# 

2024年1月発行

<sub>No.</sub>103

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

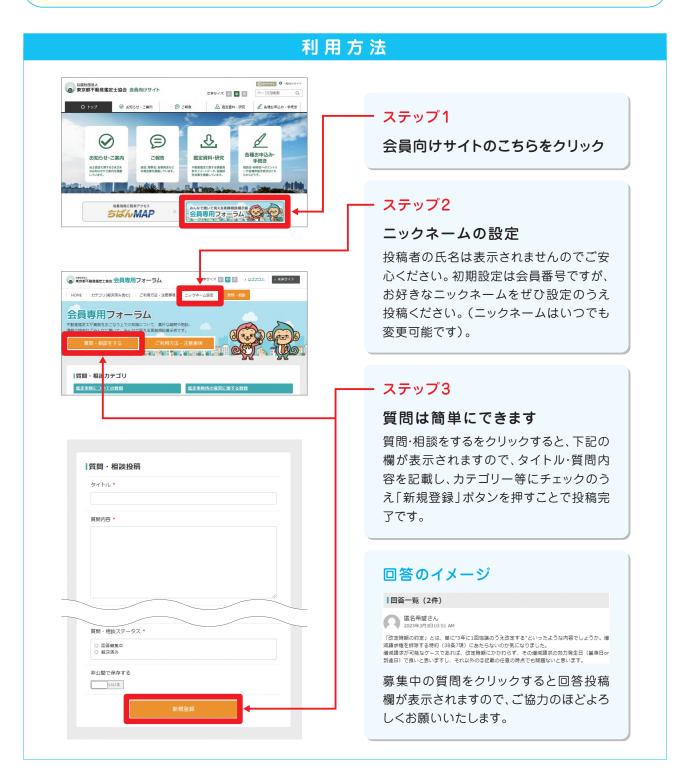




# 会員専用フォーラムのご案内

東京都不動産鑑定士協会では、会員向けに2022年12月より、会員専用ホームページ内に会員が誰でも匿名で利用できる実務相談用の掲示板「会員専用フォーラム」を開設いたしました。

相談内容は、鑑定実務についての質問として鑑定評価手法や賃料評価等、鑑定事務所の運営に関する質問として、事業実績、各種届出関連や開業等、様々なカテゴリーの質問をしていただくことが出来ますので、是非ご活用ください。





# 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>103

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2024年1月発行

| 会員専用フォーラムのご案内   | H2 |
|---|----|
| ご挨拶 会長 佐藤 麗司朗   | 2  |
| 東京今昔物語 一企業と東京一「松井建設と東京進出100年の歩み」                                      |    |
| 財務連載「不動産鑑定士が知っておきたいマンション評価個別通達の考え方」(㈱新都心アプレイザル 下﨑寛                    |    |
| 第一東京弁護士会相互連載(13) 第一東京弁護士会 池内 稚利                                       |    |
| 第一東京弁護士会 [ICHIBEN Bulletin] 掲載の当協会記事紹介 供田茂彰                           | 15 |
| 【[行事レポート]   |    |
| 令和5年「税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会」開催報告 相談事業委員会 委員長 倉持善栄                       | 16 |
| 令和5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 相談事業委員会 委員 向原信克                       | 18 |
| 令和5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 委員長 雨宮竜介                   |    |
| [第62回定期研修会] 開催報告 研究研修委員会 研修会小委員会 小委員長 田村 直之                           |    |
| シンポジウム 「賃料増減額請求の実務と継続賃料評価の諸論点」 開催報告 研究研修委員会 委員長 古家 一郎                 |    |
| 「第1回不動産鑑定士災害シンポジウム」開催報告 災害対策支援委員会 委員長 末原 伸隆                           |    |
| 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 栗原 友美                  |    |
| 不動産教室 「親子で知ろう! 三茶のまち」 開催報告 不動産教室推進委員会 小学校小委員会 小委員長 小澤 孝明              |    |
| 不動産教室「豊島区立千登世橋中学校」開催報告 不動産教室推進委員会 委員 金塚麻実                             |    |
| 小割性教室   宋兄都立辰云高寺子校] 開催報告 - 小割性教室推進委員会 副委員長 小熊 窓                       |    |
| ■「第20回春分しと争乗りよう9 怕談去」開催報告 - 柏談争乗委員去 委員 田平 示見                          |    |
| 「住 水 牧 音 応 た 响 直 子 切 i 彦 云 - 地 展 棚 」 州 催 報 合                          |    |
| ■ 137 14回 17(1)に7(7)レッシュ (特)に乗る 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 |    |
| 電子板機能は ACC  |    |
| 「然壁西春へ云」   開催報告   総務財務委員会 親睦事業小委員会 小委員長 小川 樹恵子                        |    |
| [2023年度 東京弁護士会大運動会]参加報告 総務財務委員会 委員長 浅井 康徳                             |    |
| 東京都行政書士会との連絡協議会について   |    |
| 東京土地家屋調査士会との連絡協議会について   |    |
| 一般社団法人東京建築士会との連絡協議会について   |    |
| 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~不動産業界における資金調達方法に学ぶ知財活用~」講師派遣報告          |    |
| 「令和5年都道府県地価調査の概要と実務上、役に立つ使い方」講師派遣報告                                   | 42 |
| 「不動産業務総合支援サイト『ATBB』セミナー」開催報告  | 42 |
| 投稿記事募集のお知らせ   | 43 |
| ▋[会員投稿]   |    |
| MY HOBBY 古道を歩く(5) 世界遺産熊野古道 ― 紀伊路・中辺路 ― 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武           | 44 |
| MY HOBBY 歌舞伎・文楽とその所縁の地(14) 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅                  | 58 |
| 新規開業者一覧   | 60 |
| 新規開業者ご挨拶 アンビ株式会社 雨宮 竜介  | 61 |
| 図書室だより  |    |
| 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20回)                                   | 63 |
| ▋[都民クラブ]  |    |
| 不動産鑑定士の仕事   | 64 |
| ちょっと教えて! 広報委員会 委員 飯田 達也·広報委員会 委員 星 英彦                                 | 66 |
| 定例無料相談会(オンライン)のお知らせ   | 70 |
| 定例無料相談会報告   | 71 |
| 会員数/編集後記  | 72 |
| 第3回 夢の家!! あったらいいな絵画コンテスト 受賞作品発表                                       |    |

# ご挨拶

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

佐藤 麗司朗 会長



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。

ここ数年、冒頭では新型コロナウイルスの感染者数の推移、変異株の危険性をお知らせし つつ、感染対策の徹底を呼び掛けるような文章で口火を切っておりました。

年初にあたり、皆様に何をお伝えしようかと思いを巡らせていると、マスクもしておらず、 アルコール消毒に手荒れしていない今の状況に安堵するとともに、コロナ前のように忘年会 や関連団体の賀詞交歓会スケジュールで、手帳が真っ黒になっていることに苦笑しています。

パンデミックによる環境の変化は、私たちの業界にも大きな影響を与え、2023年も多く の挑戦と変革がありました。結果として、コロナ禍での工夫・変化が、新しい機会や方向性を 提示してくれたと感じております。

変革の時代にあたり、当協会においては新たな法令への対応をはじめ、デジタルツールの 活用、創意と工夫によって各事業をコストダウンしつつ、ブラッシュアップして実行してまい りました。

昨年7月14日には、友好協定を締結できた東京税理士会と協働し、相続税路線価の発表 に照準を合わせて「夏の無料相談会」を開催いたしました。東京国税局より初めて後援を得 て実施したもので、当日は175組もの相談来訪者にご利用いただくことができました。相続 という人生の大きな節目に、私たち不動産鑑定士が縁の下の力持ちとして制度をお支えして いることを、対外的にPRできる良い機会となりました。

コロナ禍における移動自粛で閉塞感が漂う2021年の夏に、若手会員を中心として企画さ れた「夢の家!! あったらいいな絵画コンテスト」は、昨年の夏に第三回目を迎えました。公益 社団法人全日本不動産協会東京都本部と共同開催へと踏み出し、過去最高の273点の応募 をいただきました。新年賀詞交歓会において授賞式を執り行う予定です。

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 ており、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。

昨年10月24日には、第一東京弁護士会との友好協定に基づき「賃料増減額請求の実務と 継続賃料評価の諸論点 | と題して、両会会員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、連合会のeラーニングにて配信中です(第三 部パネルディスカッションを除いた内容。毎年、東京の三弁護士会との間で共同開催してま いります)。

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て、コストダウンと同時に視聴者数としては従来以上の実 績を残しています。近年は、不動産の新たな価値を創出する「ウェルビーイング」や「ナイト タイムエコノミー | など、従来とは異なる視点を投げかける内容をお届けしております。

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·国民の皆様に地価動向をお知らせし、不動産鑑定士の社会的意義についてPRしてお ります。広報委員会では新たに、地価公示の発表に合わせる形で、タイムリーに東京都の地 価趨勢をお伝えするオンラインでの配信を企画しております。

昨年11月30日には、当協会の会員限定のメリットである第14回TAREAカレッジ「立退料と補償」を、12月5日には「電子帳簿保存法に関する特別研修会」を開催いたしました。さらに12月13日には当協会に程近く、竣工から間もない麻布台ヒルズの施設見学会を開催いたしました。

公益社団法人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。会員皆様の単位取得を支援するためにも、研究研修委員会では、今後もリーズナブルな受講料とタイムリーなテーマで、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。

他士業に向けては、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。12月1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。業務推進委員会では、今後も多方面へと拡大して実施してまいります。

令和5年9月1日に、関東大震災から100年という節目を迎えました。災害対策支援委員会では、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会との共催にて「住家被害認定調査のこれまでとこれから」をテーマに、昨年11月20日「第一回不動産鑑定士災害シンポジウム」を開催いたしました(連合会 e- ラーニングにて配信予定)。

本シンポジウムは、近年の自然災害で被災した自治体において主導的な役割を果たされた 職員の方々をお招きして、住家被害認定調査と罹災証明書にフォーカスしつつ、迫り来る首 都直下型地震等の都市型災害に、私たちがどのように備えていくべきなのか等を投げかけ る内容となりました。

今後も首都に位置する最大の士協会として、首都直下型地震や南海トラフ巨大地震等の 大規模災害に備えて、不動産鑑定士に求められている社会的使命の1つである災害対策支援活動について周知・啓蒙することができるように、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連 合会や全国の不動産鑑定士協会、並びに自治体と連携しながら、様々な活動を続けてまいり ます。

パンデミック、世界情勢の変化、頻発する自然災害、新たな技術の急速な進化など、これま でとは比べものにならないほどの変化が、次から次へと押し寄せています。

センサーやAI、ロボット等がネットワークで連動し、ライフラインから金融、私たちを取り 巻くあらゆる分野で否応なしにデジタル化が進んでいます。 さらに「Web3.0」、「NFT」、「メ タバース| 等、不動産業界にも影響を与えうる新技術が台頭し、「シンギュラリティ| が現実味 を帯びてきました。

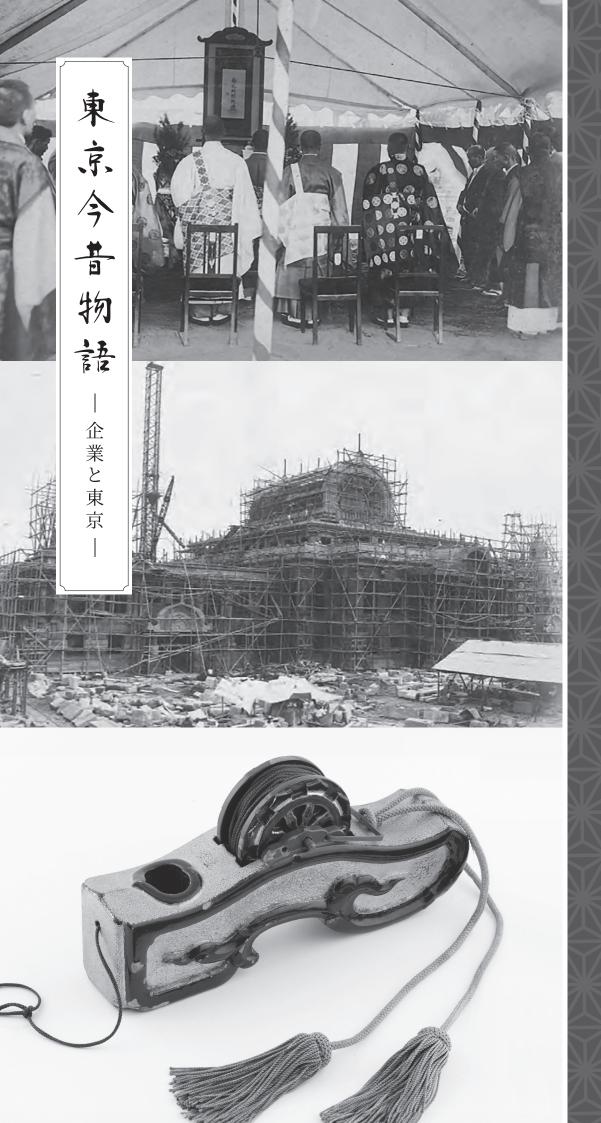
総務省情報通信政策研究所の調査結果によれば、物心ついた頃からインターネットを使え る環境にある「デジタルネイティブ世代(1990年代中盤から2000年代生まれの世代)」の ネット·SNS利用率は抜きん出ており、情報の収集スピードが速いとのこと。

私自身がこの業界の門を叩いた頃の年齢になっているであろう「デジタルネイティブ世代」 から現在の不動産鑑定業界を見たときに、果たして魅力的に映っているでしょうか。

諸先輩方が築き、創り上げられてきた歴史と強みを、現代社会の存在意義と関わらせて、 明確に示し続けることが、現役世代である不動産鑑定士には求められています。

目先の利益だけを追求する組織・団体に明日がないことは自明であり、あらゆる制度が加 速度的に変化して混迷している時代だからこそ、私たち不動産鑑定士の存在意義とは何かを 問い続け、その答えを変革とともに実践していかなければなりません。

当協会が、常に変化する状況に適応し、会員の皆様方が不動産に関する最高水準の専門 性を保ちながら社会に貢献していけるように、専門士業団体としての役割を果たしていく所 存です。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。



松井建設と東京進出100年の歩み



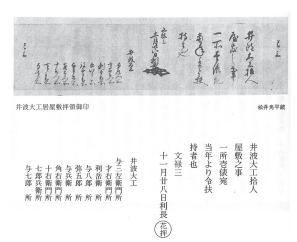


# 松井建設の創業

松井建設の歴史は天正14年(1586年)初代 松井角右衛門が加賀藩第二代藩主前田利長公 の命を請け、越中守山城(現在の富山県高岡 市)の普請に従事したことが始まりです。創業 は本年で438年を迎えます。初代角右衛門は、 越中守山城の普請や伏見城築造などに参加し た功績を認められ、藩から屋敷地を拝領した井 波大工十人衆の一人です。

松井建設発祥の地である富山県東砺波郡井 波町(現在の南砺市)は、明徳元年(1390年) 本願寺五世綽如上人が創建された瑞泉寺の門 前町として発達した古い町で、井波町は、昔から各宗各派の寺院が多数あり、所謂仏教のメッカと言われていました。京都の本願寺からは親 鸞上人をはじめ、その後三世覚如上人、四世善 如上人も布教のためこの地を訪れています。

創業の時はまさに戦国時代、戦乱に乗じて一 向一揆が跳梁し沢山の寺院が焼かれてしまい、



井波大工居屋敷拝領御印

新しい時代に進むにつれて各地の大名・守護職は民心の安定を図るために宗教を重んじ戦国時代に焼き払われた神社仏閣の再興再建を大いに進めていきました。慶長元年(1596年)の瑞泉寺本堂再建や多くの神社仏閣の再建に携わった経験が松井建設の社寺建築に於ける基礎を作っていきました。

# 角右衛門から角平へ

初代角右衛門から代々、井波瑞泉寺との関係 を維持してきた松井家でしたが、天明5年(1785 年)に新始が行われた山門造営は、病弱だっ た第八代角右衛門にとってはかなり重荷だった ようで、弟子の中でも最も信頼のおける今里屋 五左衛門に多くの仕事を任せるようになってい ました。五左衛門は井波近在の今里村の出身 で松井家とは姻戚関係にありました。明和5年 (1768年)に33歳で弟子入り、真面目な性格に 加え、卓越した技量、識見・指導力どれをとって も他の弟子たちを圧倒していたため、第八代角 右衛門が自分の名代に指名していました。既 に山門造営が始まって以来、大工仕事の一切 を取り仕切るようになっていた五左衛門は、文 化2年(1805年)山門の完成を機に第八代およ び第九代角右衛門の両名から家督の譲渡を受 けると同時に、それまでの社寺建築の正統を今 につなぐ重要な役割を果たしていきました。家 督の譲渡を受ける際、五左衛門は自分をここま で育ててもらった先代に対し、あまりに恐れ多く、

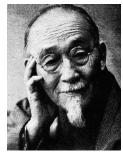


井波瑞泉寺山門

申し訳が立たないという遠慮の念があったため、「角右衛門」を襲名せず、自らを「角平」と称することとなり現在まで至っています。

# 伊東忠太博士との出会い

日本最初の建築史家として当時世間の注目を一身に集めた伊東忠太博士との出会いは、第十四代松井角平恒信にとってはもちろん、松井家にとってもその後の運命を決定づけるもの







松井角平恒信

でした。恒信は、明治2年(1869年)に生まれ、 建築と本格的に関わり始めたのは、父第十三 代松井角平恒広が棟梁として活躍をみせた明 治12年(1879年)瑞泉寺本堂再建工事でした。 本堂は間口約40m、奥行約45m、高さ約28m の一大木造建築でした。恒信は毎日のように父 と現場へ行き、巨木が柱に加工されていく過程、 軒下や縁の下などの複雑な木組み作業、さらに それらを指揮する父、そうした光景を目の当た りにし建築家としての道を志しました。明治時 代は文明開化の華が咲き乱れ、東京、横浜を 中心とした今でいう首都圏では、同じ越中井波 出身の清水喜助(二代目)が築地ホテル館、三 井組ハウス、為替バンク三井組といった西洋建 築と和風建築を見事にマッチさせた近代建築を 完成させ、その噂が届くたび恒信の心中には、 西洋建築を学びたいという強い願望がふつふ つと沸き上がり父親の許しを請い単独で上京し、 西洋建築を学ぶ機会を得るようになりました。 しかし、一旦は近代的建築手法を身につけよう と志した恒信でしたが、深く研究すればするほ ど幼いころから慣れ親しんできた木造建築、そ

れも他の建築とは比べものにならないほどの精 度の緻密さとスケールの大きさを有する社寺建 築の魅力に取りつかれてしまい、むしろ東京へ の修行は社寺建築のすばらしさを再認識させ られる経験となりました。その後、京都に行き、 京都をはじめ奈良などの古代建築の研究を熱 心に続けていました。ところが、父が病気であ るとの知らせを受け、1年あまりで郷里へ帰るこ ととなり、明治22年(1889年)第十四代松井角 平恒信と名乗ることになりました。伊東忠太博 士と恒信との出会いは、伊東忠太博士が明治 29年(1898年)、当時の内務省に新設された 古社寺保存会の委員に抜擢され、それ以降、法 隆寺をはじめ日本各地の古社寺をくまなく調査 に歩いたころです。伊東忠太博士は金沢、富山 など北陸の地へも足を伸ばし、そして井波の瑞 泉寺を視察に訪れた折、現存する山門や本堂 等の案内役を任されたのが、角平を襲名して間 もない恒信でした。伊東忠太博士は松井家代々 の当主たちが創り上げてきた、これら建築の見 事さ、建築技術のすばらしさに魅せられ、ここか ら二人の親密なつきあいが始まり、第十五代松 井角平恒茂の時代にまで続いていきました。

