鑑定おおさか

No.22　大阪府不動産鑑定士協会

特集記事
大阪新名所
～南堀江界隈～

女性不動産鑑定士に聞く

中古住宅の標準モデル

不動産鑑定士・一級建築士　西宮富夫

独立して一年が経ちました

エコ不動産鑑定・不動産鑑定士　安原香代

目次 鑑定おおさか No.22

立花通り

特集記事
大阪新名所
～南堀江界隈～ …… 1

女性不動産鑑定士に聞く …… 4

中古住宅の標準モデル
不動産鑑定士・一級建築士　西宮富夫 …… 8

独立して一年が経ちました
エコ不動産鑑定・不動産鑑定士　安原香代 …… 13

表紙の言葉

大阪で最も元気なエリアの一つである心斎橋、南堀江を歩いてみた。今回の大阪新名所の取材と撮影を兼ねて。といっても、開業以来私の事務所は心斎橋であるし、自宅は10年以上前から南堀江である。今更といえば今更なのではあるが、改めて仔細に眺めてみると、南堀江ではいろいろな思い入れを感じることが出来た。それは、ショップオーナーの経営への取り組みであったり、建築家のこだわりであったり、旧来からの家具屋のさまざまな工夫であったりした。心斎橋界隈のご立派な高級ブランドのごたいそうな店舗設計もそれはそれで目新しかったりしたのではあるが、私個人としては、古い建物と若い建築家の手による斬新な店舗設計、旧来の経営者と新米の経営者、個人資本と東京からの大資本、そんなミスマッチがごった煮状態で渦巻く南堀江が好きである。そんな、雰囲気が伝わればと、表紙デザインに採用することとした。ただ、一度は現地を訪れてそんなミスマッチを是非感じていただきたいものである。

北川　忠志

大阪新名所
～花街、家具の街。そしてミナミホリエへ…（南堀江界隈）～

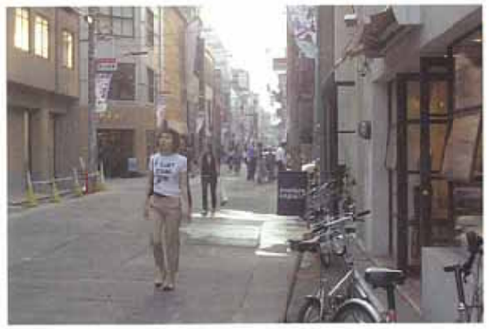
北川　忠志（文責、写真）

今回は、大阪ミナミ地区で近年特に活気を帯び、変化した地域、心斎橋新橋界隈と堀江界隈を特集する。

● 堀江界隈

クラクションを鳴らしても彼女らは、いっこうに道をあける気がないらしく、私も半分あきらめ気分でクルマの速度を歩行速度以下に落として通過することとする。

自宅のある南堀江４丁目から西心斎橋にある事務所まで、一方通行の関係上、私は毎朝必然的に立花通りを通過しなければならない。平日はいいのである。問題は週末である。



大阪人で家具の町と言えば、真っ先に思いつく立花通りは、婚礼家具を中心に古い歴史を持つ家具屋が並ぶ地域であった。ここ数年、この立花通りは若者向けの物販店、飲食店の出店ラッシュが続き、その数は数え切れず、その（どの？）いずれかの店を目当てにした若者たちが、ガイドブック片手にまるで歩行者天国のごとく闊歩してくださるものだから、クルマでの通過はもちろん、自転車でもまっすぐ走行できないほどの賑わいぶりを見せており、今や大阪の代官山（！）とまでいわれている。

堀江界隈とは、南限を道頓堀川、北を長堀川（現在は長堀通り）、東を西横堀川（阪神高速環状線）と木津川に囲まれた地域を指し、さらにこれが堀江川（周防町通）によって南北に分断されており、堀江川を境に北を北堀江、南堀江とされている。

明治時代以前は、商業中心として古くから栄えた「心斎橋」を目前に控えていたことから、材木問屋や家具屋が集中し、現在も北堀江の材木問屋街と南堀江の家具屋街(立花通り)にその名残がみられる。同じ頃、長堀を挟んだ北側にある新町が遊里として栄えた頃、堀江も、花街としての顔を持つようになり、相応のステータスのある場所として有名になった。

私が南堀江に転居してきた平成元年、道頓堀川には、亀やカモやらが材木問屋の浮かべた大きな丸太の上で日向ぼっこをしていた景色が印象的であった。

そんな優雅（？）な光景も、堀江界隈の発展とともに、相当な変化を遂げている。

バブル崩壊以後、堀江界隈の東側に隣接するアメリカ村の急速な発展に伴い、東京資本が同地に流入し、同時に店舗賃料はもとより、地価水準までも高騰した結果、物販店、飲食店の新規出店希望者が、アメリカ村での出店を断念せざるを得ない状況となった。

同時に、材木等の卸業者は輸入材に押され、

また家具小売店は郊外型の小売店に押され、バブル崩壊直後頃（平成５年頃まで）には、何店かの家具商が廃業にすることとなった。

当時、家具の町立花通りの衰退は明らかで、何店かの家具店が生き残ったのみで、ホームセンター等への業態転換もみられた。

結果、賃料水準の高騰してしまったアメリカ村にほど近く、かつ、衰退に伴い賃料水準が低位であった堀江地区に若手オーナーたちが目をつけることとなり、ばらばらと新しい店がオープンし始めたのが平成8～9年頃であった。

当時は、堀江地区における新規出店のペースも、アメリカ村に続けと商工会議所主導により発展著しかった南船場４丁目地区※1に対しては遅々とした感があったが、平成10年になって、堀江地区に日本を代表する空間プロデューサー日限氏が「ミュゼ大阪」をオープンさせた頃から、堀江ブームは一気に盛り上がることとなる。

