鑑定おおさか

No.49

ニュージーランド国会議事堂

スカイタワー

オークランド街並み

■表　紙／ホテル・アゴーラ リージェンシー堺
■裏表紙／ニュージーランドの風景

裏表紙写真／広報委員会

鑑定おおさか No.49

会報第49号／平成29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㈹

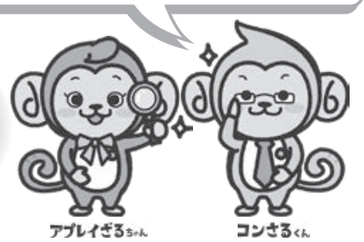
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

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

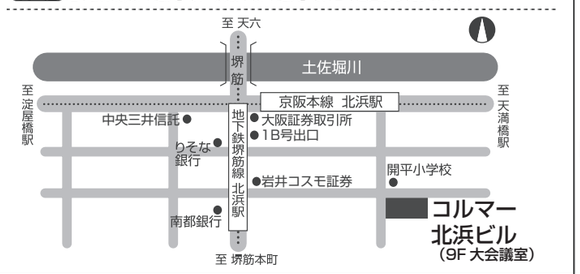
国家資格者である不動産鑑定士が、大切な不動産の疑問や知りたいことについてお答えします。

平成29年度 土地月間



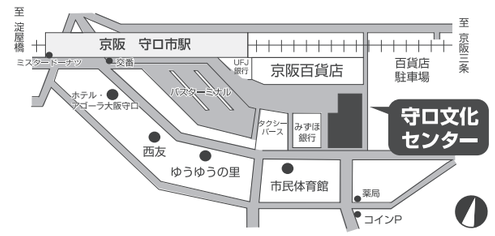
北浜会場　10/4(水)・11(水)・18(水) 13：00～16：00

（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「北浜」駅1B号出口より徒歩約4分



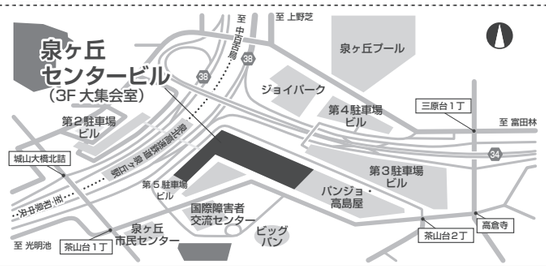
守口会場　10/14(土) 10：00～16：00

守口文化センター（エナジーホール）/3階 研修室
守口市河原町8－22
交通 京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約2分



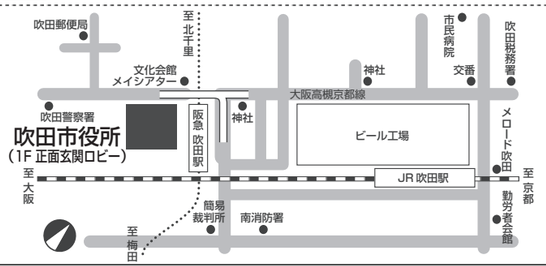
堺会場　10/21(土) 10：00～16：00

泉ヶ丘センタービル/3階 大集会室
堺市南区茶山台1－2－1
交通 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約2分



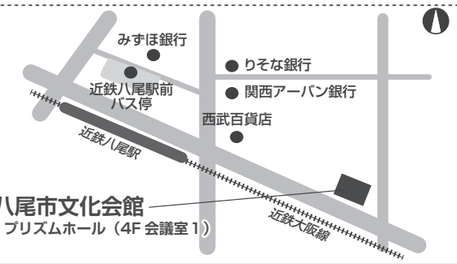
吹田会場　10/24(火) 10：00～16：00

吹田市役所/1階正面玄関ロビー
吹田市泉町1－3－40
交通 阪急千里線「吹田」駅より徒歩約3分



八尾会場　10/28(土) 10：00～16：00

八尾市文化会館（プリズムホール）/4階 会議室1
八尾市光町2－40
交通 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分



※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。※終了時間30分前までにお越しください。

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・堺市・吹田市・守口市・八尾市

定例の不動産無料相談会
毎月第1・第3水曜日 13:00～16:00（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

鑑定おおさか第49号　もくじ

特集　ホテル

1

大阪ホテル戦争・2017秋の陣 ・・・・・・・・・ 2　大和不動産鑑定㈱ 東京本社　船越　毅

2

ホテル業界の現状・・・・・・・・・・・・・・・・ 7　広報委員会　今井　牧子

新今宮にホテルができる・・・・・・・・・・・・・10　広報委員会　田村　周治

『まちづくり』におけるホテルの役割 ・・・・・・14　広報委員会　松田嘉代子

雑感 ～ ホテル市場の分析を通じて・・・・・・・19　広報委員会　三宅　浩司

ホテルの価格形成要因　～人～・・・・・・・・・・24　広報委員会　柳　貴之

行事開催・参加報告・各種寄稿

ホテル開発事業についての研修会・・・・・・・・・・ 26　研修委員会　大江　文夫

第33回不動産鑑定シンポジウムに参加して思うこと・・・ 28　研修委員会　松永　明

独立開業しました
仕事場まで10歩 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32　金尾不動産鑑定　金尾　正哉

独立開業しました
『挑戦・前進・そして継続』目標を持ち、前向きに挑戦します。・・・ 33　いずみ総合鑑定　中塚　新一

通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34　総務財務委員会　谷　友博

平成29年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会の報告 ・・・ 36　府民サービス事業委員会　小林　敬一

第15回　事務局だより　北ハヶ岳のこと ・・・・・・ 38　(公社)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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40　親睦委員会　嶋田　謙吉
　落語鑑賞、親睦ゴルフ大会　　富田　浩二
　プロ野球ナイター観戦　　横崎　博一

民泊について思う・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42　広報委員会　山口　知彦

「相互協力に関する基本合意書」調印式 ・・・・・・・ 43　広報委員会　富田　浩二

編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 44

特集１

大阪ホテル戦争・2017秋の陣

（儲かる大阪ホテルビジネスの正体を徹底解剖!!）

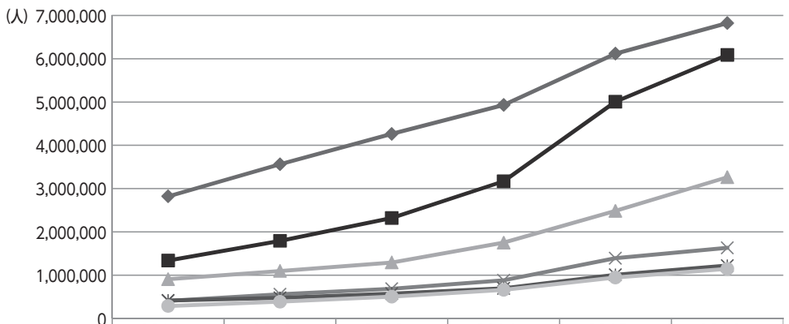
大和不動産鑑定㈱ 東京本社
不動産鑑定士・再開発プランナー　船越　毅

１．ホテル開発及び改装の動向

全国的にホテルの開発ラッシュが続いている。2011年以降、東日本大震災の復興需要に加えてインバウンドの急増と東京オリンピックを見据えた再開発などで、建設業界はバブル以上のブームが到来している。訪日外国人客が2,400万人を超え、2020年東京五輪の時期には4,000万人も夢ではない勢いである。観光庁の資料によると、2016年の都道府県別延宿泊者数は東京、北海道に次いで全国3位が大阪府でその数約3,142万人となっている。世界一の観光都市に選ばれた京都府が約1,804万人、神戸三宮を擁する兵庫県が約1,380万人であるから大阪府の圧倒的な強さは言うまでもない。また2016年の稼働率に至っては大阪府が84.1%と、2位の東京都79.4%、3位の京都府70.9%を大きく引き離している。このような好景気に沸く大阪ホテル市況にあって、その受け皿となるホテル開発の状況はどのような動きを見せているのであろうか。

