表紙写真／中之島フェスティバルタワー（広報推進委員会）

裏表紙写真／中之島精霊流し
写真提供者　SORAMARK　相葉幸子様

鑑定おおさか No.41

会報第41号／平成25年9月発行

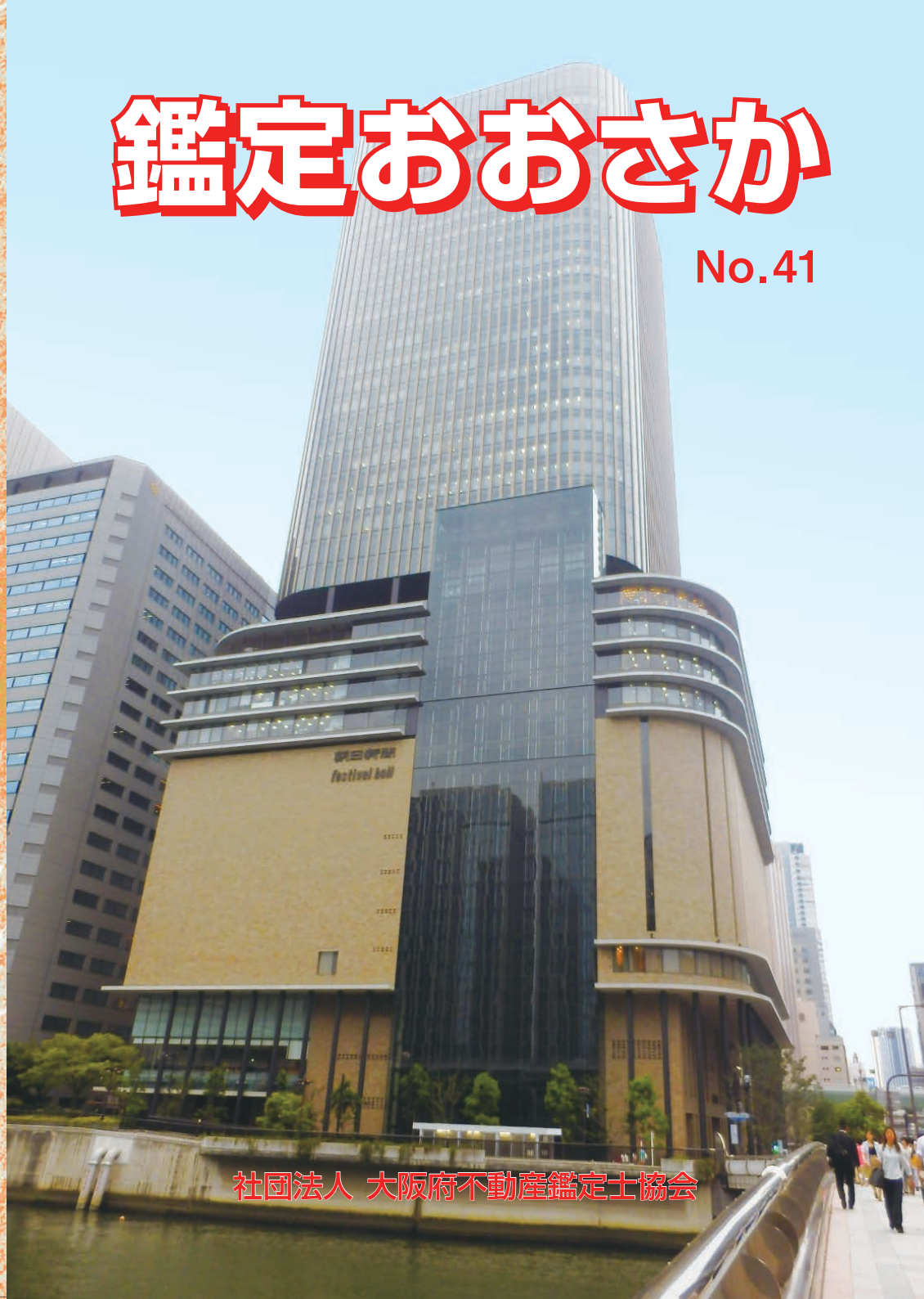
編　　集　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 広報推進委員会
http://www.rea-osaka.or.jp/

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

印　　刷　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㈹

鑑定おおさか

No.41



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

不動産の無料相談会

大切な不動産の事で疑問や知りたいことがありましたら、市民の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。

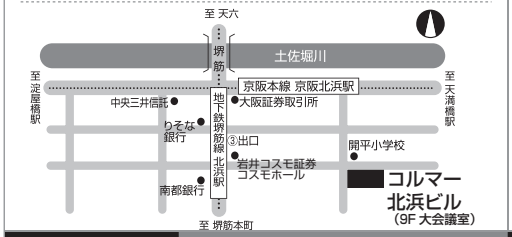
どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。

北浜会場　10/2(水)・9(水)・16(水)・23(水)・30(水)　13：00～16：00

(社) 大阪府不動産鑑定士協会/大会議室

大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9階

交通 地下鉄堺筋線「北浜」駅・京阪本線「京阪北浜」駅3号出口より徒歩約3分



豊中会場　10/19(土)　10：00～16：00

豊中市役所第二庁舎/1階ロビー

豊中市中桜塚3-1-1

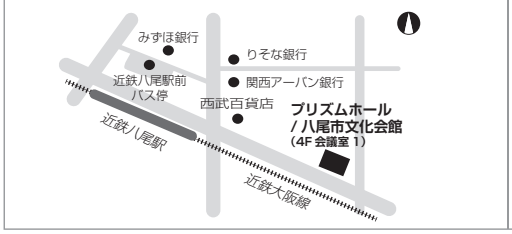
交通 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分

八尾会場　10/19(土)　10：00～16：00

プリズムホール/八尾市文化会館4階会議室1

八尾市光町2－40

交通 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分

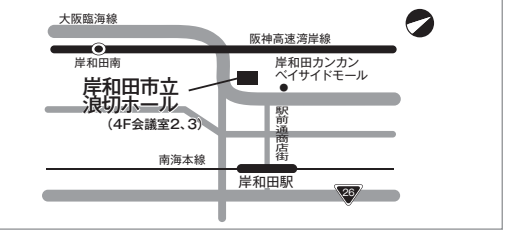


岸和田会場　10/26(土)　10：00～16：00

岸和田市立浪切ホール/4階会議室2、3

岸和田市港緑町1－1

交通 南海本線「岸和田」駅より徒歩約15分



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

主催　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
TEL (06)6203-2100 URL:http://www.rea-osaka.or.jp/

共催　公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会・豊中市

後援　国土交通省・大阪府・大阪市・岸和田市・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（受付は15:30頃までに窓口へお越しください。）
(社) 大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は北浜会場を参照してください。（祝日・年末年始はお休みです。）
予約不要

他の近畿各府県の鑑定士協会でも相談会を実施しています。（開催日等は各鑑定士協会にお問い合わせ下さい。）

平成25年度　土地月間記念講演会

記念講演

「日本の出番、祖国は甦る」

講師 **青山　繁晴 氏**

株式会社 独立総合研究所
代表取締役社長・兼・首席研究員

プロフィール

【組織人として】
▼ 株式会社 独立総合研究所（独研）
JAPAN'S INDEPENDENT INSTITUTE Inc.
代表取締役社長・兼・首席研究員
▼ 近畿大学経済学部
客員教授（国際関係論）
【個人として】
▼ 作家
▼ 国家戦略アナリスト
【公職】
▼ 経済産業大臣の諮問機関「総合資源エネルギー調査会」専門委員
（核セキュリティ／エネルギー安全保障担当）
▼ 海上保安庁長官任命による海上保安庁・政策アドバイザー
▼ 防衛省の上級／中級幹部研修講師
▼総理任命による「日本版ＮＳＣ（国家安全保障会議）創立の有識者会議」議員
文科大臣任命による文科省参与（日本原子力研究開発機構改革本部委員）
【プロフィール】
昭和27年神戸市生まれ。慶大文学部中退、早大政経学部卒。
共同通信社で事件記者や経済記者を務めたあと、政治部へ。
首相官邸や自民党、防衛庁（当時）、外務省を担当し昭和天皇の吐血や新防衛大綱、安保再定義の日米共同宣言などをいずれもスクープ。ペルー事件でリマに特派された後、依願退社、三菱総合研究所の研究員に迎えられ、安全保障・外交から金融・経済までを包括する国家戦略の立案に携わる。
2002 年春、三菱総研時代の「仲間」と共に、日本で初めての独立系、すなわち旧財閥や銀行、証券会社などのヒモ付きでないシンクタンクとして独立総合研究所を創立、代表取締役・兼・首席研究員に就任。講演や執筆活動のほか、TV タックル（テレビ朝日系列）やスーパーニュースアンカー (関西テレビ系列) などの番組に出演している。2007 年より近畿大学経済学部客員教授 (国際関係論) も務める。
また、作家としても小説『平成」（文藝春秋）を上梓、デビューしている。最新刊の著書は、「ぼくらの祖国」（扶桑社）、「救国 超経済外交のススメ」（PHP）、「青山繁晴 反逆の名医と日本の歯を問う」（ワニプラス／対談）、「アベノミクスが激論で解けた！」（小学館／鼎談）。さらに「希望の現場メタンハイドレート」（ワニプラス／共著）も6月27日発刊。

