

かんてい・TOKYO

NO.
98

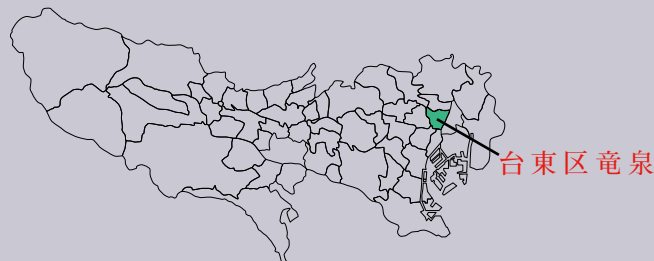
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2021年8月発行

・新役員、委員会委員掲載・東京今昔物語「尾張屋土地」



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集

樋口 一葉【台東区】



粗末な板葺きの長屋街「塵之中」から
生み出された名作の数々。

樋口一葉は明治五年、現在の内幸町日比谷シティ敷地内で誕生した。その後六本木・俳優座の隣、神保町すらん通りなど明治二十九年に没するまでの二十四年間に、十五回も転居を繰り返している。十七歳からは台東区竜泉で荒物・駄菓子店を開き、妹のくになが店番、自身は仕入れを担当した。

一葉は、瓦葺きの家が少なく板葺きの家屋がひしめく自宅界隈を「塵之中」と自嘲気味に表現している。家の広さは「五畳ト三畳ノ座敷」で、敷金は三円、家賃は月々一円五十銭だった。

店の前には二間ほどの狭い道路が通り、吉原通りの客を乗せた人力車が行き交っていた。一葉はそのような下町の生活・風俗を鋭く観察して、『にぎりえ』『たけくらべ』などの名作を生み出した。

彼女は本邦初の職業女流作家であり、女性が小説だけで身を立てようと志したのは「勇気ある決心」と評価されている。

(※ 樋口一葉像は石像である)

(所在地：台東区竜泉二丁目19-3 千束稲荷神社内)



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報誌

かんてい・TOKYO

NO.98

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8月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑬「樋口 一葉」	1
ご挨拶 会長 佐藤 麗司朗	3
新役員・委員長挨拶2021	5
令和3年度 委員会委員構成一覧	11
今後のTAREA運営に関するアンケート 未来構想小委員会	16
「東京今昔物語 —企業と東京—」尾張屋土地	21
「配偶者居住権」の現状 (株) 新都心アプレイザル 下崎 寛	31
第一東京弁護士会相互連載 (8) 弁護士 村田 和績	33
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 木下 典子	34
PR動画公開 未来構想小委員会 委員・広報委員会 委員 大谷 典之	35
【行事レポート】	
令和3年「春の不動産無料相談会」 相談事業委員会 委員 洲浜 拓志	37
「TAREAカレッジ」 研究研修委員会 前委員長 金井 浩之	39
「住家被害認定調査等研修会 地震編」 相談事業委員会 委員・災害対策支援委員会 委員 長沢 二郎	42
「定例無料相談会」再開 相談事業委員会 委員 大山 宏毅	43
第42回総会開催報告	44
友好協定締結団体との活動	45
投稿記事募集のお知らせ	46
【会員投稿】	
歌舞伎・文楽とその所縁の地 (9) 青山リアルティ・アドバイザーズ (株) 服部 毅	47
【NEW FACE】	
新規開業者一覧	49
新規開業のごあいさつ たかせ不動産鑑定事務所 高瀬 信二	51
図書室だより	52
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15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3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 栗原 友美・橋本 恵美子	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 (11) 「帝国議会議事堂」	86

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}

会員の皆様方には、日ごろより当協会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

新年度に入り、当協会の執行部および委員会のメンバーも新たな顔ぶれとなりました。新戦力の抜擢を節目と捉え、委員会活動の効率化と事務局職員の負担軽減を図るべく、8年ぶりに委員会の再編を行いました。

具体的には、相談事業委員会から「災害対策支援委員会」を独立させるとともに、広報委員会と研究研修委員会から、不動産教室に関する事業と大学寄付講座を抽出して「不動産教室推進委員会」に再編いたしました。本号には、新たな顔ぶれと委員会の陣容が掲載されております。新委員長たちの頼もしい抱負についてもご一読いただければと思います。

さて、新型コロナウイルス感染症が世界規模で蔓延するなかで、東京オリンピック・パラリンピックが開催される方向で舵が切られました。海外からの観光客受け入れは断念す

ることが決まり、インバウンドの回復はまだ期待できません。オフィスの空室率も上昇を続けており、業界を取り巻く環境は、刻一刻と様変わりしております。

今この原稿を執筆している6月末時点では、緊急事態宣言の解除、国内でのワクチン接種開始など、明るい兆しが見えるものの、変異株感染の報道は絶えず、第5波も懸念されており、予断を許さない状況にあります（執筆後、4度目の緊急事態宣言の発出がなされました）。

当協会においては、会員の皆様方への感染防止対策、事務局職員への安全配慮の観点から、テレワーク・時差出勤・緊急時対応閲覧サポートシステムの運用・協会内閲覧室利用の予約制等を継続しております。

各種事業についても、新しい生活様式に沿う形で、我々に求められている社会的な役割・責任を果たしていかなければなりません。難しい舵取りの連続ではありますが、新執行部と力を合わせて、ニューノーマルを構築するべく決意を新たに尽力してまいります。

会長に就任して以降、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10月には、東京弁護士会との間で新たに友好協定を締結することができました。友好協定に基づく事業として、マンション問題にフォーカスしたシンポジウムを共同開催すべく、双方より担当者を決定して準備を進めております。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の課題について、本年11月1日に都民の皆様、双方の会員を対象として、弁護士会館のクレオ講堂において開催することが決定いたしました。

東京司法書士会とは、本年7月14日に双方の会長以下執行部が司法書士会館で顔を合わせて、両会が単独で行っている各種事業について、多方面かつ幅広く協働できるように協議を行う予定です。

さらに、東京税理士会との間でも、同様の協定締結に向けて動いております。友好協定を締結できた日本公認会計士協会東京会、東京都行政書士会、日本弁理士会関東会、東京都中小企業診断士協会とは、協働事業や業務の開発について協議を継続しております。コロナ禍で延期となっている、東京都土地家屋調査士会、東京建築士会との親睦行事についても順次協議を再開いたします。

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、会員の皆様方への成果物の提供等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、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。本年度は、総務財務委員会のなかに「未来構想小委員会」として昇格させ、常設的な活動へとシフトしてまいります。

また、東京会オリジナルの会員メリットとして「TAREAカレッジ」を企画・開催してまいりました。昨年11月に第1回TAREAカレッジを開講し、本年6月時点で第6回まで開催されました。受講者数も順調に伸びております。

従来行われていたような大きな会場ではなく、協会の会議室を利用することによっ

て、講師の方との双方向コミュニケーションを可能とし、研修後には質問、意見交換がしやすい工夫を凝らしております。現在は、Web会議システムを活用した開催ではありませんが、ワクチン接種の動向、コロナの鎮静化とともに、講演後に講師の方と懇談しながら、人脈の形成にも役立つような懇親会込みの企画へと切り替えたいと思います。

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っております。

昨年度は、コロナ禍における各種事業中止と相俟って、正味財産増減計算書ベース・予算比において約3,700万円の赤字削減をいたしました。本年度の委員会再編と併せて、今後一層の効果を上げてまいります。

熊本地震以降、自然災害が毎年のように発生しております。残念ながら、災害はコロナの終息を待ってはくれず、同時多発的に起こることも懸念されているところです。

これまでの災害被災地において、我々不動産鑑定士が被災者・自治体の双方に寄り添うことで、被災者のパスポートとも呼ばれる「罹災証明書」の発行がスムーズに行われていることは、これまでの支援活動において実証されており、我々に対して支援要請がなされる根拠となっております。首都に位置する最大の協会として、新たな社会的使命にも備えてまいります。

当協会が、これからも社会の変化・変容に対応する力を持ち続けられるよう、情報感度を高めつつ専門家団体としての役割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、引き続きご理解・ご支援のほど、何卒よろしくお願いいたします。

新 役 員 ・ 委 員 長 挨 拶 ● 令 和 3 年 （ 2 0 2 1 ）



副 会 長（総務財務）
北 川 憲

この度、東京都不動産鑑定士協会の副会長並びに総務財務委員長を拝命させて頂くこととなりました。前期から継続して総務財務委員長に就任することとなり、会員皆様から集めた貴重な会費収入の適正なる使い道を模索してきました。近年の当会は、会員数が減少傾向にあり、次世代への円滑かつ確実な引き継ぎが急務な状況です。そこで、当委員会内に未来構想小委員会を設置して、相談事業、研究研修、広報等各委員会の垣根を越えた柔軟な発想を持つ方々からの意見を聞きつつ、佐藤会長とともに会員皆様方のお役に立てるよう、微力ながら尽力したいと存じますので、よろしくお願い致します。



副 会 長
石 田 武

この度、東京都不動産鑑定士協会の副会長を拝命いたしました。不動産鑑定評価基準をヒモ解きますと、『不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。』と櫛田光男氏が不動産鑑定士に対する基本的考察を述べています。30有余年のキャリアを礎に、佐藤麗司朗会長を支え、約1,820名の会員の皆様と共に社会一般の信頼と期待に報いるように尽力いたします。会員の皆様のご指導・ご鞭撻を、何卒よろしくお願い申し上げます。



専 務 理 事
小 林 信 夫

平成元年6月に専務理事に就任して2年が経過しました。この間、会長・副会長のご指導の下、TAREAカレッジの運営や賛助会員の拡大などに尽力して参りました。カレッジについては会員の皆さまのご協力もあり徐々に参加者も増えて参りましたが、賛助会員の拡大についてはまだまだです。

当会は比較的若い会員の方が多く、他士業との連携も進んでおり、今後協業を含めてよりよい方向に進んでいくと思います。

理事会においても活発かつ建設的な意見が交換されており、今後も当会の発展、そして会員の皆さまのご要望に応えられるよう努力して参りたいと思います。



理 事（業務推進）
嶋 田 幸 弘

昨年来のコロナ禍の影響により、今までの生活様式や対人コミュニケーションが一変し、社会のあり方やライフスタイルに様々な変化が生じています。

我が鑑定業界は、これら社会環境の急速な変化が不動産市場に与える影響を的確にキャッチアップし、社会へ広く発信・提言すべき重要な責任があります。

このような局面に4期目の理事を拝命し、その重責に身が引き締まる思いではありますが、不動産の鑑定評価に関わる専門家団体の一員として、社会に貢献できるよう、より一層精進したいと考えています。

今後共、ご協力、ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。



理事（災害対策支援）
末原 伸隆

今期より災害対策支援委員長を拝命させていただきます。

日本は災害大国であり、首都東京においても、首都直下型地震や近年増えている大規模水害への懸念が高まっています。

東京都不動産鑑定士協会では、2016年の熊本地震を始め、全国各地で住家被害認定調査を中心とした支援活動を行ってきており、不動産鑑定士の新たな社会的使命として、認知度も高まっています。

災害対策支援委員会では、大規模自然災害に備え、都内各自治体との協定に基づく支援体制の整備、多士業連携による災害支援を行う災害復興まちづくり支援機構との連携、連合会及び他県士協会との連携・協働を進めて参ります。



理事（広報）
檜野 匡彦

この度、前期に引続き理事、及び広報委員長を拝命いたしました。

広報委員会では、講演会開催や会報誌作成等「外部向けの活動」と、ホームページやSNS・メールマガジンを活用した協会及び会員活動内容のタイムリーな報告を図る等「内部向けの活動」に加え、PR動画の制作・配信を通じ、若年層向けのキャリア教育や多様な価値観の共有を行い、不動産鑑定士の知名度と社会的地位のより一層の向上を目指した広報活動を実施してまいります。

昨今の情勢下においても安全面に十分配慮しつつ、前向きに活動をしていく所存です。よろしくお願いいたします。



理事（研究研修）
佐藤 史郎

この度、東京都不動産鑑定士協会理事及び研究研修委員長を拝命いたしました。

研究研修委員会としては大きく「調査研究」活動と「研修」活動がございます。

調査研究活動では、学術経験者、各種専門家等との共同研究・勉強会等の実施や、「継続地代の調査分析」の発行等の皆様の実務にお役にたてるような調査研究活動等を行っていきたくと考えています。

研修活動については、研修受講義務制度の開始に伴い、皆様に提供する研修機会の一層の充実を図り、関心の高い研修会・見学会等の企画運営に努めてまいります。

ご指導・ご鞭撻のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



理事（不動産教室推進）
木下 典子

この度、理事に初めて就任し、新設の不動産教室推進委員長を拝命いたしました。

私はこれまで相談事業委員会では街頭相談会や多士業相談会の相談員として、また広報委員会では小学校不動産教室等の活動をさせて頂きました。次代を担う若者、学生、子供たちが不動産と不動産鑑定士への理解、認知度を深めるための一助となる当委員会の活動は、私たち不動産鑑定士の職業専門家としての社会貢献活動の一つであると考えております。

新たな委員会活動となる不動産教室推進のために皆様方のお力添えを頂きたく、ご指導ご鞭撻賜りますよう何卒宜しくお願い申し上げます。

新 役 員 ・ 委 員 長 挨 拶 ● 令 和 3 年 （ 2 0 2 1 ）



理 事（地価調査）
浜田 哲司

このたび前期に引き続き東京都不動産鑑定士協会理事及び地価調査委員長を拝命いたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

土地基本法により、国は公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとされ、その中で、地価公示は他の公的評価の中心として位置づけられており、その持つ重要性は言うまでもありません。また、地価調査は地価公示を補完するものとして位置づけられています。

地価調査委員会は、これら業務が円滑に運営されるよう情報提供や環境整備を行います。

皆様の様々なご意見・ご提案をいただければ幸いです。



理 事（公的土地評価）
森永 慎一

この度、東京都不動産鑑定士協会理事及び公的土地評価委員長を拝命致しました。

公的土地評価委員会は、固定資産評価に係る支援業務が活動の中心となります。既に今年度の納税通知書が届いておりますが、固定資産評価は一般の方々にとって最も身近な鑑定評価ではないでしょうか。それだけに納税者の方々に十分納得頂けるような評価を心掛ける必要があります。その大事な評価のお手伝いをするのが公的土地評価委員会の役目だと思います。私自身の能力不足、経験不足は否めませんが、前委員長の大和田先生を始め委員の先生方等のご協力を仰ぎながら精一杯努力していきますので宜しくお願い致します。



理 事（情報安全活用）
古家 一郎

前期に続き、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会理事に就任し、情報安全活用委員長を拝命させていただくことになりました。

情報安全活用委員会は、閲覧室及びREAネットの運営業務を行う委員会で、会員の皆様にとって一番身近な存在の委員会ではないでしょうか。これらのさらなる整備を進め、会員目線に立ち、利便性の向上に努める所存です。特に本年度は緊急時対応閲覧サポートシステムの対応等に取り組みます。

委員会活動を通じ、当士協会の運営に尽力したいと存じますので、どうかよろしくお願いいたします。



理 事
磯部 達雄

不動産市場・社会情勢が多様化する中、不動産鑑定評価が必要とされ、また単に評価するというだけでなく、展開・応用できる場面は多くなってきています。

これに伴い、様々な局面で活躍する不動産鑑定士も目立ってきています。不動産鑑定士という資格を携え、企業でも個人でも活躍が期待できる資格になって行くべきだと思います。不動産鑑定に特化せずとも、不動産業務全般にわたるコーディネーターとなり得る資格だと思います。

不動産鑑定士の信用と業務の裾野が広がるよう努力したい所存です。



理事

大谷 典之

私は長年、ディベロッパー企業にて複合施設の再開発・AMPM・取得売却を担当し、現在はエリアマネジメントや新事業に従事しています。2年前から本協会の広報委員と未来育成プロジェクトに参加してきた経験から、鑑定周辺分野に身を置く私でも微力ながら鑑定士の今後に貢献できるのではないかと感じ、役員を受任致しました。

今回、私に求められるミッションは、①急激に変化する働き方とワークプレイスの在り方や、まちづくり分野を伝え、鑑定士の専門性強化に微力ながら貢献すること、②鑑定士という職業の魅力を、次世代含め多くの人々に広く伝えていくこと、と認識しています。ぜひ皆様と一緒に鑑定士の今後を創っていききたいと存じます。



理事

小川樹恵子

今期より新しく東京都不動産鑑定士協会の理事として就任させて頂くことになりました小川樹恵子と申します。

不動産鑑定士として登録及び開業して7年、これまでに当協会においては相談事業委員会を始め広報委員会、総務財務委員会（未来育成プロジェクトチーム副座長）として活動して参りました。今後は、未来構想小委員会の小委員長及び不動産教室推進委員会の副委員長として不動産鑑定士という職業の知名度向上と共に仕事の楽しさをお伝えできればと思っております。

まだまだ未熟者ではありますが、会員の皆様のご指導・ご協力をお願い申し上げます。



理事

齊藤 政治

前期に続き、東京都不動産鑑定士協会の理事に就任させて頂くことになりました。

前期は、相談事業委員会の副委員長として、多士業よろず相談会を中心とした相談事業を通じて、人々の役に立ち、かつ不動産鑑定士の知名度の向上を目標としていましたが、コロナ禍による相談会中止等、委員会活動が思うように出来ない状況でした。現在では、相談会開催に向けての動きが徐々に見られるようになりましたので、引き続き人々の役に立ち、かつ不動産鑑定士の知名度を高める努力を継続していく所存です。

どうぞ宜しくお願い致します。



理事

佐藤 勝己

前期に続いて2期目の理事に就任させて頂くこととなりました。

前期は研究研修委員として副委員長及び「継続地代の調査分析」作成を担当させて頂いたほか、情報安全活用委員もさせて頂きました。

今期も前期に引き続き会務に邁進して佐藤麗司朗会長を支えるほか、不動産鑑定士の業務拡充及び地位向上に貢献できるよう、微力ですが力を尽くして参りたいと思います。

会員の皆様のご指導・ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。

新 役 員 ・ 委 員 長 挨 拶 ● 令 和 3 年 （ 2 0 2 1 ）



理事（鑑定評価類
似行為防止）
島崎 栄司

この度、初めて東京都不動産鑑定士協会の理事に就任させて頂くこととなりました。

市場経済環境が不透明でトレンドから大きく変化しつつある中での就任となり、身の引き締まる思いでございます。あらゆる変化に柔軟かつ的確に対応していくことにより、業界としてより一層の社会的信頼を得て、さらなる発展に繋がるものと考えております。

委員会活動をも通じて、鑑定業界の発展、不動産鑑定士の地位向上に少しでも貢献できるよう、微力ではございますが尽力してまいりたいと思います。今後ともご指導・ご鞭撻のほど、何卒宜しくお願い申し上げます。



理事
下野 好弘

鑑定業界に入って約30年、協会活動としては公的土地評価委員会、相談事業委員会を経験してきましたが、このたび理事に就任しました。仕事年齢としては後期に入っておりますが、いまだ少し業界を俯瞰する立場から貢献していければと思います。

今期は、相談事業委員会副委員長も仰せつかりました。これまでの経験を活かしながら鑑定士のあり方を模索し、何らかの結果を出したいところです。今回のコロナでは、オンライン相談という新しい仕組みも見つかりましたが、これも今後の業界の転換の一つになるかもしれません。以上を含め精進していきますので、宜しくお願い致します。



理事
服部 毅

あらためて東京都不動産鑑定士協会理事に就任させて頂くことになりました。4期目になります。

前期は特に不動産鑑定士の認知度アップ・地位向上をテーマに研究研修、広報の両委員会を中心に活動してきました。不動産鑑定士は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」であることを広く世の中で認知してもらうことが、ひいては不動産鑑定士の地位向上に繋がると考えております。会員皆様のご今後益々のご指導ご鞭撻を賜りながら、また前期活動経験等も活かしつつ、微力ではございますが頑張りたいと思います。



監事
高橋 宣之

この度、東京都不動産鑑定士協会の監事に再任され2期目になります。

昨年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、協会活動が大きく制限され、監事としての業務も同様でした。徐々に克服の兆しが見られる状況になってきました。不動産を取り巻く環境も変化が見られ、不動産鑑定業界も対応する必要があります。

監事の業務は、総会で決議された「事業計画」が的確に実行されているかの業務監査、会計も予算通りに遂行されているかの会計監査になります。

先の総会で新執行部となり、不動産鑑定業務の拡大、当協会の益々の発展、会員の地位の向上が一層期待されます。監事の業務を通じてお役に立つように努めたいと考えます。



監事
村上 直樹

この度、監事を再度拝命いたしました。

未だコロナ禍という国際的・経済的・人命的等の「危機」にあるなか、(公社)東京都不動産鑑定士協会の協会活動も大きく制限されるとは存じますが、佐藤会長の一期目においてなされた様々な改革がさらに良い方向に進んでいくように願うところです。

同じ不動産業界にある(公社)東京都宅地建物取引業協会の理事という立場も生かしつつ、拝命した監事という役職・職務において、東京都不動産鑑定士協会の適正な公益社団法人運営・委員会活動等を今期も注意深く「監査」していきたいと存じております。



監事
中野 明安

この度、東京都不動産鑑定士協会の会員外監事に選任されました弁護士の中野明安と申します。第二東京弁護士会に所属しております。貴協会の皆様とは、災害復興まちづくり支援機構を通した被災者支援の各種取組についてご一緒させて頂いております。その際には、佐藤麗司朗会長をはじめとする多くの貴協会の先生方の真摯な取組に敬意を表しておりました。今回ご縁を頂き、会員外監事を拝命致しましたので、貴協会の業務全般をしっかりと学び、監事という職から貴協会に貢献できるよう微力ながら力を尽くしたいと思っております。何卒宜しくお願い申し上げます。



綱紀・懲戒委員長
船山 進

この度、東京都不動産鑑定士協会の綱紀・懲戒委員長を拝命いたしました。

鑑定業界を取り巻く環境には厳しいものがあり、その発展、地位向上の為に、業界の主役であります不動産鑑定士・不動産鑑定業者には、倫理の保持・高揚が求められております。

当委員会は、綱紀・懲戒規程により設置され、会員外の複数の弁護士・学識経験者の方が委員会を構成されます。これらを踏まえ、会員の皆様の倫理の保持・高揚を基に、当士協会、そして鑑定業界の発展、社会的地位向上の為に、微力ながら尽力したいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

● 令和3年度 委員会委員構成一覧 ●

総務財務委員会（15名）

委員長 北川 憲
丸三住宅株式会社

委員名	勤務先
浅井 康德	株式会社中央不動産鑑定所
阿邊 宏子	株式会社三友システムアプレイザル
大谷 典之	三菱地所株式会社
尾形 美緒	三菱UFJ信託銀行株式会社
小川樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
小澤 孝明	株式会社地価理論研究所
倉上 直人	EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社
佐藤麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
沢井 佑允	シービーアールイー株式会社
鈴木 徹	不動産総合評価サービス株式会社
関 淳一	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
高橋 洋介	JLL森井鑑定株式会社
塚本 潤子	株式会社中央不動産鑑定所
山腰 知也	EGWアセットマネジメント株式会社

業務推進委員会（13名）

委員長 嶋田 幸弘
株式会社谷澤総合鑑定所東京本社

委員名	勤務先
浅川 崇	浅川不動産鑑定コンサルティング
雨宮 竜介	株式会社三友システムアプレイザル
臼杵 克久	東京建物株式会社
檜野 匡彦	株式会社オークリサーチ
齋藤 修	大成有楽不動産株式会社
佐藤麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
高瀬 信二	たかせ不動産鑑定事務所
手塚 淳一	株式会社不動産評価センター
中澤 信行	白鷺不動産鑑定
仲肥 雅浩	GLリアルティ株式会社
牧野 義弘	大和不動産鑑定株式会社東京本社
山野井英夫	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社

令和3年7月現在

相談事業委員会 (32名)