1970年の大阪万博以降、大阪は「地盤沈下」が続いていたが、ここ最近はインバウンドの急増もあり上昇気流に乗っている。2015年及び2016年にかけて関西国際空港の外国人入国者数はLCC増便により成田空港に迫る勢いとなっており、今後数年の間に我が国で一番の空港になる可能性も高い。

大阪は東京と並び日本を代表する経済都市として繁栄してきたが、近年の東京一極集中の動きを受けて勢いを失っていた。それが2010年代半ばになってかつての栄光を取り戻してきたのである。世界的高級ホテルブ



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
成田	2,819,907	3,562,244	4,263,463	4,931,533	6,117,712	6,822,381
関西	1,338,783	1,791,577	2,323,111	3,170,442	5,007,751	6,086,600
羽田	908,349	1,097,511	1,293,083	1,751,967	2,485,679	3,264,070
福岡	407,233	560,623	687,020	884,143	1,392,755	1,631,702
中部	416,507	476,069	573,527	699,153	1,009,121	1,222,384
新千歳	290,011	390,255	505,677	661,772	948,403	1,147,812

法務省　出入国管理統計

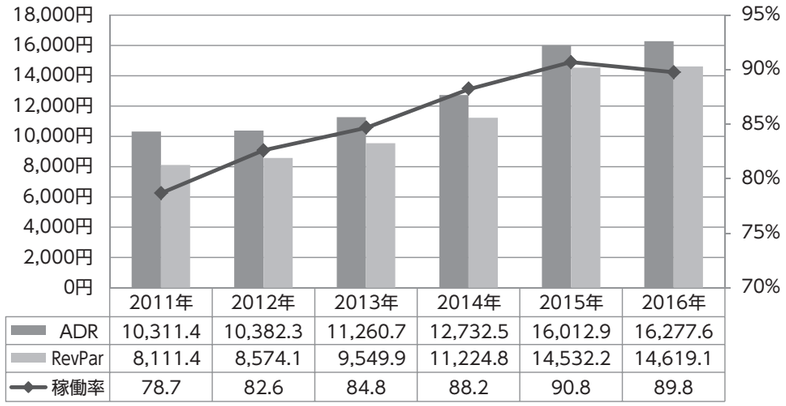
大阪市内主要エリアにおける
2017年6月以降竣工予定のホテル

※( )内は事業者名

NO.	名称	竣工予定	部屋数
1	小松原町ビジネスホテル計画（大和企業）	2017年6月	200
2	中央区島之内2丁目ビジネスホテル（株式会社シティトラスト不動産）	2017年6月	未定
3	三井住友銀行会館（大阪）（三井住友銀行）	2017年6月	未定
4	(仮称)大阪市中央区千日前2丁目ホテル新築工事（株式会社AZI）	2017年6月	未定
5	(仮称)心斎橋博労町ホテル蘆(Cargo)新築工事（株式会社サンユー都市開発）	2017年6月	未定
6	(仮称)エビス興産株式会社道頓堀プロジェクト新築工事（エビス興産株式会社）	2017年6月	未定
7	カンデオホテルズ東心斎橋(仮称) (サンケイビル、JR西日本不動産開発、安田不動産)	2017年7月	496
8	ホテル京阪淀屋橋(仮称)（東洋プロパティ）	2017年7月	210
9	(仮称)ALZA東心斎橋ホテル新築工事（不詳）	2017年7月	未定
10	(仮称)中央区瓦屋町(2)ビジネスホテル新築工事 (株式会社シティトラスト不動産)	2017年7月	未定
11	東方ホテル新築工事（不詳）	2017年9月	未定
12	(仮称)大阪恵美須町ホテル（合同会社恵美寿グロースリミテッド）	2017年10月	358
13	(仮称)日本橋5丁目計画新築工事（株式会社S&T HD）	2017年10月	未定
14	(仮称)南森町ホテル新築工事（株式会社アインズ・イン）	2017年10月	未定
15	(仮称)中央区高津3丁目ホテル新築工事（株式会社海部建設）	2017年10月	未定
16	(仮称)ウェリナ道頓堀ホテル新築工事（株式会社タカダホールディングス）	2017年10月	未定
17	からくさホテル大阪なんば（ザイマックス）	2017年11月	112
18	モクシー大阪本町ホテル（合同会社青山タワー）	2017年11月	155
19	イルクルーズ梅田EAST（ホテルアンドアソシエイツ）	2017年11月	200
20	(仮称)難波駅前ビル新築工事（オーシャン・インベストメント株式会社）	2017年11月	未定
21	(仮)南本町2丁目ビル（Stella Estate株式会社）	2017年11月	未定
22	(仮称)ホテルワスティ大阪（不詳）	2017年11月	未定
23	ホテルユニゾ大阪心斎橋(仮称)（ユニゾホテル）	2017年冬	184
24	本町3丁目ホテル（ドウゴ特定目的会社）	2017年12月	未定
25	南船場二丁目ホテル（三菱地所※スマイルホテル等を運営する㈱ホスピタリティオペレーションズへ賃貸）	2017年12月	300
26	(仮称)浪速区元町2丁目ホテル新築工事（プレサンスコーポレーション）	2017年12月	未定
27	(仮称)大阪市中央区東高麗橋計画（株式会社サンユー都市開発）	2017年12月	未定
28	(仮称)北区西天満ホテル計画（株式会社創建）	2017年12月	未定
29	(仮称)日本橋一丁目プロジェクト（株式会社シティトラスト不動産）	2017年12月	未定
30	(仮称)東心斎橋ホテル（コスモランド）	2018年1月	未定
31	(仮称)ハートンホテル西心斎橋新築工事（関西トラスト）	2018年1月	未定
32	(仮称)中央区日本橋2丁目ホテル新築工事（不詳）	2018年1月	未定
33	(仮称)島之内二丁目ホテル新築工事（不詳）	2018年1月	未定
34	(仮称)中央区南船場2丁目ビジネスホテル新築工事 (株式会社シティトラスト不動産)	2018年1月	未定
35	ホテルユニゾ大阪梅田（ユニゾホテル）	2018年2月	未定
36	(仮称)プレサンスホテル平野町新築工事（プレサンスコーポレーション）	2018年2月	未定
37	(仮称)大阪市浪速区日本橋東ホテル計画（不詳）	2018年2月	未定
38	(仮称)中央区久太郎町1丁目ホテル新築工事（株式会社海部建設）	2018年2月	未定
39	(仮称)中央区南船場3丁目新築工事（プレサンスコーポレーション）	2018年3月	125
40	大阪市中央区南船場2丁目計画（不詳）	2018年3月	未定
41	(仮称)中央区高津一丁目プロジェクト（株式会社シティトラスト不動産）	2018年3月	未定
42	(仮称)HOTEL BUNRAKU（株式会社ホワイト・ベアーファミリー）	2018年3月	未定
43	(仮称)東天満2丁目BHプロジェクト	2018年4月	未定
44	(仮称)大阪福島ビジネスホテル新築工事 (ケイエル・リース&エステート株式会社)	2018年4月	未定
45	アパホテル<東梅田 南森町駅前>（仮称）	2018年5月	240
46	北区堂島一丁目計画（信和不動産）	2018年5月	未定
47	(仮称)ドーミーイン大阪谷町四丁目（住友商事）	2018年5月	未定
48	(仮称)大阪北NKビル（JR西日本不動産開発、西日本旅客鉄道）	2018年5月	未定
49	(仮称)ホテルリブマックス北区山崎町（リブマックス）	2018年5月	未定
50	(仮称)中央区淡路町2丁目新築工事（日本エスコン）	2018年5月	未定
51	(仮称)中央区淡路町3丁目新築工事（日本エスコン）	2018年5月	未定
52	(仮称)大阪淀屋橋プロジェクト（HOWAホールディングス）	2018年6月	未定
53	(仮称)ドーミインプレミアムなんばANNEX（M・Iコーポレーション）	2018年6月	未定
54	(仮称)戎本町宿泊施設（不詳）	2018年6月	未定
55	(仮称)中央区北久宝寺町4丁目計画（日本エスコン）	2018年7月	未定
56	(仮称)浪速区敷津東3丁目ホテル計画（プレサンスコーポレーション）	2018年7月	未定
57	(仮称)大阪島之内ホテル計画（三菱地所※スマイルホテル等を運営する㈱ホスピタリティオペレーションズへ賃貸）	2018年7月	216
58	(仮称)ホテルウィングインターナショナル梅田（昭和綜合管理）	2018年7月	未定
59	(仮称)ホテルモントレ梅田（マルイト）	2018年8月	340
60	(仮称)中央区南船場2丁目ホテル計画（日本エスコン）	2018年8月	未定
61	(仮称)相鉄フレッサイン淀屋橋北浜（相鉄ホテル開発）	2018年秋	244
62	中央区本町4丁目計画（合同会社信和）	2018年12月	170
63	(仮称)大阪北浜計画（全国共済農業協同組合連合会）	2018年11月	未定
64	パインラーク梅田ビル再開発（コスモスイニシア）	2018年12月	170
65	(仮称)ダイワロイネットホテル心斎橋新築工事（ダイワロイヤル株式会社）	2019年1月	未定
66	阪神電鉄とJR西日本のホテル・商業ビル	2019年春	250
67	(仮称)ユニゾイン大阪北浜計画（ユニゾホテル）	2019年7月	291
68	アパホテル<御堂筋本町タワー>（アパマンション）	2019年夏	917
69	ヨドバシ梅田タワー(仮称)（ヨドバシカメラ）	2019年秋	未定
70	アパホテル<御堂筋本町駅東>（アパホーム）	2019年10月	160
71	ホテルロイヤルクラシック大阪（ベルコ）	2019年10月	150
72	御堂会館建替計画 エクセルホテル東急（積和不動産関西）	2019年冬	350
73	平野町4丁目の高層複合ビル（オービック）	2020年1月	未定
74	(仮称)ユニゾインエクスプレス大阪南本町（ユニゾホテル）	2021年春	487

