

鑑 定

お お さ さ か



NO.20



目次

- 1. 寺杣伊左衛門先生を悼む(株)大阪府不動産鑑定士協会会長 都築 武保..... 1
- 2. 座談会2001 不動産鑑定士の原点とは 2
- 3. 第18回不動産鑑定シンポジウムに参加して指導研修委員長 松永 明..... 6
- 4. 特別寄稿1
書評「建物鑑定評価資料」伊藤 信太郎..... 9
- 5. 特別寄稿2
随想「チャーチの靴」武田 賢一 11
- 6. 取引事例通年調査の経過報告資料委員会 12
- 7. 酒蔵見学会磯部 博 13
- 8. 弁護士費用の敗訴者負担制度に反対する弁護士 国府 泰道 14



< 第20号 表紙の言葉 >

伊藤 信太郎

前は油絵、今回は写真です。私が撮り貯めた鑑定士協会の友人・知人です。理事会では私と意見を異にする人もいます。かなり多く。本人がいやがるのを無理矢理撮らせてもらったものも何枚かあります。ご本人の了解は得ていません。

広報委員長から“肖像権で問題になったらどうする？”と心配されました。

“私がおわびします。ご心配なら取り下げます！”とタンカをきったところ、別に良い案が無かったのかこれになりました。

写りの悪い方、ごめん！つぎは男前・美人に撮ります。お気に入りの方は切抜いてブリクラにしてください。

背景色・文字色はいつかこの色と考えていました。みんながこの冊子をクルクル回しながらのぞき込んでいる光景を想像しています。

なお本文にも寄稿していますので読んでください。

寺杣伊左衛門先生を悼む

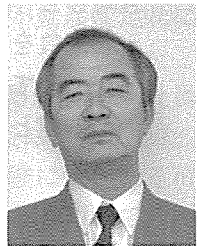
会長 都築 武保



平成12年11月28日、午前、大阪府の会議に入ろうとする直前、携帯に寺杣先生の訃報が飛び込む。そんな馬鹿な、数日前大阪士会の釣りに一緒して、「皆さんと船宿で酒を酌み交わす、あの雰囲気はなんとも楽しいので、又、来年も参加するよ。」とおっしゃっていたではないか。銀座で買ったという、羽根飾りのついた帽子で、肥後橋から事務所に向かわれる後ろ姿を見送ったのが、先生との永久のお別れになってしまった。

先生は、近畿会の親睦委員、大阪部会の幹事として長年協会活動され、特に、平成7年秋、大阪部会の社団化に際し、副部会長として大阪府との折衝等に尽力された。引き続き、2期4年にわたり、社団法人大阪府不動産鑑定士協会の会長を務められた。この間、事務所移転、平成12年固定資産標準地評価作業、競売評価について特別委員会の設置等、長年の懸案事項の処理に指導力を発揮され、今日の大阪鑑定士会の基礎を築かれた。続いて、日本不動産鑑定協会近畿地域連絡協議会の議長に就任され、鑑定士制度発展のため尽力された。こうした功績が認められ、平成12年憲法記念日には、大阪府知事から、「産業功労者」表彰を受けられた。更に、近畿地域連絡協議会議長、本部理事とし

て、高所からの斯界への貢献を期待していた矢先の急逝であった。大阪の鑑定士にとって、大阪鑑定士会の後ろ盾だけではなく、上部団体の重要な支援者まで失うことになってしまった。



こよなく酒を愛し、ゴルフ、絵画等の趣味、なかでもシャーロックホームズを語る笑顔は、いまでも時々私の脳裏をかすめる。本部理事会の帰り、新橋、銀座、更に新幹線で、乗り過ぎを気にしつつ、鑑定士の将来等について語られる姿、私がお案内した交野の酒蔵、地鶏料理等へ、時には奥様や娘さんを伴って来られる良き家庭人の姿等、今は懐かしく思い出される。友人が社長を務める会社の銘柄への拘りに象徴される友人への気遣い、人との語らいを大事にされるご性格があつた広い人脈の基礎にあるものと、私など大いに見習ねばならないものだと思っている。

百ヶ日を過ぎた今、64歳のあまりに若い旅立ちの悲しみや損失の大きさを嘆くばかりではなく、先生の残された足跡を辿りつつ、更なる発展のため、大阪鑑定士会全員が、一致して斯界の発展のため、努力することこそが先生の遺志に報いることになるものと思っているところである。

先生と深いお付き合いの交友が多数おられる中、私が追悼の辞を書くのは、適当でないかも知れないが、会員を代表する立場で本一文を霊前に捧げるものである。

寺杣伊左衛門先生のご冥福をお祈りし、拙文を閉じることとする。

合 掌

不動産鑑定士の原点とは ～業界の発展と一人ひとりの成長を目指して～

激動の時代だからこそ、未来に思いを馳せ、進むべき業界の方向性を見極め、そこで働く視点を確立したいものです。このほど大阪府で同じ年に不動産鑑定士二次試験に合格、しかも同じ会社で働く兄弟鑑定士(補)が誕生しました。村山健一さん、信也さん兄弟にフレッシュな抱負を語って頂きながら、彼らの叔父にあたる村山利夫さん、上司にあたる八杉茂樹さんを交えて、不動産鑑定士としてどう働いていけばいいのか、業界のこれからをどう考えるか、現在と未来をおおいに語りあっていただきました。

聞き手：小川哲男 広報委員会委員長
北川忠志 同副委員長
於：社団法人大阪府不動産鑑定士協会

■座談会出席者



●村山利夫 白山殖産(株)常務取締役／43年6月大阪府出身、68年関西大学法学部卒、73年不動産鑑定士に。不動産カウンセラー・不動産コンサルティング技能登録者等を取得。八尾市在住、妻と子一人。



●八杉茂樹 大和不動産鑑定(株)常務取締役鑑定部長／46年1月兵庫県出身、70年関西学院大学経済学部卒、74年不動産鑑定士に。宝塚市在住、4人家族。趣味は歴史小説、競馬等。



●村山健一 大和不動産鑑定(株)本社鑑定部／69年1月大阪府出身、91年神戸商科大学商経学部卒、94年大阪大学法学部卒、00年不動産鑑定士補に。大阪府三島郡島本町在住、01年に結婚、妻と二人暮らし。



●村山信也 大和不動産鑑定(株)システム評価部／71年5月大阪府出身、96年北九州大学商学部卒、98年追手門学院大学大学院修了、01年不動産鑑定士補に。大阪府三島郡島本町在住、両親、弟と4人暮らし。



●小川哲男 (株)小川不動産鑑定事務所代表取締役／49年1月大阪府出身、71年関西大学文学部卒、73年同法学部卒、78年不動産鑑定士に。司法書士等も取得。大東市在住、妻、息子、娘、母と5人暮らし。



●北川忠志 北川不動産鑑定事務所代表／64年1月大阪府出身、87年桃山学院大学経済学部卒。93年不動産鑑定士に。「誰も書かなかった事業用借地権のすべて」(共著)。大阪市在住、妻と娘二人。

