

かんてい・

TOKYO

2025年1月発行

No. 105

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

佐藤会長 新年のご挨拶

東京今昔物語

三菱地所と丸の内仲通り
135年のあゆみ

行事レポート

- ・秋の無料相談会
- ・秋の講演会

能登半島地震 被災地支援活動報告



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集



募集テーマ あなたの夢の家を描いてください

受賞作品発表



最優秀賞「素敵な家で賞」



日本のいいところを毎日あじわえる家
群馬県 中村 美琴さん(小学4年生)



オモシロ賞



無限の夢の家
兵庫県 多田 憲太さん(中学2年生)



コンさる・アプレイざる賞



- 雷が電気になっちゃう家
栃木県 田口 晃太郎さん(小学4年生)
- 家の中でなんでも体験できるホルンの家!
京都府 佐式 寧々さん(中学1年生)
- ふしぎな花の咲く大きな木の家
東京都 渡辺 美玖さん(小学5年生)
- みんなの笑顔を作る家
茨城県 江川 怜さん(小学4年生)
- 自然災害、戦争対策太陽エネルギー蛸型ハウス
兵庫県 多田 悠太さん(中学3年生)



ラビーちゃん賞

- 災害時に浮く家
埼玉県 雨宮 沙羅さん(小学5年生)
- カメレオンハウス
静岡県 伊代田 陽人さん(小学1年生)
- 夢の自給自足のトンボ形ハウス
奈良県 成富 弘将さん(中学2年生)
- 光合成のエネルギーで暮らす樹の家
千葉県 永井 秀弥さん(小学6年生)
- 雲の上のお花屋さん
東京都 山本 紗輝さん(小学3年生)





第4回 夢の家!! あったらしいな絵画コンテスト 受賞作品発表 H2
 ご挨拶 会長 佐藤 麗司朗 2
 東京今昔物語 -企業と東京-「三菱地所と丸の内仲通り135年のあゆみ」 6
 財務連載「不動産鑑定士がっておきたい相当の地代、無償返還の届出における借地権と鑑定評価の考え方」
 (株)新都心アプレイザル 下崎 寛 14
 第一東京弁護士会相互連載(15) 第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会・外部団体友好協議会 委員 弁護士 十亀 正嗣 16
 第一東京弁護士会「ICHIBEN Bulletin」掲載の当協会記事紹介 萩原 岳 17

【行事レポート】
 令和6年「弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・法律無料相談会」開催報告 相談事業委員会 副委員長 下野 好弘 18
 令和6年「司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会」開催報告 相談事業委員会 委員 江川 豊信 20
 「第29回暮らしと事業のよろず相談会」開催報告 相談事業委員会 委員 山本 宗寛 22
 「第63回定期研修会」開催報告 研究研修委員会 委員 押谷 誠治 23
 シンポジウム「どうなる? 区分所有法制 どうする! 弁護士×不動産鑑定士~法制審議会の改正要綱と区分所有法制部会における議論~」開催報告
 研究研修委員会 委員 吉永 葉月 24
 見学会「東急プラザ原宿 ハラカド」開催報告 研究研修委員会 委員 服部 毅 26
 見学会「Shibuya Sakura Stage」開催報告 研究研修委員会 委員 熊倉 努 27
 不動産教室「親子で知ろう!経堂のまち」開催報告 不動産教室推進委員会 委員長 小澤 孝明 28
 不動産教室「立教新座高等学校」開催報告 不動産教室推進委員会 委員 森山 秀順 29
 不動産教室「板橋区立志村第五小学校」開催報告 不動産教室推進委員会 委員 眞下 陽義 30
 「住家被害認定調査等研修会 実地演習」開催報告 災害対策支援委員会 委員 中川 貴雄 31
 令和6年 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 委員長 雨宮 竜介 32
 「バーベキュー親睦会」開催報告 総務財務委員会 親睦事業小委員会 小委員長 小川 樹恵子 34
 「2024年度 東京弁護士会大運動会」参加報告 総務財務委員会 委員 竹内 啓人 35
 「令和6年能登半島地震の被災地支援活動に携わって」-被災地支援活動に初めて携わった不動産鑑定士の声- 36
 国土交通省から各都道府県 不動産鑑定業担当部局長への事務連絡 38
 東京弁護士会主催夏期合同研究「遺言・相続案件における不動産評価の留意点-実践的な設例を踏まえて」講師派遣報告 44
 「令和6年都道府県地価調査の概要と実務上役立つ不動産情報ライブラリの使い方」講師派遣報告 44
 秋田県主催「令和6年度住家被害認定調査実務研修」講師派遣報告 45
 東京土地家屋調査士会主催研修会「土地家屋調査士業務に関連する不動産鑑定評価の視点」講師派遣報告 45
 茨城県県南生涯学習センター「令和6年度現代的課題対策講座」講師派遣報告 46
 日本弁理士会関東会主催研修会「不動産鑑定から広がる知財戦略~不動産証券化の観点からの音楽著作権取引~」講師派遣報告 46
 「東京都行政書士会との連絡協議会」開催報告 47
 日本不動産鑑定士協会連合会と内閣府との住家被害認定調査等に関する協定締結 48

【会員投稿】
 MY HOBBY 古道を歩く(7) -卒業旅行・冬の北海道を歩く[後編2/2]- 一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武 50
 MY HOBBY 歌舞伎・文楽とその所縁の地(16) 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 服部 毅 60
 新規開業者一覧 62
 新規開業者ご挨拶 時本不動産鑑定 時本 昭政 64
 図書室だより 65
 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22回) 66
 会費の口座振替について お願い 67

【都民クラブ】
 不動産鑑定士の仕事 68
 ちょっと教えて! 広報委員会 委員 福田 洋子・広報委員会 委員 宮川 あかね 70
 定例無料相談会(オンライン)のお知らせ 74
 定例無料相談会報告 75
 会員数/編集後記 76
 投稿記事募集のお知らせ H3

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、日頃より当協会の活動にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

まず初めに、令和6年元旦に発生した能登半島地震とその後の奥能登豪雨災害により被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。一日でも早い復旧と復興が実現することを心よりお祈りいたします。

私たち東京都不動産鑑定士協会は、日本不動産鑑定士協会連合会、石川県不動産鑑定士協会とともに、被災した6市町村における住家被害認定調査等を通じて、被災者の生活再建を支える活動を行ってまいりました。この支援活動には、全国から延べ1,564人(実

人数262人)の不動産鑑定士が参加し、多くの会員がご協力くださいました。その献身的な取り組みは、石川県や支援先の自治体、さらには政府からも高く評価されています。この場を借りて、深く感謝申し上げます。

次々と迫り来る大規模災害に備えるべく、昨年の12月26日には、内閣府と日本不動産鑑定士協会連合会との間で、高度な連携協力を可能とする協定を締結いたしました。

会員一人ひとりの尽力が地域社会の信頼を得る一助となり、改めて私たちの果たすべき役割を実感いたしました。私たちの専門性は、単なる不動産の経済的価値評価にとどまらず、復興の基盤づくりや防災対策にも大き

く寄与しています。これらの責任を肝に銘じ、引き続き社会に貢献していきたいと考えております。

さて、新しい年を迎え、私たちを取り巻く環境はますます複雑さを増しています。法律制度、環境問題、社会的課題、そして経済の変動が、不動産鑑定士の業務や役割に大きな影響を与え、さまざまな分野で新たな課題と機会が交錯する年となるでしょう。各分野における課題と展望を整理し、2025年以降に求められる対応について考えてまいります。

1. 法律・制度の変化への対応

2024年に施行された相続登記の義務化は、不動産所有者情報の透明性を高めるとともに、所有者不明土地問題の解決に向けた重要な一歩となりました。この改革により、土地や建物の適正な評価を求める声が一層高まり、不動産鑑定士の役割も一層重要になります。また、都市計画の見直しや空き家対策が進む中で、地域の再活性化に向けた不動産鑑定評価業務が増加することも予想されます。

<相続登記義務化の背景と意義>

相続登記義務化は、相続人が不動産登記

を怠ることで所有者不明土地が増加し、社会問題化している現状に対応するための施策です。この制度は、相続発生後3年以内に登記を行うことを義務付け、罰則を伴うことで土地所有者の特定を促進し、不動産市場の透明性を高める狙いがあります。所有者不明土地は、公共事業の遅延や地方の過疎化、不動産取引の停滞を引き起こす要因となっており、その解決は急務とされています。

<不動産鑑定士への影響と対応>

この制度施行により、不動産鑑定士の業務には次のような変化が予想されます。

(1) 相続関連案件の増加

相続登記義務化により、土地や建物の評価依頼が増加すると見込まれます。特に遺産分割や遺留分請求に伴う評価業務では、公平で正確な不動産価格を提示することが求められます。土地利用や市場価値を踏まえた鑑定評価が、法的紛争の防止や相続人間の合意形成において重要な役割を果たします。

(2) 地方での所有者不明土地の活用評価

所有権が明確化される土地が増えることで、地方自治体による所有者不明土地の活用が加速する可能性があります。不動産鑑定士は、これらの土地の適正価格を算定し、地

域の活性化や公共利用に資する鑑定評価を提供する役割が求められます。

(3) 権利調整案件への関与

複雑な権利関係の調整や、共有不動産の処理に関する相談案件も増えることが予想されます。不動産鑑定士は、公正中立な立場から適正な鑑定評価を提供し、紛争解決や合意形成を支援することが期待されます。

2. 環境課題への対応

気候変動が社会に与える影響は、不動産の価値形成においても無視できない要素となっています。カーボンニュートラル政策が進む中、建物のエネルギー効率や環境性能を考慮した不動産鑑定評価が、今後ますます重視されるでしょう。特に東京都は脱炭素社会への移行をリードする地域であり、環境負荷を低減した不動産開発が進んでいます。不動産鑑定士には、新たな基準に基づいた評価手法を構築し、日々の実務に反映させることが求められています。

また、自然災害リスクを考慮した不動産鑑定評価も、今後ますます重要なテーマとなります。地震や洪水などのリスクを適切に評価し、それを不動産価格に反映させることは、地

域社会の安全性を高めるために不可欠です。

3. 経済動向と技術革新への対応

米国の経済政策が国際市場に影響を与え、日本の不動産市場にも波及する可能性があります。特に、トランプ大統領の「米国第一主義」政策に基づく減税や産業保護、貿易政策の見直しは、米国経済の成長を促進する一方で、ドル高や金融市場の不安定化などのリスクを引き起こすことが予想されます。これらの影響が日本経済にも波及し、特に金利や不動産市場に大きな影響を与えることが考えられます。

不動産鑑定士としては、収益物件や商業施設の評価において、経済環境の変化を的確に反映させることが求められます。このような評価を通じて、クライアントに信頼される専門性を提供し、不動産市場の健全な発展に寄与できると確信しています。

一方、AIやデータ解析技術を活用した「不動産テック」の普及が進んでいます。これにより、不動産鑑定士としての付加価値を高めるためには、テクノロジーを積極的に取り入れることが必要です。技術革新は業務効率化の鍵であると同時に、判断力や倫理観を改めて

問い直す契機でもあります。新たな技術を取り入れながら、不動産鑑定士としての本質的な役割を忘れずに務めていきましょう。本年も、協会として最新情報の提供や実務支援を通じて、皆さまの活動を全面的にバックアップしてまいります。

社団法人化30周年・設立60周年を迎える本年、未来への道標を描く

本年、東京都不動産鑑定士協会は社団法人化30周年、日本不動産鑑定士協会連合会は設立60周年という記念すべき節目を迎えます。この節目の年にあたり、私たちは改めて問いかけたいと思います。「不動産鑑定士はどこを目指し、どこへ進んでいくべきか。」

現在、今後10年間の指針となるロードマップの作成作業が進められています。このロードマップでは、不動産鑑定士としての使命や役割を明確化し、全会員が共通認識を持てるようにすることを目指しています。

また、このロードマップを共有し、私たちの活動を社会に広く発信するためのイベントも企画されています。これらの取り組みを通じて、私たちは不動産鑑定士の未来をともに描き、次の世代へその思いをつなげていきたい

と考えています。

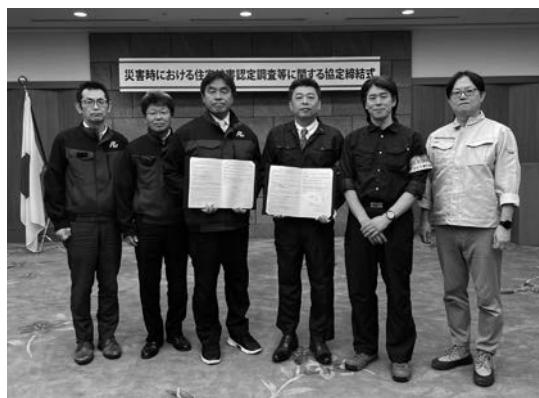
この記念すべき年に、私たちが描く未来への一歩が、大きな飛躍につながることを願ってやみません。

2025年が会員の皆さま一人ひとりにとって充実した一年となり、さらなる飛躍の年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。共に協力し、社会の期待に応えていきましょう。

本年もどうぞよろしくお願いいたします。



支援業務に当たる自治体職員に講義を行う
佐藤 麗司朗 会長



住家被害認定調査等に関する協定締結式の様子

東京今昔物語

— 企業と東京 —



三菱地所と丸の内仲通り1335年のあゆみ

1. 緒言

丸の内仲通り(以後、仲通り)は丸の内の中央を南北に貫くメインストリートです。今日では、有名ブランドの路面店やレストラン、カフェ等が軒を連ね、日常的にオープンカフェが実施され休日にも来街者で賑わっており、上質でオーセンティックな丸の内のイメージを印象づけています。

さて、その仲通りは日本を代表するオフィス街として発展した丸の内における当社のまちづくりと共に歴史を重ねて参りましたが、いつ、どのように形成され、どのような変遷を辿って現在のような道路空間へと至るのか、あまり知られていません。

本稿では、仲通りに焦点を絞り、1890年の丸の内払下げから始まる当社の丸の内のまちづくりと共にその変遷を辿ります。まず2章では、丸の内の払下げを受けた三菱社によるオフィス街開発における仲通りの形成過程を追います。3章では、戦後の高度経済成長期に赤煉瓦街を近代的ビジネスセンターへと建替えを進めた「丸の内総合改造計画」における仲通りの空間再編の過程を追います。4章では、1998年から始まる「丸の内再構築」における仲通りの再整備と公的空間活用の取り組みを概観します。5章では、仲通りにおける直近の取り組みと将来の展開可能性をお示しします。特に2、3章の内容は、当社に残る歴史資料・図面等の分析を通じて筆者が明らかにした最近の調査結果を踏まえたもので、これまで明らかにされてこなかった仲通りの変遷を通史的にご紹介します。

2. 明治期の丸の内オフィス街開発における丸の内仲通りの形成過程

江戸時代に大名屋敷が立ち並んだ丸の内一帯は、明治維新後、官公庁街の時代を経て陸軍練兵場として使われていましたが、東京市区改正計画により市街地化すること、そのために陸軍省兵舎を麻布に移転することが決定されました。兵舎移転費用として莫大な費用が必要と

なった明治新政府は、丸の内と神田三崎町をあわせた約13万5千坪を民間に払い下げを決定しましたが、政府の希望払下げ金額が当時の地価の約5倍と高い上に一括購入が条件とされたためになかなか買い手が付きませんでした。そのような状況で1890年、三菱社が一社単独で丸の内一帯の土地を128万円で購入しました。

更地となり「三菱ヶ原」と呼ばれた丸の内(図1)において、三菱社は不動産開発事業を開始すべく社内に「丸の内建築所」を設置、土地の調査や建築設計を進めていきました。丸の内建築所はのちに三菱合資会社地所部に統合され、三菱地所の設計部を経て、現在の三菱地所設計に至る日本最古の組織設計事務所です。顧問に工部大学校(現・東京大学)で建築教育に携わったジョサイア・コンドルを迎え、その1期生であった曾禰達蔵が所員となりました。皇居の前の広大な更地を目前に、彼らはどんな気持ちを抱いたのでしょうか。まだ日本にオフィスビルがなかった時、どのような建物を、どこから建て始め、どう建て進めていけばいいのか。頭を悩ませたに違いありません。



図1. 「三菱ヶ原」と呼ばれた丸の内(1904年撮影)

その検討状況がうかがえる図面史料が当社に残されています(図2)。丸の内ですべて最初に開発を進めた馬場先通り周辺の払下げ地を対象に、どのように道路を通し敷地割りするのか描いた街区計画図で、当時の丸の内をどのような街にしようとしたのかうかがえる史料です。まだ今のように建物規模が大きくなり、採光の観点からも南北に3本の道路が敷地を4分割していました。

中央の道路は東京市区改正設計で指定された公道である「仲通り」で、その東西の道路はそれぞれ「丸の内東通り」「丸の内西通り」と呼ばれ、三菱社の敷地内に三菱社の裁量で計画した私道でした。当該図面を見ると、仲通りも東・西通りもいずれも幅員5間(9.1m)で描かれ、当初は均等な幅の道路で敷地を4分割する計画だったことがわかります。

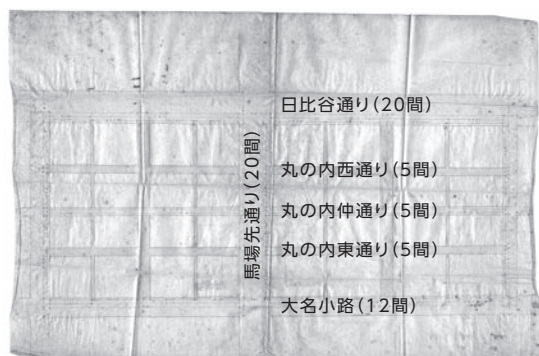


図2. 丸の内開発の初期の街区計画図

しかしその後、仲通り沿いに初めて建設した三菱4号館(1904年竣工)の設計に際して、私道である東・西通りを幅5間から4間(7.2m)に縮める代わりに、中央の仲通りには両側に幅1間(1.8m)ずつ、三菱社の敷地でありながら歩道形状に整備した空地を追加して、実質幅7間(12.7m)とするような変更が見られました(図3)。すなわち、3本の通りの幅に差をつけることで、仲通りを南北方向の表通りに位置付け、丸の内開発を進めていこうとしたと考えられるのです。

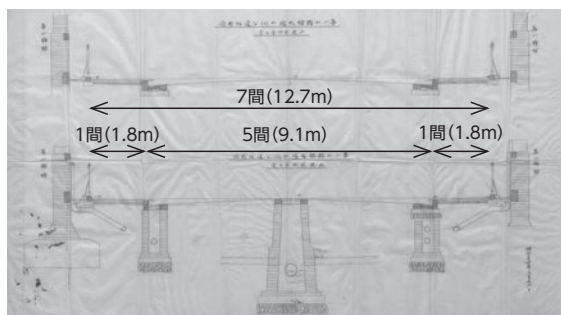


図3. 幅7間で設計された丸の内仲通りの断面図(1904年)

その考え方は仲通り沿いに次々と建設を進めた赤煉瓦建物のデザインにも表れており、建物の軒の高さを揃えた上、両側に向かい合う建物ファサードを同一に左右対称の街並みとなるよう

に設計することで、ストリート性を強調した街並みを作り出してきました(図4)。

それは国家的な要請も踏まえ、皇居の前に西洋に比肩する美しい都市景観を兼ね備えた不燃建築による模範街を創ることを目指した三菱社の意向をよく反映したものだと言えます。



図4. 歩道が整備され左右対称な街並みが連なる大正初期の丸の内仲通り(1916年9月1日撮影)

3. 高度経済成長期の「丸の内総合改造計画」における丸の内仲通りの空間再編過程

1945年の終戦から10数年を経て、日本は目覚ましい経済成長を遂げ高度経済成長期を迎えました。急増する事務所需要に対応するため、当社は1959年に「丸の内総合改造計画」を策定し、既存の赤煉瓦建物から近代的ビジネスセンターへと建替えを進める都市改造事業を推進しました。それは、前章で見た街区割りを丸ビルと同規模に大街区化し、当時の高さ制限である31mのビルを連続的に実現するために、私道の東・西通りを廃止し、仲通りを幅員12.7mから21mに拡幅する街区再編を伴う計画でした(図5)。

当社は各ビルの建替えにあわせ約10年かけて段階的に仲通りの拡幅整備を進めることとなりますが、その過程においては何度も設計変更を重ねており、仲通りのあるべき姿を模索する試行錯誤の道程であったと言えます。その過程を詳しく見ていくと、当社が何を重視しどんな空間を目指したのかが浮かび上がってきます。



図5. 幅21mに拡幅され高さ31mのビルが立ち並び高度経済成長期の丸の内仲通り

当時は急激なモータリゼーションの時代、都心部は恒常的にひどい交通渋滞に見舞われ早期の対策が必要でした。そのため、実現はしませんでした。仲通り地下に地下自動車道路を通し沿道ビルの地下駐車場と直結させる計画もあったと言われています。仲通りの拡幅整備を始めた1962年は、車道部幅を13mと広く確保する整備に着手し、第一に自動車交通を重視する計画であったことがうかがえます(図6:タイプ①)。しかしその翌年、歩道の一部に低木地被を植えたグリーンベルトを追加する設計変更を行い、ここで初めて仲通りに緑化を導入することとなりました(図6:タイプ②)。さらに1964年には、東京五輪が契機となったと思われますが、低木地被だけでなく新たに高木を列植する変更を行い、東京の顔である丸の内を更に風格ある景観へと高めようとしていました。しかし、既存の道路断面のままではグリーンベルトの直下にビルの地下躯体があり、高木を植えようにも根鉢が入らず植えられません。そこで、車道部幅を13mから9mに縮めることを許容した上で、両側のグリーンベルトの位置を車道側にずらし歩道幅を広げるといふ大がかりな変更を実施しました(図6:タイプ③)。すなわち、自動車交通対策を重視していた当初方針から、車道を狭めてまでも、街路樹緑化による景観美化と歩道部の充実を優先する方針へと設計思想が変化したことを表しています。それは仲通りにとって大変重要な転換点であったと思います。更に1969年には歩道のビ

ル際に更に1m幅のグリーンベルトを追加する設計変更を行い歩行者環境の更なる質的向上を図りました(図6:タイプ④)。

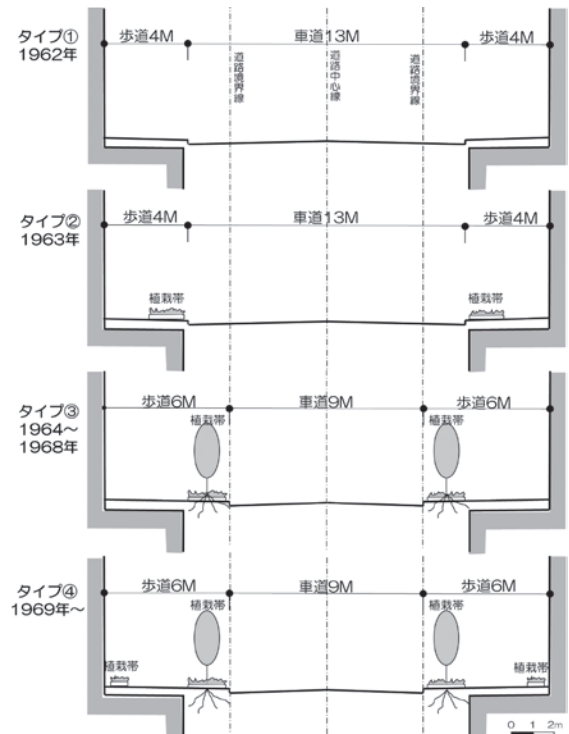


図6. 高度経済成長期の丸の内仲通りの整備断面の推移(筆者作成)

