

かんてい・

TOKYO

2026年1月発行

No. 107

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

池田会長 新年のご挨拶

東京今昔物語

森ビルと虎ノ門の
歩み

行事レポート

- ・秋の不動産・相続無料相談会
- ・秋の講演会



公益社団法人 東京都市不動産鑑定士協会 広報委員会編集

第5回

夢の家!! あったらいいな 絵画コンテスト 作品募集

募集テーマ

あなたの夢の家を
描いてください



受賞作品発表



最優秀賞「素敵な家で賞」

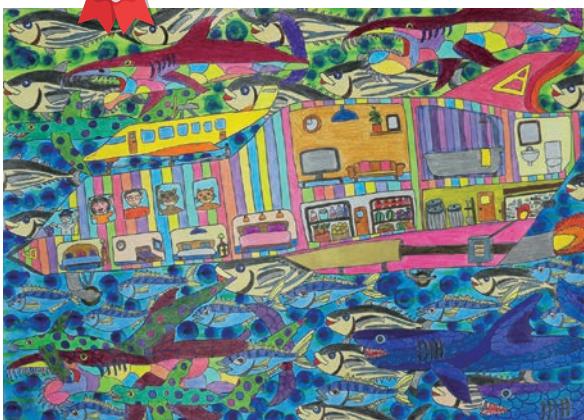


自然のツリーハウス

高知県 長野 感生さん(小学5年生)



オモシロ賞



古代の海へタイムスリップできる家

兵庫県 田中 優羽さん(小学4年生)



コンさる・アッペイザる賞



未来のサスティナブルタウン
東京都 飯田 朱莉さん(小学6年生)

ハートホットホーム
兵庫県 多田 憲太さん(中学3年生)

時空をこえるシェアハウス
東京都 沼田 詩花さん(小学4年生)

ママのおなかのあったかおうち
神奈川県 藤木 幸聖さん(1歳)

空とぶレインボーアニマルハウス
愛知県 藤澤 誉さん(5歳)



ラビーちゃん賞

どこでも生活できる、たくさんの部屋のある家
静岡県 赤岡 実羅さん(小学3年生)

海の中で暮らす世界
茨城県 川端 桃歌さん(中学1年生)

地球を守るわたしの未来の家
東京都 金 ソyunさん(小学4年生)

火事にもつよい家
愛知県 越山 七翔さん(6歳)

ぼくのゆめをぜんぶのせ!! にぎやかワンダーハウス
神奈川県 宮下 悠さん(小学3年生)





かんてい・ TOKYO No.107

公益社団法人 東京都市不動産鑑定士協会
Tokyo Association of Real Estate Appraisers
2026年1月発行

第5回 夢の家!! あつらいいいな絵画コンテスト 受賞作品発表	H2
ご挨拶 会長 池田 守	2
東京今昔物語 -企業と東京-「森ビルと虎ノ門の歩み」	4
財務連載「不動産鑑定士が知っておきたい経営のポイント」(株新都心アプレイザル 下崎 寛)	12
第一東京弁護士会相互連載(17) 第一東京弁護士会 日本クレアス弁護士法人 弁護士 向笠 太郎	14
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 岩瀬 有加	15

[行事レポート]

令和7年「弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・相続無料相談会」開催報告 相談事業委員会 委員 山本 宗寛	16
令和7年「司法書士と不動産鑑定士による秋の不動産・相続無料相談会」開催報告 相談事業委員会 委員 時本 昭政	18
「第30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 名取 貴明	20
不動産教室「新宿区立四谷中学校 令和7年度 職場探求フォーラム」参加報告 不動産教室推進委員会 委員長 向原 信克	21
令和7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 木下 典子	22
「住家被害認定調査等研修会 実地演習」開催報告 災害対策支援委員会 委員 隈原 友幸	24
「第19回 TAREA カレッジ」開催報告	25
「日本不動産鑑定士協会連合会設立60周年記念式典・祝賀会ツアー」開催報告	25
「第36回ジョギング大会」開催報告 総務財務委員会 委員 阿邊 宏子	26
「バーベキュー親睦会」開催報告 総務財務委員会 委員 保積 良介	27
北区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について	28
新宿区との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について	28
「令和7年都道府県地価調査の概要と関連するマーケット情報について」講師派遣報告	29
「東京都行政書士会との連絡協議会」開催報告	29

[会員投稿]

MY HOBBY 古道を歩く(9) — 戸隠古道 — 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武	30
MY HOBBY 歌舞伎・文楽とその所縁の地(18)「曾根崎心中」 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	36
MY LIBRARY 『神神の微笑』芥川龍之介の日本文化論 株式会社平松不動産鑑定事務所 菅原 信	40
新規開業者一覧	41
新規開業者ご挨拶 KEI 不動産アドバイザリー 伊東 啓介	42
新規開業者ご挨拶 森川光宏不動産鑑定事務所 森川 光宏	43
新規開業者ご挨拶 株式会社KRE Appraisal 吉田 健人	44
図書室だより	45

[都民クラブ]

不動産鑑定士の仕事	46
ちょっと教えて!	
「不動産登記簿の読み方について」 広報委員会 委員 稲葉 浩一	48
「空き家問題について」 広報委員会 委員 田村 竜二	50
定例無料相談会(オンライン)のお知らせ	52
定例無料相談会報告	53
会費の口座振替について お願い	54
不動産鑑定の人と制度～グローバル時代の価値と価格～	55
会員数／理事の辞任について／編集後記	56
投稿記事募集のお知らせ	H3

ご挨拶

公益社団法人 東京都市不動産鑑定士協会

会長 池田 守



会員の皆様におかれましては、輝かしい新春を健やかにお迎えのことと、心よりお慶び申し上げます。

また、平素は格別なるご高配を賜り、当協会の活動に多大なるご理解とご協力をいただいておりますことに、厚く御礼申し上げます。

顧みますと、昨年は、国内外ともに「変化」が加速した一年でありました。国内においては、金融政策の正常化への歩みが進み、長らく続いた超低金利環境が大きな転換点を迎え、株価も一気に上昇しました。この金利上昇局面への移行は、物価や為替の動向と相まって、不動産の取引市場や投資マインドに複雑な影響を及ぼしました。特に、資材価格の高止まりや人件費の上昇

は建設コストを押し上げ続け、現在においても不動産開発の採算性や、ひいては新規供給の動向にも大きな影響を与え続けております。

さらに、昨年10月に発足した高市内閣は、すでに日本の政治・経済・社会に多方面での影響を与えております。特に大きな影響としては、26年間続いた自公連立体制の終焉と「日本維新の会」との新たな連立、憲政史上初の女性総理誕生による国民の高い期待、そして「ガソリン暫定税率廃止」などの物価高対策についての具体的な経済政策の迅速な実行が挙げられますが、今後も引き続き高市内閣の動向に注視する必要があると思います。

このような変化の激しい時代において、

私たち不動産鑑定士の社会的使命は、ますますその重みを増しております。不動産の「適正な価格」とは、単に過去の取引事例や収益性から導き出される静的な数値ではありません。それは、変化する社会経済情勢、法制度、地域特性、そして未来への持続可能性といった、無数の要因を専門家としての高度な知見と倫理観に基づき総合的に分析・判断した結果示される「動的な指標」であります。この重要な指標を適正に導き出す使命を私たち不動産鑑定士が担っているわけであります。

2026年、私たちはいくつかの大きな潮流に向き合わなければなりません。

第一に、「サステナビリティ」の視点です。年々厳しさを増す気候変動の影響で日本の四季が「二季化」する可能性が指摘されており、農業や観光業に大きな影響を及ぼすと考えられます。災害対応や環境政策の強化は社会的課題として一層重要性を増すでしょう。脱炭素社会の実現に向け、建築物の省エネ性能や環境配慮が、不動産の価値を測る上で重要な要因となりつつあります。私たちは、これらの新しい価値基準を的確に評価に組み込むための知識と手法を、早急に確立・共有していく必要がります。

第二に、「DXとAI」の活用です。不動産鑑定評価業務におけるデータ収集・分析の効率化は喫緊の課題であり、テクノロジー

の活用は避けて通れません。今後は、AIを「最強の分析ツール」として使いこなしていくべきだと考えます。定型的なデータ処理はAIに委ね、私たち不動産鑑定士はAIには不可能な「専門的職業的判断」すなわち、地域の実情、権利関係の複雑さ、将来の予測といった、高度な洞察力と倫理観を要する業務により多くの時間を割くべきだと思います。

当協会といたしましては、これらの重要課題に関する最新の知見を提供する研修会の充実、行政や関連団体との連携強化、そして不動産鑑定評価の重要性を社会に広く発信する広報活動に一層力を注いで参る所存ですので、会員の皆様におかれましても一人ひとりが自らの専門性と倫理観に誇りを持ち、日々研鑽に励んでいただきたいと思います。

結びにあたり、会員の皆様並びにご家族の皆様の御健勝と、本年一年の更なるご活躍を心より祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

東京今昔物語

—企業と東京—



森ビルと虎ノ門の歩み

序 章

虎ノ門、焼け跡からの再起とビジネス街としての変遷

森ビルの歩みは、虎ノ門という土地と分かちがたく結びついています。その歴史は、戦争で荒廃した東京の焼け跡にビルを建てるという、創業者の森泰吉郎の決意から始まりました。

1955年、森ビルの前身である森不動産が設立されると、わずか2年のうちに虎ノ門の交差点近くに開発第一号として西新橋2森ビルが竣工しました。



西新橋2森ビル

〈ナンバービル開発とビジネス街としての成長〉

1950年代後半から60年代にかけて、日本は高度経済成長期に突入しますが、増加するオフィス需要に応えるべく、森ビルは地元である新橋・虎ノ門地区に集中的にオフィスビルの建設を進めました。初期のビルにはすべて数字が冠され、通称「ナンバービル」と呼ばれました。この時期の開発はビル単体の建設ではありましたが、耐火建築物を増やすことで地域の防災性を高め、ビジネス街としての地域全体の価値を向上させるという、後の街づくりの思想に繋がっていきます。

そしてもう一つ重要な点は、関係権利者との対話に基づいて開発を進めたことです。権利者に事業への参加を呼びかけ、じっくりと対話を重ね

ていく開発手法は、この時から変わることなく森ビルの街づくりの根幹となっています。



ナンバービル

〈ビジネス街としての隆盛と凋落〉

その後、虎ノ門は、霞が関の官庁街に隣接しているという立地特性もあり、外郭団体や金融機関の支店が建ち並ぶ、都内でも有数のビジネスエリアへと進化を遂げていきました。

しかしながら、1970年代から80年代にかけて日本の景気が上向いていく中で、企業の大量採用等による旺盛な床需要の増加や超高層ビルの建設技術等により、より大規模なプレートを提供できるオフィスが求められるようになりました。既にビル開発の進んでいた虎ノ門はその需要に応えることができず、大規模なフロアプレートを持つ超高層ビルに需要を奪われていくことになりました。

その結果、虎ノ門は、霞が関に隣接する伝統的なビジネス街でありながら、築年を経たオフィスビルが密集し、夜間や週末には人影がまばらになる、特徴の乏しい典型的な業務地区となってしまったのです。

そして、この状況が変わるのは、環状第二号線が開通し、虎ノ門ヒルズ 森タワーが竣工する2014年まで待たなければなりませんでした。

第1章

「幻の道路」環状二号線の開通

虎ノ門再生のきっかけとなった環状第二号線は、都市計画決定から全線開通に至るまで実に70年以上を要しました。特に、虎ノ門ヒルズ誕生に直

結する新橋・虎ノ門間は、戦後復興計画と地域事情、そして都市開発手法の革新が交錯するという歴史をたどりました。

〈計画の誕生と「マッカーサー道路」〉

環状第二号線の構想は、終戦直後の1946年にさかのぼります。当時、戦災復興院が、新橋から神田佐久間町に至る延長約9.2km、幅員100mの広大な道路として都市計画決定したのが始まりです。

この道路は、当初から「マッカーサー道路」という通称で呼ばれました。これは、虎ノ門の米国大使館と竹芝桟橋を結ぶ軍用道路として、連合国軍総司令部(GHQ)が整備を要求した、という俗説が流布したためです。当時は、100mという広大な幅員から「飛行機の滑走路になるのではないか」という噂が流れていたといいます。

しかし、この計画はすぐに壁にぶつかります。計画決定当時から地元住民の廃案要求があり、その後、1950年には幅員が100mから40mへと縮小変更されました。

〈長期の停滞と「幻の道路」〉

計画が縮小されてもなお、整備は進みませんでした。計画は「幻の道路」とまで呼ばれるようになり、停滞期間は半世紀以上に及びました。背景には、根強い地元住民の反対運動、地価の高騰、行政と地域の対立という要因がありました。

昭和30(1955)年代頃から反対運動が活発化した最大の理由は、道路計画区域内に指定された土地への厳しい建築制限でした。高度経済成長期に入り、周辺の区域外ではビルが次々と建設される一方、区域内ではビルを建てられず、不公平感が反対運動を激化させました。

バブル経済期に入ると、今度は地価が異常なまでに高騰し、用地買収に必要な補償費を東京都が事業費として捻出できないという問題が発生しました。

そして行政と地域の対立もありました。1980年に都が整備を再検討した際も、港区議会や港区長が廃案要求を表明。1987年には地元住民が



環状第二号線(従前) ※2007年



環状第二号線(開通後)

「環状二号線道路計画廃案住民大会」を開催し、即時廃案の決議を採択するなど、行政と地域間の溝は深いままでした。

〈転機となった「立体道路制度」〉

この長きにわたる膠着状態を打破する転機が、1989年の立体道路制度の創設でした。従来は不可能だった道路区域内の上空や地下に道路と一体的に建築物を建設することを可能にする画期的な制度で、単に道路を造る(=土地を買収する)のではなく、道路整備とビル建設を一体的に行う市街地再開発事業という新たな街づくりの手法が浮上しました。

この新たな手法を背景に、1996年、東京都と地元住民による「地区まちづくり協議会」が設立され、対立から対話へとフェーズが移行。2002年10月には、ついに市街地再開発事業の事業計画が決定されました。

〈一体開発による開通〉

この「環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」において、特定建築者として選定されたのが(株)西松ビルサービス(I街区、新橋プラザビル)、丸紅(株)(II街区、グランシート虎ノ門)、そして森ビル(III街区、虎ノ門ヒルズ 森タワー)でした。

このうち森ビルが特定建築者となったIII街区は、立体道路制度を最大限に活用し、地下に「築地虎ノ門トンネル」として道路本線を整備し、その地上部に超高層複合タワー「虎ノ門ヒルズ 森タワー」を一体的に建設するという、前代未聞の官民連携事業となりました。



虎ノ門ヒルズ森タワー

そして2014年、虎ノ門ヒルズ 森タワーが竣工。1946年の都市計画決定から実に68年、地元住民と長い議論を重ねた末、幻の道路は地域の分断を乗り越え、都心と臨海部を結ぶ東京の大動脈として、虎ノ門の再生の起爆剤となったのです。

第2章

虎ノ門の再生——虎ノ門ヒルズの誕生と進化



虎ノ門ヒルズ

前章で述べた環状第二号線の整備が虎ノ門の再生が進む最大のきっかけとなりましたが、それに続く東京オリンピックの誘致と東京メトロでは1997年の銀座線「溜池山王駅」以来の地下鉄駅の新設となる、日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」の整備は、虎ノ門の再生を更に推し進めることになります。

環状第二号線の開通は、都心部と、東京オリンピック・パラリンピックを控え開発が加速する臨海部や羽田空港とのアクセスを飛躍的に向上させ、虎ノ門のポテンシャルを一気に引き出すことになりました。