■憧れの仕事にチャレンジ

北川 村山健一さん、信也さんご兄弟は、同じ年に不動産鑑定士二次試験に合格され、その後それぞれ不動産鑑定士補になりました。お二人はなぜ共に、不動産鑑定士を目指されたのですか。

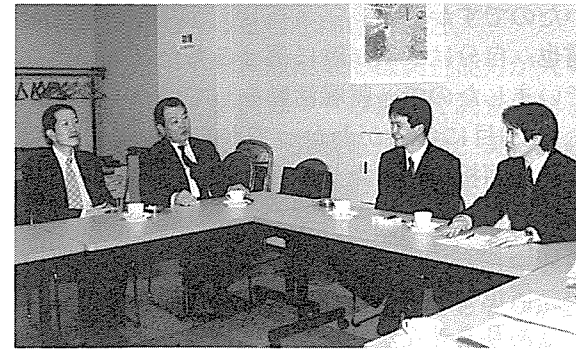
村山健一 (以下、健一) 司法試験に6年間挑戦したのですが成功に至らず、27歳で方向転換しました。何か専門的な資格をもって働きたいと思いました。弟の信也が不動産鑑定士の試験勉強をしていましたし、叔父や母方の親戚にも不動産鑑定士がいたことから、なじみが深かったこの道を選びました。

村山信也 (以下、信也) 私は兄と違って、大学在学中から不動産鑑定士を将来の仕事にしたいと勉強を始めました。不動産鑑定士の叔父、利夫に憧れ、あんなふうに羽振りがよくなりたいなあと感じていましたから(笑)。

村山利夫 (以下、村山) いやあ、知らなかったんですよ。兄の息子である健一が司法試験を目指していたことは知っていたけれど、そこから方向転換したことも、信也が不動産鑑定士を目指していたことも。彼らから合格を聞かされ、本当に驚きました。

甥たちに憧れられるほど裕福ではなかったはずですがね(笑)。ただ、若手社員を自由に働かせてくれる会社にいましたので、甥たちには私が生き生きとしているように見えたのかもしれない。

小川 甥ごさんに、憧れの目で見られていたと



はうらやましい。村山さんファミリーは、みなさん、勉強好きでいらっしゃるようですね。

村山 私には5人の兄弟がいます。昭和30年頃には、大学進学率が15%ほどで、多くの学生が商業高校や工業高校に進学しました。長兄が天王寺商業高校から大学へ進み、私たち弟4人も後に続きました。当時としては珍しかったかもしれません。

■知恵と知識を共有しあって

北川 健一さん、信也さんはお二人とも複数の大学で学んでおられますね。

健一 神戸商科大学の商経学部を卒業後、大阪大学の法学部に学士入学しました。

信也 私は北九州大学商学部を卒業した後、追手門学院大学の大学院に進みました。

村山 二つも大学へ行って、二人ともなかなか就職しない。「最近の若者は、就職するのが恐いらしい」なんて聞いたりすると、甥二人もそうかな、いつまでも親のすねかじりやなど思っていました。

健一 学生を続けるのは社会に出たくないモラトリアムのせいだと考える人もいますが、自分は何がしたい、何を学びたいと目標があればいいと私は考えていました。もっともわが家の場合、親の理解があったことも大きいですが。

小川 ご兄弟で同じ試験を受ける上で、何かメリットはありましたか。

健一 もともと私は、司法試験の勉強をしていたので、民法は得意でしたが、経済は苦手。逆に、理論経済を専攻していた弟は、経済が得意で法律が苦手。自分の得意分野が相手の不得意分野でしたので、お互いアドバイスしあえたことは強みでした。

信也 専門学校もあえて違う学校に行ったんです。その方が幅広く情報交換できますから。

小川 知恵の出し合い方、知識の共有のしかたが素晴らしいですね。それが効を奏して、二人

とも同じ年に合格されたのでしょうか。

健一 受験番号も隣同士で、リラックスして試験に臨めました。私はまあまあできたかなと思いましたが、弟は体調を崩し、途中で退室した科目があり、自信がなかったようです。

■どこまで熱意を持っているか

小川 その後、健一さんは大和不動産鑑定(株)に入社されるのですか。

健一 平成10年の夏、大和不動産鑑定が社員を募集していることを知り、面接に行きました。八杉 当時、私どもは、二次試験に合格する可能性のある人を採用してみようと、初めての試みに向けて準備を進めていました。専門学校にも求人のはり紙をしました。

8月のお盆過ぎに面接を実施。課長レベルによる一次面接で自由闊達に意見を述べてもらい、役員レベルの二次面接を重ねました。20人ほど集まり、選ばれた3人に健一君が入りました。

北川 村山さんご兄弟のように、大学へ行きながら専門学校に通って、二次試験を目指したり、試験勉強のために会社をやめるかアルバイト程度にしておいて、受験勉強に専念する人が増えています。これは、最近の二次試験が難しく、働きながらの合格が困難だと言われているからなのですが。

信也 大学4年から専門学校に通いました。受験仲間の名前が模擬試験の上位順に貼り出されます。勉強だけに時間を割ける人が上位に入り、働きながら勉強している人は上位に入りにくい。そんな現実を見ていると、合格するまで勉強に専念しておかなくては...と思ってしまいました。

八杉 今の二次試験は最近のマラソンのレース展開とよく似ているように思います。常に先頭集団に入っていないと、優勝できない。後ろを走っていて、追い込んでゴールするようなレースが成立しにくくなっているようです。

村山 普通は会社に入って、さまざまなクライアントと交渉したり、いろいろな調査を経験する中で、不動産鑑定士の卵としての勉強を重



ね、人間としても磨かれていくのですかね。
八杉 これまでは、ストレートにこの業界を目指してくる人より、他の業種や環境でいろいろキャリアを積んだ後に、不動産鑑定士だと目標を定めて、入ってきた人が多かったように思います。だからこそ、非常に熱意をもって入社する人が多かった。その熱意こそが、業界の発展に大きく寄与してきたように思います。

■同年、同会社に兄弟鑑定士補誕生

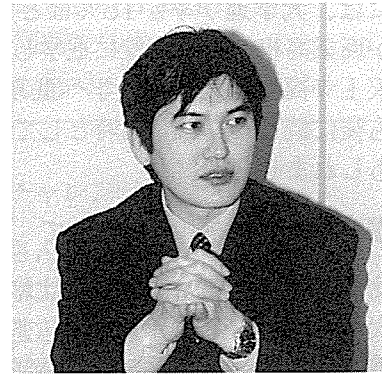
北川 健一さんは平成10年9月に大和不動産鑑定に入社されましたが、信也さんはどうされて



