■表紙写真／中之島公会堂
■裏表紙写真／うめきた、夜の御堂筋

鑑定おおさか No.59

会報第59号／令和６年３月発行

編　　集　公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 広報委員会
https://rea-osaka.or.jp/

発　　行　公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒550-0011
大阪市西区阿波座1丁目6番1号
JMFビル西本町01　8F
TEL(06)6586-6554

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.59

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

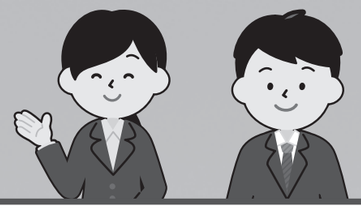
不動産鑑定士による

＼あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます／

無料相談会

大切な不動産の事で疑問や悩みごとがありましたら、個人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。

令和６年度
不動産鑑定評価の日



① 本町会場
4月3日(水)・17日(水) 13時～16時
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会　会議室
大阪市西区阿波座１丁目６番１号　JMFビル西本町01　８階
大阪メトロ各線「本町」駅22号出口もしくは23号出口より徒歩１分

② 松原会場
4月13日(土) 10時～16時
まつばらテラス（輝）２階　研修室
松原市田井城３丁目104番２
近鉄南大阪線「高見ノ里」駅より徒歩約７分

③ 東大阪会場
4月19日(金) 10時～16時
東大阪市役所　１階　多目的ホール
東大阪市荒本北１丁目１番１号
近鉄けいはんな線（大阪メトロ中央線）「荒本」駅　１番出口より徒歩約５分

④ 堺会場
4月20日(土) 10時～16時
国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）１階　中研修室３
堺市南区茶山台１丁目８番１号
泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約３分

⑤ 吹田会場
4月24日(水) 10時～16時
吹田市役所　１階　正面玄関ロビー
吹田市泉町１丁目３番40号
阪急千里線「吹田」駅より徒歩約３分

⑥ 守口会場
4月26日(金) 10時～16時
守口市役所　１階　会議室105号室
守口市京阪本通２丁目５番５号
大阪メトロ谷町線「守口」駅３番出口より徒歩約３分、京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約５分

※受付は各会場15:30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。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。

主催　公益社団法人　大阪府不動産鑑定士協会
TEL (06)6586-6554　URL:https://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
後援　国土交通省・大阪府・大阪市・堺市・吹田市・東大阪市・松原市・守口市

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までに窓口へお越しください。）
（公社）大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は本町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

鑑定おおさか第 59 号　もくじ

鑑定業界や鑑定協会の今日的課題とその取組 ・・・・・・・・・・・・2　（公社）大阪府不動産鑑定士協会　会長　松永　明

特集①

大阪オフィスマーケット動向
～ 2024 年 未曾有の大量供給のインパクト～・・・・9　ジョーンズ ラング ラサール株式会社　関西支社 リサーチディレクター　山口　武

特集②

コロナ禍の停滞感を抜け
賃貸の業況は堅調も、家賃上昇で借り手は二極化・・15　アットホームラボ株式会社 執行役員　データマーケティング部　部長　磐前　淳子

行事開催・参加報告・各種寄稿

居住用マンション評価に係る改正通達・・・・・・・・・・20　広報委員会　吉村　一成
第 37 回不動産鑑定シンポジウム　・・・・・・・・・・・26　研修委員会　嶋田　謙吉
令和５年度土地月間記念講演会・・・・・・・・・・・・29　広報委員会　池木　俊博
独立開業しました
「人生は営業だ。一にも二にも営業だ。スーツと革靴を２足、買ってこい。」・・・・・・・・・・30　カタドル不動産鑑定㈱　平川　雄康
独立開業しました
「ありがたいお言葉」・・・・・・・・・・・・・・・・・・31　㈱アピア総合企画　稲葉聖二郎
10 士業若手交流会報告 ・・・・・・・・・・・・・・・・32　広報委員会　久保　唯
令和５年度通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・34　総務財務委員会　松谷　確
親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36　総務財務委員会　松谷　確
令和６年新年賀詞交歓会
令和５年度土地月間無料相談会の報告・・・・・・・・・37　公共サービス推進委員会　助野　欣司
新事務所だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39　広報委員会　富田　浩二
無料相談会 Q&A　VOL.4・・・・・・・・・・・・・・・40　広報委員会
編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・42

鑑定業界や鑑定協会の今日的課題とその取組

会長　松永　明

― はじめに ―

令和5年6月公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下、本会と称す。）の会長を拝命し、早や8ヵ月経過しました。自身8年ぶりの本会理事復帰ということで、前期からの継続理事（役員）の方々や事務局の皆さん、会長経験者等から引継ぎ事項を含むレクチャーを受けながら何とかここまで会長任務をこなして参りました。

私は、平成9年より理事となり、調査研究と研修を各4年、総務を2年、副会長職を9年、平成27年度まで務めてきました。したがいまして鑑定協会運営等、それなりの経験値は持っていましたので、運営面でのブランクは感じておりませんが、鑑定業界や鑑定協会に対する今日的課題については相当な変化があると認識しております。

本誌に寄稿する機会をいただきましたので、そもそも本会の現状認識や役割、課題と取り組み、今後、業界はどのような方向に進んでいくのか、などについてお話しさせていただきます。

― 本会の現状認識 ―

令和6年1月現在、会員数は432名で平成20年当時の最も多かった時期の588名から▲26.5%の減少となっています。特にこの10年間については新規の会員の減少と高齢による退会者の大幅な増加によりまさしく「少子高齢化」が当業界の実態であり、現在会員の平均年齢は概ね60歳前後と推定され、これは全国的な傾向ともなっています。

結果、会員数の減少→会費収入の減少→事業の縮小→事業収支赤字という負のスパイラルに陥り、さらに令和2年からの新型コロナ蔓延により、会員間の交流の場が相当制限されてしまい、ようやく昨年5月の新型コロナ2類から5類に移行したことにより景気の回復がみられる中にあって、本会運営を舵取りする必要があります。

― 本会の役割と課題 ―

まず本会の活動目的は、不動産鑑定評価制度の拡充にあります。そして「社会における不特定多数の方々の利益の増進に資するもの」として、本会は大阪府知事から公益社団法人の認定を受けて活動している公益性の高い団体であることをまず自覚する必要があります。

不動産、特に土地は人間の生活と活動とに欠くことのできない一般的基盤であり、個人資産であっても、見方を変えれば社会にとって公共の財産という一面もあるために、その不動産の適正な価値を判定する不動産鑑定評価制度は、個人や社会を問わず国民が必要とする**“情報社会インフラ”**であり、それを担う不動産鑑定士に課せられた「品位の保持及び資質の向上」は当然遵守すべきものです。

不動産鑑定評価を通して、不動産鑑定士は、常に「業務の進歩改善、調査研究、知識の向上」の研鑽に努め、不動産に関する情報社会インフラとして国民に様々な形で提供しなければなりません。

― 本会の取り組み ―

本会は、これらを踏まえ不動産鑑定評価制度の一層の発展に資するため、会員に対しては、これまでの知識・経験をより深め、新しい知見を創造するための研修や情報の提供を行う一方で、定期無料相談会の開催、大学における寄附講座の開講、さらには国・地方公共団体に有識者として会員の派遣等の公共サービスの提供を通じて社会貢献を積極的に推進していくことを政策の主たる取り組みとしたいと存じます。

具体的な取り組みについては、Ⅰ. 鑑定評価業務契約のあり方、Ⅱ. ICTの活用を取り込んだ鑑定評価業務に向けて、Ⅲ. 公共サービスの充実、に的を絞ってお話ししたいと思います。

Ⅰ. 鑑定評価業務契約のあり方

契約には、請負契約を中心とする競争入札方式と主として委任契約による随意契約方式があるが、一部の国又は地方公共団体では、すでに入札方式を取り入れているところが出てきています。

例えば、大阪府は7年ほど前から入札制度に踏み切っていますが、「最少の経費あるいは最少の限度には競争入札で望み、最大の効果あるいは必要な限度については、国家資格者である不動産鑑定士で十分である。」としています。これは地方自治法第2条14　地方公共団体は、…「最少の経費で最大の効果を挙げる…。」を根拠にあげ、結論として専ら経費の削減だけの面から選任しています。

一方、地方財政法第4条には、地方公共団体の経費は、その目的を達成するための「必要且つ最少の限度をこえて、これを支出してはならない。」としています。

ここでは、「鑑定評価の必要性」をまず掲げており、鑑定評価の目的・確定条件・価格の種類等の鑑定業務の前裁きを確定した上で、鑑定評価方式の適用を行う業務の流れをなおざりにして「最小の限度」を入札方式でいいのかということが問題であることを理解しなければなりません。

このまま放置しておくと「悪貨が良貨を駆逐する」こととなり、鑑定業界は存続の危機に陥る強い警戒感を持っています。

そもそも「鑑定評価」は、土地基本法、鑑定法、地価公示法等にあるように、「法律行為」であって、この行為を受託することは「委任契約」であり、財・サービスの完成品をあらかじめ仕様を確定して行う請負契約とは異なります。

> ○民法上
> 「委任契約」（643条）当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾することによって、その効力を生ずる
> 「請負契約」（632条）当事者の一方が他方にある仕事の完成することを約し、相手方がその仕事の結果に対してその報酬を支払うことを約することによって、その効力を生ずる
> ○委任契約において報酬が発生する「有償契約」としての例示
> ・自身の訴訟行為代理を弁護士に依頼する
> ・鑑定評価額が必要のため、不動産鑑定評価書を不動産鑑定士に依頼する

そこで、本会に「業務適正化特別委員会」を9月に理事会の承認を得て立ち上げて、この問題を対応することになりました。

そのため、入札実態の把握、なぜ鑑定評価業務が入札になじまないか、そして地方公共団体へご理解を深めていく、の3点を中心に進めていきました。

○入札実態の把握

大阪府の不動産鑑定評価業務入札結果（調査期間2022/4～2023/12）によれば、全体件数106件、総額1734万円（平均160,000円/1件）、件数上位7社で95件（全体の90%）を占め、13業者で100%となっていることが、分析結果で判明した。

本会は、263社（令和6年1月時点）の業者登録がありながら、その5%足らずで大阪府の鑑定評価業務を行っていることになる。これは、参入障壁を無くすはずの入札方式が、著しく低い報酬料の落札により逆参入障壁をもたらしていることになる。

ちなみに、建設請負では、資材調達及び労務費等の実費合計が下限値となり、適正利潤なくして入札参加者はいないが、鑑定士の下限値は、最小単位の事務経費となるために歯止めなく低廉報酬額の入札となる傾向に陥る。

ここには、鑑定評価業務の特殊性や地域精通性といった高度な知識・経験を持った鑑定士を排除し、ひたすらダンピングできる業者に特化した契約環境にあり、不動産鑑定評価基準および価格等調査ガイドラインに反した手抜きや違反、不当鑑定につながる環境になりつつあると言わざるを得ない。まさに憲法第29条3にいう「正当な補償」を常に希求している高邁な鑑定士が消滅していく過程にあるといえる。

ちなみに大阪府が入札方式に踏み切った外部監査意見の公開されている内容をみると以下のようになっている。

> 財務に関する事務の執行、経営に係る事業の管理及びその他の事務の執行が、適正かつ効率的・能率的に行われているかを主眼として監査した。（平成22年5月25日から同年9月17日まで）
> 監査の結果は以上のとおりであるが、次のとおり意見を付す。
> （都市整備部）
> ・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することを検討されたい。また、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、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していくことを検討されたい。なお、少額の土地取引については、特に検討が必要である。
> （港湾局）
> ・土地の売買及び貸付取引における不動産鑑定士の選任に当たっては、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、随意契約でなく競争入札に付すこと、あるいは、随意契約による場合でもより競争性・透明性をもって選任する仕組みを構築することを検討されたい。また、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。
> （住宅まちづくり部）
> ・平成21年度において、売却価額313千円に対し、鑑定料が145千円支払われている事例があった。土地の処分時に、評価額が僅少と予測される場合にまで不動産鑑定士による鑑定評価を行う必要性を検討されたい。　※なお、下線引きは筆者による。

このように殊更、経費節減を謳う一部の外部監査意見により、随契から入札となることは、国家資格をもつ鑑定士及び鑑定評価基準及び価格等調査ガイドラインへの無理解、ひいては個人財産権の侵害（憲法29条）となるとともに、不当鑑定を誘発して住民訴訟に発展し、損害賠償請求の対象ともなりかねず、かえって経費拡大となることを十分理解しなければならない。

○なぜ鑑定評価業務が入札になじまないか

当委員会では、価格等調査ガイドラインができた平成26年頃より、入札問題に関連した文献、実態分析、本部連合会の「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度」に関連した過去の不当鑑定内容、府市の包括外部

監査報告内容等を踏まえ、何度も委員会で協議を重ねて作り上げたものが次のようなものである。

【不動産鑑定評価業務の特殊性と不動産鑑定契約のあり方について】

不動産鑑定評価業務の受任者選定方式に、価格（報酬）に重点を置いた選定はなじまない。

「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式）に関する基本的見解」（平成30年5月22日公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）では、概ね以下の見解がされている。

不動産鑑定評価業務は、特記仕様書、契約手続、その際に交付する確認書に不動産鑑定士の判断が必要とされ、その後の多くの判断が介在する評価作業や鑑定評価結果である鑑定評価額に大きく影響を与えるという特殊性を有している。

不動産鑑定評価は不動産鑑定士であれば、誰もが同じ結果となるものではなく、地域精通性に加え、対象案件に適した専門的知識や経験と誠実に評価手順を尽くすことが出来なければ、その高度な専門性を発揮出来ないものである。

しかし、当該業務の契約が価格競争入札により、決定される場合、上記契約手続の際に必要となる手続やその際の不動産鑑定士の判断が欠落し、契約手続に瑕疵が生じるばかりか、特記仕様書等により、不動産鑑定士の判断を欠く対象確定条件や評価条件が付され、鑑定評価の品質に悪影響を与える例が認められる。その結果、不当な価格を表示する鑑定評価を助長する可能性が高い。また、不当な価格を誘発する依頼者プレッシャーになってしまうおそれがある。

このように、本来、法令その他のガイドラインで必要とされる手続や判断を欠く価格競争入札により、誤った評価判断や手抜き評価が横行すると、これ故に品質の確保ができず、不当な鑑定評価結果により著しく住民の利益が害されることとなる。

1.価格競争入札による受任者選定の問題点

鑑定評価の適正性や公正さを確保するためには、慎重で透明性の高い手続きである価格等調査ガイドライン（以下、ガイドラインという）など法令等の適切な遵守が必要であるが、価格競争入札においてこれが遵守出来ない手続である。

