天神祭り人形船と灯籠

表紙写真／建設中ながら高さ西日本一（あべのハルカス）

鑑定おおさか No.39

会報第39号／平成24年9月発行

編　　集　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 広報推進委員会
http://www.rea-osaka.or.jp/

発　　行　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0042
大阪市中央区今橋1丁目6番19号コルマー北浜ビル9階
TEL(06)6203-2100

印　　刷　尼崎印刷株式会社
〒661-0975
尼崎市下坂部3丁目9番20号
TEL(06)6494-1122㈹

鑑定おおさか

No.39

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

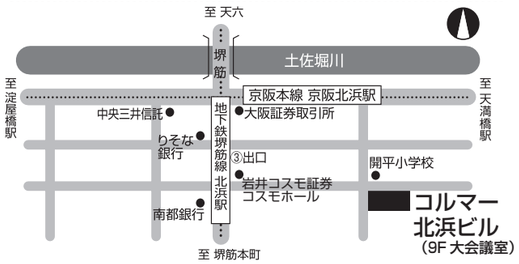
あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

不動産の無料相談会

大切な不動産の事で疑問や知りたいことがありましたら、市民の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。
どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。

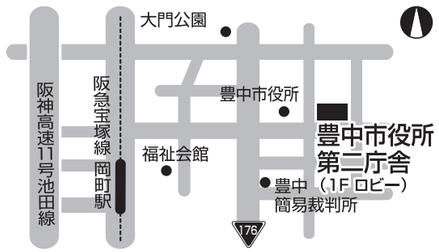
北浜会場　10/3(水)・10(水)・17(水)・24(水)・31(水)　13：00〜16：00

(社) 大阪府不動産鑑定士協会/大会議室
大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9階
交通 地下鉄堺筋線「北浜」駅・京阪本線「京阪北浜」駅3号出口より徒歩約3分



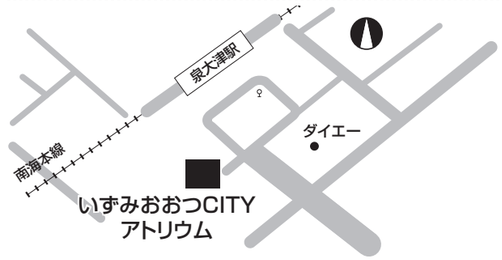
豊中会場　10/2(火)　10：00〜16：00

豊中市役所第二庁舎/1階ロビー
豊中市中桜塚3-1-1
交通 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分



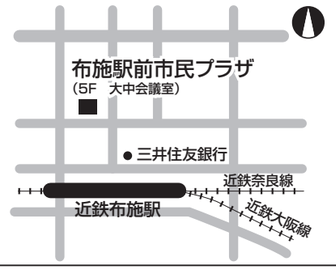
泉大津会場　10/13(土)　10：00〜16：00

いずみおおつCITYアトリウム
泉大津市旭町18−3
交通 南海本線「泉大津」駅より徒歩約3分



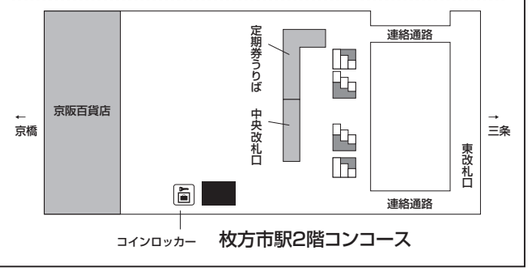
東大阪会場　10/20(土)　10：00〜16：00

布施駅前市民プラザ/大中会議室
東大阪市長堂1−8−37　ヴェル・ノール布施5階
交通 近鉄奈良線・大阪線「布施」駅北口より徒歩約5分



枚方会場　10/27(土)　10：00〜16：00

枚方市駅/2階コンコース
枚方市岡東町19−14
交通 京阪本線「枚方市」駅中央改札口よりすぐ



※受付は各会場15：30頃までに窓口へお越しください。※裁判中の案件のご相談はお受けいたしません。※相談内容の録音はお断りいたします。
※ご相談は30分を目安でお願いいたします。※同一の内容での複数回のご相談はご遠慮ください。

主催　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
TEL (06)6203-2100 URL:http://www.rea-osaka.or.jp/
共催　公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会・豊中市
後援　国土交通省・大阪府・大阪市・泉大津市・東大阪市・枚方市

定例の不動産無料相談会
毎月第1・第3水曜日 13:00〜16:00（受付は15:30頃までに窓口へお越しください。）
(社) 大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は北浜会場を参照してください。（祝日・年末年始はお休みです。）
予約不要

他の近畿各府県の鑑定士協会でも相談会を実施しています。（開催日等は各鑑定士協会にお問い合わせ下さい。）

平成24年度　土地月間記念講演会

記念講演

第1部：角さんのよもやま話あれこれ

第1部では講師にいろいろ楽しいお話をお願いしています。

第2部：角さんと話そう！

第2部では角さんが不動産鑑定士といろいろなお話をします。

講師 角　淳一 氏
フリーアナウンサー

プロフィール

●1945年（昭和20年）1月1日 大阪府四條畷市に生まれる。
●大阪府四條畷市在住
●山羊座A型。
●関西学院大学商学部卒業後、1968年（昭和43年）毎日放送入社
・メルボルンオリンピックの実況を聴いてアナウンサーを目指す。
・笑福亭鶴光と組んだラジオ「ヤングタウン」をはじめ原田伸郎と町を歩きながら出会った人としゃべったり、家にお邪魔するユニークなテレビ番組「夜はクネクネ」などで従来のアナウンサーのイメージを変える語り口が人気となる。

■主な出演テレビ番組
「夜はクネクネ」「イカにもスミにも」「近畿は美しく おスミつき新発見伝」「すみっこメモリー」「すみっこ天国」「ちちんぷいぷい」など多数

■主な出演ラジオ番組
「MBSヤングタウン」「ハローナショナルショールーム」「すみからすみまで角淳一です」「ラジオウォーク」など多数

■現在は「おとなの駄菓子屋」の統一タイトルでラジオ、新聞、インターネットで活躍。講演活動もしている。
毎日放送ラジオ（日曜日21時から）
毎日新聞夕刊（月2回土曜日コラム）
インターネットに角淳一のオフィシャルサイトがありそこで「声ブログ」を配信している。

出版 「愛のおしゃべりクリニック」精神科医とのトーク
「りんご園のお嬢さんお電話下さい」など

基調報告テーマ
近畿・大阪の地価動向

講師 若崎　周 氏
国土交通省地価公示鑑定評価員、大阪府代表幹事

参加者募集
定員400名
入場無料

日　時：平成24年10月11日(木)
13:00〜15:00(受付12:00〜)
場　所：朝日生命ホール
大阪市中央区高麗橋4-2-16 朝日生命館8階

■参加申込方法
【定　　員】400名〈入場無料〉
（応募多数の場合は先着順、結果はメール又はFAX、ハガキにて連絡します。）
【申込方法】下記の当協会ホームページ(http://www.rea-osaka.or.jp/)からお申込戴くか、FAX又は下記の要領で往復ハガキにてお申込ください。
郵便番号、住所、氏名、年齢、電話番号を明記し、返信用ハガキの宛名面にも、返信先をご記入のうえお申込ください。(ハガキ1枚につき4名様まで)
【申 込 先】〒541-0042 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F
社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 講演会申込係
【申込締切】平成24年9月20日(木)必着

こちらの面(申込係の宛先)が見えるように二つ折りにし投函してください。

往信の宛名面	返信の内容	返信の宛名面	往信の内容
541-0042 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 講演会申込係	返信者記入欄 このスペースには何も記入しないでください。	代表者の返信先 ●郵便番号 ●住所 ●氏名	代表者の ●郵便番号 ●住　所 ●氏　名 ●年　齢 ●電話番号 同行者全員の ●氏　名 ●年　齢

※空席がある場合のみ当日参加も可です（ホームページでご確認の上、お越し下さい）

【主　催】近畿不動産鑑定士協会連合会・一般財団法人 土地情報センター・(社) 大阪府不動産鑑定士協会【後　援】国土交通省・大阪府・大阪市

(社)大阪府不動産鑑定士協会
TEL (06)6203-2100
大阪府不動産鑑定士　検索

FAX専用入場申込書(兼入場証)　送信日：　月　日

お名前(2名まで)	住　所（市区まで）	年齢

この部分をコピーのうえお送りください。住所、年齢は行事開催記録集計のためにのみ使用します。

FAX送付先:06-6203-0505　締切:9月20日

【ご注意】必ず事前にFAX送付願います。FAX送付のないものは、入場証になりません。**FAX後、そのまま入場証となります。**当日、本用紙をお持ちください。満員時はお断りの連絡FAXをさせていただきます。

