かんてい・TOKYO

NO. 89

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7月発行

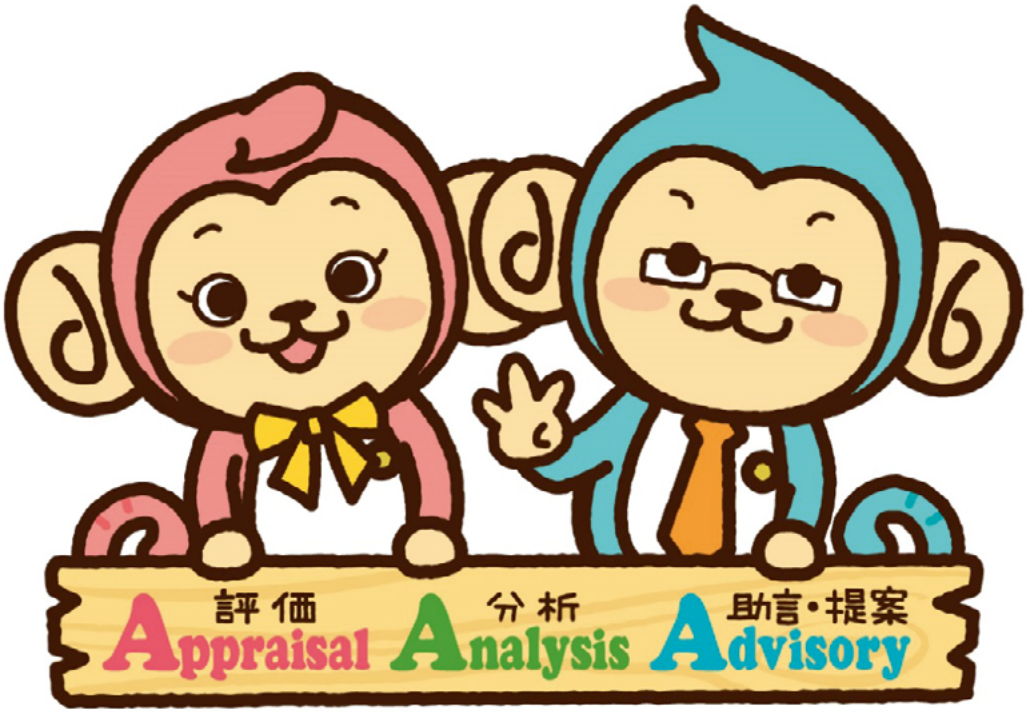
HIBIYA

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　広報委員会編集

特報！

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の広報キャラクターが誕生しました！

この度、東京都不動産鑑定士協会の広報キャラクターが誕生しました。
不動産鑑定士の仕事を表現する「アプレイざる」ちゃんと「コンさる」くんです。
不動産鑑定士の目指す「3A」（評価を意味するAppraisal（アプレイザル）、
分析を意味するAnalysis（アナリシス）、助言・提案を意味するAdvisory（アドバイザリー））
のイメージから誕生した、丙申（ひのえさる）生まれのキャラクターです。



アプレイざるちゃん　コンさるくん

これからは、2人が不動産鑑定士をPRしてまいります！
みなさま、どうぞよろしくお願いいたします。

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.89

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7月発行

特報！　広報キャラクター誕生のお知らせ ―― 1
もくじ ―― 2
ご挨拶　会長 吉村 真行 ―― 3
東京今昔物語　－企業と東京－　ウエダジュエラー・日比谷と共に１３０年 ―― 5
鑑定士が知っておきたい平成２８年度税制改正の概要　株式会社新都心アプレイザル　下﨑 寛 ―― 14
熊本地震被災地の支援活動報告　相談事業委員会副委員長　佐藤　麗司朗 ―― 16
熊本県南阿蘇村における住家被害認定調査（1次調査、2次調査）派遣報告　相談事業委員会委員　木下 典子 ―― 21
【行事レポート】
「住家被害認定調査トレーニング」開催報告　一般財団法人 日本不動産研究所　長谷川 玄 ―― 23
平成28年「春の不動産無料相談会」開催報告　相談事業委員会委員　倉本 穣一 ―― 25
第41回定期研修会開催報告　業務推進委員会 副委員長・研究研修委員会 副委員長　服部 毅 ―― 29
第42回定期研修会開催報告　研究研修委員会副委員長　吉本 博貴 ―― 31
「第30回皇居一周ジョギング大会」開催報告　不動産鑑定士走友会 ―― 33
第37回総会開催報告 ―― 36
武蔵野大学との寄付講座協定書の調印について（報告） ―― 38
書籍「中古住宅の価値評価が変わる」が紹介されました！ ―― 39
【NEW FACE】
新規開業者一覧 ―― 40
新規開業のご挨拶　小川 泰幸　矢﨑 憲一　山下 末雄　木下 典子 ―― 43
図書室だより ―― 47
研究研修委員会　継続地代の調査分析　―中間報告― ―― 49
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5回） ―― 55
投稿記事募集のお知らせ ―― 66
【都民クラブ】
不動産鑑定士の仕事 ―― 67
ちょっと教えて　広報委員　遠山 雄大　四方田 修 ―― 69
定例相談会のご案内 ―― 73
定例相談会報告 ―― 74
会員数／編集後記 ―― 75
東京フォト遺産（２）明治三十三年列国公館 ―― 76

●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）

はじめに、この度の熊本地震でお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

当協会では、熊本地震の被災者支援のため、５月２日～４日には、熊本市、阿蘇市、宇土市、益城町、嘉島町、南阿蘇村に当協会の相談事業委員会副委員長を調査員・相談員として派遣し、５月１０日～１４日には、東京都支援職員及び南阿蘇からの応援要請に応えて、南阿蘇村に相談事業委員会の選抜メンバー２班４名を罹災証明書発行のために必要な住家被害認定調査員として派遣し、現場では指導的な役割を担っていただきました。

５月１８日～１９日には、熊本県及び南阿蘇村からの要請に応えて罹災証明書発行にあたって直接的な行政支援を続けるために第１班を再度現地に派遣し、併設して実施した相談会と二次調査受付において被災された皆様への説明・相談を行い、スムーズな罹災証明書発行に貢献し、さらには５月２７日からは当協会の現地到着を待って二次調査が始まっており、調査員・相談員を増員して、現地での支援活動を続けております。

今回の当協会の住家被害認定調査や罹災証明書発行についての取り組みは、自治体職員でもなく、被災県でない外部団体が全面的に協力した前例はなく、初めての取り組みではないかと思います。

引き続き、現地での行政支援および被

災された皆様からの現地相談を始めとした支援活動を行ってまいります。

被災地の皆様の安全と一日も早い復旧・復興を心よりお祈り申し上げます。

さて、昨年の会長就任時に「業務拡充」「人材育成」「地位向上」という３つの取り組み方針を掲げましたが、その具体的取り組みに鋭意努力しております。

１つ目の「業務拡充」のため、不動産鑑定士は不動産鑑定評価書を作成する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」であり、そして「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））』」などの実現に向けて、委員会・研修会や月刊不動産鑑定なども活用させて頂き、検討の深度化を図っております。

２つ目の「人材育成」については、プロフェッショナル育成と人材発掘を目指しておりますが、プロフェッショナル育成のために実務的研修の拡充、また研修機会の増加と会員サービスの向上を図るべく研修の無料化とタブレットやスマートフォンでもできるWeb研修導入を図り、そして人材発掘のために武蔵野大学での寄付講座開設、広報キャラクターの企画・製作・活用などを進めております。

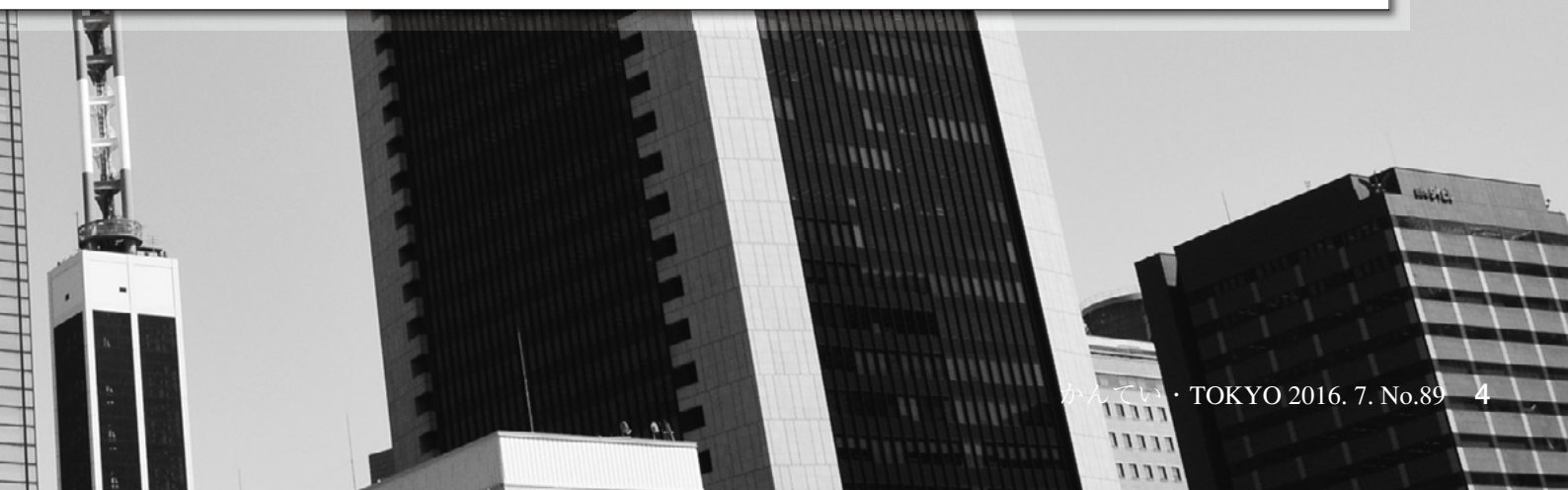
広報キャラクターの「アプレイざる」ちゃん＆「コンさる」くんは、広報キャラクター選考メンバーにお申し込みいただいた会員による選考投票により決定し、５月の総会懇親会においてお披露目いたしました。１０月に開催する秋の講演会では、ゆるキャラとして誕生させ、「不動産鑑定士ＰＲ大使」として任命式を行い、その後は各種相談会やホームページなど様々な場面に登場し、不動産鑑定士のＰＲ活動に活用して参ります。

３つ目の「地位向上」については、これまで申し上げたような活動の積み上げにより、着実に知名度アップを図り、不動産鑑定士が社会に広く認められる存在となるように努力を続けております。

これらの取り組み方針を具現化すべく委員会活動は大変活発になっており、委員会同士の連携、時には合同委員会やＰＴ設置によるスピーディーな対応など大変有益な活動を行っていると思いますが、今後は委員会委員の謝金を導入し、更なる活動の活発化を図って参ります。

なお、会員の皆様から頂戴する会費につきましては、平成２８年度下期から約１割の値下げを実施いたします。

最後になりますが、「不動産鑑定士は不動産の価値判断ができる専門家・実務家である」という自負を持って、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、引き続き皆様のご理解・ご支援をお願い申し上げます。



東京今昔物語 －企業と東京－

ウエダジュエラー・日比谷と共に１３０年

1925年、植田商店

『日比谷１００』刊行

弊社ウエダジュエラー（登記名・株式会社植田商店）は昭和５９年（１９８４年）に創業１００周年を迎え、それを記念して日比谷に生まれ育った弊社が“東京で一番古くて新しい街”の今昔を、一人でも多くの人々に知ってもらいたいというささやかな願いから企画し「日比谷１００」という小冊子を出版しました。

幸い毎日、朝日、産経の三大新聞やニッポン放送で取り上げられるなど、マスコミからもユニークな記念誌と注目されました。何よりも嬉しかったのは、この本を読まれた多くの方々から大変沢山のお褒めや励ましの言葉を頂いたことです。１１０ページほどのこの小冊子は、文字を極力少なくし写真やイラストをふんだんに取り入れ読みやすさに配慮しました。

巻頭のご挨拶で、「東京にはさまざまな顔があります。日比谷は、近くの銀座よりもっと高貴で美しく装った顔だと思います。およそ生活臭がない、街全体がギャラリーのように清潔できちんと整頓されている、だれもがそんなイメージを思い浮かべます。ところが「日比谷」という行政区画上の地名は、古い文献を見ても見当たりません。昔、まだこの一帯が海の入り江だったころ、海苔の簀を埋め立てて「ひびや入り江」と呼ばれたことはあっても、日比谷町という地名は存在しなかったのです。それでいて

日比谷と言えば「だいたい、あの辺。数寄屋橋はもう有楽町」といった具合に江戸っ子にはピンとくる不思議な街でもあります。１００は１００年でもあり、百景でもあります。“美しい装いの街・日比谷”をペンとカメラで綴った本書を気軽に読んで、また日比谷と植田商店を皆様に愛して頂けるよすがとなれば幸いです・・・」と記しました。

それから既に３２年余が過ぎ改めてこの小冊子を開いてみると、日比谷という地名の由来から古くは古代と中世時代の江戸地形図や日比谷入り江の埋め立て、江戸から東京へと時代の流れと共に日比谷練兵場から日比谷公園への移り変わり、弊社創業の前年に誕生した鹿鳴館や私が学生時代に足しげく通った有楽座などの映画街、そして弊社と縁の深い帝国ホテルの三代記などがビジュアルに綴られています。

日比谷の由来

さて、「日比谷」という地名が何時ごろ、どのようにして生まれたかのははっきりしていないそうです。ただ、太田道灌が江戸城主になったころ（江戸城の築城は１４５７年)、南に面したあたり一帯は「日比谷入り江」になっていて、既に「日比谷村」という漁村があったそうです。

その日比谷村の地名の由来ですが、これは当時の漁民たちの仕事であった海苔や牡蛎を採るための「篊＝ひび」からきていると言われています。この「ひび」に海苔や牡蛎を付着させ成長させたのです。

また、これより時代をさかのぼると、縄文・弥生時代のいわゆる古代にはこの沿岸一帯に小さな集落がかなりあったようです。たとえば、現在の日比谷にほど近い皇居の中にも、その遺跡である貝塚が発見されていて、その中から、当時の人々が使った土器などが出土されています。これが、現在までに明らかにされている、日比谷の一番古い歴史的事実であります。

いずれにしても、帝国ホテルなど超近代的ビルが立ち並び、東京でも最も新しい顔を見せる日比谷が、東京で最も古い歴史を持っていたということは、何とも面白い取り合わせと言うべきでしょう。

今から４００年ほど前の天正１８年（１５９０年)、江戸に徳川家康が入ってきます。

日比谷公園有楽門前における電車交差点の景 『東京府名勝図絵』明治45年 国立国会図書館

太田道灌のあと、北条氏の支配となって６０数年後、豊臣秀吉に小田城が滅ぼされたためです。この家康の江戸入りによって日比谷を始め、多くの村々も全て自動的に徳川家の所領となりました。そして家康はさっそく新しい江戸の街づくりを始めます。城のまわりに深い濠を掘ったり、運河を造ったり、神田や駿ヶ台の丘を削って日比谷の入り江を埋め立てていきます。

慶長（１５９６年～１６１５年）の初めに描かれた江戸図によると、日比谷あたりは「町人ものあげ所」とか「町人住居、魚や板屋、色々あり」と書かれています。日比谷はまだ海辺の街であり、魚屋や、それを捕る網を売る店、材木屋などが軒を連ね、あたりは出入りする船の荷物を積み下ろす作業が行われたりしていて、たいそうな賑わいだったようです。それは今から４００年ほど前のことでした。

それからほどなくすると、この辺り一帯の様相は一変します。町人の街は姿を消して、豪壮な大名の江戸屋敷が並んだお屋敷町となっていきます。これは江戸幕府の参勤交代制に伴う改革で、諸大名の江戸屋敷のために、日比谷入り江一帯の埋め立て地が与えられたためです。慶長１５年（１６１０年）ごろに作られた慶長江戸絵というものによると、現在の皇居前広場あたりは濠で囲まれ内部は譜代大名や旗本の邸宅となっていて、日比谷交差点近くの日比谷濠なども、ほぼ完全な姿になっています。

さらに１０年後の寛永時代（１６２４年～）になると、徳川幕府も確立して江戸の街もすっかり出来上がっていきます。当時の寛永江戸図には、日比谷から霞が関にかけて毛利、伊達、鍋島、南部、浅野家など、芝居や小説、映画などでおなじみの大名屋敷の名が、ずらりと並んでいます。

その後江戸はいくつもの大火や安政の大地震（１８５５年）などに遭いますが、その都度不死鳥のように蘇って発展の一途を辿っていきます。日比谷付近もそれほど変わることなく、幕末までの２００年余りを大名屋敷町としてその歴史を刻んでいきます。

江戸から東京へ　日比谷公園

慶応４年（１８６８年)、江戸城が明け渡され年号も明治となって、江戸の地名も東京と変わります。それに伴って日比谷も大名屋敷から新政府の官庁や軍事施設の一部

現在の日比谷公園有楽門前

となって利用されるようになります。現在の日比谷公園の辺りは大名たちから召し上げられ桑畑や茶畑となります。皇居付近の荒れた土地を、桑や茶を植えて農村化しようとした政策のためでした。

やがて、この地域が時の兵部省の所管となると、陸軍の操練場に作り変えられていきます。明治４年（１８７１年）のことで、その後の２０数年間をいわゆる日比谷練兵場の時代として歴史を刻んでいきます。この練兵場では明治天皇をはじめ、アメリカ前大統領のグラント将軍、乃木将軍、諸外国皇太子などの閲兵が行われました。明治天皇の行幸は実に６０回を数えるほどで、日比谷練兵場は当時の東京名物の一つに数えられていました。

その練兵場が近代的な欧州公園に生まれ変わったのは明治３６年（１９０３年)、弊社創立の約２０年後のことです。設計者は植物学者の本田静六氏。日本庭園の良さも随所に織り込まれたこの日比谷公園は以来今日まで緑のオアシスとして東京都民の憩いの場となりました。

と同時に大正１２年（１９２３年）の大震災や大戦時には罹災者の避難所として機能し、２・２６事件はまさにここが舞台となりました。それ以前にも、日露戦争の時の国を挙げての大祝賀会、米騒動などといった歴史的な大事件も数多く繰り広げられています。

帝国ホテルの歴史

弊社と縁の深い帝国ホテルは現在の本館が３代目で、初代の帝国ホテルは弊社の創業に遅れること６年、明治２３年（１８９０年）１１月の開業でした。以来１２５年、同じ場所で日本を代表する名門ホテルとして営業を続けています。

建設の発案者は、時の外務大臣井上馨、明治１７年（１８８４年）にホテルの隣に建設され、我が国西欧化の発端となった鹿鳴館で日々華やかな舞踏の宴が繰り広げられるなど欧風化の波は激しくなり、日本を訪れる外国人も多くなっているのに彼らを接待する施設が無いことに心を痛めた結果でした。木造煉瓦造り、ルネッサンス風の壮麗な外観で、供される西洋料理は評判を呼んで井上馨、伊藤博文は三日を空けず立ち寄ったそうです。

二代目は、名建築家と言われたアメリカの建築家フランク・ロイド・ライトの設計による大谷石づくりの大ホテルです。大正８年（１９１９年）に着工しましたがライトの余りの完璧主義によって工事が遅々として進まず、その責任を取ってライトが帰国するというハプニングもあり、完成をみたのは４年後の大正１２年（１９２３年）９月１日、落成のその日に関東大震災に見舞われてしまったのです。

帝国ホテル 明治26年頃『東京景色写真版』国立国会図書館

が、ホテルはガラスが数枚割れただけで、広告にうたった通りの「絶対安全なる耐火建造」を証明したのです。焦土となった東京で、不滅の城となった感の帝国ホテルは、宿泊客の宿泊料金、食事代を無料にする一方、炊き出しを行い新聞社、通信社、在京大使館などの仮施設として奉仕したのです。このＤＮＡが平成２３年（２０１１年）の３月１１日に発生した東日本大震災で日比谷公園に避難した２０００人を上回る帰宅難民にロビーその他のスペースを提供し、毛布の貸し出しやスープの提供などの奉仕活動に繋がっているのです。

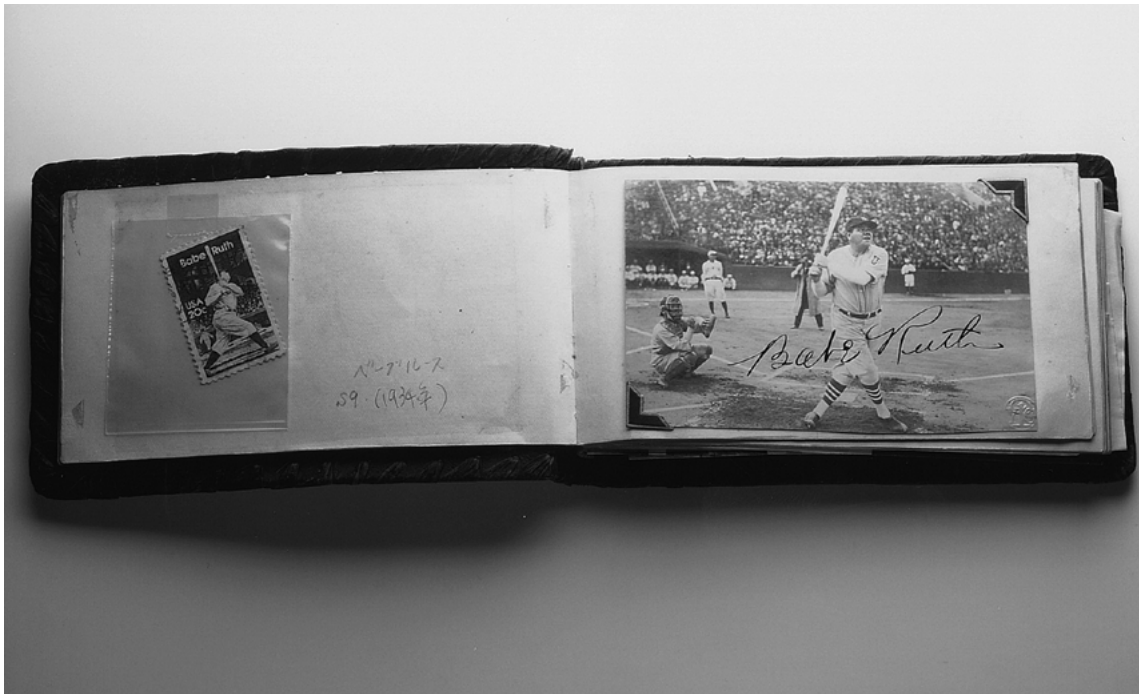
弊社ウエダジュエラーはこのライト館に我が国で始めて誕生したアーケード（屋根付き商店街）に出店し、その後９０余年のお付き合いが続いています。

時は移り昭和４２年（１９６７年）１２月、設備や建物の老朽化と、大量輸送時代に相応しい新時代の要請もあってライト館は惜しまれつつ取り壊され、現在の地上１７階、地下３階の本館が大阪万博開催の年、昭和４５年（１９７０年）に竣工しました。なお、旧ライト館の一部は愛知県犬山市の明治村に保存されています。

ウエダジュエラーと世界のＶＩＰ達

こうした帝国ホテルの１世紀を越える歴史の中にはこの場を我が家のように親しんできたオペラ歌手の藤原義江や、各国から訪れたＶＩＰ達―チャールズ・チャップリンやマリリン・モンロー、ジーナ・ロロブリジータ、ボブ・ホープなどが滞在し、彼らはウエダジュエラーにもショッピングに来店されています。

因みに帝国ホテルに宿泊されたゲスト中ウエダジュエラーでショッピングを楽しまれたのは、スポーツ関連ではヤンキースのホームラン王ベーブ・ルース、ルー・ゲーリックやジョー・ディマジオ、マリリン・モンロー夫妻、テニス界の女王クリス・エバートやゴルフ界ではトム・ワトソンやアーノルド・パーマー、クラシック界では名指揮者のヘルベルト・フォン・カラヤンやウォルフガング・サヴァリッシュ、オペラ界の女王マリア・カラス、映画界からは西部劇の王者ジョン・ウエイン、喜劇王のボブ・ホープ、ベンハー主演のチャールトン・ヘストン、アスリートではオリンピッ



