表紙写真／大阪市の中で、「最も利用客の多い駅」

裏表紙写真／大阪市の中で、「最も利用客の少ない駅」

鑑定おおさか No.43

会報第43号／平成26年9月発行

編　　集　公益社団法人 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　公益社団法人 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.43

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

相続・売買・賃貸・有効活用等

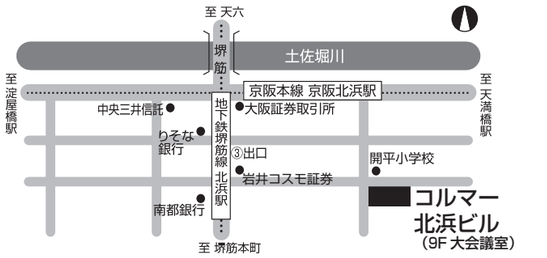
不動産鑑定士による無料相談会

国家資格者である不動産鑑定士が、大切な不動産の疑問や知りたいことについてお答えします。

平成26年度
土地月間

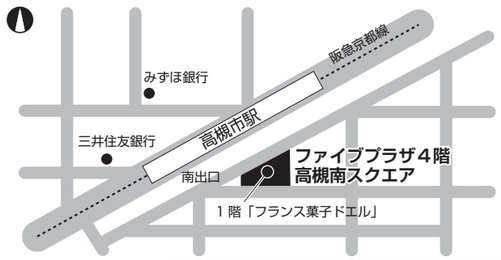
北浜会場　10/1(水)・8(水)・15(水)・22(水)・29(水)　13：00〜16：00

（公社）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



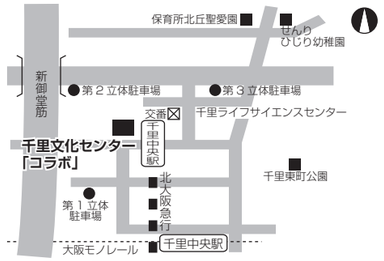
高槻会場　10/4(土)　10：30〜16：00

高槻南スクエア
高槻市城北町2-4-1　ファイブプラザ4階
交通 阪急京都線「高槻市」駅　南出口すぐ



豊中会場　10/11(土)　10：00〜16：00

千里文化センター/（コラボ）多目的スペース
豊中市新千里東町1-2-2
交通 北大阪急行線「千里中央」駅より徒歩約3分

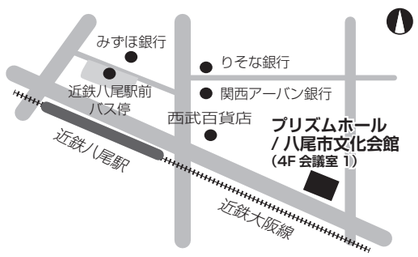


和泉会場　10/18(土)　10：00〜16：00

和泉シティプラザ/3階 学習室4
和泉市いぶき野5-4-7
交通 泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分

八尾会場　10/25(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



※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 公益社団法人 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
後援　国土交通省・大阪府・大阪市・和泉市・高槻市・豊中市・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。）
（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26年度　土地月間記念講演会

公益社団法人移行記念

報道から見た日本

講師 **辛坊　治郎 氏**
元読売テレビ解説委員長
株式会社 大阪綜合研究所代表

早稲田大学法学部卒業後、読売テレビ放送(株)入社。報道局情報番組部長、読売テレビ解説委員長を経て、現在はシンクタンク株式会社大阪綜合研究所代表。また、「ウェークアップ！ぷらす」「朝生ワイドす・またん！」のメインキャスター、芦屋大学客員教授を務めるなど多方面で活躍。

職歴・経歴
1956年生まれ。
1980年　早稲田大学法学部卒業。
同年　読売テレビ放送株式会社に入社。「ズームイン！！朝！」「ウェークアップ！」「報道特捜プロジェクト」「ニューススクランブル」「あさイチ！」などのリポーター、キャスターを歴任。
1990年より芦屋大学非常勤講師を務める。
1994年　報道局解説委員。
1996年　アメリカ国務省文化交流庁（ＵＳＩＡ）の招きで、米国放送行政等を視察・研究。
1997年から98年、ニューヨーク・ペース大学客員研究員として渡米、地上波デジタル放送を中心とした、アメリカのメディアについて研究。
1999年　報道局チーフプロデューサー、2000年報道局情報番組部長に就任。
2012年　4月より「辛坊治郎ズームそこまで言うか！」（AMラジオ1242ニッポン放送）パーソナリティを務める。
現在、「ウェイクアップ！ぷらす」をはじめ、数々のテレビ番組に出演し、ニュースの解説など行っている。

一方、2001年後期より、関西学院大学非常勤講師を務める他、立命館大学、早稲田大学で非常勤講師も務めた。また、2004年より、芦屋大学客員教授として教壇に立つ。

著　書
『辛坊訓〜日々ニュースは教訓の宝庫』（光文社）
『この国で起きている本当のこと』（朝日新聞出版）
『2時間でいまがわかる！放射能の真実！』（高橋千太郎氏との共著/アスコム）

基調報告テーマ
近畿・大阪の地価動向
講師 **真里谷 和美 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26年10月2日(木)
14:00〜16:00(受付13:30〜)
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

参加者募集
入場無料 定員800名

■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、満員時お断りの場合はメール又はFAX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、下記入場申込書にご記入の上FAXにてお申込ください。
【申込締切】平成26年9月19日(金)必着

※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・（一財）土地情報センター・（公社）大阪府不動産鑑定士協会【後　援】国土交通省・大阪府・大阪市

（公社）大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0042 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F　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）	お住まいの市区	電話	年齢

3名以上ご希望の場合は、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19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43号　もくじ

特集　今、不動産鑑定士に求められているものは？

＜最近の重要判決から見る＞
固定資産税評価において不動産鑑定士に求められる新しい役割 ・・・2　（一財）MIA協議会業務執行理事　山本　英次
～減税ビジネスの台頭とその対応～

弁護士から見た
不動産鑑定士との士業間連携の展望と可能性 ・・・5　なにわ法律事務所代表弁護士　大西　隆司

各種寄稿・行事開催・参加報告

会長インタビュー
公益社団法人となった当協会の課題・展望について ・・・8　（公社）大阪府不動産鑑定士協会会長　西川　和孝
総務委員長　関野　肇

会員寄稿
大自然南極紀行 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10　（株）財産プランニング研究所　米田　輝男

データベースソフトを仕事で使ってみる ・・・・・・・・13　広報推進委員会　田村　周治

独立開業しました
前向きに走り続けます！・・・・・・・・・・・・・・・・・・16　新日本不動産鑑定　髙島　康徳

平成26年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会にて ・・17　府民サービス事業委員会　太田　善久

通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18　総務委員会　関野　肇

第９回 事務局だより そろりぶらり（洛西の段）・・・・・20　（公社）大阪府不動産鑑定士協会事務局長　谷口孝太郎

親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22　親睦委員会　富田　浩二
拡大屋形船、落語観賞会、　嶋田　謙吉
プロ野球ナイター観戦　横崎　博一

編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24

最近の重要判決から見る

固定資産税評価において不動産鑑定士に求められる新しい役割

～減税ビジネスの台頭とその対応～

一般財団法人 MIA協議会 業務執行理事
株式会社 日本エム・アイ・エー 代表取締役
不動産鑑定士
山本 英次

平成27年度固定資産税評価替えの標準宅地鑑定評価作業（標宅評価）を終え、鑑定士の皆さんは、ほっと一息、そして時点修正作業に従事されている方も多いと思います。

さて、平成6年、土地固定資産税の7割評価が実施され、不動産鑑定士が制度的に関与するようになって20年、当初多かった価格水準、路線価等に対する審査申し出件数等も影を潜めてきました。一挙に3.5倍の引上げ、尚且つその後のバブル崩壊・地価下落という未曾有の状況にも、なんとか制度的に踏みこたえてこられたのは、不動産鑑定士による標準宅地評価の役割も大きかったのではないかと思われます。

