

かんてい・TOKYO

NO.
86

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2015年1月発行

KYOBASHI



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：16

町飛脚 江戸の郵便屋さん

江戸時代、五街道や宿場など交通基盤が整備され、飛脚による輸送・通信制度が整えられた。公儀の継飛脚つぎびきゃく、諸藩が使う大名飛脚、町人が利用した町飛脚等があった。飛脚は信書、金銀、小貨物などを運び、当時の日本における主要な通信、郵送手段の一翼になっていた。江戸～大阪間は一業者で届けられたが、江戸以東や大阪以西へは別業者に委ねられた。ただ連携が円滑ではなかったため、期日に届かないことも多かったという。明治初期、日本郵便制度の父、前島密ひそかの建議でイギリスの郵便制度を参照しつつ、従来の飛脚の方法も取り入れて近代的郵便制度の整備が進められた。全国約1,100の有力者の協力を得て、郵便取扱所が設置され、全国展開がはかられた。

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.86

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2015年1月発行

江戸職業コレクション：16「町飛脚」	1
もくじ	2
巻頭言 会長 稲野 遼 俊	3
東京今昔物語 一企業と東京ー「京橋と味の素社の歩み」	5
鑑定士が知っておきたいマイナンバー制度 株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛	15

【行事レポート】

「第8回専門家と共に考える災害への備え 地域協働編 ～地域における専門家団体と今後の方向～」開催報告 相談事業委員会委員 長野 英樹	17
第38回定期研修会開催報告 相談事業委員会副委員長 炭野 忠彦	18
復興祈念！「住まいと暮らし何でも相談室」 副会長 船山 進	19
「府中市 事業と暮らしの無料相談会」開催報告 相談事業委員会委員 下野 好弘	20
福島県災害現地研修の開催報告 相談事業委員会副委員長 佐藤 麗司朗	21
平成26年度「秋の不動産の無料相談会」開催結果	27
第33回研修見学会開催報告 研究研修委員会副委員長 松岡 貴史	28
平成26年 秋の講演会開催報告 広報委員会委員 藤田 理絵	29
韓国公示地価の評価を巡る新たなジレンマ 日本都市経済研究所 所長 宋 賢富	31

【ニューフェイス】

新規開業者ごあいさつ	34
新規開業者一覧	35
図書室だより	37
【時代の証言】バブル崩壊の現場 明海大学不動産学部客員教授 不動産鑑定士 森島 義博	38
東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果（第2回）	41
連携・協力に関する協定 調印式	52
投稿記事募集のお知らせ	53

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	55
ちょっと教えて 広報委員 瀬崎 幹久・蒲原 茂明	57
一僕の生きる道ー「不動産鑑定士物語」第18回（最終回）	61
定例相談会のご案内	63
定例相談会報告	64
会員数／編集後記	65
銅像に息づく東京ストーリー（8）「大村益次郎像」	66

表紙：京橋と味の素社



公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長 稲野 遼 俊

あけましておめでとうございます。

平成27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12月に実施された総選挙の結果、政権与党の勝利を受けて第3次安倍政権が発足し、アベノミクスは継続して成果を目指すことになりました。アベノミクスも日銀による1本目の矢である異次元の金融緩和、2本目の矢である的確な財政支出は効果を上げて、異常なる円高の修正及び株価の回復がみられ、企業収益が改善し、税収も増加してきました。デフレ脱却を確かなものにし、持続ある経済成長を目指すためには、第3本目の矢である成長戦略の立案とその実施が重要であるとされておりますが、その点についてはまだ確かな国民的な合意が得られてはいないと思われまます。

我が国の人口が停滞から減少に向かい、数年が経過しております。特に生産年齢人口の減少化から10年以上が経過しております。我が国の経済成長率が低い要因として、人口減少が挙げられています。生産性が改善され向上すれば、生産面における人口減少の桎梏はなくなりますが、国内の市場規模の拡大が見込めないという課題は残ります。ただしこれについて、国民所得が変わらなければ人口減少は一人あたりの国民所得が上昇することになり、個人ベースで見ると豊かになることになります。デフレからの脱却が遅れ、国民は大きく所得が増えることはありませんでしたが、反面、購入するものの価格も落ち着いているので今の生活が苦しくなることはないという状況が続いてきました。そこでいわれてきたのは、今新たにほしいものはないという考え方です。たとえば住宅については世帯数を大幅に上回って存在し、空き家対策が深刻となっています。新たに購入するより親の所有する家を相続することで間に合ってしまうという状況にあります。食品についても国内においては数量は間に合っており、質の問題が問われております。このように数を追う経済から質を求める経済へと転換が認められるので我々も経済のあり方が変わっていることを認識していかなければならないと考えます。

もともと不動産の世界では質の問題が問われていました。単純に数量が満たされればよいというのではなく、地域選好性といった、質の面からの検討が重要視されており、需給バランスを単純に需要曲線、供給曲線の交点で求めるのではなく、どのようなものを求めているのかといった観点での判断が行われておりました。今後我が国においては、人口減少社会を迎えて、さらに空き家や未利用の土地が増加すると考えられます。これらを有効に活用することの検討も重要ですし、需要供給のミスマッチの解消も重要です。本年は中古住宅の流通に対して、不動産鑑定士が一定の役割を果たすための施策が実施されると考えられます。我々不動産鑑定士は、こうした社会のニーズにも的確に対応してさらに発展していきたいと考えます。

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。



東京今昔物語 —企業と東京—

京橋と味の素社の歩み



1909年
味の素本舗事務所

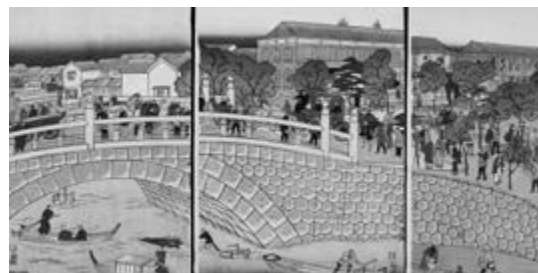
京橋と京橋区の歴史

江戸時代の慶長8年（1603）に「日本橋」が創建されたのとはほぼ同時期に「京橋」という橋が架けられた。その所在地は、現在の中央区銀座一丁目及び京橋三丁目付近であった。橋の長さは、約26mあり、日本橋と並ぶ格式をもつ橋で、擬宝珠（ぎぼし）がつけられていた。「京橋」の北東の河岸は竹商人が多く、青竹をずらっと立てて売る店が並んでいたそうだ。

明治維新後、明治8年（1875）に「京橋」は石造アーチ橋に架け替えられ、明治34年（1901）には長さ約18mの鉄橋になったが、親柱はそのまま残された。さらに大正11年（1922）には、拡張工事でアール・デコ風の

橋に架け替えられた。橋のたもとの親柱は、この時代も江戸時代の伝統を引き継ぐ擬宝珠（ぎぼし）の形をしていた。

戦後になって、昭和38年（1963）から40年（1965）にかけて京橋川の埋め立て工事に伴って「京橋」は撤去されたが、その名残を残すものとして、今でも首都高速道路と中央通りが交差する地点に3本の親柱が残されている。



明治8年 東京名所京橋之図（錦絵）



明治8年 京橋（錦絵）



大正10年 京橋

大正12年〔関東大震災〕帝都大震災の惨状
京橋より銀座通り

一方「京橋区」の誕生は明治11年（1878）。当時の東京府の下に15区6郡が置かれ、この時、「京橋」一帯がその名をとって京橋区となった。さらに明治22年（1889）には、東京市が発足し、東京市京橋区となった。

葉山で、ヨード事業を始めた 鈴木ナカ

東京で京橋区が誕生したころ、神奈川県葉山町で、鈴木ナカという女性が、葉山の海岸に打ち上げられた海草のカジメを焼い

て、薬品となるヨードの製造を始めた。この女性が後に、うま味調味料「味の素」を創業する二代鈴木三郎助の母親である。

二代鈴木三郎助（以下三郎助）は、慶応3年（1867）12月27日に、現在の神奈川県三浦郡葉山町で、穀物と酒類の小売店である「滝屋」を営む初代鈴木三郎助、ナカ夫妻の長男として誕生した。父が35歳の若さで亡くなったので、三郎助は18歳の若さで「滝屋」の経営を継ぐが、米相場で大失敗し生活費にも事欠く有様であった。このため、葉山の自宅の二間を避暑客相手に貸し出したが、明治21年（1888）夏に、この部屋を間借りした、大日本製薬社技師の村田春齢という人物が、三郎助の母親ナカに、葉山の海岸に

打ち上げられている海藻のカジメを原料にすれば、ヨードが作れるということを教えてくれた。ナカは、さっそく、見よう見まねでヨード製造に取り組むこととなった。母と妻テルが、真っ黒になってヨード製造に取り組んでいる姿を見て、三郎助は改心し、自分もこの事業に本格的に取り組むようになった。その後精力的に業務に打ち込んだ三郎助は、医薬品や殺菌剤の原料としてのヨード事業を拡大していく。

東京進出そして池田菊苗博士— 二代鈴木三郎助の出会い

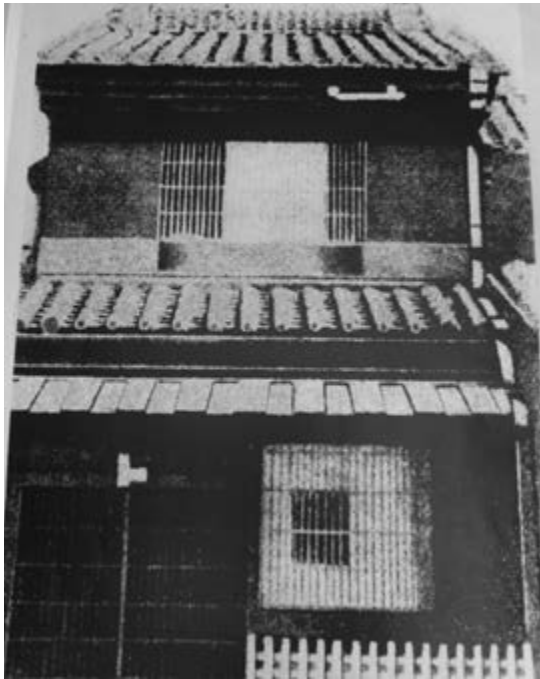
明治34年（1901）5月、三郎助は、東京市京橋区弥左衛門町11番地（現在の中央区銀座4丁目）にあった松崎煎餅店の貸家を借り、東京出張所（事務所兼住宅）を設置した。

三郎助は、ここを起点に、東京の薬品問屋や外国商館とも手広く取引するようにな



鈴木ナカ

二代鈴木三郎助
（青年期）



1901年 東京事務所 銀座4丁目

り、やがて関東地区の化学薬品業界で第一人者としての地位を築いていった。

三郎助が、東京帝国大学の池田菊苗教授が昆布の研究をしていると聞いて、その研究室を訪ねたのは明治41年（1908）春のことである。自分の事業に関係があることを期待して訪問したのだが、池田博士の研究は、昆布のだしの「うま味」についてであることを知り、成果を得ることなく研究室を退出した。その後、池田博士は同年7月25日に「グルタミン酸塩ヲ主成分トセル調味料製造法」という特許を取得し、新しい調味料を世に出すために、事業化してくれる人を探すこととなった。しかし当時、全く

未知の商品であったことから、誰からも断られ、最後に望みを託したのが、三郎助である。物理化学者であった池田博士は、湯豆腐の昆布だしの味は、甘味、塩味、酸味、苦味とは違った独立した味であると思い、これを「うま味」と名付け、その成分がグルタミン酸であることを発見した。こ



1901年 池田菊苗
ロンドン留学時代

れを調味料として、世に出せば、粗食でもおいしい味になり、食も進んで、栄養状態も改善され、欧米人に比べ貧弱であった日本人の体格は良くなるに違いないと考えたのである。そして、調味料としてのグルタミン酸ナトリウムの製造法を発明するにいたった。この発明は、昭和元年（1926）帝国発明協会から、御木本幸吉の真珠養殖、豊田佐吉の自動織機と並んで、わが国の三代発明として表彰された。また1985年、特許庁は、日本の特許制度百周年を記念して、日本の十大発明家の一人として池田博士を顕彰している。

うま味調味料「味の素」の 事業化を決断

池田博士から事業化を懇請された三郎助は、その事業化を決定するまでに、いくつかの重要なことを行った。それは、池田博士と特許共有契約の締結及び内務省東京衛生試験所の「無害証明書」の取得、さらに京橋の風月堂など有名な料理店で試食会を開催し、料理界の権威者からの意見収集を行ったのである。その結果、新調味料は将来見込みありとの結論に達した。なかでも、当時食通として名高く、連載小説「食道楽」で有名な村井弦斎が、この調味料を高く評価したことが、三郎助の自信を深めた。こうして三郎助は、池田博士に対し、事業化を受諾した。「味の素」の試作は、明治41年（1908）10月から麻布区広尾町（現在の港区麻布十番二丁目辺）にあった日本化学工業社麻布工場（明治40年5月まで三郎助が所有）の実験室を借りて行い、実際に製品の製造を始めたのは同年12月からで、現在のJR逗子駅近くにあった逗子工場で



1909年 発売時「味の素」瓶



丸の内の三菱1号館（東1号館）

発売当初のダイレクトメール用絵ハガキ
(1909年頃)

行った。逗子工場は大正4年（1915）年に閉鎖されたが、この工場に代わって開設されたのが、2014年9月に100周年を迎えた川崎市鈴木町の川崎工場である。

発売にあたり、鈴木家の家族会議で新商品名を「味の素」と決定し、明治42年（1909）5月20日に一般発売を開始した。現在、味の素社では、この日を会社創業日と定めている。

発売時の商品は、小瓶14g（40銭）、中瓶30g（1円）、大瓶66g（2円40銭）の3種類で、薬用瓶に入れられ、主に東京市内の薬店で販売した。

販売に当たり、「味の素」の容器ラベルに描かれたのは、エプロン姿の女性に「味の素」の名を配した商標（美人マーク）だった。これは、明治41年（1908）に登録され、少しずつ形を変えながら昭和48年（1973）まで使用された。ちなみにモデルとなった女性は、新富町の芸者さんである。また「味の素」の名は、明治42年（1909）に商標登録された。お椀に「味の素」の名を配した「お椀マーク」は、大正元年（1912）に商標登録され、これもその後少しずつ形を変えたが、今でも世界各国で製造、販売されている「味の素」のパ

1909年5月26日 最初の新聞広告

ッケージに描かれている。

発売当時、鈴木家の住まいは芝区愛宕町にあった。自宅で、家族総出で「味の素」の瓶詰めやレッテル張りをし、銀座から麹町区丸の内の三菱1号館内に移転していた事務所まで、箱車に積んで運搬するのは、三郎助の長男三郎（後に三代三郎助）の仕事だった。この後、三郎助は、「味の素」の本格販売を推進するために、明治42（1909）11月に、事務所を丸の内から現在の中央通り沿いの、京橋区南伝馬町1丁目12番地（現在の中央区京橋1-6）に移し、これを味の素本舗とした。これは、当時東京の商業センターであった日本橋から銀座一帯の方が、販売活動の拠点としてふさわしいと判断し、この地に3階建ての本舗事務室を建設したの

である。

三郎助は、化学薬品事業の経験から、視野が世界に広がっており、「味の素」発売当初から世界商品に育てたいと考えていた。それは発売翌年の明治43年（1910）には台湾、朝鮮に輸出し、大正元年（1912）までにフランス、イギリス、アメリカで「調味料製造法」の特許を取得した俊敏な行動に表れている。

困難を極めた「味の素」の 製造・販売

創業からしばらくは、今まで世の中になかった商品だけに、製造、販売共に試練の連続であった。事業は、三郎助が全体を統括し、製造を担当したのは弟の忠治、販売・宣伝は長男三郎が担当した。

製造では、原料である小麦タンパク質に濃塩酸を加えて熱分解し、それを放冷してグルタミン酸の塩酸塩を析出し、圧搾・濾過した後、中和してグルタミン酸とし、重曹を加えてグルタミン酸ナトリウムとするという工程であったが、これらの主要工程を担ったのが、愛知県常滑産の道明寺甕で

あった。塩酸の使用による影響は工場内外で大きく、以後これを克服するための生産革新の戦いが長く続くこととなる。

発売当初は、売れ行きは全くの不振であった。これを克服するために、販売ルートを変えて、東京の鈴木洋酒店、國分商店（現、國分社）大阪の松下商店（現、伊藤忠食品社）などを特約店に起用し、販売網の構築に取り組むこととなった。宣伝活動では、「味の素」の知名度、用途を広めるために、ありとあらゆる方法がとられた。新聞広告、本舗店頭での「味の素」の製造工程を示した模型の展示、イルミネーション広告、乗合馬車の中吊り広告、パンフレット、ポスター、チンドン屋による宣伝、店頭の木製軒吊り看板などなど。なかでもユニークだったのは「地上スタンプ」だった。これは底部の平らなゴム引きの布袋に石灰を入れたもので、路面に下すと底部に開いている小穴から石灰がこぼれ出て、「ダシノ・オヤダマ・アヂノモト」という文字が印される仕掛けになっていた。また社会的影響力の大きい「者」のつく人達、医者、新聞記者、芸者、役者の支援を受けるように努めた。

