



不動産鑑定士橙法会 会報

法政大学不動産鑑定士橙法会

口座 ゆうちょ銀行 00150-2-451286

ご挨拶



会長 菊池 由美子

法政大学 理事・評議員

特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会 理事長

日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員 ほか

昭和59年法学部卒

会員の皆様におかれましては、お変わりございませんでしょうか。

昨年の総会決議にて役員改選を行い、前役員全員再任となりました。再度会長を務めさせていただきます。ただ、役員会にて副会長職を2名増員（規約では数名となっております）、新たに石丸和宏さん（平成13年法学部卒）と平郡香与子さん（平成14年法学部卒）に副会長となって頂きました。副会長および理事・監事、全員で相

話し、近く刷新的な世代交代を行うべく、特にお2人に中心を担って頂きたいとの思いです。ご理解賜り、引き続きの温かいご支援・ご指導をお願い致します。

さて、私、法政大学理事としては4年目となり、来年3月までが今期の任期となります。理事会を中心に、微力ではありますが不動産鑑定士であればこそその専門的な意見を差し上げてきたつもりですし、施設戦略・運営管理などにおいてもさまざま協力をしてきているつもりです。いうまでもなく、民間企業、公共機関、学校組織など、いずれを問わず不動産戦略は重要な経営・運営課題です。この面で不動産鑑定士としての知見を活かし母校に貢献できることを、改めて喜びに感じております。

また、3ページに簡単に触れておりますが、校友会イベントの2023年11月全国卒業生の集い倉敷大会にあわせ、法政士業の会でミニセミナー・合同相談会を開催しました。2019年の徳島大会で実績ができて毎年継続する予定でしたが、コロナ禍で全国大会そのものも中止・延期が続き、やっとの再開です。他士業同窓生との協働で少しでも大学・校友会・社会に貢献できたのではと思います。本年秋田大会でも実施予定です。別途チラシご参照のうえ、みなさまには相談員としてのご参加ぜひご検討ください。

法政士業の会も積極にご活用頂き、他士業とのネットワークにお役立てください。定期的な活動は限られていますが、他士業同窓生のご紹介など、ご要望がございましたら理事までお問合せください。

末筆ながら、みなさまと周囲の方々のご息災、ご活躍を心よりお祈り申し上げます。

不動産鑑定士橙法会 役員（2023年8月改選）

【会 長】 菊池由美子(S59法)

【副会長】 吉本博貴(兼事務局長 S63経営)、北川憲(H元経済)、石丸和宏(H13法)、平郡香与子(H14法)

【理 事】 菊池洋三(S42第二経済)、菊地一雄(S46法)、竹岡晴人(S50法)、佐々木元偉(S52法)、臼杵克久(S59法)、高山博好(S61法)、守永豊彦(H2経営)、森田喜一郎(H4法)、吉田実貴人(H4法)、小池俊一(H6社会)、三原良作(H6法)、平見隆(H8経済)、石田浩平(会計担当 H16工)、藤武健一(H16社会)

【監 事】 佐々木清次(H8工)

【相談役】 田邊勝也(S43経営)

本年度 第23回総会・懇親会のご案内

本年も、以下の通り総会を開催致します。詳細は会報同封の別紙ご案内をご参照ください。

第23回不動産鑑定士橙法会総会・懇親会 2024年9月12日（木）

総会 17:30-18:30 法政大学市ヶ谷キャンパス ポワソナードタワー25階 校友会談話室

懇親会 19:00-21:00 法政大学市ヶ谷キャンパス ポワソナードタワー25階 スタッフクラブ

2023年度活動報告

第22回総会・懇親会 2023. 8. 8



総会: 左前から 高山 吉田実貴人 小池 菊池由美子 山本英次
佐々木元威 鈴木健 菊池洋三 森田 守永 平郡 石丸 藤武
佐々木清次 (敬称略)