委員長 佐藤 麗司朗

有限会社つかさ不動産鑑定事務所

委員名	勤務先
大山 宏毅	大山不動産鑑定
小川樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
金井 宏之	株式会社碑文谷
神岡 禎高	株式会社二十一鑑定
北川 憲	丸三住宅株式会社
木下 典子	株式会社みなとシティアプレイザル
倉持 善栄	株式会社ジェイリック
倉本 穰一	倉本不動産鑑定事務所
小山 東子	こやまとうこ不動産鑑定士事務所
齊藤 政治	あやめ不動産鑑定ラボ株式会社東京支店
佐藤 俊夫	株式会社東京合同鑑定事務所
下野 好弘	ビジョンリアルティ株式会社
神道 和弘	株式会社日本都市鑑定
末原 伸隆	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
鈴木 仁	レム・コンサルティング・ラボ
洲浜 拓志	洲浜不動産鑑定事務所
炭野 忠彦	不動産コンサルティング・スミノ事務所
竹内 敬雄	I A C 財産設計株式会社
武林 秀則	多摩アセットコンサルティング
柘植 大徳	株式会社K A N T E I
遠山 雄大	株式会社米山
徳元 康浩	株式会社藍不動産総合鑑定所
長沢 二郎	国際航業株式会社
中澤 信行	白鷺不動産鑑定
船山 進	一般財団法人 日本不動産研究所
榊本 行男	有限会社榊本不動産鑑定事務所
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング
山下 末雄	山下税理士・不動産鑑定士事務所
山本 宗寛	株式会社明宏不動産
山谷 弘幸	山谷不動産鑑定士事務所
吉田 雅一	吉田総合鑑定所

委員名	勤務先
大山 宏毅	大山不動産鑑定
小川樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
金井 宏之	株式会社碑文谷
神岡 禎高	株式会社二十一鑑定
北川 憲	丸三住宅株式会社
木下 典子	株式会社みなとシティアプレイザル
倉持 善栄	株式会社ジェイリック
倉本 穰一	倉本不動産鑑定事務所
小山 東子	こやまとうこ不動産鑑定士事務所
齊藤 政治	あやめ不動産鑑定ラボ株式会社東京支店
佐藤 俊夫	株式会社東京合同鑑定事務所
下野 好弘	ビジョンリアルティ株式会社
神道 和弘	株式会社日本都市鑑定
末原 伸隆	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
鈴木 仁	レム・コンサルティング・ラボ
洲浜 拓志	洲浜不動産鑑定事務所
炭野 忠彦	不動産コンサルティング・スミノ事務所
竹内 敬雄	I A C 財産設計株式会社
武林 秀則	多摩アセットコンサルティング
柘植 大徳	株式会社K A N T E I
遠山 雄大	株式会社米山
徳元 康浩	株式会社藍不動産総合鑑定所
長沢 二郎	国際航業株式会社
中澤 信行	白鷺不動産鑑定
船山 進	一般財団法人 日本不動産研究所
榊本 行男	有限会社榊本不動産鑑定事務所
向原 信克	ときわ鑑定コンサルティング
山下 末雄	山下税理士・不動産鑑定士事務所
山本 宗寛	株式会社明宏不動産
山谷 弘幸	山谷不動産鑑定士事務所
吉田 雅一	吉田総合鑑定所

災害対策支援委員会 (12名)

委員長 末原 伸隆

リアルバリュー不動産鑑定株式会社

委員名	勤務先
大山 宏毅	大山不動産鑑定
小田桐雅也	株式会社日本合同鑑定所
柏原 理奈	柏原総合鑑定
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
佐藤麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
鈴木 仁	レム・コンサルティング・ラボ
竹内 敬雄	I A C 財産設計株式会社
土井 小咲	合同会社建築鑑定
殿原 玲子	株式会社アソート総合事務所
長沢 二郎	国際航業株式会社
船山 進	一般財団法人 日本不動産研究所

委員名	勤務先
大山 宏毅	大山不動産鑑定
小田桐雅也	株式会社日本合同鑑定所
柏原 理奈	柏原総合鑑定
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
佐藤麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
鈴木 仁	レム・コンサルティング・ラボ
竹内 敬雄	I A C 財産設計株式会社
土井 小咲	合同会社建築鑑定
殿原 玲子	株式会社アソート総合事務所
長沢 二郎	国際航業株式会社
船山 進	一般財団法人 日本不動産研究所

● 令和3年度 委員会委員構成一覧 ●

広報委員会（18名）

委員長 榎野 匡彦
株式会社オークリサーチ

委員名	勤務先
雨宮 竜介	株式会社三友システムアプライザル
磯部 達雄	株式会社結コーポレーション
稲葉 浩一	不動産価格保証株式会社
大谷 典之	三菱地所株式会社
小川樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
小熊 忍	有限会社オグマ・アプライザル・ファーム
木下 典子	株式会社みなとシティアプライザル
金塚 麻実	みずのとう不動産鑑定
栗原 邦広	栗原不動産鑑定事務所
栗原 友美	株式会社日興不動産鑑定所
齊藤 滋	株式会社エーアンドエス
末原 伸隆	リアルバリュー不動産鑑定株式会社
遠山 雄大	株式会社米山
服部 毅	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
森本 有応	森本不動産鑑定事務所
矢崎 憲一	矢崎不動産鑑定
山崎 伸雄	株式会社国土評価研究所

研究研修委員会（12名）

委員長 佐藤 史郎
大和不動産鑑定株式会社東京本社

委員名	勤務先
浅井 康德	株式会社中央不動産鑑定所
遠藤 真司	株式会社汐留アセットアプレイズ
小川 真市	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
川端 康弘	大和不動産鑑定株式会社東京本社
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
小林 雅和	野村アセットマネジメント株式会社
佐藤 勝己	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
萩原 岳	株式会社アプレ不動産鑑定
服部 毅	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
林 達郎	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
廣戸 訓	大和不動産鑑定株式会社東京本社

令和3年7月現在

不動産教室推進委員会 (19名)

委員長 木下 典子

株式会社みなとシティアプレイザル

委員名	勤務先
飯田 尚通	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社
稲葉 浩一	不動産価格保証株式会社
大谷 典之	三菱地所株式会社
小川樹恵子	未来不動産コンサルタント株式会社
小熊 忍	有限会社オグマ・アプレイザル・ファーム
小澤 孝明	株式会社地価理論研究所
樫野 匡彦	株式会社オークリサーチ
金塚 麻実	みずのとう不動産鑑定
熊倉 努	株式会社NTTファシリティーズ
栗原 邦広	栗原不動産鑑定事務所
栗原 友美	株式会社日興不動産鑑定所
佐藤 俊夫	株式会社東京合同鑑定事務所
佐藤麗司朗	有限会社つかさ不動産鑑定事務所
洲浜 拓志	洲浜不動産鑑定事務所
関 淳一	株式会社谷澤総合鑑定所東京本社
遠山 雄大	株式会社米山
蓮見 清彦	一般財団法人日本不動産研究所
矢田部貴洋	株式会社総合不動産鑑定コンサルタント

地価調査委員会 (19名)

委員長 浜田 哲司

一般財団法人 日本不動産研究所

委員名	勤務先
青山 弘平	株式会社青山不動産鑑定所
浅川 肇	浅川不動産鑑定コンサルティング
井上 尚	有限会社井上不動産鑑定
大地 克巳	株式会社大地不動産鑑定事務所
樫野 匡彦	株式会社オークリサーチ
木内かをり	田中不動産鑑定事務所
工藤 貴好	株式会社鑑定舎
佐藤 幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
下野 好弘	ビジョンリアルティ株式会社
岡子 久雄	岡子不動産鑑定株式会社
田中 雅之	田中雅之不動産鑑定事務所
土屋 俊世	株式会社土屋不動産鑑定事務所
中原 幸夫	合同会社政経地所
服部 毅	青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社
古家 一郎	株式会社ファースト不動産鑑定
降矢 等	株式会社FRAコンサルティング
森 久子	株式会社森不動産鑑定事務所
谷津 繁	谷津不動産鑑定所

● 令和3年度 委員会委員構成一 ●

令和3年7月現在

公的土地評価委員会 (20名)

委員長 森永 慎一

株式会社米山

委員名	勤務先
浅川 肇	浅川不動産鑑定コンサルティング
井上 尚	有限会社井上不動産鑑定
江蔵 龍	株式会社東京不動産経済研究所
金丸 昭吾	金丸不動産鑑定事務所
黒木 中	株式会社新都市不動産鑑定
高坂 哲男	株式会社TIAA
佐藤 幸秀	さとう不動産鑑定士事務所
清水 豊	株式会社第一豊不動産鑑定
瀬崎 幹久	瀬崎不動産鑑定事務所
田中 和弘	不動産鑑定・調査事務所
土屋 俊世	株式会社土屋不動産鑑定事務所
中田 文央	中田不動産鑑定事務所
浜田 哲司	一般財団法人日本不動産研究所
平井 正治	株式会社平井不動産鑑定
山陰 良徳	山陰不動産鑑定事務所
山口 徹雄	有限会社プライム不動産鑑定
山田 光治	株式会社アプレイザル東京
吉田 雅一	吉田総合鑑定所
(専門委員)	
大和田公一	多摩総合不動産鑑定有限会社

情報安全活用委員会 (19名)

委員長 古家 一郎

株式会社ファースト不動産鑑定

委員名	勤務先
青山 弘平	株式会社青山不動産鑑定所
石川 輝	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
大坪 広治	株式会社大坪不動産鑑定所
押谷 誠治	有限会社不動産センター
笠井真由美	株式会社都市コンサルティング
勝田 晴彦	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
神山 大典	昭和アセットリサーチ株式会社
具志堅全泉	株式会社GA
小林 利美	株式会社三和不動産鑑定事務所
関子 久雄	関子不動産鑑定株式会社
田村 直之	株式会社トータル・アセット・リサーチ
筒井 知子	三井不動産リアルティ株式会社
堤 裕	堤不動産鑑定株式会社
供田 茂彰	供田不動産鑑定事務所
長谷川千尋	日鉄興和不動産株式会社
南川しのぶ	一般財団法人日本不動産研究所
村岡 淳二	株式会社ジェイエムコンサル
山口 美紀	株式会社緒方不動産鑑定事務所

今後のTAREA運営に関するアンケート／結果と今後の方針案

－ 鑑定及び周辺知識の研修拡充・他士業との有機的連携・
ネットワーク・PR強化－

未来構想小委員会 (総務財務委員会)

この度、会員の皆様に、今後のTAREA運営に関するアンケートを実施いたしました。
アンケート結果を以下の通り公表すると同時に、本アンケート結果も踏まえ、今後のTAREA
運営への反映方針について、現在、以下の通り検討を進めていることをご案内申し上げます。

1. アンケートの概要

- ・実施期間：2021年4月1日～5月16日
- ・回 答 数：323件（うち元会員13件）
- ※アンケート結果の詳細は、当会の会員専用サイトに掲載しております。

2. 今後の運営への反映方針(案)

(1) 方針の概要

- ・会員の皆様から支持されている「Webサイトでの鑑定資料や研究成果」の情報公開を更に拡充する。
- ・ニーズが高い「最新の鑑定評価実務、統計・数学基礎、CAD操作研修、相続に関する知識」の研修を継続実施する。
- ・見直しや廃止を求める「賀詞交歓会」「総会後の懇親会」は、会員ニーズに即した内容(会員同士や他士業との交流促進の場にする等)を取り入れていく。
- ・「会報誌」は内容拡充を図りつつ、閲覧率向上に向けた電子版の在り方検討や、費用対効果の検証を継続して行う。
- ・他士業とのネットワークにより、「自身の業務パートナーが見つかる」「新たな業務受託に繋がる」という良い効果を期待する会員が多いことから、他士業や会員同士との交流を促進する取り組みを拡充する。
- ・不動産関連の最新技術や新規取組の見学ツアー&説明会の定期開催を検討する。
- ・会員の皆様が感じている「鑑定士の仕事のやりがい・魅力・働きやすい点」は、次世代の鑑定士候補達に向けたプロモーション活動での“訴求ポイント”として伝えていく。

(2) 各項目の詳細

※上位3位の選択肢、又は選択率が約20%以上の回答を記載しています。

①現在のTAREAサービスについて

Q 8 参加又は利用して良かったTAREAサービスは？

→ 1位 鑑定資料や研究の閲覧(会員サイト) / 2位 集合研修 / 3位 研究成果の閲覧(一般サイト)

- ・Q8の結果を踏まえ、高評価の「Webサイトでの鑑定資料や研究成果の情報公開」に今後も努めてまいります。
- ・「2位 集合研修」については、後述の「Q28 期待する研修のテーマは？」の結果も参考に、皆様から要望が高いテーマの研修を「TAREAカレッジ」等で開催してまいります。

Q11 改善又は廃止した方が良くと思うTAREAサービスは？

→ 1位 何もない / 2位 賀詞交歓会 / 3位 総会後の懇親会 / 4位 会報誌

- ・「賀詞交歓会」「総会後懇親会」について、「形式的な行事」「経費がかかる」といった理由から見直す又は廃止すべきとの意見を多く頂きました。
従前より、TAREA運営側も上記2つの会については、その在り方を含めて見直しをかけており、2020年賀詞交歓会では、将来の鑑定士達の支援を目的として、予備校TAC・LECの鑑定士講座生を招待したり、実務修習生向けに鑑定会社による就職相談会を同時開催致しました。このように、今後も会員ニーズや社会情勢に即して、内容見直しに着手してまいりたいと考えます。引き続き皆様のご助言、ご協力をお願い申し上げます。
- ・「4位 会報誌」は、更なる内容の充実を期待する意見が多く、また電子化による利便性向上と経費削減のご意見を頂きました。今回のアンケートで把握できた会員の皆様が期待する情報を、積極的に会報誌でも取り上げる等で内容拡充に努めたいと考えます。加えて、閲覧率向上に向けた電子版の在り方検討や、費用対効果の検証も継続して進めてまいります。

②ネットワーキングについて

Q14 他の鑑定士との交流促進に役立った活動は？

→ 1位 自身の業務で / 2位 分科会 / 3位 TAREA委員会活動等(相談事業委員会等)

Q17 他士業との交流促進に役立った活動は？

→ 1位 自分の業務で / 2位 異業種交流会等 / 3位 交流していない

Q20 士業間の交流により得られる効果は？

→ 1位 業務上の連携先が見つかる / 2位 新たな業務受託 / 3位 趣味やプライベート仲間が出来る

- ・Q14の結果を見ると、鑑定士同士の交流促進に、TAREA委員会活動等(相談事業委員会等)も一定の効果があると考えられます。また後述の「Q23 TAREAに期待するサービス」では、会員同士の交流促進サービスを求める意見も多くあります。
ついては、今後も、会員の皆様がTAREA運営委員会への参加や、TAREAカレッジ等の受講を通じて、会員同士の交流が生まれる仕掛けを検討してまいります。※会後に懇親会を開催する等
- ・Q20の結果を見ると、会員の皆様は士業交流により、業務パートナーが見つけられたり、新たな業務受託に繋がる効果があると感じていることから、今後もTAREAでは、他士業との交流に繋がる取組みを検討致します。
例えば、現在TAREAでは弁護士・会計士・司法書士等の他士業協会との連携強化を推進中であることから、この連携強化の枠組みを活用して、それぞれの協会の交流が促進されるイベント等も開催したいと考えます。

※鑑定士と他士業の連携ビジネス事例の講演会&交流会の開催等

但し、上記の交流促進施策については、コロナウイルス感染症の終息が見えた時期に設定のことに致します。

③コロナ後のTAREA運営に期待すること

Q23 TAREAに期待するサービスは？

- 1位 不動産関連の最新技術や新たな活用法の見学会 / 2位 他士業・企業との交流会(ビジネスマッチング) / 3位 短時間の業務や鑑定士同士の情報共有も出来るコワーキングスペース

Q26 TAREA主催の見学会を開催する場合、どのようなテーマに興味があるか？

- 1位 新施設(複合施設・ユニークなオフィス等) / 2位 不動産テック(自動入力フォーム等) / 3位 不動産分野のロボット等

- ・ Q23での「第1位 不動産関連の最新技術や新たな取り組みの見学会」については、ディベロッパー系の会員企業様などの協力も得つつ、Q26で要望が高いテーマの見学ツアーや説明会を、定期開催したいと考えます。
- ・ Q23での「第2位 他士業・企業との交流会(ビジネスマッチング)」 「3位 会員同士の交流会・親睦会」については、上記の「ネットワーキング」で記載の通り、交流促進施策を検討してまいります。
- ・ Q23の「3位 短時間の業務や鑑定士同士の情報共有も出来るコワーキングスペース」を求める意見については、例えばTAREAオフィス一部のコワーキングスペース化等も含め、先行事例の調査等を実施したいと考えます。

Q28 期待する研修のテーマは？

- 1位 最新の鑑定評価実務研修 / 2位 統計・数学基礎研修 / 3位 相続に関する知識研修 / 4位 不動産コンサルティング技能研修 / 5位 CAD操作研修 / 6位 他士業合同研修

- ・ 昨年から開講したリアルとオンライン併用研修「TAREAカレッジ」では、Q28の結果も参考にし、会員の皆様のニーズに即したテーマを扱っていきたいと考えます。

④鑑定士の仕事の魅力

Q30 鑑定士業務でやりがいや魅力を感じる点は？

- 1位 専門性を有する士業 / 2位 柔軟な働き方が可能 / 3位 独立可能 / 4位 高い社会的意義 / プライベートの時間が確保し易い

Q32 鑑定士は子育て世代にとって働きやすい仕事とを感じるか？そう思う理由は？

- 1位 仕事の工程や量を自分で調整可能 / 2位 リモートワークや在宅勤務で出来る

- ・ 現在、TAREAでは、鑑定士を目指している受験生や、これから進路を定める学生達に向けて、「鑑定士紹介動画」「大学寄付講座」「小中高校生向け講義（不動産教室）」といったプロモーション活動を実施しております。
- これらのプロモーション活動に際しては、本設問での結果を踏まえ、会員の皆様が実際に感じている“鑑定士の仕事のやりがい・魅力・働きやすい点”を、次世代の鑑定士候補達に伝えていきたいと考えております。

これからの不動産鑑定士の活躍を支援する TAREAの新サービス

今、より幅広いフィールドで多様な活躍が求められている不動産鑑定士。
私たち東京都不動産鑑定士協会(TAREA)は、その活動を様々なカタチで支えていきます。

連携

他士業連携の強化

他士業との交流の場や機会を提供し、新分野への展開や新ビジネス創出を支援します。

教育

次世代教育の拡充

会員が講師となる小学校向け「不動産教室」や大学向け「寄付講座」の拡充を進めます。

知識

「TAREA カレッジ」の開講

鑑定評価の専門性を高める各種の知識をテーマに会員向けに定期開催します。

貢献

復興支援・無料相談ほか

災害被災地を対象にした支援活動や無料不動産相談会の開催など社会貢献活動を継続します。

広報

動画配信によるPR活動

若い世代をはじめ、幅広い人々に鑑定士の活躍を動画コンテンツによって紹介していきます。



公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会

東京 不動産鑑定士 

新しい時代にさらなる期待を集める不動産鑑定士。 TAREAは、その活躍をサポートしていきます。

鑑定の専門性をさらに高める 「TAREA カレッジ」の開講

- ・鑑定評価にとどまらず、周辺知識に関するテーマの講座を会員向けに開催します。
- ・ニーズの高い最新鑑定スキル、相続、統計、CAD、不動産コンサルティングなどの講座を提供します。



「社会問題解決」に向けた 他土業連携の強化

- ・他土業と交流する機会や場を提供し、鑑定士の「新たな活躍フィールド」や、他土業と連携した「社会問題解決型ビジネス」の創出を支援します。
- ・連携で得られた知見を共有し、広く社会へ発信します。



不動産教室・寄付講座による 「次世代教育」の拡充

- ・TAREA 主催の小学校向け「不動産教室」や大学向け「寄付講座」を拡充します。
- ・子どもたちや学生に鑑定業務の魅力や社会的意義を伝え、会員には次世代育成の機会を提供します。



復興支援・無料相談などの 「社会貢献活動」の継続

- ・自然災害被災地における「住家被害認定調査」を中心とした災害支援活動、および調査員を育成する会員を対象にした調査講習会を開催します。
- ・「都民向け無料不動産相談会」を開催します。



様々な鑑定士の姿を紹介する動画 シリーズ「鑑定士×多様性」を配信

- ・土業や不動産分野をめざす若者のキャリア教育として、また幅広い層に向けて鑑定士の活躍を動画で紹介。
- ・それぞれの働き方や価値観、仕事への思いなど、鑑定士が持つ多様性にフォーカスします。



東京今昔物語 ― 企業と東京 ―

尾張屋土地 女性経営者峯島喜代と不動産開発の歩み



日本家屋の知恵を応用した賃貸マンション「丘テラス神楽坂」

はじめに

尾張屋土地は今年、令和3年4月5日に創立110周年を迎えました。

創立者である峯島喜代はパイオニア精神をもって江戸、明治、大正の激動期に不動産と金融の事業を切り拓き、いち早く土地開発事業、分譲事業を展開しました。現在の尾張屋土地もその精神を受け継ぎ、今の時代に求められる不動産ソリューションを提案し、社会の基盤づくりに貢献してまいりたいと考えています。

弊社は昨年令和2年10月に木造賃貸住宅「吉祥寺の家」で3度目のグッドデザイン賞を受賞することができました。弊社初の木造集合住宅ですが、木の良さを感じられる快適な空間の実現にチャレンジしました。木造は森林保護としても、自然素材としてもサステナブル社会に合致する建築と言えます。

最初の受賞は弊社創立100周年の年の「丘テラス神楽坂」で、日本家屋の知恵をRC造の賃貸住宅に応用することを試みました。現代の建物は高気密高断熱である反面、夏

の暑さは冷房に頼って解決していますが、この建物では、庇=インナーバルコニーによって直射日光を遮り、部屋は襖によって可変的に開放され南北の通風を確保し、夏の夕涼みには北向きのルーフテラスを活用するなどの工夫をしています。

そして平成26年2度目に受賞した「コモレビテラス井の頭」では駅徒歩1分ながら、井の頭の自然環境イメージを取り込むべく、テラスや共用廊下に対して最大限開放された室内空間を創りつつ、いかに外部から視線制御するかを設計デザインと植栽によって解決しようと試みました。

中古マンションリノベーション販売も始めていますが、スクラップ&ビルドでない建物の長寿命化に貢献できればと考えています。

私たちが目指す「未来につながるソリューション」と「サステナブル社会への貢献」は、日本の伝統、歴史にそのヒントがあります。私たちの宝暦13年からの歩みを振り返り説明させていただきたいと思います。



木造による快適空間を目指した賃貸住宅
「吉祥寺の家」 撮影：太田拓実



2020年度グッドデザイン賞「吉祥寺の家」



自然環境イメージを室内に取り込んだ「コモレビ
テラス井の頭」 撮影：鈴木研一写真事務所

1. 江戸時代から 明治初年にかけての尾張屋

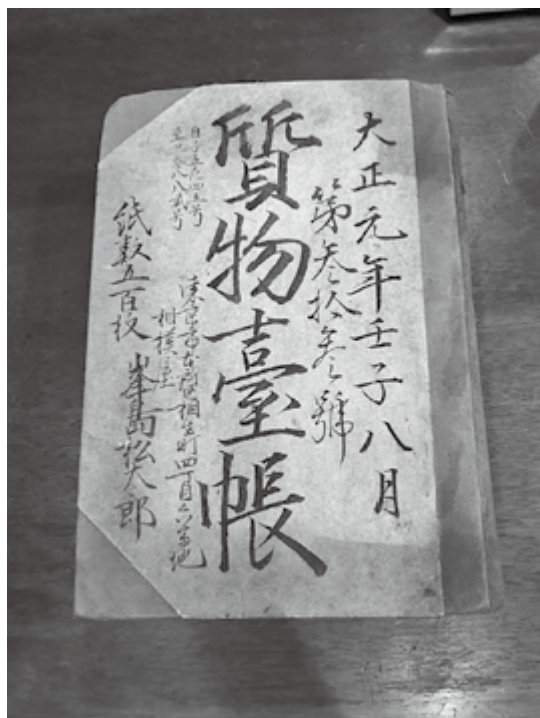
尾張屋は258年前、宝暦13年(1763年)に江戸で質屋業として創業いたしました。創業者は峯島茂兵衛、以降代々茂兵衛を襲名しています。

大きな発展の基礎を築いたのは四代目で、ちょうど幕末から明治維新の時期と重なります。横須賀市久里浜から13才の時に尾張屋質店に奉公に入り、三代目茂兵衛の長女と結婚して養子となりました。

四代目茂兵衛の確立した質屋業務は「親質屋」と称され、傘下の下質業者への貸付が主たる業務でした。峯島家本体の質屋を本店(ほんだな)、グループ全体を尾張屋店内(たなうち)と称し、尾張屋店内会を形成し、下質業者へは大体の総貸付額を定め、下質業者が一般客に貸付けた7,8掛け位を目安に融資を行いました。店員が真面目に勤め上げると、独立資金を出して質屋専業として独立させ、尾張屋または相模屋の屋号で出店させることにより、江戸の各地にそのグループを展開しました。また、各店の質流れ品を一手に集めて売る古着屋「尾茂」を開店し関連事業の拡大も図りました。