森ビルはこれらの公共インフラ整備の機会を、単なる交通網の改善に終わらせず、都市の構造そのものを国際的なビジネス拠点としての「国際新都心」へと変革する機会と捉えました。2014年に誕生した虎ノ門ヒルズ 森タワーは、環状第二号線のトンネルと超高層タワーを一体的に整備し、官民連携の新たなモデルケースとなりました。森タワーという「点」から始まった開発は「線」として繋がり、最終的に一つの「面」として完成されていき

ます。その「面」とは、六本木ヒルズに匹敵する区域面積約7.5ha、延床面積約80万haの広大なエリアに広がる一体的な「国際新都心」を指します。

この過程は、大きく分けて4つの段階に分けることができます。

〈第一段階「拠点の創造」〉

2014年に誕生した虎ノ門ヒルズ 森タワーは、高さ247mの超高層複合タワーとして、最高水準のオフィス、素晴らしい眺望の住宅、そして日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」を擁し、このエリアの新たな象徴となるとともに、国際的なビジネスの中核拠点としてのアイデンティティを確立するための一歩となりました。

〈第二段階「交通アクセシビリティの強化」〉

2020年に竣工した虎ノ門ヒルズ ビジネスタワーは、その名の通りビジネスの流動性を飛躍的に高める役割を担いました。1階のバスターミナルで空港リムジンバスや都心部と臨海部を結ぶBRTの発着拠点となり、地下通路によって東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」と日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」を直結させることで、虎ノ門を世界と都心を繋ぐ新たな玄関口としての交通結節点へと昇華させました。

〈第三段階「コミュニティの形成」〉

2022年に完成した虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワーは、地上54階、高さ約220mの住宅を中心としたタワーです。国際水準の住環境を、虎ノ門ヒルズ全体で約730戸提供し、世界中から集まるグローバルプレーヤーとその家族が職住近接の豊かな都市生活を送るための基盤を整えました。

〈最終段階「統合」〉

2023年、虎ノ門ヒルズの集大成となる虎ノ門ヒルズ ステーションタワーが開業しました。このタワーは、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」と文字通り一体的に開発され、都市と交通インフラの融合を実現しました。桜田通り(国道1号)の上空に架けられた幅員20mの広大な歩行者デッキ「T-デッキ」は人々を立体的に繋ぎ、エリア内の回遊

性を劇的に向上させました。さらにタワー最上部には情報発信拠点「TOKYO NODE」が設けられ、ビジネス、アート、テクノロジーを統合する場として、ビジネスの拠点から新たな価値を創造し世界へ発信する都市へ、虎ノ門ヒルズをさらに進化させました。

タワー名称	竣工年	主要機能	虎ノ門エリアへの貢献
森タワー	2014	事務所、住宅、ホテル、店舗、カンファレンス	国際ビジネスの中核拠点、エリアの象徴
ビジネスタワー	2020	事務所、店舗、ビジネス支援施設、バスターミナル	交通結節機能の強化、臨海部との連携
レジデンシャルタワー	2022	住宅、店舗、子育て支援施設、スパ	国際水準の居住環境、職住近接の実現
ステーションタワー	2023	事務所、店舗、ホテル、情報発信拠点(TOKYO NODE)	駅との一体化、文化・情報発信、エリアの完成

表1:虎ノ門ヒルズを構成する各タワーの機能と役割

第3章

都市を育む——タウンマネジメントからエリアマネジメントへ

森ビルの街づくりの理念の核心は、「都市を創り、都市を育む」という言葉に集約されます。建物というハードウェアを完成させることは始まりに過ぎません。その街に生命を吹き込み、人々が集い、文化が育まれるソフトウェアを絶えず提供し続けることこそが、街の真の価値を創造するのです。

この思想は、六本木ヒルズで確立されたタウンマネジメントという概念に結実しています。虎ノ門では、この思想はさらに一歩進んだエリアマネジメントへと進化します。森ビルは自社の敷地内にとどまらず、地域全体の価値向上を目指し、新虎通りエリアマネジメント協議会の中核メンバーとして、他の企業や地域住民と連携した活動を推進しました。例えば環状第二号線の地上部に生まれた幅員の広い歩道を活かし、オープンカフェや「旅する新虎マーケット」といった賑わいイベントを定期的に開催することで、無機質だった道路空間を、人々が歩いて楽しむウォーカブルな街へと変貌させました。

こうしたエリアマネジメントは、単なる社会貢献活動ではありません。自社の敷地を越えて周辺の公共空間の魅力を高めることは、結果として虎

ノ門ヒルズの価値をさらに高めるという、極めて戦略的なソフトインフラへの投資です。世界中から優秀な企業や人材を惹きつけるためには、質の高いオフィスビルだけでなく、その周辺エリアが持つ活気や文化的な魅力が決定的に重要になります。

このアプローチが正しかったことは、国際的な第三者評価機関による認証という形で客観的に証明されました。虎ノ門ヒルズエリアは、街区全体の環境性能を評価する「LEED ND(近隣開発部門)」において最高ランクのプラチナ認証を、そしてステーションタワー単体では、建物の環境性能を評価する「LEED BD+C」と、働く人々の健康性や快適性(ウェルネス)を評価する「WELL」の両方で、最高位のプラチナ認証を取得しました。これらの認証は、虎ノ門ヒルズが世界基準を満たしていることを示す品質の国際言語であり、グローバルビジネスセンターとしての競争力を確固たるものにしています。



エリアマネジメント(虎ノ門ヒルズ)



エリアマネジメント(新虎通り)

終章

東京の磁力を高める——森ビルが描く都市の未来像

虎ノ門における半世紀以上にわたる森ビルの歩みは、東京という都市がいかにして国際競争力を高めていくかという、大きな問いへの一つの答えを示しています。森ビルが一貫して追求してきた目標、それは東京の「都市の磁力」——世界中から人・モノ・金・情報を惹きつける力——を高めることです。そして、その目標は森ビルだけのものではなく、港区の通称「大街区」と呼ばれる六本木・虎ノ門地区の街づくりのガイドラインでも共有されています。



六本木・虎ノ門地区(大街区)

出典:港区HPより抜粋 六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン

〈「大街区」(六本木・虎ノ門地区)における街づくり〉

港区には、「六本木・虎ノ門地区」、通称「大街区」と呼ばれる地区における街づくりのガイドラインがあります。対象となる地区は、外苑東通り、外堀通り、桜田通り、六本木通り、麻布通りに囲われた約75haの地区で、虎ノ門ヒルズステーションタワーの敷地を含んでいます。

この地区は、江戸時代からの町割りを引き継いだ一方で、明確な道路ネットワークがないなどの都市基盤が脆弱であること、個々の開発が無秩序に進行することへの懸念があり、複数地区の開発機運の高まりをもとに港区は、1989年に「六本木・虎ノ門地区地区更新計画」、1996年に「市街地総合再生計画(素案)」、2012年には「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を策定しました。

六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン 概要版

区では、六本木・虎ノ門地区について、良好な市街地を保全することを目的に、一体的かつ計画的にまちづくりを進めました。まちの将来像やまちづくりの方針などを示す「六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」を平成24(2012)年12月に策定しました。策定後約10年が経過し、まちを取り巻く環境が大きく変化したことから、ガイドラインを改定しました。

第1章 はじめに (P.1 ~ 4)

■対象区域
本地区は、外堀通り、外堀通り、桜田通り、六本木通り、麻布通りに囲まれた約1.9haの地区です。

第2章 まちの背景 (P.33 ~ 32)

■まちづくりの動向
○ガイドライン(平成24(2012)年12月)策定以降、都市計画を活用した複数の大規模開発が進展し、国際的な宿泊施設、オフィス、都市型住宅などの拠点的な機能が集積しています。

○本地区では、大規模開発により道路や歩行者道路、広場、緑地などの基盤が整備され、まちの骨格が形成されています。

■まちの魅力 (特性)
○国際交流拠点として多様な都市機能が集積
○豊富な景観資源・観光資源
○治安が良く、安全性が高い
○公共交通機関の充実、道路・歩行者ネットワークの整備の進展
○緑豊かな空間の形成

■まちの課題
○商業環境と住環境の共存の必要性
○激変化する災害への対応
○観光客化への対応
○道路ネットワーク、パリアフリーの一部未整備
○まちの魅力を活めるエリア全体としての取組の必要性
○新型コロナウイルス感染症発生拡大に伴うライフスタイルの変化への対応

第3章 まちの将来像 (P.33 ~ 36)

まちの将来像
『すべての人にやさしく、活力と魅力に満ちた、誰もが歩きたくなる緑豊かな国際生活都市』

目指すべきまちの姿
歴史と未来が共存する魅力と活力あふれる渋谷
多様な土地の連携の強化により、持続的に発展していくまち

ポイント
1. 脱炭素社会に向かう
歩行者を中心としたオーケーブルなまちの形成
2. 低炭素な交通システムの実現
3. まちの運営を担うエリートマッチメント活動の推進
4. オープンスペースの活用
5. にぎわい空間(イベント)

六本木・虎ノ門地区 まちづくりガイドライン(概要版)
出典:港区HPより抜粋 六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン(概要版)

このような大街区の街づくりの方針に沿って、地区住民と森ビルをはじめとした新日鉄興和不動産(株)等のデベロッパー、(株)ホテルオークラや虎の門病院等の権利者、UR都市機構等が一体となって、アーフィルズ仙石山森タワー(森ビル)、赤坂インターシティAIR(新日鉄興和不動産(株))、虎の門病院建替え、ホテルオークラプレステージタワー(株)ホテルオークラ)、東京ワールドゲート(森トラスト(株))など、都市計画を活用した複数の大規模開発が進展し、国際的な宿泊施設、オフィス、都市型住宅などの拠点的な機能が集積するとともに、道路や歩行者通路、広場、緑地などの基盤が整備され、まちの骨格が形成されてきました。

2022年には上位計画の更新や街づくりの進展、虎の門ヒルズ駅の開業や東京BRTの導入などの新たな交通インフラの拡充などの変化とともに、ガイドラインが改定され、大使館、外資系企業、ホテル、文化施設などが集積する同地区の特性を活かして、「すべての人にやさしく、活力と魅力に満ちた、誰もが歩きたくなる緑豊かな国際生活

交流都市」という目標が掲げされました。

〈森ビルが描く都市の未来像〉

そのような中で、2023年には、虎の門ヒルズの完成に続き、大街区の南側で「Green & Wellness」をコンセプトとする麻布台ヒルズが開業しました。虎の門ヒルズとは異なるコンセプト、個性を有しながら、いずれも東京の磁力を高めるという同じ目的を共有する、強力な磁石です。戦後の焼け跡に建った一つのビルから始まった森ビルの物語は、今や東京の中心部に巨大な磁場を形成し、新たなイノベーションと文化を育む舞台となっています。

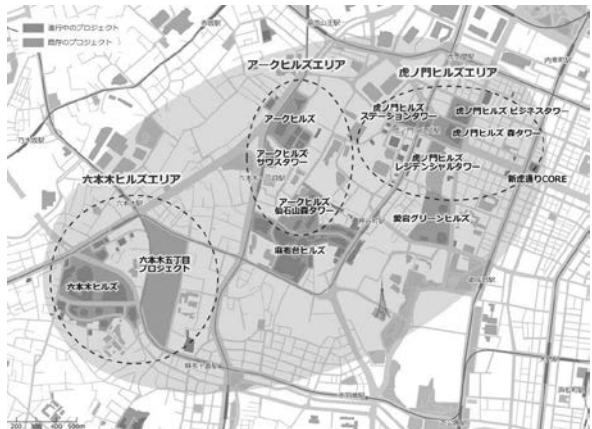
大街区の構想を達成するには、まさに森ビルがこれまで手がけてきた虎の門ヒルズ、麻布台ヒルズ、そしてアーフィルズといった大規模な都市再生拠点を、一体的な面として連携させていくことが重要です。



麻布台ヒルズ



虎の門ヒルズ・大街区の写真



森ビルの開発エリア

これらの拠点を、環状第二号線や新設された地下鉄駅といった交通インフラで結びつけるだけではありません。坂が多く歩行者ネットワークが分断されがちという地域の課題に対し、デッキの整備などによる「歩行者ネットワークの強化」や「みどりのネットワークの形成」を官民で連携して推進しています。こうしたインフラ整備によって回遊性を高め、エリア全体が相乗効果を生み出すことで、東京の都市の磁力を飛躍的に向上させていく。森ビルの街づくりは、虎ノ門という原点から始まった「国際新都心」の創造を、この大街区全体へと拡大させていく挑戦を続けているのです。

森ビル株式会社
都市開発事業部 開発部
開発1部(虎ノ門担当)
水野 亮



財務連載

不動産鑑定士が知りたい 経営のポイント

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

今回は、独立して事業を開始している個人企業(個人、法人)について知りたい銀行借入、退職金等の実務に役に立つ情報を解説する。

(1) 個人企業の経営については、営業を行い売上確保が第一であるが、次に、大事となるのは運転資金の確保である。そこで、資金繰りの要となる銀行等の融資対策について検討したい。

個人企業が金融機関から借入れする場合のポイントは、以下のとおりである。

①手持現金は、常時必要な固定経費(従業員給料、社会保険等、家賃等)の3ヶ月分を用意したいものだ。また、従業員賞与等の臨時費用として必要な時は、金融機関から一時的に借入れをすることとなるので、その金融機関先も事前に準備する必要となる。

②融資のポイントは財務諸表の数字である。損益計算書では黒字でなければならない。経常利益が黒字であること、減価償却費を必ず計上することである。この経常利益+減価償却費の数字が借入金の年額返済原資の判定とされる。借入金の限度は、年間売り上げの50%、経常利益の10倍が目安となる。

③融資の条件は、2期連続赤字ではない、債務超過ではない、税金(法人税等、社会保険等)の未払がない等が条件とされている。

④借入先は、先ず、国民政策金融公庫からの融資を受けるべきである。最初は運転資金500万円(金利2%前後)が限度となっており、必要でなくても借入れ実績をつくることで、都市銀行、地方銀行、信用金庫等に対して融資の信用ができる。ただし、借入れに際して、社長自身に対して個人企業の現状、将来の事業計画等の基本的な経営姿勢をヒアリングされるので、自分の経営計画を長期的客観的にまとめる必要がある。借入期間は、運転資金で5年、設備資金で7年が標準的な返済期間となっている。

⑤国民政策金融公庫では、創業支援として、新規事業又は7年以内の個人事業者も対象となっている。その内容は、無担保・無保証、借入利率0.65%、長期返済(運転資金10年以内等)の優遇措置があり、是非とも相談して融資を活用すべきである。

(2) 小規模共済掛金

小規模企業共済は、個人事業主又は小規模企業の役員が、廃業や退職後の生活安定資金、事業再建資金をあらかじめ積み立てて準備することができるオーナーのための退職金制度であり、是非とも加入をお勧めする。

個人経営でお店を持つ経営者や、フリーランスで仕事を請け負うエンジニア、プロスポーツ選手などが加入しており、事業をやめた後の生活の備えとなる「退職金」を積み立てる制度である。満期や満額は無く、廃業や退職時に受け取れ、また、共済金の受給権は差押え禁止であり、国税等滞納の差押え以外は保護されている。

また加入者は貸付資格を取得した後、納付した掛金から算定した貸付限度額の範囲内で借入れが可能となっており、困ったときにすぐに借入れができるので、事業の心強い味方となっている。一般貸付の年利は1.5%で、掛金は月額1,000円から70,000円までの範囲内(500円刻み)で、税制上、小規模企業共済等掛金控除として課税対象となる所得から控除でき、月額の掛金が大きいほど優遇幅が大きくなる。

(3) 生命保険の活用

個人事業者は経費とならないが、会社において、社長や役員・従業員を保険の対象者として加入する生命保険制度があり、一般的に全額経費にはならないが、一部経費に計上して将来役員等が死亡した場合とか傷害を受けた場合には、その生命保険金を受領し会社や残された後継者、家族のために活用できる。

具体的には、金融機関などからお金を借りている場合、経営者に万一のことがあって返済が滞ると、後継者や家族にその債務が降りかかることとなるので、まとまった資金を法人保険で用意することで、会社の事業を安定して継続させることができる。