2020～2022年までは、書面決議による総会や有志のみの懇親会という対応となっていました。4年ぶりに総会・懇親会とも対面で通常どおり行いました。

総会出席は16名、事前の議決権行使、委任21名を含め47名の議決権により議決。

懇親会には大学より廣瀬総長、校友会より石渡副会長もご出席頂き、他大学ご来賓、法政士業の会の方たち等を含め計41名の盛会となりました。



会長菊池 廣瀬総長 石渡校友会副会長



早稲田大学 慶應大学 中央大学 立教大学 法政士業の会各会からもご出席頂きました

<決議結果>

左記のとおり47名分の議決権により、以下議案につき全員一致で可決または承認されました(議案1は活動報告で報告事項)。

- 議案2 決算報告・監査報告
- 議案3 規約改正
- 議案4 役員改選
- 議案5 活動計画
- 議案6 予算案

大学間交流

大学対抗ゴルフ大会 2023. 10. 20 高坂カントリークラブにて



団体戦結果 (上位4名の合計)

優勝	稲門会	ネット295.8
準優勝	三田会	ネット300.2
3位	白門会	ネット301.2
4位	橙法会	ネット303.0

2024年は10月24日(木)
Jーゴルフ鶴ヶ島にて
申込は吉本副会長まで

左から森田喜一郎 中田耶寿夫 小池俊一
北川憲菊池洋三 菊池由美子 吉本博貴 (敬称略)

稲門会、三田会、白門会、当会およびオブザーバーで青山学院大学出身者も含め総勢36名参加の盛会でした。当会からは7名が参加しましたが、団体戦は4位に終わりました。

各大学の総会懇親会出席

各会、総会の実開催が多くなり、以下の総会懇親会に出席して、大学間の交流を深めました。(一部2024年度)

2023年8月25日 不動産鑑定士白門会
出席: 菊池会長・石丸副会長

2024年5月17日 不動産鑑定士稲門会
出席: 石丸副会長・平郡副会長

2024年6月7日 不動産鑑定士立教会
出席: 菊池会長・北川副会長

(不動産鑑定士三田会は開催なし)

法政士業の会 総会・講演会・情報交換会 2023. 12. 16



総会出席者：左から平郡副会長 石丸副会長 北川副会長 菊池会長 畠山会員 鈴木健会員 磯貝会員 高山理事

法政士業の会ではアルカディア市ヶ谷内にて総会・講演会を、その後別室に移って懇親会・情報交換会を開催致しました。講演会では、当会の石丸副会長が「ここがポイント不動産鑑定」の演題で講演致しました。

参加者は、総会に50名、講演会に48名、懇親会・情報交換会に44名の参加と盛会となりました。

講演会

「ここがポイント不動産鑑定」

講師：当会副会長 石丸和宏氏
(法政士業の会理事)



情報交換会：1名ずつ業務紹介など

<法政士業の会について>

ホームページご参照ください

URL: <https://hoseishigyo.net/>

当会会員は特別な手続きなしで、法政士業の会の会員です。
積極的なご参加で他士業ネットワークにお役立てください。

法政士業の会総会・講演会・懇親会

2024年11月30日(土)開催予定(詳細未定)