歩行者の安全性という観点では、仲通りの歩道部に自動車を出入りさせないよう歩車分離を実施しました。改造計画の初期には仲通りに面して車両出入口を設けたビルも計画・建設しましたが、整備の最中に仲通りに面する車両出入口を廃止し別の接道に出入口を設置し直すという方針転換を行いました。仲通りを歩行者重視の通りとしようとした意図がこのことからうかがえます。

このように歩行者及び景観を重視した整備を概ね完了した仲通りにおいて、当社はビジネス街に賑わいと潤いをもたらすべくソフト面の種々の取り組みを開始しました。パリの蚤の市にならったマルシェイベント「丸の内グランマルシェ」を1967年から開始し、年2回各4日間に渡り開催しました(図7)。また、1970年からは平日12～13時までの昼休憩時にあわせて、丸ビルと国際ビルの中の仲通りに車両交通規制をかけ歩行者に開放した「ランチョンプロムナード」を開始しました(図8)。更には1972年から彫刻の森美術

館の協力を得て歩道部に彫刻を展示する「丸の内ストリートギャラリー」を開始し、今でも定期的にアートを更新しながら継続しています。



図7. 1967年から開始した「丸の内グランマルシェ」



図8. 1970年から開始した「ランチョンプロムナード」

4. 「丸の内再構築」における丸の内 仲通りの再整備と公的空間活用

1980年代後半の当社は、急増するオフィス需要にも関わらず、既に陳腐化の傾向にあった丸ビルをはじめ既存ビルを諸々の理由から建て替えられず、このままでは丸の内の価値が相対的に低下してしまうという危機感を抱いていました。1988年、当地区の地権者により「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会（現・大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会）」が設立されて以来、当社も当地区の再開発を推進していくために街の将来像検討や合意形成を協議会の一員として進めてきました。

そのような中、1995年1月に起こった阪神淡路大震災を契機に当社は1923年竣工の丸ビルの建替えを発表しました。丸ビル建替えは3度

目の丸の内開発である「丸の内再構築」における第一弾プロジェクトとして、丸の内の街のイメージを刷新すべくビル単体のあり方のみならず、街のあり方まで拡げて検討を進めたプロジェクトでした。そのため、隣接する仲通りのあり方も同時に検討を進めました。

平日15時には路面の銀行がシャッターを下ろし、夕方以降及び休日には閑散とするオフィス街という丸の内のイメージを払拭するため、当社は「世界で最もインタラクションが活発な街」というコンセプトを打ち出し、特に仲通りは休日にも人で賑わう通りへ一変させることを目指しました。同じ頃、公民連携により策定された「大丸有まちづくりガイドライン」においては、仲通りは利便性やアメニティを一層高め国際的なビジネス・交流活動が繰り広げられる「アメニティ・賑わい軸」と位置付けられました。

それを受け、まず当社が着手したのは仲通りの路面を、かつて入居していた銀行に代わり、飲食店やファッション店舗等が並ぶ通りとすることでした。1999年のMikuni's Café Marunouchiの出店を皮切りに、就業後や休日にも人が訪れるショッピングモールへと変えようとしたのです。当時、まだ仲通り側の路面にレストランが1軒もない中、出店を決断いただいたのは大変ありがたいことでした。

同時に丸ビル竣工の2002年にあわせて、丸ビル前から馬場先通りまでの3ブロック、延長約370mに渡り「仲通り再整備事業」の第1期整備を実施しました(図9)。再整備のコンセプトは「都市の居間：アーバンリビングルーム」で、ゆとりある歩行者空間の確保と歩車道空間の一体化によって街路を都市の内部空間とするというものでした。車道部幅を9mから7mに縮小し、両側の歩道部幅を6mから7mに拡幅することで、高度経済成長期の整備以来、更にゆとりある歩行者空間を確保しました。車道部幅員の縮小にあたっては、周辺地区を含めた交通量や路上駐車の実態調査を行い支障がないことを確認する等、入念な検証を行い、行政等との合意形成を図りました。また、通行するだけでなく快適に滞在で

きる居間のような空間を実現するために、歩車道が一体となる工夫を随所に凝らしています。舗装は車道と歩道に同じアルゼンチン斑岩の方形乱張りを採用した上、歩車道境界はスリット側溝を採用し歩車道の段差を5cmに抑えることで、歩車道の一体感を生み出しました。歩車道境界には横断防止柵を立てない代わりに、フラワーポットも併置した取り外し可能なボラードを採用しています。当初は行政指導によりチェーンでボラード同士を繋ぐことが求められ、今はそのチェーンを外すことが許可されましたが、最初からボラード内にチェーンが収まるような仕組みとしていたことでスムーズな移行が可能となりました。取り外し可能なボラードを抜いた後は、蓋を設置すれば歩車道が一体となるようにしています。

植栽計画は、枝葉が上空で天蓋となり緑陰を作り出すケヤキをメインとしながらエリアごとに複数の樹種を採用することで変化を生み出しています。樹木の下にはベンチやフラワーポットを置くインテームスペースを設け、緑陰のもと気兼ねなく佇むことができるよう工夫しています。



図9. 再整備後の丸の内仲通り

丸ビルが開業し仲通り再整備第1期が完了した2002年から、当社は再整備後の仲通りをいかに活用するかを模索を開始します。同年、当地区のコミュニティ形成・空間活用等を担う「NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会(リガーレ)」が設立され、仲通りの空間活用を推進していきます。最初期は一時的に行われる路上パフォーマンスやお祭り等のイベントの他、歩車道にイスやテーブルを置くオープンカフェの取り組みを開始しました。

仲通りの空間活用の一つの転機となったのが2017年から本格稼働した「アーバンテラス」の実現です(図10)。平日11~15時、土日祝日11~17時に車両交通規制が行われ、車道部での恒常的なオープンカフェの取り組みですが、その実現は簡単なものではなく、社会実験を重ねて関係者の理解を得ながら少しずつ合意形成を前進させていくものでした。さかのぼること2014年から、千代田区・協議会・リガーレ・東京国際フォーラム・当社が実行委員会を組織し「丸の内仲通り活用モデル事業」を実施、MICEイベント時の活用として車道部でオープンカフェやイベントを開催する社会実験を重ねていくことで、交通規制に対する行政や地元関係者の理解を得ていきました。



図10. 2017年より本格稼働したアーバンテラス

もう一つの転機となったのは、2015年3月に東京圏で初めて国家戦略特区における「国家戦略道路占用事業」の適用区域に仲通りが認定されたことです。従来は必要と認められたもの以外、道路に物を置く占有行為は原則認められませんが、道路空間を活用したイベント開催・オープンカフェ設置等による賑わいの創出、都市観光の推進を図るものであれば、特例で道路占用が可能となりました。

従来、公共団体や実行委員会しか出来なかった道路上のイベントを、MICE関係者や民間事業者等が当地区に相応しい形で実施し、賑わいや情報発信を出来る仕組みを設けるためには、道路空間の活用基準や運営体制、担い手等を整理することはもちろん、そもそも「当地区に相応しいイベントとは何か」という命題についてま

ちづくり関係者で合意形成を図らなければなりません。そこで、街のルールとして2017年に「大丸有地区道路空間活用のご案内」が策定され、道路占用の主体は当地区のリガールが担い、催事者はリガールに道路占用手続きを依頼してイベントを実施するというスキームが作られました(図11)。また、「道路空間における催事基本指針」として「①世界に向けた情報発信、②日本・東京の中心としての存在、③大丸有地区内外の活動等の促進、④就業者・来街者へ憩いの場を提供」という4つの指針が定められ、当地区に相応しい催事とは何かという定義が関係者間で合意の上共有されました。



図11.『大手町・丸の内・有楽町地区道路空間活用のご案内』(2017年、大丸有まちづくり懇談会)

上記の仕組みに則り、当社を含めた民間企業やまちづくり団体、実行委員会が様々なイベントを開催していますが、特筆すべきは仲通りの今後のあり方や活用方法を検証する社会実験として2019年から開催している「Marunouchi Street Park」です(図12)。24時間連続的に車両交通規制を実施し、道路空間に大胆に芝生空間を作ったり特徴的なファニチャーを設置することで、広場のように佇んだり活動できる場づくりの試みを実施しています。また、AI技術を用いた人流計測や緑化により人に与える効果を科学的に検証する等、最新の技術やライフスタイルに対応する取り組みも継続して実施しています。

2002年以降の仲通りは、ゆとりある歩行者空間の確保と歩車道の一体化等を図ったハード整備と、恒常的なオープンカフェや当地区に相応しい催事を開催する仕組みを整えたソフト整備

が相乗効果を発揮することで、道路空間でありながらも快適に時間を過ごし丸の内特有の特別感を感じることもできる「都市の居間」として再構築されたのです。



図12. 丸の内仲通りのあり方や活用方法を検証する社会実験 [Marunouchi Street Park]

5. 丸の内仲通りの今後の展開

今後さらに人々に愛され、丸の内の価値を高める空間を目指すべく、ウォークブルまちづくりやエリアMICEにおけるユニークベニュー活用等のますますの活用に向けて、引き続き公民連携による取り組みを推進していきます。

更なる活用手法の模索は続ける一方で、周辺エリアと連携するきっかけとして仲通りを延伸する取り組みがあります。大手町方面では、民間敷地内でありながら丸の内仲通りのように整備した「大手町仲通り」があり、その一角にある大手町ビルでは1階内部を仲通りと同様のアルゼンチン斑岩による舗装を施したりリノベーションに取り組みました。更に、これまで大手町と神田を隔っていた日本橋川上に歩行者専用橋「仲通り散歩橋」の建設を進めており、近く完成した暁には神田ひいては都心北部との地域間連携の強化が期待されます(図13)。

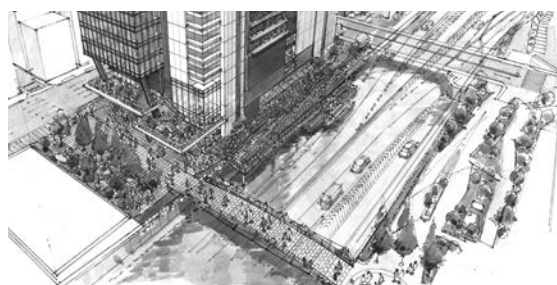


図13. 大手町と神田を結ぶ「仲通り散歩橋」(左:神田方面、右:大手町方面)

有楽町・日比谷方面には、晴海通りを超えて日比谷仲通りが延伸整備されており、今後の開発によりますます南側へ延伸される予定です。更に、昨今開発の機運が高まる有楽町では、「有楽町まちづくりビジョン」が2023年に策定され、仲通りから有楽町駅を抜け、高速道路の遊歩道化が計画される東京高速通路(KK線)まで至る賑わい軸「(仮称)有楽通り」の整備が構想されています(図14)。仲通り～(仮称)有楽通り～KK線が繋がることで、更にウォークラブルなまちの実現が期待されます。



図14. 『有楽町まちづくりビジョン』における「有楽町が目指すべき将来像」(2023年、有楽町まちづくりビジョン策定委員会)

6. 結言

明治期から現在までの仲通りの変遷を辿ってきましたが、現在の仲通りを特徴付ける「表通りとしての位置づけ」や「快適で安全な歩行者環境」「賑わい」等の要素は、決して最近の取り組みだけで獲得できたものではなく135年の年月をかけて丹念に積み上げてきた蓄積の成果だと言えます。そして、皇居前の美観に配慮した模範街の建設を目指した明治期～戦前、モータリゼーションの最中にも緑化や歩行者環境の向上を目指した高度経済成長期、国際競争力強化を旗印に交流や賑わいの場の創出を目指した現代と、各時代の丸の内に求められた社会的な要請を各時代の仲通りに具体的に反映してきました。更には、道路空間でありながらも、街を訪れる「人」のための空間を志向し、仲通りを介して「人」を想う姿勢を長きにわたって一貫させてきました。

現在の仲通りは完成形ではありません。積み上げてきた成果を受け継ぎ、今後も常に新しい取り組みを展開し続けます。そのために、地元関係者や行政との合意形成もさることながら、

来街者の皆様に受け入れていただけるように社会的な理解を得ながら推進して参ります。

そして、常に時代に求められる要請を感度高く反映させながらも、いつも人のための空間作り、人を想う取り組みを続け、丸の内を牽引し続けるメインストリートとして未来に繋げていく所存です。

三菱地所株式会社
都市計画企画部 鰐淵 卓



不動産鑑定士が知っておきたい 相当の地代、無償返還の届出における 借地権と鑑定評価の考え方

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

税務の土地評価においては、法人税法基本通達において、権利金の収受がなく、「相当の地代」を収受している土地の評価や「無償返還の届出」を提出している土地の評価が独自に規定されている。

また、相続税法においては、財産評価基本通達により、「相当の地代」を収受している土地や「無償返還の届出」が提出され通常の地代を収受している土地の評価についての独自の規定がある。

これらの規定は、借地借家法等を前提とするのではなく、法人税法、相続税法上の課税目的として課税の公平性等を前提に借地借家法を準用して税務上独自の評価が設けられている。

それらの借地権の評価については、税務評価では認められるが、鑑定評価では認められないという税法の独自評価となっていることに留意をしたい。

1. 法人税法の借地権独自評価

法人税法における借地権については、基本的には借地借家法の借地権とされているが、法人税法基本通達「13-1-1～13-1-16」において税務上の借地権の取り扱いが特別に規定されている。

そこでは、相当の地代(権利金の支払いがなく、更地価格の6%地代を収受している場合)の土地賃貸借については、地代の額が高額となっていることから借地人に借り得部分としての経済的利益はないものと判断され、借地権はないものとされている。

また、土地賃貸借において通常の地代の収受があるが、権利金の収受がない場合で、借地人と地主と共同で税務署に「無償返還の届出(契約終了時に借地人は立退料等を請求しないで無償で土地を返還する特約)」を提出している場合には、借地権はないものと認定されている。

上記のような税務上の「相当の地代」や「無償返還の届出」については、当事者間の恩恵的な賃貸借であり、当事者間では有効とされるが、第三者に対しては借地借家法上、そのような特殊な賃貸借は適用がないものとして裁判判決等で考えられている。

したがって、当事者間の恩恵的な賃貸借である「相当の地代」、「無償返還の届出」における借地権の考え方は税務上の規定であり、鑑定評価では、税法上の借地権はあくまでも参考とし、通常の借地権の評価となるものとされる。

実務的に問題となるのは遺産分割上の土地評価であり、遺産分割では時価が基本であり、税務上の借地権の評価は参考としかならない。

また、「相当の地代」、「無償返還の届出」がある土地賃貸借の土地を譲渡する場合、法人税法上では借地権がないものとされているために借地人に権利がなく更地としての取引として判断される。そこで、そのような土地取引において、借地権を区分して売買するとその借地権については法人税法では否認されることに留意をすべきである。

2. 相続税法の借地権評価

相続税法の借地権の考え方は、借地借家法の借地権と同じ考え方に立っている。したがって、相続税法においては、基本は土地賃貸借がされている土地については借地権の評価の規定があり、路線価等の借地権割合を適用して借地権を評価することとなる。

しかし、財産評価基本通達の個別通達「相当の地代を収受している貸宅地の評価について」により、「相当の地代」「無償返還の届出」の土地賃貸借の土地の評価については、相続税法独自の20%の借地権が認められる規定がある。

この借地権は相続税法で認められるが借地借家法を前提とする鑑定評価では認められない恩恵的な税務の個別借地権となる。

また、そのような土地を売却する場合については、所得税、法人税では相続税の借地権が認められないことも留意したい。

3. 所得税法の借地権評価

所得税法上の借地権は、法人税法と同様に、借地借家法上の借地権評価となり、法人税法又は相続税法の借地権に対する独自評価による特別な規定はない。したがって、取引金額が売却金額となる。なお、個人が法人に対して借地権の時価の2分の1未満で売買すると借地権の時価で売買されたとする「みなし譲渡」規定がある。



「弁護士からみた不動産鑑定士の活躍場面」

～賃料増額請求調停事件における不動産鑑定士の活躍と貢献について～

第一東京弁護士会 弁護士業務改革委員会・外部団体友好協議会
委員 弁護士 十亀 正嗣

1 はじめに

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会(以下「鑑定士協会」といいます)と第一東京弁護士会(以下「一弁」といいます)は、平成27年5月に友好協定を結んでおり、それ以後、毎年一弁から鑑定士協会の新年賀詞交歓会に出席させて頂いており、春のボウリング大会や秋のバーベキュー親睦会などの行事にも積極的に参加させて頂くなど、両会との交流と親睦を図ってきております。

また、昨年10月には、弁護士会館フレオで、「賃料増減額請求の実務と継続賃料評価の諸論点」をテーマに、鑑定士協会と一弁による初の共催シンポジウムを開催しました。案内直後から大きな反響があり、シンポジウム当日は両会から300名近い会員にご参加を頂き、大変な好評を得ました。

さらに、今年7月には、新宿駅西口地下広場イベントコーナーで、鑑定士協会と一弁による初めての合同相談会、「弁護士・不動産鑑定士による夏の不動産・法律無料相談会」を開催しました。相談会当日には、不動産、法律、税務相談を合わせて200名を超える相談者に来場して頂き、相談員の休む時間が無いほど、大変盛況な法律相談会となりました。

2 賃料増額請求事件の増加

現在、昨今の物価高騰を反映して、土地建物の賃貸人から賃借人に対する賃料増額を求める案件が増加しています。賃貸人として、固定資産税額や管理費などの経費高騰により、当初契約した賃料額では経費等を賄えない状況が生じたことが背景にあります。

このような賃料増額を求める場合の解決方法として、当事者間での話し合いや交渉がありますが、賃借人としては、住居は日常生活を送る上での基盤であり、賃料は家計上の重要な事項のため、簡単に賃料値上げに応じることには抵抗があります。

そのため当事者間での話し合いや交渉ではまとまらないことも多く、そうすると第三者を入れての解決となります。その代表的な手段として裁判所での訴訟による解決があります。しかし、判決で勝訴するには、法律上の根拠とそれに該当する事実、そしてそれを裏付ける証拠が必要です。そのため法律や立証等の面から判決によると妥当な結論を導けない可能性もあります。そこで、社会の実情にあった柔軟な解決を図るためには、訴訟よりも相互譲歩の話し合いを前提とした民事調停手続による方法がふさわしい場合があります。

賃料増額請求事案の多くは民事調停手続で解決するのがふさわしいことが多く、そこで近年、簡易裁判所の民事調停手続で賃料増額を求める案件が激増したと思われます。

3 賃料増額請求調停事件での不動産鑑定士の活躍場面

現在、東京簡易裁判所(墨田庁舎)での民事調停事件の調停委員業務に携わらせて頂いておりますが、賃料増額請求調停事件と一緒に担当させて頂く調停委員は、ほぼ決まって不動産鑑定士の先生方です。

弁護士は、裁判所での調停手続の進め方や賃料増減請求に関する借地借家法等の法律知識には精通していても、賃料増額請求における実務や実情、継続賃料評価に関する知識に詳しい方は少ないと思われます。

そこで、継続賃料等に専門で精通されている不動産鑑定士調停委員の先生方に、賃料増減額請求を巡る社会状況のほか、継続賃料と新規賃料との違いや、賃料の直近合意時点の捉え方、それに継続賃料評価の基準や鑑定評価手法などの視点から、適正と思われる継続賃料額を示して頂いております。

不動産鑑定士調停委員の先生方の知識や経験に基づいた説明は、調停当事者に対して極めて説得的なものであり、また、弁護士調停委員にとっても大変勉強になります。賃料増額請求調停事件において、不動産鑑定士の先生方の存在と知識経験は、事案解決になくはならないものであり、その貢献の度合いは極めて大きいです。

4 最後に

今後も鑑定士協会と一弁の友好関係を発展させていくことはもとより、不動産が絡む様々な法律问题などについて、不動産鑑定士と弁護士が提携して、社会常識にあった解決を目指し、それにより広く社会に貢献できたらと思っています。

当協会から第一東京弁護士会の会報誌「ICHIBEN Bulletin」(令和7年1・2月合併号 No.616)へ寄稿いたします。

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。

遺留分業務における弁護士と不動産鑑定士の協力

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会 委員

株式会社アブレ不動産鑑定 代表取締役 萩原 岳

2019年7月以来2度目の寄稿です。弊社は相続業務に関する案件が多いのですが、業務範囲が多岐にわたるため各種専門家との連携が不可欠な事業領域といえ、弁護士との連携機会は遺産分割協議、遺留分、相続対策、及び税務訴訟等が挙げられます。

前回の記事では相続業務全般について言及しましたので、本稿では遺留分について掘り下げます。

まず、「弁護士に業務を依頼したい場面」については、主に遺留分についての争いを予防する目的で依頼しております。地主の相続対策については一般的に税理士が起点となることが多いのですが、地主との関係性や税理士が相続及び不動産に詳しくない場合、弊社がグランドデザインを描き全体をコーディネートします。弁護士には、遺言書案の内容や、特別受益などを考慮した遺留分の侵害可能性、遺留分の侵害を主張された場合の想定問答等についての検証及び公正証書遺言作成等を依頼します。又、相続対策を進めていく中で発覚した所有物件の権利関係など法的問題点について相談及び対応を依頼します。例えば、賃料の滞納や無断転貸借など負の問題を解決する場合、賃料の増額請求や立ち退きなど資産価値を向上させる場合などがあります。ポートフォリオに問題のない不動産オーナーはいまませんので、何かしらの業務を依頼します。

次に、「弁護士との連携の仕方」については、相続が発生した後、遺留分の侵害について請求権が行使された場合に弁護士から依頼があります。

この際、基礎となる価格が鑑定評価額であればやや幅はあるものの適正な時価との差異は生じませんが、相続税評価額、又は不動産業者の無料査定である場合は時価との乖離が大きくなる傾向にあります。

さて、鑑定評価書を作成する前段階として、全物件の基礎となる価格と時価の乖離を精査するのですが、この時、依頼人に有利な物件だけでなく、不利な物件も把握しておく必要があります。特に、請求権者側がこの作業を怠ると、相手方からの反論によって想定外の評価減が発覚し、訴訟を起こすことでかえって損をした事例もあります。なお、基礎となる価格が相続税評価額を基準としている場合、受遺贈者等が有利な不動産(評価額>時価)としては無道路地、底・借地、別荘地、極端な不整形地、地方・郊外物件等が、請求権者が有利な不動産(評価額<時価)としては商業地、マンション用地、通常の戸建住宅、需要の高いエリア、タワーマンション等が挙げられます。

