

かんてい・ TOKYO

2025年8月発行

No. **106**

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

池田会長 会長就任のご挨拶

新役員、委員会委員掲載

東京今昔物語

JR東日本と新宿の歩み

行事レポート

春の不動産無料相談会

第46回総会・30周年記念行事



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

未来を切り拓く、 不動産鑑定士の 挑戦

東京都不動産鑑定士協会アンバサダー
綺咲 愛里



公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会



社会と共生し、社会に貢献する

JAREA
1965-2025

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers





かんてい・ TOKYO No. 106

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
Tokyo Association of Real Estate Appraisers
2025年8月発行

会長就任のご挨拶 会長 池田 守	2
新役員・委員長挨拶	4
令和7年度 委員会委員構成	10
東京今昔物語 ―企業と東京―「JR東日本と新宿の歩み」	16
財務連載「不動産鑑定士が知っておきたい令和7年税制改正と最近の税務動向」 (株)新都心アプレイザル 下崎 寛	24
第一東京弁護士会相互連載(16) 第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 第十部会(国際関係) 副部会長 糸川 貴視	26
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 宮川 あかね	27

【行事レポート】

令和7年「弁護士と不動産鑑定士による春の不動産・相続無料相談会」開催報告 相談事業委員会 委員 竹内 啓人	28
不動産教室「群馬県立下仁田高等学校」開催報告 不動産教室推進委員会 委員 眞下 陽義	30
武蔵野大学 令和7年度【法曹・土業プログラム】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 ...	31
見学会「八王子都市計画事業 川口土地区画整理事業」開催報告 研究研修委員会 前副委員長 関子 久雄	32
「第17回 TAREA カレッジ」開催報告	33
「第18回 TAREA カレッジ」開催報告	33
「令和7年 新年賀詞交歓会」開催報告	34
「第46回総会・設立30周年記念講演会・祝賀会」開催報告	36
「ボウリング大会」開催報告 総務財務委員会 前委員 宮川 あかね	38
「親睦囲碁大会」開催報告	39
一般社団法人東京都建築士事務所協会との友好協定の締結について	40
「台東区災害ネットワーク専門職会議 定例会議」講師派遣報告	41
「未来を創るアーバンネットまちだ 講演会」講師派遣報告	41
「令和7年地価公示の概要と実務上役立つ全国地価マップの使い方」講師派遣報告	42
東京弁護士会主催夏期合同研究「所有者不明土地建物／管理不全土地建物管理事件」講師派遣報告	42
「令和7年 日本不動産鑑定士協会連合会・新年賀詞交歓会ツアー」開催報告	43
「令和7年 日本不動産鑑定士協会連合会・総会懇親会ツアー」開催報告	43

【会員投稿】

MY HOBBY 古道を歩く(8) ―出羽の古道 六十里越街道― 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(17) 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	52
MY LIBRARY アダムスミスの『道徳感情論』―経済、経済というけれど― 株式会社平松不動産鑑定事務所 菅原 信	54
新規開業者一覧	55
新規開業者ご挨拶 栄光不動産鑑定コンサルタント 藤川 健一	56
新規開業者ご挨拶 株式会社 MIYAJI 鑑定 宮路 幸人	57

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	58
ちょっと教えて! 広報委員会 前副委員長 大谷 典之・広報委員会 前副委員長 小澤 孝明	60
定例無料相談会(オンライン)のお知らせ	66
定例無料相談会報告	67
会員数／編集後記	68
投稿記事募集のお知らせ	H3

会長就任のご挨拶

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

会長 **池田 守**



令和7年6月10日の総会におきまして、会長に就任しました池田 守です。どうぞよろしくお願いいたします。

会員の皆様におかれましては、日頃より東京都不動産鑑定士協会の活動にご理解とご支援を頂きまして、心より御礼申し上げます。

微力ではございますが、本協会の発展と不動産鑑定士の社会的地位の向上に全力を尽くす所存でございます。

現在、不動産を取り巻く環境は、かつてないほどのスピードで変化しています。

少子高齢化の加速とそれに伴う人口減少、地方の過疎化と都市部への一極集中、深刻化する空き家問題、地球温暖化対策としての脱炭素化への取り組み、情報通信技

術（ICT）や人工知能（AI）といったテクノロジーの急速な進化による不動産テックの台頭。そして、多様化するライフスタイルや働き方に対応した新たな不動産の価値観の出現など、私たち不動産鑑定士が向き合うべき新たな課題が、複雑に絡み合いながら山積しています。

このような状況を踏まえ、東京都不動産鑑定士協会は、変化の波を乗り越え、未来に向けて更なる発展を目指してまいります。

具体的には、以下の重点項目に注力し、活動を推進してまいります。

一点目は、**会員の専門性と倫理観のさらなる向上**です。

高度化・複雑化する不動産鑑定評価の

ニーズに的確に対応するため、研修をより一層充実させ、会員一人ひとりの専門知識、鑑定技術、そして不動産市場に関する深い洞察力を磨き続けます。また、不動産鑑定士としての高い倫理規範を堅持し、社会からの信頼をより一層強固なものとしてまいります。

二点目は、**地域社会への貢献の深化**です。

都民の皆様の不動産に関する不安や疑問に寄り添う無料相談会を引き続き継続して行うことにより地域社会との連携を強化し、高齢化社会における不動産の活用、東京都における防災・減災対策など、地域が抱える様々な課題の解決に積極的に貢献してまいります。

三点目は、**会員間の連携強化と情報共有の促進**です。

会員相互の交流を促進するための機会を提供し、知識、経験、ノウハウを共有することで、組織全体の知見の向上を図ります。また、不動産鑑定士になって間もない方に対する様々な支援を充実していきたいと考えております。

四点目は、**不動産テックへの積極的な対応**です。

皆様もご存知の通り、近年はAIなどの先

端技術が様々な分野で盛んに用いられております。不動産鑑定評価の分野にもたらす先端技術の可能性を的確に把握し、その利点を最大限に活用するための研究、研修、情報提供を積極的に行ってまいります。

五点目は、**次世代を担う人材の育成**です。

不動産鑑定士という専門家の魅力を広く伝え、優秀な人材の確保と育成に力を入れてまいります。小・中・高校生及び大学生に対する不動産及び不動産鑑定士に関する教育、若手向けのイベントの実施、キャリアパスに関する情報提供などを積極的に展開し、次世代の育成に貢献してまいります。

最後は、**不動産鑑定評価制度の発展への寄与**です。

先ほども申しました通り、不動産鑑定評価を取り巻く環境は日々変化しております。この時代の変化や社会のニーズに対応した鑑定評価手法の研究に取り組み、制度の発展に寄与してまいります。

結びにあたり、今後とも皆様の温かいご理解とご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げますとともに、東京都不動産鑑定士協会の更なる発展と、会員各位の益々のご健勝、ご活躍を心よりお祈り申し上げます。

新役員・委員長挨拶



副会長
佐藤 史郎

この度、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。士協会役員は他県士協会3期を経て当会も3期目となり、これまでの経験を踏まえて当会の運営に努めてまいります。当会と他土業団体との友好協定数も増えており、各種事業も行いながら、不動産鑑定士の存在や活動内容をアピールしていきます。内部的には収支相償を目指した健全な運営体制にも心を配りたいと思います。

本年は設立30周年を迎えた記念すべき年ですが、様々な発信を継続して行い、連合会とも連携しながら若い世代も魅力を感じる業界になるよう尽力させていただきます。よろしくお願いいたします。



副会長
古家 一郎

この度、副会長を拝命させていただくことになりました。

情報安全活用委員会を3期、研究研修委員会を1期、委員長を務め、会員の皆様に「お役に立つ」ことを主眼として活動を行ってまいりました。

副会長になりましても、会員の皆さまに「お役に立つ」ことを常に意識し、行動します。

風通しの良い会を作ります。

会員の皆様のご理解とご協力を心より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3期6年が経過しました。

この間、佐藤前会長のご指導の下、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18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、他土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、会員の減少が今後の課題となりつつあります。

今後も、池田新会長のご指導の下、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 康德

引き続き理事並びに総務財務委員長を拝命しました。前期においてはインボイス対応、事務局システムの更新に際して会員の皆様のご理解、ご協力を賜り、この場を借りて御礼申し上げます。

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。

今期においては、前期の経験を活かして、各種規程の整備によるガバナンスの強化、収支均衡を目指した予算管理を通じて、諸課題に取り組んでまいりますので、引き続きご指導ご鞭撻を賜りますよう、宜しく願い申し上げます。



理事（業務推進）

牧野 義弘

この度、東京都不動産鑑定士協会理事・業務推進委員長を拝命いたしました。

当委員会の活動は5年目になり、主にこれまで公認会計士会・司法書士会・弁理士会等で開催される研修会でのセミナー講師を通じて、不動産鑑定士の知名度向上・業務内容への理解・活用可能性に関してご説明してまいりました。

当委員会では、「不動産鑑定士の業務拡大」をミッションとして、多くの他士業・業界団体との共同セミナー開催や勉強会を通じて、不動産鑑定士の行う業務理解を深めて頂くことを通じて認知度の向上を目指して参ります。

これまで構築した「貴重なネットワーク先に対する更なる企画の提案実行」「新たな提携先の模索等」にも積極的に取り組んで参りたいと思っております。

会員の皆様からも「こんな団体を知っているのだが、まずは行ってみないか？」等がございましたら是非にお声がけくださいませ。

皆様のお力添えを頂きたく、何卒宜しく願い申し上げます。



理事（相談事業）

田村 直之

このたび、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することとなりました。浅学菲才ですがどうぞよろしくお願い申し上げます。

今後は皆様のご協力を得て、街頭無料相談会等の開催・運営などを通じて、都民・市民に不動産鑑定士への理解と知名度向上、専門他士業との連携など協会外部の多くの方との交流を深めて参りたいと思います。今まで特にご興味の無かった会員の方々もご遠慮なく新規に相談員としてご参加頂ければと思います。会員皆様方のお力添えを頂きたく、何卒宜しく願い申し上げます。



理事（災害対策支援）

森 宏師

今期より初めて理事に就任した森と申します。

また、災害対策支援委員長を拝命させていただくことになりました。

どうぞよろしくお願いいたします。

当委員会は、比較的新しい委員会ではありますが、皆様方のご支援のおかげで不動産鑑定士の社会貢献活動の一環として認知されてきております。住家被害認定調査を主とした支援活動が中心となりますが、日頃からの備えが大切であり、また会員皆様の声にも真摯に耳を傾け、委員会活動を行っていきたいと考えております。

何分にも経験や知識が不足しておりますが、ご指導の程よろしくお願いいたします。



理事（広報）

木下 典子

このたび理事及び広報委員長を拝命いたしました。

当委員会は会員向け情報提供と、都民や外部に向けて不動産鑑定士への理解、認知度を高めるための広報活動を行います。不動産鑑定は社会に役立つ制度であり、大手も個人も、年輩者も若年者も、男性も女性も、すべての不動産鑑定士が社会に役立つ職業専門家であることを知っていただき、不動産鑑定士の知名度、地位向上を目指します。東京会会員に役立つ会員のための委員会活動に邁進したいと考えておりますので、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。

新役員・委員長挨拶



理事（研究研修）

小熊 忍

この度、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事に就任し、研究研修委員長を拝命いたしました。

これまで、広報委員会、及び不動産教室推進委員会の副委員長を歴任してまいりましたが、理事、委員長ともに初めてとなります。

研究研修委員会は、特に研修会を通じて、会員の皆様にとっても馴染み深い委員会の一つであると考えております。これもこれまで活動をして下さいました、諸先輩方の努力の賜物と感謝しております。研究研修活動をより一層、活発なものとするべく、努力をして参りたいと考えております。

どうぞよろしくお願いいたします。



理事（不動産教室推進）

向原 信克

この度、新たに理事及び不動産教室推進委員会委員長を拝命させていただくことになりました。どうぞよろしくお願いいたします。

不動産教室推進委員会は小学生、中学生、高校生及び大学生に対して不動産の授業を行っています。授業を通して不動産鑑定士を身近なものに感じてもらい、不動産鑑定士の知名度を深めてもらうための活動をしています。当委員会の活動は公共性、公益性の高い活動であり、職業専門家として社会貢献活動の一つとして考えています。

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。



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 慎一

このたび前期に引き続き、理事及び公的土地評価委員長を拝命致しました。

ご存知のように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。皆様方にも6月初旬に固都税の納税通知書が届いたと思いますが、固定資産評価に当たっては、納税者の方々に十分納得頂けるような評価を常に心掛ける必要があります。その大事な評価をお手伝いするのが公的土地評価委員会の第一の役目だと思っています。今期につきましては、1年目は令和9基準年度の本鑑定の支援業務が中心となり、2年目は次期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ると思いますが、委員の先生方及び事務局の方々のご協力を仰ぎながら、精一杯頑張っていきますので引き続き宜しくお願い致します。



理事(情報安全活用)

金塚 麻実

今期初めて東京都不動産鑑定士協会理事及び情報安全活用委員長を拝命いたしました金塚です。会員のみなさま、どうぞよろしくお願いいたします。

情報安全活用委員会は、会員のみなさまの鑑定評価業務に役立つ情報の管理と利活用に関する活動を行っています。ご承知のとおり、情報の取得、管理方法等は常に変化の途上にあります。情報安全活用委員会では安全で利用しやすい情報システムの環境整備に貢献できるような取り組みを行っていきたいと考えております。

ぜひ、みなさまの様々なご意見、ご提案をいただければ幸いです。



理事

大谷 典之

理事3期目を担当致します。

私は本業のディベロッパーとしてまちづくりを推進する上で、不動産鑑定士による価値評価の重要性を常に感じています。まちづくりで創出される不動産・まち全体の価値を適切に評価できるのは不動産鑑定士だけです。

- ・ディベロッパー・行政のまちづくりによる新たな価値の創出
- ・不動産鑑定士による適切な価値評価
- ・行政の制度設計によるまちづくりの支援

この三者が有機的に連携することで、魅力あるまちづくりが初めて実現されます。この重要でダイナミックな社会的使命を担う不動産鑑定士の活動を支援していきたいと存じます。



理事

小澤 孝明

前期に続き2期目の理事に就任いたしました小澤です。

前期は、主に総務財務委員会の周年記念事業準備小委員会、広報委員会、不動産教室推進委員会において活動して参りました。これもひとえに皆様のご指導・お力添えの賜物でございます。

不動産鑑定士の魅力・社会的意義を世に伝え、そして次世代の人材を獲得することが、今後未来に繋がる重要な取り組みだと確信しております。そのために今期も引き続き、考え、行動し、汗をかいてまいります。まだまだ未熟者ではございますが、ご指導ご協力の程宜しくお願いいたします。



理事(鑑定評価類似行為防止)

下野 好弘

前期に引き続き理事に就任し、今期は鑑定評価類似行為防止委員会に所属することになりました。

近年、生成AIが社会に浸透し、共有された情報によって人がつくる以上のスピードや精緻さを備えた成果物ができ上がる世の中になりつつあります。不動産鑑定業界はこの波に飲まれるのではなく、むしろ次から次に編み出される技術に対峙しその知恵を取り込んでいくことに勝機があると思います。

類似行為に目を光らせることは、業界の利益を守るだけでなく新しいニーズやスキームにチャレンジするよい切っ掛けになると思いますので、委員会活動を通じて皆様のお役に立てるよう尽力したいと考えております。

新役員・委員長挨拶



理事
末原 伸隆

このたび4期目の理事に就任することとなりました末原伸隆です。

理事として、会員の皆様のニーズに応えられるよう、池田守新会長の改革を支えてまいります。

また、今期は災害対策支援委員会及び相談事業委員会で活動する予定です。

新委員長を支えつつ、連合会や他士業との連携を通じ、不動産鑑定士の社会的使命を果たし、不動産鑑定士の業務拡充、知名度及び地位向上に貢献できるよう努めてまいります。



理事
高橋 一誠

この度、東京都不動産鑑定士協会の理事を初めて拝命させて頂くこととなりました。

AI技術の進化は我が国の社会経済活動に大きな影響を与えています。不動産鑑定業界も例外ではなく、今後はAI技術を如何に活用していくかが課題となります。私は理事としての活動を通じて、不動産鑑定士とAI技術との連携により、不動産鑑定業界がさらなる発展を遂げられるようチャレンジしていきたいと考えております。

経験と知識は未熟ではございますが、理事としての職務を全うできるよう全力で努めてまいりたいと思いますので、ご指導・ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。



理事
馬場 佳子

はじめまして。神奈川県不動産鑑定士協会所属の馬場佳子と申します。公益法人法改正による公益法人の外部理事設置義務化に伴い、この度、東京都不動産鑑定士協会の外部理事として就任させていただきました。

私は東京生まれの東京育ち、鑑定士登録時は東京会に所属した後、福岡市で4年過ごした後、神奈川県横浜市に移って約20年となります。

外部理事設置の目的は、法人運営の透明性の向上とガバナンスの強化です。何分、不慣れなことも多いとは存じますが、本目的に沿えるよう、まずは協会内の事情や現状の理解に務め、精一杯努めて参りたいと存じます。

どうぞよろしくお願い申し上げます。



監事
岩田 祝子

このたび、監事に就任させていただくこととなりました。

今期は会長以下役員が多く入れ替わりましたが、新しい視点に立った建設的な問題提起こそ新任役員の役割の一つと認識しております。より良い協会運営のために積極的に活動して参ります。

また、監事という立場におきましては、理事や理事会がコンプライアンスに反することなく、東京都不動産鑑定士協会が適正に運営されていくように、きちんと監査を行っていく所存であります。

会員の皆様、宜しく願い申し上げます。



監事
村上 直樹

この度、監事を再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、佐藤会長から池田会長にバトンタッチいたしました。

これまでの様々な改革をさらに発展していくとともに、新機軸も表現されることを願っております。

また、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会員各位のため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、会員外監事として再任いただきました奥国範です。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。

2年前までは友好団体(東京弁護士会)の会員として「貴協会」の活動を拝見する立場でしたが、会員外監事として務めたこの2年間ですっかりと「当協会」の活動にも詳しくなりました。

