

鑑定おおさか

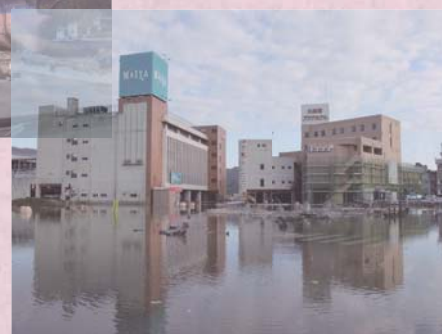
No.38



陸前高田市



気仙沼市



気仙沼市



鑑定おおさか No.38

会報第38号 / 平成24年3月発行

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

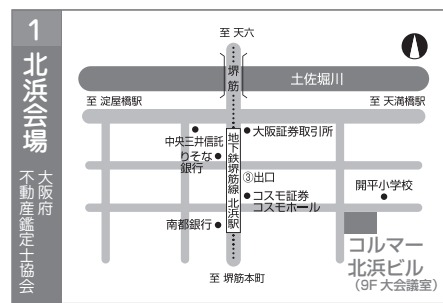
発行 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0042
大阪市中央区今橋1丁目6番19号 コルマー北浜ビル9階
TEL (06)6203-2100

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

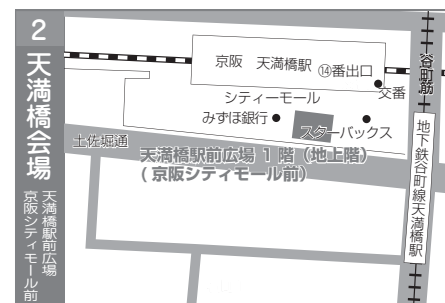
社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

不動産の無料相談会

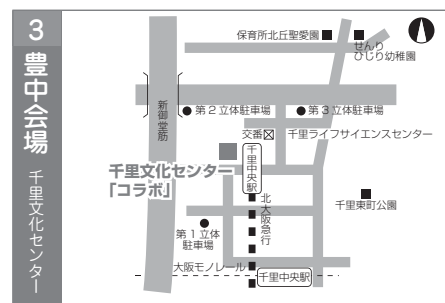
1	北浜会場	4月4日(水)・11日(水)・18日(水)・25日(水) 13時~16時 大阪府不動産鑑定士協会 (大会議室) 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9階 地下鉄堺筋線、京阪本線「北浜」駅下車3号出口より徒歩約3分
2	天満橋会場	4月7日(土)10時~16時 天満橋駅前広場 (京阪シティモール前) 大阪市中央区天満橋京町1-1 京阪本線・地下鉄谷町線「天満橋」駅
3	豊中会場	4月14日(土)10時~16時 千里文化センター (コラボ) 豊中市新千里東町1-2-2 北大阪急行線「千里中央」駅より徒歩約3分
4	八尾会場	4月21日(土)10時~16時 プリズムホール (八尾市文化会館) 4階会議室1 八尾市光町2-40 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分
5	和泉会場	4月28日(土)10時~16時 和泉市コミュニティセンター (1階中集會室) 和泉市府中町2-7-5 JR阪和線「和泉府中」駅より徒歩約10分



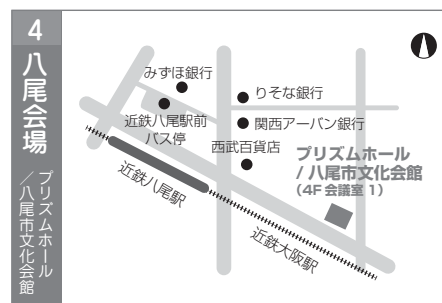
交通 地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜」駅③番出口より徒歩約3分



交通 京阪本線・地下鉄谷町線「天満橋」駅



交通 北大阪急行線「千里中央」駅より徒歩約3分



交通 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分



交通 JR阪和線「和泉府中」駅より徒歩約10分

特集・論点

地域の活性化と新たな若年層への住宅施策 2	広報推進委員会
地域活性化の鍵はパートナーシップにあり 2	関西学院大学経済学部 教授 林 宜嗣
若者に低家賃住宅を 6	神戸大学大学院人間発達環境学研究所 教授 平山 洋介

各種寄稿・行事開催・参加報告

新法人への移行方針について 9	総務委員会 関野 肇
当事者の契約事情を考慮しない鑑定書は裁判鑑定も不採用に! . . . 10	(社)大阪府不動産鑑定士協会 副会長 松永 明
第29回 不動産鑑定シンポジウム 「東日本大震災の不動産市場の動向—— 3・11といまを映像と被災地調査で検証する」 13	(社)大阪府不動産鑑定士協会 副会長 松永 明 調査研究第1委員会 仲嶋 保
津波てんでんこ 18	広報推進委員会 田村 周治
会員寄稿 四国八十八ヶ所お遍路の旅を終えて 21	武藤 幸夫
会員寄稿 だんごやの“おばちゃん”が逝った 22	津田 修身
会員寄稿 沖縄復帰前後の不動産評価の思い出 23	湯浅 富一
平成23年度土地月間記念講演会 「普段着」から町の元気を伝えてもらおう 24	広報推進委員会 田畑 慶裕
親睦行事だより 26	親睦委員会 富田 浩二 北川 忠志 横崎 博一 杉本 英樹 柴山 雅彦 小野慎太郎
大阪自由業団体連絡協議会主催 第7回「専門家による合同市民無料相談会」 30	府民サービス事業委員会 玉原 栄治
平成23年度 土地月間 無料相談会 32	府民サービス事業委員会 関 敦生
編集後記 33	

地域の活性化と新たな若年層への住宅施策

不動産・住宅は我々の生活、社会の経済動向その他あらゆる方面への影響に計り知れないものがあります。私たち不動産鑑定士の観点からは、どうしても結果としての地価の動向に目が向かざるを得ないのですが、地価のマイナス連鎖の断ち切りにも、まずあるべき経済全体の発展、地域の活性化を見据えることは重要かと考えます。今回の特集では、地域活性化に鋭い視点で提言をされている関西学院大学の林宜嗣教授と、社会維持の手段として若年層住宅問題からのアプローチをされている神戸大学の平山俊介教授より検証していただきました。

地域活性化の鍵は パートナーシップにあり

関西学院大学経済学部 教授 林 宜嗣



1.はじめに

都市や地域は民間経済活動の容れ物だ。活動に容れ物が合わなくなれば、ヒトや企業はそれを捨て、他の容れ物に移ってしまう。これを「けしからん」と言ってもはじまらない。東京一極集中やグローバル化にともなう企業の海外移転はまさにそうした過程で生じている。日本経済は厳しさを増していると言うが、地域に置き換えるとさらに深刻だ。大阪のような大都市ですら例外ではない。

「経済的な豊かさではなく、生活満足度や心の豊かさを追求すべきだ」という声も聞こえてくる。しかし、経済がいかに重要であるかは日本国内の人口移動の実態を見れば明らかだ。富山県、福井県といった北陸地方は満足度や幸せ指数では常に上位にランクされているが、若者を中心とした人口は減少している。そして、人口の転出先は関東や近畿といった満足度の低

い地域なのだ。雇用の場や高い給与は生活満足度の一つの要素にすぎないが、しかし、若い世代にとっては最優先の要素なのである。

「落ちるところまで落ちればよい」という考えがあるが、とんでもない。昔のように競争相手が少ない時代なら復活も可能であったろうが、大競争時代にある現在では、いったん落ち込んだ経済が這い上がるのは困難だ。大阪の都心部に高層マンションが次々に建設されている。これは、大阪経済の実態を反映してオフィス需要が停滞し、その結果、地価が下落し、取得可能なところまでマンション価格が下がったからである。人口減少に歯止めがかかり、大阪市の関係者は安堵しているかもしれない。しかし、大阪市の業務機能が衰退し、働く場が縮小すればマンションだって売れなくなるのだ。地域が再起不能に陥る前に、経済・産業の活性化を図ることが喫緊の課題である。

2.国は東京一極集中の是正に取り組むべき

「世界経済に占める日本の地位の低下を防ぐためにも、東京を成長エンジンとする必要があり、資源は東京に集中投入すべきだ」と考える人は多い。日本国内で元気なのは東京だけという実態を目の当たりにすると、「東京だけが頼り」という気になるのもうなずける。しかし、ここには重大な落とし穴が隠されている。

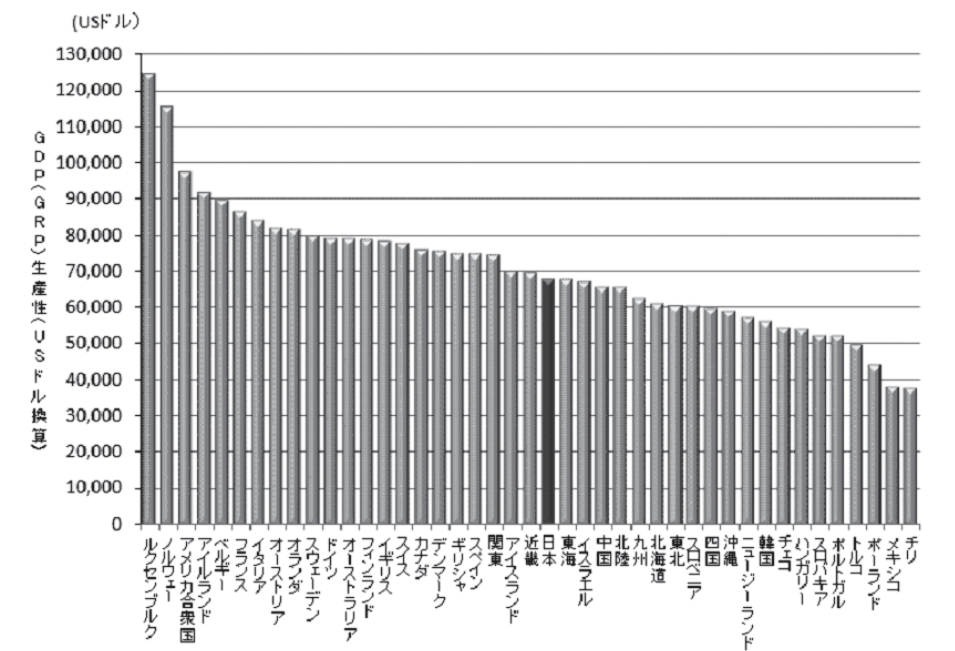
各国の最大都市人口(都市圏単位。例えば東京は05年で3,560万人)の全国人口に占める割合を見ると、ロンドン、パリ、ローマ、ニューヨークの人口の対全国比は、ほぼ横ばいあるいはわずかに低下している。80年代まで急激に割合を大きくしてきたソウルも、90年代に入ってウェイトは低下している。その中で、東京だけが比重を将来においてもさらに大きくしようとしている。このように、先進国で一つの都市にこれほど集中している日本は異常と言える。

図1は、PPP(購買力平価)ある国である価格で買える商品が他国ならいくらで買えるかを示す交換レートを用いて労働生産性を比較したものだ。日本は6万7,600USドル、OECD加盟33カ国中21位と低い。日本で最強の関東地方をこれに当てはめても、とくに上位に来るわけではない。このよ

うに低い労働生産性は国民の生活水準が低位にあると言い換えても良い。

たしかに東京は依然として膨張を続けている。しかし、地方に吸引可能な若者がいなくなれば東京は衰退を始め、一気に高齢化が進む。他地域に比べてとくに出生率の低い東京での高齢化は深刻だ。北海道では札幌に一極集中が進んでいる。だが、その実態は北海道内の他地域から人口を吸引しているだけだ。九州も同様である。働く場を失った若者は札幌や福岡に職を求めて移動しているのであり、これらの都市はいわば「避難地」なのである。北海道と九州における他地域の収縮を放置すれば、いずれは両都市ともに成長は止まり、衰退する。北海道や九州は東京一極集中が進む日本の縮図とも言えよう。

図1 労働生産性の国際比較



東京の膨張を放置して混雑解消のために財政資金を投入し続け、一方で地方の社会資本を遊休化させることは資源の無駄であるばかりか、ポテンシャルを持った東京以外の地域の空洞化を招き、日本全体の衰退に直結する。だからこそ、ヨーロッパでは一極集中の弊害を認識し、トップランナー以外の都市を各地域の成長エンジンとして強化するという道を進んでいるのである。そして、各地域が十分にその力が発揮できるように地方分権を進め、地域がバランスの強化に努めている。

