鑑定おおさか

No.44

表 紙 写 真／設立20周年記念広告を掲載した大阪市営バス。
不動産鑑定に対する期待を背負い、不動産鑑定の未来永劫を発信するため、大阪の繁栄の象徴である「ＪＲ大阪駅」から放射線状に、大阪の各停留所へ運行しております。

裏表紙写真／ ekimo梅田（地下鉄御堂筋線「梅田」駅　南改札口付近から撮影）

鑑定おおさか No.44

会報第44号／平成27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㈹

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

日本不動産鑑定士協会連合会設立50周年
大阪府不動産鑑定士協会設立20周年

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。

平成27年度 不動産鑑定評価の日

① 北浜会場
4月1日(水)・8日(水)・15日(水)・22日(水) 13時～16時
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会（大会議室）
大阪市中央区今橋1丁目6－19　コルマー北浜ビル9階
地下鉄堺筋線「北浜」駅・京阪本線「北浜」駅3号出口より徒歩約3分

② 和泉会場
4月4日(土) 10時～16時
和泉シティプラザ（3階 学習室4）
和泉市いぶき野5－4－7
泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分

③ 藤井寺会場
4月11日(土) 10時～16時
藤井寺市立市民総合会館（パープルホール）（本館4階 中会議室A）
藤井寺市北岡1－2－3
近鉄南大阪線「藤井寺」駅より徒歩約8分

④ 枚方会場
4月18日(土) 10時30分～16時
枚方市立総合福祉会館（ラポール枚方）（4階 大研修室）
枚方市新町2－1－35
京阪電鉄「枚方市」駅より徒歩約5分

⑤ 豊中会場
4月25日(土) 10時～16時
蛍池公民館（4階 第2集会場）
豊中市蛍池中町3－2－1
阪急宝塚線・大阪モノレール「蛍池」駅西側すぐ

※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。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。

各会場の地図は41頁をご覧ください

定例の不動産無料相談会

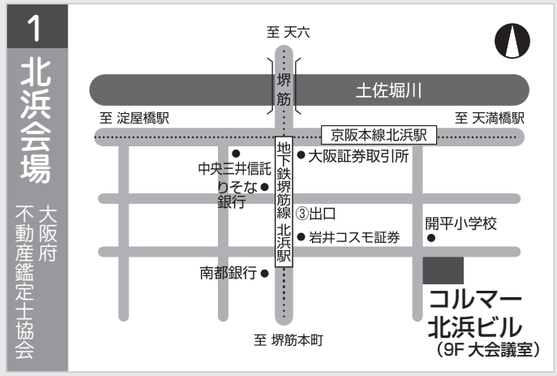
毎月第1・第3水曜日 13:00～16:00
（受付は15:30頃までに窓口へお越しください。）
（公社）大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は北浜会場を参照してください。（祝日・年末年始はお休みです。）
予約不要

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・豊中市・枚方市・藤井寺市

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。）

交通のご案内

1 北浜会場（大阪府不動産鑑定士協会）

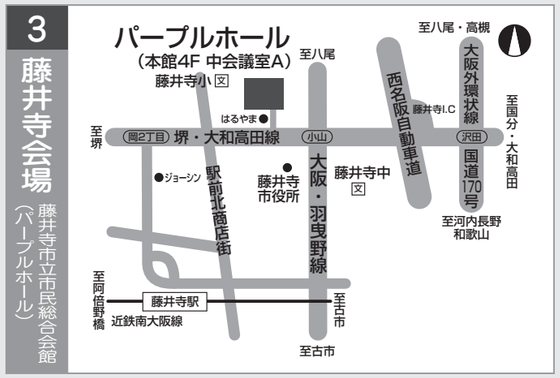


交通
地下鉄堺筋線「北浜」駅・京阪本線「北浜」駅3号出口より徒歩約3分

2 和泉会場（和泉シティプラザ）

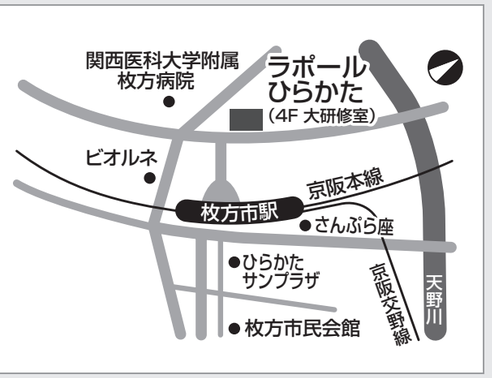
交通
泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分

3 藤井寺会場（藤井寺市立市民総合会館（パープルホール））



交通
近鉄南大阪線「藤井寺」駅より徒歩約8分

4 枚方会場（枚方市立総合福祉会館（ラポール枚方））



交通
京阪電鉄「枚方市」駅より徒歩約5分

5 豊中会場（豊中市立蛍池公民館）

交通
阪急宝塚線・大阪モノレール「蛍池」駅西側すぐ

不動産鑑定士とは？

我々不動産鑑定士はさまざまな分野で活躍しています。
国や都道府県が土地の適正な価格を一般に公表するための、地価公示や地価調査の制度をはじめとして、公共用地の買収評価、相続税路線価評価、固定資産税評価、裁判上の評価、会社の合併時の資産評価並びに現物出資の評価、さらには、不動産に関するカウンセリング等、広く公共団体や民間の求めに応じて不動産鑑定士が業務を行っています。
不動産についての専門家、不動産鑑定士はあなたの身近で活躍し、あなたの不動産のよき相談役なのです。
なお、無料相談会においては不動産の専門家としての意見、アドバイスを行いますが鑑定評価書等の発行はできませんのでご了承ください。

鑑定おおさか第44号　もくじ

20周年を迎えて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・3　（公社）大阪府不動産鑑定士協会会長　西川　和孝

特集

不動産鑑定士協会に期待すること── ・・・・・・・4　神戸大学名誉教授　大野喜久之輔
皆がじり貧になる悪性の価格競争からの脱却

広大地評価で考える相続税財産評価基本通達と・・・8　吉村鑑定税理士事務所　吉村　一成
不動産鑑定評価について

駅ナカ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13　広報推進委員会　柳　貴之
～ekimo（エキモ）からの風を感じて～　　田村　周治
エキナカ──身近な鉄道で考えてみる

各種寄稿・行事開催・参加報告

会員寄稿
賃料増減『請求の当否』判断は、誰がすべきなのか ・・20　（株）アクセス鑑定　松永　明

親睦行事だより ・・・・・・・・・・・・・・・・・・27　親睦委員会　嶋田　謙吉
賀詞交歓会、親睦ゴルフ、拡大ボウリング大会、　　富田　浩二
麻雀、ウォーキング　　柴山　雅彦
小野愼太郎
横崎　博一

平成26年度土地月間記念講演会 ・・・・・・・・・・・30　広報推進委員会　松田嘉代子

第31回不動産鑑定シンポジウム ・・・・・・・・・・・32　研修委員会　碓井　敬三

第10回　事務局だより ちょっと一福 ・・・・・・・・・34　（公社）大阪府不動産鑑定士協会事務局　谷口孝太郎

独立開業しました
「満を持しての独立開業!?」・・・・・・・・・・・・・36　やまと不動産鑑定事務所　瀬　弘和

独立開業しました
「毎日楽しい♪」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・37　なつみ不動産鑑定　今井　牧子

平成26年度 土地月間無料相談会にて・・・・・・・・・38　府民サービス事業委員会　土井　郁子

第10回 専門家による合同市民無料相談会・・・・・・・39　府民サービス事業委員会　太田　善久

編集後記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40

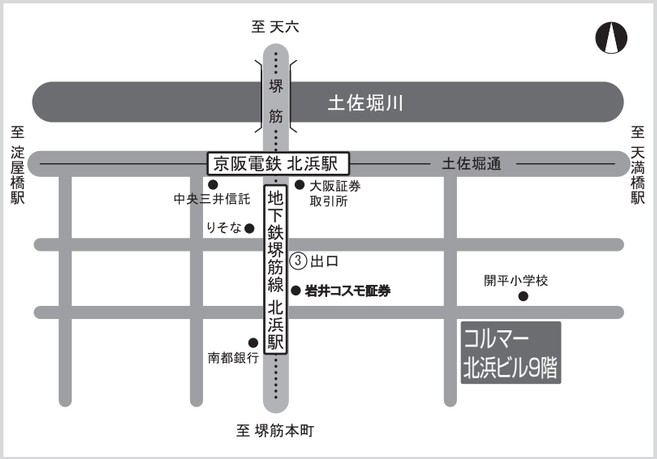
おかげさまで設立20周年

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 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

(公社)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

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/

20周年を迎えて

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
会長 西川 和孝

今年は、大阪府不動産鑑定士協会が公益法人として発足して以来、創立20周年を迎えます。平成27年度の事業につきましては、20周年記念事業の冠をつけて例年以上に充実した内容で取り組んでいく予定です。

当協会は、不動産鑑定士の団体として無料相談会を始め、地価調査事業、固定資産評価事業等の公益事業を地道に行ってまいりました。昨年に公益社団法人として新たなスタートを切ることができたのも、ひとえに会員が一団となって、府民のために貢献してきた結果であります。

しかしながら、近年の不動産鑑定業界は、大変厳しい状況下にあります。とりわけ公的機関の発注の際に価格競争が導入された結果、不当に低廉な報酬での受注が認められるなど、適正な鑑定評価業務の実施に影響を及ぼしかねない懸念が生じています。

鑑定評価制度は、不動産の適正な価格形成のための重要な社会インフラです。国民福祉、府民福祉の増進に寄与するためにも、当協会の果たすべき役割は過去にも増して多くあります。

会員各位におかれましては、この機会に20年という歳月を振り返るとともに、未来に向けて積極的に協会活動に取り組んでいただくことをお願い申し上げます。

〈特集〉不動産鑑定士協会に期待すること—
皆がじり貧になる悪性の価格競争からの脱却

不動産鑑定士は「不断の勉強と研鑽によって…鑑定評価の進歩改善に努力」しなければならない。
（「鑑定評価基準」総論第1章第4節）

神戸大学名誉教授　大野 喜久之輔

大阪府不動産鑑定士協会の社団法人化から20年になるので、「不動産鑑定士協会に期待すること」について書いてもらえないかとのご依頼を受け、下記の拙文を寄せさせていただくことになりました。

20年といえば、人であれば成人して、自らの理想の下で独立を期すべきときでありますから、そのような意味合いで、鑑定士協会の現状を踏まえた上で、協会が発展していかれるためには是非とも取組んで欲しいと考えている問題について試論を述べてみることにします。

1. 鑑定業界の現状は厳しい

国土交通省が毎年発表しているデータによってみると、業界の近年の状況は満足のいくものでなく、むしろ懸念すべきことが多い。ここでは、3年に1回実施されている固定資産税の見直しに関連して、業界全体として受注する件数や報酬額がかなりの変動を示す傾向があることを考慮に入れ、平成19年と25年の実績によって近年のトレンドを見極めることにした。

これによると、業者数は3,234から3,272へ微増（+1.2%）、事務所は3,454から3,443に微減（−0.7%）、鑑定業者に所属する鑑定士等は5,012人から4,872人に微減（−2.8%）ということである。これらの数値から鑑定業のサプライ・サイドでは特に大きな変化はなかったと見てよいだろう。

こういった中で、その業績について見ると、件数は全体として192,762から226,375にかなり増加（+17.5%）しているので、前記の業者数の微増を考慮に入れても、1業者当たりの件数は60から69に増加（+15%）している。

ところが、報酬額について見ると、全体では439億7,241万4千円から365億4,790万円にかなり減少（−16.9%）しているので、1業者当たりの報酬額は、業者数の増加があったため、さらに大きく減少（−17.8%）するところとなっている。

しかしながら、より衝撃的な数値は1件当たりの報酬額の数値であって、これは22万8千円から16万1千円に激減（−29.4%）しているのである。6年間で3割もの成果品価格の下落は、いくら長期のデフレに陥っている経済社会の中での出来事とはいえ、きつすぎるであろう。これには何らかの特別の理由があるのではとの疑念を人に抱かせるほどのものである。

それでは、このような業界の現況を世間一般はどのように見ているのか。世間の見方を何によって推し測るのか。いろいろの見方があろうが、明確で、かつ軽視すべからざる1つの指標として、ここでは不動産鑑定士試験（短答式）の受験者数に着目することにする。その理由は、就職活動に当たって若者が職業選択の1つの選択肢として真剣に考えた末の結果であるだけに、それが浮わついたものではなかろうということ、また、次の世代の人たちの見方であるので、鑑定業界の将来についての予測を反映したものであるということである。これによると、平成19年は4,605人、これが激減して26年には1,527人、実に1/3近くにまで落ち込んでいるのである。業界としてはこれを真摯に受け止めなければならないだろう。

2. 現状が厳しいのは何に起因しているのか

上記のように、業界の状況が厳しいのは殆ど専ら単価の下落に起因しているのであるが、その原因はどこにあるのだろうか。

いまもし、同種類でほぼ同質の製品を製造している1つの業界を想定して、その業界で前記のように業者数がほぼ一定のままで、生産量（成果品の個数）が17.5%増え、その製品価格（単価）が30%近く下落しているとすると、どのようなことが考えられるだろうか。市場が競争的であれば、そこでの価格は市場での需給の状態によって決まるのであり、需要の状態に大きな変化がなければ、価格の変化は殆ど専ら供給サイドの変化（例えば、技術革新、代替的で割安な原材料の開発、為替相場の変動による輸入原材料価格の下落）によると考えられることになる。

また、もしこのように技術革新や原材料価格の低下によって上記の結果が生じているのであれば、この業界の総収益がたとえ17%減少していても、この業界は「進歩改善」している業界として世間から高く評価される（消費者やユーザーからすれば、以前を上回る数量の製品を以前より安い価格で市場に提供していることによって）ことになろう。

残念なことに（1）不動産鑑定評価の市場は、不完全市場であり、とりわけ情報の偏在（買手が成果品の質について余りよく知らない、ないしは事前には知り得ないこと）による不完全市場である。一般に、このような市場では同じような効用をもつ製品のうち安い方が選ばれる傾向をもち、価格は低下しやすいという特性をもつ。