社会の注目を集めている「不動産鑑定士」がますます活発に活動し、社会的使命を果たすべく、弁護士としての知見を活かしながら、総会で承認された事業計画が予算の枠組みの中での確に遂行されることを、監査業務を通じてしっかりと見守っていききたいと思います。



令和7年度 委員会委員構成

総務財務委員会(8名)

委員長 浅井 康德
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
小澤 孝明	株式会社地価理論研究所
久保 道郎	株式会社LEGA.
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
古山 英治	一般財団法人日本不動産研究所
鈴木 徹	不動産総合評価サービス株式会社
保積 良介	株式会社バリューワークス

業務推進委員会(19名)

委員長 牧野 義弘
中央日土地ソリューションズ株式会社

委員名	勤務先
浅川 崇	浅川不動産鑑定コンサルティング
雨宮 竜介	アンビ株式会社
飯田 達也	株式会社中央不動産鑑定所
井野 峻佑	シービーアールイー株式会社
恵比壽 美和	牧野不動産鑑定事務所
金井 宏之	株式会社碑文谷
川上 伸吾	日本レジアス株式会社
北川 隼司	シービーアールイー株式会社
隈原 友幸	隈原不動産鑑定
齋藤 修	大成有楽不動産株式会社
芝崎 孝	有限会社芝崎不動産鑑定
高瀬 信二	たかせ不動産鑑定事務所
飛田 崇	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所
仲肥 雅浩	GLリアルティ株式会社
原 靖浩	合同会社藍の丸不動産研究所
平山 大介	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
宮川 あかね	あかね不動産鑑定
横山 幸次	株式会社トランジット

相談事業委員会(19名)

委員長 田村 直之
株式会社トータル・アセット・リサーチ

委員名	勤務先
神岡 禎高	株式会社二十一鑑定
幸田 仁	一般財団法人日本不動産研究所
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
下野 好弘	ビジョンリアルティ株式会社
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
須藤 葵	JLL森井鑑定株式会社
竹内 啓人	クリアアセットコンサルティング株式会社
時本 昭政	時本不動産鑑定
徳元 康浩	株式会社藍不動産総合鑑定所
供田 茂彰	供田不動産鑑定事務所
長沢 二郎	国際航業株式会社
名取 貴明	名取不動産鑑定株式会社
星 英彦	株式会社日本不動産コンサルタント
山本 宗寛	株式会社明宏不動産
吉田 雅一	吉田総合鑑定所

災害対策支援委員会(18名)

委員長 森 宏師
株式会社森不動産鑑定事務所

委員名	勤務先
大山 宏毅	大山不動産鑑定
柏原 理奈	柏原総合鑑定
川上 伸吾	日本レジアス株式会社
熊倉 努	株式会社NTTアーバンソリューションズ 総合研究所
隈原 友幸	隈原不動産鑑定
進藤 俊二	進藤不動産鑑定士事務所
末原 伸隆	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
須藤 葵	JLL森井鑑定株式会社
角田 綾子	株式会社Value Labo
竹内 啓人	クリアアセットコンサルティング株式会社
時本 昭政	時本不動産鑑定
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
樋口 典子	株式会社アソート総合事務所
宮川 あかね	あかね不動産鑑定
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング
吉田 雅一	吉田総合鑑定所

令和7年度 委員会委員構成

広報委員会(15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
朝倉 麗	一般財団法人日本不動産研究所
雨宮 竜介	アンビ株式会社
稲葉 浩一	不動産価格保証株式会社
大谷 典之	三菱地所株式会社
小熊 忍	有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム
尾藤 哲	OFJ不動産システム株式会社
檜野 匡彦	株式会社オークリサーチ
瀧 康次郎	株式会社OAP不動産鑑定事務所
竹井 亜紀子	大成建設株式会社
田村 竜二	三井不動産リアルティ株式会社
伴野 琢也	住友不動産株式会社
日向 健太	株式会社リオ・コンサルティング
福田 洋子	中目黒不動産鑑定
山崎 伸雄	株式会社国土評価研究所

研究研修委員会(13名)

委員長 小熊 忍
有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム

委員名	勤務先
岩瀬 有加	大和不動産鑑定株式会社東京本社
海老本 貴	東急不動産株式会社
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)
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アーバンソリューションズ 総合研究所
高橋 一誠	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
高橋 英嗣	一般財団法人日本不動産研究所
谷口 卓哉	株式会社トランジット
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・アドバイザーズ 株式会社
古屋 修一郎	安田不動産株式会社
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング

不動産教室推進委員会(15名)

委員長 向原 信克
ときわ鑑定コンサルティング

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
石丸 和宏	株式会社ケーアイティーシー
大島 智優	株式会社大島不動産鑑定 東京支社
熊倉 努	株式会社NTTアーバンソリューションズ 総合研究所
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
竹内 啓人	クリアアセットコンサルティング 株式会社
橋本 隆之	株式会社あおぞら銀行
原 靖浩	合同会社藍の丸不動産研究所
眞下 陽義	王子不動産株式会社
森山 秀順	カネヤマ鑑定株式会社
吉成 沢子	株式会社日本財産コンサルタンツ

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
押谷 誠治	有限会社不動産センター
小田桐 雅也	株式会社日本合同鑑定所
檜野 匡彦	株式会社オークリサーチ
工藤 貴好	株式会社国土評価研究所
在間 浩二	イーアイシーコンサルティング
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
関子 久雄	関子不動産鑑定株式会社
千葉 健一	株式会社秋葉原不動産研究所
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・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
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング

令和7年度 委員会委員構成

公的土地評価委員会(22名)

委員長 森永 慎一
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
伊藤 剛	株式会社TIAA
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
中原 幸夫	合同会社政経地所
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
松岡 貴史	総合都市鑑定株式会社
山口 徹雄	有限会社プライム不動産鑑定
山本 慎太郎	株式会社西東京不動産鑑定所
(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(15名)

委員長 金塚 麻実
みずのとう不動産鑑定

委員名	勤務先
伊藤 拓也	日本ヴァリュアーズ株式会社
押尾 真規子	JLL森井鑑定株式会社
神山 大典	昭和アセットリサーチ株式会社
川井 祐二	大和不動産鑑定株式会社東京本社
具志堅 全泉	株式会社 GA
國本 薫	三井住友信託銀行株式会社
紺谷 昌弘	有限会社総合鑑定ファーム
高橋 一誠	株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社
戸谷 涼賀	株式会社日本アプレイザルファーム
中窪 久美子	コリアーズ・インターナショナル・ジャパン株式会社
長宗 翔一	一般財団法人日本不動産研究所
森山 秀順	カネヤマ鑑定株式会社
山口 美紀	山口美紀不動産鑑定事務所
吉川 和弥	やまと総合鑑定株式会社

不動産鑑定シンポジウムPT(15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
浅井 康德	株式会社中央不動産鑑定所
雨宮 竜介	アンビ株式会社
石川 輝	輝不動産鑑定サービス株式会社
小熊 忍	有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム
押谷 誠治	有限会社不動産センター
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
中原 幸夫	合同会社政経地所
長谷川 千尋	赤坂インターシティマネジメント株式会社
浜田 哲司	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	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社

鑑定評価類似行為防止委員会(5名)

委員長 下野 好弘
ビジョンリアルティ株式会社

委員名	勤務先
磯部 達雄	株式会社結コーポレーション
小川 樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
中 健一郎	三井住友信託銀行株式会社
長谷 篤	株式会社中央不動産鑑定所

綱紀・懲戒委員会(7名)

委員長 石田 武
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
塩田 研太郎	NX 商事株式会社
二木 卓馬	株式会社グランドバリュー不動産鑑定事務所
平澤 隆徳	一般財団法人日本不動産研究所
嶋田 史郎	日本公認会計士協会東京会(外部委員)
西村 泰夫	第一東京弁護士会(外部委員)

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

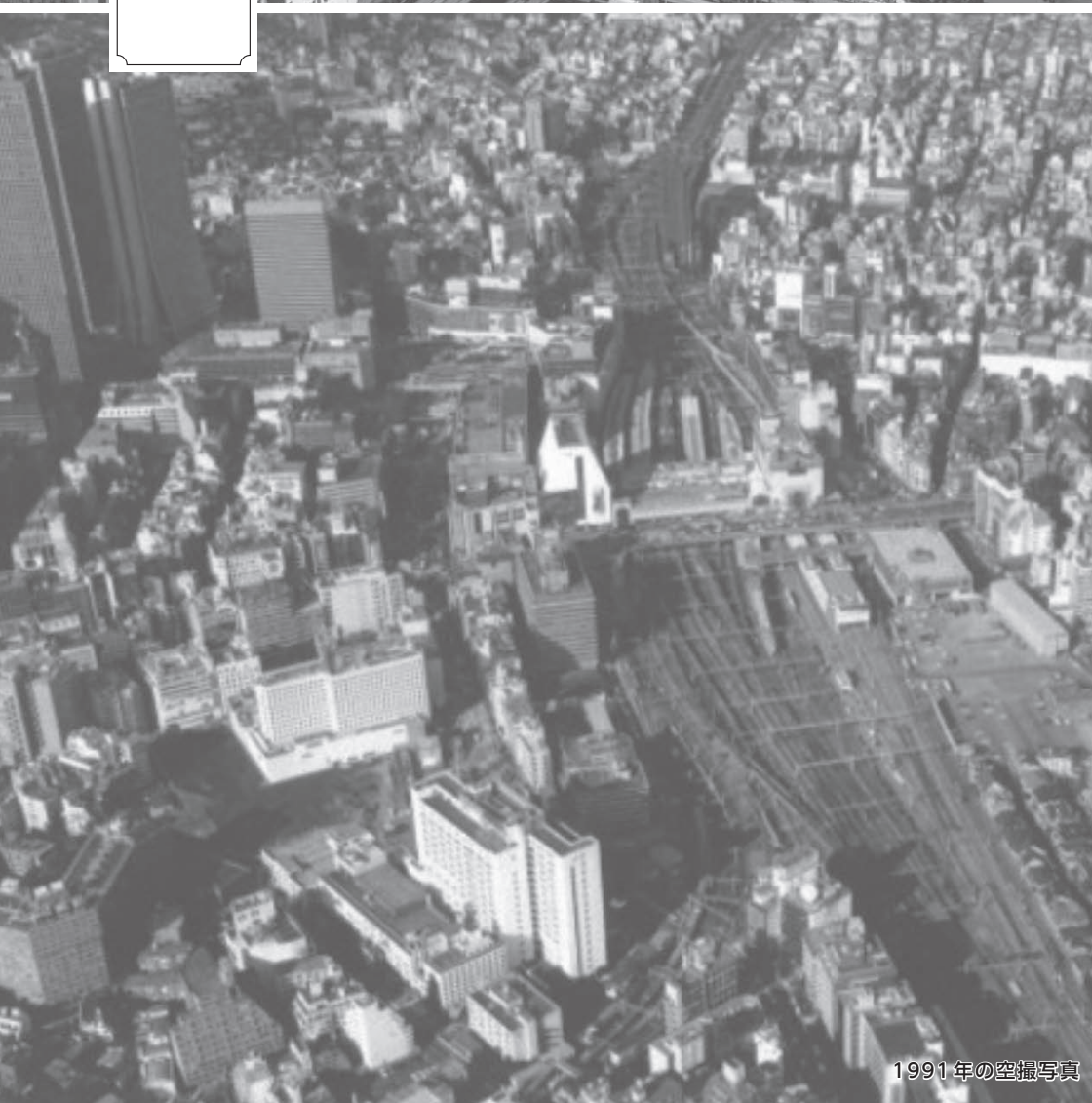
委員名	勤務先
炭野 忠彦	不動産コンサルティング・スミノ事務所
田中 眞由美	一般社団法人I&A
中西 二幸	中西不動産鑑定事務所
福田 洋子	中目黒不動産鑑定
細田 正男	細田不動産鑑定事務所
山下 末雄	山下税理士・不動産鑑定事務所

東京今昔物語

— 企業と東京 —



2016年の空撮写真



1991年の空撮写真

JR東日本と新宿の歩み
「バスタ新宿（新宿交通結節点事業）」と「JR新宿ミライナタワー」について

新宿駅は、1885年に宿場町「内藤新宿」の外れ、甲州街道と青梅街道の間に開業しました。小さな木造駅舎は現在の「ルミネエスト」あたりにあり、人通りも少なく、駅前には茶屋がありました。鉄道の開通を契機に次第に都市化が進みます。1923年の関東大震災後、新宿西部の人口増加が進む中、新宿は重要な交通拠点として発展しました。

高度経済成長期以降、新宿駅周辺は東京の副都心として開発され、多くの商業施設やオフィスビルが建設されました。1997年9月に当社は丸の内からこの地に本社を構えました。2007年には「Busiest Station=最も利用者数の多い駅」(利用者数は乗り入れている鉄道6社局の合計)としてギネスブックに登録、その後、2022年にも認定されています。東口から始まった新宿駅は、甲州口(現在の南口付近)、青梅口(現在の西口付近)、東南口、新南口と拡大していきました。新宿駅周辺には高層ビル群、新宿御苑、歌舞伎町があり、観光地としての魅力も備えています。

しかし、その一方で駅施設や周辺インフラの老朽化、歩行者動線の複雑さ、慢性的な交通渋滞など、都市機能上の課題も抱えていました。そのような状況を受け、新宿駅南口エリアでは都市機能の再編と交通結節点としての役割強化を目的とした大規模再開発が行われ、その中核を担ったのが「バスタ新宿(新宿交通結節点事業)」と「JR新宿ミライナタワー」です。今回は、両施設の開発概要をご紹介します。

バスタ新宿は、南口に接して横断している国道20号(甲州街道)跨線橋の老朽化に伴う架替・耐震化に合わせて線路上空に人工地盤を構築の上、高速バス、タクシー関連施設を設ける「新宿駅南口地区基盤整理事業」のひとつとして国土交通省関東地方整備局と当社により2000年2月より進めてきました。一方、交通結節点整備と並行し、旧新南口駅舎のあった当社用地に当社事業の開発ビルである「JR新宿ミライナタワー」の建設を2013年9月から進めてきました。

事業概要

1. 新宿交通結節点事業

新宿駅周辺においてはかねてより、交通インフラおよび利便性などの面においていくつかの課題がありました。

- ・国道20号(甲州街道)新宿跨線橋は大正14年にかけられた橋梁のため、老朽化が進み、耐震性に課題があったこと
- ・新宿駅南口周辺において国道20号上に停車スペース、タクシー乗降スペースがないことから、タクシー客待ち・路上駐車が慢性的な渋滞や歩行者への障害となっていたこと
- ・もともと歩行者空間が不足していたところに、副都心線開業により設置された新宿三丁目駅への歩行者も加わったことに伴う更なる混雑が発生したこと
- ・高速バスターミナルが点在し、駅から距離があり、鉄道との乗り換えにおいて課題があったこと

そこで国土交通省が主体となり、当社と連携して、上記の課題の解決を目指し、

- 1) 国道20号跨線橋掛替・拡幅
- 2) 新宿交通結節点整備事業
- 3) 地下歩道整備(新宿三丁目へのアクセス地下道整備:国事業)

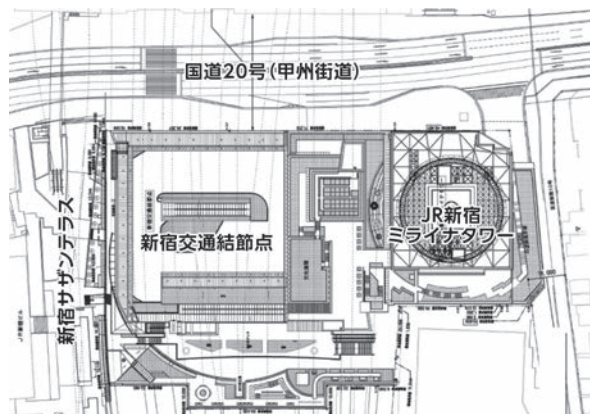
の3つの事業からなる新宿南口地区基盤整備事業が実施されることになりました。

当社は国土交通省と連携し、共同事業として参画するとともに、鉄道営業線近接部分における工事の施工を受託することになりました。国道20号跨線橋架替・拡張工事の際に構築した作業台を使用し、国道20号の南側線路上空に約120m四方の人工地盤を建設しました。

2. JR ミライナタワー

高さ170m、地上32階建のJR新宿ミライナタワーは、当社の単独事業として旧新南口駅舎跡地に建設した駅直結の複合施設であり、高規格で環境性能に優れた賃貸オフィス、高いトレンド性をもつ商業施設、文化交流・情報発信の拠点となる文化施設等から構成されています。国道20号から線路上空に建設された新宿南口交通ターミナル(バスタ新宿)への車両ルートとして、ビルを貫通する「導入車路」を一体的に構築しているのが大きな特徴です。ビル名称(ミライナタワー)には、地域の新たなランドマー

クとなり、駅を含めひとつの「街」として、地域の価値向上に寄与していくシンボルとなること、「未来な新宿」「未来への出発点」となる思いが込められています。



配置

新宿交通結節点整備事業

1. 全体計画

新宿駅の南側、8ホーム、16線の線路上空に人工地盤を構築し、2階を駅施設、3階をタクシー施設、4階を高速バス施設とし、交通結節点の整備を行いました。2階は、駅コンコース、駅構内店舗、歩行者広場を計画し、3階は、タクシー乗降場、東京観光情報センター、高速バスの乗降場、4階は、高速バスターミナルの待合室、チケットカウンター、インフォメーションを計画しました。

2. 駅計画

工事期間中切り替えを何度も行いながら、コンコース整備を進めてきました。改札としては、元々の新南口駅舎にあった、サザンテラス口、新南口をそれぞれ最後の切替まで残し、基盤整備の主動線として使用してきました。新駅舎の使用開始にあたり、改札が設けられる位置との整合性を取ることを目的とし、それぞれ、甲州街道改札、新南改札として新たに名称の変更を行いました。また、同時に併設されるJR新宿ミライナタワー直結の改札として、ミライナタワー改札が新設されました。このミライナタワー改札は、新南口ビル開発計画が具体化し、新宿駅直結というポテンシャルを活かすべくマーケットや収益性を勘案し、施設計画の精査を進めたものです。