「大阪都になれば活性化が進む」というのは幻想だ。東京がひとり勝ちしているのは、東京「都」だからではなく、中央集権的な規制国家である日本の首都だからであり、霞ヶ関があるからなのである。生活満足度が低く、地価の高い東京に企業活動が集中することが日本の高コスト体質を生み、国際競争力を低下させている。東京大学地震研究所はマグニチュード(M)7級の首都直下型地震が発生する確率は4年以内で70%とする衝撃の研究結果をまとめた。バックアップ機能を強化しなければならないという声が大きくなる可能性があるが、究極のバックアップは東京一極集中を緩和することであり、そのために地方分権を進めることなのである。

3. 地域をスペースから テリトリーに転換すべき

公共投資や工場誘致といった外部の力に依存して地域を維持する時代は去った。地域の構成員が発展プロセスに積極的に関わることによって、地域のニーズや需要を充足させる内発的発展に転換することが求められている。しかし、発展戦略は生産面を改善するだけでなく、地域住民の福祉水準に大きな影響を及ぼす社会的側面や文化的側面をも改善するものでなくてはならない。

社会・文化面の開発は地域住民の福祉を直接的に向上させるものであるが、同時に経済発展を実現する諸条件を整備するとともに、経済成長にともなって発生

する摩擦を除去・調整することによって、経済開発を有効、円滑に進める手段ともなるのである。つまり、経済開発とは「車の両輪」の関係にある。

内発的発展を遂げるうえで重要なポイントは、地域を住宅や企業が立地するための単なるスペース(空間)としてではなく、テリトリー(領域、なわばり)としてとらえることである。各地が競って行った工場団地の整備は外部企業へのスペースの提供にすぎないことが、持続的発展に結びつかなかった原因でもある。テリトリーはその中で経済、社会、政治というさまざまな分野で活動するアクターが、意思決定を行い、生産を組織化し、技術や知識を創出・蓄積し、相互に作用しあう場所なのである。

産業振興策の中心であった企業(工場)誘致のメリットとして強調されるのは雇用の創出や税収増加だ。しかし、それは目的ではなく結果として出てくるものである。内発的発展を遂げるためには、企業がテリトリーのアクターとして行動し、地域と企業が相互に利益を享受できる社会を築くことが求められる。にもかかわらず、テリトリーの一員として育てようとする意識が自治体には希薄である。

企業の社会的貢献の必要性が言われて久しいが、企業に期待するだけでは実現しない。資本主義経済においては、企業は利潤最大化を行動原理としているのであり、地域が企業に対して「ギブ・アンド・テイク」の関係を築く努力をしなければ、企業をテリトリーのアクターとして機能させることはできない。雇用創出や増収効果といった短期的な経済波及効果に満足し、地域産業振興のゴールと位置付けたのでは、これまでの外発的発展と何ら変わらない。企業誘致の成功を内発的発展のスタートと位置付けることが自治体には求められている。

企業を地域再生の強力なパートナーと位置づける動きがイギリスで生まれている。2010年5月の総選挙で誕生した保守党と自由民主党の連立政権は、労働党政権時に設立された地域開発のための国の地方機関(Regional Development Agency)を廃止するとともに、

地域開発はLocal Enterprise Partnership(LEP)によって行うことを宣言した。そして、10年度予算には「政府は、地方で選出されたリーダーが企業と共同で地域経済の発展を先導できるようにする」と明記したのである。

4. 地域間連携を強化すべき

ここで注目すべきは、LEPは個別の自治体を対象とするのではなく、経済機能面で一体となったエリアを対象としていることだ。経済活動は行政区域を越えて展開されているために、行政区域単位での政策では効果が上がらない。現在の都市政策・地域政策の世界のトレンドは、核都市(core city)および核都市と密接な経済的関係を持つ周辺エリアを包含する地域であるCity-Regionを対象としていることである。

大阪市には毎日、100万人以上の人が通勤目的で流入している。堺市の9万6,063人を最大に、5万人以上の通勤者を大阪市に送り込んでいる自治体は吹田市、豊中市、東大阪市という大阪府下の市だけでなく、西宮市(兵庫県)のように県境を越えて存在し、大阪府以外からの通勤者は全体の44%に達している(05年国勢調査)。大阪市は周辺地域に雇用や消費の場を提供することで都市圏の中枢性を発揮しており、大阪市の経済機能が衰退すれば、大阪市内居住者の「働く場」が減少することはいうまでもないが、その影響は大阪市内に通勤者を送っている周辺自治体の人口減少にも直結する。大阪市の大都市圏域における中枢性を維持できるかどうかは、周辺自治体を含めた大都市圏域全体の盛衰にかかわる重大事なのだ。

しかし、100万人に達する通勤流入は周辺自治体の生活機能があるからこそ可能になっている。大阪市の強みは周辺部に快適な居住環境を備えた自治体が存在していることである。郊外部の住宅地は住民に対して多様な住宅の選択肢を提供している。居住環境は住宅にとどまらない。教育、福祉、文化をはじめとした行政サービス、自然環境あるいは郊外にある洒落たレ

ストランなども居住環境を形成する重要な要素である。このように、大阪市と周辺自治体とは運命共同体なのである。経済機能と生活機能は地域発展の両輪であり、City-Regionは両輪を地域が一体となって育てようとするものに他ならない。どうすれば強いパートナーシップが築けるのか、真剣に模索する必要がある。

5. まとめ

大阪市内では中心部にマンションが増加している。居住地で課税される住民税が大きな税収源になっている現行地方税制度では、居住者の増加は大都市自治体にとってもありがたいことである。しかし、大都市がその中枢性を維持・発展させるためには、中心部の業務地区としての機能強化を目指すことがむしろ必要なのである。

大阪大都市圏全体として人口が増加している時代においては、大阪市と周辺自治体の関係は、「受益と負担の不一致」や「行政の効率化」という財政問題の範囲内でとらえることが可能であった。しかし、人口が大きく減少し、大阪大都市圏の活力が低下している今日、自治体間連携の成否は大阪の持続可能性を左右するところまで大きくなっている。

国と地方の財政制約が厳しくなり、これまでのように市場メカニズムが先行し、後追いの政策は困難になっている。しかも人口減少社会に突入する大阪においては、一部地域での人口増は他地域における人口減少を意味し、いわば「マイナス・サム・ゲーム」が展開されることになる。このことは地元財政に大きな影響を与え、これまでの「市場メカニズム先行+事後処理型」都市政策では対応できないことを示している。大阪経済の活性化という視点から、都市計画によって空間構造をどのように改善し、経済発展に必要なソフト、ハードのインフラをいかに整備するかを多面的なパートナーシップによって検討し、市場を誘導しつつ望ましい姿を実現していくことができるかが、グローバル化時代に大阪の存在を強化するためには不可欠である。

若者に低家賃住宅を

神戸大学大学院人間発達環境学研究科 教授
平山 洋介



社会の活力を維持するには、若い世代が先行世代に続いて人生の道筋を整える、というサイクルを形成する必要がある。人びとが住む場所を安定させ、家族をつくり、仕事の経験を重ね……というパターンの継起があってはじめて社会が持続する。しかし、若い世代にとって、人生の軌道は、より不安定になった。これに関して、多彩な分析と議論がある。そのなかで、見すごされているのは、住まいの問題状況である。ここでは、住宅政策のあり方が若者の状況をどのように左右し、社会維持のサイクルにどのように影響するのか、という論点をもみる(拙著『都市の条件——住まい、人生、社会持続』NTT出版・2011年を参照)。

ライフコースの不安定化

戦後日本の政府は、多くの人たちが標準パターンのライフコースを歩むという想定をもち、持家取得促進の住宅政策を展開した。人生の道筋に輪郭を与えるのは、住まいの「梯子」である。雇用と所得を安定させ、家族と子どもをもち、そして借家から持家に移り住む、という「梯子」登りのパターンが人生の社会標準を意味した。

しかし、若い世代では、標準ライフコースをたどる人たちが大幅に減った。増えたのは、親元にとどまる未婚の世帯内単身者である。離家の遅れは、若い世代の目立った特徴となった。親の家を離れたグループでは、単身者の割合が上昇した。彼らの大半は、賃貸住宅に住み続け、持家を取得しない。結婚し、家族をつくった人たちの多くは、住宅を購入しようとする。しかし、持家

の取得・維持のための経済負担は増大した。

国勢調査のデータによれば(図1)、世帯内単身者は、1980年から2010年にかけて、25~29歳では24%から41%、30~34歳では8%から26%に増え、年齢の高い35~39歳においても3%から19%に増加した。単身者の割合もまた上昇した。これに対し、既婚の世帯形成者は減り続け、その割合は、2010年では25~29歳の28%、30~34歳の50%、35~39歳の59%となった。独立した世帯を30歳代後半までに形成する人たちが約6割にまで減ったことは、若い世代のライフコースが大きく変化したことを意味する。

若者は、加齢につれて世帯内単身者から単身者、そして世帯形成者に移行し、あるいは世帯内単身者から世帯形成者にダイレクトに移行することによって、標準パターンのライフコースに乗り、住まいの「梯子」を登ると想定されていた。しかし、独立の遅い若者が増え、「梯子」登りの円滑さは低下した。

社会維持のサイクル

若年層のライフコースの不安定化という主題が重要であるのは、それが彼ら自身に影響するだけでなく、社会維持のサイクルを弱らせ、壊すからである。人口の少子化は、社会の再生産をとくに強く脅かす。その直接原因は、結婚・出生行動の変化である。若い世代では、未婚率が上昇した。国勢調査によると、2010年の30歳代の未婚率は、男性では40%、女性では28%に達した。初婚年齢は上がり続け、晩婚化が進んだ。厚生労働省の調べによれば、初婚年齢の2009年

の平均値は、男性では30.4歳、女性では28.6歳に上昇した。日本では、同棲と婚外出生が少ないことから、未婚率の上昇は少子化に直結する。晩婚化は、晩産化をもたらし、少子化を促進した。

労働市場の再編は、結婚・出生の環境変化を加速した。ポスト・バブルの雇用の不安定化は、若者の家族形成を妨げている。政府の労働政策は、雇用関連の規制を緩め、より不安定な就労を増やした。ポスト・リーマンショックの経済危機は、結婚・出生環境をさらに劣悪にした。被用者全体に占める非正規被用者の割合は、1987年から2007年にかけて、25~29歳の男性では5%から19%、同年齢の女性では23%から40%に上がった。

増大する世帯内単身者は、バブル経済の記憶が残る1990年代では、「パラサイト・シングル」と呼ばれ、「自立心をもたず、親に依存し、奢侈に耽る人たち」としてイメージされていた。しかし、1990年代末からの多数の調査研究は、労働市場の変化に着目し、親同居の成人未婚者の多くは独立世帯の形成に必要な雇用と所得を得ていないという実態を明らかにしてきた。親と同居する若者では、別居の若者に比べて、非正規被用者がより多く、所得がより少ない。

住宅政策の役割

若年層のライフコースに影響するのは、経済情勢だけではない。住宅政策の内容が若者の状況に関係している点をもみる必要がある。とくに注目されるのは、賃貸セクターの居住条件を改善せず、持家促進に傾く政策が若者の離家・結婚・子育てに必要な住宅コストを増大させ、家族形成を抑制するというメカニズムである。経済が順調に成長し、拡大した時代では、持家促進政策は、住まいの「梯子」の上方に人びとを押し上げる役割をはたした。しかし、経済の調子が崩れるなかで、若年層の「梯子」登りは停滞し、持家促進政策の効果は減退した。

若者が親元を離れ、単身者として独立するには、賃貸住宅を確保する必要がある。結婚して独立した世帯を形成しようとする人たちも、最初の住まいとして借家を探す。しかし、賃貸住宅に対する政策支援の乏しさが、若者を親の家にとどめ、結婚を減らす一因となった。

欧州諸国は、公的賃貸住宅のストックを蓄積し、家賃補助を中心とする住宅手当の制度をつくってきた。公的賃貸住宅率、公的住宅手当の受給世帯率は、2000年代前半のデータによると、オランダでは35%、14%、イギリスでは21%、16%、スウェーデンでは18%、20%、フランスでは17%、23%であった。日本では、公的賃貸住宅が6%と少なく、公的家賃補助はほとんど存在しない。民営借家の市場では、良質かつ低家賃のストックは皆無に近い。とくに家族向けの広さの住宅は少なく、その家賃は高い。

日本では、若者に対する賃貸住宅政策の貧弱さを補ったのは、企業福祉の住宅制度であった。企業は、低家賃の独身寮と社宅を供給し、家賃補助を準備した。しかし、企業福祉の充実は大企業に限られ、中小企業の被用者は住宅関連支援を期待できない。さらに、経済の長い不調のもとで、多くの企業は住宅制度を縮小し始めた。企業福祉が住宅政策を補う程度は低下した。