# 関東大震災を機に東京出張所開設

第十五代松井角平恒茂は、高等学校卒業後東京帝国大学に入学し、父恒信が尊敬し信頼する伊東忠太博士の門下に入り深く教えを受けることになりました。しかし、大正11年(1922年)1月父の死去に伴い家督を相続することとなり、本来の希望であった大学院へ残り、父祖の残した資料をもとにした日本建築、古社寺の研究を断念し、同年3月に大学を卒業し実社会へ入りました。卒業後関西へ行き竹中工務店で1年間勤務しました。大正12年(1923年)大阪に居る恒茂のもとへ伊東忠太博士から1通の手紙が届き、東京の築地にある新橋演舞場の設計監理者である博士の教え子が職を離れることになり、その後任として引き受けてほしいとの内容でした。恒茂は恩師の依頼とあって、早速に竹中工

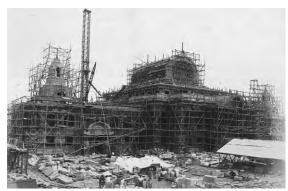
務店を辞して上京、この工事の設計監理者を引 き継ぎました。しかし、2階までコンクリートを打 ち込んだところで、9月1日関東大震災に見舞 われ、工事は中断してしまいました。大勢の死 者や行方不明者、東京の建物の大部分を焼失 したと記録された大震災であったので新橋演舞 場の工事は再開の目処が全くありませんでした。 恒茂は一時郷里井波町へ帰ろうかと考えました が、見渡す限りの瓦礫の山と化した東京を見て 帝都復興こそが建設に係る者の使命ではない かと強く感じ、東京進出を決意し、郷里井波町 の松井組の一族郎党を説得して東京進出を果 たすことになりました。大正12年11月、1人の 弟子を伴い上京し、今は町名が残っていない東 京市京橋区金六町(現在の東銀座付近)に松井 組東京出張所を設立しました。東京出張所開 設を機に松井組は井波町にあった本社と共に 新しい営業活動を始めました。従来の社寺建 築は勿論のこと、学校・銀行・病院・事務所・住 宅等積極的に営業範囲を広め、これらのことが 今日から100年前総合建設業としての「松井建 設」が誕生した転機となりました。

# 築地本願寺復興

西本願寺築地別院は大正12年の関東大震 災により焼失した後、仮本堂は松井組が建設し ました。その後本堂復興の議がもち上がり、再 建工事は昭和6年(1931年)に着工、同9年 (1934年)に完成、翌10年(1935年)に落慶法 要が執り行われました。復興建築の設計は、前 項でも紹介した伊東忠太博士によるもので、伊 東忠太博士のたっての願いもあり松井組が施 工を行うことになりました。当時東京市内で工 事費が100万円以上かかる建物は2カ所位しか なく、当時あまり名の知られていない松井組が 大工事を特命で請負ったことは同業者に大き な衝撃を与えることになりました。その作品は インド様式を採り入れたモダンで荘厳な佇まい であったため、芸術的でもあり、東京の観光名 所のひとつと数えられ後の平成26年(2014年)



築地本願寺地鎮式[昭和6年(1931年)7月29日]



築地本願寺施工状況[昭和7年(1932年)7月22日]



築地本願寺竣工当時[昭和9年(1932年)]



築地本願寺現在[平成29年(2017年)]

に築地本願寺本堂は、国の重要文化財に指定 されました。松井建設を象徴する代表作のひと つである築地本願寺が、国の重要文化財に指 定されたことは大変名誉なことで、松井建設が 培ってきた社寺建築の伝統技術が評価された ことに他なりません。

# 株式会社松井組から松井建設株式会社へ

時代が戦時体制に傾倒していくなか、軍需関 連の工事を請負には、個人企業では対応しき れない各種の法規制を受けることから組織強 化のため、恒茂が社長となり昭和14年(1939 年)株式会社松井組を設立しました。その当時 本社は、東京市京橋区入船町(現在の中央区 入船付近)でした。さらに、第二次世界大戦を 経て戦後の復興が本格化した昭和23年(1948 年)社員数が増大したことにより入船町の本社 では収容できなくなったため、江戸橋へ移転す る計画を立て本社を売却、江戸橋本社が完成 するまでの数カ月間築地本願寺西側一階を借 用して、臨時本社としました。また、社内組織・ 機構も一新し、社名も「松井建設株式会社」に 改めました。昭和28年(1953年)江戸橋の本 社から港区田村町(現在の西新橋)に本社ビル を構えました。この頃になると戦国時代後の初 代松井角右衛門の時代とよく似て、世間に敬神 と先祖を供養する心が蘇り、神社、仏閣の再興 が望まれるようになりました。当時の社員数で 一般建築を請負ながら社寺建築も請負ことが 困難になってきたため、一部組織を改革し本社 に社寺・特殊建築の計画及び現場指導にあた るため社寺建築部を新設することにしました。 そこには、先祖代々の業として続けてきた当社 の特技を維持継続したいという強い信念があり、 その信念は今日にも受け継がれています。その 後、全国展開により事業規模を拡大、昭和36年 (1961年)東証二部上場、昭和41年(1966年) 東証一部上場を果たし、昭和47年(1972年) に現在の中央区新川に本社ビルとして新社屋 を構え移転しました。平成元年(1989年)松井 泰爾社長が第十六代松井角平を襲名しました。 平成17年(2005年)第十六代松井角平が会長 となり、松井隆弘が社長に就任し、平成28年 (2016年)に創業430周年を迎えております。 令和4年(2022年)DX推進部を新設し、データ とデジタル技術を活用してさらなる効率化や生 産性を追求し、建設業界に山積している、人手

不足、職人の高齢化等の問題に対処し、次なる 目標450周年へ向け経営基盤の拡充を計画し ております。

松井建設は、時代の変遷とともに様々な難局 を乗り越えて参りました。永年に亘る社業を支え てきたものは、創業来の質素・堅実な社風です。

どのような時代にあっても、事業環境の変化 に柔軟に対応し、長い歴史を紡いでまいりまし た。これからも地道に本業に取り組み、お客様 に喜ばれることを使命とする理念は変わりませ ん。創業から培われてきた経験と技術を礎に、 人・仕事・会社を磨き続け、建設事業を通じて、 社会に貢献する企業を目指してまいります。

> 松井建設株式会社 東京支店 営業第二部 営業課長 玉置 圭介



中央区新川の本社ビル竣工時[昭和47年(1972年)]



# 不動産鑑定士が知っておきたいマンション評価個別通達の考え方

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年税制改正で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り、国税庁においては令和5年1月に「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」が開催され、その後検討され、令和5年10月6日に「居住用の区分所有財産の評価について」として居住用のマンション評価に関する個別通達が創設された。この個別通達は、令和6年1月1日以降の相続、贈与から適用されることとなっている。

この個別通達は、富裕者層のマンション投資に大きな影響を与えるものであり、また、税理士、会計士、不動 産鑑定士等の専門家においても実務上重要なポイントとなる。

そこで、今回は、この通達の考え方について、不動産鑑定士において知っておきたい情報を整理し解説したい。

#### 1. 評価対象となるマンション

- ①区分所有建物の登記がされている一室の居住用マンションが対象となる。
- ②居住用の判定は、登記簿謄本で「居宅」として登記されているものであり、事務所等に利用されていても 登記上「居宅」となっていれば対象となる。
- ③区分所有建物として登記されていない1棟の共同住宅となる居住用マンションは対象外となる。
- ④事務所、店舗等の区分所有建物は対象外となる。
- ⑤地下を除く階数が2階以下の低層の集合住宅が対象外となる。
- ⑥二世帯住宅(居住用の専有部分の一室の数が3以下ですべて当該区分所有者又は親族が居住しているもの。) は対象外となる。

#### 2. 評価方法

居住用マンション一室の相続税評価額

- =土地全体の相続税評価額×共有割合(敷地権割合)×「**区分所有補正率**」
  - + 一室の建物の相続税評価額(固定資産税評価額×1.0)×「**区分所有補正率**」

#### ① 区分所有補正率

=評価乖離率②×評価水準③

- ② 評価乖離率(=A(「築年数」)+B(「総階数指数」)+C(「所有階」)+D(「敷地持分狭小度」)+3.220(「定数」)
  - 「A」=当該一棟の区分所有建物の築年数×△0.033
  - [B]=当該一棟の区分所有建物の総階数指数×0.239(小数点以下第4位切捨)
  - 「C」=当該一室の区分所有権等の係る専有部分の所在階×0.018
  - [D]=当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度×△1.195(小数点以下第4位を切上)
- (注1)「築年数」は、当該一棟の区分所有建物の建築の時から課税時期までの期間とし、当該期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年とする。
- (注2)「総階数指数」は、当該一棟の区分所有建物の総階数を33で除した値(小数点以下第4位を切り捨て、1を超える場合は1とする。)とする。この場合において、総階数には地階を含まない。
- (注3)当該一室の区分所有権等に係る専有部分が当該一棟の区分所有建物の複数階にまたがる場合には、 階数が低い方の階を「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」とする。
- (注4)当該一室の区分所有権等に係る専有部分が地階である場合には、「当該一室の区分所有権等に係る専有部分の所在階」は、零階とし、Cの値は零とする。
- (注5)「当該一室の区分所有権等に係る敷地持分狭小度」は、当該一室の区分所有権等に係る敷地利用権の 面積を当該一室の区分所有権等に係る専有部分の面積で除した値(小数点以下第4位を切り上げる。) とする。

#### ③ 評価水準

1を評価乖離率で除した値(1÷評価乖離率、いわゆる市場価格との開差率)により、以下の区分で調整する。

| 評価水準     | 適用する区分所有補正率  |
|----------|--|
| 1超       | 区分所有補正率=評価乖離率相続税評価額が市場価格より高いので、相続税評価額を評価乖離率で減額し、評価水準0.6の補正はしない。この場合、市場価格よりも高くなることもあるので、鑑定評価での申告も可能である。 |
| 0.6以上1以下 | 個別通達適用なし<br>相続税評価額と市場価格が近似していることから、個別通達の適用はしない。  |
| 0.6未満    | 区分所有補正率=評価乖離率×評価水準0.6<br>相続税評価額が市場価格より0.6以下と低くなっていることから、市場価格を目安とし、市場価格<br>による評価の安全性0.6を乗じて評価する。        |

#### 3. 計算例

- ·築年数10年 ·敷地利用権の1,000㎡×20/1,000=面積20㎡ ·総階数20階(対象階17階)
- ・区分所有建物の専有面積60㎡ 全体の土地価格(相続税評価額)30,000,000円
- ・区分所有建物の固定資産税評価額 10,000,000円
- ・マンションの市場価格 100,000,000円

#### ①評価乖離率

- 「A」10年×△0.033=△0.33
- [B|20/33×0.239=0.144
- [C] 17階×0.018=0.306
- $[D] 20 \text{m} / 60 \text{m} \times \triangle 1.195 = \triangle 0.400$

評価乖離率の計算

 $(\triangle 0.33) + (0.144) + (0.306) + (\triangle 0.400) + 3.220 = 2.940$ 

#### ②評価水準

 $1/2.940 = 0.340 < 0.6 \rightarrow 0.6$ 

#### ③相続税評価額

土地 30,000,000円×2.940×0.6=52,920,000円

建物 10,000,000円×2.940×0.6=17,640,000円

合計 52,920,000円+17,640,000円=70,560,000円

(旧相続税評価額の約1.7倍、市場価格の約0.70倍)

#### 4. まとめ

今回の個別通達の考え方を整理すると以下のように考えられる。

- ①建物登記簿謄本で簡易に計算できることとなっている。(国税庁から「計算明細書」が発表されている。)
- ②タワーマンション等の居住用マンションの評価は、通常相続税評価額の2倍前後となる。
- ③建築年が短い場合は、評価乖離率は高くなり、長いほど低くなる。
- ④貸家の場合、土地は貸家建付地減価( $\triangle$ 20%前後)、建物は貸家の減価( $\triangle$ 30%)ができる。
- ⑤同居家族が相続したならば、小規模宅地の評価減(△80%)ができる。
- ⑥評価水準の判定においては、市場価格がポイントとなり、鑑定評価が活用できる。
- ⑦一棟マンション、区分所有店舗、事務所等は対象外となるが、過度な節税対策をすると相続税評価通達6項 (時価課税)の適用可能性がある。



第一東京弁護士会相互連載

— 第13回 ——

# プロフェッションの未来

#### 第一東京弁護士会 池内 稚利

#### 1. はじめに~プロフェッション

不動産鑑定士も弁護士も、プロフェッションであるといわれています。プロフェッションという言葉は、多義的ですが、弁護士と不動産鑑定士では、具体的な制度趣旨には異なるところがありますが、プロフェッションであるということについては、さほど異論はないと思います。

#### 2. テクノロジーの進歩とプロフェッション~ITまで

20世紀の終わりから21世紀にかけての情報テクノロジーの進歩はすさまじいものがありました。特に、コンピュータの普及(情報のデジタル化)とインターネットの普及(通信のデジタル化)は、人間の職業のあり方を大きく変えました。デジタル・ネイティブの若い人には想像もつかないかもしれませんが、私のようなロートル世代には、私の業務の大部分がテクノロジーにより便利になりました。例えば、ワープロ、インターネット、携帯電話、ポータブル・デバイスのない時代を考えてみてください。

これらのテクノロジーの進歩は、プロフェッションの業務の簡便化に非常に寄与しましたが、一方で、人間の補助作業に大きく代替し、秘書や事務員の需要を大きく削減したといえるでしょう。その意味では、IT化までのテクノロジーの進歩は、プロフェッションの履行補助者の仕事を一定程度奪いましたが、プロフェッションの仕事自体を奪うものではありませんでした。

#### 3. テクノロジーの進歩とプロフェッション~AIの登場

今後も継続するであろうテクノロジーの進歩は、プロフェッションの仕事を益々便利にするでしょう。しかし、昨年リリースされた生成AI(特に、ChatGPT)の実用化は、これまでの進歩とは一線を画するものとなる可能性があります。AIの進歩がプロフェッションの業務に取って代わるということについては、生成AIの実用化の前までは、

まるでおとぎ話のように聞いていた人たちも、生成AIを 実際に使ってみて、その認識を大きく変えています。

#### 4. 弁護士業にとってのAIの影響

生成AIの実用化によって、弁護士業務の一部分が生成AIに代替される可能性が真実味を帯びて議論されてきております。法律相談や紛争解決業務の一定部分(適用される法律の解釈、事実認定の一部分など)は、キャパシティに制限のない生成AIの方が、学習を重ねた場合圧倒的に優勢です。

#### 5. 不動産鑑定士にとってのAIの影響

一方、不動産鑑定士の業務も、価格の算定(計算)や鑑定に影響を与える諸要素の影響の程度(確率論)などは、経験を積んだ不動産鑑定士の鑑定書をビッグデータとしてAIが学習すれば、かなりの程度その業務に代替されるのではないでしょうか?

#### 6. How to Survive

このような状況下でプロフェッションが生き残っていくためにはどうすればいいかについては、弁護士と不動産鑑定士との間でも共通の関心があるのではないでしょうか。①具体的な一連の業務を分解して、AIが代替できる部分とそうでない部分を判定すること、②業務の中で、AIがなかなか代替できないような創造的な業務を開拓すること、③業務過程でAIを利用することが不可欠となるであろうから、如何にAIを効率的に利用し、クライアントへの便益を高めるかを検討し、業務の質を向上することなど、両業界の共通課題は少なくないと思います。こういった分野での協力や意見交換を手を取り合って力強く進めていけたらと思います。

当協会から第一東京弁護士会の会報誌 [ICHIBEN Bulletin] (令和6年1月号 No.605) 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。

# 弁護士との連携~日常業務を通じて~

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 供田不動産鑑定事務所 所長 **供田 茂彰** 

弊所が弁護士の方と連携して業務を行うケースとしては、賃料増減額請求や立退料の鑑定評価を行う場合です。案件に応じて、オーナー側・テナント側の立場は異なりますが、まずは事前のお打合せで要点整理を行い、相手方の主張が全く受け入れられないのか? 一部受容できるのか? 相手方の主張も理解できるが、当方の言い分もあるのか? 等の各種事情を確認し、問題解決に向けた作戦会議を行います。この時点で、必ずしも依頼者にとって有利とはならない要件があったとしても、これを鑑定書に表明することで、鑑定書の信頼性を確保すべきことを依頼者に説明しています。これは、仮に相手方が別途私的鑑定を取得する場合や、当方の鑑定書に相手方から意見書(反論書)が提出される場合にも、当方の鑑定書がタフであるために必要なこととなります。

過去に弊所で鑑定評価を謝絶した例としては、依頼者が法律知識をお持ちの方(学者)で、担当弁護士及び不動 産鑑定士に対して持論を強要し、鑑定評価手法の適用についても指図してきた事例があります。事前打合せからドラ フト作成までの各段階において、不動産鑑定評価基準に基づき丁寧な説明を心掛けましたが、依頼者にご理解をい ただくことができず、最終的には鑑定評価を謝絶しました。

一方、弁護士と不動産鑑定士が連携して問題解決した事例として、一つは地主の立場として地代増額請求を行ったケースです。貸地上に戸建住宅+自家用車駐車スペース2台分を有する土地の地代が、周辺相場の月額駐車場2台分にも満たない約定地代を増額請求しました。相手方は統計分析に通じた個人の方で、相手方弁護士を通じて回帰分析等の結果、現行地代が適正であることを主張してきました。当方は、継続地代の鑑定評価手法(差額配分法・利回り法・スライド法)に加え、不動産鑑定評価基準には規定されていないものの慣例的な地代査定方法である公租公課倍率法・平均的活用利子率法を参考として適用し、更に借地人による土地の使用実態(戸建住宅+自家用車2台駐車)が、近隣駐車場相場と比べても著しく低いことを主張しました。裁判所の判断は、継続地代の評価は鑑定評価に基づくべきで、回帰分析は否決、当方の主張が認められました。

二つ目は、オフィス使用中のテナント(依頼者)が、オーナーから対象不動産(古ビルの一部分)について立退きを追られた事例です。本件について弁護士と状況分析を行ったところ、対象不動産を含む隣接地と一体としての開発を目的とした立退き請求であることが判明したため、一体地として開発した場合の増分価値を求め、このうち対象不動産が増分価値創出に寄与する部分が立退料の一部を構成するものとして鑑定評価を行い、これが認められました。

このように、弁護士と不動産鑑定士が協力して視点を広げることで、案件の本質的な課題を見つけ出し、解決に繋げることで、依頼者の権利をしっかりと守ることができるのだと考えます。これからも情報弱者につけ込む悪者から依頼者を守るため、弁護士は法的側面から、不動産鑑定士は経済的側面からしっかりと依頼者を支えていけるように、連携して参りたいと思います。

I ICHIBEN Bulletin



### 令和5年

# 「税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会」 開催報告

■ 日 時:令和5年7月14日(金)

■ 会 場:新宿西口広場イベントコーナー

■ 共 催:東京税理士会

■後 援:国土交通省、東京国税局、東京都、新宿区

相談事業委員会 委員長 倉持 善栄

令和5年7月14日(金)、新宿西口広場イベントコーナーにて「税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会」が開催されました。