満員時連絡先FAX

鑑定おおさか第39号　もくじ

特集・論点

【特集】検証　アーカイブス・・・・・・・・・・・・・2　広報推進委員会　田村　周治　田畑　慶裕　吉川　若実　藤原　博司

第１部　新設鉄道線のその後は？

第２部　街はどう変ったか？

各種寄稿・行事開催・参加報告

大阪府監査委員告示第１３号についての意見書について・・・8

会員寄稿
天神祭りに偲ぶ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14　津田　修身

八軒家浜に灯籠が復活・・・・・・・・・・・・・・・・15　広報推進委員会

事務局だより　第５回　中古五題・・・・・・・・・・・16　(社)大阪府不動産鑑定士協会事務局　谷口孝太郎

通常総会開催報告（表彰等受章者紹介)・・・・・・・・18　総務委員会　関野　肇

親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20　親睦委員会　杉本　英樹　小野愼太郎　富田　浩二

日帰り拡大バス旅行

恩智越えウォーキング

ゴルフ大会

日本の円高の理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・22　広報推進委員会　田村　周治

平成 24 年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会報告・・23　府民サービス事業委員会　瀬　弘和

編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

特集 検証アーカイブス

第１部　新設鉄道線のその後は？

広報推進委員会　田村 周治（阪神なんば線）／田畑 慶裕（中之島線ほか）

以前、「鑑定おおさか」32号で、久々に大阪で鉄道新線が開通、その紹介と展望を予測した特集を行いましたが、3年あまり経過した現在、それぞれの路線の状況がどうなっているのか検証を試みました。結論的に言うと、予想どおり(?)と言うか、今まで結ばれていなかった地点が鉄道路線で直結され、それなりの経済効果をもたらされている路線と、当初から乗客数の見込みに過大な想定があったり、都心部と結ばれていないために限定的な利用に止まって、将来の展望が見えてこない「やっぱり」組でしょうか。

まず、勝ち組として阪神と近鉄が結ばれた「阪神なんば線」。やはり、阪神間、神戸方面と難波を経由して東大阪、奈良方面が直結された効果はかなりのものです。神戸方面から梅田行きの本数が減少して、梅田利用の乗客には不評を買っている面もありますが、総合点では成功と言えるでしょう。線路幅や電圧が同じとは言え、各社の車両の長さやドアの位置が異なるなど、私鉄の相互直通運転にはけっこう解決すべき問題も多いのですが、これらを克服すべく、大量の新造車を投入した成果も大きいと言えます。今後、運行が落ち着いてくれば、神戸―奈良や神戸―伊勢志摩間の有料特急の登場にも期待が持てそうです。それでは、詳しく検証していきましょう。

1.阪神なんば線

西九条―九条―ドーム前―桜川―大阪難波（3.8km）
平成21年3月20日開業（線路保有者（第3種事業者）は西大阪高速鉄道）

今年の3月、西九条-大阪難波間の阪神なんば線が開通して、3年が経過した。開通前に想定したことと、こうして3年が経過しての結果で違いがあるだろうか。もし、違いがあったとするならば、それはなぜなのだろうか。そのあたりを検証してみよう。

①阪神なんば線の歴史から

少し、大阪なんば線の建設の経緯を振り返ろう。先の大戦後、すぐ、阪神本線の野田駅から近鉄の鶴橋駅を結ぶ路線が計画されたが、大阪市の反対で頓挫。戦後の目覚しい復興に比して大阪市内の交通網整備は進まなかったため、1956年から大阪市と近鉄・阪神側とで話し合い、1958年3月千鳥橋 - 難波 - 上本町間が認められた。1959年2月には軌道法による特許も取得した。

1967年8月から西九条 - 近鉄難波間の用地買収に取り掛かったが、町が分断されること、神戸・難波方面に買い物客が逃げることを懸念した九条商店街などが反対運動を行ったため、工事は中断し休眠状態となった。1997年頃、九条商店街は衰退傾向を打破するため延伸を期待するようになり、再度脚光を浴び始めた。

今度は上下分離方式で事業を進めることになり、阪神と近鉄をはじめ大阪府、大阪市、大阪ガス、関西電力、金融機関などの出資により、第三セクター「西大阪高速鉄道」が2001年に設立、2003年に工事施行認可が下り、同年10月7日から着工した。2009年3月に工事が中断されて以来約40年を経過し開通した。

②阪神なんば線が開通し、大阪難波にアクセスすることでの効果はどのようなものか。

1. 阪神電鉄はキタ梅田・ミナミ難波の大阪の2大ターミナルにアクセスすることになった。これは関西の私鉄として初めてのこと。
2. 兵庫県南部である阪神地域・姫路方面から大阪中心部である難波さらに奈良県方面、そして鶴橋駅乗り換えで三重県・名古屋方面へのアクセスが改善された。
   また、難波駅で南海電鉄とも乗り換えでき、関西国際空港や高野山・和歌山などの南海沿線へのアクセスが向上した。
3. 逆に、大阪南部である近鉄沿線および南海沿線から神戸方面への移動において、一旦梅田へ出る必要が低減し、難波地区のターミナル性を向上させた。
4. 大阪南部・奈良方面の近鉄沿線から大阪ドーム・甲子園球場への直通アクセスも可能となり、利便性がよくなり集客の拡大が期待される。また、野球の試合やイベントが終了した後、JR大阪環状線等の既存のアクセス路線の混雑が緩和される。
5. 尼崎駅構内の改良で、尼崎駅で下り列車同士、上り列車同士の対面乗り換えが可能となり、阪神なんば線と本線の乗り継ぎが容易となった。
   それにより、阪神地区から難波へ向かう場合、従来は梅田駅で地下鉄への乗り換えが必要であったが、そのわずらわしさがなくなった。
6. 阪神・山陽発売分の奈良・斑鳩1dayチケット・高野山1dayチケットは、阪神なんば線経由で利用するように改められた。
   大阪市地下鉄を経由する必要がなくなり奈良・斑鳩1dayチケットは200円の値下げが行われたことや奈良方面が注目されたことから、阪神・山陽沿線での売上が増加している。

③近鉄特急の乗り入れ計画―その経緯と現状

技術的には、近鉄名古屋駅・賢島駅から山陽姫路駅間など、阪神電気鉄道・神戸高速鉄道を経て、近畿日本鉄道・山陽電気鉄道の1435mm軌間（標準軌）の私鉄路線がつながり、名古屋方面や伊勢志摩方面から三宮および姫路を結ぶ直通運転も可能となった。近鉄が伊勢志摩と姫路を結ぶ特急の乗り入れを検討し、2007年には阪神と交渉中であることが報道され、2008年には2010年春を目標に山陽電気鉄道にも乗り入れると報道されたが、阪神は線内の過密ダイヤを理由に早期の近鉄特急乗り入れに難色を示した。

2010年3月には2010年度中の実現は難しいと阪神が話している。その理由として、近鉄の車両と阪神・山陽の車両の長さの違いなどから、従来の近鉄特急車をそのまま直通させる場合は神戸高速線および山陽電鉄線内のホーム改良や一部区間の建築限界拡張、もしくは直通専用車両の新造を要することが挙げられた。こうして複数の会社線の相互乗り入れとなるため、今後どのような結果となるかは未定の状況にある。

なお、名古屋・伊勢志摩 - 三宮・姫路間の直通運転が実現すれば、私鉄の特急としては日本最長の運転区間となる。

2012年7月、2013年に開催される伊勢神宮（三重県伊勢市）の式年遷宮を目当てに、近鉄賢島駅と阪神三宮駅を乗り換えなしで運行する特急の新設を検討していると明らかにした。

④まとめ

1. 三宮-鳥羽間の特急は運転されていないが、2012年3月20日より阪神の車両を利用して神戸高速線の新開地駅から近鉄奈良行き快速急行の運転が土曜・休日に開始された。
2. 阪神電鉄の乗降客の推移をみると、2009年春に阪神なんば線が開通したことで、梅田の利用者が減少したものの、尼崎以西主要駅の利用者が軒並み増加し、阪神なんば線純増分を加え、大幅な増加となった。2010年は神戸方面を中心に更に増加傾向を示している。
3. ダイレクトに阪神なんば線の効果を示す数字は見つからなかったが、阪神電鉄、南海電鉄、近鉄の2010年4－9月と2011年4－9月での輸送人数を示したデータがあった。