1934年11月、アメリカ大リーグ選抜野球チーム来日。ベーブ・ルース来店時のサイン。

クの三冠王カール・ルイス（私が一緒に並んだ写真があります）、ロックの王様ミック・ジャガー（同様に写真あり）などなど、枚挙にいとまがありません。

特に印象深いのは在日アメリカ大使として共和党と民主党の両党にまたがって長年に亘り日米間の橋渡し役を務められたマイク・マンスフィールド・マウリーンご夫妻です。ご在任中には日米関係程重要な二国間関係は無いという名言を残されています。たまたまご在任中の昭和５２年（１９７７年）私が社団法人東京青年会議所の理事長として大使官邸に表敬訪問した際、大使自らコーヒーを入れて下さったことに大感激して以来ご夫妻に可愛がって頂き、弊社の創業１００周年記念展示会にもボデイーガードも附けずにおいで下さり私の話に「Ｙｅｓ，Ｍｙ　ｓｏｎ」と応えられたのにはまたまた大感激しました。大使が没後、日本の代表的オートクチュールデザイナーの芦田淳さんが日経新聞の「私の履歴書」の中でマンスフィールド大使から同様に「私の息子」と呼ばれて大感激したと書かれているのを見つけ、大使には大勢の日本の息子がいたのだと微笑ましく思い出しました。

ヘンリー・キッシンジャー博士も同様に青年会議所のご縁からご愛顧頂いたのですが、ドイツ訛りのハスキーな低音の英語が聞き取り辛く苦労したのと、長身でヘビースモーカーのナンシー夫人も印象に残る方でした。

日比谷の映画街

もう一つ、日比谷を語るのに欠かせないのが日本のブロードウエイとも称された日比谷映画街の存在です。

日本の映画史のルーツを辿ると、明治・大正の時代を代表する映画の盛り場は浅草の「六区」と呼ばれた映画館がひしめく一画でしたが、大正１２年（１９２３年）９月の関東大震災で浅草が壊滅し、盛り場が銀座や新宿に移っていきました。

日比谷に映画館が立ち並ぶのはその後で、最初に出現するのは東宝の前身の東京宝塚劇場で、昭和９年（１９３４年）１月に開館しました。創立者の小林一三は、丸の内を中心に一般大衆の劇場と映画館の娯楽施設が密集した地域の出現を計画したのです。現在の日比谷シャンテの場所にはハイカラな丸型のドームの塔が印象的な日比谷映画劇場が昭和９年（１９３４年）２月に、翌年には隣接して有楽座がオープンしました。この両館は、共に洋画主体に名作を送り続け、ロングランの記録も多く７０年前の戦争でも戦火を免れて戦後の娯楽に飢えた大衆が華やかで血湧き肉躍らせたものです。

現在の映画館は、かつてのような千数百席を有する大ロードショウのスタイルから、こじんまりしたシネマコンプレックス型に変貌しています。

日比谷とウエダジュエラー

「日比谷１００」発刊後１０年の創業１１０周年には「Ｈｉｓｔｏｒｙ　Ｏｆ　Ｕｙｅｄａ－Ｓｉｎｃｅ　１８８４」という社史を発刊しました。

発刊に当たって苦労したのは、創業以来、大正１２年（１９２３年）の関東大震災と、第二次世界大戦における敗戦で歴史的資料があらかた焼失していたことで、創業者の三男で弊社専務の植田義己の記憶に頼ることが多くありました。

義巳の記述によると、ウエダが日比谷に第一歩を踏み出したのは今から１３０年ほど前の明治１７年（１８８４年）、南佐柄木町（現在の外濠通り）に外国人向けの平戸

初代植田吉五郎と妻のはな

細工の装身具や七宝の置物、銀食器を売る店を構えました。

お客様の大半は外国の要人や布教に来日した宣教師たちだったそうですが、明治中期に言葉や文化の全く違う相手をお客様にした創業者で私の祖父、植田吉五郎の苦労は想像するに余りあるものがあります。「日比谷１００」の巻末インタビューでも、鹿鳴館の誕生直後に西洋化の波を感じて海外から来日する西洋人を相手に弱冠２０歳で創業した吉五郎は、今ならさしずめベンチャービジネスのパイオニアであったろう、と述べています。

創業者の誠実な人柄がお客さまの信頼に繋がり徐々に軌道に乗るうちに大正１２年（１９２３年）、ライト設計の二代目帝国ホテル内アーケードに出店したことから総合宝石店としての新たなスタートを切ることになります。震災を機に家業を継いだ２代目の富士朗は焼失した本店の立て直し、その後の第二次世界大戦という未曽有の混乱の時期を不屈の精神で乗り越えて行きます。戦後の混乱期にウエダにとって幸いしたのは戦災を免れたアーケードの店ですぐに営業を再開することができたことです。戦後ホテルはＧＨＱに接収されましたが、アーケードを訪れる進駐軍の兵士達が先を争ってウエダの手作り純銀製のコーヒーセットを買い求めました。時の極東総司令官、ダグラス・マッカーサー夫妻もウエダのファンで、特に夫人は様々な和風デザインに仕上げられた純銀製の塩胡椒入れがお気に入りで、打ち出の小槌、鳥居、宝船などにかたどられたこのセットを２０種類以上もコレクションされ、没後にはヴァージニア州ノーフォークに建設されたマッカーサー記念館内にこのコレクションが納められています。

昭和３８年（１９６３年）、二代目の没後２６歳で家業を継いだ私は翌年の東京オリンピック、昭和４５年（１９７０年）の大阪万博で訪れた観光客による今風に言えば爆買い（ただし当時はアメリカ、ヨーロッパからのお客様が中心）のお蔭で順調にウエダを発展させることが出来ました。

転機が訪れたのは昭和６０年（１９８５年）のプラザ合意で為替の大きな変動＝円高が始まり、海外からの観光客が大幅に減少し、それに伴い売り上げが落ちていったことです。一方で国内経済は一時的な混乱

1925年～1945年、有楽町にあった植田商店。和洋折衷の意匠で外国の方々からもてはやされたという。

1941年頃、日比谷（国鉄ガード）向かいの植田商店。凧揚げする少年は筆者とも言われている。

フランク・ロイド・ライト設計の帝国ホテルのアーケード店。
シルバーのコーヒーセットを米軍進駐軍にご覧に入れる
二代目植田冨士朗と弟の義巳。

を経て強い円を逆手に取り、以後平成１２年（２０００年）のバブル崩壊まで好景気を謳歌しました。ウエダもそれまで高値でしか輸入できなかったダイアを初めとする貴石類が劇的な価格で仕入れることが可能となり、国民所得の向上とジュエリーに対する女性の関心の高さも相まって国内向けの販売が劇的に増加していきました。

国内マーケットの市場規模はバブルの頂点で３兆円とまで言われましたが、バブル崩壊後の失われた２０年間で、ジュエリー市場の成熟化もあって現在は約頂点の三分の一ほどに縮小しています。その様な状況下でウエダは競合他社との無益な競争を避けるために差別化を計り、ルース（裸石）の仕入れからデザイン化、自社制作という所謂製造小売の形態を確立して今日創業１３２年目を４代目社長（長男）の元で迎えています。

所謂老舗と呼ばれる１００年超の企業は世界では我が国がダントツの約５万社、二位のドイツの１，８５０社を大きく上回っています。とは言え老舗の多くは中小企業で、存続を危ぶまれる企業、後継者難に悩む企業も多いようですが、特に直系で４代続く老舗は珍しいとのことです。

1983年のウエダジュエラー本店（有楽町1丁目）

誠実、奉仕、和、そして存続

宝石は一度手に入れたら一生ものというより世代を超えて楽しんで頂けるという特徴がありますから、販売する側も代々お客様のアフターサービスが出来るよう、存続が何より大切と考えます。

ウエダの社是は、誠実、奉仕、和と存続です。

そのスピリットは、「ウエダジュエラーは誠実、奉仕、融和を社是とし、お客様に心のこもったおもてなしと、長くご満足いただけるジュエリーを提供し、世代を超えてお付き合いのできるプライベートジュエラーを目指します」です。

去年、世相を反映する漢字は安心、安全の「安」でした。これは世界がその真逆の方向「不安、危険」に向かっている様相に対する警告と感じています。

かつて、祖国を持たないユダヤの人々が大切に保有したのがダイアモンドで、今でも多くのユダヤ人がこの業界に関わっています。祖国を追われた歴史を持つ国の人々は、財産を現金、有価証券とダイアを始めとする宝石に３分割して保有する習慣があると聞きました。四方を海で囲まれている我が国は幸い土地を追われるという歴史を持たずに済んできましたが、ポータブル（携帯し易い）で僅かの量で数千万、数億の値打ちを有する宝石を財産の一部として持たれるのも一考する価値があるのではないかと思います。

ウエダジュエラー
取締役会長　植田 新太郎

1983年のウエダジュエラー帝国ホテルアーケード店。
剣持勇氏による拡張高いデザイン。

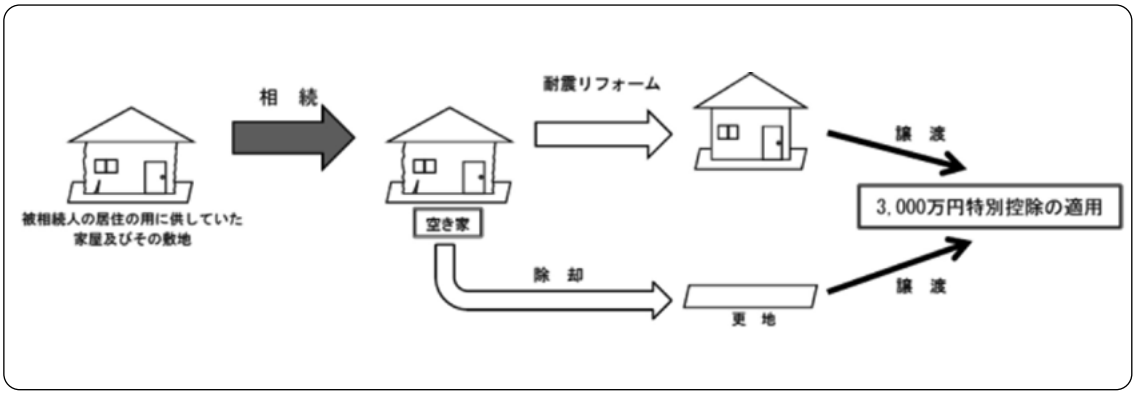
鑑定士が知っておきたい 平成２８年度税制改正の概要

株式会社新都心アプレイザル　下﨑 寛

平成２８年３月２９日に平成２８年度税制改正の法案が国会で成立した。そこで平成２８年税制改正における不動産鑑定士が実務上知っておきたい主な不動産関係の改正を解説したい。なお、詳細については、税務署、市区町村役所、税理士等に確認されたい。

１．所得税・住民税

（１）空き家に係る譲渡所得の特別控除３０００万円の特例の新設、今年の改正の目玉となっている。



出典：財務省ホームページ

＜概要＞

相続時から３年を経過する日の属する年の１２月３１日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から３０００万円を特別控除する制度。

適用期間は平成２８年４月１日から平成３１年１２月３１日までに譲渡すること。

＜要件＞

①相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。

②相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住者がいなかったものであること。

③昭和５６年５月３１日以前に建築された家屋であること。（マンション等は除かれる。）

④相続時から譲渡時までの間に、当該家屋が相続人等の事業の用、居住の用、貸付の用等に供されていないこと。

⑤譲渡金額が１億円以下であること。

※この特例により、被相続人の居住用の家屋及び土地については、売却すると所得税等の節税となることから、遺産分割において注意を要することとなる。

（２）居住用財産の買換え等に係る譲渡所得の特例の適用期限の延長
①居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除
②居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の期限が平成２９年１２月３１日まで延長された
③特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

２．所得税・法人税

（１）個人（９号買換）及び法人特定資産の買換え特例の延長の圧縮割合の決定
平成２７年の税制改正で延長された１０年以上保有の土地等を売却し、一定の資産を買い換える特例（平成２９年３月３１日まで）についての買換え割合８０％の見直しがあり、平成２７年８月１０日以降買換え資産の取得については、以下のように買換え割合が圧縮となった。
①東京都の特別区の存する区域　７０％
②集中地域（東京都の特別区の存する区域を除く。）７５％
③その他　８０％

（２）平成２８年４月１日以後に取得する建物附属設備及び構築物の減価償却方法については、定率法を廃止して、定額法とすることとなった。

３．法人税

（１）法人の欠損金の繰越控除制度について、平成２７年度税制改正で、平成２９年４月１日以降１０年間（現行９年）とされていたのが、平成３０年４月１日以降に適用開始が延長された。

４．固定資産税

（１）新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長
新築住宅に係る固定資産税を３年間（マンションについては５年間）２分の１に減額する特例措置の適用期限が２年間（平成３０年３月３１日まで）延長された。

５．不動産取得税

（１）新築住宅を宅建業者が取得したものとみなす日を住宅新築の日から１年を経過した日とする不動産取得税の特例措置を平成３０年３月３１日まで延長された。

（２）新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を３年とする特例措置を平成３０年３月３１日まで延長された。

熊本地震被災地の支援活動報告

相談事業委員会副委員長
佐藤 麗司朗

2016年4月14日と16日の2度にわたって震度7の地震が発生した熊本県では、14万棟を超える住家が被害を受け、熊本県全域では69人が死亡し（関連死を含む）、未だ6,400人を超える方々が避難を余儀なくされています。ゴールデンウィーク中に行った自然災害ガイドライン※1の利用促進と被災地の視察に始まり現在に至るまで、熊本県へ6度派遣され、延べ23日間現地に滞在して、住家被害認定調査※2を中心に支援活動を行いました。

相談事業委員会では2014年から住家被害認定調査の基礎的研修を3回（延べ受講者約300人）開催し、2016年3月には応用的研修（受講者40人）を開催しました。首都直下型地震に備えるためのこれら研修が、熊本地震の被災地で即戦力として機能することとなりました。

熊本城の崩壊した石垣

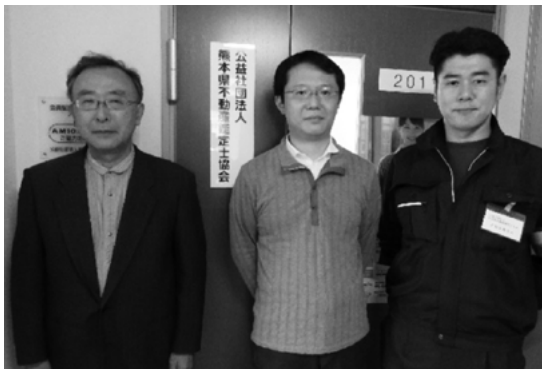
足場の悪い箇所を登って調査ポイントに向かう様子

この原稿を執筆している現在も東京会から南阿蘇村には2名が派遣されています。熊本県では活発化した梅雨前線の影響によって記録的豪雨が襲い、6人が死亡しています。継続して支援活動を行っている南阿蘇村では土砂災害が日夜拡大しています。熊本県熊本地方・阿蘇地方、大分県西部・中部では、前震である4月14日に震度7の地震が発生してから2ヶ月以上経っても1,700回を超える余震が続き、こうした悪天候にも翻弄されて復興が思うように進んでおりません。気象庁も依然として大規模な余震について警戒を呼び掛けている状況です。

再度の大規模な余震・災害が起こることなく、研修の効果が発揮されないことを祈るばかりではありますが、8月初旬には九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催で住家被害認定調査の研修会の開催が予定されています。東京会から吉村会長とともに出席して、発災直後における不動産鑑定士の役割と住家被害認定調査の可能性についてお伝えしてきます。被災地では自治体職員も極限状態に追い込まれて自らの命を絶つといった残念な報道もなされています。住家被害認定調査の適正な判定を通じて、我々が被災者と自治体との間で調整役を果たすことによって、双方の対立や疲弊を回避し、混乱の終息に役立つことが可能であると考えます。

限られた紙面の都合、その詳細をお伝えすることができませんが、6度の派遣日程と活動内容は次頁の通りです。

麻生田先生（中央）、櫻井先生（右）



中西会長（左）、櫻井先生（中央）

派遣日程と活動内容

【　第１回派遣：５月２日～５月４日　】
・ 兵庫県不動産鑑定士協会の櫻井美津夫先生と合流し、麻生田栄壽先生を訪問。麻生田先生のご案内で熊本県中心市街地を視察。
・ 熊本県不動産鑑定士協会にて中西会長から現状を伺う。自然災害ガイドラインのパンフレットをお渡しする。
・ 櫻井先生とともに甚大な被害が発生した益城町付近を視察。県道28号線沿いの壊滅的な状況に驚愕する。
・ NPO法人まち・コミュニケーション、阿蘇ひまわり基金法律事務所の森所長とともに、南阿蘇村の被災状況を視察。
・ 宮城県不動産鑑定士協会の佐藤紀彦会長が合流。まち・コミュニケーション所属の一級建築士等と被災したペンション村の調査。 ペンションオーナーほか被災者の方に自然災害ガイドラインを渡して内容を説明し、利用を促す。
・ 森所長ご案内の下、応急危険度判定すら行われていない阿蘇市内の店舗、複数の住宅を調査。被災者の不安を解消し、自然災害ガイドラインのパンフレットを渡して内容を説明し、利用を促す。
・ まち・コミュニケーションメンバーと嘉島町の被災家屋を訪問。研究者、議員、元自治体職員らと情報交換。
・ 宇土市を視察。
【　第２回派遣：５月１０日～５月１２日　】
・ 南阿蘇村の支援活動をしている東京都職員からの要請を受け、住家被害認定調査の応用研修受講者で先発隊2名、後発隊2名を編成。
・ 先発隊として現地入りし、南阿蘇村久木野庁舎にて東京都職員と合流。災害対策本部にて熊本県、大分県職員とともに南阿蘇村の現状を伺う。日本全国から自治体職員が応援に駆け付けてきているものの、住家被害認定調査の基礎知識不足、チームリーダー不在による班編成の混乱、難解事例への対応が十分でないことを知る。
・ 南阿蘇村の各所を巡回する形で予定されていた罹災証明書発行会場に併設する形で相談窓口の開設を企画する。現地から災害復興まちづくり支援機構、阪神・淡路まちづくり支援機構、まち・コミュニケーション、地元熊本の士業連携連絡会のメンバーに対して、相談窓口の開設に向けて協力を要請する。
・ 昼食のために立ち寄った道の駅では、作業服・腕章をつけていたために多くの被災者から相談を受ける事態となる。 応急危険度判定と住家被害認定調査との違い、自然災害ガイドラインの内容と利用促進、その他相談窓口の斡旋を行う。
・ 他県から行政支援に駆け付けている自治体職員に対して一次調査のレクチャー、工具の使用方法、住民対応についてレクチャーを行う。
・ 他県応援職員とともに一次調査を実施（各日約50棟程度）
・ 宿泊先のペンションでは避難者を受け入れており、夜間も地元弁護士等とともに相談を受ける。
【　第３回派遣：５月１８日～５月２０日　】
・ 罹災証明書発行会場に併設した多士業合同相談会を運営する。東京からは公認会計士のほか中小企業診断士、阪神・淡路まちづくり支援機構からは税理士、まち・コミュニケーションからは建築士、技術士、福岡からは建築士、地元からは弁護士、司法書士、税理士、公認会計士が参画する。地元各士業の代表と南阿蘇村責任者とを引き合わせ、今後の支援活動への協力を取り付ける。罹災証明書発行窓口にて一次調査の内容と判定結果、二次調査との違いについて説明を行う。
・ 罹災証明書発行の受付開始前に、他県からの応援職員に対して一次調査の内容と判定結果の説明方法についてレクチャーを行う。
・ 平常時における相談会運営の経験から、罹災証明書発行会場で三段階の窓口を設置した（一段目で他県応援職員によって一次調査の判定結果を説明を行い、二段目で調査を実際に行った不動産鑑定士と税務課職員によって一次調査の判定結果の具体的な検証と二次調査の説明、受付を行い、三段目で多士業合同相談会を配置して、判定結果に応じた相談に専門家が対応するという三段階の窓口）。隣接市では一次調査の不十分な説明と罹災証明書の発行体制の不備によって二次調査の申込が40％超え（二次調査の終了について見通しがつかない）と言われる状況下、南阿蘇村ではこの体制が功を奏して約10％と低水準で推移した。
【　第４回派遣：５月２６日～５月３０日　】
・ 3班8名（第1班と第2班は各2名、第3班は4名）を編成し、第1班として現地入りする。現地で補足的な教材を作成し、他県からの応援職員に対して住家被害認定調査（二次調査）のレクチャーを行う。レクチャー受講者を伴って二次調査を実施する。
・ 第2班の合流後、南阿蘇村に対する不動産鑑定士の支援活動を聞きつけて、支援の可能性について打診を受けていた西原村を訪問する。担当職員から住家被害認定調査の内容を伺い、逆に東日本大震災の被災三県から応援に駆け付けている職員が主導していた調査方法に感銘を受ける。南阿蘇村の調査方法に取り入れる。
・ 南阿蘇村長に加えて、熊本県県北広域本部阿蘇地域振興局長から南阿蘇村への継続的な支援について要請を受ける。
・ 災害対策本部にて、5月20日付内閣府の事務連絡に基づく、地盤・土砂災害を考慮した住家被害認定調査の緩和要件を検討。
・ 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会への情報提供、住家被害認定調査に関するノウハウ提供のための方法を模索する。
【　第５回派遣：６月７日～６月１２日　】
・ 5月20日付内閣府の事務連絡に基づく住家被害認定調査の緩和要件を反映した内容で、他県からの応援職員に対して住家被害認定調査（二次調査）のレクチャーを行う。受講者を伴って二次調査を実施する。
・ 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会から松本忠人副会長（福岡県士協会会長）、萩野和伸業務委員長ら4名が南阿蘇村の支援活動を視察。二次調査に同行を頂く。更なる余震、二次災害に備えて、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会、熊本県不動産鑑定士協会への住家被害認定調査に関するノウハウの提供、研修会開催について協議する。
・ 阪神・淡路まちづくり支援機構のメンバー20余人（近畿不動産鑑定士協会連合会5名を含む）が南阿蘇村の支援活動を視察。現状と住家被害認定調査について説明する。地元弁護士を交えて交流会を開催。
・ 阪神・淡路まちづくり支援機構が主催する多士業合同ワンパック相談会のうち、西原村、益城町の2会場にオブザーバーとして参加。
【　第６回派遣：６月１６日～１８日　】
・ 4班8名（各班2名）を編成し、住家被害認定調査（二次調査）のレクチャーと二次調査を実施する。
・ 土砂災害が大きく、350世帯に対して「みなし仮設」の方針を早々に打ち出した立野地区について、二次調査結果の説明、罹災証明書の発行を行う。
・ 5月20日付内閣府の事務連絡に基づく地盤・土砂災害による住家被害認定調査の緩和要件を南阿蘇村関係各所と他県応援職員に徹底する。災害対策本部にて、熊本県職員、カウンターパートナーを務める大分県職員、南阿蘇村の総務課・税務課とともに、緩和要件を受けた一次調査の判定替えのための仕組み作り、今後の二次調査の支援体制、二次調査後の罹災証明書発行体制を協議。
・ 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会会員向けの住家被害認定調査の研修会を企画。

政府はＧＤＰ600兆円の達成に向けて、成長戦略の中で中古住宅の売買やリフォームの市場を2025年までに20兆円の市場に押し上げる方針を掲げており、ＩＴ関連企業によって人工知能を活用した不動産価格査定システムの研究が進められています。

国土交通省もこうした動きを後押しするため、2017年度にも地価公示の調査過程で得られる賃料などの情報を開示するという報道がなされています。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。