校友会主催の3大イベント・法政士業の会による合同相談会に参加

会員に呼びかけ、有志にて、以下の校友会主催行事に参加し、法政士業の会の会員を中心に、校友との親睦を深めました。

第29回 全国卒業生の集い(倉敷大会) 2023年11月3~5日
同時に「法政士業の会合同相談会」開催
菊池会長、北川副会長、平郡副会長が参加



第22回オール法政ゴルフ大会「総長杯」
2023年9月4日

菊池会長、吉本副会長、菊池洋三理事 森田理事が参加。写真は公認会計士法友会・法政法曹会の方たちと



2019年徳島大会以来、4年ぶりに合同相談会を開催。1時間半と短時間ながら、6組7件の相談に対応しました。

2024年オール法政新年を祝う会 2024年1月28日
菊池会長 山崎岳士会員 参加





リカレント教育オフィス主催公開講座

法政士業の会による市民のための法律教養講座「相続問題の基礎知識」より



平郡 香与子

櫻井商工株式会社
当会副会長

当会が所属する法政士業の会は、昨年6月と10月にリカレント教育オフィス主催のオンライン無料公開講座「法政大学士業の会による市民のための法律教養講座・相続問題の基礎知識」の開催に全面協力しました。この講座は法政士業の会の6士業による全6回のルーラー講座で、当会は第4回目となる10月7日に「相続財産（不動産）の評価と生前対策」と題した講座を担当し、私が講師を務めさせて頂きました。幸いにも第4回講座の満足度に関する受講生アンケートでは、「満足」56%、「どちらかと言うと満足」40%の評価を頂きました。また、全6回の講座は大学からも評価され、法政士業の会は大学の「自由を生き抜く実践知大賞2023」の特別賞を受賞しました。

最も大変だったのは講義内容の構成でした。90分のオンライン講義を飽きずに視聴してもらうためには、相続の基本事項を確認しつつ、最新の話題や「知って得する」的なキャッチーな話題を盛り込む方がよいのではないかと考え、鑑定評価の枠にとら

われ過ぎない内容にしました。講義内容の検討では菊池会長をはじめ他の士業の先生方からもアドバイスを頂き、多くの気づきを得ることができました。この場を借りてお礼申し上げます。

<講義内容>

○ **相続の基本知識の確認**として、相続発生から相続税の申告期限までの10か月間にやるべきことのほか、民法改正により設けられた特別受益と寄与分を主張できる期限と、不動産登記法改正により義務化された相続登記の期限を追加して説明しました。また、一般には遺産の承継の全てを「遺産相続」と言うことが多いのですが、正しくは「法定相続」と「遺言の内容に沿って引き継ぐ」「遺産分割協議により引き継ぐ」の3つがあることとお話し、遺産の分割の方法には現物分割、代償分割、換価分割、共有分割があること、さらに共有不動産特有の管理や処分の難しさを説明しました。

○ **遺産の評価額**については、遺産分割協議で必要となる評価額と相続税の計算で必要となる評価額は異なること、遺産分割協議では鑑定評価額が有用であることや、相続税の計算でも市場性の低い不動産などは鑑定評価額を利用した方が有利になる場合があることとお話ししました。

また、「不動産が持つ相続税評価額の圧縮効果」と題して現金と不動産を比較し、同じ時価でも不動産の方が相続税評価額は低くなることを説明しました。さらに借地権割合や小規模宅地特例などが活用できれば相続税評価額は一層下がることを、土地にアパートを建設した場合を例に簡単な計算式を使って説明しました。

さらに時価と相続税評価額の違いをより身近に感じて頂くため、今らしい話題として高騰する都心部のタワーマンションのお話をしました。都心部のタワーマンションは時価と路線価による評価額との間に大きな乖離が生じており、その乖離は看過できないほどになりました。さらに22年4月、相続したマンションの相続税額の計算を路線価による評価額ではなく時価を用いて計算すべきという国税庁の主張が最高裁で認められました。これを受けてマンションの評価制度の見直しが行われ、評価水準が時価の60%に満たない場合は60%まで引き上げられることが検討されている（当時）お話をしました（24年1月から適用開始）。

○ 「**知って得する**」的なお話では、配偶者居住権と不動産小口化商品に触れました。

配偶者は住み慣れた家を承継すると生活資金としての十分な現預金を得にくいという課題がありました。そこで、自宅を配偶者居住権と負担付き所有権に分け、配偶者が配偶者居住権を得ることで現預金を確保しやすくなること、また、配偶者の死亡とともに配偶者居住権は消滅するため二次相続対策にもなることを説明しました。ただし、配偶者居住権の設定にはデメリットもあるため家庭ごとにシミュレーションをおこない、よく検討することが大事であることもお伝えしました。