子どもを育てようとする世帯の持家指向は強い。持家の大半は、賃貸住宅に比べて、面積が大きく、子育てに適した環境をもつ。政府は、多数の家族の持家取得を支援した。しかし、経済環境の悪化のために、若い世帯の住宅購入は、より困難になった。世帯主30~34歳での持家世帯率は、1983年では46%であったのに比べ、2008年では30%にまで下がった。住宅を購入できない家族にとって、子育てに必要な良質の環境を得ることは難しい。住宅を購入した若い世帯では、住宅ローン返済の負担が増大し、その家計圧迫が子どもの人数制限に結びついている。

低家賃住宅から社会維持へ

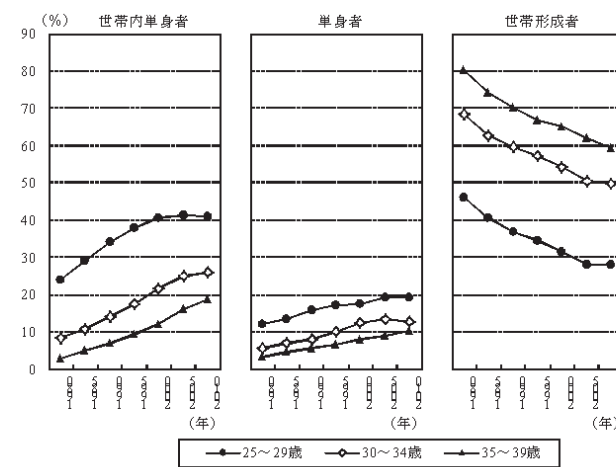
日本では、住宅政策を社会維持の手段とみなし、その役割を離家・結婚・子育てに関連づける議論は未発達である。しかし、住まいの状況は若者のライフコースの条件を構成し、住宅政策の組み立て方は社会維持のサイクルの円滑さを左右する。

必要なのは、良質かつ低家賃の住宅を増やし、若者の独立と家族形成を支える政策である。政府が助けるのは、「梯子」登りに加わった世帯形成者の持家取得である。ひとたび「梯子」を登り始めた人たちは、住宅政策の援助を得る。しかし、「梯子」の最初の「足がかり」として賃貸住宅を用意し、世帯内単身者と単身者を支援する政策が存在しない。持家拡大に傾斜した住宅政策は、若者の独立促進にはほとんど役立っていない。

欧州では、住宅政策のあり方は出生率に影響するという認識がある。欧州委員会は、「欧州人はより多くの子どもをもちたいと思っている。しかし、住宅確保の困難さを含むあらゆる種類の問題群が彼らの選択の

自由を制限する」と2005年に指摘し、出生率の回復のために住宅事情の改善が重要な役割をはたすという見方を示した。フランス、スウェーデン、デンマークなどの家賃補助は、若者の独立と出生率回復を促進する政策の一環としての位置づけをもつ。

家族をもつかどうか、子どもを育てるかどうかは、人びとが自由に選択すべき問題である。しかし、結婚と出生を望む若者が多いとすれば、そのための条件を準備する政策は必要である。社会維持のサイクルを支えるうえで、住宅政策からのアプローチは有効な手段になり得る。良質の低家賃住宅が豊富に存在すれば、離家を選ぶ若者が増加し、家族をつくろうとする人たちが増えるのではないか。若い世代の不安定さに対する社会関心が高まっている。しかし、注目を集めるのは、おもに雇用の状況である。住まいの状態が若年層におよぼすインパクトの強さは、見落とされている。若い世代の人生の軌道を支えようとするのであれば、住宅政策の大切さがより強調される必要がある。



注) 1) 世帯内単身者は、2人以上の世帯に属し、続き柄が子の無配偶者。単身者は、1人世帯の無配偶者。世帯形成者は、2人以上の世帯に属し、世帯主または配偶者である有配偶者。
2) 00・05年の国勢調査では、他の調査年に比べ、34歳以下の配偶関係「不詳」の者が極端に少なく、その大半が未婚者として集計されている可能性がある。配偶関係「不詳」の者は、例年、1人世帯でとくに多く、これを未婚者に含めると、単身者率が高くなる。この「不詳」の数が仮に他の調査年と同水準であった場合、00・05年の単身者率は図示したものより低く、世帯内単身者・世帯形成者率は少し高くなると考えられる。
3) 一般世帯人員について集計。
4) 1985年以前の2人以上世帯は20%抽出結果の数値。 5) 不明を除く。
資料) 『国勢調査報告』より作成。

図1 世帯内単身者・単身者・世帯形成者率の推移

大阪士会は平成25年4月に公益社団法人へ移行することを目指します

■移行措置の概要

社団法人大阪府不動産鑑定士協会(以下、大阪士会という)は、現時点において新制度上「特例民法法人」として旧公益法人制度と同様の権能を有していますが、平成25年11月30日までの移行期間中に移行しない法人は解散したものとみなされることになりますから、大阪士会としてもそれまでには一般社団法人又は公益社団法人のいずれかに移行しなければなりません。

■全国の士協会の移行状況

全国の都道府県不動産鑑定士協会の移行状況は以下の通りであり、多くの士協会が公益社団法人への移行を目指している状況です(平成24年2月28日現在)。

【公益社団法人に移行(又は移行予定)の士協会】

- ・滋賀県不動産鑑定士協会(平成22年4月1日移行)
- ・岐阜県不動産鑑定士協会(平成23年4月1日移行)
- ・熊本県不動産鑑定士協会(平成23年7月1日移行)
- ・東京都不動産鑑定士協会(平成23年9月1日移行)
- ・兵庫県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・香川県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・福井県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・福岡県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・岡山県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・沖縄県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・愛知県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- ・愛媛県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)
- 【一般社団法人に移行予定の士協会】
- ・山梨県不動産鑑定士協会(平成24年4月1日移行予定)

■大阪士会の移行方針について

大阪士会の移行方針としては、総務委員会を中心にメリット・デメリットを検討したうえで、理事会において審議を行い、『公益社団法人』への移行を目指すことが承認されました。

『公益社団法人』への移行を目指す主な理由としては、以下の通りです。

- (1) 現在、公益法人として活動していること
- (2) 地価調査、固定資産評価等の地方公共団体からの受託事業を随意契約で受注するためには、公益性に基づく信頼の確保が必要であると考えられること
- (3) 大阪府下における不動産鑑定士の唯一の団体として、社会貢献を通じて府民、他士業団体等からの信用を得ることが重要であること

公益認定の見込みですが、他府県において地価調査、固定資産評価が公益目的事業として認定されており、同事業を行っている大阪士会が公益認定を受ける可能性は高いと考えられます。

また現時点における大阪士会の事業内容は、十分な認定基準を満たしているものと考えており、公益認定を受けるために新たな事業を行う必要はなく、会員の皆様にご負担を強いることもありません。

なお、公益認定を取得するデメリットとしては、公益目的事業比率が50%未満になること等によって認定が取り消され、財産が没収されるのではないかとというリスクが懸念されます。

しかしながら、認定取り消しには、事前指導を経て業務改善する時間的な余裕が与えられ、認定等委員会の諮問が必要となることから、やむを得ない事情を考慮せずに直ちに認定を取り消されることはないものと考えられます。

■今後の予定

大阪士会としては、平成24年度前半に「定款変更案」の総会承認を得て移行申請を行い、平成25年4月1日の『公益社団法人』への移行を目指して手続きを進めていく予定です。

会員の皆様方におかれましては、大阪士会が公益社団法人への移行を目指すことについて十分にご理解を頂き、「定款変更案」の総会承認(4分の3以上の同意が必要)の際には是非ともご協力を賜りますようお願い申し上げます。

(せきの はじめ・関野不動産鑑定事務所)

— 当事者の契約事情を考慮しない鑑定書は、 裁判鑑定も不採用に! —

当初契約の20年間「収益試算表」を重視し、 サブリース賃料の減額を抑制した判決

(社)大阪府不動産鑑定士協会 副会長
松永 明



平成14年10月の東京高裁、いわゆる浅生判決では、鑑定評価基準の継続賃料評価手法を悉く批判され、我が鑑定業界は衝撃を受けたが、その後、15年以降の一連の最高裁判例を経て、この度、鑑定評価書不要論かと思われる継続賃料に関する高裁判決が出た。平成2年以降継続賃料評価部分の改定が一切なされていない同基準は待ったなしで見直しすべき時期を迎えたのでここに紹介致します。

(金融・商事判例No.1368(2011.6.15号)P33-)

『建物賃借人の収益確保のため賃貸借期間20年間の賃料額の約定があるサブリース契約において、当事者間の交渉による暫定的な減額合意賃料額が、契約当初からの地価下落部分を反映した結果となり、賃借人の収益確保の観点から妥当性があるとして、同賃料額を基にして相当賃料額を定めた事例』

平成23年3月16日東京高裁第17民事部判決

【賃料減額等・建物賃料請求控訴事件】

(平成22年(ネ)第6377号)原判決変更・控訴棄却(確定)

(原審:平成22年8月26日さいたま地裁川越支部判決、平成19年(ワ)第252号、同433号)

※以下、〔 〕内は筆者注釈。

〔第3 当裁判所の判断〕

3 争点(3)(賃料減額請求の当否及び相当賃料額)について

(1) 賃料減額請求の当否について

…本件予約契約及び本件契約締結の経緯のとおり、

平成元年9月ころに、〔賃借人〕が〔賃貸人〕に対し、建設協力金方式による建物建築と建物の賃貸借契約を提案してから、平成6年8月23日に本件契約の締結〔契約始期は賃借人の営業開始日である平成5年4月24日〕に至るまで、建物賃貸借期間を通じて〔賃貸人〕に多額の収益が生じることを予測した収益試算表を前提として交渉が重ねられ、この間、建築費用の見積増加より収益減少が見込まれた分について、追加賃料を設定して、当初の収益試算表による〔賃貸人〕の収益を維持する提案が〔賃借人〕からなされ、最終的に一部建築取り止め等による賃料減額分を収益から控除した収益試算表が本件契約書に添付資料…として添付され、この収益を保証するものとして同契約書添付資料…の賃料が合意されたという事情を考慮すると…本件契約における賃料額は、〔賃貸人〕の収益を、相当程度確保するものでなければならないと考えられる。】**【当事者事情分析及び賃料額決定要素の判定】**

〔「地価下落や固定資産税等の減額により、当初契約時の〕収益試算…より…負担軽減を受けたこと…「逆ざや」状態が毎年継続しており…更に拡大していること等の諸事情が認められる〔から、20年間の収支確保〕を信頼して本件契約を締結したことを考慮しても…賃料額は、平成18年4月1日の時点において不相当となった…。】**【当初契約開始時点(平成5年4月24日)との比較による平成18年4月1日時点での、約定賃料1062万2094円の不当性の判断】**

「…〔賃貸人〕と〔賃借人〕との賃料減額交渉は…20年間の賃料額の約定及びその決定に至る事情を含む本件契約締結過程を踏まえてなされたものであり、賃料減額交渉の結果合意された賃料は、当事者双方の諸事情を反映させつつ自主的に決定されたものであるから、十分尊重すべきである。そして、〔当事者間で〕平成17年2月25日に平成17年5月から平成18年3月分までの賃料として月額913万5135円が暫定的に合意されている。〔この暫定合意賃料は、保証金・敷金返済額、固定資産税・都市計画税、火災保険料といった必要支出を約定賃料から控除した当初契約時点での賃貸人の粗利益に、平成5年から平成18年間の地価下落率(▲38%(現価率62%))を乗じて、必要支出を足し合わせたものが911万8200円(計算は下記。)であることを勘案すると〕本件契約の目的、その後の経緯に照らしても、平成17年5月から平成18年3月までにおける妥当な賃料であるといえることができる。したがって、この月額913万5135円は、暫定的に合意されたものであるとしても、実質的に、本件契約における当事者間で合意された賃料としての意義を有するものと考えられ〔る。〕」**【「直近合意賃料」を平成17年2月25日・暫定合意賃料である913万5135円とする判断】**

【相当賃料額・試算根拠(高裁判判官・査定)】

当初「収益試算表」H18.4.1賃料	1062万2094円
賃貸人必要支出	▲ 666万4500円
賃貸人・粗利益(H5当初時点)	395万7594円
地価変動率(H5-H18、▲38%)	× 62%
賃貸人・粗利益(H18価格時点)	245万3700円
賃貸人必要支出	+ 666万4500円
価格時点における相当賃料額	911万8200円

「〔平成17年2月25日を「直近合意賃料」を定めた時点(経済事情の変動判定の起算点)として〕平成18年4月1日時点での賃料減額請求の当否を検討すると、〔原審・裁判鑑定人作成の〕不動産鑑定評価書によれば、経済情勢の変化に即応する変動分を表す変動率〔一般経済指標及び公租公課変動〕は〔数パーセント〕であることを参酌しても、賃料減額請求権を基礎付け