鑑定評価業務の特殊性に起因する価格競争入札による受任者選定の問題点として、次の点が指摘される。

①不動産鑑定評価基準、ガイドラインに抵触する

②鑑定士による対象確定条件、評価条件等（特記仕様書）の判断事項を依頼者が確定することで、不適切な評価、不当な鑑定を誘発する。

③特記仕様書は、依頼者による業務指示であり、基準・ガイドラインに抵触し、依頼者プレッシャーを誘発する。

④鑑定士の判断事項である確認書の交付ができない。

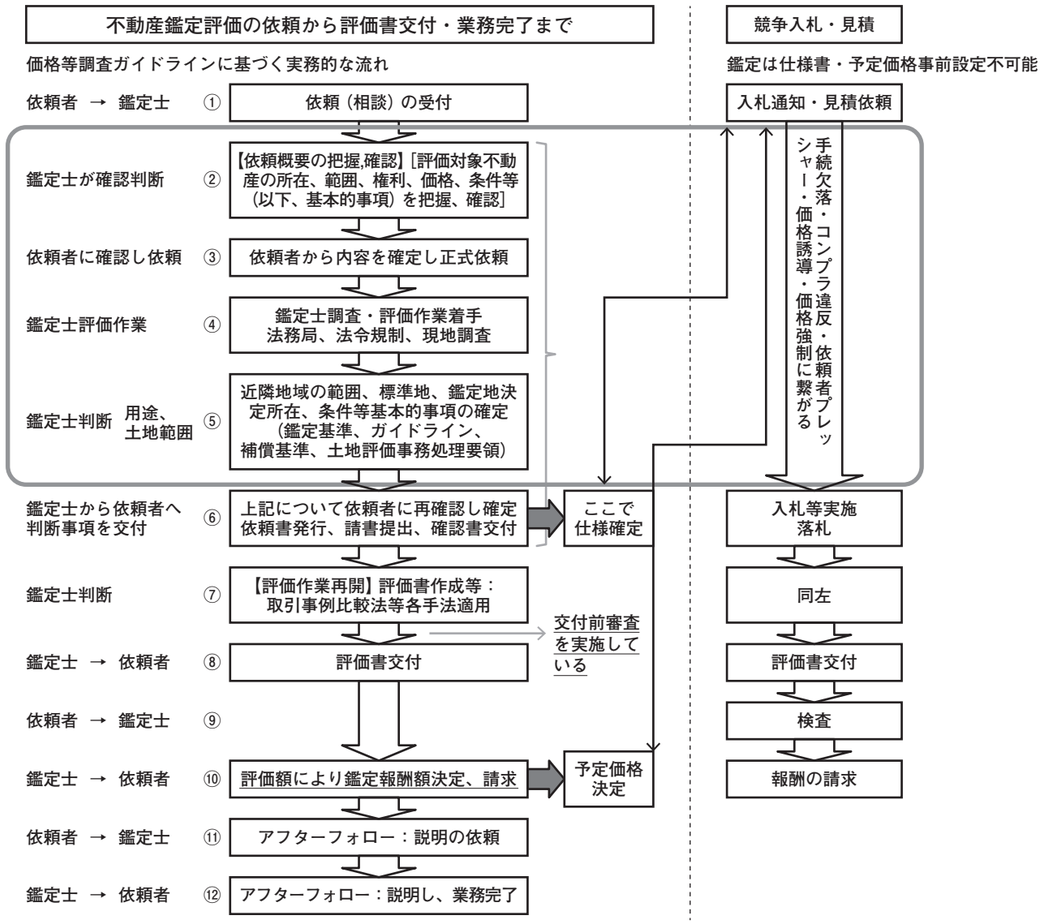
⑤専門的知識、技術、経験、地域精通性、人的信頼性が反映されない。

2.情報社会インフラの棄損リスク

不動産鑑定士は、公的評価（地価公示、地価調査、固定資産税標準地評価、相続税路線価評価）、裁判所鑑定評価、担保評価、証券化鑑定評価など国民の資産を適切に評価する役割を担っており、鑑定評価は情報社会にとって不可欠な基盤となっている。また、土地基本法に基づき令和2年5月26日に閣議決定された「土地基本方針」には「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラである」と明記されたのである。

品質の確保ができないとすると不当な鑑定評価により著しく国民の利益を害することとなり、その結果、鑑定評価制度が瓦解する恐れすらある。

公共事業の鑑定評価において、鑑定評価報酬額の目安として用地対策連絡協議会が定める「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準における基本鑑定報酬額表」（以下、用対連基準という）が適用されている。用対連基準は、公が定めるもので透明性が高く公正な基準である。持続可能な不動産鑑定業の実現には、鑑定業者の公正な利益の確保が必須であり、更なる用対連基準の遵守が必要である。



①通常の委託業務と異なり、鑑定評価業務には特殊性がある。
②公共調達の請負業務の特記仕様書の中で、対象確定条件、評価条件等が不動産鑑定士の判断事項であり、これらを依頼者が勝手に指定できず、また、不動産鑑定士がこれらを判断せずに受けることもガイドラインに違反する。
③これらを依頼者が勝手に指定することにより、結果的に、鑑定評価額の誘導、強制され、依頼者プレッシャーになる。
④入札では、不動産鑑定士判断事項がなく、行政手続きに瑕疵を与え、又は十分な内容が欠落する。

○地方公共団体へご理解を深めていく

鑑定評価業務契約に入札方式を取り入れようとする国・地方公共団体は、自ら積極的に進めているというものではなく、外部監査法人が監査報告として各団体の収支予算をチェックし、合わせて収支改善策等に意見書を取りまとめて財務部に提出、各団体はそれを各部局に回して検討し、改善策について協議・実行できるものは応じていくという流れに

なっている。

そこで、これら一部の外部監査法人を意見に対して、各団体が翻弄されないために、各団体の首長や部局にご理解と情報社会インフラとして存在する鑑定評価制度についてご説明をしていく必要がある。（下記は、堺市長、豊中市長との表敬訪問写真）

永藤英機堺市長（右より4人目）

長内繁樹豊中市長（左より4人目）

Ⅱ. ICTの活用を取り込んだ鑑定評価業務に向けて

2000年以降、IT革命といわれ、鑑定評価業務にもパソコン、スマホを介してネット社会が急速に発展してきたが、ここ数年IT→ICTへとさらに進化し、生成AI、ChatGTPなるものがにわかに注目され、この流れを放置していてはAI難民となってしまう。

一方、本部連合会は、3Aと称して、Appraisal（評価）、Analysis（分析）、Advisory（助言・提案）を業務推進しているが、Analysisについては、データ分析を中心に一部大手鑑定事務所を除いて個人鑑定事務所ではどうしても遅れをとっている。

そこで、今年度、大阪府鑑定士協会主催の研修会に先端部門を開拓している鑑定士を招聘し、積極的に会員向けに研修をすることとし、「ドローン鑑定」や「無償プログラミングソフトR言語によるオープンデータ分析」、さらには「ChatGTPを利用したオリジナルな各種分析」等の研修会を開催した。

昨今、市場データを収集分析するところからグラフ等を用いて、説得力のあるエビデンスを提供しないとクライアントから相手にされなくなる時代となってきている。

Ⅲ. 公共サービスの充実

公共サービスは、社会一般向けに専門家のノウハウを提供するとともに、鑑定士及び鑑定評価制度について認知度を高めていく作用もある。従来から行っている無料相談会では、各市町村に呼び掛けて役所内で定期的な不動産の無料相談会の開催の呼びかけを行うことも必要かもしれません。

また、7年前から大学での寄附講座を開催し、現在、関西大学（経済）と近畿大学（法）の2校で行っている。講師費用は本会が持つので予算を一方的に使うが、受講生には概ね好評であり、将来受講生が、鑑定士を利用したり、中には鑑定士の資格を取ってもらえる人材も現れると思われ、人材投資として有効である。

現在、大阪公立大学（旧府立大及び旧大阪市大）の商学部と交渉中で順調にいけば、令和6年度後期、あるいは令

和8年度から実施される予定となっている。

さらには、鑑定士を目指す実務修習生向けの基本演習講座の開設を目論んでおり一定数の受け入れを準備しているところで、これが認可されれば全国初の士協会による公益目的事業となる。

また、本会では、8年前に社団化20周年記念行事の一環として、公的土地価格アプリ「鑑定の友」を作成し、全国の地価公示価格・地価調査価格・相続税路線価をマップ上で確認できる非常に便利で使い勝手の良いソフトがあり誰でも使うことができる無料提供サービスで、広く公共サービスとして広げていきたい。

― 鑑定業界の今後の取り組みに向けて ―

鑑定評価制度が昭和40年に創設され、来年で60周年が経過する。同じくして本会は平成7年に社団化され30周年という節目を迎える。さらに来年は大阪万博が開催される予定である。

本部連合会では、A+Aすなわち、鑑定評価業務（A）に隣接相談業務（A）を加えて業務の拡大をめざして現在、プロジェクトを企画している。

また、IT、ICT革命により、不動産情報の非対称性と言われてきた鑑定評価のプロとプロ以外の不動産情報の差が、生成AIの活用により、どちらが市場精通者なのか判別しがたいところまできており、何をもって鑑定評価のプロか、鑑定法により鑑定業務の独占性が保たれているのみで、より高みを目指した鑑定評価業務を希求していかなければならない時代となっています。

法的側面からは、不動産登記法が令和6年4月1日より、相続の開始および所有権を取得したと知った日から3年以内に登記を済ませなければならないとして、長年空き家対策及び所有者不明土地対策に一定の打開策を講じられることになり、相続持分割合や財産価値に関連した鑑定評価や利活用についてのアドバイザー業務の需要が見込まれる。

また、土地基本法が令和2年3月31日に改正され、概念的内容から、具体的事象に拡大されました。特に地価公示等不動産市場情報に関して、地価動向や統計の整備とデータ整備、不動産市場のより一層の透明化、地価の個別化・多様化のみられる地域の見直し等をよりきめ細かく把握・発信する。さらに、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が不動産市場を支えるインフラであることで、不当鑑定等に対する監督の強化を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図るとして、不動産鑑定士に対して大きな期待と責務を担っておりこれに応じた喫緊の対応を個々の鑑定士はもちろんのこと、本会も法の趣旨に沿った研修や事業を推進していく必要がある。

さらには、災害日本において、大地震、大津波、土砂災害等、近年止むことがない自然災害に対して、専門職業家としてできる災害ボランティア活動も社会貢献の一環として本部連合会・近畿連合会等と連携して推し進めていきたいと思います。

― おわりに ―

コロナ禍からアフターコロナの時を迎え、“3密禁止”から“群れる”ことへ徐々に回復してきておりますが、やはり、鑑定士間の議論や情報共有は、ICTの時代を迎えても可能な限り顔を合わせてやることが一番だと思います。

そのために、収支赤字が続く本会ではありますが、親睦や調査研究は我々には必要な分野です。是非、今後とも本会に積極的に参加していただき、一緒に様々な取り組みや愉快な酒でも酌み交わして口角泡を飛ばして議論しませんか。

最後まで読んでいただきありがとうございました。（令和6年2月執筆）

以上

特集1

大阪オフィスマーケット動向
～ 2024年 未曾有の大量供給のインパクト ～

ジョーンズ ラング ラサール株式会社　関西支社　リサーチディレクター
山口　武

はじめに

1973年、「大阪大林ビル（現北浜ネクスビルディング）」と「大阪国際ビルディング」が竣工した。大阪初の100メートル超のオフィスビルとして、通称“黒ビル”“白ビル”と呼ばれるランドマークビルが誕生した。以後、半世紀の時間を経て、2024年、過去最多の新規供給を迎える。本項ではこの新規供給が大阪オフィスマーケットにどのようなインパクトを与えるのかを考察する。

新規供給量の動向

グラフ1は大阪のオフィスの新規供給量の推移を示したものである。2008年から2027年までの20年間の新規供給量は55.1万坪、1年あたり2.7万坪となっている。

大阪の新規供給の特徴として、新規供給がAグレードに集中していることが挙げられる。20年間の新規供給量のうち46.7万坪がAグレードで、Aグレードの占める割合は85%となっている。この要因は供給サイドの大阪（地方都市全般）におけるオフィス供給への警戒感が高まったことが一因として考えられる。1990年前後のバブル経済崩壊後の東京一極集中の進展によって、大阪をはじめとする地方都市のオフィス需要が減退し、需給の悪化とともに賃料下落が進んだ。このため、事業者が大阪でオフィス供給を行う際には、オフィスビルとして市場競争力の高い好立地で最新スペックを備える大型ビル＝Aグレードを新規供給の中心にした。

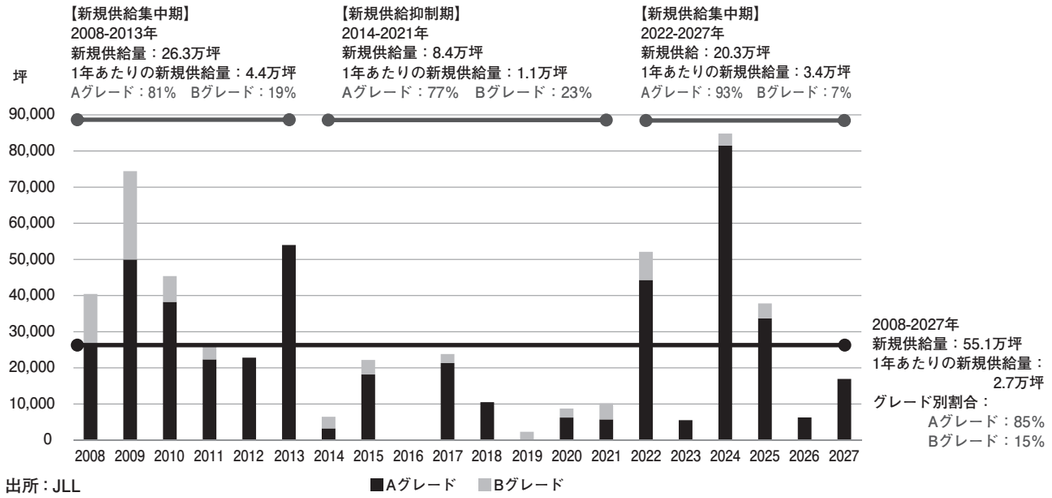
Aグレード中心の新規供給は短期的には需給バランスの悪化を生み出すが、中長期的には大阪のオフィスマーケットにとって好材料であることは間違いない。かつて、90年代のバブル経済期はBグレード以下の小型のオフィスビルが乱立。2000年代前半のファンドバブル期にはオフィスビルとしての競争力に疑問のある立地やスペック、規模のビルが乱立した。しかし、現在進行している新規供給の大半は、梅田や御堂筋沿いといった大阪の顔と言うべくオフィスエリアで行われている。

タイトルの副題に「2024年　未曾有の大量供給」としている。これが過剰供給を意味するのかどうかについて言及したい。結論を先に述べれば、筆者は過剰という見方をしていない。2024年の新規供給量は確かに単年では過去最多であるが、単年の新規供給だけで大阪のオフィス市況を判断すべきではない。供給のボリューム面に着眼すれば、今般の新規供給集中期（2022-27年）の新規供給量は20.3万坪、1年あたりの新規供給量は3.4万坪であるのに対して、前回の大量供給期（2008-13年）は同26.3万坪、同4.4万坪と下回っている。また、その後の8年間（2014-21年）は新規供給抑制期となり、同期間の新規供給は8.4万坪、1年あたりの新規供給量は1.1万坪に減っている。新規供給抑制期を経て、大阪ではオフィスの著しい需給のひっ迫を招き、多くのテナント（企業）が十分なオフィススペースの確保ができずに需要が潜在する結果を招いた。途中、コロナ禍となったために結果的に潜在

