

かんてい・TOKYO

NO.
79

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2011年9月発行

ASAKUSABASHI



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集



● 東京のルーツを探る ● 江戸職業コレクション：9

灸点処

江戸の俳聖松尾芭蕉が「笠の緒付かえて、三里に灸据（す）ゆるより、松島の月先心に・・・」と書き残した三里は足のツボ。長旅の疲れをお灸で癒したのであろう。日本に伝来したのは、四～五世紀とも、遣隋使や遣唐使などが持ち帰ったとも云われる。江戸時代に新たな流行をみせ、もぐさとお線香だけで、のぼせ（高血圧）を下げるなど、手軽な民間療法として庶民にひろまった。灸を据えている女性の後方に掲げてある図は「灸点図」というもので、灸を据えるツボが示してある。

参考資料：東京堂出版「江戸東京職業図典」、人文社「江戸切絵図」



かんてい・TOKYO

NO.79

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2011年9月発行

江戸職業コレクション「灸点処」	1
もくじ	2
巻頭言 会長 稲野 俊	3
新役員挨拶	4
委員会委員構成一覧	10
新委員会紹介	11
東京今昔物語 一企業と東京一「浅草橋界限と吉徳」	16
東日本大震災における税務上の不動産の評価 総務財務副委員長 下崎 寛	24
平成23年秋の講演会開催案内	26

【行事レポート】

第34回定期研修会開催報告 研究研修委員会副委員長 松岡 貴史	27
第35回定期研修会開催報告 同上	28
第31・32回定時総会報告	29
平成23年度 春の不動産の無料相談会開催報告 前相談事業委員会委員長 植松 行永	31
災害復興シンポジウム開催報告 相談事業委員会副委員長 佐藤 麗司朗	33
第25回皇居一周ジョギング大会開催報告 (株)水戸鑑定 小林 康男	35
囲碁大会開催報告	36

【投稿】

「英国の民主的合意形成の要になっている計画審査官制度」開催報告 (株)アプレイザル 松下 文洋	37
---	----

【ニューフェイス】

開業のご挨拶	42
新規開業者一覧	45

【MY HOBBY】

時刻表は友達 富田会計・不動産鑑定(株) 富田 建	47
図書室だより	49
東京土地家屋調査士会のご案内	58
国土交通省からのお知らせー平成23年分から事業実績等報告が変わりますー	59
投稿記事募集のお知らせ	60

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	61
ちょっと教えて	63
一僕の生きる道ー「不動産鑑定士物語」第11回	65
定例相談会のご案内	67
会員数／編集後記	69
銅像に息づく東京ストーリー (1)	70

新|役|員|挨拶|

巻頭言 — 就任のご挨拶 —



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

いなのべ たかし
会長 稲野邊 俊

平成23年4月1日に会長に就任いたしました稲野邊俊でございます。なにとぞよろしくお願いいたします。

初めに東日本大震災で亡くなられた方々に対し、心より哀悼の意を表し、被害にあわれた方々に対し、お見舞いを申し上げます。また今後の復興に対し、当士協会のできることがあれば、全力で取り組みます。

さて9月1日をもって、社団法人東京都不動産鑑定士協会は公益社団法人東京都不動産鑑定士協会に移行いたしました。かねてより、社団法人として都民のために役立つべく活動してまいりましたが、今後は東京都内における唯一の不動産鑑定士および不動産鑑定業者で構成される公益法人として、社会活動を通じ、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼を深め、経済・社会の中で与えられた使命を全うし、さらなる飛躍をすべくより積極的に活動を重ねていく所存です。

その中で我が東京都不動産鑑定士協会におきましては、まず新公益法人としての環境整備を全力を挙げて行います。定款は総会において会員の皆様にご承認いただいておりますが、他の規定類の整備が必要ですので、まずこれを行います。そして、ここ数年に亘り、不動産鑑定業界は鑑定依頼の減少という厳しい逆風の下にありますが、これに対しては、業務推進委員会を通じて、他の資格者団体に対し共同して業務推進を行うべく、働きかけてまいりましたが、これを結実させる時期がやってまいりました。会員の皆様の前に成果を示せる日を早く迎えたいと考えています。

他方、先輩方の手堅い協会運営を通じて蓄積された、若干の余剰金ストックが当士協会にはあります。今後の士協会のおかれた状況を考えますと、これをどのように生かすべきかを考える時期に来たと思います。全国会員の40%に当たる2,200余名に及ぶ会員に対し、十分なるサービスを行い、一方で鑑定評価制度の維持発展にも注力していかなければなりません。将来における人口の減少を考えますと、他の士協会に見られるように会員数が減少に転じることもありえます。この状況下で今の当士協会の事業を維持し、会員皆様の負担を増大させない方法を考えた場合に、会館を取得し、家賃負担を軽減させることも検討課題のひとつと認識しております。

会員の皆様の協力の下に、より一層の効率的な事務局運営を実現し、また使い勝手の良い士協会とするべく2年間の任期を全うしたいと考えます。どうかよろしくお願いいたします。



副会長
阿南 逸郎

今期は会長、副会長も変わり新しい時代に入りました。当会の問題あった公益社団法人の認可もあり、この会報が出る頃には公益社団法人東京都不動産鑑定士協会になりつつあると思います。

形式的要件は段々と備えていきますがその中身は如何でしょうか？

ようやく景気も上向きになろうとした今年の春先、3月11日に東日本大震災の衝撃をうけました。そのうえフクシマと横文字で言われるようにヒロシマ、ナガサキに続く原発問題で日本経済は低迷し、避難民の方々は福島にまだ帰っていません。

66年前の昭和20年8月15日、第二次世界大戦が終了しました我が日本国のインフラはおろか生命身体、あらゆるものが灰燼に帰し、徹底的に痛めつけられましたが、その後見事に再起復活しました。

先人たちはいわゆる東洋の奇跡を起こしたのであります。わが業界にも、いろんな諸問題が多くありますが、不動産鑑定評価の社会的使命、公共的役割を踏まえ不動産鑑定士は何か出来るか？

地価が右肩下がりの時代に、不動産鑑定士の責務について皆様と考えていきたいと思ひます。

決してあきらめない。降り止まぬ雨はない。

どうぞよろしくお願い申し上げます。



副会長(総務財務)
中野 豊

このたびの役員改選により新たに副会長に就任させて頂きました。

振り返れば、鑑定業界の一員として早くも35年が経過しましたが、この間には、我が国の不動産を取り巻く環境が激変する中で、不動産鑑定士に求められる役割も大きく変化してきました。これからの不動産のグローバル化をキーワードに、さらなる環境の変化が予想されます。今後も新たな時代の要請に対応するとともに、当協会の発展に貢献できるよう努力させて頂きますので、会員の皆様のご支援とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



専務理事
藤原 修一

当士協会は公益法人制度改革に基づき本年9月1日を以て「公益社団法人東京都不動産鑑定士協会」として新たな出発をいたします。(社)日本不動産鑑定協会の東京支部として誕生して38年間、平成7年10月1日に社団法人として設立認可を受け16年間の永きにわたり多くの会員の皆様のご尽力により公益的な団体としてその社会的機能を果たしてまいりました。

事務局一同は新公益社団法人として鑑定評価業務の更なる発展を目途として、会員の皆様に対する便益の向上と公益法人としての新たな課題に向けて一層の力を注いでいく所存でございます。会員の皆様のご支援とご協力を宜しくお願い申し上げます。



理事(業務推進)
小國 敏雄

此の度、2回目の委員長を拝命しました。

前期は、業務推進につき、初めて会員に対し、アンケート調査を行い、又、他の士業団体に配布する東京士会のパンフレットを新に作成しました。特に初めて公認会計士協会の会長はじめ役員の方と稲野邊会長との面談及び連絡会を実現し、今後の協力関係につき、確認しました。税理士会及び司法書士会とも接触し、上記パンフレットを各支部において頂けるようになりました。

今期は、更に各士業団体との交流を深化させると特に東京都宅建業協会との交流拡充を計画しております。

先生方には何かと御世話になっておりますが、会員全員の業務拡充の為に更なる御理解と御協力を御願ひ致します。

新|役|員|挨|拶|



理事(相談事業)
吉田 雅一

相談事業委員会の委員長を拝命しました。9月1日から新公益社団法人に衣替えるにあたり、都民目線の相談事業を目指します。首都直下地震に備えて、都民に対して当協会は何ができるのか。迅速な復旧・復興計画に向けて他士業との合同相談会、「家屋住家被害認定」の調査活動等、自治体及び自治体職員と連携して動けるような仕組みづくりを目指します。

本会のADR調停センター（法務省認証団体）と連携して、都民の不動産に関する相談から問題解決へと導ける事業を計画します。ご支援賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



理事(広報)
山口 修

理事に就任させていただき誠にありがとうございます。

今回は広報委員長という重要な職務を拝命することになりました。

立派にシステム化されている広報事業の継続運営に尽力し、かつ変化する時代の要請にも応えられる活動を展開していく所存です。

不動産鑑定士と鑑定評価制度の認知度のアップを図るとともに、会員の皆様にはタイムリーでお役に立つ情報を発信していきます。サラリーマン鑑定士で業界に疎いところも多々ございますが、精一杯がんばりますので会員の皆様のご指導ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



理事(研究研修)
杉浦 綾子

前期に引き続き、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事及び研究研修委員長に就任させて頂きました。まずはこれまでの皆さまの温かいご支援に厚く御礼申し上げます。

今期も、研究研修委員会の活動を通じて、会員の皆さまにお役に立つ研究・研修活動を行うことはもとより、専門家団体として社会に対して積極的に研究成果を発信して参りたいと思います。今期の活動方針は次のとおりです。

1. 研修会及び見学会の実施

研究成果や外部講師を効果的に取り入れた研修会、時宜にふさわしい見学会の実施を企画します。

2. 研究活動

- (1)不動産評価に関する書籍の出版
- (2)継続地代データの定期的な公表に向けた態勢づくり
- (3)大学研究者との共同研究

3. 人材の育成と活用

主として、委員会活動への新規参加を募る積極的な呼びかけを行い、また、委員各人の活躍を実現できる機会の提供を企図します。



理事(公的土地評価)
権藤 幸憲

東京都不動産鑑定士協会の理事に初めて就任させていただきました。これから2年間微力ではございますが、公的土地評価委員長を努めさせていただきますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

鑑定業界も発足から半世紀になろうとしており、社会の変化にさらされて変革期に来ていると思われます。これからは変えずに守り育てていくことと、変えていかなければならないことがあるように思います。

公的土地評価につきましても鑑定評価の信頼性は守り育て、そのための方法は見直していかなければと思います。皆様のご指導・ご協力をお願い申し上げます。



理事 (情報安全活用)
吉本 博貴

長引く不況、証券化の普及そしてリーマンショック、大震災。金余り需要不足にある今日の日本。不動産鑑定士に対するニーズはこれまでと同様なもの大きく変化したもののが混在しているようです。

鑑定士に必要なものは何か。鑑定評価業務のあり方や鑑定法3条2項業務の取り込み方など啓蒙する部分も多様化しているようです。今回初めて、東京都不動産鑑定士協会理事を拝命させて頂くことになり、微力ですが以上を踏まえ尽力してまいります。会員各先生のご指導のほどよろしくお願い申し上げます。

委員会活動は、情報安全活用委員長を務めさせていただきます。会員各先生のIT化・情報化にお役に立つことを考え、委員会委員の先生方と議論を重ね、今までと同様よりよいものを模索し提供してまいりたいと思います。

また、情報の安全管理につきましては、本会並びに他の士協会との関係性にも配慮しつつ東京士協会としての立場や考え方を伝え、最良な情報管理と運営に努めて参りたいと思います。



理事 (鑑定評価類似行為防止特別)
久富 可美

H22.7.15発足以来、鑑定評価類似行為防止の活動の準備を行ってきました。しかし、委員の熱意にもかかわらず、私の未熟さ故に皆様のご期待に応えることができていません。しかし、業界を取りまく状況は一部業者を除いて一段と厳しくなっています。

厳しさを克服するためには業務の拡大と業務の防衛が重要です。業務の防衛が疎かだと今までに培ってきた業務の足下が次から次へと浸食され、業務拡大の努力も水泡と消えていくからです。

よって、業務の防衛無くして我々の明日はないという強い危機意識のもと、会員の皆様に見える活動を行っていききたいと思います。



理事
齊木 正人

この度、東京都不動産鑑定士協会理事を拝命させて頂くことになりました。よろしくお願い申し上げます。

依頼者等が拡大し、不動産評価の目的も多様化することに伴い、不動産鑑定評価のニーズが変化しているなか、不動産鑑定士が果たすべき役割、社会的使命はこれまでも増して高まっているものと思います。

一方で、公的機関中心とした従来のような鑑定評価業務が減少傾向にある中で価格競争が激化し、鑑定業界は疲弊しています。

こうした状況に適切に対応し、かつ鑑定評価業務の信頼性をより一層向上すべく、微力ではありますが、当協会の円滑な運営に尽力して参りたいと存じますので、ご指導・ご鞭撻のほどお願い申し上げます。



理事
佐保田 雅利

早くも3期目に入りました。新会長が選出され、心機一転新たな気持ちで協会の発展のため何とか微力を尽くしたいと考えています。

その大きなテーマとしては、新会長の選挙公約に掲げた「入札制度」の有り方についての再検討であると述べており、私も同様に思うところです。

この壁の厚いテーマについて、理事会として前向きに取り組むべき問題であり、今後の鑑定業務の有り方への方向性も示唆するものであると確信しています。

この2年間、私の理事会活動は不動産鑑定評価類似行為防止特別委員会とともに行動します。

新|役|員|挨|拶|



理事
炭野 忠彦

このたび理事に就任させていただきました。
私は、相談事業に14年間携わってきました。

不動産鑑定士単独で、あるいは弁護士、土地家屋調査士、税理士などの他の専門家と連携して、各種の相談会を行ってきました。

専門家の連携により市民の多様なニーズに答えられることが分かりました。

他士業との共同作業の中で、不動産鑑定士の役割を考え、このことを通じて不動産鑑定士のビジネスを広げて行く努力をしたいと思っています。

会員の皆さまには、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



理事
中川 貴夫

法は昭和35年5月28日閣議決定され、翌29日に第43国会に提出された。参議院先議で可決し、衆議院に回され可決された。その際、自民、民主、社会の三党共同提案により、そのひとつに「鑑定士の団体（現協会ではない）を設立するための指導の付帯決議がなされ、現協会はその状況の中で暫定的に認められた仮の協会で、しかも当該協会が定款の規定制約上、唯一出来ないのが特殊法人への移行です。半世紀も経つのに特殊法人化できず、今回、不動産鑑定評価に関する法律の目的に適合しない公益法人化は暴挙と云えます。この度、公益法人、一般社団、一般財団の三つの分裂した組織が出来ましたが、このようなバラバラの組織体では、世間が信頼するとは思えません。士法改正で一本化を目指します。次に業務の拡充を目指します。法52条農地等に関する適用除外項目即ち農地、採草放牧地、森林の取引価格、損害保険の目的である建物の保険価額又は損害填補額の算定、建築士法の建物の鑑定等の除外項目の鑑定対象組み入れ、他に固評の「家屋」評価の鑑定組み入れ、更にかんば問題に対応した「不動産鑑定士法人」相当の規程の作成。

以上の実現を会員のため目指します。



理事
永森 清隆

この度、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の理事を務めさせていただくことになりました。

不動産鑑定業界を取り巻く環境は大きく変化し、士協会も転換期を迎えていると感じております。私は、主に再開発事業に携わっている為、畑違いの感も否めませんが、異なる分野に係る評価業務を行なう者だからこそ気付ける点もあるのではないかと考えております。

今後は、士協会の一員としての視点も持ちながら、業務に取り組んで参りたいと思いますので、ご指導ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。



理事
船山 進

東京都不動産鑑定士協会の理事に再度就任させていただきました。微力ではありますが、会員の皆様の声を活かした士協会活動、士協会の発展と財政基盤の確立、士協会の円滑な運営等に貢献できるよう努めて参ります。

また、東京都不動産鑑定士協会は公益法人への移行認定を受け、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会となります。法令や定款で求められる新法人の理事そして理事会の責務を自覚し、不動産鑑定評価制度の発展と会員の社会的、経済的地位の向上に貢献できるよう努めて参りたいと考えております。



理事

箕輪 三千夫

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させていただくこととなりました。宜しくお願い致します。

私が不動産鑑定士となって早40数年が経ちますが、昨年度の鑑定評価制度の見直しに始まり、今期も本会が新公益法人へ移行するという過渡期にございます。

また、不動産市場、そして鑑定業界においても、先行きの見えない中ではございますが、微力ながら鑑定業界の発展に貢献できるよう、身を引き締めて、努力して行く所存です。

是非、会員各先生方のご指導、ご鞭撻の程、宜しくお願い申し上げます。



理事

山岸 榮夫

私は、日本長期信用銀行に勤務し、銀行の国際化と共に、バンコック、ロスアンジェルス、ロンドンに赴任し、海外進出の日本企業、海外企業、政府に対する融資、債券発行の引き受けなどの国際業務を行いました。

その後、関係会社勤務を経て、平成13年から不動産鑑定士として活動しています。アジアの不動産鑑定士、プロパティコンサルタントの集まりであるV P C Asia-Pacificの日本代表として、鑑定業務、不動産関連業務の国際的展開に努力しています。

趣味は、ゴルフと囲碁です。



監事

岡村登美男

先ず、今度の東北大地震で未曾有の大災害を受けられた方々に心よりお悔やみ申し上げます。

又今日、日本経済は未だバブルの崩壊後、回復を見せておりません。更に、世界的グローバルな経済に目を向けても依然として不況にあえいでおります。このような最中に、我が東京都不動産鑑定士協会が長年の念願であった公益社団法人としての地位を獲得したことは、誠に喜ばしく一步前進と見られます。今後一層社会公共性に目を向けて、業務促進に努めなければならないと思われます。又先の当協会の役員選挙に当って、監事としての職責を与えられたことは、光栄であり、尚一層、協会、会員のために努力をすべき覚悟を致しております。

終りに会員皆様のご多幸を心よりお祈り申し上げます。



監事

坂野 辰

私は昭和49年10月に入会しました。当時は東京支部と言っていたと思います。

古くは、研修委員会、研究委員会などの委員を努め、近年は、定例無料相談会、街頭無料相談会などに相談員として参加しています。

前期に引き続き、監事の重責を担うことになりました。監事の役割は業務監査と会計監査に分かれます。業務監査は、総会で議決された「事業計画を誠実に実行し、成果を挙げている」かどうかを、また会計監査は「入るを量りて出ざるを制す」の精神で会計が行われているかどうかを見ていく積もりでいます。