る「土地若しくは建物の価格に対する租税その他の負担の増減」又は「土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動」等(借地借家法32条1項)が生じているとは認められないのであり(その他、平成17年2月25日から平成18年4月1日までに、これらの経済事情の変動等が生じたことを認めるに足る証拠はない。)、同賃料を大幅に増減させるべき事情があるといえることはできない。】**【平成17年2月25日との比較で平成18年4月1日時点での賃料減額請求の当否を“否”とした判断】**

「そうすると、平成17年5月から平成18年3月までの賃料として暫定的に合意された月額913万5135円は、本件契約の目的等に照らしても合理的なものであり、その後の若干の経済情勢の変化や…妥当な賃料の試算額が911万8200円となること等を総合的に勘案すると、同年4月以降の賃料としては、月額910万円とするのが妥当である。】**【平成18年4月1日時点での相当賃料額の判断】**

〔解説〕

サブリースで、相当程度の「逆ざや」(約定賃料が市場賃料より相当高い)であるにもかかわらず、当初の収益確保の約束を重視して、双方の鑑定評価額より高い結論を導いているという東京高裁の判決である。

バブル真っ只中の平成元年に、賃借人は地主たる賃貸人に話を持ちかけ、平成5年に契約が開始された。建設協力金の返済や諸経費支払などの必要支出に、地主の取り分を加算して、20年に及ぶ「収益試算表」を作成し、これを基礎として当初の賃料額が決定された。平成18年4月の段階で、当初賃料額と比較すれば減額できるが、暫定的に平成17年2月に決めた賃料額は「直近合意賃料」(賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの。H20.2.29最高裁判示。)と認定し、これ以上の減額は認めなかった。一見、減額請求を認めたように見えるが、互いの暫定合意賃料をキープしており、「直近合意賃料」からの減額請求は“否”である。

興味深いのは、地価下落率を算定要素(鑑定基準

的に考えると、スライド法の「変動率」。)としたことである。当初約束の「収益試算表」の現行賃料から、価格時点たるH18.4.1の賃貸人の必要支出を控除して「粗利益」を出し、これに平成5年から平成18年までの同市における商業地・住宅地の平均地価下落率を乗じてスライドさせ、価格時点での「粗利益」を出した。これに再度、必要支出を加算して、価格時点での“当事者の契約事情(賃料額決定要素)を考慮した”相当賃料額を試算している。『約定した必要支出を超えた地主の取り分は、金額ではなく投下資本利回りとして約束され、投下資本たる地価にスライドする』という理論からだろう。利回り法なら、当初契約時の実績利回り(=当初・収益試算表におけるH18.4.1時点賃料÷当初契約時点地価)を“約定利回り”として固定して、これを価格時点(H18.4.1)地価に乗じて、純賃料を求めたと考えられる。

原審であるさいたま地裁は、裁判鑑定について、「…本件鑑定結果は一括借上げ方式による適正賃料額を算定したものであるものの、本件契約に至る経緯や賃料決定額の要素とした事情等を考慮したものであることから、本件鑑定結果の評価額をもって、直ちに本件建物の相当賃料額であるということとはできない」(下線、筆者。以下同様)と述べ、賃貸人の必要支出を下回る鑑定額を導いた賃借人側の私的鑑定については「…鑑定評価書の評価額は、本件建物をサブリース契約であることを前提に評価したものかどうか明らかでなく、仮にサブリース契約であることを前提としたものであっても、その評価は本件契約に至る経緯や賃料額決定の要素とした事情等を考慮したものであるとなっていないのであり、したがって、鑑定評価書の評価額をもって本件建物の相当賃料額であると認めること

はできない」と否定した。そして結局、東京高裁の裁判官は、鑑定評価額を相当賃料額として採用せず(いずれも、裁判所試算額を下回る、契約事情を十分に考慮せず、低い市場賃料に引きずられたもの)、独自に“約定収益スライド法”“約定利回り法”ともいうべき手法で相当賃料額を試算した。裁判鑑定をわずかに引用したのは、借地借家法32条1項の現行賃料の不当性判断要件たる「経済事情の変動」を測定する一般経済指標数値だけである。

このように、最終的な裁判の現場で、現行の不動産鑑定評価基準に則った従来型の鑑定書がその用をなしていない場面が散見される。確かに、バブル期に契約締結されたサブリースは極端な例であるといえるが、「平成7～9年」や「リーマンショック(平成20年夏)前」契約のオーダーメイド賃貸を中心とした商業用建物の賃貸借契約などは、同様な状況がみて取れる。今後の世界経済危機や、都心部でのオーバーストア状態を考えれば、比較的短期間に“賃料減額”を検討しなければならない企業も多いのではないかと。

鑑定士は、判例をよく見ながら、問題解決に応える鑑定書を作成する必要がある。事実把握や法的な判断にまで検討が及び、大変な作業と専門家責任が伴うが、「賃料」についての専門的知見を出せるのは鑑定士以外になく、働きが大いに期待されるところであろう。またそのためには、鑑定基準を判例が要求するレベルまで引き上げる必要がある。これまでの継続賃料の鑑定慣行を変更するものでもあるため、十分な議論がなされるべきであろう。

(まつなが あきら・(株)アクセス鑑定)

第29回 不動産鑑定シンポジウム 東日本大震災の不動産 市場の動向 3・11といまを映像と被災地調査で検証する

(社)大阪府不動産鑑定士協会 副会長 松永 明 調査研究第1委員会 仲嶋 保

東日本大震災で岩手県、宮城県、福島県は、ご承知のように大災害となりました。とりわけ、太平洋岸の三陸海岸沿いでは千年前の貞観地震と同程度といわれる津波被害を受け、住宅、工場などが丸ごと海にさらわれるという壊滅的な被害を被ったところが数多くあります。更には、福島県では、東京電力福島第1原子力発電所の放射能という三重苦に今なお、苦しんでいる状況であります。これらの状態の中で、東北不動産鑑定協会連合会主体で、昨年11月4日と5日、宮城県仙台市で「東日本大震災の不動産市場の動向—3・11といまを映像と被災地調査で検証する」と題して第29回不動産鑑定シンポジウム(会場:ホテルメトロポリタン仙台)が開催されました。このシンポジウムは、岩手、宮城、福島の各不動産鑑定士協会による被災地における現状と課題に関する調査、研究の成果を基に実施されたものであります。

シンポジウムの具体的内容は、第1部は基調報告として「3・11における沿岸部の被災現地報告」と題して国際興業株式会社東北支社長の松本一昭氏、「宮城県の復興計画 現状と課題」と題して日本不動産研究所東北支社の遠藤公正氏が報告を行った。第2部は、研究発表「アンケートによる震災後の不動産市場の動向」と題して地元鑑定士の報告、第3部は、鑑定士を中心にパネルディスカッションが行われた。第1部で松本一昭氏は、次のようなお話をされました。

1. 津波被害の状況

国際興業では、今回の地震発生後、直ちに航空写真撮影を自主的に開始した。震災以前に撮影した写真を比較して、津波被害の実態を調査した。岩手県から宮城県、福島県に及ぶ広範囲を調査したもので、とりわけ被害が甚大であった以下の地域について詳細の報告がなされた。

- ・岩手県大船渡市
- ・岩手県陸前高田市
- ・宮城県気仙沼市
- ・宮城県石巻市
- ・福島県新地町
- ・福島県相馬市

2. 被災地復旧・復興の現状

全壊家屋、流失したガレキは一次仮置き場(宮城県の場合、市町)に運搬され、現在は被災地には何も無い状態となっている。但し、半壊家屋・RC構造物などの解体は行われていない。(石巻市、気仙沼市等)

3. 国土交通省都市局の動き

国土交通省では、主に津波による被害状況(津波範囲、浸水深、家屋損壊状況、インフラ、施設被災等)とアンケートとヒアリングで避難行動などの実態の把握に努めている。

また、市町村の復興計画の支援のために復興計画の概略等の資料作成を実施している。

4. 土地をめぐる動き

国土地理院では、地殻変動量の分析をしたところ、水平方法(東南東)に最大5.3m、上下方法に最大1.2m沈降したとの結果を得た。

また、電子基準点の位置を最新の観測技術を用いて成果計算し、改定成果を昨年5月31日に公表した。改定範囲は、東北、関東、北陸など1都15県に及んでいる。三角点(約1900点)及び一等水準点(約1900点)は、改測作業を実施して10月31日に公表されたとのことである。境界点などの座標値を有している測量成果の補正は「PatchJGD」、数値地形図成果の補正は「DM補正ソフトウェア」を用いて座標変換することになる。

5. 建築制限の動き

震災後、各地で建築制限区域を指定していたが、徐々に解除され、被災地市街地復興推進地域へと変更されつつある。

また、東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果では宮城県不動産鑑定士協会震災土地評価委員会委員の右田貴紳氏より、報告がありました。



1. 調査目的

東日本大震災後の不動産市場の動向を的確かつ迅速に把握することを目的とする。

2. アンケート調査の実施

	第1回	第2回
実施日	平成23年6月1日	平成23年9月1日
発送数	986	977
回数数	280(回収率28.4%)	233(回収率33.8%)

3. 動向指数(DI)

DIとは、Diffusion Index(デフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等について定性的な判断を指標として集計加工した指数で、経済指標等に広く活用されている。

DIの算出方法は、各判断項目について上昇から下落までの5段階の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数を単純集計して全回答数に対する構成比率を求め所定の算式で算出する。

4. 取引件数の動向

(1) 土地の取引件数

	H23/6実感DI	H23/9実感DI	H23/12予測DI
仙台市	9.2	5.0	-0.4
沿岸北部	43.6	21.8	15.4
沿岸南部	35.7	8.8	28.9
内陸北部	20.0	2.2	9.1
内陸南部	-14.3	15.6	5.9
宮城県全体	16.0	9.0	6.6

土地の取引件数DIは、内陸南部を除いて前回6月調査を下回ったが、津波被害を受けた沿岸部は引き続き高い水準にある。特に沿岸北部では価格上昇を期待する売主の売り惜しみで取引が不成立となる事例もあり、供給不足によって旺盛な需要に対応できてないという声が多い。今後、震災復興計画による集団移転等により、被災地周辺では取引が増加するとの見方が多い。

5. 住宅地価格・商業地価格の動向

(1) 住宅地価格

	H23/6実感DI	H23/9実感DI	H23/12予測DI
仙台市	8.3	17.0	16.3
沿岸北部	37.2	28.0	15.9
沿岸南部	21.4	13.9	21.1
内陸北部	10.9	0.0	10.4
内陸南部	10.0	3.1	8.8
宮城県全体	14.0	15.9	15.4

住宅地の取引価格DIは、県内平均で前回6月調査を上回り、住宅地の供給不足等により価格は強含みである。特に気仙沼市、石巻市を含む沿岸北部の津波被害を受けた地域では、震災直後の緊急避難的取引は落ち着きつつあるものの、DI指数は高い水準にある。今後、年内に震災復興計画を策定する自治体が多く、これを踏まえた取引が増加するとの見方が強い。

(2) 商業地価格

	H23/6実感DI	H23/9実感DI	H23/12予測DI
仙台市	-12.5	4.1	-0.9
沿岸北部	5.6	9.7	-1.3
沿岸南部	0.0	-3.6	0.0
内陸北部	-6.3	-18.6	-7.1
内陸南部	9.1	-19.2	-10.0
宮城県全体	-7.4	0.3	-2.2

商業地の取引価格DIは、仙台市で前回6月調査から大きく改善しており、被災建物の修繕が進み稼働状況が改善したほか、復興需要の増加や消費の回復・拡大等が好影響を与えている。一方、復興需要の持続には慎重な見方が多く、予測DIはマイナスに転じている。内陸北部及び内陸南部では、震災による移転需要は限定的でDI指数は大きく悪化している。

6. 不動産市場における特徴的な取引 (H23・9・1時点)

(1) 仙台市

- 未だ建築資材と職人が不足しており、改善の目途も立たず事業計画に支障が出る。
- 賃貸住宅が震災後引き合いが多く、極度の供給不足が続いている。
- 震災後半年が経過し復興特需や移転需要に伴い、店舗(賃貸)の動きが活発である。
- 建築業者は3年先まで仕事が埋まっているらしく、一般客が頼むと法外な金額を要求する。
- 震災直後と比較して土地や中古住宅の取引は減少している。現金保有の需要者が一段落する一方で、融資による購入が進んでいないと思われる。
- 仙台市内では、月極駐車場の問い合わせが多く、満車となる場所が増加しているが、応援部隊向けの法人需要と思われる。
- 応急仮設住宅(県の借上げ)の賃料レベルが高すぎで、これが賃料値上げの元凶である。
- 震災直後から中古住宅及び中古マンションの引き合いが続いている。総額1000万円程度の需要が中心である。物件不足で、震災前より1~2割価格が上昇している。