コンコース内には、駅機能として必要となる駅事務室、旅客トイレを整備し、第1～3ホームにはバリアフリー設備として、エレベーターが設置されています。また、新南改札脇には、訪日旅行センターが新設され、外国人旅行者の対応を行うことが出来ます。

3. 高速バス・タクシー施設(バスタ新宿)

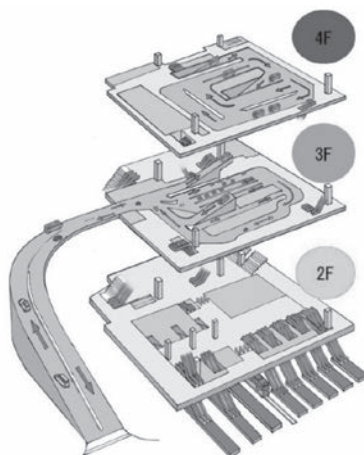
国土交通省関東地方整備局国道事務所(以下、国道事務所)の施策として、新宿南口交通ターミナルが計画され、3階はタクシー施設、4階は高速バス施設として計画・工事を進めました。3、4階の施設愛称を国道事務所が公募し、「バスタ新宿」に決定しました。施設自体は国道20号の道路附属施設として、道路認定され公告されているため、建築基準法に準拠するとともに、道路法や国道の道路施設のマニュアルにも従い設計する必要性がありました。

(1) 導入車路

3、4階への経路として導入車路が計画され、国道20号に新たに交差点が設けられました。この導入車路は、JR新宿ミライナタワーと一体構造となっており、ビルの足元を国道20号に面する北側から東側を通り南側に続いています。2階から3階まで上る間にビルを半周する形で設計されています。

(2) タクシー施設

3階は、国道20号上に位置していたタクシー乗降場を移転することで、タクシーの駐車場に伴う渋滞の防止を意図して計画されました。30台分のタクシープールが計画されたことにより、これまでの渋滞が大幅に緩和されました。駅から直結で雨に濡れずにたどり着くことが出来ます。



基盤整備アイソメ図(国土交通省HPより)

(3) 東京観光情報センター

施設の南西側には「東京観光情報センター」を設置しました。増加する外国人旅行者が求めるサービスをワンストップで提供する施設として、東京都が管理運営しています。この場所は国道事務所から東京都観光産業労働局へ賃貸する形となっており、観光案内のほか、両替や荷物の宅配サービス等も行っています。

(4) 高速バス施設

新宿駅周辺に分散し他の交通機関との乗降が不便であった高速道路バス発着場を集約することで、利便性の向上が図られました。

もともと1日あたり発着約950便で計画されたバスターミナルでありましたが、国土交通省の施策により新規参入の「ツアーバス」も「高速路線バス」へ移行させる取り組みがあり、最終的には約1,600便の発着数に見直されました。バス事業者は118社に及ぶことから、主要バス会社により「新宿高速バスターミナル㈱」を設立し、運行ダイヤ等の整備を図りました。また、3階に一部バスの降車ができるように見直しを行い、これにより4階の乗降12バース、3階に降車のみ4バースのスペースを確保しました。このほか、4階には11台のバス停留スペースも設けられました。4階へ上がるスロープの入口にETCゲートを設けることにより、バスのみが上がる事が出来る運用にしています。4階は、待合室とチケットカウンター、インフォメーション、トイレ等を整備しました。



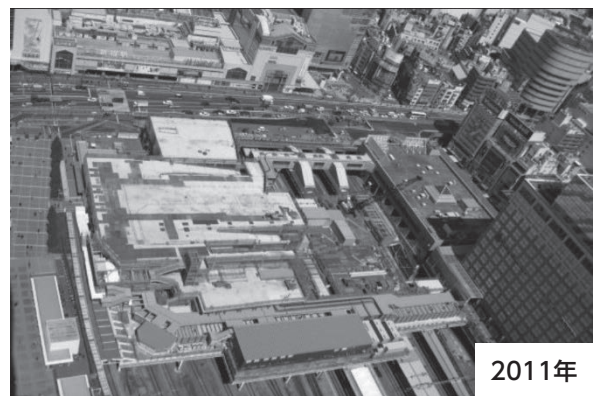
新宿駅周辺の主な高速バス発着所(開業前)



2002年



2006年

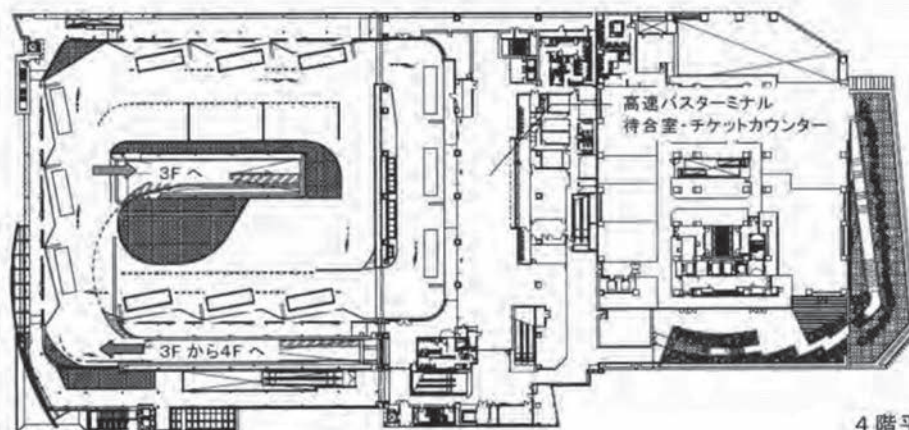


2011年

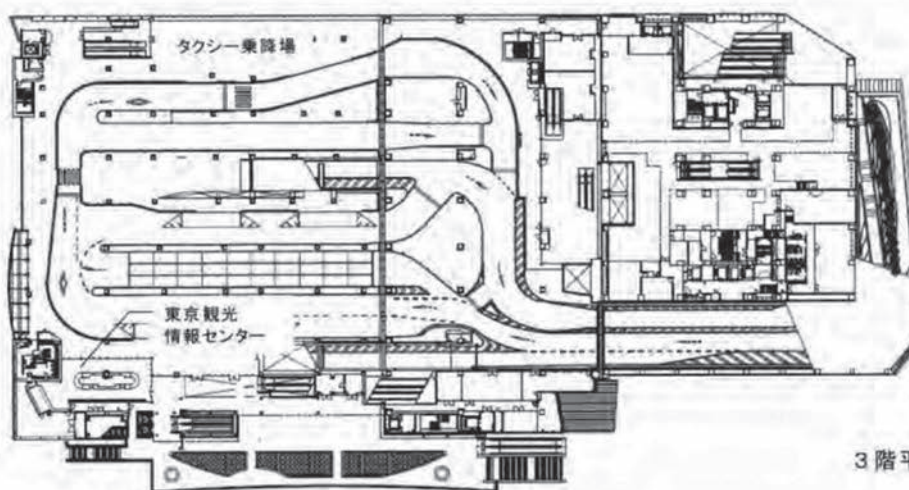


2014年

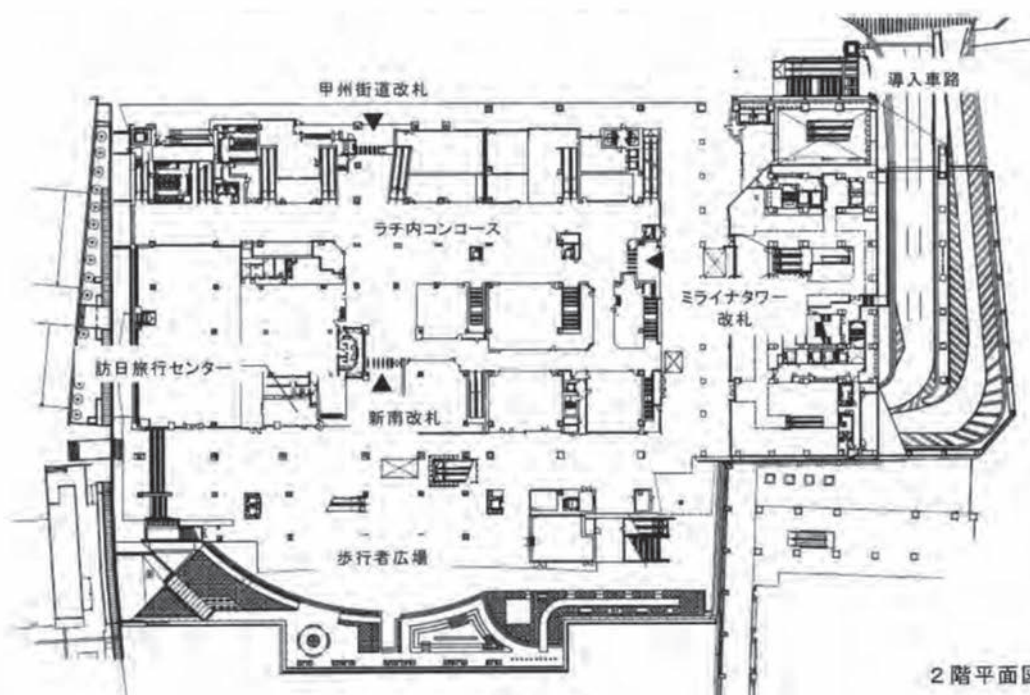
工事の変遷



4階平面図



3階平面図



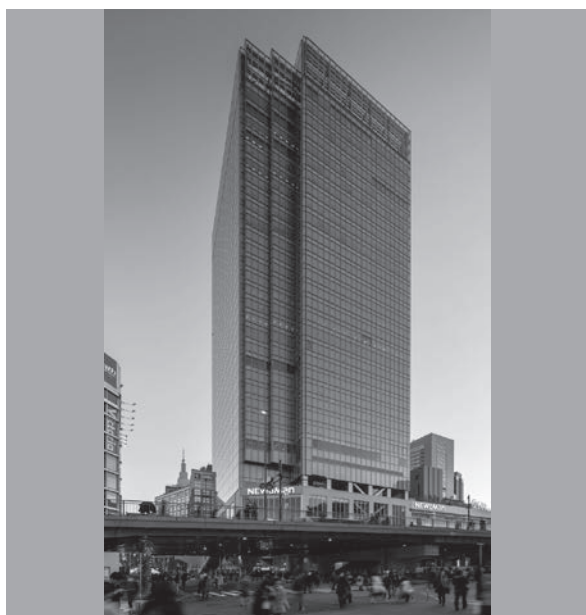
2階平面図

JR 新宿ミライナタワー

1. 全体計画・デザイン計画

JR 新宿ミライナタワーは、高さ約170m、地上32階地下2階の高層建物で地階を駐車場、1～4階(M2階あり)を商業施設「NEWoMan」、5～32階をオフィス(7階はクリニック)とした複合施設です。この高層棟と線路上空部の5～7階に整備した文化交流施設を含めて「JR 新宿ミライナタワー」と呼んでいます。隣接する交通結節点とは駅コンコース階である2階、バスタ新宿の3、4階でアクセス可能となっています。

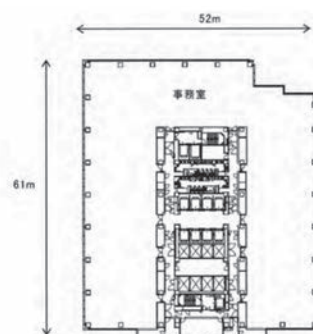
デザインは、360°のパノラマで都心を眺めることが出来る恵まれた眺望を生かすことと、新しいランドマークにふさわしい洗練性と先端性を持つ景観をつくるため、透明感のあるガラスファサードを基本としています。



JR 新宿ミライナタワー外観



オフィス階からの北側眺望



オフィス基準階平面図

2. オフィスフロア計画

中高層に位置するオフィスは、1フロア(基準階)の面積が約2,100㎡(630坪)、奥行き約16m、天井高3m(階高4.35m)のゆとりある無柱空間で、豊かな自然光を取り込み、様々なレイアウトに対応が可能です。これは鋼管柱内部にコンクリートを充填して耐震性・耐火性を高めたCFT柱とすることで、細く少ない柱でより広く高い空間を実現しました。1フロア当たりのテナント区画を最大6区画とし、専有部分には2箇所の縦動線設置が可能となるように計画しています。

アクセスは駅コンコース階からを主とし、JR 新宿駅はもちろん、地下鉄やタクシー乗降場などからも雨に濡れずにアプローチすることが可能です。

3. 商業フロア計画

低層部1～4階(M2階を含む5フロア)に展開する商業施設は、店舗面積約5,300㎡、約50のショップから成り、グループ会社の㈱ルミネが運営を行っています。「上質で本物を求める大人の女性」をメインターゲットとし、名称を「NEWoMan」としました。開業当初、約8割のショップが新宿初出店となり、ファッション、レストラン・カフェ、コスメなどを取り揃え、「上質で本物の価値」を提供しています。



NEWoMan外観

4. 文化交流施設

交通結節点上部の5～7階に多目的ホール・スタジオ、屋外広場や保育所等からなる交流文化施設は、文化交流・情報発信の拠点として整備しました。多目的ホールとスタジオは可変間仕切りにより、ギャラリー・演劇・講演会等、さまざまな空間の使い方に対応できます。

5. 環境計画

建物の外壁には、遮熱性の高いLow-E複層ガラスを用いたダブルスキン構造とし、眺望と日射熱負荷軽減を両立しています。また、オフィス全館にLED照明を採用、屋上と南側壁面には太陽光発電パネルを設け、空調熱源として地域冷暖房を導入しています。あわせて屋上への緑化やみどりあふれる回廊等の整備を行うことで、CO2排出量削減を行い、地球環境に配慮した建物を目指しており、設計段階で国交省が主導する建築環境総合性能評価システムCASBEE最高評価Sランクを取得しています。

Suica のペンギン広場

新駅舎の南側には、まちに不足している滞留空間を約2,000㎡の広場として整備しました。線路上空より行き交う列車を眺めながら、憩い、集える場としています。また、駅東側および西側に通路を新設し、甲州街道側から南側へのアクセス性及び回遊性の向上を図っています。



Suica のペンギン広場

その他の特徴

今回のプロジェクトは主に二つの面で特徴のある取組となっています。一つは線路上空に大規模な敷地を設定した開発であること、もう一つは立体道路制度を活用した開発であることです。

1. 鉄道駅構内等開発に関する指導基準への対応

東京都内において鉄道駅構内に大規模(基準上は延べ面積10,000㎡越)の建築物を建築する際には、東京都都市計画局(現都市整備局)が定めた「鉄道駅構内等開発計画に関する指導基準」によることとされています。今回の計画は延べ面積約137,000㎡に及び、この対象となる規模のものであることから、基準により都に設置された委員会で計画が審査検討された上で了承されています。

当初の計画ではまだJR新宿ミライナタワーについて具体的な計画が定まっていなかったため、駅施設および交通施設としてまず協議が進められ、平成14年12月事前協議確認書が受理されました。その後開発ビルであるJR新宿ミライナタワー部分を含めた開発計画として再度事前協議が行われ、平成22年7月に2回目の事前協議書が提出されました。2回の事前協議を通じ、都と確認した主な内容は以下の通りです。

- ・貫通通路、歩行者広場の設置
- ・外壁後退の確保
- ・雑排水利用、地域冷暖房等の活用
- ・開発構想を含んだ交通量影響の考慮
- ・日照障害・風害の影響軽減検討

道路管理者である国としては交通インフラに関する課題解決を図ることができ、土地を保有する当社にとっては、道路施策と協調し線路上空部を低層の交通結節点にして、そこで消化しきれない容積を集積させた建物(JR新宿ミライナタワー)を合わせて計画することで、基礎構造が構築しにくく積層が難しい線路上空の容積を有効活用できるメリットがありました。

2. 立体道路制度の活用

土地の有効活用等を図る目的で都市計画法、

道路法、建築基準法が改正されて創設された立体道路制度を適用し、当社の保有する線路上空を含む土地に高速バス・タクシー施設を道路法上の「道路」として包含する建物を整備しています。

道路法における道路はいわゆる道路そのものである「道路」および「道路付属物」からなっています。「道路付属物」とは、道路上のさく、並木又は街灯、道路標識、道路元標又は里程標、道路情報管理施設、道路の維持修繕の機械器具の置場、自動車駐車場又は自転車駐車場などが該当します。今回はこのうちの道路管理者の設置する自動車駐車場にあたる道路付属物として位置づけられています。

建築基準法において、高速バス・タクシー施設は道路上の建築制限の対象となる道路にはあたらないため、駐車場等として扱うことで建築物の一部として設置が可能です。しかしながら、今回の事業は道路事業者として進められていることから、国の施設となる部分を立体的な道路区域として指定することで、道路事業として国（国交省）が参画するスキームがとられて進められました。

なお、道路区域部分の権利に関しては、土地については国施設となる部分に国の所有となる区分地上権を設定し、建物については道路一体建物に関する協定を国と当社の間で締結することで整理されました。

おわりに

本事業は、既成市街地の都市課題に対し、官民が協力し、上記の制度等を有機的に組み合わせて活用し、鉄道運行を継続しながら工事推進する技術力・施工計画があって結実したものです。まったく新しい交通結節点機能を新宿駅という日本最大のターミナル駅で実現したことで、利用者からの反響も多く、特に高速バス交通網の利便性が飛躍的に高まったことは、交通結節点としての効果が大きい事業でした。

新宿は、都市更新期を迎えており、2018年には、東京都・新宿区が、2040年代を見据えた新宿駅周辺地域の将来像を描いた「新宿の拠点再整備方針～新宿グランドターミナルの一体的な再編～」