令和5年度相続税路線価発表にあわせ、友好協定を締結している東京都不動産鑑定士協会と東京税理士会による初の合同相談会を共同開催しました。不動産鑑定士と税理士の連携によるこの特別なイベントが成功裡に終わり、多くの方々と貴重な交流を持つことができました。

相談事業委員会では、新宿会場ほか都内複数会場にて「不動産無料相談会」として、多数の相談来訪者をお



国土交通省の皆様と当会相談事業委員会委員

迎えし、不動産に関する相談や、不動産鑑定士の活動内容をアピールしていますが、多くの相談会は気候の良い秋に集中して開催しております。しかし、今回は初の真夏の相談会、しかも今年の夏は連日35℃を超える猛暑日が続いていたため、相談員の熱中症対策、また、酷暑の中相談来訪者が訪れていただけるのか等、心配することが多数ありました。ふたを開けてみればビックリ。朝から多数の相談来訪者が列をなし、この新宿会場で行った相談会の相談者数の最高記録を更新するなど大盛況に終えることができました。

今回の「税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会」は、不動産 と税務の専門家が一堂に会し、都民・市民の皆様に貴重なアドバイス と情報を提供する機会でした。不動産の評価から投資、相続に関する 税務アドバイスまで、多岐にわたるトピックスについて対話し、質問に 答え、不安を解消しました。不動産と税務は切っても切れない関係で 不動産取引や投資、相続において、税金の影響を正確に理解するこ とは不可欠です。不動産鑑定士の評価・分析スキルと税理士の専門 知識が融合したことで、ご相談者様にその重要性に気づいてもらい、 価値のある情報が提供できたのではないかと大変嬉しく思います。

私自身、相談事業委員長に就任してから初の街頭相談会でしたが、 この相談会が成功したのは、共同開催した東京税理士会との協力は もちろん、企画から準備までお膳立ていただいた前委員長、準備・運 営にご協力いただいた相談事業運営員・当会事務局の方々の支援が あったからこそです。



相談ブースの様子



路線価ブースの様子

最後に、ご後援をいただいた東京国税局のほか、国土交通省、東京都、新宿区、そしてこの夏の無料相談会 にご協力いただいた全ての皆様に感謝の意を表します。今後もさらなる成功を共に追求し、お手伝いできるこ とを楽しみにしています。

#### 令和5年度 税理士と不動産鑑定士による夏の無料相談会開催結果

開催日▶7月14日(金)

開催法▶新宿西□広場イベントコーナーにて対面相談

後 援▶国土交通省、東京国税局、東京都、新宿区

不動産鑑定士 20人

税理士 20人

相談者 175人

| 無料相談会を何で知りましたか | 件数  |
|----------------|-----|
| 読売新聞折込         | 14  |
| 日経新聞折込         | 18  |
| 新宿区報           | 2   |
| 不動産鑑定士協会HP     | 4   |
| 税理士会 HP        | 1   |
| その他Webサイト      | 3   |
| 都              | 1   |
| 市区町村           | 13  |
| 知人             | 2   |
| 法務局            | 3   |
| 都税事務所          | 0   |
| その他チラシ         | 11  |
| 通りがかって         | 98  |
| その他            | 3   |
| 未回答            | 2   |
| 合計             | 175 |

| 相談内容       | 件数<br>※複数回答あり |
|------------|---------------|
| 相続税路線価     | 17            |
| 遺言·相続 生前贈与 | 73            |
| 不動産の税金     | 41            |
| 不動産の売買・交換  | 49            |
| 借地・借家トラブル  | 11            |
| 不動産の有効活用   | 23            |
| 地代・家賃の相場   | 10            |
| その他        | 25            |
| 合計         | 249           |

- 1. 本年度は友好協定を締結している、東京税 理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、税理士は 延べ40人(不動産鑑定士20人、税理士20 人) 1人あたりの相談件数は8.7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、東京税理士会



## 令和5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5年10月13日(金)

■ 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、東京法務局、東京都、新宿区

相談事業委員会 委員 向原 信克

令和5年10月13日(金)、JR新宿駅西口地下広場イベントコーナーにおいて、毎年恒例の「司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会」を開催いたしました。

この相談会は、友好協定を締結している東京司法書士会との合同により開催され、当日は天候にも恵まれた こともあり、多くの相談者にご来場頂きました。

会場には相談ブースの数を10設置し、司法書士と不動産鑑定士の各1名を配置して、30分の時間制限を設けての対面式の相談会となりました。

相談内容で最も多かったのは「遺言・相続」で、次いで「不動産登記」、「不動産の交換売買」の順番でした。近年は高齢化社会の進行により、特に都内在住の方にとって相続問題は避けて通れないものとなっており、今回も前回同様、相続の相談数が一番となりました。

相談者の中で印象的だったのは、前回もご来場されたリピーターの方で、今回の無料相談も楽しみにしていたようです。また、時間制限はあるものの、多くの相談者の方々から「相談して良かった」、「話を聞いてもらえて安心した」、といったようなお言葉を頂き、士業として人のお役に立てたことを嬉しく思いました。

相談会も終わってみれば、相談件数は昨年よりも多い143件となり、大いに盛り上がる相談会となりました。 来年は今年よりもさらに多くのご相談をお受けできるよう、しっかりと準備をして当日を迎えたいと思います。

最後に、相談員としてご参加頂ける先生は、いつも顔見知りの方が多い状況です。個人的にはより多くの先生にご参加頂きたいと思っておりますので、興味はあるけど参加するのはちょっと……というような方がおられましたら、気軽に相談員募集にご応募頂けると幸いです。







地価マップブースの様子

#### 令和5年度 司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会開催結果

開催日▶10月13日(金)

開催法▶新宿西□広場イベントコーナーにて対面相談

後 援▶国土交通省、東京法務局、東京都、新宿区

不動産鑑定士 20人

司法書士 30人

相談者 143人

| 無料相談会を何で知りましたか | 件数  |
|----------------|-----|
| 読売新聞折込         | 9   |
| 日経新聞折込         | 9   |
| 新宿区報           | 3   |
| 不動産鑑定士協会HP     | 8   |
| 税理士会 HP        | 2   |
| その他 Web サイト    | 2   |
| 都              | 2   |
| 市区町村           | 11  |
| 知人             | 1   |
| 法務局            | 3   |
| 都税事務所          | 0   |
| その他チラシ         | 0   |
| 通りがかって         | 91  |
| その他            | 2   |
| 未回答            | 0   |
| 合計             | 143 |

| 相談内容      | 件数<br>※複数回答あり |
|-----------|---------------|
| 遺言·相続     | 68            |
| 成年後見      | 4             |
| 登記        | 28            |
| 家族信託      | 4             |
| 不動産の売買交換  | 27            |
| 不動産の有効活用  | 14            |
| 借地・借家トラブル | 16            |
| 地代・家賃の相場  | 7             |
| その他       | 23            |
| 合計        | 191           |

- 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50人(不動産鑑定士20人、司法書士30人) 1人あたりの相談件数は3.8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、東京司法書士会



# 令和5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

■日 時:令和5年11月10日(金)17:00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5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・広報委員長 雨宮竜介

【第2部】「不動産の新しい価値を創出するナイトタイムエコノミー」

講師:一般社団法人ナイトタイムエコノミー推進協議会 代表理事・弁護士 齋藤貴弘 氏

広報委員会 委員長 雨宮 竜介

令和5年11月10日(金)17時00分、東京都の共催・国土交通省の後援の下、令和5年秋の講演会「都市と不 動産を考える」の配信が始まりました。皆様の利便性と、情報の発信力を考慮して昨年に続きYouTube によ るオンライン配信となりました。

期待感溢れるオープニングから、佐藤麗司朗会長の力強い挨拶で幕を開けます。続いて東京都財務局財産 運用部利活用調整担当部長の吉浦宏美様より温かいご挨拶を賜りました。

第一部は「令和5年東京都地価調査のあらましについて」と題して、令和5年の地価調査の概要、住宅地・商 業地それぞれの地価動向について、私、雨宮より解説いたしました。アフターコロナにおける東京都の地価に ついて関心が集まっています。アフターコロナと言っても、地域や地区、用途によってその影響は多種多様です。



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 吉浦宏美 様



雨宮竜介 理事・広報委員長による 「令和5年東京都地価調査のあらましについて」

本解説を30分間視聴することで、アフターコロナにおける近年の地価動向を効率的、効果的に把握、理解し、説明することができるようになりますので、不動産鑑定に携わる会員の方はもちろんのこと、不動産の地価、価格に関心のある方にとっても最適です。

第二部は一般社団法人ナイトタイムエコノミー推進協議会代表理事であり、弁護士でもある齋藤貴弘様を講師にお迎えし、「不動産の新しい価値を創出するナイトタイムエコノミー」と題して、若手不動産鑑定士とのトークセッション形式でお話を伺いました。ナイトタイムエコノミーとは、「夕方6時から朝6時までの経済活動」と定義され、具体的には夜の「経済的」、「文化的」、「社会的」な価値を高めていこうというものであり、これによって都市や地域の活性化につながるものとして注目されています。



齋藤 貴弘 様



大谷 典之 委員(左)と福田洋子 委員(右)

若手不動産鑑定士が司会進行、聞き手役としてまずは「ナイトタイムエコノミー」について丁寧に解説しています。聞きなれない言葉ではありますが、初めての方でもすぐに理解できます。そしてそのポテンシャルや可能性について気づくことがあると思います。そのあとも、「昼間と夜の違い」や「コロナ、アフターコロナはナイトタイムエコノミーをどのように変えたのか」、「お気に入りの街」等、興味深く、それでいて楽しい話をわかりやすく解説していきます。みなさまのお気に入りの街を頭に浮かべながら聞いてみるのも面白いかもしれません。クライマックスでは、「ナイトタイムエコノミーが与える不動産価格への影響」に迫ります。齋藤貴弘様の考えを中心に、若手不動産鑑定士も想いをぶつけます。不動産鑑定評価に新たな視点を投げかけるものになって

本動画は、テーマが「ナイトタイムエコノミー」ということもあり、趣向を凝らした実験的なものになっていますが、楽しく視聴できるものになっています。これもオンライン配信ならではの魅力の一つかもしれません。今後も広報委員会として、通例、前例、慣例を大切にしつつも、とらわれることなく、時代の要請に応じてより良いものをお届けし、都民の皆様はもちろんのこと、より多くの方に有益となるような活動を展開していきます。

いますので、会員の方はもちろんのこと、みなさまにも是非ご覧になっていただきたいです。



齋藤貴弘 様(左端)、小澤孝明 委員(左から2番目)、山縣明日香 会員(右から2番目)、雨宮竜介 広報委員長(右端)



# 「第62回定期研修会」開催報告

■日 時:令和5年8月3日(木)13:00~16:00

■会 場:すまい・るホール

■テーマ:「ウエルビーイングとまちづくり(不動産鑑定士の関わり方)」

■講 師: 前野隆司 氏 (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)

大森みどり 氏 (森ビル株式会社 専門役員)

松田 康宏 氏 (東急不動産株式会社 都市事業ユニット渋谷開発本部 コンテンツ・エリア共創グルー

プ グループリーダー)

大谷典之 氏 (三菱地所株式会社 エリアマネジメント企画部専任部長 兼大丸有エリアマネジメント

協会(Ligare)事務局長、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会理事)

研究研修委員会 研修会小委員会 小委員長 田村 直之

皆さまはウエルビーイング (well-being) というフレーズをお聞きになったことがあるでしょうか。私はうろ覚えか、少なくとも意味はよく理解できておりませんでした。

今回の研修でテーマとなったことに、違和感と疑問符を抱かれた方もお出でだったかもしれません。

今回は、森ビル(株)、東急不動産(株)、三菱地所(株)といった大手デベロッパーに加え、慶應義塾大学大学院からも講師をお招きして、興味深い研修となりました。

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 前野隆司教授より、「ウエルビーイングについて」 の講義がありました。

カラダの健康→心の健康、幸福学と予防医学、地域生活のWell-being指標などにつき極めて分かり易い説明がありました。

森ビル(株)からは専門役員の大森みどり氏より、「ウエルビーイングと都市開発」というテーマで、11月開業の麻布台ヒルズを中心として、そのコンセプト「未病」「健康寿命の延伸」などに向けヒルズ未来予防医療・ウエルネス共同研究講座の開設(森ビル・慶應義塾大学・共同研究企業×クリニック・スパ・フィットネス・食品館・レストラン等)をご説明頂き、六本木ヒルズ~虎ノ門ヒルズを経た進化の過程を明確にして頂きました。







講師 大森 みどり氏

東急不動産(株)からは都市事業ユニット渋谷開発本部コンテンツ・エリア共創グループ・グループリーダの松田康宏氏より、「ウエルビーイングとまちづくり」をテーマに、広域渋谷圏におけるまちづくりについて、「共創(パートナーシップ)」の仕組みや、2023年11月に竣工する「渋谷サクラステージ」、2024年春に開業予定の東急プラザ原宿「ハラカド」、それらを含み「FUKURASU」「FOREST GATE」などで提供される「ヨガ」「サウナ」「銭湯」等のサービス等について説明がありました。

三菱地所(株)からはエリアマネジメント企画部専任部長兼大丸有エリアマネジメント協会(Ligare)事務局長の大谷典之氏より、「大手町・丸の内・有楽町のまちづくりとエリアマネジメント」というテーマで「大丸有まちづくり協議会」「大丸有まちづくりガイドライン」からのエリマネ団体の設立、仲通りの変遷、賑いの形成、コミュニティの形成、アート×エリアマネジメント、今後の課題、などについて説明されました。



講師 松田 康宏氏



講師 大谷 典之氏

今後も当会研究研修委員会は、皆様の興味に先んじて?新たな観点からの研修も意欲的に模索していく所存ですのでどうぞご期待ください。



# シンポジウム

# 「賃料増減額請求の実務と継続賃料評価の諸論点」 開催報告

■日 時:令和5年10月24日(火)14:00~16:30

■会 場:弁護士会館2階「講堂クレオ」

■テーマ:「賃料増減額請求の実務と継続賃料評価の諸論点」

■講 師:【第1部·基調講演】 渡辺晋 氏 (第一東京弁護士会会員)

【第2部·基調講演】 森本幸樹 氏(東京都不動産鑑定士協会会員、一般財団法人日本不動産

研究所 賃料評価専門チーム専門役)

【第3部・パネルディスカッション】

コーディネーター:十亀正嗣氏(第一東京弁護士会会員)

:第1部・第2部 基調講演 講師 パネリスト

梶山彰氏(東京都不動産鑑定士協会会員、東京簡裁不動産鑑定士会

会長、民事調停委員、裁判所鑑定人)

新弘江氏(第一東京弁護士会会員、東京地方裁判所元民事調停官)

研究研修委員会 委員長 古家 一郎

令和5年10月24日に第一東京弁護士会と当会の共催シンポジウム「賃料増減額請求の実務と継続賃料評価 の諸論点 | が弁護士会館2階 講堂 「クレオABC | で総勢280名前後の参加者を集めて行われました。

第1部:基調講演「賃料増減額請求の実務と継続賃料評価の諸論点―弁護士の立場から」について、多くの不

動産関連専門書で著名な第一東 京弁護士会の渡辺晋様に賃料増 減額請求権の来歴や現代的な意 義、最近の注目判例を説明いただ きました。

第2部:基調講演「賃料増減額請 求の実務と継続賃料評価の諸論



佐藤 麗司朗 会長



第一東京弁護士会会長 菰田優氏

点一不動産鑑定士の立場から」について、当会会員で一般財団法人日本不動産研究所賃料評価専門チーム専 門役の森本幸樹様に継続賃料の考え方や「どの時点が直近合意時点か」について直近合意時点のさまざまな パターンをご説明いただきました。不動産鑑定評価基準改正から約10年経ちますが、直近合意時点について 我々不動産鑑定士間で解釈の違いがないよう、特に念を入れて講演されていました。

第3部:パネルディスカッションはオフレコで行い、第1部と第2部の講演者のほかに東京地裁民事調停官をつ とめた新弘江様と東京簡裁で民事調停委員及び裁判所鑑定人の先輩、梶山彰様が加わりました。

新様からは賃料増額の可否の判断に必要な書類について説明されました。我々が依頼を受ける際にも必要 とされる書類です。

続いて梶山先生。現役調停委員として、裁判所鑑定人として当事者双方から提出された不動産鑑定評価書に ついて 「どのように扱うのか」「落としどころはどこなのか」 ~シンポジウムの肝となる部分についてお話しいた だきました。公租公課倍率法が地代の評価にあたって結構な割合にて採用されている事実もシンポジウム中に 紹介されました。

裁判所鑑定人を当会の研修にお呼びしたのは初めての事です。

継続賃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TAERA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」「ディスカッ ションは本音が聞けて参考になりました。| 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2部が配信されております。 残念ながら第3部パネルディスカッションは配信されませんが、TAERAカレッジ等で今後補いたいと思います。



第1部講師 渡辺晋氏



第2部講師 森本幸樹 氏



パネルディスカッション パネリスト 新弘江氏



パネルディスカッション パネリスト 梶山彰 氏



パネルディスカッション コーディネーター 十 館 正 嗣 氏



総合司会 古家一郎 研究研修委員長



# 「第1回不動産鑑定士災害シンポジウム」 開催報告

■日 時:令和5年11月20日(月)13:00~16:00

■会 場:文京シビックホール小ホール

■講師:第一部「大阪府北部地震-その時、現場では」

東利之氏(大阪府茨木市職員)

第二部 [住家被害認定調査のこれから-東京都の取り組み]

田中聡 氏(常葉大学 大学院環境防災研究科 教授 博士)

第三部 パネルディスカッション 「地震、水害、風害の現場」

コーディネーター: 佐藤麗司朗(当会会長兼(公社)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)

パネリスト: 末原 伸隆 災害対策支援委員長 東利之氏(大阪府茨木市職員) 村上達彦氏(愛媛県宇和島市職員) 鶴崎浩人氏(東京都大島町職員)

災害対策支援委員会 委員長 末原伸降

令和5年11月20日、東京都不動産鑑定士協会と日本不動産鑑定士協会連合会の共催により、文京シビック ホール小ホールにて「第1回不動産鑑定士災害シンポジウム ― 住家被害認定調査のこれまでとこれから」が開 催されました。

2016年の熊本地震以降、当会から始まった住家被害認定調査を中心とした災害支援活動は、全国的な広が りを見せ、全国の自然災害の現場で各地の不動産鑑定士が災害支援活動に携わっています。

日本不動産鑑定士協会連合会の災害対策支援特別委員会(委員長:佐藤麗司朗(当会会長))では、この災害



コーディネーター 佐藤 麗司朗 会長

支援活動の広がりを加速させ、また、定着化させるため、全国各地 の都道府県不動産鑑定士協会が持ち回りで開催する不動産鑑定士 災害シンポジウムの開催を立案し、関東大震災から100年という節 目ということも相まって、第1回目をこの災害支援活動の先駆けとなっ た当会が担うこととなりました。

当会で担う災害シンポジウムとして、まず、当会でこれまで携わっ てきた災害支援活動の振り返りを考えました。当会は全国の不動産 鑑定士協会の中でも支援活動経験が多いため、住家被害認定調査の対象となる自然災害の種類である地震、水害、風害全てについて支援経験があり、各被災の特徴を並べて比較できるのは当会ならではのコンテンツです。また、これまで研修会等のアンケートの中で被災自治体の職員の体験を聞きたいという声も多くありました。