※建設データバンク、日経不動産マーケット等に基づき弊社集計

客室稼働率・ADR・RevParの推移



	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
ADR	10,311.4	10,382.3	11,260.7	12,732.5	16,012.9	16,277.6
RevPar	8,111.4	8,574.1	9,549.9	11,224.8	14,532.2	14,619.1
稼働率	78.7	82.6	84.8	88.2	90.8	89.8

STR Japan Hotel Reviewに基づき弊社にて加工

ランド「ザ・リッツ・カールトン」が1997年に開業していたが、同じくスターウッド社の最高級ブランド「セントレジス」も2010年に大阪にオープンしている。そんな中で日本一高いビル「あべのハルカス」の上層階に2014年に開業したのが「大阪マリオット都ホテル」だ。森ビルと提携したマリオットは、その他にもマリオットホテルを大阪に開業している。ホテルの新規出店をみると2016年度で約12軒、2017年度は約10軒のホテルが順次開業する予定だ。2017年6月には1泊8万円とも9万円とも言われているラグジュアリーブランド「コンラッド・ホテルズ&リゾーツ」の日本2号店が中之島フェスティバルタワー・ウエストに「コンラッド大阪」として開業した。2022年には新今宮エリアに星野リゾートが進出するなど、全国、いやワールドワイドで大阪はホテルビジネスの中心となっている。その多くが「日本」「伝統」「文化」「和」「大阪」をキーワードにしたコンセプトでホテルづくりを進めている。

また2014年頃から既存の老舗ホテルの大規模改装も相次いでいる。「ホテルニューオータニ大阪」「ヒルトン大阪」「ホテル日航大阪」「ホテルグランヴィア大阪」「ANAクラウンプラザホテル大阪」「ザ・リッツ・カールトン大阪」「リーガロイヤルホテル」「ウェスティンホテル大阪」と大阪市内全ての大規模シティホテルが改装を実施あるいは計画しており、その全てが高単価客室への改装を目的とした客室単価（ADR）の向上を狙っている。

2. 大阪市内のホテル市況

2011年から2015年にかけて、稼働客室平均単価（ADR）及び客室稼働率（OCC）は右肩上がりに推移し、ホテル経営の実力指標といわれる客室平均単価（RevPar=ADR×OCC）も約1.79倍にまで成長した。2015年にOCCは実質的な限界値といわれる90%台に達し頭打ちとなったことから、2016年はOCCを90%に維持しつつ、ADRをさらに向上させる経営戦略を採っている。その結果、2016年のRevParはさらに微増し2011年比で1.80倍に至った。

直近の2017年ホテルデータは次の通りであるが、ADR及びOCCとも前年同月比を下回るケースも見られるようになってきた。OCCについては頭打ちとなっており、引き続き訪日外国人数は増加しているが、地方への流出が原因と考えられる。具体的には訪日が2度目、3度目の外国人は訪日目的が購買目的から体験目的へと変化することにより、リピーターを中心に主要都心部から地方へと宿泊客が流出している。また民泊や簡易宿泊所（ホステルやドミトリー等）への流出も認められる。そのような要因から、大阪市内のホテル市況は2016年後半から今までほどの勢いは無くなりつつあるが、OCCは80%台後半から90%台前半を維持し、ADRも依然として高水準で推移している。

	2017年1月	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月
ADR 円	15,358.3 (+2.7%)	14,604.3 (▲7.4%)	16,007.7 (▲3.8%)	17,241.3 (▲4.9%)	15,261.2 (▲1.1%)
稼働率 %	84.9 (+0.4%)	88.6 (▲0.6%)	90.6 (▲0.4%)	93.0 (+3.2%)	88.8 (+5.0%)
RevPar 円	13,033.8 (+3.1%)	12,943.1 (▲8.0%)	14,499.8 (▲4.2%)	16,038.3 (▲1.9%)	13,550.9 (+3.8%)

( )内は前年同月比
STR Japan Hotel Reviewに基づき弊社にて加工

3. ホテル市場の新たな動き

大阪市内の宿泊特化・主体型ホテルチェーンでは、アパホテルやユニゾホテルの出店が特に目立ち、電鉄系ホテルブランドを中心に引き続き積極的な拡大路線の傾向となっている。三菱地所も「スマイルホテル」を展開するホスピタリティオペレーションズとタイアップし大阪市内へのホテル進出を加速している。

そんななか新たな注目株となり得るのが、インバウンド特化ホテルである。ザイマックスは、オフィスビルや商業施設をホテル用途へコンバージョンしたり、土地の有効利用方法としてホテルを建設し、「からくさホテル」ブランドで大阪や京都でインバウンドをターゲットにしたホテルを展開し、今後3年間でおよそ10棟・1,500室のホテルを計画している。また、訪日旅行事業を手掛けるフリープラスはインバウンド特化ホテル「FP HOTELS」を2017年4月に大阪市西成区に1号店を開業し、次いで2号店も2018年に西成区に開業予定で、西成区にドミナント戦略で同区の活性化に貢献する狙いだ。今後5年間で10棟のホテル計画をしている。ホテル経営の㈱王宮も2016年11月に大阪市中区にインバウンドホテル「ブリッジホテル」を開業するなど、近年は宿泊特化・主体型ホテルの多くがインバウンドの獲得を目指しており、2名利用、家族利用に対応した客室に重きを置いた客室構成とする傾向が強い。だがインバウンド特化型ホテルの多店舗化は新たな動き。これまでインバウンド集客に振り切ったホテルや旅館は海外資本によるものが主流であった。しかし、今後は国内企業によるインバウンド特化ホテルの開発が増えていく可能性は大いにあるといえる。

また1979年に大阪・梅田で生まれたカプセルホテルもここに来て新たな進化を遂げている。その担い手の一つが「ファースト・キャビン」。これまでのイメージを一新し、大浴場、ラウンジ、飲食施設を設けるなどラグジュアリーなカプセルホテルに変貌させている。大阪でも阪急電鉄がファーストキャビンとフランチャイズ契約を締結し、福島駅前にファーストキャビン1号店を出店した。また、大阪市中央区では昨年12月に女性専用のカプセルホテル「a-STYLE心斎橋」がオープンするなど、従来の簡易宿泊所のイメージを払拭した。清潔でコンパクトかつ安価な点が、外国人観光客を中心に受けている。