その後も、東京で人気のセレクトショップ※2が出店することになり、大阪のファッションの中心地としての地位を一気に固めることとなる。

レトロな風情をもつ倉庫や民家の躯体を残したままブティックへと改装され、そこに最新のファッションを並べ、流行を追う若者達が集まる。大変なミスマッチではあるが、そこに新しさを感じるのであろう。旧来の心斎橋筋商店街、アメリカ村、丙船場等々とは一味も二味も異なる感性で南堀江は評価されていく。

我々旧人には、ただ古い建物をうまく改装して現代風に再利用している程度にしか感じないが、心斎橋や百貨店内のブティックのつまらなさや、アメリカ村に行儀の悪さをなんとなく感じる世代には、南堀江のそのミスマッチ感覚はきっと新鮮に写るのであろう。

飲食店舗に関しても、南堀江のそれは、自然光をうまく取り入れることでカフェテラスはどこも開放感にあふれている。材木店の吹き抜け空間をそのまま生かすことにより、ただの喫茶店が若者受けするカフェテラスとして人気を集める。

さらにギャラリーも地域内に13箇所開設され、高感度な地域イメージは完全に定着したものとみられる。

ただ、この堀江界隈も他の地域同様に、東京資本の進出に伴い賃料水準が高騰し、現在では地上店舗で坪当たり５万円（立花通り入り口付近の募集賃料）と、新進の若手オーナーには手の出しにくい水準となり、今後どのような方向で地域が発展していくのかが地元住民としては気になるところである。

※1　当時西心斎橋がアメリカ村で、御堂筋を挟んだ東側をヨーロッパ村と称していた。そこでアメリカ村から長堀を挟んだ北側に位置する南船場4丁目付近をカナダ村と命名していたようである。（笑）

※2　複数のブランドの商品を取り混ぜて販売するショップ。商品はメーカーからの委託ではなく、ショップが自らのコンセプトに合わせて買い付ける。これに対し1ブランドの商品で固めた売り場をオンリーショップと言う。ビームス、シップス、ユナイテッド・アローズの渋谷御三家がセレクトショップの原型とも言えるもので、最近ではレディースのヴィア・バスストップなどが有名。ファッションに限らず、食品などにもこの業態がみられるようになった。（job@niftyより引用）

● 心斎橋新橋界隈

御堂筋を梅田から淀屋橋、本町を経て心斎橋、難波方面に南下されることがあれば、御堂筋が長堀橋通りと交差する新橋交差点の少し手前、中央大通り、南御堂を通過した付近で御堂筋沿道の高級ブティックに注目していただきたい。

いつの間にかこのエリアにはシャネル、ルイヴィトン、ベルサーチ、ダンヒル等の世界の高級ブランドの直営店が建ち並び、閉店後久しい旧そごう（泪）の寂しさとは一線を画している。

御堂筋沿いの建物のテナントといえば従来は都市銀行、地方銀行の大阪本支店の地上店舗が大半を占めていた印象すらあったが、地上店舗が軒並み撤退していくなか、その後を埋めつつあるのが前記の高級ブティックである。金融業界のみならず、ファッションの世界もここ御堂筋においては外国資本に席巻されてしまったのである。

これらは、単に１階店舗部分に入居しているといった生易しいものではなく、建物の１階部分を外観ごとブティックに改装してしまっている。さらに、何件かはそれだけでは飽き足らず、２階部分にかけてビルの外観ごと自ブランドのブティックへと改装してしまっている。まさに、建築物の一部を自社ビル化してしまっているかの如くである。

今までの１階店舗といえば、建物の１階店舗部分と御堂筋に面したショーウィンドウを利用していただけであったのが、建物の外観ごとブティック化する手法は、大阪人にとっては見慣れないというか、なんとなく新しい感覚でスケールの違いを感じてしまう。

この新しい手法が、国内最悪の景況感を誇る大阪人の財布の紐を緩めるのに成功しているかどうかが非常に気になるところではある。

気になる当該エリアの賃料水準は、２フロアをぶち抜いての店舗設計、大型看板の設置、さらには他社の外壁に設置された看板の撤去等の特殊な契約条件を含むため一概に評価するのは困難であるが、賃料水準は坪当５万円程度と噂されている。

筆者の事務所からもほど近く、この地域を毎日と言っていいほど通過するのではあるが、未だに買い物目的で店に入ったことがなく、なんとなくそのムードを感じるだけの自分を日々嘆くのであるが、心斎橋という土地柄が少しでも美しい地域として発展することは大歓迎である。

あの、松田優作の遺作となった映画「ブラックレイン」のときにはまだ残っていたレトロな陸橋（今のシャネルとルイヴィトンの間に架かっていた）が今もし残されていれば、心斎橋、新橋界隈の雰囲気がさらに素晴らしいものであったのにと思うのは筆者だけであろうか。

それにしても、同じ御堂筋にある、そごう心斎橋店（大宝寺通）と、心斎橋ビブレは、いまだ閉鎖されたままである。

座談会2002

女性不動産鑑定士に聞く

～ 私の仕事・今とこれから ～

不動産鑑定士を目指す女性が増えています。平成13年不動産鑑定士試験第3次試験合格者は218人で、そのうち女性は39人。女性合格者の占める割合は17.8%に達しています。(社)大阪府不動産鑑定士協会に属している会員(業者会員、個人会員)576人のうち、女性はまだ34人(5月1日現在)と1割弱にすぎませんが、合格者が増えることで、これから続々と女性の不動産鑑定士が誕生することは間違いありません。そこで今回は、最近、資格を取得し、大阪で活躍されている女性の不動産鑑定士(補)のみなさんに集まっていただき、これからどう働いていきたいか、抱負をうかがいました。

聞き手：熊澤一郎会長
北川忠志渉外広報委員会副委員長

■資格取得に憧れて

……まず、なぜ不動産鑑定士を志したのか聞かせてください.

