

かんてい・TOKYO

NO.
96

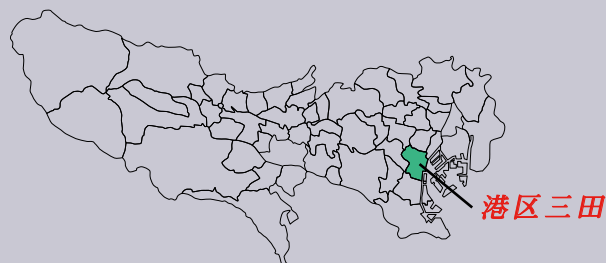
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2020年1月発行

・佐藤会長新年のご挨拶・被災地での支援活動について・東京今昔物語「セイコーと銀座」



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

福沢諭吉【港区】



塾用地の取得でも辣腕をふるった
明治の啓蒙思想家。

福沢諭吉は、明治初頭、芝新銭座にあつた塾用地が湿地であることから、移転を模索していた。三田にある島原藩の屋敷に狙いを定めたが、手に入れるには、新政府が島原藩に上地を命じ、改めて福沢に貸し渡してもらう必要があつた。そこで岩倉具視など要路に執拗な工作を展開、「其方儀近来広く洋書を訳述し許多の生徒を引立裨益不少候に付、出格の訳を以三田二丁目島原藩上げ邸一万千八百五十六坪、願の通拝借の儀御許容相成候」との令書を明治三年手にした（のち払い下げ）。

「東京中を尋ね回つても慶應義塾の地所と甲乙を争う屋敷は一カ所もない。土地は高燥にして平面、海に面して前に遮るものなし、空气清新眺望佳なり、義塾唯一の資産にして、今これを売ろうとしたらば、むかしお払い下げの原価五百何十円は、百倍でない千倍になりましょう」『福翁自伝』。回顧録には得意があふれている。

（所在地…港区三田二丁目15-45「慶應義塾大学三田キャンパス」）



かんてい・TOKYO

NO.96

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2020年1月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑩「福沢 諭吉」	1
新年のご挨拶 会長 佐藤 麗司朗	3
「東京今昔物語ー企業と東京ー」セイコーと銀座	5
不動産鑑定士が知っておきたい配偶者居住権 株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛	15
第一東京弁護士会相互連載(6) 弁護士 園田 宗史	17
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 栗原 邦広	18
被災地での支援活動について	19

【行事レポート】

「令和元年秋の不動産無料相談会」 相談事業委員会 街頭・定例相談担当副委員長 大山 宏毅	21
令和元年秋の講演会「都市と不動産を考える」 広報委員会 委員 稲葉 浩一	23
港区小学校での「不動産教室」&夏期講座 広報委員会 委員 小川 樹恵子	25
住家被害認定調査等研修会および自治体・他県士協会への講師派遣	27
住家被害認定調査および研修会 相談事業委員会 委員 鈴木 仁	29
「復興まちづくりシンポジウム」相談事業委員会 災害対策支援担当副委員長 末原 伸隆	30
「第2回港区くらしと事業の無料相談会」相談事業委員会 委員 木下 典子	31
「第25回暮らしと事業のよろず相談会」ときわ鑑定コンサルティング 向原 信克	32
第57回定期研修会 研究研修委員会 委員長 金井 浩之	33
第58回定期研修会 研究研修委員会 委員長 金井 浩之	34
見学会(東京港) 研究研修委員会 副委員長 服部 毅	35
【親睦行事】囲碁大会	36
業界団体との協定締結	37
友好協定締結団体との連絡協議会の開催について	39
感謝状授与について	40

【MY HOBBY】

歌舞伎・文楽とその所縁の地(7) 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	41
--	----

【NEW FACE】

新規開業者一覧	43
新規開業のごあいさつ ときわ鑑定コンサルティング 向原 信克	45
図書室だより	46
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12回)	47
投稿記事募集のお知らせ	62

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	63
ちょっと教えて 広報委員会 委員 大谷 典之	65
定例相談会のご案内	69
定例相談会報告	70
会員数/編集後記	71
東京フォト遺産(9) 「上野・銀座のにぎわい」	72

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 佐藤 ^{れいじろう}麗司朗

謹んで新春のお慶びを申し上げます。会員の皆様には、当協会の活動に日頃よりご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

昨年も一昨年につづいて、全国的に多くの災禍に見舞われた1年でした。被災された地域の方々に心よりお見舞いを申し上げますとともに、新しく迎える本年のご多幸とご健勝をお祈りいたします。

新年を迎えるにあたり、不動産鑑定業界を取り巻く現状、当協会の取り組みと展望について述べさせていただきます。

米中の貿易摩擦、英国のEU離脱懸念など世界的な経済情勢の不安はあるものの、建設・

不動産市場では、東京オリンピック・パラリンピックの開催に向けて、急ピッチで都市の再整備が進められています。年間3,000万人を超える訪日外国人をターゲットとしたホテル用地の争奪戦が繰り広げられ、新駅開通、複合型商業施設等の再開発と建設特需が見られます。

法整備面では、国民意識の変化と本格的な人口減少社会の到来を踏まえて、土地利用の現況に適した方向へと政策を転換すべく、土地基本法が改正される予定です。所有者不明土地や管理不全の土地、空き家に対しては、創造的活用に向けたコンサルティング能力が問われることになります。

本年4月に施行される改正民法では、当事者合意を重視するという大きな転換（いわゆる原始的不能、危険負担、瑕疵担保責任）が見られ、相続における遺産分割等では、新たに創設された配偶者居住権の鑑定評価など、不動産の価値判断に関する専門家へのニーズが変化してゆくことが予想されます。

そして、災害対策支援のあり方についても喫緊の課題となっています。首都直下型地震や南海トラフ巨大地震の発生確率が年々上昇し、地球温暖化による大型台風発生率も高まることが推測されています。そのような中、当協会では第40回総会の決議に基づき、定款の中に、「災害時における支援等に関する事業」が追記されました。その中心的活動である住家被害認定調査等は、災害支援活動の初動に位置しており、被災自治体はもちろん、国民からも期待される新たな社会的使命となっています。

私自身、令和元年8月に発生した佐賀豪雨では、順天堂大学病院が水没し、重油が5万リットルも流出した大町町へ派遣されました。台風15号では、小池百合子東京都知事からの要請に基づいて、島嶼部である新島村、大島町、神津島村へ、さらに台風19号では国

土交通省の協力要請に呼応する形で宮城県の柴田町へ派遣され、多くの不動産鑑定士たちとともに自治体と被災者に寄り添い、支援活動を展開いたしました。並行して、罹災証明書発行のために必要となる住家被害認定調査等の具体的手法、全般的なマネジメント方法についての研修を全国各地の自治体職員に向けて実施いたしました。

このように経済的・社会的・法的・自然的な諸要因を背景に、不動産と国民との関わり方が大きく変化していく局面において、不動産鑑定士が担うべき新たな業務領域への対応力が課題として突き付けられています。

当協会では、これらの課題を解決すべく、連合会と協力して新たな業務領域の実務指針整備と研修の充実化を図っております。また、変革の時代における士業団体としての競争力強化に向けて、業務の拡充、未来の担い手育成、事業再構築の3点に注力をしています。

業務の拡充に関しては、令和元年8月には一般社団法人東京建築士会と、同年9月には一般社団法人東京都中小企業診断士協会との友好協定を新たに締結することができました。本年1月30日には、日本公認会計士協会東京会と同様の協定締結がなされます。各専門士業との友好協定に基づき、活発な人材交流と共同研究等を通じて、具体的な業務の開発・拡充を図りたいと考えております。また「AIを駆使する側の」ポジション獲得について、各専門士業と協力してまいります。

未来の担い手育成に関しては、30歳代の会員を中心とする「未来育成PT」を新たに立ち上げました。当協会も本年で設立25周年を迎え、令和元年12月時点で会員数は計1,823人(新規会員数は業者19業者、個人会員67人)、年齢別構成を見ると30歳代が11.6%、

40歳代が34.8%となり、業界発展のためにも新しい世代の会員数の確保と会務への参画促進が重要になっております。

フレッシュな意見をベースに、ベテランが論理的に整序しつつ事業化を図ることによって、新たな価値観を取り入れた「未来志向型」の会員メリット増強(若い世代の望む会員メリットの増強により、業界からの転出抑止と当該事業を通じた人材育成)を目指します。

事業再構築に関しては、既存の協会活動について、費用対効果の観点から本当に必要なことと不必要なことを峻別し、各委員会予算のコストダウンと労力・人材の再分配、事務局職員の業務分担見直し等を通じて、収支相償を視野に入れたブラッシュアップ、来たるべきパラダイムシフトに繋げていきます。

当協会は、実に全国の不動産鑑定士3分の1の会員を擁し、不動産鑑定業界の未来に向けて、大きな責任と期待を背負っています。AIの台頭とともに多くの専門士業の存在意義が脅かされる時代が迫るなか、我々不動産鑑定士も「国民から求められる社会的使命」を潜在ニーズとして捉えられるかどうか存続が掛かっているといっても過言ではありません。

諸先輩方が築かれた、不動産鑑定士が担っている現行の諸制度を次世代へと繋いでいくため、不動産鑑定士の果たす役割について都民・国民から一層の理解が得られるように、真摯な姿勢で会務に邁進いたします。

本年も「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」そして「有事の時こそ役に立つ専門家」として、これまで以上に社会的使命を果たしていく所存ですので、会員の皆様方におかれましても引き続きご理解とご支援の程、何卒お願い申し上げます。

東京今昔物語 —企業と東京— セイコーと銀座



1932年（昭和7）新築された服部時計店
（現在の和光本館）

服部金太郎は、1881年、銀座に服部時計店（現在のセイコーホールディングス株式会社）を創業しました。金太郎は「常に時代の一步先を行く」ことを奨励した他、「急ぐな、休むな」という戒めの言葉も残しています。そうした金太郎の言葉やセイコーのこれまでの歩みと銀座との関係を辿っていきたいと思います。

銀座は、日本橋のような江戸時代からの流れを色濃く残す街とは異なり、新しいものをどんどん取り入れる進取の街と言えます。その銀座の街で、金太郎自身は「常に



服部金太郎

時代の一步先を行く」ことで、夢を一つずつ実現してきました。セイコーは、1913年に国産初の腕時計を製造し、その後も多くの日本初、世界初の革新的な製品を世に送り出し続けています。その一方で、セイコーの子会社である和光の本館は、銀座四丁目の交差点に凜として位置し、銀座の伝統を象徴する建物です。数多くの映像や写真、イラストや案内図に至るまで、銀座を代表するランドマークとして和光の本館は眩いばかりの存在感を放っています。銀座は、伝統と革新がハーモニーを奏でる街です。セイコーと銀座は、時には競い合い、時には手を携え、三つの世紀をまたいで共に歩んできました。

1. 煉瓦の街、防火の街

銀座の街は、幾たびか深刻な事態に陥ったものの、復活を果たしてきました。その歴史はセイコーの歴史と共有するところでもあります。1872年の年の瀬、明治政府は「太陰暦ヲ廃シ太陽暦ヲ頒行ス」として改

暦に踏み切り、合わせて一日の長さを24等分する定時法が導入されるといった「時」にまつわる大改革が行われました。

この1872年は、銀座という街にとっては、大きな災厄が降りかかった年でもあります。いわゆる「銀座大火」が発生したのです。和田倉門内旧会津藩邸から出火し、折からの強風に煽られた火の勢いは凄まじく、現在の丸の内、銀座、築地一帯が焼失しました。江戸の街並みが消えてしまったのです。明治政府は、この大火を受け、銀座で大規模な区画整理と、火災に強い街づくりのため煉瓦街建設工事に取り掛かります。西洋風の街並みに改造しようと計画しました。

「銀座大火」からおおよそ半年後、横浜から銀座の隣、新橋まで鉄道が開通します。街の復興が進められる中、銀座の商店の店先には横浜からもたらされる海外の品が並ぶようになります。

当時11歳だった金太郎は京橋の洋品雑貨店で丁稚奉公を始めます。金太郎は、向かい側の時計屋が、客足が遠のく雨の日でも、修理の仕事で忙しく働いていることに気が付きます。13歳の時に奉公先を時計店に移し、当時、最先端技術であった時計修理の修行に励みます。銀座一帯の煉瓦街工事が完成した1877年、京橋采女町の自宅で服部時計修繕所の開業にこぎつけます。京橋采女町は、今の銀座五丁目、歌舞伎座の晴海通りを挟んだ向かい側のエリアです。

そして、1881年、21歳の若さで「服部時計店」を創業。ここから、セイコーと銀座は、名実共に歴史を共有していくことになります。



1889年（明治22）30歳頃の服部金太郎



明治末期の銀座通りと服部時計店（左）

2. 時計塔のある街、情報の街

金太郎は鉄道に乗って横浜の外国商館に通い、時計などの仕入れに勤めます。商館との取引は1ヶ月以内に代金を決済しなければならなかったのですが、当時は江戸時代以来の「盆暮れに清算する」という古い商習慣が残っていて、支払い期日を守らない者も多かったようです。金太郎はきちんと支払い期日を守ることで商館の信用を得ることになります。その結果、服部時計店は優先的に新しいモデルを卸してもらえるようになり繁盛しました。

新橋や築地に隣接していることで銀座は、独自の発展を遂げていきます。横浜に上陸した外国人は鉄道で新橋に到着し、銀座にやってきました。築地には外国人居留地があり、すぐ近くの銀座で買い物をします。海を越えてやってきた、新しい風物が銀座の店先に競って並びます。

銀座は官庁街にも近く、情報もこの街に集まるようになり、新聞社も建ち並ぶようになりました。銀座四丁目の交差点が全て新聞社であった時期もあると言います。金太郎は、1894年、銀座四丁目にあった朝野新聞社の社屋を買い取り、アメリカで建築学を学んだ伊藤為吉氏に増改築を委嘱、翌1895年1月に服部時計店はこの新店舗で営業を開始しました。当時の建物はほとんどが2階建てでしたが、時計塔をのせた高さ約15メートルの新しい建物は大きな注目をあびたそうです。



1894年（明治27）当時の服部時計店
看板には「服部商店」と表示されている。

実は、明治の東京には30を超える数の時計塔が建てられ、銀座界限にもいくつかの時計塔がありました。たとえば「八官町の大時計」で有名であった小林時計店の京橋支店にも時計塔があり、「外神田の大時計」と呼ばれていた京屋時計店の銀座支店にもありました。服部時計店の時計塔ができた後も、現在の銀座八丁目の博品館の場所にあった「帝国博品館勸工場」にも時計塔ができました。（「勸工場」とは百貨店の前身とされている業態を示します。）

江戸時代には日の出と日没を基準とする不定時法により時が告げられてきましたが、1872年の太陽暦の導入と同時に定時法に変更され、まだ時計が普及していなかった時代、これらの時計塔は「時」という最新情報を伝える、いわば文明開化のシンボルだったのです。服部時計店の初代時計塔には、横浜の外国商館（コロン商会）を

じて輸入されたスイス製の重錘式の時計が据え付けられました。機械室には、時計用と鳴鐘用の2つの大きな錘が下がっており、巻き上げると1週間稼動したようです。塔内に取り付けられた鐘は、毎正時に時を知らせたのに加え、30分毎にもひとつ音を鳴らしていました。

3.腕時計は装身具に

金太郎が初めて時計の製造に取り組んだのは1892年です。精工舎という工場を開設し、柱時計の製造を始めました。3年後の1895年にはポケットウォッチ「タイムキーパー」の製造を開始。さらにピニオン自動旋盤機を開発し、1909年にはポケットウォッチ「エンパイア」を量産できるようにな



ポケットウォッチ「タイムキーパー」(1895)



国産初の腕時計「ローレル」(1913)

りました。日本にも時計を携帯する時代がやってきたのです。懷や洋装のポケットから時計をおもむろに取り出して時間を確認するという行為は、極上のステータスになったのでしょう。

1913年、ついに国産初の腕時計「ローレル」が発売されました。金太郎は、時計をいちいちポケットにしまわず、常に腕に巻いて時間をチェックする時代が来るに違いないと予見したのです。時間はより身近になり、時計そのものが身にまとう装身具のひとつとなりました。

程なく、銀座の街には、モボ・モガ、つまり摩登ボーイ・摩登ガールが闊歩します。都市部の一部の層に見られていた西洋風のライフスタイルが社会全体に広がっていく中、出現した訳ですが、のちに、西条八十は、映画「東京行進曲」の主題歌で、「昔恋しい銀座の柳」という歌い出しの後に、「ジャズで踊ってリキュールで更けて」と摩登都市東京を表現しました。



1907年（明治40）頃の服部時計店

4. 関東大震災と二代目の時計塔

銀座大火から半世紀余り、1923年9月1日、関東大震災が銀座にも襲いかかりました。精工舎は給水鉄塔を残すのみで全焼し、銀座四丁目の店舗は社屋を建て替えるため基礎工事を終えたばかりでしたが、それも台無しになりました。仮設の営業所や金太郎の自宅も焼失しています。すでに62歳となっていた金太

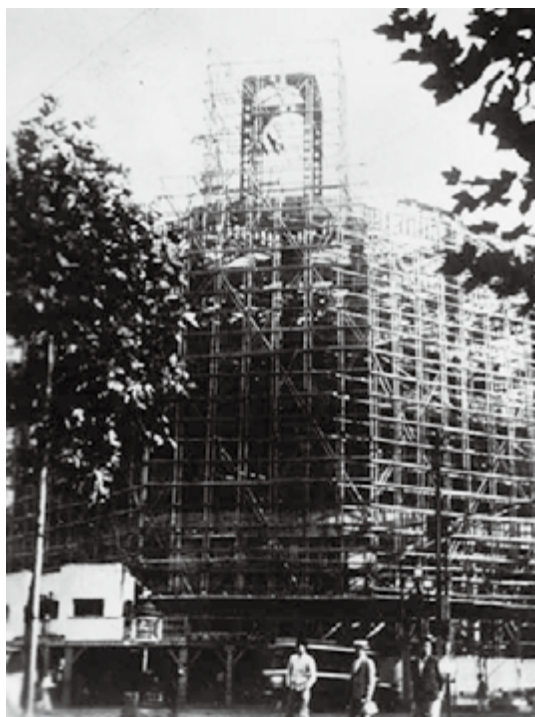


関東大震災で焼けた時計

郎は一旦は絶望しましたが、震災4日後には精工舎の再開を宣言、復興を開始します。修理のためにお客様からお預かりしていた約1500個の時計は工場の火災ですべて溶けてしまいました。金太郎は、同等の新品と取り替えるので預けた人は申し出てほしいという広告を出し、その後のお客様からの信用に結びついていきます。

銀座はまたしても復興の街となり、その象徴ともいえる、二代目の時計塔を持つ服部時計店ビル、現在の和光本館が1932年6月10日に竣工しました。東京国立博物館をデザインした建築家・渡辺仁氏が取り組んだ美しいネオ・ルネッサンス様式のビルには、金太郎が「世界にふたつとない時計塔にしたい」とこだわりにこだわった時計塔が四丁目の交差点を見下ろすようにそびえたちました。時計塔の高さは、頂上までで約40メートル。時計の文字板は直径2.4メートル、厚さ24ミリのガラスでできており、ほぼ正確に東西南北を向いています。分針は1.17メートル、時針は0.75メートル。駆動部分はドイツ製で、錘が付いたチェーンを1/4馬力のモーターで巻き上げる重錘式でした。分針が30秒ずつ動く1/2ステップ運針。熟練技術者が毎日見回り、わずかな進み遅れもその都度調整していたため、1分とずれることはなかったと言われています。