●阪神

2010年 101,074千人 → 2011年 111,603千人 +10.4%

●南海

2010年 115,663千人 → 2011年 113,671千人 −1.7%

●近鉄

2010年 293,811千人 → 2011年 288,313千人 −1.9%

上の数字の内、どの程度が阪神なんば線によるものかは分からないが、数字からみると阪神電鉄の一人勝ち状態にあるようだ。上でふれたように近鉄との相互乗り入れも少しづつ拡大しているようだ。今後、阪神地区へ近鉄特急などが乗り入れれば、近鉄への波及効果も大きくなるものと思える。

2. 京阪中之島線

天満橋―なにわ橋―大江橋―渡辺橋―中之島（2.9Km）
平成20年10月19日開業（線路保有者（第3種事業者）は中之島高速鉄道）

閑散としたホーム（なにわ橋にて）

当時は「並々ならぬ気合いの入れ方」と紹介、実際、時間あたり24本の運行（平日昼間の天満橋―京橋間）、中之島線には伝統の3000番を付した新造車投入まで行い、当会報でも表紙に使わさせて頂きました。私どものレポートでは中之島までの尻切れ線では事業採算性は苦しく、USJへの延伸ではなく、野田で阪神に合流すべきとの指摘をしましたが、実際はどうだったのでしょうか?

まずダイヤですが、これは開業2年半後の平成23年5月には中之島線開通前に近いものに戻されました。主因は中之島線の利用者が当初予測の約3分の1であったことや、せっかくの新造車を特急に活用すべきとの声が強かったことでしょう。ダイヤ改正で中之島線には各駅停車中心に入線、京橋で淀屋橋方面との連絡をとる形に改められました。せっかく新造車で出町柳までの快速急行（実質は特急並）を設定しましたが、あえなく廃止の運命となりました。

最近は「中之島」だけでなく、距離的にも近い「福島」とセットで紹介、リーガロイヤルホテルや国際会議場だけへの足ではなく、美術館や朝日放送新屋舎、そして新店開業が多い福島駅（環状線、阪神に加え、JR東西線新福島）周辺と一体的な乗客確保に乗り出しているようです。とは言っても、京阪で中之島まで行き、阪神の福島まで徒歩移動、神戸や阪神間各地に出かける行動パターンの定着には相当な無理があります。相互直通乗り入れは後回しにしてでも、できるだけ早く阪神駅まで延伸し、相互の背後地域の活用を図らないと乗客数の増加は期待できないのは明らかです。このままでは中之島線は何時までも尻切れ路線のままで、展望は望めないのではと考えます。

3. JRおおさか東線

久宝寺―新加美―JR長瀬―JR俊徳道―JR河内永和―高井田中央―放出（9.2km）
平成20年3月15日開業（第3種事業者は大阪外環状鉄道）

開通直後に実際に利用したときの、出来たてピカピカの新しい駅に全線高架のなめらかな線路、でもここを走る電車は首都圏では30年前に引退した前々世代103系、しかも1日たった4本の直通快速以外はすべてこの区間だけを単純往復する区間運転、「どうしても乗りたい奴は両端の放出と久宝寺で一々乗り換えろ」とばかりの妙なアンバランス感が今でも強く印象に残っています。つまるところ、新しい線路は税金で造られたあてがわれもの、建設費の償却は気にしなくとも良いので、なるべく運行赤字を少なくすることだけに専念、やる気のなさがあまりにも見え見えなのです。しかも平成23年3月のオオサカ・ステーション・シティ開業のため、関西線の運行ダイヤも大阪駅に乗り入れる環状線直通快速に大きくシフトしたため、このような中途半端な区間運転の路線は実質的には切り捨てられたような形になっています。

開業当初から改善されたのは、変則だった運転間隔がほぼ等間隔になったことくらいで、直通快速に専用の223系（但し、性能は221系で新快速には使えない）を投入、唯一とも言えた「やる気」が片町線・JR東西線と共通化を図るためか207系に戻された点は後退ともとれます。前述の阪神なんば線開通前後には、奈良－神戸間の直通電車の新設も検討されたフシはあるようですが、相手の所要時間が最速でも76分もかかると判り、競争する必要もないと見たのでしょう。一日4本の直通快速は相変わらず、尼崎までの営業運転です。

また、ここへ来て、未開通区間の放出以北を新大阪間まででではなく大阪までとJR西が言い出し、審議会とやらのお偉方を丸め込もうとしているのも、ご都合主義の感は否めません（新大阪→大阪間はかなりの過密ダイヤで、現在でも綱渡り運行状態）。もし大阪まで延長するならば、大切な税金で作る増設線路、おおさか東線以外の在来線分の通行には相応の利用料をしっかり徴収すべきでしょう。

通過列車をあまり多くするのは、地元の方には問題があるかもしれませんが、せっかくの貨物線跡を活用して外周部を結ぶのですから、首都圏の湘南新宿ライナーのような発想で、神戸大和路ライナーとかカニカニ奈良特急とかやってもらいたいものです。

（たむら しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）
（たばた よしひろ・（株）タブ不動産鑑定事務所）

検証 アーカイブス 第2部

街はどう変ったか？

広報推進委員会　吉川若実

2007 VS 2012 ミナミ

今から約5年半前、2007年発行の鑑定おおさかで「おおさかあちこち再発見！ミナミの再生なるか?」というタイトルでミナミの街を特集した。当時はそごう建替再スタート、なんばマルイとシネコンのオープン、そして日本橋電気街の衰退とヤマダ電機の進出等が続き、何かと「ミナミの再生」が話題になった時期である。当時の記事を読み返し、「ミナミの再生」を再考してみた。

まず、千日前通り以北のミナミ。2007年にはすでに道頓堀川沿いの遊歩道や野外ステージ等が整備されていた。今でも確実に人の流れがあり、湊町リバープレイスはすっかりデートスポット・夜景の名所として定着している。道頓堀川をプールに、なんて計画もある。周辺開発が進んでいることもあり見事「再生」を果たしたといえるのではないか。

次に千日前通り以南のミナミ。なんばマルイやヤマダ電機は当時の期待を裏切らず集客の軸として今も健闘している。資本力の強さの象徴だ。かつての日本橋電気街は若者を中心としたオタク街として定着し、週末は特に人通りも多い。

今、このなんばマルイとヤマダ電機の背後で、資本力の強さとは違う、ミナミらしい住民のマンパワーを感じる動きがある。ウラなんばという呼び方を聞かれたことはないであろうか。そのエリアに明確な定義があるわけではないが、東西にはビックカメラから黒門市場、南北には千日前通りから日本橋四の通りあたりがそう呼ばれている。時々は雑誌にも取り上げられ、多くの飲食店が紹介されている。ウラなんばの始まりは2～3年前、このあたりで個人で飲食店を経営している、もしくは経営しようとしている30代の店主たちが、大きなチェーン店ができることでガラッと変わりつつある街の雰囲気をもっと活気のあるものにしたいと感じたこと。3軒分の空店舗を大手居酒屋チェーンが借りようとしていたところ、街の雰囲気が変わることを危惧したある個人店主が3軒全部借り上げ、街の活気を生みそうな、雰囲気の合う飲食店を選んで転貸した。そんな小さな活動(?)に賛同した人たちがその後ぞくぞくと手を挙げ、今では飲食店を中心にウラなんばという街のあだ名を付けて盛り上げている。確かにウラなんばを歩いていると新しいような懐かしいような、他ではない活気を感じることができる。ウラなんばとしての活動は飲食店が中心だが、この活動をきっかけとして地元の商店会と飲食店経営者たちの交流が生まれたらしい。新旧が手をつなぐことによってまだまだ元気な街へと発展するであろう。

2007年発行の鑑定おおさかにもあったが、ミナミの町は「お上」主導の計画的発展ではない、むしろ住民のマンパワーが活力源となっている街であり、「ミナミの再生」は成功といえるのではないか。

