

# 鑑定おおさか

No.35

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

日本盛  
酒池

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。

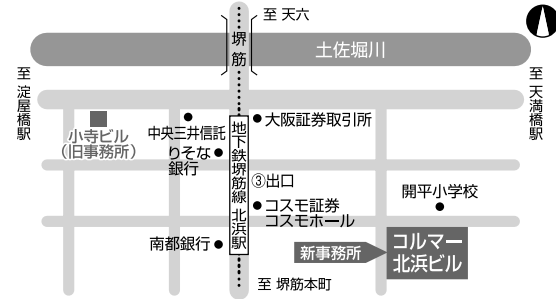


北浜会場 10/6(水)・13(水)・20(水)・27(水) 13:00~16:00

## 大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル(9F 大会議室)

交通 地下鉄堺筋線・京阪電鉄「北浜」駅③出口より徒歩約3分



堺会場 10/2(土) 10:00~16:00

## サンスクエア堺/堺市立勤労者総合福祉センターB棟

堺市堺区田出井町2-1 (B1F 第5会議室)

交通 JR阪和線「堺市」駅より徒歩約5分

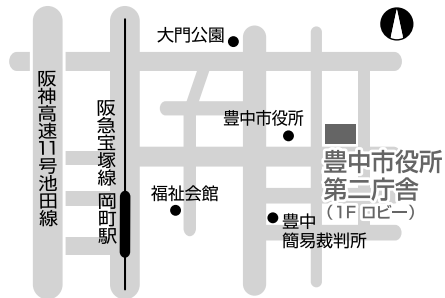


豊中会場 10/7(木) 10:00~16:00

## 豊中市役所第二庁舎

豊中市中塚3-1-1(1F ロビー)

交通 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分



茨木会場 10/16(土) 10:00~16:00

## 茨木市福祉文化会館/オークシアター

茨木市駅前4-7-55(オークシアター3F 302号室)

交通 阪急京都線「茨木市」駅から西へ徒歩約10分  
JR京都線「茨木」駅から東へ徒歩約10分



和泉会場 10/26(火) 10:00~16:00

## 和泉シティプラザ

和泉市いぶき野5-4-7(3F 学習室4)

交通 泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分



※受付は各会場15:00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 豊中市・社団法人 日本不動産鑑定協会  
後援 国土交通省・大阪府・大阪市・堺市・茨木市・和泉市

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15:00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

# 鑑定おおさか第35号 もくじ

## 特 集

(社)大阪府不動産鑑定士協会・近畿不動産鑑定士協会連合会共催  
シンポジウム

### 基調講演要旨

「グローバル化と日本経済の将来」・・・ 2 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)理事長 中谷 巖  
一橋大学名誉教授、多摩大学名誉学長

シンポジウムをふり返って・・・ 9 調査研究委員会 前田 陽子

## 各種寄稿・行事開催・参加報告

大阪自由業団体連絡協議会 構成団体のご紹介

第7回 大阪司法書士会・・・ 10 大阪司法書士会 会長 山内 鉄夫

変貌する日本橋電気街・・・ 12 広報推進委員会 田村 周治

鑑定便利グッズあれこれ(第6回)・・・ 14 広報推進委員会 田畑 慶裕

事務局だより(第3回)・・・ 18 (社)大阪府不動産鑑定士協会事務局 谷口孝太郎

不動産鑑定シンポジウム参加報告・・・ 20 研修委員会 富田 浩二  
研修委員会 松永 明

臨時総会及び通常総会開催報告・・・ 22 総務委員会 関野 肇

会員寄稿

枚方船着場より毛馬を経て八軒屋浜へ(前編)・・・ 24 湯浅 富一

親睦行事だより・・・ 26 親睦委員会 小野慎太郎

・イースターフェスティバル・再度山ウォーキング 親睦委員会 北川 忠志

・日帰りバス旅行・親睦ゴルフコンペ 親睦委員会 吉川 若実

平成22年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会・・・ 28 府民サービス事業委員会 佐藤さゆき

各士業女性合同研修会のご案内・・・ 29

独立開業しました

感謝の気持ちを忘れずに・・・ 30 緒方総合鑑定 緒方 正弘

ADR特別委員会からのお知らせ・・・ 31

土地月間記念講演会のご案内・・・ 32

編集後記・・・ 33

(社)大阪府不動産鑑定士協会・近畿不動産鑑定士協会連合会共催

## シンポジウム

# 「激変するグローバル経済情勢下における不動産価格のありかた」

6月8日、大阪市中央区のドーンセンターで、

「激変するグローバル経済情勢下における不動産価格のありかた」と題するシンポジウムを開催しました(社団法人大阪府不動産鑑定士協会と近畿不動産鑑定士協会連合会の共催、社団法人不動産証券化協会後援)。

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社理事長である

中谷巖氏を招いての基調講演には、協会会員はもちろん

一般参加者も熱心に聴き入り、第2部の調査研究委員会第5小委員会報告やパネルディスカッションでは熱のこもった報告や討議が行われました。



中谷 巖氏

(なかにいいわ)。三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株)理事長、一般社団法人不識庵理事長、一橋大学名誉教授、多摩大学名誉学長。

(経歴)1942大阪生まれ、1965一橋大学経済学部卒業、1973ハーバード大学経済学博士。同大学研究員、講師、大阪大学教授を経て1991一橋大学で教授。2001多摩大学学長。1993細川内閣「経済改革研究会」委員、1998小淵内閣「経済戦略会議」議長代理。1999ソニー取締役、2000三和総合研究所(現三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株))理事長に就任、現在に至る。2010一般社団法人「不識庵」を設立し、理事長。世界に通用する真のリーダー育成のため、「不識塾」を開校。

(著書)「日本の復元力」(ダイヤモンド社)、「資本主義はなぜ自壊したか」(集英社インターナショナル)、「入門マクロ経済学(第5版)」(日本評論社)ほか多数。

## 基調講演要旨

# 「グローバル化と日本経済の将来」

## ■予測できない適正価格

不動産鑑定士のみなさんは、不動産の適正価格や適正な評価とは何か、日々悩んでおられるとうかがいました。敢えて大胆に申し上げるなら、不動産取引をマーケットに委ねている限り、適正価格などありません。マーケットには何百万人、何千万人が参加して、それぞれの思惑で売り買いしています。人々の欲望の塊としてのマーケットがあり、何ら規制をかけないメカニズムの中では、「正しい」価格を予測することなどできません。

ディスカウント・キャッシュ・フロー方式で割引現在価値を出し、収益還元法だとかこの価格だ・などと言いますが、将来の不確実な収益の流れを誰が正確に見通せるのでしょうか。また、売り手はなるべく高い価格を、他方、買い手はなるべく安い価格を適正価格として出してほしいと願っている。鑑定士の皆さんはそこから報

酬を得るわけですから、ある程度クライアントに引きずられることも起こるでしょう。

大事なことは、「客観的な正しい価格はない」という前提に立ちながら、どのようなルールと計測方法で適正価格に近いと思われる価格を算出したのかを明らかにしておくことです。算定の前提をあらかじめ公表していれば、事後的にマーケットの状況が変わり、「とんでもない間違った評価額だ、評価は間違っている」と非難されても、「自分たちはこれこれしかじかの前提を置き、それにのっとって適正価格を判定した」と説明できます。この「説明できる」ということが大切です。暴力的に変動するマーケットから自分を守るためにも、評価の前提を説明できる準備をし、世間が納得してくれる仕組みを不動産鑑定士協会で作っていくことが重要だと思います。



## ■資本主義経済は美人投票

この10年、20年の間、不動産価格はとんでもない乱高下をしましたが、それを予測できた人はいません。そもそもマーケットはそういうものだからです。

1930年代、世界は大恐慌に陥りました。マーケットにすべてを任せておくと資本主義経済は大変なことになる、マーケットをいかにコントロールするか、激しい動きをどう中立させ、安定化させるかを理論化したのが経済学者のジョン・メイナード・ケインズです。

彼はマーケットとは「基本的に不安定なもの」「美人投票のようなもの」と言っています。美人投票で、一番美人だと判断した候補に投票します。そこに「最高得票をとった人に投票していると莫大な商品ももらえ、外れると参加費が徴収される」というルールを付け加える

としたら、人々の投票基準は、「誰が本当の美人か」ではなく、「他の人が誰に投票するか」に代わることになります。それが資本主義の本質です。

最高得票をとりそうな候補を探り出し、予測できた人が勝ち。最高得票をとった人が最高の美人かどうかは関係ありません。実態～その人がどれほど美人か～と、得票数は大きく離れます。経済学的に言うと、ファンダメンタルズと乖離した市場価格付けが行われたのです。企業の株を買う場合も同じ。ガセネタや風評があり、それらが真実でなくてもみんなその情報を信じれば、提灯買いをします。実は、「真実にこだわっているとマーケットでは勝てない」のです。

## ■客観的な分析では勝てない

物理学者のアイザック・ニュートンにこんな逸話があります。イギリスが海外に雄飛していた時期に、南海の島に有効な資源がありそうだと“南海会社”が設立され、上場されると株が暴騰しました。友人たちは株を買い、ニュートンにも勧めましたが、ニュートンは、その会社は業績を挙げていない、その株を買う根拠はないと抵抗しました。しかし、ほとんどすべての友人たちが大儲けしている現実にも直面します。客観的な分析ではありえないと思いつつ、頑固なニュートンもつい

に株を買いますが、買ったとたん“南海会社バブル”が崩壊した…。

マーケットでは、最初の情報が入った時に清水の舞台から飛び降りるつもりで動物的な勘で行動した人の方が、ニュートンのように客観的に考え、真実は何かを調べる人より儲かることがしばしばあるのです。マーケットではみんなが買うかどうかで価格が決まり、真に値打ちがあるかどうかは関係ないことがしばしばあるからからです。

## ■ 労働・土地・貨幣の変容

資本主義批判をした経済人類学者のカール・ポランニーは「資本主義経済は『労働』『土地』『貨幣』をマーケットで取引するようにし、それらが社会の仕組みを歪ませた」と言います。

「労働」を取引するとは、人間の労働を商品化し、時間を切り売りすること。本来、仕事は、人間にとって喜びや自己実現の源泉でしたが、マーケットに乗せたことで喜びは苦役になり、人間は労働から疎外されるようになりました。

人類の歴史を振り返ると、「土地」は取引されるものではなく、だいたい公有でした。マーケットに委ね、財力のある人が取引するようになると、私有土地制度が生まれ、長期的には景観の破壊や地球環境の破壊などさまざまな問題を引き起こしました。

「貨幣」は、美人投票の最たるもので、金融相場はいろいろな情報によって大きく動きます。本来、動かない「不動産」と、地球上で瞬時に動く「資本」とが結びついたのが「証券化」。不動産市場と金融市場が結

びつき、動かないはずの不動産を流動化する動きが世界に広がりました。ケインズのいう美人投票的な性格をもつ金融市場に不動産が取り込まれ、不動産バブルを生む根源的な理由になりました。

不動産市場は非常に不安定化しましたが、欧米主導の金融資本主義の流れを止めることはできません。グローバル化した不動産市場と金融市場の結合を現実として見つめながら、その中で自分たちはどう生きていくか模索するしかありません。

歴史を逆行させることはおそらくできないだろう。資本主義社会にどっぷりと浸かり、その矛盾を嫌というほど経験している人間であっても、近代化の過程で獲得した「自由」を手放すことはできないし、しないだろう。しかし、人間が手にした「自由」は放置すればモンスターとなり我々を脅かす。我々がやらなければいけないことは明らかだ。このモンスタ－を「手なずける」ことである。

「資本主義はなぜ自壊したか」第3章より

## ■ 15世紀以来のグローバリゼーション

長いスパンで考えると、1492年、コロンブスがアメリカ大陸を発見した時にグローバリゼーションが始まったのではないかと私は考えています。

未開拓の大陸がヨーロッパの西に存在することがわかり、スペインは中南米に侵攻、ピサロはインカ帝国を滅ぼします。1532年、インカ帝国の皇帝に会いにいった時、ピサロがつれていた兵隊はわずか168人。皇帝は8万人の兵隊を連れ、全く警戒せずにピサロに会いました。スペイン人は銃と剣で数千人を数時間で殺し

