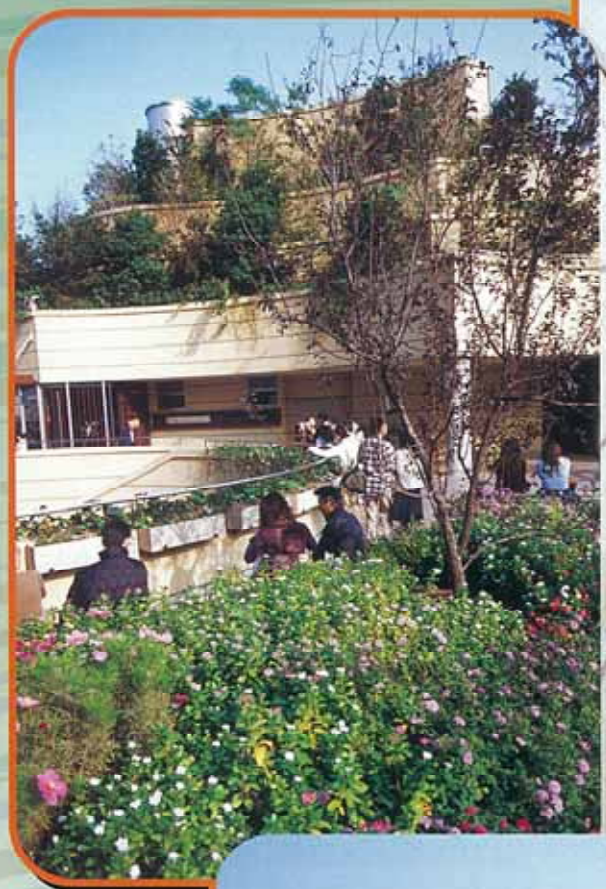
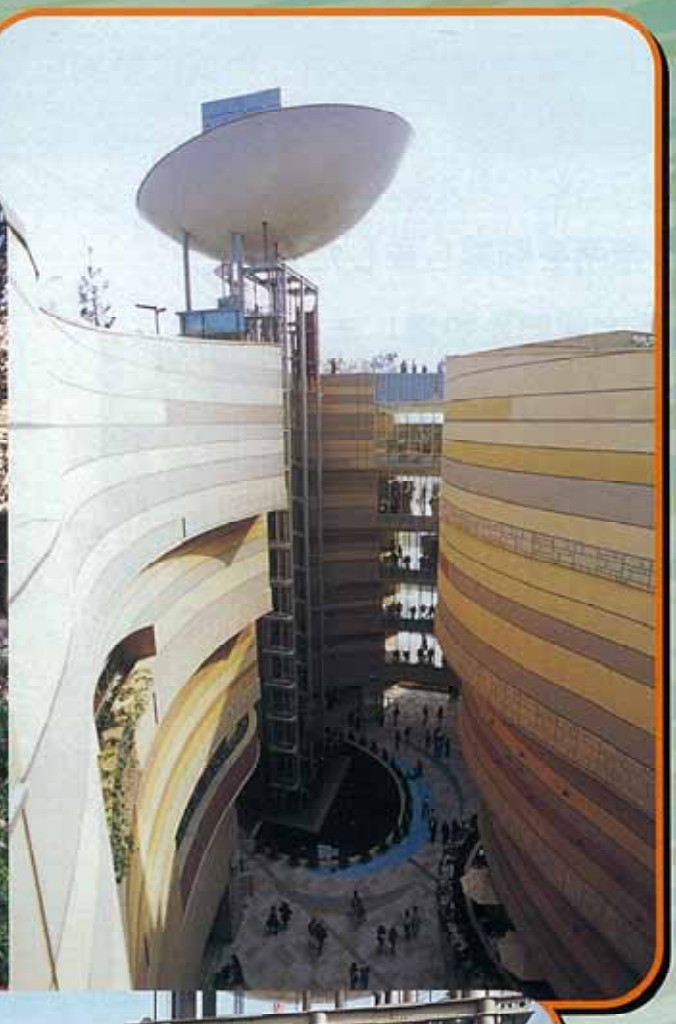
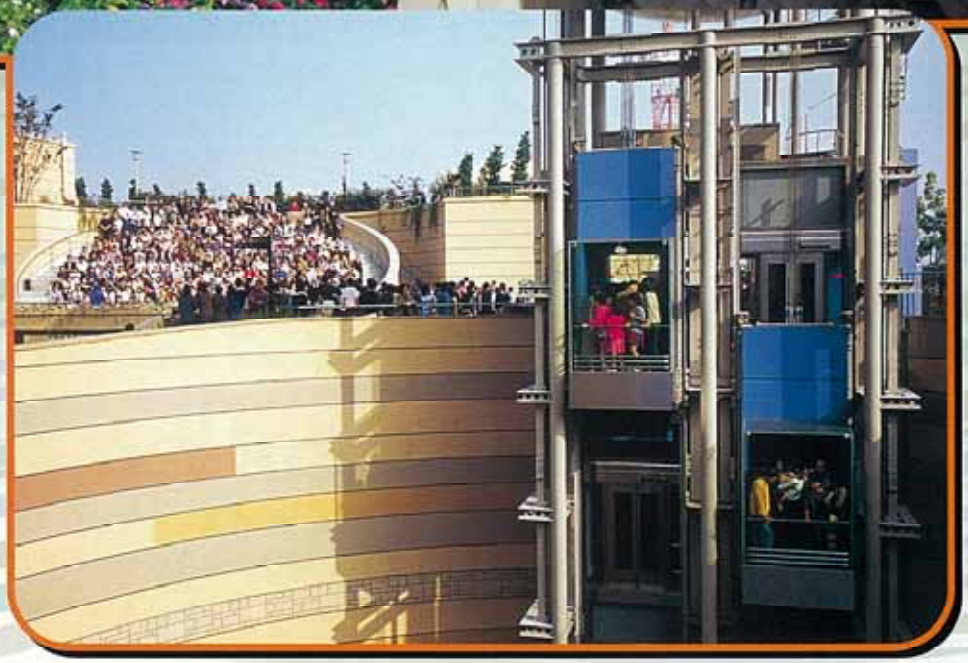
鑑定おおさか

No.24

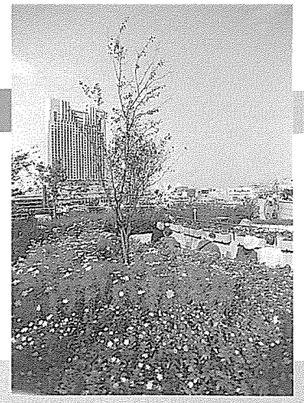






大阪府不動産鑑定士協会

もくじ



特集
熊澤会長へのインタビュー …… 1

第21回不動産鑑定シンポジウムに参加して

研修委員会委員　和田　浩 …… 6

研修委員会委員　小野慎太郎 …… 9

★事務所を開業しました★

『鑑定部門を設置しました』　(株)立研コンサルタント　井上　義朗 ……12

『自分に挑戦』　スマイル鑑定事務所　小林　康之 ……13

『独立して』　(有)朝日エステートリサーチ　正井　智子 ……14

『変化のなかで設立して１年』　武藤不動産鑑定士事務所　武藤　幸夫 ……15

『独立致しました』　矢野アプレイザル　矢野　裕章 ……16

『のんびり開業の巻』　(有)arec　善本かほり ……17

『平成15年度「土地月間」シンポジウム実施報告』 ……18

鑑定士甲子園観戦記　藤原　博司 ……20

拡大ボーリング大会 ―行事報告― ……22

「ITと鑑定」～講師を引き受けて感じたこと～　(株)アクセス鑑定　長尾　成信 ……23

不動産の無料相談会 ……26

表紙の言葉

河井　要祐

“南海ホークス”は何処へ行ったか？
昭和30年代ごろの夏の夜。南海本線の電車に乗って難波の駅に着く直前、
ひときわ明るく輝くナイターの照明が西の方から目に入ってくる。
スコアボードも黒地に白文字。あの頃“南海ホークス”のホームグランドの
大阪球場のナイターは異様に美しく見えた。
今はその跡地が表紙のように“なんばパークス”に生まれ変わった。
それにしてもあの“南海ホークス”は何処へ行ったのか。

特集　熊澤会長へのインタビュー

平成15年度も残すところあとわずかとなりましたが、平成14年度に会長に就任以来、過密スケジュールをこなされている熊澤会長へのインタビューを特集としてお届けします。

お忙しい中貴重な時間を割いていただき伺ったお話からは、大変気さくなお人柄が、また何事にも積極的に取組まれる姿勢が感じられました。（インタビューは平成15年の10月に行いました）

一年を振返って

ー昨年はどのような年でしたかー

会長　少し変な言い方になりますが、これまでの協会活動の中でも、事務作業に時間を取られるという面では、一番余裕の持てた一年であったかもしれません。

ただし、鑑定士協会のことに関しては、頭の中でそれまでの数倍考えていたのも事実です。

振り返ってみれば、旧の大阪部会時代から３期６年間総務委員長をさせていただき、その後に総務担当副会長と同時に法務鑑定委員長を兼任してきましたが、正直いろいろな準備等の作業で、費やす時間は相当なものがありました。会長になってからは各副会長・委員長が本当に積極的に動いていただいているお陰で、楽をさせていただいております。

当然各種の行事、対外的な活動は多いのですが、そのときに出席して時間をこなせば良いので、会長になって大変という部分は、精神的にはあっても肉体的にはほとんどないという気がします。ストレスはもちろん相当あると思いますね。やはり会長職にいることのプレッシャーは前半かなりありました。

しかし、会員の皆様にもよくご理解いただいていると思いますが、各理事・各委員長は（新任の方も多かったですが）本当によく頑張っていただいています。新しい執行部になって難しいこともでてきましたが、会長として理事会・委員会・事務局を見ると皆さん大変良くやってもらっていると思いますし、また積極的であると感じています。

ー会長に就任された時のご感想はー

会長　就任時は49歳で、過去全国の士協会を見ても40代の会長はあまりいなかったと思います。私のような若輩が出来るのかという弱気な部分が最初はありましたが、心を決めてからは（会長選挙の推薦をいただき、承諾書を提出する時には）これも時代の要請と受け止めて何事も前向きに考えていこうという気になりました。

また、組織のトップとして意思決定を行うために、過去の協会活動について最初から調べ直して、なにが良くてなにが悪かったのかを自分なりにいろいろと考えてみました。そこで改めて感じたことは、過去の会長は透明度の高い極めて民主的な運営をしていただいていたということで、非常にありがたかったです。

しかし、時代の変化といいますか、私が就任する時期と相前後して、不動産鑑定にまつわる様々な問題が生じてきました。目の前に出てきた不動産の鑑定に関する諸問題について、社団法人としてなにが出来るか、またやりたい事、