さらに、いわゆる「ラブホテル」も変容を遂げている。カプセルホテル同様に従来のイメージを払拭し、進化しているのだ。従来は恋人たちが愛を育む場所であったが、近年は我が国の住宅事情が著しく改善したこともあり、稼働率も低下していた。そこにインバウンド客の急増でホテル客室不足が深刻化する中で、遊休施設化していたラブホテルが注目される。鏡の撤去、ベッドをツインに変更するなどのリニューアルが行われた。外国人観光客は当初の利用目的などは知らないので、美しく改装されたラブホテルをかっこいいホテルだとの印象を受けて好調が続いている。

4. 民泊条例・宿泊税

訪日外国人客の増加に伴い、大阪市内のホテル・旅館などの客室稼働率が上昇し、今後さらなる訪日外国人客の増加が見込まれている。一方で、旅館業法に抵触する恐れのある民泊サービスが広がりを見せており、こうした中、大阪市は2014年5月に関西圏として大阪市域全域が国家戦略特別区域の指定を受けた。

民泊条例は、2016年10月より最短利用日数を現行の「6泊7日」から「2泊3日」に規制緩和されたことから、参入業者のさらなる増加に備え、大阪市では説明会の回数を増やし民泊条例の理解に努めている。

大阪府では、都市の魅力を高めるとともに観光振興を図る施策に充当する目的で、法定外目的税として2017年1月から宿泊税を導入した。これは東京に次ぎ我が国では2番目である。また、宿泊税の対象に、ホテルや旅館だけでなく、民泊も適用するように宿泊税条例を改正した。宿泊税は1泊1名1万円以上の場合、100～300円を徴収する。民泊は大半が1万円以下と予想されていたが、利用日数の基準の変更により、1万円以

上の施設が増える可能性を想定したものである。

5.新今宮駅前のホテル開発案件

星野リゾートは、大阪市が実施した「浪速区恵美須西3丁目16番街区用地売却に関する開発事業者募集プロポーザル」に応募し、計画案が採用された。土地取得費は約18億円（13万円/㎡）で、相続税路線価と同額だった。応募は星野リゾート1社だけだったという。計画ホテルは2022年開業予定、敷地面積1.4ha、地上20階建、延床面積4.9万㎡、客室608室、客室面積30㎡以上、カフェやレストラン、アミューズメント施設も併設する都市観光ホテルで、宿泊料金は未定である。

新今宮エリアは大阪の観光名所である「通天閣」や超高層ビル「あべのハルカス」に近いが、一方で、日雇い労働者の街として知られる西成区の「あいりん地区」が隣接する治安の不安定なディープスポットでもある。

同エリアを選んだ理由について、星野リゾートは「新大阪駅及び関西国際空港へのアクセスの良さ」「USJなど主要観光スポットへのアクセスの良さ」「（新今宮）ここでしか味わえない大阪体験できるディープなエリア」の3つを挙げ、このような大阪ならではのロケーションの良さは観光客にとって魅力的であるという。

同エリアは日雇い労働者向けの簡易宿泊所が建ち並ぶドヤ街が形成され、昨今では外国人バックパッカーが安宿目当てに宿泊するなど人気を上げつつあるが、ある意味リゾートからは程遠い街であることも事実。ロケーションが良いとは言え、かなりチャレンジングなプロジェクトと言わざるを得ない。巷の噂でも「誰が泊まるんだ」、「治安は大丈夫か」、「ジャングルVSリゾート」、「値段が気になる」などの戸惑いの声が広がっている。しかし、建設前にここまで話題になっていることが、相当スゴいのもまた間違いないであろう。果たして、この新今宮の地に、星野リゾートはどんな変化を起こすのか、天国か地獄か、今後の同プロジェクトの動向を注目して診ていきたい。

大和不動産鑑定株式会社
不動産鑑定士・再開発プランナー

船越　毅

～経歴～

不動産証券化創成期から証券化不動産の評価を担当。ホテルや商業施設といったオペレーショナル・アセットを中心に多くの評価を手がけるが、特にホテルやゴルフ場といったレジャーアセットについては海外も含め数多くの評価実績を有する。

著書に「ホテルとゴルフ場の評価実務のすべてがわかる本（住宅新報社）」、「水族館開発&リニューアル計画と集客戦略資料集（綜合ユニコム）」などがある。

その他、講演会、寄稿多数。

特集2

ホテル業界の現状

広報委員会　　今井　牧子

近年、訪日外国人旅行者が急増し、日本国内のホテルや消費においても、外国人の存在感が高まっています。2020年には東京オリンピックの開催もあり、訪日外国人旅行者の数は、今後もますます増加していくことが予想されます。

そこで、関西、特に大阪の実際のホテルの現状はどのようなものなのか、ホテル・アゴーラ リージェンシー堺総支配人、平石　豊氏にお話をお伺いすることができましたので、皆さまにご紹介したいと思います。

今井　近年、外国からの旅行者の数が急増し、大阪でも難波や心斎橋などで外国人旅行者の方の姿をよく目にするようになりました。実際、大阪の主要な商店街などでは免税店も増え、外国人旅行者を意識した店舗やレストランも増加しています。このような状況の中で、ホテル業界では、実際にどのような変化をお感じになられていますか？

平石　そうですね。このような外国人旅行者の数で言いますと、2015年のインバウンドは約2,000万人弱、昨年2016年には約2,400万人と好調で、今年も増加傾向にあります。その中でも関西におきましては、約8割は中国、韓国、台湾などのアジア、ASEAN諸国からの旅行者となっています。特に、ASEANからの旅行者に限って言えば、2015年頃には関空の利用者数は成田を抜いていると思います。

このような状況からも、大阪を中心とした関西においては、中国、韓国、台湾などのアジアからの旅行者数は、かなり増加しています。

その一方で、内需的なものとして、国内の旅行者数はそう大きくは変わっていません。微増微減くらいでの推移となっています。

そうした中で、外国からの旅行者の訪日の主な目的は、ビジネスではなく、観光が中心としたものになってきます。したがって、観光となると、あ

ホテル・アゴーラ リージェンシー堺

客室：ツイン211室、ダブル26室、スイート4室、合計241室

施設：結婚式場、大宴会場、中宴会場、小宴会場、スイミングプール、ジャグジー&ミストサウナ、ジム、スパ、リラグゼーションサロン、レストラン（オールデイダイニング、中国料理、日本料理、鉄板焼、メインバー）、ショップ（ベーカリー&パティスリー）

ホテル・アゴーラ リージェンシー堺
総支配人　平石　豊　氏

まり1人では来られないですよね。当然2人、3人と、ホテルの利用人数もおのずと増えてきます。そういったことから、ホテルの存する地域にもよりますが、ホテルの外国人旅行者の利用比率は確実に増えています。
また、このような形が顕著に表れてきたのは2014年後半くらいから2015年くらいになります。この時期から、明らかにインバウンドに対する見方が変わってきました。

今井　こういった外国人旅行者が増加した原因と言いますか、大きな要因となったものには、どのようなものがあると思われますか？

平石　インバウンド増加の要因として考えられるのは、ビザの緩和やいろいろなものがあるかと思いますが、やはり一番大きな要因としては、オリンピックの誘致も含め、政府がインバウンドに対して指針を明確に示し、具体的に動き出した、ということが大きいと思います。それらは全て海外からのレジャーということに繋がってきますので、ホテル業界だけでなく、内需拡大が難しい少子高齢化の日本にとって、様々な面でプラスの要因になると思います。
ホテル業界では今まで、少し状況がよくなっても、サーズやリーマンショック、震災など、すぐに何か問題が発生し、また業績が悪くなる、といったことが繰り返されていましたので、2014年までのホテル業界は大変厳しい状況にありました。
そういった中で、この外国人旅行者の増加は、2016年中ごろまでは非常にポジティブな状況であったと言えます。

