

かんてい・TOKYO

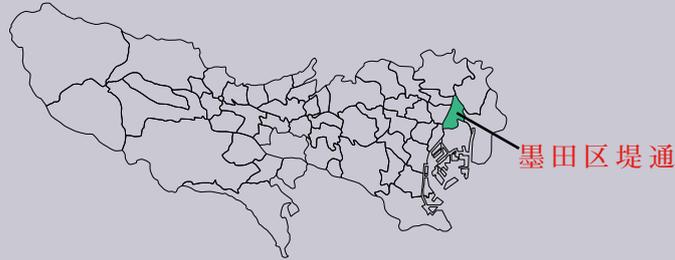
NO.
99

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2022年1月発行

・佐藤会長新年のご挨拶 ・東京今昔物語「浅草と大黒家」



榎本 武揚【墨田区】



旧幕府軍を率いた江戸っ子、逸材として明治新政府の大臣に。

榎本武揚は大保七年（1836）、江戸下谷御徒町柳川横町（現・台東区浅草橋付近）、の組屋敷で生まれた。昌平坂学問所、長崎海軍伝習所で学んだ後、幕府の軍艦「開陽丸」発注に伴いオランダへ留学し、竣工した船を横浜まで回航した。

戊辰戦争では旧幕府軍を率いて蝦夷地を占領、いわゆる「蝦夷共和国」の総裁となったが、最後の戦いとなる箱館戦争で降伏し、投獄された。

しかしながら敵将、黒田清隆らは榎本を傑出した人物として赦免し、新政府に活躍の場を提供した。その結果、彼は通信大臣をはじめ、文部、外務、農商務大臣の要職を歴任、新生日本の建設に貢献した。

晩年は、現在の言問小学校西側に屋敷を構え、隅田川の土手で馬を駆つたり、向島百花園で草花を愛でる姿が見られたという。

この像の建設者には大隈重信、渋沢栄一、大倉喜八郎らが名を連ねている。

（所在地：墨田区堤通2-6-10）



かんてい・TOKYO

NO.99

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2022年1月発行

銅像に息づく東京ストーリー：⑱「榎本 武揚」	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―」大黒家天麩羅	7
新しいインボイス制度 (株) 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 (9) 弁護士 水川 聡	17
第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 熊倉 努	18

【行事レポート】

令和3年度秋の講演会「都市と不動産を考える」 広報委員会 委員 雨宮 竜介	19
シンポジウム「マンションの管理適正化など」 研究研修委員会 副委員長 服部 毅	21
令和3年度「秋の無料相談会」 北原不動産鑑定士事務所 北原 崇寛	23
「不動産鑑定士による地価調査パネル展示会」 相談事業委員会 委員 倉持 善栄	25
「第26回暮らしと事業のよろず相談会」 相談事業委員会 副委員長 齊藤 政治	26
「相談事業委員会スキルアップ研修会」 相談事業委員会 委員 小山 東子	27
「第60回定期研修会」 研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎	28
「第7回TAREAカレッジ」 研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎	29
「流域治水などに関する特別研修会」 災害対策支援委員会 委員 土井 小咲	30
「第14回復興まちづくりシンポジウム」 災害対策支援委員会 委員長 末原 伸隆	31
「住家被害認定調査、都市型災害被害判定」 災害対策支援委員会 副委員長 熊倉 努	32
第1回「夢の家！！あったらいいな絵画コンテスト」授賞式	33
専門士業団体との協定締結	34
友好協定締結団体との活動報告	35

【会員投稿】

古道を歩く (1) 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武	37
歌舞伎・文楽とその所縁の地 (10) 青山リアルティー・アドバイザーズ (株) 服部 毅	41
安岡正篤さんから学んだこと (株) 平松不動産鑑定事務所 菅原 信	43
投稿記事募集のお知らせ	44

【NEW FACE】

新規開業者一覧	45
図書室だより	46
東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果 (第16回)	47
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4回)	62

【都民クラブ】

不動産鑑定士の仕事	71
ちょっと教えて 広報委員会 委員 齊藤 滋・矢崎 憲一	73
定例相談会のご案内	77
定例相談会報告	78
会員数／編集後記	79
東京フォト遺産 (12) 「新宿副都心」	80

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**

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。

2020年の初頭から顕在化した、新型コロナウイルス感染症のパンデミックは、この原稿を執筆している12月末時点でも終息とは程遠く、世界の累積感染者数は2億8,000万人、死者540万人に迫っている状況にあります。ワクチンを先行して接種した国々でもオミクロン株が猛威を奮い、アメリカでは一日24万人程度、イギリスでは12万人程度、フランスでは9万人程度と新規感染者数を押し上げています。

国内では、三回目となるワクチンのブースター接種準備や、経口治療薬の特例承認など、明るい兆しが見えつつあるものの、大阪、京都につづき東京においてもオミクロン株の市中感染が発覚しました。実効再生産数は1.39で第六波が懸念されている状況にあります。

このような状況下ではありますが、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、本年こそはコロナに打ち勝ち、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。

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、感染防止対策を徹底しながら、多くの事業について、私自身が先頭に立ち、ニューノーマルの構築に尽力しております（本誌における各事業の開催報告をご参照ください）。

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、「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。他県の事例閲覧等に際しては、このような事情を鑑み、規定等に沿った情報管理と適切な運用をお願い申し上げます。

法整備面では我々を取り巻く環境は激変しており、本年4月1日に改正個人情報保護法が全面施行されます。本改正では、個人の権利保護が強化されるとともに、事業者の責務が追加され、法令違反に対するペナルティが大

大きく強化されます。

個人情報の漏えい、または漏えい等のおそれが発生した場合には、会員の方自らによって、個人情報保護委員会への報告が義務付けられます。安全管理措置を本人が知りうる状態に置く必要があり、個人情報保護法ガイドライン（通則編）として、会員皆様のホームページ上などに公表しておくことも求められています。

法定刑に関しては、個人情報保護委員会からの命令違反や、データベース等の不正提供等の場合、法人等では1億円以下の罰金刑が課せられることとなりました。

会員の皆様はもちろん、連合会並びに当協会においても、各種対応への備えが急務となっております。我々不動産鑑定士は、日々の業務を通じて取引事例データ等を保有し、利用しております。特に公的評価に関わる会員におかれましては「知らなかった」では済まされないことから、昨年12月16日に会員皆様に向けて特別研修会を開催するとともに、当協会の理事・事務職員には必修扱いで受講いただきました。

また、4月1日には改正民法も施行され、自己決定権の尊重と社会参加を促すことを目的として、成人年齢が18歳に引き下げられます。

これまでは未成年の場合、様々な契約を単独で締結することは認められておらず、親権者か未成年後見人（家庭裁判所選任）のいずれかが法定代理人となって取り消すことができました（当初より無効となる扱い）。今後は18歳以上20歳未満であっても単独で契約できるようになります。

成人年齢の引き下げに伴い、経済全体では消費行動の変容等による影響が出てくるといわれていますが、不動産業界の実務ベースでは、連帯保証人制度や金融機関の審査の必要であることから、実態として大きな混乱は生

じにくいと考えています。

私が着目しているのは、政府広報等で「18歳からできること」として例示されているものの一つに「国家資格・免許を取得できる」が挙げられていることです。具体的には「公認会計士・司法書士・医師免許・薬剤師免許」が列挙されており、もちろん資格試験に合格することは必要であるものの、自らの意思や能力によって、社会で活躍できるという意識醸成が諸施策によりなされていくこととなります。これまでは新社会人に向けて行われてきた各種団体、経済・産業界によるプロモーションのターゲットが、より若年層へと向けられることとなり、ブランディング、アプローチ合戦が激化することは必至です。このような変化を我々不動産鑑定業界も取り込み、他の業界団体に遅れることなく、次世代ファンの創出、将来における業界の人材獲得に向けて積極的な展開を行うことが求められています。

国民の常識が変わり、不動産との関わり方が大きく変化している局面において、不動産鑑定士が担うべき新たな業務領域への対応力が課題として突き付けられています。

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11月には、東京弁護士会との友好協定に基づく第一弾の事業として、シンポジウム

「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」を初めて共同で開催いたしました。都民・国民の皆様、行政、マンション管理に携わっておられる方々、都市機能の更新を担うディベロッパーの皆様と共に議論できる内容であり、YouTube配信では1,300回に届く視聴を獲得できています。この会報が皆様のお手元に届く頃、1月中には第二弾の事業に向けて、具体的な協議会が開催される予定です。

東京司法書士会とは、昨年7月と9月に双方の会長以下執行部が一堂に会し、両会の会員を対象とした研修会や親睦行事の開催、各種学校における教育分野での連携、相談会の合同開催、被災地支援活動における両会の役割を周知する動画コンテンツを作成すること等、幅広く協働することが決定されました。

10月に開催された秋の不動産無料相談会では、司法書士会より会員の派遣を受けて、登記・成年後見・家族信託に関する相談対応ができなかった範囲までアプローチする形で、より多くの都民・国民の悩みに寄り添うことができました。

本年1月26日には、東京司法書士会会員の皆様に向けて、我々不動産鑑定士の活動領域と不動産鑑定評価書の活用をPRできる研修会を開催いたします。現在、業務推進委員会が中心となって準備を進めております。4月13日には、当協会の定期研修会に野中政志会長をお迎えして、「不動産鑑定士が知っておくべき登記簿の読み取り方と成年後見制度」に関する講演をいただく予定です。

同様に、日本公認会計士協会東京会会員の皆様に向けても、4月6日に不動産鑑定評価に関する研修会を開催いたします。

昨年12月13日には、東京税理士会との間で、友好協定の締結に調印することができました。今後、都民・国民に向けた各種取り組

み、受験層へのPR、デジタル・ガバメントへの対応等について両会で協議し、連携してまいります。

そのほか友好協定を締結できた東京都行政書士会、日本弁理士会関東会、東京都中小企業診断士協会、東京都土地家屋調査士会、東京建築士会との間でも、協働事業や業務の開発について協議を継続してまいります。

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。昨年度より、総務財務委員会の「未来構想小委員会」として昇格させて、常設的な活動へとシフトしております。現在、事務所移転WG、会員管理システムWG、賛助会員拡大・会員親睦事業WGなど、若手会員を中心に未来への布石のための活動が行われており、当協会でも最もアクティブな委員会となっています。

昨年夏に、未来構想小委員会が主体となって企画した「夢の家！！あったらいいな絵画コンテスト」は、①新型コロナウイルス感染症によって学校行事の中止や普通の夏休みが過ごせないことによる閉塞感が漂っている小学生に向けて、少しでもご家族と楽しい夏休みの思い出をつくってもらいたい。②テレワークの実施が声高に叫ばれるなかで、大人の皆様も理想的な一軒家や間取りについて思いを巡らせている状況に鑑み、企画・開催されました。

短期間での周知・募集にも関わらず、お子様から大人まで合計223点ものご応募をいただき、受賞者の一人にはフジテレビ・アナウンサーの渡邊渚さんがおられました。ご本人によってSNS等で喜びを語っていただいております。初年度の開催から不動産鑑定士の知名度向上に繋がる成果となっております。

また、2020年11月より、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。現在では第8回まで開催され、第9回は2月18日に開催する予定です。

連合会では2021年4月より、不動産鑑定士の資質向上、鑑定評価の質の更なる充実を図るため、会員による年間15単位の研修受講が義務化されています。当協会会員の単位取得を支援するためにも、引き続きタイムリーなテーマで、学びの機会を提供してまいります。

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っております。

今まさに、協会事務局の移転に向けて、総務財務委員会内のWGを中心に鋭意努力が行われております。移転により年間1,500万円程度の固定費カットができる見通しです。現在、各委員会では予算の編成を行っており、正味財産増減計算書ベース・予算比において赤字幅の削減を目指しています。委員会再編による事業のスリム化、各種事業に関する効果測定を行いながら、今後一層の効果を上げてまいります。

熊本地震以降、コロナ禍であっても容赦なく、自然災害が頻発しております。地球温暖化とともに、風水害に関しては広範囲かつ同時多発的に起こることが懸念されています。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、国民目線に立った新たな社会的使命にも取り組んでまいります。

私たちが生きているこの社会、各種制度、ビジネスにおける慣行はすべて、人口が右肩上がりに増加していく過程で創られたものです。2025年には3人に1人は65歳以上、5人に1人は75歳以上という「超・超高齢化社会」が到来します。生産年齢人口の減少が見込まれており、AI（Artificial Intelligence：人工知能）による労働代替が確実視されています。

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なかで、これまでと変わらずに不動産鑑定士制度への社会的信頼を守り、維持し、業務領域を拡大していくためには、私たち自身が変わらなければなりません。

新たな風が入ってこなければ空気は淀み、水は流れなければ濁ります。常に新たな人材を取り込んで、業界を活性化させていくことこそ、未来を創ると信じています。

一方で、その時々空気や流れに振り回されることなく、自己の価値観と向き合って感性を研ぎ澄まさないければ、新たなものは何も生まれません。今後、価値観の変化、消費行動の変容が訪れて、デジタル技術を駆使した新たなビジネスが波打つことがあったとしても、我々不動産鑑定士にとってコアである「不動産鑑定評価」の社会的信頼性、「不動産鑑定士とは如何にあるべきか」と繰り返し自身に問いかけ続けるとともに、少し先にある情景を手繰り寄せつつ、業界の発展と未来への布石とできるような事業の展開を実現していく所存です。

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、誠心誠意務めてまいります。会員の皆様方におかれましては、引き続きのご理解・ご支援のほど、何卒よろしくお願いいたします。

東京今昔物語 — 企業と東京 —

浅草と大黒家天麩羅の歩み



本店外観

浅草の地名と由来

『浅草』が歴史上最初に文献として登場するのが、鎌倉幕府の事績を記した歴史書であり、養和元年(1181年)頃に著された吾妻鑑といわれている。鎌倉幕府の成立に先立ち、源頼朝が、鎌倉にある鶴岡八幡宮造営のために浅草からわざわざ宮大工を招いたという記述がある。既に当時の浅草は浅草寺の門前町として相当な賑わいをみせ、時の為政者が浅草寺を関東切つての古格ある寺として認知していたことが推察される。

この『浅草』という地名自体は、様々諸説あるが非常に古い時代からあったようだ。寛政12年(1800年)に大橋方長が著した江戸往古図説によると『浅草とは古来より草深い武蔵野の中、草があまり茂っていない土地であったから。』という説に由るところが一般的である。そのような浅草が今でいう大衆的とか庶民の街であるといわれるにはその分、永い歴史の蓄積があった。それは浅草寺の草創期まで遡る。

『浅草寺縁起』によると今から1393年前、推古天皇三十六年(628年)に宮戸川(現在の隅田

川の下流^{ひのくまのはまなり}辺り)浅草浦付近で漁をしていた檜前^{たけなり}浜成、竹成兄弟の投網の中に一寸八分(5.5cm)の金色の仏像がかかり、それを土地の識者である土師^{はじのなかとも}仲知に見せたところ聖観世音菩薩の尊像であることがわかった。土師氏は自ら出家し、屋敷を寺に改めその尊像を安置し、深く帰依したという。これが浅草寺の起こりの伝承とされる。またその尊像発見の翌日には十人の草刈り童子^{あかざ}が藜で草堂を作ったとも伝えられており、この経緯から当時の浅草が漁村と農村の二重構造で地域開発がすすんでいたとみられ、このような観音信仰を郷土全体で受け入れているところをみると秩序だったコミュニティが既に存在していたようである。

因みにこの尊像を発見した檜前兄弟と丁重に安置し深く帰依した土師仲知。この三方を祀った社を三社権現社といい、これが現在の浅草寺に隣接する浅草神社(通称、三社様といい、この祭礼を三社祭という)である。この一連の出来事により広大な武蔵野の一画、東京湾の入江の一寒村であった浅草は、永い年月をかけ宗教的集落として大いに発展し、金龍山浅草寺として庶民信仰の中心地となった。

大衆の街 浅草

浅草は、江戸期に入り、大きく発展した。その要因として、現在の蔵前に幕府直轄の米蔵が置かれ、札差が登場してきた為である。蔵前には日本全国から集められた食用米や武士達の給料としての米などを保管していた。また、これを守るために大勢の警備が配置され、下級役人が暮らしていた。

江戸時代は武士の給料が米で支払われていたため、武士のために米を保管するだけでなく、現金に替えてくれる札差という商人が現れた。札差は預かった米から手数料を引いて現金を武士に渡した。手元に残った米は小売の米屋たちに手数料を付けて売った。札差は武士と小売の両者から手数料が取れるため莫大な利益を得て、さらに儲けた金を元手に金融業まで行き富豪となっていった。この富豪が豪遊する場として浅草は大いに発展したのである。この豪遊を行っている町人たちを通人つうじんと呼んだが、中でも『十八大通』と呼ばれた人々があり、その多くはこの札差達であり、今でいうパトロンのような存在であった。浅草の庶民文化、江戸の粋にはこのような背景があった。

明暦3年(1657年)浅草の北部には新吉原遊郭が移転。さらに天保12年(1841年)の天保の改革では、江戸市中に散在していた芝居小屋(中村座、市村座、河原崎座)などの猿若三座を現在の浅草六丁目一帯に集め、猿若町として芝居町とした。それと共に浅草寺境内には浅草奥山と呼ばれる大衆相手の見世物小屋、大道芸人が集まった。

天保年間に出版された寺門静軒てらかどせいけんの江戸繁昌記には『江戸では浅草寺が一番広く、大勢の人が御参りに来る。けれど一時も途切れないほどだ。』とその賑わいぶりを書き記している。

浅草は浅草寺を中心に新吉原や芝居小屋にしろ江戸時代から庶民の憩いの場として隆盛を極めた。明治期に入り、この大衆娯楽の伝統を受け継いだのが凌雲閣(浅草十二階)※1であり、浅草公園※2六区の興行街であった。

浅草の持つ庶民性は、オペラが来れば直ち



明治20年頃 錦絵浅草仲見世

に和製のオペラに、レビューが入れば和製のレビューに、演劇からショー、ストリップに至るまで、全てが直輸入ではなく、浅草的な姿や形にアレンジされ、それが大衆のエネルギーの中で育っていった点にある。食文化もまた然り。西洋料理もアレンジされ、洋食としてトンカツやコロケが庶民の口に運ばれるようになったのもこの頃である。浅草の庶民性は文人墨客にも愛され、幾多の名作が世に誕生したのであった。

この浅草も大正12年の関東大震災で凌雲閣などほとんどの建物が灰燼に帰し、昭和20年の東京大空襲でほぼ浅草の全域、浅草寺本堂、五重塔、仁王門など多くの伽藍を焼失したが、その災禍の度に過去の伝統と栄光を復活させるために逞しい意欲と強い意志で力強く歩んできたのである。戦後は、戦前を凌ぐ一大消費地区として再生し、その意地が浅草寺昭和本堂の落慶、雷門、宝蔵門(仁王門)を復元させ、京都東寺の五重塔に次ぐ全国第二の雄大な規模の五重塔を再建してきたのである。



関東大震災で半壊する前の凌雲閣



昭和初期の浅草寺本堂 東京大空襲で焼失



現在の浅草寺 本堂

※1 凌雲閣：明治23年に竣工された当時日本で最も高い建物で日本初の電動式エレベーターを備えた展望塔。関東大震災により半壊し、解体された。

※2 浅草公園：明治17年、太政官布告により、公収された浅草寺境内地は東京府の管轄となり、浅草公園に指定された。一区から七区までを公園とした。

一区：浅草寺本堂周囲。(浅草神社、二天門、仁王門、五重塔、淡島堂)

二区：仲見世

三区：浅草寺本坊伝法院敷地

四区：大池(当時のひょうたん池付近。現在はJRA馬券場)

五区：奥山と呼ばれた公園北部。現在の花やしき遊園地の所在地付近

六区：見世物の中心地。映画館通りと呼ばれた大衆娯楽の興行街

七区：公園東南部。浅草馬道1～5丁目

江戸の町と天ぷら

少し遡るが、江戸時代中期以降、江戸の町には、多くの職人が住み暮らしていたと聞く。中でも特に独身の男性が多く、幕府中心の町になるにつれ、参勤交代をきっかけとして地方から江戸へ出稼ぎに来るようになった。そんな職人たちには、手軽に時間をかけずに食事が出来るため屋台が大変重宝されたようだ。

蕎麦や寿司、鰻の蒲焼なども元々屋台で提供されており、天ぷらもそのうちの一つであった。時は安永年間。荷台の上に簡単な屋根の付いた屋台があり、当時の江戸湾で採れた魚に衣をつけ油にくぐらせた食べ物が売られていた。これが天ぷらであった。屋台には天つゆが入った大きな井鉢が乗り、串に刺した天ぷらを天つゆにつけて食べていたようで、江戸中期の浮世絵師鋏形けい齋こと北尾政美が描いた近世職人尽絵詞には、二本差しの侍が手拭で顔を隠して、天ぷらを立ち食いしている光景が描かれている。現在の貨幣価値で10円～20円程度と安かったようで、ファーストフードのように江戸の町に登場した。せっかちで待つことを嫌う江戸っ子の気質と油で揚げるとい調理法が江戸庶民の嗜好に合う食べ物だったのかもしれない。もちろん浅草でも浅草寺参拝客や観光に来た客相手の屋台も沢山あったようだ。

そんな屋台料理も次第に小屋掛けといって仮小屋のようなものになり、固定した店へと営業形態を変えていった。因みに当時開発された濃口醤油が広まったことで、これが現在に繋がる江戸の味を決定づけていくことになり、江戸の食文化が花開いた要因ともいわれている。

明治になると井鉢に御飯を盛り、汁に浸した天ぷらを載せて食べる天井が現れている。それは、天ぷらの残り物を利用して、蕎麦屋が考案したといわれている。値段は、明治20年で三銭、大正8年には二十五銭、昭和12年で四十銭というから大衆的な料理として広く伝わった。

大黒家天麩羅の創業

そんな大衆の街浅草で大黒家天麩羅は、明治20年(1887年)12月16日に創業した。寒風吹きすさぶ日だったと伝えられている。

創業者である初代丸山弘方(旧姓 脇田)は、元治元年(1864年)1月17日、脇田弘道の二男として伊勢国にて生を受けた。それからほどなくして京都に移り住んだようだ。脇田家はこの頃、京都にて公家侍として、禁中の高御座の管理をしていた家柄であった。時は幕末。京都は明治維新の動乱期、蛤御門の変で焦土となった洛中の復興も終わらないうちの東京遷都で、大打撃を受けた。江戸、大坂と共に日本の三都であった京都の人口は維新前、江戸100万人、大坂50万人に続く約30万人。尊王攘夷、倒幕運動の高まる中で政争の中心となった幕末の諸侯、藩士、志士、商人らが押し寄せて人口も膨張し、不穏さを漂わせながらも洛中には活況がみなぎっていた。だがその活況も東京遷都で潮の引くように消え去った。