宮崎：父が法務局に勤めていたものですから、不動産のことをいろいろ聞かされ、興味がありました。父の知り合いの事務所で働き、宅地建物取引業主任者（以下、宅建）の試験に合格した後に、上司に「不動産鑑定士になってみたらどうか」と勧められました。

竹森：私は不動産に興味があり、大学在学中に宅建の資格を取得しました。卒業してからは就職せず、不動産鑑定士試験の勉強を始めました。両親には「普通の就職をしたらどうか」と反対されたので、どうしても合格しないと認めてもらえない。必死に勉強して1年半ほどで2次試験に合格、愛知県の鑑定士事務所で働きました。昨年3次試験に合格。大阪に引っ越したのを機に、今の会社に勤めました。

飛鳥：弁護士事務所で事務員として働き、30歳を過ぎた頃、あまりにも忙しい毎日に疑問を持ってしまって……。もう少し落ち着いたスケジュールで働きたいと思うようになり、縁あって転職しました。その後、独学と通信教育を受けて98年に2次試験に合格しました。

……一般的に、「資格」を伴う職業は女性に人気のようですが。

杉谷：若い頃は小学校の教師をしており、いったん専業主婦になったのですが、子どもの手が離れ出した頃、資格をとることに魅力を感じました。不動産鑑定士という資格は知っていましたが、自分には遠い存在でした。何かしたいと思っていた時、たまたま新聞で専門学校の広告を見たのがきっかけです。主婦でしたので勉強する時間は豊富にありました。2か月で1科目のペースで勉強を進め、覚えにくい不動産鑑定評価基準はテープに吹き込み、家事のＢＧＭとして流し、覚えました。今春、独立する予定です。

吉川：短大卒業後に就職した会社でも、その後に転職した会社でも、自分の生きがいになる仕事とは何なのか模索してきたように思います。「私らしい仕事」って何なのか。資格をとって働くのはどうだろう。たくさん資料を取り寄せ、税理士は私には向いていないし、弁護士はあまりにも難しそう……。消去法で考えて、不動産鑑定士にめぐりあったように思います。一昨年に2次試験、今年3次試験に合格しました。

八木：デベロッパーに就職し、長い間、営業部門で働いていました。30歳を過ぎたころ、専門的な勉強をしてみようかと一念発起。社内に鑑定部があったので、不動産鑑定士を目指したのは自然の流れだったようにも思います。ちょうどそのころ経理部に異動、土日が休みになり、勉強する時間がとれたのも幸いしました。合格した時に鑑定部へ異動を申し出る道もありましたが、実務経験を積むためには鑑定事務所の方が適していると思い、今の会社に転職しました。

■まだ少ない女性の不動産鑑定士

……大阪では女性の不動産鑑定士はまだ1割弱。仕事をする上で、女性ならではのメリット、デメリットを感じることはありますか。

竹森：お客さまからの電話で、女性だから事務員と間違われることがあります。用件も言わずに「誰かと代わって」と言われると悔しい。

飛鳥由美子

●あすかゆみこ
株式会社不動産市場研究所／57年神奈川県出身、80年関西大学法学部卒、98年不動産鑑定士補に。資格は宅地建物取引業主任者、測量士補ほか取得。大阪市在住、趣味は映画鑑賞、旅行など。

不動産鑑定士になったばかりで、自信のない私はこれから力をつけていくしかありません。女性の不動産鑑定士が珍しくないと言われるぐらいまで数が増えてほしいし、世間の意識も変わってほしいと思いますね。

吉川：女性の不動産鑑定士が少ない分、顔と名前は早く覚えていただきやすいとも言えるのではないでしょうか。特に、士補登録後お目にかかる方が増え、よけいそう感じましたね。これまでは上司と共にいろいろな方に会い、たまたま顔を覚えてもらえた。これからはもっと自分から積極的に声をかけ、私を知っていただけるような姿勢が必要だと思っています。

飛鳥：仕事の仲間やクライアントと一緒にゴルフに行ったり、アフターファイブにお酒を飲むことで急速に仲良くなる機会は、男性に多いと思います。女性にはそんな機会は少ない。クライアントと仕事以外の話をする時には、何を話題にしようかと考えます。一方で、クライアントからよく質問を受けるんですね。「鑑定業務について今まで疑問に思っていたんだがこの十数年、聞けなかった。これはどういう意味なのか」と。男性の不動産鑑定士には、男の沽券（こけん）が邪魔をして質問ができなかったのでしょうか。

八木：いわゆる男同士のつきあいが仕事の延長線上にある方もいらっしゃいますが、ごくビジネスライクなおつきあいも増えてきているのではないでしょうか。価値観も変わってきているように思います。

……不動産鑑定士の仕事は広く、よく理解されていると思いますか。

竹森：職業を聞かれて答えると、一般の人はまず知らないですね。説明すると「へえ難しそうな仕事ですね」と。両親は私の合格を喜んでいるのですが、知り合いに娘はこんな仕事をしていると説明しにくいらしい（笑）。ある相談会で不動産鑑定士がお客さまに応対していました。お客さまは、不動産鑑定士はどんな仕事をしているのか詳しくご存じないようでしたが、肩書きがある先生だから何でも答えてくれるはずだと思って、いろいろなことを聞いておられた。一般の方が不動産鑑定士と接したり、不動産鑑定士の方からもＰＲする機会がもっと必要でしょうね。

八木：不動産の業界と鑑定の業界とは少しあり方が違うと思います。不動産業界では「売れる・売れない」「利益が出る・出ない」、そして資金はどれだけ出せるのかといった極めて現実的なさまざまな事情の中で取引が行われます。一方、鑑定業界は、一歩後方で理論的なバックアップをしています。最近は双方が歩み寄っていますが、そのあたりも一般の人にはわかりにくい、なじみにくいことなのかもしれません。

杉谷：不動産鑑定士一人ひとりは個性的で、型にはまっておらず、アピールしやすいキャラクターを持っていらっしゃると思います。いろいろな分野を経験して、この業界に入られた方が多いからでしょうか。その割に職業の知名度が低いのは、不動産鑑定士の仕事が鑑定書の中に埋没し、世間に出ていかない性格によるのかも。これからは不動産の証券化に代表されるように、不動産鑑定士の仕事が前面に出て、この世界ももっと変わっていくように思います。