（2）鑑定評価書は、依頼者にとって特定の取引において法的に必要とされる証書であり、また多くの場合不動産の価格についての客観的な証明書となるものであるから、鑑定評価書の質（どのような手順を尽して得られた成果品であるか）はともかく、記載された評価額について不満に思うことがなければ、（品質のいかんを問わず同等の効用をもつものとして）それでよいということになり、その結果価格は低下しやすい特性をもつ。

（3）このような市場では、需給状態がバランスしている間はともかく、需要が減少し、市場が供給過剰（超過供給）の状況になれば、業者間での受注をめぐる競争が激しくなり、上記（1）（2）の特性によって価格が下落するとともに、その製品（成果品）の平均的な品質は低下するところとなる。

以上が不完全市場についてのミクロ経済学から一般に予想される結果であるが、ミクロ経済学の応用としての中古自動車市場（やはり情報偏在で、買手は試乗時に動くということ以上に殆ど知り得ない）について行われた分析では、上記に次いで（4）ある市場での平均的な商品の品質が価格低下に伴いますます低下するとみられる場合には、そこでの需要曲線は、一般の需要曲線のように価格が下落することによって需要量が増える（右下がりの需要曲線）のでなく、需要量が増えないばかりか、むしろ反対に減少する（後方屈曲的需要曲線）ことになり、一般の商品の場合のような市場均衡点が得られないと指摘されている。

また、（5）買手（消費者やユーザー）が商品（成果品）の質について余りよく知らない市場では、優良な商品の売手は、並み又は劣等な商品との違いを強調するため、自社商品のメリットについて積極的に情報を発信する（シグナリング）必要があるとされている。(注1)

以上要するに、製品や成果品の質について買手が余りよく知らない市場における業界にあっては、業界及び業者は製品（成果品）の質について無関心であってはならず、「悪貨が良貨を駆逐する(注2)」ような好ましからざる競争を回避して、健全な発展（進歩・改善）を遂げるためには、質の問題は最重要問題であるということである。

3. 業界としてまた業者としてなすべきこと

ー成果品の作成に必要な作業の質と量についての基準の作成ー

上記のように、買手（消費者やユーザー）が製品（成果品）の質についてよく知らない（また事前に知り得ない）市場では、市場で超過供給が発生した場合、「悪貨が良貨を駆逐する」ような好ましからぬ（もっとはっきり

言えば、悪性の）競争が行われやすくなり、その結果価格（成果品の単価）が下落して、それがまた市場に出回る製品（成果品）の平均的な質の低下をもたらし、さらにはそのような製品に対する市場での需要の伸びにマイナスの作用をするという下降スパイラル（皆がじり貧になる価格競争の行きつく先）に陥るおそれがある。

これを回避するのに不可欠な要件は、業界としても、また個々の業者としても自他ともに、自らの業種の製品（成果品）の品質について明確な基準を設けてそれによって製品（成果物）、及びその品質に達するまでに必要な作業の質と量についての格付け（レイティング）をすることである。(注3) もしこのような格付けが明確になされていて、業界会員がそれに服するのであれば、（因みに、中世以来、同業者組合はそのようなことをしてきた。）悪貨と良貨とはそれぞれのもつ個別の特性（鋳貨であれば貴金属の純分とその量目）によって別物とされて、それぞれの価格がそれぞれの市場で定められることになり、両者間で価格競争が生じることはないはずである。

ここまで記すと、多くの読者は、平成22年1月施行の「評価基準」改正によって導入されたいわゆる「価格等調査ガイドライン」を想起されることであろう。この「ガイドライン」は、上記のような「格付け」によって鑑定士の成果品について質的に区別するものではないが、周知のように、鑑定士の成果品について「基準の全ての内容に従って行われるもの」（鑑定評価）と「基準の全ての内容に従っていないもの」（価格等調査）に峻別することによって、後者が前者に混入することによって生じると思われる種々のマイナスを回避しようとするものである。(注4)

私見では、このような区別を鑑定士の成果品に導入することも所期の効果を得るための1つの有効な方法であると認められる。しかしながら、それは「鑑定評価書」と「調査報告書」（または、「意見書」）に成果品を分けることでは有効であるが、それ以上のものではない。というのは、それが「鑑定評価書」とされるものの中での区別について何ら触れるところがないので、「基準」に則った「鑑定評価書」の市場での価格の低下を食い止めることはできないからである。

したがって、鑑定士協会として真に「無策のままでいて皆がじり貧になる不幸な価格競争」（悪貨が良貨を駆逐することを放置して、業界に対する社会的な信頼や評価を損ねること）に終止符を打ち、自分達が行っている鑑定評価活動に対する正当な報酬を得るとともに、鑑定評価に対する信頼を高めるためには、協会自らがこの課題に立ち向かうことが必要であり、そのための努力を惜しんだり、怠ったりしてはならない。このように書けば、それが非常に困難な仕事であるかのように受けとられるかもしれないので、以下でそうではないと述べておくことにしたい。

問題の核心は、成果品（あるいは依頼者へのサービス）に必要な作業の質と量について業界の共通認識としての基準を作成することであり、これは医療サービスについて早くからなされていることである。また、製造業でのJIS規格、農業でのJAS規格を始めとして、近年は一般の食料品などの業界でも、ブランド化に関連して頻繁に見られるところである。したがって、筆者としては、鑑定士協会として本気に取り組む気になりさえすれば、これは必ず為し遂げられることであると思うし、逆に、鑑定士たちがその気にならないのであれば、いつまで経ってもできないものだともいえる。というのは、この作業（共通基準の作成）は、鑑定業務そのものに精通している者でなければ作成できないものだからである。

さらに言えば、筆者が近年注目し、しばしばその理論と実務の動向について紹介・解説を行っている米国の鑑定協会では、2006年に協会の「評価基準」について重要な改正が行われて、既製服でなく、オーダーメイドの服のように、依頼者のニーズに合わせた鑑定評価書が作成できるようになった(注5)が、そういったことができたのも、もともと米国では鑑定評価手順中の重要な各段階での作業（案件の確認、最有効使用の判定、評価方式の適用）において、案件の性質（殊に依頼のニーズや鑑定書の意図された用途）に応じてどのような集中度（インテンシティー）（強度）でそれを行うかについての一般的な共通の認識があったからに他ならない。紙幅の関係でこの点について詳細に説明することができないが、参考としてその概要を図表(注6)の形で示しておく。

筆者としては、経済理論と米国不動産鑑定協会の実情を踏まえた上で、上記のように、鑑定士協会メンバーの総意によって協会としてこれらの手続きを明確にし、鑑定評価課題の解決のために必要な作業の質と量についての基準を設けることをすれば「悪貨が良貨を駆逐する」ような悪性の価格競争を回避して、業界として健全な発展（進歩改善）を遂げることができないはずはないと信じる者である。

●図1　不動産の問題となる特性の確認

工程:	物　的	法的（例、地域規制）	経済的（例、実際の総収益）
最低の集中度	調査なし※	調査なし※	所有者から取得※
↓	車から見た調査※	地域図の検討※	賃貸借契約を通読
↓	建物外部の調査と測量※	都市計画局への問い合わせ※	賃貸借契約を通読、管理会社で確証
最高の集中度	建物内部の調査と外部の測量	都市計画局への問い合わせ、地域規制条例を得て通読	賃貸借契約を通読、管理会社及びテナントで確証

※それが未だ不確かであるときに、事実とみなされた情報についての、通常ではない想定は明言する必要がある。

●図2　3評価法の適用

工程:	取引事例比較法	収益還元法	原　価　法
最低の集中度	必要でない；省略	必要でない；省略	必要でない；省略
↓	ファイルの中の比較可能データ；分析では比較可能データに修正をしない	ファイルの中の比較可能な賃料；出費、空室率データ；すぐ利用できる源からの還元利回り	土地抽出法による土地の評価；すぐ利用できる源からの比較可能な原価データ
↓	すぐ利用できる源からの比較可能データについて、1又は複数の当該取引当事者に確認；裏付けできる修正	すぐ利用できる源からの比較可能データ、及び還元利回り；1又は複数の当該取引当事者に確認	原価必携からの比較可能な原価データ、確証を得ている
最高の集中度	すべての利用できる源からの比較可能データ源の徹底した探索；1又は複数の当該取引当事者に確認；ペアー取引事例分析による修正	すべての利用できるデータ源の徹底した探索；1又は複数の当該当事者に確認；地元の空室率についての調査	取引事例比較法による土地の評価、取引情報の完全な確証を得ている；地元の請負業者から得た比較可能な原価データ

●図3　最有効使用判定の展開（市場価値の鑑定評価）

工程:	
最低の集中度	周囲の土地利用、現存する改良物の経過年数及び状態のような、容易に観察される証拠、ならびに同じタイプの不動産に対する既知の市場需要に基づいた推測※
↓	4つのテスト（物理的に可能、法的に許容、財務的に実行可能、生産性最大）の適用、ただし容易に観察される証拠に基づいて※
↓	4つのテスト（物理的に可能、法的に許容、財務的に実行可能、生産性最大）の適用、各要因についての調査、実行可能性のテストを伴って
最高の集中度	4つのテスト（物理的に可能、法的に許容、財務的に実行可能、生産性最大）の適用、完全な市場分析及び実行可能性調査を伴って

※それが未だ不確かであるときに、事実とみなされた情報についての、通常ではない想定は明言する必要があるのかもしれない。

（注1）不完全情報市場におけるこのような問題を論じているミクロ経済学のテキストとして、手元にあったもので示すと、ジョセフ・E・スティグリッツ／カール・E・ウォルシュ著　藪下史郎ほか訳『ミクロ経済学（第3版）』東洋経済新報社、2006年456～460ページがある。

（注2）これは、グレシャムの法則といわれているものである。グレシャム（Sir Thomas Gresham(c.1519-79)）はもとは織物商人であったが、アントワープでの金融取引に通じていてエリザベス一世の財政運営にも貢献した。

（注3）今一つ望まれる要件は、鑑定業界の製品（成果品）に対する需要を喚起することであるが、これは本拙論の主題から若干逸れるものであり、筆者はすでにその点について別のところで論じているのでここでは取り上げない。拙稿「不動産評価情報のニーズを広げ、深める為に」のシリーズ『不動産鑑定』2012年3月－2013年4月号までを参照。

（注4）「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（平成22年1月1日より施行）に関する筆者の見解については、「制度としての価格等調査ガイドラインの特質と効果」『不動産鑑定』住宅新報社、2012年7月号を参照されたい。今回の拙論は、その時の見解を更に一歩進めたものとご理解いただければ幸いである。

（注5）米国における鑑定評価上の作業範囲の決定をめぐる問題については拙稿「作業範囲決定の役割とその仕組みーニーズにこたえる評価手順の設計とその仕組みー」『不動産鑑定』2012年6月号、及び「作業範囲決定の仕組みの積極的活用－多様なニーズにこたえる評価手順設計の例証ー」『不動産鑑定』2014年6月号を参照されたい。

（注6）注5の拙稿「作業範囲決定の仕組みの積極的活用」56ページより引用。

特　集

広大地評価で考える相続税財産評価基本通達と不動産鑑定評価について

吉村鑑定税理士事務所　吉村 一成

平成27年から施行される改正相続税法によって、課税ベース（納税者数）が広がるため、巷関心が高まっているのは周知のところでしょう。また、これに先駆けて国税通則法が改正され、更正の請求が5年間認められるようになったこともあり、いわゆる還付金ビジネスを含めて、不動産鑑定士が相続税の申告に関わることについても注目を浴びています。

還付金ビジネスは、「広大地の評価」を中心とすることが多いと思われますが、「広大地の評価」を定めた財産評価基本通達（以下評基通といいます。）24－4の適用にあたっては、税務の現場では少なからぬ混乱が生じています。

このような中で、相続税に関る不動産鑑定士が、理解しておくべき評基通の基本について整理してみます。

1. 広大地の意義と評価方法

評基通24－4（以下広大地通達といいます。）によれば、広大地通達が適用される宅地の要件は、

①その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、

②都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものであり、

③「大規模工場用地」に該当せず

④中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものを除く

とされており、平成16年6月29日資産評価企画官情報第2号（以下16年情報といいます）、平成17年6月17日資産評価企画官情報第1号（以下17年情報といいます）には、①ないし④の要件を当てはめて広大地通達の適用の可否を簡便に判定するフローチャートが用意されました。4要件を充たして広大地に該当すると、その価額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価します。

（1）広大地が路線価地域に所在する場合

広大地の価額＝広大地の面する路線の路線価×広大地補正率×地積

$$\text{広大地補正率}=0.6-0.05\times\frac{\text{広大地の地積}}{1{,}000\text{㎡}}$$

（2）その広大地が倍率地域に所在する場合

その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額を、上記（1）の算式における「広大地の面する路線の路線価」に置き換えて計算します。

広大地補正率は、その土地を宅地開発するとした場合に生ずる潰れ地及び造成工事費用などの諸費用の占める割合を一律に40%とし、これにその土地の地積1,000㎡につき5%ずつ、この割合が逓増する方法により求めるもので、広大地の地積規模によって、容易に、画一的に算定することができるものです。

この補正率による評価の減額幅が実勢より大きい傾向にあり、広大地通達適用の可否が相続税の課税価格に大きな影響を与えることになるのです。

2. 広大地通達の変遷

バブル経済の崩壊による大幅な地価下落を背景に、平成6年2月15日の財産評価基本通達の改正により、従前の広大地通達が創設されました。当時の広大地通達の評価方法は、

広大地の評価額＝正面路線価×有効宅地化率×各種画地補正率×地積

※有効宅地化率＝

$$\frac{\text{広大地の地積}-\text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

というものでした。

ところが、この評価方法では、「公共公益的施設用地となる部分の地積」の算定に当たり、開発想定図等を作成する必要があり、その作成には専門的な知識が必要なことから、有効宅地化率の算定に苦慮する事例が多かったのです。このため、創設当時の広大地通達によらず、不動産鑑定評価書に基づく申告又は更正の請求事例が多発するようになったのです。

16年情報によれば、上記のような事情から、鑑定評価事例を分析検討するなどして、評価方法を見直すことにとなり、平成16年6月4日付の評基通の改正によって、現行の広大地通達に改められたのです。

