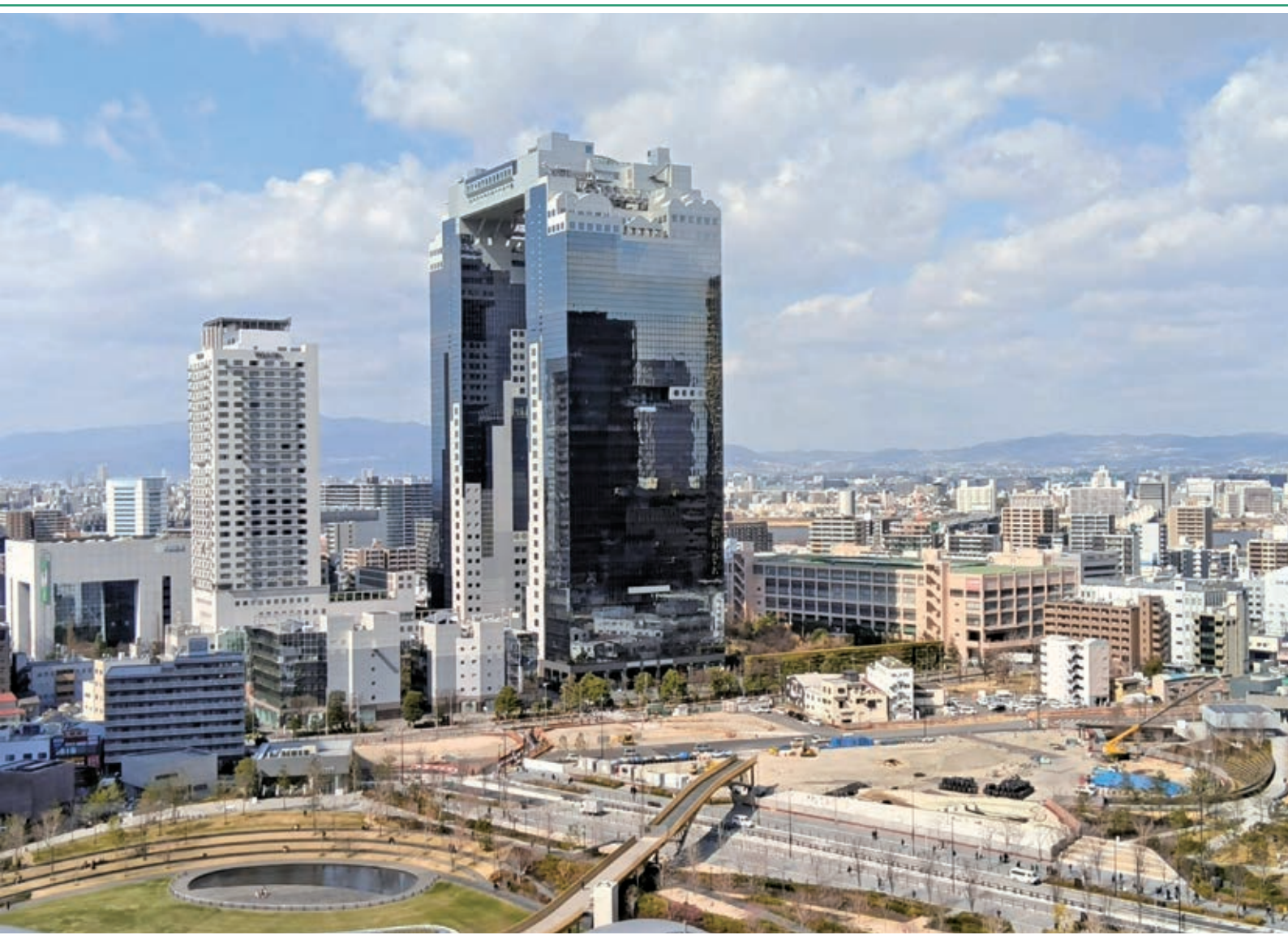


鑑定おおさか

No.60



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

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悩みごとがありましたら、個人の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。
どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。



令和7年度

不動産鑑定評価の日

① 本町会場

4月2日(水)・16日(水) 13時～16時(受付は15時30分まで)
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 会議室
大阪市西区阿波座1丁目6番1号 JMFビル西本町01 8階
大阪メトロ各線「本町」駅22号出口もしくは23号出口より徒歩1分

② 和泉会場

4月5日(土) 10時～16時(受付は15時30分まで)
和泉シティプラザ 3階 学習室4
和泉市いぶき野5丁目4番7号
泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分

③ 守口会場

4月11日(金) 10時～16時(受付は15時30分まで)
守口市役所 1階 会議室103号室
守口市京阪本通2丁目5番5号
大阪メトロ谷町線「守口」駅3番出口より徒歩約3分、京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約5分


④ 吹田会場

4月23日(水) 10時～16時(受付は15時30分まで)
吹田市役所 1階 正面玄関ロビー
吹田市泉町1丁目3番40号
阪急千里線「吹田」駅より徒歩約3分

⑤ 八尾会場

4月26日(土) 10時～16時(受付は15時30分まで)
八尾市文化会館(プリズムホール) 4階 会議室1
八尾市光町2丁目40番地
近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分

※受付は各会場15:30までに窓口へお越しください。※裁判中・調停中の案件のご相談はお受けいたしません。※相談内容の録音はお断りいたします。※ご相談は30分を目安でお願いいたします。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。

主催  公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
TEL (06)6586-6554 URL: <https://rea-osaka.or.jp/>
共催 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
後援 国土交通省・大阪府・大阪市・和泉市・吹田市・守口市・八尾市

定例の不動産無料相談会

毎月第1・第3水曜日 13:00～16:00
(12～3月は第1水曜日のみ)
(受付は15:30までに窓口へお越しください。)

(公社)大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は本町会場を参照してください。(祝日・年末年始はお休みです。)

予約
不要

特集①

最近の金融経済情勢と今後の展望・・・・・・・・・・	2	日本銀行理事	神山 一成
---------------------------	---	--------	-------

特集②

日本の投資市場をけん引する大阪（関西）市場 ～ 2024 年の商業用不動産投資額は過去最多、 初の 1 兆円超え～・・・	11	ジョーンズ ラング ラサル株式会社 関西支社 リサーチディレクター	山口 武
--	----	--------------------------------------	------

特集③

大阪・関西万博について・・・・・・・・・・	16	万博推進局	
-----------------------	----	-------	--

行事開催・参加報告・各種寄稿

地代を考慮した税務上の借地権評価について・・・・・・・・	20	広報委員会	吉村 一成
令和 6 年能登半島地震における被災地支援活動報告・・・	23	広報委員会	富田 浩二
令和 6 年度土地月間記念講演会・・・・・・・・・・	25	広報委員会	富岡 英明
大阪自由業団体連絡協議会交流会報告・・・・・・・・・・	26	広報委員会	池木 俊博
令和 6 年度通常総会開催報告・・・・・・・・・・	28	総務財務委員会	松谷 確
親睦行事だより・・・・・・・・・・	30	総務財務委員会	松本 智子
親睦ボウリング大会 令和 7 年新年賀詞交歓会		総務財務委員会	石黒 健二
令和 6 年度土地月間無料相談会の報告・・・・・・・・・・	32	公共サービス推進委員会	池木 俊博
故人を偲ぶ・・・・・・・・・・	34	(同) 富田不動産鑑定	富田 浩二
独立開業しました 「ある平凡な一日」・・・・・・・・・・	35	杉若不動産鑑定	杉若 浩孝
会員寄稿 二足の草鞋を履く人生 ～生涯現役、一生勉強を続ける生き方～	36	(株)三友システムアプライザル	長井 誠
無料相談会 Q&A VOL.5・・・・・・・・・・	38	広報委員会	
編集後記・・・・・・・・・・	40		

最近の金融経済情勢と 今後の展望

日本銀行理事 神山 一成

日本銀行は、昨年3月、2013年4月の「量的・質的金融緩和」の導入以降11年にわたって続けてきた大規模な金融緩和が役目を果たしたと判断し、2%の「物価安定目標」のもとで、短期金利の操作を主たる政策手段とする、通常の金融政策の枠組みに移行することを決定しました

(図表1)。

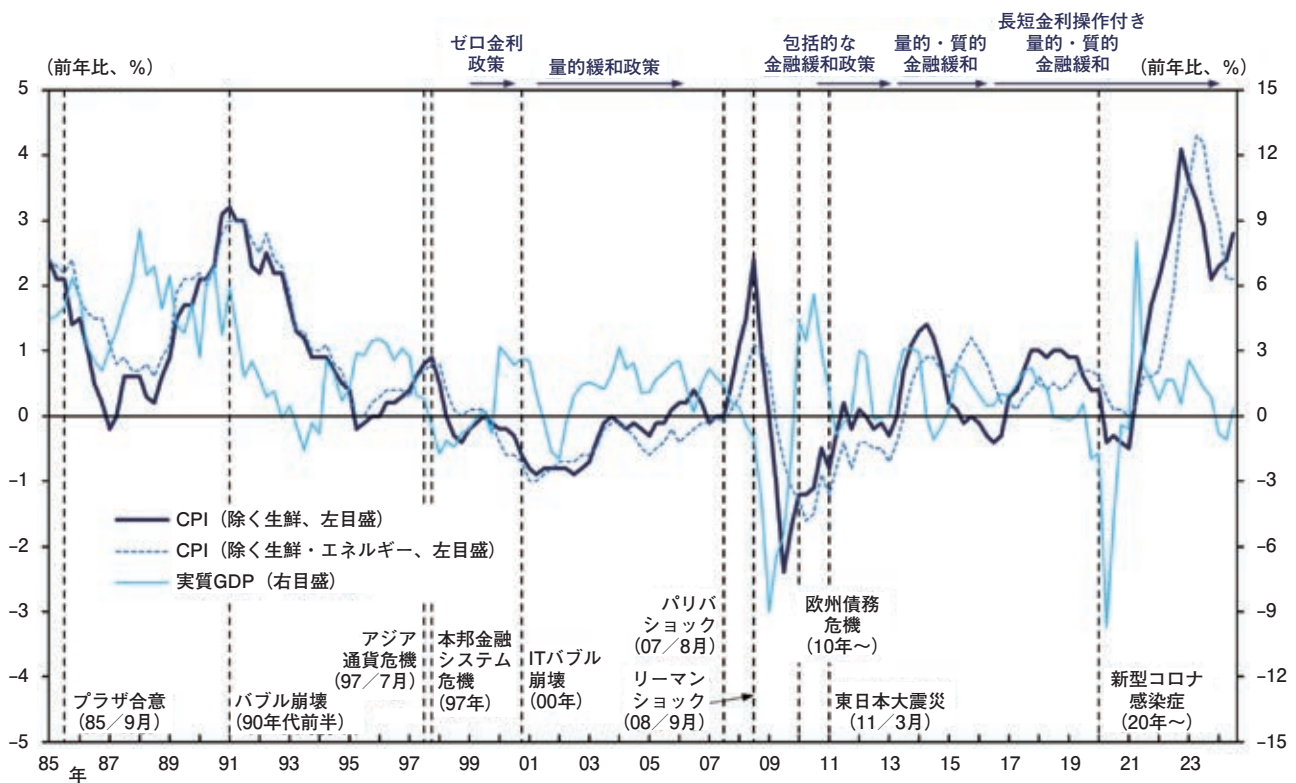
また、7月には、短期政策金利の誘導目標を「0～0.1%」から「0.25%」として、17年振りに「金利のある世界」に復帰するとともに、長期国債の買い入れについて2025年度末までの減額計画を決定しました。こうした決

(図表1) 日本銀行の金融政策の変遷

	操作目標	短期金利 誘導目標	① 長めの金利 の引き下げ	② リスク・プレミアム への働きかけ	③ マイナス金利の適用 (当座預金への付利)	④ 予想物価上昇率 の引き上げ
1999/2月	ゼロ金利政策	無担保 コールレート (O/N物)	「できるだけ低め」 (事実上ゼロ%)	時間軸効果 (フォワード・ガイダンス)		
2000/8月 2001/3月	量的緩和政策	日銀当座預金	ゼロ%程度 で推移	時間軸効果 (フォワード・ガイダンス)		
2006/3月 2010/10月	包括的な 金融緩和政策	無担保 コールレート (O/N物)	0～0.1% (実質ゼロ金利)	長期国債の買い入れ 固定金利オペ 時間軸効果 (フォワード・ガイダンス)	リスク性資産 買い入れ (CP・社債・ETF・ J-REIT等)	「物価安定の目標」 (2013/1月導入)
2013/4月	量的・質的 金融緩和 (QQE)	マネタリー ベース	ゼロ%程度で推移 ↓ マイナス圏 で推移 (2016/1月～)	大規模な 長期国債買い入れ	リスク性資産 買い入れ	マイナス金利 (2016/1月導入)
2016/9月	長短金利 操作付き 量的・質的 金融緩和	長短金利 短期政策金利 10年物国債金利 (2018/7月フォワード ・ガイダンス導入)	マイナス圏 で推移	イールドカーブ・ コントロール (YCC)	リスク性資産 買い入れ	マイナス金利
2024/3月						オーバーシュート型 コミットメント を追加