あれから20年!今新たな課題として浮上してきたのが、ポスト標宅即ち、標宅以前以後の課税評価事務に対する疑義やクレームです。

土地に関して例示を挙げると、

①市街地宅地評価法&その他宅地評価法…適用範囲の是非
②主要街路とその他街路の比準内容是非…比準表の要因、評点や路線間のバランス
③状況類似地区区分の是非…比準先標準地の選定是非
④大規模工場地の評価法と大規模土地間のバランス
⑤宅地比準土地…雑種地、宅地介在農地等評価の地目判定と評価内容
⑥一筆一画地の例外としての画地認定是非…多筆一画地、一筆内訳課税等適否
⑦市町村長所用の補正の内容と適用適否
⑧大規模レジャー施設等の評価内容
⑨宅地以外の土地の評価額適否…農地、山林等
⑩住宅用地（軽減）認定…不適用や誤適用

また、家屋評価にもクレームが寄せられています。

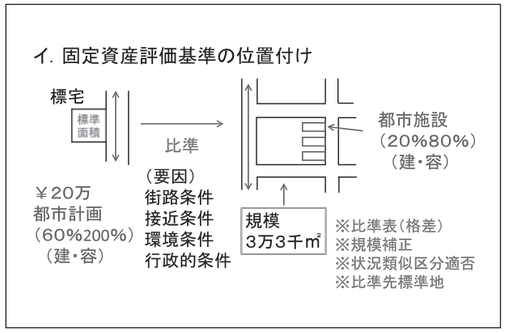
①老朽家屋、空き家の評価と朽廃認定
②需給事情による家屋評価減点補正適用有無
③バブル期の評価算定と今日の評価内容のギャップ等

昨今、これらの項目を主に、審査申し出、行政不服申立等が多発しており、その最たるものが、減税ビジネス、還付ビジネス等といわれる訴訟事案です。

以上を踏まえて、最近の重要判決とその概要を列記すると以下のとおりです。

①最高裁判所第二小法廷平成25年7月12日判決…固定資産評価基準の適用適否
②高松高裁平成23年12月20日判決（最高裁第二小法廷平成25年7月5日決定）…画地認定の原則
③広島高裁松江支部平成23年1月26日判決（最高裁第二小法廷平成23年12月9日決定）…家屋需給事情による補正の可否
④最高裁判所第一小法廷平成15年6月26日判決…適正な時価の意義

①は、



主要街路（標準宅地）からその他街路に比準したが、主要街路は建蔽率60%容積率200%で比準先街路は同20%,80%であった。

路線間の比準内容は適切であったか?
大規模画地としての補正は十分であったか?
状況類似区分は適切であったか?
比準先標準地の選定は適切であったか?
等が争われた事案。

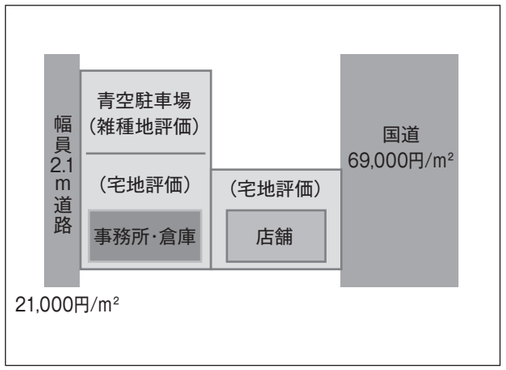
登録価格が違法となるのは、

㋐適正な時価を上回るか否かにかかわらず、評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき。
㋑その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ものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情が存する場合であって、適正な時価を上回るとき。

として、破棄差戻しされた例であります。

この場合の鑑定士の役割は、比準表の検討、作成支援、規模補正率表作成コンサルティング、状況類似区分の支援、比準先標準地の選定コンサルティング、大規模画地鑑定評価等が挙げられます。

②は、



3筆を一体画地として正面街路価格を採用した事案で、背後部にある駐車場用地（第三者より賃貸）は一画地として評価する客観性に乏しいため、単独評価として、背面路線よりの価格を採用すべきではないか?
地目も、宅地でなく雑種地とすべき?

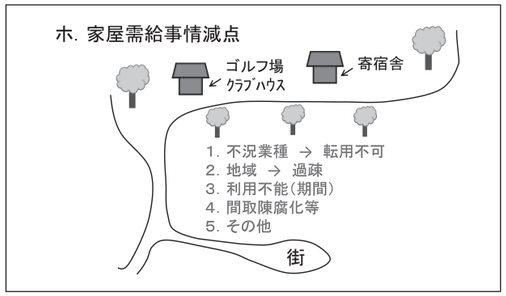
判決要旨は、

㋐本件土地が建物敷地部分に便益を与え、又はその効用に必要な土地であるとは認めがたく、また客観的に分譲宅地等のように各建物の敷地の用に供されるものであることが明らかであるとも認めがたい。従って本件土地は雑種地に該当する。
㋑更に、本件土地と、所有者を異にする建物敷地部分を一体として取引の対象にすることが社会通念上当然であると認められないから、両者を区分したのでは、これら各土地の適正な時価から乖離する場合に該当するということはできない。

との指摘から、敗訴。

この場合の鑑定士の役割は、画地認定マニュアルの再検討、作成支援、地目認定の再検討、マニュアル作成支援等が挙げられます。

③は、



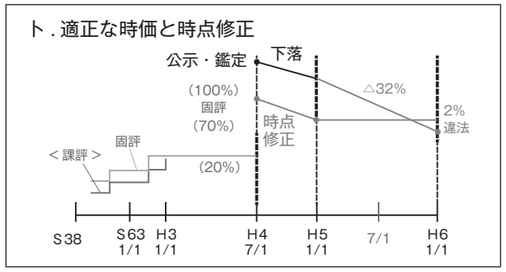
ゴルフ場家屋固定資産税評価について、固定資産評価基準の適用が不十分であったとして敗訴した事案であります家屋評価の基準概要は

評価額＝再建築費評点数×損耗状況減点補正（経年・損耗）×需給事情減点補正（必要ある場合）×1点当たり評点数

とされているが、本件では、需給事情減点が適用されていないとして敗訴。需給事情については、評価基準上、地域性、建物陳腐化、地域整合性等が挙げられていたが、本件では、それに不況業種、転用可能脆弱性、閉鎖休業期間等も考慮するよう指摘された。

この場合の鑑定士の役割としては、地域区分、業種判定、建物状況判定、地域整合性の判定、土地評価との整合性確認（土砂災害警戒区域等補正のように、土地に関して需給事情に基づく所要の補正を行った場合との整合性）等が挙げられます。

④は、



平成6年7割評価実施時に、平成4年7月1日鑑定導入したが、その直後バブル崩壊による急激な地価下落にみまわれ、急きょ平成5年1月1日まで時点修正を適用。しかし、5年1月1日から6年1月1日までに東京都で32%公示価格が下落し、その結果7割を割り込んだとして、2%の違法性が指摘され敗訴。

固定資産評価基準にのっとって登録された価格であっても、何らかの事情でそれが適正な時価（客観的交換価値）を上回ることが証明されれば、違法性ありとされた最初の事案であります。この場合の鑑定士の役割は、時点修正の適用エリア、括りの見直し他が挙げられます。

以上みるごとく、固定資産税評価においては、評価水準の争いから、個別具体的な適用の争いへと移りつつあり、鑑定士に対する期待も、それにつれて変化してきています。最近では、太陽光発電施設用地の評価や土砂災害警戒区域等の補正、駅ナカ課税等、様々な課題があります。

一般財団法人MIA協議会では、これら時々の課題につき、（一財）茨城県不動産鑑定士協会をはじめとする、全国賛助会員の皆様並びに自治体の皆様と共に、研究、研修を重ね、昭和59年より今日まで、自治体向け、鑑定士向け全国実務研修会を開催しています。（URL/http://www.miaj.gr.jp）

単に裁判の相手方として評価額の争いに終始するのでなく、適正な時価=客観的交換価値を担保する指針として課税評価事務を支援することは、適正評価・公平課税に資する不動産鑑定士の新たな役割といえるのではないでしょうか?