それでも、「味の素」を理解する人は少なく、洗髪に使用したり、水に溶かして化粧水として使用したとか、一缶全て一度に利用し、変な味がすると言われたこともあったなど笑えぬ逸話も残っている。



1915年 初の新聞全ページ広告



川崎工場の道明寺甕（塩酸塩冷却晶析中）

「味の素」が徐々に世間で知られるようになってきた大正4、5年（1915～16）頃からは、とんでもない噂がささやかれるようになった。それは「味の素」の原料は蛇だということだ。それが雑誌にまで面白おかしく取り上げられて、販売にも影響が出てきた。とうとう大正11年（1922）に「誓って天下に声明す、「味の素」は断じて蛇を原料とせず」という新聞広告を、社長名で出すに至った。また同時代、関西中心に数十も出現した類似品対策にも頭を悩ますこととなった。

関東大震災で本店全焼、工場全壊

大正12年（1923）9月1日に発生した関東大震災では、味の素本舗事務所は全焼、川崎工場も全壊と甚大な被害を被ったが、三郎助の果敢な判断の下、社員一丸となって、いち早く復興を果たすことができた。震災後「味の素」の売り上げが従来にも増して伸びたのは、「味の素」の利便性、経済性が改めて生活者に評価されたからだと言われている。

京橋区では、震災後の都市計画で市街地を貫通する幅員44mの昭和通りが完成し、地区の景観が見違えるようになった。

「味の素」宮内省の買上品に

発売以来「味の素」は褐色がかった粉末状の製品だった。昭和2年（1927）に、「味の素」が宮内省の買上品の指定を受け、毎年3回製品を上納するようになったので、川崎工場内に「御用品謹製所」を設け、特別に純白な結晶を製造して納品することになった。最初はフラスコを用いて実験的に精製し上納していたが、全ての製品を謹製品と同じ品質にすべく精製技術の開発に取り組んだ結果、昭和8年（1933）には全製品が100%結晶として生産できるようになった。

創業20周年、確固たる事業基盤に

昭和4年（1929）、「味の素」創業20周年を迎えた頃は、生産量は、創業時の175倍にな

っており、海外にも輸出し、既にニューヨーク（1917年）や上海（1918年）に事務所を開設していた。事業基盤を盤石にした三郎助は、昭和6年（1931）に65歳で亡くなったので、二代社長には弟の忠治が就任した。社名は、昭和7年（1932）に、(株)鈴木商店から味の素本舗(株)鈴木商店に改称された。これは、当社が「味の素」の唯一の製造販売元であることを社会に対してアピールし、他業種において「味の素」を社名に使用することを許さない目的もあったのである。

20周年記念に京橋区宝町に 本社ビル建設

昭和7年（1932）、京橋区宝町1-7には、創業20周年を記念して、8階建てで、冷房完備の「味の素ビルディング」を完成させた。関東大震災の後だったので、耐震性には最も配慮され、建設を請け負った清水組（現清水建設）により当時の最新鋭の技術が導入された。それは軟弱な地盤に、多数の腐れにくい松杭を打ち込み、いわばその上にビルを浮かすという工法であった。



1932年 宝町の本店ビル竣工

1930年代前半に大量生産を 可能にした生産革新

市場での需要拡大に対応すべく「味の素」の大量生産を確立するために解決すべき課題は、耐酸技術の確立と、小麦から大豆への原料転換であった。これを克服した昭和12年（1937）には、生産量が3,750トンとなり、戦前の最高量に達した。

この後は、戦争の進行とともに、原材料の確保が困難となり、「味の素」の容器は段ボール紙を使わざるを得ないまでになり、昭和19年（1944）に入って間もなく、生産を停止した。

社名を味の素(株)に改称— 「味の素」輸出で戦後復興に貢献

戦後すぐは、工場に残っていた原料を利用して味噌、醤油、酢、塩、カラメル、菓子、歯磨き粉、石鹸など色々なものを作ったが、復興に大きく役立ったのは、GHQからの要請で生産した害虫駆除剤のDDTであった。昭和21年（1946）2月28日社名を、現在の味の素株式会社に改称した。この年9月には早くも「味の素」の一貫製造を再開している。翌昭和22年（1947）1月には、アメリカ本土向け輸出の再開を果たし、日本の外貨獲得にも大いに貢献した。

東京では、昭和22年、京橋区と日本橋区が合併して現在の東京都中央区が誕生している。

事業の多角化、グローバル化

経済の高度成長期を経て、家庭での洋食の普及に伴い、「クノールスープ」や、マーガリン、マヨネーズ、AGFインスタントコーヒーなど商品の多角化を行うと共に、海外展開を積極的に行い、アジア、欧州、南北アメリカ各国に次々と営業や製造の拠点を設立していった。この時代の特筆することとして、フィリピンで始めた「現金直売方式」があげられる。これは、「味の素」の

パッケージサイズを、現地の購買力に合わせて、1袋3gなどとし、価格は庶民が1コインで買える値段に設定した。この販売を担ったのは、方言の異なる地域ごとに雇用された、多くのセールスマン達で、「サリサリストア」と呼ばれる全国にある小さな小売店を直接訪問し、商品と交換に現金を回収するという市場密着型の営業活動であった。この方式は、後にアジア、アフリカ諸国でのリテイル事業に生かされることとなった。



1964年「クノールスープ」発売



1961年 タイ味の素社工場（創業当時）

うま味調味料「味の素」の 変化・発展

うま味調味料「味の素」自身も時代と共に変化・発展をしてきた。創業当時はグルタミン酸100%で、褐色の粉末であったが、前述した様に昭和8年（1933）には、脱色、結晶化技術が進み、現在のような白い結晶として100%生産できるようになった。さらに、昭和40年（1965）には、家庭用には、

昆布のうま味成分であるグルタミン酸に、鰹節のうま味成分であるイノシン酸ナトリウムを1%加え、昭和43年（1968）には、イノシン酸ナトリウムと、椎茸のうま味成分であるグアニル酸ナトリウムを合わせて1.5%添加した。現在では、家庭用「味の素」には、イノシン酸ナトリウムとグアニル酸ナトリウムを合わせて2.5%添加している。これは、グルタミン酸ナトリウムに、イノシン酸ナトリウムやグアニル酸ナトリウムを加えることによる相乗効果で、うま味が格段に強くなるからである。なおグルタミン酸ナトリウムは、食品衛生法により食品添加物の調味料に分類され、同法に定められた安全性試験を全てクリアしている。また日本国内だけでなく、国連（FAO/WHO）、米国（FDA）、欧州連合などの機関からも安全であると認められている。なお、世間では今でも化学調味料と称される場合がある。この呼び方は、大正14年（1925）頃、NHKのラジオ放送で料理番組がはじめられた際、調味料の役割を説明する場面で、公共放送で商品名を言うことができず、「味の素」のことを化学調味料と言って紹介したのが始



1982年頃 企業広告「さとうきびから、「味の素」。」

まりである。化学調味料は、今では行政上の定義は存在せず不明確な用語となっている。なお「うま味」「うま味調味料」という用語は、国の「日本標準商品分類」などの統計資料、広辞苑などの辞書類、新聞記者が使用する「記者ハンドブック」などに記載され、広く使用されている。

また製造面では、創業以来の抽出法に代わり、1950年代後半の発酵法の登場は、グルタミン酸ナトリウム始めアミノ酸類のコスト、製造量等に大きな変革をもたらした。

原料は、抽出法時代の小麦、大豆からサトウキビ、コーン、タロイモ、キャッサバなどのイモ類やサトウダイコンなどに代わった。世界各国で安価に大量に取れる原料が使用されている。発酵から精製までの一貫生産は、1990年代半ばに国内工場では停止したので、その後世界戦略に基づいて、タイ、インドネシア、ブラジルなどの海外工場で行っている。

文芸作品にも登場する「味の素」

こうして世の中に広く浸透していった「味の素」は、多くの文芸作品にも登場し親しまれている。

太宰治の「グッド・バイ」、谷崎純一郎の「細雪」、川端康成・三島由紀夫の往復書簡、三島由紀夫の「行動学入門」、子母澤寛の「味覚極楽」、渡辺淳一の「流水への旅」、開高健の「最後の晚餐」、村上春樹の「辺境・近境」などなど。また創業者二代鈴木三郎助をモデルにした小説には城山三郎の「男たちの好日」がある。

中央通り、昭和通りに 新本社ビル建設

昭和47年（1972）年には、かつて味の素本舗事務所を置いた中央通り沿いの中央区京橋1-6に新本社ビルを建設した。この頃新発売された商品は、風味調味料「ほんだし」、「味の素KKの冷凍食品」（シューマイ等12品種）、「クノールカップスープ」など現在の

主力商品である。

中央区では、昭和53年（1978）には、京橋一丁目と、宝町一丁目を合わせて京橋一丁目となった。

平成3年（1991）には、かつて宝町時代、本社ビルがあった、昭和通り沿いの現在の中央区京橋1-15-1に食品会社らしい清潔さとソフト感を表現した白いタイル壁の本社ビルを建設した。このビルの1階エントランスホール奥には、文化勲章受章者の加山又造画伯が、オリジナルに描いた絵画を、大陶板画にした作品が展示されている。屋上には昔と変わらず商売繁盛を祈願して、稲荷神社が祀られている。

「グローバル健康貢献企業グループ」の実現を目指して

うま味調味料「味の素」は、アミノ酸の一種であるグルタミン酸ナトリウムである。味の素グループは、「味の素」発売でスタートし、100年の間に様々な食品を開発し、アミノ酸の用途開発による商品群の拡大に努め、大きく枝葉を伸ばしてきた。

食品群では、調味料（「味の素」「ハイミー」「ほんだし」「アジシオ」「コンソメ」「丸鶏がらスープ」「鍋キューブ」等）、各種冷凍食品、AGFコーヒー、マヨネーズ、油脂商品、「クノールスープ」、シリアル（ケロッグ商品）、ヤマキのめんつゆ、GABAN香辛料等。

ごく最近の話題商品では、サラダに使う粉末ドレッシング「Toss Sala」がある。

アミノ酸系では、医薬品、医薬の原料となるアミノ酸、バイオ医薬品製造に用いる培地、豚や鶏の飼料に添加するアミノ酸、甘味料「パルスweet」、スポーツ栄養食品「アミノバイタル」などの栄養食品、「jino」化粧品、石鹸・シャンプーなどの原料である「アミノソフト」など。さらに化成品群としてコンピューター用層間絶縁材料「味の素ビルドアップフィルム」、難燃剤「レオフォス」、活性炭などがあげられる。

現在、グループの従業員は約27,500名で、

生産工場は、マザー工場である川崎市の川崎工場の他、世界17か国・地域に105工場を有している。また製品展開エリア国・地域は130を超える。売上高は、2013年度で9,913億円。同年の売上構成は、国内食品34%、海外食品29.6%、アミノ酸・化成品・医薬品28.2%、その他（健康食品、油脂、コーヒーなど）8.2% となっており、海外食品の比率が年々高まっている。海外各国でも、「味の素」販売を皮切りに、現地の嗜好を確認し、それにあった調味料を始めとする食品を開発・販売している。たとえば日本の風味調味料「ほんだし」にあたるのが、タイの「ロッディー」、ブラジルの「サゾン」、インドネシアの「マサコ」という調味料だ。いずれも市場で大きなシェアを占めている。



左から「ロッディー」「サゾン」「マサコ」

これらの事業内容からわかる様に、創業以来一貫してきたことは、食をおいしくして、日々の健康、豊かな生活づくりに役立ち、いのちを育み、守ることに貢献し続けるという姿勢であった。

この姿勢はCSR活動にも発揮され、現在も国内外で活発な活動を行っている。国内では、東日本大震災後の被災地の仮設住宅で開催している栄養改善活動「味の素グループ 東北応援 ふれあいの赤いエプロンプロジェクト」、全国の小学校に社員が出かけ、味覚・だし・うま味などについて食育授業を行う「出前授業」など。海外では、ガーナにおける母子の栄養改善の取り組み、アセアン地域において栄養教育に貢献する活動など多彩な取り組みを行っている。また平成元年（1989）に、（財）味の素食の文化

センターを設立した。現在では、港区高輪の「味の素グループ高輪研修センター」内に、約4万冊の食に関する文献などを所蔵するライブラリーを開設し一般に公開するとともに、定期的に公開講座やシンポジウムを開催し、食文化に関する情報を発信している。

なお同研修センター内には「食とくらしの小さな博物館」もあり、社会や世相の流れとともに味の素グループの歩みがたどれるようになっている。

生産現場である各工場でも、小中学生などの工場見学希望者を積極的に受け入れており、味の素社の川崎工場では、2015年4月に新しく工場見学施設をオープンする予定だ。

創業以来の「開拓者精神」「新しい価値の創造」「社会への貢献」「人を大切にする」という精神を、現在では「味の素グループWay」と表現し、味の素グループの共通の価値観、仕事をする上での基本的考え方、姿勢と定めている。

明治42年（1909）の創業以来、平成27年（2015）で106年となるが、味の素社は、創

業時に丸の内に事務所を置いたわずかな期間を除いて、現在の中央区内に本社を設置してきた。銀座、宝町、京橋という地名は、当社にとって切っても切れない縁があるといえる。

最後になるが、2013年12月4日「和食：日本人の伝統的な食文化」がユネスコ無形文化遺産に登録された。「和食」の特徴としては、四つが挙げられているが、その内の一つとして「うま味」を上手に使った栄養バランスに優れた健康的な食生活が挙げられている。「うま味」は今や「Umami」として国際語になっており、「だし」「うま味」への関心は国際的になっている。

味の素株式会社 広報部
博物館・社史担当 牛島 康明

写真提供：中央区立郷土天文館（P.5東京名所京橋之図、P.6明治8年京橋、P.6大正10年京橋、P.6大正12年関東大震災）その他は全て©味の素社



京橋親柱



1991年竣工 昭和通りに面した味の素本社ビル

鑑定士が知っておきたい マイナンバー制度

株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛

平成25年5月にマイナンバー制度が成立し、平成27年10月には、国民全員に12ケタの固有番号が通知され、平成28年1月からマイナンバーが運用されることとなっている。また、マイナンバー制度における「特定個人情報の適正な取扱いに関するガイドライン（案）」が10月10日に発表された。

そこで、今後不動産鑑定士として業務にも関連することとなることから、そのマイナンバー制度について解説したい。

マイナンバー制度は、社会保険等の社会保障、法人税、所得税等の税金管理、災害対策のために国の行政機関や地方公共団体などが個人にマイナンバーを付与して一元管理を行い、業務の効率化を図る目的となっている。

この国民背番号制度は、アメリカをはじめ先進国でこの国民背番号制を採用していない国は日本だけといわれていた。日本では国民背番号制がなかったために年金支給等で混乱を極めていたわけであった。また、税務署等において、日本人の名前がカタカナと漢字があり名寄せが困難であったこととか、住所が移転されると同一人であるのに住所が2か所あることなどで現場が混乱していたことも問題とされていた。

しかし、マイナンバー制度により、個人の情報が一元管理できるため、税金、社会保険の管理等が厳しく実施される。併せて、個人の所得が厳密に補足されることとなるので富裕層・外国人においては脅威となっている。

マイナンバー制度の主な概要については、以下のようになっている。

- ① 平成27年10月以降に市区町村から「通知カード」（写真等がないもの）が送付され、個人の番号が決定する。
- ② 平成28年1月以降市区町村に申請すると「個人番号カード」（写真があるもの）の交付を受けることができる。
- ③ 平成29年1月から国の行政機関で、平成29年7月から地方公共団体で社会保障、税金等の手続きをする場合、住民票の写し等が必要なくなる。
- ④ 「個人番号カード」の有効期限は、20歳以上の方は10年、20歳未満の方は5年となる予定。
- ⑤ マイ・ポータル制度として行政機関がマイナンバーの付いた自分の情報をいつ、どことやり取りしたかの確認ができるように、平成29年1月から自宅のパソコン等から確認できる。
- ⑥ 法人番号については、現在の商業登記の会社法人番号の12ケタ番号に1ケタ加えた13ケタになる。
- ⑦ 法人番号は、平成27年10月以降国税庁長官から書面により通知される。
- ⑧ 法人番号は、インターネットで公表される予定であり、公表される情報は、商号又は名称、本店又は主たる事務所の所在地、法人番号の基本3情報となっている。

参考 番号を記載する税目と記載時期

税目	記載時期
所得税・贈与税	平成29年1月から（平成28年分申告書）
法人税	平成28年1月1日開始事業年度から
消費税	平成28年1月1日開始課税年度から
相続税	平成28年1月1日以降の申告から
法定調書	平成28年1月以降の支払から
申請・届出等	平成28年1月以降に提出するもの（税務署等、給与支払者、金融機関等）

以上のように、マイナンバー制度が実施されると、個人、法人について固有番号で管理される。会社においては、社員の給料の源泉徴収においてマイナンバーで管理するなど、税務署、役所等に固有番号を記載した届出等を提出する事務手続きが増える。また、中小企業においては、社会保険が強制加入となっているが、現在では運用緩和されている。しかし、法人においては社会保険の加入が強化されることとなるので経営上留意する必要がある。不動産鑑定士においては、会社組織だと社会保険の負担が必要となるが、個人の不動産鑑定士においては、社会保険の加入はなく国民年金、国民健康保険で済み社会保険の負担を軽減できるので、平成27年中に個人事業で進めるか法人にすべきかの検討も必要となる。