時計塔部分を設計したのは、渡辺仁建築



1931年（昭和6）建築中の二代目時計塔



1932年（昭和7）新店舗

工務所の渡部光雄氏。図面を描いては模型を作る作業を繰り返し、寝るときに枕元にスケッチブックを置き、ある晩ひらめきで描いたものが実現しています。

現在、銀座にもガラスとコンクリートでできた四角いビルが立ち並んでいますが、天然石を外装にまとい優美な曲線を持つこの建築

はひととき気品を放っています。随所にさまざまな装飾が施されており、時計塔の文字盤の下や建物の窓部分には、ブロンズ製のアラベスク（唐草）の繊細な透かし模様があしらわれています。また1階と2階の間の壁には6つの装飾レリーフが施されています。服部時計店の紋章、商業の神にまつわる紋章に加え、貴金属を示すカップ、砂時計、転鏡儀など1932年当時の取り扱い商品をシンボリックにデザイン化しています。



1932年（昭和7）服部時計店新築工事概要

5. 終戦、そして東京オリンピック

1945年1月27日、銀座の街も空襲を受け、現在の三愛ビル寄りの地下鉄入口付近に着弾爆発しました。幸いにも建物に大きな被害は出ませんでしたが、爆風により時計塔の4面のうち3面の文字盤が割れてしまいました。戦後まもなくイギリスから文字盤を輸入し修復されました。

終戦後、服部時計店ビルは進駐軍に接収されPX（Post Exchange）として使用されました。7年後、服部時計店ビルは返還され、小売業である和光が開業。現在に至ります。

この優美な建築のもうひとつの特徴は、銀座四丁目の交差点に向けた幅8メートル、高さ2.4メートルの大きなショーウィンドウでしょう。1952年よりウィンドウディスプレイは季節ごとに装いを変え、街ゆく人が足を止



昭和20年代PX前の米軍兵士

めて見入るようになりました。待ち合わせスポットとしても、和光のショーウィンドウは定着します。

1953年にテレビ放送が始まり、日本で初めて放映されたテレビコマーシャルは、精工舎による時報CMでした。鶏のキャラクターが目ざまし時計のゼンマイの巻き方を説明した後、「精工舎の時計が7時をお知らせいたします」というナレーションで、服部時計店の時計塔が映しだされました。時を報じることが広告の原点となったのです。

1954年の「時の記念日」、すなわち6月10日からはウエストミンスター式チャイムの音が鳴り響いています。銀座の中心でひとときわ気品をはなち時を告げる時計塔は、その美しさの故か、昭和が生んだ世紀の怪獣ゴジラにも目をつけられ、銀幕上で2度も破壊されることになりました。

高度成長期のさなか、1964年10月、東京はアジアで初めてのオリンピックのホストとなり日本中が熱狂しました。世界中から人々が集まり、銀座は再び外国の人たちが行き交う街に戻ったのです。和光の外壁には、内照式の文字でWelcome to the Tokyo Olympicsと掲げられ、ショーウィンドウでは、いけばな草月流の創始者、勅使河原蒼風氏と東京オリンピックのシンボルマークとオフィシャルポスターをデザインした亀倉雄策氏が、斬新ないけばなとシンボリックなグラフィックデザインを競作し、日本的かつ斬新な展示で遠来のお

客様をもてなしました。

「科学の五輪」と謳われたこのオリンピックで、セイコーは公式計時を担当します。新たに1278個の計時機材を開発・製造し、クレームのない完璧な計時計測を実現し、世界からの注目を浴びました。セイコーは計6回のオリンピックの公式計時を務めており、1972年の札幌オリンピックの際には、和光のショーウィンドウに15台のテレビをディスプレイし当時はまだ新しかったビデオを使用し生放送と録画で競技のもようを映しました。

以後も和光のショーウィンドウでは画期的なデザインが展示され、特に時代の節目を迎える時には印象的なディスプレイが行われました。たとえば2000年1月、「龍の年」では、ミレニアムという時代の到来をウィンドウいっぱいの巨大な黄金色の龍で表現しました。



「ゴジラ」© TOHO CO., LTD.

6. 時計塔は休まない

かつて銀座にいくつかあった時計塔も今や和光の時計塔を残すのみとなっています。80年以上の歴史を持つこの時計塔ですが、常に一歩先を行く技術が導入されてきました。

テレビの本放送が始まった1953年、放送局などでは機械式時計の100倍の精度を持つというクォーツ式の時計が使われるようになりました。和光の時計塔も1966年にクォーツ・ムーブメントに取り替えられ、その3年後の1969年のクリスマスには和光の店頭で世界初のクォーツウオッチ、「クォーツアストロン」が発売されます。1992年には、さらに高精度のクォーツ・ムーブメントに交換され、専用電話回線を用いた自動調整機能も導入されました。



「クォーツアストロン」(1969)

GPS衛星には超高精度の原子時計が搭載されていて時刻信号が発信されているのですが、2004年には、そのGPS衛星から発信される時刻信号を受信するシステムが導入されました。同時に停電など不測の事態に備えたバックアップ機能がより強化されています。GPS機能が搭載された世界初のGPSソーラーウオッチ「セイコーアストロン」が発売されるのは、その8年後の2012年であり、和光の時計塔は常に最新のテクノロジーをいち早く導入し、休むことなく銀座の街に時を告げ続けています。



GPSソーラーウオッチ「セイコーアストロン」(2012)

7. 銀ブラから歩行者天国へ

1967年12月、銀座中央通りを走っていた都電銀座線が廃止され、1970年8月には、「ホリデイプロムナード」と名付けられた、いわゆる「歩行者天国」が、その銀座中央通りで行われました。当時の写真を見ますと、大勢の人で中央通りが埋め尽くされているのですが、実は、銀座をぶらぶら歩き回るという意味の「銀ぶら」という言葉が使われ始めたのは、大正年間です。言葉の成り立ちには諸説あるようですが、徳川幕府が慶長年間に銀貨



1968年（昭和43）「明治百年記念大銀座祭」

鑄造所を駿府から移転させて一帯を通称「銀座町」として以降、役人や商人、それに文化人らが往来を行き来していた訳で、「銀ぶら」は400年にも及ぶ歴史があると言えます。令和となった現在では、辞書に載る一般的な言葉として使われ、銀座という街にとって、変わらない魅力の一つを表現する言葉でもあります。

そうした銀座には、1971年、マクドナルドの1号店がテイクアウト専門店として出店され、社会現象となるほどの話題を呼びました。常に新しいものを受け入れてきた銀座が、これまでの上質でスローなカルチャーとは異なるファストなカルチャーを受け入れたのです。今日では、マクドナルド同様に1号店を銀座に構えたスターバックス、さらにはユニクロ、H&Mといった、さまざまなファスト産業が銀座に軒を並べています。

スポーティーでカジュアルなファッションがはやる中、腕時計も大きく変わりました。革バンドがついた比較的ドレッシーなスタイルから、1960年代には防水、自動巻きの時計にメタルバンドがつけられ耐久性が向上した「スポーツマチック・ファイブ」が流行しました。

クォーツ時計が主流となり、1979年にセイコーは「なぜ、時計も着替えないの」という広告キャンペーンで、腕時計をファッションアイテムのひとつとして服装や場面に合せて着替えることを提言しました。銀座の移り変わりに敏感に反応してきたと言えます。

銀座という街は、お洒落を、また流行を見る街、見せる街として「舞台」のような役回りを担ってきたのかもしれませんが。和光の時計塔は、その「舞台」を見守り続けています。

8. からくり時計ブーム

数寄屋橋交差点近くには、かつて日劇の通称で親しまれた日本劇場がありました。1984年に商業施設・有楽町マリオンに建て替えられ、数寄屋橋側ファサードに日本で初めての直径2.6メートルの大型からくり時計

「マリオンクロック」が設置されます。毎正時に時計がせり上がり、奥から金色の人形楽団が登場。オリジナル曲に合わせ、約4分間の演奏を行い、街行く人々に時を知らせます。昭和を代表する歌謡曲「有楽町で会いましょう」のタイトルのように、多くの人の待ち合わせスポットにもなりました。この「マリオンクロック」がきっかけとなり、全国にからくり時計ブームが起きます。そごう横浜店には2.4メートル四方の時計から、毎正時に世界各国の民族衣装をまとった人形24体が「イツ・ア・スモールワールド」の曲に合わせて次々に現れ、子どもたちの目をくぎ付けにしました。西新宿の高層ビルの巨大な振り子時計は、高さ約29メートル、文字板の直径7.2メートルで世界最大の振り子時計としてギネスブックに掲載されました。日比谷には噴水でデジタル時計を表示するものもありました。

家庭用のからくり時計も1988年に発売され、さまざまな時の演出が自宅でも楽しめるようになり、中でもディズニーのキャラクターが次々に登場するモデル「ファンタジア」は子どもたちに大人気となりました。

からくり時計のブームの発生から30年余り



有楽町マリオン外壁に設置された「マリオンクロック」

が経過しましたが、2019年のクリスマスに合わせて、和光本館に、からくり時計の“粋”を結集させた「からくり時計 セイコー 輪舞（ロンド）」が設置されました。「歯車たちの冒険」という演出テーマで、毎正時に歯車が機械式時計のメカニズムをイメージしたハンマーや振り子などの仕掛けの中を駆け抜けるからくりの動きで、お子様連れを含む若い世代のお客様の来店をうながすことをねらっています。

9. 服部金太郎生誕160年

和光本館は、銀座を見守り続けてきたランドマークであるわけですが、この歴史的な建造物を未来に継承するため、2008年1月13日より300日をかけて大規模なリニューアル・耐震工事が行われました。翌2009年には経済産業省により「近代化産業遺産」に認定されています。

そして、2年後の2011年3月11日、東日本大震災が発生。和光本館に大きなダメージはありませんでした。しかし、東北地方を中心に多くの人が犠牲になってしまいます。人びとに寄り添い、復興に少しでも寄与したいという服部真二CEOの強い思いにより、セイコーは、毎年東京と東北3県で「“わ”で奏でる

東日本応援コンサート」を開催し、和光のショーウィンドウには応援メッセージが書かれたカードが展示されます。震災が発生した3月11日午後2時46分には特別に時計塔の鐘を1分間鳴らしており、四丁目の交差点に集まった大勢の人々が手を合わせ黙とうをささげる姿が定着しています。日本だけでなく、海外メディアが取材に来るまでになりました。

銀座は、中国人をはじめとする世界中からのインバウンド旅行者の人気スポットになり、和光にも大勢の方が訪れます。インバウンド需要は銀座に並ぶ百貨店やブティックにとって不可欠のものとなり、2015年、中国人による「爆買い」が流行語大賞となりました。

2019年5月1日、和光のショーウィンドウには特別に揮毫された「令和」の二文字が掲げられ、新しい時代の到来を祝いました。そして2020年、オリンピック・パラリンピックが再び東京にやってきます。東京中がお化粧直しを進める中、セイコーも、この機会に創業の地・銀座で、世界中から集まるお客様をおもてなしする準備を着々と進めています。

まず2018年12月、和光本館からほど近い晴海通り沿いに体験型の新店舗、セイコードリームスクエアをオープン。1階をサテライトミュージアムとして、大きな歯車の複雑な輪列のオブジェを設置し、和光の時計塔の内部に入ったような感覚を味わっていただける演出を組み込んでいます。工房もあり時計職人の匠の技のデモンストレーションも見られます。フロアごとに製品群の世界観を表現する空間演出がされ、商品のコンセプトを理解しながらショッピングを楽しめる独特な店舗で、来店者の半数は外国からのお客様です。

1960年に誕生したグランドセイコーが2020年に還暦を迎えますが、その前年の2019年2月には、グランドセイコーに特化したブティックが銀座7丁目の中央通り沿いに出店しました。ブランドをセイコーから分離独立させたグランドセイコーの特徴やそれを作り上げる匠の技のストーリーを専門のスタッフがじっくり説明します。



2019年「令和」の新元号を飾った
ショーウィンドウ



2019年オープンのグランドセイコーブティック銀座

また、セイコーは1965年に日本初のダイバーズウォッチを発売しましたが、その流れをくむスポーツウォッチのシリーズ、プロスペックスの専門ブティックが2019年8月にこれも銀座にオープンしました。

そして、いよいよ2020年7月には、墨田区にあったセイコーミュージアムを銀座、並木通りに移転する予定です。銀座にはじまり世界にはばたいたセイコー。その発信基地が再び銀座に集結し、世界中の人々を

お迎えしようとしています。

和光の時計塔は休むことなく時を告げ、ショーウィンドウは時代の移り変わりを表現してきました。銀座は、世界と直結する情報発信の街であり続け、その銀座で金太郎は、13歳で時計屋を志し、21歳で服部時計店を創業、32歳で精工舎を設立し、そして51歳で日本初の腕時計の製造を成し遂げます。夢を持ち、休むことなく挑戦を続け、セイコーの礎を築いた彼の足跡を振り返りながら、銀座とセイコーの関りをたどってきました。

多くの人にとってさまざまな意味を持つ2020年は服部金太郎生誕160年にあたります。160歳の金太郎は今の銀座の街を見て何と言うのでしょうか？また新しく大きな夢を見るのかもしれませんが、そして、セイコーは、常に時代の一步先を行き、急がず、休むことはないのです。

セイコーホールディングス 広報室
明石 晴光



不動産鑑定士が知っておきたい 配偶者居住権における税務上の取り扱い

株式会社新都心アプレイザル 税理士・不動産鑑定士 下崎 寛

民法改正により令和2年4月1日から適用となる配偶者居住権について、相続税申告において影響が高いとして、国税庁は令和元年7月に相続税法23条の2に配偶者居住権の評価方法を新設した。従来は財産評価基本通達で処理するのが基本であったが、配偶者居住権は譲渡ができないことから財産評価基本通達（以下「評価通達」とする。）上の時価（いわゆる売買可能な「客観的交換価値」）として扱うことが難しいので、評価通達ではなく相続税法上に法定評価として位置づけされた。税法上、法定評価とは、法律による強制適用であり、配偶者居住権は、税法上の法定評価として申告することとなる。

それに伴い評価通達ではなく相続税法基本通達により税務上の詳細が明らかにされた。

そこで、不動産鑑定士として知っておきたい基本的事項を解説することとする。

1. 評価方法（相続税法23条の2要旨）

(1) 配偶者居住権

建物の時価－建物の時価×（残存耐用年数－配偶者居住権の存続年数）／残存耐用年数×配偶者居住権の存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

(2) 配偶者居住権が設定された建物（以下「居住建物」という。）

建物の時価－配偶者居住権の価額(1)

(3) 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価－土地等の時価×配偶者居住権の存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

(4) 居住建物の敷地

土地等の時価－居住建物の敷地の利用に関する権利の価額(3)

(5) 配偶者居住権の価額(1)+(3)

<ポイント>

- ① この評価方法における土地建物の価額は、「時価」とされている。したがって、ここでの「時価」は、「客観的交換価値」としての価格であることから、この評価方式において「時価」の部分について鑑定評価が適用可能である。
- ② ただし、相続税申告においては、評価通達上の「時価」も適用することができるので、建物の時価は固定資産税評価額、土地の時価は路線価方式等により計算し申告することができる。

ここでは、配偶者居住権の計算において、相続税法23条の2の評価通達における「時価」と鑑定評価における「時価」との選択が可能であるが、配偶者居住権の対象となる建物、土地は、配偶者が居住している戸建住宅やマンションであり、通常、鑑定評価の「時価」をベースに計算した価額よりも評価通達上の「時価」で計算した「相続税評価額」が低くなるこ

とから、実務的には、評価通達上の時価が採用されるものと思われる。

③ 現在、日本不動産鑑定士協会連合会において「配偶者居住権の鑑定評価に関する実務指針」（案）が検討されている。そこでは、相続税法23条の2における評価方法とは異なる「居住用建物の賃料相当額から配偶者が負担すべき通常必要費を控除した価額に存続期間に対応する年金現価率を乗じた価額」をもって配偶者居住権の評価額とすることが提案されている。

この評価額は、家庭裁判所の調停審判等における鑑定評価として考えられているものと思われるが、相続税法では、あくまでも相続税法23条の2の法定評価が原則であることから、配偶者居住権の評価にあたり、鑑定評価の評価額が税法上認められるかどうかは現在はっきりしていない。

2. 配偶者居住権の解除等における税務

- (1) 存続期間中に、その対象配偶者が死亡した場合には、残存配偶者居住権は消滅し、その権利は二次相続の対象とはならない。したがって、実務上一次相続で配偶者居住権を設定すると相続税の節税になる可能性が高い。
- (2) 存続期間中に配偶者居住権を取得した配偶者と居住用建物の所有者との間に①合意により消滅、②放棄により消滅、又は③建物所有者の請求により配偶者居住権が消滅した場合は、その権利消滅した時に、残存配偶者居住権の価額を精算する必要がある。（二次相続の対象とはならないことから）

その場合、その配偶者が無償又は低額により引き渡した場合には、残存配偶者居住権の価額相当額を居住用建物の所有者に贈与したものとみなされ、贈与税が課税されることとなった。（相続税基本通達9-13の2）

そこで、残存配偶者居住権の評価においては、鑑定評価が活用されることが考えられる。

- (3) 存続期間中に居住用建物の所有者がその配偶者より先に死亡した場合は、残存配偶者居住権は、相続税の不動産評価から控除される。

以上のように、配偶者居住権においては、令和2年4月1日から施行されることとなっているが、これから民法及び税法の取り扱いの詳細が発表されることとなるので、鑑定実務上その適用に留意を要することとなる。



弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面

～不動産関係の権利譲渡を含むM&Aにおける事例から～

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 委員
園田法律事務所 弁護士 園田 宗史

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と第一東京弁護士会の友好協定締結以降、私も何度か相互研修会に参加の機会があり、また直近では平成31年2月26日に弁護士会館で行われた勉強会には双方合わせて20名以上が参加し、弁護士会側からは相続税改正について、不動産鑑定士協会側からは不動産鑑定を利用した遺留分対策についてのセミナーが実施され、参加した私も大変勉強になりました。

私自身、現事務所を創設する前、20年以上にわたり企業内で社内弁護士及び経営幹部として活動し、組織改編時の不動産の企業間移動における不動産評価や事業活動における不動産賃料評価等で不動産鑑定書等の作成を依頼するなど不動産鑑定士の先生には度々お世話になってきましたが、本稿では特に数多く携わったM&A事案における事例について少し紹介したいと思います。

私に関わってきたM&Aの中には、その重要な譲渡対象資産に不動産が含まれることも多々あり、その評価について当事者間の認識に乖離がある場合には、相手方を説得するために、不動産鑑定評価等を取得して、それを基準にM&Aの譲渡対価を交渉するケースが何度かありました。また、譲渡側の企業が所有する不動産に含み益や含み損が想定され、税務上の観点から不動産を事業譲渡の対象から除外することを希望する場合や、譲受側で不動産を所有することのリスクを避ける目的で、不動産を譲渡の対象とせずに賃借することを検討する場合もあり、この場合には正確な不動産価格や想定賃料額の鑑定結果がM&Aの成否に重要な要素となってきます。実際にM&Aの付帯条件として、関連不動産の賃貸借の固定期間の定めと中途解約時の違約金条項、一定期間後の売買予約権の付与なども交渉対象となり、弁護士として当事者間

の合意形成に向けて様々な条件を想定した鑑定評価を不動産鑑定士の先生にお願いしたケースもありました。

さらに、譲渡側が本業ではない一部の事業を譲渡しようとする場合において、本業の敷地内で無償又は低廉な賃料額で運営されていた事業が、外部の敷地で運営されるようになれば、経費に占める賃料額が相対的に上昇し、特に利幅の小さい事業（例えば卸・小売業等）ではその収益性、すなわち営業権評価にもインパクトを与えます。こうした場合には、本業の敷地内の建物に一定期間の賃借権を設定した場合と近隣の外部で賃借した場合の賃料相場等を参考にし、当事者間で不動産に関わる契約条件と営業権評価額を調整する必要がある、その前提として不動産の権利設定時の価値や近隣の不動産賃料相場を含めた総合的な鑑定をお願いしたこともあります。