(2) 内陸北部

- 震災後6ヶ月を経ても被災者からのファミリータイプの賃貸住宅の問い合わせが絶えない。小中学生のいる家庭や水産業に関係しない者は内陸部に生活の拠点を移している。



気仙沼市内の脇地区 H23.3.14

●石巻・東松山方面から、郊外住宅団地の宅地及び中古住宅の需要が増加したが、在庫物件が少ないので充分に対応できない。土地で700万円～1000万円、中古住宅で2000万円程度である。

さらに、アンケートによる震災後の福島県不動産市場動向を福島県不動産鑑定士協会 震災復興対策室の石田英之氏から次のような報告があった。

1. アンケートの調査目的

福島県では、東日本大震災の甚大な被害を被ったうえに、東京電力福島第1電発の事故で大規模な住民の避難が実施された。これら震災と原発の影響を受けて不動産市場がどのように変化したか、また予想されるかを調査することが目的である。

2. アンケート調査の実施

- ①実施期間 平成23年5月～6月
- ②発送数 約1300社
- ③回収数 230社（回収率17.7%）

3. 調査結果

福島県を東西に3分割する。

会津地方…会津若松市を中心に県の西部地域
 中通り……郡山市、須賀川市、白河市を中心に県の中央地域

浜通り……南相馬市、いわき市を中心に沿岸地域

(1) 売りの問い合わせは震災前と比べて減ったか、増えたか。

	減った(%)	ほぼ同じ(%)	増えた(%)
会津地方	32	57	11
中通り	36	34	30
浜通り	37	42	21
県全体	36	39	25

(2) 今後6ヶ月～1年間で売りの問い合わせは減るか、増えるか(予想)

	減る(%)	ほぼ同じ(%)	増える(%)
会津地方	19	62	19
中通り	24	28	48
浜通り	21	36	43
県全体	23	34	43

(3) 買い希望価格は震災前と比べて下落したか、上昇したか。

	下落(%)	ほぼ同じ(%)	上昇(%)
会津地方	36	64	0
中通り	59	39	2
浜通り	43	43	14
県全体	52	44	4

(4) 今後6ヶ月～1年間で買い希望価格は下落するか、上昇するか(予想)

	下落(%)	ほぼ同じ(%)	上昇(%)
会津地方	41	46	13
中通り	72	24	4
浜通り	20	63	17
県全体	60	29	11

(5) 意識調査結果

- 放射能の不安で資産の現金化が加速する。
- 震災被害による不安心理、不動産デフレが続く。
- 放射能の数値を気にして県外へ避難する家族が増えると思う。
- 放射能の影響で農作物が売れるかどうか心配だ。
- 農地を売り払い、他県に避難する人が出る。
- 原発の状況で不動産価値がなくなるか様子見の感はあるが、全壊判定物件の売却は増える。
- 原発の影響で縮小、廃業する企業が増えており、高所得者の県外転出が見込まれる。
- 原発が収束しない限り、不動産の通常の取引は成立しづらい。
- 買い控えが生じると思う。
- 将来の不安から不動産の買いが慎重になる。
- 耐震、免震について神経質になっており、必要以上に建物の構造の安全性を求める。
- 放射能による土壌汚染が心配である。
- 購入希望者は殆どが被災者であるので問い合わせは低額物件が中心である。

(6) 放射能に関する質問や風評被害の実例

- 放射能を理由に取引がキャンセルになった。
- 原発からの避難者の入居を拒絶した家主がいた。

- 売地や物件の放射能の数値を聞かれた。放射能を理由にキャンセル、減額交渉された。
- 埼玉県人が震災前に契約寸前まで行っていたが、震災後、福島に全く住む気が無くなったとキャンセルとなった。
- 福島市の線量が国、東電の発表により増加しているので取引がキャンセルとなった。
- 原発事故により売り急ぎの相談が多い。売却価格が下がっても急ぐ者が多い。
- ある不動産会社は、土地の販売予約が80%キャンセルとなった。

第3部では、以下の方々により今後の復旧・復興にあたっての鑑定士の役割など活発な意見交換がなされ幕を閉じた。

コーディネーター:真木芳美氏(真木不動産鑑定事務所)、パネラー:足立良夫氏(不動産鑑定士足立良夫事務所)、石田英之氏((株)アプレックス)、佐藤恒浩氏((有)ときわ不動産鑑定)、鈴木禎夫氏(不動産リサーチ・アンド・アプライザル(株))、千葉和俊氏((株)ケー・シー評価システム)



気仙沼市内の脇地区 H23.8.8

東北の悲惨な状況の直視と観光スポットへの誘い

シンポジウム2日目は、参加者80名が2台のバスに分乗し、東松山市、仙台市若林区、名取市、仙台空港などを順次現地視察へと向かった。

テレビ報道から映される数々の悲惨な映像が目に焼き付いている私にとって、予想に反して瓦礫が相当程度片付けられ、遠くから見ると荒涼たる原野が続いているように見えたが、中に入っていくと、ここは3.11前には存在していた住宅街であって基礎部分だけが残っている状態であることを直視し言葉が出なかった。ぽつりぽつりと家が残っているが、どれも1階部分を中心に大津波の爪痕で無惨にえぐられた廃墟ばかりであった。また、1カ所、小木と社だけが残っていたのは村の鎮守の森の跡のようだが、周りの家並みは完全に破壊されており、むなしい光景であった。

車中、地元鑑定士さんの話しでは、相談会でこんな廃墟となったところを買いたいという人がおられ、どのくらいかという質問にどう回答していいか困ったというお話しがあった。先を見込んだ不動産市場の非情さが垣間見られるところだ。

また、リアス式海岸となっている石巻市方面では、正

面からの津波と背後から来る津波がぶつかって「波柱」が何メートルの高さにも達した地域もあったそうである。

昼食は、日本三景の1つ「松島」へ行ったが、点在する島々が天然防波堤の役目を果たし、ここは津波被害が少なかったようだ。観光船も土産物売り場も完全復興している。

若林区では、仙台でアウトレット店の1階が水没し、全国の警察が来るまでの数日間、高級品の盗難被害があったこと、被害にあった海岸沿いの用地買収が超法規的に満額受け取ったとしても㎡当たり2万円程度のところから仙台市内の㎡当たり6～8万円の所へは到底引越できない現実を聞かされた。

最後に仙台空港を経由して仙台駅に戻ったが、仙台空港鉄道がH23.9に全線開通してアクセスが良好となった。また、仙台駅構内では、仙台名物「牛タン」をととてもおいしくいただいた。まだ仙台へ来られてない方は、是非、観光でもいいので足を運んで頂きたいと思います。これも支援となることでしょう。

(まつなが あきら・(株)アクセス鑑定)

(なかじま たもつ・堂島総合評価システム(株))

津波てんでんこ

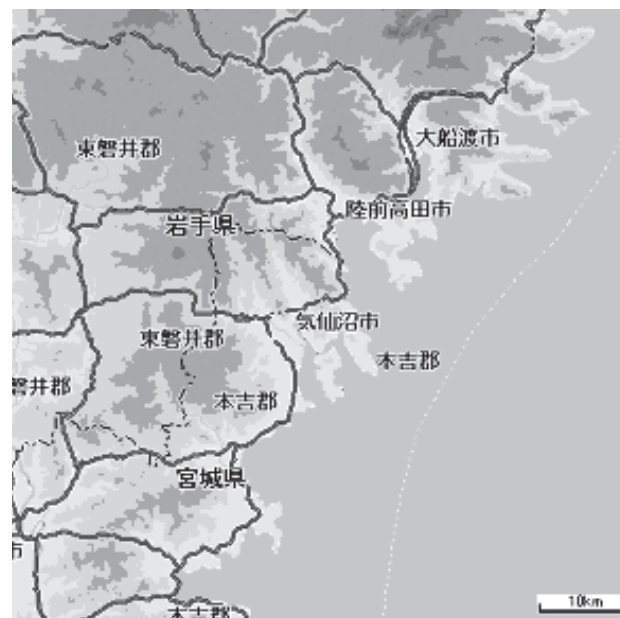
広報推進委員会 田村 周治

●はじめに

昨年10月末に、岩手県陸前高田市などを訪ねた。筆者が属しているあるグループ内の数人での2日間の弾丸旅行となった。

現地のいわて花巻空港から、レンタカーであちこち

(大船渡市、陸前高田市、気仙沼市)を見て回った。この文では、陸前高田市を中心にして、地図、写真などを示しつつ、感想を述べたい。



●地形の特徴であるリアス式海岸とは

三陸地方の海岸はリアス式海岸といわれる。このリアス式海岸とは、もともと海岸線に直角に切り込んだ河川により浸食されてできた谷が溺れ谷(谷が沈降してできた入り江)となり、鋸の歯のようにギザギザに連なっているような地形のこと。

元々、谷の周辺の沈降によって起きたと考えられていたが、最近では、最終氷期が終わったことによる世

界的な海水面上昇によると考えられるようになった。リアス式海岸の鋸の歯のように入り組んだ入り江は、水深が深いため、港として古くから使われ、沿岸漁業や養殖などの漁業が中心として営まれた。しかし、陸地部分は起伏が多く、急な傾斜の山地が海岸にまで迫ることで平地が少ないため、農業などのできない場所でもある。

●陸前高田市の概要および被災後の現状

空港から山道を走り続けていると、ぱっとなにもない平地が見えてきた。それが、陸前高田市だった。陸前高田市の概要をみよう。

陸前高田市は、太平洋に面した三陸海岸の南寄りに位置する。三陸海岸南部はリアス式海岸が続き、西

の唐桑半島と東の広田半島に挟まれた広田湾の北奥に小さな平野が広がる。広田湾奥には気仙川が流れこみ、その土砂で形成された砂浜には高田松原と呼ばれる松原が東西に続いていた。高田松原の北に中心市街地があり、広田半島には椿島などの景勝がある。



陸前高田市 市街地と高田松原(暗色の部分)



高田松原の跡地

上の地図にある高田松原(暗色の部分)は、津波で流され一本だけ松の木が残った。たまたま、地元の女性がおられて、「気持ちの良い松林だった」と。その高田松原は上の写真のような状態だ。

下の写真は、高田松原のあった地点から、北西方を望んだものだ。かつて市街地があった地区だが、なにもない状況だ。

今回の東日本大震災の場合、地震の発生から最大の津波(15mくらいの高さがあったらしい)が押し寄せたまでの間隔は約30分だった。震災での被害は、陸前高田市で死者が約2千人(市の人口23千人)だった。

高田松原の付近に立っていて、この瞬間、地震が発生したら、あの見える山へ逃げるしかない。しかし、30分であの丘陵部に到達するだろうか。



●津波てんでんこ…の意味

この三陸地方の言い伝えとして、「津波てんでんこ」というものがある。辞典から要約すると「津波てんでんこ」「命てんでんこ」とは、「津波が来たら、取る物も取り敢えず、肉親にも構わずに、各自てんでんばらばらに一人で高台へと逃げろ」「自分の命は自分で守れ」になるのだという。

●陸前高田市の復興計画のあらまし

先日、この陸前高田市の復興計画の青写真が決まったようだ。以下はその概略。

期間を8年間とする復興計画の最終案をまとめた。高さ12.5メートルの防潮堤と地盤の5メートルかさ上げにより安全を確保した上で、浸水域に中心市街地を再生する。災害遺構として道の駅高田松原を保存する。目指すまちの姿を「海と緑と太陽との共生・海浜新都市」とした。

中心市街地は、東日本大震災並みの津波が襲来しても浸水を免れるよう、高さ12.5メートルの防潮堤の

また、自分自身は助かり他人を助けられなかったとしてもそれを誰も非難しない、という不文律にもなっているとのこと。確かに、地震の発生した瞬間、高台に向かって走りだせばギリギリ助かるかもしれない。他人を心配していたら、助からない。だからこそ、「それを非難しない」という意味での「てんでんこ」なのだろう。

建造と、地盤の5メートルかさ上げにより安全を確保し、JR大船渡線より山側の地域に市街地を再生する。

各地区の状況に応じて、高田、今泉の両地区は高台移転とかさ上げ、米崎、小友、広田、長部の4地区は高台移転、竹駒、下矢作の両地区は現位置での再建か高台移転とした。

休止中のJR大船渡線については、現位置よりも北側の再生市街地側に移設する方向でJRと検討。同案は、同市議会12月定例会での議決を経て、正式決定する。

●まとめ

陸前高田市の真ん中でポツンとたっていると、今、津波に襲われれば自分は助からないなあ…と漠然と感じた。しかし、三陸海岸で暮らすということは、復興計画でみるように海からは離れられない。