不動産小口化商品は従来からある不動産金融商品で富裕層が生前贈与などによく用いていますが、近年ではブロックチェーン技術を用いた証券管理によりコストを抑えつつ更なる小口化が可能となったことから、若い世代や一般の方の資産形成のための商品としても人気が広がっています。

○ **鑑定評価のオーソドックスな話**は価格の三面性と三手法の話に触れた上、相続税計算で鑑定評価額を用いた方が有利になる可能性が高い物件として、田畑、山林など著しく需要が減退している用途の土地や、高圧線下地、無道路地など強いマイナスの個別的要因を持つものが考えられることを説明しました。その上で高圧線下地・無道路地を例に、財産評価基本通達と鑑定評価の手法における減価要因の扱い方の違いを説明しました。

さらに「売却方法の検討に鑑定が役立つ」という見出しで、不動産鑑定士のコンサルティング業務を紹介しました。遺産に大きな土地があった場合、「一括で売却するか、分割して区画ごとに売却するか」を例に、規模大による増減価、区画割りプランによる区画ごとの単価の違い、想定される需要者と単価と総額の関係などについて説明しました。さらに田園調布と芦屋を例に、各地域で定められている最低敷地面積が区画割りの難易や市場参加者の属性、市場性(売れ行き)に影響を与えることにも触れました。

実際に鑑定評価を依頼する場合のポイントとして、依頼の段階での対応が重要であることを説明しました。具体的には、依頼目的の説明、資料の用意、完成した鑑定評価書を利用する弁護士や税理士などの他の専門家との情報連携の重要性などについてです。

不動産鑑定士に依頼するときのポイント

- ・依頼目的や鑑定評価書の利用方法、提出先などを説明する
- ・できる限り資料を揃えておく
- ・賃貸物件は実地調査可能な範囲の確認、管理会社との調整
- ・税理士や弁護士などの他の専門家との情報連携が重要
- ・納税や費用、出払費の負担なども確認

講義にて使用のPPTより

○ **生前対策**に関しては当初、「節税」に重点をおいて講義内容を考えていたのですが、生前対策は家族の状況を踏まえた個別のシミュレーションが重要で個性が強く、網羅的な説明が難しいこと、さらに、先述の最高裁判決により、今後は単なる節税目的での不動産取得は税務当局から否認される可能性が一段と高くなったことから方向転換し、ごく基本的な内容ではありますが、どんなケースでも保有不動産の洗い出しと家族揃っての確認が大切であることを説明しました。これは本人が家族に内緒で買った不動産が本人の死亡や認知症発症などを機に発覚し、家族が困惑するというケースを私自身が何度も見聞きしているからです。

最後に受講生の皆さんの課題解決の一助になればと思いつつ、不動産鑑定士の社会貢献活動や各都道府県士協会の取り組みについて紹介し、東京都不動産鑑定士協会を例に不動産鑑定士が対応する無料相談会のご案内をしました。

法政大学リカレント教育オフィス主催公開講座 法政士業の会協力 2023年度実施 「相続問題の基礎知識」全6回概要

第一回	2023年6月10日(土)10時00分～ 申込受付中 相続人の確定等の民法の考え方や争いごと (相続手続の全体の流れ) 弁護士 田村 哲雄先生(法政法曹会)	第四回	2023年10月7日(土) 開講予定 相続財産(不動産)の評価と生前対策 不動産鑑定士 平野 香子先生 (不動産鑑定士橙法会)
第二回	2023年6月17日(土)10時00分～ 申込受付中 相続と不動産登記や後見人制度について 司法書士 伊見 真希先生(法政司法書士会)	第五回	2023年10月14日(土) 開講予定 相続や親子間の贈与にまつわる税金 税理士 宮田 雅世先生(法政会計人会)
第三回	2023年6月24日(土)10時00分～ 申込受付中 遺産分割と遺言書の作成について 行政書士 宮田 英之先生(行政書士オレンジ会)	第六回	2023年10月21日(土) 開講予定 経営者の相続と事業承継について 中小企業診断士 内藤 博先生 (中小企業診断士オレンジ会)