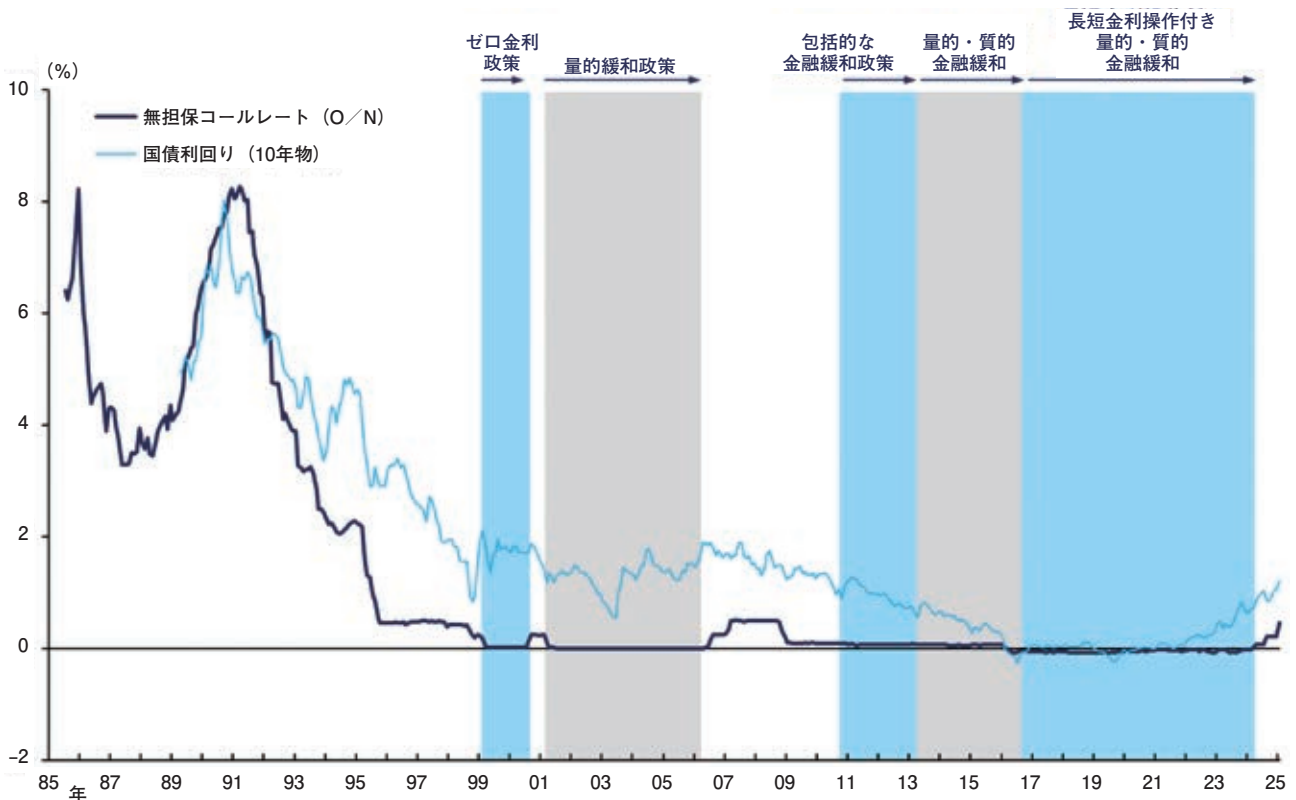
(出所) 日本銀行

(図表2) 日本経済と日本銀行の金融政策



(注) CPIは、消費税率引き上げ・教育無償化政策、旅行支援策、携帯電話通信料の影響を除いた日本銀行スタッフによる試算値。
(出所) 総務省、内閣府

(図表3) 日本銀行の政策金利等

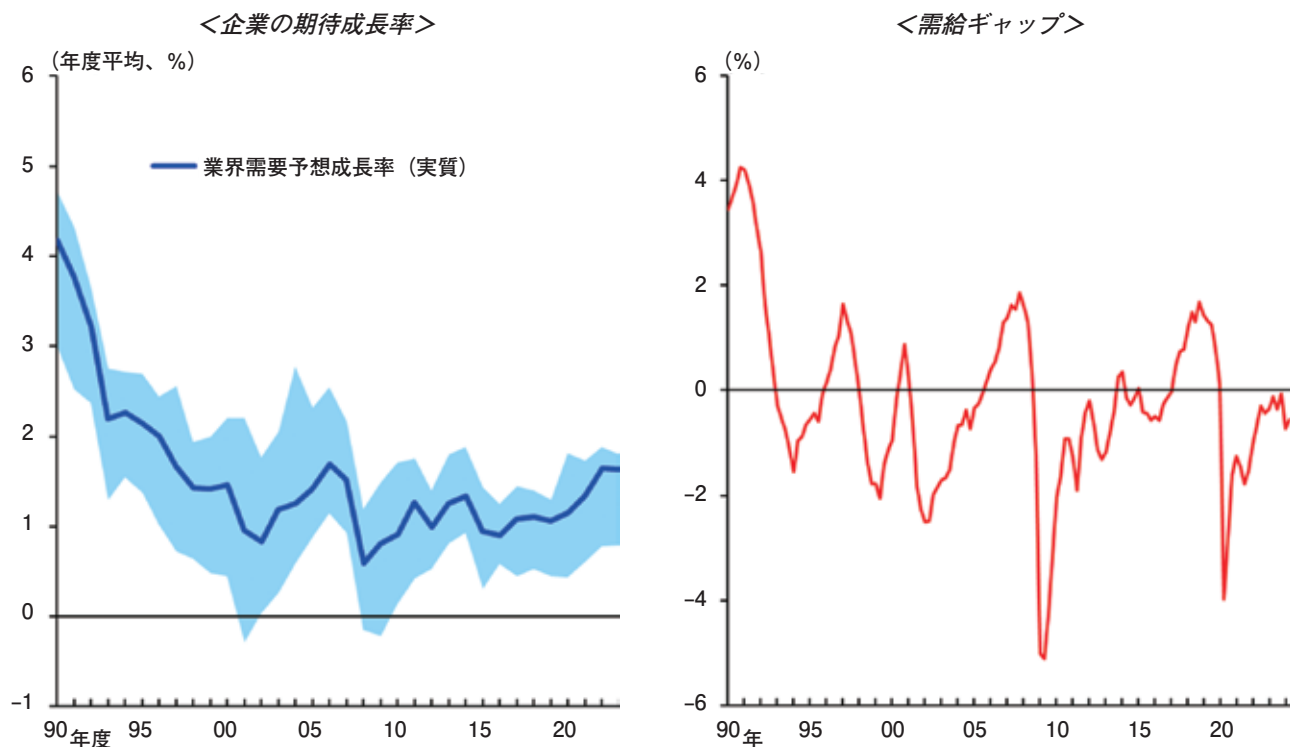


(出所) 日本銀行、Bloomberg

定は、緩やかながらも景気回復の動きが続くもとで、先行き、2%の「物価安定目標」が持続的・安定的に実現して

いくことが見通せる状況に至ったことを踏まえたものです（図表2）。

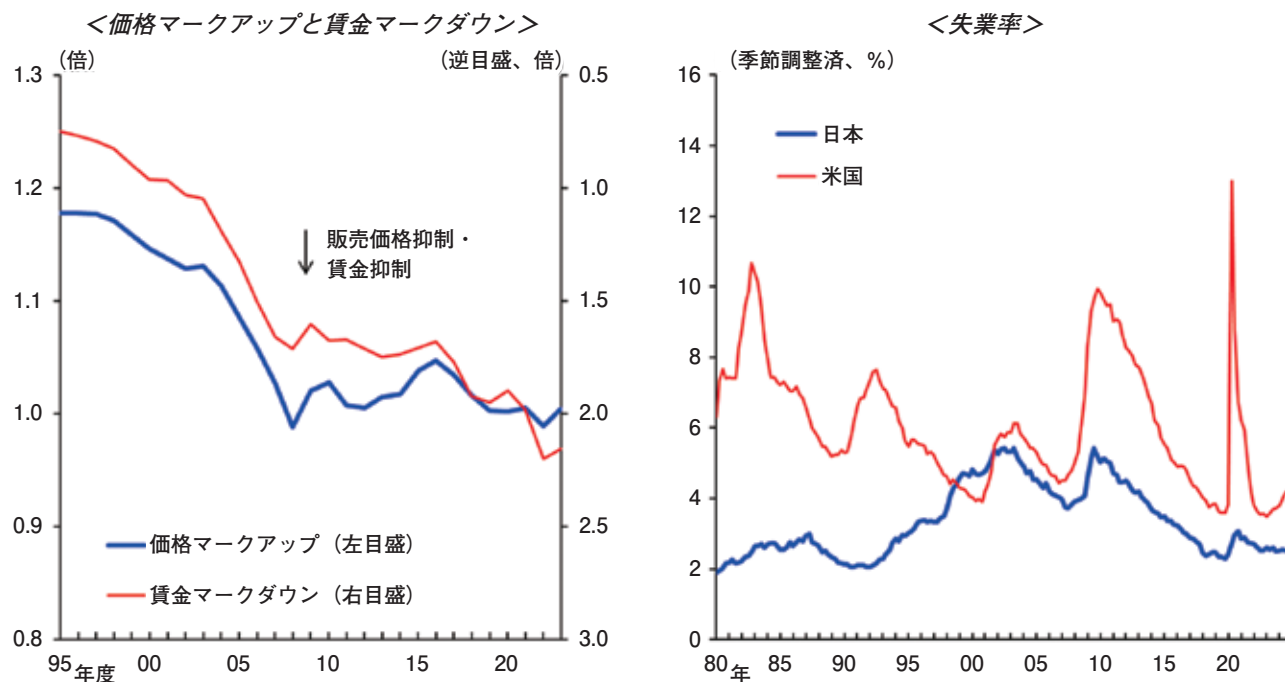
（図表4）企業の成長期待



（注）左図の業界需要予想成長率は今後5年間の見通し。シャドーは、業界需要予想成長率の20～80%タイル。右図は、日本銀行スタッフによる推計値。

（出所）内閣府、日本銀行

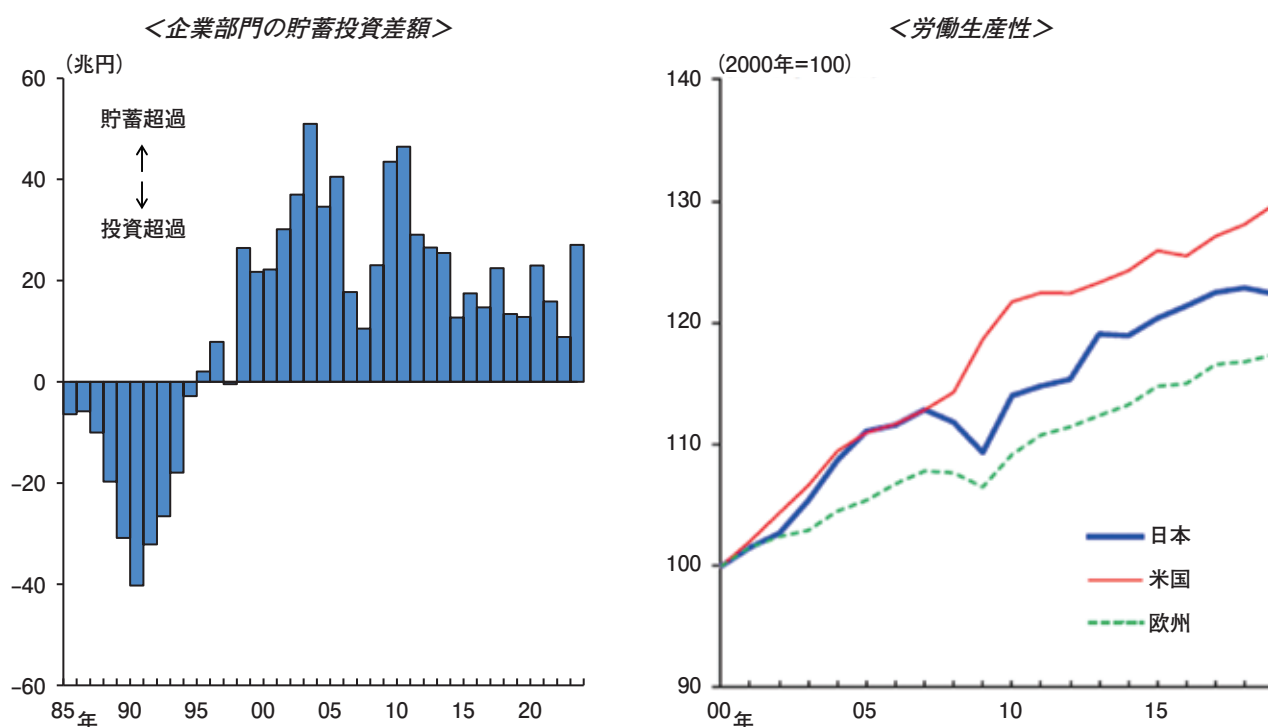
（図表5）企業の賃金・価格設定行動と雇用動向



（注）左図の価格マークアップは、販売価格と限界費用の比率。賃金マークダウンは、労働を1単位投入した時に増加する収入と、労働者に支払われる対価（賃金）の比率。2023年度は4～12月の値。右図の2024/4Qは、日本は10月の値、米国は10～11月の値。

（出所）経済産業研究所、財務省、内閣府、日本政策投資銀行「企業財務データバンク」、青木ほか（2024）、総務省、BLS

(図表6) 企業行動と生産性



(注) 右図の労働生産性は、実質ベース・労働時間当たりの値。

(出所) 内閣府、総務省、厚生労働省、日本銀行・植田総裁講演「2%物価目標の実現とわが国経済(日本経済団体連合会審議委員会) [2024年12月25日]」

そして、本年1月には、経済・物価・金融情勢を丹念に点検したうえで、2%物価安定目標の持続的・安定的な実現という観点から、金融緩硬度合いを調整することが適切であると判断し、短期政策金利の誘導目標を「0.25%」から「0.5%」に引き上げる決定を行いました(図表3)。

振り返りますと、1990年代初頭のバブル崩壊後、わが国企業の期待成長率は大幅に低下しました(図表4)。長期間続いた金融緩和のもとで大幅に上昇した資産価格に牽引されるかたちで、企業の先行きの成長期待が一時的に高まっていたことの反動もあり、企業は設備投資や新規雇用の抑制を急ぎました。その後、1990年代後半に不良債権問題により金融危機が深刻化したことや、人口減少により国内市場の成長が鈍化したことは、企業行動の慎重化に拍車をかけました。この結果、日本銀行が短期金利をゼロ%まで引き下げても十分に経済を刺激することが難しくなり、需要不足が慢性化することとなりました。新興国からの安値輸入品の増加やIT関連の技術革新に加えて、2010年代前半にかけては、為替円高が進んだことも、物価を下押ししました。

このように需要・供給の両面から物価下押し圧力が継続的に働いた結果、賃金・物価が上がりにくいことを前提とした慣行や考え方が社会に定着しました。顧客は値上げに対して敏感に反応するようになり、企業は値上げに慎重になりました。企業の価格支配力が低下し、コスト上昇の販売価格への上乗せが難しくなったことは、価格マークアップ率の低下に表れています(図表5)。厳しいマクロ経済環境下、企業は、労働コストの削減を含む事業再構築を進めましたが、その調整過程においては、賃金を抑制してでも、雇用の安定を確保することが重視されました。このことは、失業の急増を避ける効果を持ちましたが、賃金の抑制傾向が強まる一因になったと考えられます。

これらの要因が相まって低成長とデフレ・低インフレが長期化したことにより、企業は、経営戦略において、財務の健全化やコストカットを優先するようになりました。海外生産シフトも進み、国内での前向きの投資が抑制されるもと、企業部門は恒常的に投資がキャッシュフローを下回る貯蓄超過主体となりました(図表6)。企業がコストカットを

通じて効率性を高めたことで、わが国経済は、ある程度の労働生産性の上昇率を確保することはできましたが、研究開発や前向きの投資が抑制された結果、長い目でみたわが国の成長力に悪影響が及びました。

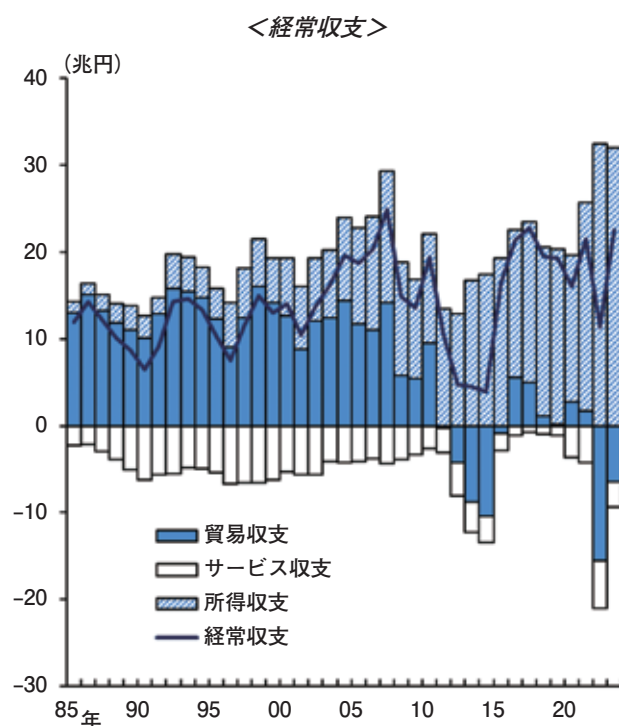
コストカットが優先され、前向きな行動が抑制されるようになったことの影響は、グローバルな貿易構造の中でみたわが国の立ち位置の変化としても確認できます。経常収支の内訳をみますと、海外生産シフトの進展等もあって、近年では貿易収支はゼロ近傍ないし赤字となり、海外子会社等からの投資収益が含まれる所得収支が全体の黒字をけん引する形に変化しました(図表7)。また、交易条件も悪化しました。交易条件とは輸出物価と輸入物価の比率であり、その悪化とは、より高い価格で輸入し、より安い価格で輸出することを通じて、貿易活動に伴い所得が海外に流出することを意味します。新興国経済の拡大を受けて資源価格が大きく上昇したことにより、家計が成長を実感できない状況が続く一因となりました。家計の実質賃金は、労働生産性対比で見劣りする状況が続きましたが、これには労働分配率の低下に加え、交易条件の悪化による所得流出が影響しています(図表8)。企業がコ

ストカットで労働生産性を高めても、家計はエネルギー価格等の上昇でその恩恵を受けられなかったこととなります。実質賃金・所得の伸び悩みから個人消費の伸びは緩やかにとどまり、内需の低迷は、企業の投資行動を一層抑制することになりました。

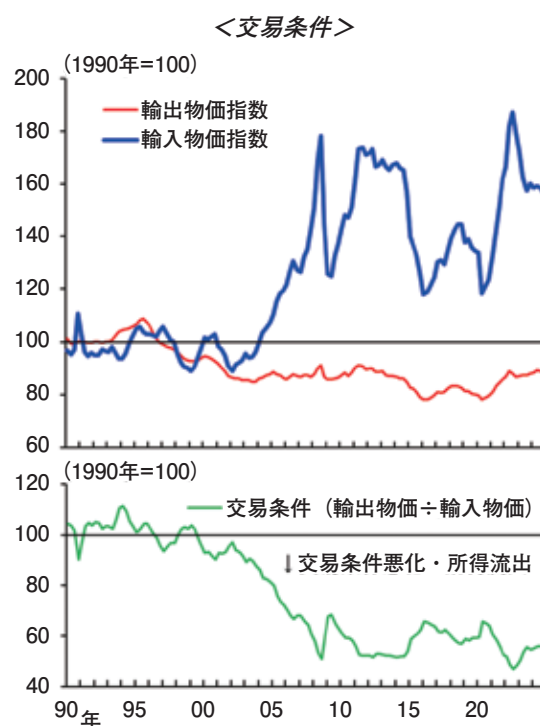
こうした状況に対し、日本銀行は、様々な金融緩和策を実施してきました。2013年以降の日本銀行による大規模な金融緩和は、短期のみならず長期の金利も大きく押し下げて、経済を刺激し、政府の財政政策、海外経済の好転などの外部環境の変化とも相まって、長らく続いた慢性的な需要不足は解消に向かいました。この結果、2010年代半ばには、デフレではない状態が実現しましたが、その後も、しばらくは物価上昇率が2%を下回る状況が続きました。この背景としては、景気が改善し労働需要が高まるもとで、これまで就業していなかった女性や高齢者の労働参加により、賃金上昇圧力が相対的に抑制されたことに加え、社会に根付いた賃金・物価が上がりにくいことを前提とした慣行や考え方の転換に時間を要したことが挙げられます。