罹災証明書発行会場

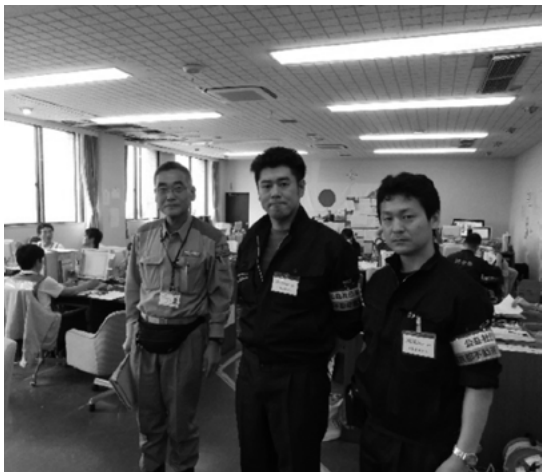
他県からの応援職員に対してレクチャーする様子

不動産鑑定評価という主軸を維持しつつも、国民の目線に立って専門家として何ができるかを考え、業務の拡充に向けて行動していくことが必要です。

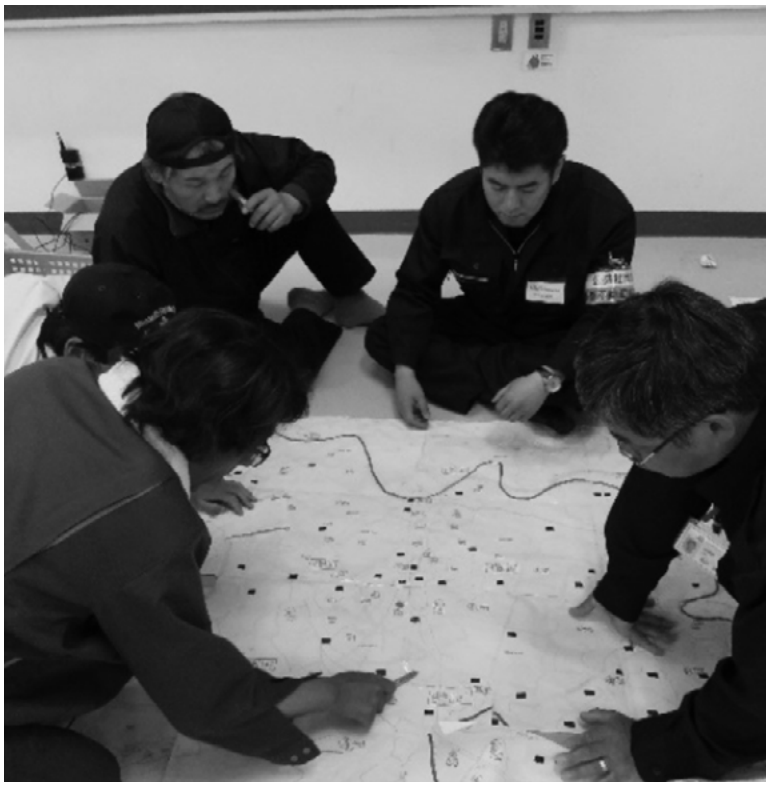
災害対策（事前復興※3を含む）もその一つであり、新たな役割について平常時から研究して備えることで、発災直後から十分に専門家として機能できると考えます。

現在、首都直下型地震等の災害発生時に不動産鑑定士が住家被害認定調査を中心に機能できるよう、東京都内の自治体との間で協定締結のための具体的な交渉が行われています。

こうした取り組みを連合会レベルに昇華させて常設的な組織を創設し、災害対応に関する継続的な検討を行うことができれば、現在のような各都道府県士協会による付け焼刃的な活動に頼る体制や、支援活動として義援金の送付だけに止まるといった体制から脱却できると考えます。



東京都総務局溝口課長（左）、末原委員（右）



住家被害認定調査に関する作戦会議の様子

平常時から過去に適用した震災格差率などの研究・検証と改善、発災時における対応とノウハウの体系的な蓄積、専門職業家団体として政策提言できるような体制が構築できるよう、微力ながら働きかけていきたいと思います。

作戦本部の置かれている白水中学校の瓦礫集積所

JR豊肥本線の線路災害・レールの湾曲

熊本地震の支援活動を通じて出会った徳島県の弁護士さんから「はみ出す勇気」という素敵な姿勢を習いました。「専門家としての支援に囚われすぎることなく、被災者のニーズに応える姿勢を持つことが国民からの信頼に繋がる」という心意気です。現役不動産鑑定士の一人一人がそんな気持ちを持てたならば、不動産鑑定士制度は未来永劫、国民から必要とされ、受験者数の減少などに悩まされないで、豊富な人材を確保できると思います。

NPO法人まち・コミュニケーションとの集合写真

寸断された阿蘇大橋

この6度の派遣期間中、被災地では刻々と状況が変化して即断即決が迫られる中で、吉村会長の強力なリーダーシップと当協会事務局の迅速なサポート体制に支えられました。

地域の垣根を越えた不動産鑑定士たちのご理解、士業の枠組みを超えた他専門家からの協力には勇気付けられました。

調査箇所付近での班編成の様子

阪神・淡路まちづくり支援機構、地元弁護士との交流会

住家被害認定調査を通じて知り合った他県の応援職員の実直かつ真摯な姿勢には奮い立たされました。

何よりも、危険を厭わず現地にて共に支援活動を行った末原伸隆委員、竹本朗委員、木下典子委員、徳元康浩委員、長谷川玄先生、角田綾子先生、渡辺幸男先生のご協力に対しては感謝と尊敬の念に堪えません。

最後に、熊本地震被災地の一日も早い復旧と更なる発展と飛躍をもたらす創造的な復興をお祈り致します。

阿蘇地方の固有種・赤うし

南阿蘇村の長閑な田園風景

※1　自然災害ガイドライン

平成28年4月25日に全国銀行協会から発表された。自然災害の影響によって、住宅ローンや事業性ローン等の既往債務を弁済することができない、または近い将来弁済できないことが確実と見込まれるなどの一定の要件を満たした個人の債務者が、住宅ローンなどの免除・減額を申し出ることができるというもの。法的倒産手続によることなく、債権者との合意に基づいて、債務整理を公正かつ迅速に行うために策定された。債務者の債務整理を円滑に進めることで、債務者の自助努力による生活や事業の再建を支援し、被災地の復興・再活性化に資することが期待されている。

※2　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る。

住家被害認定調査には外観のみで行う一次調査と、一次調査が不十分な場合や、調査結果に不服がある場合に行われる二次調査がある。二次調査では内覧を行うことから、外観からでは判別するのが困難な併用住宅（住家部分と非住家部分とが混在）や、建物内部に著しい被害がある場合には有効であるが、調査には数時間を要する。

木造と非木造、一次調査と二次調査によってそれぞれ調査方法が異なり、内閣府によって詳細な判定方法が定められている。住家の被害程度には「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」、「一部損壊」があり、屋根や壁等の経済的被害の全体に占める割合（損害割合）に基づいて判定がなされる。

応急危険度判定と混同されることが多いが、応急危険度判定は行政が民間ボランティアによる協力のもとに、地震により被災した建築物、地盤、落下・転倒危険物等による二次災害を防止する目的で実施されるものである。住家被害認定調査は、物理的損壊及び経済的損害を評価する視点（補修が合理的か、住み続けられるかどうか）で行われ、調査の結果は罹災証明書の被害程度に反映されて被災者の生活再建に深く関わるのに対して、応急危険度判定は、建物等の安全性を評価する視点（当面の使用が可能かどうか）で行われ、人命保護と避難の必要性を判断するためのものである。

※3　事前復興

災害の発生を想定し、被害を最小化につながる都市計画やまちづくりを事前に推進すること。

東京都では、木造密集地域を中心にモデル地区を選定し、首都直下型地震が発災したことを想定して地域住民向けの震災復興まちづくり訓練と市区町村職員向けの都市復興模擬訓練の2種類を開催している。ワークショップ形式（共同作業によって問題解決を図っていく方法）により実施され、住宅から商店街の再建、地域福祉のあり方など復興時の地域課題を解決するため、被災直後の各段階（避難生活期から本格復興まで）の地域活動を幅広く検討する。

施設整備や面整備のあり方などのハードな課題から、まちに魅力と潤いや活力をもたらすソフトな課題など、地域特性に応じた多様な課題（まちづくり、住宅、福祉・保健、産業・雇用、環境問題など）を題材にシミュレーションを行う。減災や防災まちづくりの一環として行われる取組みの一つである。

現在、都市復興模擬訓練について検証を行うべく、当協会の中で「災害復興まちづくり支援機構第3研究会」を立ち上げる準備がなされている。

熊本県南阿蘇村における住家被害認定調査（1次調査、2次調査）派遣報告

相談事業委員会委員　木下 典子

GW期間中の5月6日のこと。相談事業副委員長から私の携帯に電話が入り、熊本地震で被災した建物の住家被害認定調査を行うため、東京都の要請により東京都不動産鑑定士協会からも調査員を派遣することになったとのこと。ついては熊本に調査に行ってほしい、という話でした。あまりに突然のことだったので、思わず「私が？熊本に行くんですか？」と聞き返してしまいました。調査員として派遣されるための要件として、3月に行われた住家被害認定調査応用研修を受講していること、震災1月後で現地の実情も詳らかでない上にまだ余震の続く被災地へ赴くことから体力、気力、精神力に不安がないこと等が挙げられ、それに該当するためと説明されました。往生際が悪いというか(笑)、派遣に参加するかどうかその場で即答できず、家族と相談した上で決断したいので一晩待ってほしいとお願いしました。その夜、帰宅して夫に相談したところ、夫は怪訝そうな顔をして「なぜ行くことに躊躇するのか？こういう事態で派遣されるためにそもそも応用研修を受けたのではないか！」と言い、さらに親しい友人達からは「素晴らしいことだ！不動産鑑定士はそういう業務もするとは知らなかった」と称賛され、同行する鑑定士からも「世のため人のために行くのですよ」と諭され、背中を押されて派遣に参加することとなりました。しかし、生まれてこの方一度も着たことのない作業服にヘルメット、安全靴、水平器、下げ振り等の装備を自分で準備し、いざ熊本へ飛ぶときには不安な気持ちでいっぱいでした。羽田を出発し、熊本市上空に差し掛かると、眼下にはブルーシートで屋根を覆われた住宅が一面に広がっており、それを目にしたとき、ああ、私はこれからここで人のお役に立つ仕事をするのだ、という実感がひしひしと湧いてきました。熊本空港から通常なら車で20分程度の南阿蘇村へは、阿蘇大橋をはじめ周辺の橋が土砂崩れで何か所も崩落しているため、山道を迂回して1時間半以上かけて向かわなくてはならず、精神的にも体力的にもかなり厳しい状況でした。

私が派遣された1次調査の時期には、南阿蘇村の住家被害認定調査の対策本部には日本全国の自治体から派遣された職員が詰めかけており、弘前市、気仙沼市、盛岡市、新潟県、糸魚川市、村上市、刈羽町、千葉県、三重県菰野町、熊本県、大分県等、東日本大震災や中越地震での被災経験があるため支援したいという自治体や、防災対策の進む自治体、近隣の自治体等から毎日80人位が派遣されていました。彼らは非常に有能で、内閣府のマニュアルに基づき緻密に調査を行っており、日本の公務員の優秀さを目の当たりにしました。

5月12日～14日に私が行った1次調査は、外観調査のみで被害状況を判定するもので、3または4人1組で1日あたり約10～20件（建物の状況による）を調査します。

ただ、地図にプロットされた図形は実際の建物と異なる場合も非常に多く、地図上建物に見えてもそれが住宅ではなく、別荘、ビニールハウス、牛舎（これらは調査対象外）であるケースや、現地は人手が足りず、全国からの応援の職員は技術力はあっても地域に精通していないことから、最初は調査自体が非常に困難で厳しいものでした。

調査中の筆者

それでも現

地役場の職員の方が毎日の調査によって疲労困憊憔悴しきっている中で、日々入れ替わる我々他地域からの応援部隊の編成等に尽力されている様子を見ると胸が熱くなりました。これは実際に現地に行かないとわからないことです。

1次調査で重要なことは、迅速に公平な判定をすること。調査対象建物が4500棟余りあるところを1日17、18班で調査をするので、どれほど調査員が不足しているかはおわかり頂けると思います。そして被災者は1次調査の結果に不服がある場合は2次調査の申請ができるのですが、被害状況によっては2次調査で内部調査まで行わないと建物被害が正しく判定できないと思われる建物も何棟もあったため、2次調査の際は現地経験のある我々が再度派遣されるであろうと予測されました。そして5月29〜31日に2次調査のため再度南阿蘇村入りすることとなりました。

実際に現地で調査をして感じたことは、被災した建物被害の認定が何種類もあり、それが混同して理解されていることにより、誤解が生まれているということです。国土交通省が行う「応急危険度判定」は赤・黄・緑の貼り紙が建物に貼られますが、これは発災直後に危険を回避するのが目的であるため、例えば、隣の住宅が倒壊してくる恐れがある、道路の電柱が倒れてくる可能性がある、瓦が1枚落下する可能性があるので危険という場合は建物に赤い紙が貼られますが、これは調査対象の建物の損壊程度とは全く関連がないこともあるのです。今回私たちが行った内閣府指針に基づく「住家被害認定調査」は調査建物自体の損壊の程度を「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」と判定するものであり、この調査に基づき罹災証明書が発行されるのです。これは赤・黄・緑の紙が貼られる応急危険度判定とは全く別物の調査なのです。テレビ等で、赤い紙が貼られた建物画像を出しながらこの建物は全壊、というような紛らわしい報道がされていたり、さらに、損保の地震保険の査定はまた基準が異なるため、現地では、地震保険では全壊だったのになぜ役場の調査では一部損壊にしかならないのか、という疑問が出たりします。発災後、一番最初に迅速な調査を行うのは損保会社であるので、地震保険の査定の後に役場の調査という順になることが多いようです。これらの調査制度の違いは一般にはまだまだ知られていないのでぜひ周知されるべきかと思います。

班別に１次調査へ向かう様子

今回私が南阿蘇村入りをするにあたっては、日程が急遽組まれたこともあり、日常業務で関係する担当者や他士業の方にお詫びをして日程変更をしてもらった件もありました。その際住家被害認定調査をするために熊本派遣されることを説明したところ、不動産鑑定士が被災建物の調査をするということをかなり認識してもらうことができ、これは逆に不動産鑑定士の業務についての認識度、知名度向上に貢献することができたように思います。

大規模自然災害はないに越したことはないのですが、実際に起こった場合には、建物被害については住家被害認定調査は非常に重要な業務です。今回実際に住家被害認定調査に参加したことによりノウハウの蓄積もできつつあるので、今後は実際に調査を行える調査員を増やすことが非常に重要だと思います。日頃の不動産鑑定・調査業務においても、机上のみでは調査は足りず、実際に現地に足を運ばなければわからないことが多いことは承知されていることと思います。ぜひ多くの鑑定士の方に住家被害認定調査研修を受講頂き、実際に被災地に赴き実地調査に参加して頂きたいと思っています。

行事レポート

「住家被害認定調査トレーニング」開催報告

一般財団法人 日本不動産研究所　長谷川 玄

開催日時：平成２８年３月１８日（金）９時３０分 ～ １７時００分
会　　場：公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　会議室
講　　師：株式会社 インターリスク総研　一級建築士　鶴田 庸介 氏

研修後に起きた熊本地震について改めてその恐ろしさを感じると共に、首都圏においてもいつ大震災があってもおかしく無い状況であると思います。今回の研修はそのような大震災が起きた時、不動産の専門家としてどのような事ができるかを改めて考える良い機会であり、今回の研修会は有用な研修会でありました。

当日の会場はほぼ満席の状態で、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非常に高かったことが窺えます。（アンケート結果においても5段階評価で5が8割、4が2割と非常に好評でした。）

住家の被害認定調査は、災害の種類により「地震による被害」「水害による被害」「風害による被害」に分かれていてその中で今回は「地震による被害」の調査判定方法の習得のための講習会でした。

地震による被害では、１次調査と2次調査があります。1次調査では建物外部の被害を調査して判定するのに対して、2次調査では、室内を含めて調査します。研修会では、1次調査及び2次調査について、木造・非木造の両方の研修を行いました。

研修形式は、3人～4人で1つの班になり、模型を見たり、傾きを実際に測ったりするものでした。最後に班としての回答をまとめ、調査結果を発表する形式で他の班員がどのように被害の状況を考えているか等も一緒に学習できるので良かったです。

災害の被害認定基準と内閣府の指針（災害に係る住家の被害認定基準運用指針）は一見すると解り難いものでありますが、講師の鶴田様は、実際に東京都の小笠原のり災証明発行業務に携わった経験もあるとのことで、実務において留意する点を織り交ぜながら講義を進行していく形式で、解り易い講義内容でした。

また、お昼の後はどんな研修でもどうしても眠くなりますが、当該研修会は模型を使った演習を中心に行うため、立って模型を見に行くので眠くなることも無く、具体的で解り易かったです。

研修で使われた木造の模型

研修で使われた非木造の模型

住家被害認定調査により東京都特別区及び市町村から発行されるり災証明は、義援金などの給付、銀行からの融資、補助金の申請、固定資産税等の減免・猶予などの際に必須となってくるもので、災害が起きた後、被災者の生活再建のために一刻も早く発行しなければならないものです。

り災証明の結果は「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部損壊」「無被害」の5段階であり、その結果が、被災者の生活再建に直接影響を与えることから、今回の研修テーマである住家被害認定調査は重要なものとなります。

不動産の専門家である不動産鑑定士がこのような業務を行う事は、り災証明発行の迅速化に貢献できると共に、専門職業家としての社会的地位向上と業務の拡大に寄与していくものであると思います。

当該研修会は本当に有意義な研修会だったと思います。是非、多くの鑑定士がこの研修会を受け、有事の際に活躍出来るように願います。

行事レポート

平成28年「春の不動産無料相談会」開催報告

4会場で前年を割り込む

相談事業委員会委員　倉本 穣一

新宿会場

本年度の「春の不動産無料相談会（街頭無料相談会）」は、別表のとおり４月１日から４月８日の間のうち、５日間にかけて７会場で開催されました。今回の開催報告をさせて頂きます相談事業委員の倉本穣一は、新宿会場に出席しましたので、新宿会場を中心に「春の不動産無料相談会」について報告させて頂きます。また、街頭相談会をより良いものにするため、神奈川県不動産鑑定士協会が開催した無料相談会の横浜会場を吉村会長、齊木副会長、吉田相談事業委員長、東京士協会事務局と同行し視察しましたので、併せてご報告致します。

「春の相談会」開催結果

前年割れの相談者数

相談者数は、７会場中、錦糸町・渋谷・吉祥寺の３会場で前年を上回りましたが、特に渋谷会場では前年対比＋４８％と大幅に増加しました。しかし、４会場で前年を割り込み、総合では相談者数が前年を△９％下回る結果となりました。

街頭相談会の成否は天候に左右され易いものですが、例年、数日は雨に見舞われるものの、本年は天候に恵まれたにも拘わらず、残念な結果に終わりました。

相談員である出席不動産鑑定士の延べ人数は、平成２７年度の会場別実績を見て、昨年の２０１人から２０人減の１８４人（△８％）と絞り込まれました。

相談員一人当たりの相談件数は、立川会場の０.８人から渋谷会場の５.２人と格差は大きく、総合では相談員一人が２.６人の相談者に対応した結果となりました。

相談者は何を見て？

相談者の方に「無料相談会を何で知りま

府中会場

したか」というアンケートを取った結果、最も多かったのが「会場前を通り掛かって」というもので、６８％を占めています。次いで多かったのが「区・市の広報を見て」（１２％）、「新聞広告を見て」（７％）でした。この結果を見ますと、相談会の成否である相談者数の多寡は、会場の立地に左右されると言えます。そのほか、目立つ看板・幟、相談し易い環境作り等も重要です。

相談内容は税務関係も多い

相談内容で最も多いのが当然の如く「価格」についてですが、次いで多いのが「税務」関係です。各会場には税理士の資格を有する不動産鑑定士に出席をして頂きましたが、新宿会場では税務相談が集中する場面も多々見られました。税制は毎年改正され、税務対策も複雑化しておりますので、浅薄な知識では対応できません。今後は、自分で勉強するのは勿論ですが、当士協会で税務の勉強会が開催されればと思います。

新宿会場

新宿会場は例年と同じ地下１階の新宿駅西口広場イベントコーナーで開催されました。地下１階のため、４月でも花冷えならぬ底冷えがし、使い捨てカイロが手放せない年も多くありましたが、本年は暖かい天気に恵まれ、絶好の相談会日和でした。

しかし、残念ながら、本年は昨年より７名少ない相談者数という結果になりました。昨年、新宿会場では、パンフレット等を見ている人に声を掛けて相談に至ったケースが２０件程度ありましたが、本年は昨年に比べて、その対応が不十分だったと反省しています。

国土交通省・新宿区役所の視察

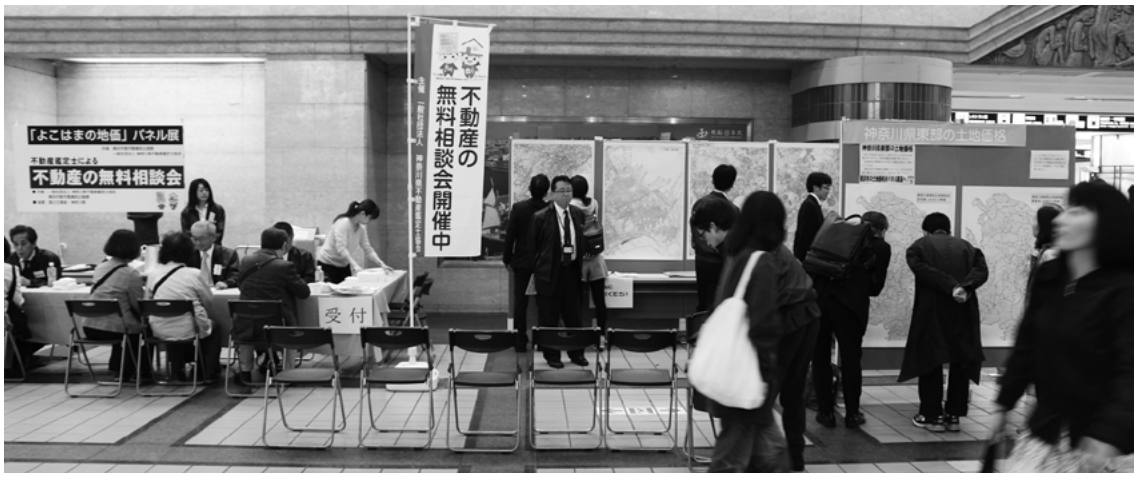
国土交通省から土地鑑定委員会の常勤委員１名、職員３名が新宿会場の視察に来られましたが、併せて新宿駅周辺の地価公示及び地価調査の地点並びに新宿南口地区基盤整備事業による開業直後の新宿ミライナタワー、開業直前のバスタ新宿を視察され、その案内を吉村会長、齊木副会長、吉田相談事業委員長、東京士協会事務局と同行し、対応させて頂きました。

拡大を続ける新宿の「本年の目玉」といった当該事業が今後、新宿の商況や地価にどのように影響を与えるか着目されるところです。

また、新宿区役所から都市計画部部長を始め４名の方が新宿会場の視察に来られ、当協会の相談会に対する関心を深めて頂きました。

神奈川県不動産鑑定士協会主催「無料相談会　横浜会場」視察

４月１６日（木）の午前１０時から午後４時に開催された横浜会場を視察して来ま



横浜会場を視察

した。昨年に続き、２度目の視察です。

春の無料相談会は４会場

神奈川県士協会でも当士協会と同様に春と秋に無料相談会を開催していますが、春の相談会は、４月１４日から４月２６日のうちの４日間で、川崎・横浜・横須賀・溝口の４会場で開催されました。このうち横須賀会場は、土曜日の午後１時３０分から午後４時３０分の時間帯で、不動産鑑定士、税理士、司法書士の３士業による無料合同相談会です。４会場のうち最も相談者数が多いのが、私が視察した横浜会場で、開催場所は横浜新都市プラザのイベントスペース、当スペースは横浜駅から「そごうデパート地下２階正面入口」へ直接通じているため、絶え間なく人通りがある場所です。新宿駅は世界最多の乗降客数を誇りますが、集客力の高い商業施設の通り道ではないため、横浜会場前の人通りの方がかなり多いと思います。