評価書提出後は双方の評価額について合理性を議論します。圧倒的多数の鑑定評価額は公正妥当な価格水準ですが、ごく稀に依頼者の立場を極端に慮った価格を表示する評価書もあります。しかし、合理的な価格水準を逸脱している場合、不合理で欠陥の多い評価書である可能性が高く、又、相手方の態度を硬化させる原因にもなりますので却って不利益をもたらしてしまいます。

ところで、公正妥当な価格水準の評価書に優劣をつけることは困難なのですが、価格以前の情報に誤り・ミスがあることで致命傷となることがあります。例えば、ある評価書では市街化調整区域の農地について○市開発指導要綱により宅地転用可、として10件の土地を評価していました。しかし要綱を調べた結果、8件は基準を満たしていましたが、残る2件は宅地転用不可でした。さらに調べていくと、宅地転用には○県開発条例及び農地法の規定も満たしている必要があるのですが、評価書中での言及はなく、条例の基準を満たしているのは8件中3件であり、この3件についても農地法の基準を満たしていないため、結局10件中10件が宅地転用不可農地であることが判明しました。当該案件については農地以外にも不動産があり評価書が提出されていましたが、信頼性が地に落ちたことは言うまでもありません。



令和6年

「弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・法律無料相談会」 開催報告

- 日 時：令和6年7月12日(金)
- 会 場：新宿駅西口広場イベントコーナー
- 共 催：第一東京弁護士会
- 後 援：国土交通省、東京国税局、東京都、新宿区

相談事業委員会 副委員長 下野 好弘

令和6年7月12日(金)、新宿駅西口広場イベントコーナーにて「弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・法律無料相談会」が開催されました。

相談事業委員会は、不動産に関する相談に応えながら不動産鑑定士の活動内容をアピールするため、新宿会場ほか都内各所で他士業と合同して「不動産の無料相談会」を開催しています。今回は友好協定を締結している東京都不動産鑑定士協会と第一東京弁護士会による初の共同開催です。毎年7月はその年の相続税路線価も発表されますから、税の相談にも対応するため日税不動産鑑定士会のご協力も仰ぎました。

不動産は、造成から建築、取引、有効活用、管理まで、民法ほか区分所有法、都市計画法、などの各種法令・法規が密接に関連している資産です。一般の方には馴染みが薄く、難解な部分も少なくありません。



相談会の様子

今回の合同相談では、不動産と法律の各専門家が、それぞれの専門知識とスキルを相互に補完しながら、都民のお困りごとに分かりやすくお応えすることを目的としたものでした。

ご相談頂いた内容は幅広く、不動産の適正価格、適正家賃から、相続税の計算、遺産分割の手続き、有効活用や財産管理、遺言作成や成年後見

などの親族問題までいろいろありました。本年は6月は比較的気温の低い日もありましたが7月に入ると猛暑が続き、一体どれだけの方がご相談に来てくれるかとの心配もありましたが、相談開始と同時に年配の方の相談が列をなし、日中はこちらの呼びかけに反応された方々の相談が続きました。場所は新宿西口のビジネス街の近くです。夕方になると仕事帰りの会社員なども大勢訪れて頂きました。結果としては大成功の相談会となりました。

開催にあたりましてご尽力いただいた第一東京弁護士会、日税不動産鑑定士会には改めて感謝を申し上げますとともに、企画・準備頂いた当会会長、現相談事業委員長及び準備・運営にご協力いただいた相談事業委員、当会事務局の方々にお礼申し上げます。

最後になりますが、ご後援頂いた東京国税局、国土交通省、東京都、新宿区ほか、この無料相談会にご協力頂いたすべての方々に謝意を表させていただきます。ありがとうございました。



国交省の皆様、佐藤 麗司朗 会長ほか相談事業委員



新宿税務署の皆様、佐藤 麗司朗 会長ほか相談事業委員

令和6年度 弁護士と不動産鑑定士による夏の不動産・法律無料相談会開催結果

開催日▶7月12日(金)

開催法▶新宿駅西口広場イベントコーナーにて対面相談

後 援▶国土交通省、東京国税局、東京都、新宿区

不動産鑑定士 20人

弁護士 20人

相談者 206組

無料相談会を何で知りましたか	件数
読売新聞折込	17
日経新聞折込	2
新宿区報	2
不動産鑑定士協会HP	5
第一東京弁護士会HP	1
その他Webサイト	4
都	6
市区町村	6
知人	3
法務局	2
都税事務所	0
その他チラシ	7
通りがかって	136
その他	14
未回答	1
合計	206

相談内容	件数 ※複数回答あり
遺言・相続 生前贈与	90
不動産の売買・交換	35
借地・借家トラブル	32
地代・家賃の増減額相談	4
共有物トラブル	9
不動産の有効活用	11
立ち退き、明渡し	9
相続税路線価	7
その他	35
合計	232

1. 本年度は友好協定を締結している、第一東京弁護士会と共催いたしました。
2. 参加した不動産鑑定士、弁護士は延べ40人(不動産鑑定士20人、弁護士20人)、1人あたりの相談件数は5.8件
3. 相談会の広報活動について(広報紙等)読売新聞(折込)、新宿区報、市区町村役所チラシ配置等
ホームページ: 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、第一東京弁護士会



令和6年

「司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会」 開催報告

- 日 時：令和6年10月11日(金)
- 会 場：新宿駅西口広場イベントコーナー
- 共 催：東京司法書士会
- 後 援：国土交通省、東京法務局、東京都、新宿区

相談事業委員会 委員 江川 豊信

令和6年10月11日(金)、JR新宿駅西口広場イベントコーナーにおいて、「司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会」を開催しました。

この相談会は、友好協定を締結している東京司法書士会との合同により毎年秋に開催されているものです。

会場に10卓の相談ブースを設置し、司法書士と不動産鑑定士がそれぞれ1名つき、対面式で30分間、相談者に対応しました。

相談者は105名、相談件数は130件(重複有)と昨年の相談者143名をやや下回りましたが、天候に恵まれたこともあり、多くの相談者にご来場頂きました。



相談ブースの様子

最も多かった相談内容は「遺言・相続(45件)」で、次いで「不動産の売買交換(35件)」、「不動産の有効活用(19件)」の順となり、司法書士、不動産鑑定士双方にバランスよく相談がありました。

時間帯としては15時以降に51件と多くの相談者が訪れ、また、「どこで知ったか？」の問いに「通りがかって」の回答が半数以上を占めたことから、出勤時や昼食時に通りがかって相談会を知り、帰りがけに立ち寄ったという相談者が多かった印象を持ちました。

相談の多かった相続問題ですが、令和6年4月1日から相

続登記の申請が義務化されたこともあり、世間の関心も高まっているようでした。

また、地方出身者が実家の相続をどうすべきかといった司法書士と不動産鑑定士が協力して答えられる相談もあり、合同で相談会を実施する意義も実感できました。実際、相談件数は司法書士が22件、不動産鑑定士が20件となった一方で、両士業への相談が34件と多かったことがそれを証明しています。

アンケートにご回答頂いた方は84名で、「解決の目安が付いた」31名、「参考になった」44名、「あまり役に立たなかった」8名、「未回答」1名となりました。

これを見ると、30分間という時間的制約の下で頑張ったとも言え、「参考になった」をやや割り引いて考えると来年への改善点もあるように感じました。

また、今回は87歳の不動産鑑定士の相談員が参加されていました。この年齢まで元気にお仕事されていて、かつ、社会貢献したいという意気込みを持っておられることに感心させられました。

最後に、相談員は毎回同じ顔触れが多い現状とのことです。社会貢献できると同時に、司法書士や弁護士、税理士といった他士業の先生と交流できる機会でもありますので、気軽に相談員募集にご応募頂けると幸いです。



地価マップ、相談会場の様子

令和6年度 司法書士と不動産鑑定士による秋の無料相談会

開催日 ▶ 10月11日(金)

開催法 ▶ 新宿駅西口広場イベントコーナーにて対面相談

後 援 ▶ 東京法務局、東京都、新宿区

不動産鑑定士 20名

司法書士 30名

相談者 105組

無料相談会を何で知りましたか	件数
読売新聞折込	6
日経新聞折込	0
新宿区報	4
不動産鑑定士協会HP	6
東京司法書士会HP	0
その他Webサイト	5
都	2
市区町村	9
知人	2
法務局	0
都税事務所	2
その他チラシ	4
通りがかって	64
その他	0
未回答	1
合計	105

相談内容	件数 ※複数回答あり
遺言・相続	45
成年後見	3
登記	5
家族信託	1
不動産の売買・交換	35
不動産の有効活用	19
借地・借家トラブル	14
地代・家賃の増減額相談	0
その他	8
合計	130

1. 友好協定を締結している、東京司法書士会と共催いたしました。
2. 参加した不動産鑑定士、司法書士は延べ50人(不動産鑑定士20人、司法書士30人)、1人あたりの相談件数は2.6件
3. 相談会の広報活動について(広報紙等)
読売新聞(折込)、新宿区報、市区町村役所チラシ配置等
ホームページ: 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、東京司法書士会



「第29回暮らしと事業のよろず相談会」 開催報告

相談事業委員会 委員 山本 宗寛

令和6年9月28日(土)、新宿駅西口広場イベントコーナーで開催された「第29回暮らしと事業のよろず相談会」に参加してきました。

都内で行われる相談会の中でも屈指の規模を誇る相談会で、中小企業診断士、公認会計士、行政書士、弁理士、弁護士、不動産鑑定士、税理士、司法書士、社会保険労務士、土地家屋調査士の10士業の他、災害復興まちづくり支援機構が共同で開催しています。

幹事会は持ち回りで行っていますが、今年は東京都中小企業診断士協会様が幹事の年でした。大変お世話になりました。

新宿駅西口広場イベントコーナーという人通りの多い場所で開催されることから、毎年来場者数が非常に多い相談会ですが、今年は新宿西口が大規模な再開発工事中であり人通りの減少が心配されていました。しかし当日は例年と遜色ない152件のご相談がありました。

10士業による「よろず相談」ですので、近隣トラブルから会社経営や税金の相談、ご相続まで相談内容は多岐にわたりますが、その中でもやはり不動産にまつわるお悩みをお持ちの方は多いです。不動産鑑定士の出番は多く、今年は32件のご相談に対応させていただきました。

通りすがりにちょっとお話を聞いてみたいという方が多いのもこの相談会の特徴ですが、今年は一部に事前予約制を取り入れたこともあり、あらかじめしっかりと資料を準備されてお持ちになるお客様も多かった印象です。

また昨年から、メインの相談ブースとは別に各士業の特設ブースを設けることにより、ピンポイントで各士業にご相談したいというお客様にも対応することが出来るようになりました。不動産鑑定士のブースでは、上記とは別に5組のご相談がありました。

最後に、今年は相談会終了後に、コロナ後初の参加士業の懇親会が開かれ、久しぶりに他士業の先生方と交流を深めてまいりました。

来年は、日本公認会計士協会東京会様が幹事で開催予定です。

都民の皆様のお役に立てる公益性の高いイベントですので、今後も継続して活動してまいります。



相談の様子



インタビューを受ける倉持 善栄 相談事業委員長(左)



「第63回定期研修会」開催報告

- 日 時：令和6年7月8日(月)
- 会 場：すまいるホール
- テ ー マ：「日本社会の変革と不動産」
- 講 師：牧野知弘氏(オラガ総研株式会社 代表取締役)

研究研修委員会 委員 押谷 誠治

今回はオラガ総研株式会社 牧野知弘先生をお招きし、「日本社会の変革と不動産」というテーマでご講義いただきました。牧野先生はテレビや書物、ご講演などで幅広くご活躍されいらっしゃるのですが、今回は直接生でそのご講義を拝聴できるので、とても楽しみでした。

はじめにどのようなお話から始まるのか、わくわくしていたところ、ものすごい暑い中、使用していたエアコンが故障して、汗だくでお仕事をなさったり、エアコンの修理に時間がかかるなど、ご苦労されていたお話を楽しくきかせていただいたあと、本編にはいると、話は一転、日本社会の衰退の話でした。

「ものづくりの世界」から「ものをつくらない世界」に時代は変わったが、その変化に日本は対応できていない、その結果、低成長、GDPは抜かれる、新産業が生まれにくい、更に人口減、大規模金融緩和の効果の限定(1、大企業の内部留保が増えた、2、円安による外国資本の攻めが強い、3、富裕層による非労働収入の加速、などに効果が限定されてしまっている)、物価高、社会分断等にまで、論じられました。

日本全体の話の後には、不動産の話になりました。地価の上昇や高騰するマンション価格、直近のオフィスやホテルの市況等を拝聴しましたが、特に興味深かったのは、大量相続時代の到来と地価への影響でした。空き家の増加、急速な高齢



講師 牧野知弘氏

化による相続件数激増、などにより、「いらぬ不動産」が放出され、それが地価に影響を及ぼすという内容は、需給バランスが壊れる怖い話だと思いました。

今回のご講義は3時間弱でしたが、写真やデータ、図などがわかりやすく、お話も楽しく引き込まれ、あっという間に時間が過ぎ去りました。まだまだお聞きしたいことが多々あったのですが、又、次の機会の牧野先生のお話を楽しみに、これからも、不動産を取り巻く世界について、興味、関心を持ち、自ら研鑽していく必要性を、この講義を通じて改めて考えさせられました。



シンポジウム

「どうなる? 区分所有法制 どうする! 弁護士×不動産鑑定士 ～法制審議会の改正要綱と区分所有法制部会における議論～」

開催報告

- 日 時：令和6年10月2日(水)
- 会 場：弁護士会館「講堂クレオ」
- テ ー マ：「どうなる? 区分所有法制 どうする! 弁護士×不動産鑑定士～法制審議会の改正要綱と区分所有法制部会における議論～」
- 講 師：【第1部・基調講演】藤巻梓 氏(国土館大学教授)
【第2部・講演】 阿部隆志 氏(日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事)
【第3部・講演】 小松達成 氏(東京弁護士会 法制委員会副委員長)
【第4部・パネルディスカッション】
コーディネーター：小松達成 氏(東京弁護士会 法制委員会副委員長)
パネリスト：藤巻梓 氏(国土館大学教授)
阿部 隆志 氏(日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事)
小出 薫 氏(東京弁護士会 災害対策・東日本大震災等復興支援委員)

研究研修委員会 委員 吉永 葉月

令和6年10月2日、弁護士会館2階「講堂クレオ」にて、東京弁護士会・東京都不動産鑑定士協会共催によるシンポジウム「どうなる? 区分所有法制どうする! 弁護士×不動産鑑定士 ～法制審議会の改正要綱と区分所有法制部会における議論～」が開催されました。

顕在化したマンション等の老朽化や区分所有者の高齢化という「二つの老い」にかかる問題。これを受けて本年1月に法制審議会で区分所有法改正要綱が決定されました。どうなる? どうする! と今まさに注目されているテーマであり、会場には総勢160人の参加者が集まりました。

第1部は、国士舘大学教授である藤巻梓氏による基調講演でした。所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設や建替え決議の多数決要件の緩和等、今回の改正のポイントとなる区分所有建物の管理や再生の円滑化を図る方策についてご解説いただきました。

第2部は、日本不動産鑑定士協会連合会常務理事の阿部隆志氏による講演でした。建替え決議がされた場合の借家人への損失補償と公共用地の取得の場合との異同、不動産鑑定士としての立退料の捉え方等、区分所有法制部会における議論の状況についてご講義いただきました。

第3部は、東京弁護士会法制委員会副委員長の小松達成氏による講演でした。賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償にあたっての借家人保護の必要性等、弁護士としての視点による改正要綱の課題についてご講義いただきました。

また、東京弁護士会災害対策・東日本大震災等復興支援委員会委員の小出薫氏より、被災区分所有法に関する改正要綱のご解説と、区分所有建物の複雑な権利関係を把握しておく等の平常時からできる備えについてご講義いただきました。

そして第4部は、コーディネーター小松達成氏、パネリスト藤巻梓氏、阿部隆志氏、小出薫氏によるパネルディスカッション。賃貸借の終了請求に伴う補償金、建替協議の多数決要件の緩和、建物敷地一括売却制度、災害対策のテーマについて、大学教授、弁護士、不動産鑑定士による多角的な視点からのご見解を伺うことのできた貴重な機会となりました。

アンケートでは「法律制定前でもまだ見えてない部分もありますが、論点整理ができて良かった。」「他の専門家による意見は参考になりました。」等の多数のご感想をいただきました。

こちらのシンポジウムは、日本不動産鑑定士協会連合会のe研修で、第1部から第3部を配信しております。当日ご参加頂けなかった会員の皆様はぜひご受講ください。

研究研修委員会では、今後も他の専門家の方々との協働により様々な活動を推進してまいります。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。



東京弁護士会会長 上田 智司 氏



佐藤 史郎 副会長



第1部講師 藤巻 梓 氏



第2部講師 阿部 隆志 氏



第3部講師 小松 達成 氏



パネルディスカッション パネリスト 小出 薫 氏



見学会「東急プラザ原宿 ハラカド」開催報告

研究研修委員会 委員 服部 毅

令和6年6月24日の午後、東急不動産さんが開発した東急プラザ原宿「ハラカド」の見学会を開催しました。地下にある銭湯「小杉湯」が多くのメディアで取り上げられる等オープン前から高い関心を皆さんが寄せていたこともあり、見学会開催の案内をして申込を開始してから、わずか1時間半で定員に達してしまいました。

平日の昼間でしたが、開業してまだ2ヶ月ということもあって若者を中心に数多くの来館者がおりとても賑わっていた中、7階の屋上テラスから地下の小杉湯まで各フロアを東急不動産さんが丁寧にご案内下さいました。ハラカドは各階が独特なテーマ・コンセプトを持っています。例えば5～6階は飲食フロアですが、5階は日常的に通いたくなる飲食店や路地裏のような雰囲気のある居酒屋等、個性的で多様性のある食の要素を横丁のように軒を連ねる形で集積させています。一方6階は「神宮前の交差点でゆったりしよう」をテーマにした“たまり場”を創出しています。食べたいジャンルというより過ごし方に重点を置いた構成にしています。ほかにも多様なカルチャーや新しいエンターテインメントを原宿らしく編集した「ハラッパ」がある4階、トップクリエイターと様々な企業や人が出会い協業し、新事業を模索する場をテーマとし、会員制のクリエイティブラウンジがある3階等様々なコンセプトを設けています。そして、ハラカドの最も大きな特徴は「ポップアップ・OOH(Out Of Home)を超えた新しく斬新な体験型メディアの新設」です。通常ビル運営ではテナントとの賃貸借契約で関係が築かれるところ、出品者とのプロモーション契約というこれまでにない試みを行うことで、情報発信者にとっては広告と違った体験型PRというチャレンジができる一方、利用者も実際に手に触れたり体験できるメリットが出ます。このようなマッチングの場を提供するという説明を参加者は皆真剣に聞いていました。



7階 屋上テラスの見学



地下1階 銭湯「小杉湯原宿」の見学

あっという間の1時間半でしたが、単に買い物や飲食のためにハラカドへ訪れるのとは異なり、開発の経緯等も聞きながらの見学に皆さん満足していました。

最後に余談です。この見学会の後に小杉湯に入ってみました。小杉湯は朝7時～夜11時まで、今では営業時間中どなたでもご利用できますが、もしお風呂に入ったときに髪も洗った場合ドライヤーの使用料は現金のみで20円(3分)かかります。電子マネーやクレジットカードは利用できませんのでご注意ください。



見学会「Shibuya Sakura Stage」開催報告

研究研修委員会 委員 熊倉 努

2024年11月13日、東急不動産様のご案内のもと、Shibuya Sakura Stageを見学させていただきました。委員会主催の行事の中でも見学会の人気は高く、今回も10月13日のHP告知後、僅か15分で30名の定員に達したとのことでした。

本事業は、渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業として施行され、施行面積 約2.6ha、総事業費 約2,016億円、地権者数 約120人、借家人450人超の巨大プロジェクトです。

1988年10月に旧再開発準備組合が設立され、およそ30年後の2019年5月に新築工事着工、2023年11月に竣工、そして2024年7月全面開業されました。

当日は歩道橋デッキレベルにあるKALDI前に集合した後、2班に分かれ、はぐくみSTAGE、SAKURA TOWER、中渋谷教会、にぎわいSTAGE、しぶS、FOOD MET、ときめきSTAGE(アーバン・コア)、SHIBUYA TOWER 38階フロアの順路のご案内頂きました。

本事業は、歩行者ネットワークの構築、地域防災力の向上、国際競争力豊かなクリエイティブコンテンツ産業の育成、外国人滞在者向けの環境づくり等の点で、建築計画上の多くの工夫、取組みがなされています。具体的には、各所に緑豊かな広場状空地等が設置され、都市における潤いだけでなく帰宅困難者対策にも配慮されています。西口ビル群を連結する歩行者デッキからの人流、JR渋谷駅新南改札口と渋谷ストリームに連続する北自由通路、さらに渋谷エリアで9箇所設置予定の縦動線のシャフトとなるアーバン・コアが設置され、水平、垂直両面により渋谷エリアを一体化し、回遊性が高められています。

SAKURA TOWERは事務所、権利変換を含む共同住宅のほか、子育て支援施設、外国からの中期滞在者に対応したサービスアパートメント等により構成されています。

SHIBUYA TOWERは低層階にコリドー状の店舗群、タワーは基準階面積3,600~4,800㎡のオフィスで構成されており、最上階に起業支援施設が設置され、スタートアップ企業の育成が積極的に行われています。

このような先進的な取組みにより、A街区(SHIBUYA サイド)では、容積率が600%から1,940%に緩和され、全体の延床面積は約254,820㎡となっています。

渋谷の範囲をJR渋谷駅を中心とする半径約700mの範囲(139ha)相当と考えると、渋谷は、JR鉄道敷、首都高速3号線等のメガストラクチャの存在と高低差20m以上に及び地勢的条件により、6エリア程度に分断され、それぞれ異なった色彩で街並みが育まれてきました。

Shibuya Sakura Stageの所在する桜丘エリアは、東西でJR線、南北で国道246号と首都高速3号線に分断され、アプローチの難しいエリアであった側面がありました。そのため、昭和感のある雰囲気が維持される一方、開発から取り残された感がありましたが、ヒカリエ、スクランブルスクエア、フクラス、ストリームといった大規模開発に伴うインフラ整備により渋谷の歩行者ネットワークは格段に向上しました。サクラステージは正しくそのラストピースと位置付けられる開発事業であると言えます。

今回、東急不動産様には、不動産開発事業における未来志向の先進的な取組みのご紹介とともに、渋谷の変容を考える貴重な機会を頂き、感謝申し上げる次第です。



はぐくみ STAGE



にぎわい STAGE



38階からの眺望



開発前の桜丘エリアの状況(1988年当時)
点線が施行地区



不動産教室「親子で知ろう!経堂のまち」 開催報告

不動産教室推進委員会 委員長 小澤 孝明

不動産教室推進委員会では、令和6年8月3日(土)にUR子育てサポーター様とのコラボレーションイベントとして、不動産教室「親子で知ろう!経堂のまち」を開催いたしました。

