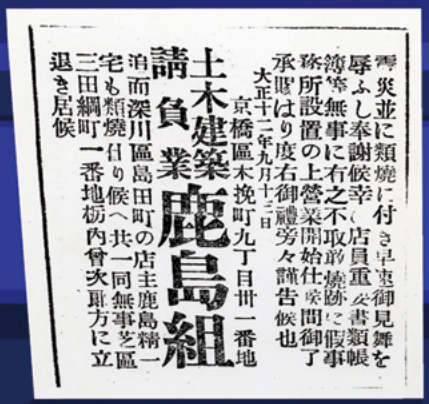
# かんてい・TOKYO

NO. 88

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2016年1月発行

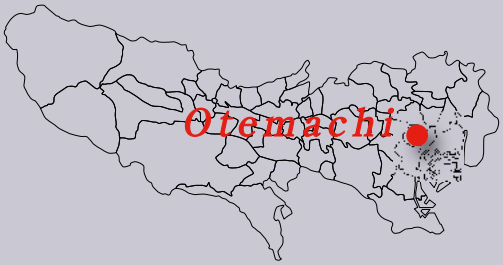



TOKYO YAESU

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

銅像に息づく東京ストーリー ⑩

# 渋沢栄一【千代田区】



## 道徳と経済の統合を唱え実践した日本資本主義の父、渋沢栄一。

渋沢栄一は、天保十一年埼玉県の農家に生まれたが、時勢に激して志士となり、のち転じて幕臣となった。慶応三年欧州に赴き民主主義、自由主義に接する機会を得た。

帰朝後大蔵省に仕官して旧制度の改革にあたった。明治六年には退官し、自ら主導して創立した第一国立銀行の頭取となった。また、東京瓦斯、東京海上火災保険、王子製紙、日本製紙、東京急行電鉄、太平洋セメント、帝国ホテル、秩父鉄道、京阪電気鉄道、東京証券取引所、キリンビール、サッポロビール、東洋紡績などを興した。その数五百社以上。同時に、東京市養育院など社会事業の助成、一橋大学、日本女子大学など教育事業の育成にも尽力した。

「富をなす根源は何かと言えば、仁義道徳。正しい道理の富でなければ、その富は完全に永続することができぬ」として道徳経済合一主義を唱え、生涯実践した。昭和元年ノーベル平和賞の候補にもなった。

（所在地：千代田区大手町2-7-2常盤橋公園内）

Photo:©M.M.2016

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　広報誌

# かんてい・TOKYO NO.88

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2016年1月発行


銅像に息づく東京ストーリー：⑩「渋沢栄一」 1
もくじ 2
新年のご挨拶　会長 吉村　真行 3
東京今昔物語　－企業と東京－「八重洲と鹿島」 5
『東京今昔物語』出版のご案内 13
鑑定士が知っておきたい税務署3本の矢　株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛 14

**【行事レポート】**

20周年講演会・パーティ報告　設立20周年記念事業特別委員会委員　中田　文央 16
設立20周年記念事業特別委員会委員　神辺　淳也 19
平成27年 秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告　広報委員会委員　山﨑　伸雄 22
設立20周年記念講演会 開催報告　広報委員会委員　遠山　雄大 25
平成27年度「秋の不動産無料相談会」参加報告　株式会社パワーランド　佐治　俊明 27
「第21回 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　小川　樹恵子 30
第9回復興まちづくりシンポジウム 参加報告　相談事業委員会委員　渡辺　昌宏 32
定期研修会報告　相談事業委員会副委員長　佐藤麗司朗 33
親睦囲碁大会 開催報告 36
住宅ファイル制度について　理事・業務推進委員長　小室　淳 37

**【ニューフェイス】**

新規開業者一覧 40
図書室だより 41
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4回） 43
『ベーシック不動産実務ガイド 第２版』出版のご案内 54
投稿記事募集のお知らせ 55

**【都民クラブ】**

不動産鑑定士の仕事 57
ちょっと教えて　広報委員会　中田　文央・蒲原　茂明 59
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
東京フォト遺産（1）東京府小笠原島 明治九年 66

## ●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　吉村　真行（まさゆき）**

### 「コア・コンピタンスを持とう」
### 「ビジネスパーソンたれ」

明けましておめでとうございます。

新年のスタートにあたり、東京都民の皆様、会員の皆様、並びに当協会の活動にご理解・ご支援をいただいております各分野の皆様へ、新年の挨拶を申し上げます。

昨年はいわゆるアベノミクスによる経済効果等による円安・株高傾向のなか、中国を始めとした新興国や資源国の景気減速懸念等により、日本経済は本格的な回復にやや陰りが見えるという１年でした。

今年は日本経済再生に向けて正念場を迎える年と言えますが、人口減少・少子高齢化、空き家、社会インフラの老朽化といった中長期的な課題を始め、社会経済構造は益々複雑化・高度化しております。

不動産鑑定士制度が創設されて５０年が経ち、昨年１０月には、当協会の母体である日本不動産鑑定士協会連合会は５０周年、当協会は社団法人設立２０周年を迎えました。

不動産鑑定業界を取り巻く環境は、社会経済環境の激変とともに大きく変わり、不動産鑑定士は、今こそ専門家とし

ての真価が問われる時代が到来していると言えるでしょう。
不動産鑑定士は不動産鑑定評価書を書く人という仕事のスタンスにとどまらず、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として専門性を活かしたプロフェッショナルな仕事を追及しなければなりません。

昨年５月の会長就任時に、「業務拡充」「人材育成」「地位向上」を３つの取り組み方針として掲げ、新体制をスタートさせましたが、只今、役員を始めとして多くの会員の皆様に当協会の活動に積極的に参加頂き、着実な成果を上げようと努力しております。

今後は、平成２３年６月に発表されました「不動産鑑定業将来ビジョン」において提言させて頂いた「社会のニーズに対応した『不動産鑑定業ビジネスモデル３Ａ（Appraisal（評価）、Analysis（分析）、Advisory（助言・提案））』」の普及と実現に向けてさらなる検討を進めて参ります。

また、「コア・コンピタンスを持とう」「ビジネスパーソンたれ」という２つのメッセージを会員の皆様を始めとして、これから不動産鑑定士を目指そうとする将来有望な方々にお送りしたいと思います。

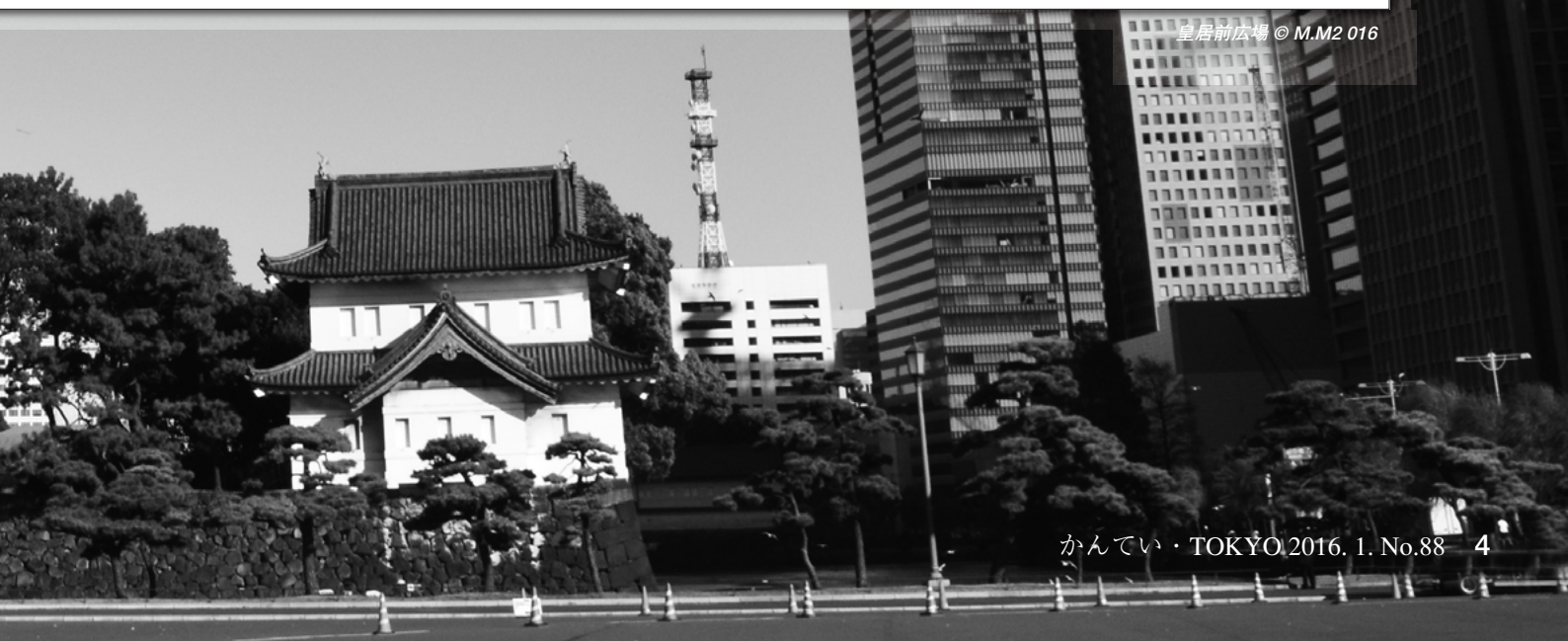
１つ目の「コア・コンピタンスを持とう」とは、専門性を深化・拡充して絶対的な強みとなる「**コア・コンピタンス**」（**他を圧倒的に上回るレベルの能力、他に真似できない核となる能力**）を自分の志向、適性に合った得意分野・専門分野で持つことが極めて重要であるというメッセージです。

２つ目の「**ビジネスパーソンたれ**」とは、実務の現場で専門家が能力を発揮するには、**クライアントと一緒になって悩み、考えて、一生懸命に答えを導き出そうとする姿勢**が大変重要であり、先生ではなくビジネスパーソンという心構えが必要であるというメッセージです。

不動産鑑定士は、不動産鑑定評価をコア・コンピタンスとして「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」であり、かつビジネスパーソンであれば、自らの得意分野・専門分野で大いに活躍できると思います。

さらなる努力を重ね、プロフェッショナル集団としてこれまで以上に社会的使命を果たせる協会を目指して、会務に尽力して参る所存ですので、今年も引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。

最後になりますが、皆様の今年一年のご健勝とご活躍を祈念し、新年の挨拶とさせて頂きます。


皇居前広場 © M.M2 016

# 東京今昔物語
## ー企業と東京ー
# 八重洲と鹿島

竣工当時の鹿島組本店

昭和4（1929）年、東京駅八重洲口に鉄骨鉄筋コンクリート造4階建てのビル、鹿島組本店ビルが建てられた。現在そこには八重洲ブックセンターがある。鹿島の4代目社長鹿島守之助の遺志でできた「読みたい本がすぐに手に入る書店」である。鹿島が八重洲に根付いてから90年近くがたとうとしている。

### 京橋で大工として創業

鹿島の創業地は東京都中央区京橋1丁目付近である。江戸時代末期、天保11（1840）年に江戸中橋正木町、現在の八重洲通りと昭和通りの交差点のそばに大工の棟梁鹿島岩吉が「大岩」（だいいわ＝大工の岩吉）という店を構えたことに始まる。岩吉は大名屋敷の出入り大工として活躍するが、安政年間に開港前の横浜に移り、横浜初の外国商館英一番館（ジャーディンマセソン商会横浜店）はじめ、横浜や神戸で次々と洋館を建築し、「洋館の鹿島」と言われるようになっていく。このころは「鹿島方」（かじまかた）を名乗っていた。

### 鉄道請負に転向して銀座へ

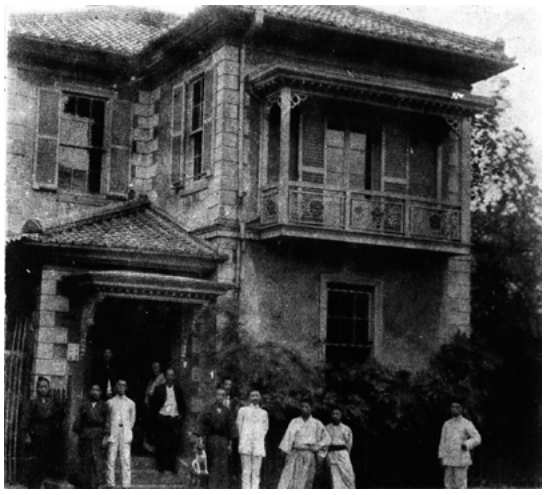
ところが、東京・高輪の毛利公爵邸洋館を施工中の明治6（1873）年、鹿島岩吉・岩蔵親子は優秀な鉄道請負業者となる人物を

鹿島岩吉の手になる英一番館（英国商館繁栄の図）

探していた鉄道頭・井上勝に見いだされる。鹿島岩蔵は熟慮の末、明治13（1880）年に「鹿島組」を興し鉄道請負に転身し、本店を東京市京橋区木挽町9丁目（現・東京都中央区銀座8丁目。新橋演舞場のそば）に移す。ここは新橋ステーションにも鉄道局にも近い便利な場所で、鉄道請負業の鹿島にとってはベストポジションだった。

最初の工事は日本で5番目の鉄道路線となる敦賀線である。当時まだ鉄道に対して懐疑的な政府役人も多く、鉄道請負への転身は危険な賭けであった。1件当たりの請負金額は建築工事の10倍以上もあり、先に大金を受け取り、資機材、労賃などを支払って残った金額を利益とするというもので、多くの業者が鉄道に手を出したがほとんどが失敗して消えて行った。ちなみに、明治期に鉄道請負業に携わった業者は130あまりあるが、現存しているのは9社にすぎない。鹿島はその中で最古参であり「鉄道の鹿島」と言われるゆえんである。

鹿島は徐々に事業を拡大し、木挽町9丁目の本店が手狭になると、木挽町6丁目（現在の銀座松坂屋裏あたり）の商家を買い取って移転し、その後明治39(1906)年に以前の木挽町9丁目を改装して戻る。



木挽町9丁目にあった本店（左）と、明治42（1909）年新年の本店前の幹部（右）。前列右から3番目鹿島岩蔵組長、右から2番目鹿島精一副組長

# 八重洲と鹿島

## 代替地としての八重洲

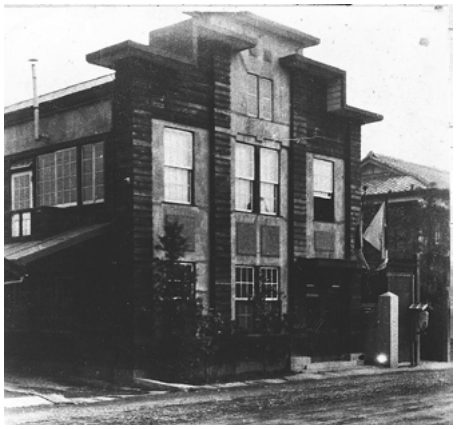
関東大震災が起きたのは、大正12（1923）年9月1日土曜日の午前11時58分のことである。中央区あたりの震度は5弱程度で、鹿島組本店は倒壊しなかったが、地震の後に起きた火災で焼失してしまう。本店の焼け跡に金庫が5,6個転がっており、社員たちが交替で寝ずの番をして守った。深川島田町の本邸から猫2匹と共に逃げ出した鹿島精一組長一家は、9月3日の午後にようやく彼のいとこで海軍大将の栃内曾次郎邸（芝区三田綱町）にたどりつく。そこで庭に仮テントを張り、鹿島組は即刻業務を開始した。一方、各現場では被災直後から復旧作業が始まる。特に東武線北千住駅では地震発生から30分後には上り線をふさいでいた上屋を取り除く復旧作業が始まったという記録がある。

鹿島組は10月2日付で丸ノ内郵船ビルに3室を借り、復旧作業を続けた。震災翌年の1月、木挽町の焼け跡に建てたバラックに移る。昭和4（1929）年3月に八重洲本店へ移転するまでの6年間、この建物が東京復興のための鹿島組拠点となる。しかしありあわせの材料でたった一週間で作った急ごしらえの建物である、使い勝手はあまり良くなかったに違いない。八重洲の土地は、この木挽町本店の土地の代替地として与えられた場所だった。

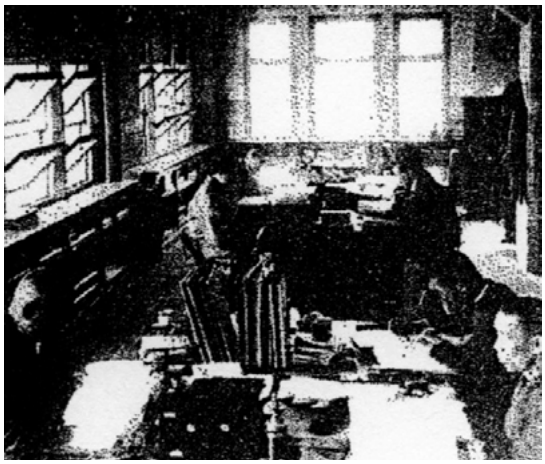
震災後に出された新聞広告

## 八重洲口は東京駅の「裏口」

中央停車場（東京駅）ができたのは大正3（1914）年の事である。その表玄関はもちろん宮城（皇居）を向いており、八重洲口は裏口。バラックの粗末な小さい改札口一つあるだけで、それすらも開業当時はなかったのである。そこから外堀をまたぐ木造の細い陸橋がかかっていた。今のようなオフィス街ではなく、このあたりに住んでいる人も多かった。木挽町は賑やかな町人地であり、それと比べると当時は八重洲に「追いやられた」ようなイメージだったことだろう。


震災後に建てられた鹿島組木挽町本店

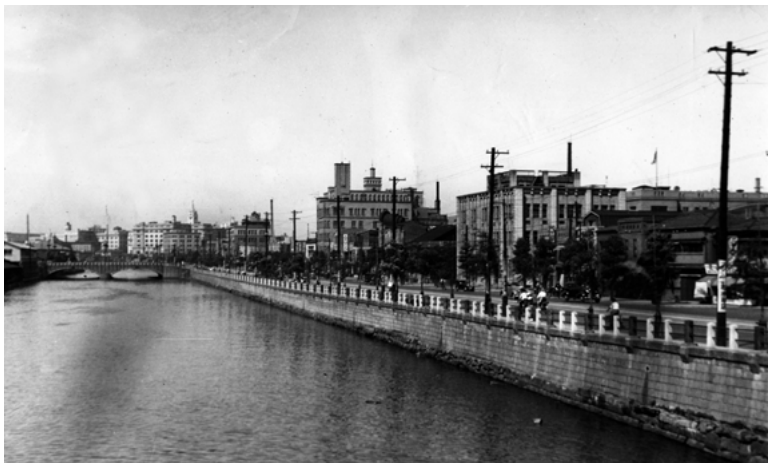
昭和4年1月20日鹿島組幹部。前列左から4番目鹿島精一組長、その右鹿島龍蔵理事。木挽町本店前での最後の写真



2階事務室

鹿島組本店ビル外観（玄関軒蛇腹にレリーフが見える）

鹿島組出資者会議(屋上)昭和4年



昭和11年7月、鍛冶橋から見た鹿島組本店（中央左側のビル）、外堀に東京駅から外堀をまたぐ木橋がみえる

八重洲に鹿島組本店ビルの建設が始まったのは昭和3（1928）年3月のことである。設計は、鹿島組理事・鹿島龍蔵。先代鹿島岩蔵の息子で精一組長の義弟にあたる。彼は建築家ではなかったが、英国のグラスゴー造船大学を明治37（1904）年に卒業していた。建物は鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階地上3階搭屋1階、延べ1,250㎡。基礎は松杭、外装は茨城県の稲田石の粗仕上で、腰積以上の壁面は黄土色の砂岩模様の石張りである。車寄せのターンテーブルや窓下に取り付けられた作り戸棚、窓下床面の小窓（室内下層の換気装置）、ブラインド正面3段回転窓など斬新なアイディアが満載で、『土木建築工事画報昭和4年5月号』に「設計者の労を多とするに足る」と評される。縦のラインを強調したシンプルなファサードの正面入口には、日本彫金界第一人者香取秀真作の労働者のレリーフが取り付けられた。ブロンズのレリーフという重量のあるものを、それも玄関の軒蛇腹に取り付けた例はなく、英国で造船学を修めた龍蔵の真骨頂と言える。