なお、本稿は、（一財）MIA協議会平成26年度研修テキスト3章（不動産鑑定士大羽昌広監修）を、抜粋、改編したものであることをお断りいたします。

（やまもと　えいじ・（一財）MIA協議会業務執行理事ほか）

弁護士から見た 不動産鑑定士との士業間連携の展望と可能性

なにわ法律事務所 代表弁護士　大西 隆司

1 裁判における不動産鑑定士との連携の重要性

不動産の調停や裁判において、不動産の価格が争点となった場合に、不動産鑑定士による鑑定評価書の重要性が極めて高いことはいうまでもありません。最終的には、裁判所が任命する鑑定人による鑑定が決め手となる場合が多いのですが、それに尽きるものではありません。

当事者の代理人としても、不動産鑑定士が作成する鑑定評価書を基に、調停や訴訟において、不動産の適正価格を主張して手続をリードしていくことにより、早期に解決を図ることができるというメリットがあります。また、紛争事案において、相手方が出してきた不動産鑑定評価書に対して疑問がある場合などは、懇意にしている不動産鑑定士の意見を伺い、カウンターの鑑定評価書を提出するなどの対応は従来から行われているところです。

しかしながら、私は、不動産の紛争事案において、積極的に不動産鑑定を利用できている弁護士の割合は、事案の数から比べるとまだまだ少ないと考えているところです。不動産鑑定士から弁護士に対し、紛争案件としての事案の紹介があった場合には、元々依頼者と不動産鑑定士との間に信頼関係があるため、鑑定評価書を取ってからのアクションとなることが多いのですが、弁護士が単独又は他の士業から不動産に関する紛争事案を獲得した場合においては、不動産鑑定士の積極的な利用を選択する割合がまだまだ少なく、紛争の争点が不動産の価格であると煮詰まった段階で初めて（極端な場合、調停委員、裁判所から鑑定の必要性を指摘された段階で）鑑定を依頼するという流れが多いのではないかと思う次第です。

そもそも、弁護士の側で不動産案件の経験が少なく鑑定評価書の重要性を認識できていないケースもありますが、中には、鑑定評価書の重要性は認識しつつも、過去にそのような評価書を提出した後も紛争が続いた経験や、弁護士側が中立性の要求される不動産鑑定士の立場を理解せずに依頼したために、いい結果が出なかったという思いこみなどから、費用をかけて不動産鑑定士による評価を取ることに消極的な姿勢を取っている弁護士も見受けられるように思います。

このような消極的な姿勢の要因は、弁護士及び不動産鑑定士、お互いの連携不足により誤解が生じていることにある場合も多いものと思われます。裁判手続における鑑定の重要性を考慮すれば、弁護士が事案の当初から不動産の評価の専門家である不動産鑑定士による精度の高い正確な評価を知った上で、事案を進めることが大切であり、今後、ますます士業間の連携を深めることが重要となります。そこで、本稿では、お互いの連携をはかることができると思われる分野について紛争事案の類型に分けて検討したいと思います。

2 相続分野における連携

相続分野では、不動産の価格を把握することは重要です。士業間連携を行う場面も多岐に渡ります。特に、遺産分割において、相続分に応じた財産の把握のため不動産の価格を把握する場合や代償金の支払のため不動産の価格を把握する場合など、相続財産に不動産が含まれている場合にその価格の評価を

行う必要があります。不動産については、相続税法上の評価の基準などがありますが、法律上は時価で評価することとなっているため、不動産鑑定士との連携が重要となってくる分野です。

依頼者が、不動産を取得し、他の相続人に対して代償金や現金を取得させての分割を希望する場合には、代償の提案段階において、不動産の正確な金額の把握が必要となります。不動産の価格をよみ間違えて低く評価してしまった場合は、予定していた代償金では足りず、不動産の取得自体がかなわず、長期間争う状態を招いてしまいかねないこととなります。（交渉では、相手方が一度提案した手段に固執し、その後の有効な解決案を示すことが難しくなることもよくあるところです。）

紛争解決の手段である調停、審判において最終的に不動産鑑定士による評価が決め手となるわけですから、調停前の任意交渉の初期の段階から不動産鑑定士の意見を取り込んで、弁護士が方針を決めるという状態がこの分野の解決として望ましいものと考えています。そのため、普段から相続案件、特に不動産の取得や評価が問題となる事案においては、不動産鑑定士と弁護士の積極的な連携をはかっていくべきです。実際、代理人となって裁判外の手続での交渉の段階から不動産鑑定士に入ってもらい、鑑定評価書を添付の上、分割案を提示することもよく行っているところです。この場合、一方当事者の代理人である弁護士が依頼者の利益を優先した価格ではなく、中立性、専門性を有する不動産鑑定士による評価をもとにした提案であることを他の相続人に理解していただくことで、早期にかつ合理的に解決できることが期待できます。また、弁護士としても、調停や審判の段階になって想定外の評価となるというリスクも回避することができる点で早期の連携が重要となってくるのです。

また、相手方の代理人となった場合も、他方の当事者から出された鑑定評価書について、懇意にしている不動産鑑定士がいれば、その内容について意見を求めチェックすることができます。裁判所の鑑定等の経験豊富な不動産鑑定士と普段から連携をはかることが大切であると考えているところです。

（プロフィール）
企業法務を専門とする事務所に在籍後、平成24年なにわ法律事務所を開設。以後、中小企業法務、相続、事業承継の分野を中心に予防・戦略法務の視点からの法的問題の解決を図る。平成26年3月、士業間連携による相続問題の対応をテーマにした「事例でみるスタンダード相続手続」（新日本法規）を出版。

3 賃料の改定

賃料の改定に関する紛争は、現行の賃料が周辺の賃料相場と比べて割高となり、借主から減額改定を求める場合や、逆に周辺の賃料相場と比べて割安となり、貸主から増額改定を求める場合に借地借家法の賃料増減額請求の依頼として弁護士側に相談が来る場合が多いです。そのため、裁判や調停において、不動産鑑定評価書が必要とされるのは継続賃料の評価の場面が圧倒的に多いこととなります。

継続賃料は賃貸人と賃借人の権利調整としての性格を有しますが、個別的要因と客観的要因を総合的に勘案し、説得力のある評価が必要となっており、単に周辺の地価の変動にとどまらない専門的な評価を必要となる場面であり、弁護士と不動産鑑定士が連携をはかって解決するべき分野であると考えるところです。事案の早期の段階から不動産鑑定士と連携をしながら、弁護士側が賃料の増減額請求という制度、手続などの法律面について説得ある交渉を行い、不動産鑑定士側からは、専門的知見に基づく評価を基にした増減額の幅を提示することで、より効果的で迅速な解決が可能となる分野となるのではないかと考えています。代理交渉については、弁護士法でのしばりがあるところですし、賃料増減額の事案の性質からは、後の調停、訴訟に発展する可能性も大いにありうる事案の性質からも、不動産鑑定士が依頼者に単に適正賃料の評価の分野で仕事を依頼された場合も、事案の進め方、依頼者に対する説明の仕方について納得できる弁護士との連携をはかっておくことが重要となるでしょう。弁護士、不動産鑑定士のそれぞれの信頼関係を構築していくことで、今後まだまだ伸びる分野であると考えるところです。

4 民事再生

倒産手続には、再建型と清算型がありますが、不動産鑑定士による鑑定評価が求められるのは主に再建型の場面が多いでしょう。清算型手続において（当職も破産管財人も務めていますが）、例えば、破産手続では、不動産の迅速な換価作業が重視されており、不動産鑑定評価書を取得しなければ裁判所から売却の許可が出ないという場面は限定されているといえます。

一方、再建型の私的整理や法的整理（民事再生法、会社更生法）の場面では、債務者の不動産の価値を適正に把握することが求められており、不動産鑑定士による正確な価格の評価が求められている場面が多いものといえます。民事再生手続では、財産評定、担保権消滅許可に係る評価、事業譲渡等の場面での不動産の価格の評価において、早期売却市場における適正な処分価格による評価や事業を継続するものとしての評価が必要とされる場面があります。

これらの評価は、再生の可否、再生計画、利害関係者等に大きな影響を与えることとなるため、不動産の価格を判定した根拠や判断をはじめとした説得力のある不動産鑑定評価書が必要となる場面が多いです。民事再生手続について、依頼をされた弁護士は、通常、会計士、税理士とチームを組んで連携して申立を行いますが、再生計画策定にあたり、特に、不動産の処理、評価が重要となる案件においては、不動産鑑定士が重要な役割を果たす場面も多くあります。そのため、この分野において、積極的にチームに加わって柔軟な対応をしていただける不動産鑑定士との連携をはかる必要性は高いものといえるでしょう。