監事の業務を通じて少しでも会の発展に寄与することができればと思っています。

新|役|員|挨|拶|



監 事

丸山 英氣

緒方前会長のもとで外部監事に就任してから2年経ち、稲野邊新会長のもとで1年目、通算すると3年目に入る。この2年間で、おおよそ不動産鑑定士をとりまく状況が理解できるようになった。現時点での鑑定士会の課題は、不動産鑑定士の経済的基盤を確立し、誇りを持って業務を推進する環境をつくることである。そのためには、私見では、外部に対しては、類似業務に対して厳しく対応すること、内部に対しては、専門家として時代に合った基準を創造することである。前者には告発・訴訟を含んだ断固とした対抗措置をとる必要がある（従前、やや弱かったようである）。後者には、研究・研修活動を盛んにする必要がある。

不動産は、どの時代にあっても、人間の生活や企業の活動に不可欠である。そしてその価格が正常に機能することが不可欠である。この仕事を担う不動産鑑定士が意欲をもって活動できるような環境をつくるために、できるかぎりのお手伝いをしたいと思っている。



平成23年度 委員会委員構成一覧

委員会名	総務財務	業務推進	相談事業	広報	研究研修	地価調査	公的土地評価
委員長	中野 豊	小國 敏雄	吉田 雅一	山口 修	杉浦 綾子	後藤 計	権藤 幸憲
副委員長	齊木 正人 下崎 寛	吉野 宜秀	佐藤麗司朗 炭野 忠彦 細田 正男 山本 健嗣	磯部 達雄	比留間康昌 松岡 貴史	木下 幸生 服部 正利	岡本 重史 金丸 昭吾 大森 和夫
委員	荒川 真司 江蔵 忠道 小田 康太 田上 克彦 牧野治世子	石井 一嘉 榎本 純 樫野 匡彦 齊藤 滋 千葉 隆 中川 貴夫 成富 一郎 森本 有応	植松 行永 大川 満 北川 憲 木村 修 佐藤 勝己 佐藤 俊夫 仙田 修 竹内 敬雄 竹本 朗 田辺 隆正 徳元 康浩 中川 貴夫 長野 英樹 橋口 道哉 古家 一郎 前田 悟 渡邊 幸男	蒲原 茂明 木下 幸生 木全 雅裕 立川 光一 中田 文央 福田 洋子 四方田 修	荒川 真司 井口 昭 内富 淳二 鹿子木 章 木内かをり 北島 秀明 後藤 智 小林 達哉 鈴木 剛史 中村 京 林 達郎 深江 美和 村山 健一 山縣 滋 吉澤 真美 吉鶴 昇 米山 重昭 渡邊 豊	犬嶋 和彦 佐藤麗司朗 鈴木 正夫 高井 猛史 高山 博好 田上 克彦 中館 克己 横山 宗忠	秋間 雅樹 足立 和男 市川 正美 井上 光夫 大川 好昭 岡 亨 猿橋 正和 澤井 俊樹 下野 好弘 鈴木 正夫 高田 由佳 中館 克己 菱村 寛 平井 正治 山口 徹雄

委員会名	情報安全活用	鑑定評価類似 行為防止特別	綱紀・懲戒	選挙管理
委員長	吉本 博貴	久富 可美	平舘 勝紘	谷本 通夫
副委員長	福井 英仁	山本 洋一	西沢 昭 山田 晃平	百瀬 晴英
委員	明石 正美 遠藤 真司 勝田 晴彦 門井 明美 鹿子木 章 北島 賢二 小林 尚子 高田 由佳 田中 昌代	佐々木栄斗 佐保田雅利 関 友利 高橋 正一 谷本 充弘	板橋 隆夫 御旅屋 徹 藤田 世潤 渕上 玲子 吉村 真行	江蔵 忠道 金子 勇 熊本伸一郎 西 賢治 三浦 雅文

(敬称略)

新 委 員 会 紹 介

総務財務委員会



委員長 中野 豊

我が東京都不動産鑑定士協会は、5月27日東京都より公益認定基準に適合すると認める答申を受けました。これにより総務財務委員会は、先ずは公益社団法人への移行に向けて、旧法人決算や各種諸規定の見直しなど臨時総会の開催準備を進めるほか、会費改定や家賃更改などの重要課題に取り組むことが急務となっ

ています。

新法人への移行後も、当協会の健全財政の維持に務めるとともに、事業計画の実施にあたり適正な予算執行に務めるほか、会員相互の親睦を図るため各種行事を実施する予定です。

委員会が所掌する業務が広範囲にわたることで、その全てに十分な対応が行き届くかの不安もありますが、会員の皆様の期待に応えるべく、委員会の委員一同ともに全力を尽くす所存でありますので、ご支援とご協力の程よろしくお願い申し上げます。

業務推進委員会



委員長 小國 敏雄

業務推進委員会は、2年前から特に他の士業団体との連携、協力関係の構築に腐心してまいりました。

他士業の先生と接触して判明した事は、不動産鑑定士の業務が正確には如何に理解されていないという事です。

今期は更に鑑定評価業務の周知化に邁進していかなければと考えております。

相談事業委員会



委員長 吉田 雅一

新公益社団法人に衣替えするにあたり、従来から行っている街頭相談会、定例相談会、商工会議所、八王子市、稲城市の各相談ブースでの相談会、士業による暮らしと事業のよろず相談会及びその地域版としての地域の事業と暮らしの相談会（北区、豊島区、板橋区、渋谷区、足立区）、災害復興まちづくり支援機構の正会員としての研究・地域復興訓練・都市復興訓練・被災者

の相談活動、日本司法支援センター（法テラス）を通じての情報提供活動等に加えて、以下の新しい相談事業を新体制で取り組んでいく予定です。

- ・首都直下地震に備えて士協会会員が「家屋住家被害認定」の調査活動に参加できる調査員になるためのスキルアップ研修会及び都を通じて各市区町村と士協会との協定、連絡体制を確立します。

- ・都民の不動産に関する相談から問題解決へと導けるよう、定例相談会に本会のADR調停センターの調停委員候補者に参加していただき、同センター案内していただく予定です。

委員と会員各位の連携で都民との絆が強い士協会活動になるよう心がけますので、積極的に相談事業にご参加ください。

広報委員会



委員長 山口 修

広報委員会は不動産鑑定評価制度の普及・啓発事業を目的として、講演会等の開催、会報の発行、ホームページ運営等の活動を通じて情報を発信して行きます。

主要な広報事業については今までの活動内容を基本といたします。

①会報誌の発行

会報誌「かんてい・TOKYO」を年2回発行し、会員を始め都民の皆様にも広く配布

いたします。会報誌の内容は、行事レポートや会員からの投稿のほか、好評連載中の著名企業と東京についての「東京今昔物語」、一般の皆様からの素朴な質問等を取りまとめたQ & A形式による「ちょっと教えて」、まんが「不動産鑑定士物語」一僕の生きる道—など充実した内容で発行いたします。

②講演会の開催

秋の講演会「都市と不動産を考える」をテーマに東京都との共催により開催いたします。講演会はタイムリーな内容として多くのご参加いただけるものといたします。

③ホームページによる広報活動

不動産鑑定評価制度の周知と、不動産に関する有用なデータを随時発信して行きます。新しい広報委員は9名と少人数でございますが、事務局と協同で積極的な広報活動をしていく所存でございますので会員各位の皆様のご支援よろしくお願い申し上げます。

新|委|員|会|紹|介|

研究研修委員会



委員長 杉浦 綾子

研究研修委員会は、新メンバー21名（男性16名、女性5名）でスタート致しました。今期取り組む活動重点事項は次のとおりです。

1. 研修会及び見学会（松岡貴史副委員長）

研究成果や外部講師を効果的に取り入れた研修会、時宜にふさわしい見学会の実施を企画します。

2. 研究活動

- (1)不動産評価に関する書籍の出版（山縣 滋、吉澤真美 両小委員長）

前期に引き続き、主としてビジネスマンを対象とした不動産ガイドブックの出版を企画します。

- (2)継続地代データ-定期的な公表-（比留間康昌副委員長）

前期に取り組んだ研究成果を基に、今後も継続地代データを定期的に公表できる態勢づくりに取り組みます。

- (3)大学研究者との共同研究（米山重昭、渡邊豊、吉鶴昇、鈴木剛史 各小委員長）
専門家団体として社会に対する発信に堪えられるような研究活動を実現するため、大学研究者との共同研究に取り組み、学会報告や論文発表等にも積極的に取り組んでまいりたいと思います。

委員一同、研究研修活動のさらなる充実に対し、失敗を恐れずに積極的に取り組んで参ります。どうか、ご指導ご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

地価調査委員会



委員長 後藤 計

現在、地価公示・地価調査は大きな変革期を迎えています。この変革に対応すべく、23年地価公示から、標準地への大規模マンション用地の選定、鑑定評価額の決定における比準価格の取扱いの再整理、事情補正のあり方、取引価格に関する分析結果の分科会活動における活用など、様々な取り組みが行われました。さらに、24年地価公示から実施予定の鑑定評価書の一部開示に合わせて、開発法による検証の導入、価格形成要因調査の全面改訂、分科会運営ガイ

ドラインの制定、新スキーム情報の安全管理の徹底などが予定されています。改善の取り組みは、迅速かつ大胆に進行しています。

地価調査委員会は、東京都内の地価公示と地価調査の円滑な実施を主要な業務とし、分科会幹事の先生方を委員として指名させて頂いております。

また一方で、本会の地価調査委員会と一緒に、上記の地価公示・地価調査の改善に取り組みつつ、分科会活動の支援活動を行ってまいります。

地価公示・地価調査は規準義務という役割で鑑定評価制度を根底で支えています。地価公示・地価調査のあり方が鑑定評価制度の信頼性、ひいては制度の発展性を左右します。

この様な地価調査委員会へ、幹事以外の会員の先生方にも積極的に参加して頂きたいと考えています。また、会員の先生方のご意見を活動に反映していきたいと考えています。

是非、意欲的な参加、率直なご意見を願いたします。

公的土地評価委員会



委員長 榎藤 幸憲

- I. 公的土地評価委員会は、19名の会員の皆様によって構成されています。委員会 の所掌事項は、
1. 地方公共団体（東京都・東京都市町村）からの固定資産税標準宅地の鑑定評価業務等に関する事項
 2. 地方公共団体からの鑑定評価業務等に関する事項
 3. その他の公益団体からの鑑定評価業務等に関する事項

となっています。

- II. 平成23年度及び平成24年度の活動計画

1. 固定資産税標準宅地の鑑定評価業務等に関する事項
平成23年度は、平成24基準年度固定資産税評

価替えに係る標準宅地の平成22年鑑定評価の時点修正業務が実施されます。また、平成24年度も地価の下落が見込まれる場合は、同様の時点修正業務の実施が見込まれます。

その為、当委員会として平成23年度は固定資産税鑑定評価の時点修正業務に伴う対応を行っていきます。また、平成27年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価に向けての準備を進めてまいります。多摩地区・島しょ地区（以下、多摩地域とする。）と区部では鑑定評価の実施体制が異なりますので、それぞれに対応した活動を実施することと致します。

2. 地方公共団体からの鑑定評価業務等に関する事項
東京都主税局から差押不動産、同財務局から売却予定都有地、同港湾局から東京港埋立地等の鑑定評価業務の実施が予定されており、引き続きこれに対応していくことと致します。
3. その他の公益団体からの鑑定評価業務等に関する事項
東京都社会福祉協議会から不動産担保型生活資金貸付制度における不動産価格等調査業務及び要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度不動産鑑定評価業務の実施がなされることとなっており、引き続きその実施に対応した活動を行うことと致します。

情報安全活用委員会



委員長 吉本 博貴

当委員会は旧資料整備委員会と旧情報システム委員会が統合して今年度より発足した委員会です。

主な掌握事項は旧委員会で実施してきたことと同様に

- ①45日を目処に1回程度の資料閲覧認定講習会の開催
- ②「東京都基準地価格」の刊行

- ③地価調査委員会と共同の「地価公示・地価調査個別格差率表」の作成
- ④年1回程度のCAD研修
- ⑤REAネットTokyoの中にREA-MAP機能を今年度搭載実施予定です。

また、昨今情報のあり方について日増しに厳しく、特に新スキームのあり方について、東京士協会として最良な情報管理と運営に努めて参りたいと思います。

委員会委員は11名。その内旧資料整備委員会からの留任委員2名、旧情報システム委員会からの留任委員1名で、私を含め新たなメンバーが多いなかで推進してまいります。

今までと同様、会員各先生方の利便性の維持向上に努めてまいります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

新 委 員 会 紹 介

不動産鑑定評価類似行為防止特別委員会



委員長 久富 可美

当委員会はH22.7.1に発足、仕事は不動産鑑定評価の類似行為を縮小、なくすことです。

類似行為は、鑑定評価に似通う行為をいいます。したがって、鑑定業者でない者が評価書（名称を問わない）を発行したり、鑑定士（補）でない者が不動産の経済価値を判定し、価額に表示すること、を指しま

す。また、「逐条解説不動産鑑定法」によると「価格を表示する」とは、書面のみならず口頭による場合も含まれる、と解説されていますので、口頭による判定も類似行為となります。

しかし、法の定めにもかかわらず、世間では各種各様な類似行為が跋扈・氾濫しています。そしてそれらの状況に我々も巻込まれ、翻弄^{ほんろう}させられています。

特別委員会は「法」がますます浸食され、鑑定士の明日が絶望的になりつつある現状に危機意識を持っています。特別委員会は危機意識を抱いている会員を頼りに、多くの会員に依拠するとともに本会や担当行政とも連携して、「法」の防衛のために奮闘努力します。皆様の積極的な参加・応援をお願いします。



東京今昔物語

—企業と東京—

浅草橋界限と吉徳



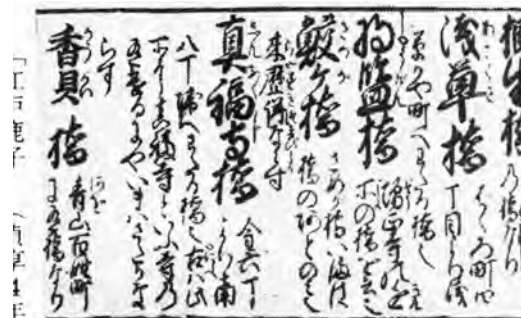
はじめに

「茅町でしのぎを削る節句前」

江戸の川柳にこんな句があります。茅町（かやちょう）とは今の台東区浅草橋1丁目、すなわち現在吉徳本店のある場所にほかなりません。江戸時代、ここには3月の雛市、5月の甲市（かぶといち）などが立ちましたが、平成の今日もなお、界限には多くの人形店が立ち並び、シーズンともなれば文字通り節句商戦に“しのぎを削”っています。ここはいわば江戸川柳が今も息づく珍しい土地柄ともいえましょう。

浅草橋というところ—浅草見附、川の恩恵

徳川將軍家の居城・江戸城には、これを螺旋状に取り巻く掘割があり、その要所要所に見附（みつけ）と称する大きな枳形門が設けられていました。その掘割の最末端が神田川の下流に架かる浅草橋、すなわち



『江戸鹿子』貞享4年（1687）



「江戸御見附略図」



幕末から明治初年頃の浅草橋と浅草見附



『東京名所鑑 上』より浅草橋（鉄橋）
相沢求著 明治二十五年（1892）刊

「浅草見附（浅草御門）」でした。ここは奥州街道の起点であり、また浅草寺への参道でもあったため、道筋には茶屋や土産店が軒を連ね、古くから人通りの絶えない所でした。

浅草橋を挟む両側の町々には、今も昔もさまざまな業種が集結して一大問屋街を形成していますが、その発達の原因として見のがせないのが、隅田川、神田川などがもたらした「川」の恩恵です。よい河岸地があれば容易に荷を積み降ろせる川こそ、当時の問屋にとって流通の命綱でした。それは今の高速道路にも匹敵する便利な存在だったのです。

なお橋そのものは明治初年、見附の石垣を崩して再利用した石橋となり、さらに明治10年代には、鉄道馬車の運行とともに近代的な鉄橋へと架け替えられました。これらはいずれも東京の新名所として、浮世絵などにも多く描かれています。

吉徳の創業－よしずやから「吉野屋」へ

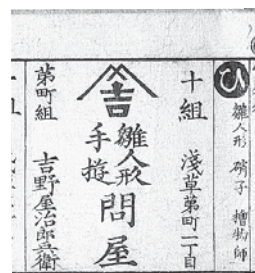
さて、その浅草橋のほとりに12代を重ね、江戸最古の人形の老舗として本年創業300年を迎えた吉徳の今昔を辿りましょう。

吉徳の初代・治郎兵衛は元禄の頃、尾張国（愛知県）知多半島の先端にある河和（こうわ）（現 美浜町）から江戸に出て、浅草見附外、すなわちその頃浅草茅町と呼ばれた場所に、浅草寺への参詣人相手のささやかな人形店を開きました。当初はよしず張りの小さな店だったので、近隣からは「よしずや」と呼ばれていましたが、正徳元年（1711）、ここに徳川六代将軍・家宣公がお鷹狩の道すがら立ち寄られて休息されたのです。その折、店名のお尋ねを受けた初代が「よしずやと申します」とお答えしたところ、「それではあまりに不風流であろう。以後は吉野屋と改めよ」との仰せとともにお墨付きを賜り、これを機に吉野屋治郎兵衛を名乗ることとなりました。

吉徳・山田家に伝わる古い仏壇の裏には「元禄」の墨書が残りますので、既に正徳以前から同所に店を開いていたと思われますが、初代は将軍様から吉野屋の名を賜ったことを無上の光栄と心得て、その創業を正徳元年と定めたのでしょう。ただし、代々家宝として来た将軍家直筆のお墨付きは、幕末に7代目が長患いして家運が傾いた際、借金の担保にこれを預けた店が火災に遭って、惜しくも灰燼に帰してしまいました。

その発展－江戸の史料から

江戸中期、泰平の続く中で人口が著しく増加し、また雛祭りなどの季節行事も盛んになるにつれて、吉野屋も次第にその規模を拡げ、やがて「雛人形手遊（てあそび）問屋」（手遊とは玩具の古名です）として当時の文書類にその名を連ねるまでに成長します。江戸後期にはさらに力を増し、文政7年（1824）刊のショッピングガイドブック・『江戸買物独案内（えどかいものひとりあんない）』の「雛人形」の部には、その筆頭に吉野屋治郎兵衛の名が載っています。また天保3年（183



『江戸買物独案内』



『江戸名所図会』中の十軒店雛市

2) 刊の『江戸名所図会（えどめいしょずえ）』の「十軒店（じっけんだな）雛市」の項に載る雛店の風景は、幕に見られる三蓋松の紋から見て、当時日本橋十軒店にあった吉徳の出店であろうといわれています。

代々の家風－業界の繁栄を旨に

6代目以降の当主は、改名して吉野屋徳兵衛を名乗りました。現在の社名・吉徳はその略称です。また山田家では、当主が本名を戸籍上から徳兵衛と改めることが家例となっており、現社長の12代目山田徳兵衛も、正式にこれを襲名しています。