基調報告テーマ
近畿・大阪の地価動向

講師 **若崎　周 氏**
国土交通省地価公示鑑定評価員、大阪府代表幹事

日　時：平成25年10月8日(火)
13:00～15:00(受付12:00～)

場　所：**大阪市中央公会堂** 大集会室（ホール）
〒530-0005 大阪市北区中之島1-1-27
(06) 6208-2002

参加者募集　定員800名　**入場無料**

■参加申込方法
【定　員】800名〈入場無料〉
（応募多数の場合は先着順、結果はメール又はFAX、ハガキにて連絡します。）
【申込方法】下記の当協会ホームページ(http://www.rea-osaka.or.jp/)からお申込戴くか、FAX又は下記の要領で往復ハガキにてお申込ください。
郵便番号、住所、氏名、年齢、電話番号を明記し、返信用ハガキの宛名面にも、返信先をご記入のうえお申込ください。(ハガキ1枚につき4名様まで)
【申 込 先】〒541-0042 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F
社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 講演会申込係
【申込締切】平成25年9月30日(月)必着

こちらの面「申込係の宛先」が見えるように二つ折りにし、投函してください。

往信の宛名面	返信の内容	返信の宛名面	往信の内容
〒541-0042 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 講演会申込係	返信者記入欄 このスペースには何も記入しないでください。	〒□□□-□□□□ 代表者の返信先 ●郵便番号 ●住所 ●氏名	代表者の ●郵便番号 ●住所 ●氏名 ●年齢 ●電話番号 同行者全員の ●氏名 ●年齢

※空席がある場合のみ当日参加も可です（ホームページでご確認の上、お越し下さい）

【主　催】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・(社) 大阪府不動産鑑定士協会【後　援】国土交通省・大阪府・大阪市

(社)大阪府不動産鑑定士協会　TEL (06)6203-2100　大阪府不動産鑑定士　検索

FAX専用入場申込書(兼入場証)　送信日：　月　日

お名前(2名まで)	住　所（市区まで）	電話	年齢

用紙をコピーのうえお送りください。住所等は行事開催記録集計のためにのみ使用します。

FAX送付先:06-6203-0505　締切:9月20日

【ご注意】必ず事前にFAX送付願います。FAX送付のないものは、入場証になりません。**FAX後、そのまま入場証となります。**当日、本用紙をお持ちください。満員時はお断りの連絡FAXをさせていただきます。

満員時連絡先FAX

鑑定おおさか第41号　もくじ

特集

アベノミクスの大阪圏での現象の有無・・・・・・・2　広報推進委員会　柳　貴之　藤原　博司　田村　周治

近年の金融資本市場とアベノミクスの影響・・・・・8　FINANCIAL ADVISORY SERVICE　藤井　理　神戸大学大学院経営学研究科 教授　砂川　伸幸

各種寄稿・行事開催・参加報告

会員寄稿
北陸路を走る・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12　津田　修身

独立開業しました
日々充実！・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14　飛松　智志

独立開業しました
人生は一度っきりだから生まれ変わるなら生き・・・・・15　来島　裕
てるうちに

通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16　総務委員会　関野　肇

第７回 事務局だより 洛中巷談・・・・・・・・・・・・・18　（社）大阪府不動産鑑定士協会事務局　谷口孝太郎

親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20　親睦委員会　柴山　雅彦　杉本　英樹　嶋田　謙吉
拡大屋形船、日帰り拡大バス旅行、
プロ野球ナイター観戦

平成 25 年度
「不動産鑑定評価の日」無料相談会にて・・・・・・・・・22　府民サービス事業委員会　渡辺　直人

編集後記　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

特集 アベノミクスの大阪圏での現象の有無

広報推進委員会

「都心に残された最後の一等地」として開発が期待されていた大阪梅田北ヤードが「グランフロント」として4月26日に開業し、6月13日には「あべのハルカス」が部分開業した。

日本一や大阪発の店舗等を備え、グランフロントに関してはほぼ4ヶ月、あべのハルカスに関しては約2ヶ月が過ぎても客足が途絶えず、双方とも好調のようである。

これらの開業時とアベノミクスの経済効果が重なり好スタートが切れたことは、生粋の大阪市民としては非常に喜ばしいことと胸をなでおろしているが、さて今後はどうなっていくのであろうか。その答えはまず、これまでのアベノミクス効果の影響をじっくり検証してから考えてみたいと思う。

アベノミクスの大阪の不動産への影響

広報推進委員会　柳　貴之

一. アベノミクス

アベノミクスとは、昨年12月末より始まった第2次安倍内閣において、安倍首相が表明した「3本の矢」を柱とする経済政策のことであり、政策の最大目標を経済回復、デフレ脱却と位置づけている。アベノミクスの「3本の矢（三大政策）」は（1）大胆な金融政策（2）機動的な財政政策（3）民間投資を喚起する成長戦略の3つを基本方針としているが、なかでも注目を集め、昨今の株価、円安への影響を与えていると言われているのが（1）大胆な金融政策であろう。

（1）大胆な金融政策とは、デフレを脱却するためインフレターゲットを導入し、その目標が達成されるまでは無制限の量的緩和策をとることであるが、現時点で当該政策は「大阪の不動産」に好影響を与えているのであろうか。

二. 不動産投資にみる

アベノミクスで注目を集め、実行されている（1）大胆な金融政策（量的緩和策）の影響を受けているとものとして、不動産投資がある。

東証リート指数をみると、2012年度は1月時点で約820、12月時点で約1,120と約37%の上昇、2013年度は1月時点で1,120台、7月時点で1,380台と約半年で約23%の上昇である。安部政権発足後、約半年間で、相当程度の上昇を記録していることからもアベノミクスの効果はあると思われる。しかしながら、2013年度は3月に一時1,700台に到達するものの、その後はご存じの通り下落となる。現在は1,380台と一時の勢いは見られないため、今後の効果の持続性が問題となるであろう。

次に、安部政権発足後の2013年以降の各リートの「大阪の不動産」の取得状況をみると、悲しきかな、取得物件数は少なく、物件の存する地域も、北区、中央区、西区が中心となり、その他はSC, 物流施設として大阪市内湾岸エリア、大阪府下の物件が購入されている。Jリートの取得状況を見るとアベノミクスの影響を受けているのは、大阪の一部の地域、一部の物件であり、プライベートファンドにしても同様ではと思われる。元々、投資－リターンの見込める地域・物件しか地価の上昇を享受しにくいため、「不動産投資」という観点から、市内中心部以外の地域に地価上昇が見られるには、まだ時間がかかるのではと思われる。

従って、現時点でのアベノミクスの効果は大阪全体としては薄いと思われる。

（※）東証リート指数：基準日2003年3月31日の時価総額を1,000

三. 地価

寄稿時点で、公表された公的指標としては、相続税路線価がある。

全国的には、標準宅地の平均変動率が5年連続の下落となったが、下落率は前年より縮小し、近畿2府4県でも、標準宅地の平均変動率は下落しているものの、底打ちの兆しをみせ、大阪では0.8%減とのことである。

特に、部分開業した「あべのハルカス」前にあたる近鉄大阪阿部野橋駅周辺で前年比35.1%増で全国1位、JR大阪駅周辺が17.4%増で全国2位、JR天王寺駅前の谷町筋が10.4%増で全国3位となり、最高路線価の上昇率全国1～3位を大阪市内が占めたようであり、生粋の大阪人である私としては嬉しい限りである。

これら上昇率の大きさをみると、現時点で実行されているアベノミクスも一定の効果を見せていると思われるが、上記の3地点は「再開発」の効果もあるため、事業者及び不動産プレイヤー等の活躍が大きいのではと思われる。また、私の知り得る限り、大阪市内ではあるものの、市内南部地域では「下落又は横ばい」と上昇には至っておらず、横ばいの地域は、上階に住居が積める路線沿いのマンション用地等に限定され、それ以外の戸建用地等は下落であるのが実情である。さらに、「地価の回復傾向」「下落幅の縮小」は、数年前からの持続的なものであるため、昨年末からと言われるとそうとも言えない。

従って、今のところ大阪においては、一部の地域、一部の不動産でアベノミクスの一定の効果は出ているものの、全体には効果が浸透していないと思われる。ただし、現時点で実行されている（1）大胆な金融政策のみを取り上げて、アベノミクス効果云々を述べるのは、酷な気が致します。

四. 最後に

今後予想される不安点としては、①物価の上昇に、庶民の収入はついていくのであろうか。②長期金利の上昇による不動産需要の減退。③昨今の、株価の乱高下、円高・円安の不安定さが不動産の価格にも影響を与えないか？④消費税は上げるのか？上げないのか？。等が上げられようか。