5 立退料

立退料の適正賃料については、建物の建替えをはじめとする諸事情により、賃貸人からの求めに応じて立退くこととなった借家人から相談を受けたり、逆に退去いただくよう交渉を求める賃貸人から相談が来る場合もあります。借地借家法では、賃貸借契約の更新を拒絶する際には、「正当の事由」（借地借家法6条、28条）が必要となり、立退料の支払いは、この正当事由を補完する一つの要素ともなりうるとされています。そのため、正当事由の判断の際には、立退料を含めて判断される場合があるため、立退交渉や明渡請求訴訟にあたって正当な立退料の評価が必要となります。立退料を構成するものとしては、借家権価格、営業補償及び移転補償等がありますが、立退料の内容は一様ではなく、案件により多様なものとなります。

弁護士側では、裁判例の分析により、同種類似の事案でどの程度の立退料が支払われ、正当事由が認められたのか、判断の根拠は何であったのかという分析は可能ですが、同種の事案であっても調査している事案とまったく同じ事案はなく、相談者に対して、大まかな目安としての判断材料を提供できたとしても、本件事案の本件不動産の相当な価格についてまで示すことは難しいと考えています。そのため、このような立退料の裁判例の傾向を熟知して、かつ不動産の価格の専門的知見を持つ不動産鑑定士の方に、適正賃料を出していただく需要がある分野ではないかと思料するところです。

立退料の交渉においては、当事者の合意が形成できれば退去という結果が生じるため、判例分析による相場を大まかにつかんだ形で提案し、交渉する方法もありますが、不動産鑑定士による相当な立退料の評価を踏まえて、弁護士が交渉した方が有利な場合があるため、この分野での不動産鑑定士との連携に期待が持てるところです。

6 まとめ

弁護士は紛争の解決のため、又は紛争を未然に防ぐため、交渉、裁判手続を行うという面があります。不動産に関する紛争は多種多様ですが、その価格が問題解決の糸口や切り札となる場面は多数あります。中立性、専門性のある不動産鑑定士による鑑定評価の需要は今後ますます伸びていくように思われます。事案を通じた連携により、弁護士と不動産鑑定士との信頼がますます深まっていくことを期待するところです。

（おおにし　たかし・なにわ法律事務所）

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会 西川和孝会長 インタビュー

『公益社団法人となった当協会の課題・展望について』

大阪府不動産鑑定士協会は、平成26年４月1日より公益社団法人に移行しました。

西川　当協会は、昭和60年に社団法人としてスタートし、来年で20周年を迎えることになります。その間に、大阪府内において、不動産鑑定評価に関する業務の進歩改善と、不動産鑑定士等の品位の保持及び資質向上を図ることによって、不動産鑑定士制度の発展と土地等の適正な価格の形成に寄与し、社会に貢献することを目的として活動を続けてまいりました。従いまして、元来公益的な役割を担ってきた団体であり、公益社団法人に移行したことで、その役割がより明確になったものと理解しております。

公益社団法人になるには、公益目的事業の収入制限（費用相償）、公益目的事業比率、遊休財産の保有制限、機関設計、情報公開、行政庁の監督等の制約をクリアする必要があり、当協会も大変苦労のうえ、移行認定を受けることができました。より社会から信頼される団体として、今まで以上に会員が一段となって活動していく必要性を実感しています。

具体的には、どのような「公益目的事業」に取り組んでおられるのでしょうか。

西川　公的土地評価としては、大阪府から「地価調査」、大阪府下の市町村から「固定資産税の標準宅地評価」を受託しており、価格のバランス検討、鑑定評価員と行政機関との連絡調整を分科会方式により行っています。また、国土交通省の「地価公示」や国税庁による「相続税の路線価等を定めるための鑑定評価」への支援も行っています。この「地価公示」を通じて、取引事例等の収集・整理を行い、一般の鑑定評価に役立てているとともに、国土交通省の「不動産取引価格情報提供制度」への情報提供にも寄与しています。

次に、一般の府民を対象に定例で月２回の無料相談会を開催し、不動産価格、不動産に係る権利の価格、不動産の賃料をはじめ、不動産に関する諸問題に関し助言・回答を行っています。最近では行政のご協力を得て、豊中市、堺市、八尾市、東大阪市等の大阪府下の中核都市においても、相談会を実施しています。今後とも、より広く府民にアピールできるように、拡充していければと考えています。

そのほかにも、不動産鑑定評価に関する調査研究事業や不動産鑑定評価制度の普及啓発事業を行っています。

不動産鑑定士の団体として、社会への貢献活動を行っているわけですが、業界が抱える問題点をあげてもらえますか。

西川　まず第一に、公的土地評価である「地価公示」及び「地価調査」の地点数の減少があげられます。「地価公示」については、平成17年に大阪府下で2,082地点あったものが、平成26年には1,466地点（約30％減少）に、「地価調査」については、平成17年に936地点あったものが、747地点（約20％減）に減少しています。これら公的評価は、適正な地価の形成に寄与するばかりでなく、「相続税」や「固定資産税」の税務行政にも大きく関わっており、より精度の高い地価のバランスを目指すためには、地点数の拡充が必要と考えています。

次に、業務発注における価格競争の導入があげられます。我々不動産鑑定士は国家資格に基づき、高度な専門家として鑑定評価業務を行っていますが、一般競争入札等の価格競争が導入される機会が多くなってきており、報酬のダンピング等が横行し、適正な評価業務が維持できないリスクが高まっています。不動産の鑑定評価は、各不動産鑑定士の知識・経験・判断力の総合的な役務を提供するもので、本来はその品質が評価されるべきであり、価格競争になじまない分野であります。不動産鑑定評価制度の維持のためにも、このような価格競争の導入の見直しを提言していく必要性を実感しております。

今後の業界の新しい展望があれば教えて下さい

西川　現在、既存住宅流通の活性化の一助とする。「住宅ファイル制度」の導入について、国土交通省、金融庁等の国の機関、不動産関連団体、有識者等において検討を進めており、私も公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会のプロジェクトリーダーとして、参画しております。この制度は、中古住宅の取引市場における買い手の不安を解消する手段として、住宅の品質を明らかにし、価格を説明した調査報告書の活用を提案するものです。具体的には、各提携団体による重要事項説明書、インスペクション（建物性能検査）、シロアリ点検等の調査内容に基づき、我々不動産鑑定士が実質的経過年数を判断し、旧来の評価方法を見直した経済的残存価値（価格）を算定して、中古住宅流通活性化に寄与しようというものです。この調査結果を住宅ローン審査資料に採用することにより、買い手にも金融機関にとっても有用なものになるものと期待されます。まずは近畿圏において「住宅ファイル制度」の具体化に取り組む予定です。

鑑定業界にとっては、画期的な事業になる可能性がありますので、是非とも実現して欲しいですね

本日はありがとうございました。

（聞き手　総務委員長　関野　肇）

会員寄稿

大自然南極紀行

米田 輝男

◇はじめに

南極とは、南半球の地理学上の寒帯と温帯との区分する境界。厳密には南緯66度33分44秒の緯線だけを言う場合と、この緯線を境としてそれより以南の高緯度地方だけを言う場合との２つがある。地球の自転軸が23度27分傾いていることから、南半球では冬至の日は24時中太陽が沈まない白夜となり、夏至の日は太陽が現れない日となる。

その南極には、1961年に発効した南極条約(IAATO)に、

・南極は平和目的だけに使われる、武器及びその実験を含む軍事行動の禁止
・科学調査の自由と国際協力の促進
・全ての領土権主張の凍結
・条約の及ぶ範囲は南緯60度以南

とする。などを定めている。

また、1991年の「環境保護に関する南極条約議定書」に基づき、わが国では1998年１月14日の法律で、南極種の動植物を危めたり、外来種の持ち込み、特別保護地域への無断立ち入り、ゴミの投棄などに対する罰則を定めています

（この法律により、渡航前に環境大臣に誓約書を提出しました。）

◇どこから

南米アルゼンチンの南端フエゴ島ウシュアイアの町、この町は６万人の人が住む最南端の町で、さながら南極の玄関口と言った町です。

行程は、2014年１月29日から２月13日に至る16日間で、南極への航海はこのウシュアイアイの町から往復11日間でした。

乗船した船は、フランス船籍のポナン社のル・ボレアル号１万700トン（全長142m全幅18m）、船長はイケメンのERWAN LE ROUZIC氏でした。乗客は197名乗員は135名でした。