（きっかわ なおみ・アプレイザル葵）

変貌する「アベノ」再訪記

広報推進委員会　藤原博司

6月最後の週末、1年前に訪れた「アベノ」を再訪してみた。昨年はオープン直後の「あべのキューズタウン」がどのようなものかを探るのが目的であったが、今回はあれからどのように街が変貌したかを確かめる趣旨である。

ところがアベノ周辺は現在工事、工事の真最中で、いたる所迂回しなければならない。交差点の歩道橋は建設途中で仮設的に一部が通行できる状態。阿倍野筋も昨年残っていた銀行店舗の建物は撤去されていたが、拡幅工事が未完である。それよりも今「アベノ」を工事現場感覚としている大きな要因は、近鉄の阿部野橋ターミナルビルの建て替え工事である。このビルは名称を「あべのハルカス」といい、完成すれば地上60階、高さ300mの超高層ビルとなる予定。このビルが6月末現在263mにまで達し西日本一の高さとなっているとのこと。アベノがどのように変貌したかを確かめるつもりであったが、今まさに変化の過程にあるのが現実であった。

次に「あべのキューズタウン」内を歩いてみた。東急不動産が開発した「あべのマーケットパークQ'sMall」と地権者が集う「Viaあべの」ともに昨年と変わらず盛況であった。ただ、若いファミリー層が中心の郊外型のSCと比べて十代前半の女子が多いと感じられたのは、「Shibuya109ABENO」のテナント効果かと思われた。「Viaあべの」は清潔感のある飲み屋街といった雰囲気は変わらなかった。

変貌しつつある「アベノ」の完成はまだ先であるが、「あべのハルカス」のビルの威容は周囲を圧倒している。このビルが完成する2年後には「アベノ」の街は一変するであろう。東京スカイツリーは東京の下町に世界一の塔を建て、一大ブームを起こしている。一方大阪の下町に聳え立つ超高層ビルが「アベノ」の街をどう生まれ変わらせるのか。その回答はまだ見いだせない。

（ふじわら ひろし・藤原不動産鑑定事務所）

アベノ 2011 VS 2012

『大阪府監査委員告示第13号についての意見書について』

平成23年12月22日

大阪府知事　松井　一郎　様
大阪府議会議長　浅田　均　様

社団法人大阪府不動産鑑定士協会
会長　西川和孝

大阪府監査委員告示第13号についての意見書について

社団法人大阪府不動産鑑定士協会は社団法人日本不動産鑑定協会ならびに近畿不動産鑑定士協会連合会との連名にて、平成22年10月13日付で公表されている大阪府監査委員告示第13号につきまして、大阪府監査委員会及び大阪府都市整備部ならびに住宅まちづくり部宛てに別紙意見書を提出しましたことをご報告申し上げます。

当協会の会員である鑑定業者が多数登録している大阪府において、鑑定評価制度の持つ意義、重要性の基本についての理解が十分でないことが大変残念でなりません。当該監査意見に基づく措置が行われた場合、適正な府政運営の観点から重大な問題があると思われますので、意見書提出の意図をご理解いただき、しかるべき対応を賜りますようお願い申し上げます。

以　上

平成23年12月22日

大阪府監査委員会　代表監査委員　磯部　洋　様
大阪府都市整備部　部長　村上　毅　様
大阪府住宅まちづくり部　部長　佐野　裕俊　様

社団法人日本不動産鑑定協会
会長　緒方瑞穂
近畿不動産鑑定士協会連合会
会長　熊澤一郎
社団法人大阪府不動産鑑定士協会
会長　西川和孝

意　見　書

平成22年10月13日付で公表されている大阪府監査委員告示第13号及びそれに対する措置について、適正な府政運営の観点から重大な問題があると思われますので本意見書を提出いたします。

Ⅰ．公表されている監査委員意見及び措置について

別紙のとおり。

Ⅱ．意　見

はじめに

公共用地の買収や府有地の売却等にあたり、以下の観点が重要である。

不動産価格はその市場が不完全・不安定であるため、取引価格の決定に際して常に取引当事者の恣意性が介在する危険性がある。

そこで、客観的な不動産価値を把握するために、専門家である不動産鑑定士の鑑定評価が必要とされるところである。

特に重要な不動産の場合には、より客観性を高めるため、複数、場合によっては多数の鑑定評価が行われることが必要である。

これらの観点を踏まえて、個別に意見する。

1

（1）競争入札について

●委員意見

「取得する用地価額の決定のための不動産鑑定士の選任にあたっては、競争性・透明性を確保するため、他の地方公共団体における適用事例も勘案した上で、随意契約ではなく競争入札に付すること、あるいは、随意契約による場合でも府に登録された不動産鑑定士の中からより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築されることを検討されたい。」

鑑定評価業務は民法643条にある委任契約であるため、業務委託時においてはその業務内容は不確定であり、業務の遂行の過程ではじめて明らかになるという性質を有する。したがってその報酬額も事前に決めることは困難であり、本来「定型業務の発注について価格競争性をもたせるため」の競争入札制度にはそもそも馴染まないものといえる。

また、費用対効果という面に着目した場合、競争入札等の価格の競争性による契約方式は、入札公告から入札に至るまで時間と手間を要するため、他の契約方式と比べて、行政の時間的ロス、府職員の時間的・経済的コストの負担増が大きい。

以上により、鑑定評価についてはその業務の性質から、あるいは費用対効果の面からも、競争入札等の価格の競争性による契約方式に馴染まないものである。

（2）不動産鑑定士の選任数について

●委員意見

「不動産鑑定士の選任数は、価格算定が著しく複雑で困難なものを除き、現状の1物件につき原則2名以上から1名のみとすることにより費用削減を図るとともに…」

不動産価格はその市場が一般の財と比較して不完全・不安定であるため、その取引価格の決定に際して常に取引当事者の恣意性が介在し、成立する取引価格はその取引当事者の恣意性に影響され、正常性を逸脱する危険性がある。こうした理由から、公共用地の取得など客観的な不動産価値が求められる場合には、専門家である不動産鑑定士の鑑定評価が必要とされるところである。しかしながら、専門家である不動産鑑定士の鑑定評価であっても、その評価額については不動産鑑定士間で開差が生ずることがあり、より客観的な不動産価値を判断する場合には複数、場合によっては多数の鑑定評価が行われ、特に重要性の高い物件については、より客観性を得るために従来から複数の鑑定業者による鑑定評価が採用されてきたところである。

複数の専門家の意見を求めることは、対象となる不動産の情報を多角的かつ豊富に得ることにほかならず、費用面のみに着目して客観性を低下させるような措置は時代に完全に逆行するものであり、適正な府政運営の面からも非常に大きな問題である。

以上により、高い客観性を担保するため、特に重要性の高い物件については、従来どおり複数の鑑定業者による鑑定評価が必要である。

（3）府職員が鑑定評価に関する知識及び評価ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証する点について

●委員意見

「…府職員が鑑定に関する知識及び鑑定ノウハウを習得し、不動産鑑定士による鑑定評価の妥当性を検証していくことを検討されたい。」

●都市整備部（用地室）の措置の状況

取得する土地を含む近隣地域に近接した類似地域に鑑定事例が存在する場合は、その難易度に応じ、（1）鑑定評価を求めず価格算定を行う、もしくは（2）府職員がまず価格算定を行い、その正確性を検証するため1社に鑑定評価を求める方法をとることとしました。

また、取得する土地の近隣地域内又は近隣地域に近接した類似地域内に公示地または基準地がある場合は、鑑定評価を求めず価格算定を行うこととしました。

今後も、慎重な土地評価を堅持しながらも府職員が比準（価格算定）できる範囲の拡大のため、知識の研鑽に努めるとともに、鑑定評価を行う案件についても類似地域からの比準の可能性を探り、併せて鑑定事例の蓄積を現在より詳細に行い、検討の機会を増やすべく、関係部局とも調整を図ります。

なお、平成22年度においては、前記（1）・（2）の手法により、5件の土地評価を行い、経費の節減に努めました。

不動産鑑定士は、報酬を得て不動産の鑑定評価を行うことができる唯一の国家資格である。先に述べた通り、不動産価格は、市場が不完全・不安定なゆえに、取引価格の決定に際し常に取引当事者の恣意性が介入する危険性があるため、客観的な不動産価格の把握には専門家である不動産鑑定士の鑑定評価が必要とされており、これは社会的公共的意義の高さから制度化されたものである。