吉川若実

●きっかわなおみ
不動産鑑定士足立良夫事務所／70年岡山県出身、91年関西女学院短期大学卒、会社勤務を経て95年現在の会社に入社。02年不動産鑑定士に。資格は宅地建物取引業主任者を取得。大阪市在住。

飛鳥：つくづく弁護士のように2時間ドラマの主役にはなりにくい仕事だと思います。先頭に立つよりは、むしろ縁の下を支えている仕事。鑑定書を書くことで物事は完結しないし、その鑑定書は何かの手段だったり、資料だったり……。だからこそ責任は重く、仕事の精度を上げていくしかないですね。

■鑑定書に問題がなくて当たり前

杉谷知江子

●すぎたにちえこ
杉谷産業株式会社専務取締役／56年大阪府出身、78年大阪教育大学卒、01年不動産鑑定士に。資格は宅地建物取引業主任者、不動産コンサルティング技能者、簿記1級などを取得。松原市在住。

……この仕事の醍醐味、あるいは難しさはどこにあると思いますか。

宮﨑：試験合格が「到達点」ではないのだと思い知らされました。働けば働くほど知らない点が出てくる。これだけ関連する仕事、覚えていかなければならない範囲が広がっていく仕事だったとは想像していませんでした。だから、おもしろい。知らないことが仕事への原動力になります。

杉谷：価格は環境によって変化し、消耗品のようだと思うのです。鑑定した価格が開示される時、正当な場合は目の前を流れていき、いつか見えなくなる。何か価格に問題があった時だけ、価格が再び現れ、不動産鑑定士の仕事が問われる。問題がなくて当たり前なのだと銘じておかないと。製造業のように、作った商品が市場で顧客に喜んで使われている姿が見えないのは寂しいけれども、割り切らないといけないと思っています。

八木：大概の場合、物件に関する情報はクライアントが最も多くもっていて、価格もよくご存じです。でも、債権者や債務者、投資家に対して説明やエキスキューズできる保険をかけなくてはならない。今のような時節柄、ストライクゾーンど真ん中の正常価格を求めていらっしゃるケースはむしろ少ない。保険をかけられる側はしんどいこともありますよね。世の流れは情報公開の方向に向いていますから、間違ったことはできない。不動産鑑定士が悩んだり、クライアントとせめぎあったりするケースも増えているのではないでしょうか。

■時代を刻み、動かす仕事に

飛鳥：どのような仕事でも、自分がかかわった仕事を終えた後に電話が鳴ると「大丈夫だったろうか」とドキドキします。本当に自分で考え、自分で判断し、責任を背負うスタンスは、独立し、経営者にならないとわからないのかもしれません。企業の規模によって、クライアントとのあり方も微妙に違うようにも思います。

杉谷：クライアントの依頼目的はどこにあるのか、鑑定書をどのように使うのか、それによってストライクゾーンはどうなるのか、考えますね。自分の理屈では納得できたとしても、クライアントに対して、社会一般に対してこの価格が正常か悩みます。

吉川：私は、おもしろい仕事を思いきってやらせてもらっていると感じています。以前、不動産の相続をめぐって数十年間もめて、裁判に至るまで解決できなかった案件がありました。コンサルティングする形でかかわり、鑑定書を出すと、結果的にはその価格に誰もが納得し、誰もが損をせず、半年も経たないうちにその物件がスムーズに売却されました。長い間、対立し、滞っていたものを一つの鑑定書が解きほぐすこともある。鑑定書自体は社会を動かす歯車かもしれないけれど、歯車を動かす潤滑油のような仕事も不動産鑑定士にはあるのだと思いました。

竹森真弓

●たけもりまゆみ
株式会社小川不動産鑑定事務所／72年愛知県出身、96年同志社大学法学部卒、故郷で勉強を開始。01年不動産鑑定士に。資格は大学在学中に、宅地建物取引業主任者を取得。守口市在住。

宮﨑：私はまだ、自分の印鑑を押して鑑定書を出したことがありません。常に上司に相談し、怒られ、間違いを修正しますが、最終の責任は上司にあります。いつか自分で責任をもって鑑定書を書かないといけない日が来る。なぜその結論を導いたのか、きちんと根拠を説明できるよう、スキルを高めていきたいと思っています。

竹森：いろいろな専門家とお知り合いになれることも、この仕事の魅力ではないでしょうか。他業種なのに、不動産を本当によく勉強してお

られる方もいらっしゃいますよね。ある弁護士さんは、事例の一つひとつまで納得がいくまで調べておられた。私は不動産の専門家なのだから、ますます専門家としての責任をもって、自分自身が納得のいく仕事を目指さなければならないと思いました。

吉川：事務所にはスタッフが4人います。仕事はそれぞれがしていても、悩んだ時、みんな

宮﨑こずえ

●みやざきこずえ
アールビーかわい事務所／70年熊本県出身、93年近畿大学通信教育部法科卒、02年不動産鑑定士に。資格は、宅地建物取引業主任者、業務管理主任者を取得。高槻市在住で4人家族。

に発表し、意見を求めることにしています。ミニ勉強会となり、スタッフどうしが情報を共有でき、それぞれが力をつけることができます。

宮﨑：誰に聞いていいのか、わからないこともあるんです。上司だけでなく、業界内でのネットワークを生かして、自ら情報網を広げないといけないと痛感します。私と同じぐらいの年齢やキャリアの人なら、ぶつかる問題も悩む問題も似ているでしょうから、助け合えるのではないでしょうか。

■ネットワークを広げながら

……専門家司士が意見を求めたり、助けあうことで、より精度の高い結果にするケースは少なくないと思います。さて、これから独立するか、組織でステップアップするか、さまざまな未来がみなさんの前に広がっています。これからの抱負を聞かせてください。

竹森：何年か勉強して、知識と経験を積んでから独立の可能性も開けるのだろうと考えています。女性の不動産鑑定士は少ないのだけれど、それをいい意味で生かして働いていきたいと思っています。

宮﨑：当分は上司に相談しながら、勉強を続けていくしかありません。時間はかかるけれど、もともとゴールがない仕事だとも思っていますから。知識を補強するために、いろいろな方に教えていただける機会を活用したいですね。

