役割を担うのでしょうか。



不動産鑑定士が自然災害に当たって担う主な役割としては、

- ①相談会への相談員派遣、
- ②住家被害認定調査等の支援活動、
- ③復興事業等に伴う不動産鑑定業務、 等が挙げられます。

①東京都不動産鑑定士協会は、専門士業が連携して首都直下型地震等の大規模自然災害に 備える「災害復興まちづくり支援機構(以下、支援機構)」の正会員団体となっています。

2011年の東日本大震災の際には、支援機構により東京に避難されてきた被災者を対象に複数の専門家によるワンストップ相談会が開催され、東京都不動産鑑定士協会からも相談員が派遣されました。

②住家被害認定調査とは、自然災害で被災した家屋について、被害の程度を認定するための調査です。市区町村長は、この調査に基づいて、全壊、半壊といった被害の程度を証明する「り災証明書」を発行し、被災者生活再建支援金や義捐金等の給付、税金や公共料金等の減免や猶予、住宅の応急修理といった公的支援を受けるための基礎資料となります。

住家被害認定調査を行うのは基本的には自治体職員ですが、不動産鑑定士は外部専門家として住家被害認定調査及び罹災証明書の発行についての支援を行い、迅速かつ正確なり災証明書の発行に寄与します。

東京都不動産鑑定士協会では、日本不動産鑑定士協会連合会と連携し、研修会や実地演習などを通じて、住家被害認定調査に関する支援体制構築を進めています。

③大規模自然災害の復興段階では、不動産鑑定士の本来業務も生じてきます。

自然災害が発生しあるいは災害のおそれがあり居住に適当ではないとされた地域から安全な地域へ住居の集団的移転を促進することを目的として、自治体等が移転先の用地を取得し、住宅団地を整備し、住居を移転する「防災集団移転促進事業」が行われる際には、移転元地(移転促進地)の補償や移転先用地の取得などに鑑定評価が必要になります。

また、大震災で大きな被害を受けた地区において、道路や公園などの都市基盤や宅地の整備を行う「震災復興土地区画整理事業」に伴う不動産鑑定評価業務、自治体保有地の売却に伴う鑑定評価業務等が生じることも考えられます。



# 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

不動産の有効活用 についてのヒントが欲しい 借地・家賃・更新料などの トラブル

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

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

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)

当会ホームページの「予約フォーム」から 要予約 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、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

			相談内容内訳			相談	来客来客数	来客数
日時	相談担当者	価 格	賃貸借	有効利用	その他	件 数	件 数	合 計
2023年 1 月18日	金井 宏之	1			1	2	1	
2023年 1 月 10日	栗原 秀幸	1	1	1		3	2	3
2023年2月1日	栗原 秀幸	3	1		1	5	4	
2025年 2 月 1 日	品田 富士男	2	1		3	6	4	8
2023年2月15日	綿引 信孝	1			1	2	2	
2023年 2 万13日	佐藤 俊夫	1		1		2	2	4
2023年 3月1日	栗原 秀幸	1		1	1	3	2	2
2023年3月15日	山本 宗寛	3	1			4	3	
2023年 3 万13日	金井 宏之	3				3	3	6
2023年4月5日	中田 一	2			2	4	4	
2023年4万3日	北 川 憲		1		3	4	4	8
2023年4月19日	品田 富士男	2		1	1	4	3	
2023年 4 万19日	栗原 秀幸	2	1			3	3	6
2023年 5 月17日	中田 一		2		1	3	3	
2023年 3 月17日	金井 宏之	2	1		1	4	4	7
2023年6月7日	小川 樹恵子	3				3	3	
2023年 0 万 7 日	供田 茂彰		2		2	4	4	7
2023年 6 月21日	綿引 信孝	6			2	8	3	
2023年 0 万21日	星 英彦		2			2	2	5
合	計	33	13	4	19	69	56	56