私は、M&Aなどで鑑定を不動産鑑定士の先生に依頼するにあたって、不動産鑑定の場合には客観的な数値が前提となるため、その裁量の幅も限定され、依頼者との立ち位置も弁護士とは微妙に異なるのではないかと感じました。依頼者の意向とは一線を画する客観的かつ合理的な不動産鑑定を担保しようとする不動産鑑定士の先生の強い職業責務に基づく日々のご努力を踏まえ、我々弁護士も時には依頼者を説得しながら公平かつ妥当な結果を目指して交渉を進めていかなければならないと思います。今後も、不動産鑑定士と弁護士との連携により、不動産が絡む様々な問題について、より社会的妥当性があり、かつ多様な解決方法を提示する機会が増えることを期待しつつ、冒頭に述べた友好協定やこれに基づく活動が今後も継続していくことを切に望んでおります。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（令和2年1月号 No.562）へ寄稿、掲載された記事も、あわせてご紹介いたします。

本稿は、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会と当会の友好協定に基づく寄稿であり、今後も年2回程度の相互記事掲載を予定しております。

弁護士との連携について、（民事）調停を通じて考えること

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 広報委員会 委員

株式会社JPSけやきコンサルティング 専務取締役 栗原 邦広

私は（民事）調停委員をしており、調停を通じていろいろなケースの問題に接する機会がありますが、調停を進める過程で、解決の糸口を模索するためには別の角度からの発想をすることも大事だと感じています。

普段の仕事についても発想の切り口を変えてみることで、相談者の方にとっても発展的な解決ができ、弁護士の皆様や我々不動産鑑定士の仕事の連携も広がる可能性があるのではないかと思います。本稿に寄稿いたしました。

弁護士の皆様はすでにご存じとは思いますが、調停では、適法性に問題があるか又は極端に一方的な場合を除いて、全く平等とは言えない方法や本来の争いとは別の視点から双方の納得を試みる方法であっても、当事者同士が合意すれば、事件を解決することができます。

いわゆる「落としどころ」を見つけて事件を解決するという選択であり、勝ち負けを決めるために行う訴訟とは違った解決が可能になります。特にハーバード流交渉術の中で紹介されている次のようなケース：

「一個のオレンジをめぐって姉妹が喧嘩をし、オレンジを半分に分けることでやっと折り合いがついたが、姉はその半分の中身だけを食べて皮を捨てた。一方の妹は残り半分の中身を捨てて、ケーキを作るのに皮だけを使った。」

というようなケースでは、両者の真の目的を聞き出すことで、姉が中身を妹が皮を取得するという、それぞれの満足度が最も高くなる解決方法が可能になります。

弁護士の皆様からご相談を頂く案件にも実はこのようなケースと似たようなものがあるのではないかと感じています。

例えば、「借地賃料の増額のために継続賃料の評価をしたら、どのくらい増額になりますか？」という相談を受けたとします。

このような場合でも、賃料増額要求はしているものの、実は賃貸人が本当に望んでいるのはマンションを建築する等、貸地を別の方法で有効利用したいというような場合があります。また、借地人が高齢で一人住まいである場合などには、「今さら住み慣れた家から離れたくないし、自分が生きている間だけはどうしてもこのままの生活を続けたい」というのが真の目的だったりすることがあります。そのようなときには、別の切り口から次のような提案を考えることも有効かも知れないと思うのです。

すなわち①貸主に対して、土地の有効利用の方法として、借地人に入居してもらうことを条件に有料老人ホームやシニア向けマンション等の建築を選択肢に加える提案、②借地人が亡くなるまで賃料を相当程度免除する条件を付けて、不確定期限付きの借地権売買をする提案などです。このような提案をすることで、当事者双方の満足度が高くなる解決方法が見出せる可能性があるのではないのでしょうか？

上記の場合に合意が見出せ解決案がまとまった場合、その具体的な内容については法的な側面で問題のない契約書類を作成しなければならないので、弁護士の皆様の活躍の機会が広がることが考えられます。また、貸地の有効利用に対して別の提案が受け入れられた場合にはその新たな事業に対して何らかの形で関与することが可能になるかもしれません。さらに、賃料免除に対する対価を考える際には立退き料相当額を算定することも考えられますし、借地権価格を査定する必要があることも考えられます。このように我々不動産鑑定士が活躍する場面も出てくるかもしれません。

現実には普段の忙しさからいろいろな提案を考える余裕がなかったり、提案をしたところで、すんなりまとまることは希であると思います。しかし、発想の切り口を変えて問題解決を模索することを普段から行うことによって、徐々にではあっても仕事の幅が広がり、相乗効果によって連携の機会が増える可能性があるのではないのでしょうか。



大町町（佐賀県）

令和元年九州北部豪雨災害および台風第15号・第19号 被災地での支援活動について

この度の令和元年九州北部豪雨災害および台風第15号・第19号による災害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。当協会ではこれらの災害に対して、住家被害認定調査等に関する支援活動を実施いたしましたので、次の通りご報告いたします。

佐賀県では、令和元年8月27日からの局所的豪雨により、多くの家屋で床下・床上浸水の被害が発生しました。その被災地の1つである佐賀県杵島郡大町町に、当協会から佐藤麗司朗会長および末原伸隆相談事業副委員長を派遣しました。9月2日から4日にかけての初動の支援活動では佐藤会長が中心となって指揮を執り、被災地のゾーニングに基づいた調査方針の決定、罹災証明書の発行方式の決定、被災者台帳の整備、佐賀県及び県内市町村職員に向けての調査方法および実施体制のレクチャーなど、不動産鑑定士がマネージメント的な役割を担わせ

ていただきました。その後の9月5日から8日にかけての支援活動では、末原副委員長が中心となって、木造1次調査および2次調査のレクチャーを行い、1次調査については調査活動の指揮を執りました。

9月19日から23日にかけては、台風第15号で被災した伊豆諸島にも支援に入りました。当協会からは、小池百合子東京都知事からの要請によって佐藤会長を中心とする4名の不動産鑑定士を新島村に派遣しました。新島村では、12名の東京都職員とともに19日から20日にかけて支援活動を展開し、一応の目途が立ちました。しかし、大島町でも支援が必要な状況だということが判明し、急遽翌日から大島町への支援を開始しました。

大島町では町職員に基本的な調査方法を説明しつつ、罹災証明書の申請があった家屋調査および、事前調査で比較的被害が大きいと判定された住家の追跡調査等を行いました。また、神津島村へも赴き、被害状況の把握および住家の調査を行いました。

支援最終日となった9月23日は、調査に携わる大島町の職員を中心に、住家被害認定調査の実施体制、風害の基本的な調査方法についての研修会を行いました。そして、残りの調査、再調査について大島町の職員によって完遂できる道筋をつけ、支援活動を終了しました。

令和元年10月には、台風第19号が発生し再び各地に甚大な被害をもたらしました。この災害では、国土交通省より日本不動産鑑定士協会連合会に対して災害対策への協力が要請され、当協会では10月18日に宮城県柴田郡柴田町へ佐藤会長を派遣しました。柴田町においては、宮城県不動産鑑定士協会と連携し、柴田町の職員および宮城県士協会会員に向けて、住家被害認定調査（水害）の具体的な調査方法や過去の災害との違い、令和元年10月14日付内閣府事務連絡に関する研修を実施しました。また、柴田町の職員とともに職員住宅を用いて実践的な研修も行いました。

当協会では今後も日本不動産鑑定士協会連合会および全国の不動産鑑定士協会と連携しながら、平時から住家被害認定調査研修受講者を増やすとともに、有事のときこそ役に立つ専門家として、これまで以上に社会的使命を果たしてまいります。



自治体職員とのミーティング（佐賀県）



大島町職員向け研修会



新島村での支援活動の様子



柴田町（宮城県）での実践的な研修

「令和元年秋の不動産無料相談会」開催報告

相談事業委員会 街頭・定例相談担当副委員長 大山 宏毅

令和元年10月4日の新宿会場を皮切りに、今年も吉祥寺会場、巣鴨会場、西東京会場、そして西葛西会場と計5会場で秋の不動産無料相談会が開催されました。秋の相談会は今年度で16回目の開催となり、今年は残念ながら台風19号の影響で蒲田会場は中止となりましたが、5会場合計で312名の相談来訪者数を記録致しました。去年の190名から約64%の大幅増となりましたが、これはもちろんご参加頂いた延べ65人の不動産鑑定士の先生方の真摯なご活躍抜きには語れないと思います。改めて御礼申し上げます。それに加えて相談来訪者数の増加に貢献したのは、今まで相談会を続けてきた中で、諸先輩方が苦心された中から見つけ出した「地価パネル」であったのではないかと思います。ご存じない方にご説明すると、「地価パネル」とは通行人が思わず目を留めてしまうような地域毎の白地図の大きなパネルに、商業地、住宅地それぞれの地価公示及び地価調査地点の価格をプロットしたツールです。会場で受付して、30分程度の時間をかけてじっくりと相談したい方もいらっしゃるれば、そこまでの相談は望まないけれど、自分の住んでいるエリアの周辺地価には興味があるという方まで相談のニーズは様々ですが、従来の運営手法では、このちょっとした相談ニーズを掬い取ることが出来ませんでした。ところが、地価パネルというツールを使い出してから、このちょっとした不動産相談ニーズが意外と大きいことが分かりました。多くの方が自分の街の土地の価格を見ておもしろく足を止めてくれるのです。そういった少しずつの工夫の積み重ねが、結果として大幅な相談来訪者の増加につながったのだと思います。

実際、私も地価パネルの前で相談者の方と対応してみて、新しい発見がありました。それは、西東京会場でのことでした。西東京市というのは市内を西武新宿線と西武池袋線が走っており、それぞれ中心駅として田無駅とひばりヶ丘駅があるのですが、多くの方がその2つのエリアのどちらの地価が高いか

に関心を持たれているということが分かりました。従来、西武新宿線の田無駅の方が中心と思われてきましたが、近年、西武池袋線の東京メトロ副都心線との乗り入れ、さらに東横線・横浜高速鉄道みなとみらい線との相互直通運転等で利便性が高まり、線路の高架化、駅周辺の再開発も進んだことから現状を確認したかったのだと思います。ぜひ、そういった地元の市民や区民の皆さまの貴重な声を、地価公示をはじめ様々な日々の鑑定業務に生かしていただけたら幸いです。これからも春と秋の不動産無料相談会をどうぞよろしくお願い申し上げます。



吉祥寺会場



巣鴨会場



西東京会場



西葛西会場

行事 レポート

令和元年「秋の不動産無料相談会」開催結果

会 場	新 宿	蒲 田	吉祥寺	巣 鴨	西東京	西葛西	合 計
開 催 日	10/4(金)	10/11(金)	10/18(金)	10/19(土)	10/25(金)	10/26(土)	
天候(場所)	晴れ (半屋内)	台風により中止 (テント)	曇り時々雨 (テント)	曇り時々雨 (テント)	荒天 (屋内)	晴れ後曇り (テント)	
不動産鑑定士 参加人数	23 (22)	— (12)	9 (7)	14 (11)	11 (5)	8 (9)	65 (66)
相談来訪者数	153 (105)	— (67)	37 (15)	40 (31)	44 (16)	38 (23)	312 (257)
無料相談会を何で 知りましたか							
①朝日新聞				1			1
②その他地方紙	1						1
③テレビ							
④ラジオ							
⑤インターネット	2		1	1			4
⑥広報(市区町村)	10		10	2	2	5	29
⑦紹介・チラシ	12		8	7	6	3	36
⑧通りがかり	122		18	28	31	30	229
⑨その他	6			1	5		12
計	153		37	40	44	38	312
相談内容と件数							
(複数回答)							
①価格	112		24	28	37	38	239
②賃貸借	13		6	4	2	4	29
③税務	35		8	8	4	4	59
④有効利用	4		3	3	3	3	16
⑤その他	23		2	5	11	11	52
計	187		43	48	57	60	395
後 援 国土交通省、東京都	新宿区	大田区	武蔵野市	豊島区	西東京市	江戸川区	

カッコ内は昨年度の数字

- ①. 秋の相談会は今年度で16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65人。(1人当たりの相談者数は約4.8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 新宿区、大田区、武蔵野市、豊島区、西東京市、江戸川区
 - ・一般マスコミ、業界紙 朝日新聞(9/27朝刊 広告) 東京新聞
 - ・ホームページ 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 大田区



新宿会場



公式キャラクターも登場(新宿会場)



令和元年秋の講演会「都市と不動産を考える」開催報告

講師の杉山愛氏

広報委員会 委員 稲葉 浩一

■日時：令和元年10月8日（火）

■場所：イイノホール

■講演内容

【第1部】

「令和元年東京都地価調査のあらましについて」

講師：服部 毅 氏（理事）

「首都直下型地震への備え（住家被害認定調査等）」

講師：末原 伸隆 氏（理事・相談事業委員会副委員長）

【第2部】

「夢を叶える生き方」ープロフェッショナルとしてのキャリア形成ー

講師：スポーツコメンテーター・元プロテニスプレーヤー 杉山 愛 氏

秋晴れの令和元年10月8日、イイノホールにて秋の講演会「都市と不動産を考える」が開催されました。

当日は、一般の方も含め、会場は盛況での開催になりました。

当会の佐藤麗司朗会長の挨拶、東京都財務局利活用調整担当部長 鈴木光祐様の挨拶の後、講演第一部として当会理事 服部毅氏より「令和元年東京都地価調査のあらまし」について発表されました。その後、当会の活動報告として、当会理事・相談事業委員会副委員長 末原伸隆氏より「首都直下型地震への備え（住家被害認定調査等）」として、①災害の規模、被害状況の全体像を一刻も早く把握すること②その調査結果を基礎資料として「り災証明書」を発行するための住家被害認定調査を中心とした発表があり、2019年九州北部豪雨災害支援、台風15号での支援など、実例を踏まえての説明がありました。

休憩の後、講演第二部としてスポーツコメ

ンテーター・元プロテニスプレーヤー杉山愛氏による「夢を叶える生き方」と題した講演が行われました。選手時代どのようなことを考え生活してきたか（ポジティブ思考・ピンチはチャンス）、引退後10年間の「第二の人生」はどのような新たなキャリアを歩んできたか（引退と第二の人生・やりたいこと100・好きな言葉）を中心に、夢を叶えるためにどのようなことを考え行動してきたかを聞かせていただきました。



講演会場の様子

選手時代の話のうち「ポジティブ思考」の話は、杉山氏がプロテニスプレーヤーとして1年間で地球を3周も移動し、海外で8カ月過ごす厳しい選手生活、異国での普段の環境と価値観が全く異なるアウェーの中で、自分の感覚と合わない違いから来るストレスにより、嫌なものばかりにしか目がいかない時、そんな環境の中でも「イイコト」探しをすることにより、心地のいい空間を自分に取り入れ、自分の物事の見方を変えることでより良い結果を生むことができるようになったという、ポジティブになれる内容でした。「ピンチはチャンス」の話は、プロになって8年目のころ、飛んでくるボールが怖い、ボールの打ち方がわからないという大きな壁が現れ、身体も心もバラバラになり自分自身を見失い、ランキングも下落、もうテニスもやめたいと思ったとき、母からの「自分ができることをやり切ったの?」という言葉にやり切れていないと気が付き、プロのテニス経験がない母にコーチになってもらい、いろいろなことにトライするなかで意識改革をし、精神的に成長し自分に向き合うことにより、「人を元気づけた」、「テニスを通して精神的成長」というテニスを始めた原点に気が付き、自分の夢であったトップ10になったという内容でした。

引退後の「第二の人生」の話は、17年間のプロ生活を引退し、自分の予想外にラジオやテレビ等の出演が多く、自身の仕事の幅が広がる多忙な生活が始まったものの、明確な目標があるプロテニス選手時代と異なり、自分の人生がどこに向かうかわからないことを不安に感じたため、ノートに自分がやりたいこと100リスト(wishリスト)を作り、「目標を明確にしたという内容でした。「結婚したい」「出産したい」「ハワイでガーデンウェディング」「富士登山」「マラソン完走」「オーロラをみたい」等思いつくままをノートに自由に書いていくことにより、自身の目標ややりたいことをより明確に、そしてwishをひとつずつクリアしていくことで人生を充実させていくこと。ここで大切なのはやらなきゃいけない(todoリスト)ではなく、ワクワク感を大切に日々実行していけるかということ。今もwishリストを更新しているという内容でした。

その後、質疑応答タイムでは、杉山氏のファンから質問が途切れることなく続き、盛況に閉幕しました。いずれの話も今後の人生を良くするためのヒントとして大変勉強になりました。私もやりたいこと100リストを作り、前向きに人生を送りたいと思いました。



佐藤麗司朗会長



東京都利活用調整担当部長 鈴木光祐様



服部毅理事



末原伸隆理事・相談事業副委員長



港南小夏期講座・写真カードを使ったグループワーク

港区小学校での「不動産教室」& 夏期講座「じぶんの家について知ろう！」開催報告

広報委員会 委員 小川 樹恵子

この度昨年の「不動産教室」が大評判に終えたことを受け、今年も不動産教室を開催する運びとなりました。この不動産教室では、小学生に不動産についての理解を深めてもらうとともに不動産鑑定士を身近な存在として知ってもらうことを目的に、当会の所在する港区の港区立港南小学校（1年生と6年生）、港区立芝浦小学校（1年生と5年生）の生徒を対象に実施しました。

1年生対象の内容としては、授業冒頭、アプレイざるちゃんとコンさるくんのマリオネットを登場させ少し会話を交えながら委員たちとの親近感を深めてもらった上で、マリオネット人形による不動産についての

映像を流し授業をスタートさせました。退屈にさせないためにも「学校の校舎は誰のもの?!」といったクイズを盛り込みながら、「不動産とは?」、「土地・建物とは?」何か、そしてそれらの不動産の価格を決めるのが不動産鑑定士の仕事なんだよと、分かりやすく説明しました。また、児童の大半がマンション居住ということもあり、マンション共用部分でのルールやマナーなどの説明も盛り込みました。難しい用語が飛び交うなか楽しみながら熱心に耳を傾ける児童たちの姿が見受けられ、最後には公式キャラクターによるダンスユニット・Ayumi&Monkeysも登場し、児童たちと



佐藤麗司朗会長と委員挨拶（港南小）



1年生の授業（港南小、小川広報委員）

一緒にダンスを踊るなど、賑やかに授業は終了しました。

5・6年生対象には、上記内容をもう少し深く掘り下げ、「不動産の特徴とは?」、「不動産の価格はどう決まるのか?」、さらには「価格形成要因」のお話まで、質疑応答を交えながら授業を行いました。

児童の中には、「地下の空間は誰ののですか?」、「道路も売買されることがあるのですか?」などと、しっかりと自分の考えをまとめて質問する児童も多くいたことには大変驚きました。

次に、夏休み期間中に港南小学校において実施した夏期講座・港南クラブ「じぶんの家について知ろう!」ですが、1・2年生を対象に、不動産教室より内容を充実させ、5・6名程度のグループに分けて、カードゲーム（色々な写真のカードで不動産かどうか仕分けてもらう）や、実際に電卓を使用し学校の土地の値段を計算してもらうなど、授業を楽しみながら不動産の知識を定着させることを目的に行いました。初めて見る相続税路線価図などもじいーと見つめている児童がいたり、参加の動機は色々あるにせよ、「僕は自分から不動産に興味

があり参加している」という児童も見受けられ、これにもまた大変驚かされました。

最後の授業の締めには、実際私たち不動産鑑定士が仕事をする上で使用するメジャーやデジカメ、三角スケールなどを紹介したり、1日の仕事の流れを簡単に説明しました。

児童全員が真剣に授業に取り組み、私たち不動産鑑定士と接点を持ち、不動産に少しでも興味を沸かせ、将来の不動産鑑定士になって頂けたら嬉しいです。また、私たち委員としても不動産教室では有意義な時間を過ごせたと思います。今後も、不動産教室などを通して小学生時代から不動産は勿論、不動産鑑定士についても知ることができる良い機会になればと思っています。



Ayumi&Monkeysも登場（港南小・1年生）

■不動産教室および夏期講座 開催一覧

7月 9日（火）	港区立港南小学校（1年生対象）
7月10日（水）	港区立芝浦小学校（1年生、5年生対象）
7月11日（木）	港区立港南小学校（6年生対象）
8月21日（水）	港区立港南小学校 夏期講座「夏休み港南クラブ」 「じぶんの家について知ろう!」（1・2年生対象）