代々の当主は江戸の「雛仲間」（人形組合）の世話役を務めましたが、それはまた吉徳の家風でもありました。いかめしい家訓こそないものの、古くから受け継がれて来た言葉に「勝たずとも負けるな」があります。これは「決して他に負けてはならないが、さりとて飛び抜けて一人勝ちはせぬように」という意味であり、言い換えれば「自店の



「吉徳」の初午の里神楽風景（昭和 戦前）

みならず、常に業界全体の繁栄に心を配るように」との戒めと取ることも出来ましょう。

泰平の世とはいえ、幾たびもの地震、そして江戸名物の火事に加え、幕府が改革の度毎に発する厳しい奢侈禁止令が災いして、江戸における雛商いは決して容易なことではありませんでした。その渦中であってなお、父祖の地・浅草橋を一步も離れず、恙なく12代を重ねられたのは、顧みてこうした代々の当主の心構え、すなわち何事も業界第一を旨としたことへの神様のご褒美だったのでしょうか。

なお、古来吉徳には伏見から勧請した小竹稻荷明神が祀られており、明治頃からは毎年五月、一年の商いを無事に終えたことへの感謝を込めて近隣の子供たちを大勢招き、菓子袋を配りお神楽を見せて、盛大な稲荷祭を行っていました。これは昭和戦前まで浅草橋名物でもありました。現在も5月には全社員が神前に集い、厳かなお祭りを行っています。

明治の吉徳－8代目の快挙

維新後の明治6年（1873）、人形業界を震撼させる出来事が起こります。それは明治新政府が打ち出した「五節句廃止令」でした。政府はこの年太陽暦の採用とともに旧来の風習の一掃を図り、従来江戸幕府が重要な式日としていた五節句の廃止を突如布告したのです。五節句には、当然ながら上巳（3月3日）と端午（5月5日）とが含まれます。万一これらが廃止されれば、



明治の店舗（明治40年頃）

人形業界が全く立ち行かなくなるのは火を見るよりも明らかでした。

この時、業界の悲願を一身に背負い、果敢にも陳情に赴いたのが吉徳8代目の山田徳兵衛その人でした。何しろ相手は絶大な権力を握る新政府です。8代目は水盃を交わし白装束をまとして、二度と戻れぬ覚悟で出掛けました。結果、その意気が政府に通じたものか、この陳情は辛くも認められ、民間における雛祭と端午の節句については「存続お構いなし」となりました。この時、東京の業界では8代目の功績を記念すべく、吉徳の符牒（数字を示す暗号）である「ヨシノヤフクキタル」を以後業界共通の符牒とすることを取り決めています。今なお盛んな3月・5月のお節句の蔭には、実はこんなエピソードが秘められていたのです。

8代目はまたアイデアに富んだ人でした。浅草寺には毎年7月9日、「四万六千日（しまんろくせんにち）」と呼ばれる日があり、この日観音様へお詣りすれば格別の御利益が頂けると信じられていますが、店の前を通る参詣の人波を見た8代目は、ふと人形の特売を思いついたのです。それはまさに今の期末セールのさきがけでした。社内では、現在もこうしたセールのことを「四万（しまん）」と呼んでいます。

続いて明治中期に当主となった9代目も、大変進歩的な性格の持ち主でした。当節句商品といえば、あらかじめ掛け値をした上、客との応酬で値を決めるという、極めて前近代的な際物（きわもの）商いが多かったのですが、9代目はこれをすべて近代的な正札販売に改めたのです。このことは一部業者の不満を呼び、店に石を投げ込まれるなどの嫌がらせも受けましたが、やがて時代の進歩とともに広く業界に定着しました。明治37年、吉徳が日本初の近代百貨店として誕生した三越といち早く取引を開始したのも、この9代目の決断でした。一方、明治中期に始まる「教育玩具」の開発にも9代目は力を注いでいます。

昭和新時代へ—人形文化に貢献した10代目

まだ30前の若い10代目が当主となってまもない大正12年（1923）、関東大震



戦前の店舗



答礼人形と同形の「桜子」(二代 平田郷陽 作)



青い目の人形（昭和2年）



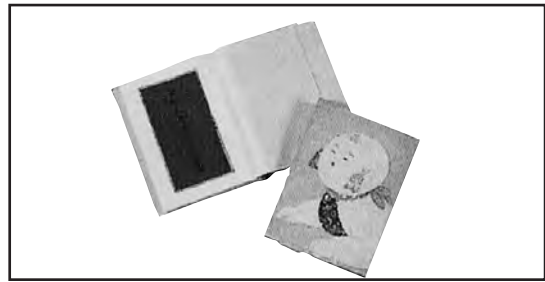
満州国皇帝溥儀へ人形献上

災で店舗が全焼。10代目はその再建を図るとともに、これを機にそれまでの玩具部門を廃し、あらたに人形専門店としての吉徳を発足させました。今日広く普及している子供顔の衣裳人形なども、この時代に10代目が考案したものです。やがて昭和新时代を迎え、社業は順調に伸展しました。吉徳ではまた、これ以前から宮中の御用なども度々承っています。

昭和2年(1927)、「青い目の人形」の名でいまなお知られる日米間の人形使節の交換が行われた際、10代目は日本から贈る「答礼人形」の製作を総監修しました。人形による国際交流はその後も続き、昭和8年(1933)には満州国(現 中国東北部)の皇帝溥儀にも人形が献上されました。10代目もこれに同行し、その時の珍しい記念写真も吉徳に残っています。

また、これを契機として日本人形への社会的評価が高まるとともに、作者間から人形を芸術の域に高めようという運動が起きます。10代目は、日本初の大規模な人形学校「日本人形研究会」を組織、さらに当時の識者らとともに公募展「童宝美術院展」を主催するなどして側面からこれを援助し、多くの人形作家を育成しました。後年の人間国宝たちもここから巣立っています。

東京玩具人形問屋協同組合理事長、社団法人日本人形協会会長など、業界の要職を務めた10代目ですが、そのかわり日本の人形史の研究に励み、昭和17年(1942)の刊行以来今なお研究者がバイブルとしている『日本人形史』を始め、『人形芸術』『人形百話』『日本のおもちゃ』等々、生涯に20冊もの著作を世に送り出しました。またその収集した人形玩具関係の貴重な資料は、現在「吉徳これくしょん」の名で社の資料室に保存され、研究者、教育機関、マスコミ等に活用されているほか、これらをまとめた図録や『図説日本の人形史』などの出版物も、各方面に広く利用されています。なお昭和57年(1982)には10代目の回顧録が日本経済新聞文化欄の「私の履歴書」に掲載されました。



十世著作『日本人形史』



人形に囲まれた十世 山田徳兵衛

人形界「冬の時代」—戦時下の受難

太平洋戦争下、人形業界は厳しい現実に向直面します。

政府による物価統制令のもと、人形の販売にも「公定価格」が定められました。加えて金属、布帛等の制限、さらには人形職人の軍需工場への徴用(ちょうよう)などの悪条件が重なり、人形界は危機に瀕します。戦時下、「人形など不用不急のものに過ぎない」というのが当時の政府の見解でした。

この時、職人たちが知らぬ場所に徴用されるのを防ごうと、10代目は私財を抛って軍需工場を作り、ここに彼らを収容しました。しかし戦局は悪化の一途を辿り、浅草橋の本社もこの工場も東京大空襲で万事無に帰したのでした。



『公定価格要覧』(昭和15年)

戦後から現代へー吉徳の“新しい顔”

終戦後、平和とともに訪れたベビーブームなどを背景に、人形界も戦時下の苦難から次第に息を吹き返します。吉徳も父祖の地に本社を再建しました。

現在では物流の変化に伴い荒川に流通センターを設置しているほか、地方支店も5店を数えます。さらに昨今は各地に直販店を置くなどして、順調に業績を伸ばしています。また、東京に100年以上続くしにせの集まりである「東都のれん会」にも加



創業三百年の看板



荒川流通センター

わり、相互の交流を深めています。

テレビCMですっかり有名になった「人形は顔がいのち」は、昭和40年代に社業を継いだ11代目が自ら考えたキャッチフレーズでした。以来このフレーズは吉徳に対する世間全般のイメージともなっています。またその言葉通り、吉徳が最も重視しているのが、人形の表情、すなわち「顔」



能楽鶴亀雛

の美しさなのです。

しかし、伝統商品である雛人形、五月人形といえども、やはり時代に即した新鮮な切り口が要求されます。吉徳では家族構成や住宅事情、また室内での飾り場所まで含め、現代のご家庭にふさわしい品を提供すべく、年々新製品の開発に全力を注いでいます。吉徳が毎年発行する小冊子『絆（きずな）』に、若いご両親から喜びの声が数多く寄せられるのは、そうした努力の結果とも言えましょうか。



NHKの幼児番組より「ブーフーウー」(昭和36~37年頃)



「スターウォーズ」の「ダース・ベイダーの甲冑」

©2011 Lucasfilm Ltd.&TM.All rights reserved.

一方、吉徳では異分野への進出にもたゆまぬ挑戦を続けて来ました。昭和30年代に大流行した「カール人形」をまず手始めに、その後はNHK幼児番組のぬいぐるみも多年手掛けて来ました。伝統の技を巧みに用いた「キティちゃんのおひなさま」などはコレクターの人気の的となりましたし、現在もスヌーピー、ピーターラビット等の人気定番商品をはじめ、次々と流行する各種キャラクターに、若いスタッフが果敢に取り組んでいます。

さらに12代目の現社長がここ数年開発に力を注いでいるのが映画「スターウォーズ」の「ダース・ベイダーの甲冑」です。伝統の技に基づくその完成度は、海外のファンからも高く評価されています。これらの仕事は、しにせ吉徳の、全く“新しい顔”でありましょう。

昭和から平成へ志を受け継いで

日本人形協会の会長も務めた11代目はまた、その発想の豊かさを生かして、今日まで続く幾つかの催しを立ち上げました。

吉徳がここ20数年来続けているものに「ひな祭俳句賞」があります。これには毎年、幼稚園児から90代のお年寄りまで5000句を超す応募があり、雛に寄せる思いを素直に詠み込んだ、心温まる句が寄せられています。

社会的には、11代目の提唱で平成元年に始まり、東京の名物行事となったものが2つあります。1つは台東区で早春3月、集まった大勢の人々が願いをこめて隅田川に



明治神宮 人形感謝祭



十一世著作『語りかける人形たち』より 答礼人形の修復



ダイアナ妃と十一世
(昭和61年)

流す「江戸流し雛」であり、もう1つは代々木の明治神宮で中秋10月に行われる「人形感謝祭」です。ともに人形に寄せる日本人の心の原点を如実に示す、美しくも楽しい季節行事となりました。なお毎年4万體というおびただしい数の人形が納められるこの人形感謝祭は、現在11代目の志を受け継ぐ12代目が実行委員長を務めています。

昭和2年に10代目の監修で製作され、アメリカ各地へ贈ったあの「答礼人形」は、80年の歳月にいずれも痛みが激しくなり、昭和40年代を皮切りに次々と里帰りしていますが、吉徳ではその修復を一つの使命と心得て、10、11、12代の3代にわたってこれを手掛けています。風土の違いから生じた各部の亀裂を埋め、着崩れた衣裳も美しく着付け直された人形たちは、親善大使となって再び渡米して行くのです。これは修復者にとっても無上の喜びにほか

なりません。11代目はその著『語りかける人形たち』の中に、その心情を率直に記しています。

なお吉徳では10年に1度、創業の節目の年ごとに「日本の人形展」を開き、貴重な収集品を公開していますが、その際には、宮家から妃殿下のご来臨をたまわるという光栄にもたびたび浴しています。11代目はまた、英国のダイアナ妃の初来日の折には、妃のご希望により赤坂の迎賓館で日本人形の製作をご覧に入れて、大変お喜び頂きました。

次世代へ向けて－「しにせ」の役目

浅草橋は現在、JRを始め都営地下鉄、都バスの通る交通至便の場所となり、また、いわば浅草橋ブランドともいえるような「人形の町」ともなっています。そんな環境にあって、しにせの暖簾を誇る吉徳が果たすべき役目はどこにあるのでしょうか。

「伝統は革新の連続の上に生まれる」これは平成21年まで当主を務めた11代目が常々口にしていた言葉です。古い伝統を基礎に置きつつも、それを土台に時代に即した新しい品を開発して行くこと、吉徳では、それもまたしにせならではの大切な役目であると考えています。

古代の「祓い」を原点に、長い歴史を持つ節句行事の中に育まれてきた日本の人形。それは、人々の生活の中で愛され、親しまれ、また敬われてさえ来た、「生活文化」のかたちにはほかなりません。

このような人形本来の大切な役目を常に心に銘じつつ、吉徳はすべての人の心を和ませる、よい人形作りを未来に向けて続けて参ります。



代表取締役社長 十二世
山田 徳兵衛

株式会社吉徳 資料室長 小林すみ江

東日本大震災における税務上の不動産の評価

総務財務委員会副委員長 下崎 寛

この度の東日本大震災により被災された皆様に、心からお見舞い申し上げます。

さて、この大震災における税務上の措置が発表されています。そこで、不動産鑑定士が実務上知っておきたい大震災に係る税務上の措置をまとめてみました。

1. 国税・地方税の申告・納付等の期限延長

平成23年3月11日以降、大震災により申告・納付等を期限までにできない方は、その期限が延長されています。

これには、地域指定による延長と個別の申請による延長があります。

① 地域指定による延長

青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県の納税者の方は、平成23年3月11日以降に到来する全ての国税の申告・納付等の期限が延長されています（手続きは必要ありません）。

なお、延長後の期限は、別途国税庁ホームページ等で地域別に随時発表しています。現在、青森県・茨城県は7月29日と発表されました。

② 個別の申請による延長

上記①以外の地域の納税者の方についても、「災害による申告、納付等の期限延長申請書」を税務署に提出することにより、災害がやんだ日(注)から2か月以内の範囲で申告・納付等の期限が延長されます。

(注)「災害がやんだ日」とは、申告・納付等をするのに差し支えないと認められる程度の状態になった日をいいます。各税務署に確認してください。

2. 相続税・贈与税の申告・納付の期限延長

震災により被害を受けた方は、次の区分により、申告・納付等の期限が延長されます。なお、(1)と(2)のいずれにも該当する場合には、いずれか遅い日が期限となります。

(1) 納税地による期限延長

① 青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県の地域に納税地を有する方は、申告・納付等の期限が延長されています。

② ①以外の地域に納税地を有する方であっても、震災により申告等ができない場合には、申請により、申告・納付等の期限が延長されます。

③ 延長後の期限は、別途国税庁ホームページ等で地域別に随時発表しています。

(2) 特定土地等又は特定株式等を取得した場合の期限延長

相続人等のうち、次の特定土地等・特定株式等の特例の適用を受けることができる方がいる場合には、その相続人等の全員の申告書の提出期限が、平成24年1月11日まで延長されます。

3. 課税価格計算の特例（特定土地等・特定株式等の特例）

(1) 相続税

平成22年5月11日から平成23年3月10日までの間に相続等により取得した特定土地等又は特定株式等の価額は、その取得の時の時価によらず、震災後を基準とした価額によることができます。

(2) 贈与税

平成22年1月1日から平成23年3月10日までの間に贈与により取得した特定土地等又は特定株式等（平成23年3月11日において所有していたものに限ります。）の価額は、その取得の時の時価によらず、震災後を基準とした価額によることができます。

(注)1 「特定土地等」とは、東日本大震災により相当な被害を受けた地域として財務大臣の指定する地域（以下「指定地域」といいます。）内にある土地等をいいます。

2 「特定株式等」とは、指定地域内にある一定の動産及び不動産等の価額が保有資産の合計額の10分の3以上である法人の株式等（上場株式等を除きます。）をいいます。

3 「指定地域」とは、青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、千葉県、新潟県十日町市、新潟県中魚沼郡津南町及び長野県下水内郡栄村をいいます。

4 「震災後を基準とした価額」の具体的な計算方法等は、国税庁で検討しています。

概略は以上のとおりです。注目すべきは、震災後における相続における土地等の評価は、「震災後を基準とした価額」によることができるとなっています。今後鑑定協会から震災減価のガイドラインがでるものと思われますし、国税庁でも震災減価（阪神大震災でも震災減価が発表されています。）も発表されますので、その内容を踏まえ鑑定評価を行うこととなります。

以 上



©NHK

「東日本大震災と国・地方の危機管理」



Atsuyuki Sassa

昭和 29 年東京大学法学部卒業、警察庁入庁、調査・外事・警備課長

昭和 52 年防衛庁出向、官房長、防衛施設庁長官

昭和 61 年初代内閣安全保障室長

「危機管理」という言葉のワードメーカーとして、メディア等で活躍中

最新の著書に「ほんとうに彼らが日本を滅ぼす」幻冬舎、「わが軍師論」文春文庫

平成 23 年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

開催日時：平成 23 年 10 月 14 日（金） 開場 13 時 00 分

開演 13 時 30 分 ～ 終了 16 時 30 分（予定）

開催場所：すまい・るホール （住宅金融支援機構 1 階）

文京区後楽 1-4-10（JR 水道橋駅西口から徒歩 3 分）

テ ー マ：①「平成 23 年東京都地価調査のあらましについて」

— 公的評価と不動産鑑定士の役割 —

講師 東京都地価調査区部代表幹事 田中幸雄氏（約 30 分）

②「東日本大震災と国・地方の危機管理」

講師 元内閣安全保障室長 佐々淳行氏（約 90 分）

申込方法：FAX または電話受付後に入場整理券を送付 先着 300 名・入場無料

問合わせ：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

電話 03（3268）6001 FAX 03（3268）6002

主 催：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

共 催：東京都

第34回定期研修会開催報告

BISの窓から見た国際金融とサブプライム

研究研修委員会副委員長 松岡 貴史

未だ東日本大震災の影響の残る平成23年4月7日、第34回目となる研修会が開催されました。テーマは「BISの窓から見た国際金融とサブプライム」という内容で、講師には日本銀行OBで現在、みずほ証券(株)のシニアアドバイザーをつとめられている吉國眞一氏をお招きしました。

講師の吉國氏は、日本銀行入行後、IMF(国際通貨基金)やBIS(国際決済銀行)などで要職につかれた経験をお持ちの我が国における国際金融の第一人者の一人であり、なかなか聞くことのできない、国際金融の最前線の状況や日本経済と日本銀行の関係について具体的かつ平易に説明していただきました。

まず、不動産鑑定士向けの講演であることを踏まえ、いわゆるサブプライム問題について問題発生社会背景の説明に始まり、金融機関や格付け会社などのモラルハザードがどのような流れで問題を拡大させていったのかをお話いただきました。

次に、サブプライム問題からリーマンショックを経て激変しつつある経済環境のなかで従来の先進国の停滞と新興国の台頭、その潮流と国際金融支配の関連などについて解説していただきました。国際金融は国