ます。

同時に、スペインからは病原菌も持ち込まれました。ヨーロッパ大陸では、農耕生活を始め野生動物を家畜化する過程で、最初は動物のもつ病原菌に感染しましたが、そのうち免疫力ができていました。採取狩猟が中心で、野生動物を家畜化していなかった中南米では、病原菌に対する免疫力がなく、ばたばた死んでいったのです。ジャレド・ダイヤモンドは著書『銃・病原菌・鉄』で、病原菌がインカ文明を滅ぼしたと書いています。

## ■ 西洋による非西洋の征服

大航海時代が始まると、ヨーロッパの人々は海を越え、別の大陸にいる人を征服し、搾取していきます。新大陸には金山、銀山、銅山が豊富にありました。当時の決済手段は銀でしたから、ヨーロッパは急に世界の物品を買う力を得たことになります。現地のインディオを酷使してほとんどゼロに近いコストで手に入れた銀で、

中東や中国から香辛料や絹織物など、それまでヨーロッパ人がのどから手が出るほど欲しかった産物を買うことができるようになったのです。アメリカ大陸を発見し、基軸通貨の銀を手に入れたことで「西洋が非西洋を征服する」本格的なグローバリゼーションの歴史が始まったのです。

イギリス、フランスは北米を選び、移民しました。インディアンを征服し、アフリカから大量の奴隷を輸入することでプランテーション経営が低コストで可能になり、アメ

リカも国力を増幅していきます。十九世紀に入ると、ヨーロッパはアフリカ大陸、アジア大陸を次々に植民地に変えていきます。

## ■ペリー来航がもたらしたもの

1853年、ペリーが浦賀に来たのは、コロンブスがアメリカ大陸を発見してから361年目。日本は欧米から見て最も遠い場所にあったため、彼らの触手が伸びてくるのに時間がかかったということですね。それは西洋による非西洋征服の最終段階だった。

日本人は、西洋の価値観にほとんど触れていませんでした。1600年代から260年間、本格的な戦争を一度もせず、銃の製造が禁止されていたほどです。ペリーの来航によって日本はいきなり、力によって相手をねじふせる西洋文明に直面します。志士たちは抵抗し、江

戸時代の文化をかなぐり捨て、着物もちょんまげも捨て、西洋の文明を取り入れ、富国強兵に踏み切りました。ペリー来訪は、西洋からグローバリゼーションの波が日本に届いた最初の瞬間でした。

日本は明治維新を経て日清戦争、日露戦争にも勝ちます。それまでそれほど大きな抵抗を受けないまま非西洋の国々を征服してきた西洋には、たった36年で大国ロシアに勝つようになった日本の能力に大変驚きました。

## ■被征服経験をもたない日本

日露戦争でなぜ日本が勝つたのか、他の非西洋諸国では見られない抵抗力をなぜ日本が示せたのか。実は、日本人が、それまでの歴史で培ってきた独特の文明の力は想像以上に大きかった。これは現代の日本経済の競争力を考える上でもとても重要だと思います。

日本が西洋諸国と根本的に違う点は「異民族に征服された経験がない」こと。ヨーロッパや中国は、常に周囲の異民族とせめぎあい、戦争にあけくれてきました。しかし、海に囲まれていた日本人は異民族の圧倒的な力に蹂躪されることは一度もありませんでした。縄文人が住んでいた古代の日本には、異民族の弥生人が入ってきました。弥生人は、稲作文化を持ち、鉄製の武器ももっていましたが、当時は航海技術が未熟で、島

国の日本には少人数ずつしか入国できなかったため、縄文人を征服するのではなく、「融合」の道を選んだのです。このため、日本には本格的な奴隷制度もありませんでした。

異民族との戦争で負けた方は普通は奴隷になります。それが近代にあって奴隷制度が廃止された後は、彼らは下層階級を形成します。下層階級は、自分たちは虐げられる存在だと骨身に染みんでいます。今もヨーロッパでは非常に階級意識が強い。日本の普通の会社員が「ルイ・ヴィトン」や「エルメス」を買えるのは、日本は階級社会ではないからで、ヨーロッパでは一部の上流階級しか高級ブランドを手にしません。

## ■庶民層の底力こそ日本の強み

江戸時代には士農工商という身分制度がありました。武士たちに権限はありましたが貧乏で、「武士は食わねど高楊枝」。金をもっていたのは商人階級で、幕末になるとほとんどの大名家は商人の庇護の下におか

れていました。町人たちは、歌舞伎や浮世絵、浄瑠璃、落語など文化すら自分たちでつくりました。文化の担い手が庶民階級というのはヨーロッパではありえません。あちらの文化は貴族が楽しむためのものだからです。

庶民は教育にも熱心で、寺子屋で読み書きそろばんを習い、幕末期の庶民層の識字率はイギリスよりも高く、世界でトップクラスでした。「庶民層の底力」が日本の強みなのです。

日本は「ものづくり大国」としても定評が高い。日本の現場が強いのは、現場にいる人の意識が違うからです。現場で何か問題が起きると何とか自分たちで解決しようと当事者意識と責任感が強い人々は考えます。

こうした庶民層が西洋文明をすばやく吸収し、驚くほどの近代化をなしとげたのです。

江戸時代は厳しい身分制度が存在したが、実態的には支配階級であった武士が権力・富・栄誉のすべてを独占するという「配分の一極集中」が起こらず、これらが比較的うまく各階級に配分されていた。このことが庶民文化の開花という世界的に極めて珍しい現象が起こった原因である。

「日本の復元力」第1章より

## ■日本敗戦に対する歴史観

日露戦争の勝利の一因に、こうした庶民層の高い力が挙げられますが、もう一つ、理由があります。1902年、日本とイギリスは日英同盟を結びました。イギリスは日本の力を認め、利用価値があると考えました。日本にロシアをやっつけさせ、そのあとで日本をやっつけば手間が省けると考えたのです。これは英国がかつてアメリカ大陸のインディアンを征伐するときにイロコア族というインディアンの中で最も強い種族を利用してインディアンを征服した時と同じ手法です。

イギリスは、戦費調達のためにロンドンで起債した国債の消化で力を貸し、ロシアに関する詳細な情報を提供しました。ロシアがどれだけ武器をもち、バルチック艦隊がどの程度の力をもっているか、日本はイギリスを通して知っていたから日本海海戦で勝ったのです。

司馬遼太郎さんは「日露戦争までの日本はよかったが、日露戦争以降、軍部は傲慢になり、日本はダメになった。だから第2次大戦で負けたのだ」という史観をもっておられるようです。しかし、1万年以上続いた国がたった40年で悪くなるでしょうか。

日本はなぜ、日米開戦に踏み切ったのでしょうか。アメリカの国力を見誤ったためか、国際協調路線をとれずに軍部が独走したためなのか、日本がまずかったから戦争に負けたのでしょうか。あるいはコロンブス以来始まっていた「西洋による非西洋の支配のプロセス」の一環として最初から世界史のシナリオが出ていた、従って、日本がどのように対応していたとしても、やはり最後はたたきつぶされる運命にあったのでしょうか。この歴史観の分裂状態は現代日本でも続いているのです。



## ■日本化能力の源泉

大東亜戦争で日本はこてんぱんにやられ、西洋による非西洋の征服シナリオは終わりました。ところがわずか30年後、日本は世界でナンバーツーの経済大国になります。欧米諸国は「なぜだ？ あれだけ完膚なきまでにやっつけておいたのに…」と、心底驚いたに違いありません。

敗戦から一転、経済大国になれた背景には、やはり

膨大な中間層、庶民層の力が強かったからだとは考えています。島国ということもあって、日本の中間層は外国のものに対する好奇心が強い。神戸女学院大学の内田樹教授は『日本辺境論』で、日本は辺境意識が強く、優れた文化や経済力をもっている世界の中心地からとことん吸収する国民だと述べておられますが、それは、中間層・庶民層の吸収能力が抜群に大きかっ

たということでもあります。そしてそれを日本人に都合の良いように組み替えていき、それを日本の国力に活用するのです。私はそれを「日本化能力」と呼んでいます。

ひるがえってみれば、日本は唐の国から仏教、律令制度、漢字文化などを吸収し、形を変え、日本化しました。文字がなければ国家力は大きくなりません。漢字が公用語だった時代に和文が生まれ、紀貫之が『土佐日記』

を書いた952年が分水嶺となります。1008年には『源氏物語』が書かれ、本格的な国風文化が誕生しました。

ある程度吸収し終わると、今度はそれを日本化するプロセスに入る。大陸からの文化吸収の役割を果たした遣唐使の派遣が、「唐のことはだいたいわかった」ということで廃止されたのが9世紀半ば。そのあと日本はいわゆる国風文化の時代に入る。

「日本の復元力」第1章より

## ■ 系列主義が支えた戦後復興

第2次世界大戦の敗戦以降は猛烈な勢いで、アメリカナイゼーションが進みました。当時、日本の自動車技術は貧弱でしたが、昭和30年代に通産省(当時)が本格的に自動車生産にゴーサインを出すと、自動車メーカーの技術者たちは本気で勉強し始めました。当時の自動車大国アメリカは寛大で、何でも教えてくれました。1980年頃までには、日本はアメリカの持っている自動車技術をほぼ学び終えた。わずか20年で吸収したのです。

さらに、「日本化」が始まります。1台の自動車が売れると1台分に使う部品の情報が部品メーカーに流され、部品メーカーは生産ラインに部品を補填します。複雑な自動車生産を部品の在庫なしにつくるカンパシシステムは、トヨタの大野耐一さんが体系化した芸術的な生産方式です。日本はそれによって大幅なコスト削減を実現しました。

これができたのは、日本における「企業間関係」がアメリカにおけるそれと違うからでもあります。アメリカは

市場中心主義で、マーケットで企業同士が結びつけたらいい、一番安いところから買えばいい、と考えます。

日本は系列主義。長期にわたる信頼関係がビジネスでは一番大切だと考えました。異民族から征服されなかったため、長期的に安定社会が続いていて、そもそも人間関係や他人に対する配慮を大切にしてきた。少し高くついても共存共栄を心がけるのです。その後もカイゼン・改良を繰り返し、アメリカよりいい車を造れるようになった。これも「日本化」のいい事例です。

日本のような社会では長期的な信頼関係を築いた方がトータルとして利益を最大化できる可能性が高く、逆に、目先の利益のために自分本位に行動すると、社会での評判を落としてしまうのでデメリットのほうが大きくなることを経験的に知っているからに他ならない。つまりは「正直で勤勉」ということが、日本社会における最適戦略である。

「資本主義はなぜ自壊したのか」第6章より

## ■ 西洋の手法へ懐疑的視点を

今、自分たちはもうだめだ、日本の将来はあやうい…と考えている人もいるでしょうが、明治維新以降、日露戦争に勝つまでに発揮した底力や、第2次世界大戦以後復興した底力を再評価することが大切です。

膨大な中間層のやる気に火がつくと、彼らは底力を発揮し、世界には見られない競争力を発揮します。その繰り返しが日本の発展の基本構図でした。ただし、日本が培ってきたこの高い能力を、昨今忘れつつある

のではないかと懸念しています。アメリカから入ってくる考え方が何でも正しいと思っているのではないかと、とも。

上場会社は、四半期決算開示を強いられています。長期的な視点からすれば、企業に大切なのは3年先、5年先なのに、3か月毎の増収増益が必要とはおかしくないでしょうか。3か月毎に好業績をあげなければならぬと思うから、これまでの取引先を切ったり、急いで派遣切りしたりします。マーケット原理主義では日本の

強さを発揮できません。

時価会計、内部統制、コーポレートガバナンス・などアメリカ的な市場主義の制度の中には、日本の組織文化と合わないものも数多くあります。欧米は階級社会で、下級階層は悪いことをするに違いないと性悪説に基づいてルールを決めています。

## ■日本人がもつべき歴史観とは

西洋には「Divide and Rule」「Divide and Conquer」ということわざがあります。まず分割せよ、そして統治せよ、これが西洋のコントロールの発想です。

日本を分割すれば、一体感をもって発揮してきた庶民の力が消滅してしまいます。企業が株価を最大化することを急ぎすぎると、ステークホルダーや従業員、取引先との関係を壊してしまい、日本企業に「一体感」がなくなり、それが日本企業の競争力を弱めるのではないのでしょうか。日本は西洋とは異なるという認識を持つことが重要なのです。

グローバル化とは、それほどきれいなものでは



日本では、相手が私を信用してくれたら私も信頼を返すと考え、暗黙のルールで社会をつくってきました。会社内に内部統制を専門とする監視部隊がいては、日本の組織は分裂し、強さを失います。アメリカ型市場原理主義に直面している日本企業は今、そんな問題に陥っていると私は考えています。