を策定しました。当社も本事業の経験を活かし、世界に冠たる未来の新宿の実現に向けて、一躍を担っていく所存です。

東日本旅客鉄道株式会社
マーケティング本部 鈴木洋伸



財務連載

不動産鑑定士が知っておきたい 令和7年税制改正と最近の税務動向

株式会社新都心アプレイザル

不動産鑑定士・税理士 下崎 寛

令和7年税制改正で不動産に関連する主な改正事項については、以下のとおりとなっている。

1. 所得税

所得税については、働く者の支援として、基礎控除等の改正が図られ、課税最低所得の範囲が拡大した。

令和7年分から所得税基礎控除が48万円から95万円(年間所得132万円以下)となった。この適用は年末調整を考慮して令和7年12月1日から施行される。したがって、改正に伴い令和7年12月の年末調整ではサラリーマンについては大きな金額が還付される予定である。併せて、給与所得控除が55万円から65万円に引き上げられた。

今まで給与所得の課税最低限金額が103万円(55万円+48万円)とされていたのが、令和7年分から160万円(65万円+95万円)となり、パート主婦、アルバイトの大学生等が恩恵を受けることとなる。

2. 法人税

①資本金1億円以下の中小法人の軽減税率(年800万円以下の法人税率15%)が令和9年3月31日まで延長される。

②国家安全保障のために防衛特別法人税が創設された。令和8年4月1日より施行され、(法人税額－500万円)×4%の税金が付加される。

③認定経営力向上計画に従って譲渡を受ける一定の不動産の不動産取得税の軽減措置創設(固定資産評価額の6分の1減額)。令和8年3月31日まで適用。

3. 資産税

①直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の延長(令和9年3月31日まで)

- ②長寿命化に資する大規模修繕工事(築20年以上、10戸以上のマンションを大規模修繕した場合)を行ったマンションに対する固定資産税(1/6～1/2軽減)の特例措置が延長された。(令和9年3月31日まで)
- ③サービス付き高齢者向け賃貸住宅(1戸120㎡以下)に係る不動産取得税、固定資産税の特例。最初の5年間1/2～5/6の減税。(令和9年3月31日まで延長)
- ④相続により土地を取得し、その者が相続登記をしないで死亡した場合の登録免許税の免税措置。(令和9年3月31日まで延長)

4. 不動産税務の動向

①総則6項の適用状況

令和4年の最高裁判決により、相続税の過大な節税を行った場合、財産基本通達による評価ではなく不動産の時価(鑑定評価)で評価することとなった。

最近の課税事例としては、令和4年12月から令和6年5月までに全国で10件の適用事案がある。

したがって、相続税申告における不動産評価について、相続前後3年以内で取得し又は相続後売却した不動産においては、借入金等による相続税の圧縮効果が過大となる事案について、鑑定評価による時価を検討することが必要となる。

②配偶者居住権の登記状況

令和2年4月1日以降の相続に関して、被相続人所有の建物に居住していた配偶者については、遺産分割、遺贈等により取得した相続人に対して、その配偶者が居住建物に終身又は一定期間居住する権利を取得することができる配偶者居住権制度が創設されている。

その実施状況については、令和3年880件、令和4年892件、令和5年911件、令和6年861件と年間900件前後の利用がある。不動産鑑定士においても配偶者居住権について留意して相続コンサルをする必要がある。

以上



「弁護士が不動産鑑定士に直接コンタクト・ 依頼する場面の一例」

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 第十部会(国際関係) 副部会長
長島・大野・常松法律事務所 パートナー弁護士 糸川 貴視



1. ディールロイヤーとしての不動産鑑定士との関わり

私は、上場リートや私募リート、不動産私募ファンドの仕事を日常業務として取り扱っている他、M&A取引、ファイナンス取引案件、プライベートエクイティファンド案件なども多く取り扱っているディールロイヤーです。

このような取引案件においては、不動産鑑定士と一緒に仕事をさせていただく機会が数多くあります。その一方で、訴訟や倒産といった業務とは異なり、取引案件の場合、事業者や銀行などの関係者は、普段から不動産鑑定士とネットワークを構築されていることが多く、弁護士からコンタクトを取らせていただくことはあまりありません。もっとも、案件の特殊な事情により弁護士からお願いする機会はよくありますし、普段から不動産鑑定士とは付き合いがない事業者の取引案件の場合には、依頼者からの相談内容に応じて、弁護士から不動産鑑定士に直接コンタクトを取らせていただくこともあります。

2. ディールロイヤーから不動産鑑定士に依頼した直近例

訴訟や倒産の局面ではなく、取引案件の局面では、直近、以下のようなケースで不動産鑑定士の先生方に直接コンタクトを取らせていただくことができました。

1つ目として、クロスボーダー取引において、日本に拠点がない海外の依頼者は、通常日本での不動産鑑定士の先生との接点がありません。このため、英語を話せる不動産鑑定士を探すことができました。一方で、英語を話せなくても我々弁護士が間に入ってやり取りすることで依頼者が満足することも多いと思います。ただ、見積書や請求書の発行については、英語でお願いすることがあります。

2つ目として、M&Aを行う事業者が不動産鑑定士を探しているケースがあります。M&A取引において、対象会社が不動産を多く保有していることもあり、そのような企業の価値評価の前提として不動産鑑定が必要となることがあります。これに加えて、会社の事業からの収益性と不動産からの収益性を区分するため、会社を買収するに当たっては、会社資産から不動産を切り出すというストラクチャーも比較的多くみられます。不動産を切り出したり、場合によっては切り出した不動産につきリースバックしたりするに当たっては、売買取引価格や賃料水準の合理性を担保する観点から不動産鑑定士からの助力が必要となります。

3つ目として、金融機関ではない依頼者が、諸事情により、あるメーカーとの間で金銭消費貸借契約を締結する取引を行う際に、メーカーの工場に対して抵当権の設定を求めたケースにおいて、担保価値評価のために不動産鑑定士を探すということがありました。

3. 依頼者からの要望など

M&A取引やファイナンス取引といった取引の局面においては、依頼者もディールのタイムリミットを抱えています。鑑定がディールの成否を分ける場面も出てきますので、その中でスピード感をもってフットワーク軽く対応することが求められるかと思います。

ディールロイヤーとして私としても鑑定をお願いする案件を増やしていければと思っていますし、依頼者から問い合わせがあれば是非とも不動産鑑定士の先生方にご助力いただきたいと思いますので、引き続き交流を深めさせていただければと思います。

当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」(令和7年8・9月合併号 No.622)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。

相談を通じて見えてくる弁護士との連携

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 広報委員会 委員

あかね不動産鑑定 代表 宮川あかね

一般の方は、不動産鑑定士(以下「鑑定士」)というと、不動産に関する専門家というイメージをお持ちでしょうか。相談会にお見えになる方のお話を伺っていると、不動産に関係する内容は、鑑定士に相談すれば解決すると思っていられるという印象を受けます。しかし、鑑定士のみですべて解決できるかというところではなく、不動産に関連する業務を取り扱う他士業の先生方との連携が必要なケース、またはご相談内容そのものが別の専門家の業務範囲であることも多々あります。例えば、立ち退き交渉、土地の分筆または不動産登記に関すること、相続や遺贈にかかる税についてなどです。

弊所が扱う鑑定評価は個人からのご依頼が大半を占めており、依頼内容は、不動産でトラブルになっている場面がかなりあります。弁護士の皆さんはご存じでしょうが、あえて例を挙げると、離婚した配偶者からの財産分与のための自宅の時価評価、相続財産に不動産が含まれていて、現金を含め相続人の中で財産をどう分けたいのか、相続が争族になっているケースなどがあります。このようなケースは、鑑定士が客観的な立場に立って、鑑定評価額を提示することで、一定の目安になります。ほかに、借地権を設定して住んでいる場所が気に入ったので、底地を買いたいと地主さんに申し出たら法外な代金を要求された、家賃や地代の値上げを要求されたがとても払えないという場合や、逆に地主さんの立場で、値上げしたいが応じてもらえない等々です。一般の方にとっては、不動産の価格や賃料が妥当な金額であるのかどうかのわかりにくいのです。その「適正水準のあいまいさ」に、対立の原因があるのでしょう。鑑定士は不動産の価値を把握して、それを貨幣額で表示するのが仕事です。ただ、上記のどの場合においても、相手方との交渉などはできません。

2つの事例をご紹介します。

1つめは、都心の一等地を15坪ほど貸しているAさんからのご相談です。Aさんが所有している土地は幅員が狭い道路に面しており、現在のところ固定資産税と都市計画税はそれほど高くはないが、再開発があり他の所有者の土地と一体として利用されることになったので、一体として利用された際に接することになる大通りの路線価が適用され、税が高額になると役所に言われて、困ってしまったという内容でした。鑑定士としては、他の土地と一体として利用される場合における適正な地代を求めることはできます。しかし、それを借地人にどのように交渉するかは、他の専門家にゆだねることになります。

2つめは、隣地所有者とのトラブルです。聞くところによると、土地と建物を所有しているBさんの土地の一部を隣地所有者が自分たちの土地だと主張したそうです。その土地と建物はBさんが先代から相続したものです。先代が土地を購入して数十年経過し、隣地も所有者が代替わりしました。Bさんの土地も隣地も地積測量図はなかったため、役所でBさん宅と隣地に建つ建築計画概要書をはじめ、入手し得る限りの資料を収集し、役所の窓口でもいろいろと確認をしました。Bさんに弁護士を紹介し、そのやり取りを聞いているうちに、鑑定評価の方向性が定まりましたが、このケースでも、鑑定士にできる仕事は根拠となる資料をもとに鑑定評価額を出すにとどまりました。問題の解決まではできなかったのです。

鑑定士の試験科目に民法があり、不動産に関連する内容は我々もひととおり勉強します。それでも、弁護士法に抵触するようなアドバイスや交渉はできません。お互いの専門領域をうまく生かして連携し、一般の方の問題解決に寄与することが専門家としての使命であると感じています。

令和7年

「弁護士と不動産鑑定士による春の不動産・相続無料相談会」 開催報告

- 日 時：令和7年4月18日(金)
- 会 場：新宿駅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

相談事業委員会 委員 竹内 啓人

令和7年4月18日(金)、新宿駅西口広場イベントコーナーにて、「弁護士と不動産鑑定士による春の不動産・相続無料相談会」を開催いたしました。

令和4年4月に初開催され、今回が4回目となる本相談会は、例年、100人超の相談者が訪れる盛況ぶりで今年も同様に多くの相談者が来場しました。

当日は、基本10ブースで弁護士40名、不動産鑑定士20名が相談員として参加し、個別相談形式で対応しま



国土交通省の皆様、佐藤 麗司朗 前会長ほか相談事業委員

した。相談は当日受付とし、156組の方々にご利用いただきました。相談者は通りがかりの方が中心で、新宿駅西口という立地もあり、夕方には仕事終わりで訪れる方もあいまって急遽ブースを増設して対応するような場面もありました。

相談内容は、相続や遺産分割をめぐる問題、不動産の売買に関する相談、借地・借家トラブル、共有物に関する相談など多岐にわたり、弁護士と不動産鑑定士の専門知識を活かして、法的・経済的両面からのアドバイスを提供しました。また、開催

後のアンケートでも、ほとんどの相談者の方から「解決の目安が付いた」、「参考になった」とのご回答をいただき、周辺エリアのニーズの高さを実感する結果となりました。

私は運営として参加していたのですが、増設されたブースに相談員として参加する機会があり、共有持分となっている不動産に関する相談を受けました。実際に相談を受けてみて、弁護士の先生と協力することで、共有物分割や持分減価といった法的・経済的両面でアプローチしていくことで相談者の方が納得する解決策を提示することができ、共同開催の意義を改めて感じることができました。

最後に、ご尽力いただいた弁護士、不動産鑑定士の各先生方、そして東京都不動産鑑定士協会事務局の皆様方に心より御礼申し上げます。お疲れさまでした。



相談ブースの様子



地価マップ他

令和7年度 弁護士と不動産鑑定士による春の不動産・相続無料相談会開催結果

開催日 ▶ 4月18日(金)

開催形式 ▶ 新宿駅西口広場イベントコーナーにて対面相談

後援 ▶ 国土交通省、東京都、新宿区、日本弁護士連合会

不動産鑑定士 20人

弁護士 40人

相談者 156組

無料相談会を何で知りましたか	件数
読売新聞折込	10
新宿区報	8
新宿駅ポスター	2
不動産鑑定士協会HP	9
東京弁護士会HP	3
その他Webサイト	4
都	3
市区町村	12
知人	2
法務局	3
チラシその他	6
通りがかって	83
その他	9
未回答	2
合計	156

相談内容	件数 ※複数回答あり
遺言・相続 生前贈与	83
不動産の売買・交換	38
借地・借家トラブル	27
共有物トラブル	9
不動産の有効活用	9
その他	10
合計	176

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. 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2.6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「群馬県立下仁田高等学校」 開催報告

不動産教室推進委員会 委員 眞下 陽義

令和7年2月5日、群馬県立下仁田高等学校の3年生を対象に不動産教室を開催しました。同校より、昨年2月に行われた東京都立大島海洋国際高校と同様な授業をお願いしたいとの大変ありがたいお誘いをいただき、都外ではありますが、授業をさせていただく運びとなりました。

授業は2コマで、前半の1コマ目では、『不動産について考えよう／部屋(不動産)を探して契約してみよう』と題し、生徒たちが近い将来に一人住まいをするときに役立つよう、賃貸借の流れをシミュレーション形式で説明しました。「不動産とは」「希望条件の考え方」「実際の契約の流れ」「契約時の留意点」などについて生徒とのディスカッションを交えながら進めました。授業中に質問をすると、生徒によって「駅に近い方がいい」「(家賃を多少払っても)広い方がいい」など、様々な回答があり、身近な不動産への高い関心が伺えました。

後半の2コマ目は、『不動産 きほんの「き」』と題し、不動産に関する「法的制限」「登記制度」「不動産投資」「土地価格の考え方」など、不動産に関わる基礎知識を網羅的に説明しました。生徒たちにとっては馴染みの薄い事柄であるため、途中でクイズ形式を取り入れたり、パワーポイントのアニメーションを工夫したりと、飽きさせない授業を心掛けました。

授業終了後のアンケートでは、「家を借りるときのお金について、知らないことばかりだったが、今回の詳しい説明で知ることができた。」「早く一人暮らしをしたいと思った。その際に今回の授業を思い出したい。」「成人には必要なことで知っておくべきことなので聞けて良かった。」など、今後の不動産との関わりに意欲的な意見も寄せられました。また「不動産鑑定士のことが知れた。」という感想や、総じて「分かりやすい説明だった。」という嬉しい評価をいただきました。

当会は、今後も不動産教室を通じて、不動産と不動産鑑定評価への理解を広める活動を続けてまいります。



眞下 陽義 委員による講義



小澤 孝明 前委員長による講義

武蔵野大学 令和7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」のみが設置されてきましたが、本年度より「宅建セミナー」も新たに設置され、当会の不動産教室推進委員会の先生方で講座を展開して参ります。



開講式での、小川 樹恵子 前副委員長による挨拶

昨年度に続き本年度も令和7年4月19日に同プログラムの開講式があり、「不動産鑑定士コース」本科生4名、「宅建セミナー」本科生2名、聴講生5名の学生が不動産鑑定士及び宅地建物取引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。聴講生は、年度の途中から受講することができ、昨年度も4月の開講式の時と比べて3月の講義の時には受講者が数名増えておりました。

当講座は、武蔵野大学の卒業生が令和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今年で4年目を迎えます。

当講座は、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)を組んでおりますが、寄付講座である「不動産評価論」を受講する学生にも講義を通じて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には宅建試験対策なども取り入れております(今年度からは「宅建セミナー」という形式で独立講座となりました。)。今年度も昨年度同様、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。寄付講座「不動産評価論」を受講する学生からも「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、昨年も一昨年同様不動産鑑定士短答試験において2名の受講生等が合格したとの連絡を受け、こちら講師陣と致しまして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。

見学会「八王子都市計画事業 川口土地区画整理事業」 開催報告

研究研修委員会 前副委員長 図子 久雄

令和7年5月20日、快晴の天候のもと、気温30度を超える中で「八王子都市計画事業 川口土地区画整理事業」の見学会が開催されました。

JR八王子駅に集合した参加者は総勢19名で、バスで現地向かいました。八王子市の旧市街地を抜けること約1時間、川口丘陵の里山(天合峰)で大規模な造成工事が進行していました。

まず、現場事務所内で事業主である川口土地区画整理組合様から約20分にわたり事業概要の説明をいただきました。



当日の集合写真

現在進められている区画整理事業は、施行面積約172ha、総事業費約206億円と大規模なものです。昭和40年代から宅地開発やリサーチパーク構想など様々な開発が計画されていましたが、オオタカの営業による延期・中止などの紆余曲折を経て、平成30年によようやく事業化となったものです。

完了は令和8年度、標高300mの尾根を境に北側を「自然環境保全ゾーン」、南側を「流通業務ゾーン」と位置づけ、丘陵地の自然環境を保全しながら適切に活用することを目指しています。

「流通業務ゾーン」は区域面積の約44%にあたる75haで、切土量は約280万㎡、盛土量は約327万㎡と膨大な規模です。これらの土量を東京ドームの容量に換算すると、その多さに驚きを感じるほどです。圏央道八王子西インターチェンジの至近にあり、都内でも希少な物流拠点として期待されています。

説明終了後、ヘルメットと長靴を準備していただき、造成現場へと向かいました。高台にある見学スペースから工事風景を見学、日本に数台しかない超巨大なダンプカーやブルドーザー、ユンボが活発に動き回り、土砂の運搬や地形の整形が行われていました。その規模感はまさに圧巻でした。

「減多に見られないものを見て、現場の方にお話をお聞きできてとても良かったです。」と参加者から好評な感想を多数いただきました。

川口土地区画整理組合の皆様、貴重な機会をいただき、誠にありがとうございました。

第17回TAREAカレッジ開催報告

「不動産鑑定士が関わる立退料」

開催日時:令和6年12月17日(火) 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:奥田 かつ枝 氏(株式会社九段緒方総合鑑定 代表取締役)
古家 一郎 氏(株式会社ファースト不動産鑑定 代表取締役、
前研究研修委員長)
山口 美紀 氏(山口美紀不動産鑑定事務所 所長、前研究研修委員)