5年生の授業（芝浦小、小熊広報副委員長）



港南小夏期講座・授業の様子（木下広報副委員長）

当協会での住家被害認定調査等研修会の開催および 自治体・他県士協会への講師派遣報告



岐阜県関市（12月2日）

当協会では、2014年から、首都直下型地震に備えて会員向けに住家被害認定調査等に関する研修を毎年定期的で開催してきたほか、平成28年熊本地震での支援活動の経験以降、自治体や他道府県士協会の要請に応じて、同様の研修会の講師を派遣してまいりました。

昨今は、平成29年九州北部豪雨や平成30年西日本豪雨、今年に入ってから発生した令和元年九州北部豪雨災害および台風第15号・第19号による災害等により、風水害への関心が高まっています。当協会では、地震編

を住家被害認定調査の「基礎講座」、水害編を「応用講座」と位置付けており、「水害編」においては、水害特有の実務的な留意点等を中心に、当協会独自のテキストを作成しました。

また、支援活動を行っている被災地では、不動産鑑定士がマネジメント的な役割を担わせていただいております。既に地震編を受講した不動産鑑定士からは、住家被害認定調査の実施体制について、研修を行ってほしいとのご要望もいただいております。

「実施体制編」においては、被災自治体による住家被害認定業務の実施体制やそのマネジメントについて理解を深めるため、内閣府資料「災害に係る住家被害認定業務実施体制の手引き」の要点をまとめ上げ、当協会独自のテキストを作成しました。

このような中で、2019年7月以降の当協会および自治体・他県士協会での研修実績は次の表の通りとなります。

主催	開催日	研修会タイトル	参加者数
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	7月16日(火)	住家被害認定調査等研修会 水害編・実施体制編	29名(地震編の受講者を対象)
近畿不動産鑑定士協会連合会	7月19日(金)、20日(土)	南海トラフ・徳島セミナー	48名
熊本県知事公室危機管理防災課	8月7日(水)	災害対応業務別研修	熊本県庁職員38名
岡山県・岡山県税務協会	8月23日(金)	県下自治体税務担当職員等向け研修会	岡山県庁職員および岡山県市町村職員 約90名
一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会	8月30日(金)	住家被害認定調査研修会	85名(自治体職員含む)
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	9月25日(水)	住家被害認定調査等研修会	35名(自治体職員含む)
熊本県知事公室危機管理防災課	11月12日(火)、11月13日(水)	住家被害認定調査研修会	熊本県内市町村職員、熊本県土地家屋 調査士協会等 約50人
滋賀県知事公室防災危機管理局	11月27日(水)	住家の被害認定業務に係る研修会	滋賀県庁職員および滋賀県市町村職員 54名
公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会	11月29日(金)	住家被害認定調査スキルアップ研修	26名(自治体職員含む)
岐阜県関市	12月2日(月)	住家被害認定調査等研修会	岐阜県関市および近隣市職員36名

熊本県主催の研修会では、2日間にわたって座学と実地の講義となり、2日目は、実際の建物を使用して各班ごとに調査をしてもらい、結果の検証を行うなど、実務的な講義を行いました。また、熊本県不動産鑑定士協会主催の研修会では、既に地震についての住家被害認定調査に関する研修を受講済みの方を主な対象として、「水害編・実施体制編」について研修を行ったほか、岐阜県関市主催の研修会では水害をメインとした研修を行うな

ど、自治体や地域によって研修のニーズも異なっております。

当協会では、年3回（毎年3月、6月、9月を予定）の住家被害認定調査等研修会「地震編」を開催し、建物の模型を使った演習も行っております。また、「水害編・実施体制編」として、半日で水害編と実施体制編についての研修を行う予定となっております。研修会開催の際には、会員専用ホームページやメールマガジン等でご案内いたしますので、ぜひ皆様ご参加ください。



東京都不動産鑑定士協会（7月16日）



南海トラフ・徳島セミナー（7月19日・20日）



岡山県・岡山県税務協会（8月23日）



宮城県不動産鑑定士協会（8月30日）



熊本県知事公室危機管理防災課（11月12日・13日）



滋賀県知事公室防災危機管理局（11月27日）

「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」および 「住家被害認定調査等研修会」開催報告（令和元年9月25日開催）

相談事業委員会 委員 鈴木 仁

去る9月25日（水）、当協会会議室において「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」および「住家被害認定調査等研修会」が開催されました。

午前中に行われた「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」では、当協会と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結させて頂いている自治体および締結予定の自治体を招きました。末原伸隆相談事業副委員長より「佐賀県豪雨災害・台風15号支援活動報告」が行われたほか、大阪北部地震に際し当協会が支援活動を行った大阪府茨木市から、地震発災時に茨木市で司令塔として業務に当たられた総務部収納課の東利之様を招き、大阪北部地震における茨木市の具体的な対応について話して頂きました。

午後の「住家被害認定調査等研修会」では、まず佐藤麗司朗会長から挨拶と被災地支援活動報告があり、続いて過去に被災地で支援活動を行った委員をはじめとする当協会相談事業委員が講師を務め、実際に被災した家屋の映像や現地での体験を交えながら、住家被害認定調査の制度背景から応用的な調査方法に至るまで講義を行いました。講義で使用した教材は、相談事業委員会住家被害認定調査等研究PTのメンバーが1年掛りで作成した独自のテキストです。また、建物の模型を作



模型を使った演習



風害に関する住家被害認定調査の説明

成し、模型にある被害を確認しながら参加者の方に実際に調査票に記入して頂くという演習プログラムも行いました。

研修会終了後には、令和元年台風第15号による災害に伴い風害調査の必要性も高まっていることから、急遽、風害に関する住家被害認定調査の説明も行いました。

研修会には、東京都総務局総合防災部より長谷克己情報統括担当課長にご参加頂いたほか、当協会の会員に加え、当協会と「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結している自治体の内、江戸川区、杉並区、豊島区、葛飾区、国立市の職員の方、全国の不動産鑑定士にも参加頂きました。

ご承知の通り、過日の令和元年台風第19号は日本各地に甚大な被害をもたらしました。地震に加え今後は気候変動の影響等、予測不能な災害が発生する可能性は益々高まっていると考えられます。ぜひ、一人でも多くの不動産鑑定士および自治体の方々に、本研修会にご参加頂ければ幸いです。



情報交換会（中央は大阪府茨木市東様）

災害復興まちづくり支援機構「復興まちづくりシンポジウム」参加報告

相談事業委員会 災害対策支援担当副委員長 末原 伸隆

令和元年7月12日（金）、東京都庁第一本庁舎5階大会議場にて災害復興まちづくり支援機構主催、東京都共催の復興まちづくりシンポジウムが開催されました。

災害復興まちづくり支援機構は、都内の複数の専門士業団体が連携して大規模自然災害に備える組織で、毎年7月に自然災害について考えるシンポジウムを開催しております。

第13回となる令和元年度のシンポジウムは、弁護士会が幹事会となり、「専門家と共に考える災害への備え 一被災者に寄り添った支援方策を考える」をテーマとして開催されました。

第一部のリレー報告では、まず、一般社団法人チーム王冠の伊藤健哉代表から、東日本大震災の復旧復興に向けた活動の中で、避難所や仮設住宅に居場所を確保できず自宅での生活を続けた「在宅被災者」が大量に発生し、支援措置を十分に受けられないことがあったこと等の問題について報告がありました。

次に、兵庫県弁護士会の津久井進弁護士から、被災者一人ひとりの被害状況について個々に把握し、被災者ごとの支援計画をオーダーメイドで作し、これに基づいて行政及び民間団体や専門家団体などが連携して支援を行う仕組みである「災害ケースマネジメント」の取り組みについて、鳥取県での導入事例等も交えて説明がなされました。

最後に、国立研究開発法人防災科学技術研究所の林春男理事長から、東京都が採用する



第2部・パネルディスカッション

被災者生活再建支援システムについての説明がなされました。このシステムは、被災者生活の再建を支援するための業務を一元管理するものです。このシステムの中で作成される被災者台帳を活用することで、各種支援措置の履歴を横断的に管理することができ、支援漏れを最大限防ぐことができる体制づくりがなされているとの説明がなされました。

第二部のパネルディスカッションでは、第一部のリレー報告を受け、東京都における被災者生活再建についてさらに深い議論が交わされました。

また、シンポジウム後にはレセプションもあり、各団体の出席者と交流しました。

さて、次回令和2年度のシンポジウムは東京都不動産鑑定士協会が幹事会となって設えをしていきます。現在、学識経験者や各会からの意見を伺いながら、テーマを検討しているところです。都民の皆様に来て良かったと感じてもらえるようなシンポジウムを設えていきますので、皆様も是非足をお運びください。



開会挨拶（船山進相談事業専門委員）



交流レセプション（佐藤麗司朗会長挨拶）

「第2回港区くらしと事業の無料相談会」(令和元年6月29日)開催報告

相談事業委員会 委員 木下 典子

港区で2回目となる多士業相談会が6月29日(土)東京都立中央図書館(港区南麻布)にて開催されました。多士業相談会は、相談1件に対して業種の異なる3士業が同時に対応する形式の相談会です。受付後に振分を行い、この相談にはどの士業が対応するのが適切か振分をして、弁護士・税理士・不動産鑑定士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士・建築士・社会保険労務士・公認会計士・弁理士の10士業から相談員を選んで配置をして相談対応に臨みます。今回も約60人の士業相談員が集まりました。本相談会は事前予約制を取っており、予約枠36枠に対して、キャンセル、当日飛び込み等も含めて38件の相談があり、念のためにと設置した予備ブースまで使用するほどの大盛況となりました。

昨年に引き続き武井雅昭区長も表敬訪問にお越しくださり、武井区長からは、日頃から士業の方々には大変お世話になっており、この相談会は区民にとっても大変良い取り組みである、と今年もまたお褒めの言葉を頂きました。

開催後のアンケート結果は、「複数の専門家の話を一度に聞いて良かった」89.2%、「解決の目安がついた」32.4%、「参考になった」59.5%となっており、その他にも「今後の判断に大変参考になった」「いろいろ



会場の様子

な意見が聞けて良かった」「わかりやすく丁寧に説明してくれてとても良かった」等の回答があり、顧客満足度の非常に高い相談会であったことが伺えました。

事前準備としては、準備会の開催、チラシの作成、新聞折込広告の手配、予約受付業務等々がありますが、会場側が相談会開催に非常に積極的であり、また、会場が屋内でかつ使用料が無料であることから各士業数で割った費用負担は約2万円程度であり、さらには各士業間での情報交換や交流、懇親もはかれる結果となり、区民、士業、行政の三者すべてが満足のいく意義深い相談会となりました。本相談会は来年も継続して開催することが決定しております。今後も引き続き職業専門家としての地域貢献、社会貢献活動を行い、それが不動産鑑定士の認知度アップ、地位向上につながればと思います。



左から、港区区長室長大澤様、木下委員、武井港区長、佐藤会長

「第25回暮らしと事業のよろず相談会」 開催報告

ときわ鑑定コンサルティング 向原 信克

令和元年10月27（日）10時より、毎年恒例の「第25回暮らしと事業のよろず相談会」が、新宿西口広場イベントコーナーにて開催されました。相談会では日本最大級です。

今年も10士業（税理士・司法書士・社会保険労務士・土地家屋調査士・中小企業診断士・公認会計士・行政書士・弁理士・不動産鑑定士・弁護士）の相談員約120名、スタッフ約80名強が参加致しました。

今回も相談会のほか、家族も楽しめる多くのイベントが開催され、バイオリンの生演奏会や士業に関するクイズ大会など、多くの都民の皆様にご参加頂き、相談会を盛り上げることとなりました。勿論、不動産鑑定士のPR大使「アプレイざるちゃん&コンさるくん（ゆるキャラグランプリ2017年第6位!）」も知名度アップに大きく貢献しました。

相談会は2名又は3名の士業が、相談時間30分を目安に都民の皆様のご相談を受けることとなりますが、相談者数も前回と概ね同じ195組の方がご来場されました。私も相談員として初めての参加でしたが、ご相談者の「ありがとう。来て良かったよ。」のお言葉がとても印象的でした。

相談内容としては、基礎控除額が変更になった影響からか、相続関係の専門的なご相談が多く、中には「リフォームしようか迷っているけど、した方が良いかしら？」など、その内容は様々で、私達相談員としては相談者のお悩みを直に聞くことができ、とても勉強になる良い機会となりました。

よろず相談会は、平成5年3月に専門家士業団体の対外広報活動に係る「意見交換会」が始まりです。相談会は平成7年から始まり、平成10年までは相談会と意見交換会等の両方が行われておりましたが、平成11年からは相談会のみで開催となりました。

相談会は不動産鑑定士を一般の方々を知っていただく良い機会になると同時に、相談員

としても、様々な不動産に対する悩みを聞くことができるため、スキルアップの良い機会といえると思います。まだ、相談会を経験されていない先生方には、是非、一度参加されることをお勧め致します。



クイズにはアプレイざるちゃんとコンさるくんも登場



当会PRステージ（Ayumi&Monkeys）



相談ブースの様子

第57回定期研修会開催報告

「知的財産権の概要、知的財産権と不動産」

研究研修委員会 委員長 金井 浩之

■日時：令和元年6月24日（月）13：00～16：30

■場所：すまい・るホール

■内容：第1部：「知的財産権について」

講師：深澤 潔 氏（明立特許事務所・日本弁理士会関東会 東京委員会 副委員長）

第2部：「知的財産権と不動産」

講師：折居 章 氏（南青山国際特許事務所・日本弁理士会関東会 東京委員会 副委員長）

6月24日（月）すまい・るホールにて、第57回定期研修会を開催しました。

今回の研修会は、当会と友好協定を締結している日本弁理士会関東会の先生をお迎えして行われました。第1部では明立特許事務所の深澤潔弁理士より、知的財産権の概要をご教示いただきました。同じ「資産」という観点から不動産との共通点・相違点や種類・内容等を概括的に解説頂きましたが、身近な実例も多数上げていただき大変わかりやすい内容でした。

第2部では、南青山国際特許事務所の折居章弁理士より、判例をもとに不動産関連業者が注意すべき点等について解説していただきました。不動産の分野においても知的財産権について様々な関わりがあることを再認識する機会となりました。

鑑定評価業務においては日頃知的財産権を意識して業務を行うことは少ないと思いますが、全般的にご出席者の関心は高く、最後に活発な質疑応答も行われ、今後不動産鑑定士が業務を拡充していく中で様々なヒントを頂くことができたように思います。



第1部講師・深澤潔氏



会場風景



第2部講師・折居章氏

第58回定期研修会開催報告

「どうなる2020年以降の首都圏不動産マーケット」

研究研修委員会 委員長 金井 浩之

■日時：令和元年7月23日（火）13：00～16：30

■場所：すまい・るホール

■内容：「どうなる2020年以降の首都圏不動産マーケット」

講師：牧野 知弘 様（オラガ総研株式会社 代表取締役）

7月23日（火）すまい・るホールにて、第58回定期研修会を開催しました。

今回の研修会は、昨年皆様に大変好評でした第52回定期研修会にご登壇いただいた牧野知弘氏（オラガ総研株式会社 代表取締役）にご講義いただきました。

前半は、「不動産マーケットの現況と変節について」というテーマで、バブル期以降からの不動産のトレンドについて人口動態や政策の変更等にも触れつつ現在直面する問題点（空き家問題等）について解説を頂きました。また後半は、「伸びる不動産」「縮む不動産」、「晴海フラッグと令和の不動産」、「不動産価値革命が新たな世の中を創る」といったテーマでこれまで抱いていた不動産に対する価値観の大きな変化について解説頂きました。

今回においても、これまで手掛けられた

様々な不動産コンサルティング業務やご自身の見解を具体的にお話しいただき、不動産の大きな市況の流れの中で現在のトレンドも触れつつ新しい不動産の利用方法や価値の在り方についてご提唱頂きました。

新しい不動産ビジネスの予感を感じることが出来る有意義な研修となりました。



講師の牧野知弘氏



会場風景



見学会（東京港）開催報告

コンテナふ頭

研究研修委員会 副委員長 服部 毅

12月3日（火）の午後有明船着場に集合し、水上バスに乗船した東京港見学に行ってきました。前日まで悪天候が続き、寒さや船の揺れ等も心配されたところでしたが、参加者の日頃の行いの良さ（？）が幸いし、当日はとても穏やかで、出航前は汗ばむほどの陽気となりました。他団体の参加もあり、合計100名近くの人々が乗船して船が動き出しました。

船着場を出発すると、まずは東京港のランドマークと言えるレインボーブリッジ下を通過。次に江戸時代から残る2つの台場の脇を通り、お台場海浜公園・自由の女神像を左に見ながら進みます。船内のガイドを務めた港湾局の方の話によると、約20年前に設置された当初の自由の女神像は、「日本におけるフランス年」事業の一環としてフランスから「本物」を借りて期間限定で設置したものでした。それがあまりに好評だったので、本国フランスに帰った本物の自由の女神像から型を取り、フランスでレプリカを製造してあらためて設置したものだそうです。

その後右に大井コンテナふ頭、左に青海コンテナふ頭を臨みます。大井コンテナふ頭は首都圏における国際物流の中心となる日本屈指のコンテナふ頭で大型コンテナ船が同時に7隻停泊できます。さらに船が進み、左に舵を切ると中央防波堤内側埋立地の脇を通過します。中央防波堤埋立地は帰属する区の定まらない状態が長年続いていましたが、今年9月に埋立地の79.3%が江東区、20.7%が大田区に帰属するとの東京地裁判決が出され、両

区がこの判決を受け入れることが決まったばかりです。

最後、昭和49年に開設された東京港と四国・九州を結ぶフェリーふ頭を見ながら有明の船着場に戻ってきました。

約1時間の航行でしたが、普段陸側からしか見ない建物や施設を違った視点で臨むことができてとても勉強になりました。特に私は地価公示・地価調査で港区・品川区を担当しているため、一部地点の点検作業もできて大変有意義でした。



水上バスの船窓から見学



船上からレインボーブリッジを望む

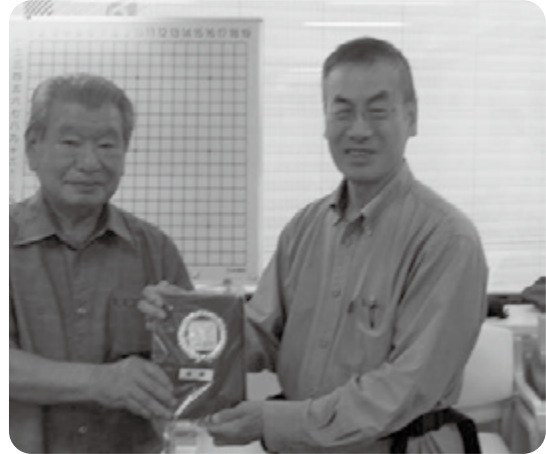
【親睦行事】 囲碁大会を開催しました

令和元年7月27日（土）、日本棋院有楽町囲碁センターで開催されました。

当日は13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しました。今大会の主な成績は次のとおりです。



優 勝	加納 国雄 氏
準優勝	岩崎 隆 氏
3 位	伊藤 明良 氏



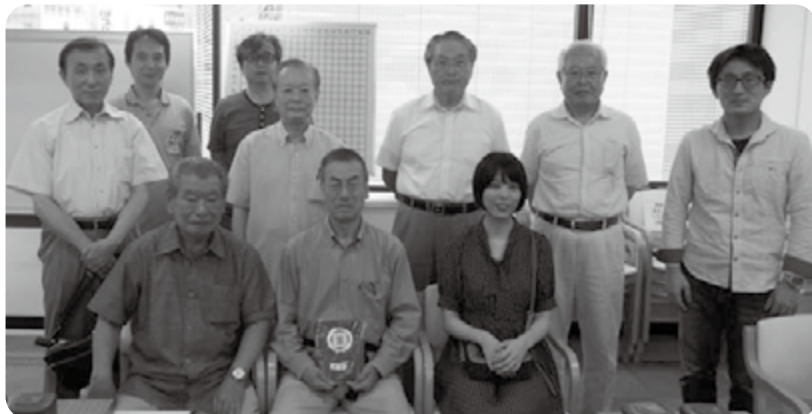
優勝の加納国雄氏



準優勝の岩崎隆氏



熱戦の様子



対局が済んで和気藹々。初心者大歓迎、ぜひご参加を。

▶ 業界団体との協定締結 ◀

一般社団法人東京建築士会との 協定書の調印について

当協会と一般社団法人東京建築士会は、令和元年8月1日（木）に、両会の会員の業務に関する知識の向上、両会の会員間の友誼関係の発展並びに両会の連携関係のさらなる発展を目的とし友好協定を締結しました。