ありません。力で何とかおさえつけようとする戦いの中で、日本がどんな抵抗力を見せるのか、どう闘うのか、大局的な歴史観をもって考えていかななくてはならない時期に私たちは立っています。

日本はこれまで2回、自虐史観を植え付けられました。第1回目は明治維新の時代。江戸時代は暗黒の時代で、日本の歴史に学ぶことはない、これからは戦強い西洋から吸収していこうとする、いわゆる「薩長史観」。2回目は戦後。日本の戦前は前近代的で、日本は間違っていた、だから悔い改めよ、という「マッカーサー史観」。1億総懺悔で日本の歴史を否定し、教育の現場でもそれらの史観を無意識の中で植え付けました。

征服された歴史がなく、階級社会の歴史を持たない日本の強さを自覚すること、その上で、どうしたら日本の底力を発揮できるかを考えるべきでしょう。それができれば日本ほど強い国はないと私は信じています。自虐史観を持つのではなく自分たちのアイデンティティを確立し、毎日おきていることを冷静に判断し、分析し、浮き足だたないことが大切だと思います。

## ■10年後から動き出す日本の新機軸

日本の将来を考えるならば、大事なものは、アメリカ的なもの、市場主義的なものを無批判に取り入れすぎていることが日本経済の根本的な問題だと気付くことではないのでしょうか。西洋のものは何でもいい、西洋からの要求には何にでも従わないといけない、という発想にはそろそろブレーキをかけ、自分たちの強さを発揮するために、何を受け入れ何を拒否するか判断できるようにならないといけません。

いつ日本人はそう気付くでしょうか。チャイナ・ショックがいい機会になるかもしれません。今年、日本のGDPと中国のGDPは同じになり、中国が8%成長を続けると7、8年で日本の2倍に、15年で4倍に成長します。日本人とはなにものか、どうしたら中国に飲み込まれずにすむか、一人ひとりが真剣に考えだすのはおそらくは10年後あたりになるのではないのでしょうか。

(構成:鶴見佳子氏)

# シンポジウム

## 「激変するグローバル経済 情勢下における 不動産価格のありかた」 をふり返って

「不動産に適正価格なんかありません。」「半年先のこともわからないのに、それ以上の将来予測なんてできませんよ。」— 昼食後の穏やかなひととき、これらの発言にハッと目が覚めた方も多かったのではないだろうか。

去る6月8日、ドーンセンターにて開催された表記のシンポジウムは、著名な経済学者 中谷 巖氏の基調講演で始まった。中谷氏は不動産の専門家というわけではない。しかし当日、楽屋で本シンポジウムの趣旨説明を受けてわずか15分後には、経済学者からみた不動産鑑定<sup>1</sup>のありかたを滔々と語っておられたのはさすがプロである。上記の氏の発言は、不動産の財としての特性をふまえればごく一般的な認識を反映したものといえるであろう。だからといって我々不動産鑑定士が無意味なことをしているわけではなく、評価の枠組みや前提条件を明確にすること、そのなかで自分たちが下した判断に対する説明責任を負うことに意義があると述べられた。そして中谷氏のこれらの発言は、はからずも第二部の発表内容へとつながっていく。その後は、いわゆるケインズの美人投票に象徴されるバブル発生の仕組み、グローバル化が始まった時期、長い歴史のなかで日本のおかれた立場や強み、日本人の自虐好きなど話題はどんどん展開、1時間半があっという間に感じられる基調講演であった。

第二部はさらに二部構成になっており、前半は第5小委員会委員による研究発表、後半は外部識者も交えたパネルディスカッションである。

第5小委員会では、「収益価格の検証」をテーマに議論を重ねてきた。収益価格は先走りがちなマーケット価格を抑える役割を期待されていたにもかかわらず、なぜ再びバブルの発生を許してしまったのか、という



調査研究委員会 前田 陽子

問題意識からスタート。各自、研究テーマを絞り込み、データ等の分析を行って論文を執筆、発表、さらに議論の繰り返しで完成したのが今回の報告書である。当日は、3人の委員がパワーポイントを使って発表を行った。現状の収益価格、特に証券化不動産を対象にしたDCF法の問題点や、市場の潮目が変わるシグナルの発見方法などについてダイジェストで報告したが、やや内容が専門的だったためわかりにくい面があったかもしれない。詳しくは報告書を読んでいただきたい。他士会からも問い合わせが相次いでおり、さらに議論を深めるための一助になれば幸いである。

後半は、ざっくばらんな雰囲気<sup>2</sup>のなかでパネルディスカッションを行った。「今回のミニバブルをおかしいと感じたか?」「バブルのなかで不動産鑑定を行う際に苦労したことは?」「大阪駅前の地価は今年の年末にどうなっているか? 10年後は?」などの質問を行い、パネリストの回答をスクリーンに映し出すという凝った演出である。某テレビ番組のパクリではないかとの声も聞かれたが、聞いておられる方にはわかりやすかったのではないだろうか。パネリストからは、一般投資家からみた特定価格という概念のわかりにくさや、地価公示等の扱いなど率直な意見が出された。大阪駅前の地価予測については、阪急電鉄(株)岡崎氏の「さしひかえます」という回答に対し、大和不動産鑑定(株)森岡氏が「底ばい」と配慮するなど笑いが起きる場面もあり、なごやかな空気のなかで、しかし中身についてはかなり突っ込んだ議論ができたのではないかと思う。

今回のシンポジウムでは、第5小委員会委員はじめ事務局、各関係者の方々に多大なご協力をたまわった。この場を借りて、心より厚くお礼申し上げる。

(まえだ ようこ・ランドウォッチ研究所)

# 大阪自由業団体連絡協議会 構成団体のご紹介

このたびは、「鑑定おおさか」に大阪司法書士会の活動状況  
をご紹介できる機会をいただき、心からお礼申し上げます。

司法書士は、登記、供託及び訴訟等に関する手続の適正かつ円滑な実施に資し、これをもって国民の権利の保護に寄与することを目的とし、また、専門職能人として市民の公益のためのサービスを行うことによる社会貢献に取り組んでいます。



大阪司法書士会  
会長 山内 鉄夫

## 「市民に最も身近な街の法律家」として

本年6月に開催された第72回日本司法書士会連合会定時総会において、8月3日を「司法書士記念日」とする議案が承認可決されました。これは、明治5年8月3日が司法職務定制効力発生日であることから、この日を司法書士制度の誕生日と定めたもので、本年8月3日には司法書士制度誕生138年目を迎えることとなりました。

司法制度をはじめ、わが国の諸制度の変革が進む過程で、「市民に最も身近な街の法律家」である司法書士の活躍の場も大きく広がり、それに伴い、社会の私たちに対する期待も高まっていると思われまます。

このような状況の中、当会では平成20年度から、これまでの知識と経験を市民の方へ還元するため、会員に対し、司法書士倫理から導かれる司法書士の使命・職責としての公益的活動を義務

化いたしました。

具体的な活動としては、市役所等での相談員としての参加、高校生等法律講座などの法教育や消費者教育活動、法テラス、総合紛争解決センターでの活動等であり、市民に信頼される「身近な街の法律家」としてこれらの活動に取り組んでいます。



## 地域連携事業への積極的関与

私たち司法書士の特性は、自ら「市民の最も身近な街の法律家」であることを掲げているように、地域に根ざした存在であることです。これまでも、私たちは多重債務問題や貧困問題、自死対策、成年後見など様々な活動を地域と連携し展開し

てきました。今後はこれらのような「地域のネットワークにおいて司法書士として携わることができる諸事業」すなわち「地域連携事業」に一層積極的に取り組むことにより司法書士としての役割を果たして行きたいと考えています。

## 貴会との連携について

貴会や私たちのような専門職能の団体は、利益追求のみを使命とせず、市民の方の公益のためにサービスすることを公示している団体であり、市民の方のお役に立てる法律支援活動も多いと思われま

す。それらの法律支援活動をするうえで、貴会との連携なしでは成り立たない活動が多々あり、お互

いに連携して活動に取り組むことにより、市民の方から信頼される専門職能団体として、制度の信頼及び社会からの期待に繋がっていくものと考えています。

今後とも私たち司法書士との連携にご協力下さいますよう、よろしくお願いいたします。

名 称	大阪司法書士会
場 所	大阪府中央区和泉町1丁目1番6号
設 立	昭和42年12月20日
会員数	2,171名(平成22年7月末日現在) 法人100

主な活動内容
大阪司法書士会は、司法書士の使命及び職責にかんがみ、その品位を保持し、司法書士業務の改善進歩を図るため、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする。

今回は、日本弁理士会近畿支部にお願いする予定です。

# 変貌する日本橋電気街

広報推進委員会 田村 周治

## 1. 始めに

先日、所要があって日本橋の電気街を歩いた。しかし、そこに見たものは、昭和50年代頃の日本橋の電気街の盛況ぶりを知っているものとしては予想もできないような変貌ぶりであった。

さて、この町はこれからどのような方向へ進んでいくのだろうか。変貌しつつある原因に迫り日本橋電気街の将来を推測してみよう。

## 2. 日本橋電気街の概要

大雑把に、ウィキペディアを参考にして電気街というものを押さえよう。最寄り駅は地下鉄堺筋線恵美須町駅及び南海難波駅。一般的に南海難波駅へつながる「なんさん通り」より南、阪神高速えびす町入口より北の堺筋周辺を指し、堺筋沿いに大型量販店等が軒を並べアーケードと歩道が整備されていた。

しかし、近年ヨドバシカメラが梅田に、ビックカメラが千日前へ出店し、ニノミヤやマツヤデンキの経営破綻、上新電機が既存店舗をホビー商品の店舗に切り替えたことなどもあって、家電量販店の数は徐々に減少してきた。

そして、堺筋沿いにコンビニエンスストア、飲食店等他業種の出店が増加している。それでも、電材や各種部品・工具等を扱う店舗もあり、多岐に渡る趣味嗜好の専門店街を形成している。

## 3. 変化は具体的な現象としてどのように現れたか

### 3-1 用途の複雑化

概要でふれたとおり、従来、洗濯機・冷蔵庫等の家庭用電気製品の量販店が店舗を連ねていた。それが、コンビニ、飲食店、ホビー商品などの様々な店舗に変わっている。全体として、用途が多様化しているが、個人的には明確な方向性が決まらず、闇雲に様々な業種を試みているという印象をもつ。

### 3-2 共同住宅が建ち始めた

街並みは、まだ、堺筋に沿って大小様々な店舗が建ち並んでいるが、量販店の旧店舗は解体され、跡地にマンションの建設が増えつつある。

### 3-3 電気街の中心が北西方向へ移動している

南海難波駅前から日本橋筋につながる「なんさん通り」及び堺筋の西側にあった「日本橋筋西通商店街」に沿ってマニア・オタク向けのパーツショップ、同人誌、フィギュアやおもちゃなどの店が進出・集積しはじめた。

また、「とらのあな」「イエロー・サブマリン」なども進出し、現在では「オタロード」と呼ばれ、メイド喫茶などが見られ、週末を中心に多くの来街者がある。

このように、南海難波駅の隣接部ないしは駅から徒歩で数分という場所に店舗が寄り集まり、難波駅から離れた場所ほど繁華性を失いつつあるように見える。

## 4. その原因はなんだろうか

3で挙げた現象が起こる原因に迫る。

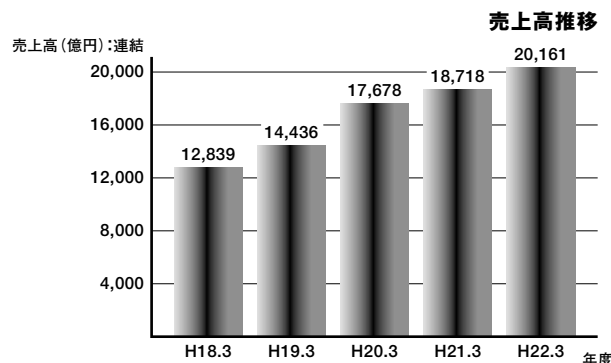
## 4-1 大手量販店の売上高の伸張

そもそも、日本橋の電気街は、第二次世界大戦後、ラジオ向け等のパーツや工具等を扱う店が現れたことより出発している。昭和30年代からは冷蔵庫、洗濯機、テレビ等の家庭電化製品が発売され、家電小売業へ転換し、電気店のいくつかは大型化・多店舗展開を行い郊外に進出していった。

