

鑑定おおさか

No.58



■表紙写真/通天閣、
藤田美術館
■裏表紙写真/日本生命淀屋橋ビル



鑑定おおさか No.58

会報第58号/令和4年12月発行

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

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

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

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

定例

不動産鑑定士による 無料相談会

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

ご相談日

毎月第1・第3水曜日

祝日・年末年始はお休みです。

時間

13:00～16:00 予約不要

受付は15:30 までに窓口へお越しください。

場所

(公社)大阪府不動産鑑定士協会

大阪市西区阿波座1-6-1 JMFビル西本町01 8F

WEB 相談

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

※裁判中の案件のご相談はお受けいたしません。※相談内容の録音はお断りいたします。
※ご相談は30分を目安をお願いいたします。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。



公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

TEL 06-6586-6554 URL <https://rea-osaka.or.jp/>

鑑定おおさか第 58 号 もくじ

特集①

「関西の経済情勢について」・・・2 財務省 近畿財務局長 岩元 達弘

特集②

うめきた地区(大阪)の都市魅力創出の取り組み・・・10 三菱地所(株) 関西支店 和田 穂奈

特集③

一大阪の持続可能な
ウォーターフロント活性化による地域価値の向上・・・16 (公社)大阪府建築士会 理事 高原 浩之
(株)HTAデザイン事務所 代表取締役

行事開催・参加報告・各種寄稿

会員寄稿
裁判所鑑定作成上の留意点等について・・・22 エイチ・ピー・ユー廣内不動産鑑定(株) 廣内 禎介

課税庁が通達を否認して
鑑定評価を採用した最高裁判決について・・・27 広報委員会 吉村 一成

第36回不動産鑑定シンポジウム・・・33 研修委員会 古谷 廣道

令和4年度土地月間記念講演会・・・37 広報委員会 山口 知彦

長居公園へようこそ・・・38 広報委員会 中村麻貴子

独立開業しました
『古希の春
「七十路の春こゆるまで生きたれど馴れこし世には猶飽かずけり」・・・40 石黒不動産鑑定事務所 石黒 健二
与謝野礼蔵』

独立開業しました
「きっかけはコロナ」・・・41 エニーズ鑑定(株) 横地寿美子

独立開業しました
「感謝を忘れず、誠実に」・・・42 (株)飯嶋不動産鑑定士事務所 飯嶋 信悟

独立開業しました
～「終わり良ければすべて良し」の気持ちで～・・・43 とみおか不動産鑑定 富岡 英明

令和4年春の褒章について・・・44 広報委員会 富田 浩二

令和4年度通常総会開催報告・・・45 総務財務委員会 今井 牧子

令和3年度土地月間
令和4年度不動産鑑定評価の日無料相談会の報告・・・47 府民サービス事業委員会 山本祐一郎

無料相談会 Q&A VOL.3・・・49 広報委員会

編集後記

特集 1 「関西の 経済情勢 について」

財務省 近畿財務局長
岩元 達弘

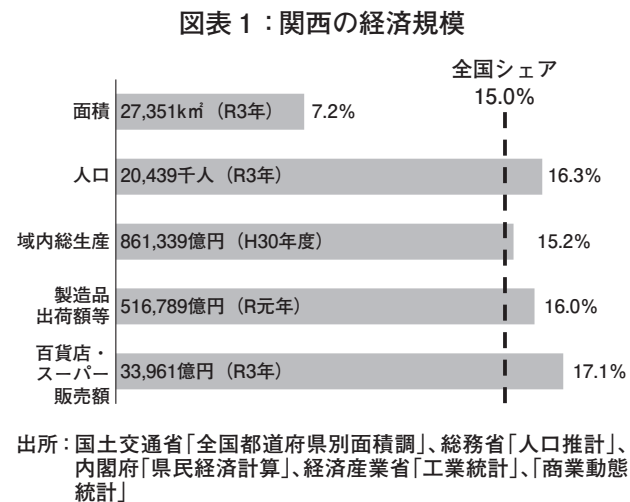
1. はじめに

今年7月に、2025年大阪・関西万博の開催まで1000日を切りました。足もと、万博開催に向けた取組みが加速しており、また、昨今のカーボンニュートラルやDX（デジタルトランスフォーメーション）などの流れも相まって、関西の経済情勢の変化は、ますます目が離せないものとなっています。

さて、今回は、関西経済について、過去の長期推移やコロナの影響、2022年の経済情勢を振り返ってみるとともに、今後の関西経済について、大阪・関西万博への期待を含めて述べていきたいと思います。

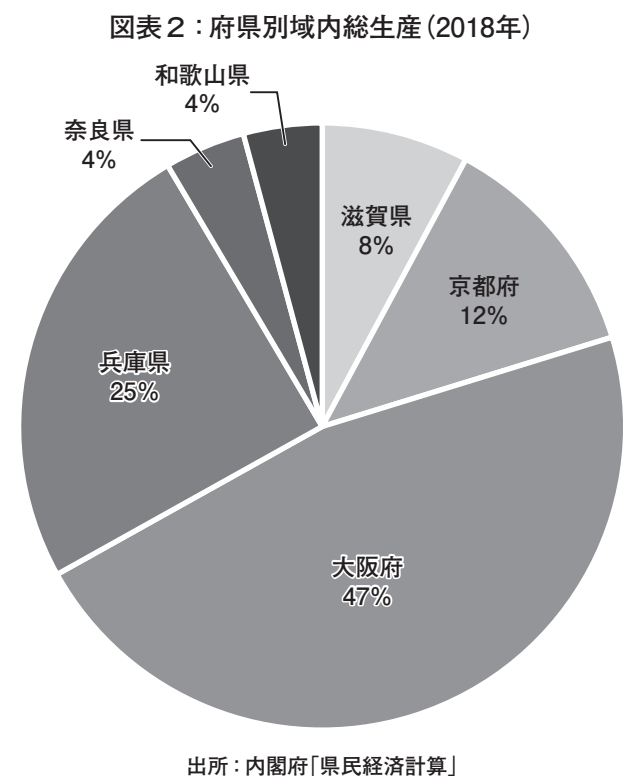
2. 関西経済の構造

関西（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県）の経済動向をみるにあたって、まずは経済規模や特徴を確認したいと思います。総面積は27,351km²と全国



国内総生産（GDP）の15.2%を占め、その他の経済指標をみても、概ね全国の15～20%の規模となっています（図表1）。

域内総生産を府県別にみますと、大阪府が半分弱を占め、大阪府、兵庫県、京都府の3府県で8割強となっています（図表2）。産業別では、第1次産業が0.4%、第2

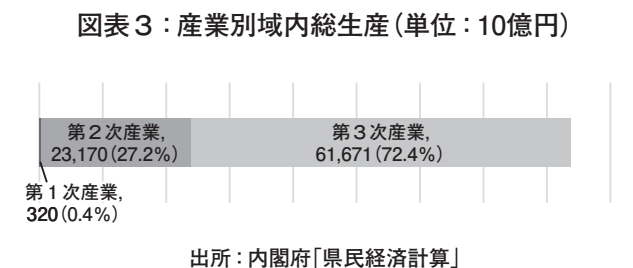


次産業が27.2%、第3次産業が72.4%となっています（図表3）。

また、製造品出荷額の業種別構成比をみると、近畿は化学や鉄鋼など素材型のウェイトが高くなっており、規模別では中小企業のウェイトが高くなっています（図表4）。

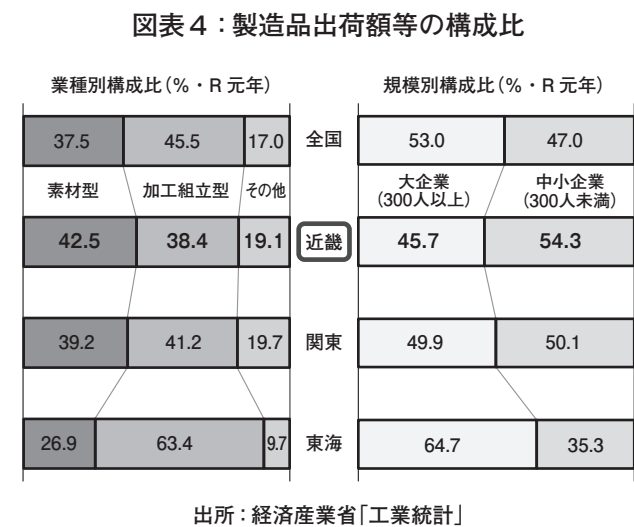
3. 関西経済の長期推移

関西経済の全国シェアを長期的にみますと、前回の万博が開催された1970年度までは上昇し全国の約19%を

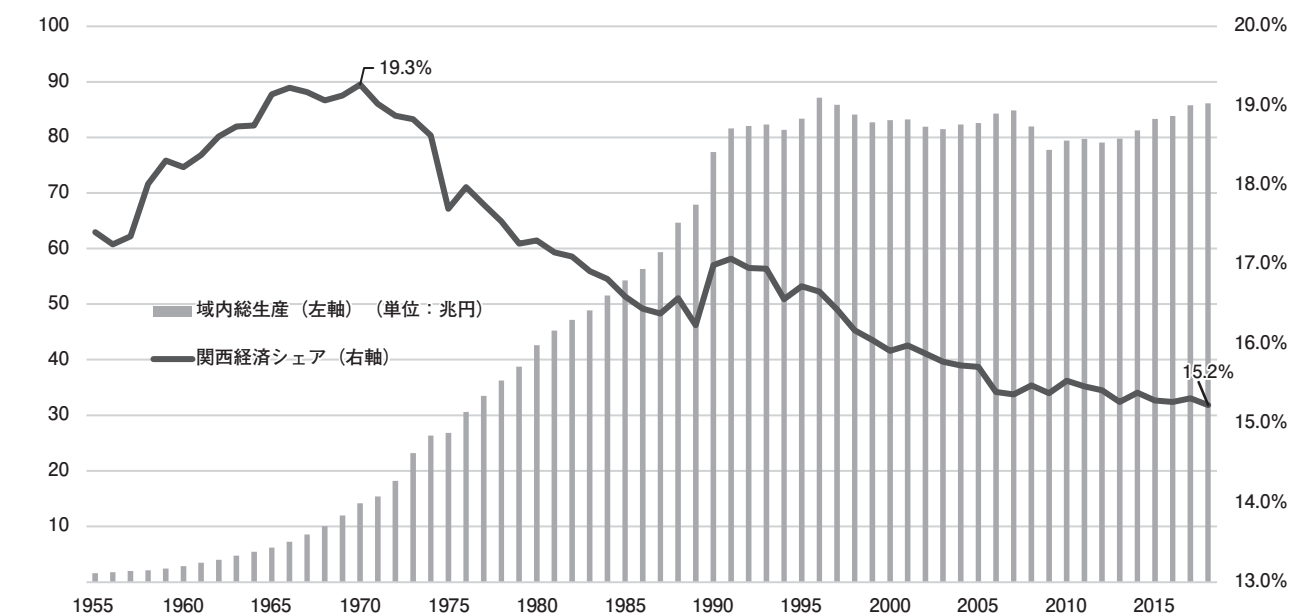


占めるまでに至りましたが、その後低下が続き2018年度には約15%となっています（図表5）。

1970年と2018年の総生産の伸びをみると、全国の第2次産業は5.0倍伸びているのに対し関西は3.5倍と下



図表 5：関西経済の全国シェアの推移

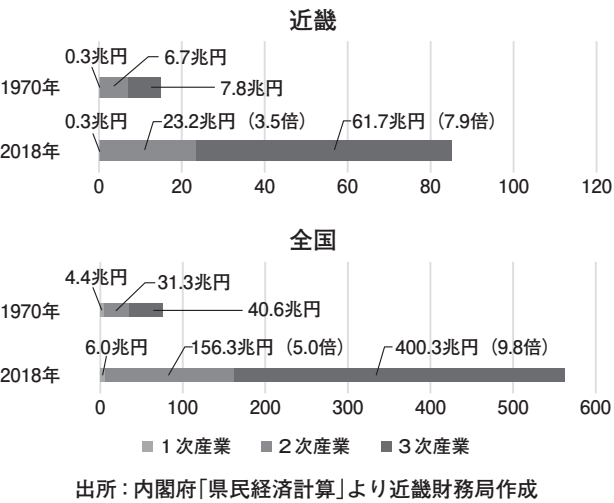


出所：内閣府「県民経済計算」の以下の統計表から近畿財務局作成
 1955～1974年度：1968SNA（昭和55年基準） 1975～1989年度：1968SNA（平成2年基準）
 1990～1995年度：1993SNA（平成7年基準） 1996～2000年度：1993SNA（平成12年基準）
 2001～2005年度：1993SNA（平成17年基準） 2006～2018年度：2008SNA（平成23年基準）

特集 1 「関西の経済情勢について」

回っており、第3次産業においても全国は9.8倍伸びているのに対し、関西は7.9倍と下回っています(図表6)。これらの要因として、第2次産業では繊維産業や電機産業のアジア勢との競合激化や、第3次産業においても新たに経済を牽引する産業が育たなかったことなどが考えられます。

図表 6：域内総生産の産業別全国比較

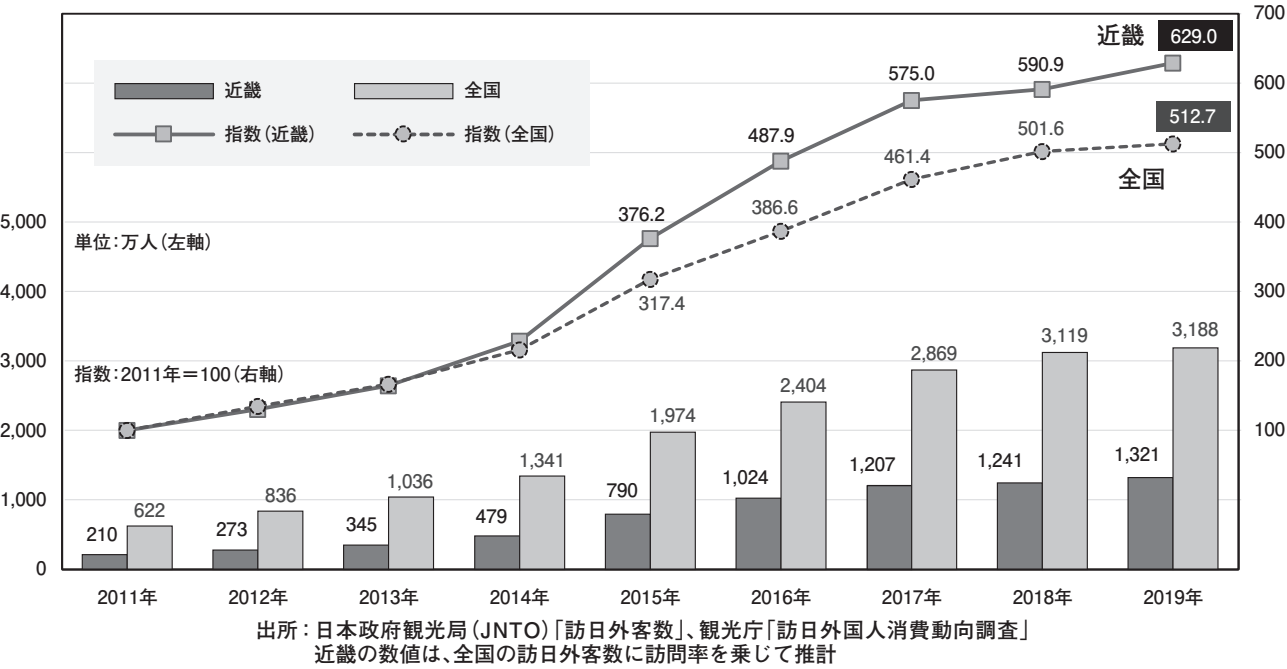


一方で、コロナ禍前の数年はインバウンドの飛躍的な増加を背景にシェアの低下は下げ止まりつつありました。当時のインバウンドの状況を振り返りますと、戦略的なビザの緩和、航空ネットワークの拡大等の観光立国推進の取組のほか、アジア圏の経済成長等もあって、関西への訪日外客数は2011年210万人から2019年1,321万人と全国を上回るペースで増加し(図表7)、その旅行消費額は1兆円を超える規模と推計されていました。こうしたインバウンド需要は、百貨店やドラッグストアなどの小売業や、ホテルなどの宿泊業をはじめ幅広い分野において消費や雇用等の面で関西経済に良い影響をもたらしました。