した需要が顕在化することはなかったが、足もとではオフィスを拡張する動きや立地やビルスペックを改善するために移転をしたいと考えるテナント（企業）のニーズが再び増えている。こうした背景を踏まえると、供給のボリューム面だけに着眼すれば、2024年はテナント（企業）にとっても歓迎すべき好機であり、2024年の過去最多の新規供給は過剰供給ではなく、供給集中期という見方をするのが妥当である。

（グラフ1）

大阪オフィス　新規供給動向



出所：JLL

新規供給集中期（2022-2027年）の動向

今般の新規供給集中期（2022-2027年）の進捗は2023年12月時点で26%が竣工済、同期間に竣工済のビルの稼働率は88%となっている。竣工前のリーシング活動が活発に行われるタイミングがコロナ禍でテナントの動きに鈍さがあった上に、大阪では高額賃料帯となるビルが多数含まれる中でのこの稼働率は順調な進捗といえる。

グラフ2は大阪の今般の新規供給集中期（2022-2027年）の新規供給量のグレード別、エリア別の推移を示したものである。グレード別にみると、今般のAグレードが93%、Bグレードが7%となっている。エリア別にみると、梅田46%、淀屋橋31%、本町10%、その他13%となっており、大阪を代表する3つのオフィスエリアが全体の87%を占めている。今般の新規供給集中期の主役はAグレードかつ大阪屈指の好立地のビルであることが鮮明となっている。

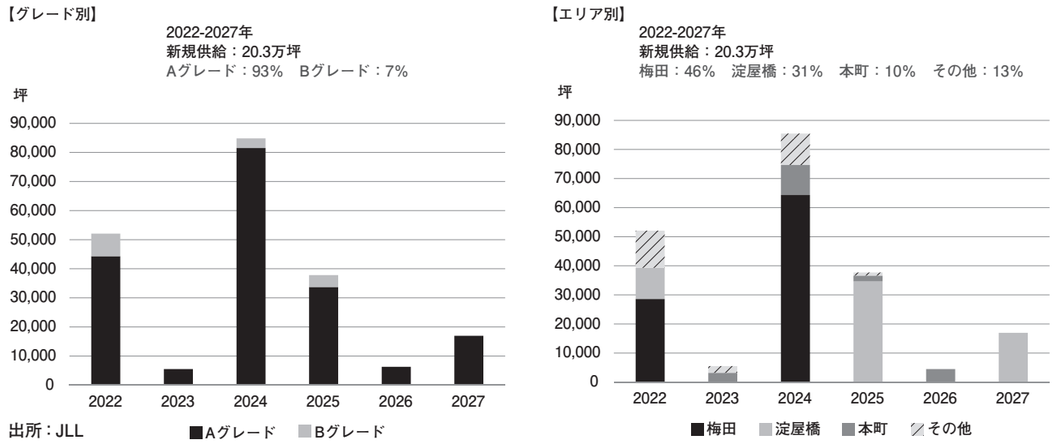
2024年の新規供給はエリアとしては梅田が目玉である。「JPタワー大阪」、「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪」は大阪を代表する新たなランドマークビルとなる。いずれもオフィスだけではなく、商業、ホテル、住宅、エンターテイメントなど多岐にわたる複合開発である。梅田はこれらの開発によって「働く、遊ぶ、暮らす」街として、エリア全体の地域ポテンシャルをさらに向上させる起爆剤となろう。リーシング状況は個々に異なるものの全体としては引き合いを含めると50%程度とみられる。唯一で最大の懸念事項はこれらの物件の高額となる賃料にどこまでテナントがついて来れるかどうかである。各物件の優れた属性からすると入居したいと考えるテナントはいくらでもいるといっても過言ではないが、賃料負担がネックとなるのが実情である。一方、オーナーの設定する賃料も物件の属性からすると、けっして割高の賃料設定であるわけではない。

こうした状況となった場合、どのような着地となるのだろうか。かつての大阪であれば、ほぼ一方通行でオーナー側の妥協（賃料ディスカウント）によってリースアップが進むであろうが、今般はテナントも相応の妥協（賃料を許容）をすることになるのではないか。この理由は、コロナ禍以前、長期に渡って大阪のオフィスの需給が著しくひっ迫したことで、オーナーが大阪でも賃料（継続を含む）が上昇することに気づき、実現したことで、むやみにディスカウントに頼るリースアップをしなくなった。また、テナントも必要なオフィススペースは確保できるときに確保しないと、不本意なスペースどころか確保できないリスクに晒されることを体現し、オーナーとの交渉を合理的に判断（妥当な賃料の受入れ）するように変化したことにある。

こうした背景を踏まえ、筆者の考えるメインシナリオは、オーナーの募集条件とテナントの予算が双方10%程度歩み寄った条件で着地するとみられる。この条件の範囲であれば、かつて新築のランドマークビルが高稼働するまでの2～3年間の期間を要したようなことにはならず、今般の新規供給集中期に大阪オフィスマーケット全体に大きな波乱をもたらすことにはならないだろう。

（グラフ2）

大阪オフィス　今後の新規供給量



出所：JLL

需給バランスの推移と今後の見通し

グラフ3は大阪のAグレードオフィスの需給バランスの推移を示したものである。大阪の空室率は景況感の変化による需要の増減よりも供給の増減の影響を色濃く受ける。とりわけ、近年は、前項の新規供給の動向にて既述した通り、新規供給の大型化が進展しているために一定期間に供給が集中する傾向にあり、新規供給集中期に空室率が大きく上昇する。

2008年の世界的な信用不安（いわゆるリーマンショック）を端とする需要の減退期の空室率は2010年の6.5%で一旦ピークアウトし低下に転じたものの、2013年に5.4万坪の新規供給量（当時の過去最多）によって空室率は9.5%に大きく上昇。過去最高の空室率を記録した。2024年の新規供給量は8.2万坪で2013年を大きく上回り過去最多を更新するため、空室率も大幅に上昇し、2023年の2.5%に対して4.2ポイント上昇の6.7%となる見通しである。

今後の見通しの詳細は後述するとして、需要について考察する。空室率は2013年にピークアウトして2019年にボトムを迎えるまで6年連続して低下した。この低下局面の需要動向は大別すると前期（2014-16年）と後期（2017-2019年）に分けることができる。前期の需要動向は2012年末のアベノミクスによる効果によって、大規模の金融緩和や企業の業績回復の兆しの広がり、これまで慎重姿勢

を崩さず腰の重かったテナントに動きが生まれた。加えて、2013年に大阪では過去に類のない10%超（Aグレード以外も含む）の空室率でマーケットには空室が溢れ、テナントが圧倒的に優位な状況であった。このため賃料が大幅に下落し、賃料に割安感が生じ、テナントの動きを後押しし、需要拡大につながった。前期の需要の拡大はこうした背景だったため、テナントの移転動機は業容の拡大に伴う拡張や立地・ビルグレードの向上などは限定的であり、コストダウンを伴うリストラ型の移転が目立った。従って、空室率が低下局面であったものの、一部のビルを除けば賃料の上昇にはほど遠い状況にあった。

後期に入ると需要動向は一転し、本格的な需要拡大期になった。2017年以降、コロナ禍以前まで年々需要の拡大の勢いが増していった。長期に亘るアベノミクス景気による企業業績の回復や労働需給のひっ迫によって、幅広い業種、企業規模のテナントの動きが拡大。加えて、2018年に働き方改革を推進するための法整備が行われたことで、テナントの動きは活発となり、需要拡大につながった。テナントの移転動機は拡張、立地改善、ビルグレード向上が大半を占めていた。しかし、こうした移転ニーズの受け皿となる空室はあっという間に枯渇し、2019年の空室率は0.1%（Aグレード以外を含めても1%未満）と深刻な需給のひっ迫を招いた。その結果、テナントによる空室の争奪戦が熾烈となり、多くのテナントが希望するエリア、規模、スペックとはほど遠いビルであっても、オフィススペースを確保できないリスクを回避するために空室を確保する動きが散見した。その後、コロナ禍入りした。

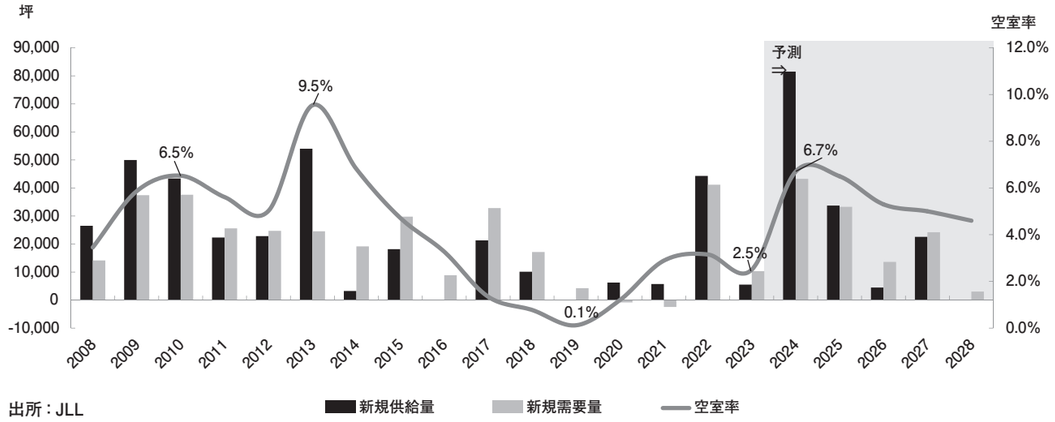
コロナ禍における需要動向を振り返ると、テナントの動きがほぼ止まったのは2020年4月に緊急事態宣言の発令後、ほぼ1年間。減床の動きはコロナ禍の影響を真面に受けた旅行や商業関連のテナントからはじまり、大手企業を中心とするリモートワーク導入による一部返却がみられた。当時、東京でIT企業や電機メーカー、外資系企業は数千坪の解約があるといった報道が相次いだが、大阪ではこうした動きはほとんどなかった。2020年と2021年の新規需要量はそれぞれ-800坪、-2,400坪に過ぎず、同年の新規供給量はそれぞれ6,200坪、5,700坪であった。従って、コロナ禍の大阪の空室率の上昇は需要サイドではなく供給要因によるものとみるのが妥当である。コロナ禍に新築ビルが決まらないのは、物理的に内覧もできない時期に移転を検討するテナントが不在であり、致し方ないことである。

2022年は大阪の新規供給集中期入りとなった。「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」、「日本生命淀屋橋ビル」はリーシング活動を活発に行う時期にコロナ禍という逆風にもかかわらず、賃料の大幅なディスカウントもなく、高稼働で竣工し、幸先の良いスタートを切った。既存ビルにおいても、優良なビルは空室が発生しても後継テナントが決定するまでの時間は短く、大阪の需要の底堅さを証左された。2023年もこうした動きが広がっており、空室率は前年比で0.7ポイント低下の2.5%となった。4年ぶりの低下である。

今後の見通しについて、2024年の空室率は6.7%でピークとなり、2025年以降低下に転じるとみられるが、2027年までは5～6%台で高止まりをして、本格的な低下は新規供給集中期後の2028年になると予測する。足もとの需要は底堅いものの、2024年の新規供給量8.2万坪は重く、空室率の上昇は避けられない。いくつかの懸念事項があるが、前項の新規供給集中期（2022-27年）で既述した通り、最も大きな点は新規供給ビルが優良ビルであるがゆえに賃料単価が高額であることで生じる需要と供給のミスマッチである。いくら大阪の需要が拡大、賃料負担の増加を許容するテナントが増えても、全ての供給量をまかなうことができるとは考え難い。この点に関しては、大阪にはなく東京固有の需要層となっている新興企業（IT関連）の本社や外資系企業の日本本社などに期待がかかる。この点は予測に織り込むことはできないが、大きく変わる梅田にはこうした企業の受け皿となり得る環境を備えており、実現に向けて積極的なアプローチの継続を期待したい。

（グラフ3）

大阪オフィス　需給バランス（Aグレードオフィス）



出所：JLL

賃料の動向と今後の見通し

グラフ4は大阪のAグレードオフィスの賃料（共益費込）の推移を示したものである。大阪の賃料は伝統的に景況感の変化に対して、ダウンサイドにおいては感応度が高く、アップサイドにおいては鈍い。しかし、前項の需要拡大期の後期（2017-19年）の需要動向で既述した経験を経て、筆者は大阪の賃料は市況を反映して合理的に変化するあるべき姿になったと考えている。依然として市場関係者からは2013年の頃に逆戻りするのではないかといった声をよく耳にするが、それは杞憂に終わるだろう。主たる理由はオーナー以上にテナントの間に賃料は上がる時は上がる、妥当な賃料であれば許容することが浸透したためである。もし浸透していないのであれば、コロナ禍の需要の減退局面、まとまった新規供給を控える今、新築ビルが大きな賃料のディスカウントもなく、また、既存ビルの空室の埋戻しの際の賃料がコロナ禍以前と変わらない条件で後継テナントが成約に至るようなことが散見することはないはずだ。

大阪の賃料は2008年の世界的な信用不安（いわゆるリーマンショック）の翌年の2009年に前年比-21.4%と下落した。Aグレードにおいては空室率が急上昇したわけではないが、Aグレード以外のビルを中心にコストダウンを急ぐテナントが投げるようにオフィスを解約や減床していた需要の減退期に、大量供給期が相まって賃料の暴落を招いた。オフィス賃料というのは需要の減退と大量供給が重なるタイミングに最も下落する。

その後、2014年まで底這いが続く。2015-16年は対前年比で3-4%程度上昇し、本格的な上昇は2017年以降であり、2017-19年の対前年上昇率は平均で8.3%、2019年については10.5%の上昇となった。

その後、コロナ禍の2021年に対前年比-3.7%で下落局面入りとなった。しかし、2022年、2023年と下落率は-3.1%、-1.9%と縮小している。賃料動向を見極めるのに重要な点は、新築ビルと既存ビルの動向と賃料帯（高額賃料、平均的賃料、低廉な賃料）別の動向を把握することにある。オフィス指標は空室率も賃料も新築ビル（大阪では大型ビル）の影響が大きく、こうした指標がメディアを通じて公表されてマーケットのマインドが形成されやすい。マーケット状況が常態であれば過度に神経質になる必要はないが、現下のようにマーケットの過渡期においては、表面的な指標だけでは状況を見誤る可能性があるので注意が必要だ。

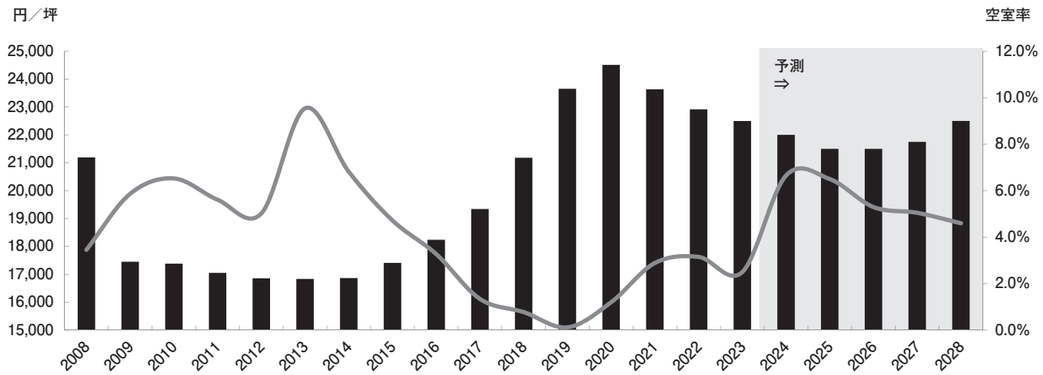
今後の見通しについて、2024年のAグレード全体の賃料は対前期比で-2.3%下落する。コロナ禍以降、下落率は縮小していたが、再び拡大に転じ、2025年もほぼ同水準の下落が続き、2026年は横ばい、2027年は小幅に上昇