昭和40～50年代のオーディオブームや、パソコン等の情報家電等、その時代に応じた商品とともに、関西一円に求心力を持つ「電気街」「趣味の街」として成長してきた。ところが、バブル経済崩壊後、景気が減速し電気店に更に「安売り」が求められるようになった。

かつては日本橋に来なければ手に入らなかった品物も、量販店の郊外の店舗で手に入るようになる。主力の商品も、パソコン等利益率の少ない商品に変わり、バブル期に巨大化した大型量販店は投資が重荷となり体力を失い、ニノミヤ等の経営破綻につながった。

さて、最大手のヤマダ電気の最近の売上高の推移をみてみよう。



## 4-2 婚姻数の推移

まとめてこういう家電製品を買うとなると、やはり結婚の時であろう。では、日本の婚姻数はどうだろうか。統計をみると、1980年頃から年間70万～80万件で、ほぼ横ばいの状況にある。つまり、分子の数字がずっと一定のままなのだ。その一定のパイを奪い合っている状況にあることが分かる。

## 4-3 インターネット販売の普及

インターネットでの取引も、2010年で家電PCなどを含めて3000億円程度の取引がなされている。

# 5. 電気街の将来

では、日本橋電気街はどのような方向へ進むのだろうか。推測してみたい。

## 5-1 コンパクト化、南海難波駅への接近

電気街を地図上で見ると、南北方向に長いことが分かる。上記のように繁華性の中心が北東方向へ移動していき南北方向が短くコンパクト化するものと予想される。ただ、以前の「電気街」としての活気は失われつつあるが、中小規模の家電店舗は少なからず生き残っており、電気街としての性格は現在でも多少保たれている。

オーディオ関連の商品を扱う専門店、アナログレコード専門店も数店営業し、固定客も多い。また、目立つ現象としては、家電販売店の中に免税店として中国・韓国などの海外からの旅行客向けに商品を強化する店舗が増えている。

一方で、フィギュアやトレーディングカード等のホビー関連の商品を扱う専門店舗の入居が、少しずつ増えている傾向が見られる。街のにぎわいの中心は、難波駅に近い「なんさん通り」や「オタロード」周辺にシフトしつつある。

## 5-2 南部地区の住居系への移行

恵美須町駅の周辺は、衰退が顕著となり、徐々に住居系へ移行していくであろう。

# 6. まとめ

以上、様々な視点からのアプローチを試みた。全体の印象からすると、個人的には日本橋の電気街は、「関西のアキハバラ」足り得ないという印象をもつ。

日本橋電気街は、なんばパークスなどの南海難波駅を中心とした商業ブロックの南東側部分の地位を占めるものと推測される。

(たむら しゅうじ・(有)タムラ不動産鑑定)

# 鑑定便利グッズ

あれこれ

第6回



## 無形ノウハウ編

広報推進委員会 田畑 慶裕

小規模事務所では便利なモノ、お得なお役立ち品の紹介コーナーですが、だんだんテキスト的な品がなくなって、無形文化財ならぬ無形グッズとなりました…。つてことはないのですが、今回はノウハウ編。下手をすると事務所最大のむだ遣いとなっている事態を救えるかも…。

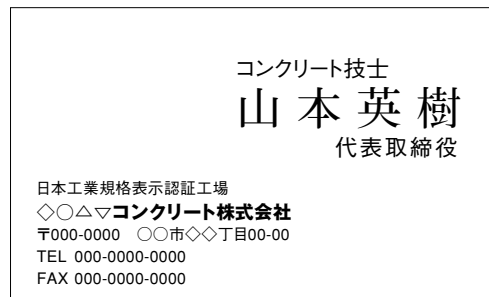
人の採用はなかなか難しいものです。単純に仕事の能力を数値化することはできませんが、仮に仕事のでき方が片や+30%、一方は-30%とすると、双方の差はほとんど倍近くなってしまいます。つまり優秀な人材なら一人で済むところを、二人必要と言うことです。特に我々の業界で最も多い一人先生の事務所では、量的には大勢の事務員が必要な訳でもないのこの問題はけっこう重要で。就職氷河期再来とか叫ばれ、中途採用も比較的容易な状況ですが、本格的な採用試験をせずとも、簡単な事務作業ならそこそこ「できる人」を簡単に見分ける方法を伝授！（有資格者や「めざす人」用ではありません。）

例により、ご利用は計画的でなくてもけっこうですが、くれぐれも自己責任で…。筆者、当委員会、事務局、いかなるお問い合わせにもお答えはいたしませんので悪しからず。

### 1 チョー簡単テスト(その1)

最近ではデザインに凝った名刺をよく見かけますが、これを利用します。社名が下に表示されていたり、部署や肩書きが一見わかりにくいものが多いでしょう。これを2、3枚用意して、封筒に宛名を書いてもらいます。むろん、ノーヒントです。住所部分と個人名は誰でも判りますから、ポイントは社名と部署、肩書きの取め方で、確実に郵便物としての的確な表示で、かつ相手に失礼のない状態となっているかを見ます。名刺に書いてあることのうち宛名書きに必要なものを選択し（余計なことは書かない）、配置を考え、場合によっては必要な補足ができるかです。

A:生コン会社の社長さん。



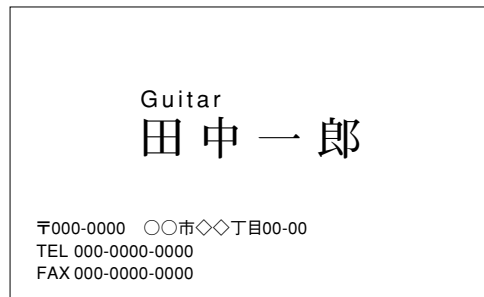
技術や品質の宣伝にウェイトを置いた名刺。こちらからの郵便を出すときは、「技士」ではなく「代表取締役」ですよ。もちろん、社名に「…認証工場」の肩書き?も要りません。

受け取った社長さんも苦笑い!!

お気づきになった方もあるかも知れませんが、実はここにある項目(以降のものも含めて)は、作業としてはくだらないことです。実は「できる」・「できない」ことよりもっと重要な意味があります。それは「できる人」なら、いちいち「教えなくともよい」ことです。

**B:あるミュージシャン。**

当然ながら“Guitar”は扱う楽器名。名前の上(あるいは右上)に肩書きよろしくGuitarと書いた郵便がけっこう来るとか…。



郵便屋さんも???

**2 チョー簡単テスト(その2)**

こちらもノーヒントで、数枚からなる書類のコピーをしてもあります。コピー機でテストになるかって? これが、なるんです。仕掛けは渡す書類にあります。1枚目、2枚目…上の方はまともな原稿にしておいて、5、6枚目以降に上下向き

違うもの、中味が斜めになったものなどを混ぜておきます。そのままコピー→何も考えないお気楽タイプで△、上下反対を直した人→まあオマケの○、斜めを直した人→よく気がつきましたで◎、ってところでしょうか。

**3 チョー簡単テスト(その3)**

最近の応募者は履歴書に「特技ワープロ」とか「ワープロ打てます」くらいは皆さん書いているので、その簡単な確認方法です。実際に機械の前で作業してもらわなくとも簡単に化けの皮は剥がれます。質問事項は「どのソフトを使っていますか?」。たぶん、80%くらいは「ワードです」の答でしょう。続けて「どのワードですか。バージョンは何ですか?」といきましょう。ここで差が出ます。差が出るついでに何時頃から始めたかも判ります。どのワードとかバージョンと聞かれてキョトン→×、「2007です」と答えられた人には○といきたいのですが、初心者過ぎて△、「以前は

2000でしたが、今は2007です」なら○です。◎はプリンストール版ではなく、別途購入して使っている人でしょうか。

このテストはワープロソフトに対して漫然とした感覚で対応しているか、多少なりとも機能(の違い)を理解して活用しているかの確認なのです。この文の「ワープロソフト」を「物事」に置き換えれば判りやすいでしょう。もっと言うなら、勤め先で与えられたものの範囲だけでしか取り組まないタイプか、何か少しはより便利で効率のよいものを探して来るなり、工夫をするタイプかの分かれ道でもあります。

**4 チョー簡単テスト(その4)**

縦3、4cm×横10cm程度の枠(マス目や行線なし)の中に、30字程度の文章を「見た目にも納まりよく写してください」と言うのが問題です。あまり小さい字で書き始め、余白がいっぱいできて、逆に入りきれなくとも×です。最後の行が7、8割くらいで終了が理想でしょうか。能力と言うより、仕事を仕上げるセンスのテストかも知れませんが、実

際の仕事ではこの類のコトが多いのです。定規の貸し出しを希望したり、中には紙に折り目を付けたりする人も現れ、性格も出てきます。こちら側に時間があれば、数百字の文章を要約させることとドッキングしてもよいかも…。ちなみに、文章を要約させることは読解力と表現力を探る手取り早い方法です。

## 5 チョー簡単テスト(その5)

簡単(小学校4、5年程度)な算数問題を暗算でやってもらいます。一切の筆記は不可とします。

(1)は即答、(2)、(3)は30秒程度以内です。

$$(1) \frac{1}{2} + \frac{1}{3}$$

$$(2) 2\frac{2}{3} \times 2\frac{1}{4}$$

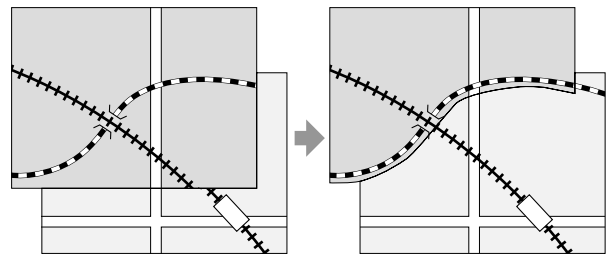
$$(3) \frac{4}{3} - \frac{8}{15} \div \frac{6}{5}$$

いずれも実際の田舎学習塾の中学生入塾テストの一部で、本来の出題趣旨は小学校での勉強がちゃんとできているかを試すものですが、社会人にも応用できます。ただ、(1)はちょっと違って、この種の即答力は、数に対する直感と言うか、感覚的におかしい答を見分ける力だと思います。そもそも計算なんかしなくとも、(1)の答は、(1/2に1/2より小さい1/3を足すので)1より小さく、(同様に1/3に1/3より大きい1/2を足すのだから)2/3より大きい数であることを、即座にざくっと感じれるかどうかです。(2)、(3)は30秒でできるかどうかではなくて、そもそも小学校程度の算数が理解できているかのテストです。ええっ、ご自分の方ができないって? 念のため、正解:(1)5/6、(2)6、(3)8/9。

## 6 チョー簡単テスト・おまけ

昨今は地図ソフトからのプリントが多くなり、あんまりすることはなくなりましたが、住宅地図や市販地図のつなぎ合わせです。少し意地悪して、住宅地図では印刷の都合とかで多少の重複部分があるページどうしが材料として良いでしょう。「こんなコトで…?」と思われるかも知れませんが、これができず、地図の道は繋がってない、紙はバリバリ、しわくちゃの事務員さんが実在したのです。高難易度なら市販地図で縮尺の違う2つの市という手もあります。縮尺揃えくらいなら、まあ△ですが、指示を出さなくとも、用

紙の境目で貼り合わせるのではなく、市界、川や鉄道など、目立たないところでつなぎ合わせておれば、即◎でしょう。



道路で合わずと線路がずれる

線路敷部分で切りとり、貼り合わせる

## 7 チョー簡単テスト・先生のためのおまけ

簡単な数式の展開です。一体、どこがおかしいでしょうか?