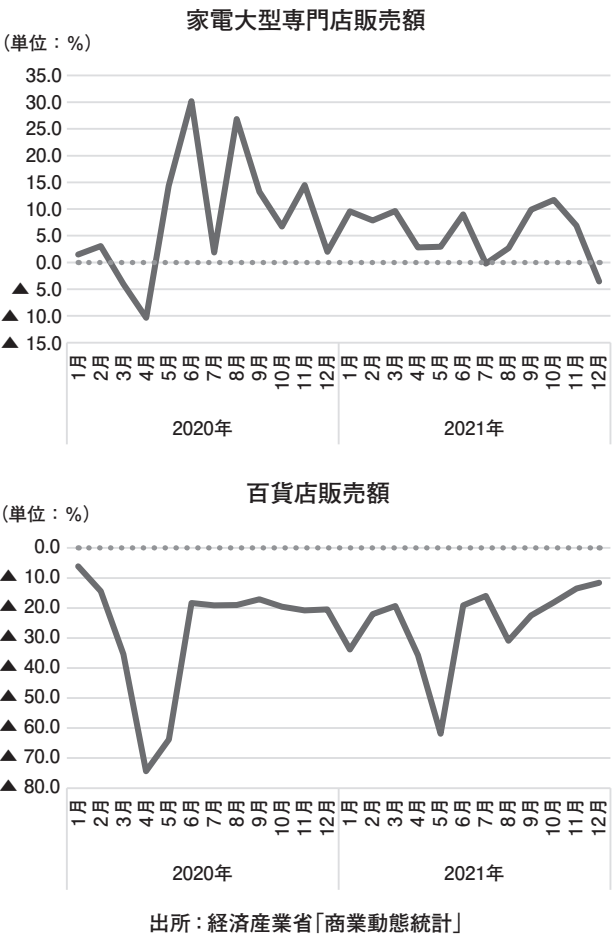
4. コロナ禍での関西経済

コロナの感染拡大当初は経済社会活動の抑制により個人消費全般が急速に減少しました。その後、定額給付金の支給もあり、巣ごもり消費等から家電販売等は堅調に推移しましたが、インバウンドの消失や度重なる緊急事

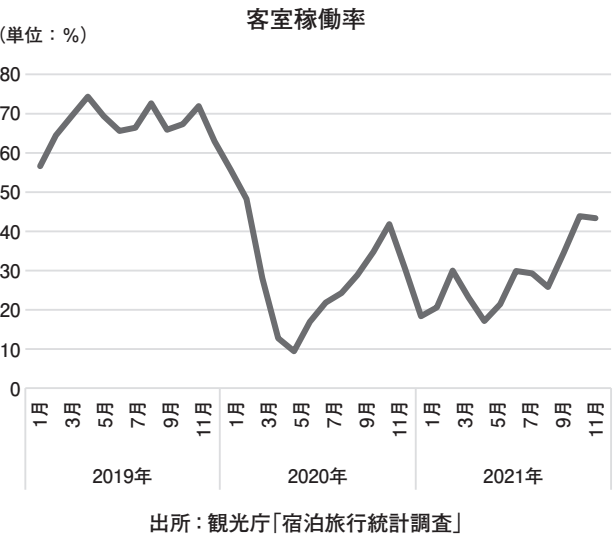
図表 7：訪日外客数の推移



図表 8：2018年比較の「家電大型専門店販売額」、「百貨店販売額」



図表 9：「客室稼働率」



態宣言等の発令により、百貨店販売のほか、宿泊・飲食、旅行・観光関連などのサービス業は厳しい状況が続きました(図表8、図表9)。また、商業地価の下落率のランキングでみても上位を大阪ミナミが占めるなど、インバウンドの消失によって全国の中でも大きな打撃を受けている状況がみてとれます(図表10)。

図表10：商業地価の下落率ワーストランキング

令和3年		(%)	
順位	都道府県	所在地	変動率
1	大阪府	大阪市中央区道頓堀	▲ 28.0
2	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町	▲ 26.5
3	大阪府	大阪市中央区難波	▲ 25.7
4	大阪府	大阪市中央区日本橋	▲ 22.7
5	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋	▲ 20.3
6	大阪府	大阪市中央区千日前	▲ 17.0
7	愛知県	名古屋市中区錦	▲ 15.2
8	大阪府	大阪市中央区西心斎橋	▲ 15.0
9	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋	▲ 14.4
10	京都府	京都市東山区新橋通大和路東入	▲ 13.9

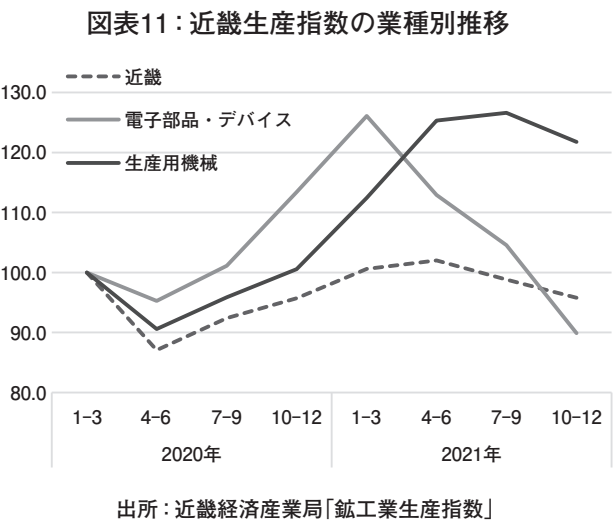
令和4年		(%)	
順位	都道府県	所在地	変動率
1	大阪府	大阪市中央区道頓堀	▲ 15.5
2	大阪府	大阪市中央区日本橋	▲ 14.7
3	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町	▲ 10.9
4	大阪府	大阪市中央区心斎橋筋	▲ 10.7
5	大阪府	大阪市中央区難波	▲ 9.9
6	大阪府	大阪市中央区千日前	▲ 9.8
7	岐阜県	高山市上三之町	▲ 9.6
8	大阪府	大阪市浪速区日本橋	▲ 8.8
9	大阪府	大阪市中央区西心斎橋	▲ 7.8
10	広島県	江田島市江田島町	▲ 7.5

出所：国土交通省「地価公示」

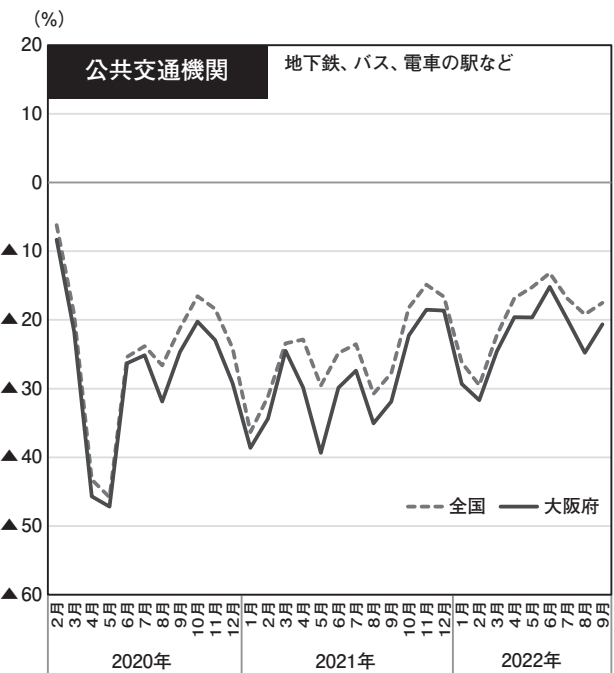
一方で、企業の生産活動については、コロナの感染拡大当初は落ち込んだものの、対中国向け輸出の力強い回復のほか、世界経済の正常化に伴うデジタル需要の

特集1 「関西の経済情勢について」

増加等を背景に、半導体製造装置を含む生産用機械や、電子部品・デバイスなどが牽引するかたちで、堅調に推移していました(図表11)。



図表12：人の動き



5. 2022年の関西経済

今年に入ってから新たなコロナ変異株による感染拡大はありましたが、ワクチン接種を含む感染対策の進展等からこれまでのような厳しい行動制限が課されなかったことにより総じて経済社会活動の回復(図表12)が進んでいます。

近畿財務局で調査している法人企業景気予測調査(令和4年7-9月期)(図表13)で今年度の売上高、経常利益をみると、全産業の平均で前年度と比べて増収増益の見込みとなっていました。

業種別では、製造業の売上高は中国ロックダウンや半導体等の部材不足の影響を受けた業種があるものの設備投資需要や販売価格の上昇から増収見込みとなっています。一方で、製造業の経常利益は原材料価格の高騰や円安による仕入や輸送・エネルギーコスト等が増加した影響で減益見込みとなっていました。

非製造業では外出機会や人出の増加等に伴って鉄

図表13：令和4年度の売上高、経常利益、設備投資の各計画

(対前年度増減率：％)			
	売上高	経常利益	設備投資
全産業	6.8	6.0	22.2
製造業	10.1	▲ 0.4	27.4
非製造業	4.4	12.5	19.6

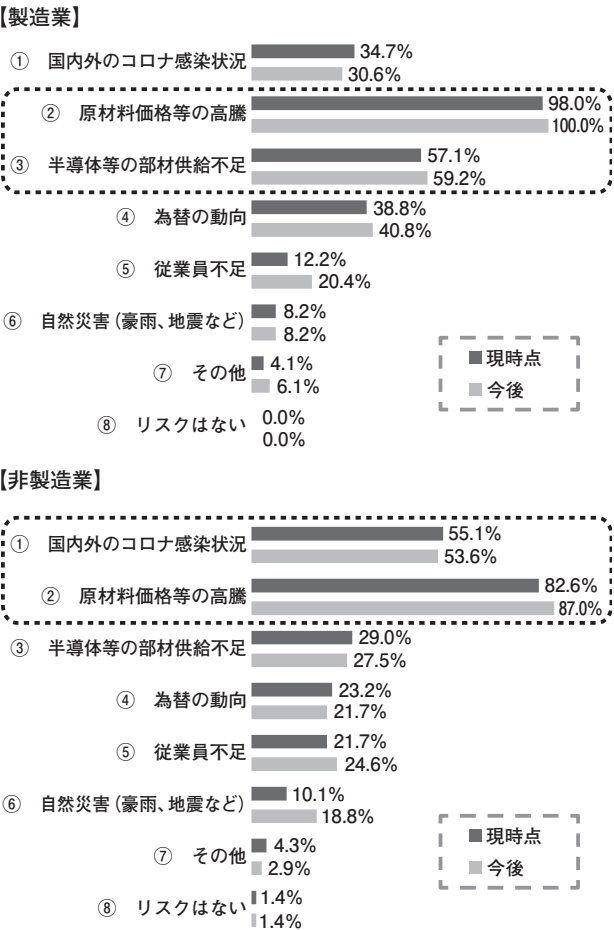
出所：近畿財務局 法人企業景気予測調査 令和4年7-9月期

道や、娯楽・宿泊・飲食サービス等が牽引し増収増益の見込みとなっているなど、持ち直しの基調が続いています。

また、近畿財務局で今夏実施した「企業活動におけるリスク要因及び価格転嫁の状況」に関するアンケート調査(図表14)では、製造業、非製造業ともに「原材料価格の高騰」をリスク要因として選択する企業の割合が現状、先行きとも最も高い結果となりました。コスト増加分の価格転嫁については、「全く価格転嫁ができていない」企業の割合は、製造業で25%、非製造業では36%となっており、価格転嫁ができていない企業においても転嫁割合が5割未満の企業が過半を占めているところです。川上の企業からは「仕入価格等が右肩上がりで見え上がり、販売価格への転嫁が追い付いていない」などの声が聞かれ、消費者に近い川下の企業からは、「消費者も値上げに対して寛容になってきている」といった声がある一方で、「需要の高い商品は他店との価格競争もあって、コストを100%反映することは難しい」といった声が聞かれており、取引形態や取り扱っている製品によって状況が異なっています。規模別では、大企業に比べ体力の乏しい中小企業を中心に価格転嫁の進んでいない状況が確認できました。今後とも、取引の適正化など経済の好循環実現に向け、引き続き地域経済の動向把握が必要であると考えています。

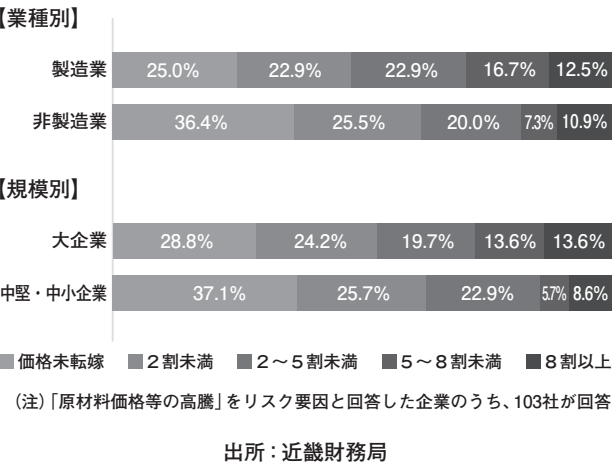
図表14：企業活動におけるリスク要因及び価格転嫁に関するアンケート調査

○企業活動におけるリスク要因



(注) 回答社数：製造業49社、非製造業69社(8項目中3項目以内の複数回答)

○価格転嫁の状況



特集１ 「関西の経済情勢について」

6. 今後の関西経済について

関西経済はコロナによる経済社会活動への影響が緩和される中で、各種政策の効果もあって持ち直していくことが期待されますが、物価上昇による家計や企業への影響や海外経済の減速など下振れリスクに注視が必要となっています。

そうした中、関西においては設備投資や公共投資による経済の下支えが期待されます。法人企業景気予測調査（図表13）によると、今年度の設備投資計画は前年度と比べ、製造業では27.4%増、非製造業では19.6%増となっています。製造業では、自動車向けの設備投資の再開や、カーボンニュートラルを見据えた研究開発投資等を中心にほぼ全ての業種で増加する見通しです。非製造業では、物流施設への投資やコロナ禍からの回復等を見据えた鉄道会社の駅や車両への投資など、多くの業

種で増加する見通しです。

また、2025年の大阪・関西万博の円滑な開催やその後の成長を支えるインフラ整備計画（図表15）が昨年8月に決定されました。計画の中には、万博会場の人工島・夢洲の周辺整備として、大阪メトロ中央線の夢洲延伸など、アクセス向上では関西国際空港の機能強化や阪神高速「淀川左岸線」2期整備などが盛り込まれており、工事が進められているところです。その他、大阪・梅田周辺では今春全面開業した「大阪梅田ツインタワーズ」や、2024年先行まちびらき、2027年全体開業を予定する「うめきた2期」事業など、オフィスビルやホテルなどの開発事業が相次いでいます（図表16、図表17）。

大阪・関西万博は、2025年4月から10月までの半年間、大阪湾に埋め立てられた夢洲を会場として開催される予定です。想定来場者数は、約2,800万人。経済波及効果は、約2兆円と試算されています（図表18）。来場者

図表15：万博に関連するインフラ整備計画

会場周辺のインフラ整備	会場へのアクセス向上	安全性の向上	にぎわい・魅力の向上	広域的な交通インフラの整備
・大阪メトロ中央線延伸（鉄道南ルート） ・阪神港におけるコンテナ物流の効率化（AIターミナル）	・関西国際空港の機能強化（第1ターミナルリノベーション） ・淀川左岸線（2期）整備	・大阪駅前地下空間の防災・減災対策（大阪駅前地下道東広場） ・南海トラフ巨大地震対策	・うめきた2期開発（新駅、東海道線支線地下化、公園） ・淀川の舟運機能強化、天保山クルーズ客船の受入機能強化	・新名神高速道路整備 ・なにわ筋線整備

出所：「2025年に開催される日本国際博覧会（大阪・関西万博）に関連するインフラ整備計画の概要」

図表16：主な再開発計画（大阪・梅田エリア）

名称等	開業時期
大阪梅田ツインタワーズ・サウス	2022 年春
うめきた（大阪）地下駅	2023 年春
未来医療国際拠点	2024 年春
梅田3丁目計画	2024 年春
うめきた2期	2024 年夏～2027 年度
J R大阪駅新駅ビル	2024 年秋

出所：各社リリース資料。名称は仮称を含む。

図表17：主なホテル開発事業

施設名	客室数	開業時期
名称未定（梅田3丁目計画）	418	2024 年夏
キャノピー by ヒルトン大阪梅田	308	2024 年度上期
フォーシーズンズホテル大阪	178	2024 年
名称未定（うめきた2期）	482	2024 年度下期
ウォルdorf・アストリア大阪	252	2025 年度上期

出所：各社リリース資料。名称は仮称を含む。

2,800万人のうちインバウンドは350万人と、万博を機に多くの訪日客が関西を訪れることが期待されており、インバウンド再興の取組みが進められています。例えば、関西圏の広域DMOである関西観光本部は「関西ツーリズムグランドデザイン2025」を策定し、大阪、京都といったコアエリアだけでなく関西全域の多彩な観光資源を際立たせるための8つの宿泊型観光滞在圏の形成や、旅行者の多様化・細分化したニーズに対応した「文化」や「食」等をテーマとした関西ならではの「特別な体験」ができる付加価値の高いテーマツーリズムの造成に取り組んでいます。また、2022年6月には、万博を関西の観光・交通の回復の最大の好機と捉え、近畿地方整備局、近畿運輸局、関西観光本部の3者により「大阪・関西万博に向けた関西観光アクションプラン」が策定され、関西各地で様々な事業が進められているところです。

図表18：2025年大阪・関西万博の開催概要

テーマ	いのち輝く未来社会のデザイン
コンセプト	未来社会の実験場
開催期間	2025 年 4 月 13 日～10 月 13 日（184 日間）
開催場所	大阪市此花区 夢洲（ゆめしま）
想定来場者数	約 2,820 万人
経済波及効果（試算値）	約 2 兆円