◇航海日誌

1月31日（金）晴れ

午前９時過ぎにウシュアイアの町に着き島内観光の後、午後４時３０分に船長はじめ上級船員の出迎えを受けボレアル号に乗船する。

出航前にまず救命胴衣を着け避難訓練、それぞれのマスターステーションに集合し避難要領などの説明を受ける。夕食後には、防寒上着パルカを受け取る（プレゼント）。

出航後は、ビークル水道を経て荒海のドレーク海峡に出る。

2月1日（土）晴れ

今日は終日航海、午前中は荷物の整理などのんびりと過ごす。ドレーク海峡は思ったほど荒れていない。午後は「IAATO」の説明と、スケジュール・上陸時の要領・注意事項などの説明を受ける。ひきつづき上陸時に身に着ける外衣・リュック・帽子・手袋などの小物にいたるまで掃除機で清掃の作業、これは雑菌を持ち込まないためのものです。

大きな氷山

2月2日（日）晴れ

海は穏やかで、大小いろんな形の氷山が流れて行く。マダラカモメが飛んでいる島が近いのだ。午後１時40分ごろ南シェツランド諸島ハーフムーン島（62度35.5分S・59度54分W）沖合に錨が下された。午後南極初上陸、ゾデイアックボートでアルゼンチンの基地に上陸する。ビーチではオットセイ、トウゾクカモメ、ヒゲペンギンが出迎えてくれました。ゾデイアックボートで別のビーチへも上陸した、ここにはヒゲペンギンのルッカリーがありました。これらのペンギンはヒナを育てていました。他にもゾウアザラシなども見ることができました。

2月3日（月）晴れ

いよいよ南極大陸の先端に近づくにつれ神秘的な空間が広がり、陸地には氷河、海面には大きい氷山がペンギンを載せてゆっくりと流れている（どこまで行くのかルッカリーに帰れるのかな）。

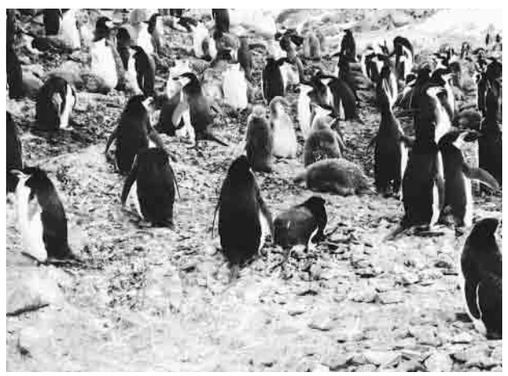
南極大陸初上陸はネコハーバー（65度50分S・62度23分W）で、ここにはジェンツーペンギンのルッカリーがありました。丘を登ると絶景でした。

ネコハーバーに上陸

ゲルラーシュ海峡・ノイマイヤー海峡を航行して、午後の上陸はイギリスの基地ポートロックロイです、この基地はかつての観測所で今は博物館として開放し４人の女性が夏場の４ケ月常駐しているのです。その後、パラダイス湾を航行そこではザトウクジラを見ることができました。

2月4日（火）晴れ

クーバービル島（64度40分S・62度37分W）に上陸、右手には氷河左手には南極でも1、2と言われる大きなジェンツーペンギンのルッカリーを、昨日よりきつい丘を登り展望しました。その後、ザトウクジラ



ジェンツーペンギンのルッカリー

や氷山のペンギンを見ながらルメール海峡へ、この日は快晴で波もなく鏡のような海面に両側の山が映り絶景でした。午後はブース島のポートシャルコーにも上陸しました。

2月5日(水)曇り

早朝5時30分ごろブリッジからスペシャルモーニングコールが入る、南極圏突入南緯66度33分44秒、ブリッジに行ってみればシャンパンで乾杯、船長も初突入でした。

朝食後、デイテイル島(66度51分S・66度47.7分W)に上陸する、ここは1956年から1959年の間イギリスの基地でした。氷に閉ざされてたった3年間使用して放棄したため、避難した時のまま、時が止まっています。

午後は、ラルマンドフィヨルドでゾデイアッククルーズで楽しんでいた、サプライズ！氷山に上陸です!!さすがにフランス船シャンパンで乾杯!!氷山上にはカニクイアザラシもいて歓迎してくれました。

この日は、南緯66度57分5秒を経験し大興奮の1日でした。

カニ喰いのアザラシ

2月6日(木)晴れ

午前6時40分ごろ船長のクジラコールのモーニングコール船長はクジラが好きなのか皆を起こさずにはいられないらしい、右舷にザトウクジラの大群でした、フレンチパッセージの付近でした。朝食後に、ピーターマン島(65度10分S・64度7分W)に上陸、ここでもジェンツーペンギン、アデリーペンギンのヒナたちが見られました。

2月7日(金)雪

これまでは快晴で、透きとおるような青空で気温も0度C～3度Cの日が続いたがこの日は一転してマイナス5度C程度で、これぞ南極日和!!を実感しました。

この日は、6kmの雪中トレッキングが予定されていたが、悪天候のため中止となり、かわりにデセプション島(62度53分S・60度38分W)に上陸する。この時は、猛烈な吹雪で火山噴火口まで登ったが、吹き飛ばされそうで早々に下山した。2度目の上陸は同島のホエラーズベイに上陸した、ここは、かっての捕鯨基地で格納庫や燃料タンクが残っていました。午後リビングストン島に上陸の予定でしたが発達した低気圧(南半球では時計回りの渦)が近づき中止となり早めにドレーク海峡に向かい帰路につきました。

2月8日(土)風雨

今日は、終日クルーズの日で大荒れのドレーク海峡通過で船酔い者続出、夕刻に船長主催のサヨナラパーテイも大揺れでした。

2月9日(日)曇り

大荒れのドレーク海峡を通過して午後2時過ぎに無事にウシュアイアの港に着きました。

この日は、船中泊で明朝下船して往路と同じ経路で帰国となりました。

(よねだ　てるお・㈱財産プランニング研究所)

データベースソフトを仕事で使ってみる。

広報推進委員会　田村 周治

1. はじめに

データベースソフトを仕事に使ってみよう ― という試みは随分昔から考えていた。しかし、マイクロソフトのアクセス等は筆者の手に負えず、半ば諦め・放棄していた。数年前、筆者でも使えるようなdbソフトが出てきた。そのdbソフトを仕事で使ってみた結果、どうだったのか ― を書いてみたい。決して、上手に使っているということではない。こんなことを考えて試みたら、こんな具合だったと見てほしい。

2. 使ってみようとした目的

日頃、仕事をしていて、ちょっとした「知識の断片」のようなものがそこら中に転がっていることに気づく。

例えば、新聞記事、ネットで検索したpdf文章の一部、掲示板での書き込みの一部、自分でひょっと思いついたこと等など ― だ。そんな「知識の断片」をとりあえずdbソフトで簡単に記録として残して蓄積し、後からなんらかの「キーワード」でまとめてひっぱり出せないか ― というようなことを考えていた。

ここまで書いて、筆者と同世代の人なら、どこかで聞いたことがあるような、と感じられたのではあるまいか。そう、1970年頃、故梅棹忠夫さんが岩波新書に書かれた「知的生産の技術」という本があった。その内容を、dbソフトで試みようとしたということ。もう梅棹さんの本を読んで、約40年以上という歳月が経過したか。梅棹さんの示された内容はおおまかに2つだった。