飛鳥：これからの仕事のあり方としては、シングルライセンスでは難しくなるかもしれない。一つ資格をとったから安心するのではなく、不動産の専門知識、税務や建築などのいろいろな知識を総合的にもってコンサルティングしていく体制が必要かもしれません。

杉谷：今春の独立を控え、不安と恐さでいっぱいです。仕事が向こうからやってくる時代ではなく、コンサルティング業務など、自ら仕事を創造するやり方も必要になるのではないでしょうか。目の前にある仕事を発展させ、付加価値を求めながら、取り組んでいきたいですね。たとえ小さなことであっても、他にアピールできる何かをもてるよう、がんばっていきます。

吉川：いつかは独立したいですが、それまでに、まんべんなく仕事ができるよう、そして自分の得意分野が持てるようになりたいですね。このことを聞くなら私に、あのことを聞くならあの人と言われるような確かなネットワークを築き、その一員であることが大切だと思います。

八木正美

●やぎまさみ
株式会社谷澤総合鑑定所鑑定部課長代理／63年東京都出身、85年香川大学卒、00年不動産鑑定士に。資格は、宅地建物取引業主任者、不動産コンサルティング技能登録者を取得。大阪市在住。

八木：組織にいるからこそかかわれる案件もあり、その魅力も大きい。今は組織で自分を伸ばしていきたいと思います。鑑定業はかつては守られ、世の中の荒波の中に入らずともやってこれたと思いますが、今や競争のまっただ中。さまざまな専門家や他業種から侵食されている厳しい状況です。就職の機会や労働環境という点で、女性には厳しい状況は続くと思います。ネットワークを広げて働き続けたいです。

……本協会も、みなさんにさまざまな場を提供します。協会のさまざまな活動を通して知識と人のネットワークを広げてください。

（この座談会は2月に実施致しました。）

中古住宅の標準モデル

不動産鑑定士・一級建築士
西　宮　富　夫

住宅リフォーム会社設立が相次いでいるが、中古住宅を購入し、リフォームすれば新築住宅に匹敵する生活が可能となるのは明らかであるし、新築住宅に比べて相当安く買えることから、中古住宅はお金の無い時代に適合した不動産商品となる。

この新築から中古へのシフトは鑑定評価にも重要な問題を提起しているように思われるので、ここで関連する鑑定評価上の諸問題を考えておきたい。

1.中古住宅評価と建付地

中古住宅は建物価値をかなりゼロに近い評価で仕入れることができるので商品化しやすい不動産である。ところが、中古住宅需要が強まり、中古住宅の取引事例が多くなれば、土地は建付地であるので、建付地価格の事例が多くなり、中古建物の取引事例が多くなる。このため、中古住宅建物の価値の再検討とともに、建付地の価値を求める方法がテーマになってくると思われる。

ところで、中古住宅の建付地は新築住宅に比べて地上建物のリスクを織り込むので、需要の高い更地より価値が低いというのが従来からの考え方である。しかし、更地価格より低い価格に加えて、建付地は基本的に建設投資のリスクがないことから、需要が強まる可能性が高い。従って、建付地の評価は建付減価に販売リスクなども織り込む必要があるので、更地価格に対する建付減価の考え方を明確に整理する必要があると思われる。

鑑定評価基準では建付地の鑑定評価額は「更地としての鑑定評価額を限度とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法に基づく収益価格を関連付けて決定するものとする」としている。需要の弱い中古住宅の建つ建付地より、需要の高い建物の建つ建付地が高いのは当然であるから、建物の良否の影響を建付地価格に織り込む方法も検討されなければならない。また、取引価格の配分も需要の中核となる建物にウエイトを置く必要がある。

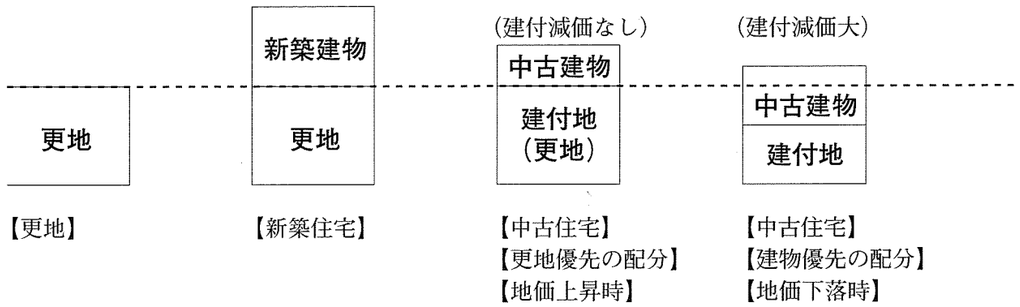
ところが、建付地価格は土地建物複合価格の内訳であり、適正な建物価格とともに適正な建付地価格は判断しがたいのが現状である。従って、中古住宅の競争力による建付地価格の判定という新しい論点に対応していく必要がある。

実際、住み替えが進んでいる住宅団地では中古住宅の取引が多いが、建物価格と建付地価格への関心も強いものと思われるが、建物の影響を織り込んだ価格配分が難しいためか、内訳を明確にしないまま取引するケースも多い。その結果、エンドユーザーは自ら競合する不動産の中から優劣をつけて最も妥当なものを選択したにもかかわらず、購入した建物価格にしこりを残したまま住み続けるというケースも出てくる。本当はもっと安かったのではないか、といった思いに悩まされるのである。

また、エンドユーザーにとっては、価値下落リスクが大きい方の配分を少なくする方が、資産価値の下落に抵抗力があることになる。例えば、建物の価値下落を償却率（約4%）とすると、地価下落の方が高く予測できる（仮に約6%と予測する）場合、建物への配分を大きくして転売時に備える方が、資産価値の抵抗力が高まるということになる。勿論、地価上昇する場合は土地への配分を多くする方が有利であることはいうまでもない。