調印式の出席者

【一般社団法人東京建築士会】

会長 近角 真一 様、副会長 可児 才介 様、副会長 山中 誠一郎 様、理事・まちづくり委員会委員長 青木 伊知郎 様、専務理事 鴛海 浩康 様、事務局長 小川 和久 様

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長 佐藤 麗司朗、副会長 岩指 良和、副会長 大和田 公一、理事・広報委員会委員長 檜野 匡彦、理事・研究研修委員会副委員長 佐藤 勝己、専務理事 小林 信夫、事務局長 吉野雅之

具体的な連携活動としては、

1. 一方会が派遣する講師による他方会の会員に対するセミナーの相互開催
 2. 一方会の会及び業務その他に関する情報の他方会への相互提供
 3. 両会の会員が参加して共同で行う研究活動
 4. その他、両会が同意する諸活動
- となります。

当日は、建築関係と不動産関係のマスコミ各位に取材いただきました。



一般社団法人東京都中小企業診断士協会との 協定書の調印について

当協会と一般社団法人東京都中小企業診断士協会は、令和元年8月29日（木）に、両会の会員の業務に関する知識の向上、両会の会員間の友誼関係の発展並びに両会の連携関係のさらなる発展を目的とし友好協定を締結しました。

調印式の出席者

【一般社団法人東京都中小企業診断士協会】

会長 松枝 憲司 様、副会長 清水 一都 様、副会長 大高 直美 様、専務理事 森川 雅章様、理事・渉外部長 鈴木 一生 様、理事・広報部長 坪田 修 様

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長 佐藤 麗司朗、副会長 岩指 良和、理事・業務推進委員長 嶋田 幸弘、理事・広報委員長 檜野 匡彦、理事・研究研修委員長 金井 浩之、専務理事 小林 信夫、事務局長 吉野 雅之

具体的な連携活動としては、

1. 一方会が派遣する講師による他方会の会員に対する研修会の相互開催
2. 一方会の会及び業務その他に関する情報の他方会への相互提供
3. 両会の会員が参加して共同で行う研究活動
4. その他、両会が同意する諸活動

となります。

当日は、不動産関係のマスコミ各位に取材いただきました。



▶ 友好協定締結団体との連絡協議会の開催について ◀

当協会では、友好協定を締結した各団体と、今後の具体的な連携活動の展開に向け、意見交換を行う協議会を開催しております。今後も有益な活動を充実させるべく、他士業団体との連携活動を進めてまいります。

■東京都行政書士会との連絡協議会

・開催日：令和元年11月21日（木）・場所：東京都不動産鑑定士協会会議室

・出席者

【東京都行政書士会】会長 常住 豊 様、副会長 田中 秀人 様、副会長 太田 明賢 様、副会長 山崎 節子 様、副会長 宮本 重則様、副会長 浅野 幸恵 様、専務理事 田崎 敏男 様、総務部長 青池 典人 様、事務局長 水野 淳子 様

【公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会】会長 吉村 真行

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】会長 佐藤 麗司朗、副会長 岩指 良和、副会長 大和田 公一、専務理事 小林 信夫、理事・業務推進委員長 嶋田 幸弘、理事・研究研修委員長 金井 浩之、理事・広報委員長 桧野 匡彦、理事・相談事業副委員長 末原 伸隆、事務局長 吉野 雅之

今回は、日本行政書士会連合会の会長でもある常任会長にご出席いただいたため、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の吉村会長にもご出席いただき会議を行いました。空き家、AIとの関与のあり方等の課題や被災地復興支援活動について、連携するべき活動の提案と意見交換を行いました。



■一般社団法人東京都中小企業診断士協会との連絡協議会

・開催日：令和元年12月5日（木）・場所：東京都不動産鑑定士協会会議室

・出席者

【一般社団法人東京都中小企業診断士協会】渉外部長 鈴木 一生 様、能力開発推進部長 山本 祐一郎 様、地域支援部長 藤田 千晴 様、研究会部副部長 大谷 秀樹 様、渉外部 千種 伸彰 様、渉外部 池田 誠 様

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】会長 佐藤 麗司朗、理事・業務推進委員長 嶋田 幸弘、研究研修委員 佐藤 史郎、事務局長 吉野 雅之

両会の活動内容について情報交換を行い、業務として連携できる分野について提案と意見交換を行いました。研修会やセミナーの相互参加、共同開催といった提案もなされました。



大阪府茨木市から
当協会の佐藤麗司朗会長へ
感謝状が授与されました。

令和元年7月2日に、平成30年に発生した大阪北部地震への住家被害認定調査等に関する支援活動に対して、大阪府茨木市の福岡洋一市長から当協会の佐藤麗司朗会長へ感謝状が授与されました。

今回の表彰は、平成30年6月18日発生の大阪北部を震源とする地震において、当協会の活動が茨木市の災害復旧及び被災者支援に大きく貢献したことが認められたことによるものです。

今後も当協会では、首都直下型地震・南

海トラフ巨大地震等の大規模災害に備えて、会員の住家被害認定調査研修受講者を増やすとともに、全国の不動産鑑定士に対して「国民目線に立った社会的使命」としての取り組みを広げていくほか、自治体に対して研修や協定締結を通じ、住家被害認定調査を中心に被災者台帳の整備、罹災証明書発行会場における相談体制の構築等、不動産鑑定士がどのように社会に貢献できるかを伝えるべく、活動を続けてまいります。



佐藤麗司朗会長（左）と福岡洋一茨木市長

歌舞伎・文楽とその所縁の地（7）

～「仮名手本忠臣蔵（かなでほんちゆうしんぐら）」

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅



JR線両国駅の南側、現在の墨田区両国三丁目にある本所松坂町公園。この公園を含む敷地が赤穂事件で有名な吉良上野介の屋敷跡です。敷地の南北約63m、東西約134m、面積約2550坪にもなる広大な敷地だったそうです。日本人なら誰でもご存知とも言える江戸城本丸松の廊下における刃傷事件(1701年3月)から赤穂浪士による吉良邸討入り、そして浅野内匠頭が祀られる泉岳寺へ向かうという話は、映画、テレビドラマ、書籍からブログ等様々な媒体で数多くの方が赤穂事件に関わることを執筆し、画像・映像に残しています。今更この事件のことを私が書くまでもありませんが、歌舞伎・文楽の三大名作の1つと言われる「仮名手本忠臣蔵」はこの連載でも一度は取り上げようと今回のテーマにしました。

歌舞伎・文楽の三大名作は何か。「菅原伝授手習鑑」「義経千本桜」、そして「仮名手本忠臣蔵」です。これらは全て竹田出雲・三好松洛・並木千柳という3人の浄瑠璃作者による合作で、1746～1748年の3年間毎年発表されたものです。中でも1748年に大

坂竹本座で人形浄瑠璃（文楽）として初演された「仮名手本忠臣蔵」は当時もの凄い人気で、今で言う宮崎駿作品か「アナ雪」か、とにかく多くの観客を呼び、すぐ歌舞伎でも公演されたそうです。また、後年芝居小屋の経営が苦しくなった時、本作品を再演すればたちまち大入りとなって芝居小屋の経営も立ち直ったそうで、そこから本作品を「芝居の独参湯（どくじんとう）」、つまり万病に効く特効薬と評されるほどだったとのこと。それほど本作品は当時から人気で、現在でも人気は絶大です。江戸時代から残る数多くの作品のうち、完全な形で台本が残っているのが本作品のみというのも、それだけ数多く舞台に掛かる証拠と言えましょう。

本作品には、様々な仕掛けが隠されています。まず、冒頭に触れた本作品の初演年は1748年であることです。浅野内匠頭(芝居では「えんやはんがん とうのもちなお 塩谷判官」)が吉良上野介(「高師直」)



(尾張屋清七版 江戸切絵図)

に斬り付ける刃傷沙汰を起こしたのが前述のとおり1701年、その47年後に本作品を初演していることになり、赤穂浪士の人数47人と一致します。また、本名題の「仮名手本」は、赤穂事件を誰にでも分かりやすく語るということを意味する「いろは47文字」に由来し、ここでも47人と一致します。さらに、本作品以後多くの作品にも使われた「忠臣蔵」という言葉も、「忠義」を尽くす「家臣」であった大石内蔵助（「大星由良之助」）から一文^{おおほしゆらのすけ}字ずつ取って付けたものです。江戸時代は実話を芝居で演じることが禁止されていましたが、このように何の話かすぐに連想できるよう、作者が巧妙に仕掛けていました。

本作品は全11段からなる大作で、全てを通して上演すると丸1日かけても終わりません。2016年国立劇場（千代田区）での開場50周年記念として行われた歌舞伎通し公演は、10月から12月の3ヶ月間、三部制で行いました。また、2019年国立文楽劇場（大阪市中央区）での開場35周年記念として行われた文楽通し公演は、4月・8月・11月の計3ヶ月、同じく三部制で行っています。演じる方も観る方も、そのくらいの期間が必要ということですが、ただ、実は歌舞伎も文楽も「完全通し上演」となっているものの、一部を割愛しています。

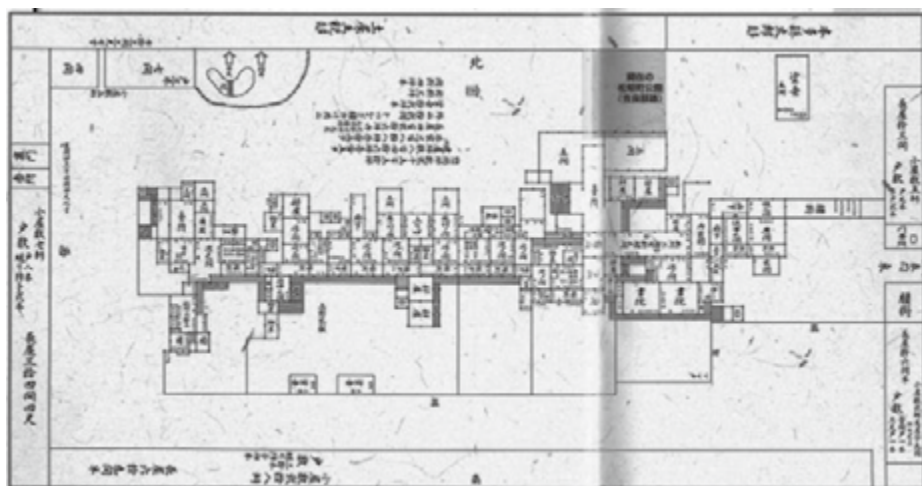
本作品の見所は多々ありますが、いくつか掻い摘まんでご紹介します。1つめは四段目のクライマックス（切り場）である「塩

谷判官切腹の段」。切腹と領地没収という処分が下され、塩谷判官の館で切腹をする場面です。家老の大星由良之助に無念の思いを伝えたいが、国元から駆けつける由良之助がまだ館に到着しないという状況で9寸5分（約29センチ、切腹の際用いる短刀）を手にしなから「力弥、由良之助はまだか...」と声を振り絞る場面は観る側も息を殺します。この段は、場の緊張感から、上演中客席の出入りを一切禁じており「通さん場」と言われます。

2つめは七段目「祇園一力茶屋の段」。この段は、単独でも取り上げられることがあります。毎晩茶屋で飲み遊ぶ大星由良之助に本当に仇討ちの気持ちはあるのか、高師直側のスパイも塩谷家家臣も真意を探る場面です。

そして3つめは九段目「山科閑居の段」。京都・山科に住んでいた大星由良之助が仇討ちに向けて動き出すことになる段です。この段で仇討ちのための重要アイテムとなる高師直屋敷の絵図面を手に入れます。下の絵図面は富森助右衛門の子孫に伝わる吉良邸の絵図面とのことですが、このような図面を手に入れたのかもしれない。

この会報が発刊されるころには12月14日の討ち入りの日も過ぎていますが、いつまでも語り継がれる本作品、名作かつ大作と言えますので、皆さんも機会があれば是非ご覧いただければと思います。



（吉良邸絵図面 富森助右衛門の子孫伝）

◎新規開業者一覧

入会年月	2018/10/3
鑑定業者名	株式会社オフィス北村
代表者名	北村 五月
	〒135-0091 港区台場1-3-4-1710 Tel.03-6670-0305 Fax.03-6670-0305
入会年月	2019/7/17
鑑定業者名	小林不動産鑑定
代表者名	小林 尚子
	〒110-0003 台東区根岸1-1-27-206 イニシア上野根岸 Tel.03-3847-4511 Fax.03-3847-4511
入会年月	2019/7/18
鑑定業者名	株式会社アークブレイン
代表者名	田村 誠邦
	〒106-0032 港区六本木7-3-12 六本木インターナショナルビル8階 Tel.03-5770-7291 Fax.03-5770-7293
入会年月	2019/8/1
鑑定業者名	ときわ鑑定コンサルティング
代表者名	向原 信克
	〒174-0072 板橋区南常盤台1-36-9-301 Tel.03-5926-6730 Fax.03-5926-6731
入会年月	2019/9/10
鑑定業者名	株式会社インターアセット
代表者名	長井 稔
	〒151-0053 渋谷区代々木1-30-14 天翔代々木ANNEXビル004号 Tel.03-5308-5855 Fax.03-5304-8077
入会年月	2019/9/12
鑑定業者名	アスール不動産鑑定
代表者名	竹内 修
	〒116-0011 荒川区西尾久2-9-5 Tel.03-6240-8946 Fax.03-6240-8946
入会年月	2019/9/12
鑑定業者名	株式会社鈴木不動産鑑定
代表者名	鈴木 昭弘
	〒206-0801 稲城市大丸690-11 レアルハイム102 Tel.042-401-7226 Fax.042-401-7236

入会年月	2019/10/17
鑑定業者名	ル・グラシエルビルディング株式会社
代表者名	沖本 洋晴
	〒105-0004 港区新橋5-22-6 ル・グラシエルBLDG 2-1F・7F Tel.03-3578-8111 Fax.03-3578-1199
入会年月	2019/10/17
鑑定業者名	伊藤 & C o m p a n y
代表者名	伊藤 政宏
	〒157-0066 世田谷区成城4-19-13 Tel.03-6411-2122 Fax.03-6411-2122
入会年月	2019/10/24
鑑定業者名	島谷不動産鑑定士事務所
代表者名	島谷 京道
	〒134-0084 江戸川区東葛西5-12-6 カワマンビル302 Tel.03-6821-1273 Fax.03-6821-1273
入会年月	2019/11/11
鑑定業者名	株式会社アセットアドバンス
代表者名	粕谷 明子
	〒160-0023 新宿区西新宿7-2-6-3F Tel.03-6890-0762 Fax.03-6890-1157
入会年月	2019/11/21
鑑定業者名	アルゴ・グローバル・インベストメント株式会社
代表者名	藤堂 裕隆
	〒105-0003 港区西新橋2-8-6 住友不動産日比谷ビル6階 Tel.03-5510-2817 Fax.03-3580-0892
入会年月	2019/12/10
鑑定業者名	真誠不動産鑑定
代表者名	木全 雅裕
	〒152-0003 目黒区碑文谷1-11-4 Tel.03-3715-7176 Fax.03-3715-7176



◎新規開業のごあいさつ

ときわ鑑定コンサルティング
向原 信克

〈開業に至るまでの経緯〉

学生時代から始めたラグビーを続けるため、大学卒業後は実業団チームのある刷毛メーカーに就職。平日は営業職、週末はラグビー付けの日々を送っていましたが、3年を経過した頃、兄からの勧めもあり不動産鑑定士の受験を決意しました。

試験勉強を始めてから現在まで、本当に沢山の方にお世話になりました。旧2次試験の勉強時には、予備校の鈴木先生にマンツーマンでご指導頂いたお陰で、無事合格することができました。旧2次試験合格後は、諸先輩のお声かけもあり、鑑定会社のほか金融機関において、幅広い評価業務の経験をさせて頂きました。沢山の方にお世話になりましたが、特に、現在も金融機関でご活躍の橋本さんには、何度も助けて頂きました。仕事が終わらず困っている時、会社に泊まってサポートして頂いた事は忘れません。また、同金融機関では、公私にわたりご指導頂いた加藤さんを始め、沢山の方にお世話になりました。

少し遠回りをしましたが、今までお会いした沢山の諸先輩方の支えもあり、この度、独立開業することができました。

〈プライベート〉

怪我をしてからラグビーはしておりませんが、週末に近所の公園でジョギングをすることが、今のストレス解消です。年に数回ですが、ラグビー仲間や同じ業界の友人とお酒を飲むことを楽しみにしています。

〈仕事上興味があること〉

人との繋がりを大事にしていきたいと思えます。仕事に直結することは意識せず、鑑定業界を始め、他の士業の先生方とのお付き合いを大切にしたいと思っています。

〈最後に〉

今回、原稿執筆のご依頼を頂き、正直、戸惑



いはございましたが、私も入会している東京都不動産鑑定士協会に、少しでもご協力できればと思い、ご快諾させて頂きました。士協会の城坂さん、ご協力頂きありがとうございます。

諸先輩方を始め、多くの仲間に支えられ、何とか独立することができました。開業のご挨拶もできていない方も多く、大変恐縮ではございますが、この場を借りて心より感謝申し上げます。

今後とも変わらぬご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

【プロフィール】

ときわ鑑定コンサルティング

向原 信克（むこうはら・のぶかつ）

東京都板橋区南常盤台1-36-9-301

TEL：03-5926-6730

FAX：03-5926-6731

E-mail：mukouhara@tokiwa-apc.com

神奈川県出身

2004年 株式会社アセツアールアンドディー入社

2006年 モルガン・スタンレー証券(現モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社)入社

2012年 あおぞら銀行入行

2016年 株式会社アセツアールアンドディー入社

2019年 ときわ鑑定コンサルティング開業



/ 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
基準の行間を読む 不動産評価 実務の判断と留意点	黒沢 泰	清文社	2019/8/30	372	¥3,600

基準の行間を読む 不動産評価 実務の判断と留意点



執筆者／黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／372ページ
価 格／3,600円＋税
発行年月／2019年8月30日
出版社／清文社

日頃の案件処理に追われていると、当初身に着けた知識が知らないうちに忘れ去られ、処理結果のいかなのみに目が向きがちです。求めた評価結果を当然のこととして受け止めていると、思わぬ時に依頼者からその根拠を問われ、それを整合的に、しかも分かりやすく説明して納得を得ることがいかに大変かを経験することもあるのではないのでしょうか。

また、依頼者が質問してくる内容は、不動産鑑定評価基準にストレートに説明されていることはむしろ少なく、不動産鑑定士がその趣旨をくみ取り、行間を読んで思考体系を組み立てていくことにより応えることが可能となるものもあります。

本書は、このような視点から、計算式の背後にある基本的な考え方、根拠付けに焦点を当て、各案件の背後にあって実務を処理するための支えとなる部分を、もう一度原点に立ち戻って整理したものです。

具体的内容は本書を参照いただくこととして、同じような問題意識を感じている方々には是非読んでいただきたい書籍です。



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12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12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、D I（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	令和元年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及び全日本不動産協会東京都本部の会員。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	541
回答数	166
回答率	30.7%