本年の横浜会場の相談者数は６４組（速報値）でしたが、昨年の８４組、例年の１１０組程度を大幅に下回る結果となりました。

横浜市の地価パネル展と共催

横浜会場の一番の特徴は、横浜市主催の地価パネル展と無料相談会を共催で実施していることにあります。例年、地価パネルを説明するため、横浜市から３、４名の職員が派遣されます。地価パネルは公示価格を地図にプロットしたものですが、パソコンに詳しい不動産鑑定士が地図にプロットし、横浜市が印刷費用を出してパネルにしたものです。例年、このパネルを見て相談に至るケースが多いとのことですが、本年はパネルを見ただけで通り過ぎる人が多かったとのことです。

横浜市主催の地価パネル展と無料相談会を共催で実施

昨年の新宿会場と同様に、横浜会場では声掛けが昨年に比べ少なかったように思われました。これも横浜会場で相談者数が減少した一つの原因ではないかと思います。また、横浜会場の机の配置が一列のため、隣りの人との距離がなく、相談しにくいという点もあると思います。人通りと相談者数を比較した場合、横浜会場は新宿会場よりも多くの相談者数が見込めると思います。

今後の街頭無料相談会

現在、相談事業委員会では「街頭相談会改善プロジェクト」を立ち上げ、より良い相談会に改善し、さらに多くの相談者に来て頂くよう努めています。アンケート結果、神奈川県士協会の相談会担当者との情報交換及びプロジェクトでの問題点摘出により、相談会の最も重要な改善策は、「立地・開催場所」の変更・選定にあります。開催場所の予約は、１年前の予約という会場も珍しくありませんが、相談者数の少ない会場については、早急に会場の変更を進めて行きたいと思います。

もっと相談会に関心を！

相談会は、血税ならぬ皆様の血会費で運営されています。結構、費用が掛かっています。したがって、会員の皆様には、相談会にもっと関心を持って頂きたいと思います。関心を持って頂くためには、相談会に相談員として参加することが一番ですが、業務多忙では出席もままなりません。したがって、今後は半日の出席や土日の開催について検討し、皆様が出席し易い環境作りを進めて行き、より良い相談会にして行きたいと考えています。

平成28年 春の不動産無料相談会 開催結果

公益社団法人　東京都不動産鑑定士協会

会　　場	新宿	立川	錦糸町	府中	町田	渋谷	吉祥寺	合 計
開 催 日	4/1(金)	4/2(土)	4/4(月)	4/4(月)	4/5(火)	4/8(金)	4/8(金)	7会場
天候	晴れ	曇り	曇り	曇り	曇り	曇り	曇り	
不動産鑑定士	21	8	11	9	8	6	8	71
参加人数	(21)	(8)	(14)	(9)	(13)	(11)	(8)	(84)
相談来訪者数	72	6	25	19	10	31	21	184
	(79)	(12)	(23)	(26)	(20)	(21)	(20)	(201)
無料相談会を何で知りましたか								
①新聞	2		1		1		8	12
②テレビ								0
③インターネット	2	1	1	1		2		7
④広報	5	2	3		2	7	2	21
⑤官庁の紹介	1			1		1		3
⑥宅建業者紹介								0
⑦鑑定業者紹介								0
⑧会場において	55	2	19	9	6	14	11	116
⑨その他	2		1	6	1	1	1	12
計	67	5	25	17	10	25	22	171
相談内容と件数								
(複数回答)								
①価格	37	3	7	9	5	14	17	92
②賃貸借	8		6	3	1	9	13	40
③税務	25	1	6	5	3	4	15	59
④有効利用	5	2	1		1	2	9	20
⑤その他	20	3	7	7	4	8	11	60
計	95	9	27	24	14	37	65	271
後　援 国土交通省、東京都	新宿区	立川市	墨田区	府中市	町田市	渋谷区	武蔵野市	

(注)かっこ内は昨年実績

1. 春の相談会は、今年で34回目です(毎年4月開催)。
2. 各会場に参加した不動産鑑定士は延べ71人(1人当たりの相談者数は2．6人)。
3. 相談内容と件数について
   ・③税務の項目を追加しました。
4. 相談会の広報活動について
   ・掲載された広報紙等　新宿区、立川市、墨田区、府中市、町田市、渋谷区、武蔵野市
   朝日新聞朝刊全国版3/28・多摩マリオン4/5、立川商工会議所ニュース
   ・ホームページ　公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

行事レポート

第41回定期研修会開催報告

「不動産鑑定士の業務拡充」～新たなビジネスチャンスを模索する～

業務推進委員会 副委員長・研究研修委員会 副委員長　服部 毅

・研修テーマ　「不動産鑑定士の業務拡充」
・開催日時　　平成２８年３月４日（金）１３時３０分～１６時３０分
・会　　場　　住宅金融支援機構１階「すまい・るホール」
・内　　容
第１部 基調講演：
鑑定業務からカウンセリング・アドバイザリー業務へ
講師：石川 聡 氏（日本土地建物株式会社ＣＲＥコンサルティング部 副部長/特定非営利目的法人日本不動産カウンセラー協会 理事・業務研修委員会委員）
第２部 パネルディスカッション：
不動産鑑定士が不動産ビジネスの現場で活躍するには
～３Ａ（Appraisal、Analysis、Advisory）の実現に向けて～
＜モデレーター＞
服部 毅（公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・業務推進委員会副委員長、 研究研修委員会副委員長/青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長）
＜パネラー＞
小室 淳（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/日本ヴァリュアーズ株式会社 代表取締役）
三輪 勝年 氏（特定非営利目的法人日本不動産カウンセラー協会 常務理事・業務研修委員長/株式会社三輪不動産研究所 代表取締役）
小野 祥吾 氏（特定非営利目的法人日本不動産カウンセラー協会 理事・不動産マネジメント部門長/株式会社エスアイ・アセットサービス 代表取締役）
石川 聡 氏

第４１回定期研修会は、業務推進委員会及び研究研修委員会において検討している「不動産鑑定士の業務拡充」をテーマに、基調講演とパネルディスカッションを行いました。本研修会に先立ち、東京都不動産鑑定士協会と日本不動産カウンセラー協会が友好協定を締結しており、本研修は鑑定士協会主催、不動産カウンセラー協会後援という形で開催されました。

基調講演は、日本土地建物株式会社 ＣＲＥコンサルティング部 副部長 石川聡様に、「鑑定業務からカウンセリング・アドバイザリー業務へ」という演目で、１時間を超える熱のこもった講演をして頂きました。鑑定評価業務とコンサルティング（カウンセリング）業務の違いや、ＣＲＥ戦略支援では不動産の価格や賃料を査定することが本来の目的ではないことが多いので、お客様の真のニーズをつかむことが重要であること等を、具体例を交えながら丁寧に説明して頂きました。

パネルディスカッションでは、「不動産鑑定士が不動産ビジネスの現場で活躍するためには～３Ａ（Appraisal、Analysis、Advisory）の実現に向けて～」というタイトルで、鑑定士協会からは小室理事・業務推進委員長、

基調講演
講師の石川氏

不動産カウンセラー協会から小野様、三輪様及び石川様の計３名のパネラーが登壇し、約１時間の議論を行いました。平成２３年、当時の日本不動産鑑定協会（現：日本不動産鑑定士協会連合会）が設置した不動産鑑定業将来ビジョン研究会で取りまとめた報告書の中で、鑑定業界の長期的成長を目指すため、「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」）の提示」を掲げていますが、具体的に何をすることで社会のニーズに対応できるかは、依頼者属性や個々の不動産鑑定士の業務経験・得意分野等によっても様々です。今回は、登壇者の業務経験に基づくビジネス展開の方法等を披露して頂きました。特に吉村会長が会長就任当初より繰り返しお話されている「ビジネスパーソンたれ」「コア・コンピタンスを持とう」という２つのキーワードは、そのまま今回のディスカッションにおける２つのテーマとなり、多くの示唆に富む話を各パネラーから聞くことができました。

筆者自身、業務推進委員会及び研究研修委員会の副委員長として今回の研修会テーマである不動産鑑定士の業務拡充、業界発展のために何ができるか考えています。今後成長が期待できる業務を模索するのも大切ですが、お客様の目指すターゲットに向けてどのような形で不動産鑑定士がサポートできるか、プロであるがゆえに常に基本を怠らず、真摯にお客様と向き合って共に答えを探しに行く姿勢がとても大事であることを今回あらためて感じました。

熱のこもったパネルディスカッションの様子

行事レポート

第42回定期研修会開催報告

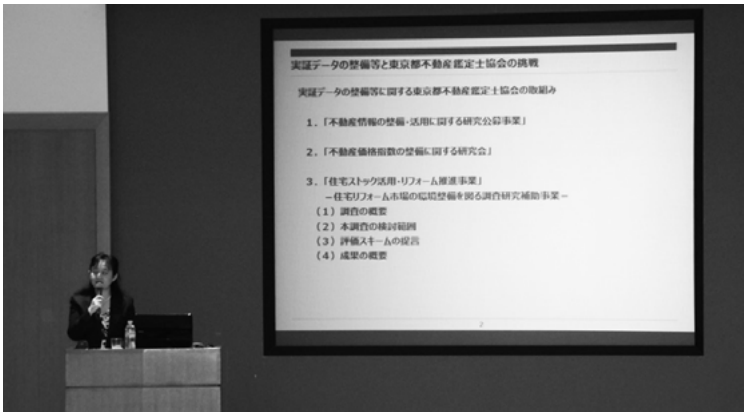
「不動産鑑定業界における実証データの活用」

研究研修委員会副委員長　吉本 博貴

・研修テーマ　「不動産鑑定業界における実証データの活用」
・開催日時　　平成２８年５月１３日（金）１０時３０分～１６時２０分
・会　　場　　住宅金融支援機構１階「すまい・るホール」
・内　　容
第１部 基調講演：
実証データの整備と東京都不動産鑑定士協会の挑戦
講師：杉浦　綾子（公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 副会長/株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役）
第２部 パネルディスカッション：
実証データや鑑定評価支援システム等を活用した中古不動産評価スキームの提言
～ 国土交通省住宅局補助事業の成果報告 ～
＜コーディネーター＞
杉浦　綾子
＜パネリスト＞
林　　典之 氏（株式会社三菱総合研究所 社会公共マネジメント研究本部 主席研究員）
阿部　隆志 氏（東京建物株式会社鑑定部 グループリーダー）
岩田　祝子 氏（東急不動産株式会社 鑑定企画室 部長）
田中　敏夫 氏（株式会社アプレイザル・ソリューション 代表取締役）
北條誠一郎 氏（三井不動産株式会社 鑑定企画室 参事）

平成２８年５月１３日、第４２回定期研修会、テーマ「不動産鑑定業界における実証データの活用」がすまい・るホールにて催されました。第１部が「実証データの整備と東京都不動産鑑定士協会の挑戦」と題した杉浦綾子副会長の基調講演、第２部は、第１部を受けて５名のパネラーによるパネルディスカッション「実証データや鑑定評価支援システム等を活用した中古不動産評価スキームの提言～ 国土交通省住宅局補助事業の成果報告 ～」でした。実証データの整備等に関する東京士協会の取り組みは平成２１年より行われ、その後、国土交通省住宅局補助事業（平成２６年、２７年）に参画し、この程、その成果が発表されました。主に、リフォーム住宅の担保評価のためのスキームが検討され、概要は以下の通りです。

- 鑑定評価のための補助ツールのシステムを開発した。連合会開発の建物評価のための「ＪＡＲＥＡ ＨＡＳ」と、東京士協会開発の土地評価のための「ｉＲＥＡ－Ｔｏｋｙｏ」について説明があった。
- 評価数値検討資料（三大都市圏６７万件の成約取引事例データの分析結果）として、中古住宅の建築後の経過年数と、取引価格逓減の状況が示された。区分マンションでは、新耐震と旧耐震による価格の差ははっきり見られなかったが、１棟アパートやマンションでは影響が見られた。



杉浦副会長による基調講演の様子

- 取引価格は、リフォーム・リノベーションが施されることにより、東京圏では建築後４０年以上のもので４５％程度高くなることや、区分マンションの場合は、平均で４００万円（２割）高くなることなどが示された。
- 標準評価書式について説明があり、市場流通物件によるケーススタディとして、実際の売買案件の十数件を対象に、リフォーム住宅ローン融資における担保評価を実施した。実際の再販価格と、今回の評価補助ツールを用い、標準評価書式を利用した鑑定士による調査価格とでは、１割程度の範囲の差の分布にとどまり、また販売期間の検証を行った結果、評価スキームの妥当性が確認された。
- 標準評価書式では、「建物の経済的残存耐用年数」及び「基礎・躯体の期待残存耐用年数」を記入する。この経済的残存耐用年数について、１棟アパート、マンション等４棟を対象に、純収益を分析した検証が行われ、各物件とも４０～５０年程度の残存期間が期待できることが確認された。引き続き、賃料データを対象に多数の対象を分析し、検証を深めることとした。
- 新たな金融商品として、リフォーム一体型ローン、リバースモーゲージ、賃貸用不動産など、ローン商品の拡充を検討していることや、債権保全・流通促進策として、瑕疵担保責任保険の開発などを検討している報告があった。
- 住宅ファイル制度における価格調査は、現況所与とした戸建住宅の評価であるが、今回の協議会（国交省補助事業）で提案した価格調査はマンションにも対象を広げ、未竣工建物（リフォーム前提）も対象とした。

上記のような提言を受け、今後、中古住宅の取引のインフラ（分析・評価・連携・融資・保険等）が整備されることにより、良質な中古住宅の取引が活性化することが容易に想像できる研修でもありました。

テーマの掘り下げが続く、パネルディスカッションの様子

行事レポート

「第30回皇居一周ジョギング大会」開催報告

（平成２８年５月１４日開催）

～第３０回記念大会によせて～

不動産鑑定士走友会　会長　小林 信夫
（一般財団法人 日本不動産研究所）

５月１４日（土）、快晴微風の絶好の運動日和。午前１０時１０分にウォーキングの部の皆さん７名、そして１０時３０分にジョギングの部の皆さん３０名が、桜田門時計台付近をスタートしました。昭和６１年に始まった東京都不動産鑑定士協会走友会の恒例の皇居一周ジョギング大会の第３０回記念大会です。

この大会は、昭和天皇が崩御されて皇居周辺の警備が一時厳しくなった平成元年に中止になった年を除いて、昭和６１年から連続して３０回開催されています。２０人～３０人というのが通常の参加者ですが、今回は記念大会ということもあり、大勢の方のご参加をいただきました。

第１回から連続して参加されているのは、東京から水戸に事務所を移した小林康男先生ただ一人ですが、御年９２歳の倉橋總八先生、８３歳の佐々幸夫先生もそれに近い参加経歴だと推測します。私は仙台転勤から帰ってきた平成２年から参加していると記憶していますので、２７回の参加経歴ということになるでしょうか。

転勤先の仙台で車中心の生活を送っていたことから、運動不足を痛感して始めたジョギングです。はじめはゴルフや山登りのトレーニングも兼ねていましたが、その後は走ることが面白くなり、走歴は３０年ほどになります。５年前に東京マラソンの抽選に当たり、沿道の大勢の応援の中、箱根駅伝のランナーの気持ちで完走したことがいい思い出です。

本大会は東京都不動産鑑定士協会の主催ですが、小林先生のように茨城県や、山口和範先生のように埼玉県からも参加されており、また鑑定士だけでなく補助者や事務

東京都不動産鑑定士協会走友会の顔ぶれ

職の方も参加されている大会です。昨年頃からは日本不動産研究所の国際部の中国人の女性とその友人の女性の方も大勢参加され、国際色豊かになってきた感があります。

２０分前後で優勝争いを展開する数人のエリートランナーは、短距離走よろしくロケットスタートして秒単位でトップを競いますが、その他大勢のランナーは、毎日新聞社前の竹橋からの坂に苦しみながらも、皇居周辺の花々や緑を楽しみながら３０分前後から４０分前後で楽しく走りますし、ウォーキングの部の参加者も健康志向で４０分から５０分程度で完歩されます。

しかし、なんといっても楽しみは、終了後に日比谷公園内のレストランで開催される食事会でしょう。一汗かいた後、真っ昼間に飲む生ビールのなんと美味しいことか！　そして、その場で発表される各参加者の記録と表彰状の授与、今年は東京都不動産鑑定士協会の吉村会長からの賞品もあり、受賞者の感激もひとしおという感じでした。

今年は食事会終了後に２５人ほどで有楽町駅近くのカラオケルームを借り切り、大いに盛り上がりました。特に若い人のパワーにはびっくりしますが、山口先生や大和鑑定の村木先生もまだまだお若いですね。やはり同じ鑑定業界内、仕事抜きで、このようなヨコの交流も必要だと感じました。

ウォーキングの部もあり、気楽に参加できる大会です。今後５０回を目指して頑張りますので、皆さんぜひご参加ください。最後に、この大会の運営にいろいろご協力いただきました東京都不動産鑑定士協会の山本さん、吉野さんをはじめスタッフの皆さんに感謝申し上げます。

～第３０回記念大会によせて～

ハドソン・ジャパン株式会社　水口 賢司

皇居に初夏の香り漂う５月中旬、すっかり私の春のルーティンになった鑑定士走友会のジョギング大会が今年も盛大に執り行われました。参加者はジョギング・ウォーキングあわせ総勢３７名。日頃の実査やゴルフ？で鍛えた健脚を皆さん存分に振るわれていました。

本大会は、桜田門時計台付近をスタートし、反時計回りに１周する大会です。距離は１周５キロですが、竹橋を過ぎたあたりから千鳥ヶ淵までに約３０ｍの急な登坂が出迎えるかと思えば、半蔵門から桜田門には約１．５キロにも及ぶなだらかな下り傾斜が存在するなど、とても走り応えのあるコースになっています。季節的にも新緑がとても鮮やかで散策するにも最高の時期ですし、近年では４年後にせまった東京オリンピックに向けダイナミックな変化を遂げる丸の内の景色も見ごたえがあります。

さて、記録ですが、毎年恒例の松田幸一先生による号砲同時ダッシュで幕を開けた大会は、約１キロ付近で鴇澤先生にトップが交代し、その後完全な独走一人旅となった鴇澤先生が２０分１７秒という圧巻の記録で優勝されました。以下、上位については、２位は最近スイミングで体を鍛えている保戸田先生、３位は私の永遠のライバルである山口先生、４位は早く走れそうな体型はしていないのに意外と早い内山先生、５位は若手イケメンの高橋先生と続き、皆さんがそれぞれ２２分台での快走となりました。ちなみに、筆者の私は昨年より１分遅れの２３分台で６位に終わりました。仕

夫婦仲良くゴールイン

最高齢ジョガー、佐々先生

連続出場の小林先生

事もそうですが、マラソンの練習もさぼると結果は嘘をつかないですね。来年は鍛えなおしてまた戻ってきたいと思います。

今年はジョギング大会に参加された３０名の方のうち２１名が３０分以内でゴールされるなど例年以上にハイレベルな大会になりました。また、ウォーキング大会ではご夫妻で歩かれたり、日傘で散策されたりなど、各先生方が新緑を体いっぱい浴び思い思いに楽しまれていた様子がとても印象的でした。大会の締めは、ジョギングでは８０歳を超えられてもなお現役バリバリの市民ランナーである佐々先生が４０分５９秒で、ウォーキングでは佐藤先生が去年よりちょっぴり早い５０分１０秒で、それぞれ桜田門に戻られ全員無事に完走のできた大会となりました。

レース後はお待ちかねの昼食会。日比谷公園内のレストランを貸し切って行われる会場では、自己記録を上回って饒舌にお話しされる方、お酒がまわりレース前とは別人のハイテンションになる方など、皆さん和気あいあいの楽しい時間を過ごしていました。

さて、今回の大会レポートをお読みくださった方で、まだ一度も大会に参加されていない方、また昔に出たことはあるけれど最近は参加されていない方、いかがですか？たった１日だけのアスリートになって新緑の中を駆け抜けぬける、そんなルーティンを年に一度は加えてみるのも楽しいですよ。来年はさらに多くのジョガーとウォーカーが額に汗して参加されることを心よりお待ちしております。

最後になりましたが、鑑定士走友会事務局として会のとりまとめや各ご調整をしていただいている先生方、また、裏方として会の運営をサポートいただいている鑑定士協会事務局の方々、ほんとうにありがとうございました。この場をお借りして感謝申し上げたいと思います。

堂々優勝の鴇澤（ときざわ）先生

日比谷公園内のレストランで楽しい懇親会

第37回
総 会 開 催 報 告

５月３１日（木）午後３時００分より、霞が関コモンゲート西館３７階・霞山会館「牡丹の間」において、会員１，２４１名（内・議決権行使書並びに委任状１，１６７通・開催時）の出席と来賓９名のご出席を得て開催されました。

齊木副会長の開会のことば、吉村会長の唱導による物故会員に対する黙祷と挨拶、来賓を代表して連合会熊倉会長の挨拶後、議事に入り、議長として、社員で顧問の山本道廣氏を選出、議事録署名人として、社員の桝本行男氏並びに百瀬晴英氏を選任しました。

議案第１号「平成２７年度事業報告承認の件」の全体概要説明は齊木副会長より、委員会事業は各委員長より説明を行いました。議案第２号「平成２７年度決算承認の件」は吉野事務局長より説明があり、坂野監事より監査報告後、質疑応答を行い、議案第１号及び第２号は、議

総会において挨拶する吉村会長

総会の様子

第37回総会開催報告

長より原案どおり承認されました。

続いて、議案第３号「役員選任に関する件」について吉野事務局長より説明後、議長より諮り、原案どおり承認され、議案第４号「「入会金及び会費規則」改正について」は、概要説明を吉野事務局長より行い、議長より諮り、原案どおり承認されました。その後、その他事項の質疑応答を行いました。

以上をもって、議長より議案審議を終了した旨宣言があり、続いて新役員・北條専務理事の紹介、その後表彰式を行い、杉浦副会長の閉会のことばにより、午後４時２０分に終了しました。

総会終了後、会場を「霞山の間」に移動し、午後５時、岩指総務財務委員長の司会により懇親会を開催しました。

吉村会長挨拶の後、来賓を代表して、国土交通省土地・建設産業局長 谷脇暁様、東京都財務局財産運用部利活用調整担当部長 山根恭子様、日本公認会計士協会東京会副会長 淺井万富様、日本弁理士会関東支部長 久保司様よりご祝辞をいただきました。祝電披露、来賓紹介の後、第一東京弁護士会副会長 辺見紀男様の乾杯のご発声により懇親に入り、その後、東京都不動産鑑定士協会広報キャラクターのお披露目を行い、午後６時２５分、山本顧問の中〆により盛会裡に終了しました。

表彰式の様子（佐藤麗司朗会員）

懇親会で挨拶する吉村会長

武蔵野大学との寄付講座協定書の調印について（報告）

教育機関への広報活動の一環として、不動産評価に関する理論と実務の普及と不動産鑑定士業務に関する理解を深めてもらうことを目的に、武蔵野大学法学部と寄付講座に関する協定書の調印を、平成２８年３月１４日（月）、武蔵野大学有明キャンパス１号館にて行いました。