村山利夫



八杉茂樹



村山健一

ただ、一般的な採用時期は既に過ぎていましたから、「どこか社員を募集している会社を知りませんか」と今日、司会をしておられるお顔の広い小川さんに電話をしました。

小川 その後、八杉さんへ電話を差し上げることがあった時に「今後、採用予定はありますか」とお尋ねしたのです。「採用活動は済んだけれど、システム評価部に1人採る余裕はある」ということでした。

八杉 社員として兄弟を同時に受け入れることは当社には初めての経験で、とまどったのも事実です。社内でも議論しました。その結果、本人たちにこだわる気持ちがないのなら会社に不都合はなく、いい人材であれば会社に不利益はない。そう合意に達しました。それで弟の信也くんを面接したのです。兄は京都で一般鑑定、弟は奈良でシステム評価と働く場所は違うけれども、同じ年度に入社してもらいました。

■不動産鑑定士の原点に戻る

小川 村山さんご兄弟のように、多くの若い人が「不動産鑑定士になりたい」と目指してくることがうれしく、感無量です。私がこの仕事を始めた27年前には、「地価公示」という言葉

いたのですか。

信也 自分は二次試験に落ちこちたと思込んでいましたので、就職活動をしていませんでした。10月に合格がわかってから、いろいろな会社に面接に行ったり、叔父に相談に乗ってもらいました。

村山 当社も鑑定業者登録はしておりますので、信也を受け入れることが不可能だったわけではありませんが、不動産鑑定士として一人前になるには、若い時に専門の会社に就職して、きちんと修行することが大切だよと信也にアドバイスしました。

すら認識されていなかったほどでしたから。
八杉 私たちは地価公示制度の発展と業界の成長と平行して働いてきたようなものですね。

村山 仕事の質も量も、年々変わってきています。ただ、仕事の原点は、登記簿等を調べ、自ら調査することではないでしょうか。

八杉 生の声を聞き、汗をかいて現地を回り、足で稼いで調べていく。通年調査事業の基本もそこにありますね。

村山 地域に密着して、より精度の高い情報を得ることが大切ですね。以前は、情報をいただいたお礼として渡すタバコや図書券を鞆に入れて、よく現地に向かったものですよ。

北川 取引事例のアンケートを依頼すると、回収率が25~30%です。逆に言うと、返ってこなかったデータが70~75%もあります。実際に取引が成立したにもかかわらず、事例カード化されない取引件数が全体の75%にもなる訳ですから、宅建業者に飛び込んで、直接聞き取り調査を行い、相場に関する情報を積極的に得ることが大切ではないでしょうか。

八杉 データには、「調査票の生のデータ」「カード化されたデータ」「陽の目を見ないデータ」の3種類があると思いますね。陽の目を見ない

データにも、もっと目を向けないと。

村山 本来、不動産鑑定業では調査能力が大切です。確かに、事例カードの裏側で調査すべき物件が眠っています。外資系企業は、実に詳細な調査をしていますよ。不動産鑑定士も原点に立ち返らないと……。便利になったことはありがたいが、そこにあぐらをかき、事例カードに頼り過ぎてはいけいではないでしょうか。

小川 情報入手に対して受け身になっているのかもしれないね。もっと足で探し、一步前へ出る。取引事例の本質に立ち返る時期に業界が来ているのでしょうか。事例とは本来、継続的に



村山信也



小川哲男



北川忠志

ら、電話で確かめたその価格は、その現地で重要で最新の情報の一つです。

健一 よく車で現地に向かいますが、カーナビゲーションシステムに頼っていると、ちっとも道を覚えないうと反省しています。

信也 システム評価の担当者は、本当に隅から隅まで歩いています。地域の情報に精通している先輩たちに早く追いつきたいと思います。

■不動産鑑定士として社会へ発信

北川 これからも「不動産鑑定士になりたい」と業界を目指してくる後進が多いと思います。ご自分の抱負を含め、後輩へのメッセージをいただきたいと思います。

八杉 社員を募集すると、10人のうち8~9人が一般鑑定をしたいと言います。システム評価についてはまだ認知が低い。確かに、向き不向きはあり、システム評価担当者にはソフトの開発も含め、先を読んでいくエンジニアのような視点が必要です。一般鑑定の素地があってこそ、システム評価ができると思います。が、最初から固定観念をもたず、どんどんチャレンジしていただきたいですね。

信也 システム評価は、大量のデータをバラン

集めて意味があるもの。地価公示と地価調査だけに留まってもいけません。

北川 情報収集の段階でみなさんが工夫されていること、部下たちに指示していることなどを教えてください。

八杉 対象物件を訪れる時には、行きと帰りで道を変えています。違う角度からその環境を見られますから。

小川 「現地調査で、近隣に売り物件の看板を見かけたら、必ずその会社に電話して価格を聞きなさい」とスタッフに指示しています。売却希望価格を上回る価格にはならないのですか

スよく見て、一気にこなすスピードが要求されます。固定資産税評価業務は、税金にかかわる仕事で、責任感とやりがいを強く感じます。

健一 資格を武器に社会に出たのですから、なんでも積極的にチャレンジしていきたい。自分が働くことで、もっとこの仕事が広く知られ、社会に貢献できればと願っています。きちんと情報を収集し、正しく加工し、業界にも社会にも、広く発信できるようにしたいと思います。

また、不動産学部のある大学が少ないので、将来は不動産を学ぶ学生が増えるよう、業界を挙げた発信が必要かと考えています。

村山 資格を取得した後も、会社内や業界内だけでなく、異業種や異なった専門職にも多くのネットワークを広げてほしいと思います。広い世界に羽ばたくことで自分が鍛えられ、知り合った人のために自分を役立てることもできます。ひいては会社や業界の発展に貢献できるのではないのでしょうか。

北川 今日はありがとうございました。みなさんのますますのご活躍を祈ります。

第18回不動産鑑定シンポジウムに参加して ～福井県国際交流会館～

社団法人大阪府不動産鑑定士協会
指導研修委員長 松永 明

大阪では長く続いた記録的な残暑がようやく終わり、秋の気配が感じられることとなった9月28日・29日の二日間、福井市で行われた不動産鑑定シンポジウムには、180名以上の参加があり、地元の新報も取り上げ、また研修規程に基づく6単位認定の特別研修であることもあって、地方都市ではこれまでにない活気のある集まりであった。

初日は、明海大学不動産学部教授 田中一行氏による「不動産の価格とは何かー経済学者の観点から」と題して基調講演に始まり、その後個別研究発表として「土壌・地下水汚染問題と鑑定評価」「前面道路の方位格差率に関する研究」「固定資産標準宅地の価格」について講演があり、その後、それぞれについて質疑応答があつて初日が終わった。

2日目は株式会社大和銀総合研究所の高瀬博司氏による「最近の鑑定評価に求められている価格」と題する基調講演に続き、パネルディスカッション「鑑定評価の新潮流ーいま鑑定士に求められているもの」として昼を挟んで、会場参加者を交えて議論された。