一方で、本業によって蓄積された収益を、新政府の信用不足やその他要因で安値となっていた新政府公債の大量購入に充てましたが、これが後年の不動産投資への資金源となって行きます。

公共慈善事業にも志を注ぎ、明治4年に郷里の浦賀と久里浜を結ぶ通行の難所「久比里坂」の開削工事を自費で行いました。この開削工事は延べ八千人の人力をもって成し遂げられたとされ、現在、横須賀市内久比里坂小公園に建つ2つの碑～「浦賀港拓道碑」(明治5年、大正14年再建)と「久比里坂開鑿記念碑」(明治30年)にこの功績記録が残されています。



唯一残されている質物台帳

2. 峯島喜代と不動産業への発展

峯島喜代は尾張屋中興の祖であり、峯島家五代目当主として当時、特に東京では珍しい女性経営者でした。

(1) 五代目当主までの経緯

喜代は、天保4年(1833年)3月15日に三代目峯島茂兵衛の三女として出生しました。幼いころから活発で負けず嫌いが評判であったそうです。四代目の妻だった姉が嘉永元年(1848年)26才の若さで急逝し、喜代は翌年17才で当時45才の四代目の後妻になりました。結婚以来喜代は一家の主婦として夫を支えましたが2人の子供は早くに亡くしてしまいました。明治9年に四代目が72才で逝去すると、喜代は意を決し自ら五代目当主となることを宣言、自ら黒髪を切り敢然として決心の程を示したといわれています。

(2) 不動産業と金融業への展開

翌明治10年に西南戦争があり、諸公債が暴落、喜代は大量の公債を買入れます。明



横須賀市指定市民文化遺産「浦賀港拓道碑」

案内板文面：「左奥の碑。江戸時代末期に八幡村（現・久里浜）から出て江戸で財を成した峯島茂兵衛が、明治四年に独力で久里浜坂を切り開いた経緯が記されている」

治19年に高騰した公債を売却し、この資金で大量の土地購入を行っていきました。

最初に購入した土地は神田区小川町で、面積約6,000坪。順次その周辺を買増し、神田区内の所有土地面積は最大で21,000坪強となりました。その後、数十年の間に鳥越町、浜町、蛸殻町、丸山町、湊橋町などでまとまった土地を購入していきました。

本業の尾張屋質店も明治20年代から30年代にかけて順調に発展し、尾張屋傘下の店

内（たなうち）も増えた中で、明治33年3月に尾張屋銀行を設立しました。支店数は7店舗を有し、不動産担保による大口貸出を行いました。業績は安定して推移し、配当も年一割を継続していました。

明治44年4月5日、不動産、有価証券の受託管理・運用・売買することを主な業務とする法人尾張屋信託株式会社を設立しました。大正11年12月14日に商号変更し、新社名を尾張屋土地株式会社とし、現在に至っています。

明治45年当時の管理土地として、東京市の14区（麹町、神田、日本橋、京橋、芝、麻布、赤坂、牛込、小石川、本郷、下谷、浅草、本所、深川の各区）と南葛飾郡に所有する土地の合計面積128,561坪、新宿・杉並・田無等の近郊、群馬県嬬恋村を合わせて、面積総合計304,784坪が記録として残っています。この中で現在の西東京市にあたる北多摩郡田無町、保谷村の土地については合計面積150,992坪、これらの土地の利用方法は定かでないですが、昭和15年から22年にかけて土地（宅地と畑）48,389坪を売却、昭和24年、農地改革により残りの土地全て（102,603坪）が強制買収されました。

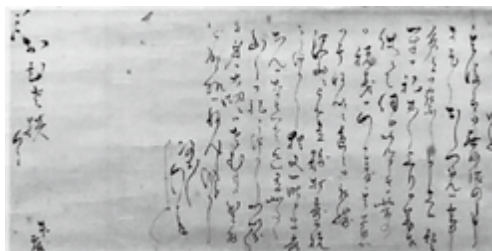
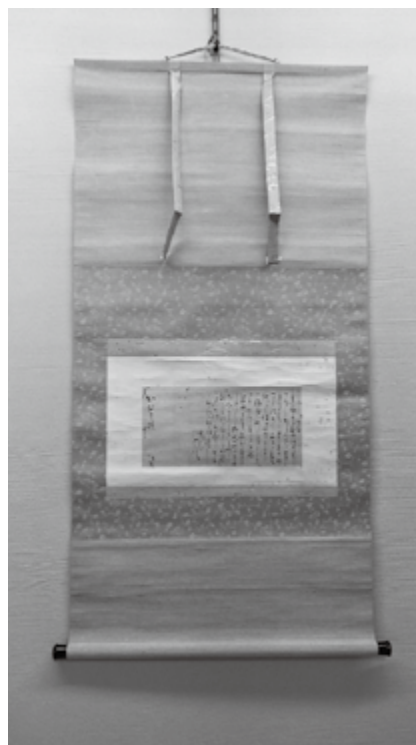
(3) 晩年と学校設立

喜代は姪の長女と奉公人を夫婦養子とし、明治16年に六代目茂兵衛を継がせていましたが、周囲の者に自分を大旦那と呼ばせ、六代目を片腕として事業を展開していました。大正5年、六代目は67才で急逝し、番頭をしていた分家の峯島徳三を養子として七代目茂兵衛を襲名させ後継者としています。

喜代は大正7年10月初めに倒れ、病床にいたままとなりました。時の政府は病氣危篤状態の喜代に対し、大正7年10月30日付で勲六等叙勲を伝えました。受勲後も体調の回復叶わず同年12月14日86才の天寿を全うしました。葬儀は12月17日谷中斎場にて執行され、会葬者は内務大臣・東京府知事・市長を始めとして数千名に達したと伝えられています。



峯島喜代肖像



峯島喜代直筆書状



東京府立第五高等女学校
歌舞伎町に開校（現在の都立富士高等学校）

さて喜代は事業で得た収益を社会貢献として積極的に寄付活動を行っていました。明治20年の海防費、明治44年秋の東京市大水害救助費援助、大日本赤十字社、水難救済会等が挙げられます。

そして病床についた際に七代目茂兵衛と近親者を枕元に呼び、『今の女子教育は余りにも理詰めで教えられている。私はそれが嫌でたまらない。私は最後のご奉公に50万円を東京府に寄付するから、これで家政を主とした実際に役立つ教育をする学校をこしらえて貰いたい。また、男子については化学工業に関する学校を設けて貰いたい。』と予てより抱いていた考えを皆に告げました。一同は東京府に喜代の意向を具申、井上東京府知事は大いに喜び、すぐさま臨時府議会を開き、全議員一致で寄付金を受理し、「東京府立第五高等女学校」の新設が決定されました。大正9年4月に同校は淀橋町角筈879番地（現在の歌舞伎町）にて開校しました。この学校敷地3,400坪は峯

島家より無償で東京府に貸与されたものです。その後同校は昭和20年4月14日の東京大空襲により校舎全焼したため、昭和23年同校の農場だった中野区富士見町（現在の弥生町）に校舎を再建し東京都立第五女子新制高等学校として再スタートしました。昭和25年には東京都立富士高等学校に改名、男女共学となり、平成22年より中高一貫校として現在に至り隆盛を誇っております。もう1つの遺志であった化学教育については大正9年4月に東京府立化学工業学校として深川区千石町（現在の江東区千石三丁目）に開校しました。当学校はその後、東京都立化学工業高等学校、東京都立科学技術高等学校を経て、東京都立大学発足時に工学部之母体の一部となりました。

3. 歌舞伎町の開発について

新宿歌舞伎町は現在では日本を代表する繁華街の一つですが、かつて峯島喜代の時代に購入し住宅地として開発した町です。

歌舞伎町の変遷

(大日本帝国陸地測量部作成1万分の1地形図より)

明治43年



旧肥前国大村藩主であった大村子爵の別邸、通称「大村の森」。

大正6年



峯島喜代が購入、整地して貸地とした。多くは住宅として使用された。

昭和15年



「府五高女校」の文字。敷地3,400坪は峯島家より無償で東京府に貸与された。

(1) 土地購入開発

今では新宿は東京最大規模の駅と繁華街をもつ広域な商業地ですが、江戸時代の甲州街道内藤新宿は現在の新宿三丁目の追分の内側であり、その外周部については明治になってものどかな田園地帯でした。それが大きく変わったのは、明治18年に赤羽と品川を結ぶ日本鉄道（現山手線）の新宿駅が設置されてからで、4年後の明治22年には甲武鉄道（現中央線）の新宿～立川間も開業し、人々の往来が活発になってきました。

後年歌舞伎町となる地域は角筈字十人町、東大久保字角筈裏、角筈字矢場の3地域にまたがる鬱蒼とした森林で、中央には大きな池があり周りは鴨猟場でした。この土地の所有は明治初年から旧肥前国大村藩主であった大村子爵の別邸で、土地の人は「大村の森」と呼んでいました。

峯島喜代は明治44年4月尾張屋土地設立と同時期にこの3地域にまたがる土地、合計16,165.21坪を同社名義と個人名義あわせて購入しました。直接購入したのは大村子爵ではない個人2名からですが、当時のブローカーは仲介ではなく買取転売の形をとっているケースが多いと思われ、実質的には大村氏より

取得したものと考えられています。土地取得後まもなく大正初期にかけて森林を伐採し池を埋め立て、地ならしをしました。

〔出版書籍～「新宿区の民俗」と「新宿の今昔」には、池の埋立ては淀橋浄水場の開設で掘り上げた土が使われたと記されているが、浄水場工事は明治25～30年につき、この土は使われていないのが事実であろう。〕

造成後は分譲ではなく貸地とし、多くは住宅として使用されました。

弊社は、大正時代にいくつかの開発事業を手掛けていますが、分譲したケースと、借地人に土地を貸して底地を所有し続け運用をしたケースがあり、歌舞伎町は後者となります。中心地約3,400坪は前述の通り府立第五高等女学校の敷地として無償貸与しましたので、当初のコンセプトは文教住宅地でありました。大正5年には造成が進み大正8年頃には概ね借地人が決まっていたと思われます。

(2) 歌舞伎町建設までの経緯

その後戦前までは小規模な店舗と住宅が混在する閑静な地域でしたが、昭和20年4月14日東京大空襲によってこの角筈一帯は一瞬に



歌舞伎町土地区画整理に関する覚書

して焼け野原となり、第五高女も焼け落ちてしまいました。戦後の復興は弊社ではなく、角筈一丁目北町会長を務めていた鈴木喜兵衛氏が中心となりました。鈴木氏は住民を説得し復興協力会の設立を図りましたが、それは地主、借地人、その他の被災者らによって構成される民間主導による住民参加のまちづくり組織で、市街地再生を迅速・円滑に進めていくものでした。復興計画構想案は、すでに繁華街として発展していた銀座や浅草の良さを併せ持つ「道義的繁華街」を建設するもので、その中核として第五高女跡地に歌舞伎を上演できる劇場を誘致し、それを中心に小山内薫記念自由劇場などの大劇場2、映画館4、子供劇場1に加え、大総合娯楽館、ダンスホール、大宴会場、ホテルを建設する計画でした。さらに周辺には商店街を配置し、1区画30坪として旧借地権者に均等配分すると

いうものでした。弊社は町会面積の約3分の1を所有しておりましたが、その計画に賛同し、所有地を提供、借地権を復興協力会に一任しました。

昭和22年（1947年）新宿第一復興区画整理組合が耕地整理法に基づき設立され、組合長に鈴木喜兵衛氏、副組合長には七代目茂兵衛と丸茂慎一氏が就任しました。新しい町名は、東京都建設局長石川栄耀氏から「歌舞伎劇場建設を目的にするのであれば、歌舞伎町がよいのではないか」とのアドバイスを貰い、昭和22年に町名変更の行政手続申請を行い、昭和23年4月1日から角筈一丁目と東大久保三丁目の各一部が新宿区歌舞伎町として誕生しました。この一方で歌舞伎劇場の建設については、当時の政府が不要不急の消費娯楽的な建築物の建築を制限する臨時建築等制限規制を公布したことにより、計画中止となりました。

昭和29年には組合員が100名を超え、東宝、西武鉄道、新日本興行、新宿東口協同組合などの法人、さらに東京都組合会議員に選出され、個人地権者とともに名を連ねました。残念ながら歌舞伎劇場の誘致はできませんでしたが、鈴木氏と七代目は「広場を中心として芸能施設を集め、新東京の健全なセンターにする」という目標を持ち、鈴木氏が当時の東宝を説得、七代目は高値での買手が何人もいたにもかかわらず、東宝に土地を売却し、新宿コマ劇場が昭和31年12月に完成しました。

コマ劇場は阪急グループ創始者・小林一三氏が中心となって造られ、3段の円形舞台がコマのように回りながら迫り上がる仕掛けが特徴で、「演歌の殿堂」として全国的に有名になり歌舞伎町復興の中核となったのです。その後新宿コマ劇場は、築半世紀が過ぎ建物の老朽化が目立ったことから、平成20年12月末日に52年の歴史を刻んで閉館し、現在東宝シネマズとなっています。

結果としては 明治44年2月～11月に取得した歌舞伎町の所有地16,165.21坪は区画整理完了までの昭和25～32年の間に8,362.84坪を売却、残った7802.37坪に対する昭和32年5月11日の換地決定土地面積は4,899.15坪でした。そ



歌舞伎町土地区画整理事業地鎮祭(昭和22年頃)
1列目左から3人目七代目茂兵衛

の後も借地人からの依頼に基づき当社は土地売却を続け、現在は僅かな底地が残るのみですが、戦後政策が終わり、高度成長期を迎えるにあたって歌舞伎町の土地買換えによって新たな賃貸用不動産の取得が可能となり、それが現在の弊社事業の中核をなすことになりました。



歌舞伎町弁財天

大正2年歌舞伎町造成工事中に建立された歌舞伎町弁財天。東京大空襲で焼失したが戦後再建され、今も毎年5月に祭礼が執り行われている。

4. 宅地分譲業への進出

不動産業界では明治40年代から大正初めにかけて大規模な住宅地の造成・分譲事業が都市地域の拡大とともに生まれてきました。大正7年に渋沢栄一氏による田園都市(株)(東急グループの母体)と、大正9年に堤康次郎氏による箱根土地(株)(現西武グループ)が設立されています。その後昭和前期になると私鉄各社及び信託会社、財閥本社による宅地分譲、沿線開発が活発化、同時に多くの中小分譲専門業者を発生させました。

弊社は大正13年に新規事業として宅地造成・分譲販売事業を開始、対象地は小石川区丸山町及び巣鴨町で「宮様の原」と称せられていた某宮家の所有地だったとのことです。購入面積は11,214坪で、宅地の中央に東西に走る5間道路を設け、宅地内道路は3間道路とし、土地全体に勾配



分譲事業の図面(文京区千石)

があったため、一区画毎に石積みによる土留めをしてひな壇形で造成しました。結果、有効宅地面積は約9,110坪となりました。

大正14年1月、土地の区画(24区画)は約300~500坪を1ブロックとし、100坪以上単位として一般向けに分譲を開始しました。価格は坪当り130円~200円で売出しましたが、販売は長期にわたり、昭和15年11月施行の宅地建物等価格統制令の前、同年5~8月頃に売却を完了しています。当分譲地の現住所は文京区千石3丁目と豊島区南大塚1丁目で、閑静な高級住宅地として現在に至っています。

その他の分譲事業としては昭和15年~17年横浜市鶴見区生麦町(鶴見区岸谷4丁目)約7,000坪の宅地造成・分譲販売、昭和15~17年熱海市伊豆山の温泉付分譲が記録として残っていますが、他に現在も私道のみを所有している箇所がいくつかあり、過去の分譲地と推定しています。渋谷区本町、中野区本町、杉並区松ノ木、杉並区堀之内などです。

5. その後の変遷と現在の尾張屋土地

(1) 大正・昭和戦前

激動期において存亡の危機が続く一方、

新たな業務にも進出してその荒波を乗り越えて来ました。質屋業は大正12年関東大震災により本店、店内会の質店、質物収納倉庫が殆ど消失し、大幅な業務縮小をせざるを得なくなり最終的には昭和8年に廃業しました。

続いて昭和2年の金融恐慌で尾張屋銀行には払戻し客が窓口に殺到。全て払戻しに対応した後の12月、昭和銀行に吸収合併されることにより金融業から撤退をしました。

一方、所有していた深川の倉庫を関東大震災をきっかけに建替えし倉庫賃貸を開始、昭和9年に丸八倉庫（株）を設立しました。（昭和38年1月東証二部上場）。

また、世の中が戦争に向かう中、事業規模存続を図り、昭和10年には軍需品(防護服、落下傘等)の製造販売に進出しています(昭和20年会社譲渡)。

(2) 戦後

弊社経営に最も大きな打撃となったのは戦後政策であり、財産税、農地改革、金融緊急措置令によってほとんどの土地を失うこととなりました。

資産処分による納税に明け暮れる状況から、昭和33年に合資会社を尾張屋土地が吸収合併し、尾張屋土地に残された資産を集中させ、その借地権者から得られる地代で収入を確保することが出来ました。

昭和38年に八代目茂兵衛が社長就任した以降、所有底地を売却し、その買換えで取得した土地に建物を建築して賃貸収入を得る貸家業に主力業務を移行して行きました。昭和42年の外国人向け賃貸住宅(千駄ヶ谷)建設が賃貸事業の第一号、昭和49年六本木にオフィスビル、千葉市稲毛区に賃貸マンションを初めて建設しています。

(3) 現在の尾張屋土地

現在、弊社は不動産賃貸事業をコア業務として、次の様な事業を展開しています。

① 神田地区のオフィスビル賃貸

明治19年峯島喜代が最初に購入した神田小川町の土地で現在2つの主力オフィスビル

を保有・賃貸しており、その周辺の淡路町、内神田、九段を含めて計5つのビル賃貸が当社の収益の柱となっています。



オフィスビル「センタークレストビル」
明治19年に取得した神田小川町の一角で賃貸事業運営中



本社・賃貸マンション「サンクレストビル」
日本橋大伝馬町の本社は江戸時代から同じ場所

② 提案型賃貸マンション開発・賃貸

高度成長期以降に底地買換えによって得た物件について、新たなニーズに対応する賃貸物件にすべく、建替え、買換え、リノベーションを積極的に進めています。

【現在の主な物件所在地】

元麻布、恵比寿、千駄ヶ谷、神楽坂、自由

が丘、成城学園、吉祥寺 等

③リノベーション販売事業

賃貸事業によって得られた経験とネットワークを生かして、築年数を経たマンション等を購入して再生のうえ販売する事業をこの10年進めて来ています。

④その他

歌舞伎町、千石(文京区)など明治・大正期から引き継いで来た土地は限られるものの、現在も底地所有で土地賃貸を継続しています。本社は江戸時代から変わらず日本橋大伝馬町にあり、事務所ビルと賃貸マンションを併設し当社主力物件の1つとなっています。首都圏以外では福岡、仙台に賃貸物件を保有、賃貸しております。



峯島喜代銅像

渋沢氏の書が刻まれた台座は現存しない

おわりに ～結びにかえてエピソード～

峯島喜代の死後、その銅像が製作されましたが、その台座の刻印「峯島喜代子像」は渋沢栄一氏に書いていただきました。現在銅像は峯島家の敷地内にありますが、残念ながら台座は現存していません。しかし、その揮毫となった書は保管しています。

喜代と渋沢氏の間関係を明確に示す記録は残っていませんが、渋沢氏を喜代は「お前さん」と呼んでいて、大渋沢翁にその様な呼び方をするのは喜代だけだったと言い伝えられています。一説には渋沢氏に資金を提供していたともありますが、間接的な姻戚関係もあり、王子製紙との不動産取引、銀行設立、清水建設での建築など推測の域は出ないものの関係を想像させる事柄はいくつかあります。

新一万円札の顔になり、今年の大河ドラマの主人公でもある渋沢栄一氏と当時の女性経営者である峯島喜代の間でどんなビジネスが展開されたのか、想像していただければ幸いと存じます。

尾張屋土地株式会社
取締役社長 峯島 茂之



銅像銘板揮毫(渋沢栄一氏書)

不動産鑑定士が知っておきたい 配偶者居住権の現状

株式会社新都心アプレイザル 不動産鑑定士・税理士 下崎 寛

令和3年税制改正については、不動産鑑定士の業務に関連する資産税の改正は少ないが、不動産実務に関する主な改正事項は以下の通りとなっている。

- ①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を固定資産税評価額の2分の1とする特例措置を3年延長（令和6年3月31日まで）された。
- ②住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の課税標準（本則4%）を3%とする特例措置を3年延長（令和6年3月31日まで）された。
- ③土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率（2%）を1.5%とする特例期間を2年延長（令和5年3月31日まで）された。

今年の改正とは別に、不動産実務に関連して、令和2年4月から施行されている配偶者居住権の現状について解説することとする。

配偶者居住権は、令和2年4月1日から施行されて1年以上経過した。発表された法務省の統計を見てみると、令和2年末では、全国で127件、東京で57件が登記されているようだ。全国の年死亡者件数、令和元年で138万人から考えるとまだまだ件数では少数である。

配偶者居住権は、居住している自宅を配偶者に独占的に利用する権利を付与されている。

ただし、配偶者居住権を取得するには、配偶者が自宅として利用していること、自宅に配偶者以外の共有者がいないこと、遺産分割、遺言等が必要なこと、配偶者居住権の登記をすること等実務的にはその取得については条件が厳しいものとなっている。

配偶者居住権のメリットとしては、配偶者の居住権の確保、遺産分割において不動産以外の財産が多くもらえること等があり、デメリットとしては、自宅を相続した相続人は配偶者が死亡するまで自由に賃貸、譲渡等ができないこと、配偶者に固定資産税等の負担が生じること、居住土地建物の資産価値が減少すること、担保価値が劣ること等が挙げられている。



なお、配偶者居住権については、その配偶者が死亡した場合は消滅することとなるが、以下、その他の消滅事由があることも覚えておく必要がある。

- ①存続期間が満了した場合。原則終身とすることができるが存続期間を定めることもできる。その場合、配偶者が死亡前に存続期間が来てしまうと問題となるので、存続期間の選択に注意を要する。
- ②居住建物が全部滅失した場合。
- ③配偶者の用法遵守義務違反等で居住建物の所有者より消滅請求がなされた場合。
- ④配偶者が配偶者居住権を放棄した場合。
- ⑤合意解除した場合。配偶者が合意解除を承諾し売却できる場合もある。

また、配偶者居住権が消滅した場合の税務の取り扱いが定められている。

- ①配偶者が死亡した場合、存続期間が満了した場合、居住建物が全部滅失した場合において配偶者居住権が消滅した場合は、課税されない。したがって、相続税の節税対策になるのではないかと考えられている。
- ②用法遵守義務違反等で消滅した場合は、配偶者が清算金をもらわない場合は、その消滅した時の残存配偶者居住権価額について居住建物の所有者である相続人に贈与税が課税される。
- ③配偶者が配偶者居住権を放棄した場合又は合意解除した場合において、清算金として居住建物の所有者である相続人から現金を受領した場合はその受領した清算金は総合課税の譲渡所得として配偶者に所得税が課税される。また、税法上の配偶者居住権の評価よりも低い金額で清算した場合には、その差額について居住建物の所有者である相続人に贈与税が課税される。

以上のように、配偶者居住権については、法律上、税務上複雑な要件があることから、実務的にはデメリットが多く利用されていないのが現状である。



弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面

～不動産鑑定評価書を読み解くために～

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会 委員
ケルビム法律事務所 村田 和績

これまで、遺産分割に係る事件における遺産の評価、賃料増減額請求事件における継続地代の評価、あるいは法人の持分払戻請求事件における資産の評価等において、不動産鑑定士の先生方のお仕事と接して参りました。

これらは、私側の方から依頼することもあるれば、相手方より提出される資料の中に、不動産鑑定評価書が含まれている場合があります。

不動産鑑定評価書を読む上で、いつも私が「ここは正しいのだろうか。争いうるのだろうか。」と頭を悩ませるのが、鑑定評価書の最後の方にある、不動産鑑定評価基準第8章第8節「試算価格又は試算賃料の調整」あるいは同章9節「鑑定評価額の決定」の記載、すなわち、各鑑定手法において導き出された額のウェイト付けや按分を行い、最終的に額を決める部分です。ウェイト付の仕方次第で額が相応に変化しうるだけに目が向くのですが、このウェイト付が適正に行われているのかどうか、率直に申し上げて、感覚がよくわかりません。たとえば、「積算価格を60%、収益価格を40%」としてウェイト付をして、各評価額を按分して合算されるとき、この60%（及びこれに伴って定まる40%）が正しいウェイト付なのだろうか、ということです。