これらは、不動産の取引、価格に影響を与えるものであるが、私としては、効果を急ぐこと無く、日本人の良い点である「地道に少しずつ」効果を待ってみてはどうかと思う。

【数値の出典】

①東証リート指数：東京証券取引所

②路線価上昇率等：国税庁

（やなぎ たかゆき・柳不動産鑑定㈱）

グランフロント大阪の開業とアベノミクス効果の影響

広報推進委員会　藤原 博司

1.開発の概要と経緯

「うめきた」の開発は、オリックス不動産、三菱地所をはじめとする大手デベロッパーグループが2006年に入札により土地を取得して開発を進めてきたもので、2013年4月26日にグランドオープンした。

グランフロント大阪は、大阪駅北の再開発エリア「うめきた」に開発された施設（開発面積約7ha）で、南側から順に広場と低層棟（うめきたSHIP）、南館（タワーA）、北館（タワーB及びタワーC）、超高層マンションから構成されている。

建物内の主な用途は、南の低層棟及び広場の地下は店舗・多目的ホール、南館（タワーA）と北館（タワーB）の低層階には店舗面積約44,000㎡、店舗数266の専門店街「ショップ&レストラン」がある。北館（タワーB）の低層階には、『世界の「感性」「技術」を持ち寄り、交わり、コラボレーションすることで新たな価値を生み出す』ことをコンセプトに掲げ、国内外の産官学の「知」の交流を目指す知的創造拠点「ナレッジ・キャピタル」が、北館（タワーC）にはインターコンチネンタルホテル大阪が開業している。

また、南館（タワーA）、北館（タワーB、タワーC）の上層階は、いずれもオフィスとなっており、さらに北端には最高価格4億円を超える超高級マンション「グランフロント大阪オーナーズタワー」が竣工済みである。

2.オープンから現在までの状況

オープン直前には新たな街の出現と関西初の店舗の紹介がさかんに報道され、オープン直後は来街者の多さが話題になった。それらによると、開業約1か月の来場者数は761万人に達し、東京スカイツリータウン（約581万人）をしのぐ盛況であった。専門店街の売上高も50億円と目標を上回るペースであったが、一人あたりの客単価は657円と厳しい結果であった。様子見の客が多かったのが主な要因とみられているが、大阪人には高価すぎる価格設定も要因ではないかとみられている。

また、オフィスの入居率はグランドオープン時点では約2割程度と低調であったあが、3か月経った7月中旬の報道によると3割程度に上昇した。入居テナントも大手企業の本社、支社機能の移転など次第に動きが見えてきたとのことである。しかし、施設の大半の床面積を占めるオフィス部分が3割程度の入居では満室に至るまで相当な時間がかかると見込まれる。

一方、最高価格が4億円を超える超高級マンション「グランフロント大阪オーナーズタワー」は4月時点ですでに完売しているとのことであり、住戸部分の好調さが際立っている。

3.現地を訪問してみて

グランフロント大阪を訪れた第一印象は、「広すぎる」「疲れる」であった。

まずJR大阪駅北側の広場空間に降り立ち、目の前に現れたビル群を見上げるとその大きさに圧倒される。そしてビルの中に入って行くと、これらの建物は平面的にも空間的にも規模が大きく、さらに物販・飲食店舗だけでなくショウルームやホテル等多様な用途が複合的に構成されているため、一度や二度訪れただけでは到底全容は掴みきれない。物を買おうとしても何処に何が売っているのかわからない状態である。来場数の多い割に売り上げ単価は伸び悩んでいるのは、やはりこの辺りが原因ではないかと思われた。また、各店舗はやや高級、商品もやや高額で気軽に買いにくい。梅田や大阪市全体の小売店舗競争のなかでオーバーストアではないかとの危惧は拭い去れないが、現時点では結論出すには早急であり、店舗部分については一年間は様子見の状態が続くものと思われる。

次に目玉施設であるナレッジキャピタルであるが、面白そうな企画や展示はみられるが、これらが有効に機能するか否かは現時点ではわからない。大阪再生の切り札として世界に情報発信ができる施設となることを期待したい。

オフィス部分については現場を見学していないのでその機能性や付加価値については判断できない。しかし、低迷している大阪のオフィス市場の中でこれだけの規模の供給を価格を維持したままで消化できるのかどうか不安は残る。

4.まとめ

本稿の目的であるグランフロント大阪の開業とアベノミクス効果との関連は、現時点では正直なところ不明とするしかない。経済学的な分析は筆者の手に余るところであるが、ここでは若干のヒントらしきものを指摘しておきたい。それは海外からの観光客の増加の兆しである。最近大阪市内の繁華街を歩いていて感じることは、アジア方面からの観光客が目立ち始めているなということである。夏の観光シーズンに円安傾向が加わり海外からの観光客が大阪を訪れ始めているのではないかと感じる。

平成25年の相続税路線価の上昇率は大阪市内の阿倍野、大阪駅前、天王寺が上位3位を独占したという。「うめきた」や「あべの」の再開発がアベノミクスの合流し地価上昇の期待感が近年になく上がっているものと考えられる。この地価上昇の期待感も実際に店舗の売り上げ増加やオフィスの空室率解消といった実態経済が伴わなければバブルで終わってしまう可能性が高い。

大阪の再開発物件がアジア経済を引き込んで展望を開くことが出来るかが、大阪経済の浮沈を握るといっても過言ではないかと考えられる。

（ふじわら ひろし・藤原不動産鑑定事務所）

あべのハルカスにアベノミクスの影響は見られるのか。

広報推進委員会　田村 周治

1.始めに

表題のテーマで、ハルカス内で6月にオープンした近鉄百貨店を見にいった。

このハルカスという建物、まるでトム・ジョーンズ（例えが古いか）の歌声のような建物だ―と感じた。もう、細かいことはいい。どんどんやるぞ―という印象なのだ。

2.概要

部分開業したのはタワー館部分（地下2階～地上14階）。隣接する現阿倍野店はウイング館（地下2階～地上9階）として順次、改装オープンする。

2014年春までに、百貨店として日本一の売り場面積（10万平方メートル）となる。また、年間売上1,450

億円の予定。

3.ここまでの経緯

近鉄百貨店旧館の老朽化に伴う建て替え計画は、2006年の秋ごろから検討作業が始まった。計画当初は高さ制限が295メートルの制限区域に入っていたため270メートル前後の高さだったが、航空法の改正（2007年春）により制限がなくなった事を受け、日本一の高さとなるビルを建設する計画へ変更した。2007年8月に総事業費約1,300億円をかけ高さ300mの超高層ビルに建て替える計画を発表した。

あべのハルカスの低層階には近鉄百貨店阿倍野本店と美術館が入居するほか、中層階にはオフィス、高層階はホテル（大阪マリオット都ホテル）や展望台が設置される予定。地下2階から地上14階には、あべのハルカスの核店舗として近鉄百貨店阿倍野本店が既存の本館と合わせて売り場面積10万m²と単独の百貨店としては日本最大の規模に増床して入居する。

昨年、近鉄百貨店は、あべのハルカスの全面開業に先行して低層部の百貨店タワー館部分を2013年夏に開業させると同時に、店舗名称を「あべのハルカス近鉄本店」に改めると発表した。

4.周辺のデータを集めてみる

4-1、相続税路線価の動き（近鉄百貨店東側道路）

平成23年：1,100千円/㎡

平成24年：1,140千円/㎡

平成25年：1,540千円/㎡

4-2、大阪府内の百貨店の売上の推移

年度	売上高（百万円）	従業員数（人）	売り場面積（千㎡）
平成15年	1,105,477	11,789	631
平成16年	1,069,120	11,108	633
平成17年	1,075,952	12,474	677
平成18年	1,069,054	13,175	681
平成19年	1,045,111	13,283	650
平成20年	996,753	13,474	664
平成21年	862,771	11,895	638
平成22年	805,830	10,760	644
平成23年	836,204	10,685	713
平成24年	841,712		

4-3、阿倍野橋駅、天王寺駅の乗降客数の推移

年度	近鉄阿倍野橋駅		JR天王寺駅		地下鉄天王寺駅		合計
	乗車	降車	乗車	降車	乗車	降車	
平成20年	86,970	88,032	139,279	139,279	134,532	131,754	719,846
平成22年	81,676	82,301	132,066	132,066	123,932	122,559	674,600

※JR天王寺駅については、乗車・降車を同数とした。

5.近鉄百貨店社長の報道から抜粋

飯田圭児社長は「これまで、ヤング層を中心に、キタ（梅田地区）などに客を奪われていた」と打ち明ける。「高さ日本一のビル」と、「売り場面積日本一の百貨店」という2つの日本一で、キタ、ミナミとの顧客争奪戦に挑む。

大阪市内では、JR大阪三越伊勢丹が平成23年に開業して以降、増床ラッシュが起き、24年度の市内百貨店の売り場面積は22年度の約1.5倍に膨らんだ。ただ、近鉄新本店が目標に掲げる年間売上高1,450億円は、1平方メートル当たりだと145万円を稼がなければならない。