今井　「あった。」と言いますと、過去形ですね。現在は違うということですか？

平石　そうです。大阪のホテル業界で言いますと、2014年後半から2016年中ごろくらいまではポジティブでありました。しかし、現状は違います。現在はホテル業界が厳しかった2014年頃の客室単価に戻りつつあります。

今井　それはどういった要因によるものですか？

平石　先ほどからお話しています通り、外国人旅行者の数は増加傾向で推移しています。ですので、稼働率は大きく変わっていません。稼働率に関して言いますと大変好調です。
しかし、販売単価が急激に落ち込んでいます。実際に一番利益につながる単価が落ち込んできますと、大変厳しくなります。全国的にみても、特に大阪は厳しい状況です。

今井　なぜそれほど販売単価が落ち込んできたのでしょうか？

平石　それはホテルの数が急増したことによります。しかも、宿泊に特化したホテルが増えています。我々のホテルのような宿泊だけでなく、レストランや宴会場などを備えているフルサービスのホテルではなく、宿泊と朝食のみを扱うようなホテルが増加しています。
これらのホテルは、客室は狭いですが、新しくキレイでリーズナブルに利用できます。
シングルは作らず、シングル程度の広さの客室をツインやダブル、トリプルにして、一人当たりの単価ではなく、客室一室の単価を上げようとしているホテルがほとんどです。
ホテルの増加ということに関しますと、大阪だけで2016年12月から2017年の一年間、計画も含めますと、6,300室から6,500室の増加が見込まれています。

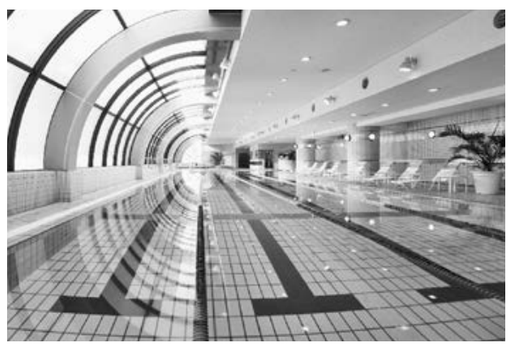
今井　最近話題になっている「民泊」も影響しているのでしょうか？

平石　はい。民泊に関して言いますと、具体的な数字を捉えている数値はないのですが、約2割の旅行者が民泊に流れているのではないかとも言われています。これは、政府に登録されている実際のホテルの客室数と、外国人旅行者の入国者数の差が約2割あると言われているからです。きちんとした数値ではなく、あくまでもその可能性があると言うことになりますので、一つの仮説としてお聴きください。
また、これには合法的な民泊だけでなく、いわゆる「隠れ民泊」というものも含まれているのではないかと思われます。

今井　関西全域でそのような状況なのでしょうか？

平石　同じ関西でも、京都ではまた変わってきます。ホテルはその地域によって状況が異なります。大阪ではアジア圏の旅行者が圧倒的に多いですが、京都では欧米からの旅行者も多いからです。アジア圏からの旅行者のホテルに対する意識は、やはり料金に大きく左右されます。大阪に来られる外国人旅行者の約８割を占めるアジア圏の旅行者のホテルに対する価値観、優先順位がまだ低いため、どうしても単価は抑えられてしまうのです。

今井　外国人旅行者の数が増え、今までと同じように



稼働率は好調でも、地域的な影響もあって、単価が下がり、大阪のホテル業界は厳しい状況になっているということですね。

平石　そうですね。同じように稼働していても収益は下がってしまうので。
ホテル業界は、バブル崩壊後、収益の上がらないお荷物的な見方をされることが多かったのですが、インバウンド増加に伴って、ホテルの所有・経営・運営を企図する様々なプレイヤーが業界にも増えました。
しかし、ホテル運営は、旅館業法や食品に関する保健衛生法、労働者に対する労働法など、実に様々な規制の中で運営しています。民泊も含め、あまりにそういった規制が緩くなると、これまでのホテルと競合し合い、せっかく外国人旅行者が増え、ようやくホテル業界にとってよい状況になっていたところで、また厳しい問題に直面してしまっています。

今井　表面的な稼働率の伸びだけでなく、実質的な成長が重要なのですね。
競争が激化し単価が下落してしまうという問題や、規制緩和や違法営業による他の業種からの乱入が問題となる点は、ホテル業界だけでなく、他の業界でも多く見られる問題だと思います。
テレビや新聞などの情報だけでは知ることのできないホテル業界の現状や問題点がよくわかりました。
このたびは、大変貴重なお話をありがとうございました。

平石　ありがとうございました。

（いまい　まきこ・なつみ不動産鑑定）

特集2

新今宮にホテルができる

広報委員会　田村　周治

1．始めに

今まで、実に微妙な場所であった。

駅前であるのだが、長い間、空き地として放置してあった。

不動産鑑定士として、最有効使用をなににすればいいのか悩む場所であった。

ここに、星野リゾートがホテルを建てるという。

星野リゾートとして、成算があるから進出するのであろうが、その進出の「決断」の背後になにがあるのかを探ってみたい。

2．ホテル建築計画の概要

場　　所：大阪市浪速区恵美須西3丁目16番街区、JR及び南海に隣接する角地1万3900平方メートル。（なお、大阪市が昨秋からプロポーザル＜提案型入札＞により開発事業者を募集していて、応募したのは星野リゾート1社だけ）

応札価格：18億1100万円（最低価格とほぼ同じ、上記面積で割ると、単価はほぼ130千円、なお相続税路線価＜平成29年＞は、北西側道路で135千円）。

利用方法：提案書によると、温浴施設やレストランを備えた20階建ての滞在型ホテル。

客室数は608室で、30平方メートルを標準とし、全体の1～2割を家族で利用可能な大部屋にする。

それ以外の敷地は芝生などで緑地化した広場として整備する。

開　　業：平成33（2021）年度中。

3．星野リゾート社長へのインタビュー記事から

新聞などに2つのインタビュー記事があった。その抜粋を紹介したい。

1）星野リゾートの真意はどこにあるのか。グループ代表の星野佳路代表が答えた。

✦問：なぜ、大阪の新今宮に大型ホテルを作るのか。もっと良いエリアは選択肢になかったのか。

2004年にトマム（のリゾートホテル）を引き取った時は、北海道の占冠村なんて日本で一番難しいといわれていた。

2001年に再建を請け負ったリゾナーレ八ヶ岳も、稼働率は3割台で無謀だと言われた。

難しいところに行くからこそ、星野リゾートにはチャンスがある。

そもそもエリアのことは気にしていない。

私が1980年代、コーネル大学にいたとき、ニューヨークやシカゴ、ロサンゼルスなどにも危ないエリアはあった。そうしたエリアは再開発をきっかけにどんどん変わっていくことがある。

「大阪のことを知らないから、気にしていない」わけではない。私は世界の都市を見てきたが、イメージが良くない場所はどこにでも存在している。

確かにビジネスとして、人の集まる魅力的なところにホテルを建てるという考えはあるだろう。だが、星野リゾートが新しく大阪で仕事をさせてもらうには、都市が抱えている課題の解決の一助になることが、とても大切だ。

✦問：星野リゾートにとって、大都市に大型のホテルを自社開発して、運営するのは初めての挑戦となる。

パートナーと組むことはなく、自社で開発を行い、2022年に開業を予定する。

建設に2年、開業準備に3～4カ月かかるので、2019年までにはどんなホテルにするのか、内容を固めるつもりだ。

昔から知っている人は、この場所の価値を過小評価している。私も案件にかかわってから、このエリアを散々歩いてきたが、魅力的で面白くて、良い場所だ。

そうしたディープなエリアであるほど、観光客には魅力的だ。

✦問：このホテルでは、都市観光客を取り込むことを前面に打ち出している。狙いは何か？

われわれの調査や分析によれば、国内の宿泊施設のうち、延べ宿泊数の60%弱がビジネスホテルやシティホテルを利用している。

それらの顧客の目的は、出張などビジネス目的が5～6割程度で、残りの4～5割は観光需要が占めている。

60%の半分だとすると、観光需要で都市ホテルに泊まる人が、日本の宿泊需要の30%を占める計算になる。これはわれわれが得意とする旅館やリゾートホテル市場よりも大きなマーケットだ。