知識の断片の収集→(1) B6版のカードに記入→(2) カードを繰り返しめくる ― こと。

3. 具体的にどのようにしたのか

pcの画面をみて頂こう。

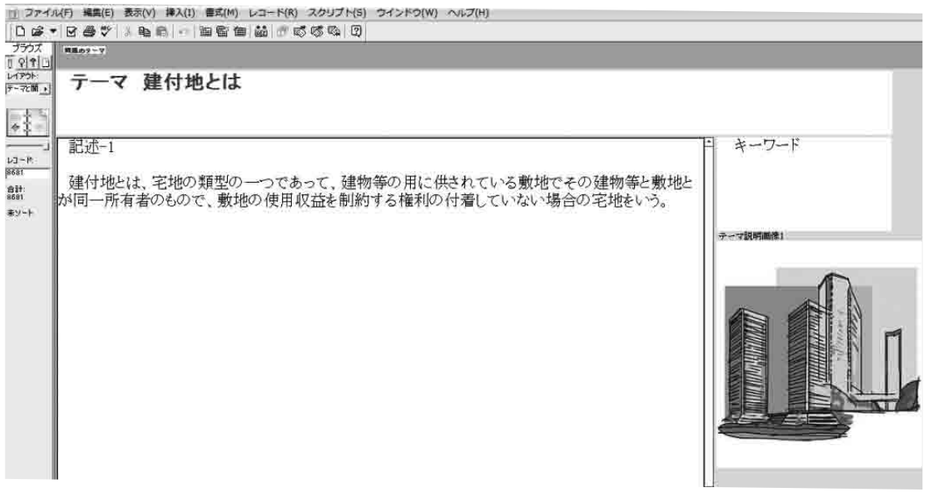
画像-1.-2は一枚のカードの表裏のような関係となっている。

上でB6版のカードと書いたが、その程度の大きさのカードがpc画面上に存在しているという感じか。梅棹さんは一項目で一枚という事を言われていた。

「テーマ」「記述」「キーワード」は、いずれもテキストで、通常の文章を記述する。建物の画像を載せている箇所は、「画像」のみを載せる。

なお、dbソフトでの「フィールドタイプ」について、ちょっと説明しておきたい。上の「テキスト」と

●画面-1



●画面-2

は、文字・記号・数字が入力でき、改行を含め全角で3000字ぐらいまでのデータを入力できる。

画像をいれた部分は、フィールドタイプでは「オブジェクト」といい、gifやjpeg形式のグラフックファイル等を格納することができる。

収集の方法としては、画面-1を利用して、上でふれた「知識の断片」をコピー→ペーストでこまめに保存・蓄積していく。

画像は、画面-1と関連するもの、例えば路線価図のようなものを保存するときに用いる。なお、キーワードと書いた欄は、自分なりにつかいやすい言葉で検索しようする場合を想定した。

4. キーワードで検索してみる、マウスのホイールでめくってみる。

こうして、ランダムに「知識の断片」を1万枚ぐらい集積してみた。

試しにキーワードを使って検索してみよう。

例示するものとして、時事的に、「中国」「バブル」という2つのキーワードで検索してみて、どんなものがひっかかるだろうか。「テーマ」ないし「記述-1」と書いた欄に、キーワードを書いてリターンキーを押す。

検索して、ひっかかったのが190件あまり。目につくものを拾ってみる。

※「富の誤った配分が行われている史上最大のバブルだ」、中国は「崩壊を待つバブル」と指摘。

※大風呂敷の景気対策の予算は 公共工事へ流れた。公共工事は返済不可能な事業である。

※株市場について、「深刻なバブルだ」と。原因は「中国人は生まれつきバクチ好き」であると。

→目の前にあるのは「混沌とした情報の断片群」だ。

5. で、なにが分かったのか。

さて、こうしてなにが分かったのだろう。

検索してひっかかったページは、マウスのホイールを使って繰り返しめくることができる。

また、キーワードを変更してみよう。

今度は「中国」「バブル崩壊」の2つで検索してみる。

今度は、ひっかかったのが90件あまり。少し、ひっかかったものを拾ってみよう。

※日本の失われた20年をこれから欧米や中国は更に重いのに突入するのは確定だから。

※麻生副首相「中国の不動産バブル崩壊による世界的金融危機の恐れがある。

なお、キーワードの数を増やすこともできる。検索を何度か繰り返し、ひっかかったページを繰り返し読めば、なにか見えてくるのかもしれない。

6. 全体を振り返ってみて

上の説明を読んで、それならグーグルで、キーワードをいくつか変えて、検索するのとどう違うんだ?とつっこんでこられる人もおられるだろう。確かに、その通りだ。でも、「知識の断片の収集」のところで「個人的な偏(かたよ)り」ができるということが「核の部分」なのだろう。

また、ページを繰り返し読んだ結果として、解釈の差がでてくるのかもしれない。

その「個人的な偏り」「解釈の差」というものが「個人のオリジナリティ」のようなものへ繋がっているような気がする。「個人としての独自性」を出そうとするなら、上で述べてきたような自分なりのデータベースにこだわるしかないのではないか。

自分でうまくｄｂソフトを使っている…というつもりはない。仕事をする上で、上の作業が実際に役立っているのかどうかさえも定かではない。ただ、こんなことを考えて試みてみたら、こんな感じとなった…ということでご容赦を。

（たむら　しゅうじ・(有)タムラ不動産鑑定）

独立開業しました

「前向きに走り続けます!」

新日本不動産鑑定　髙島康徳

昨年末に前職場を円満退社し、平成26年3月に大阪市北区東天満で独立開業しました髙島康徳と申します。

同年1月に公認会計士事務所を設立したところでもあり、会計と鑑定の両立ができるのか不安もありましたが、気にかけてくださる先生方に助けて頂きながら、早や半年が過ぎようとしております。心配してくださる皆様のご厚意や温かい心遣いにただただ感謝するばかりです。

これからもこの感謝の気持ちを忘れず、更なる研鑽と精進を重ね地域社会に貢献できるよう努力するとともに、鑑定評価業務のみならず様々なことにも挑戦し、前向きに走り続けていきたい所存です。

諸先輩の皆様には今後ともご指導、ご鞭撻賜りますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。

【OKRC】

日頃からお世話になっている協会公認ランニング・サークル「OKRC」を紹介させてください（協会へ入会するより先に入会しました。）。

一昨年の9月に発足した大阪府の不動産鑑定士を中心としたランニング・サークルです（時々、山も走ります。）。サブ3目前の本格派ランナーや100キロマラソン完走者が在籍する一方、初心者ランナーやウォーキング中心の方、はたまた飲み会中心の方も在籍しており、それぞれのレベルで和気藹々と練習をしております。中には半年でダイエット10キロに成功した方もいらっしゃいます（効果には個人差があります。）。

【練習会&懇親会】

毎週水曜日の午後7時頃に、森ノ宮駅から大阪城公園に入ってすぐの噴水前の自販機前に集合します。走るペース別に3.6㎞又は4.5㎞のコースを、基本3周走ります。もちろん、途中離脱OKで、1周や2周で止めてもらってOKです。遅れて参加される方は、逆回りするなどして合流してもらえばと思います。

練習後に玉造温泉で入浴した後、玉造駅近辺にて希望者のみで午後9時頃より懇親会があります（王将が多いです。）。走った後の冷えたビールはほんと最高です。ただし、摂取カロリーが消費カロリーを大幅に上回り、ダイエット効果を疑問視する声も上がっています。

ゆるゆるランナーの会です。知人、友人どなたでもお誘いあわせの上、気楽に参加してください。

（たかしま　やすのり・新日本不動産鑑定）

不動産鑑定評価の日

平成26年度 無料相談会にて

府民サービス事業委員会　太田　善久

府民サービス事業委員会のメインの活動であります無料相談会の活動内容についてご報告いたします。無料相談会は、毎月第1、第3水曜日に鑑定士協会で開催されている定例の相談会と、4月1日の「不動産鑑定評価の日」と、10月1日の「土地の日」に合わせた月間の相談会があります。今回は、4月の「不動産鑑定評価の日」の月間無料相談会について、ご報告いたします。

今年は次の会場で開催しました。

- 大阪府不動産鑑定士協会で毎週水曜日、計5回（通常は月2回）
- 4月5日（土）阿倍野会場「あべのハルカス近鉄本店」
- 4月12日（土）東大阪会場「布施駅前市民プラザ」
- 4月26日（土）豊中会場「千里文化センター（コラボ）」
- 4月26日（土）堺会場「サンスクエア堺」

今回の目玉は何と言っても、高さ300メートルの日本一の超高層複合ビルで、3月7日に全面開業した「あべのハルカス」での開催で、周辺の賑わいから委員会一同、多数の集客を期待したが、いざ蓋を開けてみると4件の相談件数に止まった。初めての開催場所ということもあり、認知が足らなかったようである。