そうした経緯から、大阪府北部地震を経験された大阪府茨木市、 西日本豪雨災害を経験された愛媛県宇和島市、令和元年台風15号 の被害を経験された東京都大島町からそれぞれの職員を講師とし てお招きすることとなりました。

また、過去の被災地支援経験を振り返るだけではなく、住家被害認定調査の将来的な展望についても触れたいということで、東京都総務局総合防災部が主催する「住家被害認定調査のデジタル技術導入に係る研究会」の座長を務められている常葉大学大学院環境防災研究科の田中聡教授をお招きしました。

#### ■第一部 「大阪府北部地震―その時、現場では」

茨木市の東氏より、大阪府北部地震の詳細な被災状況や、被災自 治体職員としての当時の体験談、住家被害についての分析、震災を 受けての防災対策の見直し等についてお話し頂きました。

#### ■第二部 「住家被害認定調査のこれから―東京都の取り組み」

常葉大学の田中教授より、住家被害認定調査について、「被害の調査」と「被害の評価」に分け、それぞれの課題についてご説明頂きました。また、東京都が進める住家被害認定調査等へのデジタル技術導入に係る研究会の概略と展望、常葉大学で進めている遠隔支援についてお話し頂きました。

#### ■第三部パネルディスカッション「地震、水害、風害の現場」

佐藤麗司朗会長・連合会災害対策支援特別委員会委員長がコーディネーター、大阪府北部地震を経験された大阪府茨木市の東利之氏、西日本豪雨災害を経験された愛媛県宇和島市の村上達彦氏、令和元年台風15号の被害を経験された東京都大島町の鶴崎浩人氏、令和5年の秋田県の大雨災害の支援活動に携わった私末原の4人がパネリストを務め、地震、水害、風害それぞれの災害の特徴や現場での困りごと及びその対応経験等についてディスカッションを行いました。

今回の災害シンポジウムは、文京シビックホールによる現地参加だけでなく、Youtubeによるオンライン参加含め、多くのご聴講を頂きました。シンポジウム後、田中教授からの「こんなにも多くの不



講師 東利之氏(大阪府茨木市)



講師 田中 聡 氏 (常葉大学 大学院環境防災研究科 教授 博士)



パネリスト 村上 達彦 氏(愛媛県宇和島市)



パネリスト 鶴崎 浩人 氏(東京都大島町)



パネリスト 末原 伸隆 災害対策支援委員長

動産鑑定士が災害支援活動に関心を寄せていることに驚いた」との感想が印象的でした。

第1回の災害シンポジウムを当会が担いましたが、来年以降は第2回、第3回と、他の県士協会が担う災害シンポジウムが続きますので、是非ご期待ください。



# 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 栗原 友美

令和5年7月27日、港区立港南小学校の夏期講座「夏休み港南クラブ」において、「不動産とまちづくりにつ いて知ろう!! と題した講座を当会が担当しました。

「夏休み港南クラブ」は、企業、保護者、地域の専門的な知識・技能を港南小学校の子どもたちに伝え、直接 的な体験の機会を提供することを目的としており、今回は、港南小学校こうなんホールにおいて、1・2・3年生 の20名が参加しました。

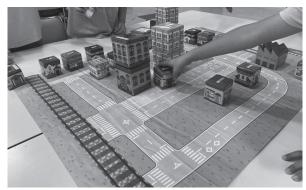
講座では、不動産鑑定士について説明した後、3~5名に分かれて模造紙に描いた地図の上にペーパークラ フトの建物を配置するまちづくり体験のグループワークを行い、グループごとに発表を行いました。

グループワークでは、各グループに不動産鑑定士が加わり、「便利なまち」、「さわやかなまち」等グループご とにテーマを決めてから、まちづくりについて考えてもらいました。「駅の周辺にお店があった方が便利だ」と いう意見や「家や学校のそばに警察があった方が安全だ」という意見など、よりよいまちづくりのための意見交 換が児童たちの間で活発に行われました。ペーパークラフトの住宅を何個も積み上げて、自分たちの住んで いる高層マンションを再現するグループもあり、地域への愛情の深さと発想の柔軟さに驚かされました。

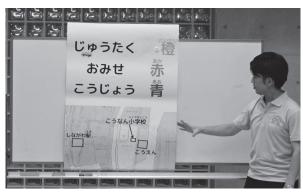
最後に、小澤副委員長が、港南小学校の周辺の都市計画図を示しながら、港南小学校の周りがどのようなま ちになっているかを説明しました。

質疑応答では、港南小学校周辺の話題や東京スカイツリーの高さから日本一高い建物についての質問もあり、 身近なものから不動産への興味と関心が高まる様子が伺え、児童たちが不動産についての視野を広げてくれ たことを実感しました。

今後も、引き続き、将来を担う次世代育成のため、普及活動に尽力していきたいと思います。



グループワークの様子



小澤 孝明 副委員長による授業



# 不動産教室「親子で知ろう!三茶のまち」 開催報告

#### 不動産教室推進委員会 小学校小委員会 小委員長 小澤 孝明

不動産教室推進委員会では、令和5年8月18日にUR子育てサポーター様とのコラボレーションイベントと して、不動産教室「親子で知ろう! 三茶のまち | を開催いたしました。

自分たちが住むまち「三茶」を知ることで、まちづくり全体に興味を持って欲しい。そんな思いから小学生全 学年を対象として募集し、6組の児童と保護者の方々計17名にご参加頂きました。

講座は前半と後半に分けて、前半は不動産鑑定十について解説し、三軒茶屋のまちについてクイズを行いま した。後半は、2つのテーブルに分かれて模造紙に描いた地図の上にペーパークラフトの建物を配置するまち づくり体験のグループワークを行いました。

前半のクイズでは、第1問:世田谷区の位置、第2問:世田谷区の人口、第3問:世田谷区の駅、第4問:三軒茶屋 の名前の由来、第5問:防災上の取り組み、について、児童たち中心にチャレンジしてもらいました。特に、第3 問の乗降者数の多い駅ランキングや第4問の三軒茶屋の歴史・由来については、児童たちの反応も良く、興味 関心が伺えました。

グループワークでは、各グループに不動産鑑定士が加わり、「便利なまち」、「安全なまち」とグループごとにテー



グループワークの様子



小澤 孝明 小委員長による授業

マを決めてから、意見交換を通してまちづくりを考えてもらい ました。そしてグループワーク終了後は、各グループの児童に テーマ及び工夫・苦労した点を発表してもらいました。

その後、講師の不動産鑑定士がアクティ三軒茶屋の周辺の都 市計画図を示しながら、周りがどのようなまちになっているか を説明しました。

最後の質疑応答では、「道路と建物はどちらを先につくってい るの?」「スカイツリーって世田谷区に建てられるの?」等児童た ちから多くの質問があり、より一層まちづくりへの関心が深ま る様子が伺えました。また、親御さんもお子さんと一緒に興味 を持って質問をして下さいました。

当委員会では小中高大学生に向けた活動が中心で、今回初 の試みでしたが、親子一緒に不動産に興味を持ってもらう機会 を作れたことは、大変意義のあるものと感じております。今後 も積極的に広く不動産教室を展開して参ります。



# 不動産教室「豊島区立千登世橋中学校」 開催報告

#### 不動産教室推進委員会 委員 金塚 麻実

令和5年9月9日(土)豊島区立千登世橋中学校において、中学2・3年生を対象とした「不動産教室」を実施しました。 「不動産教室」は、不動産についての理解を深めてもらうと同時に、不動産鑑定士を身近な存在として知ってもら うことを目的として、不動産教室推進委員会において実施しています。

中学校での開催は、令和4年の港区立白金の丘中学校に続き2回目です。

今回は3人の委員が、それぞれ3つのテーマについて話をいたしました。

第一部は、「部屋を探しながら不動産について学ぼう」をテーマとし、一人暮らしをするに当たっての賃貸借契約 の基礎知識を導入に、家賃がどのような仕組みで決まっていくのか、賃貸用不動産投資の概要について話をしました。 第二部は、「利回りとリスクプレミアム」と題し、具体的な都心のビルの不動産投資と、中学生にも身近なスマートフォ ン会社の株式投資の例を比較しながら、投資の種類、方法、仕組み、傾向などをはじめ、リスクプレミアムについて 解説いたしました。

第三部は、不動産投資にフォーカスし「J-REITと不動産鑑定士」をテーマに、J-REITの仕組みについて解説しまし た。具体的な J-REIT 物件の価格ランキングを挙げ、有名な都心の大型ビルと投資のかかわりを解説しました。また、 J-REIT に不動産鑑定がなぜ不可欠であるかを解説し、不動産鑑定士の役割を説明しました。

各部約20分程度と盛りだくさんでやや専門的な部分もありましたが、事後アンケートでは、生徒の皆さんの内容 の理解度が高く、「利回りのしくみや不動産投資に興味を持った」「不動産の専門家に普段あまり聞けない話を聞け てよかった」などの感想があり、不動産教室開催の意義を感じることができ、嬉しく思いました。

不動産教室推進委員会では、今後も不動産教室を通じて、不動産に関する身近に必要な知識、不動産投資の仕組 み、不動産鑑定に対する理解などに役立つ活動を展開してまいります。



(左から)向原信克 委員、金塚 麻実 委員、竹内 啓人 委員、小澤 孝明 副委員長



# 不動産教室「東京都立農芸高等学校」 開催報告

不動産教室推進委員会 副委員長 小熊 忍

不動産教室推進委員会では、令和5年11月21日に東京都立農芸高等学校の3年生選択授業にて不動産教 室を開催して参りました。

不動産教室が委員会として運営されるようになって、今期で2期目ですが、当初から開催を見据えていた高 等学校での不動産教室は初めての開催となりました。

授業は50分の2コマ。

1コマ目は、竹内啓人委員による「利回りとリスクプレミアム」と題する授業でした。

まずは国家資格としての不動産鑑定士の紹介から始まり、その後、投資における利回りとリスクプレミアム について解説を行いました。

具体例として実際の不動産物件の投資利回りと株式の利回りを比較するなど、かなり具体的かつ専門的な内容でした。 実際に社会経験がほとんどない高校生にはやや難解かとも思われましたが、授業最後の質問コーナーでは、「投 資対象としてどのようなものがいいのか?」、「不動産の価値判定はどのようにして行うのか?」、「不動産鑑定士 試験の難易度はどの程度なのか?」などの質問も飛び出し、高校生の理解力、また柔軟性について驚かされました。



竹内 啓人 委員による講義



阿邊 宏子 委員による講義

2コマ目は、仲介業者での実務経験もお持ちの阿邊宏子委員による 「新生活に向けてお部屋(不動産)を探し、契約する」をテーマにした授 業。一転して現実的且つ身近なテーマに教室の熱気も上昇しました。

授業は"農芸まおさん"という架空の人物になり切って物件探しを してみるという楽しい内容で、物件チラシの比較や、入居時に必要 な費用の詳細、重要事項説明書なども含む契約の実際など、それぞ れが考え、疑似体験をしました。

授業最後にはシェアハウスに関する質問が出てくるなど、成年年 齢が18歳となり、卒業間近の高校3年生には非常に実践的で興味 深い授業となったようです。

不動産教室推進委員会では、これで小学校、中学校、高等学校、 大学の全てのカテゴリーでの開催実績を積んだことになります。今 後はこれらの実績・経験を踏まえて、さらなる授業内容の質の向上 等にも取り組んで参ります。



# 「第28回暮らしと事業のよろず相談会」 開催報告

#### 相談事業委員会 委員 山本 宗寬

令和5年9月23日(土)、新宿駅西口イベント広場において、「第28回暮らしと事業のよろず相談会」が開催さ れました。

この相談会は、不動産鑑定士の他、土地家屋調査士、公認会計士、弁理士、弁護士、司法書士、中小企業診 断十、行政書十、税理十、社会保険労務十の10十業及び災害復興まちづくり支援機構が合同で行う、毎年恒 例のイベントです。

都内で行われる相談会の中でも屈指の規模を誇るイベントとなっており、今年も多くの相談者にご来場いた だきました。あらかじめしかりと資料を準備していらっしゃる方もいる一方、人通りの多い新宿駅西口広場とい う場所柄、通りすがりにちょっとお話を聞いてみたいという方も多いのが、この相談会の特徴です。

10士業によるよろず相談ですので、近隣トラブルから会社経営や税金の相談、ご相続まで相談内容は多岐 にわたります。その中でもやはり不動産にまつわるお悩みをお持ちの方は多く、不動産鑑定士は比較的出番の 多い相談会となっています。

今年は169件のご相談があり、不動産鑑定士はそのうち41件のご相談に対応させていただきました。不動産

今年は新たな試みとして、待機中の相談員が通りすがりの人 達に各士業をアピールできるブースを作ったり、各士業の代表 者がインタビューを受けて、各士業の業務についてのアピール をするイベントなどもありました。当会も、倉持相談事業委員 長がインタビューに答え、不動産鑑定士の仕事をしっかりと宣 伝して来ました。

鑑定士として社会貢献活動ができたのではないかと思っています。

また、このイベントの特徴として、相談員同士、他士業の先生 方と交流が持てるという点があります。相談中、他の専門士業 の先生方のご意見やご説明を隣で聞いているだけでもいろい ろと勉強になります。また、空き時間には士業同士で相談しあっ ているような光景も随所で見受けられました。

毎年恒例のイベントです。ご興味をお持ちいただけるようで したら、是非皆様も、来年ご参加されてみてください。



インタビューを受ける倉持相談事業委員長(左)



相談の様子



# 「住家被害認定調査等研修会 地震編」開催報告

#### 災害対策支援委員会 委員 中川 貴雄

災害対策支援委員会では、令和5年11月17日(金)にオンラインで住家被害認定調査等研修の地震編を開催しました。

不動産鑑定士78名、自治体職員4名、計82名の方が視聴されました。

住家被害認定調査は、地震等の自然災害によって被災した住家を全壊、半壊等と判定するための調査です。 この調査の目的は大きく分けて、①災害の被害状況を的確に把握すること ②罹災証明書を発行することの2 つです。罹災証明書は、被災者の方が生活再建の支援を受けるために必要になるもので、被災者にとっての「パスポート」と呼ばれています。

研修の内容は第1から4章で構成されており、第1章「住家被害認定調査の制度の背景と概要」では住家被害認定調査の法的な位置付けやどのような調査であるのかについての全体像について、第2章「住家被害認定調査に当たっての基本的事項」では住家被害認定調査の調査手順・方法等について、第3章「第一次調査(外観目視調査で行う簡易調査)と調査票の記載方法」では木造・非木造住宅の第一次調査について、第4章「第二次調査(内覧を含む詳細調査)と調査票の記載方法」では住家被害認定調査の中でも最も手間が掛かると言われている木造二次調査を実際に行っているところを見ていただきました。

本研修が、いつ来るかわからない大災害に際し、不動産鑑定士・自治体職員の方々が自ら率先して社会的使命を果たし、被災者の早期の生活再建の一助になれば幸いです。2024年5月以降には、今回の地震編の応用編として位置付けられる水害編と液状化等の地盤被害編を合わせて開催することを予定しております。今後も、不動産鑑定士として社会貢献できる活動に取り組んで参ります。



被災地支援活動報告を行った末原 伸隆 災害対策支援委員長



講師を務めた大山宏毅 副委員長(左端)、中川貴雄 委員(左から2番目)、 岩崎 務 委員(右から2番目)、小田切 雅也委員(右端)



#### 第14回TAREAカレッジ

#### テーマ「立退料と補償」

開催日時:令和5年11月30日(木)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:三重野高之氏、加藤久貴氏(株式会社ユニオンリサーチ) 講

第14回 TAREA カレッジは、公共用地の取得や再開発事業の補償 業務を専門に行っている株式会社ユニオンリサーチより、三重野 高之氏、加藤久貴氏をお招きし、テーマ「立退料と補償」にて、公 共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)について学び、 立退料の本質を掘り下げた内容の研修を実施いたしました。



講師 三重野 高之 氏



講師 加藤 久貴 氏

講義終了後は、多数のご質問をいただき、受講者の関心の高さが感じられました。また、アンケー トでは、「詳細な説明で大変参考になりました。」「数多くの質問に回答する時間があり有意義でし た。」等多くのご感想をいただきました。

#### 電子帳簿保存法に関する研修会「基礎から学ぶ電子帳簿保存法」

#### テーマ [基礎から学ぶ電子帳簿保存法]

開催日時: 令和5年12月5日(火)14:00~15:30

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: 松崎 啓介氏(税理士)



講師 松崎 啓介氏

当会と友好協定を締結している東京税理士会より、講師に松崎啓介氏をお招きし、

電子帳簿保存法の概要や必要な対応について解説いただく研修会を実施いたしました。電子帳 簿保存法は、2021年に改正が行われ、電子取引データ保存に関しては、宥恕措置期間が設けら れておりますが、今後の対策に向けて準備が望まれ、多数の会員にご受講いただきました。

講義終了後は、多くのご質問をいただきました。アンケートでは、「電帳法の施行に合わせたテー マで非常に有意義でした。」「専門家の解説を聞くことが出来て勉強になった。」等多数のご感想を いただきました。



# 「親睦囲碁大会」 開催報告

■日 時:令和5年7月22日(土)

■ 会 場:日本棋院有楽町囲碁センター

令和5年7月22日(土)に囲碁大会を日本棋院有楽町囲碁センターで開催いたしました。

当日は11名の方が参加され、真剣なまなざしで対局している姿が見受けられましたが、対局が終わると和やかなムードで、囲碁を通して交流を深めている様子でした。

また、新型コロナウイルスの影響で長らく開催を見送っておりました対局後の懇親会を久しぶりに開催いたしました。

今大会の主な成績は次のとおりです。

優 勝 山谷 弘幸 氏準優勝 北村 雅夫 氏



優勝の山谷 弘幸 氏(左)、浅井 康徳 総務財務委員長(右)



準優勝の北村 雅夫 氏(左)



対戦の様子



集合写真



# 「バーベキュー親睦会」開催報告

**■** 日 時: 令和5年9月30日(土) 14:00~16:00

■ 会 場:世界のビール博物館 東京スカイツリータウンソラマチ店

#### 総務財務委員会 親睦事業小委員会 小委員長 小川 樹恵子

これまで親睦行事としてジョギング大会及び囲碁大会等が定期的に開催されております。このような中、当 会だけの交流の場として留めることなく他の士業との連携も図りたいとの思いから、昨年より春にボウリング 大会、秋にはバーベキュー親睦会として年2回を目途に友好協定締結団体との親睦会を開催すると決め、今年 も春にボウリング大会、そして9月30日にバーベキュー親睦会を開催しました。

バーベキュー親睦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、日本公認会計士協会東京会、日本弁理士会関東会、東京都行政書士会、当会の8団体の参加があり、前 年の約40名を上回る合計約60名にて盛大に開催しました。場所は、世界のビール博物館 東京スカイツリー タウンソラマチ店(東京スカイツリー内)で行われ、開催時間が14:00~16:00であったことからお子様と参加 する会員も見られ、今後は家族参加型の親睦行事としても期待できそうです。

バーベキューの良いところは、他士業の方とグループになるように席を用意することで、初めてお会いする 先生とも色々な食材を焼きながら交流を図れるところだと思います。

ご参加頂いた先生方からも「普段話せない他士業の先生方と交流が図れるので、是非今後も定期的に親睦 行事の開催をお願いします」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」等沢山のお声を頂きました。そこにおいて私達が親睦行事を開催した意味があると思っ ております。