個々の内容については、別の機会で紹介されると思うので、2日間を通して印象に残ったものをキーワードで述べたい。

1. 情報の非対称性

基調講演の中で田中一行氏は「情報の非対称性とは、売り手（又は貸し手）と買い手（又は借り手）の間に所有する情報における対等な関係がないことを言い、これにより弊害がおこる。

この効果として例えば逆選択がおこる。たとえば、瑕疵を隠して売る一方でその瑕疵を知らないで買う。その結果、手抜きが一般化されるというもので、良い質の財が減って質の悪い財が選択される。さらに、情報に関して優位に立つ者の行動パターンを劣位の者が完全に把握しきれず影響を受ける場合におこる現象すなわちモラルハザードが生じる。貸借関係等でよく

見受けられる。

これらの非対称性を克服する契機として、デュエリジェンス、国際会計基準の導入、不動産の小口化・証券化を行って、不動産市場の大衆化をはかることが必要で、鑑定評価の情報開示においても条件付予想としての鑑定評価や区間予想としての鑑定評価を行う必要がある。」といっておられた。

我々不動産鑑定士は、鑑定評価を行うにあたっては、情報の非対称性があることを踏まえて、対象不動産の確認、定性定量分析等が情報公開に対応できる内容であることはもちろんのこと、専門職業家としての説明責任を負う立場であることをさらに自覚していくべきであろう。

2. 平準化から個別化へ

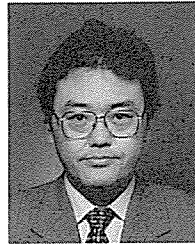
高瀬博司氏は「不動産の価格は買い手が決める時代に入り、昨今の経済変化が収益還元法を変えた。」といっておられた。

このことは、少なくとも2つの事を示唆していると思われる。

1つは、収益還元法の具体的な算式は、今後とも時代とともに変遷し、鑑定士の頭を悩ませるであろうより精度の高い有期還元と無期還元ハイブリッド型の方式が生み出されていくことになるのかと。原価法や取引事例比較法はほぼ確立された手法であるが、収益還元法は、まだまだ発展途上にあり、金融論をはじめ投資分析を習熟していくことと併せて投資利回り等の実態調査を行って、最終的には十分に信頼域にある収益価格を求めていくことが必要となる。

今1つは、純収益の前提を平準化から個別対応で把握していく方向であると。

対象不動産の純収益を直接的に求める場合は標準化された適正な純収益を求めるべきで一定の趨勢がある場合は平準化せよと鑑定評価基準には書かれている。しかし、無期還元では平準



化する必要があるが、もはや将来のキャピタルゲインを得るために投資用不動産を購入するという考え方は投資家の意識にはなく、有期の現金収支基準に起因するため、予測の範囲内は、純収益ではなく純収入となる。これがDCF法の導入であろう。

余談だが、算式は多少見慣れてはきたものの、やや食傷ぎみである。

3. サブマーケット

パネリストの杉浦綾子氏は、市場分析と価格概念について、欧米の鑑定評価の紹介を通してのお話があつた。その中で、「わが国では、価格という用語で説明される概念でも欧米では、value, worth, price等、様々な用語がある。

Valueは、market-valueとかuse-value、investment-valueというように、個人的・主観的価値判断として用いられ、priceは、ある特定の売主・買主が、ある特定の状況下で認めた財・サービスの相対的な価値を示すもの、或いは同意した金額である。」と。

鑑定評価では、原則としてmarket-valueとしてのpriceを求めることとなるようである。最近では、investment-valueが脚光を浴びており、多少混乱が生じていると思う。

ところで、注目した点は、「サブマーケット」なる概念である。同氏の訳では「特定の種類の物件に対して形成される市場を、さらに用途別・市場参加者別等に応じて細分化した部分市場をいう。つまり、対象不動産と直接競合する不動産の地理的・用途的範囲を意味し、同一需給圏内の類似地域を包括する概念ともいえよう。」とある。

地域分析・個別分析も必要な分析ではあるが、不動産市場を細分化した市場分析をもっと重視すべきと思う。

これに関して、ふと、(社)大阪府不動産鑑定士協会平成10年3月発行の「小規模複合不動産の価格形成要因の分析」の結論部分を思い出した。そこでは、「ミニ住宅の取引事例価格と公示価格との開差（平均で約25%）が、「買込み」と簡単に割り切れるものではなく、地価公示地が意図する近隣地域及び類似地域と、ミニ住宅地の価格が牽連する地域が重複しており、「両地域の格差＝地域要因格差」がその大きな要素ではないか。」と結論付け、やや強引なまとめ方を行ったが、「サブマーケット」なる概念によ

り、整合性が取れているのかと少し安心した。

確かに、「一般住宅、共同住宅の外、店舗等が見受けられる住商混在地域」と地域分析をしても、一般住宅、共同住宅、店舗を取得する市場人はそれぞれ異なっており、単に地域的な不動産市場のみならず、細分化された個別不動産の需要者が意図する市場価値を把握する上でも、サブマーケット分析はその重要性を増すであろうと思う。

4. 価格概念

久しぶりに正常価格概念について議論が交わされた。でもやはりというか、結論には至っていない。正常価格は、点でないことは確かだが、幅があることにより、野球審判のようにストライクゾーンがあり、ブレが生じることとなる。さらに、最近では特定価格が幅をきかし、理論派の鑑定士でも十分すみ分けができない状況である。

そこで、次の評価において求めるべき価格の種類は正常価格か特定価格か尋ねたい。

- ① 担保不動産の設定時における価格
- ② 担保不動産の処分時における価格
- ③ 不良債権担保不動産(デフォルト)の価格
- ④ 不良債権担保不動産(非デフォルト)の売却価格
- ⑤ 不良債権担保不動産(非デフォルト)の担保価格
- ⑥ SPCで申込証の記載事項の調査時における価格
- ⑦ SPCの譲渡時における価格
- ⑧ 民事再生の処分価格
- ⑨ 強制評価減における価格
- ⑩ 競売評価における価格
- ⑪ 公共事業用地買収における価格

以上をすべての確に答えられる鑑定士は少ないであろう。

正常価格論を曖昧のままに放置している間に、正常価格と最近急激な社会変化に台頭してきた特定価格との差異は、オープンマーケット価格とノンマーケット価格の相違だと教えられても、社会ニーズはこれらについて無関心であるためか、鑑定士が即時的に場合分けすることを要求される。

結局のところ、現段階ではその依頼目的条件下における適正な価格を求めることに専念するしかないのかもしれない。現行の鑑定評価基準

の枠内では結論はでないであろう。

ところで、上記の内で①公共事業用地買収における価格は、正常価格であると答えた人は多いと思うが、民間依頼の鑑定評価でその買収事例を事情補正せず取引事例比較法に適用している鑑定士はどれくらいいるであろうか。

パネラーの林逸男氏は、「公共用地買収市場の特徴は、早期売却市場の対極としての早期買収市場」と述べ、依頼目的が「補償」である案件の適正価格とは何かを問うておられた。

