

# かんてい・TOKYO

NO.  
84

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2014年1月発行

TORANOMON



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：14

## 古着屋 —リサイクルの優等生—

江戸が、衣食住全般にわたってリサイクル社会だったことは良く知られている。なかでも衣類はその優等生。当時の衣類は全て手織りであり、機械織り大量生産の現在とは比較にならないほどの貴重品だった。庶民は新しい着物を買うことはめったになく、古着を手にいれ洗い張りや、仕立て直しをして着ていた。市場でにぎわっていたのは、柳原土手（現在の秋葉原）で、古着屋がひしめきあい、そこには江戸の庶民だけでなく、出張の侍や旅人が集まり、また同業の古着屋も商品を仕入れていた。明治になっても古着を扱う店は、呉服屋と比べて圧倒的な数の差があり明治九年、東京府内の呉服屋188軒に対し、古着屋は2231軒もあり、一大産業であった。「ものを大切に最後まで使いつくす=もったいない」という尊い知恵。

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.84

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2014年1月発行

|  |    |
|--|----|
| 江戸職業コレクション：14「古着屋」                           | 1  |
| もくじ  | 2  |
| 巻頭言「新年のご挨拶」 会長 稲野邊 俊                         | 3  |
| 東京今昔物語－企業と東京－「都市をつくり、都市を育む」森ビルの歩み            | 5  |
| 不動産鑑定士が知っておきたい国外財産調書制度<br>株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛 | 13 |

## 【行事レポート】

|   |    |
|---|----|
| 「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 木村 修                          | 15 |
| 東京の10土業「暮らしと事業のよろず相談会」開催報告<br>相談事業委員会委員 泉 正秋                  | 18 |
| 平成25年「秋の不動産の無料相談会」開催報告 相談事業委員会委員 倉本穰一                         | 19 |
| 台東区「下町よろず相談会」開催報告 相談事業委員会委員 飯島孝博                              | 21 |
| 第31回見学会開催報告 研究研修委員会副委員長 松岡貴史                                  | 22 |
| 平成25年 秋の講演会開催報告 広報委員会委員 藤田理絵                                  | 23 |
| シリーズ 揺れる韓国不動産鑑定業界<br>（最終回）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 | 25 |

## 【ニューフェイス】

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 新規開業者ごあいさつ                            | 30 |
| 新規開業者一覧                               | 31 |
| 図書室だより                                | 33 |
| 投稿記事募集のお知らせ                           | 37 |
| 研究研修委員会 著作編集<br>書籍『ベーシック不動産実務ガイド』のご案内 | 39 |

## 【都民クラブ】

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 不動産鑑定士の仕事                | 41 |
| ちょっと教えて                  | 43 |
| 一僕の生きる道－「不動産鑑定士物語」第16回   | 47 |
| 定例相談会のご案内                | 49 |
| 会員数／編集後記                 | 51 |
| 銅像に息づく東京ストーリー (6)「伊能忠敬像」 | 52 |

## ● 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 稲野邊 俊

新年あけましておめでとうございます。

平成26年を迎えるにあたり、東京都民の皆様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。

昨年1年間は、デフレからの脱却を旗印に、安倍内閣及び黒田総裁が率いる日本銀行の積極的な経済金融政策の実行の結果、我が国経済はそれまでの長期にわたる低迷を脱出して新たな成長への第一歩を踏み出した状況にあると思われまます。土地価格も一昨年後半頃より上昇に転じてきました。また2020年に開催されるオリンピックの東京での開催も決まりました。いよいよバブル経済崩壊後のいわゆる失われた20年間とは異なる動きが出て参りました。

一方で東日本大震災に伴う原子力発電所事故からの復旧は遅々としてなかなか進んではおりません。周辺地域における除染等は徐々に進んでいるようですが、福島第1原子力発電所の廃炉作業はまだまだ序の口にあるようです。また震災の被災者の多くの方が仮設住宅住まいをされております。東京都不動産鑑定士協会としては従前より行っておりました被災者の方に対する支援活動については引き続き継続して参りたいと考えております。

昨年7月より、取引事例の閲覧制度が大きく変わりました。それまで士協会で行われていた業務が、日本不動産鑑定士協会連合会が中心となって行うことになりました。士協会の役割として事例閲覧が大きな柱でしたが、その役割が変わることになりました。今後は身近な鑑定士の団体として従前とは異なる役割を果たすことが必要となります。今課題として取り組んでいるのは、中古住宅の流通の活性化における評価の問題と、価格情報提供制度に基づかない独自の取引事例をはじめとする資料の整備です。会員にとって役に立つ存在であることを目指して一層努力していく所存です。

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、行ってはいけないこととなるケースも多く見受けられることとなります。不動産鑑定制度においても、本年は不動産鑑定評価基準の改正が予定されております。こうした世の中の動きにも的確に対応して参りたいと思っております。

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。

都民に身近な不動産鑑定士の団体として、的確な対応を。

# 東京今昔物語 — 企業と東京 —

## 「都市をつくり、都市を育む」森ビルの歩み



開発を推進するエリア

**2013**年4月25日、六本木ヒルズは開業10周年を迎えた。かつての六本木は「夜の街・繁華街」のイメージが強く、昼は人が少なかった場所であった。しかし、六本木ヒルズが誕生したあとは、ビジネス、ファッション、観光など様々な層の人々が集い、10年間の来街者の累計は4億人を超えた。

六本木ヒルズは、職・住・遊・商・学・憩・文化・交流などの多彩な都市機能やコンテンツを集約した究極のコンパクトシティである。約2万人が働き、2,000人が住み、週末には約13万人が訪れ、交流する。さらに、街の鮮度を落とさないための絶え間ない仕掛けであるタウンマネジメントにより、年間4,000万人もの来街者を惹きつけ続けてきた。

当社が実施した調査によると、10年前の六本木は「危険・怖い街」という回答が多かったが、現在は「親子・家族が楽しめる街」や「ショッピングスポット・デートス

ポット」との回答が増え、「安全・安心な街」へと、六本木の街のイメージも大きく変わった。

「文化都心」をコンセプトに掲げる六本木ヒルズは、森美術館を中心とするアートや、映画館や六本木ヒルズアリーナといった空間を活用したエンターテインメントなど、個々の施設だけではなく、街全体としての視点に基づき、様々な仕掛けや情報発信を行ってきた。また六本木ヒルズ周辺の国立新美術館や東京ミッドタウン、近隣町会、商店街とも連携を図りながら六本木エリア全体の魅力向上、活性化を図っている。

去年4月の10周年のレセプションにおいて、「六本木ヒルズは東京の磁力となった」、「都市の主役は人である、ということを変更して実感した10年間であった」と社長の辻は挨拶した。

ハードとソフトを兼ね備えた六本木ヒルズは、六本木エリアを牽引する街として存在感を発揮している。

## 1) 都市間競争の時代

熾烈化する国際都市間競争に勝ち抜くためには、世界中から人・モノ・金・情報を惹きつけなければならない。そのためには「都市の磁力」が必要となる。「都市の時代」においては、一国の競争力は世界の企業や投資家から選ばれるかどうかで決まってくるからだ。そして磁力をもった都市では、様々なイノベーションが生まれ、「新たな結びつきを可能にする舞台」と「新たなライフスタイルを提案する場」となる。

都市の競争力とは「総合力」。経済環境や居住環境だけではなく、治安や人々の絆などを含む、社会全体が有する価値の総体である。森記念財団では、2008年から世界40都市の総合力を70指標に基づいて分析し、ランキングを発表している。東京には「経済規模」「経済集積度」「都内交通インフラ」「環境」などの強みがある一方で、「経済自由度」「国際交通ネットワーク」「文化・交流」などが弱みとなっている。

東京の持つ強みを活かしながら弱みを克服することで、東京の競争力は高められる。東京は、まさに日本の心臓でもあり、日本のエンジンである。「日本経済再生には都市再生が不可欠」であり、そのために、どのような施策が有効なのか、総合的に考え、グランドデザインを描き、ハード・ソフト両面から「あるべき都市の姿」を提案し、磁力ある都市を実現しなければならないと考える。

## 2) 森ビルの歴史

森ビルの歩みは、今の感覚から言えば比較的小さな、1棟のビル建設からはじまった。やがてビル単独の「点的開発」は、複数の街路や街区を合わせた「面的開発」へ、そして「都市づくり」へと進む。

「都市のあるべき姿を考え続け、既成概念や先入観がないから、いろいろなことに挑戦してきた。」前会長の森稔氏の街づくり

の理念が色濃く反映され、開発のあり方、進め方は森ビルのDNAとして脈々と後継社員に現在も受け継がれている。

### ① 森不動産の誕生

「ゆくゆくは焼け跡にビルを建てるつもりだ」。森稔の父、森泰吉郎は、戦争で荒廃した東京の街を見てそう語った。森泰吉郎は、1955年に森ビルの前身、森不動産を設立。2年のうちに虎ノ門の交差点近くに西新橋1森ビルと西新橋2森ビルを完成させる。この2棟のビルから、森ビルの歩みは始まった。はじめに完成した西新橋2森ビルには、フランスの香水メーカー、インドの通信社、米国オレゴン州小麦生産者連盟などが入居。国際的に評価される品質を提供することで外国企業を多くテナントに迎える、という森ビルのオフィス事業の特色も、この賃貸ビル第1号から始まっていた。関係権利者に参加を呼びかけ、じっくりと対話していくという当時からの森ビルの開発手法は、現在も変わらず生き続けている。



第二森ビル

## ②ナンバービル時代

森ビルは1950年代後半から本格的な賃貸オフィス事業に進出する。地元である新橋・虎ノ門地区に集中的にオフィスビルを建設し、戦後焼け野原となった街に耐火建築の建物を増やしなが、ビジネス街として地域全体の価値を高め、活性化することに努めてきた。初期のオフィスビルにはすべて数字が冠され、通称「ナンバービル」と呼ばれる。1960年に竣工した西新橋3森ビルは空調入り賃貸ビルのはしりであるだけでなく、テナントが使用できる有効面積の比率も高く、画期的な建物として業界の話題を呼んだ。1960年代には高度経済成長とともにオフィス需要が増加。これに応えるかたちで森ビルの事業も拡大し、ビル単独の「点的開発」から、複数の街区や街路を含めた「面的開発」へと移行していった。



ナンバービル時代

## ③アークヒルズ

2011年に25周年を迎えたアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の大規模再

開発事業。17年の歳月をかけ、職住近接、都市と自然の共生、文化の発信を具現化した「ヒルズ」の原点でもある。完成当時、日本のインテリジェンスビルの先駆けでもあったオフィスに、進出を始めたばかりの外資系金融機関が多く入居し、東京を代表する国際金融センターの顔となった。オフィスは2005年の大規模リニューアルを経て現在も高稼働を維持。またアークヒルズのシンボルでもある桜並木や、7つのガーデンは、25年の歳月を経て「都市の生態系」を育み続け、都心に季節のある風景をもたらしている。ヒートアイランド現象の緩和や都市緑化を通じたコミュニティ活動による地域貢献が評価され、2006年には国際的環境賞「ENERGY GLOBE AWARD」を受賞した。



アークヒルズ

## ④六本木ヒルズ

経済的な視点に偏りがちだった従来の都市再開発に対する価値観を一新し、過去からだけでなく未来からも学ぶ。真の人間の豊かさや、文化や、対話や、次の時代へのビジョンが生まれる都市づくりをする。森ビルの21世紀の都市づくりへの思いを結実させたのが、この六本木ヒルズ。東京に新しい「文化都心」を生み出す、国内最大規模の都市再開発事業。メインタワーの森タワー最上層に、美術館、展望台、会員制クラブ、アカデミー・フォーラム施設からなる複合文化施設

「森アーツセンター」を配したことがこの街の大きなメッセージになっている。多彩な都市機能だけでなく、日々、新たな発見や刺激を提供するイベントなどにより、2003年のオープン以来、国内外から毎年4,000万人を超える人々が訪れ続ける六本木ヒルズ。街は成熟を重ね、その磁力はさらに増している。

### ⑤上海環球金融中心

森ビルの都市づくりが国境を越える。アジアを代表する国際金融都市となった中国・上海。その中でも発展が著しい上海浦東新区・陸家嘴金融貿易区に誕生した上海環球金融中心。これまでの森ビルグループの都市づくりのノウハウを注ぎ込んだプロジェクトであ

る。地上101階、高さ492mの「垂直の複合都市」。世界一の高さとなる展望台、世界中から人々が集う商業施設やカンファレンス施設、ホテルなどを擁し、上海におけるビジネス、文化、エンターテインメントの一大拠点となることを目指し、発展著しい上海の金融センターであるだけでなく、情報センターとしての役割を果たす。