このような外部の専門家たる不動産鑑定士に鑑定評価を依頼する意義は、高度な知識・地域精通性・職務の正確性が担保されることは当然として、何よりも客観性・公平性を担保し、府民の財産権への正当な補償を行い、公金の不適切な支出を防ぐことにある。

府職員が鑑定評価に関する知識及びノウハウを習得し、内部での検証力を向上させることは大変望ましいことではあるが、鑑定評価の利用を簡略化、あるいは不要とする理由にはなりえない。なぜなら、両者の役割は質的に異なるためであり、府職員がどんなに高度な知識とノウハウを身につけたとしても、内部での評価は公共用地の買収や府有地の売却の一方当事者による「お手盛り」評価に他ならないためである。

これは他の専門家の場合も同様であり、例えば、府職員が監査に関する知識及び監査ノウハウを習得すれば、公認会計士による監査の妥当性を検証でき、場合によっては監査に要する公認会計士の人員を削減できることになるが、それでは公金の不正支出を第三者の立場でチェックし、府民に報告・説明するという監査制度の趣旨を没却することになる。

以上により、府職員のスキル向上をもって鑑定評価利用を縮小、簡略化することは、鑑定評価制度の意義

を没却し、適正な府政運営に重大な危険をもたらす措置である。

(4) 少額の土地取引について

●委員意見

「少額の取引についてまで不動産鑑定士の鑑定評価を実施することは、費用対効果の面から必ずしも必要ないと考えられるため、今後、少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい」

●都市整備部(港湾局)の措置の状況

(少額取引の評価方法について)

平成22年度、当局阪南港湾事務所で、売却価格が約120万円の評価の3筆の土地について、簡易鑑定を活用しました。(正規の鑑定手数料512,400円⇒簡易鑑定手数料168,000円)

少額取引に限らず、簡易鑑定(不動産鑑定士による意見書)を行うのに適した条件を有する土地については、その活用を行うなど、今後とも鑑定に係る費用の削減に努めます。

●住宅まちづくり部(タウン推進室)の措置の状況

今後は、経済的合理性及び事務の効率化を図る観点から、売却予定価格が少額のものについては、不動産鑑定を行わず、相続税路線価等を使用し売却価格を算定することとします。

なお、その基準額については、「タウン推進室財産評価審査会に対する諮問不要事項について(平成18年3月31日企監第1763号)」第2項において、『予定価格が50万円未満の土地について処分するとき』を諮問不要としていることから、当審査会に諮問する必要がない『50万円』とします。

公共用地の取得に際しては、全体の事業費のなかのわずか一部分であっても、その取得ができなければ全体の事業に影響を与える性格を有する。

また予算執行にあたっては、全体の事業費に対する鑑定評価費用としてみるべきで、一部分の土地取引額と鑑定評価費用の観点から簡略化するような意見は極めて稚拙な見方である。

●委員意見

「なお、平成21年度において、以下のとおり、50万円未満の少額の土地取引に対して不動産鑑定士の鑑定評価を利用している事例があった(鑑定報酬額は2名合計)。

茨木土木事務所　面積6.14㎡

買収金額 247,335円　鑑定報酬額 657,300円

鳳土木事務所　面積6.19㎡

買収金額 25,379円　鑑定報酬額 304,500円

岸和田土木事務所　面積16.24㎡

買収金額 488,824円　鑑定報酬額 304,500円

例示されている意見には事実の誤認がある。茨木土木事務所の例としてあげられている面積6.14㎡、買収金額247,335円については、その評価対象は当該面積よりも大きく、買収面積6.14㎡はそのごく一部であると思料される。

公共用地の買収にあたっては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(閣議決定)第7条で「取得する土地に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする」とされ、同要綱及び国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準(訓令)」を受けて発出された国土交通省事務次官通知では、「正常な取引価格」の算出に際しては、不動産鑑定業者による鑑定評価を求める旨定められている。

道路事業等の場合、現に利用されている土地をそのまま全部買収するのではなく、道路事業等として必要な一部分だけを買収することが多いため、買収面積は小さくかつ不整形になってしまう場合が多くみられる。

しかし、買収前の一画地が標準的な規模で整形である場合には、所有者としては当然、買収前の単価で補償されなければならず、規模過小や不整形を前提とした安い単価での買収では財産権が侵害されてしまうことになる。

したがって買収前の単価を知るためには、買収部分のみを評価の対象としてはならず、買収される前の一画地を評価対象としなければならない。

単に買収金額が小さいことをもって委員意見が述べられているのは、コストパフォーマンスの観点を単純に当てはめたにすぎず、鑑定評価に求められる社会的要請やその制度運用を十分に理解されていない。このような事情や制度運用については用地買収の担当者であれば当然知悉しているはずであり、担当者から適切な説明があれば監査委員の意見として述べられることがなかったと考えられる。このたびの指摘は非常に遺憾である。

●委員意見

「…今後、今回事例と同様の少額の取引に関する取引価額の決定に当たっては、簡易鑑定の利用、あるいは府職員が自ら対応する等、費用削減の観点から簡略化できる方法を検討されたい」

国土交通省が定めた「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に基づき、社団法人日本不動産鑑定協会が定めた実務上の指針である『「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針』では、鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合に「鑑定」や「評価」というタイトル名称を用いることを禁じており、その場合は「鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格等の開示は想定していない旨」を記載することが義務づけられており、鑑定評価とは峻別しなければならない。したがって不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査においては「簡易鑑定」という名称を用いることができず、開示が想定される公共用地の買収や府有地の売却等に活用することは不適切である。

以上、鑑定評価制度の意義と制度運用について正確なご理解を賜り、憲法29条第3項が求める財産権への正当な補償、公金の不適切な支出の防止等により、適切な府政運営に不動産鑑定士による鑑定評価をお役立ていただきますようお願い申し上げます。

会員寄稿 天神祭りに偲ぶ 祭

津田 修身

平成 11 年 7 月奉拝船上にて

千年の浪速の歴史と伝統の夏の風物詩、大阪天満宮の天神祭りが7月24日の宵宮から25日の本宮にかけて一連の優雅華麗な神事が執り行われる。なかでも、ご神体の「陸渡御（りくとぎょ）」に続いて大川の流れの中で繰り広げられる勇壮な「船渡御（ふなとぎょ）」は、総勢100艘余の船団が二手に分かれて航行する中、30万人の橋上の観客と乗船客が一体となって盛り上がる祭りの最大のメインイベントであろう。折から打ち上げられた大輪の花火が舞うなか、老いも若きも男も女も「大阪締め」のかけ声と手打ちに酔う。「…打ちましょう パンパン もひとつ パンパン…」。

この時期にいつも思い出されるのは、わたくしにとって偉大な恩師であり敬愛すべき友でもあったT先生のことである。T先生とは、鑑定事務所への入社以来25年間のおつきあいで、仕事面でも個人的にも何かとお世話になった。まだかけだしの頃、遠く札幌や仙台、指宿方面へ何度か同行したことがなつかしく思い出される。札幌のときには、市内の仕事をすませて雪の登別までタクシーをとばした。白銀に凛々しく咲く真紅のナナカマドに二人してみとれたものだ。指宿の仕事は温泉地の評価であったが、あのロッキード事件たけなわの頃だった。はじめて見る開聞岳の優美な山容が印象的だった。

多彩な顔ぶれの先生方のもとで鑑定業務にいそしんでいたある日、広島への転勤の打診を受けた。大阪で井の中の蛙であったわたしには、願ったり叶ったりで二つ返事でOKしたのだが、T先生が強硬に反対されていることを耳にした。あの時は困りもしたが、先生のお気持ちが大変ありがたかったことを覚えている。

広島での7年の勤務を終えて、大阪本社への復帰が決まったときだった。この際とばかり独立開業の意を固めて、当時のT社長と専務のT先生に辞意を伝えたが、両先生から何をおいてもとの構えで渾身の慰留を受けたことを今も忘れることはできない。このときに、誘われるままにT先生宅で一宿一飯のお世話になった。高台にある新築間もない邸宅をすみずみまで案内していただき、大掛かりな擁壁工事がなされている工事記録写真などもご披露いただいた。わたしの翻意を見抜いておられたのか、仕事の話は一切されなかった。

天神祭りの船渡御で、ある奉拝船にT先生と乗船する機会を得たのがH11年の夏だった。あれから早13年になる。水の都、大阪の夏祭りを満喫した一夜であったが、先生は船上で「ええ祭りやなあ。これが大阪の祭りや。」とたいそうはしゃいでおられた。このときは、この年の秋に先生が黄泉の国へ旅立たれるとは夢想だにしなかった。わたくしには経験したことのない痛恨事だった。