しなければならない事が本当に出来るのか、という部分の整理がつかない状態でスタートしたことも事実です。

それから、意思決定を行うということについては、過去に青年会議所での活動など、ほかの組織の中で様々なお役目を頂いていたことも大いに役立っていると思います。

休日の過ごし方

会長　会長になってからは、事務所の休みが土日となっているものの、フルに休むことはなかなか出来ません。ただ、この日は休むと決めた時に一番したいのは「ゴルフ」です。

要するにスポーツをして体を動かすことです。

夜は家族と食事を一緒にするとか、家族と過ごす時間をたとえ２時間であっても取りたいと思っています。

休日をとるために、その前後が極めてハードになることがあります。また半日休んでも、半日仕事をしていることも結構あります。

ただ、遊びに行った以上はゴルフに限らず、思い切り楽しむことにしています。

また、年に３回くらいはゴルフ仲間と一泊二日のゴルフ旅行に出かけています。例えば沖縄とか北海道とかへ遠征に行くのが楽しみです。反面それだけ、家族と旅行に行っているかというと、そうでもないので、家族は批判的です。

だからいつも、家族には言い出しにくくて困っています。

不動産鑑定士との出会い

ーどうして不動産鑑定士になられたのですかー

会長　大学を卒業する年が昭和51年でしたが、昭和49年に第２次オイルショックがあり、急に不況になった年で、企業の就職協定に伴い、それまでの「青田買い」がなくなり、会社訪問が７月頃になりました。

たまたま私の叔父（父の妹の主人）が西宮で宅建業と共に、鑑定業をやっていました。

私の父も宅建業をやっていましたので、不動産に対する認識はあったのですが、叔父が「一郎君、鑑定士になれよ。家の跡も継ぐことができるし、報酬も良い、月100万取れる」と言われました。

当時のサラリーマン大卒の初任給が７～８万円の時代でしたので、叔父が月100万取れると言ったので、「えっ！」と思い、不動産鑑定士という資格を調べてみました。

大学在学中に宅建の資格は取っていましたが、どうしたら鑑定士の資格が取れるのかと考え、大手不動産会社と信託銀行を受けようと思いました。しかし相当苦労しました、例えば門前払いを受けたりとか…。ただ、最終的に数社から内定をいただきまして、そこに行くのかなと思っていたのですが、大手の会社だとどこへ行かされるのかも分かりませんし、また、会社に入って必ずしも鑑定の部署に配属されるとも限らず、また同時にそのころ父が病気になりまして、家に帰り、家業を手伝いながら勉強をすれば良いということになりまして、結局苦労をしていただいた内定をお断りして、実家に戻りました。

それから家業の不動産業を手伝いながら、地元の鑑定事務所のお手伝いや建売住宅の販売をしたり、損害保険の代理店の仕事もしたりしましたが、無事１年半後に２次試験に合格することが出来ました。しかしその頃には、鑑定士になることを勧めてくれた叔父は体調を崩し、事務所をたたんでいましたので、財団法人日本不動産研究所の入所試験を受けることにしました。大変厳しい試験でしたが、無事入所させていただき、大阪支所に配属されました。昭和53年秋の事です。３次試験にめでたく合格したのは昭和55年です。

不動産鑑定士としての思い出

ー鑑定士になりたての頃の思い出ー

会長　先程、月収100万円のお話をしましたが、研究所に入る時に、新入社員として東京に呼ばれ辞令をもらいました。その時に、本給８万５千円とありまして、これは18万５千円の間違いではないかと思いました。それまでも、父の会社を手伝ったりで、そこそこの給料をいただいていたものですから、「えっ！」と思いました。８万５千円では暮らせないなと思いまして、亡くなる直前でしたが、入院していた叔父にお見舞いに行って、そのことを言うと「わしが言ったのは事務所の収入やで、給料のことではないで」と言われまして、私が早とちりをしていたということが、初めて分かりました。

結局、鑑定士（補）になりましても、サラリーマンのような給料で、始まるんだなということを認識しました。今考えると当たり前の事なのですが。

それから鑑定実務を一生懸命勉強しました。若手の中ではいつも受持ち件数が一番多いといわれるぐらいに早く仕事をこなして、また次の仕事に取りかかるというように自分では心がけて仕事はしていました。

資格の仕事だから、色々な仕事をさせてもらえればそれだけ自分のスキルアップとなると考えていました。だから仕事が多くて、嫌だと思ったことはありません。

色々な類型の案件が来ると嬉しくてしょうがなかったです。同時に様々な勉強をした記憶があります。

ーそのほかの思い出ー

会長　研究所にいたときに、個性豊かな先輩が大勢いらっしゃったので、そこで、色々な人生勉強というか、揉まれまして「変化」があったと思います。

米田専務理事も、私の厳しかった師匠の一人です。大先輩に支えられて会長をさせていただいている訳で、大変申し訳なく、同時にありがたく思います。

また、２次試験の受験講座、実務補修、３次試験の勉強会等を通じて、本当にたくさんの友人を得たことが、私の大きな財産です。実務補修は15期ですが、同期会である「苺（いちご）会」、全国一五会も健在です。協会の縁の下の力持ち、松本総務委員長も同期です。

趣味について

会長　今はゴルフしか残っていませんが、元々は趣味を沢山持っていまして、スキーとか、山登りとかラグビーとか野球とかスポーツ、アウトドア系をやっていました。

ラグビーも42歳まで、青年会議所でやっていました。

数年前に膝を痛めまして、スキーとか、激しい運動は出来なくなりまして、ゴルフも時々乗用カートに乗るという感じでやっています。

私は伏尾ゴルフクラブの研修会のメンバーになっていて、時々競技会に出るのですが、競技会の時は歩いて回るので辛いです。

あとは、映画が好きなので家内と一緒に行きます。夫婦の会話が常日頃乏しいので、ジャンルは問わずに、流行っている映画に行って埋め合わせをしています。

ただ家内は「この役者は嫌い」とかがありますので、私がいいなと思っても見に行けない映画がたまにあります。

日頃の健康管理、ストレス発散法

会長　まず、日頃の健康管理は残念ながら出来ていません。

例えば、標準体重というのか適正体重というのかは、10kgはオーバーしています。

先程の、膝が痛いというのも、これを解消したら良くなるはずですし、他のスポーツも出来るようになるかもしれない。しかしストレスがあるために、半分冗談みたいですが、ストレス性過食症的な症状があります。お酒は余り飲みません（タバコも吸いませんが…タバコは６年前にキッパリとやめました。皆さんもやめましょう）。飲みに行く場面は多いのですが、強くはありません。車を運転して帰ることが多いものですから、そういう場へ行くとやたら食べているということが多いです。

最近は人間ドックも、申し込みをすることが面倒くさいとか忘れたりしていますので、「近々行かないといけないな」と思っています。

私から言うのもなんですが、大阪士会からも案内しているのですが、会員の皆様には是非とも定期的に健康診断には行って欲しいと切に思っています。

過去にも諸先輩方で検査によって具合の悪い所が発見され早期治療につながり助かったというケースがたくさんあったようです。

健康管理が出来ていないということが自覚出来ているので、まだマシかとも思っています。

ジムの会員にもなっていますが、社員は行っているものの、私は一度も行っていません。

若い人に望むこと

会長　私や、私より年上の人のこの業界に対する感覚は、若い人とは違うような気がします。我々が若い人にアドバイスをしても通用しない時代になっていると思うんです。「昔はこんなことをしたので、君もこうしなさい」とかいう話は、たぶん出来ないと思うんです。

ある程度は、鑑定の仕事の中で先輩としてアドバイスをしたりとかはあるのですが、例えば仕事の分野という意味では、従来の公共を中心とする一般鑑定という分野は減少傾向にありますが、それ以外で伸びていく分野も相当あると思われます。その中で若い人には、不動産鑑定士としてのより高度な専門性を身につけていただき、新しい分野を開拓していって欲しいと思っています。

それと鑑定士協会の会長という立場で言いますと、協会活動にもっと積極的に参加していただき、この組織を盛り上げていただきたいと思っています。公益法人としての不動産鑑定士の協会活動が、社会により認知されれば、必ずその先には自分たちの仕事にプラスになって返ってくることを絶対に忘れないで頂きたいのです。若い人たちが、どうしても直ちに目に見えるものでないと興味を示さないという傾向を、最近少し感じています。

日頃心掛けていること

会長　人に対して優しく接するという気持ちは、若い頃から大事にしています（決して女性に対してだけではありません）。

また、人の気持ちを大切にするという考え方が先に立つため、人の話をよく聞くように努めていますが、反面そのために控えめだとか、押しが弱いとか、あまり自己主張しないとか、言われていないか心配しています。（「そんなことは絶対にありません！」…某理事の言）

会長になってからは、対外的にも対内的にも情報には常に敏感であるように努めています。そして必要なリアクションは早く起こすようにしたいと思っています。

今後やらなければならないこと

会長　我々の組織は１期２年ですから、事業計画・委員会活動は現在最終仕上げ、ラストスパートの段階です。

すでに多大な成果を挙げている委員会も多いのですが、テーマが難しくて目下のところなかなか成果を挙げきっていない委員会もあると思います。年度末になって、事業報告を作成する段階で何となくあまり出来なかったという事態は極力避けたいですね。ですから、会長として「それならばどうしたら良いか」とか「何故ダメだったのか」を一緒になって考えていきたいと思っています。

10月の「土地月間」のシンポジウム等では、過去から比べるとかなりお金を使っています。これには、我々の団体のことをより良く知っていただくためのPR費用が相当含まれています。私は鑑定士また協会のPRについては、ある程度費用がかかっても取り組むべきであるという考えを持っています。年明けの地価公示の発表のときに、何かPR広告を打つとか、各方面の方と対談してそれをマスコミに取り上げてもらうとか、とにかくアグレッシブな広報活動に取り組んでいきたいんです。

先日、ある大先輩の鑑定士さんと話していたのですが、その方は「鑑定士は奉仕が足りない」、「他の専門職業家団体は社会に出て奉仕活動をしている」、「（他の業界と比較すると）鑑定士は（奉仕が）足りなさすぎる。だから鑑定士は信用されない、信頼度が低い」と。まあ、少し過激ではありましたが、まんざら外れてはいなくて、それに近いかと思いました。今私は、豊中千里ロータリークラブのメンバーですが、ロータリー活動の原点は、職業奉仕であると思っています。そして例えばお金を寄付するだとかもありますが、基本的には自分の職業を一生懸命まっとうすることを通じて社会に奉仕する、貢献するというのがロータリークラブの精神です。鑑定士もそういう部分を忘れてほしくはないですし、ある意味では、鑑定士が今まで身に付けた知識とか素養というものはかなり発揮できるものがあると思います。その一つが「無料相談会」であるし、あるいは鑑定士協会の推薦の「民事調停委員」とかです。調停委員等の報酬は微々たるもので、実質的には手弁当でまさしくボランティアと言ってもいいのではないでしょうか。勿論、裁判所は「手当てを払っている」と言うでしょうが。