自分たちが住むまち「経堂」を知ることで、まちに興味を持って欲しい。そんな思いから小学生全学年を対象として募集し、6組の児童と保護者の方々計15名にご参加頂きました。

講座は前半と後半に分けて、前半は不動産鑑定士について解説し、経堂のまちについてクイズを行いました。後半は、2つのテーブルに分かれて模造紙に描いた地図の上にペーパークラフトの建物を配置するまちづくり体験のグループワークを行いました。

前半のクイズでは、第1問:世田谷区の場所、第2問:人口ランキング、第3問:世田谷区の駅ランキング、第4問:防災上の取り組み等について、児童たち中心にチャレンジしてもらいました。特に、第3問の乗降者数の多い駅ランキングについては、児童たちの反応も良く、興味関心が伺えました。

グループワークでは、各グループに不動産鑑定士が加わり、「便利なまち」、「安全なまち」などグループごとにテーマを決めてから、意見交換を通してまちづくりを考えてもらいました。そして終了後は、各グループごとにテーマ及び工夫・苦勞した点を発表してもらいました。例えば、『車が出やすいよう消防署は大通り沿いにした』『工場は海の近くの方がすぐに魚を加工できる』などの素晴らしい内容の発表もありました。

その後、講師の不動産鑑定士が会場となっているフレール西経堂の周辺の都市計画図を示しながら、周りが実際どのようなまちになっているかを説明しました。

最後の質疑応答では、「小学校は住宅地に建てていいの?」「坂道に家を建てる時は制限があるの?」といった質問があり、より一層まちづくりへの理解が深まる様子が伺えました。

参加の皆さんのアンケートからは、「初めての経験で楽しかったです。」「不動産に対する知識が学べました!」「とても素晴らしい内容でした!」など嬉しい感想がありました。

当委員会では、前回の「親子で知ろう!三茶のまち」に続き、今回第2弾の企画でしたが、親子一緒に不動産に興味を持ってもらう機会を作れて、とても手応えを感じております。今後も積極的に広く不動産教室を展開して参ります。



眞下 陽義 委員による授業



不動産教室「立教新座高等学校」 開催報告

不動産教室推進委員会 委員 森山 秀順

不動産教室推進委員会では、令和6年11月12日(火)、13日(水)、18日(月)、21日(木)の4日間にわたり立教新座高等学校の1年生全8クラスの家庭科の授業にて不動産教室を開催しました。同校では今年の2月にも授業を行っており、今回が2度目となります。今回は授業を2回に分け、1回目の授業では「不動産賃貸借契約についての基礎知識」を、2回目は、「不動産投資とリスク、キャリア教育」をテーマとして、実施しました。

1回目の「不動産賃貸借契約についての基礎知識」では、自分が大学を卒業し、新社会人になる時に一人暮らしを始めるという設定で、インターネットで検索して物件を探し、現地に行って周辺環境の確認と部屋の案内を受け、金銭面の検討をして入居申込し、その後重要事項説明を受けて契約する、という一連の手続きを説明しました。成年年齢が18歳となり、高校生にとっても、近い将来に契約行為を行う可能性があることを認識してもらえたようです。また、授業後に実施したアンケートでは、「将来、部屋探しをする際の参考となった」という回答もありました。

2回目の「不動産投資とリスク、キャリア教育」では、前半で投資における利回りとリスクプレミアムとの関係について、お金の使いかたを考えることから始め、不動産投資のリスクと利回り、利回りと価格の関係を説明し、生徒に対して、物件を比較してどちらに投資するか、不動産の価格を向上させるためにはどうすればよいか、といった投げかけも行いました。そのうえで、不動産と株式という異なる資産についても利回りで比較することで、投資の意思決定を行うことが出来ることを説明しました。授業の後半では、不動産鑑定士という資格と役割、実際のキャリアや実施した業務などについて、紹介しました。授業後に実施したアンケートでは、「今まで聞いたことの無い不動産投資ということについて株式投資と比較して学ぶことができた」、「不動産投資や、不動産鑑定士についてよく知ることができた」との感想があり、「不動産鑑定士という仕事に興味湧いた」、「将来、不動産鑑定士になりたいと思っていたので、頑張ります」との回答もありました。

アンケートでは、全体的な評価として、「とても良かった」「良かった」という回答の合計が88%となり、「不動産について詳しく知れたので今後の役にたつと思った」、という回答もありました。

当会では引き続き、小学生、中学生、高校生、大学生に向けた活動を展開してまいります。



竹内 啓人 委員による講義



不動産教室「板橋区立志村第五小学校」 開催報告

不動産教室推進委員会 委員 眞下 陽義

令和6年11月15日に板橋区立志村第五小学校の6年生2クラスと、同年12月6日には同校の3年生3クラスで不動産教室を開催しました。

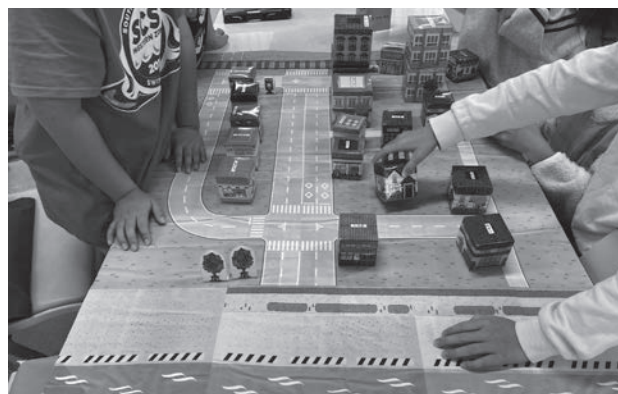
最初の6年生のクラスでは、「不動産について考えてみよう!!」というテーマで、「不動産って何だろう?」「不動産の不思議」「不動産に関わる専門家」という3つのパートに分けて授業を進めました。小学生にとっては初めての不動産に関する説明だったため、最初は静かに聞いているだけでしたが、国土における宅地面積の割合や、隣接するマンションと狭い道路の写真を使った高さ制限・セットバックのクイズに関しては、皆さん積極的に手を挙げて回答し、活気ある授業になりました。授業では、生活の中での不動産の重要性や不動産鑑定士を含む不動産専門家について説明しましたが、それ以外にも、街に出て周りを見渡すとさまざまな発見があることを伝えたいと考えました。

また、3年生のクラスでは、「西台のまちについてしらべよう」というテーマで授業を行いました。まずは西台のまちに関するクイズを行い、西台のまちの特徴や都市計画法上の用途制限によってまちづくりが行われていることを説明した後、生徒たちは班に分かれて、模造紙に描いた地図の上にペーパークラフトの建物を配置するグループワークを行いました。グループワークでは、各班に不動産鑑定士が加わり、「みんなが快適に生活できるまち」をテーマに、まちづくりについて考えました。グループワーク終了後、各班はまちの特徴や気をつけた点を発表しましたが、「病院は骨折とかしたときにすぐに行けるから学校の近くにある方が良い」「マンションは眺めの良い海沿いが良いし、津波も防いでくれるかもしれない」といったさまざまな柔軟な発想に感心しました。グループワークでは、各班とも活発に意見交換をしており、楽しい授業になったと思います。

当委員会では今後も不動産教室を通じて、不動産と不動産鑑定評価に対する理解を広める活動を続けていきます。



金塚 麻実 委員による講義(11月15日)



グループワークの様子(12月6日)



「住家被害認定調査等研修会 実地演習」開催報告

災害対策支援委員会 委員 中川 貴雄

令和6年9月10日(火)、災害対策支援委員会におきまして、「第3回住家被害認定調査等研修会 実地演習」を豊島区「上池袋第1まちづくりセンター」で開催いたしましたので、ご報告いたします。

当会会員のほか、協定締結先自治体職員、他県士協会の会員、併せて60名(講師含む)の方々にご参加いただきました。今回は令和6年1年1日に発災した能登半島地震による住家被害認定調査のため現地で活動された方々も研修会に数名ご参加されており、体験談を踏まえた活動報告などもあり、臨場感のある研修会となりました。



研修会の様子

はじめに、講師より演習の進め方、現地調査の手順について1時間程度の説明を行いました。その後の実地演習では、過去の研修会と同様に、5名毎に班分けされ、鉄骨造2階建の建物(上池袋第1まちづくりセンター)を木造2階建の住宅と想定し、建物内外に設定された被害想定部分をメジャー等で損傷範囲を計測し、損傷程度は凡例を参考に判定を行い、間取り図や立面図を作成してもらい、最終的な想定被害住家の被害程度の認定をしていただきました。

研修後の受講者アンケートでは、「座学と演習がセットになっていて、とても勉強になりました」・「別物件でもう一度研修を受けたい」・「予備知識のない状態で参加しましたが、非常に有意義な研修でした」など、好意的な感想をいただきました。

当会では、住家被害認定調査等研修会(座学)を定期開催しておりますが、今回第3回目の実地の建物を利用した演習形式の研修会も、定期開催していきたいと考えております。

このような演習形式の研修会を通して、住家被害認定調査の理解を深めていただくことで、有事の際の支援活動に支障なく取り組めることとなります。本研修が、次にいつ来るかわからない大災害に際し、不動産鑑定士・自治体職員の方々が自ら率先して社会的使命を果たし、被災者の早期の生活再建の一助になれば幸いです。



実地演習の様子



令和6年

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

- 日時：令和6年11月1日(金)17:00配信開始
- 開催方法：オンライン配信(YouTube)
- 講演内容：【第1部】「令和6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・広報委員長 雨宮 竜介
【第2部】「『つながり』がもたらす街と不動産の価値とは」
講師：株式会社水中 代表取締役 坂根 千里 様

広報委員会 委員長 雨宮 竜介

令和6年11月1日(金)、東京都の共催・国土交通省の後援の下、令和6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。皆様の利便性と、情報の発信力を考慮して昨年に続きYouTubeによるオンライン配信となりました。

期待感溢れるオープニングから、佐藤麗司朗会長の力強い挨拶で幕を開けます。続いて東京都財務局財産運用部利活用調整担当部長の小西拓様より温かいご挨拶を賜りました。



佐藤 麗司朗 会長の挨拶



東京都財務局利活用調整担当部長
小西 拓 様



雨宮 竜介 理事・広報委員長による
「令和6年東京都地価調査のあらましについて」



坂根 千里 様

第一部は「令和6年東京都地価調査のあらましについて」と題して、令和6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、私、雨宮より解説いたしました。アフターコロナから1年あまりが経過した東京都の地価について関心が集まっています。アフターコロナと言っても、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30分間視聴することで、近年の地価動向を効率的、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、不動産鑑定に携わる会員の方はもちろんのこと、不動産の地価、価格に関心のある方にとっても最適です。

第二部は株式会社水中代表取締役であり、スナック水中を経営される坂根千里様を講師にお迎えし、「『つながり』がもたらす街と不動産の価値とは」と題して、若手不動産鑑定士とのトークセッション形式でお話を伺いました。雰囲気もポップな印象が変わっていきます。坂根千里様は、学生時代に街づくりに興味を抱き、ゲストハウスの運営、地域ツアーの企画をし、卒業と同時にスナックを事業承継する等、並外れた行動力と、人と人をつなぐ力をもった経営者です。

若手鑑定士が司会進行、聞き手役としてまずは大学生時代のチャレンジについて楽しく話していきます。やりたい、という思いを行動に移していくことは難しく感じる方も多いと思いますが、坂根様の実体験を通じてヒントや気づき、エネルギーが得られます。すべてうまくいくわけじゃない、何度も失敗してはあきらめそうになって、誰かに助けられてまた立ち上がって。誰もが真似できるメソッドだと思います。人と人とのつながりが、武器になり、支えにもなることが印象的です。

クライマックスでは、人と人がつながっていくと、街ともつながっていく、ということを考えてみます。実際に、スナック水中がある国立市谷保エリアでは街の雰囲気が変わり、地価が上昇、住み続けたい街ランキング1位になる等、街の価値が上昇しています。このようなつながりが不動産の価値にどのように影響するのか、不動産鑑定評価に新たな視点を投げかけるものになっていますので、会員の方はもちろんのこと、みなさまにも是非ご覧になっていただきたいです。

本動画は、テーマが「『つながり』がもたらす街と不動産の価値」ということもあり、チャレンジ的なものになっていますが、楽しく視聴できるものになっています。これもオンライン配信ならではの魅力の一つです。今後も広報委員会として、通例、前例、慣例を大切にしつつも、とらわれることなく、時代の要請に応じてより良いものをお届けし、都民の皆様はもちろんのこと、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。



坂根 千里 様(左)、大谷 典之 広報副委員長(右)



小澤孝明 広報副委員長(左端)、雨宮 竜介 広報委員長(中央)、坂根千里 様(右端)



「バーベキュー親睦会」開催報告

- 日 時：令和6年9月29日(日)
- 会 場：世界のビール博物館 東京スカイツリータウンソラマチ店

総務財務委員会 親睦事業小委員会 小委員長 小川 樹恵子

昨年に引き続き多士業交流イベントとしてバーベキュー親睦会を開催しました。

これまでは会員相互の親睦を目的としてジョギング大会、囲碁大会等が定期的に行われておりましたが、当会だけの交流の場として留めることなく他の士業との連携も図りたいとの思いから、令和4年より春はボウリング大会、秋はバーベキュー親睦会を開催しております。

本年は東京司法書士会、東京弁護士会、第一東京弁護士会、第二東京弁護士会、日本公認会計士協会東京会、日本弁理士会関東会、東京都行政書士会、当会の8団体からの参加があり、約60名を超える先生方が集結し盛大に催されました。場所は、世界のビール博物館 東京スカイツリータウンソラマチ店(東京スカイツリー内)で行われ、時間も14:00～16:00であることから昨年同様、子供連れでの参加も見られました。また、本年は初めて当会のイベントに参加いただく会員の方も多かったように思います。

バーベキュー親睦会の良いところは、普段の懇親会と違いランダムに座席が指定されることから、初めてお会いする先生でも、また旧知の先生であっても、新鮮な組み合わせの中で食事を介して交流を図れるところだと思います。

ご参加頂いた先生方からも「普段話せない他士業の先生方と交流が図れるので、是非今後も定期的に親睦行事の開催をお願いします」や「不動産鑑定士の先生方とお話ができて知り合いになれたことで、今後の仕事での視野が広がります」等沢山のお声を頂きました。そこにおいて私達が親睦行事を開催した意味があると思っております。

今後も他士業との親睦行事を定期的に行いたいと思っております。



親睦の様子



集合写真



「2024年度 東京弁護士会大運動会」参加報告

- 日 時：令和6年11月3日(日)
- 会 場：日本大学文理学部陸上競技場

総務財務委員会 委員 竹内 啓人

友好協定を締結している東京弁護士会よりお誘いをいただき、「2024年度東京弁護士会大運動会」に参加いたしました。

当日は晴天に恵まれ、当会からは会員及びそのご家族等24名が参集し、玉入れ、マラソン、綱引き、リレーなど各種競技に参加しました。

私も綱引きやリレーに参加し、普段の運動不足を痛感しつつも、充実した時間を過ごすことができました。

全体として、参加者全員が一丸となって各競技に取り組み、和気あいあいとした雰囲気の中で、家族や同業、他士業との絆を深めることができました。また、怪我人がでることもなく無事に終えることができました。

当会では今後も親睦行事の開催を検討してまいりますので、是非ご参加ください。



競技の様子(玉入れ)



競技の様子(綱引き)



競技の様子(団体対抗リレー・エンジョイコース)



競技の様子(団体対抗リレー・チャレンジコース)



集合写真

「令和6年能登半島地震の被災地支援活動に携わって」

広報委員会 委員長/災害対策支援委員会 委員/業務推進委員会 委員 雨宮 竜介

私は計5回、約20日間活動しました。住家被害認定調査ではできる限り被災者様のお話を聞くように、その思いに共感するように寄り添いました。被災者様から感謝されたときは心が温かくなりました。また全国から200名を超える不動産鑑定士が参加しました。思いは一つ、「被災地のために」。その志に、不動産鑑定士の道徳観に改めて感服しました。

不動産鑑定士は特別な能力を備えており、被災地のお役に立てることは少なからずあります。この能力に、「被災地のために」という心を添えることも、不動産鑑定士の使命の一つではないでしょうか。

災害は、被災地だけではなく、日本の危機です。国民が一丸となって被災地を支援する。とても素敵な国だと思います。

業務推進委員会 委員 川上 伸吾

被災地とは「当たり前が当たり前でなくなった世界」です。蛇口をひねっても水はでません。カーナビどおりに目的地に向かっても、マンホールが道路面から1m近く飛び出していて予定通りには進めません。トイレの封水が蒸発し、住家内に臭気が逆流していたりもします。想像できますか？そんな世界で被災者さん達は生活をしていました。そして、そういった世界で住家被害認定調査は行われました。

帰京してからは、当たり前に感謝することが増えました。振り返ってみると、支援活動は困難の連続で大変ではありましたが、やりがいもあり、自身の日々の生活を見直す良い機会であったと感じています。



罹災証明書発行ブース支援の様子

隈原不動産鑑定 隈原 友幸



調査現場の様子

6月～8月にかけて合計5回・延べ20日にわたり珠洲市・輪島市で活動しました。住家被害認定調査について、事前にe-ラーニング研修を受講しましたが、実際には、現地での実践を通じて急速に理解が進みました。20日間の活動の中では重厚な黒瓦をのせた奥能登特有の住宅を中心に、漁港の製氷工場まで、様々な建物の調査を担当しました。

ある大雨の日、広大な農家住宅での3次調査は、鑑定士3人がかりで3時間以上に及び、完了したときははたかたでした。

帰り際、依頼者から「丁寧に見ていただきありがとうございます。どんな結果でもこれ以上の再調査はお願いせず、前に進みます。」と仰っていただきました。嬉しい気持ちとともに、この取り組みは、無機質な「調査結果」を提供するものではなく、被災者の生活再建に直結する重要な役割なのだと気付かされた出来事でした。

今回参加したことで、被災者の心情、制度やガイドラインの長所・短所等、多くの気づきをいただくことができました。また、熱い想いを抱く全国の多士済々の先生方と知り合い親しくさせていただく機会を得ることができました。自然の猛威は年々強さを増すばかりです。今回の経験を今後の活動の中で還元していきたいと思っています。

—被災地支援活動に初めて携わった不動産鑑定士の声—

(株)バリューアプレイザル 倉坂 和斗

令和6年4月から8月にかけて、計4回にわたり能登半島地震の被災地支援活動に参加しました。

主な支援業務である住家被害認定調査では、被災者の方々にお立会いただきながら、家屋の構成部位ごとに損傷率を判定する作業を行いました。現場では、窓ガラスが散乱した床、崩れかけた天井、落下した瓦、脱落した仕上材や変形した建具、割れた浴槽、傾いた家屋など、目を覆いたくなる光景が広がっていました。しかし、被災者の方々には厳しい状況にもかかわらず、前向きに対応して下さいました。

肉体的・精神的に大変な業務ではありましたが、不動産鑑定士として被災地復興支援に携われたことに大きな誇りを感じております。

総務財務委員会 委員/相談事業委員会 委員/不動産教室推進委員会 委員 竹内 啓人

4～7月で計4回(実働12日間)の活動に参加しました。

我々鑑定士が対応する案件は2次調査からとなり、1次調査に納得していないために再調査として2次調査を申請されているケースが大半でした。そのため、丁寧な調査や、判定方法の説明をするなど、鑑定士のみならず県や市の職員の方々と協力して被災者の方に調査結果に納得していただけるように対応することが求められました。

足場が悪い状況や猛暑下に空調のない屋内で調査を行うなど、通常の鑑定評価とは全く異なる状況で調査を行うことも多く、大変な場面も多かったのですが、被災者の方々から直接感謝の言葉をいただくことも多く、非常にやりがいの感じる経験ができました。

今後も被災地支援活動に積極的に取り組みたいと思います。

総務財務委員会 委員/広報委員会 委員 宮川 あかね

派遣された全日数のうち7割は珠洲市、残り3割は輪島市で調査にあたりました。自治体によって調査方法や計算方法・鑑定士に期待されている役割がやや異なっており、当初は戸惑いを覚えました。

両市には、石川県内・他県自治体からの応援職員さんが派遣されていました。特に輪島市には全国の自治体から多数の職員さんが派遣されていて、中には、配属されている部署が不動産と無関係という方も見受けられました。そのような状況下での調査に不動産鑑定士が同行していることで、被災者さんには「専門家が来てくれた」「判定理由を聞いて納得した」等、感謝の言葉をいただくことができました。

あかつき鑑定 四方田 修

珠洲市にて支援活動を行いました。事前に手厚い研修を受けていたとはいえ、現地での活動は初めてとあって、不安もありましたが、初日はベテランの先生に同行して無事終了。そして二日目は、私と県職員の二人だけで現地調査へ。被災地は野戦病院さながらで、「二日目からベテラン扱い」です。県職員の献身的なご協力を賜り、なんとか調査票を作成しました。支援活動では、翌日の班編成や初めて支援に入った鑑定士への研修、被災者の相談対応等、調査表作成以外にもやることがたくさんありますが、誰となく、自然と手を挙げて積極的に取り組んでいて、混とんとした環境でも上手く回っており、鑑定士の「現場力」に心打たれた初支援活動でした。

事務連絡
令和6年12月4日

各都道府県 不動産鑑定業担当部局長

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課長

不動産鑑定士の災害支援について

不動産鑑定士は、地価公示、都道府県地価調査、固定資産税評価を始めとする公的土地評価の担い手として重要な役割を果たしていますが、災害時においても、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「鑑定士協会連合会」）及び各都道府県の不動産鑑定士協会を通じて、災害時の住家被害認定調査の協力など、自治体への災害支援を行っています。

本年1月に発生した令和6年能登半島地震では、他自治体からの応援職員に加えて、石川県の要請に基づき、鑑定士協会連合会を通じて不動産鑑定士が全国から派遣され、被災市町への支援を行いました。

能登半島地震対応を検証する中央防災会議のワーキンググループ報告書（本年11月26日公表）では、被害認定調査に係る専門性の確保が課題であるとした上で、罹災証明書交付の早期化のため、同調査を「不動産鑑定士や建築士等の士業団体に委任して実施することも検討すべき」とも指摘されています¹。

国土交通省としても、不動産鑑定士の災害支援を推進することは防災や被災地の早期復興等に極めて重要と考えており、下記（1）～（3）に関し、貴庁内の災害対策担当部局と連携してご検討いただくとともに、本事務連絡を貴管内市町村（特に災害対策担当部局及び被害認定担当部局）にも周知いただきますようお願いいたします。

なお、本事務連絡については、内閣府防災担当とも協議のうえ発出しています。

記

（1）鑑定士協会連合会等との災害支援に関する協力協定の締結について

鑑定士協会連合会では、今般の能登半島地震対応等を踏まえ、災害時の迅速な不動産鑑定士の派遣等を可能とするため、各都道府県の不動産鑑定士協会と連携して、都道府県を始め全国の自治体との間での協力協定の締結を推進することとしています。