際経済の力関係と切っても切れない関係にあることが、この数年間で以前にも増してあからさまになっている様がわかりました。さらに、世界の主要な中央銀行を率いる人たちの人となりにスポットをあて、ここから踏み込んでこれから必要とされるであろう人材論の話などにもふれられました。

そして、吉國氏の著作「BISの窓から～国際金融ノート」の表紙に描かれているフェルメールの一枚の絵をモチーフにして中央銀行の責務について解説され、あわせて現在進行している国際的な不良債権やソブリンリスクの基礎について説明していただきました。

今後の国際金融の動向は、都心の大型不動産や証券化不動産の評価ばかりでなく、回り回って身近な不動産の市場動向に影響を及ぼすことは必至であり、その意味で、日頃なかなかなじみのない国際金融の世界を垣間見ることができた意義は大きいものでした。

最後の質疑応答では、国際金融の世界における金の位置づけや原発問題の国際的な影響などについての興味深いお話も聞くことができ、参加者の皆さんから好評を博しお開きとなりました。



講師の吉國眞一氏

第35回定期研修会開催報告

継続地代の調査分析－新規地代等も含む－

研究研修委員会副委員長 松岡 貴史

平成23年6月23日、「継続地代の調査分析－新規地代等も含む－」をテーマとして第35回定期研修会を開催致しました。

公的評価に関連して収集した底地の取引事例を中心として、これに過去2年間にわたり東京都不動産鑑定士協会・研究研修委員会の地代小委員会において独自に収集整理した事例を加え、600件以上の借地権及び底地の事例をもとにデータの分析検討を行った結果の発表となりました。

当日は、東京都不動産鑑定士協会の稲野 遼俊新会長、研究研修委員会の杉浦綾子委員長の挨拶に始まり、地代小委員会の比留間康昌小委員長より研究の概要について説明をさせていただきました。

今回の研究テーマは、日税不動産鑑定士会で発行されている「継続地代の実態調べ」と検討内容において重複する部分が多く、同会の皆様よりアドバイスなどもいただきながら手探りでの研究となりました。

具体的には底地等の市区町村別取引件数分布、地代利回り、用途別の地代水準、底地割合などについて検討致しましたが、想定範囲内に収まったデータもあれば、予想外の結果を示したデータもありました。

研究成果物については、地代小委員会のメンバー6名全員にて分担して作成した成果をとりまとめたものですが、研修会での発表は、小委員会の井口昭委員長を中心として、比留間小委員長と小委員会のメンバーである松岡の3名で行いました。

暑さが本格化するなか、定員300名の会場に281名の参加があり、今回のテーマに対する会員の関心の高さを感じました。発表内容については、未だ検討を要する論点が多く、不十分な分析については平にご容赦をいただきたいのですが、多くの暖かい感想も頂戴し、メンバー一同、大変恐縮致しております。地代小委員会では、これから2年間、再度地代の分析を続けることとなっております。今回の課題、反省を踏まえ2年後には、より内容の濃い研究結果を皆様にご報告できるよう委員一同尽力する所存です。

最後に研究成果物の作成にあたっては、東京都不動産鑑定士協会の藤原専務理事をはじめとして士協会事務局の担当者にも多大な尽力をいただきましたことをご報告致しますとともに、紙面を借りて御礼申し上げますと存じます。



井口昭氏



比留間康昌氏



筆者

第31回 定時総会開催報告

3月25日（金）午後3時00分より、ホテルグランドヒル市ヶ谷3階「瑠璃（西）」において、会員1,831名（内・議決権行使書並びに委任状1,754通・開催時）の出席と来賓4名のご出席を得て開催されました。

稲野邊副会長の開会のことば、緒方会長の挨拶、来賓を代表して本会神戸会長の挨拶後、議事に入り、議長として正会員の山本道廣氏を選出、議事録署名人として、正会員の箱田悦郎氏並びに渡辺恒法氏を選任し、藤原専務理事より議案第1号「平成22年度事業計画の追加及び収支予算の補正承認の件」について説明後、議長より諮り、原案どおり承認されました。

続いて、専務理事より議案第2号「平成23年度事業計画承認の件」、議案第3号「平成23年度収支予算承認の件」を一括説明後、質疑応答を行い、議長より諮り、原案どおり承認されました。続いて平成23年役員選挙結果について、谷本選挙管理委員長より報告があり、議長より議案第4号「役員の選任に関する件」について説明後、議長より諮り、原案どおり承認されました。

稲野邊公益法人制度改革対応特別委員長より議案第5号「社団法人日本不動産鑑定協会の連合会体制への移行及び公益社団法人化の協力に関する件」について説明後、議長より諮り、原案どおり承認されました。

稲野邊同特別委員長より議案第6号「公益社団法人東京都不動産鑑定士協定会款承認の件（特別決議）」について説明後、また同議案の定款第7条第2項の特別会員の後に賛助会員の追記をお願いしたい旨説明があり、質疑応答後、投票を行い、議長より投票集計の報告があり裁決を諮り、原案どおり承認されました。

続いて、船山総務財務委員長より議案第7号の1「常任の理事及び会員外の監事の報酬総額承認の件」、議案第7号の2「入会金及び会費規則」改正承認の件について説明後、議長より諮り、原案どおり承認されました。続いて新役員の紹介、稲野邊新会長の挨拶、最後に平館副会長の閉会のことばがあり、午後5時20分に終了しました。

総会終了後、会場を3階「瑠璃（東・中）」に移動、懇親会を開催、午後6時30分盛会裡に終了しました。



会場風景

第32回

定時総会開催報告

5月27日(金)午後3時00分より、ホテルグランドヒル市ヶ谷3階「瑠璃(西)」において、会員1,457名(内・議決権行使書並びに委任状1,382通・開催時)の出席と来賓5名のご出席を得て開催されました。

阿南副会長の開会のことば、稲野邊会長の唱導による物故会員に対する黙祷と挨拶、来賓を代表して本会新藤副会長の挨拶後、議事に入り、議長として正会員の横須賀博氏を選出、議事録署名人とし

て、正会員の金丸昭吾氏並びに山本健嗣氏を選任し、議案第1号「平成22年度事業報告承認の件」について、藤原専務理事より概要説明、委員会事業について、各委員長より説明を行いました。また、議案第2号「平成22年度決算承認の件」について、藤原専務理事より説明があり、岡村監事より監査報告後、質疑応答を行い、議長より、原案どおり承認されました。引き続き表彰式を行い、最後に中野副会長の閉会のことばがあり、午後4時45分に終了しました。

総会終了後、会場を3階「瑠璃(東・中)」に移動、午後5時より懇親会を開催、中野副会長(総務財務委員長)の司会により、稲野邊会長挨拶、来賓を代表して、国土交通省関東地方整備局建政部長永森栄次郎氏よりご祝辞をいただき、祝電披露、来賓紹介、東京税理士会副会長小林武廣氏の乾杯のご発声により、懇親に入り、午後6時20分、社団法人日本補償コンサルタント協会関東支部長那波市郎氏の中メにより、盛会裡に終了しました。



稲野邊会長のあいさつ



会場風景



なごやかな懇親会風景

平成23度 春の不動産の無料相談会開催報告

前相談事業委員会委員長 植松 行永

初めに、東日本大震災でお亡くなりになりました方々のご冥福をお祈りし、被災者の皆様に心からお見舞い申し上げます。また被災地の日も早い復旧、復興を祈願します。

3月15日に本会では、災害対策本部が設置され、本会300万円、東京士協会400万円の義捐金が日本赤十字社を通じて提供されました。また被災地会員向け救済募金800万円が集められております。

阪神・淡路大震災を契機として、東京に平成16年に設立されました災害復興まちづくり支援機構の正会員であります東京士協会の相談事業委員会では、同支援機構からの要請で5月1日～3日にかけて現地視察及び宮城県災害復興支援士業連絡会、阪神淡路まちづくり支援機構との3団体支援機構協議会の開催、避難所での被災者に対するワンパック相談会の実施に参加しました。

また、4～6月中には、東京の避難所(東京ビックサイト、赤坂プリンスホテル等)で生活する被災者向けの「専門家によるなんでも相談所」へ数回にわたり相談員を派遣しております。相談内容は、主に当面の被災者の生活再建に係わるものが多く、私共不動産鑑定士の専門的知見の活用が期待される場面は今後と思われます。ただし、東京直下地震の発生の切迫はあり、東海、東南海、南海地震の発生についても近時注目されていることに留意すると私共不動産鑑定士は災害に対する知見を深めておくことが肝要と思われます。地盤はもとより、家屋住家被害認定の調査等のスキルアップは必要とされます。

ADR(裁判外紛争解決手続)については、

本会が昨年8月に法務省の認証を得て本格稼働に入りました。ADR法は、平成19年4月に施行され、早や4年を迎えており、昨年1月には全国のADR事業者により一般財団法人日本ADR協会が設立されるなど、発展しつつあります。紛争解決に不動産鑑定士の専門的知見を直接活用できる分野であるので相談事業委員会では、毎月第一と第三水曜日に実施している定例相談会で本会のADRを積極的に紹介しております。

相談会は、社会一般のニーズをキャッチする一つの重要なアンテナであり、また不動産鑑定士の能力を相談来訪者へ強くアピールできる貴重な機会でもあります。

このような認識のもと、今年も29回目の街頭無料相談会は、4月1日(金)から12日(火)にかけて6日間、7会場で開催しました。相談来訪者は、昨年比べてやや減少しています。これについては、相談事業委員会が力を入れております地域相談会の充実や士業よろず相談会の発展に因るものと思われます。地域相談会の発展、充実に伴い、将来的には街頭相談会は発展的に解消するものと思われます。

会場は、昨年と同じく区部が新宿、渋谷、錦糸町で多摩地区は立川、町田、府中、武蔵野です。相談数は複数回答を含めて190件で、そのうち価格相談は40%を超えて一番多いですが、その他が36%もあり、相談内容の多様化が進んでいることが伺えます。「無料相談会」を何で知りましたか」のアンケートでは会場で知ったとの回答が40%を超えています。詳細は右ページの通りです。



渋谷会場

◆アンケート調査結果◆

会 場	新宿	渋谷	立川	町田	錦糸町	府中	武蔵野	合 計
開 催 日	4/1(金)	4/4(月)	4/5(火)	4/5(火)	4/7(木)	4/11(月)	4/12(火)	7会場
天候	晴れ	晴れ	晴れ	晴れ	曇り	晴れ	晴れ	
不動産鑑定士 参加人数	23 (24)	12 (15)	9 (8)	16 (16)	17 (15)	10 (10)	13 (13)	100 (101)
相談来訪者数	62 (72)	26 (21)	6 (13)	20 (25)	17 (18)	9 (8)	16 (19)	156 (176)
無料相談会を何で 知りましたか								
①新聞	10	6		1	2		2	21
②テレビ								0
③インターネット	9	2	2	2	3		1	19
④広報	9	6	1	1	1		5	23
⑤官庁の紹介	2	2				4		8
⑥宅建業者紹介								0
⑦鑑定業者紹介						2		2
⑧会場において	26	7	1	15	9	3	6	67
⑨その他	6	3	2	1	2		2	16
計	62	26	6	20	17	9	16	156
相談内容と件数 (複数回答)								
①価格	32	12	3	9	11	5	7	79
②賃貸借	15	8	1	1	3	3	7	38
③有効利用	3	1						4
④その他	28	10	2	12	8	3	6	69
計	78	31	6	22	22	11	20	190
後 援 国土交通省、東京都	新宿区		立川市	町田市	墨田区	府中市	武蔵野市	

(注) かつこ内は昨年実績

第5回 専門家と共に考える 災害への備え 実践編 ～東日本大震災復興支援シンポジウム～

主催：災害復興まちづくり支援機構・東京都(共催)

7・15 東日本大震災復興支援 シンポジウム

ラウンドテーブル

東日本大震災復興支援シンポジウムの開催



相談事業委員会副委員長 佐藤 麗司朗

「第5回専門家と共に考える災害への備え 実践編～東日本大震災復興支援シンポジウム～」のテーマで士協会が正会員として参加する災害復興まちづくり支援機構 (<http://www.j-drso.jp>、以下、支援機構と略す) 主催のシンポジウムが開催されましたので以下の通りご報告します。

1.開催日時：2011(平成23)年7月15日(金)

13時30分～18時30分

2.会場：東京都庁第一本庁舎5階大会議場

3.主催：災害復興まちづくり支援機構、東京都

4.プログラム：

- (1) 挨拶：東京都危機監理官 加藤英夫氏、支援機構代表委員 菊池千春氏
- (2) 第1部「各専門家の支援活動報告」災害復興まちづくり支援機構としての活動と弁護士会ほか6団体
- (3) 第2部「東日本大震災から見えてきた首都直下地震への対応」をテーマとしたラウンドテーブル
- (4) 第3部「災害復興まちづくりと専門家の役割」明治大学政治経済学研究科特任教授(首都大学名誉教授) 中林一樹氏
- (5) 宣言及び閉会挨拶：本年度シンポジウム実行委員長 技術士 大元守氏

5.結果および課題

本年度は1,000年に一度と呼ばれる未曾有の大震災を受けて、事前予約段階においても583名のエントリーがあり、大盛況のシンポジウムとなりました。収集されたアンケート結果によれば、75%もの方が「大変良かった19%」「良かった

56%」と言って貰えるような内容でした(アンケート回答数251件)。

残念に感じたことは、第1部の各専門家の支援活動報告において不動産鑑定士独自の活動を報告できなかったことです。「支援機構の一員」としては、東京へ避難された方たちを対象とした各避難所(東京ビッグサイト、グランドプリンスホテル赤坂)における無料相談会の参画、被災地視察、宮城県庁訪問、阪神淡路大震災の折活躍した士業連絡会である阪神・淡路まちづくり支援機構との連携等行っているものの、東京都の不動産鑑定士「独自」の活動として、報告できるような活動がなかったのです。シンポジウムに寄せられたご意見の中にも「今回、発表のなかった士業の方の活動報告を聞きたい」とありました。

私は、2009年11月に行われた支援機構の総会とその後に行われた専門士業全国交流シンポジウムに参加したのをキッカに、その後の支援機構の活動をお手伝いしています。当時は私自身「震災＝対岸の火事」と捉えており、いつ起こるかわからないし、たとえ何かが起きたとしても自分だけは罹災しないという根拠のない平和ボケでした。シンポジウムに参加して「士業間の壁を取り払って連携し、過去の教訓を少しでも将来に繋げよう」と努力する支援機構の活動に感動したのを覚えています。

阪神・淡路大震災、新潟県中越地震及び中越沖地震、岩手・宮城県内陸地震、静岡沖地震、そして3.11東日本大震災。震災の発生を防ぐことはできず、数多くの方が犠牲になっておられ

行 事 レポート

ます。東京でも首都直下を震源とする大地震が、今後30年以内に70%以上の確率で発生すると言われており、過去における教訓・反省をいま東京都もしっかりと受け継ぐべき時期が来ています。

今回の震災では人命はもちろん、土地・建物が増減的なダメージを受けました。不動産（土地・建物）の経済価値を判定することを独占業務とする不動産鑑定士がこのような有事の際に、国民に対して不動産に関連する何らかの形で貢献し、その存在意義を発揮しなければ、既存の法制度に基づく業務の維持ですら危ぶまれます。また、今後不動産鑑定士が行おうとする新たな業務の拡充についても、国民の理解が得られてはじめて実現可能になると考えます。今こそ業界をあげて国民のために沢山の汗をかかなくてはならないと思います。最大の人員を要する東京都不動産鑑定士協会として、形だけに留まらない震災に関する特別委員会を立ち上げて「不動産鑑定士が復興のどの段階において日本に、社会に貢献できるのか」「被災地である県士協会に対して金銭的支援以外で何ができるのか」を十分に検討する必要があるのではないのでしょうか。

金融庁方針に基づき全国銀行協会の研究会より7月に公表された「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」では、不動産鑑定士は第三者機関の構成員として明確に位置づけられ、二重債務問題対応の解決に向けて貢献できる可能性が盛り込まれています。これを受けて不動産鑑定士側としても、東京都不動産鑑定士協会内、それを超えた枠組みの中で評価方針の整備等、早急な対応が必要であることは言うまでもありません。与えられた役割だけに捕らわれることなく、所属する多くの会員それぞれが皆違う思想を持っていたとしても、今こそ力を結集して「不動産鑑定士の役割」について再検討すべきです。今現在においてできないことが、いざ大規模災害が起きた時に機能するはずがないのですから。平常時より鑑定士間のネットワーク再構築はもちろんのこと、地域住民、専門家、諸研究者、国及び地方自治体とも密接に連携をとっておく必要があります。

不動産鑑定士はその社会的公共的な意義を認められ、地価公示等公的機関との間で重要な業務に取り組んでいます。特定された重要業務が中断されることは日本経済に混乱を招き、また、災害により各鑑定業者の活動が長期に停止する

ということは、不動産鑑定士の生活にも悪影響を及ぼすばかりではなく、ひいては不動産鑑定士という信用（ブランド）の喪失＝マーケットの退出を意味すると考えます。

首都東京の高度利用された多くの商業施設、今回改めて浮き彫りとなった帰宅困難者の問題、高層マンション群、中小零細企業の集合体、過密な戸建住宅の集積。もしも首都直下型地震に見舞われた場合、その被害は過去最大のものになることが内閣府シミュレーションによっても明らかです。我々個々の不動産鑑定士は果たして今のままで、被災地となった場合の首都東京の復興に際して専門士業として具体的にどのように関与できるのでしょうか。

また、公益法人としてスタートを切る東京都不動産鑑定士協会という活動主体として、多数の会員が所属する組織として、災害時の対応として各鑑定業者におけるサービス提供・早期の業務再開を助力する仕組みが必要不可欠です。平常時である（被災前である）今のうちから各行政機関との連携、地域との協調とともに、鑑定士協会会員間における「共助」の仕組みについても再検討する必要があるのではないのでしょうか。

災害時に会員から寄せられた情報を事務局ないし組織として一元管理し、どのように会員へ情報発信するのか、その連絡手段と連絡するタイミングについて十分な検討が行われているのか、取引事例ほか会員情報等、喪失が許されない情報資源のバックアップ方法の検討。災害時にネット・パソコン等のツールが利用できない場合における会員への資料開示等を含めた情報資源の供給、発信方法についての検討。士協会役員をはじめ、会員が危機管理の重要性を認識するため、平常時から教育・訓練を継続的に実施する仕組み。課題は山積しています。

私一人ではすべての課題を克服する知恵も、体力も当然にありません。諸先輩方の御教示・御指導を仰ぎながら、目の前にあるやらなければならないこと（他士業がすでに行っていて不動産鑑定士が出来ていないと感じること）を支援機構等の士業連絡会を通じて行動しつつ、一般市民レベル、基礎自治体である市区町村レベルでの不動産鑑定士の役割を積極的に見出し、不動産鑑定士が社会からもっと必要とされる存在になれるよう、活動を通じてコツコツと努力していきたいと思っています。