遷都後の京都市域の人口は明治3年の33万人が同5年に24万人、同7年約22万人に急減したといわれる。そんな状況の中、後の創業者となる弘方も京都を離れざるを得なくなった。元は公家侍の身分であったため東京に出てきた当初は、扶持を得るのに大変な苦勞があり、当時浅草北部の橋場にあった三条実美氏の別邸である対鷗荘にて暫く書生をしていたと伝えられている。そののち縁あって丸山善吉という蕎麦屋の主人の娘と夫婦となり、



初代 丸山弘方

名を丸山弘方とした。

弘方が現在の場所で蕎麦屋を創業する当時、世間一般的に商売の神様である恵比寿様や大黒様が広く親しまれていることから、浅草寺の門前町でもあるため大黒様※3にあやかり、店の屋号を大黒屋とした。初代弘方は、蕎麦屋であったにもかかわらず、店の床をタイル仕上げとし、テーブルを使った椅子式の洋風文化を取り入れた店とした。当時、この洋風スタイルは評判になったようだ。しかし、現在の本店の所在地と同じ伝法院通り※4は、当時、人通りも多く、賑やかで繁盛はしていたものの、忙しい割に儲けがでなかったという。

そこで天ぷらそばが沢山出た日には売上が



明治20年 創業時 大黒家本店 まだ電柱に大黒屋と書かれている



創業時 大黒家本店店内 蕎麦屋としてはハイカラな造りであった

浅草と大黒家天麩羅の歩み

上がったという理由もあり、天ぷら屋に変わることを決心し、明治末期に天ぷら屋に転換。屋号も『大黒家天麩羅』とした。屋根の屋から家という字に変えた背景には、大黒様が住んでいるお家^{うち}という意味合いがあり、縁起が良い店としていらしたお客様が家のように心地よくくつろげる空間を作りたいという初代弘方の想いが込められている。



創業当時の従業員たち



伝法院 庭園

※3 浅草寺は七福神の一柱である大黒天を祀っている。俗に米櫃大黒^{こめびつ}といい、江戸以来庶民の崇敬を集めていた。

※4 伝法院通り：伝法院は浅草寺の本坊であり、今でも小堀遠州(1579~1647)が築庭したとされる回遊式庭園と、阿弥陀三尊像を安置する客殿などが残り、修行道場の他、海外の要人の接待などに用いられている。この伝法院の塀を隔てたこの通りには現在も様々な店が軒を連ねており、仲見世通りと浅草六区を最短でつなぐ通りである。

大正～昭和の大黒家天麩羅

浅草の賑わいも手伝い、大黒家天麩羅の商売は繁盛し、前途洋々といったところではあった。ところが、そんな折に大正12年(1923年)に起きた関東大震災が浅草の町を襲った。被災当時、二代丸山三良^{まるやまざぶろう}と一族、従業員で上野の山に避難をしたと伝えられ、現在の台東区一带も甚大な被害が出たと伝えられている。前述の通り、浅草のシンボルタワーとしてあった凌雲閣も半壊し、その多くが焼失した。



関東大震災後の大黒家本店



二代 丸山三良

その後、震災復興により一から出発した浅草も昭和になると町の活気を徐々に取り戻し、和洋折衷の近代市民文化の昭和モダニズムの流行と相まって、浅草の町もかつての栄華を取り戻すようになる。大黒家天麩羅も建

て替えが終わった頃、三良は、天ぶら店のみならず、さらに手広く商売を広げた。現在の大黒家別館の裏手に当時流行のフレンチ料理屋やビリヤード場、旧浅草国際劇場(現浅草ビューホテル)前にあった橘館という寄席を開業した。



現在の大黒家別館裏にあったフレンチ店
東京大空襲で焼失



橘館 寄席 東京大空襲で焼失

昭和の浅草を語る上で、先の大戦の戦火にも触れねばならない。昭和16年～昭和20年まで行われた戦争により浅草は再び焦土と化した。東京のほぼ中央に位置する浅草はその90%が完全に焼き尽くされたのであった。これには関東大震災でも焼けなかった浅草寺の朱塗りの大伽藍も例に洩れなかった。戦災で焼失した浅草寺本堂は、慶安2年(1649年)徳川家光によって建立され、296年間その威容を誇っていた。幸いにも昭和本堂再建期によると、昭和18年(1943年)には、空襲の激化を予想し、ご本尊の入った厨子は事前に青銅製の天水受けに入れ、堂内地下に埋めたため無事であった。



出征時の景三 左から二番目

その頃、齢28歳であった三代 ^{まるやまけいぞう}丸山景三は戦時中、南方戦線に召集されており、陸軍歩兵第3連隊の准尉として終戦を迎えた。復員したのは翌年の昭和21年といわれている。幼い娘や妹たちを抱え、焦土となった浅草を景三にはどのように見えたのだろうか。それでも戦後の焼け野原となった浅草で現在の本店を建て、物資不足の中、営業を再開させたという。天麩羅、天井の専門店にも拘わらず、米がなければ営業は出来ない。当時は、蕎麦を売っていたというから、まさに工夫をした時期であったと伝えられている。

『代々が初代』これは先祖代々よく使っていた言葉であり、継いだ人間が初代の気持ちになって、創意工夫をして店を守る。代々受け継がれ、培われた味や調理法という伝統の上に自らの考えや想いを入れていく。このような伝統と革新を融合して営んできた歴史があったが故にこの困難にもすぐに対応が出来たのかもしれない。そして昭和の浅草の復興と発展とともに大黒家天麩羅も再び歩みを始めたのである。



昭和初期 大黒家の職人たち



昭和初期の大黒家本店



昭和47年 大黒家本店

大黒家天麩羅の建物

大黒家天麩羅は本店が台東区浅草一丁目38番10号にあり、伝法院通りに面している木造二階建ての建物である。浅草地区では現在数少ない木造建築の一つである。創業時より当地で店舗を構えているが、現在の建物は戦後の昭和21年に建設され、さらに増築された建物である。第二次大戦時、浅草区役所(現浅草公会堂の敷地)を空襲による延焼から防ぐため、強制疎開により区役所周辺の建物は取り払われた。その時、隣接していた大黒家天麩羅も解体された。

戦後復員した三代目の丸山景三まるやまけいぞうは、昭和21年(1946年)に店を再建した。当時の大工は屋号『大芳』の芝岡棟梁という。伝法院通り側は店、奥は厨房にした平屋建ての建物で、戦後の物資の少ない時期の簡易な作りであった。強制疎開により取り払われた時に、創建時の床タイルと便所の床石は現地に残されたままであったが、それらをそのまま利用した。床タイルは明治時代の東京駅一等待合室と同じ床タイルを令和の世も変わらず、134年間使い続けている。



三代 丸山景三

商売は繁盛し、昭和20年代中頃に増築することになった。店の部分は残し、奥の厨房を解体し、二階建ての建物を建設した。これが現在の建物の骨格である。増築する時、既存部分の柱に既存部分の柱を沿わせ増築している。

昭和50年代の前半、ダムウェーター設置とともに二階に配膳室を増築し、厨房の排気のため屋根に排気塔を造り、内装も一部模様替えを行い一階店舗は全て椅子式にした。二階は和風の客間である。また、平成20年8月には耐震のために店舗内の壁を筋交い補強し、本屋根瓦を軽量なチタン製の屋根瓦に改修している。

戦災により、浅草寺を含め浅草地区の木造建物はほぼ焼失した。戦後復興されたが、高度経済成長期やバブル経済期を通じ、浅草寺周辺の木造建物はほとんど建て替えられ、木造和風建築は少なくなった。そのため大黒家天麩羅は戦災復興期の和風建築として当時を物語る貴重な存在となっている。

戦後復興期は物資が少なく、木材の調達も大変であった。そのため立派な建物というよりは簡素な造りをせざるを得なかった。そのため、柱も細く全体的に華奢に見えるのが戦災復興期の建物の特徴といえる。物資の少ない時に建設されたこのような戦災復興期の建物が残されることは少なかったが、大黒家天麩羅は建て替えをしなかった。

浅草と同じ台東区内にある上野公園には木造二階建ての重要文化財、旧東京音楽学校奏楽堂がある。明治23年に建設されたこの建物の保存運動は、芥川也寸志や薫敏郎らも関わり社会的関心事となったことは語り草となっている。四代目の丸山眞司もこの保存運動に



現在の店内観 床タイルは明治20年から使っている



現在の大黒家本店外観

関わっており、歴史的建造物に対する造詣の深さが大黒家天麩羅の建物を建て替えさせなかった理由といえる。

近年、伝法院通りは東京都の補助事業によりファサードの様式替えが行われ、江戸の街並みの雰囲気となったが、大黒家天麩羅は木造として存在し続け浅草寺周辺の歴史的景観の一つとして当時の面影を今に伝えている。

これからも浅草と共に

平成、令和と時代が変わるに連れ、街の様相も景観も随分と変わってきている。そして現在、未曾有のコロナ禍により経済的災禍といっても差し支えないほど東京や浅草の町は、観光も商業も活気がない。しかしなが

ら、浅草には幾多の災難より先人たちがその都度立ち上がり、復興の機運を盛り立て、前途に希望を抱かせてきた歴史がある。それに習い、また新たな復興の道を作らねばならないと切に想う。

浅草の発展と共に歩んできた大黒家天麩羅は今年で134年目を迎えるが、これからも浅草という街と共に生き、来訪いただくお客様をいつでも明るくお迎えし、『浅草に来てよかった。大黒家に来てよかった。』と言われることが何よりなのである。

そして、浅草に生きた先人たちのように、百年後の浅草に寄与出来る存在であり続けることが今を生きる私たちの社会的責任なのだとして強く想う次第である。

大黒家天麩羅
丸山 力三

不動産鑑定士が知っておきたい 新しいインボイス制度

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

令和5年10月1日から消費税の新しいインボイス制度が実施される。

不動産鑑定士においても実務に大きな影響が考えられるので、その対応について解説したい。

現在では、個人事業者又は法人（以下「事業者」という。）が不動産鑑定業を行い、鑑定報酬を受領する場合、領収書を発行しているが、受け取る事業者は、その領収書を消費税の計算上経費として認められている。

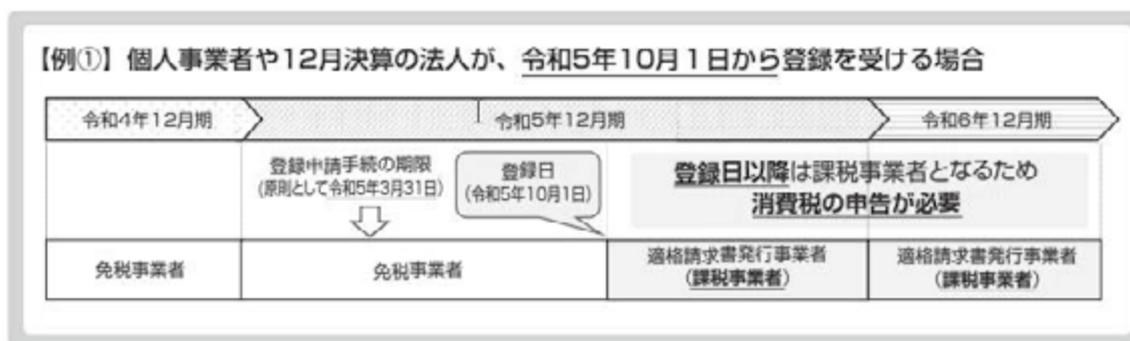
しかし、令和5年10月1日以降実施されるインボイス制度では、今までの領収書では消費税の計算上経費として認められなくなる。（なお、通常の会社の収支計算上、会社の経費としては認められる。）

新しいインボイス制度では、消費税の計算上認められる領収書については、発行する事業者が「適格請求書発行事業者」として登録し、その事業者として一定の事項を記載している「適格請求書」についてのみ消費税の経費の対象となる。（国税庁のホームページに事業者として登録される）

その「適格請求書発行事業者」としての登録については、令和3年10月1日以降から所轄税務署で受付が開始され、手続の手順については、所定の申請用紙があり郵送で申請するか、e-Taxで申請できるようになっている。

また、令和5年10月1日から登録を受けるためには、令和5年3月31日までの登録申請書を提出する必要がある。（なお、経過措置が設けられている。）

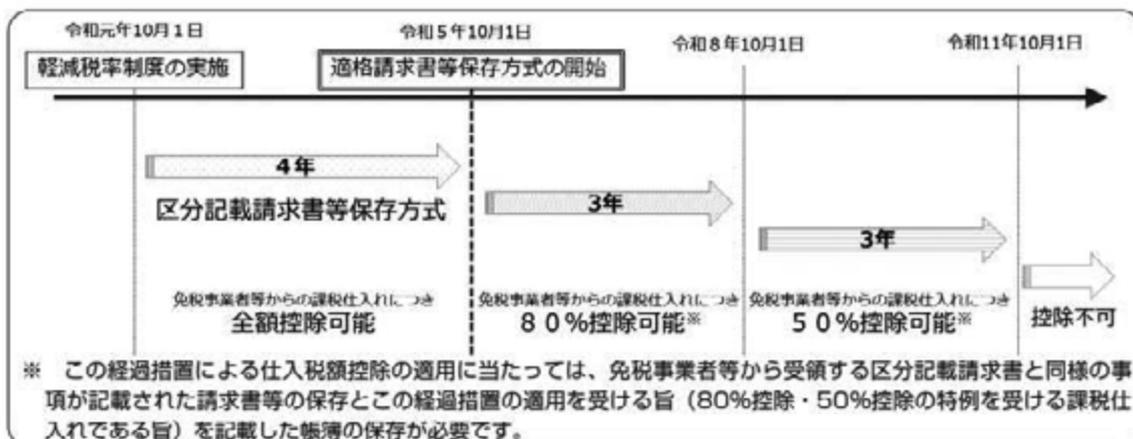
そこで、注意しなければならないことは、消費税の課税事業者であれば問題ないが、消費税の免税事業者（消費税の申告が必要がない事業者）については、この登録をすれば課税事業者となり消費税の申告義務が発生することになる。具体的には以下の通りである。



（出典：国税庁「消費税軽減税率制度の手引き（パンフレット）」より）

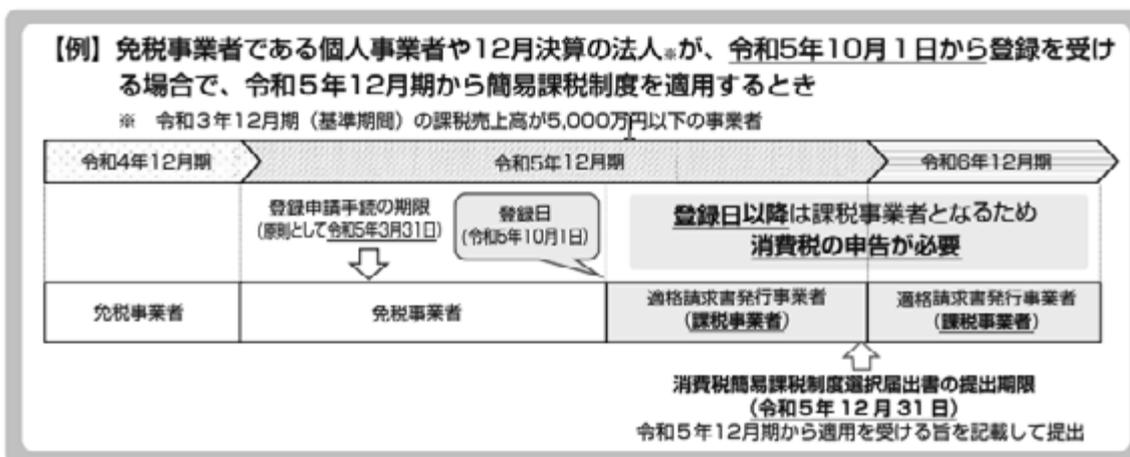
また、新制度以降、免税業者が発行する従来の領収書については、受け取る事業者が消費税の経費に使えないことから問題となる。

なお、新制度以降日からその領収書が使用できないこととなるのではなく、以下の経過措置が設けられている。



（出典：国税庁「消費税軽減税率制度の手引き（パンフレット）」より）

さらに、免税業者において課税事業者を選択する場合には、基準期間の課税売上が5,000万円以下の事業者においては、簡易課税制度（消費税の申告が簡易にでき、経費率が業種別に決められている特例）を受けられることとなっている。その提出期限は、以下のようになっている。



（出典：国税庁「消費税軽減税率制度の手引き（パンフレット）」より）

以上のように、新しいインボイス制度においては、「適格請求書発行事業者」として登録するかどうか、免税業者から課税事業者になるデメリット、簡易課税制度を受けるかどうかの高度な税務判断が必要であり、早急に顧問税理士と相談する必要がある。



Photo: ©Maeda M.2022

弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面

～法務・税務との接点（固定資産の交換の場面において）～

第一東京弁護士会 業務改革委員会 副委員長
祝田法律事務所 弁護士 水川 聡

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は、平成27年5月に友好協定を締結し、相互に会員が相手会の研修に参加するなどの交流を図っています。その一環として行っている両会会報誌への相互連載も今回で9回目となります。

弁護士が、業務上、不動産鑑定士の方とご一緒する機会は少なくありません。例えば、企業買収に際して、買収対象会社の重要な資産が不動産である場合に不動産の価値を検討いただくことや、立退交渉にあたって、合理的な立退料の算定のために不動産鑑定士の鑑定評価書等を取得することなど様々な場面で協業することがあります。

私も不動産鑑定士の方と協業することがありますが、印象的だった案件は、税務的な問題をクリアできているかを検討・確認するという目的で、不動産鑑定評価書を取得した事案でした。

簡単に事案をご説明しますと次のとおりです。A土地-B土地-C土地という並びで所在していた土地があり、A土地とC土地の不動産を所有しているXと、B土地（A土地とC土地の間に所在）を所有しているYがいました。そしてXがB土地をYから賃借しA土地とB土地にまたがるビルを建て、代わりにYがC土地をXから賃借していました。XとしてはA土地と隣接するB土地とをあわせて活用して、ビルを建設することにメリットがあったのです。その後、XY間でB土地とC土地に関して紛争が発生しましたが、最終的な解決として、XとYがC土地とB土地の等価交換を実施してXはA土地とB土地を所有するに至り、YはC土地を所有することとなったという事案です。

法人が、所有する土地や建物等の固定資産を他の者が所有する固定資産と交換した

場合には、時価で譲渡及び取得をしたものとして所得計算を行うこととなります。したがって、交換により譲渡する資産（譲渡資産）の帳簿価額よりも時価が高いときは、その差額を譲渡益として計上することとなります。ただし、当該交換が一定の要件を満たすときは、圧縮限度額の範囲内で交換により取得した資産（取得資産）の帳簿価額を減額し、損金の額に算入する圧縮記帳の適用を受けることができ（法人税法50条）、税務上のメリットがあります(国税庁HP：<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/tax-answer/hojin/5600.htm>)。そして、上記の圧縮記帳の適用を受けるための要件がいくつかあるのですが、その一つとして、交換した時における取得資産の価額（時価）と譲渡資産の価額（時価）との差額がこれらの価額のうちのいずれか高い方の価額の20%相当額を超えないことが必要とされています（法人税法50条2項）。

そこで、上記事案についても、この要件を満たすかどうかを検討・確認すべく交換の対象となるB土地及びC土地の時価に関して、不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することになりました。

上記事案は、交換に関して、圧縮記帳の適用を受けられるかどうかということに当事者の関心が高い案件でした。最終的には、税理士にも相談しつつ交換の実施に至ることができたのですが、税理士も、不動産鑑定士の見解を得ることを重視していました。将来、交換について税務調査の対象となった場合の説明材料としても重要だったのです。

税務上の問題と関連して不動産鑑定士の鑑定評価書が活用されることがあることを、身をもって感じた案件でした。今後も、様々な場面で不動産鑑定士の先生方とご一緒する機会があることを楽しみにしております。

● 当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」（令和4年1月号 No.583）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。

日頃の人的交流から連携に繋がる途についての試案

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 災害対策支援委員会 副委員長
研究研修委員会 委員、不動産教室推進委員会 委員

株式会社NTTファシリティーズ 熊倉 努

制度的枠組みの中で弁護士と不動産鑑定士の連携が設定されているものとして、再開発事業の権利変換に係る審査委員、借地非訟事件における鑑定委員、固定資産評価審査などがありますが、今回は、日頃の人的交流から連携に繋がる途について考えてみたいと思います。

一般的に不動産鑑定士は鑑定業者に所属し鑑定業務を専業とするイメージがあると思いますが、それ以外の企業に所属し活動するプレーヤーも少なからずいます。私は、後者に属する者であり、不動産開発事業のプロジェクトマネジメントを仕事としていることから、そのような立ち位置で本稿を記す次第です。

法定再開発は別として、一般の民間開発において不動産鑑定士が関与する場面は、プロジェクトオーナーが複数存在し共同事業とする場合の持ち分の設定や土地の調達が必要な場合における、価額または地代の算定などに限られ、意外に出番が少ないようです。ただ、不動産鑑定士が関与するのはプロジェクトの初期段階が多いとは言えると思います。

プロジェクトマネジメントは初期投資額、事業期間の収益および費用等のパラメーターから、プロジェクトオーナーとともに事業性成否の判断を行い、スケジュールに則してプロジェクトを円滑に進めることが仕事の中心となります。

プロジェクトの成否は初期段階が特に重要ですが、建設だけでなく運用段階も考慮する必要があるため、ステークホルダーが多岐にわたることが通常で、事業者がそれぞれの関係者と何らかの契約を締結する場面が多々あり、それぞれについて弁護士のリーガルチェックを要します。

事業の進行に伴い予期しない事象が発生することがあり、重要性の低い事象を含めると、発生しないプロジェクトの方がむしろ少ないように思います。一例として、計画に対する近隣紛争がありますが、むしろ事業者に損害をもたらすリスクが発生するケースが多いように感じます。

実際に係争に発展することはほとんどありませんが、日頃、開発事業に当たっている者からすると、リスク顕在化の端緒が認められ、相手方への求償を検討する場合、どのような対応をすべきか、そのためにどのような備えをしておくべきか、などについて法的観点からアドバイスを頂きたいと思うことがしばしばあります。

これは、不動産鑑定士から弁護士に業務を依頼する形式ではありませんが、一つのプロジェクトについて、双方が別の立場で関与することにより、事業者を介して連携可能なことを示唆しているように思います。

私の少ない経験から一例をご紹介します。政府のある外郭団体から当方に研究所の設計を依頼され、無事竣工したのですが、大学の校地を借地した建築だったため、完成後しばらくたって発注者が建物登記の必要性に気づき、当方に登記をする人を紹介してほしいと依頼されてきました。建設事業では様々な士業の方の関与が必要となることが多いですが、発注者はどこに依頼すべきか知らないのが通常です。そこで、設計を担当した当方に問い合わせがあり、ご紹介した次第です。