参考に、30万円の給料だと社会保険として健康保険は会社負担分も入れて3万円程度、厚生年金は会社負担分も入れて6万円の合計9万円程度となる。



「第8回専門家と共に考える災害への備え 地域協働編
～地域における専門家団体と今後の方向～」開催報告

相談事業委員会委員 長野 英樹

恒例行事である都庁でのシンポジウムも今回で8回目を数え、幹事会である行政書士会を中心に各士業団体の協力のもとで平成26年7月16日に開催することができました。

本シンポジウムの主催者である災害復興まちづくり支援機構は、大規模災害発生時の緊急、復興対策のために、平常時から専門士業間の連携を図り、いざというときの活動の仕組みを作り研鑽を重ねることを目的としており、弁護士会をはじめ17の士業団体が正会員となって運営しており、当業界からは東京都不動産鑑定士協会の相談事業委員会が活動に参加しております。

夏場のシンポジウム開催に向けて、一昨年秋の10月より、準備委員会（4回）、昨年3月からの実行委員会（5回）とほぼ月に一度のペースで、市民の皆様方の防災意識の向上を図るための議題は何かについて、討議を重ねてきた成果であるシンポジウムの内容は次のとおりです。

シンポジウムは2部構成で、第1部は「地域における取組事例の紹介」で、第2部では「取組事例をふまえた討議とまとめ」というプログラムで進行しました。

「地域における取組事例の紹介」では、9人の発表者が講演を行い、冒頭は、災害復興まちづくり支援機構全体について機構発足から、復興まちづくり訓練等の支援、シンポジウム開催、研修会の開催などこれまでの活動実績の概要の説明がありました。

次に、都内7地区での各地域の取り組み事例の紹介があり、台東区においては、

専門士業9団体からなる台東区災害ネットワーク専門職会議が台東区との災害時における特別法律相談に関する協定書を新たに締結して、相談会等の活動を開始していること、大田区においては、土地家屋調査士会などを中心に狭隘道路解消、木造住宅密集地域の整備取組がなされ、災害時に家屋・住家被害状況調査の研修がなされていること、板橋区においては、中小企業診断士会の企画運営により、区内で製造業を営む中小企業（年間30社程度）に対して、無料でBCP策定支援を行っていることなど、各地域の特徴を踏まえた取組が発表されました。

その他には、復興まちづくりや帰宅困難者対応、防災などの訓練の概要が、豊島区、千代田区、新宿区の各士業団体から報告されました。特に豊島区の復興まちづくり訓練への支援については、当士協会の相談事業委員長吉田氏が発表を行い、明治、早稲田などの大学機関や都市計画コンサルタントなどの協力を得て、雑司ヶ谷地域での6回にわたる会合による復興方針、計画の策定を経て、地域報告会を開催するまでに至った経過の報告がなされ、地域で一定の成果が上がっていることとともに、支援機構の活動への熱い思いが語られました。

当日は、一般都民の方のみならず、多数の行政機関の防災関連担当者が参加され、活況のうちに無事シンポジウムを閉会することができました。来年以降も本シンポジウムが継続され、都民の皆様の防災意識の高まりと、知識の習得に貢献していくことを期待しております。

第38回定期研修会「災害に係る住家被害認定調査の基礎知識」開催報告

相談事業委員会副委員長 炭野 忠彦

「災害に係る住家被害認定調査の基礎知識」研修会を研究研修委員会と相談事業委員会の共催により実施いたしましたのでご報告致します。

1. 研修会の開催日など

- (1) 日時・場所 平成26年8月21日 住宅金融支援機構1階「すまい・るホール」
- (2) 内容・講師
 - ①テーマ：「東京都の防災対策と災害に係る住家被害認定調査について」
講師：東京都総務局総合防災部情報統括担当課長 小林 千佳子氏
 - ②テーマ：「住家被害認定調査に必要な木造建物の基礎知識について」
講師：一級建築士 関東学院大学建築学科非常勤講師 庫川 尚益氏

2. 災害時の建物被害調査について

- (1) 被災建築物応急危険度判定
地震直後の余震等による被災建築物の倒壊等から生ずる二次災害を防止するため、建築士などによって、危険、要注意、調査済の3区分に判定されます。
- (2) 災害に係る住家被害認定調査
地震や風水害等の災害による住宅被害の程度を市区町村職員と専門家が、全壊、大規模半壊、半壊、一部損壊の4区分で認定します。
認定結果に基づき被災者に「罹災証明書」が発行されます。
この証明書が支援金、義援金等の支給を受ける際の判断材料となります。
- (3) 住家被害認定調査と不動産鑑定士
前項にいう専門家は、現在、建築士、建築家協会会員、土地家屋調査士などとなっています。土地家屋調査士会は、今回のような研修会や実務演習等を積み重ね準備した結果、行政から依頼されている経緯があります。
住家被害認定調査は、土地・建物評価の専門家として不動産鑑定士が関われる分野でもありますので、そのための準備を進めて行くことになっています。

3. 研修会開催結果について

- (1) 研修参加者 87人
- (2) 研修者の反応
 - ①不動産鑑定士の住家被害認定調査への参加については前向きな反応でした。
 - ②木造建物の基礎知識は、不動産鑑定士には必要なテーマでもあり、勉強になったと好評でした。

復興祈念！「住まいと暮らし何でも相談室」

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 副会長 船山 進

三陸復興国立公園のほぼ中央部に位置する岩手県大船渡市は、景勝地「碁石海岸」などのリアス式海岸に囲まれた三陸海岸南部の代表的な都市のひとつです。

2011年3月11日に発生した東日本大震災では、大津波（最大波高11.8m）が襲来して甚大な被害が生じ、交通・商業の中心であった大船渡町の中心、JRドラゴンレール大船渡線大船渡駅の駅舎は流失してBRT（バス高速輸送システム）の小さな待合室がある大船渡停留所に、線路敷は舗装されてBRTの専用道路敷に様変わりしました。ここから徒歩数分のホテルでは、3階のベッドの高さまで波が押し寄せたとのことです。

大船渡停留所の周辺一帯は土地区画整理事業中で、2m～5m程度の土盛り工事が進行し、少し高台を南北に走る国道45号沿いのガソリンスタンドの平らな屋根（キャノピー）の横に記載された3月11日の津波到達ラインは、非常に印象的です。一方、行政・司法の中心大船渡市盛町の今年の最高路線価は10.3%上昇し、全国7位の上昇率でした。

東京都不動産鑑定士協会ほか東京の専門家職能団体等が組織する「災害復興まちづくり支援機構」は、2011年秋から大船渡市碁石地区の「復興まちづくり協議会」支援を継続しており、当士協会では炭野相談事業委員会副委員長を中心に支援活動中です。

支援の一環として、7月19日からの3連休に、大船渡市の碁石海岸レストハウスと今年4月に全線開通した三陸鉄道盛駅、BRT盛停留所前のカメラアホールを会場に、同機構、日本棋院岩手県本部等の実行委員会主催「復興祈念！碁石海岸で囲碁まつり」が開催されました。

また、まつり中日の20日には、同機構主催で当士協会の佐藤相談事業委員会副委員長が実行委員長を務める無料相談会「住まいと暮らし何でも相談室」がカメラアホー

ルで開催され、私も相談員として参加させて頂きました。相談会は、同機構構成士業の相談員を中心に地元の士業、防災・教育・金融等の方々が相談に応じ、相談内容は豊富で、被災された方からの相談には緊張感がより強く伴いました。相談に来られた方々からは、「とても満足」「満足」とのアンケート結果を頂いたようです。反省として、マスコミ等の報道は囲碁関連行事が中心で、災害対応同様、事前のPRを含めた広報の重要性を再認識しました。

今後の首都直下地震等を視野に、被災地の教訓をどう汲み取り、どのように当士協会の公益活動に活用し、事前復興に反映させてゆくのか、課題は山積しております。



ガソリンスタンドの屋根に記載された津波到達ライン



BRT専用道路敷（左）とBRT大船渡停留所（右）

「府中市 事業と暮らしの無料相談会」開催報告

相談事業委員会委員 下野 好弘

「予約24枠、全て埋まりました！ 現在、拡大して27枠まで予約入っています。」のメールに、ホッと胸を撫で下ろしました。

予約を開始して約3日、当初はどうなることかと心配もしていましたが、思わぬ朗報です。相談会を知って頂くため、8月9日、府中市の大國魂神社で行われる「商工祭り」にてティッシュ配りを予定していたので、上記の連絡と同時に、炎天下で行うこの仕事が“中止”になったことも、不謹慎ではありますが嬉しかったものです。

昨年8月30日、表題の相談会を8士業が合同して、府中駅に直結した府中グリーンプラザにて開催いたしました。今回の相談会を主導して頂いた弁護士法人多摩パブリック様のほか、不動産鑑定士、司法書士、土地家屋調査士、弁理士、社会保険労務士、行政書士、税理士がワンストップで対応できるスタイルの相談会でした。

対象は府中市在住及び市内事業者の方に限定させて頂きましたが、開催にあたっては府中市はじめ商工会議所、社会福祉協議会など市内の多くの団体にご後援頂きました。ここで改めてお礼申し上げます。町内会の回覧板もかなり効果があったらしく、早期の予約完了に繋がったと聞いています。回答者の士業も府中市内に事務所のある方が中心でしたから、市民のお悩みに、身近なところにいる複数の専門家が対応するという地域密着型の相談会となりました。参加した士業は総勢約100人という大相談会でもありました。

相談のスタイルはブース形式。よろず相談ですから、離婚や年金、職場トラブルから不動産、税金、相続問題までさまざまなお悩みがあり、各シーンでいろんな分野の専門知識も問われます。受付で相談内容を聴聞した後、振り分け担当のスタッフが関連する複数の士業を呼び出して、相談者が

待つブースに集めます。

相談時間は30分限り。時間内で終わる方もいれば、継続して回答の必要な方には別の方法をご案内して終了する場合もありました。わざわざ予約して来られる方が中心で、事前に相談内容を整理されていたので、答える私たちも身が入りました。

この合同相談会は準備期間は約1年、各士業と数々の調整をして、当日の運営についてもかなり詰めて用意を致しました。その甲斐があつて当日は、仕切りに当たった多摩パブ様の運営が素晴らしく、大きなトラブルもなく終えることができました。

相談に当たった士業同士も相互の交流が深まり、今後のビジネスに良き展望も生まれたと思います。大変だったけど本当によかったね、というのが皆さんの感想で、来年も是非開催しましょうねと、次回開催に望みを繋げて慰労会は盛り上がりつつ終了致しました。



作成した配布用チラシ

福島県災害現地研修の開催報告

相談事業委員会副委員長 佐藤 麗司朗

平成26年度の当士協会の事業計画において「大規模災害に対応するための支援活動の充実」が掲げられ、3月14日に行われた相談事業委員会にて「東日本大震災の津波被災地・原発事故被災地の状況把握等を行い、支援活動を充実させるための課題や求められる専門家としての不動産鑑定士の役割等を把握するとともに、相談員のスキルアップを図るべく、福島県災害現地研修を行う」ことが決定されました。構想から約半年の準備期間を経て、現地である福島県不動産鑑定士協会、福島大学はもとより、阪神淡路大震災の折、復興過程でご活躍なされた近畿不動産鑑定士協会連合会（滋賀県、大阪府、兵庫県、奈良県）、静岡県不動産鑑定士協会からのご賛同・ご参画を頂き、7都府県の不動産鑑定士が一堂に会し、福島県災害現地研修を開催致しました。

1.開催日時：2014（平成26）年10月3日（金）～10月5日（日）

2.日程表

(10月3日)	
7:00	新宿駅西口工学院大学前に集合。移動中の車内にて、福島県の被災状況・最新情報について炭野副委員長より説明。
12:30	福島駅西口到着、福島県不動産鑑定士協会、近畿不動産鑑定士協会連合会、静岡県不動産鑑定士協会、福島大学関係者と合流。バスでふくしま中町会館へ移動。
12:45	福島県土木部新開永主幹兼副課長より災害公営住宅の建設について説明を受ける。
13:30	南相馬市役所へバスにて移動。福島大学間野特任研究員より南相馬市の概況について説明を受ける。
15:00	災害公営住宅建設現場を視察。南相馬市建築住宅課鈴木隆係長より施設概要の説明を受ける。福島テレビから取材を受ける。
16:00	南相馬市桜井勝延市長の講話。
17:00	ロイヤルホテル丸屋にて夕食。テレビ放映確認。南相馬市内のホテルに分宿。
(10月4日)	
9:00	ホテル出発。途中、浪江町総務課小林直樹副主査と合流。
9:30	津波被災した請戸小学校、浪江町中心市街地を視察。
	酒田地区の田んぼ実証栽培にて4年ぶりとなる稲刈り現場へ赴く。
13:00	介護老人施設「貴布祢」にて昼食後、浪江町役場へ移動。
	浪江町総務課小林直樹副主査より浪江町の現状と課題について説明を受け、意見交換。
18:00	辰巳屋にて不動産鑑定士交流会（無料相談会終了後の福島県不動産鑑定士協会会員が多数ご参加）
	閉会后、東横イン福島駅東口Ⅱに移動、宿泊。
(10月5日)	
9:30	福島大学へ向けバス移動。
10:00	福島県災害現地研修ミニシンポジウム「災害時における不動産鑑定士の役割とは」
	うつくしま福島未来支援センター（FURE 2階大会議室）
	第1部：基調講演：鈴木浩先生（福島大学名誉教授・福島県復興ビジョン検討委員会座長）
	第2部：7都府県不動産鑑定士による意見交換（※敬称略）
	司会：佐藤麗司朗（東京会）、コーディネーター：吉田雅一（東京会）
	パネリスト：丹波史紀（福島大学准教授）、稲野遼俊（東京会会長）、炭野忠彦（東京会）
	小橋達夫（福島県士協会会長）、石田英之（福島県士協会）
	足立良夫（近畿連合会・危機管理対応委員）、後藤雅文（静岡県士協会会長）
12:30	福島駅西口到着、他県士協会バス下車
19:00	新宿駅西口到着 解散

3.結果と所感

私の母方の親族は福島県に今なお在住しており、幸いにして直接的な被災はなかったものの、私の母の墓は倒壊しました。当時、親族からの電話で状況は確認できたものの、石材も不足して2011年の年末近くになってようやく再建できました。震災の直後、私は東京へ避難された方たちを対象とした各避難所（東京ビッグサイト、グランドプリンスホテル赤坂、東京武道館、味の素スタジアム）における無料相談会に参画しました。親族と同じ親しみ深い方言の方々が、発災時のことを振り返り、情報が錯綜する中で逃げ惑う様子を涙ながらにお話してくれました。

初動ともいえるこれらの相談会の段階では、不動産鑑定士はもちろん、弁護士や税理士も何もできず、話を聞いて寄り添うことしかできませんでした。悔しい思いとともに、無力感に襲われたのを覚えています。その後も災害復興まちづくり支援機構を通じて、被災三県で開催された地元学識経験者及び各専門士業の復興協議会へ出席し、現在は都内に避難されている被災者の方の相談会・交流会への参加を定期的に行っています。

震災から約4年が経過し、災害復興まちづくり支援機構を通じて支援を行っていた岩手県大船渡市では、防潮堤の再建、防災集団移転促進事業の進捗など復興の息吹が力強く感じられるようになりました。7月には囲碁の全国的、世界的な組織である日本棋院のご協力の下、大規模なお祭りをすることができました（同時に無料相談会を併設しました報告は船山副会長がなされます）。

一方、震災と津波災害、福島県第一原子力発電所の原発事故という3つの複合災害にあった福島県では、依然として中間貯蔵施設の設置すらままならず、仮置き場が不足する中で除染作業も遅々として進まない状況です。



床の抜けた請戸小学校の体育館

被災者の方に寄り添い、他士業や他県不動産鑑定士と交流する諸活動の中で、私が一番危機感を持ったのは、近年大規模災害を経験していない東京の不動産鑑定士は、災害に対する危機意識が低いということでした。東京士協会として行っている災害支援に関する活動は相談事業委員会が行っていますが、会務としての性質上、ごくごく限られた担い手によって運営されており、首都直下型地震が起きた場合には、支援活動などとても対応できないであろうというこ

とでした。そのような中、冒頭に述べた当士協会の事業方針が示され、相談事業委員会として研修を企画することとなりました。放射能汚染という前人未到の現場で奮闘している福島県不動産鑑定士協会の方々と交流することによって、東京士協会の中で危機意識が稀薄な「災害に対して専門家として備える」という活動に少しでも関心を持って頂きたいとの思いでした。本来的には東京士協会の約2,000人に参加者を募るような形で開催したかったのですが、予算や委員会規定によって相談事業委員会の諸活動に参画している方を中心に募る形になってしまいました。