石川県では、【別添1】のような能登半島地震における協力実績を踏まえ、【別添2】のとおり、今後の災害に備えた協力協定を本年9月に締結したところ、その直後の9月21日に豪雨災害（奥能登豪雨）が発生し、同協定に基づいていち早く不動産鑑定士が派遣されました。速やかな調査実施体制の構築や応援職員向けの現地講習などが可能となり、調査の迅速化・効率化に貢献したと評価されています。

不動産鑑定士の災害時の活用及び迅速な被災者支援を図る観点から、各自治体において協定の締結をご検討ください。（なお、すでに協定を結ばれている一部の都道府県や市町村では、当該協定の内容の充実についてご検討いただければ幸いです。）

（２）不動産鑑定士の災害支援に係る「相談窓口」について

鑑定士協会連合会では、協力協定の締結や研修会の開催など、不動産鑑定士による災害支援に関し、各都道府県の不動産鑑定士協会と連携して、全国の地方自治体向け「相談窓口」を開設しております。

本件を含め、災害支援関連のご相談については以下の窓口をご活用ください。

《不動産鑑定士による災害支援 相談窓口》

（公社）日本不動産鑑定士協会連合会

担当：西村 電話：03-3434-2301

メール：saitaishien1@fudousan-kanteishi.or.jp

（３）住家被害認定調査に関する研修会への参加について

鑑定士協会連合会及び各都道府県の不動産鑑定士協会では、毎年定期的に住家被害認定調査等に関する研修会を無料で開催しており、【別添４】のとおり、多数の自治体職員にご参加いただいています。研修会は、基本的にオンラインで受講可能であり、受講料は不要です。

当面、以下のとおり開催を予定していますので、関係職員の皆様の積極的なご参加をお願いいたします。

《住家被害認定調査等研修会（地震編）》

日 時：令和6年12月13日（金）午後1時～午後5時

対象者：地方自治体職員、鑑定士協会連合会会員（不動産鑑定士）等

申込み：【別添４】をご覧ください。

※ Zoom ウェビナーの視聴者数の上限を超えた場合、お申し込みいただけない可能性もありますので、早めにお申し込みください。なお、鑑定士協会連合会では、今後も順次研修会を開催予定としており、今後、同会のホームページ（<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>）に設置予定の災害支援の専用ページにてご案内予定です。

以上

問合せ先：

国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官グループ 地価調査課

担当：石島、大池 電話：03-5253-8111 内線 30323

メール：hqt-chika-hourei@ki.mlit.go.jp

別添資料一覧：

- 【別添 1】 令和 6 年能登半島地震における不動産鑑定士の支援実績
- 【別添 2】 石川県及び日本不動産鑑定士協会連合会の協力協定の概要
- 【別添 3】 不動産鑑定士による災害支援相談窓口及び各都道府県鑑定士協会の一覧
- 【別添 4】 日本不動産鑑定士協会連合会主催研修会の概要

参考資料一覧：

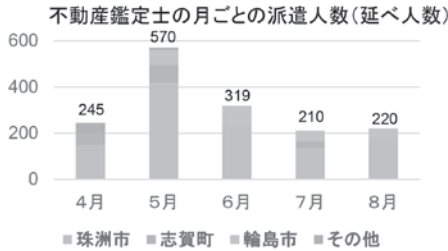
- 【参考 1】 被害認定調査における不動産鑑定士の役割と活用のメリット
- 【参考 2】 災害に係る住家の被害認定の概要

¹ 中央防災会議 防災対策実行会議 令和 6 年能登半島地震を踏まえた災害対応検討ワーキンググループ報告書
(令和 6 年 11 月) p122 (抜粋)：
「建築士等が実施する被災建築物応急危険度判定や、損害保険登録鑑定人が実施する地震保険損害査定などと異なり、被害認定調査については、基本的に専門家ではない行政職員が実施している。」
「専門性の確保及び自治体職員のマンパワーを補う観点から、被害認定調査を不動産鑑定士や建築士等の士業団体等に委任して実施することも検討すべきである。」

令和6年能登半島地震における不動産鑑定士の支援実績

【別添1】

- 石川県からの要請を受け、4月以降、8月末までに延べ1,564人日を被災市町に派遣。
- 特に珠洲市では、市の要請も踏まえ、重点的な支援を実施。調査のみならず窓口対応等も支援。



石川県職員と打合せを行う日本不動産鑑定士協会連合会の吉村会長(右手前)(4月5日)

不動産鑑定士の派遣人数(延べ人数)



珠洲市の罹災証明書交付窓口への不動産鑑定士の配置(5月16日～)



2次調査を行う不動産鑑定士(右)(5月14日)



非住家建物(ホテル)の調査を行う不動産鑑定士(4月27日)

地元自治体からの声

2次調査(内部立入調査)の本格化に向けて、3月に専門士業団体に協力要請したところ、日本不動産鑑定士協会連合会にいち早く対応いただき、大変感謝している。(石川県危機対策課)

専門家である「不動産鑑定士」の肩書きが被災者に安心感を与える。現場や窓口での説明の際、自治体職員だけで説明するよりも納得感がある。(輪島市税務課、珠洲市税務課)

珠洲市では、罹災証明書の交付窓口不動産鑑定士を配置して被災者への説明を行ってもらったところ、説明に納得してそれ以上の調査を申請しない方が多く現れた。(珠洲市税務課)

※ 5月16日に不動産鑑定士を窓口配置。2次調査等の申請件数は、その前後で一日当たり16.3件(5/13～15)から5.7件(5/16～18)に減少。

輪島市では、木造住家の2次調査を優先して進めていたが、5月に不動産鑑定士に入ってもらったことにより、難易度の高い非木造建物を担当していただいた。(輪島市税務課)

石川県及び日本不動産鑑定士協会連合会の協力協定の概要

【別添2】

- 石川県は、令和6年能登半島地震における不動産鑑定士の活動実績を踏まえ、本年9月、日本不動産鑑定士協会連合会との間で、住家被害認定調査の支援に関する協定を締結。
- 令和6年9月21日の豪雨(奥能登豪雨)後は、本協定に基づいて迅速に不動産鑑定士を派遣。

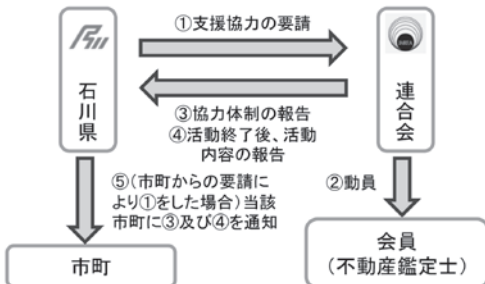


協定の概要(令和6年9月5日締結)

支援協力の内容

- ① 内閣府の運用指針に基づく調査方法や調査体制等に係る技術的な助言 《発災後のマネジメント支援》
- ② 市町が実施する住家等の被害認定調査業務 《発災後のマンパワーの支援》
- ③ 市町の職員等を対象とする住家等被害認定調査に関する研修の実施 《平時の人材育成支援》

協力の体制



経費の負担

- ・ 連合会会員の派遣に関する経費、会場の使用料は石川県の負担
- ・ それ以外は、石川県と連合会が協議して決定

奥能登豪雨(令和6年9月)での支援

- ◆ 令和6年9月21日 豪雨災害(奥能登豪雨)発生
- ◆ 9月24日 協定に基づき県から連合会へ支援協力要請
- ◆ 9月30日～10月7日 現地で不動産鑑定士による支援(珠洲市及び輪島市)



応援自治体職員向け講習会で調査手順を説明する不動産鑑定士(10月3日)



応援自治体職員向け講習会で実地説明を行う不動産鑑定士(10月3日)

地元自治体からの声

発災直後に専門家に入ってもらい、調査のマネジメント面での支援を受けることで、調査全体の効率化・スピードアップが図られた。(石川県危機対策課)

被害認定調査の開始前に来てもらい、調査手順や調査体制の助言を受けた。また、順次到着する応援自治体職員向けの講習会も行ってもらい、大変助かった。(珠洲市税務課)

石川県内自治体職員向けの研修会

- ◆ 今後、協定に基づいて、石川県庁及び県内市町の職員向けに、被害認定調査に関する研修会を開催予定。(令和6年中に開催予定だったが、奥能登豪雨のため延期)

不動産鑑定士による災害支援 相談窓口及び各県協会一覧

【別添3】

不動産鑑定士による災害支援 相談窓口

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 担当者:西村 電話:03-3434-2301 メール:saitaishien1@fudousan-kanteishi.or.jp

【参考】各都道府県の不動産鑑定士協会

名称	郵便番号	住所	電話番号
(公社)北海道不動産鑑定士協会	060-0001	札幌市中央区北1条西3-3 STV 時計台通ビル1F	011-222-8145
(公社)青森県不動産鑑定士協会	030-0861	青森市長島1-3-22 長和ビルA 2F 203	017-752-0840
(一社)岩手県不動産鑑定士協会	020-0022	盛岡市大通1-3-204 宏福ビル6F	019-604-3070
(一社)宮城県不動産鑑定士協会	980-0802	仙台市青葉区二日町6-26 VIP仙台二日町208	022-265-7641
(一社)秋田県不動産鑑定士協会	010-0951	秋田市山王3-1-7 東かみビル4階 E&I不動産鑑定内	018-862-4506
(一社)山形県不動産鑑定士協会	990-2412	山形市松山三丁目10-11 月田不動産鑑定事務所内	023-631-5390
(公社)福島県不動産鑑定士協会	963-8025	郡山市桑野2-5-1 桑野ビル2F	024-931-4360
(一社)茨城県不動産鑑定士協会	310-0836	水戸市元音田町1041-4 けんビル5F	029-246-1222
(公社)栃木県不動産鑑定士協会	321-0953	宇都宮市東宿郷4-2-20 けんビル5F	028-639-0556
(公社)群馬県不動産鑑定士協会	371-0025	前橋市紅雲町1-7-12 群馬県住宅供給公社ビル3F	027-243-3077
(公社)埼玉県不動産鑑定士協会	330-0061	さいたま市浦和区常盤4-1-1 浦和システムビルディング5F	048-789-6000
(公社)千葉県不動産鑑定士協会	260-0015	千葉市中央区富士見2-22-2 千葉中央駅前ビル5F	043-222-7588
(一社)神奈川県不動産鑑定士協会	231-0012	横浜市中区相生町1-3 モアグラント内ビル6F	045-661-0280
(一社)山梨県不動産鑑定士協会	400-0032	甲府市中央2-13-20 川上ビル2F	055-221-2380
(一社)長野県不動産鑑定士協会	380-0936	長野市岡田町124-1 (株)大建設会館2F	026-225-5228
(公社)東京都不動産鑑定士協会	105-0001	東京都港区虎ノ門5-12-1 虎ノ門ワイコビル3F	03-5472-1120
(公社)新潟県不動産鑑定士協会	951-8068	新潟市中央区上大川前通7番町1237-4 北越ビル5F	025-225-2873
(一社)富山県不動産鑑定士協会	930-0029	富山県本町3-25 富山本町ビル7F	076-471-5712
(公社)石川県不動産鑑定士協会	920-0901	金沢市市町2-5-27 名鉄北陸開発ビル501	076-232-0304
(公社)福井県不動産鑑定士協会	910-0006	福井市中央1-3-1 加藤ビル2F	0776-21-0501
(公社)岐阜県不動産鑑定士協会	500-8847	岐阜市金室町2-5-1 鷹井ビル3F	058-201-2411
(公社)静岡県不動産鑑定士協会	420-0858	静岡市葵区伝馬町18-11	054-253-6715
(公社)愛知県不動産鑑定士協会	460-0008	名古屋市中区東4-3-26 昭和ビル3F	052-241-6636
(一社)三重県不動産鑑定士協会	514-0021	津市方町津203 三重県不動産鑑定士会館	059-229-3671

名称	郵便番号	住所	電話番号
(公社)滋賀県不動産鑑定士協会	520-0043	大津市中央3-1-8 大津第一生命ビル10F	077-526-1172
(公社)京都府不動産鑑定士協会	604-8181	京都市中京区南之町通御池下る錦屋町 520-1 宝ビル2号館6F	075-211-7662
(公社)大阪府不動産鑑定士協会	550-0011	大阪市西区阿波座1-6-1 JMFビル西本町01 8F	06-6586-6554
(公社)兵庫県不動産鑑定士協会	650-0011	神戸市中央区下山手通3-12-1 トア山手プラザ807	078-325-1023
(公社)奈良県不動産鑑定士協会	630-8115	奈良市大宮町5-4-12 新奈良ビル	0742-35-6964
(一社)和歌山県不動産鑑定士協会	640-8156	和歌山市七番丁17 和歌山朝日ビル5F	073-402-2435
(公社)鳥取県不動産鑑定士協会	680-0031	鳥取市本町3-201	0857-29-3074
(公社)島根県不動産鑑定士協会	690-0886	松江市母衣町55-4	0852-28-7115
(公社)岡山県不動産鑑定士協会	700-0815	岡山市北区野田町2-11-13 301	086-231-4711
(公社)広島県不動産鑑定士協会	730-0013	広島市中区八丁堀6-10 アゼンビル2階5F	082-228-5100
(公社)山口県不動産鑑定士協会	754-0021	山口市小郡黄金町11-4	083-973-1051
(公社)徳島県不動産鑑定士協会	770-0847	徳島市幸町1-21 ケーグレストI	088-623-7244
(公社)香川県不動産鑑定士協会	760-0022	高松市西内町3-7 森ビル2F	087-822-8785
(公社)愛媛県不動産鑑定士協会	790-0003	松山市三番町4-8-7 第5階ビル6F	089-941-8827
(一社)高知県不動産鑑定士協会	780-0926	高知市大塚町1-24 (有)道徳不動産鑑定内	088-823-0354
(公社)福岡県不動産鑑定士協会	812-0038	福岡市博多区紙屋町1-40 大樹生命福岡紙屋ビル5F	092-283-6255
(公社)佐賀県不動産鑑定士協会	840-0804	佐賀市神野東4-7-24 江頭ビル2F	0952-97-6958
(公社)長崎県不動産鑑定士協会	850-0032	長崎市美善町4-6 田徳ビル3F	095-822-3471
(公社)熊本県不動産鑑定士協会	862-0950	熊本中央区水前寺6-5-19	096-385-5020
(公社)大分県不動産鑑定士協会	870-0047	大分市中西島1-2-24 日室グランディ中西島203	097-534-9377
(公社)宮崎県不動産鑑定士協会	880-0803	宮崎市旭1-7-12 エスポワール 宮崎県庁通り203	0985-29-3389
(公社)鹿児島県不動産鑑定士協会	890-0064	鹿児島市鶴池新町6-5 前田ビル4F	099-206-4849
(公社)沖縄県不動産鑑定士協会	900-0033	那覇市久米2-16-19	098-867-6275

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会主催の研修の概要

【別添4】

- 研修はWeb方式で実施しており、全国各地からの参加が可能。
- 対象は、自治体職員及び不動産鑑定士。
- 内閣府の指針を踏まえて日本不動産鑑定士協会連合会が作成したテキストを配布。

最近の開催実績

開催日時	研修内容	自治体参加者(人)	鑑定士参加者(人)	計(人)
R3.7.16	実施体制編①	410	579	989
R3.12.3	地震編①	309	367	676
R4.5.13	水害編①	773	502	1,275
R4.12.5	実施体制編②	530	242	772
R5.7.10	地震編②	834	426	1,260
R5.12.8	水害編②	298	266	564
計		3,154	2,382	5,536



研修会動画で調査方法を説明する不動産鑑定士
(写真左は連合会災害対策支援特別委員長の佐藤氏)

研修会(12月13日)開催のご案内

研修テーマ: 住家被害認定調査等研修会(地震編)
開催日時: 令和6年12月13日(金)午後1時~午後5時
実施方法: オンラインライブセミナー
 (Zoomウェビナーにより配信)
主催: 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
内容(予定、敬称略):
 13:00 挨拶 日本不動産鑑定士協会連合会 会長 吉村真行
 13:10 講師
 災害対策支援特別委員会 委員 島山麻衣
 災害対策支援特別委員会 委員 本田淳也
 災害対策支援特別委員会 委員 筒井大輔
 災害対策支援特別委員会 専門委員 船木博央
 16:55 挨拶・事務連絡
 日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事・
 災害対策支援特別委員会 委員長 佐藤麗司朗
 17:00 研修会終了

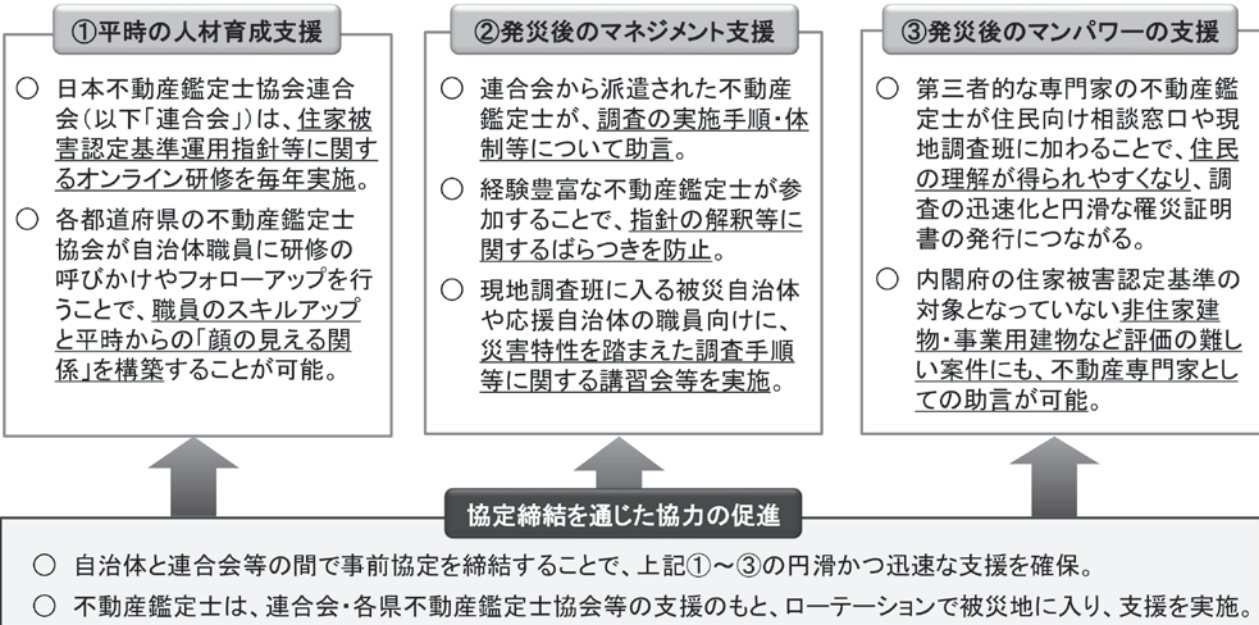
申込方法:
 下記URL又はQRコードよりお申し込みください。
<https://questant.jp/q/TPGO349F>
申込期限: 令和6年12月10日(火)



※ただし、Zoomウェビナーの視聴者数の上限を超えた場合、お申し込みいただけない場合があります。

問合せ先: saitaishien1@fudousan-kanteishi.or.jp
 担当: 西村・湯川

- 住家被害認定調査は、国(内閣府)が定めた基準を踏まえて、災害で被害を受けた建物やその敷地の利用価値を評価し、罹災証明書に必要な「被害の程度」を判定する作業であり、不動産鑑定士の専門性が活かせる分野。
- 罹災証明書の発行業務は、一般的に市町村の税務担当課が担当することが多いことから、固定資産税評価を通じて平時より税務担当課と関わりの強い不動産鑑定士を活用することで、平時からの連携した対応が図られる。



災害に係る住家の被害認定

【参考2】

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があつたときは、遅滞なく、**住家の被害**その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、当該災害による被害の程度を証明する書面(第4項において「罹災証明書」という。)を交付しなければならない。(災害対策基本法第90条の2第1項)

■災害に係る住家の被害認定基準運用指針(平成13年作成、令和6年最終改定)

- ・市町村が災害により被害を受けた住家の被害認定を迅速かつ的確に実施できるよう、地震・水害・風害等の災害ごとに住家の経済的被害の標準的な調査方法を定めたもの
- ・固定資産評価を参考に、原則として、部位(基礎、柱等)別の損害割合を算出し、それらを合計して住家全体の損害割合を算出して判定

■災害の被害認定基準(令和3年6月24日付府政防670号内閣府政策統括官(防災担当))

被害の程度	全壊	大規模半壊	中規模半壊	半壊	準半壊	準半壊に至らない(一部損壊)
損害基準判定 (住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合)	50%以上	40%以上 50%未満	30%以上 40%未満	20%以上 30%未満	10%以上 20%未満	10%未満

東京弁護士会主催夏期合同研究

「遺言・相続案件における不動産評価の留意点—実践的な設例を踏まえて」 講師派遣報告

日時:令和6年7月11日(木)
開催方法:WEB形式(Zoom)

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。

今回は友好協定に基づく合同無料相談会をきっかけに、東京弁護士会主催夏期合同研究における遺言相続の場面での不動産の価値の捉え方、考え方に関する研究発表会に当会の相談事業委員会委員を講師として派遣いたしました。

第1部では、当会と東京弁護士会の共同無料相談会の結果等を発表していただき、第2部では座談会形式で、相続事案において弁護士が不動産鑑定士に鑑定を依頼する際の留意点などを議論いたしました。

第3部では、収益不動産の相続をきっかけとした賃料増額請求とそれに関連する建物明渡し請求について、どのような場面で弁護士と不動産鑑定士が協業できるのかを架空事例を設定した寸劇形式で説明しました。



第3部の様子
相談事業委員会 竹内 啓人 委員(左端)

「令和6年都道府県地価調査の概要と実務上役立つ不動産情報ライブラリの使い方」 講師派遣報告

開催日時:令和6年9月30日(水)
配信方法:公益財団法人不動産流通推進センターHP内限定YouTube動画配信

この度、当会と公益財団法人不動産流通推進センターは、両団体の会員の業務に関する知識の向上、両団体の会員間の友誼関係の発展並びに両団体の連携関係の発展を目的とした連携の一環として、公益財団法人不動産流通推進センターHP内における公認不動産コンサルティングマスター向けの限定配信動画「令和6年都道府県地価調査の概要と実務上役立つ不動産情報ライブラリの使い方」作成にあたり、当会の業務推進委員会委員(兼広報委員会委員長)を講師として派遣いたしました。

当動画は、公益財団法人不動産流通推進センターに認定されている公認不動産コンサルティングマスターへの有益な情報提供を目的として配信する5分程の動画となっております(YouTubeの限定配信を利用しております)。

動画では、令和6年の地価調査の概要として「全国の地価動向」、「今後の地価動向」などについて解説したほか、地価調査やこれに関連する参考情報についてのインターネットサイトにおける実際の検索方法として、「不動産情報ライブラリ(国土交通省)」を利用した個別のポイントの検索方法やその鑑定評価書の概要などを紹介致しました。



両宮 電介 業務推進委員兼広報委員長



動画の様子

秋田県主催「令和6年度住家被害認定調査実務研修」講師派遣報告

開催日時:令和6年10月15日(火)