六本木ヒルズ、そして上海環球金融中心という世界的プロジェクトの成功により、デベロッパーとしての森ビルの評価は海外においても高く、アジアを中心とした世界中の都市から、都市づくりやコンサルタント業務の依頼が多くきている。

上海環球金融中心



## ⑥タウンマネジメントから エリアマネジメントへ

一方、国内では、「アークヒルズ」周辺エリアの再開発がさらに加速している。2012年8月には、高層のオフィスビルと高級レジデンスで構成する「アークヒルズ仙石山森タワー」が完成。さらに、2013年9月には、従来のナンバービル2棟を一体に再開発した「アークヒルズサウスタワー」が完成した。いずれの施設にも「アークヒルズ」の名を冠したのは、アークヒルズが四半世紀の歳月をかけて育ててきた、「国際的なビジネス機能や住環境、豊かな緑地や文化などの成熟した環境を十二分に享受する」というコンセプトを共有する施設である、というのが理由である。

アークヒルズサウスタワーの竣工式で「森ビルはまだ半分しか使命を果たしておりません。私どもの使命は、街をつくるだけでなく、その街をよりよく育むことなのです」と社長の辻は語った。

六本木ヒルズで培ったタウンマネジメントは、今後、周辺の施設や、地域との連携をより深め、エリア全体を活性化するエリアマネジメントへと発展させていく。



六本木ヒルズ

## 3) 六本木ヒルズ

### ①再開発の経緯

計画地は六本木通りと環状3号線、テレビ朝日通りに囲まれた約11haの区域。中央にはテレビ朝日の敷地が広がっており、南側の木造を中心とした低層住宅が密集して立ち並ぶ住宅地とは15m以上の高低差があった。住宅地の中は車と人がやっとすれ違える程度の狭い一方通行の道路で、消防車が入れず防災上の課題を抱えた地域だった。また六本木六丁目交差点は広域幹線道路の結節点でありながら、南側がトンネルのみの整備にとどまっており、平面接続がされていなかった。

1986年11月、この地区は東京都から「再開発誘導地区」の指定を受け、テレビ朝日と森ビルはこの地区内の約500件の権利者に対して再開発の呼びかけを開始した。しかし、当初の反応は決して良いものではなかったが、町会単位で街づくりについて勉強をする「街づくり協議会」を発足、後に事業実施の準備組織である「再開発準備組合」が設立される。安全・安心な街にしたいという総論部分が合意に至ったからである。

1995年4月には第一種市街地再開発事業として「都市計画」決定され、1998年に「再開発組合」が設立、権利変換計画認可を経て、2000年に着工、2003年4月に竣工を迎えることができた。

誰もが不可能だと言った再開発事業は、最終的な地区内の権利者数は、当初の8割の約400件が参加しており、これだけ多くの権利者が参加する事業は他に例をみない。

### ②施設計画

六本木ヒルズは、「文化都心」をコンセプトに掲げ、職、住、遊、商、学、憩、文化、交流などの多彩な都市機能やコンテンツを集約した究極のコンパクトシティである。

地上54階建ての六本木ヒルズ森タワーの最上層には、森美術館、展望台、会員制ク



開発前の地区の様子

ラブ、アカデミー・カンファレンスから構成される森アーツセンターが、「文化都心」六本木ヒルズの象徴である。建物を高層化することで生まれた空間を庭園や広場などをオープンスペースとして有効活用。また建物の屋上緑化にも積極的に取り組むことで、敷地面積の約30%が緑で覆われる、緑豊かな街づくりを実現した。これはヒートアイランド現象の緩和にもつながり、環境にも配慮した街づくりとなっている。

### ③逃げ出す街から逃げ込める街へ

再開発では、安全で安心して暮せる街をつくるのがひとつの目標だった。地震や災害時に逃げ出す街ではなく、「逃げ込める街」へ。六本木ヒルズでは災害に強い街づくりのために、阪神・淡路大震災クラスの大地震が発生しても、建物に損傷を与えないような耐震設計が、各建物の特性に応じて計画された。また、都市ガスを利用し、ガスタービンによる電力供給を行うコージェネレーションシステムは、2011年に発生した東日本大震災の時にその力を発揮した。電力供給力不足への懸念を受けて、東京電力に対し、六本木ヒルズで発電した電力を一部融通した。安定した電力供給を可能にすることで、万が一に備えた、灯油等による二重三重のバックアップ体制をとっている。さらに発電時に発生する排熱を利用し、地区内へ熱供給を行い、地区内の冷暖房供給を行うことで、約20%の一次エネルギーの削減を実現し、CO<sub>2</sub>の排出量約27%削減、



解体後の再開発地区の様子

NOXの排出量約45%削減を実現した。

### ④街を活性化するタウンマネジメント

六本木ヒルズは、街をつくるという仕事をしながら、全く新しいコンセプトでつくられたこの街を、一つの街として、どう運営し、どう育てていけばいいのかを考え、タウンマネジメントという新しい分野を立ち上げた。これが、街の鮮度を落とさないための仕掛けである。街づくりにおいて、ハードだけではなく、ソフト（運営力）の重要性が問われるなか、場所や施設の特色を活かし、街を活性化し、街の魅力を高めるタウンマネジメントは一層重要な役割を担う。

タウンマネジメントが、はじめに取り組んだことは「街のブランディング」である。「この街が目指すもの」、また「街に関わる



毛利庭園

人の共通認識をもつこと」が大切だと考えた。そして、それを実現するために、従業員研修なども継続し行っている。

このタウンマネジメントを支える仕組みとして、開業以来取り組んできたのが、街全体を使った広告展開に代表される街のメディア化。企業等のプロモーション活動のための場所を提供し、その収益を六本木ヒルズでのプロモーション活動の実施につながるモデルケースを構築した。

また、コミュニティ活動も重要な役割を担う。居住者をはじめとし、商業施設の従業員、オフィスの社員などが参加する六本木ヒルズ自治会は、近隣町会や商店会、行政とも連携し、清掃活動やお祭りといった活動を行っている。そして、屋上庭園の水田や畑を活用した、田植えや稲刈りなど日本の食文化に触れる機会を提供したり、街づくりに不可欠なコミュニティを充実させている。

他地区との差別化による集客の確保、資産価値の維持と向上をすることができる常に新しい情報発信や新しい取り組みを行い、その街が果たすべき役割を担い続け、今後も魅力ある場所であるために、タウンマネジメントも進化し続けなければならない。

そして、六本木ヒルズの運営には、東京が国際都市としての競争力を向上させるためのノウハウが、詰まっている。

#### 4) 虎ノ門ヒルズ

六本木・虎ノ門・新橋エリアは、国際競争力向上において、ポテンシャルが非常に高いエリアである。その中で、立体道路制度の活用によって、道路と建物を一体的に整備するプロジェクトである「虎ノ門ヒルズ」が2014年に開業を予定している。そして、幻の都市計画道路とまで言われていた環状二号線(通称：マッカーサー道路)がいよいよ開通する。

東京都施工となる再開発事業で、森ビルが特定建築者と認定された当プロジェクトは、再開発によって都市インフラを整備し、

都市再生の新たな可能性を切り拓くモデルプロジェクトでもある。

また、2020年に向けて湾岸エリアの開発が加速する中で、都心部と湾岸部を結ぶ環状二号線は基幹道路となり、虎ノ門ヒルズを核としたエリアマネジメントを推進することによって、真の国際新都心づくりがますます加速することになる。

虎ノ門ヒルズは、地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワー。最高スペックを備えたオフィス、眺望抜群の高規格住宅、国際水準のカンファレンス、多様な都市活動を最大限サポートする店舗、そして日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」等で構成され、世界を代表する企業が集積し、グローバルな人々が集う街を目指す当エリアの飛躍的な発展に寄与する。

6階～35階に位置するオフィスは、貸室面積約1,000坪の無柱空間を実現。災害など非常時に都市ガスや重油などをエネルギー源として電源供給を可能にする非常用発電機を備え、企業の事業継続性に配慮している。37階～46階には、総戸数172戸の住宅を配し、遮るものがない高層フロアから都心の眺望



開業10周年イベント「Les Girafes」



街の広場で盆踊り

が楽しめるとともに、森ビルが提案する住宅を核としたライフスタイルのブランド「MORI LIVING」の新しいラインナップとして、「アンダーズ 東京」のサービスを加え、さらに進化した東京のライフスタイルを提案していく。

47階～52階の位置するホテルは、日本初上陸となるハイアットの高級ブランド「アンダーズ」がオープン。164の客室のほか、37階にスパ、51階にダイニング、最上階の52階にバーやチャペル、イベントスペースなどが設けられている。

4階、5階には、貸室面積合計2,200m<sup>2</sup>、最大1,000人を収容できる大ホールをはじめとする3つのホールと、大小会議室などを備えた新橋・虎ノ門エリア最大級となるカンファレンスセンターを計画。

1階から4階に計画する商業施設は、都市生活を最大限にサポートし、エリアのコミュニケーションのハブを目指す。3層吹き抜けのアトリウムに面する飲食店舗は、隣接するガーデンに続く開放感あふれる空間で、街の新たなシンボルスポットに。昼は自然光、夜は柔らかな光のライトアップに包まれ、一日を通して人々がリラックスできる



屋上庭園で田植え体験



けやき坂通りの冬のイルミネーション

空間となる。

立体道路制度を活用して生まれた人工地盤上には、約6,000m<sup>2</sup>のオープンスペースが広がる。都心のオアシスとして機能する広大な芝生広場をはじめ、心地よい小川のせせらぎ、季節の風情を楽しめる緑が随所に施される。



虎ノ門ヒルズ

## 5) 最後に 今後の街づくり

熾烈化する国際都市間競争に勝ち抜くためには、都市の磁力を高め、世界から人・モノ・金・情報を惹きつけなければならない。国家戦略特区をベースに、既成概念に囚われない発想と圧倒的なスピード感をもって都心の整備を進めるべきであり、オリンピック決定によって、国全体に2020年という明確な目標ができた。これを起爆剤に政官民一体となり、都市戦略を一気に進める千載一遇のチャンスである。

森ビルは、創業時から都市と真摯に向き合い、東京に愛情・危機感・責任感を持って歩んできた。都市戦略においては、「都市をつくり、都市を育む」という視点が重要である。

今後は、六本木ヒルズエリア、アークヒルズエリア、虎ノ門ヒルズエリアの3つのエリアを中心に、「エリアマネジメント構想」を推進し、「国際新都心の創造」を実現していく。

# 不動産鑑定士が知っておきたい 国外財産調書制度

株式会社新都心アプライザル 下崎 寛

平成24年の税制改正において、個人の「国外財産調書」の提出制度が新設され平成25年から運用されている。

この制度は、その年の12月31日現在、国外に5,000万円超の財産を有している個人は翌年3月15日までに「国外財産調書」を提出する義務がある。平成25年においては、平成26年3月17日（平成26年は3月15日が土曜日のため3月17日に延長される。）までに申告することとなっている。

この制度については、海外不動産も対象となることから、その国外不動産の時価の考え方について不動産鑑定士に問い合わせがあると予想されるので、この国外財産調書制度について解説する。

まず、この制度の「対象者」は、日本人と日本の国籍を有しておらず、かつ、過去10年以内において国内に住所又は居所を有していた期間が5年超である外国人が対象となる。したがって、この規定は、日本人のみならず外国人も対象となることに注意を要する。

次に、そこで問題となるのが「国外財産の価額」である。

国外財産の「価額」は、その年の12月31日における「時価」又は時価に準ずるものとして「見積価額」によることとされている。また、「邦貨換算」は、同日における「外国為替の売買相場」によることとされている。

海外不動産の価額については、その年の12月31日における海外不動産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額となっており、不動産鑑定士の鑑定評価が活用できる。しかし、「時価」の算定が困難な場合等も考えられることから、国外財産調書を提出される個人の事務負担等を軽減する観点から時価に準ずるものとして「見積価額」によることが認められている。

## (1) 土地の「見積価額」の算定方法

次のいずれかの方法により算定した価額。

- ① 外国又は外国の地方公共団体の定める法令により固定資産税に相当する租税が課される場合には、その年の12月31日が属する年中に課された当該租税の計算の基となる課税標準額。
- ② 取得価額を基にその取得後における価額の変動を合理的な方法によって見積もって算出した価額。

(注) 具体的には、取得価額に合理的な価格変動率を乗じて、その年の12月31日における見積価額を算定する。この場合の合理的な価格変動率は、その国の統計機関（統計局、統計庁など）が公表する不動産に関する統計指標等を参考にして求める。

なお、統計機関は、様々な統計指標をインターネット上に公開しており（国により掲載情報は異なる。）、日本の総務省統計局のホームページ上に、「外国政府の統計機関」として、様々な国の統計機関のホームページへのリンクが掲載されている。

(<http://www.stat.go.jp/info/link/5.htm>)