精一の長女・鹿島卯女（5代目社長）は後に『鹿島建設月報』でこの建物のことを「今思えば一寸変わったあまりぱっとしないビルでしたが、その頃はビルは丸の内側に2,3あった位で、八重洲側の建物はほとんど1,2階建てだったのでひときわ目立ったようです。（中略）入口の中央には車庫を兼ねて自動車のターンテーブルが埋め込みになっていたのは当時としては珍しい設備でした。叔父の力一杯の設計だったのでしょう。」と懐かしんでいる。

# 八重洲と鹿島

## 本店調査部勤務、数えで16歳

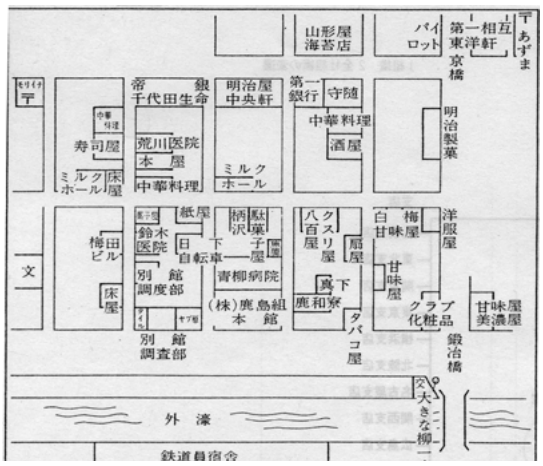
数えで16歳は、今でいえば中学2、3年生ぐらいであろうか。昭和17（1942）年、小学校卒業後、女子商業2年を終了して鹿島組の本店調査部に入った女性の回顧録にはその当時の八重洲本店での様子が描かれている。彼女の初任給は皆勤手当も含めて27円。経理部の女性2名が運んでくるお給料を、押印して受け取る。家に帰るとまず神仏に給料袋をお供えした。月の小遣い2円70銭は父親が決めた額。それでも「嬉しくてたまらなかった」。

当時まだ品物は豊富だった。八重洲本店の近くにはたくさんの店がある。おしるこ、みつまめ12銭、アイスクリーム11銭、あんみつ、ミルクコーヒー15銭、カレーライス、ラーメン20銭、やきそば30銭。公定価格でどこも同額だった。お昼は、地下にある社員食堂を茶目っ気たっぷりに「10銭グリル」と名付けて利用していた。女子社員ら若者には無料である。かわりに給事当番があり日替わりで2名ずつ手伝った。

当時の女子の平均年令は18歳。周りのほとんどの人に女子だけにわかる仇名をつけて楽しんでいた。「20歳すぎた方を、なぜお嫁に行かないのかしら、なんて考えたものです」と彼女は書いているが、昭和50年代、定年近くなった彼女は独身で本社の経理にいた。知らぬ人はいないほど怖い、きりっとした女性だった。冬は着物姿に襷掛けで仕事をしていた姿を覚えている社員もいるが、当時着物で出勤するのは彼女くらいであった。

## 仕事始めは日本髪

今では仕事始めに着物を着てくる女性もほとんどみかけなくなったが、昭和17（1942）年当時は着物姿に日本髪で出勤する女性が多く16歳は挑割れ、18歳は初島田（結締島田）を結った。当時はパーマをかけた女性は半分以下で、和服で通勤する人が3分の2以上。女子社員のための福利厚生行事で宝

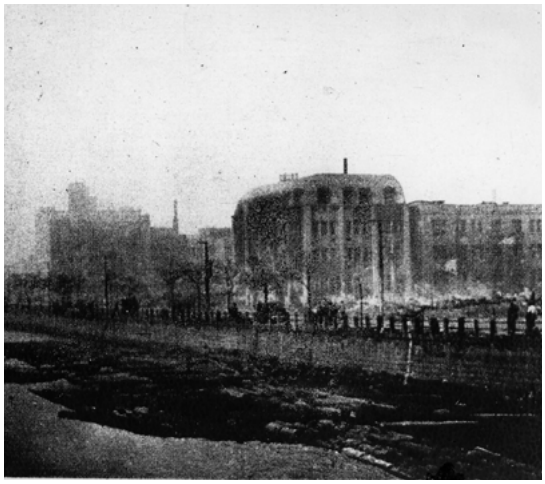


昭和17年ごろの八重洲

塚少女歌劇の天津乙女を見て感動して通ったり、昭和通りにある八重洲園で初めて洋食コースを経験したり、会社の行事で明治屋7階の中央軒の洋食コースをいただくこととなり、洋食マナーを身につけようと決意したりする。

土曜日も出勤だった当時、終業時間は12月から2月末までが4時半、それ以外は5時までだった。1か月程残業と休日出勤が続いたある日昼食に部長が部員全員を東洋軒へ連れて行ってくれた。すっかり晴れわたった彼方に秩父連山、丹沢、富士のすばらしい景色を一望したことは忘れられないという。

調査部学徒出陣。昭和18年11月13日本店前



八重洲付近の戦災の様子

昭和20年8月27日（アメリカ公文書館蔵）

## 戦争のさなかに

昭和18（1943）年も半ば、金、銀、銅の徴収が始まり、山形屋海苔店では1銭銅貨ばかり揃えて行くと優先的に海苔を買うことができた。毎月8日の大昭奉戴日には朝8時に本店前に集合、専務の先導で宮城（皇居）まで行進し、8時半の就業開始時間までに帰社する。戦時色が強くなり、むなしい気持で千人針や千人力を作り、東京駅、上野駅へ出征入営の社員を送りにでかけ、円陣を作って1時間程軍歌を歌い最後の“海ゆかば”に涙する毎日だった。調査部では部長以下23名中5名の入営を送り、一人が戦死している。

昭和19（1944）年も後半になると、本土への空襲は激しくなり、鹿島では本社機構を部署別に分散疎開させる。応召で若者が少なくなり、夜間空襲に備えた本社宿直には現場勤務者までがあてられた。昭和20（1945）年5月25日、鹿島組本店ビルは焼夷弾の直撃を受ける。外堀に面し、左右に道路もあり、被弾対策のためのかまぼこ型の屋根に改造してあったが、集中的に落下する焼夷弾に社員必死の消火作業も及ばず、ついに内部に火が入り、地下の倉庫にあった創業以来の社史資料などもこの時にすべて燃えた。

昭和22（1947）年、社名を鹿島建設と変える。昭和43（1968）年、赤坂に17階建ての本社ビルを建て、本社機構を赤坂に移す。当時の赤坂は芸者の街、夜の街というイメージで、八重洲のようなオフィス街からなぜ赤坂へと随分言われたらしい。しかし、戦争を耐え抜いたビルは設備も古く、周りのビルを買い足したり間借りしたりしても増え続ける社員を収容しきれなかった。日本初の超高層ビル霞が関ビルが昭和43（1968）年4月、本社ビルが7月にそれぞれ完成した。八重洲の旧本店ビルは昭和50（1975）年まで土木部八重洲出張所等が入居していた。

かまぼこ型の屋根と鹿島建設となった
本店ビル 昭和22年頃

# 八重洲と鹿島

昭和26年7月、東京駅手小荷物扱所工事
後ろに鹿島のかまぼこ屋根が見える

昭和27年ごろの東京駅八重洲口

## 読みたい本をいつでも手に入れられるように

鹿島の4代目社長鹿島守之助は外交官であり学者であり政治家であり実業家であった。生来の読書家で、「読みたい本がいつでも手に入る本屋、出版されたすべての本がいつでも読者と出会えるような書店を作ろう」という彼の理想を具現化したのが八重洲ブックセンターである。鹿島の本店ビルが建っていた場所は東京駅に近い。ここに地方から出張してきた人たちが帰りに寄って買うことができる書店を作ろうと考えた。

八重洲に6,600㎡の売場面積を持つ世界一の大型書店を作る構想を発表したのは昭和48（1973）年8月だった。品切れ、絶版以外の本ならすべて揃う書店の構想は、中小書店を中心に大反対に遭う。日本書店組合連合会や東京書店組合からは出店計画を抗議する書面が

昭和40年代前半の八重洲。鹿島ビル（円内）
はまわりのビルに埋もれて見える

届けられ、出店阻止のデモや署名運動が起き、今では考えられないほどの大騒ぎとなった。結局売場面積2,475㎡。書籍を平積みせずに立体陳列して20万点、50万冊を1〜4階に配し、ストック分も合わせて100万冊となった。また、書店組合との話し合いでマンガ、コミック類、週刊誌、月刊誌、文芸文庫本などは置かないことになった。

建物は、昭和53（1978）年8月に完成する。鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階地上8階、延べ9,081㎡。白磁タイルと透明ガラスの曲線を生かした建物は、上から見ると八重洲ブックセンターのロゴと同じハートの形をしている。内部には石と見まがう純白のコンクリート打ち放しの丸柱があり、広々とした店内にはフロアごとに分類された書籍が並ぶ。

鹿島守之助は着工前の昭和50（1975）年12月に急逝するが、彼の切望した「読みたい本の手に入る書店」は実現した。当初、東京駅前とはいえ商店街から外れたオフィスビル街で、雑誌や文庫など回転のいい商品を外した店舗経営は難しいのではないかと危ぶまれたが学術専門書の宝庫に、当初の見込みを大幅に上回る来店者が数多く訪れた。

## 八重洲と鹿島

八重洲ブックセンターは数々の新しい企画を生み出し、常に業界に新風を吹き込んできた。八重洲ブックセンターができて約

竣工当時の八重洲ブックセンター外観

八重洲ブックセンター1階売り場の様子

40年がたった現在では売場面積約1万㎡、在庫200万冊という大型書店もある。八重洲ブックセンターの売場面積は広げられ、現在では都内第2位の約6,000㎡、地下1階から地上8階まで書籍が並んでいる。

鹿島は従来より社会に少しでも文化的貢献を果たしたいと祈願し、それが結実して八重洲ブックセンターができた。東京駅のさまざまな工事、煉瓦造の東京駅丸の内駅舎の復原工事、八重洲地下街や地下駐車場、八重洲口のオフィスビル、東京駅グランルーフ、グラントウキョウノースタワー、サウスタワーなど近辺ではさまざまな工事を施工させていただいている。八重洲は今でも鹿島の心のふるさとである。

東京駅グラントウキョウノースタワー、
グランルーフ、サウスタワー

東京駅丸の内駅舎復原工事

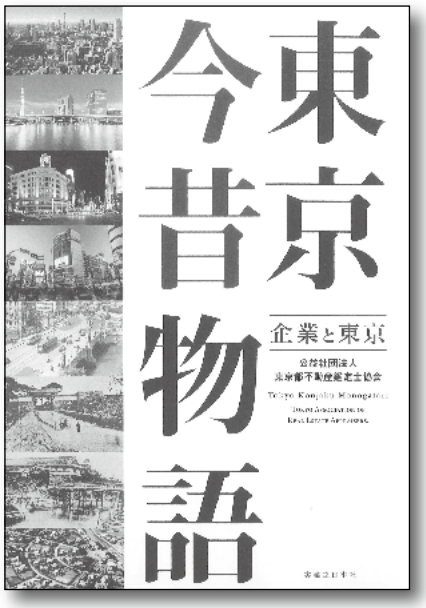
# 『東京今昔物語 ―企業と東京― 』

## 出版のご案内

会報誌「かんてい・ＴＯＫＹＯ」において連載を行ってきた「東京今昔物語」が、この度１冊の本として出版されることとなりました。

本書では、都内における各地域を代表する企業と、その企業が関わる地域の変遷を辿ることで、東京における不動産と人との関わりを明らかにしていきます。

再開発事業等が加速する東京の歴史と伝統に目を向けることで、東京という都市の奥深い魅力を再認識していただければと思います。




【内容】

第1章　銀座と資生堂の歩み
第2章　丸の内の街と三菱地所の歩み
第3章　日比谷の街と帝国ホテルの歩み
第4章　恵比寿の街とサッポロビールの歩み
第5章　田園調布と東京急行電鉄の歩み
第6章　新宿の街と中村屋の歩み
第7章　超高層ビル建築と三井不動産の歩み
第8章　明治神宮外苑と明治記念館の歩み
第9章　日比谷公園と松本楼
第10章　国立学園都市開発と西武グループの歩み
第11章　虎ノ門・神谷町界隈と
ホテルオークラ東京の歩み
第12章　赤坂界隈と虎屋の歩み
第13章　浅草橋界隈と吉徳徳
第14章　青山に育まれて……紀ノ国屋
第15章　葛飾とタカラトミー
第16章　「都市をつくり、都市を育む」森ビルの歩み
第17章　石川島、豊洲とＩＨＩ
第18章　京橋と味の素社の歩み
第19章　浅草界隈とマルベル堂の歩み

「東京今昔物語―企業と東京― 」

四六判/320ページ

編者：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

発行日：2015年10月29日発売（発売中）

プレゼントにもどうぞ！

# 鑑定士が知っておきたい税務署の３本の矢

株式会社新都心アプレイザル　下﨑　寛

平成２７年１０月に日本国民（日本に住所を有する外国人も含まれる。）に個人番号としてマイナンバーが配布され、平成２８年１月から施行される。そのマイナンバーにより国民の税金、社会保険等が一元管理されることとなっている。

このマイナンバー制度を補完する税制の法律改正が行われていることを知って置きたい。

まず、１９９８年に「内国税の適正な課税の確保を図るための国外送金等に係る調書の提出等に関する法律」が施行されており、その法律により銀行等の金融機関は「１００万円を超える国内外送金（２００９年３月までは２００万円超)」について「国外送金等調書」を提出するようになっている。

そこで１本の矢として、平成２４年の税制改正で、「国外財産調書制度」ができた。

「国外財産調書制度」とは、近年、国外財産の保有が増加傾向にある中で、国外財産に係る課税の適正化が喫緊の課題となっていることなどを背景として、国外財産を保有する者からその保有する国外財産について申告する仕組みとして、平成２６年１月から施行されている。

具体的には、その年の１２月３１日においてその価額の合計額が５千万円を超える国外財産を保有する居住者は、翌年の３月１５日までに当該国外財産の種類、数量及び価額その他必要な事項を記載した「国外財産調書」を、所轄税務署長に提出しなければならないこととされている（国外送金等調書法５①)。

次に、第２の矢として、平成２７年の税制改正では、「財産債務調書制度」ができた。「財産債務調書制度」とは、所得税及び復興特別所得税の確定申告書を提出しなければならない者が、その年の総所得金額及び山林所得金額の合計額が２千万円を超え、かつ、その年の１２月３１日において価額の合計額が３億円以上の財産又は価額の合計額が１億円以上である国外転出特例対象財産（有価証券等）を有する場合に、財産の種類、数量、価額並びに債務の金額などを記載した「財産債務調書」を、翌年の３月１５日までに所得税の納税地の所轄税務署長に提出することとされている（国外送金等調書法６の２①本文)。

最後に第３の矢として、平成２７年の税制改正で「国外転出時課税制度」ができた。

「国外転出時課税制度」とは、平成２７年７月１日以後、次①か③までに掲げる時において、一定の居住者が１億円以上の有価証券や未決済の信用取引などの対象資産を所有等（所有又は契約の締結をいう。以下同じ。）している場合（この場合の居住者を対象者という。以下同じ。）に、次の①から③までに掲げる時に対象資産の譲渡又は決済（以下「譲渡等」という。）があったものとみなし、対象資産の含み益に対して所得税の申告納税をしなければならない。

① 対象者が国外転出をする時
② 対象者が国外に居住する親族等（非居住者）へ対象資産の一部又は全部を贈与する時
③ 対象者が亡くなり、相続又は遺贈により国外に居住する相続人又は受遺者が対象資産の一部又は全部を取得する時

以上のように、

**「国外財産調書制度」**

**「財産債務調書制度」**

**「国外転出時課税制度」**

の三本の矢によって、国民の国内外の財産を把握しようとする制度である。特に、問題なのは、「国外転出時課税制度」であろう。日本人本人が国外に住所を移す時、日本人が国外の親族に財産を贈与する時、国外にいる日本人が日本にいる親等の財産を相続する時には、その転出時、贈与時、相続時に金融資産を譲渡したものとして課税されることにある。

そこで、今後、不動産鑑定士が富裕者の財産リストを受託するケースが増えることが考えられる。その場合、毎年提出しなければならない財産リストの作成と不動産の時価の検討をアドバイスするビジネスが考えられるが、この三本の矢の税制を念頭に処理することをお勧めする。

©M.Maeda 2016

The 20th Anniversary

公益社団法人

東京都不動産鑑定士協会

# 設立 20 周年記念行事

## 報告

平成27年10月30日（木）、東京プリンスホテルにおいて、当士協会の社団法人設立20周年記念行事を開催いたしました。

前半の記念講演会、後半の記念パーティーともに、多数の会員・来賓のご臨席を賜り、盛況のうちに終了いたしました。

**設立20周年記念行事**

日　時：平成27年10月30日（金）

場　所：東京プリンスホテル　2階　鳳凰の間

**■記念講演会　開演15時00分～終了16時20分**

講　師：増田寛也氏（日本創成会議座長・元総務大臣・前岩手県知事）

テーマ：「**急速な人口減少の進行で見えること**

**～私たちの暮しの行く末について考える～**」

**■記念パーティー　開演17時00分**

# ◎ 設立20周年記念行事報告

## ◉ 記 念 講 演 会 ◉

## 「急速な人口減少の進行で見えること～私たちの暮しの行く末について考える～」増田寛也氏を迎えて
### 参加報告

設立20周年記念事業特別委員会委員　中田　文央

平成27年10月30日（木）、東京プリンスホテル「鳳凰の間」において当士協会設立20周年記念講演会が行われ、講師として増田寛也氏（元総務大臣、現東京大学公共政策大学院客員教授、野村総合研究所顧問）をお招きし、ご講演いただきました。『「急速な人口減少の進行で見えること」～私たちの暮しの行く末について考える～』というテーマです。

まず日本の人口が減少に転じており、東京では急激に高齢化が進み、それよりも少子化が進んでいることが問題になっているという話から始まりました。人口減少のメカニズムは、人口移動、晩婚化、晩産化、少子化から引き起こされます。地方から若い人（15～19歳、20～24歳）が出ていき（人口流出）、東京圏に入ってくる（転入超過）。地方には若い人がいなくなり出生率が下がり、東京圏では通勤時間や出産・子育て・教育に要するコストなど様々な問題を解決するためには難しい構造になっており、これが都市部の超低出生率を生み出し、日本全体の人口減少につながっているという話でした。

次に人口移動と有効求人倍率の動きは一致していること、東京に流入してきた人が相当高齢化してきており、後期高齢者の数が10年間かけて全国で530万人、東京では50万人に達すること、東京の高齢の単身世帯が増えることなど資料を交えわかりやすく説明してくれました。公的ケアが必要であっても施設が足りなくなること、一つの手

資料を駆使して簡潔でわかりやすい元総務大臣、増田氏の講演

段として国有地を開放して施設を建設しても医療介護人材が足りないこと、など対策と課題が多く詰まっていました。

若者に焦点を当てた前半に対し、後半は首都圏、東京圏固有の問題へと話が進みました。

出生率が低い理由には、

①若い世代の所得が低いこと（500万円を切ると子供を作らず、300万円を切ると結婚しない）

②働き方（日本は長時間労働の割合が外国に比べて高い）

③少子化に対する国の予算のかけ方（日本はＧＤＰの0.96％、外国は3〜4％）

④夫の子育てへの参画時間が少ない、

などがあります。

また、日本では30〜40代前半に女性の労働力が低下する（M字カーブ）という特徴があり、日本では女性が社会的地位を維持することの難しさを知ることができました。

また現在約6,500万人の労働力人口も2060年には産業が成り立たないといわれる約3,800万人まで減少し、同じ産業間で若い人を奪い合う、労働力単価が上がる、といったような悪循環に陥る可能性もあり人材不足の解消のためには人口を安定化させる対策が必要となっています。