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| ①簡単な式を作ります。(記号は何でもかまいません).....  | $a=b$                    |
| 両辺に同じものを加えたり、掛けても、等式は成り立ちますね。   |                          |
| ②まず、両辺に $a$ を掛けます。.....         | $a^2=ab$                 |
| ③次に、両辺に $a^2$ を加えます。.....       | $a^2+a^2=ab+a^2$         |
| ④今度は $2ab$ を引きます。.....          | $a^2+a^2-2ab=ab+a^2-2ab$ |
| ⑤これを整理します。.....                 | $2a^2-2ab=a^2-ab$        |
| ⑥左辺をくくり、通分できる形にします。.....        | $2(a^2-ab)=(a^2-ab)$     |
| ⑦左は $(a^2-ab)$ が2つ、右は1つだけ。..... | $2=1$ あれえ?               |

以前、この類の計算式を使っている鑑定評価書を見たことがありますが、これならどんな答でも自由に出せますね。

## 8 あまり意味のない判断・試験の例

### ①地名などの漢字テスト

これは知っているかどうかだけで、お笑い芸人を集めたお手軽クイズ番組とほとんど同じことです。確かに難読漢字をよく知っている人は読書量も多く、勉強家である確率

は高くなるかもしれませんが、仕事ができることの確認にはなりません。某事務所で使用しているお馬鹿さんウィルスチェックソフト(注)と原理的には同じコトです。

### ②文字のきれいさ

文字はきれいに書けるに超したことはないのでしょうか、少なくとも最重要項目ではありません。前述の「キッチンと書ける」、文字や文章の量を的確に把握して「枠内にち

ゃんと収める」と言った点を見るべきです。採用のプロなら履歴書を見て、どの「採用につながる履歴書の書き方」ハウツー本を使ったかまで見抜くでしょう。

#### (注) ウィルスチェックソフト

巷では数多くのウィルスチェックソフトが販売され、性能やサービスを競っています。基本的にウィルスチェックソフトは、ホントの病気のワクチンとは違い、特別なプログラムがパソコンの中でウィルスと戦っている訳ではありません。パソコン内にあるソフト、特に常駐タイプのソフトやデータのフリをしたファイルにマクロ文で仕込んだウィルスプログラム(の断片)が含まれているかどうかをチェックし、それをブロックあるいは削除しているに過ぎません。実際に流行しているウィルスの大半はゼロから作られたものではなく、別の誰かが作ったものを变形させて既存のウィルスチェックに引っかからないようにしたものが主流です。つまり、ウィルスチェックソフトは漢字を如何にたくさん知っているか、新しく作られた字(ここではウィルスプログラムの一部)を如何に早く

知っているかどうかと似たような次元の話なのです。

ただ、これは誤解のないように言っておきますと、ウィルスチェックソフトが無駄とか、意味がないと言うことではありません。ウィルスの流行にはある程度の時間がかかりますから、小まめにアップデートしてくれるサービスはそれなりの効果はあると言えるでしょう。

やっかいなことは、ウィルスチェックソフトそのものが、ウィルスと同じ常駐ソフト(普段は表に出ないか、小さいマークだけ出して待機状態のソフト。スクリーンセーバーや簡単なものでは画面の片隅にある時刻表示がこれにあたる。)であることです。試しに10数年前の古いスクリーンセーバーや超最新版の他社チェックソフトをウィルスと間違えようなら、アルゴリズムそのものはたいしたことがなく、乏しいリストに頼っているチェックソフトと言えるでしょう。

## 番外編 100円ショップだより — 第2回より —

### ●LEDライト

この半年(平成22年6月現在)で急速に商品内容がよくなった代表商品。従前は100円ショップのLEDライトと言うと、キーホルダー型や電飾用などで明るさの点でも実用域に入ってなかったのですが、高輝度タイプが現れ、懐中電灯としても十分なものが販売されています。さすがにホームセンターや家電店の1W高級タイプ(2,000円程度する)に比べると、商品の質感や明るさは劣りますが、何と言っても105円! ボタン電池ではなく、単4を使っているものが持続時間が長くお勧めです。ただ、液晶テレビのバックライト用需要が逼迫しており、一旦、品不足になるかも…。



左2つは105円。右は家電量販店扱いの1,980円

### ●ホッチキスのタマ

一昨年は鉄柵盗難事件が発生するほど金属が高騰、このあおりで10号汎用品タイプのホッチキスのタマが一部100円ショップの店頭から姿を消しましたが、最近になって復活。箱を見ると、何とMADE IN INDIA! 大型製鉄所

が稼働し、自動車用とかの需給ギャップを埋めているのでしょうね。ちなみにホッチキスは英語では通じません。stapleです。

(たばた よしひろ・(株)タブ不動産鑑定事務所)

(社)大阪府不動産鑑定士協会 事務局長 谷口 孝太郎

慌ただしい1年でした。

昨年春、事務局移転の検討がはじまり、プロジェクトチームの先生方が中心になって、場所や賃料、スペース、交通便など、あらゆる角度から何度も話し合いがもたれ、昨年10月頃に移転先が決定しました。以降、総務委員長が中心となり、引越をはじめ事務所レイアウト、パーティションの移設、OA機器等の業者選定、ビルオーナーとの値下げ交渉などを行いました。サポート役としての事務局職員も、普段の業務と並行してお手伝いをさせていただきましたが、何しろ職員も初めての経験のため混乱した時もありました。

4月22日の臨時総会で移転における定款変更が承認され、5月の連休初日にあたる2日に現在地に移転しました。荷物の梱包から開梱まで、役員を中心に各委員会委員の先生方もお手伝いいただきスムーズに無事引越が完了、お手伝いいただいた先生方に改めてお礼を申し上げます。

引越から早や3ヶ月が経ち、移転後の手続きもほぼ終わりましたが、新事務所はビルの最上階にあり、窓側の北側が小学校の校庭のため開けており、ひじょうに明るい事務所になっています。また、小会議室・大会議室ともに広くなり、より使いやすくなったと思います。

6月末に職員一人が退職し、より少人数になりましたが、職員は明るい事務局で日々奮闘してくれています。まだお越しでない会員の先生方は、ぜひ事務局にお立ち寄りください。

## エッセイ

# 古都奈良の銘酒を訪ねて



6月の某日、友人と奈良県宇陀市にある久保本家酒造を訪れた。

近鉄榛原駅から大宇陀の松山地区まで約8キロの道のり。まだ整備途中の宇陀川沿いの田圃の横道を進む。青い空と鮮やかな緑がまぶしいほどである。秋のような澄みきった空気が爽やかで、吉野の山々がやわらかい稜線を見せている。ウグイスをはじめシジュウカラの啼き声が耳に心地よい。川面に目を向けるとカルガモ親子の大所帯に会う。数えてみると13羽いる。これだけ数があると親鳥も目が行き届かないと思っていると案の定、ヤンチャと思しき2羽が別行動をとり、数分後親鳥に見つかり引き戻された。きっと怒られているに違いない。程なく伊勢街道へ出て松山地区

の町並みに入る。

まず目についたのは、江戸期から明治・大正・昭和の家並みが混在していること。町家の屋根瓦には「本瓦葺」と「棧瓦葺」の2種類があると聞いたが、大宇陀の歴史的町並みのほとんどが棧瓦葺の町家であるらしい。町家とは、城下町や在郷町、宿場町等の庶民の住居、あるいは通りに面した場所に建てられた、商人及び職人の家をいうが、一軒ごとに家の説明書が貼られてあるのが面白い。町家の前面に、空きの粗い垣根が目につく。ここでは「駒寄せ」と呼ばれているらしい。京都で言う結界格子と比べると何となく丈が高い気がする。

この地は古くから吉野葛の産地として有名だが、本家と元祖の店が肩を並べており、業

種は違えど、よく見られる風景ではあった。また、小さな町ではあるが、明治時代の建築物のほとんどが医者、歯医者であった。聞くと全盛期には50件もの医院があったらしく、当時は郡の政治・経済の中心地であり、葉の町であったことがうかがえる。この町のことはこれぐらいで。

さて、町並みを抜けると5つの杉玉が見えてきた。お目当ての「久保本家酒造」である。

久保本家酒造の始まりは、元禄15年(1702年)、久保家の先祖・久保官兵衛が吉野から大宇陀に移り、酒蔵を築いたことによるといい、造り酒屋として三百年以上の時を重ねてきたことになる。

大宇陀は水が豊かで昼夜の気温差が激しく、良質な米がとれるという土地であったので酒蔵を営むには最適であった。当時は造り酒屋が15軒もあったというほど経済の中心地であったことがうかがえるが、現在はあと1軒あるのみである。

玄関を入り、早速「初霞」を試飲させていただく。樽にたがわず、日本酒らしい重厚さがあるが、喉を通ったあとは、いやな後味なくスッキリしており、正に辛口の旨さが残り、どんな料理にも合う気がした。もう一杯はにぎり酒「やまとのどぶ」。白川郷のにぎり酒と違い、いやな甘みもなくあと口爽やかな逸品であった。

この酒造りの特徴は何と言っても「生酛(きもと)づくり」にある。この製法は江戸時代から行われているが、

蒸米と麴と水のみで仕込み、天然の乳酸菌を活性化させた環境で酵母を育てる製造方法で、きわめて厳しい環境下で育てられるため、弱い酵母は死に絶え、優れた強い酵母のみが生き残るので、醪(もろみ)の末期まで勢いは衰えず完全発酵した日本酒が出来上がる。しかし、既成の乳酸菌を添加する、近代的な「速醸もと」(いわゆる時間短縮型)造りに比べ、倍以上の手間と時間を要するため、純米にこだわる造り酒屋でしか行われませんが、その味は熟成して旨みが増し、キレがよく、しかもコクのある理想のお酒になり、どんな料理にも合う。

久保本家酒造の試飲が効いたのか、少しほろ酔い気分になりながら蔵を後にした。帰りも同じ道を取り、駅まで歩いて戻ったが、行きも帰りも観光客に全く出会わずであった。「こんな所に来る人間は我々だけや」とは連れの弁。

気持ちの良い秋のような夏の日を満喫した。



(たにくち こうたろう・(社)大阪府不動産鑑定士協会事務局)

# 不動産鑑定シンポジウム 参加報告

～平成22年5月19日(水) 東京都ヤクルトホールにて～

研修委員会 富田 浩二

今回の第27回不動産鑑定シンポジウムは、「いま不動産の鑑定評価は一改正土壤汚染対策法と鑑定評価」がテーマで、定員400名のうち約380名の参加があり、内容としては基調講演・パネルディスカッションと続きました。

改正土壤汚染対策法に関連する主要な論点のうち、印象に残った内容を述べたいと思います。

## ■基調講演

「改正土壤汚染対策法の概要と留意点」として環境省水・大気環境局 土壤環境課長 笠井俊彦氏は、改正土壤汚染対策法の施行までの経緯として、平成15年2月15日の土壤汚染対策法施行から平成22年4月1日の土壤汚染対策法の一部を改正する法律施行までの経緯と改正の背景として、法施行を通じて明らかになった課題は、①法に基づかない土壤汚染の発見の増加、②掘削除去の偏重、③汚染土壤の不適正処理による汚染の拡散を挙げられ、特に昭和49年度以前から平成20年度までの年度別の土壤汚染判明事例、土壤汚染対策法の施行状況、法改正の基本的考え方(掘削除去の撲滅、みんなでならう届出区域)は興味のある内容でした。

## ■パネルディスカッション

コーディネーター：新藤延昭 本部研修委員会委員長  
パネリスト：笠井俊彦氏、田中博氏、小林達哉氏、  
井野好伸氏、杉浦綾子氏、平倫明氏

- 1.従来の協会運用指針等について
- 2.現在までの鑑定評価書等の実務的対応の状況
- 3.価格等調査ガイドラインとの関係
- 4.財務諸表の関係と会計基準上の資産除去債務
- 5.不動産市場における土壤汚染リスクとその対応等

ここでは、不動産市場における土壤汚染の対応、



不動産鑑定評価における土壤汚染の取り扱い、土壤汚染地の措置メニュー、土壤汚染対策法改正とその影響等の各議題について議論がなされました。特に今後の課題として、①何をどこまでやって売なのか、買うのか、②最新判例にみる課題、③新たな企業会計基準の適用と課題、④不動産担保評価にみる課題のうち、法改正後の市場参加者の行動についての予測等の議論は不動産市場の変化を探る内容でした。

シンポジウムに参加して、基調講演者、パネリスト等の様々な意見を拝聴することができました。個人的には、価格形成要因の一つである土壤汚染の重要性は認識しつつも、鑑定評価上の取り扱いについては遵守すべき規定の範囲で作業していたのが正直なところであり、それ以上深く考えることはしていなかった。しかし、土壤汚染に関する土地取引上のリスクが一層強く意識される中、今回の改正土壤汚染対策法が鑑定評価等に与える影響が少なくないことを痛感しました。これが今回得た最大の収穫であったといえます。

このシンポジウムに参加することで、毎年違った所へ行く楽しみや新たな交流も増えるので、今後ともできる限り参加しようと思います。次回シンポジウムは、今年11月大阪で開催しますので、是非参加されることをお奨めします。

(とみた こうじ・富田不動産鑑定)



## 「土壤汚染対策法は、資産価値のことを全く考慮していない」という再確認

対象土地が土壤汚染地だと聞いただけで、鑑定評価が憂鬱になるのは私だけではないであろう。その土壤汚染対策法がこの4月1日に改正された。今年1月より実施された鑑定評価ガイドライン、3月末に実施された土壤汚染実務指針を受け、同法はどこが改正され、その影響は鑑定評価にどう対処していくのかを知りたくてシンポジウムに参加した。