もっとも、こうした女性や高齢者の労働参加の高まりが

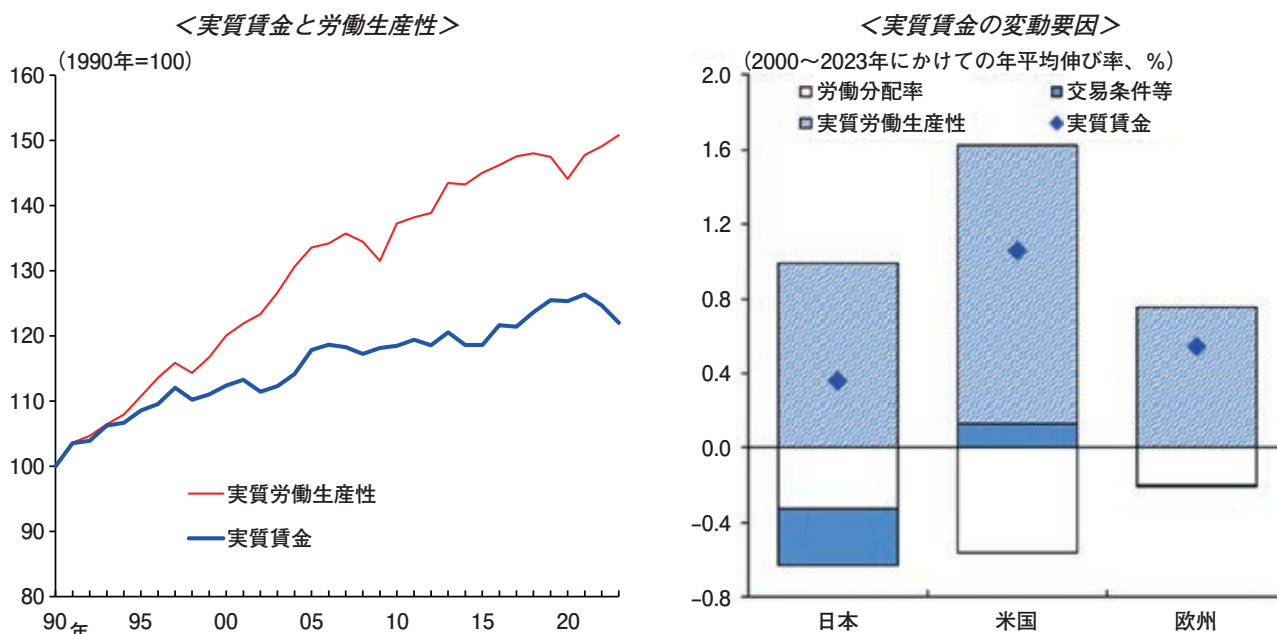
(図表7) わが国の貿易構造の変化



(注) 右図の輸出・輸入物価は、契約通貨ベース。2024/4Qは、10～11月の値。
(出所) 財務省、日本銀行

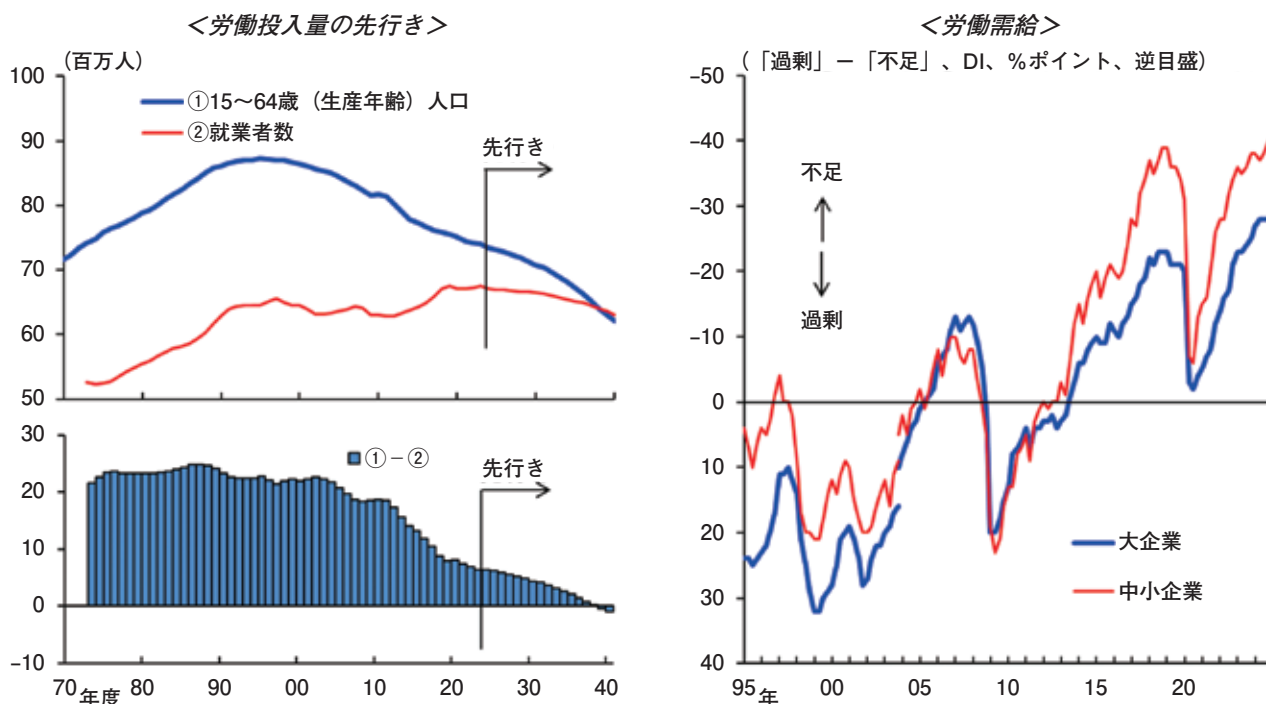


(図表8) 実質賃金



(注) 実質賃金および実質労働生産性は、労働時間当たりの値。右図は、以下の式に従って実質賃金の変動要因を分解した結果。実質賃金＝労働分配率×実質労働生産性×(GDPデフレーター÷家計最終消費支出デフレーター[=交易条件等])
(出所) 内閣府、総務省、厚生労働省、日本銀行・植田総裁講演「2%物価目標の実現とわが国経済(日本経済団体連合会審議委員会) [2024年12月25日]」

(図表9) 労働市場

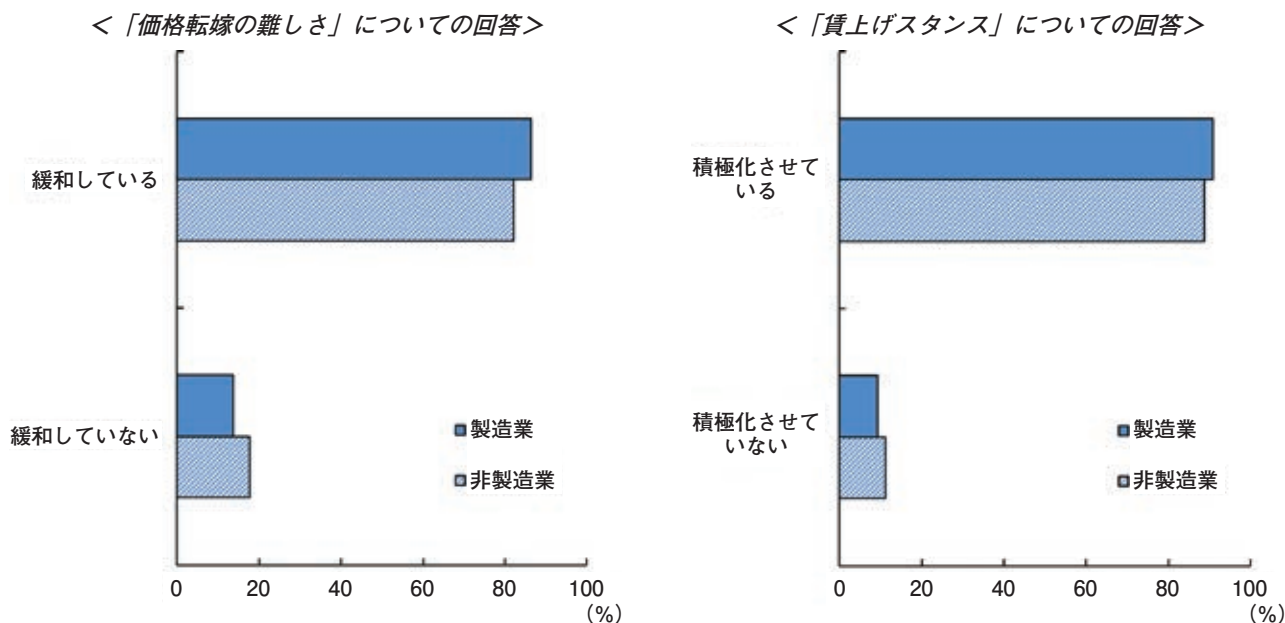


(注) 左図の人口の先行きは、国立社会保障・人口問題研究所の推計値。就業者数の先行きは、労働政策研究・研修機構の推計値をもとに試算。右図は、短観の雇用人員判断DI。2003/12月調査には、調査の枠組み見直しによる不連続が生じている。
(出所) 総務省、国立社会保障・人口問題研究所、労働政策研究・研修機構、日本銀行

今後も続くことは、見込みにくくなっています。人口動態の変化を受けて、追加的な労働供給の余地は縮小してきており、人手不足感は構造的に強まりやすくなっています

(図表9)。コロナ禍前から人手不足感は徐々に強まっていたましたが、最近では、ベビーブーマー世代の労働市場からの退出等が進むもとで、一層明確になっています。労

(図表10) 大規模企業アンケートの回答結果(1)



(注)「1990年代半ば以降の企業行動等に関するアンケート調査」の結果。過去と比べた現在についての質問。左図の「緩和している」は「100%－「価格転嫁の難しさ」が過去に比べて緩和していない」とする回答比率、右図の「積極化させている」は「100%－「賃上げのスタンス」を過去に比べて積極化させていない」とする回答比率」として算出。

(出所) 日本銀行

働市場の引き締まりが底流として進むも、コロナ禍後の輸入物価の大幅上昇は、賃金・物価が上がりにくいとの慣行や考え方が大きく変化するきっかけとなりました。最近では、8割以上の企業がコストの価格転嫁の難しさが緩和した、9割程度の先が賃上げを積極化した、と指摘しています(図表10)。賃金の上昇を反映する形で幅広い財・サービスで緩やかに価格が上昇するようになってきていることから、日本銀行としては、冒頭に述べた通り、2%目標の持続的・安定的な実現が見通せる状況となっていると判断しています。

デフレ・低インフレ下では、わが国経済は、短期金利の操作によって、この実質金利を十分に引き下げることができないというゼロ金利制約に直面しました。こうしたも、日本銀行は、大規模な国債買入で長期金利を押し下げる、短期金利を小幅のマイナスとする、といった非伝統的な金融政策手段を総動員することで、長期を含めた実質金利を更に押し下げ、経済を刺激してきました。ただし、これらの政策を長期間続けることで、金融市場等に副作用をもたらすことには留意が必要です。大規模な金融緩和は、現時点においては、全体としてみれば、わが国経済に対してプラスの影響をもたらしたと考えていますが、

今後、新たな副作用が顕在化し、マイナスの影響が大きくなる可能性も否定はできません。こうした点は、非伝統的な金融政策手段は、短期金利操作の完全な代替手段にはなりえず、可能な限りゼロ金利制約に直面しないように金融政策を運営していくことが望ましいことを示しています。物価上昇率が安定して2%程度で推移すれば、経済・物価に下押し圧力が働いた際、短期金利を引き下げただけで、短期の実質金利をはっきりとしたマイナス圏まで機動的に引き下げることが可能となります。このことで景気の安定化が期待できるようになれば、企業も、よりリスクを取って、思い切った経営戦略を取りやすくなるはずです。

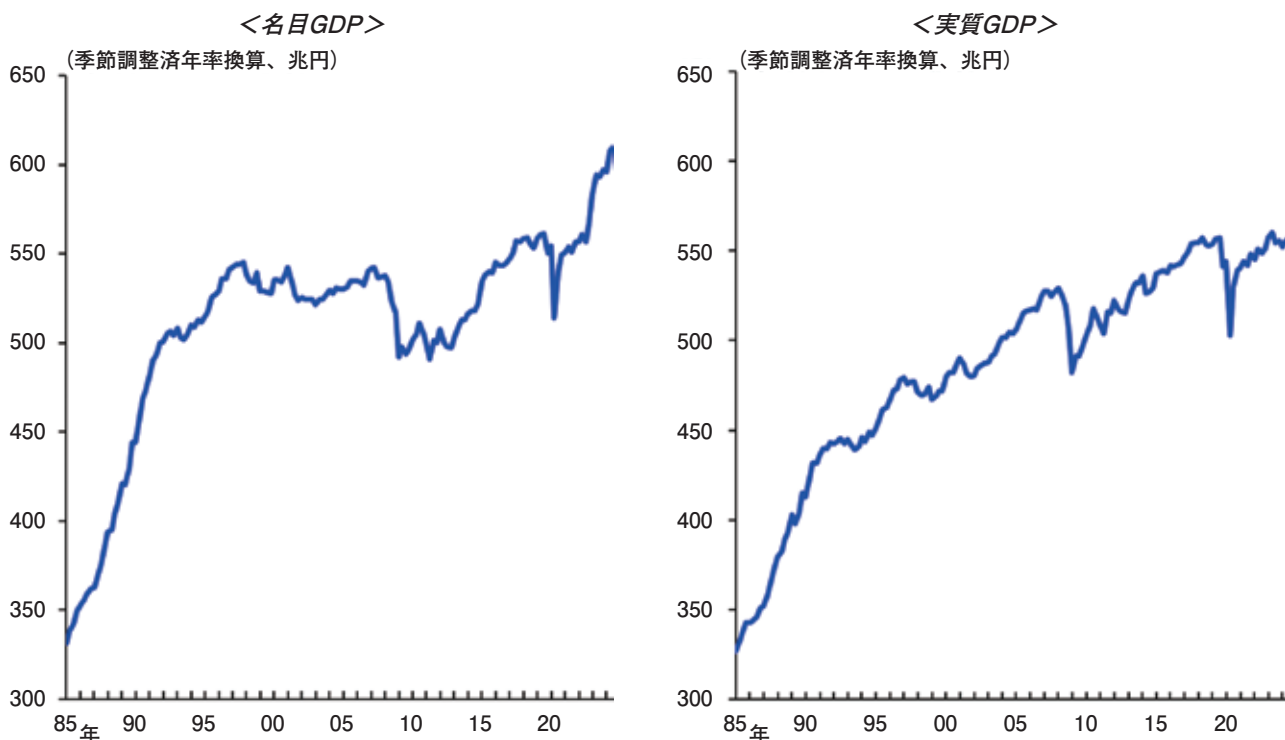
現下の経済情勢について以上のように認識したうえで、日本銀行は、2%目標の持続的・安定的な実現に向けた移行期にあたる現時点においては、景気・物価に中立的となる中立金利よりも政策金利を低くすることにより緩和的な金融環境を維持し、経済をしっかりとサポートしていく方針です。デフレ・低インフレ環境に逆戻りすることは、避けなければなりません。他方、経済・物価情勢の改善が続いていくのであれば、それに応じて、政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことが適当です。

経済・物価情勢が改善するもとでも、現在のような低金利を維持し続けられれば、金融緩和の度合いが過大なものとなる可能性があります。そうした政策運営のもとでは、物価上昇率が2%目標を上回って加速し、後になって、急速な金利の引き上げを迫られるリスクが高まることになります。物価の加速や金利の急速な上昇は、企業の前向きな動きを支え、息の長い成長を実現していくうえでもマイナスです。このように緩和度合いの調整のタイミングやペースは今後の経済・物価・金融情勢次第であり、国内外の様々なリスク要因を十分注視したうえで、わが国の経済・物価の見通しやリスク、見通しが実現する確度に及ぼす影響を見極めていく必要があると考えています。

言うまでもなく、賃金・物価が「動かない世界」と「ともに緩やかに上昇する世界」では、企業が直面する環境は大きく変化します。2000年からコロナ禍前の2019年までの20年間で、わが国の名目GDPの水準は4%しか上昇しませんでした。これに対して、過去3年間の名目GDP成長率は平均して年率3%程度です(図表11)。この成長率が20年継続すれば、名目GDPの水準は80%上昇することになります。企業アンケートによると、賃金と物価が「とも

に緩やかに上昇する状態」は、「ともにほとんど変動しない状態」よりも、事業活動上好ましいとの回答が圧倒的に多く、賃金・物価が上昇する環境は、企業行動を前向きに変化させうることが強く示唆されます(図表12)。賃金・物価の緩やかな上昇が好ましい理由としては、「価格転嫁が容易になる」といった指摘に加えて、「コストカットが不要になるため、前向きな投資を行いやすい」との回答も多くみられています。賃金や物価が緩やかに上昇するもとで、企業がより前向きな行動を取りやすくなるのならば、わが国の長い目でみた成長という面でも大きなプラスです。新しい環境のもとで、研究開発など前向きな投資を行いやすくなれば、イノベーションを生み出す余地は拡大します。イノベーションは、製造業に限った話ではありません。構造的に人手不足が強まることが予測されるもと、業種を問わず、AI等も活用して省力化を進めていく余地は大きいように思われます。国内の観光資源等の価値を見直し、インバウンド消費といった形で、適切な価格でサービスを提供していく余地もなお大きいでしょう。トレンドとしての生産年齢人口の減少が続く中で、ここから先、追加の労働供給の余地はさらに限られてきます。ミクロの企業

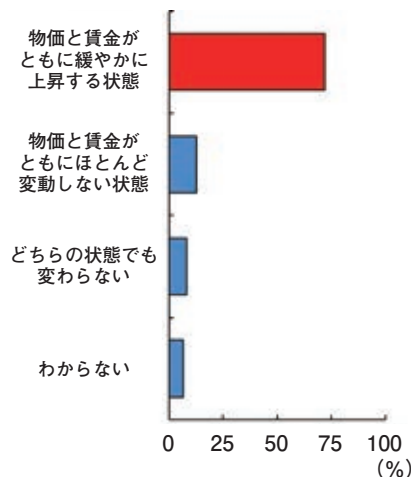
(図表11) GDPの推移



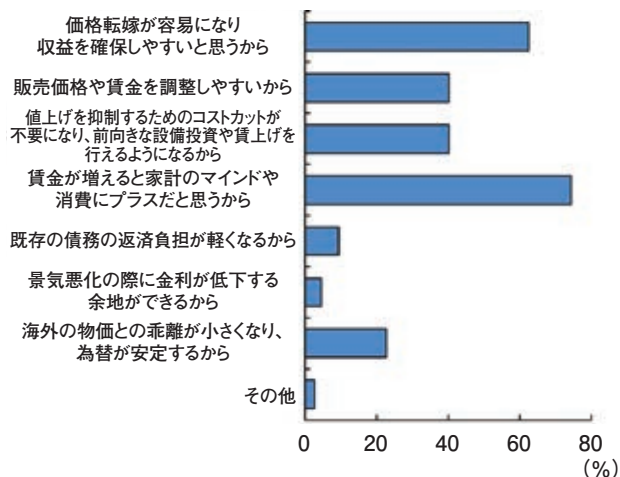
(出所)内閣府

(図表12) 大規模企業アンケートの回答結果(2)