三陸海岸沿いの都市では、主として漁業関連に従事して、海の側で暮らすという選択しかない。「津波の危険」といつも隣り合わせで生きるという覚悟で暮ら

している。だからこそ、復興計画は、海と共に生きる(共生)という主旨を強調している。

そして、「津波(生命)てんでんこ」という自分の生命は自分で守り他者を責めない…という思いで生きるということなのだ。

(たむらしゅうじ・(有)タムラ不動産鑑定)

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。

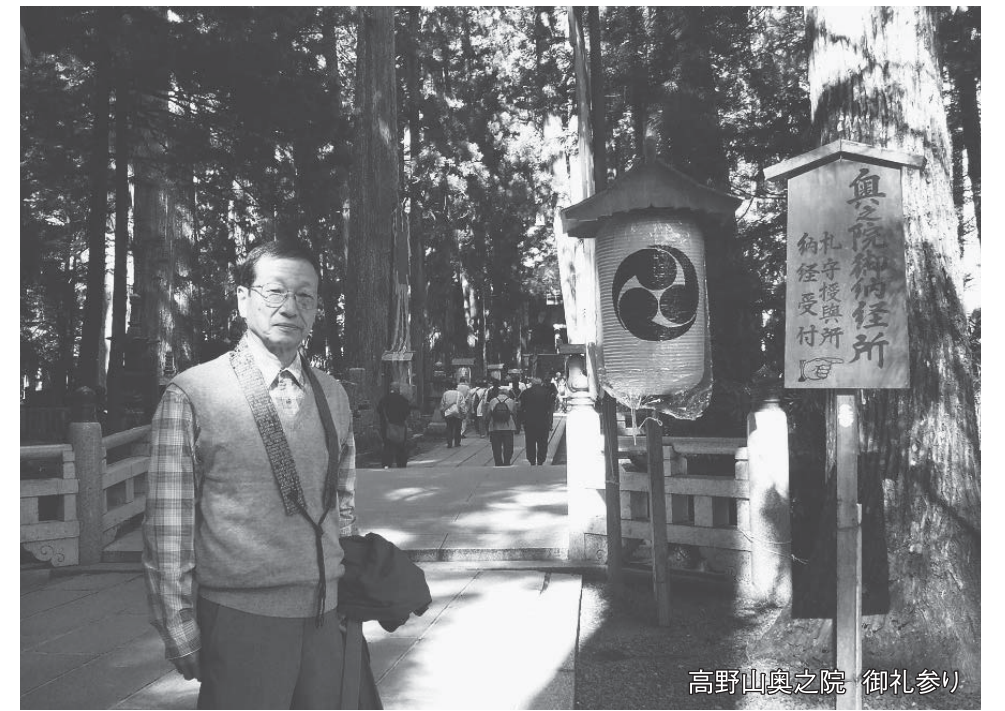
ご相談日 **毎月第1・第3水曜日**
祝日・年末年始はお休みです。

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。

会員寄稿

四国八十八ヶ所

武藤幸夫



高野山奥之院 御礼参り

お遍路の旅を終えて

平成23年9月に第1番霊山寺から第88番大窪寺に至る「四国八十八ヶ所」のお参りを終了し、翌10月に空海(弘法大師)の菩提寺である「高野山」へのお礼参りを無事終えることが出来ました。

約1,300km(三百余里)の四国遍路の旅には、歩き・車等の方法もありますが、私は妻との「バスによる団体参拝」の方法を選択し、1年間で12回(21日間・バス走行約9,000km)の日程で、年間で15万人とも言われるお遍路さんとなりました。バス遍路には「先達」と言う導師の方(その都度交代)が何時も同行されて、最初のお寺迄の片道で数時間から8時間を要する車内では、乗車時・その日の終わり時の2回のお経の唱和先導を初め、これからお参りをするお寺の説明、お釈迦様や弘法大師の教え、いろいろの仏様(仏像)、輪廻転生等についての話を熱心にされました。

各寺では参拝の作法に従い「山門」での一礼から始まって、「手洗い」で清めて、「本堂」「大師堂」の順に、ローソク・線香をあげ、納め札・お賽銭を奉納し、先達のご先導により、合掌礼拝から般若心経を含む14項目程のお経を唱える等仏前での作法を各々こなして

参拝をしました。

参拝人数が多い中で、ローソク・線香を取り出して着火・あげる等の唱和前の各作法を進めることに手間取って、慣れるまでの暫くは、バスへ戻ると疲れてぐったりでした。

お寺により「お祭りをしている仏様」が異なり、それぞれの仏像について先達が説明されるので、仏像やお姿の意味・役割等(薬師如来は災難や病気などの苦しみを救ってくれる仏様。左手に薬壺を持っている。両脇に日光・月光菩薩が、前に十二神将が居並んでいる等)にも知識が深まり、その後のお寺参りの参考にもなっております。

八十八ヶ所の札所は、「真言宗の開祖空海」が若き日に厳しい修行を重ねて万人を救う道を求めた霊場です。「私達の遍路」は弘法大師の功德をしのび、修行の足跡を辿りながら、自らを顧みて人間性を高めようと自分なりに努力し、これからの人生を考える場でもありました。更に、先達を通じて仏教に係わる多くの知識が得られて有意義な修行の旅でした。

(むとうさちお・武藤不動産鑑定士事務所)

だんごやの

“おばちゃん”が逝った

会員寄稿

津田 修身

映画「男はつらいよ」でお馴染みのだんごやの“おばちゃん”、車つねを演じた三崎千恵子さんが先般、90歳で亡くなった。昭和44年から平成8年までの全48作に毎回登場する寅さんファミリーに欠かせない人物だった。たくさんの寅さんファンと同じく、わたしも映画全作を見たひとりである。毎回入れ替わり現われるマドンナ、吉永小百合さんや三田佳子さん、十珠幸代さん、竹下景子さん、浅丘ルリ子さん、大原麗子さんらも若くてきれいだった。不思議と少し時間がたつとまた寅さんに会いたくなってくるので、何度も同じものをビデオなどで見てきた。寅さんをとりまく“さくら”や“ひろし”、“おいちゃん”らとともに、“おばちゃん”の切れ味のよいセリフやあふれる人情味がいつも心にしみる。下町の江戸っ子気質というものだろうか。第なん作だったか、みんなでハワイ旅行をするということになったときの“おばちゃん”は、おばちゃんではなくとも美人だったことを覚えている。

わたしの二人の母親、実母と義母も亡くなった三崎さんと同世代である。とりわけ三崎さんの“おばちゃん”とキャラがだぶるのがもう早4年になるが92歳で他界した義母である。義母は、若くして北海道から大阪へ出て来て、縁あって紳士服仕立てをなりわいとしていた夫と所帯を持ち3人の娘をもうけた。“おばちゃん”のつねさんと同様に、夫が営む家業を手伝うかわら、わたしの家内を含む3人の娘の育児と地方から出てきた4～5人の内弟子職人の躰けや食事一切の面倒を生涯

やりぬいた働きものである。3人の娘婿にも本当によく心配りしてくれた。それぞれの好物をよく心得ていた。“おばちゃん”と同じく、芋の煮っ転がしや茶碗蒸しは天下一品だったし、寿司づくりが得意で節分ともなれば巻き寿司を大量にこしらえてご近所に配った。わたし達の食事中は、あちら向きになって次々と精力的に調理していく義母の後ろ姿を見ていることが多かった。義母は、当然ながら洋裁も得意で、3人の娘達が子供の頃に着る洋服はたいてい、自分でデザインして縫い上げた。3人の娘がお揃いの洋服を着て並んで撮った一枚の写真を見たときには、物不足の時代に母親の精一杯の愛情と子育てへの強い意志が感じられ、熱いものがこみあげてきた。また、「来る者は拒まず」の人で、やたら来客が多く、家内が子供の頃に、朝方に目をさますと自分の知らないおばちゃんが横に寝ていたなどよく言っている。毎年としの初めに、まだ元気だった日本酒好きの義父と姉夫婦や子供達、職人さんらと賑やかに食卓を囲んだあの光景が、わたしの至福の時として、義母の人懐っこい笑顔とともに今も時折脳裏に去来する。

古希を迎えたわたしには、このようなひと時の思い出が大切な宝物のように感じ入るこの頃である。

義母を送ったとき、成すべきことを成し尽した人の安らかさをみた。

銀幕の“おばちゃん”車つねさんと大阪下町の肝っ玉母さん、義母モトさんの旅立ちにあらためて合掌。

(つだ おさみ・津田不動産鑑定士事務所)

会員寄稿 沖縄復帰前後の不動産評価の思い出

湯浅 富一

沖縄の施政権が日本に返還されたのは、昭和47年(1972)5月15日のことです。思い返せば40年昔のこととなりました。小生は復帰寸前の47年4月26日から沖縄へM社の依頼にて出張しました。復帰前後の地価とその変動予測が用務でした。渡航時に携行したのが、9×12.5cm鼠色表紙の「日本政府・総理府」発行の「身分証明書」で、これがパスポートでした。復帰まで残るは僅か十数日でしたが、円\$交換も必要でした。

大阪の行政書士のボストT氏の斡旋で那覇の宅建業併営の行政書士U氏とパートナーシップを組みました。那覇の第一印象は、①空港がアメリカ軍と民間の共用であること、②空港地域を外れると米語と日本語の派手な看板広告が立ち並んでいること、③復帰歓迎ムードで一杯であること、④右側通行であること、⑤道路幅員が広いこと、⑥乗車時間距離に比してタクシー料金が安い(税の関係でガソリンが安い)ことでした。

U氏事務所は盛況でした、それというのも宅建業併営で、その他数多く残っていた地籍整理関連業務があったためでした。U氏は100数件の自社の取引事例と70数件のU氏の連携社の取引事例を整理し、地図上への落とし込みもされて待ち構えておられました。

地図上で金網で囲まれているアメリカ軍基地の範囲を示し、まず那覇市の商業地、住宅地のそれぞれについて、最高価格地、標準価格地のエリア範囲の地価水準を教えてくれ、所員に小生を案内するように言われました。諸兄弟もそうである様に、地図と現地とのマッチングにはかなり強い小生ですが、那覇には細い道路が数多くあり、それらがショートカットをされると、自分の立ち位置がすぐには分かりづらい所もありました。

その後は、依頼者M社が沖縄本島中部以北は興味が無いので、中部南部を廻り、同様に地価水準について事務所で説明を受けました。

K立法院議員の紹介にて琉球政庁を訪問し、土地

関係担当者に価格水準等について面談し、官庁側の視点よりの説明を頂きました。その後、反対に沖縄では未施行の「不動産鑑定士」の制度について説明を求められたりしました。

政庁に程近い「奇跡のワンマイル」といわれた「国際通り」を足で確認し、書店に立ち寄り、地図や諸統計等入手しました。組織的な事例収集蓄積のシステムはないので、安いタクシーをチャーターし、お土産持参の飛び込みで数社の仲介業者に教えを乞いました。夜はホテルで地図への落とし込みに等に時間を費やし、何とか自分なりに地価系列を認識しました。

数日後にM社へ調査報告書を提出しました。かなりの費用を請求しましたが、有用な報告書だと活用された由です。

図らずも、7月に西村建設大臣に「昭和47年特別不動産鑑定士試験試験委員」に任命され、爾後の十数回の試験委員任命の嚆矢でした。8月には建設省係官に同行し那覇へ飛び、筆記と口述の試験官を勤めました。41才の小生より年長の受験者もあり口述は汗顔ものでした。

寸暇に3月に視察した地域地点の幾つかとU氏事務所を5ヶ月ぶりに再訪しました。U氏の言によれば、地価上昇は顕著でおそらく5ヶ月1割ぐらいとのことでした。その他の変化では看板その他で米語表示が観面(てきめん)に減ったこと、\$円交換レートが1\$=360円から1\$=305円となっていたことでした。尚、右側通行は復帰後も存続し、左側通行となったのは昭和53年(1978)7月30日です。

(ゆあさとみかず・(株)鑑定研究所)



平成23年度 土地月間記念講演会

▶実施：平成23年10月3日(月)

▶会場：淀屋橋・朝日生命ホール

(内容の紹介は前号の裏表紙裏にあります)