大阪市内の百貨店でこの水準を達成しているのは、阪急百貨店梅田本店（北区）ぐらいでハードルは高い。「売り場面積の拡大分ほどは売上高が伸びておらず、『売り場効率』は低下している」。アナリストは、大阪百貨店戦争をこう評する。

6.オープン当日の報道から抜粋

近鉄百貨店は13日、超高層ビル「あべのハルカス」内に「あべのハルカス近鉄本店タワー館」を開業した。

午後8時時点での売上高（推計値）は13億円となり、2012年度の1日平均の7倍に達した。来店者数も3倍の15万人と好調なスタートを切った。

14年春にはタワー館に隣接し、専門店を中心に構成するウイング館の完成を予定。全面開業後の店舗面積は国内最大級の10万平方メートルとなり、15年2月期は建物全体で売上高1,450億円を見込む。

7.近鉄の社長の報道から抜粋

近畿日本鉄道の小林哲也社長は、株主総会で、高さ日本一の超高層ビル「あべのハルカス」に近鉄百貨店の本店が開業したことに関し「（来年春の）全面開業に向け積極的な情報発信をし、魅力向上に努めたい」と意気込みを語った。

あべのハルカスについて「百貨店やホテル、美術館など多様な機能が相乗効果を発揮できる複合ビルだ」と強調。医療機関も入居する予定で、海外からの医療ツーリズムを誘致する構想も語った。

8.まとめ・推論

近鉄百貨店を訪れてみると、確かに広いし充分な空間がある。フロアーには、椅子も置いてある。美術館のような設備もある。

これを見ながら、好敵手の阪急百貨店の文章を思い出した。—「驚きや発見、学び、感動、憧れが詰まっていたかつての百貨店の楽しさを取り戻した」価格競争でなく文化価値を提供する劇場型百貨店で「百貨店の原点である価値の提供」—と。

文化価値を提供する—というところに、今、百貨店というものが目指している「姿」がありそうだ。

さて、あべのハルカスという建物は、近鉄という会社が採算面を当面、度外視して、ここに日本一の高さの建物を建てよう—と決心し実行したものであろう。

周辺からのデータを集めても、天王寺駅・阿倍野橋駅周辺で取り立てて集客力の変化を示すものはないようだ。これは、もう近鉄という会社の「意気込み」なのだな、と思う。世間に対するインパクトの核心部分は、「高さ日本一のビル」と、「売り場面積日本一の百貨店」という2つの日本一で、キタ、ミナミとの顧客争奪戦に挑む—ということなのだ。

近鉄百貨店の文章があった。

—増加する周辺の都市生活者に対応する「地域密着」の視点と、ターミナル立地の超高層複合ビル「あべのハルカス」のランドマーク性を活かした「広域集客」の視点から、従来型の百貨店運営手法から脱却した、より魅力ある商業施設づくりに取り組みます。—と。つまり、あべのハルカスという日本一の高さの建物の「ランドマーク性」を活かして、近鉄沿線（広く、奈良、三重、名古屋にも及ぶ）から集客しよう—という目論見なのだ。

この文章は、最初、アベノミクスの効果云々という切り口で踏み込んだ。アベノミクスの効果も当然、遠因とはなっているが、それよりも「近鉄という会社の意気込み」が目立つ「あべのハルカス」「近鉄百貨店のオープン」のようだ。

（たむら しゅうじ・(有)タムラ不動産鑑定）

近年の金融資本市場とアベノミクスの影響

FINANCIAL ADVISORY SERVICE　藤井　理
神戸大学大学院経営学研究科 教授　砂川 伸幸

安倍政権の発足以来、日銀の政策変更もあり、金融資本市場の状況が一変した。本稿では、CAPレート等を通じて不動産価格にも影響する金融資本市場の最近の状況を紹介する。アベノミクスと日銀の金融緩和に対する期待感を反映し、日本の株価は上昇し、取引も活況になっている。公社債市場では、一時的に国債利回りが急騰する場面もあったが、その後は徐々に安定してきた感がある。金利の低位安定を受け、債券起債市場も活況となっている。以下では、セグメントごとに、最近の動向をみていこう。

1. アメリカの金利と不動産

日本経済と相関が高いアメリカでは、長期金利が上昇傾向にある。本年5月上旬に2.8% だった30年国債利回りは、7月上旬に3.7%まで上昇した。この上昇に伴い住宅ローン金利が上昇、年初に3.5%であった30年固定モーゲージ金利は4.5%近くまで急激に上昇した。理由は大きく二つある。一つは、6月のFOMCにおいて、バーナンキFRB議長が、本年後半からの資産買入額の縮小を示唆したことである。市場は、バーナンキ発言が、量的緩和政策の出口戦略を探り始めたシグナルではないかと受け止め、金利上昇につながった。

もう一つは、アメリカ住宅市況の回復である。住宅市況の代表的な指標である中古住宅販売件数は、2010年7月に3.45百万件まで落ち込み、リーマン・ショック以降で最低となった。その後、中古住宅販売件数は上昇に転じ、本年5月には5.18百万件まで回復した。住宅価格指数であるS&P/ケース・シラー指数（20大都市圏が対象）は、2012年3月に134.07をつけた後反転し、2013年3月には152.37まで上昇した。住宅価格のインフレ懸念から金利は上昇した。理論的には、金利の上昇は住宅販売にネガティブな影響を与える。そして、販売件数が減少すると、住宅価格は低下する。現在は、両者の綱引きが続いている状況にある。

景気指標である失業率は、近年の最悪期であった2009年10月の10%から徐々に回復し、本年6月には7.6%まで改善した。しかし、FRBのターゲットである6.5%以下にはまだ届いていない。このため、金利の上昇はある程度抑制されるのではないかという見方がある。金融資本市場は、バーナンキFRB議長の発言や住宅価格指標、失業率に神経質な展開となっている。その中で、アメリカの代表的な株価指数であるダウ工業株30種平均指数は、市場最高値を更新している。

2. 為替と新興国市場

米国金利の上昇を受け、短期的にはドルへの資金回帰が始まっている。インド・ルピーは、1ドル=60ルピーと歴史的な安値を更新した。一時、1を上回っていた豪ドルも7月に入り、0.9を割り込む場面がある。米ドルに対する年初来の下落率は、南アフリカ・ランドが14.24%、ブラジル・レアルが10.35%、アルゼンチン・ペソが9.21%、トルコ・リラが8.79%、インド・ルピーは7.64%、コロンビア・ペソが7.03%となっている。新興諸国の通貨の対ドル下落が目立つ展開が続いている。

現在、日米金利差は拡大傾向にある。昨年6月に0.6%まで縮小した日米10年国債の金利差は、現在1.8%まで拡大している。金利差の拡大によって、短期的には円からドルに資金が流れやすい環境にあり、円安傾向が続いている。同時に、ドル不安の払拭から金価格が下落し、年初来の下落率は25%を上回っている。

通貨市場をみるときは、スポットと先物を区別することが重要である。一時的には、金利が高い国の通貨に資金が流れる傾向がみられる。しかしながら、先物レートは、金利が低い国の通貨が高くなる。現在、1年先のドル円を予約すると、先物レートはスポットレートより円高になる。

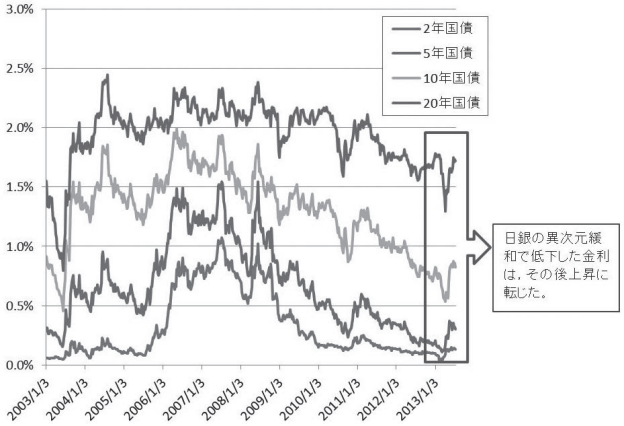
短期的な資金が米ドルに向かう中、新興国市場の債券市場は混乱の様相をみせている。Bloomberg社の新興国市場総合指数は、米国国債利回りの上昇（債券価格の下落）とともに急落した。本年5月上旬には140前後で推移していた指数が、6月下旬には130を下回る水準にまで下落した。需給関係をみると、米国の出口戦略による利上げ観測によって、ファンド等が新興国の金融市場から資金を引き揚げたことが分かる。米ドル回帰の中で、新興国の金融資本市場は、難しい舵取りを迫られている。