但し、無料だからということで、ええ格好をするのではなく、それこそ自分達の腕を発揮する場所だという気概をもってやれば、例えば「良い調停委員さんだった」とか「相談会で良いアドバイスを受けた」とかが徐々に浸透していくと思います。そういう部分について努力していきたいですし、ついては一部の会員だけではなく、多くの会員にもそういう気持ちを持っていただきたいです。

信条について

会長　言葉で言い表すならば、正義、誠実、勇気です。

最後に

会長　あと残された任期を、先程述べた、「やらなければならないこと」を含めて、ともかくまっとうしたいです。

いつも、理事会に出席してご発言いただく方には、たとえ私と意見・考え方が異なろうが、非常に感謝をしています。

いろいろな行事・研修会を含めて参加して下さる方には、常に「ありがたい」と思っています。

こういう組織ですので、手弁当、ボランティアで運営を手伝って下さっている委員さん方には本当に頭が下がる思いです。

総会等で、いろいろな意見をいただくのも、真剣に考えていただいてるからだと思いますので、非常にうれしく思っています。

最後に、繰り返しになりますが、これからも会員の皆さんのご協力をお待ちしています。

みんなで一緒に頑張っていきましょう。

本日はお忙しいところ、どうもありがとうございました。

かけあしでのインタビューとなりましたが、熊澤会長から会員のみなさんに対する幾つかのメッセージがありました。

①まず、若い会員のみなさんに対しては、協会活動に積極的に参加していただき、更に大阪府不動産鑑定士協会を盛り上げてほしいこと

②「不動産鑑定士」を広く社会に認知してもらうためのPR活動に努めてほしいこと

③社会奉仕の精神を持ち、それを実践すること（例えば無料相談会への参加）

などです。

これらの何れもが、私達にとっては非常に大事なことでありますので、会員のみなさんのご協力をお願いいたします。

最後になりますが、（これも会長の言葉にありましたが）会員のみなさんへ、「健康管理には十分に留意され、毎日の仕事に邁進して下さい。」

聞き手：水野一男渉外広報委員長

第21回不動産鑑定シンポジウムに参加して

1　研修委員会委員　和田　浩

平成15年10月28日（火）、第21回不動産鑑定シンポジウムが横浜市みなとみらい21地区内の横浜ロイヤルパークホテルにて行われました。

今回のシンポジウムは継続賃料についてのテーマで行われましたが、全国から約500名の不動産鑑定士の登録があり、継続賃料に対する鑑定士の関心の高さが表れていたものと思います。

シンポジウムの内容は、まず基調講演として、東京地方裁判所判事の小野洋一氏による「裁判所と継続賃料」と創価大学教授の藤井俊二氏による「ドイツの賃料法に学ぶべきもの－標準賃料表の提言」があり、その後「継続賃料評価手法の再検討」「継続賃料と借地権評価について」「継続賃料のあり方と不動産鑑定士の使命」のテーマで、パネルディスカッションが行われました。

パネルディスカッションには、パネリストとして、先で基調講演された小野氏、藤井氏と、不動産鑑定士・小川隆文氏（愛知県）、同・定森一氏（東京都）に加え、我が大阪士会研修委員長の松永明氏が務め、コーディネーターの不動産鑑定士・中島康典氏（本会副会長・東京都）、同・勝木雅治氏（神奈川県）両氏により進行されました。

ここで基調講演の内容について、まず小野氏からは地裁判事として、賃料紛争に対する裁判所の役割、考え方と、今後の裁判等のあり方についてのお話がありました。

特に、賃料紛争の審理においては弁論主義が採られており、

①法律効果の発生消滅に直接必要な事実は、当事者の弁論に表れない限り判決の基礎とすることはできない。

②裁判所は、当事者間の争いのない主要事実については、当然に判決の基礎としなければならず、この意味で拘束を受ける。

③裁判所が調べることのできる証拠は、当事者が申し出たものに限られる。

もので、我々の賃料鑑定の基礎もこれらが前提となることを改めて確認させられました。

また、地代借賃増減請求に係る調停件数についての資料も提示されましたが、簡裁、地裁ともに新受案件数は直近５年間で僅かずつですが減少傾向にあり、特に平成11年以降は地裁での新受案件の減少が顕著であることから、多くの賃料紛争事件が簡裁レベルの調停で解決されていることが解りました。

なお、最近の司法制度改革として、裁判迅速化法が制定され、１審を２年以内に行う旨が定められたとのことで、新たに裁判所の非常勤職員として、中立公正な立場で訴訟手続きに関与する専門委員を創設するとのお話がありました。我々、不動産鑑定士も不動産関連の紛争事件の専門委員として採用されることが予想されるとのことです。

次に、藤井氏によるドイツ賃料法の講演についてですが、その前提として、ドイツ民法が日本民法と異なり土地と建物を一つの不動産と考えていることから、特殊なケースを除いて、ドイツに借地の概念は無く、ドイツで賃料と云うと家賃を示すとの説明がありました。

また、ドイツでは住居の賃貸借と事業用の賃貸借を区別しており、前者については賃借人保護があるが、後者には契約自由の原則が適用されるとのことで、この点については日本の借地借家制度も検討すべきではないかと思いました。

以上のような前提のあるドイツにおいては、住居用家賃についてかなり厳密に制度化が進んでおり、都市別の標準賃料表が存在し、各都市の住居家賃は標準賃料表に定められた賃料に従って家賃設定を行っているとのことです。また、仮に賃料の増額を行う場合であっても過去３年内の家賃の20％を超えてはならない旨も法律で定められているそうです。

国民性の違いもあるのでしょうが、日本とはかなり異なった賃貸借環境にあると云えます。

大阪士会では以前に府下の地域別標準家賃等の設定調査を行っているようですが、これを全国的、継続的に実施し、日本の家賃等設定の指標となるような仕組み創りを検討してみることも有用ではないでしょうか？

続いて、パネルディスカッションについては、パネラーによるディスカッションと云うよりも、シンポジウムに参加している不動産鑑定士全員の意見交換会的なものでしたが、各パネラーや会場の各鑑定士の多様な意見を聞くことができました。

特に、純賃料に対する地代の利回りについての興味深い意見として次のようなものがありました。

・従来からの地代に関する純賃料利回りは概ね0.7％程度である。
・定期借地における事業用不動産の純賃料利回りは概ね４％程度である。
・定期借地権付き住宅の純賃料利回りは概ね1.5～2.0％程度である。
・定期借地権付き住宅の場合の地代は、マンションの管理料のような感覚で３～４万円／月である。
・既存の地代における利回りも定期借地の利回りにリスクを加味したもので算定してはどうか？

以上については、シンポジウム参加の各鑑定士による意見であり、地域的な格差はあるにしても、今後の地代評価を検討していく上で参考になるものと思えました。

また、パネラー小川氏の「鑑定評価手法等の方法論よりも、どのような場合に増額し、どのような場合に減額し、また増減額とも無いものと判断するかと云った不動産鑑定士としての社会的常識を確立させることが先決である」との意見が特に印象に残りました。

不動産鑑定士による鑑定評価によって求められる賃料は、各鑑定士の判断であり意見ですから、各鑑定士によって決定された鑑定評価額に差異が生じることは仕方のないことだと思います。

しかし、だからといって、賃料紛争の際に両当事者から出された評価額が一方では増額、また他方では減額では、鑑定士の社会的信用は無

くなってしまうものと思われます。

不動産鑑定評価基準や鑑定評価手法の見直しと云う以前に、不動産鑑定士全体の賃料等の増・減額に関する認識の一致（モラル）を確立させることが大切ではないかと思いました。

最後に、今後の継続賃料評価のあり方について、不動産鑑定評価基準の改定も視野に入れ、大阪士会の松永氏から提案がありました。

松永氏が出された新基準（私案）は、平成4年8月に改正された借地借家法の趣旨および最高裁判例の法理を踏まえた内容となっており、叩き台として今後の検討が必要ですが、先般行われた基準の改定に賃料部分が含まれていなかったことから、大変意義のあるものと考えます。

但し、シンポジウムに参加して感じたことは、いろいろな意見が出された反面、継続賃料各手法についての考え方が各鑑定士によってあまりにも多種多様であり、これを収拾することは容易でないと云うことです。

多種多様な意見が各々の鑑定士から出されると云うことは、それだけ継続賃料の評価と云うもの事態が困難なものであることの表れと思われます。

評価の困難さ故に、増・減額に関する鑑定士全体のモラルを確立することも困難であると思います。

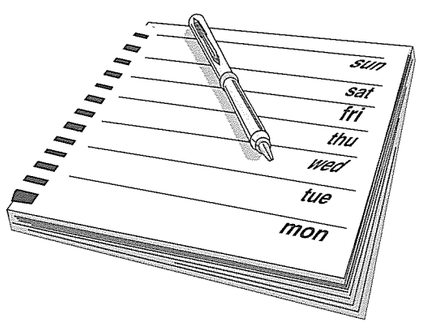
モラルの確立が出来ないのであれば、鑑定評価における賃料評価は、新規賃料を原則とし、特に裁判所から継続賃料としての意見を求められた場合等に限り、継続賃料の評価を行うものとした方が良いと思います。

結局、賃料紛争はその多くが民事調停等で解決されており、且つ、現行賃料の相当性（一般的には現行賃料と新規賃料との格差をどのように埋めていくか）が問われているわけですから、鑑定士としては新規賃料を提示し、結論はＡＤＲ等に委ねることが肝要であると考えます。

どうしても裁判所の判決について、新規ではなく継続としての賃料意見が必要な場合に限り、鑑定士の意見としての継続賃料評価を行うことが、今後の社会的ニーズに合致し、且つ、鑑定士に社会的信用を確保できる手段であるものと感じました。

今回のシンポジウムは、私にとって賃料評価における鑑定士のあり方を痛切に考えさせられた場でありました。

以上、私見ではありますが、第21回不動産シンポジウムに参加した感想を述べさせて頂きました。



2　研修委員会委員

小野　慎太郎

1．はじめに

先日行われた第4回少人数ゼミ形式研修会（平成15年8月21日、大阪府不動産鑑定士協会主催）では、継続賃料（特に地代）評価について司法と鑑定評価、不動産鑑定評価基準の問題点等の観点から活発な議論が繰り広げられた。「右肩上がり経済の終焉と継続賃料（継続地代評価の現状と手法の問題点）」という当シンポジウムのサブタイトルは、全国の不動産鑑定士がこの問題をどのようにとらえているかを知る、タイムリーで興味深いテーマであった。判例に現れた鑑定評価手法の否定ともとらえられる判決文をどう考えるのか？不動産鑑定評価基準の改定は必要なのか？又、その内容は？等々の思いを胸に参加した当シンポジウムの内容と私の感想は概ね次のようなものである。