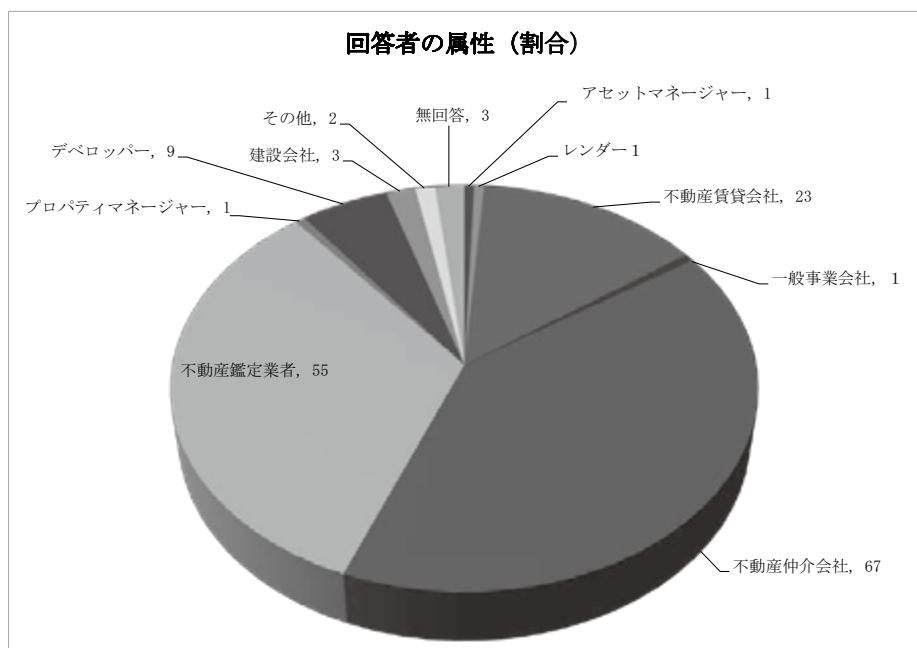
■ D I 算出方法

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

【集計結果】

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	1	0.6%
レンダー	1	0.6%
不動産賃貸会社	23	13.9%
一般事業会社	1	0.6%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	67	40.4%
不動産鑑定業者	55	33.1%
プロパティマネージャー	1	0.6%
デベロッパー	9	5.4%
建設会社	3	1.8%
その他	2	1.2%
無回答	3	1.8%
合計	166	100.0%



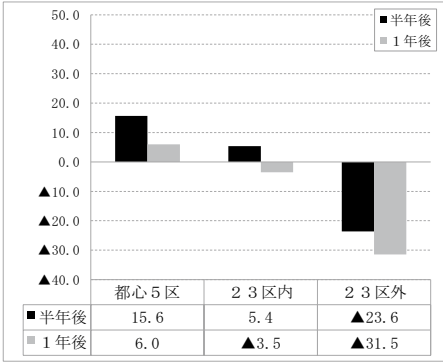
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第12回）

【集計結果】

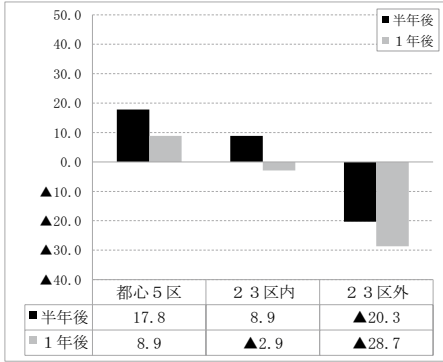
取引件数D I

2．東京の不動産取引件数は、現在から半年後及び1年後にそれぞれどうなると予測しますか？

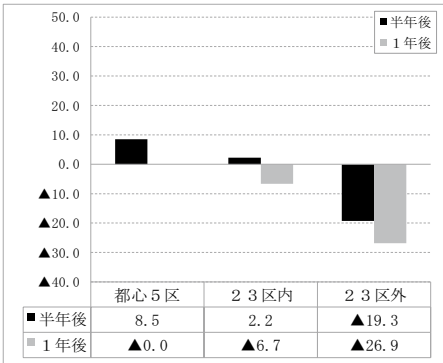
■オフィス



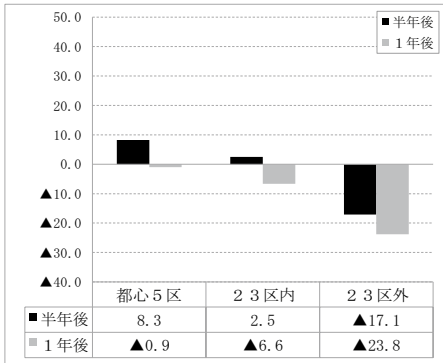
■商業



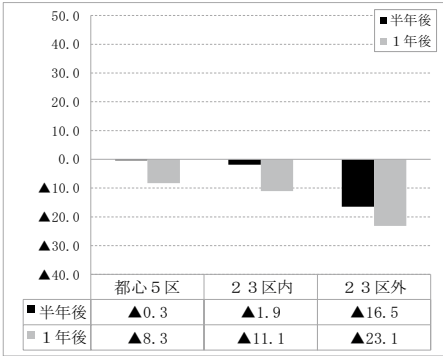
■一棟賃貸マンション



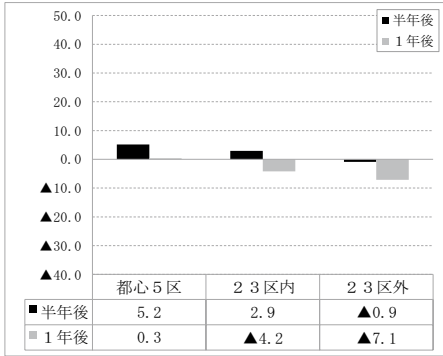
■区分所有マンション



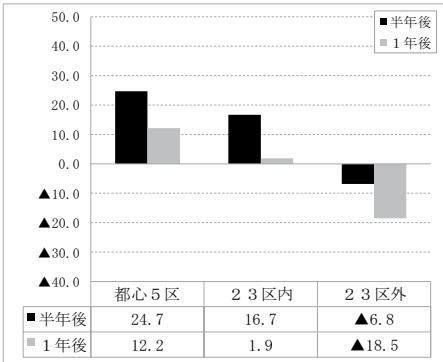
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル

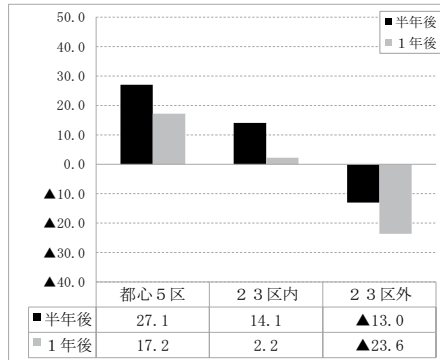


【集計結果】

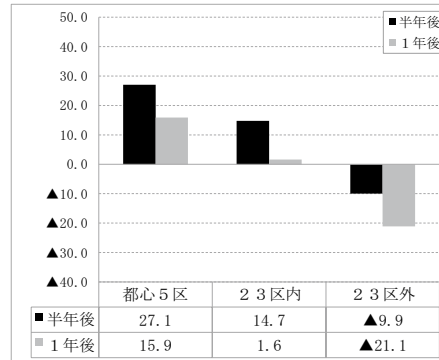
価格D I

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

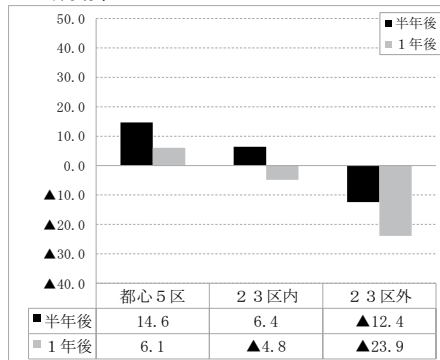
■オフィス



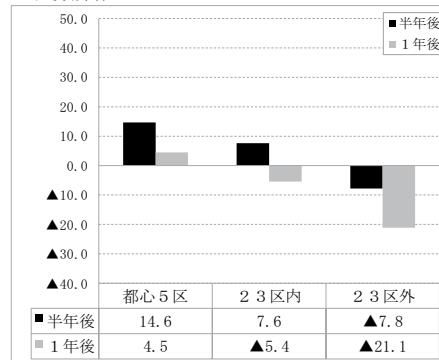
■商業



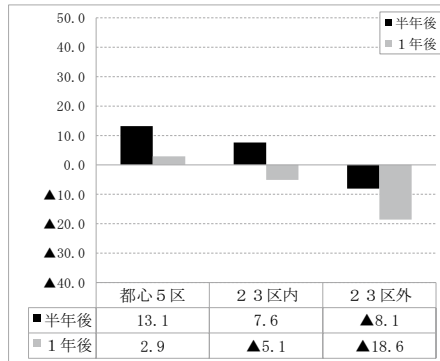
■一棟賃貸マンション



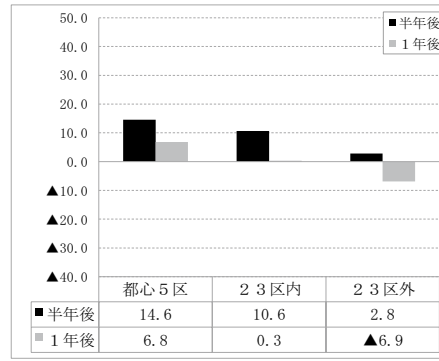
■区分所有マンション



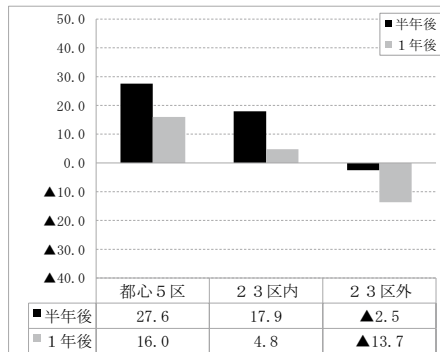
■戸建住宅



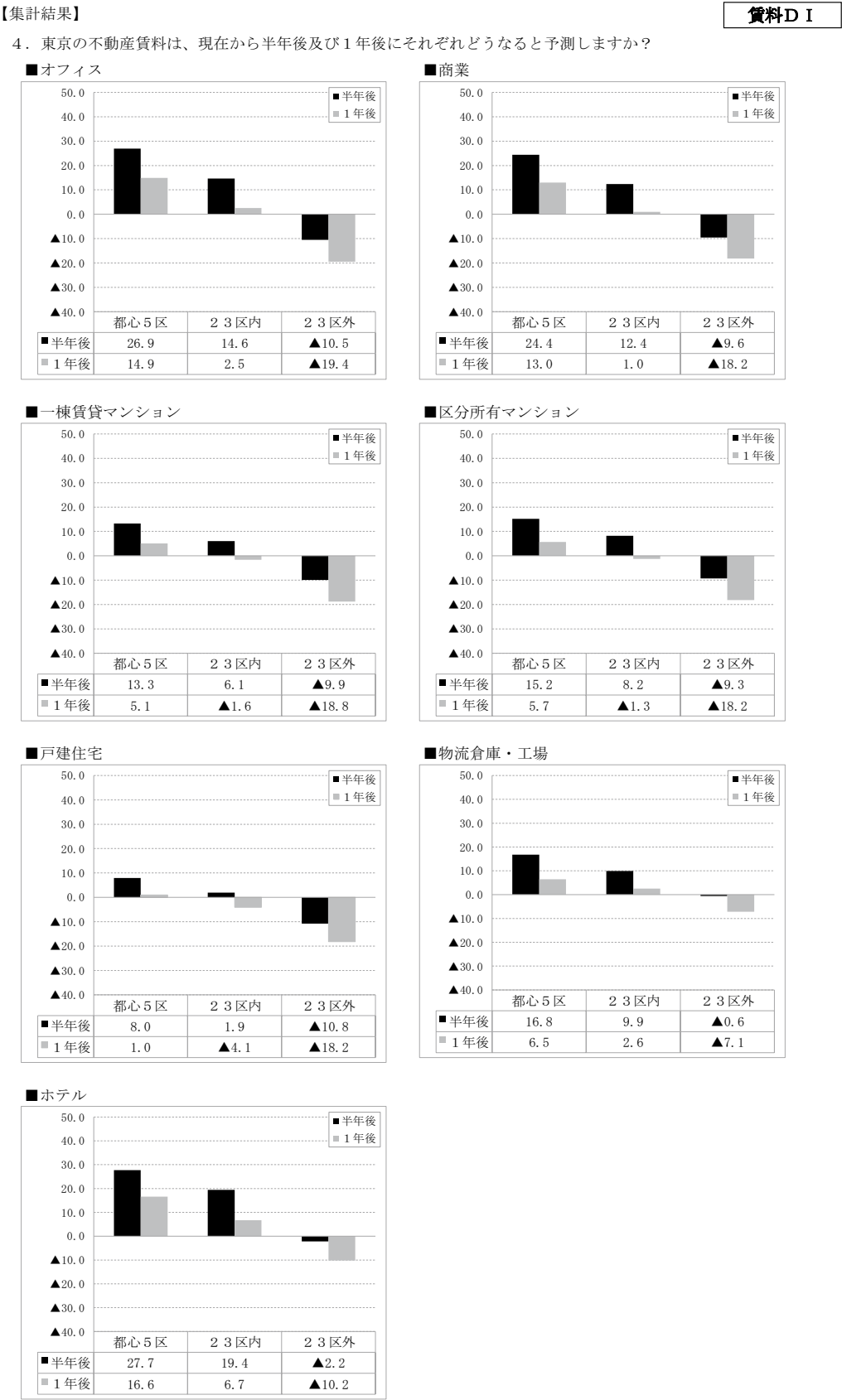
■物流倉庫・工場



■ホテル



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12回）



【D I 算出内訳】

1. 取引件数D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	51	72	22	1	9	166	15.6
	割合	7.0%	32.5%	45.9%	14.0%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	42	81	31	0	9	166	5.4
	割合	1.9%	26.8%	51.6%	19.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	78	66	9	5	166	▲23.6
	割合	0.0%	5.0%	48.4%	41.0%	5.6%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	57	67	21	1	9	166	17.8
	割合	7.0%	36.3%	42.7%	13.4%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	44	86	24	0	8	166	8.9
	割合	2.5%	27.8%	54.4%	15.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	79	64	6	6	166	▲20.3
	割合	0.0%	6.9%	49.4%	40.0%	3.8%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	47	76	26	3	8	166	8.5
	割合	3.8%	29.7%	48.1%	16.5%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	41	76	34	3	9	166	2.2
	割合	1.9%	26.1%	48.4%	21.7%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	78	56	11	5	166	▲19.3
	割合	0.0%	9.9%	48.4%	34.8%	6.8%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	44	78	24	4	9	166	8.3
	割合	4.5%	28.0%	49.7%	15.3%	2.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	40	81	34	1	8	166	2.5
	割合	1.3%	25.3%	51.3%	21.5%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	78	63	4	5	166	▲17.1
	割合	0.0%	9.9%	48.4%	39.1%	2.5%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	28	95	29	2	10	166	▲0.3
	割合	1.3%	17.9%	60.9%	18.6%	1.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	28	93	36	0	8	166	▲1.9
	割合	0.6%	17.7%	58.9%	22.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	14	84	55	7	5	166	▲16.5
	割合	0.6%	8.7%	52.2%	34.2%	4.3%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	33	93	19	4	12	166	5.2
	割合	3.2%	21.4%	60.4%	12.3%	2.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	30	93	27	1	11	166	2.9
	割合	2.6%	19.4%	60.0%	17.4%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	33	84	34	5	6	166	▲0.9
	割合	2.5%	20.6%	52.5%	21.3%	3.1%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	22	51	66	16	1	10	166	24.7
	割合	14.1%	32.7%	42.3%	10.3%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	11	51	73	21	0	10	166	16.7
	割合	7.1%	32.7%	46.8%	13.5%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	27	81	45	5	5	166	▲6.8
	割合	1.9%	16.8%	50.3%	28.0%	3.1%	-	100.0%	

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12回）

【D I 算出内訳】

2. 取引件数D I（1年後）

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	38	73	35	2	8	166	6.0
	割合	6.3%	24.1%	46.2%	22.2%	1.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	31	77	44	2	9	166	▲3.5
	割合	1.9%	19.7%	49.0%	28.0%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	63	78	15	4	166	▲31.5
	割合	0.0%	3.7%	38.9%	48.1%	9.3%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	42	71	32	2	8	166	8.9
	割合	7.0%	26.6%	44.9%	20.3%	1.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	28	82	41	2	9	166	▲2.9
	割合	2.5%	17.8%	52.2%	26.1%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	7	68	74	13	4	166	▲28.7
	割合	0.0%	4.3%	42.0%	45.7%	8.0%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	39	70	39	5	8	166	▲0.0
	割合	3.2%	24.7%	44.3%	24.7%	3.2%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	32	72	49	3	9	166	▲6.7
	割合	0.6%	20.4%	45.9%	31.2%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	10	70	63	18	4	166	▲26.9
	割合	0.6%	6.2%	43.2%	38.9%	11.1%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	32	80	37	4	8	166	▲0.9
	割合	3.2%	20.3%	50.6%	23.4%	2.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	25	82	48	1	8	166	▲6.6
	割合	1.3%	15.8%	51.9%	30.4%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	12	68	71	10	4	166	▲23.8
	割合	0.6%	7.4%	42.0%	43.8%	6.2%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	22	90	42	3	9	166	▲8.3
	割合	0.0%	14.0%	57.3%	26.8%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	18	85	53	1	8	166	▲11.1
	割合	0.6%	11.4%	53.8%	33.5%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	10	73	65	12	4	166	▲23.1
	割合	1.2%	6.2%	45.1%	40.1%	7.4%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	29	90	28	4	11	166	0.3
	割合	2.6%	18.7%	58.1%	18.1%	2.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	23	89	40	1	10	166	▲4.2
	割合	1.9%	14.7%	57.1%	25.6%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	31	76	42	9	5	166	▲7.1
	割合	1.9%	19.3%	47.2%	26.1%	5.6%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	15	43	64	33	1	10	166	12.2
	割合	9.6%	27.6%	41.0%	21.2%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	38	68	42	2	9	166	1.9
	割合	4.5%	24.2%	43.3%	26.8%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	20	69	58	13	4	166	▲18.5
	割合	1.2%	12.3%	42.6%	35.8%	8.0%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

3. 価格D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	68	73	5	0	9	166	27.1
	割合	7.0%	43.3%	46.5%	3.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	50	91	12	0	10	166	14.1
	割合	1.9%	32.1%	58.3%	7.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	89	48	6	5	166	▲13.0
	割合	0.0%	11.2%	55.3%	29.8%	3.7%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	12	69	68	8	0	9	166	27.1
	割合	7.6%	43.9%	43.3%	5.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	50	90	12	0	10	166	14.7
	割合	2.6%	32.1%	57.7%	7.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	21	90	47	3	5	166	▲9.9
	割合	0.0%	13.0%	55.9%	29.2%	1.9%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	53	82	17	0	9	166	14.6
	割合	3.2%	33.8%	52.2%	10.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	42	87	24	1	10	166	6.4
	割合	1.3%	26.9%	55.8%	15.4%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	78	54	5	5	166	▲12.4
	割合	0.0%	14.9%	48.4%	33.5%	3.1%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	52	81	18	0	9	166	14.6
	割合	3.8%	33.1%	51.6%	11.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	40	92	22	0	9	166	7.6
	割合	1.9%	25.5%	58.6%	14.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	24	87	47	2	5	166	▲7.8
	割合	0.6%	14.9%	54.0%	29.2%	1.2%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	41	97	12	0	10	166	13.1
	割合	3.8%	26.3%	62.2%	7.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	33	106	15	0	9	166	7.6
	割合	1.9%	21.0%	67.5%	9.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	28	80	52	1	5	166	▲8.1
	割合	0.0%	17.4%	49.7%	32.3%	0.6%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	47	88	12	1	12	166	14.6
	割合	3.9%	30.5%	57.1%	7.8%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	46	88	17	1	11	166	10.6
	割合	1.9%	29.7%	56.8%	11.0%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	37	87	32	1	6	166	2.8
	割合	1.9%	23.1%	54.4%	20.0%	0.6%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	15	65	67	9	0	10	166	27.6
	割合	9.6%	41.7%	42.9%	5.8%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	10	49	84	13	0	10	166	17.9
	割合	6.4%	31.4%	53.8%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	34	85	34	6	5	166	▲2.5
	割合	1.2%	21.1%	52.8%	21.1%	3.7%	-	100.0%	