ことしも大川の夏祭りをどこかで楽しんでおられるのでしょうか。いつの日かあの屈託のない笑顔にまたお目にかかりたいものだ。

（つだ おさみ・津田不動産鑑定士事務所）

平成 24 年 7 月 25 日の筆者

八軒家浜に灯籠が復活

当会　湯浅富一監事が大阪府に寄贈

広報推進委員会

天神祭を前にした平成24年7月24日、八軒家浜に約120年ぶりに石灯籠が復活、その除幕式が行われました。これは、当大阪府不動産鑑定士協会監事の湯浅富一先生が大阪府に寄贈して実現したもので、新聞各紙にも報道されました。設置場所は京阪天満橋駅西口付近の「川の駅はちけんや」の北西川べりで、夕刻から10時まで点灯、大阪の新たな風景となることが期待されています。

除幕式を伝える新聞（日本経済新聞　平成24年7月24日夕刊）

船着き場「八軒家浜」に復活した石灯籠（24日、大阪市中央区）

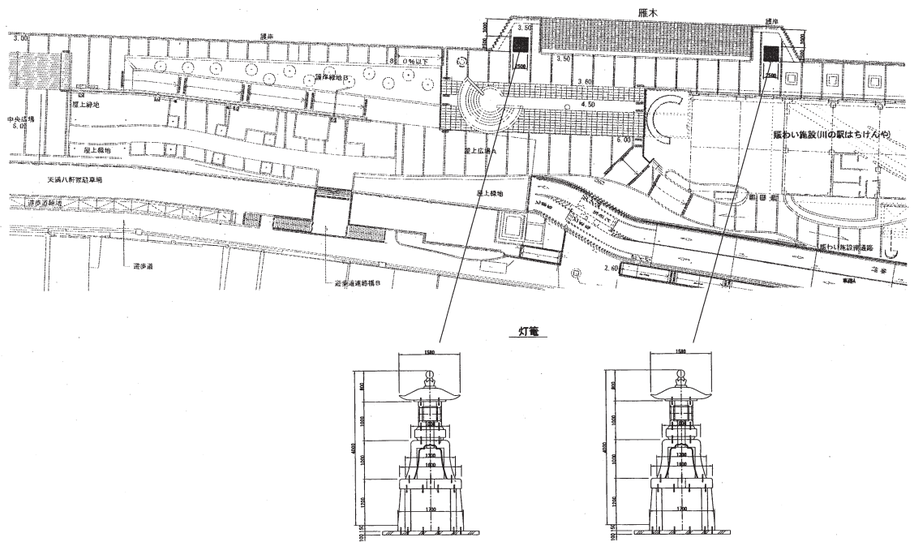
八軒家浜、にぎわい再び
120年ぶり石灯籠復活

江戸時代に淀川舟運の拠点として栄えた大阪の船着き場「八軒家浜」（大阪市中央区）のにぎわいを取り戻そうと、約120年ぶりに石灯籠が復活し、24日に除幕式が開かれた。

高さ約4㍍、重さ約9㌧の2基で、古文書の図面などを参考に再現。近畿大の湯浅富一名誉教授夫妻が府に寄贈した。

もともと江戸末期の1860年、夜間の船の乗り降りの安全確保などを目的に町人が建立、86年に舟運の衰退とともに生国魂神社に移されたとみられている。

灯籠配置図



事務局だより 第5回

中古五題

（社）大阪府不動産鑑定士協会 事務局長　谷口 孝太郎

書棚を整理していますと散文ともショートコラムともつかない古い拙文が出てきました。相当カビが生えておりまして虫干しをしなければと思い、まな板に載せた次第です。10年ぐらい前のものですので感覚が微妙にずれております。恐縮ながら虫干しにお付き合い下さい。

調和を考える

法然院は太い幹を持つ『椿』が何本もあり名所となっている。4月下旬は、ほぼ開花も終わり樹木のみが林立する森の中にひっそりと佇み、名残惜しそうな赤い花がチラホラと咲いているだけで観光客の姿もまばらである。

椿の寺として年を追うごとに幹が太く成長して有名になり、他では見ることのできない赤い花の群生が人気を呼んでいる。

この古刹は、庫裏をはじめ本堂、庭園など、ひっそりと東山山麓に佇み、『椿』の季節を除くと訪れる人も多くはいない。しかしながら、お寺と周りを取り巻く環境との一体感は見事であり、どれひとつを除いても成立しない。

建物というのは「建物と周りに存在するものを合わせてひとつの建物といえる」ことを改めて痛感した。生活空間のあるべき姿は何なのか、もう一度じっくり考え直してみたい。

芸術と職人

『木口木版画』というのをご存知だろうか。版画には木版をはじめ石版、銅版など数多くあるが、木版画のなかの木口というのは、黄楊または椿という堅い木を用いる。これを2～3センチの厚みで輪切りにし、2年ほど乾燥させた上で、表面をガラス面のようにツルツルに磨き上げ、ようやく彫る作業に移る。彫る道具である刀も先端が細く尖った独特の形状のものを使い、時間をかけてじっくりと彫り込んでいく。

現在、これを業にしている版画家の数はきわめて少なく、貴重な存在になっており、ある作家の作品は、身近な草花から文楽の世界、水晶、宇宙空間、抽象的なものなど、独特な雰囲気があり見る人を魅了し、版画とは思えない繊細さと柔和さをもち、ある意味相容れない芸術家と職人とが見事に一体化している。「良い仕事とは何なのか」を考えさせてくれた「一職人芸術家」との出会いであった。

法然院

木のもつ役割

大阪府豊能郡の野間に一本の大ケヤキがある。全国的にも有名なこの大木は、国の天然記念物に指定され、樹齢壱千年を越えて、幹回りが11m、高さが30m以上あり、地元の人々の大切にしたいという思いに守られている。自重を支えきれないのか、横にも長い枝を何本も張りめぐらせ、天に向かってすくすくと伸びている。ケヤキは落葉高木で、材のもつ堅さのため建築用としても多用される。

木には、どこまでも伸びていこうという力強い意志が感じられる。太陽と土と水の恩恵を受けて枝を広げ、葉を茂らせ、梢を天に向けて立ち上がっていく。木も林も森も大きくなる。その姿は自然がつくり出す造形美となって日本の自然を美しく覆う。長い風雪に耐え、やがて鮮やかな緑の葉をつける。緑濃い初夏から炎天の夏、そして紅葉の秋へと四季の彩り美しく、木は光彩の詩の世界を繰り広げてくれる。木々が醸し出す役割の大きさを再確認した一日であった。

ものの値打ち

京の清水寺・音羽の滝の前の茶店でお茶を飲んでいた茶道具屋の金兵衛さん。「この品は」と指をさすだけで値打ちがつくという日本一の道具屋で、人呼んで『茶金さん』。湯呑みをひねくり回して「はてな?」と言って立ち去る。この後、担ぎの油屋と茶店の主人との湯呑みの取り合いから始まり大騒動に発展する上方落語の大ネタ「はてなの茶碗」。

さて、湯呑みを一両で無理矢理茶店の主から手に入れた油屋が、桐の箱に入れ直して茶金さんの所で買い取ってもらおうと頼むが、「どこにでもあるただの茶碗」との返事。事情を話すと、傷の一つもない茶碗が洩るので不思議だと思っただけとの返事。気の毒に思った茶金さんが二両で買い取る。このあと、この話が関白、時の帝へと伝わり、鴻池善右衛門まで登場、千両の値打ちがつくというお噺。物の値打は持つ人の格によって大化けするという一席。考えさせられます。

人前でしゃべる

小学6年生、先生、PTAを前にお話しする機会があった。久しぶりのことで緊張感と不安が身体中を包み棒のようになっていたが、いざ演壇に立つと不思議に落ち着くことができた。本番前には時間内に、この話は3分、これは5分ぐらいかけてじっくりとなど、きちんと計算したつもりでいたが、いざ、しゃべり始めると子どもたちから予想もしない質問があれこれ飛び出し、汗びっしょりで何とか答えることができた。こちらで思い描いていた質問など皆無に等しく、何気ない疑問はそれこそ純粋であった。