- ③ その年の翌年1月1日から国外財産調書の提出期限（3月15日）までにその財産を譲渡した場合はその譲渡価額。

---

## (2) 建物の「見積価額」の算定方法

---

次のいずれかの方法により算定した価額。

- ① 外国又は外国の地方公共団体の定める法令により固定資産税に相当する租税が課される場合には、その年の12月31日が属する年中に課された当該租税の計算の基となる課税標準額。
- ② 取得価額を基にその取得後における価額の変動を合理的な方法によって見積もって算出した価額。
- ③ その年の翌年1月1日から国外財産調書の提出期限（3月15日）までにその財産を譲渡した場合はその譲渡価額。
- ④ 業務の用に供する資産以外のものである場合は、取得価額から、その年の12月31日における経過年数に応ずる償却費の額を控除した金額。

(注) 「経過年数に応ずる償却費の額」は、その財産の取得又は建築の時からその年の12月31日までの期間(その期間に1年未満の端数があるときは、その端数は1年として計算する。)の償却費の額の合計額。また、償却方法は、定額法によるものとし、耐用年数は、日本の減価償却資産の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数による。

---

## (3) コンドミニアム等の区分所有建物

---

土地建物等の2以上の財産の区分からなる財産で、それぞれの財産の区分に分けて価額を算定することが困難な場合には、国外財産調書を提出される方の事務負担を軽減する観点から、これらの財産は一体のものとしてその価額を算定し、土地か建物の財産の区分にまとめて記載することができる。

---

## (4) ペナルティ等

---

なお、国外財産調書制度においては、次のようなペナルティがある。

(イ) 国外財産調書の提出がある場合の過少申告加算税等の優遇措置

国外財産調書を提出期限内に提出した場合には、国外財産調書に記載がある国外財産に関して所得税・相続税の申告漏れが生じたときであっても、過少申告加算税等が5%減額される。

(ロ) 国外財産調書の提出がない場合等の過少申告加算税等の加重措置

国外財産調書の提出が提出期限内にない場合又は提出期限内に提出された国外財産調書に記載すべき国外財産の記載がない場合（記載が不十分と認められる場合を含む。）に、その国外財産に関して所得税の申告漏れ（死亡した者に係るものを除く。）が生じたときは、過少申告加算税等が5%加重される。

(ハ) 故意の国外財産調書の不提出等に対する罰則

国外財産調書に偽りの記載をして提出した場合又は国外財産調書を正当な理由がなく提出期限内に提出しなかった場合には、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処される。ただし、期限内に提出しなかった場合には、情状により、その刑を免除することができることとされている。

・詳しくは、国税庁ホームページ（[www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)）の「国外財産調書の提出制度FAQ」を参照されたい。

## 「復興まちづくり支援シンポジウム」開催報告

### 第7回 専門家と共に考える災害への備え ～首都直下地震に備えるマンション対策～

相談事業委員会委員 木村 修

当士協会が正会員として参画する災害復興まちづくり支援機構（以下、「支援機構」と言う）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25年7月25日（木）
2. 会場：東京都庁 第一本庁舎 5階大会議室
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：

|     |   |
|-----|---|
| 第1部 | <p>パネルディスカッション<br/>           (テーマ：首都直下地震に備えるマンション対策)<br/>           第1セッション 大地震から学ぶもの<br/>           第2セッション 各団体の活動の概況と教訓等<br/>           第3セッション 首都直下地震に備える</p> |
| 第2部 | <p>マンション問題に関するグループ相談会（併行進行：質疑応答）</p>  |
| 第3部 | <p>交流レセプション</p>   |





## 6. 開催趣旨：

支援機構は大地震等による被災後の復興まちづくり支援を目的として弁護士会等専門家職能団体が設立した団体であり、平成19年1月に東京都と「復興まちづくりの支援に関する協定」を締結し、現在（平成25年4月）、正会員（17団体）、団体賛助会員（4団体）、個人賛助会員（学識経験者、マンション管理士、医師、専門士業者など）から構成される。平成19年より毎年テーマを設定しシンポジウムを開催してきており、今年度は、今後の首都直下地震に備える重要課題として「マンション対策」を取り上げ、上記テーマでシンポジウムが開催された。

## 7. 結 果：

昨年は東日本大震災から2年有余。東京都では平成23年4月に施行された「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」により特定沿道建築物の耐震診断が義務化され、各区市町村の耐震化助成事業も拡充される中、シンポジウムの参加者は約450名となりました。シンポジウムを通して、旧耐震基準マンションの耐震化の状況、阪神・淡路大震災の被害状況と再建、東日本大震災の被災状況、マンション関連法の動向、支援機構の取組などが報告されました。

## 8. アンケート集計結果（抜粋）：

| ① 今回のシンポジウムを知った媒体（重複回答可） | 単位:件  |
|--------------------------|-------|
| ・東京都や区市町村の広報             | ・・・47 |
| ・新聞・テレビなどマスコミ            | ・・・2  |
| ・各士業団体の案内・HP             | ・・・49 |
| ・支援機構のチラシ                | ・・・14 |
| ・その他                     | ・・・22 |

# 行事 レポート

②シンポジウムの参加者の職業、所属について 回答総数125件

- ・マンション管理組合、住民 . . . 30.4%
- ・自治会・町会などの地域住民 . . . 1.6%
- ・専門士業・コンサル . . . 39.2%
- ・公務員・関連団体 . . . 11.2%
- ・その他 . . . 17.6%

③パネルディスカッションの内容で特に良かった事項(重複回答可) 単位:件

- ・都内マンション現況 . . . 69
- ・阪神淡路の被害と再建 . . . 41
- ・東日本の被災状況 . . . 69
- ・活動の概要と教訓 . . . 48
- ・マンション関連法 . . . 67
- ・支援機構の取り組み . . . 32
- ・その他(資料編) . . . 23

## 9. 感想～シンポジウムを終えて～:

各パネリストからの報告を拝聴し、東日本大震災の被災地の復興を改めて切望するとともに、一都民、一鑑定士として震災時に何が出来るのかを考える機会になりました。また、支援機構は被災後の復興に主眼を置いて設立された経緯がありますが、日頃から地震に備える防災・減災対策の重要性を再認識いたしました。また、今回は相談員として参加させていただき、テーマとなったマンション問題における、耐震改修工事あるいは建替えに関する経済的側面からのコンサルティングや、分譲マンションの管理組合の合意形成における客観的立場からのアドバイスなどは、経済価値を追求する専門職業家としての役割であり、幅広い鑑定評価の周辺業務の一つになり得ると感じました。

今後も多くの方にご参加いただき、自治体や他士業と連携し、都民の方々の声に耳を傾けて社会に要請される職責を全うし、これらの活動が業務領域の拡大深化、ひいては業界の発展に繋がることを切に願います。 感謝合掌



## 変化の兆し—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 泉 正秋

平成7年に7士業が集まって各士業の専門性を活かして、協同で市民・団体等からの相談に無料で応ずることにより、各士業の制度及び事業の広報を行うことを目的として第1回の「暮らしと事業のよろず相談会」が開催された。

昨年は第19回を数え、当初の7士業（不動産鑑定士、弁護士、税理士、司法書士、公認会計士、行政書士、弁理士）から始まり順次、社会保険労務士、土地家屋調査士、中小企業診断士が加わり現在10士業になっている。

当初は霞ヶ関の弁護士会館で開催されたが近年は新宿西口イベント広場に移しており、昨年においても新宿西口イベント広場で平成25年9月28日（土）午前10時～午後4時に開催された。

相談会設立当初から相談員として参加してきたが久しぶりに、新宿西口イベント広場では初めて参加して新鮮な驚きを感じた。

以下に感想を述べたい。

### 1. 会場について

当会場は社会的に認知度が高い新宿西口にあり、交通の便も良く広さも十分にある。なにより開放的な会場で明るい。相談会には絶好な立地であると思われる。

当初の弁護士会館は霞ヶ関にあり一般の市民にはなじみが薄く、官庁街にあり、弁護士の事務所でもあったため堅苦しいイメージが付きまとった。

会場を変えてから相談者の数も倍以上に増加し会場の変更は大成功であった。

### 2. 相談者について

何件かの相談について他の士（弁護士、税理士等）と合同で行う「合同相談」で相談に応じたが相談者には大変喜んでもらった。

ある相談者は「各専門の先生方に一同に会して相談にのってもらえて大変うれしい。非常に良く分かった、納得がいった。考えてみたら無料なのになんと贅沢なことだと思う。」と感激の面持ちで話してくれた。ワンストップサービスの威力をまざまざと感じた。

### 3. 各士会の動きについて

会場は熱気を帯びていて各士会の先生方も熱心に、親切に相談に応じており、自分たちの対応が相談者に問題点の解決に結びつくと言う評価を得たとの感触を共有していると感じた。当初の弁護士会館においては、飛びぬけて弁護士への相談が多く、弁護士及びその他の士という状態で盛り上がり欠けた。

### 4. 今後の動き—変化への対応

ワンストップサービスの動きは今後ますます大きくなると思われるが、そこで相談者がどの士会を頼ってくるかが決定的に重要になる。

鑑定士が主導して問題解決にあたる体制をどうやって作るか。

鑑定士は「官から民へ」の競争において、各士会の最終ランナーである為かこのような動きに鈍感だと思われる。

われわれ不動産鑑定士は「新しい仕事は民にある」と見定めて、業界上げてこのような動きを探知して、新しいニーズに迅速に対応すべく行動を強める必要があると思われる。



# 平成25年「秋の不動産の無料相談会」開催報告

## 10年目を迎えた秋の相談会

相談事業委員会委員 倉本穰一

皆さん、こんにちは。杉並区阿佐谷で開業しています倉本です。私は街頭相談会に参加して約10年経ちましたが、今回は馴染みのない会場に行ってみようと思い、最寄りの阿佐ヶ谷駅から東西線一本で行ける「西葛西」の会場に初めて出席しました。私の行動や主観を交え、相談会の報告させていただきます。

### ●残念ながら前年割れの相談者数

次表のとおり、都内6会場で4日間に亘り実施された相談会ですが、相談者数は3会場（西葛西・田町・西東京）で昨年を上回ったものの、3会場（赤羽・武蔵野・青梅）で前年割れをし、トータルでも前年割れで、昨年と比べて6人の減少（△4.4%）という少し残念な結果に終わりました。全相談者のうち約5割が相談会の開催をメディアで知って来た人ですが、約4割が通りがかりの人で、開催場所の選定が相談者数を左右するようです。

### ●相談会前日の緊張感

相談会の前日には、「沢山の人に来て頂けるかなあ」、「どんな方がどのような相談に来られるかなあ」、「ちゃんと適切なアドバイスが出来るかなあ」などと思いを巡らせ、軽い緊張感に包まれます。そして、いつも相談内容の中で上位を占める借地権の資料（更新料、建替承諾料、譲渡承諾料等）に目を通すようにしています。それと深酒をしないように注意も。

### ●相談会の楽しみ・其の一

相談会には、不動産について様々な問題を抱えている人が来られます。中には、人生相談のような方もいらっしゃいますが…。我々鑑定士が当たり前のように思っている法律や事柄でも、そのことで悩んでいる方が沢山いらっしゃいます。そのような方々が、相談会に来て悩みを打ち明けることにより気が楽になっていただくこと、そして、もちろん問題の解消や問題解決の糸口を見い出して、喜んで頂くこと。それが相談会に参加する一番の喜びであり、楽しみです。適切なアドバイスが出来た時（自己満足ですが）は、逆に相談者の方に「ありがとうございます」という感謝の気持ちで満たされます。

### ●税務相談は鬼門

相談会では、必ずと言ってよい程、税務に関する相談があります。私にとって、毎年改正される税制は苦手で、会場に置いてある税務の本を開き、あたふたと該当箇所は何処かと探し、しどろもどろに応える始末。ファイナンシャルプランナーの資格を取った時には不動産税務も勉強したのですが、その知識は何処へと。もっと勉強しないとイケません。相談者の方、申し訳ありません。

### ●相談会の楽しみ・其の二

相談会終了後に相談員の諸先生と酒を酌み交わし（飲まない人はお茶で）親交を結ぶのはとても楽しみです。今回は、地元江戸川の先生行きつけのおでん屋、カラオケスナックなどを回り、3次会、4次会…？まで行き、阿佐谷には終電でやっとの思いで辿り着きました。飲みは程々にと何時も思うのですが。

### ●相談会は公益社団法人の旗艦

私は、今期から相談事業委員会の末席を濁すこととなりましたが、公益社団法人として一層の社会貢献が果たせるように、諸先輩方の貴重なご意見を頂戴するとともに、現在の相談会の問題点を抽出して、今後の相談会の「あるべき姿」を構築していきたいと思います。また相談事業委員会では、今回の反省を踏まえ、当協会及び相談会の認知度を高めて、相談者数の増加を図るため、チラシの配布や土日の開催など、相談会を活性化させるための議論を重ねています。今後、より多くの会員の皆様に相談員として参加して頂くとともに、相談会についてご意見を頂き、終了後には美味しい酒と一緒に酌み交わせればと思います。