第5回を除く講座が
YouTubeで見られます

講義概要・配信先リンク参照先: <https://www.hosei.ac.jp/recurrent/program/program04/>



寄稿 日本橋永信ビルの敷地売却事業について

設立以来35年以上に渡り、不動産鑑定評価に基づく不動産の価値判断力をベースとして、市街地開発事業、マンション建替え事業、共同ビル事業等、多数の関係権利者が存在する事業に数多く携わってきた、総合不動産コンサルタントの代表取締役会長の菊池洋三先生(当会理事)より貴重なコンサルティング実績を紹介いただきました。

1. 所在・地番、建物の用途

中央区日本橋浜町2丁目9番地

土地：宅地 280.54㎡

建物：鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付9階建(昭和51年6月新築)

住戸・事務所 17戸(4階～9階)

店舗・1区画(1階～3階)



菊池 洋三

(株)総合不動産鑑定コンサルタント
代表取締役会長 当会理事

2. 地域の状況

都営新宿線「浜町駅」から道路距離で約160mに位置し、「人形町駅」「馬喰横丁駅」「水天宮駅」からも概ね徒歩5分～10分程度である。

道路は幅員33mの清州橋通りと、幅員22mの金座通りが交差する角地に位置し、視認性及び通路系統・連続性も良好である。

周辺の土地利用は、住宅だけでなく店舗・事務所が連たんし、繁華性が高い。商業地域で容積率700%で最有効使用は「中・高層事務所」となっており、都心部の中央区日本橋にあって、良好な立地条件を有している。

3. 敷地売却事業の経緯

《動機》

対象物件は、1976年築で約46年を経過した旧耐震基準で建築された建物である。

外壁タイルの剥落(外側に網を被せて応急処置的に落下防止策を講じていた)や、階段部手摺と下部コンクリートとの定着部の亀裂、設備の老朽化等、劣化が進み、建替えを含めた何らかの措置が喫緊の課題であった。(後に耐震診断により耐震性不足が明らかになった。)

大規模改修を行う場合、耐震補強やエレベーターの取替工事等、膨大な改修費用が必要になるという認識を各区分所有者が持っていたことが建替えの動機になった。

そこで、建替え計画を具体的に検討するため、まず管理組合修繕費の一部を流用し現在の用途で再建築する建物基本計画(案)を建築事務所に依頼した。それをもとに事業計画・資金計画を作成し土地価額を評価して、各人別の建替事業への収支条件と事業費の負担額を作成した。

《各人別の個票作成と意見集約》

基本計画案をもとに、モデルプランから全地権者との個別面談を行い、建替についての意見を集約した。当初はマンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下、「円滑化法」という。)の建替組合方式で検討していたが、円滑化法の改正により敷地売却方式が制度化されたことを踏まえて、勉強会・説明会を開き両方式の特徴、事業計画・資金計画・スケジュールの長短の資料を作成し、アンケート調査、それに基づきどちらの方式で建替えを推進すべきかの意向を確認するため、個別面談を実施した。

《敷地売却事業を採用した理由》

建替計画を作成した中で、敷地規模が280㎡程度と小さいので、建替組合方式では多くの保留床を産み出すことができず、保留床を売却しても各人の負担金が多額となり対応できないとの意見が多く、建替え計画

を中断した。しかし、円滑化法が2014年6月に改正されてあらたにマンション敷地売却組合方式が制度化されたことを受け、建替組合方式と敷地売却方式を対比したモデル資料を作成し、メリット・デメリットを提示し、個別面談、アンケートで意向を集約した結果、過半の人が敷地売却組合方式で事業を推進することが望ましいとの回答を得た。