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12回）

【D I 算出内訳】

4. 価格D I（1年後）

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	55	78	15	1	9	166	17.2
	割合	5.1%	35.0%	49.7%	9.6%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	35	91	28	1	10	166	2.2
	割合	0.6%	22.4%	58.3%	17.9%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	12	71	68	10	5	166	▲23.6
	割合	0.0%	7.5%	44.1%	42.2%	6.2%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	55	74	19	1	9	166	15.9
	割合	5.1%	35.0%	47.1%	12.1%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	33	91	28	2	10	166	1.6
	割合	1.3%	21.2%	58.3%	17.9%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	14	74	64	9	5	166	▲21.1
	割合	0.0%	8.7%	46.0%	39.8%	5.6%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	46	76	31	1	9	166	6.1
	割合	1.9%	29.3%	48.4%	19.7%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	29	83	40	3	10	166	▲4.8
	割合	0.6%	18.6%	53.2%	25.6%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	16	66	65	14	5	166	▲23.9
	割合	0.0%	9.9%	41.0%	40.4%	8.7%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	41	81	31	1	9	166	4.5
	割合	1.9%	26.1%	51.6%	19.7%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	26	87	41	2	9	166	▲5.4
	割合	0.6%	16.6%	55.4%	26.1%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	66	68	9	5	166	▲21.1
	割合	0.0%	11.2%	41.0%	42.2%	5.6%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	32	95	27	0	10	166	2.9
	割合	1.3%	20.5%	60.9%	17.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	21	97	37	1	9	166	▲5.1
	割合	0.6%	13.4%	61.8%	23.6%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	20	68	66	7	5	166	▲18.6
	割合	0.0%	12.4%	42.2%	41.0%	4.3%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	44	81	23	3	12	166	6.8
	割合	1.9%	28.6%	52.6%	14.9%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	33	89	30	2	11	166	0.3
	割合	0.6%	21.3%	57.4%	19.4%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	30	79	42	7	6	166	▲6.9
	割合	1.3%	18.8%	49.4%	26.3%	4.4%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	52	72	22	0	10	166	16.0
	割合	6.4%	33.3%	46.2%	14.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	36	80	31	2	10	166	4.8
	割合	4.5%	23.1%	51.3%	19.9%	1.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	24	73	48	13	5	166	▲13.7
	割合	1.9%	14.9%	45.3%	29.8%	8.1%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

5. 賃料D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	71	74	4	0	8	166	26.9
	割合	5.7%	44.9%	46.8%	2.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	47	103	5	0	9	166	14.6
	割合	1.3%	29.9%	65.6%	3.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	15	101	43	3	4	166	▲10.5
	割合	0.0%	9.3%	62.3%	26.5%	1.9%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	66	76	7	0	8	166	24.4
	割合	5.7%	41.8%	48.1%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	43	104	8	0	9	166	12.4
	割合	1.3%	27.4%	66.2%	5.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	12	109	39	2	4	166	▲9.6
	割合	0.0%	7.4%	67.3%	24.1%	1.2%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	44	100	10	0	8	166	13.3
	割合	2.5%	27.8%	63.3%	6.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	30	113	13	0	9	166	6.1
	割合	0.6%	19.1%	72.0%	8.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	11	108	39	3	4	166	▲9.9
	割合	0.6%	6.8%	66.7%	24.1%	1.9%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	45	101	7	0	8	166	15.2
	割合	3.2%	28.5%	63.9%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	29	117	9	0	8	166	8.2
	割合	1.9%	18.4%	74.1%	5.7%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	8	114	38	1	4	166	▲9.3
	割合	0.6%	4.9%	70.4%	23.5%	0.6%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	31	112	10	1	9	166	8.0
	割合	1.9%	19.7%	71.3%	6.4%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	20	122	14	1	8	166	1.9
	割合	0.6%	12.7%	77.2%	8.9%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	9	113	36	4	4	166	▲10.8
	割合	0.0%	5.6%	69.8%	22.2%	2.5%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	50	92	8	0	11	166	16.8
	割合	3.2%	32.3%	59.4%	5.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	42	98	13	1	10	166	9.9
	割合	1.3%	26.9%	62.8%	8.3%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	24	108	24	3	5	166	▲0.6
	割合	1.2%	14.9%	67.1%	14.9%	1.9%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	14	63	76	4	0	9	166	27.7
	割合	8.9%	40.1%	48.4%	2.5%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	9	51	89	8	0	9	166	19.4
	割合	5.7%	32.5%	56.7%	5.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	22	110	27	2	4	166	▲2.2
	割合	0.6%	13.6%	67.9%	16.7%	1.2%	-	100.0%	

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12回）

【D I 算出内訳】

6. 賃料D I（1年後）

■オフィス

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	53	81	18	0	8	166	14.9
	割合	3.8%	33.5%	51.3%	11.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	31	100	25	0	9	166	2.5
	割合	0.6%	19.7%	63.7%	15.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	14	80	59	9	4	166	▲19.4
	割合	0.0%	8.6%	49.4%	36.4%	5.6%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	49	89	16	0	8	166	13.0
	割合	2.5%	31.0%	56.3%	10.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	25	107	24	0	9	166	1.0
	割合	0.6%	15.9%	68.2%	15.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	12	88	53	9	4	166	▲18.2
	割合	0.0%	7.4%	54.3%	32.7%	5.6%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	32	101	22	0	8	166	5.1
	割合	1.9%	20.3%	63.9%	13.9%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	18	113	25	0	9	166	▲1.6
	割合	0.6%	11.5%	72.0%	15.9%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	8	96	43	14	4	166	▲18.8
	割合	0.6%	4.9%	59.3%	26.5%	8.6%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	31	102	21	0	8	166	5.7
	割合	2.5%	19.6%	64.6%	13.3%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	19	113	25	0	8	166	▲1.3
	割合	0.6%	12.0%	71.5%	15.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	8	92	53	8	4	166	▲18.2
	割合	0.6%	4.9%	56.8%	32.7%	4.9%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	22	108	23	1	9	166	1.0
	割合	1.9%	14.0%	68.8%	14.6%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	14	115	27	1	8	166	▲4.1
	割合	0.6%	8.9%	72.8%	17.1%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	93	49	10	4	166	▲18.2
	割合	0.0%	6.2%	57.4%	30.2%	6.2%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	38	94	20	1	11	166	6.5
	割合	1.3%	24.5%	60.6%	12.9%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	31	97	25	1	10	166	2.6
	割合	1.3%	19.9%	62.2%	16.0%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	23	92	38	6	5	166	▲7.1
	割合	1.2%	14.3%	57.1%	23.6%	3.7%	-	100.0%	

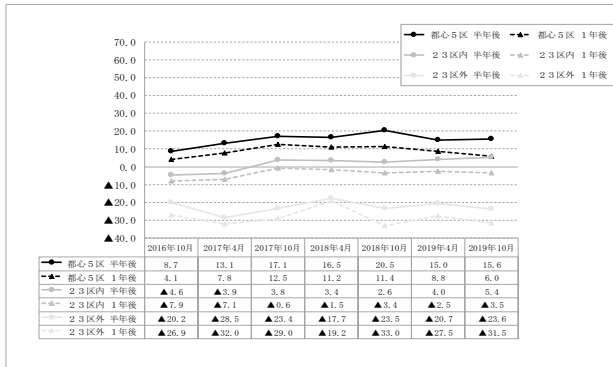
■ホテル

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	9	55	72	21	0	9	166	16.6
	割合	5.7%	35.0%	45.9%	13.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	42	83	27	1	9	166	6.7
	割合	2.5%	26.8%	52.9%	17.2%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	23	87	44	7	4	166	▲10.2
	割合	0.6%	14.2%	53.7%	27.2%	4.3%	-	100.0%	

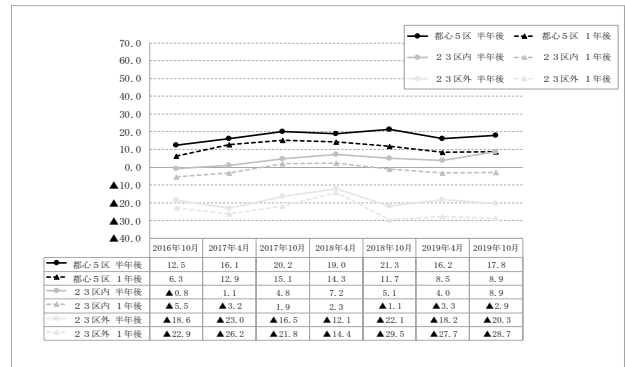
【集計結果の推移】

取引件数D I

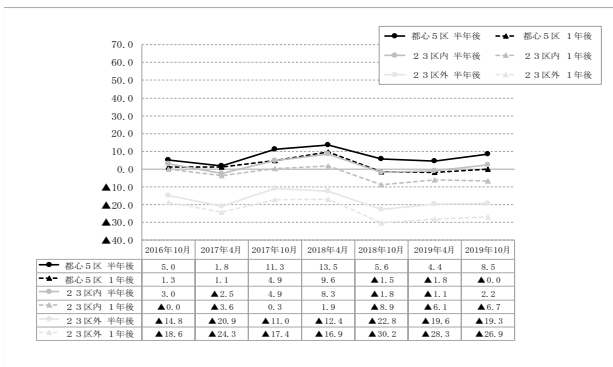
■オフィス



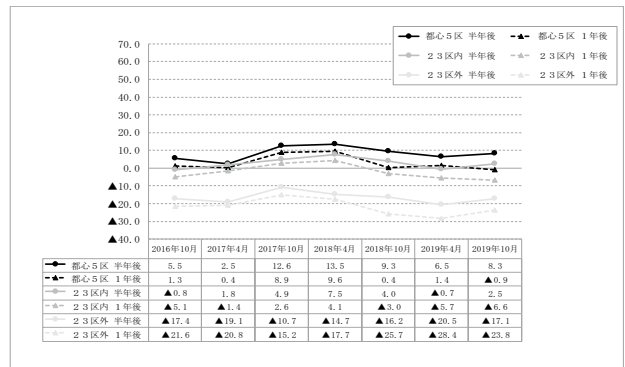
■商業



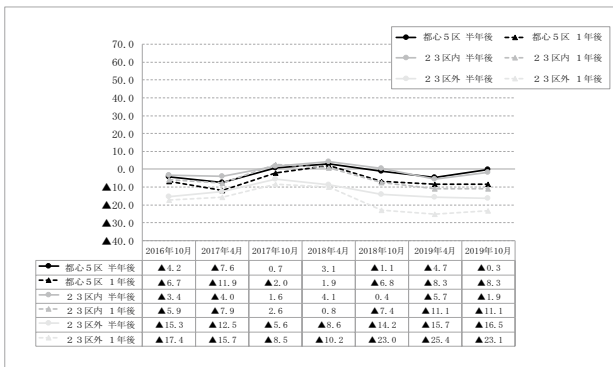
■一棟賃貸マンション



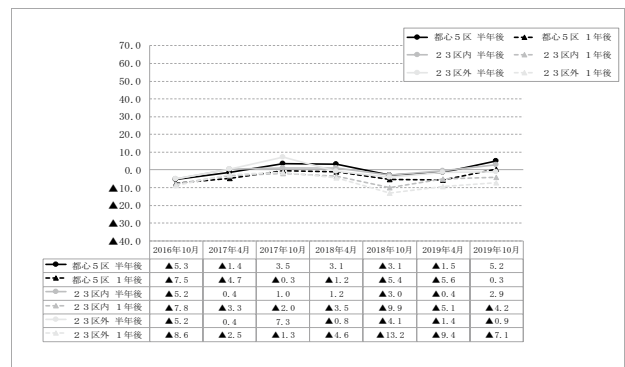
■区分所有マンション



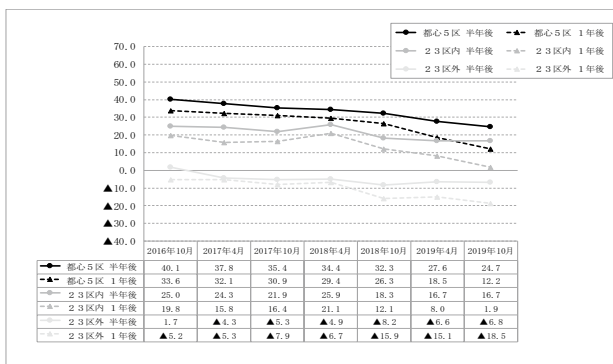
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



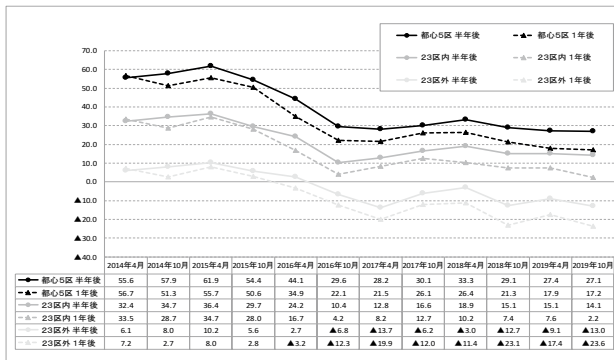
■ホテル



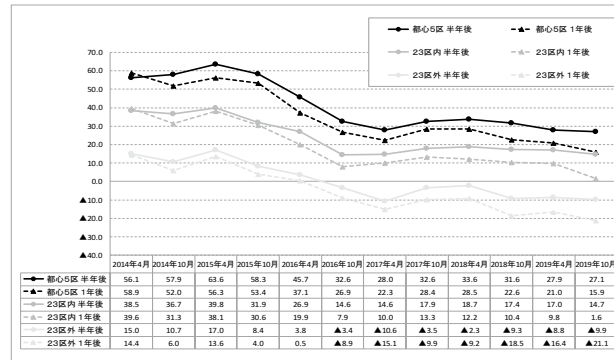
【集計結果の推移】

価格D I

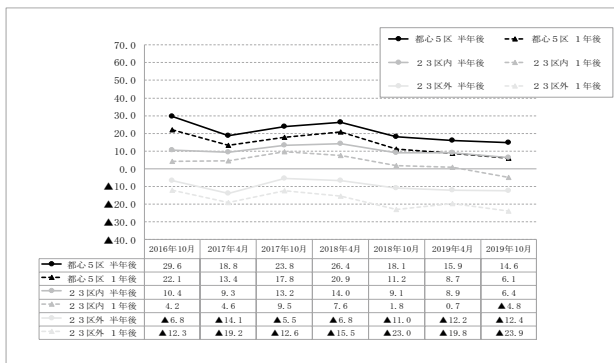
■オフィス



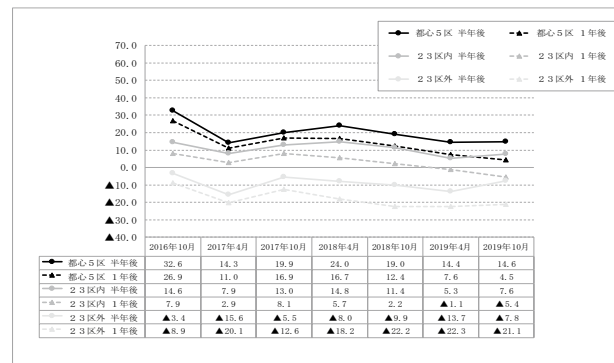
■商業



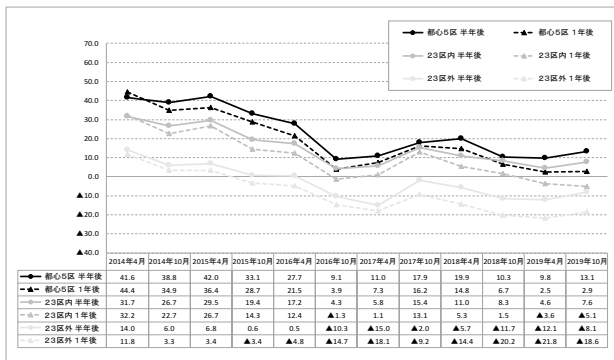
■一棟賃貸マンション



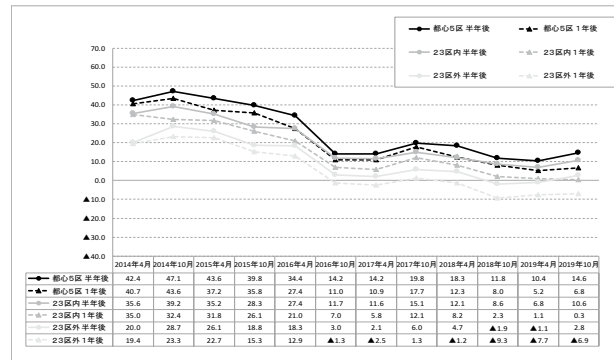
■区分所有マンション



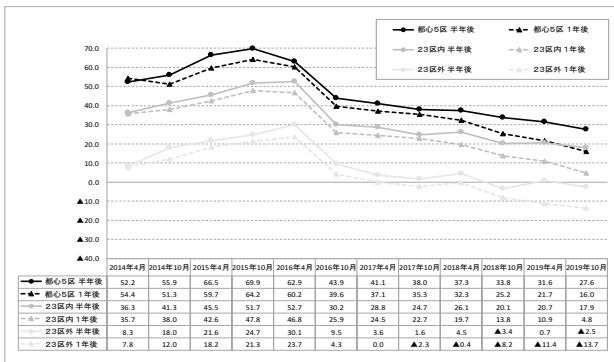
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