また、高齢者の介護は重労働であることから外国人の積極的登用、ロボット、Ａ・Ｉの実用化を通しての生産性を向上、増大する社会保障費を抑えるために、例えば空家を高齢者が集まるための拠点にするなど、地域で包括的に、想像力をたくましくしないと全体像が見えてこないという話をされていました。

都市計画法のあり方にも言及し、街づくりを機能純化型から用途混在型にすることにより賑わいを作り出せること、国家的役割としてではなく、自治体が地域の特徴に応じて独自の条例により規制できるようにすること、地域相互間のコンパクト化、ネットワーク化が必要であること、高齢者が支えあい活躍できるようにすること、など既存の制度や法体系にとらわれない社会を作り出す必要性を講じられておりました。

ただ出産・子育てなど個人のデリケートな部分を含んでおり、行政がどこまで踏み込めるかが問題である、ともおっしゃっておりました。

私が出生率が高い宮古島に行ったとき、島在住の方から「子供が生まれると親族を含め隣近所300人がお祝いにくる」という話を聞いたことがあり、私たちの生活の中で育むことができるものもあるかもしれません。

講演会の内容は個人レベルから企業・国家レベルまで多岐に至り、ここには書ききれないほど大変密度が濃いものでした。人口減少に至った経緯、多くの問題点を解説と資料を通して簡潔にわかりやすく解説していただき、今直面している人口減少という問題を東京のみならず日本全体で考えていかなければならないと再認識できた講演会でした。

# ◎ 設立20周年記念行事報告

## ◉ 記 念 パ ー テ ィ ◉

## 「明日という未来」を創っていくことを再確認する場になった

設立20周年記念事業特別委員会委員　神辺 淳也

増田寛也氏の講演会の後、17時00分より2階・鳳凰の間（左）にて記念パーティーが盛大に執り行われました。

吉村会長の挨拶にはじまり、複数のご来賓の方々に祝辞を賜り、日本公認会計士協会東京会の柳澤会長による乾杯のご発声でパーティーはスタートしました。

会員の方には直前まで告知していないスペシャルゲストとして、何と、テリー伊藤氏が登場しました。吉村会長と旧知の間柄で特別にご出演していただいたようで、吉村会長とのトークの掛け合いは、まさにテレビ番組さながらでした。

吉村会長挨拶

丁々発止の吉村会長とテリー伊藤氏のトークショー

日本公認会計士協会東京会柳澤会長のご発声による乾杯

大柴朋子さんによるオペラ独唱熱演

当士協会顧問、神戸冨吉氏による中締めで会員の心は一つに

# ◎ 設立20周年記念行事報告

続いて、ソプラノ歌手の大柴朋子氏がJ.シュトラウス「春の声」など、オペラ3曲を披露されました。その美しい歌声はまるで別世界への扉が開かれたようで、多くの方を魅了しました。

最後に、当士協会の神戸顧問による中締めのご発声です。会場にいた約380名の会員及び来賓の心が1つになったような気がしました。

記念パーティーのあと、会員数人から感想を伺ったところ、ある女性会員は、「美味しい食事やお酒に加えて、テリー伊藤さんのトークショーやオペラの曲まで聞けるなんて、まるでディナーショーのよう。」とお話され、また、ある男性会員は、「友人や先輩方との昔話の楽しさはもちろんのこと、会場ではじめてお会いした方と貴重な情報交換ができ、大変有意義な一時を過ごすことができた。」と、実行委員として、とても嬉しいお言葉をいただきました。

記念パーティーは、当初、会員相互の親睦を深める会と考えておりました。しかし、会場内の雰囲気や会員の方の感想から、この記念パーティーは、親睦の深化はもちろんのこと、当士協会の会員同士が共に「明日という未来」を創っていくことを再確認する場になったと、あらためて実感しました。

貴重な情報交換の輪が広がった会場風景

## 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会沿革

・昭和48年10月24日　社団法人 日本不動産鑑定協会東京支部設立
(社団法人 日本不動産鑑定協会は、昭和40年10月1日に設立)
・昭和56年 6月19日　社団法人 日本不動産鑑定協会東京会に呼称変更
・平成 7年10月 1日　社団法人 東京都不動産鑑定士協会 設立
・平成23年 9月 1日　公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会に移行

行　事
レポート

涌井雅之氏

# 平成27年 秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告

広報委員会委員　山﨑 伸雄

開催日時：平成２７年１０月１６日（金）
　　開演１３時３０分 ～ 終了１６時１０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２７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
　　２.「環境革命の時代に日本を考える」
　　講師　造園家・ランドスケープアーキテクト　涌井 雅之　氏

当日は小雨の降り注ぐあいにくの天候にも関わらず、会場はほぼ満席の状態で、講演会の進行も予定通り滞りなく、大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。

司会の磯部広報副委員長の開会の第一声後、吉村会長、東京都財務局山根利活用調整担当部長の挨拶に始まり、具志堅広報委員長から「東京都不動産鑑定士協会及び不動産鑑定士について」概要説明があり、地価調査委員長の後藤計氏より「平成27年東京都地価調査のあらましについて」の説明後休憩をは

行事レポート

東京都財務局 山根利活用調整担当部長

具志堅広報委員長

さみ､涌井雅之先生の講演を拝聴しました。

涌井雅之先生は、造園家・ランドスケープアーキテクトとして、人と自然の空間的共存をテーマに多くの作品や計画に携わってこられました。代表的な仕事には「ハウステンボス」のランドスケーププランニングや「愛地球博」における会場演出総合プロデューサーがあります。また、東京都市大学環境情報学部の教授を務められる一方、テレビ等のメディア出演や御著作等でその知見を広く世間に発信しておられます。

後藤地価調査委員長

## 「環境革命への発想の転換」

まず始めに、環境問題に端を発して世界全体が大転換をせざるを得なくなるとの問題提起がありました。

昨今、温暖化に伴う異常気象により災害リスクが増大しており、これは、人類第二の革命である産業革命以降の文明発達で人類が豊かになったため、我々はすべての生物に支えられて存在しているということを忘れてしまった結果である、とのご指摘がありました。

涌井先生はこの問題を解決するために人類第三の革命として『環境革命』、すなわち、豊かさを追い求める時代から深める時代へ、利益で結びつく時代から人の縁で結びつく時代へと発想を改めなければならない、と訴えておられました。

## 「環境革命を可能にする日本人の培ってきた知恵」

環境革命を成し遂げる方策として、かつての日本人の自然との向き合い方、すなわち、自然との共生・共存、時には棲み分ける、凌ぐ、いなす等いう日本人がこれまで培ってきた知恵に言及されます。古くは戦国時代の防潮林整備や土地改良、最近では東京スカイツリー建設や陸前高田の『桜ライン311』等の具体例を用いたご説明を拝聴し、その知恵を学べました。

## 「環境の価値に着目する日本へ」

最後に、現在進められている「コンパクトシティー」といった集中と選択の政策から漏れてしまう郊外・地方の持続的な繁栄のための提言がありました。それは、環境に価値を見出して、それらの地域を評価していくべき、とのことでした。例えば、地方は農林水産「業」だけではなく、その持つ自然により日本の国土の保全や防災、生態系維持を支えているという事実から、単に経済的な物差しだけではなく社会費用・便益で評価していくべきではないのか。また、日本の国際競争力を高める方策としても、社会資本だけではなく、今後は自然資本にも配慮していくことが不可欠であり、ここに地方の価値が見いだされるのではないか、と。

以上を踏まえ今後の東京のあり方にも言及され、2020年の東京オリンピックを機会に、これまで培って来た日本の自然と共生してきた歴史を世界に示せたなら、オリンピックを開催した価値があると訴えておられました。このお話に、東京に対して自然に価値を見いだした都市へと成長して欲しいとの、涌井先生のご期待を感じました。

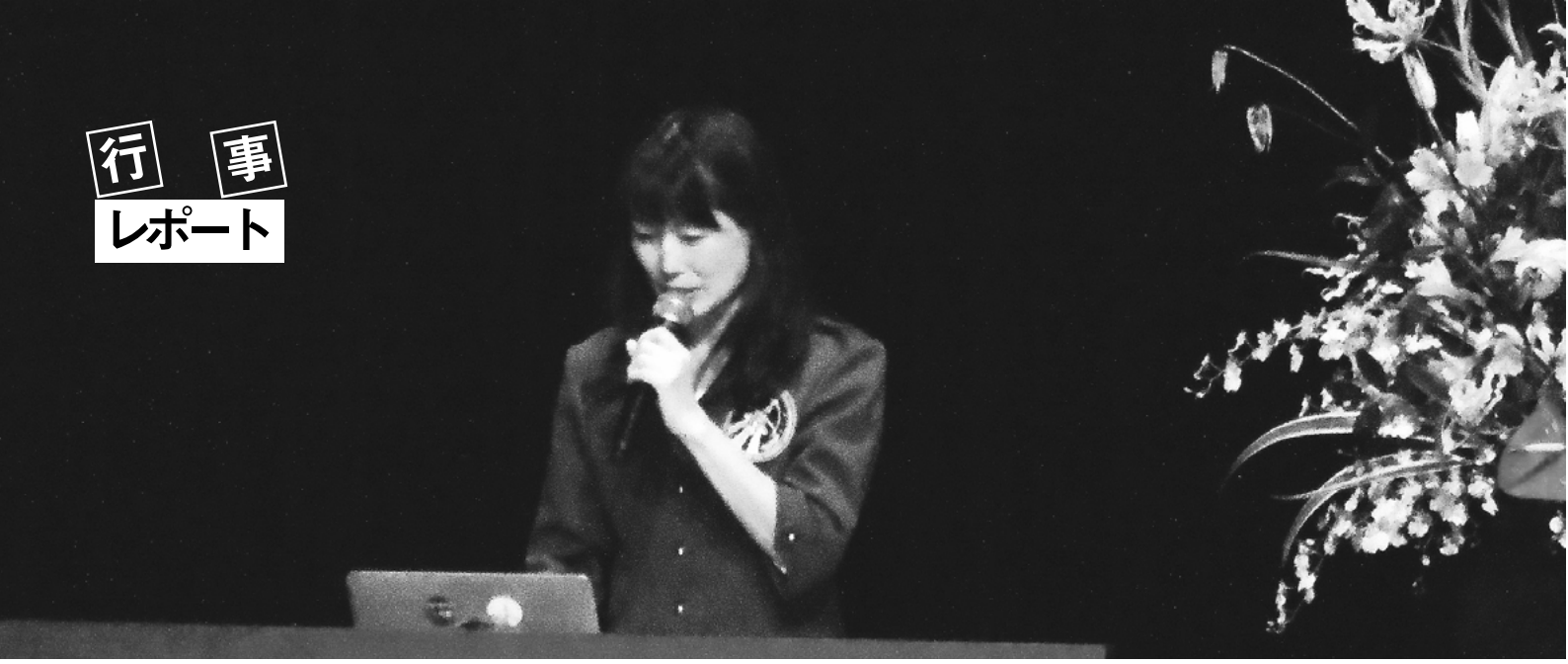
## 「環境と不動産鑑定」

講演の中で、環境資産に着目して不動産の価値判断を行う時代が来る、とのお話がありました。

不動産の価値判断を行う専門職業家として、今までの価値観に囚われない多面的な視点を培う努力がいや増して不動産鑑定士に求められているということを、今回の講演会を通して再確認させて頂きました。

講演会の案内チラシ

行事レポート



◉設立20周年記念講演会　開催報告◉

# お月さまを鑑定する時代が到来？
# 宇宙飛行士 山崎直子さんを迎えて

広報委員会委員　遠山　雄大

開催日時：平成27年12月3日（木）
（開演）14時30分～（終了）16時10分
開催場所：イイノホール（4階ホール）
テ ー マ：「宇宙、人、夢をつなぐ」
講　　師：宇宙飛行士 山崎 直子 氏

東京都不動産鑑定士協会が主催する今年最後の講演会は、宇宙飛行士で現在は多方面でご活躍されている山崎直子さんを迎えて行われました。

会場前のスペースには、「日本の宇宙開発発祥の地」として知られる国分寺市の市政戦略室様に特設ブースを設けていただき、発射実験から60周年を迎えたペンシルロケットの実物を手にとって見ることができる機会を設けていただく等、雰囲気は宇宙一色という感じでした。

当日は生憎の雨模様でしたが、たくさんの方にご来場頂きました。講演内容は、山崎さんが宇宙飛行士を目指したきっかけから宇宙飛行士になるまでの略歴、ISS（国際宇宙ステーション、以下同様）内での仕事内容や生活環境等、クイズも交えて宇宙に関すること全般をわかりやすくお話しいただき、大盛況のうちに幕を下ろしました。

## 宇宙飛行士に憧れて

「夢は諦めなければ叶う」とは良く耳にする常套句ですが、実際どれくらいの人がその夢を現実のものにしてきたでしょうか。ちなみに私の子どもの頃の夢はといえば水泳選手としてオリンピックで金メダルを獲ることでした。（実現せず・・・）

山崎さんは、子どもの頃に兄と見ていたTVアニメの宇宙戦艦ヤマトや銀河鉄道999、生まれ故郷である千葉県松戸市のプラネタリウム、札幌の綺麗な星空などの影響を受けていつかは宇宙に行きたいと思い、先人達の勇姿やチャレンジャー号爆発事故等の様々な出来事を目の当たりにして宇宙飛行士を志すことを意識し始めたそうです。その後、努力を重ねて宇宙飛行士になった山崎さんは、向井千秋さんに続き、二人目の日本人女性宇宙飛行士として2010年4月にスペースシャトル・ディスカバリー号で宇宙へ行き、その夢を叶えました。

そんな山崎さんのお話の中で、私が強く印象に残っている言葉があります。「興味があったらまず動くこと」、「なんとかなるさ」です。この言葉からは、明るくポジティブで行動力に溢れる山崎さんの姿が目に浮か

質疑応答

んできます。頭で考えるよりも身体を先に動かすことは決して簡単なことではありませんが、思い立ったらまずチャレンジしてみる事、最初は上手くいかなくてもなんとかなるさ。そういう思いを持ち続けることが夢を叶える近道なのかもしれないと気付かされました。

山崎さんは、宇宙飛行士になるまではJAXAにて宇宙船や宇宙実験棟（きぼう）の開発に携わるエンジニアの仕事をしていたそうですが、宇宙飛行士になった人の中には医師などの異業種の方もいらっしゃるそうです。今では宇宙飛行士になるのにメガネ・コンタクト、虫歯の詰め物の有無も関係なく、宇宙飛行の年齢制限の上限はないそうで、77歳の宇宙飛行士の方が実際に宇宙から無事帰還したという例もあるらしいです。この様に、技術が進歩し、宇宙が身近になるにつれて、年齢・性別・職業問わず宇宙飛行士を志す人が今後ますます増えてくるのではないでしょうか。

## 宇宙と不動産鑑定

私は当日、会場内の誘導係りを担当しておりましたが、その時に来場者の方に「宇宙と不動産鑑定は関係あるの？」という質問を受けました。実は関係があるのです。

地上から400Km上空の世界、到着まで宇宙船で約8分30秒（時速28,000キロメートル：新幹線の約100倍の速さで移動）に位置する宇宙に現在までで行ったことのある人数は500人程、年間にすると約10人で推移しているそうです。そして今後、技術進歩により宇宙旅行が気楽にできる様になれば、人々にとって宇宙という世界がより身近なものに感じられ、月の土地を購入したいという人も増えてくるかもしれません。その時には月の土地を売買する際の適正価格の査定需要などが生まれ、我々不動産鑑定士の活動も期待されます。最近では宇宙（軌道）エレベーター構想という言葉も耳にしますので、その時は意外と近いかもしれません。

## 宇宙のあれこれ

私が山崎さんの話を拝聴して驚いたのは、宇宙飛行士は宇宙に関わる事だけではなく、人工呼吸や注射、点滴等の最低限の医療行為や抜歯の練習等も自分達でできるように訓練しているという事です。宇宙では外部からの助けをすぐには呼べませんから、もしもの時に備えて自分達だけで生きる術を身に付けておく事も重要なのですね。

また、ISS内では無重力を活かして天井や壁で睡眠をとったり、机の表側だけではなく裏側のスペースも活用して仕事をしたりと、普段では考えられないこともできてしまうというから驚きです。狭いスペースをいかに有効活用するかという事を考えるのも楽しそうです。更に、今注目を浴びている3DプリンターがISS内にもあり、地球からの物資の輸送を待たなくても小さな工具や壊れた部品くらいならプラスチック製ではあるが自分達で作れるので重宝しているそうです。将来は、金属製の物まで作れるようになるとか。まさに夢のような話です。

今回山崎さんの講演を拝聴して、宇宙は私たちが思っている以上に身近なものになりつつあるのと同時に、まだまだ知らないこともたくさんあるのだなと実感しました。宇宙という壮大で未知のテーマなので、これからの未来を担う少年、少女達にも是非聞いて欲しいと思える内容の講演で、TVやラジオ放送などからは得られない宇宙飛行士の生の姿や声に触れた大変有益な講演会となりました。

行事レポート

# 平成27年度「秋の不動産無料相談会」参加報告

*「生の声」が聴ける無料相談会*

株式会社パワーランド　佐治　俊明

武蔵野会場

国土交通省では、毎年10月は、「不動産月間」ということで、今年も「秋の不動産無料相談会」が実施となりました。

まずは吉田相談事業委員長をはじめ、相談事業委員会の皆様、当日ご設営くださいました事務局の皆様方へ、心より御礼申し上げます。

いつも朝早くからのご設営、有難う御座います。皆様方のご尽力なくして相談会は有りえません。

私は、昨年4月に行われました「春の不動産無料相談会」新宿会場から参加させて頂いております。

実務でも不動産についての相談を受ける事は御座いますが、無料相談会にご来場されるお客様は多数で相談内容も多岐にわたり“今、現実にどのような悩みを抱えていらっしゃるのか”、生の声が聴けますのでなるべく参加するよう心がけております。相談会終了後は、本業の処理に追われますが・・。

平成２７年度秋の街頭相談では、受付係として赤羽会場、武蔵野会場に、相談員として西東京会場に参加致しました。

今回は、受付係の目線で、武蔵野会場についてレポートさせて頂きます。

受付係の主な役割は、「どんな悩みを持っているのか」を専門家の知識を的確に聴き取る事、聴き取った問題点を相談員の方に的確に伝える事だと思います。武蔵野会場の来場者数は24名様。24の困りごとを取り巻くようにさらに様々な悩みが絡み合います。

武蔵野会場では、価格に関する相談が5件（前年6件）、賃貸借5件（前年6件）、有効利用が3件（前年0件）、その他18件（前年6件）ありました。受付を担当した感触では、相続税、借地権（更新料、地代等）に関するご相談が多かった印象です。なお、相談員の方は相談会開始時点で得意分野を申告できることになっておりますので、相談員の方に安心してお任せ出来ました。

税務関係のご質問にも十分に注意する必要があります。単純に「相続税がいくらに

なるか知りたい。土地価格がいくらか。」というご質問は良く耳にします。ここはズバッと金額を出してあげたくなるところですが、皆様重々ご承知の通り、現地を見ずにまた資料を集めずに適正な価格など出す事は出来ません。そもそもこのご質問の方は、累進課税である“相続税がいくらか知りたい”そのために“土地価格がいくらか知りたい”というオーダーですので、受付係としては質問をしっかりとセパレートし、お客様にわかりやすく、相談員の方に答えやすくバトンタッチしなければなりません。

注意しなければならないお客様もいらっしゃいます。「別の相談会で、登記出来ないといわれた」とのことで、登記についてのご質問でしたが、一見登記出来そうな内容です。「その相談員の方は、どのような理由で出来ないとおっしゃったのでしょう。」と問いかけると、そのお客様は口ごもり、答えようとしません。相談員の先生に経緯を説明申し上げ、ほどなくお客様は帰られました。ご担当頂いた先生に内容を確認すると「他の共有者から自分に無償で所有権移転登記させようとしている。揉めていて、自分に有利な回答が欲しいのだろう。」との事でした。教科書通りでは可能であっても揉め事は相手のいる事。相手を自分に有利な条件で納得させるための回答を求め相談会を渡り歩いている方の様でした。相談会を離れれば、相談内容は相談員の意図しないところで一人歩きしてしまう危険もあります。そのため、相談会での説明でメモ書きを使用したとしてもそのメモ書きを相手に渡すことは出来ません。