不動産鑑定評価書によっては、ここのウェイト付の説明の記載は、とても詳しく書かれているものもあるれば、比較的あっさりとした説明にとどまるものも見受けられます。丁寧であればあるほど、当事者からつつかれてしまう可能性も増えてしまいますので、どこまで丁寧に書くのがいいのかは悩ましいところではあるのですが、読

む側としては、やはり丁寧に書かれているもののほうが、「そういうものなのかな」といった、一種の納得感が出てくるように思います。

もともと、鑑定評価は、幅があって、その幅の中で、あえて具体的な評価額が導き出されているものでしょうし、例えば賃料増減額請求においても、究極的には、正当な賃料がいくらであるかを、諸々の事情に基づいて裁判所が決めることとなりますので、幅がありうる中での一判断に対して、その割合の是非そのものを効果的に争うのは難しいのかもしれませんが。

むしろ、ウェイト付の根拠をよく確認し、当該評価書が、考慮すべき事情を考慮しているか、考慮すべきでない事情を考慮していないか、といった点を洗い出し、その部分を率直に争った方がいいのかもしれない。

とはいえ、弁護士としては、必ずしもこのようなことに慣れているわけではありませので、不動産鑑定評価書の作成そのものをお願いするのは費用的に難しいといった場合に、不動産鑑定士の先生方に、セカンドオピニオンの、不動産鑑定評価書の急所についてのご助言をいただけると大変ありがたいと思っております。

そのうえで、ご助言を求めることのできる不動産鑑定士の先生にめぐりあえることが大事だと思っております。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では、友好協定を締結させていただいておりますので、今後も交流の機会を絶やすことなく、日頃のちょっとしたことでも気軽に相談できるような関係を維持できることを祈念しております。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（令和3年8・9月合併号 No.579）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。

人と人が繋がる先のビジネスチャンス～人的連携の大切さ

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・不動産教室推進委員会 委員長、
広報委員会 副委員長、相談事業委員会 委員

株式会社みなとシティアブレイザル 代表取締役 木下 典子

私たち士業は各分野における専門知識及び経験と高い見識でお客様の問題解決をはかり、その対価として報酬を受ける仕事をしています。士業とよばれる職業は、弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、行政書士、社会保険労務士、土地家屋調査士、中小企業診断士、弁理士、不動産鑑定士の10士業が挙げられますが、この中で他の士業と最もマルチな相性のよさを発揮される士業が弁護士の方々であるといえます。弊社では、多士業連携業務のひとつとして地域多士業無料相談会に参加し、複数士業と連携した相談業務を展開しておりますが、どの多士業相談会でもなくてはならない存在なのは弁護士の方々です。弁護士は士業の中でも別格と言われる所以です。

不動産鑑定士は、地価公示、相続税路線価、固定資産税標準宅地評価、公共用地買収評価等の公的土地評価をはじめ、裁判、調停、再開発関連、不動産証券化、一般民間鑑定等の業務を行っています。大手鑑定会社は多くの分野を網羅して業務を行っていますが、例えていうと、外科も小児科も皮膚科も美容整形外科もすべて一人で診る医師がいないのと同様に、不動産鑑定士もすべての専門分野を一人で担当することはなかなか難しく、キャリアと実績によって得意分野はそれぞれ異なります。これは弁護士の方々も同様かと存じます。不動産にかかるすべての問題は法律・価格・税金が非常に複雑に絡み合っているため、解決には弁護士の方々と不動産鑑定士との連携が欠かせません。例えば、令和3年は3年に1度の固定資産税評価替えの年度ですが、経済後退により地価が下落し固定資産税は下がるのではないかと世間のマインドと現実の状況とに差が出れば固定資産税評価審査申出が増えることも考えられますが、審査委員会では弁護士、不動産鑑定士、その他の専門家による協議が行われ審査をすることとなります。継続地代、継続家賃の評価の際は、当初の原契約内容に係る各条項を前提としつつ公租公課の額や経済事情の変動等を客観的に把握することが重要となります。このように、不動産の問題では契約関係にかかる法律の面と価格・賃料の面と税金の面が絡み合っているため、よりよい提案をするためには士業間で事前に協議、評議等をしてコーディネーターとして提案することが求められます。

これまでの士業連携は、弁護士の方々は不動産価格の適正な評価が必要になったときに、不動産鑑定士は係争や法的解釈で迷ったときに、業務上必要性が生じて初めて連携を考えてきました。しかし、日頃から関係性を築いておくことが有事に際して双方が存分に機動力を発揮できることにつながると考えます。ただ、日常的に業務、会務等に追われる私たち士業は単なる懇親に時間を割くことはなかなか叶わない現状なのですが、お互いの活動を情報として参考にすることもできます。他の士業にも共通することですが近年受験生減少の問題が出始めており、これに対応するため弊社では学生、若者層にアピールする動画コンテンツを制作しています。士業のSNS活用は個人で活躍している方もいらっしゃいますが、日弁連の公式 YouTube チャンネル「戦国法律相談アニメ」動画もネット上で話題が広がり注目を浴びています。業務提携に限らず、こうした人材獲得、育成、業務紹介等に関する事項についても相互に情報交換できる関係性を築いていきたいと考えています。

仕事をするときに一番大切なのは「何をするか」より「誰とするか」です。互いに選ばれる弁護士、不動産鑑定士となるためには、友好協定等をベースとした交流を深めることこそが、相談相手を決める初動の段階で有益かつ重要であると感じます。ビジネスチャンスを生むのはコーディネート力だと思いますが、これは普段の人的連携によるものが大きく、人のつながりからチャンスは生まれるものと日々実感しています。

シリーズ「鑑定士×多様性」スタート

—不動産鑑定士が大切にしている価値観を次世代に伝える新規取組—

未来構想小委員会 委員・広報委員会 委員 大谷 典之



TAREA広報委員会は、今年度より不動産鑑定士PR動画「鑑定士×多様性」を開始致しました。

1. ターゲット・目的

このシリーズ動画は、特に学生や若い社会人といった次世代の方々に、不動産鑑定士という職業の魅力や、士業としての生き方を知ってもらうことを目的としています。

2. 本動画で伝えるテーマ

①鑑定士が大切にしている価値観を若い世代に伝える。

我々広報委員は、様々な鑑定士の方々と交流する中で、多くの鑑定士は「専門家として活動する」「社会に貢献する」「自分らしく生きる」といった価値観を大切にしていると感じ取りました。また本年4～5月に実施した会員アンケートの結果からも、多くの鑑定士が上記のような価値観を大切にしていることがわかりました。

本動画では、このような価値観を持つ鑑定士の働き方を若者達に広く伝



第2回「鑑定士×オーケストラ」

えていきます。社会環境の変化が激しい現在では、求められる知識やスキルも急激に変化していきます。そのような変化に、我々は柔軟に対応しつつも、自分が大切にしている価値観の軸はぶらさずに生きることが更に大切になるとも言われています。

このような時代だからこそ若者たちに、我々鑑定士のように確固たる軸を持って社会で活躍する働き方があることを、広く知ってもらいたいと考えています。

②鑑定士の多様な活躍を伝える。

本動画では、専門分野の鑑定評価業務を軸として、仲介やコンサルティング等を兼業する鑑定士や、復興支援・次世代育成等にも注力する鑑定士を紹介し、多様な分野で活躍が出来る点を伝えていきます。また鑑定士はライフワークバランスも比較的取りやすく、プライベートも大切にできるという特徴も紹介します。

3. 本動画の特色

他士業の協会でも、既に士業紹介動画を数多く制作しています。それらとの差別化として、本動画では、鑑定士の仕事上の特色を映像に出していくことにしました。我々の仕事は、街に出て様々な不動産にふれる点が特徴の一つです。従って本動画ではダイナミックな街並みやユニークなインテリアを背景にしていきます。

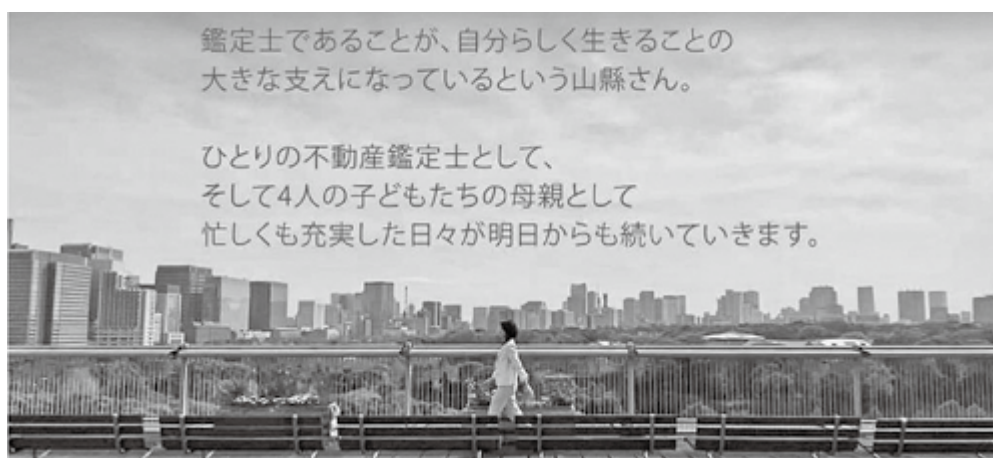
また、既に鑑定士の仕事を紹介する動画や記事は数多く存在する為、職業紹介の要素は思い切って省くことにしました。その分、それぞれの鑑定士が大切にしている価値観に深くフォーカスしています。

4. これからの広報活動について

TAREA広報委員会は、今後も「シリーズ鑑定士×多様性」に加えて、不動産鑑定士の認知度向上に向けた施策を行ってまいります。

個人的意見となって恐縮ですが、私は広報委員活動を通じて、多くの鑑定士・他士業・クリエイター達と出会え、多様な経験も出来ました。

このような機会がある広報活動に、ぜひ新たな発想や感性のある皆様にご参加頂きたいと思っています。皆様とともに、新しい広報活動の在り方を検討していければと存じます。



鑑定士であることが、自分らしく生きることの
大きな支えになっているという山縣さん。

ひとりの不動産鑑定士として、
そして4人の子どもの母親として
忙しくも充実した日々が明日からも続いていきます。

第1回「鑑定士×自分らしさ」

*シリーズ「鑑定士×多様性」は、当会ホームページよりご覧いただけます。

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

令和3年「春の不動産無料相談会」開催報告

相談事業委員会 委員 洲浜 拓志

【1】概要

当協会の重大イベントである春の相談会が2021年4月9～11日の3日間、初のオンラインにて実施されました。

しかし、開催までは険しい道のりがありました。新型コロナウイルスの感染拡大の影響で、2020年の春の相談会は中止。定例無料相談会も同年3月から4か月間近く中止となり、それでも相談会の再開につき検討が重ねられた結果、2020年7月15日に、定例無料相談会がオンラインにて再開されました。しかし、その後は一進一退を繰り返しています。

【2】今回の実施内容

このような経緯を経て、今回以下の内容で、春の相談会が実施されました。

事前の周知や会場設営やコロナ対策などの事前準備は大変だったと思います。

・実施内容

- 1) 期間：2021年4月9日(金)、4月10日(土)、4月11日(日)
- 2) 相談者：都内中心の一般個人。自宅よりオンライン参加。延べ26人
- 3) 相談員：不動産鑑定士延べ22人
- 4) 会場：相談員が東京都不動産鑑定士協会の会議室にて、オンライン対応

5) 方式：オンライン（Zoom使用）。Zoom利用困難な相談者には電話対応も可

6) 相談内容：不動産の価格、賃貸借に関する相談が多かった

7) 相談時間：一人30分以内

【3】オンライン相談会について

今回は、お客様が自宅、相談員が協会会議室にてオンライン（Zoom）面談する方式を採用されました。

相談員は事前に申込書から相談内容を知るので、効果的なアドバイスができます。

また、Zoomの「録画」機能を使えば、会話の記録や今後の相談スキルの改善にも役立てることが可能です。地図や詳細資料なども、Zoomの「画面共有」機能を使えば、より正確に共有も可能となります。

ちなみに、外部会場での開催は、場所の確保と費用、天候悪化の場合の対応、現地のテントの設営、配布物の準備、通行人への声掛けなど、相談業務以外の費用や労力がかかります。

【4】私の感想

私は、事前に相談内容を知ることができたので、ある程度事前準備を行い、スムーズに30分

<春の無料相談会の実績>

春の無料相談会	2019年4月	外部会場での開催
春の無料相談会	2020年	中止
(今回)春の無料相談会	2021年4月	オンライン開催

<定例無料相談会の実績>

定例無料相談会 (毎月第1、第3水曜日)	2020年3月18日～7月1日	休止
	2020年7月15日	オンライン開催
	2020年8月5日～10月21日	休止
	2020年11月4日～12月2日	オンライン開催
	2020年12月16日～2021年3月17日	休止
	2021年4月7日～	オンライン開催

以内に相談が終わりました。相談者様は安心した表情をされたので、ほっとしました。

【5】最後に

以上のように、コロナ禍のピンチをチャンスに変えて、より進化した無料相談を開催できたことを嬉しく思います。

これからの不動産鑑定業界や当協会の認知度向上や広報戦略のためにも、コロナ禍の状況次第という受け身ではなく、むしろオンライン開催による相談会を、積極的に推進できれば良いのではないかと思います。



相談に対応する洲浜委員

令和3年「春の不動産無料相談会」開催結果			
開催日	4/9(金)	4/10(土)	4/11(日)
開催方法	Zoomによる オンライン相談会	Zoomによる オンライン相談会	Zoomによる オンライン相談会
不動産鑑定士	7	7	8
相談来訪者数	10	10	6
無料相談会を何で 知りましたか			
①日経新聞折込	1	4	1
②読売新聞折込	1		
③住宅新報			
④週刊住宅			
⑤協会HP	6		
⑥その他インターネット			
⑦SNS			
⑧官庁の紹介			
⑨自治体の紹介	3		2
⑩法務局の紹介	1		
⑪知人の紹介			2
⑫その他		1	1
⑬不明		5	
計	12	10	6
相談内容と件数			
(複数回答)			2
①価格	4	5	
②賃貸借	4	3	1
③有効利用		2	
④その他	7	11	3
計	15	21	6
後援	国土交通省、東京都		

※春の相談会は、今年で38回目です(毎年4月開催)。

「TAREAカレッジ（第2回～第6回）」開催報告

研究研修委員会 前委員長 金井 浩之

2020年11月より当会独自の取り組みとしてTAREAカレッジを創設しました。

当プロジェクトの創設に当たっては、より会員の皆様にメリットを感じて頂ける研修のあり方を目指して、当会の将来を担う若手の不動産鑑定士で構成される「未来育成プロジェクトチーム」のメンバーからのご意見を元に、事務局の小林専務理事が中心となって検討を頂きました。

当初は会員同士のニーズに合致し、かつ会員同士で交流等も深められるような研修を目指していましたが、丁度コロナ禍の中で集合研修の開催が難しくなったことから、Webを活用しながらも、研修のライブ感を保つために現在の「ハイブリッド形式」でスタートし、これまで6回の開催を行い、延378名の皆様にご参加を頂くまでになっています。

当初はWebでの研修運営は初めてのこともありご参加者の皆様にはご迷惑をお掛けした点多々ございますが、実際に行ってみると、質問やご意見等が気軽にアップできる点など、研修の双方向性の点では優れている点など発見もあります。

また肝心の講義内容についても大学教授によるアカデミックな内容から不動産鑑定の営業の方法まで多岐にわたっており、2時間という時間があっという間に感じます。

1回ごとに完結する内容であり、興味があるものだけをかいつまんで受講が可能ですので、お気軽にご参加頂けると幸いです。



佐藤麗司朗会長による挨拶



感染防止対策を施した会場の様子

第2回

「経済指標の見方と仕組み」

開催日時：令和2年12月7日（月）

15:00～17:00

開催方法：集合研修とZoomウェビナーを
組み合わせたハイブリッド形式

講師：吉野 薫 氏

（一般財団法人日本不動産研究所
不動産エコノミスト）

第2回目は、一般財団法人日本不動産研究所の吉野薫氏より、マクロ経済の全体像を把握する視座を獲得することを目的として、「景気とは何か」、「経済活動の大きさとその成長」、「価格と物価」、「金融緩和とマネー」、「為替相場と国際収支」等のテーマで解説していただきました。

講義終了後は、受講者の皆様から直接、講師へご質問やご感想をいただきました。「大変勉強になりました。」、「質疑応答の回答も分かりやすく、一層理解が深まりました。」といったご意見を多数いただいております、大変好評でした。

研修会の最後には、集合研修でご受講いただきました緒方瑞穂顧問より閉会のご挨拶を賜りました。



講師の吉野薫氏

第3回

「統計分析の基礎と活用例」

開催日時：令和3年1月27日（水）

15:00～17:10

開催方法：集合研修とZoomウェビナーを
組み合わせたハイブリッド形式講師：小松 広明 准教授
(明海大学不動産学部)

第3回目は、明海大学不動産学部の小松広明准教授より、不動産市場を分析するためのExcelを用いた統計分析の基礎と案件活用例について、回帰分析を用いた実証分析の手順を解説していただきました。

講義終了後は、受講者からの多数のご質

問に全てご回答いただきました。「実務に即した解説で大変勉強になりました。」、「講義を復習して回帰分析を業務に活用したいと思いました。」、「質疑応答が参考になりました。」といったご意見も多数いただいております、大変好評でした。



講師の小松広明氏

第4回

「CAD基本ガイダンス」

開催日時：令和3年3月9日（火）

15:00～17:19

開催方法：集合研修とZoomウェビナーを
組み合わせたハイブリッド形式講師：比嘉 昇秀 氏
(株式会社コミュニケーション
システム 代表取締役)

第4回目は、株式会社コミュニケーションシステムの比嘉昇秀氏より、不動産鑑定士が建物を想定する場合に必要な日影規制と天空率の基礎知識、更にそれらを考慮した建物想定の手順について、「日影規制と逆日影」、「斜線規制と天空率」、「形態

制限を考慮した建物想定法」をテーマに動画を交えて解説していただきました。

受講された皆様からは、「基本的な点を分かりやすく説明していただき、大変勉強になりました。」、「非常に内容の濃い講義でしたので、もう少し時間があれば良かったです。」といったご意見をいただきました。



講師の比嘉昇秀氏

第5回

「仕事がいただける 不動産鑑定士の営業方法」

開催日時：令和3年 4月22日（木）

15:00～17:00

開催方法：集合研修とZoomウェビナーを
組み合わせたハイブリッド形式

講師：小川原 泰治 氏
(株式会社船井総合研究所)

第5回目は、株式会社船井総合研究所の小川原泰治氏より、士業事務所の課題、他の業界との違いを浮き彫りにしながら、同業他者との差別化、マーケティングの基礎的な考え方、最低限持っていたい営業ツールなどをご教示いただきました。

した。

講義終了後は、受講者の皆様から講師へ直接ご質問をいただき、研修会終了後も集合研修で受講された皆様からのご質問が続いておりました。

受講された皆様からは、「今後の営業活動の勉強になりました。」、「具体例を聞くことができ、大変参考になりました。」といったご意見を多数いただきました。



講師の小川原泰治氏

第6回

「M&A関係業務 (事業承継を含む)」

開催日時：令和3年 6月4日（金）

15:00～17:00

開催方法：集合研修とZoomウェビナーを
組み合わせたハイブリッド形式

講師：木下 政昭 氏
(日本公認会計士協会東京会 常任幹事)

第6回目は、日本公認会計士協会東京会常任幹事の木下政昭氏にご講義いただきました。

まず、公認会計士の業務内容を紹介していただき、その後、木下先生が実際に過去に担当した案件で不動産鑑定評価が必要となった事例を複数解説していただきました。

受講された皆様からは、「のれん、減損についての理解が深まりました。」、「公認会計士の方の考え方を知ることができて良かったです。直接意見交換させて頂きたいです。」といったご意見を多数いただきました。

当会と日本公認会計士協会東京会は、友好協定を締結しており、両会の会員に向けた企画や不動産鑑定士と公認会計士が協働で取り組む活動について引き続き検討を進めてまいります。



講師の木下政昭氏

「住家被害認定調査等研修会 地震編」 (オンラインライブ配信) 開催報告

相談事業委員会 委員・災害対策支援委員会 委員 長沢 二郎

令和3年3月4日(木)、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 地震編」を開催しました。

本研修会は、東京都を含む1都3県(神奈川県・埼玉県・千葉県)が新型コロナウイルス感染症拡大防止のための緊急事態宣言下での開催となったことから、令和2年9月1日に行われた「住家被害認定等研修会 水害編・実施体制編」に続いてオンラインライブ配信形式にて実施されました。

冒頭の事務連絡に続いて、当協会の佐藤麗司朗会長より挨拶を賜り研修がスタートしました。

被災地支援活動報告では、末原伸隆相談事業副委員長が東京都不動産鑑定士協会における災害支援活動の成り立ちから現在まで行ってきた具体的な支援活動について経験談を交えて説明を行いました。

研修本編については、第1章の住家被害認定調査(以下「調査」)の制度の背景と概要を小川樹恵子委員、第2章の調査の基本的事項を長沢二郎委員、第3章の1次調査を末原伸隆副委員長、第4章の2次調査を大山宏毅副委員長がそれぞれ担当して講義を行いました。

講義内容は、基本的には従前に開催した内容と大きく異なることはない内容としましたが、オンラインでの開催を前提として

改良を加えた資料を用いました。

本研修にご参加頂いた方は、当協会会員ならびに全国各地の不動産鑑定士ほか、行政職員として、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職員の方々を含めて、合計143名となりました(講師を含む)。また、ご参加頂いた方々からはアンケートという形で貴重なご意見も賜りました。

オンラインライブ配信での研修は、遠隔地の方にも容易にご参加頂くことができ、さらに参加人数上限を増やすことが容易であるというメリットがあることから、本研修でも100名を超える多くの方々にご参加頂きました。その一方、集合研修と異なり、主催者側や講師が受講者の反応を直接把握することができないことから、講義の速さなどに配慮が足りなくなる可能性があります。今回の研修においても特にインターバルの取り方などについて至らない点があったと反省しております。

新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点からも、他の内容の研修会も含めて、まだまだオンラインでの研修は続いていくと思われますが、今後も研修内容の充実とともに、オンラインでの研修を前提とした改良を加えるなどし、継続的な研修会の実施に努めてまいります。



末原伸隆副委員長



小川樹恵子委員



長沢二郎委員



大山宏毅副委員長

「定例無料相談会（オンライン形式）」再開報告

相談事業委員会 委員 大山 宏毅



電話相談にも対応

毎月、第1・第3水曜日に対面形式で実施しておりました本相談会は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、令和2年12月から開催を休止しておりましたが、この度Web会議システムZoom（ズーム）を使用し、およそ4か月ぶりに令和3年4月7日（水）、相談事業委員会において「定例無料相談会」を再開いたしました。

去年は、コロナ禍に翻弄されながら休止と再開を繰り返しながら会長始め委員の皆さんと共に「新しい生活様式」への柔軟な対応を図ってまいりました。

相談形式につきまして、前回までは協会事務局へ来訪された相談者の方々に協会内に設置されたパソコンを使用していただき、相談員とリモートで相談するという形式でしたが、より感染防止に配慮した新しい形式として事前にご予約をいただいた相談者の方々が、ご自宅等から相談会に参加できる方式に改めました。また、Zoomのご利用が難しい方には、相談員からお電話をさせていただき、お電話でもご相談をお受け致しました。

この「新しい生活様式」に対応した新形式の相談会には従来の形式と比較して、いくつかの特長がみられました。一つ目は、相談者の年齢層の変化です。従来の対面方式ではほとんど見られなかった若年層や現役バリバリ



オンラインによる相談

の実年層からの相談がみられるようになりました。平日の昼間に虎ノ門の相談会場まで足を運ぶことは出来ないが30分だけ自前のZoom環境から相談できるのであれば是非相談したいというニーズの掘り起こしにつながったと思われます。また、携帯電話によるフォローもしておりますが、Zoomを使いこなせることが前提となるため事前に資料をデータ化し、画面共有機能を使って説明してくださる相談者様もいらして、非常に内容の濃い相談がみられるようになりました。