今後も他士業との親睦行事を定期的に開催したいと思っております。



親睦の様子





# 「2023年度 東京弁護士会大運動会」参加報告

■ 日 時: 令和5年11月3日(金·祝)11:00~16:00

■ 会 場:私学事業団 総合運動場

#### 総務財務委員会 委員長 浅井 康徳

友好協定を締結している東京弁護士会よりお誘いをいただき、「2023年度東京弁護士会大運動会」に参加いた しました。

例年11月3日(文化の日)に開催される同大会。以前は「体育の日」として運動会などが多く開催されていた10 月10日が「晴れの特異日」(統計上、晴天の多い日)として認知されていますが、実は11月3日の方が、「晴れの特 異日」として有意な統計が出ているそうです。令和5年11月3日も晴天に恵まれ、11月にもかかわらず半袖でも 汗ばむほどの最高気温20度を超える好天のもと、コロナ禍を経て4年ぶりの大運動会が催されました。

200名を超える参加者のうち、当会からは会員及びそのご家族等27名が参集し、お揃いのグリーンのビブスを 着用して、玉入れ、マラソン、綱引き、団体対抗リレーなど各種競技に参加しました。マラソン(小学生の部、女性 の部)、玉入れでは当会参加者、当会参加チームが優勝。精鋭7組で争われる同大会の大トリ・団体対抗リレー(チャ レンジコース)においても当会が道中首位を快走してトップでアンカー(佐藤会長)にバトンを渡したものの、最終 コーナーから直線を向くとまさかのイン強襲……。ゴール寸前で「ディープインパクト」級の末脚に屈し、惜しく も優勝とはなりませんでしたが大健闘の2位。十二分に当会の存在感を示すことができました。令和6年も参加 の機会がいただけるのであれば、リレー(惜敗)、綱引き(惨敗)は重点種目としてリベンジを果たしたいと思います。

また、同大会は日頃から忙しくご家族と触れ合う機会が少ない士業 の方の家族サービスとしての機能も有しているとも聞きました。体力・ 脚力に自信のある方だけでなく、多くの会員の皆様及びそのご家族 のご参加お待ちしております。

当会では今後も様々な親睦行事の開催を検討してまいります。また、 士協会行事への参加が初めての方でも、総務財務委員が中心となっ てアテンドさせていただく体制を整えてまいりますので、是非ご参加 いただければ幸いです。



集合写真





競技の様子

#### 

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、各連携部署同士で意見交換を行い、①協会運営、②親睦事業、③業務に係る研修会の実施、 ④災害に係る研修会の実施、⑤空き家と所有者不明土地問題の連携、⑥相談員の派遣、⑦公式キャラクターの

コラボレーション、⑧不動産教室、⑨事務局業務 について具体的な共同事業展開の提案や、意 見交換を行いました。



関連部署ごとの会議の様子

#### ■ 会議の出席者(敬称略)

#### 【東京都行政書士会】

副会長青池典人、副会長森川英一、副会長浅野幸恵、

副会長雨谷幹彦、総務部長西村公一、企画開発部長倉田直也、

市民相談センター所長 河野正樹、ADRセンター東京センター長 竹内正也、

法教育推進特別委員長 山賀 良彦、事務局長 吉田洋一

#### 【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長 佐藤 麗司朗、副会長 石田 武、副会長 佐藤 史郎、総務財務委員長 浅井 康徳、

業務推進委員長 平山 大介、相談事業委員長 倉持 善栄、災害対策支援委員長 末原 伸隆、

広報委員長 雨宮 竜介、研究研修委員長 古家 一郎、不動産教室推進委員長 木下 典子、専務理事 小林 信夫



連絡協議会参加者 集合写真

#### 

当会と東京土地家屋調査士会は、令和2年2月17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双方会員向けの研修会の開催、②親睦行事の共 催、③空き家と所有者不明土地問題の連携、④災害時における協会運営等について、具体的な活動の提案や 意見交換を行いました。

特に双方会員向けの研修会の連携が具体的に決定され、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。

#### ■ 会議の出席者(敬称略)

#### 【東京土地家屋調査士会】

会長 佐々木義徳、副会長 三輪親弘、副会長 奥山慎、研修部長 土屋知人、 業務部長 小木曽 聡

#### 【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長 佐藤 麗司朗、副会長 佐藤 史郎、業務推進委員長 平山 大介、研究研修委員長 古家 一郎、 災害対策支援委員長 末原 伸隆、専務理事 小林 信夫



連絡協議会の様子

#### 

当会と一般社団法人東京建築士会は、令和元年8月1日に両会の会員の業務に関する知識の向上、両会の会 員間の友誼関係の発展並びに両会の連携関係のさらなる発展を目的とし友好協定を締結しております。

今回の協議会では、協働を継続していくことが確認され、①各士業界の特性、②双方会員向けの研修会の開 催、③資格受験者数の将来性、④建築とそれに与える不動産評価、⑤災害対策支援における各士業の役割等に ついて、意見交換等を行いました。

特に双方会員向けの研修会の連携が具体的に議論され、所掌事業の担当者を中心に協議を行い、企画・推進 していくことが確認されました。

#### ■ 会議の出席者(敬称略)

#### 【一般社団法人東京建築士会】

会長 古谷誠章、副会長 黒木正郎、住宅問題委員長 奥茂謙仁、ストック委員長 川﨑修一、事業委員長 佐々木龍郎、 専務理事 鴛海 浩康、事務局長代理 笠木 直人

#### 【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

副会長 佐藤 史郎、業務推進委員長 平山 大介、災害対策支援委員長 末原 伸隆、広報委員長 雨宮 竜介、 研究研修委員長 古家一郎、不動産教室推進委員 小川 樹恵子、専務理事 小林 信夫



一般社団法人東京建築士会 古谷誠章 会長による挨拶



佐藤 史郎 副会長による挨拶



連絡協議会の様子

#### 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~不動産業界における資金調達方法に学ぶ知財活用~」 講師派遣報告

開催日時:令和5年12月1日(金)15:00~17:25 開催方法:集合研修とWEB研修(Zoom)を組み合わせたハイブリッド形式

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 ~不動産業界における資金調達方法に学ぶ知財活用~」に当会の業務推進委員会委員を講師とし て派遣いたしました。

日本弁理士会関東会の会員の皆様に、第1部「不動産証券化市場と鑑定評価の変遷と現状」、第2部「企業知財の証券化と市場拡大の可能性」と題し、講義を行いました。第2部では、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。

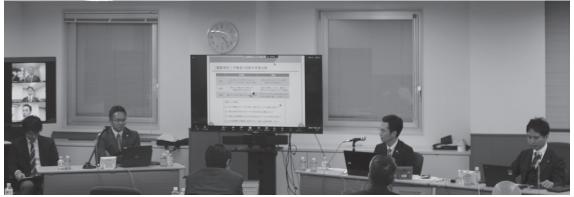
友好協定締結団体とは引き続き、両会の会員に向けた企画や協働で取り組む活動の検討を進めてまいります。



業務推進委員会 川上 伸吾 委員



総務財務委員会 浅井 康徳 委員長



今村 秀世 弁理士(左端)、小川 ー 弁理士(左から2番目)、 業務推進委員会 雨宮 竜介 委員(右から2番目)、業務推進委員会 牧野 義弘 副委員長(右端)

#### - 「令和5年都道府県地価調査の概要と実務上、役に立つ使い方 | 講師派遣報告・

配信開始日:令和5年9月28日(木) 配信方法:公益財団法人不動産流通推進センターHP内(YouTube配信)

この度、当会と公益財団法人不動産流通推進センターは、両団体の会員の業務に関する知識の 向上、両団体の会員間の友誼関係の発展並びに両団体の連携関係の発展を目的とした連携の一 環として、公益財団法人不動産流通推進センターHP内における公認不動産コンサルティングマ スター向けの限定配信動画 「令和5年都道府県地価調査の概要と実務上、役に立つ使い方」の作 成にあたり、当会の業務推進委員兼広報委員長 雨宮竜介を講師として派遣いたしました。

当動画は、公益財団法人不動産流通推進センター に認定されている公認不動産コンサルティングマス ターへの有益な情報提供を目的として配信する5分 程の動画となっております(YouTubeの限定配信を 利用しております)。

動画では、令和5年の地価調査の概要として「全国 の地価動向」、「地価公示との共通地点における半年 ごとの地価変動率」、「今後の地価動向」などについ て解説したほか、インターネットサイトにおける実際 の検索方法として、「標準地・基準地検索システム(国 土交通省)」を利用した地価調査結果の確認方法や当 会HP内「東京都の地価」における時系列データの確 認方法などを紹介いたしました。

友好関係にある団体とは引き続き、両団体の会員 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。



雨宮 竜介(業務推進委員・広報委員長)による挨拶



情報発信動画の様子

#### 「不動産業務総合支援サイト『ATBB』セミナー」開催報告

開催日時:令和5年8月23日(水)、9月8日(金)、10月5日(木)14:00~15:00 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

#### <テーマ>

「不動産業務総合支援サイト『ATBB』の有効活用方法」 講師:アットホーム株式会社 畑野 絢 様、長谷川 玲央奈 様

今回のセミナーでは、アットホーム株式会社が提供する、不動産 業務総合支援サイト「ATBB」について、鑑定実務で有効な活用方 法を解説いただきました。主な内容は、成約事例や流通物件の検索 方法、履歴情報やパンフレット、相場が確認できる不動産データプ 口の機能、謄本取得を支援するサービスなど、既にATBBに入会し ている方でも参考となる内容をお話しいただきました。

開催後のアンケートでは、「入会を検討していたので参考になりま した」、「鑑定に必要な情報を集める上で有用なシステムだと思った」 等多くのご感想をいただきました。



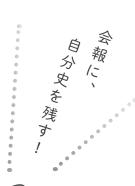
講師 畑野 絢 様



講師 長谷川 玲央奈 様

## 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。

#### 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

<sup>締め切り</sup> 2024年 **4月25**日

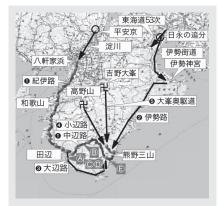
## 古道を歩く(5)

世界遺産熊野古道 一紀伊路・中辺路一

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

#### 1. 古道の紹介

各地から南紀の聖地・熊野三山(熊野本宮大社・熊野速玉大 社・熊野那智大社)へ至る参詣道は、現在も幾つか残されてい ます。●紀伊路・中辺路は、歴代の法皇・上皇・貴族・女院等 が京の都・鳥羽離宮から淀川を下り、八軒家(屋)浜(現在の 大阪天満)に上陸後に紀伊半島西端の紀伊路を南下し、和歌 山を通って南西端の田辺に至ります。田辺から険しい山中を 越える中辺路を東進して南東端の熊野三山に至る平安・鎌倉 時代の参詣道です。2伊勢路は、江戸市中の武士・町民、東 国の農民等が東海道を上り四日市付近の日永の追分で伊勢 街道に入り、松阪を経由して南下し、お伊勢参りをした後、更 に紀伊半島の東端の伊勢路を南下して熊野三山を参詣する江 戸時代の参詣道です。3大辺路は、中辺路の険しい山中歩き を避け、田辺から紀伊半島南端沿いに風光明媚な海岸風景を 眺めながら熊野三山に至る江戸時代の観光要素も兼ねた参詣 道です。●小辺路は、高野山弘法大師空海を参詣した後、険 しい山中を南下し熊野三山に至る江戸時代の参詣道です。こ れら以外に古道の性格は異なりますが、修験者の修行の山道・ 5大峯奥駆道が、吉野・大峯から標高1500m前後の嶺々を越 えて熊野三山へ至っています。修験者の開祖・役行者が8世 紀初頭に開いたと伝わります。 ①は、熊野御幸が延喜7年 (907)の宇多法皇に始まり、歴代の熊野御幸は百余度に及び ました。『紀伊路中辺路ルートを利用した場合、京都から熊野 三山を往復して、二十~三十日間を要した。』(※1)そうです。 随分、速い!という印象です。 ②は、身分・老若男女を問わず、 数知れない人々が熊野三山を参詣した風習は「蟻の熊野詣」 と例えられました。現代の古道の寂しさからは到底想像できま



出典: 地理院地図 / GSI Maps | 国土地理 院に筆者が加筆。



八軒家浜を描く。/ 出典: 摂津名所図会



八軒家浜船着場跡石碑が右側に建つ。

せん。現代では、これらの古道の土道・石畳道等、往時の面影 が残る一部分が、「紀伊山地の霊場と参詣道」の名称で、平成 16年に世界遺産登録されています。

今回は、❶の熊野古道紀伊路・中辺路を歩いて、熊野三山 を参詣しましょう。

#### 2. 古道を歩く

●第1ステージ:熊野古道紀伊路/天満~和歌山「いよいよ、 熊野詣歩きに出立です。〕

法王の如く大川左岸の八軒家浜に立つと、師走の風が頬に 当ります。南に延びる熊野古道を確認して出立です。谷町・天 王寺・松虫・帝塚山・住吉・墨江等を通って大和川を渡ります。 四天王寺を参拝し、あべのハルカスを見上げ、カラフルな阪堺 電軌上町線の路面電車に追い越されます。四天王寺は、推古 天皇元年(593)に、この世の全ての人々を救済する目的で聖 徳太子が建立しました。戦後再建された伽藍はRC造りながら、 見上げる程の大きさで歴史の重みを感じます。付近は、往時 海に囲まれた上町台地に位置し、熊野古道紀伊路は、この台 地上を南下しています。白砂青松の美しい海岸だったでしょう。 古来信者達は、四天王寺の西門の石鳥居から、水平線に沈む 夕陽を拝したとのことです。現在も、夕陽丘という地名が残っ ています。堺に入り西高野・竹内各街道の交差点を通過し、ヒ タスラ南下します。方違神社・反正天皇陵・仁徳天皇陵・大鳥 神社等を参拝しました。南海線泉佐野駅辺りまで南下すると 郊外のノンビリした街道歩きになります。右手の関西空港を飛 び立つ息子の安全飛行を祈願しつつ歩くと、古道は山中渓の 渓谷を上がり和泉山脈・雄ノ山峠(標高(以下、同じ。)180m) を越えます。峠は、山を大きく切り通して既存の京奈和高速自 動車が走り、何本もの見上げる重機が延伸高速道路を工事中 で、峠越えは往時の面影が皆無です。雄ノ山峠南側のヘアー ピンカーブを快適に下り、長閑な田園地帯に入り、紀ノ川・川 辺橋を渡ると第1ステージのゴール・和歌山北端の郊外地です。

「藤原定家の熊野御幸」は、建仁元年(1201)に定家が後鳥 羽上皇の熊野詣に供奉して記した明月記収納の「後鳥羽院熊 野御幸記」を、著者の語り口と共に現代的にアレンジした大変 に興味深い記述です。私も、熊野詣に持参し所々で定家の行 動を確認しました。京で熊野詣の支度をし、八軒家浜に上陸し



ー王子・窪津王子を先ず参拝。



雄ノ山峠越は、往時の面影が皆無。



現代の鈴木屋敷は、ヒッソリと佇む。



別格五体王子の一つ藤代神社を参拝。



暗い藤白坂に喘ぎ、有間皇子を想う。

た一行の姿は次のように記されています。『ともあれ、ここで上 陸した後鳥羽上皇の一行は、熊野街道の起点、熊野九十九王 子の第一王子、窪津王子に参拝した。《申(午後四時)始め許 りクボ津に着く。王子を拝す。(略)御奉幣あり、御拝二度なり。 (略)御経供養に候す、里神楽了りて上下乱舞す……》この王 子というのは、もともとが貴子信仰から発したもので、仏語でい う童子、つまり熊野権現の眷属、末社の意味がある。九十九王 子といっても実際の数ではない。たんに数の多いことを形容し たものである。これら熊野街道に点々とする王子社は、熊野御 幸の上皇や女院、随従する貴族たちの選拝所や休息、宿泊所 にあてられ、その社前では経供養や御神楽、御歌会などが催 された。』(※2)

私の熊野詣も、窪津王子を参拝し、路傍の九十九王子に合 掌・礼拝しつつ、そこで休憩しながら南下して行きました。

●第2ステージ:熊野古道紀伊路/和歌山~田辺「熊野古道の 厳しさのプロローグです。]

紀ノ川の南をスタートし南下すると、矢田峠(90m)で昨日越 した雄ノ山峠を振り返ります。汐見峠(33m)を越えると海南の 市街地に入ります。海南には、全国200万人いる鈴木氏のルー ツである鈴木屋敷跡・義経の弓掛松・九十九王子のうち別格で ある五体王子の一つ藤白神社等の旧跡を訪れます。昼でも薄 暗い藤白坂の長い古道を喘ぎ登ると、峠(260m)に重要文化 財地蔵峰寺が建ち、境内の御所の芝からは海南・和歌山の市 街地・紀伊水道等の素晴らしい眺望が開けています。藤白坂 は、有間皇子の所縁が伝わります。有間皇子は斉明4年(658) 11月に、謀反の疑いで捕らえられ、 産業の湯(白浜の湯崎温泉) に行幸中の父・孝徳天皇のもとへ護送されました。大化の改新 で有名な中大兄皇子(後の天智天皇)の尋問を受け、その帰り 道に、藤白坂で絞殺されました。皇子は19歳の若さでした。皇 子が護送途中に詠んだ歌が「家にあれば笥に盛る飯を草枕旅 にしあれば椎の葉に盛る」です。昼でも薄暗く湿った山道は、 皇子の運命の悲しみに満ちています。麓の集落には、皇子の 史跡・神社等が村人達によって大事に祀られているのが幸い です。藤白峠から一気に山を下り、再び登りに喘ぎ拝の峠 (320m)に立ち、蕪坂を一気に下ると有田川沿いの有田集落 地に降り立ちます。当地の有田ミカンは有名ですが、拝の峠を 登っていると、山々全体が小石で幅が狭い擁壁を頂上まで積



御所の芝から和歌の浦等の眺望。



有田は、山々の上まで石積み蜜柑畑。



糸我峠から南を見ると湯浅の街。 この感動は凄い!