最後になりますが、皆々様の益々のご健勝を心よりお祈り致しまして、結びの言葉と代えさせて頂きます。

有難う御座いました。

武蔵野会場

田町会場

武蔵野会場

赤羽会場

行事レポート

# 平成27年 秋の不動産無料相談会 開催結果

| 会　　場 | 赤羽(北区) | 田町(港区) | 武蔵野 | 西葛西<br>(江戸川) | 西東京 | 青梅 | 合 計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 開 催 日 | 10/1(木) | 10/2(金) | 10/2(金) | 10/5(月) | 10/5(月) | 10/23(金) | 6会場 |
| 天候(場所) | 雨(テント) | 晴れ(テント) | 晴れ(室内) | 曇り(テント) | 曇り(室内) | 曇り(室内) | |
| 不動産鑑定士 | 13 | 12 | 14 | 9 | 12 | 12 | 72 |
| 参加人数 | (11) | (11) | (9) | (10) | (11) | (9) | (61) |
| 相談来訪者数 | 15 | 17 | 24 | 17 | 22 | 14 | 109 |
| | (28) | (20) | (17) | (19) | (15) | (8) | (107) |
| 無料相談会を何で知りましたか | | | | | | | |
| ①朝日新聞 | 2 | 2 | 2 | | 1 | | 7 |
| ②その他地方紙 | | 1 | | | | | 1 |
| ③テレビ | | | | | | | 0 |
| ④ラジオ | | | | | | | 0 |
| ⑤インターネット | | 3 | 1 | | | 3 | 7 |
| ⑥広報(市区町村) | 3 | | 11 | 1 | 1 | 3 | 19 |
| ⑦官庁からの紹介 | | | | 1 | | | 1 |
| ⑧看板ちらしを見て | 10 | 6 | 5 | 13 | 10 | 6 | 50 |
| ⑨その他 | | | 3 | 2 | 2 | 2 | 9 |
| 計 | 15 | 12 | 22 | 17 | 14 | 14 | 94 |
| 相談内容と件数 | | | | | | | |
| (複数回答) | | | | | | | |
| ①価格 | 7 | 7 | 5 | 3 | 9 | 6 | 37 |
| ②賃貸借 | 10 | 4 | 5 | 4 | 1 | 6 | 30 |
| ③有効利用 | 1 | 1 | 3 | | | 2 | 7 |
| ④その他 | 3 | 10 | 18 | 10 | 19 | 8 | 68 |
| 計 | 21 | 22 | 31 | 17 | 29 | 22 | 142 |
| 後　援<br>国土交通省、東京都 | 北区 | 港区 | 武蔵野市 | 江戸川区 | 西東京市 | 青梅市 | |

(注)括弧内は昨年実績

1. 秋の相談会は今年度で12回目の開催となります。

2. 各会場に参加した不動産鑑定士は延72人(相談員1人当たりの相談者数は約1．5人)

3. 相談会の広報活動について

・掲載された区市町村の広報　北区、江戸川区、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21回 東京の10士業 暮らしと事業のよろず相談会」開催報告

*200組を超える相談者がご来場*

相談事業委員会委員　小川　樹恵子

## 1、相談会のあらすじ

平成27年10月31日（土）午前10時～午後4時に開催された「第21回　東京の10士業　暮らしと事業のよろず相談会」、場所は新宿西口イベント会場で好立地であることから、事前に相談会の開催を知り相談内容を準備して来場される相談者は勿論、通りがけで来場される相談者もいて毎年200組を超えるほどの大きな相談会です。

相談のスタイルはブース形式であり、よろず相談とくれば、離婚や年金、職場トラブル、不動産、税金、相続問題まで幅広く、色々な分野の専門的知識が必要となります。その為、まず受付で相談者の相談内容を確認した後、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伺います。

ここでの10士業は不動産鑑定士を始め弁護士、税理士、司法書士、公認会計士、行政書士、弁理士、社会保険労務士、土地家屋調査士、中小企業診断士からなり、具体的にはこれらの士業の先生方が、相談者の相談内容に応じて2人～4人程度で対応するという、他ではないような贅沢な時間です。時間は、相談者一組に対して30分と、短く感じる相談者や30分もいらないと言う相談者もいらっしゃいます。時間の足りなかった相談者は、再度順番待ちをして2回3回と相談して帰ることもあります。相談者が、心ゆくまで相談できて納得して帰って頂けると私たち相談委員側としては嬉しい限りです。

## 2、相談内容

私は、昨年に続き2回目の参加でしたが、相談者の本気で悩んで相談してくれている姿は大変勉強になりました。

相談内容は、「自宅を売却したいがどうすればよいのか？」や「所有しているアパートが古いので建替えるべきかリフォーム（修繕）して継続使用するべきか？」、「相続問題で両親が亡くなった後、誰が所有者となるのか？」など、不動産に携わる問題から、権利関係や税金関係と幅広く相談者の対応に応じるために、不動産鑑定士や弁護士、税理士、司法書士などと四人が一組となり、相談者の問題を限られた時間の中で一つ一つ丁寧に解決していきます。複数の士業の先生方と問題を解決していく上で、自分の専門外の部分など、他の先生方がどう問題を解決していくのかを身近で体感でき私自身の勉強にもなりました。こうして、複数の専門家で問題を解決していく相談会は、一人（一つの専門分野）の見解に偏ることなく、横断的に幅広い専門知識で問題を解決できるシステムで大変良いと思います。

また、不動産鑑定士の相談委員の先生方は、約15名程度であり、大体5～7回程度以上の出番はある感じです。

## 3、最後に

今回のよろず相談会の準備期間は、約1年と聞いております。相談会当日まで各

士業と数々の調整など大変だったと思います。それをご担当頂いた相談事業委員会の先生方及び事務局の方々、本当にありがとうございました。今年も無事に大成功で幕を閉じたのではないかと思います。来年もぜひ参加したいと思っております。どうぞ、皆様引き続き宜しくお願い致します。

各士業の「ゆるキャラ」も続々登場（左から行政書士会ユキマサ、国税庁e-Taxのイータ君、日本弁理士会はっぴょん）

受付

相談ブースの様子

# 第9回復興まちづくりシンポジウム 参加報告

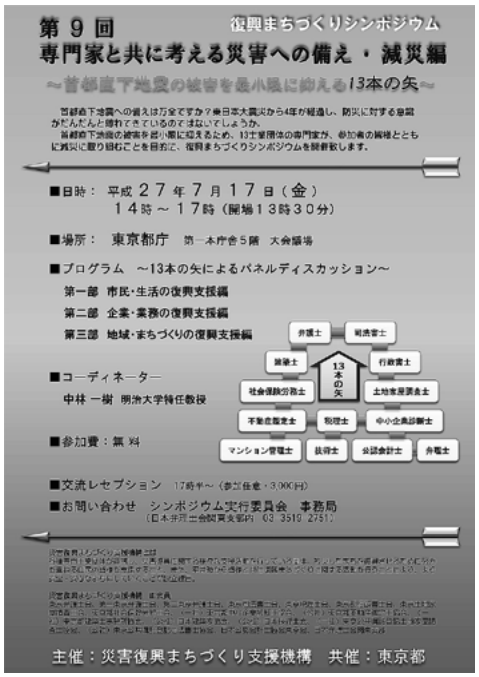
## 「専門家と共に考える災害への備え・減災編 ～首都直下地震の被害を最小限に抑える13本の矢～」に参加して

相談事業委員会委員　　渡辺　昌宏

第9回復興まちづくりシンポジウム（主催：災害復興まちづくり支援機構　共催：東京都）が、平成27年7月17日（金）午後2時から、東京都庁第一本庁舎5階の大会議場において開催されました。

当日は台風の影響が残り、時折雨の残る蒸し暑い中を約250人の参加者が集まり、明治大学特任教授の中林代表委員の進行のもと、市民・生活編、企業・業務編、地域・まちづくり編の三部構成で活発な討論がおこなわれました。

弁護士、税理士等の13の士業（注）がそれぞれ減災への取り組みを発表する中、東京都不動産鑑定士協会は、第三部の地域・まちづくり編のパネリストとして、吉田理事・相談委員会委員長が登壇し、まず、鑑定士の日常行っている公的鑑定評価が、憲法に定める私有財産の正当な補償に関わるものであり、鑑定評価活動がすなわち減災活動である旨説明しました。




次に、協会としての減災への取り組みとして、豊島区不燃化推進特定整備事業への専門家派遣の協定について紹介しました。この専門家派遣については、敷地が借地権の場合や相続により共有となっている場合等、権利関係が複雑な場合に、老朽木造建物の建替えが進まず、問題の解決のために不動産鑑定士の派遣が必要とされること、また、そうした場合には、弁護士と鑑定士等、複数士業のチームで取り組んでいく必要があることを提起しました。

他の士業の発表では、安藤弁護士は、士業間の連携が重要であり、まとめ役として機能していく必要がある。冨田公認会計士・不動産鑑定士は、減災という観点から、公認会計士は、監査役として企業の業務監査まで踏み込んでいく必要性がある。また、藤田中小企業診断士は、災害は企業の一番弱いところをついてくる。BCP（事業継続）の観点からも、災害の前に対策をしておくことが重要である。等々の論点が提起されました。

討論の全体を通じて感じたのは、現在、既に問題になっているが、ハードルが高くなかなか進んでない問題、たとえば、木造密集地において、複雑な権利関係により建替えが進まないことや、地積が未測量であること、または相続登記の未了等の問題を速やかに解決していくことが、将来災害に見舞われた際に減災につながるということでした。

そのためには、13の士業がそれぞれの専門分野で連携し、複数士業のチームで問題に取り組んでいくことが必要です。日頃から各士業間の垣根を低くし、13本の矢を機能させていくことが重要だと感じました。

（注）13士業（発表順）：弁護士、司法書士、行政書士、税理士、公認会計士、社会保険労務士、弁理士、技術士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、中小企業診断士、マンション管理士、建築士

行事レポート

# 第40回定期研修会開催報告

## 「災害に係る住家被害認定調査の基礎知識」をテーマに

相談事業委員会副委員長　佐藤　麗司朗

1．**開催日時**：2015（平成27）年9月10日（木）13：30～16：35
2．**会　　場**：住宅金融支援機構1階「すまい・るホール」
3．**スケジュール**：
　13：30～13：35　挨拶：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　吉村真行会長
　13：35～13：40　挨拶：内閣府政策統括官（防災担当）付参事官付参事官補佐　高橋宏幸氏
　13：40～15：30　第一部「首都直下型地震における建物被害調査のイメージ」
　　講師：明治大学大学院政治経済学研究科特任教授　中林一樹氏
　15：30～15：40　休憩
　15：40～16：30　第二部「東京都の防災対策と災害に係る住家被害認定調査」
　　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
　16：30～16：35　閉会挨拶：吉田雅一相談事業委員長
4．**開催結果**：会場定員295名、申込者281名、参加者221名（対申込者参加率78.6%）

内閣府政策統括官（防災担当）付参事官付参事官補佐
高橋宏幸氏

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
吉村真行会長

明治大学大学院政治経済学研究科特任教授
中林一樹氏

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

**5．所感：**

2013年6月には災害対策基本法が改正され、市町村長には「罹災証明書」の発行が義務化されました。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等の支援を受ける事が可能となります。今回の研修テーマである「住家被害認定調査」とは、災害対策基本法第90条の2に基づき、「罹災証明書」を発行するために行われるものです。

1995年には阪神・淡路大震災、2004年には新潟県中越地震、2007年には新潟県中越沖地震・能登半島地震、2011年には東日本大震災、2013年には伊豆大島土砂災害、2014年には御嶽山噴火・広島市安佐北区土砂災害が発生しました。この研修会当日である2015年9月10日には、関東・東北豪雨によって鬼怒川の堤防が決壊しました。首都圏でも交通機関が大きく乱れた状況下、申込者の約8割もの方に参加頂くことができました。

このように挙げれば切りがないほど、日本中で200年に1度と言われる規模の大災害が頻発しています。我々が住まう首都東京でも30年以内に70％以上の確率で直下型地震が起こると言われており、東京都のシミュレーションでは東京湾北部地震が起きた場合で633,784棟、多摩直下地震が起きた場合で468,990棟の建物被害が想定されています（いずれもM7.3、冬の夕方18時・風速8m / 秒を想定）。このほか、東京湾で津波が発生して隅田川、荒川を遡上すれば、浸水想定図や洪水ハザードマップで予想されるような規模で多くの建物が浸水します。罹災証明書を発行する自治体にしてみれば、地震・火災・浸水に伴う未曾有の建物被害について調査しなければならず、調査員が不足することは明らかです。

シルバーウィーク中（鬼怒川の堤防決壊から10日後である9月20日）に、災害復興まちづくり支援機構（※）の先遣隊として茨城県常総市を訪れました。7,400戸で断水、23箇所の避難所では約1,500人の方が避難なされていました。茨城県職員を中心に2人1組13班の26名が約12,000戸の住宅被害認定調査を行わなければならない状況でした。

常総市高杉市長への表敬訪問

鬼怒川の堤防決壊付近

行事レポート

首都東京で60万棟を超える建物被害調査をしなければならない事態を想像してみて下さい。不動産の経済価値を判定するため、日常的に建物の外観調査を行っている不動産鑑定士が、災害が起こる前の平常時の今、知識を整理して備えることができれば、発災の直後から都民のために貢献し、自治体に対して支援業務を行うことは十分に可能であると考えています。相談事業委員会では、さらに研修の内容を充実させて訓練を継続し、災害時に機能できる体制の構築を目指しています。

平成28年3月18日には基礎的研修を受講された方を対象に、株式会社インターリスク総研とタイアップした応用的研修を予定しています。応用的研修では、木造のほか非木造の住家被害認定調査の具体的な手順、調査方法、住民への対応方法について学べる内容を企画しています。

さらに災害時に機能できる体制を構築すべく、応用的研修まで受講された方を「住家被害認定調査に協力可能な不動産鑑定士」として登録した名簿を作成し、23区及び多摩地域を含めた東京都全域の自治体との間で支援・協力を行うための協定締結を目指しています。基礎的研修には、東京内外の不動産鑑定士のほか、多数の自治体危機管理担当職員にご参加を頂きました。当該協定の締結についても期待が寄せられています。

基礎的研修を受講していない方の負担を軽減し、より多くの不動産鑑定士に関与してもらうべく、日本不動産鑑定士協会連合会に対して9月に行われた基礎的研修をE－ラーニングで配信して頂くよう協力をお願いしております。残念ながら連合会との間で連携が取れず、この原稿を執筆している現在では掲載・配信の目途が立っておりません。たとえE－ラーニングで配信されなくとも、東京会の事業として継続的な実施をお願いしているところです。

首都東京が壊滅的な被害を受けたとき、2,000人に満たない不動産鑑定士だけでは到底60万棟を超える建物被害を調査できるとは思えません。日本全国のより多くの不動産鑑定士に当該研修を受講して頂ければ、たとえ我々が被災して身動きができなかったとしても、不動産鑑定士として国民の皆様のお役に立てるのではないでしょうか。首都東京の災害時における支援体制を構築するとともに、支援活動を受ける力（＝受援力）を整えられるよう、皆さんのご協力を得ながら進めていきたいと思います。

我々不動産鑑定士を取り巻く状況は刻々と変化しており、大きなシフトチェンジが迫られています。諸先輩方が築き、守ってこられた現行法下の諸制度を維持するためにも、国民の理解が必要です。発災してしまった後の混乱の最中では、新たなシステムの構築が困難であることは、既に被災を経験した現地不動産鑑定士たちからご教示を頂いています。まだ被災を経験していない我々東京都の不動産鑑定士も国民の目線に立って、専門家として何ができるかを考え、できることから備えていくことが必要ではないでしょうか。

（※）

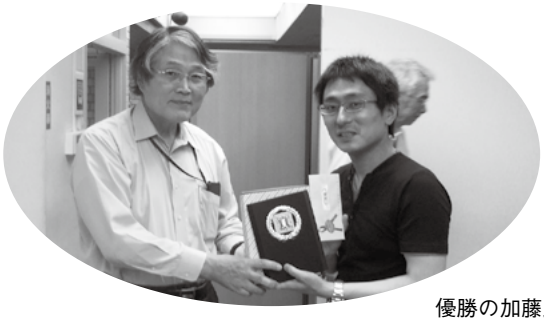
災害復興まちづくり支援機構（http://www.j-drso.jp/）とは、阪神・淡路大震災の貴重な教訓を東京で活かすことを目的に平成16年11月に設立された。現在は東京の13士業18団体が正会員として参画しており、我々東京都不動産鑑定士協会も正会員である。

平成19年1月には東京都との間で「復興まちづくりの支援に関する協定」を締結した。協定の内容は①災害復興時には専門家で構成される支援班を編成して被災住民のもとに派遣すること、②平常時から復興まちづくりに関する情報交換や訓練等を実施すること等で、専門士業、学識経験者、東京都との連携を強化して、首都東京の震災後、復興まちづくりの円滑な推進と被災住民の生活の早期安定を図ることが期待されている。

原稿を執筆している現在、東京都では「東京都震災復興マニュアル」の改定作業が行われており、修正素案段階ではあるが住民を主体とする地域復興協議会の活動を支援する仕組みとして明確に位置付けられている。

# 親睦囲碁大会 開催報告

７月４日（土)、日本棋院東京本院で開催されました。
当日は１６名が参加され、熱戦が繰り広げられました。引き続き有志による懇親会を行い無事終了いたました。今大会の主な成績は次のとおりです。



優勝の加藤氏（右）

| | |
|---|---|
| 優　勝 | 加藤宏樹　氏 |
| 準優勝 | 眞下陽義　氏 |
| ３　位 | 加納国雄　氏 |

碁の形を鑑定中？和気藹々

# 住宅ファイル制度と建物評価

## －既存住宅市場活性化に向けて－

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　理事・業務推進委員長　小室　淳
（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル制度特別委員会 委員）

### ■既存住宅市場の失敗と活性化への課題

我が国の既存住宅(中古住宅)は、金融機関の担保査定等において慣習的に築後20年で建物価値がゼロとされてきました。その結果、862兆円の累積投資額に対して現在の住宅資産総額は343兆円(2011年時点)と大きく下回り、およそ500兆円が毀損しているとされています。既存住宅市場が確立された米国では投資額と資産額が拮抗している状況と比較して、我が国の既存住宅市場は失敗が指摘されています。

この市場活性化への課題として、建物の価値を適正に評価する仕組みの必要性が挙げられています。一定の築年数を経ても物理的・機能的に十分価値のある住宅は多く、また、リフォームによって価値の回復や上昇が図られている住宅も数多くあります。こうした住宅の価値を適正に評価することで住宅の価値が向上し、資産価値上昇による経済の好循環を期待することが出来ます。さらに、建物の経過年数に捉われず、コンディションに応じた経済的残存耐用年数を示すことが出来れば、新たに長期の住宅ローンを借り入れることも可能となり、借り手にとっては資金需要を満たすことに、金融機関にとっては貸出機会の拡大も期待できることになります。

### ■「住宅ファイル制度」の提言と仕組み

こうした状況の中で、不動産鑑定士が既存住宅市場の活性化に寄与する取り組みとして日本不動産鑑定士協会連合会によって提言されたのが「住宅ファイル制度」です。

住宅ファイルは、異なる分野の専門家によるそれぞれの調査内容を統括する報告書であり、重要事項説明書(宅地建物取引士)、建物検査(インスペクター)、シロアリ検査(防蟻業者)とこれらの報告内容を基礎として作成する住宅価格調査(不動産鑑定士)で構成されます。