資金の米ドル回帰は、米ジャンク債の市況をみることでも確認できる。新興国の債券市場は、先進国より低格付けである。周知の通り、アメリカでは、格付けがBB以下の投資不適格債をジャンク債とよぶ。ジャンク債は、新興国の債券市場とリスク水準が近いため、両者の投資家層も近いと考えられる。新興国の債券市場が下落している一方、米ジャンク債市場は堅調に推移している。米国債5年物と同期間のBB格付け債との金利差は2.7%前後で推移しており、金利上昇局面であるにもかかわらず、スプレッドは拡大していない。これは、新興国の債券市場からアメリカジャンク債に資金が流れているためであると考えられる。また、アメリカの景気回復期待から株式市場が上昇し、アメリカ国内投資家のリスク許容度が大きくなっているという見方もできる。

3. 日本の株式と国債

日本の株式市場は，自民党の政権復帰とアベノミクスを歓迎して上昇した。日経平均株価は、衆議院選挙直後に1万円台を回復し、本年5月には16,000円に迫る局面があった。業種別指数をみても、TOPIX 33業種は、年初来から本稿を執筆中の7月12日の期間、全33業種が値上がりとなっている。上昇が大きい業種と値上り率は、証券と商品先物取引業が73%、ゴム製造業が67%など、6業種で50%を超えている。不動産業指数は48%の上昇であり、50%には届かないものの、33業種中7番目の上昇率となっている。

最近の金利の動きは、残存期間によって三つに分けることができる。ここでは、残存期間が5年までのものを短期、5年超から10年までのものを中長期、それ以上を超長期とよぶことにする。短期の金利は低位安定しており、2003年の水準を下回っている。中長期の金利は、政策変更等に対する感応度が鈍く、黒田総裁が選任された後は更なる緩和期待から低下した。国債10年物利回りは、一時0.5%を下回る水準まで低下した。



（図表1）日本の国債利回りの動向　（出所）Bloomberg

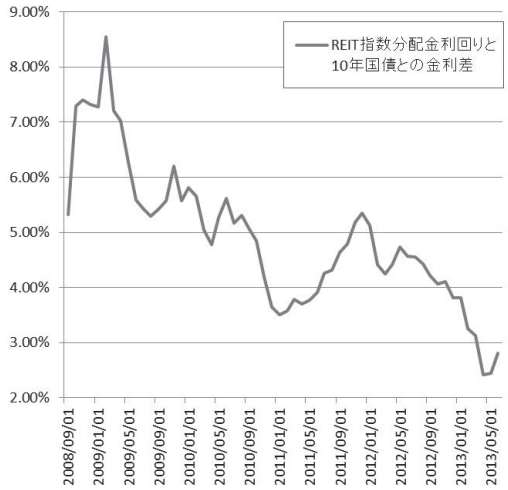
超長期の中でも、20年超のゾーンは将来のインフレを警戒し、金利の水準は上がっていないものの、短期や中長期との金利差は拡大した。

（図表1）は、最近10年間の日本国債の利回りの推移を表している。黒田氏が日銀総裁に就任し、4月4日には異次元緩和が発表された。緩和策には、日銀による国債買入れ対象を40年まで幅広く買うという内容が含まれていた。アベノミクスと歩調を合わせた金融政策である。日本の金融資本市場は、この政策を好感し、国債利回りは一気に低下した。周知の通り、日銀は2年間で前年比2%の物価上昇を目指すというインフレ・ターゲットも導入した。この矛盾した政策に対し、指標銘柄である国債10年物の利回りは、0.45%の低値をつけた後に反転し、5月中旬には0.9%まで上昇した。同様の動きは、満期が短い5年物国債にも及んだ。5年物国債は、3月上旬に0.11%をつけた後、0.4%まで上昇した。金利のボラティティが大きくなり、社債発行を予定していた企業の起債延期が相次いだ。

一方、金余り現象の中で投資家の動きは活発である。株価は上昇過程にあるものの、金融機関の融資は伸びず、ある程度の資金は債券市場に向かざるを得ない。この資金が、金利の上昇（債券価格の下落）に対する緩和剤になるであろう。本年4月から予定利率を引き下げた生命保険各社は、株価の上昇による資産効果によって、金利上昇局面でも動きやすい状態にある。債券市場の利回りは、4月上旬から5月の半ばまで上昇したものの、それ以降は落ち着きを取り戻している。

4. 日本のリート

東証リート指数は、株価指数と同様に、アベノミクスによるインフレ期待から上昇し、リーマン・ショック以前の1,700を回復した。賃料に硬直性があるため、本年1月上旬には4.5%だったリートの分配金利回りは、価格上昇とともに低下し、一時的に3%を下回った。これは2007年7月以来のことである。



（図表2）日本のリート市場の動向　（出所）Bloomberg

（図表2）は、リートの分配金利回りと10年国債利回りのスプレッドの動向である。本年に入り、スプレッドは3.0%を下回る水準まで縮小した。その後、長期金利上昇による資本コスト（要求CAPレート）の上昇を嫌気し、分配金利回りとスプレッドは上昇（指数は下落）に転じた。現状では、日銀による不動産投資法人投資口の買入れ増額が決まったものの、指数の値動きは鈍い。日銀買入という需要増加と、金利上昇によるファンダメンタル価値の低下懸念が、綱引きの状態にある。

投資法人の起債状況を概観しておこう。市場環境の好転により、本年7月2日までに、9投資法人が13銘柄の起債を行った。森トラスト総合リート投資法人（銘柄コード8961）が2月に発行した条件は、期間3年、スプレッドがL+20bp（1bp =0.01%）、クーポン0.45%であった。これは、同法人が昨年2月に発行した期間3年、スプレッドL+33bpに比べて、13bp低い条件での調達となった。森ヒルズリート投資法人（3234）の期間5年8回債についても昨年11月発行の5年7回債（L+61bp）からスプレッドが大幅に縮小した。アドバンス・レジデンス投資法人（3269）が4月に発行した10年19回債のスプレッドはL+50bpであり、昨年9月に発行した期間7年のL+67bpと比較すると、期間が長いにもかかわらずスプレッドが縮小している。本年度は、投資法人にとって、資金調達が行いやすい環境であったといえる。金融資本市場において、資金余剰が続いている証である。

本年度で目立った起債には、ユナイテッド・アーバン投資法人（8960）が、個人向けと機関投資家向け投資法人債を同時発行した事例がある。期間は5年、個人向けが80億円、機関投資家向けが20億円の発行であった。発行条件は両銘柄ともに5年債、L+12bp、表面利率が0.69%である。同投資法人が昨年11月に発行した5年債の発行条件はL+34bpであった。今回は，個人投資家を含めて投資家層を厚くした結果、スプレッドの縮小という好条件の発行になった。

5. 事業会社のファイナンス

年初から事業法人による起債（社債調達）は順調であったが、4月から5月にかけての国債金利の急上昇を受け、LIXILや豊田自動織機などが調達コスト上昇から起債を延期した場面もあった。国債金利が安定してくると、将来の金利上昇への懸念から、起債に踏み切る企業が目立ってきた。本年7月12日までの起債銘柄数は239、発行金額は5兆6,040億円となっている。昨年（2012年）の起債が416銘柄、金額が8兆2,120億円であった。現在の調子で起債が続くと、昨年度を上回る発行額となる。

本年度の目立った起債案件として、ソニーや東芝が発行した個人向け社債がある。電機関連銘柄は、業績不振を背景に株価が急落し、社債利回りは上昇した。現状、株価と利回りが安定しつつあるものの、利回りは依然として高い水準で推移している。この環境下、ソニーは個人向け5年債を1,500億円発行した。東芝は、個人投資家と機関投資家向け社債の発行に踏み切った。東芝は、1月と7月に個人向け4年債をそれぞれ300億円ずつ合計600億円発行した。機関投資家向けには、5月に3年債200億円と5年債600億円、7年債100億円の合計3銘柄900億円を発行し、資金調達を行った。将来の金利上昇に備え、大崎電工業、東京都競馬、永谷園など、これまで社債発行がほとんどない企業の起債も目立っている。

需給のテクニカル的な話になるが、起債市場では、日銀による社債買入れオペが実施されている。そのためオペ対象銘柄（残存1年以上3年以下、BBB格相当以上）は、オペ対応として年金（アクティブ系）や投信投資顧問を中心にニーズが高い。現状では、これら対象銘柄の購入額によって、ファンドの超過収益が影響されるというこれまでにはない異常な現象が起きている。

社債と株式のハイブリッドである転換社債（CB）の起債も活況である。昨年11月にソニーがユーロCBを1,500億円発行した。当時、業績悪化から株価は急落し、国内債券市場での資金調達も不可能であった。ユーロCBは発行できたが、発行直後に潜在株式の増加によるEPS希薄化懸念から、株価は下落した。結果論かもしれないが、その後の株価上昇により、同社のCBの価格は当時の2倍以上となっている。

最近では、株式市場の上昇と更なる上昇期待を背景に、CBを発行する企業が相次いでいる。多くは、柔軟性が高いとされるユーロ円建てCBである。ユーロ円建てCBは、発行後に社債と転換権（オプション）に分離されることが多い。オプションの部分はヘッジファンド、社債部分はリパッケージ債として国内投資家に販売される。株式のボラティリティーが高まり、リパッケージ債のスプレッドが一般事業債を上回っているため、投資家層が拡大している。好調な株式市場を追い風に、起債は増加傾向にある。