清盛の名は、糸我峠で誕生した! / 出典:紀伊国名所図会後編巻之二



古い湯浅集落には、醤油の味が漂う。

み上げ、猫の額ほどの平地を沢山造ってミカンを栽培していま す。穴太衆みたいな専門職人が江戸時代から造ったようです。 紀伊水道の冬の潮風が、ミカンの甘味に必要なのでしょう。宮 原の渡し場跡に立ち、往時の有田川渡しを想い、宮原橋を渡っ て更に南下します。越えてきた拝の峠と蕪坂を何度も振り返り ながら糸我坂を登ると糸我峠(167m)に立ちます。白河上皇 は熊野詣の際に、糸我峠で輿を降り休憩しました。この峠で平 忠盛は、妻の祇園女御が男児を出産したことを報告すると上 皇は清盛と名付けた(※3)峠です。糸我峠からは、これから越 えるであろう累々と重なり合う山並みを南方に目の当たりにし、 紀伊半島は本当に大きい!と唖然としました。熊野古道歩きは、 峠の登りの苦しさと、峠からの眺望の喜びの繰り返しです。次 の方津戸峠(50m)も越し、重要伝統的建築物保存地区の湯浅 の集落に駆け下ります。湯浅には醤油仕込みの大きな老舗が あります。湯浅の集落の手前1.5km北の方津戸峠では、既に醤 油の香りが漂っていました。湯浅の古い街並みを堪能すると、 熊野古道・紀伊路は鹿ケ瀬峠の長い登りに入ります。先程、通っ た河瀬集落は、振り返ると遥か眼下に広がっています。漸く峠 (354m)に到達しました。峠は平坦で、数件の茶屋・旅籠があっ たそうです。南ヘドンドン下って行くと、往時の石畳道も現れま す。日高町集落に入ると、特産の黒竹を収穫した束が庭先に 立て掛けられています。日高では、大宝元年(701)に創建され た天台宗道成寺を参拝しました。ここは「安珍と清姫の事件」 (延長6年(928))が有名です。清姫は、熊野参拝の途上で一 夜の宿を求めた若い僧・安珍を恋い慕い、恋の炎を燃やしま したが、裏切られたと知ると大蛇となって逃げる安珍を追い、 道成寺の鐘の中に隠れた安珍を焼き殺してしまう悲恋事件で す。今昔物語集を紐解くと、道成寺の老僧が法華経を写経す ることで炎に燃え盛る大蛇の心を鎮めた(※4)、と当時の法華 経の善行を伝えます。この清姫の足跡は、この先の熊野古道 の所々の路傍で見受けられました。長閑な南国の山麓に広が る田園地帯を南下すると、突然開けた紀伊水道沿いの御坊の 集落を経て小さな漁港を幾つか見送りながら、五体王子の2つ め切目王子跡を参拝します。後鳥羽上皇が、ここで歌会所を 開きました(※2)。清盛は、平治元年(1159)熊野詣で南下し たものの、平治の乱が都で起こったため、ここで後の秀吉の如 く「大返し」しました(※3)。切目駅が建つ集落を南下すると、



度も振り返る。



鹿ヶ瀬峠、やった~!!!



道成寺は、安珍と清姫の事件を伝承。



切目王子は、第10代崇神天皇の67年(2~ 3世紀)に建立された古刹。



千里浜の砂浜を快適に歩く。

熊野古道は榎木峠(70m)を越し、沢山のビニールハウスが建 ち並ぶ南国を南下し、今日のハイライトである千里浜の砂浜歩 きを楽しみました。千里浜は、アカウミガメの産卵地でも有名 です。漸く第2ステージのゴールである田辺の集落に入ると、 熊野古道紀伊路完歩の感激で紀伊田辺駅前のベンチに座り込 んでしまいました。田辺の町は、その歴史深さに驚きます。武 蔵坊弁慶、明治時代の植物・民俗学者南方熊楠等、沢山の著 名人を輩出しています。世界遺産・鬪雞神社には、平家物語壇 ノ浦合戦の鶏合せの故事が伝わります。熊野の別当・湛増は 源氏・平家双方より熊野水軍の援軍を要請されました。どちら に味方するかの神意を確認するため、神社本殿の前で赤を平 家・白を源氏に見立てた紅白7羽の鶏を闘わせました。面白い のは、書物によって勝敗が異なることです。平家物語は、『赤き 鶏一つも勝たず。皆負けて逃げにける。さてこそ源氏へ参らん とは思ひ定めけれ。』(※5)新・平家物語は、『「神問いは、紅に」 「神意は、平家へ味方せよと、お示しあった」』(※6)とあります。 湛増は、武蔵坊弁慶の父とも伝わります。海岸に向かい扇ケ浜 に降りたつと、熊野水軍出陣之地の石碑が建っています。熊野 別当・湛増が源氏の味方をするため、文治元年(1185)に2,000 人余りの兵を引き連れ、荒波の海原へ出陣した場所です。遠く まで広がる紀伊水道を眺め渡し、勇壮な戦列の姿に暫し想い を寄せました。

「藤原定家の熊野御幸」は、定家が朝寝坊をし、藤白王 子(現:藤白神社)社前で催された御経供養にあたふたと駆け つけた姿を次の通り伝えます。『社前では御経供養がはじまり、 一行に随従した白拍子たちの舞を見ようと村びとたちが群がり、 ひしめき、黒山の人だかりで定家などは近づけそうにもなかった。 《九日天晴 朝の出立頗る遅々の間王子を出で、すでに王子の 御前にて御経供養等ありと云々、営に参ると雖も白拍子の間、 雑人多く立ち隔だてて路なし。強ちに参る能はずして逐電し、 藤白坂を攀昇る……》藤白王子は、京からながい旅をつづけ てきた熊野御幸の一行が、名高の浦、黒江(黒牛潟)ではじめ て南海の大海原を見、潮垢離をとる地である。』(※2)

現代の熊野詣は、浦で潮垢離こそしませんが、険しい山中の 峠を幾つも越え南下し、突然現れた南国の大海原には大変に 感動しました。

●第3ステージ:熊野古道中辺路/田辺~熊野本宮大社~大



鶏合せの故事が伝わる闘鶏神社。



熊野灘に建つ熊野水軍出陣の碑。



富田川の水垢離場の開けた風景。



地元の人々は、清姫の墓を現代でも大事に 守っている。合掌!!



正面の麓が滝尻王子。頂上へ登る。

日越~湯の峰温泉[熊野三山詣の本格的な厳しを目の当た りにします。]

田辺の町を東進し、郊外の古会津川・左会津川を何度か渡 り田園地帯をトコトコ歩くと、富田川沿いの開けた風景が突然 現れます。この大河は、平安時代の水垢離場で参拝者は富田 川の清流で体を清め、熊野三山へ向かいました。和歌山県朝 日夕陽百景に選ばれ、国指定天然記念物オオウナギの生育地 です。近くには、72番目の稲葉根王子跡もあります。中辺路は、 ここから富田川沿いの右・左岸沿いに山中を徐々に登って行き、 道成寺で出会った清姫の墓を参拝すると75番目の滝尻王子跡 に到達します。新年早朝、バスから滝尻に降り立つと、山間部 の狭隘な集落には未だ朝陽が届かず、薄暗いなか冷気が肌を 刺します。中辺路は、滝尻(86m)からが世界遺産登録の参詣 道で、本格的な山登りとなり、南紀の熊野三千六百峰へ奥深く 入って行きます。先ずは、剣ノ山(371m)への登りです。50分 間喘ぎに喘ぎ、漸くピークに立ちました。ここからは、左右の山々 を眺めながら、快適に尾根道を上り下りします。上・下地の集落 (330m)まで登ると、果無山脈が東西北に一望でき千枚田も 広がり、まさに天空の里集落です。集落を出ると十丈峠(569m) を経て上多和茶屋跡(700m)まで山中を喘ぎます。逢坂峠 (509m)で林道を横断し、箸折峠に向かい上り下りします。峠 には、小さな牛馬童子像が祭られ、真新しいミカンが添えられ ていました。ここからは近露集落(291m)の狭い盆地に向かっ てヒタスラ下り、漸く今宵の宿に到達しました。8時間・約3万 歩の山中歩きでした。翌早朝の近露集落は、何処も霜が降り て真っ白な風景です。山上に点在する幾つかの集落(500m) を通って尾根道を熊野三千六百峰を右に眺めながら小広峠 (507m)に至ります。日を改め、いよいよ熊野本宮大社を目指 します。草鞋峠(701m)を漸く越し、急坂をドンドン下り林道に 出ます。「台風による地滑り兆候あり。」の注意看板が建つので、 南側の岩上峠(671m)へ迂回することとし、再びゼエゼエ言い ながら急登となります。峠に立てば、次は下りです。下れば、 またまた峠への登りです。この繰り返しです。次は、三越峠 (560m)を越えて、89番目の発心門王子跡(280m)に到達し ました。ここは、熊野本宮大社の神域の入り口とされ、別格の 王子の一つです。ここまで来れば、熊野本宮大社まで7㎞・王 手です。熊野三千六百峰の深山幽谷の地も終わり、ここからは



天空の里集落から眼下集落を望む。



箸折峠牛馬童子象は蜜柑が供えられている。



漸く近露集落が見えた。 膝はガクガク!



熊野三千六百峰を見渡す。付近には、奥州 藤原秀衡夫妻が熊野詣をした秀衡桜がある。



藤原秀衡が滝尻の岩屋に残したわが子の無 事を祈念して、そこにあった桜を手折り、別の 木にその桜を継いだという伝承がある秀衡桜。

高山地帯に広がる里山風景の集落内をノンビリと歩き、長い石 畳を下って薄暗いなか熊野本宮大社(90m)に到達しました。 翌早朝、凛とした空気が漂う熊野本宮大社を参拝しました。熊 野本宮大社は、崇神天皇65年(紀元前33)に創建され、素養 鳴尊等5柱を祭ります。全国4,700社以上ある熊野神社の総本 山です。広大な熊野川の河原を歩き、かつて熊野本宮大社が 鎮座していた大斎原も参拝します。翌日は、熊野本宮大社南側 (58m)から西方へ大日山(369m)を越える中辺路・大日越を 歩き、湯の峯温泉に下ります。取付点の「蝮に注意!」の看板 を横目で確認し、杉・檜が林立する暗く苔むした急登に喘ぎま す。斜面一帯に、ユノミネシダが自生しています。1時間程喘い で山頂北西側のピーク(306m)を越えると、眼下の湯の峯温 泉からプァ~ン! とイオウの香りが漂ってきます。大日山を快適 に下り、木々の間から温泉街の屋根が覗き始めると、間もなく 湯峯王子跡を経て湯の峯温泉街(120m)に無事降り立ちまし た。30分程の下山でした。

「藤原定家の熊野御幸」は、定家が大斎原を目の当たりに した感動を伝えます。『《十六日 天晴》払暁、発心門王子を 発った定家一行は、水呑王子を経て伏拝にむかった。「あれが、 大斎原か」定家は目をかがやかせた。都を発ってから十二日、 定家はついに熊野の聖地をわが目で見た。ふかい谷が足もと にひらけ、その谷の重なりの遙か彼方に熊野権現本宮の、白く 光る音無川の大斎原の砂州が、森厳な樹叢が、夢幻のように 泛んでみえる。ながく苦しい旅であった。嶮阻な山道を踏んで 喘ぎ喘ぎ、水呑王子から伏拝にたどりついた定家は、ここでは じめて熊野三山の、熊野坐(熊野にいます神の)社の証誠殿の 神域を遠望し、思わず土下座し、《感涙禁じ難し》と伏し拝んだ。』 ( % 2 )

私も、熊野本宮大社に下って行く石畳の途中で見下ろした 熊野川沿いの大斎原に広がる山深く雄大な景色には、大変に 感動しました。

●第4ステージ:熊野古道中辺路/熊野速玉大社~熊野那智 大社「大門坂及び門前坂の登りに喘ぎます。]

新大阪駅から特急くろしお3号で4時間かけて新宮駅に降り 立つと、土砂降りの町中です。熊野川(新宮川)河口に鎮座す る熊野速玉大社を参拝します。速玉大社は、景行天皇58年 (128) に現在の地に創建され、熊野速玉大神等2柱を主祭神



熊野詣に王手をかけた発心門王子。



里山風景の中を快適に歩く。



熊野本宮大社へ駆け下る。



熊野本宮大社は、厳粛な空気が漂う。



嘗て熊野本宮大社があった大斎原。

とします。鮮やかな朱色の社殿が木々の緑の葉と対照的です。 朱色は、魔除け・不老長寿を象徴する色です。内陸・山腹に建 つ神倉神社に向かいました。天照大神が素戔嗚尊の仕業に懲 りて隠れた天ノ磐盾が当神社の御神体で、名称は「ゴトビキ岩 」と伝わります。後に、瀬戸内海を東征した神武天皇が、上陸 し登り、周囲を見渡した岩とも伝わります。(※7)神倉神社は 熊野速玉大社の前身に当たります。朱色の鳥居が建ち、源頼 朝が寄進した538段の鎌倉式石段を登っていきます。雨が再 び強まり、大きな石段を見上げても濃霧で先は見えず、手すり も無く、登り始めたものの余りの高度感に尻込みました。世界 遺産石碑を確認し、今宵の宿に引き返しました。翌日は快晴で、 新宮から那智まで中辺路を歩きます。先ず、新宮城の登城です。 元和4年(1618)に浅野忠吉が築城しました。大変に立派な石 垣が何段にも取り巻いており、見応えがありました。新宮の街 並みを抜けて、南紀を南下して行きます。王子ノ浜(0m)で全 長1.5kmに渡る砂浜歩きを終えると、内陸に入り高野坂(74m) を登り、下って行きます。再び、左に眩しい熊野灘の輝きを眺 めながら南下します。途中、神武天皇東征の足跡を称える神 武天皇聖蹟熊野神邑顕彰碑が熊野灘を向いて建っています。 小狗子峠(75m)・大狗子峠(62m)を越えます。白菊の浜には、 源平合戦に敗れ熊野に逃れた平維盛が、最後に鎧を掛け入水 した鎧掛け松の案内板が建ちます。維盛を恋い慕う白菊姫は、 当地まで追いましたが、維盛の入水を知り、草庵を結び維盛の 冥福を祈ったと伝わります。ノンビリと里山風景を楽しんで海 岸沿いを歩くと、やがて那智の補陀洛山寺に着きます。那智 湾に面する当寺は、補陀洛渡海の出発点として知られ、平安時 代から江戸時代まで20数回にわたり、当寺の住職達が那智の 海岸から渡海したそうです。30日分の食料と燈油を携えて、外 から釘を打ち付けられた小さな小舟に閉じこもり、生きながら にして南海の彼方にあると信じられていた観音浄土を目指す(※8) ツワモノ捨身の修行です。明けて2日目。今日は、熊野三山の 最後・那智大社詣です。補陀洛山寺に再び立つと、北西側内 陸に連なる山中に那智大社は鎮座しているのでしょうか。行程 は8㎞です。中辺路は郊外の那智川に沿って集落内を北上し ていきます。山が迫り荷坂峠への登り口では、周囲の鬱蒼とし た森の雰囲気に一瞬息を飲みましたが、勇気を出して一歩を 踏み入れました。両側に尾根が迫り、杉・檜等の植林が林立す



熊野速玉大社は、極彩色の社殿が雨に煙ぶる。



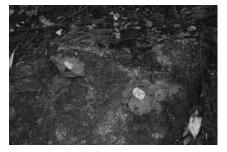
神倉神社・ゴトビキ岩への石段。



新宮城に登城し、熊野川を見渡す。



王子ノ浜も熊野灘を眺め快適に歩く。



苔むした大石に、山茶花が彩を添える。この 石は、一体全体何億?人が踏んだのだろうか。 高野坂の足元。

る暗い沢を登って行きます。30分程喘いで漸く峠(87m)に立 ちました。峠には尼将軍の供養塔が建ちます。北条政子が我 が子を供養するため建保6年(1218)に建立したそうです。供 養塔に合掌すると共に、北条政子も熊野詣をしたのかしら!?と 暫し時空を超えた想いに耽りました。峠からドンドン下り、那智 川上流沿いの二の瀬・麓等の集落を北上し、那智大社の一の 鳥居に頭を垂れ、大門坂(110m)の入り口に立ちます。大門 坂は、那智山(300m)に向かって全長600m・高低差200mの 石畳が続きます。熊野街道歩きで出会った沢山の歴史・風景 等を思い出しつつ、一歩一歩登って行くと多富気王子が建ちま す。ここまで、九十九王子の一つ一つを参拝してきましたが、 この王子が96番目で最後のようです。これから登る石畳の前 方は曲がり隠れて見えず、時折立ち止まっては息を整えつつ、 ここまで登ってきた石畳を振り返り、時たま木々の間を脇見し ます。自分が立っている場所が現在ならば、前は未来・後は過 去で、まさに大門坂という人生を象徴します。大門坂の石畳を 漸く登りきると、さらに門前町の土産物店が建ち並ぶ急な石段 を見上げます。荒い息をしながら、漸く那智大社の境内(330m) にヨロヨロと2本の足を踏み入れました。熊野那智大社は、仁 徳天皇5年(317)に創建され、熊野羌須美大神が主祭神です。 熊野本宮・速玉各大社と共に、全国の熊野神社の総本山です。 境内から振り返ると、南東方山々のV字型の向こうに熊野灘が 広がっています。今朝の出発点は、あの集落内だと分かると大 満足でした。熊野那智大社で、熊野三山参拝の礼を述べ、隣 接する西国三十三所観音巡礼第1番札所の那智山青岸渡寺も 巡り、北の那智大滝へ向かいました。奥深い那智原始林にバ シッ! バシッ! と滝壺に落ちる水音が響き渡っています。落差 133m・銚子口の幅13m・滝壺の深さ10mで落差日本一の名 瀑の圧巻を目の当りにし、思わず柏手を打ち拝せざるを得ま せんでした。こうして、紀伊路・中辺路を歩いて熊野三山を詣 でる熊野古道歩きは、その目標を無事に達成しました。

「藤原定家の熊野御幸」は、定家が補陀洛山寺を参詣する 様子を伝えます。『定家の一行が、浜の宮王子に着いたのは 午ノ刻(昼十二時)をすこしまわった頃であった。 社殿で奉幣を すませた定家は、先達の文義に案内された補陀洛山寺の本堂 の仄暗みのなかで、異様な板壁を見た。入った左手の奥に、 幅一尺ばかりの部厚い板三枚に、群青の顔料で大輪の蓮華が



高野坂も熊野灘を眺め快適に登る。



補陀洛山寺を参拝。



補陀洛山寺の復元補陀洛渡海船。



荷坂峠・北条政子の供養塔に合掌。



大門坂を喘ぎ登る。右の石碑は、九十九王 子最後の多富気王子。

描かれていた。半ば剥落したその絵は、難破した渡海上人の まわりを囲っていた、渡海舟の舟板だという。文義の話を耳に しながらその板絵を凝視めていると、生きながら柩のような屋 形の暗みに座りこんでいた渡海上人の姿が妖しく泛びあがって くる。「行こう」定家は声ふるわせると、輿のほうに踵をかえした。 《未時(午後二時)那智に参著す。(略)嶮岨の遠路は暁より不 食にて無力、極めて術なし』(※2)

私も、補陀洛山寺の裏手・山腹に立ち並ぶ渡海上人達の墓 に合掌・礼拝して参詣を続けました。

●第5ステージ:熊野古道中辺路/川の参詣道・熊野川舟下り [熊野川を快適に下りました。]

3年間にわたる近畿支社単身赴任生活も、残り1ヶ月を切り ました。今回と次回で残り2つのコースをやり遂げなければな りません。仕事の合間を縫って年休を取り、早朝に新大阪駅を 発ちました。現代の川舟下りの出発地点は、熊野本宮大社か ら熊野川を20km余り下った道の駅・熊野川川舟センターの少し 下流です。本日の参拝者である女性2人・外国人カップル等が 乗り込むと、ガイドの説明と船頭の巧みな操作で、川舟は熊野 三千六百峰が覆い被さる熊野川を快適に下って行きます。現 代は、上流のダムで水量が管理されていますが、往時はもっと 急流だったでしょう。左岸には、後白河法皇が飛鉢峰の専念上 人に祈祷を依頼するために宣旨を送ったが、あまりの険しさ故 に引き返したくらいの難所である「宣旨返し」、全国に広く熊 野信仰を布教した比丘尼でも転ぶような絶壁の難所である 「比丘尼転び」と呼ばれる陸の熊野古道が垣間見えます。奇 岩奇峯の絶壁・流れ落ちる滝も続きます。川面はコバルトブルー に輝いています。1時間程下ると周囲の視界が開け、川面は湖 のように静かになります。熊野権現が昼食した所とも、天照大 神と熊野権現が碁で遊んだとも伝わる「昼嶋」、熊野権現が現 れるという霊地である「御船島」を通過します。御船島は、熊 野速玉大社の例大祭である御船祭の時に、神幸舟がこの島を 三周回り、神々の御降臨を再現します。熊野速玉大社の北側 に隣接する熊野川の権現川原で下船し、川の参詣道・熊野川 舟下りの一日は大満足に終わりました。