その話の中で、「その町には縁のない高速道路用地のため、余り経済効果のない河川改修のため、ダム水没予定地の買収価格、一方で経済効果のある都道府県道・市町村道のための買収価格等、これらは、いずれも補償をふまえた土地の評価であるが、正常価格であるとされてきた。

しかし、地元の人々の思いが影響し、それぞれについて微妙に価格差があるのが現実。如何に考えるか。」と

一種タブーな部分に踏み込んで、悩んでおられる鑑定士も多いことだろう。

5. 呪われた土地

土壌汚染と鑑定評価についても、個別研究発表の場であったが、我々鑑定士がもはや避けて通れない時代となってきた。

水、空気、土地は、人間にとってかけがえのない自然物であるが、これまで人類の営みにより、水質汚濁、大気汚染、土壌汚染をもたらした。水質汚染については、下水道の整備や浄化を行い、大気汚染については、排ガス規制や防止措置を行ってきたが、この2つは、いずれも公共と個人という構図により、公害対策や裁判等により今日一定の改善がみられた。

しかし、土壌汚染は、土地に私有財産権があるため、個人間取引により人目に触れないところで、深く静かに進行している。

ところで、アメリカでは、土壌汚染が発覚し、取引出来なくなった土地や人々から嫌われて利用されなくなった土地を「stigmaのある土地(呪われた土地)」と言う。

こういう土地の資産価値は時として負の財産となることがある。特に大規模工場用地をもつ企業にとっては、土地の流動化にあたっては大変重荷になる。浄化修復リスク・資金調達リスク・イメージリスク・損害賠償責任リスク・事

業リスク等のいわゆる環境リスクのため、大損失を被るおそれがあるからである。

これからは鑑定評価において、単に「土壌汚染がないものとして」という条件では逃げきれなくなるであろうと痛感した。

鑑定士は、正義感で評価するものではないが、土壌汚染に敏感になって呪われた土地の評価のあり方や有効利用を本気になって考える時代がやってきたのではないか。

6. 方位

新潟県部会の方が、過去3年間の取引事例を収集して、統計解析によって前面道路の方位格差率に関する分析を行って、その結果を発表された。

結果は、やはりというか統計処理の困難性によりかならずしも予期した数値にはなっていなかったようである。

この方位については、北海道から沖縄まで好まれる方位とその格差はまちまちであろう。名古屋の方の発言で開発団地で接面街路が南と北で20%の差を付けても未だに北は売れていないという話しがあった。北海道では、東より西が良いとされる。

地価公示地をはじめ、国税路線価、市町村固定資産税評価等について、方位個性率の精度を高めても、全体地価の地域間バランスの精度を高めるとは思えないのである。このことは、富山県部会の発表者も路線価で不均衡を実証されていた。

7. 福井市を後にして

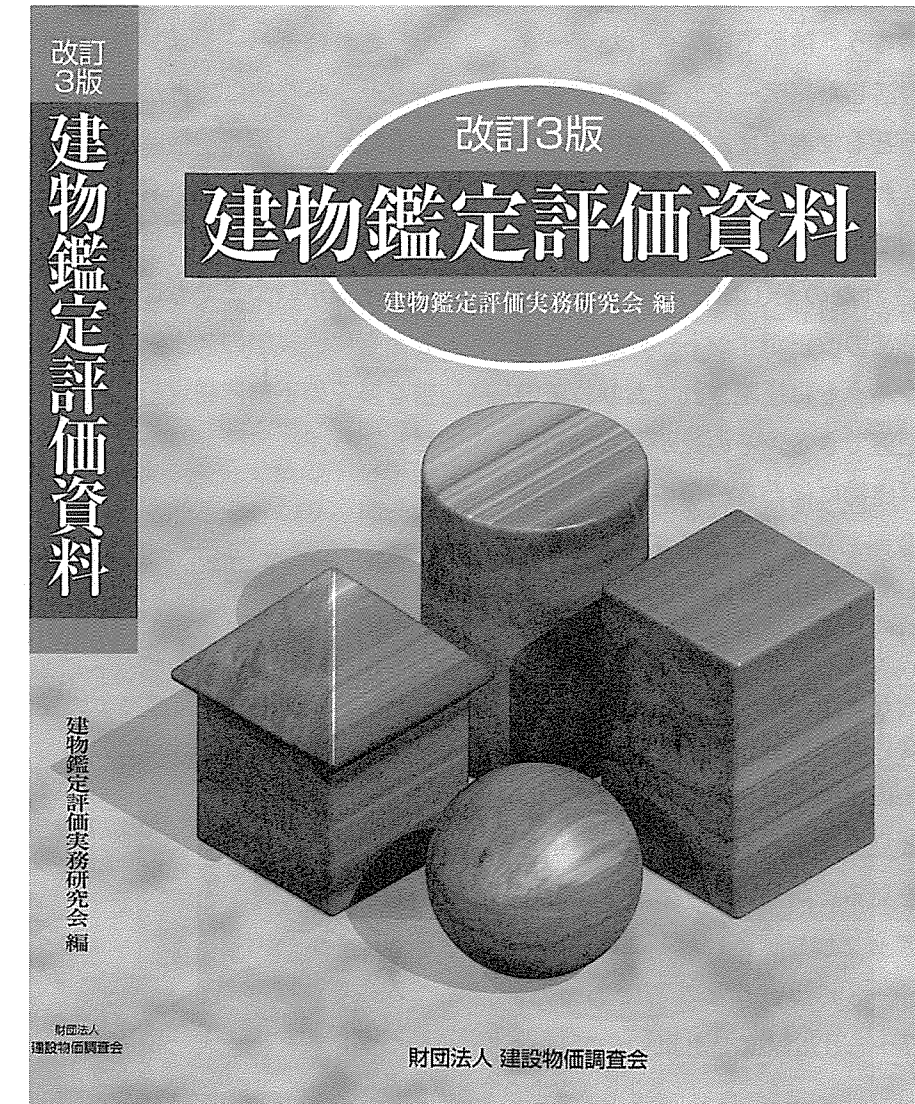
以上のほかにも、基調講演者、パネラー、個別発表者、当シンポジウム参加者の様々な意見や提言を拝聴した。

今回、私自身、初参加で2日間も正直大変だと思いましたが、シンポジウムの内容が東京都心3区と地方の鑑定評価に対する姿勢が浮き彫りにされ、少し安心(?)したり、初日、夜の懇親会や2次会での交流、早朝の市内散歩で旅情がちょっぴり味わえてなかなか有意義であったように思う。

このシンポジウムに参加することで、毎年違った所へ行ける楽しみも増えるのでこれからも、時間の許す限り参加しようと思います。皆さんも是非一度は参加されるといいと思います。以上