開催場所:秋田県庁第二庁舎 4階 災害対策本部室およびオンライン

秋田県にて、市町村防災担当者等の災害対応力の強化を図るため、住家被害認定調査の実務研修が令和6年10月15日・16日の2日間にわたり開催されました。1日目は、秋田県庁第二庁舎 4階 災害対策本部室およびオンラインにて座学研修が行われ、当会から講師として末原 伸隆 災害対策支援委員長を派遣しました。



開会挨拶の後、被災地支援活動報告として、これまで不動産鑑定士が被災地支援活動の中で担ってきた役割、現場から期待されている役割等について、説明がなされました。

講師を務めた末原 伸隆 災害対策支援委員長

住家被害認定調査等研修会では「水害編」を取り上げました。住家被害認定調査の基本的事項、1次調査、2次調査の具体的な実施方法等について、ビデオ教材等の資料も用いながら、調査票の記入方法を含む詳細な説明を行いました。

当日は、秋田県の県職員および市町村職員約70名、秋田県不動産鑑定士協会の会員9名と多くの方にご参加いただきました。

東京土地家屋調査士会主催研修会

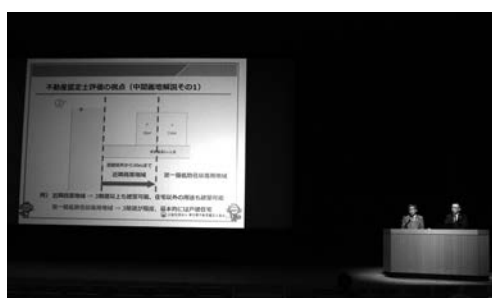
「土地家屋調査士業務に関連する不動産鑑定評価の視点」講師派遣報告

開催日時:令和6年10月21日(月)

開催場所:なかのZERO大ホール

当会と東京土地家屋調査士会は、令和2年2月17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。

今回は友好協定に基づき、東京土地家屋調査士会主催研修会「令和6年度 第1回会員研修会」に当会の業務推進委員会委員を講師として派遣し、三部から構成される本研修会の第一部として「土地家屋調査士業務に関連する不動産鑑定評価の視点」と題した講演を行いました。



講義の様子

講演では、東京土地家屋調査士会の会員の皆様に、不動産鑑定士の視点からみた最適な分筆方法やその根拠等についての講義を行い、また、不動産鑑定士の役割や当会の取り組みについてご案内いたしました。

茨城県県南生涯学習センター「令和6年度現代的課題対策講座」講師派遣報告

日時:令和6年11月8日(金)
会場:茨城県県南生涯学習センター

茨城県県南生涯学習センターにて開催されている「令和6年度現代的課題対策講座」に、当会から講師として佐藤麗司朗会長を派遣しました。佐藤会長は、全5回にわたり開催される「過去の災害から学ぶこれからの防災～いつか来るその時に備えて～」講座のうち、令和6年11月8日の3回目を担当しました。

本講座は、過去の自然災害から得た教訓を活かし、今後の防災対策に必要な知識と実践方法を学ぶ内容となっており、佐藤会長は、「罹災証明書発行のための住家被害認定調査 熊本地震～能登半島地震」をテーマとした講義を行いました。



講師を務めた佐藤 麗司朗 会長

日本弁理士会関東会主催研修会

「不動産鑑定から広がる知財戦略～不動産証券化の観点からの音楽著作権取引～」 講師派遣報告

日時:令和6年12月3日(火)
開催方法:集合研修とZoomを組み合わせたハイブリッド形式

当会と日本弁理士会関東会は、平成30年2月15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。

今回は友好協定に基づき、日本弁理士会関東会主催研修会「不動産鑑定から広がる知財戦略～不動産証券化の観点からの音楽著作権取引～」に当会の業務推進委員会委員を講師として派遣いたしました。

日本弁理士会関東会の会員の皆様に、第1部「不動産証券化の観点で見た音楽著作権取引の仕組み」、第2部「音楽著作権ビジネスと弁理士との関わり」と題し、講義を行いました。第2部では、弁理士の先生にもご登壇いただき、不動産鑑定士と弁理士による対話形式の講義を行いました。



業務推進委員会 川上 伸吾 委員(第一部前半)



業務推進委員会 仲肥 雅浩 委員(第一部後半)

「東京都行政書士会との連絡協議会」開催報告

日時:令和6年11月11日(月)

会場:当会会議室

当会と東京都行政書士会は、平成29年12月8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。

今回の協議会では、各士業の現行の業務内容についての意見交換の他、両士業の協働を継続していくことが確認され、①広報活動におけるノベルティ、②新入会員に対する研修会、③災害支援活動について、具体的な活動の提案と意見交換を行いました。

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(敬称略)

【東京都行政書士会】

会長 宮本 重則、副会長 青池 典人、副会長 森川 英一、副会長 浅野 幸恵、副会長 石原 静、総務部長 西村 公一、企画開発部長 倉田 直也、市民相談センター所長 河野 正樹、統括審議役 村岡 教昭、事務局長 吉田 洋一

【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 石田 武、副会長 佐藤 史郎、総務財務委員長 浅井 康徳、業務推進委員長 平山 大介、相談事業委員長 倉持 善栄、災害対策支援委員長 末原 伸隆、広報委員長 雨宮 竜介、不動産教室推進委員長 小澤 孝明、専務理事 小林 信夫



東京都行政書士会 宮本重則 会長によるご挨拶



佐藤 麗司朗会長によるご挨拶



集合写真

日本不動産鑑定士協会連合会と内閣府との間で 住家被害認定調査等に関する協定を締結

令和6年12月26日(木)、内閣府にて、協定締結式が開催され、日本不動産鑑定士協会連合会(以下、「連合会」という。)と内閣府との間で、「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定」が締結されました。

この協定は、罹災証明書の交付に必要な住家被害認定調査の円滑な実施を通じた迅速な被災者支援を実現するため、住家被害認定調査に関し、連合会が行う自治体支援の取組について、内閣府及び連合会が連携協力を図るために必要な事項を定めたものであります。

連携協力の内容としては、

- ①連合会は、住家被害認定調査に関する自治体職員向けの研修を行う場合、内閣府に対し、必要な助言(直近の制度改正内容等)、自治体への周知を求めることができる。
- ②内閣府は、災害発生時、連合会に対し、不動産鑑定士の派遣について協力を要請できる。その際、連合会は、内閣府に対し、内閣府から自治体に実施した助言内容(事務連絡)など必要な情報の提供を要請できる。
- ③内閣府及び連合会は、①②の要請を受けた場合、それぞれの業務に支障のない範囲で必要な協力を行う。

となっており、これにより不動産鑑定士による災害支援活動の一層の推進が図られることが期待されています。

当日は、日本不動産鑑定士協会連合会から吉村 真行 会長、当会から佐藤 麗司朗 会長(日本不動産鑑定士協会連合会 災害対策支援特別委員長)が内閣府を訪問し、坂井 学 内閣府特命担当大臣(防災)とともに協定の調印式が執り行われました。



協定締結式の様子(左から 佐藤 麗司朗 会長、坂井 学 内閣府特命担当大臣(防災)、吉村 真行 連合会会長)

内閣府と（公社）日本不動産鑑定士協会連合会における「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定」の締結について



内閣府

- 令和6年能登半島地震では、石川県からの要請を受け、連合会から派遣された不動産鑑定士が、専門家の立場から被災自治体における住家被害認定調査業務を支援（延べ1,564名、実人数262名を派遣）。
- 次なる大規模災害に備え、不動産鑑定士による災害支援活動の一層の推進を図るため、今般、内閣府と連合会の連携協力に関する協定を締結。

内閣府・連合会の連携協力の内容（協定事項）

- ① 連合会は、住家被害認定調査に関する自治体職員向けの研修を行う場合、内閣府に対し、必要な助言（直近の制度改正内容等）、自治体への周知を求めることができる。
- ② 内閣府は、災害発生時、連合会に対し、不動産鑑定士の派遣について協力を要請できる。その際、連合会は、内閣府に対し、内閣府から自治体へ実施した助言内容（事務連絡）など必要な情報の提供を要請できる。
- ③ 内閣府及び連合会は、①②の要請を受けた場合、それぞれの業務に支障のない範囲で必要な協力を行う。



協定に基づく連携協力のイメージ

（公社）日本不動産鑑定士連合会の取組

【平時の取組】

不動産鑑定士や全国の自治体職員に対し、被害認定調査に関する研修会を定期的に実施。

※ 令和3年から5年にかけて計6回実施(Web形式)し、計5,536名が受講

【災害時の取組】

不動産鑑定士を被災自治体に派遣し、調査の実施体制等に関する助言を行うほか、全国自治体からの応援職員向け講習会、専門的立場からの住民説明等を実施。併せて、不動産鑑定士が調査員として住家被害認定調査を実施。

※ 能登半島地震（1月）、豪雨（9月）の際にも鑑定士を派遣し支援



自治体職員向け研修（Web形式）の様子



応援職員向け実地研修の様子

【令和6年能登半島地震を踏まえた災害対応の在り方について(抄)】

中央防災会議 防災対策実行会議 防災対策半島地震を踏まえた災害対応検討ワーキンググループ（令和6年11月）
専門性の確保及び自治体職員のマンパワーを補う観点から、被害認定調査を不動産鑑定士や建築士等の士業団体等に委任して実施することも検討すべきである。

古道を歩く(7)

—卒業旅行・冬の北海道を歩く[後編2/2]—

一般財団法人 日本不動産研究所 石田 武

卒業旅行・冬の北海道を歩くは、前回2月7日～2月15日までの道南・道東の一部の旅をご紹介しました。冬の北海道を歩く旅は、まだまだ続きます。

●2/16

今朝も、美幌はひじょうに寒かった。ペアレントが「昨夜11時過ぎには、既に-20度を超えていた。」と言う。朝食のパンを急いで食べ、田井さん・湯浅さん・細野君の4名にてタクシーで駅へ向かう。

網走も非常に寒い。彼女等がお気に入りの「ジャマイカ」という喫茶店に行く。その店が、何と！去年泊まった駅前民宿の下にあるのではないかと！民宿の入口が懐かしい。一人寂しく、あの部屋に寝たのだと、表に面しているガラス窓を見上げる。喫茶店では、勝手なことを喋り、時間を潰す。浜小清水駅で途中下車し、先ず田井さんが旭川に行くので盛大に見送る。湯浅さんは、今夜も美幌YH泊。当分、美幌YHを出られないだろうな！

網走海岸に行ってみると、一面の流水で埋め尽くされている。天気は良くなく、知床半島は見えない。水平線まで続く流水である。3人共、至極満足。流水の間には、エメラルドグリーンの海水が見える。海は静寂に包まれ、死んでいるようだ。時々、ミシッ！ミシッ！と不気味な音を響かせている。死んだ海と生きた流水、そんな世界だ。足の底まで冷えたので、駅へ戻る。待合室のストーブの上で、彼女が差し入れたパンを焦がして食べ付く。2人の女の人が入って来た。愛知から来たとかで、小清水YHに泊まると言う。髪の毛の長い人は、冷たい美しさがある。

さて、3人で斜里へ向かう。ディーゼルカー2両。貨車1両・客車1両の編成である。背凭れが木で、鈍い艶を輝かせている。オハ62系である。斜里駅で湯浅さんを見送る。古い客車が、雪の散る中を去って行く。遠くの方で、汽笛をピーッ！と鳴らす。何だかとても旅情に満ちた雰囲気だった。



上:美深郵便局の風景印・下:美深駅と仁宇布駅の各入場券／郵便局の風景印や駅入場券も思い出深い一品です。懐かしい改札パンチも残ります。通常はがきは現在63円。40有余年間の物価上昇率は3.15倍。



網走の流水／流水は意外とガッシリしており、沖合まで渡って行けます。中央でおどける筆者。この後、岸辺で流水のオンザロックを楽しみました。ソルト味で、美味かったです(S54.2)。

斜里駅を降りると、バス発車まで3時間程ある。850円払うのもシャクで、ヒッチハイクをしようと思ったが、2人共ストープの傍を離れ難い。外は、シンシンと雪が降っている。「三四郎」を開いたり寝たりして、どうにか時間を潰す。斜里に向かうバスのガラスは、直ぐに凍てついてしまった。何度擦っても、直ぐにしばられてしまう。微かに、流水が見えるが、やがて闇夜となる。

●2/17

「Ads最終回・知床YHから岩尾別温泉まで往復24km・6時間コース」を実施する。知床YHを8時20分に出発する。町中は、まだ静まりかえっており、スノーモービルが数台通り過ぎる。あの夏の雑踏もなく、頗る静かである。ゴジラ岩、赤・白燈台も懐かしい。一面の流水が、水平線まで詰まっている。今までの所で、一番詰まっているようだ。頗る寒い! というよりは、しばられるようだ。袖に付いた鼻水も、即凍て付く。町中を外れると、閉鎖バリケードが立ち塞がり、ただ2本のタイヤの跡が続いているのみ。その溝を足掛かりに、進んでいく。次第に、登り坂となり、左に流水原が一面に広がっている。ウトロ町が眼下に霞んで行くように、ヒタスラ上がって行く。ブエニ岬を回って、乙女の涙滝入り口を過ぎる辺りから、目の前にあの知床連山がドカァ〜と現れる。雪化粧して太陽をいっぱい浴びている連山は、とても雄大である。1番右に、懐かしい羅白岳が一際高く聳えている。硫黄岳が1番険しい姿を見せている。周りは一面の雪野原で、木々に雪が架かり、満開の白梅のようだ。2本のタイヤ溝がずっと続いている。やがて右下にニジマス養殖場が見えてきた。一昨年に泊まった岩尾別YHも、堅くその戸を閉めている。ここから右に折れ、岩尾別温泉に登って行く。知床五湖方面は、スノーモービルの跡があるが、こちらは昨夜の雪で跡が消えてしまっている。靴を雪の中に埋もれながら、川沿いに進んで行く。鳥が彼方此方に見られ、鳥好きの細野君が活発になる。小規模な雪崩の跡もあったが、漸く「ホテル地の涯^{はて}」が見え始めた。玄関までうず高く雪が積もっているのを見ながら、裏の山小屋に行く。黒犬が盛んにじゃれ付いて来る。山小屋は、冬期閉鎖されており、お目当ての露天風呂も汚く濁っている。さて、2人で困り果てたが、下の山小屋のご夫婦が親切にもお茶を入れてくれる。色々話をしたが、「今から5年前に知床YHでペアレントをしていた。今は知床五湖で働いている。」と言う。YHのことを良く知っているようだ。当時、知床YHには500人以上のホステラーがやって来て、とても忙しかったようだ。美幌YHのペ



礼文町郷土資料館の当時の入場券。



「Ads最終回・知床YHから岩尾別温泉まで往復24km・6時間コース」のコース図。
出典:地理院地図/GSI Maps | 国土地理院に筆者が加筆。



世界自然遺産知床五湖/知床連山を背景に、原生林のなか静寂が漂っていました(S53.8)。



羅白岳登頂/1660mの山頂は、シベリアからの物凄い強風が吹き荒れて、耐えるのに大変でした。後ろ左側が筆者(S53.8)。

アレントも、「夏、凄く混むのは昔の神話だ。」と言っていた。当時、美幌YHは、阿寒バスが6台連ねて阿寒方面に入って行ったそうだが、現在では2台位らしい。面白いことに、ここで与論島土産のサトウキビを頂いた。凄く甘くて疲れた体には美味しい。北海道の雪の中で、与論島のサトウキビを食べるとは！小さなストーブが体を温めてくれる。「さて、折角来てくれたのだから。」とご夫婦が内風呂に入れてくれた。山小屋を出て、川岸に階段を降りた所にあった。内部の洗濯機や戸は凍てついているが、温泉は心地よい。細野君と2人で「漸くアドベンチャーシリーズ(Ads)が終わった。」と言ってホッとする。1時間位して湯を上がる。外に出ると、忽ちタオルと髪の毛がしばられた。全くここは俗世間から離れ、古代の中国の詩人のような心境である。川が流れる山間にあり、木々の枝には雪が掛かって、あたかも満開時の白梅のようだ。温泉の湯気が揚がり、とても静かだ。再び上がり込むと、ルサー相泊地区帰りの人達が喋っている。留学の外国人も居て、賑やかである。どうもホテルの関係者らしくて、スノーモービルでやって来たようだ。中年の人は、中大出身という。

表で写真を撮り、再び帰路に付く。温まった体が、たちまちしばれてくる。しかし、スノーモービルが通った跡があり、来るときよりも歩きやすい。岩尾別を過ぎる辺りから、次第に曇って来る。振り返っても、あの知床連山は雪の中に姿を隠してしまっている。雪が舞ってきて、かなりシンドイ。スノーモービルが何台か行き来している。爆音を上げ通り過ぎるそれらは、知床の暴走族である。乙女の涙滝も面倒くさいので通過する。来る時も思ったが、知床も次第に開発されてきているようだ。木々を切り倒し、一昨年無かった治山ダムや道路ができています。雪に埋もれた高架道路のコンクリートが、何か不気味である。ブユニ岬からは、右下に寒々しいウトロが見える。何処が水平線だか解らず、午前中とは異なる感じがする。町中も、雪が降るなかで、殆どの家が戸を閉ざしている。どうにかこうにか、今日も終わった。知床YHから岩尾別温泉まで往復12km・計6時間であった。

暗闇の中に雪が舞っている。静まりかえったウトロからバスで斜里YHへ向かう。バスのヘッドランプが、暗い路面を照らしながら……。

●2/18

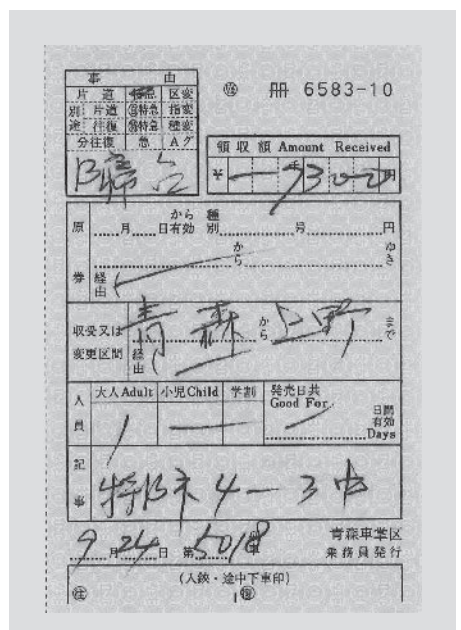
今朝の斜里地方は、-17度という。斜里YHに昨夜遅く着いたが、部屋には小さなストーブがある。今朝、そのストーブが消えており、知床YHから来た仲間が皆寒いと連発する。誰もストーブに火を付けよ



硫黄山の麓・カムイワッカの滝／知床五胡から林道を10km程歩き、取り付き点から、「お湯」が流れ落ちてくる沢沿いを、「湯登り」しながら遡上して行くと滝壺が現れる。皆、歓声を上げて滝壺の温泉に飛び込む。真ん中が筆者。カムイワッカとは、アイヌ語で「神の水」という特別な場所(S53.8)。



浜小清水駅の駅スタンプ／ここも網走駅と同様に網走国定公園内に位置し、初夏は道東一面に広がる原生花園が美しい。



青森-上野間の切符。

うとはせず、エビのように布団の中に丸まっている。

斜里駅で細野君と別れる。彼は南へ、俺は北へ。思えば2月7日上野駅14番線ホームで、急行八甲田を待っているとき、「ちょっと、荷物を見て下さい。」と言われてから今日までの長い付き合いであった。12日間の行動を共にした。

網走駅で美幌YHの人と会う。彼は阿寒地方へ。石北本線は、晴天の下を快適に走って行く。やることもなく、ウトウトしたり、「三郎」を開いたりしていた。遠軽で進行方向が逆になり、大雪山が反対側の方になってしまった。窓に見える山を適当に大雪山と決め付け、満足する。ディーゼルカーは、大雪山の懐を苦しげにユックリと上がって行き、トンネルの中で漸くニュートラルにして快適に下って行く。旭川手前は大雪原であった。一本のポプラの木が立っており、その向こうに茄子色の太陽が沈まんとしている。旭川駅は何度も通ったが、今日初めて改札口を出る。

旭川駅は、釧路駅同様にステーションビルの地下改札口がある。構内もなかなか立派であり、駅前には西武デパートのエレベーターが上下している。ビルは、小綺麗だ。ここに、あの作家・三浦綾子が住んでいる。

さて、名寄行き鈍行は、乱れたダイヤのなか出発した。10分遅れかな。鉄道案内所で聞いたところ、「予定通り動く。」と言っていたのに。まあ、北海道では10分位遅れのうちに入らないだろう。客車は、ワンボックスに2つの窓がある。

塩狩駅は、全く寂しい駅だ。ここで下車し、真っ暗で良く分からない雪道を真っ直ぐ進むと、塩狩観光ホテルの玄関がコウコウと照らされており、多分その横の建物だろうと思って行くと、マイクで「こちらだよ。」と塩狩YHのヘルパーのアナウンスがある。部屋は、ホテルの畳部屋である。風呂も一番広く、全てが綺麗だ。しかし、夕食はジンギスカン、そして布団は座布団2枚に掛け布団。まあ、暖房が効いているからいいか……。浜中YHで会った鉄研の人と、今日斜里でヘルパーみたいなことをやっていた人と相部屋。

●2/19

塩狩YHで、斜里YH人・浜中YH人等と再会。その浜中YHの仲間で、慶大鉄研の金子君と深名線を乗りつぶしに出かける。朝食が遅かったため、アタフタと駅に出かけ、7人で乗り込む。名寄駅までの沿線は、当然雪原だが、点々と工場の煙が昇っている。名寄駅で下車し、美幸線に乗る斜里YH人と紋別に行く京都人と別れ、我々2人は駅前



花咲カニのBefore・After / 根室駅前の売店で茹でたてを買求め、根室岬の先端・燈台の下で、台地に座り込んで太平洋を眺めながら食らいつきました。



トドワラ / 塩害により木々が立ち枯れ荒涼とした一帯。サイトを見ると、現在では既に消滅したようです。残念!



ユースホステルの領収書。随分、安い!