限られた字数のため、環境省の担当者の話から改正のポイントだけを感想を含めて述べたいと思う。

まず、環境行政の観点から「この法律は資産価値のことを全く考慮しておりません。」と言い切られたことは改めて閉口した。「毎日2リットルの汚染物質を含んだ水を70年間飲み続けても健康状態でいられること。」を含有量基準(いわば学校のプールに飲料水を満たし、1滴の有害物質を混入する程度の濃度)にしている。こんな想定を基に不動産価値が左右されるのかと思うとちょっと待ってよと言いたくなる。

次に、「今後、自然的原因による土壤汚染も対象となる。」として健康被害防止の観点からこれまでの人

為的なものと区別することなく法対象となる。これだといわゆる鑑定評価3点セット(地歴、ヒアリング、古地図調査)だけでは端緒は見出せない。ふっ素や砒素など自然に混在しているエリアはいくらでもある。

さらに、「汚染地は掘削除去に偏重していたが、これからは要措置後覆土処理を原則とする。」としている。要は掘削処理後の汚染土が拡散するばかりだということ。ちなみに掘削された汚染土の行き先は、これまで300万tのうち、セメント工場221万t、認定浄化施設54万t、中間処理施設18万t、内陸受入地・最終処分場合わせて18万tで、確かにばらまきだと実感する。これは驚きであるが、掘削除去された汚染土の7割以上はセメントに混入され建設資材等に使われていることになる。

ところで法改正の基本的考え方は、汚染土壤の搬出による汚染の防止にあって、搬出後の運搬・処理の規制を行って、一定規模の区画形質変更は届出した点にある。汚染土壤が何処にあるか分からないと規制が出来ないため、キャンペーンとして「掘削除去の撲滅とみんなでなろう、届出区域」を掲げ、台帳に載っていない土地は危ない土地だとしている。

昨今、あらゆる環境面から人の安全・安心が重要視されている。私は専門家ではないので断言はできないが、聞くところによれば、日本の含有量基準を10倍にしても、おそらく人体に影響を及ぼさないらしい。仮に基準のハードルを下げれば日本の土地の資産価値は都市部を中心に相当上がると思うが、これは功利主義的発想だろうか。こんなことを考えている間にまた汚染地の鑑定評価をやることになってしまった。鑑定評価基準に則った不動産鑑定評価書にするか、則らない価格調査報告書にするか、やはり憂鬱な業務分野である。

(まつなが あきら・(株)アクセス鑑定)



# 臨時総会 及び 通常総会開催報告

社団  
大阪府不動産

総務委員会 関野 肇

## 臨時総会開催報告

平成22年4月22日(木) ヴィアール大阪にて

社団法人大阪府不動産鑑定士協会の臨時総会が開催されました。

### 第一部 研修会 13:30～14:45 (担当：研修委員会)

テーマ 不動産賃貸借新時代 ～180度変わった借地借家制度に強くなる～

講師 全国定期借地借家権推進機構連合会 会長 塩見 宙氏

参加人数 94名(大阪士協会：81名、他士協会：13名)

※塩見先生から定期借地借家権アドバイザー資格認定講座のご案内とこれからの鑑定業界のあり方についての講演があり、大変ためになる話題を提供していただきました。



### 第二部 総会 15:00～16:00 (担当：総務委員会)

出席会員数 71名

委任状提出会員数 375名

総出席数 446名

正会員数 515名(平成22年4月22日現在)

議長・副議長 中野 英満 会員 津田 修身 会員

#### ○議案審議

##### ●議案 事務所移転に伴う定款変更の件

関野肇総務委員長から事務所の移転先及び移転先決定に至るまでの経緯の説明があり、事務所の所在が定款第2条に定められていることから当該部分について定款の変更が必要となったことについて審議を行った結果、異議なく承認されました。

## 通常総会開催報告

平成22年5月31日(月) 新阪急ホテルにて

社団法人大阪府不動産鑑定士協会第15回通常総会が開催されました。

### 第一部 研修会 12:30～14:00 (担当：研修委員会)

テーマ 借家権と立退き料一判例分析と鑑定評価手法の方向性

講師 近畿合同法律事務所 弁護士 大谷 俊彦氏  
調査研究第一小委員会 委員長 長尾 成信氏

参加人数 151名(大阪士協会：127名、他士協会：24名)

## 第二部 総会 14:15～17:00(担当：総務委員会)

出席会員数 69名

委任状提出会員数 277名

総出席数 346名

正会員数 518名(平成22年5月31日現在)

議長・副議長 中野 英満 会員 津田 修身 会員



### ○次の表彰等受賞者の紹介がありました。

- (社)日本不動産鑑定協会  
表彰規程第2条第3号 岸野 辰磨 会員 中畑 公一 会員 三浦 弘光 会員  
表彰規程第2条第4号 河井 要祐 会員  
表彰規程第2条第5号 五十田 清 会員 津島 和彦 会員 中畑 公一 会員 福田 忠博 会員

### ○議案審議

- 議案第1号 平成21年度事業報告承認の件  
西川会長から平成21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21年度一般会計、受託事業会計及び特別会計収支決算承認の件  
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、小杉茂雄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(地価公示のポイント数削減と作業量の増加及び鑑定官への対応について質問、法人税に関して固評における業務委託費が課税対象になるかとの質問)のあと異議なく一括承認された。
- 議案第3号 平成22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4号 平成22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り、北川忠志情報企画委員長から委員会事業計画案についての追加説明と新事業プロジェクトへの予算の件について補足説明があった。議案第3号及び第4号について質疑応答(平成23年度地価調査事業廃止懸念への対応について質問、情報企画委員会が行うコンサルタントに委託する内容について仕様書や業者選定、企画提案、予算限度額等について質問、新事業プロジェクトについて質問等)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5時0分中野英満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 103名(内大阪士協会61名、来賓42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。

### ○出席者の構成

	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	不明	合計
会員数	7	96	128	101	123	31	16	16	518
割合	1%	19%	25%	19%	24%	6%	3%	3%	
研修会出席者	1	24	28	28	35	7	4	0	127
割合	1%	19%	22%	22%	28%	6%	3%	0%	
総会出席者	0	5	14	16	22	7	4	1	69
割合	0%	7%	20%	23%	32%	10%	6%	1%	
懇親会参加者	0	5	12	17	16	7	4	0	61
割合	0%	8%	20%	28%	26%	11%	7%	0%	

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)

# 枚方船着場より毛馬を 経て八軒屋浜へ (前編)

湯浅 富一

昨年秋、京阪電鉄の中之島線開通を記念して、京阪電鉄とその関連会社により「中之島線&水陸歴史探訪」と銘打って大阪～枚方間に2日間限定の臨時クルーズが運航されたので、小生はこれ幸いと1日の下り便に乗船しました。戦前は国道1号線は守口より東は淀川の堤防上を併走する部分が多かったものです。徳川・豊臣時代の京街道は大坂城の「京橋口」を出て、寝屋川に架けられた「京橋」を渡り、「守口宿」「枚方宿」「淀宿」「伏見宿」を経て、「京」に通じており、「東海道五十三次」に四宿を加え「東海道五十七次」とも呼ばれています。

## 枚方宿にて

「歴史街道・枚方宿」の石碑と「東海道・枚方宿案内図」が京阪電鉄「枚方公園駅」の改札前に建っており、そこで運航関係者が乗客を迎えてくれました。すぐに淀川堤防を目指して参参伍伍歩き、堤防へ登ると、200m位先に朝の上り便が到着して、停泊している極く簡易な「枚方船着場」があり、そのあいだは「淀川河川公園(枚方地区)」が広がっており、幼稚園児が駆けっこをしていました。昔、賑わったといわれる「三十石船」「過書船」「くらわんか舟」の船影は見え、「昔の栄光今いずこ?」です。上ってきた船はすぐに反転し、泥水を跳ねあげながら、下りの航路を辿り始めました。船は、大川、堂島川、土佐堀川で見かける、お馴染みの「アクアライナー」でした。改めて諸元を覗くと、船内に、総トン数:35.0トン、実馬力:368kw、速度:8ノット、長さ:28.5m、



幅:4.9m、定員:108名、高さ:1.6m、喫水0.87mの表示がありました。船の北東方向から淀川左岸につかず離れずで、いろいろ見て行きます。

## 1. (旧) 禁野火薬庫跡

枚方市禁野本町に1896年10月より所在した旧日本陸軍の施設で、隣接した軍の施設を併せ、終戦まで拡張に拡張を重ねたものです。火薬庫であるという宿命の下、二度の大規模爆発を起こしています。2回目の大爆発は特筆されるもので、昭和19年3月1日の爆発で、天満橋に住んでいた小生は幼稚園年長組、小学校入学の直前でした。午後3時頃「ズシーン・ズシーン」と地盤を揺るがす地響きの音と大阪から東北に見える黒煙が住民を驚かせました。その内に当時は終点であった京阪電鉄が「京都行不通」を告げ、只事ではないと、当時のニュース伝達のスピードで不安に駆られました。現地関係では、死者94人、負傷602人。家屋の全半焼821戸、殿山第一小学校焼失、が報じられています。現在、良く気を付けて火薬庫跡付近を歩けば、碑や土塁等の遺跡?がかなり残っています。枚方市は「JR片町線」から火薬庫への引込線跡を「中宮平和ロード」と名付けており、3月1日を「枚方平和の日」と制定しています。

## 2. 淀川資料館

京阪電鉄「枚方市駅」より西へ約700m、府道「守口京都線」に面し背面が淀川堤防であるところに位置している、「国交省淀川河川事務所」の施設です。図書その他、ビジュアルな設備もあります。

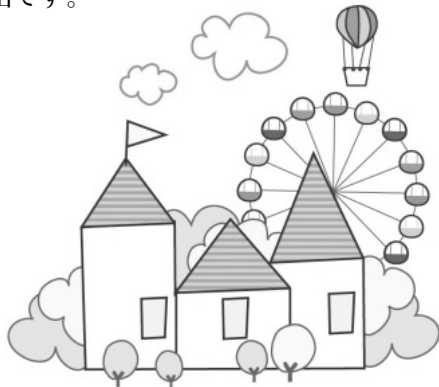
## 3. 市立枚方宿鍵屋資料館

「枚方公園駅」の西約300m、旧京街道沿いの「市立枚方宿鍵屋資料館」は平成13年7月の開館で、敷地内の主屋は文化8年(1811)築と称され平成13年に解体復元再建され、別棟は昭和3年築です。「枚方宿」関係の古文書、絵画、模型、その他が展示されており、

建物の書院、彫刻、欄間、格天井を近くに見ることができます。「宿場町・枚方」を印象づける施設です。又、近隣の方々も「建築協定」を結ばれており、雰囲気への伝承にも配慮されています。枚方市・住民の熱意が感じられます。

#### 4.ひらパー（枚方パーク）

船が枚方大橋の下を通過すると、山手側奥に遊園地の観覧車が見えてきます。これが「ひらパー」で、前身の「郡遊園地」を含めると日本最古（1910年）の遊園地と言われています。アトラクションを効果的に作り、「セーラームーン」「ウルトラマン」「仮面ライダー」「アンパンマン」「ぐるぐる王」等のキャラクターを生かして集客しています。私鉄運営の遊園地「宝塚ファミリーランド」「近鉄あやめ池遊園地」「甲子園阪神パーク」その他の多くが長期の不況、少子化、レジャーの多様化等の波に翻弄されて閉園に追い込まれている中で、健闘しています。ここで有名なのは「大菊人形展」です。上記の1910年当初より戦争中の一時期を除いて、時流に合わせたテーマを採りあげて継続してきましたが、菊人形を造る職人・菊師の後継者難のため、2005年秋で終了となりましたが、本年は1年限り「龍馬」をテーマに復活の由です。



#### 5.高規格堤防（スーパー堤防）

淀川では「高規格堤防特別区域」が多くあり、この船下りの時にも、あちこちを通過しました。（伊加賀西1・2地区、その他多く）川の歴史は洪水と治水の歴史だとも言われ、そこで「スーパー堤防」の発想ができたわけで、堤防の市街地側に盛土して堤防の幅を高さの約30倍ほどに広げるもので、万一洪水により水が溢れても、水は堤防上をゆるやかに流れるので、水の勢いにより堤防の損壊や市街地の建物へのダメージが少なく、損害を最小限に抑えるものです。堤防の盛土工事に伴う建物等の移転費用、引越費用等が補償され