すなわち、従来のように不動産鑑定士等の専門家の判断を仰ぐことなく、広大地の地積規模によって、容易に、画一的に評価額を算定することができるように改正されたのです。

その後、16年情報及び17年情報ともに国税庁のホームページから削除され、現在の「質疑応答事例」に多くの部分が引き継がれることになり、実務の指針となっているのです。

不動産鑑定士が広大地通達を考える際には、このような通達改正の経緯も理解しておく必要があるでしょう。

3. 不動産鑑定士が誤りがちな通達解釈

課税庁の取扱いが統一されていないこともあり、例えば次のようなことが挙げられます。

広大地の評価において、①の要件、評価対象地の地積が「著しく地積が広大」であるかどうかの判断基準は、現行の質疑応答事例で「評価対象地が都市計画法施行令第19条第1項及び第2項の規定に基づき各自治体の定める開発許可を要する面積基準（以下「開発許可面積基準」といいます。）以上であれば、原則として、その地域の標準的な宅地に比して著しく地積が広大であると判断することができます。」と定められています。この文中に「原則として」という文言があるので、面積基準未満の土地でも広大地通達も適用があり得るとの解釈をされている方がおられますが、この

文章は面積基準以上の土地のことについて述べており、面積基準以上の土地であったとしても、例外的に広大地通達の適用ができないケースがあるという意味であることは、本文を読めばお分かり頂けるのではないかと思います。すなわち、国税庁は、開発許可面積基準に満たない土地について、広大地通達の適用を想定していません。

また、この点について、16年情報の文言を根拠に、開発許可基準面積未満の土地についての広大地通達の適用が主張されたりすることもありますが、この点も誤りだと考えます。16年情報には、広大地に該当する条件の例示として、下記のような記載がありました。

> 普通住宅地区等に所在する土地で、各自治体が定める開発許可を要する面積基準以上のもの（ただし、下記の該当しない条件の例示に該当するものを除く。）
>
> （注）ミニ開発分譲が多い地域に存する土地については、開発許可を要する面積基準（例えば、三大都市圏500㎡）に満たない場合であっても、広大地に該当する場合があることに留意する。

上の文章の（注）書き部分だけを取り出して、面積基準未満でも広大地に該当する場合があるとの解釈です（ここでいう面積基準は、17年情報によって都市計画法施行令第19条第1項及び第2項に定める面積であることが明らかにされています。）。この（注）書きが独り歩きしているように思われます。

しかしながら、この（注）書きは本文に係るものです。本文全体を通して見れば、ここに書かれてあることは、各自治体が定める基準、例えば大阪府泉佐野市の開発指導要綱において、300㎡の面積基準が定められているようなケースでは、その面積が都市計画法の開発許可を要する面積基準（例えば3大都市圏500㎡）に満たない場合であっても広大地の適用があると読み取れますので、そうだとすれば、決して面積基準を曖昧にしているわけではありません。

そうでなければ面積基準を定めた意味がなくなり、結局は地域分析や個別分析を行って開発想定図を描いてみなければ、広大地通達適用の可否を判定できなくなってしまいます。それでは、広大地の地積規模によって、容易に、画一的に評価額を算定することができることを目的とした通達改正の趣旨に反することになってしまいます。

そして、見逃してはならない点は、誤解を生みやすいこの部分の文言は削除され、現在の質疑応答事例には引き継がれていないのです。

面積基準を画一的に定めることと現実の不動産の利用状況との不合理や、課税当局の指摘の有無とは、別次元の問題として、正確に通達を理解しておく必要があります。

4. 相続税財産評価基準の目的

それでは、上記2のような改正が何故必要だったのでしょうか。

相続税法では、第22条（評価の原則）において、「･･･取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価により、･･･」と規定されているのみで、時価とは何なのかといった規定はありません。

そこで、この「時価」を解釈する法令解釈通達として、財産評価基準があるのです。評基通1（評価の原則）の(2)において、「･･･それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」と時価の意義が定められています。この定義を見ると、不動産鑑定評価基準における正常価格とほぼ同義であることが分かります。

ところが、同義だからといって、不動産鑑定評価書が相続税の財産評価に用いられる訳ではありません。相続税の財産評価においては、財産評価基準が合理的なものである限り、これをすべての納税者に適用することにより租税負担の実質的な公平を確保することができるとされ、裁判例においても、次のように判示されています。

> **東京地裁平成4年3月11日判決**
> **（控訴審東京高裁平成5年1月26日判決、上告審最高裁平成5年10月28日判決）**
>
> 相続税法第22条は、相続財産の価額は、特別に定める場合を除き、当該財産の取得の時における時価によるべき旨を規定しており、右の時価とは相続開始時における当該財産の客観的な交換価値をいうものと解するのが相当である。
>
> しかし、客観的な交換価値というものが必ずしも一義的に確定されるものではないことから、課税実務上は、相続財産評価の一般的基準が評価通達によって定められ、そこに定められた画一的な評価方式によって相続財産を評価することとされている。これは、相続財産の客観的な交換価値を個別に評価する方法をとると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等により異なった評価価額が生じることを避け難く、また、課税庁の事務負担が重くなり、課税事務の迅速な処理が困難となる恐れがあること等からして、あらかじめ定められた評価方式によりこれを画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地から見て合理的であるという理由に基づくものと解される。
>
> そうすると、特に租税平等主義という観点からして、右通達に定められた評価方式が合理的なものである限り、これが形式的にすべての納税者に適用されることによって租税負担の実質的な公平をも実現することができるものと解されるから、特定の納税者あるいは特定の相続財産についてのみ右通達に定める方式以外の方法によってその評価を行うことは、たとえその方法による評価がそれ自体としては相続税法第22条の定める時価として許容できる範囲内のものであったとしても、納税者間の実質的負担の公平を欠くことになり、許されないものというべきである。

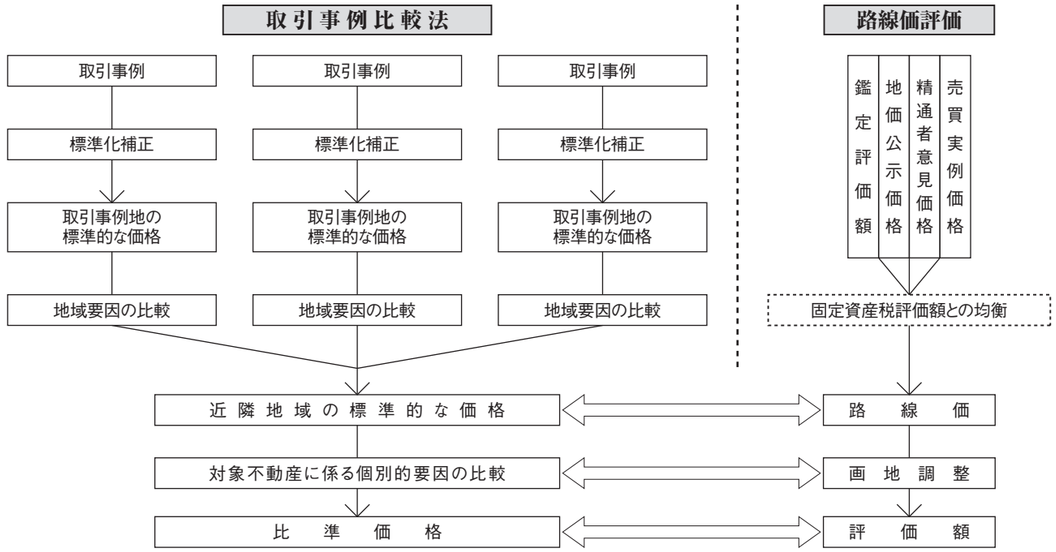
つまり、評価の根本的な考え方は同じであったとしても、大量に発生する納税申告書を処理するに当たり、課税の公平や法的安定性の確保がより強く要請される税務行政の分野においては、簡便に、画一的に財産評価する手法が求められるのです。このため、個別性の強い不動産評価を前提とする鑑定評価の制度と相続税財産評価とは、相容れない側面があり、不動産鑑定評価書によらなければ評価できないような取扱いは改められる必要があったのです。

5. 相続税財産評価基準の手法と不動産鑑定評価

ここで、不動産鑑定評価における取引事例比較法と、路線価方式による財産評価基準の評価の流れを対比すると、図のようになります。不動産の鑑定評価は図の左側のステージで行い、相続税財産評価は右側のステージで行います。

この図を見ると、路線価が課税当局によって与えられる相続税の財産評価に際しては、右側の路線価より上の部分は課税当局が行い、左側の取引事例比較法の上部分で行われる地域分析や標準的使用、最有効使用の判定などの専門的作業を納税者が行わなくても済むように考えられています。左側の個別的要因の比較に当たっても、右側においては、画地調整として画一的な調整率表が与えられ、これを対象不動産に当てはめれば評価額が算定されるような仕組みになっています。広大地の評価に当たっては、画地調整のところに広大地補正率を当てはめるのです。

ところが、広大地判定の①ないし④の4要件を判定するためには、③の要件判定に問題はないものの、他の要件については、路線価より上の部分、すなわち地域分析や標準的使用、最有効使用の判定などの作業が不可欠となり、この判定を巡って混乱が生じているのです。紙面の都合上、個別の要件判定については割愛しますが、この点に財産評価基準の限界があるのかも知れません。



（注）近隣地域とは評価対象地の存する用途的地域をいう。

6. 不動産鑑定評価の必要性と課題

不動産鑑定評価と相続税財産評価基準とは相容れない側面があることは前述しましたが、財産評価基準はあくまでも法令解釈であり、法令そのものではありません。裁判所の判決や国税不服審判所の裁決は相続税法第22条の時価についての適法性についての判断が下されるのであり、財産評価基準が判断基準になるのではありません。

従って、財産評価基準を適用することによって不合理な結果が生じる場合には、その適用が否定されることになり、このような場合には、鑑定評価しか方法がありません。

また、財産評価基準自体も不動産鑑定評価を排除しているわけではありません。評基通6に「この通達の定めにより難い場合の評価」方法が定められていますが、このようなケースは、鑑定評価するしか方法がないことも多いでしょう。

このように、図の右側のステージが使えないときには左側のステージに行くのです。

一方、広大地の判定については、そうではありません。あくまでも図の右側の部分、すなわち財産評価基準のステージの上で、不動産の調査を行うのです。右側の 路線価 よりも上の部分はどうしても一般の納税者や税理士にとっては馴染みの薄いところですから、この部分の専門的な意見が必要とされるのです。このため、広大地の評価をはじめ、相続税の財産評価に関わる不動産鑑定士にあっては、財産評価基準を熟知することが求められるのです。その上で、標準的使用や最有効使用について丁寧に説明することが求められるのではないでしょうか。面積基準の不合理を追及しながら広大地補正率そのものの不合理を追及しないというのは片手落ち（いい所どり）で、広大地通達が不合理だというのなら、堂々と鑑定評価すべきでしょう。

注意すべき点は、我が国では、相続税についても申告納税制度が採られていますから、税務官庁からの指摘がなかったからといって、その申告書が必ずしも適正に作成されていると認められたわけではないということです。申告納税制度は税務調査によって担保されるのですが、調査対象になるものは全体の一部にしか過ぎません。このため、過去においては指摘されなかった事項であったとしても、税務調査の対象になった際には誤りとして指摘される可能性があるということも理解しておく必要があります。

（よしむら　かずなり・吉村鑑定税理士事務所）

特集

駅ナカ

～ekimo（エキモ）からの風を感じて～

広報推進委員会　柳　貴之

駅ナカ

今回は「駅ナカ」というお題をいただいたため、私の方では大阪市交通局が地下鉄駅構内にて事業展開している「駅ナカ」について記述することとする。当該「駅ナカ」とは、「ekimo（エキモ）」シリーズと言われているものであり、一昨年より大阪市交通局が注力している「駅ナカ」商業施設のことである。

かつては「駅ナカ」と言えば、改札内外に設置された小規模店舗施設、代表的なものは「Kiosk」等の売店、「立ち食いそば・うどん」等の飲食店であったが、近年における「駅ナカ」は、かつての「駅ナカ」施設は勿論のこと、それに加えて鉄道事業者が駅構内の主要動線上や通路に面したスペースに商業施設を展開したものとなっており、鉄道事業各社は近年「駅ナカ」事業に注力している。これは、鉄道事業を取り巻く社会構造の変化、つまり「人口減少」、「鉄道以外の交通手段の発達」等により、乗降人員の減少・伸び悩み等に鉄道事業各社が直面し、本業の収益を補完するため「駅ナカ」事業を拡大するに至っている。

ekimo

大阪市交通局が事業展開している駅ナカ商業施設である「ekimo」シリーズは、平成25年4月に地下鉄御堂筋線・天王寺駅構内にオープンした「ekimo天王寺」を皮切りに、平成25年10月に同線・なんば駅構内に「ekimoなんば」、平成26年4月に同線・梅田駅構内に「ekimo梅田」と約1年の間に立て続けにオープンしている。地下鉄御堂筋線「梅田」「なんば」「天王寺」の各駅は、他の鉄道事業者の主要駅にもなっており、大阪府内鉄道各駅の中でも「最も著名かつ利用客の多い駅群」となる。よって、各駅利用客全てが顧客対象となり、それら顧客対象の需要をコンスタントに取り込むことができれば、簡便にしてかつ最高のパフォーマンスを発揮するマーケットとなり、また、「駅至近・駅近」という立地条件の良さによりテナント誘致もやりやすい。現在はこれらメリットを背景として「ekimo」の業況は好調とのことである。

この「ekimo」シリーズは、大阪市交通局が鉄道事業収入の他、次なる事業収益の柱の一つとすべく開発し

たものであるが、その他の開発目的としては、韓国で起きた地下鉄事故を教訓に、防災上の観点から地下鉄駅構内に設けられた空地部分の有効利用であり、それを具現化した形が現在の「ekimo」シリーズとなっている。