出所：公益社団法人2025年日本国際博覧会協会 公表資料

万博のコンセプトは、「未来社会の実験場」です。内閣官房の万博推進本部事務局がまとめた最先端技術の具体化に向けたアクションプランでは、空飛ぶクルマの実現や自動運転の一層の推進、水素発電、アンモニア発電技術の実証など、多くの項目があがっています（図表19）。現在、開幕に向けた準備が本格化していると承知していますが、関西企業は、中小企業も含め、進取の気性に富み、高い技術力を有していることから、官民が連携して万博の成功に向けて力を尽くすことが重要です。また、日本、そして大阪・関西としては、この万博を一過性のイベントとすることなく、万博をめざして進められている各種プロジェクトも含めて、今後の発展に確実ににつなげていくことが重要と考えています。

図表19：アクションプランの主な取組み

カテゴリー	取り組みテーマ
モビリティ	空飛ぶクルマの実現
	自動運転の一層の推進
エネルギー・環境	水素発電、アンモニア発電技術の実証
デジタル	Beyond 5G ready ショーケースの実現
健康・医療	再生・細胞医療・遺伝子治療分野の情報発信
観光・食・文化	DX推進による観光サービスの変革と観光需要の創出

出所：内閣官房 国際博覧会推進本部事務局「2025年大阪・関西万博アクションプランver. 2」

（※内容は執筆時の情報に基づいており、現在の状況と異なる場合があります。）

うめきた地区（大阪）の 都市魅力創出の取り組み

三菱地所(株)関西支店 和田 毬奈

1. はじめに

うめきた地区は、旧梅田貨物駅にあたる約24haの区域を指し、1日約250万人が行き交う西日本最大のターミナルエリアに位置する。

このポテンシャルの高さから、「大阪都心に残された最後の一等地」と言われ、大阪・関西の発展をけん引し、日本の国際競争力を強化する新たな拠点をめざして国、自

治体、経済界、民間事業者等が一丸となったまちづくりを進めている。

2013年4月には地区東側の先行開発区域約7haで「グランフロント大阪」が開業した。開発事業者募集で選ばれた当社をはじめとする民間開発事業者により、オフィス・商業施設・ホテルに加え、知的創造拠点「ナレッジキャピタル」が備わり、大阪を代表する施設として大いに賑わいを見せている。

そして現在、残る約17haの2期区域において、「『みどり』と『イノベーション』の融合拠点」をまちづくりの目標に掲げ、それを実現するべく、2024年の先行まちびらきに向け、官民連携で開発を進めている。

本稿では、うめきた地区のまちづくりの経過を振り返るとともに、グランフロント大阪および2期区域の魅力創出について具体的取組みを紹介する。

2. うめきたまちづくりの経緯

元梅田貨物駅用地であったうめきた地区は、2002年に都市再生緊急整備地域に指定され、2004年には大阪市から「大阪駅北地区まちづくり基本計画」が公表された。2006年には、本街区の地権者である独立行政法人都市

再生機構（以下「UR都市機構」）と独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（以下「鉄道・運輸機構」）が開発事業者を募集し、三菱地所を代表とする開発事業者が決定、2013年にグランフロント大阪が開業した。

うめきた2期区域については、2013年に実施した民間提案募集を通じて集まった提案から、総合的に優秀な提案を選定し、「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会会議 大阪駅周辺地域部会」（都市再生特別措置法の法定協議会）で議論を重ね、2015年3月に「うめきた2期区域まちづくりの方針」を策定した。

この方針において、まちづくりの目標として『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』が掲げられた。世界の人々を惹きつける比類なき魅力を備えた「みどり」と、新たな国際競争力を獲得し、世界をリードする「イノベーション」の拠点によって、世界中から訪れる人々との新たな知の交流が生まれることが期待されている。

3. グランフロント大阪の概要



写真 グランフロント大阪

2013年に開業したグランフロント大阪においては、働く方々、住もう方々、そして来街される方々に、素晴らしい環境を提供するため、敷地内に「緑と水」を多く配置しており、パブリックスペース（公共空間）が豊富に整備されていることも特徴である。グランフロント大阪を中心としたまちの一体的な運営組織として一般社団法人グランフロント大阪TMO（以下「TMO」という）が、開発事業者にて組成されており、公共空間の運営管理の担い手として、イベント・オープンカフェ・広告掲出等を一体的にマネジメントするほか、梅田地区全体の交通環境の改善、並びに来街者の回遊性の向上をめざし、エリア巡回バスやレンタサイクルの交通サービスを提供している。また周辺地権者と「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」を設立して、共同でイベントや情報発信を行い、梅田地区の魅力向上にも努めている。

4. うめきた2期区域民間事業者の開発について

2018年、UR都市機構が実施した民間開発事業者募集によりうめきた2期区域のまちづくりに係る民間開発事業者は三菱地所を代表とする9社に決定した。

事業者としては、『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』の実現に向けて、核となる「みどり」の自然の営みと新しい産業や文化を創出する機能が一体となり相乗的な効果を生み出していく、世界に誇れる都市空間として、「Osaka MIDORI LIFE」の創造」という計画コンセプト

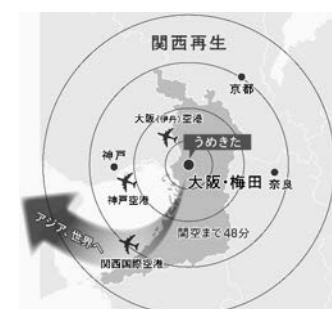


図1 うめきた地区広域図



図2 うめきた地区狭域図



図3 うめきた2期全体鳥瞰
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。

を掲げている。これまでの都市づくりのパラダイムを超えて、国籍や年齢、性別、障がいの有無など、多様性を受け入れて知恵を分かち合い、それぞれのQuality of Life (QOL)の向上を感じられる社会の構築に貢献したいと考えている。そのために、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライ



図4 うめきた2期公園鳥瞰
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。

フモデル“Osaka MIDORI LIFE”をうめきたから関西、そして国内外へと発信していく。

主な取り組みとしては、公園(「(仮称)うめきた公園」)と民間敷地を合わせた計画地全体を、多様性を受容し活力を生み出す「みどり」の大地と見立て、そこに国際競争力のある高度な都市機能とイノベーション機能を配置する。オフィス、ホテルのほか、イノベーションの核となる中核機能、商業、都市型住宅など職遊学住泊の様々な機能に加え、広場や「みどり」の中の市民交流施設など多様な交流空間も整備する。

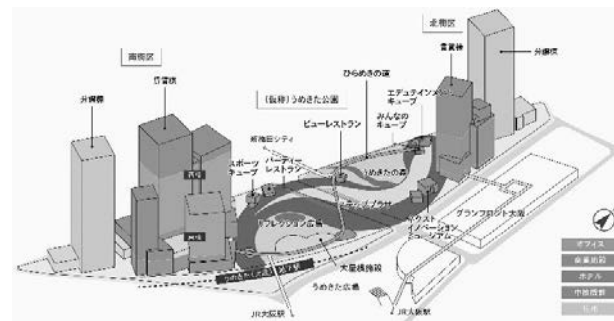


図5 うめきた2期全体配置図
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。

北街区は新産業創出・産官学交流を促しイノベーションの創出を目指す中核機能やライフスタイルホテル「キャンノピーbyヒルトン大阪梅田」を配置し、隣接するグランフロント大阪のナレッジキャピタルと連携し知的創造拠点を形成する。公園に集う多様な市民・ユーザーとの接点を活かし、魅力的なアクティビティやプログラムを通じて、人々が健康で豊に生きるための製品・サービスを生み出す「ライフデザイン・イノベーション」の創出を目指す。



図6 うめきた2期北街区賃貸棟
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。



図7 「キャンノピーbyヒルトン大阪梅田」
今後変更となる可能性がある。

南街区は、国際業務拠点にふさわしい最先端オフィス、大阪の都市格を高めるスーパーラグジュアリーホテル「ウォルドーフ・アストリア大阪」や「みどり」と融合した商業施設などを整備し、世界からビジネス、観光客を受け入れる予定としている。商業施設内に計画している都市型スパは、天然温泉も有した温浴ゾーンや公園を一望できるインフィニティプールやジム等を備えるウェルネス拠点にな

る。開発規模は南北街区全体で延べ床面積約50万㎡超となり、大阪駅前にふさわしい高度な集積を実現する。



図8 うめきた2期南街区賃貸棟
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。



図9 「ウォルドーフ・アストリア大阪」
今後変更となる可能性がある。



図10 都市型スパ インフィニティプール
今後変更となる可能性がある。

また、うめきた2期の大きな特徴である公園は、大規模ターミナル駅直結の都市公園としては世界最大級の規模となる約45,000㎡の面積を誇り、大阪府・大阪市、UR都市機構との公民連携により整備される。公園を含めた街区全体のランドスケープのデザインリードとしてシカゴのミレニウムパークを手掛けた著名な海外ランドスケープアーキテクトGGNを起用し、『未来へのひらめきと原動力となる「みどり」』をデザインコンセプトに、うめきたならではの風土を活かした多様性のあるユニークなパブリックスペースを作り出す。大阪の桜の新名所をつくるほか、紅葉の美しい樹木や、日本で古来より親しまれている花類を、繊細な配色により演出することで、年間を通して日本の四季の美しさを感じられる植栽計画としている。さらに、多様なイベントの開催が可能なイベントスペースを擁した「大屋根施設」(設計:SANAA)や、新しい製品や技術、サービス、アート、イベント・プログラム等に触れられる、天井高さ15mを誇る大展示室を擁した「ネクストイノベーションミュージ

アム」(設計監修:安藤忠雄)、豊かな緑に囲まれたレストランなど、様々な機能を有する建築物を整備することにより、公園の利便性や賑わいの向上など、「みどり」全体の魅力を高め、国内外からさまざまな人々を呼び込むとともに、来園者に対する新たな体験や学びの機会の提供、実証実験によるイノベーションの創出を図る。



図11 「大屋根施設」を利用したイベントの様子
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。



図12 「ネクストイノベーションミュージアム」
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。

ソフト面の取組としても、持続的な都市環境マネジメントを行くべく、パークマネジメントとエリアマネジメントを一体的

に運営することをめざすとともに、公園および民間宅地内「みどり」において、多彩なイベント等を誘致し、賑わい創出を図っていく。グランフロント大阪のエリアマネジメント組織であるTMOとの連携やうめきた地区全体での一体的なエリアマネジメントをめざして周辺の関係者と協議・連携し、大阪駅前に相応しい高質な維持管理、良質な景観形成、まちの情報発信等を行い、本プロジェクトの計画コンセプト“Osaka MIDORI LIFE”の創造を実現していく。

また、環境負荷の低減を図る取組みとして、地域冷暖房システムの導入、自然エネルギーの活用、およびエネ

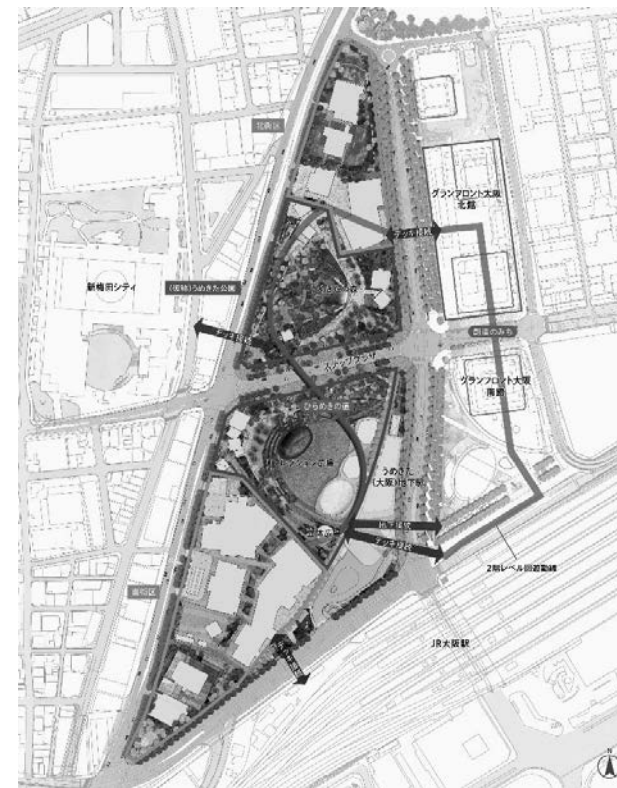


図13 うめきた2期開発計画概要図
2022年5月時点のものであり、今後変更となる可能性がある。

ギーマネジメント等により、CO₂削減をめざし、また、コージェネレーションシステムや帯水層蓄熱等により、ピーク電力を削減する。加えて、エリア防災性能向上を図るため、巨大地震による津波到来の際にも建物の機能維持を可能にするため、重要設備機械室を中間階や屋上に設置するほか、耐震性に優れる中圧ガスによるコージェネレーションシステムや72時間分の備蓄燃料による非常用発電機の自立分散型電力を導入し、大規模災害時の避難場所として、公園・民間宅地等を活用することとしている。

5. おわりに

うめきた地区では2013年に先行開発区域で開業したグランフロント大阪において、毎年延べ5000万人以上の方に来場いただいております。参加型のまちづくりを通じて、多様な人々や感動との出会いから新しいアイデアを生み出し、明日をひらく魅力あふれるまちを実現しています。

これに続くうめきた2期区域では、民間開発工事および都市公園工事にも着手し、着々と工事を進めているところであり、2023年春の新駅開業、2024年の先行まちびらきに向け、引き続き行政・民間開発事業者など関係者の連携のもと取り組んでいく。

特集3 —大阪の持続可能なウォーターフロント活性化による地域価値の向上—

(公社)大阪府建築士会 理事

(株)HTAデザイン事務所 代表取締役 高原 浩之

1. はじめに

「建築はその場所の持つ歴史・風土・コミュニティを反映したものであり、同時にその建築は社会に影響を与える多くのことを発信できる重要な社会資本である」と捉え、建築をSDGsの視点から、創造して行くことを重視して、日々業務に取り組んでいる。

また、私が所属する大阪府建築士会と大阪府不動産鑑定士協会は、2017年より「相互協力に関する基本合意書」を締結し、協働で研修会や見学会等を開催することで、大阪をベースとした地域社会への貢献を目指している。私たち両会の共通点として専門性に違いはあれど、建築を含む「不動産」を通して社会貢献を目的とするところは同じである。

そこで本稿では、**地域社会の価値向上を目指し私自身関わった大阪の水辺のプロジェクトと2022年7月の大阪府建築士会70周年記念シンポジウムで取り上げた「持続可能なウォーターフロント活性化提言」**を紹介することで、私たち専門家が、それぞれの職域を超えて持続可能な大阪の水辺活性化による地域価値の向上に向けて、出来ることを考える機会としたい。

1.1 「アート」で地域価値を向上 —国立国際美術館—

1995年、米国建築家シーザーペリの日本事務所のスタッフとして、大阪市北区中之島4丁目に美術館機能の

大部分を地下に配置する国立国際美術館の設計監理に9年余り関わった。そこで「大阪らしさ」とは何か、中之島、大川の影響をどのように建築デザインに活かすのか等を考える機会となり、建築がその場所から受けるもの、社会に発信できるものを実感できる貴重な経験となった。

本美術館のデザインコンセプトの一つ目は、大阪らしい親しみやすさを持った美術館であること。2つ目に敷地を超えて周辺地区全体を見据えたマスタープランを提案し、将来の大阪の芸術文化の拠点として、そのゲート性を持つことであった。そのほかに、水位の高い中之島ならではの洪水対策など数えきれない多くのことを学び、考えることができた。その中で、1995年の阪神淡路大震災の直後、インフラや住宅復興事業に沸く関西における美術館建設事業の意義として、当時の木村重信館長の「真の復興は芸術文化の復興にある」という言葉に深く感銘し、アートによる大阪の地域価値の向上を目指して、プロジェ



国立国際美術館エントランスゲート南側より望む、北側に見えるのは大阪中之島美術館

クトに没頭していった。

既存の大阪市立科学館をはじめ、構想から30年以上を経て2022年2月にオープンした大阪市立中之島美術館とが一緒になって、大阪の芸術文化の中心地となり、文字通り、国立国際美術館のエントランスゲートがこのアート地区のゲートとなることを願っている。

1.2 「つなぐ」ことで不動産価値を向上 —中之島三井ビルディング—

1998年から、前述の国立国際美術館プロジェクトと並行して、東隣に位置する中之島3丁目での中之島三井ビルディングプロジェクトに関わった。堂島川と土佐堀川に挟まれた板状の敷地に地上31階建ての超高層オフィスビルの計画である。この建物のプランの特徴は、南北をつなぐ大きな吹き抜けエントランスロビー空間である。この提案は、貸室面積を減らしてまで建物を開放することについて幾度も議論した結果、実現したものである。

それによってオフィス利用者だけでなく誰もが利用できるパブリック空間としてエントランスを開放し、堂島川と土佐堀川をつなぐデザインとしたこと、南北面の川に面した幅の小さい壁面をR形状とし、壁面の長さを多く確保すること、板状に長くなる東西面は、日射制御等による環境ルーバーを用いた繊細なファサードデザインにより周囲への圧迫感をなくし、ランドマーク性を高めたこと、外装にステンレス材を使うことで長期的な耐久性を高める等の建築デザインがビルの不動産価値向上に繋がり、家賃にも大きく影響を与えている。