書評「建物鑑定評価資料」

伊藤 信太郎



「建物鑑定評価資料」の改訂版が5年ぶり発行された。

「改訂3版」とあるが、1975年の初版以来、改訂のたびに大幅な改訂と増補が図られ、事実上第7版である。私をはじめ持ったのは赤い箱の第3版であった。

いまや本書は私たち不動産鑑定士にとって必携・必需のものとなっている。

第6版と比べて見よう。

まずひと目で分厚くなっているのがわかる。最終ページを見ると654ページから691ページへと37ページ分増えている。

値段は本体29,126円(税込み30,000円)から本体28,000円(税込み29,400円)へ値下がりをしている。

表紙は建物を形取ったキャラメルのような3DのCG画像のソフトカバー。第5版まで箱入りのハードカバーだったが、第6版からソフト

カバーになった。私もソフトカバーの方が好きだが書架に立ておく時ソフトカバーはゆがんで倒れかかったりするので、第5版の箱の開口部をこちらに向けてその中に第6版を収納していた。少し厚くなったがまだ収納可能である。

さて内容に移ろう。前版で削除されたデータシートが今回復活した。データシートの作成と使用法の解説とともに巻末に木造住宅のデータシートが添付されて、部分別見積法が容易に行えるようになっている。

新しく追加されたのが①地質汚染とその調査、②建築基準法の改正ポイント、いずれも要点が非常にコンパクトに圧縮されており、その概要を容易に把握できる。そのほか「建物朽廃の鑑定事例」、「建物に係わる紛争事例」が掲載されており、今回あらためて読んでみて第1章「利用法と留意点」の密度の高さと実務上の有益性を実感した。

本書の中心部分であり他に類書が出ない理由でもある膨大な再調達原価の事例を見よう。パラパラと外観・内部の写真を見てゆくと中にはデジタル写真と見受けられるものもある。前回と同一の事例を見ると価格はいずれも下落している。ピックアップして試算したところ変動率適用法で-2~-3%というところであった。現実的には-7~-8%程度でも良いのではないかと思う。

編者によると事例すべてを見直した結果、その約60%を入れ替えたそうである。

内容を概観すると流行のドームや市民センター、社会福祉施設などの公共公益建物は最新のものに増強されているが、店舗・ガソリンスタンド等の拡充がやや不十分な印象を受ける。

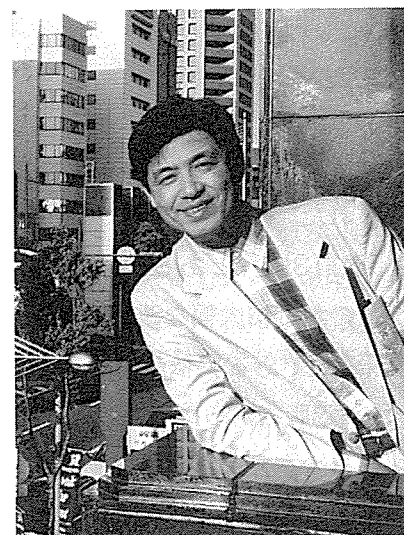
編者の話では、住宅の事例に関しては相当豊富であったが、生活様式の変化によりバリアフリーやハイグレードのものが増える傾向が顕著で、他方で貸ビル・自社ビル・ホテル等の建設

が減っているため事例収集が容易でなかったという。

不動産鑑定関係に限らず、総論ばかりで実務上役に立たない図書が多く刊行される中、こんなに実証的で実践的でしかも親切な書は数少なく、これほどバージョンアップを重ねているロングセラーなのに類書がない。オーバーな表現かも知れないが、不動産鑑定士にとってかけがえのない貴重な資料であると確信している。

本書の編者であり大半部分の著者でもある福田守邦氏がいつまでもご健康であることを祈るとともに、後継のスタッフの充実を願って、本書を多くの不動産鑑定士たちにすすめることにしよう。

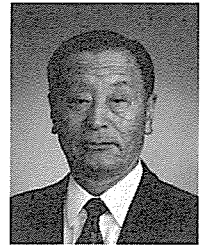
おわり



〈著者近影〉

随想「チャーチの靴」

武田 賢一



楽しいユーモアのあるジョークとして愉快さも感ずる。何故なら20数年履いたチャーチは主人が保証したとおり未だ型くずれもせず、裏皮さへはり替えておれば、今後10年でももつであろうから。

帰宅して私は家内に今日の寺杣君と嬉んで交した会話のことを話した。「判った。判った。寺杣君はシャーロックホームズをこよなく愛読している。しかも研究会のメンバーでもある。だから彼は英国が好きで、チャーチの靴にも愛情をもっているのだなあ」

ところがその翌朝、出社するや否や、昨晚同席の鑑定士の山川さんから電話。「昨夜、別れてから、寺杣君が他界」お互いに絶句。電話線を通じて悲しみが伝わる。…私の手にはまだ昨夜の寺杣君の握手の手の温もりが、彼の嬉しそうな目の輝きと共に残っているというのに。

合 掌

「へえー あんたもチャーチの靴」寺杣君は大声で叫んだ。昨年11月27日の夜、鑑定士仲間と鴨鍋を囲んでの忘年会の引け時、隣り合せて、座敷口の板の間で靴を履いていた時のことである。

「僕はもう20年程履いている」との私の言葉に、「僕も10何年間、ロンドンで買ってきつと履いてるんですよ」との彼の答え、さらに「僕は大阪で唯一人やと思っていたのに、武田さんも同じ靴！こんなに近く、こんなに親しい人が、しかも長い間お互いに知らずに履いていたとは！」「嬉しい」彼は両手で私の手を甲の方から握りしめ、飛び上がらんばかり。にこにこ顔の細かい目が眼鏡の中で光る。

20数年前、私はチャーチの靴をロサンゼルスで買った。英国のロイヤルファミリー御用達で、一足一足に作った職人のサインが入っていて、まさに英国職人氣質の気概が感ぜられる。決して、派手でもモダンでもない、オーソドックスなスタイルである。上皮が固くて、型くずれがしない、しかし重い、私は同じ型のものを3足持っているが、寺杣君もロンドンで2足買ったとのこと。

ロサンゼルスチャーチの靴店はダウンタウンの7番にあつて店の構えも地味である。入って行くと年輩のセールスマンが丁寧に機械で足の大きさ高さを計ってくれる。型のサイズが決まるとすぐに現品を出して試履きをするが、在庫の無い場合は、アメリカ各地にある店の在庫を調べ、オーバーナイト便で翌日には入荷可能である。それも当時は今の様なOA機器の無い時代であつたから、在庫の確認の速さと商売の熱心さには驚かされたものだ。「うちの靴は絶対に長持ちがする。おそらく君の孫に譲れると思う」まだ私の息子が独身の時に、孫の話をする靴屋の店長。今春私の孫は高校に進学する。背も高く、体も大きい、しかも足のサイズは、私よりはるかに大きい！孫に譲ろうと云っても古靴なんて見向きもしないだろうが、今更になって、昔の靴屋の主人の言葉がサイズのことに触れない大嘘であつたことに気付いた。しかし、