# 平成25年 「秋の不動産の無料相談会」 開催結果

| 会 場                | 赤羽(北区)     | 武蔵野        | 西葛西<br>(江戸川区) | 青梅         | 田町(港区)     | 西東京       | 合 計          |
|--------------------|------------|------------|---------------|------------|------------|-----------|--------------|
| 開 催 日              | 10/1(火)    | 10/1(火)    | 10/3(木)       | 10/3(木)    | 10/4(金)    | 10/17(木)  | 6会場          |
| 天候(場所)             | 雨(テント)     | 雨(室内)      | 曇り(テント)       | 曇り(室内)     | 曇り(テント)    | 晴れ(室内)    |              |
| 不動産鑑定士<br>参加人数     | 9<br>(10)  | 8<br>(5)   | 13<br>(9)     | 5<br>(5)   | 13<br>(10) | 7<br>(5)  | 55<br>(44)   |
| 相談来訪者数             | 34<br>(38) | 15<br>(18) | 29<br>(26)    | 19<br>(27) | 19<br>(18) | 13<br>(8) | 129<br>(135) |
| 無料相談会を何で<br>知りましたか |            |            |               |            |            |           |              |
| ①新聞                | 2          |            |               | 1          |            |           | 3            |
| ②テレビ               |            |            |               |            |            |           |              |
| ③インターネット           | 3          |            | 2             |            | 3          |           | 8            |
| ④広報                | 9          | 4          | 5             | 9          | 3          | 8         | 38           |
| ⑤官庁の紹介             | 1          | 3          | 2             | 4          |            |           | 10           |
| ⑥宅建業者紹介            |            |            |               |            |            |           |              |
| ⑦鑑定業者紹介            |            |            |               |            |            |           |              |
| ⑧会場において            | 13         | 5          | 14            | 2          | 12         | 2         | 48           |
| ⑨その他               | 6          | 3          | 6             | 3          | 1          | 3         | 22           |
| 計                  | 34         | 15         | 29            | 19         | 19         | 13        | 129          |
| 相談内容と件数<br>(複数回答)  |            |            |               |            |            |           |              |
| ①価格                | 15         | 9          | 8             | 10         | 8          | 8         | 58           |
| ②賃貸借               | 13         | 5          | 12            | 6          | 5          | 5         | 46           |
| ③有効利用              |            |            | 1             | 3          | 2          |           | 6            |
| ④その他               | 17         | 7          | 12            | 9          | 7          | 6         | 58           |
| 計                  | 45         | 21         | 33            | 28         | 22         | 19        | 168          |
| 後 援<br>国土交通省、東京都   | 北区         | 武蔵野市       | 江戸川区          | 青梅市(共催)    | 港区         | 西東京市      |              |

(注)かっこ内は昨年実績

- 秋の相談会は今年で10回目の開催となります。
- 各会場に参加したた不動産鑑定士は延55人(相談員1人当たりの相談者数は約2.3人)
- 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、武蔵野市、江戸川区、青梅市、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



西葛西会場



赤羽会場

## 台東区「下町よろず相談会」開催報告

### 相談者の悩みをリアルタイムで聞ける機会

相談事業委員会委員 飯島孝博

平成25年10月13日（日）、台東区生涯学習センター1階アトリウムにおいて、台東区災害ネットワーク専門職会議主催の「第三回下町よろず相談会」が開催された。

同ネットワークは、阪神大震災を経験した神戸市の弁護士から「大災害時には弁護士だけでは法律問題に対応しきれない」と聞かされていた台東区法曹会が、東日本大震災を受けて、日ごろから連携しようと他の職種団体に呼びかけて平成23年9月に設立されたもので、弁護士、税理士、司法書士、行政書士、社会保険労務士、土地家屋調査士、建築士、不動産鑑定士、中小企業診断士の9土業の団体で組織されている。また、同ネットワークは、災害時において機動的な活動ができるように台東区内在住又は在勤の土業に限定して組織されていることが大きな特徴となっている。

同ネットワークは、災害時における区民の法律問題に対する相談対応が主たる目的

であるが、平時からの土業間の連携強化に加え、このような土業間のネットワークの存在を区民へ周知するため、定期的に無料相談会、運営会議、懇親会等が行われている。無料相談会は、他の区内で行われている相談会と同様、多分野にわたる一つに相談内容に対して、複数の専門家が同時に対応に当たることで、あらゆる角度から解決策を導き出すという点においては共通しているが、「台東区在住又は在勤」という条件が厳しく徹底されていることから、それぞれの土業は各分野の専門家というだけではなく、「台東区」の専門家でもあり、台東区の地域性を熟知した専門家による相談対応が可能であることが強みとなっている。

私自身、相談会で他の専門家と同席することによって、今まさに生じている相談者の悩みやこれに対する専門家の解決策をリアルタイムで聞くことができる機会は減多になく、貴重であると感じている。例えば、土地の境界確定については不動産鑑定士にもある程度の知識はあるものの、具体的な工程についてまではなかなかイメージが湧きづらい。相談会において、専門家である土地家屋調査士に同席することで、手順・費用・必要となる日数などの詳細を知ることができる。これは、相続問題、税金、登記手続き等、他の分野についても同様で、鑑定評価をやっているだけではなかなか辿り着けない踏み込んだ内容にも触れることができる。

相談事業に参加することは、区民の悩み事を解決し、区民と直接触れ合うことで不動産鑑定士の知名度を向上させることにも寄与し、他の土業とのネットワークを構築でき、自分自身の知識・理解を深めることが出来るという有意義なものであると感じている。これからも積極的に参加して行きたい。



## 第31回見学会開催報告ー柏の葉スマートシティー

### 環境、防災、高齢化対応の大規模開発

研究研修委員会副委員長 松岡貴史

平成25年10月24日第31回目となる見学会が開催されました。

今回は、研修会のテーマとして要望が比較的多かったエコロジーに関して、先端的な取り組みを進めている千葉県柏市の柏の葉スマートシティを見学することになりました。

柏の葉スマートシティは、三井不動産(株)が運営していた柏ゴルフ倶楽部の跡地を中心としてつくばエクスプレスの新駅周辺に研究施設、住宅などを大規模に開発する首都圏でも屈指の大規模開発事業です。開発の中心となる柏の葉キャンパス駅周辺には、超高層マンションなど大規模な住宅棟のほか“ららぽーと”などの商業施設が展開しており、まもなく、住宅、オフィス、ホテル、研究施設などが集積する新街区も開業が予定されています。

あいにくの天気により、見学会の会場は主に屋内となりましたが、街づくりの先端的な取り組みについて詳しくお話を聞くことができました。

当地区は東京大学柏キャンパスと千葉大学の柏キャンパスに隣接するほか国立がん研究センターも最寄りに立地するなど、極めて学究色の濃い性格が認められます。この特徴を生かし、大学や医療機関などと地域住民との交流企画が積極的に催されており、地域の一体性と文教都市としての環境形成に役立っているようです。

このようなソフト面での意識づくりと並行してハード面においても、「柏の葉スマートシティプロジェクト」として、環境と防災に配慮した仕組みができあがりつつあります。

具体的には、施設ごとの電力などを管理するエリアエネルギー管理システムの導入

や電気自動車インフラの整備などによる街全体でのエネルギーの効率利用への取り組みが代表的なものといえます。

また、住民に対して積極的な社会活動への参加を促すことにより高齢化社会への対応についても実験的な取り組みが進められています。その効果によるためか、マンションなどの居住者年齢は若年の一次取得者層ばかりでなく、比較的年齢が高い層の入居も進んでいるとのことであり、住宅市場の裾野の広さが感じられました。

我々は、日頃、既にできあがっている地域に対する評価や物件個別の特徴に着目して業務を進めがちですが、街づくりへの積極的な取り組みが、結果として経済価値にも大きく影響することの好例を見ることが出来たと感じました。

あいにくの天候と施設が巨大であったため、街づくりのさわりを見学したに止まった感もありましたが、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。





齋藤孝氏



## 平成25年 秋の講演会開催報告

開催日時：平成25年10月18日（金）

開演13時30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.「平成25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

テーマ：2.「人間関係を築くコミュニケーション力」

講師 明治大学文学部教授  
齋藤 孝氏

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。

杉浦綾子副会長、東京都財務局岩瀬財産

運用部長の挨拶に始まり、司会の櫻村広報委員長により「不動産鑑定士の仕事について」概要説明があり、地価調査委員長の後藤計氏より「平成25年地価調査のあらましについて」の説明後休憩をはさみ、齋藤孝氏の講演を拝聴しました。

### 人間関係を築くコミュニケーション力

コミュニケーションとは会話等で人と人とで意思疎通が行われることと一般的に考えられています。最近では会話に加え、メールやSNSの普及により繋がる人数や回数も増加し、コミュニケーションの総量が増加してきたように感じていました。

しかし、齋藤先生のお話ではコミュニケーションには水平的なものや垂直的なものがあり、これらは全く性質の異なるものであるとのことでした。水平的なコミュニケーションとは、自分と同じレベルにいる人との世間話



東京都財務局財産運用部長 岩瀬和春氏

や軽口のような内容の薄い会話のことを指し、これでは世界が広がらないとのことでした。一方、垂直的なコミュニケーションとは自分より上の位置にいる人との会話であり、それは読書という手段によってもなされるとのことでした。読書とは知識がある人の話を聞くことであり、それは時代や国境を超えて実際は知り合うこともできないような雲の上の存在の人と会話できるということであり、実際自分も周囲にいる人との会話からは得ることができないような考えや知識を読書から得ることができていることに改めて気づきました。

また実践的なコミュニケーションの取り方も教えて頂き大変参考になりました。社会人としてなんらかのチームに所属している場合、そのチームにおいて円滑なコミュニケーションを取り、共通の目的達成に向かっていくことが必要です。しかしチームは気が合う人ばかりではないため、うまく機能しない場合もあります。そんな場合でも斎藤先生のお話しした行動を取れば、雰囲気は良くなり活発な意見交換ができ、目的達成に向かうのではないかと思います。具体的には相手の好き嫌いを知り、それに会話を合わせることで、自分の好きなものも早めに伝えるというものです。実際に席が近い初対面の人と相手の好きなものを聞いて会話していく、ということを実践する時間がありましたが、初対面の人なのに会話が弾み、お互いに笑顔になり会場全体がすぐに盛り上がったのを見て、本当に効果の



地価調査委員長 後藤計氏

高いコミュニケーション方法だと実感しました。

どんな属性の人でも親しみやすいテーマであり、静（お話を聞く）と動（コミュニケーション方法を実践する）を組み合わせた参加型の大変楽しく納得感のある講演会で、聴講された方の反応もとても良いものだったようです。

今回学んだことはすぐに実生活でも役立てたいことばかりでした。大変参考になりました。

（広報委員 藤田理絵）



実践的な内容の齋藤孝氏講演



## シリーズ：揺れる韓国不動産鑑定業界

# 揺れる韓国不動産鑑定業界のジレンマ（最終回）

日本都市経済研究所  
所長 宋 賢富

### はじめに

前号については、韓国における外国人不動産投資の動向と、投資不動産に対する鑑定評価手法の日韓比較を中心に取り上げたが、本号では、韓国の（不動産）鑑定評価実務基準の主な内容を紹介することとしたい。

韓国の国土交通部（日本の国土交通省に相当）は、不動産鑑定評価の公正性と信頼性を高め、鑑定評価業界の発展を図るため、“鑑定評価実務基準”（2013年10月18日）を制定した。

1989年に制定され運用中である“鑑定評価に関する規則”は、包括的規定で鑑定評価の具体的な基準がないことから不当評価、過多補償の評価等の問題が絶えず提起されたことにより、鑑定評価に対する信頼を高め、ニーズの多様化等に対応するため、細部的な基準が制定された。

新制定された“鑑定評価実務基準”では、不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律、鑑定評価に関する規則及び鑑定評価関連法令を根拠に具体的な鑑定評価の手続きと鑑定評価方法を規定、鑑定評価依頼人の保護の強化、国際（鑑定）評価基準（IVS）等を考慮し国際評価基準の相当な部分が反映された。