広報推進委員会 田畑 慶裕

例年10月、土地月間にちなみ、一般財団法人土地情報センター、近畿不動産鑑定士協会連合会に当会を加えた3者共催で一般市民の方を対象に記念講演会を開催しています。今回は少々趣向を変えて、施設建設やイベント頼みの地域活性化ではなく、普通の生活が続いている町で少しでも衰退を免れているところの秘密を探ろうというのが、今回の講師依頼企画の発端です。

現在の住宅地の地価は30年前の昭和57年、58年頃とほぼ同じ水準となっていますが、この頃の大阪市内を代表する商店街である駒川や千林は周辺住宅地価格の約3倍あったのに、今や1.5倍程度。いわゆる「シャッター通商店街」に至っては周辺住宅地より安いのではと言われるところも出てくる始末です。そのシャッターをものともせず、ロケを敢行しているテレビ番組が朝日放送の「せのぶら」で、ずばり、その名のとおり、リ

ポーター役の妹尾和夫氏が“ぶらり”と歩いて地元の方に声を掛けていくという番組です。もともと放送時間は平日はお昼前、再放送が超早朝の4時過ぎと、普通に仕事をしている人ではとても見られない時間帯。あとでわかったことですが、最初はやはり活気のある商店街を意図的に選んでいたそうで、お店の人や通行人からの「元気の素」が引き出せれば、下ろされたままのシャッターを画面からあえて隠さず、そのまま映すことにしたのは途中からとのこと。

主宰されている劇団事務所を訪問すると、テレビそのままの方で、最初は「なんでそんな難しいことしたはる先生の会で講師を?」。当会の説明と講演会の参加者は一般の方がほとんどであること、そして何より、今回の講演会テーマ趣旨をお伝えすると、同じことを考えておられたようで共感をいただき、講師を引き受けていただきました。

「普段着」から 町の元気を 伝えてもらおう

また、地価の動向の説明となる基調報告は今回から本部地価調査副委員長の百合口賢次先生から、地価公示大阪代表幹事に就いた若崎周先生にバトンタッチ。「転換期は来るか?」のタイトルにたくさんのグラフなどを交えた講演がなされました。(このときの資料を元にした地価の動向は当会HPにて閲覧できます。)

今回の参加者は172名(うち一般134名)、一般参加者の半分以上の申込みが前回より採用したHPから。今やハガキによる申込みは19名とごく少数派となっています。今回の特徴は申込みに対する実参加者割合が79%(通常は2/3程度)とかなり高かったことで、会場に余裕があったため、「残席があれば当日参加OK」としておけばよかったと悔やまれます。講師をどなたにお願いするか、議論の段階ではいろいろな声があがるのですが、実際に依頼する段になると、在阪でない方は難しい(移動時間やギャラの問題)とか、話が難しすぎるのではとか、知名度などの点から参加者が集まるだろうか、とか難題が降りそそってきます。今後も会員のご意見も取り入れ、次回に望みたいと考えております。



若崎 周 代表幹事

妹尾和夫氏主宰劇団パロディフライが第21回本公演

土地月間記念講演会の講師をお願いした妹尾和夫氏の本業である劇団パロディフライの本公演「桃瀬千代丸一座物語」が、去る12月3日と4日の2日間にわたり梅田芸術劇場シアター・ドラマシティで行われ、西川会長も奥様と観劇されました。今回は妹尾氏の還暦記念として、想定の大衆演劇一座と実際の劇団活動をだぶらせた芝居に仕立てられており、軽いタッチやユーモラ

スの中にも、運営や人間関係の難しさを描いた、見応えのあるひとときで、満席の会場を沸かせていました。

香港映画さながらのフラッシュバック(舞台でもよくするのでしょか?)で劇は終了、その後は妹尾氏自らの「人生晴れたり曇ったり」(テレビ番組「せのぶら」のエンディング・テーマ曲)の熱唱と、予定時間をオーバーしての大サービスでした。

(たばた よしひろ・(株)タブ不動産鑑定事務所)

●●会員参加者の声から●●

武藤 幸夫 会員

妹尾さんとの馴れ初めは「全力投球! 妹尾和夫です」(ABCラジオ。09年7月終了)で、魅力ある声とリズムで、高野嬢やリスナーとの楽しいやり取りに惹かれて。千里中央・広場での当番組のイベント(2,000人集合)へもカメラを持って出かけた程のファンの私。

ABCラジオへは昨年4月「とことん全力投球」でファン待望の復活。講演会には、テレビ「せのぶら」でご活躍中の「街歩き」に絡んだ愉快な話を期待して参加しました。

ラジオのように諷める相方もいない場面。ご自分の昔話などいつもの脱線がありましたが、聴く人を魅了して逸らされない絶妙なトークに、会場は時々笑い声に包まれました。

本題では、「町の賑わいの状況、元気な町の秘密」に関心を持たれ、「せのぶら」を通じて関西の商店街を中心に探索し、発見された多くの事柄を、楽しく聞かせて貰いました。

団地の運営に係わりの多い私には、妹尾さんが最後に「其処に住む人達の普段からの強い繋がりと、仕掛けづくりが大切だ」と強調されたことが、「元気で明るい商店街や住宅団地づくり」に共通するポイントだ、との確信を持ちながら帰路に着きました。

親睦行事だより

親睦委員会

平成24年新年賀詞交歓会

……(富田 浩二・とみた こうじ)

拡大ボウリング大会

……(北川 忠志・きたがわ ただし)

落語鑑賞

……(横崎 博一・よこさき ひろかず)

オクトーバーフェスト(ビール飲み会)

……(杉本 英樹・すぎもと ひでき)

ゴルフ大会

……(柴山 雅彦・しばやま まさひこ)

麻雀大会

……(小野 慎太郎・おの しんたろう)

平成24年新年賀詞交歓会

平成24年新年賀詞交歓会が近畿不動産鑑定士協会連合会と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/平成24年1月23日(月) 16時～19時15分
 会場/リーガロイヤルホテル 2階桂の間、桐の間
 催し/第1部 被災地支援チャリティのど自慢大会
 時間:16時～17時20分
 内容:近畿各士協会会員によるのど自慢大会
 参加者:48名
 第2部 懇親会
 時間:17時30分～19時15分
 参加者:162名(来賓77名含む)

第1部は、例年様々な分野の講師の方にご講演を頂くのですが、昨年の東日本大震災による被災地支援に役立てるため、被災地支援チャリティのど自慢大会を企画致しました。出場者は、近畿から精鋭12組13名となり、ご自慢の歌及びパフォーマンスを披露して頂きました。出場者の歌唱力は比較的高く、共通点として皆さん『歌が大好き』ということでしょう。審査員は5名で構成し、得点ボードを手にして厳正な審査及び講評を行いました。司会者の暖かい進行の中、会場には笑い声が聞こえ、楽しい時間を過ごすことができました。

※成績上位者は次の通りです。

- 優勝……北川 博正 会員(大阪士会)
- 準優勝……榎原 清一 会員(奈良士会)

- 第3位……長尾 成信 会員(大阪士会)
堀田 勝己 会員(兵庫士会)
- 会長特別賞……中崎 泰次 会員(京都士会)



優勝 北川会員



準優勝 榎原会員



第3位
長尾会員 堀田会員



会長特別賞 中崎会員



司会者

第2部は、松永副会長(大阪士会)の開会の言葉から始まり、熊澤会長(近畿連合会)、西川会長(大阪士会)の賀詞への続き、来賓祝辞は、大阪市会の大内議長、社団法人日本不動産鑑定協会の玉那覇副会長の両氏に頂戴致しました。その後、はっぴ姿による鏡開き、大阪弁護士会の林副会長のご発声の乾杯、来賓挨拶、祝電披露、第1部成績上位者による歌披露、東北名産品を賞品とした抽選会へと進行し、小野副会長(大阪士会)の閉会の言葉で幕を閉じました。懇親会は、司会者及びレセプタントのさわやかな雰囲気の中、会員等との歓談、和洋中の料理等に満足しました。



拡大ボウリング大会

平成23年9月16日(金曜日)には、千日前ファミリーボウルにおいて「拡大ボウリング大会」が開催されました。このイベントは例年80名近い参加を頂いているのですが、今回は若干少なめの47名の参加者となりました。とはいえ、親睦委員会最大のイベントとあって、ボウリング後の懇親会&成績発表会は例年どおりの超が付くぐらいの盛り上がりようでした。「え～、そんなに

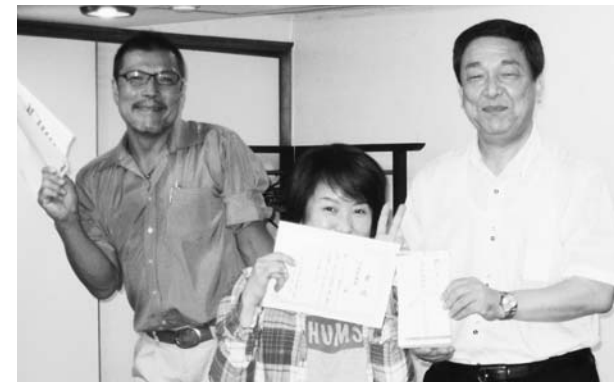
新年賀詞交歓会は、新年の挨拶を交わす祝賀会であり、大阪等の不動産鑑定士が一堂に会する数少ない場であり、各業界の方々と親交を図ることもできます。今回の義援金総額は82,827円となりました。ご出席頂きました方々、企画運営に携わった会員、事務局職員等にお礼を申し上げます。来年はより多くの会員の方々のご参加をお願い致します。

すの?」との感想も聞こえそうな飛び賞や特別賞の数々に会場は徐々に盛り上がっていきます。そして、遂にベストスリーの発表となったのですが、なんと、会員の皆様に喜んで頂く役目を担うはずの人達がまさかの上位独占! / (-_-) \

次回以降、このような事故が発生しないようなルール改正を含めて検討し、ますます皆様楽しんでいただける大会を目指しますので、次回以降もボウリング大会に是非ご参加くださいませ。

※成績上位者は次の通りです。

- 優勝 小野慎太郎 会員
- 準優勝 北川 忠志 会員
- 第3位 西川 和孝 会員



落語観賞

平成23年9月6日(火)、天満天神繁昌亭にて開催された『第81回創作落語の会』を観賞しました。参加者は厳正な抽選を行い20名。大阪天満宮の側にある平成18年に誕生したばかりの新しい寄席は開演前から超満員。それもそのはず、この日の自作ネタは全てこの会のために書き下ろされたオリジナルの新作です。笑福亭由瓶さんの演目「今日のお菓子です」を皮切りに、桂枝曾丸さん、桂あやめさん、笑福亭福笑さん、笑福亭仁智さんらの名立たる演者が次々にネタを披露し、客席は爆笑に次ぐ爆笑に包まれました。そして、大トリはテレビでもお馴染みの桂三枝さんが演目「天王寺の母」で登場。客席はより一層の熱気と爆笑に包まれ、会員の皆様もお腹を抱えて大爆笑。

日常業務で忙しく過ごされている会員の皆様も、プロの噺家による喋りを生で耳にすることが出来た今回の経験は、良い刺激になるとともに日常業務で駆使し

ている頭の、良いリフレッシュの場となったのではないのでしょうか。

普段なかなか触れることの出来ないプロの噺家の一流の芸に触れ、お腹の底から大笑いさせていただいた今回の会は、ストレス解消と頭のマッサージ(?)となった良い機会となりました。



オクトーバーフェスト(ビール飲み会)

今回で34周年の30回目を迎える、日本最長の歴史を誇るオクトーバーフェストが平成23年10月18日(火)、大阪市北区のビアホール「スーパードライ梅田」で開催されました。オクトーバーフェストとは、ビールの都、ドイツのミュンヘンで開催される世界的に有名なビール祭り「オクトーバーフェスト」を本場さながらに再現し、ビール文化を通じて、日本とドイツの交流を深める祭典で、全国各地で開催されています。

15名の参加者は午後6時30分に会場に集合し、ドイツのビアポルカ(ビアソング)の演奏にのって "ドイツ式

の乾杯"の歌「アイン プロジット」で乾杯!乾杯の後、食べ放題のオードブルを肴に、飲み放題の生ビールでしばし歓談。本場ドイツの歌手の歌声と楽団の音楽を聞きながら、頻繁に行われる「アイン プロジット」の掛け声とともに乾杯を繰り返し、杯を重ねます。前の人の肩をもつてのムカデ行進、仔豚の丸焼きを担いでの仔豚の行進、5リットルジョッキの回し飲み等を楽しもうち、あっという間に閉会の時間がやってきました。美味しい生ビールと大盛り上がりの会場の雰囲気に日頃のストレスも忘れ、本当に楽しい時間が過ごせました。