中之島三井ビルディング



堂島川対岸より & 通り抜け可能なエントランスロビー

1.3 「川が主役」のデザインで水辺の価値を向上 —川の駅はちけんや—

2004年、筆者は地元大阪を拠点とする(株)HTAデザイン事務所を立ち上げた。この年、熊野古道の世界遺産登録に伴い、その起点となる天満橋と天神橋の間に位置する八軒家浜再開発事業の勉強会が始まり、その後事業化された「2009年水都大阪」の水都再生の賑わい拠点となる「川の駅はちけんや」の設計監理を担当した。

この建物のデザインを決める過程においては、建築主の大阪府、公園管理の大阪市、民間事業者の京阪電鉄、関西電力、サントリー、毎日放送、サラヤの大阪を代表する企業、地元北浜東振興町会、学識有識者、総合アドバイザーの建築家安藤忠雄氏をはじめ、多くの関係者と議論し、ワークショップを重ねることで具体的な建築の形が多くの変遷を経て決まっていた。そのプロセスの中で設計者である筆者が一貫して常に大事にしたコンセプトは、「川が主役」であった。その表現の一つに川面に面して傾斜したガラスの壁面がある。ここは、川を行き交う船からは、大きな鏡となり、室内側からは自身の反射をなくし、川面が近くに見える効果がある。他にも、護岸に面した階は、水辺の遊歩道に対して全面開放できる開口部が設けられ、川と一体に利用できるフレキシブルな空間づくりを行った。南側の既存の近隣ビルからの川への眺望を妨げない屋根形状で周辺建物からも川を見ることが、川を感じることを最大限に引き出すデザインとした。

この2009年を機に、北浜テラスをはじめ、大阪の水辺全体に川に向かう店舗やオフィス、住宅の需要が増え、水辺環境の向上と水辺の不動産価値が高まった。



大川天満橋周辺 川の駅はちけんや 上空

2. 持続可能なウォーターフロント活性化提言

2021年から22年かけて、大阪府建築士会おおさかウォーターフロント活性化提言書策定委員会では、ウォーターフロントを取り巻く新たな取組みを踏まえ、SDGsの視点から持続可能な都市の実現に向け、経済と社会と環境のバランスの取れた発展をコンセプトに、具体的なプロジェクトに繋がる提案と仕組みづくり、規制改革や環境整備について、提言書の取りまとめを行った。

本稿では、大阪の水辺の歴史と特徴に続いて、提言書の一部を紹介する。提言書では、実際に動き出した事業、「淀川河川敷十三エリア魅力向上事業」において、持続可能な実現する事業に繋がることを期待して、建築士ならではの視点で持続可能なウォーターフロントの姿について具体的な提案を行い、官民が連携し、取り組むべきことを提言としてまとめている。

2.1 大阪の水辺の歴史

大阪の運河(堀)は、江戸時代初期に物資を運ぶ舟運の目的で商人の手で掘られてきた。この運河(堀)は、1960年代まで、大阪の物流を支え多くが実在していたが、モータリゼーション化と下水道の整備に伴い、その役目を終え、ほとんどが埋められた。

そして、残った大川、東横堀川、道頓堀川、木津川でさえ、数十年間は、都市の裏方のような存在になっていた。



天保8年(1837年)大阪市立図書館デジタルアーカイブ)
引用：改正摂州大坂之図(大阪古地図集成第13図)(1/1)
(osaka.lg.jp)

その後、前述の2004年の熊野古道の世界遺産登録に伴って、かつて大阪の水辺の玄関口であった八軒家浜周辺の再整備がスタートし、2009年には水都大阪のイベントが開催され、今では大阪の水辺は見違える変貌を遂げている。

2.2 大阪都心の水辺の特徴

大阪都心の水辺は、大川上流の毛馬水門によって、豪雨時には、淀川に水を流し、台風時には安治川、木津川、尻無川、道頓堀川河口のいくつもの水門で高潮を食い止めており、これらの水門で守られていることで、水面が非常に近い大阪独特の水辺を創り上げている。



つながる大阪湾・淀川・大川・京都へ

出典：「大阪広域ベイエリアまちづくりビジョン（案）」
令和3年8月）一部追記

水門の外側となる大阪湾との河口付近には、特に大正区を中心として公共の大阪市の運営する渡し舟が8か所あり、河口のまちとまちをつないでいる。ほとんどが通勤通学で使われているが、体験してみると、ほんの数分の船の上であるが、海風を感じ、ちょっとした船旅気分が味わえる。しかも無料なので体験してみる価値は大いにある。

淀川の河口には、おおさか北港マリーナがあり、週末にはヨットやウインドサーフィン、ウォータージェットなどの海のレジャーを楽しむ姿が見られる。その河口を水上に上ると、十三大橋、その上流には淀川大堰、大川との分岐点



大正区 千歳大橋下の渡船場

でもある毛馬閘門がある。

現在、淀川の航路は淀川大堰によって大阪港とその上流、京都方面が分断され、行き来ができないが、2021年度から上下流を結ぶ閘門設置工事が2025年大阪万博開催に向けて整備が進められており、海と川をつなぐ新たな動きが出ている。



淀川大堰閘門 工事中 2025 年完成に向けて

2.3 SDGs（持続可能な開発目標）の具現化による「淀川河川敷十三エリア魅力向上事業」への提言

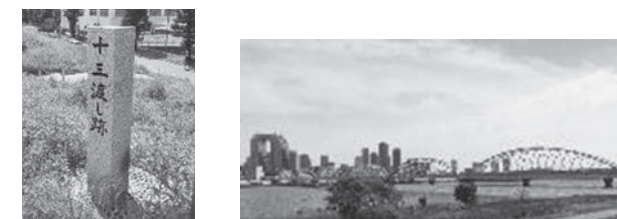
地域経済への貢献

提案① 舟運の日常利用(十三渡しの復活)



かつての中国街道沿いのこの地には、「十三渡し」が存在し、渡し場を起点としてたくさんの人で賑わっていた。現在も十三大橋の歩道を行き来する人は多い。阪急十三駅からのアクセスの整備と併せて、十三渡しを復活し、対岸の中津から梅田北ヤードとのつながりを新たな形で生み出すことで、十三渡しの復活は、地域経済の起爆剤となり、SDG8,11に貢献できる。また、水辺を身近に感じることで、水質向上への意識向上は育まれ、結果として、

海の豊かさへの貢献(SDG14)が期待できる。



十三渡しの碑と十三大橋

地域経済への貢献

提案② 海と河川をつなぐターミナルと河川敷ネットワークの構築



淀川大堰閘門の完成により、大阪湾と京都、大川への舟運が可能になる。十三エリアは海と河川、そして陸をつなぐ重要な結節点であり、関西の各水辺をつなぐこの場所に、自然を豊かに感じることでできる公共空間を併設することで関西広域の経済発展に貢献し、SDG11の持続可能な住み続けられるまちづくりに発展し、舟運でつなげることで、各地の行政、企業、市民等のパートナーシップが生まれ、SDG17への貢献が期待できる。

人々が利用する場所、多くの人に見られる場所は、意識してクリーンに保つ様になる。加えて、上流での河川のごみへの課題やマイクロプラスチック問題等への意識を共有し、解決策に向けSDG14に向けた活動等を促す。



左上：淀川河川公園（背割堤地区）京都市八幡市
右上：淀川河川敷（十三大橋付近）
下：淀川河口付近（大阪市此花区付近）

地域社会への貢献

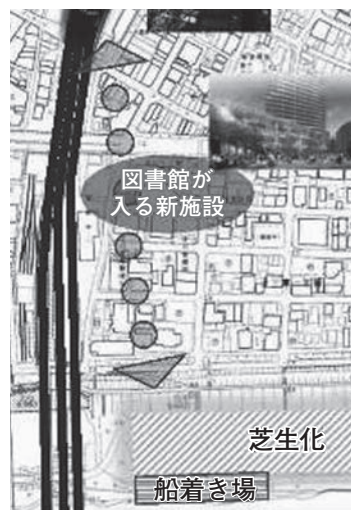
提案③ 新たな文化施設(新図書館)との連携 (アウトドア水辺ライブラリー)



旧淀川区役所跡地に建設予定の新図書館と連携した水辺ライブラリーや水辺のセミナー会場等では、自然や地球環境に関する活動に誰もが気軽に参加でき、SDG4の開かれた地域における質の高い教育の機会を提供できる場となる。

SDG11の視点からは、駅前から河川敷へと続く、商業(経済)・文化(社会)・自然(環境)に関する活動が連続することで、持続可能な住み続けられるまちづくりに貢献する。

また、市民が図書を自由に持ち込み、貸出できるシステムの導入により、本のリサイクルを実現し、SDG12の使う責任への貢献を期待する。



阪急十三駅から淀川河川敷へのアクセス

地域社会への貢献

提案④ 十三の新たなブランドイメージづくり (十三環境芸術パーク)



河川敷公園や街中に十三にゆかりのある芸術家たちの彫刻アート作品を常設し、地元小中学校での体験学習や芸術家の作品を身近に触れることや直に対話することなどで、SDG4の質の高い実践的なアート教育が可能となる。

河川敷での定期的な仮設展示可能空間の設置により、河川敷ウォーキングと十三のまちウォーキングなど、地域の人や来訪者の散歩ウォーキングコースとしてSDG3の市民の健康促進に寄与する。

SDG17への貢献として、芸術を介して、十三連合振興会、淀川区十三地域活動協議会、十三西商店街会をはじめ地元住民と地元の芸術家、行政、企業等の多くのステークホルダーによる様々な分野でのパートナーシップがまちの全体の活性化につながる。

出典：よどマガ 8月号
NO.088



地球環境への貢献

提案⑤ 産官パートナーシップで生み出す 「十三SDGsパーク」

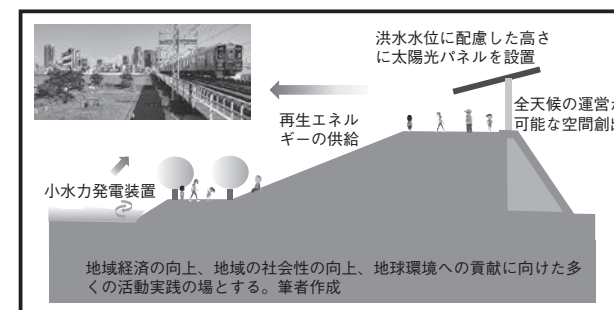


提案の「十三SDGsパーク」では、南向き斜面の堤防を利用し、洪水水位に配慮した太陽光発電パネルを設置する。このパネル下の空間は、屋根としてSDGsテーマパークの全天候型での運用も期待できる。また、小水力発電システムなど新たな技術を官民連携で生み出し、これらの再生エネルギーを「十三SDGsパーク」の運用に利用し、加えて電車の交通インフラや災害時の非常電源にも利用するシステムを構築する。

これらは、SDG7のクリーンエネルギーをSDG9の新たな産業、イノベーションとして促進し、SDG4の地域の教育レベルの向上、河川敷での商業利用、地域インフラへの供給等様々な経済活動としてSDG11にも貢献できる。

地域経済の貢献、地域社会への貢献、地球環境への貢献に向けた多くの活動を産官学のパートナーシップ(SDG17)で具体化することで、持続化可能なまちの活性化に資する。

■十三河川敷 SDGs パークの断面イメージ



3. まとめ

本稿では、国立国際美術館のアートによる地域価値の向上、中之島三井ビルディングでは、川に挟まれた中之島の特性を生かした建築デザインによる不動産価値の向上、川の駅はちけんやでは川を主役に捉えた建築による水辺環境及び水辺の不動産価値の向上を試みた。これらは、当時は未だ発表されてなかったが、持続可能な世界への価値感の共通言語となりうるSDGsの視点、「経済・社会・環境」の最適なバランスを追求することから生まれた事例である。続く、第2章で紹介した持続可能なウォーターフロント活性化提言では、十三河川敷を具体的な敷地として、SDGsを具現化する提案を行った。

最後に、大阪を愛する専門家の一人として、持続可能なウォーターフロントによる地域価値の向上に向けて出来ること3つを以下に示し、本稿のまとめとしたい。

① <Cross the Border>

多様性を持ったまちづくりのため、
建築士の職域を越えた連携

② <Regulatory Reform>

未来の姿の具現化・ビジュアル化による
今すべき活動の明確化

③ <Global & Local Action>

SDGsの視点から社会課題をグローバルに
捉え、その場所にしか存在しない建築に
反映するグローバルな活動

裁判所鑑定作成上の留意点等について

以前、某裁判所鑑定人作成の不動産鑑定評価書、原告側・被告側の不動産鑑定評価書について、あるところで私の感想、問題点をお話する機会がありました。某鑑定評価書を通じて感じたことは、裁判所鑑定の特殊性を十分認識せず、一般鑑定と同じように考えているのではないかということです。

以下は、私が鑑定人として過去に経験したことを踏まえ、裁判所からの鑑定評価の依頼、鑑定評価書、補充書の作成、提出までに、特に留意した点を中心に記載しました。

完全な鑑定評価書などはありません、色々な考え方があり、私が記載したことが、全てとは毛頭思っていないが、基本的な間違いはなくなると考えています。

その1:裁判所からの鑑定依頼、鑑定評価書・補充書の提出。

その2:裁判所等の裁判所鑑定、鑑定人に対する考え方。

その1:裁判所からの鑑定依頼、鑑定評価書・補充書の提出

1 裁判所から鑑定人に鑑定評価の依頼、受託、署名等。

鑑定事項、訴訟記録(訴状、答弁書、各号証等)を読み、依頼を受ける場合は、宣誓書を十分理解する。

2 訴訟記録を閲覧

再度、鑑定事項、訴訟記録に目を通し、訴訟記録で鑑定上必要な箇所に付箋を付け、コピーを頂けるか書記官に確認する(コピー不可の場合がある)。了解を得た上で、後日上記コピーを受け取りに行く。枚数が多い場合、当事者から後日郵送で受け取る場合もある。上記資料がいつ頃頂けるかの確認も必要である。訴訟記録が多い場合、必要な部分を探すため、書記官室等で1時間以上時間を費やすこともある。

当日、書記官等から鑑定評価書提出に要する概略の費用、期間、第1回日付の予定等についての話がある事もある。上記資料の入手は非常に重要で、鑑定結果に

まで影響する場合があります、十分目を通す必要がある。

3 第1回日付の決定

裁判官、当事者等の日程調整が必要なので、後日電話等で日程調整をする。

4 第1回日付までにしておくこと

① 事務所での準備

対象不動産に係る各資料(住宅地図、登記事項証明書、各種図面等)を入手する。

鑑定人の立場で既に送られてきた訴訟記録の整理、事案の内容の把握、双方の主張・主張の相違点等の整理。鑑定評価上問題となる部分等を一覧表にし、双方にさらに依頼する資料の一覧表等も作成しておく。事案によっては、結構時間を要するが、非常に重要である。

② 事前に現地調査

対象不動産の状況を外観調査し、特に問題となる点を把握する。第1回日付、今後の方針を決めるためにも重要である。可能であれば写真を撮影しておく。

この段階で、不動産鑑定士として明らかに判断できること、判断できないこと、疑問点等を明確にしておく必要があり、また上記等を通して案件の全体像をほぼ把握できることとなる。

例:建物の朽廃の判断、授受された一時金の性格、依頼案件以外の未登記建物等の存否についての判断・・・。

③ 複雑な事案の場合、鑑定人から積極的に裁判所に連絡する

進め方、追加資料、問題点等を整理した上で、協議させていただくよう心掛ける。

裁判官から連絡の入る場合もあり、重要である。

5 第1回目。裁判官、当事者等を交えた法廷での協議

鑑定人の立場で、事前に上記4で作成した資料(今後の進め方、双方の主張が異なり、鑑定評価上への影響が大きい内容、鑑定人の判断の域を超えている内容、越えていると思われる内容、さらに必要な追加資料、確認事項等)を裁判官(場合によっては書記官)、当事者に渡

し、作成した資料に基づき説明する。その時、中間報告日、さらに追加資料の可能性等についても話しておく。

この局面で、鑑定評価に際して重要な点の確認、追加資料、立会日、鑑定評価書の提出日、報酬等基本的なことがほぼ決定する。余裕をもった日程にしておく必要があるが、あまり長くても好ましくない。鑑定人として、自信をもって対応し、この鑑定人であれば間違いのないとの安心感を与えることを忘れないようにする。裁判官(場合によっては複数の裁判官)、書記官、双方の代理人弁護士以外に、原告・被告側の本人も同席する場合もあり(時には10名を超える場合もある)、重要な局面である。

6 裁判所から鑑定料金が予納されたという連絡が来る

正式に作業に着手する(建前はそうですが、この段階で、既に相当の時間と労力、費用を費やすこととなる)。

7 さらに、当事者から送付された書類等の整理、問題点の把握、立会いで特に留意する点の整理

立会日での調査事項、調査の順番等を表にしておく。自動車、人の往来が多い場所等については、事前に書記官に連絡し、当日の進め方等を説明しておく。

8 現地立会日

① 当事者と一緒の立会いは原則1回のみ。慎重に、かつ手拔かりがないようにする

当事者(裁判官、書記官も立会う場合がある)に、事前に用意した立会い用の書類(立会いの順番、特に立会いを重視する箇所等)を渡し、できればその場で読み上げ、立合いを進める。写真撮影が1部拒絶される場合、その指示に従う旨の確認を行う。