ビジネスホテルのサービスや宿泊施設は、主にビジネス客用に設計されている。それが観光客にとって、安くて便利だったから利用されているだけのこと。

ただ、ビジネスと観光とでは目的が違う。

旅行に行くときは、ワクワクしながら、楽しみにしていく。にもかかわらず、ビジネス向けに作られた施設では、なんとなく不満はないけれど、テンションが下がる。

そこに星野リゾートらしい形で、都市観光客用の施設、サービスを提供すればシェアをとれるはず。

これが概念的な勝算だ。

✦問：現在、ホテル業界でもっとも収益性が高いのはアパホテルや東横インなど、ビジネスホテルに特化した会社だ。

「グランドホテル」（地方の大都市にあって、宴会場や結婚式場を備え、現地でもっとも格式が高いとされるホテル）に代表されるような、都市ホテルは百貨店と同じように、業態として衰退しているのではないか。

かつて、ホテルの独壇場だった分野が、専門事業者に少しずつ切り取られている。

20～30年前にはホテルで結婚式を挙げることは常識だったが、今は結婚式に特化した専門業者が台頭。宴会もホテルでやるのがステータスだったが、街場のレストランや趣向を凝らした居酒屋など、いろんな形態がでてきた。

2)「まだまだ伸びる」星野代表インタビュー

星野リゾートの星野佳路代表は、インタビューに応じ、関西での事業展開などについて語った。

✦問:大阪の観光地としてのポテンシャルは

「関西国際空港の旅客はまだまだ伸びる。大阪はミニ東京ではなく、正反対に行こうとする面白さがある。(観光地の)京都、奈良も間近だ」

✦問:新今宮のホテル予定地周辺を巡った感想は

「新世界の店で大阪弁で語りかけてくる売り方や風情、看板や価格表示も面白い。60円で飲料を売る自動販売機まであった。全部含めて大阪文化だと感じた」

✦問:建設するホテルの宿泊料金は

「客室稼働率やインバウンド(訪日外国人客)比率が影響するので、今は分からない。高級ではないが、ビジネスホテルよりは高くなる」

✦問:今後は都市型観光ホテルに注力していくのか

「温泉旅館、リゾートホテルより市場は大きい。都市型を外すと相当のシェアを失う。ビジネスで負けないために大事だ」

4. 大阪府におけるホテルの状況

政府は、2015年の訪日外国人旅行客数が1,974万人に達したことを受け、2020年の訪日外国人旅行客数を2倍にあたる4,000万人に増やす新しい目標を立てている。しかし、日本の観光産業を成長させる際の課題の一つが、宿泊施設の不足である。

観光庁が2017年6月30日に公表した「宿泊旅行統計調査」によると、2016年の外国人延べ宿泊者数は前年と比較して小幅に増加し、6,939万人泊(5.8%増)となっている。注目すべき点としては、地方部が9.5%増と三大都市圏の3.4%増を上回っている。

この事態に国土交通省は、同じ敷地面積でより多くの客室を確保できるよう、"容積率を最高限度の1.5倍以下、かつ指定容積率の300%を加えたものを上限とする"という規制緩和を平成28年6月に各地方自治体に通達した。

この規制緩和により、三大都市圏だけでなく、地方都市にも大規模宿泊施設の建設が可能となることで、より多くの受け皿を増やしたい考えである。

2017年の4月から6月期の都道府県別に外国人観光客等の訪問率をみる。

都道府県別に訪問率をまとめると、訪問率が10%を超える地域は、最も多い東京都(47.3%)をはじめ、大阪府(40.9%)、千葉県(36.4%)、京都府(28.1%)の4都府県しかない。それに次ぐものとして神奈川県(9.7%)、福岡県(8.4%)、愛知県(9.0%)、北海道(5.2%)となっている。

訪問率1位の東京に接する埼玉県は1.0%となっており、同じ関東圏であっても極端な差が生じている。

さらに、47都道府県中、21県については訪問率が1%未満であり、東京を出発して、箱根、富士山を経由、名古屋・京都・大阪といった3大都市圏と一部の観光地を周る、「ゴールデンルート」が依然として中心となっている。

このゴールデンルートを多くの観光客が利用することが、大阪でのホテル需要を逼迫させている原因となっている。

それは東京であれば、ホテル数などで充分供給可能であっても、同数の観光客を受け入れるには、東京圏と比較して経済圏の小さな大阪では、ホテル数などで、供給不足となりがちとなるためだ。

そのため、大阪のホテルでは平成29年4月時点での稼働率は、全体で87.2%、シティホテルに限れば92.8%という高稼働率となっている。

5. まとめ

1)冒頭で、従前、最有効使用はなにかと問われると答えに窮する場所であったと書いた。それが、星野リゾートによりホテルという用途を示され、インバウンドというキーワードを補ってみると、筆者なりに腑に落ちる感じがした。それは同時に、価格形成要因の一つである「人口」という要因の「質」が変化したことを意味しているものと思える。従前ならば、1億2千万人という数字が、東京へ集中するとか、福岡へ行くとかであった。これからは、2千万人～4千万人という移動性の高い訪日外国人が「どこで、どう動くか」という事を考えなければならない時代に突入したことを意味している。

2)現在、大阪はホテルが逼迫状態にある。理由は、観光客数の増加にホテルの数が少なすぎるという点にあり、大阪市内でホテルの建設が急がれている。

3)外国人観光客の増加がこれからも見込めること。平成28年観光白書によると、2010年～2020年の国際観光客数の年平均伸び率は、北東アジア、東南アジアともに5%後半と高い伸びが予測されている。

4)関連する記事を抜粋・引用して、まとめの一部としたい。

— 引用はじめ —

星野代表は、新今宮駅前という立地につき「このエリアを再開発する使命を与えられたと受け止めている」と述べた。

関西国際空港から鉄道で乗り換えなしにアクセスできる利便性に着目。

大阪の庶民的な下町風情が残る「新世界」などに近く、「ディープな大阪の文化を最も体験できるエリア」と評価。

新今宮駅のホームから見える場所に、ホテルと一体になった緑地を整備するなど、地域の拠点としてにぎわい創出を図る。

また星野代表は「近年は温泉旅館がビジネスホテルに宿泊客を奪われてきている」と話し、新今宮駅前のような都市型ホテルにも注力する方針を示した。

✦「先入観を持たず…」

星野リゾートが建設するJR・南海新今宮駅前のホテルの予定地周辺には、日雇い労働者らが利用する簡易宿泊施設が密集する「あいりん地区」がある。

今年3月の計画発表以降、同社の進出に各方面から驚きの声が上がっていた。

しかし星野代表は、交通アクセスのよさなどメリットを強調し、「先入観を持たずに見れば、観光地としての潜在能力の高さに気づくはずだ」と自信をみせた。

星野代表は進出を決める前に何度も新今宮駅周辺を訪れ、街のリサーチを重ねた。

大阪のシンボル「通天閣」や「ジャンジャン横丁」などを巡ったうえで、「東京とは大きく異なるコテコテの大阪があった。観光客がディープな体験ができる絶好の立地」との思いを強くしたという。

✦新しい発想

治安面の懸念も指摘されるが、「海外での治安の悪さとは違う。観光客が危険を感じるレベルではない」と明言。

京都や奈良など有名観光地へのアクセスのよさも魅力となる。

「問題のない地域では新しい発想など出てこない」と語る星野代表は、斬新なアイデアで地域に貢献する考えだ。

開業までまだ5年あるため、コンセプトの詳細や宿泊料金はこれから詰めていくが、地元ではホテル進出に伴う街の環境改善に期待が高まっている。

— 引用おわり —

(たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定)

