

かんてい・TOKYO

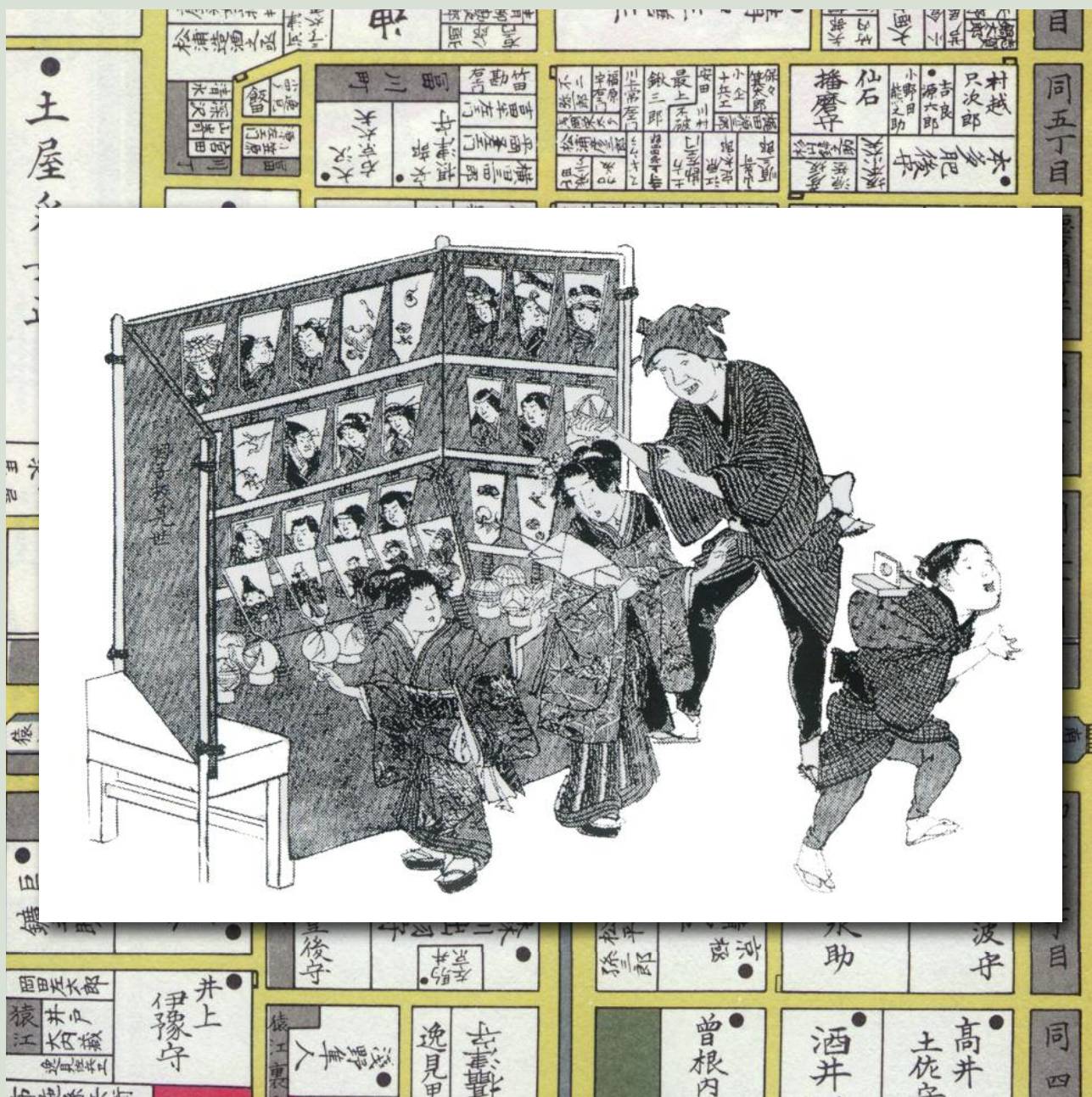
NO.
82

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2013年1月発行

KATSUSHIKA



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：12

はごいたみせ 羽子板見世

「つく羽を犬がくわえて参りけり」小林一茶。女の子の初正月に羽子板を贈る習わしは、古くから伝わる魔除け、厄払いの意味で、赤ちゃんが丈夫に育つようにとの願いを込めている。江戸時代以降、蒔絵等の技法を用いて装飾専用の羽子板が作られるようになった。当時の浮世絵の流行と重なり庶民の間で熱狂的にもてはやされ、上の絵にもあるような歌舞伎の人気役者や、浮世絵の美人画などが人気を集めた。浅草寺の境内では毎年12月羽子板市が開かれ、40万人もの人が訪れる。

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.82

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2013年1月発行

江戸職業コレクション「羽子板見世」	1
もくじ	2
巻頭言「新年のご挨拶」 会長 稲野 俊	3
東京今昔物語 ―企業と東京― 「葛飾とタカラトミー」	5
鑑定評価上知っておきたい各税法における土地の時価概念 総務財務副委員長 下崎 寛	14

【行事レポート】

第36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	16
第30回見学会開催報告 研究研修委員会副委員長 松岡 貴史	17
「復興まちづくり支援シンポジウム」開催報告 相談事業委員会委員 渡辺 幸男	18
平成24年「秋の不動産の無料相談会」開催報告 大和不動産鑑定株式会社 東京本社 吉野川 健一	21
「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・10士業小委員長 北川 憲	23
足立区 「暮らしと事業の無料相談会」開催報告 相談事業委員会委員 古家 一郎	25
板橋区 「事業と暮らしの相談会」開催報告 相談事業委員会委員 徳元 康浩	26
平成24年秋の講演会開催報告 広報委員 立川 光一	27
シリーズ：揺れる韓国不動産鑑定業界 (2) 揺れる韓国不動産鑑定業界のジレンマ 日本都市経済研究所 所長 宋 賢富	29

【ニューフェイス】

新規開業者ごあいさつ	33
新規開業者一覧	34

【投稿】

「継続地代の実態調べ(平成21年版)」日税不動産鑑定士会発行から更新料の傾向分析 株式会社 総合不動産鑑定所 千葉 良夫 酒井 純子	35
図書室だより	39
投稿記事募集のお知らせ	41
研究研修委員会著作・編集書籍 「ナビゲーター『不動産の実務と理論』」(株)中央経済社)のご案内	42

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	43
ちょっと教えて	45
一僕の生きる道―「不動産鑑定士物語」第14回	49
定例相談会のご案内	51
会員数／編集後記	53
銅像に息づく東京ストーリー (4)「寅さん像」	54

● 新年のご挨拶 ●



公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長 稲野 遼 俊

新年あけましておめでとうございます。

平成25年を迎えるにあたり、東京都民並びに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。

東京都不動産鑑定士協会は、一昨年9月1日に公益社団法人に移行しまして、一年余が過ぎました。昨年は、新公益法人制度に対応するための規定等を改正したり、財務基盤の確立のために会費の見直しを行ったり、事務所を虎ノ門に移転したりと、東京士協会の基盤整備に努めた一年間でした。現執行部の任期は今年の5月に開催される総会までとなっております。それまでに残された課題を一掃するべく、努力していきたいと思ひます。

さて、昨年12月に行われた総選挙の結果を受けて政権が交代し、新しい内閣が発足いたしました。我が国の経済環境はバブル経済の崩壊以降長期にわたり停滞傾向にあるといわれておりますが、ここで新たな成長の芽が出てくるのではないのでしょうか。長期にわたるデフレ傾向から脱し、成長の過程に入ることを期待したいと思います。

もともと経済が成長し、その中で成功するにはイノベーションを起こして、新たな成長のきっかけをつかむことが必要です。時代の流れにうまく乗って、大きく羽ばたくこともあるとは思ひますが、堅実に成功するには、他の人の行っていない分野を開拓して、それを社会に受け入れてもらうことが重要です。われわれ不動産鑑定士の中心とする業務は法令その他規定等に定められていて、他の人との違いを出すことが難しいとされておりますが、世の中における業務上のニーズは千差万別であって、すべての人が同様のニーズを持っているわけではありません。いち早く社会のニーズを探し当て、それを求める者に対し的確に対応していくことが一番重要なことであると思ひます。

一方で世の中は非常に早く変化しています。少し前までは問題ないとされていたことが、制度等が変わり、行っではいけないことになるケースが多々見受けられます。不動産鑑定制度においても、従前とは異なる新たな規定等が次から次へと出てきております。常日頃より世の流れや鑑定士協会から発信された情報に注意して、こうした時代の変化に的確に乗っていただきたいと思います。

年頭に当たりまして、本年が皆様にとってより幸多い年であることを祈念いたしまして新年のご挨拶とさせていただきます。

成長の過程に入ることが期待したい



東京今昔物語

－企業と東京－

「葛飾とタカラトミー」



三陽工業 昭和28年（葛飾区）

路地裏の居酒屋が昼定食の看板を下ろす頃になると、夕餉の惣菜を求める主婦たちの自転車で立石駅前商店街は賑わいを見せはじめる。人気の呑み屋では陽も高いうちから、もつ焼き片手に陽気な笑い声が飛び交い、スーツ姿のサラリーマンが惹き寄せられるように暖簾の中に消えていく。

これぞ東京下町、という風景が日常的に繰り広げられている葛飾区立石。京成立石の駅から商店街を抜け、桜並木を100メートルほど進むとミニカーのトミカ、鉄道玩具のプラレール、着せ替え人形のリカちゃんなどでおなじみの玩具メーカータカラトミーの本社が見えてくる。

葛飾という地名の歴史は古く、大化改新後、現在の葛飾区をはじめ江戸川流域の江東区、江戸川区、墨田区、千葉県西部、埼玉県東部、そして茨城県の一部にまで及ぶ

広域な地域が下総国葛飾郡として制定されたと伝えられており、万葉集をはじめ多くの文献にその名を留めながら、今に至っている稀有な地名と言える。現在の葛飾区は、昭和7年、東京の東北端にある7ヵ町村が合併し誕生した。海拔2メートルという平坦な土地に江戸川、荒川、中川、新中川、綾瀬川、大場川といった多くの河川を抱え、水の恩と水の脅威を常に身近なものと感じながらしたたかに生きてきた生活者の息づかいが感じられる東京の下町である。

葛飾区と玩具産業の結びつきは大正時代にさかのぼる。もともとは農業が主産業であったが、その家族経営的なところや都市近郊という立地のよさから、次第に玩具産業に従事する者が増えていったと言われている。玩具は分業で成り立つ産業であり、その加工は比較的規模が小さな設備でも可能であったため、金型屋、資材裁断屋、プレス屋、成形屋、彩色屋、メッキ屋、箱詰

め屋などの「小規模作業場」と呼ばれる小さな工場がひしめき、協力しあいながら一つの玩具を完成させる「おもちゃ産業の町」として成長していった。そしてタカラトミーの前身であるトミーもタカラも、葛飾の小さな町工場として地域との共生を図りながら、世界に通用する玩具メーカーへと社業を拡大していくことになる。

9歳の旅立ち～おもちゃの王様を こころざして

関東大震災の爪痕も癒えぬ大正13年（1924年）2月2日、創業者富山栄市郎（本名は栄次郎、昭和24年に改名）は東京府北豊島郡西巢鴨町西巢鴨にタカラトミーの前身となる富山玩具製作所を創設した。住居を改築し、間口3間の土間にフートプレス2台とプレス機1台を並べただけのささやかな作業場、いずれ世界を舞台に大暴れしたいと志した創業者が踏み出した小さな一歩であった。



フートプレス機

富山栄市郎は明治35年（1902年）12月14日、富山家の嫡男として埼玉県北葛飾郡吉川町

（現：吉川市）に生まれた。当時は近郷でも指折りの荒物問屋であった富山家だが、栄市郎がもの心つく頃には日露戦争後の景気減退のあおりを受け没落の一途をたどることとなる。そんな困窮した暮らしぶりの中でも栄市郎は、毎日陽が暮れるまで近所の子どもたちを率いては中川の土手を駆けまわると、どこにでもいる普通の少年だった。

いよいよ日々のまかないにも事欠く富山家の窮状にあって、大正元年（1912年）3月、埼玉県吉川尋常小学校2年を修了した栄市郎は東京へと奉公に出ることとなった。わずか9歳4ヶ月の旅立ちであった。奉公先は東京日本橋本石町にある金子製本所という、当時大手出版社の一つであった博文館の下請け工場に決まった。ここでの生活がその後の栄市郎の人生を大きく運命付けることになる。

金子製本所の2階で栄市郎の新しい生活が始まった。右も左もわからない、まだ母親のぬくもりが恋しい年頃の栄市郎の面倒を見てくれたのが、同室で暮らす小川英太郎であり、小川は当時、東京帝国大学に籍をおく弁護士を志す学生であった。二人が暮らす部屋にはこれまで栄市郎が目にしたこともない多くの書物が積まれていた。もともと読書が好きで好奇心も旺盛な栄市郎は、暇さえあれば部屋にある本をむさぼるように読みふけた。また、休みの日には小川に連れられて日本橋の丸善や神田神保町の古書街に出かけては、時の過ぎるのも忘れて外国の書籍を飽きもせず眺めるといった生活を過ごしていた。

金子製本所での生活は多忙を極め、朝6時から夜9時まで、一日15時間労働という厳しい毎日を過ごす栄市郎を支えたのは、外国の雑誌に載っていた美しいドイツ玩具の写真であり、いつしか栄市郎の胸にめばえた「ものづくり」への憧れ、自分もいつか精巧なドイツ玩具に負けないものを作りたいという「おもちゃづくり」への夢であった。そんな栄市郎の想いを理解し背中を押してくれたのも、いつも近くで栄市郎を見守ってくれていた小川であった。

大正3年（1914年）3月、台東区松が谷にある河野玩具製作所が栄市郎の新たな奉公先に決まった。親方と職人が2人だけ、長屋の一面を改造した工場には年季の入った「けとばし（フートプレス）」が2台に、ブリキ鋏や木円棒、ハンダ付けの七輪など様々な工具が雑然と置かれただけの典型的な下町の玩具工場であった。ここでも栄市郎は別れの際に小川から贈られた外国雑誌に浸り、休みの日には丸善や神田神保町に足を運んでは海外の玩具の写真を目に焼き付けて、部屋に戻るや記憶を頼りにスケッチをしたためるという生活を送っていた。いつしか見よう見まねで設計図を引き、試作品づくりに没頭するほどにおもちゃ屋としての才能が目覚め始めていた。そして横文字も読めず、洋行の経験もない弱冠10代半ばの若者は「いつかおもちゃの王様になる」と言い放つ鼻っ柱の強さも備えていた。

ものづくりへのこだわり～おもちゃを作る、それは工場を作ること

河野玩具製作所での奉公も年季が明け、ついに栄市郎独立の日がやってきた。大正13年（1924年）2月2日、当時住まいとしていた東京府北豊島郡西巢鴨町西巢鴨の家を作業場に改造し、富山玩具製作所が誕生した。栄市郎が創業第一号作品として取り組んだのは当時の日本では見たこともない、外国雑誌から飛び出したようなシャレたデザインが印象的なゼンマイ仕掛けの赤い競争自動車「インディアン号」であった。「インディアン号」は予想をはるかに上回る売行きを示し、その注文をさばくための増員・設備拡充で創業2ヶ月にしてすでに巢鴨の作業所は身動きが取れない状況となっていた。