取引事例通年調査の経過報告

資料委員会

資料委員会では、平成11年秋頃に取引事例通年調査の検討を始め、平成12年1月から大阪市24区内11区、吹田市、東大阪市、富田林市、貝塚市の各市区町村でパイロット事業を開始いたしました。

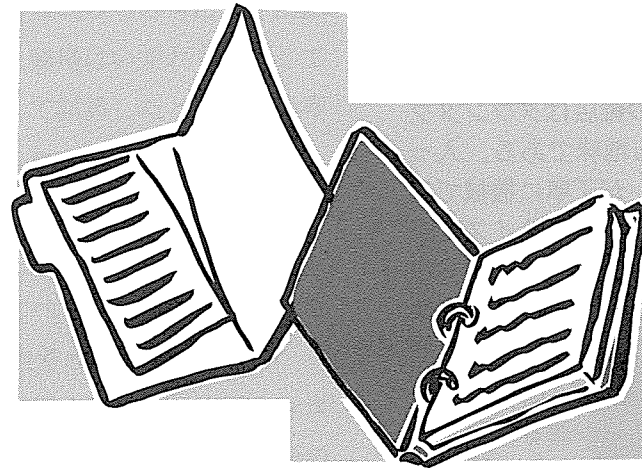
パイロット事業で得たノウハウの蓄積のもと、平成12年7月から大阪府下全域に一気に拡大したところ、平成12年9月後半に予想を上回る異動件数の持ち込みがあり、一時期滞留による処理遅れが目立ち分科会の皆様に非常にご迷惑をおかけしましたが平成12年12月に分科会の皆様のご協力を得、無事遂行する事ができました。

皆様には、お詫びを申し上げますと共に、ご協力を深く感謝いたします。

今、その反省と経験を生かし、異動件数持ち込みの平準化を目指し、分科会幹事宛の閲覧体制についてのアンケート及び会員の皆様には、よい方法論についてのアンケートの実施と共に、万全な発送作業体制の確立を進めています。

ご存知の通り、我々が行う一般鑑定評価業務等に取引事例を利用する為には、我々が収集する以外に、収集された取引事例は全会員共有の財産として、閲覧に供していきたいと考えています。

この事業は、(社)大阪府不動産鑑定士協会の事業費並びに分科会の協力及び会員の皆様のご理解なくしては成立し得ないものであり、今後共ご理解、ご支援の程宜しくお願い申し上げます。



酒蔵見学会

磯部 博



親睦委員会主催の酒蔵見学会は、去る平成13年2月24日におこなわれました。JR学研都市線河内磐船駅で集合した参加者16人は、農家住宅の建ち並ぶ田舎道を約5分ほど歩いて目的地の造り酒屋、「大門酒造」に着きました。

この酒蔵、1826年からつづいている老舗の造り酒屋で、昔名を「酒半」というのですが、その名の由来は、清少納言が「野はかた野」と讚えた大阪北河内の磐船村、現在の交野市において、酒屋半左衛門として創業したからだそうです。

参加者は記念撮影の後、早速この酒蔵で酒造過程を順を追って説明してもらいました。熱心な先生になると理解も早く、また予備知識もあるので説明者への質問も当を得たものとなっていますが、私なんかは何度も酒蔵見学会に参加しているにもかかわらず、飲む方に頭が先走るので酒造りの知識は未だに習得できていません。ということですので、この紙面では私が酒造りの方法や過程を説明をしたくてもできません。知りたい方は是非、次回の酒蔵見学会にご参加いただきますようお願いいたします。

30分程度で見学は終わり、いよいよここで造られた酒を並べての酒宴です。30名~50名の参加者がある場合は築後百年を超える土蔵蔵の屋根裏、「無垢根亭」という会場になりますが、今回は新しい建物の1階にある貸し切り用の「酒半亭」という宴会場で行いました。

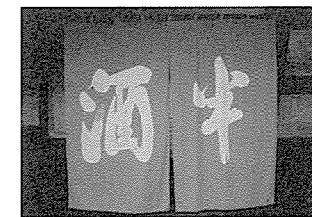
まずは地ビールの「無垢根ビール」でのどを

潤し、つづいて酒袋よりしたり落ちる雫を集めた「半左衛門雫酒」、酒半自慢のお酒「利休梅」、交野で栽培される山田錦で造られた「むくね残月・むくね逍遙」などのおいしいお酒を交互に飲み比べながら、無垢根コースの料理をあてに参加者全員楽しい一時を過ごしました。ゴルフ、麻雀、釣り等の親睦会もそれなりに楽しいものですが、私自身は、酒を飲みながらみんなでワイワイやるのが本当に気を遣わない楽しい時間の過ごし方だと思います。昭和一桁代生まれの先生方も何人かお見えでしたが、普段は大先輩なのでこちらから気軽には声をかけることはできませんが、酒を飲んだ席だと先輩先生方から優しく話かけていただける。これこそ親睦のよいところ

だと思います。このような親睦会の楽しみを今回味わえなかった人は、是非、次回には参加してください。お奨めします。

私にとっては親睦会主催の酒蔵見学会は今回で3回目ですが、前2回

は酒愛好家の前会長、寺杉先生も参加されていて、2回とも大阪に帰っての2次会までお付き合いしました。これも酒蔵見学会の大きな思い出となっております。寺杉先生のご冥福を祈りつつ、酒蔵見学会の報告を終わらせていただきます。



弁護士費用の敗訴者負担制度に反対する

弁護士 国府 泰道

1. 司法制度改革審議会の中間報告

司法制度改革審議会は、行政改革、政治改革につぐ改革として司法改革を審議するため総理大臣に直属して儲けられた審議会です。この司法審が平成12年11月20日に中間報告を出しました。

その中で、「利用しやすい司法制度」をつくるために利用者の費用負担の軽減が必要だとし、原則として弁護士費用を敗訴者に負担させる制度の導入意見を盛り込みました。

しかし、敗訴者負担制度は、実際には市民が訴訟をより利用しにくくする制度であるとして、消費者訴訟その他社会的弱者の救済の活動に取り組む弁護士から厳しい反対の意見が出てきています（詳しくは、「弁護士費用の敗訴者負担に反対する連絡会」のホームページ <http://www.kcat.zaq.ne.jp/aaatf209> 参照）。弁護士は現場の実態がよく分かる立場にいますが、実は、裁判利用者である国民こそがこの問題をどう考えるのか、声を上げていかなければなりません。今は、裁判利用者の皆さんにこの問題の重要性を知っていただくことが何よりも重要であると考えています。

2. なぜ、弁護士費用の敗訴者負担に反対するのか。

(1) 判例形成型、政策形成型の訴訟への萎縮効果

消費者、公害、医療、過労死など、判例形成型もしくは政策形成型訴訟と称される事件については、法的不備や司法の限界のある中で被害者の救済のために被害者自身や支援グループ、弁護士が手弁当で挑戦し、幾度もの敗訴や犠牲をのりこえて勝訴にこぎつけ、新しい法理論の形成や被害防止の諸立法の制定にまで及び、戦後司法の中で重要な役割を果たしてきました。また敗訴した場合でも、提訴したこと自体によ