1.各ekimoの概要

各ekimoの概要は次の通りである。

	ekimo天王寺	ekimoなんば	ekimo梅田
開　業　日	平成25年4月18日	平成25年10月31日	平成26年4月4日
場　　所	地下鉄御堂筋線「天王寺」駅 地下1階コンコース 西改札前及び東改札前	地下鉄御堂筋線「なんば」駅 地下1階コンコース 北改札前及び中改札前	地下鉄御堂筋線「梅田」駅 地下1階コンコース中改札前 から南改札前の間
店　舗　数	11店舗 ・WESTゾーン9店舗 ・EASTゾーン2店舗	19店舗 ・NORTHゾーン11店舗 ・SOUTHゾーン8店舗	14店舗
店舗面積	約614㎡	約1,047㎡	約572㎡
乗降人員数（※）	249,579人	331,982人	430,526人
運営管理者	南海商事株式会社、東急不動産株式会社		

（※）大阪市交通局による交通調査（平成25年11月19日現在）

2.店舗構成等

各ekimoは、各駅の改札口付近等、駅構内の主要動線上等に配置されており、顧客対象はビジネスパーソンをはじめとした駅の利用客等をターゲットとしている。各ekimoのテナント構成は「ファッション・服飾雑貨・生活雑貨」等の主に女性客をターゲットにした店舗を中心とし、それに加えて「コンビニエンスストアー」「喫茶店」「銀行ATM」等により構成されている。勿論、店舗面積等が異なるため、各ekimoでのテナント構成は若干異なる。

大阪市営地下鉄の乗降人員の順位は、地下鉄「梅田」駅が第1位、同「なんば」駅が第2位、同「天王寺」駅が第3位となっており、ekimoシリーズは、広い駅構内を擁する、乗降人員TOP3（スリー）の駅に展開されている。なお、上記「天王寺」駅に次ぐ乗降人員数第4位は「淀屋橋」駅（213,150人）、第5位は「本町」駅（212,130人）となっている。

3.賃料の収受形態

各テナントとは賃貸借契約を締結しており、賃料等は不明であるが、賃料の収受形態は「定額制」、「売上歩合制」、「定額制+売上歩合制」の3形態とのことである。

4.各ekimoの風景

①ekimo天王寺

ekimoシリーズ第1弾であり、御堂筋線「天王寺」駅の西改札前を主として展開されている。「アベノハルカス」を筆頭に、近年、天王寺駅周辺の開発はめざましく、それを反映して平日でも人通りは比較的多い。
（写真はWESTゾーン）

②ekimoなんば

コンセプトは「自然×ひろがり」であり、ekimoシリーズの中では、最大の店舗面積を有し、地下街と言うに最もふさわしい雰囲気がある。店舗数も多く、結婚式場案内等もある。
（写真はNORTHゾーン）

③ekimo梅田

ekimoシリーズ第3弾。「スタイリッシュモダン×つながり」をコンセプトとしており、往来する人々に歩く楽しみを演出している。当然ながらekimoシリーズ中、最も人通りが多かった。

感想　～ekimoからの風を感じて～

以上が「駅ナカ」「ekimoシリーズ」の簡単な概要であり、次いで私の感想も簡単に述べさせていただく。

ekimoシリーズは、大阪市営地下鉄各駅中TOP3の利用客を誇る「梅田」「なんば」「天王寺」各駅の駅構内主要導線に展開されているため、日中ながらも人通りは多く、この人通り全て顧客とし得る可能性のある「駅ナカ」は、今後もその最大の魅力を発揮しつつ、新たな成長をしていくと思われる。

但し、以下のような難点等もあるのではと考える。

1.次の「駅ナカ」候補

駅ナカが成立する要件としては、「駅の利用客の多さ」もあるが、そもそも多店舗展開をする必要があるため、駅構内自体が広いことが要件となる。利用客の多さ、ビジネスパーソンの多さ、背後人口の多さ等のバックボーンはあり、商業としては成立する可能性はあるものの、駅構内自体が小規模であれば、「駅ナカ」は成立しにくい。ならば駅構内の拡大も考えられるが、地下の駅構内であるが故、立体的空間の拡大を図ろうとすると地上・地下の公共施設（道路等）等との兼ね合いもあるため拡大は期待しづらい。さらに既存の駅構内の利用を前提とすれば面的な拡大も期待しづらい。また、仮に拡大するとしても、再開発事業等も含めた大規模な事業となる可能性もあり、大きな財政出動等の負担も考えられる。従って、現時点では「駅ナカ」が成

立する駅自体が少ない?、次の「駅ナカ」候補が少ない?点が難点ではと思われる。

2.列強商業施設との競争

「梅田」「なんば」「天王寺」のような利用客の多い駅には、当然ながら、既存の地下街や大規模商業施設等が多く存在し、さらに新設大規模商業施設等も頻繁に出現する。また、これら大規模商業施設には、今の大阪を象徴するような著名な商業施設も存することから、「駅ナカ」の競争相手は列強である。それに対して「駅ナカ」は、既存の駅構内の主要動線等を利用することとなるため、面的・立体的な広がりが期待しづらく、こじんまりとしているため、他の列強商業施設と比較すると、派手さ、規模等の面でどうしても見劣りしてしまう。テナント構成、商業規模等より全ての面で競合しないとは思いつつも、特に改札の出口から列強商業施設等に向かう人の流れを見てしまうと、どうしてもそう感じざるを得ない。但し、列強既存・新設大規模商業施設等の利用客を顧客対象にできるという大きなメリットもある。

3.通行人の動機

駅構内の主要動線の人通りは当然ながら多い。そして、その通行人達の歩いている動機は主に「次の場所への移動(特にビジネスパーソンは)」であろう。換言すれば「購買目的ではない」のではと。となると「ビジネスパーソン(一説では、大阪人は歩行速度が最も速い人種とも言われている)」が店に立ち寄って、ゆっくり物を見て買うという行動にはなかなか至らないと考えられる。この「通行人の動機」は難点ではと考える。実際に(ekimoを探しに)次の移動を考えていた私は、知らない間に「ekimo」を通り過ぎていた(笑)。

但し、買うために時間を要しない、考える必要のない物に対しては、利用客の多さは大きなメリットであろう。

最後に

以上のように、つたない文章で長々と難点等も述べたものの、「駅ナカ」の売店で、缶コーヒー・雑誌等を買って、日々息抜きをしている私にとって「駅ナカ」は生活・仕事に欠かせないものとなっており、その便利さに感謝している毎日である。

今後は「いわゆる主要駅」以外での「駅ナカ」展開も予想され、どの駅に、どのような「駅ナカ」が誕生するのかに大きな関心がある。また、これまで光の当たらなかった又は光から遠ざかった利用客の少ない駅も「駅ナカ」は難しいにしても、少し拡大して「駅チカ」でスポットを当ててもらいたい気持ちもある。今後の「駅ナカ」の展開は私の楽しみの一つである。

最後になりましたが、今回の執筆にあたりまして、ご協力して頂きました大阪市交通局の皆様には深く感謝の意を表します。また、最後までお付き合い下さいました読者の方々にも感謝の意を表します。ありがとうございました。

(やなぎ　たかゆき・柳不動産鑑定(株))

特集

駅ナカ

エキナカ―身近な鉄道で考えてみる

広報推進委員会　田村 周治

1.はじめに

昨年の夏。東京出張の機会があって、その帰り、JR上野駅を利用することにした。山手線を利用して東京駅に向かうために上野公園側から改札口を抜けると―もう、そこは商店街だった。ウィキペディアから抜粋して、その時の筆者の驚きを説明してみたい。以下。

JR東日本ステーションルネッサンス「みんなのえきプロジェクト」と称して中央改札・不忍改札側の駅舎内部も改装され、東西自由通路や正面玄関「レトロ館」の「Breakステーションギャラリー」、中央改札の「グランドコンコース」、ショッピングセンター「七番街(アトレ上野)」などが整備されて2002年3月にオープンした。アトレ上野は飲食・食物販・ファッション・雑貨など54店舗を配置し、女性をターゲットにエキナカショッピングシーンを演出。

その後、リニューアル工事を行い、「ゴディバ」「日本橋屋長兵衛」「アール・エフ・ワン」「ベーグル&ベーグル」「ジンズ グローバルスタンダード」「サマンサタバサプチチョイス」がオープン。全面が白で統一された外観となり、エレベーターの整備も行われた。

以上、JR上野駅の概略を説明したが、もう、エキナカたってこれはなんじゃい――という感じなのだ。因みにJR上野駅の一日乗降客数は574千人。

2.翻って、大阪ではどうだろうか

日頃、筆者の見慣れている南海電鉄を取り上げ、勝手ながら、エキナカビジネスの可能性のようなものを探ってみよう。まず、エキナカビジネスを考える上で、結節点という乗換駅を南海電鉄でリストアップしてみよう。結節点でなければ、エキナカないし駅ビル商法が可能とはなるまい。では、結節点という視点で見た時どこが該当するだろうか。

- 南海なんば駅 ― 地下鉄・近鉄なんば駅
  (一日乗降客数:南海218千人、地下鉄330千人、近鉄140千人)
- 南海新今宮駅 ― 大阪環状線新今宮駅
  (一日乗降客数:南海86千人、JR62千人)
- 地下鉄天下茶屋駅 ― 南海天下茶屋駅
  (一日乗降客数:南海65千人、地下鉄66千人)

•地下鉄なかもず駅 ― 南海中百舌鳥駅
（一日乗降客数：南海19千人、地下鉄81千人）
•JR東羽衣駅 ― 南海羽衣駅
（一日乗降客数：南海17千人、JR3千人（東羽衣駅））
•南海三国ヶ丘 ― JR三国ヶ丘駅
（一日乗降客数：南海24千人、JR21千人）

これだけの結節点が挙げられる。しかし、単なる乗換駅というだけではビジネスがなりたつ条件として不足していよう。駅間のルートの長短、どう隣接しているか、乗降客数――が要素となりそうだ。

3. エキナカが成り立つためには

改札の中に設ける店舗と改札外に設ける店舗では、条件が異なる。「エキュート物語」というエキナカビジネスを切り開いたJR東日本の担当者の書いた本からそのあたりを抜書きしてみよう。

•改札を入った駅構内につくることで、駅ビルとは異なった性格となる。駅構内は、鉄道の必要に応じて、施設の変更などが自由にできなければならない。駅は旅客輸送業務が中心であり、施設の変更が必要となった場合、店子が権利を主張して変更を拒むような事態を避けなければならない。
•駅構内ゆえに、ショッピングセンター型の賃貸方式ではなく、百貨店型の平場編集方式があっている。
※筆者注：「平場編集方式」という用語は、検索しても意味がよく分からない。百貨店などの専門用語らしい。
•入店する店舗の商品開発力、供給体制などが重要な要素となる。変化の求められるエキナカで商品開発力は充分にあるのか。そして、365日休みのないエキナカでは、生産体制と供給体制は重要な不アクターだということ。
•統一感をもって、お店を編集したい。基本的には百貨店の消化（売上）仕入れのスキームを使う。消化（売上）仕入れ契約とは、売り場をディベロッパーがつくり、商品が販売された時点で仕入れを起こす、在庫リスクの低い契約のこと。
•駅構内という立地から駅ビルの賃貸方式はありえない。しかし、販売面でも、お店まかせは不適当。ディベロッパーが主体的立場で、取引先と協力しながら商品・店頭・売れ筋をつくりこむためには、小売業に踏み込まざるをえない。
•駅は男性が多いので男性用トイレが通常多い、しかし店舗を考えた時、女性トイレの数を増やす
―― 等。

4. 2で例示した場所でどこなら可能であろうか。

上で例示した「結節点」で、エキナカビジネスの可能性が高いのは、南海難波駅ぐらいであろうが、それも含め全体を俯瞰してみよう。

•南海難波駅――既に、高島屋を中心にして、店舗の集積が飽和状態に近いであろう。改めて改札内に店舗を設ける可能性は低い。
•南海新今宮駅――例示したJR東日本のエキュート大宮（5,000㎡）は、大宮駅の乗降客数632千人に対応したものであった。

エキュートの例を見ると、商品も高質で単価も高めである。乗降客数から言っても当該駅周辺の環境に適合していないと考えられる。

•南海天下茶屋駅――南海の高架化がなされたのが、1990年代半ばで、駅でのビジネスを想定していない、かって書店などが入っていたが撤退した。
•南海中百舌鳥駅――地下鉄なかもず駅の改札口との間の距離が大きく、複合的に考えるという関係ではない。
•南海羽衣駅――JR東羽衣駅との間で、距離があり、また、JR側の乗降客数も小さい。
•南海三国ヶ丘駅――最近、駅ビルの建て直しがなされた。

ここでは、元々は1階 → 1階という乗り換えであった。それを南海電鉄は、2階の駅ビルとしてJR側1階→南海2階（切符売り場、改札口）→南海1階プラットフォームという「垂直方向に回り道」をさせることで、利用可能な空間の増大を図り、そこに店舗を配することができた。

5. まとめ

こうして、南海電鉄の「結節点」を順次見ていくと、駅ビル等として採算が取れそうな場所は、結局、三国ヶ丘駅だけだということなのだろう。南海三国ヶ丘駅での駅ビルの建て替えというものは、乗降客数（24千人）に適合した適切な「商法」であったと思われる。

上で、関東圏の大宮駅（乗降客数632千人）、上野駅（乗降客数574千人）のエキナカを例示したが、これらに比肩しうる関西圏での結節点は少ない。先日、新大阪駅でのエキナカが発表された。概略を転記したい。なお、新大阪駅の一日乗降客数357千人。

こうしてみれば、一日の乗降客数200千人～300千人という数字が、エキナカビジネスが可能か否かの境界線を指し示している数字かもしれない。

◇新大阪駅で計画されている商業施設の概要

(1) 場所
新大阪駅 在来線改札内コンコース
(2) 施設名
エキマルシェ新大阪
(3) 延床面積
約3,400平方メートル
（店舗面積：約1,800平方メートル）
(4) 開業時期
平成27年春ごろ 1期開業 2,600平方メートル
2期 平成27年冬ごろ 400平方メートル
3期（グランドオープン） 平成28年春ごろ
400平方メートル
(5) 店舗数
26店舗（2期：1店舗、3期：9店舗、合計：36店舗）
(6) 主な業種
1期：駅弁、土産、食物販、飲食、書籍、ATM
2期以降：コンビニ、土産、食物販、飲食

