

かんてい・TOKYO NO. 97

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2021年1月発行

・ 佐藤会長新年のご挨拶・東京今昔物語「麹町と日本工営」



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

大石 内蔵助【港区】



「昼行灯」の、もの静かな男が見せた
非凡なリーダーシップ。

泉岳寺は元々慶長十七年に徳川家康が外桜田（現在の警視庁の近く）に創立した寺院である。

寛永十八年に、町九十七、武家屋敷百二十三が焼失する大火災が発生、寺も灰塵に帰した。三代将軍家光は、播州浅野家など五大名に、現在の高輪の地に再建を命じた。

境内には赤穂事件の浅野長矩ながのりおよび四十七士の墓や、赤穂浪士ゆかりの品を所蔵する「赤穂義士記念館」があり、毎年四月初旬と十二月十四日には義士祭が催される。

写真の銅像は明治から大正にかけての名浪曲師、桃中軒雲右衛門の依頼により鑄造され、幾人かの手を経て泉岳寺が寄進を受け、大正十年十二月十四日、除幕された。

平時には「昼行灯」と呼ばれていた内蔵助が、連判状を手にして東の空、江戸方向をじっとにらんでいる。

（所在地：港区高輪二丁目11-1）



かんてい・TOKYO

NO.97

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2021年1月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑰「大石 内蔵助」	1
新年のご挨拶 会長 佐藤 麗司朗	3
「東京今昔物語 —企業と東京—」麹町と日本工営	7
不動産鑑定士が知っておきたい特定生産緑地の改正 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 (7) 弁護士 武田 涼子	17
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 服部 毅	18
被災地への支援活動について 相談事業委員会 副委員長 末原 伸隆	19

【行事レポート】

TAREAカレッジ開校 未来育成プロジェクトチーム 座長・広報委員会 委員 大谷 典之	23
令和2年秋の講演会「都市と不動産を考える」 広報委員会 委員長 檜野 匡彦	25
「住家被害認定調査等研修会 水害編・実施体制編」 相談事業委員会 委員 平子 剣士	27
「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」 相談事業委員会 委員 角田 綾子	29
第59回定期研修会 開催報告 研究研修委員会 委員長 金井 浩之	31
定例無料相談会開催報告 相談事業委員会 副委員長 大山 宏毅	32
「第1回暮らしと事業の無料相談会IN杉並」 相談事業委員会 委員 佐藤 俊夫	33
「第18回板橋事業と暮らしの無料相談会」 相談事業委員会 委員 鈴木 仁	34
埼玉県不動産鑑定士協会主催「住家被害認定調査等研修会」 相談事業委員会 副委員長 末原 伸隆	35
「台東区災害ネットワーク専門職会議」 相談事業委員会 副委員長 齊藤 政治	36
「設立25周年・令和2年新年賀詞交歓会」 未来育成プロジェクトチーム 副座長 小川 樹恵子	37
第41回総会開催報告	39
専門士業団体との協定締結	40

【会員投稿】

尊敬するイチロー選手へ 日本アプレイザル株式会社 京野 賀典	42
歌舞伎・文楽とその所縁の地 (8) 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅	43
不動産に畏敬の念をもって 森島不動産コンサルタンツ代表 森島 義博	45

【NEW FACE】

新規開業者一覧	46
新規開業のごあいさつ 友田順不動産鑑定事務所 友田 順	49
投稿記事募集のお知らせ	50
図書室だより	51
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14回)	53
新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査結果 (第2回)	68

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	77
ちょっと教えて 広報委員会 委員 金塚 麻実・森本 有応	79
定例相談会のご案内	83
定例相談会報告	84
会員数／編集後記	85
東京フォト遺産 (10) 「隅田川の橋」	86

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 麗司朗
れいじろう

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。

昨年中は、新型コロナウイルスパンデミックという未曾有の災禍に翻弄された一年でありました。世界中のあらゆる生活習慣や、社会的・経済的環境がドラスティックに様変わりし、これまで当たり前に行ってきた活動について、同様に行っていくことが困難となりました。このような状況の中ではありますが、無事に新年を迎えられたすべての国民の方々に心よりお見舞いを申し上げますとともに、本年こそは穏やかな一年になること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。

新型コロナウイルスの猛威により、年間3,000万人を超えていた訪日外国人は消え去り、東京オリンピック・パラリンピックの開催延期、緊急事態宣言とその解除後における第二波、第三波に飲食業・観光業を中心に我が国の経済が翻弄されております。

当協会においても、多くのイベントは中止となり、一部については工夫を凝らしてWeb配信システムを活用して実行することができました。

コロナ禍であっても、我々の実務においては取引事例の取得とその調査が不可欠であり、令和2年5月11日より連合会主導にて「緊急時対応閲覧サポートシステム」が稼働しております。東京会の会長としては「各都道府県士協会の事務局職員への安全を配慮し、こ

の業界特有の接触機会を物理的に排除できる仕組みであることから、現時点で最善の選択である。少なくとも新型コロナウイルス感染症の終息（特効薬の承認、ワクチン完成などにより社会的に安定した状態）までは、本件サポートシステムの継続が望ましい。」と意見表明をしており、連合会並びに各地域には継続についてお願いしております（過去の実績からは、東京会会員による利用が全国の55.7%で、過半数を占めております）。

法整備面でも我々を取り巻く環境は激変しております。令和2年4月には改正民法が施行され、配偶者居住権が創設。相続・遺産分割等の局面で、新たな権利に対する評価ニーズが期待されています。また、所有者不明土地問題では、共有者の一部が不明である土地を、円滑・適正に利用するための仕組みにおいて、不動産鑑定士の活用が模索されています。

令和2年5月に新設された土地基本法第21条第1項の規定に基づく土地基本方針では、「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラである」と明記されました。しかし、続く一文では「不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不当鑑定等に対する監督の強化を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図る」とあり、不動産鑑定士が高度の専門家として再定義された一方で、その責任は一層の重みを増しています。

令和2年6月には、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正法が公布されまし

た。首都圏には約6,700棟、450,000室の旧耐震マンションが存在しています。老朽化マンションの深刻な諸問題に対して、不動産鑑定士として積極的に関与すべく、東京弁護士会との友好協定に基づき研究会（仮称）を発足しました（後述します）。

令和2年8月には、不動産取引時において水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を、事前に説明することを義務付けることとする宅地建物取引業法の重要事項説明に追加する省令が施行されました。認識されていたリスクではあったものの、改めて浸水想定エリア等についての取引敬遠や成約価格への影響について、実務では慎重に見定めていかなければなりません。

令和2年12月には、自然災害による債務者の債務整理に関するガイドラインの適用対象として、新型コロナウイルス感染症を追加する特則が適用開始となりました。不動産鑑定士は登録支援専門家として財産の評価（早期売却処分価格の評価）を担うこととなります。

そして、災害対策支援のあり方についても足を止めるわけにはいきません。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中、毎年記録を更新するように災害が頻発しており、コロナ禍の令和2年においても7月3日から7月31日にかけて、九州で発生した多数の線状降降水帯による大規模な豪雨災害に見舞われました。私自身、熊本県知事公室の要請に基づいて、連合会を通じて現地へと赴きました。熊本県

主催の研修会において、各地から招集された自治体職員の方々に向けて、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、内閣府職員とともに講師を担いました。

令和2年9月には、同研修会の水害編・実施体制編について、当協会では初となるWeb配信システムを活用して研修会を実施しました。当協会会員ならびに全国各地の不動産鑑定士が参加したほか、東京都職員、都内自治体職員、これまで支援等で関わりのある全国の自治体職員にもご参加をいただいて、本研修会の参加者は、過去最多の321名となりました。

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おります。

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、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、①業務の拡充、②未来の担い手育成、③事業再構築の3点に注力しております。

①業務の拡充に関しては、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・拡充を図っております。昨年1月には日本公認会計士協会東京会と、2月には東京土地家屋調査士会と、3月には第二東京弁護士会と、そして10月には東京弁護士会との新たな友好協定を締結することができました。

既述のように、東京弁護士会とは、双方より代表を出しあい、手始めにマンション問題の解決に向けた成果物を取り纏めるべく、研究会（仮称）を発足させました。両会の叡知を結集し、マンションの老朽化、所有者の高齢化と相続対策、耐震性と改修、敷地売却と建て替え、テナント等の立退きなどについて成果物を取り纏めて、今夏には双方会員のために研修会を開催いたします。

また、東京弁護士三会とは、自然災害ガイドラインの改定(新型コロナ特則)に対応すべく昨年12月に協議会を発足させ、高度な業務連携をすることとなりました。今後も、他士業とのコラボレーションによって、新たな業務領域の開発、会員の皆様方への情報発信について推進してまいります。

②未来の担い手育成に関しては、一昨年に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、新しい世代の会員数の確保と会務への参画促進を図っております。近年の会員減少について、過去5年間について調査したところ、5年で500人を超える退会者、年間約100人が退会しており、退会者の年齢は私と同じ40歳台中盤でした。退会理由については様々で、納得のいくものも多数ありましたが、この業界自体を去ることを含む退職や廃業、会費のわりにメリットがほぼないという意見が目立ちました。そこで、東京会オリジナルの会員メリットを作ろうと思ひ立ち、新たな研修制度である「TAREAカレッジ」を企画しました。このTAREAカレッジは、コロナ禍で身動きができないこともあり、構想から実現まで1年と4か月を要しました。Web配信システムを活用することで、

ようやく昨年11月に第1回TAREAカレッジを開講することができました。受講者の皆様からは「大変有意義な講義でした」、「不動産鑑定士の新たな可能性を示唆していただき、役に立ちました」といったご意見を多数頂きました。今後も会員受講者の皆様から頂戴したリクエストに基づき、実務で活用できる知識の習得を目指して企画・展開してまいります。

③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の見直し、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行いました。さらに、コロナ禍の状況下、相談会や研修会など、人が集まる形式での活動については、今まで通りの開催は難しく、総会については延期の上で規模を縮小して開催、春と秋の街頭相談会については中止、賀詞交歓会についても中止決定せざるを得ませんでした。協会事務局職員のテレワークを含めた新たな勤務形態へのシフトも強いられました。

感染拡大の状況と政府・東京都からの要請が刻々と変化する中で、迅速な決断と実行を心がけました。引き続き、会員の皆様方、事務局職員の安全に配慮をしつつ、各種事業等についてアクセルとブレーキを使い分けてまいります。

このように不確実性が高く、正解が見えにくい時代ではありますが、協会の舵取りをしていく中で、いつしかコロナ禍を災いとしてだけではなく、チャンスとして捉えるようになりました。特に、Web配信システムの活用可能性は、今後の各種事業に大きな恩恵

を与えると考えています。講演会など多額なコストを要した事業について、コストダウンと同時に幅広い参加者・視聴者の獲得が実現できました。移動や時間的な制約によって参加できなかった多くの皆様に、これまでとは違う形で参加いただく事業や、情報の共有ができたことは、コロナ禍が強制的にもたらした1つの恩恵としてポジティブに捉えています。今後も新しい生活様式に沿う形で、新型コロナウイルス感染防止対策を徹底しながら、多くの事業についてニューノーマル構築を模索してまいります。

我々は、土地基本方針にも「不動産市場を支えるインフラ」と定義され、法律に裏付けられた高度の専門家ではありますが、人口減少による内需の縮小、AIやIoTといった技術革新、凄まじい外部環境の変化がある中で、これまでと変わらずに業務領域を守り、維持し、拡大を続けていくためには、私たち自身が変わらなければならないと考えています。

原点に立ち返り、何のために不動産鑑定士が必要であるのか、我々でなければできないこと、世の中から評価される仕事をしつづけなければ、生き残れません。そのためには一人一人が、我々に期待される社会的ニーズの変化を捉えて行動していく必要があります。

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は引き続きの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 –

麹町と日本工営



2020年7月28日に開業した本社ビルのスケッチ（藤澤友博氏作）

はじめに

日本工営が1978（昭和53）年より、本社を構える千代田区麹町。江戸時代には近隣の大名家敷の生活を支える商人の町として繁栄し、明治時代以降は著名な文化人、経済人、政治家などが移り住む住宅街として発展した。昭和40年代に麹町大通りが拡幅されると、交通の利便性は飛躍的に向上し、次第にオフィス街としての顔をもつようになる。

麹町大通りに面して日本工営は2つのビル

を擁する。一つは2020（令和2）年7月に業務を開始したばかりの新本社ビル、もう一つがトヨタモビリティ東京株式会社（旧東京トヨペット）との共同ビルである。

ここでは日本工営とその創業者久保田豊の足跡をたどりながら、多くの読者にとってはなじみの薄いであろう建設コンサルタントの仕事について、麹町という地域との関わりを織りまぜながら語ることにする。

1. 日本工営とは

(1) 黎明期

創業者となる久保田豊は、1890（明治23）年に熊本県阿蘇郡で生まれ、東京帝国大学土木学科を卒業。内務省土木局に5年間奉職し

た後、現在の旭化成、積水化学、信越化学工業等の創業者で後に「電気化学工業の父」と呼ばれる野口遵氏に見いだされ、1924（大正13）年に朝鮮半島へ渡る。そこで中国との国境沿いを流れる鴨緑江流域開発計画おうりょくこうに参画する。人を拒むような厳しい自然環境、危険と隣り合わせのなか、つぎつぎと水力発電所を建設していった。なかでも1944（昭和19）年



建設中の水豊ダム（1942年7月）



水豊水力発電所

に竣工した水豊水力発電所は、当時では世界最大級の発電規模を誇っていた。因みに当時は火力発電の技術が十分整備されておらず水力発電が最先端のエネルギー技術、発電技術であった。

1945年（昭和20年）、太平洋戦争の終戦を迎えると、久保田はすべての事業や財産を放棄して必死の思いで朝鮮半島から引き揚げることとなった。やっとの思いでたどり着いた祖国は焼け野原が広がり、人々は

明日をも知れぬ生活を送っていた。ともに引き揚げてきたほとんどの技術者は、日本での生活基盤を持っていない。生活はみるみる困窮していった。その姿に心を痛めた久保田は、1946（昭和21）年6月、新興産業建設社という会社を立ち上げ、これら技術者たちを雇い入れていくことにした。56歳の時である。

1947（昭和22）年10月、新興産業建設社は日本工営と改称された。



内幸町の旧本社ビル（1953年）

(2) 再び海外雄飛へ

その後日本工営は国内の電力事業などの復興に携わりつつ着実に事業を広げていった。しかし、久保田は海外へ再び雄飛するチャンスを探っていた。そんな中ビルマ（現在のミャンマー）のバルーチャンにおける水力発電事業の計画を聞きつける。アメリカやイギリスなどの先進国が名乗りを上げるなか、久保田の提出した計画書はビルマ政府の関心を引き、1954（昭和29）年に受注となった。これは日本工営初の海外進出案件となるとともに、日本の戦後賠償第1号として日本の外交史にも名を刻む輝かしい功績であった。

因みに現在でもミャンマーの総発電量のうち、約2割がバルーチャンからの発電で占められているという。



ビルマ（現ミャンマー）バルーチャン発電所

次に決まった海外案件は、ベトナム南部のダニム水力発電プロジェクトである。戦前に視察していたこともあり、久保田は何とか自身の手で手掛けたいと思っていた。1年足らずで作成した計画書は、数年がかりで調査した旧宗主国フランスのものに比べ、正確かつよく練られた内容で、合理的な工費計算であるとの評価を得て1956（昭和31）年に受注となった。1964（昭和39）年、ベトナム戦争のさなかに運用を開始した発電所は、現在でもベトナム南部の重要な電源となっている。

これを契機に、ラオス・ナムグムやインドネシアでの水力発電所等、海外へ大きく飛躍していくことになった。



久保田 豊

(3) 建設コンサルタントの パイオニアとして

1963（昭和38）年4月に「海外技術コンサルティング企業協会」が、通産省（現・経済産業省）、外務省と建設省（現・国土交通省）主導の元に設立された。

欧米先進国では、海外進出には技術コンサルティング企業が貿易に先だって進出し、国家も強力にそれをバックアップしてきた。一方、当時の日本においてはコンサルティング業が十分整備しておらず、政府の関心も薄かった。戦後、政府が最初に取り組んだのは貿易振興である。その結果日本工営は自力で道を切り拓くわけだが、それでも欧米先進国と互角にわたりあえたのは、戦前の朝鮮半島でいくつもの事業を興してきた百戦錬磨の技術者集団だったからである。

戦後20年近くたって、ようやく政府も重い腰をあげ、技術コンサルティング企業の海外進出を援助しようということになった。それがこの協会の立ち上げである。久保田が長年の経験と幅広い実績を買われて、会長に推戴されることになった。

コンサルティング業について、久保田は、「コンサルタントの場合であれば、たとえば橋を架けるかどうかの問題について、道路その他あらゆる面から徹底的に調査をして、この橋はどうしても架けないといけないという段階までやり通すことがで

きます。報告書をつくるために調査・設計するのではなく、コンサルタント自身の信用を蓄積するために遂行するし、後始末もするというのが、非常に違う点だと思えます。」と言っている。

(4) 久保田の晩年

久保田はアジアのみならず早い段階からアフリカにも注目していた。アフリカ・ガーナのエンクルマ大統領と会したときのことである。74歳とは思えぬほどの久保田の壮健ぶりに、大統領は何を食べているのかと尋ねてきた。

「さあ、別に特別なものを食べてはいません。私は若いときから仕事を食えることが好きでしてね。たぶん、仕事を食えることで栄養が付いているのでしょう。」と答え、場を和ませた。

「そこで貴国からも、もっともっと食べるもの（仕事）を頂きたいものです。」
「わかりました。できるだけ、そういうことにしましょう…」とにこやかに大統領は応じ、結果として6つのプロジェクトの契約が調印されることとなった。

久保田は「誠実さ」を信念としていた。「頼んできた人の利益をはかることを土台に、細かい損得よりも、世の中のためになることを念頭にやってきた」を貫くことで、関わった国々から深い信頼を寄せられ、遠くアフリカなどからも国土開発の協力を求められるようになった。そこには途上国への愛情に溢れた久保田の温かい人柄が根底にあったといえよう。

さらにその信念は「誠意をもってことにあたり、技術を軸に社会に貢献する」という日本工営の経営理念となって、今も社員の心に息づいている。

1985（昭和60）年の春の叙勲で、久保田は、勲一等旭日大綬章を受章した。長年にわたる海外の開発事業推進に尽力した功績を称えてのものだった。

翌86（同61）年9月、久保田は心不全のため96年の生涯を閉じたのだった。



勲一等旭日大綬章を受章（1985年）

2. 麹町への移転

(1) 内幸町から麹町へ

日本工営は1947（昭和22）年1月に内幸町に本社を定めて以来、31年間をその地で過ごした。その間業容は大きく広がり、増え続ける従業員を収容するのに、再三にわたり対策を講じなくてはならなかった。数回にわたる増築工事を行い、お茶の水に別館を設けるなどしたが、焼け石に水のようなものである。次第に新本社ビル建設の機運が高まっていった。

1975（昭和50）年秋、内幸町の再開発計画もあり、本社を移転し建設することとなった。移転先は議論に議論を重ねた結果麹町となった。オイルショックのさなか工事は進められ、1978（昭和53）年3月、地上9階地下2階建ての「日本工営ビル」は完成した。麹町大通りに面した建物は竣工当時は白色のビルであったが、後年、茶色のタイルが貼られ、シックで落ち着いたビルへとリニューアルした。



増築後の日本社ビル（1964年）



日本工営ビル（1978年）



リニューアル後の日本工営ビル

(2) 麴町の歴史

ところで、何故日本工営が麴町を選んだかに行く前に麴町について、少し紹介したい。

「商の道 かせ（稼）ぐらん麴町」と古い俳諧に読まれた麴町は、江戸時代は商人の町として栄え、日本橋に劣らないほどの勢いがあったという。

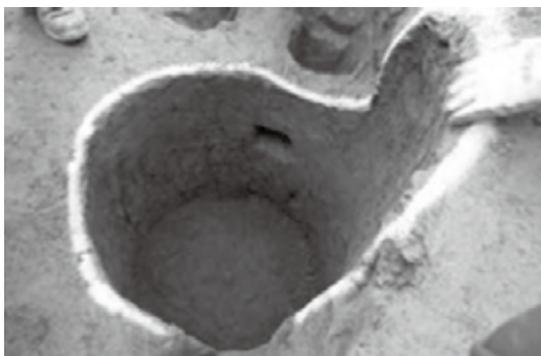
地名の由来は大まかに三つある。一つは中世、武蔵国府（現在の府中市）へ向かう街道「国府路（こふじ）」から、もう一つは江戸時代に入り、大名の小路となった「小路（こうじ）町」から、三つ目は幕府

の麴御用商人が住んだことから「麴町」といった具合である。それでも三代将軍家光の治世には「麴町」の書き方が定着したようだ。

今回本社ビルの建て替えにあたり、埋蔵文化財の試掘調査を行ったところ、江戸時代前期の商家の遺構が発掘された。深く掘られた井戸の跡、徳利や塩焼き用の陶器、皿も出土した。

井戸にまつわる話として、江戸の天明年間に流行した言葉に「麴町の井戸」という言葉がある。麴町は高台に位置するため、井戸を造るには深く掘る必要があったことから、非常に深いこと、底の知れないことの例えとして使われたようだ。

塩焼きの技術とは、江戸時代に存在した高価で貴重な塩作りの技術である。塩つながりと言えば、終戦後、創業したばかりの日本工営も製塩事業を行い糊口をしのいだという経験がある。



井戸の跡

明治時代に入ると、近隣の番町から居住する大名たちが去っていったため、広大な屋敷があちらこちらに残された。それらは明治政府の施設や高級官僚の住居、大使館、津田梅子の女子英学塾（津田塾大学の前身）などの女子校に転用されていく。すると教師や文化人が麴町界隈に自然と集まってくるようになった。文豪・幸田露伴をして「ここは文人町ですね」と言わしめたほどである。麴町ゆかりの文化人として、泉鏡花、島崎藤村、与謝野晶子・鉄幹夫妻などの作家から、滝廉太郎、山田耕作、近衛秀麿などの音楽家、画家の黒田清輝、藤田嗣治など、枚挙にいとまがない。

現在のオフィス街へと麹町が大きく変貌を遂げるのは、1968（昭和43）年の都電廃止と昭和40年代の麹町通りの道路拡幅がきっかけと言われている。それまではビルといえば、低層のものがわずかにある程度で郵便局、ガソリンスタンド、そして米屋、八百屋、魚屋、豆腐屋などの個人商店がひしめいているような街並みであった。「新編 千代田区史」によれば、「昭和40年代に入って、日本経済のめざましい発展は静かな麹町通りにも及び、道路拡幅にともなうビル化の波にのまれ、麹町は昔のお屋敷町からオフィス街に変貌」したという。

日本工営が麹町を選んだのは主に以下の三つの理由からである。

第一は、地盤が良く安全であること。第二に歴史的に見て国や行政を支える伝統を持っている地域であること。そして第三は発展の機運を持った地域であること、である。1978（昭和53）年、日本工営はこれらの理由で麹町に移転してきたのである。

3. 新本社ビルの建設

(1) いきさつ

本社ビルは移転以来、築36年を経ており、耐震強度にこそ問題はなかったものの、従業員も年々増加しており、麹町地区内の3つのビルに分散して効率性が必ずしも良くなかった。