後日不足する資料を改めて依頼する可能性があることも伝える。

② 立会い開始

立会い開始前に当事者の片方だけに会うことは、誤解を招く可能性があるため、極力避けるようにする。当事者が今まで対象不動産の内部を見ることができなかった部分がある可能性はあるため、一緒に確認していただくよう積極的に声掛けする。後日、影絵の状態での当時の記憶を思い出し文章化する必

要があるため、写真は沢山撮影しておく。

上記で十分な立会いを妨げることになった例

片方の弁護士が、立会いの際の鑑定人の会話、状況を録画したCDを後日鑑定人に郵送してきた。

③ 立会い終了後

直ちに双方当事者に集まって頂き、今日の立会いの内容の確認を行う。合わせてまだ確認できなかったこと、今後さらに提出を依頼する書類等を伝える（一切誤解を招かないようにするため、双方一緒の時が一番良い）。

④ 現地解散後

鑑定人は現地に残り、再度外周り、独自に建物内部等に立ち入ることの了解を得ておく必要がある（限界あり）。

9 事務所での作業

今までの整理。本件の一番重要な部分、評価方法の具体的手法の進め方等をまとめる。

10 鑑定評価の実質作業に着手、鑑定評価書の提出

① メリハリのついた文章

裁判官に理解して頂けるように、出来るだけ具体的に記載する。裁判官が判決を書く場合に十分参考になるように心掛ける。

② 作業の途中で生じた疑問点を別書きしておく

③ 納得のいくまで現地等に足を運ぶ

④ どうしても、単独では解決出来ない事態が生じた場合

例①対象不動産が生産緑地の指定を受け、かつ都市計画道路の一部であるが、既に行政と任意売却の交渉が進んでいる場合。

②計画された高速道路の高架下の対象不動産で、任意売却の交渉が進んでいる場合。まだ交渉が進んでいない場合。

⑤ 中間報告

必ずしも必要ではないが、複雑な案件、問題が多い案件等については、積極的に中間報告の場を活用する。

提出期日の延長・追加資料の提出の申請、文書

提出命令の可能性等について詰めておく。この事項は非常に重要である。最後に信用を落とし、苦しむのは鑑定人本人である。

⑥ 自分の計算ミスのチェックができる工夫も必要

⑦ バックデータは必ず残す

後日、補充書の提出が求められることを前提に、今までのバックデータは必ず残す。

11 補充書

既に提出した鑑定評価書に対して、裁判所から補充書の提出を求められる場合がある。裁判所、当事者に十分理解していただくように心掛ける。

その2 裁判所等の裁判所鑑定、鑑定人に対する考え方

参考とした図書

1 民事訴訟法講義案（三訂版。平成30年1月第2刷発行） 裁判所職員総合研修所監修 発行所 一般社団法人司法協会。

2 訴訟における不動産鑑定 澤野順彦著（株）住宅新報社1996年11月12日初版発行。

3 新・裁判実務体系14不動産鑑定訴訟法[I] 塩崎勤、澤野順彦編（株）青林書院2002年1月21日 初版第1刷発行。

1 鑑定とは

鑑定は、民事訴訟法（以下「法」とする）において、裁判官の知識、判断能力を補充するために認められた、鑑定人を証拠調べとする重要な証拠方法の一つであり、科学・技術的専門分野の判断に欠くことのできない訴訟資料である。

鑑定人が有する専門的知識に属する各種の法則又は学識経験の助けにより、裁判所に命ぜられて形成する判断が鑑定意見である。

鑑定は、裁判官に欠けている専門的知識・経験を補充し、あるいは専門的知識・経験に基づく判断応力を補助するため、特別の専門的知識・経験を有する者から、専門的知識・経験則又はそれを具体的事実に適用した事

実判断を報告させ、裁判官の心証形成に役立てようとするもの。

2 訴訟当事者の鑑定に対する見方

鑑定の如何が訴訟の結果を左右することも少なくないことから、鑑定結果に対する訴訟当事者の攻防は激しい。

鑑定の方法やその成否をめくり生じる紛争は、鑑定そのものの方法論が確立していないことや、鑑定人の訴訟における鑑定についての認識不足、裁判所の鑑定結果の判断、採否に関するルールが必ずしも明確でないことなどがその一因であるように思われる。

しかし、訴訟における鑑定には、医療過誤、交通事故、血液、筆跡、境界鑑定等が存するが、不動産紛争に係る鑑定は、訴訟実務において、その種類、量は他の鑑定に比較するとかなり多く、また、不動産紛争の解決にあたり重要な位置を占めている。

3 鑑定人として相応しい資質

公正中立の立場、相応しい専門的知識を有し、訴訟記録を丹念に検討し、紛争の原因になっている事柄を論理的に分析でき、導いた結論を持って説明できるなど、誠実かつ迅速に鑑定を行うことが求められる。

4 鑑定人確保が困難理由

専門家は裁判所における鑑定人に対する尋問の現状に対し、極めて厳しい見方を表明している。訴訟当事者の立場からすれば、鑑定が裁判の結果を左右する重大な証拠となるため、鑑定人において不利な意見を出された当事者が鑑定内容を弾劾して少しでもその証明力を減少させようとするのは当然であり、このような当事者からの要請は、信義誠実の原則に反しない合理的な訴訟活動を行う範囲では保護されるべきであろう。

他方、裁判所が鑑定人に相応しいとして選任された筈であるのに、鑑定評価書提出後、鑑定人尋問において、鑑定人としての資格や能力について質問を受け、また、医療に関する知識がない弁護士から医療に関する教科書的な尋問を長々と受けたり、ときには攻撃的かつ侮辱的な尋問を受けたりする。裁判所も、これらの質問に対し、鑑定人を守ろうとする姿勢を示さない。弁護士は、鑑

定評価書には学問的な思考の結果を書いてあるということを理解しないで、訴訟戦術として尋問してくる。さらに、最悪の場合には、鑑定人が刑事訴訟を受けたり、損害賠償請求を提起されたこともある。

5 鑑定事項

鑑定事項は、当事者の申し出の範囲に限られる。

6 鑑定に必要な資料

鑑定人は鑑定意見形成のため、裁判所が鑑定命令において特に鑑定の方法、資料を制限しない限り、任意に適当な一切の資料を参酌できる。

7 裁判官と鑑定の関連

裁判官が鑑定結果を採用するか否かは、他の証拠方法の取舍選択と同様、経験則に則った裁判官の自由な心証により決すべきものである（法247条）。

法規・経験則の存在を発見し、これを適用する義務は裁判官にあるが、鑑定その他の方法によっても法規・経験則を発見することができないときは、これらを適用して認められるべき事実について立証責任ある当事者に不利益に判断される。しかし、法規・経験則が客観的に存在しているにもかかわらず、裁判官がこれが発見し、適用し得なかった場合には、その判断は違法とされ、また判決の主文に影響を及ぼすことが明かな経験則違反は、法令違背として上告理由となる。

このように、法規・経験則の発見とその解釈、適用は、民事裁判にとって必要欠くことのできないものであり、それ故また鑑定も、民事裁判にとって必要欠くべからざるものといことができる。

8 鑑定主文と鑑定理由

鑑定人が鑑定評価書を作成して提出するに当たっては、通常、鑑定主文を明らかにするとともに、その判断過程を明確にし、その主文の正当性を根拠付けるため鑑定理由は参考資料を引用しながら記載するのであるから、両者を不可分一体のものとしてみるのが相当であるといいうるのみならず、裁判所が、鑑定結果を評価し、その採否を判断するに当たっては、通常の場合、鑑定人の判断形成の過程をたどり、これを事後的に審査し、その過程における誤謬・矛盾の有無、判断の確かさ、判断の信用

度などを他の証拠資料と比較検討しながら詳細に吟味することとなるから、鑑定理由を除外して鑑定の結果を評価することは到底できないことであるし、また、鑑定理由のない鑑定などは實際上争点判断のための証拠資料としては殆ど役に立たないというほかない。この意味において、裁判所鑑定の果たす役割は極めて大きい。

9 鑑定人の裁量

裁判所としては、どのような資料が鑑定に役立つかさえ的確に判断する知識に乏しいことが少なくないことから、一般的には、鑑定評価に利用する資料についても、鑑定人の裁量に委ねることが多いように思われる。

10 鑑定の本質

裁判における鑑定が中立、公正でなければならないが、何をもって中立、公正であるかは難しい側面がある。

11 鑑定事項と基礎事実の確定

鑑定事項を示して指定期日までに文書をもって報告すべき旨指示して鑑定を命ずるのが一般的である。鑑定を命ずる時点において確定している必要はなく、鑑定結果を報告するまでに確定すればよいものと解される。確定した事実に基づき鑑定すればよいが、未確定の場合等にあっては、鑑定人は訴訟記録を十分検討し、不明な点があれば裁判所に十分な説明を求めたうえ、当事者の主張を整理し、争いのある部分とない部分を明確にし、かつ証拠調べの結果を吟味して、当該鑑定がその訴訟のいかなる場面において、どのような必要があって求められているのかを認識しなければならない。そうすれば、おのずと裁判所が意図した鑑定に近づけるであろう。

(下線は、執筆者)

12 鑑定書の評価のポイント

具体的事案においてなされた鑑定結果を評価するためには、①鑑定に採用された基礎数値、基礎資料が妥当であるかどうか、②基礎数値から結論を導く算定方法に合理性・論理性があるかどうか、③具体的事案に適合した価値判断が妥当か、などにポイントを置きながら何度か読み返し、チェックし、鑑定理由を他の文献等と対照し、あるいは結論の異なる複数の鑑定評価書を比較検討することによって、最終的にその取捨選択ないし採否

を判断すべきであろう。

13 問題のある鑑定

①結論を導き出すための理由付けが不備、又は齟齬しているもの、②専門的知見のみを論じ、具体的事件に対する考察が欠如しているもの、③事実関係、専門的知識、経験等の論拠なしに論断するもの、④鑑定の目的を考えず、細部の専門的論争に傾斜した議論に終止するもの、⑤鑑定に供した原資料の引用等が不備のもの、などである。

14 鑑定人尋問に代替すべき諸方策

鑑定人尋問を行った場合の鑑定人に対する種々の負担や、不快体験による裁判所ないし司法全体に対する嫌悪感、不信感の発生を避けるため、尋問の採用は慎重にされなければならない。鑑定人側から、原則として鑑定人に対する尋問は実施しないという運用ができれば、部分的にでも鑑定人選任の問題は解消できるとの指摘もある。

実務においては、当事者から鑑定人の尋問は行わない、仮に鑑定書の内容に不明な点があれば補充鑑定書で補うなどの了解を取り付けた上で、鑑定を採用する例もある。事案の内容からして争点が比較的単純であるような事件(不動産鑑定が問題となる不動産事件では多くがこの類型に属すると思われる)については、このような方法がもっと活用されてよいであろう。鑑定人に対する尋問は、原則として実施しないという訴訟運営の定着を図ることを検討すべきであるとの提言もある(大阪地方裁判所建築関係訴訟検討プロジェクトチーム「建築関係訴訟の審理の在り方について」判タ1029号17頁)。

15 文章提出命令

法220条が規定する文書提出義務のうち、第1号から第3号までは当事者と文書との特殊な関係等がある場合に個別的な義務としての提出義務を認めるもの。

(ひろうち ていすけ・エイチ・ピー・ユー廣内不動産鑑定(株))

課税庁が通達を否認して 鑑定評価を採用した最高裁判決について

広報委員会 吉村一成

I はじめに

前回、鑑定おおさか第57号『「特別な事情」と鑑定評価に関する近時の判決』において取り上げた東京高判令和2年6月24日の上告(以下本件上告という)が受理され、令和4年4月19日に最高裁判所(以下最高裁という)の判断が示された(以下本件判決という)。本件判決は、相続税課税における貸家及び貸家建付地(賃貸マンション)の評価にあたって、税務署自ら国税庁の財産評価基本通達(以下評価通達という)の適用を否認し、不動産鑑定評価を採用したという珍しいケースである。

ここで、上告事件は、高等裁判所の第二審又は第一審の判決に対する上告が大部分を占め、本件上告もその類である。しかし、最高裁に対する上告の理由は、民事事件及び行政事件においては、原則として、憲法違反、法が列举した重大な手続違反に限られる。この点、刑事訴訟法や民事訴訟法には、最高裁は「上告に理由がない時は弁論を経ずに棄却できる」とある。そのため、高等裁判所の判決に不服があり上告したとしても、必ずしもその上告が受理され、最高裁が審理するとは限らない。特に税務訴訟においては弁論が開かれず、上告不受理となるケースが多いといわれている。

しかし、これを別の観点からみると、最高裁が弁論を開く場合は原判決が変更される可能性があるということである。本件上告については令和4年3月15日に弁論が再開されるとなったことから、巷では、納税者が逆転勝訴するのではないか、どのような場合に評価通達6項(以下総則6項という)の適用があるのか具体的な判断が示されるのではないか、時価について踏み込んだ解釈があるのでは

ないか等々の憶測を呼び、大きな話題となった。

このようなことから、税務の世界では本件判決をテーマとした研修会やセミナーが頻繁に行われているが、その論点は、相続税対策との関連から、実務上どのようなケースに総則6項の適用があるのかというところに集中しているようである。税務の現場からすれば当然のことであろうが、本稿においては、「時価」についての側面から本件判決を再検討してみたい。

II 判決の検討

本件判決の審級関係は、①東京地方裁判所(第一審)令和1年8月27日(平成29年(行ウ)第539号)、②東京高等裁判所(控訴審)令和2年6月24日(令和1年(行コ)第239号③最高裁判所第三小法廷(上告審)令和4年4月19日(令和2年(行ヒ)第283号)である。

1 本件判決の要旨

本件は、共同相続人が、相続財産である不動産の一部について、財産評価基本通達の定める方法により価額を評価して相続税の申告をしたところ、課税庁から、当該不動産の価額は評価通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められるから別途実施した鑑定による評価額をもって評価すべきであるとして、それぞれ更正処分等を受けたため、被上告人(国)を相手に、これらの取消しを求め上告した事案である。

本件判決は、本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることが租税法上の一般原則としての平等原則に違反す

るということとはできないとし、本件各更正処分等において、課税庁が本件相続に係る相続税の課税価格に算入される本件各不動産の価額を本件各鑑定評価額に基づき評価したことは適法であるとした。

2 事実関係

- (1)被相続人 父(平成24年6月17日死亡:94歳)
- (2)相続人 母・長女・長男・二男・二男の子(平成20年8月19日養子縁組)
- (3)賃貸不動産の取得と評価額(平成25年3月11日申告)

(単位:万円)						
不動産	取得日	取得価額	借入金	相続税評価額	譲渡価額	更正処分(鑑定評価額)
甲(東京都)	平成21年1月30日	83,700	銀行63,000	20,004	-	75,400
乙(川崎市)	平成21年12月25日	55,000	銀行37,800 母4,700	13,366	平成25年3月7日51,500	51,900

3 時価に関する本件判決

本件判決は相続税法22条の時価の解釈に関する前段部分と、租税法上の平等原則に関する後段部分とに大別されるが、本稿との関連から問題になる前段部分を引用すると次のとおりである。

4(1)相続税法22条は、相続等により取得した財産の価額を当該財産の取得の時ににおける時価によるとするが、ここにいう時価とは当該財産の客観的な交換価値をいうものと解される。そして、評価通達は、上記の意味における時価の評価方法を定めたものであるが、上級行政機関が下級行政機関の職務権限の行使を指揮するために発した通達にすぎず、これが国民に対し直接の法的効力を有するというべき根拠は見当たらない。そうすると、相続税の課税価格に算入される財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける客観的な交換価値としての時価を上回らない限り、同条に違反するものではなく、このことは、当該価額が評価通達の定める方法により評価した価額を上回るか否かによって左右されないというべきである。そうであるところ、本件各更正処分に係る課税価格に算入された本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的な交換価値としての時価であると認められるというのであるから、これが本件各通達評価額を上回る

1) 「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」とある。

からといって、相続税法22条に違反するものということとはできない。

(注)アンダーラインは筆者(以下同じ)

(1)評価通達の取扱い(__部分)

第一審において、原告は「評価通達は、行政先例法としての地位を築いている」と主張したところ、この点について第一審判決は、他の多くの裁判例と軌を一にして、租税平等主義の観点から次のように述べている。

評価対象の財産に適用される評価通達の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有する場合においては、評価通達の定める評価方法が形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いられることによって、基本的には、租税負担の実質的な公平を実現することができるものと解されるのであって、相続税法22条の規定もいわゆる租税法の基本原則の一つである租税平等主義を当然の前提としているものと考えられることに照らせば、特定の納税者あるいは特定の財産についてのみ、評価通達の定める評価方法以外の評価方法によってその価額を評価することは、原則として許されないものというべきである。