平成23年5月21日(土)開催 マラソン大会報告

「初夏の喝采」

株式会社 水戸鑑定 小林 康男

安寧を第一とする皇居広場であるから「号砲一発」とは行かないものの、時計台前に集結した40名のランナーはスタートの合図と共に一斉に飛び出した。

逸早く先頭を奪い後続を引き離す私の目論見は早々に破綻し、気鋭の若手が軽快にピッチを刻み次々に追い越していく。気象庁付近を通過するころには先頭集団は新緑の木立の陰に隠れ、あるいは散策する歩行者群に紛れつつ視界から遠ざかって行った。この時の孤絶感は、ほの暗い地下鉄ホームに突然転がされた石ころのような異質で不安定なものである。だが、ぜいぜいと苦しい呼吸を続けるランナーに感傷に浸る暇などなく、忽ち左前方に桜田門のゴールが迫ってきた。

ラスト400m、誰もが完走を確信し自分の位置を確認するポイントである。そして、誰もが安堵し油断するのである。先行勢の背中が走路上に等間隔で4人見えた。渾身のロングスパート、桜田門前でなんとか1人に追い付き残り150m、さらに加速し2人目、3人目を抜き去りあと1人、4人目の村木先生に並び掛けたところでゴール。僅差で先着。こうして25回目の皇居マラソンは終わった。

3月11日の東日本大震災以降、自粛ムードが広がり私がエントリーしていた市民マラソン大会

(霞ヶ浦・日立・大子)は軒並み中止となった。本大会も駄目かと思っていたが、東京会事務局(五十嵐・山本両氏)や鑑定士走友会(倉橋・佐々両先輩)の懸命の活動により開催が可能となった。

この大会は昭和61年に始まり、当初は不動産研究所と信託銀行とが勢力を二分し、毎回多数の若手ランナーを送り込んできた。私のような個人事務所組は後塵を拝するばかりであったがその後、女性陣やファン系と共に徐々に上位進出、現在はオールカマーの様相を呈している。

私自身はなんとしても個人事務所の意地を見せようと必勝作戦を構築、一度だけ優勝した。その時の練習法を開帳したい。これを真似すれば必ず勝てるが、迂闊にやると命が危うい禁断の秘法である。特にメインは冬でも額から汗が噴出し、夏には指先が白蟻のように冷たくなる苦行である。

場所	織田フィールド(渋谷NHKとなり)	
内容	アップ	5,000m (30分) × 1 本
	ダッシュ	50m (7秒) × 10 本
	メイン	500m (100秒) × 10 本
	ダウン	5,000m (35分) × 1 本

来年もまた東京会の人達と皇居の走路でスピード競走を繰り広げ、長距離走の楽しさを満喫し、そして生ビールで乾杯したい。



筆者：左端

囲碁大会報告

「繰り広げられた熱戦！」

5月15日（日）、午前10時より17名のご参加をいただき、日本棋院八重洲囲碁センターで開催されました。

岩崎隆世話人よりルール説明があり、実力伯仲の熱戦が繰り広げられました。

ご参加いただきました先生方には、感謝申し上げます。

次回も開催を予定しておりますので、多数の会員各位のご参加をお待ちしております。

優 勝

東谷（あずまや）和輝 氏
（一般社団法人日本不動産研究所）

準優勝

上原 建八 氏
（上原不動産鑑定事務所）

今大会の主な結果は右のとおりです。
おめでとうございます。



碁敵は憎さも憎し、なつかしき・・・

第6回国際シンポジウム

「英国の民主的合意形成の要になっている 計画審査官制度」開催報告

株式会社アプレイザル 代表 松下文洋

英国の都市計画推進制度をテーマとした第6回国際シンポジウム「英国の民主的合意形成の要になっている計画審査官制度」が開催されましたので、以下の通りご報告いたします。

- 1.開催日時：2011年2月21日（月）午後1時30分～4時30分
- 2.会場：衆議院第一議員会館1階 国際会議室
- 3.講演者：元英国計画審査庁・7賢人会議委員、ブライアン・ドッド氏（写真）
- 4.主催：英国計画審査官ブライアン・ドッド氏を囲む会
（代表：（株）アプレイザル 松下文洋）
- 5.当日のスケジュールと講演内容の概要：
（司会：松下文洋、通訳：斉藤博史（（株）アプレイザル）、クリス・ブリュンガー医師）
（1）開会あいさつ：東洋大学（元東京大学都市工学部）
教授 太田勝敏氏
（2）ドッド氏紹介・英国公聴会制度の解説：松下文洋

参加者へ参考資料の配布、
参考図書・・・松下文洋著「道路の経済学」
講談社現代新書700円



ブライアン・ドッド氏

（3）第1部 ドッド氏講演

講演詳細は松下文洋「ブンブンボーノのブログ」に掲載
<http://bunbuono.cocolog-nifty.com/blog/>

①英国都市計画法の推移（誕生・・・1850年代公衆衛生法、1909年最初の都市計画法ができ、大都市のスラム街問題を解決しようと始めました・・・写真下）



「英国の民主的合意形成の要になっている計画審査官制度」開催報告

参考：計画審査官制度・公聴会の歴史

1909 年	トーマス・アダムスが地方自治委員会の計画審査官に任命される
1914 年～	第一次世界大戦（1914-1917）の社会的混乱期に、戦死した兵士の家族が土地の強制収用にあつて困窮しているのを救済するために貴族や弁護士などがボランティア活動を始め、社会に認められ、後にこの活動が計画審査庁（環境省管轄の政府機関）になる。
1936 年	トランク道路（日本の高速道路）に関する権限が自治体から運輸大臣に移され、運輸大臣にトランク道路建設のための公聴会を開く権限が与えられた。
1946 年～ 1947 年	ニュータウン法、都市・農村計画法により、従来議会から自治体に開発計画を作成し、土地を強制的に収用する権限が与えられた。
1955 年	オリバー・フランク卿が今日の公聴会運営の基礎となる公開・公正・中立の三原則を打ち立て、これにより都市計画決定のすべてのプロセスが不透明であつてはならず、すべての人が平等に参加でき、聞く権利（ライツ・ツー・ビー・ハード）を持つこととなった。
1968 年～	計画審査官の下した決定に国務大臣は拒否権を持っているが、ほとんどなされなかったため、決定を下す権限は 95%以上計画審査官へ移された。
1992 年～	従来の計画審査庁の多くは環境省に属していたが、独立したエージェンシー（独立行政法人）として再編された。しかし、予算は環境省により決定されていた。
1997 年 5 月	ブレア政権への政権交代により、環境と交通を一体化させた政策を実現するため環境省と運輸省は統合され、DETR（環境・交通・地域省）となり、計画審査庁もその中に属した。特に大きく変わった政策としては、道路建設の姿勢で従来の「predict & provide（高い需要を予測して沢山道路を供給する）」から「計画・モニター・管理」に変化し、渋滞課金政策などが導入された。中央省庁のほとんどの幹部職員は政策の転換に伴い退職した。
2010 年	連立政権となり、どのように変動するか？

②現在では、都市計画審査官は高速道路、鉄道、飛行場、原子力発電所などの紛争を公聴会で的確に解決し、国民から高い信頼を得ています。



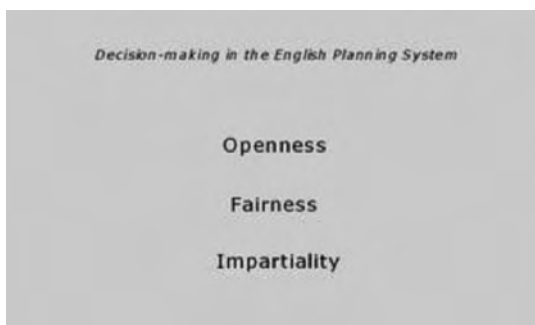
（左写真：計画審査官が開催する公聴会（パブリック・インクワイアリー）・・・このような小規模なものから参加者が300人を超える大きなものまであります。これを取り仕切る計画審査官も能力や経験により3階級に分けられ、お給料も違います。）

● 投稿

③公開、公明正大、中立の3原則に基づいた英国公聴会制度の概要（政府が行う計画説明公聴会（パブリック・コンサルテーション）と不服な場合の調停公聴会（パブリック・インクワイアリー）の2種があります。ヒースロー国際空港公聴会をケーススタデーにして解説、）



上イラスト：英国公聴会制度の概要・・・問題の迅速な解決には国の戦略（＝日本では与党が作るマニフェスト？）が明確に示されることが不可欠です。詳しくは松下文洋著「道路の経済学」講談社現代新書700円など参考にしてください。



④1997年ブレア政権以降の政策転換と今後（連立政権発足）の課題

今まで公聴会は1日から3ヶ月の短期間で決定することを慣例としてきましたが、最近の国際空港や原子力発電所建設、風力発電問題などは国家戦略計画などで明確に示されていないこともあり、通常のコスト対効果や騒音など環境調査だけでなく、交通アクセスやライバルとの国際競争力まで含めて検討することとなり、判決まで長期を要してしまうこともありましたが（結果として計画が止まり国家（国民）が損失を受けました）。今後は審議期間をどうしたら短縮できるか課題となっています。



（（上写真）イギリスの電力は2015年には不足すると予想されていますが、どう手を尽くしても2018年までは原子力発電所は建設できそうにない状況です。）

「英国の民主的合意形成の要になっている計画審査官制度」開催報告



(上写真：原発に代わり、ウインドファームと呼ばれる大規模な風力発電地域の建設が進められています。美しい景観を劇的に変化させる（壊す）との反対意見も多いのが実情です。)

(4) 第二部 質疑応答

(5) 閉会あいさつ：和島商業都市研究所常務（元長銀総研部長） 渡辺伸明氏

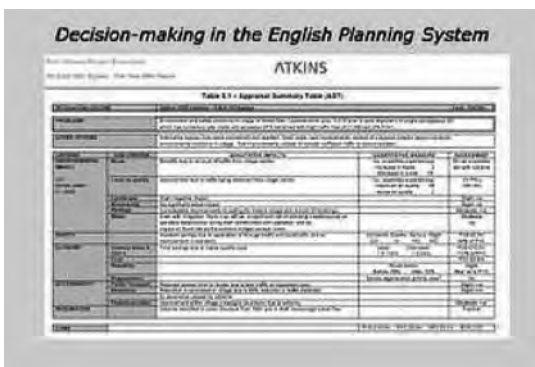
6. 結論：…弱者救済策を迅速に立てるのがリーダーの役目です…

わが国も英国のように国家戦略計画（c f：英国PPGなど…注1）を明確にし、計画を分かりやすく説明する開かれた公聴会制度を再構築したいものです。開かれた公聴会とは、英国のように公開、公明正大、中立性（所轄官庁からの独立性）の3原則を守ることでしょう。

また、ドッド氏は、現代公聴会は証拠のみで（＝科学的なデータ（注3））判断されなければならないこと、および、計画審査官制度は、弱者保護を目的としたボランティア、裁判外紛争解決手続（ADR…注3）から誕生しているように、何をおいても第一に弱者への救済策を短期間で講じるべきことを強調されていました。そのためには、知恵だけでなく、「仁徳を併せ持ったリーダー」が求められていると付け加えられましたが、これら英国公聴会の精神は、震災復興計画、原発事故再発防止など困難な課題を抱え、その解決策を迅速に決定しなければならない日本が今一番望まれていることではないかと思いました。

最後に、分かりやすい解説については、英国では「フレームワーク総合一覧表」などが1997年に英国運輸省で作成され大きな効果をあげています。分厚い報告書をどさっと出されても議員や利害関係者は理解できないものです。我々不動産鑑定士も日々製作する報告書を分かりやすく書く＝1ページ目に結論と要旨をまとめて書く…に通じるなあと感じました。

都市計画審査官：ドッド氏の言葉はまことに示唆に富んでおりました。



フレームワーク一覧表を使った「都市計画事業評価の要旨です：英国の公聴会では事前に計画の費用対効果・環境評価・雇用への影響など議論のポイントをまとめた1枚のブリーフが参加者・利害関係者へ渡されます」

● 投稿

「英国の民主的合意形成の要になっている計画審査官制度」開催報告

<用語の解説>

・注1：PPG＝プランニング・ポリシー・ガイダンスの略＝英国では今後10年間でどういう国にしたいのかを外交・国防・社会保障・交通・レジャーなど23分野毎に具体的に国民へ説明しています。日本では与党のマニフェスト?に当たり、今後英国のように（統合的に＝インテグレーション）充実させることが望まれているでしょう。

注2：（株）アプレイザルではケンブリッジ大学との20年間にわたる都市総合分析システムの共同開発によって、道路・鉄道・航空機など交通分析（費用対効果）、雇用への影響評価などは英国レベルで出来るようになりました。

・注3：Alternative Dispute Resolutionの略、計画審査官もこの方式。英国では第一次世界大戦時の社会混乱期に戦死した兵士の家族など弱者の土地が強制収容されることになり、これを救おうとボランティア活動で発足し、現在になって政府の正式な機関に昇格しました。

参考：アプレイザル社で開催した過去の国際シンポジウムのご案内

回	スピーカー	テーマ	メモ
1	ケンブリッジ大学理事長教授 マーシャル・エシュニック氏	都市交通総合分析システムの必要性、 都市交通理論、メカニズム、東京湾アクアライン、常磐新線建設の影響評価	参照「社会資本投資の費用効果分析法」東洋経済新報社
2	英国計画審査官・7賢人会議委員 ブライアン・ドッド氏	民主的な2つの公聴会（パブリック・コンサルテーション、インクワイアリー）	住信基礎研究所アンフイニに掲載
3	英国運輸省経済・環境評価部長 バーナード・ミーキン氏 （会場：英国大使館）	英国の公聴会＝費用対効果・環境評価 と国民への分かりやすい説明	「道路の経済学」参照
4	英国計画審査官・強制収容部長 デービス氏	英国公聴会と土地の強制収用	
5	ケンブリッジ大学理事長教授 マーシャル・エシュニック氏	MEPLANを使った「ロンドン渋滞課金評価」市長より依頼され、総合交通分析、職業・所得別4階層の損得＝政党支持層の損得を評価	（株）アプレイザル・ホームページに掲載

最後に、立派な国際会議場をお借りできたのは、民主党大河原雅子参議院議員、他多くの皆様のご支援の賜物と感謝しております。

NEW FACE NEW FACE NEW FACE

樋口不動産鑑定事務所 樋口 裕

1.開業に至るまでの経緯

大学卒業後の平成元年から約15年、メーカーで経理・財務業務に携わってきました。宅建受験をきっかけに鑑定士二次試験の受験を決意、平成10年末にTACへ入学、平成11年の試験に臨みましたが不合格、翌平成12年の再受験では、答練で上位に入るなど順調に進み、無事合格しました。当時は、勤務していた会社に未練があり辞められず、平成15年にやっと転職を決意し(株)加門鑑定事務所に入社、地価公示・相続税路線価等の公的評価をはじめゴルフ場・立退料などの特殊な案件を含む幅広い鑑定評価等に携わりました。平成20年に(株)不動産投資研究所に移籍、証券化対象不動産の鑑定評価等に携わりました。この間、平成18・19年と2度も三次試験に不合格となり、特に、平成19年は答練で上位だったことから落胆も大きかったのですが、平成20年の最後の三次試験で合格し、晴れて不動産鑑定士になりました。その後、日本土地評価システム(株)に入社、賃貸等不動産の時価評価等、幅広い鑑定評価・不動産コンサルティング業務に携わりました。そして、平成23年4月に独立し、樋口不動産鑑定事務所を設立しました。

2.プライベート

独身時代は学生時代の仲間とラフティング(川下り)やスノーボードなど、頻繁に出掛けていました。結婚後は、妻と映画やテーマパーク、あるいは、温泉旅行に行くことが多くなりました。温泉は、自宅が横浜ということもあり、近場の箱根に1泊2日で行くことが多いです。また、私も妻もイルカショーが好きで、横浜の八景島シーパラダイスには毎年行っています。

3.仕事上興味のあること

元々、経理マンであったことから経理・財務には明るく、決算書等による収支・財務分析が必要なオペレーショナルアセットの評価には有利であると自負していますので、今後、より一層見識を深めたいと思っています。また、企業会計のための時



芦ノ湖畔の高台の公園にて

価評価を通じて、自らの経理実務の経験を活かし、経理担当者の方々の疑問やご相談にお応えし、お役に立ちたいと思っています。

4.最後に

素人だった私を指導して下さった鑑定士の先生・先輩方に深く感謝しています。しかし、いまだ未熟で勉強不足であることは否めません。日々精進して参りますので、今後ともご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

樋口不動産鑑定事務所

東京都調布市下石原1-53-8

TEL：042-446-6134 FAX：045-620-0648

e-mail：higuchi@hi-kantei.jp

不動産鑑定業：東京都知事(1)第2360号

樋口 裕 (ひぐち ゆたか)

1967年 東京都調布市生まれ

1989年 中央大学商学部卒業

蛇の目ミシン工業株式会社入社
経理部配属

2000年 不動産鑑定士二次試験合格

2003年 株式会社加門鑑定事務所入社

2008年 株式会社不動産投資研究所入社
不動産鑑定士三次試験合格

2009年 日本土地評価システム株式会社入社

2011年 樋口不動産鑑定事務所設立

NEW FACE NEW FACE NEW FACE

岩澤不動産鑑定事務所 岩澤 正英

1.開業に至るまでの経緯

昭和41年に信託銀行に入社、最初は支店配属となり、庶務計算、貸付、渉外等の銀行業務を経験しましたが、昭和47年に不動産部に転勤、不動産との関わりが始まりました。

昭和47年の列島改造ブームに始まり、第一次・第二次オイル・ショック、バブル景気とその崩壊、リーマン・ショック等々、景気が大きく変動する過程で国土利用計画法や不動産関連融資規制等が実施され、不動産の担保評価や不良債権処理に伴う調査業務に携わる機会が増えてきました。相続や事業承継等に関わる案件にも関与しましたが、対象不動産とともにお客さまとの面談の様子が思い出されます。

今年2月、お世話になった勤務先を退職することになりましたので、これを機会に、通算45年間の会社勤務を終えて、独立開業することにいたしました。

2.業務方針

不動産部で先輩から、公図の色塗りや添付図面の折り方など、正確な資料作成と製本作業を叩き込まれました。外見上の指摘と思いましたが、実はあらゆる面で「基本に忠実であれ」ということでした。若い頃の体験ですが、今でも丁寧な仕事を心掛けたいと思っています。

3.仕事上興味あること

情報の質・量・技術が格段に進歩し、机上で多くの資料を収集できるようになりましたが、「実査と面談」の緊張感は変わることはありません。直に物件に接し、風を肌で感じて作り上げた成果品は格別な思いです。