大正14年（1925年）1月21日、高鹿あきとの婚礼が整い一家を構えた栄市郎は、手狭になった巢鴨を離れ、本所区（現：墨田区）太平町に100坪の土地を購入、ここに70坪の工場を建設した。新しい工場で作成に取り組んだのは、当時盛り上がりを見せていた国内の航空熱に応える様々な飛行機玩具であり、栄市郎が外国雑誌を眺めてはスケッチにしたた

め続けていた資料と知識が活かされる時がやってきた。特に“飛行機の富山”の名声を業界に知らしめたのは、糸吊り旋回ゼンマイ飛行機「ブレゲー」（フランスの複葉機）の大ヒットであった。当時、日本では入手することができなかったアルミを使用して軽量化を実現し、天井から吊るすと翼の後ろのプロペラが回りぐるぐると旋回するといった動きのある玩具で、栄市郎にとっても初めて意匠出願を行った自信作でもあった。



糸吊り旋回ゼンマイ飛行機「ブレゲー」

大量の注文に追われる状況が続き、本所区太平町に新設した工場でも、わずか1年たらずで注文をさばききれなくなっていた。昭和2年（1927年）、東京府南葛飾郡寺島町（現：墨田区）に320坪の工場用地を取得、栄市郎が設計した新工場が完成した。効率的な生産を追求し、栄市郎がたどり着いたのは玩具業界初の流れ作業方式を採用入れた工場であり、業界の誰もが考えもしなかった生産工程の抜本的改革に取り組んだ工場の誕生であった。さらに業界初として話題となったのが工場内に玩具研究部門を設置したことであり、栄市郎のものづくりに賭ける並々ならぬ思いがカタチとなって現れたものといえる。

栄市郎が取り入れた流れ作業方式による生産体制は、昭和5年（1930年）に発売された宙返り飛行機「ルーピング」の大ヒットに大きく寄与した。1年半のフル生産で400万個を出荷し、その大半が海外へと輸出されていたが、それは流れ作業による量産化があってこそ可能となったことといえる。また、業界の常識にしばられない栄市郎を



寺島工場

現すエピソードとして「ルーピング」の尾翼に刻印された製造者マークがあげられる。当時商品には、扱い問屋のマークが印されていることはあっても、製造者マークが印



寺島工場を訪問した玩具研究学者一行
左から2番目が栄市郎

されることは皆無であったが、栄市郎は自らが生み出した商品にはE.T.CO.と記された星型のマークを刻印していた。これは自身の作品に対する誇りと品質への絶対の自信があってこそその行為であったと言われている。



富山玩具製作所マーク

栄市郎の破天荒ぶりはその後埼玉県桶川市に建設を進めた新工場にも現れている。320坪の寺島工場に度肝を抜かれた業界を尻目に栄市郎が次に取り組んだのは、1万坪の敷地に幅7間、長さ35間の大工場建設であった。典型的な家内工業で、「こうじょう」と言うよりも「こうば」という言い方がふさわしい生産工場が一般的だった玩具業界からすれば想像を絶するスケールであり、その必要性に誰しもが首をかしげる決断であった。昭和11年（1936年）、新たな工場が完成した。



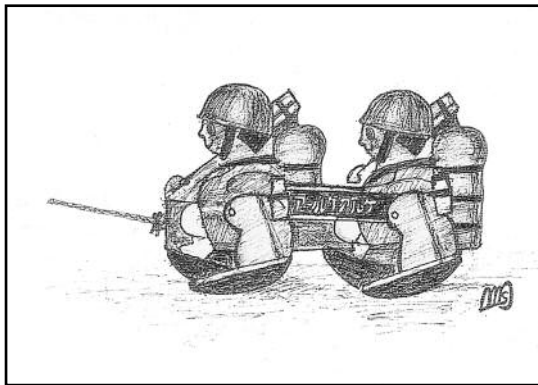
桶川工場（允就画）

昭和12年（1937年）桶川工場が稼働、四発飛行艇「チャイナクリッパー」や金属キャタピラー「タンク」、「エアマン機」といったヒット商品をフル稼働で生産し、富山玩具製作所は業界でも十指に数えられる存在としてその名が知られるようになっていた。またこの年には玩具輸出額が4200万円を超え、過去最高を記録した。その一方で、7月7日には日中戦争の引き金となる盧溝橋事件が勃発し、軍国主義が幅を利かせ、徐々に人々の生活には重苦しい空気が漂うようになっていった。



桶川工場生産『タンク』

昭和13年（1938年）、4月の国家総動員法、6月の鉄鋼配給統制規則の公布により玩具業界はその事業存続が危ぶまれる事態に追い込まれつつあった。そしていよいよ8月14日、金属玩具製造禁止令が発令され、栄市郎が心血を注いだ桶川工場からも機械の音が消えた。昭和14年（1939年）、第二次世界大戦が勃発、市井に生きる人々の暮らしにも暗い影を落としていく。そして桶川工場での玩具製造ができなくなった栄市郎は、金属の代用として木や竹を使っの玩具開発に没頭し、そのための新工場として東京市葛飾区立石に太陽木工場を設立、木製玩具の製造を始めた。日本が米英に対し宣戦布告し、太平洋戦争に突入した昭和16年（1941年）のことであった。



文部大臣賞受賞『歩く兵隊』（允就画）

戦況は日に日に厳しさを増していき、昭和17年（1942年）5月には玩具製造の業界団体である東京金属玩具工業組合は解散を余儀なくされ、玩具製造に携わる者たちは軍需産業へと転換を図っていくこととなる。栄市郎が新たに開いた立石の工場でも、海軍横須賀鎮守府に納める軍艦の暗幕用木製滑車の生産が始まった。おもちゃが作れないおもちゃ工場。栄市郎が夢見たものとはまったくかけ離れた光景が終戦までの3年間繰り広げられていくことになる。

敗戦からの復活～世界の市場を賑わせた日本のおもちゃ

昭和20年（1945年）8月15日、終戦。戦時

中の総動員法によって工場機械や金型を供出していたものの、召し上げを免れた機械類を寺島工場から立石へと移管し寺島工場を処分、事業再開に向けての準備が着々と進められているかのように見えた。しかし栄市郎は動かなかった。戦前からの仲間たちが少しずつ玩具製造を再開し始める中、栄市郎だけが日がな一日中川の土手にどっかりと座り込み、釣り糸を垂れるといった毎日を過ごしていた。この中川の上流には幼少の頃を過ごした懐かしい故郷吉川があり、流れに沿っていけば広く大きな海が広がっている。中川の流れに自らの生き様を映し、広く大きな世界に乗り出す“その時”をじっくりと見極めようとしていたのかもしれない。昔の仲間たちの誘いに耳を貸すこともなく、おもちゃづくりから離れて日々を過ごす栄市郎がようやくその重い腰をあげたのは、戦後の日本経済の自立と安定を目指したドッジ・ラインや1ドル360円の固定為替レートの実施、GHQによる重要物資の統制撤廃と、再び栄市郎が世界の舞台へと躍り出ることが可能となった昭和24年（1949年）のことであった。



釣りをする富山栄市郎

終戦後、いち早く玩具製造に着手した仲間たちは、金型もない材料もないという中で、

缶詰の空き缶を伸ばしては素材として加工するといった状況であった。材料不足や価格の設定など様々な制約のもと、手のひらに乗るほどのおもちゃが主流であった時期に、栄市郎が復帰第一弾として着手しようとしたのは、業界の常識を覆す全長37cm、両翼の長さ39cmの大型フリクション玩具「B 2 9」であった。当時としてはおそらく世界一であろう大きさの、しかも日本を敗戦へと追い込んだ敵機「B 2 9爆撃機」、誰もが想像すらしなかったものを栄市郎は生み出した。“飛行機の富山”復活の時であった。



B29

かけそば一杯15円の時代、500円という高値で「B 2 9」は発売された。大方の予想を覆し、「B 2 9」はまさに‘飛ぶように’売れ、東京日本橋三越ではわずか半日で完売となった。そしてその人気は海を越え、アメリカでも大きな反響をもって迎えられた。「B 2 9」は、輸出向け玩具が50セントから1ドルという時代に、5ドルという破格の値段で販売された。栄市郎復帰第一作は、いきなりの大ヒットを記録することになった。

昭和27年（1952年）2月、「B 2 9」でフル生産を続けていた立石本田町の工場が漏電によって焼け落ちた。雪が舞い散る寒い夜のことであった。一瞬にしてすべてを失った男がとった行動は、これまた一般的な常識から大きくかけ離れたものだった。火事から一夜明けた朝、取引先の米沢商会には、新工場の図面を手にもすでに次なる大型工場を建築するための費用300万円の借金を申し込む栄市郎の姿があった。そしてそれ

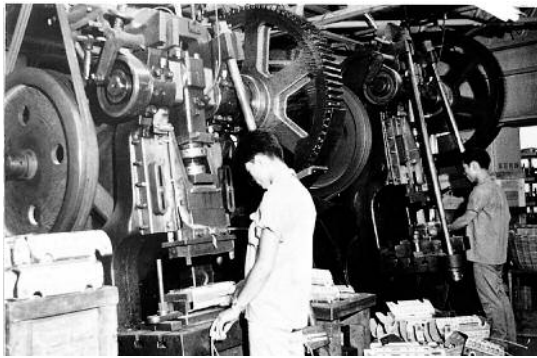
を元手に、翌3月には新工場を設立し、合資会社三陽玩具製作所として操業を再開した。

翌年には三陽工業株式会社を設立、町工場から会社組織へと転換を図っていくことになる。社名の「三陽」は3つの太陽を意味しており、この世に太陽が3つあれば常に世界は光に溢れ、自分たちが生み出すおもちゃが広く世界中に行きわたるという思いが込められていた。この頃の日本の金属玩具製造業者の多くは、世界を相手に商品を展開するものの、その実態は下町の零細家内工業といったものであり、栄市郎の願いは、「会社らしい会社」を作ることであった。ものづくりはもちろんのこと、磐石な会社組織づくりへの取組みにも同業に先んじて着手していった。世界を見据えつつ、足元を磐石に固めていく、火事ですべてをなくした男とは思えない豪胆さをもって、栄市郎が目指す「会社らしい会社」がいよいよ立石の地に誕生した。

この頃の三陽工業は、海外の市場動向を知らずにものをつくり、その8割を輸出に依存するといった体制であった。仲介の玩具卸の言うがままに商品を生産しては、ブーム終焉で大量の在庫を残し、売上げ激減で人員整理もやむなしといった状況に追込まれる。すべては米国市場の情報不足からくるものであった。そんな不安定な状況を脱するために、昭和30年（1955年）、当時専務取締役であった栄市郎の長男允就(まさなり)（二代目社長）がアメリカで初めての市場調査を実施する。そこでは見るもの聞くものすべてが驚くことばかり、世界の實力を目の当たりにすることになった。世界有



当時の最新鋭設備を備えた第三工場



第三工場のパワープレス

数の玩具メーカー米国マテル社の工場を見学する機会を得た允就はその製造工程に圧倒され、帰国するや葛飾区西淡之須町（現：四つ木5丁目）に新鋭設備を備えた第三工場を新設した。

この頃、おもちゃの世界にも変化が訪れていた。フリクション玩具から電動玩具へ。金属玩具からプラスチック玩具へ。技術や素材の進歩はおもちゃの表現をより多様なものへと変えていくことになる。ものづくりの幅を広げた栄市郎にとって、もう一つどうしても実現したい願いがあった。それは「自ら作った製品を自ら売る」という、自社販売組織の構築であった。昭和34年（1959年）9月、ついにその願いが叶えられる時がやってきた。国内はもとより海外市場の開拓と拡販を目指し、富山商事株式会社が生産した。



とみやま商事

生産高の半分が輸出という状況に、国内



プラ自動車セット



スカイピンポン

より米国での「トミヤーマ」の知名度は高く、海外でも馴染みの深い名前にということで、昭和38年3月、三陽工業株式会社はトミー工業株式会社に、富山商事株式会社は株式会社トミーへと社名変更した。あわせてキャッチコピーも「世界の友だち、日本のトミー」と設定、世界の舞台で活躍する日本の企業であることをアピールするものであり、輸出貢献企業という通産省（当時）からの認定も、その自信を裏付けるものとなった。

おもちゃ産業の町かつしかに根を下ろし〜取り巻く環境が変わっても

世界の舞台で活躍する東京下町のおもちゃ工場、順風満帆に見えて栄市郎には気がかりに思うことがあった。それは昭和33年（1958年）9月の狩野川台風、翌34年（1959年）9月の伊勢湾台風と、毎年のように襲来

する台風によって、地盤の低い葛飾区は大きな被害を蒙ることであった。多くのおもちゃ工場は葛飾区をはじめ東京下町に集中しており、伊勢湾台風級の台風が直撃するようなことになれば、おもちゃ産業全体が壊滅的打撃を受けることになる。栄市郎の頭の中に、近隣のおもちゃ工場を率いての集団移転構想が持ち上がっていった。そして昭和40年（1965年）、栃木県下都賀郡壬生町に「おもちゃ団地」が設立され、多くのおもちゃ関連企業が操業を開始することとなる。



野野川台風の時の葛飾上平井橋

トミーもまた、おもちゃ団地内に壬生事業所（1万6489㎡）を新設し、操業を開始した。ものづくりはその大半が葛飾の地を離れることとなったが、生産の一部と研究・開発部門は葛飾区に留まり、世界の市場を席巻する「トミヤーマ」の玩具は引き続き立石から世界の市場へと発信されていった。



昭和37年生産風景

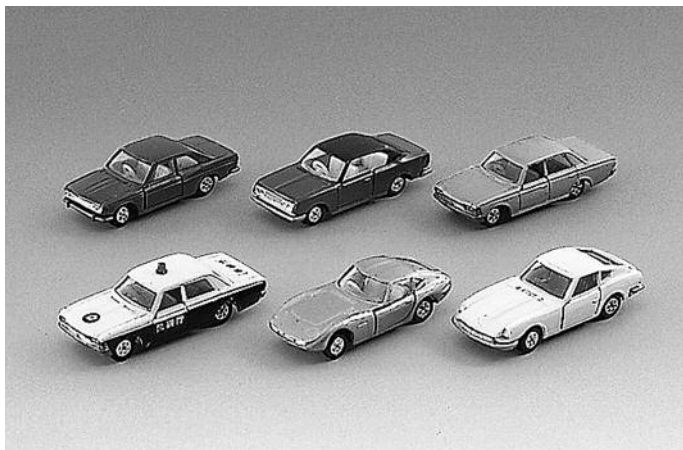
この頃の立石本社の模様を栄市郎の孫である幹太郎（現：タカラトミー代表取締役社長）はよく、映画「ALWAYS 三丁目の夕日」を引き合いに語ることがある。栄市郎の自宅と本社社屋は隣同士同じ敷地内にあり、研究室で遅くまで作業を続ける地方出身の若い社員たちを栄市郎は自宅の風呂に入るようにと誘い入れた。そして時には台所で車座になって宴会が始まることもあったという。まさに映画のワンシーンのような光景が日々繰り広げられていた。