開発事業では、よほど経験のある発注者でない限り、事業の進行に応じて依頼すべき専門家を知っていることは少なく、初期段階で関与した専門家に問い合わせることもあろうかと存じます。不動産鑑定士はプロジェクトの比較的早い段階で関与することが多いため、発注者に今後、専門家の援けが必要となる業務を説明し、その際は相談にのることをアナウンスしておくことにより、連携に繋がることも考えられると思います。そのためには、日頃の交流を通して、特にどのような案件に取り組む意欲があるかをお互いに知らせることで、お声かけしやすくなるのではないかと思います。

令和3年度秋の講演会「都市と不動産を考える」 (オンライン配信) 開催報告

広報委員会 委員 雨宮 竜介

■開催日時：令和3年10月26日（火）18時00分 配信開始

■開催形式：オンライン配信（YouTube）

■講演内容：【第1部】

「令和3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

【第2部】

「大災害に大都市はどう備えるか」

講師：東京大学 生産技術研究所 教授 加藤 孝明 氏

令和3年10月26日（火）18時00分、東京都の共催・国土交通省の後援の下、令和3年秋の講演会「都市と不動産を考える」の配信が始まりました。各種政策が功を奏し新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が右肩下がりになる中ではありますが、感染症拡大防止の観点から万全を期して、昨年につきYouTubeによるオンライン配信となりました。

荘厳なBGMの中、司会の南川しのぶ会員の心地よい進行から、佐藤麗司朗会長の力強い挨拶に始まり、東京都財務局財産運用部利活用調整担当部長の前山琢也様よりご挨拶を賜りました。

第一部は「令和3年東京都地価調査のあらましについて」と題して、服部毅理事より令和3年の地価調査の概要、住宅地・商業地それぞれの地価動向について解説がありました。新型コロナウイルス感染症が発生してから間もなく2年、緊急事態宣言やまん延防止等重点措

置が東京の地価へ及ぼす影響について関心が集まっています。コロナ禍と聞くと、ネガティブなイメージが付きまといますが、その実、地域や地区、用途によってその影響は多種多様です。本解説をたった30分視聴するだけで、コロナの影響も踏まえた近年の地価動向を効果的に把握、理解し、説明することができるようになりますので、鑑定実務から遠ざかっている会員にも最適です。

第二部は東京大学生産技術研究所の加藤孝明教授を講師にお迎えし、「大災害に大都市はどう備えるか」と題して、ご講演いただきました。加藤教授の本来分野は「まちづくり・都市計画」であり、個々の建築物やインフラ施設ではなく、街全体、都市全体のシステムとしての防災が専門です。研究対象は主に、①災害現象の解明、②防災まちづくりの実践、③復興の研究、④新技術の応用であり、ソフトとハードを上手に組み合わせながら自然災害に強い生活空



佐藤麗司朗会長の挨拶



東京都財務局財産運用部利活用調整担当部長 前山琢也様

第一部



服部毅理事による

「令和3年東京都地価調査のあらましについて」



司会の南川しのぶ会員

第二部



加藤孝明教授による

「大災害に大都市はどう備えるか」

東京大学 生産技術研究所
加藤孝明 教授

間を作ることにあります。令和3年10月7日に東京を襲った強い地震は記憶に新しいところ、全国各地で相次ぐ水害、地球規模の気候変動等、大災害が間近に迫る時代、不動産鑑定士としてだけでなく、一国民としても関心の高いテーマとなっています。本公演では客観的な資料、データで読み解く自然VSインフラの攻防の軌跡、CO2排出量や気候変動のこれまでを追うことでその危機的状況が姿を現し、当問題について日本社会全体がのんびりしていたことを痛感されます。このような時代に、我々がどのように備えるべきかという漠然とした不安に対して、加藤教授の丁寧、かつ奥深い解説により、我々はなにを考え、なにをすべきか、しっ

かりと理解することができます。最後に、加藤教授が目指す未来の東京の姿についての魅力あふれるご提唱があり、全てのプログラムが終了しました。

おかげさまで本講演会は、週刊住宅タイムズ11/8号紙面に記事が掲載されました。これも当協会に対する期待の表れと受け止めております。今後も広報委員会として、都民はもちろんのこと、より多くの方に有益となるような活動を展開していきます。

令和4年こそはオンライン配信ではなく、世界全体が平穏を取り戻し、安心、安全に、数多くの方にご来場いただき、開催されることを祈念しております。

シンポジウム「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」開催報告

研究研修委員会 副委員長 服部 毅

■開催日時：令和3年11月1日（月）13:00～16:00

■開催方法：Zoomウェビナーによるオンラインライブ視聴（会員以外の一般についてはYouTubeによるオンラインライブ視聴）

■プログラム：

【第1部】

基調講演

「改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について」
国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）矢吹 周平 氏

【第2部】

「マンション管理適正化の推進に向けた自治体の取り組みについて」
東京弁護士会 弁護士業務改革委員会委員 奥島 健二 氏

【第3部】

「マンション敷地売却制度における鑑定評価上の留意点」
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会理事 服部 毅 氏

【第4部】

パネルディスカッション

「マンション建替え・敷地売却制度の概要と期待される専門家の役割」
旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所 副所長 大木 祐悟 氏 ほか

11月1日の午後、東京弁護士会との共同開催のシンポジウム「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」がZoomウェビナーによるオンラインライブ視聴（会員以外の一般についてはYouTubeによるオンラインライブ視聴）により開催されました。

当協会と東京弁護士会は令和2年10月、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て友好協定を締結しました。この協定に基づく具体的な連携活動の一つに「両会の会員が参加して共同で行う研究活動」があります。この度令和2年に改正されたマンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法の改正ポイントと不動産鑑定士及び弁護士がそれぞれの専門性を活かした今後のビジネ



第4部パネルディスカッションの様子

スチャンス等を両会でまとめ、その成果公表の場が今回のシンポジウムでした。

開催にあたり、当初は弁護士会館の講堂クレオにて会場での聴講とオンライン視聴のハイブリッドで行うべく調整していましたが、新型コロナウイルス感染症が拡大する中、参加者等への感染リスクを避けることを最優先とし、当協会会議室からのライブ配信となりました。

シンポジウムは全部で4部から構成され、第1部は国土交通省住宅局の矢吹参事官による法改正のポイントに関する基調講演、第2部は東京弁護士会からマンション管理適正化の推進に向けた地方公共団体の取組状況についての報告、第3部は当会からマンション建替え円滑化法改正に伴う鑑定評価上の留意点についての解説、第4部では、マンション建替えで豊富な実績を有する旭化成不動産レジデンス（マンション建替え研究所）の大木副所長をコーディネーターとするパネルディスカッションを実施いたしました。

全体で3時間にわたるシンポジウムでしたが、国土交通省・ディベロッパー・弁護士・不動産鑑定士というそれぞれの視点から様々な講演やディスカッションがなされ、両会関係者全員の協力の甲斐あってライブ配信でも大きなトラブルなく無事にシンポジウムを終えることができました。ZoomウェビナーとYouTube配信を合わせて当日約1000人が視聴下さり、YouTubeでのアーカイブ配信による視聴を合わせると令和3年11月末時点で約1500回に及んでいます。

このシンポジウムを契機に東京弁護士会とは他の分野でも協働での相談業務等の構築に向けて動き出しています。また、友好協定を締結している他団体とのコラボレーションを検討する試金石になったのではないかと考えています。今後も不動産鑑定士の業務拡充に向けた活動を推進して参りますので、会員の皆様におかれても協会活動に関心を持って頂ければ幸いです。



講師の方々（左から）

東京弁護士会 弁護士業務改革委員会委員
土屋 賢司 氏(第4部)

東京弁護士会 弁護士業務改革委員会委員
奥島 健二 氏(第2部)

旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所 副所長
大木 祐悟 氏(第4部)

国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)
矢吹 周平 氏(第1部、第4部)

当協会理事・研究研修副委員長
服部 毅 氏(第3部、第4部)



東京弁護士会 矢吹公敏会長と佐藤麗司朗会長



司会 当協会理事・研究研修委員長 佐藤史郎氏



会場の様子

令和3年度「秋の無料相談会」開催報告

北原不動産鑑定士事務所 北原 崇寛

- 開催日時：令和3年10月14日(木)・15日(金)
- 開催方法：Zoomによるオンライン相談・電話相談
- 共 催：東京司法書士会
- 後 援：国土交通省/東京都

令和3年10月14日・15日、秋の不動産無料相談会が開催されました。昨年は、コロナショックの影響で実施ができませんでした。今年はWeb・電話を活用したリモートによる相談会という形で無事、実施することができました。リモートによる会議・面談は、各業界でも急速に広がっており、不動産業界においても、売買取引におけるテレビ会議を活用したオンラインによる重要事項説明(いわゆる「IT重説」)が、令和3年3月から運用開始されました。秋の不動産無料相談会においても、Web会議システムを活用した面談ならびに通話のみによる面談の体制を整え、27名の方にご参加いただきました。リモート面談には、「日程調整の柔軟性」や「移動時間の節約」などのメリットがあります。私が担当させていただいた相談者の方の中には、足が不自由な高齢者の方もいらっしゃいました。そういった、「決まった日時・場所」に足を運ぶことが難しい方々に参加していただけたのは、意義深いものでした。一方で、途中で音声が届けなかったり、画面写りが悪くなったりと、通信環境のトラブルが少なからずありま

した。そのたびに再接続したり、電話による面談に切り替えたりと、相談者の方にご迷惑をおかけする場面も有りました。新型コロナウイルスによる生活環境の変化の中、リモートによる相談会は、相談者が安心して気軽に相談してもらえる場の提供に繋がることは確かです。今回のケーススタディを今後の取り組みに活かしていけるようにしていきたいと考えています。

リモートでの実施とならび、司法書士とのコラボレーションも、今回の特徴です。御存知の通り、不動産に関する相談会では、純粋に価格を知りたいといっただけの相談は少なく、相続や税金が関連した不動産相談が多く寄せられます。そういった場合、スピーディー且つ専門的にご回答することは、相談していただいた方に信頼と安心感と与えます。今回の相談会は、東京司法書士会との有効協定に基づき司法書士と合同で開催し、相談内容に応じて司法書士の先生にご助言を頂きながら対応しました。登記手続きの具体的な内容や民事信託に関するご説明には、実務をやっている先生ならではの説得力がありました。不動産鑑定業界の発展には、他の専門業種への理解と連携は不可欠だと感じた次第です。

今後も司法書士以外の士業とも連携を検討し、利便性の高い相談会の実施を図っていきたくと思っています。これからも不動産無料相談会をよろしく願いいたします。



司法書士の先生と合同での相談対応の様子



司法書士の先生による相談対応



電話相談対応の様子



Zoom相談対応の様子

令和3年「秋の不動産無料相談会」開催結果		
開催日	10/14(木)	10/15(金)
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
不動産鑑定士	4	3
司法書士	2	0
相談来訪者数	14	6
無料相談会を何で 知りましたか		
①日経新聞折込	3	3
②読売新聞折込	2	
③住宅新報		
④週刊住宅		
⑤協会HP	4	1
⑥その他インターネット	1	
⑦SNS		
⑧官庁の紹介		
⑨自治体の紹介	3	1
⑩法務局の紹介	1	1
⑪知人の紹介		
⑫その他		
⑬不明		
計	14	7
相談内容と件数		
(複数回答)		
①価格	4	1
②賃貸借		1
③有効利用	1	
④その他	13	7
計	18	9
後援	国土交通省、東京都	

- 2021年度は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、WEB会議システムZoomを利用
非接触型・オンライン相談形式にて開催、Zoomの利用が難しい方には、電話相談で対応
- 各会場に参加した不動産鑑定士は延べ7人(1人当たりの相談者数2.8人)
- 本年は東京司法書士会との友好協定に基づき司法書士と合同で開催

「不動産鑑定士による地価調査パネル展示会」開催報告

相談事業委員会 委員 倉持 善栄

行いました。

お話しさせていくうちに、ご自身の不動産相続の話であったり、管理するアパートの話であったり、コロナ禍での地価動向など不動産に関する様々な内容をお話しさせていただきました。なかには不動産鑑定士の業務内容、公的評価等、立ち話で30分近くもお話しした方もいらっしゃいました。

面白かったのが、2人連れの高校生が熱心にパネルを見ていましたので相談員が声をかけると、不動産鑑定士の業務、将来性、どうやったら資格を取れるのか等とても興味深そうに話を聞いてきました。我々の不動産鑑定業務に興味をもってもらい、もしかしたら数年後に彼らが不動産鑑定士として一緒に働くことができたら嬉しい限りです。

コロナ禍の中、オンライン対応を積極的に推進し、Zoomオンライン不動産相談会等を定期的に行っていますが、場所や天候に左右されない、普段とは異なる相談者層の参加などオンラインならではの利便性を享受する一方で、対面でお話しさせていただく肌感覚や熱量などはやはり対面の良さを感じます。このコロナ禍において様々なビジネススタイル・生活様式が大きく変化しました。時代は後戻りしません。きっとコロナ禍収束後においても、新時代の新たな不動産相談会が形成されていくのだと感じたイベントでした。

最後になりましたが、展示会の準備にご尽力いただいた事務局の皆様へ御礼と感謝を申し上げます。ありがとうございました。



当日の展示会の様子

令和3年10月8日（金）、新宿西口広場イベント会場にて「不動産鑑定士による地価調査パネル展示会」が開催されました。

例年であれば、新宿会場ほか都内複数会場にて「不動産無料相談会」として、多数の相談来訪者をお迎えし、不動産に関する相談や、不動産鑑定士の活動内容をアピールしているイベントですが、昨年来の感染症拡大の影響を受け、毎年好評をいただいている「地価調査マップ（令和3年9月発表の最新地価調査価格）」のパネル展示会のみを実施しました。

「地価パネル」とは、通行人が思わず目を留めてしまうような地域毎の白地図の大きなパネルに、商業地、住宅地それぞれの地価公示及び地価調査地点の価格をプロットしたツールです。ご自分の住むエリアの周辺価格をじっくりと時間をかけて見る方もいれば、各エリアのパネルをまわりエリア毎のパネルを見比べる方もいました。今回は密を避けるという意味とスペースの関係上、都心五区に限定しての展示でしたが、新宿駅構内を行き交う多くの方が足を止めてくれました。



地価調査価格ランキング

展示会では、相談事業委員の不動産鑑定士が7名、交代で展示パネル付近に立ち、足を止めてくれた方へパネルの見方、地価公示・地価調査業務等の説明を



相談者への相談対応



「第26回暮らしと事業のよろず相談会」開催報告

開会式の様子

令和3年9月18（土）10時より、東京都の10士業による「第26回暮らしと事業のよろず相談会」が新宿西口広場イベントコーナーに於いて開催されました。この相談会は日本最大級のよろず相談会です。

毎年恒例の行事ではありますが、コロナ禍により昨年は中止となり、今年は密を避けるために従来から行っていた各士業によるPR活動等のイベント行事を自粛し、開催規模の縮小や予約制にするなどの感染防止対策を万全に施したうえで相談会みの開催となりました。今回も例年同様の10士業（不動産鑑定士・税理士・司法書士・社会保険労務士・土地家屋調査士・中小企業診断士・公認会計士・行政書士・弁理士・弁護士）と災害復興まちづくり支援機構が参加し、タッグを組んで相談に対応いたしました。また、税理士及び公認会計士の各会は、相談会場に相談員を派遣することが困難とのことで、各士業の勤務先等からLINEによる参加となりました。相談件数は74件、対応した士業の合計出勤回数は127回で相談者の問題解決の手助けとして不動産鑑

相談事業委員会 副委員長 齊藤 政治

定士も活躍しておりました。

今回の相談会は緊急事態宣言下の開催であり、例年とは違って大幅な規模の縮小、一部リモート相談、万全な感染防止対策など、過去にない形式での相談会でした。そのため、相談会開催に当たっての準備会（リモート形式）は例年よりも多く開催され、コロナ禍における相談会の成功を目指して準備も十分に行いました。今回の幹事会は東京司法書士会でしたが、幹事会を中心として各士業が割り当てられた役割を果たし、協力し合って無事に相談会を成功させることが出来たと思います。

例年では、東京都不動産鑑定士協会の会員の皆様にも相談員として参加して頂いておりましたが、コロナ禍での開催ということもあり、開催する運営サイドとしても初めて経験する機会でしたので、誠に勝手ではございますが今回の相談員は相談事業委員会の委員にて対応させて頂きました。コロナ禍での相談会が成功したことで、来年以降はより円滑な相談会が実施可能と思われるので、その際は会員の皆様にも相談員として相談会に参加して頂ければと思います。



専門家による相談会の様子



相談者対応の様子

「相談事業委員会スキルアップ研修会 (Zoom、ATBB)」開催報告

相談事業委員会 委員 小山 東子

今回の研修は、相談事業委員のみならず、近年各種相談会に参加された一般協会の方々を対象に行われました。目的(想い)は二点、① WEBを利用した相談会において「インターネット力」を駆使してご尽力いただきたい!!! ② 学んだ「インターネット力」を各自のビジネスやプライベートの場において生かしていただきたい!!!

事務局を代表して、今回の研修構成、資料の作成、講師役にと大活躍された若手の鶴岡

空也さんの想いが伝わる、また大変分かり易い研修となりました。

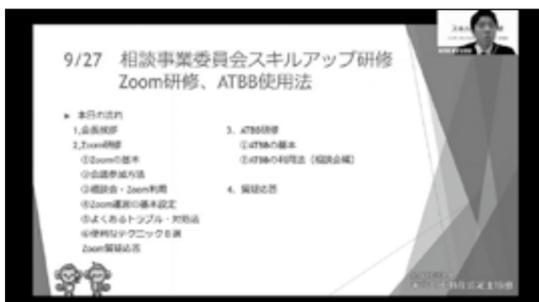
インターネット力、今回は、具体的にはWEB会議サービスの一つとしてZoom(無料版)を中心に、相談会で相談の多いマンション相場の調査ツールとしてアットホーム社のATBB(※)の利用方法を取り上げました。

(※) 事務局PCに限定

Zoomについては、基本的な利用方法(会議参加)から始まり、少しの応用で知っていると便利な機能、音声不具合などのトラブル解決方法、会議を開催する側になった場合の操作に至るまで、これだけ知っていればもう充分ではないかと思える内容で、このように文面にするボリュームがあっても苦手意識が高まりそうですが、まさにZoomを利用したZoom研修によって、WEB会議サービスの便利さを効率良く理解する結果となりました。PDFなどのファイル共有はもちろんですが、特に開催側のPC画面を共有することができるため、開催側の操作の動きを実際に追いつきながら参加者も操作を試してみるなど、研修にありがちな一方通行ではなく、参加者間で実践的に学べたことが、理解が深まったポイントと思われました。

最後に、今回のWEB研修会の雰囲気ですが、紹介された〈便利なテクニック〉も実際に使いつつ和やかでリラックスしたものとなりました。会議を任意またはランダムな小会議室に分けることができる「ブレイクアウトセッション」機能ではグループ内で談笑したり、「美肌効果」機能が気に入ったとつやつや笑顔を終始見せてくれたりした方も居られました。

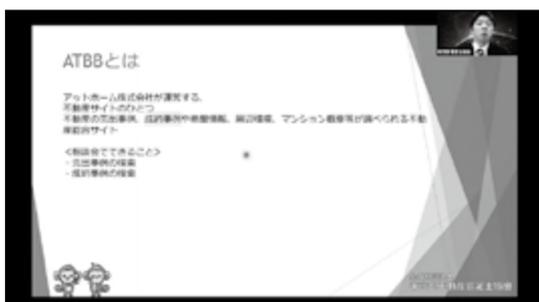
実際に会って相談する意義は大きく、これからも大切したいですが、それに及ばない側面を工夫して補いながらインターネットの利便性を駆使しない手はないと感じた研修会でした。



スキルアップ研修会のプログラム一覧



第1部 事務局 鶴岡によるZoomの機能説明



第2部 アットホーム社のATBBの利用方法の説明



「第60回定期研修会」 開催報告

定期研修会受講の様子

研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎

- 開催日時：令和3年9月14日（火）
14時00分～17時00分
- 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
- 講演内容：「どうなる アフターコロナの
不動産マーケット」
講師：牧野 知弘氏
(オラガ総研株式会社 代表取締役)

今回で第60回を迎えた定期研修会は、オラガ総研株式会社 代表取締役の牧野知弘氏により「どうなる アフターコロナの不動産マーケット」のテーマで講演を頂きました。

不動産コンサルティング業務を幅広く手がけておられ、実務での知見に基づいた前回講演も大好評であったことから再登壇頂くこととなりました。第一部ではコロナ過の現状を様々なデータ指標から分析がなされ、コロナ過で変わった不動産マーケットをアセット毎に解説して頂きました。

第二部以降では、日本の戦後からの歴史も振り返りながら、「日本のこれから」、「伸びる不動産」「縮む不動産」、「不動産価値革命」といった深く考えさせられるテーマについても講義を頂きました。豊富

なデータに基づく充実した資料を分かり易く解説頂くことで、3時間があっという間に感じる研修でした。2年前にお話頂いた将来像がコロナ過によって現実のものとなりつつある状況などは驚く程です。

今回はコロナ過に伴い集合研修とオンラインを組み合わせたハイブリッド形式となり、大半の方がZoomウェビナーを利用した参加となりましたが、講義終了後の質疑応答では多数の質問が寄せられました。集合研修形式では質問件数もやや限られてしまう面がありますが、今回はウェブのチャット機能で寄せられた質問を素早く読み上げることで多くの質問に回答頂くことが出来ました。多数の質問に対応できることはオンライン開催の特長と思われま

す。アンケートでも「時宜を得たテーマだった」「実務に大変参考となった」「是非また聞きたい」という内容で大好評の結果となりました。牧野講師による不動産マーケットの解説は当会研修会において欠くことの出来ないコンテンツになっており、今後におきましても時期を踏まえて講演機会を企画させて頂きたいと思っております。まだこれまで参加されたことのない会員の皆様におかれましては、次回研修の機会には是非ご参加をお勧めしたいと存じます。



佐藤麗司朗会長による挨拶



講師 牧野知弘氏



「第7回TAREAカレッジ」開催報告

TAREAカレッジ受講の様子

研究研修委員会 委員長 佐藤 史郎

- 開催日時：令和3年7月27日（火）
15時00分～17時00分
- 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
- 講演内容：「不動産コンサルティング」
講師：小野 祥吾 氏
(NPO法人日本不動産カウンセ
ラー協会 副理事長)

令和2年11月に開校しました、当会会員向け独自の研修機会となるTAREAカレッジですが、第7回目としてNPO法人日本不動産カウンセラー協会副理事長の小野祥吾氏をお招きして「不動産コンサルティング」について講義頂きました。小野氏は不動産会社でオフィスビル運営受託業務、デューデリジェンス、バリュエーション業務など様々な業務に従事された後にコンサルティング会社を設立されておられます。

講義では、不動産コンサルティングの要素から説明して頂き、専門性とは何か、また、合理性・論理性の整理を踏まえ、特にコンサルティングにあたっての基本的な考え方を解説して頂きました。