今回の各会場の相談件数は、協会会場17件、阿倍野会場4件、東大阪会場3件、豊中会場20件、堺会場6件の合計50件で、前回の74件から大きく減り、特に協会会場の前回38件からの減少は大きかった。しかし、全体が減っている中でも継続会場である豊中会場は、前回の15件から逆に増加しており、今回の開催会場の中でも相談者が最も多かった。北摂方面では、不動産鑑定士の無料相談会が広く認知されているようである。

主な相談内容は、価格に関するものが最も多く38件、全体の52%（38件/全73件）、続いて地代7件、相続6件と続く。

また、来場者へのアンケート集計として、不動産鑑定士の説明について「よく分かった」が78%（39名/全50名）、不動産鑑定の態度は「親切だった」が86%（43名/全50名）、本日のご相談は、ご満足いただけましたでしょうか、「満足した」「まあまあ満足」が90%（45名/全50名）の結果で、相談に来られた方々が、我々不動産鑑定士と話すことで、何かしらの解決の糸口が見つかっています。また、相談員の先生方には、相談者に分かりやすい言葉で、丁寧に説明されており、多くの方々より感謝の言葉が寄せられています。

この報告を読まれる頃には10月の「土地月間」の無料相談会の日が近づいていると思います。10月は協会会場の他、10月4日（土）高槻会場「高槻南スクエア」、11日（土）豊中会場「千里文化センター（コラボ）」、18日（土）和泉会場「和泉シティプラザ」、25日（土）八尾会場「プリズムホール」で開催し、多くの相談者にお越しいただけるよう周辺市町村の広報への掲載依頼等を中心に集客に注力していきます。

ベテランの先生方には、長年培われた経験と知識を、ぜひ相談員としてお力をお貸し頂きたく存じます。また、若い先生方には、直接依頼者となるかもしれない相談者の方と接する貴重な機会ですので、ぜひ無料相談会に積極的にご参加をお願い致します。

最後になりましたが、相談員の先生方と事務局の方々のご協力により今回も無事に月間無料相談会を開催することができました。重ねてお礼申し上げます。ありがとうございました。

（おおた　よしひさ・㈱財産プランニング研究所　大阪事務所）

通常総会開催報告

総務委員会　関野　肇

平成26年5月30日（金）新阪急ホテルにおきまして公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第19回通常総会が以下の通り行われました。

【第一部　研修会】

14：00～15：30（担当：研修委員会）

■テーマ

調査研究第二委員会

第4小委員会報告

「現役プレイヤーが語る大阪の不動産投資市場」

～利回り調査から見えてくるもの～

■報　告

野口 健治 会員、坂本 和路 会員

■パネリスト

尾﨑屋 正 会員、持田 泰輔 会員、

髙橋 雅史 会員

■コーディネーター

飛松 智志 会員

参加人数：118名（大阪士協会：102名、他士協会：16名）

※エリア別不動産利回り調査結果に基づき、現実の相場感との対比等についてパネルディスカッション形式で発表が行われました。

【第二部　総　会】

15：45～17：30（担当：総務委員会）

出席会員数：60名

委任状提出会員数：265名

総出席数：325名

正会員数：480名（平成26年5月30日現在）

議　　長：北井 孝彦 会員

議事録署名人：西川 和孝 会員、小川 哲男 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。

表彰規程第2条第3号

吉田 武雄 会員　　荒木 久三 会員

加地 道弘 会員　　近藤 洋三 会員

上田 正行 会員　　藤尾 光司 会員

前田 善弘 会員

表彰規程第2条第4号

若崎　周 会員

鈴木 雅人 会員

表彰規程第2条第5号

上田 正行 会員　　梅本 哲司 会員

木村 邦宏 会員　　髙田 省三 会員

津村　孝 会員　　箔本 康博 会員

濵知 誠一 会員　　吉田 武雄 会員

○議案審議

●議案第1号　社団法人大阪府不動産鑑定士協会平成25年度事業報告（案）承認の件

西川和孝会長から平成25年度事業の総括的な報告があり、その後に関野肇総務委員長が各委員会報告を行った。

議案第1号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第2号　社団法人大阪府不動産鑑定士協会平成25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。小川哲男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2号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第3号　役員選挙規程改正の件

関野肇総務委員長から改正の理由及び骨子の説明を行った。

議案第3号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●報告事項　平成26年度事業計画の件

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。

●報告事項　平成26年度一般会計、受託事業会計及び特別会計収支予算の件

谷友博財務委員長から各収支予算資料に基づき説明を行った。

以上で議案審議が終了し、午後5時25分北井孝彦議長は閉会を宣言した。

※公益社団法人となって初めての総会でしたが、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64名、来賓30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、公益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9回

そろりぶらり（洛西の段）

（公社）大阪府不動産鑑定士協会 事務局長　谷口 孝太郎

人間、齢を重ねると抹香臭くなるもので…

何とはなく、家にいるのも鬱陶しく、玄関出ると1分でチ～ン？ひらめきました。

「そうだ、柳谷さんへ行こう」　～いい日旅立ち～

92歳になる母は40歳頃から目が悪く、乱視に加え緑内障等、手術すればマシにはなるといわれているが、6年前に他界した親爺の看病のため叶わなかった。今は不自由ではあっても、慣れで日々の生活には困らないでいる。普段の親不孝を反省しつつ、せめて少しはマシになり、さらに長生きしてほしいとの想いをこめ、自身に納得して参詣しよう、という『こじつけ』の一幕であります。

京都西山三山のひとつ楊谷寺は長岡天神駅から約5キロのアスファルト道を登り続けるとおよそ1時間で到着する。

（一服）

長岡京市には、天満宮東隣の竹林の一画に30余年、居を構える友人の筆職人がいる。

数年前に蒔絵筆職人が旅立ち、京都には彼を含め筆職人が2名になったと聞いた。双方後継ぎがいない。京都の書画芸術を支えてきた伝統職人の灯を消してほしくないが。

ここでちょっと宣伝。毎月第二土曜日に「平安楽市」が平安神宮前の公園で開催されており筆職人は「游墨舎」の名で毎回店を出しています。興味のある方はどうぞ。

（元戻）

７月中旬のある日。猛暑を振るう太陽が頭から焼いてやるぞと脅しをかけてきた。京都府長岡京市浄土谷にある「楊谷寺」を目指す。

愛称「柳谷観音さん」。眼病平癒のご利益を求め、全国から多くの人が参拝に訪れる。

約1,200年前、延鎮僧都（えんちんそうず）により創建されたとある。

落語の中ネタ「景清」にも登場する。

幼い頃、ラジオから三代目林家染丸の明るい声で暗い内容のこの噺を聞き、妙な違和感があったことを覚えている。

（景清について）

京都の目貫師（ねぬきし、彫金職人）の定次郎の眼が見えなくなってしまう。医者に行っても治らない。そこで眼病平癒で有名な柳谷観音へ21日間の願掛けに通った。

定次郎の家は麩屋町綾小路（ふやちょうあやのこうじ）。「いたってあやふやな所」と落語のつかみで、よく用いられる。

電車のなかった時代、この京都市内の真ん中から柳谷観音さんまで歩いて通うことは大変な業であった。

母親が付き添い観音に到着した定次郎は、寺のお堂でやっと覚えた延命十句観音経（えんめいじゅっくかんのんきょう）をひたすら唱え続けた。

「観世音、南無仏、与仏有因、与仏有縁、仏法僧縁、常楽我浄、朝念観世音、暮念観世音、念々従心起、念々不離心」

通うこと21日目、ようやく目が良くなっていたのに、女性でしくじってしまう。

見かねたご隠居の勧めもあり、今度は清水の観音様にお参りするが、ここでも自暴自棄状態になり観音に悪態をつく。すると音羽山の楊柳観世音が現れ、母親の信心に免じて眼を貸し与えるといわれた。眼は昔、平家の侍「悪七兵衛景清」が自らくり抜き奉納したものであると告げられる。

眼を貸しいただいた定次郎は、眼とともに豪傑の精も入ったのか大名行列へ暴れこんだり、立ち廻りの芝居がかった場面となり「そちゃ気が違うたか」「いいや、眼が違うた」という、割とつまらないサゲで終わる。近年の噺家は東西を問わず、ここまで行かず前半だけをまとめた演出で終わっているのが多い。