栄市郎の視線の先には常に“今”とは違う世界が広がっていた。新しい素材、新しい技術に挑戦することに貪欲であり、誰も見たこともないものを生み出すことが何よりの喜びであった。最後まで葛飾区内で生産を続けた第三工場には、金属玩具が主流だった昭和30年代前半に樹脂玩具設計部門を設置し、プラスチック素材への取組みにいち早く取りかかった。そして昭和43年には第三工場を取り壊し、ダイキャスト製ミニカー「トミカ」の専門工場として東京事業所を新設している。栄市郎はおもちゃを作るために工場まで作ってしまう、ものづくりに賭ける想いはそれほどまでに強く熱いものがあった。



東京事業所

しかしながら栄市郎のこだわりとは裏腹に、昭和40年代に入ると国内の人件費は高騰し、輸出商品の価格競争力は低下していく。玩具産業のような労働集約型産業が日



初代トミカ

本国内で生き残っていくことは難しい時代へと移っていった。香港、台湾、マカオ、シンガポールと生産の拠点は海外にシフトしていく一方で、栄市郎がこだわった国内自社生産による日本からの輸出はコスト高の商品を市場に送り出す結果となり、昭和60年（1985年）のプラザ合意を受けての円高によって、国内4工場のうち3工場を閉鎖するという苦渋の選択を余儀なくされる。ここに東京事業所もその役目を終えることとなった。



火災で焼け落ちた本社 昭和43年

関東大震災の爪痕も癒えぬ頃、食うや食わずの生活に人々が追われている時に、おもちゃを生業と選んだ創業者に再び会えるものならば、私たちは心から感謝を伝えたい。創業者富山栄市郎は、自分たちの仕事を「世界中の子どもたちをトミーの友だちにすること」であり、「良いおもちゃに国境はなく、未来への無限の可能性をもつ世界

中の子どもたちのために真に品質の優れた価値のある商品を創り出すことこそが私たちの使命である」と語っている。トミーは幾たびか訪れた試練の時を乗り越え、2006年3月には同じ葛飾区に本社を構える株式会社タカラと合併し、新たに株式会社タカラトミーとして誕生した。時代は廻り、会社の姿は変わっても、創業者が常にその視線の先に捕らえ続けた「世界」という舞台に立つことを私たちは忘れてはいない。



本社新社屋完成 昭和44年

立石駅から東へ10分ほど、葛飾区立石8丁目37番地に所在する児童公園内に玉垣で四方を巡らされた一角がある。なにが祀られているのか、ともすれば見過ごしてしまいそうな、地表にわずかに顔を出しているだけの小さな石こそが、江戸の昔から地元住民の信仰を集める「立石様」であり、立石という地名はこの奇石に由来すると伝えられている。「根有り石」とも呼ばれるこの小さな石は、地中深く根をはり、掘り起こそうにも底が知れないとされている。タカラトミーもまた、この立石の地にしっかりと根を下ろし、創業から脈々と受け継がれ続けているおもちゃづくりへのぶれない想いを胸に、世界へと羽ばたく企業でありたいと願っている。

(了)

鑑定評価上知っておきたい 各税法における土地の時価概念

総務財務委員会副委員長 下崎 寛

最近、筆者において不動産鑑定士、税理士、会計士等の専門家から税務上の土地の時価をどのように把握したらよいかの相談依頼が多い。その理由としては、税法上では土地の時価は、基本的には不動産鑑定士の時価評価が原則となるが、各税目で土地の時価概念が鑑定評価と異なる概念があることに起因する。

そこで、今回は、鑑定実務上知っておきたい主な税目の時価概念を解説する。

(1) 相続税法上の土地の時価概念

相続税法22条では、納税者が土地の時価を評価通達ではなく自主的に計算し申告することとなっており、相続税法上は「納税者申告方式」をとっている。

しかし、実務上は、納税者が土地の時価を評価することは面倒であり、税務署も土地の時価をいちいち評価することは事務処理や価格審査の煩雑性等の理由から国税庁においては税務署職員のために内部通達として財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）を発官し、土地の時価を路線価等で評価し、これを相続税法の「みなし時価」として処理をしている。したがって、相続税法では、評価通達の「みなし時価」が基本であり、鑑定評価の時価は、例外と位置づけられている。

そのことから相続税法上、本来納税者は相続税の申告にあたり、その評価通達に従う義務はないが、その評価通達の評価方法で申告すれば税務署が認容することとなっていることから、実務上、相続税申告における土地の時価は、路線価等の「みなし時価」が慣行的に使用しているのが現実である。

なお、鑑定評価でも時価申告ができることとなっているが、鑑定評価で申告があった場合、税務署側としては、あくまでも評価通達での「みなし時価」を基本としているため、提出された鑑定評価書を詳細に審査し、その鑑定評価内容が妥当かどうかを判定し、妥当と認められない場合は否認することとなっている。その判定においては、相続税法の時価概念は売却価格を前提としていることから比準価格が中心となり、収益価格は想定要素が多いため原則重視されない。また、比準価格においては取引事例比較法の地域格差、個別格差の判定が厳しく審査される。最近、国税不服審判所の裁決事例（ホームページで閲覧できる。）で鑑定評価が否認されている事例が多くなっているので注意が必要である。

（注）国土交通省の価格等調査ガイドラインにおける企業会計上の「財務諸表価格調査の基本的考え方」の「みなし時価」とは異なることに留意していただきたい。

(2) 法人税法上、所得税法上、消費税法上の土地の時価概念

法人税法、所得税法、消費税法における土地の時価概念は、相続税法のように特に規定がない。土地の時価概念は、その取引時点における「価額」とされ、鑑定評価における時価概念と

同一と判断してもよい。したがって、法人税法等では相続税法における評価通達の時価概念は適用されないことから、鑑定評価の時価が基本となる。なお、課税庁側において鑑定評価の土地の時価を否認するには、課税庁側で時価を証明する举证責任があり、そこでは第3者鑑定により判定することとされるが、実務上あまり例が少ない。そのことから法人税法等において売買、交換、現物出資、合併、株価評価等における土地評価については鑑定評価による土地の時価が活用できる。

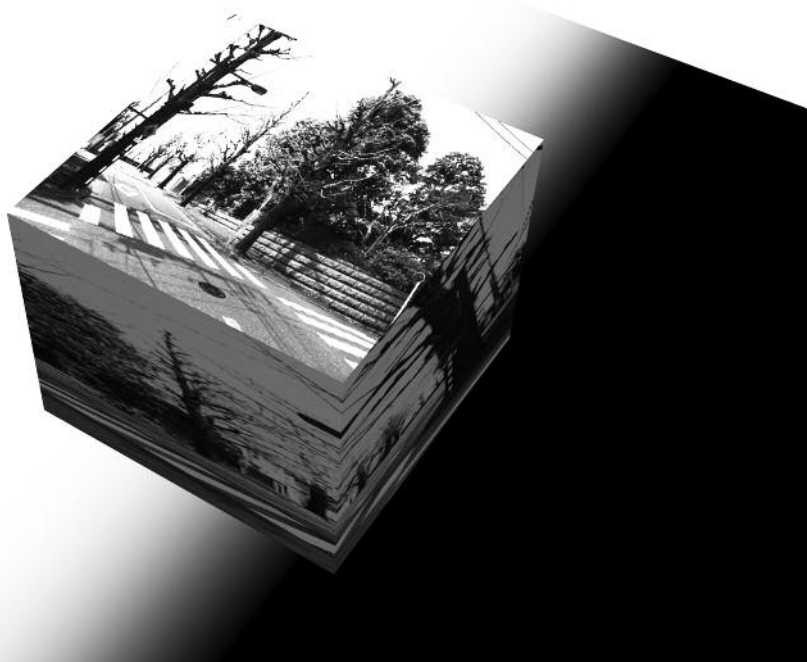
(3) 固定資産税における土地の時価概念

固定資産税における土地の時価概念は、地方税法341条5項により、固定資産評価基準により評価された価格が適正な時価といわれる。したがって、固定資産税における土地の時価は、市区町村が固定資産税路線価等で固定資産評価運用基準に基づき評価した「みなし時価」が基本となる。そのため鑑定評価での時価申告はできないこととなる。その「みなし時価」に不服があれば、鑑定評価により不服申立等の手続きを行い訴訟し、決着させることとなる。

なお、この固定資産税における「みなし時価」は、相続税法と類似しているが、固定資産評価基準は、地方税法上の評価規定であり、法律上の「みなし時価」とされるが、相続税法の「みなし時価」は、法律上の評価規定ではなく、あくまでも課税庁内部通達上の「みなし時価」である。この理由としては、相続税が納税者申告方式に対して、固定資産税は市区町村による賦課課税方式となっており、課税庁が土地の時価を決めることとなっているからである。

以上のように、税務上の鑑定評価を依頼された場合、各税目によって土地の時価概念が異なることを前提に評価することに留意すべきである。

以 上



第36回定期研修会開催報告

非常に高い参加率となる

研究研修委員会副委員長 松岡 貴史



平成24年9月11日、「不動産鑑定評価の今日的課題」をテーマとして第36回定期研修会を開催致しました。

定期研修会としては異例の午前午後の2部制となる長時間の研修会となり、午前の部は「定期借地権等と鑑定評価」を、午後の部は「継続賃料等と鑑定評価」をそれぞれテーマとしてパネルディスカッション形式により、研究成果が発表されました。

午前の部は、東京建物株式会社の阿部隆志氏の進行により、業界実務において具体的な評価手法が定まっていない定期借地権等評価の問題点について細かいケース分けに基づいた検討経過が報告されました。報告では、定期借地権制度の変遷やこの制度を活用している需要者の属性、一時金に対する考え方などさまざまな定期借地権に関する論点が整理されており、ややつかみ所のない

定期借地権の評価について、より具体的なイメージを抱くことができたと思います。

昼食を挟んだ午後の部では、鑑定評価において最も注目される論点の一つである継続賃料の評価がテーマであり、杉浦委員長の進行により、継続賃料評価の今日的な問題点に対する整理、検討の過程が子細に説明されました。特に鑑定業界内でしばしば話題となる判例の動向、分析について丁寧な解説がなされました。各パネラーの方々の話は参加した会員に好評でしたが、なかでも大阪より来ていただいたパネラーの松永明氏（株式会社アクセス鑑定）による実務に即した解説が開催後アンケートでは大変な好評を博しました。

長時間の研修にもかかわらず非常に高い参加率の研修会となり、最後までほぼ全ての参加者が集中して研修を受講するという非常に熱気のある有意義な研修会となりました。



第30回見学会開催報告

警察大学校跡地の中野セントラルパーク

研究研修委員会副委員長 松岡 貴史



平成24年10月26日第30回目となる見学会が開催されました。

今回は、東京建物株式会社の協力により同社の開発した中野セントラルパークの見学となりました。

中野セントラルパークは、警察大学校跡地のJ R中野駅北口の再開発エリアに建設された大規模オフィスビル2棟により構成されるビジネスゾーンであり、複数の大学や病院、中学校などとあわせて構成される中野四季の都市の一角に位置しています。この場所は、古くは5代将軍綱吉が設けた犬屋敷（お囲い犬屋敷）があったことから地元では囲町という名称で知られており、戦前、戦中には陸軍中野学校が開設されるなど、さまざまな歴史的背景を持つ地所でもあります。

見学会の会場となった開発地には、イースト（東棟）とサウス（南棟）の2棟の大型ビルが、建設されており、これらのビルが前面の公園と調和して機能するように様々な工夫がなされています。



たとえば、オフィス棟1階部分には店舗やウッドデッキが配置されており、それらの施設でビジネスミーティングやLANを利用した事務作業などができるようになっています。

また、東棟が免震の、南棟が制震の機能をそれぞれ有しています。

内部の見学では、免震施設の外観やワンフロアが日本最大級といわれる南棟のオープンスペースを見学しました。施設としては、当日利用中のために見学はできませんでしたが、大型のコンベンションホールも備え付けられているとの説明がありました。

見学会後の質疑応答では、中野という立地を踏まえた開発当初のコンセプトの内容、今後の周辺エリアの開発動向、テナント募集時の耐震構造の選好性などのほか、成約状況や空室の募集状況などにも質問が及びました。

長時間にわたった前年と比べて、時間はやや短い見学会となりましたが、密度の濃い内容で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。



「復興まちづくり支援シンポジウム」開催報告

「第6回 専門家と共に考える災害への備え ー東日本大震災の教訓ー ～災害復興まちづくりシンポジウム～」

相談事業委員会委員 渡辺 幸男

上記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（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いたします。

- 1.開催日時：平成24年7月17日（火）13時30分～18時00分（開場13時00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
- 4.共催：東京都
- 5.プログラム

挨拶	
1.東京都挨拶	
東京都危機管理監	醍醐 勇司
2.災害復興まちづくり支援機構	
代表委員	蒲野 宏之
第一部 東日本大震災に於ける専門家の活動	
1.県外避難者支援活動	中野 明安（弁護士） （災害復興まちづくり支援機構事務局長）
2.大船渡市における復興まちづくり支援とその教訓	佐藤 隆雄（技術士） （災害復興まちづくり支援機構事務局次長）
第二部 東日本大震災から見てきた首都直下地震への対応	
1.耐震耐火と住宅再建	岡部 則之（建築士）
2.マンションの防災と被災対策	倉本 義之（弁護士）
3.木造密集地の復興ビジョン	庫川 尚益（建築士）
4.コミュニティーごとの集団疎開制度	中村 稔（中小企業診断士）
5.中小企業復興対策	藤田 千晴（中小企業診断士）
第三部 総括	
住民と行政と専門家の役割	
講師 明治大学 大学院特任教授	中林 一樹 （災害復興まちづくり支援機構 代表委員）
宣言及び閉会挨拶	
シンポジウム実行委員会 委員長 庫川 尚益 （社団法人日本建築家協会 災害対策委員会 委員長）	
交流レセプション	



実行委員会 宣言

私たちは東日本大震災の復興のために継続的な支援を行います。
また、首都直下地震災害への備えとして事前復興への取り組みが極めて重要であると
考えます。そのために以下3つの課題への取り組みを強化します。

- <事前復興支援活動の強化>
- <復興支援組織の拡充>
- <復興支援活動の円滑化>

平成 24 年 7 月 17 日
シンポジウム実行委員会

結 果

今年は東日本大震災から1年有余。地震、津波、原発事故等の阪神・淡路大震災とはやや異なった被災による復興は道半ばでの状況下でのシンポジウムで参加者350名、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102名（回収率30％）の結果によると以下の通りです。

- (イ) 感想・・・・・・・・普通、良かったを含み86％
- (ロ) 興味の対象・・・復興まちづくりへの支援活動 7％

- (ハ) マンション問題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9%
- (ニ) 広報・・・ 1.各士業団体のホームページ・・・・・・・・・・35%
- 2.東京都・各区市町村の広報・ホームページ24%
- 3.支援機構のホームページ・・・・・・・・・・17%