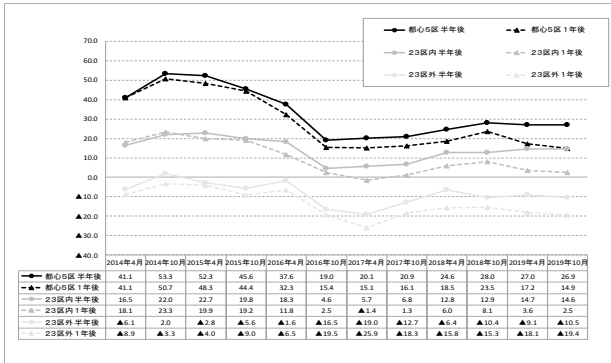
■ホテル



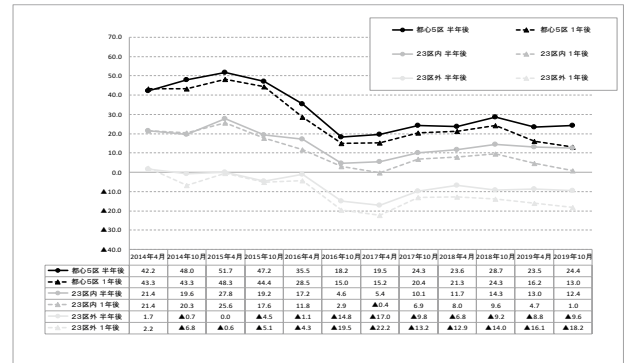
【集計結果の推移】

賃料D I

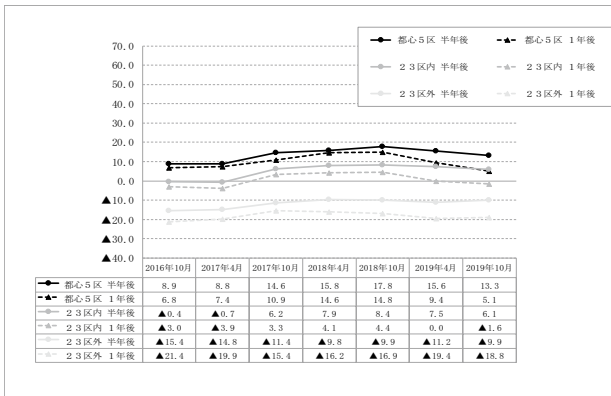
■オフィス



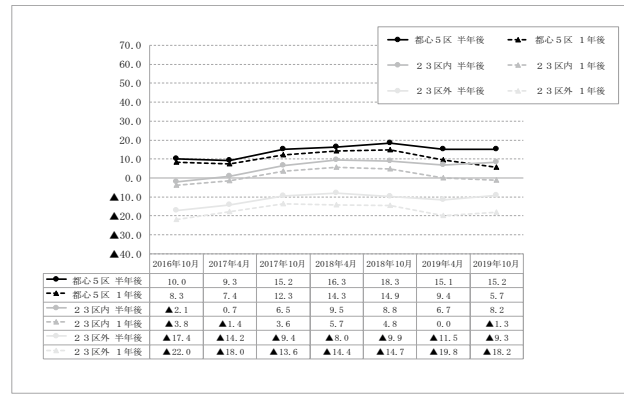
■商業



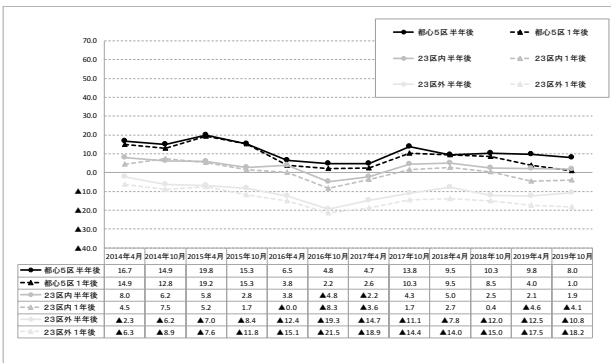
■一棟賃貸マンション



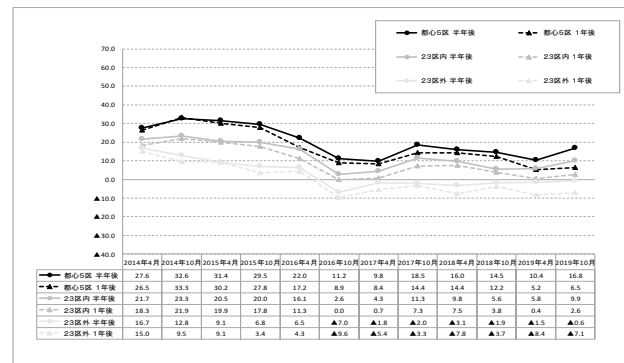
■区分所有マンション



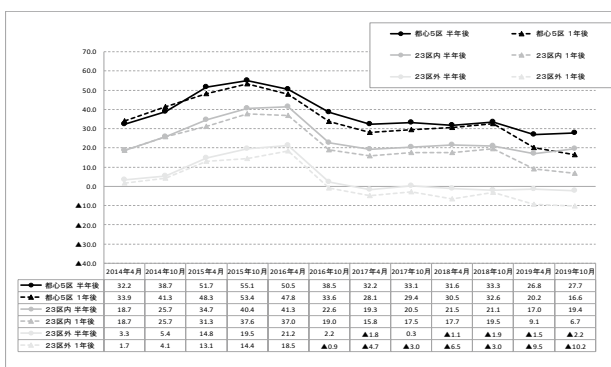
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



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12回）

令和元年10月

東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査票（第12回）

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

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

■ アンケート内容

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答下さい。

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

2. 東京の不動産取引件数は、現在から半年後及び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		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加→1、やや増加→2、横ばい→3、やや減少→4、大きく減少→5でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

3. 東京の不動産価格は、現在から半年後及び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		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加→1、やや増加→2、横ばい→3、やや減少→4、大きく減少→5でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

4. 東京の不動産賃料は、現在から半年後及び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		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
一棟賃貸マンション				一棟賃貸マンション			
区分所有マンション				区分所有マンション			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく増加→1、やや増加→2、横ばい→3、やや減少→4、大きく減少→5でご回答下さい。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送、FAX又はメールにてご返送の程、宜しく申し上げます。

FAX番号	03-5472-1121	メールアドレス	info2@tokyo-kanteishi.or.jp
-------	--------------	---------	-----------------------------



会報に、自分史を残す！

© amana

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ご紹介します。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：令和2年（2020）4月24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



不動産鑑定士は、その課題が仕事です

不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。

心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。

人と不動産のよりよい関係をつくるのが、不動産鑑定士の仕事です。

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

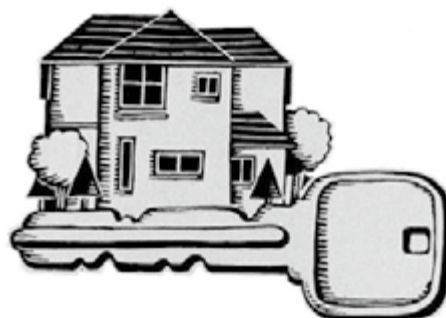
不動産の売買・交換をしたい

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。



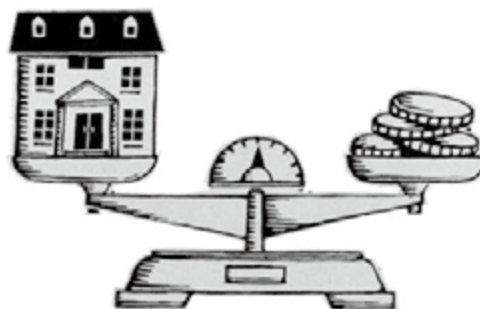
相続などの適正評価を

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、また、正確な時価を知ることは節税対策にもつながります。



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。



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。



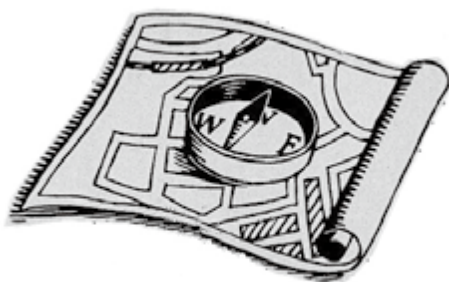
国際的な新会計基準に対応

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。





ちよつと教えて

広報委員会 委員 大谷 典之

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。

インバウンドの活況による不動産価格への影響とゲストハウスの台頭

Q 昨今の訪日旅行者の増加に伴い、不動産市況にはどのような影響があるのでしょうか？



リノベーションゲストハウス『Nui. HOSTEL & BAR LOUNGE』 台東区蔵前
長年、玩具倉庫として使われていた建物をゲストハウスにリノベーション
※写真は全てNui. HOSTEL & BAR LOUNGE提供

A 1. 2020年オリンピック・パラリンピックに向けた訪日旅行者数の推移

日本政府の目標である「2020年訪日外国人旅行者数4,000万人」達成にむけて、2018年訪日旅行者数は「3,120万人※1」(昨年比8.7%増)にまで増加し、東京都内でも毎年大幅に増加しています。

一例ですが、東京駅と皇居の間に広がる「大手町・丸の内・有楽町エリア」では、2018年の訪日客数は「241万人※2」で昨年比15%も増加しているとのことです。

2. 訪日旅行者は日本旅行で何を求めているのか？

以前はアジア圏の旅行者を中心に買い物を目的とした旅行スタイルが有名でしたが、その傾向は薄まりつつあり、現在の訪日旅行者の楽しみ方は多様化しています。

日本食や日本文化の体験を楽しみ、ハイキング等で日本の豊かな自然にふれ、現地の人々との交流を楽しむというように多岐にわたります。共通しているのは「日本文化の体験」「ローカル(現地)との交流」が訪日客を魅了している点です。

3. インバウンドの活況と不動産市況の関連性



では、このようなインバウンドの活況が「不動産市況にどう影響しているのか」という点についてですが、大きくは「不動産の最有効使用の変化」と「多様な宿泊施設の台頭」が挙げられます。

(1) 不動産の最有効使用の変化

現在のようなインバウンド気運が高まる前は、都心エリアの商業地で再開発事業が行われる場合、最も収益性が高い用途の「オフィス」や「店舗」が開発されることが一般的でした。

しかし現在では、訪日旅行者の宿泊ニーズの高まりにより「ホテル」の収益性が上昇しています。その為、以前ならオフィスビル等が開発された場所でも、現在では一棟全てホテル、或いは「オフィス、店舗、ホテル」で構成される複合施設が建設されるケースが多く見受けられます。

データで見えてみると、2019年8月現在の東京23区内における新規ホテル開業予定の規模感は以下の通りです(※3)。





※ () 内の%は既存の客室数からの増加割合を示す。

- 1位 港区 6,656室/41施設 (21%増)
- 2位 中央区 5,160室/36施設 (20%増)
- 3位 台東区 4,797室/55施設 (22%増)
- 4位 江東区 3,375室/15施設 (38%増)
- 5位 大田区 2,666室/9施設 (32%増)



2020年東京オリンピック・パラリンピック開催が決定した2013年以降は、宿泊施設の供給量が徐々に増加し、ここ数年は上記のような大規模供給が続いています。

(2) 人気エリアの地価高騰

ここで、宿泊施設新規供給量が「客室数3位/施設数1位」の台東区に注目したいと思います。

台東区には浅草寺、雷門や仲見世通り等が訪日客に人気の浅草エリアがあり、このエリアの2018年訪日客来訪者数は「428万人」で前年比22.4%も増加(※2)しています。

このように、宿泊施設や店舗としてインバウンド売上が見込める当該エリア(浅草1丁目)は地価高騰が著しく、2019年基準地価で34.5%アップという都内1位の上昇率となっています。

(3) 訪日客ニーズを満たす宿泊施設「ゲストハウス」

また、訪日客の多様なニーズに応える形で、ゲストハウスや民泊施設といった簡易宿泊施設も多く開発されています。なかでも地域の人々との交流を求める訪日客には「ゲストハウス」が人気です。

ゲストハウスの特徴は宿泊者同士の交流に加えて、併設されたBarや施設内

のイベントを通じて、地元の人々とも交流できる点があげられます。訪日客が求める「ローカルとの交流」や「日本文化体験」といったニーズを満たしてくれる点で、非常に魅力的な宿泊施設と言えます。

またゲストハウスのなかには、その地域の歴史的建築物をリノベーションした物件もあります。古くから問屋街として発展した台東区では「玩具倉庫」などをリノベーションしたゲストハウスもあり、その地域の歴史と変遷を味わいつつ宿泊できる点が訪日客にも評価されています。



興味深いデータもあります。地域に住む人との関係性が生まれると、訪日外国人旅行者は地域のファンになり、再び訪日する率(リピート率)が大幅に上昇するという調査結果(※4)もあり、ゲストハウスは訪日客ニーズに合致した宿泊スタイルとも言えます。

以上のように、インバウンドの活況が不動産の価値や用途に様々な影響を与えていることを踏まえつつ、東京都内を散策してみると、また違った観点で街歩きを楽しめるのではないのでしょうか。

※1 日本政府観光局(JNTO) 報道発表資料より

※2 調査会社：三菱総研グループ(データ提供元:株)ドコモ・インサイトマーケティング、(株)ナイトレイ)

※3 ホテルバンク2019年8月7日記事より引用。データは「メトロエンジンリサーチ」調べ

※4 (株)Huber.調べ



不動産のことでお困りの方は
専門家の不動産鑑定士による

定例無料相談会

へお気軽にお越しください。



たとえば、こんなとき...

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

相談日

毎月第1・第3水曜日

(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)

午後1時～(受付:午後12時30分～3時30分)

詳しい日程はホームページをご覧ください

場所

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

TEL (03) 5472-1120

予約不要 当日直接お越しください

【アクセス】

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



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

ホームページアドレス <http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>

定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

日 時	相 談 担 当 者	相 談 内 容 内 訳				相 談 件 数	来 客 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
令和元年 7月 3日	北川 憲	3			3	6	4	
	坂野 辰	4		1		5	4	
	山本 洋一	3	3	1	3	10	3	11
令和元年 7月17日	竹本 朗	1			1	2	2	
	村上 直樹	1			2	3	2	
	津國 秀夫		2		2	4	2	6
令和元年 8月 7日	北川 憲	1	2		2	5	3	
	北島 秀明	2		1	2	5	2	
	炭野 忠彦	2			1	3	3	8
令和元年 8月21日	倉本 穰一		5			5	2	
	熊倉 努		2			2	1	
	森 清次	1	1			2	2	5
令和元年 9月 4日	佐藤 俊夫	3			1	4	3	
	山下 末雄	5	2		4	11	3	
	松本 裕	1		1	2	4	3	9
令和元年 9月18日	木下 典子	2			3	5	2	
	小川樹恵子				2	2	2	
	佐野 光春	1	1			2	2	6
令和元年10月 2日	船山 進	2	1		5	8	4	
	安本 光夫	2	1			3	3	
	山下 哲之		2		2	4	3	10
令和元年10月16日	大山 宏毅	4	1		2	7	4	
	折井 勉	3	2		2	7	5	
	二村 昌利	8	2		1	11	6	15
令和元年11月 6日	下野 好弘	2	3	1	4	10	3	
	船山 進	1	1	1		3	2	
	綿引 信孝	2		1	1	4	2	7
令和元年11月20日	山谷 弘幸	3	2			5	4	
	母袋 秀樹	2	3		1	6	3	
	坂野 辰	3	6		1	10	4	11
令和元年12月 4日	明石 正美	1	3			4	3	
	折井 勉	2		1	2	5	3	
	西沢 昭	2			2	4	3	
	船山 進	1	1	1	2	5	3	12
令和元年12月18日	竹本 朗	1	2		2	5	5	
	榎本 行男	4			1	5	5	
	西 清貴	3		1	1	5	4	14
合 計		76	48	10	57	191	114	114
相談回数12回(令和元年7月～令和元年12月まで)・相談員37人								
相談来訪者114人(1人当たり3.1人)・相談件数191件(1人当たり5.2件)								

定例無料相談会 今後の日程

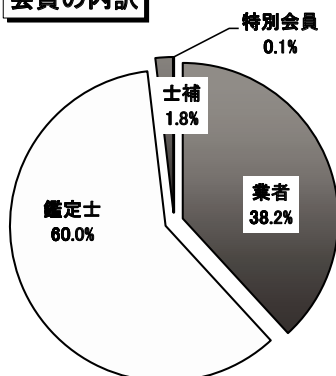
令和2年 1月	1 5 日
令和2年 2月	5 日、1 9 日
令和2年 3月	4 日、1 8 日
令和2年 4月	1 日、1 5 日
令和2年 5月	2 0 日
令和2年 6月	3 日、1 7 日

● 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

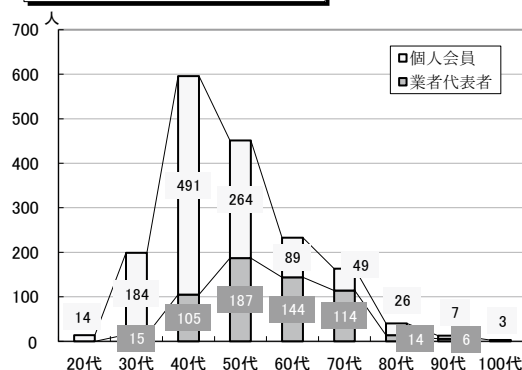
会員の内訳



令和元年12月10日時点		
業者	696	38.2%
鑑定士	1,093	60.0%
士補	33	1.8%
特別会員	1	0.1%
計	1,823	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

* 全会員のうち111名は、資格を有しない「業者代表者」です。



令和元年12月10日時点		
20代	14人	0.8%
30代	199人	11.6%
40代	596人	34.8%
50代	451人	26.3%
60代	233人	13.6%
70代	163人	9.5%
80代	40人	2.3%
90代	13人	0.8%
100代	3人	0.2%
計	1,712人	100.0%
平均	53歳	
最年少	25歳	
最高齢	105歳	

ここ数年自然災害が多発していますが、昨年猛威をふるった豪雨や台風の甚大な被害の前に、これまでと自然の状況が明らかに変化している、あらためてそう感じた方も多かったのではないのでしょうか。春夏秋冬、最近ではそれぞれの季節の様子もどこか以前と違ってきており、春に桜が咲き、秋に紅葉が見られる...そんなふうによりきんと四季の訪れを感じることができると、どこかほっとするような気持ちになってしまいます。

協会事務局のある虎ノ門には、江戸時代、その山頂から江戸の町並みを一望できたという愛宕山があります。現在、山頂から見えるのはビルばかりですが、春になると山頂にある愛宕神社とその周辺には桜が咲き誇り、とても美しい風景が広がります。満開の桜はもちろん、風でざっと一気に花びらが散る様子もまた美しく、その後に芽吹いてくる瑞々しく青々とした新緑の風景にも心が洗われます。この会報をまとめている時期は、事務局の面する桜田通りの銀杏が黄金色に染まって街に彩を添え、毎朝の出勤時やお昼休みに目にするのが楽しみでした。

昨年は、このように毎年当たり前のように目にしてきた身近にある季節ごとの風景が、とても貴重でありたいものに思えてくる、そんな一年だったように思います。今年は誰もがそれぞれの季節を楽しみながら穏やかに暮らすことができる一年であってほしい、そう願わずにはいられません。皆様にとってよい一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96号 2020年1月発行

発行

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

編集人

広報委員長 檜野 匡彦

〒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

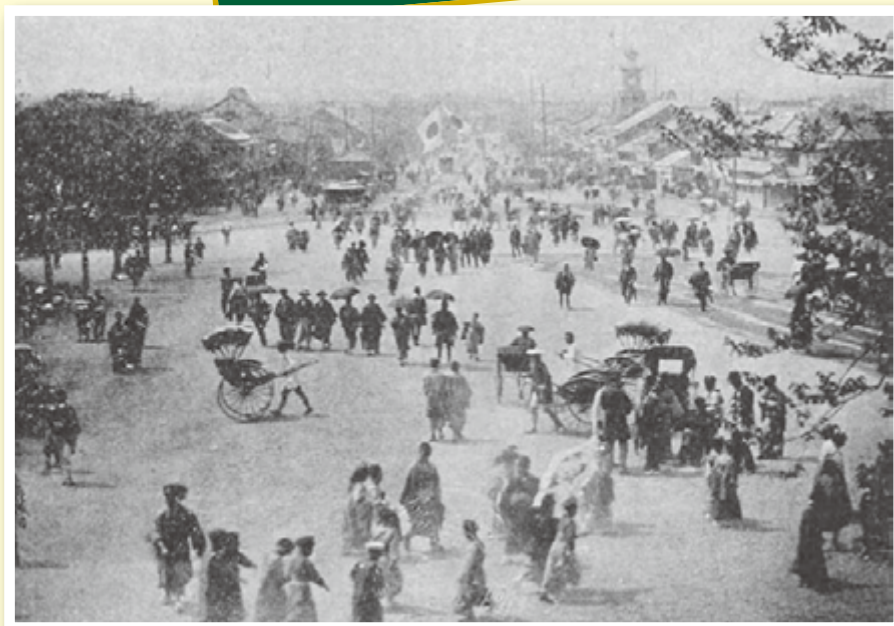
電話番号 03 (5472) 1120 (代)

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 2020

東京フォト遺産 (9) 上野・銀座のにぎわい



【上野広小路】 神田萬世橋から上野公園に通じる大路を通称御成街道という。昔徳川将軍が晃山廟に参詣するときこの道を必ず通ったからだという。御成街道の突き当たりあたり、上野公園に接する辺りがいわゆる広小路で帝都交通の要衝であり、大きな商家が軒を連ね、人馬の通行がすこぶる多い。街路の中ごろには有名な三枚橋があり、今は三つ橋という。



【芝口より銀座街を望む】 田舎から東京に出てきて、新橋停車場に降り立つと、皆その賑わいに驚かされる。停車場の前面には鉄道馬車や腕車（人力車）がひしめき、多くの人々が行き交う。芝口に至ると銀座街頭の煉瓦造りが薨を連ね、まさに帝国首都の繁栄を目の当たりにして感嘆するほかない。

画像と文：明治33年刊『日本之名勝』瀬川光行編

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います。
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62ページをご覧ください。



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