左から、講師 古家 一郎 前研究研修委員長、
奥田かつ枝 氏、山口美紀 氏

第17回TAREAカレッジは、民事調停委員である3名を迎えて、紛争で成立した立退料について実例を踏まえて解説する研修を実施いたしました。

奥田講師には「『不動産鑑定士が関わる立退料』についての基本的考え方」、山口講師には「『想定事例 小規模物販店の補償』について具体的査定」、古家講師には「立退き事例について」と題して講義していただいた後、3名の講師にて、立退料をテーマにパネルディスカッションを行いました。

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、「具体的な立退き事例、立退料の計算根拠についても話が聞けたことが大きな収穫だった」「講師の方々のご経験談や、実践で感じられたことを聞けて良かった」等多くのご感想をいただきました。

第18回TAREAカレッジ開催報告

「知的財産を活用した新しい不動産鑑定～不動産鑑定評価における特許出願の最近の動き～」

開催日時:令和7年2月3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:今村 秀世 氏、佐野 浩太郎 氏(日本弁理士会関東会)、
川上 伸吾 氏(東京都不動産鑑定士協会 業務推進委員)



講師 今村 秀世 氏

第18回TAREAカレッジは、日本弁理士会関東会の今村氏、佐野氏をお招きし、テーマ「知的財産を活用した新しい不動産鑑定～不動産鑑定評価における特許出願の最近の動き～」について解説いただきました。

特許等の知財に関することを簡潔にご説明いただいた後、不動産鑑定各社の特許出願動向の調査を通じて不動産鑑定業務における競争優位性を生み出す可能性を探るとともに、特許活用が不動産鑑定業務にゲームチェンジをもたらすかどうかについて考察していただく内容でした。その後、2名の講師に加えて当会業務推進委員の川上氏を加えて、講義内容を不動産鑑定士の目線で深掘したパネルディスカッションを行いました。

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、「不動産や鑑定に関わる特許の話は聞く機会がなかったので新鮮で大変勉強になりました。」「同業者の先進的な取り組みに刺激を受けました。」等多くのご感想をいただきました。



講師 佐野 浩太郎 氏



講師 川上 伸吾 業務推進委員

「令和7年 新年賀詞交歓会」 開催報告

令和7年1月24日、「東京ドームホテル」天空Bにて、当会の令和7年新年賀詞交歓会を開催いたしました。

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

冒頭、佐藤 麗司朗 前会長による挨拶の後、国土交通省 大臣官房 土地政策審議官 中田 裕人 様、文京区長 成澤 廣修 様よりご祝辞を賜りました。続いて、ご出席いただいた全国の不動産鑑定士協会および連合会会長・副会長の皆様にご登壇いただき、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、公益社団法人石川県不動産鑑定士協会 会長 神田 勝廉 様よりご挨拶を賜った後、吉村 真行 様の音頭により乾杯が行われました。

乾杯の後、千代田区長 樋口 高顕 様よりご祝辞を賜りました。その後、第4回「夢の家!!あったらいいな絵画コンテスト」の授賞式、日本女子体育大学ダンス学科の皆様によるダンスパフォーマンスをお楽しみいただきました。

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

最後に、山本 道廣 顧問が中締めを行い、盛会のうちに終了いたしました。

また、前回に引き続き、不動産鑑定士を目指す大学生と予備校受講生を会場にご招待し、多数の方々にご来場いただきました。会場ロビーに設けた不動産鑑定業者の就職相談コーナーでは、終始相談者の姿が絶えず大変盛況となりました。



会場の様子



佐藤 麗司朗 前会長



国土交通省 大臣官房 土地政策審議官
中田 裕人 様



文京区長 成澤 廣修 様



公益社団法人石川県不動産鑑定士協会
会長 神田勝廉 様



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(中央)と
全国の不動産鑑定士協会および地域連合会 会長・副会長の皆様による乾杯



千代田区長 樋口 高顕 様



東京都知事 小池 百合子 様



山本 道廣 顧問による中締め



第4回「夢の家!! あったらしいな 絵画コンテスト」受賞者の皆様



日本女子体育大学ダンス学科の皆様

「第46回総会・設立30周年記念講演会・祝賀会」開催報告

令和7年6月10日(火)午前10時より、東京ドームホテル地下1階「オーロラ」において、第46回総会を開催いたしました。

佐藤 史郎 副会長の開会のことば、佐藤 麗司朗 前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 俊 氏を選出しました。

冒頭、高橋 宣之 前監事より監査報告を行い、続いて報告事項「2024年度事業報告」の全体概要説明は佐藤 史郎 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「2024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7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原案どおり承認されました。

以上をもって、議長より議案審議を終了した旨宣言があり、その後新役員紹介、表彰式を行い、石田 武 前副会長の閉会のことばにより終了いたしました。

総会終了後、午後1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、設立30周年記念講演会を開催いたしました。

第1部は、旭化成ホームズ株式会社の大木 祐悟 様を講師にお招きし、「定期借地権の現在位置」をテーマにお話しいただきました。

第2部は、一級建築士の岡 啓輔 様を講師にお招きし、「蟻鱗鳶ル、未知への挑戦」をテーマにお話しいただきました。講演会終了後、国土交通大臣表彰式を開催し、国土交通省の村上 威夫 地価調査課長より、不動産鑑定業績者12名へ大臣感謝状の授与が行われました。

表彰式終了後、会場を「天空」に移動し、午後5時より設立30周年記念祝賀会を開催いたしました。

始めに、池田 守 新会長による挨拶を行い、続けてご来賓を代表し、東京都知事 小池 百合子 様、国土交通省 不動産・建設経済局 次長 玉原 雅史 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、ご来賓のご紹介の後、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。

乾杯の後は、アンバサダーの発表を行い、女優・モデルとしてご活躍中の綺咲 愛里 様にご登壇いただきました。

その後、ヴァイオリン・チェロ・ピアノによるアンサンブル演奏をお楽しみいただきました。

最後に、神戸 富吉 顧問が中締めを行い、盛会のうちに終了いたしました。



佐藤 麗司朗 前会長



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



第1部講師 大木 祐悟 様



表彰式



第2部講師 岡 啓輔 様



国土交通省地価調査課長 村上 威夫 様(左)、
幸崎 任宏 相談役(右)



池田 守 会長 挨拶



東京都知事 小池 百合子 様(左)、
池田 守 会長



国土交通省 不動産・建設経済局
次長 玉原 雅史 様



文京区長 成澤 廣修 様



アンバサダー 綺咲 愛里 様



宮野 志織 様(ピアノ)、大庭 絃子 様(ヴァイオリン)、森下 邑里杏 様(チェロ)



神戸 富吉 顧問

「ボウリング大会」開催報告

- 日 時：令和7年5月24日(土)
- 会 場：東京ドームボウリングセンター

総務財務委員会 前委員 宮川 あかね

昨年に続き、当会が主催する多士業交流イベントとして、第4回ボウリング大会が開催されました。ご参加いただいたのは、東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会、東京司法書士会、日本公認会計士協会東京会、東京都行政書士会の諸先生方と当会会員の7団体総勢56名に及びました。当会会員のみならず、趣旨にご賛同いただいた、他の士業団体にも幅広くお声掛けしてのイベントとなりました。

当日は、ボウリング好きが高じて、ウェアやシューズもプロ仕様で腕前も確かな先生方のみならず、大会前には個人的に練習をして本番に臨んだ方、数年に一度しかボウリングをしないというほぼ初心者だけど、単純にみんなで楽しみたいという方々まで、謙遜したり、褒め合ったりしながら各々が楽しんでいる様子が印象的でした。

内容は、4名程度のチームに分かれての対戦で、予め性別や業種などが偏らないようにチームが組まれました。一人ずつ順番にボールをレーンに投じるというプレイスタイルは、テニスや野球のような相手方との直接的な対戦ではないが故に、姿勢を正し、目の前のゲームに集中するという、自分自身との勝負がかかっているようなスポーツに感じられました。

プレイ中は、はじけるような笑顔が見られたり、以前から知り合いのような親しみのある会話があちこちで聞かれました。また、隣のチームはライバルのはずなのに、誰かがストライクを出すと一緒に喜んだり、ガーターの場合にははげましたりと、初対面の方も多い中でとても一体感のある空間となりました。大会終了後には懇親会も催され、随所で来年以降の開催を待ちわびる声が挙がっており、交流に留まらない、士業同士の絆のようなものが生まれたように思えました。

今後も専門性や年齢の垣根を超えた親睦を図ることが期待されています。



ボウリング大会の様子



集合写真



「親睦囲碁大会」 開催報告

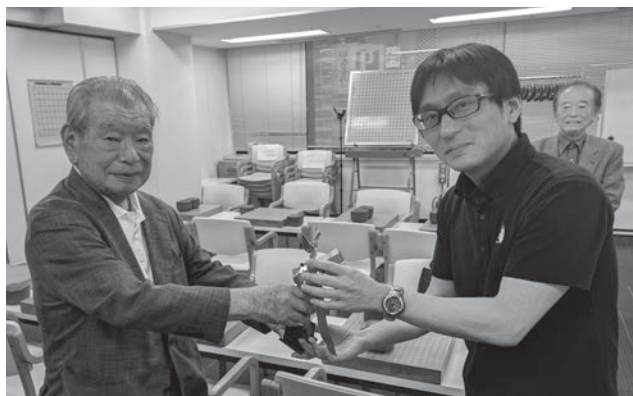
令和7年6月14日(土)、日本棋院有楽町囲碁センターで囲碁大会を開催いたしました。

当日は10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。

今大会の主な成績は次のとおりです。

優 勝 加藤 宏樹 氏

準優勝 岩崎 隆 氏



神戸 富吉 顧問(左)、優勝の加藤 宏樹 氏(右)



準優勝の岩崎 隆 氏(左)、浅井 康德 総務財務委員長(右)



開会あいさつ



集合写真

一般社団法人東京都建築士事務所協会との友好協定の締結について

当会と一般社団法人東京都建築士事務所協会は、令和7年5月12日(月)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ました。

具体的な連携活動としては、

1. 一方会が派遣する講師による他方会の会員に対するセミナーの相互開催、
 2. 一方会の会及び業務その他に関する情報の他方会への相互提供、
 3. 両会の会員が参加して共同で行う研究活動、
 4. その他、両会が同意する諸活動
- となります。



一般社団法人東京都建築士事務所協会
会長 千鳥 義典 様と会長 佐藤 麗司朗

■調印式の出席者

【一般社団法人東京都建築士事務所協会】

会長 千鳥 義典 様、副会長 富樫 亮 様、副会長 武内 敏幸 様、副会長 杉本 由美子 様、
副会長 脇 宗一郎 様、専務理事 小松 達也 様、理事・会誌専門委員会委員長 鈴木 文雄 様、
事務局次長 及川 一行 様

【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、理事・相談事業委員会委員長 倉持 善米、
理事・業務推進委員会委員長 平山 大介、災害対策支援委員会副委員長 熊倉 努、
専務理事 小林 信夫、課長 小林 慎太郎

※役職は調印式時点



調印式出席者 集合写真

「台東区災害ネットワーク専門職会議 定例会議」講師派遣報告

開催日時:令和7年2月14日(金)18:00～20:00

開催場所:台東区役所10階 1001会議室

当会が参加している台東区災害ネットワーク専門職会議定例会議に、佐藤 麗司朗 前会長を講師として派遣しました。

台東区災害ネットワーク専門職会議とは、台東区および台東区内の各専門士業が互いに連携協力し、平常時の相談会等や災害非常時における多様な被害や問題について取り組むべく、専門的立場から意見を提供して区民生活に寄与する専門職の団体です。

今回の定例会議は当会が担当会となり、9士業と台東区役所、台東区社会福祉協議会より総勢48名が参加しました。

佐藤 麗司朗 前会長は「不動産鑑定士による能登半島地震、奥能登豪雨災害への支援活動」というテーマで、住家被害認定調査の内容・災害における位置づけ、能登半島地震や豪雨災害時の不動産鑑定士の支援活動や被害状況、平時からの対応について講演を行いました。



講演を行う佐藤 麗司朗 前会長



会場の様子

「未来を創るアーバンネットまちだ 講演会」講師派遣報告

開催日時:令和7年2月18日(火)18:00～20:00

開催場所:町田市役所本庁舎2階 2-2会議室

当会が参加している「未来を創るアーバンネットまちだ」の講演会に、佐藤 麗司朗 前会長を講師として派遣しました。

「不動産鑑定士による被災地支援活動 ～今後の災害に備えるための士業連携への提言～」をテーマとして、住家被害認定調査、罹災証明書発行の流れについて、実際のスケジュール感や不動産鑑定士の役割を含めて説明した後、能登半島地震のリアルな状況が伝わる写真と共に、当時の支援活動情報の共有が行われました。

最後に佐藤 麗司朗 前会長は、有事の際に士業団体が団結し、支援する「多」士業連携の重要性について、多士業がそろそろワンストップ相談会などの実例もあげつつ、説明を行いました。

質疑応答では、ワンストップ相談会の実現性や、支援活動の運営方法について等多くのご質問・ご感想をいただきました。



講演を行う 佐藤 麗司朗 前会長



会場の様子

「令和7年地価公示の概要と実務上役立つ全国地価マップの使い方」講師派遣報告

配信開始日:令和7年4月9日(火)

配信方法:公益財団法人不動産流通推進センターHP内限定 YouTube 動画配信

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7年地価公示の概要と実務上役立つ全国地価マップの使い方」作成にあたり、当会の業務推進委員会委員長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7年の地価公示の概要として「全国の地価動向」、「今後の地価動向」などについて解説したほか、地価公示やこれに関連する参考情報についてのインターネットサイトにおける実際の検索方法として、「全国地価マップ(一般財団法人資産評価システム研究センター)」を利用した各年度の相続税路線価の検索方法や倍率地域などにおける固定資産税路線価の検索方法などを紹介致しました。



平山 大介(前業務推進委員長)による挨拶



研修動画の様子(全国の地価動向について)

東京弁護士会主催夏期合同研究「所有者不明土地建物／管理不全土地建物管理事件」講師派遣報告

開催日時:令和7年7月11日(金) 15:00～17:00

開催方法:WEB形式(Zoom)

当会と東京弁護士会は、令和2年10月27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。

昨年に引き続き、今年度は所有者不明土地建物管理・管理不全土地建物管理に関する研修会に、当会業務推進委員会の仲肥 雅浩委員を講師として派遣しました。

全体討議では、新設された所有者不明土地建物管理・管理不全土



パネルディスカッションの様子

地建物管理に関する規定の基調講義を実施した後に、仲肥 雅浩委員が不動産鑑定士作成の鑑定評価書の読み方など、不動産の評価方法について講義を行いました。

パネルディスカッションでは、実際の事例における悩みどころについて、所有者不明土地管理人と、所有者不明土地管理人選任申立てを行う申立人の双方の立場から議論を実施しました。



講義の様子 当会 仲肥雅浩 業務推進委員(左側)、早稲田大学 山野日章夫 教授(右側)

「令和7年 日本不動産鑑定士協会連合会・新年賀詞交歓会ツアー」開催報告

開催日時:令和7年1月21日(火)17:00～

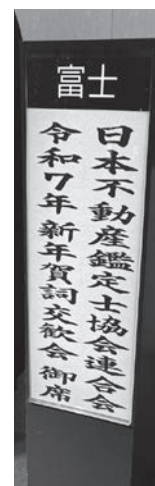
開催場所:「ホテルグランドアーク半蔵門」富士の間

総務財務委員会では、「令和7年 日本不動産鑑定士協会連合会・新年賀詞交歓会ツアー」を開催いたしました。

当日は13名の方が参加され、終始和やかなムードで、新年賀詞交歓会をお楽しみいただきました。



新年賀詞交歓会の様子



「令和7年 日本不動産鑑定士協会連合会・総会懇親会ツアー」開催報告

開催日時:令和7年6月19日(木)17:00～

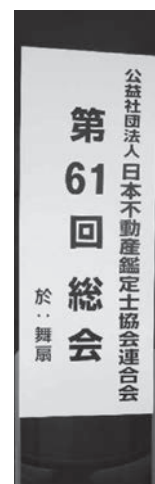
開催場所:「ホテル雅叙園東京」舞扇

総務財務委員会では、「令和7年 日本不動産鑑定士協会連合会・総会懇親会ツアー」を開催いたしました。

当日は終始和やかなムードで、総会懇親会をお楽しみいただきました。



総会懇親会の様子



古道を歩く(8)

一出羽の古道 六十里越街道一

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

Contents 1. 街道の紹介

2. 山形城(霞ヶ城)と城下町
3. 六十里越街道を歩く
4. 『月山』を再読して
5. 六十里越街道を歩き終えて

1. 街道の紹介

六十里越街道は、山形県のほぼ中央に位置する出羽三山(羽黒山(414m)・日本百名山 月山(1,984m)・湯殿山(1,500m))を巡る、弘法大師空海が1,200年前に開いたと伝わる修験道を中心とした“山岳信仰道”でした。戦国時代(室町時代後期)は、後に山形城主となった最上義光等の“軍用道路”でもあり、最上家はこの道を侵攻して日本海側の庄内地方を手中に収めました。平安・鎌倉時代、特に江戸時代になると、三山信仰が盛んとなり、東日本一帯の庶民等の“参詣道”でした。「西の伊勢参り・東の奥参り」とも称され、お伊勢参りとともに人気を博していました。「延享2年(1745)の月山通過者は38,000人、4年は11,000人でした。慶応3年(1867)までは、毎年20,000人以上の止宿泊人があり、このうち1,400人は峠を越す旅人で、残りが湯殿山の参詣者でした。松根・大網・田麦俣・志津等の各宿には、常に伝馬と人足を備えていました(*1)」。日本海の庄内地方と内陸部の山形・福島等に延びる“物流幹線道路”でもありました。庄内からは魚介類・ローソクが、内陸からは紅花・真綿・豆・葉たばこ等を背負って運ぶ男女の人夫等が往来していました。現在のブナ林帯が陽に輝く鬱蒼とした街道筋からは、想像が出来ない参拝客と運搬人による賑わいのような感じでした。庄内藩を初め諸藩の“参勤交代道”でもありました。幕末は、戊辰戦争で再び“軍用道路”となり、会津藩が落ちた後、幕府軍の最後の砦として残った奥州列藩同盟の主力であった庄内藩と官軍が衝突した場所でもあります。「六十里越」街道の名称に興味をひかれましたが、その由来は諸説あるようです。一説では、西川町本道寺～旧朝日村大網の注連寺までが60里とされたと云われます。実距離は約40kmなので10里になります。古来の換算法で1里を36町で計算