講義の後半ではコンサルタントとしての内面的な要素として、共感性やマインドセットの重要性についての解説もありました。今回の講義では限られた時間の中で、小野氏が長年コンサルタントとして大切にしてきたことを分かり易く解説頂いたものといえます。小手先のテクニク的なお話ではなく、コンサルタントとして成功に導いてきた考え方、神髓的な内容をご披露頂いたものと思います。

本日のような不動産コンサルタントとしての経験に基づき基本的な考え方が解説された書籍やセミナーといった類は世の中に少ないものと思われ、貴重な講演機会となりました。不動産鑑定業務は多様なコンサルティング業務とは表面的には異なりますが、顧客との共感を増していきながらご依頼も増やしていくところは相通じるものがあります。日常の鑑定業務の隣接分野、延長線上にコンサルティングの世界もあり、考えの持ち方、実践の仕方次第でいくらかも広がっていく可能性があるのではないか、そのような期待を持つ内容と思われました。

TAREAカレッジにおきましては、実務の講義に加え、周辺知識や他士業専門家との連携機会など会員の皆様にメリットを感じて頂ける機会を提供して参りたいと存じます。今後ともどうぞよろしくお願い致します。



佐藤麗司朗会長による挨拶



小野祥吾氏による講義

「流域治水、安全なまちづくりに関する法改正について」開催報告

■開催日時：令和3年8月24日（火）15:00~17:00

■開催方法：Zoom ウェビナーによるオンラインライブ配信

災害対策支援委員会において、特別研修会「流域治水、安全なまちづくりに関する法改正について」を開催いたしました。

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれています。これらに対応するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実現を図る「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律」（通称「流域治水関連法」）が令和3年5月10日に公布され、一部の規定が同年7月15日に、残りの規定が同年11月1日に施行されました。また、安全なまちづくりを推進するため「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が、令和2年6月10日に公布され、一部が既に施行されています。

災害対策支援委員会 委員 土井 小咲

これらの法改正は、浸水被害防止区域制度の創設に伴う当該区域における開発制限・建築制限や、災害ハザードエリアにおける開発抑制等、不動産価格にも影響を与えると考えられる内容も多く、不動産鑑定士の業務に深く関連しています。

今回の研修では、国土交通省より講師をお招きし、流域治水関連法や都市再生特別措置法等の改正について、詳しくご解説いただきました。当日は、当会会員の不動産鑑定士、当会と「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の合計168名が参加いたしました。研修を通し、重要な法改正について知識を深めるとともに、自然災害が毎年のように多発している我が国において、現在どのような観点から今後の治水対策やまちづくり等が考えられているのかを伺う貴重な機会となりました。

引き続き当委員会では、不動産鑑定士にとって有益かつ不動産鑑定士の社会的使命の1つである災害対策支援活動について周知できるような研修会の企画・開催に努めてまいります。



佐藤麗司朗会長による挨拶



第一部「流域治水関連法の改正について」講師：国土交通省水管理・国土保全局 水政課 水政企画官 堀 洋一郎 様



質疑進行を務めた末原伸隆災害対策支援委員長（左）司会の土井小咲委員（右）



第二部「都市再生特別措置法等の改正について」講師：国土交通省 都市局 都市計画課 都市機能誘導調整室長 川端 達史 様



災害復興まちづくり支援機構「第14回復興まちづくりシンポジウム」開催報告

第二部パネルディスカッションの様子

令和3年7月15日より、当会が正会員団体として所属している災害復興まちづくり支援機構において、「第14回復興まちづくりシンポジウム～専門家と共に考える災害への備え～東日本大震災から10年を振り返り、東京の大規模風水害に備える。」がYouTubeで配信されました。

災害復興まちづくり支援機構（以下、支援機構という）とは、被災したまちを復興させるために努力を重ねる住民の皆様を支援し、また、平常時から皆様と共に復興まちづくりに関する活動を行うことにより、より安全・安心なまちにしていくことを目的として、2004年に設立された団体です。現在は13土業17団体の正会員団体を中心に連携し、日頃より災害復興に関する様々な活動を行っています。

支援機構では毎年7月に、都民の方と共に来る災害への備えについて考えるシンポジウムを東京都との共催で開催しており、当会が令和3年度の幹事会を担うこととなりました。シンポジウムの開催方法としては感染症拡大防止の観点からYouTubeを使用しているオンライン配信形式にすることを決めました。

第一部では、東日本大震災から10年という節目の年であることから、「東日本大震災から10年を振り返る」とし、当時支援機構で行

災害対策支援委員会 委員長 末原 伸隆

った支援活動の報告及び、岩手県大船渡市の「碓石半島地区」の復興支援活動で携わった方々とのオンライントークセッションを行いました。

震災の際に支援機構が行った復興支援活動が、10年の時を経てどのように地元の方々に受け入れられてきたかを知るとともに、今後東京都が大規模災害に見舞われた時の支援の方向性について考える機会となりました。

第二部では、近年全国で頻発する風水害にどう対応していくのかを「浸水対応の街づくり・新しい生活様式の中での街づくり」とし、東京大学生産技術研究所の加藤孝明教授をコーディネーターに迎え、国土交通省、東京都、葛飾区、葛飾区東新小岩7丁目町会からそれぞれスピーカーを迎え、パネルディスカッションを行いました。

国、自治体、住民それぞれの視点から来るべき水害にどう備えているかを系統立てて伺い、また、我々土業もその中でどのような支援ができるのかを考える機会となりました。今後、東京都で大規模自然災害が起こった際は、不動産鑑定士として、また、災害復興まちづくり支援機構に所属する土業の一員として、社会的使命を果たしていけるよう、精進していきたいと思っております。



災害復興まちづくり支援機構事務局員
末原伸隆委員長（第二部）



相談事業委員会 柏原委員（司会）



シンポジウム実行委員長
佐藤麗司朗会長の閉会挨拶

「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」および 「都市型災害における被害判定についての研修会」開催報告

災害対策支援委員会 副委員長 熊倉 努

令和3年11月16日（火）、オンラインにて「災害時における住家被害認定調査に関する情報交換会」続いて「都市型災害における被害判定についての研修会」を行いました。

情報交換会は、3年前より継続して開催しており、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」を締結している東京都内の自治体にご出席いただき、各自治体の発災に備えた平常時からの取り組み状況について情報交換することにより、今後の活動の参考として頂くことを目的としています。

今回の情報交換会では、5つの自治体から税務課を始めとした複数の部署からの参加があり、参加の目的として、他の自治体の先進的取り組みを参考にしたいとのコメントがありました。開催趣旨の説明の後、各自治体より被害認定や証明書発行に係る組織体制の構築状況、マニュアル整備や研修、訓練の実施状況、システム・物品の調達および準備の状況等について報告されました。続いて、各自治体が課題と考えている点について他の自治体に対する質問という形式で議論がなされました。

また、当協会が支援した経験から特に重要と思われる次の諸点に関し質問を提示するとともに、経験に基づく被災現場のリアルな状況について情報提供しました。

- ・発災時においてタイムスケジュールに即した行動計画の策定状況
- ・他県からの応援を受けるに際した移動・宿泊を含む受援体制の整備状況
- ・部署横断的な業務分担と連携状況
- ・発災時における広報用テンプレートの準備及び担当部署のアサイン

情報交換については、参加自治体から今後取り組むべき方向性が把握できたとの発言がありました。

引き続き行われた勉強会では、「都市型災害における被害判定について」と題し、首都直下地震等、都内で大規模災害が発生した場合における非住家の被害の調査・認定について、都市型災害検討WGの座長を務めた長谷川先生と私が講師を担当し解説しました。

店舗や倉庫等の被害判定についても住家に対する判定基準を準用するとされていますが、それらの建物は生活様式に基づく階層の重み付けの判断や、部位の構成について住家と異なる特有の論点があり、発災時においては、都市型ともいべき被害の様相を呈することが想定されます。勉強会ではこのような問題意識の下、とりまとめた研究成果をテキストとして用い、次の項目について解説しました。

- ・非住家の部位別構成比の検討
- ・住家における主要階の重み付けの検討
- ・災害時における家屋図面の調達に関する検討
- ・被害認定に関して住民から寄せられる典型的な質問に対する回答例

災害の被害を最小化するには平時の準備が大切であることは言うまでもありません。当協会のこのような取り組みは、被災時の状況をリアルに感じ取り準備につなげるという意味で有効でありますので、罹災者の生活支援の柱となられる自治体の方に多数ご参加いただきたいと思います。

最後に、本件開催に尽力された事務局の皆様にご場を借りて御礼申し上げます。



佐藤麗司朗会長による挨拶



情報交換会・勉強会の様子



勉強会講師の熊倉努 災害対策支援副委員長



司会進行の末原伸隆 災害対策支援委員長 (左)、勉強会講師の群馬県不動産鑑定士協会 長谷川玄様 (右)



第1回「夢の家！！あったらいいな絵画コンテスト」授賞式

佐藤麗司朗会長と司会・講評を行った不動産鑑定士、Ayumi & Monkeys

- 開催日時：令和3年12月12日（日）
- 開催方法：オンライン

当会では、第1回「夢の家！！あったらいいな絵画コンテスト」を令和3年7月21日～令和3年9月15日に開催いたしました。

小学生以下を対象とした「夢の一軒家」部門と全年齢を対象とした「夢の間取り」部門に合計223点のご応募をいただきました。たくさんの素晴らしい作品の中から、最優秀賞

「素敵な家で賞」（計2名）、「オモシロ賞」（計2名）、「コンさる賞」（計22名）を選ばせていただき、オンライン授賞式を開催いたしました。

当日は、審査を行った不動産鑑定士が受賞作品の講評を行い、Ayumi & Monkeysがダンスを披露した後、「不動産鑑定士オンラインツアー」と題し、不動産鑑定士の紹介動画を配信いたしました。

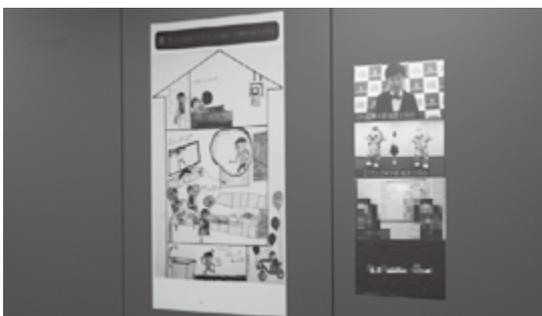
授賞式にご参加いただきました皆様ありがとうございました。



講評を行う北川副会長



ダンスをするAyumi & Monkeys



オンライン授賞式の様子



最優秀賞
「夢の一軒家部門」



最優秀賞
「夢の間取り部門」

●各受賞作品は、こちらからご覧いただけます。

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

▶ 専門士業団体との協定締結 ◀

東京税理士会との協定書の調印について

当会と東京税理士会は、令和3年12月13日（月）に、両会の会員が相互に協力関係を深め、それぞれの会員の業務の利便性等に資するために連携することを目的とし、友好協定を締結しました。

今後は、都民・国民向けの取り組み、受験層へのPR、デジタル・ガバメントへの対応等について両会で協議し、連携して活動を進めてまいります。

■調印式の出席者

【東京税理士会】

会長 足達 信一 様、副会長 鈴木 雅博 様、総務部長 遠藤 潔 様、業務対策部長 勝又 和彦 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 北川 憲、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 佐藤 史郎、専務理事 小林 信夫



関係者による集合写真 東京税理士会館にて



挨拶をする当会会長 佐藤 麗司朗
(左から3人目)



当会会長 佐藤 麗司朗と
東京税理士会会長 足達 信一 様

▶ 友好協定締結団体との活動報告 ◀

東京司法書士会との協議会について

当会と東京司法書士会は、平成30年3月1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。

(1) 令和3年7月14日 (水)

今回は、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策の下、両会の活動内容について情報交換を行い、協働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。

両会の会員を対象とした研修会や親睦行事の開催、各種学校における教育分野での連携、相談会の合同開催といった提案もあり、有益な活動を充実させるべく引き続き両会で協議を進めることとしました。

■会議の出席者

【東京司法書士会】

会長 野中 政志 様、副会長 千野 隆二 様、総務部長 毛受 正雄 様、企画部長 濱口 宏明 様、相談部長 森越 憲一 様、研修部長 遠海 陽子 様

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長兼相談事業委員長 佐藤 麗司朗、副会長兼総務財務委員長 北川 憲、業務推進委員長 嶋田 幸弘、災害対策支援委員長 末原 伸隆、研究研修委員長 佐藤 史郎、不動産教室推進委員長 木下 典子、専務理事 小林 信夫



(2) 令和3年9月27日 (月)

7月14日に開催した第1回目の会議を踏まえて協働で取り組む活動を検討しており、第2回目となる今回は、①合同相談会、②会員交流のための親睦行事、③会員向けの研修会、④災害対策支援活動、⑤各種学校や社会人向けの教育事業等、双方より幅広い分野について具体的な活動の提案と意見交換がなされました。

まずは、合同相談会、双方会員を対象とした研修会を開催すること、被災地支援活動における両会の役割を周知する動画コンテンツを作成すること等の決定がなされ、その他提案がなされた諸活動についても、所掌事業の担当者を中心に協議を行い、企画・推進していくことが確認されました。今後も両会で力を合わせて、有益な活動を展開してまいります。

■会議の出席者

【東京司法書士会】

会長 野中 政志 様、副会長 千野 隆二 様、総務部長 毛受 正雄 様、企画部長 濱口 宏明 様、相談部長 森越 憲一 様、研修部長 遠海 陽子 様

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長兼相談事業委員長 佐藤 麗司朗、副会長兼総務財務委員長 北川 憲、業務推進委員長 嶋田 幸弘、災害対策支援委員長 末原 伸隆、研究研修委員長 佐藤 史郎、不動産教室推進委員長 木下 典子、専務理事 小林 信夫



東京弁護士会との協議会について 令和3年11月18日（木）

当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。

令和3年11月1日にシンポジウム「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」を共同で開催し、現在はアーカイブ配信を行っており、大変ご好評をいただいております。

今回の協議会では、協働を継続していくことが確認され、①合同相談会の開催、②研修会講師の相互派遣、③自然災害ガイドラインの協議会の開催、④広報誌掲載のための座談会の開催、⑤会員交流のための親睦行事の開催、⑥教育支援分野での連携等について、具体的な活動の提案と意見交換を行いました。

合同相談会の開催、当会からの研修会講師派遣、会員交流の親睦行事の開催が決定され、所掌事業の担当者を中心に協議を行い、企画・推進していくことが確認されました。今後も両会で力を合わせて、有益な活動を展開してまいります。

■会議の出席者

【東京弁護士会】

副会長 中井 陽子 様、業務改革委員会委員長 大塚 康貴 様、
遺言相続法律支援P T事務局長 柿沼 彰 様、
遺言相続法律支援P T事務次長 内村 涼子 様、
遺言相続法律支援P T事務次長 田村 哲雄 様

【公益社団法人東京都不動産鑑定士協会】

会長兼相談事業委員長 佐藤 麗司朗、副会長兼総務財務委員長
北川 憲、副会長 石田 武、業務推進委員長 嶋田 幸弘、広報委員長
樫野 匡彦、研究研修委員長 佐藤 史郎、災害対策支援委員長
末原 伸隆、専務理事 小林 信夫



会議全体の様子



当会の出席者



東京弁護士会の出席者

MYHOBBY

古道を歩く (1)

— 甲州道中 —

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

1. 道中の紹介

甲州道中は、当初目的が軍用道路だったことが、他の五街道と異なります。江戸城で西国大名による有事が発生した際、江戸城西門の半蔵門前に居住する伊賀国旗本服部半蔵の手引きで脱出し、内藤新宿で百人組鉄砲隊、八王子で千人同心を従え、小仏・笹子峠を越し、一気に甲府城に入城し、富士川の舟運で駿府城に駆け抜ける道路でした(※1)。1618年に官道となり、江戸中期以降は商品流通路として賑わいました(※2)。クーデターは、幕末までありませんでした。宿場は、江戸四宿(ししゅく)の一つ内藤新宿に始まり、上諏訪宿まで44ヶ所に設けられました。次の下諏訪宿で中山道に合流します。総延長は江戸日本橋～下諏訪宿間55里です。参勤通交大名は、文政期(1818-31)に諏訪・高遠・飯田の3家(※2)でした。現在は、多くが国道20号線に相当します。各宿内の家数・人口等は、内藤新宿が698軒・2,377人、八王子宿が1,548軒・6,026人、下諏訪宿が315軒・1,345人、他の宿は数100軒・数100人程度が多いです(※3)。八王子宿がダントツ多かったのは、千人同心の居住が原因でしょう。

2. 道中の特徴

江戸～下諏訪間約220km は、その地勢・標高・街の集積度等から5つのステージに大別できます。

● ステージ1

江戸日本橋を出立し、四谷・新宿を過ぎると、中央高速道路の高架下をヒタスラ西進します。その高架下を漸く出て、調布・府中を過ぎ、多摩川を渡ると八王子に着きます。甲州道中は都心部及び西方郊外に延び、往時は江戸市中及び武蔵国でした。宿場は、1.内藤新宿・2.下高井戸・3.上高井戸・4.国領・5.下布田・6.上布田・7.下石原・8.上石原・9.府中・10.日野・11.八王子横山の各宿です。

✓ 初宿に遊女集ふ甲州路ビル建ち並び香の色気なし(内藤新宿)



(広重は四ッ谷内藤新宿の甲州道中を大胆・奇抜な構図で描く。
(出典:名所江戸百景・国立国会図書館デジタルコレクション))



(初宿内藤新宿/甲州道中は上・奥の江戸市中から来て真ん中の追分で左折・右折する。青梅街道は、真っ直ぐ下・前に延びる。追分は現在の新宿3丁目交差点。
(於:新宿歴史博物館))



(千人町付近/八王子横山宿は、千人同心の居住地だった。現在は、単調なマンション街が続く。)

● ステージ2

八王子横山の標高約100mから高尾へ標高を上げ、小仏峠548mを越して相模湖に下り、湖の北端を回り込みます。ここから、主に河岸段丘上の集落内又は山中を歩き鳥沢集落に下ってきます。桂川の渓谷美を楽しみながら、猿橋・大月と進み、眼前に山々が迫ってくると、笹子から急登となり笹子峠を越えます。「熊出没注意！」の看板が、一人歩きの不安感を煽ります。峠は大月市と甲州市の行政境で、標高1,096mの狭い凹部です。山中を迷いながらヒタスラ下ると、大和町鶴瀬に降ります。往時の武蔵国を抜けて、相模国・甲斐国等を歩きます。ここから日川沿いを西へ下っていくと、やがて広大な甲府盆地が前方眼下に開けてきます。笹子峠を無事に越えた安堵感も手伝い、桃源郷のように広がる素晴らしい景色に感動します。宿場は、12.駒木野・13.小原・14.与瀬・15.吉野・16.関野・17.上野原・18.鶴川・19.野田尻・20.犬目・21.下鳥沢・22.上鳥沢・23.猿橋・24.駒橋・25.大月・26.下花咲・27.上花咲・28.下初狩・29.中初狩・30.白野・31.阿弥陀海道・32.黒野田・33.駒飼・34.鶴瀬の各宿が続きます。犬・鳥・猿で桃太郎伝説が大月に残ります。『半七捕物帳(2)』『狐と僧』岡本綺堂著・光文社刊は、これらの宿場が舞台です。

- ✓ 梅を愛で小原宿を過ぎ去れば行く手を阻む。峠の登り(小原宿)

● ステージ3

甲府盆地の底まで降り立つと、北に大菩薩嶺など・南に御坂山地の各山容を楽しみながら、勝沼・石和温泉等の広大なブドウ畑の中を西進し、酒折宮の鳥居を右に見て、やがて標高約260mの甲府市内に入ります。酒折宮は、日本武尊の東征の謂われがあります(※4)。特急あずさが長い笹子トンネル等を抜けると、左下に広大な甲府盆地が広がりますが、あの真ん中辺りを西進したのだと思うと感慨深いです。石和温泉からは、御坂山地越しの富士山の頭が同行してくれます。宿場は、35.勝沼・36.栗原・37.石和・38.甲府柳町の各宿です。

- ✓ 甲州路勝沼館を訪れば盆地を囲む白い峰々(勝沼宿)



(小仏峠/初春の憩い。)



(笹子峠/登りは苦しかった。)



(共和付近/南アルプスが全容を現す。手前右の尾根下が、勝沼・石和温泉一帯。)



(酒折宮/日本武尊が東征の際に立ち寄り、片歌を交えて蓮歌の発祥の地となった。)

● ステージ4

甲府を出立すると、韮崎から右側に高さ40m程度の七里岩を見上げながら、釜無川に沿って点在する集落・水田地帯を北西方へ上がっていきます。JR東日本の中央本線は、七里岩の台地上を北上します。七里岩は、八ヶ岳の山帯崩壊期の韮崎岩屑流が、釜無川と塩川によって削り出されてでき、韮崎市はこの岩が街を二分している珍しい地形です(※5)。右に八ヶ岳連峰・茅ヶ岳等、左に荒々しい鳳凰三山等が街道歩きを楽しませてくれます。甲州道中は、白州町下教来石を過ぎると、釜無川の国界橋を渡って、甲斐国から信濃国に入ります。街道歩きの供をずーっとしてくれた七里岩も、この国界橋の東で終わります。標高は600m程度から富士見・青柳辺りで900m超まで上がります。道中振り返ると、富士山が裾野まで広がる勇姿を見せてくれました。宿場は、39.韮崎・40.台ヶ原・41.教来石・42.蔦木・43.金沢の各宿です。

✓ 教来石日本武尊歌よみし七里岩も晩秋に燃ゆ(教来石宿)

● ステージ5

甲州道中歩きの仕上げは、令和元年(2019)11月30日(土)・12月1日(日)に1泊2日で金沢宿をスタートしました。諏訪湖からの北風の寒気を感じます。宮川・上川沿いに緩やかに下っていき、上川橋からは左に北アルプスの新雪の峰々、右に北・南八ヶ岳の対照的な山容を楽しみました。最後の44.上諏訪宿では、真澄・本金・横笛・麗人・舞姫等5つの酒造店を覗き、夜は単純泉・弱アルカリ泉の温泉を楽しみました。翌日、雄大な諏訪湖の湖面を左眼下に眺めながら漸く中山道29.下諏訪宿に入り、諏訪大社下社秋宮に参詣した後、甲州道中終点の石碑でゴールとなりました。甲州道中は、ここで中山道に接続します。下諏訪宿は、一昨年中山道69次で歩きましたので、今日の甲州道中完歩と共に大変に感慨深い一時となりました。

✓ 四十四目上諏訪宿に到達す五つの酒造店を並べる(上諏訪宿)



(韮崎宿から続く七里岩/正面ピーク上は、武田氏最後の城・新府城址。)



(古道入口はらぢみち/正面奥に延びる土道の感触を楽しむ。)



(諏訪湖/中央のV字型の谷を越えて上諏訪宿に入った。)



(下諏訪宿の甲州道中・中山道合流之地碑/無事、ゴール!)