企画に当たっては、福島復興の第一線でご尽力なされている福島大学の丹波准教授に原発被災地の現状把握、課題等に関する講演等についてご相談し、既に福島大学として関与していたスタディツアーなどを参考に全体的なコーディネートをお願い致しました。スタディツアーを企画しようにも、エリア的に運行していないと大手バス会社からはお断りされてしまうこともありました。挫けることなく多くのバス会社から見積もりを取得しつつ同時並行して、震災復興について意見交換させて頂いていた現地である福島県不動産鑑定士協会の石田英之先生と、近畿不動産鑑定士協会連合会でご活躍中の櫻井美津夫先生にご賛同、ご参画を頂けないか連絡を致しました。4月には神戸にて近畿不動産鑑定士協会連合会が主催するシンポジウム「津波から人命を守る」に参加して、東京士協会としての本研修の主旨をお伝えしました。そのシンポジウムで出会えた静岡県不動産鑑定士協会の後藤雅文会長は東海地震、南海トラフ巨大地震に備える活動を推進なされており、本研修会にもご賛同を頂くことができました。



沿岸部視察

結果として、7都府県不動産鑑定士が一堂に会し、ともに被災地の現状を把握し、意見交換し、課題を共有するという当初の想定を超える企画になりました。稲野邊会長からは当初よりご理解を頂き、理事でもない私が理事会に出席した折には「これこそ公益社団法人としての取り組みである」と力強い後押しを頂きました。事務局の氏家課長代理には参加者募集から当日までの準備、吉野次長には直前の微調整、研修3日間にわたり随行を頂き、事務局の方々にご尽力を頂きました。大変感謝しております。研修を振り返ると、あまりにも内容が濃すぎて限られた紙面ではお伝えできそうにありませんが、印象的だったことを綴りたいと思います。

南相馬市災害公営住宅の建設現場では福島テレビの取材を受け、同日の夕刻に「不動産鑑定士が災害公営住宅を視察」というタイトルでオンエアされたのを確認でき、参加者は大いに盛り上がりました。



南相馬市災害公営住宅

南相馬市桜井市長からの講話では、震災当時、情報の乏しい中で、自治体の長としてどのように覚悟をし、決断したかについて直立不動で30分以上もの間お話を頂きました。冒頭「現地に来てくれてありがとうございます」と深々と頭を下げられたことが印象に残っています。現場主義とバランス感覚が重要であると学びました。



桜井市長

南相馬市役所庁舎における市長講話

B級グルメ「浪江焼きそば」で名を馳せた浪江町では、いまだに全町民が避難を続けており、町内で営業中の店舗はローソンとガソリンスタンドの2店のみ。ローソンは赤字を覚悟の上で除染作業員の方々に温かい食事を提供したいとの思いで営業されているとのこと。人がおらず、手入れのできない庭木や街路樹は、人間の営みなど我関せずとばかりに枝葉を伸ばし、人工的な建造物や道を飲み尽くしつつある様を見ました。想像はしていたものの、これだけ広大な土地に人が住めないという異常事態を肌で感じ、参加者一同言葉を失ってしまいました。この浪江町の視察と小林副主査のお話からは、「安全」と「安心」との違い、分断された住民と故郷を繋いでいくことの難しさについて深く考えさせられました。



浪江町役場意見交換

酒田地区の実証栽培が行われている田んぼでは、4年ぶりとなる稲刈りを見学することができました。当日は環境大臣とともに関係省庁の方々もおられ、荒れ果てた大地に囲まれた希望の黄金を見る事ができました。



酒田地区実証栽培

移動中のバス車内においても見聞きしたことを隣席同士が話し合い、交流会や最終日における意見交換でも、不動産鑑定評価に関する歯に衣を着せない議論がなされました。この研修で何か結論が出せるわけではなく、専門家として大規模災害に備えるためのスタートとしての研修ではありましたが、東日本大震災を通じて「不動産鑑定士の社会的な役割、可能性」について、阪神淡路大震災を体験し、復興を支え続けている不動産鑑定士と、今も当事者として直面している不動産鑑定士、東京士協会を含め各地で迫り来る大規模災害を迎え撃つ立場の不動産鑑定士が3日間、共に現場で考え、意見を交換し、課題を共有する機会を持つことができました。参加者を中心に、災害支援の在り方、首都直下型地震に備える諸活動について、研究・実践していくキッカケになってくれればと切に願います。



不動産鑑定士交流会

この筆を執っている前日（11月29日）は、災害復興まちづくり支援機構の設立10周年の総会であり、同時に開催された災害対応支援士業連絡会全国交流シンポジウムに運営委員として参加してきました。同支援機構の代表委員で首都大学東京の名誉教授、現在は明治大学大学院特任教授であられる中林一樹先生から「次の10年は、首都直下型地震が起きた場合における東京の受援体制を創りあげる段階である」とお話がありました、支援活動に精通した如何に優秀なスペシャリストであろうと、首都圏における未曾有の大災害を前にしては被災者となってしまうだろう。平常時である今のうちから日常的にコミュニケーションをとり「顔の見える関係」を構築する事こそが事前のできる復興であるとお話を頂きました。不動産鑑定士という専門職業団体に当てはめ、義援金の送付だけで終わらない「受援体制の構築」は、全国的に展開しなければならない課題であるとの思いをさらに強くしました。

さらに、相談事業委員会で8月に会員向けに開催した「災害に係る住家被害認定調査（※）」のための研修会について、発災直後から不動産鑑定士という専門職業家として自治体に対して支援業務を行えるよう、研修の内容を充実させて実施を継続し、機能できる体制を構築しなければならないと感じています。



7都府県不動産鑑定士意見交換

※「災害に係る住家被害認定調査」

災害対策基本法第90条の2に基づき、市町村長が「罹災証明書」を発行するために行われるもので、被災者は「罹災証明書」の発行を受ける事によって、①被災者生活再建支援金、義援金等の給付、②住宅金融支援機構融資、災害援護資金等の融資、③税金・保険料・公共料金等の減免・猶予、④災害救助法に基づく応急修理の支援を受けられるようになります。

平成26年度「秋の不動産の無料相談会」開催結果

今回で第11回目となる平成26年「秋の不動産の無料相談会」が10月7日～20日にわたり、昨年同様に、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」）にて開催されました。

会 場	赤羽(北区)	西葛西 (江戸川区)	西東京	田町(港区)	武蔵野	青梅	合 計
開 催 日	10/7(火)	10/9(木)	10/9(木)	10/10(金)	10/10(金)	10/20(月)	6会場
天候(場所)	晴れ(テント)	曇り(テント)	曇り(室内)	晴れ(テント)	晴れ(室内)	曇り(室内)	
不動産鑑定士 参加人数	11 (9)	11 (13)	9 (7)	10 (13)	11 (8)	9 (5)	61 (55)
相談来訪者数	28 (34)	20 (29)	17 (13)	19 (19)	15 (15)	8 (19)	107 (129)
無料相談会を何で 知りましたか							
①新聞	1						1
②テレビ							
③インターネット	3	2	1	4	2	1	13
④広報	4		1		7	4	16
⑤官庁の紹介	4	2	1	5	1	1	14
⑥宅建業者紹介							
⑦鑑定業者紹介							
⑧会場において	10	13	9	8	5		45
⑨その他	6	3	5	2		2	18
計	28	20	17	19	15	8	107
相談内容と件数							
(複数回答)							
①価格	11	7	7	6	6	4	41
②賃貸借	10	3	1	5	6	3	28
③有効利用	1	2		1			4
④その他	14	9	11	11	6	3	54
計	36	21	19	23	18	10	127
後 援 国土交通省、東京都	北区	江戸川区	西東京市	港区	武蔵野市	青梅市	

(注)かっこ内は昨年実績

- 秋の相談会は今年度で11回目の開催となります。
- 各会場に参加した不動産鑑定士は延61人(相談員1人当たりの相談者数は約1.8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、江戸川区、西東京市、武蔵野市、青梅市
 - 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

第33回研修見学会開催報告 ―虎ノ門ヒルズ―

研究研修委員会副委員長 松岡 貴史

平成26年9月12日、第33回目となる研修見学会が開催されました。

今回は、都心の大規模開発事業として注目を集める虎ノ門ヒルズを見学しました。

1階ロビーに設置されているマスコットキャラクター、「トラのもん」を横目で眺めながらオフィスの残り少ない空室階に案内して頂き、これまでの開発経緯にかかる映像を視聴しました。

建物は、オフィスを中心として、住宅、ホテル、店舗などにより構成される虎ノ門地区におけるランドマーク施設となり、高さでは東京ミッドタウンタワーに次ぐ都内第2位の高さとなります。

好天に恵まれたため、見学会場においてすばらしい景観を満喫できたのはもちろんですが、最寄りに同様の超高層ビルが無いことや中小規模のビルが周辺に集積している環境で

あるため、至近の中高層ビル群を上から見下ろすという、普段見ることのできない景色を眺めることも出来ました。ビルごとに屋上の利用のされ方が様々であることは、ちょっとした驚きでした。

見学とあわせて、森ビル株式会社都市開発本部の長尾大介様より虎ノ門ヒルズ開発に当たっての工夫やご苦労をお聞きしました。

国内最大クラスの超高層ビルであるにもかかわらず、低層部分に幹線道路が走る特殊な構造となっており、設計、施工はもとより、行政との協議事項が多岐にわたったことが、この事業の特徴であったそうです。また、竣工が環状2号線（通称：新虎通り）の開通とほぼ同時期となったこともあり周辺環境は驚くほど変わりましたが、知名度の高さの割に飲食店舗などの一般顧客向け施設が虎ノ門ヒルズ内ばかりでなく周辺にも少ないことから、今後も賑わいの創出などにより地域への貢献をしていきたいというお話もありました。

虎ノ門ヒルズは中心となるオフィス部分が概ね満室稼働と順調な滑り出しとなりましたが、今後は、2020年に開催される東京オリンピックの拠点としての機能も期待されており、最寄りへの地下鉄の新駅設置も予定されるなど、これまで以上に人が集まる都心の拠点として発展が期待されています。

当日参加された会員の皆さんには好評のうちに今回の見学会も無事終了しました。



行事 レポート



天野篤教授

高齢化社会の中の心臓手術

順天堂大学医学部心臓血管外科学教授
順天堂大学附属順天堂医院 副院長
天野 篤

平成26年 秋の講演会開催報告

開催日時：平成26年10月17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26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. 「都市問題としての高齢化社
会の中の心臓手術」

講師 順天堂大学医学部

心臓血管外科教授 天野 篤氏

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

稲野邊会長、東京都財務局財産運用部谷

口満評価測量課長の挨拶に始まり、司会の檜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26年地価調査のあらましについて」の説明後休憩をはさみ、天野篤氏の講演を拝聴しました。

「都市問題としての 高齢化社会の中の心臓手術」

東京都不動産鑑定士協会が毎年開催している「秋の講演会」ですが、2014年は心臓外科医の天野篤先生をお招きして「都市問題としての高齢化社会の中の心臓手術」というテーマでご講演頂きました。

天野篤先生は年間500件の手術を担当し、2012年2月には今上天皇の狭心症冠動脈バイパス手術を執刀された大変な名医です。

健康問題は多くの方が関心を持つテーマであり、また実績のある心臓外科医のお話



東京都財務局財産運用部 谷口満評価測量課長



地価調査委員長 後藤計氏



司会の檉村広報委員長

を聞く機会は貴重であることから、大勢の方が参加されました。

まずは、天野先生から心臓外科手術が増加している背景についてご説明頂きました。高齢化、欧米型の生活習慣、診断技術の進歩、他領域の医療技術の向上等が原因で心臓病は増加しており、そのほか糖尿病、メタボリックシンドローム等も2000年以降増加傾向にあるとのことです。健康寿命は平均寿命と10年の差があり、人間の寿命は延びていますが、健康な状態であるわけではなく何らかの病気を患っている方が多いのだと知りました。

また、心臓外科手術の現状についてもご説明頂きました。私は心臓手術についてほとんど知識がなく、なんとなく怖いという印象がありました。しかし、心臓手術を行ったことがハンディキャップとはならず、手術後はむしろ心臓に関しては全く心配のいらぬ体になるということを知り、大変驚きました。天皇陛下も手術後は海外へ公務に行かれるほど元気になられているそうです。

また、手術の結果を良好なものとする要因

についても興味深いものでした。それは、手術前のコンディション（気力・体力）を充実させるというものです。心臓手術をする必要が出てきて直ちに手術を行うというのではなく、まず患者を入院させて体力をつけることが手術の結果を良好にするとのことでした。またそのようにできるのが日本の良いところで、アメリカでは大変医療費が高いため長く入院することができず、すぐに手術を受けなければならないそうです。日本では高等技術が進んでいるそうですし、このような環境で手術を受けることができるという恵まれた環境にあることをありがたく思うと同時に、重い病気を患ってしまっても医療に頼り切るというのではなく、手術の効果を高める自助努力をすることが大事なのだという気付きがありました。

難しいテーマではありましたが、天野先生のテンポ良く時々冗談を交えたお話で、会場から時々笑いが起きるような楽しい講演会となりました。また、名医でいらっしゃるのに「心臓外科医は若い医師を選ぶと良い。なぜなら、その方が長く付き合えるから」というお話を聞いて、先生の謙虚なお人柄が何え大変感銘を受けました。

今回の講演会を拝聴する前は心臓手術について深く考えたことはありませんでしたが、将来心臓を患うことがあれば手術を受けてみようという前向きな気持ちになりました。また、高齢化に伴い心臓手術の件数がこれからさらに増加しうることを見ると、より多くの人に知ってほしい内容の、大変勉強になる講演会でした。

(広報委員 藤田 理絵)

韓国公示地価の評価を巡る新たなジレンマ

日本都市経済研究所
所長 宋 賢富

はじめに

韓国の不動産鑑定業界は、不動産鑑定評価を巡る改革について、主管庁である国土交通部「以下：国土部（日本の国土交通省に相当）」と、韓国鑑定評価協会（鑑定評価士）との日々絶えない論争が未だに続いている。特に、公的評価のうち、標準地公示地価の評価方式改編をめぐり激しい意見の相違を見せている。国土部は2014年の公示地価から基本調査と精密調査という調査・評価の二元化を新たな調査方法として導入しようとしたが、韓国鑑定評価協会（鑑定評価士）の公示地価調査評価の業務拒否が強かったため、国土部は2014年の調査を現行のまま調査評価することで合意し、鑑定評価士公示地価の業務が再開された。その公示地価（標準地）の調査評価について紹介することとする。

韓国の公示地価（標準地・個別地）について

韓国の標準地公示地価は、全国課税対象の約3,143万筆地のうち、代表的な50万筆地を選定し不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律（以下：不動産公示法）の規定により、毎年1月1日現在の土地の1㎡当たり適正価格を国土部長官が鑑定評価士（日本の不動産鑑定士に相当）に委託依頼し調査評価を行う。

国土部長官は、土地利用状況や周辺環境その他自然的・社会的条件が、一般的に類似していると認められる土地の中から選定された標準地を、土地の適正価格として調査評価し、中央不動産評価委員会の審議を経て毎年2月末に公示される。公示地価（標準地）は、土地市場への地価情報の提供、一般的な土地取引の指標、土地補償額の算定基準、国・地方自治体等の地価を算定する業務の基準となる。また、鑑定評価業者が個別に土地を鑑定・評価する場合にもその基準となる。

一方、個別公示地価は国土部長官が毎年公示する標準地公示地価を基準に市長・郡守・区庁長（日本の市町村の首長に相当）が調査した個々の土地の特性と比較標準地の特性を比較し、土地の価格比準表より地価を算定後、鑑定評価業者（鑑定評価士）の検証を受け、土地所有者等の意見収斂と251市・郡・区の不動産評価委員会審議を経て、毎年6月30日までに全国約3,143万筆地の個別公示地価が公示される。個別公示地価は、譲渡所得税・贈与税・相続税などの国税、財産税（固定資産税）・取得税などの地方税、開発負担金・農地転用負担金などを算定するための賦課基準の基礎資料として活用される。



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・韓国東国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。

公示地価の調査・評価について

韓国では、公示地価の調査・評価業務を含む不動産鑑定業を営むためには、不動産公示法により国土部長官に事務所（個人）開設登録をするか、韓国鑑定院、鑑定評価法人に所属しなければならない。特に、鑑定評価士は兼業できないものの、韓国鑑定評価協会に会員として業者登録する必要がある。協会に登録された鑑定評価士は3,621人（2014年12月5日現在）である。そのうち韓国鑑定院は233人、標準地公示地価の専任業務が可能な大型鑑定評価法人は2,353人（13法人、1法人当たり100人以上）、中小鑑定評価法人は405人（19法人、1法人当たり100人未満）、個人事務所は630人となっている（図表1）。

（図表1）鑑定評価法人の現況

（鑑定評価法人に所属する鑑定評価士の数）

区 分	鑑定評価法人	備 考
20人以下	13法人	
20～50人以下	4法人	
50人以上	15法人	15法人のうち、13法人（大型鑑定評価法人）が不動産公示業務を行う。
全 体	32法人	2,758人

公示地価標準地の調査・評価業務は大型鑑定評価法人が専任しており、中小鑑定評価法人・個人事務所は、公示地価の評価業務ができない代わりに、競売・訴訟評価案件などが優先的に配分される。