二つ目は、予約時に相談内容を事前に予約フォームに入力していただいておりますので、相談員は事前に自分が担当する相談内容を把握できるので、あらかじめ下調べをしておけるようになりました。30分の短い時間内で的確にお答えする為の回答内容や時間配分を予めイメージしておくことが可能なので、この点でもご相談者様にご満足いただけるより密度の高い相談結果につながっていると感じました。

今後も、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、都民・国民の皆様のお力となることができるよう、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、従来型の対面方式の再開時期も検討しつつ、相談会の継続的な実施に努めてまいります。今後ともご協力の程何卒よろしくお願い申し上げます。

第42回

総会開催報告

令和3年6月14日（月）午後3時より、東京ドームホテル「天空B」において、第42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、定時総会のための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、受付・演台へのアクリル板設置、座席間隔の確保、サーキュレータによる換気等、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吉村真行会長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「2020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「2020年度決算承認の件」は小林信夫専務理事より説明があり、中野明安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、寺島敦選挙管理委員長より2021年役員選挙結果について報告があり、その後、議案第3号「役員の選任に関する件」、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を行い、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により終了いたしました。

総会閉会后、新役員の紹介を行うとともに、会員表彰に係る表彰式を代表者1名（小川樹恵子理事）により行い、当日の日程をすべて終了いたしました。



佐藤麗司朗会長



日本不動産鑑定士協会連合会 吉村真行会長



新役員紹介



表彰式（代表・小川樹恵子理事）

▶ 友好協定締結団体との活動報告 ◀

日本公認会計士協会東京会

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、友好協定を締結しております。

今回、令和3年3月18日（木）に、当協会会議室において、両会の活動内容について情報交換を行い、業務として連携するべき分野についての提案と意見交換を行いました。

まず、両会の会員に向けた研修会と交流会を企画いたします。他の共同事業についても引き続き検討を進めてまいります。

■会議の出席者

【日本公認会計士協会東京会】

副会長 高橋 克典 様、常任幹事兼業務委員会委員長 木下 政昭 様、業務委員会委員 関口 英二郎 様、事務局 中島 大揮 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、専務理事 小林 信夫、業務推進委員長 嶋田 幸弘、未来育成 P T 浅井 康德、未来育成 P T 大谷 典之、未来育成 P T 小川 樹恵子、未来育成 P T 塚本 潤子



東京弁護士会

当協会と東京弁護士会は、令和2年10月27日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ております。

今回、令和3年3月30日（火）に、当協会会議室において、東京弁護士会の弁護士業務改革委員会・マンション部会の皆様と活動内容について情報交換を行い、共同で取り組む活動についての提案と意見交換を行いました。

まずは、両会の会員を対象とした研修会を企画することで合意しました。有益な活動を充実させるべく、引き続き両会で協議してまいります。

■会議の出席者

【東京弁護士会 弁護士業務改革委員会・マンション部会】

部会長 神田 元 様、事務局長 石川 直紀 様、渉外主担当 土屋 賢司 様、内部教育主担当 奥島 健二 様、総務主担当 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、専務理事 小林 信夫、業務推進委員長 嶋田 幸弘、研究研修委員長 金井 浩之、業務推進副委員長 檜野 匡彦、研究研修副委員長 服部 毅、未来育成 P T 浅井 康德、未来育成 P T 小川 樹恵子





会報に、自分史を残す！

©pixabay

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3年（2021）10月25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

MYHOBBY

歌舞伎・文楽とその所縁の地（9）

～「隅田川」「桜姫東文章」

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

墨田区堤通に、都営白鬚東アパートという防火壁の役割も果たす高層マンションがあります。墨堤通り沿いに約1.2kmにわたり連なる団地は、首都高6号線から見ても凄惨なインパクトを感じます。このマンションと隅田川に挟まれた都立東白鬚公園の一角（厳密には公園隣接です）に、木母寺という小さな寺があります。ここが今回の歌舞伎・文楽所縁の地となります。



都営白鬚東アパートと木母寺

「隅田川」という作品は世阿弥の息子、観世十郎元雅によって作曲された謡曲（能の詞章のことです）に端を発します。後にあらすじを書きますが、梅若丸と狂女となったその母の悲話として伝わる梅若丸物語は、「隅田川物」という1つのジャンルとして確立し、能だけでなく文楽、歌舞伎等の演目として数多く上演されています。また、梅若伝説を扱った一連の作品を総称して「隅田川物」と言いますので、歌舞伎で梅若伝説を扱う「隅田川続碁」や「都鳥廓白浪」、「桜姫東文章」等がこのジャンルに入ります。このお話に登場する梅若丸の供養のために盛られた塚（梅若塚）がこの木母寺にあることから、木母寺が所縁の地となっています。

とて「隅田川物」の元となる梅若伝説のあらすじですが、木母寺のホームペー

ジヤ境内の案内でお話をコンパクトにまとめていますので、パクらせて頂きます。平安時代中頃、京都の北白川に吉田少将惟房と美濃国野上の長者の一人娘、花御前という夫婦がいました。二人には子がなく日吉大社へお祈りに行きますと、神託によって梅若丸という男の子を授かることができました。梅若丸が5歳の時父親の惟房が亡くなり、梅若丸は7歳で比叡山の月林寺というお寺に預けられます。梅若丸は塔第1の稚児と賞賛を受けるほど賢い子供だったのですが、それが災いしたのか比叡山では東門院にいる稚児松若丸とどちらが賢いか稚児比べをさせられ、梅若丸は東門院の法師達に襲われます。彼らに襲われた梅若丸は山中を彷徨ったのち、大津浜（今の滋賀県）へと逃れるものの、ここで信夫藤太（しのぶのとうた）という人買いに連れ去られ、東国へ向かいます。旅の途中病にかかった梅若丸は貞元元（976）年3月15日隅田川の河畔で「尋ね来て問はば応えよ都鳥隅田川原の露と消えぬ」との句を残し、12歳という若さで命を落としてしまいました。そこに通りかかった天台宗の僧侶忠円阿闍梨が里人と塚を築き、柳を植えて弔いました。梅若丸が亡くなった翌年、母は失踪した息子を探し狂女となって東国へ向かいます。そしてちょうど1周忌の日に隅田川に至り、渡し守より梅若丸の死を聞きます。母が大念仏を唱えると梅若丸の霊が現れ再会を果たしますが、梅若丸の姿はすぐに消えてしまいました。母は塚の傍らにお堂を建立し、妙亀尼となつてそこで暮らしますが、悲しみのあまり鏡ヶ池に身を投げてしまいます。すると霊亀が遺体を乗せて浮かび上がりました。忠円阿闍梨はそこに母親の墓所を建て、母を



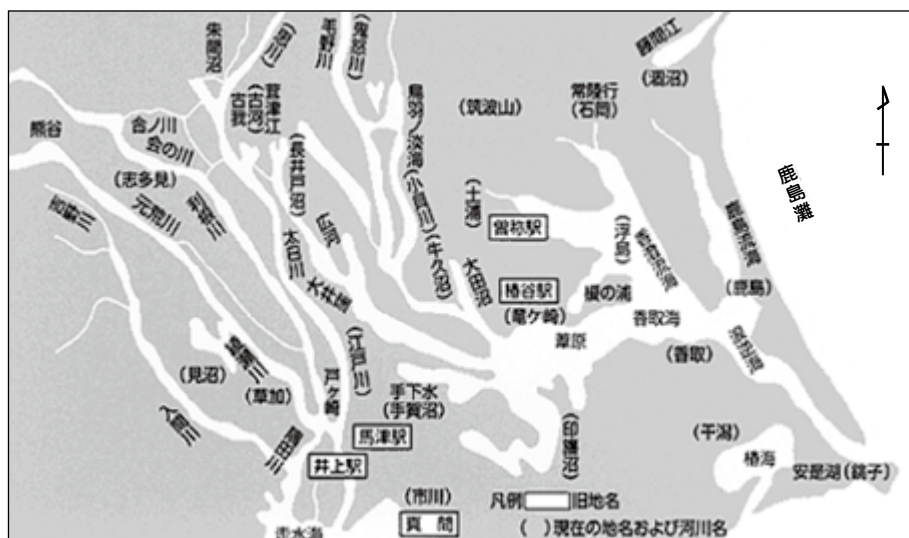
梅若塚

妙亀大明神として祀り、梅若丸は山王権現として生まれ変わったとのこと。ちなみに、この母親を祀る妙亀塚は木母寺になく、台東区橋場1丁目にある総泉寺跡にあります。ここが妙亀尼の浮かび上がった場所なのか、私の勉強不足でそのあたりは分かりませんでした。

歌舞伎の「神田川」は、梅若丸の死後1年経過し、今日がちょうど1周忌にあたるという場面から始まります。2021年3月歌舞伎座第三部では、狂女となってしまった母（班女の前）を坂東玉三郎丈が、隅田川の渡し守（舟長）を中村鴈治郎丈がそれぞれ演じました。歌舞伎座の場合、私は普段3階席で観るため、役者が花道から登場してもしばらく見えません。本作品の場合、班女を演じる玉三郎丈は揚幕から音も立てずに静かに花道を歩んで本舞台に向かい、いわゆる七三と呼

ばれる場所付近まで進んでやっと見えます。立ち姿や手指で狂女を表現する玉三郎丈を見ると、所作の美しさに感心させられます。また、同じ隅田川物である「桜姫東文章」は、2021年4月に上の巻として前半、6月には下の巻として後半の公演を行いました。片岡仁左衛門丈と坂東玉三郎丈がダブル主演となるこの演目、両名は現在の歌舞伎界きっての黄金コンビと言われ、チケットが取りにくいのです。特に本演目でのお二人の共演が実に36年ぶりということで、コロナ禍にも拘わらずすごい評判です。四世鶴屋南北が書いた桜姫、本演目のあらすじは紙面の関係で割愛しますが、分かりやすいので、機会があれば一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。

ところで、隅田川や荒川が今のような形でなかったことはご存知の方も多いと思います。約1000年前は下図のような流れであり、現在の葛飾区水元の北側、埼玉県三郷市戸ヶ崎あたりに荒川（元荒川）・利根川・江戸川（太日川）がいったん集まっていました。梅若伝説が平安時代の話ですから、今の墨田区堤通付近には川の流れがなかったとも考えられます。実は春日部市満蔵寺にも梅若塚があるそうですから、どの梅若塚が真実かは諸説あるというのが正確かもしれません。歴史・文化の探訪という点では明らかにならないことがあるのもまた興味をそそるところと個人的には思っています。



約1000年前の川の流れ（資料：国土交通省関東地方整備局 江戸川河川事務所）

◎新規開業者一覧

入会年月	2021/1/14
鑑定業者名	和久不動産鑑定
代表者名	和久 裕司
〒130-0004	墨田区本所 4-28-6 Tel.03-6658-5515 Fax.03-6658-5515

入会年月	2021/1/14
鑑定業者名	中澤不動産鑑定事務所
代表者名	中澤 信頼
〒104-0053	中央区晴海 5-1-9-1708 Tel.080-9394-6374

入会年月	2021/1/25
鑑定業者名	アクシスアプレイザル
代表者名	瀬野尾 有以
〒112-0012	文京区大塚 4-44-6-306 Tel.03-6912-0339 Fax.03-6912-0339

入会年月	2021/3/1
鑑定業者名	たかせ不動産鑑定事務所
代表者名	高瀬 信二
〒179-0071	練馬区旭町 3-27-9-302 Tel.090-2778-6099

入会年月	2021/3/16
鑑定業者名	株式会社中央グループ 東京虎ノ門オフィス
代表者名	盛田 直浩
〒105-0001	港区虎ノ門 3-4-10 虎ノ門35森ビル7階 Tel.03-6712-6580 Fax.03-6712-6581

入会年月	2021/3/18
鑑定業者名	野村不動産ソリューションズ株式会社
代表者名	前田 研一
〒163-0576	新宿区西新宿 1-26-2 新宿野村ビル26階 Tel.03-3345-7778 Fax.03-3345-8273

入会年月	2021/3/18
鑑定業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
代表者名	木佐貫 浩
〒100-0013	千代田区霞が関 1-4-1 Tel.03-3501-6186 Fax.03-3501-6089

入会年月	2021/3/18
鑑定業者名	北原不動産鑑定士事務所
代表者名	北原 崇寛
〒113-0021	文京区本駒込 5-42-8-1302 Tel.090-7018-3043

入会年月	2021/3/24
鑑定業者名	香西不動産鑑定事務所
代表者名	香西 盛夫
〒110-0005	台東区上野3-15-7 UENOYOUR507 Tel.090-4745-1272

入会年月	2021/4/1
鑑定業者名	EDOワークス株式会社
代表者名	内田 俊彦
〒145-0071	大田区田園調布1-36-14 Tel.03-6869-7107 Fax.03-6869-7182

入会年月	2021/4/15
鑑定業者名	蛸原総合鑑定
代表者名	蛸原 裕人
〒104-0052	中央区月島2-20-10-603 Tel.03-3531-3317 Fax.03-3531-3317

入会年月	2021/5/11
鑑定業者名	みずのとう不動産鑑定
代表者名	金塚 麻実
〒165-0022	中野区江古田1-13-12 Tel.03-6915-3434

入会年月	2021/5/26
鑑定業者名	あすなろ鑑定ラボ
代表者名	岡田 生
〒114-0022	北区王子本町1-6-14-105 Tel.03-5948-4869 Fax.03-5948-9615

入会年月	2021/5/26
鑑定業者名	北川不動産鑑定
代表者名	北川 晋大
〒181-0013	三鷹市下連雀9-5-60-702 Tel.0422-41-8802

入会年月	2021/6/8
鑑定業者名	ノリ・バリュエーション・パートナーズ株式会社
代表者名	竹内 清訓
〒153-0064	目黒区下目黒5-24-20 Tel.03-6303-0898



◎新規開業のごあいさつ

たかせ不動産鑑定事務所
高瀬 信二

〈開業に至るまでの経緯〉

大学卒業後、旅行会社に入社、訪日外国人団体旅行・学術会議・イベント大会運営といった今でいう“インバウンド”専門部署の営業マンとして、ときには、商業施設・研究施設・工場などの不動産で構成される“まち”を添乗員として、お客様をお連れしておりました。そうしているうちに、不動産自体について専門性の高い業務として取扱うことに興味を持ち、不動産鑑定士の道を目指そうと考えました。

2001年鑑定士2次試験合格後は、鑑定事務所等において国内外の不動産鑑定評価作成業務や、ER・土壤汚染調査、PFI事業、あるいは太陽光発電施設、機械設備等の動産評価など不動産周辺業務に係る営業・評価書作成業務に携わり、また、私募ファンド、J-REIT運用会社、銀行等様々な立場で不動産に接する機会を得て、複眼的な視点で鑑定評価に活かして参りました。不動産に対する立場や状況によりお客様のニーズは様々であり、これまでの業務経験を踏まえ、お客様に最適なソリューションを提供するべく、独立開業することとなりました。

〈プライベート〉

コロナ禍であることもあり、平日はジョギングなどで体力作りにいそしんでいます。(バーでたらふく飲める日が待ち遠しい)

休暇がとれば、国内外への旅行、とりわけ自然にふれながら温泉に浸かりリフレッシュすることとしています。また、歴史への興味から賢人達の足跡散歩はマイブームで、今は渋谷栄一ゆかりの地に注目しています。

〈仕事上興味のあること〉

鑑定業界のみならず、様々な業界の方々との交流を大事にしていきたいと考えています。そんな中で生まれる思わぬ発想が、より



精緻で専門性の高いコンサルティングにも活きていくと思います。

〈最後に〉

鑑定士の道を目指した頃から頭の片隅に独立を意識しつつも、サラリーマン生活を送ってきた私は、まだ独立開業者としての一步を踏み出したに過ぎず、皆様方のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

【プロフィール】

たかせ不動産鑑定事務所

高瀬 信二 (たかせ・しんじ)

東京都練馬区旭町3-27-9-302

TEL : 03-4362-6869

FAX : 03-4362-6869

E-mail : sss_takase@ybb.ne.jp

1991年 大阪府立大学経済学部卒業

1991年 株式会社日本交通公社(現JTB)入社

2001年 不動産鑑定士2次試験合格

2006年 株式会社あおぞら銀行入行

2009年 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社
(現大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社)

財務部長兼IR・企画総務部長

2012年 株式会社三友システムアプレイザル鑑定第二部長

2019年 菅原ランドプロジェクト株式会社入社

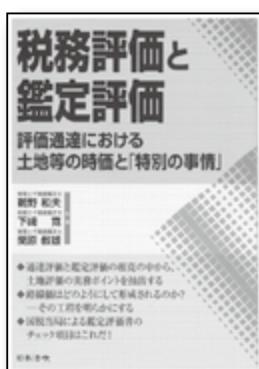
2021年 たかせ不動産鑑定事務所開業



/ 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
税務評価と鑑定評価	鵜野和夫・下崎寛・関原教雄	日本法令	2020/12/1	387	¥4,000
不動産鑑定評価書を読みこなすための基礎知識	黒沢泰	株式会社清文社	2020/12/22	311	¥3,200

税務評価と鑑定評価



執筆者／鵜野和夫・下崎寛・
関原教雄
サイズ／A5判
ページ数／387ページ
価格／4,000円＋税
発行年月／2020年12月1日
出版社／日本法令

相続税法は、取得した財産に対して課税されますが、その評価は、取得の時の時価によると定められています。

そして、この時価について、国税庁は評価通達を定めていますが、相続財産の実態は多岐にわたるため、同通達により難い場合があります。本書では、この評価通達により難い場合と鑑定評価の接点について、判例裁決を中心に、税理士と不動産鑑定士双方の目線から解説しています。

- 第1章 相続税法の時価の考え方
- 第2章 財産評価基本通達とは
- 第3章 財産評価基本通達6項の適用要件
- 第4章 鑑定評価の時価の考え方
- 第5章 税務評価と鑑定評価に関する裁決・判決事例の検討
- 第6章 国税当局における路線価の設定方法
- 第7章 国税当局における鑑定評価書チェックシート

不動産鑑定評価書を読みこなすための基礎知識



執筆者／黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／311ページ
価格／3,200円＋税
発行年月／2020年12月22日
出版社／株式会社清文社

不動産鑑定士にとり、鑑定評価書は最終的な成果品を依頼者に示す書類として不可欠のものです。しかし、その内容は専門用語に満ち、一般の依頼者にはなかなか分かりにくいという声が聞かれます。そのため、内容を依頼者に説明する際には、どこをどのように話をすれば理解してもらえるかを常に念頭に置く必要があります。ただし、詳しく説明すればかなりの時間を要しますし、話の内容が専門的になれば、依頼者のなかには結果だけ聞けばそれでよしという人がいても無理のないことと思われれます。

本書は、鑑定評価書を読む（利用する）人の視点に立ち、鑑定評価書のどこがポイントか、結論を導いた背景やどのようなところに重点を置いて鑑定評価額を決定したのか等について分かりやすく解説した書籍です。

本書は、不動産鑑定士の説明責任という立場から、読者層を弁護士、公認会計士（監査法人）、税理士、企業や官庁の総務（用地）担当者、経理担当者等の鑑定評価書の利用者に置いています。不動産鑑定士が依頼者に鑑定評価の内容を説明する時にも大いに役立つと思われます。

東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第15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15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3年4月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引業協会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	408
回答数	110
回答率	27.0%

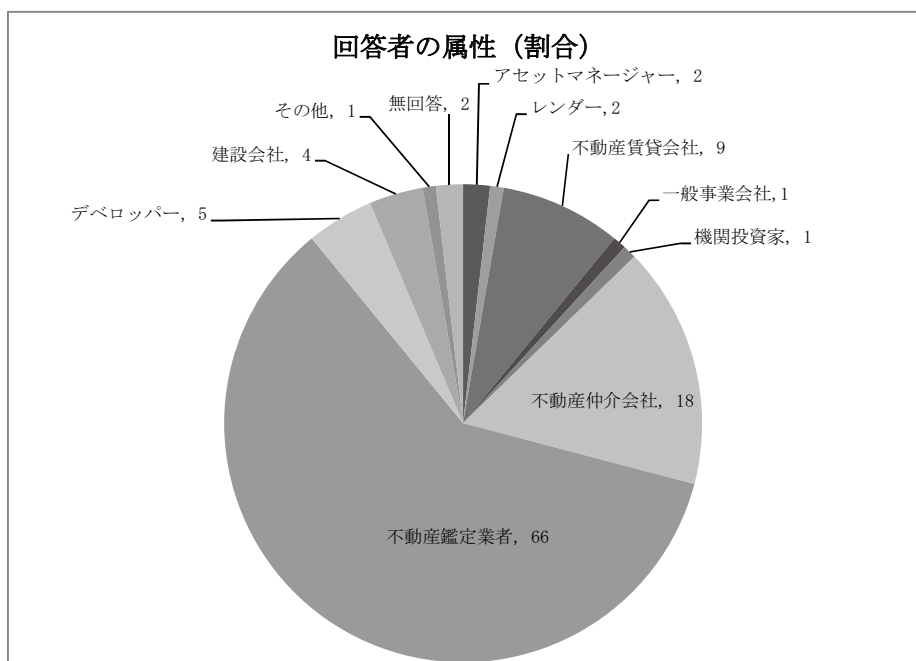
■ D I 算出方法

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><tr><td>回答</td><td>大きく 増加・上昇</td><td>やや 増加・上昇</td><td>横ばい</td><td>やや 減少・下落</td><td>大きく 減少・下落</td></tr><tr><td>構成割合</td><td>30%</td><td>20%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>5%</td></tr></table> 【計算例】 (30% × 1 + 20% × 0.5 － 20% × 0.5 － 5% × 1) ÷ (30% + 20% + 25% + 20% + 5%) × 100 = 25	回答	大きく 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	2	1.8%
レンダー	1	0.9%
不動産賃貸会社	9	8.2%
一般事業会社	1	0.9%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	1	0.9%
不動産仲介会社	18	16.4%
不動産鑑定業者	66	60.0%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	4.5%
建設会社	4	3.6%
その他	1	0.9%
無回答	2	1.8%
合計	110	100.0%