故郷(福岡県うきは市)の風景、ゆったりとした自然です。

4.最後に

いつの間にか高齢者の仲間入りとなりましたが、正確にはヤング・オールド（前期高齢者）とのこと、改めてスタート地点に立ったようで、新鮮な気持ちです。

数年前から多摩地区のゴルフ同好会に参加させて頂き、多くの先生方との交流を楽しんでいますが、今では元気の源となっています。仲間の皆さまに心より感謝申し上げます。

この業界ではまだまだ未熟の身、引き続きご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

[プロフィール]

岩澤 正英（いわざわ まさひで）

東京都八王子市北野台4-35-17

TEL：042-635-6641 FAX：042-635-6640

1943年 福岡県うきは市吉井町生まれ

1966年 佐賀大学文理学部卒業

1966年 日本信託銀行入社

1975年 不動産鑑定士3次試験合格

2011年 岩澤不動産鑑定事務所開設

NEW FACE NEW FACE NEW FACE NE

株式会社BMH

尾藤 哲

1.開業に至るまでの経緯

大学卒業直後はマスコミに入社しましたが、3年弱で退職し、その後はゼネコンで主に財務関係を担当しておりました。このころまでは不動産とはあまり縁のない仕事をしておりましたが、バブル経済も崩壊し、財務の仕事の内容も未収金の回収などが次第に増えてきて、担保という局面から不動産に接する機会も増えました。このころ不動産鑑定士に興味を持つようになり1996年に二次試験に合格することができました。

当時勤務していたゼネコンの子会社の鑑定会社で実務を経験し、指導鑑定士の星野光良先生のご指導のお蔭で、2001年に不動産鑑定士登録をいたしました。

ゼネコンを退社してからは、信託銀行で不動産信託の受託業務や外資系投資ファンドでアセットマネジメント業務を経験しましたが、昨年夏より友人と不動産に関する総合サービスを提供できる企業として株式会社BMHを立ち上げ、この度サービスメニューの一環として不動産鑑定業を併設することといたしました。

弊社では、プロパティマネジメント、ビルメンテナンス、アセットマネジメント事務代行等をサービスメニューの柱として、事業を展開しておりましたが、ここに来てクライアントより、不動産の価格や賃料の査定といったご依頼が徐々に増えてきている状況であり、今後は総合ソリューション力を活かして、不動産に関する様々なお客様のニーズに的確にお応えしてまいりたいと考えております。

2.プライベート

仕事柄平日はお客様や仲間と飲みに行く機会も多く、昼間の仕事を離れて色々な情報交換をさせていただくよう心がけています。

週末は、嫌がる体に鞭を打ってジムに通い汗を流すほか、最近聴き始めた趣味の落語を聞きに行ったり、散歩といいながら自宅から近い中央線の駅周辺で気になる店を発見しては、食べ歩いたりしています。これで折角通っているジムの効果が台無しとなっています。

3.仕事上興味のあること

鑑定評価のご依頼も、管理業務などのクライアント



から依頼がメインとなっておりますので、ビルオーナー様やテナント様の生の声を直接お聞きして評価の作業に入ることが多く、理論だけではなく実際の不動産マーケットを鑑定評価の中にも反映していくことを常日頃から心がけるようにしております。特にビルオーナー様のもつ様々なお考えを詳細にお伺いし、これを評価に可能な限り公平忠実に反映していくことに興味を持ち、日々研鑽をしている毎日です。

4.最後に

様々なサービスメニューに対応している弊社だからこそ多種多様な不動産、所有者の属性等を多面的に考慮して適正な鑑定評価を行えるよう精進してまいりたいと考えております。

まだまだ未熟者ではございますが、諸先輩方のご指導・ご鞭撻をお願い申し上げます。

【プロフィール】

株式会社BMH

東京都新宿区新宿2-15-24 ヒカリビル7階

TEL：03-5919-2626、FAX：03-3357-5030

e-mail：s-ofuji@k-bmh.com

尾藤 哲（おふじ さとし）

1962年 東京都中野区生まれ

1986年 慶應義塾大学経済学部卒業
全国朝日放送株式会社（現：株式会社テレビ朝日）入社

1988年 鹿島建設株式会社入社

1996年 不動産鑑定士2次試験合格

2001年 不動産鑑定士3次試験合格

2002年 UFI信託銀行株式会社（現：三菱UFJ信託銀行株式会社）入社

2005年 アジア・パンフィック・ランド・（ジャパン）・リミテッド入社

2010年 株式会社BMH参加（現在に至る）

 ◎新規開業者一覧

入会年月	鑑定業者名	代表者名
2010/10/13	(株) リアルエステート・アドバイザーズ	釜口 浩一
2010/11/26	(株) ザイマックスアセットコンサルティング	森山 正実
2011/1/14	おおぞら不動産鑑定	松丸 良太
2011/1/14	弘英産業 (株)	大石 将弘
2011/2/1	(株) ルフテール	岡 竜也
2011/2/10	(株) BMH	尾藤 哲
2011/2/10	プレシヤス総合法律事務所	饗庭 亨一
2011/2/25	国際ランド&ディベロップメント (株)	金丸 直幹
2011/3/4	岩澤不動産鑑定事務所	岩澤 正英
2011/3/4	(株)谷不動産鑑定	谷 良介
2011/3/11	あると不動産鑑定事務所	大西 純
2011/3/18	C R エステート(株)	大崎 史雄
2011/3/18	樋口不動産鑑定事務所	樋口 裕
2011/3/25	(株) バリユークリエイション	山下 寛樹
2011/3/25	不動産鑑定・調査事務所	田中 和弘
2011/3/31	あおかぜ不動産鑑定事務所	藤岡 学
2011/4/6	(株) 新日本経済不動産評価研究所	村上 直樹
2011/4/22	アイ・マネジメント・ジャパン (株)	畑野 友行
2011/5/2	(株) リオ・コンサルティング	田中 謙史
2011/5/6	(株)ジェイエムコンサル	村岡 淳二
2011/5/19	やまと総合鑑定 (株)	吉川 和弥
2011/5/20	バリユー・ジャパン・パートナーズ(株)東京支社	柳野 憲一
2011/5/30	代々木の杜 (株)	岡田 久志
2011/6/7	鳥飼不動産鑑定事務所	鳥飼 達壽
2011/6/17	(株) ライフリアルネット	高橋 務
2011/7/8	(株) レベスト	内蘭 直紀

NEW FACE NEW FACE NEW FACE NE



郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
102-0093	千代田区平河町1-7-22 万代半蔵門ビル6階	03-6272-5422	03-6272-5401
104-0045	中央区築地1-13-10 新阪和ビル2階	03-3549-3500	03-3549-3520
111-0034	台東区雷門2-19-17-402	03-5806-4576	03-5806-4577
135-0022	江東区三好4-6-2 弘英ビル4階	03-5620-3888	03-5620-3877
150-0031	渋谷区桜丘町21-12 桜丘アーバンライフB314	03-5459-4315	03-5459-4316
160-0022	新宿区新宿2-15-24 ヒカリビル7階	03-5919-2626	03-3357-5030
160-0004	新宿区四谷4-3 福屋ビル6階A	03-5363-6333	03-5363-6334
102-0085	千代田区六番町2	03-3262-6091	03-3262-6122
192-0913	八王子市北野台4-35-17	042-635-6641	042-635-6640
183-0042	府中市武蔵台3-47-5 コモドカーサA棟104	042-315-2941	042-315-2941
160-0004	新宿区四谷1-4 四谷駅前ビル5階	03-5360-8330	03-5360-8331
103-0028	中央区八重洲1-5-3 八重洲不二ビル2階	03-3270-5370	03-3243-6731
182-0034	調布市下石原1-53-8	042-446-6134	045-620-0648
173-0025	板橋区熊野町35-8	03-3955-2201	03-3955-2207
167-0051	杉並区荻窪3-1-2 グリーンステイト荻窪D202	03-3392-9712	03-3392-9712
135-0042	江東区木場2-17-15 ニックハイム木場公園第一402号	03-6240-3873	03-6240-3874
104-0061	中央区銀座1-23-10 グランド・ガーラ銀座1413	03-6823-8898	03-6823-8898
103-0027	中央区日本橋3-5-12 ニュー八重洲ビル	03-3516-2261	03-3516-2262
100-0014	千代田区永田町2-12-4	03-5156-8880	03-5156-8882
121-0011	足立区中央本町5-9-8-503	03-3840-7226	03-3840-7226
121-0813	足立区竹の塚3-5-2 スティブルエド201	03-5851-8961	03-5851-8962
110-0015	台東区東上野6-25-9	03-3847-0711	03-3847-0712
151-0053	渋谷区代々木2-23-1 ニューステートメナー346	03-6383-4288	03-6383-4408
194-0031	町田市南大谷838-34	042-726-7366	
101-0047	千代田区内神田1-18-12	03-3518-6350	03-3518-6351
102-0072	千代田区飯田橋1-4-8 アイルズ-BMビル6階	03-3511-9881	03-3511-9882

「時刻表は友達」

富田会計・不動産鑑定株式会社

富田 建



2008.4.17 鉄道博物館にて

世の中「寝耳に水」な事が起きるものである。

私の鉄道趣味が公認会計士東京会の会報の趣味のページ「自由時間」平成23年2月号に紹介されたのだが、この会報が東京都不動産鑑定士協会にも送付されたらしい。その結果、思いもがけず東京都不動産鑑定士協会より「うちでも…」という連絡を頂いた。と、いう事で、筆をとる事にしたが、私の駄文で皆様が一時の憩いを得る事が出来れば幸いである。

【生まれた時から…？】

で、鉄道趣味はいつからというと、赤ん坊の時からと言えよう。なにしろ生まれた病院と祖母の家の最寄駅が大阪府高槻市の国鉄（当時）東海道本線「摂津富田」駅、その次に近い駅が阪急京都線「富田」駅だったのだから。そして、春休みや夏休みに新幹線で東京の自宅と高槻の間を往復し続けた結果、純粋な少年のハートはどんどん鉄分に染まっていった。

そんな少年は8歳頃のある日、ある計画を練った。

「いつか、誕生日に栃木県の『富田』駅で国鉄（JR）を全線乗車し終える」と。

今思えば、この時点で何かを間違えていた気が…。

【多感な高校時代？？？】

慶応義塾高校では受験の心配がない事から、人によっては女子の黄色い声援を浴びながら遊び呆けるとてもハッピーな高校生活を送っている。

ところが、純粋かつ何かを間違ったまま慶応義塾高校に入学した少年はそんな自分のポテンシャルに気付かず、黄色い声援に縁遠い「鉄道研究会」に入ってしまった。

そして、大学受験がない。そうなる、どうなるか。勉強そっちのけで好き放題、全国の鉄道に「会い」に出かけ、高校3年の夏休みなど42日中25日は旅行しており、ついたあだ名が「歩く時刻表」。挙句、祖母に「他の高校3年生は受験勉強で必死なのに、あの人、大丈夫なの？」とつつこみを受ける始末だった。でも、おかげで、高校卒業時点でJR全線の95%は乗車し終えた。ただ、言うまでもなく黄色い声援は浴びられなかったけど。

そして、この時の経験が後に不動産鑑定士になった時、下らない大学受験の勉強なんかよりはるかに役に立つ事は、まだ誰も知らない…。

【そして、不動産鑑定の現場で】

やがて、少年は大人になり、何故か不動産鑑定士2次試験に合格した。（平成10年）

諸般の事情で鑑定実務にはその6年後に入ったが、某不動産鑑定事務所に働き始めた

最初の頃こそ苦労するも、慣れてくると血がうずく。途中からは明らかに喜んで地方案件に赴き始めた。四国実査だけは2回とも時間がなく飛行機往復としたため未だに鑑定業務でJR四国線には乗車していないのだが、福岡県や秋田県ですら普通に鉄道で往復した他、山陰や南九州、北海道でも往路は飛行機、復路は鉄道という行程をとった事もある。さすがに那覇は往復飛行機にしたが。

そんな調子だからしまいには岐阜で独立した先輩鑑定士から「あの路線はどの位利用価値あるの」などと電話がかかったりもしたが、それはそれとして全国何処でも路線と駅の名前を聞けばその土地のイメージは沸く。地方の不動産鑑定協会で行引事例を選択する時に地理勘が沸かず難渋する鑑定士が多いと思うが、私の場合は行引事例カードの駅名欄を見て絞り込むという技があるための確な選択が出来る。更に、日本中の鉄道網が頭に入っているので全国どこでも「次に乗る列車がわからず不安」という現象が全くないし、現地でも臨機応変にスケジューリングが出来る。その結果、観光の時間を捻出する事も多く、例えば昨年秋の北海道上川郡での実査では旭山動物園に寄ったし、今年2月には名古屋の栄で有名な観覧車を眺めた数時間後に夜の大阪の難波を彷徨い、栄と難波で1日2回も「おお、これが48人の女の子達の劇場か」と感動して

いた。もっとも、実はまだ、本場・秋葉原の48人の女の子達の劇場の場所をよく知らないのだけど…。

話が若干それたが、とにかく鉄道を駆使して地方実査を楽しんでいるので、この仕事、向いていると思う今日この頃である。

そんな感じで鑑定業務に染まっていた2007年、誕生日の4月が閑散期で休み易かった事も手伝い少年の時の計画が33歳にして「富田」駅で完成した。でも、その後開通した東北新幹線八戸以北や九州新幹線博多～新八代はまだ乗車していない。そんな富田君に誰か青森か南九州の案件という「愛の手」を…。

【そして、将来…】

「キャプテン翼」の名台詞「ボールは友達」ならぬ「財務諸表は赤の他人だけど、時刻表は友達」を標榜する私が最近、思う事。

行引事例比較法の適用に際して交通接近性の検討は重要だが、前述の岐阜の鑑定士のように地方案件の場合、路線や駅の利用価値を知らない事も多いと思う。その状態で地元の人に笑われるような駅格差で比準しようものなら痛い事になる。なので、鑑定業界全体の底上げ的な意味も込めて何かの形で鑑定士向けに全国の路線や駅格差、あるいは鉄道の動向の情報を開示してもの思っているが、どうであろうか。



2007.4.17 栃木県足利市「富田駅」にて



/ 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
なぜ、お金を払ったのに家が建たないのか	前 俊守	起業家大学出版	2010/12/1	303	2,500円+税
不動産の鑑定評価に関する基本的考察	櫛田光男	一般財団法人日本不動産研究所	2010/12/24	403	非 売 品
不動産バブルで勝つ鉄則 何が日本のプレーヤーに欠けているのか	久恒 新	日本経済新聞出版社	2011/1/5	239	1,700円+税
土壌汚染リスクと土地取引 リスクコミュニケーションの考え方と実務対応	丸茂克美 本間 勝 澤地塔一郎	プロGRESS	2011/1/20	260	3,200円+税
空室ゼロをめざす《使える》定期借家契約の実務応用プラン	秋山英樹 江口正夫 林 弘明	プロGRESS	2011/2/25	323	3,600円+税
企業不動産の会計と環境 -IFRS時代のCREのために-	山本 卓	創成社	2011/2/20	216	2,500円+税
不動産マーケットはこうして勝ち抜く 回復めざす市場における処方箋	三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部 日経不動産マーケット情報	日経BP社	2011/2/28	263	2,000円+税
IFRSの不動産会計	小澤善哉・橘田万里恵	東洋経済新報社	2011/3/31	306	2,400円+税
Q&A大家さんの税金 アパート・マンション経営の税金対策	鶴野和夫	プロGRESS	2011/4/30	378	3,600円+税
ホテル・商業施設・物流施設の鑑定評価	村木信爾・梶山暁史・叶 誠一・佐々木悠介・比留間康昌・永森慎一	住宅新報社	2011/5/10	293	3,500円+税
わかりやすい土地建物に関するすべての法律知識	鶴野和夫	日本実業出版社	2011/6/1	317	1,400円+税
徹底解説 不動産契約書Q & A	杉本幸雄	清文社	2011/6/10	460	3,000円+税
不動産 [賃貸] 事業のためのマネジメント・ハンドブック	トーマツ不動産 インダストリー	プロGRESS	2011/6/30	241	2,800円+税
会計士の監査風土 会計士は不正のトライアングルを断ち切れるか	柴田英樹	プロGRESS	2011/6/30	319	2,400円+税
賃料評価の実務	一般財団法人日本不動産研究所 賃料評価研究会	清文社	2011/7/5	393	3,600円+税
英語で読む証券化対象不動産の鑑定評価の実務	(社)日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会 証券化グローバル化対応委員会	住宅新報社	2011/7/6	489	3,500円+税
平成23年版『不動産実務百科Q & A』	杉本幸雄	清文社	2011/8/5	532	3,400円+税



不動産の鑑定評価に関する基本的考察



執筆者・編集者／櫛田 光男

サイズ／A4判

ページ数／403ページ

価格／非売品

発行年月／2010年12月24日

出版社／一般財団法人日本不動産研究所

本書は、昭和41年4月の初版発行以来45年の歳月を経過しておりますが、鑑定評価の原点を平易にかつていねいに著した唯一の著作として、現在でも燦然と光り輝く名著であり、特にこれからの不動産鑑定業界を背負って立つ若手不動産鑑定士に是非お読みいただきたいとの思いから、日本不動産研究所が創立50周年を機に、あらためて復刻いたしました。

不動産鑑定評価基準の第1章「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」を著者が起草されたときの根本精神について書かれており、本書には鑑定評価の神髄がつまっております。

不動産鑑定評価に求められる役割やその内容が大きく変化してきている今こそ、鑑定評価の原点に立ち返る良い機会を与えてくれるものと思います。

なお、本書は非売品ですが、実費にてお分けすることもできます。詳しくは、日本不動産研究所のHPをご覧ください。

不動産バブルで勝つ鉄則

何が日本のプレーヤーに欠けているのか



執筆者・編集者／久恒新

サイズ／A5判

ページ数／239ページ

価格／1,700円＋税

発行年月／2011年1月5日

出版社／日本経済新聞出版社

著者は立教大学大学院教授であり不動産鑑定士であるため、グローバルマネーという視点から斬り込まれた不動産投資の理論は、鑑定士ならではの實務に裏付けされている。

内容について各書評から抜粋して紹介しよう。「本書は伝統的な不動産ファイナンスの知識によって、近年の不動産投資市場の動きを体系的に分析した啓蒙書である。不動産サイクル、インカムリターン、キャピタルリターン、DCF、レバレッジ、キャップレート、出口戦略、収支見積書などの分析道具を使いこなせば現実を見事に把握することができることを証明している」（日本不動産学会誌）「『グローバルマネーがバブルを好む…中略…これをDCE法で言えばgを好むということに等しい。gとは不動産マーケットにおける将来の期待成長率のことだ。』このフレーズに微熱を感じた諸氏には是非本書を手にとることをお勧めしたい。」(ARES不動産証券化協会)



土壌汚染リスクと土地取引 ーリスクコミュニケーションの考え方と実務対応



執筆者・編集者／丸茂克美 本間勝 澤地塔一郎
サイズ／A5判
ページ数／260ページ
価格／3,200円＋税
発行年月／2011年1月20日
出版社／プロGRESS