「藤原定家の熊野御幸」は、一行が熊野本宮大社を参詣し た後に熊野川を下って速玉大社へ向かう様子を伝えます。 『《十八日 天晴 天明に宝前を拝し、河原に出て乗船。 充て



漸く、熊野那智大社に辿り着いた。



青岸渡寺は、一千日(3年間)の滝篭りをしい た花山法皇が、永延2年(988)に御幸し、西 国三十三ヶ所第一番札所として定めた。



那智の滝を遠望する素晴らしい景観。



川の参詣道・熊野川舟下りは楽チン!御船島 に到着する。



稜線上の大雲取越の石畳を喘ぎ登る。

がひ給ふ所に一艘を加ふ……》十七日は雨のため、熊野川が 増水して御進発は一日延期されたのだが、定家と先達の一行 は早朝、御幸に先行して熊野川の急流をくだった。熊野川くだ す早瀬のみなれ棹さすがみなれぬ浪のかよひ路(後鳥羽院 「新古今和歌集」)』(※2)

●第6ステージ:熊野古道中辺路/大雲取越・小雲取越[山越 えの感慨深いエピローグです。]

今回は、熊野古道紀伊路・中辺路歩きの最後の〆です。前 日に南の那智大社の民宿に泊まり、本宮大社に北上するコー スを採りました。7時半に民宿をチェックアウトし、前方の見上 げる山腹の向こうに大雲取越が北上しているのだろうと覚悟を 決め、参道の階段へ一歩を踏み上げました。那智大社で安全 祈願をし、社殿の西側から那智妙法山歩道の苔むした石畳を、 ほぼ一直線に一歩一歩登って行きます。この歩道は、南側に 鎮座する妙法山阿弥陀寺を参詣する参道で、弘法大師所縁の 地で死者供養や納骨の習俗を今も持ち続けている寺です。中 辺路は、やがて山腹をトラバースするコースとなり、杉・檜の植 林帯のなかを快適に歩いて行きます。幾つかの茶屋跡を過ぎ、 舟見峠(870m)を越えると下りとなります。この下りで、前泊 の民宿で一緒に食事をした年配の男性2人に追い付き、2日間 中辺路歩きを同行することとなりました。今まで全て単独行だっ た私に、話し相手も出来、最後の熊野古道歩きを一層感慨深 いものにしてくれました。大雲取越は、舗装済みの林道を歩い たり、これを越したりしながら、ドンドン北上して行きます。大 雲取山(966.2m)は、右手・東側に聳えています。地蔵茶屋跡 で暫し休憩した後、大雲取越は石倉峠に向かって再び山中を 登って行きます。足元の苔生した石畳群と周囲に林立する植 林帯は、熊野権現の出現に満ち満ちた恐ろしく不気味な雰囲 気を醸し出しています。石倉峠(830m)に漸く着きました。峠 には石碑が建ち、「紀の国の大雲取ごえに一足ごとに我が汗 はおつ」斉藤茂吉とあります。茂吉が石倉峠を越えた季節は 何時でしょうか。早春の峠越えでも、汗びっしょりです。この峠が、 今日の全行程14.5kmのうち8.6kmで、半分を越えたことに安堵 します。今宵の宿・小口まで5.9km・145分と案内板が建ちます。 この先は、沢まで苔生した石畳が続く坂を下り、再び越前峠に 登っていきます。ゼエゼエ喘いで登ると、漸く越前峠(850m) に到着します。同行者2人に追い付き、息を整えます。那智大



左の苔むした丸い大石は、神様の遊び道具? 漸く、前方の石倉峠に到着だ!



続いて越前峠に到着。暫し、休憩。



今宵の宿・小口集落が見えてきた。



明けて翌日。小雲取越の登りから振り返って、 はるか下の小□集落を眺める。



小雲取越の最高地点・桜峠を越す。

社の登山口から5時間を経過しています。越前峠から苔生した 石畳の胴切坂を小口集落まで一気に標高差800m下ります。 この下りが長かった! 木立の間から小口の集落(77m)の屋根 を見て、膝をガクッ! ガクッ! にして漸く今宵の宿の玄関をくぐ りました。8時間30分にわたる大雲取越の苦行の一日でした。 明けて今朝も快晴です。今日は小雲取越を熊野本宮大社方面 に北上します。赤木川(51m)の橋に立ち、足元から登って行く 小雲取越の尾根を確認すると、その険しさに武者震いしました。 案の定、ゼエゼエ喘ぐガレ場の急登で、振り返れば小口の集 落は遥か眼下に広がります。漸く、平坦な古道となり、長かっ た熊野古道紀伊路・中辺路の旅を思い出しながら快適に北上 します。桜峠(466m)は小雲取越の最高地点で、ここにも斎 藤茂吉の歌碑が建ちます。小雲取越は、小雲取山(450m)の 西側山腹に何処までも延々と延びて行きますが、ヒタスラ北上 します。林道を交差する地点(350m)が、今日の登山口から6.6 km・2時間30分の行程でした。残りは6.4kmの大部分が下りな ので王手をかけました。再び鬱蒼とした樹林帯を抜けると、 「百聞ぐら」(450m)に到達し、熊野三千六百峰が一望です。 「ぐら」とは高い崖の意味で、熊野古道随一のビューポイントの 素晴らしさを百回も聞く!という意味でしょうか。南無阿弥陀仏 釈迦如来像が傍らに安置されており、周囲の神秘性が故に思 わず合掌してしまいました。ここをピークに、この先は快適な 下りです。東側の万才峠(415m)から西へ延びてくる熊野参詣 道・伊勢路が合流します。先に紹介したとおり、お伊勢参りし た後に熊野三山詣をする伊勢路の古道です。2人の同行者と 離れたり、くっついたりしながら下って行くと、漸く右下に熊野 本宮大社の下流を流れる熊野川が見えてきました。更に90分 程下って、やっとのことで請川の集落(55m)にゴールしました。 ここから熊野本宮大社は、北へ3km程の距離です。5時間15分 にわたる小雲取越の苦しい一日を終え、熊野古道中辺路の全 行程を無事に完歩することができました。

「藤原定家の熊野御幸」は、一行が那智大社を参詣後に、 大雲取越等を越える定家の苦難を伝えます。『こうして輿の上 にへばりついている定家をのせたまま、先達の文義が案内す る一行は、熊野街道最大の難所、大雲取越えの山中を這うよう にすすんでいく。《終日嶮岨を超ゆ。心中は夢の如し。いまだ かくの如き(悲惨な)事に遇はず。雲トリ紫金峯(さながら掌を)



百間ぐらも、熊野三千六百峰が一望。



万才峠は、右から熊野参詣道・伊勢路が合 流する。小雲取越は北へ延びる。



苦しかった小雲取越も、熊野川を遠望できれ ば間もなくゴールだ!



15時39分発、特急くろしお26号で新大阪 へ戻る。さあ、引っ越しだ。さらば、熊野街道!



崎の湯は、真ん中の岩陰にある露天風呂。 波飛沫を浴び、熊野灘を眺める。

立つが如きか》』(※2)

私の大雲取越・小雲取越の2日間にわたる苦難行脚も、既述 のとおりです。

#### 3. 南紀の魅力的な温泉の紹介

中辺路を歩いた際、南紀に存する沢山の素晴らしい、お肌 すべすべの美肌の湯・アルカリ泉に巡り会い、街道歩きに疲れ た体を癒やすことができました。ここでは、これらの魅力的な 温泉を紹介します。

④白浜温泉:波打ち際の磯にある露天風呂「崎の湯」

崎の湯は、約1400年前の飛鳥・奈良時代から存し、往時は 牟婁温泉の名称でした。日本書記には、第2ステージで紹介 しました絞殺される前年の斉明3年(657)に、有間皇子が斉 明天皇に牟婁温泉を紹介する件が次のように伝えます。『九 月に、有間皇子、性點くして陽狂すと、云云。牟婁温湯に往 きて、病を療むる偽して来、国の体勢を讃めて曰く、(略)』(※ 9) 眼前に広がる太平洋を眺めながら、日本書紀に伝わる崎 の湯を堪能しました。

®近露集落:「民宿ちかつゆ」の別棟温泉浴場

第3ステージに記したとおり、この日は8時間・約3万歩にも 及ぶ中辺路の険しい山中歩きでしたので、両膝頭の激痛で ヨタヨタしながらチェックインしました。暮れ泥むなか日置川 の流れに耳を傾け、深々と湯に浸かりました。翌朝は膝の痛 みも完治し、何事もなかったように出発しました。

- ©川湯温泉:野趣溢れる川床の大露天風呂「仙人風呂」 川湯温泉街沿いに流れる大塔川は、河原の石を取り除いて 穴を掘れば、忽ち温泉が湧き出て露天風呂が出現します。 生憎、私が川湯温泉に宿泊した時は、先日の大雨で大塔川 は増水しており、大露天風呂「仙人風呂」は分厚い流れに 姿を隠していました。旅館の前の河原に掘られた露天風呂 を楽しみました。
- ①湯の峰温泉:世界遺産登録の「つぼ湯」

つぼ湯は、熊野参詣者が体を清め、旅の疲れを癒やした 。。 湯垢離場として世界遺産に登録されました。 温泉街にある 渓流沿いの天然岩をくり抜いた湯に入ると、温泉の成分の 一部が固まった湯花が、浴槽内の我が身に沢山纏わり付き ました。



日置川の流れを耳に、身を置く。



風呂は、大塔川の左端に広がる。 右下は、宿の前にある露天風呂。



つぼ湯は、この橋の向こう側の小屋。



忘帰洞も、熊野灘を眺め豪快に入浴。



那智勝浦温泉街は、明るい漁港。

紀州藩の徳川頼倫公が来遊し、「帰るのを忘れるほど心地よ い。」と誉めて名付けられたと伝わります。那智勝浦温泉か ら観光船で島に渡り、ホテル浦島の館内を通って大洞窟風 呂に至ります。熊野灘を眺めながらの大洞窟風呂の岩天井 を見上げると、まさに帰るのを忘れてしまいます。

#### 4. 古道歩きの感想

熊野古道紀伊路・中辺路歩きは、平成26年(2014)12月 13日(土)にスタートし、平成28年(2016)3月13日(日)に漸く ゴールしました。延べ日数34日間・総延長316.9km・約50万歩 で、熊野三山詣は1年4ケ月を費やして結願しました。「祝!世 界遺産熊野古道紀伊路・中辺路完歩」の感慨深さです。現代 人とは比較にならない貧しい草鞋・蓑笠等の装備で熊野 三千六百峰に分け入り、熊野三山を参詣した平安時代から江 戸時代の信者達は、まさに2本足の動物だったのでしょう。

熊野古道320㎞を完歩した現在、次の目標は、熊野古道と 協定を締結しているスペインのサンディアゴ・デ・コンポステー ラの巡礼道780km歩きです。フランス南西端のサン・ジャン・ピエ・ ド・ポーを出立し、ピレネー山脈・標高1,300mを越し、イベリ ア半島北部を西進するフランス人の道(Camino Frances)を 歩いている自分を想い描くこの頃です。

(2023.7記す)

#### [出典]

- (※1)「1-1-2 交通変遷と街道の整備実態、機能・役割」国土交通省http chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https:// www.mlit.go.jp/common/000055312.pdf
- (※2)「藤原定家の熊野御幸」神坂次郎著 角川ソフィア文庫
- (※3)「平家物語 上巻」佐藤謙三校註 角川文庫
- (※4)「今昔物語集 本朝部 上」池上洵一編 岩波文庫
- (※5)「平家物語下巻」佐藤謙三校註 角川文庫
- (※6)「新·平家物語」吉川英治著 吉川英治歴史時代文庫
- (※7)「日本書紀(一)」家永三郎ほか校注 岩波文庫
- (※8)「補陀洛渡海記」井上靖著 講談社文芸文庫
- (※9)「日本書紀(四)」家永三郎ほか校注 岩波文庫



熊野本宮大社のスタンプ

@ tou! Gool.

証明書をゲットー 和歌山県知事発行の熊野古道中辺路完全踏

熊野古道中辺路完全踏破証明書 石田 武様 あなたは古より人々が蘇りと癒しを求め申いた 析りの道「熊野古道中辺路」をたどられ完全端 確されました よってその努力を讃えここに証します 平成28年8月31日

ラの巡礼道だ! 友の会会員 撮影者:NPO 法人日本カミーノ・デ・サンティアゴ 次の目標はスペインのサンディアゴ・デ・コンポステ





# 歌舞伎・文楽とその所縁の地(14)

「神明恵和合取組-め組の喧嘩-」

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

2023年7月の歌舞伎座では、市川團十郎 白猿丈が主役となって「神明恵和合取組」が 上演されました。私がこれまで観てきた中で 最もと言ってよいくらい出演する役者の数が 多く、個人的にはこの演目が舞台にかかった ことで新型コロナもほぼ終結と感じます。江 戸時代の文化2(1805)年、芝神明(港区芝 大門1丁目にある芝大神宮の旧称です)で行 われた勧進相撲興行で力士と町火消の鳶職 が大喧嘩をしたという実話に基づいた、火事 と喧嘩は江戸の華を地で行く作品です。本 名題の「神明」は芝神明、「恵」は喧嘩をした 町火消が属した「め組」、「和合取組」は力士 と町火消との喧嘩という意味を持たせている と思います。タイトルの付け方が絶妙です。



芝大神宮(芝神明)の鳥居

話はこの大喧嘩へ繋がる伏線から始まりま す。場所は品川宿の島崎楼。これも実在した 遊郭で、今の京急「北品川」駅東側を通る旧 東海道沿いにありました。今はその痕跡もあ りません。島崎楼の敷地の奥は運河に接し ていて、常連の一部は船で着けて直接店に 入ったとか。その島崎楼で、相撲取の四ツ車

らと、鳶頭辰五郎らが隣り合った座敷で飲ん でいました。四ツ車の弟子が相撲甚句を踊 るうち、勢い余り障子を蹴倒して隣座敷に踏 み込んでしまいます。鳶の藤松が怒って四ツ 車の部屋に行き一触即発状態のところを、め 組の頭(かしら)辰五郎が収めます。しかし、 四ツ車と同席していた侍から、相撲取は士分 だから鳶とは身分が違うと言われ、辰五郎は 苦虫を噛み殺します。



階段の上にはめ組と書かれた台座に鎮座する狛犬

その場は無事に収めた辰五郎ですが、恥 をかかされた恨みを晴らそうと八ツ山下の暗 がりで四ツ車を待ち伏せし、暗闇での襲撃を 敢行します。歌舞伎の見所のひとつの「だん まり」が展開されます。さらに後日、め組の 持ち場である芝神明境内の芝居小屋で『義 経千本桜』が上演されていたときも、め組の

若衆や辰五郎と、力士の九龍山・四ツ車と喧 嘩になりかけたところ、芝居の太夫元(興行 主)が制して事なきを得ます。これらの出来 事が重なって力士への仕返しを決意した辰 五郎は、兄貴分の喜三郎に暇乞いしたうえ で女房子供に別れを告げ、喧嘩仕度を整え て勇ましく花道を駆け抜けていきます。

場面が変わり、芝神明町の普請場に勢揃 いしため組の連中は、手桶の柄杓で順に水 盃をすると、各々手鍵を持ってワーっと威勢 の良い掛け声とともに押し出してゆきます。 何十人という俳優が大きな掛け声とともに花 道から舞台に出てくる様は他の演目にはな かなかない迫力です。この後角力場の木戸 前に押し出した鳶と力士が大喧嘩となります。 ただここは歌舞伎ですから、ただ乱闘するの ではなく、鳶と力士が1組ずつ様々な形で喧 嘩の場面を見せていきます。最後は寺社奉行 (相撲の管轄)、町奉行(鳶の管轄)の2枚の 法被を着た喜三郎が梯子を使って喧嘩の真 ん中に分け入り両者を制止させます。これで 大乱闘も納まり無事に幕となります。

ここで「め組」について少し触れておきます。 「め組」は、享保3(1718)年に南町奉行大岡 越前守忠相が組織した「町火消」の1つです。

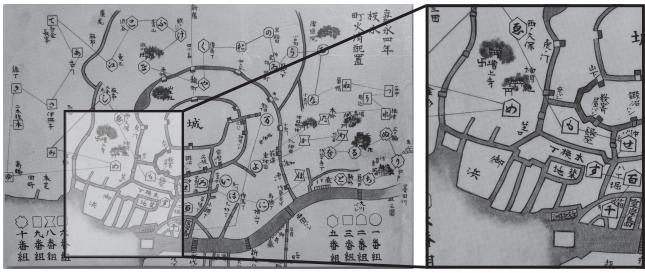
江戸時代の消火方法は、火の延焼を食い 止めるため、出火元の周囲の家を取り壊すと いうものが主要なものでした。このため、町 火消しの構成員は鳶職が中心でした。享保

15(1730)年には隅田川を境とした西側地 域にいろは48組を編成し、本格的な町火消 制度を発足させました。どの地域にどの組 が配置されたかは江戸町火消「いろは四十八組」 の配置図の写真のとおりです。

これをみると、芝神明付近は実際にめ組 (正式には二番組の中のめ組)が管轄してい たことが分かります。当時の地名で桜田久保 町、兼房町、二葉町、源助町、露月町、神明 町、増上寺中門前辺、浜松町、芝口辺がめ組 の管轄区域となり、享保7(1722)年当時め 組の人足数は239人と記録されています。 「いろは」は、「ん」も含めると48文字になり ますが、東京消防庁ホームページによると、 「へ」は屁に、「ひ」は火に通じ、「ら」は隠語、 「ん」は語呂が悪いという理由で採用されず、 代わりに「百」「千」「万」「本」を充てました。

この町火消は時代の変遷により、消防組 (明治5年)→警防団(昭和14年)→消防団 (昭和22年)と改組されていきました。現在 の消防団は、昭和23(1948)年の消防組織 法に根拠を置くものですが、町火消の名残 は、一般社団法人江戸消防記念会に引き継 がれています。

本作品は江戸風情を分かりやすく描写して いる生世話物の代表作の一つです。当時の 生活の様子を舞台を通してご覧になってみ てはいかがでしょうか。



江戸町火消「いろは四十八組」の配置図 (岩崎美術社「江戸三火消図鑑」)