調印式の出席者

（武蔵野大学）

法学部長（教授） 池田眞朗氏、法律学科長（教授） 竹之内一幸氏、事務部長 落合恒氏、事務部学務課長 和賀信之氏

（東京都不動産鑑定士協会）

会長 吉村真行、副会長 齊木正人、副会長 杉浦綾子、事務局長 吉野雅之

今回の寄付講座は、平成２７年度の武蔵野大学法学部法律学科「資格ガイダンス」への講師派遣をきっかけに合意したものです。

受講生にとっては、不動産鑑定士試験受験にも有益なものになると期待されております。開設講座の名称は、「不動産評価理論（東京都不動産鑑定士協会寄付講座）」となります。平成２８年度第１学期から実施しております。

左から齊木副会長、杉浦副会長、吉村会長、池田武蔵野大学法学部長他の皆さん

ニュース クリップ

書籍「中古住宅の価値評価が変わる」が紹介されました！

東京都不動産鑑定士協会と日本不動産鑑定士協会連合会が参加するリフォーム住宅評価研究会編著の書籍「中古住宅の価値評価が変わる」（日本経済新聞出版社）が好評発売中です。

16年（平成28年）5月9日号
NO.2728
株式会社 週刊住宅新聞社
http://www.shukan-jutaku.com/
週刊住宅

豊富なデータで評価手法提言

『中古住宅の価値評価が変わる』

熊倉隆司・鴇澤省一・杉浦綾子 監修
リフォーム住宅評価研究会 編著

今後リフォームやリノベーションが取引価格にどう反映するかを調査・分析し、一般の人向けにわかりやすくまとめた。国土交通省の15年度補助事業「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究」の成果を踏まえ、成約データやプレイヤーからのヒアリングなどデータを豊富に盛り込み、住宅の価値評価や金融支援のあり方を示す。

自己利用か賃貸用か、戸建てかマンションか。不動産鑑定評価基準に則った評価と則らない評価の方法を解説。評価書式や記載事項を統一化して原価法や取引事例比較法、収益還元法など利用者にわかりやすい手法導入が必要とし、報告書の書式例も示した。

中古住宅とリフォーム・リノベをワンパックにした瑕疵保険なども必要と提言。日本不動産鑑定士協会連合会が開発した中古住宅評価の支援システム「JAREA-HAS」の活用法も紹介する。

日本経済新聞出版社刊、A5判176ページ。本体1800円

月刊 不動産流通

BOOK

中古住宅の価値評価が変わる

■監修：熊倉隆治・鴇澤省一・杉浦綾子
■編著：リフォーム住宅評価研究会
■発行所：日本経済新聞出版社
■判型頁数：A5判161頁
■定価：1,800円＋税

本書は、国土交通省住宅局の補助事業「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究」の成果をまとめたもの。実際の取引成約データや市場でのヒアリングを通して、中古住宅流通の現状や、リフォーム・リノベーションによる質の向上が及ぼす取引価格への影響などを調査・分析。中古住宅流通活性化のための「評価のあり方」「金融支援のあり方」を提言している。

【監修】
熊倉隆治・日本不動産鑑定士協会連合会会長
鴇澤省一・日本不動産鑑定士協会連合会常務理事
杉浦綾子・東京都不動産鑑定士協会副会長
【編著】
リフォーム住宅評価研究会

発行日：2016年3月24日発売
出版社：日本経済新聞出版社
価格： 1800円+税

NEW FACE　NEW FACE　NEW FACE

◎新規開業者一覧

入会年月	2015/11/13
鑑定業者名	**株式会社小川事務所**
代表者名	**小川　泰幸**
〒150-0012	渋谷区広尾５－４－１２　大成鋼機ビル４階 Tel.03-6853-8227　Fax.03-6853-7991

入会年月	2016/1/8
鑑定業者名	**国土鑑定 index 株式会社**
代表者名	**宮尾　昌治**
〒104-0061	中央区銀座１－２４ Tel.03-3563-0591　Fax.03-3563-0590

入会年月	2016/1/15
鑑定業者名	**株式会社ＴＲＩ．**
代表者名	**石丸　和宏**
〒170-0013	豊島区東池袋２－６２－１０　池袋５ＴＨビル１０階 Tel.03-5904-8733　Fax03-5904-8737

入会年月	2016/2/4
鑑定業者名	**古林不動産鑑定事務所**
代表者名	**古林　国博**
〒170-0013	豊島区東池袋２－２４－４ワイズビレッジ４０２ Tel.090-8756-1436

入会年月	2016/2/12
鑑定業者名	**木下典子不動産鑑定事務所**
代表者名	**木下　典子**
〒104-0061	千代田区神田淡路町２－４－６　Ｆ＆Ｆロイヤルビル３階 Tel.03-3252-8141

NEW FACE　NEW FACE　NEW FACE

◎新規開業者一覧

入会年月	2016/2/19
鑑定業者名	**株式会社ブリス・リンク**
代表者名	**山田　智明**
〒108-0071	港区白金台５－１１－３　バルビゾン９１ビル４０１号 Tel.03-6721-7418　Fax.03-6721-7419

入会年月	2016/3/1
鑑定業者名	**山下税理士・不動産鑑定士事務所**
代表者名	**山下　末雄**
〒150-0031	渋谷区桜丘町２１－１２　桜丘アーバンライフＡ－１０４ Tel.03-6809-0225　Fax.03-5784-5923

入会年月	2016/3/11
鑑定業者名	**インリックス株式会社**
代表者名	**伊東　広**
〒103-0026	中央区日本橋兜町１－１０　日証館３階 Tel.03-5614-2009　Fax.03-5614-2014

入会年月	2016/3/11
鑑定業者名	**不動産鑑定野村事務所**
代表者名	**野村　悦男**
〒123-0842	足立区栗原３－２－１３ Tel.03-3887-3094　Fax.03-3887-3094

入会年月	2016/3/17
鑑定業者名	**矢﨑不動産鑑定**
代表者名	**矢﨑　憲一**
〒167-0053	杉並区西荻南２－１８－４メゾン・ド・グローブ２０２ Tel.03-5941-3286　Fax.03-6734-1753

NEW FACE　NEW FACE　NEW FACE

入会年月	2016/4/8
鑑定業者名	**有限会社六本木ネットワーク**
代表者名	**春名　万里子**
〒106-0032	港区六本木４－２－２０－４０３ Tel.03-3585-7666　Fax.03-3585-7695

入会年月	2016/4/14
鑑定業者名	**吉野不動産鑑定事務所**
代表者名	**吉野　荘平**
〒160-0023	新宿区西新宿３－５－３　西新宿ダイヤモンドパレス６１３ Tel.03-3346-8930　Fax.03-3346-8955

入会年月	2016/4/15
鑑定業者名	**株式会社東亜立地鑑定東京支社**
代表者名	**山際　智裕**
〒103-0015	中央区日本橋箱崎町５－１５ エヴァグリーン・マツモトビル３階 Tel.03-5643-1116　Fax.03-5643-1117

入会年月	2016/5/2
鑑定業者名	**さくら鑑定事務所**
代表者名	**黒田　学**
〒160-0023	新宿区西新宿６－１０－１新宿オークシティー日土地新宿ビル８階 Tel.03-6869-9931　Fax.03-3366-0760

◎新規開業のごあいさつ

株式会社小川事務所
小川　泰幸

〈開業に至るまでの経緯〉

私が不動産鑑定士になったのは、信託銀行に入社していた大学の先輩から信託銀行には不動産鑑定士を受験できる研修制度があることを教えられたことがきっかけです。法学部において民法を学ぶ中で、不動産に係る法律問題に興味を持っていたことや旅行を通じて日本の各地を巡るのが好きだったことも影響を与えたように思います。

信託銀行に入社、受験休暇を頂き、第２次試験に合格、その後２年間の実務経験を経て第３次試験にも無事合格し不動産鑑定士となることができました。

信託銀行では一貫して不動産業務に従事させていただき、鑑定業務以外にも仲介、分譲開発、信託受託、契約審査、不良債権の担保処分、リートの機関運営、不動産証券化等様々な業務に携わってきました。また、不動産適正取引推進機構に２年間、大手証券会社に４年間、業務出向し不動産取引紛争事例の調査研究や不動産証券化アレンジメント業務も経験させて頂きました。

以上のような経験をベースに不動産鑑定といった観点から社会のお役に立ちたく、鑑定事務所を開業させていただくに至りました。

〈プライベート〉

親を迎える準備をそろそろと、戸建てへ移り約１年が経ちました。自立後長かったマンションライフから、久しぶりに土の香りのする家を楽しんでいます。住宅地での環境は、都心から離れることと引き換えにしても得がたいものなのかもしれません。

休日は、富士五湖周辺や箱根、蓼科といったペット同伴ｏｋ の高原リゾートへ妻と出かけてのんびりすることが楽しみなのですが、実際のところは行けておらず、近頃は近場の都内にあるカフェでゆったりすることのほうが多くなりました。

〈仕事上興味があること〉

信託銀行時代と比べ、純粋に不動産の鑑定評価に関わる仕事に注力して毎日を送ることができることを何よりも有難く感じております。

〈最後に〉

開業にあたっては、大学時代の先輩、信託銀行時代の先輩や同僚、また鑑定事務所の諸先生方等大勢の方々に大変お世話になりました。微力ではございますが、信託銀行時代の経験を踏まえて、鑑定業界に貢献できるよう頑張りたいと思っております。皆様どうぞよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】
株式会社小川事務所
小川泰幸（おがわ・やすゆき）
東京都渋谷区広尾5-4-12 大成鋼機ビル4階
TEL：03-6853-8227
FAX：03-6853-7991
E-Mail： yasuyuki.ogawa@ogwcorp.com
1963年　大阪市生まれ
1986年　同志社大学法学部法律学科卒業
1989年　不動産鑑定士３次試験合格
1990年　不動産鑑定士登録
2015年　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社退職
　　株式会社小川事務所設立

矢﨑不動産鑑定
矢﨑　憲一

〈開業に至るまでの経緯〉

父が不動産の仕事をしていたこともあり、大学卒業後はあまり深く考えることもなく不動産会社に就職しました。主にマンション分譲の仕事などをしておりましたが、自分はあまり営業向きではないと感じており、学生時代から考えていた不動産鑑定士の資格を取ろうと思い立ち、会社を辞めて勉強に専念したのが３０歳のときでした。年齢的にはやや遅かったのですが、運よくその年に２次試験に合格することができ、鑑定事務所、不動産会社の鑑定部門などで実務を経験させていただきながら何とか３次試験に合格できました。その後しばらくサラリーマン鑑定士として働いておりましたが、この４月より、資格を取ろうと思ったときからの希望であった独立開業の運びとなりました。

〈プライベート〉

自宅兼事務所なので、平日と休日の区別がなくなってしまいがちですが、できるだけ土日は休むようにし、スポーツ観戦や温泉めぐりなどしたいと思っています。また、最近体力の衰えを感じることが多いので、何か運動もはじめたいと考えています。

＜仕事上興味があること＞

難関と聞いていますが、競売の評価人の試験を受けたいと考えています。試験勉強が苦しいと感じる年齢になってしまいましたが、もう少し頑張ってみようと思います。合格できなかったとしても、その知識はきっと役に立つと思いますので。

〈最後に〉

鑑定業界に身を投じてから長い年月が経過しましたが、その間、鑑定士の諸先輩、分科会の皆様、職場の先輩や同僚など、多くの方々に大変お世話になりました。この場をお借りして御礼申し上げます。

新規開業してやっていくのはなかなか難しい時代だとは思いますが、何とか生き残っていけるよう努力していきたいと思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。

【プロフィール】

矢﨑不動産鑑定
矢﨑憲一（やざき・けんいち）
東京都杉並区西荻南2-18-4-202
TEL：03-5941-3286
FAX：03-6734-1753
E-Mail： k_yazaki@tf6.so-net.ne.jp

1968年　静岡県富士市生まれ
1992年　明治大学法学部卒業
2005年　不動産鑑定士３次試験合格
2016年　不動産鑑定業者登録
２次試験合格後、㈱二十一鑑定、東急リバブル㈱、㈱中央不動産鑑定所を経て、矢﨑不動産鑑定設立

山下税理士・不動産鑑定士事務所
山下　末雄

〈開業に至るまでの経緯〉

昭和４８年に東京国税局に採用され福岡県から上京。以後、東京国税局及び東京国税局管内の各税務署に４２年間勤務。税務署では、主に資産課税部門に属し、相続税、贈与税、譲渡所得税の審理、調査事務に当たっておりました。その間、評価事務には評価専門官を含め通算１３年間従事しました。相続税の路線価を作成する評価担当になってから不動産鑑定評価に興味が涌き、不動産鑑定士試験にチャレンジする決心をしましたが、税務の職場にいながらの勉強でしたので合格までかなり苦労しました。

資格を取得してからは、評価専門官の仕事や評価審理事務にすごく役立ちましたので頑張ってきて良かったなと思いました。

昨年緑税務署の資産担当特別調査官を最後に定年退職し、事務所を開設いたしました。

〈プライベート〉

平日は、帰宅後ビールを飲むのが楽しみです。趣味は、野球観戦、旅行、散歩、将棋です。最近は、東京税理士会渋谷支部のボーリング部に入会し、月例会に参加しています。その後の懇親会を楽しみに行っているようなものですが・・・

〈仕事上興味があること〉

相続税の評価と鑑定評価の相違点等について整理ができればなあーと思っています。

〈最後に〉

不動産鑑定士としての経験が浅く、未熟でありますが、今後ともよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

山下税理士・不動産鑑定士事務所
山下末雄（やました・すえお）
東京都渋谷区桜丘町21-12
桜丘アーバンライフＡ-104
TEL：03-6809-0225
FAX：03-5784-5923
E-Mail：　yamashita.tax.rea@gmail.com

1954年　福岡県生まれ
1982年　日本大学法学部（二部）卒業
1993年　不動産鑑定士２次試験合格
2001年　不動産鑑定士３次試験合格
高校卒業後、東京国税局及び東京国税局管内の各税務署に勤務、2015年緑税務署を最後に定年退職し、2015年に税理士・不動産鑑定事務所を開設

木下典子不動産鑑定事務所
木下　典子

〈開業に至るまでの経緯〉

大学卒業後、コンピューターメーカーに総合職として入社。官公庁販売部にて中央官庁、都庁、自治体、大学関係へコンピューターを販売する営業職として８年間勤務。その後、夫の地方転勤により同社を退職し１０年間専業主婦をした後、社会復帰をするべく一念発起し不動産鑑定士試験を受験し合格。合格後は、不動産鑑定会社に１０年間勤務し、このたびかねてより目指していた開業を果たす運びとなりました。鑑定会社勤務中は多種多様な種別類型の案件を担当させて頂き、知識・経験を積み重ねることができました。今後はこれを生かし、さらに直接的に世間の皆様のお役に立てる不動産鑑定士になりたいと考えています。

〈プライベート〉

フラメンコは７年、専業主婦時代から続けている木の実のクラフトは１５年になります。他には野球観戦、サッカー観戦、手相鑑定、各種交流会など、業務と同様、多忙に趣味を楽しんでいます。最近は今話題の暗闇バイクエクササイズにはまっています。

〈仕事上興味があること〉

相続、離婚、財産分与に絡んで不動産のことで困っている、または悩んでいるが誰に相談してよいかわからないという方が大勢います。そういった方々に直接的に相談対応し、コンサルティングを行い、問題を解決してあげられる不動産鑑定士を目指しています。

〈最後に〉

不動産鑑定士は独立中立の立場にある不動産の専門家であり、人は不動産と関わりながら生活しており、不動産と人は切っても切れない関係です。しかしながら、不動産鑑定士の社会認知度、知名度はまだまだ高くないのが実情です。私たち不動産鑑定士がその知識・スキルを様々な場面で活用して頂くことにより、鑑定業界全体の業務拡大を図り、社会貢献できる分野を広げていくことは大いに可能です。今後は、不動産鑑定士の専門家としてのスキルと経験を活かし、質の高いサービスとして提供することにより世の中のお役に立てるよう、一層研鑽努力を重ねていきたいと考えておりますので、ご指導ご鞭撻賜りますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

木下典子不動産鑑定事務所
木下典子（きのした・のりこ）
東京都千代田区神田淡路町2-4-6 F&Fロイヤルビル3階
TEL：03-3252-8141
E-Mail： rea@kn-office.jp

1964年　石川県加賀市生まれ
1983年　県立小松高校卒業
1987年　立教大学法学部卒業
2005年　不動産鑑定士2次試験合格
2009年　不動産鑑定士登録
2016年　木下典子不動産鑑定事務所設立

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
不動産担保実務	小野　兵太郎	一般財団法人金融財政事情研究会	2016/2/24	395	¥3,800
第３版　不動産調査実務ガイドＱ＆Ａ	杉本　幸雄	清文社	2016/2/22	600	¥4,000
不動産の価格がわかる本	大和不動産鑑定	日経ＢＰ社	2016/4/18	304	¥3,200
顧客をつかむ面談術	坪田　まり子	清文社	2016/5/17	202	¥2,000

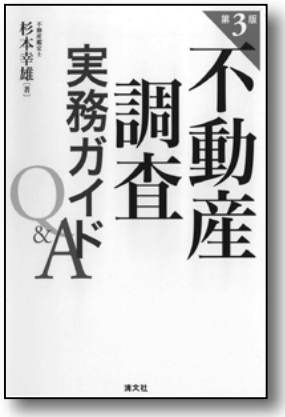
不動産担保実務

執筆者／小野　兵太郎
サイズ／A5判
ページ数／395ページ
価　格／3,800円+税
発行年月／2016年2月24日
出版社／一般社団法人金融財政事情研究会

本書は、出版社が扱う「法人融資手引きシリーズ」の１冊として出されたもので、担保不動産についての、適格性、金融機関の担保調査の現状といった側面から、金融機関職員が知っておくべき土地や建物についての知識、担保評価を行うに当たって認識しておくべき鑑定評価手法等をまとめたものです。筆者がこれまでに様々な金融機関から質問をうけた担保物件を見るポイントを類型別にまとめたＱ＆Ａ形式のものや、担保物件の事後管理の重要性や処分換価における留意点も含めた形としました。

金融行政サイドからは担保主義に依存せず、事業性評価を中心とした融資が金融機関には求められていますが、職員の不動産知識の向上は不可欠であり、このリスク認識を高めることは重要と考えられ、その一助になればと考え出版に及んだものです。

第３版　不動産調査実務ガイドＱ＆Ａ

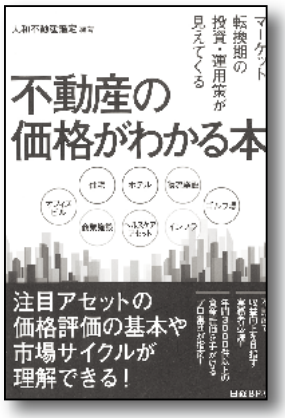


現地調査、登記簿調査、法的規制調査、価格調査など、不動産調査に関するあらゆる実務をわかりやすいＱ＆Ａ形式で解説したガイドブックが３年ぶりの改訂です。

本書では不動産利用・重要事項説明書に関する法律をすべて網羅。実際の指定例や指定実績を記載し法運用の具体的なイメージを促すなど、実務に即し、実務で起こりうる問題にすぐに答える内容となっています。さらに、豊富な図表や写真を用い、法令上の制限を箇条書きで表にする、条文の表記法を適宜改める、といった読みやすさに配慮した工夫を随所にこらした、実務家必携の１冊となっています。

執筆者／杉本　幸雄
サイズ／A5判
ページ数／600ページ
価　格／4,000円＋税
発行年月／2016年2月22日
出版社／清文社

不動産の価格がわかる本



不動産の用途は多種多様で、加えて業務内容は複雑かつ多岐に渡り、取引価格や賃料、またその時々の市況で、投資や事業の判断が変わります。これら各種不動産の特徴や価格評価手法を各アセットについてケーススタディーを交え、わかりやすい表現で解説しています。

注目アセットの価格評価の基本や市場サイクルが理解でき、マーケット転換期の投資・運用策が見えてきます。

■オフィスビル　■住宅　■商業施設　■ホテル
■ヘルスケアアセット　■物流施設　■インフラ
■ゴルフ場　■建物調査　■土壌調査
■海外不動産

また、「そこが知りたかった」実務に役立つ「２４のよくある疑問」をコラム形式で収録しています。

・リニューアルしたビルの価格は？
・新耐震と旧耐震で何が違う？　など

不動産の収益向上を目指す実務者、一般事業会社の不動産担当者、不動産会社、金融機関などの担当者、不動産で収益向上を目指す方向けです。

執筆者／大和不動産鑑定
サイズ／A5判
ページ数／304ページ
価　格／3,200円＋税
発行年月／2016年4月18日
出版社／日経ＢＰ社

◆ 研究研修委員会 ◆

「継続地代の調査分析」－中間報告－

1．はじめに

私たち研究研修委員会では、主たる活動の一つとして、事務局とのコラボレーションのもと、「継続地代の調査分析」という書籍を２年に一度発行しております。既に平成２２年度版（２０・２１年の分析）、平成２４年度版（２２・２３年の分析）、平成２６年度版（２４・２５年の分析）と３回発刊され、少しずつデータやノウハウが蓄積されて参りました。

今回は、平成２８年度版発行に向けた中間報告というかたちで平成２６年の１年間分のデータ分析結果をご報告申し上げることになりました。

2．データの性質と用語の定義

（1）データの性質と留意点

今回、分析の対象としたデータは、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から活用することを認められた、平成２６年の地代データのうち８８７です。実のところ、地代が判明したデータ数としては９７７あったのですが、更地価格に対する年額地代の割合が０．２％未満、あるいは１０％を超えるデータ、査定固都税額に対する年額地代の倍率が１倍未満、あるいは１０倍超のデータは、例年と同様に一旦は異常値と判断して捨象し、結果として上記のデータ数となりました。ただし、この捨象したデータの中にも駐車場としての使用目的のものや、商業地にあるマンション等で、小規模住宅課税であるがために査定固都税に対する倍率が高くなっているに過ぎないものなど、別の切り口から見れば有用な事例も多数存在しています。これらの詳細な分析は、平成２８年度版の最終成果物発行の折に、適切に取捨選択し、集計をしたいと考えております。

なお、当データは、底地、あるいは借地権等の売買の時に判明している地代を対象としています。したがって、ある一定期間にわたり継続して土地賃貸借契約を締結している、通常の継続地代とは性質がやや異なるものも含まれている可能性があるという点にご留意下さい。また、取引内容を精査していきますと、借地権者が底地を併合した取引が相当割合を占めている点にも併せてご留意下さい。

（2）用語の定義

分析結果を発表する前に、まず、用語の整理を行います。

①用途的地域

都市計画法に定める用途地域ではなく、不動産鑑定士の判断により、商業地域と住宅地域に分けたものです。

②建物の構造

収集データ及び建物登記情報により、木造・軽量鉄骨造を非堅固建物とし、その他の鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造を堅固建物としました。

また、建物の概要が不明なすべてのデータについて、底地上の建物登記記録情

報と閉鎖登記簿を調査し、調査後、不明分については、さらに分筆（合筆）前の元地番にまで遡って建物登記記録の取得を試みました。それにより多数の建物の構造、用途を判明させることができました。

③住宅用地、非住宅用地

建物用途については、データの建物用途欄、前記②建物構造の調査方法による建物登記記録情報、および住宅地図の表記等から判断し、居宅、個人名、マンション名、アパート名等、データ上の建物について一部でも住宅と推測できた場合には、全て住宅用地であるものとし、それ以外の住居系の用途が建物登記記録情報に記載されていないものは、基本的に非住宅用地とし、境内・校舎や保育園等の税額が住宅・非住宅の計算方法によることが困難なものについては不明としました。

④更地価格

取引が行われた年の、当該データが接面する相続税路線価を０．８で割り戻し公示価格相当額の水準に補正しました。なお、時点修正や標準化補正は行っていません。また、接面道路に相続税路線価が付されていない場合には、連続性に留意して周辺の相続税路線価を採用しました。

⑤固定資産税、都市計画税等

固定資産税課税標準額や実額が判明していないので、住宅用地、非住宅用地に応じて、下記の式に基づいて、固定資産税、都市計画税の税額を査定（以下、査定固都税額と称します）しました。