また、契約者貸付制度が利用できるタイプの保険もあり、資金繰りの悪化等で急にまとまった資金を調達する必要があった場合、保険を解約することなく、保障を継続したまま、スピードーに貸付制度をご利用することができる。

以上、個人事業者又は小規模企業においては、金融機関等を活用し、退職金制度、生命保険を利活用して経営の基盤を作り、営業に努力したいものだ。なお、顧問税理士との協議も必要であることに留意したい。



知っておきたい配偶者居住権の基礎知識

第一東京弁護士会　日本クレアス弁護士法人　弁護士　向笠 太郎

配偶者居住権とは、被相続人の配偶者が、被相続人名義の建物全部について、終身又は一定期間無償で使用収益できる権利です。後にご説明しますとおり、この権利は登記可能で、法務省が公表している登記統計によると、令和2年時点での登記は129件であったのが、令和6年時点では861件となっているようです。

このように、配偶者居住権の利用者は、全体としてはまだ少ないものの、着実に増えているので、今後、配偶者居住権の鑑定評価も増えてくると思われます。そのような場合に備え、本稿では配偶者居住権について、その概要をご説明します。

1 制度趣旨

配偶者居住権は、被相続人の配偶者が、被相続人の死亡後も住み慣れた居住建物での生活を継続できるようしつつ、その居住建物の所有権を取得してしまうと預貯金等が十分相続できなくなる点を解決するために導入されたもので、令和2年4月1日から施行されています。

2 成立要件

配偶者居住権の成立要件は、①配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していたこと、②配偶者が遺産分割によって配偶者居住権を取得するものとされるか、配偶者居住権が遺贈又は死因贈与の目的とされること、です(民法1028条1項、554条。以下、条文番号のみ表示します)。

なお、②の遺産分割に関し、相続人間で協議がまとまらない場合であっても、配偶者が家庭裁判所に配偶者居住権取得を希望する旨申し出て、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認められるときには、裁判所は、配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の審判をすることができます(1029条2号。福岡家裁令和5年6月14日審判・判例タイムズ1519号252頁)。

3 効果

配偶者居住権は、原則として配偶者が亡くなるまで存続し(1030条)、配偶者は、配偶者居住権が存続している間、居住建物の全部について使用収益権を有します(1028条1項)。ただし、使用収益については善管注意義務を負っており(1032条1項)、また、配偶者居住権の譲渡もできず(同条2項)、所有者の承諾がなければ、居住建物の増改築や第三者に居住建物を使用収益させることもできません(同条3項)。

そして、配偶者がこれらの義務に違反し、所有者が定めた期間内に配偶者が是正しなかった場合、所有者は、配偶者居住権を消滅させることができます(同条4項)。

なお、配偶者の家族や家事使用人は上記の「第三者」に当たらないと解されています。また、修繕は、増改築と異なって配偶者が行えます(1033条1項。なお、同条2項参照)。

配偶者は、配偶者居住権を第三者に対抗するためには、設定登記が必要となります(1031条)。

4 配偶者居住権の評価方法

配偶者居住権の財産評価の方法については、特に定めがありません。この点、法制審議会民法(相続関係)部会が示した「簡易な評価方法」はあり、前掲福岡家裁令和5年審判では、当事者間での合意に基づきこの評価方法が採用されています。しかし、正式な評価を行うのであれば、やはり、「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」(日本不動産鑑定士協会連合会、令和元年12月)等に基づいて行われることになると思われます。

このようなことから、今後も、先生方にお世話になることが多くあろうかと存じますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」(令和8年1・2月合併号 No.626)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。

弁護士と不動産鑑定士の協働について

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
大和不動産鑑定株式会社 次席研究員 岩瀬 有加

弊社が弁護士の先生方と協働させていただくケースとしては、賃料（家賃）増減額請求における継続賃料や立退料の算定などがあります。

1. 賃料増減額請求について

賃料増減額請求に関しては、オーナー側、テナント側の立場、いずれの立場からも依頼をいただいているが、賃料増減額請求の場合には、継続する賃貸借契約において成立するであろう適正な経済価値を表す賃料である継続賃料を算定します。継続賃料を算定した鑑定評価書などの提供を行なうだけでなく、依頼に応じて、相手側の考える継続賃料についての助言や、交渉を円滑に進めるために必要な情報整理などの支援も行っています。

弊社で賃料増減額請求に関して鑑定評価を受託するアセットの種類としては、事務所や店舗が多くなっています。これは、訴訟や鑑定評価の依頼には費用もかかりますので、ある程度賃料総額が大きい必要があるからだと思われます。

近年、都心部の事務所では定期賃貸借契約を採用するケースが増えており、契約期間にもよりますが、契約期間が短期の場合には賃料の見直しが定期的に図られることになります。一方で、普通賃貸借契約でも、賃料引上げや消費者物価指数（CPI）連動条項の導入など賃料改定の見直しを契約に入れようとする交渉の動きがみられています。インフレ局面の経済情勢では、賃料に対する考え方も、これまでのデフレ下で安定性を求めるものから、賃料上昇への期待度を求めるものへ変化しており、今後も賃料増額請求が増加する可能性があります。

2. 立退料について

現在訪日外国人が増加し、訪日外国人の宿泊需要が高い地域ではホテル用地としての需要も旺盛となっています。マンション用地と競合することもあり、需要の高い地域では地価の上昇が続いている。用地の確保も難しく、建築費も高騰していることから、建替えよりも、既存の建物を活用して用途変更を検討するオーナーも増えており、リノベーションによる用途変更などを前提に建物の明渡しの要求も増加する可能性が高いと想定されます。

弊社では、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い支払われる立退料を算定する場合、補償の観点から「公共用地の取得に伴う損失補償基準及び同細則」に準拠することも多く、この場合には鑑定評価基準に基づいて評価を行うものではないため、調査報告書による対応としています。

「公共用地の取得に伴う損失補償基準及び同細則」に準拠する場合には、賃借人に生じた損失填補として、建物等の移転料、動産移転料（引越し代）、借家人に対する補償などを算定しますが、特に店舗の場合は営業補償を考慮するが多く、立地性などの場所的利害をどのように考えるか、案件によって事情、内容が異なるため、依頼内容について慎重に確認を行う必要があります。

3. 問題解決のために

賃料増減額請求、立退料のいずれも賃貸人、賃借人間の個別事情が大きく含まれます。賃料増減額請求では、賃貸借契約の内容、改定の頻度、賃料の乖離が生じた背景など、立退料の場合には明渡しの事情、賃貸借契約の残存期間、補償の範囲など様々な論点があり、個別事情を把握し、適切な賃料や立退料を判定するためにも依頼者、弁護士の先生と十分なコミュニケーションを行うことが必要だと考えています。

依頼者の代理人である弁護士の先生と連携し、意見交換をさせていただきながら、問題解決のために尽力したいと思いますので、今後も連携を深め、より良い協働体制を構築できましたら幸いです。

令和7年

「弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・相続無料相談会」

開催報告

- 日 時：令和7年7月18日(金)
- 会 場：新宿駅西口広場イベントコーナー
- 共 催：第一東京弁護士会
- 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 山本 宗寛

令和7年7月18日(金)、新宿駅西口広場イベントコーナーにおいて、「弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・相続無料相談会」が開催されました。

本イベントは、公益社団法人東京都市不動産鑑定士協会と、友好協定を締結している第一東京弁護士会の共催により実施され、国土交通省、東京国税局、東京都、新宿区の後援を受けて行われました。専門家が連携して市民の暮らしや不動産に関する課題を支援する取り組みとして、毎年恒例となり、多くの都民から高い関心を集めています。

当日は、弁護士および不動産鑑定士がそれぞれの専門知識を活かし、遺言・相続、生前贈与、借地借家トラブル



相談会の様子

、地代・家賃の減額請求、不動産の売買・交換、不動産の有効活用といった幅広いテーマについて無料相談を実施しました。

資料をしっかりと準備してご相談にいらっしゃる方がいる一方、予約不要の相談会であることから、通りがかりに立ち寄り、「そういうえば地方の実家を相続したのですが……」といったご相談も多く見られ、気軽に専門家へご相談いただくことができました。

また、日税不動産鑑定士会のご協力により税務相談コーナーも設けられ、相続税や贈与税など専門性の高い税務相談にも対応し、ワンストップでの総合的な助言が可能となりました。

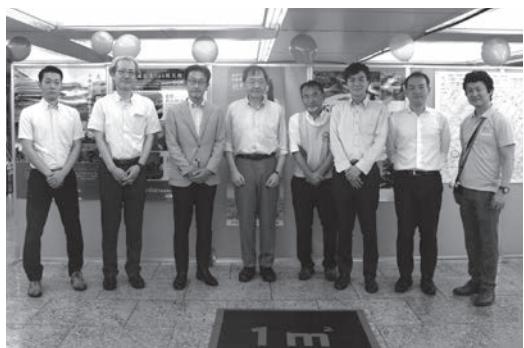
さらに、令和7年度相続税路線価の発表に合わせ、最新の路線価マップを作成・展示し、地価動向を紹介するコーナーも設置。自宅周辺の地価や地域の変化を確認する来場者も多く、不動産市場への関心の高さがうかがえました。

当日は新宿駅周辺の再開発工事の影響もあり、例年と比較すると人の流れがやや緩やかでしたが、午後からは来場者が増加し、夕方には仕事帰りの相談者も多く訪れました。結果として、不動産・相続相談169組、税務相談29組、合計198組のご相談を受け、大盛況のうちに終了しました。

参加者からは「専門家に直接相談できて安心した」「問題解決の参考になった」といった感想が寄せられました。

また、相談会終了後には、参加した弁護士および不動産鑑定士による懇親会が開かれ、当日の運営を振り返りつつ、両士業の連携強化や次回開催に向けた意見交換が活発に行われました。

相談事業委員会では、今後も都民に寄り添い、暮らしや不動産に関する課題を気軽に相談できる場として、このような取り組みを継続的かつ発展的に展開していく予定です。



国土交通省の皆様、池田 守 会長ほか相談事業委員

令和7年度 弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・相続無料相談会

開催日▶7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、東京国税局、東京都、新宿区

不動産鑑定士 19人

弁護士 20人

相談者 198組

無料相談会を何で知りましたか	件数
読売新聞折込	11
新宿区報	8
不動産鑑定士協会HP	14
第一東京弁護士会HP	2
その他Webサイト	0
都	0
市区町村	17
知人	3
法務局	8
その他チラシ	1
通りがかって	109
その他	21
未回答	4
合計	198

相談内容	件数 ※複数回答あり
遺言・相続 生前贈与	115
不動産の売買・交換	31
借地・借家トラブル	22
地代・家賃の増減額相談	8
共有物トラブル	7
不動産の有効活用	12
立ち退き、明渡し	8
相続税路線価	5
その他	17
合計	225

1. 本年度は友好協定を締結している、第一東京弁護士会と共に催しました。
2. 会場に参加した不動産鑑定士、弁護士は延39人(不動産鑑定士19人、弁護士20人)
1人あたりの相談件数は5.7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: 公益社団法人東京不動産鑑定士協会、第一東京弁護士会

令和7年

「司法書士と不動産鑑定士による秋の不動産・相続無料相談会」

開催報告

- 日 時：令和7年10月9日(木)
- 会 場：新宿駅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 時本 昭政

令和7年10月9日(木)、標記相談会を開催しました。本相談会は、東京司法書士会との共催で毎年秋に開催しています。会場に10のブースを設置し、司法書士・不動産鑑定士各1名で、1組30分でご相談に応じました。

相談者数は123組と、前回を上回る多くの方にご来場頂きました。相談内容では相続・遺言が計74件(全体の44%)、次が不動産の売買交換の30件です。「どこで相談会を知ったか」は、「通りがかり」が74件(60%)で、次が市区町村の11件です。年齢では60歳以上が84人(68%)です。

「通りがかり」の方は、12時以降ほぼ満遍なく来られました。何かの媒体で知った上で予定して来られた方の多い時間帯は、10~12時(年齢別では殆ど60歳以上)、14~16時(60歳未満も多い)です。

次に「60歳未満」の方の状況を見ますと、「通りがかり」よりもそれ以外のほうが多いです。60歳未満で予定



相談ブースの様子

して来られた方は、14~17時が多いです。会社帰りの17時以降が多いのではと思いましたが、少し意外でした。

アンケートでは「解決の目安が付いた」が22件、「参考になった」が88件、「あまり役立たなかった」は5件(116件中4%)です。意見欄には「会社帰りの時間迄やつてくれて、有難い」「短時間で的確にアドバイスをもらえた」等が多いです。「事前に資料を揃えていたら、もっと進んだ相談ができた」というのもあります。

私達がお受けした方は「親の死後いろいろあって、今やっと話せるようになった。今日相談して、今後の進め方について整理ができた」と仰っていました。なお相談者の職業は、会社員・団体職員、会社役員計30人、自由業・自営業18人、パート・アルバイト13人、無職・退職後31人です。

振り返りとしましては、台風予想があった日の相談会としては、件数・納得感とも上々だったと思います。お待ちいただく間は、地価マップブースでご説明したり、関連資料などを見ていただきました。地価マップは、銀座・新宿エリア等のポイントの直近価格や上昇率の分かる地図で、関心をもって話して行かれました。次回もう少し目立つ様に掲示できればと思います。

今後につきましては、気軽に寄れるこの会場の良さから、当日の呼びかけ・チラシ配布は引き続き重要です。更に、事前準備した上で来て頂く方を増やしたいというのが今後の課題です。効果的な告知媒体選びに加えて、本相談会はじめ各種相談会、不動産鑑定業務等、全体的な認知度アップの中で、進んでいけたらと思います。



地価マップ、相談会場の様子

令和7年度 司法書士と不動産鑑定士による秋の不動産・相続無料相談会

開催日▶10月9日(木)

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 123組

無料相談会を何で知りましたか	件数
読売新聞折込	5
日経新聞折込	0
新宿区報	7
不動産鑑定士協会HP	4
東京司法書士会HP	0
その他Webサイト	7
都	1
市区町村	11
知人	1
法務局	3
都税事務所	0
その他チラシ	3
通りがかって	74
その他	7
未回答	0
合計	123

相談内容	件数 ※複数回答あり
遺言・相続	74
成年後見	2
登記	22
家族信託	0
不動産の売買・交換	30
不動産の有効活用	8
借地・借家トラブル	16
地代・家賃の増減額相談	4
その他	13
合計	169

1. 友好協定を締結している、東京司法書士会と共に催しました。

2. 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3.3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: 公益社団法人東京不動産鑑定士協会、東京司法書士会



「第30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 名取 貴明

令和7年9月27日土曜日に新宿駅西口で開催された「第30回暮らしと事業のよろず相談会」に運営として参加してまいりましたので、当日の様子、感想を以下の通りご報告します。

十の士業は、法律分野から弁護士、司法書士、行政書士、金融税金分野からは公認会計士や税理士、不動産業界からは土地家屋調査士と我々不動産鑑定士。ほかに事業承継等の相談に備えた中小企業診断士、他にも幅広い分野に応えるための弁理士や社会保険労務士。さらに災害復興まちづくり支援機構の方にも応援いただき、総勢で100名を超える相談員とスタッフでした。相談ブースを15か所ほど設置し、受付、相談者控え、相談員控え、相談内容の検討と士業振り分けブース、最後のアンケート記入机を設え、ご相談をなるべくスムーズに時間を有効に利用する体制作りに腐心する手慣れたスタッフのお姿は、まさに「プロの仕事」でした。30回という開催回数を重ね、前向きな改善を地道に重ねてきたことをとても強く感じた次第です。

今年は、昨年まで時間を要したという「士業振り分け作業」改善のために大型モニターを用意し、相談受付票を投影して士業の振り分け担当者全員に共有、スピーディな担当士業決定に努めたことが大きな改善点でした、と夜の懇親会でお聞きしました。