2．シンポジウムのあらまし

(1) 基調講演その1
東京地裁判事　小野洋一氏

ー裁判所と継続賃料ー

小野判事により、裁判所における賃料増減額訴訟（調停を含む）の審理の進め方、判決にあたっての裁判官の考え方等につきわかりやすく的確な説明があった。中でも「判例」の読み方につき、「法律的見解の全てを同じような意味、重要性を持つものと即断せず、常に全体の紛争の中でどのような位置づけをもつ、どのような比重を要する争点に対してなされたものであるかを十分に見極める必要がある」との指摘は、我々が判例を読む上で心しなければならないと痛感した。

最後に、最近の司法制度改革を巡る動きについてわかりやすい資料による紹介があったが、新制度における鑑定人の役割、専門委員制度等は不動産鑑定士との係わりが深く今後業界としてどのように対応していくかは重要なテーマであると思われる。

(2) 基調講演その2
創価大学　藤井俊二氏

ードイツの賃料法に学ぶべきもの（標準賃料表の導入の提言）ー

藤井教授からは、ドイツにおける標準賃料表の解説があったが、日本の民法、借地借家法との相違点の主なものを紹介すると次の通りである。

①ドイツにおいては借地はまれにしか存在せず、「賃料」に関する問題は借家にほぼ限定される。
②賃貸借（借家）は、居住用と事業用に区別され、前者については賃借人保護主義が適用されるが、後者については公序良俗違反、暴利行為以外は契約自由の原則が適用される。
③居住用の賃貸借については強行規定として「比較家賃方式」が適用され、その指標として「標準賃料表」が作成されている。
④標準賃料表は市町村又は賃借人の団体により作成され、2年程度での改定、公表が義務づけられる。
⑤標準賃料表のほかに、統計学的手法により作成され、法的推定力を持つ「特別賃料表」制度、「賃料データバンク」制度もある。
⑥賃料増額は過去3年以内の家賃の20%を超えてはならないとの「増額制限」がある。
⑦その他（環境対策のための出費による賃料増額、傾斜家賃の特約、インデックス家賃

等の制度）

上記の内、賃貸借を居住用と事業用に明確に区別している点、標準賃料表制度等は、今後の借地借家制度、不動産鑑定評価手法の道しるべとして十分参考となるものと思われた。

(3) パネルディスカッション

午後のパネルディスカッションでは継続賃料を求める４つの評価手法の再検討を中心に、各手法の位置づけ、試算賃料の調整に関する検討課題等について討論が行われた。発言は、現「基準」の枠内で主に実務的な観点から検討すべきとの立場と、「基準」の改正又は新たな「指針」の作成が必要であるとする立場に大きく分けられると考えられるが、全体としては現「基準」の改正等の必要はなく、「基準」の解釈、又は、各手法適用時の技術的な視点からの改善で足りるとする立場が多かったように思われる。

パネルディスカッションのあらましと小生の感想は次の通りである。

①パネラーの問題提起

パネラー各先生の発言の内、収益分析法を重視すべきであるとの意見、不動産鑑定士は、当事者の個別的事情に踏み込むべきではなく、鑑定評価は新規賃料の評価にとどめて後は裁判所に判断をゆだねるべきであるとの意見は興味深かった。

②利回り法についての検討

利回り法の手法そのものについては、特に目新しい意見はなかったように思うが、本手法が「地価が安定しているときで、しかも過去の賃料決定に際して当事者に紛争がないとき」に有効であるとの指摘は正しいと思う。ただし、鑑定評価の実際でこのような案件はまれであり、利回り法の存在意義は実務的には小さいとも考えられる。

なお、継続賃料利回りの実態については、全国各地で調査が行われておりその結果が発表された。発表された数値は、継続賃料で0.7%～1.0%程度、定期借地権等については２%程度（ある県では４%程度）に収斂されるようであるが、「利回り水準」の把握という意味で参考となりうるものと思われる。

③賃貸事例比較法についての検討

継続の賃貸事例の収集が困難であること、事例の個別性をいかにして比準作業に反映させるか等の問題点については、過去に繰り返された議論と同様であるが、本方式が有する問題の克服方法につき、大量観察、統計的手法等を通じて比準地代をピンポイントでとらえずに幅を持たせて水準として把握する等の提案があり、興味深かった。

なお、参加者より、本方式そのものの適用はなくとも、裁判所では賃貸事例を添付して検証等を行った鑑定書が採用される案件が多いとの発言もあった。

④スライド法についての検討

スライド法の意義、問題点については特に目新しい指摘はなかったように思うが、現行賃料が適正水準（判定は難しい）にあることが本手法の精度を左右することは再確認されたように思われる。

固定資産税の下落が地代減額の理由となりうるとの指摘もあったが、過去に固定資産税の増額を理由として相当の増額がなされている場合を除き妥当性は低いものと思われる。

⑤差額配分法について

本手法については問題が多い。新規地代をどのように求めるのか？地価下落時の現在、マイナスの差額がでたときにどう配分するのか？等々、手法の本質に関わる問題点は解決されるのかが議論の焦点であった。

まず手法の成立根拠については、賃料には元本と果実の相関関係があること、新規賃料が正確に把握できる場合に、時間をかけて少しずつ近づけようとするのは人間の自然な発想であり、説得力があること等よりあまり異論はなかったように思う。

新規賃料の求め方については、家賃の場合はともかく、地代については積算法に頼らざるを得ないため問題点が多い。新規の賃貸事例は、定期借地権をのぞいては収集困難なことが多く、求められた新規地代を市場の資料により検証できず、求められた賃料が観念的で実証性に乏しいことは否めないからである。

マイナスの差額については、従来通り配分すべきとの説と、継続賃料が新規賃料を超えることはできないから全額を支払賃料から控除すべきであるとの２説あるが、私見としては居住用、事業用で両者を使い分けることができるように思うが、新規賃料の求め方に内在する問題よりは比重は小さいものと感じられた。

⑥収益還元法と地代について

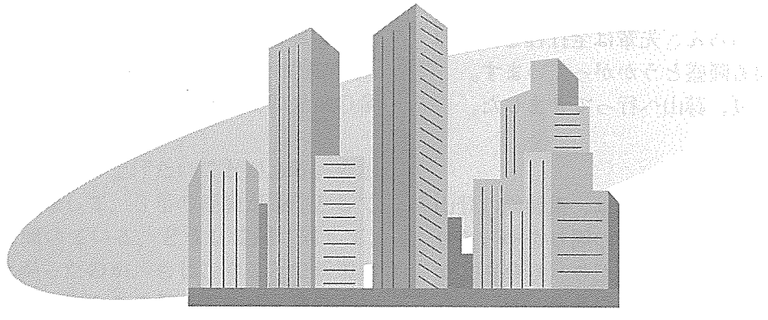
地代を求めるにあたり、土地残余法の土地帰属純収益から対象不動産の適正地代（新規地代・継続地代）を推定可能かどうかが検討課題の一つにあがったが、会場からは、「家賃は地代の源泉であるので十分可能である」等の意見があった。パネラーの意見のなかにも、地上建物が賃貸用不動産であるような場合は東京高裁の判例と同様に土地残余法に準じて地代を求めるべきであるとの主張があったが、全く同感である。

３．おわりに

本シンポジウムのテーマから、又、会場が「みなとみらい21」であること等より、勝手に革新的な内容を期待して参加したが、全体的には「基準」に定められた手法につき理論的な問題点、現在の評価実務における問題点等の検討に多くの時間が費やされ、「基準」の改正を含めた議論はあまりなかったが、テーマが継続賃料で法的安定性等が重視されることを考えるとやむを得なかったとの感もある。

その中で、少数意見ではあるが、「基準」の改正、土地残余法の重視、司法への我々の働きかけ等の意見があったことは注目すべきであると思う。私見としても、現「基準」は、更地についての収益還元法が精緻化され、利回り等の把握も「リスク」判断等により理論的に整備されたのに対し、継続賃料評価における利回りの把握方法等がやや抽象的で不明確であるように思う。せめて、居住用と事業用の区別、新規賃料（特に地代）の求め方の明確化等は必要ではないかと思われた。

以上



『鑑定部門を設置しました』

株式会社　立研コンサルタント
不動産鑑定士　**井上　義朗**

◆あなたはどこに

「いま、株式会社立研コンサルタントに勤めています」

「はぁー」と電話の相手…。

「企業立地のリツ、研究のケン…リッケンです。補償評価専門の会社です」と私。

「(株)立地評価研究所の調査コンサル部門を引き継ぐ組織として、平成６年に創業しています。はい、社長は吉川雅治です。各種補償の調査・積算、土地建物の評価、建築技術、測量及び土木技術、航空測量、都市計画、税務などのソフト、ハードの専門家が集まっています」「主要な業務のひとつ、固定資産評価における路線価システムで信頼をかちえております。この業務を補完する意味と新しい業務の柱として、今年の４月、鑑定業者として登録をしました。鑑定業務は私が担当します」…と、まあ、こんなやりとりも終わって、はや夏も過ぎ行く昨今です。

◆山へ行けば何かいいことあるだろう

仕事の成果は、需要に対応する供給力で決まるといいます。大雑把に書けば、「ニーズ」×「能力」×「効率」×「意欲」＝「仕事の成果」とでもなりましょうか。

ある先輩が不動産鑑定業を開業しようとしたとき、富士山に登ったそうです。体力は残っているか、忍耐力はあるか、これを確かめるためです。仕事の成果方程式を地で行ったわけです。体力も能力のうち、忍耐力は持続する意欲と解釈できます。もちろん、先輩は全行程を徒歩のみで制覇。社業も隆盛とうかがっています。

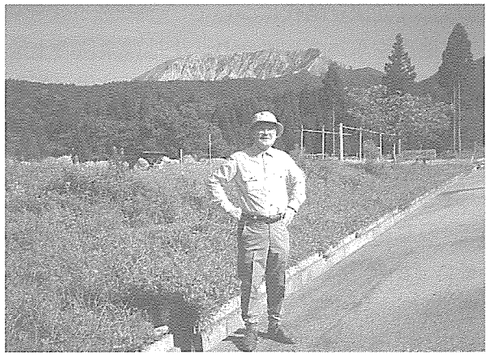
そこで、この夏、蒜山へ行ってきました。

◆分水嶺で思ったこと

高原の漫歩者を自任する私は、重装備の登山は好みではありません。宿舎の周りをゆっくりと散策し、緑の大地に寝転んだり、野草をスケッチしたりして晩夏を楽しんできました。とはいっても、さきの仕事の成果方程式が今回の旅行中、時々頭の片隅をよぎったことを白状しないわけにはいきません。