この落語は幕末頃のネタ帳にもあるらしく古くから演じられており、江戸落語として三代目三遊亭円馬によって再構成され、この形を受け継いだ故桂文楽により見事な人情咄に仕立て上げられた。元々上方落語であるが、東西関係なく演者の工夫が積み重なり人情味あふれる笑いと涙の噺となった「景清」。

この噺を演じられる噺家の登場に期待する。

さて、柳谷さんに戻りましょう。

本尊は、十一面千手千眼観世音菩薩像で、眼病にご利益があるとされている。

正面にある本堂は江戸時代の建立。平成10年、大改修が行われた時、菩薩像の胎内から文書が発見され、長岡京市の当時の風景や風土についての記載があったことから、京都府の指定文化財になった。

独鈷水（おこうずい）について

独鈷（とっこ、どっこ）とは、仏教の修法に用いられる金属で出来た法具のこと。

弘法大師が、参詣した折、お堂の傍らにある洞穴の溜まり水で、親猿が子猿のつぶれた眼を必死で洗っている光景を目にする。親子猿は毎日、溜まり水で眼を洗っていたところ17日目に子猿の眼が開いた。この光景を見た空海は、溜まり水を眼病で悩む人々のため霊験あらたかな霊水にしようと17日間の加持祈祷を行い、さらに独鈷を使って深く掘り広げ、眼病平癒の霊水「独鈷水」としたという伝説がある。

独鈷水への道を進んだ突き当たり左に空海の像が建てられている。江戸時代、眼病治療のため訪れた霊元天皇の眼病が治癒したことから、楊谷寺が眼病にご利益があるということが広まり、明治時代まで天皇家に独鈷水を献上していたといわれている。

お寺には「眼力大明神」と画かれた絵馬が奉納され、「目が良くなりますように」や「拝んだことで目が良くなった」など、多くの願いや御礼の言葉が刻みこまれている。境内をさらに進み登ると、「奥之院」と「奥之院眼力稲荷」があり、この場所にも参拝する人が多い。

「アジサイ」でも有名なお寺であるが、訪れた日は時期を過ぎていた。しかし、開花が遅い蒼い色の花々が鮮やかな姿で迎えてくれた。

奥の院で遅い昼食をとり、観音さんを後にした。

拭っても拭っても溢れ出る汗と、顔の廻りをウロウロ旋回するアブたちと格闘しながら下山した。

咽喉がカラカラ状態で駅付近に到着。当然のごとく泡水２本を立て続けにいただいた。

お礼参りに訪れる人が後を絶たない楊谷寺。訪れる人は、目を良くしたいという想いが強い。眼病治癒だけではなく、先を見通す眼力もほしいというお方は、楊谷寺を訪れてみてはいかがでしょうか。

・住所は京都府長岡京市浄土谷2。京都洛西観音霊場第十番札所。
・毎月17日が縁日。阪急「大山崎」駅からバスが運行される。

（たにぐち　こうたろう・（公社）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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（富田　浩二・とみた　こうじ）
落語観賞会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（嶋田　謙吉・しまだ　けんきち）
プロ野球ナイター観戦・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（横崎　博一・よこさき　ひろかず）

拡大屋形船

昨年に引き続き拡大屋形船が、平成26年４月４日（金）に開催されました。船上における貸切の和宴会で、お花見の時期の大川沿いには桜の景色が風流な彩りを醸し出しました。屋形船の歴史は古く、平安時代まで遡ることとなります。参加者は27名で、八軒家浜船着場に19時集合し、赤色の屋形船で2時間の巡航をゆっくり楽しみました。宴会席料理は、和牛の陶板焼、お造り盛り合わせ、お寿司、デザートフルーツ盛り合わせ等、十分な質と量で、ドリンクは飲み放題でした。船内は座敷（掘りごたつ）で船の揺れは殆どなく、船上からの夜の景色は普段の景色と異なり、不思議な気持ちとなりました。また、天満橋、桜ノ宮橋等の橋の裏側を船上から見上げる機会に目を凝らしました。美味しい宴会席料理の数々と花見屋形船を満喫できて、西川会長をはじめ皆さんご満悦の1日になりました。親睦行事へ沢山の会員のご参加をお待ちしています。

落語観賞会

平成26年3月5日（水）に天満天神繁昌亭で落語観賞会が開催されました。

今回は、「復活 岩田寄席」と題して、出演者は、桂文珍、桂春若、桂米輔、桂文福、桂福丸、桂南光と豪華なメンバー。

定員20名に対して定員を上回る申込があり、年間の行事のなかでも特に人気の行事となりました。18時少し前に到着すると、すでに付近は、開場待ちのお客様の熱気に包まれており、私も次第に期待が高まります。

会場に入ると、席は満席で、鑑定士協会のメンバーは2階席に陣取りました。開演前に参加者の写真を順番に撮りました、皆さん、とても楽しそうな顔をしています。

私の個人的な意見としては、桂文珍のうまさが際立っていたと思います。桂南光もテレビよりずっと面白く感じました。

実は、生で落語を見るのはこれが生れて初めてだったのですが、こんなに楽しいものがあるのだと深く感動しました。

次回は、平成27年の2月か3月の予定で、定員を増員して引き続き落語観賞会を行う予定です。

プロ野球ナイター観戦

平成26年6月6日（金）阪神甲子園球場でのセ・パ交流戦『阪神タイガース対オリックスバファローズ』を会員20名の参加で観戦いたしました。当日の天気予報は降水確率40%。甲子園に向かう最中に大雨が降りだし、試合の開催も心配でしたが、球場で雨合羽を調達し試合の序盤は傘をさしながらの観戦となりました。席は3塁側アルプス席の一番上の見晴らしの良い席。試合内容は、１回にゴメスのタイムリーヒット、3回に鳥谷のホームラン、風船飛ばしの後の7回に、またも鳥谷のタイムリーツーベースで、7回終了時点でタイガース3点リード。先発の能見投手がヒット5本を打たれながらもなんとか0点に抑えて残りは終盤の2回。交流戦に入り若干失速気味のタイガースでしたが、今夜は勝てるか！と期待が膨らみましたが、さすがは今シーズンのパリーグ首位をひた走るバファローズ、3点ビハインドの8回にT−岡田の逆転3ランが飛び出し、結果は4対3でバファローズが逆転勝ちをおさめました。

この原稿作成時点でバファローズは依然として首位をキープ。一方タイガースも勝率5割キープの3位。秋には関西球団同士の日本シリーズ開催の可能性もあり、今シーズンのセ・パ関西勢の奮闘が期待されます。来年度も引き続き、プロ野球ナイター観戦の企画を考えておりますので、皆様お誘いの上多数のご参加をお待ちしております。

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

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

当委員会では、常に会員の皆さんからの寄稿文をお待ちしております。お題目は、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43号をお届けいたします。本号は公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会へ移行しての記念号となりますので、公益社団としての協会の今後、将来像の実現に向けて、まず構成員たる不動産鑑定士の立ち位置を踏まえ、現在と将来の社会的役割を明確にすることを目的として発刊させていただきました。

それで今回の特集は、ズバリ、『今、不動産鑑定士に求められているものは?』として、①一般財団法人MIA協議会　業務執行理事の山本英次先生に『固定資産税評価において不動産鑑定士に求められる新しい役割　減税ビジネスの台頭とその対応』と、②なにわ法律事務所　代表弁護士の大西隆司先生に『弁護士から見た不動産鑑定士との士業間連携の展望と可能性』というテーマでお願いしました。外部の方が不動産鑑定士に求めるものは何か、不動産鑑定士に対する率直な感想とアドバイスを含めて非常に興味ぶかい内容となっております。また一般の方々にとっても来年は固定資産税の評価替え年度に当たっておりますし、士業間連携による的確な問題解決は望むべきことかと思いますので、十分興味を持ってご覧いただけると確信しております。

本年の「土地月間記念講演会」（平成26年10月2日）は、「朝生ワイドす・またん!」等でおなじみの辛坊治郎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「報道から見た日本」です。昭和55年読売テレビ放送株式会社入社後、報道畑34年の経験に基づく、生の情報を基にした日本一よく分かるニュース解説の真髄をぜひ中央公会堂で体感してください。

第43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）