### 1. 鑑定評価実務基準の概要

韓国の鑑定評価実務基準は、国土交通部告示第2013-620号として、制定され基準の全体構成・主な内容は右記の表のとおりである。



#### 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。

| 鑑定評価実務基準       |   |    |
|----------------|---|----|
| 構成             | 主な構成項目及び内容  | 備考 |
| 100 総則         | 1.基準の目的<br>2.基準で使用されている用語の定義  |    |
| 200 鑑定評価業者の倫理  | 1.概要<br>2.倫理規定の遵守<br>3.基本倫理（業者の品位維持・信義誠実・清廉・報酬基準の遵守）<br>4.業務倫理（依頼人に対する説明・不公正な鑑定評価の回避・秘密遵守等他人の権利保護）  |    |
| 300 鑑定評価依頼と受任  | 1.鑑定評価受任契約の成立<br>2.受任制限理由<br>3.鑑定評価受任契約の基本的事項<br>4.基準時点<br>5.鑑定評価条件（鑑定評価条件の付加・鑑定評価条件の付加要件及び検討事項・鑑定評価条件の表示・関連専門家の活用・鑑定評価受任契約の撤回等）  |    |
| 400 鑑定評価の手続と方法 | 1.鑑定評価の手続き<br>2.鑑定評価の原則（市場価値基準原則・現況基準原則・個別物件基準原則）<br>3.鑑定評価方式（鑑定評価3方式・①原価方式の主要鑑定評価方法「原価法・積算法」・②比較方式の鑑定評価方法「取引事例比較法・賃貸事例比較法」・③収益方式の主要鑑定評価方法「収益還元法・収益分析法」）<br>4.鑑定評価方法の適用及び試算価額調整 |    |
| 500 鑑定評価書      | 1.鑑定評価書の作成原則<br>2.鑑定評価書の形式と題目<br>3.鑑定評価書の記載事項<br>4.鑑定評価書の署名と捺印<br>5.鑑定評価書の発給及び保存  |    |

| 構 成                        | 主な構成項目及び内容  | 備 考  |
|----------------------------|---|--|
| <p><b>600 物件別 鑑定評価</b></p> | <p><b>610土地及びその定着物</b></p> <p>1.土地の鑑定評価（定義・資料の収集及び整理・価値形成要因の分析・面積査定・土地の鑑定評価方法・用途別 土地の鑑定評価「住居用地・商業業務用地・工業用地・農耕地・林野地」・特殊土地の鑑定評価「鉱泉地・ゴルフ場用地等・公共用地・私道・公法上制限を受ける土地・一団で利用中である土地・地上定着物と所有者が異なる土地・提示外 建物等がある土地・公有持分土地・地上権が設定された土地・規模が過大か、過小な土地・無道路地・高圧線等通過土地・宅地等造成工事中にある土地」)</p> <p>2.建物の鑑定評価（定義・資料の収集及び整理・面積査定・建物の鑑定評価方法・特殊な場合の建物「公法上制限を受ける建物・既存建物上層部等に増築した建物・土地とその地上建物の所有者が異なる建物・公簿上未登録建物」・建物一部が隣接土地にある建物・公簿土地番と異なる建物」)</p> <p>3.土地と建物の一括評価（区分所有不動産の鑑定評価・複合不動産の鑑定評価）</p> <p>4.山林の鑑定評価（山林の鑑定評価方法、原則「山地の鑑定評価・立木の鑑定評価・林業付帯施設の鑑定評価・山地と立木の一括評価」)</p> <p>5.果樹園の鑑定評価</p> <p>6.塩田の鑑定評価</p> <p><b>620工場財団と鉱業財団</b></p> <p>1.工場財団の鑑定評価</p> <p>2.鉱業財団の鑑定評価</p> <p><b>630 擬制不動産</b></p> <p>1.自動車の鑑定評価</p> <p>2.建設機械の鑑定評価</p> <p>3.船舶の鑑定評価</p> | <p>“工場財団”とは工場に属する一定の企業用財産で構成される一団の企業財産として、この法により所有権と抵当権の目的になることをいう。</p> <p>“鉱業財団”とは鉱業権と鉱業権に期して鉱物を採掘・取得するための各種設備及びこれに対し付属する事業の設備で構成される一団の企業財産として、この法により所有権と抵当権の目的になることをいう。</p> <p>“擬制不動産”とは、土地や建物ではないながらも登記、登録等の公示方法を備えることによって不動産に準じて取り扱う特定の動産や動産と一体となった不動産の集団をいう。鉱業財団、工場財団、20トン以上の船舶、重機、航空機、自動車、漁業権、立木等がここに該当する。</p> |

| 構 成          | 主な構成項目及び内容  | 備 考 |
|--------------|---|-----|
|              | 4.航空機の鑑定評価<br><b>640 権利</b><br>1.鉱業権の鑑定評価<br>2.漁業権の鑑定評価<br>3.営業権の鑑定評価<br>4.知識財産権の鑑定評価<br><b>650 有価証券等</b><br>1.株式の鑑定評価（上場株式・非上場株式）<br>2.債権の鑑定評価<br>3.企業価値の鑑定評価<br><b>660 動産等</b><br>1.動産の鑑定評価<br>2.騒音等による対象物件の価値下落分に対する鑑定評価<br>3.賃貸料の鑑定評価<br>4.それ以外の物件の鑑定評価 |     |
| 700 目的別 鑑定評価 | 710 担保評価<br>720 競売評価<br>730 都市整備評価<br>740 財務報告評価<br>750 鑑定評価と関連する相談及び諮問等  |     |
| 800 補償評価     | 810 取得する土地の補償評価<br>820 使用する土地の補償評価<br>830 権利の補償評価<br>840 営業損失の補償評価  |     |
| 900 行政事項     | 1 再検討期限付則   |     |

\* 鑑定評価実務基準は、2014年1月1日より施行されるが、報酬基準遵守・一部規定は“不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律”（第12018号）の施行日の2014年2月7日より施行される。

## 2. 鑑定評価実務基準の主な内容

新制定の鑑定評価実務基準の主な内容では、①不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律、鑑定評価に関する規則及び鑑定評価関連法令を根拠に具体的な鑑定評価の手続きと方法を規定し鑑定評価依頼人の保護が強化された。また、国際評価基準（IVS）等を考慮し章節式でなく十進法式(decimal system)で構成し、国際評価基準を相当な部分を反映した。この結果、鑑定評価業者は鑑定評価書を発行する時や発行後に鑑定評価依頼人の要請がある場合には、鑑定評価額の算出過程と算出根拠等を説明するようにし依頼人の鑑定評価結果に対する理解度を高められるようにしている。

さらに、鑑定評価業者は依頼人から鑑定評価業務遂行に関する具体的な事項等を記載し鑑定評価依頼書を提出できるようにして紛争発生を予防するようにしている。

②鑑定評価の手続き・原則及び方式、鑑定評価での作成及び記載事項等が具体化された。市場価値基準原則（現況基準原則、個別物件基準原則）、鑑定評価の原則（原価方式「原価法、積算法」、比較方式「取引事例比較法、賃貸事例比較法」、収益方式「収益還元法、収益分析法」と、原則に対する例外の具体的な基準を規定し、鑑定評価の3方式と原価法等各方式の主な鑑定評価方法を具体的に基準化した。

③土地・建物等物件別評価基準と、補償・担保評価等鑑定評価目的により具体的な評価基準化した。

土地及び建物の主な鑑定評価方法と、付加的な鑑定評価方法を規定し、土地と建物の一括評価方法及び山林と果樹園等の鑑定評価原則と鑑定評価時に考慮しなければならない事項を具体的に提示された。特に、最近鑑定評価需要が増加している都市（再）整備評価及び財務報告評価分野に対しても鑑定評価の具体的な方法を規定した。また、補償評価に対しても補償関連法令を根拠に鑑定評価等具体的な補償評価基準と方法を適用している。

## まとめ

新制定の“鑑定評価実務基準”は、鑑定評価実務に適用できる総合的・体系的な基準制定として補償評価等の鑑定評価結果に対する紛争が減少されることで、そのことにより鑑定評価の信頼性と公正性が確保されることを主管庁は期待されている。その上、鑑定評価依頼人の保護もより強化されることが予想される。また、鑑定評価技法と鑑定評価の国際的基準を反映するにつれ鑑定評価業界の発展に寄与する契機になると見られる。特に、物件別・目的別で鑑定評価方法を具体化することによって多様な評価需要に応じた専門的な評価技法を適用できる根拠を基準化されたことが評価される。

いずれにせよ、他の国と比べてまれにもみない鑑定評価実務基準であるが、公的・私的市場のニーズにあつての鑑定評価ではないと思う。長年の宿願であつた鑑定評価実務基準であるもの、鑑定評価の信頼性と公正性がより確保できることを期待される。

\*4回にわたり揺れる韓国不動産鑑定業界のジレンマを紹介したが、この場を借り協会の事務局の方に感謝の意を表したい。

# NEW FACE NEW FACE NEW FACE

## 関哉不動産鑑定 関哉 直人

### <開業に至るまでの経緯>

これまで10年以上、弁護士をやる中で、不動産の売買・賃貸やマンション（区分所有法）関連の業務に多く携わってきましたが、不動産鑑定士の方とは、会社更生や民事再生、相続等で関わるがありました。鑑定評価書を拝見する中で、弁護士としての知識や経験ではその内容を読み解くことは難しく、関係者がこれを有効に検証できないことを何とかしたいと考えようになりました。同時に、専門性の高い不動産鑑定士という職業に強い興味を持つようになりました。

弁護士業と並行して勉強を始め、合格後の実務修習では大島不動産鑑定にお世話になり、修了後は、弁護士業と鑑定業の専門性を活かしてそれぞれの業務ができないかと考え開業に至りました。

### <プライベート>

プライベートでは、これまでチェロや茶道、マラソンなどに取り組み、最近はゴルフも始めました。

ワインも大好きで、日頃から飲むだけでなく、これだというワインを探す、いろいろ試飲する、ワイナリーを巡るなど、休日のひとときに彩りを与えてくれます。出張や旅行先でも出会うことの多い飲み物で、どこにいてもワインを通じてその場を楽しめる、最高の趣味だと思っています。

### <最後に>

実務修習中にお世話になりました大島先生を始め、目標に向かってご一緒させていただきました修習生の皆様には、あらためて感謝申し上げます。



2010年、東京マラソンにて

合格後に弁護士と鑑定士の先生で不動産法実務研究会という団体を立ち上げ、定期的な勉強会を開催し研鑽を積んでいますが、今後は実務の方でも経験を重ね、業界の垣根を越えた人や業務のつながりを作っていたらと思っています。

皆様方には多々お世話になるとと思いますが、何卒よろしくお願い申し上げます。

### 【プロフィール】

関哉不動産鑑定

関哉直人（せきや なおと）

港区西新橋1-12-8 西新橋中ビル2階

TEL: 03-5501-2151

FAX: 03-5501-2150

e-mail: sekiya@nekonet.ne.jp

1977年 岐阜県生まれ

2000年 名古屋大学法学部卒業

2001年 弁護士登録（五百蔵洋一法律事務所）

2010年 マンション管理士登録

2011年 不動産鑑定士2次試験合格

2013年 関哉不動産鑑定設立

# NEW FACE NEW FACE NEW FACE

## ◎新規開業者一覧



| 入会年月       | 鑑定業者名                  | 代表者名   |
|------------|------------------------|--------|
| 2013/ 6/13 | 株式会社美竹総合事務所            | 市島 京子  |
| 2013/ 7/ 9 | アブリールス                 | 富塚 祐子  |
| 2013/ 7/ 9 | 東方不動産鑑定事務所             | 室津 欣哉  |
| 2013/ 7/ 9 | 都市鑑定アドバイザーズ株式会社        | 多賀 忠司  |
| 2013/ 8/20 | 長谷川不動産鑑定               | 長谷川 裕幸 |
| 2013/ 8/23 | ゼニス・キャピタル・パートナーズ株式会社   | 平田 徹也  |
| 2013/ 9/ 2 | 株式会社日本財産コンサルタンツ        | 和田 壮司  |
| 2013/ 9/ 2 | 株式会社バリューソリューション        | 坂田 雄一  |
| 2013/ 9/ 2 | 株式会社プロレド・パートナーズ        | 佐谷 進   |
| 2013/ 9/18 | 株式会社リーフ&リーブス           | 中井 和人  |
| 2013/10/ 1 | 国際航業株式会社               | 土方 聡   |
| 2013/10/11 | プライスウォーターハウスクーパース株式会社  | 椎名 茂   |
| 2013/10/25 | 関哉不動産鑑定                | 関哉 直人  |
| 2013/12/13 | 株式会社アプレイザルジャパン首都圏鑑定研究所 | 竹下 憲治  |