し、本格的な上昇は2028年以降になると予測する。

足もとの状況と今後の見通しについて、補足をする。はじめに新築ビルと既存ビルの動向に大別すると、下落率は新築ビル＞既存ビルとなるだろう。新築ビルはテナント誘致をゼロからしなくてはならない難しさ（=テナントに魅力的な条件を提供しなくてはならないケースが多くなる）がある。加えて同時期に新築ビルが竣工する（=競合ビルが多い）、さらに高額賃料（=需要の絶対量が少ない）。こうしたことが相まって賃料は弱含みにならざるを得ない。一方、既存ビルは軒並み高稼働しており、空室を抱えるビルが少なく、競合ビルも少ない。また、新築ビルとの賃料格差が大きいために既存ビルに割安感を感じるテナントが多い。こうした動向を各賃料帯別（高額賃料：2万円台半ば～、平均的賃料：2万円前後、低廉な賃料：～1.8万円が大まかな目安）にみると、Aグレード全体の賃料が2025年のボトムまでに4.6%下落するのに対して、高額賃料は10-15%程度の下落、平均的賃料は横ばいから10%程度の下落、低廉賃料は10%上昇から横ばいとなると予測する。なお、2028年以降の本格的な賃料上昇局面になった場合は高額賃料のビルがAグレード全体の上昇をけん引し、正常化するだろう。

（グラフ4）

大阪オフィス　賃料（Aグレードオフィス）



出所：JLL

最後に

本稿では大阪のオフィスマーケットについて取り上げた。2024年を含む向こう数年間に焦点を当てて言及し、オフィス市況は需給バランス悪化、賃料下落を迎えることがメインとなり、ネガティブな印象を残したかもしれない。しかし、2030年、2050年に向けて大阪は大きく変貌しようとしている。大阪の都市としてのポテンシャル、そしてその魅力、競争力向上のために必要な街づくりという長期的な視点に立てば、足もとで進行しているオフィスの新規供給は不可欠な要素、ポジティブ材料である。今後もこうした見方を意識しながら大阪の不動産マーケットと向き合っていただきたい。

（図5）

データ定義等

■ 調査対象エリア
大阪市中心5区（北区、中央区、浪速区、西区、淀川区）のオフィス集積エリア

■ グレード定義

	オールグレード	
	Aグレード	Bグレード
延床面積	4,538坪以上 （15,000㎡以上）	1,000坪～4,538坪未満 （3,300㎡～15,000㎡未満）
基準階面積	182坪以上 （600㎡以上）	－
築年数	1990年竣工以降	1982年竣工以降

Profile

［著者］ アットホームラボ株式会社
執行役員　データマーケティング部　部長
磐前　淳子（いわさき じゅんこ）

［略歴］ アットホーム㈱入社後、営業職・企画職などに従事。
2019年5月、アットホームのAI開発・データ分析部門より独立発足したアットホームラボ㈱の設立に伴い、現職。不動産市場動向レポートの分析や執筆・講演などを行う。

特集2

コロナ禍の停滞感を抜け賃貸の業況は堅調も、家賃上昇で借り手は二極化

2023年の賃貸市場を振り返ると、インバウンドや法人契約の回復で住まい探しの需要が高まり、賃貸の業況は概ね全国的に堅調でした。特に5月に新型コロナウイルスが5類移行してからは、それまでの停滞感を抜けて職住近接、都心回帰の動きが強まり、住み替え機運の高まりが見えました。

一方で、家賃の上昇に対応できる層とできない層の二極化も進みました。こうした状況を、データと不動産仲介現場のリアルな声を交えながら解説していきます。

家賃は全国的に上昇続く。ファミリー向きは購入から賃貸への移行も一因。

まずは賃貸マンションの家賃を見てみましょう。アフターコロナへと移った23年は、全国的に家賃が上昇した1年でした。図表1で12月の募集家賃をみても、ほとんどのエリアで前年同月の家賃を概ね上回っているのが見てとれます。生活に直結する家賃の上昇については世の中の関心も高く、著者もメディアに解説を求められる機会が例年より多かったと感じます。

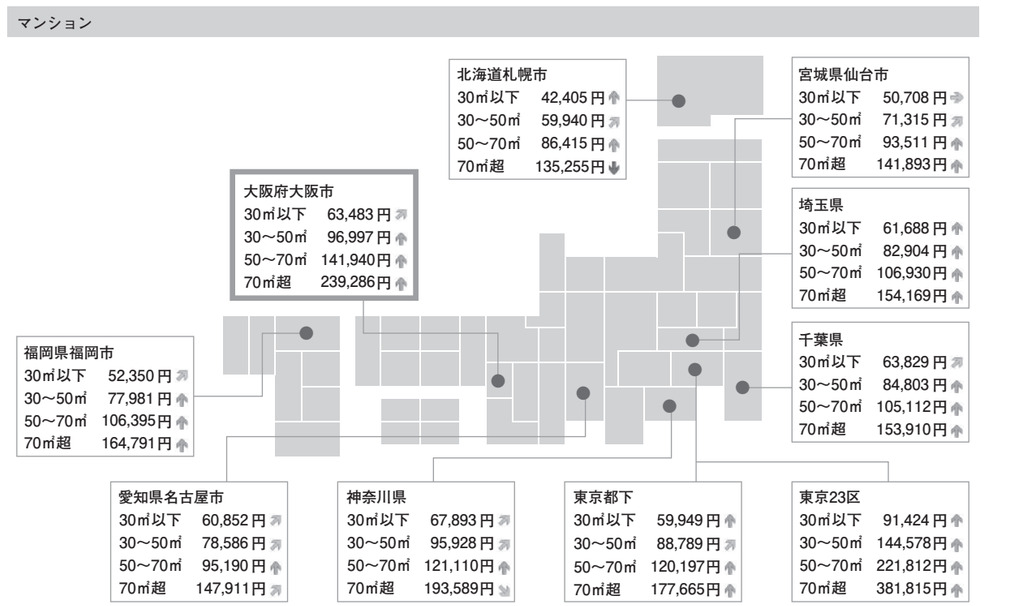
家賃の上昇は特に大都市圏において顕著です。大阪市では、23年12月のシングル向き（30㎡以下）マンションの家賃が63,483円と、前年同月から2.8%の上昇。東京23区のシングル向きも91,424円と、同3.3%上昇しています。これに対してファミリー向き（50～70㎡）は、大阪市においては141,940円と前年同月から14.4%の2桁上昇、東京23区も221,812円と同9.3%上昇と、広い物件ほど上昇率の高さが目立ちます。（図表2）。

家賃上昇の背景には、建築費や人件費の値上がりが反映されたほか、ファミリー向き物件に関しては、分譲マンション価格の高騰による賃貸へのシフトも影響しています。

不動産情報サイト アットホームに公開されたファミリー向きの貸マンションと売中古マンションの家賃・価格指数の推移を見てみると（図表3）、売買価格はコロナ禍で持ち家志向が高まった2021年以降、急激に上昇しています。東京23区はインバウンドを含む投資家や富裕層の購入意欲が旺盛で依然上昇中ですが、大阪市では横ばいから直近ではやや下落も見られます。一方家賃の方は、

図表１　賃貸マンションの平均家賃（2023年12月）

※ 矢印は前年同月からの変化率　↓ −3.0%以下　↘ −3.0%〜−0.5%以下　→ −0.5%〜+0.5%　↗ +0.5%以上〜+3.0%　↑ +3.0%以上



図表２　賃貸マンション１年間の平均家賃の変化

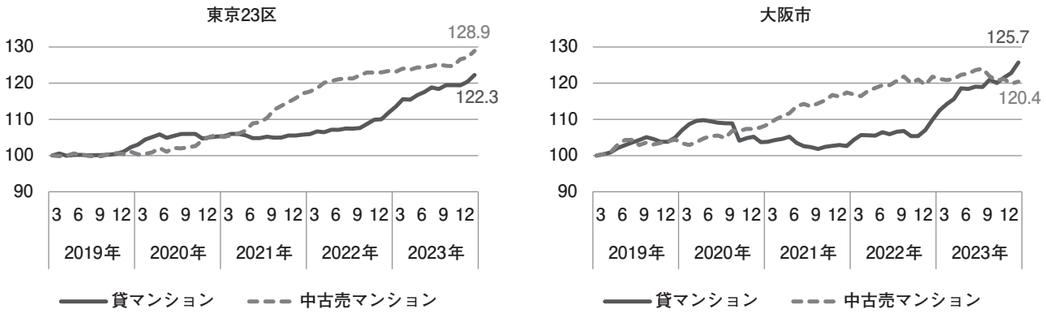
		2022年12月		2023年12月
シングル向き（30㎡以下）	大阪市	61,728	2.8%UP	63,483
	東京23区	88,546	3.3%UP	91,424
ファミリー向き（50〜70㎡）	大阪市	124,075	14.4%UP	141,940
	東京23区	202,905	9.3%UP	221,812

出典：全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向 アットホーム㈱

売マンションの価格上昇から2年ほど遅れて22年末頃から上昇が始まりました。

不動産店に話を聞くと、「マンション価格が高騰して一般的な収入では買えなくなり、賃貸に変更するファミリー客が増えた。」といった声が多く、購入よりも割安と感じられる賃貸マンションのニーズが高まったことも家賃上昇の一因と考えられます。ただし、大阪市では直近の家賃指数が価格指数を上回るなど、家賃の上昇度合も高まっており、賃貸も決して安いとは言い難い状況となっています。なお著者は、売買価格動向との推移の連動関係（図表3）から想定して、家賃の上昇は少なくとも2024年の前半までは続くだろうと見込んでいます。

図表３　貸マンション家賃・売中古マンション価格指数の推移



出典：「不動産情報サイト アットホーム」に公開された物件より著者作成

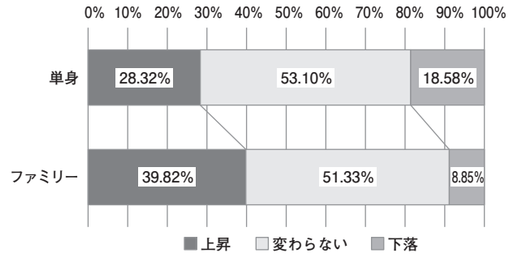
24年の家賃、地場の不動産店の経営層による見通しは「上昇」が優勢

図表4は、アットホーム㈱が実施する「地場の不動産仲介業における景況感調査」の回答者のうち、賃貸居住用を取り扱う不動産店の経営者層を対象に、2024年の家賃について見通しを調査した結果です。これによると、大阪府における賃貸居住用物件の家賃の見通しは、単身向き・ファミリー向きともに半数超が「変わらない」と回答しましたが「上昇」が「下落」を上回っています。「上昇」と回答した理由は、全般的に物価上昇や新築・リフォームなどの建築費の高騰により値上げせざるを得ないとの声が目立ちました。

その他ファミリー向きについては「売買価格の上昇に伴い取得を断念し、良い場所で賃料を払うと判断するお客さまが増えている（大阪市中央区）」「ファミリー向き賃貸物件の新規供給はほぼ皆無であるため、明らかな売り手市場。分譲貸しも含め、賃料が上昇しても需要が上回っていると予想される（大阪市淀川区）」など、需要が供給を上回っており、値上げできる環境にあるようです。

他方、単身向きは「上昇」が優勢ではあったものの、「下落」の見通しも2割近くを占めており、「空き部屋が増えてきている（大阪市北区）」「単身者用は供給過多気味なのに、投資用物件で安易に建築され続けている（貝塚市）」など、ファミリー向きとは対照的に供給過多により家賃を下げて募集せざるを得ない状況もうかがえました。

図表４　大阪府の不動産店に聞いた2024年の家賃の見通し（n=113）



出典：アットホーム㈱地場の不動産仲介業における景況感調査（2023年10〜12月期）より著者作成

人口流入の回復は東京23区で顕著、大阪市は緩やか。テレワーク実施率の差も影響。

次に、人口の転入・転出についても見てみましょう。人の動きの影響は、移動のハードルが低い賃貸の市場動向に表れやすいため、著者は定期的にチェックしています。

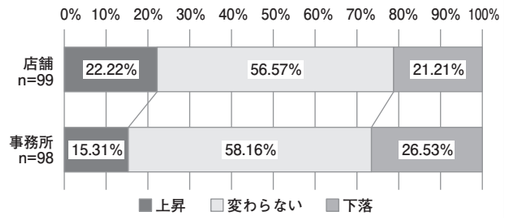
図表6は、入学や就職など人の動きが多い繁忙期を除いた4〜12月の転入超過数（転入数−転出数）を示したものです。ここでも大阪市と東京23区の二つの大都市の動向を比較します。

参考

事業用は、貸店舗では「上昇」がわずかに優勢。貸事務所は「下落」優勢

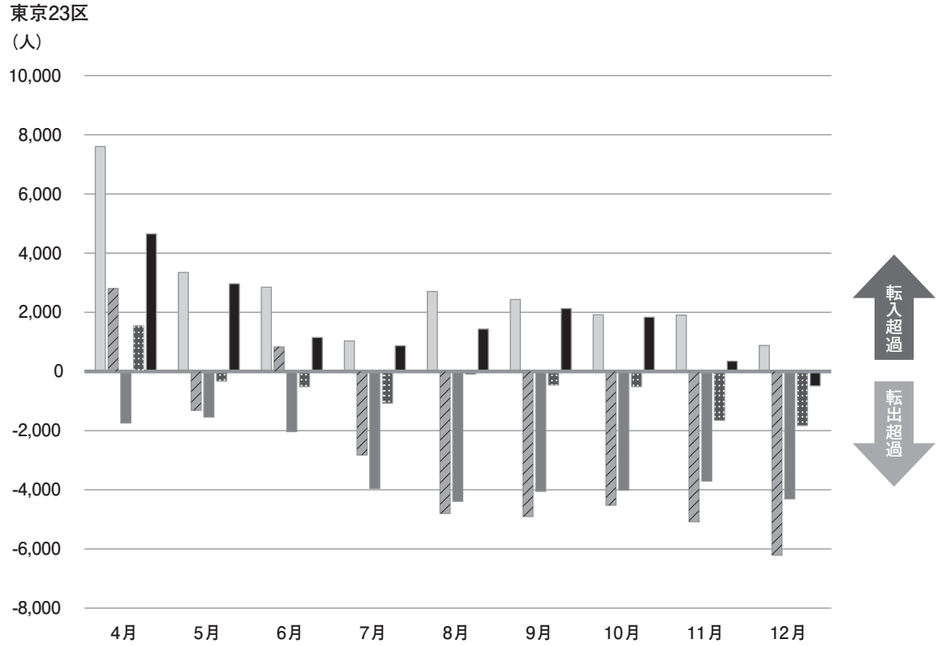
参考までに、賃貸事業用の物件についての見通しもご紹介します（図表5）。貸店舗・貸事務所ともに半数以上が「変わらない」と回答したものの、貸店舗では「上昇」がわずかに優勢、貸事務所では「下落」が優勢と、違いが見られました。貸店舗については「テナント側の出店意欲の向上と、貸主側のメンテナンス費用増加（大阪市北区）」「ニーズが高い。特に居抜き物件（大阪市西淀川区）」など、コロナ後の経済活動再開もあって出店ニーズが活発化している様子がうかがえます。一方、貸事務所については、「コロナ以降、自宅でビデオ会議や携帯を使ったりしているため、経費削減が多く、駅前でも2階以上の空室が多く目立つ（河内長野市）」「空きが増え、次の契約者様も決まらないことが増えた（羽曳野市）」など、コスト削減やテレワークなど働き方の多様化による規模の縮小、供給過多との声が目立ちました。