る一定の社会的効果により事態が改善されることも多々あります。

ところが、これらの裁判は敗訴者負担制度では訴訟提起が困難になることは明らかです。

(2) 一般事件でも萎縮効果

民事裁判の多くは提訴ないし応訴段階においては、証拠が十分収集できずに訴訟の見通しがたたないことが多く、地裁と高裁で逆転することも少なくありません。特に一般市民が企業などを相手に訴訟をするときには、証拠が一方的に相手方にのみ存在するという状況が一般的です。提訴するときには証拠がそろうかどうか不明で勝訴の確実な見通しのないまま訴訟提起せざるを得ないというのがむしろ通常かもしれません。

また判決では一方が勝訴、他方が敗訴となるものの、中身ではどちらにも相当の理由がある場合が多く、敗訴者が係争したことが無価値とはどうも言いえないというのが裁判の実情です。

さらに、従来は敗訴していても、その後の社会情勢の変化や証拠の確保、関係者の努力により新しい判例法理の形成により結論が変わってゆくこともあります。

このような状況下で敗訴者負担が導入されれば、相手方の弁護士報酬の負担というのは訴訟提起する上で大変なリスクとなって、普通の市民は司法の判断をあおぐことに極めて強い躊躇を感じるようになります。

(3) 被告事件では、泣き寝入り示談が増加

また、例えばクレジット代金請求のような事件では、訴訟前の示談交渉において、消費者側が販売店の債務不履行などの抗弁事由を主張してねばり強く交渉しようとするときでも、信販会社から不利な示談条件を示されそれに応じなければ訴訟提起すると言われれば、よほど勝訴の確信できるような事件でなければ、泣く々々



不利な内容の示談に応じることとなるでしょう。離婚事件などでも、同様の事態が考えられます。

(4) 経済力のある者だけが裁判を利用しうるものになること

結局のところ、弁護士費用敗訴者負担は、相手方の弁護士費用を負担するリスクの少ない者やたとえ負担してもよいという財力の持ち主だけが有利になり、通常の市民は躊躇やあきらめになってしまいます。そのため、いわば強い者が司法をどう喝の手段に使って自己の意思を貫徹し市民を司法から遠ざけ排除する制度であり、結果的には強者の事件も含めて多くの事案は司法をすり抜け法曹の関与しない分野に追いやられてしまいます。これらのことは「市民のための司法」という司法改革の共通の目的、スローガンに正面より反するものです。

3. 今後の審議会の予定とこの問題の扱い

司法審は、最終報告を平成13年6月に取りまとめる予定で、現在それに向けて急ピッチで審議が進められています。審議課題は広範であるため、民事裁判制度についての審議日程は、3月19日及び4月6日の2回だけです。この中で敗訴者負担問題について議論がなされないことには、6月の最終報告は中間報告そのままの内容となってしまうと懸念されています。当面は、この審議日程で議論のテーマとして取り上げさせることが重要です。

司法審は、21世紀の司法制度の基本設計を行うことを目指しており、そのためには法曹三者の協議により制度のあり方を決めるという従来の手法をとらず、利用者である国民の立場から議論するという基本から出発しています。したがって、従来の司法制度改悪に対して弁護士会が反対してこれを阻止したというこれまでのような手法をとることは出来ません。今後の2回の審議日程に向けて「利用者である国民」の声を結集していくことが何よりも必要だし、効果的な方法であると考えられるので。

このような情勢認識の下で、2月6日大阪、2月7日京都、3月10日東京でそれぞれ市民集會が開催されました。これまで裁判で立証に苦労してきた過労死裁判の遺族、医療事故の遺族、公害被害者、製造物責任訴訟弁護団、借地借家

人組合らが敗訴者負担の問題点をえぐる報告をしました。当事者の話は本当に説得的で、あらためて問題の重要性を再認識させられました。また、さまざまな団体から意見書が司法審に届けられており、そのような状況で審議会としてこの問題を避けて通ることは出来ないといった声もあるようです。


今後、各地で裁判利用者が声を挙げていくことが何よりも重要です。皆さんのご理解をよろしくお願いします。

〔追記〕


本稿の脱稿後である4月6日に司法制度改革審議会が開催されました。そこでの議論はまだ議事録が出されていないため詳細はわかりかねます。ただ、最終報告書のたたき台として提出された文書によれば、「弁護士報酬の敗訴者負担制度を基本的に導入する方向で、敗訴者に負担させるべき弁護士費用額の定め方、敗訴者負担の例外とすべき訴訟の範囲及び例外的取扱いの在り方等について検討」と記載していますので、基本的に敗訴者負担を導入するという方向付けが進められていることは、中間報告と同様だと思えます。

ただ、当日の審議会での議論を傍聴者の話などから伝え聞くところでは、主婦連の吉岡初子さんは、敗訴者負担について強く反対する意見を述べたようです。また、中坊公平弁護士も、「以前の議論では権利の完全な実現という点で敗訴者負担でよいと思ったが、訴訟提起に躊躇を生じる問題であることが分かった。萎縮効果を考えないといかん。市民事件をやっている者はみな反対しており、自分も反対だ。」といった趣旨の意見を述べたようです。国民からの反対の声が審議会にも届きつつあるようです。

しかし、民事訴訟法学者で審議会会長代理の竹下守夫氏や裁判官出身の藤田耕三氏をはじめ財界出身の委員らは、敗訴者負担導入を強く求めたということです。最後に議論をまとめた佐藤幸治会長（憲法学者）は、中間報告の「書きぶり」つまり表現の仕方に問題があったというだけで、表現の仕方を変えるだけで足りるのかのように述べて、この議論を終えてしまいました。最終報告は、中身は変わらないが、書きぶりを変えるというだけにとどまる公算が大です。現場の実体を本当に分かって議論しているのかとつくづく思っています。



編集後記





例年になく寒さの厳しかった冬も過ぎ、木々の緑や花々の彩りの美しい季節になってきました。

「鑑定おおさか」第20号を、お約束の時期より少しばかり遅れましたが、皆様のお手元に届けることができました。

寺杣前会長が、昨年11月28日に急逝されて、はや5ヶ月近くが経ちました。つくづく人の命のはかなさと、早い月日の経過に驚かされます。

最近にはなかった企画ですが、座談会方式の記事を掲載いたしました。今後、若い会員にどんどん登場してもらって、フレッシュな意見を採り上げて行きたいと考えています。

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



鑑定

おお おお さ さ か



NO.20

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

会報第20号

平成13年4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1番3号
(北浜清友会館3階)
電話 大阪(06) 6203-2100番

印刷 株式会社 双陽社
〒530-0003 大阪市北区堂島2丁目2番28号
電話 大阪(06) 6341-0188番