今後は地価下落を常に念頭に入れる時代に入っていくとすれば、土地の配分を少なくする方が合理的なケースもあり得る。従って、従来欠落していた建付減価を高く見て、直接的に生活に係る建物の配分を多くする考え方が検討追加されなければならない。また、建付減価は必ずしも更地化費用を限度とする必要はない。つまり、更地の商品としての販売リスクに比べて、リフォームの必要もなく販売リスクも低い中古住宅ならば、建付地が高くなる可能性もあるので、リスクといったものも建付減価に含める考え方が追加されなければならない。

このような中古住宅市場との関連を考慮した建付減価の査定方法と、建物への価格配分を優先して行う方法が、従来の方法に追加されなければならない。現状では建物価値を優先する配分は難しいかもしれないが、建物価格を簡便に求める手法さえ整備すれば解決可能な問題であると考える。



日本はお金の無い時代に突入しつつあるが、中古住宅リフォーム市場の拡大を始めとし、既存建物の収益性を商品化する手法も一般化しつつあり、結果として建物の価値の見なおしの傾向が出ている。従来からの開発中心の時代、更地さえあれば新築ビジネスが成立する時代、が転換点を迎えているということなのであろう。しかも、この転換には適正な建付地価格をどうやって求めるか、どうやって建付減価するのか等、といった鑑定評価にとってはかなり根本的な問題を孕んでいると考えなくてはならないのである。

2.中古住宅評価と標準モデル

更地の鑑定評価では、近隣地域の土地の標準的使用を簡単に記述するだけで済んだ。土地評価における標準的使用の記載例は次のような簡潔なものである。

＜土地の標準的使用＞
低層住宅地（戸建住宅と共同住宅が混在する地域内にある土地）
戸建住宅地（戸建住宅が連たんする地域内にある土地）
店舗付高層事務所地etc

従来土地評価のため使用してきた標準的使用は戸建住宅敷地としての利用が標準とか、中層マンション敷地としての利用が標準とかであった。しかし、中古住宅評価にはこれでは不充分である。「競合する中古住宅の標準の状態」に比べて対象住宅の競争力を格差判定し、対象建物価値を判定する作業が不可欠となる。このため、不動産鑑定士は「競合する中古住宅の標準の状態」を明確にする方法として、中古住宅建物の標準モデルを共有する必要が出てきているのである。

新築住宅が標準の場合は、「競合する建物の標準の状態」を明確にするまでもなかったのか、鑑定評価基準にもあまり記載がない。しかし、中古住宅は少し古くなると老朽化やリフォームの必要性などに注意する必要がある。実際、建付地の鑑定評価には「建付地に関するもののほか少なくとも当該敷地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等を記載すべき」となっている。建付地でこのような建物概要を記載するのであれば、中古住宅評価であれば、中古住宅市場で通常チェックされる住宅設備やリフォーム費用水準などを当然記載する必要がある。

また、建物に関しては通常、自分自身の新築時との比較で現在価格を判定するという原価法が標準となっている。しかし、古くなればなるほど新築時と比べるのは格差率（減価修正率）も大きくなって困難となる。つまり、10年ひと昔というように、古くなればなる程昔のことは分からなくなってしまう。

従って、原価法の有効性は新築住宅と比較しやすい時期が例えば10年程度としたら、例えば10年以上経過した住宅ならば、自分自身の新築時と比較しにくいので、別の方法も必要になってくるということになる。

つまり、ある程度古い中古住宅の評価では、建物の競争力を把握するために、標準的な競争力の中古住宅の標準モデルを明確にしたうえで対象物件の競争力の水準を把握するという「比較による格差判定の方法」が必要になってくる。少しリフォームするだけで住める住宅は周辺の標準的な建物の状態の中古住宅価格との比較で決めることが多いから、「比較による格差判定の方法」がわかりやすいと思われる。そして、この比較は、標準的な競争力の中古住宅を規準として行う比較とすべきなのである。

古い建物や中古住宅は、自分自身の新築時の建物価値（再調達原価）と比較して現在の自分の格差率（減価率）を決定しようとしても、比較対照物が明確でなくなっている場合、求めた価値が妥当か否か判断しにくいのは当然である。そのため、古い建物や中古住宅は比較の基準となるものを明確にする必要があるということである。

従って、単純に新築住宅を規準として建物価値を把握するという考え方でなく、建物の競争力が比較しやすい「競合する中古住宅の標準モデル」を規準に価格水準を明確化する手法が重要なテーマとなってくるのである。そして、一般的にも解りやすく、エンドユーザーも使いやすい実際的な比較手法であれば評価手法として合理的なものというべきである。

鑑定評価基準でも「建物の鑑定評価額は積算価格、配分法に基づく比準価格及び建物残余法に基づく収益価格を関連付けて決定するものとする」となっているので、「比較による建物価格判定」は何ら問題が無い方法である。問題は比較手法を適用する為に必要な中古建物の標準モデルと規準となる価格である。

土地評価で近隣地域の標準画地とその標準的使用を定め、標準画地の地価水準（標準価格）を把握し、これを規準に対象土地の価値を把握するのと同じで、中古建物に関しては標準モデルとその価格水準を明確にすることが必要なのである。しかし、「競合する建物の標準の状態」である標準モデルを明確にするには、例えば、競合する複合不動産の用途毎に標準モデルを明確にする必要がある。また、この標準モデルの価格査定を行う必要がある。

評価対象の複合不動産ごとに「競合する建物の標準の状態」である標準モデルが異なるのは、高級住宅地の中古住宅と小規模住宅の集積する地域の中古住宅は明らかに標準とすべき中古住宅の標準の状態が異なるからである。また、標準モデルの価格水準の査定には豊富な中古住宅取引事例が必要である。このためには、通常行っている中古住宅取引価格の配分を資産価値重視等の市場動向に注意したものにしていく必要がある。現在の建物価格配分事例はそうした配慮が無いので、直ちには使いにくい感じがある。