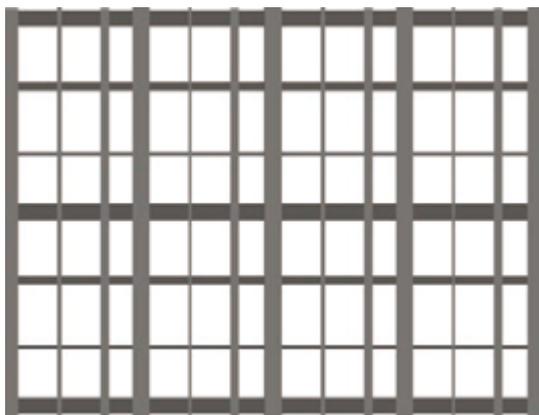
2014（平成26）年10月、本社ビルを建設し一か所に集約させることで、技術面や人材面で強固な協力体制を築き、今後の日本工営の成長への原動力に繋げたい、との思いから本社ビルの建替えを決断する。

(2) 新本社ビルの完成

2020（令和2）年7月に地上12階地下1階建ての「日本工営本社ビル」は完成した。

デザインのモチーフとなったのは、「翁格子（おきなごうし）」。麹町にふさわしく和を全面に打ち出したデザインとしている。

翁格子とは、大中小の異なる太さの格子を組み合わせた織物柄のことである。男物や子どもの着物の柄に広く使われ、現在でも歌舞伎の衣装としても取り入れられている。大格子を長老である「翁」、中格子を「子」、小格子を「孫」と見立て、ひいては子孫繁栄を表すおめでたい図柄に日本工営の「永続的な発展」の思いも込めている。



翁格子

ビルのデザインを手掛けたのは、黒川紀章建築都市設計事務所。2015年日本工営グループに仲間入りした、建築家・黒川紀章ブランドを継承する事務所である。黒川紀章の代表作は国の内外を問わずあまたあるが、同じ麹町内には、未来的イメージと和のモチーフを組み合わせた「ワコール麹町ビル」がある。

この新本社ビルがワコール麹町ビルと合わせて麹町のランドマークとなれば幸いである。



©黒川紀章建築都市設計事務所

©KISHO KUROKAWA architect & associates

黒川紀章

(3) 新本社ビルの三つのコンセプト

日本工営の「永続的な発展」を三つのコンセプトに込めて新本社ビルは建設された。

— 出会う — エントランスホール

「翁格子」柄の行灯（あんどん）をイメージした光壁（ひかりかべ：壁自体が光っているように見える間接照明のこと）が、訪れる人を温かくお迎えする。

さらに久保田豊と日本工営の足跡を展示した日本工営ギャラリーを2階に設置した。

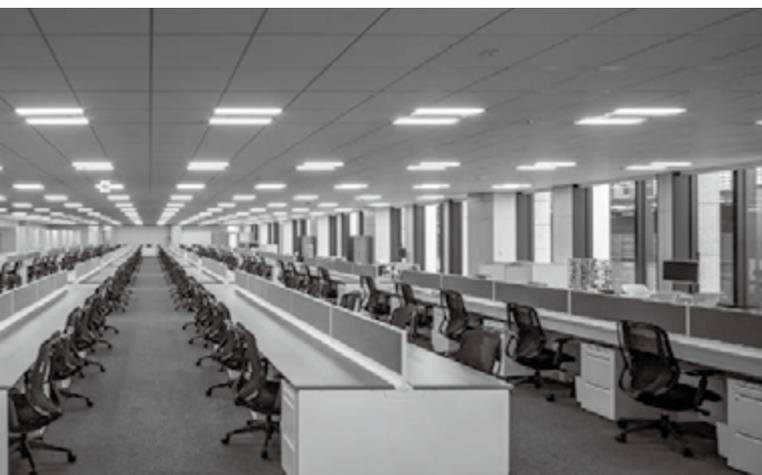


翁格子柄の光壁

— 繋がる — オフィスフロア

さえぎる柱のない、開放的な空間の広がるオフィスでは、社員同士の活発なコミュニケーションが大いに期待される。

また多様な働き方をサポートするため、母親のためのマザーズルーム、海外出身者のための礼拝室も用意した。



柱のないオフィス

— 愉しむ — コラボレーションエリア

最上階には、遠方に富士山を望む眺望のよいカフェを完備。自由に入出りできる屋外テラスには四季折々の植物に囲まれた空間が広がる。



健康的な食事を楽しめるカフェ

(4) 地域とともに

日本工営も麹町地域の一員として、地域とのつながりを大切にしている。代表的なものとして、千代田区一斉清掃（年2回）への参加、麹町地域の祭礼「山王祭」への協力など、活動は多岐にわたる。



山王祭への協力



グリーンウォール

新本社ビル移転を契機に、次の二つの活動も追加されている。

一つは千代田区の推進するコミュニティサイクル「ちよくる」の設置である。登録すれば、どのサイクルポート（自転車置場）でも自転車の貸出・返却のできるシェアサイクルを指す。その自転車を置くためのスペースを提供している。



2020年7月完成 日本工営本社ビル

もう一つは大災害等が発生した際、帰宅困難に陥った千代田区在勤在学者を受け入れるスペースを提供することである。

またビルの敷地内にはビオトープ（生物生息空間）やグリーンウォール等の空間を設け、都心の緑化にささやかながら貢献したいと思っている。

最後に

日本工営は1978（昭和53）年に麹町に移転し2020年（令和2年）に新本社を建て替えた。これから何十年いや百年を超えてこの麹町にお世話になるのである。麹町の伝統と文化を理解し麹町発展とともに歩んでゆきたいと思っている。日本工営は2021年に創業75周年を迎えるが100年企業に向けてグローバルな世界に挑戦してゆきたいと思っている。この麹町で！

日本工営株式会社元総務部長
現ニッキ・コーポレーション株式会社
株式会社DSI代表取締役社長 田中弘行



創業者久保田豊の功績を紹介するギャラリー

不動産鑑定士が知っておきたい 特定生産緑地の改正

株式会社新都心アプライザル 不動産鑑定士・税理士 下崎 寛

平成4年（1992年）に改正された農地の生産緑地法は、生産緑地指定から30年を経過する令和4年（2022年）に期限が終了することとなっているので、平成29年に特定生産緑地法として改正され、令和4年から運用されることとなっている。

今まで指定を受けていた生産緑地については、令和4年において生産緑地指定を止めるか特定生産緑地として継続するかの選択ができることとなっている。

そこで、その改正に伴い、その選択の内容と税制面との関連を整理することとした。

(1) 特定生産緑地の指定を受ける場合

再度、従来の生産緑地を特定生産緑地として指定を受けることを選択した場合は、期間は10年とし、特定生産緑地として営農を継続することができる。また、その10年が過ぎれば、さらに10年毎延長ができることとなっている。なお、特定生産緑地の所有者が死亡した場合には、特定生産緑地の解除と買取り申出ができることとなっている。

税制面では、固定資産税は、従来通り農地課税（概ね宅地課税の1%といわれている。）として継続され、負担は軽減される。また、相続税では、改正前に受けていた相続税の納税猶予が継続して受けられるようになっている。また、改正後、新たに相続が発生した場合は相続税の納税猶予が受けられることとなっている。

(2) 特定生産緑地の指定を受けない場合

従来の生産緑地を期間満了にて終了する場合は、市街化区域内の一般農地として取り扱われることとなる。その場合には、農地転用は届出で済み、宅地開発が可能であり、農地の取引が活発となることが考えられる。

税制面では、農地に対する固定資産税の軽減措置が廃止され、宅地並み課税されることにより固定資産税の負担が著しく重くなる。ただし、宅地並み課税については、5年間にわたり段階的に上げられる緩和措置が設けられている。

また、相続税の農地の納税猶予については、改正前に納税猶予を受けていた場合には、従来の納税猶予を継続して適用（本人が死亡するまで）できることとなっているが、その相続人については、その農地について、相続税の納税猶予はできないこととなっている。

(3) 農業相続人の有無と特定生産緑地の選択の留意点

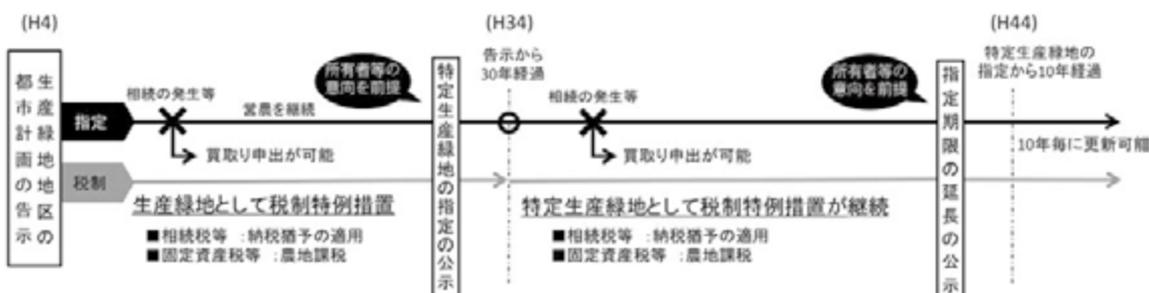
①農業を継続する農業相続人がいる場合については、特定生産緑地を選択し営農を継続する

ことにより固定資産税の農地の軽減措置、相続税の納税猶予を受けるメリットがあり、特定生産緑地の選択が有利と考えられる。しかし、営農を死亡まで継続しなければならず、また、死亡まで土地の利用制限を受けるデメリットもある。

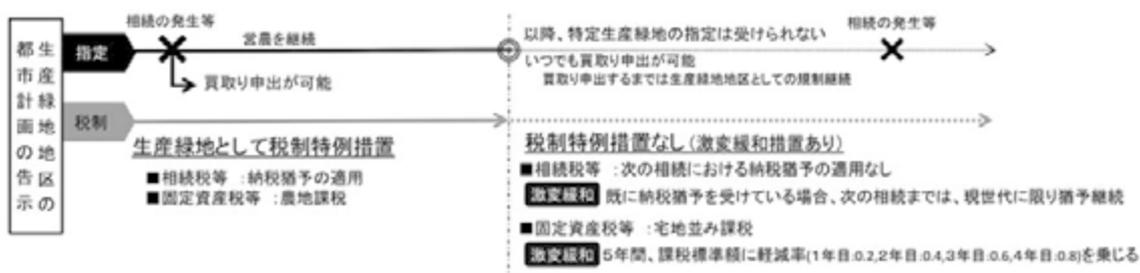
- ②農業を継続する農業相続人がいない場合には、生産緑地を解除することにより宅地としての土地利用が可能となることで大きなメリットがあるが、税制面での固定資産税の宅地並み課税や相続税の納税猶予が受けられないことのデメリットがあり注意が必要だ。

以上のように、特定生産緑地の選択については、将来の農業継続の問題や税制面での固定資産税の宅地並み課税、相続税の納税猶予の適用等のメリット・デメリットがあり、土地利用の総合的な判断が必要となるので、不動産鑑定士のビジネスチャンスが広がると思われるが、税制面でのフォローも必要となるので、会計士、税理士等の専門家との連携が大事となろう。

■ 特定生産緑地に指定する場合



■ 特定生産緑地に指定しない場合



(国土交通省：「特定生産緑地指定の手引き」より)



© Maeda M. 2021

不動産鑑定士の業務遂行時の法的留意点

「改正個人情報保護法による漏えい等報告義務への対応ポイント」

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 副委員長
シティユーワ法律事務所 弁護士・公認不正検査士 武田 涼子

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との間で締結された友好協定に従い、両会会報誌への相互連載も7回目となりました。今回は、職業専門家がその業務を遂行する際に、避けては通れない個人情報の取扱いについて、取り上げます。

令和2年に改正された個人情報の保護に関する法律（以下「同法」といいます。）は、来年令和4年に全面施行されます。今回の改正では、個人の権利の在り方と事業者の守るべき責務や、データ利活用、同法の域外適用や越境移転の在り方等について改正され、法定刑が引き上げられています。通常の実業者にとって、同法改正の影響が大きいところとして、(i)個人データの漏えい時の対応、(ii)不適正な方法による個人情報の利用禁止の明確化、(iii)拡充された個人からの権利行使への対応という3点が挙げられます。以下では、特に(i)の漏えい時の対応につき、今春、不動産鑑定士の方に備えていただきたいポイントを述べます。

個人データの漏えい等が発生し、「個人の権利利益を害するおそれがある場合」に、事業者は、個人情報保護委員会に報告する義務を負います（改正法22条の2。改正前は努力義務）。個人情報の漏えいは、日々生じています。サイバー攻撃など不正アクセスによる場合の相談も受けませんが、最も多い漏えい原因は、従業員の不注意によるものです。また、同委員会の年次報告によれば、漏えいした個人情報は、顧客情報であることが大半です。

漏えいに係る報告義務が生じる「個人

の権利利益を害するおそれがある場合」の内容や、報告方法、期限等の詳細は、令和3年春に公布予定の同委員会規則で定められます。個人データの性質と漏えい等の態様や規模等が着目されますので、不正アクセスによる漏えいや大規模な漏えいのほか、例えば、財産的被害に至るおそれがある個人データや機微（センシティブ）な内容の漏えいでは、漏えいしたデータ件数にかかわらず、報告対象とされうるでしょう。そして、その場合、事業者は、個人データの本人にも通知する義務を原則として負います。

事業者は、個人データにつき、その事業の用に供する場合に責任を負います。例えば、従業員本人しか使用できないメールソフトのアドレス帳などであっても、その雇用者の業務のために使用されている場合には、その雇用者が個人情報取扱事業者とされる場合があり、その漏えい等があった場合に、適切に対応することが必要になります。

そのため、改正法施行前の今の段階で、事業の用に供している個人データは、まずどこに存在するのか、従業員各人で保持していないか、利用・取扱い・保管状況を確認すること、また、利用する必要がなくなった個人データは、消去するなど、漏えいリスクを最小限としておくことが必要です。その上で、今春公布される同委員会規則の内容を確認して、漏えいした場合の報告義務・通知義務を履行できるよう備えておく必要があります。個人データの漏えいは、必ず起こり得るものとして、通常時から意識しておくことをお勧めします。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（令和3年1月号 No.572）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。

双方のコミュニケーションの重要性について

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・研究研修委員会 副委員長、
広報委員会 副委員長、地価調査委員会 委員
青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長 **服部 毅**

貴会との友好協定により東京都不動産鑑定士協会が貴会会報誌に記事を寄せてから、本稿が7回目となりました。ここでは「不動産鑑定士から見た、弁護士に業務を依頼したい場面や弁護士との連携の仕方」について執筆のご依頼を頂いているわけですが、私たち不動産鑑定士が自ら事件に遭遇し、弁護士の先生方に業務を依頼するということは減多にないため、相互連携が期待できる分野を挙げてきました。その例がこれまで掲載させて頂いた賃料係争、市街地再開発事業における経済的側面、借地非訟事件、相続分野、調停等の分野です。しかし、これらに留まることはありません。私たちの住む場所、働く場所、買い物をする場所、休養を取る場所等々、やや大袈裟かもしれませんが生きていくうえで不動産と関わらない時はありません。その不動産を使用する、収益を上げる、処分するという行為から様々な業務連携の場面が想定できるような気がします。

不動産に関わる法律問題であれば、もちろんこれは弁護士の方々のフィールドです。一方、不動産の使用・収益・処分という権能がどのように価値に反映されるか、それらの権能を制約する権利が不動産に付着している場合に価値がどのように減少するか、それらの価値が時間の経過によりどう変化するかを評価する必要が生じた場合、その価値を判定できる専門家は不動産鑑定士ということになります。今はインターネット等の普及により不動産価格に関する情報もだいぶオープンになり、以前のような不動産価格に関する情報の非対称性は解消されてきました。しかしそれはまだ地域の相場情報、価格水準の把握に留まり、対象不動産の個性を加味した価格や賃料等を的確に判定することは容易ではありません。

一般財団法人不動産適正取引推進機構のホームページを見ると、借地・借家に関する事件はもとより、区分所有建物や担保権等不動産に関わる事件に関する最高裁判例の一覧が数多く掲載されています。この中で不動産の価値が何らかの形で論点となっている事件も相当数あります。「物」の中でも相対的に資産価値が高い不動産ゆえ事件の内容も実に多岐で、今後も同様であろうと思います。弁護士と不動産鑑定士が連携すべき局面は様々な場面が出てくるでしょう。そのためにはまずは互いをより深く知ることが大事ではないでしょうか。お互いの連携・コミュニケーションを深めるため、判例でも具体的な業務分野でも良いので、以前行っていた勉強会を再開するのも良いかもしれません。

少し一般的な話に展開してしまいました。次回以降の寄稿もあるでしょうから、私が弁護士の方々と連携する具体的な業務分野を1つご紹介しておきます。それは不動産証券化業務です。私はある不動産投資法人（REIT）の監督役員に就任しており、同じ監督役員に弁護士の方が就いています。それぞれの立場でREITの運営状況が適切かを確認することで、投資家が不測の損害を被ることのないようチェックしています。また、別の資産運用会社では投資委員会の外部委員に就き、不動産の取得・譲渡時の取引内容が適正か不動産鑑定士の立場から確認していますが、同じ運用会社内のコンプライアンス委員会では弁護士の方が外部委員として就いており、リーガル面のチェックをしています。現在は新型コロナウイルス感染症の影響で取引件数が減少していますが、都市部を中心に引き続き売買が行われています。機関投資家のみならず、特にREITは個人投資家も多数いますので、互いの専門的知見を活かして健全な不動産投資市場の育成に貢献できればと思っています。

令和2年7月豪雨 被災地への支援活動について

相談事業委員会 副委員長 末原 伸隆

令和2年7月、九州で多数の線状降水帯が発生し、熊本県南部の天草・芦北地方や球磨地方では3日から4日にかけて記録的な大雨により球磨川が氾濫し、甚大な被害が発生しました。

東京都不動産鑑定士協会では、熊本県からの要請を受け、7月7日から11日にかけて、佐藤麗司朗会長兼相談事業委員長と私末原伸隆を熊本県に派遣しました。

現地では、熊本県主催の住家被害認定調査に係る説明会にて講師を務め、また、熊本県職員に同行し、この度の災害で被災した自治体を訪問し、被害状況や初動対応、調査体制についての確認をするとともに、必要に応じ水害の調査実務、罹災証明書発行等についてアドバイスを行いました。



7月7日 (火)

熊本県不動産鑑定士協会の伊牟田徹会長、椎葉和馬危機管理委員長（日本不動産鑑定士協会連合会災害対策支援委員）、桐山馨危機管理副委員長と合流し、熊本県庁にて熊本県知事公室危機管理防災課主幹の伊藤貴範氏から今回の大雨による被害を受けた各市町村について、7日時点で県が把握している被害状況、調査体制について説明を受けました。



7月9日 (木)

午前中にこの度の大雨災害による球磨川の氾濫により最も多くの被害があった人吉市を訪問。人吉市職員から被災状況、調査・罹災証明書発行準備の進捗について伺いました。担当者は熊本地震を始め西日本豪雨等の調査・支援経験も多く、調査実務に長けており、被災者台帳の有用性についても理解しており、コーディネーターとして頼りがいのある印象でした。しかし、非住家の判定や罹災証明書の発行事務についてはあまり経験がないとのことであり、佐藤会長から当協会で作成した非住家の判定資料の説明、発行体制やマスコミ対応等についてアドバイスがなされました。

7月8日 (水)

県南広域本部（八代市）大会議室にて住家被害認定調査に係る説明会が開催されました。内閣府の担当者から1時間、制度の概要、運用の改正点、基本的事項についての説明がなされた後、佐藤会長と末原が水害の調査の実施方法について実務的な説明を行いました。聴講者は被災した3市9町村から住家被害認定調査に携わる職員を中心に49名（出席者名簿から）。





午後は八代市を訪問し、被災状況や調査体制についてのヒアリングをしました。球磨川沿いで堤防決壊、越流により特に被害の大きかった坂本村では被害数が200戸程度、調査については八代市職員20名に福岡市からの応援職員20名、4名×10班体制で進めていくとのこと。その前段演習を兼ね、翌日（7/10）熊本県士協会の椎葉先生が市の職員に随伴し、坂本町以外で被害のあった二見地区の住家の調査を補佐することが決まりました。

7月10日（金）

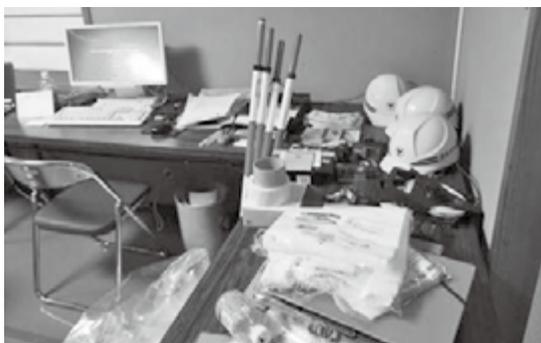
午前中、熊本県職員に同行し水俣市の被災状況及び調査体制の準備状況確認を行いました。新水俣駅周辺の低地の市街地で浸水被害があり、非住家や非木造の被災も相当数あり、推定200～300戸の浸水被害、10戸程度の土砂被害が見込まれるとのことでした。被害戸数からすれば3日で調査を終えられる算段とのことでしたが、佐藤会長より予定通りに調査が進まない可能性、2次調査や再調査の申請がある可能性があることを伝え、熊本県伊藤氏からも必要であれば再度応援職員を手配するよう助言がありました。



午後は、佐藤会長と熊本県士協会の椎葉先生は芦北町へ、末原は津奈木町へと分散し、それぞれ県職員と共に庁舎内の災害対策本部を視察しました。

芦北町ではこれまで熊本県で当協会が行ってきた研修を受けていた職員がコーディネーターであり、調査体制や調査計画については十分考慮されていました。佐藤会長が市職員のほか、応援に来ている宮崎県職員も伴い、視察しながら具体的に水害一次調査票Aの考え方をレクチャーしました。

津奈木町は山間から海につながる低地部分で主に外力を伴わない内水氾濫、一部の地域で土砂流入が確認でき、被災棟数は現在確認できているもので50数棟、多くても200棟はいかない見込みとのこと。調査本部にはPCや調査用具一式も揃っており、また、山口県や、益城町、熊本地震や北海道胆振東部地震



等で住家判定に携わった御船市が応援で入っているためマネジメントについても高いレベルで実施されていました。ただし、水害の調査に関しては経験がないとのことだったので、演習も兼ねて、1軒、木造の二次調査を職員と一緒にいき、地震の調査との違いを中心に適宜説明しました。

7月11日（土）

八代市にて福岡市からの応援職員に対し水害1次調査の進め方についての研修を行う予定でしたが、前日夜からの豪雨により土砂災害の避難指示が発令されており断念。以降は熊本県士協会に引き継ぎ、椎葉先生、桐山先生を中心に支援を継続しました。

今回、熊本県での支援活動を通じて、熊本地震での経験が活かされていることを感じました。発災から3日後には県が各自治体の被害状況を確認しており、住家被害認定調査の体制も早い段階で整えられていました。事実、地震と水害の違いはありますが、熊本地震の時よりも1~2カ月早く罹災証明書が交付されていたようです。

東京都で大規模自然災害が起こった時、我々不動産鑑定士が被災地支援活動で培った経験を活かし、都民の生活再建の一助となれるよう、更なる研鑽を積んでいきたいと思っております。

TAREAカレッジ開校

— 新たな知見や、偶発的な出会いを
提供する場を目指して —



未来育成プロジェクトチーム 座長・広報委員会 委員 大谷 典之

【TAREAが目指すもの】

東京都不動産鑑定士協会(以下TAREA)では1年半に亘り、「会員の皆様に対し、会員であり続けるメリット」、「次世代を担う若者達に対し、鑑定士という職業の魅力」を伝えたいという想いのもと、新たな取組を検討してきました。