住宅用地	取引が行われた年のデータが接面する固定資産税路線価×１／６*1×税率
非住宅用地	取引が行われた年のデータが接面する固定資産税路線価×０.６５*2×税率

＊1 データの多数が小規模宅地であったので、すべての住宅用地について小規模宅地の軽減措置を適用しました。

＊2 23区内の負担水準の上限を65%に引き下げる条例（都条例附則15の2）より採用しました。また、市部についてもこれを一律採用しました。

相続税路線価と同様に、データが接面する固定資産税路線価を基礎として、前面に固定資産税路線価がない場合には、系統性を考慮して周辺の路線価を採用しました。なお、時点修正や標準化補正は行っていません。

固定資産税の税率は、一律１．４％、都市計画税の税率は、取引時点における各市区町村の税率をそれぞれ採用しました。

なお、固都税額の算定方法については、税額の軽減措置が十分に考慮されていない等、幾つかのご指摘をいただいていますが、本調査では、数多くのデータを短期間で検討していかなければならないことや、正確な固都税額を査定するには限界があること等から、個々の税額の探求は断念し、中間報告においても、前回調査と同様に、一般の方でも容易に算定することが可能な上記の算定方法による固都税額の査定に基づいて行うことといたしました。

したがいまして、今回の調査で分析している「査定固都税額に対する年額地代の倍率」は、実額の固都税額に対する年額地代の倍率とは異なるものであることにご留意ください。

３．分析結果

今回も以前の中間報告と同様に、次の４つの視点から分析を行いました。結果（暫定値）は次のとおりです。（別表参照）

（１）地代水準（月額平均単価）

区部、市部ごとに、用途的地域（商業地域と住宅地域）および建物構造（堅固建物と非堅固建物）の違いにより、月額平均単価にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

・用途的地域別

商業地域と住宅地域の比較では、区部においては商業地域の月額平均単価が住宅地域の住宅地の約３．３倍、市部においては約２．６倍、東京都全体で約３．１倍になっています。

都心５区のうち、渋谷区を除く都心４区の商業地域は、いずれも㎡あたり１，５００円を超えており、特に中央区・港区・新宿区の３区は３，０００円超と、他の区との開差が著しくなっています。これに対して、区部の住宅地域は、㎡単価で２００円～３５０円程度と、商業地域ほど開差が大きくありません。

・建物構造別

堅固建物と非堅固建物の比較では、東京都平均で堅固建物の月額平均単価が非堅固建物の約２．４倍となっていました。

（２）査定固都税額に対する年額地代の倍率

区部、市部ごとに、建物用途別（非住宅用地と住宅用地）および建物構造の違いにより、査定固都税額に対する年額地代の倍率についてどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

その結果、区部については非住宅用地で２．３倍、住宅用地で４．２倍、また、市部については、非住宅用地で３．４倍、住宅用地で３．６倍、市部ともに、非住宅用地よりも住宅用地の倍率が高いことが確認できました。

経験値と比較してやや低位な結果となりましたが、前述の通り、今回の調査は、実額の固定資産税に対する倍率ではなく、上記２．（２）⑤の算式に基づく査定固都税額に対する倍率でありますので、固定資産税等の実額に基づく倍率よりも低い倍率にて査定されている可能性が高いことにご留意下さい。

（３）更地価格に対する年額地代の割合

区部、市部ごとに、用途的地域および建物構造の違いにより、年額地代と更地価格の割合にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

・用途的地域別

区部の商業地域が１．０％で、住宅地域が0.８％、市部の商業地域が、１．６％、住宅地域では０．７％と、いずれも商業地域が住宅地域を上回っています。

区部については、商業地域は渋谷区の０．４％が最下位、中央区の２．２％が最上位とやや開差がありますが、住宅地域は開差が少なく0.７％～0．９％のレンジに概ね収束しています。

・建物構造別

区部の堅固建物が１．０％で、非堅固建物が0.7％、市部の堅固建物が1.1％、非堅固建物が０．６％となりました。

区部については、堅固建物が商業地域、非堅固建物が住宅地域の値とそれぞれ近似していることを確認できました。

（４）底地価格に対する年額地代の割合

区部、市部ごとに、用途的地域および建物構造の違いにより、年額地代と底地価格の割合にどのような差異があるか、データに基づき分析しました。

・用途的地域別

区部においては、商業地域が３．５％、住宅地域が２．４％、市部においては、商業地域が3.4％で､住宅地域が2．１％と、いずれも商業地域の方が住宅地域を上回っています。

・建物構造別

区部においては、堅固建物が３．２％、非堅固建物が２．４％、市部においては、堅固建物が2.7％で､非堅固建物が1.8％と、いずれも堅固建物の方が非堅固建物を上回っています。

４．さいごに

今回は、上記の４つの視点からの分析結果の紹介に留めましたが、２８年度版の研究成果物刊行に向けて、さらに細分化し、精度を高められるよう分析して参ります。

これらに加え、「借地権取引価格の水準についての充実が図られるとありがたい」とのご要望を受け、平成２８年度版の研究成果物では「借地権価格」についても何らかのデータを提供できればと検討中です。

少しでも有益な「継続地代の調査分析」となりますよう、ご指導、ご支援のほど、どうかよろしくお願い申し上げます。

（別表）●継続地代の調査分析 分析結果●

		地代水準（月額平均単価・㎡あたり）				年額地代／査定固都税額				
		商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物	非住宅用地	住宅用地	堅固建物	非堅固建物	
区部	千代田区	1,508円 (3)	― (0)	1,508円 (3)	― (0)	2.5 (1)	4.4 (2)	3.8 (3)	― (0)	
	中央区	3,670円 (3)	― (0)	3,670円 (3)	― (0)	5.0 (1)	7.1 (2)	6.4 (3)	― (0)	
	港区	3,648円 (1)	― (0)	― (0)	― (0)	1.3 (1)	― (0)	― (0)	― (0)	
	新宿区	3,466円 (3)	361円 (8)	235円 (1)	440円 (4)	1.4 (2)	4.2 (9)	2.2 (1)	5.4 (4)	0.9%
	文京区	433円 (3)	375円 (2)	495円 (3)	282円 (2)	― (0)	3.4 (5)	4.2 (3)	2.3 (2)	
	台東区	626円 (22)	254円 (2)	771円 (10)	367円 (7)	2.4 (6)	5.3 (18)	4.7 (10)	5.3 (7)	1.3%
	墨田区	476円 (9)	238円 (33)	459円 (10)	224円 (20)	2.0 (7)	4.8 (35)	4.0 (10)	4.5 (20)	1.4%
	江東区	400円 (6)	236円 (41)	528円 (5)	247円 (16)	2.4 (7)	4.6 (41)	5.2 (5)	4.7 (16)	1.1%
	品川区	500円 (4)	316円 (15)	229円 (1)	320円 (4)	― (0)	4.6 (19)	2.9 (1)	3.9 (4)	
	目黒区	566円 (5)	310円 (17)	302円 (3)	325円 (4)	3.7 (1)	3.3 (21)	3.3 (3)	3.4 (4)	1.0%
	大田区	514円 (22)	239円 (95)	483円 (17)	243円 (35)	3.0 (7)	4.3 (110)	3.9 (17)	3.9 (35)	1.1%
	世田谷区	442円 (8)	253円 (48)	398円 (8)	263円 (31)	1.2 (1)	3.2 (55)	3.6 (8)	3.1 (31)	0.8%
	渋谷区	297円 (2)	309円 (14)	293円 (5)	325円 (7)	― (0)	2.8 (16)	2.4 (5)	2.9 (7)	
	中野区	219円 (1)	241円 (33)	244円 (4)	239円 (24)	― (0)	3.7 (34)	3.5 (4)	3.6 (24)	
	杉並区	372円 (8)	206円 (46)	― (0)	151円 (4)	1.2 (2)	3.4 (52)	― (0)	2.2 (4)	0.9%
	豊島区	426円 (6)	265円 (17)	267円 (2)	― (0)	1.3 (2)	3.9 (21)	3.6 (2)	― (0)	
	北区	337円 (6)	209円 (27)	342円 (4)	203円 (18)	1.1 (1)	4.5 (32)	4.9 (4)	4.4 (18)	1.2%
	荒川区	336円 (6)	262円 (41)	274円 (6)	266円 (14)	1.8 (4)	4.9 (43)	4.8 (6)	4.7 (14)	1.2%
	板橋区	293円 (7)	203円 (29)	351円 (5)	197円 (26)	― (0)	4.0 (36)	5.5 (5)	3.7 (26)	
	練馬区	314円 (5)	347円 (9)	329円 (2)	216円 (7)	4.4 (2)	3.8 (12)	4.2 (2)	3.5 (7)	0.8%
	足立区	266円 (18)	175円 (53)	217円 (7)	171円 (27)	2.6 (9)	4.0 (66)	2.9 (7)	4.0 (27)	0.9%
	葛飾区	330円 (3)	191円 (43)	601円 (1)	159円 (12)	2.0 (3)	4.3 (43)	9.9 (1)	3.4 (12)	1.2%
	江戸川区	370円 (6)	215円 (40)	283円 (3)	175円 (7)	2.3 (6)	4.5 (40)	3.4 (3)	4.3 (7)	1.2%
	平均	861円 (157)	260円 (613)	585円 (103)	253円 (269)	2.3 (63)	4.2 (712)	4.3 (103)	3.9 (269)	
市部	八王子市	365円 (2)	127円 (28)	421円 (1)	146円 (6)	― (9)	5.2 (26)	1.5 (1)	3.8 (6)	1.0%
	立川市	305円 (1)	178円 (12)	215円 (1)	165円 (8)	4.9 (2)	3.2 (11)	4.2 (1)	2.9 (8)	1.0%
	武蔵野市	923円 (1)	306円 (12)	516円 (2)	215円 (7)	3.5 (3)	2.9 (10)	3.4 (2)	2.8 (7)	3.4%
	三鷹市	― (0)	197円 (8)	97円 (1)	137円 (6)	4.3 (1)	2.2 (7)	1.5 (1)	2.3 (6)	
	青梅市	247円 (1)	90円 (5)	247円 (1)	77円 (4)	1.8 (1)	― (6)	9.8 (1)	― (4)	
	府中市	― (0)	195円 (2)	― (0)	195円 (2)	― (0)	4.1 (2)	― (0)	4.1 (2)	
	昭島市	― (0)	82円 (3)	― (0)	72円 (2)	― (0)	3.6 (3)	― (0)	3.2 (2)	
	調布市	― (0)	276円 (4)	― (0)	98円 (2)	2.6 (1)	4.1 (3)	― (0)	1.7 (2)	
	町田市	199円 (1)	175円 (5)	― (0)	218円 (4)	― (0)	6.7 (6)	― (0)	9.1 (4)	1.0%
	小金井市	― (0)	104円 (3)	― (0)	87円 (1)	― (0)	2.3 (3)	― (0)	2.1 (1)	
	小平市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	日野市	― (0)	121円 (1)	― (0)	121円 (1)	― (0)	3.7 (1)	― (0)	3.7 (1)	
	東村山市	― (0)	61円 (1)	― (0)	61円 (1)	― (0)	3.5 (1)	― (0)	3.5 (1)	
	国分寺市	― (0)	156円 (2)	― (0)	― (0)	― (0)	3.8 (2)	― (0)	― (0)	
	国立市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	福生市	153円 (2)	99円 (5)	― (0)	110円 (4)	― (0)	4.3 (7)	― (0)	4.1 (4)	1.1%
	狛江市	― (0)	116円 (2)	― (0)	― (0)	― (0)	2.8 (2)	― (0)	― (0)	
	東大和市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	清瀬市	― (0)	60円 (1)	― (0)	60円 (1)	― (0)	2.0 (1)	― (0)	2.0 (1)	
	東久留米市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	武蔵村山市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	多摩市	― (0)	69円 (2)	― (0)	69円 (2)	― (0)	2.5 (2)	― (0)	2.5 (2)	
	稲城市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	羽村市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	あきる野市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	西東京市	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	西多摩郡瑞穂町	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	西多摩郡日の出町	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	西多摩郡奥多摩町	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	― (0)	
	平均	365円 (8)	142円 (96)	299円 (6)	122円 (51)	3.4 (17)	3.6 (93)	4.1 (6)	3.4 (51)	1.6%
東京都	平均	613円 (165)	201円 (709)	442円 (109)	188円 (320)	2.9 (80)	3.9 (805)	4.2 (109)	3.6 (320)	

（暫定値）

年額地代／更地価格				年額地代／底地価格（取引価格）			
商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物	商業地域	住宅地域	堅固建物	非堅固建物
1.2% (3)	— (0)	1.2% (3)	— (0)	4.0% (3)	— (0)	4.0% (3)	— (0)
2.2% (3)	— (0)	2.2% (3)	— (0)	11.5% (3)	— (0)	11.5% (3)	— (0)
1.1% (1)	— (0)	— (0)	— (0)	1.7% (1)	— (0)	— (0)	— (0)
0.9% (3)	0.8% (8)	0.5% (1)	1.1% (4)	4.3% (3)	2.4% (8)	1.9% (1)	2.7% (4)
0.6% (3)	0.7% (2)	0.8% (3)	0.5% (2)	4.1% (3)	2.5% (2)	3.4% (3)	3.5% (2)
1.3% (22)	1.1% (2)	1.3% (10)	1.0% (7)	4.0% (22)	3.6% (2)	4.6% (10)	2.8% (7)
1.4% (9)	1.0% (33)	1.3% (10)	0.9% (20)	2.7% (9)	2.7% (33)	2.5% (10)	2.6% (20)
1.1% (6)	0.9% (41)	1.6% (5)	0.8% (16)	3.6% (6)	2.7% (41)	3.6% (5)	2.9% (16)
1.2% (4)	0.9% (15)	0.7% (1)	0.8% (4)	3.0% (4)	2.2% (15)	2.6% (1)	1.7% (4)
1.0% (5)	0.7% (17)	0.6% (3)	0.7% (4)	2.1% (5)	2.5% (17)	1.2% (3)	3.0% (4)
1.1% (22)	0.8% (95)	1.1% (17)	0.7% (35)	3.5% (22)	2.2% (95)	2.6% (17)	2.0% (35)
0.8% (8)	0.6% (48)	0.7% (8)	0.6% (31)	2.1% (8)	1.9% (48)	2.1% (8)	1.9% (31)
0.4% (2)	0.5% (14)	0.4% (5)	0.5% (7)	0.9% (2)	2.4% (14)	1.5% (5)	2.8% (7)
0.6% (1)	0.7% (33)	0.7% (4)	0.7% (24)	2.0% (1)	2.2% (33)	2.8% (4)	2.0% (24)
0.9% (8)	0.6% (46)	— (0)	0.4% (4)	3.3% (8)	1.9% (46)	— (0)	1.2% (4)
0.9% (6)	0.8% (17)	0.7% (2)	— (0)	3.1% (6)	1.9% (17)	1.5% (2)	— (0)
1.2% (6)	0.8% (27)	1.1% (4)	0.8% (18)	2.5% (6)	2.4% (27)	2.3% (4)	2.4% (18)
1.2% (6)	1.0% (41)	0.9% (6)	1.0% (14)	3.9% (6)	3.0% (41)	2.8% (6)	2.7% (14)
0.9% (7)	0.7% (29)	1.1% (5)	0.7% (26)	2.5% (7)	2.5% (29)	2.9% (5)	2.5% (26)
0.8% (5)	1.2% (9)	0.9% (2)	0.7% (7)	2.7% (5)	2.7% (9)	3.6% (2)	1.9% (7)
0.9% (18)	0.9% (53)	0.8% (7)	0.8% (27)	3.2% (18)	2.2% (53)	2.5% (7)	2.2% (27)
1.2% (3)	0.9% (43)	1.8% (1)	0.7% (12)	3.9% (3)	2.6% (43)	6.2% (1)	2.8% (12)
1.2% (6)	1.0% (40)	1.2% (3)	0.8% (7)	5.3% (6)	2.5% (40)	1.9% (3)	2.6% (7)
1.0% (157)	0.8% (613)	1.0% (103)	0.7% (269)	3.5% (157)	2.4% (613)	3.2% (103)	2.4% (269)
1.0% (2)	— (28)	1.3% (1)	0.8% (6)	3.2% (2)	3.1% (28)	3.8% (1)	2.1% (6)
1.0% (1)	1.0% (12)	0.8% (1)	0.8% (8)	4.0% (1)	1.9% (12)	2.3% (1)	1.9% (8)
3.4% (1)	0.8% (12)	1.1% (2)	0.5% (7)	4.0% (1)	1.6% (12)	3.1% (2)	1.3% (7)
— (0)	0.7% (8)	0.3% (1)	0.4% (6)	— (0)	1.8% (8)	0.7% (1)	1.9% (6)
2.0% (1)	— (5)	2.0% (1)	— (4)	3.7% (1)	2.3% (5)	3.7% (1)	2.6% (4)
— (0)	0.8% (2)	— (0)	0.8% (2)	— (0)	2.2% (2)	— (0)	2.2% (2)
— (0)	0.7% (3)	— (0)	0.6% (2)	— (0)	1.5% (3)	— (0)	1.5% (2)
— (0)	1.1% (4)	— (0)	0.3% (2)	— (0)	2.1% (4)	— (0)	1.0% (2)
1.0% (1)	— (5)	— (0)	— (4)	3.2% (1)	3.0% (5)	— (0)	3.9% (4)
— (0)	0.4% (3)	— (0)	0.4% (1)	— (0)	1.3% (3)	— (0)	1.1% (1)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	0.7% (1)	— (0)	0.7% (1)	— (0)	1.5% (1)	— (0)	1.5% (1)
— (0)	0.4% (1)	— (0)	0.4% (1)	— (0)	2.3% (1)	— (0)	2.3% (1)
— (0)	0.7% (2)	— (0)	— (0)	— (0)	1.9% (2)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
1.1% (2)	0.8% (5)	— (0)	0.8% (4)	2.4% (2)	1.8% (5)	— (0)	1.9% (4)
— (0)	0.5% (2)	— (0)	— (0)	— (0)	6.6% (2)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	0.3% (1)	— (0)	0.3% (1)	— (0)	0.8% (1)	— (0)	0.8% (1)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	0.5% (2)	— (0)	0.5% (2)	— (0)	1.0% (2)	— (0)	1.0% (2)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)	— (0)
1.6% (8)	0.7% (96)	1.1% (6)	0.6% (51)	3.4% (8)	2.1% (96)	2.7% (6)	1.8% (51)
1.3% (165)	0.8% (709)	1.1% (109)	0.7% (320)	3.5% (165)	2.3% (709)	3.0% (109)	2.1% (320)

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5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５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２８年４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	２９４
回答数	９５
回答率	３２．３％

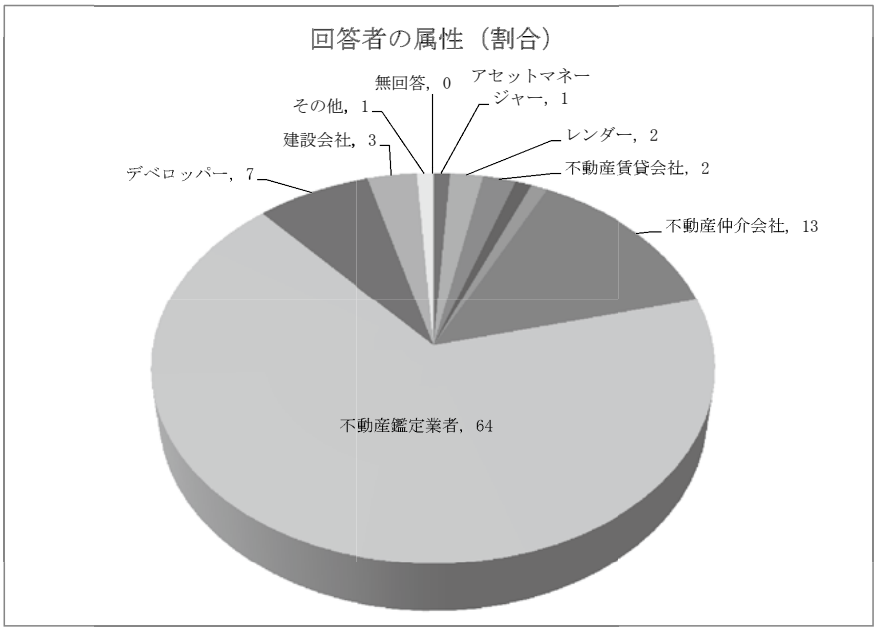
■ ＤＩ算出方法

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。 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。 【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 ※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。 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）	回答：大きく上昇 30%、やや上昇 20%、横ばい 25%、やや下落 20%、大きく下落 5% 【計算例】 （ 30% × 1 ＋ 20% × 0.5 － 20% × 0.5 － 5% × 1 ） ÷（ 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	1	1.1%
レンダー	2	2.1%
不動産賃貸会社	2	2.1%
一般事業会社	1	1.1%
アレンジャー	1	1.1%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	13	13.7%
不動産鑑定業者	64	67.4%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	7	7.4%
建設会社	3	3.2%
その他	1	1.1%
無回答	0	0.0%
合計	95	100.0%

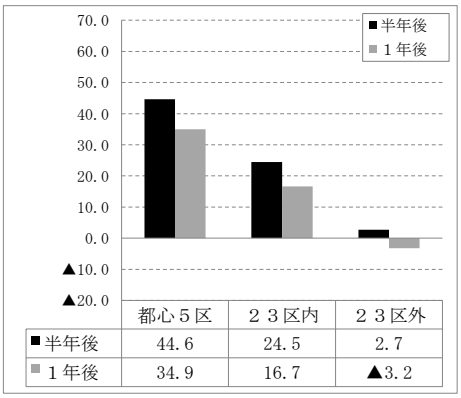


【集計結果】

価格ＤＩ

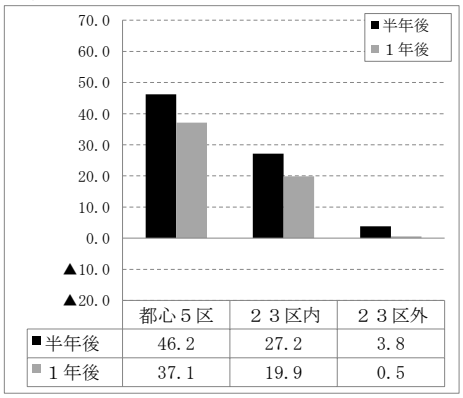
２．東京の不動産価格は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



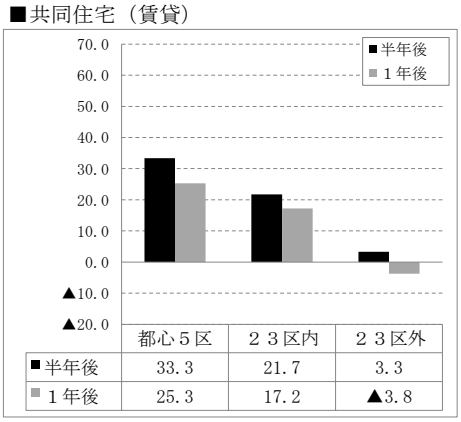
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	44.6	24.5	2.7
■１年後	34.9	16.7	▲3.2

■商業



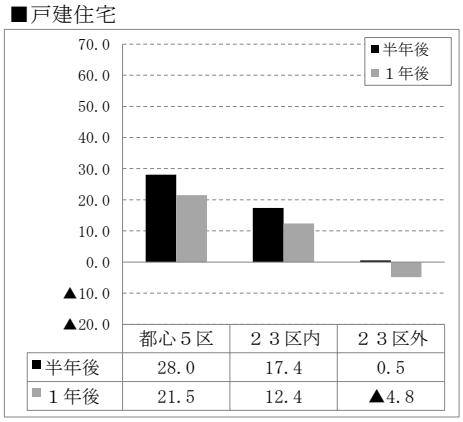
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	46.2	27.2	3.8
■１年後	37.1	19.9	0.5