つまり、第一義的に評価通達の適用が大前提となっている。その上で

しかし、他方、評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができないなど、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くことによって、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかである特別の事情(評価通達6参照¹⁾)がある場合には、他の合理的な方法によって評価することが許されるものと解すべきである。

とする。つまり、ここでは、評価通達以外の評価方法に因るためには、総則6項の適用要件を満たすことが必要であるとしているのであるから、評価通達の適用が大前提にあることに変わりはない。

然るに本件判決は、__部分のごとくそもそも通達は行

政機関内部の文書であり、内部の統一的な解釈を図るため、上級機関が下級機関に対して法令の解釈などを示すものであるとし、通達そのものが国民に対して直接の法的効力を有しないという。つまり、評価通達26(貸家建付地の評価)、同93(貸家の評価)に限らず、総則6項も法的効力を有するものではないとする。したがって、結果として課税庁の主張する総則6項の適用を認容してはいるものの、総則6項の適用そのものについて判示したのではない。本件判決文の中に、総則6項の字句が全く見当たらないのは、このためだと考えられる。

本件判決においては、第一義的に、相続税法22条の時価は、鑑定評価額であると断じている。その上で、評価通達の適用については、租税法上の一般原則としての平等原則の観点から、「実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることが上記の平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。」と判示しているのであって、総則6項適用のための特別の事情について判断しているのではない。

以上の点が評価通達の適用を前提とする下級審判決の解釈と大きく異なる部分であり、私見ではあるが、最高裁が上告を受理した大きな理由なのでないかと考える。改めて法律と通達の関係を明らかにした意義深い判決と言えるのではないだろうか。

(2)時価の判定(__部分)

上告審は法律問題に関する審理を行い、上告審の裁判所(最高裁)は、原則として原判決で認定された事実拘束される(裁判所HP参照)。この点、__部分は「本件各更正処分に係る課税価格に算入された本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的な交換価値としての時価であると認められるというのであるから」とされているところ、「時価」は最高裁で審理すべき法律問題ではなく、下級審で認定されるべき事実問題であると読み取ることができる²⁾。すなわち、「時価」は法解釈によって導かれるものではないと解される。

2) 尤も、後に引用する「付帯費用」に関するものを除き、納税者は、不動産鑑定評価書の合理性等、時価について直接的には争っていないことに留意する必要がある。

時価についての下級審の判決部分を引用すると次のとおりであり、収益価格を標準とする鑑定評価額を相続税法22条の時価であると認定している。

〔1〕本件全証拠によっても、本件被相続人又は原告P4の本件各不動産の売買につき、市場価格と比較して特別に高額又は低額な価格で売買が行われた旨をうかがわせる事情等が見当たらないこと(原告らも、この点につき、特に主張をしていない。)や、〔2〕本件各不動産は、いずれも約40戸の共同住宅等として利用されている建物及びその敷地である(前提事実(2)イ(ア)及び同ウ(ア))ところ、本件各鑑定評価は、いずれも、原価法による積算価格を参考にとどめ、収益還元法による収益価格を標準に鑑定評価額を求めたものである(甲5の1、5の2)こと、〔3〕不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に基づき算定する不動産の正常価格は、基本的に、当該不動産の客観的な交換価値(相続税法22条に規定する時価)を示すものと考えられること(地価公示法2条参照)などからすると、本件鑑定評価額及び本件各取引額と乖離する本件各通達評価額が本件相続開始時における本件各不動産の客観的な交換価値を示していることについては、相応の疑義があるといわざるを得ない。

(注)一部の法律家や税理士の中には、税務評価において収益還元法は使えないとの都市伝説があるようであるが、この点についても、判決は明確に否定しているといえることができる。次の引用部分も同様である。

原告らは、本件各鑑定評価における原価法による積算価格の算定において、付帯費用という名目により根拠不明の金額が加算されている旨指摘するが、前記(ア)に認定及び説示したとおり、本件各鑑定評価は、いずれも、原価法による積算価格を参考にとどめ、収益還元法による収益価格を標準に鑑定評価額を求めたものであるから、原告らが上記指摘する点について逐一検討するまでもなく、それが直ちに本件各鑑定評価額の適正さに影響を及ぼすものとまでは認め難い。原告らは、上記の他に、本件各鑑定評価額が適正さを欠くものであることについて、具体的な主張をしない。

(注)過去の裁決・判決においては、鑑定評価書の特定の数値を批判的に捉え、そのことを以て鑑定評価書の合理性を否認する例がみられることと対照的である。

本件各取引額が市場価格と比較して特別に高額又は低額であったことをうかがわせる事情等は見当たらないところ、それが本件各鑑定評価額とおおむね同程度か、又はこれを超えるものであったこと等の前記(ア)に説示したところからすれば、原告らの上記主張は採用することができない。

(注) 取引額は取得価額(或いは譲渡価額)、市場価格は時価を指すが、これら二者が明確に区別されていることにも留意が必要である。過去の総則6項の適用事例にあっては、取得価額を時価として課税するものが見受けられるが、取引には買い進んだ事例や売り急いだ事例も存在するところ、いかなる場合に取得価額が時価とされるのが問題となるであろう。安直に取得価額等課税されるべきではない。本件における甲不動産、乙不動産のいずれについてみても、取得価額は鑑定評価より高額である。

4 課税庁の主張と鑑定評価

不動産鑑定士の視点から見ると、第一審における被告(課税庁)の主張が、時価と評価通達との関連において興味深い。被告が自らの評価通達による評価の限界、或いは不備について縷々主張しているからである。このような課税庁の主張内容は、過去の判決等においてはあまり見られなかったものである。

(1)「本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的交換価値として適正に算定されたものであり、本件相続開始時における本件各不動産の時価を示すものであること」について

この点については、次に掲げるように、正面から鑑定評価及び収益還元法の合理性を主張している。

本件各鑑定評価額は、不動産鑑定士により不動産鑑定評価基準に準拠した方法で算定されたものであって、いずれも原価法による積算価格と収益還元法(DCF法及び直接還元法)による収益価格がそれぞれ試算され、両者が比較検討された上で、最終的には収益還元法による収益価格が重視され算定されたものであって、これらの鑑定評価の手法はいずれも合理性がある。また、本件各取引額は、いずれも、本件各通達評価額と比較して本件各鑑定評価額に近似している。したがって、本件各鑑定評価額は、本件各不動産の客観的交換価値として適正に算定されたものであり、

本件相続開始時における本件各不動産の時価を示すものである。

(2)「本件各通達評価額と本件各鑑定評価額の乖離の理由について」について

この項目については、まず、経済情勢に基づく分析を行い、最も有効使用の状態にある賃貸住宅の客観的な交換価値が評価通達による評価と乖離する可能性を次のように論じている。

しかるところ、本件各不動産は、いずれも投資用不動産に区分され、かつ、首都圏に所在する築浅の不動産であって、最寄り駅からの道程や周辺に生活利便施設が多数存在することなどから、非常に高い収益性が見込まれる投資対象としての価値が高い不動産であった。したがって、本件各不動産は、本件相続開始時の経済情勢下において、いずれも客観的な交換価値が上昇していたと考えられるが、画一的な評価方法である評価通達の定める評価方法では、個別不動産の収益性を的確に価値へ反映させることが難しかったと想定される。

つまり、投資用不動産に評価通達の適用は困難であると主張している。

その上で、土地建物一体評価の必要性や借家権の取り扱いなど「貸家及び貸家建付地の評価に関する分析」における次の主張が興味深い。

本件各不動産は、収益性が顕著に高く投資対象としての価値が高い不動産であり、本件各鑑定評価額においては、建物及び土地が一体として評価され、本件各不動産の個別の用途や高い収益性等の特性が評価に反映されている。他方、本件各通達評価額においては、本件各建物につき、いずれも固定資産税評価額から30%が控除されて算出され、本件各土地につき、路線価方式に基づいて算出した金額(自用地としての価値)から、本件甲土地は21%、本件乙土地は18%がそれぞれ控除されて算出されているところ、これは、評価通達の定める評価方法においては、自用家屋及び自用地のように権利の付着していない完全所有権の価値を最大とした上で、貸家及び貸家建付地については不動産の収益性にかかわらず一律に借家権の付着による減価額を控除して評価額を算出することとしているためであり、このような評価方法が、本件各

不動産の個別の用途や高い収益性等の特性を反映できていないことが、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額の乖離の一因となっている可能性がある。

(注) 評価通達93において、貸家の評価は、固定資産税評価額の1.0倍から、その価値に借家権割合30%と賃貸割合を乗じた金額を控除して求める。

また、評価通達26において、貸家建付地の評価は、自用地の価値から、その価値に借地権割合、借家権割合、賃貸割合を乗じた金額を控除して求める。

つまり、この方式によって賃貸マンションを評価すれば、入居状況が満室に近づけば近づくほど評価が下がっていくことになる。

※本件甲土地に係る借地権割合は70%乙土地は30%と推定できる

(3)「本件各鑑定評価における原価法による積算価格の算定に関する分析」について

評価通達においては、土地と建物を別々に評価することを原則とする。したがって、例えば建付減価のように、土地建物を一体として捉えて土地価値を減額するというような発想はない。しかし、この点についても次の主張に見られるように、一体評価を前提にした鑑定評価における積算価格の個別性を根拠に、評価通達の適用を否定している点も興味深い。これまでにはあまり見られなかった課税庁の主張である。

本件各鑑定評価においては、原価法による積算価格を求めるに当たって、〔1〕Jリート(投資法人)が公表している賃貸用共同住宅取引事例における再調達価格が参考にされており、本件各建物は、投資用不動産としてグレードの高い物件であり、そのグレードの高さによるプレミアムが再調達価格に反映されていること、〔2〕本件甲不動産では土地及び建物の積算価格に20%を乗じた額が、本件乙不動産では30%を乗じた額が、それぞれ付帯費用(開発事業者利益のほか、設計管理料、公租公課等のその他費用)として加算されており、これらの事情も、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額の乖離の一因となった可能性がある。

5 今後の実務への影響

実務家の興味を中心は、本件判決が今後の実務にどのような影響を及ぼすのかということであろう。

本来、土地建物の客観的な時価は、誰がどのような動機、条件で取得したにかかわらず同じはずである。相続対策で取得したからといって、そのことを理由に土地建物の適正な時価が上がったり下がったりするわけではない。根源的な問題は、本件のような賃貸用共同住宅、或いは数年前に節税対策封じが話題となったまま放置されているタワーマンションなどの評価通達による評価が、時価と大きく乖離していることである。

そうすると、現状において、賃貸用共同住宅やタワーマンションを取得して、評価通達によって相続税申告をした相続人は、潜在的に、いつでも税務調査によって否認されるリスクを負っていることになる。課税庁は評価通達に拘束されるのであるから、課税庁サイドから見た「特別の事情」或いは本件判決のいう「評価通達の定める方法による画一的な評価方法を行うことが実質的な税負担の公平に反すべき事情」があるとして税務調査が行われれば、いつでも否認される状態にあるからである。そして、果たして何がこのような事情に当たるのかは不確で、予測困難なのである。

評価通達によって賃貸用共同住宅やタワーマンションの時価を適正に反映することができないのであれば、通達改正も視野に入れるべきであろう。しかし、そのためには路線価方式とは違った視点からの方法が必要とされ、新たなデータの収集も必要であると想定される。この点、タワーマンションの評価方法が長年放置されていることからみても、少なくとも早期に通達改正して画一的な方法を一般化するのは困難のようにも思える。

そうすると、課税庁の現状の運用のように、特定の相続案件を選定して調査することによって、行き過ぎた節税、行き過ぎた相続対策をけん制し続けるという手法が続けられるのであろうか。

通達改正を含めた今後の課税庁の動向が気になるところである。

加えて、不動産鑑定士の視点からは、税務訴訟等において鑑定評価の説得性が高まるのか否かについても気になるところである。税務行政の性格上、個別評価で

ある不動産鑑定が広く認められることは困難であること
に変わりはないものの、少なくとも次に掲げられた裁決のよ
うに、収益還元法の適用そのものについて否認すること
(近時の判決においてこのような例は認められないよう
であるが)は困難になると期待できるであろう。

＜平成15年9月2日裁決＞

A 請求人らが採用する収益還元方式について
収益還元方式によりP市宅地の時価を算定しようと
するならば、標準化された適正な「純収益」を用いて、
これを適正な「還元利率」で還元する必要があるとこ
ろ、一般に、収益還元方式による土地の価額の測定に
おいては、「純収益」を、過去の実績及び将来の予測
等に基づいて標準化することとは極めて困難が伴
うものと認められ、また、「資本還元率」の設定に当
たり、その客観的、理論的な算定方法も見だし難い状
況にあるものと認められる。本件鑑定評価においても、
「純収益」は、平成8年中における年間地代から公租
公課(固定資産税)を控除し、これに3年ごと4%の地
代上昇率を加算したものとするが、これは標準化され
たものとは言えないし、また、「資本還元率」は5%を適
用しているが、その根拠は示されていない。

【参考】

参考までに、本稿の争点とは異なるものも含め、第一審
から本件判決において引用された過去の判決を以下に
掲げておく。

＜第一審＞

- ・東京地方裁判所 平成2年(行ウ)第92号
平成5年2月16日
- ・最高裁判所第三小法廷 平成21年(行ヒ)第91号
平成23年6月7日
- ＜第二審＞
- ・最高裁判所第二小法廷 平成20年(行ヒ)第139号
平成23年2月18日
- ・最高裁判所第三小法廷 平成28年(行ヒ)第169号
平成29年2月28日
- ・東京高等裁判所 平成26年(行コ)第457号
平成27年4月22日

＜本件判決(上告審)＞

- ・最高裁判所第三小法廷 平成30年(行ヒ)第422号
令和2年3月24日
- ・東京地方裁判所 平成2年(行ウ)第177号
平成4年3月11日
- ・東京地方裁判所 平成2年(行ウ)第92号
平成5年2月16日
- ・東京高等裁判所 平成4年(行コ)第93号
平成5年3月15日
- ・大阪地方裁判所 平成6年(行ウ)第79号
平成7年10月17日
- ・最高裁判所第二小法廷 平成10年(行ツ)第214号
平成11年6月11日
- ・東京地方裁判所 平成28年(行ウ)第67号
平成30年3月13日
- ・宇都宮地方裁判所 昭和27年(行)第6号
昭和30年11月24日
- ・静岡地方裁判所 昭和30年(行)第9号
昭和34年6月16日
- ・最高裁判所第二小法廷 平成20年(行ヒ)第241号
平成22年7月16日
- ・最高裁判所第二小法廷 平成24年(行ヒ)第79号
平成25年7月12日
- ・東京高等裁判所 平成27年12月17日
- ・東京高等裁判所 平成7年(行コ)第99号
平成7年12月13日
- ・東京高等裁判所 平成10年(行コ)第108号
平成11年6月21日
- ・最高裁判所第二小法廷 平成11年(行ヒ)第187号
平成15年6月13日
- ・最高裁判所第二小法廷 平成20年(行ヒ)第139号
平成23年2月18日
- ・大阪高等裁判所 平成24年(行コ)第32号
平成25年1月18日
- ・最高裁判所第二小法廷 昭和40年(行ツ)第5号
昭和47年3月31日
- ・最高裁判所第三小法廷 昭和43年(行ツ)第61号
昭和47年12月5日

(よしむら かずなり・(株) アセットグロー)

第 36 回

不動産鑑定シンポジウム

令和4年7月29日(金)

会場 三重県四日市市
「都ホテル四日市」

研修委員会 古谷 廣道

1. プロローグ

不動産鑑定シンポジウムは毎年日本不動産鑑定士協
会連合会主催で、その年の担当士協会と共催で行わ
れ、毎年鑑定評価に関わる様々なテーマに沿って講演や
パネルディスカッションが行われています。

今回の第36回はもともと令和2年に実施される予定で
したが、当時新型コロナウイルスの感染拡大により緊急事
態宣言が発出されるなど社会的に混乱が生じた時期で
した。その影響で残念ながらシンポジウムは延期となり、今
回3年ぶりの開催となったものです。本寄稿はそのような
中で行われたシンポジウムに参加させていただいた報告
です。

ところで、今回のシンポジウムの会場である三重県四日
市市は高度成長期において四日市コンビナートなど工業
地帯の発展に伴い、四大公害問題の一つ「四日市ぜん
そく」として知名度が高いものの、「四日市は知ってるけ
ど、どこか知らんなあ～」という方も多いかも知れません。も
ちろん現在は公害対策も進み、かつてのような大気汚染
の状況はなく、名古屋圏のベッタウンとして発展してきま
した。当市は三重県の北部(北勢エリア)、人口約31万人
を擁し、県庁所在地である津市を上回る三重県内最大
の都市です。東海圏以外の参加者からみれば、意外と都

市感のあるところということにびっくりするかもしれません。

なお余談ですが、名古屋都市圏として名古屋への通
勤、通学者も多いにも関わらず、言葉は我々と同じ関西弁
(正確には三重弁と言うらしい)イントネーションなのが
ちょっと不思議です。

2. シンポジウムのテーマ

さて、連合会吉村会長のあいさつに続き本題の今回の
シンポジウムの概要は以下の通りです。

《テーマ》

いま不動産の鑑定評価は
～AIと不動産鑑定(地価公示を中心として)～

I. 基調講演

不動産とAIの新展開
～「AI課題マップ」にみる不動産業界でのAI応用
事例等～
清田 陽司 氏
((株) LIFULL AI戦略室 データサイエンスグ
ループ主任研究員)