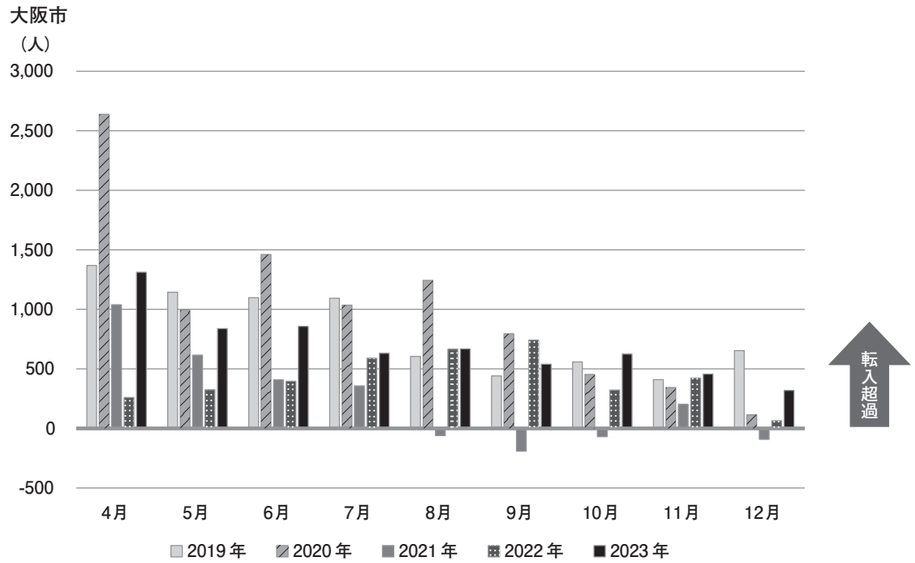
図表５　大阪府の不動産店に聞いた2024年の事業用賃料の見通し



出典：アットホーム㈱地場の不動産仲介業における景況感調査（2023年10〜12月期）より著者作成

図表６　2019年～2023年の転入超過数（転入数－転出数）

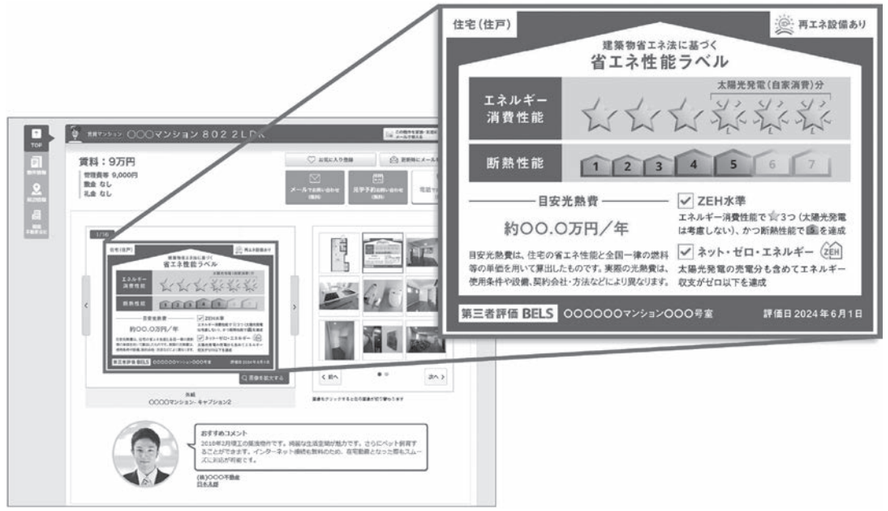




出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」を元に著者作成

東京23区では、コロナ禍の20～21年はほとんどの月で大きく転出超過となっていましたが、行動制限の緩和が始まる22年には転出超過の度合いが小さくなり、5類移行後の23年は12月以外のすべての月で転入超過となりました。不動産店からも「転勤者や学生が戻ってきた」「郊外でテレワークしていた人が出社に戻り、取引が増えた」などの声が聞かれ、経済活動の本格的な再開で都心への人口流入が回復し、職住近接の住み替え需要が高まっていることがうかがえます。

一方、大阪市は、コロナ禍の20～21年もほとんどの月で転入超過だったため、アフターコロナによる都心回帰は23区ほど起こっていないという大都市間の違いも見えました。この違いを生んだ理由の1つはテレワークの実施率です。パーソル総合研究所の調査によると、22年のテレワークの実施率は、東京都は44.6%ですが、大阪府では23.3%と約半分の割合です。コロナが5類移行した23年には東京都が38.8%（前年比-5.8ポイント）、大阪府が21.8%（同-1.5ポイント）と、出社の再開に伴い実施率はそれぞれ下がりましたが、東京都の方が大きく下がっています。コロナ禍における郊外人気が出社の増加によって反転し、都心への住替え需要が回復する傾向は、大阪よりも東京が強かったようです。



「不動産情報サイト アットホーム」物件詳細ページイメージ　※2023年9月時点

24年の注目は「省エネ性能表示」。借り手の価値観は多様化。

食料品や光熱費などあらゆる物価が上昇する昨今は、不動産店からも「物価上昇に所得が追い付かず家賃を抑える人が増えた」「高い都心を諦めて近隣県で住まいを探すケースも目立つ」といった話を聞く機会が多く、住宅にかかるコストについての消費者の苦慮がうかがえます。物価高を機に物を捨て、住まいもコンパクトにするミニマリストも増えているそうです。

そんな中、今年4月以降、新築建築物の販売・賃貸の広告等において省エネ性能ラベルの表示制度が始まることは一つの転機だと感じています。当面は限定的かもしれませんが、賃貸でも省エネ住宅が充実することを期待したいです。アットホームにおいても、4月より「不動産情報サイト アットホーム」の物件詳細ページ内において省エネラベルの表示を開始します。また、秋ごろには同サイトの物件詳細ページ内の物件概要欄において、省エネ性能に関する詳細の表示を予定しています。

家賃は割高になると思われますが、近年の厳しい猛暑に鑑みると、光熱費の負担を抑えられる省エネ性能の高い住宅は魅力的です。近隣物件との差別化につながり、長期入居も期待できるでしょう。

低家賃物件から省エネなど高付加価値物件まで、借り手の価値観は多様化しています。今年の賃貸市場がどうなっていくのか、家賃の動きやユーザー動向を引き続き注視していきたいと思っています。

<アットホームラボ株式会社>

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なっています。

★アットホームラボのコーポレートサイトでは各種市況データを公開中
https://www.athomelab.co.jp/
QRコードを読み取り「市況レポート」をご覧ください。

居住用マンション評価に係る改正通達

広報委員会　吉村一成

Ⅰ　はじめに

相続税の申告に際して、納税者が貸家及び貸家建付地の評価において相続税財産評価通達を適用したところ、課税庁がそれを否認し、鑑定評価額で更正処分を行った判決（令和元年8月27日東京地裁判決、令和2年6月24日東京高裁判決、令和4年4月19日最高裁判決、以下「令和4年最高裁判決」という）について、鑑定おおさか前号（第58号）、前々号（第57号）において紹介した。

令和4年最高裁判決に係る最高裁判所調査官解説によれば、通達評価と市場価格との「このような乖離は、本来、評価通達の見直し等によって解消すべきもの」とされ、注目されていたところである。

このような令和4年最高裁判決を踏まえた上で、令和4年12月16日に公表された令和5年度の与党税制改正大綱において、マンションの評価方法について適正化を検討するとされたことから、国税庁が開催した有識者会議（以下「有識者会議」という）において見直し案が検討され、「マンションに係る財産評価基本法通達に関する有識者会議について」と題された資料が公表された後、令和5年9月28日に課評2−74ほか「居住用の区分所有財産の評価について」法令解釈通達が発遣された（以下「改正通達」という）。

本稿は、このような経緯によって発遣された改正通達について解説するものである。

Ⅱ　有識者会議の開催

有識者会議は、令和5年1月30日、令和5年6月1日、令和5年6月22日の3回に渡って開催されたが、その着目すべき点については次のとおりである。

なお、有識者会議のメンバーは、不動産鑑定士、税理士（税理士会連合会理事）、大学教授（資産課税研究者）、不動産業界団体、オブザーバーとして総務省（自治税務局）、財務省（主税局）、国土交通省（住宅局、不動産・建設経済局）が参加してる。

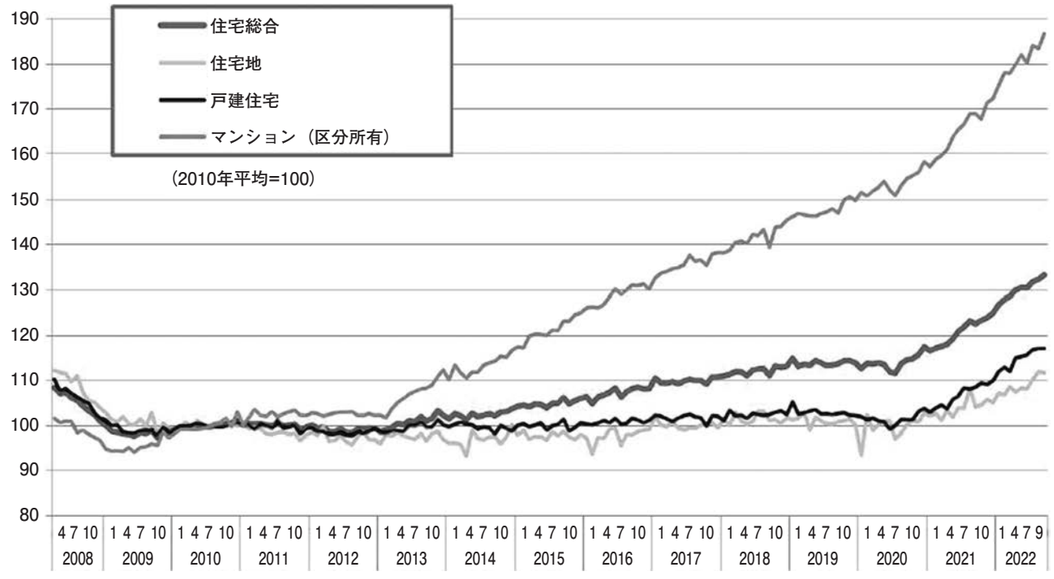
1　第1回有識者会議（令和5年1月30日）

ここでは、市場価格と相続税財産評価との乖離等について「マンションについては、「相続税評価額」と「市場売買価格（時価）」とが大きく乖離しているケースも把握されている。このような乖離があると、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等に基づく相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされるというケースも発生している。」とされ、次のようなグラフ等が提示された（抜粋）。

ここに掲載したグラフと表は、近年のマンション価格の上昇を示したグラフと、相続税評価の乖離率を示したものである。

なお、議事要旨をみると「価格乖離の問題は、タワーマンションだけではなくマンション全体にいえるのではないか。そうすると、時価主義の観点からは、見直しの範囲を一部のタワーマンションに限定すべきではない。」とする意見もあり、居住用区分所有建物全般について見直しの対象になったが、令和4年最高裁判決で問題となった一棟の賃貸用共同マンションの評価についての課題は解決されないままである。

不動産価格指数の推移



出典：国土交通省　不動産価格指数（住宅）

市場価格と相続税評価額の乖離の事例

	所在地	総階数	所在階数	築年数	専有面積	市場価格	相続税評価額	乖離率
①	東京都	43 階	23 階	9 年	67.17㎡	11,900 万円	3,720 万円	3.20 倍
②	福岡県	9 階	9 階	22 年	78.20㎡	3,500 万円	1,483 万円	2.36 倍
③	広島県	10 階	8 階	6 年	71.59㎡	2,240 万円	954 万円	2.34 倍

2　第2回有識者会議（令和5年6月1日）

ここでは、会議資料において「市場価格と財産評価基本通達による評価額との乖離について、統計的分析に基づいて必要な補正を行う方向で検討してはどうか」との提案がなされた。

その際、マンションのサンプル調査の結果、①平成30年におけるマンションの約65%は、相続税評価額が市場価格の半額以下となっており、乖離率（市場価格÷評価額）の平均は2.34倍（一戸建ての平均は1.66倍）であったこと、②相続税評価額が市場価格と乖離する要因として考えられる築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数を説明変数とし、乖離率を目的変数として重回帰分析を行ったところ、有意な結果が得られたことなどの報告と提案がなされている。

提案の結果を受けて、議事要旨によれば「乖離の要因として考えられる数値を説明変数とした重回帰分析の結果には特段の問題点は認められないことから、この分析結果を用いて補正方法を検討していくべき」とされたが、「ただし、時価と相続税評価額との乖離の程度はマンション市場の状況により変化するため、今回の評価見直し後においても、見直し方法のアップデートをしていく必要があるのではないか」との問題提起もなされ、時宜に応じた現

実の市場価格を把握することの重要性が指摘されている。

3　第3回有識者会議（令和5年6月22日）

第1回、第2回有識者会議の結果を受けて、第3回の有識者会議では次の図の「マンションの相続税評価の方法と乖離要因」、「評価方法の見直しのイメージ」等を前提として、「相続税評価の見直し案（要旨）」が明らかにされている。

その後、この見直し案に基づき、令和5年7月21日には「居住用の区分所有財産の評価について（案）」改正通達案が公表され、意見公募手続（パブリック・コメント）を経て、令和5年9月28日に通達改正が行われた。さらに、令和5年10月11日には資産評価企画官ほか情報第2号第16号「『居住用の区分所有財産の評価について』（法令解釈通達）の趣旨について」情報（以下「企画官情報」という）が発遣され、改正の趣旨について取りまとめられている。

有識者会議の結論としては、以下のとおりの提言がなされた（議事要旨抜粋）。

（1）「時価」とは「客観的な交換価値」をいうものと解されている以上、財産の評価方法は互いに独立した当事者間で自由な取引が行われる市場で通常成立すると認められる売買実例価額によることが最も適当といえる。

分譲マンションは流通性・市場性が高く、類似する物件の売買実例価額を多数把握することが可能であり、かつ価格形成要因が比較的に明確であることからすれば、それら要因を指数化して売買実例価額に基づき統計的に予測した市場価格を考慮して評価額を補正する方式が妥当といえる。

（2）マンションの価格形成要因として重要なものの一つに、ロケーション（立地条件）がある。敷地利用権（規模）が狭小だと、ロケーションが考慮されている路線価が相続税評価額に反映されにくくなる点に着目して、その狭小度を指数化した上で統計的手法により補正する方式は、ロケーションを評価額に反映させる方法として合理的といえる。