3. 古戦場

古戦場は、武田家・北条家等の戦跡が幾つか残ります。ここでは、笹子峠を下ると突然現れた柏尾の古戦場跡を紹介しましょう。現地の案内板には、『明治元年(1868)3月6日、近藤勇率いるかつての新撰組・会津藩から成る幕府軍甲陽鎮撫隊と因幡・土佐・高遠藩兵からなる官軍がこの地で戦った。甲府城占拠を目指す幕府軍は、先に甲府入城を果たした官軍を迎え撃つため、勝沼宿に2ヶ所の柵門、柏尾の深沢左岸東神願に砲弾を設け備えたが、甲州街道、岩崎方面、菱山越の三手に分かれ攻撃を加えた官軍の前に敗れ敢えなく敗走した。この戦いは、甲州に於ける戊辰戦争唯一の戦いであり、甲州人に江戸幕府の崩壊を伝えた。町内にはこの戦いで戦死した3人の墓が残されており、このほかに両軍が使用した砲弾が3個伝えられている。』とあります。現地は、深沢川の深いV字型の地勢です。近藤勇等の幕府軍甲陽鎮撫隊が江戸を発ち、私も喘いだ小仏・笹子各峠を重い大砲を担ぎ上げて越し、当地で西側に構えた官軍と激しい戦闘を行ったことを初めて知りました。この激戦の歴史は、遠くの雪を被ったアルプスの峰々と明るい日差しの柏尾の街並みを見渡すと、信じることはできませんでした。『新選組流山顛末記』松下英治著・新人物往来社刊は、これらの侵攻を伝えます。

4. 道中歩きの感想

平成31年(2019)1月5日(土)に日本橋を出立し、元号が変わった令和元年(同)12月1日(日)に中山道下諏訪宿の甲州道中終点の石碑にゴールしました。1年間にわたる全13回の道中歩きでした。甲州道中は、海こそありませんが、道中自体、山河、水田・ブドウ等の果樹畑・町並み等が変化に富み、毎回興奮続きで大変に有意義な道中歩きができたことを満足しています。(2021.6記す)

[出典]

- (※1)ちゃんと歩ける甲州街道 八木牧夫著 山と溪谷社
- (※2)国土交通省http道の歴史
- (※3)天保14年(1843) 甲州道中宿村大概帳
- (※4)日本書紀(二)「巻第7 大足彦忍代別天皇 景行天皇」
坂本太郎ほか校注 岩波文庫刊
- (※5) 荳崎市観光協会http 歴史 七里岩



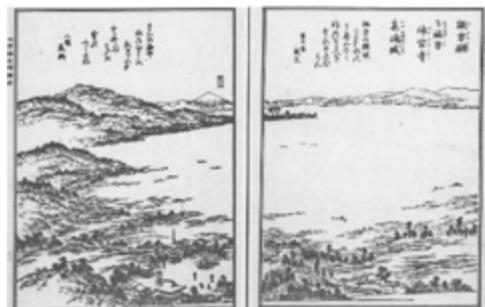
(柏尾古戦場跡/近藤勇の銅像が出迎えてくれる。中央奥のピークが、越えてきた笹子峠。)



(同上/深沢川を隔て、幕府軍近藤勇が向うの東側、官軍板垣退助がこちら西側に陣取り、激戦を繰り広げた。)



(台ヶ原宿の山梨銘酒北原家「七賢」蔵元/寛延2年(1749)創業の老舗。台ヶ原宿は、古い街並みが残る。)



(諏訪湖を描く。(出典:木曾路名所図絵・国立国会図書館デジタルコレクション))

MYHOBBY

歌舞伎・文楽とその所縁の地 (10)

～「御存鈴ヶ森 (ごぞんじすずがもり)」～

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

2021年11月、二代目中村吉右衛門丈が逝去されました。「一生修行、毎日初日」を座右の銘に芸道に励んでいらした吉右衛門丈のお芝居には心打たれるものがあり、大変残念に思いました。吉右衛門丈を偲ぶ数多くの声の中で、尾上菊五郎丈が「鈴ヶ森と一緒に舞台に立ったことが深く印象に残っている」と談話を出していました。これは2019年4月、平成最後の歌舞伎座4月公演のことを指しています。私もその演目を観ましたが、とても印象に残っています。そこで今回はその「鈴ヶ森」という作品を選ぶことにしました。品川区の第一京浜と旧東海道が交わる「鈴ヶ森」交差点のところに、鈴ヶ森刑場遺跡という供養碑が建っています。

鈴ヶ森刑場は、現在の荒川区南千住にあった小塚原刑場、板橋区板橋にあった板橋刑場と並ぶ江戸三大刑場でした。ブログ等によると鈴ヶ森刑場だけでも10万人単位で処刑されているそうです。江戸の町民は「鈴ヶ森」と聞けばすぐに処刑場と

いうのを連想できた場所でした。家族と別れる際に共に涙を流した「涙橋」は今でも立会川駅近くの旧東海道沿いに「浜川橋」の名でかかっています。(ちなみに、小塚原刑場近くにあったあしたのジョーでも有名な^{なみだ}泪橋は、今では旧日光街道と明治通りの交差点に名称が残るだけで実際の橋はかかっています。)

「鈴ヶ森」は東海道四谷怪談の作者としても有名な四世鶴屋南北の作品で、もとは1823(文政6)年3月に江戸市村座で初演された「浮世柄比翼稲妻」という演目的一幕です。単に「鈴ヶ森」という演目でなく前に「御存鈴ヶ森」と呼ばれることが多いです。

この演目自体は大した内容もなく、公演時間も約40分と短く軽い気分で見られるものですが、作品に江戸時代に実在した2人の大物、白井権八(実名は平井権八)と幡随院長兵衛が登場するので人気演目となったと思います。

舞台は夜の鈴ヶ森、舞台中央には「南無妙法蓮華経」と書かれた大きな石塔が建っています。これは先ほどご紹介した鈴ヶ森刑場遺跡の碑の側に建つ大経寺にある供養碑に刻まれている字体と同じものです。この碑の周りに雲助が群がっています。雲助は住所不定の追い剥ぎです。東海道を上って品川宿へ向かう旅人等を襲っては金品を奪ったりします。そ



品川区南大井にある鈴ヶ森刑場遺跡の碑

ここに飛脚が通り掛かります。雲助達は飛脚の着物を剥いでしまい、また飛脚が携えていた状箱を奪って中に入る書状を見ます。書状の内容は、因幡藩（鳥取県）で家中の侍を殺害して江戸へ逃亡している白井権八を捕まえれば褒美を与えるというものでした。白井権八を捕まえれば金が貰えると知った雲助は色めき、書状に書いてあった白井権八の特徴（丸に井の字の紋と前髪がある若者）の通過を待ち伏せます。しばらくすると白井権八を乗せた駕籠が花道から出てきます。実はこの駕籠かきも雲助の仲間、始め請け負った駕籠賃（2朱、今の貨幣価値で約12,500円）では江戸まで乗せていけない、ここまでと駕籠乗せを拒否します。始めから権八を騙すつもりでした。権八の着物に付いている家紋が丸に井の字であったため、草むらに隠れていたほかの雲助はお尋ね者の白井権八だと察知し、一斉に出てきて権八を捕らえようとします。でも白井権八は、確かな剣術の腕を持っています。人を殺めたくらいですから、雲助が寄ってかかっても太刀打ちできません。結局雲助全員が殺されてしまいました。白井権八、南無妙法蓮華経の石塔の前で見得を切ります。そこにもう1挺の駕籠が花道から登場、立ち回りの様子を見ていました。権八は駕籠には気付きつつも、中に人が乗っているとは分かりませんでした。権八がその場を去ろうとすると、中から「お若えの、お待ちなせえやし」との声がかかります。歌舞伎で有名なセリフの1つです。この男が侠客だった花川戸の幡随院長兵衛。

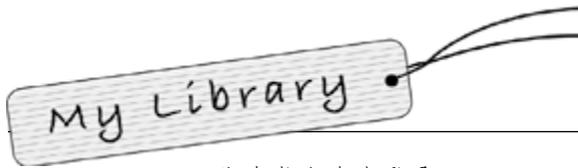
権八の腕を認めた長兵衛は、権八の素性を分かった上で、江戸に着いたら自分を訪ねてこいと言います。ここで長兵衛は「陰膳すえて待っておりやす」というセリフを言います。テレビドラマ「必殺仕事人」で「恨みを晴らす仕事人陰膳すえて待っておりやす」と毎回のオープニングで使われたフレーズもここからの引用でしょう。その後少し2人のやりとりがあり、最後雲助の生き残りが斬りかかるのを権八が逆に雲助を倒し、見得を切って幕となります。

「御存鈴ヶ森」の話はここまでとなりますが、実名の平井権八は江戸に上った後、吉原三浦屋の遊女小紫と深い関係になります。だが通うためのお金がないため、金策のため今の台東区日本堤あたりで100人以上の辻斬りを重ねます。権八はその後目黒不動瀧泉寺付近にあったとされる寺に匿われ、尺八を修めて虚無僧になり、一度は実家の因幡藩に帰ったようですが、両親が既に他界していたため江戸に戻り自首し、最後は鈴ヶ森刑場で処刑されたそうです。権八の死を悼んだ遊女小紫は後を追って自害し、2人を哀れみ比翼塚を今の目黒不動尊側に建てました。今の時代では考えられないような出来事ですが、実話として語り継がれる史蹟です。



目黒区下目黒の目黒不動尊側にある比翼塚（左右とも）





やすおかまさひろ
安岡正篤さんから学んだこと

株式会社 平松不動産鑑定事務所 菅原 信

一. 安岡さんとの出会い

かなり前の出来事ですが、朝刊に本の紹介があったので、さっそく読んでみたが、本の内容がまるで理解できなかった。その本こそ陽明学を代表する『伝習録』、著者は安岡正篤。安岡さんとの出会いはその時が初めてでした。これを契機に安岡さんの事が気になり、再度本屋を尋ねたところ、安岡さんの著書がズラリと並んでいた。試しに一冊購入したが、衝撃的な言葉が書いてあった。『運命は変えられる』。それまで私が理解していたものは、実は運命ではなく宿命であった。運命とは「動いて已まざるもの」。志や学習次第で運命はどのようにも変化するという。心の奥に潜んでいるもう一人の私がうめいた。『こりゃ本物だ』。今では百冊を超える著書が本棚に並んでいる。安岡さんは歴代の政治家や日本を代表する大会社のトップとの交流を通じて、多大な功績を残した人物であるが、「平成」の考案者でもある。また、横綱双葉山や三島由紀夫にも多大な影響を与えた。安岡さんといえば人物学というイメージが強いが、人間とは何か、人はいかに生きべきかを古典や歴史などを通して多くの日本人に教えた。

人間には二つの本質的な要素と二つの付属的な要素が必要だと説いている。最も大切な要素は徳性。人を愛する、人を助ける、人の恩に報いる、清潔、性格が明るい、正直、エネルギー溢れる突破力など、これあることによって人が人であるという。次に大切なものは良い習慣を持つことだ。今、今、今と今に集中して、無意識になれば、ただひたすら反復練習して、習慣化し型をつくれれば、我や私（エゴ）がなくなり、自由で無限の広がりを持つ「道」の世界につながると理解している。ちなみに付属的な要素として、知能、技能、技術をあげている。これらは大変重要なものであるが、徳や習慣に比べれば付属的な要素となると位置づけている。

二. 今後どうすべきか

このような時代において安岡教学を踏まえて何をすべきか。まず、自分は人とは違うどのような能力・才能を天から与えられているか、自分の強みや弱みはなにかを棚卸して自分を見極め、世の為、人の為、どのように行動すれば役立つことができるかを冷静に分析する。自分の使命や役割を見つける。

次に無意識層（阿頼耶識）に沈殿しているご先祖様や自分のよからぬ考えや行動を駆除するべくヨーガ、瞑想・熟考・座禅・マインドフルネスなどを有効に活用し、心をきれいにする。人間が善い行いを実践すれば、創造主（天、宇宙）の熱い思いを邪魔しないようになる。日本文化の底深さ、底力も見逃せない。日本の陶鑄力、造り変える力、ひらがなの発明など世界に誇れるものは多数ある。日本の歴史と伝統を十分踏まえる。第三に宇宙や自然という根源様に目を向ける。自分は「自然の分身」といわれる。自然や大いなるもの、宇宙のキーワードを搜してみれば今後どうしたらいいかのヒントが得られるだろう。そのキーワードとは創造力、愛、共生、利他、慈悲、忠恕、無意識、無限、変化、真理、調和、生成化育、規律、寛容、永遠などが考えられる。われわれは最終的には宇宙の法則、ルールや真理を学び、自主、自由の境地に至りたいものだ。行動にはあくまでも謙虚に理性を以て対応する。創造主の熱い思いを実現すべく力の限りを尽くす。『天に棄物なし』。人間には無限の可能性がある。人は志と学習次第でいくらかでも変化できる。

最後に一言。安岡さんの著書で梅干は癌を防ぐと明言している。大賛成。血液を弱アルカリに保てば、コロナも怖くない。今年の干支は辛丑（かのと・うし）。今まで伏在していたエネルギーが矛盾や抑圧を排除して発現するという意味だ。総裁選も含め、どうなることやら。



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とかも。

【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4年（2022）4月22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

◎ 新規開業者一覧

入会年月 2021/7/15
 鑑定業者名 **有限会社芝崎不動産鑑定**
 代表者名 **芝崎 孝**
 〒101-0031 千代田区東神田3-5-6 Tel.03-5687-7038 Fax.03-5687-7038

入会年月 2021/7/15
 鑑定業者名 **しらかば不動産鑑定**
 代表者名 **藤井 孝先**
 〒164-0001 中野区中野4-1-1 中野サンプラザ9階 Tel.03-6859-7502 Fax.03-6859-7441

入会年月 2021/9/17
 鑑定業者名 **中西不動産鑑定士事務所**
 代表者名 **中西 二幸**
 〒187-0045 小平市学園西町2-28-20-201 Tel.042-207-3016 Fax.042-309-0642

入会年月 2021/10/21
 鑑定業者名 **縄不動産鑑定**
 代表者名 **縄 暁生**
 〒125-0052 葛飾区柴又6-32-7 Tel.03-3673-7022 Fax.03-3673-7022

入会年月 2021/10/21
 鑑定業者名 **虎ノ門リアルエステートソリューション株式会社**
 代表者名 **中島 徳克**
 〒100-0011 千代田区内幸町2-1-1 飯野ビルディング9階 Tel.03-6257-3018 Fax.03-6257-3026

入会年月 2021/10/21
 鑑定業者名 **SOMPOリスクマネジメント株式会社**
 代表者名 **桜井 淳一**
 〒160-0023 新宿区西新宿1-24-1 エステック情報ビル27F Tel.03-3349-4320 Fax.03-3349-5975

入会年月 2021/11/2
 鑑定業者名 **株式会社ハーキュリーズ・アドバイザー**
 代表者名 **岡野 将之**
 〒101-0047 千代田区内神田1-18-11 東京ロイヤルプラザ1020号室 Tel.03-5843-9322 Fax.03-6631-0919

入会年月 2021/11/16
 鑑定業者名 **オダ不動産鑑定**
 代表者名 **小田 康太**
 〒206-0812 稲城市矢野口826-5 エミグラント多摩川306 Tel.090-8315-5900 Fax.044-945-5805

入会年月 2021/11/18
 鑑定業者名 **有限会社康栄興産**
 代表者名 **安藤 大河**
 〒113-8633 文京区本駒込6-17-26 Tel.03-3944-1501 Fax.03-3944-1549

入会年月 2021/11/18
 鑑定業者名 **株式会社BEARS**
 代表者名 **宅間 理了**
 〒100-0011 千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテルタワー10F Tel.03-6206-6070 Fax.03-6206-6071



/ 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
ビジネス図解 不動産評価のしくみがわかる本	富田建	同文館出版株式会社	2021/8/16	185	¥2,000
相続財産の税務評価と鑑定評価—土地・建物の評価において《特別の事情》の認否が争点となった重要裁決例・裁判例	黒沢泰	株式会社プログレス	2021/8/30	441	¥4,500

ビジネス図解 不動産評価のしくみがわかる本



執筆者／富田 建
サイズ／A5判
ページ数／185ページ
価格／2,000円＋税
発行年月／2021年8月16日
出版社／同文館出版株式会社

これから不動産の価格につき学びたい方々に向けて、不動産の価格の構造を中心に、相続税の仕組みや不動産の譲渡所得税も語った本です。税理士としての経験も含む豊富な実例や設例も織り込んだので読みやすいと思います。

また、解体費用の簡単な目線も1/3頁ほど割き提示しています。鑑定実務上は最有効使用が建物取壊しの上で更地化の場合の建物取壊し費用は「一般的水準に基づく」とだけ説明し解体費用の㎡単価を査定する事も多いですが、何も根拠を提示しないのも微妙ですので、著者自身、解体費用の目安として該当頁を添付し解体費用査定の際の根拠の1つにしています。他の不動産鑑定士の先生方にも同様の趣旨でのご活用もして頂ければ嬉しいです。

相続財産の税務評価と鑑定評価 土地・建物の評価において《特別の事情》の認否が争点となった重要裁決例・裁判例



執筆者／黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／441ページ
価格／4,500円＋税
発行年月／2021年8月30日
出版社／株式会社プログレス

相続税の評価は財産評価基本通達の規定に則って行われていますが、その性格（課税の公平性の実現）を踏まえた場合、そこでは納税者による評価額の相違を極力回避するよう全国一律の画一的な評価基準が適用されています。しかし、なかには対象地の特殊性ゆえに、画一的な評価基準のみによっては対象地の価格事情を反映し切れないという可能性も生じ得ます。当該通達ではこのようなケースに備えて、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の評価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」との規定を置いています（いわゆる「特別の事情」が認められる場合の評価方法です）。ここに鑑定評価の登場する機会が生じますが、その結果の採否は「特別の事情」がどこまで認められるかによっても大きく左右されます。

本書は、多数の国税不服審判所の裁決事例や裁判例を通して、「特別の事情」とそこにおける鑑定評価の係わりを検討し、関係者（不動産鑑定士、弁護士、税理士等）の実務に資することを狙っています。

東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第16回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、東京都の不動産価格動向等を把握のうえ、不動産の市況指標として広くご活用いただくことを目的として不動産価格等の動向に関するアンケート調査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、アンケート調査票を参照。 (WEBまたは郵送による回答)
回答数	180

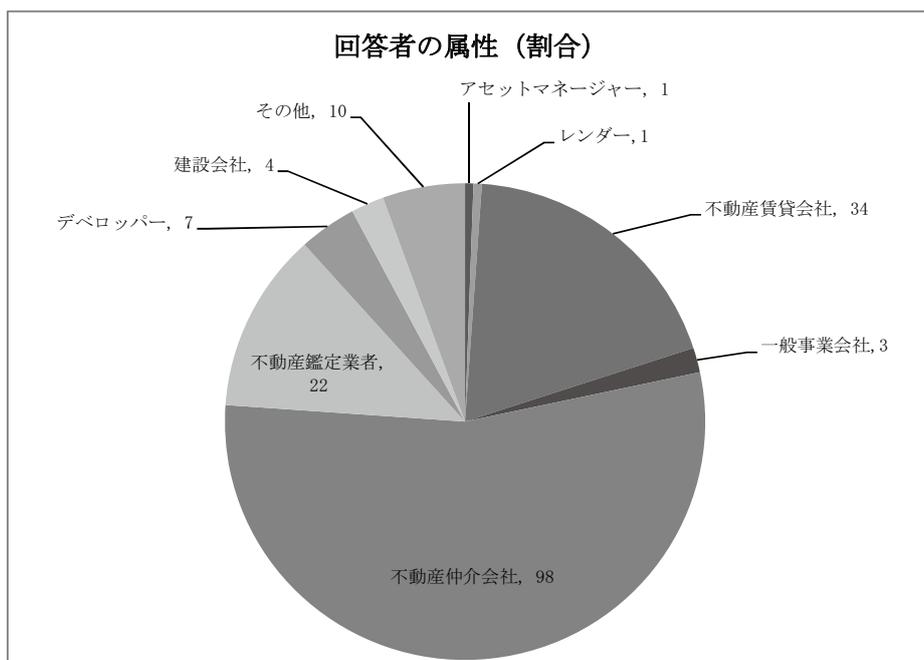
■ D I 算出方法

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	0.6%
レンダー	1	0.6%
不動産賃貸会社	34	18.9%
一般事業会社	3	1.7%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	98	54.4%
不動産鑑定業者	22	12.2%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	7	3.9%
建設会社	4	2.2%
その他	10	5.6%
無回答	0	0.0%
合計	180	100.0%



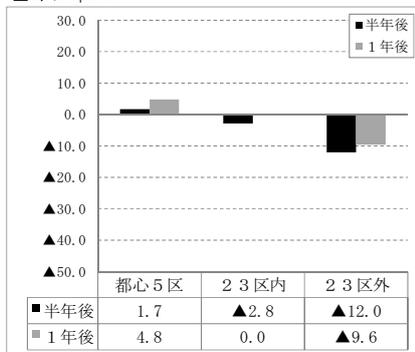
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第16回）

【集計結果】

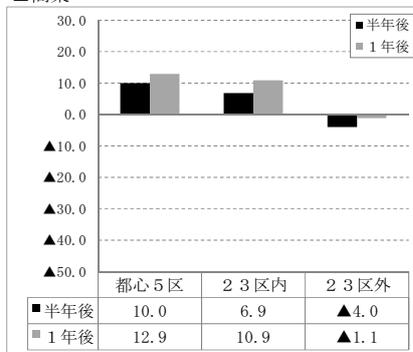
取引件数D I

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？

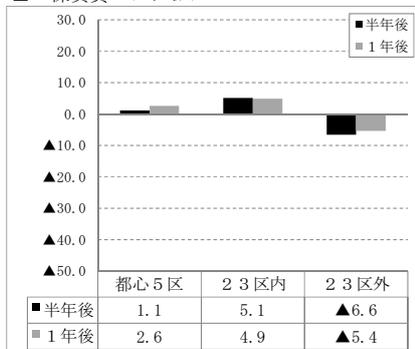
■オフィス



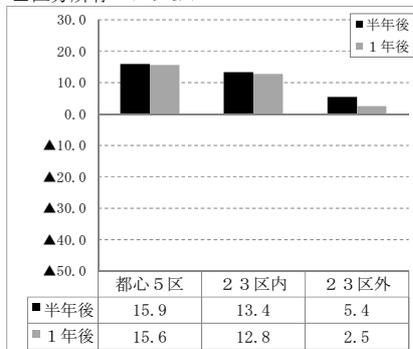
■商業



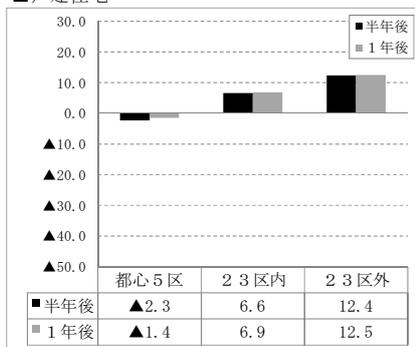
■一棟賃貸マンション



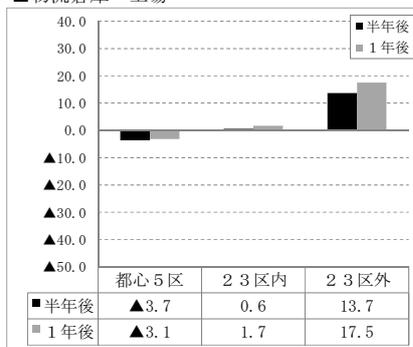
■区分所有マンション



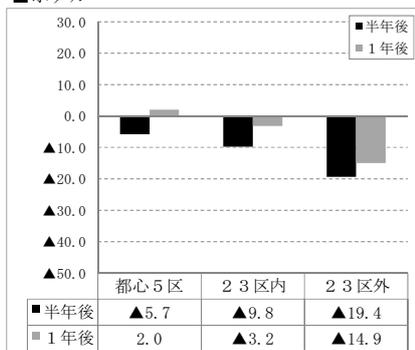
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル

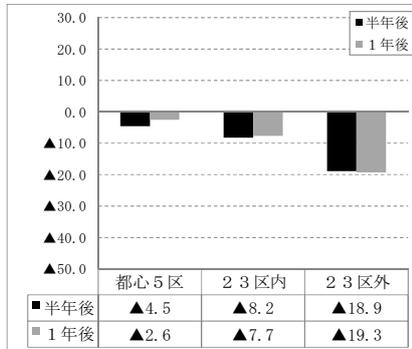


【集計結果】

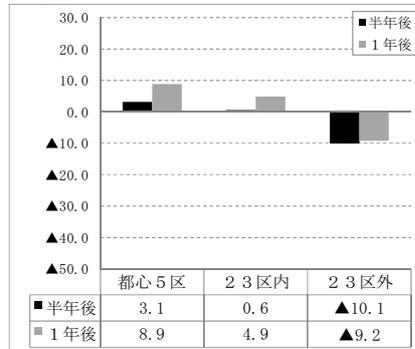
価格D I

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？

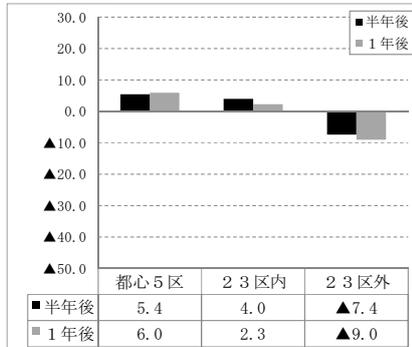
■ オフィス



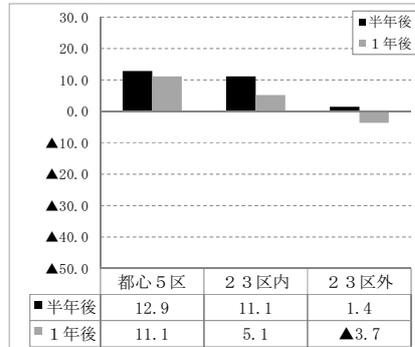
■ 商業



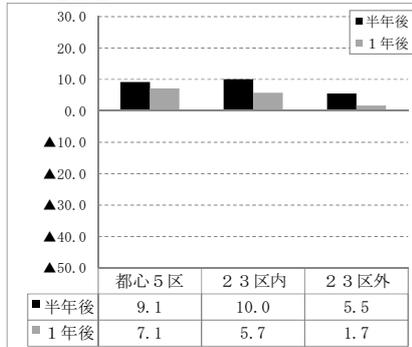
■ 一棟賃貸マンション



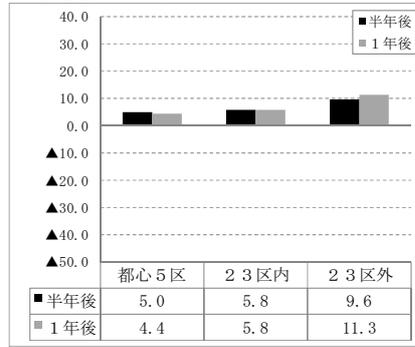
■ 区分所有マンション



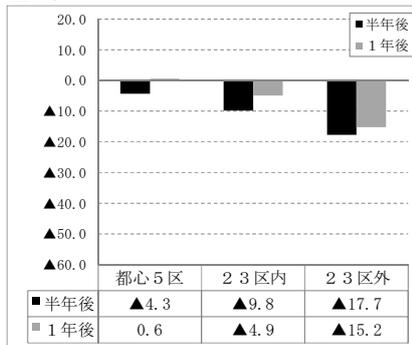
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



■ ホテル



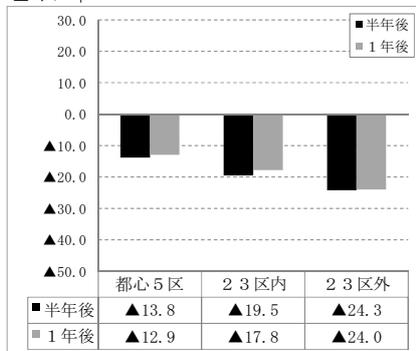
東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果（第16回）

【集計結果】

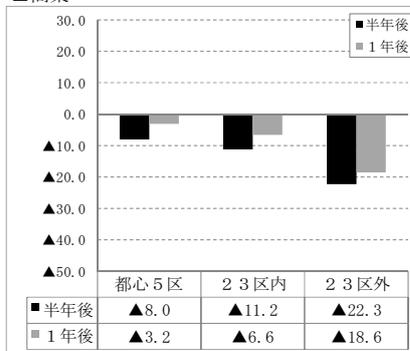
賃料DI

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？

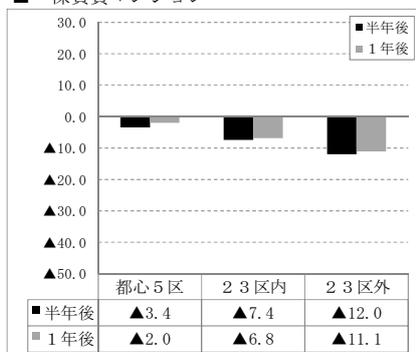
■ オフィス



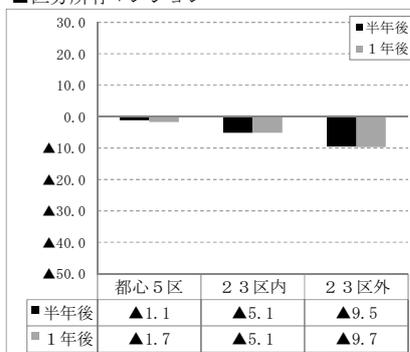
■ 商業



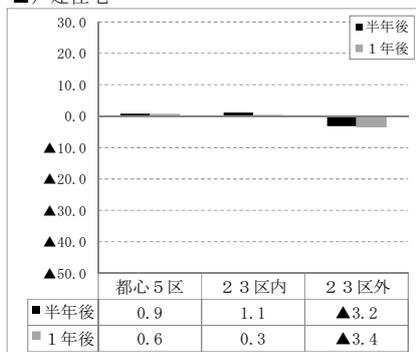
■ 一棟賃貸マンション



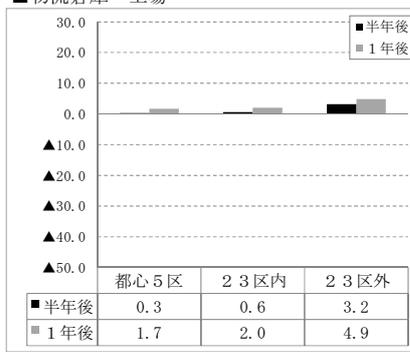
■ 区分所有マンション



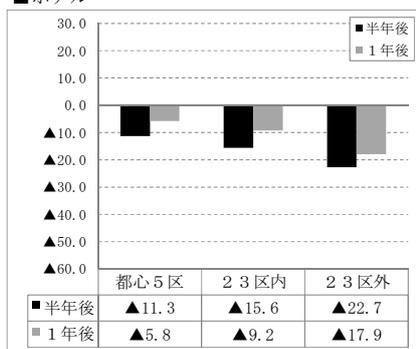
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



■ ホテル



【DI算出内訳】

1. 取引件数DI (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	6	48	73	44	5	4	180	1.7
	割合	3.4%	27.3%	41.5%	25.0%	2.8%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	43	77	51	3	4	180	▲2.8
	割合	1.1%	24.4%	43.8%	29.0%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	28	87	50	10	5	180	▲12.0
	割合	0.0%	16.0%	49.7%	28.6%	5.7%	-	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	5	64	70	33	3	5	180	10.0
	割合	2.9%	36.6%	40.0%	18.9%	1.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	56	76	34	4	5	180	6.9
	割合	2.9%	32.0%	43.4%	19.4%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	44	77	44	8	6	180	▲4.0
	割合	0.6%	25.3%	44.3%	25.3%	4.6%	-	100.0%	

■一棟賃貸マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	47	85	35	6	5	180	1.1
	割合	1.1%	26.9%	48.6%	20.0%	3.4%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	53	86	29	5	5	180	5.1
	割合	1.1%	30.3%	49.1%	16.6%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	33	93	40	8	6	180	▲6.6
	割合	0.0%	19.0%	53.4%	23.0%	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	7	66	79	24	0	4	180	15.9
	割合	4.0%	37.5%	44.9%	13.6%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	62	82	25	1	4	180	13.4
	割合	3.4%	35.2%	46.6%	14.2%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	49	93	28	3	5	180	5.4
	割合	1.1%	28.0%	53.1%	16.0%	1.7%	-	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	3	33	95	41	3	5	180	▲2.3
	割合	1.7%	18.9%	54.3%	23.4%	1.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	47	96	28	1	5	180	6.6
	割合	1.7%	26.9%	54.9%	16.0%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	61	86	20	3	6	180	12.4
	割合	2.3%	35.1%	49.4%	11.5%	1.7%	-	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	42	83	39	10	4	180	▲3.7
	割合	1.1%	23.9%	47.2%	22.2%	5.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	48	79	40	6	4	180	0.6
	割合	1.7%	27.3%	44.9%	22.7%	3.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	9	66	69	26	5	5	180	13.7
	割合	5.1%	37.7%	39.4%	14.9%	2.9%	-	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	42	76	46	9	6	180	▲5.7
	割合	0.6%	24.1%	43.7%	26.4%	5.2%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	32	82	50	9	6	180	▲9.8
	割合	0.6%	18.4%	47.1%	28.7%	5.2%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	18	80	61	13	7	180	▲19.4
	割合	0.6%	10.4%	46.2%	35.3%	7.5%	-	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16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	11	55	61	40	10	3	180	4.8
	割合	6.2%	31.1%	34.5%	22.6%	5.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	52	73	40	8	5	180	0.0
	割合	1.1%	29.7%	41.7%	22.9%	4.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	37	75	55	9	3	180	▲9.6
	割合	0.6%	20.9%	42.4%	31.1%	5.1%	-	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	10	68	62	27	8	5	180	12.9
	割合	5.7%	38.9%	35.4%	15.4%	4.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	66	68	30	5	5	180	10.9
	割合	3.4%	37.7%	38.9%	17.1%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	53	65	47	8	4	180	▲1.1
	割合	1.7%	30.1%	36.9%	26.7%	4.5%	-	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	6	45	85	30	9	5	180	2.6
	割合	3.4%	25.7%	48.6%	17.1%	5.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	55	83	28	7	5	180	4.9
	割合	1.1%	31.4%	47.4%	16.0%	4.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	40	86	41	9	4	180	▲5.4
	割合	0.0%	22.7%	48.9%	23.3%	5.1%	-	100.0%	

■区分所有マンション

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	69	72	24	3	4	180	15.6
	割合	4.5%	39.2%	40.9%	13.6%	1.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	63	76	28	2	4	180	12.8
	割合	4.0%	35.8%	43.2%	15.9%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	44	89	37	3	3	180	2.5
	割合	2.3%	24.9%	50.3%	20.9%	1.7%	-	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	4	37	88	42	4	5	180	▲1.4
	割合	2.3%	21.1%	50.3%	24.0%	2.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	45	94	27	3	5	180	6.9
	割合	3.4%	25.7%	53.7%	15.4%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	65	76	25	4	4	180	12.5
	割合	3.4%	36.9%	43.2%	14.2%	2.3%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく増加	やや増加	横ばい	やや減少	大きく減少	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	43	74	42	11	5	180	▲3.1
	割合	2.9%	24.6%	42.3%	24.0%	6.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	50	71	40	8	5	180	1.7
	割合	3.4%	28.6%	40.6%	22.9%	4.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	13	75	55	29	5	3	180	17.5
	割合	7.3%	42.4%	31.1%	16.4%	2.8%	-	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	7	57	56	44	10	6	180	2.0
	割合	4.0%	32.8%	32.2%	25.3%	5.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	44	63	49	10	7	180	▲3.2
	割合	4.0%	25.4%	36.4%	28.3%	5.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	22	73	60	13	6	180	▲14.9
	割合	3.4%	12.6%	42.0%	34.5%	7.5%	-	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	4	35	81	53	3	4	180	▲4.5
	割合	2.3%	19.9%	46.0%	30.1%	1.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	28	90	51	5	4	180	▲8.2
	割合	1.1%	15.9%	51.1%	29.0%	2.8%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	11	95	57	11	5	180	▲18.9
	割合	0.6%	6.3%	54.3%	32.6%	6.3%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	50	72	47	1	5	180	3.1
	割合	2.9%	28.6%	41.1%	26.9%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	39	85	45	1	5	180	0.6
	割合	2.9%	22.3%	48.6%	25.7%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	23	92	52	5	6	180	▲10.1
	割合	1.1%	13.2%	52.9%	29.9%	2.9%	-	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	53	87	34	1	4	180	5.4
	割合	0.6%	30.1%	49.4%	19.3%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	46	98	28	3	4	180	4.0
	割合	0.6%	26.1%	55.7%	15.9%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	24	106	40	5	5	180	▲7.4
	割合	0.0%	13.7%	60.6%	22.9%	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	6	63	77	28	1	5	180	12.9
	割合	3.4%	36.0%	44.0%	16.0%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	57	86	26	1	5	180	11.1
	割合	2.9%	32.6%	49.1%	14.9%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	44	91	35	3	6	180	1.4
	割合	0.6%	25.3%	52.3%	20.1%	1.7%	-	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	4	51	95	23	2	5	180	9.1
	割合	2.3%	29.1%	54.3%	13.1%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	56	93	23	1	5	180	10.0
	割合	1.1%	32.0%	53.1%	13.1%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	51	89	28	4	6	180	5.5
	割合	1.1%	29.3%	51.1%	16.1%	2.3%	-	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	48	87	29	4	9	180	5.0
	割合	1.8%	28.1%	50.9%	17.0%	2.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	51	83	29	5	8	180	5.8
	割合	2.3%	29.7%	48.3%	16.9%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	6	59	75	24	7	9	180	9.6
	割合	3.5%	34.5%	43.9%	14.0%	4.1%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	35	90	38	8	7	180	▲4.3
	割合	1.2%	20.2%	52.0%	22.0%	4.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	23	95	45	8	7	180	▲9.8
	割合	1.2%	13.3%	54.9%	26.0%	4.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	14	90	53	13	8	180	▲17.7
	割合	1.2%	8.1%	52.3%	30.8%	7.6%	-	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16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	8	43	64	54	7	4	180	▲2.6
	割合	4.5%	24.4%	36.4%	30.7%	4.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	30	81	53	7	4	180	▲7.7
	割合	2.8%	17.0%	46.0%	30.1%	4.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	16	80	64	13	4	180	▲19.3
	割合	1.7%	9.1%	45.5%	36.4%	7.4%	-	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	7	59	69	38	2	5	180	8.9
	割合	4.0%	33.7%	39.4%	21.7%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	46	82	37	3	5	180	4.9
	割合	4.0%	26.3%	46.9%	21.1%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	29	84	53	6	6	180	▲9.2
	割合	1.1%	16.7%	48.3%	30.5%	3.4%	-	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	3	55	81	34	3	4	180	6.0
	割合	1.7%	31.3%	46.0%	19.3%	1.7%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	41	97	31	4	4	180	2.3
	割合	1.7%	23.3%	55.1%	17.6%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	26	96	48	6	3	180	▲9.0
	割合	0.6%	14.7%	54.2%	27.1%	3.4%	-	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	6	65	67	36	1	5	180	11.1
	割合	3.4%	37.1%	38.3%	20.6%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	53	77	39	2	5	180	5.1
	割合	2.3%	30.3%	44.0%	22.3%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	38	88	45	4	4	180	▲3.7
	割合	0.6%	21.6%	50.0%	25.6%	2.3%	-	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	3	54	85	31	2	5	180	7.1
	割合	1.7%	30.9%	48.6%	17.7%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	51	87	33	1	6	180	5.7
	割合	1.1%	29.3%	50.0%	19.0%	0.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	47	82	39	4	5	180	1.7
	割合	1.7%	26.9%	46.9%	22.3%	2.3%	-	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	49	82	30	6	9	180	4.4
	割合	2.3%	28.7%	48.0%	17.5%	3.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	52	79	30	6	8	180	5.8
	割合	2.9%	30.2%	45.9%	17.4%	3.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	8	62	71	25	7	7	180	11.3
	割合	4.6%	35.8%	41.0%	14.5%	4.0%	-	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	4	50	71	40	8	7	180	0.6
	割合	2.3%	28.9%	41.0%	23.1%	4.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	34	84	43	8	7	180	▲4.9
	割合	2.3%	19.7%	48.6%	24.9%	4.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	4	18	86	53	13	6	180	▲15.2
	割合	2.3%	10.3%	49.4%	30.5%	7.5%	-	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	27	74	71	2	6	180	▲13.8
	割合	0.0%	15.5%	42.5%	40.8%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	14	82	74	4	6	180	▲19.5
	割合	0.0%	8.0%	47.1%	42.5%	2.3%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	7	86	69	11	7	180	▲24.3
	割合	0.0%	4.0%	49.7%	39.9%	6.4%	-	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	1	28	89	54	2	6	180	▲8.0
	割合	0.6%	16.1%	51.1%	31.0%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	20	92	57	3	6	180	▲11.2
	割合	1.1%	11.5%	52.9%	32.8%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	11	83	70	9	7	180	▲22.3
	割合	0.0%	6.4%	48.0%	40.5%	5.2%	-	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	27	111	37	1	4	180	▲3.4
	割合	0.0%	15.3%	63.1%	21.0%	0.6%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	16	120	38	2	4	180	▲7.4
	割合	0.0%	9.1%	68.2%	21.6%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	8	122	36	8	5	180	▲12.0
	割合	0.6%	4.6%	69.7%	20.6%	4.6%	-	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	2	30	105	38	0	5	180	▲1.1
	割合	1.1%	17.1%	60.0%	21.7%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	20	116	36	2	5	180	▲5.1
	割合	0.6%	11.4%	66.3%	20.6%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	13	119	34	7	6	180	▲9.5
	割合	0.6%	7.5%	68.4%	19.5%	4.0%	-	100.0%	

■ 戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	28	121	23	2	5	180	0.9
	割合	0.6%	16.0%	69.1%	13.1%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	25	125	21	2	5	180	1.1
	割合	1.1%	14.3%	71.4%	12.0%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	21	126	22	5	6	180	▲3.2
	割合	0.0%	12.1%	72.4%	12.6%	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	1	35	105	28	4	7	180	0.3
	割合	0.6%	20.2%	60.7%	16.2%	2.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	35	108	21	8	6	180	0.6
	割合	1.1%	20.1%	62.1%	12.1%	4.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	45	96	22	8	7	180	3.2
	割合	1.2%	26.0%	55.5%	12.7%	4.6%	-	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	24	90	53	5	8	180	▲11.3
	割合	0.0%	14.0%	52.3%	30.8%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	15	96	55	7	7	180	▲15.6
	割合	0.0%	8.7%	55.5%	31.8%	4.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	94	60	12	8	180	▲22.7
	割合	0.0%	3.5%	54.7%	34.9%	7.0%	-	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16回）

【DI算出内訳】

6. 賃料DI（1年後）

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	28	76	63	6	6	180	▲12.9
	割合	0.6%	16.1%	43.7%	36.2%	3.4%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	17	84	67	6	6	180	▲17.8
	割合	0.0%	9.8%	48.3%	38.5%	3.4%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	10	84	68	13	5	180	▲24.0
	割合	0.0%	5.7%	48.0%	38.9%	7.4%	-	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	2	36	89	43	4	6	180	▲3.2
	割合	1.1%	20.7%	51.1%	24.7%	2.3%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	27	93	46	5	6	180	▲6.6
	割合	1.7%	15.5%	53.4%	26.4%	2.9%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	18	83	61	12	5	180	▲18.6
	割合	0.6%	10.3%	47.4%	34.9%	6.9%	-	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	32	107	35	2	4	180	▲2.0
	割合	0.0%	18.2%	60.8%	19.9%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	17	121	35	3	4	180	▲6.8
	割合	0.0%	9.7%	68.8%	19.9%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	12	114	41	7	4	180	▲11.1
	割合	1.1%	6.8%	64.8%	23.3%	4.0%	-	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	2	30	105	36	2	5	180	▲1.7
	割合	1.1%	17.1%	60.0%	20.6%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	23	111	37	3	5	180	▲5.1
	割合	0.6%	13.1%	63.4%	21.1%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	19	107	43	6	4	180	▲9.7
	割合	0.6%	10.8%	60.8%	24.4%	3.4%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	30	116	26	2	5	180	0.6
	割合	0.6%	17.1%	66.3%	14.9%	1.1%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	26	121	23	3	5	180	0.3
	割合	1.1%	14.9%	69.1%	13.1%	1.7%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	29	111	31	5	4	180	▲3.4
	割合	0.0%	16.5%	63.1%	17.6%	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	39	95	29	6	7	180	1.7
	割合	2.3%	22.5%	54.9%	16.8%	3.5%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	39	99	24	8	6	180	2.0
	割合	2.3%	22.4%	56.9%	13.8%	4.6%	-	100.0%	
23区外	回答数	5	49	86	28	7	5	180	4.9
	割合	2.9%	28.0%	49.1%	16.0%	4.0%	-	100.0%	