現在の外的要因を見ると、急激な技術革新とコロナ禍により、人々の活動のあり方や価値観が急激に変化しています。またオフィス、住宅、商業施設等の不動産に求められるニーズも大きく変化しています。

環境変化の著しい今を生きる私達不動産鑑定士は、既存の活動フィールドに加えて、鑑定士の知見と経験を活かせる新フィールドも見出していく必要があると思われまます。

このような課題に対し、TAREAが会員の皆様に提供できる価値はなにか？

TAREAでは、様々な会員や、未来育成プロジェクトチーム(※)のメンバー達にヒアリングする中で、一つの仮説として、以下の重点項目を掲げました。

- ① 既存の知見に加えて、今後の鑑定士が必要とする周辺知識・ノウハウを提供
- ② 他士業や専門家との連携強化の機会を提供
- ③ 偶発的な出会いと発見を提供

これらを提供する取組みの一つとして、TAREA小林信夫専務理事が中心となって「TAREAカレッジ」を開校致しました。

【第一回 「今後の不動産鑑定業の展望について」 明海大学不動産学部長 中城康彦教授】

第一回TAREAカレッジ（令和2年11月6日開催）では、明海大学の中城教授にご登壇頂き、TAREAカレッジに込めた想いを具現化した講義をして頂きました。私は中城先生の講義から、自分なりに今後の鑑定士の活躍を以下の通り感じ取ることができました。

- ・急激に社会が変化し、多様な価値観が認められる今、価格形成要因は従来の要素だけでない。新たな要素も見出されている。例えば、時の経過で醸成された建物や緑、アートが溶けこんだ街並み、上質なコミュニティなど。
- ・新たな価格形成要因をも熟知した不動産鑑定士は、それらの要素を不動産に追加する提案ができ、新たな最有効使用を自ら創造することが出来る。
- ・未来の不動産鑑定士は、「市場代行者」とどまらず、「価値創造者」になっていくだろう。



中城先生には、今後もTAREAで講演頂く機会もあると思います。聞き逃した方は次の機会に、先生のご講演から鑑定業界の未来を感じ取って頂けますと幸いです。

【TAREAカレッジでの偶発的な出会いと発見】

TAREAカレッジでは、今後、多様な専門家や他士業の方々を講師としてお招きする予定です。また時期を見て、講義後のリアル交流会も検討中ですので、新たな知識の習得に加えて、偶然の出会いもあるかもしれません。

私自身の話で恐縮ですが、私はここTAREAを舞台に、長年すれ違いだった人、SNS上での知人達と偶然お会いすることが出来ました。私は実務修習では中城先生の下で学ぶ予定だったのですが、結果的には別で修習を受けました。それ以降、長年抱いていた中城先生といつかはお会いしたいという想いが、ここTAREAで実現しました。また昔からFacebookのみの付き合いだったTAREA佐藤麗司朗会長とも、TAREAの住家被害認定調査研修でお会いしたのをきっかけにリアルでの連携が始まりました。

まだまだ会いたい鑑定士の方々が沢山います。大阪の素敵な鑑定士さん、横浜の面白い鑑定士さん、そして未知の専門家達とも、いずれはTAREAでお会いしたいと思います。

どんなに技術革新がされようとも、我々は人間である以上、最後はリアルの出会いを求めます。それが不動産に残る最後の価値だと思います。今後も私はTAREAでの偶発的な出会いと発見に期待しています。

それでは皆様、新たな発見と出会いがあるTAREAで会いましょう！

【※未来育成プロジェクトチーム】

鑑定専門企業・個人鑑定事務所・アセットマネジメント会社・外資系総合不動産会社・ディベロッパー等の多様なフィールドで活動中の鑑定士で構成。多様な視点で鑑定業界の未来を検討する組織。

令和2年秋の講演会「都市と不動産を考える」 (オンラインライブ配信) 開催報告

広報委員会 委員長 檜野 匡彦

■日 時：令和2年10月23日（金）17時30分～20時00分

■開催形式：オンラインライブ配信（YouTubeLive）

■講演内容【第1部】

「令和2年東京都地価調査のあらましについて」

講師：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事 服部 毅

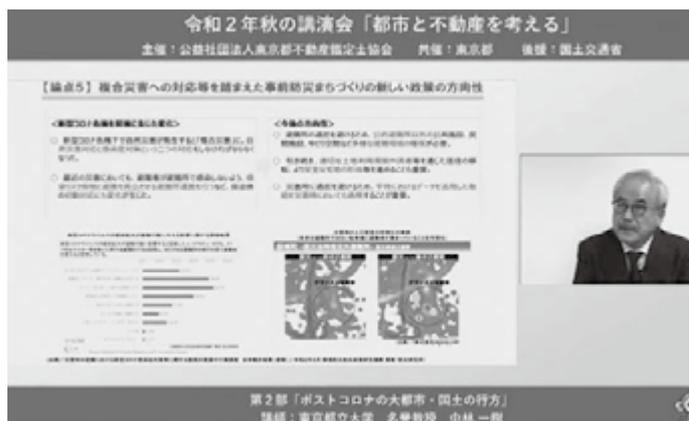
「被災地支援活動報告」

報告：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事 末原 伸隆

【第2部】

「ポストコロナの大都市・国土の行方」

講師：東京都立大学・首都大学東京 名誉教授 中林 一樹 氏



YouTubeでのライブ配信の様子

令和2年10月23日（金）、東京都の共催・国土交通省の後援の下、秋の講演会「都市と不動産を考える」が開催されました。

本講演会は、広く一般の方々の参加を求め、毎年東京都地価調査の基準地価格の発表に合わせて開催されているところ、今年度はコロナ禍の折、初の試みとして夕方17:30からYouTubeLiveによるオンラインライブ形式での配信となりました。

冒頭、佐藤麗司朗会長の挨拶の後、東京都財務局利活用調整担当部長小泉雅裕様からご挨拶を賜りました。

その後、第1部では、「令和2年東京都地価調査のあらましについて」と題して、令和2年地価調査の概要、地価動向などについて、服部毅理事による講演・解説がありました。今年の地価調査の特徴として、上半期（令和



中林一樹氏

1年7月～同年12月）の地価変動が概ね上昇していたのに対し、下半期（令和2年1月～同年6月）は下振れ傾向にあったことが示され、特に商業地域についてはインバウンドの影響が大きいエリアほど下落傾向が鮮明であった旨の説明があり、まさにコロナ禍の影響による地価動向を象徴しているものと感じました。

続いて「被災地支援活動報告」と題して、末原伸隆理事より、令和元年九州北部豪雨災害、平成30年北海道胆振東部地震や同年大阪北部地震等の自然災害発生時において当協会が本講演会時までに実施した「住家被害認定調査」を軸とする支援活動の実績・取り組みについて紹介があり、今後も住家被害認定調査等に関する都内各自治体との協定締結を進めていく旨の説明がありました。



佐藤麗司朗会長



東京都財務局利活用調整担当部長小泉雅裕様



服部毅理事



末原伸隆理事



司会の南川しのぶ会員

休憩の後、第2部は、東京都立大学・首都大学東京名誉教授の中林一樹氏を講師にお迎えし、「ポストコロナの大都市・国土の行方」と題してご講演いただきました。

大都市である東京都の国際競争力強化やウォークアブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要であることを前提としつつ、「都市（オフィス等の機能や生活圏）」「都市交通」「オープンスペース」「データ・新技術等を活用したまちづくり」「複合災害への対応等を踏まえた事前復興のまちづくり」の各論点について、昨今の新型コロナウイルス蔓延の状況や蔓延前後の東京都の人口や地価動向等を踏まえたうえ、新型コロナウイルスを契機としたまちづくりの方向性、そして With COVID-19 から Post COVID-19 への今後の展開等に関して、大変貴重なお話（具体例としては老朽ストックのサテライトオフィス等へのリニューアルや良質なオフィス提供の促進、多様な移動手段の確保や自転車を利用しやすい環境整備・街路空間の考え方、いざというとき

に利用できる緑とオープンスペースの整備、ミクロナ空間単位で人の動きを把握して過密を避けるよう人の行動を誘導する取り組み、適切な土地利用規制や誘導等を通じた安全性に富む宅地の形成を進める等）をお聞かせいただきました。最後に、近年、未曾有の災害が頻発していることから、事前復興として、テレワークなどの新しい様式の展開と、広域交通インフラと情報インフラの拡充により、都心機能の地方への分散化を可能としていくのではないかと、との力強いご提唱があり、全てのプログラムが終了・閉幕いたしました。

今回講演会のライブ配信時には合計238名の方々にご視聴いただく等、盛況裡に終わることが出来ました。また、本講演会終了後に大変多くのご要望を承り、ライブ配信後の10月26日（月）～11月25日（水）までの期間限定でアーカイブ配信が実施されました。

今後、広報委員会としても、Post COVID-19を見据え、都民は勿論のこと、より多くの方々に向けた良質なコンテンツ作りや発信を心掛けていきたいと存じます。

「住家被害認定調査等研修会 水害編・実施体制編」 (オンラインライブ配信) 開催報告



左から佐藤麗司朗会長、東京都 長谷克己様

相談事業委員会 委員 平子 剣士

9月1日(火)、相談事業委員会におきまして、「住家被害認定調査等研修会 水害編・実施体制編」を開催しました。

本研修会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、当協会初となるオンラインライブ配信形式にて実施され、当日は参加者各自の自宅・勤務先等から受講をしていただきました。

冒頭、東京都総務局総合防災部情報統括担当課長の長谷克己様からご挨拶を賜りました。

被災地支援活動報告では、これまで不動産鑑定士が被災自治体のなかで担ってきた役割、現場から期待されている役割について、多くの写真とともに佐藤麗司朗会長兼相談事業委員長が説明を行いました。

研修会「水害編」では、水害特有の実務的な留意点等を中心に、相談事業委員会の

末原伸隆副委員長、平子剣士委員、柏原理奈委員が講義を行ったとともに、「実施体制編」では、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の要点を、佐藤会長と末原副委員長が解説しました。

当協会ではこれまで、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」と位置付けておりましたが、今回の研修会では、「基礎講座」の受講歴がない方でも、水害発生時に必要な支援活動の内容や実施方法等について学んでいただくことができるよう、独自テキストや研修内容の見直しを行い、広く参加者を募集しました。

当日は、当協会会員ならびに全国各地の不動産鑑定士が参加したほか、行政職員として、東京都ならびに「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職員、さらには熊本県職員、熊本県内の市町村職員、静岡県職員の方々にもご参加をいただき、本研修会の参加者合計は、過去最多の321名となりました（講師を含む）。

今回、初めて研修会の講師を務めさせていただいたのですが、初めて担当するという事とオンラインライブ配信形式という事で、講義を無事に行えるか非常に心配でした。相談事業委員会では、事前に本番とほぼ同じ時間・形式でリハーサルを行い、そ

のリハーサルを相談事業委員のメンバーがオンラインで視聴し、修正点等の指摘を受け本番を迎えました。本番では、リハーサルの効果もあり、比較的落ち着いて講義が出来たと思います。リハーサルの段階から事務局の方々に多大な協力をいただき、相談事業委員会と事務局が一致団結して研修を無事開催する事が出来ました。

今後も、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策を徹底しながら、継続的な研修会の開催や、研修内容の充実に努めてまいります。



佐藤麗司朗会長



末原伸隆相談事業副委員長



平子剣士委員



柏原理奈委員

「災害時における住家被害認定調査に関する 情報交換会」（オンライン）開催報告

相談事業委員会 委員 角田 綾子



左から佐藤麗司朗会長、末原伸隆相談事業副委員長

令和2年11月12日、オンライン形式にて「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」が開催されました。

この情報交換会は、当協会が「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結している都内各自治体と行っている定例の情報交換会です。東京都総務局総合防災部様のご協力も得て、一昨年より開催しており、平常時から幅広い情報交換を行うことによって、災害発生時に、よりスムーズな支援活動を行うことを主な目的としております。

初のオンライン開催となった今回は、過去に当協会が支援活動や研修会を行った全国の自治体にもお声掛けさせて頂き、北は北海道北広島市から南は熊本県まで、都外の10自治体からのご参加も得て、例年より闊達かつ一歩踏み込んだ形で情報交換を行うことができました。

情報交換会の前半では、令和2年7月豪雨

の際に、罹災証明書発行および住家被害認定調査の現場で対応に当たられた熊本県庁危機管理防災課主幹伊藤様より、都道府県としての災害対応についてお話を伺いました。

ご承知の通り、令和2年7月豪雨は、熊本県を中心に九州や中部地方など日本各地で発生した集中豪雨です。線状降水帯が長期停滞することにより、熊本県南部ではたった1日で7月の月間降水量（485mm）に相当する豪雨を記録し、球磨川の大氾濫、橋梁の流出や多くの土砂崩れ等を引き起こし、死者・行方不明者67名という未曾有の被害となりました。

伊藤様のお話は、実際の災害発生時に都道府県としてどう対応されたのかを、発災後の時間軸に従って実務的に説明されており、大変興味深い内容でした。ともすれば後手にまわりがちであった従来の都道府県の対応から、先手先手で積極的に関わって



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行氏

いく姿勢が見られ、災害時に都道府県は市区町村をどうマネジメントすべきであるか、という示唆に富むものでした。このような内容だったものですから、後半の情報交換の時間は、伊藤様への質疑応答でほぼ時間を使い切ってしまうほどの盛り上がりで、皆さんの関心の高さが窺えました。

また今回は、各都道府県士協会の災害対策を束ねる日本不動産鑑定士協会連合会より、吉村真行会長兼災害対策支援特別委員



東京都 長谷克己 様

会委員長のご出席もいただき、これまで協会単独で行ってきた情報交換会について、全国的にご周知頂ける良い機会になったものと考えております。

コロナ禍を考慮してのオンライン開催でしたが、結果として遠方の自治体から多くのご参加を得ることができ、例年を超える活発な意見交換の場となりました。企画運営に尽力されました事務局の皆様にもこの場を借りて御礼申し上げたいと思います。



オンラインでの質疑・意見交換の様子

第59回定期研修会（オンラインライブ配信）開催報告

「建物状況調査（ER）の解説と建設費・Capex等の動向について
－『コロナ禍』の影響を踏まえて－」

研究研修委員会 委員長 金井 浩之

- 日 時：令和2年9月14日（月）14時00分～17時00分
- 開催方法：Zoomウェビナーによるオンラインライブ配信
- 内 容：第1部：「建物状況調査（ER）の解説と建設費・Capex等の動向について」
講師：楠 浩一 氏（BELCA ER作成者連絡会議 幹事長、株式会社竹中工務店）
第2部：「地震リスク評価の解説」
講師：杉本 和城 氏（BELCA ER作成者連絡会議 幹事、SOMPOリスクマネジメント株式会社）

第59回の定期研修会は、第一部ではBELCA ER作成者連絡会議 幹事長の楠浩一様より「エンジニアリング・レポート作成に係わるガイドライン」について解説頂きました。

昨年改定された2019年版の改定内容について改定の趣旨や社会的意義のご説明の後、現地調査でのポイントを具体的な例を挙げて頂いてわかりやすく説明頂きました。またERガイドラインの内容に加え、さらに最近社会的関心が高まっているESGやBCPの観点での派生業務など、エンジニアリング・レポートの内容全般について最近の動きも踏まえてわかりやすく解説して頂きました。そして最後に不動産鑑定士としても関心が高い建設費の動向について、今後の見通し等を含め

て講義頂きました。

第一部では普段業務でも資料として使用しているERの内容の理解が進み、また新型コロナウイルス感染症下での建築費のトレンドがわかり非常に参考になりました。

第二部では同じくBELCA ER作成者連絡会議 幹事の杉本和城様より、地震リスク評価について解説頂きました。

日頃われわれが非常に難関に感じているPML評価の用語の定義から丁寧にご説明を頂き、その上でPML評価の評価フローや、評価の分類、評価の方法、リスク評価結果等について体系的に解説して頂きました。

第二部では地震リスクの考え方について用語の定義からわかりやすく網羅的にご説明を頂くことができ、普段実務でも利用しているPML数値の理解に大変役に立つ内容でしたが、非常に専門的な部分もあり、さらに勉強が必要に感じました。

なお、本研修は新型コロナウイルス感染症対策としてZoomウェビナーを利用した研修となりました。開催前には様々な不安がございましたが、実施してみると簡単に資料の共有ができ、またチャット機能等を活用した双方向の研修が可能になるなど、ウィズコロナの時代における今後の新しい研修のあり方について希望が持てるものとなりました。



第1部講師・楠浩一氏



第2部講師・杉本和城氏

定例無料相談会（オンライン形式）開催報告

相談員とリモートでの相談という形式を採用

相談事業委員会 副委員長 大山 宏毅

当協会では、毎月第1・3水曜日に定例の「不動産無料相談会」を開設し、皆さまからのご相談に適切にアドバイスして参りましたが、令和2年に発生致しました新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、3月18日から相談会を休止せざるを得ない状況となりました。その後、緊急事態宣言の解除を受けて7月15日に再開したものの第2波とも言うべき感染拡大に伴い再び休止に追い込まれ、ようやく11月4日（水）より再開にこぎ着けました。

再開に当たっては、スタッフ一同感染防止対策に努め、対策マニュアルを作成するとともに検温、消毒、飛沫防止等に十分に配慮したうえで、「新しい生活様式」に基づいたオンライン形式により再開することとなりました。具体的には、従来の対面式での相談会とは異なり、来訪された相談者の方々に協会内の会場に設置致しましたパソコンを使用いただき、相談員とリモートでの相談という形式を採用致しました。

コロナ禍の中での不動産を巡るさまざまなトラブルやお悩みについて本当にオンラインで対応できるのか最初は不安もありましたが、既に数回新形式による相談を実施した結果、大変ご満足頂けたと感じました。

今年度は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により春と秋の街頭相談会も大変残念ながら中止となってしまいました。今のところ、来年度の春の街頭相談会は再開できることを想定して準備をすすめております。ただ、やはり感染防止の観点から定例相談会同様、対面式での相談会ではなく、来訪された相談者の方々に、街頭相談会会場に設置したパソコンを使用いただき、相談員とリモートでの相談という形式

を想定しております。

コロナ禍という思いもよらない災難の中で、今後も感染症再拡大の状況による休止等の対応を視野に入れながら、アクセルとブレーキの繰り返しになるのもやむを得ないことと認識のうえ、会長始め委員の皆さま方とも力を合わせ、知恵を絞りながら、「新しい生活様式」への柔軟な対応を図り、相談会を通じて鑑定士としての一層の社会貢献を果たしていきたいと存じますので、今後ともご協力の程何卒よろしく御願ひ申し上げます。



オンラインでの相談の様子（モニターに相談員）



感染防止対策に配慮した会場

※令和2年12月現在、「定例無料相談会」は休止しております。

「第1回暮らしと事業の無料相談会IN杉並」開催報告

相談事業委員会 委員 佐藤 俊夫

令和2年9月27日（日）正午より、杉並区多士業相談会「第1回暮らしと事業の無料相談会IN杉並」が、杉並区立産業商工会館に於いて開催されました。

当相談会は、杉並区内10士業の専門家（司法書士、弁護士、税理士、中小企業診断士、社会保険労務士、行政書士、弁理士、建築士、土地家屋調査士、不動産鑑定士）が一堂に会して実施する合同の無料相談会で、昨年より準備会を立ち上げ、凡そ1年の準備期間を経て、今年初開催を迎えるに至りました。1つの相談に対して10士業の専門家の中から最適な士業チームを組み（今回はコロナ禍にあったため原則2名体制）、あらゆる相談にワンストップで応じる相談会です。

当初初開催に向けて順調に進捗していたはずの準備会でしたが、今春に入り新型コロナウイルス感染症拡大に伴う想定外のパンデミックに見舞われてしまい、緊急事態宣言下にあっては一時開催見合わせ止む無しの事態となりましたが、当宣言解除後に機をみて準備会を再開、直近の状況判断により急遽中止もあり得ることを視野に入れつつ、予定通り開催する方向へと仕切り直しました。そして、慎重に議論を重ね、周到な事前準備と入念な

感染予防対策のもと、三密を回避すべく規模を必要最小限に抑え、事前予約制に移行したうえで決行することになりました。

相談会当日は、各士業より運営スタッフ17名、相談員18名が参加、共催の杉並区職員の方にも精力的にご協力いただきました。会場設営より相談会場や控室等すべての換気に極力配慮しつつ、相談員、相談者とも事前の検温、消毒、マスクの着用を徹底、相談ブースには相談員と相談者の間に飛沫防止のパーテーションを設置し、相談終了ごとにブースを消毒除菌する等、可能な限りのコロナ対策に努めました。

初開催にもかかわらず、コロナ禍終息の見通しが立たない中での相談会となってしまいましたが、無事全11組のご相談にお応えすることができ、区民の皆さまには大変満足してお帰りいただくことができました。また、世情を反映して、相談内容は各種補助金や給付金の申請手続き等に関連するものが多数を占めていましたが、相続対策に関する相談等では当協会の相談員も大いに活躍していました。相談会参加者が一様に手応えを感じる意義深い相談会となりました。各士業全会一致で、引き続き来年以降も継続していく予定です。



相談に応じる佐藤俊夫委員



相談ブースの様子



当日参加した10士業の関係者



「第18回板橋事業と暮らしの無料相談会」開催報告

相談事業委員会 委員 鈴木 仁

11月3日（火）、11士業合同による無料相談会「第18回板橋事業と暮らしの無料相談会」が板橋区立グリーンホールにて開催されました。昨年は台風の上陸により残念ながら中止となってしまった当相談会ですが、当日は大きな天候の崩れもなく、無事に開催することができました。

相談会は事前予約制（一枠30分）とし、新型コロナウイルスへの対策として相談ブースを4ブースと例年の10ブースから半分以下に減らした上で、更に各相談の開始時間もずらして待合室が密にならないようにしました。結果、全16枠となり、それに対し60以上の事前予約電話がありましたが、今回予約できなかった相談者については各士業の相談窓口を紹介する事で対応を図りました。

参加者の安全に配慮するため、相談者および相談員の除菌や検温、会場や控室の換気、パーティションやビニールシートの設置、相談後の除菌等々、コロナ対策を徹底した上で、事前にヒアリングした相談概要に応じて、11士業の専門家の中から3~4名の最適な

組合せを選び、ワンストップで解決を図るよう努めました。複数の専門家がチームを組むことで多面的なアドバイスを行うことができ、相談者のニーズに的確に応えられるのは多士業相談会ならではの長所です。

コロナ禍という難しい状況の中での開催でしたが、無事に滞りなく相談会を行うことができ、相談者の皆さまにも喜んでいただけました。事前に5回ほど行った準備会では、開催の可否、WEB開催とするかどうかなど、かなり議論を尽くしましたが、実際に会場にいらした相談者は高齢の方が多く、ネットリテラシーの面から会場でのリアル開催でやはり良かったと感じた次第です。相談内容としては、相続や借地に関するものが多く、当協会の相談員も7枠の相談に参加し、大いに活躍した相談会となりました。

最後に、大変お忙しい中、当相談会の準備と運営に多大なお時間と労力を割っていただいた東京パブリック法律事務所の大沼先生、山本先生、雨宮先生、スタッフの皆さまに心より感謝申し上げます。