（3）敷地利用権の評価に用いる路線価等は売買実例価額に基づいて評定されてはいるものの、標準的な使用における更地の価格であり、高度利用されている高層マンションの敷地価格水準から乖離する場合があるため、分譲マンションの売買実例価額に基づいた補正は建物部分だけでなく、敷地部分についても行う必要がある。

（4）評価額を補正する場合にも、理論的には土地と建物を分けてそれぞれについて補正する方法と、まとめて一体として補正する方法とがあり得るが、分譲マンションについては土地と建物の価格は一体で値決めされて取り引きされており、それぞれの売買実例価額を正確に把握することは困難であることや、重回帰式により算出される乖離率を土地と建物とに合理的に按分することも困難であることを考慮すると、土地と建物の双方を一体として捉えて補正することが合理的ではないか。

（5）評価額と市場価格の乖離の要因としては4指数（築年数、総階数、所在階及び敷地持分狭小度）の他にもあり得るかもしれないが、申告納税制度の下で納税者の負担を考慮すると、納税者自身で容易に把握できる情報を使用する指数である必要がある。この点、これら4指数は定量的に捉えることができ、納税者自身が容易に把握可能なものであることに加え、特に影響度が大きい要因でもあることから、これら4指数により乖離を補正することが妥当ではないか。

（6）一戸建てにおける乖離も考慮して、市場価格の60%を最低評価水準とすることは、分譲マンションと一戸建てとの選択におけるバイアスを排除しつつ、評価額の急激な引上げを回避する観点を考慮したものといえるのではないか。

マンションの相続税評価の方法と乖離の要因分析

○　現行のマンションの評価方法

相続等で取得した財産の時価（マンション（一室）の評価額）は、不動産鑑定価格や売却価格が通常不明であることから、次の①と②の合計額としている（通達）。

①　建物（区分所有建物）の価額
＝建物の固定資産税評価額×1.0

＋

②　敷地（敷地利用権）の価額
＝敷地全体の面積×共有持分×平米単価（路線価等）

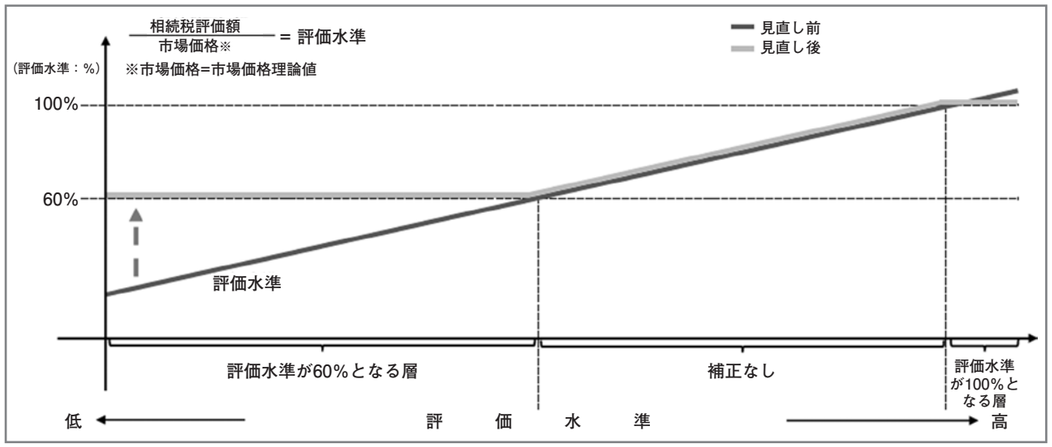
○　評価額が市場価格と乖離する主な要因

- 建物の評価額は、再建築価格をベースに算定されている。他方、市場価格はそれに加えて建物の総階数、マンション一室の所在階も考慮されているほか、評価額への築年数の反映が不十分だと、評価額が市場価格に比べて低くなるケースがある（建物の効用の反映が不十分）。
- マンション一室を所有するための敷地利用権は、共有持分で按分した面積に平米単価を乗じて評価されるが、この面積は一般的に高層マンションほどより細分化され狭小となるため、このように敷地持分が狭小なケースは立地条件の良好な場所でも、評価額が市場価格に比べて低くなる（立地条件の反映が不十分）。

相続税評価額が市場価格と乖離する要因となっている築年数、総階数（総階数指数）、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて、評価額を補正する方向で通達の整備を行う。

具体的には、これら4指数に基づき統計的手法により乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%（一戸建ての評価の現状を踏まえたもの）に達しない場合は60%に達するまで評価額を補正する。

評価方法の見直しのイメージ



概　要

①　一戸建ての物件とのバランスも考慮して、相続税価額が市場価格理論値の60%未満となっているもの（乖離率1.67倍を超えるもの）について、市場価格理論値の60%（乖離率1.67倍）になるよう評価額を補正する。
②　評価水準60%～100%は補正しない（現行の相続税評価額×1.0）
③　評価水準100%超のものは100%となるよう評価額を減額する。

（注1）　令和6年1月1日以後の相続等又は贈与により取得した財産に適用する。
（注2）　上記の評価方法の適用後も、最低評価水準と重回帰式については、固定資産税の評価の見直し時期に併せて、当該時期の直前における一戸建て及びマンション一室の取引事例の取引価格に基づいて見直すものとする。
また当該時期以外の時期においても、マンションに係る不動産価格指数等に照らし見直しの要否を検討するものとする。

Ⅲ　改正通達の発遣

改正通達は、居住用区分所有マンションの市場価格を統計的に予測して、従来からの財産評価方法による評価額を補正する方法が採られている。

具体的には、相続税評価額が市場価格と乖離する要

因を①築年数、②総階数、③所在階及び④敷地持分狭小度の4項目に絞り込んで市場価格を予測し、従来からの相続税評価額が予測された市場価格理論値の60%（注）に達しない場合には、60%に達するまで評価額を補正するというものである。

（注）税務データを基にしたサンプル調査の結果、一戸建住宅の場合における市場価格との乖離率から求めたものである。

改正通達は、令和6年1月1日以降に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価から適用されるが、その計算方法の要点は次のとおりである。

1　改正通達による評価方法

（1）　前提となる概念

イ　評価乖離率

評価乖離率とは、次の算式により求めた値をいう。

評価乖離率=

築年数（注1）×△0.033+総階数指数（注2）×0.239

+所在階（注3）×0.018+敷地持分狭小度（注4）×△1.195+3.220

（注）1　築年数:1年未満の端数があるときには切り上げる。

2　総階数指数:総階数÷33（1.0を超える場合は1.0）

小数点以下第4位を切り捨てる。

3　所在階:専有部分が複数階にまたがるときは階数の低い方の階

4　敷地持分狭小度:一室に係る敷地利用権の面積÷一室に係る専有面積

小数以下第4位を切り上げる。

ロ　評価水準

評価水準は1を評価乖離率で除した値とする。

→　評価水準=1÷評価乖離率

（2）　一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額

一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、自用地としての価額（従来通り路線価等により価額した価額）に、次の表に掲げる算式による区分所有補正率を乗じて計算する。

ただし、評価乖離率が零又は負数のものについては評価しない。

（区分所有補正率の算式）

評価水準が1を超える場合	⇒	区分所有補正率=評価乖離率
評価水準が0.6以上で1以下の場合	⇒	財産評価基本通達に基づき評価
評価水準が0.6未満の場合	⇒	区分所有補正率=評価乖離率×0.6

上記算式の意味するところは、評価乖離率が1.67（1／1.67≒0.6）倍以上になる場合には、改正通達を適用し、それ以下であれば、原則として改正通達は適用されないが、路線価に基づき計算した評価額が評価乖離率、つまり推定時価を下回る場合には、路線価を用いずに推定時価により減額を行うということである。

（3）　一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額

一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、自用家屋としての価額（固定資産税評価額×1.0）に、上記イ、ロにより求めた区分所有補正率を乗じて計算する。

ただし、評価乖離率が零又は負数の者については評価しない。

2　改正通達による計算例

計算例を示せば次のとおり評価されることになる。

【前提】

課税時期:令和6年1月1日

築年数:2年5か月

総階数:40階

所在階:25階

占有面積:100.00㎡

敷地全体の面積:6,000.00㎡

敷地権の割合:1,000,000分の2,000

路線価方式による土地の評価額:20,000,000円

建物の固定資産税評価額:15,000,000円

土地・建物の評価額の合計:35,000,000円

【評価計算】

1　評価乖離率

3（注1）×△0.033+1（注2）×0.239

+25（注3）×0.018+0.12（注4）×△1.195+3.220

=△0.099+0.239+0.45+△0.144+3.220

=3.666

（注）1　築年数:2年5か月　⇒　3年

2　総階数指数:40階÷33＞1　⇒　1

3　所在階

4　敷地持分狭小度:6,000.00×2,000／1,000,000÷100.00㎡=0.12

2　評価水準

1÷3.666=0.273

⇒　区分所有補正率=評価乖離率×0.6

3　評価額

（1）敷地利用権の価額

20,000,000円×3.666×0.6=<u>43,992,000円</u>①

（2）区分所有権の価額

15,000,000円×3.666×0.6=<u>32,994,000円</u>②

（3）土地建物一体価格

①+②の価額=

①43,992,000円+②32,994,000円=76,986,000円

これによれば、従前の相続税評価額では、土地・建物合計で35,000,000円と評価されたものが、76,986,000円と評価されることになり、評価額は41,986,000円増加することになる。

つまり、当該区分所有マンションの時価は128,310,000円（35,000,000円×3.666）と推定され、相続税評価額は従前の相続税評価額の2.1996倍で評価されたことになる。

Ⅳ　おわりに

以上のように、今回の改正通達は、区分所有マンションの相続税評価が市場価格と乖離する要因を①築年数、②総階数（総階数指数）、③所在階、④敷地持分狭小度の4つの指数に基づいて統計的手法によって乖離率を予測し、その結果、評価額が市場価格理論値の60%に達しない場合には60%に達するまで評価額を補正するとされたものである。この場合における60%というのは、戸建住宅のデータから乖離率を求めたものであるとされる。

注目すべき点は、まず第1に前期Ⅱ3（4）において「土地と建物の双方を一体と捉えて補正することが合理的」であると指摘されていることである。従来の相続税財産評価はあくまでも土地・建物を別異に評価する手法が採られていたが、今回の改正通達においては、市場において土地・建物が一体として取引されていることに配意し、市場価格に一歩歩み寄ったと評価することができよう。

2点目は、前記Ⅱ3（5）において、市場価格との乖離要因を4項目に絞り込んだ理由が記載されていることである。これらの理由を見ると、不動産評価といっても税務通達の場合は、税務行政の執行上、評価の手法に簡便性、公平性、画一性等が求められることが表れており、このことにも配意した評価方式であることが見て取れる。

個別評価を中心に行っておられる不動産鑑定士諸氏は、改正通達について如何お考えになるだろうか。

（よしむら　かずなり・㈱アセットグロー）

第37回

不動産鑑定シンポジウム

開催日 令和５年10月６日（金）
会　場 香川県高松市「レグザムホール（香川県民ホール）」

研修委員会　嶋田　謙吉

1. プロローグ（不動産鑑定シンポジウムとは）

不動産鑑定シンポジウムは、毎年日本不動産鑑定士協会連合会主催で、その年の担当士協会と共催で行われ、鑑定評価に関わる様々なテーマに沿って講演やパネルディスカッションが行われています。この寄稿は大阪士協会よりシンポジウムに参加させていただいた報告です。当日午前中、新幹線で新大阪から岡山へ、岡山から快速マリンライナーに乗り継ぎ高松まで移動しました。駅から駅までの所要時間は2時間強と比較的大阪から近い高松です。

2. 第 37 回のテーマ

連合会吉村真行会長の挨拶で12時50分にシンポジウムがスタート。今回のシンポジウムのテーマは次のとおりになります。

テーマ：
『いま不動産の鑑定評価は
ドローンの業務活用
～空の産業革命へと進む社会において不動産鑑定士が担うべき役割について～』

第1部：
基調講演「人生100年時代のフロンティア県の実現」に向けて
香川県副知事　大山　智 氏

第2部：
研究発表「ドローンの業務活用～空の産業革命へと進む社会において不動産鑑定士が担うべき役割について～」
不動産鑑定ネットワークサービス㈱
新見　憲一郎 氏

パネルディスカッション：
【コーディネーター】
不動産鑑定ネットワークサービス㈱
新見　憲一郎 氏
【パネリスト】
㈲板山不動産鑑定事務所　板山　昌治 氏
国土交通省四国地方整備局用地部
用地調査官　岡﨑　崇 氏
国土交通省航空局安全部
無人航空機安全課　課長補佐　勝間　裕章 氏
香川県土木部土木監理課　主幹（用地対策）
陶山　尚志 氏
端元不動産鑑定事務所　端元　常真 氏

吉村連合会会長

新見氏

3. 基調講演

まず、第1部（13:00～13:50）として、「人生100年時代のフロンティア県の実現」に向けてと題して、香川県副知事 大山 智氏より基調講演がありました。

『人生100年時代のフロンティア県』とは、令和3年度から令和7年度までの5ヵ年の、香川県の県政運営の基本方針におけるキャッチフレーズであり、具体的には、人生100年時代を迎える中、すべての県民が生涯のあらゆる段階で活躍し、人生の豊かさと幸せを実感しながら安心して暮らすことができる地域社会を全国に先駆けて実現することで、香川県が、みんなで子育て・挑戦できる・訪れたくなる県をめざすものだそうです。

基調講演においては、3つの基本方針である、1.安全・安心で住みたくなる香川をつくる「県民100万人計画」、2.活力に満ち挑戦できる香川をつくる「デジタル田園都市100計画」、3.多くの人が行き交い訪れたくなる香川をつくる「にぎわい100計画」について、香川県の特徴や現状を表すデータを踏まえつつ、わかり易く説明いただきました。

4. 研究発表

次に、第2部では、「ドローンの業務活用～空の産業革命へと進む社会において不動産鑑定士が担うべき役割について～」と題して、新見 憲一郎鑑定士より、研究発表頂きました。

国はドローンの「産業活用」を推進しており、特にここ数年のうちに目覚ましいドローンの業務活用の進展がありました。平成29年の「空の産業革命に向けたロードマップ策定（経産省）」、平成30年の「i-construction推進に向けたロードマップ（国交省）」があり、令和4年12月に、空利用の大転換期、有人地帯での目視外飛行（レベル4飛行）が実現しています。レベル4の社会実装の具体例として、物流、災害対応、消防などで、自治体の日常業務レベルまでドローンの活用が進展していることが説明されました。

そして、ドローンの鑑定評価における業務活用として、平成30年に小型のドローン高性能機（Mavic2pro）が市販され、令和元年より、空撮解析を活用した鑑定評価業

務をスタートしたとの内容の研究発表をいただきました。

5. パネルディスカッション

国土交通省のインフラDXとして3Dデータ・デジタル空間の活用で、クリック1つで簡単に面積や延長の確認、高さを色で表現することが可能になっており、用地部門へのデジタル活用の進展が進んでいる説明がされました。具体的な活用例として、リモート境界確認の実施の例、そして、地方整備局のインフラDXの活用例として、用地調査業務において、小型ドローンの現地踏査における活用と、航空写真データに現地の公図転写図データを重ねることで、視覚的にわかり易い資料を作成し、立会者の現地状況の把握を効率化することなどが解説されました。