■共同住宅（賃貸）



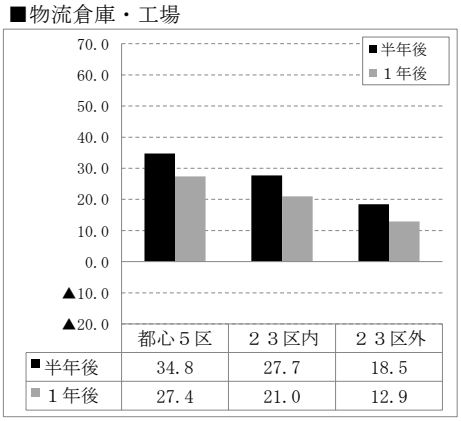
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	33.3	21.7	3.3
■１年後	25.3	17.2	▲3.8

■戸建住宅



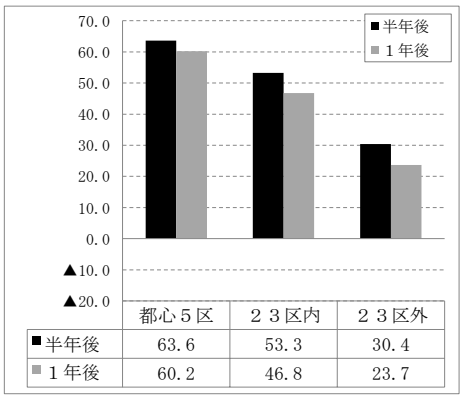
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	28.0	17.4	0.5
■１年後	21.5	12.4	▲4.8

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	34.8	27.7	18.5
■１年後	27.4	21.0	12.9

■ホテル



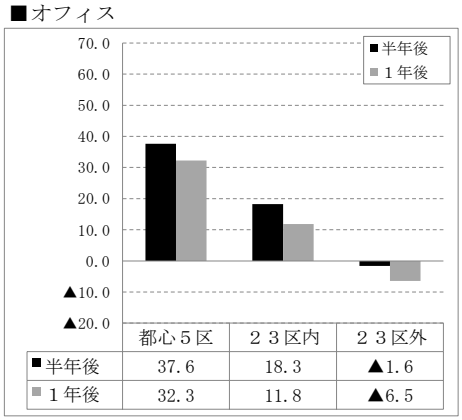
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	63.6	53.3	30.4
■１年後	60.2	46.8	23.7

【集計結果】

賃料ＤＩ

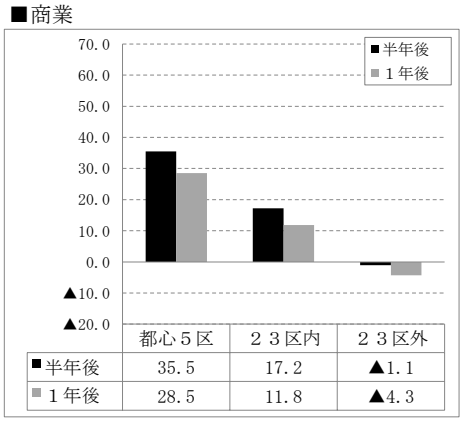
３．東京の不動産賃料は、半年後及び１年後にそれぞれどうなると予測しますか？

■オフィス



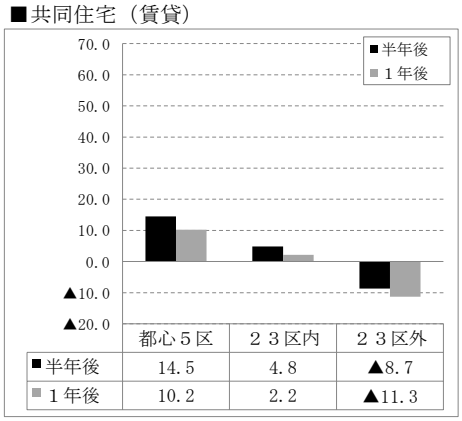
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	37.6	18.3	▲1.6
■１年後	32.3	11.8	▲6.5

■商業



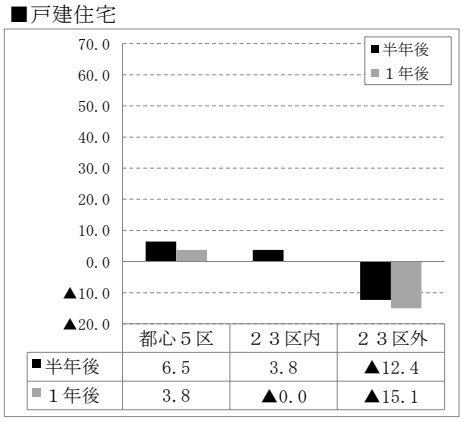
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	35.5	17.2	▲1.1
■１年後	28.5	11.8	▲4.3

■共同住宅（賃貸）



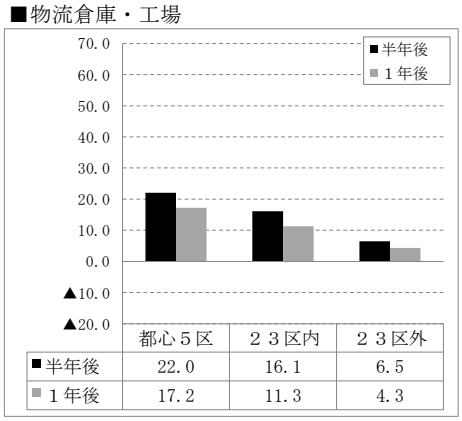
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	14.5	4.8	▲8.7
■１年後	10.2	2.2	▲11.3

■戸建住宅



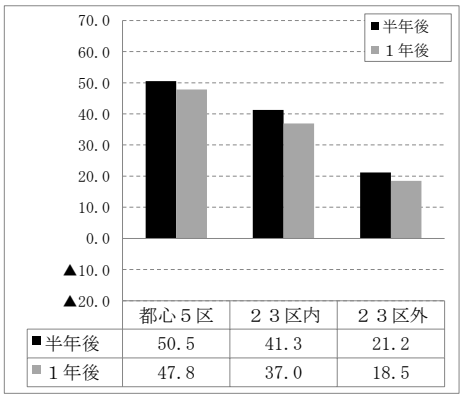
	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	6.5	3.8	▲12.4
■１年後	3.8	▲0.0	▲15.1

■物流倉庫・工場



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	22.0	16.1	6.5
■１年後	17.2	11.3	4.3

■ホテル



	都心５区	２３区内	２３区外
■半年後	50.5	41.3	21.2
■１年後	47.8	37.0	18.5

【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	12	60	21	1	0	1	95	44.1
	割合	12.8%	63.8%	22.3%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	50	39	3	1	2	95	24.2
	割合	0.0%	53.8%	41.9%	3.2%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	21	58	12	2	2	95	2.7
	割合	0.0%	22.6%	62.4%	12.9%	2.2%	－	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	13	61	19	1	0	1	95	45.7
	割合	13.8%	64.9%	20.2%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	2	51	36	3	1	2	95	26.9
	割合	2.2%	54.8%	38.7%	3.2%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	22	58	11	2	2	95	3.8
	割合	0.0%	23.7%	62.4%	11.8%	2.2%	－	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	52	34	2	0	1	95	33.0
	割合	6.4%	55.3%	36.2%	2.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	45	41	5	1	2	95	21.5
	割合	1.1%	48.4%	44.1%	5.4%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	20	58	12	2	2	95	3.2
	割合	1.1%	21.5%	62.4%	12.9%	2.2%	－	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	47	37	4	0	3	95	27.7
	割合	4.3%	51.1%	40.2%	4.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	36	51	4	1	2	95	17.2
	割合	1.1%	38.7%	54.8%	4.3%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	17	62	12	2	2	95	0.5
	割合	0.0%	18.3%	66.7%	12.9%	2.2%	－	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	7	52	32	2	0	2	95	34.4
	割合	7.5%	55.9%	34.4%	2.2%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	2	50	39	1	1	2	95	27.4
	割合	2.2%	53.8%	41.9%	1.1%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	39	47	5	1	2	95	18.3
	割合	1.1%	41.9%	50.5%	5.4%	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	39	40	13	1	0	2	95	62.9
	割合	41.9%	43.0%	14.0%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	25	50	17	0	1	2	95	52.7
	割合	26.9%	53.8%	18.3%	0.0%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	9	44	35	4	1	2	95	30.1
	割合	9.7%	47.3%	37.6%	4.3%	1.1%	－	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	9	50	31	3	0	2	95	34.9
	割合	9.7%	53.8%	33.3%	3.2%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	39	47	6	1	2	95	16.7
	割合	0.0%	41.9%	50.5%	6.5%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	16	59	14	4	2	95	▲3.2
	割合	0.0%	17.2%	63.4%	15.1%	4.3%	－	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	10	53	26	4	0	2	95	37.1
	割合	10.8%	57.0%	28.0%	4.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	44	40	7	1	2	95	19.9
	割合	1.1%	47.3%	43.0%	7.5%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	19	59	12	3	2	95	0.5
	割合	0.0%	20.4%	63.4%	12.9%	3.2%	－	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	5	41	43	4	0	2	95	25.3
	割合	5.4%	44.1%	46.2%	4.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	39	48	5	1	2	95	17.2
	割合	0.0%	41.9%	51.6%	5.4%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	14	61	15	3	2	95	▲3.8
	割合	0.0%	15.1%	65.6%	16.1%	3.2%	－	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	41	45	5	0	2	95	21.5
	割合	2.2%	44.1%	48.4%	5.4%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	30	57	5	1	2	95	12.4
	割合	0.0%	32.3%	61.3%	5.4%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	14	59	17	3	2	95	▲4.8
	割合	0.0%	15.1%	63.4%	18.3%	3.2%	－	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	6	44	38	5	0	2	95	27.4
	割合	6.5%	47.3%	40.9%	5.4%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	1	42	46	3	1	2	95	21.0
	割合	1.1%	45.2%	49.5%	3.2%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	1	33	50	7	2	2	95	12.9
	割合	1.1%	35.5%	53.8%	7.5%	2.2%	－	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	35	43	14	1	0	2	95	60.2
	割合	37.6%	46.2%	15.1%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	18	53	21	0	1	2	95	46.8
	割合	19.4%	57.0%	22.6%	0.0%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	7	37	43	5	1	2	95	23.7
	割合	7.5%	39.8%	46.2%	5.4%	1.1%	－	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	2	66	25	0	0	2	95	37.6
	割合	2.2%	71.0%	26.9%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	34	56	2	0	2	95	18.3
	割合	1.1%	36.6%	60.2%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	13	65	14	1	2	95	▲1.6
	割合	0.0%	14.0%	69.9%	15.1%	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	3	60	30	0	0	2	95	35.5
	割合	3.2%	64.5%	32.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	1	33	56	3	0	2	95	17.2
	割合	1.1%	35.5%	60.2%	3.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	70	11	1	2	95	▲1.1
	割合	0.0%	11.8%	75.3%	11.8%	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	0	28	64	1	0	2	95	14.5
	割合	0.0%	30.1%	68.8%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	14	74	5	0	2	95	4.8
	割合	0.0%	15.1%	79.6%	5.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	4	69	18	1	3	95	▲8.7
	割合	0.0%	4.3%	75.0%	19.6%	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	0	15	75	3	0	2	95	6.5
	割合	0.0%	16.1%	80.6%	3.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	12	76	5	0	2	95	3.8
	割合	0.0%	12.9%	81.7%	5.4%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	2	68	21	2	2	95	▲12.4
	割合	0.0%	2.2%	73.1%	22.6%	2.2%	-	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	1	41	49	2	0	2	95	22.0
	割合	1.1%	44.1%	52.7%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	0	33	57	3	0	2	95	16.1
	割合	0.0%	35.5%	61.3%	3.2%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	0	20	67	4	2	2	95	6.5
	割合	0.0%	21.5%	72.0%	4.3%	2.2%	-	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	20	53	19	0	0	3	95	50.5
	割合	21.7%	57.6%	20.7%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
２３区内	回答数	13	51	27	1	0	3	95	41.3
	割合	14.1%	55.4%	29.3%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
２３区外	回答数	4	35	50	2	1	3	95	21.2
	割合	4.3%	38.0%	54.3%	2.2%	1.1%	-	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	2	58	31	2	0	2	95	32.3
	割合	2.2%	62.4%	33.3%	2.2%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	28	59	6	0	2	95	11.8
	割合	0.0%	30.1%	63.4%	6.5%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	11	63	15	4	2	95	▲6.5
	割合	0.0%	11.8%	67.7%	16.1%	4.3%	－	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	3	51	35	4	0	2	95	28.5
	割合	3.2%	54.8%	37.6%	4.3%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	29	57	7	0	2	95	11.8
	割合	0.0%	31.2%	61.3%	7.5%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	9	70	11	3	2	95	▲4.3
	割合	0.0%	9.7%	75.3%	11.8%	3.2%	－	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	0	24	64	5	0	2	95	10.2
	割合	0.0%	25.8%	68.8%	5.4%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	11	75	7	0	2	95	2.2
	割合	0.0%	11.8%	80.6%	7.5%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	4	66	21	2	2	95	▲11.3
	割合	0.0%	4.3%	71.0%	22.6%	2.2%	－	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	0	15	70	8	0	2	95	3.8
	割合	0.0%	16.1%	75.3%	8.6%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	9	76	7	1	2	95	▲0.0
	割合	0.0%	9.7%	81.7%	7.5%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	3	62	25	3	2	95	▲15.1
	割合	0.0%	3.2%	66.7%	26.9%	3.2%	－	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	1	35	52	5	0	2	95	17.2
	割合	1.1%	37.6%	55.9%	5.4%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	0	28	59	5	1	2	95	11.3
	割合	0.0%	30.1%	63.4%	5.4%	1.1%	－	100.0%	
２３区外	回答数	0	20	64	6	3	2	95	4.3
	割合	0.0%	21.5%	68.8%	6.5%	3.2%	－	100.0%	

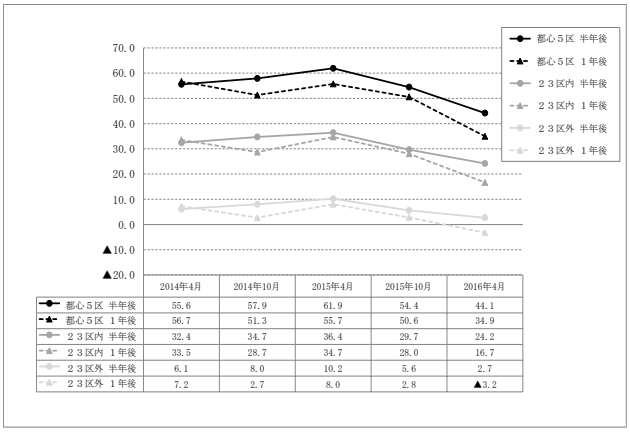
■ホテル

	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	16	56	20	0	0	3	95	47.8
	割合	17.4%	60.9%	21.7%	0.0%	0.0%	－	100.0%	
２３区内	回答数	9	51	31	1	0	3	95	37.0
	割合	9.8%	55.4%	33.7%	1.1%	0.0%	－	100.0%	
２３区外	回答数	5	29	54	3	1	3	95	18.5
	割合	5.4%	31.5%	58.7%	3.3%	1.1%	－	100.0%	

【集計結果の推移】

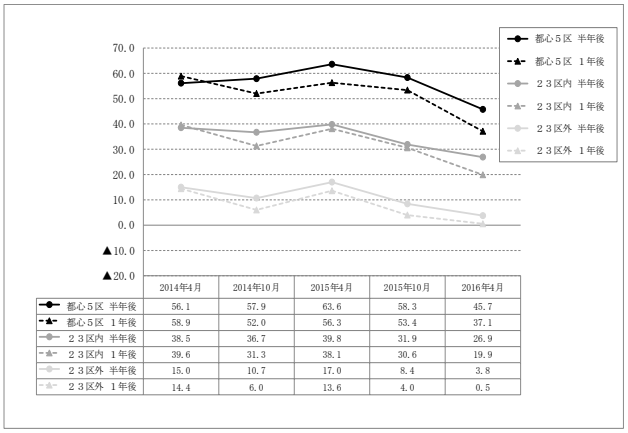
価格ＤＩ

■オフィス



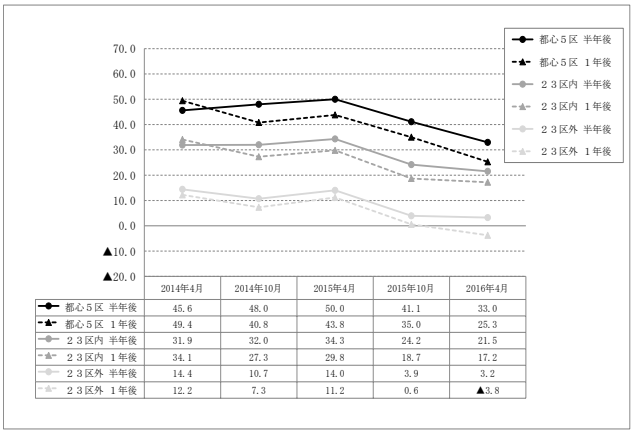
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	55.6	57.9	61.9	54.4	44.1
都心５区 １年後	56.7	51.3	55.7	50.6	34.9
２３区内 半年後	32.4	34.7	36.4	29.7	24.2
２３区内 １年後	33.5	28.7	34.7	28.0	16.7
２３区外 半年後	6.1	8.0	10.2	5.6	2.7
２３区外 １年後	7.2	2.7	8.0	2.8	▲3.2

■商業



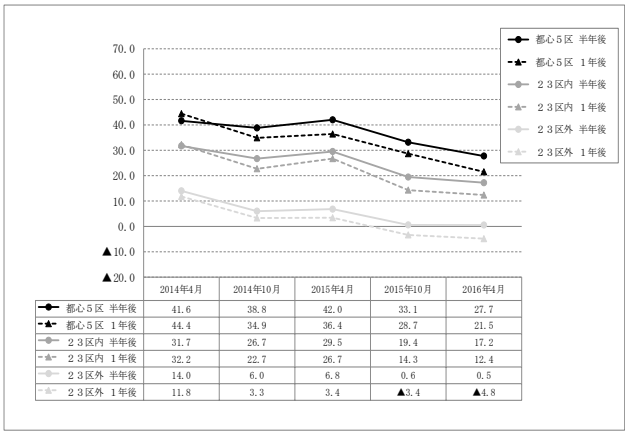
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	56.1	57.9	63.6	58.3	45.7
都心５区 １年後	58.9	52.0	56.3	53.4	37.1
２３区内 半年後	38.5	36.7	39.8	31.9	26.9
２３区内 １年後	39.6	31.3	38.1	30.6	19.9
２３区外 半年後	15.0	10.7	17.0	8.4	3.8
２３区外 １年後	14.4	6.0	13.6	4.0	0.5

■共同住宅（賃貸）



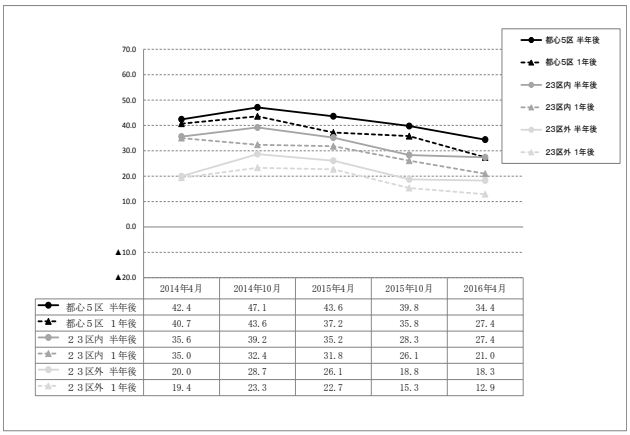
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	45.6	48.0	50.0	41.1	33.0
都心５区 １年後	49.4	40.8	43.8	35.0	25.3
２３区内 半年後	31.9	32.0	34.3	24.2	21.5
２３区内 １年後	34.1	27.3	29.8	18.7	17.2
２３区外 半年後	14.4	10.7	14.0	3.9	3.2
２３区外 １年後	12.2	7.3	11.2	0.6	▲3.8

■戸建住宅



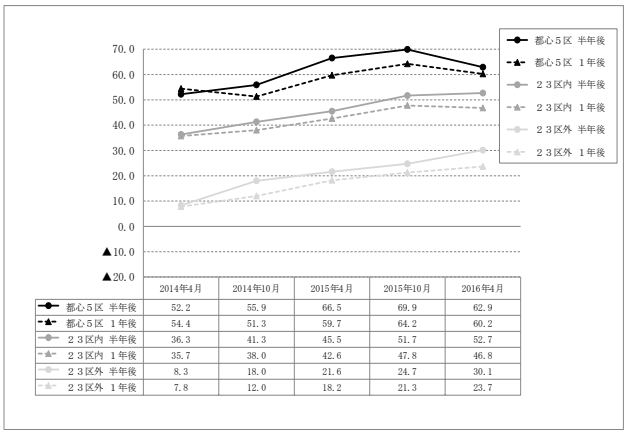
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	41.6	38.8	42.0	33.1	27.7
都心５区 １年後	44.4	34.9	36.4	28.7	21.5
２３区内 半年後	31.7	26.7	29.5	19.4	17.2
２３区内 １年後	32.2	22.7	26.7	14.3	12.4
２３区外 半年後	14.0	6.0	6.8	0.6	0.5
２３区外 １年後	11.8	3.3	3.4	▲3.4	▲4.8

■物流倉庫・工場



	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	42.4	47.1	43.6	39.8	34.4
都心５区 １年後	40.7	43.6	37.2	35.8	27.4
２３区内 半年後	35.6	39.2	35.2	28.3	27.4
２３区内 １年後	35.0	32.4	31.8	26.1	21.0
２３区外 半年後	20.0	28.7	26.1	18.8	18.3
２３区外 １年後	19.4	23.3	22.7	15.3	12.9

■ホテル

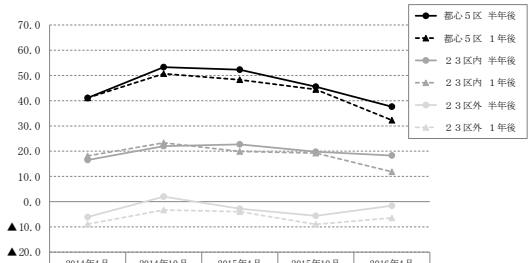


	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	52.2	55.9	66.5	69.9	62.9
都心５区 １年後	54.4	51.3	59.7	64.2	60.2
２３区内 半年後	36.3	41.3	45.5	51.7	52.7
２３区内 １年後	35.7	38.0	42.6	47.8	46.8
２３区外 半年後	8.3	18.0	21.6	24.7	30.1
２３区外 １年後	7.8	12.0	18.2	21.3	23.7

【集計結果の推移】

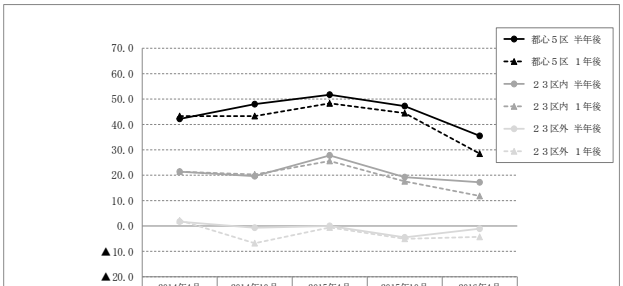
賃料ＤＩ

■オフィス



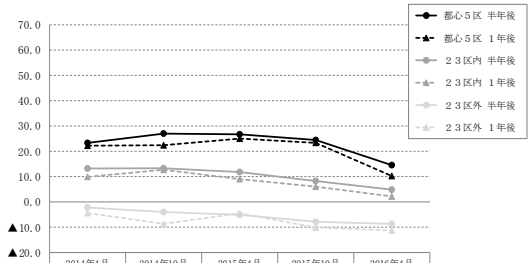
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	41.1	53.3	52.3	45.6	37.6
都心５区 １年後	41.1	50.7	48.3	44.4	32.3
２３区内 半年後	16.5	22.0	22.7	19.8	18.3
２３区内 １年後	18.1	23.3	19.9	19.2	11.8
２３区外 半年後	▲6.1	2.0	▲2.8	▲5.6	▲1.6
２３区外 １年後	▲8.9	▲3.3	▲4.0	▲9.0	▲6.5