ご相談は相続、不動産関係、事業承継、税金など、相談者ごとに十人十色の相談でした。

一組30分の限られた時間で、2ないし3士業、場合によってはそれ以上の士業が対応しました。アンケートでは「複数士業に一括して相談できてとても有意義」という感想が多く、相談者に寄り添った対応、各士業の知名度のアップなど開催目的に沿った成果が出たのではないかと思います。

相談が充実した分、夜の懇親会も和気藹々の楽しい時間でした。一日を通して、いろいろな士業の先生方と一緒に活動することで、各士業の専門知識や経験談をお聞きし、勉強になること、また先生方との新たな知己を得られることも有益だと感じています。今後とも積極的に相談会活動に参加し、「社会の皆様が抱える課題を解決する力」を磨いてゆくことに精進してまいる所存です。



相談の様子



インタビューを受ける田村 直之 相談事業委員長(左)

不動産教室「新宿区立四谷中学校 令和7年度 職場探求フォーラム」 参加報告

不動産教室推進委員会 委員長 向原 信克

令和7年7月5日(土)、新宿区立四谷中学校におきまして、「令和7年度 職場探求フォーラム」が開催されました。当フォーラムは四谷中学校の特色ある行事の一つです。様々な業種の職業人を講師として招待し、生徒の皆さんのが働く意義や目的を探求して、一人ひとり自分なりの職業観・勤労観を形成する機会とすることを目的としています。

約10年前から開催されていますが、我々東京都不動産鑑定士協会は初めての参加となりました。当日は、警察官、一級建築士のほか、漫才師など、多種多様な授業が行われていました。

授業は約25分間のセミナーを2回行いました。授業の内容としては、前半は「不動産鑑定士になるまでの経緯」、後半は「不動産鑑定士の1週間のスケジュール」として不動産鑑定士の仕事内容について説明いたしました。

前半の授業では、幼少期に見た高層ビルの建築現場に興味を抱いた話から始まり、不動産会社への就職をきっかけに不動産鑑定士を目指すまでの経緯を話しました。

後半は阿邊先生にご担当いただき、女性鑑定士としての1週間の仕事内容をご説明いただきました。都内の現地調査や地方出張のお話など、デスクワークだけではなく外出も多い不動産鑑定士としての魅力を語っていただきました。また、仕事だけでなくプライベートの趣味のお話など、ライフワークバランスについてもご説明いただきました。

授業の終わりには、新宿区内の土地価格や人口などについて、クイズ形式で生徒の皆さんとコミュニケーションを取ることができ、授業も大盛況に終わることができました。後日、生徒さんから感想のコメントをいただきましたが、今回の授業を契機に不動産鑑定士について興味を持っていただけたようです。

最近の中学校の授業では職業体験などもあり、その一環として我々のような専門家の授業も行われているようです。不動産教室推進委員会としては、今後も、不動産鑑定士の魅力を若い世代に伝えていきたいと思います。



授業の様子

令和7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7年11月26日(水)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7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 副会長 古家一郎
- 【第2部】「不動産鑑定の人と制度～グローバル時代の価値と価格～」
講師：明海大学 不動産学部教授 学部長 中城 康彦 氏

広報委員会 委員長 木下 典子

令和7年11月26日(水)、東京都共催・国土交通省後援で、令和7年秋の講演会「都市と不動産を考える」のオンライン配信を開始いたしました。コロナ禍以降、都民、国民の皆様の利便性を考慮して、優れた情報発信力のあるYouTubeによるweb配信によりお届けしております。冒頭、池田守会長の挨拶では、この秋の講演会は、都民の皆様に当会が身近な存在であることを知りていただくとともに、日々の暮らしと密接な関わり合いを持つ「不動産」というものについてあらためて考えていただくことを目的に毎年開催しているものであるとお話ししていただきました。



池田守 会長



東京都財務局利活用調整担当部長

小西 拓

古家一郎 副会長による
「令和7年東京都地価調査のあらましについて」

小西 拓 様

続いて、東京都財務局利活用調整担当部長小西拓様よりご挨拶を賜りました。

第1部は「令和7年東京都地価調査のあらましについて」と題し、地価調査の概要・地価動向を古家一郎副会長より解説いただきました。今年の地価調査の特色として、区部、多摩地区の住宅地及び商業地は、ともに前年と比較してさらに高い上昇率を示していること、都心部の住宅地は外国人、投資家による積極的な需要があること、商業地は外国人観光客が増加し、店舗家賃の上昇により収益性が向上し、土地価格の上昇となっているとの説明がありました。具体的な話題を盛り込みながら、地価調査の概要と地価動向についてわかりやすくお話ししてくださいました。

第2部は、明海大学不動産学部教授の中城康彦学部長から「不動産鑑定の人と制度～グローバル時代の価値と価格～」と題し、ご講演をいただきました。今回の講義は、不動産鑑定士の制度、資格、試験についてよく知らないであろう若年層の方々に、不動産鑑定士を知りたいという願いから、中城先生にご講演をお願いしました。中城先生からは、不動産鑑定士の試験制度と社会的位置づけ、不動産鑑定業者で働く不動産鑑定士の数が減少していること、高齢化の実情、不動産鑑定士の扱い手不足が懸念されること、土地基本方針に不動産鑑定士の扱い手確保が明記されたこと等をご説明いただきました。また、不動産鑑定が社会とともに進化していることに注目し、国内・海外の具体例について、豊富な資料に基づき、詳細かつわかりやすくお話しいただきました。説明資料は、日本で唯一の不動産学部を有する明海大学の不動産鑑定専攻でも使用されているとのことで、不動産鑑定評価について十分な知識を持たない一般の方々や、不動産鑑定士となつて間もない方々にとっても非常に有益なご講義です。また、これから後進の不動産鑑定士を育てる立場のベテラン不動産鑑定士にとっても、改めて不動産鑑定について確認できる内容です。ぜひご視聴いただきたいと思います。

第2部の後半は、現役大学生で不動産鑑定士を目指す2人の学生さんとのディスカッションです。試験合格を目指す今の気持ちや将来の目標について、ざっくばらんにお話をしてくださいました。不動産鑑定士に興味を持たれた方々のご参考になるかと思います。



明海大学 不動産学部教授 学部長 中城 康彦 氏による講演



中城氏と明海大学学生によるディスカッション

中城先生からは、ぜひ不動産鑑定士の仕事に興味を持ち、試験に取り組んでいただき、不動産鑑定士になって豊かな未来社会の創造に貢献していただきたいというお話があり、本講演は終了しました。

広報委員会からは、今後も都民の皆様により多くの有益な情報をお届けいたします。

「住家被害認定調査等研修会 実地演習」開催報告

災害対策支援委員会 委員 隈原 友幸

令和7年9月19日(金)、豊島区内の施設にて「住家被害認定調査等研修会 実地演習」を開催しました。前日までの残暑がやわらぎ、実地演習には絶好の気候のもと実施できました。当会会員のほか、協定締結先自治体職員、他県士協会の会員、合わせて50名(講師含む)もの多くの方にご参加いただきました。

今回は、4回目にして初めて「非木造」住家を題材とし、豊島区様のご協力のもと取壊し予定となっている実際の鉄筋コンクリート造3階建の共同住宅を利用して実地演習を実施することができました。家屋内の各部位の損害については損傷程度の例示の写真及び説明文を、また傾斜については建物四隅に想定傾斜図を貼り、外部仕上・雑壁・屋根の各部位の損害については損傷を記入した立面図・屋根状図を提示の上、損傷を想定しました。

午前中は演習会場に近い座学会場にて、演習の進め方、現地調査の手順について1時間程度説明しました。午後からは実際に建物を見て間取り図を作成、調査票を記入して被害の判定をする、という住家被害認定現場での具体的な動きを体験していただきました。

受講者アンケートでは、実際の建物を使ってることにより格段に理解がしやすく貴重な経験になったとのお声を多数いただきました。一方で、調査票独特の記入方法が難しいといったお声や、調査内容が木造に比較しやや難しいこともあります、より丁寧な事前インプットへのご期待のお声等をいただきました。

将来的に、首都直下型地震が発生した際は、非木造の共同住宅の調査が多数発生することが想定されます。その意味で、今回初めて非木造住家の実地演習を実施できたことは受講者のみならず、本委員会にとっても貴重な機会となりました。今後も住家被害認定調査に関わる皆様の対応能力の強化に資するよう、木造・非木造の実地演習を両輪としたプログラムの継続性担保と更なる内容の充実に努めてまいります。



研修会の様子



実地演習の様子



第19回TAREAカレッジ開催報告

「最有効使用の再考—建物再生における工夫と価値創出の実例一」

開催日時：令和7年11月18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：芝田 拓馬 氏(安田不動産株式会社)



講師 芝田 拓馬 氏

第19回目は、安田不動産株式会社の芝田氏をお招きし、テーマ「最有効使用の再考—建物再生における工夫と価値創出の実例一」について解説いただきました。

安田不動産株式会社の沿革をご説明いただいた後、日本橋浜町の歴史や再開発物件について、まちづくりを基軸として建物再生をどのように行っているのか4つの事例を通じて講義していただきました。大規模開発物件と中小規模リノベ物件が相乗効果を生むまちづくりを一貫として行っている、ディベロッパーの視点として街に賑わいと活気を如何にして呼び込むのかエリアマネジメントの具体事例をご説明いただくといった内容でした。

講義終了後もご質問をいただき、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、「不動産鑑定評価的でない多様な視点の最有効使用の捉え方の学びになりました。」「点ではなく、エリアマネジメントという観点からの最有効使用の判定について、勉強になりました。」等多くのご感想をいただきました。

「日本不動産鑑定士協会連合会設立60周年記念式典・祝賀会ツアー」開催報告

開催日：令和7年10月16日(木)

開催場所：八芳園

総務財務委員会では、「日本不動産鑑定士協会連合会設立60周年記念式典・祝賀会ツアー」を開催いたしました。

当日は終始和やかなムードで、記念式典、祝賀会をお楽しみいただきました。



記念式典ツアーの様子



祝賀会ツアーの様子



「第36回ジョギング大会」開催報告

総務財務委員会 委員 阿邊 宏子

令和7年9月28日(日)「第36回ジョギング大会」が開催されました。本大会は、皇居周回コースから荒川河川敷を走る「月例赤羽マラソン」参加型へ変更されましたが、今年で通算36回目を迎えることができました。

当初5月25日(日)開催予定で、約30名のエントリーをいたしましたが、悪天候の為、9月の開催となりました。

参加者は、18名(2kmの部3名・5kmの部15名・前年から1名増)で、古山英治総務財務委員の声掛けにより、コース変更後、初参加者は、11名でした。

大会当日は、午前8時30分迄に各自エントリーを済ませ、不動産鑑定士走友会 鵠澤省一会長の挨拶と激励を受け、午前9時に2kmの部、5kmの部が一斉にスタートしました。

5kmの部の1位は、池中俊平先生(21分31秒)、2kmの部の1位は、木下典子先生でした。私は、昨年よりもタイムも順位も落とし、5kmの部の5位(23分39秒)でした。

走った後は、大会会場の近くにある銭湯で汗を流し、午前11時半から浅井康徳総務財務委員長も加わり、懇親会(参加者22名)が開催され、初顔合わせの方も多く、自己紹介や写真撮影で、あっという間に終了時間になりました。一緒に汗を流した仲間との会食や会話は、一層美味しく・楽しく・スパイスのきいたものに感じられました。

月例赤羽マラソンは、毎月第4日曜日に開催されます。2kmと5kmの部のほかに10kmの部もあり、参加費1,000円(初回のみ、別途ゼッケン代500円)でどなたでも参加できます。また、不動産鑑定士走友会では、毎年、新年会を開催し、近況等を語り合う場もございます。

走ることや歩くことに興味がある方、チャレンジしてみたいけど勇気がない方等、連絡をお待ちしております。いつでもお声がけください。

来年は、是非とも一緒にジョギング大会に参加してみませんか？仲間が、お待ち申し上げております。



集合写真(ジョギング時)



集合写真(懇親会後)



「バーベキュー親睦会」開催報告

- 日 時：令和7年11月15日(土)
- 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 委員 保積 良介

令和7年11月15日(土)、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にて、東京都市不動産鑑定士協会 主催 士業交流イベント『バーベキュー親睦会』を開催いたしました。バーベキュー親睦会は、令和4年に初開催され、今回が4回目となります。本年は東京弁護士会、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、東京税理士会、当会の6団体からの参加があり、総勢40名の先生方にご参加いただきました。

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。5センチを超えるような分厚いお肉を、四苦八苦しながら協力して焼くことで自然と会話も弾んでいたように思います。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を開催してほしい」や「改めて不動産鑑定士の先生方と密にお話ができたことで、お互いの業務領域の理解が深まりました」等のお声を頂きました。また、他士業の先生との交流だけでなく、独立間もない不動産鑑定士の先生からは、同じ不動産鑑定士の諸先輩方との交流を通じて「今後の事務所運営の参考になるお話をたくさん聞きました」とのお声も頂けましたので、本イベントが大変意義のあるものであったと思っております。

最後に、当会では、他士業との交流を目的とした親睦行事を定期的に開催しております。初めて参加するのが怖いと思われている方もいるかもしれません、思い切って一度、参加してみてください。優しく楽しい先生ばかりですので、きっと楽しめるはずです！特に、若手の先生にこそ、積極的にご参加いただき、他士業の先生との親睦を深めて頂ければ、今後の業務にも繋がっていくのではないかと思っております。



集合写真



集合写真

「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について

北区

当会と北区は、令和7年8月20日(水)に「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結し、当会の池田守会長と北区の山田加奈子 区長が協定書を取り交わしました。

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



協定書を取り交わした山田加奈子 区長(左)と池田守 会長(右)

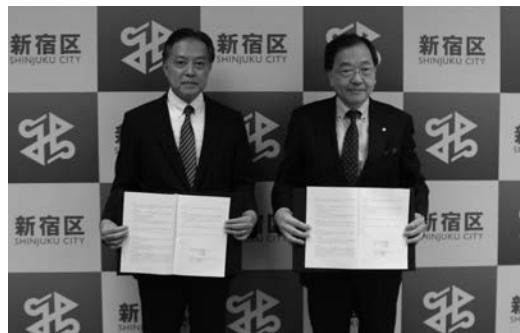
本協定の具体的な内容は、(1)災害に係る住家の被害認定基準運用指針に基づき、北区の職員と連携し、被災した住宅を訪問のうえ、建物全体、基礎、屋根、外壁、建物内部及び設備等の被害状況を調査する業務。(2)り災証明書の交付に関する区民からの相談に対する北区の対応を補助する業務。(3)北区が他の地方公共団体から職員の派遣を受けて住家被害認定調査等を実施することとなった場合において、北区が当該職員に対して実施する研修を補助する業務。(4)その他、北区が必要があると認める業務の4項目。

「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」締結について

新宿区

当会と新宿区は、令和7年11月11日(火)に「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結し、当会の池田守 会長と新宿区の吉住 健一 区長が協定書を取り交わしました。

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



協定書を取り交わした吉住 健一 区長(左)と池田 守 会長(右)

本協定の具体的な内容は、(1)災害に係る住家の被害認定基準運用指針に基づき、新宿区の職員と連携して被災した住宅に訪問し、建物全体、基礎、屋根、外壁、建物内部、設備等の被害状況に係る調査を行う業務。(2)り災証明書の交付に関する区民からの相談について新宿区の対応を補助する業務。(3)新宿区が他の地方公共団体から職員の派遣を受けて住家被害認定調査等を実施する場合において、新宿区が当該職員に対して実施する研修を補助する業務。(4)その他、新宿区が必要と認める業務の4項目。

当会では、新宿区を含む16の自治体（江戸川区、西東京市、品川区、杉並区、渋谷区、港区、豊島区、葛飾区、国立市、文京区、清瀬市、江東区、千代田区、足立区、北区）と、同様の協定を締結しています。