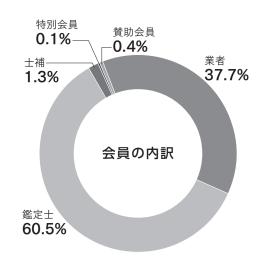
相談回数10回(2023年1月~2023年6月まで)・相談員延べ19人 相談来訪者56人(1人当たり2.9人)・相談件数69件(1人当たり3.6件)

	2023年7月	5⊟、19⊟
	2023年8月	2⊟、16⊟
定例無料相談会	2023年 9 月	6⊟、20⊟
今後の日程	2023年10月	4⊟、18⊟
	2023年11月	1⊟、15⊟
	2023年12月	6⊟、20⊟

# 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/

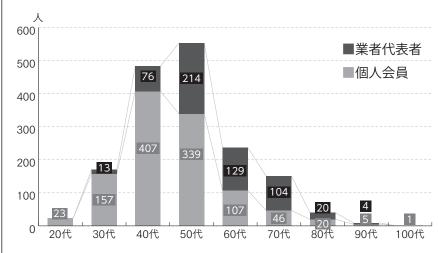
# 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



令和5年7月1日時点						
業者	669人	37.7%				
鑑定士	1,074人	60.5%				
士補	23人	1.3%				
特別会員	1人	0.1%				
賛助会員	7人	0.4%				
計	1,774人	100.0%				

## 全資格者会員の年齢別構成

\*全会員のうち109名は、資格を有しない「業者代表者」です。



令和5年7月1日時点					
20代	23人	1.4%			
30代	170人	10.2%			
40代	483人	29.0%			
50代	553人	33.2%			
60代	236人	14.2%			
70代	150人	9.0%			
80代	40人	2.4%			
90代	9人	0.5%			
100代	1人	0.1%			
計	1,665人	100.0%			
平	53歳				
最	最年少				
最	103歳				

## 編集後記

会報誌「かんてい・TOKYO No.102」の発行にご協力いただきました皆様、ありが とうございました。

今年もあっという間に半年が過ぎました。この半年の間に新型コロナウイルスは5 類感染症となり、徐々に元の生活が戻ってまいりました。飲食店が賑わっていたり、外 国人観光客をたくさん見かけるようになりました。

当会では、親睦行事の再開や集合形式での会議や研修会が開催されるようになりました。

今年の後半は、各委員会が新体制となります。継続して行う活動もあれば、新しく始 まる活動もあると思います。引き続き、事務局職員として様々な活動をお手伝いさせ ていただけましたら幸いです。

今年の夏は、梅雨が明ける前から猛暑日が続いています。各地では、お祭りや花火 大会といった夏のイベントが開催されるようです。私の地元でも4年ぶりにお祭りが開 催されます。暑さ対策と感染症対策をしながら、家族や友人と夏を楽しく過ごしたいと 思います。

[事務局 林有佳里]

# かんてい・

### **--第102号 2023年8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 雨宮竜介

T105-0001

東京都港区虎ノ門5丁目12番1号

虎ノ門ワイコービル3階

TEL: 03(5472)1120(代)

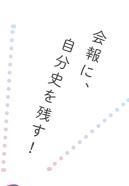
FAX: 03(5472)1121

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 集





# 「かんてい・TOKYO | 投稿欄一覧

ニューフェイス

新規御開業の会員もしくは新たに不動産鑑定士となられた方が対象です。業界関係者の注目度の高いページです。潜在顧客の開拓と、皆様への誌上ご挨拶としてご活用ください。

私の修行時代

不動産鑑定士として長年活躍されていらっしゃるベテラン会員の皆様の、修行時代のエピソード、苦労話等をお聞かせください。新人鑑定士へのエール!

ビジネスお役立ち情報

最新ツール活用術等、不動産鑑定に関するお役立ち情報、これは便利!と思われるもの (WEBサイトでも可)や海外の注目すべきトレンド等がございましたら是非ご紹介ください。

MY HOBBY

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。

<sub>締め切り</sub> 2023年 **10**月**25**日

### 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