の喫茶店で時間を潰す。名寄駅の構内は、ガラ〜ンとして寒々しい。ストーブの周りを乗客が取り囲んでいる。駅前は、なかなか広い道が縦横に走っているようだ。

名寄駅11時56分発のディーゼルカーはキハ22、そして鉄研が珍しいと言ったキユニ171を前に連結して出発。ディーゼルカーは、ヒタスラ登って行く。日本一寒い北母子里も山の中腹にあるようだ。通過駅の白樺駅とふきの台駅のホームには、雪が沢山積み上げられ、駅標もその中に隠れている。兎に角、バカ雪の一言である。除雪された雪が、ガラス窓いっぱい見えることもある。雪の壁である。湖畔駅とあるが、朱鞠内湖が何処にあるのか？ 全く解らず。朱鞠内駅で乗り換える。ディーゼルカーは同じキハ22。発車時間まで皆で写真を撮ったり、スタンプを押したりする。金子君は、鉄研だけあって、いろいろ教えてくれる。朱鞠内駅までは松に架かった雪、枝々に付いた団子雪、白樺の肌を一層白くさせる雪が美しかった。夏ならば白樺がとても映えるだろう。朱鞠内駅からは下り坂のようだ。天気が悪くなり、盛んに雪が散っている。俺は、少々眠くなり、漱石が言う「恍惚」の状態に陥る。朱鞠内駅から深川駅までは、この状態に任せる。

深川駅舎は、ビルのようだ。駅前には戦時中の古い建物もあり、大通りが延びている。金子君と町中をぶらつく、ラッセル車が盛んに雪を巻き上げていた。なかなかの迫力である。

深川駅発16時32分「かむい7号」は、一番新しい電車である。モハ711、金子君の説明によると「モ」はモーター・「ハ」は普通車・「7」は交流・「1」は最初ということらしい。まあ、今日初めての電車は、力強い音を響かすディーゼルカーと比べると頗る静かである。

旭川駅で待ち合わせ時間があったので、町中をぶらつく。駅前から真っ直ぐの通りは歩行者天国で、色々な銅像が建っている。西武・丸井各百貨店、そしてミスタードーナツ・マクドナルド・ロッテリア等の店もある。ネオンも輝いて、なかなか綺麗な都市であるが、頗る寒い。人口は34万人。

旭川駅17時32分発の客車は、前日と同じ奴でスハ32。1ボックスに正方形の窓が2つある。側板も黒光りして、なかなか渋い。天井の丸燈が暗く車内を照らす。純白の雪に飛び散った「長野政雄」の鮮血。その塩狩峠の石碑は、今雪の中に埋もれている。塩狩駅は切り通しに作られた小さな駅。客車がユックリと登って来て、たった1人が乗り込む。発車ベルも鳴らない駅。客車は、やがて峠を下って行った。

疲れた足を引きずって塩狩YHに戻る。今夜は、15名程もいてヘル



稚内港を出港したボレアース宗谷／平成21年(2009)夏休みに家族4人で青春時代の礼文島を旅行しました。息子と娘。



今宵の宿・「花れぶん」／暮れ行く利尻富士を眺めながら、夕食に舌鼓。



スコトン岬とトド島／卒業旅行から30年振りの景色に感激しました。



礼文岳／標高490mの女性的な山容です。

パーがテンテコ舞い。女性は5人位かな。夜、ヘルパーの部屋で酒を飲む。ヘルパーの第一印象は、おとなしい人だな!と思っていたが、絵の学校に行っており、その絵に行き詰まってヘルパーをやり出したらしい。21歳の少し影のある人だ。西伊豆や鎌倉がとても好きで話が弾む。残り10日間のヘルパー活動を頑張れ!

●2/20

塩狩温泉で朝湯に入る。眠気も取れ、頗るサッパリした。さて、外は雪が盛んに散っている。塩狩駅で、九州と小田原の女性と合流し、鉄キチの4人で8時49分発に乗り込む。塩狩YHを左に見ながら北上していく。名寄駅で鉄キチの人と別れ、3人は美幌駅で下車。時間があるので、近くの喫茶店へ。九州の女性は、元バスガイドで、後に航空関係の事務もやったが、退職しそのカネで遙々やって来た。小田原の女性はスーパーウーマンで、小さな体の割には元気だ。既に層雲峡で土産を買い込み、自分の体より大きいザックだ。なかなかハッキリしている女性だ。

美幌12時52分発のディーゼルカーは、小田原の女性がホームに入ってくるのが遅くて、発車を遅らせてしまう。どうも、彼女等には前途が思い遣られる。キハ22は、上り坂を喰りながら揺れて行く。途中の東美深は無人駅。終点の仁宇布駅は、駅長が我々3人を「この寒いのに、良くいらしゃいました。」と迎えてくれる。「スタンプ・入場券をどうぞ。」と慣れたモノである。駅長さんも銀座で切符を売ったり、「美しく華あり。」と集団見合いさせたりで、なかなか商売が上手い。又々、発車を遅らせて乗り込む。今度は、下り坂を心地よく下っていく。美深から321列車・スハフ32-272に乗り込む。塩狩YHの仲間3人が既に座っている。小田原・九州の女性が、ホームから線路に降りる時に転び、それをしっかり目撃。このスハフ32-272は、後にスユニ60を連結している。音威子府駅で6人を「天北」で見送る。ここの蕎麦は、生そばで美味しい。NHKでも放送されたいらしい。321列車に佐久の高校生のスキー学生がワンサと乗り込み、その他の乗客はほんの数人なり。当然、俺の席は女子高校生3人が居る。なんやかんやと面白い子供達である。「お菓子を食べる。」と盛んに顔の前に差し出す。俺のことを「草刈正雄に似ている。」とか、「彼女は居るの?」と質問攻めに会う。彼女達は、天塩中川駅で殆どが降りてしまい、ヤレヤレ車内は頗る静かになる。宗谷本線と並行して蛇行する天塩川は、殆ど雪を被って、その姿を見せない。幌延辺りで雪田の向こうに、夕陽が沈もうとしている。疲れ



桃岩展望台コース/やんちゃ娘が、2人を引っ張って行きます。



香深港/こうして、家族4人の懐かしく、楽しかった旅もご帰還でした。息子と娘が、名残惜しそう。



第5回礼文花まつりのチケット/初夏の礼文島は、高山植物の宝庫となります(S54.6)。



船泊YHさっちゃんの誕生日パーティー/左が父さん・右が母さん。左端が筆者(S54.6)。

と寂しさで、頗る感傷的になる。薄暗い車内灯に照らし出されて、ゴトン!ゴトン!と揺られながら、「何故、俺はこんな所へ来ているのか?」と自ら問う。疲れ果てた体にムチ打って稚内駅に降り立つ。最北端の稚内駅。駅前は何時もの通り静かで物寂しい。テールランプを付けた車が止まっている。

今夜はBHダイサン泊、ツイン部屋で3,300円也。

●2/21

稚内フェリーターミナルは、若者が5人程出航を待っている。夏のざわめきは、今はない。緑色の第一宗谷丸は、大きく揺れながら礼文島へ向かう。船内の人は、皆横になって船酔いに耐えている。

礼文島・香深港は、夏のあの騒がしい出迎えもなく、ヒソソリとしている。礼文YHの旗だけが、揺らいでいる。昨夜の電話では、父さんが車で来れないので、Adsのおまけで船泊まで18kmをエピローグで歩くことにする。雪が頗る多い。途中、ラッセル車が吹き上げた雪を全身モロに被る。遠くの方は、曇って見えない。トンネルを出た辺りから、香深井辺りまで、モロに吹雪かれる。突然、目の前が見えなくなり、雪がまともに当たってくる。体を丸め、ヒタスラ耐えるが、何も見えないので恐ろしい。オーバーもズボンも忽ち真っ白。手袋の雪も口髭の雪も、忽ち凍てついてしまう。漸く、晴れ間が出て、ホッとしたものの、赤磐辺りで再び吹雪かれ、口髭も氷が付いて冷たい。途中、利尻島も雪の中。初夏にエゾスカシユリが風に吹かれていた斜面も、今は厚い雪に覆われている。上泊から登り坂となる。斜面で小学生がスキーをやっている。坂を登り切った所で、目の前にあのゴロタ岬が輝いた姿を現した!太陽の光を受けて、白く光っている。左には、可愛い礼文岳も見える。久種湖は一面真っ白で、点々と足跡が続いている。道場牛乳の車が止まっている。

さて、漸く懐かしい船泊YHに入れる。父さんと同性の石田君がテレビを見ていた。相変わらず呑気なYHだ。食堂が頗る暖かく腹ごしらえして、漸くホッとする。食堂から真っ白のスコトン岬とトド島が望まれる。今度は、3人で酒を飲みながら夕食を食う。何時ものとおりの海の幸が美味しい。サバの刺身・ナマコの酢漬け等。父さんがトド肉の味噌汁も飲ませてくれた。トド肉は、イルカ肉に似ている。父さんも相変わらずの酒飲みである。赤字YHの愚痴とキャバレーの話も変わらない。卓球をしたりして23時に寝る。



「Adsおまけ・香深港から船泊まで18kmを歩く」のコース図。
出典:同前



筆者による久種湖のスケッチ/S54.6.18訪問時。岸辺の草原に座り込むと、湖を遮るものも無く、礼文岳を遠くに望む牧歌的な風景が好きでした。



香深郵便局の風景印／桃岩海岸の地蔵岩を描きます。

好悪いが、まあ良いだろう。なかなか丈夫そうである。5月頃まで残っているだろう。頭の上から靴まで凍て付いてしまった。ズボンの氷が足に刺さるようだ。

夕飯を5杯ぐらい食べて満足。酒を飲んで、今日も一日が終わった。

●2/25

今日は、いよいよ船泊YHを旅立つ日。壬生さんと後藤君と3人で香深港へ向かう。父さんは、とうとう香深港まで送ってくれなかった。きっと、我々の船を見送るのが哀しいのだろう。

船は第2宗谷丸。流水が来ているため、稚内から利尻島に寄って香深港に入る。その為、香深港出港は12時10分であった。そして、利尻島に寄ってから、稚内港に向かう。

稚内駅で、先ず壬生さんを見送り、後藤君と礼文YHの女の子と3人で喫茶店に行き、夕食を食べ急行「利尻」の人となる。

●2/26

今、0時30分。「利尻」はガタンゴットンと揺れながら、南下して行く。車内は、皆寝込んだようだ。窓ガラスは凍てついてしまい、何度擦ってもしぼれる。その擦った向こう側は、闇夜である。その中に、どんな世界があるのだろうか。雪のほの白さが、車内灯に照らし出されている。礼文YHの女の子は、寝てしまったようだ。

船泊YHは、今回もノンビリできた。父さんと酒を飲み、時たま現れるスコトン岬とトド島を食堂から眺めた4日間。吹雪が去ると、太陽に輝くスコトン岬とトド島。真っ白に化粧し、その輝く姿は神聖であった。やはり、ここでヘルパーをやるべきか否か!?

長い旅も、青函連絡船の人となって、漸く終わりを告げる。まだ、夜の明けきらない札幌駅に、礼文YHの松下さんと降り立つ。2人共良く眠れず、何となく体が怠い。車中では、オッサンの鼾が凄かった。禁煙車同様に、鼾をかく人も1つの車両に隔離すべきだ。みかど食堂にて彼女に奢って貰い、9時頃まで待合室で時間を潰す。彼女は手紙を書いているようだ。

町中に出て、土産物店をひやかす。どの店も似たりよったりである。歩道には雪が高く積み上げられ、それがアイスバーンとなっている。ツルツル滑って、酷く歩きにくい。木々の枝に、人間の頭ほどの雪の塊が付いており、ちょっとした見物である。時々、ビルの看板から雪がドサツと落ちてくる。本で見た土産物店を探しにすすきの方向まで歩く。すす



船泊YH／父さんの命令で造ったかまくら。寒い〜！冷えたあ〜！左が筆者。



レブンアツモリソウ／礼文島でしか見ることが出来ない貴重な植物。レブンウスユキソウ・レブンキンバイソウも、礼文島固有種。礼文島は、初夏に300種に及ぶ沢山の花の楽園となります。NHK朝ドラ「らんまん」の榎野万太郎植物学者も礼文島を訪れたのでしょうか。



礼文島西海岸8時間コースを歩く青春時代の筆者／紺碧の海を右に眺めながら、お花畑を南下して行きます。背後は、西上泊漁港近くの澄海岬で、礼文島で最も美しい海岸。



礼文空港／当時は、稚内空港からプロペラ機が飛んでいました。船泊YHのホステラーを見送る一時。左から2人目が筆者。平成15年に定期便運休、平成21年に供用休止となりました。

きのを少し入ると、あるわ! あるわ! トルコの乱立! どれもこれも高級そうなツラ構えである。

昼過ぎに彼女に見送ってもらい小樽へ向かう。キハ20系は、小樽に近づくに従って、粉雪が散ってくる。車窓には、斜面の木造の家々が続く。運河廃止か否かでもめている小樽。気温が高い為か、車道は川のように水浸して、頗る不快である。車が通る度に、歩行者にハネを浴びせ掛けてくる。歩道は、アイスバーン状である。ここも通りのマイクがうるさい。北海道の都市は、どうしてこうもマイクをがなり立てるのかしら? 小樽運河は、今日もその姿を見せてくれた。今は、タッグボートも舵を船上に横たえて、揺れをその川に任せている。船上では、数多くの鳩が餌を啄んでいる。石造り倉庫も、屋根に分厚い雪を被って運河沿いに建ち並んでいる。廃止問題の為か? カメラを持った人が多い。「この運河が、次に来る時も残っているように!」と祈りながら、グチャグチャ道を戻っていく。途中で2/20に美幸線で一緒だった女性と、バッタリ会う。双方、ビックリ。北一硝子店でランプを買い込み、荷物が増える。何時ものコトながら、店内は女性が多い。俺は、あのガラスとか陶器などの手に持った冷たい感触が好きだ。

急行「宗谷」は、キハ56。女性の笑い声が近くなったり、遠くなったりしながら、ウトウトとして函館駅に降り立つ。小樽は大粒の雪が舞っていたが、函館は雨のようだ。

とうとう青函連絡船7隻の全部に乗った。「津軽丸」に始まって、「羊蹄丸」・「大雪丸」・「八甲田丸」・「松前丸」・「十和田丸」そして今夜の「摩周丸」である。初めて北海道に行ったのが一昨年9月。それから5回目の今日、願いが叶ったわけだ。船内の「秋味弁当」が頗る美味い。人生は面白いもので、偶然に細野君と再会して一緒に上野駅へ向かうこととなった。「出会い」は「別れ」の始まりと言うが、「逆もまた真なり」ということか。彼は、「ほおずきの宿」で結構楽しんできたようだ。北海道へ始めて来た者が、20日間道東だけに居るのも珍しいものだ。腰が据っているので将来性があるかもしれない。さて、今夜は「八甲田」に乗って、この旅も終わりとしよう。また、来る日まで。

翌日の帰京後、アパートから銭湯へ行く路傍に紅梅がほころんでいた。

(2023.12記す)

青函連絡船旅客名簿 (大人・小児用) 特	
THE LIST OF FERRY PASSENGER	
住所 Present Address:	
氏名 Name:	年齢 才 Age:
	性別 男 (Male) 女 (Female)

(ご案内) Note:
1 ご記入のうえ、乗船の際、係員にお渡しください。
Please complete this form before submit to the JNR clerk concerned.
2 この名簿は、6才未満の幼児・乳児の方もいります。
Children & babies under six years are also required to use this list.
3 グリーン船室にご乗船のお客さまは、淡緑色の用紙の名簿をご使用ください。
Passenger boarding in green cabin will use the light green paper.

楽しい旅のおともに...
乗りの酔いに TRAVELIN

青函連絡船の旅客名簿。



帰路に乗船した青函連絡船「摩周丸」のスタンプ/青函連絡船が台風接近のなか、函館港を出港し転覆。海岸に流れ着いた乗客以外の身元不明遺体を追う長編推理小説・水上勉「飢餓海峡」も、当時愛読書の一つでした。



当時の北海道周遊券/この周遊券を利用し、卒業旅行を実施。学割で2割引のスタンプが残るが、料金までは流石に覚えていません。

歌舞伎・文楽とその所縁の地(16)

「勸進帳」

青山リアルティアー・アドバイザーズ株式会社 服部 毅

かんていTOKYOへの寄稿ということもあり、これまで意識的に東京に所縁の地がある作品・施設をご紹介してきました。しかし今回は歌舞伎・文楽にとって非常に縁が深く、石川県小松市に鎮座して難関突破の霊神としても有名な安宅住吉神社を訪問する機会がありましたので、都内ではありませんがあえてご紹介させていただきます。日本海を背にしたこの神社の所に設けられた「安宅の関」で源義経と武蔵坊弁慶、そして関守富樫左衛門尉が繰り広げたドラマが超有名な「勸進帳」です。

歌舞伎十八番の1つでもある勸進帳は、これまで最も多く公演を重ねていると言っても過言ではありません。9代目松本幸四郎丈(現松本白鸚丈)は1000を優に超える弁慶役を演じました。また歌舞伎十八番の本家、成田屋の13代目市川團十郎丈も海老蔵時代から通算すると300回を大きく超える弁慶役を演じています。ちなみに文楽の場合は「鳴響安宅新関なりびくあたかのしんせき」という作品の「勸進帳の段」として公演されます。

勸進帳は能の「安宅」という作品を下敷きにしているため、舞台の随所に能舞台を模した装置があります。そもそも歌舞伎の場合、通常はチョンチョンと直しの柵が打たれた後三色の定式幕が舞台に向かって左から右へ開いて始まりますが、勸進帳など能を下敷きとした作品は幕が閉じた状態で太鼓と能管による「片しゃぎり」というお囃子が始まり、お囃子のテンポが徐々に



左から義経・弁慶・富樫像

速くなって演奏が停まった後に緞帳が上がって始まります。また舞台後方には大きな松が描かれた羽目板が並べられています。このような作品を「松羽目もの」と言います。舞台下手(左側)の役者が出入りする入口には「五色の揚幕」が備わり、また舞台上手(右側)には身体を屈めて出入りするくらいの大きさの「臆病口」があります。

お芝居は富樫が五色の揚幕から登場し、いわゆる自己紹介と自分がこの安宅の関にいる経緯の説明から始まります。源平の合戦で大きな功績を残した源義経が兄頼朝と不和になってしまいます。義経が京都から陸奥国へ山伏の姿に変えて逃避行をしているとの情報を得た頼朝は義経を捕まえるよう命令を発し、安宅の関守に任命されたのが富樫です。次に舞台花道から義経、亀井六郎等の四天王、そして武蔵坊弁慶が登場します。既に関所の警備が厳しくなっている状況でうまく関所を越えられるのか、武力を持って強行突破するしかないのではないかと四天王は意見するものの、弁慶は、ここは自分に任せて欲しいとそのまま山伏の出で立ちで関所に向かいます。

関所に到着した義経主従は富樫から検問を受け、弁慶は源平の戦いによって消失した奈良東大寺再興の勸進のため諸国を回っていると説明します。勸進のためならその趣旨を記した勸進帳があるだろうから読み上げるよう富樫は迫ります。本当は逃亡のために山伏に扮しているだけなのでもちろん勸進帳を持っているわけではないのですが、弁慶は笈おひ(山伏が背負っている箱です)から巻物を取り出します。実は中は白紙なのですが、比叡山延暦寺の僧でもあった弁慶は機転を利かせてスラスラと読み上げます。ここは大きな見せ場の一つです。富樫は巻物をのぞき込もうと試みますが弁慶はそれを遮り見せません。全て読み上げた後、富樫は本当の山伏一行と信じてお金や反物等を寄進し、義経・

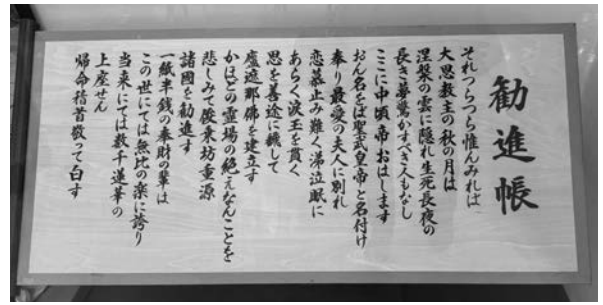
弁慶一行は関所を通過しようとしています。すると番卒(関所での見張り番)の一人がお尋ね者の似顔絵を見て、一行の最後に歩く強力(荷物持ち)が義経に似ていると富樫に進言し、一転してピンチになります。ここで弁慶は、強力に扮する義経に向かって思い切り金剛杖で打擲します(台本では「情け容赦もあらばこそ、背骨腰骨きらひなく、さんざんに打擲し」とあるので、まさに半殺し状態です)。その状況を見た富樫は弁慶の打擲を制止し、関所の通過を認めます。この時点で富樫はこの一行の正体は義経主従だと内心分かっていたのですが、弁慶が義経を守りたいとの気持ちから打擲までする姿に心を打たれ、自ら処分を受けることを覚悟のうえで関所を通しています。

無事に関所を通過して特に追っ手が来ないことを確認したところで弁慶は義経に対して泣いて詫言、義経は自分たちを守るためによくやったと赦します。この謝罪の地は安宅の関から日本海沿いに北東へ約4キロ、能美市道林町の道林寺公園というところにあるそうです。

そこへ富樫が一行を追ってやって来て、いろいろ申し訳なかったと酒を用意します。弁慶は富樫からの申し出を受け、番卒から受け取った杯で注がれた酒を瞬時に飲み干します。杯では物足りないと言った弁慶は鬘桶かづらおけの蓋に注ぐよう番卒に指示し、瓢箪水筒を両手に持った弁慶は蓋を酒で満たし、これまた一気に飲み干します。良



勸進帳を読み上げる弁慶像



弁慶が読み上げた勸進の文(小松空港で展示)

い気分になった弁慶は昔の恋の話をし、比叡山で修行をしていた時に大法会のあとに稚児として行った舞を舞ってみせます。「鳴るは滝の水、鳴るは滝の水。日は照るともたえずとうたり〜」との唄に乗って踊る、これが延年の舞と言ってももう一つの大きな見せ場となります。しばらく舞を続ける中で義経と四天王に、扇でこの場を立ち去るよう合図を出し、彼らは先に花道から引込みます。見えないところまで逃げたと弁慶が確認したところで弁慶も花道へ移動し、ここで定式幕が引かれて本舞台にいる富樫らも姿を消します。

下手の幕だけ少し後ろに引かれた状態で弁慶が一人花道に残された状態になり、いわゆる「幕外の引込み」となります。場内は延年の舞で賑やかに演奏されたお囃子も止まって静かになり、弁慶は一度舞台(閉まった幕)の方へ向き直します。そして自分達を逃してくれた富樫へ感謝の礼をします。この後上手の端でパテパテとツケが打たれると、弁慶は先に逃げた義経達を追うべく、勇壮な飛び六方を踏みながら引込みます。六方は東西南北の四方に天と地を加えた六方を指していて、役者が体全体を大きく見せる最後の見せ場です。大きな拍手と大向こうから屋号等の掛け声が響き、最高潮の形で幕を閉じます。

冒頭で触れたとおり本作品は数え切れないほどの公演数を誇りますが、例えば成田屋や高麗屋等、それぞれの家によって衣装や形に違いがあります。また富樫・弁慶・義経を演じる俳優によっても雰囲気が変わりますので、私もこれまで本作品を数多く観てきましたが全く飽きません。ちなみに文楽の勸進帳でもこの作品のために普段は客席にない花道が敷かれます。令和4年11月の国立文楽劇場での公演で、歌舞伎同様最後に飛び六方で3人の操る人形の弁慶が引込んでいく姿を見た時は歌舞伎とは違った感動を覚えました。