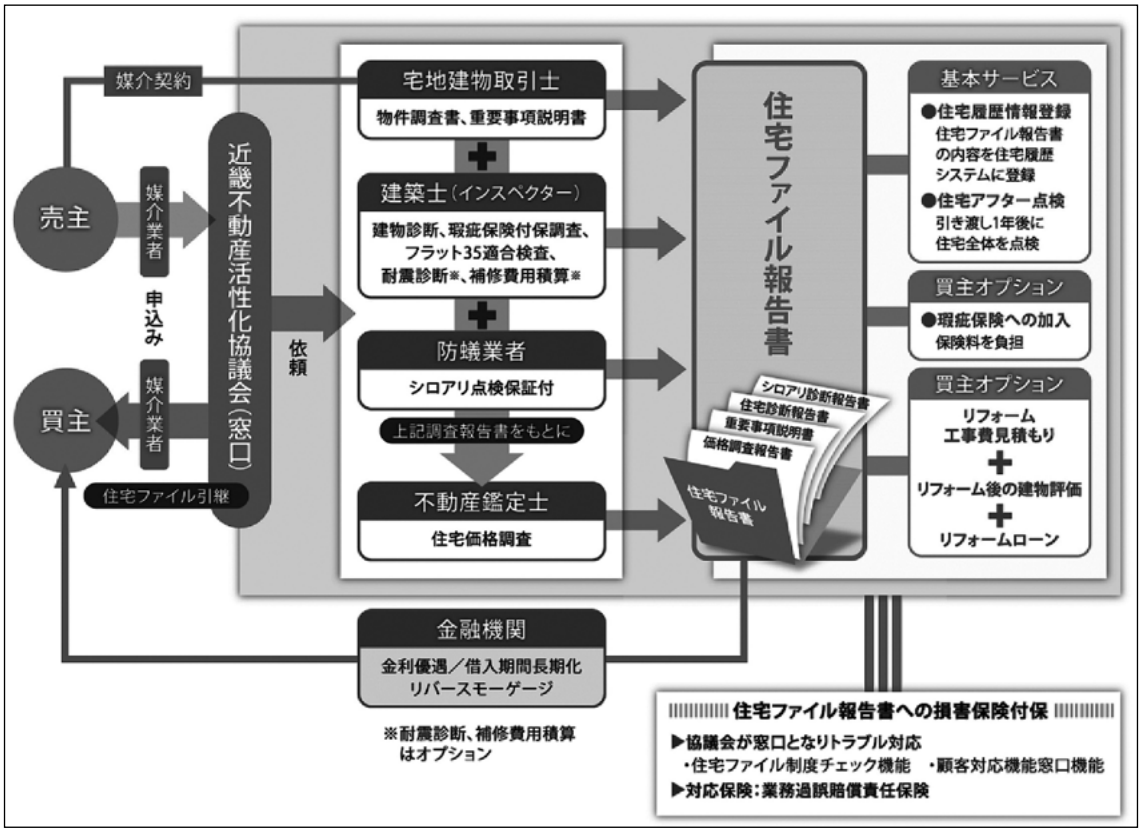
住宅ファイルの受付から発行までの流れは、先行している近畿の例で見ると下図のとおりとなり、窓口となる機構(下図では近畿不動産活性化協議会)が各専門家を束ね、ファイルの品質を管理します。売主から建物に係る詳細な情報提供を受け、買主の不安を払しょくする役割を果たします。また、金融機関へ提示され担保査定や物件調査の材料とされることや、リフォームローンやリバースモーゲージの担保評価に用いられることが出来ます。

この住宅ファイルを用いた一連の仕組みが「住宅ファイル制度」となり、既存住宅流通の活性化を阻害する要因の解消や、既存住宅関連の金融商品拡充に貢献するスキームとして提案されているものです。

### ■建物評価とJAREA-HAS

築後20年で価値ゼロとされてきた住宅について、本来建物に認められるべき価値を適正に評価するために、「住宅ファイル制度」で用いる建物評価システムがJAREA-HASです。

JAREA-HASは日本不動産鑑定士協会連合会が開発したシステムで、昨年7月にはJAREA-HAS2015がリリースされバージョンアップが図られています。このシステムでは構造、グレード、地域等に応じて、部位ごとに再調達原価の査定や減価修正を行い




精度の高い建物評価が行われます。また、リフォーム後を想定した価格の査定が可能であり、経済的残存耐用年数の算出も行われます。

このシステムにより評価主体による価格の差異が縮小され、全国での統一的な基準による建物評価が可能となります。

## ■これまでの経緯とこれからの取り組み

平成25年に「住宅ファイル制度」が提言されてから、国交省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブルや自民党中古住宅市場活性化小委員会の報告書において取り上げられ、次第にその仕組みや期待される役割について認知されてきました。

また、近畿不動産活性化協議会では既に「住宅ファイル制度」の試行が始まっており、ケーススタディによる問題点や課題の洗い出しも行われるなど、先駆的な事例もみられます。

昨年9月から10月にかけては、JAREA-HASの精度を検証する目的で、全都道府県に置かれた住宅ファイル制度及び建物評価推進担当者により全国約1,000件の取引事例価格検証作業が行われました。さらに、11月にはこの全担当者が東京・品川に一同に会して、JAREA-HASによる検証結果を分析し「住宅ファイル制度」について検討する「品川合宿」も開催され、不動産鑑定士の全国的な参加意識が高まっています。

今後、「住宅ファイル制度」が普及し確立していくためには、住宅ファイルを構成する各専門家と、金融機関を含めた事業者間連携の深化が必要となります。また、制度の主体となる機構の設立や手続きの明確化、報酬設定や書式の整備等も鋭意検討されています。

さらに、不動産鑑定士は、自ら提言し価格調査のみならずスキーム全体に関わるこの制度において、その重責を全うできるよう自己研鑽に励む必要があります。JAREA-HASを駆使し建物評価に精通する人材育成も急務です。

このように、「住宅ファイル制度」の実現には私たち不動産鑑定士が取り組むべき課

題が少なくありません。しかし、不動産鑑定士の知見や技術をもって既存住宅市場の流通活性化に貢献できるこの制度が、我が国の住宅問題解決の一助となることを期待して、住宅ファイル制度特別委員会では、今後も制度確立と普及に取り組んでいきたいと思います。

## ■東京都不動産鑑定士協会としての取り組み

東京都不動産鑑定士協会では、昨年2月に公益社団法人東京都宅地建物取引業協会と共同事業・研究等に関する協定を締結しています。この協定には、住宅ファイルと中古住宅の流通促進に関わる事項も含まれており、今後はこの協定を基に近畿不動産活性化協議会で行われているような「住宅ファイル制度」の試行から取り組んでいきたいと考えています。

また、東京都不動産鑑定士協会が日本不動産鑑定士協会連合会とともに取り組んでいるリフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会では、国土交通省住宅局の補助事業としてリフォーム等を含む中古住宅に係るローン融資拡充のための担保評価手法及び体制に関する調査研究が行われています。同協議会では具体的な金融商品の開発とともに、住宅ファイル向け価格調査報告書を用いてJAREA-HASを活用したケーススタディが行われており、業務推進委員会のワーキンググループメンバーを中心にご協力をいただいています。さらに、同メンバーには上記のJAREA-HASによる取引事例価格検証作業にあたっても多大なご協力をいただきました。

以上の通り、東京都不動産鑑定士協会としても「住宅ファイル制度」の確立と普及に向けて積極的に活動をしていきたいと考えています。会員のみなさまにおかれましても、「住宅ファイル制度」にご理解をいただき、実現に向けてお力添えをいただきたくお願い申し上げます。

# NEW FACE　NEW FACE　NEW FACE

## ◎新規開業者一覧

| | |
|---|---|
| 入会年月 | 2015/7/23 |
| 鑑定業者名 | **株式会社エスエー不動産鑑定** |
| 代表者名 | **佐藤　耕一** |
| 〒107-0062 | 港区南青山３－１０－４１ ジュエル青山８０２ |
| | Tel.03-6434-5827　Fax.03-6434-5829 |

| | |
|---|---|
| 入会年月 | 2015/7/28 |
| 鑑定業者名 | **ダン・リアルティ株式会社** |
| 代表者名 | **渡邉　暁人** |
| 〒103-0025 | 中央区日本橋茅場町２－１４－７ 日本橋テイユービル４階 |
| | Tel.03-6206-2939　Fax.03-6206-2949 |

| | |
|---|---|
| 入会年月 | 2015/9/11 |
| 鑑定業者名 | **イーアイシーコンサルティング** |
| 代表者名 | **在間　浩二** |
| 〒167-0021 | 杉並区井草２－３５－１２ グランドメゾン杉並シーズン７－310 |
| | Tel.03-6765-1350　Fax.03-6206-9601 |

| | |
|---|---|
| 入会年月 | 2015/10/23 |
| 鑑定業者名 | **税務特化型不動産鑑定株式会社** |
| 代表者名 | **久保　憂希也** |
| 〒150-0002 | 渋谷区渋谷１－８－８　新栄宮益ビル９階 |
| | Tel.03-3486-5172　Fax.03-6418-6184 |

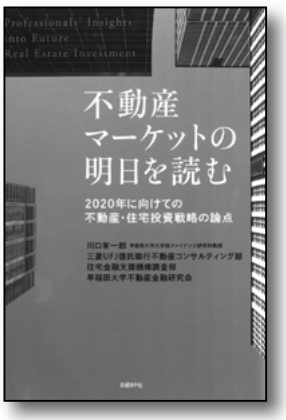
| | |
|---|---|
| 入会年月 | 2015/12/4 |
| 鑑定業者名 | **ＦＣＳ不動産鑑定株式会社 東京支社** |
| 代表者名 | **米倉　誠人** |
| 〒104-0061 | 中央区銀座１－１８－６　井門銀座１丁目ビル３階 |
| | Tel.03-6264-4216　Fax.03-6264-4217 |

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 不動産マーケットの明日を読む 2020年に向けての不動産・住宅投資戦略の論点 | 川口有一郎、三菱ＵＦＪ信託銀行不動産コンサルティング部、住宅金融支援機構調査部、早稲田大学不動産金融研究会 | 日経ＢＰ社 | 2015/5/25 | 367 | 2,200円+税 |
| 新版　私道の調査・評価と法律・税務 | 黒沢　泰 | プログレス | 2015/10/15 | 348 | 4,200円+税 |
| 事業用不動産等のマーケット分析と評価 | 谷澤総合鑑定所 | 清文社 | 2015/12/11 | 308 | 3,000円+税 |

## 不動産マーケットの明日を読む
## 2020年に向けての不動産・住宅投資戦略の論点




**執筆者・川口有一郎**
**三菱ＵＦＪ信託銀行不動産コンサルティング部　住宅金融支援機構調査部　早稲田大学不動産金融研究会**
**サイズ／A5判　ページ数／367ページ**
**価　格／2,200円+税**
**発行年月／2015年5月25日**
**出版社／日経BP社**

本書は、2020 年に向かって国内・海外の不動産・住宅市場がどう動くか、を予測したものです。

第1部は、金融と経済の論点です。マクロ経済、金利、株価、不動産の賃料・価格・立地動向、および予想利回りの論点を示しています。

第2部は、不動産市場の論点です。オフィス・分譲マンション・賃貸マンション・商業施設・物流施設・ホテル・ヘルスケア施設・J-REIT・私募REIT・企業不動産・不動産開発の部門別の動向や見通しを示しています。

第3部は、住宅市場の論点です。住宅市場・住宅着工・住宅産業・住宅の質・空家問題・マンション建替え・住宅ローン金利等の論点を示しています。

第4部は、海外の不動産の論点です。米国・欧州・中国の住宅市場および米国の商業不動産市場の論点を示しました。

## 新版　私道の調査・評価と法律・税務

**執筆者・黒沢　泰**
**サイズ／A5判**
**ページ数／348ページ**
**価　格／4,200円＋税**
**発行年月／2015年10月15日**
**出版社／プログレス**

本書は、平成18年に刊行した旧版「私道の法律・税務と鑑定評価」をリニューアルし、新たにその内容に合わせた題名として発刊したものです。

私道の定義は法律上もなされておらず、一概に私道といっても、一個人の敷地内にありその人だけが通行しているものから、位置指定道路のような公道に近いものまでさまざまです。

また、ある道が私道であるか公道であるかは見かけだけでは判断できません（もっとも、多数の自動車が往来する幅員の広い道は別でしょうが）。

本書は、私道の調査方法を登記簿・図面等に照らして具体的に解説するとともに、私道の形態別に詳しい解説を加えています。また、私道がゼロ評価に近い場合、ある程度価値を織り込むべき場合を具体例を紹介しながら分かり易い記述をしています。

さらに、旧版に掲げた裁判例（囲繞地通行権、通行地役権等）に加え、その後の裁判例を追加し、固定資産税が非課税となるための要件を自治体の定めた要綱等を例に解説しています。

本書は、私道をめぐる様々な問題を体系的に解説した唯一の書といえます。

## 事業用不動産等のマーケット分析と評価

**執筆者・谷澤総合鑑定所 編著**
**サイズ／A5判**
**ページ数／308ページ**
**価　格／3,000円＋税**
**発行年月／2015年12月11日**
**出版社／清文社**

J-REIT市場の創設は不動産市場に拡大・成長をもたらし、不動産投資の対象はマンションやオフィスビルだけではなく、商業、物流施設、ホテル、介護施設へと広がっています。これにより、業務委託会社の運営・品質管理力が不動産の経済価値に与える影響は非常に大きなものとなりました。特にホテル等事業用不動産の価値を把握するには、対象物件の運営状況、事業収益の継続性、安定性はもちろんのこと、マーケット状況、業界の動向、需給動向の分析も必要となります。本書では、これらの観点から具体のアセットを取り上げ、その分析と評価について詳述しています。

# 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4回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、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（第４回）を下記の通り実施致しました。

本アンケート結果を集計し、ＤＩ（Diffusion Index）を作成致しましたので、お知らせ致します。

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２７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と東京都宅地建物取引業協会の会員等。 |
| アンケート内容 | 別紙、アンケート調査票による。 |
| 発送数 | ２８０ |
| 回答数 | ９１ |
| 回答率 | ３２．５％ |

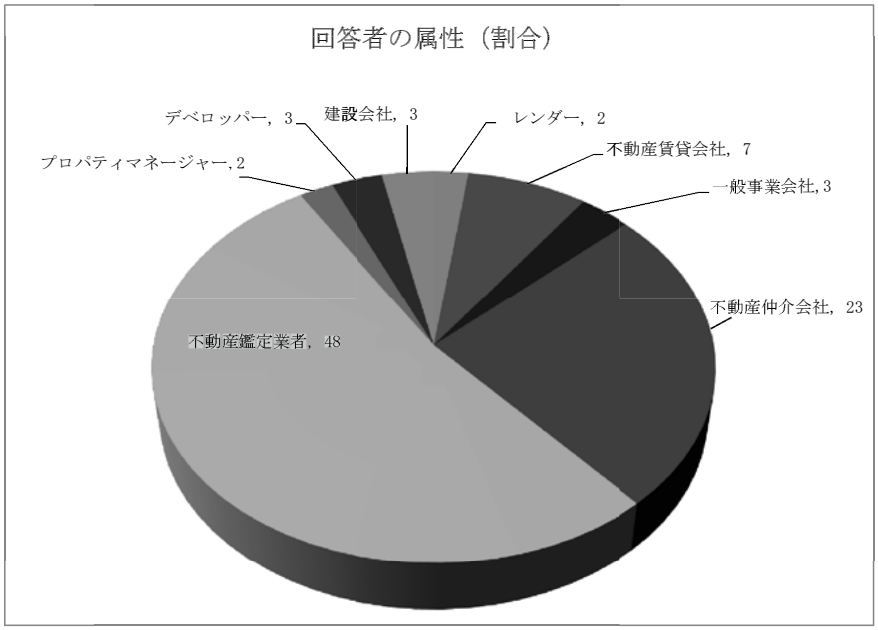
■ ＤＩ算出方法

| | |
|---|---|
| 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。<br>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 | ＤＩ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。<br>【計算式】<br>（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）<br>÷（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）<br>×100<br>※ＤＩ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。<br>ＤＩ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】<br>（ 30% × 1 ＋ 20% × 0.5 － 20% × 0.5 － 5% × 1 ）<br>÷（ 30% ＋ 20% ＋ 25% ＋ 20% ＋ 5% ） × 100 ＝ 25 |

【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 | 0 | 0.0% |
| レンダー | 2 | 2.2% |
| 不動産賃貸会社 | 7 | 7.7% |
| 一般事業会社 | 3 | 3.3% |
| アレンジャー | 0 | 0.0% |
| 機関投資家 | 0 | 0.0% |
| 不動産仲介会社 | 23 | 25.3% |
| 不動産鑑定業者 | 48 | 52.7% |
| プロパティマネージャー | 2 | 2.2% |
| デベロッパー | 3 | 3.3% |
| 建設会社 | 3 | 3.3% |
| その他 | 0 | 0.0% |
| 無回答 | 0 | 0.0% |
| 合計 | 91 | 100.0% |

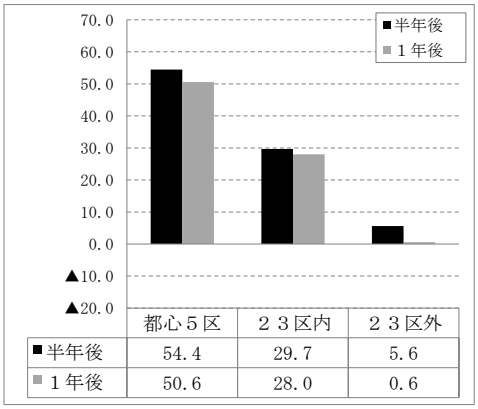


【集計結果】

**価格ＤＩ**

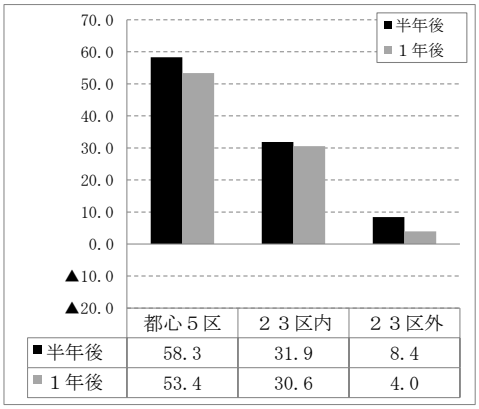
２．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



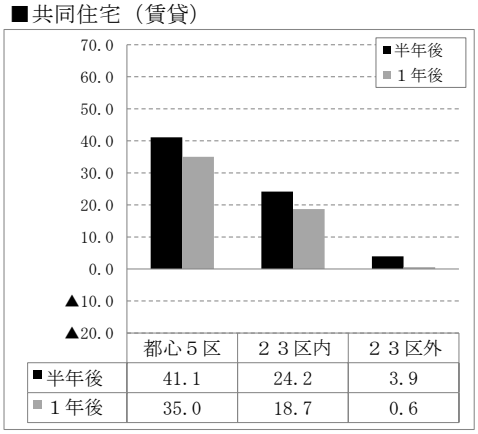

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 54.4 | 29.7 | 5.6 |
| １年後 | 50.6 | 28.0 | 0.6 |

■商業



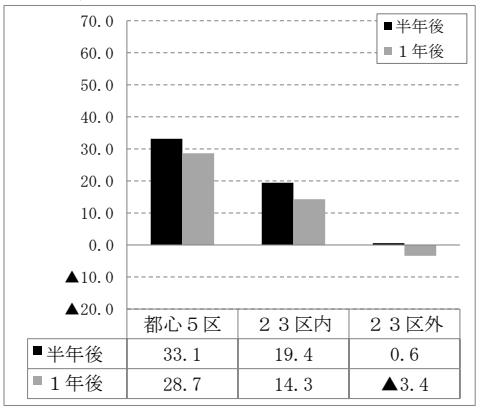

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 58.3 | 31.9 | 8.4 |
| １年後 | 53.4 | 30.6 | 4.0 |

■共同住宅（賃貸）



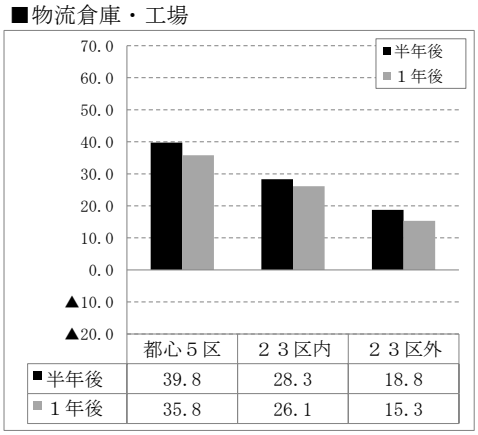

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 41.1 | 24.2 | 3.9 |
| １年後 | 35.0 | 18.7 | 0.6 |