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

「令和7年都道府県地価調査の概要と関連するマーケット情報について」講師派遣報告

配信開始日:令和7年10月10日(金)

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

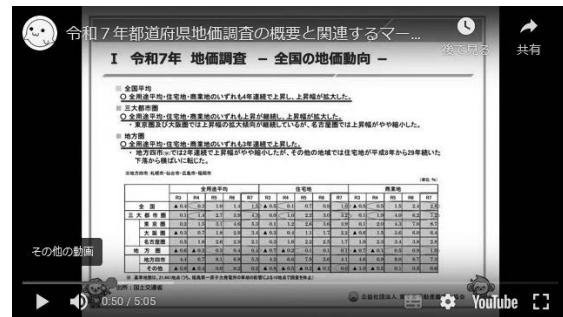
この度、当会と公益財団法人不動産流通推進センターは、両団体の会員の業務に関する知識の向上、両団体の会員間の友誼関係の発展並びに両団体の連携関係の発展を目的とした連携の一環として、公益財団法人不動産流通推進センターHP内における公認不動産コンサルティングマスター向けの限定配信動画「令和7年都道府県地価調査の概要と関連するマーケット情報について」作成にあたり、当会の業務推進委員会委員を講師として派遣いたしました。

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年の都道府県地価調査の概要として「全国の地価動向」、「地価調査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、参考としてのマーケット情報として、住宅地価格と都市部の人口動態との関連性や、商業地価格と店舗売上およびホテル収支動向との関連性について、公表統計および事例を基に紹介いたしました。



井野峻佑 業務推進委員による挨拶



研修動画の様子(全国の地価動向について)

「東京都行政書士会との連絡協議会」開催報告

日時: 令和7年11月25日(火)

会場: 東京都行政書士会館

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、各士業の現行の業務内容についての意見交換の他、両士業の協働を継続していくことが確認され、①外国人関連、②行政書士法改正、③デジタル化、④受験生増加等について、意見交換を行いました。

今後も両会で力を合わせて、有益な活動を展開してまいります。



集合写真

古道を歩く(9)

一戸隠古道

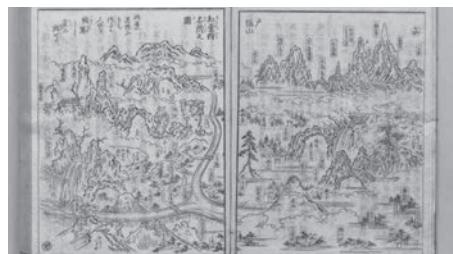
一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

Contents

1. 古道の紹介
2. 江戸時代の長野善光寺門前町の風景
3. 戸隠神社五社参詣
4. 古道を歩く
5. 小結

1. 古道の紹介

戸隠古道は、修験者(山伏)等が、”オドロオドロ”しい奇岩奇峰が続く戸隠連山を信仰する『修験道の道』として歴史が始まりました。役小角えんのおづの (舒明天皇6年(634)伝~大寶元年(701)伝)は修験道の開祖で、吉野金峰山・大峰山等多くの山を開きましたが、戸隠でも大変に崇拜されていました。現在でも「表山(戸隠山(標高1904m))の三十三窟・裏山(高妻山(2353m))の十三仏」が山中に残っているようです。三十三窟は、不動窟・仙人窟・毘沙門窟等で、修験者等が修行した洞窟です。十三仏は、仏教で行う亡者の初七日から三十三回忌まで十三回の追善供養に、本尊とする十三の御仏・菩薩を山中の所々に順に配して祭りました。修験者等は、護摩を焚き呪文を誦し祈祷を行ない、山中に入つて難行・苦行を嘗め、神仏何れにも仕え、靈験を習得し人々の苦難の解決にあたりました。修験者等は、大きく天台山伏と真言山伏に分かれていました。高野山・比叡山の修験者等が、遠く離れた戸隠まで古来から古道を行脚して來たことに驚きます。宿坊の数も増加し、「戸隠三千坊」と比喩される程の一大靈場だったようです。室町・江戸時代になると、東日本一帯の信者の『参詣道』となりました。善光寺は、こうぎょく 仁極天皇3年(644)の創建ですが、無宗派のために全ての人々に開かれた寺として大いに賑わったと伝わります。信者等は、この善光寺詣を終えた後、続けて戸隠古道を登り戸隠五社を参詣しました。当時の健脚な信者等は、善光寺から五社まで1日で登り切ったことでしょう。江戸時代は『物流の道』の役割も果たし、日本海側からは塩・海産物等、内陸側からは農産物等を運搬していました。現代は、戸隠バードラインが幹線道路で、美しい唐松林に快適な道路が延びています。



「戸隠山紅葉狩名所之図」と上に記す。右上が戸隠連山・右下が戸隠神社五社。左頁は、鬼無里方面。(出典:善光寺名所図会 国立公文書館デジタルアーカイブス)



右下の参道と手前に宿坊・奥社・九頭龍社を並べ、真ん中の戸隠山は「三十三窟」を、後ろ背後の高妻山は「十三仏」を各々描く。(出典:同上)



善光寺は左下から右上に参道が延び沢山の参詣者と、三門・鐘楼・本堂等を描く。(出典:同上)



善光寺山門(三門)は、1750年建立で重要文化財。有名な鳩字の額が掛かる。上層階は拝観可能で、南へ延びる参道・仲見世・仁王門、市街地の眺望が素晴らしい。

2. 江戸時代の長野善光寺門前町の風景

江戸時代は、善光寺を信仰の中核とし、北東側から延びてきて南方に向かっていく幹線道路・北国街道沿いと、現在の南北の基軸である善光寺参道沿いに善光寺門前町が形成されていました。善光寺の門前町・北国街道の宿場町・善光寺平の市場町等の都市機能が集積していました。戦国時代は、善光寺平が武田氏・上杉氏による川中島の合戦等の舞台に巻き込まれました。武田信玄が、本尊の善光寺如来を甲府に持ち去ったので、門前町の機能を失いました。北国街道が、東脇往還に付替えられ、宿場町の機能も失いました。門前町・宿場町等の都市機能が再び回復したのは、豊臣秀吉が全国を流転していた善光寺如来を慶長3年(1598)に再び長野善光寺に連座させたことに因ります。現在の大門付近にあった市場町では、薪・米・雑穀・塩・魚・綿・麻等を商っていました。特産品の木綿・麻・紙等は、遠方からも買付け商人が集まって来て賑わっていたようです。東側に存する現在の東鶴賀町には鶴賀遊郭があり、40軒程の遊郭に400人程の芸娼妓を有する最大の遊郭でした。お伊勢参り後の古市・比叡山参り後の雄琴と同じように、善光寺等参詣後の精進落としてドンチャン騒ぎをしたのでしょうか。時代を経て、明治21年(1888)に長野駅が開業し、その後周辺に延伸・新駅設置が続きました。動線が北国街道から鉄道及び鉄道駅に移ったことにより、善光寺門前町は南下し、周辺部へ拡大を続けました。平成9年(1997)に長野(現在は北陸)新幹線が開業し、駅前広場等のインフラ整備も行われました。平成10年(1998)に長野冬季オリンピックも開催され、全世界に競技が中継されました。平成27年(2015)は、北陸新幹線の金沢延伸を機会に、駅舎の建替えを行い、信州木材をふんだんに使った大庇・列柱が演出する大空間が、善光寺門前町の玄関口として新たに出現しました。現在の長野市は、面積834.81km²・人口361,626人(2024年10月1日)です。



江戸時代の長野善光寺門前町の風景概略図。(出典:国土地理院地図に筆者が加筆。) 地理院地図 / GSI Maps | 国土地理院



江戸時代に紅灯緑酒だった鶴賀遊郭跡は、静かなたたずまいを見せている。



戸隠古道ルート図(出典:同上)



右が①奥社・左が②九頭龍社

3. 戸隠神社五社参詣

「戸隠」の謂われは、2つの説があります。天照大神が、弟・素戔鳴尊の悪事に辟易し、天の岩戸に隠れたので世の中は真っ暗になり、病癪も流行しました。そこで、天八意思兼命が一計を案じ、天鈿女命に岩戸の前で踊らせて、神々も歓喜をあげました。天照大神は、外の騒ぎを不審に思い、岩戸をそっと開けると、天手力雄命が手を取って引き出し、岩戸を下界に投げ飛ばしました。落ちた岩戸が戸隠山となつたという古事記・日本書紀で伝わる「天の岩戸」伝承です。これ

らの神々は、五社の各々に祭られました。なお、宝光社の天表春命
は、天手力雄命の弟にあたります。他方で、嘉祥2年(849)に、「学問」という名の行者が、法華經の功德によって、9つの頭と龍の尾を持つ鬼を当地で岩戸に閉じ込めたという言い伝えもあるようです。戸隠神社五社の謂は、下表のとおりです。

番号	戸隠神社五社	創建時期	御祭神	御利益
①	奥社 (御本社)	伝第8代孝元天皇 5年(BC210)	あめのたちからおのみこと 天手力雄命	開運・ 心願成就・ 五穀豊穣等
②	九頭龍社 (地主神)	不詳	くずりゅうのおおかみ 九頭龍大神	雨乞い・ 縁結び等
③	ちゅうしゃ 中社	寛治元年(1087)	あめのやごろおもいかねのみこと 天八意思兼命	学業成就・ 商売繁盛等
④	ひのみこししゃ 火之御子社	承徳2年(1098)	あめのうずめのみこと 天錫女命	舞楽芸能上達等
⑤	ほうこうしゃ 宝光社	天暦3年(949)	あめのうわはるのみこと 天表春命	開拓・学問技 芸等

神仏習合の古代、戸隠神社は顕光寺という仏閣でした。明治政府の時代になり神仏分離策が採られ、廢仏毀釈の民衆運動も盛んになりました。現在の戸隠神社になりました。顕光寺時代に祭られていた仁王さまの仁王門は、この時に周辺の寺院に移され、代わって随神さまが祭られ随神門となりました。現在は、奥社のみに残っています。江戸時代の顕光寺は、徳川家康から千石を貰っていました。千石の年貢を取り立てる事ができる領地なので、巨大な特権を与えられていたことになります。顕光寺は、信者の組織である戸隠溝の参詣が盛んでした。昔の団体旅行のような形態です。戸隠溝は、百姓を中心に町人・大名等総数8万軒余りもあったようで、その信心深さが伝わります。奥社は、明治4年まで女人禁制(結界)でした。当時の高野山・比叡山等と同じ扱いです。戸隠古道には、この女人禁制を破った尼の伝説が現在も残ります。

4. 古道を歩く

戸隠古道歩きは、戸隠観光協会が主催する「2024戸隠古道大ウォーク」2日間ツアーに参加することで体験しました。戸隠神社五社は既に参詣済みでしたが、長野善光寺から戸隠神社五社まで歩く古道と、途中で頬朝山にも登るコースに興味を持ったためです。宿は、戸隠神社宝光社前に建ち並ぶ宿坊の一つである「御宿小谷」に3連泊しました。とても優しい女将さんです。宿と2日間の集合・解散場所は、宿坊がマイクロバスを提供し送迎してくれます。コースには、数カ所のエイドステーションが設置され、飲み物・果物・お菓子等が提供されるので元気づけられます。参加者プレゼントも沢山貰えます。ス



①中社



④火之御子社



⑤宝光社



【戸隠古道大ウォーク1日目】善光寺東隣の城山公園に集合、来賓等の挨拶。前方V字型に古道が延びる。



右上の補修済み白い山が郷路山。

スタッフが、道中で撮った沢山の写真は、後日メール添付のGoogleドライブにアップロードしてくれます。総勢80名の参加者は6班に分けて、秋の色づきが盛んな戸隠古道を歩きました。2日間にわたる戸隠古道歩きの珍道中は、次のとおりです。

A) 1日目／10月27日(日)

朝から、秋晴れでした。古道は、城山公園～戸隠神社一之鳥居苑地で、距離は12.7km、標高は400m～1,150mの凸凹で750m登ります。長野善光寺東側に広がる緑豊かな城山公園で8時に集合し、受付後8時30分から荻原長野市長及び善光寺住職等の来賓挨拶・会長挨拶・注意事項説明等が続きました。荻原長野市長は、「戸隠古道が文化庁選定・歴史の道百選に選定された。」こと等を話されました。善光寺住職は、「善光寺が建つ北側背後地は深い山々が累々と北上するが、山中は死者の世界である。善光寺は山中他界の場所で、参詣すれば祖先等に再会することが出来る場所である。」こと等を説明されました。9時になり、班別に順次公園をスタートしました。静かな住宅街を北方に暫く歩いて行くと、右手前方に善光寺裏山に位置する郷路山を見上げます。ここは、善光寺境内の仲見世通り・山門間に敷かれている石畳7,777枚を切り出した山と伝わります。この石畳は、江戸中橋の大竹屋平兵衛が、正徳4年(1714)に寄進したものです。平兵衛は、江戸で財を成した大店の主人でした。一人息子の遊び癖に散々苦労していました。ある晩、盗賊が店に押し入り、平兵衛は槍で突き殺してしまいました。死んだ盗賊を検めると息子だったために、平兵衛は世の無常・因果の恐ろしさを感じ、息子の追善供養のために善光寺を参詣しました。当時の参道は、雨が降れば足下が悪くなる土道だったので、平兵衛は参詣者の為に門前に敷石を寄進し、その功德を亡き息子への供養としました。戸隠古道は、暫く歩くと頬朝山遊歩道の看板が建ち、ここから山道を登って行きます。頬朝山入口からジグザグに登り、35分で標高638mの山頂に着きます。毎度のコトながら、初日の山登りは応えます。山頂手前の展望台から、南東側に善光寺平が一望で、皆一斉に歓喜をあげました。「頬朝山は、建久8年(1197)に、源頬朝が善光寺を参詣した際に寄進した山です。」とのガイドの説明でした。一時の休憩の後に、反対側の北側へ下ると、戸隠古道は浄土宗静松寺の境内に入ります。焼亡後の天正15年(1587)に再建され、本尊は阿弥陀如来像です。当寺も、源頬朝と縁があります。静松寺の駐車場に設置されたエイドポイントで、スタッフから飲み物・果物等を受け取



市街地を抜け、頬朝山へ登る。



頬朝山頂上直下から善光寺平の眺望。



頬朝山頂上は特段の眺望はない。



頬朝山を下り、たたら 鍋集落から左奥の飯縄(綱)山麓のゴールは未だ遠い!