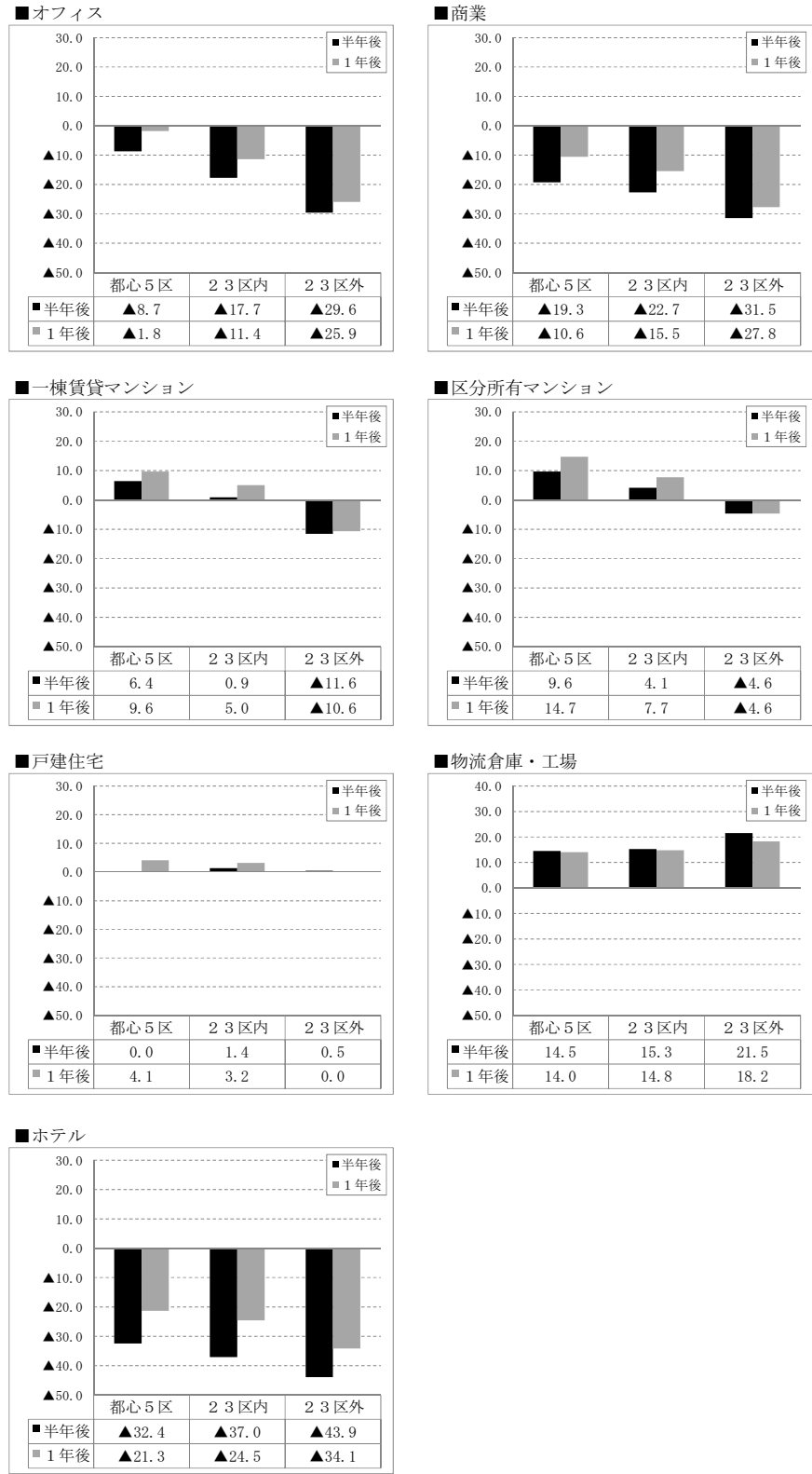


東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第15回）

【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？

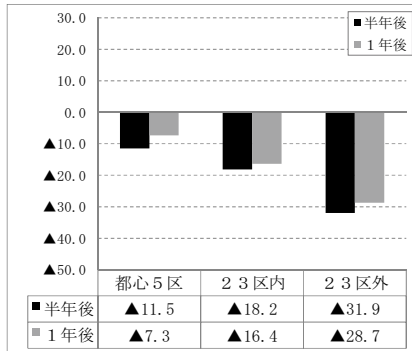


【集計結果】

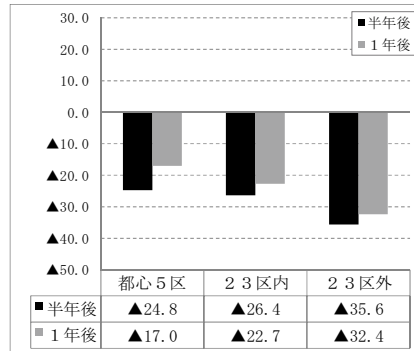
価格D I

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？

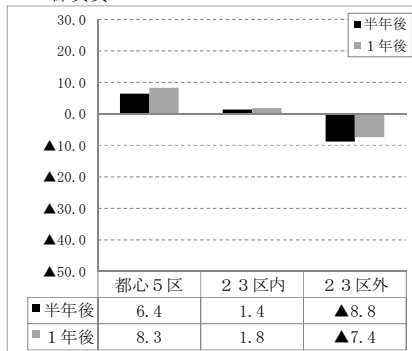
■オフィス



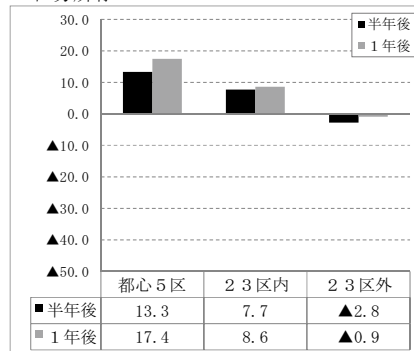
■商業



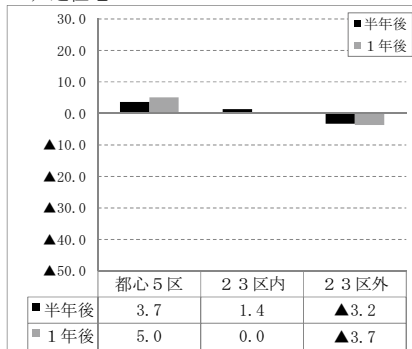
■一棟賃貸マンション



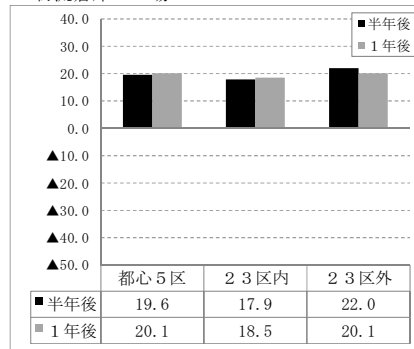
■区分所有マンション



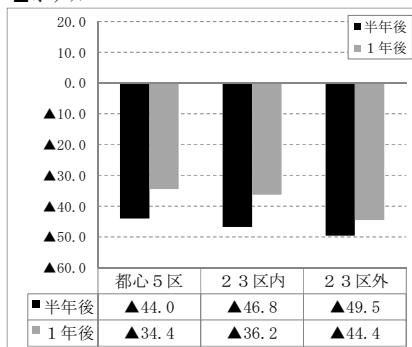
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



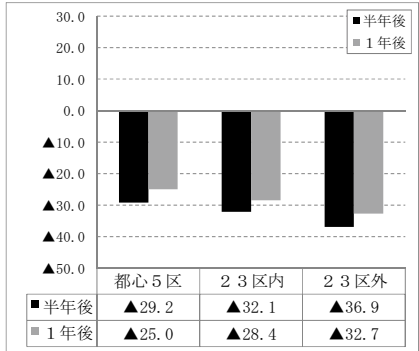
東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査結果（第15回）

【集計結果】

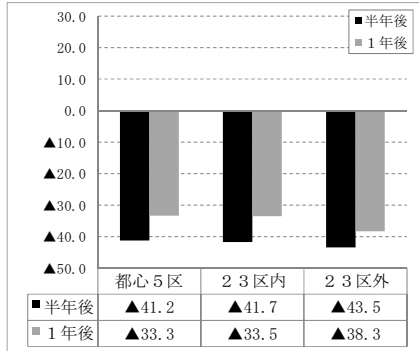
賃料D I

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？

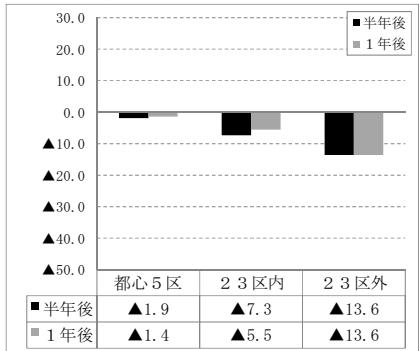
■ オフィス



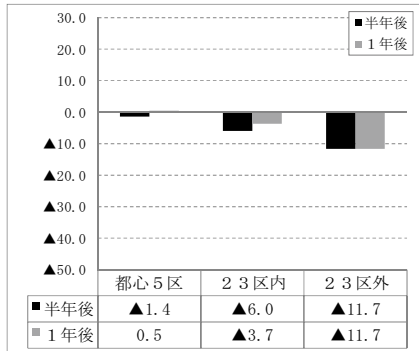
■ 商業



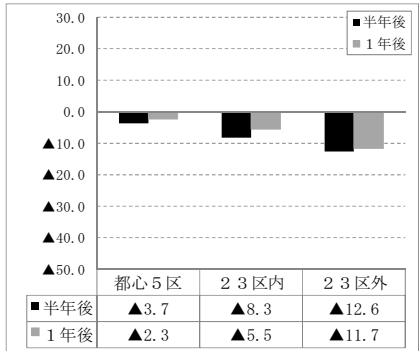
■ 一棟賃貸マンション



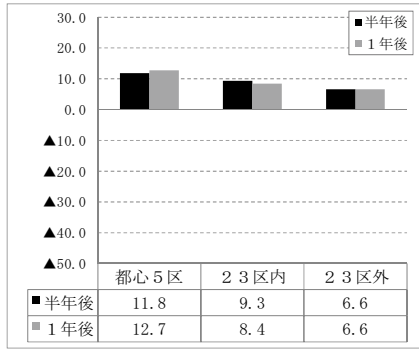
■ 区分所有マンション



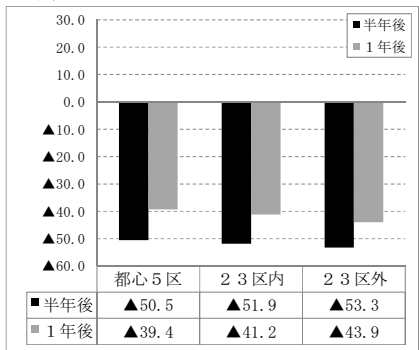
■ 戸建住宅



■ 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	0	16	61	29	3	1	110	▲8.7
	割合	0.0%	14.7%	56.0%	26.6%	2.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	9	58	38	5	0	110	▲17.7
	割合	0.0%	8.2%	52.7%	34.5%	4.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	44	49	10	2	110	▲29.6
	割合	0.0%	4.6%	40.7%	45.4%	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	0	13	49	39	8	1	110	▲19.3
	割合	0.0%	11.9%	45.0%	35.8%	7.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	9	51	41	9	0	110	▲22.7
	割合	0.0%	8.2%	46.4%	37.3%	8.2%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	49	44	13	2	110	▲31.5
	割合	0.0%	1.9%	45.4%	40.7%	12.0%	-	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	0	26	72	10	1	1	110	6.4
	割合	0.0%	23.9%	66.1%	9.2%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	21	73	13	3	0	110	0.9
	割合	0.0%	19.1%	66.4%	11.8%	2.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	7	70	26	4	2	110	▲11.6
	割合	0.9%	6.5%	64.8%	24.1%	3.7%	-	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	1	30	68	9	1	1	110	9.6
	割合	0.9%	27.5%	62.4%	8.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	25	70	14	1	0	110	4.1
	割合	0.0%	22.7%	63.6%	12.7%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	19	63	23	3	2	110	▲4.6
	割合	0.0%	17.6%	58.3%	21.3%	2.8%	-	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	20	72	14	3	1	110	0.0
	割合	0.0%	18.3%	66.1%	12.8%	2.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	19	78	10	3	0	110	1.4
	割合	0.0%	17.3%	70.9%	9.1%	2.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	63	19	2	2	110	0.5
	割合	0.0%	22.2%	58.3%	17.6%	1.9%	-	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	39	55	10	1	3	110	14.5
	割合	1.9%	36.4%	51.4%	9.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	38	60	7	1	2	110	15.3
	割合	1.9%	35.2%	55.6%	6.5%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	51	45	9	0	3	110	21.5
	割合	1.9%	47.7%	42.1%	8.4%	0.0%	-	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	0	14	34	36	24	2	110	▲32.4
	割合	0.0%	13.0%	31.5%	33.3%	22.2%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	10	36	34	28	2	110	▲37.0
	割合	0.0%	9.3%	33.3%	31.5%	25.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	37	34	32	3	110	▲43.9
	割合	0.0%	3.7%	34.6%	31.8%	29.9%	-	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15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	1	25	56	23	4	1	110	▲1.8
	割合	0.9%	22.9%	51.4%	21.1%	3.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	13	60	32	4	0	110	▲11.4
	割合	0.9%	11.8%	54.5%	29.1%	3.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	6	47	44	10	2	110	▲25.9
	割合	0.9%	5.6%	43.5%	40.7%	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	0	23	46	34	6	1	110	▲10.6
	割合	0.0%	21.1%	42.2%	31.2%	5.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	14	54	36	6	0	110	▲15.5
	割合	0.0%	12.7%	49.1%	32.7%	5.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	5	48	41	13	2	110	▲27.8
	割合	0.9%	4.6%	44.4%	38.0%	12.0%	-	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	0	35	61	12	1	1	110	9.6
	割合	0.0%	32.1%	56.0%	11.0%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	28	66	15	1	0	110	5.0
	割合	0.0%	25.5%	60.0%	13.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	12	63	27	5	2	110	▲10.6
	割合	0.9%	11.1%	58.3%	25.0%	4.6%	-	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	0	42	58	8	1	1	110	14.7
	割合	0.0%	38.5%	53.2%	7.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	32	63	15	0	0	110	7.7
	割合	0.0%	29.1%	57.3%	13.6%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	21	60	23	4	2	110	▲4.6
	割合	0.0%	19.4%	55.6%	21.3%	3.7%	-	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	26	69	11	3	1	110	4.1
	割合	0.0%	23.9%	63.3%	10.1%	2.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	25	69	14	2	0	110	3.2
	割合	0.0%	22.7%	62.7%	12.7%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	25	61	19	3	2	110	0.0
	割合	0.0%	23.1%	56.5%	17.6%	2.8%	-	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	2	41	50	13	1	3	110	14.0
	割合	1.9%	38.3%	46.7%	12.1%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	39	56	11	0	2	110	14.8
	割合	1.9%	36.1%	51.9%	10.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	50	41	13	1	3	110	18.2
	割合	1.9%	46.7%	38.3%	12.1%	0.9%	-	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	0	23	34	33	18	2	110	▲21.3
	割合	0.0%	21.3%	31.5%	30.6%	16.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	18	38	33	19	2	110	▲24.5
	割合	0.0%	16.7%	35.2%	30.6%	17.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	9	38	34	25	3	110	▲34.1
	割合	0.9%	8.4%	35.5%	31.8%	23.4%	-	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	13	62	30	4	1	110	▲11.5
	割合	0.0%	11.9%	56.9%	27.5%	3.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	9	53	47	1	0	110	▲18.2
	割合	0.0%	8.2%	48.2%	42.7%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	35	62	6	2	110	▲31.9
	割合	0.0%	4.6%	32.4%	57.4%	5.6%	-	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	10	40	54	5	1	110	▲24.8
	割合	0.0%	9.2%	36.7%	49.5%	4.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	6	42	60	2	0	110	▲26.4
	割合	0.0%	5.5%	38.2%	54.5%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	36	61	9	2	110	▲35.6
	割合	0.0%	1.9%	33.3%	56.5%	8.3%	-	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	1	21	79	7	1	1	110	6.4
	割合	0.9%	19.3%	72.5%	6.4%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	17	80	12	1	0	110	1.4
	割合	0.0%	15.5%	72.7%	10.9%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	69	26	2	2	110	▲8.8
	割合	0.0%	10.2%	63.9%	24.1%	1.9%	-	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	1	35	66	6	1	1	110	13.3
	割合	0.9%	32.1%	60.6%	5.5%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	26	72	11	0	0	110	7.7
	割合	0.9%	23.6%	65.5%	10.0%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	18	64	24	1	2	110	▲2.8
	割合	0.9%	16.7%	59.3%	22.2%	0.9%	-	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	20	78	10	1	1	110	3.7
	割合	0.0%	18.3%	71.6%	9.2%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	16	82	11	1	0	110	1.4
	割合	0.0%	14.5%	74.5%	10.0%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	18	67	21	2	2	110	▲3.2
	割合	0.0%	16.7%	62.0%	19.4%	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	4	40	58	4	1	3	110	19.6
	割合	3.7%	37.4%	54.2%	3.7%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	43	57	6	1	1	110	17.9
	割合	1.8%	39.4%	52.3%	5.5%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	52	44	9	0	3	110	22.0
	割合	1.9%	48.6%	41.1%	8.4%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	5	29	49	26	1	110	▲44.0
	割合	0.0%	4.6%	26.6%	45.0%	23.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	3	25	57	24	1	110	▲46.8
	割合	0.0%	2.8%	22.9%	52.3%	22.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	25	50	30	2	110	▲49.5
	割合	0.0%	2.8%	23.1%	46.3%	27.8%	-	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15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	1	22	52	28	6	1	110	▲7.3
	割合	0.9%	20.2%	47.7%	25.7%	5.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	14	47	44	4	0	110	▲16.4
	割合	0.9%	12.7%	42.7%	40.0%	3.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	7	36	57	7	2	110	▲28.7
	割合	0.9%	6.5%	33.3%	52.8%	6.5%	-	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	20	39	43	7	1	110	▲17.0
	割合	0.0%	18.3%	35.8%	39.4%	6.4%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	11	42	53	4	0	110	▲22.7
	割合	0.0%	10.0%	38.2%	48.2%	3.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	36	59	8	2	110	▲32.4
	割合	0.0%	4.6%	33.3%	54.6%	7.4%	-	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	1	27	71	9	1	1	110	8.3
	割合	0.9%	24.8%	65.1%	8.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	21	71	15	2	0	110	1.8
	割合	0.9%	19.1%	64.5%	13.6%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	13	66	25	3	2	110	▲7.4
	割合	0.9%	12.0%	61.1%	23.1%	2.8%	-	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	1	45	55	7	1	1	110	17.4
	割合	0.9%	41.3%	50.5%	6.4%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	32	63	13	1	0	110	8.6
	割合	0.9%	29.1%	57.3%	11.8%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	23	57	25	2	1	110	▲0.9
	割合	1.8%	21.1%	52.3%	22.9%	1.8%	-	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	26	69	13	1	1	110	5.0
	割合	0.0%	23.9%	63.3%	11.9%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	20	72	16	2	0	110	0.0
	割合	0.0%	18.2%	65.5%	14.5%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	19	65	21	3	2	110	▲3.7
	割合	0.0%	17.6%	60.2%	19.4%	2.8%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	44	51	7	1	3	110	20.1
	割合	3.7%	41.1%	47.7%	6.5%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	49	46	9	2	2	110	18.5
	割合	1.9%	45.4%	42.6%	8.3%	1.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	55	36	12	2	3	110	20.1
	割合	1.9%	51.4%	33.6%	11.2%	1.9%	-	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	1	15	22	50	21	1	110	▲34.4
	割合	0.9%	13.8%	20.2%	45.9%	19.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	10	26	53	19	1	110	▲36.2
	割合	0.9%	9.2%	23.9%	48.6%	17.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	27	48	27	2	110	▲44.4
	割合	0.0%	5.6%	25.0%	44.4%	25.0%	-	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	40	61	3	2	110	▲29.2
	割合	0.0%	3.7%	37.0%	56.5%	2.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	3	35	69	2	1	110	▲32.1
	割合	0.0%	2.8%	32.1%	63.3%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	1	34	64	8	3	110	▲36.9
	割合	0.0%	0.9%	31.8%	59.8%	7.5%	-	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	2	27	67	12	2	110	▲41.2
	割合	0.0%	1.9%	25.0%	62.0%	11.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	1	27	70	11	1	110	▲41.7
	割合	0.0%	0.9%	24.8%	64.2%	10.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	0	30	61	16	3	110	▲43.5
	割合	0.0%	0.0%	28.0%	57.0%	15.0%	-	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	8	89	10	1	2	110	▲1.9
	割合	0.0%	7.4%	82.4%	9.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	4	86	18	1	1	110	▲7.3
	割合	0.0%	3.7%	78.9%	16.5%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	77	25	3	3	110	▲13.6
	割合	0.0%	1.9%	72.0%	23.4%	2.8%	-	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	9	88	10	1	2	110	▲1.4
	割合	0.0%	8.3%	81.5%	9.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	6	85	17	1	1	110	▲6.0
	割合	0.0%	5.5%	78.0%	15.6%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	76	25	2	3	110	▲11.7
	割合	0.0%	3.7%	71.0%	23.4%	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	6	89	12	1	2	110	▲3.7
	割合	0.0%	5.6%	82.4%	11.1%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	3	87	17	2	1	110	▲8.3
	割合	0.0%	2.8%	79.8%	15.6%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	77	24	3	3	110	▲12.6
	割合	0.0%	2.8%	72.0%	22.4%	2.8%	-	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	30	66	7	1	4	110	11.8
	割合	1.9%	28.3%	62.3%	6.6%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	28	66	10	1	3	110	9.3
	割合	1.9%	26.2%	61.7%	9.3%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	32	61	8	5	4	110	6.6
	割合	0.0%	30.2%	57.5%	7.5%	4.7%	-	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	20	61	25	2	110	▲50.5
	割合	0.0%	1.9%	18.5%	56.5%	23.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	2	18	62	26	2	110	▲51.9
	割合	0.0%	1.9%	16.7%	57.4%	24.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	19	53	32	3	110	▲53.3
	割合	0.0%	2.8%	17.8%	49.5%	29.9%	-	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15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	8	43	52	5	2	110	▲25.0
	割合	0.0%	7.4%	39.8%	48.1%	4.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	6	41	56	6	1	110	▲28.4
	割合	0.0%	5.5%	37.6%	51.4%	5.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	3	40	55	9	3	110	▲32.7
	割合	0.0%	2.8%	37.4%	51.4%	8.4%	-	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	6	32	62	8	2	110	▲33.3
	割合	0.0%	5.6%	29.6%	57.4%	7.4%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	5	33	64	7	1	110	▲33.5
	割合	0.0%	4.6%	30.3%	58.7%	6.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	2	34	58	13	3	110	▲38.3
	割合	0.0%	1.9%	31.8%	54.2%	12.1%	-	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	11	84	12	1	2	110	▲1.4
	割合	0.0%	10.2%	77.8%	11.1%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	7	85	15	2	1	110	▲5.5
	割合	0.0%	6.4%	78.0%	13.8%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	4	75	23	5	3	110	▲13.6
	割合	0.0%	3.7%	70.1%	21.5%	4.7%	-	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	84	10	1	2	110	0.5
	割合	0.0%	12.0%	77.8%	9.3%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	8	86	14	1	1	110	▲3.7
	割合	0.0%	7.3%	78.9%	12.8%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	77	20	5	3	110	▲11.7
	割合	0.0%	4.7%	72.0%	18.7%	4.7%	-	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	88	11	1	2	110	▲2.3
	割合	0.0%	7.4%	81.5%	10.2%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	5	89	13	2	1	110	▲5.5
	割合	0.0%	4.6%	81.7%	11.9%	1.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	77	20	5	3	110	▲11.7
	割合	0.0%	4.7%	72.0%	18.7%	4.7%	-	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	32	64	7	1	4	110	12.7
	割合	1.9%	30.2%	60.4%	6.6%	0.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	29	65	11	1	3	110	8.4
	割合	0.9%	27.1%	60.7%	10.3%	0.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	34	57	10	5	4	110	6.6
	割合	0.0%	32.1%	53.8%	9.4%	4.7%	-	100.0%	

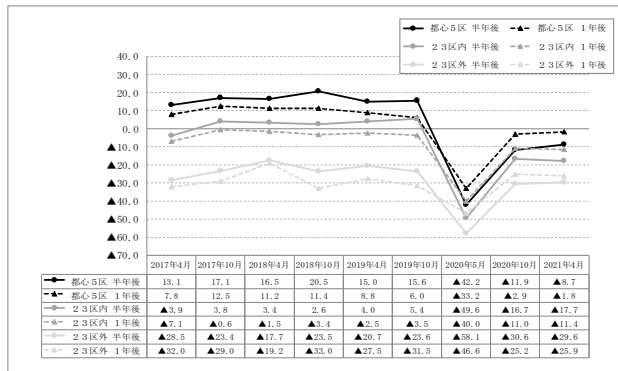
■ホテル

	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	6	26	57	18	2	110	▲39.4
	割合	0.9%	5.6%	24.1%	52.8%	16.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	3	28	58	18	2	110	▲41.2
	割合	0.9%	2.8%	25.9%	53.7%	16.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	5	26	53	23	3	110	▲43.9
	割合	0.0%	4.7%	24.3%	49.5%	21.5%	-	100.0%	