敷地売却組合方式が多く支持された理由として、建替組合方式の場合、敷地規模が小さく余剰容積率を活用しても保留床が少なく個人の事業費負担が多いこと、建物完成までの時間がかかるため、年齢的に待てないこと、一方、敷地売却組合方式の場合、事業期間が短くて手離れがよく、区分所有者のリスクや負担が少ないこと、等があげられる。

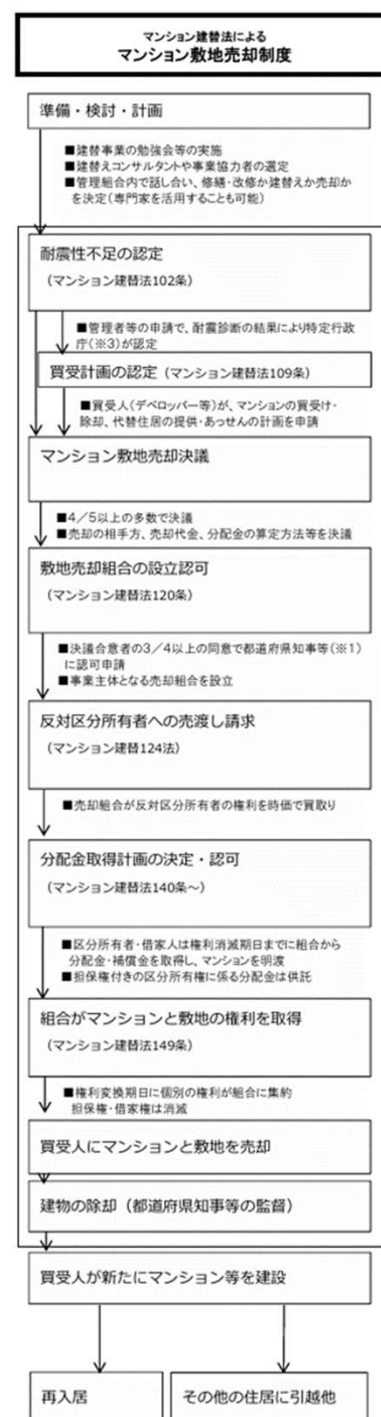
このため、建替組合方式ではなく、敷地売却組合方式で事業を推進する方向で区分所有者間基本合意が得られた。

これを踏まえ、実際に敷地売却方式を前提に買受人を募集したところ、土地評価額を大幅に上回る買受金を提示するデベロッパーが現れ、中古で取得した区分所有者にとっては、取得価額より高い分配金が見込まれることになった。これは、建替え後の用途が住宅中心に限定される建替組合方式と異なり、敷地売却組合方式では住宅を造らなくてもよい等、デベロッパーにとっても自由度が高いことが理由として挙げられると考える。

権利者の中には外国籍の方も3名いたが、代理人を通して意向を聞くと、いずれも投資目的で取得価格より分配金が高いことで、案外早く合意が得られた。

《課題》

- (1) 敷地売却事業では権利変換手続でないため、各自で代替住宅を取得しなければならない。(規模が大きければマンション完成後に優先的にマンションを買うことができる方法もある。)
- (2) 借家人の明渡に時間と費用がかかる
(家主の負担と責任で行うこととしたが、法律では組合が行うことになっている。)売渡し請求を行うにも、借家人居付で行うと組合が家主となるので、タイミングが必要となる。
- (3) 分配金取得計画により一棟全体の所有権を敷地売却組合が全て取得するが、組合から買受人にマンションを引渡す時に、一棟の区分所有建物を普通建物に表示変更する必要がある。しかし、いずれ解体する建物に費用をかけて変更する必要性はなく、費用的にも無駄であると考えられる。このことについて法改正し、表示変更を不要とするようにしていただきたい。
- (4) 借家人の明渡しで立退き費用を求められるが、敷地売却事業の認可を受けても、明渡しについて正当事由にはならないので、法的に借家権は消滅することになっていても、民間の事業なので明渡しには効果がない。(都市再開発法でも同じ正当事由にならない。)このため、借家人の明渡しに関して費用的、時間的なロスを生じる可能性がある。
- (5) 税務上は一般税制が適用されるが、建替え促進するため、何らかの優遇措置が必要と思われる。