しかし、最近国土部は、不動産の公示調査評価業務（韓国では土地・住宅価格を公示している）の費用が政府の財政負担を加重させていると、予算当局の指摘の名目下で、韓国鑑定院（半官半民の株式会社）には不動産の価格公示を総括する業務及び、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委託している。一方、韓国鑑定評価協会（鑑定評価士）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、新市場の開拓等の業務が主な業務となった。その結果、国土部の官報告示より韓国鑑定院は公的評価関連業務の受託機関となった（図表2）。

（図表2）韓国鑑定評価協会から韓国鑑定院に移管された公的評価調査・統計業務等

委託業務	施行時期	委託機関
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	韓国鑑定院
鑑定評価の妥当性の調査業務	2011年10月9日施行	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月施行	韓国鑑定院
*1商業用建物の賃料調査業務	2012年施行	韓国鑑定院（非鑑定評価士可能）
*2地価変動率等その他の公的 調査・統計の業務	2012年1月施行 （地価変動率）	韓国鑑定院（非鑑定評価士可能）

*1.2は、韓国鑑定院の職員のうち、非鑑定評価士でも調査・評価の作業が可能。

公示地価の調査・評価を巡る思惑

国土部は、2014年から標準地公示地価に基本調査・精密調査（既存の調査・評価方法）の二元化調査制度の導入を図った。基本調査の制度は、標準地公示地価の調査評価ガイドラインを改正し、調査対象標準地50万筆地を、地価変動率が1%以下で地価の変動要因がないところは、鑑定評価士が直接現場調査評価（既存の調査＝精密調査）をする代わりに、韓国鑑定院の基本的なデータをもとに非公式鑑定する方法（基本調査）を導入しようとした。

国土部の基本調査導入の狙いは、標準地公示地価の調査評価予算の削減の思惑があると見られ、図表3は韓国鑑定院が国土部に建議した基本調査に対する予算案である。基本調査の業務が導入された場合、現在、鑑定評価士が標準地公示地価の調査評価を行っている業務（予算額）が、韓国鑑定院に基本調査として委託（鑑定評価士152億ウォン減・韓国鑑定院は同額増）されることになる。基本調査の導入が実現すれば、標準地公示地価は、基本調査（韓国鑑定院の調査業務）と精密調査（鑑定評価士の業務）の二元化されることになる。

（図表3）韓国 標準地公示地価（調査）の予算案（2015年）（単位：百万ウォン）

2015年予算減額(現状調査時)				→	2015年予算減額(調査を二元化時、韓国鑑定院への予算)				
	2014年予算	2015年予算	増減額(率)			2014年予算	2015年予算	増減額(率)	備考
標準地調査	41,753	23,762	12,991 (▲31.1%)		常時調査手数料	-	1,573	1,573	新設
個別地価検証	6,791	4,357	2,234 (▲32.9%)		基本調査管理費	-	2,377	2,377	新設
合計	48,544	33,319	15,225 (▲31.4%)		地価変動率調査費	18,058	22,776	4,118	
					賃貸事例調査費	3,819	12,927	7,108	
					合計	48,544	39,053	15,176	

資料：韓国鑑定院が作成した予算案（2014年7月1日付）より。

しかし、幸いに今年の標準地公示地価の評価は、国土部と韓国鑑定評価協会は問題解決のための協議を進めた結果、従来のとおり方式で調査評価することで合意された。

今後の見通し

韓国の不動産鑑定評価市場は、公示地価など政府の委託事業の規模（予算）が非常に大きい反面、政府の厳しい規制監督を受けている専門業でもある。そして不動産鑑定評価市場のほとんどが公的需要という特殊性を持っている。その背景から不動産鑑定評価業界はここ数年に激動の時期を迎えている。市場規模は鑑定評価士の増員に比べ、伸び悩んでいる現状と同業者間の競争が激しくなっている。公的評価市場の拡大を狙い、公的評価の標準地増加などに働きをかけている裏腹に、私的市場は縮小されるばかりで、公的評価市場を巡って国土部（韓国鑑定院）と韓国鑑定評価協会（鑑定評価士）との対立は深まるばかりである。

今回、国土部と韓国鑑定評価協会は標準地公示地価調査の二元化導入に対しては事実上猶予されたが、問題になった基本調査は、次年以降にその問題を検討することになっている。今後完全に基本調査が廃止されるかどうかとも未知数である。

以上

N

NEW FACE NEW FACE NEW FACE

東京ベイ アプレイザル 高田 昌治

〈開業に至るまでの経緯〉

大学卒業後に入社した不動産会社で不動産鑑定士の先生と出会い、不動産鑑定評価の高い専門性に魅力を感じて試験勉強を開始しました。その直後、湯島天神で引いたおみくじの適職欄に不動産鑑定士とあった時には思わず笑ってしまいましたが、この時、難易度の高い資格試験に挑戦する決意を固めたのを覚えています。

試験合格後には不動産鑑定事務所をはじめ、不動産投資会社、証券会社、会計系コンサルティング会社で不動産鑑定評価を軸とした多面的な業務を行って参りましたが、この度、予てよりの希望だった鑑定事務所を開業することとなりました。多くの鑑定士の先生方に不動産評価についての知識・経験を得る機会を与えて頂きましたことに、この場を借りましてお礼申し上げます。

〈プライベート〉

休日には学生時代のサッカー部の仲間や会社の友人達とフットサルをしています。ボールのない所で転ぶなど10代の頃と比べての衰え感はありませんが、気持ちだけは負けないで頑張っています。

また、娘のために山梨県でカブトムシを捕まえてきましたが、彼女は全く昆虫に興味を示さず、私が一人で育てた結果、2年経った今では幼虫が30匹を超えてしまっています。もはや私の趣味と言ってもいいのかもしれませんが。

〈仕事上興味があること〉

前職の会計系コンサルティング会社では、M&A、株式評価、事業価値評価等に関連する不動産評価業務や、会計監査における不動産評価書のレビュー業務を数多く行って参りました。今後は、これらの経験を生かして、企業会計を基礎とした業務に積極的に取り組んで参りたいと思います。

〈最後に〉

今後は鑑定業界の諸先生方が長い時間をか



自宅近所のグラウンドでフットサル

けて築かれたこの業界に、微力ではありますが貢献できるように一層の研鑽努力を積んで参ります。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

東京ベイ アプレイザル

高田 昌治（たかだ・まさはる）

東京都江東区豊洲3-6-5-2902

TEL：03-5859-5120

FAX：03-5859-0850

E-mail: takada@t-bayapp.com

1971年 千葉県市川市生まれ

1990年 私立 海城高校 卒業

1995年 青山学院大学 経済学部卒業

1999年 不動産鑑定士2次試験合格

2011年 不動産鑑定士登録

2014年 不動産鑑定業者登録

大学卒業後、三井不動産販売、日経財務・不動産鑑定、リサ・パートナーズ、モルガン・スタンレー証券、EYトラランザクション・アドバイザリーサービスを経て、2014年に東京ベイ アプレイザル開業

◎新規開業者一覧



入会年月	鑑定業者名	代表者名
2014/6/5	新井アプレイザーズオフィス	新井 帰
2014/6/18	株式会社A Z 一級建築士不動産鑑定士事務所	金川 希
2014/7/4	松岡総合鑑定	松岡 利喜雄
2014/7/22	タイドマーク株式会社	高橋 謙
2014/8/1	アセットリアルティ株式会社	砂野 明俊
2014/8/1	ビズキューブ・コンサルティング株式会社	野中 知明
2014/8/8	コスモ不動産鑑定事務所	齋藤 幸利
2014/10/1	株式会社総合企画	池田 進也
2014/10/7	東京ベイ アプレイザル	高田 昌治
2014/10/10	洲浜不動産鑑定事務所	洲浜 拓志
2014/11/14	株式会社タカラコーポレーション	加藤 英雄
2014/11/16	田代務不動産鑑定コンサルタント事務所	田代 務
2014/12/12	株式会社アセット・コンサルティング	木村 悦人

NEW FACE NEW FACE NEW FACE



郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
114-0002	北区王子1-29-3-204	03-4455-4746	03-6734-0403
103-0013	中央区日本橋人形町3-7-13日本橋センチュリープラザ1004	03-6264-8235	03-6264-8236
191-0031	日野市高幡1002-1 ベルドミール高幡301	042-506-7003	042-506-7005
104-0031	中央区京橋1-6-7 京橋高野ビル6階	03-6228-7375	03-6228-7376
102-0082	千代田区一番町3-5 ラキシス一番町203	03-6261-4265	
103-0011	中央区日本橋大伝馬町11-8 フジスタービルディング日本橋9階	03-3639-1780	03-3639-1781
182-0026	調布市小島町3-66-1 モンレーヴ調布901	042-444-5138	042-444-6138
105-0001	港区虎ノ門4-3-20 神谷町MTビル14階	03-5404-3838	03-6733-7969
135-0061	江東区豊洲3-6-5-2902	03-5859-5120	03-5859-0850
170-0005	豊島区南大塚3-24-5 エミネンス田子302	03-6915-2351	03-6915-2351
150-0002	渋谷区渋谷1-1-3 アミーホール5階	03-4540-7641	050-3730-1524
154-0011	世田谷区上馬2-9-8-208	03-3413-6689	03-3413-6689
151-0065	渋谷区大山町2-10-320	03-5738-7266	03-5738-7266



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
20の厳選事例から判定のスキルを身につける 広大地評価ケーススタディ	鎌倉靖二	中央経済社	2014/2/15	297	3,400円+税
不動産オーナーの法人活用と相続対策	喜多村洋子 相続支援隊	中央経済社	2014/6/20	211	2,400円+税
小規模宅地等の評価減の実務 第3版	山口暁弘 関場 修	中央経済社	2014/7/1	314	3,400円+税
不動産保有会社の相続税対策Q&A 有利選択・設立・活用のすべて	小林浩二 木屋正樹 高橋 学	中央経済社	2014/7/10	202	2,500円+税
不動産鑑定実務ハンドブック	黒沢 泰	中央経済社	2014/7/20	476	5,200円+税



不動産鑑定 実務ハンドブック



執筆者・黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／476ページ
価 格／5,200円+税
発行年月／2014年7月20日
出版社／中央経済社

不動産の鑑定評価は経済社会の変化につれて日々対応を迫られています。不動産の証券化、時価概念を導入した会計基準の導入（鑑定評価の手法の活用）、固定資産税と適正な時価、土壤汚染問題・埋蔵文化財包蔵地の評価等々、鑑定評価と多くのかかわりが生じています。

しかし、これらへの対応は従来から行われてきた鑑定実務の基本を踏まえてのことであり、これなくして利害関係の交錯する依頼者への説明責任を果たすことはできません。

本書は、上記の視点に立って執筆したものです。

鑑定実務の基本と応用、鑑定評価をめぐる現代的問題への対応、鑑定評価方式の内容、試算価格の調整に対する根幹的な考え方、鑑定評価の進め方等の視点から、原点に立ち戻り広い範囲を網羅的に執筆しています。

ただ、市街化調整区域の鑑定評価など、案件によっては類書のきわめて少ないものについてはそれなりの頁数を費やしています。

さらに、本書は平成26年5月1日付不動産鑑定評価基準改正（平成26年11月1日施行）を反映させ、最新の実務動向を織り込んだものとなっております。

The Essay

随 想

【時代の証言】バブル崩壊の現場

明海大学不動産学部客員教授 不動産鑑定士 森島 義博

(その1) 銀行員の経験から



20世紀最後のバブル発生と崩壊時に金融機関に居た私の経験と告白である。

アベノミクスが奏功したか、失われた20年からの脱却の兆しがみられる。ここでバブル崩壊の現場の状況を残しておきたい。

1985年のプラザ合意によって大幅な円高容認が行われ、円の為替相場は数年で急伸した。その結果、米国債などのドル建て資産に含み損が発生し、資金が為替リスクのない日本国内へ環流した。それにつれて外資系金融機関がこぞって日本に支店を開設し（金融ビッグバンと言われた）、東京の事務所ビル需要が3倍以上も発生するという分析が発表されたりもした。一方国内では、円高による打撃を受けた輸出業界を救済するため大幅な金融緩和が実施された。

これにより国内では資金が過剰に供給されて投機熱が加熱、特に株と土地への投資が盛んになった。なかでも、土地神話を背景に地価は高騰し、個人も法人も不動産投資に走り、一億総不動産屋とも言われた。不動産業者等は電話で住宅地図の場所を示すだけで現地を見もせず購入を決定するようなことが行なわれるようになった。銀行はその土地を担保にした融資競争を拡大し続けた。

その時期に私は、不動産業務も兼務する不動産業者向け専門の融資セクションの課長になった。私は不動産の専門家として担保評価は厳しく、特にゴルフ場開発事業は、苛烈な融資競争の中で大量の資金融資が可能な優良案件とされていたが、一切応じない姿勢を貫いていた。本部などからはずいぶんと非難されたが、結果としては良かったと思っている。

そのうち、地上げなどに暴力団関係者が介入して社会問題になったり、NHKが5夜連続で「地価は半分にすべきだ」と言う特集を放送したりした。私はアメリカにおける不動産市況の悪化や国内の状況などからバブル崩壊の兆しを感じ、取引先に対して、そろそろ手じまいする準備をするよう勧めていた。

そんな矢先の1990年に大蔵省から突然「総量規制」が通達された。これは不動産向け融資の伸び率を総貸出の伸び率以下に抑えると言うもので、本部からは不動産業へのプロジェクト融資が許可されなくなった。進行中の多くの不動産プロジェクトがストップし、不動産業者の多くが苦境に陥った。

取引先の一部は暴力団員を帯同して来店し、融資継続を強要した。

そのうち、月末に金利の入金がない会社が現れた。金利は毎週のように上がった。毎月末、金利の入らない会社が増えていった。土地価格が下がり、資金回収と増し担保の交渉も毎日の

ように行った。

相互に信じ難いようなだまし討ちも行われた。仕事は深夜まで続き、翌日は早朝から出勤、前夜のタバコの煙がまだ漂っているような状態であった。そして、取引先の会社へ行くと知らない人が応対するようになる。「銀行との交渉を任された。」と言う。いわゆる整理屋の登場である。壁には代紋が飾られ、暴力団系であることは明白。担保物件も次々に暴力団関係者に占拠され、事情を確認に行くと木刀で追い返された。怖い思いもずいぶんした。今考えると、あの当時はなぜあんなに体を張って仕事をしていたのかと思う。臍本には怪しげな抵当権がベタベタと付いている。建築中の建物も同様で、建設会社は鉄板で建物を囲い、法的処置も施していた。どうしようもない状態である。

告白すると、真面目な会社の社長には、ある程度の隠し金、担保物件の処分、個人の自己破産には、やむを得ず目をつぶったこともあった。背任行為に近いことかもしれないが、現場の人間として国や銀行のやり方に我慢できない気持ちもあった。後に国会に参考人召致された有名なビル保有会社の社長が、「国や銀行からあのようなやり方をされたら、どんなに優秀な経営者でもやってゆけなくなる！」と叫んだ言葉に、そっと頷いたものである。

その後、私は支店から本部の不良債権処理のセクションに移された。審査部門と不動産部門とが合体したチームで、他の債権者との交渉を行った上で担保不動産を売却し、少しでも債権の回収を図ることが目的である。不動産価格は50%以上下落し、債権回収は実質不可能となり、苦しい債権放棄の判断が続いた。付き合いのあった不動産業者の3分の2が消えていった。

住専問題の処理の遅れもあり、1997年には山一証券と北海道拓殖銀行が破綻し、1998年には金融機能安定化法に基づき、合計1.8兆円が16行の大手行などに投入された。金融機関では生き残りをかけて社員の大規模リストラや賃金の大幅カット、合併などが行われ、銀行員の受けた傷も大きかった。銀行は投入された公的資金の返済と資産保全のための融資削減に奔走し、長期に及ぶ不動産価格の下落と景気低迷につながっていった。政府・日銀による強引なバブル潰し策は後の日本に大きな禍根を残した。

(その2) 21世紀初頭に破綻した新興不動産業者へのレクイエム



景気回復傾向が見られていた21世紀初頭における、いわゆるリーマンショックによる世界的な不動産バブルの崩壊では多くの新興不動産業者が破綻した。

私が親しくしていた年下の社長のA社の成長と破綻は、このころの不動産会社の動向のひとつの典型を表していると思える。A社長およびA社の軌跡を追うことで、不動産業界に生きる我々の戒めとするとともに、破綻した新興不動産業者へのレクイエムにしたい。

A社長は学生時代から司法試験を目指していた。そしてそれに挫折してサラリーマンになっ

たのは30歳のとき。宅建の資格を持っていたので住宅仲介専門の不動産会社へ就職した。私がA社長と親しくなったのは、そのころのことである。

そしてA社長が某建売業者社長の力も借りて独立開業したのが1994年、36歳のときである。このころは、20世紀末のバブル崩壊の嵐が少し弱まったようで、住宅地の価格も底をついたように思えたころであった。新築住宅や中古住宅は徐々に動き始めていた。A社長はこの動きにうまく乗った。普通の建売業者が取り扱わないような難しい土地（接道の問題・地下埋設物など）を安く仕入れ、人並み以上の努力と独特な技術力でその難しい土地をうまく戸建商品に仕立てて販売するという方法で、だんだんとパワービルダーとしての会社の基盤を築いていった。