六十里越街道歩きのコース図／出典：国土地理院地図／GSI Maps 一国土地理院に筆者が加筆。(以下、同じ。)



江戸時代の山形城は、三重の構えを成し、東の羽州街道沿いに町人地・東側背後等に武家地があった。現在、三の丸は全て市街地化済み。



山形城二の丸東大手門／平成3年に木造で再建。堂々たる構えの枡形門。



二の丸東大手門から入城／最上義光公の銅像が建つ。

すると360町です。1里を6町とする中国流で換算したため60里となり、これが由来とも云われています。現在は、日本海側から内陸部へ酒田市・鶴岡市・山形市を結ぶ国道112号線・総延長166.0kmと山形自動車道・同109.1kmが、山腹沿いを縫うように延びる幹線道路となっています。六十里越街道は、日本遺産「生まれかわりの旅」の構成文化財の一つとして、出羽三山等と共に文化庁認定されています。筆者の地元には無いブナ林が大変に美しい街道です。

2. 山形城（霞ヶ城）と城下町

国指定史跡山形城は、最上氏の祖・^{しばかねより}斯波兼頼が延文2年(1357)に構築しました。その後、戦国時代末期に最上義光が10数基の櫓を備えた大規模な平城に拡張整備しました。後に、鳥居氏が入城して大幅な改修を行い、城の形が決まりました。往時は、本丸・二の丸・三の丸からなる三重構えで、面積235haにも及ぶ東日本随一の大きな城郭でした。三の丸には11の出入り門が備わっていました。最上家時代は57万石で、最上四十八楯(館)とも云われる支城を支配していました。現在では、この三の丸全てが宅地化され市街地となり、山形駅及び鉄道も縦断している街並みの変貌ぶりに暫し驚きます。「武家地は、三の丸が上・中級の最上家家臣534人と、北・東・南方の飛び地が1,326人の家臣屋敷でした(*2)。」町人地は、三の丸の東側を南北に走る羽州街道沿いに建ち並んでいました。羽州街道は、南の上町から入り、五日町・八日町・十日町・横町・七日町・六日町・四日町通り・北方の宮町へと北上していきます。これらの町名の内、多くは現在でも残っています。職人町は、材木町・銀町・蠟燭町・塗師町・檜物町・桶町・鍛冶町等がありました。寺社地は、三の丸及び北・東・南方の武家地に介在するように配置されました。山形城下町は、六十里越街道の起・終点に位置するため、紅花・漆・青麻の全国的な集散地である商業都市として、また東日本一帯から多くの参拝者を集めた出羽三山参詣の宿場町として繁栄していました。

3. 六十里越街道を歩く

六十里越街道歩きは、あさひむら観光協会主催・鶴岡市共催による令和6年『ゆどの詣で』全行程を歩く3日間ツアーに参加することで体験しました。街道の名称に興味を引かれたものの、コースが国土地理院地図でも判然とせず、熊も多く生息していそうなので、単独行に自信がなかったためです。実際、街道沿いのあちらこちらに「熊出没注意」の案内板が建っていました。宿は、国道112号線沿いに建つ田麦荘・ななかまど亭



復元された本丸一文字門石垣／大手橋を渡ると奥の本丸に至る。



山形駅東口駅前通り／一帯は三の丸で、上・中級の最上家家臣が居住する武家地だった。



南北に延びる国道112号線／江戸時代は羽州街道で、沿道は町人地だった。



[1日目] 弘法の渡し／奥に赤川が流れ、渡し場があった。出羽の山々が松根集落を囲む。



真言宗本明寺／住職の説明を聞く参加者。

に4連泊しました。山形駅から乗った高速バスの停留所と宿の送迎は、ご主人・女将さんが快く引き受けてくれます。宿とツアーのスタート・ゴール地点は、3日間共に鶴岡市のマイクロバスが送迎してくれます。女将さんをお願いすれば、3日間共に美味しいおむすび弁当を用意してくれます。沢庵ポリポリです。公共交通機関利用の場合でも、大変に効率的にツアーに参加できます。3日間にわたる六十里越街道歩きの珍道中は、次のとおりでした。

A) 初日／9月14日(土)

初日は、庄内地方が日本海特有のフェーン現象に覆われ無風状態となり、体も山登りに慣れておらず、ツアーの皆が汗びっしょりになって六十里越街道を歩きました。

コースは受付後、月山あさひ博物村を8時過ぎにスタートし、真言宗本明寺と弘法の渡しは鶴岡市のマイクロバスで回り、追分石の麓の入口(標高約190m)でバスを下車し、徒歩で六十里越街道追分石(300m)まで登り、ここから十王峠(500m)・真言宗注連寺・真言宗大日坊・大日坊境内跡地に立つ皇壇(おうだん)の杉(何れも約300m)まで山中と山麓の集落内を9km程歩きました。山中は杉林とブナ林が、山麓の集落内は里山風景が各々美しかったです。参加者14名は皆蒸し暑さに参り、うな垂れ気味となり、塞ノ神峠(510m)越えは中止とし、バスの迎えを受けて宿に戻りました。参加者は、千葉の女性、静岡の筆者を除けば、全て東北地方方面の方々でした。

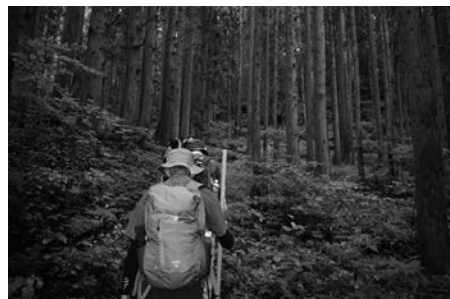
弘法の渡しは、松根集落に流れる赤川にあり、湯殿山への西の玄関口でした。古木の下に弘法大師が祀られ、旅の安全を見守る「青面金剛童子」の石碑が建っています。出羽の山々がグルリと取り囲む盆地は、金色に実った稲穂が何処までも広がる里山風景です。松根は、今では静かな集落街ですが、ガイドさんの説明では、往時は庄内藩が大網集落と共に六十里越街道の宿駅と定め、公用・一般各旅行者、物資等が往き来し、大変に賑わっていたそうです。十王峠は結界とされ、これまで歩いて来た西方の俗界と、これから歩いて入る東方の湯殿山神社の聖界を分ける境界でした。峠には十王十体を祀る十王堂、石地藏、大日坊・注連寺の出迎え茶屋、旅人の安全を見守る常夜灯が建っていたそうで、当時の峠は現代とは異なり大変に賑わっていたようです。展望台からは、月山ダム・湯殿山・姥ヶ岳(1,670m)・月山が一望で、往時の沢山の参拝者達は、ここで遥拝したのでしょうか、当日は薄い雲に覆われ山容は定かではありませんでした。大日坊境内跡地奥に立つ山形県指定天然記念



真言宗本明寺／即身仏・本明海上人を安置。



同上／入定跡で住職の説明を受ける。



十王峠登り／バスを下車し、追分石まで登り、杉並木のなか街道を南下して行く。



同上／杉林を抜けると庄内平野が開ける。



同上／右から左へ鳥海山・酒田市・金峰山・日本海まで見えるはずが、雲の中!

物皇壇の杉は、高さ27m・根回り8m・枝の長さは東西・南北とも22mで見上げるような立派な古木です。景行天皇の御子御諸別皇子が当地で亡くなり、その墓に植えられたという伝説です。今日の見所は真言宗の3寺と、そこに安置されている即身仏(ミイラ仏)の参詣です。庄内地方には6体の即身仏が現存します。本明寺は、即身仏・本明海上人が延宝元年(1673)に開山し、庄内地方で最古の即身仏だそうです。石段を登った高台に位置し、境内は沢山の苔が生い茂っています。本堂前で精悍な顔つきの40歳代で声が響く住職から説明を受け、一人一人お祓いを貰います。本堂の隣には、外壁を真っ赤に染めた即身仏堂が建ち、即身仏は小さな厨子に安置されています。即身仏を拝んだ第一印象は、「体がとても小さい!」でした。住職の案内で背後の山に入り、杉林が立ち込める入定跡に足を踏み入れます。上人が、即身仏になるために土中入定した場所で、現在は石碑が建ち整備されていますが、当時は何もない高台のようでした。本明寺の奥の院ともいべき最も神聖な場所で、暫し上人の土中入定に思いを馳せます。注連寺は、天長2年(825)に弘法大師空海が開基し、その後弟子の真然大徳が承和2年(835)に堂を建立し、真然大徳を第一世とした寺です。森敦の小説「月山」にも登場する古刹で、鉄門海上人の即身仏が現存しますが、訳あって拝観することは出来ず、境内で巨大な本堂・庫裏を見上げながら休憩しました。注連寺が建つ七五三掛地区は、平成21年2月に発生した大規模な地滑りにより、集落住民が全て移転し、この注連寺のみが残っているとの説明でした。七五三掛地区内に延びる六十里越街道を歩いている時、里山風景にもかかわらず民家・住民・車は全く見かけることはありませんでした。大日坊は、大同2年(807)に弘法大師空海が開創した大変に立派な本堂です。大同元年、弘法大師が唐から帰朝の際、一寺建立と請願され、聖地に向けて五鈷杵と三鈷杵を投じたところ、五鈷杵は大日坊(皇壇の杉)に掛かり、別称「五鈷杵の杉」とも云われたそうです。三鈷杵は、高野山金剛峯寺の松に飛来し、現在も「三鈷の松」として伝わります。大日坊は、真如海上人の即身仏を厨子の中に安置しています。徳川家三代将軍の座を巡って、家光の乳母の春日局が、ここ大日坊で祈願し、大日如来を奉納し堂宇を再建したと伝わり、将軍家全国七ヶ寺の一つと定められた「お宝」モノと仏像が豊富な古刹です。大日坊の住職は、眼光鋭く恰幅も良く、歴史・「お宝」モノに関する説話が大変に興味深かったです。大日坊も、前述しました皇壇の杉が立つ元境内が地滑りを起こしたために、現在の地に移転した経緯があります。ガイドさんの説明によれば、即身仏になる修行は「木食修行」と「土中入定」からなるそうです。木食修行



十王峠手前の展望台／右から左へ月山ダム・湯殿山・姥ヶ岳・月山が一望。



十王峠(500m)／現代は何もない峠に到着。



十王峠下／正面の凸頂上が十王峠。車道で切り通したが、往時は山中のV字型谷間。



十王峠の下り／七五三掛付近を注連寺に向かう。



真言宗注連寺／本堂・庫裏が建ち並ぶ。

は、1000日にわたって山に籠もり、五穀・十穀を絶ち、山に育つ木の実・山草のみで過ごし肉体の脂肪分を落とし、生存時から即身仏に近い状態に体を作っていく修行です。土中入定とは、命の限界が近づいたと悟ると、深さ3m・広さ4畳半程の石室に籠もります。断食を行い、鈴を鳴らして未だ生存していることを外部に知らせ、お経を読み上げる最後の修行です。死後3年3ヶ月後に掘り起こされ、仏の手当てをして乾燥させてから即身仏として安置されるということです。飢饉・疾病・自然災害に人々が見舞われた時代に、自らの原型を保ったまま、今もなお人々の救済を祈り続ける生き仏ということのようです。筆者は、嘗て熊野古道を歩きましたが、ある日に那智の^{ふだらくさんじ}補陀洛山寺に着きました。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ことを目の当たりにしました。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海に流され、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そうです。両者は、遠く地を離れ、修行の目的は異なるようですが、何れも「ツワモノ捨身の修行」と感じ入りました。即身仏の着物は6年に一度着替え、古着は小さく切ってお守りに入れるとのことで、筆者もお守り一つを購入しました。

六十里越街道歩き初日は、数年で古稀を迎える筆者でさえも即身仏を初めて拝む体験をして終えました。

◇ 六十里越庄内平野眺めるや山に囲まれ稲穂輝く

B) 2日目／9月15日(日)

宿の布団で眼を覚ますと、激しい雨の音が響いています。天気予報が、今日は予想降水量100ミリ・雷注意報も発令中と伝えています。朝食後、「こりゃ〜、今日は中止だろう!? 中止の連絡が間もなく入るよ!」と同宿の同ツアー参加者男性3人で話し、彼等と共に玄関上がり口にヤル気もなく寝転がっていました。昨日の疲れが、未だに残っています。迎えの予定時刻8時過ぎになると、ツアー客を乗せた鶴岡市のマイクロバスが玄関に横付けされました。我々が「やるの?」と聞くと、「やります!」とスタッフの返事。急遽、気を取り直し同宿者4人はバスに乗り込みました。

コースは、七ツ滝展望台(400m)でバスを下車し、土砂降りのなか雷ゴロゴロに怯えつつ、蟻腰坂を登り弘法茶屋跡・花ノ木坂を登って独鉦茶屋跡(710m)、小堀拔・大堀拔を経て細越峠(900m)を越え、下山に入り湯殿山変則十字路を横に見て、パンツまでビショヌレになりながら山中を歩いて行きます。まさに修行の六十里越街道歩きですが、流石に皆



大網集落内／里山風景をノンビリ歩く。大日坊大伽藍を右前方に望む。



真言宗大日坊／弘法大師空海開祖で、大変に立派な本堂が建つ境内に足を踏み入れる。



同上／住職の説話を聞き、真如海上人の即身仏を拝んだ後、仁王門前で記念撮影。



大日坊跡地・皇壇の杉／別名「五鉦杵の杉」



高野山金剛峯寺の「三鉦の松」／熊野古道紀伊路・中辺路を歩いた2015.4.18に撮影。

青ざめた顔つきとなり、有料道路との交差点でツアーを中止とし、バスの迎えを受け皆でホッとして乗り込み、湯殿山神社本宮を参拝する内容で、行程約9km・参加者12名でした。

七ツ滝展望台で8時30分下車し、豪快な七ツ滝を見下ろしますが、ガイドさんの説明も聞き取れない程の豪雨でした。参加者は、昨日からスタンプラリーをやっていますが、雨に打たれながらのスタンプ押しとなりました。花ノ木坂付近のブナ林が美しく、龍の横顔の如き龍神ブナ・二本のブナの枝が絡まったラブラブナ等を見ながら、散り積もった朴葉の坂を登っていきます。小掘抜・大掘抜の切り通しは、幅2m・延長数10mの登りです。細越峠手前まで登っていくと、足下が壁土から岩盤に変わり、長年にわたる登攀で凸凹に変形し、上から小滝のような雨水の濁流が我々に向かって来ます。沢登りの感を呈しています。11時30分に漸く細越峠に到着しましたが、雷がゴロゴロ鳴る土砂降りの峠で、「素敵なランチタイム」が始まりました。峠には、湯殿山の石碑が2基建っています。1基は、明治13年(1880)建立で、「四国阿波坂野郡撫養北濱産」と刻まれているそうです。北前船の帰り荷として、加茂港に荷揚げされたものと云われています。ガイドさんの熱心な説明も、土砂降りのなかでは皆興味もわからず、12時に早々に腰を上げ、梵字川を目指して下って行き、1時間程で漸く有料道路に出て六十里越街道ツアー歩きは打ち切りとなりました。湯殿山神社本宮(1040m)は湯殿山の北側に位置し、梵字川沿いの深い渓谷で清流が荒々しく響き渡っています。ご神体は、地中から露出した錆び茶色のお椀を伏せたような大岩で、上から温泉が湧き出て大岩の斜面に流れ出ています。我々も、俗界の汚れが付いた靴を予め脱ぎ、裸足でお祓いを受け、ご神体の温泉の温かみを足裏に感じながら上に登り、幾重にも重なる雄大で奥深い出羽の山々に向かって参拝します。このような神社・参拝の仕方も初めての経験でした。歩いて5分程の梵字川沿いの神域は撮影禁止でした。

波乱万丈な2日目も無事終わり、女将さんが待つ宿にヨロヨロの体で帰ることとなりました。

☆ パンツまで浸み込む雨や六十里ヒタスラ登る峠の道を

C) 3日目・最終日／9月16日(月・祝)

今日は、最終日に相応しい晴天です。

コースは、湯殿山有料道路の料金徴収所前(780m)で8時20分にバスを下車し、龍ヶ池・雨池を経て二ノ峠(1,000m)に至り、更に急登に喘ぎ
おおぐき
大岫峠(1,140m)を目指します。峠からの下山は、田代沢・焼山尾根



那智の補陀洛山寺と小舟／同前に撮影。



[2日目] 蟻腰坂／雨に煙る龍神ブナの横顔。



花ノ木坂・護摩壇石／弘法大師空海が密教の仏事・護摩祈禱を行った。



小掘抜・大掘抜／細越峠へ登って行く。



細越峠直下／さながら沢登り!