当会からのお願い 校友会関連のお知らせ

メールアドレス登録のお願い 会員候補のご紹介のお願い

メールアドレス登録、連絡先変更等ご連絡のお願い

メールでのご連絡を受領されていない方は、是非メールアドレスを、yumiko_kikuchi@jarec.jp までお知らせください。諸々のお知らせはメールでも行っております。また、連絡先、郵送物送付先等の変更は必ずご連絡ください。

法政出身の不動産鑑定士等で当会をご存じない方がいらしたら、菊池由美子 yumiko_kikuchi@jarec.jp までご紹介・ご連絡ください。開業、閉業、訃報ほかの近況報告などもご連絡頂けると幸いです。

校友会3大イベント 本年度予定

以下の校友会3大イベントの実施が予定されています。

毎回、当会はじめ法政士業の会の他団体の会員が多数参加しています。同窓生と新たに知り合い、久しぶりに出会い、懇親を深める良い機会です。ぜひ奮ってご参加ください。

第23回オール法政ゴルフ大会“総長杯”

日時： 2024年9月9日(月) 8時スタート

キングフィールズゴルフクラブ 参加費：20,000円 [ご参加希望の方、菊池までご連絡ください](#)

第30回 全国卒業生の集い「秋田大会」

2024年10月25日(金) 記念ゴルフコンペ(秋田椿台カントリークラブ)

2024年10月26日(土) 14時～公開公演・大会式典・懇親会(午前中に法政士業の会相談会あり)

2024年10月27日(日) エクスカーション(角館、田沢湖、鶴の湯温泉等2コース)

同時開催 法政士業の会によるミニセミナー・合同相談会 2024年10月26日(土) 10:00～12:00

詳細は同封のチラシご参照 [当会からの相談員募集しております](#) [ぜひご協力ください](#)

2025年オール法政新年を祝う会

日時： 2025年1月26日(日) 予定(詳細未定)



校友会 終身会員申込・年次同窓会からの移行手续のお願い

校友会終身会員には、会員だけの優待サービスのメリットもあります。

2014年3月より前の卒業生は自動的に校友会正会員とはなっていません。是非、終身会員(正会員)としてお申し込みください。

2014年3月以降の卒業生は、年次同窓会から当会への移行申請をお願いします。

校友会ではパートナー組織における正会員40名ごとに1名の代表議員選出が可能です。当会では正会員40名未満のため、建設・不動産橙法会との合算で代表議員選出をしています。**不動産鑑定士橙法会単独で代表議員を選出できるよう**、終身会員となりご協力ください。

法政大学校友会ホームページの「各種手続」内に終身会員申込フォーマットが掲載されています。所属希望のパートナー組織「主」の欄に、以下をご記載ください。

「40058:不動産鑑定士橙法会」

校友会ホームページ：<https://hoseinet.or.jp/>

本件の照会先：菊池由美子 yumiko_kikuchi@jarec.jp

校友会会員の方は、法政オレンジマップにご自身の事務所などの登録ができます。卒業生ネットワークへの広報手段として、ぜひご活用ください。ご不明点は菊池まで。

校友会 スマホアプリのご紹介

スマホへのアプリダウンロードにより、校友会の最新情報をプッシュ通知で受け取ることができ、「法政オレンジマップ」(卒業生が経営する店舗と特典紹介)が簡単に見られ、終身会員向け優待サービス「クラブオフ(リロクラブ)」を簡単に利用できます。

「法政大学 校友会 公式アプリ」で検索してください。