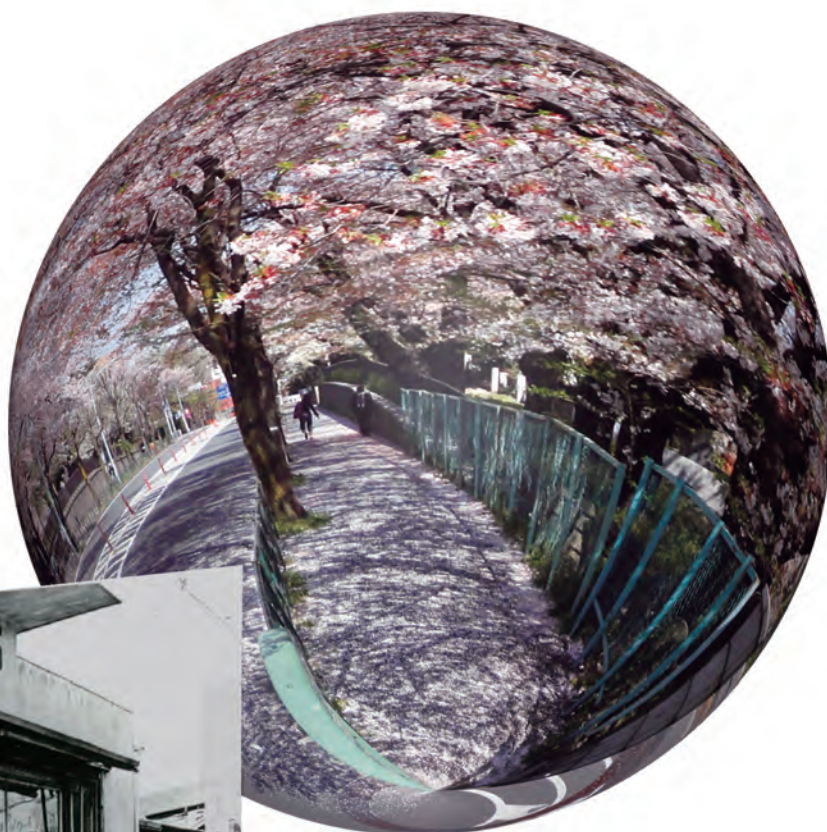


かんてい・TOKYO

NO.
80

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2012年1月発行

AOYAMA



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集



かんてい・TOKYO

NO.80

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2012年1月発行

江戸職業コレクション「瓦職」	1
もくじ	2
巻頭言 会長 稲野 俊	3
東京今昔物語 ―企業と東京―「青山に育まれて…紀ノ国屋」	5
不動産鑑定士が知っておきたい共済制度 総務財務副委員長 下崎 寛	13

【行事レポート】

第29回見学会開催報告 研究研修委員会副委員長 松岡貴史	15
パソコン教室「Jw_cadの入門・初級講座」開催報告	
情報安全活用委員会副委員長 福井英仁	16
第6回スキルアップ研修会開催報告 相談事業委員会スキルアップ小委員長 竹本 朗	17
平成23年「秋の不動産の相談会」開催報告 相談事業委員会副委員長 細田正男	18
東京の10士業「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長 吉田雅一	20
平成23年臨時総会報告	22
平成23秋の講演会開催報告 広報委員会委員 立川光一	23

【ニューフェイス】

新規開業者一覧	25
---------	----

【MY HOBBY】

尺八と共に 大貫峯男	26
図書室だより	28
国土交通省からのお知らせ ―平成23年分から事業実績等報告が変わります―	31
投稿記事募集のお知らせ	32
ホームページ【仕事に役立つデータ・リンク集】情報サービスのご案内	33

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	35
ちょっと教えて	37
一僕の生きる道―「不動産鑑定士物語」第12回	39
定例相談会のご案内	41
会員数／編集後記	43
銅像に息づく東京ストーリー (2)「西郷隆盛」	44

● 年頭所感 ●

創意工夫により新たな成長過程を
模索する年に。

公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長 稲野邊 俊



平成24年を迎えるにあたり、本年も会員の皆様のご健勝とご発展を心よりお祈り申し上げます。

昨年は、3月11日に我が国がかつて経験をしたことのない規模の大きな東日本大震災が発生し、また9月中旬には過去に例をみないほどの短時間での大雨をもたらした台風15号が上陸し、それぞれによる多大なる被害をもたらしました。一方でギリシャに端を発するヨーロッパの政府債務危機は、今後の経済動向に暗い影を落としており、さしもの中国、インドをはじめとする新興国の経済発展にもブレーキがかかりつつあります。我が国経済は自然災害からの復興をめざし、諸般の施策が実行されようとしているところですが、原子力発電所の事故による電力不足が経済の先行きに不安をもたらしております。

本年はこういった足枷のある中で、創意工夫によりいかに新たな成長過程に入っていくかを模索していく年になると思います。

この中で東京都不動産鑑定士協会は、昨年9月1日に公益社団法人に移行いたしました。もとより無料相談をはじめとする公益活動を中心とする組織でしたが、このたびの移行認定の手続きにおいて「都民生活の向上及び都の健全かつ均衡ある発展に貢献するため、不動産鑑定評価制度の普及啓発・調査研究・資料の収集提供・地価調査等の公的評価業務の委託・支援等の諸事業を行う」団体であると定義し、これらの事業の多くが公益活動であると認定されました。移行認定を受けるに際して、当協会は何を行う団体であるのか、公益活動とは何か、今後どのような活動に重点を置いていくのかについて、十分な議論を行えたことは大いに意義のあることだったと思います。今後も、これらの事業をきちんと実施していくと同時に、従前にもまして「不動産鑑定評価」を広く都民に認知されるような活動を行い、我々不動産鑑定士の活動のフィールドを広げるように努めたいと思います。

本年も会員各位のご協力をいただき、成果を上げていきたいと考えますので何卒よろしくお願いいたします。

東京今昔物語 —企業と東京— 青山に育まれて…紀ノ国屋



「青山」について

「青山」の地名が正式に用いられるようになったのは、明治2年（1869）の版籍奉還以降である。明治5年（1872）に神武の墓地に転換し、現在の青山霊園となった。青山霊園には、大久保利通や斉藤茂吉、乃木希典、北里柴三郎、犬養毅、吉田茂をはじめとし、政治家、軍人、文人、実業家、研究者など、日本の近代史に名を刻む多くの人物は永眠する。

霊園造成のために、供用されなかった土地のうち、青山通りを挟んで北側が青山北町（現北青山）、南側が青山南町（現南青山）となった。明治19年（1886）に完成した青山練兵場（現在の神宮外苑周辺）には、教育機関や軍事施設、公共建築物が点在するようになった。その影響もあり、周辺地域には華族の屋敷や軍人など、当時の上流階級の人々が増加し、明治政府による青山通りの整備が進められた。

明治37年（1904）には、三宅坂から青山4丁目（現在の北青山3丁目）を結ぶ路面電車青山線が開業したことを機に、青山通り沿いには小売店の姿が目立つようになり、賑わうようになった。

第二次世界大戦末期の米軍による空爆によって、多くは焼失してしまった。その後、戦後、GHQによるワシントンハイツ（旧代々木練兵場（現在は代々木公園やNHK放送センター）に設置されたGHQ将校とその家族向けの住宅地域）の建設が、青山を初め表参道、原宿、渋谷といった地域の発展のきっかけとなった。この、住宅が立ち並んだ広大な敷地の中では、アメリカの豊かな生活と消費が繰り広げられていた。大型のアメリカ車が走り回り、アメリカ人が集う外国の香りのするまちには、これまでの日本人の生活文化と西洋文化が融合していた。この雰囲気の変化を受けて、セルフサービス方式のスーパーマーケットを開店したことは、紀ノ国屋としても大きく影響

を受けたといえる。

GHQによってもたらされた戦後の青山周辺のまちは、昭和39年（1964）オリンピック開催の決定を機に、さらにアメリカの文化が、日本人の若者へと引き継がれ、のちにファッションのまちとして青山が発展することとなる。

（参考文献：青山文化研究より）

果物専門店として創業



創業当時の店舗外観



創業当時の店舗内観

一創業者、増井浅次郎（明治19年4月26日生）和歌山県伊都郡九度山町、父・増井元次郎、母・クスの次男として出生。

明治43年（1910）

紀州（現在の和歌山県）より手持ち資金12円30銭単身上京する。2月16日港区南青山五丁目に果物店「増井浅次郎商店」として開業する。事実上の創業である。（当時の貨幣価値は、紀州の高野口駅から新橋まで三等運賃3円82銭）。東京に上京してからは、

毎日、大八車を一日10銭で借りて、市場から果物や野菜を仕入れて曳き売りを始めた。働き者で、昼飯時は他の若い衆は飯屋で喋ったり、昼寝したりしている時でも、せっせと泥芋の皮をむいたり洗ったり、傷んだ野菜の葉を剥がしてきれいな状態にして店頭で販売していたため、行く先々で大変ひいきにされた。今でも、お客様が一枚目からすぐに食べられるよう、紀ノ国屋ではキャベツやセロリ、レタスなどの外側の葉は、作業場ではがしてから店頭に並べている。

大正2年（1913）

3月、浅次郎、父川トクノと結婚する。この年、青山交差点（現骨董通り入口渋谷側）に果実店「増井浅次郎商店」開業。当時の店主の方針は、

- ①良い物を買れ。悪い物、良くないものは売らない。
- ②古い物は絶対に売ってはいけない。
- ③物を買うんじゃない。信用を買うんだ。
- ④人との約束は絶対破ってはいけない。であった。



トクノ（妻）・増井浅次郎（創業者）

大正4年(1915)

3月、店主夫妻と2名の従業員として4名で店売り、宮様や華族と高額所得者の邸へ御用聞き廻りで、同業者との得意先取りで激しい競争が繰り広げられた。6月、増井徳男(後のセルフサービス方式のスーパーマーケットを開業する人物)誕生。10月、現在の地(北青山3丁目)に場所を移し屋号改め「紀伊之國屋」として開業する。当時、青山付近一帯は山の手と言われ、華族や高額所得の方々が住む、お邸町(高級住宅街)だった。

「紀文式低温貯蔵庫」を設置



紀文式低温冷蔵庫

大正10年(1921)