## NEW FACE NEW FACE NEW FACE



| 郵便番号     | 所在地                           | 電話番号         | FAX番号         |
|----------|-------------------------------|--------------|---------------|
| 150-0002 | 渋谷区渋谷1-15-15-514              | 03-6450-5148 | 03-6450-5149  |
| 106-0032 | 港区六本木1-9-35-605               | 03-6671-3604 | 03-6671-3604  |
| 104-0033 | 中央区新川1-31-7-501               | 03-6316-6307 | 050-3730-2511 |
| 133-0061 | 江戸川区篠崎町7-28-4-1702クリオスカイタワー篠崎 | 03-6319-3863 | 03-4333-7488  |
| 192-0063 | 八王子市元横山町2-10-16               | 042-642-5370 | 042-642-5372  |
| 100-0006 | 千代田区有楽町1-9-4 蚕糸会館7階           | 03-5222-4310 | 03-5222-3700  |
| 100-0004 | 千代田区大手町2-6-2 日本ビル12階          | 03-3231-3361 | 03-3231-9951  |
| 187-0013 | 小平市回田町237-15                  | 042-359-4893 | 042-359-4893  |
| 105-0013 | 港区浜松町2-1-18 東亜ビル5階            | 03-6435-6581 | 03-6435-6582  |
| 135-0016 | 江東区東陽2-4-39 新東陽ビル4階           | 03-5633-8477 | 03-5633-8478  |
| 102-0085 | 千代田区六番町2番地                    | 03-3262-6221 | 03-3237-0955  |
| 104-0061 | 中央区銀座8-21-1 住友不動産汐留浜離宮ビル      | 03-3546-8480 | 03-3546-8481  |
| 105-0003 | 港区西新橋1-12-8 西新橋中ビル2階          | 03-5501-2151 | 03-5501-2150  |
| 101-0061 | 千代田区三崎町3-2-12 山順ビル3階          | 03-6272-6732 | 03-6272-6733  |

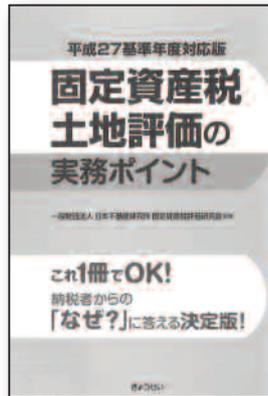


／**図**／**書**／**室**／**だ**／**よ**／**り**／ ●東京士協会の閲覧室に寄贈された  
 図書・資料を紹介しています。

| 書籍名  | 著者・編者（監修）                                   | 出版社         | 発行年月日      | ページ数 | 価格       |
|--|---|-------------|------------|------|----------|
| 固定資産税土地評価の実務ポイント<br>（平成27基準年度対応版）          | 一般財団法人日本不動産研究所<br>固定資産税評価研究会                | ぎょうせい       | 2013/9/9   | 250  | 3,000円＋税 |
| ステップアップで理解が深まる相続税・贈与<br>税の大改正と小規模宅地特例の税務対策 | 鶴野和夫  | 清文社         | 2013/10/18 | 269  | 2,200円＋税 |
| Q & A 不動産投資における収益還<br>元法の実務                | 高瀬博司  | プロGRESS     | 2013/10/30 | 294  | 3,800円＋税 |
| 改正土壤汚染対策法 土壤汚染地の<br>保有と対策                  | 八巻淳・森島義博                                    | 東洋経済新<br>報社 | 2013/10/31 | 246  | 3,000円＋税 |
| 不動産と金融のプロが教える 資産価<br>値の高いマンションの選び方・買い方     | 三菱地所レジデンス住まい価値研究所+三菱<br>UFJ信託銀行不動産コンサルティング部 | 東洋経済新<br>報社 | 2013/11/14 | 197  | 1,500円＋税 |
| 図解 不動産証券化とJ-REIT<br>がわかる本                  | 三菱UFJ信託銀行不<br>動産コンサルティング部                   | 東洋経済新<br>報社 | 2013/12/5  | 298  | 2,200円＋税 |



## 平成27基準年度対応版 固定資産税土地評価の実務ポイント

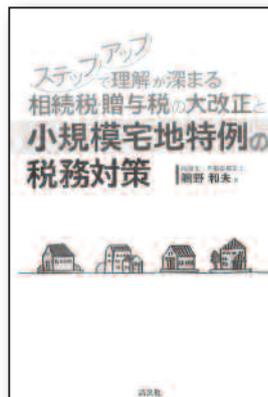


執筆者・編集者／一般財団法人日本  
不動産研究所 固定資産税評価研究会  
サイズ／A5判  
ページ数／250ページ  
価 格／3,000円＋税  
発行年月／2013年9月9日  
出版社／ぎょうせい

固定資産税における3年に一度の土地の評価替え作業について、平成27基準年度用に照準を合わせて解説した書籍です。広大地や土壤汚染地、土砂災害警戒区域等にある土地などについて、評価上留意すべき事項を具体的にわかりやすく説明しています。さらに、その際に必要となる不動産鑑定評価の活用意義や根拠を明示するとともに、標準宅地の鑑定評価書の見方まで踏み込んだ内容は、本書ならではのポイントです。

土地の適正な時価をめぐる裁判例も多い昨今、納税者からの「なぜ?」という疑問に答える手引書としても大いに活用できるのではないのでしょうか。

## ステップアップで理解が深まる 相続税・贈与税の大改正と小規模宅地特例の税務対策



執筆者・編集者／鶴野和夫  
サイズ／A5判  
ページ数／269ページ  
価 格／2,200円＋税  
発行年月／2013年10月18日  
出版社／清文社

来る相続税・贈与税大改正（平成27年1月1日以降適用）により、相続税が一部の資産家だけに関係するものなくなることは既に広く知られていることと思います。

では具体的にはどのような準備を行えばよいのか、ということになると、一般の方には理解が難しいのも事実です。

本書は平成25年度の改正について解説する序章に始まり、相続税・贈与税の基礎知識をまとめた1・2章、様々な土地の評価方法に言及する第3章、小規模宅地の減額特例の仕組みや活用方法がわかる第4章の順で構成されており、読み進めていくことで小規模宅地特例をはじめとする各種税務特例について自然と理解が深まるので、資産をめぐる生前対策・税務対策準備に大変役立つ書籍となっております。



## Q & A 不動産投資における収益還元法の実務



執筆者・編集者／高瀬博司  
 サイズ／A5判  
 ページ数／294ページ  
 価 格／3,800円＋税  
 発行年月／2013年10月30日  
 出版社／プログレス

本書は文章で書かれた鑑定評価基準の収益還元法を、例題で解説した問題集です。

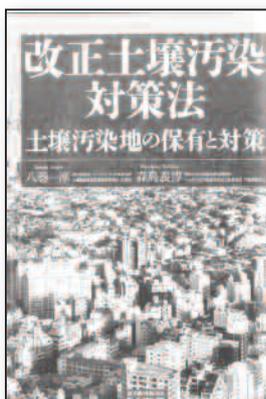
著者は「数学劣等生」を自負する計算問題の劣等生ですので、同じくらい数学嫌いの鑑定士の先生方も収益還元法をマスターできるように易しい例題を繰り返し計算するように編集いたしました。数学攻略の「鍵」はそこにあると数学劣等生は後年悟ったからです。

将来発生すると期待される純収益の現在価値を求める収益還元法のポイントは、まず利回りの把握方法、次に還元方法にあります。

本書では、複数の収益に対応する期待利回りの求め方と簡便法を含むその還元法について紙数を割いて解説しました。その際、不動産の取引に不可欠な借入金を十分に考慮した心算です。

本書により収益還元法の愛好者が一人でも増えればと期待いたしております。

## 改正土壤汚染対策法 土壤汚染地の保有と対策



執筆者・編集者／八巻 淳・森島義博  
 サイズ／A5判  
 ページ数／246ページ  
 価 格／3,000円＋税  
 発行年月／2013年10月31日  
 出版社／東洋経済新報社

現在では、「土壤汚染」という言葉はかなり一般化しており、土地の取引や開発の検討にあたっては「土壤汚染」は避けて通れない課題となっています。

しかし実際に土壤汚染の問題に直面した時に、どのように対処すればよいのか困惑することも多いと思われます。本書はそのようなときの対処の仕方、汚染調査や対策に必要な費用の実際を示し、鑑定評価の方法や売買契約条項例を示した土壤汚染に関する専門実務書です。

## 不動産と金融のプロが教える 資産価値の高いマンションの選び方・買い方



執筆者・編集者／三菱地所レジデンス住まい価値研究会  
 三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部  
 サイズ／A5判  
 ページ数／197ページ  
 価格／1,500円＋税  
 発行年月／2013年11月14日  
 出版社／東洋経済新報社

最近、インターネットや雑誌等でマンションに関する情報は入手できますが、その情報をもとに、人気がありそう、資産価値がありそうということだけでマンションを選び、住み始めてから後悔する方は少なくありません。そこで本書では、本当に自分たちが満足できるマンションとは何かを整理する、あるいは優先順位を付ける上で参考になる情報、例えば「マンションの資産価値は何で決まるのか」「最新のマンションの性能とは何か」「資金計画を立てる上で重要なことは」等といった情報について、不動産のプロ、金融のプロとしての視点で解説しています。

皆様ご自身と皆様のご家族が、幸せなマンションライフを送るために、本書で解説する内容を役立てていただければ幸いです。

## 図解 不動産証券化とJ-REITがわかる本



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  
 サイズ／A5判  
 ページ数／298ページ  
 価格／2,200円＋税  
 発行年月／2013年12月5日  
 出版社／東洋経済新報社

本書は、これから仕事で不動産証券化に係る人やJ-REITに興味がある人が、不動産証券化について短時間で正しい知識を身につけられるよう、簡潔で丁寧な解説に力を入れています。しかし、それだけでなく、経験のある実務者が読んでも、知識・情報の整理に役立つ内容を多く取り入れています。

前半は、図表を多く使用することで気軽に読みながら不動産証券化の概略をつかめる構成にし、後半は、法律、会計、収益分析の方法等、実務に必要な専門的な解説を集めています。ケーススタディでは、証券化されたビルが次々と仕組みを変化させながらマーケットの中で流通していく姿を追跡してまとめました。



# 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！

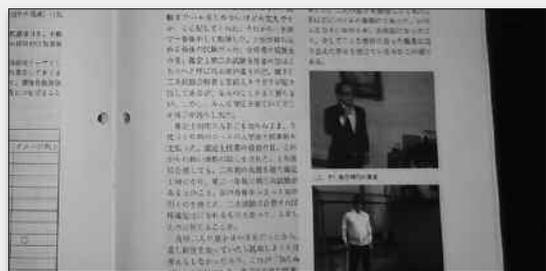
**【ビジネスお役立ち情報】** 最新ツール活用術等、不動産鑑定に関するお役立ち情報、これは便利！と思われるもの（WEBサイトでも可）や海外の注目すべきトレンド等がございましたら是非ご紹介ください。

**【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26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1,000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Tel. 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

— 力作揃いの過去掲載記事 —



研究研修委員会 著作編集  
書籍『ベーシック不動産実務ガイド』  
(中央経済社)のご案内

現在、版を重ねて第5刷



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「ベーシック不動産実務ガイドー入門から最新理論までをナビゲート」が、平成25年2月の発売から、早くも第5刷の増刷となり、大変ご好評をいただいております。

本書は、実務の最前線で活躍する不動産鑑定士が、広範囲にわたる不動産ビジネスの専門知識の中から重要なテーマを厳選し、分かりやすく解説した入門書となっております。また、参考資料の案内も充実しており、QRコードから関連資料を効率的に参照することも可能です。不動産をめぐる様々な場でご活用いただければ幸いです。

- 
- 監 修：山野目章夫
  - 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
  - 価 格：3,600円＋税
- 

各誌書評のご紹介

■一般社団法人不動産証券化協会「ARES不動産証券化ジャーナル」Vol.13 より

大坪 嘉章 氏（一般社団法人不動産証券化協会調査部 主任研究員）

～ガイド（ブック）或いは～ハンドブックと銘打った言わば総覧的な書籍はその中味をできるだけ充実させようという作者のモチベーションと比例して、取り扱う項目とその内容説明の量が増大してしまい、辞書と見まがうような分厚い完成物になることは良くあることである（当方は毎年不動産証券化に関する動きをまとめた冊子の編集業務を行っているが、そのボリュームを毎年単調増加させてしまう誘惑に負けがちな一人である…）。

また、本書が対象としている「不動産実務」は、関連分野が法律、税務、会計、金融、環境

等多岐にわたっていることから、頁数をインフレーションさせる誘因が極めて大きかったものと思われるが、本書は1キーワードにつき、内容説明が1P～2Pでコンパクトにまとまっており、手軽に携行できる大きさ・重さに収まっている。この点、不動産実務の現場に本書を常に持ち込んで、使い込んで欲しいという作者の強い思いを感じる。

ただ、コンパクト化の追求のために取り扱う項目を少なくするといった犠牲を払っているかということ、決してそういうことは無く、不動産の調査、不動産の取引、不動産の評価、不動産と企業会計、不動産と税務、不動産の証券化等の章立ての下、幅広く解説を展開している。