信州の長閑な里山風景を楽しむ。

り、皆が元気付けられ、更に戸隠古道を北上して行きます。今日のゴールは、戸隠神社一之鳥居苑地です。その麓から聳える飯縄(綱)山(1917m)の女性的ななだらかな山容が、大きな谷の遙か向こうに望むことができます。大きな谷には、信州らしい長閑な里山風景が広がっていました。飯縄(綱)山は未だ小さく聳え立ち、かなりの距離があると尻込みしました。戸隠古道は、^{たら}鏑集落を抜け、最低部を流れる裾花川を渡ると、再び急な登り坂となります。古道沿いは、一面のリンゴ畠で真っ赤なリンゴがたわわに実を付けており、皆でシャッターを押しました。12時頃、皆で農道に座り込み、配られたお弁当を食べ、リンゴに齧り付きました。外で齧り付いたリンゴは、大変に美味かったです。リンゴを小さく切らず、皮ごと一個に齧り付いたのは子供の時以来です。再び腰を上げ、桜・高木・平といった地名の山道を登っていきます。稻刈りを終えた田が広がると、ガイドさんが「戸隠は、標高が高いため米は育たず、そばを育てるイメージですが、近年鏡池という人造湖を造り、水を貯め暖めて使うことで稻作が可能となりました。」という説明がありました。隠滝不動尊では、見事な落差の隠滝を見物します。午前中は小さく見えた飯縄(綱)山も、今は目の前にドカーン!と迫ってきています。^{ぐんだり}軍足の地名を越すと、戸隠古道の傾斜も緩み、土道の古道をレンレン気分で歩いて行きます。標高1,100mまで登りきると、紅葉が真っ盛りの飯縄高原を通る戸隠バードラインをノンビリと歩きました。15時に戸隠神社一之鳥居苑地に、皆が漸く笑顔でゴールしました。6時間の戸隠古道歩きの一日でした。

B) 2日目／10月28日(月)

昨日とは打って変わり、朝から小雨でした。古道は、戸隠神社一之鳥居苑地～戸隠神社奥社で、距離は13.7km、標高は1,150m～1,350mの凸凹で200m登ります。カラフルな傘・レインウェア姿の参加者が、8時頃から唐松林に霧が纏わり付く駐車場に集合して来ました。受付後8時30分から戸隠神社奥社の神主等来賓の挨拶を聞き、9時に班別に順次駐車場をスタートしました。飯縄(綱)山の南西側山腹の土道を西進して行きます。間もなく、戸隠神社の神領の入口である一の鳥居跡に着きます。石造りの鳥居は、寛政年間(1789頃)建てられましたが、弘化4年(1847)の善光寺地震で倒壊し、現在は残骸が古道脇に置かれています。茅葺き屋根のドッシリとした大久保の茶屋からは、戸隠バードラインの唐松林を歩いて行きます。戸隠展望苑は、一面のそば畠が突然目の当たりに広がり、ここでも皆が思わず歓喜をあげてしまいました。「そば畠の向こうには、戸隠連山が望めます。」



農道に座り込み食べる弁当は美味しい!



標高を上げ、右端善光寺平を眺める。



1日目のゴール近くになると、飯縄(綱)山が、左目の前にドカーン!



【戸隠古道大ウォーク2日目】小雨の下、戸隠神社五社へスタートする。



唐松林が美しい戸隠バードライン。

との説明ですが、今日の天気では想像するしかありません。戸隠古道は、飯縄(綱)山の西側山腹に延びて行き、やがて戸隠神社宝光社が鎮座する宝光社の集落に入ります。現在は車道となった戸隠古道沿いには宿坊が建ち並び、重要伝統的建造物群保存地区に指定されています。顯光寺時代に、寺に仕えた衆徒(僧)が、参詣者を宿泊させるための宿坊を営むようになりました。現在の中社と宝光社の門前には商家・農家も集まって町が造られました。戸隠神社宝光社を参詣した後は、火之御子社を経由して戸隠神社中社に向かいます。中社前の宿坊で戸隠そばの昼食となりました。戸隠そばは、「霧下そば」とも呼ばれ、香り高い独特の風味を堪能します。大鳥居を潜って戸隠神社中社を参詣し、更に原生林の中を歩いて標高を上げていきます。この辺りで小雨も上がり、晴れ間のなかに戸隠連山が独特の山容を見せてくれました。戸隠神社奥社の大鳥居は標高1,215m、13時半に潜り片道2km程の紅葉が盛んで、巨大な杉林が続く参道を皆でゾロゾロ歩き、漸く14時半に標高1,350mの戸隠神社奥社と九頭龍社に到着しました。皆で神主さんのお祓いを受け、再び参道を戻りました。15時15分に送迎バスに乗り込み、2日間にわたる「2024戸隠古道大ウォーク」は、戸隠古道完歩の充実感に大満足して幕を閉じました。

5. 小結

戸隠古道26.4km歩きは、長野らしい雄大な里山風景のなかで、リンゴ畑・そば畑を通り、雨が上がった戸隠連山を眺めながら、紅葉が盛んな折に戸隠神社五社を参詣することができました。観光協会のスタッフの方々・ガイドさん・宿の女将さんに感謝する次第です。戸隠古道を完歩した現在、次の目標は妙高戸隠連山国立公園の原生林内に延びる『あまとみトレイルコース』87kmを、テントを担いでキャンプしながら踏破することです。『あまとみ』とは、トレイルコースに広がる雨飾山・斑尾山・戸隠山・妙高山から頭一文字を採って名付けられた名称です。善光寺から戸隠神社奥社までは戸隠古道をなぞりますが、その先は高妻山・火打山・黒姫山・妙高山・野尻湖等を縫って東進し、標高1,382mの斑尾山に至るコースです。バックパッカー姿でトレイルコースを歩けば、名前の由来でもある「天の恵み・地の幸い・人の営み」を、きっと全身で目の当たりにすることでしょう。

(2024.12記)



そば畑が広がる戸隠展望苑に到着。戸隠連山は、厚いガスの中。



戸隠そばの昼食に舌鼓。



午後は、戸隠連山が姿を現す。



陽差しが届く落ち葉の古道を歩く。



参道の隨神門を潜り、奥社等を参詣後、2日間の戸隠古道歩きを終える。

歌舞伎・文楽とその所縁の地(18)

「曾根崎心中」

青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

2025年大きな話題となり、11月には邦画実写で興行収入が歴代1位となった映画「国宝」。任侠の一門に生まれながら女形としての才能を花井半次郎(渡辺謙)に見出された立花喜久雄(吉沢亮)が歌舞伎界の名門に生まれた御曹司俊介(横浜流星)と切磋琢磨し、最後は喜久雄が人間国宝に登り詰めるというお話、映像の美しさもあって3時間あっという間に過ぎたという方が少なくなかったようです。歌舞伎の演目も、関の扇(積雪恋闘戸)から始まり二人藤娘、二人道成寺、鶯娘、曾根崎心中等々有名な演目が次から次へと繰り広げられることもあって、最近歌舞伎座へ観に来る方の層が広がった感じがします。話題作のインパクトは絶大です。中でも最も多くの時間を充てた曾根崎心中は、半次郎が病に倒れた際に病室でお初を演じる喜久雄を演技指導する場面や、ラストに近い場面では徳兵衛を演じる喜久雄、お初を演じる俊介を丁寧な描写で描いたのが印象的でしたが、そもそも曾根崎心中というお芝居を観たことのない方が多いせいか、「死ぬる覚悟が聞きたい」とお初が切なく語り、徳兵衛がお初の足の甲を取って自分の喉元に当てる場面に至る背景が分からぬので、この連載で書いて欲しいとのリクエストを何人かから頂きました。曾根崎心中の内容も理解すれば映画を思い返すときのお助けになるかもと思い、今回はリクエストに応じて曾根崎心中を取り上げます。今回はお話の内容を丁寧に書くので少し長く

なることをご容赦下さい。

「曾根崎心中」は1703年(元禄16年)4月に内本町で醤油屋を営む平野屋の手代徳兵衛と堂島新地にある天満屋の遊女お初が曾根崎の天神森で心中した事件を題材に、近松門左衛門がわずか1ヶ月で書き上げて同年5月大坂竹本座で人形浄瑠璃文楽作品として公演されたのが始めて、近松の出世代表作と言えるものです。文楽・歌舞伎とも今では生玉社前の段、天満屋の段、天神森の段の三段構成で上演されることが通常です。

【生玉社前の段】



(写真1)生國魂神社参道

大阪市天王寺区の生國魂神社、地元の方からは「いくたまさん」と親しまれる場所を徳兵衛が得意先回りの途中通りかかると、お客様と共に生玉神社に来ていたお初に気付きます。徳兵衛は共にいた

丁稚を先に行かせ、お初に声をかけます。お初は最近徳兵衛から音沙汰もない、と愚痴ると徳兵衛が言い訳を始めます。徳兵衛は叔父が経営する平野屋に丁稚奉公として働いていたのですが、その叔父から縁談の話を持ちかけられます。徳兵衛はお初と結婚したいと思っていたので話を受け流していたところ、徳兵衛の継母が勝手に縁談の話を進め、結納金として銀二貫目、現在の貨幣価値として約200万円を受け取っていました。江戸時代の大坂は銀本位制でしたので金貨でなく銀貨を渡したわけです。周囲がどんどん話を進めたにも関わらず徳兵衛が縁談を断ると、叔父は怒って結納金を返上して大坂から出て行けと言われます。徳兵衛はいったん故郷へ戻り継母から結納金を取り戻したもの、大坂へ戻る途中油屋の九平次と会います。そこで九平次から金を3日間貸してくれと押され、徳兵衛は3日だけなら問題ないと銀を貸してしまいます。ところが3日を過ぎても九平次から金が戻らず、叔父への返済期限の前日になり気が気がしないというのが事情でした。

ちょうどそこへ九平次が生玉社前に現れます。徳兵衛はすぐさま九平次に近づき銀の返済を求めるが、九平次からはそんなこと覚えがないという意外な返答。本当なら証文を出せと言うので、徳兵衛は懐から証文を出して九平次に見せつけます。すると九平次はこの証文に押してある判は紛失したもので、この証文が書かれる前より紛失届を役所に出していたと主張します。既に江戸時代には今に言う印鑑証明制度があったのです。徳兵衛は証文を偽造して自分から銀をだまし取ろうとしていると逆に九平次から責められます。これは巧妙な罠で、証文は徳兵衛が代筆したため筆跡から九平次が銀を借りていることを証明できず、印判も届出されているものと合わないとしたら、徳兵衛は証明する手段がありません。徳兵衛は九平次に銀を返せと掴みかかるものの、九平次とその仲間達から逆に袋叩きにあってしまいます。周囲の者は冷ややかな目で様子を見ており、お初は一緒に神社に来ていた客に連れられてその場を立ち去ってしまいました。叔父である主人に返す銀も取られ、徳兵衛

は悔し涙を流しながらその場を後にするのでした。

【天満屋の段】

その日の夜、曾根崎新地の天満屋では遊女達が生玉社前での一件を噂にしており、お初は徳兵衛のことが気がかりでなりませんでした。そこへ頬被りをした徳兵衛が天満屋の見世先に現れ、その姿に気付いたお初が表へ出ます。

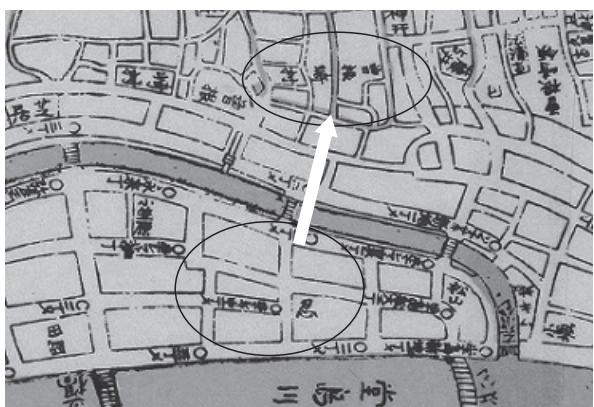
徳兵衛は憔悴しきった様子で、主人にも世間に申し訳が立たず、自分は生きてはいられないと言ります。天満屋の亭主がお初に店内に戻るよう声をかけると、徳兵衛を思うお初は打掛けの裾に徳兵衛を隠して店へ戻って縁側に座り、縁の下に徳兵衛を忍ばせます。

そこへほろ酔い機嫌千鳥足で九平次が来て鼻歌交じりで天満屋を覗き、客になってやろうと店に入ります。もちろん縁の下にいる徳兵衛のことに九平次は気付いていません。九平次は店に入ると、キセルに吸い付けながら女郎等を前に、昼間生玉社前であった出来事を話し、今後徳兵衛が店に来ることがあれば騙そうとするかもしれないから油断するなどここでも徳兵衛の悪口を言います。黙って九平次の話を聞いているものの悔しさに身を震わせる徳兵衛をお初は足で制し、九平次に次のように訴えます。お初は「徳様の御事なら幾年か馴染みを重ね、底の底まで心根を明かし明かせし仲なるが、それはそれはいとしづげに微塵いさゝかそのやうな悪いお人ぢやござんせぬ。情けが結句身の仇で騙されさんしたものなれど、証拠なければ理も立たず。この上は徳様も死なねばならぬ品なるが、ハテ死ぬる覚悟が聞きたい」と語ります。この最後の台詞が「国宝」での1シーンとなります。お初は心中する覚悟を徳兵衛に問うと、徳兵衛は縁の下でお初の足を取って自分の喉元にあてがい覚悟を伝えます。余談で人形浄瑠璃文楽の場合女形の人形に通常足は付かないのですが、この作品の天満屋の段では人形に足が付きます。徳兵衛が心中の覚悟をお初に伝えるために足が重要なアイテムになるからです。さらにお初が「ヲヲ、そのはずそのはず、いつまでも生きても同じ事、死んで恥を

「雪がいでは」とお初の思い詰めたような言葉を発すると九平次は気味が悪くなつて店を出て、天満屋もこの日は早じまいとなります。

深夜、死装束に着替えたお初は店の2階から忍び足で降ります。店の者にバレないよう吊り行灯の火を消し、店の扉を開ける音も分からないように出て2人は店を後にします。「国宝」では最後に近い場面で足の悪い俊介と喜久雄が花道を下がっているシーンとなります。

【天神森の段】



(地図1)天満屋から天神森への移動
当時は堂島川の北側に曾根崎川(蜆川)が流れている。今は埋められて存在しない。(出典:<https://kabukisk.com/shasin93.htm>)

場所は堂島新地からほど近い大坂曾根崎・天神森。「この世の名残、夜も名残。死にに行く身を譬ふれば～」という有名な語りから始まるこの段は天満屋を出たお初と徳兵衛が心中の場所を探して夜歩き続けるシーンとなっています。来世では夫婦になることを願い、そして一緒に最期を迎えることを喜びます。徳兵衛の両親は既に死亡していたもののお初の両親は健在だったので、お初からすると両親に最後会えないので心残りでした。2人の死に場所が見つかり、脇差しで自害してお話は終わりとなります。最後は「南無阿弥陀仏を迎へにて、哀れこの世の暇乞ひ。長き夢路を曾根崎の、森の雲と散りにけり。」と語られ、静かに幕を閉じます。

演目には出てきませんが、九平次が紛失したという印判があることを同じ油屋の手代茂兵衛が知っており、平野屋主人に話します。ただこのことを知らされたのが既に心中した後か心中直前であったために、2人に真実が伝わることはありませんでした。これがより凄惨な事件と捉えられたものと思います。



(写真2)露天神社(お初天神)鳥居

JR大阪駅、地下鉄梅田駅から南へ10分弱のところに露天神社があります。当神社の一角が天神森、2人が自害した場所とされています。当時でも衝撃的な事件として大きな話題となつたことで当神社は地元を始め多くの方から「お初天神」と呼ばれ親しまれています。今でも梅田・曾根崎の総鎮守として崇敬を集めると共に恋愛成就を願う若者も多数訪れています。

先にご紹介した生國魂神社から近く、地下鉄谷町九丁目駅から北西方約3分のところに久成寺があります。毎年3月大相撲大阪場所が開催される時に、この寺は高砂部屋の宿所になっているそうです。ここに膝丈ほどの小さい、「妙力信女」と戒名が彫られたお初の墓がひっそりと建っています。これは既に大正時代に墓は法名も読めないほど崩れてしまった墓石を、2002年(平成14年)のお初死去300回忌にあたる年に、久成寺檀信徒有志が供養のために再建したものです。残念ながら原文に当たることができなかったですが、作者不詳の「遊女誠草」という書籍にはお初の墓は生玉中寺町東側久成寺にあると書いており、「攝陽奇觀」という書籍には、お初に憧れ慕っていた同じ堂島新地の丸屋の遊女しげが事件の1年後に跡追い心中をする前に久成寺のお初の墓に参詣したとも記されていることが根拠となっています。なお徳兵衛の墓の在所は不明です。

映画「国宝」では中村鴈治郎(成駒家)が歌舞伎の指導をされたとのことで、ご本人も映画に出演されていました。実は曾根崎心中はしばらく上

演が途絶えており、近代に近松作品が再評価されたことで1953年(昭和28年)に新橋演舞場で歌舞伎の復活上演がなされました。そのときお初を演じたのが鷹治郎丈の父に当たる坂田藤十郎丈(当時は二代目中村扇雀)でした。その意味でも曾根崎心中は成駒家のお家芸であり、吉沢亮・横浜流星とも本筋の方から指導を受けた演技だったと言えます。