2月、東京の果物屋で最初の「電気冷蔵庫を設置」。米国フリック社製で、岩谷冷蔵庫会社より購入、店の真ん中に4坪の大きな地下室を作った。この冷却システムは、「紀文式低温貯蔵庫」と名づけられ、「紀伊之國屋」はいつでも冷えた果物を売る店として大評判だったのと、当時は珍しいので、ずいぶんと大勢の人が見学に来た。青山の映画館で映写されていた紀文の宣伝用ムービーフィルムにも登場した。また、アイスクリームの製造販売開始、アイスクリームは当時、高価な商品で三越では一個20銭、紀ノ国屋では一個30銭で販売した。そしてアイスクリームを盛る器やスプーンは、純銀製の高級品を使った。最初は簡単に売れなかったが、やがて大変な人気となり、評判を聞き付けて遠方からわざわざ電車に乗って買い

に来たり、病人に食べさせたい、などと大勢のお客様が買いに来た。あるときは、金持ち風の旦那がきて10個も平らげたこともあり、店の一同が驚かされた。(当時の月給が10円から15円)。

大正13年(1924)

屋号改め「紀伊之國屋文左衛門総本店」とした。普段は略して「紀文」で通っていた。長考の末、商号登記した。

宮内省御用の果物商として 「門鑑」を受ける



門鑑の写真

昭和5年(1930)

「宮内省御用達」を拝命し、果物商として「門鑑」を受ける。当時、天皇陛下に召し上がって戴く食べ物をお納めできるということは、商人にとって最高の名誉だった。

昭和6年(1931)

どこよりも早く配達するためにオートバイ「イワサキ号」を購入。エンジンその他はイギリス製で、組み立てを日本国内でおこなった珍しいものだった。

昭和7年(1932)

東京中に自動車がまだ少なかった頃、配達用として1932年型の「自動車(ダッジブラザース)」の新車を購入した。紀ノ国屋は冷やした果物をまとめて一度に配達してくれる、ということで、官庁関係のお得意さまなどからも注文が増えた。夏場は冷やしたスイ

カが大人気で、内閣総理大臣官舎など、官舎（現在の首相官邸、官庁と呼ぶ）あたりから「冷やしたのをすぐに持ってきてくれ」という注文が次々と入り、お昼から夕方にかけては多忙であった。

昭和12年（1937）

増井徳男、父、増井浅次郎に代わって中心になって家業（紀ノ国屋果実店）のあたるほどになった。

昭和16年（1941）

11月「宮内省御用達をご返上」、太平洋戦争が近づいてくるにつれて、食料品やいろんな物資が不足するようになり、政府は配給制度をして値段を統制した。公定価格制度について、実際には闇値が横行してマル公よりずっと高い値段でないと、品物を仕入れることも、買うこともできなくなった。宮内省からは「一般と同じ品物の納入でよい」との通達があった。しかし紀ノ国屋は、なんとかして良心的な果物を確保してお納めしたいと努力したが、だんだんと困難になった。「天皇陛下や宮様方に召し上がって頂く果物が、一般庶民と同じものでは如何にも恐れおおい。さりとて、闇値で仕入れてお納めしては申し訳ない。大変残念なことだが、宮内省御用達のお仕事をご返上申し上げよう」ということになった。店主が宮内省に御門鑑を持ってご挨拶に伺った。宮内省の方は「紀ノ国屋は、今まで誠心誠意努力してくださったので、本当に残念なことですが、ご趣旨相分かりました。今度の戦争が終わったら、紀ノ国屋さんに是非またお願いしたい。それまでの間、その御門鑑は、紀ノ国屋さんで保管しておいてください。」とおっしゃってくださった。その御門鑑は額に入れて今でも国立店に飾っている。それまで出入りさせていただいた各宮様方のところにも同じように伺った。

一戦争にともなって青山周辺も様変わりした。紀ノ国屋の周辺は、空襲の被害を食い止めるために強制疎開を強いられ、これま

であった商店街がバラバラになっていった。

昭和20年（1945）

4月閉鎖中の青山店舗が空襲により消失する。8月15日終戦。

一空襲の後、焼け野原になった青山周辺では、当時、鉄筋造りであった安田銀行（現：みずほ銀行）、山陽堂書店の建物だけが焼け残った。青山の地から国会議事堂が見えたほど、辺りには何もなくなった。

復興が始まり、焼け野原の中でバラックを集めて商店を建て、商いが青山の街の中で少しずつ始まった。当時は、売りたいくても品物が無くあらゆる場所から商品をかき集めた。

青森県より、「りんご」を東京に
輸送を開始

昭和21年（1946）

9月、戦争で荒れ果てたりんご農園の復興に立ち上がった対馬竹五郎氏（りんごの神様と尊敬されていた）を代表とした生産者達は、「青森県りんご協会設立」。戦前から東京を代表する果実店として、対馬氏をはじめ、りんご生産者達と親しかった増井徳男に「青森りんご協会東京出張所長」を同協会から要請されてこれを務める。

そして、徳男が所長の仕事を始めて間もない11月24日、進駐していた連合国最高司令官総司令部（GHQ）から、軍人及びその家族が食べるりんごの納入について、青森県りんごの取りまとめ役の正式指示を受けた。しかし、肥料の資金調達や、収穫後のアメリカ式りんご取り扱いの指示に沿った箱詰や、青森からの輸入列車の確保、などの様々な困難を乗り越えるだけでも大変な仕事であった。当時のGHQ命令は絶大的な権力であったため、日本政府特別調達庁の全面的な協力が必要で、こちらとの折衝も大変な仕事であった。アメリカと日本の気候風土が違う中で、アメリカ式による商品

扱いや輸送手段を指示された「りんご」は、長時間輸送の途中で凍結や劣化するなどした。粃穀を許可されなかった「りんご」は納入拒否となったが、それを町で売ることができたことが、紀ノ国屋が営業再開の好スタートを切ることとなったのである。りんごの輸送による凍結が解決できず、GHQへの納入は翌年春で終わった。

昭和22年(1947)

11月、青果物統制撤廃と同時に千代田区有楽町2-7(有楽会館内)において、「紀文」として仮店舗営業を再開。

りんごの唄とともに、りんごが飛ぶように売れ、積み上げた木箱は建物の三階まで届くほどであった。

昭和23年(1948)

1月、(株)紀文を設立する。10月、通産省(当時の貿易庁)との契約により、昭和31年4月までに米第八軍に果物、西洋野菜を納入した。12月「株式会社紀ノ国屋」に商号変更する。

東京都指定の「清浄野菜」を販売



清浄野菜の売場

昭和24年(1949)

2月16日、創業の地・青山に果物と清浄野菜を扱う小売店として再建した。同年、東京都指定の「清浄野菜販売店」第一号を取得する(二号はないと聞く)。清浄野菜を販売するまでの経緯は、アメリカ人の食生活や清浄野菜栽培基準など多く問題を乗り

越えなくてはいけないものでした。当時、下肥と呼ばれる人間の糞便が多くの場合処理されずにそのまま用いられている土地では、病原菌が田畑に撒かれていたため、その土地で作られた生野菜やその他の生で食べられる食物を通して人間にも病気が感染していた。そこで、化学肥料を確保し、汚染されていない水と清潔な農機具を使用し、複数の農家による集団事業化、出荷の体制を作るといった大がかりな計画を必要とした。

—昭和28年頃、戦後の焼け野原から徐々に店舗ができ始めた。

日本で最初の セルフ・サービス方式による スーパーマーケットの幕開け

昭和28年(1953)

2月、日本で最初のセルフ・サービス方式販売店の幕開けは、ある日訪ねてきた日本ナショナル金銭登録機(NCR)の「セルフ・サービス方式採用の薦め」から始まった。戦後すぐの、りんご納入や清浄野菜の栽培指導を通じて米軍との接触も深くなり、PX(ポストエクスチェンジ:米軍の基地内に置かれる免税品店のこと)や、カミサリー(米軍基地内の売店)への果物、野菜、卵、パンなど納入量も増え、出入りも頻繁となり、それによって、アメリカ人の商品販売方法や客の商品購入方法を見知っていた。当時社長の増井徳男は、やがて日本で



当時の店舗外観

もこのような販売方法がやってくることを確信していた。それは、NCRの社長ジョージ・ヘインズ氏が日本の買い物の不便さなどを、家で夫人と会話している中から、「セルフ・サービス方式販売店への転換を勧めるなら、紀ノ国屋が良いではないか、自分はいつも買い物をしている。」という、ヘインズ夫人の意見から始まったのだった。開店までの準備において、セルフサービス方式に最も困難な事は商品を売ることであり、設備や道具類の主要なものが日本に存在しなかったために、その道具類を揃えることにあった。



レジライン

セルフサービスというアメリカの売り方を初めて導入するからには、できるだけ基本の形にあわせて実現したかった。国内での木製 Gondola 13 台の創作、次にショッピングカートだった。これは、店の誰もがみたこともないので、作りようがなかった。



ショッピングカート

まず、米軍施設内で使用していた処分品を探ることから始まり、5 台は調達したが台数が整わず、後日、アメリカから直接輸入した。続いて、再生紙でない新品のクラフト

クラフト紙と
ウインドーデコレーション

紙（強い性質の紙でアメリカ本土では当然としてショッピングバッグとして使用）のショッピング・バッグを国内で作る会社を探し、福田商会（現在のスーパーバッグ社）に注文した。これが、日本で最初のスーパーマーケット用ショッピング・バッグの誕生となった。もう一つ、忘れてならないのは、日本の商店にはなかった独特なプライス・シールやプライス・カードなどのポップ広告であり、またウインドウも珍しく、そのウインドウ・デコレーションであった。そのウインドウの内側からガラスに英文を裏返しに書いていく妙技に絶賛の声が上がった。後に業界にあって高く評価されたサインペインター、平田一男氏である。同年、11月28日、小売業の近代化を目指し、わが国において最初のセルフ・サービス販売方式を採用した、スーパーマーケットとして開店。

一当時、青山界限でも小規模のセルフサービス方式を取り入れた店舗もありましたが、成功した店舗は無かったと聞く。それまでの日本商いは、会話をしながら人間関係を築き、商売をするスタイルだった。当時の日本人の中には買い方がわからない人が多くいたという。

昭和 31 年 (1956)