Ⅱ. 研究発表

- (1) 世界の中の不動産テック(不動産DX)の紹介
- (2) 鑑定士とAI

浅尾 輝樹 氏 (一般財団法人日本不動産研究所)

Ⅲ. パネルディスカッション

【コーディネーター】

松原 孝文 氏 (日本ヴァリュアーズ(株))

【パネリスト】

浅尾 輝樹 氏 (一般財団法人日本不動産研究所)
斧田 正長 氏 (オノダ土地評価サービス(株))



吉村連合会会長

坂本 圭 氏 (坂本不動産鑑定士事務所)

3. 基調講演

基調講演では(株)LIFULL1 AI戦略室の清田氏の講演で、これまでのAIの進展と、最近話題となっている「不動産DX」についての講演です。

AIテクノロジーは、これまで大きなブームの流れとして



清田氏

1960年代から70年代初頭の第1次AIブーム(推論・探索)、1980年代後半から90年代前半の第2次AIブーム(知識)、そして2010年頃から現在に至る第3次ブーム(機械学習、ディープラーニング)と進展を経て、現在は第3次ブームの真ただ中であり、AIがより人間の知能に近づき、中にはこれまでの仕事がAIに持っていかれるなど、「シンギュラリティ(または技術的特異点)の恐怖」と言われるように、AIが人間の知能、能力を越えるのではないかと、などという憶測が話題となっています。その真偽はさておいて、例えば「空き家問題」についても水道使用量などのビッグデータを利用して空き家の可能性の把握など、AIや不動産DXの不動産関連産業への取り組みについて紹介されました。

4. 研究発表



浅尾氏

研究発表では講師の浅尾輝樹氏((一財)日本不動産研究所)より不動産DXの取り組みについて、まず国による「電子行政オープンデータ戦略」について説明されました。令和3年10月12日時点では約67%の地方公共団体がオープンデータに取り組んでおり、人口等基本調査や各種産業統計調査などがインターネットにより公開されていることは皆さんもご存じだと思います。

その一環として国土交通省では「国土数値情報」として公開され、不動産関連の情報として地価公示情報や取引価格情報の公開もそのひとつです。また地方公共団体においても都市計画等の情報や固定資産路線価等の情報などが公開され、数十年前を比較すると我々の各種調査は便利になっていることは言うまでもありません。

さらに国土交通省ではこれらの膨大な関連情報データを活用し、現実の都市をサイバー空間に再現する3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を進めるプラットフォーム「PLATEAU」プロジェクトを発表しています。

《「PLATEAU」参考URL》

<https://www.mlit.go.jp/plateau/>

《国土交通省報道発表URL》

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi03_hh_000086.html

このような行政が主導しながら民間で進められている「不動産DX」ですが、我々鑑定業界でも、無償配布されている「QGIS」(地理空間情報データ)を活用し、不動産鑑定士の業務に役立つGIS環境も構築が進められています。また連合会調査研究委員会でも地価公示・地価調査を活用した地価推計に関するモデルの研究なども進められており、AIは我々不動産鑑定士にとっても親和性が高いテクノロジーであることは言うまでもありません。

5. パネルディスカッション

パネルディスカッションでは「地価公示とAI」をテーマとして、各パネラー(浅尾輝樹氏、斧田正長氏、坂本圭氏)からテーマについて発表され、松原隆文氏をコーディネーターとしてディスカッションが行われました。



松原氏



浅尾氏

その中で共通する論点は地価公示がAIに取って変わるか、という問題です。AIの長所としてはデータの処理・分析や予測などの機械的な処理は人間より優れています。特にデータが豊富な都市部はAIが有利です。しかしながら短所としては、データの少ない過疎地などはそもそもデータが無いので分析が困難です。また基礎となるデータに偏りが生じると、算出される結果に実態との乖離が生じる可能性があります。そして重要なのはAIにはコミュニケーション能力が不十分で、結果に対する説明、法的責任は人（不動産鑑定士の出番）による補完が必要になります。



斧田氏

地価公示における鑑定評価作業は、これまで手書きの時代からパソコンの利用、さらに現在は地価公示NWシステムの活用などデジタル化が進んでいますが、その業務の根幹部分は極めて労働集約作業のままと言えます。誤解を恐れずいうと、経験則に頼った分析を頼りに前年公示価格からの変動率などを判定しているのが実態ということ是否めず、インフラとしての地価公示制度が「非効率」「前時代的」と批判されても仕方がないかもしれません。

制度インフラとして信頼を得るためにも、取引事例情報などをはじめとしたエビデンスの分析、価格形成要因の分析、将来予測などの分析を、AIや不動産DXを活用し効率よく精度を高めていくことが我々に求められるのではないのでしょうか。もちろんAIにも限界があることを認識したうえで、我々不動産鑑定士が補完し、説明責任を果たすことが重要であり、そのための情報やデータを扱うリテラシーとスキルを高めていかなければならないことを、改めて感じた今回のシンポジウムでした。

（ふるや ひろみち・大和不動産鑑定（株））



坂本氏



令和4年度土地月間記念講演会 「列島強靱化論 ～日本国家繁栄のために～」

広報委員会 山口 知彦

令和4年10月4日、朝日生命ホールにて令和4年度土地月間記念講演会が開催されました。土地月間記念講演会は毎年秋に近畿不動産鑑定士協会連合会、一般財団法人土地情報センター、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の共催で開催されているのですが、コロナ禍により、2年連続で中止を余儀なくされ、3年振りの開催です。今回も、開催するのかもしれないのか、感染者数等の状況を見極めながらの開催となりました。

近畿不動産鑑定士協会連合会多田敏章副会長の挨拶の後、国土交通省地価公示大阪府代表幹事の山内正己氏により、基調報告「近畿・大阪の地価動向」があり、記念講演として、京都大学大学院教授藤井聡氏により「列島強靱化論～日本国家繁栄のために～」と題して、将来の南海トラフ大地震に備え「国土強靱化」対策の重要性についてお話しいただきました。

テレビのニュースの解説等でお馴染みの藤井氏ですが、京都大学大学院工学研究科土木工学専攻修士課程を修了され、現在は、京都大学大学院工学研究科の教授。専門は、都市計画、国土計画、経済政策等の公共政策論及び実践的人文社会科学の研究です。2012年から2018年まで、内閣官房参与も務めておられました。著書に、『「自粛」と「緊縮」で日本は自滅する―菅総理への



直言』（ビジネス社 2020年）など多数あります。

講演の内容は、さすが内閣府でお仕事をされていたけあって、政府の防災対策に対してとても厳しい意見を述べておられました。しかし、過去の「リスボン大地震」、「ボーラサイクロン」、「安政地震」等の事例をもとに、将来間違いなく起こるであろう南海トラフ大地震で予想される被害がどれほど大きなものなのか、この国難に対して、「国土強靱化」としてどのような対策が必要なのか、とても力強くお話ししていただき、これまでの国の対策では間に合わないことがよく分かりました。実感として、南海トラフ大地震は将来高確率で起きるのは理解していても、まだ明日は大丈夫だろう、今年は大丈夫だろうと思いが、それが積み重なり永遠にやってこないだろうと思ってしまい油断してしまう、そういう自分の心の内を見透かされて訴えておられるような気がしました。とても、貴重なお話を聞かせていただいたと思います。

今回の記念講演会は、コロナ後はじめての開催で、これまでと異なり、新たに感染対策（三密、消毒、検温等）にも重点をおいた運営となりました。このような多くの人が集まるイベントはあまり経験したことがなく、慣れないことが多くありました。検温等がスムーズにいかず、来場者の皆様にご迷惑をおかけしたこともあったかと思いますが、来場者、関係者の皆様のご協力が無事に終えることができました。

（やまぐち ともひこ・やまぐち不動産かん定）

長居公園へようこそ

広報委員会 中村麻貴子

私は公的評価で大阪市南部を担当しており、現地調査等で長居周辺を度々訪れます。今回、この地区にある長居公園を紹介したいと思います。

長居公園は、大阪市が運営する都市公園です。広さは65.7haと広大であり、公園区域のみで単独の街区(大阪市東住吉区长居公園)を形成しています。Osaka Metro御堂筋線の長居駅3番出口すぐの場所に位置しており、様々なスポーツイベントやコンサート等が行われるヤンマースタジアム長居(長居陸上競技場)や園内に約1,200種類の植物がある長居植物園等様々な施設があります。また、公園内には広場や周回コースが設置されているため、日中はウォーキングやランニングをする人や親子連れの姿が多く見られるほか、おしゃれなカフェやレストラン等もあり、市民の憩いの場となっています。

長居公園の歴史

昭和3年、大阪市は野球場や陸上競技場を備えた当時としては画期的な都市公園の整備計画を決定します。当時の名称は「臨南寺公園」でその由来は東長居町

(旧町名)にある寺院臨南寺(現在も園内の一角に存する)に由来するようです。その後「長居公園」に改称され、昭和19年4月1日に開園しました。

太平洋戦争後の昭和23年には園内に競馬場が、その2年後には競輪場が完成しました。競馬場は昭和34年に、競輪場も昭和37年に閉場となり、現在その姿を見ることはできません。

東京オリンピックが開かれた昭和39年に長居陸上競技場が完成。その後、プールやテニスコート、トレーニングセンター、長居相撲場などのスポーツ施設のほか、自然史博物館や長居植物園などの文化施設が続々とオープンします。昭和62年の長居球技場、平成5年の長居第2陸上競技場の完成をもって現在の長居公園ができあがりました。

ヤンマースタジアム長居(長居陸上競技場)

大阪市が所有する施設ですが、平成26年からはネーミングライツの導入により、現在はヤンマースタジアム長居という名称が使用されています。地上5階建のスタジアム

(収容人数は5万人)で、Jリーグセレッソ大阪のホームスタジアムとして親しまれています。

毎年1月には、大阪国際女子マラソンのスタート及びフィニッシュ地点として利用されているほか、平成9年にはなみはや国体、平成14年には日韓共同開催のFIFAワールドカップ(予選数試合が行われた)、平成19年には世界陸上競技選手権大会が開催され、様々なスポーツイベントの舞台となっています。

また、スタジアムの3階部分にはユースホステルがあり、宿泊できるスタジアムでもあります。

長居植物園

広さ24.2haの園内にはバラ園、アジサイ園、ボタン園等の11の専門園や6,600万年前から現在までの間に大阪で生息した植物に出会える歴史の森、季節の花(春はネモフィラ、夏はヒマワリ、秋はコスモス)で一面を覆いつく

すライフガーデンなどがあり、1年を通して様々な植物が楽しめます。

令和4年7月29日からの夜間には、デジタル技術により植物園がそのまま光のアート空間になるチームラボボタニカルガーデン大阪が開催されており、新しい取り組みも行われています。

長居公園は季節を問わず楽しめる公園です。皆様、近くにお立ち寄りの際は、公園内を歩いてみてください。

(なかむら まきこ・柳生不動産鑑定事務所)



独立開業しました

『古希の春』

「七十路の春こゆるまで生きたれど

馴れこし世には猶飽かずけり」

与謝野礼厳』



石黒不動産鑑定事務所 石黒 健二

本年古希を迎え、鑑定士を廃業しようと思いましたが、先輩諸氏からもっと働けとの激励を受け、個人事務所を本年4月1日に開業することにしました。

69歳での開業ですが、気持ちは50年前大学の図書館で簿記の勉強始めた頃と同じです。

公認会計士を目指して受験団体に所属し、勉強しました。残念ながら現役合格できず、信託銀行に入社し不動産の仕事に従事することになりました。この縁で不動産鑑定士の仕事にも従事でき、不動産の売買仲介・土地信託を通じて土地の有効活用により世の中に少しは貢献できたと思います。

バブル時代の抵当証券の鑑定、その後始末としての整理回収銀行の不動産処分の仲介等鑑定業務は常に重要な要素としての任務を果たしてきました。

今般長いサラリーマンを卒業して、開業したのは69歳の自分に何ができるかを考えた結果です。

何歳まで仕事ができるか不明ですが、不動産を通して

社会貢献できるよう努力したいと思います。

事務所はとりあえず自宅で開業しましたが、公的評価をしながら、大阪府内の不動産取引事例を分析、不動産取引の動機と価格決定のメカニズムを分析して楽しんでいます。

過剰流動性によるバブル時代、インバウンドによる大阪ミナミの不動産価格高騰、新型コロナの影響によるホテル・飲食店舗等の閉店による空室率上昇と商業不動産の価格下落等不動産価格は時代とともに絶えず変化をしています。不動産鑑定士は時代の変化の中で不動産価格を調査するだけでなく、価格を注視し、異常な価格変化に対して「価格の番人」として警告すること等が求められます。他にも不動産取引にかかる関係者間の「価格調整機能」も重要です。残された時間内で社会に貢献できるよう頑張りたいと思います。

(いしぐろ けんじ・石黒不動産鑑定事務所)

独立開業しました

「きっかけはコロナ」



エニーズ鑑定株式会社 横地 寿美子

2021年9月に入会させていただきましたエニーズ鑑定株式会社の横地寿美子と申します。
この場をお借りして皆様にご挨拶をさせていただきます。

【論文試験に合格するまで】

大学卒業後、約18年にわたりIT関連の企業でシステムエンジニアとして勤めていました。「IT業界あるある」で深夜休日を問わずに業務を行っておりそれが当たり前になっていましたが、リーマンショックにより10歳以上年上の先輩方が次々に職を失っていくのを目の当たりにして危機感を感じ、安定収入と深夜休日が確保できる仕事はないかと調べてたどり着いたのが不動産鑑定士でした。IT業界での最後の3年は鑑定士試験との両立で大変な思いをしましたが、今となってはいい思い出です。

【論文試験合格後～会社員時代】

大阪から離れたことはなかったのに、転職した鑑定業者で東京配属になり東京に転居しました。東京で働くことになるなんて人生の設計図にはなく、ましてや東京に住むことになるとは想定外で、転居の際には涙を流して荷造り



をしたのにこの会社はすぐに退職してしまいました。その後、森井総合鑑定株式会社(現:JLL森井鑑定株式会社)へ転職して2021年7月末に退職するまで約7年半東京にいました。JLL森井鑑定では証券化対象不動産を中心に評価を担当しており、日経不動産マーケット情報などに取り上げられる物件の評価ができたことは今も誇りに思っています。

【独立のきっかけ】

「コロナ」は大きなきっかけでした。東京の満員電車でお勤すること(テレワークもありましたが)、実家が東大阪市にあるのに自由に行き来ができなかったことは大きなストレスでした。一方でテレワークが導入され自宅で1人作業をしましたが、1人で作業をすることに不安を感じなかったので「大阪に帰って独立」という大きな決断をしました。

【最後に】

論文試験合格後は大阪を離れていたために人脈もお客様もゼロからのスタートで、コストを抑えるために堺筋本町のシェアオフィスの一画で業務を行っています。今はまだ不安の方が大きいですが、受験生時代にお世話になった先生方、受験仲間、このような方にご紹介いただいた方々に助けて頂き、毎日が充実しています。

これまでお世話になった職場の皆様、いつも温かく見守ってくださる皆様には感謝の気持ちでいっぱいです。1日でも早く恩返しができるように取り組む所存ですので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

(よこち すみこ・エニーズ鑑定(株))

独立開業しました

「感謝を忘れず、 誠実に」

(株)飯嶋不動産鑑定士事務所 飯嶋 信悟



2022年6月にて入会させて頂きました、(株)飯嶋不動産鑑定士事務所の飯嶋信悟と申します。この場をお借りしてご挨拶させていただきます。

【これまで】

大学卒業後、化学原料メーカーのシステム子会社でシステムエンジニアとして約10年勤務した後、不動産鑑定士の勉強を始めました。不動産について何も知識がない中で勉強を始めたため、勉強開始当初はとても苦労したことを覚えております。

2015年に試験合格した後は、まず大和不動産鑑定(株)大阪本社で勤務させて頂きました。不動産についての業務経験が何もない中で1からのスタートでしたが、先輩方はそんな私に、根気よく基礎から業務をお教え下さりました。この時の経験が私の不動産鑑定士としての骨格を形成しております。その後、(株)立地評価研究所大阪本社で勤務させて頂きました。なんでも相談できるアットホームな事務所で、やりたい仕事はなんでもチャレンジさせて頂きました。不動産鑑定士として成長できたのは、(株)立地評価研究所で過ごした約5年間があったからです。

その後、2022年3月末に退社させて頂き、独立開業して現在に至ります。

【開業して】

開業後は、色々な方と積極的にお会いさせて頂いてお

ります。自分の経験や知識のみでは、思いつくアイデア等にも限界がありますので、様々な業種の考え方について学ばせて頂き、自分にできることは何なのか、求められていることは何なのか等を日々模索しております。

【今後について】

出来れば裁判に関わる鑑定評価業務に携わっていきたいと思っております。大変責任を伴う仕事であることは承知しておりますので、日々の勉強と研鑽を怠らないようにしなければと思っております。