■戸建住宅



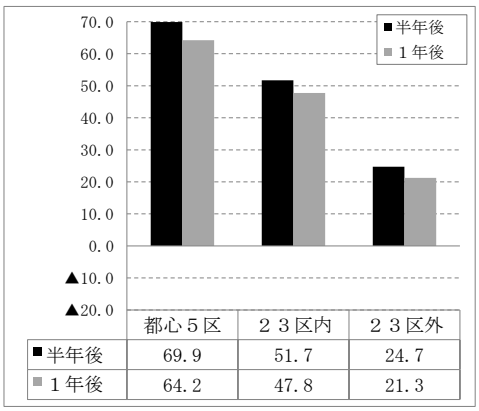

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 33.1 | 19.4 | 0.6 |
| １年後 | 28.7 | 14.3 | ▲3.4 |

■物流倉庫・工場




| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 39.8 | 28.3 | 18.8 |
| １年後 | 35.8 | 26.1 | 15.3 |

■ホテル



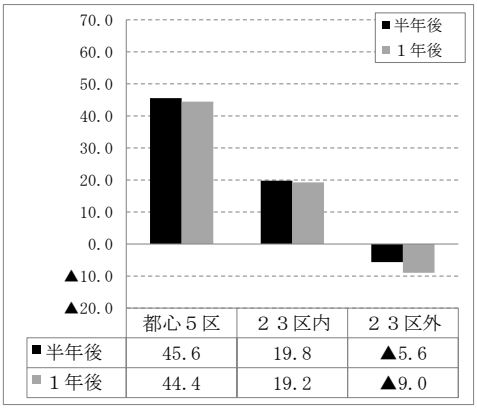

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 69.9 | 51.7 | 24.7 |
| １年後 | 64.2 | 47.8 | 21.3 |

【集計結果】

**賃料ＤＩ**

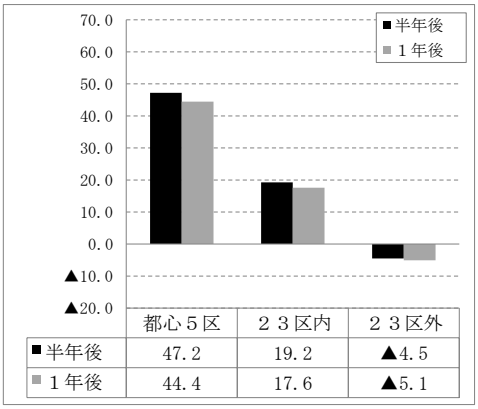
３．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



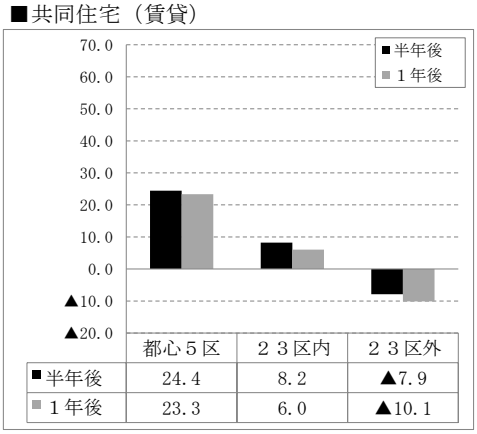

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 45.6 | 19.8 | ▲5.6 |
| ■１年後 | 44.4 | 19.2 | ▲9.0 |

■商業



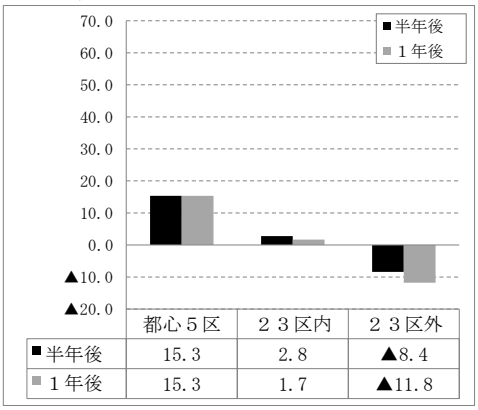

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 47.2 | 19.2 | ▲4.5 |
| ■１年後 | 44.4 | 17.6 | ▲5.1 |

■共同住宅（賃貸）



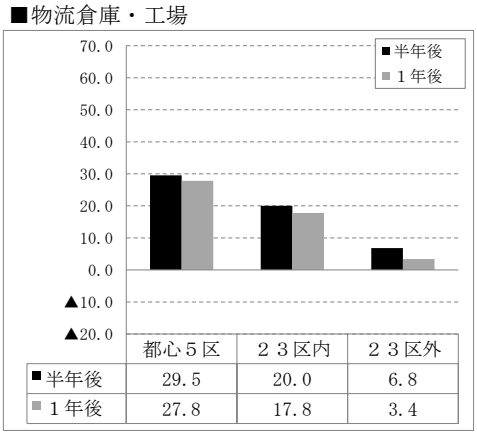

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 24.4 | 8.2 | ▲7.9 |
| ■１年後 | 23.3 | 6.0 | ▲10.1 |

■戸建住宅



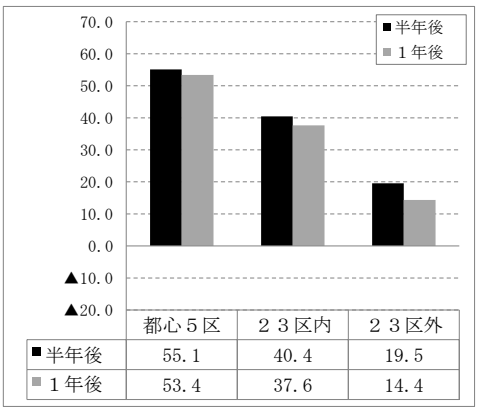

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 15.3 | 2.8 | ▲8.4 |
| ■１年後 | 15.3 | 1.7 | ▲11.8 |

■物流倉庫・工場




| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 29.5 | 20.0 | 6.8 |
| ■１年後 | 27.8 | 17.8 | 3.4 |

■ホテル




| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| ■半年後 | 55.1 | 40.4 | 19.5 |
| ■１年後 | 53.4 | 37.6 | 14.4 |

【ＤＩ算出内訳】

１．価格ＤＩ（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 | 21 | 56 | 13 | 0 | 0 | 1 | 91 | 54.4 |
| | 割合 | 23.3% | 62.2% | 14.4% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 2 | 50 | 39 | 0 | 0 | 0 | 91 | 29.7 |
| | 割合 | 2.2% | 54.9% | 42.9% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 21 | 57 | 11 | 0 | 2 | 91 | 5.6 |
| | 割合 | 0.0% | 23.6% | 64.0% | 12.4% | 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 | 26 | 53 | 11 | 0 | 0 | 1 | 91 | 58.3 |
| | 割合 | 28.9% | 58.9% | 12.2% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 4 | 51 | 35 | 1 | 0 | 0 | 91 | 31.9 |
| | 割合 | 4.4% | 56.0% | 38.5% | 1.1% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 1 | 25 | 51 | 12 | 0 | 2 | 91 | 8.4 |
| | 割合 | 1.1% | 28.1% | 57.3% | 13.5% | 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 | 13 | 49 | 27 | 1 | 0 | 1 | 91 | 41.1 |
| | 割合 | 14.4% | 54.4% | 30.0% | 1.1% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 1 | 44 | 44 | 2 | 0 | 0 | 91 | 24.2 |
| | 割合 | 1.1% | 48.4% | 48.4% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 21 | 55 | 12 | 1 | 2 | 91 | 3.9 |
| | 割合 | 0.0% | 23.6% | 61.8% | 13.5% | 1.1% | － | 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 | 7 | 46 | 35 | 1 | 0 | 2 | 91 | 33.1 |
| | 割合 | 7.9% | 51.7% | 39.3% | 1.1% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 1 | 39 | 47 | 4 | 0 | 0 | 91 | 20.3 |
| | 割合 | 1.1% | 42.9% | 51.6% | 4.4% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 15 | 60 | 14 | 0 | 2 | 91 | 0.6 |
| | 割合 | 0.0% | 16.9% | 67.4% | 15.7% | 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 | 14 | 45 | 26 | 3 | 0 | 3 | 91 | 39.8 |
| | 割合 | 15.9% | 51.1% | 29.5% | 3.4% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 5 | 43 | 40 | 2 | 0 | 1 | 91 | 28.3 |
| | 割合 | 5.6% | 47.8% | 44.4% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 2 | 36 | 43 | 7 | 0 | 3 | 91 | 18.8 |
| | 割合 | 2.3% | 40.9% | 48.9% | 8.0% | 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 | 42 | 39 | 7 | 0 | 0 | 3 | 91 | 69.9 |
| | 割合 | 47.7% | 44.3% | 8.0% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 19 | 54 | 16 | 0 | 0 | 2 | 91 | 51.7 |
| | 割合 | 21.3% | 60.7% | 18.0% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 7 | 35 | 39 | 6 | 0 | 4 | 91 | 24.7 |
| | 割合 | 8.0% | 40.2% | 44.8% | 6.9% | 0.0% | － | 100.0% | |

【ＤＩ算出内訳】

２．価格ＤＩ（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 | 55 | 17 | 0 | 0 | 1 | 91 | 50.6 |
| | 割合 | 20.0% | 61.1% | 18.9% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 3 | 46 | 41 | 1 | 0 | 0 | 91 | 28.0 |
| | 割合 | 3.3% | 50.5% | 45.1% | 1.1% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 17 | 57 | 14 | 1 | 2 | 91 | 0.6 |
| | 割合 | 0.0% | 19.1% | 64.0% | 15.7% | 1.1% | － | 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 | 21 | 53 | 15 | 0 | 0 | 2 | 91 | 53.4 |
| | 割合 | 23.6% | 59.6% | 16.9% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 6 | 46 | 35 | 3 | 0 | 1 | 91 | 30.6 |
| | 割合 | 6.7% | 51.1% | 38.9% | 3.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 1 | 20 | 53 | 13 | 1 | 3 | 91 | 4.0 |
| | 割合 | 1.1% | 22.7% | 60.2% | 14.8% | 1.1% | － | 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 | 10 | 46 | 31 | 3 | 0 | 1 | 91 | 35.0 |
| | 割合 | 11.1% | 51.1% | 34.4% | 3.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 0 | 40 | 45 | 6 | 0 | 0 | 91 | 18.7 |
| | 割合 | 0.0% | 44.0% | 49.5% | 6.6% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 20 | 51 | 17 | 1 | 2 | 91 | 0.6 |
| | 割合 | 0.0% | 22.5% | 57.3% | 19.1% | 1.1% | － | 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 | 6 | 43 | 36 | 4 | 0 | 2 | 91 | 28.7 |
| | 割合 | 6.7% | 48.3% | 40.4% | 4.5% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 0 | 36 | 45 | 10 | 0 | 0 | 91 | 14.3 |
| | 割合 | 0.0% | 39.6% | 49.5% | 11.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 13 | 58 | 17 | 1 | 2 | 91 | ▲3.4 |
| | 割合 | 0.0% | 14.6% | 65.2% | 19.1% | 1.1% | － | 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 | 11 | 45 | 28 | 4 | 0 | 3 | 91 | 35.8 |
| | 割合 | 12.5% | 51.1% | 31.8% | 4.5% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 5 | 41 | 40 | 4 | 0 | 1 | 91 | 26.1 |
| | 割合 | 5.6% | 45.6% | 44.4% | 4.4% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 2 | 32 | 45 | 9 | 0 | 3 | 91 | 15.3 |
| | 割合 | 2.3% | 36.4% | 51.1% | 10.2% | 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 | 37 | 41 | 8 | 2 | 0 | 3 | 91 | 64.2 |
| | 割合 | 42.0% | 46.6% | 9.1% | 2.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 17 | 53 | 17 | 2 | 0 | 2 | 91 | 47.8 |
| | 割合 | 19.1% | 59.6% | 19.1% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 5 | 37 | 35 | 10 | 0 | 4 | 91 | 21.3 |
| | 割合 | 5.7% | 42.5% | 40.2% | 11.5% | 0.0% | － | 100.0% | |

【ＤＩ算出内訳】

３．賃料ＤＩ（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 | 7 | 68 | 15 | 0 | 0 | 1 | 91 | 45.6 |
| | 割合 | 7.8% | 75.6% | 16.7% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 1 | 36 | 52 | 2 | 0 | 0 | 91 | 19.8 |
| | 割合 | 1.1% | 39.6% | 57.1% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 7 | 66 | 15 | 1 | 2 | 91 | ▲5.6 |
| | 割合 | 0.0% | 7.9% | 74.2% | 16.9% | 1.1% | － | 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 | 11 | 63 | 16 | 0 | 0 | 1 | 91 | 47.2 |
| | 割合 | 12.2% | 70.0% | 17.8% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 1 | 35 | 53 | 2 | 0 | 0 | 91 | 19.2 |
| | 割合 | 1.1% | 38.5% | 58.2% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 9 | 63 | 17 | 0 | 2 | 91 | ▲4.5 |
| | 割合 | 0.0% | 10.1% | 70.8% | 19.1% | 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 | 44 | 43 | 2 | 0 | 1 | 91 | 24.4 |
| | 割合 | 1.1% | 48.9% | 47.8% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 0 | 19 | 68 | 4 | 0 | 0 | 91 | 8.2 |
| | 割合 | 0.0% | 20.9% | 74.7% | 4.4% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 7 | 61 | 21 | 0 | 2 | 91 | ▲7.9 |
| | 割合 | 0.0% | 7.9% | 68.5% | 23.6% | 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 | 27 | 58 | 2 | 0 | 3 | 91 | 15.3 |
| | 割合 | 1.1% | 30.7% | 65.9% | 2.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 0 | 11 | 73 | 6 | 0 | 1 | 91 | 2.8 |
| | 割合 | 0.0% | 12.2% | 81.1% | 6.7% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 5 | 64 | 20 | 0 | 2 | 91 | ▲8.4 |
| | 割合 | 0.0% | 5.6% | 71.9% | 22.5% | 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 | 4 | 46 | 36 | 2 | 0 | 3 | 91 | 29.5 |
| | 割合 | 4.5% | 52.3% | 40.9% | 2.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 2 | 34 | 52 | 2 | 0 | 1 | 91 | 20.0 |
| | 割合 | 2.2% | 37.8% | 57.8% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 23 | 54 | 11 | 0 | 3 | 91 | 6.8 |
| | 割合 | 0.0% | 26.1% | 61.4% | 12.5% | 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 | 24 | 50 | 13 | 1 | 0 | 3 | 91 | 55.1 |
| | 割合 | 27.3% | 56.8% | 14.8% | 1.1% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 10 | 52 | 27 | 0 | 0 | 2 | 91 | 40.4 |
| | 割合 | 11.2% | 58.4% | 30.3% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 5 | 28 | 50 | 4 | 0 | 4 | 91 | 19.5 |
| | 割合 | 5.7% | 32.2% | 57.5% | 4.6% | 0.0% | － | 100.0% | |

【ＤＩ算出内訳】

４．賃料ＤＩ（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 | 9 | 62 | 19 | 0 | 0 | 1 | 91 | 44.4 |
| | 割合 | 10.0% | 68.9% | 21.1% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 1 | 36 | 51 | 3 | 0 | 0 | 91 | 19.2 |
| | 割合 | 1.1% | 39.6% | 56.0% | 3.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 5 | 64 | 19 | 1 | 2 | 91 | ▲9.0 |
| | 割合 | 0.0% | 5.6% | 71.9% | 21.3% | 1.1% | － | 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 | 10 | 60 | 20 | 0 | 0 | 1 | 91 | 44.4 |
| | 割合 | 11.1% | 66.7% | 22.2% | 0.0% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 2 | 33 | 51 | 5 | 0 | 0 | 91 | 17.6 |
| | 割合 | 2.2% | 36.3% | 56.0% | 5.5% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 8 | 64 | 17 | 0 | 2 | 91 | ▲5.1 |
| | 割合 | 0.0% | 9.0% | 71.9% | 19.1% | 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 | 3 | 38 | 47 | 2 | 0 | 1 | 91 | 23.3 |
| | 割合 | 3.3% | 42.2% | 52.2% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 0 | 17 | 68 | 6 | 0 | 0 | 91 | 6.0 |
| | 割合 | 0.0% | 18.7% | 74.7% | 6.6% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 7 | 57 | 25 | 0 | 2 | 91 | ▲10.1 |
| | 割合 | 0.0% | 7.9% | 64.0% | 28.1% | 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 | 26 | 57 | 3 | 0 | 3 | 91 | 15.3 |
| | 割合 | 2.3% | 29.5% | 64.8% | 3.4% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 0 | 11 | 71 | 8 | 0 | 1 | 91 | 1.7 |
| | 割合 | 0.0% | 12.2% | 78.9% | 8.9% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 5 | 58 | 26 | 0 | 2 | 91 | ▲11.8 |
| | 割合 | 0.0% | 5.6% | 65.2% | 29.2% | 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 | 5 | 42 | 38 | 3 | 0 | 3 | 91 | 27.8 |
| | 割合 | 5.7% | 47.7% | 43.2% | 3.4% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 3 | 31 | 51 | 5 | 0 | 1 | 91 | 17.8 |
| | 割合 | 3.3% | 34.4% | 56.7% | 5.6% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 0 | 21 | 53 | 13 | 1 | 3 | 91 | 3.4 |
| | 割合 | 0.0% | 23.9% | 60.2% | 14.8% | 1.1% | － | 100.0% | |

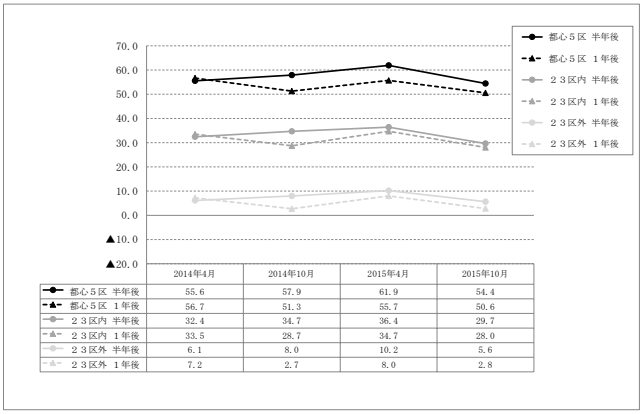
■ホテル

| | 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 | 23 | 50 | 13 | 2 | 0 | 3 | 91 | 53.4 |
| | 割合 | 26.1% | 56.8% | 14.8% | 2.3% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区内 | 回答数 | 9 | 51 | 27 | 2 | 0 | 2 | 91 | 37.6 |
| | 割合 | 10.1% | 57.3% | 30.3% | 2.2% | 0.0% | － | 100.0% | |
| ２３区外 | 回答数 | 2 | 28 | 51 | 5 | 1 | 4 | 91 | 14.4 |
| | 割合 | 2.3% | 32.2% | 58.6% | 5.7% | 1.1% | － | 100.0% | |