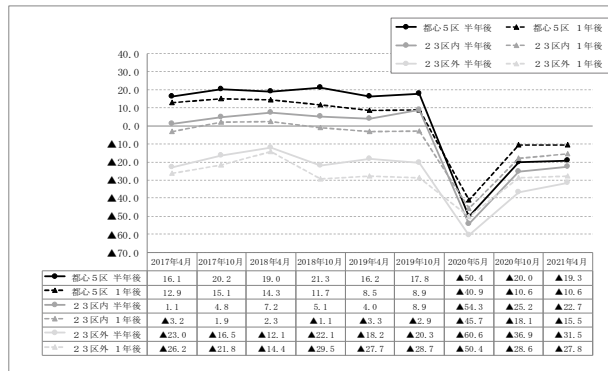
【集計結果の推移】

取引件数D I

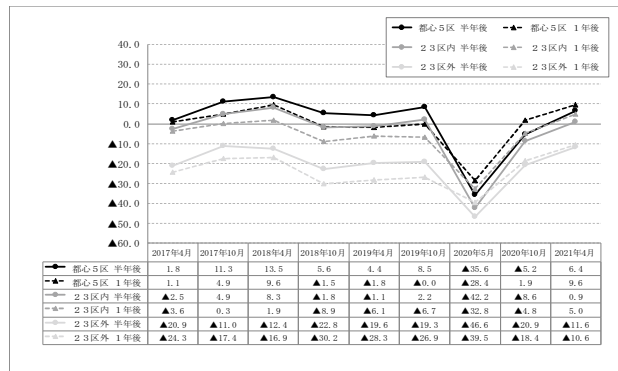
■ オフィス



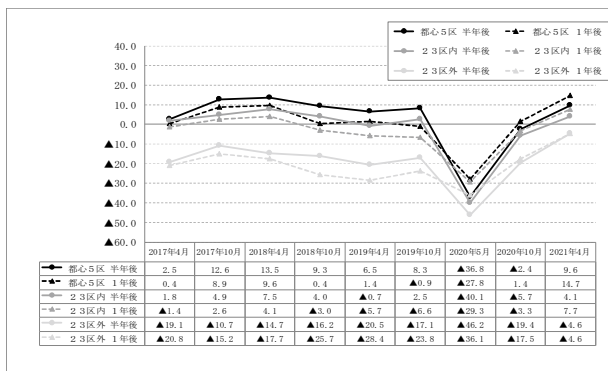
■ 商業



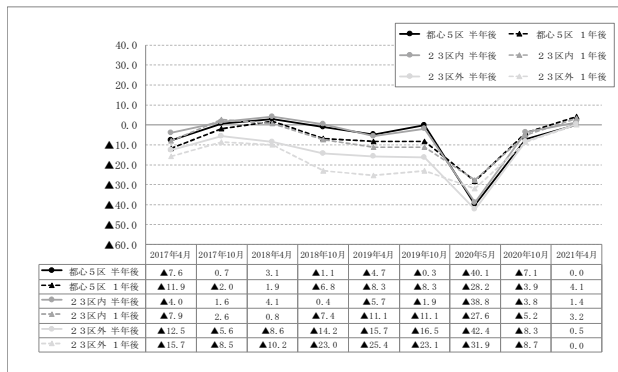
■ 一棟賃貸マンション



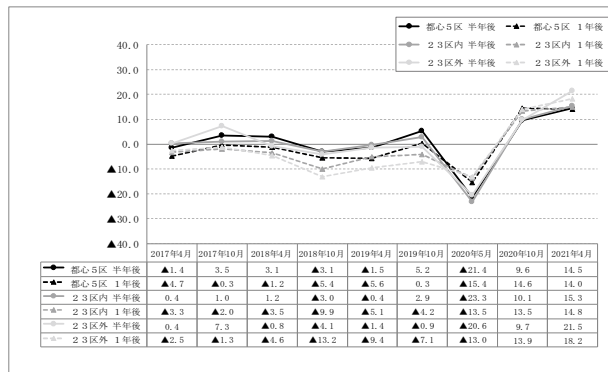
■ 区分所有マンション



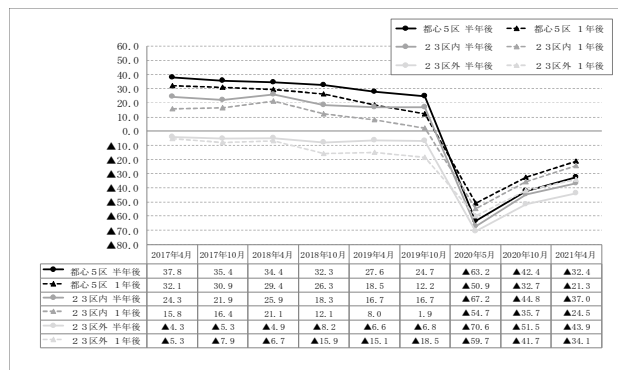
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



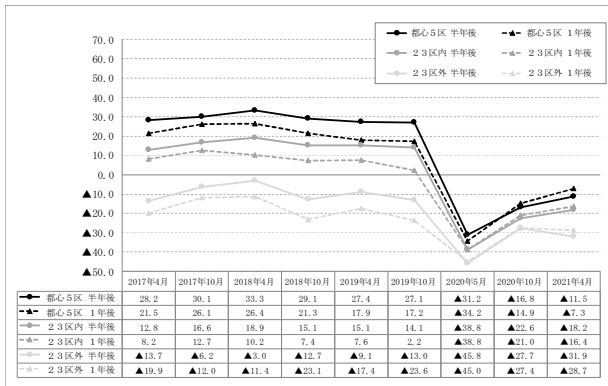
■ ホテル



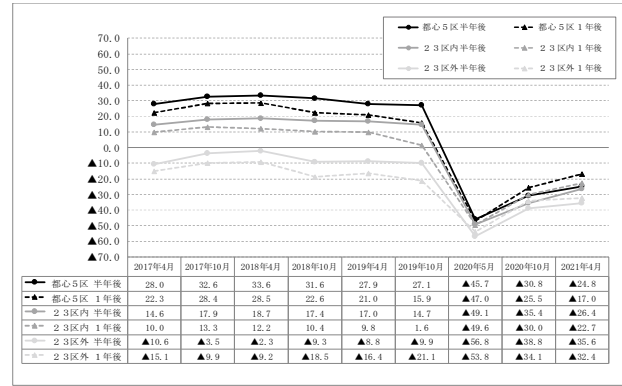
【集計結果の推移】

価格D I

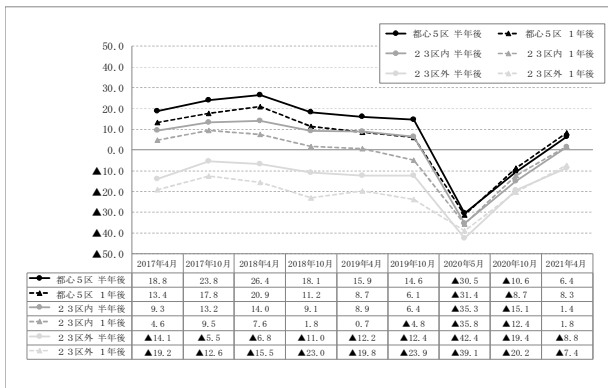
■オフィス



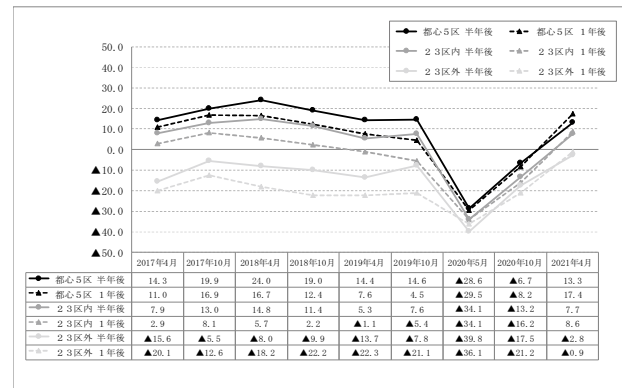
■商業



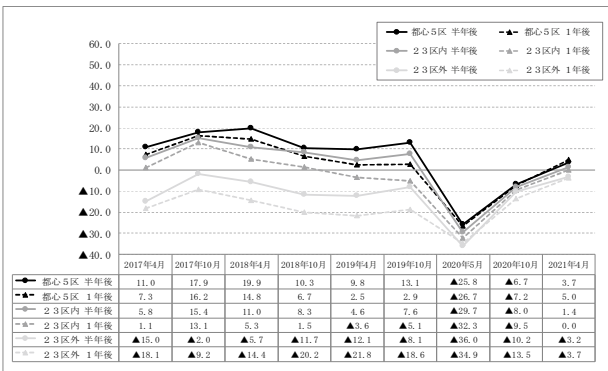
■一棟賃貸マンション



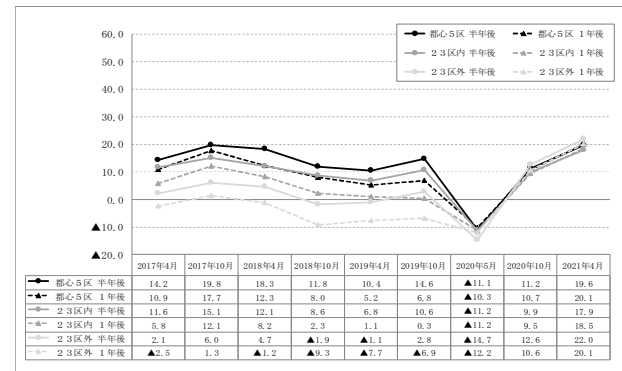
■区分所有マンション



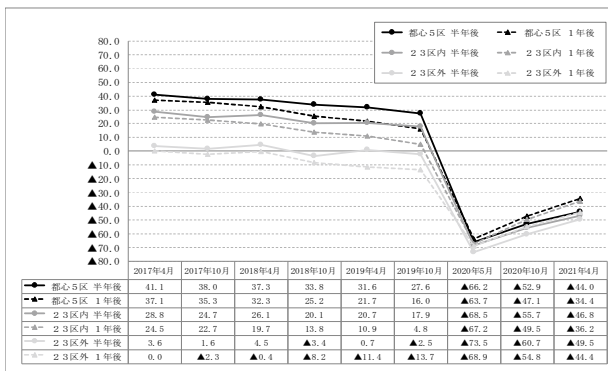
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



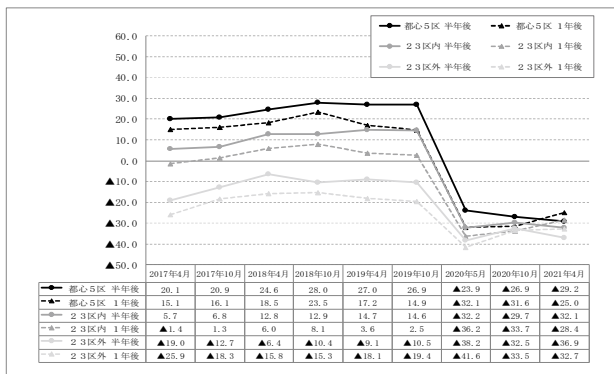
■ホテル



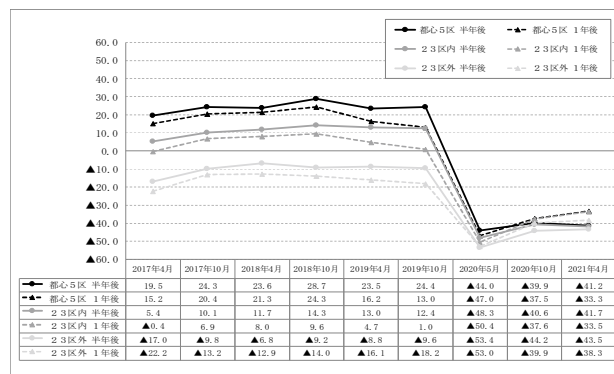
【集計結果の推移】

賃料D I

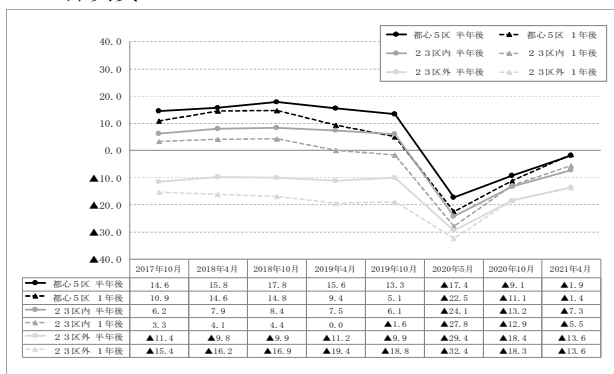
■オフィス



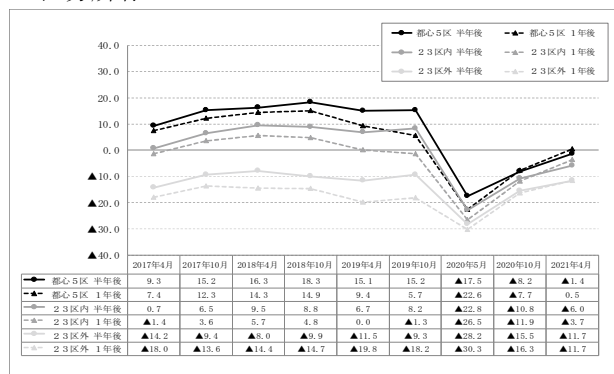
■商業



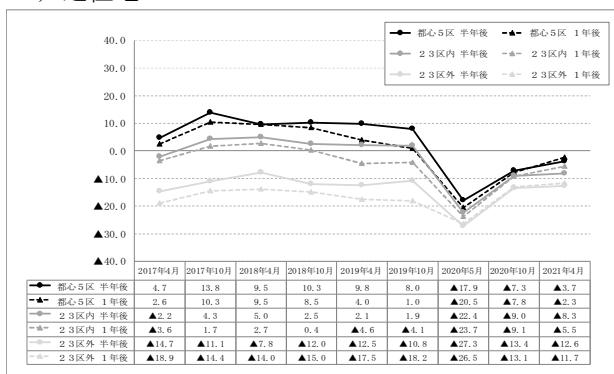
■一棟賃貸マンション



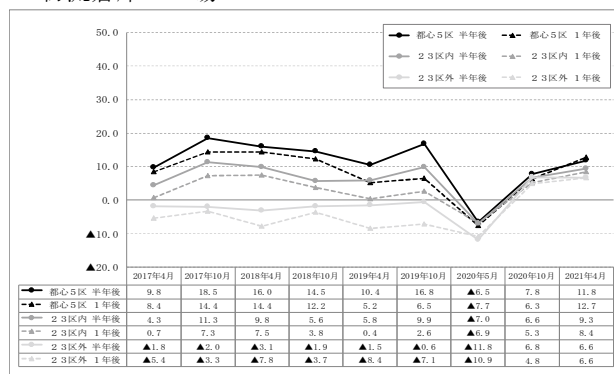
■区分所有マンション



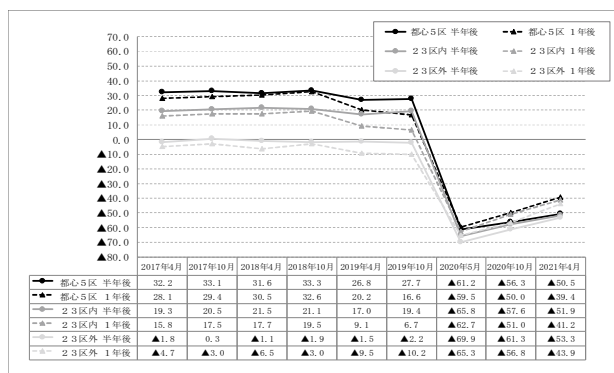
■戸建住宅



■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15回）

令和3年4月

東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査票（第15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。

☐ 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3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3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3年4月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引業協会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	408
回答数	110
回答率	27.0%

■ D I 算出方法

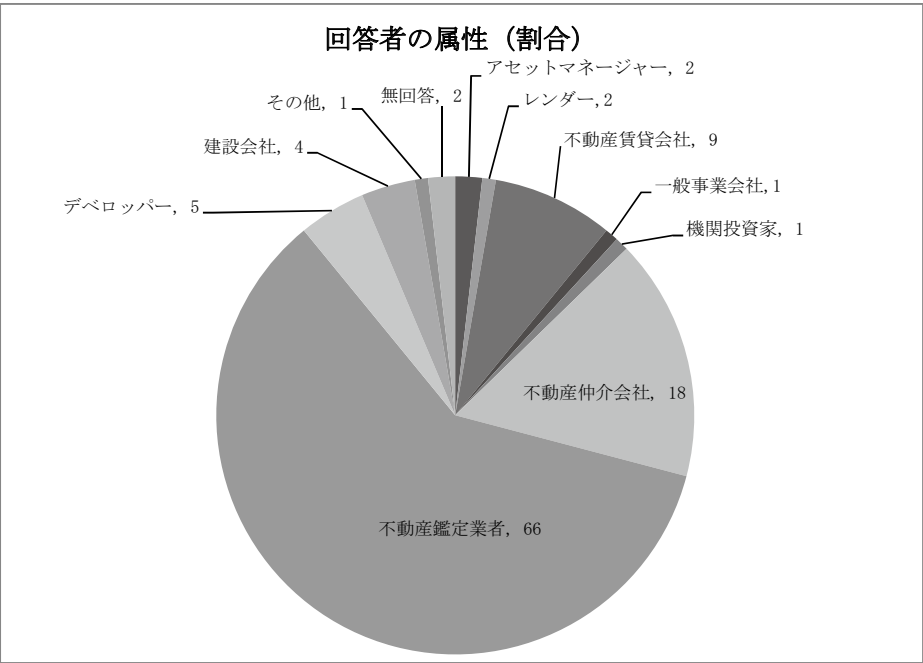
選択肢	アンケートの選択肢は、以下の5項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③ほぼ横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 (①構成割合×1+②構成割合×0.5－④構成割合×0.5－⑤構成割合×1) ÷ (①構成割合+②構成割合+③構成割合+④構成割合+⑤構成割合) ×100 ※D I がプラスなら増加、マイナスなら減少と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法（例）	<table><tr><td>回答</td><td>大きく上昇</td><td>やや上昇</td><td>ほぼ横ばい</td><td>やや下落</td><td>大きく下落</td></tr><tr><td>構成割合</td><td>30%</td><td>20%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>5%</td></tr></table> 【計算例】 (30% × 1 + 20% × 0.5 － 20% × 0.5 － 5% × 1) ÷ (30% + 20% + 25% + 20% + 5%) × 100 = 25	回答	大きく上昇	やや上昇	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3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	2	1.8%
レンダー	1	0.9%
不動産賃貸会社	9	8.2%
一般事業会社	1	0.9%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	1	0.9%
不動産仲介会社	18	16.4%
不動産鑑定業者	66	60.0%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	5	4.5%
建設会社	4	3.6%
その他	1	0.9%
無回答	2	1.8%
合計	110	100.0%



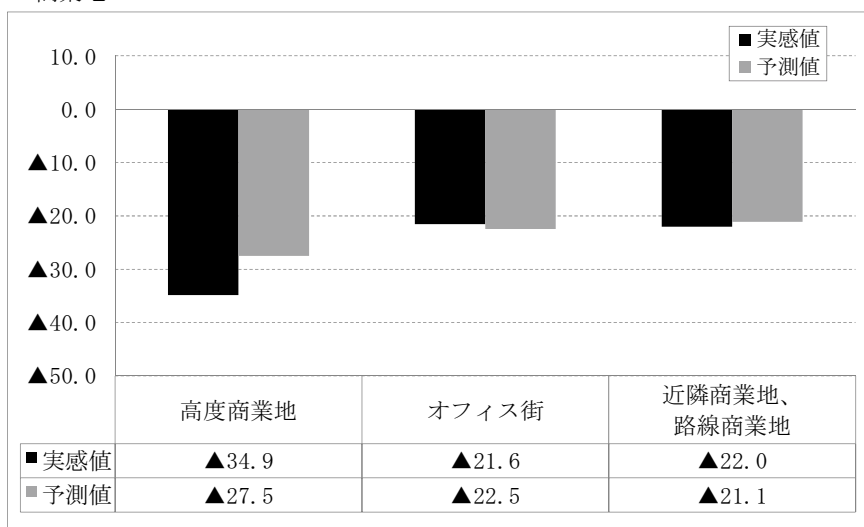
【集計結果】

地価D I

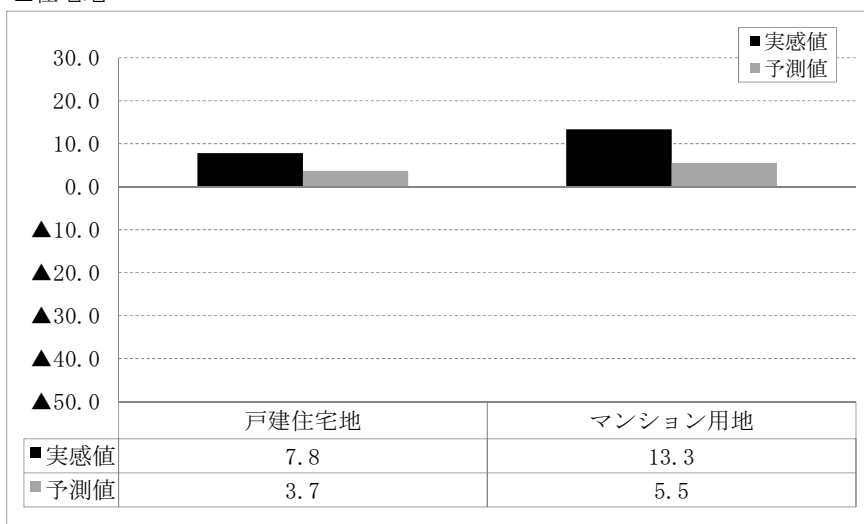
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、昨年10月以降現在までに、地価はどうなっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年4月以降の地価はどうなると予測しますか？

■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3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	9	31	53	16	1	110	▲34.9
	割合	0.0%	8.3%	28.4%	48.6%	14.7%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	10	43	55	1	1	110	▲21.6
	割合	0.0%	9.2%	39.4%	50.5%	0.9%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	8	50	46	5	1	110	▲22.0
	割合	0.0%	7.3%	45.9%	42.2%	4.6%	-	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	25	76	8	0	1	110	7.8
	割合	0.0%	22.9%	69.7%	7.3%	0.0%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	2	36	61	9	1	1	110	13.3
	割合	1.8%	33.0%	56.0%	8.3%	0.9%	-	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	12	34	54	9	1	110	▲27.5
	割合	0.0%	11.0%	31.2%	49.5%	8.3%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	10	43	53	3	1	110	▲22.5
	割合	0.0%	9.2%	39.4%	48.6%	2.8%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	10	46	50	3	1	110	▲21.1
	割合	0.0%	9.2%	42.2%	45.9%	2.8%	-	100.0%	

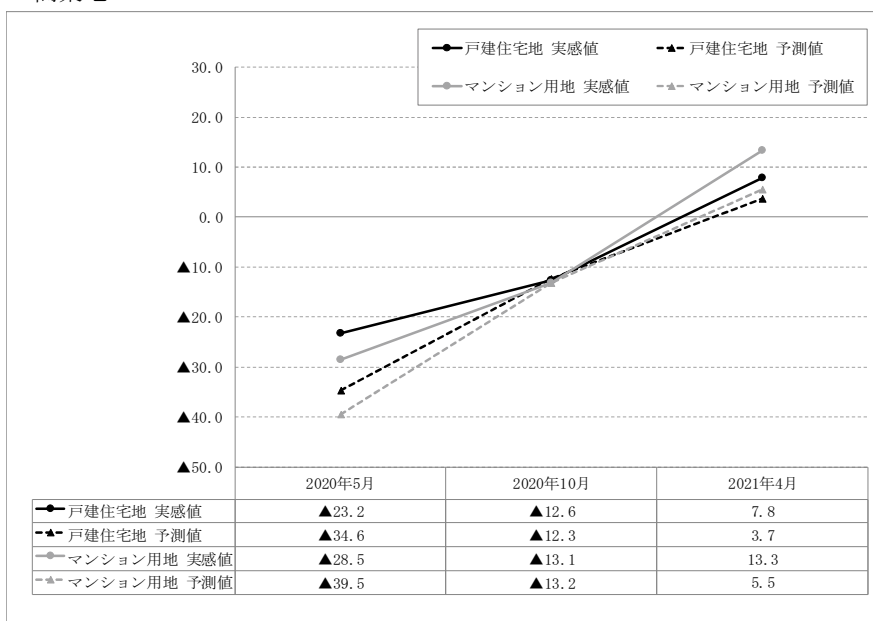
■住宅地

	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	25	67	17	0	1	110	3.7
	割合	0.0%	22.9%	61.5%	15.6%	0.0%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	36	50	22	1	1	110	5.5
	割合	0.0%	33.0%	45.9%	20.2%	0.9%	-	100.0%	