普段私たちは、少々判っていなくても判っているふりをしていないだろうか。当たり前のことをきちんと説明できるだろうか。難しい言葉を使う自分に酔ってはいないだろうか。会議などでよく難解な言葉を使っても平気な人がいるが、結局相手には何も伝わってはいない。大人になって忘れていたひたむきさと純粋さ、そして好奇心の大切さを痛感させられたひとときであった。

（たにぐち こうたろう・（社）大阪府不動産鑑定士協会事務局）

通常総会開催報告（表彰等受賞者紹介）

総務委員会　関野　肇

平成24年5月28日（月）新阪急ホテルにおきまして社団法人大阪府不動産鑑定士協会第17回通常総会が以下の通り行われました。

【第一部　研修会】

13:00～14:30（担当:研修委員会）

■テーマ

東急不動産の商業事業について

■講　師

東急不動産SCマネジメント株式会社

あべのマーケットパーク キューズモール

総支配人　粟辻 稔泰 氏

参加人数:96名

（大阪士協会:91名、他士協会:5名）

※開発担当者としての経験に基づき大変興味深い内容をお話し頂きました。

【第二部　総　会】

15:00～17:30（担当:総務委員会）

出 席 会 員 数：65名

委任状提出会員数：255名

総　出　席　数：320名

正　会　員　数：487名（平成23年5月28日現在）

議　　長：北井 孝彦 会員

議事録作成者：奥田 千歳 会員

議事録署名人：今西 完治 会員、中村 雄一 会員

○西川和孝会長の挨拶の後、次の表彰等受賞者の紹介がありました。

表彰規程第2条第3号

大西 靖生 会員　　数家 健治 会員

津田 修身 会員　　都築 武保 会員

西垣 健三 会員　　畑山 邦雄 会員

武藤 幸夫 会員

表彰規程第2条第5号

磯部　博 会員　　小川 靖衛 会員

数家 健治 会員　　曽我部 剛廣 会員

佃　順太 会員　　服部 輝次 会員

武藤 幸夫 会員　　横　準介 会員

○議案審議

●議案第1号　平成23年度事業報告承認の件

西川会長から平成23年度事業の総括的な報告があり、その後に関野肇総務委員長が各委員会報告を行った。

●議案第2号　平成23年度一般会計、受託事業会計及び特別会計収支決算（案）承認の件

谷友博財務委員長から各収支報告資料に基づき説明があり、喜多與次監事から監査の結果、その内容が正確・適正であった旨の報告があった。

議案第1号及び第2号について質疑応答（受託事業についての質問、大塚商会和解金についての質問）のあと異議なく一括承認された。

●議案第3号　近畿不動産鑑定士協会連合会に団体会員として参画する件

関野肇総務委員長から総会議案書に基づき提案の趣旨説明を行った。

●議案第4号　会費規程変更の件

関野肇総務委員長から総会議案書に基づき提案の趣旨説明を行った。議案第3号及び第4号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく一括承認された。

●議案第5号　平成24年度事業計画（案）承認の件

西川和孝会長から基本方針についての説明があり、その後に関野肇総務委員長が各委員会活動方針の説明を行った。

●議案第6号　平成24年度一般会計、受託事業会計及び特別会計収支予算（案）承認の件

谷友博財務委員長から各収支予算（案）資料に基づき説明があった。

議案第5号及び第6号について質疑応答（倫理に関する諸問題への対応についての質問、倫理・懲戒規定の改定についての質問、新事業特別委員会についての質問）のあと異議なく一括承認された。

以上で議案審議が終了し、午後4時50分北井孝彦議長は閉会を宣言した。

※活発な質疑応答があり、熱のこもった議案審議が行われました。

【第三部 懇親会】

18:00～19:30（担当:親睦委員会）

参加人数：92名（内大阪士協会58名、来賓34名）

※懇親会場のあちらこちらでご来賓の方を交えたコミュニケーションの輪ができ、素晴らしい懇親の場となりました。

総会は、（社）大阪府不動産鑑定士協会の最高決定機関です。より多くの会員の皆様の参加を期待します。

最後になりましたが、お手伝いをいただきました理事及び研修委員会・総務委員会・親睦委員会の委員の皆様並びに事務局の皆さん本当に有り難うございました。

（せきの はじめ・関野不動産鑑定事務所）

親睦行事だより

親睦委員会

日帰り拡大バス旅行
……（杉本　英樹・すぎもと　ひでき）
恩智越えウォーキング
……（小野　慎太郎・おの　しんたろう）
ゴルフ大会
……（富田　浩二・とみた　こうじ）

日帰り拡大バス旅行

恒例の日帰り拡大バス旅行が、平成24年3月24日（土）に開催されました。今回は、天橋立でカニ料理と温泉を満喫し、その後伊根に移動して遊覧船で伊根湾を周遊します。小雨が降る中、20名の参加者は午前9時に阪急観光バスで大阪を出発し、一路天橋立に向かいます。車内では冷えたビールとたっぷりのおつまみが振る舞われ、朝から小宴状態で、すでにほろ酔い気分で天橋立に到着です。天橋立では、文殊堂と天橋山智恩寺を参拝し、天橋立ホテルでカニコースの昼食と景色を満喫しながら温泉を堪能します。職人の技によって幾通りもの姿に仕上げられたカニ料理は、まさに至極の逸品でした。皆さん会話もなく黙々とカニと格闘しています。当初は参加者全員で伊根湾めぐりをする予定でしたが、ホテルに残って料理の続きとお風呂を満喫する組と伊根湾めぐりの組の二手に分かれることになりました。伊根湾めぐりの遊覧船は、舟屋が建ち並ぶ伊根湾を約30分周遊します。湾を取り囲むように建つ舟屋を海上から眺めるのは陸地からとはまた違った風景と趣があります。また、船に群がるカモメとトンビにエサをあげるのも楽しみのひとつでした。伊根湾組はその後お土産を購入し、ホテルに戻ってホテル組と合流し、午後4時頃現地を出発し、午後7時過ぎに帰阪しました。心配した雨も大降りにはならず、とても美味しいカニ料理の数々と遊覧船を満喫できて、皆さん大変ご満悦の1日になりました。

恩智越えウォーキング

第11回目となる大阪士協会のウォーキングが平成24年5月13日（日）に開催されました。今回は、近鉄恩智駅～恩智神社～農業公園信貴山のどか村～信貴山朝護孫子寺～ケーブルカー跡～近鉄信貴山下駅～JR・近鉄王寺駅を巡る約10kmのコースで、河内の総鎮守の恩智神社を通って生駒山系を越えJR・近鉄王寺駅へと抜ける歴史ロマンをのんびり楽しめるコースとなっています。10名の参加者は、午前10時に近鉄恩智駅前に集合。新リーダーの田村先生に行程の説明を受けた後、ストレッチ体操を行って出発です。しばらく市街地を歩いた後、恩智神社に到着。参拝後、森林浴を楽しみながら緩やかな坂道を登り、農業公園信貴山のどか村に到着、昼食休憩となりました。農業公園信貴山のどか村は、その名のとおり、広々とした園地にさまざまな施設が点在し、産みたての卵拾い、シイタケの収穫等の農業体験が楽しめる公園です。筆者は当初「農業公園信貴山のどか村」というダサい名前（失礼!!）から、あまり期待はしていなかったのですが、これが実際に来てみるとなかなか楽しく、思わず心の中で「ありかも!!」と叫んでいました。（少し大げさ??）広々とした芝生広場では、大道芸のパフォーマンスもあり、これらを楽しみながらのんびりとした楽しい時を過ごせました。昼食後は、しばらく緩やかな下り道を歩いて信貴山朝護孫子寺（本尊は毘沙門天、張り子の虎が有名）に到着し、少し時間をとってお参りです。境内は階段が多く、終盤に来てのアップダウンは少しきつかったですが、本堂までお参りし、荘厳な伽藍の中を歩くことで少し神妙な心持ちになりました。その後、急勾配のケーブルカー跡を歩いて下山し、近鉄信貴山下駅を経てJR・近鉄王寺駅に到着、無事解散となりました。