ところで、「競合する建物の標準の状態」を明確化することは、建物の「詳細調査」と類似しているかもしれないが、中古住宅の評価ではそこまで必要ではない。少ない要因で価格を判定できるモデル（標準モデル）がむしろ適している。エンドユーザーも共有する必要があるからである。このような中古住宅の標準モデルを多くの人が共有できれば、通常行う配分法の信頼性がエンドユーザーの考え方と近似することから、結果として中古住宅市場に適合した評価が可能になると思われる。

3.中古住宅標準モデル

中古住宅評価では例えば次のような価格形成要因モデルが考えられる。
これは中古住宅特有のリフォームを考慮した価格形成要因モデルである。勿論、このモデルは現実に行われている建物補修コストを見積もる方法も考慮したものである。しかし、多数のリフォーム事例、建物取引事例があれば、工事費用を見積ることができなくても、標準の工事費に匹敵する格差認定も可能となり、建物価格にアプローチできる。

つまり、一般にリフォームコストは工務店でもなければ見積もることはできないが、標準のリフォームコスト水準やリフォーム工事の標準値がわかれば、多数の事例に基づいた比準表の作成などにより、中古住宅価格水準を判断する事ができるようになると思われる。

また、鑑定評価は建物を外部目視で評価することも必要なことが多く、中古住宅の場合はエンドユーザーが独自に値付けする需要も高いことから、一般的にも活用できる外部目視による中古住宅の比準表のニーズは高い。

しかし、基準となる価格形成要因モデルは当然ある程度の内部チェックも含んだ次のような例を考えるべきである。

＜価格形成要因モデル例＞

中古建物価格形成要因モデルとチェック内容等	
経過年数	人の年齢に相当する建物経過年数
老朽の程度	人の年齢以外の老け方や若さ等に相当する、建物の老朽の程度
外部	外壁等の断熱構造の有無 屋根……雨漏りや色褪せによる改修の要否 外壁……仕上の汚れやクラック等改修の要否 開口部……開閉困難など修理の要否
内部	洋室……居間、寝室の内装など改修の要否 和室……畳、壁仕上等の改修の要否 玄関廊下…玄関、ホール、廊下、階段等の改修の要否
住宅設備	キッチン…給排水、シンクの状態 浴室……給排水、内装、ドア等の状態 トイレ洗面…給排水、パン、その他の状態
外構	駐車場……有無 庭門扉……庭、門扉の状態と改修の要否

内部観察ができないなどの場合には「外部目視を前提とし、内装仕上げ及び住宅設備については標準の老朽の程度を想定し、補修コスト等は一定額（例えば200万円とか）を見込む」などという条件付の評価とすることで、対応が可能になると思われる。

次に、不動産鑑定士が上記の要因モデルを活用して実際に中古住宅の評価を行なう場合、複合不動産の用途毎に標準モデルを定める必要がある。近隣地域に土地の標準画地を設定するのと同様、不動産鑑定士が判断する必要がある。

そして、この建物の標準モデルの価格水準をどうしたら求める事ができるか、標準モデルと対象住宅の格差をどうやって判定できるか、見えないところについてはどう判断すべきか等が問題となる。

標準モデルは標準的な性能を明確にしてあれば、事例価格がある場合はこれと比較することで格差の判断も容易であり、価格も容易に決定することができる。市場で形成されるであろう適正な価格も比較的容易に求めることができる。

また、見えないところのリスク、外部目視のリスクは経過年数格差等の全体的減価修正である程度織り込まれるし、上記のような条件付で行なうなどの方法により対応できると思われる。

中古住宅の評価には土地評価と同様、不動産鑑定士が鑑定評価上重要な役割を担う建物の標準モデルを定めることが必要である。それを標準として対象住宅の現状を比較し、適正な価格水準を把握するのである。比較には評点方式でも良いし、比準表でもよいが、不動産鑑定士がそれを共有していれば、信頼性の高い価格判定が可能となる。

なお、標準モデルの価格は適切な建物取引事例があれば、土地評価と同様に比較によって求めることができる。適切な建物取引事例が無ければ、原価法によって適正水準を把握することが必要となる。

＜中古建物標準モデル例＞

標準モデル例（競合する建物の標準の状態の例）		対象住宅の現状（例）
経過年数	15年	18年
老朽の程度	経年相当	経年より新しく見える
外部	外壁等の断熱構造有 屋根……改修の不用 外壁……仕上汚れあり 開口部……開閉問題無し	外壁等の断熱構造の有無 屋根……改修の不用 外壁……仕上汚れあり 開口部……開閉問題無し
内部	洋室……汚れあり 和室……畳の改修要 玄関廊下…問題無し	外部目視なので、 標準モデルと同等とする。
住宅設備	キッチン…改修不用 浴室……改修不用 トイレ洗面…改修不用	外部目視なので、 標準モデルと同等とする。
外構	駐車場……有 庭門扉……庭、門扉問題無し	駐車場……有 庭門扉……庭、門扉問題無し

以上

『独立して一年が経ちました』

有限会社 エコ不動産鑑定
不動産鑑定士　安原　香代

「女は度胸」とばかりにエイヤッと独立して、早一年が経ちました。

一部の人を除いて、3次試験の合格までは苦難の連続であると思います。

試験勉強の苦難、鑑定事務所の実務経験の苦難、経済的な苦難。

これを何とか乗り越えて、3次試験を合格したときは、もうかなりくたばっています。

でも、ここで最後の苦難を乗り越えないといけません。

資格商売である以上、やはり独立開業しないと浮かばれないと、私は思っています。

でも、いざとなると独立はこわいし、お金もないし、リスクばかりを考えてしまいます。

「ほんまに仕事くるんやろうか？」「わずかなお金は減る一方やし、やっていけるんやろうか？」

私の場合は、年齢的にも能力的にも就職の道は断たれていましたので、独立しか道がなかったのが、かえって良かったのかもしれません。独立に当たって、はじめに悩んだのが事務所の名前でした。これは一番楽しい悩みでもありました。