るのは勿論ですが、この堤防整備の時、土地区画整理事業と連携している場合も可成りあり、その際はメリットが生じます。国交省直轄のこの事業は、近畿では大和川、関東では利根川、荒川、多摩川で行われています。

#### 6.香里園駅東地区第一種市街地再開発事業（香里園かほりまち）

船が更に下りますと、山手側に工事中の37階建の建物が見えてきました。この地区は行政的には枚方市と寝屋川市の接点で、地勢的には丘陵地が平野部に接するところであるため、坂道や階段や屈曲した道が多い地区です。香里園は明治43年4月15日（1910年）に京阪電鉄が大阪・天満橋と京都・五条大橋間に開通し「香里駅」が開設され、「郡遊園地」が開園し、菊人形が呼び物になったことに始まります。宅地分譲を目的として、遊園地は枚方に移転し、大正後期より各私鉄は沿線の優良住宅地の開発分譲を心がけ、京阪電鉄は香里園をモデルとしました。昭和7年には聖母女学院が大阪市より移転し、校舎は、著名なアントニン・レーモンド氏によるもので、国の登録文化財に指定され、生徒の登下校時には、「聖母女学院専用電車」も運行されていました。昭和9年には成田山大阪別院が勧誘されました。その後、大阪の鬼門と言える京阪沿線の第一級の住宅地として名声を馳せてきましたが、昭和33年から41年にかけて住宅公団の「香里団地」の開発により良好な住宅地の面的広がりも増しました。今回の再開発地域は駅すぐ東で、周辺部の開発に伴って交通の集中や渋滞が激しくなり、歩行にも難渋をきたすことになった地区です。地区面積は2市に跨る約26,590㎡、北から1街区、2街区、3街区の3つに分かれ、1街区は25階129戸の住宅をコアとし、商業、業務、サービス用途、2街区は8階200床の関西医科大学香里病院、3街区は37階331戸の住宅（ザ・香里園タワー）をコアとし、商業、業務、サービス用途、となっており、駅前交通広場にバスターミナルが造られ、駅から屋根つきのペDESTリアンデッキで直結されるものです。工期的には2街区・3街区を第一期とし、1街区を第2期とし整備することになっており、2街区の関西医大病院は22年7月開院、3街区のザ・香里園タワーは23年3月入居予定となっており、可成りの住戸が契約済みの由です。（次号につづく）

（ゆあさ とみかず・（株）鑑定研究所）

# 親睦行事だより

イースターフェスティバル／再度山ウォーキング

……………(小野不動産鑑定士事務所 小野慎太郎・おの しんたろう)

日帰りバス旅行……………(北川不動産鑑定事務所 北川 忠志・きたがわ ただし)

親睦ゴルフコンペ(第15回) ……(大和不動産鑑定(株) 吉川 若実・ぎっかわ なおみ)



## イースターフェスティバル(ビール飲み会)

実施日:平成22年3月4日(木)

昨年に引き続き、平成22年3月4日(木)、北区のピアホール:スーパードライ梅田で開かれたイースターフェスティバルに、希望者を募って参加しました。

前回ご紹介したように、イースターとビールとは何の関係もありませんが、とにかく旨いビールと料理で大騒ぎしたいということで、今回も約30名の会員及びその家族、友人にご参加いただきました。

参加者は、午後6時30分に会場に集合し、乾杯の後、おいしい料理を肴に飲み放題の生ビールで盛り上がります。今回は、女性歌手の歌声、愉快的ポルカの演奏のほか、オクトーバーフェストと同様に5リットルジョッキの回し飲み(衛生上の理由で紙コップを使用しましたが…)、ムカデ行進等を楽しみながら、楽しく歓談するうちに、閉会の時間がや



ってきました。

前回同様、皆さん大いに飲んで、食べて、語っての、あつという間の2時間半でしたが、程良い喧噪の中、本当に楽しい時を過ごしました。

今後も同様の企画をいたします。若干の補助があり割安ですので、ビール党の方のみならず、上品に(?)大騒ぎしたい方々も、お誘い合わせの上、奮ってご参加下さい。

## 再度山ウォーキング

実施日:平成22年5月9日(日)

再度山ウォーキングが平成22年5月9日(日)に開催されました。

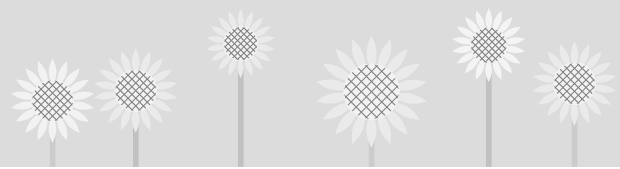
今回は、新神戸駅を起点に、布引の滝から再度公園(修法が原)を抜け、元町駅方面に至るコースで、大阪でいえば私市のくろんど池を中心とした府民の森公園に匹敵する、神戸市民が気軽にハイキングを楽しむコースを歩きます。

快晴の天候の下、午前10時に新神戸駅に集合した16名(うち小学生の女の子1名)の参加者は、数家リーダーに行程の説明を受けた後、ストレッチを行い、布引の滝を目指します。本コースは全体的には緩やかで歩きやすいコースですが、歩き始めは急な登り坂が続きます。全員まだ疲れていないこともあって、時々小休止をとりながら、約20分程で雄滝に到着、休憩です。休憩後、暫く登ると布引ダム(布引五本松堰堤)に到着。美しいダム湖と周辺の新緑を楽しんだ後は、起伏の比較的小さいコースを歩いて、正午前再度公園に到着し昼食休憩となりました。



修法が原池を中心とした緑に囲まれた公園で美味しいお弁当をいただいた後は、ほとんど下り中心の楽なコースを歩いて行くうちに、あつという間にゴールの諏訪神社へ到着、解散となりました。

山麓付近では見晴らしの素晴らしい場所が多く、美しい港町神戸の市街地を楽しめましたし、新緑の中で森林浴を堪能した楽しい一日でした。



## 日帰りバス旅行

実施日:平成22年3月20日(土)

恒例の「日帰りバス旅行」が平成22年3月20日(土)に開催されました。

今回のバス旅行は、テーマを「和歌山マリーナシティーでバーベキューを満喫する!」と題し、西川会長をはじめとした会員9名、会員ご家族及び事務所関係者12名、事務局3名、合計24名の方々にご参加いただきました。

今回は目的地が和歌山と例年に比べて比較的近いこともあって、集合時間が9時半とゆっくりなので、皆さん時間通りに集合していただきました。和歌山マリーナシティーを目指して走る車内は朝だというのに既に宴会場状態となり、大いに盛り上がった頃には会場に到着してしまいました。

和歌山マリーナシティーでは、バーベキューコンロ付のテーブルに新鮮な魚介類やお肉などの材料がすでに準備されており、参加者はそれぞれが好きな材料を網に乗せ、後は美味しく焼けるのを待って食すだけです。

原則として、飲み物に関してセルフサービスとなってしまうマリーナシティーなのですが、今回は美しいレセプタントが飲み物をどんどん目の前に持ってきてくれたこと、西川会長から差し入れていただいた高級ワインがたまたま美味しくかったこともあって、食事時間として予定していた2時間が(ホ



ントに)あっという間に過ぎてしまいました。

バーベキューを満喫した一行のうち、希望者は黒牛茶屋(和歌山県部会の名手元会長の実家である名手酒造に併設)を見学し、満喫しすぎて体力を消耗した者はマリーナシティー内の「紀州黒潮温泉」で体力の回復を待ちます。

黒牛茶屋見学組と体力回復組は午後3時半にバスで合流し、おみやげの名手酒造の秘蔵の銘酒をお土産に、無事に梅田で解散することができました。お手伝いいただいた事務局の方々、レセプタントのおふたり、その他関係各位のホスピタリティーに大感謝です。十分バーベキューを満喫することができました。ありがとうございました。

## 親睦ゴルフコンペ

実施日:平成22年6月17日(木)



平成22年6月17日(木)、つるやオープンが開催された山の原ゴルフクラブ(山の原コース)において、大阪士会第15回親睦ゴルフコンペが行われました。昨年の11月11日に同じ山の原ゴルフクラブにおいて第14回目のコンペが計画されていましたが、残念ながら雨天により中止。当日、一部のメンバーにより小規模コンペの開催が行われたため、今回が第15回ということになります。

今回のお楽しみは初めての分科会対抗戦です。ルールは各分科会の参加者上位2名のネットスコア合計が少ないチームが優勝で、順に3位まで商品があります。評価員OBからなるTeam0を含め、計11チームに分かれての対戦となりました。

当日は天候にも恵まれ、手入れの行き届いたゴルフ場でのプレーはとても爽やかでした。参加人数も年々増加し、今回は28名、次回も引き続き分科会対抗を予定していますので、みなさんお気軽にご参加ください!

では、お楽しみの順位の上位は次の通りです。個人優勝、団体優勝のダブル優勝となった鈴木信治先生、次回はどうぞお手柔らかにお願いしますね♪

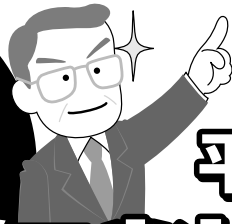
### 【個人戦】

- ・1位……………鈴木 信治 会員
- ・2位……………八家 和也 会員
- ・3位……………北川 忠志 会員

### 【団体戦】

- ・1位… 第4分科会(鈴木 信治 会員 北川 忠志 会員 関野 肇 会員)
- ・2位… 第3分科会(高田 省三 会員 瀬 弘和 会員 山下 賢一 会員)
- ・3位… 第2分科会(高野 達二 会員 中村 雄一 会員 山内 正己 会員)

# 不動産 鑑定評価 の日



## 平成22年度

# 無料相談会

府民サービス事業委員会 佐藤さゆき

府民サービス事業委員会は、不動産の無料相談会を継続して実施し、大阪府民への不動産鑑定士の認知度を高めるため活動しています。

このため、主な活動は無料相談会の実施になります。定例では、毎月第1、3水曜日に北浜の協会で行われる無料相談会があります。そして、定例無料相談会とは別に、年2回、4月の「不動産鑑定評価の日」、10月の「土地月間」に関連して無料相談会が開催されます。この4月と10月のそれぞれ1ヵ月間は、ほぼ毎週無料相談会が開催されることとなります。

4月と10月の無料相談会は北浜の協会以外の会場でも行われるため、府民サービス事業委員会では、会場を選定することも仕事の一つになっています。交通の便、人通り、会場内の設備、もちろん使用料(あまり高い場合は却下です。)などを総合的に勘案して決定されます。また、会場が決定したら、多くの相談者にお越し頂くために広告を行うことになります。ホームページへの掲載はもちろんのこと、市役所、町役場を各委員が回り、広報への掲載をお願いします。この広報記載については、スペースが空いていたら記載して頂くというもので、正直、各お役所によって温

度差はありますが、やはり、毎年、広報による広告効果は圧倒的に高いため、掲載して頂けるととても助かります。

さて、今年の4月の「不動産鑑定評価の日」に関連した無料相談会は、4月6日(火)豊中会場、4月7日(水)北浜会場、4月14日(水)北浜会場、4月17日(土)八尾会場、4月21日(水)北浜会場、4月24日(土)堺会場にて実施されました。

私が参加した堺会場は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅から徒歩約5分のビッグアイ(国際障害者交流センター)でした。今回初めて使用したこの会場は、築10年程度のため、まだ新しく、設備も充実していたのですが、駅前の人通りのある場所からは離れており、また、建物内でも少し奥ま



った位置に設営していたので、来場者数にはやや不安がありました。しかし、予想に反して、開場前から待っている相談者の方もいて、最終的には昨年10月の「土地月間」の堺会場(JR堺市駅 サンスクエア堺)を超える来場者数でした。相談のある方は、場所はあまり関係なくいらっしゃるようです。

今回の堺会場での相談者の方は比較的高齢者の方が多く、中には現在重い病気に罹り「今後のことで相談に来た」と切羽詰まった方もおり、非常にこの相談会は助かるとおっしゃっていました。

堺会場も含め、4月の各会場での来場者数合計は55人、昨年10月の「土地月間」の各会場での来場者数は合計51人だったので、若干の増加ということになります。不況の影響で相談者数は減少傾向にありましたが、少し回復の兆し