10 月、製パン部門を新設、日本で初のインストア・ベーカリー（店内でパン焼き上げ販売）を開設し、自家製パンを販売開始した。



インストアベーカリー作業場

昭和32年（1957）

6月パン工場を拡張し、米軍カミサリーにパンの卸を開始。10月、ホップス種のフランスパン完成、翌年2月にホップス種のイギリスパンが完成する。

昭和33年（1958）

3月、日本セルフ・サービス協会設立、増井徳男社長が協会初代会長に就任。

昭和35年（1960）

12月、精肉部門を新設。肉のプリパック販売を開始。同年、冷凍ケースをアメリカから輸入し、冷凍食品の販売を始める。

—昭和34年（1959）皇太子、美智子妃の結婚式祝賀パレードが、皇居から青山通りを通過して東宮御所まで行われた。当時、都電が走っていた線路や石畳は、その日のために砂を敷き詰めて平らに慣らされた。

—東京オリンピック開催を期に、青山通り周辺の整備が本格的に始まった。道路拡張に伴い、これまで二階建ての建物が中心だったのが、鉄筋造りの三～四階建ての建物が立ち並ぶようになった。従来の街並みが大きく変化した。

三階建のビルに改築



改築後の建物

昭和38年（1963）

3月、東京オリンピック道路拡張により、従来の店舗を取り壊し、鉄筋コンクリート建て地下一階地上三階建ての新店舗を開設。2階と3階に新工場を完成させ、操業を開始する。5月、初の催事「ハワイアンウィーク」を開催。話題を呼び、以後このコンセプトが日本全国の小売業に広がる。

—1968年（昭和43年）第3次都電撤去（渋谷駅前 - 北青山一丁目間他6線区）に伴い、都電の車庫（現在の国連大学）も撤去された。

空輸のチーズを輸入



空輸のチーズ



ラム肉を販売開始

昭和39年（1964）

5月、フランスからチーズの空輸を開始。8月、「ニュージーランド・ミート・ボート」の後援を得て、ラム肉を日本で始めて販売。11月、初の外国フードフェア「カナディアン・フェア」を開催。

昭和48年（1973）

9月、隣地（秋月）ビルの一階を賃借し、青山店別館として開設。（10月、青山店増改築計画に基づき青山店隣接地に賃借駐車場を契約（80台））。

昭和49年（1974）

6月、日本のグラフィックデザイナーの第一人者、山名文夫氏による、「K」の字をデザインしたシンボルマークを決定。

インターナショナルとしてオープン

インターナショナル外観

昭和51年（1976）

9月、青山店増改築工事が完了し、店名を「インターナショナル」と改め、併せてサービス部門を新設。オープン記念に、日本で初の「ボーナス・クーポン」（品目指定割引券）を配布。10月、同インターナショナルの一、二階連動した店舗を、実用新案登録申請。

昭和52年（1977）

11月、インターナショナル店二階にトラベルコーナーを新設。

一バブル景気に伴い、高層のビルが建ち並ぶようになり現在の街並みを作ってきた。この頃、本業ではなく高層ビルを建て賃料で儲けることが多くなっていた中で、紀ノ国屋はビル競争に参加することなく商いに徹し、本業を大切にした。

昭和59年（1984）

4月、西ドイツのキーヒレ食糧農林大臣が、インターナショナルで開催した「ジャーマン・フェア」を訪問。同月、三鷹ラボラトワール第二増築工事が落成。5月昭和51年に完成したインターナショナル店舗の、一階入口から二階レジを経由して出口エスカレーターから公道に達する構造を実用新案登録していたところ、実用新案登録では初の「セルフサービスストア用建造物」として認証される。10月、インターナショナルの第16回アメリカン・フードフェステ

イバルが、アメリカン大使館経済公使・ウィリアム・ビーズ参事官によるテープカットにより開幕。

昭和62年（1987）

4月、米国のリチャード・リング農務長官が、インターナショナルの「アメリカン・フェア」オープニング時に来社。10月インターナショナル二階に、スペシャリティー・フロアを整備して新装オープン。フィンランドの塩「パンソーラ」と、この塩を使用したフィンランド・ブレッドの製造販売を開始。11月、フィンランドのコイビスト大統領夫人がインターナショナルの「スカンジナビア展」視察に公式訪問。同月、パリの最高級食品専門店フォッションの社長ご夫妻が、インターナショナル店視察。

平成15年（2003）

6月、インターナショナルの所有地を売却のため閉鎖。その後、平成16年（2004）4月、インターナショナル仮店舗、南青山へ移転しオープン。平成20年（2008）10月、AOビル完成に伴い、インターナショナル仮店舗を閉鎖。11月創業の地に「新インターナショナル」新装オープン。

平成22年（2010）

2月、創業100周年を迎えた。

4月、J R東日本グループの一員となる。



現在のインターナショナル外観

このように、紀ノ国屋は100年前から常に青山の地とともに育ち成長し、多くのお客様にご支持をいただいていた。これからの100年も青山の地と共生して成長していきたいものである。

不動産鑑定士が 経営上知っておきたい共済制度

総務財務委員会副委員長 下崎 寛

中小企業を対象とした税務上優遇される政府系の共済制度があり、小規模の個人・法人の鑑定事務所においては、是非ともその制度を活用することをお勧めします。以下主なものの共済制度を説明します。

1. 小規模企業共済制度

① 所官庁、運営団体

経済産業省中小企業庁が所管し、独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営している。

② 制度の概要

個人事業主及び業務に従事している家族又は法人社長及び家族役員が、事業を廃業したり、役員を退職した場合の生活安定を図るためにつくられた制度。いわゆる国が支援する事業主の退職金制度。掛金は個人事業主等又は法人役員本人が負担し、個人の確定申告において全額所得控除ができる。隠れた節税商品である。退職した場合、退職金として退職給与特別控除（加入年数20年以内毎年40万円、20年超70万円）が控除できる。

③ 掛金

毎月1,000円から500円きざみで、最高70,000円まで。毎月口座引き落としとなる。

④ 加入資格

鑑定業のようなサービス業は常時使用する従業員が5人以下の個人・法人が対象となり、個人事業主とその事業に従事している家族、又は法人の役員（社長や役員となっている家族）が加入できる。

⑤ 加入手続

金融機関、商工会議所等に加入申し込み用紙が用意してある。

2. 中小企業倒産防止共済制度

① 所官庁、運営団体

経済産業省中小企業庁が所管し、独立行政法人中小企業基盤整備機構が運営している。

② 制度の概要

中小企業の連鎖倒産を未然に防ぐため、あらかじめ掛金を積み立て、万一取引

先が倒産し売掛金等の回収が困難となった場合、負担した共済金の範囲内で無担保・無保証人・無利子貸付が受けられる制度。鑑定業単独では、売掛金等は少額なので、必要ない場合もあるが、不動産業等を兼業している場合有効となる。掛金は、法人個人とも全額経費となる。

- ③ 掛金
毎月5,000円から80,000円まで。口座引き落としとなる。
- ④ 加入資格
中小企業者（資本金が1億円以下）で、事業を1年以上行っている方。
- ⑤ 加入手続
金融機関、商工会議所等に加入申し込み用紙が用意してある。

3. 中小企業退職金共済制度

- ① 所官庁、運営団体
厚生労働省が所管し、独立行政法人勤労者退職金共済機構が運営している。
- ② 制度の概要
従業員に対し、退職金制度をもつことが困難な中小企業に、国の援助で掛金以上の退職金が支払える制度。掛金は、法人個人とも全額経費となる。
- ③ 掛金
毎月5,000円から30,000円まで16種類。口座引き落としとなる。
- ④ 加入資格
鑑定業は常用従業員数100人以下または資本金・出資金5千万円以下。
- ⑤ 加入手続
加入申込書は金融機関または委託事業主団体にある。

4. 都民共済制度

- ① 所官庁、運営団体
厚生労働省が所管し、全国生活協同組合連合会が統括し、各都道府県に運営団体がある。東京都は東京都民共済生活協同組合が運営している。
- ② 制度の概要
生命共済、火災共済として掛け捨ての個人対象の保険。東京都民、各県民であれば、誰でも無審査で加入できる。保険料が安く、掛金は個人所得税の生命保険料控除、地震保険料控除の対象となる。保障は低いが、保障内容は充実している。
- ③ 掛金
毎月1,000円か2000円、口座引き落としとなる。
- ④ 加入資格
東京都民であれば本人家族誰でも対象となる。各県も同様。
- ⑤ 加入手続
加入申込書は組合、金融機関または委託事業主団体にある。

第29回見学会開催報告

震災復興における自衛隊の活動等を聞く

研究研修委員会副委員長 松岡 貴史



平成23年10月13日、第29回目となる研修見学会が開催されました。

今回は、東京都不動産鑑定士協会の事務局にほど近い防衛省の見学となりました。また、見学に続き防衛省より講師をお招きして、震災復興における自衛隊の役割や活動内容などについてお話をうかがいました。

防衛省では最初に現庁舎を外から見学した後、庁舎の隣接地に移築された大講堂（市ヶ谷記念館）を見学しました。この建物は、昭和21年から昭和23年にかけて東京裁判が開廷された施設であり、昭和45年には三島由紀夫の立てこもり事件の現場となるなど近現代史の舞台となってきた歴史的な建造物です。現在の建物は、昭和9年に建築されたものが庁舎建て替えにともない現在の場所に移築されたものですが、フローリングの部材一つ一つにいたるまで、ほとんど完全な状態で当時の状態が復元されています。

建物には随所に様々な工夫が施されており、外から見たややこぢんまりとした大きさからは意外と思えるほど内部が広く感じられる造りになっていました。一般的な講堂では床は平坦になっていますが、この建物は舞台から

奥の方向になだらかな登り傾斜となっており、視覚的な効果を狙った特殊な建築手法がとられていました。

また内部には、主に戦前の歴史的な資料が数多く展示されており、特に年配の参加者の方々のなかには食い入るように展示物を見学されている方もいらっしゃいました。展示物には映画「硫黄島からの手紙」で知られる栗林中将が家族にあてた手紙などもありました。

展示物の見学後は、講堂の2階にある旧執務室において三島由紀夫が演説をしたテラスや警察との争いでドアに残った刀傷などを間近に見ることができました。

講堂見学後は、別の建物に移動し陸海空の各自衛隊の活動に関するビデオや紹介ブースを見学した後、一旦休憩に入り、希望者は売店で防衛省限定グッズを購入することができました。