感染防止対策を施した相談ブース



会場の様子

公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会主催 「住家被害認定調査等研修会」講師派遣報告

相談事業委員会 副委員長 末原 伸隆



左から長谷川玄先生、末原伸隆相談事業副委員長

令和2年11月18日（水）、公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会の主催で開催された「住家被害認定調査等研修会」に、佐藤麗司朗会長兼相談事業委員長、元東京都不動産鑑定士協会現群馬県不動産鑑定士協会の長谷川玄先生と共に、講師を務めてきました。

埼玉県士協会会員と埼玉県内の自治体職員の方を対象としたもので、当日は埼玉県士協会会員のほか、さいたま市職員、川越市職員の方々にご参加いただきました。

コロナ禍の現状に鑑み、埼玉県士協会の会議室での参加とMicrosoft TeamsによるWeb参加でのハイブリッド形式での研修会となりました。

当協会では、平成28年熊本地震をはじめ、大阪北部地震および平成30年7月豪雨、平成30年北海道胆振東部地震、令和元年8月の前線に伴う大雨による災害などの被災地において、住家被害認定調査を中心に、罹災証明書発行体制の整備、被災者台帳構築の支援を行いました。また、令和元年台風第15号による災害では、東京都知事より支援要請文をいただき、東京都新島村・大島

町・神津島村へ会員を派遣したとともに、昨年も、令和2年7月豪雨で被災された熊本県にて、同様の支援活動を行っております。本研修会では、佐藤会長によりこれらの支援活動報告が行われたほか、水害被害を受けた住宅の具体的な調査方法等についてレクチャーを行いました。

Web研修会は移動の必要なく受講できることから参加のハードルが下がり、今後主流になっていくものと思います。一方で、現地参加型の研修会に比べると、受動的な参加となりやすい傾向もあり、講師側でもより受講者が能動的に受講できるよう、創意工夫が必要だと感じました。

当協会では今後も、首都直下型地震などの大規模災害に備えて、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」そして「有事のときこそ役に立つ専門家」として活躍できる不動産鑑定士のさらなる育成を目指し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会や全国の不動産鑑定士協会ならびに自治体と連携しながら、様々な活動を続けてまいります。



佐藤麗司朗会長

「台東区災害ネットワーク専門職会議」講師派遣報告

相談事業委員会 副委員長 齊藤 政治



会場の様子

令和2年2月7日（金）の18時から、台東区民会館8階第5会議室にて「台東区災害ネットワーク専門職会議」が開催されました。

「台東区災害ネットワーク専門職会議」は、台東法曹会、東京司法書士会台東支部、東京都行政書士会台東支部、東京社会保険労務士会台東支部、東京土地家屋調査士会台東支部、一般社団法人東京建築士事務所協会台東支部、東京税理士会上野支部、東京税理士会台東支部、台東区中小企業診断士会、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会台東支部、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会の専門家12団体の集ま

りであり、台東区における災害等の有事に備えた専門家としての知識等を情報交換する場として、1年に2回開催されている勉強会です。基本的には、各団体が交代制で幹事役を務め、様々な分野で活躍している専門家講師を外部から招き、講義を行っております。

今回は、当協会が幹事役を務めたこともあり、外部から講師を招くスタイルではなく、日ごろから災害支援活動に参加している弊会の佐藤麗司朗会長に災害支援活動に関する講師を依頼して開催されましたが、上記専門家団体のほか、台東区職員や各専門家団体の他区責任者等も参加していました。

講演の内容は、平成30年7月に発生した西日本豪雨等、近年多発している大雨による水害、熊本地震等における被災地で撮影した写真データや災害支援活動の実体験をもとにした説明および報告が中心でした。各団体の参加者からは、不動産鑑定士の被災地支援活動を初めて知ったという意見が多かったです。また、他団体の方においては、実際の災害支援を経験している方が誰もいなかったため、非常に興味・関心を持たれていて、非常に素晴らしい活動及び講演であったとの意見を頂戴しました。



佐藤麗司朗会長



❖ 「設立25周年・令和2年新年賀詞交歓会」開催報告 ❖

未来育成プロジェクトチーム 副座長 小川 樹恵子

昨年は、新型コロナウイルス感染症の影響により外出自粛や仕事での在宅ワーク、日常生活をする上でも新生活様式など、振返るだけでも大変な日々をお過ごしになった方が多いのではないかと思います。

そんな新型コロナウイルス感染症が認知される前の昨年令和2年1月24日、当協会の「設立25周年・令和2年新年賀詞交歓会」が東京ドームホテルにて盛大に開催されました。

当日は、国土交通省ならびに東京都をはじめ、当協会の活動に日頃よりご支援・ご協力をいただいている友好団体、企業の皆様等多くのご来賓の方々、会員・会員事務所の皆様等、総勢約280名の方々にご来場いただきました。

冒頭、佐藤麗司朗会長による挨拶の後、小池百合子東京都知事、国土交通省不動産・建設経済局長 松原明紀氏からご祝辞を賜りました。続いて、当協会と友好協定を締結している10団体の代表者各位からのご挨拶の後、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行氏の音頭により、乾杯が行われました。

乾杯の後は、当協会の公式キャラクターで「不

動産鑑定士PR大使」のアプレイごるちゃん&コンさるくん、ダンサーのAyumiさんによるダンスユニット「Ayumi&Monkeys」がダンスを披露し会場を盛り上げ、続いて「和太鼓研究所・藍子（あいこ）」様による勇壮な和太鼓演奏、「呼華（こはな）歌劇団」様による華麗な歌謡ショーのステージの素晴らしさに、参加者からは「このように華やかで新年の幕開けに相応しいステージの数々は、他の賀詞交歓会では見たことがない！」とのご意見も伺えたほどです。

また、このような素晴らしいショーが繰り返される中、今回の賀詞交歓会では、初めての試みで、鑑定業界の新たな人材の確保・育成に向けたイベントとして、不動産鑑定士を目指す予備校受講生をご招待しました。当協会・未来育成プロジェクトチームの若手鑑定士が実際の実務での経験や受験生時代の勉強方法など、交流しながらお話しをする機会を設け、また不動産鑑定業者の就職相談コーナーでは、想像以上の盛況ぶりで終始受講生が絶えないものとなり、受講生の皆様にとっては、とても貴重なひと時になったのではないかと思います。



佐藤麗司朗会長



小池百合子東京都知事



国土交通省不動産・建設経済局次長 松原明紀氏



友好協定締結団体の皆様



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行氏



司会の南川しのぶ会員



Ayumi&Monkeys



呼華歌劇団



稲野邊俊顧問による中締め



会場の様子



就職相談コーナー

※当記事は、令和2年7月発行予定の会報誌に掲載予定でしたが、発刊中止となったため、今号に掲載いたしました。また、令和3年新年賀詞交歓会は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により中止いたしました。

第41回

総会開催報告

6月29日（月）午後3時より、霞山会館「霞山の間」において、第41回総会を開催いたしました。

今回の総会は、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、当初5月末に予定していた総会を1か月延期し、定時総会のみコンパクトな形で開催いたしました。

また、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、会員各位へは、可能な限り事前に議決権行使書や委任状の活用をお願いするとともに、当日の会場受付では、サーモグラフィカメラによる来場者の検温、手指消毒の徹底、座席間隔の確保、受付職員のフェイスシールド着用等、感染症対策を十分に実施した上で開催いたしました。

冒頭、岩指良和副会長の開会のことばにより始まり、佐藤麗司朗会長の唱導による物故会員に対する黙祷と挨拶の後、来賓を代表して公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行氏からご挨拶を賜りました。その後、議長として、当会の正会員で顧問の稲野邊俊氏を

選出し、定足数の報告、議事録署名人の選任を経て議事に入りました。

議案第1号「2019年度事業報告承認の件」の全体概要説明は岩指良和副会長より、委員会事業については各委員長より説明を行いました。続いて、議案第2号「2019年度決算承認の件」は小林信夫専務理事より説明があり、高橋宣之監事による監査報告後、質疑応答を行い、議案第1号及び第2号は、原案どおり可決承認されました。次に、議案第3号「役員を選任に関する件」、議案第4号「定款変更承認の件」について小林信夫専務理事より説明があり、質疑応答を行った後、原案どおり可決承認されました。

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、大和田公一副会長の閉会のことばにより終了いたしました。

なお、本総会では、例年総会後に実施する会員表彰に係る表彰式、並びに終了後に開催する懇親会について、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、今回は中止とさせていただきます。



佐藤麗司朗会長



日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行氏



稲野邊俊顧問



会場の様子

▶ 専門士業団体との協定締結 ◀

日本公認会計士協会東京会との協定書の調印について

当協会と日本公認会計士協会東京会は、令和2年1月30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、当協会会議室において調印式を行いました。

調印式の出席者

【日本公認会計士協会東京会】

会長 峯岸 芳幸 様、副会長 高橋 克典 様、常任幹事 木下 政昭 様、事務局長 小岩 宗雄 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。

東京土地家屋調査士会との協定書の調印について

当協会と東京土地家屋調査士会は、令和2年2月17日（月）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、当協会会議室において調印式を行いました。

調印式の出席者

【東京土地家屋調査士会】

会長 野城 宏 様、副会長 佐々木 義徳 様、総務部長 三輪 親弘 様、事務局長 吉本 靖 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・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. 研修会の相互開催及び講師の相互派遣、2. 両会の業務その他に関する情報の相互提供、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。

▶ 専門士業団体との協定締結 ◀

第二東京弁護士会との協定書の調印について

当協会と第二東京弁護士会は、令和2年3月12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、当協会会議室において調印式を行いました。

調印式の出席者

【第二東京弁護士会】

会長 関谷 文隆 様、副会長 八杖 友一 様、災害対策委員会委員長 中野 明安 様、弁護士業務センター委員長 平岡 敦 様、仲裁センター運営委員会委員長 坂井 雄介 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・業務推進委員会委員長 嶋田 幸弘、理事・研究研修委員会委員長 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。

東京弁護士会との協定書の調印について

当協会と東京弁護士会は、令和2年10月27日（火）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、当協会会議室において調印式を行いました。

調印式の出席者

【東京弁護士会】

会長 富田 秀実 様、副会長 田島 正広 様、弁護士業務改革委員会委員長 内野 真一 様、弁護士業務改革委員会マンション部会部会長 神田 元 様、弁護士業務改革委員会マンション部会委員 荒木 耕太郎 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・業務推進委員会委員長 嶋田 幸弘、理事・広報委員会委員長 樫野 匡彦、理事・研究研修委員会委員長 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。

MYHOBBY

尊敬するイチロー選手へ

—東京ドーム2019MLB開幕戦（3月20日・21日）を振り返って—

日本アプレイザル株式会社 京野 賀典



ワールドウィング鳥取・Field 51にて

イチロー選手のカムバックショー、ニューイチロースイングを期待して、2年前の1月にローンチケット先行販売でチケットを入手し、満を持してシアトルマリナーズの開幕戦を観戦しに行きました。

第2戦は、菊池雄星投手が先発、イチロー選手が9番ライトで出場し、心躍るものがありました。

イチロー選手のカムバックショーを期待して観に来たのに、球場の雰囲気何か違うなと思い、スマホを見ると引退という文字が出ていました。

本当かなと思いながら、これは最後まで見届けなければいけないなと思い目を凝らして見ました。

ベンチからライトに向かって走るイチロー選手の模範的な初動負荷走法、目に焼き付けました。

イチロー選手の打席、身を乗り出して一球一球をじっと見つめました。

以前の左肘を低く脇をしぼった構えから、左肘を上げ脇を開けた構えを見て、まだ慣れていないのか一塁側への強烈なファウルが多くなっていました。

バッティングの結果は出ませんでした、

肩・走は他の外野手よりも遥かに上であり、特に第1戦2打席目の強烈なファウルは、出場させてもらえるなら結果を出せる、本人もそう思っているだろうと確信しました。

延長12回・試合終了後も、イチロー選手の姿を求めて、鳴り止まない凄いいちローコールが続き、お陰で遅くなり、東京ドームから歩いて帰りました。

帰る途中、千鳥ヶ淵の桜の蕾を眺めながら夢見た事、近い将来、イチロー選手が大好きな神戸に居を置き、NPBでプレイして、更なる小山裕史先生・初動負荷トレーニングの真の素晴らしさを世の中に広めて欲しいなと思いました。



イチロー選手の青軸の梅の木にて

MY HOBBY

歌舞伎・文楽とその所縁の地 (8)

～「神霊矢口渡 (しんれいやぐちのわたし)」～

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅



東 急多摩川線、20年前までは目黒と蒲田を結ぶ目蒲線でしたが、この路線に「武蔵新田」と「矢口渡」という駅があります。この周辺が今回ご紹介する歌舞伎・文楽作品、全5幕からなる「神霊矢口渡」所縁の地です。

1770年1月に江戸で初演されたこの作品の作者は福内鬼外という方です。「福は内、鬼は外」をお遊び感覚のようなペンネームにしたか、この方の本名は平賀源内です。源内は歴史教科書でエレキテル（摩擦起電機）の発明者として著名ですが、実は非常に多才で、今回の作品のような作家の側面のほか、陶芸、絵画等の芸術分野、ビジネス分野での起業家としての顔等も備えており、東洋のレオナルド・ダ・ヴィンチとも言える足跡を残しています。

この作品は「太平記もの」というジャンルに属し、時代設定は南北朝時代、南朝方の武将新田義貞の子供である新田義興（よしおき）・義峯（よしみね）兄弟が主人公です。全5幕のお芝居の中で現在公演されるのは4幕目の「頓兵衛住家の場」が殆どですので、ここに絞ってお話を書こうと思います。

舞 台は渡し守の頓兵衛（とんべえ）の家、新田義峯が恋人うてなと共に矢口渡に着いたところから始まります。夜は渡し舟が出ないので、頓兵衛の家に一晚宿泊をお願いします。家主の頓兵衛は留守のため、娘のお舟が断ろうとしたのですが、お舟は美青年の義峯に一目惚れ。あっさり宿泊を受け入れます。お舟は義峯のような美男を見たことなかったのもじもじつつ果敢にアタックします。恋人うてなも同じ家に泊まっている手前、一度は断る義峯ですが、お舟の猛アタックに負けてついに承諾。二人は抱き合います。が、急に二人は意識を失って倒れてしまいます。実はお舟の父頓兵衛が義峯の兄義興を殺害したのです。つまりお舟は義峯にとって兄の仇、新田一族の仇の娘です。義峯の懐に神聖な源氏の白旗を忍ばせていたので、その旗がお舟を嫌うことによるバチが当たりました。うてなが気付いて旗を取ると、二人は息を吹き返します。義峯は渡し守にしては家が豪華で怪しいと思い、お舟になびいたフリをしていたのですが、ここで頓兵衛が新田一族の敵と分かります。夜明け早々に

出ていこうと話し合い二人は家を出ます（このあと二人は出番がありません）。

頓兵衛下男の六蔵が登場します。家にいる二人が義峯と恋人と知った六蔵は二人を殺そうとしますがお舟に止められます。ここで止めた六蔵も結局は頓兵衛に知らせるため出ていきます。お舟は何か考えがあるらしく、真剣な面持ちで奥に行きます。

父親の頓兵衛が家に帰ってきますが、扉に錠がおりているので、刀で壁を破って乱暴に入ります。頓兵衛は兄義興の時と同様義峯・うてなの二人を殺して金を貰おうと企み、二人が寝ている隙を突いて座敷の下から義峯を襲います。手応え十分と部屋に行って布団をまくると、刺されているのはなんとお舟。父頓兵衛はびっくりです。お舟は、父親にもう悪事をさせないためと、自分が本気で相手の事を好きだと義峯にわかってもらうために身代わりになりました。お舟は、自分の後生のためにも娘のためにも心を入れ換えてと命を懸けて頼みますが、頓兵衛は全く動じず、娘を叱りつけて逃げた義峯を追います。

さて、義峯を追う足利方部下、竹沢監物（たけざわけんもつ、悪役）との合図では、二人を見つけたらノロシを上げることで大勢が出動して二人を捕まえ、捕まえたら頓兵衛住家の座敷の軒にかかっている太鼓を叩くことになっています。頓兵衛がノロシを上げ、捕り物だと張り切ります。お舟は考えた末、太鼓を打てば追っ手の囲み

は解けると思い、太鼓を叩こうとします。お舟は刺されて重症ですからあまり動けないのですが、頑張ってはしごをのぼります。外で見張っていた六蔵があわてて止めに入ってきますが、六蔵の刀を抜いて斬りつけたり、逆に斬られたりしながらお舟、刀の鞘で太鼓を叩きます。最後はドンドンドンドンと太鼓を鳴らすことができ、義峯・うてなは逃げることに成功、最後はお舟、六蔵とも死んでしまいます。また、頓兵衛は義峯たちを追って舟で川を渡るときに白い矢が飛んできて胸に刺さり、死んでしまいます。

あらすじの最後に書いたお舟が太鼓を叩くために六蔵と格闘する場面では、役者があえて文楽人形のように動くという「人形振り」という演出があります。2019年6月に国立劇場で頓兵衛住家の場を公演したときは、先日逝去された坂田藤十郎丈の孫、中村壺太郎丈（成駒家）が人形振りを演じて話題になりました。コロナ禍で劇場に足を運ぶのを躊躇うかもしれませんが、分かりやすい演目なので映像でも一度ご覧になると面白いと思います。

ちなみに「武蔵新田」駅から徒歩3分ほどのところに、新田義興を祀るため1358年建立された新田神社があります。現在全国の神社仏閣で売られる破魔矢はこの新田神社が発祥で、これも平賀源内の発案によるものです。源内は相当なアイディアマンです。



(新田神社)

私の修行時代

不動産に畏敬の念をもって

森島不動産コンサルタンツ 代表 東京都不動産鑑定士協会 相談役 森島 義博

初めて不動産の仕事を担当するとき、勤務先ではまず不動産の調査の研修から始めました。会社には不動産調査専門の人たちが居て、その方々に先生になってもらいます。その方々は、旧林野庁や旧国鉄などの退職者で不動産の調査に習熟している人ばかりでした。

私の先生になってくれた人は道路公団を定年退職した人でした。先生は現地調査に行くときに私に「塩を小袋に入れて持ってくるように」と指示しました。「塩？」なぜだか分からないまま、塩を入れたビニール袋を持っていきました。先生は現地に着くと、その土地に入る前に塩を一つまみ撒いて土地に踏み込みました。なぜそういうことをするのかと問うと、「土地には長い歴史があり、かつてどのようなことがあったのか分からない。土地には歴史にまつわる人の思いや霊が憑いているから挨拶のために塩を撒くのだ。」とおっしゃいました。特に先生は京都で仕事をしていた期間が長く、京都では多くの方が死んでいるので京都の土地の現地調査に塩は不可欠だった、と話をしてくれました。私はその話を聞いて、まったくの迷信だとは思いませんでした。不動産を対象として仕事をする人間は、不動産に対して畏敬の念を持って臨むべきだと教えられたように思いました。

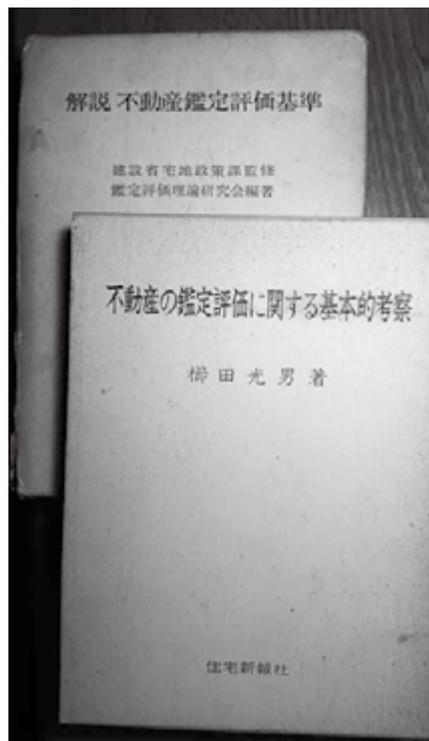
そして本格的に不動産の仕事をし始めると、風水や家相、地相に高い関心を持っているお客様が多いことに驚きました。不動産は高い買い物ですから、より良い不動産を購入したいと言う気持ちも分かりますし、そのために占い師に占ってもらう気持ちも分かります。

近代的なビルの建築の際にも地鎮祭を行って土地の神に許しを請います。土地に井

戸があると大変。井戸には竜神様が住んでおられるので、埋戻しをする際にはきちんとした儀式が必要です。小さな会社がある場合も同様です。そういう儀式がずっと生きています。

売却される土地にその会社の創業者の銅像が立っています。取り壊される建物の礎石には建築された年月日が誇らしげに刻まれています。それらが設置された当時はこの不動産と共に永遠の繁栄を祈っていたことでしょうか。深い思いがこもっています。

現地調査にそのような人の思いを調査する項目はありませんし、それらを考慮する評価手法もありません。でも、若いころに教えてもらった「不動産に畏敬の念をもって」という気持ちだけは大事にしたいと思っております。



「修行時代」をともにした本たち

◎新規開業者一覧

入会年月	2020/2/3		
鑑定業者名	岡本不動産鑑定所		
代表者名	岡本 和弘		
〒174-0064	板橋区中台3-27 B307	Tel.03-6909-7527	Fax.03-6909-7527
入会年月	2020/2/20		
鑑定業者名	不動産パートナーズ株式会社		
代表者名	三輪 歩		
〒169-0075	新宿区高田馬場1-31-16ワイム高田馬場ビル ワイムビジネスプラザ高田馬場707	Tel.03-6820-2211	Fax.03-6820-2211
入会年月	2020/2/20		
鑑定業者名	山下総合不動産鑑定士事務所		
代表者名	山下 竣平		
〒135-0004	江東区森下1-16-12-901	Tel.080-5966-5604	
入会年月	2020/2/25		
鑑定業者名	北としま事務所株式会社		
代表者名	平林 誠		
〒173-0005	板橋区仲宿61-6 ビルHT503号	Tel.03-6339-5708	Fax.03-6733-4245
入会年月	2020/4/6		
鑑定業者名	合同会社建築鑑定		
代表者名	土井 小咲		
〒103-0004	中央区東日本橋2-16-1-603	Tel.03-3866-6130	Fax.03-3866-6130
入会年月	2020/4/16		
鑑定業者名	株式会社碑文谷		
代表者名	金井 宏之		
〒152-0003	目黒区碑文谷2-8-21	Tel.03-3714-4522	Fax.03-3714-4522
入会年月	2020/5/7		
鑑定業者名	不動産価格保証株式会社		
代表者名	稲葉 浩一		
〒180-0012	武蔵野市緑町3-7-8	Tel.0422-44-2005	
入会年月	2020/5/7		
鑑定業者名	佐藤不動産鑑定事務所		
代表者名	佐藤 淳		
〒205-0017	羽村市羽西1-3-7	Tel.042-554-5587	Fax.042-633-9719

◎新規開業者一覧

入会年月	2020/5/21
鑑定業者名	浜野不動産鑑定士事務所
代表者名	濱野 俊宏
〒103-0001	中央区日本橋小伝馬町10-9-302 Tel.03-6303-8312 Fax.03-6303-8312

入会年月	2020/5/28
鑑定業者名	不動産鑑定士吉儀事務所
代表者名	吉儀 康彦
〒125-0042	葛飾区金町2-27-14 Tel.080-2369-3350

入会年月	2020/6/8
鑑定業者名	イー・アプレイザル・サービシス
代表者名	江川 豊信
〒124-0014	葛飾区東四つ木4-20-3 Tel.03-3693-1727 Fax.03-3693-1727