【最後に】

開業にあたっては本当にたくさんの方に助けて頂きました。何もわからない状態からのスタートでしたが、今独立した不動産鑑定士として活動出来ているのは、今でも絶えずご助力下さる先生方のおかげです。いただいた御恩はいつかお返しできるよう、日々頑張りたいと思っております。

また、経験もなく、いたらぬ私に根気よく仕事のやり方をお教え下さった大和不動産鑑定(株)の先輩方、(株)立地評価研究所でお世話になった先輩方、助けて頂いたスタッフの皆様には本当に感謝しております。この場を借りて御礼申し上げます。

(いいじま しんご・(株)飯嶋不動産鑑定士事務所)

独立開業しました

～「終わり良ければ すべて良し」の 気持ちで～

とみおか不動産鑑定 富岡 英明



【いきさつ】

社会に出て42年間それなりに充実した社会人生活を過ごしてきましたが、50歳代後半から定年後の身の振り方について考えることが多くなっていました。

今年の2月中旬、私が親しくしている取引先で「開業する気があるならここでやったら。空きスペースあるし、こっちもいろいろ相談できて便利だから」という魅力的な話があり、独立開業の現実味が増しました。そして、甘い収支計算と「雇用延長終了の来年まで待たなくても元気な内に始めよう」という割り切りで開業することにしました。

【抱負】

独立しても私の仕事は不動産に関する相談、投資分析、有効活用など鑑定周辺業務が中心ですので、環境が変わるだけで仕事内容に大きな変化はありません。

無論、鑑定業界での今日の課題や新しい論点などについては自分の中で納得できるまで考えて、時代遅れのおっさんと言われまいよう努力しなければいけません。

私の知識や経験が社会のために活かせるのであればと協会に推薦して頂いて裁判所の調停委員を受任しています。調停に携わってみると相調停委員の弁護士さんや主任調停官(裁判官)などの法曹関係者から不動産鑑定士への期待は大きく、私の意見が紛争解決の一助となるなどやりがいを感じています。今後も調停委員を通

して社会に貢献できればと思っています。

【黄金の15年】

人それぞれの事情や考えがありさまざまな人生があるかと思いますが、私はこれからフリーランスとして仕事と趣味のワーク・ライフ・バランスを実現し、健康であるうちは社会と関わりを持ち続けたいと思っています。

5年前に読んだ楠木新氏の著書「定年後」という書籍に書いてあった「黄金の15年(60歳～75歳)」という言葉がお気に入りです。これまで社会で揉まれて生きてきたからこそ人生の機微や人への思いやりがわかるようになったこの時期、子育てや会社のしがらみから解放された定年後のこの時期、まだ体が元気なこの時期を著者は「黄金の15年」と表現しています。

私にも黄金の時節が到来しました。これからは自由な発想で仕事に取り組み、趣味の登山を満喫して、人生の終盤を「終わり良ければすべて良し」で締め括りたいと思います。

縷々書きましたが、今は駆け出しの新人に過ぎません。諸先輩方、今後ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

(とみおか ひであき・とみおか不動産鑑定)

令和4年春の褒章について

広報委員会 富田 浩二

令和4年春の褒章受章者(4月29日付)として、元(公社)日本不動産鑑定士協会連合会副会長(平成25年)、熊澤 一郎先生は藍綬褒章(不動産鑑定業振興功績)を受章されました。

勲章・褒章の栄典の授与は、日本国憲法第7条において、内閣の助言と承認によって行われる天皇の国事行為に位置づけられ、公的部門・民間部門を問わず、様々な分野から国家・公共に対して功労のあった者に幅広く授与されるものです。

熊澤先生は、元(公社)大阪府不動産鑑定士協会会長(平成16～20年)、元近畿不動産鑑定士協会連合会会長(平成19～25年)として協会活動に大変ご尽力賜りました。今後、益々のご活躍をお祈り申し上げます。

(とみた こうじ・(同) 富田不動産鑑定)

令和4年度 通常総会開催報告

総務財務委員会 今井 牧子

令和4年6月8日(水)エルおおさかにおきまして、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第27回通常総会が以下の通り執り行われました。

今年度はコロナ禍にあるため、研修及び懇親会は開催されず、総会のみ開催されました。

【総会】

14:00～16:00(担当:総務財務委員会)

出席会員数:35名

委任状提出会員数:293名

総出席数:328名

正会員数:429名(令和4年6月8日現在)

議長 長:山内 正己 会員

議事録署名人:山内 正己 会員

善本 かほり 会員

石川 春子 会員

○善本かほり会長の挨拶の後、次の表彰等受章者の紹介がありました。

令和4年春 藍綬褒章 熊澤 一郎 会員

令和4年度憲法記念日大阪府知事表彰

五島 輝美 会員

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会関連の表彰

表彰規程第2条第3号

(会員として相当期間在会し、本会のために貢献のあった者)

石上 達郎 会員

上山 英雄 会員

中井 敬和 会員

善本 烈 会員





表彰規程第2条第4号

(本会の役員、代議員、委員及び地域会正副会長であつた者で、本会又は地域連合会の事業に特に功績顯著であつた者)

大島 大容 会員

倉田 智史 会員

五島 輝美 会員

表彰規程第2条第5号

(地価調査の評価員として相当期間従事し、特に功績顯著であつた者)

熊澤 一郎 会員

中井 敬和 会員

山崎 修 会員

●議案第1号 令和3年度事業報告承認の件

善本かほり会長から令和3年度事業の総括的な報告があり、その後に今井牧子総務財務副委員長が詳細報告を行いました。

議案第1号について質疑応答のあと、承認されました。

●議案第2号 令和3年度決算承認の件

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

た。

議案第2号について質疑応答のあと、承認されました。

●報告事項 令和4年度事業計画の件

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

●報告事項 令和4年度予算の件

今井牧子総務財務副委員長から予算資料に基づき説明を行いました。

以上で議案審議及び報告が終了し、午後4時に閉会しました。

(いまい まきこ・なつみ不動産鑑定)

令和3年度 土地月間 令和4年度 不動産鑑定 評価の日 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会 山本祐一郎

大阪府不動産鑑定士協会では、毎年4月は「不動産鑑定評価の日」、毎年10月は「土地月間」にそれぞれ合わせて、無料相談会を開催しております。当協会では、毎月第1・3水曜日に協会にて無料相談会を行っておりますが、毎年4月・10月は、大阪府下でいくつかの外部会場をお借りして、周辺地域の方々を対象とした無料相談会を開催しております。

今回は、令和3年10月の「土地月間」及び令和4年4月の「不動産鑑定評価の日」に合わせて開催された無料相談会についてご報告させていただきます。

まず、令和3年10月の「土地月間」における無料相談会の相談者数等及び相談内容は下表のとおりです。

令和3年10月の「土地月間」では、令和2年10月の「土地月間」と同じく6会場で無料相談会を開催し、35件の相

談をお受けいたしました。北浜会場で相談件数0件の日がありましたが、令和2年の相談件数(37件)と比較して概ね同程度の件数となっております。

また、相談内容につきましては、例年と同様に価格に関する相談がほぼ過半数を占めております。



■令和3年10月「土地月間」無料相談会 相談件数等

開催日	会場名	開催場所	相談員数	相談件数	来場者数
10/2(土)	和泉	和泉市コミュニティセンター	5名	9件	13名
10/6(水)	北浜	大阪府不動産鑑定士協会	3名	8件	8名
10/20(水)	北浜	大阪府不動産鑑定士協会	3名	0件	0名
10/23(土)	箕面	箕面文化・交流センター	4名	7件	11名
10/28(木)	東大阪	布施駅前市民プラザ	4名	3件	4名
10/30(土)	守口	守口文化センター	5名	8件	10名
6会場計			24名	35件	46名

■令和3年10月「土地月間」無料相談会 相談内容(複数回答含む)

価格	25件
賃貸借	9件
税務	7件
有効利用	4件
その他	7件
計	52件

■令和4年4月「不動産鑑定評価の日」無料相談会 相談件数等

開催日	会場名	開催場所	相談員数	相談件数	来場者数
4/2(土)	和泉	和泉市コミュニティセンター	5名	6件	9名
4/6(水)	北浜	大阪府不動産鑑定士協会	2名	6件	7名
4/9(土)	松原	ふるさとびあプラザ	2名	5件	7名
4/16(土)	守口	守口文化センター	4名	5件	8名
4/20(水)	北浜	大阪府不動産鑑定士協会	2名	2件	2名
4/23(土)	箕面	箕面文化・交流センター	4名	3件	3名
6会場計			19名	27件	36名

■令和4年4月「不動産鑑定評価の日」無料相談会 相談内容(複数回答含む)

価格	7件
賃貸借	6件
税務	5件
有効利用	2件
その他	9件
計	29件

次に、令和4年4月の「不動産鑑定評価の日」における無料相談会の相談者数等及び相談内容は上表のとおりです。

昨年の「不動産鑑定評価の日」にあわせた無料相談会では、当初予定していた6会場のうち、3会場が新型コロナウイルス感染症の影響によって中止となりましたが、今年の「不動産鑑定評価の日」にあわせた無料相談会では、新型コロナウイルス感染症の影響下ではありましたが、全ての会場で無料相談会を開催することができ、36名(昨年9名)の方にお越しいただきました。

また、相談内容につきましては、例年は価格に関する相談件数が多いものの、今年の無料相談会では相談内容にばらつきが見られ、相談ニーズの多様化が認められます。

そして、令和3年10月の「土地月間」及び令和4年4月の「不動産鑑定評価の日」にお越しいただいた相談者の方からのご感想を一部抜粋してご紹介します。多くの相談者の方から感謝のお言葉を頂いております。

<感想内容(原文ママ)>

- ・少しの事ですが相談して良かった。
- ・相談して良かったです。ありがとうございました。
- ・大変、参考になりました。
- ・ちょうどタイミングよく相談会があることを知りました。全



- く知識がなかったので大変、助かりました。
- ・大変良かったです。ありがとうございました。
- ・法的な事で困っていたので少しずれていましたが1つヒントをいただけたので良かったです。
- ・また来たいです。ありがとうございました。
- ・親身になって説明頂きました。
- ・30分ではなく長く話を聞いていただき、ありがとうございました。
- ・話しやすかったです。
- ・なにも知らなかったが、筋道を立てて説明していただき助かりました。
- ・良い判断材料を頂きました。ありがとうございました。

最後となりましたが、相談員としてご参加いただきました先生方、会場設営や受付等をお手伝いいただきました先生方及び事務局の方々、誠にありがとうございました。

(やまもと ゆういちろう・(株)まほろ不動産鑑定士事務所)

無料相談会Q & A

VOL.3

広報委員会

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

Q1

土地に際して賃貸借契約は継続中であるが、賃貸人は賃借人に対して地代の値上げを請求したが賃借人は応じない。①現行賃料(地代)が適正なのか否か、②契約当事者間で賃料改定の協議が調わない場合の今後の流れについて教えて下さい。

A1

不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料(地代、家賃)として表示されます。そして、賃料の種類としては、新規の賃貸借等によるものか賃料改定によるものかにより、新規賃料と継続賃料とに区分され、継続賃料は市場参加者が特定されます。

①賃貸借の契約当事者は、賃料を自由に決めることができ、賃料の改定についても自由に決めることができます。(私的自治の原則、契約自由の原則)直近合意時点以降に、公租公課、土地価格等経済事情の変動、同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の比較等から事情変更が生じたことにより、直近合意時点の資料が不相当となった場合に、借地借家法に基づく賃料増減額請求が可能となります。現行賃料の増減額については、上記以外に、賃貸借契約の締結の経緯、契約内容等の要因

(以下、「諸般の事情」という。)を総合的に考慮することとなります。そして、現行賃料の増減については、事情変更及び諸般の事情を総合的に考慮すると、現行賃料で賃貸借当事者間を拘束することが公平に反することとなる場合、継続賃料は、賃貸借当事者間の公平を考慮して、原則、現行賃料と新規賃料(正常賃料)の間で決定されることになります。(公平の原則)

すなわち、現行賃料(地代)が適正か否かの判断は、直近合意時点から価格時点までの事情変更が大きく左右します。例えば近隣地域に存する地価公示標準地の地価変動率等を参考として事情変更の増額、減額のいずれのベクトルの可能性が高いかを把握することも有用と考えられます。

②継続賃料の鑑定評価は、主として契約当事者間で賃料改定の協議等を行う場合に活用されています。賃料増減額請求に関する案件は、訴訟より先に調停を行う平成4年の民事調停法改正により新設されたルールがあります。(調停前置主義)調停は、話し合いにより当事者双方が合意することで紛争の解決を図る裁判所での非公開の簡単な手続であり、多くの事件が申立てから3か月以内に調停が成立する等終了しています。調停手続では、一般市民から選ばれた調停委員が、裁判官とともに紛争の解決に当たっています。調停は成立、不成立等のケースがあり、賃料改定の協議が調わず、不成立となれば訴訟を提起することができます。

訴訟は裁判官が法廷で、当事者双方の言い分を聴いたり、証拠を調べたりして、最終的に判決によって紛争の解決を図る手続です。なお、訴訟の途中で話し合いにより解決することもできます。(和解)そして、当事者双方より裁判所に証拠資料として任意で提出される鑑定評価



書(私的鑑定)、さらに当事者から鑑定申出書に基づいて裁判所から鑑定人として指定・命令される鑑定評価書(裁判鑑定)が利用される場合があります。任意で提出される成果報告書(鑑定評価書、意見書等)の作成費用等については、不動産鑑定士にご相談下さい。

Q2

三軒長屋を所有していますが、立退料の相場があれば教えて下さい。それぞれ、①高齢のお婆ちゃんが居住、②ファミリー世帯が居住、③居住用として賃貸はしているが、仕様は店舗兼居宅として利用している。

A2

借地借家法第28条(建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件)において、賃貸人からの更新拒絶や解約申入れが認められるには正当事由が必要であり、この正当事由の補完要素として財産上の給付であるいわゆる立退料の申出が考慮されている。建物明渡訴訟における立退料の算定は、専門家である不動産鑑定士に依頼されるケースはありますが、立退料(居住用、営業用)に相場はないと考えます。

一般に借地借家法の立退料は、明渡しを要求する賃貸人と立退きを迫られる借家人の衡平を図るとしながらも不随意の立退きを要することになった借家人への補償の観点から、立退きにより賃貸人から賃借人に支払われる補償額に相応する価格と考えられます。早急な解決を希望していない状況なので、賃貸人の立場のみだけでなく、賃借人それぞれの立場をも考慮して対応することが重要でしょう。なお、店舗兼居宅部分については、建物が一部営業用のため利益を受ける可能性はあ

るため、営業補償を含んだ立退料を請求される場合にも注意が必要でしょう。今回のケースでは、建物賃貸借契約の当事者として信頼関係の維持が予想されれば立退料請求は生じず、今後も賃貸借契約は継続する可能性があるでしょう。

借家人の不随意の立退きは、借地借家法第28条の正当事由を補完する財産上の給付であるいわゆる立退料の評価として、鑑定評価の依頼を受けることがあります。近年は、都市部の老朽建物の建替えに当たり、借家人に建物明渡しを求めるケースが生じており、この場合の立退料をどのように考えるのか、特に借家権の鑑定評価との関係でどのように捉えるべきか、客観的かつ適正な不動産鑑定士の意見が必要な場合は、改めてご相談下さい。

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

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします



当協会ホームページに
会員各社のホームページのリンクを
希望される方も募集しております



広報委員会では、年に1回、会報「鑑定おおさか」を発行しております。その内容については、どのようなテーマにするか、堅い方が良いのか、柔らかい方が喜ばれるのかetc、委員一同、常に頭を悩ませています。

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

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

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等もお待ちしております。
- 協会宛、郵送またはメール(jimukyoku@rea-osaka.or.jp)でお送りください。
- 寄稿文は1,000文字程度をお願いします。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。タイトルの変更や小見出しをつけることもあります。ご了承ください。
- 当協会ホームページで、過去に発行しました「鑑定おおさか」を全てPDFで御覧いただけます。

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

編 / 集 / 後 / 記

「鑑定おおさか」第58号では、マクロ経済の視点より特集①「関西の経済情勢について」、不動産市場の視点より特集②「うめきた地区(大阪)の都市魅力創出の取り組み」、特集③「大阪の持続可能なウォーターフロント活性化による地域価値の向上」をご執筆頂きました。

この度、長年の功績が認められて(公社)大阪府不動産鑑定士協会の会員、熊澤先生は藍綬褒章、五島先生は憲法記念日知事表彰を受賞されました。誠にありがとうございます。

今年も早いもので、年末のご挨拶をさせて頂く時期と

なりました。令和4年は、10代初将棋の藤井五冠、ロシア軍のウクライナ侵攻、北京オリンピック日本のメダル過去最高、新型コロナウイルスによるまん延防止等重点措置解除、下落した円相場、参議院選挙、安倍元首相銃撃、西九州新幹線の開業、サッカーワールドカップ開催等、様々な出来事がありました。

なお、(公社)大阪府不動産鑑定士協会は11月28日(月)、新事務所に移転しました。

来年も相変わらぬご高配を頂きますようお願い申し上げます。

第58号編集担当委員

富田浩二、嶋田謙吉、富岡英明、中村麻貴子、柳 貴之、山口知彦、吉村一成(順不同)