人形浄瑠璃文楽でも2024年にはニューヨークで曾根崎心中を講演し大好評だったそうです。世話物の代表作の1つであるこの曾根崎心中を、是非生で一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。きっと「国宝」に対する理解がさらに深まると思います。



(写真3)久成寺正門



(写真4)お初の墓



(地図2)久成寺の場所(出典:Google Maps)

MY LIBRARY

『神神の微笑』

芥川龍之介の日本文化論

株式会社平松不動産鑑定事務所 菅原 信

日本には世界中の食べ物がありますが、日本人は大した抵抗もなく、普段これらの料理を食べています。日本人は食べ物に限らず、仏教、儒教、キリスト教など日本に来るものはなんでも、日本人に受け入れやすいように改善し、自由自在に消化してしまう民族です。山鹿素行のいう陶鑄力(とうちゅうりょく)で、日本人の持つ消化力・包容力のことです。

たとえば、日本仏教に限らず、たらこスパゲティに見られるように日本式にアレンジしてしまいます。お宮参りや七五三は神社で、結婚式は教会で、葬式はお寺で行う日本人はけっして珍しくありません。

外国に見られる一神教の世界は「破壊する力」です。神が自然を造ったとして、自然と対立して征服し、宗教を武器に外国を侵略するのです。他宗教は全て破壊しても問題ないのです。これに対して、日本は多神教の世界であり、すべてのものに神が宿るとしています。針に感謝と敬意を込める針供養などは良い例です。日本は天人合一思想で人間は天(自然)の真理を受け継いで、自然を発展していく使命があるという考え方です。日本は西洋の「破壊する力」に対して「造り変える力」です。日本人は日本人に使い勝手の良いよになんでも造り変えてしまうほど、土着化、同化力が強いのです。

標題の著書は芥川龍之介の日本文化論です。キリスト教を広めるために来日した神父が、そこそこの信者を確保したものの、今まで味わったことのないような憂鬱な状態になり、日本は住み心地が良いにもかかわらず、一日も早く本国に帰りたい気分になるのです。

ある日、「天の岩戸」の幻覚に見舞われます。多数の歓喜する神神がいる中、天の岩戸から天照大神が現れるのです。日本を支配している神であり、どうも西洋の神デウスではないようだということに神父は気が付く。その後、神父はわけがわからなくなり、日本での漠然とした不安感を理解できないまま、日本の靈(古い神の一人)に出会う。老人である。その老人から、ことあろうに、日本人は神(デウス)を取り囲み、とりこめてしまうだろうから、神(デウス)が日本人に変わるかもしれないと忠告される。デウスに勝つものなどいないと固く信じていた神父は日本の靈と鬭うことは極めて困難だと悟ります。日本の古来の力、伝統の力にすっかり怖気づいてしまうのです。

日本にはかつて様々な宗教、漢字などが入り込んできましたが、外国に征服されませんでした。十七条憲法第1条は「和」の精神です。日本の神話、歴史を学び、自然とともに歩みたいものです。



新規開業者一覧

入会年月	2025年7月23日
業者名	KEI不動産アドバイザリー
代表者名	伊東 啓介
〒	160-0014 新宿区内藤町1-121 新宿内藤町ハウス1003 TEL.090-9674-2736

入会年月	2025年9月1日
業者名	廣木不動産鑑定事務所
代表者名	廣木 耕治
〒	101-0054 千代田区神田錦町3-15 錦精社神田ビル2階 TEL.03-6820-5697

入会年月	2025年9月16日
業者名	森川光宏不動産鑑定事務所
代表者名	森川 光宏
〒	152-0001 目黒区中央町2-22-7 ファミーユメゾン学芸大305 TEL.080-3025-4109

入会年月	2025年9月16日
業者名	株式会社都市再開発鑑定
代表者名	新妻 健
〒	111-0052 台東区柳橋1-2-12-5F ABS-D-7 TEL.080-4685-9578

入会年月	2025年9月16日
業者名	リブラ不動産鑑定
代表者名	関 毅也
〒	135-0062 江東区東雲1-9-32-1412 TEL.090-3809-3435 FAX.03-3531-2202

入会年月	2025年9月16日
業者名	Field Stream株式会社
代表者名	野澤 貴義
〒	168-0062 杉並区方南2-29-37 wildcat杉並101 TEL.090-1731-5698 FAX.03-4500-9813

入会年月	2025年9月16日
業者名	株式会社アスク
代表者名	綾部 賢一
〒	124-0024 葛飾区新小岩1-53-9 第一有菌ビル3階 TEL.03-5666-1831 FAX.03-5666-1835

入会年月	2025年9月16日
業者名	株式会社風間&パートナーズ
代表者名	風間 光裕
〒	104-0032 中央区八丁堀3-22-13 PMO八丁堀3F TEL.070-6966-4126 FAX.03-6262-8156

入会年月	2025年10月8日
業者名	多摩まつだ不動産鑑定事務所
代表者名	松田 佳久
〒	206-0034 多摩市鶴牧6-15 ヒルサイドタウン鶴牧2号棟403 TEL.090-8993-8201 FAX.042-201-0744

入会年月	2025年10月14日
業者名	あおい不動産鑑定
代表者名	須藤 葵
〒	131-0032 墨田区東向島2-13-6 須藤ビル202

入会年月	2025年10月22日
業者名	株式会社KRE Appraisal
代表者名	吉田 健人
〒	134-0088 江戸川区西葛西1-14-2-202 TEL.080-6121-4414

開業に至るまでの経緯

銀行員時代に不動産鑑定士2次試験合格後、事業法人営業、金融商品開発、金融システムエンジニア、市場リスク管理等の業務を経験し、その後法人財務のコンサルタントとして独立後、今年明海大学不動産研究センターでの実務修習を経て不動産鑑定士となり、開業いたしました。

金融業界の経験が長く、不動産関連では不動産担保融資や、外資系証券に転職してからは不動産ノンリユースローンの管理業務等の経験がございます。

プライベート

じつとしていられない性格で、身体を動かすことが好きです。外資系証券時代から独立するまで英国に14年間住んでいましたが、その間はゴルフに熱を上げ、日本に戻ってからも定期的にラウンドしています。登山も好きで、雪山や岩壁登攀はやりませんが、北アルプス等が好きで時間を見つけて遠征しています。また、ランニングは、全くスピードが上がりませんが、常にギリギリ完走を目指して大会に出場しています。2年前、フランスのワイン名産地であるボルドーのメドックマラソンを、仮装して、シャトーを巡りワインを飲みながら完走したのは良い思い出です。

お酒はワインと日本酒が好きで、英国時代に趣味が高じて資格も取得しましたが、モットーは楽しい会話をし、マナーよく飲むことです。

開業の抱負について

不動産鑑定士としてはまだまだ経験が浅く、皆様からのご指導・ご鞭撻を賜りたくお願い申し上げます。これまでと同様、何事も逃げずに正面から向き合う気持ちを大切にし、金融マーケット及びコンサルティング業務の知見と英語の強みを活かしての業務展開を目指しつつ、ゆくゆくは公的な鑑定評価業務にも従事したいと考えています。何卒よろしくお願い申し上げます。



PROFILE

KEI不動産アドバイザリー

伊東 啓介

1967年 京都市生まれ
1990年 東京大学工学部建築学科卒業
日本債券信用銀行入行(現あおぞら銀行)
1991年 不動産鑑定士2次試験合格
2025年 実務修習修了、不動産鑑定士・鑑定業者登録

KEI不動産アドバイザリー

〒160-0014 東京都新宿区内藤町1-121 新宿内藤町ハウス1003

TEL: 090-9674-2736

E-mail: ito@kei-reo.com

はじめに

東京都不動産鑑定士協会所属の先生方、はじめまして。令和7年9月に入会させていただきました森川光宏と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

私は、長年、財務省や国税関係機関で主に国税事務の企画立案や執行に携わってまいりました。その中でも毎年公表される路線価や財産評価基本通達の改正等では不動産鑑定士の先生方のお力添えがあったお陰で事務を進めることができました。

改めまして先生方の日頃のご努力、国や地方機関に対するご支援に敬意を表する次第です。

開業に至るまでの経緯

鑑定士試験に合格後も国税関係機関で勤務していたためペーパー鑑定士でした。実務経験は国税での財産評価事務の従事でお認めいただき、実務補修では埼玉・大宮の先生に平日は勤務時間終了後の18時頃から23時頃まで、また、土日祝日も各類型の鑑定評価のためお付き合いいただきご指導いただきました。

思い出深いのは、対象不動産、取引事例及び賃貸事例は必ず自分の目で実査すること、できれば時間帯を変えて交通条件や環境条件を確認するよう教えていただいたことです。

このことは、国税の職場でも大変役立ちました。鑑定評価と評価通達の目的は違いますが、実際に現場を確認して各種要因を適正に把握し評価に反映するという点は共通します。

それ以外にも、広い見地から価格にアプローチする鑑定評価の考え方には、税法や通達という限られた範囲での議論に課題解決の糸口があり、視野を広げてくれました。

組織内で仕事をするより自分の住む地域に貢献したいという思いから、定年まで10年を残したタイミングで国家公務員を辞職し、現在は、不動産鑑定士と税理士の資格を生かし、相続税専門事務所を開設しました。

開業してから

鑑定評価の知識は、税理士業務の各分野の課題解決にも活用でき、私の強みとなっています。また、鑑定士受験時代に知り合った先生や地域の先生からは、独立後、相談に乗っていただきご支援を頂戴し感謝の念が絶えません。

最後に

未熟な鑑定士ですが、皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。



PROFILE

森川光宏不動産鑑定事務所

山形県天童市出身

平成5年 国税庁入庁

平成7年 旧大蔵省主計局予算係配属

平成15年 不動産鑑定士2次試験合格

平成21年 不動産鑑定士3次試験合格

森川 光宏

令和6年 春日部税務署副署長

令和7年 国家公務員を辞職

森川光宏不動産鑑定事務所設立

税理士事務所を併設

森川光宏不動産鑑定事務所

〒152-0001 東京都目黒区中央町2-22-7 ファミーユメゾン学芸大305号

TEL: 080-3025-4109

E-mail: meguro-souzoku@outlook.com

開業に至るまでの経緯

大学卒業後、新卒では株式会社NTTデータに入社、その後Amazon Web Service Japan G.K.に転職しました。ですので、バックグラウンドとしてはITの営業職となります。転職後、自宅マンションの購入、投資用不動産の購入を通じて、宅建士の資格を取得しました。その資格勉強を通して不動産鑑定士の存在を知り、TACで1.5年勉強し、鑑定士となりました。合格後は鑑定会社には就職せず、実務修習はTACの講師でもある高橋先生（アイ鑑定）にお世話になりました。

昔から、自分自身のビジネスを持ちたいと思っていたこともあり、勢いだけで開業いたしました。おそらく今後、大変苦労するのだろうなと思いつつも、新しいチャレンジに大変わくわくしております。民間売上や受注の見込み0、公的評価0で開業する「向こう見ずなチャレンジ」ではありますが、“若者が無茶しながら頑張っている”と暖かく見守っていただけますと幸いです。

プライベート

妻とともに長女（4歳）と次女（2歳）の子育てに奮闘しております。不動産以外だと、「グルメ・街歩き、投資、麻雀・ポーカー、子育て・教育、YouTube、タワマン」などがキーワードとなります!新しい挑戦も好きですので、是非お説きください!（土日は子育て対応の為、平日夜の方が都合がつきます!）

仕事上興味のあること

全てに興味があります。裏を返せば知らない事だらけです。何も知らない若者に色々と教えてくださる好事家な方はいらっしゃいませんでしょうか?ご連絡をお待ちしております。また、もともと投資用不動産から鑑定士の業務を知りましたので、バリューアップ（賃料Up）やボリューム設計に興味があります。またタワーマンションも好きですので、市街地再開発等にも興味があります！

最後に

極めて未熟者ですので、皆様にご迷惑をおかけしないよう生きていきたいです。また、連合会や協会のお仕事にも携われるようになりたいです。業界の為に働く、貢献できるようになりたいと思います。何卒、宜しくおねがいします。



PROFILE

株式会社KRE Appraisal

吉田 健人

1990年：奈良県葛城市出生
2009年：奈良県立 紅葉高等学校 卒業
2013年：早稲田大学 政治経済学部 卒業、株式会社NTTデータ入社
2018年：Amazon Web Services Japan G.K.入社
2022年：宅地建物取引士 登録
2023年：賃貸不動産経営管理士 登録
2023年：不動産鑑定士 合格
2025年：不動産鑑定士 登録、開業

株式会社KRE Appraisal

〒134-0088 東京都江戸川区西葛西1-14-2-202

TEL: 080-6121-4414

E-mail: yoshida@kre-appraisal.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)
最新版 ビジネス図解 不動産評価のしくみがわかる本	富田 建	同文館出版株式会社	2025/9/19	213	¥2,100
【改訂増補】<実例でわかる>特殊な画地・権利の調査と鑑定評価のすすめ方	黒沢 泰	株式会社プログレス	2025/9/25	521	¥6,500

最新版 ビジネス図解 不動産評価のしくみがわかる本



令和3年8月に上梓した「ビジネス図解 不動産評価のしくみがわかる本」のアップデート版です。各種指標を令和7年版に改めた他、新規地代・家賃の稿を追加しました。

不動産鑑定士にはやや優しめの内容ですが、相続や最近は賃料訴訟も多いですので弁護士・司法書士に対してや、財務諸表関連の鑑定評価や税務を担われる公認会計士・税理士に対して、不動産鑑定士の立場からの考え方を説明する一助としてご推薦を頂けると各士業による先生方の鑑定業務に対する理解の一助になるかと思います。

また、私も想定外だったのですが、新米の不動産鑑定士の方もご覧になっているようですので、新米の不動産鑑定士や実務修習生にもご推薦頂ければ嬉しいです。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
富田 建	A5判	213ページ	2,100円(税抜)	2025年9月19日	同文館出版株式会社

【改訂増補】<実例でわかる>特殊な画地・権利の調査と鑑定評価のすすめ方



本書は不動産の取引や管理、鑑定評価等に携わる方々が特殊な案件に遭遇した時に問題解決のヒントが提供できることを目的として執筆したものです。本書の内容はすべて、物件調査および鑑定評価で実際に取り扱った事例を素材にし、特殊な物件の調査ポイントと鑑定評価上留意すべき点を、公図・写真・登記簿等の多くの資料を使って詳細に解説しております。

不動産業務に携わる方々が特殊な案件に遭遇した場合、その調査方針、処理方針の策定、実施に当たり、悩み、考慮しながらも解決方法を模索する時に少しでも本書が役立つことができれば幸いです。

なお、本書で取り上げている項目の例は以下のとおりです。

- ・公図に付されたメガネ印の意味、いわゆる二線引畔の意味と具体例、境界確定に果たす公図の役割
- ・戸建住宅が区分建物として扱われているケース
- ・排水目的で田地に地役権(用水地役権)が設定されているケース
- ・登記なくして承役地の譲受人に地役権の存在を主張できる場合
- ・汚染物質を含む土地、地下埋設物を含む土地
- ・登記簿における様々な記載や特殊な記載

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
黒沢 泰	A5判	521ページ	6,500円(税抜)	2025年9月25日	株式会社プログレス