5年後の1999年には社員も30名を超え、新興企業としての体をなしてきた。社員は皆若く、仕事は朝7時から夜11時まで働く、いわゆるセブンイレブン企業であった。このころには、耐震性に注力した独自の基礎や建材を使用し、不整形な土地にもうまく建物を当てはめる技術やデザイン力を醸成していた。

このころA社長は、50歳までに東証1部に上場するんだ、と楽しそうに話していた。その言葉通り、2001年にはISO9001を取得し、2002年にはISO14001を取得、2003年にはジャスダックへの上場を果たした。その頃には社員数も100名を超えていた。通常、建売業者はいくつもの建物の設計プランを有しており、その中から土地に適合したプランを選び出して効率的に建物を建築する。つまりイージーオーダースタイルである。だから同じ建売業者が販売する分譲建売住宅は外観も間取りも似たものがいくつも販売されることになる。しかしA社は土地に応じた設計をその都度行うことで、価格は少々高いけれど大型でデザイン性に優れた建売住宅を年間200棟前後供給していた。

そして2005年には東証2部上場を果たした。A社は価格的に高額となる自社商品を、当時IT企業を中心とした「勝ち組」と言われた人々、いわゆるニューリッチ層を顧客対象とし、彼らが居住希望する地域に特化した販売方針を貫いて成功し、每期400億程度の売り上げを達成して、2006年にはついに東証1部上場を果たした。念願の東証1部上場は会社設立後12年、社長の年齢が48歳のときである。じつに急成長企業と言うべきであろう。

2005年から2006年にかけて景気は回復傾向を維持していた。不動産投資ファンドの活発な動きによって土地価格は上昇し、景気も徐々によくなってきたような気がして、消費者は金利の先高感もあって住宅の購入を急いだ。A社の高額建売住宅も好調な売れ行きを示し、さらにマンション分譲事業に乗り出し、またアセット事業と称して投資ファンド向けのビル等の仕込事業を始めた。

このような事業拡大の中で、従業員は250名を超える所帯になった。A社は販売を外注にしているため基本的には社員の70%が設計や建築の技術者であるが、総務部や人事部など、収益に直接つながらない部門の人員も増えていた。

2007年末に表面化したサブプライムローン問題を契機として「勝ち組」の人々の動きが止まった。A社長はサブプライム問題はアメリカの問題であり売れ行きの不振は一時的な「踊り場」であると判断、経営方針を変更することはなかった。

2008年初旬からの本格的な金融不安によって一転して土地価格は下落に転じ、A社の事業エリアにおける土地価格も下落、高値仕込土地の商品価格への転嫁もできず、経営再建に向けて従業員の半数に及ぶ早期退職、販売価格の見直し、たな卸資産の早期処分、第三者割当増資による資本内容の充実、金融機関との交渉など涙ぐましい努力を行ったが、それらの努力も効無く2008年夏に負債を300億円として破綻したのであった。

東証1部上場時のA社の株価は20万円以上。A社長はもちろん、しゃにむに働く若い社員も創業者利益で大金持ちになったと喜んでいただが、200名を超える人たちが職と財産を失った。彼らの14年間に亘る努力は、「夢のまた夢」だったのであろうか・・・。

東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第2回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会は、東京都における不動産価格等の将来予測を把握するため、不動産価格等の動向に関するアンケート調査を実施しております。

この度、平成26年4月の第1回目調査に引き続き、下記の通り第2回目調査を実施致しました。本アンケート結果を集計し、D I（Diffusion Index）を作成致しましたので、お知らせ申し上げます。

皆様の東京都の不動産価格動向等の把握の一助となれば幸甚に存じます。

■ アンケート調査概要

実施時期	平成26年10月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員等
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	233
回答数	76
回答率	32.6%

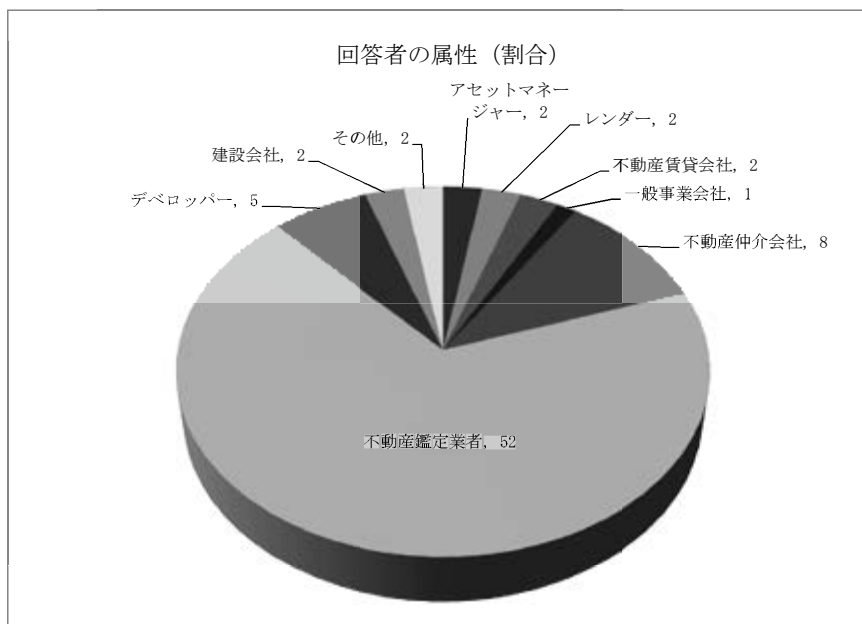
■ D I 算出方法

選択肢	アンケートの選択肢は、以下の 5 項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 (①構成割合×1+②構成割合×0.5-④構成割合×0.5-⑤構成割合×1) ÷ (①構成割合+②構成割合+③構成割合+④構成割合+⑤構成割合) ×100 ※D I がプラスなら上昇、マイナスなら下落と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法（例）	<table><tr><td>回答</td><td>大きく上昇</td><td>やや上昇</td><td>横ばい</td><td>やや下落</td><td>大きく下落</td></tr><tr><td>構成割合</td><td>30%</td><td>20%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>5%</td></tr></table> 【計算例】 (30% × 1 + 20% × 0.5 - 20% × 0.5 - 5% × 1) ÷ (30% + 20% + 25% + 20% + 5%) × 100 = 25	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【集計結果】

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	2	2.6%
レンダー	2	2.6%
不動産賃貸会社	2	2.6%
一般事業会社	1	1.3%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	8	10.5%
不動産鑑定業者	52	68.4%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	6.6%
建設会社	2	2.6%
その他	2	2.6%
無回答	0	0.0%
合計	76	100.0%

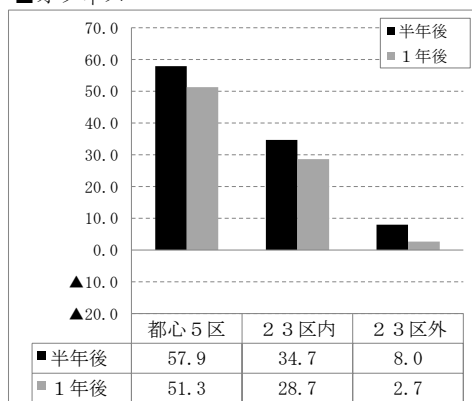


【集計結果】

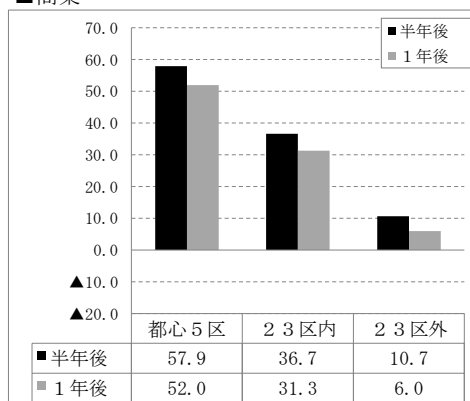
価格D I

2. 東京都の不動産価格（半年後及び1年後）はどうなると予測しますか？

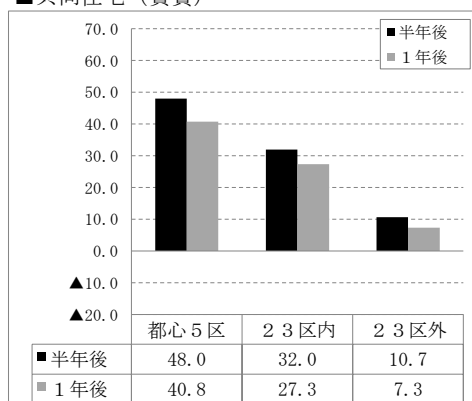
■オフィス



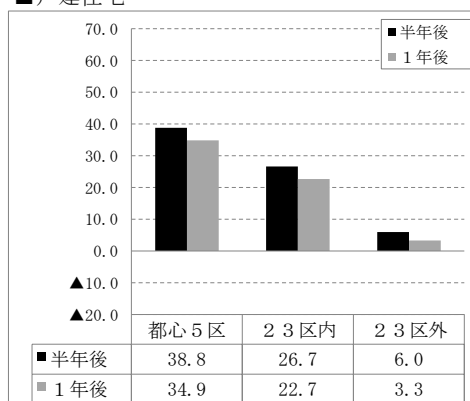
■商業



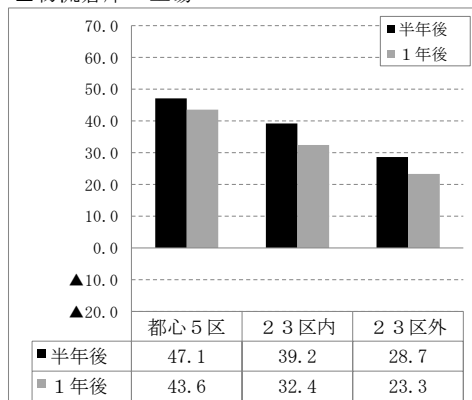
■共同住宅（賃貸）



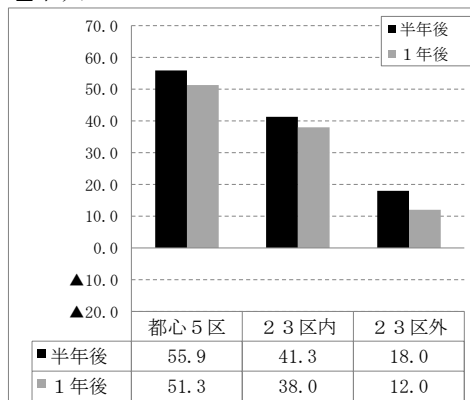
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル

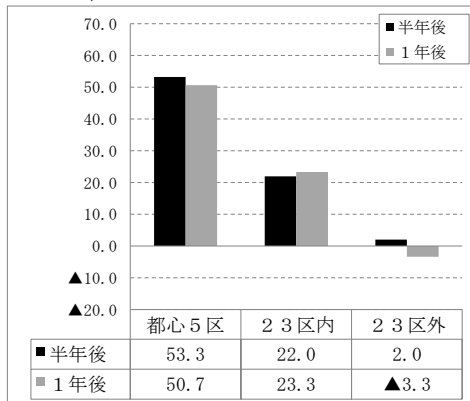


【集計結果】

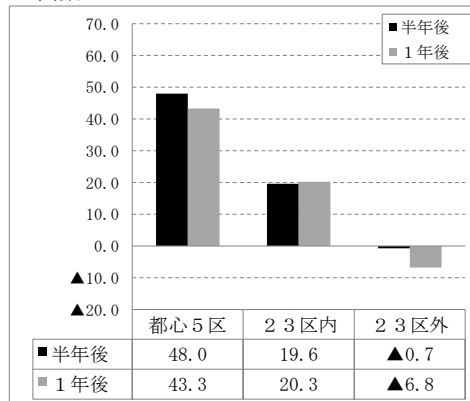
賃料D I

3. 東京都の不動産賃料（半年後及び1年後）はどのように予測しますか？

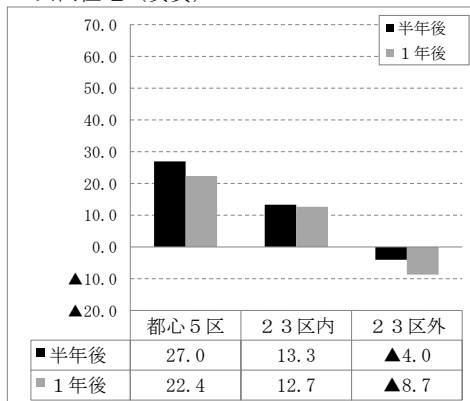
■ オフィス



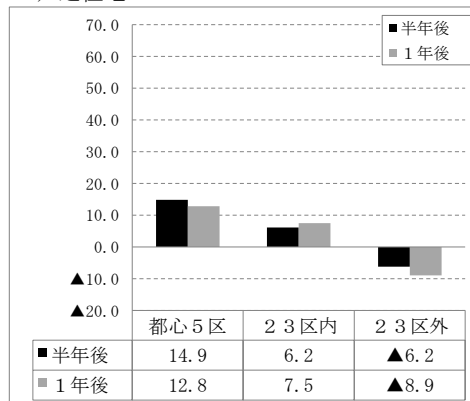
■ 商業



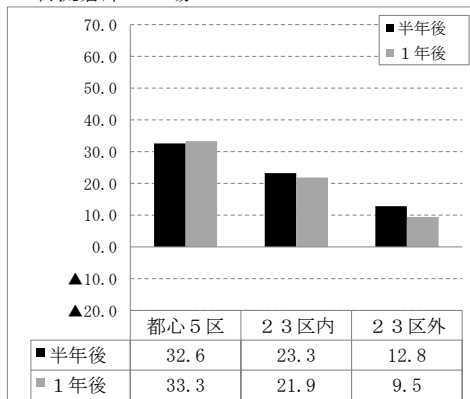
■ 共同住宅（賃貸）



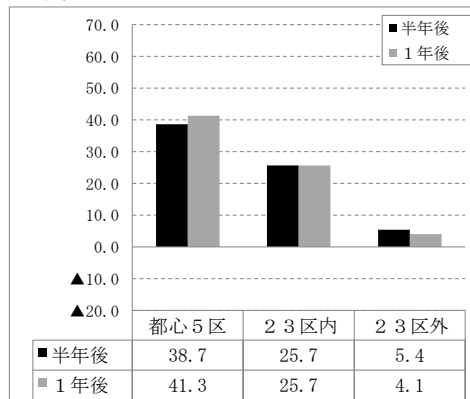
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



■ ホテル



【D I 算出内訳】

1. 価格D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	18	53	4	1	0	0	76	57.9
	割合	23.7%	69.7%	5.3%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	48	22	2	0	1	76	34.7
	割合	4.0%	64.0%	29.3%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	23	38	13	0	1	76	8.0
	割合	1.3%	30.7%	50.7%	17.3%	0.0%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	18	52	6	0	0	0	76	57.9
	割合	23.7%	68.4%	7.9%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	47	24	0	0	1	76	36.7
	割合	5.3%	62.7%	32.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	36	12	0	1	76	10.7
	割合	1.3%	34.7%	48.0%	16.0%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	57	11	0	0	0	76	48.0
	割合	10.5%	75.0%	14.5%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	47	26	1	0	1	76	32.0
	割合	1.3%	62.7%	34.7%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	41	9	0	1	76	10.7
	割合	0.0%	33.3%	54.7%	12.0%	0.0%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	53	20	0	0	0	76	38.8
	割合	3.9%	69.7%	26.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	38	36	0	0	1	76	26.7
	割合	1.3%	50.7%	48.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	52	7	0	1	76	6.0
	割合	0.0%	21.3%	69.3%	9.3%	0.0%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	46	14	0	0	6	76	47.1
	割合	14.3%	65.7%	20.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	48	21	0	0	2	76	39.2
	割合	6.8%	64.9%	28.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	36	31	3	0	1	76	28.7
	割合	6.7%	48.0%	41.3%	4.0%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	21	44	10	1	0	0	76	55.9
	割合	27.6%	57.9%	13.2%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	11	41	22	1	0	1	76	41.3
	割合	14.7%	54.7%	29.3%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	27	30	12	0	1	76	18.0
	割合	8.0%	36.0%	40.0%	16.0%	0.0%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

2. 価格D I (1年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	18	45	11	1	1	0	76	51.3
	割合	23.7%	59.2%	14.5%	1.3%	1.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	38	30	3	0	1	76	28.7
	割合	5.3%	50.7%	40.0%	4.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	22	33	18	1	1	76	2.7
	割合	1.3%	29.3%	44.0%	24.0%	1.3%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	18	44	13	1	0	0	76	52.0
	割合	23.7%	57.9%	17.1%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	37	30	2	0	1	76	31.3
	割合	8.0%	49.3%	40.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	30	17	1	1	76	6.0
	割合	1.3%	34.7%	40.0%	22.7%	1.3%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	50	20	0	0	0	76	40.8
	割合	7.9%	65.8%	26.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	40	30	3	0	1	76	27.3
	割合	2.7%	53.3%	40.0%	4.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	24	36	13	1	1	76	7.3
	割合	1.3%	32.0%	48.0%	17.3%	1.3%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	45	27	0	0	0	76	34.9
	割合	5.3%	59.2%	35.5%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	33	37	3	0	1	76	22.7
	割合	2.7%	44.0%	49.3%	4.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	45	11	1	1	76	3.3
	割合	0.0%	24.0%	60.0%	14.7%	1.3%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	12	37	21	0	0	6	76	43.6
	割合	17.1%	52.9%	30.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	37	30	1	0	2	76	32.4
	割合	8.1%	50.0%	40.5%	1.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	34	31	5	1	1	76	23.3
	割合	5.3%	45.3%	41.3%	6.7%	1.3%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	21	37	17	1	0	0	76	51.3
	割合	27.6%	48.7%	22.4%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	13	33	27	2	0	1	76	38.0
	割合	17.3%	44.0%	36.0%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	22	32	14	1	1	76	12.0
	割合	8.0%	29.3%	42.7%	18.7%	1.3%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