勸進帳は劇場で生の芝居を見ると迫力が全く異なります。年に1度は公演される可能性が高いので是非劇場でご覧下さい。



新規開業者一覧

入会年月	2024年5月2日
業者名	山木不動産鑑定
代表者名	山木 岳
〒140-0004	品川区南品川6-2-8 コパーズアパート大井402 TEL.03-6810-4930 FAX.03-6810-4931
入会年月	2024年5月10日
業者名	株式会社LEGA.
代表者名	久保 道郎
〒107-0052	港区赤坂3-1-16 BIビル7階 TEL.03-5324-3949 FAX.03-4571-0932
入会年月	2024年6月20日
業者名	株式会社ブラックス・アンド・アソシエイツ
代表者名	中里 肇
〒162-0822	新宿区下宮比町1-4 TEL.03-5228-4050 FAX.03-5228-4051
入会年月	2024年6月20日
業者名	Aoyama REAX Consulting株式会社
代表者名	内生藏 雅之
〒150-0002	渋谷区渋谷2-16-5 TEL.03-6427-1812
入会年月	2024年6月20日
業者名	株式会社あゆみ興産
代表者名	松岡 利哉
〒111-0033	台東区花川戸1-11-1 あゆみビル901 TEL.03-6284-7171
入会年月	2024年6月20日
業者名	隈原不動産鑑定
代表者名	隈原 友幸
〒204-0023	清瀬市竹丘1-17-26-801 TEL.042-454-2775
入会年月	2024年6月20日
業者名	株式会社中村不動産鑑定士事務所 東京支社
代表者名	中村 周造
〒102-0083	千代田区麴町3-4-3 シエルブルー麴町501号 TEL.03-6910-0834 FAX.03-6910-0835
入会年月	2024年7月3日
業者名	株式会社のぞみ不動産鑑定事務所
代表者名	飛田 崇
〒178-0064	練馬区南大泉3-24-2 TEL.03-5935-8972 FAX.03-5935-8973
入会年月	2024年7月18日
業者名	吉川不動産鑑定事務所
代表者名	吉川 潔
〒105-0004	港区新橋4-9-1 新橋プラザビル704 TEL.03-3431-5643
入会年月	2024年7月18日
業者名	櫻井商工株式会社
代表者名	櫻井 孝
〒116-0001	荒川区町屋3-29-21 TEL.03-3892-2567 FAX.03-3892-2572

入会年月	2024年7月18日
業者名	株式会社GCDジャパン
代表者名	市下 達也
〒134-0088	江戸川区西葛西7-14-7-303 TEL.080-5210-5089

入会年月	2024年7月18日
業者名	日本不動産総合評価トラスト株式会社
代表者名	平田 実
〒103-0004	中央区東日本橋1-6-5 東日本橋佐藤ビル6階 TEL.03-6264-8850 FAX.03-6264-8854

入会年月	2024年8月14日
業者名	有限会社アドバンスストアプレイザル
代表者名	山縣 滋
〒176-0005	練馬区旭丘1-63-11 TEL.03-3952-7762 FAX.03-3952-7762

入会年月	2024年9月2日
業者名	銀座みのり不動産鑑定事務所
代表者名	朴木 大規
〒104-0061	中央区銀座1-28-12 鹿倉ビル3F TEL.03-5579-9300 FAX.03-5579-9314

入会年月	2024年9月19日
業者名	時本不動産鑑定
代表者名	時本 昭政
〒161-0032	新宿区中落合3-16-9 TEL.03-3950-1750 FAX.03-3950-1750

入会年月	2024年9月19日
業者名	有限会社辻本管理
代表者名	辻本 邦雄
〒173-0032	板橋区大谷口上町36-11 TEL.03-3956-2260

入会年月	2024年9月19日
業者名	島田不動産鑑定
代表者名	島田 博文
〒105-0004	港区新橋3-9-10 天翔新橋ビル7階707号 TEL.080-5475-3577

入会年月	2024年10月17日
業者名	西武不動産鑑定株式会社
代表者名	安東 宏晃
〒165-0031	中野区上鷲宮1-16-22 TEL.03-4500-6270 FAX.03-4500-6271

入会年月	2024年10月17日
業者名	立花不動産鑑定株式会社
代表者名	立花 俊輔
〒142-0041	品川区戸越4-7-12 TEL.03-5579-9016 FAX.03-6803-0786

入会年月	2024年11月8日
業者名	輝不動産鑑定サービス株式会社
代表者名	石川 輝
〒103-0004	中央区東日本橋1-3-7 林華ビル2階 TEL.03-5809-2382 FAX.03-3862-3512

開業に至るまでの経緯

昭和57年に入社時に2次試験に合格した後、銀行では鑑定の経験はなかったのですが、その後約10年間、鑑定業者での簡易査定(補助者として)等の不動産関係の業務に従事いたしました。商業施設・大規模工場・地下街・ゴルフ場・林地等、経験させて頂いた不動産は多種多様で、全国で延べ500件以上になると思います(記憶によるものです)。簡易査定・補助者ではありますが、一つ一つの不動産に向き合うのはいつも新鮮で、これを調査して価格を出すことに充実感を覚えられるようになりました。この経験を生かして社会との関わりを続けられればと思い、この度改めて不動産鑑定士の資格取得までやってみようと考えました。

実務修習は、大島不動産鑑定にお世話になり、楽しく鑑定の基本から修了まで導いて頂きました。大島先生をはじめ、先生方には大変お世話になりました。こころより感謝申し上げます。

プライベート

飲むこと(主にビール)とサイクリング、サッカー観戦が好きです。高校選手権決勝は、10年以上、毎年行っていました。山やキャンプにも行っていたのですが、コロナと実務修習で生活パターンが変わってしまいました。最近では息子の家族(孫)の計画に合わせて、休日に出かけることが多くなっています。

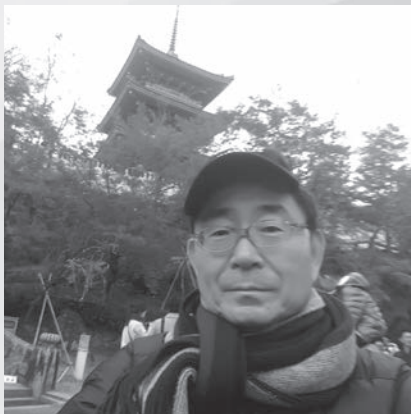
仕事上興味のあること

借地権の期待利回り・還元利回りです。具体的な案件で、底地の還元利回りも出した上で、それらの値の関係を再吟味した時に、はらに落ちた感じになかなかありません。

いずれ取り組んでみたいのは再開発等の商業施設です。その正式な鑑定は難度の高いものですが、将来的にはぜひご依頼頂けるよう精進したいと思います。

最後に

不動産鑑定士としての経験が浅く、未熟な点が多々ございます。開業に当たりまして、初心を忘れず、基本に忠実な確認・評価を心掛けて参りたいと思っております。皆さま、今後ともご指導のほど、なにとぞよろしくお願い申し上げます。



PROFILE

時本不動産鑑定

時本 昭政

昭和57年 4月 三菱信託銀行 入社(その後合併により三菱UFJ信託銀行)
 昭和57年10月 不動産鑑定士2次試験合格
 平成24年10月 鑑定業者へ
 令和 4年 9月 三菱UFJ信託銀行 定年退職(継続雇用終了)
 令和 6年 3月 実務修習修了、不動産鑑定士・鑑定業者 登録
 令和 6年 9月 東京都不動産鑑定士協会 入会

時本不動産鑑定

〒161-0032 東京都新宿区中落合3-16-9

TEL/FAX: 03-3950-1750

携帯 080-5438-3373

E-mail: akitokimoto@gmail.com



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(税抜)
税理士が知っておきたい実務で役立つ不動産鑑定評価の常識	黒沢 泰	株式会社清文社	2024/8/8	225	¥2,600
不動産鑑定評価の実務	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会	一般社団法人金融財政事情研究会	2024/9/30	421	¥5,400

税理士が知っておきたい 実務で役立つ不動産鑑定評価の常識



一概に不動産の価格といっても、それが税務目的に使用される場合と鑑定評価において取引の対価(補償等を含む)として求められる場合とでは考え方や価格に対するアプローチの方法が異なることがあります。

税理士の方で財産評価に関わりをもつ人は多いといえますが、相続税等の財産評価と鑑定評価の相違を意識している方は意外と少ないと思われる。そこで、本書では鑑定評価にとっては常識(あるいは実務として多分に受け容れられている)ともいえる事項を多面的な角度から税理士向けに紹介する目的で、分かりやすさを主眼にまとめることとしました。

例えば、「現況地目が農地でも鑑定評価では宅地として扱われることがある」、「税務でゼロ評価される土地に鑑定評価ではなぜ価値がつくのか」というような日常業務から生ずる様々な疑問を紐解くヒントを数多く取り上げています。

執筆者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
黒沢 泰	A5判	225ページ	2,600円(税抜)	2024年8月8日	株式会社清文社

不動産鑑定評価の実務



本書は伝統的な鑑定評価の実務から新たな潮流までを網羅しており、不動産鑑定士の方はもちろん、不動産業界や金融業界関係者など、幅広い読者層の方に向けて執筆されております。

特徴は、実務に重点を置き、日々の業務に直結する具体的な知識やノウハウについて掲載されている点です。

基本的、伝統的な実務の論点としては、鑑定評価そのもの、評価の方法、不動産の種類ごとの評価方法、鑑定評価が必要になる場面など、一歩踏み込んだハイレベルな解説を行っています。

一方で、最新のトレンドとしては、ESG、環境不動産、グリーンビルディング、不動産レジリエンス、社会的インパクト不動産、コロナ禍による変化、建設業界における変化、不動産の証券化などを網羅しております。

編者	サイズ	ページ数	価格	発行年月	出版社
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会	A5判	421ページ	5,400円(税抜)	2024年9月30日	一般社団法人金融財政事情研究会

■ 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22回)

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の情報安全活用委員会では、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。詳細は、当会のホームページに掲載しております。

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。

■ 第22回 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のポイント

価格D I 値は都心5区及び23区内では依然としてプラスの傾向が続いておりますが、23区外ではオフィス及び戸建住宅の1年後でマイナスの数値を示しました。また、アセット別で見ると、23区外の半年後のホテル以外はすべて前回の数値を下回りました。ただし、賃料D I 値はオフィスをはじめ複数のアセットで前回の数値を上回る内容となりました。更に、今回も不動産取引に関する特徴的な動きについて興味深いコメントを多く頂きました。これらの詳細につきましては、「東京都不動産D I」をご確認下さい。

■ アンケート調査の概要

実施時期	令和6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 東京都宅地建物取引業協会の会員 全日本不動産協会東京都本部の会員
アンケート方法	WEBアンケート
回答数	121
アンケート結果	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会ホームページ 「データ」→「東京都不動産D I」 https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/data/tokyodi 

会費の口座振替について お願い

当士協会では会務の効率的運営（事務処理の合理化と経費節減）のため、会費のご納入について口座振替（ご指定いただいた金融機関の口座からの自動引き落とし）のご利用をお願いしております。つきましては、口座振替をご利用されていない会員の皆様におかれましては、口座振替のお手続きをお願いいたします。

※口座振替に係る費用負担はございません

登録用紙のご郵送をご希望の方は、事務局までご連絡ください

 03-5472-1120

 info3@tokyo-kanteishi.or.jp

担当：本多

大変お手数をお掛けして申し訳ありませんが、当士協会の円滑な運営にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

担当委員会：総務財務委員会

不動産鑑定士は、その課題が仕事です

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。



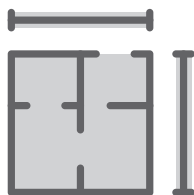
不動産を賃貸借したい

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、公平な相続財産の配分ができ、また、正確な時価を知ることが節税対策にもつながります。

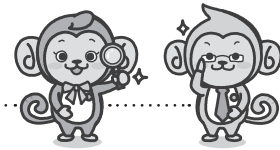


不動産を担保にしたい

土地や家を担保にしてお金を借りる場合、または貸す場合には、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。



不動産は、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性価格を知る必要があります。



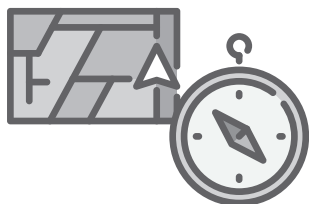
国際的な新会計基準に対応

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

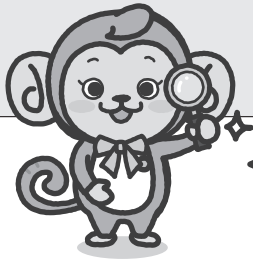
経済的に窮地にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



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た権利調整や、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！



相続登記の申請の義務化について

広報委員会 委員 福田 洋子

Q

相続登記の申請が義務化されましたが、
どうしてですか？

A

所有者不明土地の発生を予防するための新しいルールのひとつです。

相続が発生しても、それに伴って相続登記がされないこと等により、所有者不明土地が発生しています。

「所有者不明土地」とは、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地、①②いずれかの状態となっている土地をいいます。

土地の所有者を見つけ出すために多大な時間と費用が必要となり、公共事業や災害からの復旧復興事業の妨げとなる、民間取引や土地の利用を阻害する、土地が管理されずに放置されて隣接する土地へ悪影響を及ぼすなど、様々な問題が生じています。

相続登記がされない原因として、相続登記の申請は任意とされており、その申請をしなくても相続人の不利益となることが少なかったこと、相続した土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間をかけて登記の申請をする意欲がわきにくいことが指摘されていました。

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化され、不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。（なお、遺産分割が成立した場合には、遺産分割が成立した日から3年以内に登記を申請しなければならないこととされました。）

正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象となります。

また、相続土地国庫帰属制度が創設されました。これは、所有者不明土地の発生を抑制するため、相続等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です。

人口の減少や高齢化の進展などを背景に、土地の利用ニーズが低下する中で土地所有に対する負担感が増加しており、所有者不明土地の予備軍となっていると言われています。

ただし対象外となる場合もあり、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発生リスクを考慮して一定の要件が設定されており、審査を受ける必要があります。

全国のうち所有者不明土地が占める割合は九州本島の大きさに匹敵するとも言われています。遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者はねずみ算式に増加します。今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等によりますます深刻化する恐れがあり、早急に対処し解決しなくてはならない課題とされています。

ちょっと教えて！



不動産鑑定士による 住家被害認定調査の支援について

広報委員会 委員 宮川 あかね

Q

令和6年元日に発生した能登半島地震による被害調査を、
不動産鑑定士が支援したと聞きました。具体的なことを教えてください。

A

主に全国の不動産鑑定士が住家被害認定調査に従事しました。

①住家被害認定調査とは

災害対策基本法第90条の2第1項により、「市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者から申請があったときは、遅滞なく、住家の被害その他当該市町村長が定める種類の被害の状況を調査し、当該災害による被害の程度を証明する書面(第4項において「罹災証明書」という。)を交付しなければならない。」と定められています。

令和6年元日に発生した能登半島地震による甚大な被害を受けた各自治体は、罹災証明書発行のための住家被害認定調査(以下「認定調査」)を開始しました。1次調査は主に全国の自治体から派遣された応援職員が外観調査を行いました。


②不動産鑑定士による支援

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下「連合会」)は、石川県の要請を受け、石川県内の被災地への支援を開始することとなりました。連合会では以前から、自治体の担当者や連合会所属の不動産鑑定士向けの認定調査等の研修を行っています。被災自治体では職員の人手が足りず被害があった建物の調査が滞っていたところ、4月から不動産の専門家として、研修受講経験のある不動産鑑定士を中心に被災地に派遣することになりました。

被災者立会いのもと建物内覧を実施する2次調査が中心ですが、中には2次調査の結果を受け入れられず、3次調査、4次調査と追加調査を希望されることが増え、不動産鑑定士の支援も長期化しましたが、令和6年8月末で一部を除き支援を終えることとなりました。今回の支援では、北は北海道から南は沖縄まで、全国262人、延べ1564人の不動産鑑定士が自ら志願して支援活動に従事しました。

令和6年9月5日、大規模災害の発生で被害があった建物の調査が迅速に進められるよう、石川県と連合会は「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結しました。

この協定締結により、災害発生時における住家被害認定調査業務やその研修の実施が円滑に行われることが期待されています。



不動産のことで
お困りの方

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・貸借用不動産 についてのアドバイスを聞きたい
不動産の有効活用 についてのヒントが欲しい	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・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7日前の午後5時まで

※ 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
参加用の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。

開催方法

- Zoomによるオンライン形式
- 電話相談形式

相談時間

お一人様 **30分以内**
とさせていただきます。

お問合せ

03-5472-1120

当相談会は、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、お電話でのご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、通信料の負担はございません。)

定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

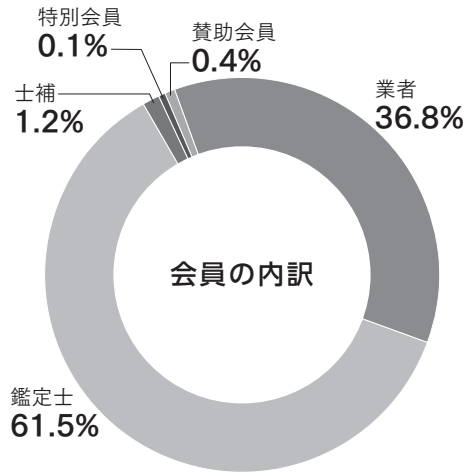
日 時	相談担当者	相談内容内訳				相談件数	来客数	来客数合計
		価 格	賃 貸 借	有効利用	そ の 他			
2024年7月3日	川上 伸吾	3			1	4	4	
	二村 昌利	2			2	4	4	8
2024年7月17日	中澤 信頼	2			2	4	2	
	吉田 雅一	2			1	3	2	4
2024年8月7日	栗原 秀幸	2		1		3	3	
	安本 光夫				3	3	3	6
2024年8月21日	金井 宏之	1	1		1	3	3	
	川上 伸吾	3			1	4	4	7
2024年9月4日	倉持 善栄		1	2	1	4	2	
	大山 宏毅		3		2	5	3	5
2024年9月18日	小川 樹恵子	1				1	1	
	品田 富士男	1	2		6	9	3	4
2024年10月2日	山本 宗寛	2			1	3	3	
	炭野 忠彦	2		1	1	4	3	6
2024年10月16日	北川 憲	4				4	4	
	熊倉 努	3			2	5	4	8
2024年11月6日	二村 昌利	1		1	2	4	4	
	栗原 秀幸	4				4	4	8
2024年11月20日	綿引 信孝	2	1		2	5	3	
	熊倉 努	1		1	1	3	2	5
2024年12月4日	宮川 あかね	3			1	4	2	2
2024年12月18日	川上 伸吾		1		1	2	2	
	熊倉 努	1			1	2	2	4
合 計		40	9	6	32	87	67	67

相談回数12回(2024年7月~2024年12月まで)・相談員延べ23名
 相談来訪者67組(1人当たり2.9組)・相談件数87件(1人当たり3.8件)

定例無料相談会 今後の日程	2025年 1 月	15日
	2025年 2 月	5日、19日
	2025年 3 月	5日、19日
	2025年 4 月	2日、16日
	2025年 5 月	21日
	2025年 6 月	4日、18日

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

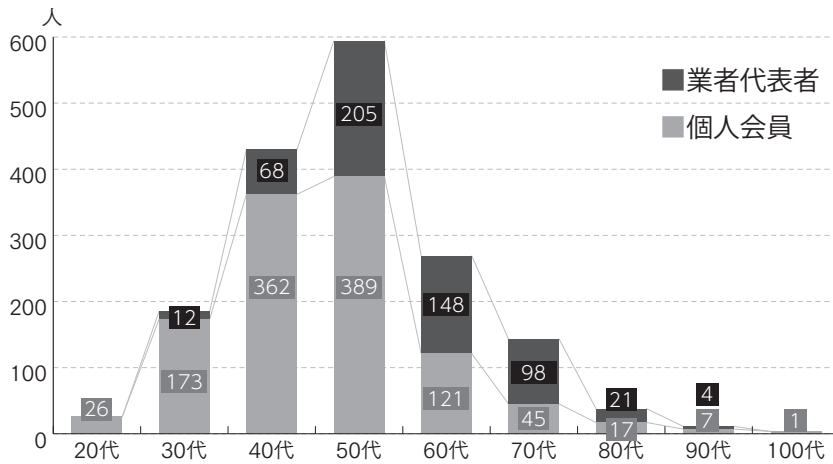
ホームページ URL <https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/>



令和6年12月2日時点		
業者	665人	36.8%
鑑定士	1111人	61.5%
士補	21人	1.2%
特別会員	1人	0.1%
賛助会員	8人	0.4%
計	1806人	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち109名は、資格を有しない「業者代表者」です。



令和6年12月2日時点		
20代	26人	1.5%
30代	185人	10.9%
40代	430人	25.3%
50代	594人	35.0%
60代	269人	15.9%
70代	143人	8.4%
80代	38人	2.2%
90代	11人	0.6%
100代	1人	0.1%
計	1697人	100.0%
平均		54歳
最年少		24歳
最高齢		105歳

編集後記

令和6年9月21日から9月23日にかけて、またしても被災地を悪夢が襲った。令和6年9月能登半島豪雨。令和6年8月をもって能登半島地震の被災地における支援活動は終了した。ようやく復興が加速する、そう希望をもった矢先のことであった。前回の反省を踏まえ、今回の豪雨では初動が早かった。豪雨被害は迅速な対応が肝要ということで、経験豊富な少数精鋭の不動産鑑定士が現地入りし、再び被災地のために汗をかいた。その様子はマスコミに報道されるなど、不動産鑑定士が災害時に被災地の役に立っていることを、より知っていただけたことだろう。10月に予定されていた有志による被災地にて自治体職員を招いての慰労会が豪雨により延期となったが、迅速な対応が功を奏したのか被災地は落ち着きを取り戻し、11月には開催された。

大災害により幕を開けた令和6年は終わりを告げ、令和7年を迎えた。東京都不動産鑑定士協会は設立30周年の記念すべき年だ。奇しくも、日本不動産鑑定士協会連合会も創立60周年と還暦を迎える。きっと令和7年はより良い1年になる。不動産鑑定士が一丸となって、盛り上げていこう。

【広報委員長 雨宮 竜介】

かんてい・
TOKYO

—— 第105号 2025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 雨宮 竜介

〒105-0001
東京都港区虎ノ門5丁目12番1号
虎ノ門ワイコビル3階

TEL : 03(5472)1120(代)

FAX : 03(5472)1121

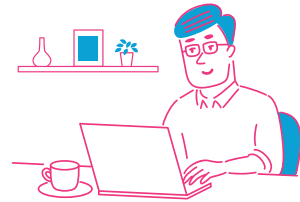
本誌掲載記事を転載希望される方は当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2025

東京士協会会員の

投稿 大募集

会報に、
自分史を残す！



「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。

マイ・ホビー MY HOBBY

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ください。同好の士がみつかるとかも。

マイ・ライブラリー MY LIBRARY

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

文字数 ニューフェイス……800字前後

その他……………1,000字前後／1ページ(写真のスペース分は文字数を減らす)

原稿 電子データ(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)

写真添付 JPG形式(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)

- 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

締め切り

2025年

5月15日



フラット&フレキシブル、
それが不動産鑑定士の働き方。

鑑定士 × 多様性

<https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/appraisal/movie/>にて
PR動画公開中!!