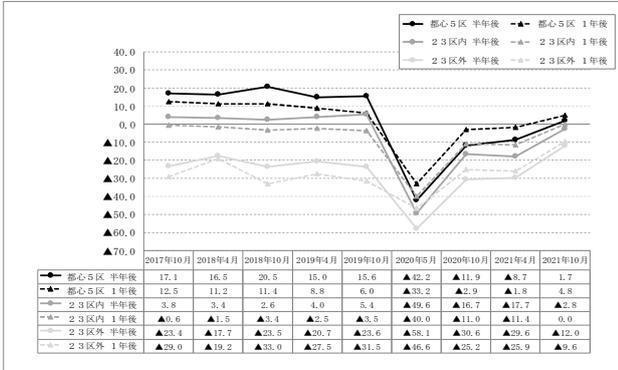
■ホテル

	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	1	33	89	45	5	7	180	▲5.8
	割合	0.6%	19.1%	51.4%	26.0%	2.9%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	25	94	47	6	7	180	▲9.2
	割合	0.6%	14.5%	54.3%	27.2%	3.5%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	15	89	57	11	7	180	▲17.9
	割合	0.6%	8.7%	51.4%	32.9%	6.4%	-	100.0%	

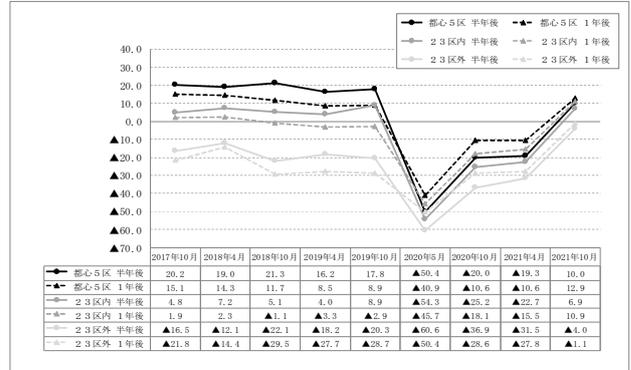
【集計結果の推移】

取引件数D I

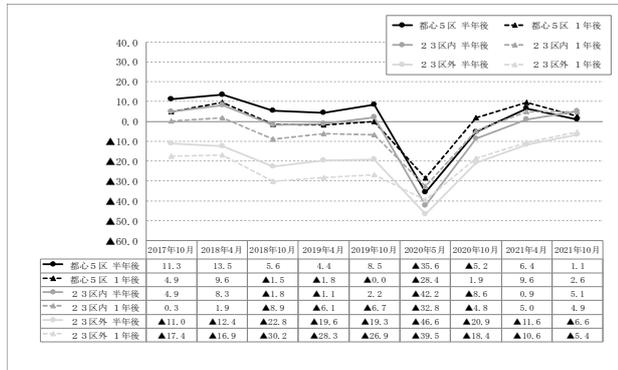
■ オフィス



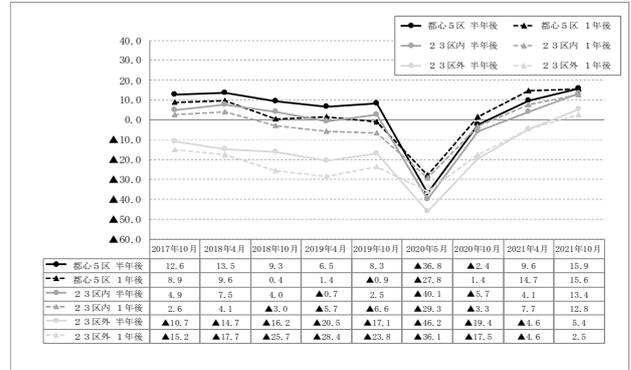
■ 商業



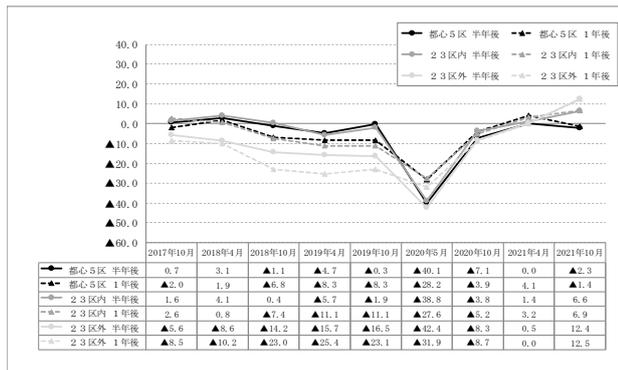
■ 一棟賃貸マンション



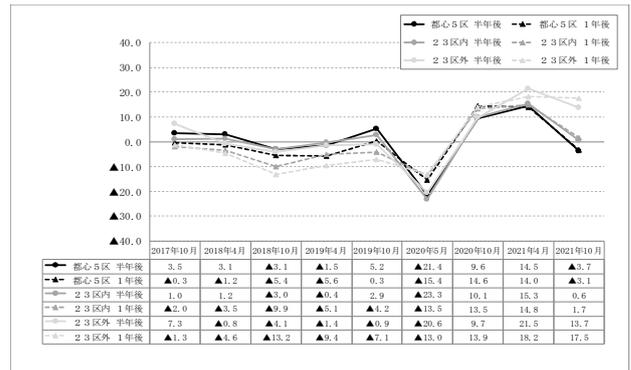
■ 区分所有マンション



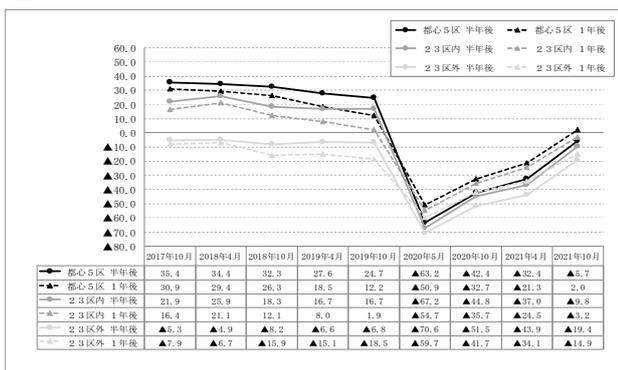
■ 戸建住宅



■ 物流倉庫・工場



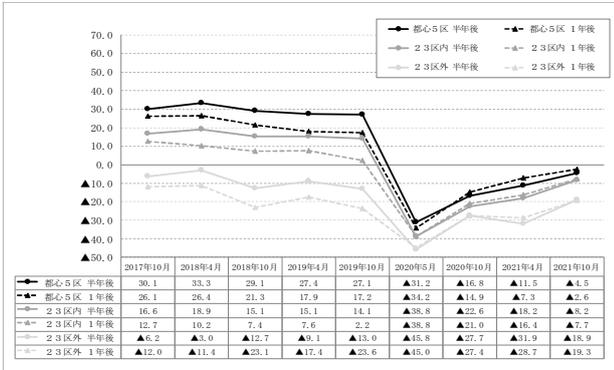
■ ホテル



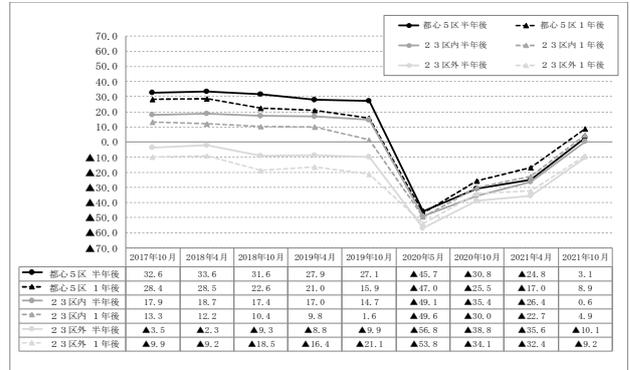
【集計結果の推移】

価格D I

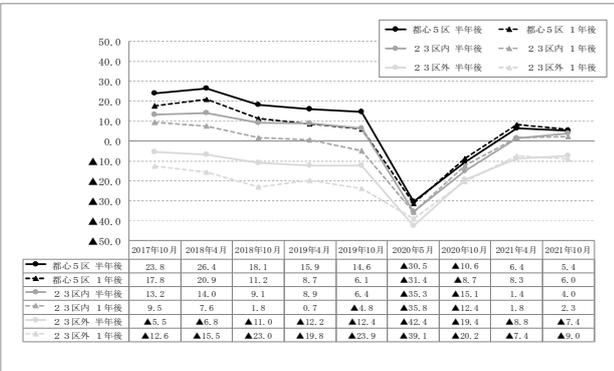
■オフィス



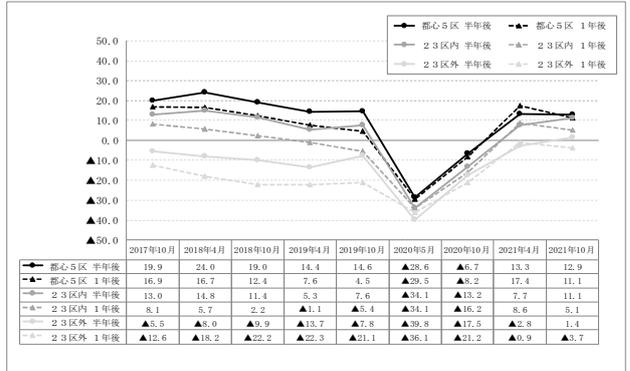
■商業



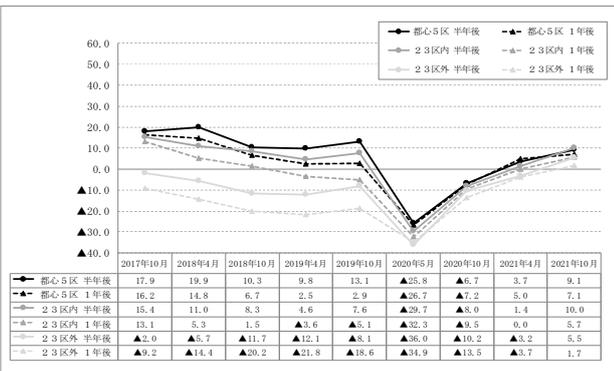
■一棟賃貸マンション



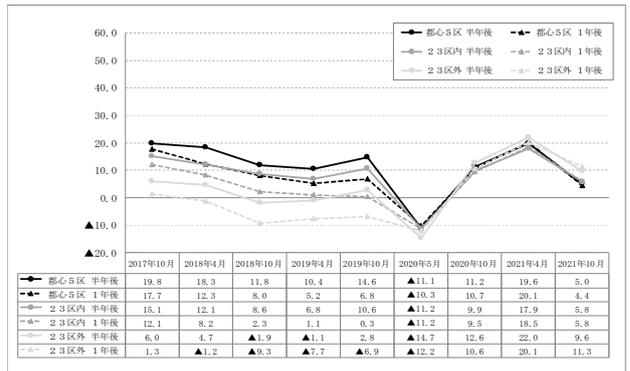
■区分所有マンション



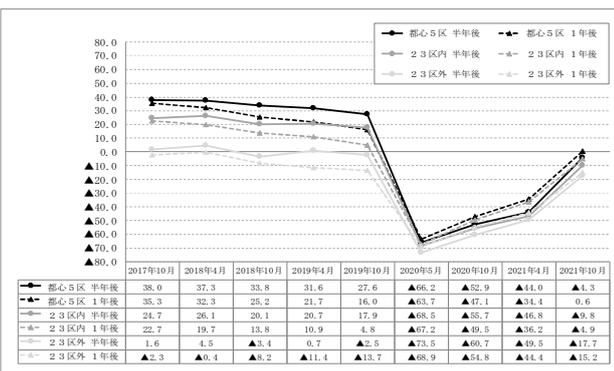
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



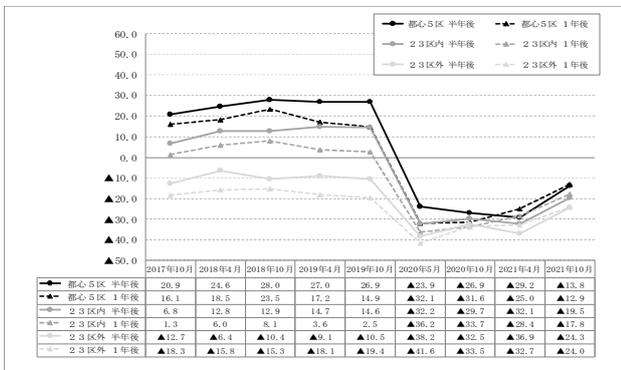
■ホテル



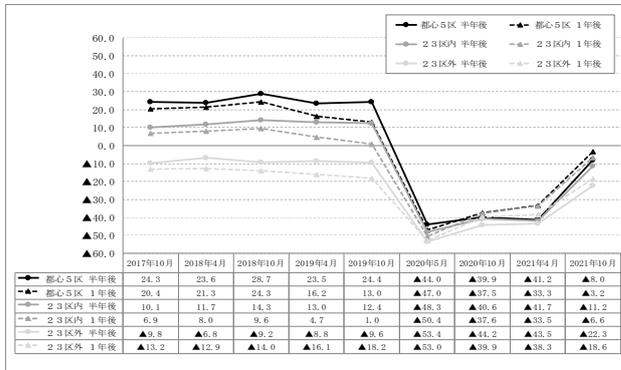
【集計結果の推移】

賃料D I

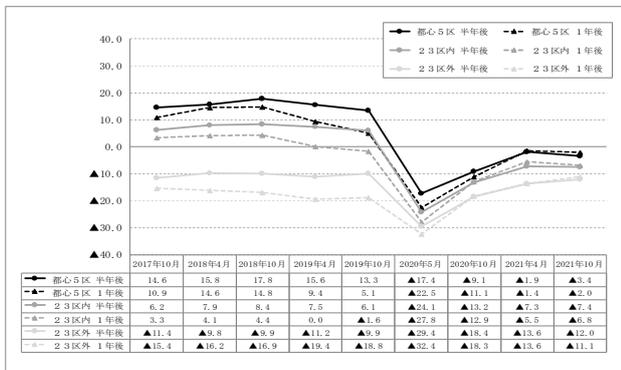
■オフィス



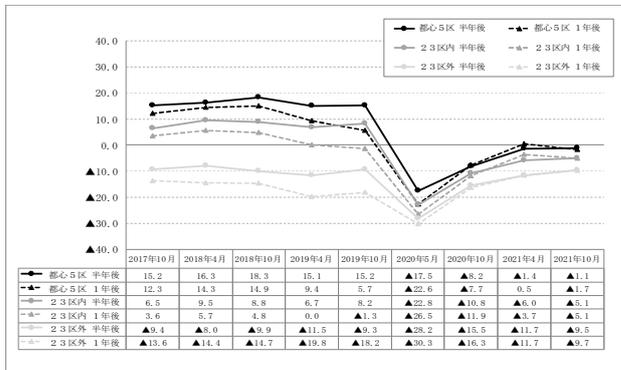
■商業



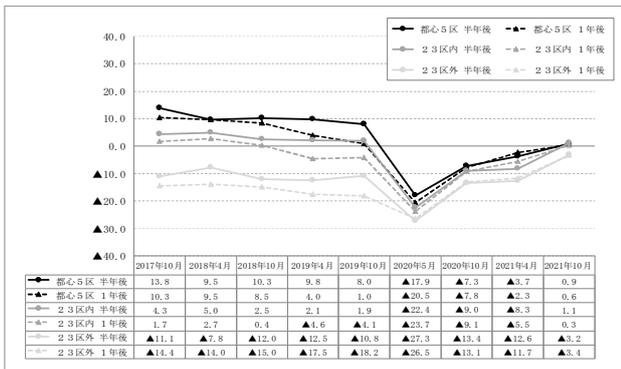
■一棟賃貸マンション



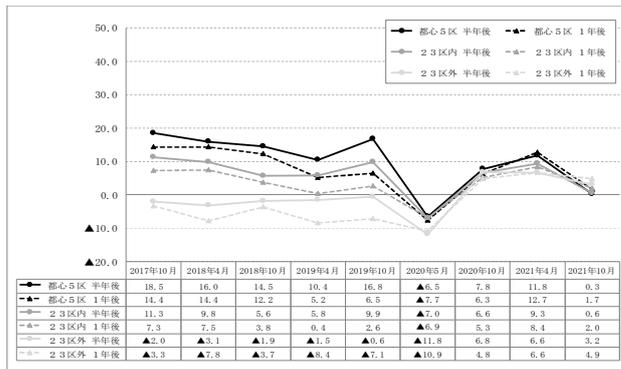
■区分所有マンション



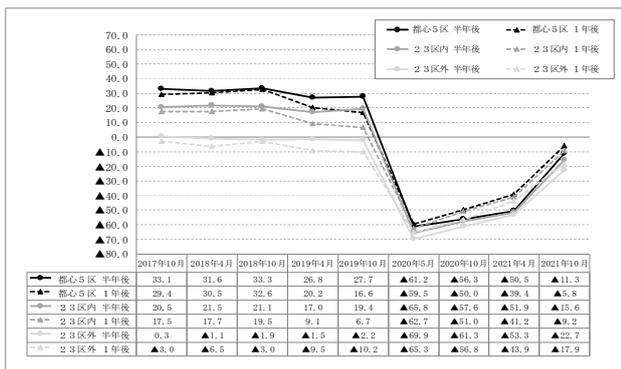
■戸建住宅



■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16回）

令和3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16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	

- 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4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4回）を下記の通り実施致しました。

本アンケート結果を集計し、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、アンケート調査票を参照。 (WEBまたは郵送による回答)
回答数	180

■ D I 算出方法

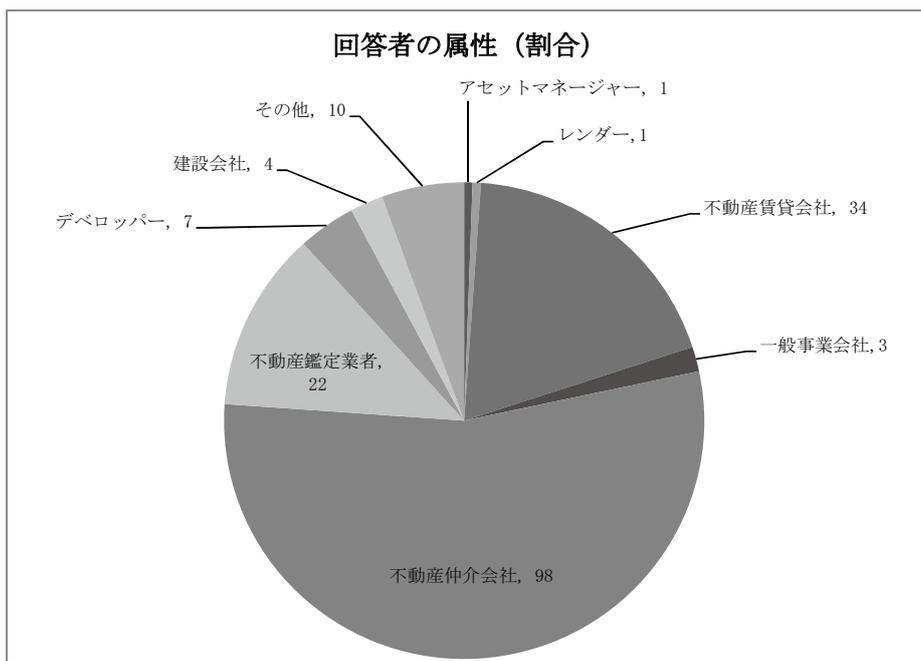
選択肢	アンケートの選択肢は、以下の5項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③ほぼ横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 (①構成割合×1+②構成割合×0.5-④構成割合×0.5-⑤構成割合×1) ÷ (①構成割合+②構成割合+③構成割合+④構成割合+⑤構成割合) ×100 ※D I がプラスなら増加、マイナスなら減少と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法（例）	<table 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】 (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4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	0.6%
レンダー	1	0.6%
不動産賃貸会社	34	18.9%
一般事業会社	3	1.7%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	98	54.4%
不動産鑑定業者	22	12.2%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	7	3.9%
建設会社	4	2.2%
その他	10	5.6%
無回答	0	0.0%
合計	180	100.0%



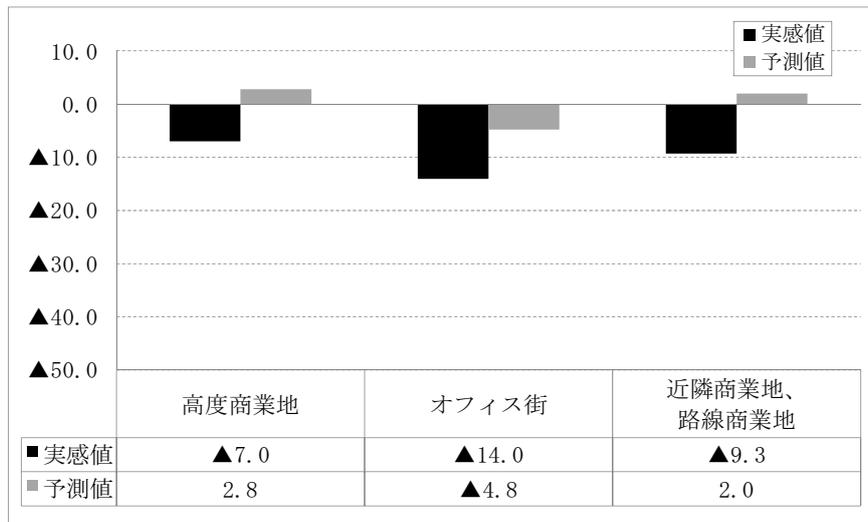
【集計結果】

地価D I

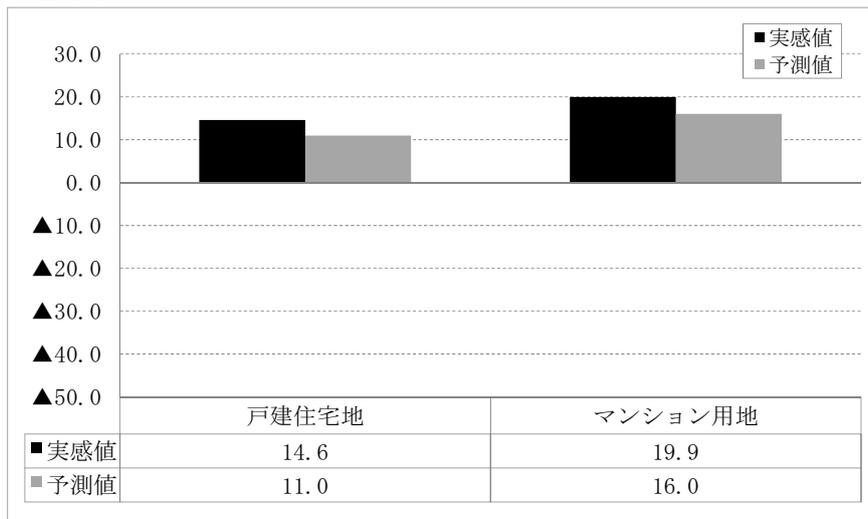
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、今年4月以降現在までに、地価は
どうなっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年10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4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	6	28	83	57	4	2	180	▲7.0
	割合	3.4%	15.7%	46.6%	32.0%	2.2%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	4	19	81	71	3	2	180	▲14.0
	割合	2.2%	10.7%	45.5%	39.9%	1.7%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	5	25	82	62	3	3	180	▲9.3
	割合	2.8%	14.1%	46.3%	35.0%	1.7%	-	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	13	56	80	28	1	2	180	14.6
	割合	7.3%	31.5%	44.9%	15.7%	0.6%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	16	66	71	23	2	2	180	19.9
	割合	9.0%	37.1%	39.9%	12.9%	1.1%	-	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	2	48	90	34	4	2	180	2.8
	割合	1.1%	27.0%	50.6%	19.1%	2.2%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	1	36	90	47	4	2	180	▲4.8
	割合	0.6%	20.2%	50.6%	26.4%	2.2%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	2	45	93	34	4	2	180	2.0
	割合	1.1%	25.3%	52.2%	19.1%	2.2%	-	100.0%	