【集計結果の推移】

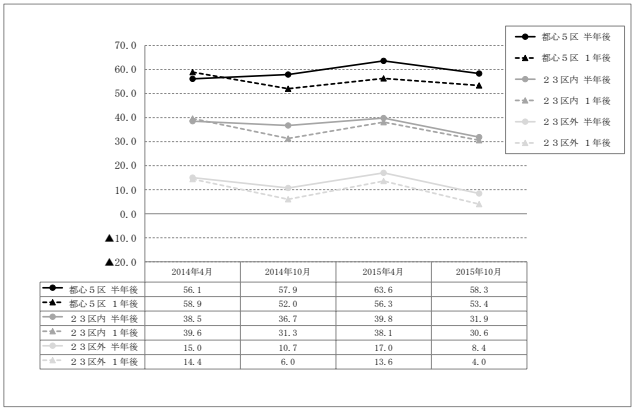
**価格ＤＩ**

■オフィス



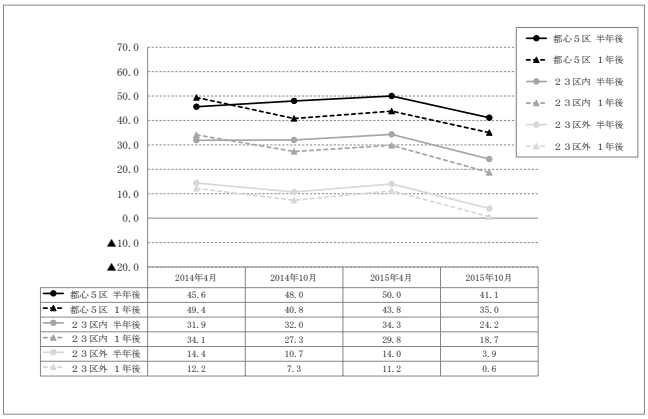

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 55.6 | 57.9 | 61.9 | 54.4 |
| 都心５区 １年後 | 56.7 | 51.3 | 55.7 | 50.6 |
| ２３区内 半年後 | 32.4 | 34.7 | 36.4 | 29.7 |
| ２３区内 １年後 | 33.5 | 28.7 | 34.7 | 28.0 |
| ２３区外 半年後 | 6.1 | 8.0 | 10.2 | 5.6 |
| ２３区外 １年後 | 7.2 | 2.7 | 8.0 | 2.8 |

■商業



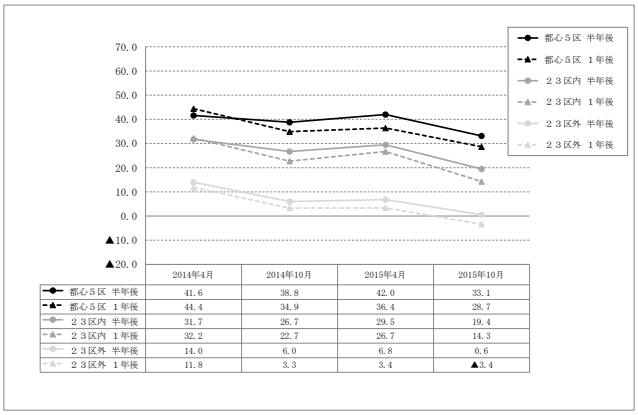

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 56.1 | 57.9 | 63.6 | 58.3 |
| 都心５区 １年後 | 58.9 | 52.0 | 56.3 | 53.4 |
| ２３区内 半年後 | 38.5 | 36.7 | 39.8 | 31.9 |
| ２３区内 １年後 | 39.6 | 31.3 | 38.1 | 30.6 |
| ２３区外 半年後 | 15.0 | 10.7 | 17.0 | 8.4 |
| ２３区外 １年後 | 14.4 | 6.0 | 13.6 | 4.0 |

■共同住宅（賃貸）



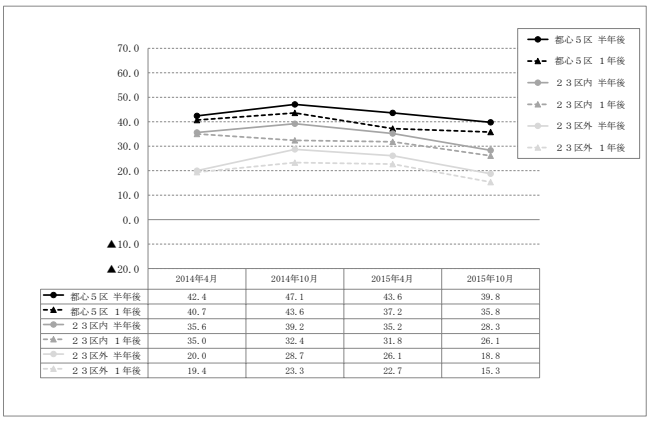

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 45.6 | 48.0 | 50.0 | 41.1 |
| 都心５区 １年後 | 49.4 | 40.8 | 43.8 | 35.0 |
| ２３区内 半年後 | 31.9 | 32.0 | 34.3 | 24.2 |
| ２３区内 １年後 | 34.1 | 27.3 | 29.8 | 18.7 |
| ２３区外 半年後 | 14.4 | 10.7 | 14.0 | 3.9 |
| ２３区外 １年後 | 12.2 | 7.3 | 11.2 | 0.6 |

■戸建住宅



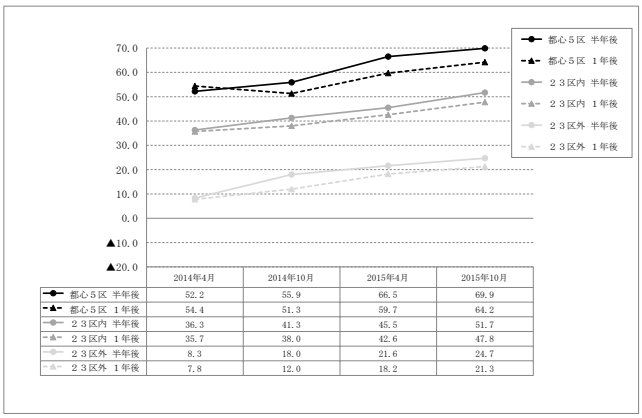

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 41.6 | 38.8 | 42.0 | 33.1 |
| 都心５区 １年後 | 44.4 | 34.9 | 36.4 | 28.7 |
| ２３区内 半年後 | 31.7 | 26.7 | 29.5 | 19.4 |
| ２３区内 １年後 | 32.2 | 22.7 | 26.7 | 14.3 |
| ２３区外 半年後 | 14.0 | 6.0 | 6.8 | 0.6 |
| ２３区外 １年後 | 11.8 | 3.3 | 3.4 | ▲3.4 |

■物流倉庫・工場




| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 42.4 | 47.1 | 43.6 | 39.8 |
| 都心５区 １年後 | 40.7 | 43.6 | 37.2 | 35.8 |
| ２３区内 半年後 | 35.6 | 39.2 | 35.2 | 28.3 |
| ２３区内 １年後 | 35.0 | 32.4 | 31.8 | 26.1 |
| ２３区外 半年後 | 20.0 | 28.7 | 26.1 | 18.8 |
| ２３区外 １年後 | 19.4 | 23.3 | 22.7 | 15.3 |

■ホテル

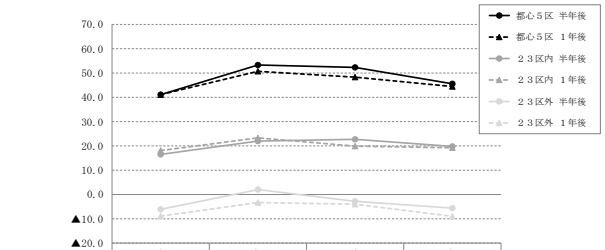



| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 52.2 | 55.9 | 66.5 | 69.9 |
| 都心５区 １年後 | 54.4 | 51.3 | 59.7 | 64.2 |
| ２３区内 半年後 | 36.3 | 41.3 | 45.5 | 51.7 |
| ２３区内 １年後 | 35.7 | 38.0 | 42.6 | 47.8 |
| ２３区外 半年後 | 8.3 | 18.0 | 21.6 | 24.7 |
| ２３区外 １年後 | 7.8 | 12.0 | 18.2 | 21.3 |

【集計結果の推移】

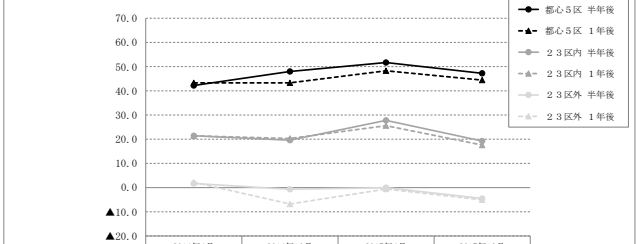
賃料ＤＩ

■オフィス



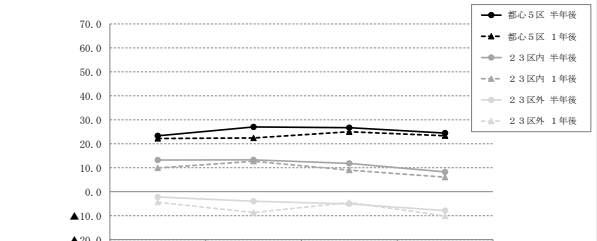

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 41.1 | 53.3 | 52.3 | 45.6 |
| 都心５区 １年後 | 41.1 | 50.7 | 48.3 | 44.4 |
| ２３区内 半年後 | 16.5 | 22.0 | 22.7 | 19.8 |
| ２３区内 １年後 | 18.1 | 23.3 | 19.9 | 19.2 |
| ２３区外 半年後 | ▲6.1 | 2.0 | ▲2.8 | ▲5.6 |
| ２３区外 １年後 | ▲8.9 | ▲3.3 | ▲4.0 | ▲9.0 |

■商業



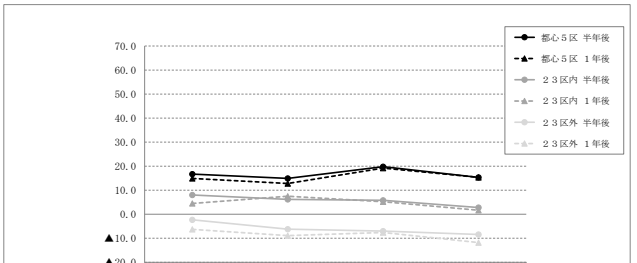

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 42.2 | 48.0 | 51.7 | 47.2 |
| 都心５区 １年後 | 43.3 | 43.3 | 48.3 | 44.4 |
| ２３区内 半年後 | 21.4 | 19.6 | 27.8 | 19.2 |
| ２３区内 １年後 | 21.4 | 20.3 | 25.6 | 17.6 |
| ２３区外 半年後 | 1.7 | ▲0.7 | 0.0 | ▲4.5 |
| ２３区外 １年後 | 2.2 | ▲6.8 | ▲0.6 | ▲5.1 |

■共同住宅（賃貸）



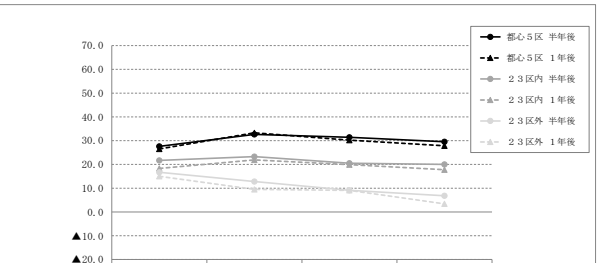

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 23.3 | 27.0 | 26.7 | 24.4 |
| 都心５区 １年後 | 22.2 | 22.4 | 25.0 | 23.3 |
| ２３区内 半年後 | 13.2 | 13.3 | 11.8 | 8.2 |
| ２３区内 １年後 | 9.9 | 12.7 | 9.0 | 6.0 |
| ２３区外 半年後 | ▲2.2 | ▲4.0 | ▲5.1 | ▲7.9 |
| ２３区外 １年後 | ▲4.4 | ▲8.7 | ▲4.5 | ▲10.1 |

■戸建住宅



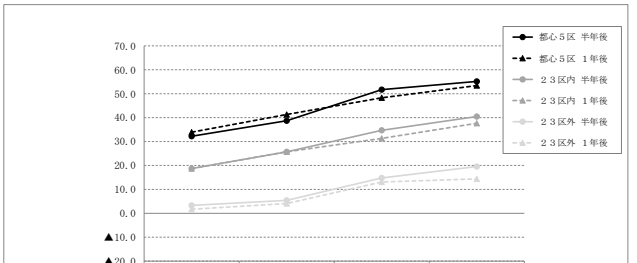

| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 16.7 | 14.9 | 19.8 | 15.3 |
| 都心５区 １年後 | 14.9 | 12.8 | 19.2 | 15.3 |
| ２３区内 半年後 | 8.0 | 6.2 | 5.8 | 2.8 |
| ２３区内 １年後 | 4.5 | 7.5 | 5.2 | 1.7 |
| ２３区外 半年後 | ▲2.3 | ▲6.2 | ▲7.0 | ▲8.4 |
| ２３区外 １年後 | ▲6.3 | ▲8.9 | ▲7.6 | ▲11.8 |

■物流倉庫・工場




| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 27.6 | 32.6 | 31.4 | 29.5 |
| 都心５区 １年後 | 26.5 | 33.3 | 30.2 | 27.8 |
| ２３区内 半年後 | 21.7 | 23.3 | 20.5 | 20.0 |
| ２３区内 １年後 | 18.3 | 21.9 | 19.9 | 17.8 |
| ２３区外 半年後 | 16.7 | 12.8 | 9.1 | 6.8 |
| ２３区外 １年後 | 15.0 | 9.5 | 9.1 | 3.4 |

■ホテル




| | 2014年4月 | 2014年10月 | 2015年4月 | 2015年10月 |
|---|---|---|---|---|
| 都心５区 半年後 | 32.2 | 38.7 | 51.7 | 55.1 |
| 都心５区 １年後 | 33.9 | 41.3 | 48.3 | 53.4 |
| ２３区内 半年後 | 18.7 | 25.7 | 34.7 | 40.4 |
| ２３区内 １年後 | 18.7 | 25.7 | 31.3 | 37.6 |
| ２３区外 半年後 | 3.3 | 5.4 | 14.8 | 19.5 |
| ２３区外 １年後 | 1.7 | 4.1 | 13.1 | 14.4 |

平成２７年１０月

# 東京都における不動産価格等の動向に関する<br>アンケート調査票（第４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頂きます。

| | | |
|---|---|---|
| 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．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| 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 | | | |

・１年後

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| 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 | | | |

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．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

・半年後

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| 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 | | | |

・１年後

| | 都心５区 | ２３区内 | ２３区外 |
|---|---|---|---|
| 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 | | | |

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 |

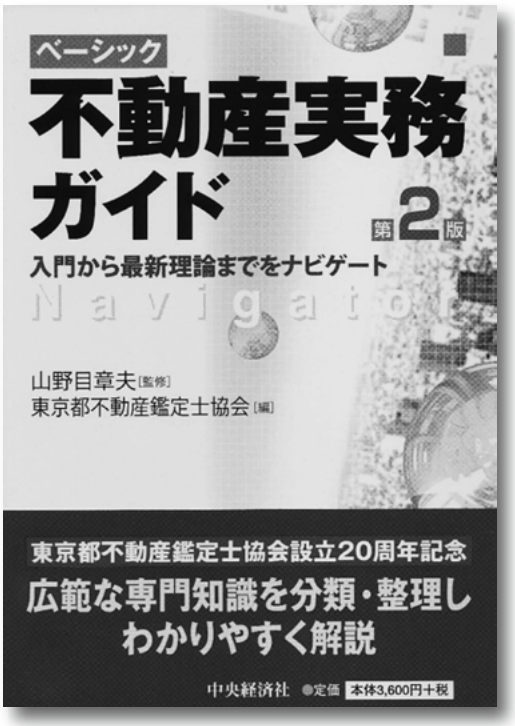
# 『ベーシック不動産実務ガイド第２版』

## 出版のご案内

研究研修委員会が著作編集を行い２０１３年に刊行いたしました『ベーシック不動産実務ガイド』は、お蔭様で大変ご好評を頂き、第１１刷の増刷となりました。

この度、内容を大幅に改定し、２０１４年の不動産評価基準等の改正内容を反映し、初版発行後の不動産をめぐる社会的及び経済的状況の変化を盛り込んだ、第２版を発行することとなりました。

今後も不動産に携わる方々の定本となるよう、内容を充実していきますので、皆さまの応援をお願いいたします。ご購入希望の方は書店へご注文ください。




【内容】

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

**第２版の発行**

「ベーシック不動産実務ガイド　第２版」

A5判/396ページ
監　修：山野目章夫
編　者：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
発行日：2015年12月25日発売

**好評発売中！**

# 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。

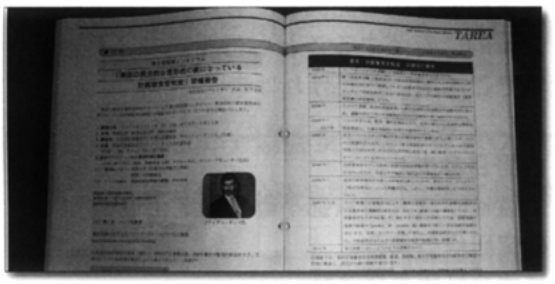
**【MY HOBBY（マイ・ホビー）】**絵画、旅行、写真、習い事、スポーツ、ペット等、オフタイムの趣味を御紹介ください。同好の士がみつかるかも。

**【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。

---

**【ご投稿の方へ】**締め切り：平成28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・労作揃いの過去投稿記事―



## 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ことが、不動産鑑定士の仕事です。

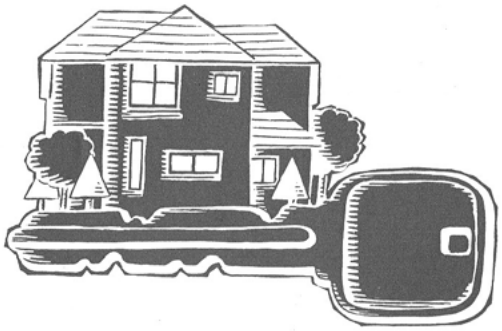
**不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、次のようなものがあげれられます。**

### 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なわないと紛争を生ずる可能性があります。事前に鑑定評価をすることで、安心して取引をすすめられます。

### 不動産を賃貸借したい

地代、家賃の設定や改定には、誰もが納得のいく賃料にすることが必要です。このほか、契約更新料、名義書換料なども鑑定評価の対象。また、借地権、借家権などの権利関係にも鑑定評価がお役に立ちます。

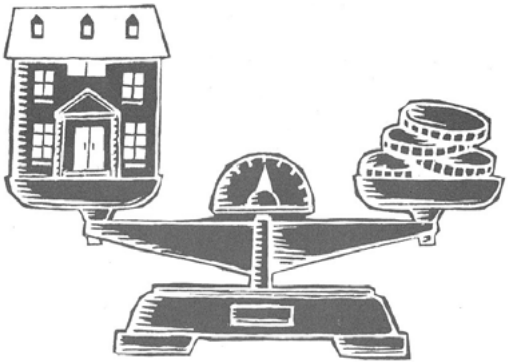


### 相続などの適正評価を

相続のとき一番問題になるのが、土地・建物の適正な価格です。鑑定評価をすることによって、公平な相続財産の分配ができ、節税にもつながります。

### 不動産を担保にしたい

土地や家を担保にしてお金を借りる場合、または貸す場合には、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。



# それが不動産鑑定士です。

## 不動産の証券化

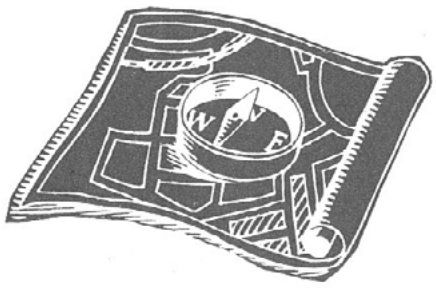
不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。

## 国際的な新会計基準に対応

国際的な会計ルールの流れのなかで、企業の財務状況を適切に開示するため、保有する不動産の市場価値を表示することは緊急課題となっています。とくに減損会計への対応等、健全な企業会計をお手伝いいたします。

## 会社更生法等

経済的に窮境にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



## 新しいスタイルの不動産活用ノウハウ

共同ビル建築に当たっての権利調整や、定期借地権制度を活用した住宅開発など、私たちは不動産活用に関して新たな手法による総合的な「まちづくり」のお手伝いをいたします。

# ちょっと教えて

広報委員　中田文央・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。

## 借地権の鑑定評価手法

**Q　借地権はどのような手法を使って鑑定評価額を求めるのでしょうか？それらの手法にはどのような特徴があるのでしょうか？**

A　借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含みます。）に基づき借地人が土地を使用収益することにより借地人に帰属する経済的利益（権利金など一時金の授受に基づくものも含みます。）を貨幣額で表示したものです。

借地人に帰属する経済的利益は①土地を長期間占有し、独占的に使用収益できる経済的利益、及び②借地権が付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（「賃料差額」といいます。）及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分、を中心として成り立っています。

不動産鑑定評価基準においては、「借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の

有無及びその成熟の程度によって、その手法を異にするものである」としています。

借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域においては、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格（取引事例比較法）、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格（賃料差額還元法）、借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格（借地権割合法）を関連づけて決定するものとするとされています。