入会年月	2020/7/8
鑑定業者名	佐々木不動産鑑定
代表者名	佐々木 元偉
〒102-0073	千代田区九段北1-9-14-804 Tel.03-3262-6017 Fax.03-3262-6017

入会年月	2020/7/8
鑑定業者名	栗原不動産鑑定事務所
代表者名	栗原 邦広
〒121-0813	足立区竹の塚4-4-13 Tel.03-3884-0467 Fax.03-3884-0467

入会年月	2020/7/9
鑑定業者名	あやめ不動産鑑定ラボ株式会社 東京支店
代表者名	齊藤 政治
〒108-0072	港区白金6-18-7cielo6187 Tel.03-6456-2013 Fax.03-6456-2014

入会年月	2020/7/14
鑑定業者名	青山REAX株式会社
代表者名	内生藏 雅之
〒150-0002	渋谷区渋谷1-3-9 Tel.03-6778-2798 Fax.03-6865-6044

入会年月	2020/9/8
鑑定業者名	ひかり総合法律事務所内 友田順不動産鑑定事務所
代表者名	友田 順
〒105-0001	港区虎ノ門2-3-22第1秋山ビルディング6階 Tel.03-3597-6501 Fax.03-3597-6502

入会年月 2020/9/17
 鑑定業者名 **アークリッチ株式会社**
 代表者名 **古内 孝昌**
 〒102-0083 千代田区麹町 3-4-1 麹町3丁目ビル4階 Tel.03-6822-3342 Fax.03-6820-0875

入会年月 2020/9/17
 鑑定業者名 **アルゴジャパン・アセットマネジメント株式会社**
 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9階 Tel.03-5510-2819 Fax.03-3580-0892

入会年月 2020/9/17
 鑑定業者名 **EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社**
 代表者名 **近藤 聡**
 〒100-0006 千代田区有楽町 1-1-2 Tel.03-3503-3500 Fax.03-3503-2818

入会年月 2020/10/1
 鑑定業者名 **昭和アセットリサーチ株式会社**
 代表者名 **神山 大典**
 〒101-0047 千代田区内神田 1-15-1 2 サトウビル5F Tel.03-5577-6612 Fax.03-3518-9913

入会年月 2020/10/15
 鑑定業者名 **株式会社マハロ**
 代表者名 **子安 太郎**
 〒105-0004 港区新橋 3-3-1 4 田村町ビル8階A 2 Tel.03-3504-3636 Fax.03-3504-5678

入会年月 2020/11/19
 鑑定業者名 **大和証券ファシリティーズ株式会社**
 代表者名 **川上 進次**
 〒104-0031 中央区京橋 1-2-1 大和八重洲ビル5階 Tel.03-5555-4724 Fax.03-3278-3211

入会年月 2020/12/17
 鑑定業者名 **株式会社 A I コンサルティングサービス**
 代表者名 **矢野 英明**
 〒104-0051 中央区佃 2-1-1-4 0 1 4 Tel.03-5214-7038 Fax.03-5214-7058



◎新規開業のごあいさつ

ひかり総合法律事務所内
友田順不動産鑑定事務所
友田 順

〈開業に至るまでの経緯〉

皆様、こんにちは。私は虎ノ門で弁護士をしております、友田と申します。

2010年に弁護士登録後、まず「吉田修平先生」の事務所でイソ弁をさせて頂き、先生の専門分野である不動産法務をご指導頂きました。吉田先生はJ-REITの代表者や上場会社の社外役員などを歴任され、また定期借家権や中間省略登記の代替手段などの立法チームで活躍された不動産法の大家でありましたから、先生の下でキャリアを始めることができたのは、本当に幸せなことだったと思います。

吉田先生の事務所を離れた後は、「サン総合法律事務所」に移籍しました。同事務所は企業のコンプライアンス分野で著名な事務所です。最近だと、カルロス・ゴーン氏の弁護人をしていた大鶴基成先生がご所属されている事務所として知られているかもしれません。

サン総合法律事務所時代に、不動産鑑定士試験に合格しました。実務修習は非常にレベルが高く異業種の私にとっては大変でしたが、何とか、鑑定士登録することができました。

現在、私は、弁護士が35名ほど所属する中規模事務所である「ひかり総合法律事務所」のパートナー（共同経営者）として、上場会社を含む約30社の私の法律顧問先の日々の対応のほか、売買や賃貸の紛争処理といった不動産法務を中心に活動しています。

〈皆様へのメッセージ〉

開業後、顧問先や弁護士の知人からの紹介で、鑑定評価書の作成業務を受託するようになりました。私の方針は「軽めの案件は私自身が鑑定士として受託」、「大きな案件は知り合いの不動産鑑定士の先生方にご紹介」、というものですので、早く先生方との交流を深め、ネットワークを構築したいと思います。また、「判例と鑑定理論」とい



うテーマの研究を、人生をかけて深めたいと思っていますが、どこかの委員会や勉強会などで、そのような活動をしておられたら、お声かけ頂きたくお願いいたします。

未熟な私ですが、皆様、ご指導頂きたく、どうぞよろしくお願いいたします。

【プロフィール】

ひかり総合法律事務所内 友田順不動産鑑定事務所
友田 順（ともだ・じゅん）
東京都港区虎ノ門2丁目3番22号 第一秋山ビルディング6階
TEL：03-3597-6501
FAX：03-3597-6502
E-mail：tomoda@hikari-law.com
早稲田大学第一文学部中退
2008年 旧司法試験合格
2009年 最高裁判所司法研修所入所（第63期）
2010年 弁護士登録、吉田修平法律事務所入所
2014年 サン総合法律事務所入所
2015年 特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構 理事
2017年 株式会社ガルデリア 取締役（社外）
不動産鑑定士試験合格
2019年 第一東京弁護士会 総合法律研究所 会社法研究部会 委員
同金融商品取引法研究部会 委員
2020年 不動産鑑定士登録、開業
ひかり総合法律事務所入所 パートナー



会報に、自分史を残す！

©amama

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。同好の士が見つかるかも。

【MY LIBRARY (マイ・ライブラリー)】

お気に入りの本、おすすめの本、人生のバイブル的な本など。

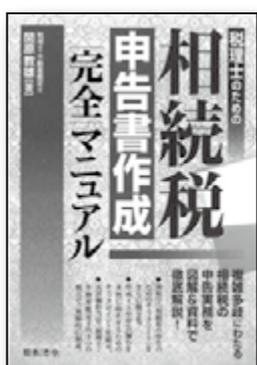
【ご投稿の方へ】 締め切り：令和3年（2021）4月23日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,000字前後、2ページ2,000字前後（写真スペースの分は文字数を減らす）／原稿は電子データで／手書きの原稿は印刷ミス防止の観点から、なるべくご遠慮ください／写真を添付する場合はJPG形式で／具体的な企業名やその企業に関わる情報を掲載する場合には、予め許諾を得てください／その他、メールアドレス等詳細につきましては事務局Tel. 03 (5472) 1120までお問い合わせください／掲載内容につきましては、訂正・修正のお願いをすることがあります／採用させていただいた方には薄謝を進呈いたします



／**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
地下使用の損失補償研究	山本茂昭	株式会社プログレス	2016/2/10	465	¥18,000
新説 土地価格の経済学 ※英語版「New Theory Economics of Land Value」(2019)も有	山本一清	住宅新報社	2017/3/31	443	¥2,800
税理士のための相続税申告書作成 完全マニュアル	関原教雄	日本法令	2019/12/1	361	¥3,500
Q & A 遺留分をめぐる法務・税務	辺見紀男／武井洋一／青木 文／荒木哲郎／大畑智宏／ 十文字良二／関原教雄／他	清文社	2020/2/5	323	¥3,000
不動産証券化商品への投資とその リスク	三國仁司	株式会社きんざい	2020/4/7	452	¥4,500
共有不動産の鑑定評価	黒沢泰	株式会社プログレス	2020/9/30	259	¥3,600

税理士のための相続税申告書作成 完全マニュアル



本書は、複雑多岐にわたる相続税の申告について、国税庁が、毎年公開している「相続税の申告のためのチェックシート」の各チェック項目を、申告書を作成する側の目線と併せて、課税庁がどのように申告書を審査するかについて解説しています。

- 第1章：相続財産の分割等
- 第2章：相続財産
- 第3章：債務・葬式費用
- 第4章：生前贈与財産の相続税への加算
- 第5章：特例
- 第6章：課税価格・基礎控除
- 第7章：税額計算等
- 第8章：その他の検討事項

執筆者／関原 教雄
サイズ／B5判
ページ数／361ページ
価格／3,500円＋税
発行年月／2019年12月1日
出版社／日本法令

特に、第2章では、不動産評価の問題について、路線価と鑑定評価における考え方の相違点についても解説されており、相続税申告案件において不動産鑑定を依頼された場合に参考となる事項が多く盛り込まれています。

Q & A 遺留分をめぐる法務・税務



執筆者／辺見紀男／武井洋一
青木丈／荒木哲郎／大畑智宏
十文字良二／関原教雄／他
サイズ／A5判
ページ数／323ページ
価格／3,000円＋税
発行年月／2020年2月5日
出版社／清文社

本書は、遺留分について法務と税務の知識を解説しています。
第1章（法務）では、2019年7月から施行されている改正相続法のうち遺留分侵害額請求権の内容（遺留分の算定・放棄・手続等）を中心に弁護士が多角的に解説しています。
第2章（税務・財産評価）では、相続税算定の基礎や各種特例制度を税理士が、対象財産の種類に応じた評価方法とその問題点などを不動産鑑定士が解説しています。
第3章（事例）では、遺留分が問題となり得る事例について、法務・税務の両面から具体的に問題解決の途を探っています。
不動産鑑定士が知っておきたい遺留分制度の理解に資することはもちろん、相続案件における鑑定評価実務に大きな示唆を与える一冊です。

共有不動産の鑑定評価



執筆者／黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／259ページ
価格／3,600円＋税
発行年月／2020年9月30日
出版社／株式会社プログレス

不動産の共有形態は以前から多く見受けられ、そのアプローチの方法としては法的な側面を中心に行われてきましたが、評価という点に関しては、これに真正面から取り組んだ書籍が少ないのが実情です。

財産評価基本通達では、共有持分の評価をする場合、評価額（総額）を持分割合で按分して各人の評価額を算定していますが、実際にはこのような計算式のみでは市場の実態を表わすことのできないケースが多くあります。いわゆる共有減価の発生です。

本書では、このような減価がなぜ生ずるのかという問題を理論だけでなく、事例を上げながら実務的に取り上げています。それだけでなく、共有不動産を分割する際に生ずる様々な問題を、現物分割、価格賠償等の方法を中心に、その難易度、価格的な側面、法的問題等の視点に立ち、裁判事例を素材に検討し、鑑定評価上の留意点にも言及しています。

その意味で、不動産鑑定士だけでなく、弁護士、税理士等の相続問題にかかわる専門家にとっても有用な一冊です。

なお、本書は令和2年11月、日本土地環境学会より学術賞を受賞いたしました。

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14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14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2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	407
回答数	107
回答率	26.3%

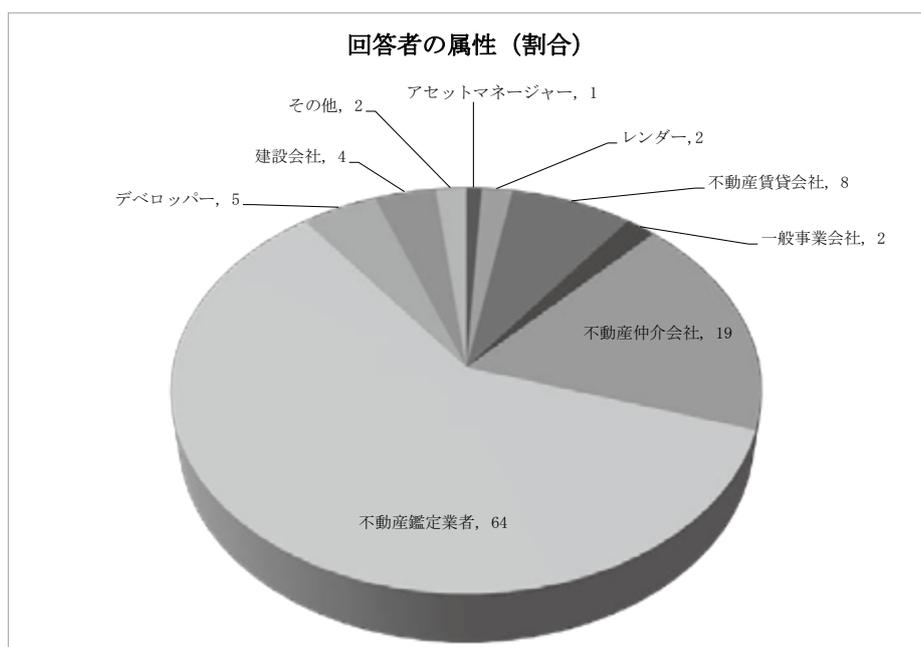
■ D I 算出方法

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・上昇、②やや増加・上昇、③横ばい、④やや減少・下落、⑤大きく減少・下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 (①構成割合×1+②構成割合×0.5-④構成割合×0.5-⑤構成割合×1) ÷ (①構成割合+②構成割合+③構成割合+④構成割合+⑤構成割合) ×100 ※D I がプラスなら増加、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 border="1"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく増加・上昇</th> <th>やや増加・上昇</th> <th>横ばい</th> <th>やや減少・下落</th> <th>大きく減少・下落</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構成割合</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </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・上昇	やや増加・上昇	横ばい	やや減少・下落	大きく減少・下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく増加・上昇	やや増加・上昇	横ばい	やや減少・下落	大きく減少・下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【集計結果】

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	1	0.9%
レンダー	2	1.9%
不動産賃貸会社	8	7.5%
一般事業会社	2	1.9%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	19	17.8%
不動産鑑定業者	64	59.8%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	4.7%
建設会社	4	3.7%
その他	2	1.9%
無回答	0	0.0%
合計	107	100.0%



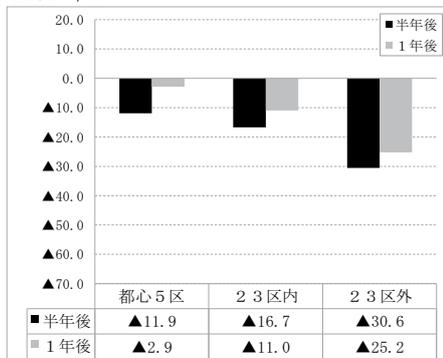
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第14回）

【集計結果】

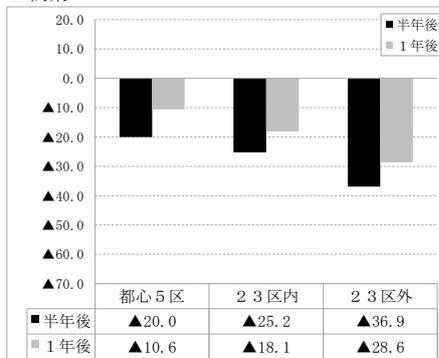
取引件数D I

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

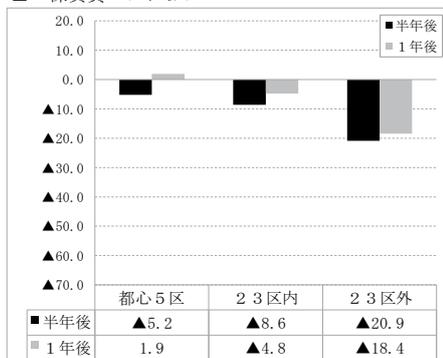
■オフィス



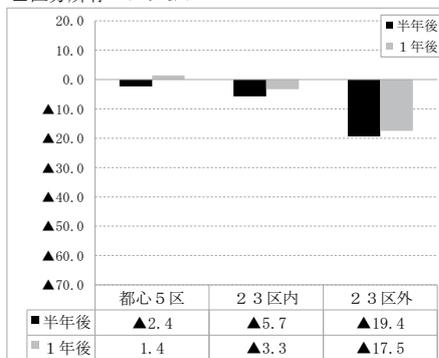
■商業



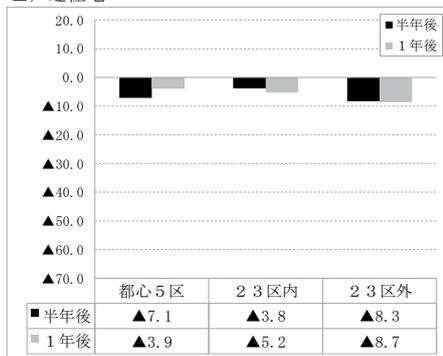
■一棟賃貸マンション



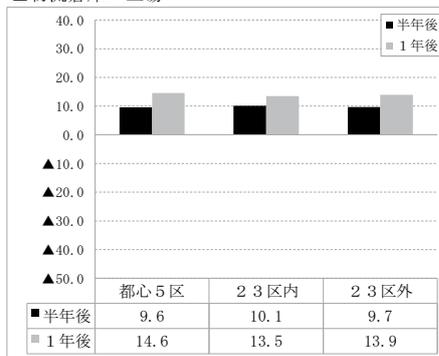
■区分所有マンション



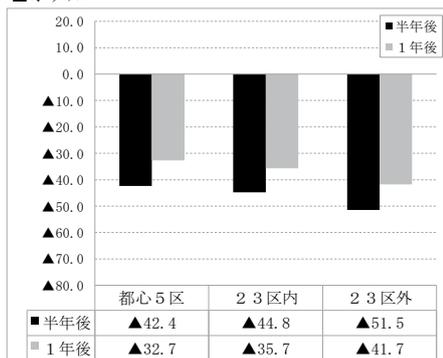
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル

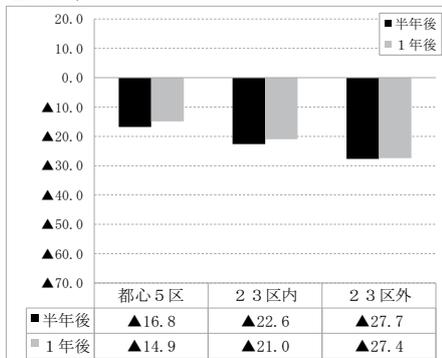


【集計結果】

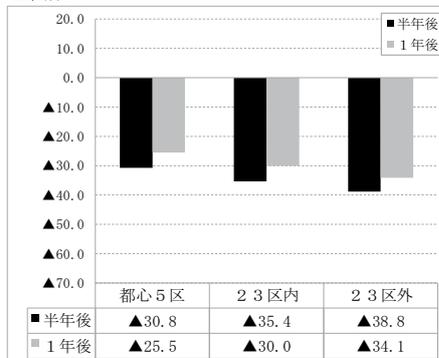
価格D I

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

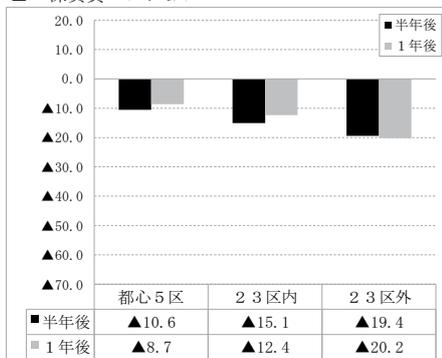
■ オフィス



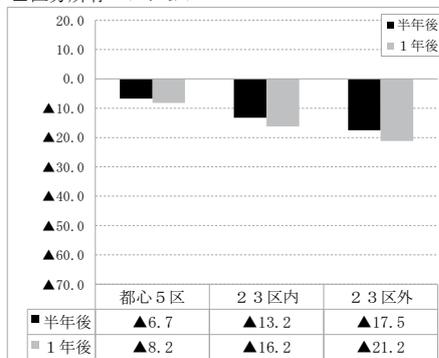
■ 商業



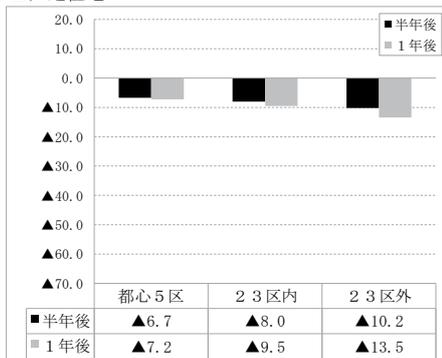
■ 一棟賃貸マンション



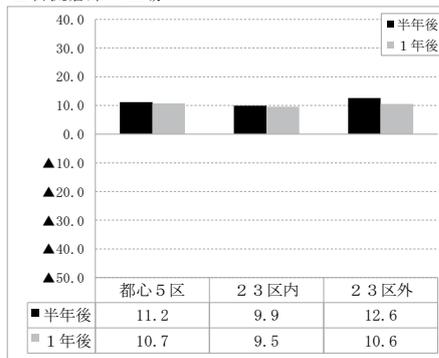
■ 区分所有マンション



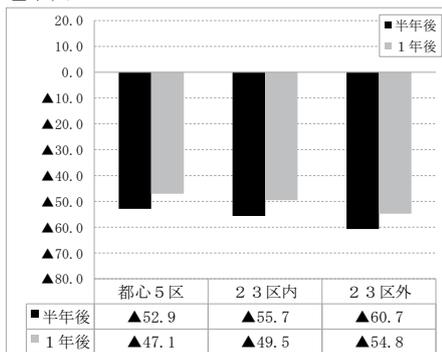
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



■ ホテル



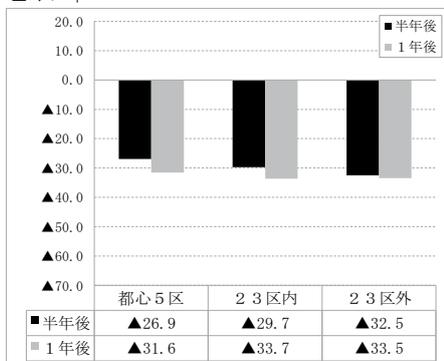
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第14回）