(1,000m)・石跳川橋を経て志津口留番所跡^{くちどめばんしょ}まで下り、バスで志津温泉まいづるやに向かい3日間の汗を流す魅力的な内容です。行程9km・参加者は19人でした。

今日も、大岫峠の麓はブナ林が初秋の陽に輝いています。沢もいくつか越します。六十里越街道は、やがて灌木林が生い茂る急登となります。二ノ峠を経て喘ぎに喘いで大岫峠には10時50分に到着。二ノ峠～大岫峠間は、ガイドさんのスピードが速く、筆者を含む第2グループは急登に喘ぎました。峠の頂上は、地元の方が綺麗に草刈りを済ませた気持ちの良い空間でしたが、眺望はありません。皆、腰を下ろし、今日一番のピークに到達したこと、3日間のツアーを間もなく完歩すること等を各々が噛み締めているようで笑顔に溢れていました。下山も第2グループ10人程は、大きく遅れました。岩手から参加された3人組のうち、大柄の方は79歳の西年で筆者と一回り違います。地元の町内会長をしていた陽気な方で、オリジナル曲「盛岡^{ひと}の女」を大声で歌いながら下って行き、皆でカラ元気を出し合って大騒ぎでした。静岡県伊豆半島出身の筆者には、町内会長から「天城峠越」のリクエストがありましたが、筆者の歌唱力では町内会長には流石に敵いませんでした。焼山尾根で12時30分に先頭グループに追い付き、谷を隔てた向かい側の山並みを見ながら、ツアー最後の昼食となりました。更に下山していくと、六十里越街道は登山道に代わりブナ林帯の幅4m程の土道となり、往時の参詣道・物流道を偲ばせてくれる街道の姿を見せてくれました。13時50分に口留番所跡でバスに乗り込み、志津温泉まいづるやで、3日間の汗を皆で流しました。サッパリとした後、食堂で皆と3日間のツアーを振り返り、その珍道中を語り合いながら飲んだビールが胃袋に染み渡ること！

☆ ブナ林霧が絡める六十里仲間と歩く街道筋を

4.『月山』を再読して

今回、六十里越街道歩きから帰宅した後、本箱の奥から芥川賞受賞作品『月山』(*3)を引っ張りだし、再度小さな活字を追ってみました。作家森敦は、昭和26年晩夏から翌年初夏にかけて七五三掛地区の注連寺に滞在し、厳しい雪の山村で一冬を過ごしました。主人公のわたしが、古来死者が行く場とされてきた月山の山麓にある注連寺に逗留し、厳しいひと冬を過ごす物語です。注連寺寺守のじさまの表情・動作・会話を中心に据え置き、季節毎の月山の自然が織りなす景色を経糸に、七五三掛集落のばさま・野郎っ子・後家女等々の人々との交流を横糸に、各々描きながら「未だ生を知らず焉ぞ死を知らん」と作者の死生観が語られま



細越峠／「素敵なランチタイム」の始まり。



梵字川上流／濁流の上を怖々渡る。



湯殿山神社本宮／この先は神域で撮影禁止。5分程梵字川沿いを登ってご神体を拝む。



民宿田麦荘・ななかまど亭／夕食時に、女将さんを中心に5人でLINE友の設定を行う。



同上／札入れも定期入れもビッショヌレ！

す。十王峠・湯殿山・大網等の地名は、実景が浮かびます。昭和26年当時の七五三掛地区は、2階・3階建ての合掌造りの集落があったようで、冬の豪雪が想像されます。

5. 六十里越街道を歩き終えて

今回の街道歩きは、今までの孤独で単独行の街道歩きにはない沢山の思い出を作ってくれました。六十里越街道の歴史・土地柄を目の当たりにしたこと、湯殿山神社本宮で真に珍しいご神体に触れ合ったこと、3日間にわたってガイドさん・ツアー客の皆さんと交流が出来たこと、宿に帰ってくれば、ご主人・女将さんが風呂の用意と美味しい料理を出してくれて、女将さんが見守るなか、同宿同ツアー参加者4名で毎晩々ワイワイと一日を振り返りながら夕食を食べたこと(女将さんを含め5人でLINE友の設定を行い、『ななかまど通信』で四季の移り変わり、近況等を報告し合っています。)、最終日は同宿の方々が皆チェックアウトし筆者1人の夕食なので、ご主人・女将さんと差して2時間も飲んだこと、宿の駐車場から眺めた谷向こうに横たわる臥した牛の背のような月山・お椀を伏せたような姥ヶ岳ほかの出羽国の美しい山並みを眺めたこと、等々思い出は尽きません。来年は、今回の六十里越街道歩きに花を添えるため、出羽三山を参詣しようと息巻いています。田麦荘・ななかまど亭のご主人・女将さん、あさひむら観光協会のガイドさん・スタッフの皆さん、鶴岡市のマイクロバス運転手さん、そしてツアーに参加された岩手の町内会長を始めとした皆さんに感謝申し上げます。ありがとうございました。

(2024.10記)

[出典]

(※1) 「日本風景街道 六十里越街道の歴史」国土交通省東北地方整備局酒田河川国道事務所
<https://www.thr.mlit.go.jp/sakata/road/60history/006.htm>

(※2) ウィキペディア「山形城」<https://ja.wikipedia.org/wiki/山形城>

(※3) 「月山・鳥海山」森敦 文春文庫



[3日目] 料金徴収所前／ガイドさんの説明。



同上／本日のピーク・大峠峠を見上げる。



二ノ峠・大峠峠の登り／ブナ林が眩しい。



民宿田麦荘・ななかまど亭駐車場／3日間の思い出に浸る。左奥が月山・右手前が姥ヶ岳。



同上／あのピークが、昨日土砂降りのなか「素敵なランチタイム」をした細越峠。感無量也!

歌舞伎・文楽とその所縁の地(17)

「極付幡随長兵衛」

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

かんてい・TOKYOは年2回刊行ですからこの連載も9年目に入りました。毎回読んで下さっている方もいらっしゃるようで、有り難い限りです。今後も可能な限り継続したいと思っています。今回はこの連載でもお馴染み河竹黙阿弥の作品である「極付幡随長兵衛」(通称「湯殿の長兵衛」)を取り上げます。この連載の第10回で取り上げた「御存鈴ヶ森」では、お尋ね者の白井権八が鈴ヶ森を通りかかる際権八を捕まえようとした雲助との立ち回りを籠の中から様子を伺い、権八がその場を立ち去ろうとした時に「お若えの、お待ちなせえやし」と声をかけ、何か困ったことがあれば自分を訪ねてこいと言った者がいました。これが幡随院長兵衛でした。これも連載の第1回で触れましたが、歌舞伎の演目は七五三の文字数とするのがお約束事(新作歌舞伎は別です)なので、「院」は抜いて幡随長兵衛という演目になっています。院がなくとも当時江戸庶民からは誰のお話か分かったということです。極付の「極」は「折紙付」と同義で鑑定書付きという意味で、実在の人物や実話に基づくということです。ちなみに「極付け」と言う言い方もありますが、その場合は物事に極を付ける、別の例で言うなら私達不動産鑑定士がその不動産に鑑定評価を行うのが極め付けになるので、既に評価が定まっているという意味で演目では「付き」という読み方が正しいです。

本作品は江戸の村山座という芝居小屋での「公平法問諍」という劇中劇から始まります。この劇中劇もそれなりにきちんとしたお話なのですが、長兵衛とは直接関係がないので詳細を飛ばします。この公平法問諍の話が佳境に差し掛かった時

に中間(武家奉公人)が突然舞台脇で暴れ出します。今で言う警備役の舞台番がその場をいったん鎮めて芝居再開となるものの、今度は侍が舞台上がって進行の邪魔をします。舞台番も手に負えず困ったところへ長兵衛が登場します。長兵衛が登場する時は自身も観客の一人という設定なので花道からでなく客席後部から足音も立てずに舞台に近寄り騒動を収めようとします。主演俳優が近くを通り過ぎると観客がざわつくという光景をよく見かけます。舞台上がった侍は旗本奴の白柄組の一員で、日頃対立している町奴の親分である長兵衛を見て斬りかかります。長兵衛はこれを逆に叩きのめして退散させます。出演者や観客の多くは長兵衛に感謝するものの、棧敷席で見ていた水野十郎左衛門はこの状況を見て一層長兵衛に敵意を抱きます。

村山座での騒動の後しばらくして、花川戸にある長兵衛の家へ水野家の家臣が来て、酒宴を設けたいから水野家へ来て欲しいとの打診を受け、その場で長兵衛は受けると答えます。子分たちは、長兵衛を殺すための罠だから行かない方が良くないと訴えますが、長兵衛は男を立ててきた自分がここで逃げたら後世までの恥になると聞き入れません。ここでの「人は一代、名は末代」という台詞は有名です。長兵衛は羽織に着替えて(團十郎型の場合は袴に着替えて)水野の屋敷に向かいますが、この時子分に後で早桶を持ってくるようにと指示を出します。早桶とは棺桶のことです。自分は生きて帰れないと覚悟していたことが分かります。

舞台は水野邸に変わります。水野は長兵衛の来訪を歓迎し、友人で白柄組の一員の近藤登之助ら

も合流して酒宴が始まります。その最中、長兵衛が元武士という噂が出て、剣術の手並みをぜひ見せて欲しいとせがまれます。長兵衛は頑なに剣術の手合いを断りますが、水野の家来たちが木刀を振り回してくるのでやむなく立ち会い負かします。近藤も迫ってきますがこれも長兵衛が勝ちます。目論見が外れた水野は酒宴を再開しますが、今度は家来が長兵衛に酒を注ぐふりをして着物にこぼします。水野は着物が乾くまで風呂(湯殿)でくつろぐよう長兵衛に勧めます。裸になれば危険と察知しつつも断り切れず、長兵衛は湯殿に入ることにします。湯殿に案内された長兵衛ですが、風呂場に水野の家来が2人がかりで襲ってきます。長兵衛は風呂桶等で応酬して凌ぎます。ただその後水野が現れ、長兵衛に槍を突き出します。長兵衛は丸腰で応戦しますが、重傷を負ってしまいます。そのとき屋敷の玄関が騒がしくなり、長兵衛の子分たちが早桶を担いで現れたと知らせが入ります。水野はすべて覚悟の上で身の始末まで整えてやって来た長兵衛に感心し、町奴の頭である長兵衛を殺すのは惜しいと思いながらとどめを刺します。この湯殿のシーンが印象的なので、本作品の通称が湯殿の長兵衛と言われます。

ここで長兵衛が一時身を寄せた幡随院について触れておきます。図1は国立国会図書館が公開する古地図「江戸切絵図」の中の下谷絵図を転載したものです。左下部の東京下谷絵図と記載があるところが不忍池、今の上野公園の場所に寛永寺があったことが分かります。そして右端部、今の東上野5丁目あたりに幡随院がありましたが、関東大震災で焼失したようです。そして長兵衛の墓は現在東上野6丁目の幡随院を相続した源空寺にあります。源空寺には「大日本沿海輿地全図」を作製した伊能忠敬や測量技術を伊能忠敬に指導した高橋至時の墓もあり、源空寺の墓地入口には伊能・高橋両名の墓があるとの表示があるものの、幡随院長兵衛の墓があるとは書かれておらず、墓前に行って初めて分かります。

この演目はおよそ1時間で観客も疲れないですし、明治に書かれた作品のため分かりやすい内容になっています。江戸時代における庶民のヒーローである幡随院長兵衛を一度劇場でご覧になってはいかがでしょうか。



図1) 人文学オープンデータ共同利用センター「東京下谷絵図」



(写真1) 幡随院長兵衛夫妻の墓



(写真2) 源空寺墓所入口

MY LIBRARY

アダムスミスの『道徳感情論』

— 経済、経済というけれど —

株式会社平松不動産鑑定事務所 菅原 信

本を読んでいるとかならず次の言葉に出会ってしまう。それは「愛」「心」「神」です。

いずれも重たいテーマですが、それでもがまんして学んでいくうちに、不思議なことに何かに助けられる。

まず「愛」ですが、これはギリシャ語のアガパオーを訳すときに「愛する」と訳したのが間違いで、自己本位の感情とは関係ない「大事にする」「大切にすると訳すべきだ」という説を支持している。この訳に出会ったおかげで、「慈悲」、「恕」、「仁」という言葉の意味が身近になってきた。

次に「心」は仏教の唯識や陽明学などに触れていくにつれ、理解が深まり、少しは楽になった。「神」の存在は世界のだれもわからないので、神の存在を信じるアインシュタインほかの著名人に従うことにした。

スミスは「見えざる手」で有名ですが、標題の本は個人の道徳と社会の調和の関係をとらえ、個人の道徳倫理が社会全体の調和をもたらすとして、道徳と経済は切り離せないと考えた。スミス以前の経済学は「道徳哲学」の一分野であり、スミスは大学で道徳哲学を教えていた。スミスはやみくもに自己利益を追求すれば、神の見えざる手により、社会の繁栄と調和につながるという考えではない。スミスは他人の生命財産などを傷つけない制御された野心や競争に基づいたフェアプレーにより、社会の秩序は維持され、社会は神の見えざる手に導かれて繁栄する

と説いている。道徳的な高さが経済を作り上げ、発展させている。共同社会はルールやマナーを作り、守ることによって暮らしやすくなる。倫理道徳力という土台が国民相互の信頼できる社会を支えるのである。

道徳と経済の関係をもう少し見てみよう。

元長銀取締役の日下公人は『道徳という土なくして経済の花は咲かず』という著書で道徳と経済は不可分の関係にあり、目に見えない規範をもって暮らしている人間たちが、経済を作り出していると解説している。

私淑する安岡正篤は著書で『経済を論ずる時には、経済だけに目を向けず、広い視野に立って、人間とは何か、政治家に求められるものは何かという基盤となるものをベース議論すべきだ』『厳しい儉約と緊縮財政だけでは、経済社会は委縮停滞してしまう。額にあせして働く領民が報われ、豊かになるよう、いかにして経済に、社会に活力を与えていくかに心を砕かなければならない。』という。

山田方谷は『理財論』の中で心がけを善くし、義を実践すれば財はいくらでも豊かになると説いている。

稲盛和夫の著書也大いに参考になる。稲盛や大谷翔平は中村天風を師と仰いでいるようで、大谷を人間学や心の問題から見直せば、大活躍に納得できるのではないかな。



新規開業者一覧

入会年月	2024年11月8日
業者名	栄光不動産鑑定コンサルタント
代表者名	藤川 健一
〒191-0052	日野市東豊田2-5-7 TEL.042-583-7291 FAX.042-583-7291

入会年月	2024年12月27日
業者名	株式会社東京アセットワークス
代表者名	山本 剛司
〒160-0023	新宿区西新宿3-3-13 西新宿水間ビル6階 TEL.090-4162-6035 FAX.03-4496-4959

入会年月	2025年3月13日
業者名	不動産鑑定士事務所アローフィールズ
代表者名	加賀谷 修
〒133-0051	江戸川区北小岩2-3-1 Aオフィスビル TEL.03-3673-3465 FAX.03-4243-2843

入会年月	2025年3月13日
業者名	株式会社リアロジー
代表者名	小林 宏充
〒141-0022	品川区東五反田5-26-6-502 TEL.090-7401-0864

入会年月	2025年4月1日
業者名	江崎不動産鑑定
代表者名	江崎 陽子
〒130-0013	墨田区錦糸1-17-9-A12号 TEL.03-5637-8268 FAX.03-5637-8269

入会年月	2025年4月17日
業者名	株式会社MIYAJI鑑定
代表者名	宮路 幸人
〒116-0013	荒川区西日暮里5-13-11 第三イトービル四階 TEL.03-3801-1582 FAX.03-3801-1587

入会年月	2025年6月26日
業者名	T. Y. Links株式会社
代表者名	泰道 征憲
〒103-0007	中央区日本橋浜町1-1-12-3階 TEL.03-6826-7266 FAX.050-3451-1372

入会年月	2025年6月26日
業者名	ロジットコンサルティング株式会社
代表者名	松田 康隆
〒141-0031	品川区西五反田7-13-5 DK五反田4階 TEL.050-7110-2714

開業に至るまでの経緯

大学卒業後に建設会社に入社、45歳の平成16年に2次試験に合格して、実務修習制度初年度の年に不動産鑑定士になりました。実務修習では三井住友信託銀行(旧住友信託銀行)にお世話になり、補助者として大規模工場や林地等、数多くの様々な案件を経験させていただきました。

合格後、建設会社に復帰して、平成20年に会社の定款に「鑑定」を加えていただき、鑑定業務をスタートしました。会社では全国各支店を通じて、得意先から鑑定評価の依頼があり、プライベートも含めて、47都道府県全てを制覇することができました。

その後、会社を退職して、今回自宅にて独立開業することとなりました。開業して良かったところは、会社員の際の通勤がなくなり、朝起きる時間が2時間遅くなり、十分な睡眠時間がとれるようになったことで、苦勞する点は、鑑定依頼が多く重なる時と全くない時が交互にやってきて安定しないことで、依頼者の納期を守るのに日々苦心しています。

プライベート

地方の鑑定評価の際には、温泉と日本酒が好きな私は、鑑定評価の実査スケジュールに、立ち寄り湯と造り酒屋を必ず組み入れるようにしております。

特に東北地方は趣ある白濁の温泉と美味しい日本酒の宝庫で、仕事が終了していても、もう一泊して楽しんでいます。

最後に

不動産鑑定士になる前に一級建築士を取得したのですが、建築実務の経験がないことから、いわゆる「ペーパー建築士」で、鑑定業務においては、大規模画地で宅地分譲の際の区画割りの図面が書ける程度で、資格を生かせていないのが難点です。今後は想定マンションの図面程度が描けるようになればと思っています。

開業に当たっては、地価公示でお世話になっている諸先輩方には、さまざまアドバイスをいただき、心より感謝申し上げます。遅咲きの不動産鑑定士のため、経験年数も浅く、まだまだ未熟な点が多々ありますが、今後ともご指導のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。



PROFILE

栄光不動産鑑定コンサルタント

藤川 健一

1961年 大阪市東住吉区生まれ

1984年 中央大学経済学部卒業

株式会社鴻池組入社

2004年 不動産鑑定士2次試験合格

2008年 不動産鑑定士登録

株式会社鴻池組にて不動産鑑定業務スタート

2025年 栄光不動産鑑定コンサルタント 独立開業

栄光不動産鑑定コンサルタント

〒191-0052 東京都日野市東豊田2-5-7

TEL: 090-7245-2193 FAX: 042-583-7291

E-mail: kcsakura@jcom.zaq.ne.jp

開業に至るまでの経緯

私は長年荒川区の会計事務所に勤務しておりましたが、税理士資格を10年ほど前に取得し所属税理士として勤務していました。その後、令和7年1月より、勤務していた事務所を引き継ぐ形で「宮路幸人税理士事務所」を開業することとなりました。

そのようなわけで私自身は不動産鑑定士の資格を取得しているわけではありません。今年1月より開業したこととともない、スタッフを採用しようと思い、募集をかけましたところ、縁あって不動産鑑定士さんが入社してくれることとなりました。私自身相続税の申告をする際に、やはり土地の評価は難しいところがありますので、不動産鑑定士さんが社内にいると助かるなと思い採用に至りました。そのような縁もあり、今年4月より鑑定事務所を開業することになった次第です。