があるのでしょうか。

相談内容としては、価格についての相談が最も多く、次に賃貸借、税務その他となっています。相談時間としては、1人30分を目安にしていますが、30分では相談が終了せず、時間超過する相談者も多くいます。このような状況でも相談員の各先生方には丁寧な対応をして頂き、この結果、相談者へのアンケートでは、「親身になって相談をきいて下さった」「相談に来て良かった」等概ね高評価を得ています。

以上、無料相談会は、忙しい中時間を作って相談員をして頂いている各先生、細かなことの手配をお願いしている事務局の方に支えられて運営しています。ありがとうございます。今後とも、ご協力の程よろしくお願い致します。

(さとう さゆき・咲不動産鑑定)

## 各士業女性合同研修会のご案内

今年度も、「各士業女性合同研修会」を開催します。

研修テーマは「事業承継」、基調講演に公認会計士の根岸良子氏をお迎えします。

依頼者から相談を受けることも多い内容ですので、日々の業務に役立つことと思います。

お忙しいとは存じますが、多数のご参加を宜しくお願い致します。

日時

平成22年11月20日(土)  
(午後1時～5時予定)

場所

日本公認会計士協会 近畿会 研修室  
大阪市中央区久太郎町2-4-11  
クラボウアネックスビル2階  
TEL : 06-6271-0400

### 【根岸良子氏のプロフィール】

現在、中央総合税理士法人の代表社員と株式会社中央総合ビジネスコンサルティングの代表取締役を兼任。複数の銀行の顧問として、あるいはアドバイザーとして、長年にわたり、営業推進面、顧客相談のサポートを担う。中堅・中小企業の事業承継・M&A、企業再編資本政策のコンサルティング、個人資産家の相続対策を得意とする。事業承継とM&A関連の著書多数あり。

主催

日本公認会計士協会近畿会、全国女性税理士連盟、全国司法書士女性会、(社)大阪府不動産鑑定士協会

※申込方法など詳細については後日お知らせします。

独立開業しました

# 感謝の気持ちを忘れずに…

緒方総合鑑定 緒方 正弘

平成21年9月に独立開業しました。開業後約11カ月経ちましたが、私の事務所をご紹介します。

## 1.所在

南海高野線北野田駅から西方徒歩約15分の住宅地に所在する、自宅の一室を事務所にしてあります。独立開業するに当たり、事務所を借りることも考えましたが、資金面から断念し、自宅開業しました。住宅地で静かなため仕事に集中できますし、通勤時間もないので、今では自宅開業して正解だったと考えています。

## 2.広さ

8帖の洋室を事務所スペースとして使っています。応接スペースもなく、必要最小限の事務用品、机、本棚位しかありません。家にあって使えるものは、極力そのまま使うことにしました。複合機や事務所用電話回線を新たに導入した程度です。しかし、増える一方の書籍等が床に積み上げられてかなりのスペースを占拠していますので、それらを収納する本棚の購入を検討しています。



## 3.独立開業して

開業当初、「この時期に独立して、さぞや大変でしょう。」とか、「この大不況で独立される位ですから、余程の貯金があるのか、見込み客がいるのですね」などよく言われましたが、私は諸事情からバタバタで独立開業したため、何の準備もできていませんでした。また、「本厄」にあたる年齢で独立することもあり、何とも不安なスタートとなってしまいました。

しかし、私のことを心配して下さる方々からの紹介や依頼、思いもよらない方々からの応援などもあり、今のところは何とか生計を維持できています。人の温かさに感謝するばかりです。これからも、この感謝の気持ちを忘れず、日々精進して参りたいと思います。今後ともご指導のほどよろしくお願い申し上げます。

(おがた まさひろ・緒方総合鑑定)

## ADR特別委員会からのお知らせ

(社)大阪府不動産鑑定士協会は、公益社団法人総合紛争解決センターの運営に正会員として参加しております。

# 総合紛争解決センターにご協力ください

### 1. 総合紛争解決センターとは

「総合紛争解決センター」は、全国初の試みである総合型ADR(裁判外紛争解決機関)であり、大阪弁護士会の会館(大阪市北区西天満1-12-5)の1階にあります。総合紛争解決センターにおいては、各専門職団体が集い、その専門性を生かして民事に関する紛争の和解あっせん及び仲裁を行っており、いわば民間版簡易裁判所ともいべきものです。総合紛争解決センターの参画団体は、各種士業団体から消費者団体、自治体まで大変幅広く、現在(平成22年7月14日時点)では全21団体となっています。

### 2. 総合紛争解決センターの特徴

総合紛争解決センターでは、民事に関する紛争を少額の費用で簡易迅速に解決する法的サービスを提供することを目指しています。申立手数料は一律10,500円、解決時の手数料も15,750円(紛争解決額100万円未満の場合)であり、また、事件解決までの期日も3回を目途にしています。さらに、総合紛争解決センターの強みとして、和解あっせんの申立があると、弁護士1名に加え、各専門職団体から2名の和解あっせん人が選任され、申立事案に即した専門家による調整及び解決が可能です。

### 3. ご協力をお願い

総合紛争解決センターの申立件数は増加傾向にあり、今年度(平成22年4月1日以降)は平成22年6月末日において既に41件の申立がありました。昨年度(平成21年4月1日より3月末日まで)の全申立件数が132件ですので、今年度は昨年度を大きく上回るペースで市民の皆様にご利用いただいていることになります。

総合紛争解決センターにおきましては、さらに多くの市民の皆様にご利用いただきたく、周知活動に取り組んでおります。大阪府不動産鑑定士協会会員の皆様も、総合紛争解決センターを是非市民の皆様にご利用いただけるよう、広報活動に対するご協力をお願いいたします。

## 「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、鑑定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、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文字程度をお願いします。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、トップページの最下欄にあるメールアドレス宛、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

記念講演テーマ

# 都市の可能性は企画力にあり

講師 **安藤 忠雄 氏**

建築家・東京大学名誉教授

**経 歴**

1941年 大阪生まれ。独学で建築を学び、  
1969年 安藤忠雄建築研究所を設立。  
社会的な通念、慣習等既成の枠組みと境界を越え、新しい世界を求めて前向きに闘っている。

代表作に「六甲の集合住宅」、「光の教会」、「大阪府立近つ飛鳥博物館」、「淡路夢舞台」、「FABRICA (ベネトンアートスクール)」、「ビューリッツァー美術館」、「司馬遼太郎記念館」、「国際子ども図書館」、「フォートワース現代美術館」、「地中美術館」、「表参道ビルズ (同潤会青山アパート建替計画)」、「東急東横線渋谷駅」、「フンタ・デラ・ドガナー再生計画」など。

- 1979年 「住吉の長屋」で日本建築学会賞
- 1985年 アルヴァ・アアルト賞
- 1989年 フランス建築アカデミーゴールドメダル
- 1993年 日本芸術院賞
- 1995年 朝日賞、プリツカー賞
- 1996年 高松宮殿下記念世界文化賞
- 2002年 AIAゴールドメダル、京都賞
- 2003年 文化功労者
- 2005年 UIA (国際建築家連合) ゴールドメダル、レジオンドヌール勲章 (シュヴァリエ)
- 2006年 環境保全功労者
- 2010年 ジョン・F・ケネディセンター芸術金賞、後藤新平賞。

ローマ大学名誉博士号、同済大学 (上海) 名誉教授  
イギリス ロイヤルアカデミー オブ アーツ、  
アメリカ芸術文藝アカデミーなど名誉会員。

1991年 ニューヨーク近代美術館  
1993年 パリポンビドゥーセンターにて個展開催。



イエール、コロンビア、ハーバード大学の客員教授歴任。  
1997年より東京大学教授、2003年より名誉教授。  
著書に「建築を語る」「連戦連敗」「建築手法」「建築家 安藤忠雄」など。

阪神・淡路震災復興支援10年委員会の実行委員長として被災地の復興に尽力する。  
2000年に瀬戸内海の破壊された自然を回復させるため、中坊公平氏と共に「瀬戸内オリーブ基金」を設立。  
2004年より「美しいまち 大阪」の実現に向けて、大川・中之島一帯を中心に桜を植樹する「桜の会・平成の通り抜け」の活動に呼び掛け人として参加。  
2007年より東京湾のゴミの埋立地を緑の森にする「海の森募金」の事業委員長を務める。

**基調報告テーマ**

最近の地価動向 講師 **百合口 賢次 氏**

(社)日本不動産鑑定協会 理事・地価調査委員会副委員長

**参加者募集**  
定員**400**名  
**入場無料**

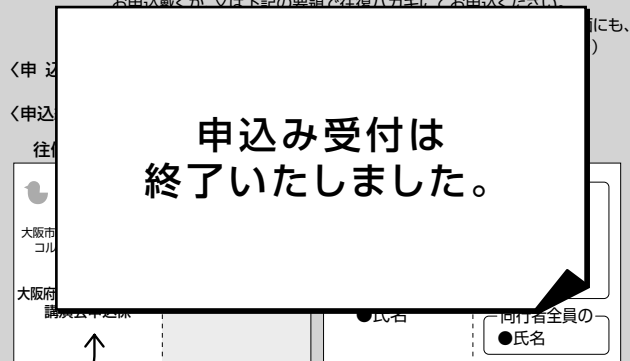
日時:平成22年**10月5日(火)**  
13:00~15:00 (受付12:00~)

場所:**朝日生命ホール**  
〒541-0043 大阪市中央区高麗橋4-2-16  
TEL 06-6202-3919



**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  
お申込ください。又は下記の要領で往復ハガキにてお申込ください。



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。

■主 催:近畿不動産鑑定士協会連合会・(財)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  
URL: <http://www.rea-osaka.or.jp/>

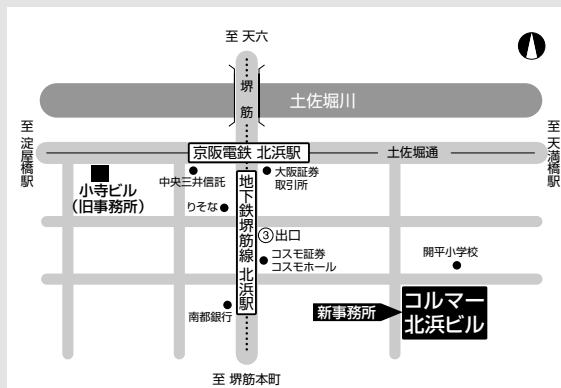
あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます



定例

# 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 地下鉄・京阪電鉄「北浜」駅下車③出口より徒歩約3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

(社)大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F  
平成22年5月1日より事務所が移転しました。



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/>

## 編集後記

第35号の特集として、6月8日に大阪市中央区のドーンセンターで開催されたシンポジウム第1部、経済学者中谷巖氏の基調講演「グローバルゼーションと日本経済の将来」を取り上げさせていただきました。氏の講演は資本主義の歴史的背景から日本人の歴史観にまで及ぶ興味深い内容であり、時間が経つのも忘れるものでした。ここに特集としてまとめさせていただきましたので、当日会場に来られなかった方々にもその一部でもお伝えすることが出来たのではないかと思います。

寄稿に関しましては、大阪自由業団体連絡協会の大阪司法書士会会長山内様より活動内容のご紹介と当協会との連携についての貴重なご意見を頂き、今後両会の新たな交流につながるものと感謝いた

します。

また、会員各位より各種原稿を頂きましたことに深く感謝いたします。

今号には臨時及び通常総会報告をはじめ、鑑定シンポジウム報告、親睦行事、無料相談会など当会の主な活動のご報告させていただきました。

平成22年の夏は参議院選が終わり、政治はますます混迷の度合いを深めています。鑑定業界も厳しい時代に直面していますが、「鑑定おおさか」が会員の方々への情報提供と親睦の場としてお役に立てるよう編集委員一同頑張っております。

第35号編集担当委員 藤原博司、杉谷知江子、富田浩二、山内正己、田畑慶裕、田村周治、大西薫、和田浩、大江文夫（順不同）



■表紙写真／

FOOD FRANCE開催中のブノア大阪から見た梅田・北ヤード(平成22年7月24日)。新名称も平成23年1月には一般投票で決まり、夜景も大きく変貌していくことだろう。

■裏表紙／右上 梅田阪急ビルより見たアクティ大阪  
中 建築中の大阪駅・ノースゲートビル(仮称)  
左下 御堂筋より梅田阪急ビルを望む

## 鑑定おおさか No.35

会報第35号／平成22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 (株)三菱電機ドキュメンテクス  
〒661-0001  
兵庫県尼崎市塚口本町6丁目12番1号  
TEL (06) 6422-1900