蒜山の麓には、岡山を経て瀬戸内海へ注ぐ旭川の源流、塩釜の冷泉があります。蒜山は山陽と山陰を分ける分水嶺のひとつとも言えます。山陰の富士といわれる大山は蒜山高原の北方にありますが、ここまでくると、川は北へ、日本海へと流れていきます。

思考における二者択一を迫られれば、供給論よりもむしろ需要論に傾いたと告白せざるを得ません。前職場では皆様に支えられながら勤めてきましたが、やったことが本当に顧客満足をかちえていたか。これから鑑定士として顧客のニーズの何に貢献したいのか。自問自答のほろ苦くも決意新たな旅でした。



写真は大山を背景としたスナップです。

『自分に挑戦』

スマイル鑑定事務所
不動産鑑定士　**小林　康之**

私は現在、社会保険労務士事務所と不動産鑑定事務所を兼業している。他にも聞いたことがない、妙な組み合わせかと思われるかもしれない。

実は平成13年12月信託銀行を退職して、平成14年６月社会保険労務士として開業した。お恥ずかしい限りだが、どうも顧客開拓が空回りがちで、なかなか思い通りにいかない。そこで思い切って鑑定事務所を併設することにした。

今から考えると、少々自分に無理をしていたのかもしれない。ごく自然にやりたいようにやればよかったのだ。何も難しく考える必要はない。

現在、お蔭様で社会保険労務士業、鑑定業とも少しずつではあるが、着実に売上が伸びてきている。そして、この２つの仕事が大好きだ。どちらもやっていて楽しい。

社会保険労務士は、中小企業の社長と渡り歩く世界だ。何とか会社の役に立ち、併せてそこで働く人たちを守りたい。そして、それぞれの立場で幸せを追求してもらいたいと切望する。

不動産鑑定業は、不動産の醍醐味を感じる。この世における不動産のあり所を示し、新しい活路を見出す。これからもマクロ的な観点に立った鑑定を心がけていきたいと思う。

今まで債権流動化がらみの調査の仕事が中心であったが、最近になって本格的な鑑定もいただくようになり、人のつながりのありがたみを感じる。先に独立した先輩が「社会保険労務士の鑑定士ですよ」とアピールして、大手業者に依頼予定の仕事を健保組合から取ってきてくれたのだ。そのほか、社会保険労務士関係でも、いろいろなチャンネルで、鑑定需要の発掘の余地はまだあると感じている。

私から１つ、申し上げたいことがある。公示価格の受託に際して、３年の経験が条件として付されたと聞いている。どうして国に対して、声を上げなかったのか。もしこのことで新規参入が阻害されるようなことがあれば、業界のレベル向上に打撃を与えることは間違いない。開業して食える資格でなければ、決して一流ではない。また、国の方針に左右される資格もしかりだ。

最後に私が力を入れている市民活動をご紹介したい。私は全国組織のNPO法人個別労使紛争処理センターの運営に参画している。当センターは弁護士、社会保険労務士等の労働問題の専門家が集まり、第三者的立場から個別労使紛争を解決するための助言、指導、調整などを行っている。東京、大阪を始め全国に相談会場を設け、無料で相談に応じていますので、周りでお困りの方がいれば、是非ともお声がけ願いたい。

NPO法人個別労使紛争処理センター
東京本部　０１２０－７４９－６０４
大阪支部　０６－６４６０－２２２２

以上

『独立して』

有限会社　朝日エステートリサーチ
不動産鑑定士　**正井　智子**

昨年11月に会社を立ち上げてから、間もなく１年が経とうとしています。平成11年８月に、長年お世話になり現在の鑑定の基礎を教えて頂いた東洋不動産株式会社を退職し、暫くは私的な事情で鑑定からも他の仕事からも離れての生活を過ごしました。その後、全国展開の大手専門学校の店舗開発部門に就職。マーケティングや店舗賃貸業務等をこなしながら自分自身の将来を考える中で、やはり鑑定を中心として不動産業界に携わっていこうと決心し、開業前約１年間は、東京の鑑定事務所で仕事をさせて頂きました。鑑定業務に関しては約２年のブランクがあり、その間に鑑定評価手法の変化、依頼案件内容の複雑化、IT化の進行等があり、戸惑いもありました。しかし、自分の目標がはっきりと定まった点で、以前にも増して鑑定に関して真剣に向き合うことができ、密度の濃い１年間を過ごすことができました。

鑑定事務所への就職等も検討しましたが、前述の密度の濃い１年間を経て、「やる気」「体力」ともに今がベストと、思い切って独立しました。具体的に独立を決心してから、実行に移すまではあっという間で、我ながら、自分の行動力と楽観的性格に驚きましたが、何事も波や流れに乗ることが大事とばかりに、前へ前へと突き進んでいたような気がします。

私は、まだ地価公示等の公的評価は担当していません。仕事が頂けるかどうかのあてもなく開業してしまい、当初は不安で一杯でした。しかし、先に独立された先輩方、以前お世話になった会社の方々等が、本当に親身になって相談に乗って下さり、「え？そこまで教えていただけるんですか？」と恐縮してしまうくらいご指導下さいました。独立して一番よかったと思うことは、このような周囲の方々の暖かさを実感できたことだと思います。自分の目標となる方が周りに多く、毎日の仕事の中で様々な刺激を与えて頂いています。

現在は、以前からの人脈を頼りにご依頼を頂き、なんとか毎日忙しく過ごしています。けれど、やはり自転車操業の域を出ず、この１年間こぎまくりの状態が続いていますので、２年目は計画的な営業と、業務の円滑化を目指して頑張りたいと思っております。

さて、独立してからのメリット、デメリットを申し上げますと…

メリット

・周りの方々の暖かさが骨身にしみたこと（何ものにも代えがたい喜びです）
・同じ依頼者から、２度目の依頼が来た時の喜びはひとしお
・厳しい条件で複雑な案件が舞い込んでくる（これはデメリットとも取れますが、貴重な経験としてメリットとして捉えています）
・時間の自由があること（夜中まで仕事をすることもあれば、通常の勤務時間中に買い物をすることもできる）

デメリット

・検算、目が変わらず、一人では大変です
・大企業の看板が無くなると、受注はかなり困難
・一人でやっているととても孤独、誰のせいにもできず、愚痴る相手もいないので、かなりのストレスに苛まれることもありました
・期限が迫ると徹夜で肌が荒れまくる
・経費計画の策定（特に１年目）
独立後、受注して作業して発行して…売上げを上げることと、作業内容に不備が無いよう注意することにばかり気をとられており、約半年経ってから、やっと経費の計算をし始めました。そして驚愕！売上げは幸い予定通りだったものの、経費は自分の予想を大幅に上回っていて…。完全に計画不足でした。色々な方のご経験談も伺っていたのですが、やはり一年度通してみないと、経費感覚は掴み難いと思います。

ともあれ、現在のこのストイックな生活を、自分では結構気に入り、楽しんでおります。社会情勢全般に先行き不透明な時代ですが、逆風の中でこそ経験できることも多いはず！と開き直り、楽しく、でも真剣に頑張りたいと思っております。

まだまだスタートしたばかりの若輩者ですが、諸先輩の皆様には今後ともご指導、ご鞭撻賜りますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。

『変化のなかで設立して１年』

武藤不動産鑑定士事務所
不動産鑑定士　**武藤　幸夫**

今年の新年賀詞交歓会でのこと、途中で新入会員紹介があり、私も名前を呼ばれたので壇上へ上がりました。ライトに照らされながら、昨年までいた信託銀行で毎年催される新人歓迎会を思い出し、あの初々しい顔が目に浮かびました。

壇上に並んだ先生方を見るとやはり若い人が多く、事務所設立の新入会員とは云いましても、昭和46年に協会に入会（個人）し、還暦を一昨年迎えた自分と「新」に、この時は違和感を覚えまして「えらい所へ上がったものだ」と急ぎ降りてきました。設立して、まだ日の浅い頃の一コマでした。

これより遡る昨年５月、退職しましたが、鑑定は「生涯学習」に止めたいという私に、開業して新たな「修行の道」に励むことを勧めて頂いた先輩先生がおられました。

それで、やや遅れて、昨年10月、鑑定士事務所を設立しました。

そして、数年振りの地価公示評価作業に着手、鑑定評価基準の改定があり、一般鑑定評価作業が始まりました。

銀行在職中は、自信過剰気味の言動で多々ご迷惑をお掛けしてきたことと反省しておりますが、一人で独立してみると、私の苦手なパソコン操作一つとってみましても、教えてもらう人が近くにいなかったりして非力を痛感しました。私にとりましてはこのようなことや新基準への対応等多くのことが「新」への挑戦となりました。

なお、在職中との違いは、

①意見を交換する人が日々近くにいないこと
②永年の間、部内売買物件検討会等を通じ、売りに出た不動産及び価格、実際売却された価格等を見聞きして、市場の動きを随時入手していたのが、出来なくなったこと
③情報誌、メデイアを通じて情報量は増えているものの、各種業界の人々と日々会って、直接いろいろの情報を得る機会が減少していること

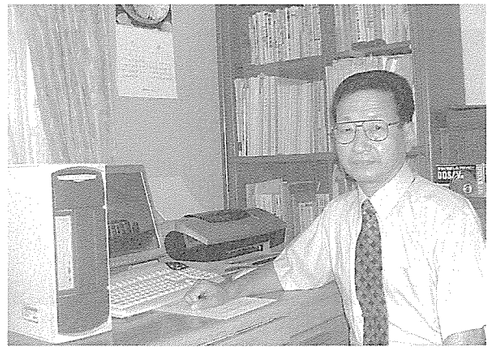
等があります。

従って、独立してからは、これまで以上に多くの人々と情報交換をする機会をつくることに努め、実務の際は地域の精通者等のご意見を良くお聞きし、またミニ研修会初め、協会の研修会には努めて出させて頂くなどして新しい知識の吸収を怠らないように心掛けております。

この間に、それまで苦手中の苦手のパソコンも、多くの人々のご指導を得ながら、鑑定評価書の作成をはじめ、関連の情報収集等が出来るようになり、また、趣味であります登山・旅行に関連した各種情報の収集・交換・デジカメの活用等も行なえるようになり、視野も広がった感じがしております。