意見として「各種団体が組み合って組織として引き続き活動してください」という意見が多く、今後支援機構に期待する都民の要望が強いことを実感しました。

又、支援機構事務局次長（大船渡市出身）佐藤隆雄氏の働き掛けにより支援機構として平成23年12月より延べ13回岩手県大船渡市碁石地区復興まちづくり協議会主催で、地域住民に対し支援活動を行い、東京都不動産鑑定士協会（以下都士協会と略す）からも吉田雅一、炭野忠彦、佐藤麗司朗、佐藤勝己、4名の不動産鑑定士が参加して各士業と合同で被災地住民に対し支援活動を行なっております。今後も継続して大船渡市等の震災復興の支援活動を行なってまいりますので、よろしくお願いいたします。

課 題

他士業では単独で積極的に東日本大震災の被災地に対する支援活動を行っており、これに対して都士協会は独自での被災地に対する支援活動は行っていないので一日も早く公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び各地域会と連携して災害発生の場合の支援活動方針を確立し制度化して社会に貢献することが重要課題と思います。

これにより他士業との連携活動の在り方も制度化することにより明確に支援活動が活発化し、ひいては不動産鑑定業の業務拡大につながり不動産鑑定業界のさらなる発展に繋がるものと思います。

以 上



平成24年「秋の不動産の無料相談会」開催報告

青梅会場来訪者数3倍に！

大和不動産鑑定株式会社 東京本社 吉野川 健一

今回で第9回目となる平成24年の「秋の不動産の無料相談会」が、去る10月1日～5日にわたり、昨年同様、区内3会場（「赤羽」、「西葛西」、「田町」）及び都下3会場（「青梅」、「武蔵野」、「西東京」）にて開催された。

次頁の集計結果をご覧頂くと一目瞭然であるが、今回の大きな特徴は、何と言っても青梅会場来訪者数の激増ということに尽きる。田町会場では昨年度比1.5倍の18名、西東京会場においても2倍の8名と、来訪者数の一定の増加が認められるものの、青梅会場においては、約3倍の27名と、他会場との比較においては目を見張る増加ぶりである。

では、このわずか1年の間に、青梅市において不動産の価格・賃料に影響を与えるような何らかの事象・事情があったのだろうか？青梅市を縦断する「圏央道」の全線開通か？いやいや、高尾山ICから海老名IC間の開通は平成25年度（予定）だし、青梅市縦断と言っても東端をかすめている程度だから、一般市民レベルへの影響として顕在化したとは考えにくい。そもそも、青梅会場の一相談員として参加させて頂いた私の下には「圏央道」絡みの相談は1件もなかったし、他の相談員の方からもそのような話は聞いていない。とすれば、青梅市条例等の法改正か？青梅市のHPを見てもそのような履歴・形跡は見当たらないし、相談内容から判断してもこの線ではなさそうだ。

ということで、集計結果を改めて精査してみた。すると、無料相談会を知り得た媒体のひとつである「④広報」において、昨年度比13名増（9名→22名）であることがわかった。増加人数17名のうち13名が市の広報を通じて本相談会の開催を知り得たのだから、激増の理由はきっとこの広報にあるに違いない、と当たりをつけた。そこで、市の担当者の方に「前回の広報との違い」を聞いてみると、なんのことはない、ただ単に「少し目立つように変

更しました。」との回答であった。

では、「どのように変更した結果3倍になったのか？」とその効果の大きさに興味があったため、比較目的で青梅市HPより前回と今回の「広報おうめ（9月15日号）」を打ち出してみた。「広報おうめ」は全十数ページからなっており、今回の相談会の広告は、2ページ目右下に紙面10分の1程度の大きさで、イラスト付3色刷りの内容となっている。一方、前回の広告は3ページ目右上に紙面20分の1程度の大きさで、イラストなしの単色刷りである。記載内容（文章）には全く差がないにもかかわらず、大きさが紙面10分の1程度の差、イラストの有無、色使い・位置の違いだけで集客効果が3倍にもなるのである。広告による宣伝効果なんて普段気にも留めていないが、こうしてみると驚きの結果であり、翻ってみると、会社HPや普段の営業活動の内容が、集客効果（需要者獲得）を最大化するものであるのか否か、ふと考えさせられることとなった。

さて、今回、このような形で相談来訪者の大幅増加が期待できることがわかったので、来年以降は他会場においても、広報をはじめとする宣伝の仕方を再考してみる価値はあるのではないか。せっかく不動産相談を通じて社会貢献の場を与えて頂いているのだから、相談会の日、昼食に行けないくらいの盛況ぶりを期待したいものである。

以 上



赤羽会場



西葛西会場（左右とも）

平成24年「秋の不動産の無料相談会」開催結果

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

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	10/1(月)	10/2(火)	10/2(火)	10/4(木)	10/5(金)	10/5(金)	6会場
天候(場所)	晴(テント)	晴(テント)	晴(室内)	晴(室内)	晴(テント)	晴(室内)	
不動産鑑定士 参加人数	10 (10)	9 (9)	5 (4)	5 (8)	10 (13)	5 (6)	44 (50)
相談来訪者数	38 (38)	26 (23)	27 (10)	18 (20)	18 (12)	8 (4)	135 (107)
無料相談会を何で 知りましたか							
①新聞							
②テレビ							
③インターネット	3	1		1	3		8
④広報	10	5	22	9	1	2	49
⑤官庁の紹介							
⑥宅建業者紹介	1						1
⑦鑑定業者紹介							
⑧会場において	9	13	1	5	13	1	42
⑨その他	15	7	4	3	1	5	35
計	38	26	27	18	18	8	135
相談内容と件数 (複数回答)							
①価格	16	10	11	10	9	5	61
②賃貸借	11	2	7	6	3	3	32
③有効利用	2	1	1				4
④その他	13	20	19	8	10	3	73
計	42	33	38	24	22	11	170
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

1. 秋の相談会は今回で9回目の開催となります。
2. 各会場に参加した不動産鑑定士は延44人(相談員1人当たりの相談者数は約3.1人)
3. 相談会の広報活動について
 - ・掲載された区市町村の広報 北区、江戸川区、青梅市、武蔵野市、港区、西東京市
 - ・一般マスコミ、業界紙 朝日新聞
 - ・ホームページ 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

「東京の10士業暮らしと事業のよろず相談会」開催報告

相談者総数は268組となり大盛況！

相談事業委員会・10士業小委員長 北川 憲



会場入口

平成24年10月20日、新宿駅西口イベント広場において毎年恒例となっている上記相談会が開催されましたのでご報告申し上げます。この相談会は、我々不動産鑑定士のほか弁護士、司法書士、税理士、社会保険労務士、土地家屋調査士、中小企業診断士、行政書士、弁理士、公認会計士の計10士業を中心として、災害復興まちづくり支援機構を加えた大規模な合同相談会であり、おかげさまで今回18回目を迎えることができました。

今回の相談者総数は268組となり大変盛況のうちに幕を閉じることができました。この種の相談会で抱えがちな悩み事としては、相談回数を重ねることによってお客様の頭打ちの傾向が見られることが多いのですが、この10士業相談会についてはその心配を感じることがありません。その理由に宣伝・広報活動の工夫があげられます。昨年は東京メトロ地下鉄車内でのメトロビジョンでの開催告知（費用対効果はあまり期待どおりにはいきませんでした）、今年は開催会場の新宿を中心とした住民への新聞折り込みチラシを配布しました（こちらの効果は

絶大でした）。この影響からか来場者数を大きく伸ばすことができたと思います。やはり10士業という規模のメリットを活かした広告宣伝を行うことができるということが強みなのでしょう。

その中で、我が不動産鑑定士の関わった案件数は33件で、午前・午後それぞれ10名の不動産鑑定士が相談に対応し、お客様にはおおむね好評を頂いたようでした。

ただ、この10士業が集まった当初の目的・方向性は合同相談会開催ではなく、「多くの専門家士業が集まって、社会貢献その他で協力して何かできないだろうか」ということであり、「とりあえず合同相談会をやってみよう」という発想でした。しかし、今回で18回目に至り、来年は20周年を迎えようとしており、これまでどおり合同相談会を継続して行うべきなのか、我々相談事業委員会が関与している豊島、板橋、北、足立、渋谷、武蔵野などの地域版の多士業相談会を広めるための足がかりとして攻めるべきなのか等々についての岐路に立たされているのが現状です。

これらの議論は次年度の開催に向けて継続審議となりましたが、いずれの方向に進むにせよ、これまで築いてきた多くの専門家と横のつながりは大きな財産であることは間違いありません。さらにこの連携を活かせれば、今後危惧されている首都直下地震などの甚大なる被害が生じた際にも、大きな力となることを信じてこの活動の成り行きを見守りたいと考えております。また一人でも多くの士協会会員の皆様が、この10士業相談会の相談員に積極的に参加され、活動内容の理解、実りある社会貢献、さらには不動産鑑定士の存在価値の向上につなげて頂ければ幸いです。

ー折り込みチラシ等、宣伝・広報の工夫で多くの相談者が来場されたー



	弁護士	司法書士	税理士	社会保険 労務士	土地家屋 調査士	中小企業 診断士	行政書士	弁理士	公認 会計士	不動産 鑑定士	まちづくり 支援機構	計
相談件数	123	74	97	24	21	6	38	2	3	33	12	433
うち 単独相談	48	9	31	9	2	2	3	0	2	3	3	112
合同相談（2士業）	73	61	59	14	17	4	31	2	1	27	9	298
合同相談（3士業）	1	3	5	1	0	0	4	0	0	1	0	15
合同相談（4士業）	1	1	2	0	2	0	0	0	0	2	0	8
合計相談時間 ⁽¹⁾	64:20	32:55	44:55	11:00	10:30	3:15	16:20	0:55	1:10	17:55	8:10	211:25
1件当たり相談時間	0:31	0:26	0:27	0:27	0:30	0:32	0:25	0:27	0:23	0:32	0:40	0:29
1人（組）最長相談時間	3:45	3:40	4:30	2:45	2:10	1:00	3:10	0:55	0:35	2:20	1:45	4:30
相談員数												
午前	20	10	9	4	7	4	8	1	2	10	9	84
午後	20	10										84
応援相談員数	5	1	6	2						1		
1人当たり相談件数 ⁽²⁾	5.45	7.20	8.78	4.75	3.00	1.50	4.75	2.00	1.50	3.20	1.33	4.68
1人（組）最大相談件数	7	9	10	5	4	2	9	2	2	5	2	10
待機相談員数 ⁽³⁾ 最少	3	1	0	0	3	2	3	0	1	5	4	41
最大	17	9	7	4	7	4	8	1	2	10	9	67
待機相談員0名の時間			0:20	0:15				0:55				1:30
平均の待機相談員数	11.18	5.02	3.47	2.67	5.18	3.70	5.30	0.83	1.83	7.27	7.53	53.98
相談員数に対する割合 ⁽⁴⁾	55.9%	50.2%	38.6%	66.7%	74.0%	92.4%	66.3%	83.3%	91.7%	72.7%	83.7%	64.3%

(1) 手配から回収までの時間

(2) 応援相談員担当分を除く

(3) 10:30から16:00まで

(4) 平均の待機相談員数÷相談員総数

足立区 「暮らしと事業の無料相談会」 開催報告

弁護士、税理士、建築士の方々と

相談事業委員会委員 古家 一郎

平成24年9月29日土曜日足立区綾瀬、足立区勤労福祉会館にて「第3回暮らしと事業の無料相談会」が開催された。

「1のブース、不動産鑑定士、弁護士、税理士、建築士」と指名がかり、早くも出動、幸先が良い。係員がホワイトボードに各士業を表すクリップを貼り付ける。担当者が決まったら名刺をホワイトボードのクリップにはさむ。相談時間は30分。

相談内容は「接道条件を満たさない土地の紛争。」昭和30年頃は3軒長屋でその後分割、接道義務を満たさなくなった。

足立区には接道条件を満たさない建物が現在1万棟に達する。相談者は70歳前後の母親と30歳代と思われる息子の親子。隣人とはうまくいっていない、困っている模様。結論は共通の知り合い、たとえば町会長等に仲介してもらう、とアドバイス。

続いて「2のブース、不動産鑑定士、税理士、建築士」また指名がかかった。

今度は「相続した土地（底地）の有効利用」なんとも抽象的な相談。

この土地は地代収入が公租公課とほぼ同額で、地代値上げも難しい模様。

売却も考えていることから、結論として

売却することを勧めた。

この「暮らしと事業の無料相談会」は2012年で3回目。準備会を5月から3回行われ、会場の手配、開催時期等を議論し、北千住パブリック法律事務所がメインとなり、足立区が共催している。弁護士、不動産鑑定士、司法書士、税理士、土地家屋調査士、行政書士、建築士、社会保険労務士の8士業と足立独自の「保健師」が登場する。この「保健師」は精神的に弱っている相談者に対応したものである。

不動産鑑定士は東京士協会から今回8名が参加した。全相談件数32件そのうち不動産鑑定士へは合計14件。遺産相続、借地、私道の境界線を始めとした一般的な相談の他、「大家から突然家を出ろ、と言われて困っている。」というような法律がらみの相談も見られた。

午後1時から午後4時まで一つの案件でチームを編成、地元足立の他士業との交流は普段なかなか得られるものではなく、その後の交流会を通じて関係が継続し、日常業務に役立っている。

以上



足立会場の様子

板橋区 「事業と暮らしの相談会」 開催報告

未知の関連知識が発掘できる場所

相談事業委員会委員 藍不動産鑑定所 代表 徳元 康浩

「事業と暮らしの相談会」、それは会場に来訪する相談者のみならず、会場に集合する士業相互にとっても、非常に“贅沢な”相談会である。

平成24年の「板橋区事業と暮らしの相談会」は11月17日（土）に板橋区立ハイライフプラザで12時30分から16時まで行われた。私自身は独立開業した翌年から参加し始め、今回で3回目となる。

この相談会は区内に在住あるいは在勤の方々が抱える悩み事について、複数の士業が各々の専門分野の立場から総合的・多角的に解決の糸口を示すことを趣旨としている。不動産についての相談の場合は、弁護士が舵取り役となり、他の士業が追加のサポートを行うことが多い。これは形式的には相談者のための相談にもかかわらず、実は他士業にとっても未知の関連知識が発掘できる貴重な宝庫である。現場での実体験は何物にも代え難い。

今回は相談総枠56件のうち実際の相談が36件と少なめであった。士業参加数は、司法書士16人（17）、税理士12人（24）、弁護士10人（25）、行政書士9人（11）、不動産鑑定士9人（20）、建築士7人（10）、土地家屋調査士6人（8）、社会保険労務士6人（9）、中小企業診断士4人（3）であった。

（）内は相談出動件数

平成24年は、6月に北区、8月に渋谷区、9月に足立区の相談会へも参加させてもらったが、板橋区同様に不動産に関わる相談として圧倒的に多いのは借地・底地問題であり、どちらかといえば借地人側からの更新や買取りについての悩み事である。この分野は法的側面では弁護士、価値判断については鑑定士の「専売特許」である。一方、