＜どちらの状態が事業活動上好ましいか＞



＜物価と賃金がともに緩やかに上昇する状態が好ましいと考える理由＞



(注) 左図は、「1990年代半ば以降の企業行動等に関するアンケート調査」の結果。右図は、左図で「物価と賃金がともに緩やかに上昇する状態」と回答した企業に占める比率。当てはまるものすべて選択可。
(出所) 日本銀行

経営においては、いかに、限られた労働を大切に使って、稼ぐ力を高めていくかが、マクロ経済の観点からは、いかに、少子高齢化やそのもとでの財政運営などわが国が抱える中長期的課題に対処していくかが、待ったなしの課題となっています。これらの課題に向き合っていくうえで、物価安定のもとで持続的成長を実現していくことは不可欠であり、日本銀行もその責務をしっかりと果たしていく所存です。

バブル経済崩壊後の動きを大阪経済の地盤沈下と重ね合わせてみる向きもあるかも知れません。バブル崩壊後、東京への本社集中が進みました。上場企業の本社の所在地をみますと、大阪府は47都道府県で最大の減少となるようです。こうした本社の移動は当初、コストカットという点で経済合理性を有する動きでしたが、極端な一極集中が進む中で、東京における生活コストが大きく高まり、生活の質の低下は著しいものとなっています。この先を考えると、東京でやらなくてはならないことは東京でやるとしても、東京でなくても良いことは東京以外でやっぴかねばなりません。仕方なく大阪から東京に本社を移した企業の中には、東京のオフィスコスト上昇回避に加え、大阪回帰を希望する従業員の声に対応するため、大阪拠点の再拡充を進める先も出てきています。また、首都圏で自然災害が発生した場合にわが国全体が機能不全に陥

るリスクも意識されます。そうしたリスクを避ける観点から、大手金融機関では、全く同じ業務を東阪で分割して執行することが一般化しつつあります。これにより、いずれか一方の拠点で業務継続が難しくなった場合でも、他方の拠点が仕事を引き取れば平常時の仕事を続けることができます。

日本企業がグローバルに展開していく際にも、多数の都市が多様性を持ちながら経済活動を行っていくことは強みとなります。現在、関西経済は、インバウンド需要が幅広い分野で拡大するもとで、堅調に推移しています。これは見方を変えれば、失われた四半世紀が終わり、わが国経済が苦しい中で仕方なく進んでしまった東京一極集中の行き過ぎをこれから巻き戻し、大阪が国際都市として復権していこうとする姿であると捉えることができます。そうした中でいよいよ開催まであとわずかとなった2025年日本国際博覧会(「大阪・関西万博」)。万博は、世界中からたくさんの人やモノが集まるイベントであり、高度経済成長期の象徴となった1970年日本国際博覧会(「大阪万博」)と同様、博覧会の後の大阪・関西、そしてわが国の成長を持続させる起爆剤となっていくことを期待しています。

日本の投資市場をけん引する大阪（関西）市場 ～ 2024年の商業用不動産投資額は 過去最多、初の1兆円超え ～

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

はじめに

2024年の大阪圏の商業用不動産投資額は、当社のデータ観測開始（2008年）以来の最高額を更新、初の1兆円超えとなった。日本はグローバルで最も不動産投資

が活発な市場の一つであるが、大阪（関西）市場が日本全体をけん引しているといっても過言ではない。本項では、なぜ大阪圏の投資額が飛躍的に増加したのか、今後この傾向が続くのかについて考察する。

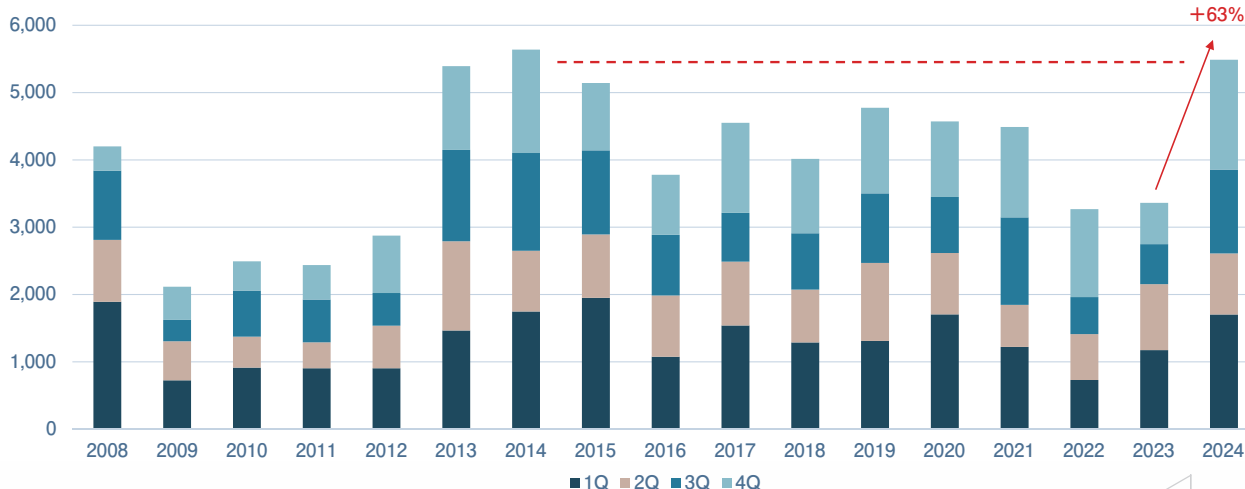
日本の商業用不動産投資額の動向

グラフ1は日本の商業用不動産投資額の推移を示した

ものである。2024年の投資額は前年比63%増の5.5兆円となった。2015年以来9年ぶりに5兆円を超えコロナ禍以降で最大の投資額であった。

（グラフ1）

（10億円）



出所：JLL
※土地の取引、開発計画への投資等を除く

グラフ2-①～④はこの活況な日本市場において、どこで、誰が、何を投資したのかを示したものである。

エリア別(グラフ2-①)をみると、2024年に最も多く投資がなされたエリアは首都圏56%、次いで大阪圏が22%となっている。首都圏と大阪圏で78%を占め、2024年の日本の不動産投資は東京、大阪を擁する首都圏、大阪圏という大都市圏中心に行われた。過去との違いは大都市圏が投資の中心であることは変わらないものの、2014年(過去最多取引額)以降、首都圏の割合の低下が進展している。2014年の首都圏の割合は79%に対して、2024年は56%にまで大幅に低下している。

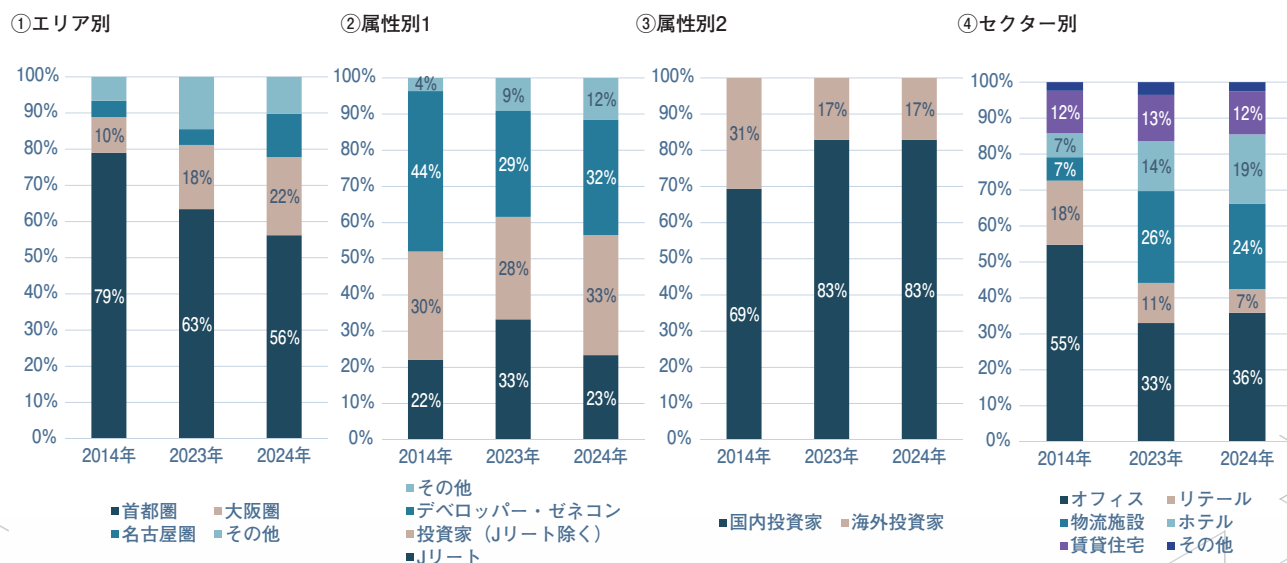
属性別(グラフ2-②)をみると、投資家(Jリート除く)33%、次いでデベロッパー・ゼネコン32%、Jリート23%であった。これらのプレーヤーが投資のメインプレーヤーであることはこれまでも、そして今後も変わらないだろう。属性別(グラフ2-③)をみると、国内投資家と海外投資家の割合の変化が読み取れる。2014年は海外投資家の割合が31%であったのに対して2023、2024年は17%にまで低下している。この背景はグローバルで進行する金利上昇をはじめとする不動産を取り巻く外部環境が変化への対応を余儀なくされ、海外投資家の新たな投資にブレーキがかかったことに起因している。ただし、大半の海外投資

家が日本の不動産への見方がマイナスに転じたわけではない。こうした背景もあって、2024年を振り返れば、海外投資家が優良な売り物件を市場に出し、国内投資家が積極的な買い手として取得にいたるケースが散見した。

セクター別(グラフ2-④)をみると、オフィス36%、物流施設24%、ホテル19%が上位3セクターとなった。商業用不動産投資として最も伝統的、典型的であるオフィスの割合が最も高い。しかし、2014年のオフィスの割合は55%に対して2024年は36%に低下している。この背景は海外のオフィスマーケットの停滞が長期化する中で海外投資家のオフィスセクターへの慎重姿勢と海外投資家の取得そのものが抑制されていたことに起因している。物流施設については2010年代後半から大型の高機能施設の需要拡大が続いており、投資市場においても依然として人気を集めている。そして、3番目のホテルについては、近年、急速に存在感を高めている。既にインバウンド需要はコロナ禍以前からの回復ステージを経てさらなる拡大ステージにあり、投資家の関心度は極めて高い。

以上をまとめると「日本の投資市場は国内投資家が首都圏、関西圏のオフィス、物流施設、ホテルを積極的に取得している」となる。次項では、こうした中で際立って目立ち活況な大阪(関西)について解説する。

(グラフ2)



出所: JLL

大阪圏の商業用不動産投資額の動向

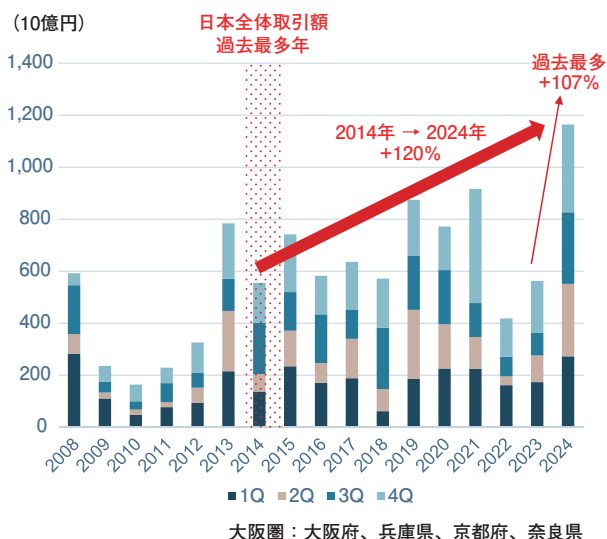
大阪圏の投資市場動向については首都圏と対比をしながら考察を行う。グラフ3-①～②は大阪圏と首都圏の商業用不動産投資額の推移を示したものである。大阪圏の2024年の投資額は当社のデータ観測開始(2008年)以来の最高額を更新、前年比107%増の1.2兆円となった。初の1兆円超えである。

日本はグローバルでも単極型で東京に一極集中する都市とされているため、東京の属する首都圏の投資額が突出して多いことは自明だ。注目すべき点は大阪圏の伸

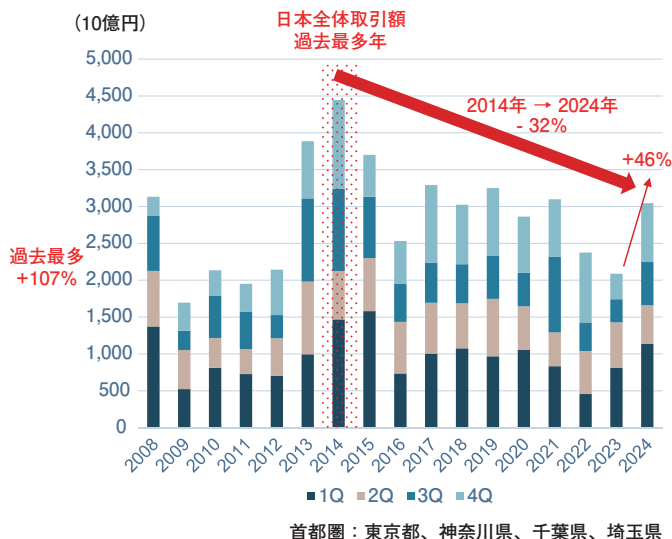
びである。全国の投資額が過去最多の5.6兆円であった2014年の首都圏の投資額は全国の約8割の4兆円超であったのに対して、大阪圏では4千億円にとどまっていた。しかし、2024年では首都圏が2014年比で-32%の3.0兆円となったのに対して、大阪圏は同年比+120%の1.2兆円となった。不動産投資市場でみれば、10年前の大阪圏の市場規模は首都圏の1割程度に過ぎなかったが2024年では首都圏の三分の一程度までに拡大した。こうした事実が大阪圏の市場拡大が日本の市場拡大をけん引しているという最大の理由である。

(グラフ3)

①大阪圏



②首都圏



出所：JLL

※土地の取引、開発計画への投資等を除く

では、この大阪圏の飛躍的な投資額の増加はどのような理由、原動力によるものなのかについて考察する。

首都圏あるいは他の都市圏、都市に類のない大阪圏固有の強さの原動力については考察する。

○海外投資家

海外投資家による安定的で厚みのある買い需要は他の都市圏、都市では比肩するものはない大阪圏固有の強みである。グラフ4は大阪圏と首都圏の海外投資家と国内投資家の割合を示したものである。2014-2024年(各グラフの左の棒)の大阪圏の海外投資家の割合は

28%であるのに対して首都圏は19%となっている。10年以上の長期間に渡って9ポイント大阪圏が高いのは、海外投資家が首都圏よりも大阪圏を相対的に好む傾向があるという差支えないだろう。2023、2024年は海外投資家が新たな投資を控える傾向にある中でも格差は縮小しているものの首都圏よりも大阪圏の方が高い。

海外投資家が大阪圏を好む理由としては、第一に高い投資パフォーマンスが挙げられる。大局的にはバブル経済崩壊後に加速的に進展した東京一極集中による大阪を含む地方都市の地盤沈下(ハイリスク市場)を国内

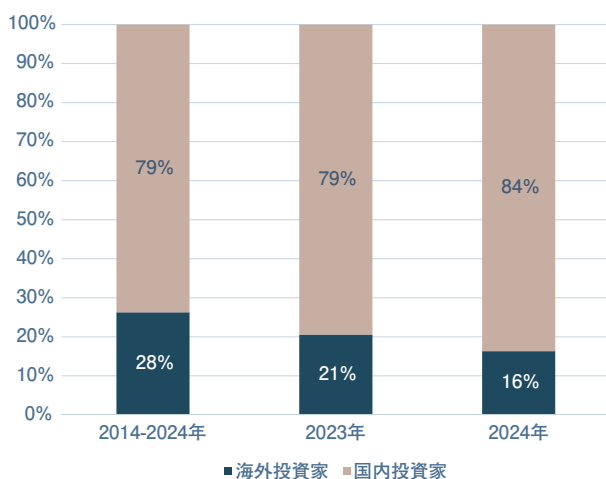
投資家が長期に渡って払拭できずに投資機会を逸していた。その間に海外投資家は中立的にリスクに見合う利回り投資を積み上げ、大きなリターンを得た。こうした背景で海外投資家の間に大阪圏が高いパフォーマンスの得られる市場だと認知され、海外投資家の投資割合が伝統的に高くなっている。第二にインバウンド需要の強さが挙げられる。海外投資家によるインバウンド需要の強さをポジティブに受け止める意識は明らかに国内投資家を上回っている。これは1つに関西全域に広がる観光資源