そして、本日のメインテーマである、不動産鑑定士によるドローンの業務活用の手法として、ドローンによる自動航行撮影、オルソ画面と用地平面図の重ね図の作成による用地範囲の認識方法などが解説されました。

自治体からは、既にドローン仕様の鑑定発注も開始されており、具体的な案件の例として、対象物件が、立入調査困難物件、資料不備物件、照合困難物件などの場合で、物件確定と照合の精緻化、説得力、根拠資料の提示と立会い業務の効率化などを目的にドローンの鑑定への活用が進んでいることについて、わかり易くパネルディスカッション形式で解説が行われました。

6. 最後に

今回のシンポジウムに参加して、今後、大阪士協会でドローンの鑑定評価への活用方法の講習会を開催する際のイメージを得ることができました。また、航空写真データに現地の公図転写図データを重ねる手法について概略を学ぶことができ、大変、意義深い機会であったと思います。

（しまだ　けんきち・㈱リアルブレイン不動産鑑定）

令和5年度 土地月間記念講演会

広報委員会　池木　俊博

令和5年10月27日、朝日生命ホールにて令和5年度土地月間記念講演会が開催されました。土地月間記念講演会は毎年秋に一般社団法人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、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の共催で開催されています。コロナ禍により、開催が見送られた年度もあったのですが、本年度は会員102名、一般129名、計231名の方々にご参加頂きました。

一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会多田敏章副会長の挨拶の後、国土交通省地価公示大阪府代表幹事の山内正己氏により、基調報告「近畿・大阪の地価動向」があり、記念講演として、嘉悦大学ビジネス創造学部教授・株式会社政策工房 代表取締役会長 高橋洋一氏により、「未来年表 人口減少危機論のウソ」と題して、最新の政治・行政を踏まえた、ニュース記事の見方、事実確認の重要性についてお話ししていただきました。

テレビのニュースの解説等でお馴染みの高橋洋一氏ですが、大蔵省（現・財務省）入省。理財局資金企画室長、内閣府参事官、総務大臣補佐官、内閣参事官などを歴任され、2007年に財務省が隠す国民の富「霞ケ関埋蔵金」を公表。2008年『さらば財務省！官僚すべてを敵にした男の告白』（講談社）で山本七平賞受賞しています。プリンストン大学客員研究員、内閣府参事官（経済財政諮問会議特命）、総務大臣補佐官、内閣参事官（内閣総理大臣補佐官付参事官）、金融庁顧問、橋下徹市政における大阪市特別顧問、菅義偉内閣における内閣官房参与（経済・財政政策担当）など多彩なご経験に基づき、日本の政治・経済に優れたご見識をお持ちです。

講演の内容は、人口減少は統計的事実として国力の低下を招くことになるのか?世界約200か国の内、30か国

ほどが人口減少しているが、人口減少率を上回るペースで一人当たりのGDPが伸びており、その30か国の内、最も一人当たりGDPの伸び率が低いのは日本です。なぜ、日本の一人当たりGDPの伸び率が低いのか、理由は複雑ですが、政府のスタンス、経済政策によって変えられる部分が大きいのではと仰っておられました。

また、地方自治体や財務省など、人口減少を煽っている人たちもいるとのことです。例えば、地方自治体は人口減少により税収や交付金等が減少して運営が難しくなることを理由に、市町村合併を加速させています。また、財務省は社会保障費のやりくりが大変になるため、人口減少を理由として消費税増税を目論んでいます。

さらに、バブルは悪かとの問いかけもありました。高橋氏によると、平成バブル崩壊後の景気低迷期が人口減少と重なったというところも大きく、人口減少を原因として経済が低迷するという認識が一般的です。しかしながら、失業率の低下や賃金上昇などをもたらすなど、バブル景気自体が悪いわけではないとのことです。現在も物価上昇が話題になっていますが、２～4%ぐらいのインフレは経済状況としては健全であり、賃金水準も物価上昇に遅行して上がっていくとのことです。

その他、岸田首相の減税対応に関する不手際など、財務省などの政府機関の意思決定方法や官僚システムを熟知された高橋洋一氏の解説には、とても興味をくすぐられ、臨場感があふれていました。YouTubeでチャンネル登録者100万人超えを突破している高橋洋一氏のライブ講演を聞こうと、一般の来場者も数多くご参加頂きました。

来場者、関係者の皆様のご協力で無事に終えることができ、改めて感謝申し上げます。

（いけぎ　としひろ・大阪プロパティ・アイ㈱）

独立開業しました

人生は営業だ。一にも二にも営業だ。スーツと革靴を2足、買ってこい。

カタドル不動産鑑定㈱　平川　雄康

2022年8月に法人を設立し、独立開業いたしました平川雄康と申します。この場をお借りしてご挨拶させて頂くとともに、簡単ですが、ここに至る経緯やいまの思いなどを書かせて頂きます。

大学を卒業した私は、出版社に入社し、雑誌・書籍等の編集者をしておりました。この数年後、出版業界にもデジタルの波がいやおうなく押し寄せることになるのですが、当時はまだ紙とインクの匂い漂う牧歌的な社内で、机の上は書類が山積し、手のひらはうっすらと墨色、そんなデジタル前夜な20代を過ごしました。

当時の編集者はみな一様にルーズ（あくまで個人的見解！）。ジーパン、Tシャツ、サンダルといった格好で、昼夜は逆転し、午前中の社内は人がまばら。「笑っていいとも！」が始まる正午くらいに続々と集まり出して、カップ麺をすすりながら今日一日が始まる、そんな具合でした。

ただ、私の直属の上司Iさんはちょっと変わった方で、ある日、私に現金の入った封筒を渡し、「人生は営業だ。一にも二にも営業だ。スーツと革靴を2足、買ってこい。」以来私は、世間から見ればしごく真っ当な、他の編集部員から見れば場違いな（浮いた）格好で仕事をすることになります。Iさんはこうも言いました。「数カ月で革靴のそこに穴があかなければ、仕事をしていないのと一緒だからな。」穴なんかあくわけない。私は聞いている傍からそう思いましたし、実際に革靴のそこに穴があくようなことは一度もなく、約10年間の編集者生活があっという間に過ぎていきました。

その後、ご縁もあって不動産鑑定業界に転職することになります。まったくの異業種への転職であり、とんとん拍子には行きませんでしたが、いくつかの鑑定士事務所で大変貴重なキャリアを積ませて頂き、2022年の夏、独立開業を果たすことができました。

今ごろになって気付くのです。当時Iさんに言われた言葉の意味です。独立するまでは薄ぼんやりとしていたあの言葉の輪郭が、わりとはっきりとして目の前に立ち上がってくるのです。「人生は営業だ。一にも二にも営業だ。スーツと革靴を2足、買ってこい。」何十年も前に聞いたこの言葉に突き動かされるように、馬鹿みたいですが、今日も私はちょっと変わった目的をもって革靴を履いています。兎角、売上目標とか案件数に囚われると気が滅入ることも多いですが、今期は雑念を排し、革靴のそこに穴をあける、かなり本気でそこだけにフォーカスしたいと思っています。

（ひらかわ　かつやす・カタドル不動産鑑定㈱）

独立開業しました

「ありがたいお言葉」

株式会社アピア総合企画　稲葉　聖二郎

2023年11月に入会させていただきました、株式会社アピア総合企画の稲葉聖二郎と申します。大阪府東大阪市にて開業いたしました。この場をお借りしてご挨拶申し上げます。

【開業に至る経緯について】

不動産鑑定士を目指すきっかけとなったのは、信頼のおける偉大な先輩の助言からでした。その先輩は、大学時代に出会って現在に至るまで、現在進行形でまだまだお世話になっている方で、学生時代の先輩から人生の先輩となっている方です。大学を卒業し、弁護士になるべく大学院まで進学し卒業したものの、不甲斐ないことに試験に合格することができず、結果として両親の営む不動産業を手伝わせてもらうという形で生活しておりました。当時、すでに兵庫県の方で不動産鑑定士としてご活躍されていた先輩に、君はこのままだと本当に将来が見えないから、ということで一つの選択肢としてご提示いただいたのが不動産鑑定士の道でした。不動産への理解を深めることができるなら稼業のことを考えてもこの上ない職業だと思い、目指すこととなりました。

2021年の資格試験合格後、実務修習の修了を目指すべく大島不動産鑑定社にてお世話になりました。大島不動産鑑定社は、不動産の知識・経験が不十分な私にとって実務家になるために必要な技能と応用力を習得するにはこの上ない好環境でした。現在も開業の準備、これからの活動等について貴重なアドバイスを頂いており、先生方には感謝の言葉しかありません。

【開業について】

現在、開業して1ヵ月が経過しようとしているところですが、諸々の登録等の最中で、まだまだ準備段階といったところです。普段よりお世話になっている方々、大学・大学院時代の旧友等に開業の報告を済ませ、これから徐々に不動産鑑定士としての活動の場を広げていきたいと考えております。

【最後に】

今は開業して間もない時期で、期待より不安が大きく上回る状況にありますが、ありがたいことに大人になっても親身になってアドバイスをくれる先輩や経験の少ない私をサポートしてくれる先生方に恵まれております。今後も周りの方々への感謝を忘れずに、この開業を新たな一歩として、精進していきたいと考えております。

最後になりますが、皆様、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

（いなば　せいじろう・㈱アピア総合企画）

10士業若手交流会報告

広報委員会　久保　唯

大阪府行政書士会会長による第1部開会の挨拶

令和5年11月24日（金）に、KKRホテル大阪にて大阪自由業団体連絡協議会主催の下、当団体加盟の10士業により若手交流会が開催されたことについてご報告させていただきます。

なお、大阪自由業団体連絡協議会とは下記の専門家団体で構成されています。

1 大阪府行政書士会	6 大阪弁護士会
2 大阪司法書士会	7 近畿税理士会
3 日本弁理士会関西会	8 大阪府社会保険労務士会
4 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会	9 大阪土地家屋調査士会
5 日本公認会計士協会近畿会	10 大阪公証人会

第1部　グループディスカッションの様子

従前は、当団体において合同無料相談会を実施し、各士業の連携の下、多くの相談者の悩みを解決してきましたが、コロナ禍において一時団体活動を控えておりました。

かかる中、新型コロナウイルス感染症の収束を受け、本年より団体活動を再開させるとともに、例年行っていた無料相談会とは若干毛色を変え、士業間で懇親を図り、お互いの交流を通じてビジネスネットワークの構築の機会を得るという初めての試みとなっています。

当日は、各士業より概ね10名ずつの若手が参加し、第1部ではグループディスカッションを行い、第2部では会場を移して『懇親会』にて交流を深めました。

グループディスカッションは『士業の未来の歩き方』をテーマに、今後社会・環境がどのように変化していき、自分たちの業務にどのような影響が出るかを、ブレインストーミング形式で各自意見を出し合い、議論をするというものです。

筆者のグループでは、昨今AIの著しい進歩により、士業のあり方はどのように変化していくのか、AIとどのように向き合っていくべきなのかが議論の中心となっていました。

一般の方でもインターネットにより多くの情報が得られる中、Chat GPTなどの生成AIを活用することで今までより、さらに容易に専門知識を手に入れることができる時代になってきました。「今後、専門職の役割はAIに取って代わられるのか？」そのような問題提起は参加者全員が持っていましたが、AIにより我々の仕事がなくなることはないと、前向きな意見が活発に上がっていました。

グループの意見としては、業務効率化という面でAIは強力なサポートツールであるが、AIが出した答えが正しいのか否かジャッジする必要性があることやクライアントの悩みは複雑でオーダーメイドに対応する必要があること、機械ではなく、人と人との関わり合いによる情緒的なものはなくならない等の意見があり、専門職とAIは共存できるという結びとなりました。

一方で、近年、相談者の課題は複雑かつ高度化しており、特定の専門職だけでクリアできないことも多くなってきています。そのような課題も各士業が連携することで解決する方法も見つかるはずとの意見も出ており、まさに本交流会の目的はそこにあるものと感じた次第です。

第2部では、グループごとに自己紹介の場が設けられ、美味しい食事・お酒を嗜みながら交流を深めることができました。ビジネスパートナーとして意気投合したメンバーとは連絡先を交換する場面も見られました。

今回は交流会という新たな取り組みでしたが、士業同士で繋がるという本交流会は大成功だったのではないかと思います。

（くぼ　ゆい・㈱東亜立地鑑定）

第2部　懇親会の様子

令和5年度
通常総会開催報告

総務財務委員会　松谷　確

令和5年6月7日(水)大阪産業創造館におきまして、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第28回通常総会が以下の通り執り行われました。

新型コロナの影響が一部残ることを考慮し、今年度も研修及び懇親会は開催されず、総会のみ開催されました。

【総会】

9:45～11:05(担当:総務財務委員会)

出席会員数:42名

委任状提出会員数:262名

総出席数:304名

正会員数:430名(令和5年6月7日現在)

議　　長:山内 正己　会員

議事録署名人:山内 正己　会員

善本 かほり　会員

玉原 栄治　会員

○善本かほり会長の挨拶の後、次の表彰等受章者の紹介がありました。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会関連の表彰

表彰規程第2条第3号

(会員として相当期間在会し、本会のために貢献のあった者)

岸田 克美　会員

笠井 靖彦　会員

久保 豊　会員

木島 百代　会員

坂本 勝男　会員

市野 重雄　会員

川崎 隆　会員

藤川 明久　会員

表彰規程第2条第5号

(地価調査の評価員として相当期間従事し、特に功績顕著であった者)

石上 達郎　会員

市野 重雄　会員

久保 豊　会員

●議案第1号　令和4年度事業報告承認の件

善本かほり会長から令和4年度事業の総括的な報告があり、その後に今井牧子総務財務委員長が詳細報告を行いました。

議案第1号について質疑応答のあと、承認されました。

●議案第2号　令和4年度決算承認の件

今井牧子総務財務委員長から決算資料に基づき説明がありました。田中義信監事から監査の結果、その内容が正確・適正であった旨の監査報告がありました。

議案第2号について質疑応答のあと、承認されました。

●議案第3号　役員選挙規程変更の件

今井牧子総務財務委員長から役員選挙規程変更について説明がありました。

議案第3号について質疑応答のあと、承認されました。

●議案第4号　令和5・6年度役員選任の件

役員選挙規程第35条に基づき、選挙管理委員会 鈴木委員長から選挙の経過及びその結果について報告があった後、善本かほり会長から各候補者が読み上げられ、異議なく承認されました。

●報告事項　令和5年度事業計画の件

善本かほり会長から基本方針についての説明があり、その後に今井牧子総務財務委員長が各委員会活動方針の説明を行いました。

●報告事項　令和5年度予算の件

今井牧子総務財務委員長から予算資料に基づき説明がありました。

以上で議案審議及び報告が終了し、午前11時5分に閉会しました。

総会は、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の最高議決機関であることから、より多くの会員の皆様からご意見を頂けることが望まれます。本士協会におきましても、多数の会員が参加いただけるよう、より良い協会運営を行いたいと考えております。

最後になりましたが、ご出席頂きました会員の方々、開催準備にご尽力頂きました理事及び監事並びに事務局の皆様に厚くお礼を申し上げますとともに、次年はより多くの会員の方々のご参加をお待ち申し上げます。