敷地内ではランニングをする人、筋トレをする人などが散見され、他の役所や企業ではあまり見ることもない光景も興味深いものでした。

防衛省内の見学後、士協会の会議室に移動し、防衛省運用企画局事態対処課の奥山久永様より東日本大震災時における自衛隊の活動についてお話をうかがいました。

被災者の救出、道路の整備をはじめ多岐にわたる分野で早い段階から大量の隊員を動員して活動にあたったこと、女性や高齢者などに対しては被災者の立場を考えた対応に気を配ったこと、米国や豪州の軍隊から積極的な協力を得られたことなど一般のメディアによる報道から一步踏み込んだ形で自衛隊の活動内容を説明していただきました。

最後の質疑応答では、会員からの率直な質問に講師の奥山様は少し苦笑されながらもご回答くださいました。

例年と比べて長時間にわたる研修見学会となりましたが、当日参加された会員の皆さんには概ね好評のうちに無事終了しました。

「Jw_cadの入門・初級講座」開催報告

無償の図面作成ソフトを使って

情報安全活用委員会副委員長 福井 英仁

平成23年10月12日にパソコン教室として「Jw_cadの入門・初級講座」を開催致しました。この研修会は昨年度の情報システム委員会が3月に予定していたのですが、先の大震災の影響で中止となったため、このたび、情報システム委員会と資料整備委員会が統合し、情報安全活用委員会として開催することとなりました。

テーマの「Jw_cad」は無償の図面作成ソフトですが、最有効使用判定の際の想定建物のボリュームチェック、あるいは開発法適用時の開発計画図の作成などにおいて、非常に有用なパソコンソフトです。

研修メニューは、このソフトをインターネットからダウンロードする初歩的なところから、敷地・建物図、日影図、開発計画図、三斜計算にいたる専門的なところまでカバーされており、この研修を終えれば、すぐにでも実務に役立つものでした。

研修体制としては、我々委員だけでは荷が重すぎますので、このソフトに精通した株式会社四門の宝土執行役員ほか計4名の専門スタッフに講義をお願いし、門井明美委員、田中昌代委員、鹿子木章委員、勝田晴彦委員の4名が受講者のパソコン操作のサポートを行いました。専門スタッフの明解な

講義に加え、委員会スタッフのサポートが功を奏したのか、研修は滞りなく、定時に終了しました。

また、受講者の研修後のアンケート結果では、内容の分かりやすさと講師・委員の対応の良さで概ね高評価が得られ、担当委員としてはほっと胸をなでおろすことができました。ただし、終日の長時間研修にもかかわらず、やや時間不足であったこと、並びに受講者の個人差により、内容が難しい方、簡単すぎる方、様々であることもアンケート結果で明らかになりました。これらは今後の参考にしたいと思います。

吉本博貴委員長以下、情報安全活用委員会としては、事業の一環として会員に役立つ情報提供を積極的に推進していく所存ですので、今後ともご協力いただければ幸甚であります。

なお、今回の研修は当委員会としては全く初めての経験のため、戸惑うところが多々ありましたが、当日は士協会事務局の山本さんと日下さんのスムーズな運営と担当以外の明石正美委員の応援もいただき、担当委員はそれぞれの役割を無事全うすることができました。この場を借りて御礼申し上げます。以上



第6回スキルアップ研修会(相談事業委員会)開催報告

土木・建築の基礎知識の向上を目指して

相談事業委員会スキルアップ小委員長 竹本 朗

昨年8月4日木曜日、東京都不動産鑑定士協会会議室にて相談事業委員会主催のスキルアップ研修会を開催いたしました。この研修会は、公益社団法人として重要な事業である士協会での定例無料相談会や街頭無料相談会などで一般の市民の方の相談を受けるために必要なスキルを向上させることを目的としています。もちろん、不動産に関する相談が主体ですが、一般の市民の方からの相談は不動産に関するさまざまなことに及びます。我々の専門である不動産の評価に関するだけでなく、借地・借家に関すること、不動産に関する税金のこと、隣地との境界のこと、建物に関すること、建物の基礎や擁壁等の構造物のことなど範囲が広範にわたります。そこで、相談員がこのようなさまざまな相談に応じられるようスキルアップ研修会を通じてスキルアップの向上を目指しています。今年のテーマは、「土木・建築の基礎知識の向上」とさせていただきます。

今回行ったスキルアップ研修会のテーマは「地震が起こった宅地を評価するために」と題し、若輩ながら私竹本が講師役をさせていただきました。今回のテーマ選択の理由は以下のとおりです。私は、「宅地造成工事の内容とその積算」を執筆し、旧実務補習の講師、現行実務修習におけるテキスト作成とビデオ講義を担当させていただきました、また、各県の鑑定士協会をはじめ鑑定士の先生方が集まる会合でも講演をさせていただきました。私のテキストを買っていただいた先生方や私の講演を聞いていただいた先生方から、今回の東日本大震災に関連して問い合わせがありました。そのほとんどが先生方のクライアントへ説明するためとのことで、その内容は次の三つに集約されます。

- ・液状化現象のメカニズム等について（どういうところが危ないのか。また、復旧方法等）
- ・被災した擁壁の安全性について（安全性についてどのようにチェックすればよいのか等）
- ・被災した道路の復旧について（復旧はどのように行なうのか。また、復旧費はどの程度必要か等）

このようなことや相談事業委員会の委員の要望もあり今回のテーマを私が担当させていただいた次第です。

研修会には35人の先生方にお集まりいただき、吉田雅一相談事業委員長の挨拶より始め、山本健嗣相談事業副委員長の司会により進めました。講演においては、液状化について土質工学の見地からの説明及び擁壁についての構造と安全性のチェック方法等をお話しさせていただきました。午後1時半から午後4時までの予定でしたが、後半での質問が多く、私とお集まりいただいた先生方とのディスカッションとなり午後5時まで大変有意義な時間を過ごさせていただきました。

次回は、建築の実務家の先生をお招きし、“建築”の身近な問題についてお話しいたたく予定です。

以上



平成23年「秋の不動産の無料相談会」開催報告

延べ50名の不動産鑑定士が参加

相談事業委員会副委員長 細田 正男

昨年は、内を見れば東日本大震災、福島原発被害、歴史的な円安の進行等、外を見ればタイの大洪水、ギリシャの経済危機を端緒とするユーロ圏の動揺等、と絶え間なく大きな事件が続き、例年にない多難な年となりました。このような情勢下で不動産市況も複雑な展開を見せ始めている昨今ですが、第8回目となる平成23年の「秋の不動産の無料相談会」を、去る10月3日～10月7日にわたって区内3会場（「赤羽」、「西葛西」、「田町」）都下3会場（「青梅」、「武蔵野」、「西東京」）で、延べ50名の不動産鑑定士が相談員として参加して開催することが出来ました。

ご協力を頂きました関係各区役所・市役所・その他後援官庁等、並びに、当士協会の会員各位に厚くお礼申し上げます。

開催期間中は概ね天候には恵まれ、事前の広報活動も例年と同様に関係区市の広報、一部の日刊紙・業界紙、諸施設への案内チラシ配置、当士協会ホームページ等で行われました。来訪者数は、後掲の集計結果で示されている通り、「青梅」会場を除けば、いずれの

会場においても相当な減少となり、総数にして107名で、昨年に比して約28%の減少となりました。しかしながら、平成16年、17年当時の来訪者総数のレベルを基準とすると、僅かながら増えているので、明年以降も減少傾向が続くかは、即断できないと思われます。

相談内容について見ますと、例年の通り、1番目が価格の関係（全体の約35%）、次いで賃貸借の関係（全体の約28%）で、その他は、各分野にもわたる複合的な事案でありました。

定例無料相談会（毎月第1・第3水曜日）と並んで、春と秋に外部会場で開催される無料相談会は、普段の業務を通じて培った、不動産鑑定士の多面にわたる技量を多くの方々に役立てて頂くと同時に、業務内容を知って頂く貴重な機会ととらえておりますので、今後も改善を加えて来訪者の増加を計って行きたいと考えております。

なお、各相談会場の集計結果の詳細は、次の通りです。



西東京会場



青梅会場

平成23年「秋の不動産の無料相談会」開催結果

会 場	赤羽(北区)	西葛西 (江戸川区)	青梅	武蔵野	田町(港区)	西東京	合 計
開 催 日	10/3(月)	10/4(火)	10/4(火)	10/5(水)	10/7(金)	10/7(金)	6会場
天候(場所)	晴(テント)	晴(テント)	晴(室内)	雨(室内)	晴(テント)	晴(室内)	
不動産鑑定士 参加人数	10 (12)	9 (11)	4 (6)	8 (8)	13 (12)	6 (6)	50 (55)
相談来訪者数	38 (56)	23 (24)	10 (8)	20 (30)	12 (22)	4 (8)	107 (148)
無料相談会を何で 知りましたか							
①新聞	1	1					2
②テレビ							
③インターネット	2			1	2		5
④広報	9	2	9	7	1	1	29
⑤官庁の紹介	4	1	1	3			9
⑥宅建業者紹介							
⑦鑑定業者紹介							
⑧会場において	13	8		5	6		32
⑨その他	9	11		4	3	3	30
計	38	23	10	20	12	4	107
相談内容と件数 (複数回答)							
①価格	16	7	2	15	6	2	48
②賃貸借	15	13	2	4	4	1	39
③有効利用	2				1		3
④その他	18	11	8	6	2	2	47
計	51	31	12	25	13	5	137
後 援 国土交通省、東京都	北区	江戸川区	青梅市(共催)	武蔵野市	港区	西東京市	

(注)かっこ内は昨年実績



赤羽会場

東京の10士業「暮らしと事業のよろず相談会」開催報告

公益法人になって初めてのよろず相談会

相談事業委員会委員長 吉田 雅一

日頃、士協会の相談事業にご協力感謝しております。

丁度10年前の9・11以降、世界各地でテロ、とりわけ「自爆テロ」による事件が日本人である私につらく、切ない気持ちを起こさせました。かつて、日本の旧陸海軍においても、大東亜戦争(1931-1945)の末期に「神風特攻隊」等、同じ様な自爆による攻撃を戦術として選択しました。この特攻作戦に参加した軍人は、気が狂っている人々ではなく、通常の軍人です。能力が他の人より劣っていた無用なひとではなく、戦後の日本の復興にかけがえのない人々でした。上記の「自爆テロ」の志願者と特攻作戦の志願者が私の中で重なり、切ない気持ちを起こさせました。無言館や「きけ・わだつみの声」等の話をきくにつれ、自ら死にたくて特攻に志願したのではないことが私にも伝わってきます。