の豊富さ、加えて大阪関西万博やIR誘致計画など目に見えた材料の存在を中立的にポジティブに評価する意識も国内投資家よりも高い。

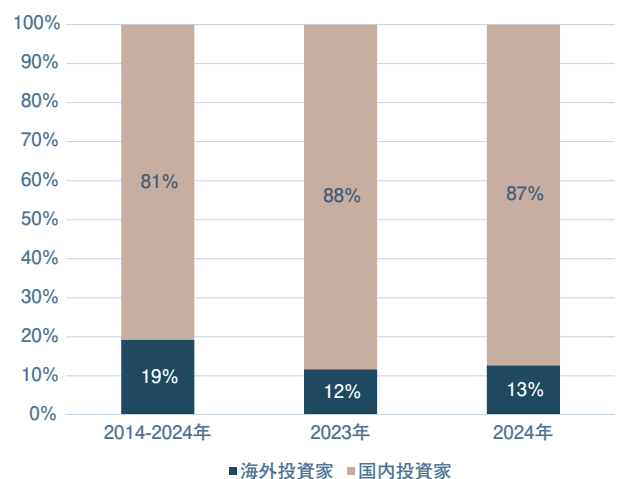
近年、こうした海外投資家の大阪圏のポジティブな見方は拡大の一途である。先行して投資を行った欧米勢からアジア勢にまで広がり、アジア勢においてはグローバルに展開する機関投資家から個人富裕層にいたるまで投資家の裾野が拡大し続けている。このトレンドはさらに広がることはあっても後退することはないだろう。

(グラフ4)

①大阪圏



②首都圏



出所：JLL

○ホテルセクター

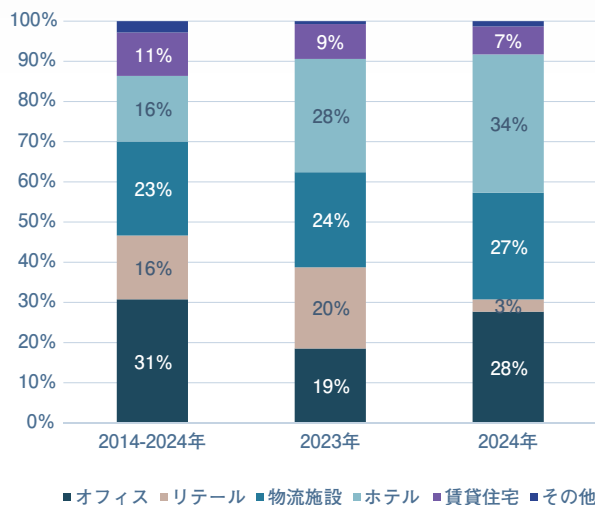
大阪圏の投資市場のけん引役としてホテルセクターは無視できない大きな強みである。グラフ5は大阪圏と首都圏のセクター別の割合を示したものである。2014-2024年の大阪圏のホテルセクターの割合は16%、首都圏は6%となっている。インバウンドブームは2015年に爆買いという言葉が誕生した時期が先駆けとなった。大阪ナミは爆買いの聖地として以後のインバウンド需要の受け皿となり、以後、大阪ナミから市内、府内全域、さらに大阪圏全域がインバウンドを魅了する日本屈指の観光スポットとなった。こうした背景で大阪圏のホテルセクターの割合は10年以上の長期間に渡って首都圏よりも10ポイント高い。こ

の大阪圏のホテルセクターの強さは現在も進行中である。コロナ禍が一巡して本格的にインバウンド需要が回復した2023年は大阪圏の全セクターに占めるホテルセクターの割合は28%（首都圏8%）、インバウンド需要が回復から成長、拡大に転じた2024年では34%（首都圏10%）にまで高まっている。こうしたトレンドは一過性のものではなく今後も継続する。短期的には間もなく開催となる大阪関西万博はインバウンド需要のみならず多くの日本人観光客を呼び込む後押しとなろう。また、2030年に向けたIR計画も進展することも踏まえれば、大阪圏のホテルセクターの強みは不動で同セクターについては東京（首都圏）を凌駕し続けるだろう。

(グラフ5)

①大阪圏

2024年：ホテル（34%）→ オフィス（28%）→ 物流施設（27%）上位3セクター89%

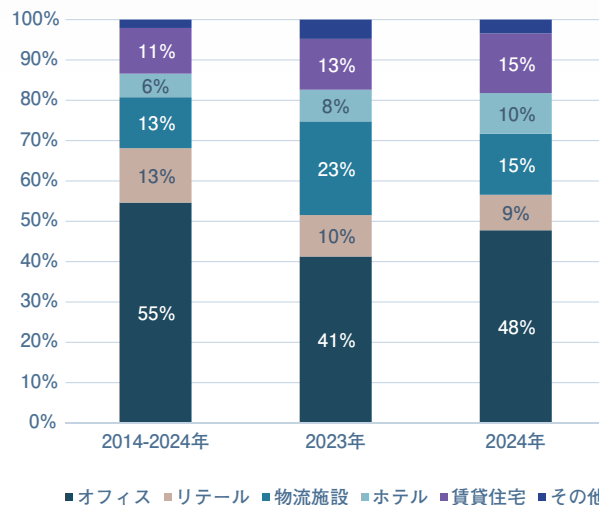


大阪圏：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

出所：JLL

②首都圏

2024年：オフィス（48%）→ 物流施設（15%）→ 賃貸住宅（15%）上位3セクター78%



首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

大阪圏の投資市場の行方

大阪圏への投資家の投資意欲は2024年秋に実施したアンケート結果、また、筆者に面談を求めて来阪する国内外の投資家の数、ペースをみれば、ポジティブであることは何ら変わらない。むしろ、大阪圏へ新たに投資機会を求める投資家の増加や、大阪圏を知り尽くしているが故にエリアや個別物件を過度に慎重になって、投資機会を逸してきた在阪の投資家も大阪圏への見方をポジティブに見直すといった動きも増えており、大阪圏がホットマーケットであり続けることを確信する。

ただし、大阪圏の商業用不動産投資額が今後どうなるかという点については、現実的な見方をせざるを得ない。グラフ3の①大阪圏で解説すると、2025年の投資額は激減すると予想する。投資額が積み上がるためには市場に売り物件がなくてはならない。こうした現実を踏まえると、2024年を持って超大型物件（取引価格300億円超）の売り物件に出尽くし感があることは否めない。大阪圏では投資が抑制されても致し方ないコロナ禍（2020-2021年）も大型物件の取引が活発に行われていた。しかし、2022年は投資家の投資意欲が旺盛なマインドが何ら変わらないにもかかわらず投資額が激減した。当時を振り

返れば、超大型、大型の売り物件が枯渇した状況であった。2025年はこれに近い状況にならざるを得ないだろう。

当面、大阪圏の投資市場の需給バランスは、需要（買い）が旺盛な状況に対して供給（売り）が極端に少ない状況が続く。こうした背景では買い手と売り手の価格目線のミスマッチが拡大する。その結果、取引が減少するわけだが、買い手と売り手のどちらがより価格目線を合わせにいくかという、買い手の買い上がりが進む可能性が高いだろう。

最後に

本項では大阪圏の投資市場について取り上げた。近年、都心部では価格が右上がりでさらに上昇率の高さに歯止めがかからない様相とも言える。しかしながら、不動産の価値が稼ぐ力で決定付けられるのであれば、価格の上昇は概ね妥当であり、決して過熱、バブルといった状況にはない。2024年は「グラングリーン大阪」に代表される大規模再開発によって梅田、大阪の街を大きく変貌した。大阪の魅力、ポテンシャル、魅力は確実に高まっている。今後も大阪の不動産マーケット動向を市場関係者の皆さまに的確なマーケットをお届けすることを通じて、さらなるマーケットの活性化を期待したい。

特集3

大阪・関西万博について

万博推進局

大阪・関西万博の概要

大阪・関西万博は、「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマに、今年の4月13日から10月13日までの184日間、大阪のベイエリアにある人工島、夢洲で開催されます。2,820万人の来場者を見込んでおり、万博史上初となる、四方を海で囲まれた会場で実施する万博です。

コンセプトは、新たなイノベーションを生み出す「未来社会の実験場」です。会場を新たな技術やシステムを実証する場と位置づけ、多様なプレーヤーによるイノベーションを誘発し、それらの社会実装をめざしています。



関西万博 会場パース

万博の実施体制

万博は、日本国政府・関係省庁が開催主体となる国家プロジェクトであり、実際の準備及び開催運営は、公益社団法人2025年日本国際博覧会協会が担っています。

大阪府・大阪市は、博覧会協会や関西経済界と連携・協力し、地元自治体として、鉄道・道路などのインフラ整備、機運醸成のためのイベント開催や地元パビリオンの出展準備等を行っています。

参加国について

オリンピック・パラリンピックがそれぞれ約2週間ずつ開催されるのに対し、万博は半年間にわたり開催される、ほかに例を見ない国際イベントです。

1970年の大阪万博では76か国と4国際機関、2005年の愛知万博が121か国と4国際機関が参加しましたが、今回の大阪・関西万博は、158の国と地域、7の国際機関が参加を表明(令和7年2月13日現在)しており、日本国内の万博としては過去最大規模となる予定です。

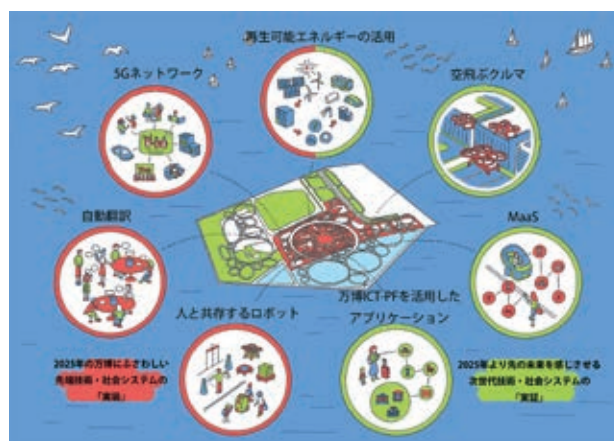
未来社会の実験場

万博には、時代を変える力があります。1970年の大阪万博では、ワイヤレスホン(今の携帯電話)や駅の自動改札機などが初めて披露されました。

今回の万博では、「未来社会の実験場」というコンセプトのもと、万博会場を未来社会のショーケースに見立て、先進的な技術やシステムを取り入れ、未来社会の一端を体験いただくことをめざしています。

例えば、空飛ぶクルマや自動運転のEVバスといった、次世代モビリティの実証実験が展開されるとともに、柔軟かつ軽量の「フィルム型太陽電池」であり、ビルの壁面や耐荷重の小さい工場の屋根などにも設置が可能とされている「ペロブスカイト太陽電池」や、カーボンリサイクルファクトリーといった、最先端の取組みも披露されます。

また、会場内での案内やサービスなど、あらゆる場面で高度な逐次翻訳・自動同時翻訳システムを活用し、‘未来



Society5.0実現型会場イメージ

のコミュニケーションを創出することで、グローバルな交流を思いのままに体験できる環境を実現します。

このように、万博は、参加国や企業のみならず一緒に、人類が直面する様々な社会課題に対し、その解決に向けた技術や方向性を示す、「未来社会の羅針盤」であると言えます。

万博会場について

万博会場の面積は約155ヘクタールであり、これは甲子園球場の約40個分の広さです。

会場の中心には、大屋根リングがあります。リングは、「多様でありながら、ひとつ」という今回の万博の理念を表すシンボルとなる建築物で、一周約2km、高さ12m～20m、幅30mの世界最大級の木造建築物です。



関西万博 会場パス(リング外観)

そして、このリングの内外に、様々なパビリオンが配置されます。

リングの「内側」には、海外パビリオンや、8名のテーマ事業プロデューサーがそれぞれ万博のテーマに沿って「いのちの輝き」を表現するシグネチャーパビリオンや、静けさの森が配置されます。参加国のうち47の国々については、各国で独自にデザインをするパビリオンを建設します。(令和7年2月13日現在)

また、リングの「外側」には、13の企業・団体が万博のテーマに沿って工夫を凝らし、個性を活かした展示や演出を行う民間パビリオン、大阪府・大阪市が出展する大阪ヘルスケアパビリオン、政府が出展する日本館などが建設されます。

大屋根リングの上は、「リングスカイウォーク」という遊歩道が整備されます。大屋根リングに登ると、会場全体や、

六甲の山々、瀬戸内海の豊かな自然などを楽しむことができます。



関西万博 会場パス(スカイウォーク夕景)

海外パビリオンについて

「万博の華」とも言われる、各国が独自でデザインをする海外パビリオンについて、2つご紹介します。

一つ目はカタールパビリオンです。テーマは「文化をつなぎ、未来を形作る」であり、建築家 隈研吾さんが手がけています。カタールの「ダウ船」と呼ばれる伝統的な帆船と、日本の伝統的な木工技法で作られた「指物」にインスピレーションを受けた、独特なデザインのパビリオンとなっています。このカタールパビリオンでは、脱炭素の取組みや、観光地としての魅力などが発信される予定です。

二つ目はアメリカパビリオンです。テーマは「共に創出できることを想像しよう」であり、「わび・さび」から着想を得た木造の外観を持つ三角形の建物2棟から構成され、それと並行にライトアップされたキューブが浮かぶように配置されています。キューブの下ステージでは、アメリカの郷土料理や音楽パフォーマンスなどが展開される予定となっています。

また、NASA(アメリカ航空宇宙局)の協力による展示も予定されています。

日本館などのパビリオンについて

政府や地方自治体等も国内パビリオンとして出展を予定しています。

日本館は、「いのちと、いのちの、あいだに」をテーマに、ごみを利用したバイオガス発電や、日本の先端的技術を活用し、持続可能な社会に向けた展示が行われます。

関西パビリオンは「いのち輝く関西悠久の歴史と現在」をテーマに、滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山

県、鳥取県、徳島県、福井県、三重県の9府県が、それぞれの歴史、文化、観光などの魅力を発信します。

ウーマンズパビリオンは、内閣府、経済産業省、カルティエ（リシュモンジャパン株式会社）、博覧会協会が合同で出展します。「ともに生き、ともに輝く未来へ」のコンセプトのもと、女性たちの体験や視点を通じ、公平で持続可能な未来を志すことを来場者に呼びかけます。

大阪ヘルスケアパビリオンについて

そして、地元・大阪もパビリオンを出展します。

「大阪ヘルスケアパビリオンNest for Reborn（ネスト・フォー・リボーン）」です。

この名称は、外観のデザインから着想を得て、新しいものを生み出す「巣（Nest）」であることを表現しています。また、大阪ヘルスケアパビリオンのテーマは「REBORN」です。「人は生まれ変わる」「新たな一歩を踏み出す」という意味が込められています。

今までの万博にない産学官民一体の出展となり、先端医療を含めた「ミライの都市生活」を体験できるパビリオンとして、2025年の25年後である、2050年頃の都市生活をテーマに、ミライのヘルスケア・食文化・エンターテインメントを体験することができます。

メインの展示・体験は、「リボーン体験ルート」です。リボーン体験ルートでは、現在のご自身の健康情報から生成された25年後の「ミライの自分」がミライのヘルスケアや都市生活を通じて生まれ変わる体験ができます。

その他にも、iPS細胞による自ら動く心筋シートや「生きる心臓モデル」などの展示を通じ、大阪・関西の再生医療のポテンシャルを発信します。

1970年大阪・関西万博でも展示のあった人間洗濯機も、バージョンアップされて展示されます。介護でお風呂に入れない方でも簡単に入れるような装置になっており、会場内で実際に体験していただくことが可能です。

「ミライの食と文化」では、大阪・関西の豊かでサステナブルな食文化の再発見とそれを未来やSDGs・健康につなげるフードを体験することができます。

アクアポニックスの展示も行います。アクアポニックスの球体の上の層には野菜を植えて、下には魚が泳ぐ水槽となっており、魚の排泄物を微生物が分解して栄養を含んだ水を、上の野菜のところに送り込み、野菜を育て、ろ過されて、きれいになった水を下の水槽に落として循環させます。陸上養殖と水耕栽培を組み合わせ、節水、無農薬を

実現することができるサステナブルな生産システムです。

そして、中小企業の「展示・出展ゾーン」である「リボーンチャレンジ」では、大阪の中小企業・スタートアップが週替わりで、その技術力や製品の展示を行います。期間中で全441社の出展を予定しています。

その他にも、大阪ヘルスケアパビリオンの別館となる「XD（エックスディー）ホール」では、リアルとバーチャルが融合した、これまでにないミライのエンターテインメントを体験いただけます。株式会社カプコンによる「モンスターハンター」シリーズを活用した体験型コンテンツである、「MONSTER HUNTER BRIDGE」も見どころになります。映像投影だけでなく、床振動などの施設を整備しており、来館者に驚きや感動を覚えていただけるものとなっています。

万博催事について

様々なパビリオンとともに大阪・関西万博では毎日、多種多様なイベントが行われます。会場内のあらゆる場所で開催される様々なイベントも万博の楽しみの一つです。

大阪府・大阪市も府内市町村と一体となって、大阪の未来につながる様々な催事を開催し、楽しみながら「大阪」を体感いただく「大阪ウィーク」を実施します。「春」、「夏」、「秋」の3期にわたり、「祭」をキーワードに様々な催事を展開します。

「春」には府内各地のだんじり、やぐら、太鼓台が大集合し、「夏」には盆踊り最多人数・最多国籍数で世界記録に挑戦、「秋」には大阪にゆかりの深いジャズ・ブルースをはじめ、多彩なジャンルの実力派アーティストがパフォーマンスをする、などの企画を予定しています。

他にも、公式参加者の文化に対する理解を深め、国際親善に寄与することを目的にナショナルデーやスペシャルデーが開催されます。賓客や一般来場者を招き、式典や様々なイベントなどの開催が予定されています。



屋外イベント広場イメージ

飲食店舗について

会場内では様々な料理を食べることができるフードコート・レストラン・ファストフード・カフェ等の飲食店舗等も約60店舗出店されます。

例えば、グランフードコートでは、5か国の代表料理とストリートフードが提供されます。バングラデシュの伝統楽器で現地の演奏者による生演奏を聴きながら、食事ができます。