（たむら しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）

会員寄稿

賃料増減『請求の当否』判断は、誰がすべきなのか

(株)アクセス鑑定　松永　明

はじめに

過日、とある弁護士さんから、「相手側（賃借人）が現行の賃料の減額を請求してきたので、こちらとしては、少なくとも賃料額を維持か少しでも上げたい鑑定額を出してもらえるとありがたいんだが…」という、よくある鑑定依頼がありました。

そこで、私は、どのような経緯で現行の賃料の合意が決定されたのか、賃貸借契約書やこれまでの賃料増減額等の経緯、各年度の公租公課の額、対象不動産の存する土地、建物の価格変動率、近くで似通った物件の賃料相場等を充分に検討しました。その熟慮の結果、結論を先に言いますと、あえて『相当賃料額』を求めるまでもなく、相手方の『請求の当否』は否という「鑑定意見書」を提出し、依頼のあった弁護士さんからは納得を得るとともに、依頼人から、早々に意見書に対する報酬料を受け取ったのです。

では、どのような「鑑定意見書」であったかですが、借地借家法及び一連の最高裁判決の判断枠組みを十二分に検討して『請求の当否』判断を手順1として、『否』であれば改定の必要なしとし、『当』であれば、手順2として不動産鑑定評価基準をも適用して『相当賃料額』を求めるというものでした。今回の依頼では、『請求の当否』の判断を『否』としたため、『相当賃料額』は出していませんし、出す必要はなかったのです。

本稿では、まず、『請求の当否』判断とはどのようであるかについて述べ、次に、その参考とした最高裁判例から見えてきたものについて説明することとします。

Ⅰ.『請求の当否』判断とは

1.　『請求の当否』とは、借地借家法11条1項又は32条1項を根拠として、今の賃料を変えていいかどうかを法的に判断するものです。最高裁の言葉を借りれば、「同項所定の賃料増減請求権行使の要件充足の有無」のことです。

一体、この『請求の当否』判断はどうするのかについては、平成15年10月21日以降の一連の7つの最判とつい先日の平成26年9月25日の最新最判（以下、この判決を「最新最判」といいます。）、計8本の判決が示した判断枠組みを参考にすると、次の手順が相当だと考えます。

法によれば、賃貸借契約の当事者が、賃料の増減を請求することができるのは、まず、土地（又は建物）の賃料が、

①土地および建物に対する租税その他の負担の増減（額）

②土地および建物の価格の変動その他の経済事情の変動（率）

③近傍同種の建物の賃料相場（幅）に比較して

不相当となったこと（賃料増減請求権行使の要件充足）が必要です。

さらに、最高裁によれば、これらの事情は、一般的な経済的事情にとどまらず、その賃貸借契約に関して、当事者間の個人的な事情であってさえも、④「当事者が当初の賃料額決定の際にこれを考慮し、賃料額決定の重要な要素となった」ものであれば、これも含みます（以下、この事情を「賃料額決定要素」といいます。）。

ただ、上記①～③の一般的な経済的事情を求める前に、『直近合意等賃料』（賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（直近の賃料の変動が賃料増減請求による場合にはそれによる賃料）。詳細は、後掲Ⅲ-3. ご参照。）が合意などされた日を判定しなくてはならない、と最高裁は言います。なぜなら、今の賃料でいいとお互いが合意していた期間において、経済的・契約的な事情の変化があったかどうかが争点であり、その期間の始期として、お互いが今の賃料を現実に合意した日を確定しなければならないからです。ちなみに、終期（鑑定評価では、価格時点。）は、「賃料増減請求の日」となります。

そうすると、①～③の分析の前提として、「賃貸借契約の当事者が現実に合意した」賃料とはどんなものであったか、どのように改定されてきたかについて、しっかりと明らかにしなければなりません。後で見るように、バブル期までの右肩上がり経済と異なり、近時の経済変動は大きく、どの時点を始期とするかで、上昇にも下落にもなります。賃料増減請求権行使の要件充足の有無が大きくこの経済的変化にかかっているのですから、契約分析の重要性は推して知るべしといえます。

まとめると、賃貸借契約の内容や賃料増減額の経緯を基礎として、④賃料額決定要素を見極めた後、その合意期間中における①公租公課の増減（額）、②経済事情の変動（率）及び③賃料相場（上下幅）との比較という分析を経て、契約合意と経済的変化のどちらを優先すべきか、という判断の手順を尽くすことになります。その結果が『否』であれば、今の賃料を変えるだけの法的な要件は充足されていないのですから、現行賃料額の改定は必要がないという結論に至ります。

『当』となって初めて、次の段階としての『相当賃料額』を求めることになります。その際にもまた、判断した賃料額決定要素を重視して、それらを極力反映した鑑定評価の手法と試算賃料を中心として、鑑定評価額を決定していきます（実を言うと、ここまでの手順の作業をしっかりと行ないさえすれば、『相当賃料額』の算定の8割がたは終えていると同様ですので、額を出すこと自体は極めて容易なことになります。）。

2.　まず、賃貸借契約の内容については、特に、賃料改定条項や特約条項における両者の合意事項や、それに基づく賃料額がどのようなものであったのかという、賃料額決定要素が重要です。それは、客観的に見て極めて合理的な約束事であったのか、近傍同種の賃料相場やその時において市場人が予測する将来の経済事情の変動といった一般的な経済的事情と相反するものか否か、相反するならその理由はどこにあったのかを分析することによって、契約の拘束性を計ることが必要です。

また、賃料増減額の経緯については、当初契約からの経緯を徹底的に分析し、それに応じた書面等を入手し、不明な点は当事者や関係者にヒアリングを実施して、どのような理由で賃料額が改定されたのかを、明確に把握することが重要です。

不思議なことに、この契約事情の分析手順を尽くすと、当事者が「現実に合意」したのがいつか、自ずと浮かび上がってくるのです。その直近のものを、直近合意等賃料が合意などされた日とします。

3.　次に、直近合意等賃料が合意などされた日から今回の賃料増減請求の日（価格時点）までの間（以下、「判定期間」といいます。）の、①～③の一般的な経済的事情の変動等を分析します。

①の公租公課増減（額）は、地価変動に伴う地方税法上の「価格」（適正な時価）の変動に加えて、課税標準額の評価割合や税額の増減を調整する負担調整措置等の政策により不規則に変

化しており、一般的な経済事情の変動と同様の増減とはなっていません。

②の経済事情は、土地価格については地価公示や相続税路線価といった公的評価を、その他の代表的な経済指標としては、GDP（国内総生産）やCPI（消費者物価指数）といった公的公表数値を中心とし、対象不動産やその賃貸借契約の特長に応じた信頼性の高い民間公表数値も参考とはなりますが、この段階では最小限度の変動（率）の把握に止めるべきものと考えます。

さらに、一般的な経済的事情は、ある程度変動することは自明であるため、小幅程度のものは、当事者間における契約合意時点では織込み済と考えるのが妥当でしょう。

③の賃料相場（上下幅）は、直近合意等賃料が合意などされた日と価格時点の2時点において、それぞれ賃料相場の上下幅の範囲にあったか否かが重要であり、2時点ともその範囲に収まっているのか否かが判断基準となります。

ここで留意すべき点は、各々の経済的事情は、対象不動産の立地・建物用途といった物理的特性や対象となる賃貸借契約の内容に影響を及ぼす社会的、経済的要因を重視すべきことです。なぜなら、賃貸借契約の当事者は、賃料額そのもの、賃料改定条項などの賃料額決定要素を合意するに当たっては、これに関係の深い要因・事情を基礎とするからです。例えば、地主なら地代利回りを、店子なら賃料相場や売上予測を基礎として、直近合意等賃料に至るまで、相応の交渉を経たことでしょう。

その意味で、この経済的事情の変化の分析は、まさしく、当該合意の基礎となった社会的、経済的事情が失われたか否かを判断することに主眼があるといえます。

4. 最後に、契約合意とその合意継続期間中の経済的変化を天秤にかけて、今の賃料を変えていいかどうか、すなわち、賃料増減を望む賃貸借契約の当事者が、その賃料増減請求権を行使し得る法的な要件を充たしているかどうかを判断します。

まず、判定期間中の経済的変化がほとんどない、もしくは、変化が小幅で合意に織り込み済みと判断される場合には、賃料額決定要素に大きな変化がない限り（例えば、契約当事者やその属性の変更（同族関係から第三者関係へ）など）、そもそも要件充足に至ったとは判断できないでしょう。

反対に、判定期間中の経済的変化が大きい場合、特に、その契約に影響を及ぼし、合意の基礎となった社会的、経済的要因の事情の変化が大きい場合には、当否の判断が必要となります。例えば、賃料を双方協議で改定するなど緩やかな合意でしかないものなら『当』でよいでしょうが、「消費者物価指数に連動する」といったしっかりとした賃料改定条項が合意されていたり、賃料自動増額特約が地主の多額の資本投下の前提となっていたりしたような場合には、その賃料額決定要素の拘束力の強さと経済的変化の大きさとのせめぎあいになるでしょう。相対的な判断で『否』か『当』が決まるといえます。

ここで留意すべき点は、上記①～③の一般的な経済的事情は、客観的な事実認識であり、評価主体（個々の不動産鑑定士など）の判断を入れる余地がないということです。④も、両当事者の押印や日付がしっかりとある契約書や覚書といった証拠資料を前提とするなら、過去における客観的な契約事実といえます（契約事実に争いがあるなら、それがまさしく、裁判官に判断してもらうこととなるでしょう。）。

『請求の当否』は、法が要求する賃料増減のまさに入口です。お互いの契約合意を明確にし、その合意が継続した期間内の経済的変化を客観的に分析したうえで、これを関係者一同が共有する。そのうえで、今の賃料を変えていいかどうか、すなわち、賃貸借契約の当事者が自由に結んだ契約を守らせるべきか、その修正をさせるべく法が介入してよいかを判断するのです。

5. 実は、最新最判まで、『請求の当否』判断については、以下のような評価主体の懸念がありました。

①『請求の当否』判断は、裁判官の専権事項であり、評価主体がすべきものではないのではないか。

②『請求の当否』判断は、サブリース等、非典型契約においては考慮する必要があるが、世上よくある一般的な典型契約には不用ではないのか。

③そもそも各手法を適用して求めた適正な賃料額を出さないと、『請求の当否』判断は導き出せないのではないか。

④『請求の当否』判断が否で終われば、鑑定報酬料が取れないのではないか

等々

これらについて、まず、①の懸念に対して、司法では、平成15年10月21日以降、最新最判まで、すべての判決で『請求の当否』の審理を指示して原審へ差し戻しており、一貫して変わらない姿勢を堅持しています。それゆえ、評価主体がそれを判断しないことは、不動産評価の高度な専門家としての職務を放棄したのと同様とみなされるものと思われます。なぜなら、『請求の当否』を前提としなければ、『相当賃料額』の参考となる鑑定評価額を出してよいかどうがわからないからです。

また、②の懸念に対しては、最高裁平成16年6月29日判決や最新最判の対象となった賃貸借契約はいわゆる典型契約であり、その賃料増減請求についても、この判断枠組みが適用されています。

このことは、先の最高裁平成15年10月21日判決に対する解説（判例タイムズ1140号70頁）においても、「…その請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たって、賃貸借契約当事者が賃料額決定の要素とした事情を総合的に考慮すべき旨を説くのは、これがサブリース契約であるために特殊の考慮を払ったというものではなく、賃貸借契約における基本原則をサブリース契約に当てはめたものというべきであろう。」と述べていることに注目すべきです。

さらに、③の懸念に対しては、各手法の適用は、あくまでも『請求の当否』判断の結果、『当』となって初めて『相当賃料額』を求めるものであること。当該『請求の当否』判断は、前記3の①～③の一般的な経済的事情の客観的な指標及び事実としての賃料額決定要素の分析を以てなされるべきであり、評価主体の判断意見である賃料額を介在させるべきではないのです。何となれば、評価主体が判定した賃料額は、すべての恣意性を除外したものとは言い難いと思われるからです（最高裁平成25年3月28日判決は、これを「鑑定評価等において適正とされた賃料の額」という表現を用いています。）。

最後に、④の懸念に対しては、『請求の当否』判断に至るまでのプロセスは鑑定評価そのものであり、資料の収集整理、分析作業を経て判断を示すことで、鑑定評価の大多数の作業を終えたこととなるので、報酬料はそれぞれの事務所で定めた額の全額に近いものとなることを、自信をもって告げればよいのです。

Ⅱ.『請求の当否』判断こそ高度な専門家である不動産鑑定士が判定するべきもの

1. 従前、多くの裁判官は、不動産鑑定評価に基づく「賃料額」が専門家である不動産鑑定士によって正式に出されているということは、すでに『請求の当否』判断の手順を踏まえたうえで『当』と判断したのを前提に「額」が出てきたものと受け止めてきたのではないでしょうか。反対に、評価主体としては、前述の懸念①にあるように『請求の当否』判断は高度に法的な判断事項であるがゆ

えに、裁判官の専権事項であり、関知すべきではないと決めつけていることが多いのではないかと思います。これでは、一連の最判で何回にもわたって強調（警告?）している『請求の当否』判断の5W1H（Who,Where, When ,What,Why,How）は、一体全体誰が担うことになってしまうのでしょうか。

借地借家法11条1項、32条1項の賃料増減請求権の行使における、『請求の当否』判断から『相当賃料額』への手順は、もはや最判の判断枠組みというよりは、法理の域に立ち至っているといえます。それゆえ、ことここに至っては、司法からの度重なる警告にもかかわらず『請求の当否』判断を行わずして、相も変わらず従前の4手法を使っての額の算定だけでこと足れりとしていることは、もはや不当鑑定か否か（国交省処分）という段階に止まらず、“違法”鑑定（裁判所への出入り禁止）という烙印を押され、その揚句依頼者からの損害賠償請求という事態にも発展することにもなりかねません。

2. 上記の判断手順を見ていただければ、それが不動産鑑定評価の要素を多く含んだものであり、かつ、客観的なデータや資料に基づいたものだということがおわかりになると思います。契約事情の分析についても、過去の契約の事実を掘り起こして積み上げるという作業に過ぎません。なにも、高度に法的な判断をしているわけではないのです。