土地の価格相場などについてはほとんど相談されることはない。インターネットなどによる情報提供により、周知されてきている効果があるのかもしれない。

今回から板橋区会場での鑑定士の責任者になったこともあり、前半は「振分け担当」をさせて頂いた。これは、相談者の質問に対し、事前の申告内容だけでは不明な点を直接面談により短時間で探り出し、本人にとって最適な士業を3～4名配置させる役目である。ここでの自身の発見は、意外と他士業の仕事内容を正確には分かってなかったという事実である。これは一緒に担当した税理士も同意見であった。

仕事の発生というのは、自分に何が出来るかを相手に認識してもらっていることが前提となるにもかかわらず、その土壌が形成されていないのである。他士業に鑑定士の仕事内容を具体的に発信していくことの必要性を強く感じた。

世間では、「資格があるだけでは食べていけない。」「士業間の垣根が低くなり、仕事の奪い合いが始まった。」と言われ久しいが、今後、士業間は潰し合う“競争”ではなく、活かし合う“共存”が必須のキーワードとなってくるのではないだろうか。

毎回、相談内容は「事業」よりも「暮らし」が圧倒的に多いが、その「暮らし」にかなりの確率で絡むのが「相続」である。そして「相続」の悩み事になると、「不動産」とは切っても切れない関係がそこにある。ここに鑑定士の業務拡大に関するヒントが隠されているかもしれない。

悩める相談者のために、そして自分の成長のために、今後も積極的に参加していきたいと切望している。



平成24年 秋の講演会開催報告

講師の田原総一郎氏

開催日時：平成24年10月19日（金）

開演13時00分～終了16時00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.「時代をよむ」

講師 ジャーナリスト 田原総一郎氏

テーマ：2.「平成24年東京都地価調査のあらましについて」

講師 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
地価調査委員長 後藤 計氏

当日は天候にも恵まれ、会場は満席の状態、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、講師紹介の後、田原総一郎氏の講演を拝聴しました。その後休憩をはさみ、司会の山口広報委員長によ

る「不動産鑑定士の仕事について」概要説明があり、地価調査委員長の後藤計氏より「平成24年地価調査のあらましについて」の説明がありました。

「時代をよむ」

田原総一郎氏は、昭和9年滋賀県生まれ、昭和35年岩波映画製作所入社、昭和39年東京12チャンネル（現テレビ東京）に開局とともに入社、昭和52年にフリーとなり、テレビ朝日系「朝まで生テレビ」、「サンデープロジェクト」などで、テレビジャーナリズムの新しい地平を拓き、現在、早稲田大学特命教授として「大隈塾」塾頭も務めておられます。

以下は、田原氏が講演された中で、印象に残ったことを簡単に記させていただきます。

〈日本の高度成長を支えた企業（成長の秘訣は何だったのか）〉

田原氏は、経済の分野で、日本の国際競争



東京都財産運用部長 奥田信之氏

力が弱くなっているが、技術は世界一であり、回復は可能との見解をとっておられます。その上で、日本の国際競争力の低下を克服するには、お客様のニーズにどう合わせるかが重要だと提言されました。田原氏は、ソニー創業者の一人である盛田昭夫氏が日本に無く、そして世界にもない新しい製品を作ろうとしていたとの例を挙げられましたが、確かに、昨今の国際競争力の低下は、日本に無く、そして世界にもない新しい製品が作られていない、即ち消費者のニーズに応えられておらず、オリジナリティのある製品が作り出されていないことも多分に関係していると感じました。お客様のニーズにどう合わせるかは、我々のような第三次産業に身を置く者にとっても、当てはまることであり、お客様のニーズの把握には、如何にお客様と打ち解けられ、お客様から信頼を得るかに懸かっているのではないのでしょうか。

〈国際競争力を回復させるために。チャレンジの必要性〉

田原氏は日本の国際競争力が弱くなっていることの背景として、経営者たちがチャレンジをしなくなっていると指摘がありました。田原氏から、京都に所在する業績のよい企業が、新人への社員教育の過程で、その新人に多くのチャレンジをさせるが、そうすることで、チャレンジが失敗した場合になぜだめだったのか自分の頭で考え、そして多くのチャレンジをすることでチャ



地価調査委員長 後藤計氏

レンジを怖がらないような社員になるとのお話がありましたが、改めて、チャレンジの必要性を実感いたしました。

〈時事問題のコメント〉

田原氏からは、少子化対策について高齢者の雇用を重視すべきとの見解や、尖閣諸島を巡る領土問題への対応について、日中両国間に誤解が多く、中国の首脳が変わってから日本は中国と交渉すべきという見解が示されました。

〈質問コーナーでの参加者との質疑応答〉

講演後、質問コーナーを設けていただき、参加者からの質問に対して真摯に返答をしていただきました。

最後になりましたが、田原氏には、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)



シリーズ：揺れる韓国不動産鑑定業界

(2) 揺れる韓国不動産鑑定業界のジレンマ

日本都市経済研究所
所長 宋 賢富

はじめに

2008年から韓国の不動産鑑定市場は、鑑定評価業の先進化を目指し関連法の改定等が推進されてきた。法改定の背景には、不動産鑑定評価に対する不当評価等の問題が立て続けに起こり鑑定評価業者に刑事的な事件にも及び国会の国政監査、国家権益委員会及び言論等から問題が提起された。このような問題を解決するため、主管庁である国土海洋部（日本の国土交通省に相当）は韓国鑑定院（半官半民の機関）の公的評価機能を強化する主な内容に“不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律（不鑑法）”を改定しようとしたが、立法予告はできたものの審議が通らず改定案は自動廃棄となった。しかし、国土海洋部は官報告示（2011年10月）により公的評価業務の一部を韓国鑑定院に委託し2012年から施行に踏み切った。前回に続き、韓国の不動産鑑定市場を巡る公的評価業務の改定内容について吟味する。

1. 鑑定評価業の市場

韓国の不動産鑑定市場は、1989年不鑑法制定以前には韓国鑑定院が公的評価市場の大部分を独占していたが、民間鑑定業者にも可能となり自由競争に変化されてきた。鑑定評価業の自由競争市場化は、不動産鑑定評価のサービス等が向上されたと評価されている。市場の規模は1989年以前では2,000億ウォンであったが、2011年は2.5倍を超える5,700億ウォンと推定される。市場規模の内訳は韓国鑑定院が674億（12%）、民間鑑定業者が5024億（88%）と占めている。市場規模の占有率は民間業者が88%と大きく占めているものの、鑑定評価士（不動産鑑定士）の一人当たり額（資格者3450人のうち業者登録者3041人）では1億6500万ウォンにすぎない、韓国鑑定院の鑑定評価士（資格者3450人のうち職員鑑定評価士229人）の一人当たり額は、2億9400万ウォンとなっている。一人当たり額では韓国鑑定院が民間鑑定業者より大きい。

2. 公的評価業務の改定狙い

韓国鑑定評価業の先進化への見えない狙いは、不動産の公示業務（韓国では土地・住宅価格を公示している）が政府の財政負担を加重させていると予算当局の指摘を受け、不動産価格の公示業務の効率化を図るための名目でもある。また、いままで韓国鑑定評価協会に公的業務機能を委託発注し民間鑑定業者が中心に担い運営してきたが、不当鑑定の問題等から韓国鑑定院も半官半民機関であるにもかかわらず、業務内容が民間と類似していたため、韓国鑑定評価協会が運営する鑑定評価情報体系等を韓国鑑定院に業務移譲することで、韓国鑑定院を半官半民の機能から公的機関に変えようとしている。



宋 賢富 (HYUN-BOO SONG)

韓国論山市出生。東京工業大学大学院博士号取得「博士 学術(都市経済)」。
財団法人日本不動産研究所(現一般財団法人日本不動産研究所)に15年在
職後、2007年退職し日本都市経済研究所を設立。日本大学大学院・韓国東
國大学などの外来教授として活動中、「投資不動産の分析と評価」(東洋経
済新報社)共著等がある。日本都市経済研究所では主に日本・韓国を中心
にアジアの不動産調査・研究、コンサルティング等を行っている。

また、国土海洋部は公的及び私的領域に分け、韓国鑑定院では鑑定評価市場の秩序の確立、不動産の価格公示を総括させ、不動産の価格調査及び統計・統合管理と補償受託等の業務を遂行するようにしている。一方、韓国鑑定評価協会は鑑定評価市場の自律性の拡大、会員の権益保護の機能強化及び評価技法の開発と新市場の開拓等の業務機能を行うようにし、韓国鑑定評価協会と韓国鑑定院との役割を分担させようとしている。そのために、韓国鑑定評価協会、民間鑑定業者の根強い反発にもかかわらず、国土海洋部は官報告示を通して施行に踏み切った。官報告示から1年間(2011年11月～12年12月)に推進される公的評価業務の委託機関変更は次の通りである。

(表1) 公的評価調査・統計業務の委託機関の変更

業務内容(官報告示)	移管時期	移管関係
不動産価格公示の総括業務 (電算業務等)	2013年価格公示より (12年8月より実施中)	韓国鑑定評価協会から 韓国鑑定院に
鑑定評価の妥当性の調査業務	2011年10月9日より施行	韓国鑑定評価協会の独占業務から 韓国鑑定院も可能
鑑定評価の情報体系の構築及 び運営(評価先例等)業務	2012年1月より施行	韓国鑑定評価協会から 韓国鑑定院に
商業用建物の賃料調査業務	2012年1/4期分より施行	韓国鑑定評価協会・鑑定評価士から 韓国鑑定院(非鑑定評価士可能)
地価変動率等その他の公的調 査・統計の業務	2012年1月より施行 (地価変動率)	韓国鑑定評価協会・鑑定評価士から 韓国鑑定院(非鑑定評価士可能)

これによって、韓国鑑定院は国土海洋部から不動産の価格公示業務の総括を含む鑑定評価情報体系の構築及び運営業務を委託されることになった。その上、鑑定評価情報に対するGIS技術を活用した多様な空間情報及び立体的な不動産価格の情報提供と評価の先例情報登録の義務化の内容とする「鑑定評価情報体系」は2012年4月から実施されている。

1) 公的評価情報の体系化

既存韓国鑑定評価協会が運営する鑑定評価情報体系においては、評価先例提出の義務化はなく、鑑定評価法人(個人業者を除く)業者の任意による評価先例が提出され協会が電算化し管理してきた。既存協会の体制では、評価先例の提出を誘導するため提出件数当たり一定のポイントを付与し、他の先例情報の閲覧と連携させる方法で評価先例が提出されたが、すでに積立されたポイントが多い場合は先例情報の提出に消極的になり、鑑定評価法人業者の任意的な評価先例の提出によって先例情報の不正確さが発生していると指摘された。また、補償先例の

場合には評価時の要因補正の基準として活用され補償基準値が分かるようにすべての評価先例（地域別2－3件）が必要とされるが、地域別1－2件の評価先例にしか入力されておらず正確な補償先例は把握できず、任意的に提出した評価先例の場合には鑑定評価の記載事項漏れ、不備等によって多数の問題及び訴訟発生の原因になっていると、国土海洋部は指摘し鑑定評価情報体系の運営の充実化を図り、鑑定評価情報の正確な提供のためには同システムの改善を狙い韓国鑑定院に移管した。

2) 鑑定評価先例情報の改善化

不動産鑑定評価情報の活用性を高めるためには、正確な情報の収集、持続的な情報の修正及び整備が要求される。即ち、確認された情報だけを登録管理し、不必要な情報は更新し、新規情報は直ちにアップデートする作業が必要である。また既存の鑑定評価先例情報は、信頼性に疑問がある情報に対して是正の措置を取らず、そのままシステムに誤って登録された先例価格を評価時に引用する先例が多くあると指摘された。また、先例検証をしたものに対しても鑑定評価額に限定して情報入力漏れの可否だけを確認し、価格・面積の差異の実質的な内容に対する検証手段が整っていない。特に、補償評価の場合、価格決定に影響を及ぼす複数または三つの鑑定評価業者（土地収用に伴う補償評価は最大三つの鑑定評価業者（士）が評価できる）鑑定評価した先例が漏れて評価額の平均ではなく、一部のみを引用したため、過大補償になったとの不当評価もある。このような問題を解決するため、国土海洋部は不動産鑑定評価の情報体系に構築された情報を利用して日常的な先例情報の適正性を検証ができる検証システムを構築し正確な鑑定情報を提供し、不適格な先例情報の再発防止を図ろうとしている。

（表2）鑑定評価情報体系の先例構築の現況

（単位：件数・％）

区分	補償評価	担保評価	競売評価	その他	合計
評価①	373,189	1,213,589	890,928	319,398	2,797,104
構築②	281,484	927,885	890,928	211,764	2,312,061
比率②/①	75.4%	76.5%	100.0%	66.3%	82.7%

3) 評価先例登録の義務化

既存の鑑定評価業者による任意的な評価先例の提出は、鑑定評価の信頼性の低下を招いていると問題にしこれを解決するために韓国鑑定院が運営・構築する新鑑定評価情報体系においては評価先例の提出が義務化された。即ち、鑑定評価業者はすべての評価先例を義務的に提出しなければならない。

特に、用途地域、利用状況等の主要特性項目を必須の入力事項として指定入力し、事業認定告示日、比較標準地、適用補償先例等の価格参考事項図を提出しなければならない。既存の韓国鑑定評価協会が評価先例の提出を誘導するために実施したポイント制度の効果があまり表れなかったと判断し、今回の改正においては国土海洋部の「鑑定評価情報体系構築・運営指針（訓令）」第7条に基づいて鑑定評価業者の先例情報提出の義務化を規定し先例情報構築の実効性を確保しようとしている。

（表3）評価先例及び活用状況

（単位：活用率・％）

先例資料（48%）			公示地価（30%）		地価動向（12%）	参考資料（10%）		
評価先例	機械器具	資産再評価	標準地	個別地	地価変動率	電子地図	地積図	スカイビュー

注：韓国鑑定評価協会（2011年の平均基準）

3.不動産関連情報の一元化

不動産取引の価格において多様な情報業者が統計値を発表しているが、不動産価格情報の発表及び管理機関が異なるため、鑑定評価情報の共有が円滑ではないと国土海洋部は判断している。また、不動産情報業者ごとに基準と調査方法が異なるため、偏差値が相当大きくデータの活用性が低く迅速な政策の遂行の妨げになる問題の指摘がある。

従って、不動産鑑定評価の情報運用に必要な情報の提供、利用制限、秘密遵守等に関する運営及び検証体系を国土海洋部の訓令（第856号）である「鑑定評価情報体系の構築及び運営指針（12.7.31）」によって施行された。訓令の主な内容は次のとおりである。