6. まとめ

日銀の政策によって、市中の資金は余剰であるといわれる。銀行の企業融資の伸びが期待できない中、余剰資金の一部が債券市場に流れるという構図は、しばらく続くであろう。ただし、金利の上昇懸念はある。筆者の一人である藤井は、債券市場や為替市場でビジネスを行っている。市場関係者のコンセンサスは、イールド・カーブのスティープニング（急勾配化：短期金利より長期金利が大きく上昇しイールド・カーブの勾配が急になること）である。イールド・カーブの形状が明らかになるまで、投資家のニーズは5年ゾーンにあり、企業の起債も5年が中心になるであろう。

会員寄稿

北陸路を走る

津田 修身

兼六園にて

3月中旬、まだ沿道のそこかしこに残雪が見られる北陸路を一行が乗ったワゴン車が快走した。メンバーは、3世帯6人のオールシニア（アラセブ）である。めざすは終着、石川県加賀市「山中温泉」。2泊3日の行程で山中温泉を拠点に兼六園や金沢城公園等、そして帰途で永平寺参拝をメインイベントにと、元気なシニアにもややハードなスケジュールである。

山中温泉は、行基上人による開湯と伝えられている1300年の歴史ある温泉で、山代、片山津とともに加賀温泉郷の代表的な温泉地である。なかでも山中温泉は、北陸自動車道加賀ICから30分程度の位置にあるが、その名の通り、自然が豊かな鶴仙渓という景勝地の一角にあって、渓谷に旅館・ホテルが建ち並ぶ。近年、町内の一部国道筋が拡幅されるなど景観整備が進み、「ゆげ街道」と呼ばれる温泉情緒のある通りがメインストリートである。

宿泊第一夜はあいにくの雨降りになったが、せせらぎの中で時間のたつのも忘れて、40年以上にもなる過ぎ来しこの方と子や孫の行く末に兄弟水入らずの語らいを持ったことは、またとない快事だった。

翌日は、やはり名勝「兼六園」がスタートになった。兼六園は、かつて加賀百万石前田家の居城であった金沢城の外庭で、いうまでもなく岡山の後楽園、や水戸の偕楽園とともに日本三名園の一つとされている。おなじみの「ことじ灯籠」や「唐崎の松」などを中心とする林泉回遊式の庭園である　小雨あがりの朝方、池畔に配された松の緑が水面にゆらぎ、頬をなでる空気はひんやりとして心地よかった。眼下には金沢市街が広がっていた。ほぼ同時に入園していた、仙台からやってきたという数人の男女の学生からシャッターを頼まれたが、お返しに唐崎の松を背景に我々6人が石橋に乗っかったうまい構図の写真を撮ってくれた。ぴちぴちして気持ちのいい若者たちだった。

金沢城は、平成8年より金沢城公園として、兼六園とともに一般に開放されている。再三の火災により「石川門」と「三十間長屋」以外のすべての建物が消失したが、その後主要な建物が復元され、安政の頃の景観を現代に蘇らせている。

兼六園から石川橋を渡ると「石川門」がある。石川門は、江戸時代のまま現存するもので、国の重要文化財に指定されている。兼六園側から見ると、その屋根瓦が異様に白く光って見えるが、これは鉛が使用されており、いざと言う時には溶かして鉄砲弾に作り変えるための工夫だったと言われている。

那谷寺（石川県小松市）は門前でお参りを済ませ、今回の最終行程である曹洞宗大本山永平寺（福井県永平寺町）へ向かった。

永平寺は、約750年前（1244年）に道元禅師によって創建された出家参禅の道場である。33万㎡の広大な敷地に、山門・仏殿・法堂・僧堂・大庫院・浴室・東司など修行の中心となる「七堂伽藍」を中心にたくさんの建物が杉の木立に囲まれて静かにたたずんでいる。この静寂な別天地で現在も、長い伝統の厳しい作法のもとに真剣な修業がなされている。

20年ぶりに訪ねた永平寺だが、山門周りに背の高い太い列柱のように真っ直ぐに立ち並ぶ樹齢600年の杉の大木、七堂伽藍を結ぶ長い長い回廊、総ヒノキ造りの豪壮な仏殿とその格天井（ごうてんじょう：梁・桁の下に格子を組んだ天井）面の花鳥画のきらびやかさ、僧堂での若き修行僧たちのはりつめた座禅の様子、そして巡回のはじめの概要説明や各所でわかりやすい順路・帰路の掲示等参拝客へ心配りなど、2度目分だけじっくりと味わい心豊かなひとときをもった。

久方ぶりに加賀の名湯に浸かり、北陸路の歴史と文化の一端に触れることができたことは大変幸せだった。

参考・・・山中温泉観光協会・兼六園観光協会各資料、永平寺町旅ガイド,
2013JAFツーリングマップ関西等

（つだ　おさみ・津田不動産鑑定士事務所）

永平寺にて

独立開業しました

「日々充実！」

さくら不動産鑑定㈱　飛松 智志

平成25年３月に約12年半勤務した大和不動産鑑定㈱を退職し、4月に独立開業しました飛松智志と申します。

☆事務所

事務所の場所は、地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅、四つ橋線「肥後橋」駅からそれぞれ徒歩4分、大阪瓦斯本社ビルの西側にあります。近くには桜の名所として有名な御霊神社があり、隠れ家的な飲食店も見られるなど、周囲は都会のわりに落ち着いた雰囲気のある街並みです。

なお、写真にある通り事務所が少し広すぎるため、残業していると一人の寂しさをひしひし感じてしまいます…

☆開業してみて

４月に開業し、まだ数ヶ月しか経っていませんが、大学の先輩や友人、鑑定の同期、知り合いの士業の方々などからご紹介をいただき、何とか細々とやっています。

いざ自分で開業してみると、仕事を受注する難しさや大変さを実感しますが、サラリーマン時代には経験できなかったことを日々経験でき、いろんな業界の方々と知り合うことができるなど非常に有意義な時間を過ごせています。

ちなみに初めての仕事を受注した時は、あまりの嬉しさに思わず事務所で雄たけびをあげてしまいました！

☆仕事以外では

平日の昼間は仕事をそれなり？にこなし、メイン？の夜は公私ともに人脈を広げるため、異業種交流会や大学の集まり、ＪＣ（青年会議所）の活動などに積極的に参加しています。

休日は、３年前に我が子を地元の少年サッカーチームに入部させ、そのチームの監督をしています。完全ボランティアで週末は自分の時間が取れませんが、我が子と常に関わっていられること、子供たちと一緒に汗を流すことが楽しく、また良いストレス発散にもなっています。

ちなみにチームは、市内ではほぼ敵なしの最強チームです！

最後になりましたが、開業に当たって応援していただいた諸先輩方、大和鑑定の皆様、同期の皆様、そして一番近くで支えてくれている家族には感謝の気持ちでいっぱいです。

今後も支えてくれている方々への感謝の気持ちを忘れず、日々精進していく所存です。今後ともご指導のほど、宜しくお願い申し上げます。

（とびまつ　さとし・さくら不動産鑑定㈱）

独立開業しました

「人生は一度っきりだから生まれ変わるなら生きてるうちに」

㈱来島不動産鑑定所　来島　裕

10年間在職しました株式会社谷澤総合鑑定所を円満退社し、平成25年4月30日から独立開業致しました来島裕と申します。僭越ながら開業のご挨拶をさせて頂きます。

■独立経緯

二次試験合格後、憧れの大手鑑定機関に就職でき、尊敬できる先生方のほか、多数の優秀な先輩・後輩達に恵まれました。日の出を会社で迎えることも多々ありましたが、特に仕事が苦だなと感じることはありませんでした。それは谷鑑マンとしてのプライドが適当な仕事をさせなかったように思います。

谷鑑LOVEで30代を邁進して参りましたが、いずれは独立することを念頭に置いていたのかも知れません。実績を積み、ちょうど10年の節目を迎える頃、自らの決裁で鑑定書を発行したい！経営者になりたい！と急に加速度的に考えるようになりました。このご時勢の鑑定業界で個人経営者かサラリーマンか慎重に悩みましたが、人生は一度っきりだから生まれ変わるなら生きてるうちに！と覚悟を決めたところです。

■開業事務所

事務所は、大阪市西区江戸堀（地下鉄「肥後橋」駅徒歩2分）に所在しておりまして、谷鑑OB御用達の知る人ぞ知るタマリスビルです。築46年かつ5坪にも満たない小さな事務所からのスタートとなります。

実は谷鑑OB、㈱久保田不動産鑑定所の久保田さんの旧事務所フロアなのですが、会社移転に伴い家具一式を譲り受けまして、経済的・時間的に大変助かりました。また、当初現状有姿で借りる契約だったものの、内壁塗装、カーペット張替え等は久保田さんが負担してくださり、このご恩は一生忘れることができません。また、同ビルには谷鑑時代の元上司、㈱立入不動産鑑定所の立入さんが入居しておりますので、相談事等には何不自由ない職場環境になっています。