特集2

『まちづくり』におけるホテルの役割

広報委員会　松田 嘉代子

1. 大阪のホテル事情

(1) インバウンドの影響を受ける大阪のホテル業界

平成29年4月に発表された観光統計(国土交通省 観光庁)によれば、訪日外国人旅行消費額と旅行者数は年々増加傾向にあり、2020年に向けて今後も継続して増加すると予測される。

訪日外国人観光客の増加にはLCCの台頭と民泊市場の拡大の影響が考えられるが、LCCの発着便数の多い関西国際空港は日本国内で最もにぎやかな空港となり、大阪は観光客の滞在のためのホテル建設ラッシュが続いている。

日本経済新聞の記事によれば、大阪市中心部で2022年までに14のホテルの開業が予定されていることになる。(図表2)

しかし今後も観光客の増加が見込まれ、今一番ホテルの予約ができないと言われている大阪であっても、老舗ブランドのシティホテル、グループ系列のホテル等の知名度、集客力のない新設のホテルはターゲットにどのようなサービスを提供するか、緻密な経営戦略を必要とするのではないか。

その点について、天王寺区下寺町に4月にオープンした宿坊『和空』の代表取締役　田代　忍氏にお話をお伺いした。

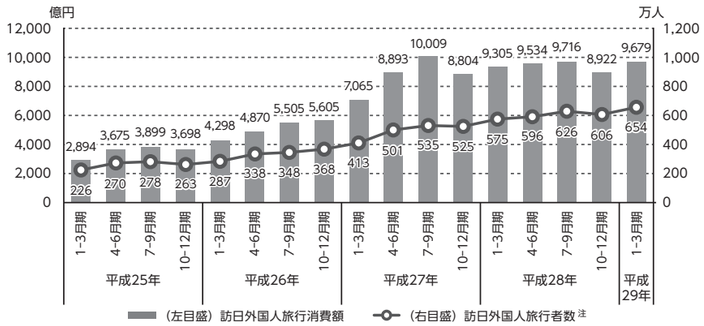
(2) 新興のホテルの経営戦略

『和空』は天王寺区下寺町、通称バイク屋通りに位置する、敷地約490㎡、総客数26室、最大収容人数49人、1階に52畳の大広間のある3階建のコンパクトな宿坊である。特に繁華街に位置する訳でも駅前に立地している訳でもない。

ではなぜこの地に宿坊『和空』を建築したのか。

それについて、田代氏は、インバウンド増加に対する「神社や仏閣の存在」の重要性に着目し、観光を通じて寺社の歴史や伝統文化に触れることで日本を知っていただく、宿坊『和空』はそのための拠点として捉えている。全国の多くの寺社と関係を持つことから、市内有数の寺社密集地域である下寺町に天王寺区仏教会と提携して宿坊を開業したとのことであった。地元の僧侶を招き、1階に設えた大広間で精進料理や座禅、写経等の修行体験が味わえるようになっている。ターゲットは国内外を問わず寺社観光に興味のある方、利用者の外国人比率は現在約3割であるが、夏休み以降は半分くらいにはなるだろうと予測されている。

【図表1】訪日外国人旅行消費額と訪日外国人旅行者数の推移



注)出典・日本政府観光局(JNTO)

【図表2】

大阪市中心部のホテル開業計画		
	ホテル名	事業者
2017年7月	カンデオホテルズ大阪なんば	サンケイビルなど
	ホテル京阪淀屋橋	ホテル京阪
8月	ザシンギュラリホテル&スカイスパアットユニバーサル・スタジオ・ジャパン	NTT都市開発
10月	アパホテル御堂筋本町駅東	アパグループ
17年冬以降	ホテルユニゾ大阪心斎橋など5ホテル	ユニゾホテル
18年春	ホテルヴィスキオ大阪	JR西日本
18年夏	三交イン大阪淀屋橋	三交イン
18年夏まで	変なホテル	ハウステンボス
18年7月	大阪島之内ホテル計画(仮称)	三菱地所
19年夏	アパホテル&リゾート御堂筋本町駅タワー	アパグループ
19年秋	ホテルロイヤルクラシック大阪(仮称)	ベルコ
19年冬	エクセルホテル東急	東急ホテルズ
20年春	未定(大阪市中央区の御堂筋沿いに352室の高層ホテルを計画)	ロイヤルパークホテルアンドリゾーツ
22年春	JR新今宮駅前に約600室のホテルを計画。新ブランドを投入	星野リゾート

(H29.6.20　日本経済新聞より)

2. 斑鳩町のまちづくり

(1) 斑鳩町の観光の現状

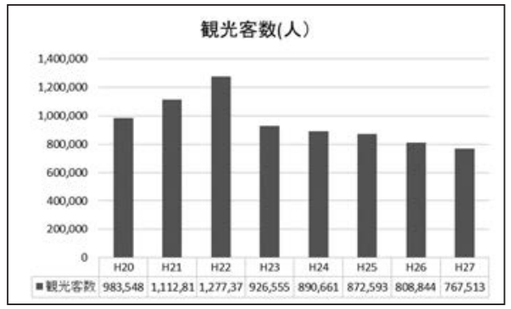
ところで、『和空』では第2弾として法隆寺の参道沿いに平成30年秋に宿坊の開業を予定している。

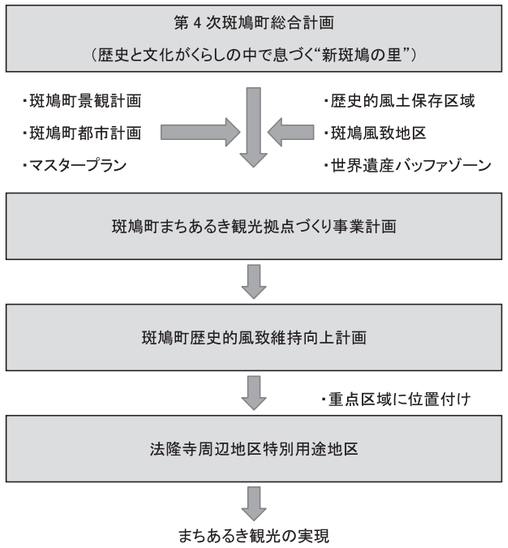
法隆寺は奈良県生駒郡斑鳩町にある7世紀に創建された聖徳太子ゆかりの寺院であり、世界最古の木造建築群であって、1993年に「法隆寺地域の仏教建造物」としてユネスコの世界遺産に登録された世界的に有名な寺院である。

但しインターネット調査によると、斑鳩町への再来訪経験・再訪問の意向は高く、日本全国から来訪者がある観光地として認知されているが、観光客はその他の寺院等を訪れることなく、法隆寺の参詣のみで他の観光地へ移動することが分かっており、斑鳩町はその貴重な歴史遺産を十分に活用しきれていない現状にある。

その原因として、①法隆寺観光だけで2時間等を要し、周辺の寺院等を観光する時間的・体力的余裕がない、②法隆寺から他の町内の観光拠点への移動が難しい、③魅力ある飲食店、土産物屋、旅館等が非常に少ない等があり、現在は法隆寺のみ拝観して奈良市内や京都、大阪の観光地へ移動するというルートが主流となっている。そしてその結果、斑鳩町での一人当たり

	斑鳩町
土　産　物	￥1300.20－
飲　　食	￥ 969.95－
拝　観　料	￥1044.51－
そ　の　他	￥ 325.18－
合　　計	￥3639.83－





の消費金額は3,600円程度にとどまっている。しかし、観光統計（H29.4.19観光庁）によれば、訪日外国人1人当たりの旅行支出は、総額約148,000円、買物代57,300円、宿泊料金38,900円、飲食費29,300円であり、そこに多くの伸びしろがあることがわかる。

訪日外国人旅行消費額と旅行者数は年々増加傾向にあるにも関わらず、斑鳩町の推計観光客数は、平城遷都1300年祭が開催された平成22年度をピークとして微減傾向にあることを踏まえると、斑鳩町にとって1400年続く法隆寺を核としたまちづくりを推進することは目下の急務であり、斑鳩町全体の経済活性化に繋がる最善の方法であると考えられる。