■商業



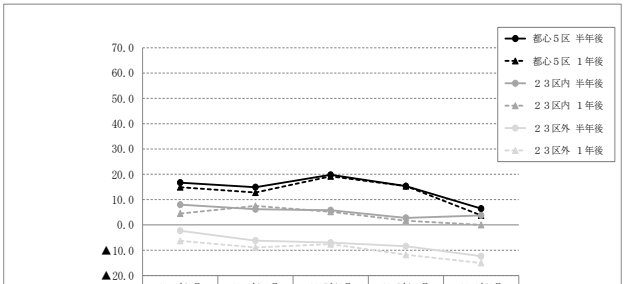
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	42.2	48.0	51.7	47.2	35.5
都心５区 １年後	43.3	43.3	48.3	44.4	28.5
２３区内 半年後	21.4	19.6	27.8	19.2	17.2
２３区内 １年後	21.4	20.3	25.6	17.6	11.8
２３区外 半年後	1.7	▲0.7	0.0	▲4.5	▲1.1
２３区外 １年後	2.2	▲6.8	▲0.6	▲5.1	▲4.3

■共同住宅（賃貸）



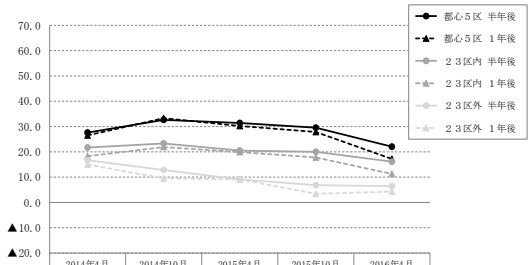
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	23.3	27.0	26.7	24.4	14.5
都心５区 １年後	22.2	22.4	25.0	23.3	10.2
２３区内 半年後	13.2	13.3	11.8	8.2	4.8
２３区内 １年後	9.9	12.7	9.0	6.0	2.2
２３区外 半年後	▲2.2	▲4.0	▲5.1	▲7.9	▲8.7
２３区外 １年後	▲4.4	▲8.7	▲4.5	▲10.1	▲11.3

■戸建住宅



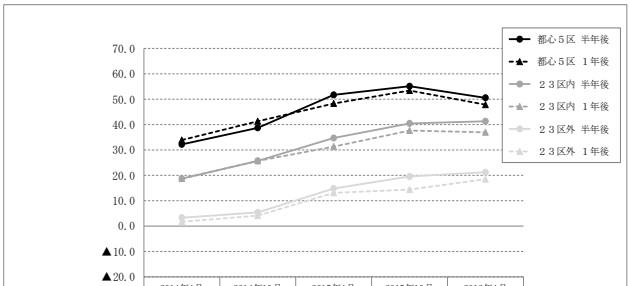
	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	16.7	14.9	19.8	15.3	6.5
都心５区 １年後	14.9	12.8	19.2	15.3	3.8
２３区内 半年後	8.0	6.2	5.8	2.8	3.8
２３区内 １年後	4.5	7.5	5.2	1.7	▲0.0
２３区外 半年後	▲2.3	▲6.2	▲7.0	▲8.4	▲12.4
２３区外 １年後	▲6.3	▲8.9	▲7.6	▲11.8	▲15.1

■物流倉庫・工場



	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	27.6	32.6	31.4	29.5	22.0
都心５区 １年後	26.5	33.3	30.2	27.8	17.2
２３区内 半年後	21.7	23.3	20.5	20.0	16.1
２３区内 １年後	18.3	21.9	19.9	17.8	11.3
２３区外 半年後	16.7	12.8	9.1	6.8	6.5
２３区外 １年後	15.0	9.5	9.1	3.4	4.3

■ホテル



	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
都心５区 半年後	32.2	38.7	51.7	55.1	50.5
都心５区 １年後	33.9	41.3	48.3	53.4	47.8
２３区内 半年後	18.7	25.7	34.7	40.4	41.3
２３区内 １年後	18.7	25.7	31.3	37.6	37.0
２３区外 半年後	3.3	5.4	14.8	19.5	21.2
２３区外 １年後	1.7	4.1	13.1	14.4	18.5

平成２８年４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５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

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10月28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

●都民クラブ●

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。

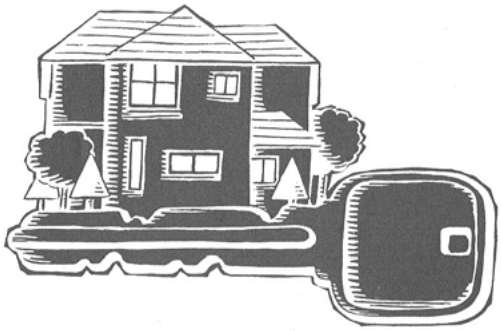
不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、次のようなものがあげられます。

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。

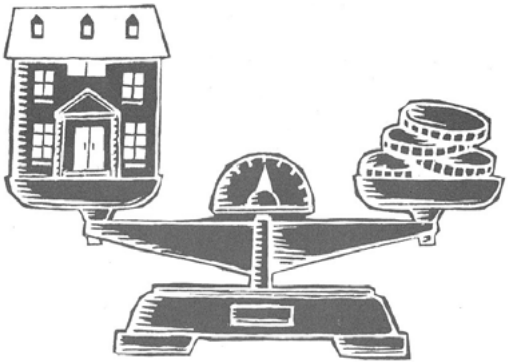


相続などの適正評価を

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

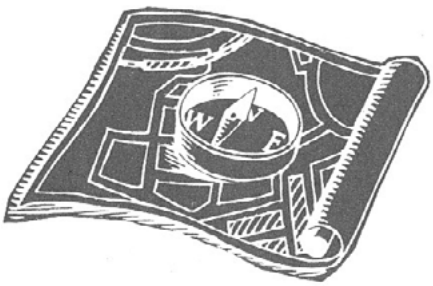
不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。

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　遠山 雄大・四方田 修

このコーナーは、不動産の鑑定評価にあまりなじみのない方を対象に、一般の都民の皆様からの素朴な質問、疑問点をＱ＆Ａ形式でとりまとめたものです。

高級住宅地の建築規制及び鑑定評価

Q　この前テレビで芸能人や著名人が住んでいる事も多い高級住宅地の特集を見ました。高級住宅地では、建物を建てる時に守らなければならないルールみたいなものがあるのでしょうか？

A　高級住宅地の基準は人によって様々ですが、東京でいうと田園調布、成城、松濤、広尾等が有名です。高級住宅地と呼ばれる地域の多くは、街区が綺麗に整備されていて、良好な居住環境が保たれています。高級住宅地では良好な住環境を維持するために、様々なその地域独自のルールが存在し、建築規制が厳格化されています。

例えば、田園調布の一部のエリアには、「大田区田園調布地区地区計画」という規制があり、建物の用途制限、最低敷地面積（165平米以上）、建物の高さの最高限度（9m）、壁面の位置の制限（道路から2m以上）、外壁の色、垣や柵の構造に至るまで、厳しく制限されています。このように、一般の法律とは別に、

地域独自のルールが設けられている他、地域住民等が主体となって建築協定を定めている高級住宅地もあります。

高級住宅地において土地を取得する時は、自分の希望通りの建物の建築が可能かどうかを確認することが大切です。

Q 高級住宅地の鑑定評価を行う場合に、普通の住宅地の鑑定評価となにか違いはあるのですか？

A 高級住宅地の場合、最寄り駅や商業施設への接近性等の生活利便性よりも、日当たりや眺望、騒音の程度、道路配置の状況等、居住の快適性が重要視されることから、これらの価格形成要因に着目して評価を行うとことになります。重視する価格形成要因が普通の住宅地と異なるので、高級住宅地の評価を行う場合の取引事例の収集範囲としては、評価対象地と同じ高級住宅地域や他の類似の高級住宅地域など、比較的狭いエリアで探す事になります。

次に建物の評価についてですが、高級住宅地では自分の好きな建物を建てて住みたいという人が多く、「建物付きの物件を買っても建物を取り壊す人が多い」、「建物があると売れにくいから建物の取り壊し費用の分だけ値引きして売りに出している」という話もよく耳にします。

したがって、最有効使用を前提とする鑑定評価の観点からは、築年数がまだ比較的浅い建物であっても、取り壊すことが合理的と判断される場合もあります。

このように鑑定評価は、その不動産の需要者の目線に立って行うものであるため、その不動産がどのような地域に存するどのような土地（又は建物）で、誰がその不動産の需要者になり得るのか等を十分に分析することが非常に重要となります。

銀杏並木の住宅地（田園調布）

借地権と火災による建物の滅失

Q 借地上の建物が隣家からの失火により全焼してしまいました。借地権はどうなるのでしょうか？

A 火災による焼失、地震による倒壊、または自ら取壊した等の理由の如何を問わず、建物がなくなることを滅失と言います。借地権を第三者に認めさせるには、借地権の登記または借地上の建物の登記が必要ですが、通常地主が借地権の登記を認めることはないため、借地上の建物の登記が第三者対抗要件となります（借地借家法第10条第1項）。登記した建物が滅失した場合、第三者対抗要件がなくなりますので、仮に地主が土地を第三者に譲渡すると、借地権を失うことになりかねません。

そこで、借地借家法10条2項は例外規定として、滅失があった日、建物を新たに築造する旨等を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、建物の登記と同じ効力を有すると定めています。但し、建物の滅失があった日から２年以内に建物を新たに築造し、登記する必要があります。

建物の再建築に当たっては、地主の承諾を得られれば問題ありませんが、そうでない場合、借地権が成立した時期により、取り扱いが異なります。

平成4年7月31日以前に成立した借地権については、旧借地法が適用され、借地契約の残存期間を超えて存続すべき建物の築造に対して、地主が遅滞なく意義を述べなければ、建物滅失の日から堅固建物については30年、非堅固建物については20年、それぞれ期間が延長されます。地主が異議を申し立てた場合、期間は延長されませんが、本来の期間満了までは借地権が存続し、期間満了時に更新の可否について判断されることになります。

平成4年8月1日以降に成立した借地権については、借地借家法が適用され、契約当初の借地権が存続している場合と、既に更新されている場合で、取り扱いが異なります。

当初の借地権が存続している場合は、旧借地法の場合と同様に、借地権は期間満了まで存続し、期間満了時に更新の可否について判断されることになります。

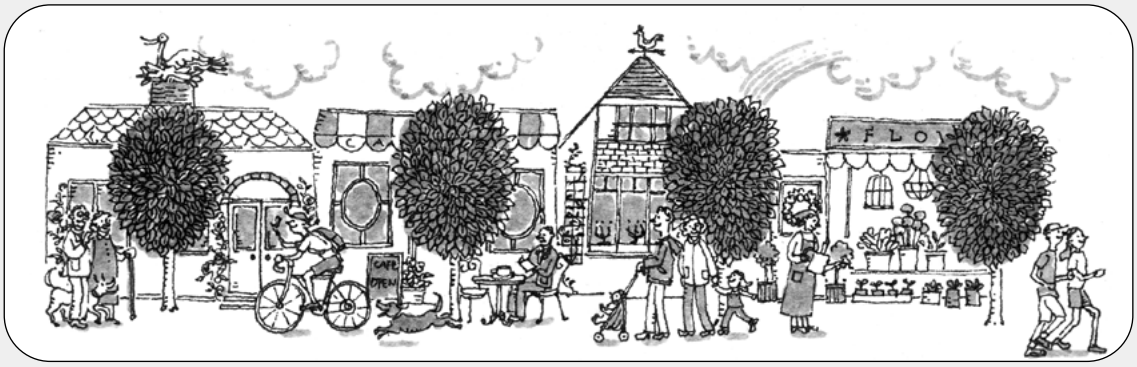
一方、当初の契約が更新されている場合には、残存期間を超えて存続すべき建物を築造する場合は、原則地主の承諾が必要となります。承諾を得ないで建物を建てた場合、地主は地上権の消滅請求権や賃貸借の解約権を行使する可能性があります。但し、地主の承諾を得られない場合であっても、裁判所が地主の承諾に代わる許可を与える制度が定められています（借地借家法18条）。

今年の4月に起きた熊本地震では、多くの建物が倒壊し、大きな被害をもたらしましたが、このような大規模災害の場合、大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（被災借地借家法）等の特別法が適用され、建物賃借人が一定の保護を受けることが出来ることがあります。なお、平成28年5月末時点で、熊本地震への被災借地借家法の適用の有無は未定です。

2016年4月の熊本地震で被害を受けた住宅と道路
© 熊本素材写真アーカイブス「キロクマ！」

●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

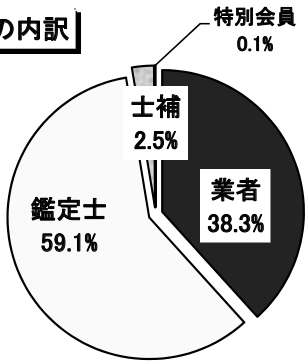
日　　時	相談担当者	相談内容内訳				相談件数	来客件数	来客数合計
		価格	賃貸借	有効利用	その他			
平成28年 1月20日	松本　裕	3	2		1	6	4	
	木村　修	4	1	1	3	9	4	
	森島俊逸	2	4			6	4	12
平成28年 2月 3日	折井　勉	1	2		1	4	3	
	佐治俊明	3	4		1	8	4	
	桝本行男	3	1		3	7	4	11
平成28年 2月17日	佐藤俊夫	3		1	1	5	3	
	北島秀明	4	1	1	3	9	4	
	藤岡　学	2	1		1	4	4	11
平成28年 3月 2日	町田信彦	3			2	5	3	
	北川　憲	2	2		1	5	4	
	渡辺幸男	3	1	1	2	7	3	10
平成28年 3月16日	久富可美	2			4	6	4	
	竹本　朗	2	5		1	8	5	
	佐藤麗司朗	3	2		3	8	4	13
平成28年　4月 6日	繁本　晶	2	2	1	3	8	4	
	前田　悟	2			2	4	3	
	明石正美	1	1		2	4	3	10
平成28年　4月20日	炭野忠彦	5	1	1	2	9	5	
	佐々木栄斗	3	4	1	1	9	6	
	藤岡　学	6	2	2	2	12	6	17
平成28年　5月18日	北川　憲	3	1			4	4	
	森島俊逸	2		2	2	6	3	
	松本　裕	2	1	1	1	5	3	10
平成28年 6月 1日	植松行永	3	3		5	11	5	
	下野好弘	4	3	1		8	6	
	町田信彦	4	2	1	2	9	5	16
平成28年 6月15日	佐藤俊夫	3	2		1	6	5	
	炭野忠彦	1	2		2	5	4	
	榎本純	6	5		1	12	8	17
合　　計		87	55	14	53	209	127	127
相談回数10回（平成28年1月～平成28年6月まで）・相談員30人								
相談来訪者人（1人当たり4.2人）・相談件数件（1人当たり6.9件）								

今後の日程		
	平成２８年　７月	６日、２０日
	平成２８年　８月	３日、１７日
	平成２８年　９月	７日、２１日
	平成２８年　10月	５日、１９日
	平成２８年　11月	２日、１６日
	平成２８年　12月	７日、２１日

●都民クラブ●

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在

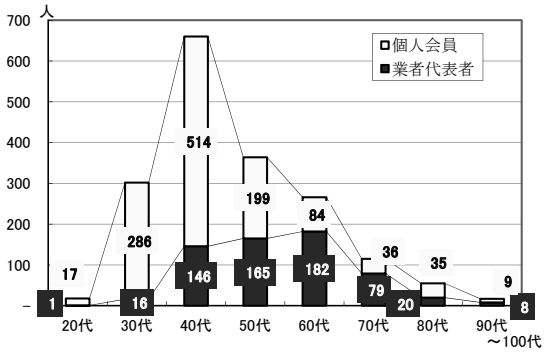
会員の内訳



平成28年6月23日時点		
業者	732	38.3%
鑑定士	1,130	59.1%
士補	48	2.5%
特別会員	2	0.1%
計	1,912	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

＊全会員のうち115名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成28年6月23日時点		
20代	18人	1.0%
30代	302人	16.8%
40代	660人	36.8%
50代	364人	20.3%
60代	266人	14.8%
70代	115人	6.4%
80代	55人	3.1%
90代	15人	0.8%
100代	2人	0.1%
計	1,795人	100.0%
平　均		51歳
最年少		25歳
最高齢		102歳

編集後記

この夏の一大イベントといえば、やはりリオデジャネイロオリンピック・パラリンピックではないでしょうか。オリンピックの楽しみ方は人それぞれですが、私は期間中、あらゆる競技のにわかファンと化して、目一杯テレビ観戦を楽しむ派です。

開幕前に各競技の放送時間や出場選手をチェックしたり、同じくオリンピック好きの友人と、週末寝ずにひたすらテレビ観戦を続ける「オリンピック観戦会」を開催するのも楽しみのひとつです。

オリンピックファンが一番頭を悩ませるのは、やはり「寝るべきか寝ざるべきか」問題ではないでしょうか。連日、競技が深夜にさしかかると、見たい、でも寝ないと明日がつらい…、そんな思いに心揺れながら、結局は最後まで見てしまうというのが私のいつものパターンです。録画で見ればいいのですが、やはり生放送で金メダルの瞬間を見ることができた時の感動は、録画で見た時の比ではありません。今回は地球の裏側での開催ということで、時差を考えるとテレビ観戦もなかなか体力勝負になりそうですが、開幕までに体調を万全に整えて備える所存です。

そして４年後には、東京に聖火がやってきます。その時自分がどのように自国開催のオリンピックを楽しむのか、そちらも今から楽しみです。

（事務局　城坂明日美）

REA TOKYO
Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第89号　2016年7月発行

発行
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

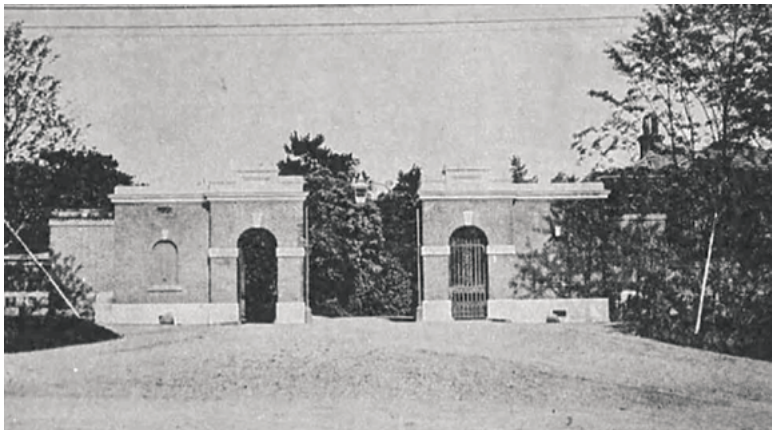
編集人
広報委員長　具志堅　全泉

〒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

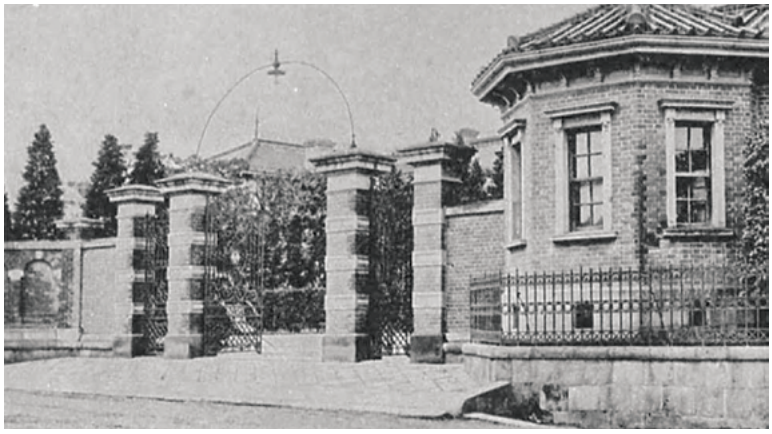
・本誌掲載記事を転載希望される方は当士協会までご 連絡ください。
©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2016

東京フォト遺産（2）
明治三十三年　列国公館

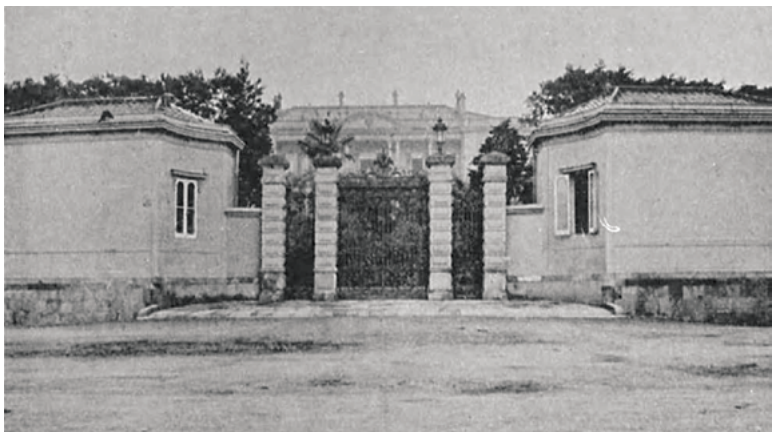
【独逸公使館】
独逸公使館は麹町永田町一丁目にあり、外観はさほどでもないがその内部の装飾は美しさを極めたものであるという。独逸はその力を東洋に向けることにおいては新進の国で、貿易額は英国の次であるが、年々増加しつつある。独逸の東洋における経営企画の多くがこの館のなかでなされることをおもえば、見えざる偉容が迫ってくる。



【英国公使館】
千代田城のほとり、半蔵門外にある。各国公使館中最も宏壮な邸宅であり、さすがは大英国の東洋における勢力を誇示してあまる。



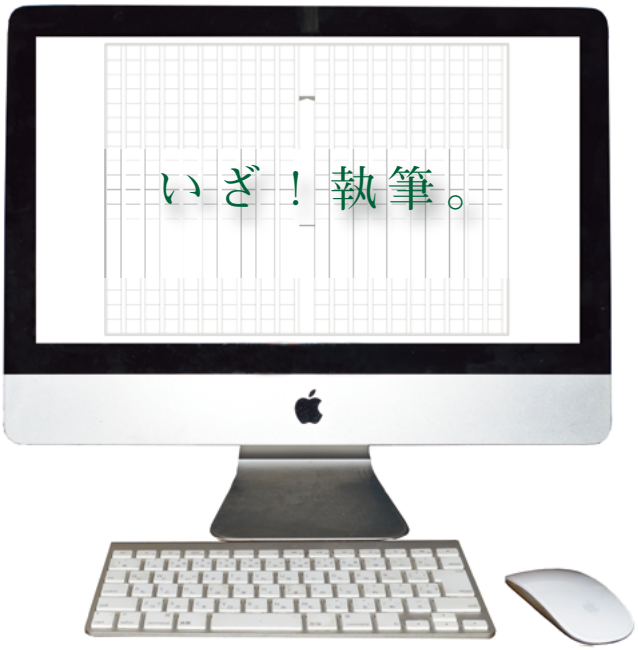
【清国公使館】
霞ヶ関の坂路を上り、右に有栖川宮邸（旧邸）を見てさらに進んだあたりに位置する。門内では弁髪漢服の二、三人が歩いている。館内に住む人々の多くが貴官であり、その服装は立派で美しい。



【露国公使館】
虎ノ門内帝国議会議事堂の後ろに位置する。露国は世界一の領土を誇り、その勢力は英国とともに世界を二分する。

（画像、文章とも明治33年刊『日本之名勝』瀬川光行編より）

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66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/