昨春、先輩先生から私に「修行の道」を勧めて頂き、正にその通りの「道」をたどることとなりました。そして、「昨日の延長線上に明日はない」といった目まぐるしく変貌を遂げる昨今の経済事情の下、変化を求められる鑑定業界のなかでの事務所設立となりましたが、1年が経ち、お陰様で自分なりに着実に歩みだし更に一層のスキルアップを志す今日を迎えることが出来ました。

これは、外でもなく、先輩諸先生方、ＵＦＪ信託銀行鑑定室の方々、地価公示分科会の幹事初め諸先生方等多くの皆様のお心こもったご指導の賜物と紙上をお借りして深く感謝申し上げる次第であります。



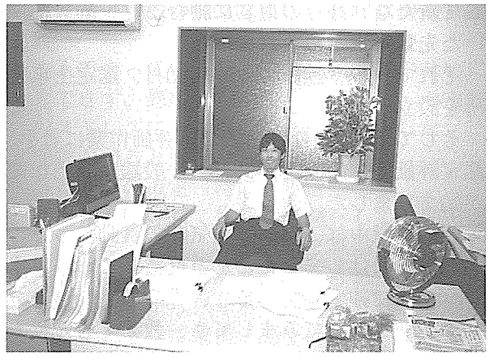
『独立致しました』

矢野アプレイザル
不動産鑑定士　**矢野　裕章**

平成15年６月より大阪市城東区内において事務所開き致しました。開業しましてからまだ三ヶ月足らずではございますが、近況報告並びに開業までの経緯を簡単にご報告させて頂きます。

小生恥ずかしながら、鑑定業界に入るまでは、不動産の鑑定評価制度の存在すら露知らず、必要に迫られることもなかったためか、不動産に関する知識も皆無に近いものでありましたが、平成４年に勤務しておりました会社の代表者であった父親の突然の死去に伴い、事態は急展開。当時は路線価も現在に比べ、随分と高い水準にあったため、父親所有の会社敷地や諸々の不動産にドカーンと相続税がかかってきまして、慌てふためきましたが時既に遅し。結局色々な方々と相談致し、父親が30数年続けてきました会社を閉め、会社敷地に当時発足したばかりの定期借地権を設定することにより、保証金やら延納やらで、とりあえずの急場はしのぎました。とはいえ、勤務していた会社がなくなり、三十歳半ばになっておりました小生と致しましては、今後どう生計を立てていくかが大問題になりましたが、相続の発生と共に勉強を始めた不動産について更に専門的に学習して、今一度、小さいながらも会社を興したいと願い、たどり着きましたのが鑑定業界でありました。

２次試験合格後、大阪不動産鑑定株式会社及び日本不動産研究所を経て、本年ようやく、事務所開業を果たせました。開業場所については、直近の三年間、日本不動産研究所大津支所に勤務していたことから滋賀県内をも考えましたが、実家の母親が両膝の手術をした直後であり、目の配れる場所でということで、実家近くでの事務所開きとなりました。まだ開業間もない状態で、右も左もわからず、他の先生方のお仕事をお手伝いさせて頂きながら本格的始動へ向け勉強中といったところです。世間の動きは目まぐるしく、大阪での仕事を三年間も離れていますと、すっかり浦島太郎状態ですが、一歩ずつ前進していきたい所存でありますので、どうぞ宜しくお願い申し上げます。



『のんびり開業の巻』

有限会社　ａｒｅｃ
不動産鑑定士　**善本　かほり**

３月末に前職場を円満に退職し、４月開業！となるのが普通なのでしょうか？私は４月に入ってからオフィス探しを始めました。

最初は７坪程度で…と考えていましたが、９坪の角部屋を見せてもらったら一目惚れしてしまい、契約面積12坪なのに決めてしまいました。入居は５月10日まで待ってもらえるとのことで、その間に有限会社の登記申請をしました。自分ですれば司法書士手数料節約。法務局で類似商号を調べ、無料相談にも行きながら、５月９日に無事登記完了。有限会社ａｒｅｃが誕生しました。

そして翌日、鍵渡しの日。オフィスに入ったのは、私の身と、中古のコピー機だけでした。電話回線は鍵渡しを受けた後に申し込みをしまして６月上旬にやっと開通。インターネット環境はＢフレッツにしたためＮＴＴの工事待ちで７月末に開通。のんびりしていました。

その間に、家のパソコンを使ってインターネットオークション等でありとあらゆるものを揃えました（右記をご参照下さい）。オフィスは全体的に「白」のイメージになり、いただいた絵画や観葉植物のグリーンがアクセントになっています。

さて、見た目が整った後の中身ですが、６月に業者登録が完了しましたので挨拶状を作成し、ようやく業務を開始しました。それまでは依頼があって現場には行くことができても業者登録完了までは鑑定書の発行はできないという状態で、調査費用の支出だけが嵩みました。焦っても仕方がないし、生活がかかってる訳でもなし（ダブルインカムだし）と、のんきなものでしたが、時々「こんなにのんびりしていていいのか？」と不安になりました。周りで気にかけてくださる先生方に助けていただきながら、それでももう３ヶ月が過ぎました。諸先生方本当にありがとうございます。これからもよろしくお願いいたします。

気持ちはのんびりですが、１から100迄一人でなにもかもしなければならず、サラリーマン時代のように気軽に旅行にいけそうにないのが「ちえ～っ」って感じです。

それでも朝は直行がない限り９時に出社するようにしています。夜は一応６時としていますが、雑務を夜にするので６時退社というのは、難しいです。元々残業は平気でしたからそれは苦にならないですが。いいことかどうかはわかりませんが（笑）。

公的評価の季節に突入しましたので、もう来春までのんびりできなさそうです。できる時にのんびりしておいてよかった…のでしょうか？

まだ開業したばかりで、しかものんびりしているので薄い内容で申し訳ございません。これからもマイペースで頑張ります！

開業にあたって揃えたものは以下の通りです。今後独立する方にとって何かのお役に立てばと思います。

○いただいた物
　コピー機，袖無しのプラスのデスク，住宅地図（約30市町），冷蔵庫
○インターネットオークションか価格@com等インターネットで購入したもの
　電話回線，カラープリンター，ブロードバンドルータ，デジカメフォト編集ソフト，応接用椅子＆テーブル，空気清浄機，コーヒーメーカー，デルパソコン
○オフィス通販４社比較の上購入したもの
　自分用の袖無し机，作業机，プリンタ台，他細々した備品
○たまたま電器量販店店舗改装のため在庫一掃全品表示価格から30%offセールをやっていたので購入したもの
　ワープロソフト，会計ソフト，ポット，ミニコンポ
○ホームセンターで購入したもの
　組み立て式本棚
○縁故があってやむを得ずやや高値で購入したもの（それでも少し安いはず）
　スチール棚，ロッカー，ビジネスフォン

写真は私の席からの眺めです。

『平成15年度「土地月間」シンポジウム実施報告』

平成15年10月22日(水)
大阪市北区新阪急ホテル

平成15年度「土地月間」の記念行事としてシンポジウムを、10月22日(水)、大阪市北区の新阪急ホテル２階　紫の間にて開催いたしました。

(主催は(社)日本不動産鑑定協会近畿地域連絡協議会、(財)土地情報センター、(社)大阪府不動産鑑定士協会、後援は大阪府、大阪市)

八杉茂樹副会長の司会で、都築武保近畿地域連絡協議会議長の挨拶により、シンポジウムが開会されました。シンポジウムの内容は次頁の通りです。

第一部　基調報告「最近の地価動向」
(社)大阪府不動産鑑定士協会　副会長　　林　　脩二氏

第二部　基調講演「集客都市ー文化の『仕掛け』が人を呼ぶー」
大阪市立大学院　文学研究科　助教授　　橋爪　紳也氏

第三部　パネルディスカッション
「大阪の街に活力と賑わいをー仕掛人　住・商・工の代表ー」

コーディネーター		橋爪　紳也氏
パネリスト	東大阪宇宙開発協同組合理事長	青木　豊彦氏
	NPO法人(天神天満町街トラスト)　代表理事	土居　年樹氏
	(株)ヘキサ代表　建築家	安原　　秀氏

当日は天候にも恵まれ、当会会員、近畿地域連絡協議会会員の他、一般の方々を含め、約170名が来場されました。

パネリストの青木さんに急用が生じたため、シンポジウムの第二部と第三部の順番が入替わるというハプニングもありましたが、来場された方々は、基調報告、パネルディスカッション、そして基調講演で、各講師の皆さんの楽しい、また色々参考となるお話を熱心に聞いておられました。

最後に、熊澤一郎会長の閉会挨拶により、午後４時過ぎにシンポジウムは無事終了いたしました。

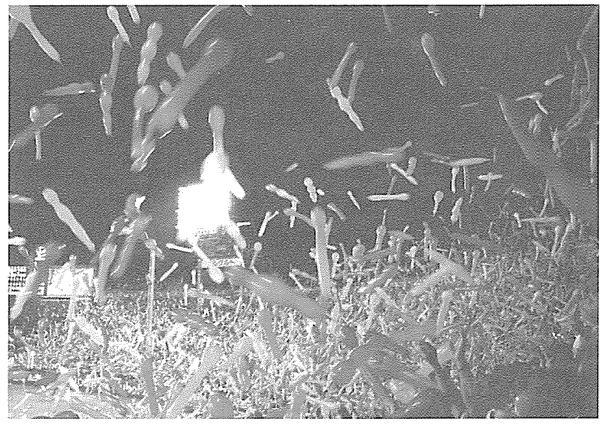
今年の阪神タイガースの快進撃に誘われて、急遽大阪府不動産鑑定士協会も、夏休みに入った初日の７月21日（祝日）に甲子園ナイター観戦ツアーを催した。私も18年振りに甲子園に足を運ぶこととした。前回甲子園に野球を観に行ったのは、たしか阪神タイガースが前回優勝した折、即ち昭和60年のことであるから、いかに私がいい加減な阪神ファン（？）であるかは想像がつくであろう。しかし、こんな20年に一度のお祭りは歴史の証人として立ち会っておかなければならないという使命感に衝き動かされた人は私だけではないとみえ、当鑑定士協会で46名もの会員が甲子園に集まった。当然当士協会の会員は、私のような軟弱な阪神ファンは極少数で、大多数は、熊澤会長をはじめ強固な阪神ファンであった。

当日は午後五時集合であったが、四時半頃にはみなさん集まり始め、弁当、応援グッズをもらい、一塁側アルプススタンド上段に陣取った。

当野球観戦に参加したのは、前述の熊澤会長、観戦の手配一切をしていただいた小川副会長、北川理事をはじめ、当協会のベテランの先生方から、親子、夫婦、職場の若手鑑定士等実に様々な会員が集り、いつもの親睦会より年齢層の幅広い会員が揃った。しかし、正直言って、我が士協会が陣取ったアルプススタンドの一画のみが周囲とやや違った雰囲気（やや年齢層が高い）を醸し出していたのは否めない。