ゴルフ大会

今回のゴルフ大会は、平成23年11月10日(木)、大東市の阪奈カントリークラブで開催されました。薄曇りの天気、やや肌寒い気温の中、参加者は13名でした。大阪市内から比較的近い都市型コースで、女子プロトーナメントの栄誉あるゴルフ場です。ラウンド中に見える紅葉は、スコアメイクの気分転換に十分でしたが、カーブ、勾配が多い阪奈道路を走行するため、参加者は体調維持に苦労しました。

クラブハウスはモダンな造りで、昼食、懇親会及び表彰式も、穏やかな雰囲気の中で行われ、日常の業務を忘れることができました。今回、初参加者が1名でしたが、次回も沢山の会員のご参加をお待ちしています。

※成績上位者は次の通りです。

- 優勝 …… 増田 修造 会員
- 準優勝 …… 鈴木 信治 会員
- 第3位 …… 八家 和也 会員
- ベスト …… 瀬 弘和 会員



麻雀大会

平成23年10月1日(土)、午後1時より麻雀クラブ「新北浜」で麻雀大会が開催されました。

参加者は計24名(本会及び近畿不動産鑑定士協会連合会会員12名、NPO法人近畿定期借地借家権推進機構会員12名)、半チャン3回戦で順位を競います。賑やかな卓、真剣勝負の雰囲気が漂う卓と様々ですが、お寿司を口にして、全員が楽しく打ち続ける中時間は経過し、午後6時頃表彰式を終えて解散となりました。

※成績上位者は次の通りです。

- 優勝 …… 野村 国世 氏(近畿連合会)
- 準優勝 …… 川口 爲之 氏(近畿定借機構)
- 第3位 …… 国川 正宗 氏(近畿定借機構)



第7回 専門家による 合同市民無料相談会

府民サービス事業委員会 玉原 栄治

平成23年12月2日(金)、毎年恒例となりました大阪自由業団体連絡協議会主催(共催:大阪市、後援:大阪府)の第7回合同市民無料相談会が大阪市立北区民センターにて実施されました。

大阪自由業団体連絡協議会は、大阪弁護士会、日本公認会計士協会近畿会、大阪公証人会、近畿税理士会、日本弁理士会近畿支部、大阪府行政書士会、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会、大阪府社会保険労務士会、そして我々大阪府不動産鑑定士協会の10資格者団体から構成されています。年数回各団体の代表者が集まり、共通のテーマを決め協議・情報交換を行い、相互の研鑽と理解、親睦を通して各団体間の相互連携を図ることを主目的としています。また、協議会による企画の目玉として、平成17年度より合同市民無料相談会を開催しており、今回で7回目になりました。

従来、各資格者団体が個別に有料・無料の各種相談会を行い、それぞれ成果を上げている事は周知の事実ですが、複雑化・多様化しつつある現在の社会情勢下において、相談者の意識の変化、ニーズの多様化には著しいものがあります。併せて相談者の社会生活においても法律、税金を始め専門家のアドバイスを複合的に必要とする場面が増えてきているものと思われます。合同市民無料相談会ではこれらを踏まえ、各団体単独の相談会ではなしえない、ワンストップサービスに対応すべく資格者団体が一同に会し、一体となって法律や税金、不動産など幅広い分野の相談を連携して行い、一般市民の悩み、相談事を一挙に解決する事を目的としております。

なお、合同市民無料相談会は毎年当番会が決まっており、主として準備、運営を行います。今年は大阪土地家屋調査士会さんでした。誠に疲れさまでした。



たくさんのブースが並ぶ会場

■実施概要報告

団体名	相談員数 (名)	受付等担当 者数(名)	単独相談 件数	合同相談 件数	主な相談種目 ※()内は件数
大阪弁護士会	9	7	40	11	①家事 (11) ②不動産 (16) ③損害賠償 (6) ④債権債務 (4) ⑤労働 (3) ⑥交通事故 (2) ⑦サラ金 (2) ⑧消費者 (1) ⑨医療 (1) ⑩その他 (5)
近畿税理士会	4	1	11	2	①所得税 (5) ②相続税 (1) ③資産税(譲渡)(2) ④資産税(相続)(3) ⑤資産税(贈与)(1) ⑥その他 (1)
大阪司法書士会	3	0	6	5	①相続関係 (8) ②抵当権抹消 (1) ③多重債務 (1) ④共有登記関係 (1)
大阪公証人会	1	1	2	0	①遺言・相続 (1) ②貸金 (1)
(社)不動産鑑定士協会	2	1	1	1	①価格水準(底地)(1) ②相続税 (1)
大阪府行政書士会	1	1	0	0	
大阪府社会保険労務士会	3	0	6	1	①老齢年金 (2) ②遺族年金 (1) ③障害年金 (1) ④国民年金 (1) ⑤国民年金基金 (1) ⑥年金加入流れ (1)
大阪土地家屋調査士会	3	4	4	0	①土地境界線 (2) ②土地売買 (1) ③確定測量 (1)
所在地	26	15	70	20	90

第1回目では各種メディアで取りあげていただき注目を集めた結果、200名を超える相談者が来訪され、多少の混乱もみられましたが、2回目以降からは60~70名ほどで定着しております。ようやく認知度も上がり、市民の皆様にも浸透しつつある無料相談会なので、今後も相談実績を上げていくために、毎年大阪自由業団体連絡協議会の会議において各団体とも知恵を絞っております。低コストかつ有効な周知方法があれば是非ご一報下さい。

最後に、今回の実施状況ですが、相談件数としては全体で75件と、ここ数年と比較してまあまあの件数となりましたが、当不動産鑑定士協会への相談は2件(うち1件は税理士会との合同相談)と例年の如くやや残念な結果となっております。これは相談内容としてやはり法律関係の相談(弁護士)が圧倒的に多く(相談員の人数も鑑定士2名に比較して12名と段突に多いのです)、次に税金関係(税理士)が多いというのが例年の実情です。常時忙しい弁護士、税理士以外の相談員はかなり手持ち無沙汰となるのですが、中には暇な時間を利用して他の専門家に相談を行う資格者も散見されました。確かにわれわれ専門家から見てもたった一日で自分の抱えている相談事を解決する機会は

■アンケート 集計結果

※1 アンケート回答総数 67名
※2 ()内は割合(%)

- 1. 住所**

所在地	大阪市内	大阪市外	他府県	無記入	合計
人数	36(54)	19(28)	2(3)	10(15)	67
- 2. 年齢(延べ人数)**

年代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無記入	合計
人数	1(1)	2(3)	14(21)	14(21)	22(32)	11(16)	4(6)	68
- 3. 性別(延べ人数)**

性別	男性	女性	無記入	合計
人数	42(63)	21(31)	4(6)	67
- 4. 職業(延べ人数)**

職業	会社員	自営業	公務員	主婦	アルバイト・パート	無職	無記入	合計
人数	14(21)	9(13)	3(4)	14(21)	12(18)	5(7)	10(15)	67
- 5. 本日の相談会を何でお知りになりましたか**

回答	広報誌	新聞	テレビ・ラジオ	チラシ	駅等のポスター	その他	無記入	合計
人数	18(25)	0	0	31(44)	7(10)	11(15)	4(6)	71
- 6. 相談した結果について**

回答	非常に良かった	よかった	普通	悪かった	非常に悪かった	無記入	合計
人数	37(55)	18(27)	5(7)	1(1)	0	6(9)	67
- 7. 今後の相談会の実施について**

回答	続けて欲しい	どちらでもよい	無記入	合計
人数	61(91)	1(1)	5(7)	67

■その他ご意見

- ・詳しくご説明いただきありがとうございました。今後とも相談会を続けてください。
- ・本当に良かったと思う。これからも絶対に必要であり、今後ますます必要だと思われる。
- ・今度はいつ頃でしょうか?
- ・親切に相談にのっていただき、こちらに伺って良かったと思います。
- ・大変参考になりました。ありがとうございました。
- ・もう少し具体的な説明がほしかった。
- ・聞き取りづらかった。
- ・大変参考になり良かったです。
- ・合同で話を聞いていただけるシステムが解決が早く、大変良いと思います。
- ・ちょっとしたアドバイスで安心しました。
- ・このような相談会をもっと宣伝してほしいです。たまたま駅のポスターを見て知りました。
- ・ありがとうございました。ただ、30分では短かすぎました。
- ・丁寧に教えていただき参考になりました。
- ・合同なので良かったです。
- ・親切丁寧よい先生です。よくわかりました。
- ・親身に欠ける気がします。
- ・日中仕事等があるため、休日・夜間にこのような相談ができるのか?できるのであれば公報してほしい。
- ・費用を払って弁護士さんに相談しなくても分かりやすい説明をしていただいたので、何かあった時は安心だと思いました。
- ・今日、相談してみても色々アドバイスを受け参考になりました。

そうそうありませんよね。私も不謹慎ながら来年は、何か悩み事があれば隙を見て他業種の先生にまとめて相談しようかなと思ったものです。

このように内部の専門家から見ても大変有意義に思えるこの合同市民無料相談会が、今後市民の皆様に対してより一層定着し、益々充実し、普及していけるよう、祈念しております。

(たまはら えいじ・(有)アプレイザルカンサイ)

平成23年度 土地月間 無料相談会



府民サービス事業委員会 関 敦生

平成23年10月、土地月間の無料相談会が実施されました。今回は府民サービス事業委員会の委員として、無料相談会に参加した体験談をご報告させていただきます。

府民サービス事業委員会の活動内容の一つであり、メインともいえるのが無料相談会の開催です。そのうち「定例無料相談会」はすでにご存知の通り北浜の協会が毎月第1と第3の水曜日に実施されています。この定例の無料相談会とは別の会場で行われるのが、「不動産鑑定評価の日」がある4月、「土地月間」がある10月です。

今回「土地月間」の無料相談会は、協会会場10月5日(水)、12日(水)、19日(水)、26日(水)、豊中会場10月4日(火)、守口会場10月8日(土)、河内長野会場10月20日(木)、堺会場10月25日(火)で開催されました。

各会場の利便性や、当日の天候等で相談者数は異なりますが、今年は8会場合計で相談員数37名、相談件数32件、相談者数39名でした。

さて、ここまで知ったかぶりで書いておりますが、私は去年7月に兵庫県不動産鑑定士協会から大阪府不動産鑑定士協会に移籍してきたばかりで、大阪では初めての無料相談会となります。

今回豊中会場で受付担当として参加させて頂きました。協会を離れ、外部の会場で行う無料相談会というのは初めての経験です。例年と比較すると、今回は平日が中心ということも影響し、相談数が少なく不調だったようですが、設営の手際良さや、来場していただいた方への対応など、さすがのノウハウに感服しました。

個人的な感想としては、継続して無料相談会を行う



と、相談件数全国トップレベルを誇る大阪でも、開催場所の固定化や、景気の影響などにより、どうしても相談件数の波があるのかなと思います。

委員会としては、限られた予算の中、可能な限り土曜日もしくは日曜日開催にすることや、引き続き広報に注力し、周辺市町村への掲載依頼及びフォローを行うこと、そして新たな集客が見込める開催場所の選定などにより、さらなる府民サービスを模索しております。質を求めるか量を求めるかと云う議論はあるでしょうが、相談件数から見ても認知度は確実に高まってきたことは言えるでしょう。今後も無料相談会を通じて不動産鑑定士業界団体として社会貢献できればと思います。

最後になりましたが、無料相談会の実施にあたって、会員の皆様のご理解とご協力に対して、重ねてお礼申し上げます。ありがとうございました。

(せき あつお・(有)関不動産鑑定事務所)

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします



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



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

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

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

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等もお待ちしております。
- 協会宛、郵送またはメール(main@rea-osaka.or.jp)でお送りください。
- 寄稿文は1,000文字程度をお願いします。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。

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

◆ 編 / 集 / 後 / 記 ◆

鑑定おおさか38号をお届けいたします。

以前にも当誌で地方と都市の格差の問題を取り上げたことがありましたが、様々な提言やアイデアが出されるにもかかわらず、この問題は拡大の一途を辿っているように見えます。地価の動きは地域の発展、活性度と大きく関わっています。経済的な裕福さや利便性とは別物の「満足度」や「幸せ指数」を物差しにする見方も否定はできませんが、「幸せ指数」で衰退の流れを止めることは無理なようです。当号では私たちの不動

産を見る目を広げるべく、今までと少し異なった視点で

これらの問題への専門家のご意見を頂きました。

最後になりましたが本号の発行にあたり寄稿を頂いた各先生方、活動報告をお願いいたしました各委員会の皆様、ありがとうございました。

第38号編集担当委員 田畑慶裕、吉川若実、熊ヶ谷一幸、田村周治、藤原博司(順不同)