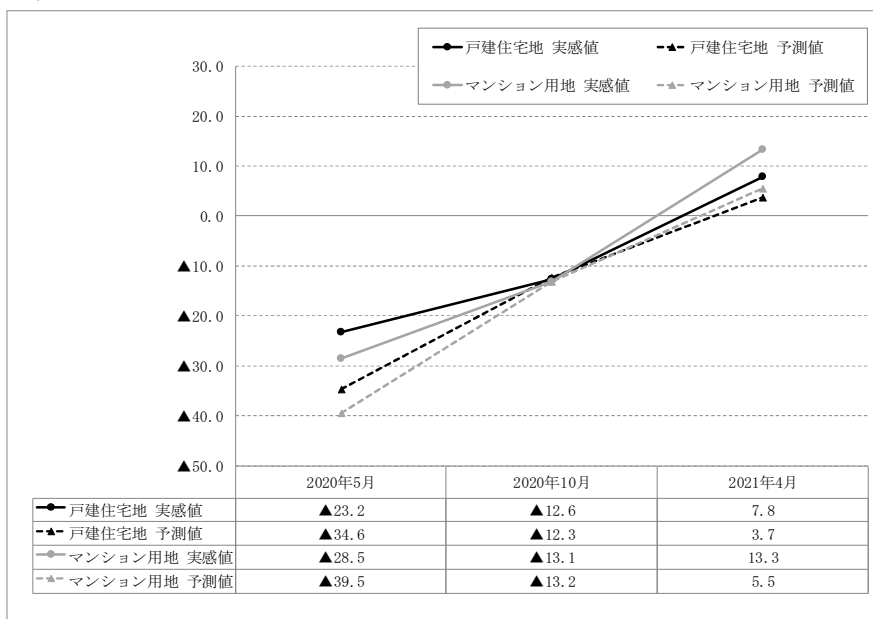
【集計結果の推移】

地価D I

■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3回）

Q. 昨年10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
がございましたらご記入下さい。

※ご回答の中で物件の特定につながる記述箇所は除かせていただきました。

【アセットマネージャー】

- ・一部、経営悪化による賃料減額要請はあるが、実感としてコロナ自体の影響による減額要請はそれほど（思っているほど）多くはないとの由。但し、コロナ禍が長引けば減額要請は増えると考ええる。

【不動産賃貸会社】

- ・零細テナントがコロナを契機に賃料を渋っているケースがあった。日本の賃貸業界の近代化のため、ドライな制度に改める必要がある。また、行政側から賃料支払の事実確認があったがその内容に賃料の交渉は家主としてくださいとの案内があった。確かにコロナ対応として重要なことだが自由民主の国家として、するべきではない。
- ・減額期間延長の相談を複数受けています。業種は贈答品物販、イベント用品メーカー、飲食業、ライブハウス等。
- ・昨年10月以降路面店舗を中心に空室が目立つようになった。まだ賃料の減額ではなくフリーレント等の条件をつけることにより空室をうめている。ただいずれ賃料の減額があると思う。売買に関しては、収益物件含め強気な取引が続いている。賃貸市場がよくないのに収益物件の取引が強気であることに疑問を感じる。
- ・再開発ビルの店舗賃料（居酒屋）が3分の1に減額された。3ヶ月毎に様子見。
- ・空室はあるも、賃料改定は大概0%~3%上昇で更新している。減額要求や支払猶予の話はない。
- ・ワンルームの需要が急激に減ったのを実感しています。

【不動産仲介会社】

- ・リモートの影響で単身者用の居室の空室率がかなり上昇。（特に築が古いもの）
- ・給付金の関係でここ暫く話がでていなかったが、3月決算後、一部のテナント（美容院）からまた賃料減額の話が出始めてきた。
固定資産税が賃料計算の基となる旨話をし、固定資産税の納付書が届いてから再度話をすることとしている。
- ・事業用店舗事務所より賃料減額要求有り。10%~20%減を3~6ヶ月間。
- ・昨年4月~9月まで10%店舗家賃を下げていました。
- ・賃料の減額要求1件有り。
- ・住宅に関しては落ち着いてきました。商業地（店舗）は減額要求は減少したが、支払猶予は多少相談されています。

- ・10月以降は政府の家賃補助やその他の救済方法により相談件数は減ったが、今後の4波によっては増えるかも。

【不動産鑑定業者】

- ・大型SCの店舗で緊急事態宣言中の家賃について固定賃料部分につき、オーナー側が一律30%減額の措置を講じ、テナント流出を防止していると聞いた。なお、店舗売上げは急減しているので歩合賃料は当然ゼロになっている。
- ・新型コロナウイルスの影響は一次的には飲食・物販店舗家賃であるが、これに伴う雇用情勢の悪化が購買力の低下を招き、マンション価格の引き下げに働く可能性が高い。よって、中期的にはマンション用地の低下に繋がると予想している。
- ・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。
- ・東京都心商業地において、度重なる営業時間短縮要請により大型飲食店舗の経営が困難となり撤退が徐々に始まりだしている。
- ・飲食店舗をはじめとして、賃料の減免のご相談をよく受けております。期間限定の一時減免については、建物オーナー様によりまちまちですが、30%程度の減免（3～6ヶ月程度）でご承諾いただいている場合が多いと感じます。また、賃料自体の減額については、簡単に受け入れられることは少ないと感じております。
- ・飲食店では、実質的に家賃の支払いが困難なため、支払猶予をお願いしているところがほとんどである。
- ・前回のアンケートの時と同様、パチンコ店、ファミリーレストラン、スポーツジムの業種から店舗賃料減額要求（交渉）が継続しています。飲食店勤務の方から住居の退去相談が増えてきております。
- ・飲食以外でも都心駅近の物販で賃料値下げ要求がみられるが、下がない賃料の成約も見受けられるため、コロナに乗じた動きの可能性もある。
- ・店舗について減額要求が散見される。
住宅（賃貸マンション）は増額改定もあり、東京周辺近隣の（市川、川口）やや広めの住戸は稼働率がアップ。
- ・去年4月の1回目の緊急事態宣言以降6ヶ月後～解約期間すぎにて店舗テナントの退室や割安な賃料の貸室へ移転あり。
- ・契約更新の際に、減額要求はあるが、まだ新規賃料の方が高いので、割安であり、減額には応じていない。（過去の契約で値上げしきれていないテナントが多いため。）ただし、お店の営業もコロナにより、補助される支援金で家賃等の固定費はまかなえても従業員やアルバイトの人件費まではまかなえないテナントも多く、値上げは実施していない。更新料は分割で支払いたい旨の希望もあり、それには応じている。
- ・今年1月からの緊急事態宣言時における時短営業協力金の支給が滞っていることで、資金

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3回）

繰りに困窮し退店を余儀なくされる飲食店舗が増加している。特に賃貸面積が大きい店舗の場合、1日あたりの時短営業協力金では賃料すら賄えず、人件費や仕入れに資金が回らないようである。また、アパレル関係の店舗もネット販売の展開が上手くできていない店舗は同様に退店のケースが増えている。

コロナウイルスの感染収束に向けて先が見えれば減額要求や支払猶予という交渉余地も考えられるが、この先も緊急事態宣言又は蔓延防止等重点措置とその解除の繰り返しでは安定した営業が困難と判断し、閉店の判断に至っているようである。

- ・△10%～△30%の減額要求が多いですが、損金計上も可能であり受諾するオーナーが多いと思います。事務所は大規模フロアの引合いが弱く、賃料水準の低下の兆しを感じます。
- ・コロナ給付金がなくなる6月以降が廃業撤退する店舗事務所が増加する。ワクチン効果により景気回復がどうなるかにかかると思います。
- ・新橋の飲食店舗では、売り上げが低迷し、一時的に賃料を半額にする動きがある。影響が収束したらもとに戻すとのこと。
- ・都内商業施設、飲食店舗等で第1回目の緊急事態宣言の頃は、期間限定の減額措置の実施、保証金の家賃への充当等、家主側も積極的に（優良テナントに対しては）対応していたように思う。
- ・担当案件では、都心店舗でみられた。
- ・商業系は売上歩合制賃料が導入されているところは契約どおり実施。

【デベロッパー】

- ・ビルの地下に入居する飲食店舗の賃料減額、支払猶予要請は続いている。
- ・ホテル（ビジネス）の賃料形態から固定賃料はなくなった。固定＋変動、MCのみの状態。

【建設会社】

- ・大型ビル低層階の飲食店舗からは引き続き減賃要請が続いている。また、売歩賃料が多いため、賃貸収入は数十%の減が続いている。

令和3年4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3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、昨年10月以降現在までに、地価はどうなっていると実感しますか？

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4月以降の地価はどうなると予測しますか？

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】

昨年10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、宜しくお願い申し上げます。

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。

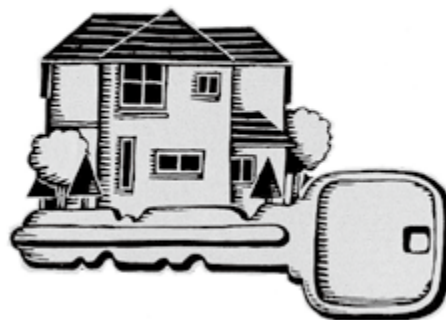
不動産の売買・交換をしたい

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。



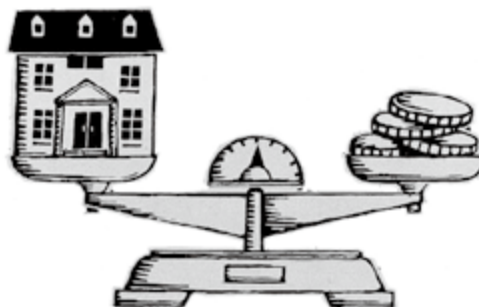
相続などの適正評価を

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。



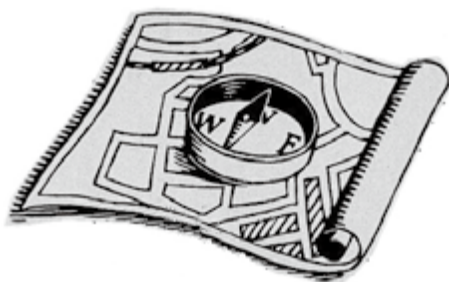
国際的な新会計基準に対応

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 栗原 友美・橋本 恵美子

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。

住宅の購入について

Q 住宅の購入を考えていますが、予算が少ないため私道の突き当りにある築30年の中古木造住宅を検討しています。予算には合うのですが、購入にあたり注意すべき点を教えてください。

A まず、土地について、合法的に建物を建てることができるかどうかを確かめることが大切です。現況、建物が建っているからといって、将来の建て替え時に同じ建物が建てられるとは限りません。建物については、購入後きちんと使用できるかを確認しましょう。

1. 建築基準法

建物を新築または増改築する際、土地は、建築基準法上の道路に2m以上の間口で接している必要があります。

建築基準法上の道路かどうかは、通常、市区役所で確認できます。多くの人が通行していても建築基準法上の道路でないこともあり、この場合は原則として建物は建築できません。（広い公園や空地に面する場合などに建替許可を得られる場合もあります。）

また、道路に面する間口（土地が道路に接している長さ）が最低でも2m以上あるかどうかを確認します。敷地が路地状部分を持つ旗竿地の場合は、途中で2m未満に狭くなっていないかどうか調査します。

2. 私道の権利関係

国や各自自治体が所有している市道や都道・国道などの道路が「公道」と呼ばれるの

に対し、個人や団体等が所有している道路は「私道」と呼ばれます。「公道」は所有者である国や地方公共団体が道路整備などを行いますが、「私道」は所有者が行い、通行の許可の権限も所有者にあります。長年無償で通行できていたとしても今後も無償で通行できるという権利が得られるわけではなく、後日、私道の通行をめぐるトラブルが生じるおそれがあります。土地を購入しようとする場合、購入する土地から公道までの経路の権利関係は、可能な限り調査しておくべきです。

私道の所有形態は様々なパターンがありますが、代表的なものは以下の3つです。

- (1) 私道に隣接する土地所有者が、私道を分筆して所有
- (2) 私道に隣接する土地所有者の持分に応じて共有
- (3) 私道に隣接する土地所有者以外の第三者

(1)、(2)の場合は、土地の売買時に、私道部分もあわせて売買されることが一般的で、当該私道の一部の所有もしくは持分の共有であっても、当該私道部分全部についての通行権を得ていると考えられるのが通常です。

一方、(3)の場合は、私道に隣接する土地の所有者は、私道を通行する権利を有していないことになりますので、注意が必要です。現況で問題なく通行できたとしても、いつ自由な通行が阻害されるかわからないため、その私道を通行できる権利を確保しておくべきです。一般的には、私道の一部の所有権の取得、囲繞地通行権、通行地役権、慣習上の通行権、賃借または使用貸借等による通行権の確保または設定等が必要となります。

3. 合法的な建物か

現況建物について、建蔽率、容積率などを調査し、合法的に建てられているかどうかを確認しましょう。購入後、再び売り出す際に、合法的な建物でない場合、低く査定される可能性があります。

4. 建物の状態

築30年ですと、木造建物の市場価値はゼロに近くなります。しかし、建物はさまざまな材料や工法によって建てられており、例えば丁寧に建てられて適切にメンテナンスされた木造住宅などは、一般的な耐用年数を過ぎても構造躯体は問題なく、設備の更新のみで何十年も使える場合もあります。大切なのは、その建物の市場価値ではなく、物理的、機能的な使用価値がどれくらい残っているのか、実際にあと何年使えるのかなのかを見極めることです。そのためには、外観や表面的な室内の内装だけでなく、建物の床下の土台の腐朽度合いや湿気、白蟻の形跡、給排水管の劣化状態等を確認し、屋根裏についても雨漏りや構造材劣化の状態を点検します。そのほか、屋根の損傷や外壁のひび割れなどの状態、建物各部の傾きや歪みを測定することも重要です。これらの判定は専門的な知識がないとなかなか難しいので、建物の状態については一級建築士等の専門家に依頼し、建物診断を視野にいれても良いでしょう。

5. 最後に

奥まった住宅は人目につきににくく、静かで良いという意見もありますが、日照、通風、眺望等の面で、劣ることも多いです。建て替え等の工事の際に、大きな重機が入らず、費用が嵩む可能性もあります。私道奥の不動産や中古住宅は安いことが多いかもしれませんが、安い理由があることを理解し、リスクを十分に見極めることをおすすめします。



不動産投資の利回りについて

Q 不動産投資をしたいと思っています。利回りが高い物件を購入する方が良いでしょうか。

A インフレ対策や老後のための資産形成の重要性が高まるなか、その安定性から不動産投資の人気も高まっています。効率良く資産を増やせるからと、利回りの高い物件を選ぶ方も多いかもしれませんが、必ずしもそれが正しいとは限らず、注意が必要です。

利回りは、投資額に対して1年間でどれほどのリターンが得られるかを見極める指標です。

まず、「利回り」には大きく分けて2種類あります。一般的に、広告などに表示されているのは「表面利回り（グロス）」で、年間家賃額から購入価格を単純に割って算出されています。

一方、年間家賃収入から各種経費を引いた金額から購入価格を割ったものが「実質利回り（ネット）」です。

例えば、2,000万円の物件に対して1年間で100万円の家賃収入があった場合、「表面利回り」は $100\text{万円} \div 2,000\text{万円} = 5\%$ となります。

しかし、当該物件の購入にかかる経費が60万円、年間にかかる諸経費が20万円であった場合の「実質利回り」は $(100\text{万円} - 20\text{万円}) \div (2,000\text{万円} + 60\text{万円}) \approx 3.9\%$ となります。

－表面利回り－

$$\frac{100\text{万円}}{\text{家賃収入}} \div \frac{2,000\text{万円}}{\text{物件価格}} = 5\%$$

－実質利回り－

$$\frac{(100\text{万円} - 20\text{万円})}{\text{家賃収入} \quad \text{年間諸経費}} \div \frac{(2,000\text{万円} + 60\text{万円})}{\text{物件価格} \quad \text{購入経費}} \approx 3.9\%$$

このように、「実質利回り」は「表面利回り」より低い数字となります。

いずれも物件を比較するときの目安となりますが、その収益力を正しく知るには「実質利回り」の方に注目すべきです。

このことから、多くの投資用物件の中から大まかに物件を絞り込む際にはまず「表面利回り」を利用し、その中から更に収益性を精査し、購入を具体的に検討する際には「実質利回り」を利用する、というように使い分けるとよいでしょう。



但し「実質利回り」も年ごとに変化する可能性があり、現在の利回りが将来にわたって保証されているわけではありません。

利回りは、賃料収入が入ってはじめて成立するものですので、現状が満室で高い利回りが算出されても、将来的に空室が発生しこれが長く続くとリスクが大きくなります。まれに販売側の関係者が入居しており、売却後に解約しすぐに空室となるケースもあるようです。また、購入後に大きな修繕が発生することもありますので、利回りのみを判断材料として購入するか否かを決めるのは危険です。情報として掲載されている数字はただの目安であり、実際のリターンとは大きく異なるかもしれないことを理解しておかなくてはなりません。長期的に利益を生み出し続けるには、不動産の利回りだけでなく、立地条件や将来的な賃貸需要にも気を配る必要があります。

利回りが低くても、立地的にも人気のある場所なら、最終的に土地販売で元が取れるケースもあるでしょう。



©shashinAC





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（オンライン）

をお気軽にご利用ください。



たとえば、こんなとき…

- 土地・建物の相場・動向を知りたい
- 借地・家賃・更新料などのトラブル
- 不動産売買・賃貸用不動産についてのアドバイスを受けたい
- 不動産の有効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
- 空き家、所有者不明土地の問題について相談したい

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 当会ホームページの「予約フォーム」からお申込みください。

予約受付開始日：相談日の1か月前

予約受付締切り：相談2日前の午後5時まで

開催方法

- Zoomによるオンライン形式
- 電話相談形式

当相談会は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、Web会議システムZoomを使用した非接触型・オンライン相談形式にて実施しております。相談者の皆様は、会場への来場不要で、ご自宅等から相談会にご参加いただけます。お手元に、Zoomが利用できる環境を整えたPCやスマートフォン等をご用意ください。Zoomのご利用が難しい場合は、お電話での相談もお受けいたします。

（お電話は、こちらからお掛けいたしますので、通信料金の負担はございません。）
相談時間は、お一人様30分以内とさせていただきます。

なお、相談会への参加には、事前のご予約が必要です。

当会ホームページの「予約フォーム」からお申込みください。

※予約受付が完了しましたら、相談会前日までにこちらからZoom参加用URLや当日の参加方法等に関するご連絡をさせていただきます。 ●お問合せ：03-5472-1120

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/>

令和3年度 定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

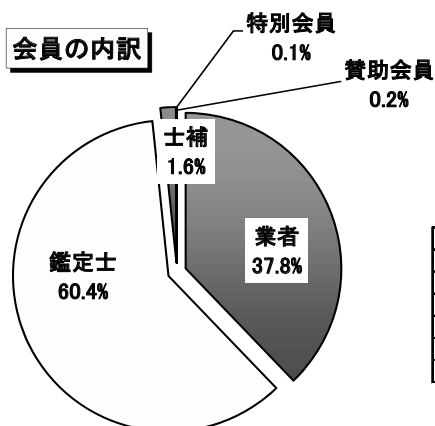
日 時	相 談 担 当 者	相 談 内 容 内 訳				相 談 件 数	来 客 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
令和3年4月7日	佐藤 麗司朗	5	1		4	10	3	
	大山 宏毅	2	1		2	5	3	6
令和3年4月21日	山下 末雄	3	1		3	7	3	
	小山 東子	3				3	2	5
令和3年5月19日	下野 好弘	3	3		4	10	4	
	吉田 雅一		2		2		3	7
令和3年6月2日	中澤 信行	3	3	1	1	8	4	
	安達 由幸	3				3	3	7
令和3年6月16日	山谷 弘幸	2	2			4	2	
	柘植 大徳	1	1			2	2	4
令和3年7月7日	山本 宗寛	1				1	1	
	下野 好弘	1			2	3	2	3
合 計		27	14	1	18	56	32	32
相談回数6回(令和3年4月～令和3年7月まで)・相談員延べ12人								
相談来訪者32人(1人当たり2.6人)・相談件数56件(1人当たり4.6件)								

※令和2年12月16日～令和3年3月17日は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により休止。

※令和3年4月7日より再開。Zoomを使ったオンライン相談形式および電話相談形式にて実施。



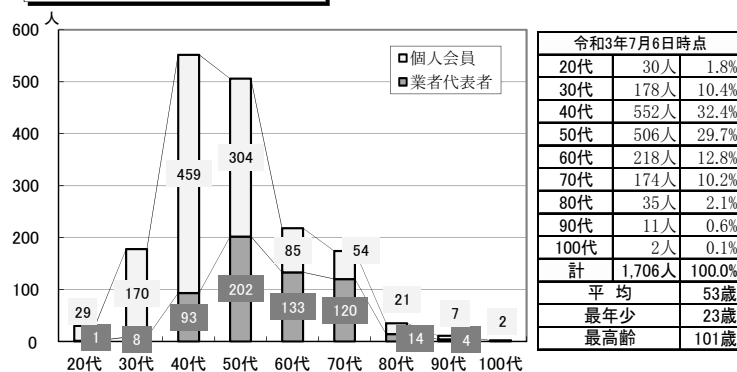
公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



令和3年7月6日時点

業者	686	37.8%
鑑定士	1,098	60.4%
士補	29	1.6%
特別会員	1	0.1%
賛助会員	3	0.2%
計	1,817	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。



私たちが、「コロナ禍」の中で生活を送るようになり、すでに1年半近くが経過しようとしています。

自分自身の暮らしに目を向けてみると、当初は外出もままならず、いわゆる「お家時間」をどう過ごすかということから始まり、部屋を隅から隅まで片付ける、お菓子づくりに没頭、動画配信サービスに加入、子供の頃習っていたピアノを再開してみる…等々、思いつくお家時間の過ごし方に一通りトライし、それはそれで様々な気付きがあり、楽しめるものもありました。しかし、やはり外で心おきなくおいしいものを食べたり、買い物に行ったり、旅行を楽しんだり…という蓋をしている外の世界への欲求が湧きあがってくるのも感じずにはいられず…。制約のある生活の中でバランスをとることは難しいなと実感しました。

コロナ禍で、これまでとは違った時間の過ごし方、人とのコミュニケーションの取り方などを経験した私たちは、新型コロナウイルスが収束に向かったあと、コロナ前と同じ、ではないはずです。まだまだ安心できる状況ではなく我慢の多い生活ですが、その先にはきっとよい変化も見出せるはず。どこか重苦しい空気が漂う毎日の中でも、そのような気持ちで自分を励ましつつ、日々乗り切っていければと思います。

(事務局 城坂 明日美)

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第98号 2021年8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

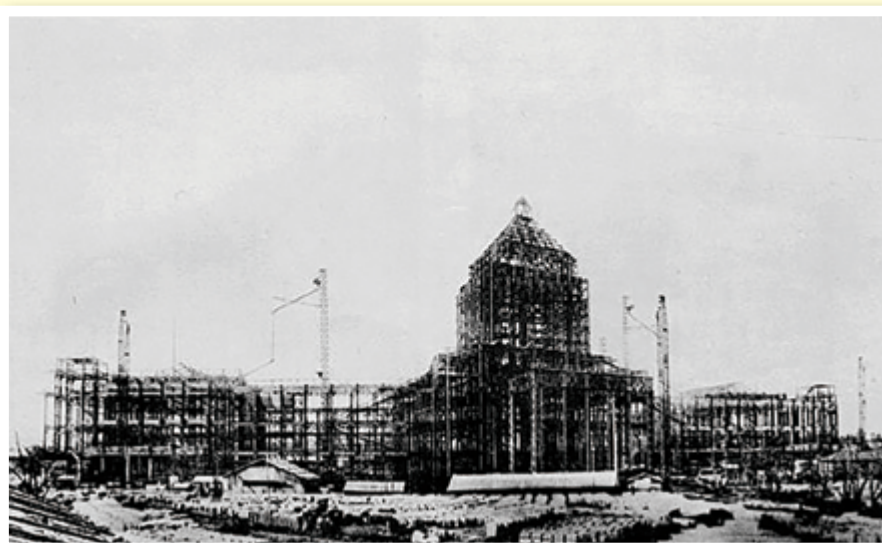
・本誌掲載記事を転載希望される方は
当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2021

東京フォト遺産 (11) 帝国議会議事堂



【設計競技1等案】 議事堂の建築デザインは、建築設計競技として一般公募された。競技は大正7年から翌年にかけて行われ、大蔵省に設置された臨時議院建築局が運営を担った。1等選ばれたのは宮内省内匠寮技手、渡辺福三の名義で応募された案で、これは宮内省内匠寮の有志が作成した数案のうちの1つであった。当初のデザイン案では中央塔が丸い屋根だったものが、施工にあたっては四角錐に修正されることになる。



【鉄骨組み立て】 デザイン案の修正を経て、大正9年に着工した。議事堂が完成したのは約17年後、昭和11年のことだった。工期が長期化したのは、大正12年に関東大震災が発生、火災により大蔵省にあった設計図や模型などが失われ、さらに建設用鉄材を積んだ船が津波により沈没したことなどがある。当初、すべての建材を国産で賄うことを目指していたが、ドアノブと郵便差入口、そして中央広間のステンドグラスについては外国製のものが採用された。外壁には山口県の黒髪島や、広島県の倉橋島産の花崗岩が使われた。

資料：（上）洪洋社編『議院建築意匠設計競技図集』洪洋社 大正9
（下）大蔵省営繕管財局編『帝国議会議事堂建築報告書』昭和13

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46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/>