試合が始まる一時間以上も前から球場は異様な雰囲気に包まれ、甲子園特有の応援体制に我々も飲み込まれていった。観客数はこの日も五万人余りの超満員状態。客席は当然満席で、弁当を食べたりするのにも隣りの観客に遠慮しなければならず、トイレはイニングのインターバル（間）に人をかきわけかきわけ行かなければならない。私は、何せ野球観戦ははじめてみたいなものであるので、試合内容を観るより周囲に後れないように応援に参加するのが精一杯。七回裏には、前の回の攻撃時より風船を膨らませ準備怠りなくジェット風船を球場の空へ打ち出した。カクテル光線に映える七色の風船は、球場に行った者にしか味わえない素晴らしい光景であった。

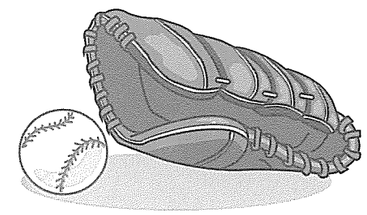
周囲では、当士協会会員の様子が他の観客と違うので、周りの若い客が「こちらはどんなグループなんですか？」と訊ねてこられた。「いや、我々は鑑定士の協会なんですよ。」と答えるが、「不動産鑑定」を説明するのに一苦労。最後にはよく理解されたのか分からないが、「いや、偉い先生方なんですね。」と言われてしまった。それでも、我々は徐々に周囲と一体となって野球を楽しんだ。試合の方は、阪神井川投手の好投により危なげなくヤクルトを五対三で破り、この時点でM41とした。



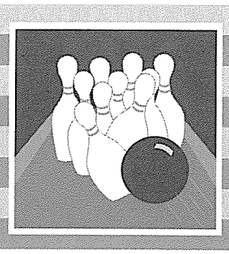
甲子園球場は、テレビで見ている以上に客席全体が一体となって野球を楽しんでいる雰囲気がある。この一体感を一度味わったらヤミツキになりそうである。当士協会の先生方もこの日ばかりは難しい仕事のことはキレイサッパリ忘れ、子供に戻って半日楽しめたのではないだろうか。仕事や会社のことは忘れ、見ず知らずの阪神ファンと一緒になって大騒ぎする。そして勝って六甲おろしを歌って良い気分で家路につく。こんなストレス解消法は他に見当たらない。特に今年は、優勝が早々に決まりかけていたし、連日打って走って連戦連勝。こんな野球なら毎週観に行ってもよいかなと思ったが、いや待てよ、こんなことは二十年に一度のことなんだと自分に言い聞かせた。

いずれにしろ、近年稀にみる大いに盛り上がった親睦会となったのは確かである。親睦委員長をはじめ委員の方々、弁当その他の準備に走り回ってくださった事務局の方々、そしてチケットの手配に尽力して下さった副会長、本当にご苦労様でした。そして、またこんなタイムリーで楽しい会を催していただきたいものだと考えながら、球場を後にした。

文責：藤原博司



拡大ボーリング大会 行事報告

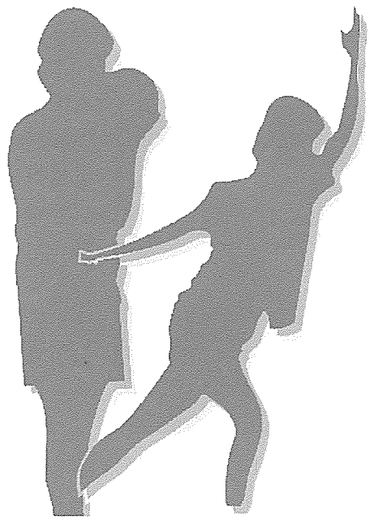


大阪府不動産鑑定士協会の恒例行事ともいえる「拡大ボーリング大会」が今年も去る９月５日に難波の千日前ファミリーボールにおいて開催されました。

拡大という意味が定着したようで、参加者の内訳は会員が28名、従業員及びご家族が42名、事務局職員の方が６名、総勢76名（昨年は44名でした）という大きな大会となりました。この大会で常連の顔、新しい顔、色々な顔がありましたが、来田事務局長の投球後のポーズの美しさだけは去年と変わらず決まっておりました。ボーリングをするのは年に１回、この大会で…という方も多いと思いますが、みなさんなかなかの腕前の持ち主で、かなりのハイスコアも見られました。**優勝は阪急電鉄の音松和俊さん、二位が大和不動産鑑定の田中千枝さん、三位が去年の覇者である阪急電鉄の東野和夫さん**という結果でした。

大会終了後はそのまま親睦会へ。一汗かいた後のビールの味は極上で、あちこちで挨拶や名刺交換が行われ、親睦を十分に深められたものと思います。

今年参加されなかった皆さまも、来年は是非ご参加ください。



「ITと鑑定」
～講師を引き受けて感じたこと～

株式会社　アクセス鑑定
長尾　成信

大阪府不動産鑑定士協会、研修委員会主催の“ミニ研修会”で、「ITと鑑定」をテーマとしてちょっと話をしてくれないかと打診されたのが今年の初め頃だった。

どういうことを話そうか…と考えて、まず、「IT」というものを自分自身で探ってゆこうと考えた。そのため、仕事の合間々々に「IT」に関わることをしたり考えたりしたときに、メモをつけることをはじめた。これは日経・土曜版でジャーナリストの山根一眞さんが連載されている『デジタル・スパイス』をヒントにして、新しいIT関連機器やサイト、ソフトを目にしたり聞いたりしたときに、それに関する意見とか、使った感想を書くといったものだった。研修会は基礎・応用編をソフト会社の専門家に依頼しており、私は主に「鑑定実務」との関わりを担当、メモを介してその方との連絡を取りながら、着地点を探した。

以下では、「鑑定」の中でITがどんな位置づけにあるのか、これからの事務所や業界においてどのように関わればよいかについて“感じ取った”ことを述べてみたいと思う。

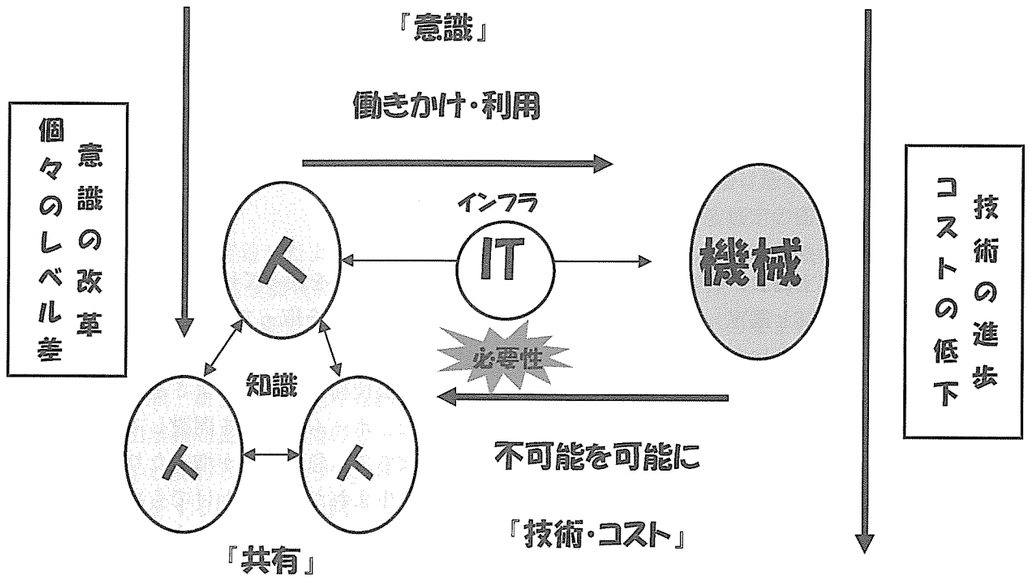
次頁の図は研修会レジュメに記載したものだが、印象はここに凝縮されている。

最初、ITといっても私自身がピンと来なかった。毎日パソコンを使って仕事をしているし、ネットもみて情報を取ってはきている。しかし、最初からそういうものだったし、そこに取り立てて劇的な便利さや効率のよさを感じたことはなかった。ホームページを開設していても反応はぼちぼちで、急に仕事が増えたり、新たなビジネスが生まれたりするわけでもない。その時点での私の“意識”は、世の中が“IT化”されることで、どうということでもない…といったものだった。だからこそ、皆さんに何を話したらよいかもぼやっとしていたのである。そこで、日々鑑定業務の中で、「最近、これ便利になったなあ…」と感じていることを強いて思い出してみた。

その代表が、「相続税路線価」と「エクセル」だった。

路線価ネット公開前までは高い冊子を購入するか、税務署か納税協会へ行って閲覧・謄写しなければならなかった。また、ネットも最初は使えるものではなかった。実用に耐えうるようになったのは、政府の情報公開が進み、さらに、ネット接続の高速・低価格化が進んだためである。東京－大阪が２時間半で行けるようになったのは、のぞみができたお陰と同じ。“すぐに”“多量の”データが手に入るとなると、また次の発想が湧く。

コンセプト　～ ITは人と機械をつなぐインフラである



（人の「意識」と知識の「共有」）

- 「何が必要か？」「何をしたいのか？」をよく考える
- 「今、困っていること」「今、ものすごくしたいこと」をすることが近道
- みんなでその結果（知識）を共有する

（機械の「技術・コスト」）

- 日々、技術は進歩し、コストは安くなっている
- 両方の進歩が「不可能を可能に」する
- みんなでその導入の必要性を吟味する

→ITは人の意識と機械をつなぐインフラであり、必要性がないと意味を持たない！
→その必要性は、人と人とのレベル差を前提とした知識の共有から生まれる！

「エクセル」はいつもの表計算ソフトだ。しかし、使う人のレベルでコストも時間も雲泥の差がでる。例えば、『アルファベットの小文字を大文字にする』コマンドがある。そんなものどうするんだ？と言われそうだが、何千、何万ものデータの不揃い（大文字と小文字の混在）を一瞬で変換できる魔法の技。１日仕事が３秒で終わった時の感動と空しさは筆舌に尽くしがたい。