平成22年の改正土壌汚染対策法の施行によって土壌汚染問題に携わる事業者、土壌汚染問題に遭遇した当事者が土壌汚染問題をどのように解決させるか、という視点から、【自然由来重金属】の取り扱いと、【リスクコミュニケーション】の方法に的を絞った実務書。

【土壌汚染問題の基礎知識】では、自然由来重金属類の科学的な側面を解説し、「土壌環境基準をどう理解するか」、「日本の都市域の地質の特性と自然起源重金属類問題」など、必要な情報を網羅。

【リスクコミュニケーションの方法】では、事例を挙げ、リスクコミュニケーション・リスクマネジメントの考え方と、情報公開の行い方、そのタイミングや内容の検討方法など、具体的な手順について解説。

空室ゼロをめざす 《使える》定期借家契約の実務応用プラン



執筆者・編集者／秋山英樹・江口正夫・林 弘明
サイズ／A5判
ページ数／323ページ
価格／3,600円＋税
発行年月／2011年2月25日
出版社／プロGRESS

定期借家契約が導入されて10年余り、実際のところ、居住用不動産については当初期待されていたほど普及が進んでいない。

その原因を探ってみると、結局は再契約の問題に行き着く。借家人が持つ、一つには契約終了時の再契約できるかという確実性への不安であり、二つには再契約をタテに不本意な値上げを強いられるのではないかと不安である。この問題を合理的に解決しない限り、せっかくの定期借家契約もこれ以上の普及は難しい。「良質な借家人側が安心して再契約に望めるようにするための工夫とは何か、再契約後の賃料額をどのようにして合理的に定めればよいのか」という点について、具体的実務に落とし込んで提示。実務家のために書かれた一冊。

企業不動産の会計と環境 — IFRS時代のCREのために—



執筆者・編集者／山本 卓
サイズ／A5判
ページ数／216ページ
価格／2,500円＋税
発行年月／2011年2月20日
出版社／創成社

土地含み益経営は過去のものとなりつつあり、効率性を追求する企業不動産戦略の重要性が叫ばれております。本書はこのような時代背景のなか、企業不動産を取り巻く会計問題（減損会計、リース会計、投資不動産会計等）と環境問題（土壌汚染、環境経営等）に焦点を定めています。筆者独自の実証分析により、経営における企業不動産の実態を明らかにし、将来的課題を浮き彫りにしております。また同時に、不透明感を増すIFRS時代の企業不動産のあり方を考える材料をも提供しています。このように本書は、IFRSの導入などにより急激な変化を遂げている企業不動産に焦点を定め、近年各方面から注目を浴びている「一般事業会社の企業不動産マネジメント」への貢献を意識した内容となっております。

不動産マーケットはこうして勝ち抜く 回復めざす市場における処方箋



執筆者・編集者／三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部 日経不動産マーケット情報
サイズ／A5判
ページ数／263ページ
価格／2,000円＋税
発行年月／2011年2月28日
出版社／日経BP社

今、日本の不動産マーケットは、リーマンショック前に思い描いていたシナリオとは別の世界に入ってしまった、そのなかで新たな形を模索しているように見えます。グローバル化や人口構成などの変化は、不動産に対する需要や利用方法にも変化をもたらし始めています。

本書では、このような問題意識のもと、不動産の用途別に生じている変化や世界のなかでの日本の位置付けを再確認し、その上で企業の不動産戦略への処方箋として、不動産マーケットの波をうまく使いこなし、乗り切るためのヒントを示すことに努めました。



図解 IFRSの不動産会計



執筆者・編集者／小澤善哉 橋田万里恵
サイズ／A5判
ページ数／306ページ
価格／2,400円＋税
発行年月／2011年3月31日
出版社／東洋経済新報社

1990年代後半の会計ビッグバンから始まり、直近ではIFRSとの会計コンバージェンスが進行し、この十数年間で会計基準は目まぐるしく変更されています。

不動産についても2000年代前半には減損会計、直近では賃貸等不動産の時価開示が導入されました。

さらに将来は、賃借オフィスなどのオンバランスを求めるまったく新しい概念のリース会計を導入することも検討されています。

本書では、今後の不動産戦略、経営戦略を考える上で理解しておくことが不可欠となる不動産に係る主要な会計基準について、IFRSを中心にその内容、財務数値・指標に与える影響、そして今後の動向について解説しております。

【Q & A 大家さんの税金】 アパート・マンション経営の税金対策



執筆者・編集者／鶴野和夫
サイズ／A5判
ページ数／378ページ
価格／3,600円＋税
発行年月／2011年4月30日
出版社／プロGRESS

本書は、著者が日々の実務の中で、

- クライアントから実際によく質問されたこと
- 大家さんは、こんなことを知りたいのではないかとクライアントから感じ取ったこと
- 節税のために、ぜひ知っておくべきとして説明していること

を柱として執筆されている。税理士とそのクライアントとの、Q & Aの会話形式を採用しており、アパート・マンション経営に必要な税金のしくみ・知識を、難しさを感じることなく読み進み、理解できるようになっている。関連する法令・通達条項を（注）で掲載しているので、税理士に相談する時も、よりの確に問い合わせられるよう工夫した。また、税理士が読むにも充分応えられるといえるレベルで内容面に充実が図られている。

ホテル・商業施設・物流施設の鑑定評価



編集者・執筆者／村木信爾・梶山暁史・叶誠一・
佐々木悠介・比留間康昌・森永慎一
サイズ／A5判
ページ数／293ページ
価格／3,500円＋税
発行年月／2011年5月10日
出版社／住宅新報社

ホテル、商業施設、物流施設などの事業用不動産の価値は、事業者の事業能力によって大きく左右されるため、不動産鑑定評価においても、土地・建物の物的な不動産の価値のみを求めているわけではありません。

本書では、まず不動産鑑定評価と企業評価、事業評価の異同を、基本に戻って考察したあと、事業用不動産の評価において共通する基本的な視点を指摘し、それを踏まえてホテル、商業施設、物流施設等の評価の留意点を具体的にわかりやすく解説しています。

本書は、不動産鑑定士の方々のみならず、ホテル、商業施設、物流施設等の事業に関わる経営者、企業内ご担当者、および宅地建物取引主任者、不動産コンサルタント、弁護士、税理士等の専門家の方々が、これらの価値を考える際に有用です。

わかりやすい土地建物に関するすべての法律知識



執筆者・編集者／鶴野和夫
サイズ／四六判
ページ数／317ページ
価格／1,400円＋税
発行年月／2011年6月1日
出版社／日本実業出版社

本書は、初めて不動産の取引をするという人のために、必須の法律知識をわかりやすく解説しています。

土地の選び方・契約のポイントから「土地を売買するとき」「家を建てる時」「中古住宅を買うとき」「マンションを買うとき」「住宅ローンを利用するとき」「不動産業者と付き合うとき」「土地や建物を貸し借りするとき」など、あらゆるケースで欠かせない法律知識を網羅しました。

1980年の初版発行以来、高い評価と、累計で40万超という読者からの支持をいただいています。2002年発行の最新版も、すでに19刷まで版を重ねるロングセラーとなっています。



徹底解説／不動産契約書 Q & A



執筆者・編集者／杉本幸雄

サイズ／A5判・並製本

ページ数／460ページ

価格／3,000円＋税

発行年月／2011年6月10日

出版社／清文社

本書は、多くの契約書式を提供する本と違い、掲載する契約書は、売買・借地・借家・請負に関する6つにすぎません。総花的に多数の契約書式を載せるよりも、もっとも基本的な契約書例に基づいて、複雑かつ多様な不動産契約をじっくり説明しています。

また、本書の特色として①疑問に感じたことをすぐに理解できるようにQ & Aとしました。②最初に契約書例を掲げ解説しながら、売買・借地・借家・請負契約の全体的な理解をめざしました。③図表や登記例、関連する法律の条文を掲載したことなどが挙げられます。

不動産「賃貸」事業のための マネジメント・ハンドブック



執筆者・編集者／トーマツ不動産インダストリー

サイズ／A5判

ページ数／241ページ

価格／2,800円＋税

発行年月／2011年6月30日

出版社／プロGRESS

主として企業において不動産賃貸事業に携わる方々の手引きとなることを意識して編集。経営・会計・税務等の観点から、不動産賃貸事業に必要な業務知識と事業の全体像、考え方が網羅されている。用語としても定着してきた「CRE戦略」とは、企業不動産を効率的に利用し、価値を高めていく戦略のことであるが、本書では賃貸事業を軸としたCRE戦略について解説を行っている。

また、現行の会計基準を基に不動産に係る会計処理の解説を行っており、不動産賃貸事業のみならず不動産販売事業における会計処理についても記述してある。

ロジカル、且つ、実践的な文章は読みやすく、事業経営の考え方、すすめ方を捉えることができる一冊。

会計士の監査風土ー 会計士は不正のトライアングルを断ち切れるか



編集者・執筆者／柴田英樹
サイズ／四六判
ページ数／319ページ
価格／2,400円＋税
発行年月／2011年6月30日
出版社／プロGRESS

公認会計士試験制度の改革では、試験合格者を増やした結果、多くの合格者が監査法人に就職できないという深刻な状況となっている。

加えて、出口の見えない不況の中、監査法人の仕事はますます減っており、困り込んでおきたいクライアントである企業に対しては、会計士の務めである「社会的な公正に基づく適切な会計監査」が遂行しづらい状況になっている。会計士が本来の存在意義を機能させるためには、仕事をくれる企業＝監査対象という構図の監査システムそのものを変える必要があり、それが何かを著者は提言する。

コンプライアンス、という観点からは、どの「士」業にも共通のテーマといえる。読み物的要素のある、初歩的な監査論・職能論の本。

賃料評価の実務



執筆者・編集者／一般財団法人 日本不動産研究所
賃貸評価研究会 編著
サイズ／A5判・並製本
ページ数／412ページ
価格／3,600円＋税
発行年月／2011年7月5日
出版社／清文社

不動産証券化の成熟、オフィス需要の停滞、賃貸借当事者の変貌、投資利回りの重視など、社会状況が大きく移り変わるのにもとない、転換期を迎えた地代・家賃の新規賃料・継続賃料の評価の考え方や評価手法を解説。

さらに、近年の重要判例、また、オフィス、商業施設、レジデンス、物流施設、ホテルのアセットごとにも収録しています。



英語で読む 証券化対象不動産の鑑定評価の実務



執筆者・編集者／(社)日本不動産鑑定協会
証券化鑑定評価委員会
証券化グローバル化対応委員会
サイズ／B5判
ページ数／489ページ
価格／3,500円＋税
発行年月／2011年7月6日
出版社／住宅新報社

本書は、海外から日本への不動産投資を検討している投資家のみならず、日本国内において海外投資家に鑑定評価書を提供する不動産鑑定士や不動産ファンド等不動産証券化関係のビジネスに関わる方々が、日本における不動産評価に関して体系的に理解を深め、ワンストップで参照し、バイブルとして活用できる書として出版されたものです。

日本の不動産評価制度の概要のほか、「不動産鑑定基準」、「価格等調査ガイドライン」や(社)日本不動産鑑定協会の「証券化不動産に関する実務指針」、および関連法である「不動産鑑定法」「地価公示法」等が、翻訳(英語)と原文(日本語)並列して、全文(一部抜粋)掲載されています。

平成23年版『不動産実務百科Q & A』



執筆者・編集者／杉本幸雄
サイズ／A5判・並製本
ページ数／522ページ
価格／3,400円＋税
発行年月／2011年8月5日
出版社／清文社

おかげさまで'97の初版以来、版を重ね第15版となりました。

本書は、不動産の実務の担当者すなわち実際にアクションを起こす人、それに立ち会う人を念頭に書かれています。そのため、知識を羅列的に説明するよりも、実際にぶつかる書類に即して、関連する事項を説明しています。

たとえば不動産の売買であれば、宅建業者、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、司法書士、税理士と専門分野にまたがり、その分野の書籍は多々発刊されていますが、各分野を横断的に総合した書籍は見当たりません。本書は、各専門分野のうち不動産に関係する部分を集め、書類例を充実させQ & A方式でわかりやすく解説しています。

業務推進委員会では、他の士業団体との連携・協力関係の構築に注力しております。
今回、『東京土地家屋調査士会』についてご紹介させていただきます。



東京土地家屋調査士会のご案内

不動産鑑定士の先生方におかれましては、専門的な知見に基づき不動産の適正な価値を判断することで、不動産の最適な活かし方を考えるとともに、人と不動産のより良い関係を作り、国民の利益のため日々ご活躍されているその功績に敬意を表します。私たち土地家屋調査士も、不動産に関連する国家資格者として、先生方と連携して国民の財産保全と利便性向上などに寄与出来るよう、紙面をお借りし東京土地家屋調査士会のご紹介をさせていただきたいと存じます。

東京土地家屋調査士会

私たち土地家屋調査士は、土地・建物の不動産を調査・測量し、不動産の表示に関する登記の手続きをすることで、その結果が法務局に備え付けられる不動産登記情報、地積測量図、建物図面等として公示され、これをもって国民の権利の明確化に寄与しております。

特に土地の境界に関しては、境界標が無かったり不明だったり、または隣接地と係争中だったり、すべてが確定しているわけではありません。そこで、私たち土地家屋調査士は境界問題の解決に精通したスペシャリストとして、公正・中立な立場で日々業務に励んでおります。さらに「筆界特定制度」の筆界調査委員や測量実施者、また、資格者代理人としても活躍しております。

そして、わが東京土地家屋調査士会は、法令研修や企画研修など業務研鑽に励み、倫理研修を継続するなど高い倫理観を持った会員で構成されています。その他、継続的に市民に対する相談業務を行い、災害復興まちづくり支援機構の各種訓練等に積極的に参加するなど、地域の社会貢献活動にも力を注いでおります。

東京土地家屋調査士会 境界紛争解決センター

東京土地家屋調査士会は、境界の専門家である土地家屋調査士の知識経験と、法律の専門家である弁護士の知識経験を活用し、境界紛争を簡易、迅速に解決すべく東京3弁護士会（東京弁護士会・第一東京弁護士会・第二東京弁護士会）の協力を得て運営する裁判外紛争解決機関（ADR）「東京土地家屋調査士会 境界紛争解決センター」を設立しております。

詳しくは

東京土地家屋調査士会
<http://www.tokyo-chousashi.or.jp>

ADR境界紛争解決センター
<http://www.tokyo-chousashi.or.jp/adr/index.html>

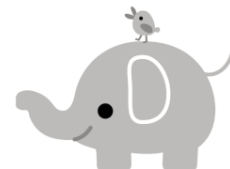
をご覧ください。

東京土地家屋調査士会

〒101-0061

東京都千代田区三崎町 1-2-10 土地家屋調査士会館 1階

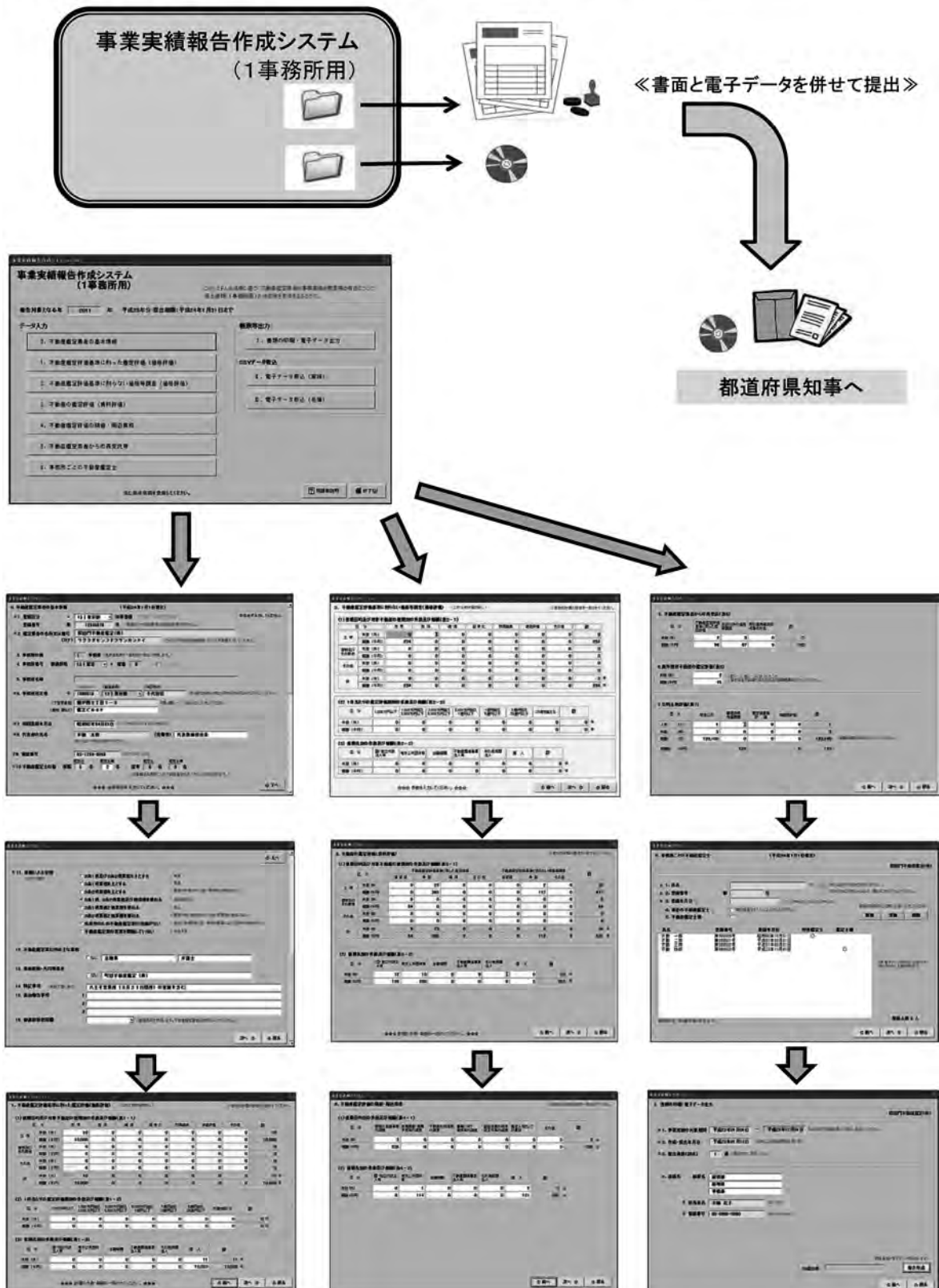
TEL : 03-3295-0587 / FAX : 03-3295-4770



● 国土交通省からのお知らせ ●

都道府県知事登録業者

URL: http://www.mlit.go.jp/appli/kanbo01_hy_000068.html





心を耕す。

会員がつくる記事、大募集

◎「かんてい・TOKYO」投稿欄一覧

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

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

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

【MY HOBBY (マイ・ホビー)】 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御紹介ください。同好の士がみつかるかも。