■独立開業して

私個人では到底独立開業できていなかったと改めて思いますし、皆々様の温かいご支援の賜物と深く感謝しております。開業後は公的評価のほか、一般案件等も皆様からご紹介頂き、今のところ手持ちがなくなることなく、有り難く働かせて頂いております。ただ、恥ずかしながら附属資料を自ら作ったことがなかったもので大変苦労しています（笑）。

最後になりますが、開業に先立ちまして、自己の戒めのために鑑定五訓を事務所に掲額致しました。今後も不動産鑑定士として品位の保持及び資質の向上に努め、地域社会の貢献に努力して参りたいと考えております。引き続きご厚情とご指導を賜りたく切にお願い申し上げます。

（きじま　ゆたか・㈱来島不動産鑑定所）

通常総会開催報告

総務委員会　関野　肇

平成25年5月31日（金）新阪急ホテルにおきまして社団法人大阪府不動産鑑定士協会第18回通常総会が以下の通り行われました。

【第一部　研修会】

13：00～15：00（担当：研修委員会）

■テーマ

①「地価動向から見える
大震災からの復興と福島県の未来」
～今、福島県の不動産マーケットに何が起きているのか～

②「不動産に関わる原子力損害額の評価」
震災対応特別委員会中間報告

■講　師

①社団法人福島県不動産鑑定士協会
会　長　小橋 達夫 氏
副会長　鈴木 禎夫 氏
震災復興対策室事務局　石田 英之 氏

②社団法人大阪府不動産鑑定士協会
震災対応特別委員会委員

参加人数：93名（大阪士協会：84名、他士協会：9名）

※福島県不動産鑑定士協会の皆様からは、原子力災害の地価に与える影響について、地元ならではの視点から大変興味深いお話しをお伺いすることができました。また、震災対応特別委員会委員からは、放射能汚染と不動産評価の関連について意欲的な取り組みが紹介されました。

【第二部　総　会】

15：15～17：30（担当：総務委員会）

出席会員数：67名

委任状提出会員数：336名

総出席数：403名

正会員数：478名（平成23年5月31日現在）

議　　長：北井 孝彦 会員

議事録作成者：矢野 裕章 会員

議事録署名人：碓井 敬三 会員、今西 完治 会員

○西川和孝会長の挨拶の後、次の表彰等受章者の紹介がありました。

平成24年秋の藍綬褒章　都築 武保 会員

表彰規程第2条第3号

相川 静江 会員　　小川 靖衛 会員

安田 正克 会員　　河井 要祐 会員

木村 邦宏 会員

表彰規程第2条第4号　関野　肇 会員

表彰規程第2条第5号

小柳津 隆夫 会員　河井 要祐 会員

新見　葵 会員　　畑山 邦雄 会員

藤尾 光司 会員　　渡邊 邦雄 会員

○議案審議

●議案第1号　平成24年度事業報告（案）承認の件

西川和孝会長から総括的な報告があり、その後に関野肇総務委員長が各委員会報告を行った。

●議案第2号　平成24年度一般会計、受託事業会計及び特別会計収支決算（案）承認の件

谷友博財務委員長から各収支報告資料に基づき説明を行った。喜多與次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った。議案第1号及び第2号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく一括承認された。

●議案第3号　平成25年度事業計画（案）承認の件

西川和孝会長から基本方針についての説明があり、その後に関野肇総務委員長が各委員会活動方針の説明を行った。

●議案第4号　平成25年度一般会計、受託事業会計及び特別会計収支予算（案）承認の件

谷友博財務委員長から各収支予算（案）資料に基づき説明があった。議案第3号及び第4号について質疑応答（資料閲覧体制の変更に伴う事業活動収支について）のあと異議なく一括承認された。

●議案第5号　平成25年・26年度役員選任の件

山川英治郎選挙管理委員長から平成25・26年度役員選挙の経過及び結果の報告があり、質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第6号　公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会定款（案）附則変更の件

関野肇総務委員長から役員改選に伴い定款変更案附則の掲名に変更が必要であることについての説明があり、質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認（特別決議）された。

以上で議案審議が終了し、午後4時40分北井孝彦議長は閉会を宣言した。

※多数の議案があったにも関わらずスムーズな審議が行われました。

【第三部 懇親会】

18：00～19：30（担当：親睦委員会）

参加人数：94名（内大阪士協会59名、来賓30名、その他5名）

※懇親会場のあちらこちらでご来賓の方を交えたコミュニケーションの輪ができ、有意義な懇親の場となりました。

総会は、社団法人大阪府不動産鑑定士協会の最高決定機関です。より多くの会員の皆様の参加を期待します。

最後になりましたが、お手伝いをいただきました理事及び研修委員会・総務委員会・親睦委員会の委員の皆様並びに事務局の皆さん本当に有り難うございました。

（せきの はじめ・関野不動産鑑定事務所）

事務局だより 第7回

洛中巷談

(社)大阪府不動産鑑定士協会 事務局長　谷口 孝太郎

「アル中歩けば飲み屋に当たる?」

京都は新京極のとある居酒屋の暖簾をくぐると割烹着姿のおばあさん、イヤ失礼、婀娜(あだ)な年増の女将さん、倅と思しき若き板さん、少し言葉が片言な感じの若い女性店員さん、奥の洗い場には恐らく若女将さん(昔の)がテキパキ働く姿が目にまぶしく映ります。

板さんの前に腰を落ち着けると、「なににさいます」と音の強弱抑揚なしでお喋りになりましたが笑顔が素敵な方。お品書を拝見して「とりあえず注文」はラガー大瓶と冷や奴。壁の貼紙を追っていくと、アレっ『大七』がある。思わず「一杯下さい」と注文。小さなグラスの下には深めのお皿があります。注いでいただくと思い切り溢れ思わず手を合わせ、合掌。合計一合はございます。常温でいただく『大七』はスッキリ、まったり、旨みたっぷり。思わずお造りを注文、良く合います。

『大七』は福島県を代表するお酒、蔵元の大七酒造は全国的に生酛づくりで有名。

蔵の広報文には「世界で評価される酒とは、食事の中で活きる酒で、力強く、味わい深く、洗練された調和の中に複雑さを内包しているのでなければならない」とあるが、抽象的すぎて凡人の小生には何のことやらさっぱりわからない。印象としては油ものであっても合うお酒であると感じるが「これが生酛づくりの日本酒の特質ですよ」と云われても「あぁ、そうですか」としか答えようがない。さらに「本当の上質感とは、まさに触感的、官能的と言いうる緻密さ、濃密さにあります。表面的な香りや味は模倣できても、この舌触りは簡易な製法の酒には真似できない」と力説しておられるが、チンプンカンプン。まあしかし旨い酒であることは間違いございません。

さてさて、このあと立て続けに三杯もいただき調子に乗った感はありますが、お勘定は正直ビックリするぐらいお安うございました。財布の厚みがない当方には感謝の言葉が浮かぶだけ。別にお店の宣伝をしている訳ではないので店名もわからずじまいにしておきます。

「福島のお酒はスッキリ系…」

福島県には六十を超える酒蔵があり、その数は、東北六県では吟醸王国といわれる山形県の53蔵を凌いでいる。酒造組合によると福島県が独自に開発した酒造好適米「夢の香」とオリジナル酵母「うつくしま夢酵母」を使った日本酒造りに力が入れられており、現在この酒造好適米を使って酒造りをしている蔵元の数は二割強の15蔵程度であるらしいが、フルーティな香りと華やかで酸味の少ないソフトな味わいを作り出そうと酒蔵一体となったお酒づくりに励んでおられる姿が伝わります。

「大七」の他、福島のお酒で飲酒したことがある銘柄は、会津坂下・飛露喜や会津若松・会津娘、郡山・雪小町(夢の香使用)、白河・有の川、喜多方・太左衛門、南会津・花泉等である。

お蕎麦屋

ワインは原料のブドウ成分でほとんど味わいが決まるといわれるらしいが「日本酒の場合は原料で味わいが決定するのではなく、造り手が表現したい味を、時間や温度、酵母菌、乳酸菌、醪等、これらを組み合わせて完成するお酒を想像して、職人の技術力、即ち職人技で形にする」と酒造組合が主張しておられる。

確かに日本は北海道から沖縄まで蔵元があり、酒造好適米は品種改良が加えられ、各都道府県を合計すると約百種類にもおよび、米の成分だけでは表現できない千差万別の味わいがある。

酒米の主なものを挙げると、山田錦をはじめ美山錦、五百万石、雄町、華吹雪、若水、八反錦、出羽燦々、玉栄等が有名であるが、各都道府県では新たな好適米を日々研究し誕生させている。