さて、1998年から13年連続日本国内で自殺者が続いております。過去には2万人前後であったときいておりますが、それより1万人以上、特に中高年の男性が増えていると言われております。経済的理由等によりうつ状態となり、うつ病から死を選択しているものと思われませんが、この10年来の自殺者と先の自爆テロのニュースが重なり合い、現在、日本人の置かれている状況がかなり追い詰められて、やむにやまれず抗議の証として、自ら死を選択するものと私には感じられました。この会報が皆様の手に届くのが正月頃で、年の初めから何か暗い話になってしまいましたが、相談事業は、そのような現実を直視することを抜きにしては語れないものがあるなど、この頃感じるようになりました。

昨年の1月に足立区と六士業の支部、法曹会等と共催による「事業と暮らしの無料相談会」を当士協会が主導して初めて行われました。足立区の配慮で保健師を2名配置していただき

しました。22年12月に足立区の「総合相談会(「足立区こころといのちの相互支援ネットワーク」区役所各部等と連携)」があり、その延長で、死にたいと思うほど思いつめた悩みをかかえた相談者が足立区の無料相談会には来る可能性が高いという区の担当者の判断でした。当日、保健師曰く「相談にのってもらって感激し、涙をポロポロ流すような症状がある人がいたら、うつの兆候だから保健師のブースに相談者を回してほしい。」とのことでした。当日、数組の方がそのブースに紹介されました。

昨年の9月にわれわれ士協会は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会に生まれ変わりました。以前の法人から移行(10月28日臨時総会)しての再出発です。相談事業の一つの春・秋の街頭相談会はどちらかというと不動産鑑定士・地価公示・調査の宣伝・広報又は会員が集まって情報交換を兼ねたお祭りの要素(ハレの日)もあった事業でしたが、公益法人として再生した今、これまで以上に都民のための公益事業としての相談会が必要とされております。

最近の相談事業は、従来の街頭相談会・定例相談会・商工会議所や市役所のブースの無料相談会に加えて、区市レベルの他士業の支部、法曹界及び区市役所共催の相談会、A D



行事 レポート

R、法テラス、災害時の復興まちづくり支援等委員会の活動が多岐にわたっております。昨年の夏、東日本大震災の復興事業に向けて東北に視察等に伺った時、宮城県石巻市の商工会議所で行われた水産関係者の「石巻水産復興会議」を傍聴しました。仙台にもどるバスの中で、隣に座られた被災者である御婦人と挨拶し雑談をしながら、被災後の生活の話の伺いしました。一時間半位の乗車時間でしたが、その後半、顔を見ることができませんでしたが、号泣しているようでした。この方は、日和山という東北最大の被災面積地の石巻の被災地の真ん中に聳えたつ高台に住んでおられ、直接被害には遭われていない方でしたが、被災後は一時間以上もかけて市街地中心街から遠く離れたI・C近くのイオンSCやイトーヨーカドーに買い物せざるを得なかったのが、大変つらかったこと。近所の方々と食料等を分け合って停電、断水の中生き延びてきたこと等をポツリポツリと語ってくれました。私に話すことによって癒されるのかなと私は思いながら、御婦人は、来月さいたま市にいる息子のところに引越を決めたと言っておられました。故郷を離れる決断をされたんだ、足立区の保健師さんのいっていたことは本当なんだなあとその時思いながら、うつ状態の被災者が相当数いることを感じました。

奇しくもあの貿易センタービルの9・11テロから10年目、3・11東日本大震災の半年後の2011年9月11日(日)西新宿西口イベント広場にて

第17回10士業による暮らしと事業のよろず相談会が行われました。6回を重ねた準備会には幹事会である税理士会から3・11の東日本大震災の被災者支援が提起され、常に議論されました。そのような経緯から、都内に多数避難している被災者及び都民の中にも被災している人もいることから、災害復興まちづくり支援機構と共催でよろず相談会を行い、10士業のほかに、建築士、技術士が相談員として新たに加わりました。

公益法人になって初めてのよろず相談会であり、従来は、相談事業委員を相談員として派遣しておりましたが、昨年からは、相談員を「お知らせ」で公募しました。会員の公益事業による深い理解により定員の2倍以上の応募がありました。今年は、午前と午後に相談員の募集を分けて、相談員の定員を2倍にし、応募された方が相談員として派遣できるように配慮したいと考えております。

十士業よろず相談会の各士業別の相談件数は下記の表をご覧ください。今後も、都民の苦しみ悩みに寄り添い、個人の相談とともに不動産鑑定士の経験と知識を活用しながら、中小企業診断士、税理士、会計士、弁護士、司法書士等とチームを組んで、個人事業者、中小企業経営者の方々の債務整理、企業再生等の分野にも活路を広げた十士業よろず相談会を、会員の皆様とともに相談事業委員会では考えていきますので、ご協力の程よろしく申し上げます。

暮らしと事業のよろず相談会 《相談件数の実績》	平成23年度	平成22年度			平成21年度			平成20年度		
	合同	単独	合同	計	単独	合同	計	単独	合同	計
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会	36	8	21	29	3	10	13	6	20	26
弁護士会(東京、第一東京、第二東京)	136	101	47	148	43	41	84	47	71	118
東京司法書士会	57	27	38	65	0	15	15	7	32	39
東京税理士会	65	30	14	44	2	16	18	7	21	28
東京都社会保険労務士会	19	17	3	20	2	6	8	2	7	9
東京土地家屋調査士会	14	18	6	24	3	9	12	0	17	17
(社)中小企業診断協会東京支部	7	2	3	5	1	2	3	0	5	5
東京都行政書士会	34	19	6	25	1	2	3	0	8	8
日本弁理士会関東支部	5	2	0	2	2	2	4	4	1	5
日本公認会計士協会東京会	4	1	1	2	0	1	1	0	2	2
災害復興まちづくり支援機構	8	1	0	1	-	-	-	-	-	-
合 計	385	226		365	57		161	73		257

平成23年度 臨時総会開催報告

平成23年10月28日（金）午後1時30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1,484名（内・議決権行使書並びに委任状1,453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。

中野副会長の開会のことば、稲野邊会長より公益社団法人設立後、初めての総会であり、平成23年4月1日から8月31日



稲野邊会長

までの事業報告並びに決算承認を諮る旨の挨拶がありました。来賓を代表して本会新藤副会長の挨拶後、議事に入り、議長として社員の神戸富吉氏を選出、議事録署名人として、社員の平館勝紘氏並びに佐々幸夫氏を選任し、議案第1号「平成23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23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、坂野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。

また、議案第3号「総会運営規則承認の件」について藤原専務理事により説明があり、質疑応答を行い、議長より、原案どおり承認されました。最後に阿南副会長の閉会のことばがあり、午後2時40分に終了しました。



会場風景

平成23年 秋の講演会開催報告



佐々淳行氏

開催日時：平成23年10月14日（金）

開演13時30分～終了16時30分

開催場所：すまい・るホール（住宅金融支援機構1階）

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—

東京都地価調査区部代表幹事 田中幸雄氏

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

当日は天候にも恵まれ、会場はほぼ満席の状態、講演会の進行も予定通り滞りなく、大変盛況のうちに終了いたしました。回収したアンケートの集計結果からも聴講者の満足度は高かったことが窺えます。

稲野邊俊会長、東京都財務局奥田財産運用部長の挨拶に始まり、司会の山口広報委員長により「不動産鑑定士の仕事について」概要説明があり、東京都地価調査区部代表幹事の田中幸雄氏より「平成23年地価調査のあらましについて」の説明後、当日のメインである佐々淳行氏の講演を拝聴しました。

「東日本大震災と国・地方の危機管理」

佐々淳行氏は、昭和5年東京都生まれ、昭和29年警察庁入庁。治安・防衛・外交という国家の基本的任務に従事され、東大安田講堂事件、連合赤軍あさま山荘事件、連続企業爆破事件等で現場指揮し、昭和61年には初代内閣安全保障室長に就任、平成元年に退官され、その後は、「国家危機管理の確立」をライフワークに、ご承知のとおり、講演、執筆、メディアなどでご活躍中です。

以下は、佐々氏の講演の中で、私にとって

特に興味深く感じたことを簡単に記させていただきます。

まずは、佐々氏がドイツの軍事学者クラウゼビッツの著書『戦争論』の中の「一頭のライオンが指揮する百頭の羊は、一頭の羊が指揮する百頭のライオンに勝つ」というテーゼを説明されたことです。このテーゼは、危機管理におけるリーダーシップのあり方にも当てはまり、危機管理においては強いリーダーシップこそが求められるべきものと改めて認識いたしました。このことに関連して、佐々氏は、なでしこジャパンの澤選手の「苦しい時は、私の背中を見なさい」という言葉を引用されておられましたが、これは強いリーダーシップを表す言葉として、説得力のあるご説明でした。

次に、災害に対する日本人の楽観的なスタンスです。佐々氏は、日本人は避難勧告のうちは避難しないというお話をされました。これは、即ち避難指示が出て初めて避難するということであり、まさか自分のところには災害は来ないだろうという気持ちの表れですが、この気持ちのあり方は、被害の大小にも影響を及ぼす可能性があるので、行政の強いリーダーシップはもとより、我々の自覚で、この災害に対する楽観的なスタンスを変えていくことが必要だと強く感じました。

また、東日本大震災での危機管理のあり方については、全警察官が一時的に内閣総理大臣の指揮下に入るべく緊急事態の布告をすべきだったこと、安全保障会議設置法を適用して、安全保障会議を立ち上げるべきであったこと等のコメントがありましたが、これは、危機管理には、国家の任務（治安・防衛・外交）をよく認識した上で適切な法律を適用して、適切に対処すべきであり、ご自身の孫の代まで、平和で豊かで安心な日本でいられるような危機管理体制を確立してほしいという、佐々氏の願いがあるからこそそのコメントであると捉えました。