その他、世界3大料理のトルコ料理や本格ドイツビール、アフリカの6地域の料理が月替わりで食べられるお店や、日本の食文化の代表とも言える、おむすびのお店もあります。

この他、会場内では海外パビリオンで各国の料理等の提供を行うところや、キッチンカーによる飲食の提供も予定されています。

チケットについて

万博の入場チケットについてはスマートフォンなどを通じ、webで購入することができます。

現在、スマートフォンなどでの購入が難しい場合や、気軽にチケットを購入したい時には、旅行会社やコンビニなどで紙チケットも購入することができます。

また、より多くの方に万博に来場いただくため、大阪府・大阪市では万博入場チケットの購入や来場日時予約、パビリオン予約等の支援及びパビリオンや催事、会場アクセス等の情報発信を行うサポートデスクを設置し、大規模商業施設や区役所など公共施設を巡回しています。巡回場所については、大阪府と大阪市のホームページで発信しておりますので、ぜひお立ち寄りください。

会場アクセスについて

会場アクセスについては、主要なルートとしてOsaka Metro中央線、大阪駅などの主要駅から出発する駅シャトルバスなどがあります。自家用車で来られる場合は、堺・尼崎・舞洲に設置されるパーク&ライド駐車場に駐車いただき、そこからシャトルバスで来場できます。

一方で、万博に多くの方が来場される時期には、会場周辺や大阪市内等の主要駅周辺へ人流と物流の集中が想定され、一部の鉄道や道路で来場者による万博交通と通勤等の一般交通が混在することにより、混雑の発生が想定されます。

このようなリスクを回避するため、TDM(交通需要マネ

ジメント)を行います。これは、鉄道や道路を利用されている方に、時間・経路の変更など、交通行動の変更をお願いして、交通量の抑制や交通集中の平準化を行うことにより、交通混雑の緩和をしていく取り組みです。万博来場者輸送と都市活動の両立をめざすため、この取り組みにご賛同いただける企業様におかれましては、TDMパートナーへのご登録をお願いしています。

TDMパートナーへ登録するメリットとして、会期中の混雑情報や万博に関する情報がプッシュ型で届くことに加え、会期前のテストランへの招待や大阪ヘルスケアパビリオン催事専用スペースの利用などのインセンティブも用意しています。

この取り組みにより、交通混雑の緩和をめざしています。

おわりに

万博はパスポートなしで数多くの国の最新技術・文化・歴史・食などを一か所で体験できる場です。みなさまには是非、会場に足を運んでいただき、「世界」と「未来」を肌で感じていただければと思います。開幕となる4月13日まであともうすぐとなりました。私どもも開幕に向けて全力で準備を進めていますので、ぜひ会場に足を運んでいただき、「世界」を肌で感じてください。

万博会場でみなさまをお待ちしています。



ベストプラクティスエリアのイメージ

写真提供：2025年日本国際博覧会協会

地代を考慮した税務上の 借地権評価について

広報委員会 吉村 一成

本稿には、相続税の取扱いにおける税務上の借地権評価について、その基本的な考え方を紹介しようとするものである。税務上の借地権といえば、相続税路線価に借地権割合が掲載されており、この割合が、借地権又は貸宅地評価のベースとなっている。しかし、すべて借地権割合をそのまま採用して評価しようとするものではない。すなわち、地代の支払額によって調整がなされる仕組みとなっている。

地代によって調整される借地権評価の考え方は、昭和60年6月5日付直資2-58、直評9「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」(以下「相当地代通達」という。)が発遣され、その取扱いが明確にされているため、その基本的な考え方について紹介する事とする。

I 相当地代通達の概要

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権(以下「借地権」という。)の設定に際し、通常収受すべき権利金の一部又は全部の収受に代えて相当の地代を収受することとした場合等の相続税及び贈与税の取扱いについては、相当地代通達にその取扱いが明確にされている。

相当地代通達は、借地権の設定に際し、その設定の対価として権利金その他の一時金(以下「権利金」という。)を支払う取引上の慣行のある地域において、その権利金の支払いに代えて、

- ①相当の地代が支払われている場合
- ②通常の地代を超え相当の地代に満たない地代が支払

われている場合

- ③無償返還届出書の提出がされている場合(本項では説明省略)

の特殊な賃貸借契約による借地権(以下「相当の地代を支払っている場合の借地権等」という。)の設定の際における借地権者の利益の取扱い及びその土地についての相続、遺贈又は贈与があった場合の借地権又は貸宅地の価額の評価について定めたものである。

したがって、通常の権利金や地代が授受されている場合には相当地代通達の適用はなく、財産評価基本通達の取扱いによる。つまり、路線価図における借地権割合が採用されることとなる。

【相当地代通達における重要用語】

相当の地代:相当地代が支払われていれば、借地人に「借り得」が発生していないと考える。

この場合の宅地の経済価値に即応した地代は次のいずれかである。

- ①自用地価額の過去3年間の平均額×6%
又は

- ②(自用地価額の過去3年間の平均額－支払った権利金)×6%

(注)過去3年間とは、借地権を設定し又は借地権若しくは貸宅地について相続等があった年以前3年間をいう。

通常の地代:通常の賃貸借契約に基づいて通常支払われる地代の年額をいうが、自用地価額から通常の借地権割合により計算した借地権価額を控除して求めた底地価額の過去3年間の平均額の6%で算定することができる。

Ⅱ 相当の地代を支払っている場合の借地権及び貸宅地の評価

1 借地権の評価

相当地代通達によれば、権利金等が支払われておらず、課税時期において相当の地代を支払っている場合の借地権の価額は零になる(相当地代通達3)。

借地権の価額 = 零

【趣旨】土地所有者が相当地代を収受すれば、底地の経済的価値は減少しておらず、借地権者に利益は発生していないと考えられるため。

2 貸宅地の評価

権利金等が支払われておらず、課税時期において相当の地代を収受している場合の貸宅地の価額は、次によって評価する(相当地代通達6)。

その土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額

【趣旨】たとえ借地権の価格が発生していなくても、借地借家法等による制約等を勘案すれば、現在借地権の慣行のない地域についても20%の借地権を認容していることとの権衡上、その土地に係る貸宅地の価額の評価についても20%を控除することが適切であるとの考えによる。

Ⅲ 相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権及び貸宅地の評価

権利金を支払わずに通常の地代が支払われていれば、権利金相当額が借地人に対して贈与されたものとして課税され、一方、相当の地代が支払われていれば、借地人に対して何らの課税関係は生じない。

そこで、相当の地代より低い地代が支払われている場合における借地人に課税されるべき利益は、地代の額によって調整されることが相当であると考えられ、権利金が支払われずに通常の地代が支払われているケースを借地人に帰属する利益の上限とし、相当の地代が支払われているケースを借地人に帰属する利益の下限として、この両方から通常の地代を差し引いて按分して計算する方法がとられている。

1 借地権の評価

借地権が設定されている土地について、支払っている地代の額が、通常の地代の額は超えているが、相当の地代に満たない場合の当該土地に係る借地権の価額は、原則として次の算式によって計算した地代調整借地権価額によって評価する(相当地代通達4)。

<算式>

$$\text{自用地としての価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際に支払っている地代の年額} - \text{通常の地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常の地代の年額}} \right) \right\}$$

【趣旨】実際に支払っている地代が通常の地代に限りなく近い場合は、算式のかっこの中の分子が限りなく「0」に近づき、かっこの中が「1-0=1」となるため、借地権割合そのものが借地権者に帰属する利益とされる。

逆に、実際に支払われている地代の額が相当の地代である場合には、算式中のかっこの中の分母と分子が同額となり、かっこの中が「1-1÷1=0」となるため、借地権割合に乗ずる割合が零となり、借地権者に帰属する利益が算出されない。これが下限であり、上記算出方法はこの中間にある利益を算出するものである。

2 貸宅地の評価

課税時期において相当の地代に満たない地代を収受している場合の貸宅地の価額は、原則として次の算式によって計算した地代調整貸宅地価額で評価する。

<算式>

$$\begin{aligned} & \text{その土地の自用地としての価額} \\ & - \text{自用地としての価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際に支払っている地代の年額} - \text{通常の地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常の地代の年額}} \right) \right\} \end{aligned}$$

ただし、その金額がその土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額を超えるときは、その土地の自用地としての価額の100分の80に相当する金額とする。

【設例】

①土地の自用地としての価額

6,000万円(3年間分の平均額も同額)

②借地権割合	70%
③相当の地代の年額(①×6%)	360万円
④実際に収受している地代の年額	240万円
⑤通常の地代の年額	108万円
⑥借地権の価額	

$$6,000万円 \times \left\{ 0.7 \times \left(1 - \frac{240万円 - 108万円}{360万円 - 108万円} \right) \right\} = 2,000万円$$

⑦貸宅地の評価

$$6,000万円 - 2,000万円 = 4,000万円$$

$$(4,000万円 < 6,000万円 \times 80\%)$$

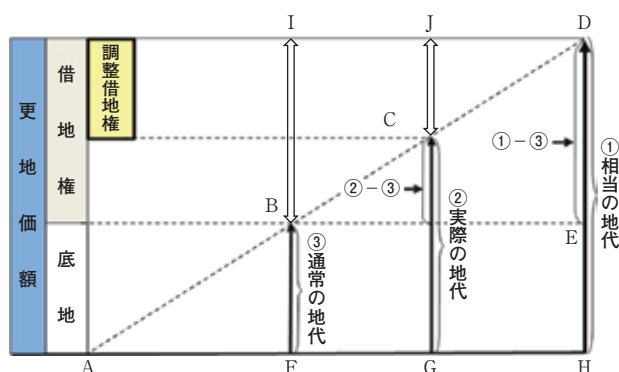
Ⅳ 考え方の整理とその特徴

1 考え方の図示

上記で述べたことを図示すると、次のようなグラフに表すことができる。

【地代調整借地権の算式】

$$\text{自用地としての価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際に支払っている地代の年額} - \text{通常の地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常の地代の年額}} \right) \right\}$$



(1) 横軸F部分の解説

この部分は、税務上のフィクションである通常の地代が支払われているケースである。線分IBが借地権の価格、線分BFが貸宅地の価格を示しており、このときの借地権割合が路線価図に示されている。

(2) 横軸G部分の解説

この部分が地代で調整される借地権又は貸宅地の価格を示すものである。F部分よりも高額な地代が徴収されているため、貸宅地の価格は上昇し、借地権の価格は下落している。

(3) 横軸H部分の解説

この部分は、税務上のフィクションである相当の地代が支払われているケースである。借地権者に借り得部分が発生していないため、借地権価格はゼロになる。

(4) 適用範囲

地代調整借地権の算式の分数部分において、通常の地代の年額がマイナスされていることから、相当地代通達の適用範囲は、上記のグラフの三角形BDE部分であることが分かる。

一方法人税基本通達13-1-2によれば、その適用範囲は三角形ADH部分である。この違いはそれぞれの税目において借地権の定義が異なることによるものであるが、その解説については割愛する。注意すべきは、いずれも上の図で説明できることから、本質的な考え方は税法によって異なるものではないということである。

2 税務上の取扱いの疑問点

相続税の財産評価は、その性質上、画一性、簡便性が求められ、実務上の処理が行われている。しかし、そうであるとしても、上述した様な処理方法は、次に述べる点で疑問が残るものである。

(1) 税務上の評価によれば、借地権価格と貸宅地価格の合計は、原則として、自用地価格と一致する。しかし、取引時価ベースで考えると、更地が借地権部分と底地部分に分割されると減価要因が発生し、借地権価格と底地価格の合計は更地価格とならないのが一般的であろう。そうすると、借地権者も貸宅地の所有者も、取引時価ベースよりも高額な価額で課税されることになっているのではないか。

(2) 本来、適正な地代の算定に当たっては、その評価作業が必要である。しかし、税務上においては、相当地代であれ通常地代であれ、6%の地代率がデフォルトとして与えられている。しかも、6%という数値は、平成3年12月18日付の個別通達によって示されたもので、実に30余年の間固定されたままである。このようなバブル崩壊の初期に与えられた指数が果たして現在の取引慣行を反映しているのだろうか。

(よしむら かずなり・(株)アセットグロー)



令和6年 能登半島地震における 被災地支援活動報告

広報委員会 富田 浩二

令和6年1月1日、石川県能登半島で最大震度7の揺れを観測する大地震が発生し、津波の被害、建物の倒壊、地盤の隆起等が確認されました。震源は石川県能登地方で深さは約16km、地震の規模を示すマグニチュードは7.6でした。

私は平成30年6月に発生した大阪北部地震で茨木市へ被災地支援活動に参加させて頂きました。公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会から全国の不動産鑑定士へ協力要請があり、約6年ブランクのある中、再度住家被害認定等調査研修を受講して、微力ながら被災6市町のうち珠洲市に今回2度(5月3日[金]～4日[土]、8月12日[月]～13日[火])派遣させて頂きました。

大阪府大阪市から宿泊施設のある日本航空高等学校石川 能登空港キャンパス(石川県輪島市)までの交通機関(往復)の利用状況は下記のとおりです。

- ・JR大阪駅⇔(特急サンダーバード)⇔JR敦賀駅⇔
(北陸新幹線)⇔JR金沢駅
- ・JR金沢駅前⇔(レンタカー)⇔日本航空高等学校石川 能登空港キャンパス

電車は定刻どおりに運行しました。しかし、レンタカーでの走行は、自動車専用道路(のと里山海道)はスムーズな

がら、それ以外の道路は片道1車線が多く、交通渋滞の発生等により計画時間の把握は難しかったです。被災地に派遣される不動産鑑定士の連絡ツールは、LINEを使用し、様々な情報を得ることができました。

スケジュールは、前日夜に宿泊施設に到着して学生寮で就寝、当日は朝食後に拠点の珠洲市立図書館内の調査本部までレンタカーで移動し、ほぼ夕方まで数件住家被害認定等調査(第2次調査等)を行い、その後宿泊施設に戻り、夕食後の勉強会、入浴、学生寮で就寝の流れでした。住家被害認定等調査の目的は、調査結果を基礎資料として罹災証明書を発行することであり、第2次調査は、第1次調査後に調査申請に基づいて行う内覧を含む詳細調査のため、基本4名班(市職員等が2名、不動産鑑定士2名)で協力して調査を進めました。現地調査では、住民との対話を踏まえつつ建物全体の判定、部位の判定を行い、各部位ごとの損傷程度等を「災害に係る住家の被害認定基準運用指針 参考資料(損傷程度の例示)」に基づき平面図等に記入します。現地調査後は、拠点の珠洲市立図書館内の調査本部に戻り、4名で「住家被害認定調査票」を作成し、各部位ごとの点数に応じた判定結果を記入して終了となります。住民は、被災の

ショックや生活再建の遅れ等による苛立ちから調査に対しての不満をお持ちの方が一部いらっしゃるように思えました。大阪北部地震では主に自転車を利用して、茨木市役所周辺の既成住宅地域の住家を調査しましたが、能登半島地震では農家集落の住宅地域が中心の広範囲となるため自動車を利用しました。5月と8月の支援活動において、1月1日の地震発生から数ヶ月経過していても依然建物等が倒壊した状態も見られ、被災地の速やかな復興の難しさを肌で感じました。当日、各階平面図が用意されることが多く安心感はありませんでしたが、調査する住家は切妻造の瓦葺で規模の大きい木造2階建の農家住宅等が主流のため、各部位ごとの損傷程度等の判定、増改築工事の有無等の確認に時間を要するケースがありました。また、高床式住居の下に入り束石基礎の損傷や地盤の亀裂等の調査も行った住家もありました。作業は基本4名班ですが、面識のない不動産鑑定士2名の担当シフトもあり、知識経験の違い等により伝達がやや不十分だった状況もありました。そして、第1次調査の判定結果と第2次調査の判定結果では異なるケースがあり、調査の質へ

の対応(正確な調査、公平性の確保、被災住民への説明責任)の難しさを考えさせられました。

宿泊施設の夕食後の勉強会では、意識の高い各年代の不動産鑑定士が各回数参加し、公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会所属、珠洲市チームリーダーの末原先生が親切丁寧にご説明下さいました。その後9月に発生した奥能登豪雨による災害により復旧工事は遅れ、大変残念な結果となりましたが、住民の帰還、そして、被災地の1日も早い復興をお祈り申し上げます。

また、宿泊施設として利用させて頂きました日本航空高等学校石川 能登空港キャンパスの職員、生徒の皆さんは温かく迎えて頂き、大変感謝致します。令和7年3月に開催する第97回選抜高校野球大会に、日本航空高等学校石川が出場することとなり、これも何かのご縁と感じ、僭越ながら応援しています。

最後に、今後想定される南海トラフ地震に対して、日頃からの地震への備えを意識すべきと考えています。

(とみた こうじ・(同) 富田不動産鑑定)



石川県輪島市

広報委員会 富岡 英明

毎年10月の土地月間は私ども不動産鑑定業界では種々のイベントを行っていますが、土地月間記念講演会もその一貫として毎年一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会、一般財団法人土地情報センター、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の共催で開催されています。

今年は10月17日に朝日生命ホールにて開催され、本年度は会員111名、一般95名、計206名の方々にご参加頂きました。

プログラムは以下の内容で13時から15時30分の間で行われました。

- ①一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会の光岡正史会長のご挨拶
 - ②国土交通省地価公示大阪府代表幹事の山内正己氏による基調報告「近畿・大阪の地価動向」
 - ③大阪府大阪市万博推進局による「2025年大阪・関西万博について」
 - ④森永康平氏による記念講演「日本経済の現状と展望」
- 基調報告「近畿・大阪の地価動向」では、近畿2府4県の各地の住宅地、商業地、工業地別の地価動向をその背景や根拠を示して丁寧な報告がされました。