これまでの当事者の契約合意内容をはっきりさせ、その間の客観的な経済的変化を、恣意性を排除して報告する。そこから見えてくる契約と経済の優劣について、不動産価値の専門家の一意見、一判断を示す。もちろん裁判官は、当該係争問題についての最終的な判断権限をもつので、不動産鑑定士の意見に拘束はされません。しかし、専門家の道理ある判断が示されれば、裁判官としても、それと異なる判断を示すためには、相応の理由を示さなければならなくなるでしょう。

このように、借地借家法11条1項、32条1項の適用について、ブラックボックス化を防ぎ、同種事件における裁判所の判断の透明化を少しでも高めていくために、不動産鑑定士は、専門家としての自負と自信と責任を持って鑑定意見を打ち出していくことが今まさに求められていると実感いたします。

以上からして、私としては、『請求の当否』判断こそ、高度な専門家である不動産鑑定士が判定するべきものだと自信をもって断言できます。

Ⅲ.参考とした最高裁判決(建物賃料増減請求事件 H26.9.25）から見えてきたもの

最後に、参考とした最高裁判例について、私なりの解釈を書きます。私は、ここから見えてきたものを基礎として、上記『請求の当否』判断の手順を考えました。至らぬ点は、私のこの提案に対して皆様からの忌憚のないご意見をお寄せいただけると幸いです。

さて、去る9月25日に建物賃料増減請求事件（家主は増額を、借主は減額をそれぞれ請求した事例）について、最高裁判所は、改めて今まで疑義や不明であった点について明確な判断を打ち出しました。

最新最判のポイントは、次の3点が挙げられます。

〔A〕 形成権と『請求の当否』との関係
〔B〕 増減請求と終期の問題
〔C〕 『直近合意賃料』の見直し

1.〔A〕形成権と『請求の当否』との関係

1）最高裁判決や決定（以下、両者を併せて単に「最判」といいます。）を読むに当たって、注意力を注ぐべきところは、何といっても「…その理由は」で始まる導入部分（イントロ）と末尾です。特にイントロ部分に今までの最判にはなかった新しい用語なり文章が出ているかどうかがキーポイントとなります。

そのような目で最新最判を注意深くみてみますと、イントロには『…その要件を満たす権利の行使がされると…』（以下、これを「要件充足」といいます。）なる新しい文章が出ており、末尾は、「…本件賃料増額『請求の当否』等を審理させるため…」（傍点は筆者。）とあります。すなわち、いずれも『請求の当否』を重点に置いていることがわかります。「相当賃料額の算定」は「等」の中にあって『当』と判定された後の予備としての取扱いになっていることに注意してください。

2）イントロで、最新最判は、『借地借家法32条1項所定の賃料増減請求権は形成権であり、その要件を満たす権利の行使がされると当然に効果が生ずるが、その効果は、将来に向かって、増減請求の範囲内かつ客観的に相当な額について生ずるものである（最高裁昭和32年9月3日判決（以下「32年最判」といいます。）等参照）。』（下線および傍点は筆者。）と述べています。

そこで、32年最判の原文に当たってみると、「（旧）借家法7条に基づく賃料増減請求権は、いわゆる形成権たるの性質を有するものであるから、賃料増減請求の意思表示が相手方に到達すれば、これによって爾後賃料は相当額において増減したものといわなければならない。ただ増減の範囲について当事者間に争ある場合には、その相当額は裁判所の裁判によって定まるのである…」としています。

すなわち、32年最判は、要件充足を割愛してしまって、形成権であるから直ちに効果（増額なり減額）が生じるとしているため『請求の当否』の判断を文字どおり飛ばしてしまっていることがわかります。そこで、今回の最新最判でこの点を修正（実質は変更）したものというべきで、ここが第1ポイントの重要なところとなります。

なお、要件充足は最新最判が初めてではなく、いわゆるサブリース契約についての平成15年10月21日判決中に「『請求の当否』（同項所定の賃料増減額請求権行使の要件充足の有無）」と既に判示されていたことに注意を向けておくべきであったといえます。

2.〔B〕増減請求と終期の問題

1）次に、最新最判は、『また、この効果は、賃料増減請求があって初めて生ずるものであるから、賃料増減請求により増減された賃料額の確認を求める訴訟…の係属中に賃料増減を相当とする事由が生じたとしても、新たな賃料増減請求がされない限り、上記事由に基づく賃料の増減が生ずることはない（最高裁昭和44年4月15日判決等参照）。』（下線および傍点は筆者。）と述べています。なお、下線部分についても要件充足が必要となります。

2）しかるに、本件の原審の東京高裁は、この点について、終期を「…事実審の口頭弁論終結までの期間」と限定してしまいました。

3）そこで、最新最判は、『賃料増減額確認請求訴訟の請求の趣旨において、…終期が示されていないにもかかわらず、特定の期間の賃料額の確認を求める趣旨と解すべき必然性は認め難い。』と述べ、原審の法令違反を強く指摘しました。なお、補足意見は、専らこの点について論述しているものです。

3.〔C〕「直近合意賃料」の見直し

1）続けて、最新最判は、「さらに、賃料増減額確認請求訴訟においては、その前提である賃料増減『請求の当否』及び相当賃料額について審理判断がされることとなり、これらを審理判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（直近の賃料の変動が賃料増減請求による場合には

それによる賃料（以下、これを「直近増減請求による賃料」といいます。））を基にして、その合意等がされた日から当該賃料増減額確認請求訴訟に係る賃料増減請求の日までの間の経済事情の変動等を総合的に考慮すべきものである（最高裁平成20年2月29日判決（以下「20年最判」といいます。）参照）。」（下線および傍点は筆者。）と述べています。

2）そこで、20年最判の原文に当たってみると、「〔借地借家法32条1〕項の規定に基づく賃料減額『請求の当否』及び相当賃料額を判断するに当っては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち直近のもの（以下、この賃料を「直近合意賃料」という。）を基にして、同賃料が合意された日以降の同項所定の経済事情の変動等のほか、諸般の事情を総合的に考慮すべき…」としています（判例タイムズ1267号161頁）。

3）かくして、20年最判で「現実に合意した賃料のうち直近のもの」を「直近合意賃料」と新たに命名したものの、その後、不動産鑑定業界の実務や裁判例において賃料増減額訴訟などによって決まった賃料をどのように取扱えばよいかについて疑義が生じたことなどから、最新最判で新たに直近増減請求による賃料も含むことを明言して、その疑義を払拭しようとしたものと思われます。すなわち、今後、この用語を使用するに当たっては『直近合意等賃料』と意識して呼び、かつ、用いる必要があります。

4. 最新最判の結びとして

1）以上、見てきたように、最新最判は、専ら『請求の当否』に重点を置き、かつ、その判断の深化を図ったものとみるべきものです。

2）ところで、今回の最新最判の中にも前述の〔C〕の箇所で「『請求の当否』及び相当賃料額」なる定番の用語がでているのがわかります（これは、サブリース判決以後の決まり文句となっており、今回で8例目になります。）。しかしながら、今までの7例も今回も『請求の当否』に重きが置かれていることに注意して下さい（末尾はすべて『請求の当否』等についてである。唯一の例外として平成17年3月10日判決・判例タイムズ1179号185頁における末尾で「…賃料減額『請求の当否』、相当賃料額等について更に審理を尽くさせるため…」とあるのが若干注意を引くところである。）。

3）最判が、『請求の当否』について『当』としたうえで、「相当賃料額」算定へと踏み込んだものは平成15年6月12日判決・判例時報1826号47頁を最後として、以後今までの11年間において1件も出されていません（反対に、上記判決までの最判のほとんどが「相当賃料額」についての最判であった、とも大雑把にいえば言い得ます。）。

4）かくして、法律実務家やこの分野の専門家たる不動産鑑定士およびその協会ならびに監督官庁たる国土交通省においては、同じ平成15年中に、上記6月12日を「相当賃料額」の最後の、10月21日のサブリースを『請求の当否』の出発点の、それぞれ、あたかもフォッサマグナが生じたことを強く自覚したうえ、通達その他の指導要領などを出すときには、その冒頭に『請求の当否』の面の記述なのか、「相当賃料額」の面のそれなのか、との違いを特に銘記することが強く望まれます。

以　上

（まつなが　あきら・（株）アクセス鑑定）

親睦行事だより

親睦委員会

平成27年新年賀詞交歓会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（嶋田　謙吉・しまだ　けんきち）
ゴルフ大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（富田　浩二・とみた　こうじ）
拡大ボウリング大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（柴山　雅彦・しばやま　まさひこ）
麻雀大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（小野 愼太郎・おの しんたろう）
神戸再度山ウォーキング ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（横崎　博一・よこさき　ひろかず）

平成27年新年賀詞交歓会

去る27年1月27日、リーガロイヤルホテル28階クラウンルームにて新年賀詞交歓会が、多数のご来賓にお越しいただき、和やかな雰囲気の中で行われました。

西川会長の賀詞の後、国土交通省近畿地方整備局用地部長大原孝明様の来賓祝辞と続き総勢13名による鏡開きが行われました。

懇親会のアトラクションでは、民謡歌手「岩田サオリ」さんをお招きしましたが、民謡歌手のイメージを打ち破る、アイドル路線のルックスと、西日本民謡連合会での優勝経験もあるさすがの歌唱力で、大変盛り上がりました。

紹介者の柴山先生は、当日は、岩田さんのマネージャー役と親睦委員の仕事の両方に活躍され、大忙しでした。

ステージ終了後は、東北物産の豪華賞品が当たる、お楽しみの恒例の抽選会が行われましたが、1等（3万円相当）の当選者が、身内の親睦委員から出てしまったのが、唯一悔やまれるところです。

2次会も30名程度の多数の参加者があり、おおいに会員相互の親睦を図ることができました。

ゴルフ大会

今回のゴルフ大会は、平成26年10年11日（土）、兵庫県三木市の三木セブンハンドレッド倶楽部で開催しました。参加者は8名で、当日の天気は概ね曇りでした。近年のゴルフ大会は、平日の開催が多かったのですが、今回は休日に開催させて頂きました。大阪市内からは距離がやや遠く、中国自動車道での渋滞にやや巻き込まれましたが、受付開始時間には特設カウンターで待機することができました。山内副会長による開会のご挨拶、始球式をはじめ、ラウンドもスムーズに進行し、ホット胸を撫で下ろすこととなりました。比較的フラットなコースでしたが、グリーンが難しく、成績は下位に低迷しました。リニューアルされたクラブハウスでの昼食、懇親会及び表彰式は和やかな雰囲気の中で行われ、楽しい1日を過ごすことができました。世界で2番目のゴルフ大国の日本で、愛好者は減少傾向にありますが、次回は沢山の会員のご参加をお待ちしています。

※成績上位者は次のとおりです。

【個人戦】

●優　勝・・・・・安松谷博之　会員
●準優勝・・・・・中村　雄一　会員
●第3位・・・・・・秦　　敏恭　会員
●ベスグロ・・・奥田　千歳　会員

拡大ボウリング大会

昨年も近畿不動産鑑定士協会連合会と大阪府不動産鑑定士協会共催の「拡大ボウリング大会」が9月19日にラウンドワン梅田店において開催されました。

10年以上続くこのイベントもすっかり親睦行事として定着しましたが、毎回、ご参加頂いている常連組の方々のみならず、初参加の方々にも大変楽しんで頂いております。

参加者の皆さんには、ルール説明及びゲーム開始の合図とともに2ゲーム投球して頂き、終了後は懇親会場である居酒屋「贔屓屋」へ移動して頂きました。

懇親会場では、食事とお酒を楽しみながら、皆さん結果発表に一喜一憂し、入賞された方もされなかったも和気藹々とした楽しいイベントとなりました。因みに昨年の優勝者は兵庫県不動産鑑定士協会の小林昌三先生でした。また、拡大イベントということもあり、久し振りに再会された方や初対面の方もおられ、さらに不動産鑑定士の輪が広がったことと思います。

ボウリングは、上級者を目指さないのであれば、老若男女を問わず楽しめるゲーム性の高い、かつ、親しみやすいスポーツですので、今後も親睦行事における中心的イベントの一つとして盛り上げていきたいと思います。

本年も新たな交流・親睦の場として、「拡大ボウリング大会」を開催したいと考えております。多くの方々のご参加をお待ちしております。

麻雀大会

平成26年10月11日（土）、午後1時より、麻雀クラブ「新北浜」で麻雀大会が開催されました。

参加者は計20名（本会及び近畿不動産鑑定士協会連合会会員6名、NPO法人近畿定期借地借家権推進機構会員14名）、半チャン4回戦で順位を競います。賑やかな卓、真剣勝負の雰囲気が漂う卓と様々ですが、全員が楽しく打ち続け、午後6時頃表彰式を終えて解散となりました。

※成績上位者は次のとおりです。

・優　勝 ・・・・ 本田　庄三 氏（定借機構）
・準優勝 ・・・・ 畠田　明彦 氏（定借機構）
・第３位 ・・・・ 米田　宏己 氏（定借機構）

神戸再度山ウォーキング

今回のウォーキングは平成26年10月18日（土）三ノ宮の北西に位置する再度山（フタタビヤマ）に行ってきました。午前10時過ぎにJR三ノ宮駅を出発。北野坂を歩き、ほどなく北野天満神社に到着。参拝を終えて、ここからが本格的な登山コースの始まりです。再度山の標高は470m。当日の天気は秋晴れ。気温も高すぎず寒すぎず丁度良い天候でした。10月の中旬ということで紅葉にはほんの少し早かったですが、歩きやすいハイキング（登山?）コースで、登りは少々きつく、私にとっては皆さんについていくのがやっとでしたが、日ごろの運動不足解消に丁度な行程でした。途中、家族連れやご年配の方々のハイカーも多くみられました。息を切らせながら、小休止を数回しつつも、お昼くらいにやっと頂上付近の再度公園に到着。ここで一時解散して、ベンチで弁当を広げたり公園内を散策したりして小一時間の休憩の後、下山を開始しました。早々と3時頃には麓の諏訪山公園に到着しました。今回は少々参加者が少なかったのですが、来年度も引き続き開催されると思いますので、是非次の機会には山ボーイ・山ガールデビューしませんか?お気軽にご参加ください。