取引事例比較法は、複合不動産を含む多数の借地権の取引事例を収集し、適切な事例を選択の上、各要因比較を行って価格を求める手法です。借地権の市場性を反映し実証的でありますが、借地権の取引事例の収集等に困難さが伴う場合があります。

土地残余法は借地権残余法とも呼ばれ、借地権の帰属する純収益を還元利回りで還元して価格を求める手法で収益性を反映しています。借地権付建物について適用されるもので、費用項目のうち土地の公租公課（固定資産税・都市計画税）ではなく地代（相当額）を計上します。また、借地権の還元利回りは借地権が所有権に比べて流動性（市場性）、権利の安定性、取引の安全性が劣るので、一般的に土地価格を求める際の還元利回りよりも高くなる傾向があります。

賃料差額還元法は、賃料差額が借地人に帰属する経済的利益の中心的役割を担うという観点から（前記借地人に帰属する経済的利益②参照）借地権価格を求める手法で、借地契約の個別性を反映しています。ただし必ずしも賃料差額全体を還元するのではなく、借地人に帰属する部分のうち取引の対象となっている部分（利益）を査定し、当該部分を還元して求めることになります。

借地権割合法は、借地権の取引慣行が成熟するに従い、地域の借地権割合が形成され当該割合を基準として借地権価格が判定されるという市場の実態に着目した手法です。地域の借地権割合に着目しつつ借地契約の個別性（借地契約

Photo © M.M 2016

●都民クラブ●

の内容、経過した期間等）を考慮する必要があります。

一方、借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域においては、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格（賃料差額還元法）、更地又は建付地としての価格から底地価格を控除する手法により求めた価格を関連づけて決定するものとされています（土地残余法、賃料差額還元法については前記参照）。

更地又は建付地としての価格から底地価格（正常価格）を控除する手法は、契約期間満了等によって復帰する経済価値の増分（所有権に復帰することに伴う最有効使用の実現性、市場性、担保価値の回復）の帰属について適正に判断する必要があります。

借地権の価格を求めるためにどの手法を適用するのかは、不動産鑑定士が地域の状況を把握し、収集した資料の詳細な分析を行うこと等により総合的に判断することになります。

## 耐震問題と立退き

**Q　私は、現在、所有しているビルの１階をテナントに貸してきましたが、このビルは随分前に建てられたものであり、昨今問題となっているように大きな地震が起きた場合には何か問題が起こるのではないかと心配しています。思い切って、テナントに出て行ってもらって、建替えを行おうと考えているのですが、どうすれば良いでしょうか。**

A　まずは、建物の建築時期を確認し、昭和５６年以降に設計・施工された建物かどうかを確認することが良いと思います。昭和５６年に建築基準法上の耐震基準が改正され、より厳格な基準が用いられており（新耐震基準）、新耐震基準に則って設計・施工された建物であれば、耐震上、顕著な問題を抱えていないのではないかとの推測が働きます。

これに対し、昭和５６年以前に設計・施工がされた、いわゆる旧耐震基準の建物であった場合には、耐震上の問題を抱えている可能性を否定できません。この場合、耐震診断を行うことをお勧めします。

耐震診断の結果、耐震上の問題が指摘され、特に判定基準を大幅に下回るような場合（判定基準値Ｉｓ値が通常０．６以上求められるところ診断結果が０．３未満である場合等）には、建替計画を前提に、テナントに対して明渡しを求めることができるか否か、検討することになります。

テナントに対して明渡しを求める場合、テナントとの契約が定期借家契約でない限り、賃貸借契約を中途解約ないし更新拒絶により終了させる必要があります。借地借家法上、中途解約ないし更新拒絶には正当事由が求められていることから（借地借家法第２８条）、建物の耐震上の問題が正当事由になるか否かが問題となります。

この点、近時の裁判例においては、耐震上の問題を正面から捉え、これを正

●都民クラブ●

当事由と位置づける事例が散見されます（東京地裁立川支部平成２５年３月２８日判決等）。もっとも、耐震上の問題が認められたとしても、耐震補強工事が容易であり、また賃貸人が建替後の具体的な計画を主張しなかったこと等を理由に正当事由を認めなかった事例（東京地裁平成２５年２月２５日判決）もあることから留意が必要です。

耐震上の問題を抱えているとしても、耐震補強工事を施せれば建物を継続利用できることも多いことから、耐震補強工事の検証（補強後の耐震性能、補強工事の工事代金や補強工事後の建物の使い勝手等）が必要になります。さらに、法律上、「建物の使用を必要とする事情」（賃貸人が建物ないし返還後の土地をどのように使用したいと考えているのか）が正当事由の主たる事由として掲げられており（耐震上の問題等の「建物の現況」は従たる事由）、正当事由判断においては、「建物の使用を必要とする事情」が最も重視されます。このことから、建替計画の内容についてもある程度明確にしていくことが必要となります。

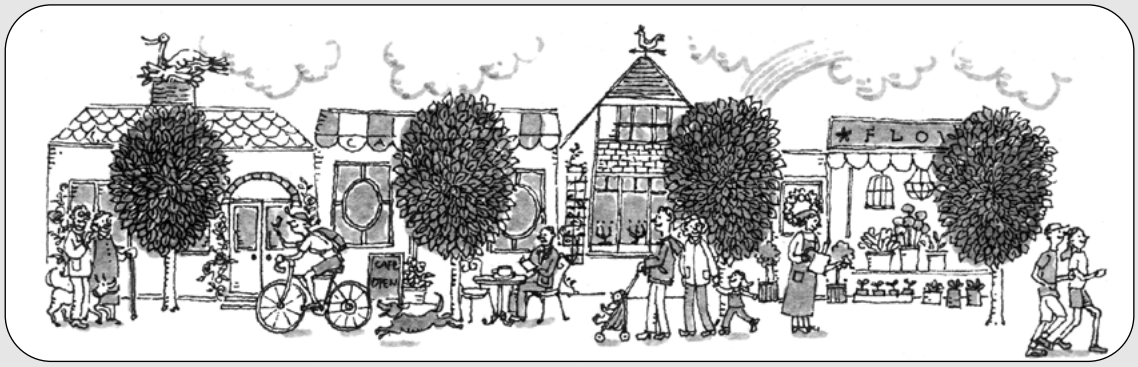
さらに、テナントに対して移転を求める以上、一定の立退料の支払は必要となります。どの程度の立退料が必要かについては、テナントが貸室をどのように使用しているか、移転によってどのような不利益が生じるかという点や、耐震問題の緊急性等の事情によって異なります。いずれにしても、テナント側の事情をよく聞いたうえで、適切な立退料の支払が求められます。

以上のとおり、耐震性に関しては専門的な判断を要する事項が多いことから、まずは専門家に相談することをお勧めします。

Photo © M.M 2016

●都民クラブ●

# 不動産のことでお困りの方は
# 専門家の不動産鑑定士による
# 定例無料相談会
## へお気軽にお越しください。



たとえば、こんなとき…

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

**相談日**

**毎月第１・第３水曜日**
（当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止）
**午後1時～**（受付：午後１2時30分～3時30分）
詳しい日程はホームページをご覧ください

**場　所**

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
東京都港区虎ノ門３丁目１２番１号
ニッセイ虎ノ門ビル６階
ＴＥＬ（０３）５４７２－１１２０
**予約不要**　当日直接お越しください

【アクセス】
- 東京メトロ日比谷線
  神谷町駅から徒歩２分
- 東京メトロ銀座線
  虎ノ門駅から徒歩８分

**公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会**
**ホームページアドレス　http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/**

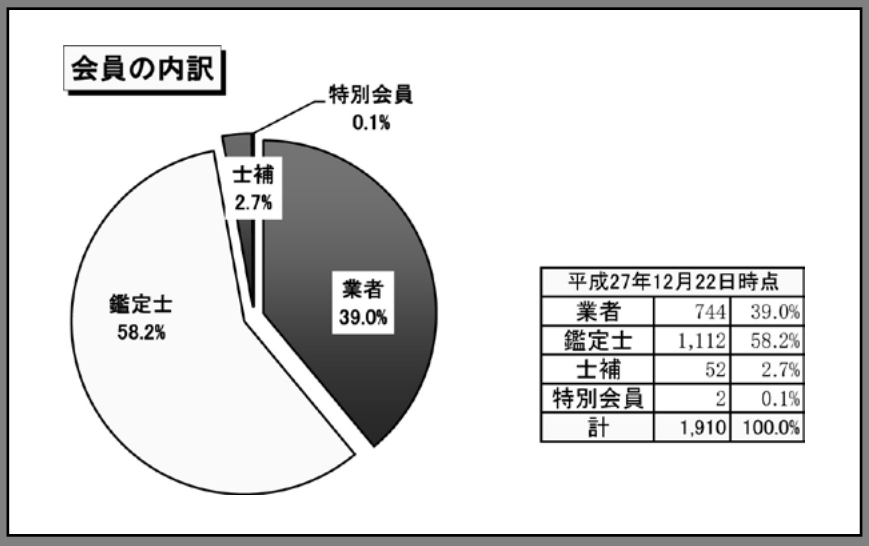
# 定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

| 日　　時 | 相談担当者 | 相談内容内訳 | | | | 相談件数 | 来客件数 | 来客数合計 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 価　格 | 賃貸借 | 有効利用 | その他 | | | |
| 平成27年 7月 1日 | 佐々木栄斗 | 8 | 4 | 1 | 2 | 15 | 5 | |
| | 樫野匡彦 | 2 | 4 | 1 | 3 | 10 | 5 | |
| | 坂野　辰 | 1 | 1 | | 3 | 5 | 4 | 14 |
| 平成27年 7月15日 | 炭野忠彦 | 3 | | 1 | 3 | 7 | 6 | |
| | 宮崎正芳 | 3 | 3 | | 3 | 9 | 5 | |
| | 阿南逸郎 | 3 | 2 | | 1 | 6 | 4 | 15 |
| 平成27年 8月 5日 | 榎本　純 | 4 | 1 | | 5 | 10 | 6 | |
| | 笠原伸浩 | 4 | 2 | | 3 | 9 | 6 | |
| | 深山方生 | 4 | 2 | 1 | 3 | 10 | 4 | 16 |
| 平成27年 8月19日 | 植松行永 | 3 | | | | 3 | 3 | |
| | 立川　勲 | 3 | 2 | | 2 | 7 | 4 | |
| | 山本洋一 | 2 | | | 3 | 5 | 4 | 11 |
| 平成27年 9月 2日 | 北川　憲 | | 1 | 1 | 1 | 3 | 2 | |
| | 樫野匡彦 | 2 | | | 1 | 3 | 2 | |
| | 佐治俊明 | 1 | | | | 1 | 1 | 5 |
| 平成27年 9月16日 | 佐々木栄斗 | 3 | 2 | | 3 | 8 | 6 | |
| | 宮崎正芳 | 4 | 2 | | 3 | 9 | 6 | |
| | 津國秀夫 | 2 | 3 | 1 | 2 | 8 | 5 | 17 |
| 平成27年10月 7日 | 渡辺幸男 | 3 | 1 | | | 4 | 3 | |
| | 笠原伸浩 | 2 | 1 | | | 3 | 3 | |
| | 佐藤麗司朗 | 1 | 2 | | | 3 | 3 | 9 |
| 平成27年10月21日 | 榎本　純 | 3 | 3 | | 2 | 8 | 7 | |
| | 立川　勲 | 4 | 1 | | 3 | 8 | 6 | |
| | 下野好弘 | 4 | 3 | 1 | 4 | 12 | 6 | 19 |
| 平成27年11月 4日 | 北川　憲 | 4 | 2 | | 3 | 9 | 6 | |
| | 木村　修 | 1 | 4 | | 2 | 7 | 4 | |
| | 深山方生 | 5 | 4 | | 4 | 13 | 6 | 16 |
| 平成27年11月18日 | 明石正美 | 2 | 2 | 1 | 2 | 7 | 3 | |
| | 佐治俊明 | 2 | | | 2 | 4 | 3 | |
| | 山本洋一 | 2 | 2 | | 2 | 6 | 3 | 9 |
| 平成27年12月 2日 | 折井　勉 | 4 | 2 | | 1 | 7 | | |
| | 阿南逸郎 | 3 | 1 | | 1 | 5 | 4 | |
| | 北川　憲 | 5 | 2 | | 4 | 11 | 6 | 10 |
| 平成27年12月16日 | 神田　悟 | 3 | 4 | | 4 | 11 | 6 | |
| | 村田正通 | 6 | 3 | 1 | 5 | 15 | 7 | |
| | 下野好弘 | 4 | 4 | 1 | 2 | 11 | 7 | 20 |
| 合　　計 | | 110 | 70 | 10 | 82 | 272 | 161 | 161 |
| 相談回数12回（平成27年7月～平成27年12月まで）・相談員36人 | | | | | | | | |
| 相談来訪者人（1人当たり4.5人）・相談件数件（1人当たり7.6件） | | | | | | | | |

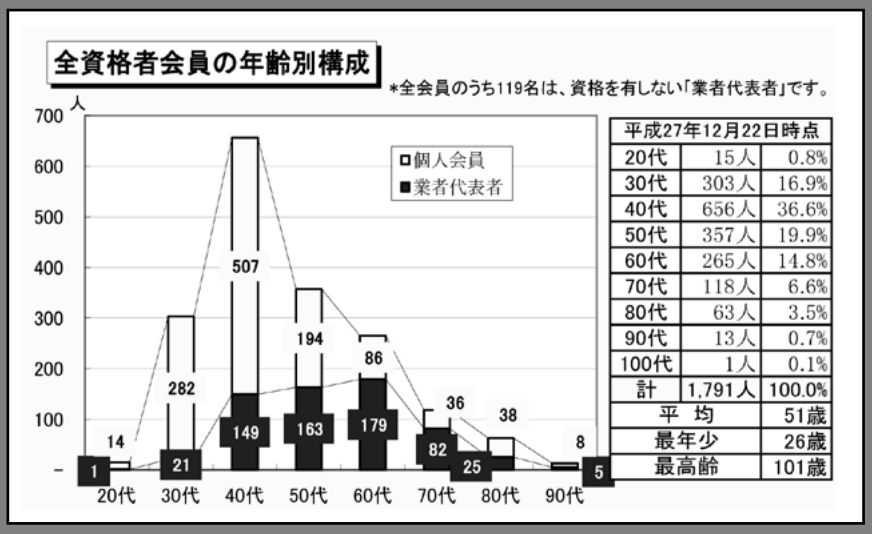
| | | |
|---|---|---|
| 今後の日程 | 平成２８年　１月 | ２０日 |
| | 平成２８年　２月 | ３日、１７日 |
| | 平成２８年　３月 | ２日、１６日 |
| | 平成２８年　４月 | ６日、２０日 |
| | 平成２８年　５月 | １８日 |
| | 平成２８年　６月 | １日、１５日 |

●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




| 平成27年12月22日時点 | | |
|---|---|---|
| 業者 | 744 | 39.0% |
| 鑑定士 | 1,112 | 58.2% |
| 士補 | 52 | 2.7% |
| 特別会員 | 2 | 0.1% |
| 計 | 1,910 | 100.0% |




| 平成27年12月22日時点 | | |
|---|---|---|
| 20代 | 15人 | 0.8% |
| 30代 | 303人 | 16.9% |
| 40代 | 656人 | 36.6% |
| 50代 | 357人 | 19.9% |
| 60代 | 265人 | 14.8% |
| 70代 | 118人 | 6.6% |
| 80代 | 63人 | 3.5% |
| 90代 | 13人 | 0.7% |
| 100代 | 1人 | 0.1% |
| 計 | 1,791人 | 100.0% |
| 平　均 | | 51歳 |
| 最年少 | | 26歳 |
| 最高齢 | | 101歳 |

## 編集後記

この冬は、例年に比べ暖かい冬のようです。

過ごしやすいのはありがたいのですが、やはり冬は冬できちんと寒くなってくれないと、どことなく物足りないような、寂しいような気もします。

頬を刺すような冷たい風が吹くと、毎年なんとなく旅行に出かけたくなります。

学生時代、１月の試験が終わり長い春休みに入ると、京都や奈良のお寺や神社をまわれるだけまわるという旅行をしていました。アルバイトで貯めた資金で、友人と２、３週間くらいの貧乏旅行です。冬の京都や奈良、そしてお寺はとても寒く、おしゃれは二の次で、もこもこの完全装備にカイロを忍ばせ、雨の中、雪の中、中心地から山の方まで随分いろいろな場所をまわりました。初めて目にする様々な風景に、毎日わくわくしていたことを思い出します。あの時に身にしみついた冷たい冬の風や匂いを感じると、今でも当時の感覚が蘇って、旅に出かけたくなるのかもしれません。

貧乏旅行のため、食事も安いお店やコンビニで済ませ、宿泊先もユースホステルなどを利用したり、とにかく節約、節約の旅でしたが、今となってはしようと思ってもなかなかできない、ある意味とても贅沢な旅だったな、とも思います。もちろん今だからこそできる、美味しいものを食べたり、少し贅沢をしたり、そんな旅行もとても楽しいのですが。

新しい年も季節の変化を感じながら、その時だからこそできることを見逃さないアンテナを持ちつつ過ごしていければと思います。最後になりましたが、新しい年が皆様にとって素敵な１年となりますように。

（事務局　城坂明日美）


*REA TOKYO*
*Tokyo Association of Real Estate Appraisers*

**かんてい・TOKYO**

第88号　2016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　具志堅　全泉

〒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 2016

# 東京フォト遺産（1）
## 東京府小笠原島 明治九年

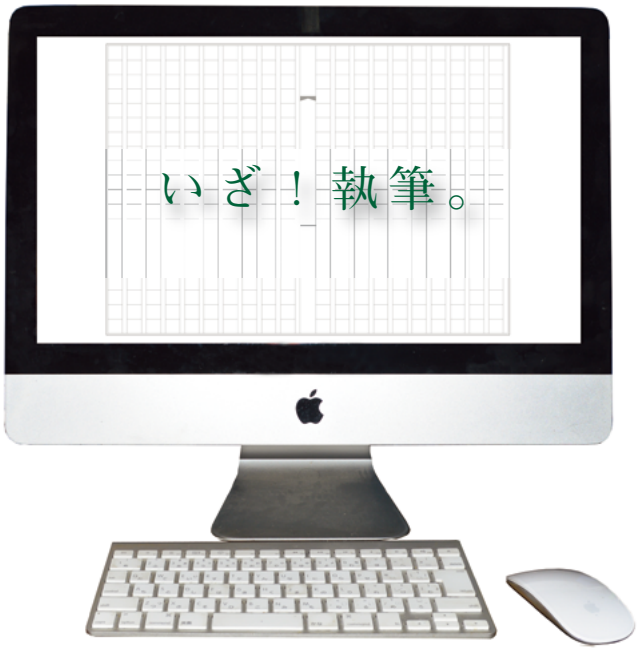
【父島ノ内大村、セームスチュクラーブ居宅】

【父島ノ内清瀬、海亀囲置場ノ景】

明治九年二月、内務省から太政官に提出された小笠原島の写真である。 幕末まではほとんど無人島に等しかった小笠原諸島は、文政十年イギリス軍艦艦長による英国領の宣言、嘉永六年ペリーによる土地の一部の買収等があり、帰属についての争いが続いた。

明治八年十一月、外務、内務、大蔵、海軍四省の官員が同島に派遣され、在住の七十一名に同島の日本領を宣言する。翌九年に内務省所管とし、寺島外務卿から各国に統治を正式通告したが、日本の領有に異議は出されず、明治 十三年には東京府に移管された。主として父島を撮影したこれらの写真は、四省出張の際撮影されたものである。(© 国立公文書館)

# 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。
多くの会員の皆様の投稿をお待ちしております。

| | |
|---|---|
| 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を贈る！ | →【私の修行時代】 |
| 教えてあげたいとっておきネタ | →【ビジネスお役立ち情報】 |
| 趣味は明日への活力 | →【マイ・ホビー】 |
| 私の愛読書はこれ | →【マイ・ライブラリー】 |

→詳しくは本誌５５ページをご覧下さい。

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