- ① 韓国鑑定院は受託機関として鑑定評価業者から評価先例の情報を収集し、収集した先例情報の正確性を求めなければならない。鑑定評価業者が提出した先例情報に対する情報の漏れ等の可否を情報体系内で自動的に検証し誤謬事項に対しては登録番号を付与するなど不正確な情報の流通を防がなければならない。また、修正事項がある先例情報について修正又は補完を鑑定評価業者に要請できる。
- ② 情報利用者（鑑定評価業者とその所属鑑定評価士及び職員）は、鑑定評価情報体系を目的以外に利用してはならない。情報利用者が目的以外に利用する際に、知り得た先例情報を外部に漏らしてはならない。これに同意させるために秘密保持覚書を提出しなければならない。情報利用者である鑑定評価業者は所属鑑定評価士または職員に対する管理監督の責任を持つものとして、該当職員が鑑定評価情報体系を規定通りに利用するよう、管理監督を行う義務があり、これを違反した場合は制裁措置を受けることがある。
- ③ 受託機関の長は鑑定評価情報を目的以外に使用した場合、鑑定評価情報体系の利用の制限ができる。鑑定評価業者が先例情報の提供を故意に拒否したり、不誠実に入力して鑑定評価情報体系の構築・運営の信頼性を損なわせ、情報利用者が関連職務を遂行するにあたって、提供された情報を故意、過失として第3者に漏えいした場合、情報体系の利用を制限及び取り消すことができる。

国土海洋部は、鑑定評価関連情報の効率的な管理・運営等のために地価変動率、住宅の価格動向、賃料事例調査等の鑑定評価に関連するデータベース（DB）を韓国鑑定院の元に統合・管理されることが決定し委託している。

4.まとめ

韓国の不動産鑑定市場は、鑑定評価業の先進化を目指し大幅な関連法改定が見込まれたが、しかし既存の韓国鑑定評価協会・民間鑑定評価業者に委託発注された公的評価関連業務が韓国鑑定院という半官半民の機関に業務移譲され、半官半民の機関を公共機関的な公社（公団）にしようとする結果となった。いずれにせよ、李明博大統領政権としては公企業を民営化し自由競争市場に目指している反面、官報告示までもして韓国鑑定院に公的評価業務を委託し公企業に変えようとする狙いには、今後韓国の鑑定評価業界にとっては前途多難な課題であろう。



明洞

有限会社TAIGAコンサルティング 太田 保代

1. 鑑定業との出会い

大学卒業後、豊田通商株式会社に入社し、トヨタ車の輸出の仕事をしておりましたが、結婚を機に退職致しました。

自分の時間ができ、父が不動産業を営んでいた関係から、宅建を取りました。そして、たまたま「宅建の知識がある人」と募集していた鑑定事務所に就職致しました。鑑定業について何も知らない状態でしたが、とても新鮮で魅力を感じ、また、鑑定士の先生からの勧めもあり、受験を決意致しました。

2. 鑑定士への道のりとその後

実務補修中に出産し、3次試験は受けず子育てに専念しておりました。そんな折、3次試験がなくなるという話を耳にし、「このままでは、いけない」と思いましたが、「早く鑑定士になりたい」と思う反面、当時まだ幼稚園の年少さんだった娘に、しわ寄せが、いってしまうのではないかと悩みました。

合格発表の日、幼稚園のお迎えの時、きっと娘は、飛び上がって喜んでくれると思っていたのですが、実際は、「合格したよ」と私が言った瞬間、大泣きしてしまいました。いろんなことを娘に我慢させてしまっていたのだと思うと、涙が止まりませんでした。

鑑定士になったものの、6年ぐらい仕事から離れ、言わば、長期冷凍保存状態でした。そんな私に前職の(株)アイレックスの越智先生が手を差し伸べ、一から鍛え直して下さいました。

3. プライベート

休日は、小学校5年生になった娘と一緒に、算数の中学受験の問題を解いています。また、体を動かすことが好きなので、毎日夕食後に、神宮外苑でウォーキングをしています。

4. 今後の抱負

開業にあたり、これまでご指導下さった先生方に心から感謝申し上げます。今後は、官公庁



中心の鑑定評価だけでなく、主人が公認会計士としてコンサルティング業に携わっている関係もあり、減損会計やM&Aに係る鑑定評価等、民間業務も積極的に行っていきたいと考えております。

まだ鑑定士としての経験も浅く未熟な面も多々ありますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

有限会社TAIGAコンサルティング

太田保代（おおた やすよ）

渋谷区神宮前2-29-1-1505

TEL: 03-5411-8114

FAX: 03-6804-5204

e-mail: yasuyo.ohata@asahinet.jp

和歌山県和歌山市生まれ

青山学院大学 法学部 私法学科卒業

平成 7年 不動産鑑定士井上賢一事務所入所

平成 9年 不動産鑑定士第2次試験合格

平成 9年 株式会社田園不動産鑑定入社

平成 10年 有限会社江戸不動産鑑定事務所入所

平成 18年 不動産鑑定士第3次試験合格

平成 19年 株式会社アイレックス入社

平成 24年 有限会社TAIGAコンサルティング代表に就任

◎新規開業者一覧



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
2012/5/8	むさし不動産研究所	深沢 護	197-0815	あきる野市二宮東3-2-4	042-595-5510	042-595-5510
2012/6/5	ヤマモト・カンテイ・オフィス	山本 晃司	135-0043	江東区塩浜2-5-1-917	03-5633-4948	
2012/7/17	株式会社澄和不動産鑑定	佐々木 信博	171-0022	豊島区南池袋2-49-7 池袋パークビル1階 インスクエア	03-4530-9546	03-6869-0542
2012/7/23	オジマ不動産鑑定事務所	尾嶋 隆博	193-0823	八王子市横川町573-14	042-686-2397	042-686-2398
2012/8/1	タマホーム株式会社 都市開発部 鑑定課	玉木 康裕	108-0074	港区高輪3-22-9 タマホーム本社ビル5階	03-6408-1305	03-6408-1306
2012/8/10	綿引不動産鑑定事務所	綿引 信孝	106-0032	港区六本木5-9-13 綿引ビル	03-5410-5344	03-5410-5345
2012/8/29	エルアンドエドールパートナーズ株式会社	末廣 雅之	101-0021	千代田区外神田3-6-5 外神田永谷タウンプラザ607	03-6206-4813	03-6206-4814
2012/9/6	すずき不動産鑑定	鈴木 真紀	157-0062	世田谷区南烏山3-12-1-T219	03-6279-5951	03-6279-5952
2012/10/5	有限会社TAIGAコンサルティング	太田 保代	150-0001	渋谷区神宮前2-29-1-1505	03-5411-8114	03-6804-5204

株式会社 総合不動産鑑定所
千葉 良夫 酒井 純子

「継続地代の実態調べ(平成21年版)」日税不動産鑑定士会発行 から更新料の傾向分析

日税不動産鑑定士会発行「継続地代の実態調べ(平成21年版)」において調査されたうちの東京23区の更新料138件について分析を行った。分析対象とした更新料は譲渡承諾、条件変更等の但書の無いもので、公示価格ベースの土地価格(平成21年1月1日現在)が明記されているものとした。分析を行うにあたって、日税不動産鑑定士会会長下崎寛先生の指導を仰いだ。

(1) 分析対象件数 (件数)

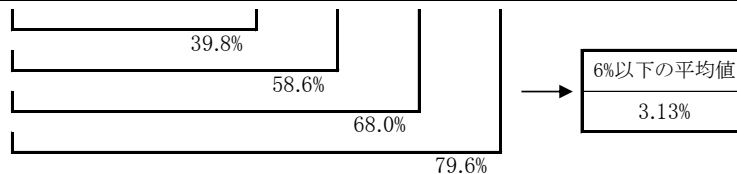
商業地	住宅地	合計
20	118	138

(2) 更新料の公示価格ベースの土地価格に対する割合の分布

※ 公示価格ベースの土地価格は、商業地または住宅地の一般財団法人日本不動産研究所六大都市市街地価格指数を基に更新年に当たる土地価格を査定した。

① 全地点(商業地・住宅地) (138地点)

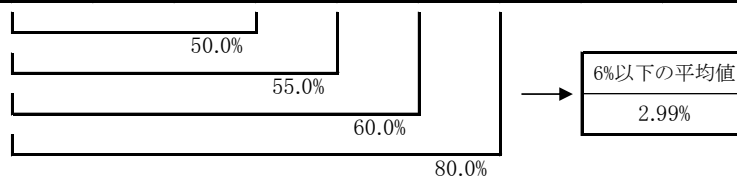
	1%以下	1%超 2%以下	2%超 3%以下	3%超 4%以下	4%超 5%以下	5%超 6%以下	6%超 7%以下	7%超 8%以下	8%超	合計	平均値
件数	5	16	34	26	13	16	8	6	14	138	4.35%
割合	3.6%	11.6%	24.6%	18.8%	9.4%	11.6%	5.8%	4.3%	10.1%	100%	



更新料の公示価格ベースの土地価格に対する割合は3%以下が39.8%、4%以下が58.6%、5%以下が68.0%、6%以下が79.6%を占めた。平均値は4.35%であった。尚、6%以下のみを対象にした場合の平均値は3.13%となった。

② 商業地 (20地点)

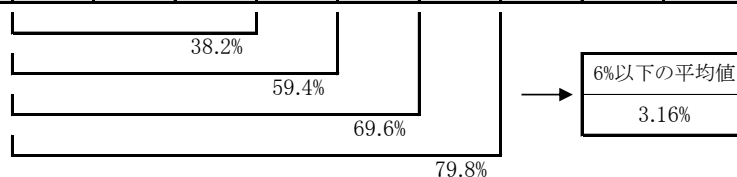
	1%以下	1%超 2%以下	2%超 3%以下	3%超 4%以下	4%超 5%以下	5%超 6%以下	6%超 7%以下	7%超 8%以下	8%超	合計	平均値
件数	1	4	5	1	1	4	0	0	4	20	4.26%
割合	5.0%	20.0%	25.0%	5.0%	5.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%	100%	



更新料の公示価格ベースの土地価格に対する割合は3%以下が50.0%、4%以下が55.0%、5%以下が60.0%、6%以下が80.0%を占めた。平均値は4.26%であった。尚、6%以下のみを対象にした場合の平均値は2.99%となった。

③ 住宅地 (118地点)

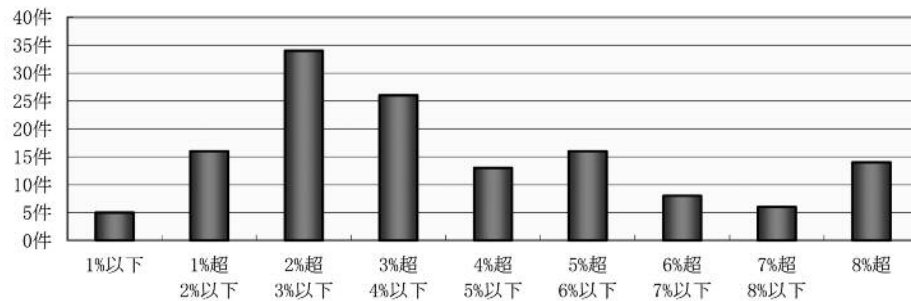
	1%以下	1%超 2%以下	2%超 3%以下	3%超 4%以下	4%超 5%以下	5%超 6%以下	6%超 7%以下	7%超 8%以下	8%超	合計	平均値
件数	4	12	29	25	12	12	8	6	10	118	4.37%
割合	3.4%	10.2%	24.6%	21.2%	10.2%	10.2%	6.8%	5.1%	8.5%	100%	



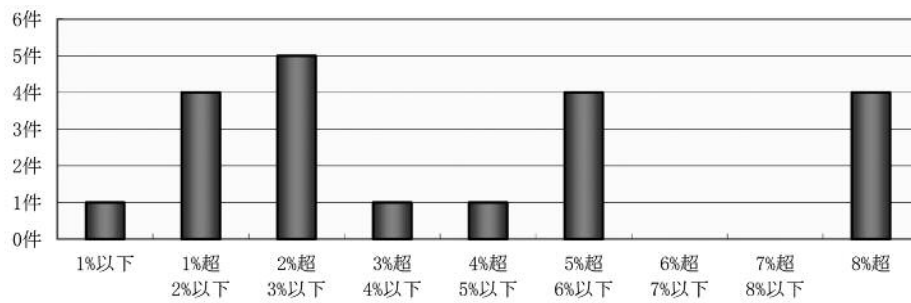
更新料の公示価格ベースの土地価格に対する割合は3%以下が38.2%、4%以下が59.4%、5%以下が69.6%、6%以下が79.8%を占めた。平均値は4.37%であった。尚、6%以下のみを対象にした場合の平均値は3.16%となった。

「継続地代の実態調べ（平成21年版）」日税不動産鑑定士会発行から更新料の傾向分析

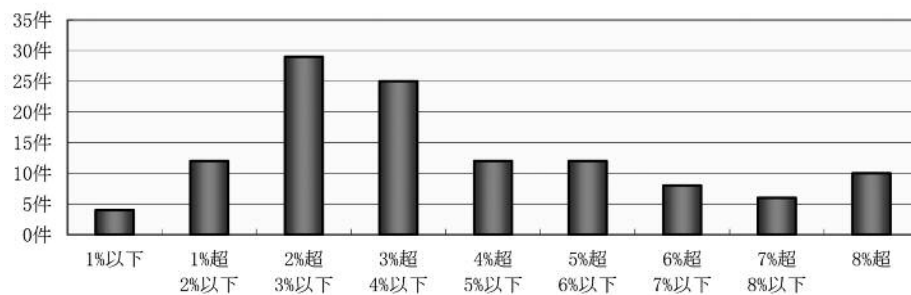
更新料の公示価格ベースに対する割合の分布(商業地・住宅地)



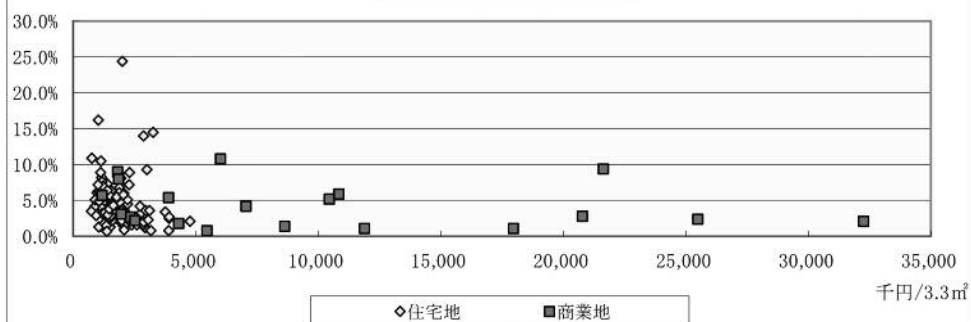
更新料の公示価格ベースに対する割合の分布(商業地)



更新料の公示価格ベースに対する割合の分布(住宅地)



土地価格と更新料割合



『このコーナーは、会員独自の研究に基づく寄稿を紹介するものであり、当士協会における一般的見解を表したものではありません。』

● 投稿

添付資料

「継続地代の実態調べ(平成21年版)」による

更新料の公示価格ベースの土地価格に対する割合

公示価格ベースの土地価格は、商業地または住宅地の六大都市市街地価格指数を基に更新年に当たる土地価格を査定した。

注1 商業地・住宅地に分類した。

注2 ※は更新料と建替承諾料を一括で授受された事例である。(更新料割合分析に当たっては除いた。)