第7章「不動産を巡る新潮流」では、CRE戦略、環境不動産、地震と不動産、不動産関連情報等のトピックスを不動産業界における新しい動きとして触れている。この章の冒頭で、「不動産は～（中略）～流動性が低く動きも緩慢なので状況は見えにくいのですが、長期的なスパンで見ると驚くほどの変化がみられます」と述べられているが、第6章の「不動産の証券化」も併せて読むと、21世紀に入ってからのわが国不動産業の大きな変化をごく短時間で概要把握できるであろう。

本書は全ての章において不動産鑑定士の方々が執筆を担当されているということで、鑑定士の先生方の見識の広さに脱帽するとともに、数年前から不動産証券化の業界に身を置かせて頂いている者として、不動産に関する基礎知識がまだまだ足りないことを痛感させられる1冊となった（なお、書籍を中心とする通販を行うインターネット商取引最大手の売上ランキング（ベストセラー）において、不動産一般関連書籍では本書は2013年3月末現在で1位である）。

## ■日本公認会計士協会東京会「東京CPAニュース」2013年9月1日号 No.678より

江黒 崇史 氏（日本公認会計士協会東京会広報委員会委員）

公認会計士の業務では、不動産評価の場面に遭遇することが意外に多いのではないだろうか。監査の現場では減損会計の判定や販売用不動産の評価、コンサルティングの現場でもM&Aなどでは対象企業が不動産を保有しているとその評価が重要な論点になることが多いであろう。

またビジネスシーンでもCRE（Corporate Real Estate）と呼ばれる不動産の活用用語が誕生したり、企業の経営戦略において、保有不動産の証券化の手法が用いられるようになったりと、公認会計士が企業経営と向き合う中では不動産の実務についてもある程度は学ぶ必要がでてきているといえるだろう。

とはいっても公認会計士の試験に不動産実務はないため、現場で先輩たちに不動産実務を教わりながら不動産の評価について勉強して対応を図っている方も多いのではないだろうか。

本書はそんな公認会計士が不動産実務について学ぶのにぴったりの一冊である。

不動産の登記制度から不動産の取引、評価といった基本からしっかりと学べる内容となっている。

さらに、不動産と企業会計、不動産と税務、不動産の証券化についても基礎から解説がなされており、会計や税務の現場に携わる公認会計士にとって、強い味方となってくれる一冊である。

公認会計士にとって会計や監査、税務の知識に加えて不動産実務の知識も必要となっている今、ぜひ手元においておきたい一冊である。

## 不動産鑑定士の仕事

# 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。

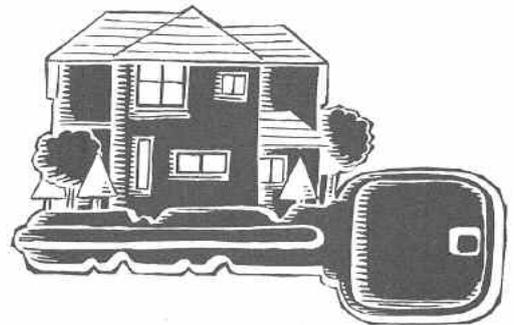
### 不動産の売買・交換をしたい

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 栗原 邦広・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** 借地している土地でメッキ工場を営んでいましたが、操業を停止しました。現在工場敷地内に引き続き居住しているのですが、土壌汚染の調査を行わなければならないのでしょうか？

**A** 調査の猶予を受けられる場合がありますが、地主に返還あるいは売却等する場合には通常、調査を行わなければなりません。

まず、メッキ工場が操業を停止する場合には、行政（役所等）から土壌汚染対策法や条例により調査を求められます。具体的には操業を停止する時点で使用廃止届出を行い、この届出に記載された使用廃止日から120日以内に土壌汚染対策法3条に基づく調査結果を報告する義務が生じます。ただし、申請書を提出することによって「土地の利用方法から見て土壌汚染による健康被害が生じる恐れがない」と都道府県知事から確認を受けた場合には、調査報告義務が猶予されるという例外措置があります（もっとも、土壌汚染対策法よりも厳しい内容を求める条例もありますので、地元自治体の制度を確認する必要があります）。

工場敷地内に引き続き居住しているときにはこの例外措置の場合に該当しますが、これは工場の2階部分に自宅がある場合などで、住宅部分に比べてメッキ工場が著しく大きく敷地のごく一部に住宅部分が設置されているような場合には該当しませんので注意が必要です。

また、この土地を返還あるいは売却等する場合には、その後に土壌汚染が存在することが判明した場合に大きな影響が生じますので、適切な調査や対応を求められることが一般的です。





**Q** 父親が所有（単独所有）していた土地（更地）を相続し、現在私と兄と弟の3人がそれぞれ1/3の持ち分割合で共有しています。私は持ち分を売却したいと思っていますが、更地価格の1/3で売れるでしょうか？

**A** ご自身の持ち分を、他の共有者全員と同時に1人（1社）に売却する場合（単独所有となる場合）には、持分は更地価格の1/3で売れる可能性が高いですが、ご自身の持ち分だけを第三者に売却しようとする場合には、減価を余儀なくされるでしょう。

土地が共有状態にある場合、1人の意志だけで土地全体を利用したり賃貸したり処分（売却等）したりすることはできず、他の共有者の同意が必要になります。つまり単独所有に比べて自由度が制約され、迅速性にも欠けるといえるマイナスが生じます。このようなマイナスは、共有者のうちの1人の持ち分だけが第三者に移動しても変わりませんから、1人の共有持分のみをわざわざ購入しようとする一般の第三者は皆無でしょう。現実的な売却先としては、将来他の共有者からも持分をすべて取得して単独所有の土地にした後、売却したり開発を計画したりする不動産業者等に限られますので、本来よりも相当低い価格でしかほぼ取引されないのが実状です。

ですから、できることなら共有関係は解消しておくほうが良いです。現在は仲の良い兄弟でも、将来人間関係がどうなるか分からないですし、共有者に相続が発生して権利関係がさらに複雑になると、本来の価値がほとんど発揮できなくなることにもなりかねないからです。

上で述べた、共有者全員で1人に売却する方法以外で共有を解消する方法としては次の2つが考えられます。

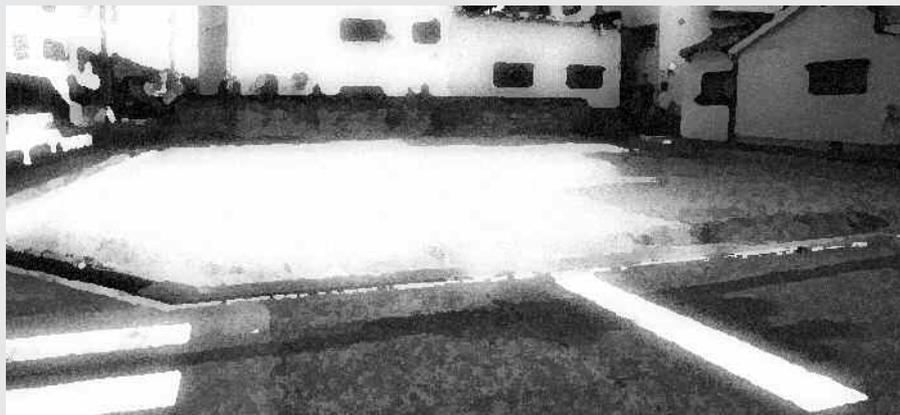
- ①. 共有者間で売買して権利者を1人にする
- ②. 分割可能であれば、共有持分に応じた土地に分割してそれぞれが単独の





所有者となる。

どの方法がよいかはケースバイケースですので、具体的な内容を信頼できる不動産鑑定士等の専門家に相談されることをお勧めします。



**Q** 現在、マンションを借りて家族で住んでいます。契約は定借（定期建物賃貸借契約）だと聞いていますが、契約期間はまだ2年くらい残っています。ところが、急遽、海外赴任が決まったため、2ヵ月後には引っ越しをしなければならなくなってしまいました。どうすればいいでしょうか。

**A** 定期建物賃貸借契約は、一定期間の賃貸を約束する契約であり、契約を途中で終了させる方法は、法律上限られています。

まずは、「契約解除（法定解除）」という方法があります。これは一方当事者が契約を守らなかった場合に、他方当事者に契約を終了させる権利を与えるものです。賃借人が家賃を払わなかったときに、賃貸人が契約を終了させる場合等が典型的です。

次に考えられるのが、「合意解除」です。これは、両当事者が了承すれば、一旦合意した契約を終了させることも自由にできるというものです。

さらに、「中途解約」という方法があります。当初の契約の中に、期間中でも一方当事者の意思だけでその契約を終了させることができる旨の条項（中途解約条項）が入っていれば、その条項も契約の一部として有効ですので、条項に従って契約を終了させることができます。

本件では、おそらく賃貸人に契約違反はないでしょうから、契約解除という方法を採用することは難しいでしょう。賃貸人の合意が得られれば合意解除もできますが、それは不確定なものです。

そうすると、中途解約ができるかどうかの問題となってきます。上述し

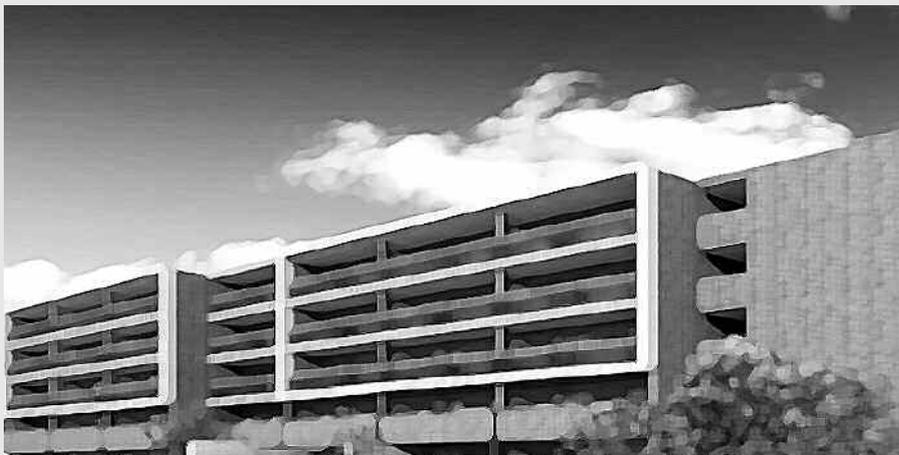
たとおり、当初の契約に中途解約条項があれば、その条項に従って契約を終了させることができるため、当該条項がない場合が問題となります。

この点について、定期建物賃貸借契約の場合、法律上、例外的な措置が用意されています。

それは、①居住用の定期建物賃貸借であって、②その床面積が200平方メートル未満の場合、③転勤、療養、親族の介護その他やむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき、賃借人は解約申入れをすることができるというものです。この場合、当該賃貸借契約は、解約申入れから1ヵ月経過後に終了します（借地借家法第38条第5項）。これは、当初の契約に定められていなくても賃借人に認められる「当然の中途解約権」です。仮に、契約上、中途解約を認めない旨が定められていたとしても、賃借人に不利な特約として無効となります（同法第38条第6項）。

本件では、居住用の賃貸借であることから、契約面積が200平方メートル未満であれば、海外赴任という「転勤」を理由に建物を自己の生活の本拠として使用することが困難になったものとして、法律上、当然に解約申入れを行うことができます。そして、申入れから1ヵ月経過後に、契約は終了することになります。

なお、上述した「当然の中途解約権」は申入れから1ヵ月経過後の解約を認めるものです。仮に、当初の契約において「中途解約をするには3ヵ月前に通知をしなければならない」旨定められていたとしても、当該条項は、賃借人に不利な特約となるため無効となります。この場合でも、上述①～③の要件にあてはまる場合、法律に定められているとおり、申入れから1ヵ月経過後に契約は終了することになるのです。





まつうらこうき  
松浦幸樹

不動産鑑定士。  
「虎ノ門アセットバリュエーション」所長。



### 依頼者プレッシャー通報制度とは……

鑑定業者又は鑑定士から、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「鑑定協会」という。）へ通報を義務化し、鑑定評価監視委員会での審議のうえ、依頼者や監督官庁等にその旨を通知・通報（公表を含む）する制度のことです。