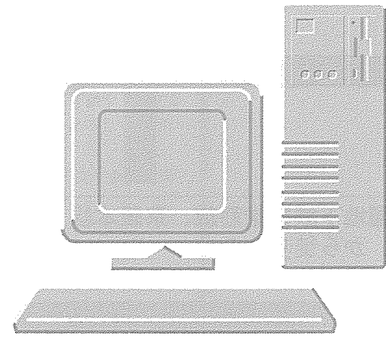
ある対談で、宅急便の生みの親であるヤマト運輸の小倉昌男氏が言っていたことには、「…宅急便というのも、自分では需要なんてつくっていないのです。需要、つまり新しい利用の仕方を考えたのは利用者です。思いがけない利用の仕方を考えるわけですよ。…我々はそれをつくってもらうための条件整備をやっているのです。…それからすると、インターネットというのは可能性をすごく秘めているわけです。インターネット、あるいは別の形のコンピューターシステムを利用する仕方というのは、限りなくあると思うんです。それを可能にするのが、いわゆるインフラだとおもうのです。インフラ的な存在になるわけです。」

研修会の直前でまとめたITは以下のようであった。

・ITの成果の中で「ウチ（鑑定評価）に役立つ」部分だけを取捨選択する
　Ex)宅急便でアマゾン本（流通コスト削減―在庫の適正管理―ネットで注文企業努力とネットの融合）
　公的サイトのHPで統計データ収集（サーバ（ハード）の機能アップ―光ファイバーの普及―情報公開圧力の増大）（ハードの進歩と社会経済情勢の変化の融合）
・“できない”を“できる”に変えつつあるITというインフラ
・とどまることを知らず、常に変化（進化）し続けるIT
・メルクマールは「時間」と「コスト」
　表面的な効果は、ITの利用によって、このふたつが“減る”ことだが、物理的な作業の“これ”が減ることにより、減った時間とコストを、ほかの事「専門化」や「他の有意義な投資」へ回すことができるという派生的な効果のほうが重大である。
・また、これとは異なった利用法や便利さ、考えもつかない有効な利用法を次々と生み出すことが可能となる。

定型作業の省力化や過去鑑定のフォーム流用などは入り口に過ぎない。日夜進むITを知り、これをどれだけ有効に活用するか。皆で話し合い、これを発見し共有する。

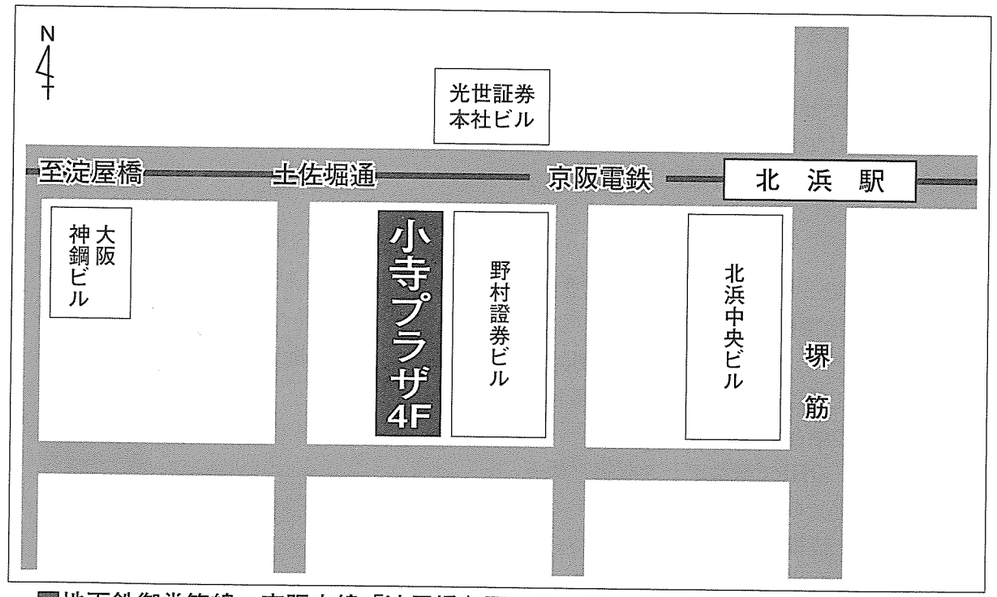
競争激化による報酬料の低額化にもかかわらず、基準改正や判例による専門家責任は増大している。『労多くして…』とならないためにも、ITを十全に活用して、鑑定業務のレベルアップと専門家としての必要性拡大を図る一助とすべきではないだろうか？



不動産の無料相談会

開 催 日：毎月　第１、第３水曜日
（但し、祝日と重なった場合にはお休みさせていただきます。）
開催時間：午後１時～４時
開催場所：（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

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下さい。

編　集　後　記

寒い季節となりましたが、読者の皆さんは風邪などひくことなく元気にお過ごしでしょうか。「鑑定おおさか」第24号をお届けいたします。

編集の遅れにより、平成15年内発行予定が平成16年、年明けの発行となり、従いまして本文中「今年」、「昨年」という表現が１年ずれてしまう結果となっております。

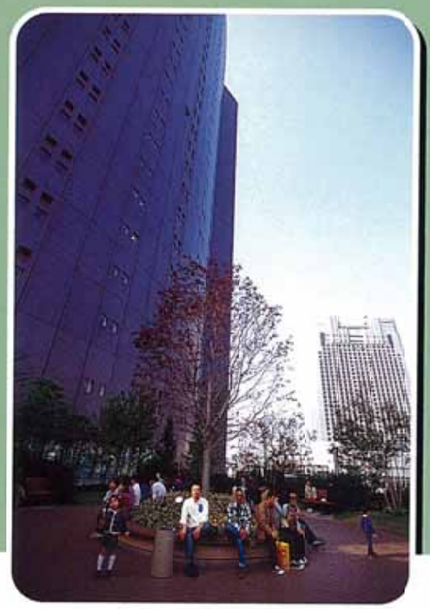
寄稿していただいた会員の方々、及び「鑑定おおさか」の読者の皆様に、深くお詫びを申し上げます。

これを教訓とし、「次号こそは予定（頭の中で描いた）通りに発行するぞ！」と心に誓う次第です。

ご案内ー渉外広報委員会では、会員の皆さんからのご寄稿や「鑑定おおさか」に対するご意見、ご要望をお待ちしています。よろしくお願いします。

（文責：水野一男）

水野一男委員長、北川忠志副委員長、井上啓一、吉川若実、
杉谷知江子、長尾成信、藤原博司
（順不同）



鑑定おおさか

No.24

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

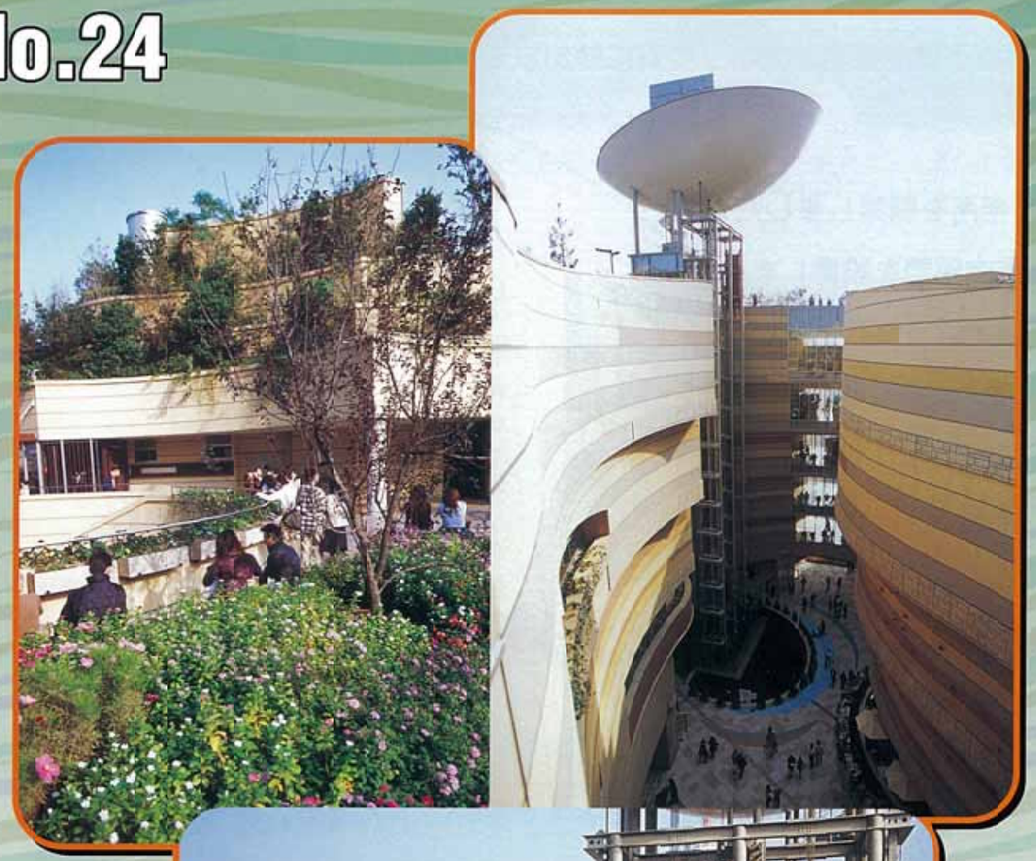
会報第24号
平成16年2月発行

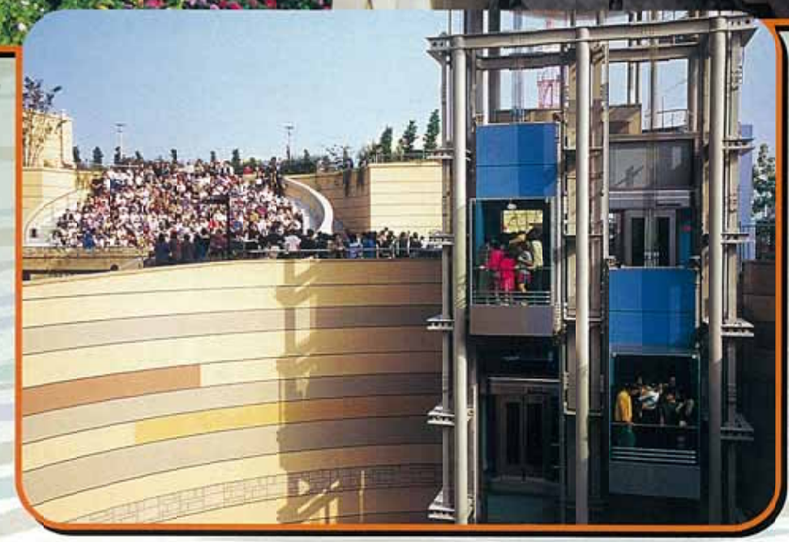
発行者　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0041 大阪市中央区北浜2丁目5番23号
小寺プラザ4階
TEL (06) 6203-2100

印　刷　㈱双 陽 社
〒530-0003 大阪市北区堂島2丁目2番28号
TEL (06) 6341-0188

鑑定おおさか

No.24





大阪府不動産鑑定士協会