3. 賃料D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	12	57	7	0	0	0	76	53.3
	割合	15.8%	75.0%	9.2%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	30	42	1	0	1	76	22.0
	割合	2.7%	40.0%	56.0%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	11	50	12	0	1	76	2.0
	割合	2.7%	14.7%	66.7%	16.0%	0.0%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	54	12	0	0	1	76	48.0
	割合	12.0%	72.0%	16.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	29	45	0	0	2	76	19.6
	割合	0.0%	39.2%	60.8%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	51	12	0	2	76	▲0.7
	割合	0.0%	14.9%	68.9%	16.2%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅 (賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	39	36	0	0	0	76	27.0
	割合	1.3%	51.3%	47.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	21	53	1	0	1	76	13.3
	割合	0.0%	28.0%	70.7%	1.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	57	12	0	1	76	▲4.0
	割合	0.0%	8.0%	76.0%	16.0%	0.0%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	20	53	0	0	2	76	14.9
	割合	1.4%	27.0%	71.6%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	11	60	2	0	3	76	6.2
	割合	0.0%	15.1%	82.2%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	56	13	0	3	76	▲6.2
	割合	0.0%	5.5%	76.7%	17.8%	0.0%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	41	26	0	0	7	76	32.6
	割合	2.9%	59.4%	37.7%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	34	39	0	0	3	76	23.3
	割合	0.0%	46.6%	53.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	43	6	0	2	76	12.8
	割合	0.0%	33.8%	58.1%	8.1%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	42	25	0	0	1	76	38.7
	割合	10.7%	56.0%	33.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	34	38	0	0	2	76	25.7
	割合	2.7%	45.9%	51.4%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	19	41	13	0	2	76	5.4
	割合	1.4%	25.7%	55.4%	17.6%	0.0%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

4. 賃料D I (1年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	14	49	13	0	0	0	76	50.7
	割合	18.4%	64.5%	17.1%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	33	38	2	0	1	76	23.3
	割合	2.7%	44.0%	50.7%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	11	42	20	0	1	76	▲3.3
	割合	2.7%	14.7%	56.0%	26.7%	0.0%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	49	18	0	0	1	76	43.3
	割合	10.7%	65.3%	24.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	30	41	2	0	2	76	20.3
	割合	1.4%	40.5%	55.4%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	44	20	0	2	76	▲6.8
	割合	0.0%	13.5%	59.5%	27.0%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅（賃貸）

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	32	43	0	0	0	76	22.4
	割合	1.3%	42.1%	56.6%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	23	48	4	0	1	76	12.7
	割合	0.0%	30.7%	64.0%	5.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	50	19	0	1	76	▲8.7
	割合	0.0%	8.0%	66.7%	25.3%	0.0%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	17	53	2	0	2	76	12.8
	割合	2.7%	23.0%	71.6%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	12	57	3	0	3	76	7.5
	割合	1.4%	16.4%	78.1%	4.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	52	17	0	3	76	▲8.9
	割合	0.0%	5.5%	71.2%	23.3%	0.0%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	40	26	0	0	7	76	33.3
	割合	4.3%	58.0%	37.7%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	31	40	1	0	3	76	21.9
	割合	1.4%	42.5%	54.8%	1.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	40	10	0	2	76	9.5
	割合	0.0%	32.4%	54.1%	13.5%	0.0%	-	100.0%	

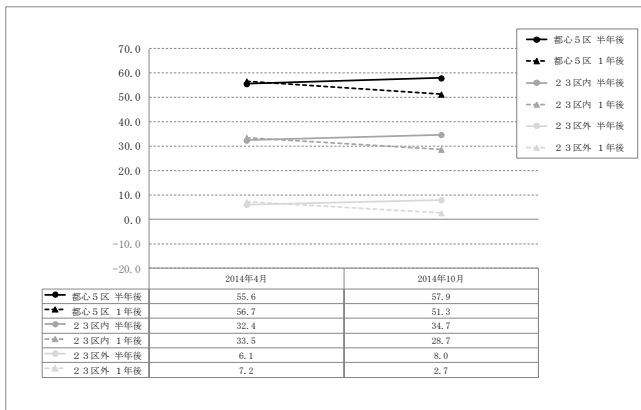
■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	40	24	0	0	1	76	41.3
	割合	14.7%	53.3%	32.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	34	35	2	0	2	76	25.7
	割合	4.1%	45.9%	47.3%	2.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	19	39	15	0	2	76	4.1
	割合	1.4%	25.7%	52.7%	20.3%	0.0%	-	100.0%	

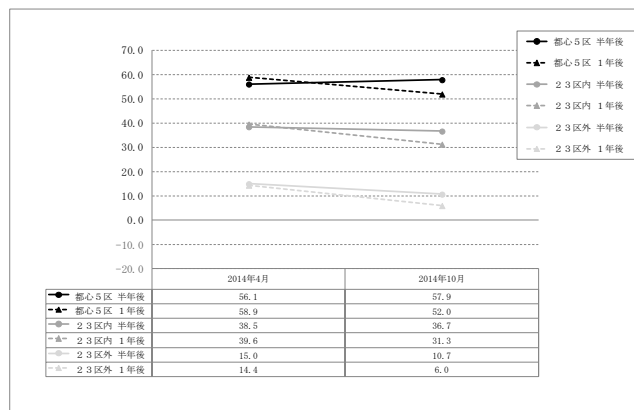
【集計結果の推移】

価格D I

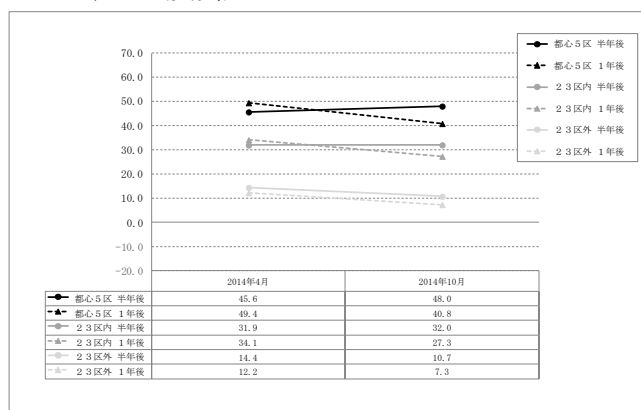
■ オフィス



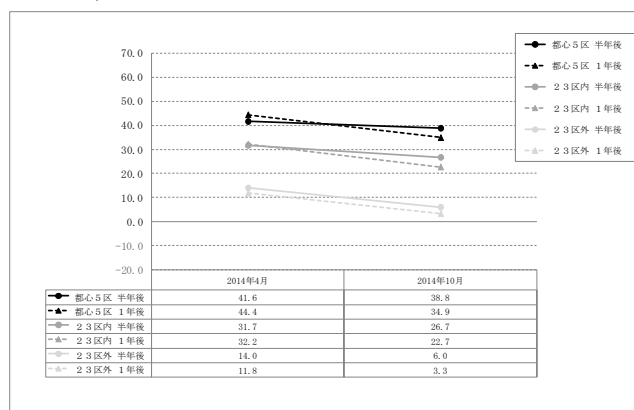
■ 商業



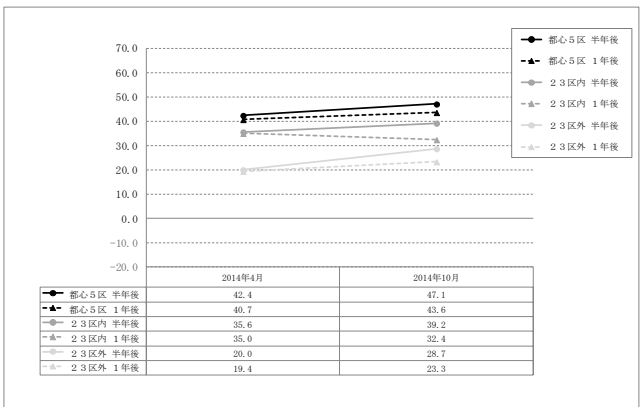
■ 共同住宅（賃貸）



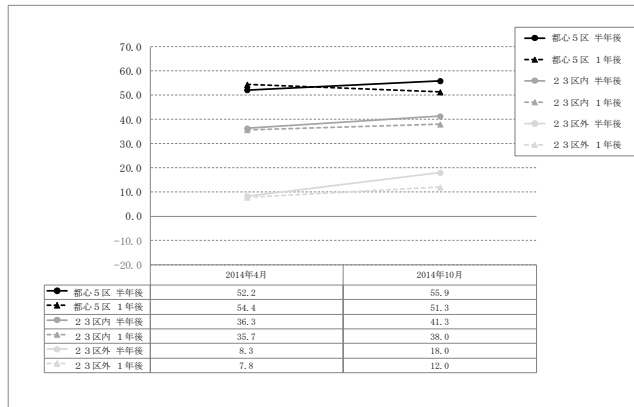
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



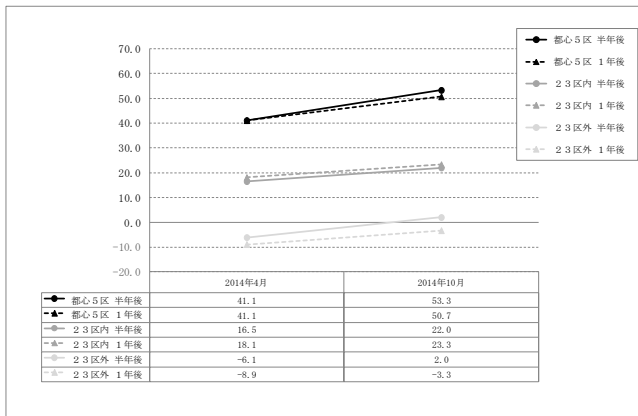
■ ホテル



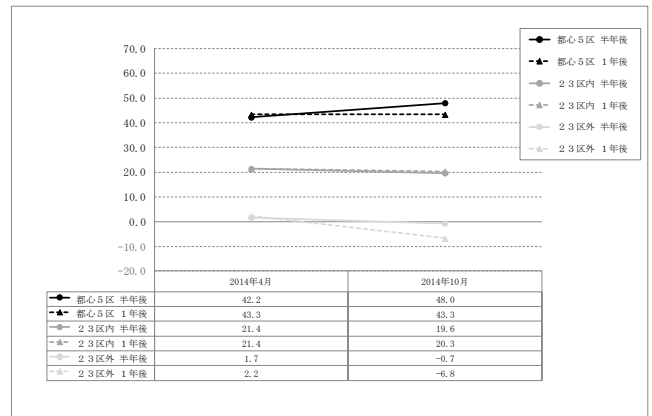
【集計結果の推移】

賃料D I

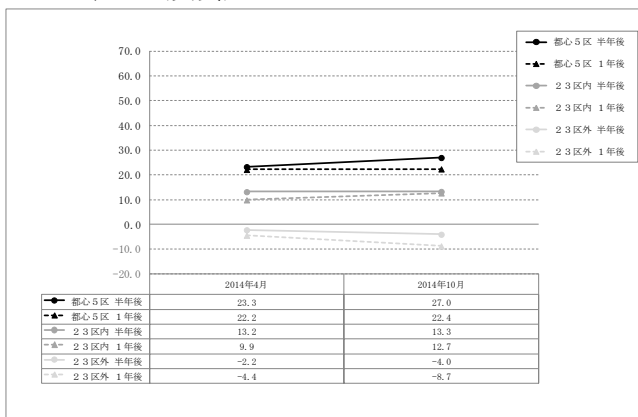
■オフィス



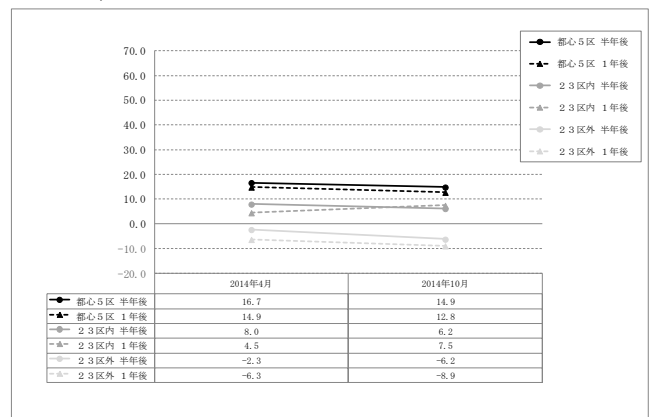
■商業



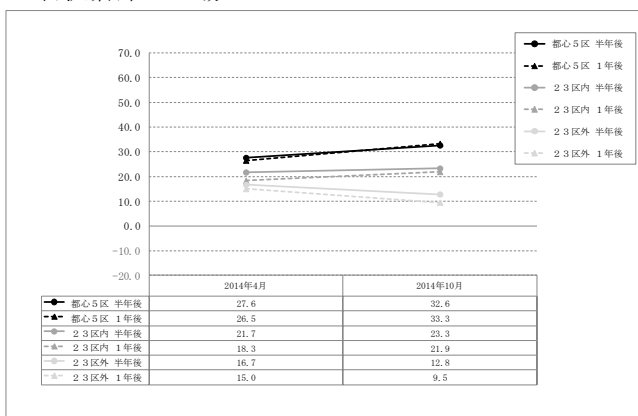
■共同住宅（賃貸）



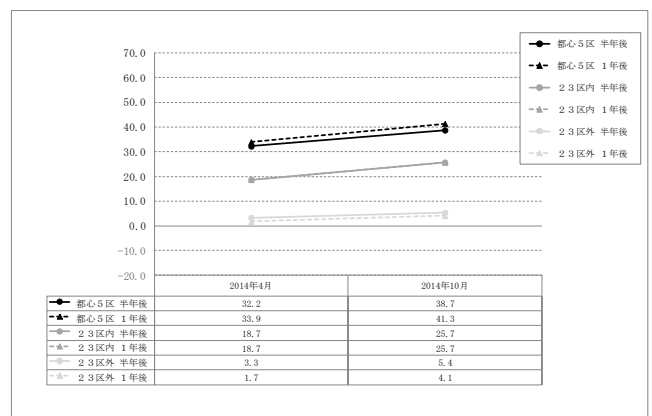
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



平成26年10月

東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査票（第2回）

■ アンケートご回答者

貴社名等をご記載下さい。ご回答者にはご連絡先へアンケート結果を送付させていただきます。

貴社名			
部署名			
ご回答者名			
ご連絡先	メールアドレス		
	FAX番号		

■ アンケート内容

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答下さい。

☐ アセットマネージャー	☐ レンダー	☐ 不動産賃貸会社	☐ 一般事業会社
☐ アレンジャー	☐ 機関投資家	☐ 不動産仲介会社	☐ 不動産鑑定業者
☐ プロパティマネージャー	☐ デベロッパー	☐ 建設会社	☐ その他

2. 東京の不動産価格（半年後及び1年後）はどうなると予測しますか？

・半年後

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
共同住宅（賃貸）				共同住宅（賃貸）			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく上昇→1、やや上昇→2、横ばい→3、やや下落→4、大きく下落→5でご回答下さい。

3. 東京の不動産賃料（半年後及び1年後）はどうなると予測しますか？

・半年後

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
共同住宅（賃貸）				共同住宅（賃貸）			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく上昇→1、やや上昇→2、横ばい→3、やや下落→4、大きく下落→5でご回答下さい。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送又はFAXにてご返送の程、宜しくお願い申し上げます。

FAX番号	03-5472-1121
-------	--------------

連携・協力に関する協定 調印式

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会と西武信用金庫は、平成26年10月31日（金）に既存建物のストック活用に関する連携・協定を結び、当士協会の稲野邊俊会長（代理 船山副会長）と同金庫の落合寛司理事長が調印を行いました。士協会から杉浦副会長、同金庫から高橋一朗常務理事も同席されました。

船山副会長並びに杉浦副会長から中古住宅流通市場活性化、中古建物の耐用年数等評価における課題等について検討している旨お話しがございました。

落合理事長からは、既存建物の価値を正しく客観的に評価することでストック型社会の実現のためにも中古住宅市場活性化の先導役を務めたい旨お話しがございました。

当日は、多数のマスコミ関係者からの取材もありました。



調印式における、当士協会の稲野邊俊会長（代理 船山副会長）（左）と西武信用金庫の落合寛司理事長（右）





この道を天職として。

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。

【MY LIBRARY（マイ・ライブラリー）】 お気に入りの本、おすすめの本、人生のバイブル的な本など。

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27年4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 —