(まつたに　つよし・松谷確事務所)

親睦行事だより

総務財務委員会

令和６年新年賀詞交歓会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（松谷　確・まつたに　つよし）

令和６年新年賀詞交歓会

令和6年新年賀詞交歓会が近畿不動産鑑定士協会連合会と公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の共催により開催されました。

日　時／令和6年1月23日（火）18時00分～19時50分

会　場／ホテル阪急インターナショナル4階　紫苑

出席者／159名（来賓87名含む）

冒頭、1日に発生した「令和6年能登半島地震」の犠牲者へ黙祷がささげられました。その後光岡会長（近畿会）、松永会長（大阪士会）の賀詞に続き、来賓祝辞は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の吉村会長、国土交通省近畿地方整備局建政部部長の中橋様、大阪司法書士会会長の谷様より頂戴致しました。

晴れやかなはっぴ姿による鏡開き、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部の堀田本部長のご発声による乾杯、来賓挨拶へと進行し、磯尾副会長（大阪士会）の閉会の言葉で幕を閉じました。

今年はアトラクションとして富田しょうこさんによる艶やかなフレアショーが開催され、壇上ショー終了後にはバーカウンターでカクテルがふるまわれました。また料理は、鯛と海老のヴァプール、牛フィレ肉のソテーなどフランス料理でお楽しみ頂きました。

なお、今年は、公的評価業務の真っ最中の時期に開催されましたが、新型肺炎の影響も薄れたこともあってか、出席者数は概ね例年並みとなりました。

新年賀詞交歓会は、大阪等の不動産鑑定士が一堂に会する数少ない場であり、各業界の方々と親交を図ることもできます。当日は、美味しい料理を食べ、日頃お会いできていない方々との交流を深められ、和やかな雰囲気で時間が過ぎていきました。

ご出席頂きました方々、企画運営に携わった事務局職員、会員の方々に厚くお礼を申し上げますとともに、来年はより多くの会員の方々のご参加をお待ち申し上げます。

土地月間　令和5年度 無料相談会の報告

公共サービス推進委員会　助野　欣司

大阪府不動産鑑定士協会は、毎年10月、「土地月間」にあわせて無料相談会を実施しています。全国の鑑定士協会が実施しており、鑑定評価について広く周知してもらう恒例の行事となっています。

ここでは令和5年度の「土地月間」にあわせて、10月に大阪府下の各会場をお借りして実施された無料相談会についてご報告いたします。

今回は、新型コロナウイルス感染症の位置づけが従前2類相当とされてきたものが、令和5年5月8日から「5類感染症」に移行したことにより、マスクの着用は伴うものの、アクリル板等の物理的なパーテーションは設けずにおこなった会場もあり、より相談者に寄り添った形で実施することが出来るようになってきました。本町の協会会場のほか、松原・東大阪・堺・守口・吹田会場において、下表の日程で開催されました。

日時	時間	会場	相談員数	相談者数
10月 4日（水）	13:00-16:00	西本町会場（協会）	3名	3名
10月 7日（土）	10:00-16:00	松原会場	3名	6名
10月11日（水）	10:00-16:00	東大阪会場	6名	7名
10月14日（土）	10:00-16:00	堺会場	4名	1名
10月18日（水）	13:00-16:00	西本町会場（協会）	3名	4名
10月21日（土）	10:00-16:00	守口会場	4名	4名
10月24日（火）	10:00-16:00	吹田会場	6名	17名
		計	29名	42名

会場設営時に役所の職員さんが手を挟むお怪我をされたものの、相談時における混乱やトラブルも特になく、総じて無事に執り行うことが出来ました。各会場において相談者数に差異があるのは、当日の天気や近隣における催し物に影響を受けていることのほか、相談会場が通行人の目に触れやすい場所か否か（通りがかりの方を吸引できる）が相談者数の多寡を決する大きな要因になるようなので、今後の相談会においても、そのような場所の確保、各役所のご理解とご協力が必要であることが確認されました。また、実施会場の市報に適切なタイミングで掲載されることも重要であることが改めて確認されました。

各相談者に相談終了後、アンケートにご記入いただきました。感想の一部を以下に紹介させていただきます。

・知らなかった制度のことを教えてもらい、有難かった。時間をオーバーしましたが、大いに勉強になりました。
・親切に話をきいてくださり、少し希望の光が見えてきました。
・不動産に関することのみならず、税金に関することも一般的な見解を交えながらお話しいただき、大変参考になりました。このような相談を無料でしてもらえることに驚いております。

主な相談内容は以下の通りです（複数回答含）。

・価　格　　18件
・賃貸借　　4件
・税　務　　9件
・有効利用　6件
・その他　　11件
　　計　48件

今回、公共サービス推進委員会の委員として無料相談会に参加させていただきましたが、不動産についてお悩みをお持ちの方は、決してインターネットやSNSを日常的に使いこなし、求める情報に容易にリーチできるデジタルネイティブではなく、寧ろこれらのツールを利用することが苦手な世代が主要な相談者です。主要な相談者層にとっては、相談会が対面式であることに意味があると思います。直接的に鑑定に関連しない相談内容であっても、相続や境界問題を起点として、事業承継や土地の有効活用など結果的に鑑定に関連する相談事も多くあり、不動産の鑑定評価に関する認知・周知も相俟って、一般個人の方と接することができる数少ない機会であると再認識いたしました。

最後となりましたが、相談員としてご参加いただきました先生方、会場設営や受付等をお手伝いいただきました先生方及び事務局の方々、誠にありがとうございました。引き続きのご協力を賜りますよう、宜しく御願い致します。

（すけの　きんじ・合同会社プラムコーポレーション）

新事務所だより

広報委員会　富田　浩二

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会及び一般社団法人 近畿不動産鑑定士協会連合会の事務局は、令和4年11月に北浜の旧事務所から西本町の新事務所（JMFビル西本町01、8階）に移転し、早や1年以上が経過しました。大阪市のほぼ中心に位置し、主に高層店舗兼事務所ビルが集積した準高度商業地域に存するため、日中は人々の行き交う様子が見られます。旧事務所からは南西方約1.4km（直線距離）に位置し、幹線道路の中央大通と四つ橋筋（北行き一方通行）に面し、交通施設の大阪メトロ御堂筋線・四つ橋線・中央線「本町」駅から徒歩約1分の好立地です。中央大通には有料駐輪場（最初の1時間無料、以降24時間ごと150円）が設置されています。

旧事務所は、大阪取引所を中心とした金融街背後の事務所ビルの最上階の9階に位置し、開放感のある非常に明るい事務所で、約12年間業務を行ったこととなります。

新事務所は、ガラスカーテンウォールの外観で機能性を有し、性能が良好な事務所ビルの8階に存し、契約面積は約126㎡、二面開口の会議室面積は約49㎡と旧事務所と比較してコンパクトな規模となりました。

事務局職員は総勢6名（職員：田上さん、佐賀さん、山崎さん、式町さん、パート：服田さん、清水さん）で、事務局出勤・在宅勤務を含めて日々奮闘しています。まだお越しでない会員等は、是非新事務所にお立ち寄り下さい。

（とみた　こうじ・（同）富田不動産鑑定）

無料相談会Q＆A VOL.4

広報委員会

第56号から連載中の「無料相談会Q＆A」は、無料相談会での多種多様なご相談の中からその一部を本誌「鑑定おおさか」でご紹介させて頂いています。なお、相談内容及び回答内容につきましては、実際の事案と一部変更して記載しておりますことをご了承願います。

Q1

中古マンション（専有部分が自用）の売却に際して注意すべき点を教えて下さい。

A1

マンションは、不動産の鑑定評価における建物及びその敷地の類型として、区分所有建物及びその敷地（マンション等の専有部分・共用部分の持分及び敷地利用権）となります。

マンションの価値は、保守・管理の程度や修繕・維持の状態に大きく影響されるため、維持管理の状態を良好とすべきです。また、中古の場合には管理組合の管理の状態等により減価の程度が異なることとなります。

売却に際しては、複数の不動産業者に査定を依頼することが一般的です。ご自身がインターネット等で中古マンション相場を把握することは有用でしょう。中古マンション市場ですが、昨今の円安基調、地価上昇、建築費高騰等の影響を受け、主要の最寄り駅からの接近性が優れていれば、値崩れは生じにくいと予想されますが、建物の品等、所在する地域により異なる傾向もあります。そして、不動産業者と媒介契約（一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約）を締結し、売却の仲介を依頼することとなります。その後売主・買主間で合意し、売買契約が成立すれば書面にした売買契約書を作成します。また、売却に要する費用（仲介手数料、登記費用、譲渡所得税等）を事前に把握しておきましょう。また、購入予定者等の内覧に備える必要があります。

なお、専有部分に関して、住宅においては一般的に上層階ほど効用比が高くなる傾向にあり、主要開口部の方位も重要であり、一般的には南方が高く、東方、西方及び北方と快適性が劣ることとなります。店舗においては一般的に1階が最高値で上層階ほど効用比は低くなる傾向にあり、一般的にはエレベーター、エスカレーター等に近い程優位と考えられます。事務所においては一部超高層ビルを除くと階層ごとの効用差は少ない場合が多く、位置別の効用比は他の用途に比べて少ない傾向にあります。

Q2

叔母の土地（古家付）を隣地所有者が購入したいと聞きました。隣地の土地は画地規模の大きな土地ですが、叔母の土地を購入することで間口が広くなる。売却に際しての価格水準は、いくら位で交渉すれば良いのでしょうか。

A2

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には、正常価格（市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）ですが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格（市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等の限定された市場における特定の当事者間においてのみ経済合理性が認められる価格）等を求める場合があります。

土地の相場は、付近の地価公示標準地の公示価格又は地価調査基準地の標準価格、財産評価基準書の路線価（前記、公示価格又は標準価格の8割程度）、固定資産税評価額（前記、公示価格又は標準価格の7割程度）等をご参考として求め、地上古家の取壊し費用等を控除して売主の売却価格となります。また、不動産業者等への査定依頼も有用です。

宅地（住宅地、商業地、工業地）の個別的要因（画地条件）の1つに「間口、奥行、地積、形状等」があります。間口は、土地の画地が主たる道路に接する部分です。

建築基準法は、原則として建築物の敷地は、道路（原則として建築基準法第42条に定める幅員4m以上のもの）に2m以上接しなければならないと規定しており、これを「接道義務」といいます。当該両土地が、接道義務のある都市計画区域又は準都市計画区域内か、接道義務のない都市計画区域外かを先ず確認する必要があります。

隣地の土地の間口が2mない場合は、原則、建築物を建築することはできない土地ですが、叔母の土地を購入し、間口が2m以上となると建築物を建築することができる土地となり、有効利用が広がります。すなわち、ある土地を隣接土地と併合した場合、併合後の土地の価額が併合前のそれぞれの土地の価額の合計より高い価格となることがあります。これは、隣接土地を併合し画地の接道義務を満たしたこと等により、寄与の原則が働き併合前の土地より併合後の土地の方が最有効使用の程度が上昇したために先ずるものです。

今回のケースでは、近隣居住者として地域的に適度な交流を今後も保つ必要があるため、交渉に際しては、先ず隣地所有者の購入希望価格を伺った上で、一義的には土地の正常価格水準が妥当と考えますがいかがでしょうか。しかし、相互に交渉が折り合わず、客観的かつ適正な不動産鑑定士の意見が必要な場合は、改めてご相談下さい。

（公社）大阪府不動産鑑定士協会にお問合せを頂ければ、不動産鑑定士を3名ご紹介し、お客様の方で直接ご対応できる制度がございますので、ご利用頂ければと思います。

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

広報委員会では、年に1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（jimukyoku@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。タイトルの変更や小見出しをつけることもあります。ご了承ください。
- 当協会ホームページで、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。

当協会ホームページに
会員各社のホームページのリンクを
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:jimukyoku@rea-osaka.or.jp

編/集/後/記

「鑑定おおさか」第59号では、大阪オフィスマーケットの推移及び動向を専門家の視点で鋭く分析した特集①「～2024年 未曾有の大量供給のインパクト～」、コロナ禍を経て賃貸マンション市場の現況を分析した特集②「コロナ禍の停滞感を抜け賃貸の業況は堅調も、家賃上昇で借り手は二極化」をご執筆頂きました。特集記事は、一般的に把握し難いテナントサイドのリアルな動向について、統計的な分析を踏まえた興味深い内容となっています。そのほか、松永会長からの熱いメッセージや税務における居住用マンション評価の最新動向など充実したラインナップとなりました。

無事に「鑑定おおさか」第59号の発刊にたどり着けたのは、ご執筆にご協力頂いた会員の皆様をはじめ、協会事務局のご尽力や、理事会の方々の支えがあってこそだと思います。多忙にもかかわらず主体的にご執筆頂いた会員の方々、協会事務局のご担当者、理事会でご協力頂いた皆様に改めて感謝申し上げます。

広報委員会の活動目的の一つは、不動産鑑定士の社会的役割や不動産鑑定業を広く周知して不動産鑑定士の知名度を上げること、次世代を担う若い方々に不動産鑑定業界を盛り上げて頂くための地ならしを行うことだと考えています。弁護士・公認会計士等の他士業や、所属会社以外の不動産鑑定士との交流等により、たくさんの果実を得て専門職として成長できるよい機会になりますので、若い不動産鑑定士各位の委員会活動へのご参加を心よりお待ちしています。

来年度も相変わらぬご高配を頂きますようお願い申し上げます。

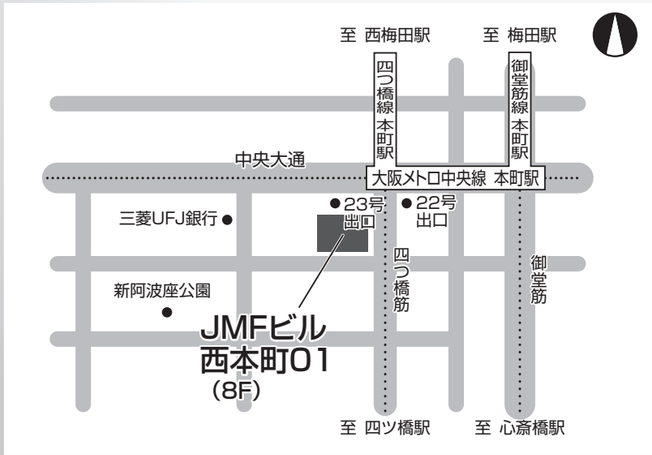
第59号編集担当委員
池木俊博、久保　唯、冨岡英明、富田浩二、中村麻貴子、柳　貴之、山口知彦、吉村一成（順不同）

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

定例

不動産鑑定士による無料相談会

大切な不動産の事で疑問や知りたいことなどがありましたら、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。



交通　大阪メトロ各線「本町」駅22号出口もしくは23号出口より徒歩１分

ご相談日
毎月第1・第3水曜日
祝日・年末年始はお休みです。

時　間
13:00～16:00　予約不要
受付は15:30 までに窓口へお越しください。

場　所
(公社)大阪府不動産鑑定士協会
大阪市西区阿波座1-6-1 JMFビル西本町01 8F

WEB 相談
事前予約によるオンラインでのご相談も受付いたします。ご希望の方は下記URLよりご予約ください。

※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。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
TEL 06-6586-6554　URL https://rea-osaka.or.jp/