【集計結果】

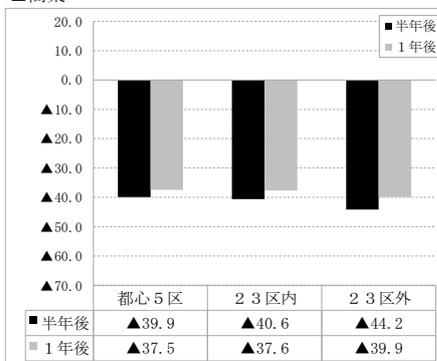
賃料D I

4. 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？

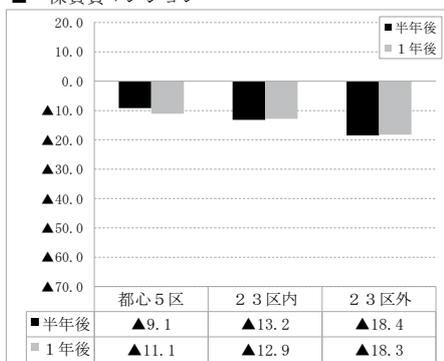
■オフィス



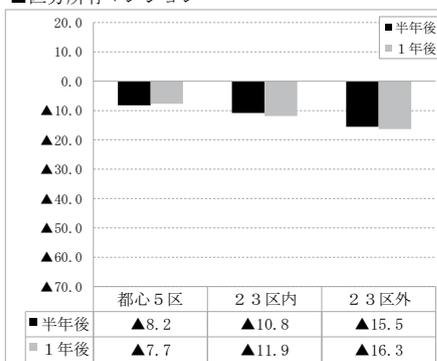
■商業



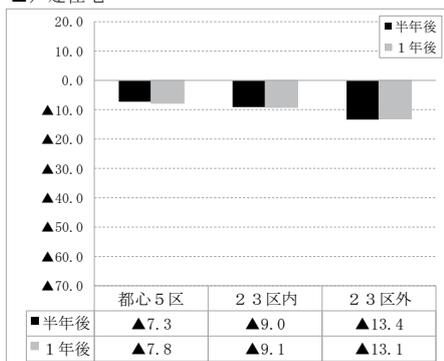
■一棟賃貸マンション



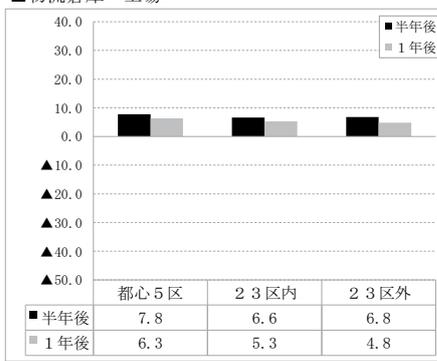
■区分所有マンション



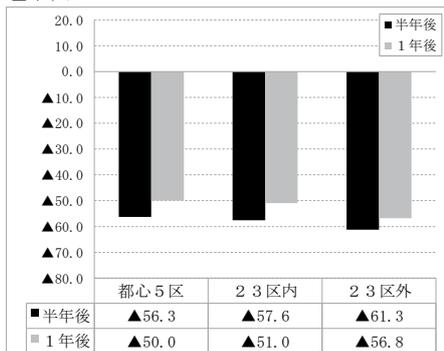
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



【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	1	16	48	37	3	2	107	▲11.9
	割合	1.0%	15.2%	45.7%	35.2%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	11	48	42	3	2	107	▲16.7
	割合	1.0%	10.5%	45.7%	40.0%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	45	41	13	4	107	▲30.6
	割合	0.0%	3.9%	43.7%	39.8%	12.6%	-	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	1	16	35	46	7	2	107	▲20.0
	割合	1.0%	15.2%	33.3%	43.8%	6.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	11	37	46	10	2	107	▲25.2
	割合	1.0%	10.5%	35.2%	43.8%	9.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	35	45	18	4	107	▲36.9
	割合	0.0%	4.9%	34.0%	43.7%	17.5%	-	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	0	20	56	27	2	2	107	▲5.2
	割合	0.0%	19.0%	53.3%	25.7%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	16	57	30	2	2	107	▲8.6
	割合	0.0%	15.2%	54.3%	28.6%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	55	35	7	4	107	▲20.9
	割合	0.0%	5.8%	53.4%	34.0%	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	0	22	57	25	1	2	107	▲2.4
	割合	0.0%	21.0%	54.3%	23.8%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	18	59	26	2	2	107	▲5.7
	割合	0.0%	17.1%	56.2%	24.8%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	7	55	35	6	4	107	▲19.4
	割合	0.0%	6.8%	53.4%	34.0%	5.8%	-	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	14	64	25	2	2	107	▲7.1
	割合	0.0%	13.3%	61.0%	23.8%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	18	60	24	2	2	107	▲3.8
	割合	1.0%	17.1%	57.1%	22.9%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	16	51	31	3	4	107	▲8.3
	割合	1.9%	15.5%	49.5%	30.1%	2.9%	-	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	34	53	12	3	3	107	9.6
	割合	1.9%	32.7%	51.0%	11.5%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	36	50	13	3	3	107	10.1
	割合	1.9%	34.6%	48.1%	12.5%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	35	49	11	5	4	107	9.7
	割合	2.9%	34.0%	47.6%	10.7%	4.9%	-	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	1	8	27	39	30	2	107	▲42.4
	割合	1.0%	7.6%	25.7%	37.1%	28.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	8	25	38	33	2	107	▲44.8
	割合	1.0%	7.6%	23.8%	36.2%	31.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	4	26	32	40	4	107	▲51.5
	割合	1.0%	3.9%	25.2%	31.1%	38.8%	-	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14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	2	25	43	33	1	3	107	▲2.9
	割合	1.9%	24.0%	41.3%	31.7%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	16	46	39	2	2	107	▲11.0
	割合	1.9%	15.2%	43.8%	37.1%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	41	42	10	4	107	▲25.2
	割合	0.0%	9.7%	39.8%	40.8%	9.7%	-	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	2	25	30	43	4	3	107	▲10.6
	割合	1.9%	24.0%	28.8%	41.3%	3.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	15	37	45	6	2	107	▲18.1
	割合	1.9%	14.3%	35.2%	42.9%	5.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	33	48	11	4	107	▲28.6
	割合	0.0%	10.7%	32.0%	46.6%	10.7%	-	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	2	26	51	24	1	3	107	1.9
	割合	1.9%	25.0%	49.0%	23.1%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	18	58	26	2	2	107	▲4.8
	割合	1.0%	17.1%	55.2%	24.8%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	52	34	7	4	107	▲18.4
	割合	0.0%	9.7%	50.5%	33.0%	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	2	25	52	24	1	3	107	1.4
	割合	1.9%	24.0%	50.0%	23.1%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	19	56	26	2	2	107	▲3.3
	割合	1.9%	18.1%	53.3%	24.8%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	10	50	36	6	4	107	▲17.5
	割合	1.0%	9.7%	48.5%	35.0%	5.8%	-	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	21	54	27	1	4	107	▲3.9
	割合	0.0%	20.4%	52.4%	26.2%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	19	57	28	1	2	107	▲5.2
	割合	0.0%	18.1%	54.3%	26.7%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	16	50	30	5	3	107	▲8.7
	割合	2.9%	15.4%	48.1%	28.8%	4.8%	-	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	37	51	11	1	4	107	14.6
	割合	2.9%	35.9%	49.5%	10.7%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	36	52	12	1	3	107	13.5
	割合	2.9%	34.6%	50.0%	11.5%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	37	45	12	4	3	107	13.9
	割合	5.8%	35.6%	43.3%	11.5%	3.8%	-	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	3	11	25	45	20	3	107	▲32.7
	割合	2.9%	10.6%	24.0%	43.3%	19.2%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	10	25	43	24	2	107	▲35.7
	割合	2.9%	9.5%	23.8%	41.0%	22.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	7	26	39	29	4	107	▲41.7
	割合	1.9%	6.8%	25.2%	37.9%	28.2%	-	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	11	50	40	3	3	107	▲16.8
	割合	0.0%	10.6%	48.1%	38.5%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	7	45	53	1	1	107	▲22.6
	割合	0.0%	6.6%	42.5%	50.0%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	43	51	5	4	107	▲27.7
	割合	0.0%	3.9%	41.7%	49.5%	4.9%	-	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	0	7	37	49	11	3	107	▲30.8
	割合	0.0%	6.7%	35.6%	47.1%	10.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	5	31	60	10	1	107	▲35.4
	割合	0.0%	4.7%	29.2%	56.6%	9.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	30	57	13	4	107	▲38.8
	割合	0.0%	2.9%	29.1%	55.3%	12.6%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	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	12	60	30	2	3	107	▲10.6
	割合	0.0%	11.5%	57.7%	28.8%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	10	56	38	2	1	107	▲15.1
	割合	0.0%	9.4%	52.8%	35.8%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	7	53	39	4	4	107	▲19.4
	割合	0.0%	6.8%	51.5%	37.9%	3.9%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	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	13	66	23	2	3	107	▲6.7
	割合	0.0%	12.5%	63.5%	22.1%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	7	65	33	1	1	107	▲13.2
	割合	0.0%	6.6%	61.3%	31.1%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	57	38	2	4	107	▲17.5
	割合	0.0%	5.8%	55.3%	36.9%	1.9%	-	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	13	66	23	2	3	107	▲6.7
	割合	0.0%	12.5%	63.5%	22.1%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	10	70	25	1	1	107	▲8.0
	割合	0.0%	9.4%	66.0%	23.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	14	53	33	2	4	107	▲10.2
	割合	1.0%	13.6%	51.5%	32.0%	1.9%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	32	55	11	2	4	107	11.2
	割合	2.9%	31.1%	53.4%	10.7%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	32	56	13	2	1	107	9.9
	割合	2.8%	30.2%	52.8%	12.3%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	39	42	15	3	4	107	12.6
	割合	3.9%	37.9%	40.8%	14.6%	2.9%	-	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	0	2	22	48	32	3	107	▲52.9
	割合	0.0%	1.9%	21.2%	46.2%	30.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	1	23	45	37	1	107	▲55.7
	割合	0.0%	0.9%	21.7%	42.5%	34.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	16	43	42	4	107	▲60.7
	割合	0.0%	1.9%	15.5%	41.7%	40.8%	-	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14回）

【D I 算出内訳】

4. 価格D I（1年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	16	44	41	3	3	107	▲14.9
	割合	0.0%	15.4%	42.3%	39.4%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	10	42	52	1	2	107	▲21.0
	割合	0.0%	9.5%	40.0%	49.5%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	41	51	6	3	107	▲27.4
	割合	0.0%	5.8%	39.4%	49.0%	5.8%	-	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	0	12	35	49	8	3	107	▲25.5
	割合	0.0%	11.5%	33.7%	47.1%	7.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	8	33	57	7	2	107	▲30.0
	割合	0.0%	7.6%	31.4%	54.3%	6.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	32	55	11	3	107	▲34.1
	割合	0.0%	5.8%	30.8%	52.9%	10.6%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	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	17	54	31	2	3	107	▲8.7
	割合	0.0%	16.3%	51.9%	29.8%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	14	53	36	2	2	107	▲12.4
	割合	0.0%	13.3%	50.5%	34.3%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	50	42	4	3	107	▲20.2
	割合	0.0%	7.7%	48.1%	40.4%	3.8%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	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	60	26	3	3	107	▲8.2
	割合	0.0%	14.4%	57.7%	25.0%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	9	54	41	1	2	107	▲16.2
	割合	0.0%	8.6%	51.4%	39.0%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	52	45	2	3	107	▲21.2
	割合	0.0%	4.8%	50.0%	43.3%	1.9%	-	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	13	65	24	2	3	107	▲7.2
	割合	0.0%	12.5%	62.5%	23.1%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	11	65	27	2	2	107	▲9.5
	割合	0.0%	10.5%	61.9%	25.7%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	11	54	35	3	3	107	▲13.5
	割合	1.0%	10.6%	51.9%	33.7%	2.9%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	32	54	12	2	4	107	10.7
	割合	2.9%	31.1%	52.4%	11.7%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	33	53	13	3	2	107	9.5
	割合	2.9%	31.4%	50.5%	12.4%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	37	44	15	4	3	107	10.6
	割合	3.8%	35.6%	42.3%	14.4%	3.8%	-	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	1	4	22	50	27	3	107	▲47.1
	割合	1.0%	3.8%	21.2%	48.1%	26.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	3	23	47	31	2	107	▲49.5
	割合	1.0%	2.9%	21.9%	44.8%	29.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	21	43	37	3	107	▲54.8
	割合	0.0%	2.9%	20.2%	41.3%	35.6%	-	100.0%	

【DI算出内訳】

5. 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	0	4	43	54	3	3	107	▲26.9
	割合	0.0%	3.8%	41.3%	51.9%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	2	42	59	3	1	107	▲29.7
	割合	0.0%	1.9%	39.6%	55.7%	2.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	38	57	6	4	107	▲32.5
	割合	0.0%	1.9%	36.9%	55.3%	5.8%	-	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	0	4	30	53	17	3	107	▲39.9
	割合	0.0%	3.8%	28.8%	51.0%	16.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	2	29	62	13	1	107	▲40.6
	割合	0.0%	1.9%	27.4%	58.5%	12.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	25	59	17	4	107	▲44.2
	割合	0.0%	1.9%	24.3%	57.3%	16.5%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	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	5	76	22	1	3	107	▲9.1
	割合	0.0%	4.8%	73.1%	21.2%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	3	73	29	1	1	107	▲13.2
	割合	0.0%	2.8%	68.9%	27.4%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	1	66	33	3	4	107	▲18.4
	割合	0.0%	1.0%	64.1%	32.0%	2.9%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	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	3	82	18	1	3	107	▲8.2
	割合	0.0%	2.9%	78.8%	17.3%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	3	78	24	1	1	107	▲10.8
	割合	0.0%	2.8%	73.6%	22.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	1	71	29	2	4	107	▲15.5
	割合	0.0%	1.0%	68.9%	28.2%	1.9%	-	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	8	74	19	2	4	107	▲7.3
	割合	0.0%	7.8%	71.8%	18.4%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	6	76	21	2	2	107	▲9.0
	割合	0.0%	5.7%	72.4%	20.0%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	65	27	3	6	107	▲13.4
	割合	0.0%	5.9%	64.4%	26.7%	3.0%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	24	67	8	2	4	107	7.8
	割合	1.9%	23.3%	65.0%	7.8%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	24	68	10	2	1	107	6.6
	割合	1.9%	22.6%	64.2%	9.4%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	28	59	10	4	4	107	6.8
	割合	1.9%	27.2%	57.3%	9.7%	3.9%	-	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	0	1	22	43	37	4	107	▲56.3
	割合	0.0%	1.0%	21.4%	41.7%	35.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	1	22	42	40	2	107	▲57.6
	割合	0.0%	1.0%	21.0%	40.0%	38.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	17	39	44	5	107	▲61.3
	割合	0.0%	2.0%	16.7%	38.2%	43.1%	-	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14回）

【D I 算出内訳】

6. 賃料D I（1年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	5	34	58	6	4	107	▲31.6
	割合	0.0%	4.9%	33.0%	56.3%	5.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	4	31	64	5	3	107	▲33.7
	割合	0.0%	3.8%	29.8%	61.5%	4.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	33	59	7	4	107	▲33.5
	割合	0.0%	3.9%	32.0%	57.3%	6.8%	-	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	0	7	25	59	13	3	107	▲37.5
	割合	0.0%	6.7%	24.0%	56.7%	12.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	5	25	66	9	2	107	▲37.6
	割合	0.0%	4.8%	23.8%	62.9%	8.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	25	63	12	3	107	▲39.9
	割合	0.0%	3.8%	24.0%	60.6%	11.5%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	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	6	70	27	1	3	107	▲11.1
	割合	0.0%	5.8%	67.3%	26.0%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	5	69	30	1	2	107	▲12.9
	割合	0.0%	4.8%	65.7%	28.6%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	63	35	3	3	107	▲18.3
	割合	0.0%	2.9%	60.6%	33.7%	2.9%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	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	7	75	21	1	3	107	▲7.7
	割合	0.0%	6.7%	72.1%	20.2%	1.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	3	75	26	1	2	107	▲11.9
	割合	0.0%	2.9%	71.4%	24.8%	1.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	66	33	2	3	107	▲16.3
	割合	0.0%	2.9%	63.5%	31.7%	1.9%	-	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	9	71	21	2	4	107	▲7.8
	割合	0.0%	8.7%	68.9%	20.4%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	7	73	22	2	3	107	▲9.1
	割合	0.0%	6.7%	70.2%	21.2%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	63	29	3	4	107	▲13.1
	割合	0.0%	7.8%	61.2%	28.2%	2.9%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	23	66	10	2	4	107	6.3
	割合	1.9%	22.3%	64.1%	9.7%	1.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	24	63	13	2	3	107	5.3
	割合	1.9%	23.1%	60.6%	12.5%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	26	57	14	4	3	107	4.8
	割合	2.9%	25.0%	54.8%	13.5%	3.8%	-	100.0%	

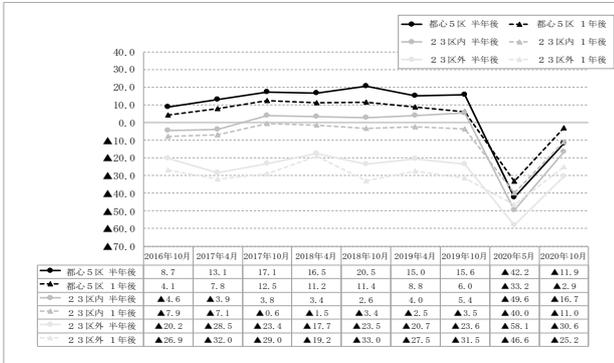
■ホテル

	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	1	3	22	46	31	4	107	▲50.0
	割合	1.0%	2.9%	21.4%	44.7%	30.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	3	21	47	32	3	107	▲51.0
	割合	1.0%	2.9%	20.2%	45.2%	30.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	17	46	37	4	107	▲56.8
	割合	0.0%	2.9%	16.5%	44.7%	35.9%	-	100.0%	

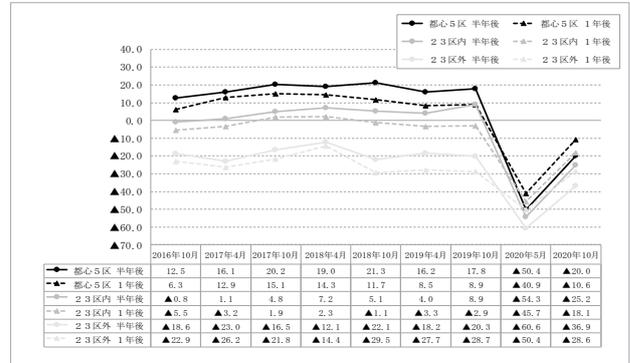
【集計結果の推移】

取引件数D I

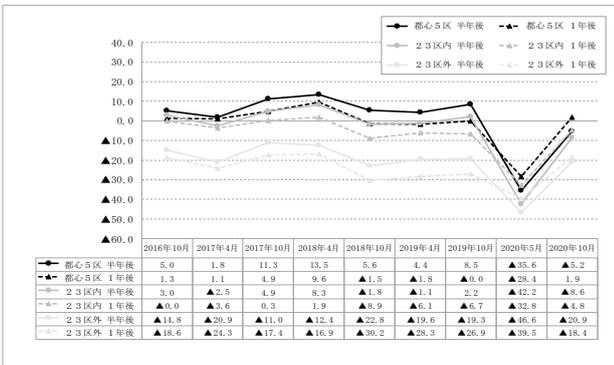
■ オフィス



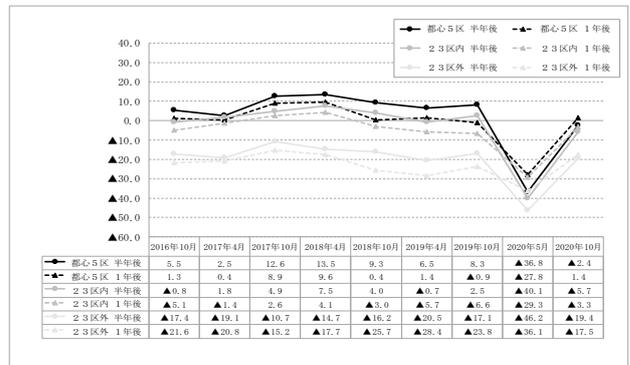
■ 商業



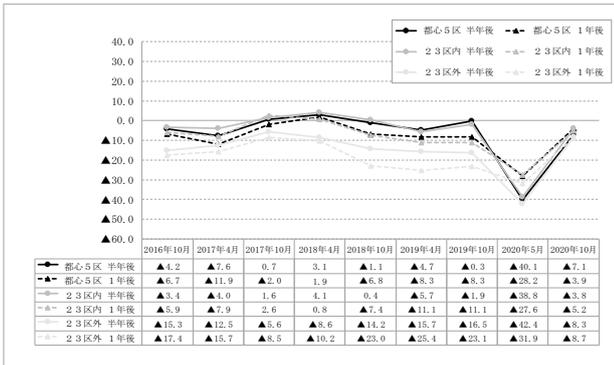
■ 一棟賃貸マンション



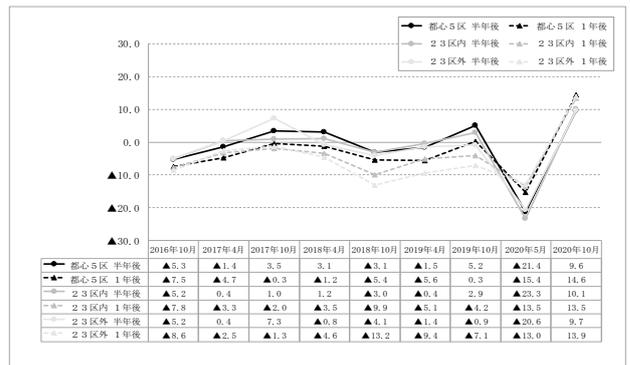
■ 区分所有マンション



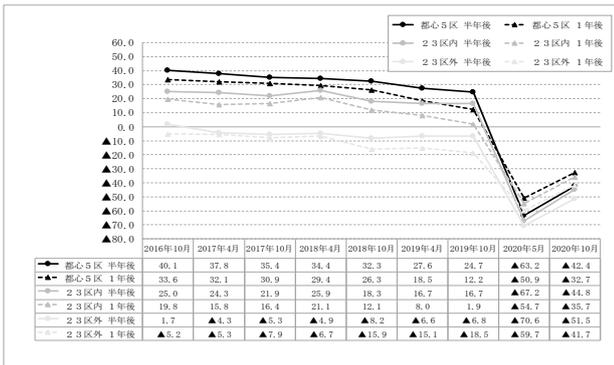
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