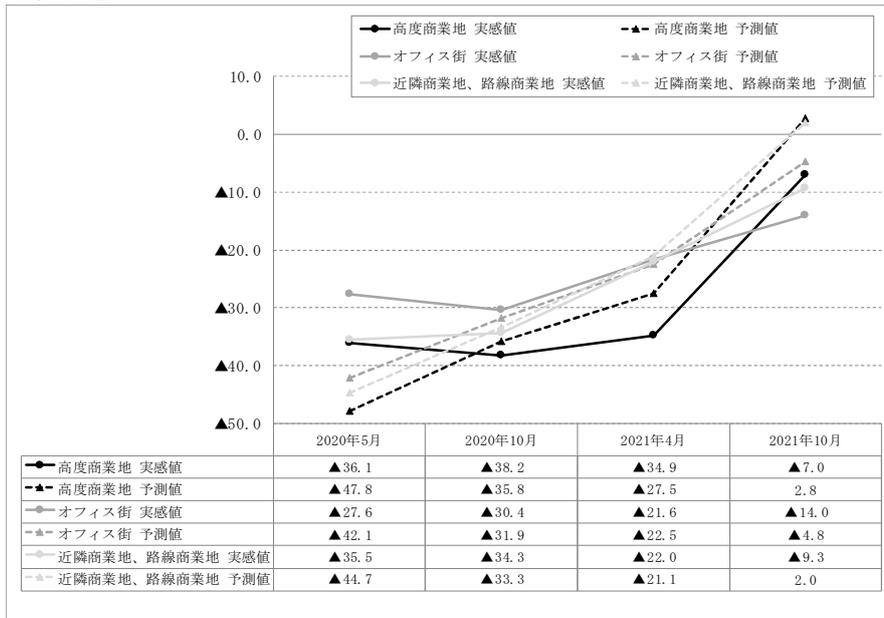
■住宅地

	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	4	58	90	25	1	2	180	11.0
	割合	2.2%	32.6%	50.6%	14.0%	0.6%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	9	64	81	23	1	2	180	16.0
	割合	5.1%	36.0%	45.5%	12.9%	0.6%	-	100.0%	

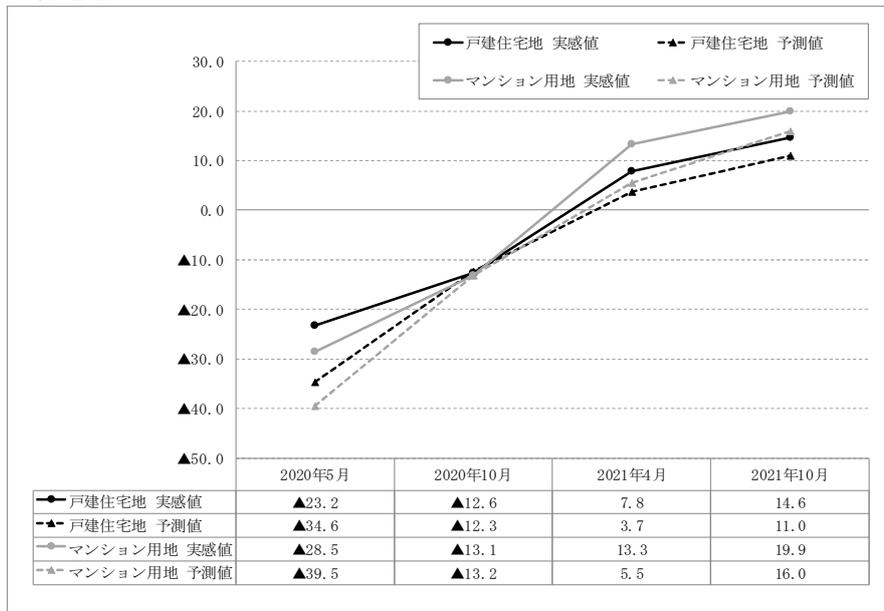
【集計結果の推移】

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4回）

Q. 今年4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ください。

※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。

【不動産賃貸会社】

- ・4月～7月末までは要望がありましたが、8月以降は政府系の助成金や協力金、月次助成金等により減額請求ありません。
- ・引き続き飲食店についてはサブリース物件を含め減額要請が数件見受けられます。
- ・減額、支払い猶予、共に1年前より現在に至るまで続いているところと、既に戻ったところ、減額をした賃料の補填が行われたところと、業種、場所により、まちまちです。
- ・家賃給付金の申請が多かった。コロナで飲食系のテナントの賃料減額要請が多かった。中には未だに賃料を半額しか支払わないテナントもいます。
- ・飲食店には助成金等があるが、飲食店に卸している業者には助成金が無い場合が多く、そちらからの減額要求がある。
- ・緊急事態宣言や時短要請により、飲食テナント・ホテルより賃料の10～50%減額要請あり。賃料支払が困難な為、保証金より充当したが、充当した金額の保証金への補填は困難。
- ・緊急事態宣言や時短要請が出ている間、商業テナント様より賃料の減額要求の依頼が引き続きある状態です。
- ・少なくなりましたが、まだ多少給付金の申請者がいますが、去年に比べだいぶ減少した印象を受けます。
- ・賃貸マンション・アパート等のご入居者で自治体の住居確保等の補助を申請された方が数名いらっしゃいました。
- ・減額要求や支払猶予など特にありませんでした。

【不動産仲介会社】

- ・賃貸の仲介の問い合わせが少ない。
- ・去年は賃料等の減額の相談がありましたが、今年は減額云々より解約かどうかの話だった。
- ・娯楽施設の借主から一方的な賃料減額の要求があり、期間限定で貸主が応じたが期間満了後も当初の賃料に戻してもらえないという貸主から相談を受けました。
- ・コロナ初期時は結構依頼があったが、昨今は協力金等の支援もあってほぼなくなりました。
- ・今年4月以降は、有りませんでした。
- ・1期～2期分の法人税及び消費税の免除又は大幅減税が経済活性化に絶対に必要と存じます。

- ・かなりの数を予想していたが、全体的に1%程度でした。これから増加していくかは定かではありませんが、・・・オーナーとテナント・入居者との調整をしっかりと図っていきたいと思います。
- ・生活困窮者が増えており、生活保護を申請した入居者が数名いる。
- ・借主からの賃料の減額要求や支払猶予等は店舗が1件のみありまして、単身者用のワンルーム、1Kの物件が決まりにくくなっていると思われ、募集価格を一部減額した物件があります。ファミリータイプのマンション等は特にそういうことはありません。
- ・当社管理物件ではありませんでしたが、家賃滞納や滞納による追い出し案件が例年より増えた印象です。
- ・弊社に於いては、当初はありましたが、原状に復しております。現在該当件数はありません。
- ・コロナウイルスの影響による賃料減額請求について、今年4月以降は賃料減額請求等の相談件数は減少傾向にあるものの、その相談内容に深刻さが増している印象。(解約に伴う違約金や造作解体費が捻出できず、途方に暮れている等。)(物件オーナーが賃料減額請求を拒否し続けた結果、減額請求訴訟に移行した例も有り。)また、度重なる賃料減額交渉が、元々の業績悪化かコロナウイルスの影響なのか判断ができず、物件オーナーとテナント間において亀裂が生じた例が複数有り。
- ・新型コロナウイルス流行当初(2020年度初頭)に賃貸店舗より賃料減額請求があったが、政府からの補助金制度が導入されて以降は、現状維持となっている。
- ・エリアの特性もあるのか、店子及び入居者からの減額要求は特になかった。
- ・宅建業の路面店仲介業者ですが、飛込みのお客様や、ネットでの問い合わせ数が激減しています。港区の路面店でこの有様ですから、少なくとも同業者様は壊滅的だと思います。
- ・飲食業や美容院・日焼けサロン・学習塾などは、賃料減額の要求があった。個人店舗からの要求は少なく、チェーン展開している店舗からは、各店一律にとりあえず要求文書を出している感じだった。
- ・引き合いはありませんが、空室になった賃貸部屋に、新規客が入らない。空室率がアップしている。都心5区内です。
- ・最近は特に減額要求や支払い猶予の相談はありません。
- ・富裕層の動きは回復傾向ですが、パート等の低所得者の動きが非常に悪く感じます。6～7万円のワンルームの動きが顕著に悪いです。
- ・商業においては夏まであったが、昨年ほどではなく、かつ大手飲食チェーンには見られたが、個人・中小チェーンではなかった。
- ・昨年は結構たくさんありましたが、今年は全くありません。
- ・昨年は、賃料減額要求や支払い猶予の話は有りましたが、今年4月以降は、有りませんでした。
- ・賃料減額は数件受けました。

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4回）

【不動産鑑定業者】

- ・ 商業、オフィステナント募集時のフリーレントが常態化しつつある。
- ・ 賃貸事務所・賃貸マンションいずれも減額要求があり、半年ベースで受け入れた。一旦下げた賃料は元に戻すのが困難。

【デベロッパー】

- ・ 特になし。空室期間が長くなったので多少弱めの賃料設定。賃料の減額要求はコロナ初期のみ。支払い猶予も同様。市場に売地が少なく土地の購買意欲が強く価格が上昇。さらに建物価格がウッドショックのころより材工費全般上がっている。

【その他】

- ・ 飲食・旅行業からの減額要求に応じた。
- ・ 賃料減額と支払い猶予要、滞納が増加しています。最高3ヶ月分滞納者あり。2ヶ月分滞納者増加。
- ・ 2021年4月以降の更新で、テナントからの減額要求10%値引きが8割、内半数のオーナーが5%の減額でカウンターオファー、全件が5%値引きで合意。2割は現状維持で合意更新。値上げ合意はゼロでした。
- ・ 飲食店以外の業種からの減額要求がある。

令和3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票（第4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4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 ほほ横ばい やや下落 大きく下落

(2) オフィス街

- 大きく上昇 やや上昇 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい やや下落 大きく下落

(2) オフィス街

- 大きく上昇 やや上昇 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい 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 ほほ横ばい やや下落 大きく下落

【その他】

今年4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。

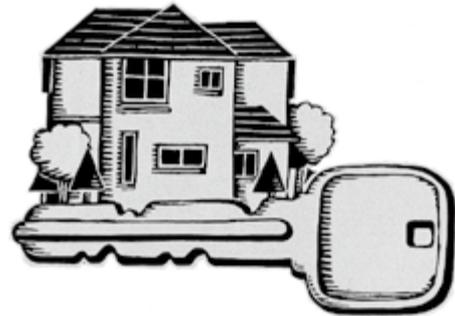
不動産の売買・交換をしたい

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。



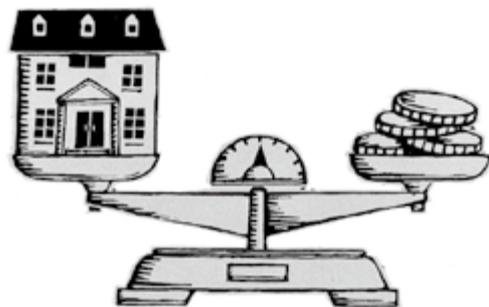
相続などの適正評価を

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。



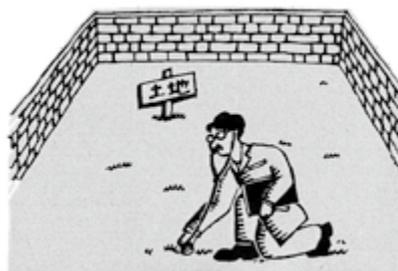
会社更生法等

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 齊藤 滋・矢崎 憲一

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。

けんぺいりつ 建蔽率について

Q 最近建蔽率について、法改正があったと聞きました。どのようなことでしょうか。

A 2019年（令和元年）6月に施行された建築基準法の改正により、建蔽率が10%緩和される範囲が拡充されました。

1.各用語について

建蔽率とは、敷地面積（建物が建てられる土地の面積）に対する建築面積（建物を真上から見た面積）の割合のことです。敷地面積150㎡に対し建築面積が75㎡であれば、建蔽率は50%となります。

容積率とは、建物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことです。敷地面積150㎡に対し建物の延べ面積が150㎡であれば容積率は100%となります。

防火地域・準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するために定める地域のことです。防火地域の方が、制限が厳しくなっています。

耐火建築物・準耐火建築物とは、延焼防止性能の高い建築物のことです。

2.改正の背景、主旨等

新潟県糸魚川における市街地火災等、近年大規模火災により甚大な被害がありました。国土交通省の資料によると、「危険な密集市街地は、防火地域に約1割、準防火地域に約8割存在」しているとの記載もあり、密集市街地等において延焼防止性能の高い建築物への建替え等を促進するためにこのような法改正がされました。

3.改正の内容

現行では防火地域内の耐火建築物は建蔽率が10%緩和される規定でしたが、準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物についても建蔽率の10%緩和がされるようになりました。

また、建物の延焼防止性能を総合的に評価する技術的基準を新たに整備し、耐火建築物や準耐火建築物と同等以上の延焼防止性能を有する建築物も、建蔽率の緩和の対象となりました。

4.改正による影響

建蔽率60%、容積率150%、敷地面積150㎡の準防火地域の土地に、延焼防止計画の高い建物を建てる場合はどうでしょう。

	敷地面積	建蔽率	建築面積	延べ面積	容積率
法改正前	150㎡	60%	90㎡	180㎡	120%
法改正後	150㎡	70%	105㎡	210㎡	140%

従前と比較し、建物の延べ面積の大きい建物の建築が可能となります。

なお、建築物に対する制限（斜線制限等）、敷地の形状、建物の配置、接面道路の幅員等により、上記の通りの建物の建築が難しい場合も考えられます。専門家に相談のうえ、慎重に計画してください。



糸魚川市街地火災跡地

© photolibary



相続土地国庫帰属法について

Q 相続した土地を国に引き取ってもらえる制度ができると聞きました。私の両親の所有する資産の中には不動産が含まれていますが、今後利用予定がなく売却もできそうにない土地については相続したくありません。

今後、相続が発生したときにはこの制度を利用して国に引き取っていただきたいのですが、その制度が適用される要件や時期等について教えてください。

A 令和3年4月21日、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号、同月28日公布）が成立し、施行日は公布から2年以内とされています。

これにより、ご質問のとおり相続（又は遺贈）により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されました。ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件審査をすることとされています。

要件審査を経て法務大臣の承認を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金（詳細は政令で規定）を納付する必要があります。

申請できる者及び要件については下記のとおりとなります。

【申請できる者】

- ・単独所有の土地：相続等により土地の全部又は一部を取得した者
- ・共有に属する土地：相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者（ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可）



【土地の要件】

- ①更地であること
- ②土地に抵当権等が設定されていないこと
- ③通路として使用されるなど他人による使用が予定されていないこと
- ④土壤汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地でないこと
- ⑤境界等がはっきりし、争いがないこと
- ⑥崖がある場合、その管理にあたり過分の費用等を要しないこと
- ⑦管理又は処分を阻害する工作物等がないこと
- ⑧除去しなければ管理又は処分をすることができない有体物が地下にないこと
- ⑨隣接土地所有者との争訟によらなければ管理又は処分をすることができないものでないこと
- ⑩上記の他、通常の管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する土地として政令で定めるものではないこと

まだ法律の施行前であり、今後政令等で規定される部分もありますが、前記のような理由から相続した土地を国庫帰属させるにはこのような厳格な要件を満たさなければなりません。今後の動向を注視し、国へ納付する負担金や要件充足のためのコスト等を考慮して判断していく必要があります。



写真はイメージ © photolibrary



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
- 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

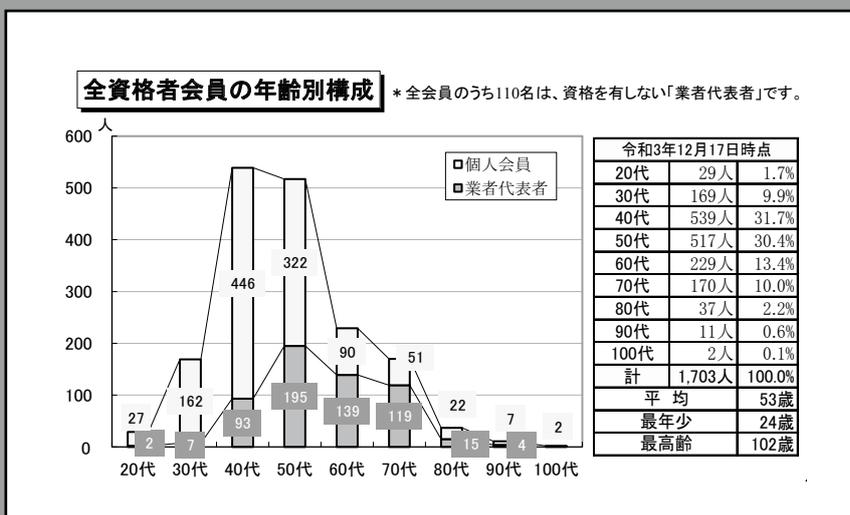
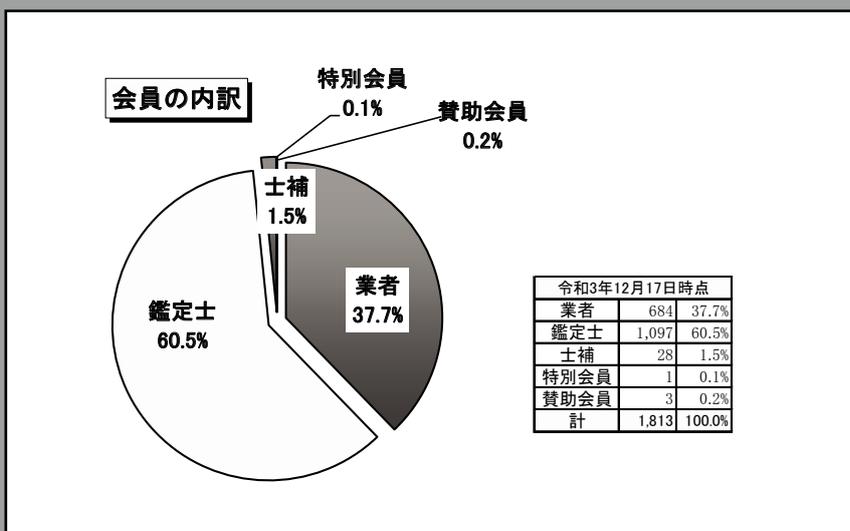
日 時	相談担当者	相談内容内訳				相談件数	来客数	来客数合計
		価格	賃貸借	有効利用	その他			
令和3年 7月21日	山本宗寛	2			2	4		
	熊倉努	1		1	2	4	8	
令和3年 8月 4日	倉本穰一	1			4	5	4	
	山下末雄		2		1	3	3	
令和3年 8月18日	山本宗寛		1		1	2	1	
	下野好弘	1					1	
令和3年 9月 1日	金塚麻美	3			7	10	2	
令和3年 9月15日	供田茂彰		1		4	5	4	
	明石正美	5			2	7	4	
令和3年10月 6日	木下典子	1	1		4	6	4	
	山本宗寛	2	1		2	5	4	
令和3年10月20日	中田一		2		1	3	2	
	村上直樹	1	1		1	3	3	
令和3年11月 4日	/					0	0	
令和3年11月17日	綿引信孝	4				4	4	
	佐藤俊夫	2			2	4	4	
令和3年12月 1日	栗原 秀幸	1					1	
	小林 信夫	1		1		2	2	
令和3年12月15日	古荘欣吾	2	1		1	4	2	
合 計		27	10	2	34	71	53	

相談回数回(2021年7月～2021年12月まで)・相談員延べ18人
 相談来訪者53人(1人当たり2.9人)・相談件数71件(1人当たり3.9件)
 ※新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、Zoomを使ったオンライン相談形式と電話相談形式にて実施

● 都民クラブ ●



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在



編集後記

会報誌「かんてい・Tokyo」をお読みいただきありがとうございます！

今号から広報担当として会報誌「かんてい・Tokyo」の編集に携わることになりました。今までは広報と全く関係のないかけ離れた業務に携わっており、はじめて広報を担当すると聞いたときは、とても華やかさうだな～というのが正直な感想です。ですが、実際に業務を進めていくと、華やかなイメージとは裏腹に地道な作業に追われることとなります。華やかなイメージが強い分、それを支えている緑の下の方の力持ちの存在が大きいんだと改めて痛感しました。木を見て森を見ない自分の視野の狭さを反省しつつも、一冊の会報誌「かんてい・Tokyo」ができあがった時は達成感がありました。この場をお借りして関係者各位に御礼申し上げます。今号の会報誌の編集を通して感じた反省点を次号の編集時に生かし、より良いものを作っていければと思います。

ところで、皆様は新年の目標は計画されましたでしょうか？年末に新年の目標を計画された方はたくさんいらっしゃると思います。自分にとって2021年は新しい環境に身を置くなど、変化の大きい1年でした。2022年は決意を新たに、今まで以上に挑戦する1年にしていきたいと思っています。

今後とも会報誌「かんてい・Tokyo」をよろしくをお願いします。

(事務局 大里 侑生)

REA TOKYO

Tokyo Association of Real Estate Appraisers

かんてい・TOKYO

第99号 2022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 樫野 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 2022

東京フォト遺産 (12) 新宿副都心



【淀橋浄水場跡地】 東京都の水源は現在、ほとんどが河川水で、80パーセントが利根川及び荒川水系、17パーセントが多摩川水系である。昭和30年代までは、水源の多くを多摩川水系に依存してきたが、急激な需要の増加に対応して利根川水系への依存度が高まった。昭和35年に「新宿副都心計画」が都市計画決定されると、淀橋浄水場は役割を終えることとなった。写真は閉鎖の年、昭和40年12月15日の浄水場跡地の様子。貯水池の水は抜かれ造成工事が始まっている。



【建設中の超高層ビル】 都は多心型都市構造への再編成として淀橋浄水場跡地を中心に、「新宿副都心計画」を実施した。新宿副都心を「ビジネスとふれあいの広がる街」と位置づけ整備を進めた。淀橋浄水場跡に最初に建設された超高層ビルは、京王プラザホテルである（昭和46年3月竣工）。平成3年には新都庁舎が完成した。その後も民間による超高層のビジネスビルが続々と建設され、東京を代表するビジネス街へと発展していった。

資料：（上）新宿歴史博物館（下）東京デジタルアーカイブ

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44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/>