大阪・関西万博については、大阪府の万博推進局の担当者より来年の開催に向けて急ピッチで進む準備状況の報告や動画を交えて「いのち輝く未来社会のデザイン」をテーマとした大阪・関西万博の熱心なプロモーションが行われました。

本日のメインである記念講演は、株式会社マネネCEO・経済アナリストの森永康平氏が本日のキーワード「政策リスク」を示すことから始まりました。日本経済の先行きに関して軽妙な言い回しの中に経済事象の本質を射抜く鋭い指摘をされ、会場にいる参加者を話に引き込んでいきま



す。金利を上げるという政策に対して、様々な角度から批判をして政治家や国の政策担当者は何もしないほうが良いと言い切ります。

だめな政策例として、日銀は7月末に短期金利0.25%に約0.1%アップしましたが、日銀の経済予測は0.6%成長で3ヶ月前の予測に対して0.2%下回っており、物価目標は3年連続達成できないと言いながら利上げするのは論理が一貫しないと指摘し、実質賃金は30ヶ月位マイナスで推移しており、GDPの55%を占める個人消費が冷え込んだままの弱い経済環境で利上げ政策を行う日銀、政府を批判しています。

尚、長期でみても日本の成長率はG7では一番下、世界160カ国でも下から6番目です。日本人の能力が低いわけではないのにこれほど成長できていないのは政策が間違っていたからであり、これを「政策リスク」とであると断言します。

森永氏はこの「政策リスク」を回避するために①選挙に必ず行ってだめな政治家には投票しないこと、②少子高齢化、人口減少の中で東京一極集中を解消するため、この30年の間何もできなかった政府と日銀に頼ることなく、民間企業の力で本当の意味のDX化を成し遂げること、それにAIのテクノロジーを加えて労働力不足を乗り越えて地方活性を促すことが日本再生の一筋の希望となると提言して締めくくりました。

ケインズ以降の経済政策が混迷を深める日本経済に有効な処方箋とはなり難いことを多くの経済学者は認めています。その中で森永氏は小さな政府と民間投資を主体とする立場から極めて現実的な提言をされているのではないのでしょうか。

土地月間に際して、経済評論家の貴重な意見を拝聴できたことに感謝します。

(とみおか ひであき・とみおか不動産鑑定)



大阪自由業団体連絡協議会 交流会報告

広報委員会 池木 俊博



令和6年11月5日(火)に、シティプラザ大阪にて大阪自由業団体連絡協議会主催の下、当団体加盟の10士業により「若手交流会」が開催されたことについてご報告いたします。

大阪自由業団体連絡協議会は大阪府下に事務所を有する自由業団体の代表者等が相互の理解と協調によ

り、友誼を深めて各団体の発展に寄与することを目的として、毎年協議会を開催しています。下記の専門家団体で構成されており、従前は合同無料相談会等の行事を開催してきました。今回は大阪司法書士会様が幹事会となり、昨年に引き続いて、各会の若手による交流会を実施いたしました。

1 大阪府行政書士会

2 大阪司法書士会

3 日本弁理士関西会

4 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会

5 日本公認会計士協会近畿会

6 大阪弁護士会

7 近畿税理士会

8 大阪府社会保険労務士会

9 大阪土地家屋調査士会

10 大阪公証人会

当日は、概ね10名ずつ、各士業所属の専門家が参加し、第1部ではグループディスカッションを行い、第2部では会場を移して『懇親会』にて交流を深めました。

各団体の参加者は、「若手交流会」という名称のとおり

20代後半～40代の若手メンバーが中心ですが、諸団体の都合により私のような年配者も散見される出席状況でした。私たち大阪府不動産鑑定士協会からは、大手不動産会社、大手不動産鑑定会社などに勤務されている



鑑定士を含め、私を除く9名の若手鑑定士の皆様にご参加頂きました。

大阪司法書士会磯島理事の開会のご挨拶、大阪司法書士会の谷会長のご挨拶に始まり、第一部のグループディスカッションが行われました。まずは、班別のグループに分かれて、自己紹介に始まり、資格取得のきっかけ、現況などについてメンバーの自己開示を行いました。続いて、「今の仕事に就いてみて、楽しいこと、不安なこと、悩み等について」というテーマでグループ内の議論が行われ、その後、各班の代表者が制限時間3分内で全員に発表を行うという形式で進められました。

出会ったばかりの職場環境の違うメンバー同士で、深掘すると相当深くまで掘れるテーマを短時間で話し合うのはなかなか難しいものがありました。私の班ではうまく話がまとまらなかったため、私自身が発表者に指名されなかった幸運に安堵しつつも、発表者に指名された若い女性の司法書士さんが困惑しているのを気の毒に思っていました。しかしながら、発表の順番になると、その司法書士さんは堂々とチャーミングに、うまく要点をまとめて発表を行っており、発表前後のギャップにびっくりするとともに、その手腕に感服しました。

次のテーマは「各業界のトレンド、トピック、問題点について」というものでした。筆者のグループでは、司法書士の方から、相続登記の義務化により仕事が増えるのではと期待していたが、実際には司法書士の仕事は増えず法務局の無料相談が激増していることや、税理士の方

から昨今の賃金上昇に関するエピソード、行政書士の方からお得な中小企業向けの補助金のことなど、興味深いお話をいろいろ聞くことができました。鑑定士としてもネットフリックスで話題の地面師ネタを披露しましたが、グループ内ではご存じでない方が多く、空振り三振の残念な感じになってしまいました。

第2部では、お酒が入って、第1部をさらに深掘するような形で進められました。第1部と同じメンバーで円卓に座り、ホテルのフルコースディナーを頂きながら、和やかな雰囲気の中で親睦を深めました。グループを跨いで名刺交換する場面も見受けられ、にぎやかな宴会となりました。私が特に印象に残ったのは、専門職感の強い弁理士業界だけではなく、若者に人気が高いと思っていた司法書士業界や税理士業界においても、深刻な高齢化が進んでいるとお聞きしたことでした。一方、公認会計士業界は現在若手が増えてきており、日本公認会計士協会近畿会で若手同士の交流を促す会を積極的に進めているとのことでした。多くの士業で高齢化が進んでいることを実感するとともに、若手を育てて未来につないでいくことの大切さを再認識しました。

異業種専門家の若手を中心としたメンバーが集い、様々な情報に触れて新しい視点で物事を考える機会を得たことは、私のような年配鑑定士にとっても貴重な経験になりました。

(いけざ としひろ・大阪プロパティ・アイ㈱)



令和6年度 通常総会開催報告

総務財務委員会 松谷 確

令和6年6月4日(火)ホテルグランヴィア大阪におきまして、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第29回通常総会が以下の通り執り行われました。

新型コロナ以降総会のみで開催が続いておりましたが、今年度は研修及び懇親会も併せての開催となりました。

【第一部 研修会】

14:00～15:30(担当:研修委員会)

■テーマ

「AI難民をなくすAIとは」

■講師

関西大学大学院 総合情報学研究科教授

工学博士 林 勲 氏

パネルディスカッション:長尾成信調査研究委員長、

福田俊介調査研究副委員長

参加者人数:大阪78名 他士会9名 講師2名

合計89名

※AIの活用方法について理解を進める研修で、前半は基調講演として関西大学大学院教授の林 勲氏にAIの仕組みについてご講演をいただき、後半は調査研究委員会委員を加えたパネルディスカッションでAIの鑑定評価への活用方法について意見交換が行われました。

【第二部 総会】

15:45～17:30(担当:総務財務委員会)

出席会員数:46名

委任状提出会員数:245名

総出席数:291名

正会員数:428名(令和6年6月4日現在)

議長:山内 正己 会員

議事録署名人:山内 正己 会員、松永 明 会員、
玉原 栄治 会員

○松永明会長の挨拶の後、次の表彰等受章者の紹介がありました。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会関連の表彰

表彰規程第2条第3号

(会員として相当期間在会し、本部連合会のために貢献のあった者)

三原 寛憲 会員

赤澤 禎信 会員

足立 良夫 会員

石黒 健二 会員

浦西 重輔 会員

松井 正雄 会員

松島 敏郎 会員

今西 完治 会員

表彰規程第2条第5号

(地価調査の評価員として相当期間従事し、特に功績顕著であった者)

川崎 隆 会員

岸田 克美 会員

木島 百代 会員

平岩 宗晴 会員

松山 順一 会員

村上 俊二 会員

安原 香代 会員

表彰規程第2条第4号

(本部連合会役員・委員として、特に功績顕著であった者)



者)

北谷 奈穂子 会員

表彰規程第2条第8号

(実務修習を通じて、後進の育成に相当期間従事し、特に功績顕著であった者)

山下 賢一 会員

●議案第1号 令和5年度事業報告承認の件

松永明会長から令和5年度事業の総括的な報告があり、その後に松谷確総務財務委員長が詳細報告を行いました。

議案第1号について質疑応答のあと、承認されました。

●議案第2号 令和5年度決算承認の件

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

議案第2号について質疑応答のあと、承認されました。

●報告事項 令和6年度事業計画の件

松永明会長から基本方針についての説明があり、その後に松谷確総務財務委員長が各委員会活動方針の説明を行いました。

●報告事項 令和6年度予算の件

松谷確総務財務委員長から予算資料に基づき説明がありました。

以上で議案審議及び報告が終了し、午後5時30分に閉会しました。

【第三部 懇親会】

18:00～20:00(担当:総務財務委員会)

参加人数:67名(大阪士協会:35名、来賓:32名)

※松永明会長による挨拶のあと、ご来賓の方などとの交流を深め、有意義な懇親の場となりました。

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

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

(まつたに つよし・松谷確事務所)

親睦行事だより

総務財務委員会

親睦ボウリング大会・・・・・・（松本 智子・まつもと ともこ）
令和7年新年賀詞交歓会・・・・・・（石黒 健二・いしぐろ けんじ）

親睦ボウリング大会

令和6年10月25日（金）、ラウンドワン梅田店において「親睦ボウリング大会」（大阪士協会・近畿連合会の共催）が開催されました。

協会行事として、皆様に長らく親しまれている秋の恒例イベントですが、近年は新型コロナウイルスの感染拡大に伴い開催が叶わず、今回は実に5年ぶりの実施となりました。

参加者は45名で、最年少参加者は中学生の可愛いお嬢さんでした。

午後7時より、松谷大阪士協会総務財務委員長の開会挨拶にはじまり競技がスタート。

例年どおり、2ゲームの合計点で順位を競いました。

（ハンデは1ゲームにつき女性+30点、過去の優勝経験者△20点）

約1時間、和気藹々と楽しんだ後は、午後8時過ぎに懇親会会場「がんこ阪急東通路店」に移動頂きました。

松永大阪士会長の挨拶と乾杯の後、和やかな雰囲気の中、食事とお酒を楽しみながら更に親睦を深め、途中の

表彰式では皆様拍手喝采で大いに盛り上がりました。

その後は午後10時頃、光岡近畿会会長の中締めの挨拶で盛会のうちにお開きとなりました。

ボウリングは気軽に楽しめるレクリエーションですので、今後も親睦行事の中心イベントの一つとして盛り上げていきたいと思います。

ご家族、お友達、従業員の方の参加也大歓迎ですので、皆様お誘い合わせの上、是非ご参加下さい。

※成績上位者は次のとおりです。



【個人戦】

・優勝……左近 宏崇 会員

・準優勝……新井 慎太郎 会員

・第3位……小林 猛 会員

令和7年新年賀詞交歓会

令和7年新年賀詞交歓会が近畿不動産鑑定士協会連合会と公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の共催により開催されました。

日時／令和7年1月27日(月)18時00分～19時50分

会場／THE OSAKA STATION HOTEL7階

THE BALLROOM

出席者／161名(来賓84名含む)

本年の賀詞交歓会は、懇親会の前に、おらが総研 牧野知弘氏による「2025年不動産マーケット展望」の講演が行われました。

その後懇親会第1部は、光岡正史会長(近畿会)、松永明会長(大阪士会)の賀詞に続き、来賓祝辞は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の吉村会長、国土交通省近畿地方整備局用地部長の中身大志様、近畿税理士会会長の石原健次様より頂戴致しました。

懇親会第2部は関西大学学長 高橋智幸の乾杯、国会議員・地方議員等来賓挨拶へと進行し、三浦副会長(近畿会)の閉会の言葉で幕を閉じました。

今年の料理は、鯛と海老のヴァプール、牛フィレ肉のソテーなどフランス料理でお楽しみ頂きました。

なお、今年は公的評価業務多忙の中の時期に開催され、インフルエンザの流行の影響もありましたが、出席者数は概ね例年並みとなりました。

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

ご出席頂きました会員の方々、企画運営に携わった事

務局職員の方々に厚くお礼を申し上げますとともに、来年は本年より多くの会員の方々のご参加をお待ち申し上げます。



令和6年度 無料相談会の報告



公共サービス推進委員会 池木 俊博

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

ここでは令和6年度の「土地月間」にあわせて、10月に大阪府下の各会場をお借りして実施された無料相談会についてご報告いたします。

今回は、本町の協会会場のほか、和泉・松原・守口・堺・東大阪・住吉・阿倍野会場において、下表の日程で開催されました。

従前の会場に加えて、住吉区民まつりにブースを設けて出店した住吉会場、近鉄百貨店あべのハルカス店内に出店した阿倍野会場を新設しました。

日時	時間	会場	相談員数	相談者数
10月 2日(水)	13:00-16:00	西本町会場(協会)	3名	4名
10月 5日(土)	10:00-16:00	和泉会場	4名	10名
10月12日(土)	10:00-16:00	松原会場	2名	4名
10月16日(水)	13:00-16:00	西本町会場(協会)	3名	3名
10月18日(金)	10:00-16:00	守口会場	4名	6名
10月19日(土)	10:00-16:00	堺会場	4名	9名
10月23日(水)	10:00-16:00	東大阪会場	4名	7名
10月26日(土)	10:00-15:00	住吉会場	4名	9名
10月27日(日)	10:00-16:00	阿倍野会場	4名	10名
計			32名	62名

今回は、大阪弁護士会の協力を得て、和泉会場・松原会場・堺会場・阿倍野会場については弁護士による法律相談にも対応できるようにし、住吉会場においては、弁護士会・税理士会と協働して出店するなど、初の試みとなる共同無料相談会を実施しました。

不動産に関わる複合的な問題に対して、不動産鑑定士・弁護士等による一気通貫した質の高いサービスを提供することで、相談者から高い評価を得ることができました。

次回以降も大阪弁護士会と協働して、より付加価値の

高い無料相談会を実施して、府民サービスを向上していきたいと思います。一方、来場しやすい会場の設置や、会場の建物内での案内動線を改善する必要があるなど、課題事項も明確になりました。また、実施会場の市報に適切なタイミングで掲載されることも重要であることが改めて確認されました。

各相談者に相談終了後、アンケートにご記入いただきました。相談者のうち、「満足」が67%、「やや満足」が21%と、9割近い相談者にご納得いただける結果となっています。



す。感想の一部を以下に紹介させていただきます。

- ・全く知識がなく本やネットを見ただけでは理解できなかったの直接お話を聞けて安心しました。
- ・迷っていた背中を押してもらえました。知識も増えました。
- ・不安だった気持ちが無くなり、これからどうすれば良いかが明確になり、大変有意義な相談会となりました。

主な相談内容は以下の通りです(複数回答含)。

- ・価 格 35件
- ・賃貸借 13件
- ・税 務 14件
- ・有効利用 3件
- ・その他 12件
- 計 77件

今回は、大阪弁護士会との共同開催ということで、相

談会の運営方法や事前準備など単独開催と比較して手間がかかる面がありました。しかしながら、無料相談会では法律面を含めた問題解決のご提案をできるケースもあり、相談者にとってある意味贅沢なサービスをご提供できたと思います。また、今後も様々な運営方法にトライして改善・改良していくことが大事であることを再認識いたしました。

公共サービス委員会は、不動産鑑定士としての社会貢献を実感できるとても有意義な委員会であると思います。会員のみなさまの積極的なご参加をお待ちしています。

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

(いけざ としひろ・大阪プロパティ・アイ(株))



故人を偲ぶ

合同会社 富田不動産鑑定 富田 浩二

令和6年5月17日、株式会社 大阪鑑定所 代表取締役社長の荒木 久三先生が永眠されました。

株式会社 大阪鑑定所は、先代 荒木 久一氏が大正10年に不動産業を創り、昭和8年に大阪鑑定所を設立、日本で初めて鑑定を商号に導入した不動産業者です。そして、昭和の時代から多くの不動産鑑定士を目指す者の実務修業の場としての役割を担われていました。

荒木 久三先生は、「父から受け継いだ信用と信頼。不動産は生きものであり、それを取り扱う人間の考え方で変わってしまうので、不動産に関わる仕事においてベストを尽くすこと。」を大切にされていました。不動産鑑定業(平成8年3月大阪府知事表彰)と同時に社団法人 大阪府宅地建物取引業協会住吉区支部長として宅地建物取引業(平成14年9月大阪府知事表彰、平成17年5月大阪府知事表彰、平成21年7月国土交通大臣表彰)、社会奉仕活動(平成15年12月大阪府知事感謝状)と多方面に活躍し、また、学校法人 東粉浜幼稚園理事長として人格形成の基礎となる教育活動にも尽力されていました。