プライベート

新潟出身ですので、お酒が好きです。お酒の資格である日本酒やワインの資格などの資格を持っています。といっても荒川区町屋という下町に住んでいるので、普段はビール・ホッピーともつ煮で乾杯という感じです。家の近くにスポーツクラブがあるので、毎日1キロ水泳で泳いでいます。

仕事上興味のあること

これからはAI時代であると言われてますので、なんとか乗り遅れないようにとは思いますが、勉強はしていますが、業務に生かすまではいっていません。これから勉強しようと思います。

最後に

そのようなわけで鑑定業務については、所属の鑑定士にまかせている状況です。とはいってもまだ鑑定業務で収入が上がっているわけではなく、これから所属の鑑定士さんには公示価格の仕事などをやってもらう予定となっています。私自身、業界のことも何もわかっていない状況ではありますが、何かお手伝い出来る事がありましたら、お酒のお誘いだけでも結構ですのでお声がけいただけたら嬉しいです。みなさまよろしくお願い致します。



PROFILE

株式会社 MIYAJI 鑑定

宮路 幸人

1970年 新潟県吉田町生まれ

税理士・行政書士・CFP・宅建士・マンション管理士

株式会社 MIYAJI 鑑定

〒116-0013 東京都荒川区西日暮里5-13-11第3イートビル4階

TEL: 03-3801-1582 FAX: 03-3801-1587

E-mail: miyaji2025@outlook.com

不動産鑑定士は、その課題が仕事です

不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、下記のようなものがあげられます。

不動産の売買・交換をしたい

土地や建物を売りたい、買いたいときには、不動産の適正な価格を知ることが大切です。また物件を交換するとき、その交換資産の評価を適正に行わないと紛争を生ずる可能性があります。事前に鑑定評価をすることで、安心して取引をすすめられます。



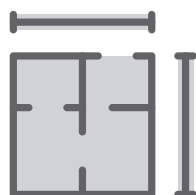
不動産を賃貸借したい

地代、家賃の設定や改定には、誰もが納得のいく賃料にすることが必要です。このほか、契約更新料、名義書換料なども鑑定評価の対象。また、借地権、借家権などの権利関係にも鑑定評価がお役に立ちます。



相続などの適正評価を

相続のとき一番問題になるのが、土地・建物の適正な価格です。鑑定評価をすることによって、公平な相続財産の配分ができ、また、正確な時価を知ることが節税対策にもつながります。



不動産を担保にしたい

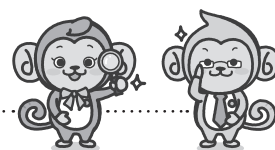
土地や家を担保にしてお金を借りる場合、または貸す場合には、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。



不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。

心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。

人と不動産のよりよい関係をつくるのが、不動産鑑定士の仕事です。



不動産の証券化

不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能性価格を知る必要があります。



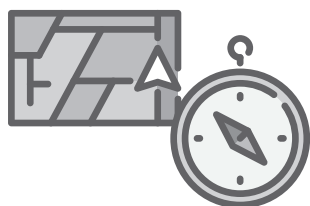
国際的な新会計基準に対応

国際的な会計ルールの流れのなかで、企業の財務状況を適切に開示するため、保有する不動産の市場価値を表示することは緊急課題となっています。とくに減損会計への対応等、健全な企業会計をお手伝いいたします。



会社更生法等

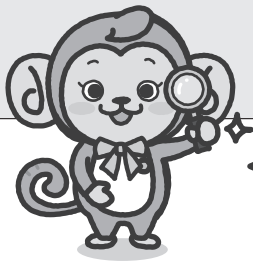
経済的に窮地にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



新しいスタイルの不動産活用ノウハウ

共同ビル建築に当たっての権利調整や、定期借地権制度を活用した住宅開発など、私たちは不動産活用に関して新たな手法による総合的な「まちづくり」のお手伝いをいたします。





ちょっと教えて！



ソフトのまちづくり「エリアマネジメント」が もたらす「エリア・プレミアム価値」

広報委員会 前副委員長

大谷 典之

Q

ディベロッパーや行政が推進している「エリアマネジメント」とは
具体的にどのような取組でしょうか？

A

地域が抱える社会課題の解決やエリアの価値向上を目的として、
民間が主導しつつ行政が支援する「ソフト面のまちづくり」です。

A. エリアマネジメント(以下「エリマネ」といいます)とは

エリマネ概要

エリマネの目的や特徴は以下4つです。エリマネを推進する法人は非営利と営利活動を行うことから、一般社団法人やNPO法人を法人格とする組織が多いです。

1. エリアの共益が目的

2. 多様な主体が関わる

3. 持続的な取組み

4. 地域の民間が主体

※国土交通省都市局まちづくり推進課2022年3月発行「多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント」より一部引用。

具体的には、都心のビジネス・商業が集積するエリアでは、事業者・地権者・テナント企業等が主体となり、以下のようなエリアの課題解決等を推進しています。

・人々の活動を支援・促進する取組。ウェルビーイング対応の取組

例:就業支援機能の導入等／多様なコミュニティ形成／イベント開催

・環境・社会課題解決

例:社会課題解決を一緒に考え実行するコミュニティ形成、施設やサービスの導入／グリーンエネルギー導入／地域での環境配慮・清掃活動



- ・ビジネス創造性向上

例：産学連携・インキュベーション&イノベーションに向けたビジネスプラットフォーム構築

- ・賑わい向上

例：滞留したくなる居心地よい空間づくり（オープンカフェ等）／文化・健康・観光等のイベント／都市観光の促進／販売促進

- ・制度設計支援

上記取組の推進に必要な法令・地区計画・地域ルール策定に向けた実証実験の実施、行政への提案等

また住宅地では、住民が建築協定や地区計画等を活用して、良好な街並み景観を形成・維持したり、広場や集会所等を管理する主体が、その場を活用して人々の活動を促進し生きがいを感じるコミュニティを形成しています。また清掃活動等で美観維持・防犯を推進するような取組みもあります。

B. エリアマネジメントがもたらす「エリア・プレミアム価値」

既にESG・SDGs推進は社会・企業・人々の最優先課題の一つになっています。

その為、ESG・SDGsと方向性を同じくするエリマネは更に重要性が増していくと考えられます。

今でも環境配慮・ウェルビーイング対応を重視する企業は、エリマネが充実したエリアに拠点をかまえる傾向が見られます。

その結果、それらのエリアの人气が高まり、広範囲にわたって賃料水準・地価・空室率等が堅調に推移し、エリアに「プレミアム価値」が発生していると考えられます。

都心のビジネスエリアにおいては、大丸有エリアを含む東京駅周辺エリア、渋谷・六本木等がエリマネに注力していますし、住宅エリアでもエリマネを推進する街が数多く見られます。そして、それぞれのエリアは、その街の魅力を活かしたエリマネを推進することで、街に個性が生まれています。現在は、このようなソフトのまちづくり「エリアマネジメント」が、まちに新たな付加価値を与えていることを、ぜひ皆様にもご認識いただければ幸いです。



ちょっと教えて！



SNSの活用について

広報委員会 前副委員長

小澤 孝明

Q

不動産鑑定士の皆さんはどのようにSNSを活用していますか？

A

情報発信や、SNS上での信頼関係構築を図る不動産鑑定士も増えています。

SNSを集客・採用ツールとして活用する方も少なくありません。

不動産鑑定士の仕事は、これまで「専門家の紹介」や「官公庁からの発注」などが主な営業ルートでした。しかし、近年ではSNSを活用した情報発信、SNS上での信頼関係構築を図る不動産鑑定士も増えてきており、SNSを集客・採用ツールとして活用する方も少なくありません。士業の中でも比較的「見えにくい」仕事であるからこそ、SNSは有効なツールとなります。以下では、実際に見られる活用例を5つ紹介します。

1. 専門性を可視化する(Twitter/X・note)

活用目的:鑑定評価に関する知見や市場動向等を発信し、フォロワーとの信頼関係を築きます。

実 例:地方都市のある若手不動産鑑定士は、定期的に「不動産マーケットレポート」を更新し、またハッシュタグを使って、地価動向や不動産マーケット情報を日々投稿するなど、エリアに特化した解説が「わかりやすい」「中立的」と評判を呼び、同業者や士業ネットワークの広がりにつながっています。

2. 鑑定評価の啓蒙活動(Instagram・note)

活用目的:不動産鑑定士の仕事や不動産の経済価値について、一般ユーザーに向けて発信。視覚的に親しみやすいコンテンツが鍵となります。

実 例:ある不動産鑑定士はInstagramで「鑑定士の日常」「評価って何を見ているの?」といったテーマで投稿を掲載。フォロワーには不動産業者や相続関係者も多く、「不動産鑑定士ってそういう仕事をしているのですね」という反響があり、相談DMもちらほらあるそうです。

3. 士業間の連携ツールとしての活用(Facebook・LinkedIn)

活用目的:弁護士、税理士、行政書士など他士業との連携強化や案件紹介のルート開拓。

実 例:都内の中堅不動産鑑定士はFacebookを活用し、他士業が集まる勉強会やセミナー情報をこまめに発信。投稿を見た弁護士から「賃料の争いで相談に乗ってほしい」という連絡が入り、初回面談に至ったという。共通の知人が可視化されるため、信頼構築もスムーズでした。

4. YouTubeでの解説動画発信

活用目的:難解な不動産評価や相続対策について、動画でわかりやすく発信し一般層へリーチ。

実 例:ある事務所が運営するYouTubeチャンネルでは、「時価と固定資産税評価額の違いとは?」などといった疑問に答える約5～10分の動画を定期的にアップしており、視聴者からのコメントをもとに相談予約へとつながるケースもあり、広報・営業ツールとして着実な成果をあげています。

5. 士業ブランディング・若手採用(X・Instagram・note)

活用目的:不動産鑑定士自身や事務所のスタンス・価値観を発信し、若手不動産鑑定士の採用やエリア価値等のブランド構築につなげる。

実 例:都市部や地方都市で開業している不動産鑑定士が同業間で連携し、「まちづくりの価値を分析・評価」「次世代の不動産鑑定士の育成」を目的として活動し、行政担当者からも注目されるように。結果としてまちづくりプロジェクトへの参画機会が生まれ、また若手士業からの「一緒にやりたい」という問い合わせも増加したそうです。

不動産のことで
お困りの方



専門家の不動産鑑定士による 定例無料相談会(オンライン) を

お気軽にご利用ください。

たとえば、こんなとき…

土地・建物の
相場・動向を聞きたい

借地・家賃・更新料などの
トラブル

不動産売買・貸借用不動産
についてのアドバイスを受けたい

不動産の有効活用
についてのヒントが欲しい

道路、相隣関係、補償問題、相続関係、
その他、不動産の悩みの解決策
について知りたい

空き家、所有者不明土地の
問題について相談したい

相談日

毎月 第1・3水曜日 午後1時～

(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)

要予約 当会ホームページの「予約フォーム」から
お申込みください。

予約受付開始日：相談日の1か月前

予約受付締切り：相談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

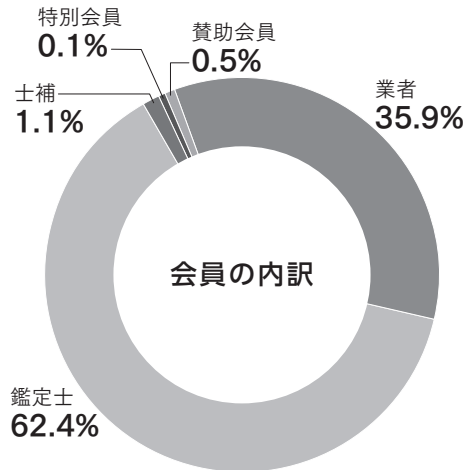
日 時	相談担当者	相談内容内訳				相談件数	来客数	来客数合計
		価格	賃貸借	有効利用	その他			
2025年1月15日	二村 昌利				3	3	3	
	村上 直樹	2	2		2	6	4	7
2025年2月5日	品田 富士男	1	1	1	2	5	4	
	中澤 信頼	2			1	3	3	7
2025年2月19日	熊倉 努	1	1		3	5	4	
	山本 宗寛	2	3			5	4	8
2025年3月5日	小川 樹恵子	2				2	2	
	栗原 秀幸	2	1			3	3	5
2025年3月19日	川上 伸吾	1	2		1	4	4	
	村上 直樹	2	1		1	4	4	8
2025年4月2日	品田 富士男	2	2			4	3	
	倉持 善栄		2	1	1	4	2	5
2025年4月16日	宮川 あかね		3		2	5	4	
	中澤 信頼		2		3	5	4	8
2025年5月21日	綿引 信孝				3	3	3	
	栗原 秀幸		2			2	2	5
2025年6月4日	小川 樹恵子	1	1		1	3	3	
	二村 昌利	2			2	4	4	7
2025年6月18日	綿引 信孝	1	2		1	4	3	
	供田 茂彰	1	2		1	4	4	7
合 計		22	27	2	27	78	67	67

相談回数10回(2025年1月～2025年6月まで)・相談員延べ20名
 相談来訪者67組(1人当たり3.3組)・相談件数78件(1人当たり3.9件)

定例無料相談会 今後の日程	2025年7月	2日、16日
	2025年8月	6日、20日
	2025年9月	3日、17日
	2025年10月	1日、15日
	2025年11月	5日、19日
	2025年12月	3日、17日

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

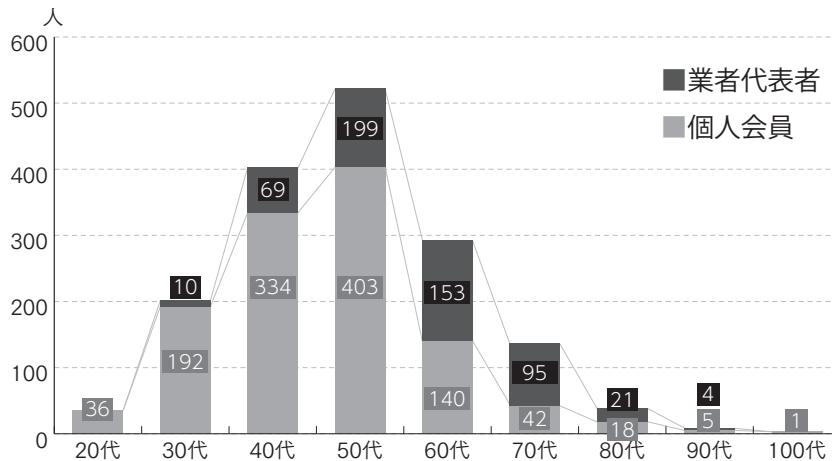
ホームページ URL <https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/>



令和7年7月1日時点		
業者	656人	35.9%
鑑定士	1140人	62.4%
士補	21人	1.1%
特別会員	1人	0.1%
賛助会員	9人	0.5%
計	1827人	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち105名は、資格を有しない「業者代表者」です。



令和7年7月1日時点		
20代	36人	2.1%
30代	202人	11.7%
40代	403人	23.4%
50代	602人	35.0%
60代	293人	17.0%
70代	137人	8.0%
80代	39人	2.3%
90代	9人	0.5%
100代	1人	0.1%
計	1722人	100.0%
平均	53歳	
最年少	25歳	
最高齢	105歳	

編集後記

先日、若手3人と食事をしました。1人は修了審査を終えて晴れて鑑定士登録をした新人鑑定士、もう1人は実務修習中の鑑定士の卵、そして鑑定士試験を目指す大学生。新人鑑定士と鑑定士の卵はいずれも大手鑑定会社勤務で、大学生は就活か資格試験か迷える大学3年生。いずれも20代女性で、初対面同士にも関わらず、2人の先輩は懇切丁寧に試験勉強の進め方、モチベーションの高め方、いま自分のしている仕事や実務修習など、大学生に話していました。悩める大学生は、先輩の話を聞いて、鑑定士試験受験1本に絞る決意を固めていました。3人を見ていて、なんとも微笑ましくてたくましく、将来について不安を抱えながらも真っ直ぐ突き進む、ここに業界の明るい未来を垣間見たような気がしました。年輩者として応援して支えてあげたいと、私自身も決意を新たにしました。

「鑑定評価の仕事は、緻密な丁寧さも必要であり時々急に度胸も試されて大胆な判断も必要とされる」とある女性鑑定士が話していました。不動産の世界は広く鑑定の世界は深い。仕事も人も広くて深く、そしてやっぱり狭い業界です。楽しくそしてお金のあるところに人は集まります。多くの人が集まる魅力的な業界になることを願っています。そのためには、すべての不動産鑑定士がまずは自分の置かれた場所で自分にできることをすることが大切だと思っています。私は何をしようかなあ。

[広報委員長 木下典子]

かんてい・TOKYO

—— 第106号 2025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 木下典子

〒105-0001
東京都港区虎ノ門5丁目12番1号
虎ノ門ワイコビル3階
TEL: 03(5472)1120(代)
FAX: 03(5472)1121

本誌掲載記事を転載希望される方は当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2025

東京士協会会員の

投稿 大募集

会報に、
自分史を残す！



「かんてい・TOKYO」投稿欄一覧

ニューフェイス

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

私の修行時代

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

ビジネスお役立ち情報

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

マイ・ホビー MY HOBBY

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

マイ・ライブラリー MY LIBRARY

お気に入りの本、おすすめの本、人生のバイブル的な本など。

ご投稿の方へ

- 文字数** ニューフェイス……800字前後
その他……………1,000字前後／1ページ（写真のスペース分は文字数を減らす）
- 原稿** 電子データ（手書きの原稿は印刷ミス防止の観点から、なるべくご遠慮ください）
- 写真添付** JPG形式（具体的な企業名やその企業に関わる情報を掲載する場合には、予め許諾を得てください）
- 掲載内容につきましては、訂正・修正のお願いをすることがあります
 - 採用させていただいた方には薄謝を進呈いたします

締め切り

2025年

10月20日



フラット&フレキシブル、
それが不動産鑑定士の働き方。

鑑定士 × 多様性

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



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