この他にも、佐々氏が内閣安全保障室長時代に携わり、安全保障会議設置法適用第一号と



東京都財産運用部長 奥田信之氏



東京都地価調査区部代表幹事 田中幸雄氏

なった大島三原山噴火時の全島民避難での対応やエピソード、阪神大震災の救援活動で教訓とされたこと、「国民保護法」など危機管理法制が成立するに至った経緯や、身近なところでは、空き交番の増加が治安上問題であることへの対応策として退職した警察官を交番相談員として配置するに至った経緯など、ご自身の経験を踏まえたお話しが披露され、瞬く間に、予定の1時間半が経過いたしました。最後になりますが、佐々氏には、ご多忙の中、貴重なお話しをしていただき、この場を借りて、改めて感謝申し上げます。

以上

(広報委員 立川光一)



ほぼ満席になった会場の様子

◎新規開業者一覽

入会年月	鑑 定 業 者 名	代 表 者 名	郵便番号	所 在 地	電 話 番 号	FAX番号
2011/8/3	株式会社セントラル不動産	小林 和夫	130-0022	墨田区江東橋4-19-2	キャスルマンション1階	03-3632-3333
2011/8/26	日本アセットアドバイザーズ株式会社	中山 聡	103-0011	中央区日本橋大伝馬町11-8	7ジスタービルディング日本橋10階	03-3639-1792
2011/9/1	青木不動産鑑定士事務所	青木 勇樹	136-0076	江東区南砂2-3-6	711	03-6386-2368
2011/9/2	環資産鑑定企画株式会社	河邑 環	160-0022	新宿区新宿1-7-2	304	03-6457-4887
2011/9/14	株式会社国際都市鑑定	武田 昌之	103-0021	中央区日本橋本石町2-1-1	アスパ日本橋オフィス2階	03-3548-8696
2011/11/2	株式会社アセット・アドバイザリー	岩瀬 隆和	101-0052	千代田区神田小川町3-11-2	インペリアルお茶の水518	03-5577-4313
2011/11/2	清風不動産鑑定事務所	栗山 大介	160-0008	新宿区三栄町8-37-3	16	03-3358-1906
						03-3358-1954

マ♠イ♣ホ♦ビ♥ー

MYHOBBY

尺八と共に

大貫 峯男



一尺八寸管で『江差追分』を演奏中

趣味は何かと問われると、私の答えは時代とともに変化してきます。生花、茶道、山野草、ゴルフ…。やや長く続いているものに、旅行とか今回テーマの尺八演奏を挙げることができます。

民謡・尺八との出会い

20数年前の宇都宮への単身赴任を機に、地元の人達との交流を図りたく地元民謡会に入会しました。ある時、先輩から水道管で作った尺八？を頂きました。管径が細いので、比較的簡単に音が出ました。

その後、日本橋に転勤して間もなく、向

島の民謡酒場が面白いとの情報で、訪問しました。同好の士が集い、三味線と尺八伴奏で全国の民謡が飛び交う賑やかな雰囲気でした。店のママさんが姿の良い一尺八寸管を見せてくれました。(尺八の名の由来は標準的な長さの一尺八寸にあります) 直ぐにも欲しかったのですが余りにも高値のため、入手までに数ヶ月の交渉を要しました。

この頃、亀戸の民謡酒場にも顔を出しました。尺八(奏者はなんと女性!)の音色の素晴らしさに惹かれ、即刻弟子入りをしました。譜面は無く、指の使い方を始め、すべて見様見真似で覚えざるを得ませんでした。この時期は、ほぼ毎晩自宅近くの公園で、蚊の多い夏も指先の凍てつく冬も、復習を中心に練習を続けました。

民謡伴奏には、最低でも8本程の尺八が必要です。向島のママさんの亡きご主人は有名な尺八奏者、もしや愛用の尺八が残っているのではと、恐る恐る打診をしてみました。尺八に夢中の私に対し、大切に使うことを唯一の条件に、黒光りのする名器揃いの尺八全部を譲ってくれました。今でも、私の大事な宝物です。

伴奏活動開始

向島で三味線伴奏をしていた先生が会主の民謡会に入会し、三味線を教わりながら、会員の歌の尺八伴奏を始めることになりましたが…。

三味線奏者は尺八の音をベースに、本調子や二上がり等の調律をするのが暗黙のルールです。しかし、未熟な私の音は吹き込みが弱く、尺八の長さ通りの正しい音を出すことができませんでした。そのために、調子笛という道具での調律をお願いしてい

ました。また、曲が始まって三味線とは高さが合わず、遠慮しながら吹くことも続きました。墨田区内の5つの民謡会が年2回、合同の発表会を開催していますが、毎回120曲以上の伴奏をすることができるので、最適の実践練習の場として、今でも楽しい行事の1つです。しかし、当初は数曲を吹いただけで酸欠状態に陥ってしまっていたこともありました。

これらの苦労を「肥やし」に、毎日毎晩の練習の成果も徐々に加わり、三味線伴奏者、歌い手やご一緒の尺八奏者との息も合うようになり、自信も付いてきました。日本武道館や中野サンプラザ等の大きな舞台や仲間の出演する様々な民謡大会での伴奏等の場数を重ね、遂には教師の資格も取りました。

尺八の取持つ縁

民謡を始めてから、いろいろな人との出会いがあり、また、尺八を媒体に様々な想い出を残すこともできました。昨年の想い出の中のトピック2題を披露します。

居住している住宅団地では、毎年新年会と観桜会が行われます。参加する時は、みんなに馴染みのある童謡等を中心に歌詞カードを準備し、尺八伴奏で歌ってもらってきました。昨年の新年会は70人程が集まり盛大な会でしたが、良く知られている民謡だけの歌詞カードを作り、参加者に歌ってもらいました。また、初めての試みで、前奏と間奏を尺八で吹き、更に、歌の部分を自分で歌うという一人二役の民謡にチャレンジしました。予想以上の好反響でした。観桜会は大震災で中止となりましたが、次回参加時には歌謡曲の伴奏も加えたいと思っています。

昨年4月にNHKのスペイン語講座を聴き始め、5月から大学の土曜講座（スペイン語会話）に参加しました。10数人のクラ

スでしたが、スペイン語の堪能な人ばかりで、初心者の私は場違いな所に足を踏み入れてしまったと後悔…。授業中に受講生がやるように何らかのテーマ発表をしたいと思い、題材を尺八に決め、辞書と首っ引きで原案を作り、最終の授業でどうにか発表に漕ぎつけました。

締め「北国の春」等を尺八で演奏しました。それまで受講生の輪の中に入ることさえ躊躇した私でしたが、終了後に「打ち上げランチ」への出席の打診があり、やっと仲間として認知してもらえたのかなと思いつつ、学食のラーメンを吸いました。

その後、受講生の一人がスペイン北部巡礼の道800kmを徒歩で踏破した報告会への参加のお誘いを受けました。スペインワインと主催者の手作り料理を頂きながら、昼から夜まで本当に楽しい一時を過ごしました。素晴らしい仲間との再会を求め、自分のレベルをも省みずに、秋の講座を受講したことは申すまでもありません。

おわりに

今後の尺八との付き合いがどうなるかは全く判りませんが、私の人生に限りなく潤いをもたらしてくれるものと確信しています。近い将来、尺八と共にスペインに長期滞在できる日を夢見て…。



私の宝物：尺八ケースに勢揃い

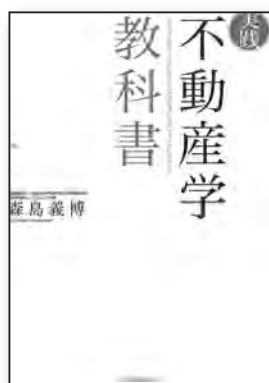


/ 図 / 書 / 室 / だ / よ / り / ●東京士協会の閲覧室に寄贈された
図書・資料を紹介しています。

書籍名	著者・編者（監修）	出版社	発行年月日	ページ数	価格
実践不動産学教科書	森島義博	東洋経済新聞社	2011/8/11	645	6,000円＋税
工場財団の鑑定評価	黒沢 泰	プログレス	2011/8/30	345	3,600円＋税
不動産相続 成功の扉	芳屋昌治・海野裕貴	清文社	2011/9/20	200	1,800円＋税
不動産の評価・権利調整と税務	鶴野和夫	清文社	2011/10/20	1,047	4,200円＋税
不動産有効活用のための建築プロジェクトの企画設計・事業収支計画と投資採算評価の実務	上野俊秀	プログレス	2011/11/30	400	4,000円＋税



実践 不動産学教科書



執筆者・編集者／森島義博
サイズ／A4判
ページ数／645ページ
価格／6,000円＋税
発行年月／2011年8月11日
出版社／東洋経済新聞社

著者には「不動産評価入門」という不動産評価の教科書があり、鑑定評価を理解しようとする多くの不動産や金融の関係者の座右の書となっている。

本書はその扱う範囲を広げて「不動産学」と銘打ち、評価から土壤汚染対策、登記、投資など、およそ不動産に関係する人が必要とするであろう分野を網羅し、しかも内容を初学者にも理解可能なレベルまで解き明かすという、大変な労作である。

しかも驚くべきことに、わが国の不動産の歴史を神話の時代から説き起こすと言う他には見ない観点や、「不動産占術論」なる章で家相や地相についての基礎知識も説く。

まさに、不動産を追究して行こうという方々には不可欠のテキストとして、事務所に備えられることをお勧めする。



工場財団の鑑定評価



執筆者・編集者／黒沢 泰

サイズ／A5判

ページ数／345ページ

価格／3,600円＋税

発行年月／2011年8月30日

出版社／プロGRESS

工場財団の鑑定評価の歴史は古く、明治時代にその萌芽を見出すことができるが、改めてその解説書を探そうとすれば容易でないことに気付く。

筆者は、日本不動産鑑定協会の資格取得後研修で「財団の鑑定評価」を担当しているが、その時のテキスト執筆の経験を生かし、工場財団の鑑定評価に関する体系的な著書の執筆に取り組んでみた。

しかし、当初考えた以上に奥が深く、かつ、工場財団の有する特殊な性格（工場に付加されている設備や構築物等が一体となつて一個の不動産を形成している）ゆえに、全体構想を練ること自体にも相当の苦勞を重ねて出だせざるを得なかった。