報道からみた日本

平成26年度
土地月間記念講演会

▶実 施：平成26年10月2日(火)
▶会 場：大阪市中央公会堂

広報推進委員長　松田嘉代子

平成26年10月2日に大阪市中央公会堂で開催いたしました土地月間記念講演会の結果報告をさせていただきます。

第一部を基調講演として「近畿・大阪の地価動向」のテーマで国土交通省地価公示鑑定評価員・大阪府代表幹事である真里谷和美先生を、第二部を記念講演として「報道からみた日本」のテーマで株式会社大阪綜合研究所代表の辛坊治郎さんをお迎えして大阪市中央公会堂で行われました。ずっと読売テレビ放送(株)におられ大阪人にお馴染みの辛坊さんですので応募者も多くて、当日は500人を超える参加者で会場はほぼ満員状態でした。

主催者側が言うのは何ですが、予想どおり絶妙のトークで大満足のセミナーでした。

辛坊さんはすごいです。何がすごいって、控室では何社かの新聞チェック、舞台裏ではストレッチ。お肌はつるつるでピカピカ、ぜい肉なしで、髪もきちんとセット、スーツもピシッときまっています。テレビマンってこんな感じなのでしょうか？性格もあるのでしょうが、自分を律している感がすごいです。お家でカウチポテトしているのが想像できないくらいです。

そんな方ですからセミナーの予習もばっちりで、地価公示制度のことや不動産のこともセミナー内容に含みつつ、皆が聞きたいと思っているヨットの遭難事故の詳細、報道現場のことや、朝日新聞の従軍慰安婦問題、今後のアベノミクス効果を見据えての株価予想等、盛りだくさんにお話ししてくださいました。本当にアッという間のセミナーで、アッという間にタクシーで帰って行かれました。この記事を書いているとき、ちょうどイチロー選手の入団会見があって、彼のコメント『これからも応援よろしくお願いしますとは僕は絶対に言いません。応援していただけるような選手であるために、自分がやらなければならないことを続けていくということをお約束させていただ(く)。』を聞いて、辛坊さんのことを思い出しました。まさにプロフェッショナルのお仕事をきちんとし遂げていただきました。一昨年の青山繁晴さまの熱血セミナーも素敵、でも辛坊さんの計算しつくされたセミナーもいい。熱い男かシャープな男か、悩むところですね。

ヨットの遭難事故での救命ボートのお話は臨場感たっぷりで面白くいろいろ考えさせられました。

もし自分が窮地に立ったときどんな行動をするでしょうか？

人様に聞いていただいても恥ずかしくない行動ができるでしょうか？

自分だけじゃなく他人も救える最善の方法を冷静に選択できるでしょうか？

チャンスを確実に生かすことができるでしょうか？

失礼ながら辛坊さんの同乗者は盲目の方ですので、いくらキャリアをお持ちの方とはいえ予想しなかった大ピンチのときのベストパートナーというわけにはいかないでしょう。それでもそれをもすべて包含して、チャンスを逃さずピンチを脱出するってなかなかできることではないと思います。まさにドラマです。

「機会(チャンス)は前頭だけに毛髪があり、後頭ははげている。もしこれに出あったら前頭を捕えよ。一度逃したら、神様でもこれを捕えることは出来ない。」

目の前の機会(チャンス)はきっと万人に等しく与えられているのでしょう。でもそれを機会(チャンス)とみて、確実にとらえることのできる人はなかなかいない。実際のところ世の中には運のいい人も運の悪い人もいます。でもそれは運ではなく、万人に与えられている機会(チャンス)を確実にものにしていくか、機会(チャンス)に気づかず逃しているか、かもしれません。それを一生積みあげると人生はずいぶん違ったものになります。

とはいえ機会(チャンス)をとらえるのは簡単ではない。いざという時しっかり力が出せるように努力が必要ですし、感性を養うこともまた必要でしょう。それを為してこそ、ビッグチャンスをつかむことができるのだと思います。また日々の機会(チャンス)をコツコツと積みあげることによって、新たなステップアップした機会(チャンス)を得ることができ、その集積が今の自分を作っていると考えれば、運はやはり自分が作るものなのだとしみじみ感じます。

辛坊さんのお話は、みずからの努力によって自分の人生を切り開くのだという素晴らしい実践のお話でした。

(まつだ　かよこ・(有)春日不動産鑑定事務所)

第31回 不動産鑑定シンポジウム

研修委員長　碓井 敬三

平成26年10月24日、ホテル日航熊本にて行われた『第31回不動産鑑定シンポジウム』に出席してまいりました。

「いま不動産の建物評価は−建物評価をめぐる鑑定業界の取り組みと将来に向けた課題」をテーマとするもので、1.基調講演、2.パネルディスカッションの2部構成で行われました。

1.基調講演
建築のサスティナビリティを考える くまもとアートポリスと一般建築

第一部の基調講演は、熊本大学大学院准教授の桂 英昭先生を講師として、上記をテーマとした講義でした。くまもとアートポリスは、1987年に当時の細川護熙熊本県知事が、ベルリン国際建築展（IBA）視察の際に発想を得て、88年から熊本県が始めた建築文化事業です。

環境デザインに対する関心を高め、都市環境並びに建築文化等の向上を図るとともに、世界への文化情報発信地「熊本」を目指し、後世に残る文化的資産を創造することを目的とし、

- 公共建築等において、一般的な競争入札ではなく、当事業の中で選定された建築コミッショナーが国の内外から推薦した設計者を参加事業主に紹介して建築を行うプロジェクト事業
- 質の高い優れた建造物等を顕彰する「くまもとアートポリス推進賞」の表彰
- 将来に残すべき既存建築物の選定

等が行われています。

当該事業の紹介とともに、

- 建物の耐用年数について、物理的耐用年数だけではなく『社会的耐用年数』（コストをかけてでも残す価値が有るか否かという発想）があるという考え方の紹介
- 土地に関する各種情報（土地利用・活断層の配置・犯罪発生率等）をストックするという『サイト・ファイル』という考え方
- 個々の不動産から都市形成につながる『サイト ― ストリート ― エリア』という考え方

が紹介されました。

2.パネルディスカッション

第二部のパネルディスカッションは、文字通りのパネルディスカッションではなく、

①連合会鑑定評価基準委員会の委員長・奥田かつ枝氏による基準改正の概要（建物評価を中心に）

②連合会調査研究委員会の委員長・北條誠一郎氏による中古住宅活性化の流れの中でのJAREA HAS（連合会による建物積算価格査定システム）の紹介と住宅ファイル制度の概要説明

③（有）エステート・プランニングの吉田博之氏による建物評価における課題の説明

がそれぞれ行われる形式でした。

①は、基準改正研修の抜粋でしたが、改めて解説いただけることによって、改正部分の趣旨等がより深く理解できました。但し、自社の評価書等において、どのように落とし込むべきか（特に付帯費用の部分の償却期間等と、過去からの連続性）は色々検討が必要と感じました。

②については、

- 国土交通省の中古住宅活性化の動き
- 建物積算価格を精緻に積み上げ、リフォーム履歴も価格に反映可能なJAREA HASシステムの位置付け
- 住宅ファイル制度（中古住宅の売買において、重説・建物診断・シロアリ点検・鑑定士による価格評価書をセットにした『住宅ファイル』を作成し、中古住宅の適正価格での流通を促す制度。中古住宅市場活性化ラウンドテーブル等で提案された。）の概要が解説されました。

なお、JAREA HASシステムは、連合会HPよりアクセス可能で、研修を受講することにより利用可能となります。最新の建築費関係データと常にリンクしており、現在の木造戸建前提からの拡張も予定されているとのことですので、私自身一度利用してみなければ、と思いました。

③の中では、

- 建物の耐用年数に関する考えが『実証データ』を基に変化してきていること
- 中古住宅流通活性化における議論の中で、耐用年数にかかる一定の指針を出すことも検討されていること
- 鑑定評価における原価法の精緻化について以下の問題があること
  - ▶戸建住宅の分野においては、そもそも適正な再調達原価の把握が、現実的に不可能である。
  - ▶減価修正も耐用年数に基づく方法と観察減価の2重カウントの可能性等、問題が多々存在する。
  - ▶耐震性能・省エネ性能・スマートハウス・リノベーションの自由度等をどのように評価に反映させるかという問題も有る。
- 不動産鑑定士・協会として、まずは建築用語を理解することから初めて、構造・材料・設備・コストの順に、継続的な研修等を行っていくことが必要であろうということ。

が解説されました。

3.感想等

今回のパネルの、特に②③は、中古戸建住宅が念頭に置かれたものでしたが、積算価格の精緻化の難しさを実感いたしました。

また、時流とともにエンドユーザーの着眼点も変わってくることがあることから、これを如何に把握して、鑑定評価に織り込むかという課題も再認識いたしました。

困難の多い分野ではありますが、中古住宅流通活性化等の中では、避けて通りがたい分野ですので、今後この分野についても注視していきたいと思っております。

（うすい　けいぞう・（株）碓井不動産鑑定士事務所）

事務局だより 第10回

ちょっと一福

(公社)大阪府不動産鑑定士協会 事務局長　谷口 孝太郎

毎年送られてくる年賀状の中に、宝船に乗った七福神の笑顔がある。

七福神の云われは、中世室町後期までに福なる神々が組み合わされ出来あがったとする説が有力とされ、当初の組み合わせはいろいろあったらしいが、今では恵比須・大黒・弁天・布袋・福禄寿・寿老人・毘沙門の七神に固まっている。

七福神の徳は、恵比寿の正直、大黒の富財、弁財天の愛敬、布袋の大量、福禄寿の人望、寿老人の長寿、毘沙門の威光といわれ、ほとんどの神に「神使」がついている。

「神使」とは、正に神のお使い(眷属)で、神の意思を信者に伝える他、守護神でもある。

以下、七福神の事を思いつくままキーを叩いてみます。もちろん間違いも多々あると思いますが、福の神のように大らかな気持ちでお付き合いください。

□恵比寿

恵比寿(えびす、夷、恵比須、戎、蛭子、胡等)は、大阪では商売繁盛の神様「えべっさん」として、神社では毎年1月初めに福を求めて大賑わいを見せている。

また、恵比寿は七福神の中で唯一、純国産の神である。

古事記や日本書紀や云い伝えによると、元は蛭子大神や大国主神の子、事代主神、少彦名神等々、多くの伝説があるが、一般的には伊弉諾尊の第三子・蛭子尊が「えびす様」になったと言われている。

現在も、海の幸をもたらす「寄り神」として漁業関係者の信仰を集めており、右肩に釣竿、左小脇に鯛を抱えて座した姿で描かれ、商売繁盛、交易、漁業の神様として知られている。

ここで、戎さんの落し噺をひとつ(筆者の祖祖父にあたる江戸から明治の落語家・二世曽呂利新左衛門＝初代・桂文之助が創作したもの)。

行願寺にある七福神石像

『長屋の源兵衛、福をもらいに毘沙門と大黒へ日参していたが願い届かず。

そこで戎さんに鞍替えしてお参りすると七日目に扉が開き、戎さんが「福を与えてやろう」と手のひらに小判を一枚ずつ乗せてくれた。「ありがたい、願いが叶った」と思ったが「戎さんの金をいただいても戎金(贋金)といって世間に通用せんなあ」と疑念を抱いた瞬間、おでこに小判が二枚張り付いて取れんようになった。仕方なく、ご隠居に相談すると…

ご隠居「1枚だけなら取る方法がある」

源兵衛「どないしたら宜しい?」

⇨サゲ:ご隠居「鼻の上へ、桂馬打て」』

※恵比寿の神使は鯛。

□だいこく

大黒は、元々インド三主神の一人であるシヴァ神の夜の姿といわれるマハーカーラ(大黒天)で、闇の中を奥さんのカーリー(大黒天女)とともに駆け、秘薬を持って自分の血肉と交換にそれを与えてくれるという恐ろしい神様であったとされていたが、日本に伝来した頃には台所の神様になっていた。

これが日本では読み方が同じである「大国主神」と混同され、やがて同じ神様として信仰されるようになる。大国主の方は出雲大社の御祭神で、本来は日本の幽界(精神世界)の主宰者であり、縁結びの神様として信仰を集めてきたが、七福神の「だいこく」は農業の守り神としての性格の方が強くなった。また、大国主が縁結びの神様で性神的な面もあるため、七福神の「だいこく」は性神的な信仰の対象にもなっている。

一般に「えびす・だいこく」、この二神を併せ祭る家庭や商家が多く、えびすが漁業、だいこくが農業ということで日本の伝統的二大産業の神様となっている。

ちょっと脱線～その昔、あみだ池大黒の岩おこしのCMに「えびす・だいこく・福の花」というフレーズがあったことを思い出した～

※大黒の神使はネズミ。

□弁天

弁天の元祖はインドのサラスヴァティという女神。川の神様だが、ゾロアスター教のアナーヒータ女神とルーツが同じではないかと言われている。アナーヒータ女神は観世音菩薩のルーツといわれる。

日本に伝わり弁天になったが、元は芸術の神様「弁才天」であったのが金運を授けてくれるというので「弁財天」と書くようになったという説がある。

また、サラスヴァティはビーナという弦楽器を手にしており、日本に伝わり琵琶になったという。

弁天は宗像の女神・市杵島姫神とも習合されて信仰されているが、市杵島姫神が水の神様なので、同じ役割の神様であるため同一視されるようになったという。

※弁天の神使は白蛇。

□布袋

布袋は中国の神であるが、七福神の中で唯一実在した人物である。大きな袋を担いで物乞いをしていたので、この名で呼ばれた。

黄檗宗・萬福寺の布袋さん

誰をモデルにしているのかについては諸説あるが、中国五代十国時代、後梁の明州・奉化県にいた禅僧の「契此」の説が有力である。立派な僧侶であったらしく、弥勒菩薩の化身と崇められていた。