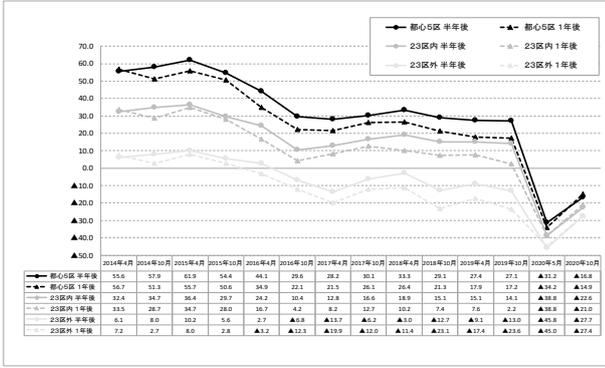
■ ホテル



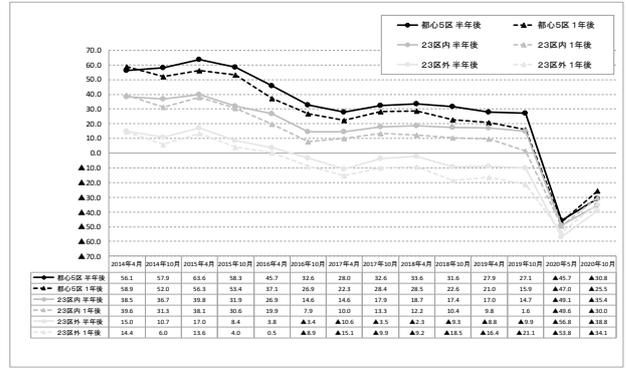
【集計結果の推移】

価格D I

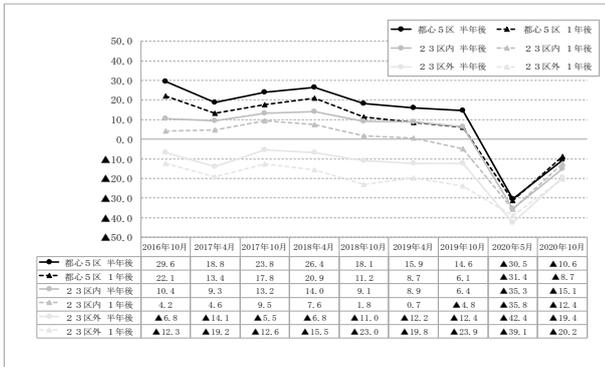
■ オフィス



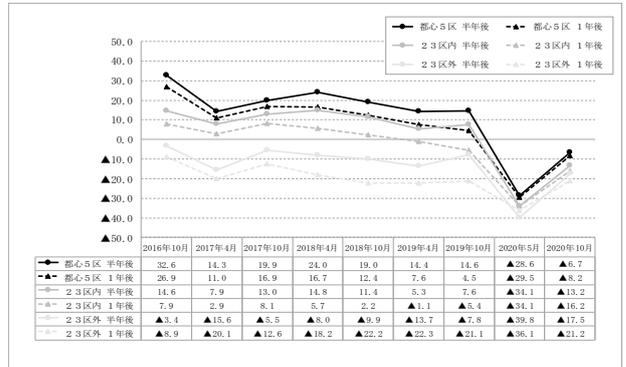
■ 商業



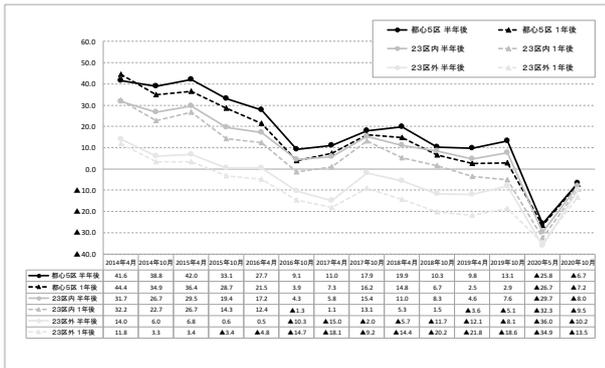
■ 一棟賃貸マンション



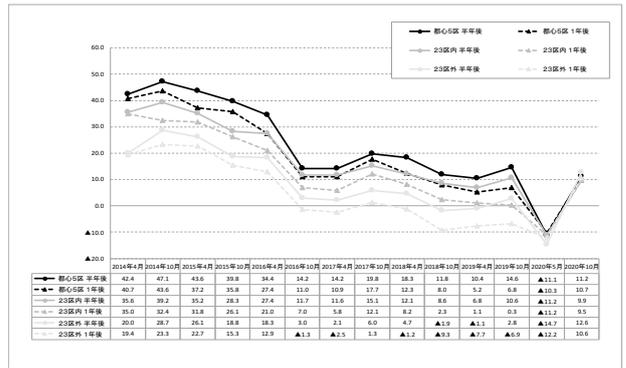
■ 区分所有マンション



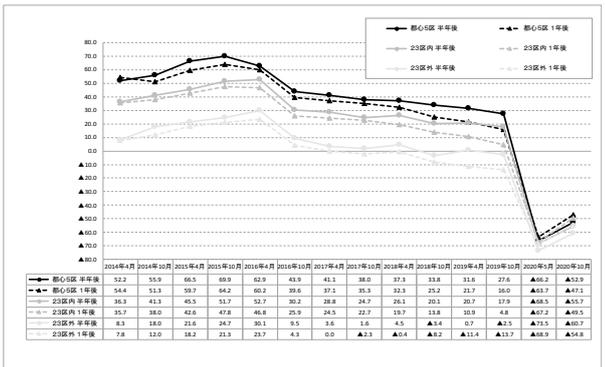
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



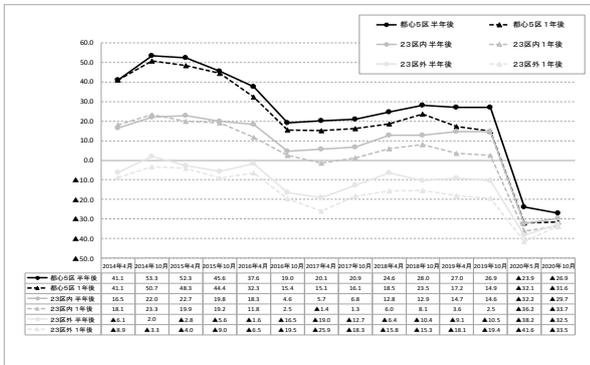
■ ホテル



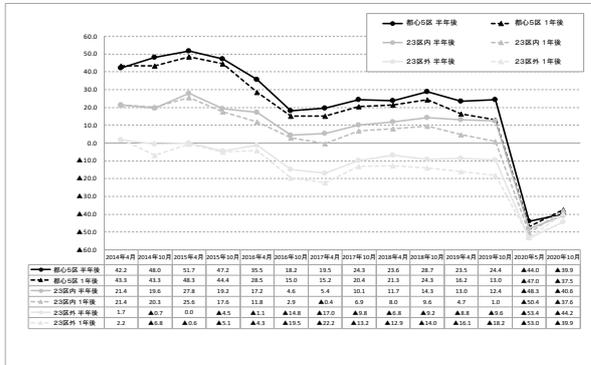
【集計結果の推移】

賃料D I

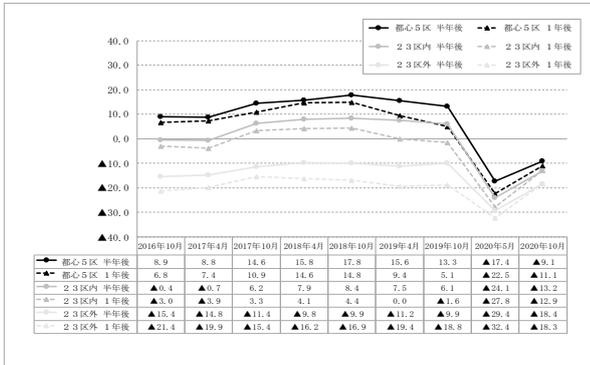
■ オフィス



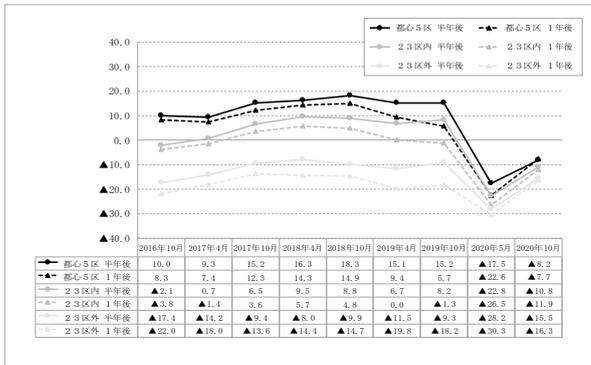
■ 商業



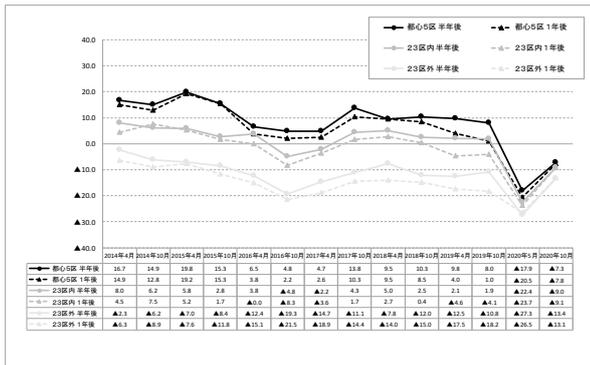
■ 一棟賃貸マンション



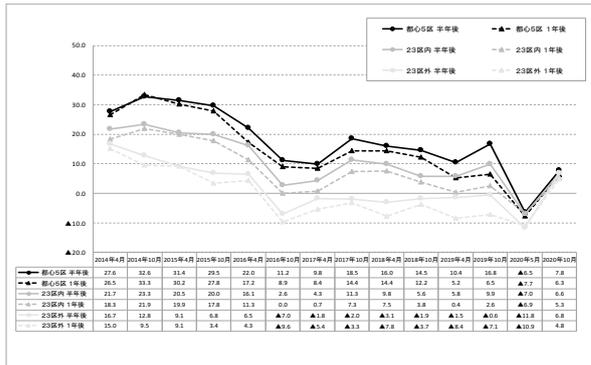
■ 区分所有マンション



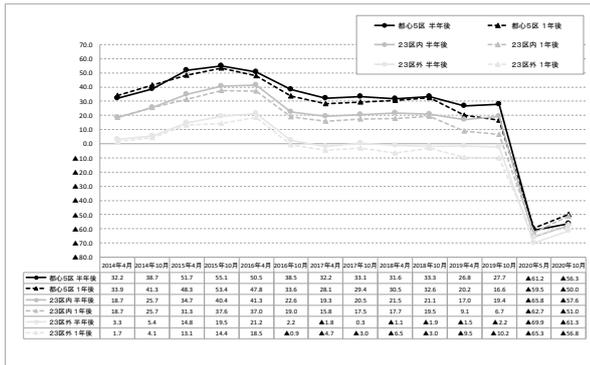
■ 戸建住宅



■ 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14回）

令和2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14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		
	TEL/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。

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

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

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
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現在から1年後にそれぞれどうなると予測しますか？
・半年後
・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
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。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現在から1年後にそれぞれどうなると予測しますか？
・半年後
・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
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。都心5区は千代田・中央・港・新宿・渋谷の各区。

引き続き、次のエクセルシートで新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査にご協力くださいますようお願い申し上げます。 ■

新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果（第2回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、新型コロナウイルスの影響について、地価の実感値と予測値に関するアンケート調査（第2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2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	407
回答数	107
回答率	26.3%

■ D I 算出方法

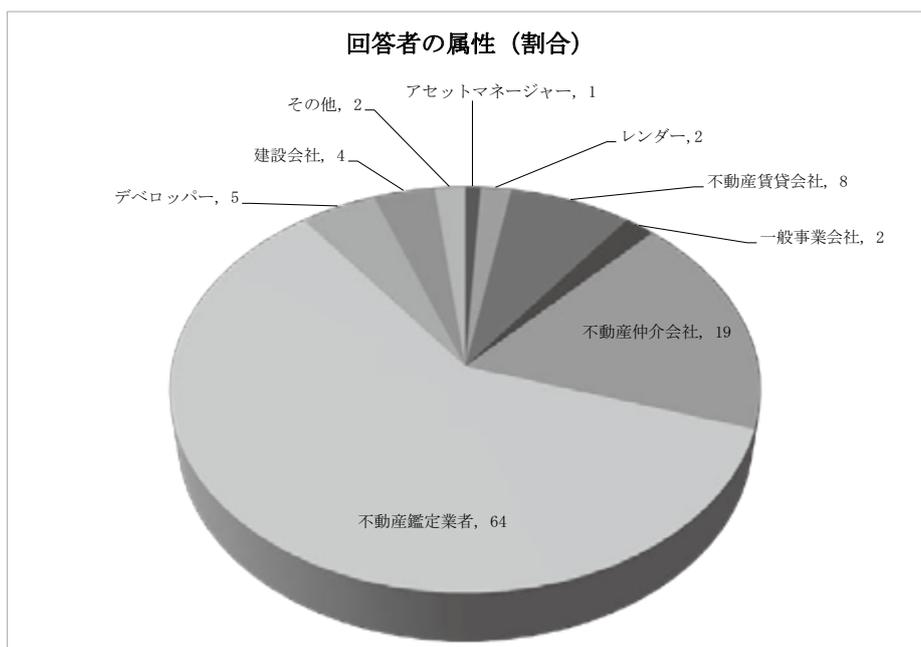
選択肢	アンケートの選択肢は、以下の5項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③ほぼ横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 $\frac{(\text{①構成割合} \times 1 + \text{②構成割合} \times 0.5 - \text{④構成割合} \times 0.5 - \text{⑤構成割合} \times 1)}{(\text{①構成割合} + \text{②構成割合} + \text{③構成割合} + \text{④構成割合} + \text{⑤構成割合})} \times 100$ ※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 border="1"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく上昇</th> <th>やや上昇</th> <th>ほぼ横ばい</th> <th>やや下落</th> <th>大きく下落</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構成割合</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> 【計算例】 $\frac{(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)}{(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%)} \times 100 = 25$	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果（第2回）

【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	0.9%
レンダー	2	1.9%
不動産賃貸会社	8	7.5%
一般事業会社	2	1.9%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	19	17.8%
不動産鑑定業者	64	59.8%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	4.7%
建設会社	4	3.7%
その他	2	1.9%
無回答	0	0.0%
合計	107	100.0%



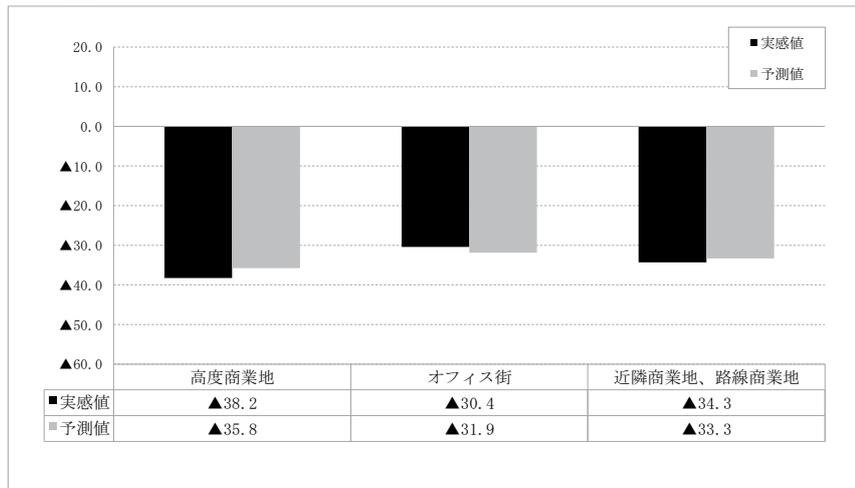
地価D I

【集計結果】

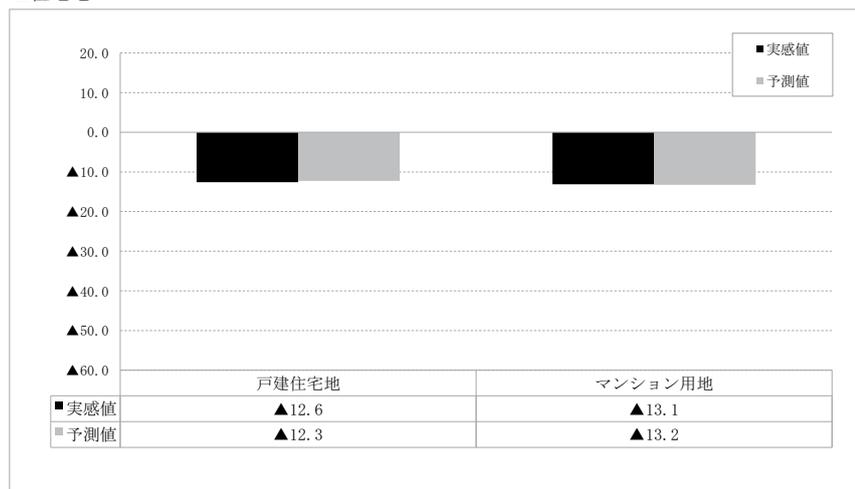
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、今年2月以降現在までに、地価はどのように変わっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年10月以降の地価はどのように変わると予測しますか？

■商業地



■住宅地



新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果（第2回）

【D I 算出内訳】

1. 地価D I（実感値）

■商業地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	0	1	30	63	8	5	107	▲38.2
	割合	0.0%	1.0%	29.4%	61.8%	7.8%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	2	37	62	1	5	107	▲30.4
	割合	0.0%	2.0%	36.3%	60.8%	1.0%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	2	32	64	4	5	107	▲34.3
	割合	0.0%	2.0%	31.4%	62.7%	3.9%	-	100.0%	

■住宅地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	0	7	63	33	0	4	107	▲12.6
	割合	0.0%	6.8%	61.2%	32.0%	0.0%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	12	55	33	3	4	107	▲13.1
	割合	0.0%	11.7%	53.4%	32.0%	2.9%	-	100.0%	

2. 地価D I（予測値）

■商業地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	0	6	25	63	8	5	107	▲35.8
	割合	0.0%	5.9%	24.5%	61.8%	7.8%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	4	34	59	5	5	107	▲31.9
	割合	0.0%	3.9%	33.3%	57.8%	4.9%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	6	31	56	9	5	107	▲33.3
	割合	0.0%	5.9%	30.4%	54.9%	8.8%	-	100.0%	

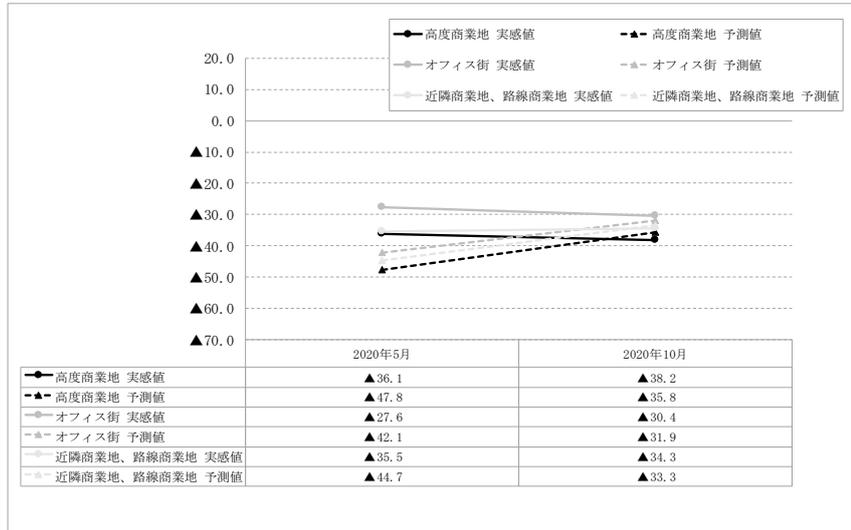
■住宅地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	0	13	52	36	1	5	107	▲12.3
	割合	0.0%	12.7%	51.0%	35.3%	1.0%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	13	53	32	4	5	107	▲13.2
	割合	0.0%	12.7%	52.0%	31.4%	3.9%	-	100.0%	

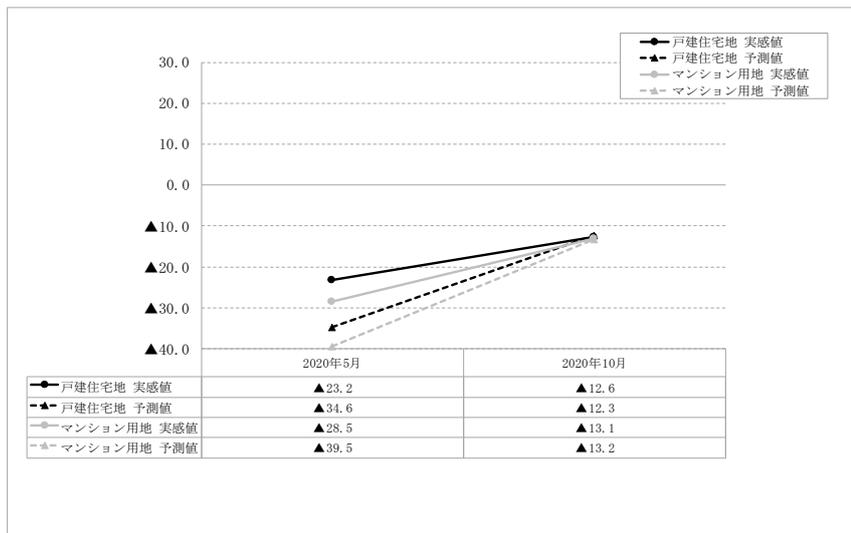
地価D I

【集計結果の推移】

■商業地



■住宅地



新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果（第2回）

Q. 今年6月以降、新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話がありましたらご記入下さい。

【アセットマネージャー】

・元々、体力のないテナントからの減額要求はあるが、総じてコロナの影響による直接的な減額要求はあまりない。但し、今後も長引けば、賃料は下落することが必至と考えるという意見が少なくありません。

【不動産賃貸会社】

・飲食業からの減額要求・支払猶予が目立つ。給付金・助成金の申請も多い。コインパーキング事業者からの減額要求もある。
・弊社所有物件のうち、店舗についてはほとんどのテナントより賃料減額の要請がきています。

【一般事業会社】

・ホテル事業については、オーナーに対して30%～50%の賃料減額を要請した。（期間3ヶ月～6ヶ月）

【不動産仲介会社】

・たくさんあります。
・マイナス要求ばかりです。
・都内ビルオーナーからの情報：3テナントの解約がでたとのこと。その後、具体的な後継テナントの引き合いの話がきていない状況。但し、新橋、虎ノ門エリアでは特段解約予告がでていない。エリア、テナントの業種により、オフィスをどうするという対応がかなり異なっている。
・上場居酒屋店：4月、5月で解約した方がよい店舗は解約予告を出した。それが10月くらいから退店が本格化する。客足が戻ってこないのも、追加で閉鎖店舗を検討中。
・事務所や店舗については例えば6ヵ月30%減額といった期間をくぎった減額要求はあったが、更新時に賃料を減額してくれという要求は少なかった。
・支払猶予の願いは多々散見されるようです。
・借主のほとんどが、本年5月くらいから、8月迄の4ヶ月間賃料の30%減額希望していて貸主も了承し借主の希望通り実行している。その後は、国より家賃補助が有り、現在は、通常賃料に戻っています。
・賃料の減額要求及び猶予等の申出件数は予想より少なかった。
・近隣商業地（商店街）の3店舗の賃料の減額要求がありましたが、2店舗は要求に応じなかったが1店舗は減額要求に応じたが支払猶予もあり入金は遅れています。住宅の賃料

の減額要求は2件あったが要求は不調でありました。尚、区への助成は2件あり受けられました。

- ・店舗（食品関係）において、本年4月より6ヶ月間20%の賃料減額がありました。（大手の外食関係）

【不動産鑑定業者】

- ・新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話は各所で聞かれるが、これに応じた例は思ったほど多くない印象。
- ・郊外のスポーツジムから2020年10月に家賃の減額要求あり。
- ・駅前のパチンコ店から2020年4月に恒久的な家賃減額（2分の1）があり、この8月に家主と合意している。
- ・沿線のファミレスは売上変動家賃なので、売上減に伴う家賃減額請求あり。契約書に基づき家主が減額を合意する見込み。
- ・再生（リスク）がらみの問合せが増えております。
- ・資金力の弱い個人資本型の店舗は、路線商業地において、閉鎖店が散見される。
- ・全国チェーンの学習塾が休業などの影響がないにも関わらず、本社の方針なのでと一斉にすべての店舗で減額の要請をするなど本来のコロナの影響ではない減額要請があった。
- ・ホテル、物販店舗等は売り上げ歩合賃料が行われているところが多く実質的に下落している。
- ・緊急事態宣言の時に大幅に一時的に減額し、その際、追加減額には応じない旨の約束をしていたので、減額要求は基本ない。ただし、普通借を定借に切替えてくれるテナントには値引きを応じている。こういう時期は、自然とテナントも出ていくのでテナントも定借切替に合意し易く、ビルオーナーも定借切替ならば値下げを受け入れ易い。
- ・弊社所有のマンション賃料は下がっておりません。
- ・今年6月以降は賃料減額要求や支払猶予等の話はあまり聞かなくなった。
- ・減額要求や支払猶予は10月以降ほぼ解消。
- ・退店した店舗区画にも入店希望があり、空室拡大にはなっていない。
- ・オフィスもコロナ禍前に戻りつつあるが、今後は不透明。
- ・飲食店舗に関する賃料減額請求の話を多数耳にします。
- ・フィットネスクラブ（大手）の継続賃料の更新に合わせて減額要望の依頼あり。
- ・地方都市の再開発ビルの店舗家賃更新時の減額依頼等。
- ・店舗から先に減額要求（1棟のうち、店舗、オフィスに分けられている）があり、半年間50%減額で折り合いをつけ、敷金と相殺つけることにした。次にオフィスからもあり、同様の対応とした。（中小ビルオーナー数人より）
- ・都心部においては、主要ビルの事務所・店舗を賃料減額請求が多く発生している。ただし、経済回復に伴い賃料を元に復活させる合意を得た上での賃料減額合意が多い。