私は、平成8年11月に株式会社 大阪鑑定所へ入社し、不動産の鑑定評価業務の勉強を行うこととなり、補助として担当した最初の鑑定評価の類型は、堺市所在の更地でした。当時、社長の荒木 久三先生と専務取締役鑑定部長の荒木 正種先生にご指導の下、勤続中に不動産鑑定士補、不動産鑑定士の資格を取得することが出来ました。勤続時を振り返ると、先輩の社員が沢山在籍して可愛がって頂き、あまり気苦労をした経験はなく、日常の鑑定評価業務等に取り組むことができました。普段の両先生は、社員に対して気さくでしたが、社内にいっちゃると社員の口数が減り、「シーン」と音が聞こえるほど静まり返ることがありました。現在においても、当時の印象に残る出来事を回想し、懐かしい気持ちになります。

荒木 久三社長のお人柄は、繊細な印象ですが、時に大声で笑う温厚で誠実な性格、そして、人との繋がりを大事にしていました。日常は多忙で、社内にいっちゃることは少なかったような記憶があります。

私の性格を捉え、自主性を重んじてご指導頂いたような気がしています。平成21年3月に独立開業してから数年間は、お会いしてご指導頂く機会が年に数回ありましたが、そのような機会がなくなったのは非常に残念な気持ちです。

恩師である荒木 久三先生のご指導に感謝するとともにご冥福を心よりお祈り申し上げます。有難うございました。

合掌

(とみた こうじ・(同) 富田不動産鑑定)

「ある平凡な一日」

杉若不動産鑑定 杉若 浩孝

令和6年3月に独立開業した杉若と申します。鑑定業界に入ってから約20年近く経っての独立となりました。内容自由ということなので、西天満の一人事務所で過ごす平凡な一日について書きます。

9時半頃に事務所に着きます。なかなかやる気が起きないので、ブラックコーヒーを2杯ほど飲んでカフェインで覚醒することを期待するのですが、慣れてしまうと利きません。仕方ないので、とりあえずメールのチェックなどを行い、午前中は(鑑定士の多くの皆さんが担当されている)仕事などをやります。いっぺんにやる方も多いようですが、私はそれが苦手なので、少しずつ分けてやるようにしています。これで1、2時間くらい経つと、ようやく少しだけエンジンがかかり出しお昼頃になります。

なお、実査のときでも私はほぼ昼食はなしです(除く会食)。食べるにしてもコンビニのサラダくらいです。だいたい、ほとんど体を動かしていないので昼食でカロリーを採

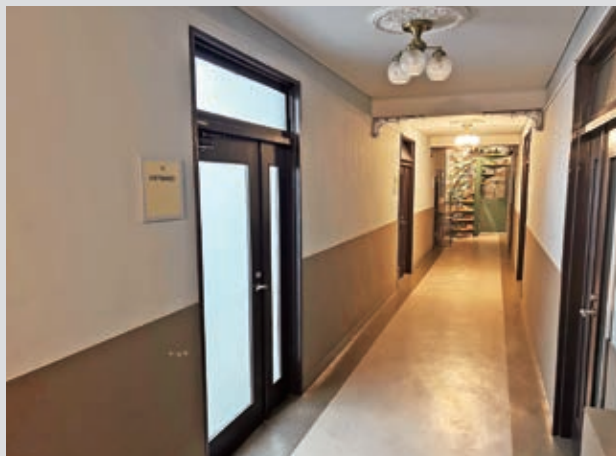
る意味がないと考えています。おやつもなしです。

あと、事務所に居るときは結構な音量で音楽を聞いています(苦情が来ないようイヤホンは装着しています)。元同僚の鑑定士が開業間もない頃に訪ねてきてくれたとき「電気はついてたけどノックしても出てこなかったから帰った」と言われましたが、普通のノックでは聞こえません。音楽は大学の頃に流行っていた洋楽(エイスオブベイスとか)、少し古い80年代洋楽(デベッシュモード、エイスワンダー、デュラン・デュラン、U2、ロクセツなど)といったバタな懐メロをユーチューブに任せて流しています。ロクセツトなど興味もないのですが、自分の年齢や欧州好みであることがユーチューブに解析されているようです。

午後になるとだいぶエンジンがかかり、主に一般案件に取り組みます。ですので、13時~17時くらいが頑張っている時間です。その後はスローダウンして仕事を続けるか、ほどほどにして切り上げるか、そんな感じです。もちろん、飼っている小型犬と同じように、ある程度社会性を身に付ける必要があるので、独立してからは他業種の方々と交流する機会を多く設けています。

以上こんな感じで、バリバリ鑑定をされている皆さんからするとダラシナイ感じでしょうが、性分なので仕方ないです。最後に、毎日こんな感じというわけではありませんので。念のため。

(すぎわか ひろたか・杉若不動産鑑定)





会員寄稿

二足の草鞋を履く人生 ～生涯現役、一生勉強を続ける生き方～

(株)三友システムアプレイザル 長井 誠

今から6年前、私は企業人でありながら博士(地域研究)号を取得しました。63歳の時でした。

それから最高年齢で不動産鑑定士に合格しました。64歳の時でした。「博士」が実務修習を受けて、不動産鑑定士になったのです。

現在は、不動産鑑定士として働くとともに「民芸」及び「柳宗悦」の研究もしています。

博士といえば、2023年のNHK朝のドラマで牧野富太郎博士が大変話題を呼びましたが、「末は博士か大臣か」と子どもの将来を期待して語られた言葉も、もはや死語となりました。『科学技術立国をうたってきたのに、日本は博士の存在感が薄い社会といえるかもしれません。人口あたりの博士号取得者は英国やドイツに比べて3分の1。このまま若者の「博士離れ」が続くと国力をじわじわ損ねていく』と日経新聞の記事にもありました。非常に懸念されます。

博士課程は受け身で知識を習得する「勉強」ではなく、自ら知識を創造する「研究」行為であり、掻き立てられた知的好奇心を埋めていくことです。それゆえに厳しくもありますが、それがまた楽しい。私は50歳を超えてから通

信制の大学に入学して、研究が好きになりました。

もちろん論文執筆には大変苦勞しましたが、博士(テーマは柳宗悦研究)号取得による自己肯定感の向上はもとより、よき指導教員の先生との出会いや手厚いサポート、博士課程を歩む仲間の励ましも何よりかけがえのないものでした。

現在、博士として4つの学会に入って、研究・講演・学会



南山大学卒業式修了式



博士論文著作、単著



学会発表後の共著



学会等でも発表



70年万博時の大阪日本民芸館。万博後も存続した大阪日本民芸館に日本生命から出向した。ここでの勤務が博士につながった

発表をしています。また、研究者として大勢の方の発表を見聞きする機会を得たことはたいへん刺激となっています。

このように、不動産鑑定士と博士の二足の草鞋を履くことは、図らずも相乗効果をもたらしてくれています。まず仕事に於いては、学会で学ぶ幅広い知識が役立ちます。そして、学会参加にあたっては、大学教授をはじめアカデミックな視点を中心としたところにビジネスの視点を持ち込むのは貴重なことだと思います。

人生百年時代に、60代前半で博士号と不動産鑑定士を取得したことは、リカレント、リスキリングとなり、自分の能力もまたリフレッシュされたように感じています。

70歳を迎える今、研究者とビジネスマンという人生の二つをたばねて、飽くことなく日々精力的に取り組んでいます。



す。いつだったか日経新聞で見つけた『博士を取るということは「この分野で世界一である」と認められること』という一文を肝に銘じて、生涯現役、一生勉強を続ける生き方をこれからも実践していきたいと思っています。

(ながい まこと・(株)三友システムアプレイザル)

無料相談会Q & A

VOL.5

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

離婚を機に財産分与のため、不動産の価値を知りたいです。現時点、調停には至っていませんが、不動産鑑定士に鑑定評価等を依頼すべきかどうかを迷っています。

A1

財産分与の対象の一つに不動産は該当し、婚姻中に夫婦の協力により築いた共有財産が対象で、不動産登記の名義を問わず財産分与の対象となりますが、財産分与の割合は、原則2分の1ずつです。不動産(土地及び建物)がある場合の財産分与のパターンで一番多いのが、不動産(土地及び建物)を売却するケースです。離婚をすると住宅ローンの負担が大きいことや、元配偶者とトラブルになりがちなこと等が理由として挙げられます。離婚前に必ず行うことは不動産の価値把握ですが、事前に複数の不動産業者に査定依頼することは有効です。

離婚の裁判をするには、原則として調停の手続を経ることが必要です。調停は、裁判官一人と民間の良識のある人から選ばれた調停委員二人以上で構成される

調停委員会が、当事者双方から事情を尋ねたり、意見を聴いたりして、双方が納得の上で問題を解決できるように、助言やあっせんを図る手続です。調停になれば、双方が不動産業者等による査定書等で主張し合うのが一般的です。調停での話し合いがまとまらない場合は不成立として終了し、更に裁判手続による離婚を求めるためには、離婚訴訟(人事訴訟)を提起する必要があります。訴訟となれば、裁判所鑑定人等である不動産鑑定士が評価する等のケースがあります。調停に至っていない現時点で、不動産鑑定士に鑑定評価等を依頼するのはトラブルに詳しい専門家等にご相談下さい。なお、鑑定評価等の成果は、採用した資料によって左右されるものであるため、鑑定評価等をご依頼される場合は、案件の相違に応じて資料を適切に揃えて準備することは成果の信頼性を増すこととなります。

Q2

借地上に収益物件(昭和35年頃築、アパート)を建てて賃貸しています。この度、底地の売買により土地所有者が変わり、借地権設定者の新土地所有者から①地代の値上、②底地の買取、③借地権付建物の売却のいずれかの申入れがありました。どのような対応をすれば良いのでしょうか。

A2

借地権付建物とは、借地権を権限とする建物が存する場合における当該建物及び借地権と定義されていま



す。借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいい、底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいいます。すなわち、借地権と底地とは、相互に密接に関連しており、いわば表裏の関係にあります。

①②③のいずれも新土地所有者との交渉によるため、一概には言えませんが、鑑定評価においては過去の推移等は少なからず市場価値に影響を与えることになります。

①地代の値上については、継続賃料（継続地代）を求めることとなります。現行賃料を前提として、契約当事者間の公平に留意するため、賃料決定に際しては双方の合意が必要となります。そして、継続賃料を考えるためには、その前に新規賃料（新規地代）の的確な把握が不可欠となります。②底地の買取については、底地の価格を求めます。底地の価格は、地代徴収権に相応する価格のほか将来見込まれる一時金の経済的利益及び市場性及び担保価値の回復等による経済的利益を加味して形成されます。まず、公的土地評価（地価公示、地価調査、路線価、固定資産税評価額）を参考として更地の価格を求めます。そして、借地権の価格又は底地の価格を推定して査定することとなりますが、それぞれ相場の把握は困難です。また、借地権設定者が借地権の併合を目的とする売買に関連する場合は、市場が相対的に限定されるため、増分価値が生ずることとなり、市場価値と乖離する可能性があります。③借地権付

建物の売却については、借地権付建物の価格を求めます。建物が賃貸されている場合は賃料徴収権を中心として価格が形成されることとなります。売却は、借地権設定者又は第三者が対象となりますが、借地権設定者への売却が一般的でしょう。建物は減価償却資産のため、時の経過に伴って一般的に価値は減少することとなります。借地権の価格は上記②記載のとおり更地の価格からアプローチすべきです。

今回のケース等、様々なトラブルにおいて、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名程度ご紹介し、お客様の方で直接ご対応できる制度がございますので、ご利用頂ければと思います。

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします



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

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

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

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等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に
会員各社のホームページのリンクを
希望される方も募集しております



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

◆ 編 / 集 / 後 / 記 ◆

「鑑定おおさか」第60号では、「金利ある世界」へと大きなパラダイムシフトがおきている金融市場を鋭く分析した特集①「最近の金融経済情勢と今後の展望」、現在のリアルな不動産市況について不動産マーケットの第一人者の視点で鋭く考察した特集②「日本の投資市場をけん引する大阪(関西)市場」、関西で最もホットな話題である特集③「大阪・関西万博について」をご執筆頂きました。さらに、「地代を考慮した税務上の借地権評価について」も税理士・不動産鑑定士の二刀流の先生にご執筆頂いております。「鑑定おおさか」第60号という記念号にふさわしい充実したラインナップとなったと自負しています。

無事に「鑑定おおさか」第60号の発刊にたどり着けたのは、ご執筆にご協力頂いた会員の皆様をはじめ、協会事務局のご尽力や、理事会の方々の支えがあってこそだと思います。多忙にもかかわらず主体的にご執筆頂いた会員の方々、協会事務局のご担当者、理事会でご協力頂いた皆様に改めて感謝申し上げます。

デフレ型コストカット経済からの脱却、中国経済の低迷、トランプ政権の誕生、生成AIの普及など、現在は歴史的な転換期にあり、今後の世の中のスタンダードを形成していく過渡期にあると実感しています。鑑定おおさかの編集作業は、営利目的のルーティンな業務から一步距離を置いて世の中を眺めてみるいい機会となります。様々なバックグラウンドをもっている鑑定士との交流を通じて、新しい発見が生まれる好機ともなりますので、不動産鑑定士各位の委員会活動へのご参加を心よりお待ちしております。

また、令和7年度は公益社団法人日本不動産鑑定士協会の設立60周年となります。公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会も設立60周年の節目を迎えることとなりますので、協会活動へのご参加をお願いするとともに不動産鑑定業界がより一層発展していけるように祈念しております。

来年度も相変わらぬご高配を頂きますようお願い申し上げます。



社会と共生し、社会に貢献する

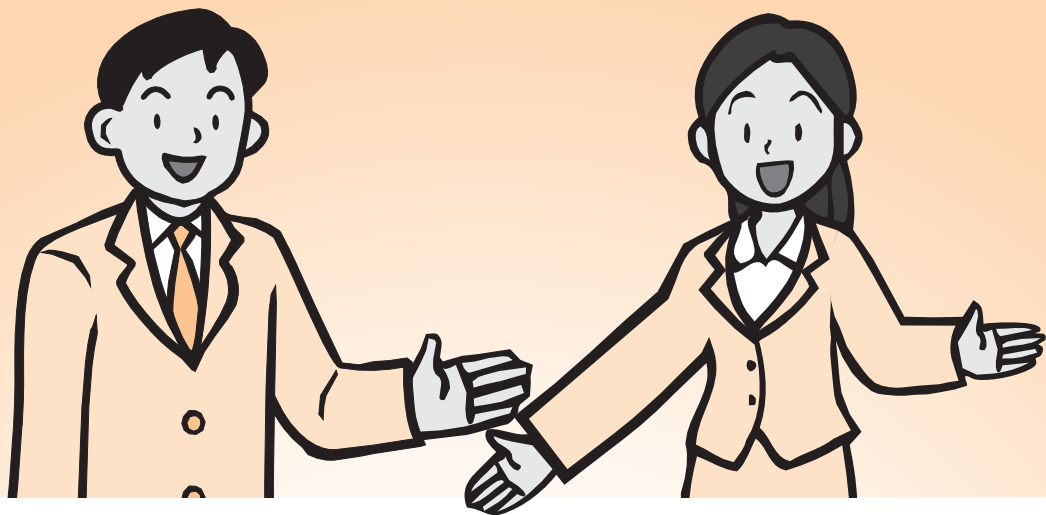
JAREA
1965-2025

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers

第60号編集担当委員

池木俊博、久保 唯、富岡英明、富田浩二、中村麻貴子、柳 貴之、山口知彦、吉村一成(順不同)

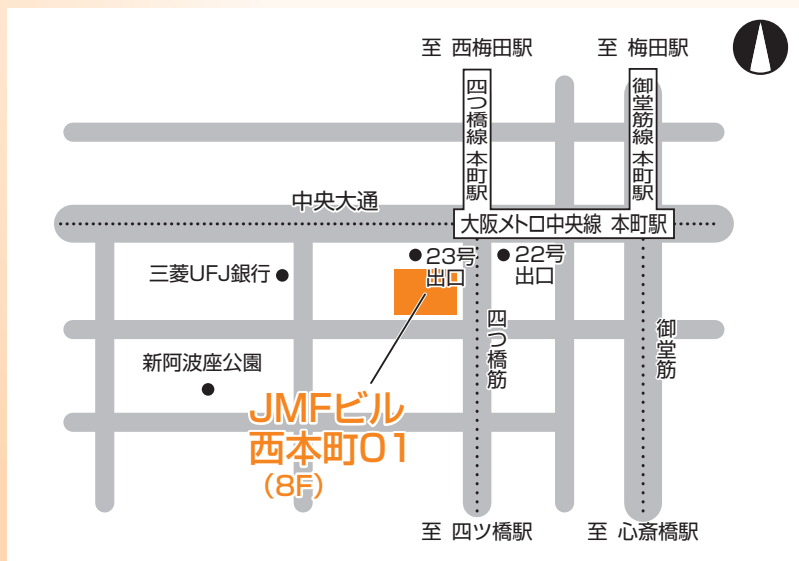
あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます



定例

不動産鑑定士による 無料相談会

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



交通 大阪メトロ各線「本町」駅22号出口もしくは23号出口より徒歩1分

ご相談日

毎月第1・第3水曜日

祝日・年末年始はお休みです。
(12～3月は第1水曜日のみ)

時間

13:00～16:00 予約不要

受付は15:30までに窓口へお越しください。

場所

(公社)大阪府不動産鑑定士協会

大阪市西区阿波座1-6-1 JMFビル西本町01 8F

WEB 相談

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

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



公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

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



■表紙写真/ グラングリーン大阪（広報委員会撮影）

■裏表紙写真/ 関西万博 会場パース（提供：2025年日本国際博覧会協会）

鑑定おおさか No.60

会報第60号／令和7年3月発行

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

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

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