

先生、ありがとうございました。

牛木 啓貴

本誌44号(2012年2月発行)に、「特例容積率適用地区制度による容積率移転取引と税務上の取扱い」というタイトルで拙文を投稿しました。当社のお客様から「固定資産税額に納得できない。軽減する方法はないか。」というご相談をいただいたことがきっかけでした。詳細な内容は割愛させていただきますが、土地の容積率を移転するという経済的効果は同一であっても、契約形態、活用する制度の違いにより固定資産税および都市計画税(以下、「固定資産税等」という)の取扱いが異なっていました。Aという制度を活用して容積率を移転した場合には、容積率を譲り受けた側は土地をより有効に利用できることから固定資産税等が増額、容積率を譲渡した側は土地利用に制約が課されることから固定資産税等が減額になります。しかし、Bという制度を活用して容積率を移転した場合には、容積率を譲り受けた側、容積率を譲渡した側ともに、容積率移転後も固定資産税等の額が変化しないというものでした。ご相談はBという制度を活用して容積率を譲渡したのに固定資産税等の額が変わっていないというもので、その表情から深刻さが伝わってきました。経済的効果は同一でも固定資産税等

の取扱いが異なるのは何故か、お客様のおっしゃることはもっともでした。鷓野先生の空中権に関する著書をはじめ、様々な文献を調べ、報告書を作成した経験に基づき完成した原稿です。

この原稿を題材として第259回の都市法研究会(平成24年2月開催)で講師をする機会をいただき、「特例容積率適用地区制度による容積率移転取引と税務上の取扱い」と題し、話をさせていただきました。都市法研究会は学問と実務の融合を目的として発足した勉強会と聞いており、専門家の方、様々な業界の実務経験者等が参加されています。講義中は鷓野先生をはじめ、先生方にフォローいただき、その深い知見や洞察力に驚いたことを今でも鮮明に覚えています。

平成24年に問題点として提起した固定資産税等の取扱いも、裁判を経て改正され、現在は、A、Bいずれの制度でも容積率移転により固定資産税等の額が増減するようになりました。お客様の深刻な表情を覚えているだけに喜びもひとしおです。これまで様々な雑誌や単行本(共著)の執筆をしてきましたが、鷓野先生の著書等を拝見しつつ悪戦苦闘しながら作成し、都市法研究会の講師をするきっかけとなった原稿「特例容積率適用地区制度による容積率移転取引と税務上の取扱い」は特に印象に残っています。

鷓野先生とは、都市法研究会や研究会後の飲食で何度かご一緒しました。当社は会計・税務・不動産鑑定に関連するコンサルティン

グ業務を請け負っています。様々ご相談をお客様からいただく中で、一筋縄ではいかない事案も多いのですが、そういうときはほぼ決まり文句のように、「鵜野先生の本はどうなっている?」、「鵜野先生の本は調べたのか?」と、鵜野先生に会ったことのない同僚からも鵜野先生の名前が連呼されています。また、昭和時代に用地買収したときに『不動産の評価・権利調整と税務』を参考にして業

務を行ったという話も聞きました。鵜野先生の著書『不動産の評価・権利調整と税務』は当社のバイブルとして、また、複雑な事案の解決の糸口として今後も活用させていただきます。

鵜野和夫先生、大変お世話になりました。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

(不動産鑑定士)

## 一生涯足元にも及ばない 偉大な先生

黒沢 泰

この度、かねてから尊敬する鵜野和夫先生がご逝去されたとの報に接し、心からご冥福をお祈りいたします。日頃から鵜野先生を手本にさせていただいただけに、残念でなりません。

私にとって、鵜野先生との最初の出会いは書籍を通じてのことでした。

鑑定評価のことで、いろいろな書籍を調べても難解でさっぱり理解できず、どうすればよいか迷っていたときに書店で鵜野先生のご本を見つけ、「他の本で難しく書かれていることをわかりやすくいえばこういうことなのか。なるほど!」と思った瞬間、鵜野先生の偉大さを痛感しました。それ以来(思い出せ