京都・宇治にある黄檗宗大本山「萬福寺」の天王殿入口に立派なお腹の布袋像があり必見。

布袋さんの外見は、短小肥満、満面微笑み、大きすぎる太鼓腹で、手に杖を持ち、生活必需品を入れた大きな布袋を荷負い、辺り構わず物乞いをして、方々を徘徊するという浮浪者風の人物ではあったが、人智を超えた能力の持ち主であったと云われている。我々人間に対し「明日に希望を抱いて楽しく生きよう」と語りかけているようで、最も親しみを感じる福の神である。

※布袋には神使はおりません。

□福禄寿と寿老人

福禄寿は、古来インド・中国の伝承によれば、人命を司る南極星の化身(南極老人)であるとされる。インドでは、この星を伝説的な仙人であるアガスティヤと呼ばれ、神通力により不老長寿を身につけており、現在においても山奥で生きているという伝説があるぐらいである。

福禄寿と寿老人は同体異名とされる神で、延命長寿を司る神が寿老人であり、福禄寿が長頭短身の異形な風貌で亀や鶴を連れているのに対し、寿老人は均整のとれた老人で鹿を従え、白髪で杖をついた姿で描かれている。

※神使は上記の通り福禄寿が鶴、寿老人は鹿。

□毘沙門

毘沙門は、元々インドの神を仏教に取り入れられたので、四天王としての名は多聞天である。

仏法を守護する四天王及び十二天のひとつで、北方を司り、須弥山の北を護っている。

元々光明神・幸福の神であるが、後に夜叉・羅刹を支配して国土を守護する武神とされた。日本では吉祥天が毘沙門天の奥方であるとされている。

毘沙門天を信仰したことで有名なのは上杉謙信で、毘沙門天の「毘」という字を幟にしていた。

毘沙門の小噺を一席。

『毘沙門が弁天に急ぎの手紙を届けようと使いのムカデに言づけます。

毘沙門「この手紙を弁天さんに届けておくれ。」

ムカデ「承知しました。」

だいぶ時間が経ちましたが、ムカデが出かけた様子もなく玄関先に行ってみると、何やらゴソゴソしております。

毘沙門「早よう手紙を届けないかんのに、何をグズグズしてんのや!」

⇨サゲ=ムカデ「へい、ワラジを履いとります。」』

そら、時間がかかるわけです。

※毘沙門天の神使は小噺にもある百足。七福神信仰の広がりとともに一員となったが、財宝の神でもあったので「おあしが多い→お金が集まる」ことから加わったという伝説がある。

終わりに、この拙文に最後までお付き合いいただい方に「福」が舞いこみますよう!!!!!!

(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)

独立開業しました

「満を持しての独立開業!?」

やまと不動産鑑定事務所　瀬　弘和

平成26年11月に独立開業しました瀬弘和と申します。約18年間お世話になった大和不動産鑑定株式会社を退職し、その後は関西の不動産会社で不動産証券化の仕事を経験させていただき、そして、ようやく念願の独立開業となりました。この場をお借りしましてご挨拶させていただきます。

【独立開業に至る経緯】

大学卒業後、クレディセゾンという信販会社に就職し、クレジットカードの審査・発行を行う業務をしておりました。業務を通して不動産に興味を持ち、宅建の資格を取得したのがきっかけで、さらに不動産に関する上級資格である不動産鑑定士に挑戦しようと奮起し、退職して資格取得の勉強に専念するという道を選択しました。

平成8年に大和不動産鑑定に就職し、仕事をしながら試験勉強を続けさせていただきました。資格取得後すぐに独立する予定でしたが、恩返しをせねばと思い平成25年まで勤務し、沢山の経験を積ませていただきました。本当に感謝しております。

しかしながら、すぐに独立せず、かねてから興味のあった不動産の証券化業界に縁があって立ち寄ることになりました。1年強の間でしたが、投資物件の取得に始まり、証券化へのアレンジ、物件の期中管理、そして売却に至るまで幅広く不動産証券化業務の実務を経験させていただきました。ここでの実務は、今後の鑑定評価に幅をもたせる良い経験になったものと感謝しております。

【事務所について】

当初は八尾の実家で事務所登録しましたが、仕事をする上で不便さを感じ、すぐに大阪市内に進出することにしました。事務所は中央区瓦町1丁目、堺筋の東側背後の利便性の良い立地にあります。10坪もないワンルームマンションですが、当初のスタートとしては十分に満足しております。徐々に備品が揃っていき、事務所らしくなっていくことが、楽しみとなっている今日この頃です。

【開業してから】

開業間もない今は、経理や総務的な仕事に手を取られ、営業や業務が思うようにはかどらず、会社組織で分業するということの有り難みを実感し、焦っているところです。しかし、それ以上に、会社組織から離れ、色んな意味で自分のやりたいことを思うようにできる喜びを感じながら、充実した日々を過ごしております。どうせ遅まきながらのスタートなので、焦らず着実に歩を進めていければと考えています。

最後になりましたが、独立開業に際して、多くの先輩、友人、知人等からの温かいご支援、お心遣いをいただき、大変感謝しております。今後は、ご支援頂きました皆様への感謝の気持ちを忘れず、また社会に貢献できる不動産鑑定士として日々研鑽していく所存です。今後ともご指導賜りますよう宜しくお願い致します。

（せ　ひろかず・やまと不動産鑑定事務所）

独立開業しました

「毎日楽しい♪」

なつみ不動産鑑定　今井 牧子

昨年平成26年6月末日をもって、約7年半勤務した大和不動産鑑定㈱を円満退社し、同年7月に独立開業いたしました今井牧子と申します。この場をお借りして、皆さまにご挨拶させていただきたいと思います。

■事務所

私は堺市で生まれ育ち、現在も堺市内で暮らしており、自宅からも近く通いやすい堺市北区長曽根町（地下鉄御堂筋線なかもず駅徒歩3分）で事務所を構えることにいたしました。5坪ほどの小さな事務所ですが、初めての自分だけのお城で、快適で居心地がよく、毎日楽しくお仕事させていただいております。

大阪市内の事務所に比べ、事務所周辺の人通りやランチのできるお店などが少なく、何かのついでに訪れてくださる方もあまりいないので少し寂しいのですが、自宅から自転車で約5分という便利さは何ものにも代え難く、働く主婦としては本当にありがたいと思っております。

■独立開業してみて

早いもので開業してから半年以上が経過しました。毎日いろいろなことがあり、苦労することも多いですが、お陰さまで充実した日々を送っております。開業時には大和不動産鑑定での上司や同僚、先輩鑑定士の先生方や友人などたくさんの方々にお祝いしていただき、またいろいろなアドバイスをいただき、本当に感謝しております。

会社に在籍中は、与えられた仕事をこなすことに必死で、仕事を受注することの難しさや大変さを理解できていませんでしたが、独立して初めて仕事をいただけるありがたさや難しさを痛感いたしました。

運よく独立と同時に公的評価に携わることができましたので、開業直後はせっせと事例作りに励んでいました。一人で黙々と作業を行っていると、会社勤め時代を思い出し、一人きりで作業していくことに不安になり、心細くなったりもしました。また、資料作りから経費の管理、事務用品の準備についても全て一人で処理しないといけないことに、初めは戸惑い、慌てましたが、諸先輩方に教えていただいたり、家族に協力してもらいながら、何とか今日まで過ごすことができました。

独立開業を決意するまではいろいろと悩み、不安は大きかったですが、独立してからは毎日変化があり、充実していて楽しいです♪

最後になりましたが、これからも周囲で支えてくださる温かい皆さまへの感謝を忘れず、がんばっていこうと思っておりますので、今後ともご指導ご鞭撻のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。

（いまい　まきこ・なつみ不動産鑑定）

土地月間 平成26年度 無料相談会にて

府民サービス事業委員会　土井　郁子

不動産無料相談会は、毎月第1・第3水曜日に大阪土協会にて定例実施されていますが、4月1日「不動産鑑定評価の日」と10月1日「土地の日」にあわせて4月と10月には大阪府下数か所の外会場においても開催しております。

平成26年度10月「土地月間」無料相談会は以下の通りでした。

・10月毎水曜午後（通常月は2回）大阪土協会
相談数（全5回計）18件

・4日（土）高槻南スクエア　（高槻市駅すぐ）
相談数7件

・11日（土）千里文化センター（千里中央駅3分）
相談数5件

・18日（土）和泉シティプラザ(和泉中央駅3分)
相談数15件

・25日（土）八尾市文化会館プリズムホール
（近鉄八尾駅5分）　相談数7件

私は高槻会場にて受付担当させていただきました。高槻市での開催は平成18年4月以来8年半ぶりです。というのも過去、高槻では京都の不動産についての相談が少なからずあったそうで、このところ三島地域においては茨木で実施していました。久々の高槻会場である高槻南スクエアは今回初めての借用です。1階は洋菓子「ドエル」（茨木・高槻では昔から人気のケーキ屋さん）ほか店舗、地下は居酒屋「村さ来」等々、雑居っぽいビルで、入口やエレベーター位置もやや難解でしたが、会場フロアは明るく照明等設備の整ったきれいなスペースでした。相談には高槻や枚方からお越しいただき、結局、京都の案件はありませんでした。

千里中央での開催には豊中や吹田等から毎回多くの相談者が来られるのですが、今回は低調に終わりました。市広報に掲載されなかったことが原因と思われます。相談会を知ったきっかけとして最も多いのが市広報で、相談者の半数以上を占めています。

今回の土地月間における大阪での来場者合計は65名でした（26年4月：54名、25年10月：56名）。全国トップは神奈川県147名で、大阪は10位でした。

府民サービス事業委員会では、相談会へのご来場者数を増やすべく模索を重ねており、27年度は土地月間記念講演会の会場での相談会開催を決定しています。また、会場の選定には毎回試行錯誤しております。会員先生方には、ぜひとも開催市や会場に関してのご提案やご意見等を賜りたくお願いいたします。

最後になりましたが、多くの会員先生方と事務局の方々のご尽力により、今回も無事に相談会を開催できましたことを感謝申し上げます。ありがとうございました。

（どい　いくこ・土井不動産鑑定事務所）

大阪自由業団体連絡協議会主催

第10回 専門家による 合同市民無料相談会

府民サービス事業委員会　太田　善久

平成26年12月2日（火）、毎年恒例となりました大阪自由業団体連絡協議会主催（共催:大阪市、後援:大阪府）の第10回　専門家による合同市民無料相談会が大阪市立大淀コミュニティセンターにて実施されました。

大阪自由業団体連絡協議会は、大阪弁護士会、日本公認会計士協会近畿会、大阪公証人会、近畿税理士会、日本弁理士会近畿支部、大阪府行政書士会、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会、大阪府社会保険労務士会、（公社）大阪府不動産鑑定士協会の10資格者団体から構成されています。年数回各団体の代表者が集まり、共通のテーマを決め協議、情報交換を行い、相互の研鑽と理解、親睦を通して各団体間の相互連携を図ることを主目的としています。その歴史は古く、昭和49年から活動しています。

協議会を構成する多くの会で有料・無料の相談会が開催されていますが、これほどの有資格者が一堂に会し、いわゆるワン・ストップ・サービスで、法律や税金、不動産等の幅広い分野の無料相談を行っているのは、そうはありません。

この合同市民相談会も平成16年より開催され、今回で10回目（平成17年は開催されず）を迎え、第1回以来、毎回メンバーの各団体が順次当番会を受け持ち準備運営されており、今回は日本弁理士会近畿支部が当番会でした。当士協会も平成18年の第2回が当番会でした。

今回の10団体全ての相談件数は64件で、第47回衆議院議員総選挙の公示日と重なってしまったことと、開催の場所が、昨年までの大阪市立北区民センターから大阪市立大淀コミュニティセンターに変更になり、アクセス面が影響して昨年の80件と比べて若干少なかったようです。第1回では、NHKなどのお昼のニュースに取り上げられ、200名を超える相談者が来訪されたそうです。

相談は受け付けで内容により各専門分野に振り分けられ、重複するものについては、各専門家が複数で対応します。これがこの相談会の醍醐味で、相談者をたらい回しにせず、各専門家が正しく合同で（一緒に）相談内容に対応していきます。

今回当士協会からは府民サービス委員長の吉田先生と私の2名で参加し、相談件数は4件で、4件すべて他の専門家との合同での相談でした。内訳は、2件が弁護士、1件が税理士、1件が弁護士と税理士とでした。

相談内容はマンションの売却価格のご相談から土地収用に関するものまで、幅広いものでした。つくづく不動産の裾野の広さを感じるとともに、あらゆる人にとって不動産は、切っても切れないものだと思いました。また、相談者も専門家に相談することで、今後、具体的にアクションを起こすきっかけになってもらえれば、相談員として存外の喜びです。

今後、我々不動産鑑定士にとって弁護士、公認会計士等の各専門家との協力関係がなければならない場面が、益々増えてくることが予想され、このような相談会を通じて、各専門家同志の信頼関係を築き、協力し合うことで、最終的には依頼者の利益になるものと思います。

今回で10回目を迎え、この合同市民無料相談会が、今後府民、市民の皆様に対してより一層定着し、益々充実し、普及し発展することを期待します。

追伸：次回第11回は、鑑定士協会が当番会に当たります。

（おおた　よしひさ・(株)財産プランニング研究所　大阪事務所）

「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44号をお届けいたします。大阪府不動産鑑定士協会の社団化20周年記念号の特集は神戸大学名誉教授の大野先生の『不動産鑑定士協会に期待すること―皆がじり貧になる悪性の価格競争からの脱却』記事です。

先生も書いておられるように、不動産鑑定士試験の受講者及び合格者は年々減少し、不動産鑑定業界は縮小の一途をたどっています。『10年後も食える仕事、クビになる仕事』なんていう記事を読むまでもなく、業界は『今そこにある危機』真っ只中です。どうしたらいいのか、外部有識者で、業界をよくご存じで、いつも業界を気にかけてくださっている先生にご教授いただきたく無理やり執筆をお願いいたしました。

不動産鑑定という制度発足50年、そして社団化20年、公益社団法人化1年、廃れるにはまだ早いです。不動産鑑定士が社会でもっとお役に立てるようなことができるように、皆が力を合わせてこの危機を乗り切ることができるように、10年後には倍くらいの会員数になっているように祈念してこの号を発刊いたします。

第44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）