このほか、依頼者プレッシャーへの対応策として「依頼書兼承諾書と鑑定評価書等への記載事項」もあります。（鑑定協会ホームページより抜粋）

詳細は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会のホームページをご覧ください。



やまおかやすし  
山岡泰史

不動産鑑定士。



# 一僕の生きる道一

## 「不動産鑑定士物語」 Vol.16

漫画：大矢 正和

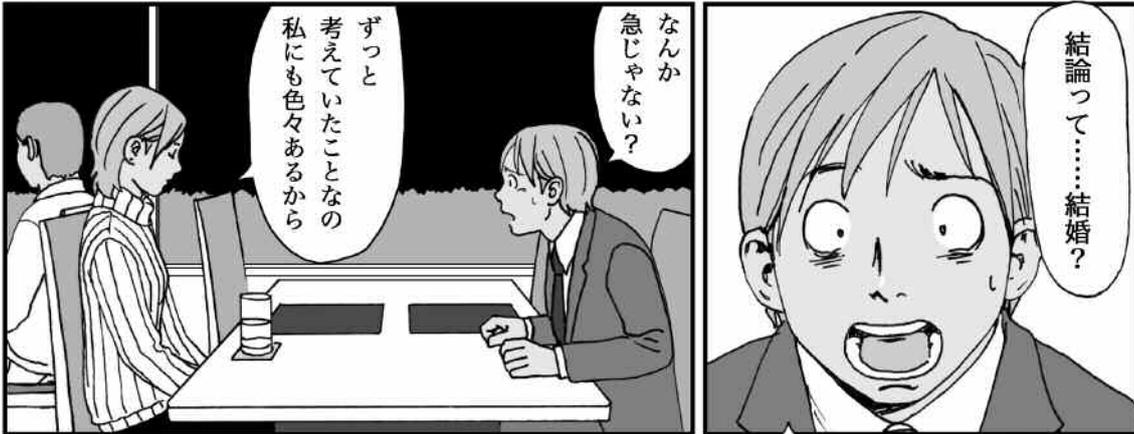


東 あずま  
幸則 ゆきのり  
不動産鑑定士。

● 都民クラブ ●



夏澤 なつざわ  
裕理 ゆり  
幸則の恋人。  
大手商社「住菱商事」に務めている。



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<br>合 計 |
|-------------|-----------|-------------|-------|---------|-------|---------|-------|------------|
|             |           | 価 格         | 賃 貸 借 | 有 効 利 用 | そ の 他 |         |       |            |
| 平成25年 8月 7日 | 佐藤俊夫      | 3           | 2     |         | 1     | 6       | 5     |            |
|             | 北川 憲      | 5           | 2     | 1       | 2     | 10      | 6     |            |
|             | 樫野匡彦      | 5           | 4     | 2       | 1     | 12      | 6     | 17         |
| 平成25年 8月21日 | 榎本 純      | 4           | 2     |         |       | 6       | 6     |            |
|             | 佐々木栄斗     | 4           | 1     |         | 1     | 6       | 4     |            |
| 平成25年 9月 4日 | 鈴木 徹      | 3           | 3     | 1       | 2     | 9       | 4     | 14         |
|             | 榎本清志      | 1           | 1     | 2       | 4     | 8       | 6     |            |
|             | 榎本行男      | 3           | 2     | 1       | 3     | 9       | 7     |            |
| 平成25年 9月18日 | 吉田雅一      | 3           | 2     |         | 4     | 9       | 7     | 20         |
|             | 坂野 辰      | 3           |       |         | 1     | 4       | 3     |            |
|             | 安本光夫      | 3           |       |         |       | 3       | 3     |            |
| 平成25年10月 2日 | 渡邊幸男      |             | 1     |         | 2     | 3       | 3     | 9          |
|             | 梅本淳史      | 1           | 3     |         |       | 4       | 3     |            |
|             | 森島俊逸      | 2           |       |         | 2     | 4       | 3     |            |
| 平成25年10月16日 | 山下哲之      | 1           | 1     |         |       | 2       | 2     | 8          |
|             | 岡村登美男     | 1           | 1     | 1       |       | 3       | 3     |            |
|             | 鳥飼達壽      | 1           | 3     |         |       | 4       | 3     |            |
| 平成25年11月 6日 | 阿南逸郎      | 1           |       |         | 1     | 2       | 2     | 8          |
|             | 村上直樹      | 5           | 4     |         | 2     | 11      | 7     |            |
|             | 竹本 朗      | 2           | 5     |         | 2     | 9       | 7     |            |
| 平成25年11月20日 | 山本洋一      | 7           | 2     |         | 1     | 10      | 7     | 21         |
|             | 炭野忠彦      |             | 3     |         | 1     | 4       | 4     |            |
|             | 関友友利      | 2           | 1     | 1       | 1     | 5       | 4     |            |
| 平成25年12月 4日 | 橋口道哉      | 2           | 1     |         | 1     | 4       | 4     | 12         |
|             | 炭野忠彦      | 3           |       |         | 1     | 4       | 4     |            |
|             | 森島俊逸      | 2           |       |         |       | 2       | 2     |            |
| 平成25年12月18日 | 木俣美晴      | 2           | 1     |         | 2     | 5       | 4     |            |
|             | 阿南逸郎      | 1           | 1     |         |       | 2       | 2     | 12         |
|             | 藤岡 学      | 1           | 1     | 2       | 1     | 5       | 4     |            |
| 平成25年12月18日 | 東埜圭志      | 3           | 3     |         | 1     | 7       | 4     |            |
|             | 阿南逸郎      |             | 2     |         |       | 2       | 2     | 10         |
| 合 計         |           | 74          | 52    | 11      | 37    | 174     | 131   | 131        |

相談回数10回(平成25年8月～12月まで)・相談員31人

相談来訪者131人(1人当たり4.2人)・相談件数174件(1人当たり5.6件)

相談回数10回(平成25年8月～12月まで)・相談員31人  
 相談来訪者131人(1人当たり4.2人)・相談件数174件(1人当たり5.6件)

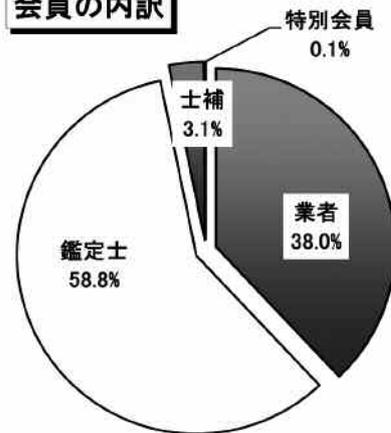
| 【今後の日程】 | 平成26年 | 1月 | 15日    |
|---------|-------|----|--------|
|         |       | 2月 | 5日、19日 |
|         |       | 3月 | 5日、19日 |
|         |       | 4月 | 2日、16日 |
|         |       | 5月 | 21日    |
|         |       | 6月 | 4日、18日 |
|         |       | 7月 | 2日、16日 |

● 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

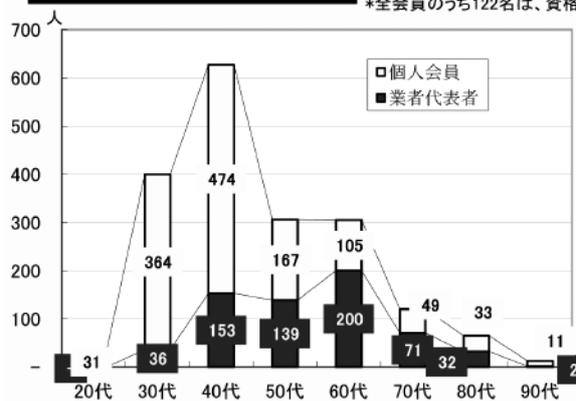


平成25年12月25日時点

| 業者   | 755   | 38.0%  |
|------|-------|--------|
| 鑑定士  | 1,170 | 58.8%  |
| 士補   | 62    | 3.1%   |
| 特別会員 | 2     | 0.1%   |
| 計    | 1,989 | 100.0% |

## 全資格者会員の年齢別構成

\*全会員のうち122名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成25年12月25日時点

| 年齢  | 人数     | 割合     |
|-----|--------|--------|
| 20代 | 31人    | 1.7%   |
| 30代 | 400人   | 21.4%  |
| 40代 | 627人   | 33.6%  |
| 50代 | 306人   | 16.4%  |
| 60代 | 305人   | 16.3%  |
| 70代 | 120人   | 6.4%   |
| 80代 | 65人    | 3.5%   |
| 90代 | 13人    | 0.7%   |
| 計   | 1,867人 | 100.0% |
| 平均  | 50歳    |        |
| 最年少 | 25歳    |        |
| 最高齢 | 99歳    |        |

編集後記

年が明け1月も下旬となり、寒さのピークを迎えました。今シーズンは早々にインフルエンザの予防接種を受けたのですが、予防接種を受けたからインフルエンザに罹らない…とは限らないようで、罹っても重症にならずに済むとのことでした。

さて、皆様は電車等で移動中の車内では何をされていますか？本を読む、考え事をする、仕事をしている人もいます。が、一番多く見かけるのは携帯電話（特にスマートフォン）で検索またはメールをして過ごす人でしょうか。それは目的地に着くまでの暇つぶし…ではなく、仕事かのように真剣に作業？しているように見えます。先日、乗り込んだ車内を見渡すと、全員が作業中。一人くらい違うことをしたいと、あまのじゃくな気分になり、私は本を読むことにしました。

昨年、台湾に行きました。台北市内は台北捷運（MRT）で主要な観光名所まで行くことができます。その車内でも多くの人がスマホを片手に作業していました。日本で見る光景とほとんど一緒でした。MRTでは携帯電話での会話は認められています。とはいってもの原則は「手短に」です。そして重要なこと、飲食は禁止です。車内はもちろんのこと構内でもダメです。悪質な場合は罰金を科せられることもあります。旅行者は大目に見てくれるようですが、夏の暑い日、冷たいパルミルクティーを一口飲もうとしたところ、駅員さんから「ハロー」と呼び止められ、それを指さし「ダメですよ」と注意されました。はい、ゴメンナサイ…。郷に入っては郷に従えです。台北で飲んだパルミルクティーはとても美味しかったです。

事務局 吉澤裕子

## かんてい・TOKYO

第84号 2014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 檜村 潤

〒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 2014

# 伊能忠敬【江東】



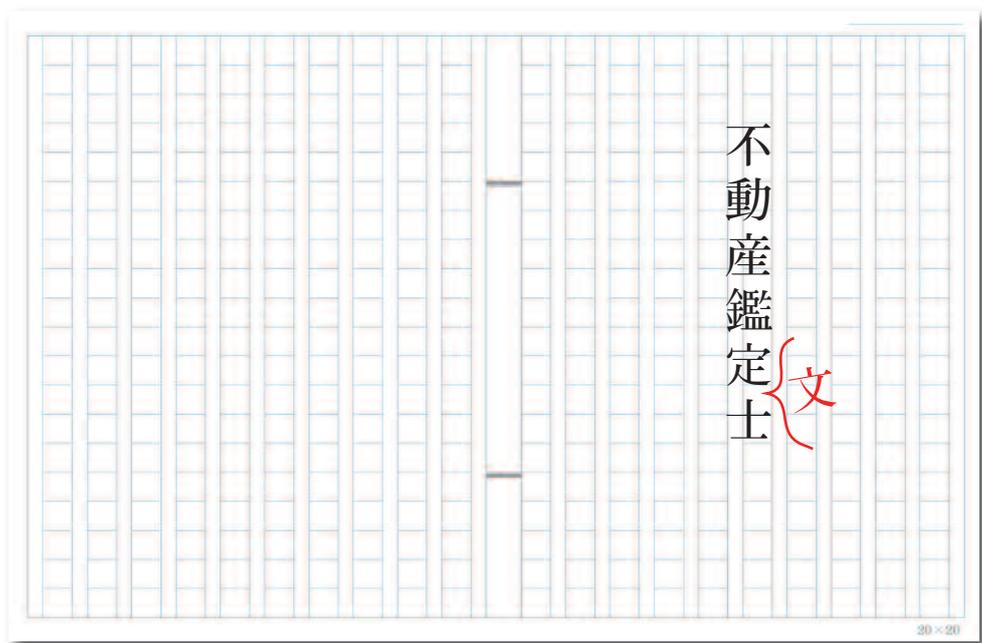
富岡八幡宮に無事の祈願をして、  
測量の第一歩を踏み出した伊能忠敬<sup>ただたか</sup>。

近代日本地図の始祖である伊能忠敬は、事業に成功したあと、五十才のとき江戸に出て、富岡八幡宮近くの黒江町（現在の門前仲町一丁目）に隠宅を構えていた。約二百年前の寛政十二年四月十九日の早朝、この像がある富岡八幡に参拝し蝦夷地（北海道）測量の旅に出かけた。

伊能はこのときを含めて十回の測量を企画したが、遠国に出かけた第八回までは、出発の都度必ず内弟子と従者を率いて富岡八幡に参詣、無事を祈念した。そして千住、品川宿など測量開始地点に向かつて第一歩を踏み出した。

伊能測量開始二百年にあたって、土地家屋調査士、測量関係者などが中心となり、この像を建立した。

（案内板等を抜粋）



## 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。

- 新規開業の名刺代わりに【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37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/>