入会年月2023年6月30日

業 者 名 齊藤不動産鑑定所

代表者名齊藤 政治

〒114-0003 北区豊島8-27-18-206 TEL.03-6903-8698 FAX.03-6903-8699

入 会 年 月 2023年9月2日

業 者 名 アンビ株式会社

代表者名 雨宮 竜介

〒190-0012 立川市曙町2-8-28 TEL.042-506-1715 FAX.042-506-1725

入 会 年 月 2023年9月21日

業 者 名 不動産鑑定士星野一郎事務所

代表者名星野 一郎

〒182-0022 調布市国領町4-51-7-302 TEL.042-426-4631 FAX.042-426-4635

入会年月 2023年9月21日

業 者 名 株式会社アプリテイジ

代表者名二瓶 雄太郎

〒154-0024 世田谷区三軒茶屋2-11-24 サンタワーズA棟301 TEL.03-5787-5906 FAX.03-5787-5916

入 会 年 月 2023年9月21日

業 者 名 株式会社紀尾井町不動産鑑定

代表者名吉澤 俊明

〒157-0073 世田谷区砧2-19-14 ファミール砧302号室 TEL.090-4090-4896

入会年月 2023年10月19日

業 者 名 松原不動産鑑定事務所

代表者名松原裕志

〒111-0036 台東区松が谷4-18-1 ラミューズ松ヶ谷203 TEL.090-8547-3001



#### 開業に至るまでの経緯

はじめまして、こんにちは。立川市曙町で独立起業しました、アンビ株式会社の雨宮竜介と申します。

私は大学中退後、公務員採用試験(東京都特別区)に敗れ、縁あって不動産業界に入りました。不動産賃貸、売買仲介、リーシング業務、プロパティマネージメント業務、企画業務等に約10年従事しましたが、日本全国出張したいという願望の実現と、将来の独立を夢見て不動産鑑定士試験への挑戦を決意しました。働きながらではとても合格できないと退職、1年間の浪人生活を経て、不動産鑑定士試験に合格することができました。合格後は大手不動産鑑定会社にて約11年東京本社、名古屋支店で勤務しました。おかげさまで全国津々浦々、多種多様、一筋縄ではいかない不動産約3,000件以上の鑑定評価に関与、長年の願望が実現し、とても楽しい時間を過ごすことができました。残るは独立の夢。

#### 社名の由来

アソビではなくアンビです。

両利きを意味する「ambidextrous」、どうしても覚えられないので頭の4つからとりました。

私は不動産鑑定士であり、中小企業診断士でもあります。(実生活でも両利きです。)

主力事業の絶え間ない改善(深化)と新しい領域へのチャレンジ(探索)を同時に実行する「両利きの経営」を実践しています。

#### プライベート

ゴルフにはまっています。ベストスコアは97。いつもは110前後で楽しくまわっています。こんな私でよろしければいつでもお誘いください。

#### 仕事上興味のあること

同時多発的にいろいろなことをするのが好き、というかそのような運命のようです。

「なんとかなる」「やってみよう」がモットーです。断り方がわかりません。

#### 最後に

残念ながら、毎年不動産鑑定士を目指す方が減っています。私は今、東京都不動産鑑定士協会広報委員長として、不動産鑑定士の知名度向上のため、次世代の不動産鑑定士の確保のため、本業以上に動き回っています。 私一人の力は小さいですが、会員の皆様のお力があればより大きなものとなります。皆様のさらなるご理解と ご協力をお願いいたします。

一緒に広報活動してくださる方、お待ちしております。一緒に楽しみましょう。お気軽にご連絡ください。



#### PROFILE

アンビ株式会社 代表取締役 雨宮 竜介

平成24年10月 不動産鑑定士試験合格

平成24年11月 株式会社三友システムアプレイザル 入社

平成27年03月 不動産鑑定士登録

令和 5年 8月 株式会社三友システムアプレイザル 退社

令和 5年 9月 アンビ株式会社代表取締役就任



アンビ株式会社

東京都立川市曙町2丁目8番28号 TAMA MIRAI SQUARE(me:rise立川)

TEL:042-506-1715 FAX:042-506-1725

E-mail:amemiya@ambi-japan.com URL: https://ambi-japan.com/



# 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) |
|----------------------|----------------------------------|-----------|------------|------|--------|
| Q&A 固定資産税家屋評価の実務ポイント | 一般財団法人日本不動<br>産研究所<br>固定資産税評価研究会 | 株式会社ぎょうせい | 2023/10/6  | 230  | ¥3,300 |
| 底地の鑑定評価と税務評価         | 黒沢 泰                             | 株式会社プログレス | 2023/10/25 | 253  | ¥4,000 |

#### Q&A 固定資産税家屋評価の実務ポイント



家屋評価の基本から実践までがこの1冊で押さえられますので、家屋評価の判断の よりどころにご活用ください。

家屋の認定、家屋の床面積、新築・既存家屋の評価、他の固定資産税との関係につい て、実務上判断に戸惑う点をQ&A形式で解説しています。

「外気分断性」「定着性」「用途性」の判断の留意点といった基本的な事項から「各建築 設備及び建具の評価」「複合構造・複合用途家屋の評価」「区分所有建物の評価・課税」 「改築が行われた家屋の評価」など家屋評価の実践的事項までが理解できます。

月刊 「税」好評の連載「ここが知りたい最新税務Q&A(固定資産税)」のうち、家屋評 価に関わる論攷を再編集しています。

| 執筆者            | サイズ | ページ数   | 価格         | 発行年月       | 出版社       |
|----------------|-----|--------|------------|------------|-----------|
| 一般財団法人日本不動産研究所 | A5判 | 230ページ | 3,300円(税抜) | 2023年10月6日 | 株式会社ぎょうせい |
| 固定資産税評価研究会     |     |        |            |            |           |

#### 底地の鑑定評価と税務評価



底地とは何か。これを明らかにすることは考えたほど容易ではありません。また、底 地の経済価値にアプローチをしようとした場合、例えば、次のような疑問を一つひと つ解決していかなければなりません。

- (ア)底地は更地や建付地とどのように異なるのか。
- (イ)底地と借地権とは表裏一体の関係にあるといわれるが、具体的には相互にどのよ うに影響を及ぼし合い、底地の価格にどのように影響するのか。
- (ウ)従来、底地の市場性はなぜ低い水準にとどまってきたのか。
- (工)借地借家法(旧借地法を含む)による制約は地代利回りの水準にどのように現れ ているのか。

底地の評価は相続の際にも問題となり、共有持分という形で所有されていることも多 いため、さらに煩雑さを増します。

このように底地の評価はきわめて難解ですが、これに特化した書籍がきわめて少ない

のが実情です。そこで、本書では鑑定評価における底地の評価例とともに、相続の際に問題となった財産評価基 本通達に基づく裁決事案・裁判例と鑑定評価との係わりについても多くの頁数を費やしています。

さらに、昨今、J-REITによる投資不動産の用途が底地にまで及び、地代および利回り水準において旧借地法下で 形成された底地市場とは明らかに異なる新たな動向も見受けられることにも言及しています。

| 執筆者  | サイズ | ページ数   | 価格         | 発行年月        | 出版社       |
|------|-----|--------|------------|-------------|-----------|
| 黒沢 泰 | A5判 | 253ページ | 4,000円(税抜) | 2023年10月25日 | 株式会社プログレス |

#### ■ 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20回)

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の情報安全活用委員会では、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20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

価格DI値は、都心5区及び23区内では依然としてプラスとなっているものの前回調査か らの比較では半年後はほぼ横ばい、1年後はやや下落となりました。また、23区外では前回 調査と比べて半年後、1年後いずれもやや下落となったアセットが多く見られました。ここ 2年ほど改善と悪化を繰り返していた物流倉庫・工場については、前回調査とほぼ同様の結 果となりました。

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<br>東京都宅地建物取引業協会の会員<br>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 1 0  |
| 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<br>「データ」→「東京都不動産DI」<br>https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/data/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!



住宅地の選び方について

広報委員会 委員

飯田 達也



土地(住宅地)の価格は

どのように決まるのでしょうか。



駅距離や住環境等の立地が大きなウェイトを占めます。

土地の売買は、仲介会社の選定から、銀行での借入や登記など様々な事柄を行わなくては なりませんが、最も重要で関心が高いのが、購入するまたは売却する土地の価格ではないでしょ うか。

土地(住宅地)の価格は、取引当事者の事情や角地等の個別的な要因等様々な要因で決ま りますが、特に都市部で大きなウェイトを占めるのが、最寄り駅からの距離や住環境です。

都市部の住宅に関しては、通勤などに便利なため、駅などの公共交通機関からの距離、す なわち徒歩分数が重要です。つまり一般的には駅に近ければ近いほど価格が上がるというこ とです。これは大手不動産情報サイトの検索項目にもなる等、誰もが気にする項目かと思わ れます。この徒歩分数ですが、個人的な感覚では、徒歩圏内と呼ばれるのは駅から15分以内 であり、これを超える物件はいわゆるバス便の物件となり、15分とそれを超える物件は大き な価格差が出ることが多いと感じます。

しかし例外もあり、バス便であろうとも、価格の下落率が低い、またはあまり変わらないエ リアも見られます。例としましては、成城学園前~二子玉川駅、八雲・深沢エリア、三鷹駅や吉 祥寺駅、葛西駅~葛西臨海公園駅などが思いつきます。現地を実際に歩いてみると、有名な 住宅地で区画が整っている、市役所などの公共施設、スーパーなどの生活利便施設、学校な どが多くある等、住環境が整っています。またバス便が多く、思ったより不便がないようです。 (バス便が多いので利便性が高いのか、需要が高いからバス便が多いのか、鶏が先か卵が先 かのような話ですが)

基本的に駅から近いほど資産価値は高まります。一方で駅からの距離が近くなればなるほど、 店舗や事務所などが増えてきて、利便性は上がるものの、騒音が発生する等住環境としては 劣りますが住環境はさほど気にならず、飲食店が多い等の利便性を重視する方には有利かも しれません。

都市部は鉄道駅を中心に都市が形成されるため、駅距離が近い等の利便性と住環境等の 快適性は基本的に相反関係にあります。自分の求める価値観がどこなのか、しっかり見定めた うえで、周辺地域を歩いてみることをお勧めいたします。





# ちょっと教えて!



広報委員会 委員 星 英彦



借地権には、賃借権と地上権があるようですが、 それぞれどのような違いがあるのでしょうか。



主にその譲渡について違いが見られます。

まず、借地権とは、「借地借家法(廃止前の借地法を含む)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権または土地の賃借権)」をいいます。(不動産鑑定評価基準より)

では、この土地賃借権と地上権は、どのような違いがあるのでしょうか。 法的性質から比較してみましょう。

土地賃借権は、契約で借りている借地のこと(債権契約による土地利用権)で、民法による借地契約のうち、「建物所有目的の借地契約」だけが特別法の対象となり、借地借家法の適用により土地利用権として強く保護されています。

一方、地上権とは、物権の一種であり、土地を利用する権利を設定している土地のことです。物権とは物を直接支配する権利であり、地上権は、物権の中で土地利用を目的とする権利です。

そこで、この土地賃借権と地上権では、具体的にはどこが異なるのでしょうか?

ほとんどの借地が、契約で借りている借地=債権契約上の借地=土地賃借権ですが、借地借家法では、債権契約上の借地も、地上権による借地も同じ借地としての保障を受けることは同じです。

土地賃借権と地上権による借地との大きな違いは、権利の譲渡についてです。

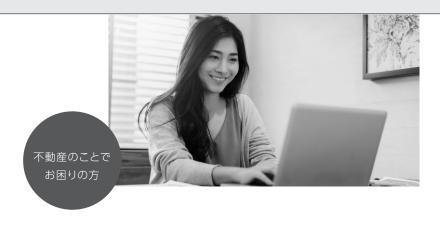
- ・土地賃借権は債権であるから、譲渡するには貸主(地主)の承諾が必要となります。
- ・地上権による借地は物権であるから、譲渡に所有者(地上権設定者)の承諾は不要です。

これは、土地賃貸借は債権、地上権は物権であることによります。

契約書に「譲渡に地主の承諾が必要」との記載がなくとも、「借地権の譲渡には地主の承諾が必要」と言われるのは、借地のほとんどが土地賃借権だからです。承諾にあたっては承諾料を支払う場合があります。また、地主の承諾を得られない場合には裁判所にそれに代わる許可を求めることができます。

また、地上権による借地権が、分譲マンションの敷地権で時々みられるのは、地上権なら地主の 承諾がなくても自由に譲渡できるからであり、マンション所有者に区分建物と共に借地権の自由 な譲渡を保障できるから、といった理由に拠るものです。

このように、同じ借地権でも土地賃借権の場合と地上権の場合があり、それぞれ地主の承諾の 有無の違い等が生ずる場合があるので、土地賃貸借契約書等の内容をよく確認することが必要で す。借地権が関係する不動産は複雑なケースが多いため、専門家に相談することをお勧めします。



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 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)

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7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

| 日時相談担当者       |              | 相談内容内訳 |       |      | 相談  | 来客  | 来客数 |     |
|---------------|--------------|--------|-------|------|-----|-----|-----|-----|
|               | 11 00 22 3 4 | 価 格    | 賃 貸 借 | 有効利用 | その他 | 件 数 | 件 数 | 合 計 |
| 2023年7月5日     | 倉持 善栄        |        |       |      | 1   | 1   | 1   | 1   |
| 2023年7月19日    | 栗原 秀幸        | 2      | 1     |      |     | 3   | 3   |     |
| 2023年 / 月19日  | 供田茂彰         | 2      | 1     |      | 1   | 4   | 4   | 7   |
| 2022年 0 日 2 日 | 山本 宗寛        | 3      |       |      | 3   | 6   | 4   |     |
| 2023年8月2日     | 栗原秀幸         | 2      |       |      | 1   | 3   | 3   | 7   |
| 2023年8月16日    | 中田 一         | 2      |       | 1    | 1   | 4   | 4   |     |
| 2023年 6 月16日  | 村上 直樹        | 1      | 1     |      | 1   | 3   | 2   | 6   |
| 2023年9月6日     | 北 川 憲        | 2      |       |      | 2   | 4   | 3   |     |
| 2023年9月6日     | 倉持 善栄        | 1      | 1     |      | 2   | 4   | 4   | 7   |
| 2023年 9 月20日  | 二村 昌利        | 1      |       |      | 2   | 3   | 3   |     |
| 2023年 9 月20日  | 安本光夫         | 3      | 1     |      |     | 4   | 3   | 6   |
| 2023年10月4日    | 山本 宗寛        | 1      |       |      | 2   | 3   | 3   |     |
| 2023年10月4日    | 山口 美紀        | 3      | 1     |      |     | 4   | 3   | 6   |
| 2023年10月18日   | 栗原秀幸         |        | 1     |      |     | 1   | 1   | 1   |
| 2023年11月1日    | 金井宏之         | 3      | 1     |      | 4   | 8   | 4   |     |
| 2023年11月1日    | 炭野 忠彦        | 3      |       |      | 1   | 4   | 4   | 8   |
| 2023年11月15日   | 綿引信孝         | 4      |       |      | 1   | 5   | 3   |     |
| 2023年11月13日   | 品田 富士男       |        | 1     |      | 1   | 2   | 2   | 5   |
| 2023年12月6日    | 山本 宗寛        |        | 1     |      | 1   | 2   | 2   |     |
| 2023年12月 0 日  | 星 英彦         |        | 1     |      | 1   | 2   | 2   | 4   |
| 2023年12月20日   | 北 川 憲        | 1      | 1     |      |     |     | 2   |     |
| 2023年12月20日   | 川上 伸吾        | 3      |       | 1    | 3   | 7   | 3   | 5   |
| 合             | 計            | 37     | 12    | 2    | 28  | 77  | 63  | 63  |

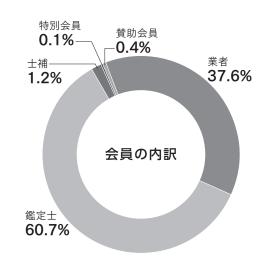
相談回数12回(2023年7月~2023年12月まで)・相談員延べ22人相談来訪者63人(1人当たり2.8人)・相談件数77件(1人当たり3.5件)

|         | 2024年 1 月 | 17⊟    |
|---------|-----------|--------|
|         | 2024年 2 月 | 7⊟、21⊟ |
| 定例無料相談会 | 2024年 3 月 | 6⊟、21⊟ |
| 今後の日程   | 2024年 4 月 | 3⊟、17⊟ |
|         | 2024年 5 月 | 15⊟    |
|         | 2024年 6 月 | 5⊟、19⊟ |

#### 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/

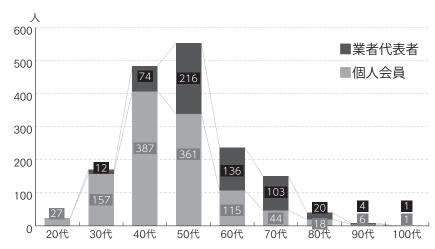
#### 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



| 令和5年12月11日時点 |        |        |  |  |
|--------------|--------|--------|--|--|
| 業者           | 673人   | 37.6%  |  |  |
| 鑑定士          | 1,086人 | 60.7%  |  |  |
| 士補           | 22人    | 1.2%   |  |  |
| 特別会員         | 1人     | 0.1%   |  |  |
| 賛助会員         | 7人     | 0.4%   |  |  |
| 計            | 1,789人 | 100.0% |  |  |

#### 全資格者会員の年齢別構成

\*全会員のうち107名は、資格を有しない「業者代表者」です。



| 令和5年12月11日時点 |        |        |  |  |
|--------------|--------|--------|--|--|
| 20代          | 27人    | 1.6%   |  |  |
| 30代          | 169人   | 10.0%  |  |  |
| 40代          | 461人   | 27.4%  |  |  |
| 50代          | 577人   | 34.3%  |  |  |
| 60代          | 251人   | 14.9%  |  |  |
| 70代          | 147人   | 8.7%   |  |  |
| 80代          | 38人    | 2.3%   |  |  |
| 90代          | 10人    | 0.6%   |  |  |
| 100代         | 2人     | 0.1%   |  |  |
| 計            | 1,682人 | 100.0% |  |  |
| 平            | 54歳    |        |  |  |
| 最年少          |        | 23歳    |  |  |
| 最            | 最高齢    |        |  |  |

#### 編集後記

会報誌「かんてい・TOKYO No.103」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。

昨年後半の当会の活動は、各種相談会の開催、秋の講演会の配信、親睦行事の開催、 研修会の開催、不動産教室の開催などがありました。本年も様々な有益な活動を行う べく、各委員会で検討を進めております。引き続き、当会の活動にご協力、ご参加いた だき、皆様のご意見、ご感想をお聞かせいただけましたら幸いです。

事務局の事務所がある神谷町駅周辺は、虎ノ門ヒルズの完成や麻布台ヒルズの開 業が昨年話題になりました。通勤時には、虎ノ門ヒルズ駅と神谷町駅を利用する人が 増えていることを感じています。麻布台ヒルズは、緑の多さが特徴の1つのようです。 事務局からとても近いので、お昼休みや就業時間後に散策に行きたいと思っています。

新しい年がどのような1年になるか非常に楽しみです。良い年になるよう日々努力し、 何事も楽しみながら過ごしたいと思います。

[事務局 林有佳里]

# かんてい・

#### - 第103号 2024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 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 2024



# 最優秀賞「素敵な家で賞」



自然災害対応太陽エネルギー集積ホーム

兵庫県 多田悠太さん(中学2年生)



#### ずっとたべられるちくわのおうち

神奈川県 浅田 安南さん(5歳)

#### 生き物たちの楽園ハウス

東京都 小谷 人意さん(小学4年生)

#### SDGsハウス

埼玉県 雨宮 沙羅さん (小学4年生)

#### 水に浮く思い出の家

東京都 藤川 みのりさん (中学2年生)

#### ASTRONAUT(宇宙家)

愛知県 早瀬 みのりさん (中学1年生)

# オモシロ賞



#### 引越

岡山県 小山 よしのさん(中学3年生)

# ラビーちゃん賞

#### 自然の夢

大阪府 兪 文熙さん(小学4年生)

#### じゃぐちから飲み物がでる家

栃木県 田口 晃太郎さん (小学3年生)

#### お菓子の家(城)

東京都 武田 真緒さん(小学4年生)

#### 宇宙の家

岡山県 中塚 泰志さん(中学1年生)

#### 自然と暮らすecoな城

岐阜県 澤頭 俊乃介さん(小学6年生)