「エコ」というのは、「エコロジー」と「エコノミー」からとりました。親しい友人が環境問題のコンサルタントをしていたことから、アドバイスを受けました。

アメリカでは、鑑定評価に土壌汚染を考慮するのが当たり前という話を聞き、これを鑑定士としての自分のライフワークとして、ずっと勉強していこうと決めました。

でも、いまのところはすっかり「エコノミー」に傾いています。

独立してからは、色々な営業方法を考えましたね。弁護士、税理士へのダイレクトメール、行政への営業等。私の場合、公示はまだやらせてもらっていません。

行政関係は公示をやっていないと、依頼は無理と聞いていました。でも、どうせ暇だしやるだけやってみようと言う思いで、何度も足を運んでいるうちに、依頼を頂く事ができました。これには本当に感激しました。一生忘れることは出来ないです。

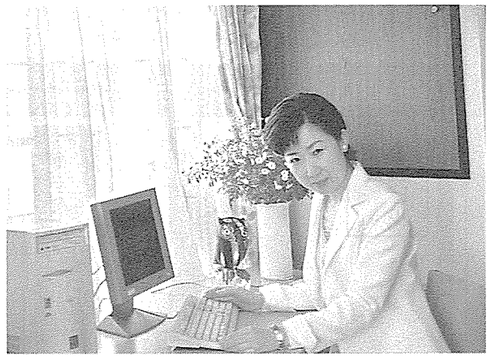
開業して、半年くらいを過ぎたころくらいから、少しずつ仕事が来るようになりました。

今は、鑑定報酬うんぬんというよりも、仕事を出来ることが嬉しくてたまらないし、有難いと思っています。

わたしのように、何のコネもなく当ても無くお金も無くても、なんとかやっています。

それは、私を支えてくださる方や、心ある方たちのお陰です。感謝の気持ちと謙虚な姿勢を忘れずに、足元を固めながらこつこつと努力を重ねていきたいと思っています。

独立すれば何とかやっていけるものです。「男は愛嬌」で独立しましょう。



不動産鑑定評価の
ご依頼・ご相談は……

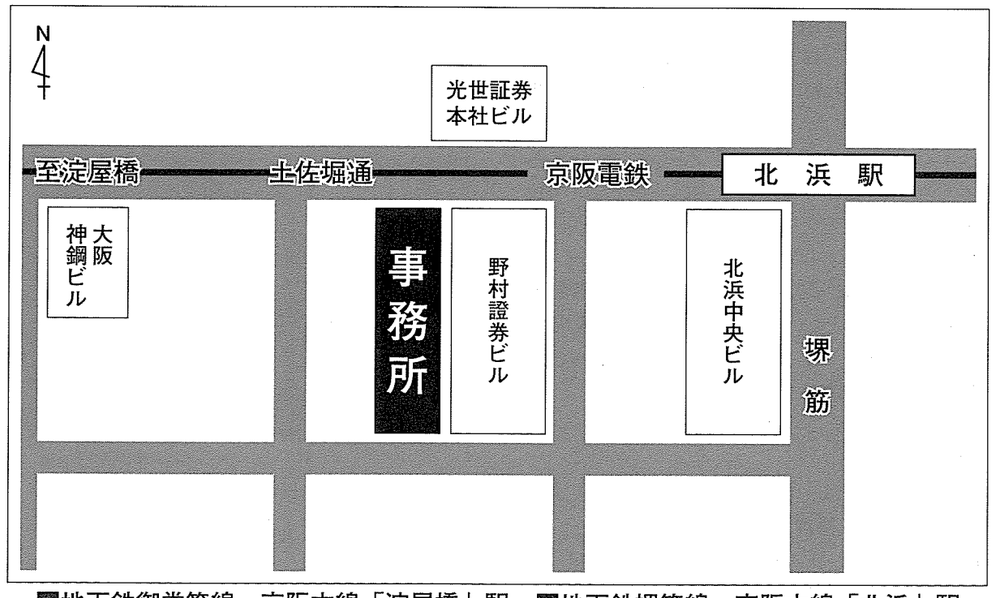
当協会の会員である不動産鑑定業者及び協会事務所へ
お気軽にお問い合わせください。

不動産の無料相談会

相談日：毎月第１・３水曜日
午後１時～４時

場　所：（社）大阪府不動産鑑定士協会
大阪市中央区北浜２丁目５番23号
小寺プラザ　４階
電話：06－6203－2100
FAX：06－6203－0505
URL：http://www.rea-osaka.or.jp/
E-mail：main@rea-osaka.or.jp

（社）大阪府不動産鑑定士協会への案内図



■地下鉄御堂筋線、京阪本線「淀屋橋」駅から徒歩約３分

■地下鉄堺筋線、京阪本線「北浜」駅から徒歩２分

編　集　後　記

「鑑定おおさか」第22号をお送りするのが、不手際のために、桜の季節をはるかに過ぎ、梅雨の時期までずれ込んでしまったことを、まず会員諸氏にお詫びいたします。今回は、女性の不動産鑑定士特集と言っていいぐらいの編集になりました。不動産鑑定士イコール男の仕事、という30年近く前から斯界に身を置くものにとって、今度の座談会の記事は、隔世の感がいたします。今後ますます女性鑑定士が増え、わが理事会にも女性の理事さんがどんどん出てこられることを、大いに期待しています。

（文責：小川哲男）

小川哲男委員長、伊藤信太郎副委員長、北川忠志副委員長
鈴木雅人委員、豊田健治委員、東田鑑委員、松井繁夫委員
（順不同）

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
会報第22号
平成14年7月発行

発行者 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0041 大阪市中央区北浜2丁目5番23号
小寺プラザ 4階
TEL 大阪(06)6203-2100番

印刷 ㈱双陽社
〒530-0003 大阪市北区堂島2丁目2番28号
TEL 大阪(06)6341-0188番

鑑定おおさか

No.22 大阪府不動産鑑定士協会

特集記事
大阪新名所
～南堀江界隈～

女性不動産鑑定士に聞く

中古住宅の標準モデル
不動産鑑定士・一級建築士　西宮富夫

独立して一年が経ちました
エコ不動産鑑定・不動産鑑定士　安原香代