注3 更新年月日は現行契約期間の開始時期とした。

・商業地(20地点)

	借地の所在地	3.3㎡当たり 更新料 (円)	土地価格に 対する 更新料の 割合		借地の所在地	3.3㎡当たり 更新料 (円)	土地価格に 対する 更新料の 割合
1	中央区八重洲一丁目	639,137	5.9%	11	品川区西五反田二丁目	650,730	10.8%
2	中央区八重洲一丁目	129,000	1.1%	12	目黒区自由が丘二丁目	125,050	1.4%
3	中央区八重洲一丁目	2,023,000	9.4%	13	世田谷区上北沢五丁目	55,400	2.2%
4	中央区八重洲一丁目	200,000	1.1%	14	渋谷区円山町	617,560	2.4%
5	港区新橋二丁目	661,890	2.1%	15	杉並区阿佐ヶ谷南一丁目	297,820	4.2%
6	文京区千駄木二丁目	62,310	2.7%	16	杉並区阿佐ヶ谷南三丁目	78,010	1.8%
7	台東区西浅草二丁目	163,080	9.0%	17	豊島区東池袋一丁目	538,800	5.2%
8	江東区北砂五丁目	68,000	5.7%	18	豊島区南池袋一丁目	572,900	2.8%
9	江東区北砂五丁目	44,052	0.8%	19	葛飾区新小岩一丁目	208,600	5.4%
10	江東区北砂六丁目	60,204	3.1%	20	葛飾区新小岩一丁目	149,200	8.0%

・住宅地(122地点)

	借地の所在地	3.3㎡当たり 更新料	土地価格に 対する 更新料の 割合		借地の所在地	3.3㎡当たり 更新料	土地価格に 対する 更新料の 割合
1	中央区佃一丁目	38,080	1.6%	21	品川区平塚一丁目	99,010	6.3%
2	新宿区早稲田鶴巻町	83,710	3.1%	22	品川区平塚一丁目	101,970	7.3%
3	文京区根津二丁目	70,000	2.7%	23	品川区平塚一丁目	60,000	4.3%
4	文京区根津二丁目	101,970	2.1%	24	品川区平塚一丁目	54,550	3.5%
5	台東区西浅草三丁目	402,460	14.0%	25	目黒区原町二丁目	165,030	7.2%
6	台東区松が谷四丁目	475,000	14.5%	26	大田区大森中一丁目	45,270	2.6%
7	江東区海辺四丁目	48,090	3.7%	27	大田区大森東二丁目	43,360	2.6%
8	江東区亀戸五丁目	52,190	4.4%	28	大田区大森東二丁目	56,800	4.7%
9	江東区亀戸九丁目	68,490	5.0%	29	大田区大森東二丁目	93,870	5.3%
10	江東区北砂五丁目	13,930	1.3%	30	大田区大森東三丁目	26,360	0.8%
11	江東区北砂五丁目	60,000	6.1%	31	大田区大森南一丁目	50,640	4.9%
12	江東区北砂五丁目	66,570	6.3%	32	大田区蒲田一丁目	37,920	2.3%
13	江東区北砂七丁目	34,463	1.2%	33	大田区蒲田三丁目	51,230	3.8%
14	江東区猿江一丁目	35,714	2.4%	34	※大田区久が原三丁目	108,020	3.6%
15	※江東区三好一丁目	128,880	6.8%	35	大田区中央六丁目	19,520	1.3%
16	江東区三好二丁目	43,000	3.2%	36	世田谷区赤堤四丁目	43,310	2.4%
17	江東区三好二丁目	43,000	3.3%	37	世田谷区赤堤四丁目	44,390	2.0%
18	江東区三好二丁目	44,000	2.9%	38	世田谷区赤堤四丁目	111,590	5.9%
19	江東区三好二丁目	43,000	3.2%	39	世田谷区赤堤四丁目	124,690	6.0%
20	江東区森下二丁目	38,040	2.5%	40	世田谷区赤堤五丁目	59,320	2.9%

「継続地代の実態調べ（平成21年版）」日税不動産鑑定士会発行から更新料の傾向分析

・住宅地(122地点)

	借地の所在地	3.3㎡当たり 更新料	土地価格に 対する 更新料の 割合		借地の所在地	3.3㎡当たり 更新料	土地価格に 対する 更新料の 割合
41	世田谷区代沢四丁目	31,250	1.5%	82	豊島区千早一丁目	40,000	2.7%
42	世田谷区代沢四丁目	29,850	1.5%	83	豊島区南池袋二丁目	280,360	9.3%
43	世田谷区代沢四丁目	32,250	1.5%	84	豊島区南池袋三丁目	114,670	4.2%
44	世田谷区代沢四丁目	30,390	1.5%	85	北区王子本町二丁目	46,670	4.0%
45	世田谷区代沢四丁目	18,450	0.9%	86	北区神谷二丁目	80,940	6.4%
46	世田谷区野沢四丁目	48,930	2.7%	87	北区滝野川一丁目	120,000	10.5%
47	世田谷区野沢四丁目	63,140	3.2%	88	北区滝野川二丁目	38,330	3.2%
48	世田谷区野沢四丁目	64,800	3.6%	89	北区滝野川二丁目	59,040	3.4%
49	世田谷区野沢四丁目	55,530	3.0%	90	北区滝野川二丁目	42,210	3.3%
50	世田谷区野沢四丁目	40,760	1.6%	91	北区滝野川二丁目	83,600	7.3%
51	世田谷区野沢四丁目	112,820	3.6%	92	北区豊島四丁目	68,200	4.3%
52	世田谷区野沢四丁目	61,380	3.4%	93	北区豊島六丁目	51,500	5.1%
53	※世田谷区野沢四丁目	128,090	3.4%	94	北区豊島六丁目	50,000	5.0%
54	世田谷区野沢四丁目	46,130	1.6%	95	北区堀船二丁目	57,000	2.0%
55	世田谷区野沢四丁目	56,990	2.2%	96	荒川区西日暮里四丁目	45,330	2.9%
56	世田谷区野沢四丁目	60,040	2.5%	97	荒川区町屋六丁目	36,220	4.1%
57	世田谷区野沢四丁目	53,690	2.8%	98	荒川区南千住三丁目	95,910	8.2%
58	世田谷区野沢四丁目	105,000	2.7%	99	板橋区大山西町	72,580	3.7%
59	世田谷区野沢四丁目	100,000	2.5%	100	板橋区幸町	10,267	0.7%
60	世田谷区野沢四丁目	105,000	2.7%	101	板橋区常盤台四丁目	31,400	0.8%
61	世田谷区松原一丁目	489,700	24.4%	102	板橋区双葉町	42,570	3.0%
62	世田谷区松原四丁目	52,800	3.2%	103	練馬区豊玉北六丁目	55,830	3.8%
63	世田谷区松原四丁目	43,800	2.5%	104	足立区梅田四丁目	83,500	10.9%
64	※中野区沼袋一丁目	204,440	8.9%	105	足立区興野二丁目	26,000	3.5%
65	杉並区阿佐谷北一丁目	96,150	5.5%	106	足立区千住三丁目	120,000	5.8%
66	杉並区阿佐谷北二丁目	49,690	3.3%	107	足立区東和四丁目	167,000	16.2%
67	杉並区阿佐谷北三丁目	85,710	5.7%	108	葛飾区亀有二丁目	62,300	5.4%
68	杉並区阿佐谷北三丁目	75,000	3.6%	109	葛飾区新小岩二丁目	100,010	8.9%
69	杉並区阿佐谷北三丁目	62,790	3.1%	110	葛飾区新小岩二丁目	90,000	7.6%
70	杉並区和泉一丁目	54,460	3.8%	111	葛飾区新小岩二丁目	69,000	6.4%
71	杉並区和泉二丁目	100,000	4.5%	112	葛飾区新小岩三丁目	85,530	7.0%
72	杉並区和泉二丁目	69,990	4.2%	113	葛飾区西新小岩四丁目	89,790	6.4%
73	杉並区和泉二丁目	114,360	5.1%	114	葛飾区東新小岩一丁目	73,110	7.2%
74	杉並区和泉二丁目	115,700	6.1%	115	江戸川区小松川四丁目	46,130	5.1%
75	杉並区下高井戸四丁目	22,400	1.8%	116	品川区平塚一丁目	72,190	3.6%
76	杉並区浜田山一丁目	35,500	2.2%	117	大田区大森中一丁目	71,080	2.3%
77	杉並区本天沼三丁目	98,610	5.5%	118	大田区大森西五丁目	43,720	2.2%
78	杉並区宮前五丁目	41,820	2.7%	119	大田区大森南二丁目	52,420	4.9%
79	豊島区上池袋三丁目	20,490	1.5%	120	大田区蒲田三丁目	158,640	8.1%
80	豊島区雑司ヶ谷三丁目	58,220	2.7%	121	大田区新蒲田一丁目	26,880	2.9%
81	豊島区千早一丁目	39,100	2.7%	122	杉並区和泉二丁目	70,000	4.3%

注1) 工・住併用地は住宅地に分類した。

注2) 商・住併用地は住宅地に分類した。

注3) ※印の更新・条件変更・建替承諾料等を含む更新料の4件は分析から除外した。

個人情報保護法を踏まえ地番を除いてあります。
詳細は「継続地代の実態調べ（平成21年版）」をご参照ください。



/ 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・编者（監修）	出版社	発行年月日	ページ数	価格
例解 形状別土地と特殊な権利の鑑定評価（平成24年改訂）	津村 孝	清文社	2012/8/15	566	4,000円+税
不動産の評価 権利調整と税務（平成24年改訂）	鵜野和夫	清文社	2012/11/5	1045	4,400円+税



例解 形状別土地と特殊な権利の鑑定評価



執筆者・編集者／津村 孝
サイズ／A5判
ページ数／566ページ
価格／4,000円＋税
発行年月／2012年8月15日
出版社／清文社

本書では主に、専門家でも評価が難しいとされる「違法マンション」「パチンコ店」「ゴルフ場」などの特殊な不動産の鑑定評価について、詳しく解説しています。豊富な経験に基づく鑑定評価の実例とともに、不動産鑑定士が陥りやすい調査の盲点についても述べています。また、評価の指針として、随所に“判例”を織り込んでいます。

4年ぶりの改訂となる今回は、多額の損害賠償事件に発展する可能性のある「違法マンションの鑑定評価」について、違法性を見破るポイントや鑑定評価例を加筆するとともに、倒産が相次ぐパチンコ店の「適正継続賃料」について、多数の倒産事例を分析して増補しています。

また、「改正土壤汚染対策法」では、土壤汚染測定方法の詳解や実務のノウハウを収録するなど、全編を見直しています。

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／1045ページ

価格／4,400円+税

発行年月／2012年3月11日

出版社／清文社

一般の個人にとって、土地や建物の売買というのは一生に何度もない重要な問題です。近年ではめまぐるしく変わる土地税制の影響と相まって、コンサルタントは法律・評価・税務と、顧客のあらゆる質問に答える用意を求められます。

本書では、基本となる土地・建物の売買・取得・譲渡にあたっての評価と税務にはじまり、複雑で難解な借地権、借家権等に関する評価と税務、さらに高度な判断を要求される建物賃貸のコンサルティングまで、豊富な図表を交えてわかりやすく解説し、この一冊で法律・評価・税務のあらゆる問題を有機的に結び付けて理解することを目的としています。最新の改正事項も織り込んだ実務家必携の一冊です。





東京士協会会員の投稿大募集

◎「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。同好の士が見つかるかも。

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25年6月30日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,000字前後、2ページ2,000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（5472）1120）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

研究研修委員会著作・編集 書籍「ナビゲーター『不動産の実務と理論』」 (株)中央経済社のご案内 (平成25年3月刊行予定)

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会が著作・編集を行った書籍「ナビゲーター『不動産の実務と理論』」が、平成25年3月、(株)中央経済社より刊行されます。

本書は、不動産に関する全般的、基本的な知識を1冊で概観することができ、また、より知識を深めたい方には、参考資料等、情報の入手先を案内するガイドブックとなっております。さらに、参考資料等の照会先をQRコード化しており、スマートフォンにも対応した利便性も考慮されております。

不動産ビジネスの入門書として、また日常業務の中でお使いいただくガイドブックとして、幅広くご活用いただける1冊となっております。ぜひお手にとってご覧ください。

【構成】

- 第1章 不動産とその調査
- 第2章 不動産の取引
- 第3章 不動産の評価
- 第4章 不動産と企業会計
- 第5章 不動産と税務
- 第6章 不動産の証券化
- 第7章 不動産を巡る新潮流
- 巻末特集 スマートフォンの仕事活用術

著作編集：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会研究研修委員会
出版社：株式会社中央経済社
発行日：平成25年3月（予定）
価 格：未定（3,000円台を予定）



第2章 不動産の取引

ここでは、不動産の取引についてその概要と留意点を紹介します。不動産の取引を企画し、不動産の売買だけでなく不動産の賃貸借も併せて紹介します。

不動産の取引については、土地のみを対象とするものから土地と建物一体としてのもの、マンションの一部のような区分所有建物や借地権・借家権のような権利の売買等、多様な売買形態があります。取引の目的として、自己使用目的から投資目的、事業目的等様々になっています。

不動産賃貸借は、土地については借地権契約を締結して建物を使用することが借地権法や借家権法のもとに広く行われています。建物についてもマンションやオフィスについて賃貸借契約の締結が、居住や事業の用途に利用されています。

以上のような不動産の取引にあたっては、不動産市場の動向のみならず、地味情報や環境、不動産登記法、税法、建築基準法、都市計画法、借地借家権法、借家法等、様々な法律の知識やノウハウが必要となり、実務家をはじめとする専門家に頼ることも多いでしょう。

この点では、上記のような不動産取引に関し、足跡を踏まえてガイドブックについて説明していきます。



1 不動産購入の予備

不動産を購入する際には、以下の点を確認する必要があります。

① 不動産の調査

② 不動産の取引

③ 不動産の評価

④ 不動産と企業会計

⑤ 不動産と税務

⑥ 不動産の証券化

⑦ 不動産を巡る新潮流

巻末特集 スマートフォンの仕事活用術

本書は、不動産に関する全般的、基本的な知識を1冊で概観することができ、また、より知識を深めたい方には、参考資料等、情報の入手先を案内するガイドブックとなっております。さらに、参考資料等の照会先をQRコード化しており、スマートフォンにも対応した利便性も考慮されております。