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。

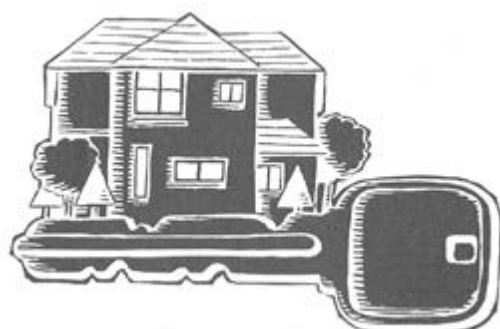
不動産の売買・交換をしたい

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 瀬崎 幹久・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 平成27年1月1日から施行される相続税及び贈与税の改正はどのようなものですか？

A 平成27年1月1日以後に相続もしくは遺贈又は贈与により取得する財産に係る相続税及び贈与税に適用される主な改正の内容は、次のとおりです。

①遺産に係る基礎控除（遺産に係る基礎控除額が引き下げ）

遺産に係る基礎控除額が、改正前の5,000万円+1,000万円×法定相続人から、改正後は、3,000万円+600万円×法定相続人に引き下げられます。

例として、法定相続人が配偶者と子供2人の場合、

改正前は、5,000万円+1,000万円×3人=8,000万円

改正後は、3,000万円+600万円×3人=4,800万円

②相続税の税率構造（最高税率の引き上げなど）

各法定相続人の取得金額が、2億円～3億円以下の場合、改正前の税率40%が45%に、取得金額が6億円超の場合、改正前の税率50%が55%にそれぞれ引き上げられます。そ

の他の取得金額の場合の税率は変更ありません。

③税額控除（未成年者や障害者の控除額の引き上げ）

未成年者控除の控除額が20歳まで1年につき6万円から1年につき10万円に引き上げられます。また、障害者控除の控除額が85歳まで1年につき6万円から1年につき10万円に引き上げられます。

例として、相続人が15歳の場合、

改正前は、6万円×（20歳－15歳）＝30万円

改正後は、10万円×（20歳－15歳）＝50万円

④小規模宅地等の特例（特例の適用対象となる宅地等の面積等）

居住用の宅地等（特定居住用宅地等※）の限度面積が240㎡から330㎡に拡大されます。この適用を受けると、減額割合が80％となります。

※相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、被相続人の配偶者や被相続人と生計を一にしていた親族が取得者となる場合等の適用要件を満たす場合。

⑤贈与税の相続時精算課税（適用対象者の範囲の拡大など）

贈与者は改正前の65歳以上の者から60歳以上の者に、受贈者は、贈与者の推定相続人から推定相続人及び孫となり、適用対象者の範囲が拡大されます。

その他、⑥贈与税（暦年課税）の税率構造（最高税率の引き上げや税率の緩和）や

⑦事業承継課税（適用要件の緩和や手続の簡素化など）が改正になります。

より詳しい改正の内容は、国税庁のHPで公開されています。この機会に、相続税路線価と合わせて一度確認してみたいでしょうか。

Q

最近、民法が改正されるとの報道を目にしました。一体どのような改正がなされるのでしょうか。賃貸マンションを経営している私にも何か影響があるのでしょうか。

A

法務省の法制審議会民法（債権関係）部会は、平成26年8月26日に開催された第96回会議において、「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」を、定型約款の部分を保留（継続審議）としたうえで承認しました。今後、平成27年2月頃に正式に答申を行い、法改正を目指すようです。

今回の改正案は民法の債権法全般に関するものですが、賃貸マンション経営に関係の深い「賃貸借」についての改正も検討されています。「賃貸借」に関係する改正案のうち、特に重要な点としては、敷金について、及び、賃貸借契約終了後の原状回復等について、が挙げられます。この点について、以下に簡単に説明します。

まず、敷金についてですが、従来、明文上の規定を欠いていましたが、本要綱仮案においては、以下のような記載がなされています。

● 都民クラブ ●





敷金について、次のような規律を設けるものとする。

- (1)賃貸人は、敷金（いかなる名義をもってするかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。）を受け取っている場合において、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき、又は賃借人が適法に賃借権を譲渡したときは、賃借人に対し、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭債務の額を控除した残額を返還しなければならない。
- (2)賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることができる。この場合において、賃借人は、賃貸人に対し、敷金を当該債務の弁済に充ててことを請求することができない。

上記(1)は、敷金を定義するとともに、①賃貸借が終了し、かつ、賃貸人が目的物の返還を受けたとき、または、②賃借権の譲渡がされたときに、賃貸人が賃借人に対して、賃借人の未払賃料・損害賠償等を除いた残額を返還しなければならないとするもので、判例法理（最判昭和48年2月2日、最判昭和53年12月22日）を明文化するものです。また、上記(2)は、敷金による充当をすることができるのは賃貸人側であって、賃借人側からは充当を求めることができないこと（現民法下での通説）を明記するものです。

次に、賃貸借終了後の収去義務及び原状回復義務について、本要綱仮案においては、以下のような記載がなされています。

民法616条（同法598条の準用）の規律を次のように改めるものとする。

- (1)賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに附属させた物がある場合において、賃貸借が終了したときは、その附属させた物を収去する義務を負う。ただし、賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物については、この限りでない。
- (2)賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに附属させた物を収去することができる。
- (3)賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

上記(1)は、賃貸借が終了したときに、賃借人が賃借物を受け取った後に附属させた物の収去義務を負うことを明らかにするとともに、賃貸人からの収去請求権の限界として、「賃借物から分離することができない物又は分離するのに過分の費用を要する物」を挙げています。なお、収去ができない場合には、費用償還請求権の問題となると解されます。

また、上記(2)は、賃借物を受け取った後に附属させた物についての賃借人の収去権を定めるものです。

上記(3)は、賃借物受け取り後に生じた損傷についての賃借人の原状回復義務を定めるものです。「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗」(最判平成17年12月16日)と「賃借物の経年変化」は、原状回復の対象から除外されています。また、その損傷が「賃借人の責めに帰することができない事由」によるものであるときは、当該損傷についての原状回復義務が生じないとされています。

上に述べた部分に係る改正案については、判例等に基づき概ね実務の運営が固まっているところを明文化しているに過ぎない面があり、改正が実現されたとしても、実務上大きな混乱は生じないと考えられます。もっとも、明文化に伴いルールとしての明確性が高まり、こうした規定と異なる扱いを行うことは難しくなると考えられます。

いずれにしても、平成27年以降に改正に向けた動きが本格化すると思われるので、進捗等について注意して見守る必要があります。





まつらこうき
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。



東くん
そろそろ
出かけないと
会議に
遅刻するよ



そういえば東くんは
じめてあつたのもあの日だったな...

以前 無料相談会で家相の鑑定を
相談されたんだけど 不動産の鑑定
について説明したことがあったんだ



あ……
しまった！

明日の内覧の
電話をしてから
東京士協会に
向かいます



やまおかやすし
山岡泰史

不動産鑑定士。



今度の講演会
お二人ともぜひ申し込んで
来てくださーいね
じゃあいつてきます！



今日は広報委員会
かい？ 仕事も立て
込んでいるのに、
大変だね

結構楽しいですよ
これから、講演会の
打ち合わせです

【公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会】

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会は、不動産鑑定士(不動産鑑定士補を含む。以下同じ。)と不動産鑑定業者の社会的使命及びその職責にかんがみ、公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会(以下「連合会」という。)と連携を保ちつつ、不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、調査研究、知識の普及啓発を行い、もって、不動産の適正な価格の形成を通じて実現される都民福祉、国民福祉の増進への寄与、並びに不動産鑑定評価制度の一層の発展に資することを目的として発足しました。

このなかで、広報委員会は会報等の作成、ホームページの管理・運営、講演会の開催等を行っています。



これが
僕の生きる道なんだ！

まだまだ
勉強しないと



そうですね

東くんも
一人前になったね



一僕の生きる道一

「不動産鑑定士物語」 Vol.18 (最終回)

漫画：大矢 正和



東 幸則
あきずみ ゆきののり
不動産鑑定士。

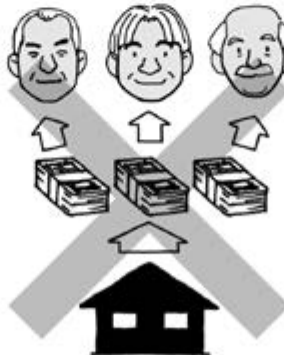


・今回の依頼は、相続財産の評価でした。
・相続財産の主なものは、故人（母親）が所有し、居住していたご自宅で、共同相続人はご兄弟3人でした。
・売却をすれば、3人で公平な分配ができますが、故人のご自宅は仲の良い兄弟3人が生まれ育った家で愛着があり、手放したくない、ということで見解が一致していませんでした。

・そこで3人のうちのおひとりが奥様と居住することとなり、配分を公平にするため、他の2人にはご自宅の価格の1/3相当額ずつを、現金等他の相続財産の配分で調整することとなりました。

・しかし、後日もし価格に疑義が生じた場合、せっかく仲の良い兄弟でも揉め事や係争になる可能性があります。

・実際には売却しないものの、ご自宅の価格が配分の基礎となるため、意見の食い違いのないよう、3人の共同相続人が相談して、鑑定評価をご依頼されたのです。



● 都民クラブ ●





不動産のことでお困りの方は
専門家の不動産鑑定士による

定例無料相談会

へお気軽にお越しください。



たとえば、こんなとき…

- 土地・建物の相場・動向を知りたい
- 借地・家賃・更新料などのトラブル
- 不動産売買・賃貸用不動産についてのアドバイスを受けたい
- 遊休土地の活用についてのヒントがほしい
- 道路、相隣関係、補償問題、相続関係、その他、不動産の悩みの解決策について知りたい

相談日

毎月第1・第3水曜日

(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)

午後1時～(受付:午後12時30分～3時30分)

詳しい日程はホームページをご覧ください

場所

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
東京都港区虎ノ門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26年 7月 2日	岡村 登美男	1	1			2	2	
	佐治 俊明	1			1	2	2	
	立川 勲	1	1			2	2	6
平成26年 7月16日	木村 修	3	1		1	5	2	
	植松 行永		2	1	2	5	3	
	阿南 逸郎	1	2		1	4	2	7
平成26年 8月 6日	北川 憲	2			2	4	5	
	佐藤 俊夫	1			4	5	4	
	檜野 匡彦	3	1		1	5	4	13
平成26年 8月20日	深山 方生	2	1		2	5	5	
	榎本 純	5	2		1	7	5	
	佐々木 栄斗	5	1	1	1	8	5	15
平成26年 9月 4日	明石 正美	3	2		2	8	5	
	阿南 逸郎	1	1		3	5	4	
	榎本 行男		4		3	7	5	14
平成26年 9月17日	渡辺 幸男		1		2	3	3	
	坂野 辰				4	4	4	
	前田 悟	1			2	3	4	11
平成26年10月 1日	折井 勉	1	2	1	2	6	4	
	榎本 清志		2		2	4	5	
	津國 秀夫	4	1	1	2	8	4	13
平成26年10月15日	阿南 逸郎	1	2		2	5	4	
	岡村 登美男		3		1	4	4	
	藤岡 学	4	1		1	6	5	13
平成26年11月 5日	山本 洋一	1	1		2	4	2	
	村上 直樹				2	2	2	
	竹本 朗	1			1	2	2	6
平成26年11月19日	繁本 晶	3	1		1	5	5	
	前田 悟	3	1		1	5	4	
	深山 方生	1			3	4	4	13
平成26年12月 3日	松本 裕	3	1		4	8	5	
	森島 俊逸	3	1	1	1	6	4	
	北川 憲	4	2		1	7	6	15
平成26年12月17日	箕輪 勝弘	1			3	4	3	
	久富 可美	2	2		1	5	3	
	炭野 忠彦	2				2	2	8
合 計		64	40	5	62	171	134	134
相談回数10回(平成26年7月～12月まで)・相談員36人								
相談来訪者134人(1人当たり3.7人)・相談件数171件(1人当たり4.8件)								

今後の日程

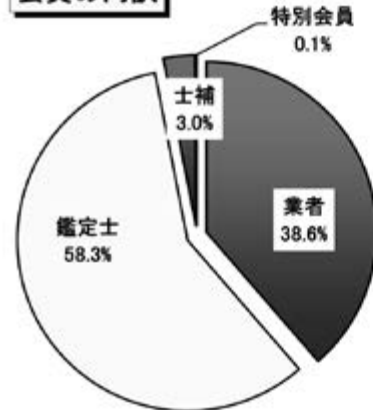
平成27年 1月	21日
平成27年 2月	4日、18日
平成27年 3月	4日、18日
平成27年 4月	1日、15日
平成27年 5月	20日
平成27年 6月	3日、17日

● 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

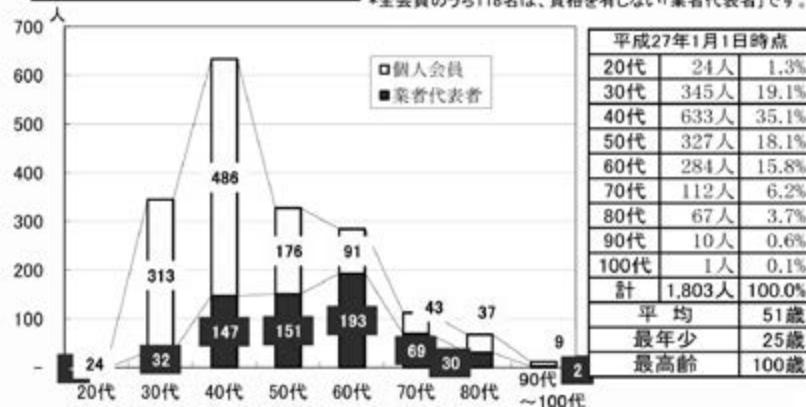
会員の内訳



平成27年1月1日時点		
業者	742	38.6%
鑑定士	1,120	58.3%
士補	57	3.0%
特別会員	2	0.1%
計	1,921	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち118名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成27年1月1日時点		
20代	24人	1.3%
30代	345人	19.1%
40代	633人	35.1%
50代	327人	18.1%
60代	284人	15.8%
70代	112人	6.2%
80代	67人	3.7%
90代	10人	0.6%
100代	1人	0.1%
計	1,803人	100.0%
平均	51歳	
最年少	25歳	
最高齢	100歳	

寒さが最も厳しい時節となりました。

この時節に年に一度、高校時代のクラブの会合があります。時期は決まっていらないのですが、なぜか寒さの厳しいときに集まる人が多いです。

クラブの会合といっても1年上の先輩達と私達後輩の2学年だけの集まりです。1年上の先輩達は入部当初から私達をととても可愛がってくれました。卒業しても一年に一度集まることになり、それが今でも続いています。

都合が合えば顧問の先生もいらっしやいます。昔話に花が咲き、時間を忘れることもしばしば。あのとき、誰かがエラーしたら、連鎖反応で次々にエラーが始まったとか…。

実はこの会合、ソフトボール部の集まりなのです。

ある練習試合でエラーが続出、試合後の反省会で、ほとんどのチームメイトが顧問の先生（元日本代表監督の宇津木妙子氏似）にスコアブックで頭を思い切り叩かれたことは毎回話題に上ります。

もちろん？私も叩かれました。分厚いスコアブックを真上から振り下ろすのです。

ここまでの話では男勝りの超体育会系のクラブだと思われそうですが、実はそれほどでもありません。春からの日焼け止めは必需品です。

そろそろ先輩達から会合の声が掛かりそうです。「今年も2年生は全員参加するの？」

先輩達は3年生、私達は2年生。いつまで経っても2年生のままです。

年末に小物を整理していたら12年前、年賀状に使った「未」のスタンプを見つけました…。

遅れ馳せながら、明けましておめでとうございます。今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

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第86号 2015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 2015

大村益次郎【千代田】



戊辰戦争での官軍戦死者を慰霊するため、
東京招魂社（現靖国神社）の建立を発議した大村。

大村益次郎（1824～1869）は、幕末期の長州藩の医師、洋学者、兵学者。明治新政府の兵部省において初代の大輔^{たいふ}を務め、事実上の日本陸軍の創始者と見なされる。

維新初期、彰義隊約三千名が上野寛永寺に反政府の兵を構え、西郷や勝らもこれを抑えきれず、江戸中心部は半ば無法地帯と化していた。

新政府は、混乱の收拾を軍略家大村に委ねた。大村は機能不全に陥っていた大総督府の組織を再編、兵器調達のために江戸城内の宝物を売却するなど、矢継ぎ早に手を打っていた。さらに江戸府知事兼任となり、市中の全警察権を手中におさめた。

こうして満を持した大村は討伐軍を指揮し、わずか一日で彰義隊を鎮圧する。作戦会議で、激戦が予想される広小路の黒門口に薩摩軍を配置する案を見た西郷隆盛が「薩摩軍を皆殺しになさる気ですか」と問うと、大村は「そうです」とにべもなく答えたという。

（写真…靖国神社の大村益次郎像 明治二十六年大熊氏広作）

書いて鑑定の歴史に名を残す。いざ！



souseki natsume



ougai mori



ichiyō higuchi



ryunosuke akutagawa

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】

私の愛読書【マイ・ライブラリー】



→ 詳しくは本誌53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/>