その他、研究成果物の寄稿もお待ちしております。会員以外の一般の皆様からのご意見・ご投稿もお待ちしております。なお会員以外の方からのご投稿は、不動産もしくは不動産に関連する記事に限らせていただきます。

【ご投稿の方へ】 締め切り：平成23年10月20日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,400字前後、2ページ2,800字前後（写真スペースの分は文字数を減らす）／原稿は電子データで／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／写真を添付する場合はJPG形式で／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／その他、メールアドレス等詳細につきましては事務局（03（3268）6001）までお問い合わせください／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

大切なことを気軽に相談できる、

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。

不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、次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か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、公平な相続財産の分配ができ、節税にもつながります。



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。



それが不動産鑑定士です。

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。



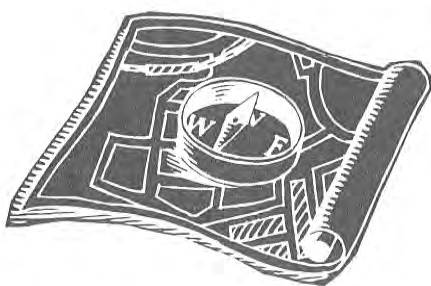
国際的な新会計基準に対応

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

経済的に窮境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

広報委員 四方田修 木全雅裕 蒲原茂明

このコーナーは、不動産の鑑定評価にあまりなじみのない方を対象に、一般の都民の皆様からの素朴な質問、疑問点をQ&A形式でとりまとめたものです。

Q 相続税の「震災後を基準とした価額」とは、どのようなものですか？

A 平成23年4月27日に、東日本大震災の被災者等の負担の軽減等を図るため、「東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律」（以下、「震災特例法」といいます。）が施行されました。

この法律によると、平成23年3月11日以後に相続税の申告期限が到来する者が平成23年3月10日以前に相続等により取得した特定土地等又は特定株式等で平成23年3月11日において所有していたものの相続税の課税価格に算入すべき価額は、その相続時の時価によらず、「震災後を基準とした価額」にすることができるとするものです。

※特定土地等とは、東日本大震災により相当な被害を受けた地域として財務大臣の指定する地域（指定地域）内にある土地等をいい、具体的な地域は、青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県及び千葉県の全域、並びに、新潟県十日町市、同県中魚沼郡津南町及び長野県下水内郡栄村です。なお、この指定地域は、東日本大震災について被災者生活再建支援法が適用される地域と同様です。

相続税については、通常、財産評価基準書による路線価に基づいて土地の価格を算定しますが、7月に発表された平成23年分は、評価時点が平成23年1月1日ですので、震災の影響を加味していません。そこで、特定土地等の「震災後を基準とした価額」については、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、10月ないし11月を目途に、原則として、震災による地価下落を反映した「調整率」を指定地域内の地域ごとに定め、この調整率を乗じて計算することができます。

今後の復興事業を推進し、また不動産取引の適正化を図っていくためにも、震災の影響を加味した不動産の価格は、重要な役割を担います。しかし、東北地方を中心とする被災地では、震災前において不動産取引が必ずしも活発でなかった地域も多く、このような地域においては、今回の震災により一時的に取引市場が正常に機能しないことも予想されます。そこで、社団法人日本不動産鑑定協会では、不動産の価格等調査への対応について、被災地における不動産の経済価値を適切に把握できるよう、各種運用指針を作成しています。詳しくは、インターネットで「社団法人日本不動産鑑定協会」のホームページをご覧ください。<http://www.fudou-san-kanteishi.or.jp/>

Q 東日本大震災は、住宅市場における需要者（買主）の物件選びに、どのような影響を与えたでしょうか？

A 東日本大震災により、首都圏では建物そのものの被害は全体としては小規模に止まったようですが、高層ビルの激しい揺れや地盤の液状化といった状況に見舞われました。

このような状況を踏まえ、マンションを含む住宅市場において需要者（買主）が不動産を選択する際に重視する事項に変化が見られます。大震災後には、住宅に対する安全志向が以前にも増して高まり、これ



に関連した事項が重視されるようになりました。具体的には、

①建物の耐震性はどうなのか。

例えば、1981年以降の新耐震基準に適合しているか、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の耐震等級はどのレベルか、構造は耐震構造・制震構造・免震構造か。なお、売買の際に交付される「重要事項説明書」には建物の耐震診断の有無等に関する事項が記載されています。

②地盤の液状化リスクはどうなのか。

例えばその土地が過去において沼地や水田ではなかったか、埋立地かどうか。

③津波が起こった場合の被害リスクはどうなのか。

例えば、その物件が湾岸部に立地するのか、内陸部に立地するのかなど。

④マンションでは建物の階層は何階か。

タワーマンションでは眺望の良い高層階に人気がありましたが、地震による揺れが激しいことや、停電によりエレベーターが使えない場合には自宅へ帰るために階段を使う際の不便さから高層階が敬遠されることも考えられます。このほか、非常用発電機などライフラインが寸断された際の対応が整備されているかといったことや、公共交通手段が止まった際に帰宅できなくなるリスクはどうかといったことが挙げられます。現に不動産業者の方からは、買主から建物が新耐震基準で建てられたものかどうか、その土地が以前はなんだったのかといった地歴について聞かれることが多くなったとも聞いています。

大震災により日本経済には不透明感が強まっており、実需目的の買手側には購入に慎重な姿勢も見られますが、今後しばらくは前述のような事項が重視され物件の選別が進むものと思われます。

Q

建物の1階を店舗として借りていました。ところが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災によって窓ガラスが割れ、建物の壁が壊れる等したため、1階の一部がほとんど使用できない状況になってしまいました。すぐに賃貸人に対して修繕を依頼しましたが、忙しい等といったまともに対応してくれません。

当社はこのような場合でも、賃貸人に対して何も言えないのでしょうか。

A

建物が使用できない割合に応じて賃料の減額を請求でき、また、場合によっては賃貸人に対して損害賠償請求を行う余地もあると考えます。さらに、賃借人自らが修繕を行い、その費用を賃貸人に対して請求することもできます。

賃貸目的物の一部が、賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人はその滅失した部分の割合に応じて賃料の減額を請求することができます（民法611条1項）。「滅失」とは「使用不能」を指すと解されており、今回の場合、窓ガラスが割れたことや壁が壊れていることによって建物の一部が使用収益できない状態にあるのですから、使用収益できない部分に応じて、賃料の減額を請求することができます。なお、減額請求をすれば、その効果は滅失の時まで遡及すると解されているので、地震発生直後の賃料分から減額されることとなります。したがって、賃貸人に対して賃料減額請求をすることで、減額分の賃料を支払う必要はなくなり、賃貸人が賃料全額の請求をしてきた場合でも、減額分については支払を拒むことができます。

また、賃貸人は、賃貸目的物について、使用収益に必要な修繕を行う義務を負っています（修繕義務・民法606条1項）。地震等不可抗力などによって建物の一部が滅失・棄損した場合においても、建物全部が滅失したと評価されない限り、賃貸人は建物を修繕する義務を負うと解されています。今回の場合でも、建物の1階部分のガラスが割れ、壁が壊れる等しているのですから、賃貸人は、建物を修繕する義務があります。賃貸人が修繕工事に必要な資材が不足している等の事情がないにもかかわらず漫然と対応を引き延ばしにしている場合等で、賃貸人に過失があると評価される場合には、修繕義務の債務不履行として、賃貸人に対して損害賠償請求を行う余地があります（民法415条）。

さらに、賃貸人が修繕を行わない場合、賃借人が自らの費用で必要な修繕工事をする事も想定されます。このような場合、修繕工事費用は、本来賃貸人が負担すべき必要費であると考えられることから、賃貸人に対して、支出した費用を請求することができます（民法608条1項）。



くりやまともひろ
栗山恭弘

幸則の友人。
父は総合商社「マロエステート」の創業者。



まつだしげのり
松浦幸樹

不動産鑑定士。
「虎ノ門アセットバリエーション」所長。



一僕の生きる道一

「不動産鑑定士物語」Vol.11

漫画：大矢 正和



あずま
東 幸則
ゆきのり

不動産鑑定士を目指す青年。
虎ノ門アセットバリエーションで実務修習生(業務補助者)として働き始める。

● 都民クラブ ●



不動産鑑定士には試験に受かっただけではなれない。その後、実務修習を受けることになる……

実務修習は、講義、基本演習及び実地演習の3つの過程により構成されている。

このうち実地演習は

物件調査実地演習と一般実地演習の2つで構成されている。

物件調査実地演習は土地・建物各1件ずつだが一般実地演習は合計22件にもなる。

一般実地演習の分類及び必須件数の一覧

種別	分類		件数	合計
	種類			
1. 宅地	更地・建付地		5件	7件
	借地権・底地		2件	
2. 見込地等	宅地見込地・農地・林地		1件	1件
3. 建物及びその敷地	自用の建物及びその敷地		3件	11件
	貸家及びその敷地		4件	
	区分所有建物及びその敷地		2件	
	借地権付建物		2件	
4. 資料	地代		1件	3件
	家賃		2件	
			(合計)	22件

現実に存在する不動産を題材として鑑定評価依頼書を作成し行う演習で修習生は指導者等から指導を受けながら演習を行い類型等別22件の鑑定評価報告書作成を必須とし1年を3期にわたった各期末ごとに定められた件数の当該報告書または実地演習報告内訳書等の必要書類を協会に提出する。



不動産のことでお困りの方は
専門家の不動産鑑定士による

定例無料相談会

へお気軽にお越しください。



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・賃貸用不動産についてのアドバイスを受けたい
- 遊休土地の活用についてのヒントがほしい
- 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

相談日

毎月第1・第3水曜日

(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)

午後1時～(受付:午後12時30分～3時30分)

詳しい日程はホームページをご覧ください

場所

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

東京都新宿区市谷本村町1-1

住友市ヶ谷ビル9階

TEL (03) 3268-6001

予約不要 当日直接お越しください



【アクセス】

- 市ヶ谷駅 (JR線) から徒歩3分
- 市ヶ谷駅 (地下鉄南北線) から徒歩3分
- 市ヶ谷駅 (地下鉄有楽町線) から徒歩3分
- 市ヶ谷駅 (都営新宿線) から徒歩3分

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

ホームページアドレス <http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>

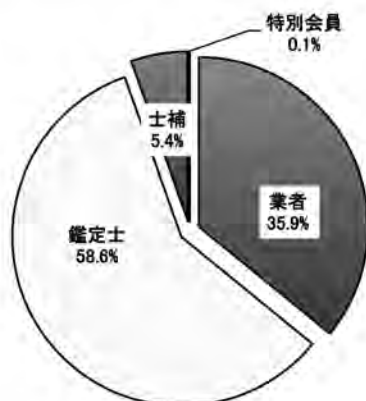
定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

日 時	相 談 担 当 者	相 談 内 容 内 訳				相 談 件 数	来 客 件 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
平成22年12月 1日	山本 洋一	4	2		1	7	5	
	石井 一嘉	6		1		7	6	11
平成22年12月15日	橋口 道哉		2		1	3	3	
	榎本 清志	2	1		1	4	3	
	榊本 行雄	1	1		3	5	5	11
平成23年 1月19日	坂野 辰	5	2		1	8	5	
	松本 敏明	6	1		2	9	5	
	折井 勉	2	1		2	5	4	14
平成23年 2月 2日	津国 秀夫	1	1			2	2	
	繁本 晶	1	2			3	3	
	田辺 隆正	2	1			3	3	8
平成23年 2月16日	山下 哲之		1		1	2	2	
	佐藤 俊夫	1		1		2	2	
	谷本 通夫	3				3	3	7
平成23年 3月 2日	仙田 修				4	4	4	
	細田 正男	1	1		2	4	4	
	森島 俊逸	2	1		1	4	4	12
平成23年 3月16日	炭野 忠彦	1				1	1	
	小國 敏雄	1				1	1	
	倉本 穰一				1	1	1	3
平成23年 4月 6日	神林 勝利	2	1		1	4	3	
	植松 行永	1	1			2	2	
	炭野 忠彦	2	3	1	1	7	3	8
平成23年 4月20日	田辺 隆正	3	1		1	5	4	
	宮崎 正芳	3	1		1	5	4	
	今井 晃	3	2		1	6	3	11
平成23年 5月18日	松本 裕	4	1		1	6	6	
	檜野 匡彦	3	5		2	10	4	
	安本 光夫	1	3		2	5	5	15
平成23年 6月 1日	植松 明					0	0	
	鈴木 一晴	1				1	1	
	奥出 研二		1		1	2	2	3
平成23年 6月15日	渡辺 幸男	2			1	3	3	
	箕輪 勝弘	2	2		2	6	3	
	田辺 隆正	2	1		2	5	3	9
平成23年 7月 6日	檜野 匡彦	4	2		2	8	5	
	田辺 隆正	5	2		1	8	5	
	岡村登美男	4	2		1	7	4	14
平成23年 7月20日	石井 一嘉	2	1			3	3	
	竹本 朗	2			1	3	3	
	森島 俊逸	1	1		2	4	3	9
合 計		86	47	3	43	178	135	135
相 談 回 数 1 4 回 (平成 2 2 年 1 2 月～平成 2 3 年 7 月まで) ・ 相 談 員 4 1 人								
相談来訪者 1 3 5 人 (1人当たり 3 . 3 人) ・ 相 談 件 数 1 7 8 件 (1人当たり 4 . 3 件)								

【今後の日程】	平成 2 3 年 8 月	3 日、1 7 日
	9 月	7 日、2 1 日
	1 0 月	5 日、1 9 日
	1 1 月	2 日、1 6 日
	1 2 月	7 日、2 1 日
	平成 2 4 年 1 月	1 8 日
	2 月	1 日、1 5 日
	3 月	7 日、2 1 日
	4 月	4 日、1 8 日
	5 月	1 6 日
	6 月	6 日、2 0 日

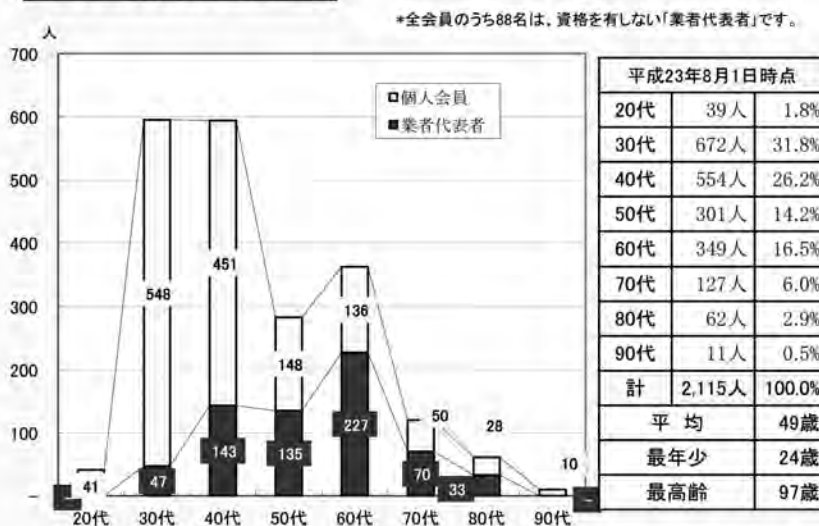
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在

会員の内訳



平成23年8月1日時点		
業者	791	35.9%
鑑定士	1,292	58.6%
士補	118	5.4%
特別会員	2	0.1%
計	2,203	100.0%

全資格者会員の年齢別構成



平成23年8月1日時点		
20代	39人	1.8%
30代	672人	31.8%
40代	554人	26.2%
50代	301人	14.2%
60代	349人	16.5%
70代	127人	6.0%
80代	62人	2.9%
90代	11人	0.5%
計	2,115人	100.0%
平均	49歳	
最年少	24歳	
最高齢	97歳	

暑かった夏も終わり、涼しくなった今ホッとしています。
朝の情報番組を見てからお仕事をされる方は多いかと思いますが、NHK教育の『0655』という番組をご存知でしょうか？

朝6時55分から7時までの5分間という短い時間帯なのですが、ある方から教えていただいて観るようになりました。これがゆるくて心地よい番組なのです。

特に飼い犬・猫を歌に合わせて紹介する「ねこのうた・犬のうた」がお気に入りです、5分間の中の数十秒という、本当に短いこのコーナーが始まると、忙しい朝の支度の手を休め、テレビの前でメロメロになっています。紹介されている猫・犬たちは飼い主さんにたくさん愛されているのがわかります。覚えやすいメロディで、ふと気づくと頭の中で歌っています。その歌詞もステキで、毎回軽くホロリとさせられます。

番組のコンセプトは、「個人としての私」→「社会の中の私」ということで、朝起きて、出勤前の頭と心の準備体操という感じです。

『2355』という23時55分から始まる番組と対になっているようで、こちらは「社会の中の私」→「個人としての私」に戻る番組です。

どちらも特に観なくても問題ないのですが、観るとなんだか嬉しい、優しい雰囲気が心地よい番組です。

そして私は明日も朝から癒される予定です。

事務局 吉澤裕子



か ん て い ・ T O K Y O

第79号 2011年9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 山口 修
〒162-0845

東京都新宿区市谷本村町1-1

住友市ヶ谷ビル9階

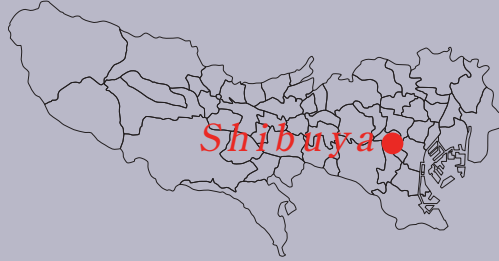
電 話 03-3268-6001 (代)
ファックス 03-3268-6002

・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 2011

銅像に息づく東京ストーリー (1)

ハチ公像【渋谷】



平成の、出会いを見つめ続けるハチ。

忠犬ハチ公の名で知られる、ハチ（大正12年〜昭和10年）は、秋田県大館市出身の秋田犬で、東京帝国大学農学部教授、上野英三郎の愛犬。

主人が亡くなった後も、一途に迎えに立つ姿は人々の深い感動と涙を誘った。昭和9年の除幕式にはハチ公自身も参列したという。この時の初代ハチの銅像は戦時中、供出されたが、昭和23年に再建された。

時はめぐり、この渋谷駅前の銅像は若人などの待ち合わせ場所の目印として、全国的に知られるところとなった。

「かんてい・TOKYO」
で情報発信だ！



会員の皆様の投稿記事大募集！

「かんてい・TOKYO」では下記のテーマで原稿を募集しております。

ニューフェイス

私の修行時代

ビジネスお役立ち情報

MY HOBBY (マイ・ホビー)

不動産に関する研究成果物



・詳しくは本誌60ページをご覧ください。