不動産鑑定士だけでなく、司法書士、土地家屋調査士等の方々でも工場財団の実務に関する仕事に携わる機会はむしろ少ないのが実情であろう。工場財団（あるいは工場財団の鑑定評価）に関する著書がきわめて少ない理由はこの点にもあると思われる。

このため、本書では筆者にとっては専門外ともいえる工場財団の登記に関しても相当程度の分量を費やし、また、工場財団の法的性格、財団評価の歴史、企業評価や会社更生法・民事再生法における鑑定評価との相違点にも拡大して考察を進めている。もちろん、鑑定評価に必要な工場財団の価格形成要因の分析、対象物件の確認と調査、鑑定評価の手法や問題点、鑑定評価の実施例等にも多くの分量を割り当てている。

本書は実務書であり、多くの方々の業務に役立てられることを意識して執筆されているが、読み進めていくうちに少しでも筆者の苦勞を垣間見ていただくことができれば幸いである。

不動産相続 成功の扉



執筆者・編集者／芳屋昌治・海野裕貴

サイズ／A5判・並製本

ページ数／200ページ

価格／1,800円＋税

発行年月／2011年9月20日

出版社／清文社

今後の相続税の増税や高齢化により不動産の相続問題に直面する人は、ますます増え続け相続問題がクローズアップされるのは必至です。

上手く活用するには難しい不動産を相続する新人の大家さんや、古い物件で入居率も低く、修繕コストだけがかさむ物件を相続しなくてはならなくなった二代目大家さんたちは悩みが尽きません。

そこで本書は、税理士と不動産コンサルティングが農園つきビレッジ・介護住宅など新しい相続の形を12のエピソードで提案します。

平成23年10月改訂／不動産の評価・権利調整と税務



執筆者・編集者／鶴野和夫
 サイズ／A5判
 ページ数／1,047ページ
 価格／4,200円＋税
 発行年月／2011年10月20日
 出版社／清文社

昭和53年の初版以来版を重ね、今回第33版の発刊となり、不動産鑑定士を始めとする不動産に係わる方はもちろんのこと、税理士、法曹関係、金融機関など幅広く活用いただいています。

本書は、発刊当初より誰でも知りたい地価の評価方法、税金の仕組み、土地の有効利用の仕方等の知識をコンパクトな形に収め、分かりやすい解説により、日頃、土地に比較的なじみの薄い方も、また、日常土地のことで頭を悩ませている実務家の方にも読んでいただけるように心掛けてきました。

この姿勢は今も変わりなく、土地・建物の売買・賃貸からビル建設までのコンサルティングに欠かせない書籍です。

新版 不動産有効活用のための建築プロジェクトの企画設計・事業収支計画と投資採算評価の実務



執筆者・編集者／上野俊秀
 サイズ／B5判
 ページ数／400ページ
 価格／4,000円＋税
 発行年月／2011年11月30日
 出版社／プロGRESS

2007年に発行され好評だった旧版の改訂版。独立したPM(プロジェクトマネージャー)として建築プロジェクトの企画設計・事業計画を推進していく上で、基本計画段階までに決定しておくべき実務に必要な事柄を、筆者の経験を踏まえ、できるだけ数値的根拠を裏付けとして、現実的に解説している。

今回の新版では、データを最新のものに修正するとともに、超高齢化社会の到来を踏まえ、需要が急増している「介護付き有料老人ホーム」のシミュレーション等を新しく加筆した。

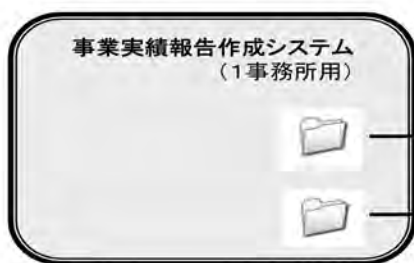
収益を上げる事業の構築力と、その裏付けとなるコストについて詳述されており、PMだけでなく不動産鑑定士の実務にも役に立つ一冊。

平成23年分から 事業実績等報告が変わります。

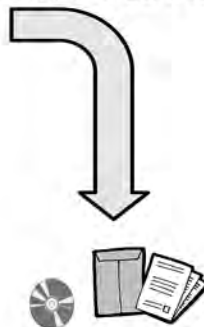
★作成システムは国土交通省ホームページ(申請・手続)からダウンロード。

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

都道府県知事登録業者



《書面と電子データを併せて提出》



都道府県知事へ

書類の提出期限 平成24年1月31日
(不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第36条)



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24年5月31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

ホームページ【仕事に役立つデータ・リンク集】 情報サービスのご案内

当士協会のホームページ（<http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>）の【仕事に役立つ不動産関連データ・リンク集】に「東京都の地価（Googleマップ版）」を公開しております。地図上に地価公示・地価調査・路線価を表示、全国も検索が可能です。日常業務に是非ご活用ください。

「東京都の地価（Googleマップ版）」の表示方法

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会ホームページのトップページ中央にある【仕事に役立つ不動産関連データ・リンク集】の、一番上の「東京都の地価」をクリックしてください。



お調べになりたい住所等を地図検索に入力し、検索を開始してください。



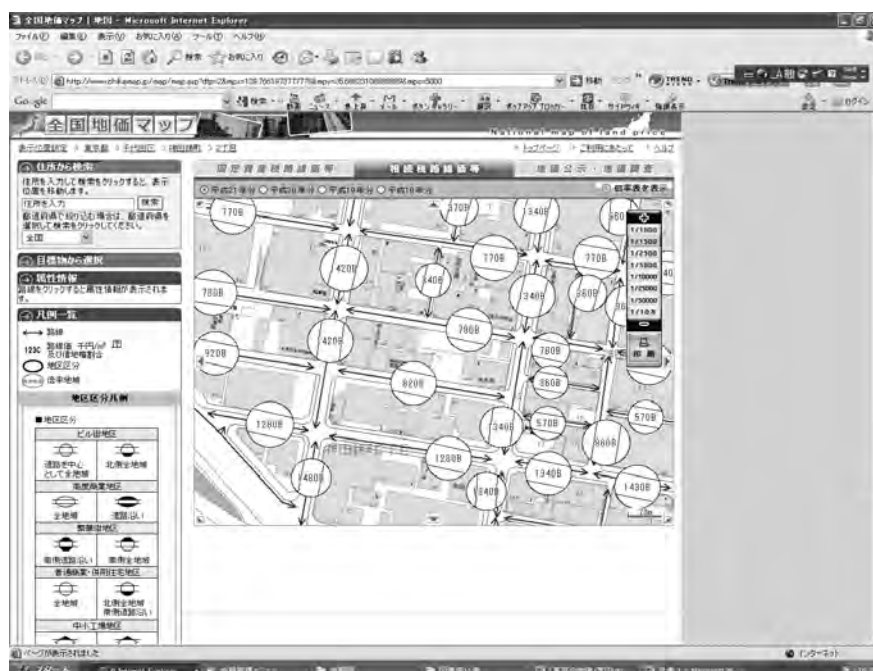
①の表示例

青色（地価公示）、赤色（地価調査）、緑色（共通地点）の「地点」をクリックすると、地価公示・地価調査の各詳細データが表示されます。



②の表示例

（財）資産評価システム研究センターのサイトへ移行し、表示されている地図の固定資産路線価・相続税路線価を表示されます。



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 磯部 達雄・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 マンションを購入するにあたり、東日本大震災の印象が強く残っている中、周辺の地盤情報を入手したいと考えています。また、土壤汚染についても同様に周辺情報を入手したいのですが、情報入手方法、基本的に注意点は何でしょうか。

A 去年の住宅新報(9月20日号)に東日本大震災後、建物の耐震性と共に、住宅需要者の購入条件のトップにに上がるのが「地盤」とあります。また、土壤汚染、地耐力、液状化、地中障害物の四つは土地の安全性や価値を大きく左右するため、住宅・不動産業界は情報開示に取り組んでももらいたい、との記載もありました。

さて、地盤に関する開示情報と土壤汚染対策法の指定区域等の開示情報についての概略は次の通りです。

①地盤情報について

東京都技術支援・人材育成センターのホームページの「東京の地盤web版」からボーリングデータを手に入れることができます。非常に便利なサイトで例えば、港区の西麻布地区という指定をしますと7サンプルの柱状図が一覧で表示されます。概略を簡条書きにします。

- ・柱状図 あるポイントの地質断面図のことです。この図には、N値、地層の模様及び色調等が記載されています。「東京の地盤web版」は大元の柱状図の抜粋になっていますので、各区役所等に問い合わせれば大元のボーリングデータが入手できる可能性があります。
- ・N値 63.5キログラムのドライブハンマーを76センチで自由落下させ、30センチ打ち込むのに要する打撃回数を言います(標準貫入試験)。
- ・N値の目安 大規模建築物の基礎としては砂質土で50以上が望ましいと言われています。

対象地域の柱状図を見ることにより、地盤の特性(地盤の強度等)を知ることができ、軟弱地盤であった場合などは、地盤改良の必要性についても把握することが可能です。

なお、宅地建物取引業法35条の重要事項で地盤、地形の情報提供は規定はありません。知っている場合のみの告知義務(47-1)があるということになっています。

②土壤汚染対策法の指定区域等の情報について

平成22年4月1日施行の改正土壤汚染対策法により、指定区域が要措置区域、形質変更時要届出区域の2つに分類されました。

要措置区域

- ・土壤汚染の摂取経路があり、健康被害が生じるおそれがあるため、汚染の除去等の措置が必要な区域
- ・汚染の除去等の措置を都道府県知事が指示する(法第7条)
- ・土地の形質変更の原則禁止(法第9条)

形質変更時要届出区域

- ・土壤汚染の摂取経路がなく、健康被害が生じるおそれがないため、汚染の除去等の措置が不要な区域(摂取経路の遮断が行われた区域を含む)



・土地の形質変更時に都道府県知事に計画の届出が必要（法第12条）

指定状況の確認について

東京都環境局のホームページから、要措置区域等の指定状況を確認することができます。要措置区域は平成23年10月4日現在で7ヶ所、形質変更時要届出区域82ヶ所あります。都庁で台帳の閲覧ができ、必要に応じてコピーして持ち帰ることも可能。基準値を超える有害物質の種類、検出された区画、深度等も分ります。