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



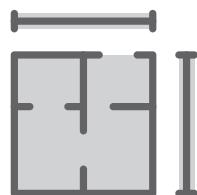
不動産を賃貸借したい

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



相続などの適正評価を

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



不動産を担保にしたい

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



不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。

心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。

人と不動産のよりよい関係をつくることが、不動産鑑定士の仕事です。



不動産の証券化

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



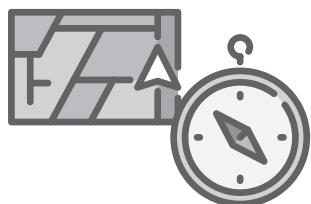
国際的な新会計基準に対応

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



会社更生法等

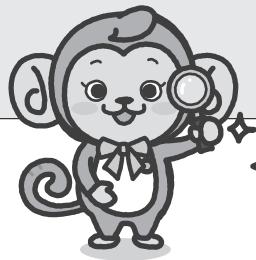
経済的に窮地にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



新しいスタイルの不動産活用ノウハウ

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





ちょっと教えて！



不動産登記簿の読み方について

広報委員会 委員 稲葉 浩一

Q

不動産の登記簿にはどのようなことが記載されていますか。

A

不動産登記簿には、不動産取引を円滑にするための様々な記載があります。

登記簿とは、土地や建物の所有者や権利義務を公的に記録する帳簿で、権利や義務を明らかにし、取引を円滑に行う制度です。その構成は主に「表題部」「権利部(甲区・乙区)」の3つに区分されています。

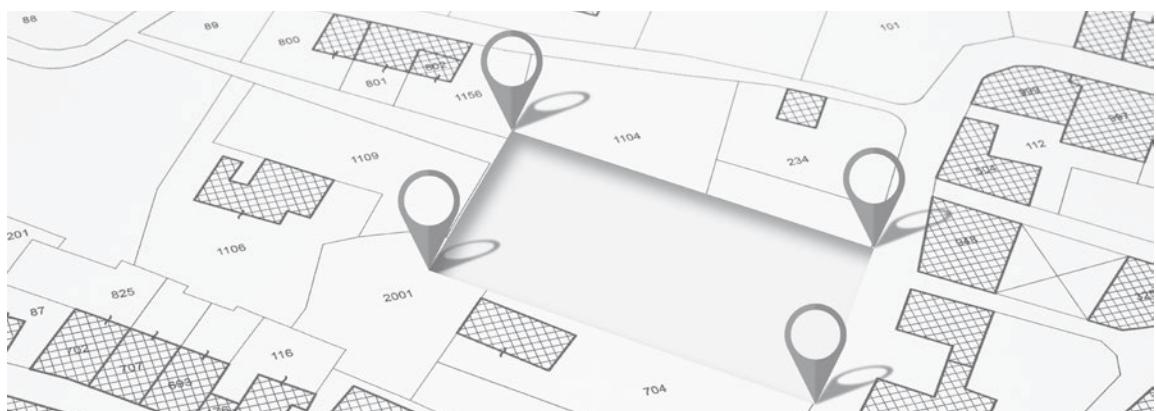
「表題部」には、土地の場合、所在や地番、地目、地積などの情報が記載され、建物の場合には、所在、家屋番号、種類、構造、床面積などが記載されます。これらの情報は、不動産の物理的な属性を定義するためのものです。

注意しなければならないことは、土地は地番、建物は家屋番号で請求する必要があり、住居表示とは異なります。また、登記地積は測量精度が低いケースもあり、実測数量との乖離が発生するケースもあります。

「権利部(甲区)」には、所有権に関する登記事項が記録されています。これは不動産の所有履歴そのものです。差押の登記がある場合には、抹消に債権者の協力を要します。仮登記の登記がある場合には、未確定な権利の保全措置ですが、真の所有者が後に現れる可能性があるので注意が必要です。

「権利部(乙区)」には、所有権以外の権利が記録されています。抵当権は、債権者が債権の履行を担保するために設定する権利で、債権額や利息、債務者等の内容が記録されます。この登記があることにより第三者にも担保権の対抗が可能であることから、売買時には引渡し以前に抹消されている必要があります。配偶者居住権は、令和2年4月にできた新しい制度です。夫婦の一方が亡くなった場合に、残された配偶者が亡くなった人が所有していた建物に、亡くなるまでまたは一定の期間、無償で居住することができる権利です。成立要件を満たしていれば、権利としては発生していますが、配偶者居住権を第三者に対抗するためには登記が必要です。

令和8年に不動産登記法の改正が予定されており、「所有不動産記録証明制度」が開始されます。被相続人など特定の登記名義人が所有している全国の不動産を一覧で証明するものであり、相続登記の漏れを防ぐために活用される予定です。



ちょっと教えて！



空き家問題について

広報委員会 委員 田村 竜二

Q

近年、空き家問題が注目されていますが、

その概要について教えて下さい。

A

空き家問題は、日本全国で深刻化し、
少子高齢化や東京への一極集中等が一因とされ、
空き家の増加は地域の安全性、経済活動等に悪い影響を与えています。
以下、概要について説明します。

はじめに

総務省統計によると、全国の空き家数は年々増加し、2023年時点では約900万戸を超え、住宅全体の約14%を占めています。相続した建物が未利用で放置されるケースが多く、維持管理ができず老朽化、倒壊等の危険性が高くなっています。

この問題に対して、国や自治体は様々な対策を講じています。

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、危険な空き家を「特定空家」として指定し、行政が除却や修繕を命じることが可能。
- ・空き家の利活用のための補助金制度や、空き家バンクを通じたマッチング支援も実施。
- ・空き家を地域資源として活用する視点が不可欠。

地域の取り組み事例

1. 千葉県松戸市

- ・松戸駅周辺の空き家を「改装可能・原状回復不要」の賃貸物件として提供。
- ・クリエイターや移住者が自由にリノベーションできる環境を整備。
- ・地域イベント・交流を通じて200人以上の移住者呼び込みに成功した地域活性化案件。

2. 徳島県牟岐町

- ・離島の空き家を交流施設として再生。
- ・大学生主体のNPOが地元住民とワークショップを重ねて信頼関係を構築。
- ・観光と地域活性化に成功した案件。

3. 神奈川県横須賀市

- ・関東学院大学の学生が空き家を地域交流スペースに改修。
- ・建築学習と地域貢献の両立した案件。

4. 兵庫県丹波篠山市:NIPPONIAプロジェクト

- ・古民家をホテルに改修し、観光資源として活用。
- ・地元食材を使ったレストランやワークショップを展開。
- ・国家戦略特区制度を活用し、旅館法の規制をクリアした案件。

空き家と関連しての減築について

減築とは、既存の建物の床面積を減らす工事のことです。増築とは真逆で、建物の一部を取り壊し、規模を小さくすることで、下記を目指します。

- ・耐震性の向上→建物を軽量化、耐震性を向上させる。
- ・維持管理コストの削減→不要スペースを省き、光熱費や修繕費の削減をめざす。
- ・ライフスタイルの変化対応→子育て終了や高齢化に伴い、身の丈にあう住まいをめざす。

メリット

- ・固定資産税の軽減→床面積が減ることで課税評価額が下がる可能性。
- ・省エネ効果→冷暖房効率が上がり、光熱費が削減。
- ・耐震補強→安全性が向上。

デメリット

- ・イニシャルの工事費→構造補強や屋根の再施工等、高額な工事費を要する。
- ・間取りの制約→既存建物の間取りがベースとなるため、動線や採光は制約をうけやすい。
- ・不動産価値への影響→床面積が減ることで市場価値が下がるケースもある。
- ・建築確認申請が必要→構造変更を伴うため、確認申請手続きが必要。

不動産価値への影響

- ・プラス要因:耐震性や省エネ性能が向上し、長期的な維持管理コスト減少に資する。
- ・マイナス要因:延床面積が減ることで、一般的な市場価値は下がる可能性あり。

実務での活用事例

減築は「老朽化物件の再生」や「法令適合のための改修」のために行われることが多いです。

耐震補強や省エネ改修とセットでの減築

この場合、補助金や税制優遇(長期優良住宅化リフォーム補助金など)を受けられるケースもあります。



不動産のことでお困りの方

専門家の不動産鑑定士による 定例無料相談会(オンライン)を お気軽にご利用ください。



たとえば、こんなとき…

土地・建物の
相場・動向を聞きたい

借地・家賃・更新料などの
トラブル

不動産売買・貸借用不動産
についてのアドバイスを受けたい

不動産の有効活用
についてのヒントが欲しい

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

空き家、所有者不明土地の
問題について相談したい

相談日

毎月 第1・3水曜日 午後1時～

(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)

要予約　当会ホームページの「予約フォーム」から
お申込みください。

予約受付開始日：相談日の1か月前

予約受付締切り：相談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 件 数	来客 合 計
		価 格	賃 貸 借	有効利用	そ の 他			
2025年7月2日	栗原 秀幸	2	1		1	4	4	
	小川 樹恵子	3			1	4	4	8
2025年7月16日	供田 茂彰	1	1		3	5	4	
	佐々木 栄斗		1		5	6	4	8
2025年8月6日	安東 宏晃	3	3		1	7	3	
	金井 宏之	2	2			4	3	6
2025年8月20日	品田 富士男	3				3	3	
	栗原 秀幸	4				4	3	6
2025年9月3日	村上 直樹	1	2		2	5	4	
	山本 宗寛	4			2	6	4	8
2025年9月17日	小川 樹恵子	2	2			4	4	
	時本 昭政	3			1	4	4	8
2025年10月1日	中澤 信頼	1	1		1	3	3	
	金井 宏之		1		5	6	3	6
2025年10月15日	栗原 秀幸	1	1			2	2	
	綿引 信孝	3	1			4	3	5
2025年11月5日	倉持 善栄	2		2		4	4	
	中田 一	3			2	5	4	8
2025年11月19日	安東 宏晃	2	2		1	5	4	
	時本 昭政	7				7	4	8
2025年12月3日	品田 富士男	2	2			4	4	
	中澤 信頼		1		3	4	4	8
2025年12月17日	佐々木 栄斗		2		2	4	4	
	山本 宗寛	1	3			4	4	8
合 計		50	26	2	30	108	87	87

相談回数12回(2025年7月～2025年12月まで)・相談員延べ24名

相談来訪者87組(1人当たり3.6組)・相談件数108件(1人当たり4.5件)

定例無料相談会 今後の日程	2026年1月	21日
	2026年2月	4日、18日
	2026年3月	4日、18日
	2026年4月	1日、15日
	2026年5月	20日
	2026年6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/>

会費の口座振替について

お願い

当士協会では会務の効率的運営(事務処理の合理化と経費節減)のため、会費のご納入について口座振替(ご指定いただいた金融機関の口座からの自動引き落とし)のご利用をお願いしております。つきましては、口座振替をご利用されていない会員の皆様におかれましては、口座振替のお手続きをお願いいたします。

※口座振替に係る費用負担はございません

登録用紙のご郵送をご希望の方は、事務局までご連絡ください

 03-5472-1120

 kaihi@tokyo-kanteishi.or.jp

担当：本多

大変お手数をお掛けして申し訳ありませんが、当士協会の円滑な運営にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

担当委員会：総務財務委員会

都市と不動産を考える

第1部
(約20分)

令和7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 副会長 古家 一郎

第2部
(約40分)

不動産鑑定の人と制度

「グローバル時代の価値と価格」

講師:明海大学 不動産学部教授
学部長 中城 康彦氏

配信開始日時

令和7年

11/26 水 17:00~

<講師プロフィール>

中城 康彦 (なかじょう・やすひこ)
明海大学 不動産学部教授 学部長
博士(工学)、一級建築士、不動産鑑定士、
FRICS(UK)

専門分野:不動産企画経営、不動産鑑定評価、建築
設計、不動産流通、賃貸管理
著書に、「教養としての「不動産」大全」(日本実業出
版社)、「空き家・空き地を活かす地域再生」<コミュニ
ティ・アセット実践編>(ユウブックス)(共著)、「建
築プロデュース」(市ヶ谷出版社)など多数。

令和8年3月31日(火)
17時まで配信予定

視聴方法

オンライン配信

YouTubeによる一般公開配信



視聴
無料

申込
不要

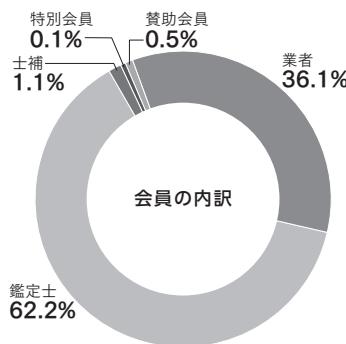
配信開始時間になりましたら、下記URLよりご視聴いただけます。
※事前のお申込みは不要です。どなたでもご覧いただけます。

公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会ホームページ
(当協会ホームページTOP ▶ 活動 ▶ 秋の講演会)



<https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/activity/autumn>

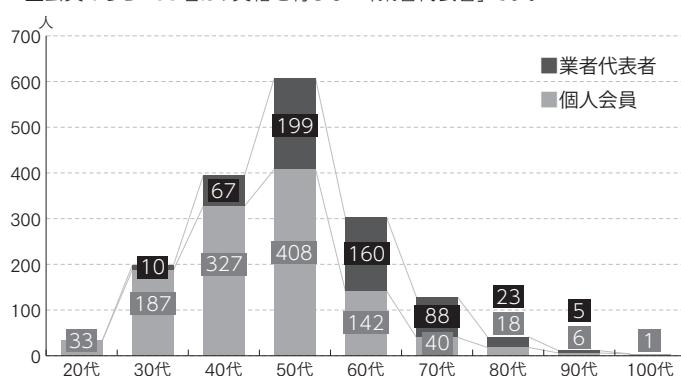
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



令和7年12月1日時点		
業者	657人	36.1%
鑑定士	1132人	62.2%
士補	20人	1.1%
特別会員	1人	0.1%
賛助会員	9人	0.5%
計	1819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。



会員の年齢別構成

令和7年12月1日時点		
20代	33人	1.9%
30代	197人	11.5%
40代	394人	23.0%
50代	607人	35.4%
60代	302人	17.6%
70代	128人	7.5%
80代	41人	2.4%
90代	11人	0.6%
100代	1人	0.1%
計	1714人	100.0%
平均		54歳
最年少		25歳
最高齢		106歳

理事の辞任について

大谷典之 理事は、業務上の事情により、令和7年8月25日付で理事を辞任いたしましたのでお知らせいたします。
なお、辞任後も法令及び定款に定められている理事の員数は満たしています。

編集後記

今回も無事『かんていTOKYO』を発刊することができて、ほっとしているところです。この冊子を作成するために、事務局をはじめ、記事を執筆してくださる会員の方々や他業の先生方、ご協力くださる業者の方々のご苦労に心より感謝しております。広報委員長になるまで、こんなに大変な事業だとは正直思っていませんでした。こうやって広報誌が完成すると、やはりより多くの方々にこの有益な内容を活用していただきたいと感じます。また今後はほっこりするなごみ系記事なども掲載したいと考えています。

本誌は日頃よりご理解ご協力くださいます都民・国民・会員の皆様のおかげで成り立っています。ありがとうございます。今後も広報委員会として皆様のためになる情報をお届けできれば幸いです。

[広報委員長 木下典子]

かんてい・
TOKYO

—第107号 2026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 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 2026

東京土協会会員の

投稿 大募集

会報に、
自己史を残す！



「かんてい・TOKYO」投稿欄一覧

ニューフェイス

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

私の修行時代

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

ビジネスお役立ち情報

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

マイ・ホビー MY HOBBY

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

マイ・ライブラリー MY LIBRARY

お気に入りの本、おすすめの本、人生のバイブル的な本など。

ご投稿の方へ

文字数 ニューフェイス 800字前後

その他……………1,000字前後／1ページ（写真のスペース分は文字数を減らす）

原稿 電子データ（手書きの原稿は印刷ミス防止の観点から、なるべくご遠慮ください）

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

送付先 koho@tokyo-kanteishi.or.jp

- 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

2026年

4月20日

未来を切り拓く、
不動産鑑定士の
挑戦



東京都市不動産鑑定士協会アンバサダー

綺咲愛里



公益社団法人

東京都市不動産鑑定士協会



社会と共に生し、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