「蕎麦屋で日本酒一献」

もう一軒ご紹介しましょう。

四条高倉を北へ少し上がった錦通手前のビルに蕎麦屋の居酒屋がある。お店のカウンターに座ってビックリするのは正面右半分を占める日本酒の数。私の嫌いな本醸造も少しはあるがほとんどが純米酒。山形の出羽桜をはじめ、上記の飛露喜、長野・真澄、静岡・開運、福井・黒龍、滋賀・七本鎗、広島・雨後の月、岡山・酒一筋、鳥取・鷹勇、福岡・こまぐら等、記載するだけでページを食み出るほど約八十銘柄はある。正面左半分のすべては焼酎で、芋・麦、泡盛、その他の蒸留酒を併せると、こちらも百五十本は下らない。

お酒に合う一品としては、普通の居酒屋の口上に加え、汲み上げ湯葉のお造り、ニシン茄子、京豆腐のステーキ、京漬物盛合せ、鯛の板わさ等々。さらに京鴨料理が十種類以上と京都らしい料理の数々に堪能すること間違いなし。〆はもちろんお蕎麦。

ご主人はにこやかで物静かな学者タイプのお方で

「味禅」

黙々とお仕事をお片付けになります。「大将のお休みは?」と訊くと「1月1日」とのこと。お店は年中無休。ただし、オープンは17時から。

二軒のお店を紹介してしまいましたが、店名は記しません。拙文をヒントにお探し下さい。

「・・・あとひとつだけ・・・」

最後にもう一軒蕎麦屋を。四条烏丸西南、新町通仏光寺下ル東側、石のドームが目印のお家、入口にコントラバスが置かれ「何の店や?」と思わず呟きます。

こちらは店名をご紹介、石臼挽き・手打ち蕎麦の「味禅」さん。店の肩書きに『大素(そ)馬(ば)鹿』とあります。

ご主人は蕎麦造りに一生懸命、相当ふっくらなさった女将さんはお客さんとお喋り真最中、何かホンワカしたお店です。地鶏山椒焼きと焼きそらまめが絶品。お酒は和歌山海南・黒牛をはじめ数種類、ビールは少し値段が高い八海山・泉ビールがあり、ちょっと珍しい。

お蕎麦アレルギーの方には申し訳なく謹んでお詫びを申し上げます。

以上、ダラダラ拙文にお付き合い戴き、謹んでお礼を申し上げ軟筆を置きます。

(たにぐち こうたろう・(社)大阪府不動産鑑定士協会事務局)

親睦行事だより

親睦委員会

拡大屋形船・・・

不動産鑑定評価の日

平成25年度 無料相談会にて

府民サービス事業委員会　渡辺直人

「ちょっと、ウチの家なんぼ ！」「家賃下げて欲しいねん ！」

無料相談会には色々な方が来ます。

私が府民サービス事業委員会（以下「府民サービス」）に入会して、そろそろ2年半です。

入会のきっかけは、私も不動産鑑定士の試験合格から15年弱になるので、そろそろ不動産鑑定業界の恩返しのつもりもあり、社会貢献のひとつでもしようと思い当時玉原先生が委員長を勤める府民サービスの門を叩きました。

大阪府民のニーズに不動産鑑定士が応える。『大阪府民の為にもなるし、不動産鑑定士の事も知ってもらえる。一石二鳥やな！この活動は最高や！』と思い府民サービス活動を続けておりますが、ナニワのおっちゃん、おばちゃんは不動産鑑定士を知りません。（笑）

<ケース A>

渡辺　：「不動産鑑定士って知ってます？」

相談者：「え？これ。豊中市がやってるのとちゃうの？」

「不動産鑑定士って何？」

渡辺　：「……」

<ケース B>

相談者：「相続税払うのと、売るのと、どっちがいいのやろ」

渡辺　：「相続税改正されますからね～。

改正後の相続税の控除額は……」

「詳細は税理士に…」

相談者：「ありがとう～」

やはり、喜んでもらえると、こちらも嬉しい。

ここで、今回平成25年度春の無料相談会の結果報告ですが

○開催日：4月3日（水）～4月27日（土）※協会は水曜日、他の会場は土曜日

○会場：①協会②和泉③協会④茨木⑤協会⑥豊中⑦協会⑧枚方の合計８会場

○相談者：男38名・女36名合計74名

○相談内容：合計119件

1位：価格を知りたい	56名（売買・水準・鑑定含む）
2位：家賃を知りたい	7名
3位：相続の事で聞きたい	6名
4位：地代を知りたい	4名
4位：税務上の評価	4名
4位：有効利用	4名

※相談件数は相談者によって重複相談があります。

・今回の特徴として私が感じたのが、①アベノミクスと②相続税改正

まず、①アベノミクスですが戸建・マンションの居住を前提とする住宅については大きな上昇を感じる方は少ないように思いましたが、一方マンション素地や収益マンションの所有者は既に上昇を感じている方が多かったように思います。※私は仕事柄マンションデベや、ファンド関係者等と触れる機会が多いですので特に感じたのかもしれません。

・次に、②相続税改正ですが、これは切実！

<例：親1人子供1人での親死亡時の控除額>

・改正前：6000万円

・改正後：3600万円

改正後はなんと6割の3600万円！相続税評価の関係がありますが、千里ニュータウンの戸建を親が所有してたら納税の可能性大！最近の都心部のタワーマンション高層階 も納税ではないでしょうか。

相談者の皆さんは「増税、増税、やってられへんわ！子供に財産残さず使いきって死ぬわ！ははは。（笑）」でした。

確かに、日本は増税に向かっているようにも思います。相談者の皆様も私たちの若い頃は良かったがキーワードのように連呼しております。しかし、嘆いてばかりでもなく元気な方もたくさんいらっしゃいました。無料相談会は府民の方に喜ばれ、そして私も元気をいただいて帰ります。幸せな気持ちになって帰宅が出来ます。今後も府民サービス活動頑張っていきたいと思っております。皆様、府民サービスを今後とも宜しくお願いします。

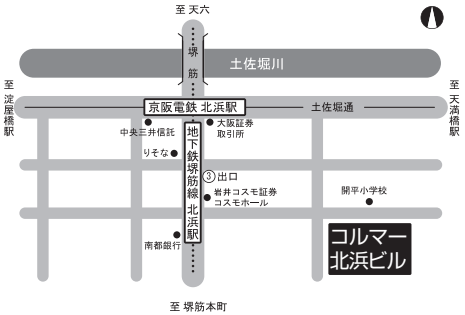
末筆になりましたが、今回も多くの会員先生のご協力と事務局の努力により、相談会を開催することができました。心より感謝申し上げます。

（わたなべ　なおと・㈱ TAFF ホールディングス）

定例

不動産の無料相談会

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



交通　地下鉄・京阪電鉄「北浜」駅下車③番出口より徒歩約3分

ご相談日

毎月第1・第3水曜日

祝日・年末年始はお休みです。

時　間

13:00～16:00 予約不要

受付は15:30までに窓口へお越しください。

場　所

(社)大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

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

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

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

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等もお待ちしております。
- 協会宛、郵送またはメール（main@rea-osaka.or.jp）でお送りください。
- 寄稿文は1,000文字程度でお願いします。また、写真もあれば添付してください。
- 内容によっては、掲載できない場合もございます。ご了承ください。
- 当会HPで、過去に発行しました「鑑定おおさか」を全てPDFで御覧いただけます。

当協会HPに会員各社のHPのリンクを希望される方も募集しております

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

メール宛先:main@rea-osaka.or.jp

編/集/後/記

鑑定おおさか41号をお届けいたします。平成24年12月の衆議院選挙における自民党の政権脱却から約7ヶ月、参議院選挙における自民党圧勝、ねじれ解消を経て、いよいよ本格的な安倍政権がスタートする今だからこそ、この7ヶ月間のアベノミクス効果を大阪人の目で採点しました。「アベノミクス効果の検証」は多くのメディアが取り上げていますが、大阪はその恩恵に浴することができているでしょうか。本号では「不動産」「グランフロント」「あべのハルカス」「金融」を取り上げて、それらへのアベノミクス効果の影響を特集しました。

そして商業面だけでなく文化面にも着目し、表紙は2013年4月に開業したフェスティバルホールを、裏表紙には中之島の精霊流しを配しました。前者は数々の大阪の音楽シーンを創造した名門ホールの再築であり、後者は中之島連合新興町会とボランティアスタッフによる水の都大阪を象徴する伝統行事の伝承です。今回は同会中之島精霊流し実行委員会の皆様に情報及び写真提供をいただきました。この場を借りてお礼申し上げます。

また、本年の「土地月間記念講演会」（平成25年10月8日）は、スーパーニュースアンカー等でご活躍の青山繁晴氏を講師にお招きして、大阪市中央公会堂で800人規模で開催いたします。テーマは「日本の出番、祖国は甦る」です。彼の講演スタイルは、①講師と受講者の双方向で行う。②臨機応変の内容構成で行うとのこと。レジュメを見ただけではわからない、参加型講演会をぜひ中央公会堂で体感してください。

第41号編集担当委員　松田嘉代子、柳貴之、田畑慶裕、田村周治、藤原博司（順不同）