注意すべき点は、台帳で開示されていた土壤汚染につき対策が施された場合、汚染状況がなくなったということで台帳から抹消されます。この際に対策前の状況を知りたい場合は、情報開示請求をすることになります。つまり、情報開示請求により台帳から削除された過去の土壤汚染データを見ることができます。

Q

建物を借りて住んでいるのですが、もうすぐ契約更新時期を迎えます。大家さんから、更新時には更新料を支払うよう言われているのですが、更新料は支払わなければいけないのでしょうか。もし、支払わなかったら、どうなるのですか。

A

借家契約の存続期間が満了するに際して、その契約を更新する場合、大家たる賃貸人から借家人に対して更新料という名目で一時金の支払を要求されることが多く見受けられます。この更新料の授受については、民法や借地借家法の直接的な規定を欠き、法律上明確な根拠があるわけではありません。このため、様々な議論があるところです。

更新料支払に関する問題は、更新料支払いの合意がある場合とない場合とに大きく分かれます。さらに更新料支払合意がある場合において、これを支払わなかった場合に契約解除事由となるかという点も大きな問題となります。

まず、更新料支払合意がない場合において、家主が更新料を請求することができるかですが、判例は、更新料支払合意がない場合において、「賃貸人の請求があれば当然に更新料支払い義務が生じるとする商慣習ないし事実たる慣習が存在するとはいえない」と判断しています。この考えによれば、更新料支払合意がない場合、大家は当然には更新料の請求することはできないものと言えます。

次に、更新料支払合意がある場合において、この合意に従う義務があるのかが問題となります。借家契約に係る更新料支払合意については、消費者契約法上、消費者たる借家人を不当に害する規定であり、これを無効だとする見解が有力に主張され、下級審での判断も分かれていました。この点について、最高裁判所は、最近、当該合意は基本的に有効であるという判断を下しました。判決は、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り」消費者契約法に反しないと判示しています。この最高裁の判断によって、更新料支払合意は基本的に有効であり、特段の事情がない限り、借家人は更新料の支払い義務を否定できないことが明らかになりました。

さらに、借家人が合意された更新料の支払を怠った場合、大家はこれを理由として賃貸借契約を解除することができるのか問題となります。これについても積極、消極両説がありますが、判例においては、更新料の支払が「更新後の賃貸借契約の重要な要素として組み込まれ、その賃貸借契約の当事者の信頼関係を維持する基盤をなしている」場合には、更新料の不払いは、賃貸借契約の解除原因となり得ると判示したものがあります。更新料支払の合意が有効である場合には、その不払いについて信頼関係の破壊の有無が問題となり、信頼関係が破壊されたものと認められる限り、賃貸借契約の解除原因となるとするのが裁判所の基本的な考え方です。

以上のとおり、本件においても、まずは更新料支払合意の有無が問題となってきます。更新料を支払う旨の合意がなければ支払に応じる必要はないものの、合意がある場合には、基本的に更新料を支払わなければならないと考えます。更新料を支払わなかった場合には、賃貸借契約が解除されてしまう可能性があります。





栗山恭弘
くりやまともひろ

幸則の友人。
父は総合商社「マロエーステート」の創業者。



山岡泰史
やまおかやすし

不動産鑑定士。
「虎ノ門アセットバリエーション」社員。



なんか
緊張してた
自分が
アホらしく
なってきた

自分が落ちる
なんてミミリも
考えてないん
だろうなあ……



—僕の生きる道—

「不動産鑑定士物語」Vol.12

漫画：大矢 正和



東 幸則
あすま 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。



修了審査とは…

修了審査委員会が当該審査を通じて実務修習の修了の確認を行う。
全ての修習過程の習得が確認された修習生が受けることができる。
修了審査の内容は、筆記による小論文試験と口頭試問から構成される。
小論文の審査は、鑑定評価の基本的事項のうち、
対象不動産の確定に係るもの及び鑑定評価の手順のうち鑑定評価額の決定に係るものについて行う。
事前に課題を提示し、論文の提出を求める方法で、受験者に対して一斉に実施するもの。
また、口頭試問の審査は、実地演習において作成した鑑定評価報告書の
内容について行うもので、受験者一人に対して、
修了審査委員3名により20分ないし30分を標準として行う。



● 都民クラブ ●





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・動向を知りたい
- 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

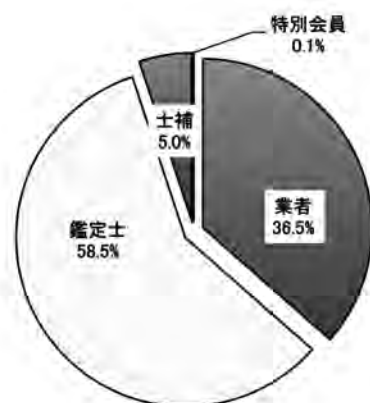
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

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 数
		価 格	賃貸借	有効利用	その他		
平成23年 8月 3日	久富可美		1		2	3	2
	小國敏雄	3	1		4	8	3
	成島弘一	2	1			3	2
平成23年 8月17日	北川 憲	2	2			4	3
	榎本 純	2	1	1	1	5	3
	佐藤俊夫	2	1		1	4	2
平成23年 9月 7日	倉本譲一	5	3		4	12	6
	鈴木 徹	2	2		1	5	5
	植松行永	4	3		2	9	5
平成23年 9月21日	渡辺幸男	2	1		2	5	3
	安本光夫	2	1		2	5	3
	北島秀明	1			2	3	3
平成23年 10月 5日	鈴木一晴	1				1	1
	佐々木栄斗				1	1	1
	今井 晃		2			2	1
平成23年10月19日	鈴木 優	3	2		3	8	5
	深山方生	2	1	2	1	6	4
	坂野 辰	4	3		1	8	5
平成23年11月 2日	森島俊逸	1	1		1	3	1
	津國秀夫	1	2	1	2	6	3
	榊本行男		3			3	3
平成23年11月16日	炭野忠彦	3	1	1	1	6	4
	関 友利	2	1		1	4	4
	繁本 晶	2	1		2	5	3
合 計		46	34	5	34	119	75
相 談 回 数8回（平成23年8月～11月まで）・相 談 員24人							
相談来訪者75人（1人当たり3.1人）・相 談 件 数119件（1人当たり4.9件）							

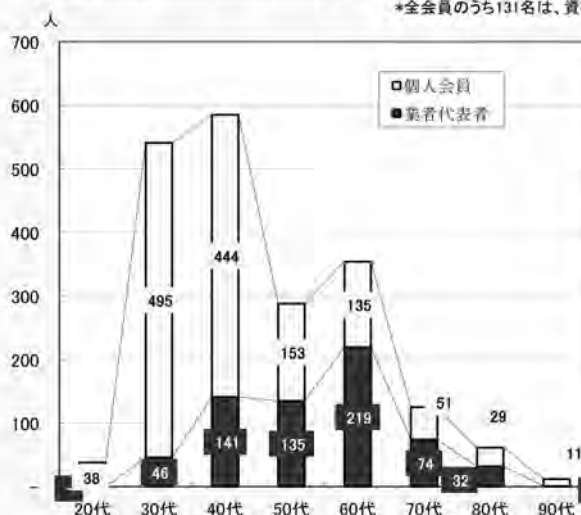
【今後の日程】	平成23年 12月	7日、21日
	平成24年 1月	18日
	2月	1日、15日
	3月	7日、21日
	4月	4日、18日
	5月	16日
	6月	6日、20日



平成23年11月25日時点		
業者	779	36.5%
鑑定士	1,248	58.5%
士補	106	5.0%
特別会員	2	0.1%
計	2,135	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち131名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成23年11月25日時点		
20代	38人	1.9%
30代	541人	27.0%
40代	585人	29.2%
50代	288人	14.4%
60代	354人	17.7%
70代	125人	6.2%
80代	61人	3.0%
90代	12人	0.6%
計	2,004人	100.0%
平均	49歳	
最年少	24歳	
最高齢	97歳	

明けましておめでとうございます。

お正月を旅先で迎えられた方も多いかと思います。私もお正月ではありませんが、昨年10月初めに草津温泉に行きました。草津のバスターミナルを降りると10月というのに風は冷たく、緩めにしていたマフラーを結び直しました。草津温泉は日本三大名泉（他は下呂温泉、有馬温泉）のひとつで、自噴湧量は日本一です。そして草津温泉のシンボルといえば「湯畑」です。毎分4,000リットルの温泉が湧き出て常に湯けむりを上げています。夜になるとライトアップされ湯けむりと光が重なりあい、幻想的な雰囲気をかもし出しています。かなり前にも草津に行きましたが、ライトアップなどされていなかった？と思います。

また「湯もみ」も草津温泉の名物、伝統的な風習です。民謡草津節（草津湯もみ唄）は、一度は耳にされたことがあると思います。「草津よいこ 一度はおいで ドッコイショ」駅からターミナルまでの車中、ずっとこの民謡がかかっていたので、しばらく頭から離れませんでした。草津温泉の源泉はかなり高温で、そのままだと入浴できません。水を使わず自然に温度を下げる方法として、「湯もみ」が考え出されました。幅30cm長さ180cmの板で湯をもみ（かき混ぜ）、温度を下げ、湯を柔らかくします。湯もみ体験をしましたが、プロのお姉さま方のように上手に出来ず、お湯の表面をバシャバシャと叩いていただけでしたが、硫黄の香りとともに良い思い出となりました。

今年も皆様にとって素敵な年でありますように…。

事務局 吉澤裕子



かんてい・TOKYO

第80号 2012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 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 2012

西郷像【上野】



時を超えて愛される、朴訥な巨人。

江戸城の無血開城がなつて後のこと、新政府の会議を終えた西郷は、はいてきた下駄がどこにも無いので、雨の中を裸足で帰ろうとした。守衛が^{みし}咎めた。

「こりや、お前は何者か」。「私しや、西郷吉之助でござす」。「うそを申すな。西郷閣下がそんな格好で、お帰りなされるはずがない。詮議いたすゆえ、そこに立つておれ」。

隆盛が雨中に立っていると、まもなく馬車に乗った岩倉右大臣が通りかかり、驚いてたずねた。「西郷さん、どうなされた」。「いや、こけ立つちよれと言われ申したで」。岩倉は守衛を叱りつけた。「西郷参議殿に、なんたるご無礼をはたらくのか」。

参考：津本陽「巨眼の男」（集英社文庫）

「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32ページをご覧ください。