ゴルフ大会

第19回となる今回のゴルフ大会は、平成24年6年14日（木）、和泉市の関西空港ゴルフ倶楽部で開催しました。参加者は9名。大阪市内から好立地のゴルフ場で、当日の天気は概ね晴れとなり、気持ち良くラウンドすることができました。距離はやや短かったのですが、バンカー、池、窪地が要所に配置され、戦略性の高い設計のコースでした。特にイン18ホールは、正面にクラブハウス、池の中にアイランドグリーンが見え、印象深いミドルホールとなりました。また、各ホールでの呼称（ロビンフッドの森、アンギラスの爪、月の砂漠等）に楽しむことができました。スコアは前半のアウトが悪く、成績は下位に低迷しました。スタート前のルール説明、記念撮影、始球式はやや緊張の雰囲気の中行われました。その後、風格のあるクラブハウスでの昼食、懇親会及び表彰式は和やかな雰囲気の中で行われ、楽しい1日を過ごすことができました。

※成績上位者は次の通りです。

【個人戦】

●優　勝　・・・・・　瀬　弘和　会員
●準優勝　・・・・・　渡邊邦雄　会員
●第３位　・・・・・　関野　肇　会員
●ベスグロ　・・・・・　瀬　弘和　会員

日本の円高の理由

広報推進委員会　田村 周治

為替市場で今年に入っても円高が続いている。なぜ日本円が世界の投資家に買われるのだろうか。円高は日本企業にとって、国内からの輸出に不利となり、日経平均株価が低水準から抜け出せない原因となっている。

円高を招いているのは、特にギリシャ等の財政不安による欧州経済の懸念やアメリカの低金利政策が長期化するとの観測が強いことがあげられる。このリスクを恐れた世界中のマネーの回避先が日本円となっている。しかし日本国内では財政悪化が深刻な問題となっているのだが、なぜ借金大国の日本円が世界の投資家に買われるのだろうか。

これは日本の借金の中身にある。日本の国債残高は増え続けてきたものの、他国からの借金である「対外債務」はほとんどない。日本の国債は、その大部分を国内の金融機関向けに販売しており、自国通貨建てなのだ。海外への国債の販売は、8.2%（2011年9月末）にすぎず、海外から一気に資金が引き上げられて債務不履行になるという危険は低い。一方、日本は外貨準備高など財政余力に優れており、世界でも指折りの（世界一の）債権国でもある。借金も多いが、資産も多く抱えていることになる。

また国内では借金大国とはいわれているものの、その額は欧米の主要先進国と比べても突出して増えているわけではない。英国やフランス、イタリアにしても同様に借金が増え続けており、そのため相対的に資金の避難場所として、債権国である日本の通貨が買われているのだ。

つまりは、円高というより、ドル安であり、ユーロ安ということになる。特に、アメリカドルについては、日本は以前から金利はほぼゼロだが、米国はここ数年急速に金利を低下し、また、金利水準とは別に、「お金の量」を増やす政策をとってドルの量が増えており、その分ドルの価値が下落しドル安を後押ししている。

ただ、日本円の購入は海外の投資家にとっては積極的な投資ではない。近い将来、ギリシャ問題などが解決されるとか、日本がデフレから脱却するとか、米国が超緩和的金融政策を解除して金利を正常化するとか、そういった動きが確認され始めれば、徐々に円高圧力は薄れ円安に向かう可能性がある。

（たむら しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）

不動産鑑定評価の日

平成24年度 無料相談会報告

府民サービス事業委員会　瀬　弘和

府民サービス事業委員会の活動の一つであります無料相談会の活動状況についてご報告いたします。ご存じの通り、無料相談会には、毎月第1、第3水曜日に開催されている鑑定士協会での相談会と、4月と10月に開催される月間の相談会があります。今回は、「不動産鑑定評価の日」に合わせた4月の月間無料相談会の状況についてご報告いたします。

今回の相談会の開催に当たっては、少し苦戦した前回の相談会の結果を受けて、来場者を増やすために三つの試みを行いました。一つ目は、士協会会場以外の外部会場での開催日を相談者が来場しやすい土曜日にすることです。二つ目は、人通りが多い繁華な場所を会場として選定することです。今回は京阪電鉄さんと交渉し、百貨店入口前や駅ナカ等の繁華な場所を候補としていくつか挙げ、最終的に京阪本線「天満橋駅」と一体となった「京阪シティモール」の1F広場で開催しました。大阪では初の屋外会場となりました。京阪電鉄さんは当相談会の趣旨をご理解していただき、場所の提供だけでなくHPへの掲載、チラシ配布許可等、かなり協力的にご対応いただきました。三つ目は、広告宣伝を増やすことです。従来の広報掲載等のほか、開催会場主要駅内において駅貼りポスターの掲載や、授産施設（身体障害者や精神障害者及び家庭の事情で就業や技能取得が困難な人に対し、就労の場や技能取得を手助けする施設）の方にお手伝いいただき、相談会チラシの街頭配布数を大幅に増加させたこと等が挙げられます。

以上の試みにより各会場の相談件数は、協会会場33件（前回18件）、外部会場 60件（前回14件）と、近年見られない程の盛況ぶりでした。中でも継続会場である「豊中会場」は、相談数が最も多く21件（前回3件）

でした。やはり、相談者数は、同じ場所で継続して開催することや、来場しやすい条件（日程、場所等）を整えることにより増加するものだと認識しました。

なお、今回初開催となる「天満橋会場」は屋外であり、開催日はかなり底冷えする日でした。それにもかかわらず相談員の先生には寒さに耐えて頑張っていただきました。会場責任者としてこの場を借りて御礼申し上げます。来年は日程等を調整し、かつ継続して開催していけば認知度も上がり相談数が今後伸びていく会場と期待されます。

この報告を読まれる頃には、次の相談会の期日が近づいている頃だと思われます。次回も新規会場として、京阪電鉄さんにご協力いただき「枚方市駅」コンコース内にて開催します。その他、南海本線「泉大津」駅前の「いずみおおつCITYアトリウム」でも開催し、相談数の増加を見込みます。

当委員会では、われわれ不動産鑑定士の存在を府民に広く知らしめるため、今後も相談会の来場者を増やすべくあらゆる試みを行う予定です。引き続き大阪士会の先生方にお力添え、応援を頂けますようお願い申し上げます。

（せ　ひろかず・大和不動産鑑定㈱）

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

広報推進委員会では、年に2回、会報「鑑定おおさか」を発行しております。その内容については、どのようなテーマにするか、堅い方が良いのか、柔らかい方が喜ばれるのかetc、委員一同、常に頭を悩ませています。

当委員会では、常に会員の皆さんからの寄稿文をお待ちしております。お題目は、業務にまつわるエピソード、近況報告、紀行文etc、なんでも結構ですので、不動産鑑定士ならではの視点が光るものをどしどしお寄せください。

また、「鑑定おおさか」の表紙・裏表紙などを飾るお写真も募集いたします。写真にまつわるエピソード等を書き添えてご応募ください。

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等もお待ちしております。
- 協会宛、郵送またはメール（main@rea-osaka.or.jp）でお送りください。
- 寄稿文は1,000文字程度でお願いします。また、写真もあれば添付してください。
- 内容によっては、掲載できない場合もございます。ご了承ください。
- 当会HPで、過去に発行しました「鑑定おおさか」を全てPDFで御覧いただけます。

当協会HPに会員各社のHPのリンクを希望される方も募集しております

当協会ホームページ内の「会員名簿」（業者名）から各業者会員のホームページへリンクを行っております。リンクを希望される方は、下記のメールアドレス宛、業者名、リンク先のホームページアドレスをお知らせください。（募集の内容は会員業者のホームページへのリンクのみです。業者及び会員個人のメールアドレスの掲載・リンクは行いません。）

メール宛先:main@rea-osaka.or.jp

編/集/後/記

鑑定おおさか39号をお届けいたします。今年も猛暑が続いていますが、原発再稼働問題もあって例年になく、節電や省エネが叫ばれた夏となりました。この39号が届けられる頃には、日差しは少しマシになって、10月の各種行事に向けて準備に追われていることと思います。

私ども不動産鑑定士は、地価の動向を把握することに全力をあげて取り組んでいる訳ですが、どうしても短期の動きに目を奪われがちです。今回は少し視点を変えて、数年前、新しい動きがあって取り上げた事案、鉄道新線や街の動きはその後どうなったのか、また、そのとき予測していた将来像が実現されたのか、検証してみることにしました。

半年、1年では見えてこなかった街の発展、衰退も、3年とか5年くらいのスパンで見つめ直すと、わかりやすくなることも多々あるようです。

第39号編集担当委員　田畑慶裕、吉川若実、熊ヶ谷一幸、田村周治、藤原博司（順不同）