不動産ビジネスの入門書として、また日常業務の中でお使いいただくガイドブックとして、幅広くご活用いただける1冊となっております。ぜひお手にとってご覧ください。

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。

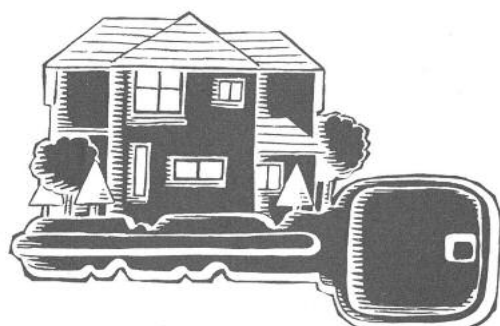
不動産の売買・交換をしたい

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。



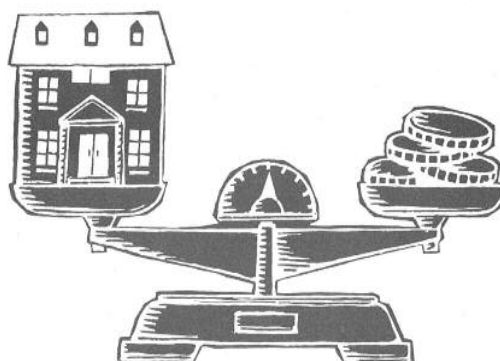
相続などの適正評価を

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。



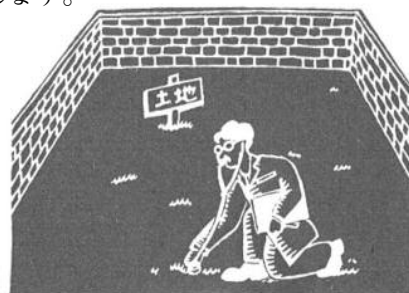
会社更生法等

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 蒲原 茂明・四方田 修

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 建築後3年しか経っていない戸建て住宅を購入しました。ところが、実際に住んでみると、外壁にひび割れがあったり、バルコニーの手摺がグラグラと揺れたり、とても危険な状態にあることがわかりました。ただ、売主は経営している会社の状況がよくないようで、連絡が取れない状況にあります。どうしたら良いのでしょうか。

A まずは、売主に対して、瑕疵担保責任を追及することが検討できます。売買の目的物に「隠れた瑕疵」があった場合には、買主は瑕疵の「事実を知った時から1年以内に」、売主に対して、契約の解除又は損害賠償請求を行うことができます（民法570条、566条）。ここにいう「瑕疵」とは、売買契約の目的物が通常有すべき性能を有していないことを言い、外壁のひび割れやバルコニーの手摺の接合不足は、「瑕疵」にあたると考えられます。このため、瑕疵の存在を知った時から1年以内であれば、契約の解除又は損害賠償請求を行うことができます。

もっとも、本件では、売主の支払能力に問題がある可能性が高いので、売主に対して請求することが功を奏するとは限りません。

そこで、実際に本件建物を建築した建築会社に対して、不法行為に基づく損害賠償請求（民法709条）を行うことも検討できます。本件のような場合において、売買契約に基づく瑕疵担保責任に加えて、直接の契約関係にない建築会社等に対して、損害賠償請求ができるかについては、議論があるところでした。この点につき、最近、2つの判例により裁判所の判断が示されました。

まず、判例は、「設計・施工者等は、建物の建築にあたり、契約関係にない居住者等に



対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務を有すると解するのが相当」とし、「設計・施行者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には」、特段の事情がない限り、「これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う」と判示しました（最判平成19年7月6日・民集61巻5号1769頁）。

さらに、『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、建物の瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するとすれば居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当すると解するのが相当」と判示しました（最判平成23年7月21日・判時2129号36頁）。

以上の判例の考えを前提とすれば、本件における外壁のひび割れは、放置すればいずれ外壁の剥離やひび割れによる浸水等のおそれがあり、居住者の身体や財産に対する危険になり得ると解されます。またバルコニーの手摺の不整合も、居住者の身体に対する危険になり得ると解されます。したがって、これらの瑕疵は「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」に該当すると解されます。よって、他の要件を充たす限り本件建物を建築した建築会社等に対して、不法行為に基づく損害賠償請求（民法709条）を行うことが可能です。

なお、不法行為に基づく損害賠償請求は、「損害及び加害者を知った時から3年」以内に行行使することが必要ですので（民法724条）、留意が必要です。





Q 借地人が「借地権を譲渡したい。」と言って来ました。どのように対応すれば良いでしょうか。

A 民法第612条は、「賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができない。」と規定しており、これに違反して第三者に賃借物の使用・収益をさせたときは、賃貸人は契約を解除することが出来ます。しかし、建物所有を目的とする土地の賃貸借（借地契約）の場合には、借地権の譲渡や転貸が制限されると、事実上、自己の所有物である建物を処分することが不可能となり、建物所有者である借地人に酷であるため、借地借家法第19条は、地主が承諾しない場合でも、借地権の譲渡を受ける第三者（譲受人）が借地権を取得しても借地権設定者（地主）に不利となるおそれがない場合には、借地権者は裁判所に対し、地主の承諾に代わる許可の申立てをすることができます。

「借地権設定者に不利となるおそれ」とは、譲受人の資力（家賃を払えるかどうか？）や、暴力団関係者、風紀上好ましくない営業をしようとする者である等の社会的信用面から判断されますが、地主がこれらを立証しない限り、許可されるのが一般的です。

この申し立ては、裁判所における非訟手続きで行われ、当事者間の利益の公平を図る必要がある時は、借地条件の変更（借地権の存続期間の延長や地代の改定）と、地主に財産上の給付がなされます。この財産上の給付は、一般的に「名義書換料」と呼ばれ、東京地方裁判所では借地権価格の10%相当額を基準とし、裁判所の選任した鑑定人で構成する鑑定委員会の意見に基づき、当該事案の個別事情を考慮してこれを増減した額により決定しています。

これに対し、地主は建物賃借権譲受許可を申立て、自ら買い取ることが出来ます（これを建物等優先譲受権または介入権と言います。）。この申し立ては、裁判所が定める期間内（許可から概ね2週間以内）に行う必要があります。

この場合の対価は、借地人が第三者に売却する予定価格に関係なく、不動産鑑定評価基準における建物及び土地の賃借権（借地権）の正常価格から、名義書換料相当額を控除した価格となります。また、対象建物に借地権設定者に対抗し得る借家権者がいる場合は、借家権価格も控除した価格となります。

次に示す計算例は、最も一般的に行われている手法をわかりやすく簡素化しているもので、実際には不動産鑑定評価基準に則って評価されます。あくまでも参考としてご覧ください。

借地権や借地権の価格は、契約の条件や経緯等により評価額が変わってきますので、裁判所の定めた価格に疑問がある場合は、弁護士や不動産鑑定士に相談するとよいでしょう。

(設 例)

更地価格 1 億円 建物価格 3 千万円 借地権割合 70% 借家権割合 30%の場合

【名義書換料】

借地権価格＝更地価格 1 億円×借地権割合 70%＝7 千万円

名義書換料＝借地権価格 7 千万円×10%＝7 百万円

【建物賃借権譲受の相当の対価】

建物及び借地権の正常価格＝借地権価格 7 千万円＋建物価格 3 千万円＝1 億円

借家権価格＝建物及び借地権の正常価格 1 億円×借家権割合 30%＝3 千万円

建物賃借権譲受の相当の対価＝

建物及び借地権の正常価格 1 億円－名義書換料 7 百万円－借家権価格 3 千万円

＝6 千 3 百万円



● 都民クラブ ●





まつだこうき
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。



なつざわゆり
夏澤裕理

幸則の恋人。
大手商社「住菱商事」に務めている。



一僕の生きる道一

「不動産鑑定士物語」Vol.14

漫画：大矢 正和



〔地価公示制度の説明〕（国交省「土地総合情報ライブラリー」より抜粋。）

地価公示は、土地鑑定委員会が毎年1回標準地の正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされ、また、国土利用計画法に基づく土地取引の規制における土地価格算定の規準とされる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的としている。

公示されるのは、毎年1月1日における標準地の単位面積当たりの正常な価格である（地価公示法第2条第1項、規則第2条）。

正常な価格は、土地鑑定委員会が2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定する（法第2条第1項）。

また、土地鑑定委員会は、地価公示の円滑な実施のため、鑑定評価員に委嘱した不動産鑑定士を都道府県毎の区域または都道府県を2以上に区分した地域に設置した分科会に配し、標準地選定の原案の検討、土地鑑定委員会からの業務日程の連絡、経済動向や地価動向に関する意見交換・情報交換、価格形成要因の分析などの検討を行っている。

● 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
東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

TEL (03) 5472-1120

予約不要 当日直接お越しください

【アクセス】

- 東京メトロ日比谷線
神谷町駅から徒歩2分
- 東京メトロ銀座線
虎ノ門駅から徒歩8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	来客数合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
平成24年 8月 1日	置鮎謙治				2	2	2	
	石井一嘉	1	1			2	2	
	北川 憲	2				2	2	6
平成24年 8月15日	榎本 純	2			1	2	2	
	樫野匡彦	1	1		2	4	3	
	佐藤俊夫	4			3	7	3	8
平成24年 9月 5日	岡村登美男	3	1		2	6	5	
	榊本行男	5	3			8	5	
	松本 裕	2	3	1	2	8	4	14
平成24年 9月19日	坂野 辰	3	5		2	10	4	
	細田正男	4	1		4	9	5	
	安本光夫	4		1	1	6	4	13
平成24年10月 3日	西原秀明	1	4		2	7	4	
	森島俊逸	4	2			6	4	
	山下哲之	2	1	2	3	8	4	12
平成24年10月17日	折井 勉	1	5		1	7	5	
	関友利	6	2		2	10	7	
	渡辺幸男	5	8		1	14	5	17
平成24年11月 7日	村上直樹	2	2	1	2	7	5	
	山本洋一	2	2			4	4	
	久富可美	3	2		1	6	5	14
平成24年11月21日	佐々木栄斗	2	1	1	3	7	3	
	松本敏明	1	2		1	4	3	
	宮村勝男	1	3		1	5	4	10
平成24年12月 5日	泉 正秋	7	5		2	14	5	
	橋口道哉	2	3		3	8	4	
	吉野川健一	1	2		2	5	4	13
平成24年12月19日	青沼由延	1	1			2	1	
	東埜圭司	2			3	5	3	
	藤岡 学	1	2			3	3	7
合 計		75	62	6	46	188	114	114

相談回数10回（平成24年8月～12月まで）・相談員30名

相談来訪者114人(1人当たり3.8人)・相談件数188件(1人当たり6.3件)

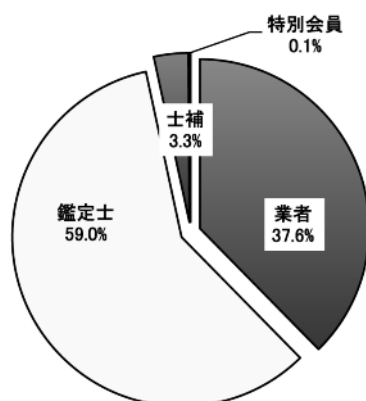
【今後の日程】	平成25年	1月	16日
		2月	6日、20日
		3月	6日、21日
		4月	3日、17日
		5月	15日
		6月	5日、19日
		7月	3日、17日
		8月	7日、21日

● 都民クラブ ●



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在

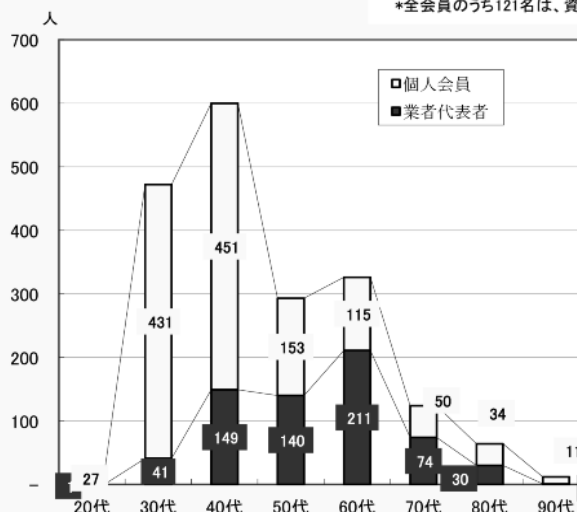
会員の内訳



平成24年12月25日時点		
業者	768	37.6%
鑑定士	1,203	59.0%
士補	67	3.3%
特別会員	2	0.1%
計	2,040	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち121名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成24年12月25日時点		
20代	28人	1.5%
30代	472人	24.6%
40代	600人	31.3%
50代	293人	15.3%
60代	326人	17.0%
70代	124人	6.5%
80代	64人	3.3%
90代	12人	0.6%
計	1,919人	100.0%
平均	50歳	
最年少	24歳	
最高齢	98歳	

去年8月に市ヶ谷から虎ノ門に移転し、あっという間に半年が経ちました。移転というより、舞い戻ったという感じでしょうか。

虎ノ門～神谷町界隈の店舗は移り変わりが結構あるようですが、私が勝手に最良にしている老舗のアイスクリーム屋さんは健在で嬉しいです。

戻ってきて思ったのですが、以前より神谷町周辺で働く人が増えているような気がします。離れていた間というより、1980年代後半から1990年代前半、駅周辺にオフィスビルが多く立地するようになり、実際に神谷町駅を利用する人は増えたそうです。それに伴い、駅ホームの幅員を大きくする改良工事が行われました。

私が初めて利用した頃の神谷町駅は、ホームの幅はとても狭くて駅全体も薄暗い、あまり良い印象ではありませんでした。

となりの六本木駅も同じです。メディアで取り上げられる夜の六本木は、明るく賑やかで眠らない街というものばかりでした。しかし六本木の駅は…あまりにも地味で決してきれいとは思えず、そのギャップに驚きを感じたことを憶えています。今では神谷町も六本木駅も改良され以前より利用しやすくなっています。

約4年半通った市ヶ谷にも愛着を感じつつあった頃に移転となり、今にすればもう少し周辺を散策すればよかったかなという思いが残ります。

遅れ馳せながら、明けましておめでとうございます。本年も皆様にとって素晴らしい一年でありますように…。

事務局 吉澤裕子

かんてい・T O K Y O

第82号 2013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

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

電話番号 03 (5472) 1120 (代)

FAX番号 03 (5472) 1121

・本誌掲載記事を転載希望される方は
当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2013

銅像に息づく東京ストーリー (4)

寅さん像【柴又】



ごめんよさくら
いつかはきつと偉い兄貴になるからな

寅さんは損ばかりしながら生きている江戸っ子とはそういうものだ
別に後悔もしていない
人一倍他人には親切で家族思いで金儲けなどは爪の垢ほども考えたことがない

そんな無欲で気持ちのいい男なのになぜかみんなに馬鹿にされる
もう二度と故郷なんかへ帰るものかと哀しみをこらえて柴又の駅を旅立つことをいったい何十回くり返したことだろう

でも 故郷は恋しい
変わることのない愛情で自分を守ってくれる妹のさくらが可哀想でならない
—ごめんよさくら いつかはきつと偉い兄貴になるからな—

車寅次郎はそう心に念じつつ、
故郷柴又の町をふり返るのである

©山田 洋次

鑑定士にして
著述家でもある強み。



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。

新規開業の名刺替わりに【ニューフェイス】

新人鑑定士にエール！【私の修行時代】

知ってる人は先をいく【ビジネスお役立ち情報】

明日への活力【マイ・ホビー】

公益へのご奉仕【不動産に関する研究成果物】



→ 詳しくは本誌41ページをご覧ください。



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