ば今から三十数年前に遡りますが)、ご縁があり鵜野先生と丸山先生が主宰する「都市法研究会」に参加させていただく機会があり、月に一度開催される勉強会(兼終了後の飲み会)で鵜野先生と直接お話しすることができました(ここ最近では、コロナ禍で中止となっています)。

鵜野先生のご本のなかでは、特に、『不動産の評価・権利調整と税務』、『不動産の鑑定評価がもっとよくわかる本』などを座右の書としておりました。

ところで、自分自身、日頃から常に感じていることは、「わかりやすく書く」ということがどれほど難しいかということです。「わかりやすく書けない」ということは、自分自身がよくわかっていないことの裏返しでもあり、生半可に専門用語を使用して説明しようとするれば、相手方はますます理解が困難となるという悪循環に陥ってしまいます。

私も、最近、「書く」という機会には比較

# Evaluation

## ●台湾における土地収用制度の変遷

——日本統治期と中華民国期以降における「公共利益の増進」を起点として

## ●住宅のリースバック取引の現状と課題

——少子高齢化社会における不動産取引の新潮流

### ◆土地問題雑感——(9)

## 道路の陥没事故と大深度地下の使用(続々)

——大深度地下使用問題の発端秘話

◆人生の勝利者……

◆『権利調整』と鶴野先生の思い出……

◆鶴野和夫先生の思い出……

◆『守れなかった約束』……

◆鶴野先生の思い出～お遍路さん愛媛編～……

◆先生、ありがとうございました。……

◆一生涯足元にも及ばない偉大な先生……

◆ご生前のご厚情に深く感謝します。……

◆松濤へうかがう～先生と過ごした愉快的な時間～……

◆黄昏時のミネルヴァの鼻……

◆鶴野和夫先生の死を悼む～先生が残された大切な考え方……

◆父が残した不動産の有効活用～鶴野先生に教えていただいたこと～……

◆松濤で見る月～著者と編集者～……

◆鶴野先生を偲んで～都市法研究会からぶらぶら会まで～……

◆鶴野先生が憂いた近未来～不動産の権利調整と税務のプロはやがて伝説の人になる～……

◆いつも穏やかに笑い、語り、ウイスキーを呑んでおられた鶴野先生……

追悼

鶴野和夫先生の思い出

## ●台湾における土地収用制度の変遷

——日本統治期と中華民国期以降における「公共利益の増進」を起点として

.....宮畑 加奈子・1

## ●住宅のリースバック取引の現状と課題

——少子高齢化社会における不動産取引の新潮流

.....安井 礼二・19

### ◆土地問題雑感——(9)

#### 道路の陥没事故と大深度地下の使用(続々)

——大深度地下使用問題の発端秘話.....平松 弘光・32

- ◆人生の勝利者.....丸山 英氣・45
- ◆『権利調整』と鵜野先生の思い出.....秋山 英樹・47
- ◆鵜野和夫先生の思い出.....石田 茂・49
- ◆『守れなかった約束』.....板坂 正人・50
- ◆鵜野先生の思い出～お遍路さん愛媛編～.....上野 俊秀・50
- ◆先生、ありがとうございます。.....牛木 啓貴・53
- ◆一生涯足元にも及ばない偉大な先生.....黒沢 泰・54
- ◆ご生前のご厚情に深く感謝します。.....下崎 寛・56
- ◆松濤へうかがう～先生と過ごした愉快的な時間～.....東海林 良・57
- ◆黄昏時のミネルヴァの梟.....曾我 一郎・59
- ◆鵜野和夫先生の死を悼む～先生が残された大切な考え方.....田原 拓治・61
- ◆父が残した不動産の有効活用～鵜野先生に教えていただいたこと～  
.....野呂瀬 秀樹・64
- ◆松濤で見る月～著者と編集者～.....橋詰 守・65
- ◆鵜野先生を偲んで～都市法研究会からぶらぶら会まで～.....廣瀬 千晃・67
- ◆鵜野先生が憂いた近未来～不動産の権利調整と税務のプロはやがて伝説の人になる～  
.....安井 礼二・68
- ◆いつも穏やかに笑い、語り、ウイスキーを呑んでおられた鵜野先生  
.....吉田 修平・70

jp  
11111  
土  
し  
著  
か  
説  
込  
の  
本