新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果（第2回）

- ・ここ1年から1.5年で竣工予定の大型複合用途事務所ビルにおいては、地下等のサービスヤード店舗のうち、特に飲食店舗の契約率が低く、竣工前半年前後での店舗テナント工事のBC設計実施率は70%を切る。
- ・新築事務所ビルのテナント契約も苦勞しており、予約撤回等が多くみられる。
- ・自粛要請対象店舗の大型ビルにつき、テナントからの要請により4月より3ヵ月間一律20%減額した実例あり。
- ・ホテル、商業、オフィス、住宅すべてにおいて減額要求あり。
- ・緊急事態宣言中、休業テナントは50%減、時短テナントは30%減。
解除後、一旦、従前に復したものの、現在も引き下げ交渉受けている。（都心5区店舗ビルのオーナー）
- ・店舗、飲食、物販ともに閉店が目立つようになった。
- ・商業店舗において、減免が多くみられる。また、都心部において賃料水準の高いところでは飲食店など撤退が多くみられた。
- ・高度商業地（一等地）では、オーナー側の強気の姿勢が目立ち、あまり減額はない模様。ただし、飲食中心の商業地（歌舞伎町など）は減額があるようだ。
- ・全国の拠点において特段の動きなし。
- ・飲食店は、チェーン店、個人店に限らず経営状況が悪いので退去を考えている店が多い印象。その際、「なんとか立退料をもらいたい」、「原状回復義務を免れたい」と考えていて、そのための戦略を賃料減額請求をからめつつ色々練っているようです。
- ・減額要求や支払猶予の話は直接は聞いていませんが、飲食店舗を中心に7月の感染再拡大・時短営業要請があった頃から閉店・退去の動きを少なからず見受けます。

【建設会社】

- ・飲食店からは、ほぼ賃料減額請求がきております。

【デベロッパー】

- ・賃貸マンションの入居者において、自営業者からの賃料支払猶予の相談があった。
- ・1階飲食店テナントより賃料減額要請（短期）があった。

令和2年10月

新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査（第2回）

■ 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

【実感値について】

新型コロナウイルスの影響により、今年2月以降現在までに、地価はどのように実感しますか？

1. 商業地

(1) 高度商業地（繁華街・駅前商業地）

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

(2) オフィス街

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

(3) 近隣商業地（商店街）、路線商業地（幹線道路沿い）

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

2. 住宅地

(1) 戸建住宅地

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

(2) マンション用地

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

【予測値について】

新型コロナウイルスの影響により、今年10月以降の地価はどのように予測しますか？

1. 商業地

(1) 高度商業地（繁華街・駅前商業地）

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

(2) オフィス街

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

(3) 近隣商業地（商店街）、路線商業地（幹線道路沿い）

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

2. 住宅地

(1) 戸建住宅地

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

(2) マンション用地

- 大きく上昇 やや上昇 ほぼ横ばい やや下落 大きく下落

【その他】

今年6月以降、新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話がありましたらご記入下さい。

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、宜しくお願ひ申し上げます。

FAX番号

03-5472-1121

メールアドレス

info10@tokyo-kanteishi.or.jp ■

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。

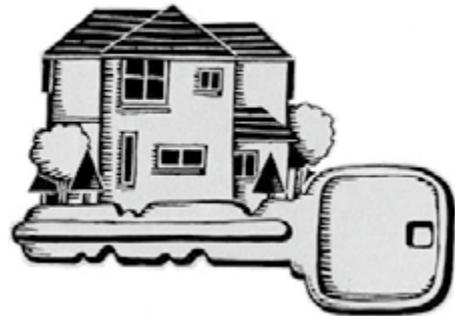
不動産の売買・交換をしたい

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。



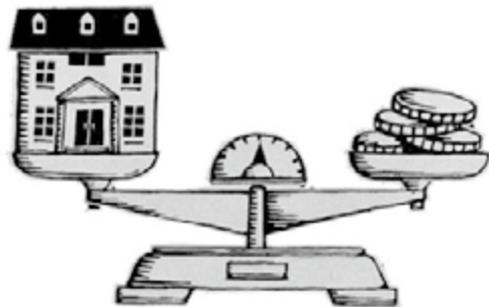
相続などの適正評価を

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。



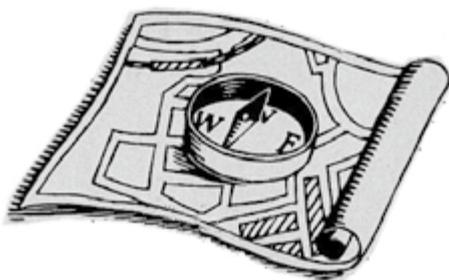
国際的な新会計基準に対応

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。





ちょっと教えて

広報委員会 委員 金塚 麻実・森本 有応

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。

リバースモーゲージについて

Q 自宅を持っていれば、自分の死亡時に売却することを約束して、定期的にお金をもらえる仕組みがあると聞きました。どのような仕組みですか？

A お金を借りる方法のひとつで「リバースモーゲージ」と呼ばれます。お金を借りる時は、返せなくなった場合に代わりに提供するもの（担保）が必要で、代表的な担保として、所有している不動産があります。

ただし、自宅を担保にお金を借りると、返せなくなったとき自宅を売却されて追い出される心配があります。リバースモーゲージは「死亡時に自宅を提供することを約束することで定期的にお金が借りられ、返済は死亡後の自宅の売却価格で行う。」という逆転の発想を利用した仕組みです。

特徴として、原則、死亡時までは自宅に住み続けることができ、また、多くの場合、契約者が死亡しても配偶者は借入れを引継いでそのまま自宅に住み続けることができます。ご自身または夫婦ともに亡くなったあとは、自宅が不要になるとお考えの方に向けた仕組みと言えるでしょう。

死亡時まで居住できることが特徴ですが、『死亡時まで定期的にお金がもらえるとは限らない』ので注意してください。

借入限度額（総額）はご自宅の査定価格によります。途中で限度額に達すると、以後は利子のみを支払い続けることとなります（長生きリスク）。査定価格をもとに余裕を持った借入額や借入期間を設定することが必要です。

公的機関や銀行等がリバースモーゲージを実施していますが、その目的や条件などは様々です。

ここでは、東京都社会福祉協議会が実施する「不動産担保型生活資金」と民間銀行の商品にどのような特徴があるか見てみましょう。

	東京都社会福祉協議会の実施する 「不動産担保型生活資金」	民間銀行のリバースモーゲージ商品の例
目的	低所得の高齢者が住み慣れた家で暮らし続けられるよう、不足する生活費を貸すこと	自宅のリフォームの資金など、原則として自由に使える資金を貸すこと
主な条件	福祉事業（生活福祉資金貸付制度）としての貸付のため、要件がある。 ・低所得世帯であること ・年齢制限（原則 65 歳以上） ・自宅がマンションは不可、原則、土地価格が 1,500 万円以上の現に居住する自己所有の不動産	金融商品としての貸付のため、各プランに応じた条件がある。 ・継続的な収入があることを求められることもあり。 ・年齢制限（55 歳～可能な場合あり） ・自宅が戸建またはマンション（不可もあり）で査定額が一定額以上要す
借入方法	定期的な借入れ（解約後に元利金を一括返済するため、契約中は利子の返済は生じない）	定期も一括借入れもある（一括の場合は利子のみ定期的に支払う）
注意点	元利金が限度額に達した場合、解約（原則、死亡時）まで、利子のみを支払い続ける。	定期的な借入れの場合、利子はその借入金から差し引かれているため目に見えないが、限度額に達した場合、解約（原則、死亡時）まで、利子のみを支払い続ける。
	<ul style="list-style-type: none"> ・金利が変動し、利子が当初より高くなるリスクがある。 ・担保価値（自宅の価格）が大きく下がった場合、借入限度額が下がったり、借入期間が短くなったりするリスクがある。 	

※2020年10月現在

民間銀行等の各商品は、きめ細やかなニーズに対応しています。利用を検討する場合は、複数の商品を比較してみることをお勧めします。

東京都社会福祉協議会では、その社会的意義により、ご自宅の資産価値に見合った借入金限度額を設定することが求められます。そこで、資産価値を適正に判断することができる不動産鑑定士が鑑定評価を行っています。

リバースモーゲージはお金を借りる方法のひとつです。担保とする不動産の適正な価格を知る必要があるときは、ぜひ不動産鑑定士へご相談ください。



不動産の共有について

Q 妻に先立たれてから終活を考えています。子供が3人いますが、年金のみで生活しており財産はローンの払い終わった戸建住宅と幾ばくかの預貯金しかありません。そこで住宅を3人の子供達の共有とする遺言を考えていますが、不動産の共有についての注意点などを教えてください。

A 人生の締めくくりに向けて準備する「終活」が話題になっています。ご相談者が亡くなった後、相続人である子供達の争いを事前に避けるためにも賢明なご判断だと思います。

相続により実家の戸建住宅を3人の子供達で共有した場合、ご相談者の死後、実家の住宅を売却して代金を共有持ち分に応じて子供達で按分するケースが多いと思われそうですが、実家の住宅は両親や自分達の思い出の場所として残しておき管理使用するケースも見受けられます。また子供達の誰かが実家に住むことになるケースもあります。今回のご相談者は子供達の介護を受けていませんが、被相続人に介護が必要になり介護する子供やその家族が実家に住むようになるケースも多く見受けられます。しかし残念ながら、複数の相続人の内一人の相続人が共有した不動産に居住した場合に相続人間のトラブルが多く発生しやすい傾向があります。そもそも不動産の共有とは、一つの不動産に対して複数人が所有権を持っている状態であり、不動産全部を売却する場合は勿論、リフォーム等の増改築や抵当権を設定して借入をする場合等も共有者全員の同意が必要になり、一人の共有者が単独で出来ることは非常に限定されています。しかし自分の持分を売却処分することは出来ます。ただ共有不動産のどこまでが自分の持ち分であるかを明らかにするために共有者同士で共有物分割の協議を行いますが、それが出来ない場合には共有物分割請求の訴えを提起して共有物の分割を求めることになります。そして裁判によって①現物分割、②（売却代金を分配する）競売、③（一人の所有物として、残りの共有者には金銭が支払われる）価格賠償による分割のいずれかの判断がなされます。このように不動産の共有は円滑な人間関係・信頼関係が形成されていることが前提となっているため、こうした信頼関係が破綻した場合の不動産の共有関係の解消には大変な時間と労力を費やすのが一般的です。

そのため、実家の戸建住宅を3人の子供達に共有させる遺言を考えている場合には、さらにもう一步踏み込んで、共有不動産を処分する場合や居住する場合や維持管理する場合等についてもご相談者の考えを遺言に入れておく



ことが、子供達の「争続」を避けるためにも必要と思われます。例えば、ご相談者に介護が必要になり子供達の誰かが介護のために実家に住むような事態も考えられます。このような事態も想定して、実家の戸建住宅を3人の子供達に共有させる遺言だけではなく、子供の誰かが実家に住む場合は、残りの子供達に一定額の賃料を支払うものとする等を遺言に追加する配慮が必要になると思われます。この場合の賃料は適正水準の賃料としても良いですし、介護をしてくれた子供に感謝の気持ちを示しつつ残りの子供達にも配慮するならば「支払う賃料は、相続後何年間は適正賃料の何割相当とする」などの事項を追加することも一案かもしれません。なお、このような共有関係にある不動産の持分に応じた適正賃料を査定する場合には、私達不動産鑑定士にご相談ください。

最後に遺言を作成する場合は主に自筆で作成する自筆証書遺言と、公証役場で作る公正証書遺言があり、それぞれ利点がありますが、自筆証書遺言は記載内容の訂正方法が厳格で無効の恐れがあり、表現にも注意が必要なため、詳しくは弁護士等にご相談ください。



© Maeda M. 2021

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 午後1時～

(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)

要予約 前日の午後5時まで電話による受付
※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

【アクセス】

- 東京メトロ日比谷線
神谷町駅から徒歩2分
虎ノ門ヒルズ駅から徒歩3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 <https://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			
令和2年 1月15日	船山 進		1		1	2	2	
	山本 洋一				1	1	1	
	北嶋 秀明	2	2		3	7	2	5
令和2年 2月 5日	北川 憲	1	2		2	5	3	
	山下 末雄	2	3			5	4	
	綿引 信孝	2			2	4	4	11
令和2年 2月19日	明石 正美	2				2	2	
	小川 樹恵子		1	1	1	3	2	
	村上 直樹	2	1		2	5	3	7
令和2年 3月 4日	二村 昌利				2	2	2	
	明石 正美				1	1	1	
	梶本 行男	1				1	1	4
	※ 令和2年 7月15日	大山 宏毅	6	1		1	8	3
	末原 伸隆	4	1		2	7	3	
	齊藤 政治	1				1	1	7
令和2年11月 4日	山本 宗寛	2				2	2	
	山下 末雄	2				2	1	3
令和2年11月18日	山本 宗寛	2	2			4	4	
	大山 宏毅	1			1	2	2	6
令和2年12月 2日	倉本 穰一		1		1	2	2	2
合 計		30	15	1	20	66	45	45
相談回数8回(令和2年1月～令和2年12月まで)・相談員20人								
相談来訪者45人(1人当たり2.3人)・相談件数66件(1人当たり3.3件)								

※ 7月15日より事前の電話予約によるオンライン形式で実施

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う定例無料相談会の休止について

定例無料相談会は、令和2年7月より感染防止策に配慮した上で、従来の対面式の相談とは異なる新しい試みとして、オンライン形式による相談を開始いたしましたが、その後は新型コロナウイルス感染症の拡大状況に応じ、休止と再開を判断しております。

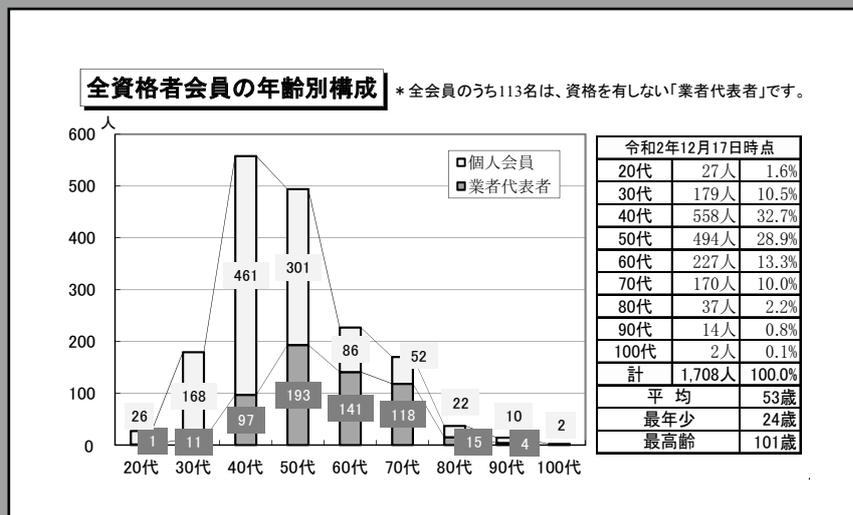
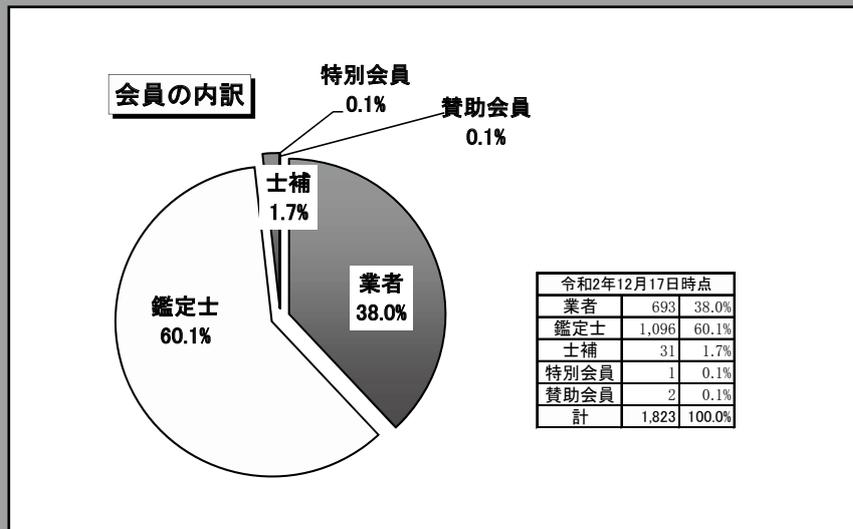
現在は、今冬に入ってから新型コロナウイルス感染症再拡大の状況を考慮し、令和2年12月16日(水)より当面の間、再度休止させていただきます。

ご相談を希望される皆様には大変ご迷惑をおかけいたしますが、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

再開時期等につきましては、当協会ホームページにてご案内申し上げます。



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



編集後記

昨年を振り返ってみると、全世界の人にとって、とにかく新型コロナウイルスに翻弄された1年だったと言えるのではないのでしょうか。昨年初まった段階で、まさか1年中マスクをし、家族や友人にも思うように会えない、自由に行動できない…などということが日常になってしまうとは、想像もしていませんでした。生きてると「まさか」という事態に遭遇することがあるのだと思い知らされた1年でもありました。

とはいえ考えてみると、長い歴史の中でも戦争や自然災害、そして感染症の流行…等々、どの時代にあっても私たちの暮らしは自分ではコントロールできない禍と常に隣り合わせで、人が一生を終えるまでには、必ずと言っていいほどどこかでそのような事態に遭遇せざるを得ないものなのかもしれません。それはつらく厳しいことではありますが、それぞれの時代を生きた人たちがそのような禍をどうにか懸命に乗り越えてきたからこそ今がある、そう思うと勇気が湧いてくるような、前向きな気持ちにさせられます。

今年は、あの時も「まさかこんなことが…」と衝撃を受けた東日本大震災から10年となる年でもあります。困難な状況の中にも明るい光が見えてくる、そのような1年になることを心から願うばかりです。

(事務局 城坂 明日美)

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第97号 2021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 榎野 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

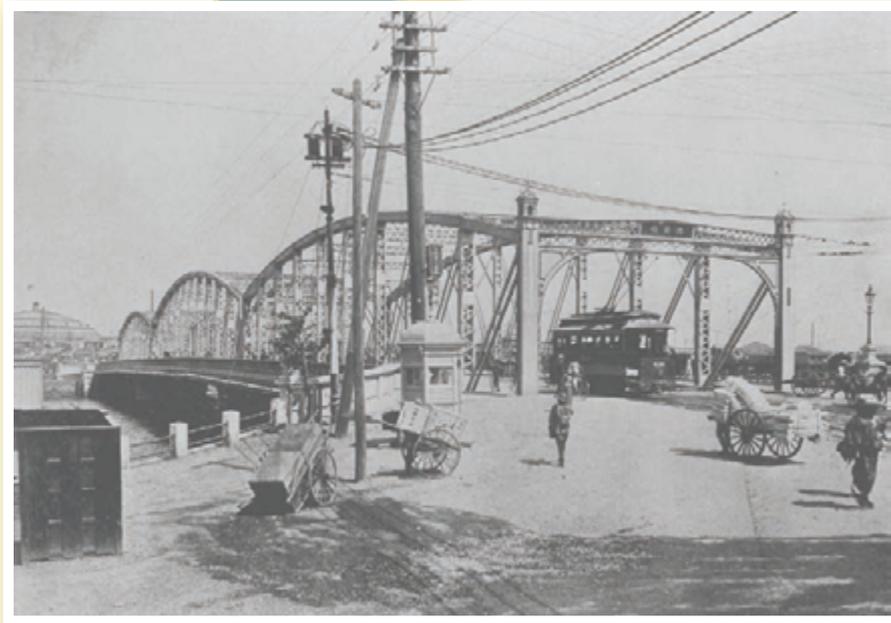
電話番号 03 (5472) 1120 (代)

FAX番号 03 (5472) 1121

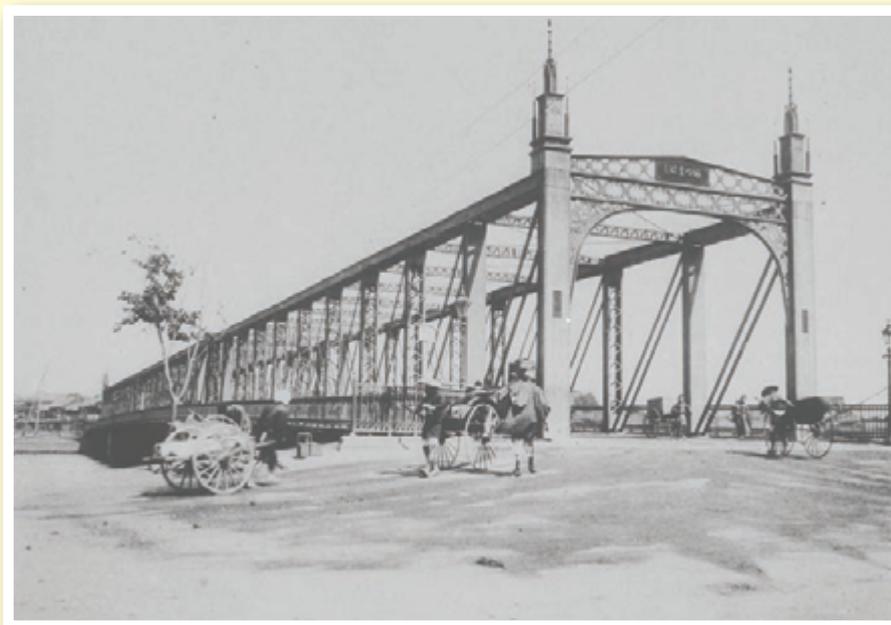
・本誌掲載記事を転載希望される方は
当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2021

東京フォト遺産 (10)
隅田川の橋



【両国橋】 両国橋の名前は、橋の西側が武蔵国、東側が下総国と2つの国にまたがっていたことから。江戸幕府は防備上隅田川への架橋は千住大橋以外認めてこなかった。しかし「明暦の大火」の際、江戸市民10万人近くが犠牲になったため、防火・防災目的のために架橋を決めた。画像は、明治37年に現在の位置より20mほど下流に鉄橋として生まれ変わった両国橋。



【吾妻橋】 吾妻橋は江戸時代、明和6年に浅草の町人たちが幕府に嘆願して架橋された。武士以外の通行者からは2文ずつ通行料を取っていた。明治9年に木橋としては最後の架け替えが行われ「吾妻橋」と命名された。この木橋は明治18年、流されてきた上流の橋桁が橋脚に衝突、一緒に流失してしまった。画像は明治20年に日本初の大型鉄橋として再び架橋された時のもの。

画像：上『東京名所写真帖』尚美堂 明治43年 下『仁山智水帖』光村写真部 明治35年

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50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
<https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>