（2）斑鳩町の観光戦略

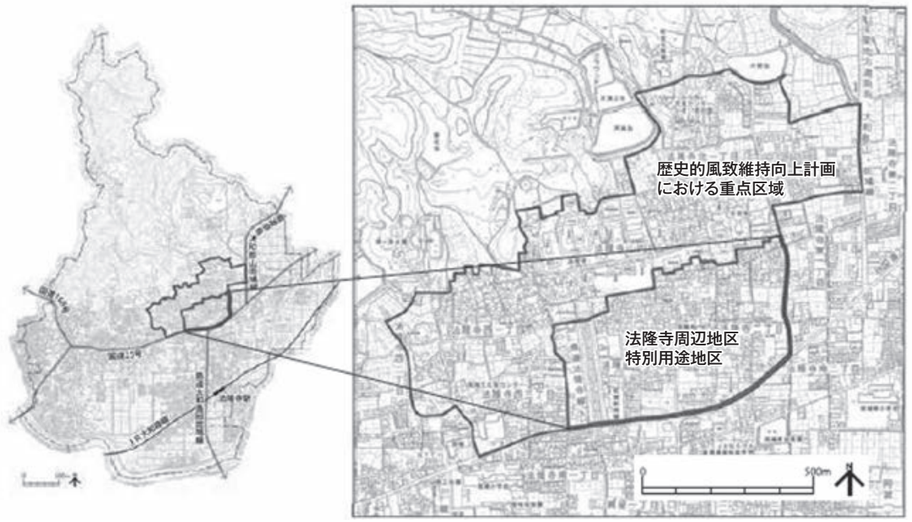
平成5年に日本で初めて世界遺産登録された『法隆寺地域の仏教建造物』を中心とした文化遺産は、面積約14.27km²、人口約28,200人、世帯数約11,600世帯の小さい町である斑鳩町にとって唯一の貴重な観光資源である。

斑鳩町ではこれらの観光資源の利活用として、まず第4次斑鳩町総合計画（H23-H32）に基づき、都市計画マスタープランに法隆寺を核とした観光まちづくりを進める方針を定め、「歴史的風致維持向上計画（歴史まちづくり計画）」の国の認定（H26.2.14認定）の中で特に法隆寺周辺地区について約82haを重点区域に設定、さらに当該区域のうち法隆寺1丁目の一部及び2丁目の一部の約24.9haを「法隆寺周辺地区特別用途地区」（H26.10.1施行）に指定した。そこでは「斑鳩の里」の良好な環境との調和を図りながら、歴史ある建物や町並みを生かして「まちあるき観光拠点」の立地を促すため、用途規制の厳しい第一種低層住居専用地域内での規制を条例により緩和し、店舗や飲食店、アトリエ、宿泊施設などの利用促進を図ることとした。それによって①250㎡以内の物販店、飲食店、工房等②1,500㎡以内のホテル、旅館等の建築等が可能となり、誘致計画がより具体化した。

また、住民パワーを活かすべく地元住民、商店主等の参加による「斑鳩町まちあるき観光拠点づくり事業計画」（H24.3）を策定した。民間事業者（斑鳩産業㈱によるプロジェクト）としては、総務省の地域経済循環創造事業交付金（18,000千円 ローカル10,000プロジェクト）を得て、『世界文化遺産「法隆寺」周辺まちあるき観光拠点によるハード・ソフト整備事業』が始動されており、その他に地元商工会や観光協会、県立大学等によるフリーマーケット「常楽市」や竜田揚げ上げ↑プロジェクトも継続して実施されている。

一方、地域活性化・地域住民生活等緊急支援交付金（地方創生先行型）を得て、平成27年度実施事業のうち約12,700千円がまちあるき観光推進事業として①いかるがWeeeeeKの開催、②聖徳太子市の開催、③観光・防災情報アプリ等に活用されている。

●地区の位置



(3) 法隆寺を核としたこれからのまちづくり

以上の活動等により法隆寺周辺には古民家カフェやチャレンジショップが開業したが、営業時間も夕方までであり商業ベースに乗るまでには至っていない。観光客一人当たりの観光消費額を約3,600円から何倍もにするためには、法隆寺の拝観のみに偏った「点的」で「通過型」の観光から、「散策・回遊・着地型」観光への転換を目指すべきであり、来訪者がまちあるきがしたくなるような店舗、滞在したくなるようなホテル等を誘致し、夜も楽しむことのできる魅力あるまちづくりを行うことが必要であると考える。

そこで4年後に控える平成33年の「聖徳太子1400年御遠忌」に向けて、奈良県、斑鳩町、法隆寺等が協力して様々なイベントが企画されるなか、国内外からの観光客を受け入れるために、斑鳩町では外国人への細やかな対応が可能な宿泊施設を誘致し、まちあるきを通じてゆっくり斑鳩の里を楽しんでもらう仕掛けづくりを進めている。

その一つが斑鳩町主導によるホテル誘致であり、町が企業版ふるさと納税を活用して法隆寺の参道沿いのJAならけん倉庫跡地（約1,400㎡）をホテル用地としてすでに取得し、平成32年開業を予定して事業者を募っているというものである。

そして、『和空』もまた、同じ参道沿いに木造2階建ホテルの建設を進め、平成30年秋の開業を予定している。

これまでホテルのなかった参道沿いのわずか約200m離れた位置に、斑鳩町の観光戦略に基づき、町、民間事業者が一体となって新たな2つのホテルの建設が予定されるという取り組みによる効果について、町では右の目標を掲げるほどに期待している。

宿坊（ホテル）が斑鳩町の滞在型観光の一翼を担うことができるか、小規模ホテルが地域のまちづくりに積極的に参入することによる地元への波及効果について、今後に期待したいと思う。

◆斑鳩町の外国人訪問客数の目標について

国土交通省・観光庁では、【ー2020 年、外国人訪問客数を 4000 万人にー】との目標を掲げています。

本目標に従い、2020 年に約 50, 000 人を斑鳩町の外国人訪問客数の目標とします。

	訪日外客数	奈良県 外国人訪問客数	斑鳩町 観光客数	斑鳩町 外国人訪問客数
2013 年度 （平成 24 年度）	8,360,000	285,000	890,660	7,000
2014 年度 （平成 25 年度）	10,360,000	456,000	878,093	11,000
2015 年度 （平成 26 年度）	13,410,000	664,000	808,844	14,000
2016 年度 （平成 27 年度）	19,740,000	1,033,000	767,513	19,000
2020 年度目標 （平成 32 年度）	40,000,000	−	−	50,000

（まつだ　かよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

特集２

雑感　～　ホテル市場の分析を通じて

広報委員会　　三宅　浩司

1．はじめに

昨年、鑑定おおさか47号で、弊社山際が外国人観光客の増加とそれに伴う不動産市場（特にホテル市場）の動向について、各種公表データを用いて検討を行いました。

詳細については、HPをご覧いただければと思うのですが、ホテル市場の動向は、基本的に昨年と変化はないようです。当協会の調査に基づく、ホテルに対する投資家の求める期待利回りは、平成28年7月時点、平成29年1月時点とも、5.09%という結果となっています。大阪のレジデンス市場において投資家の求める期待利回りは、平成29年1月時点において最も低いエリアである梅田エリアにおいて4.86%、次に低いエリアである本町エリアが5.14%であることから考えると、投資家の多くが現在の大阪のホテルマーケットを、低リスクであると考えていることが窺われます。居住物件であるレジデンスとの比較で言えば、ホテル事業には様々なリスクがあるのは当然と言えば当然で、何らかの原因（外交的な規制等々）でたとえばインバウンド需要がなくなることを考えると、それは明白と言えるでしょう。にもかかわらず、投資家は大阪のホテル市場を非常に安定的と捉えているわけです。市場の動向は、昨年来、継続されていると判断できます。

そこで、今回は、昨年と同じようなことを書いても私にとっても、読んでいただいている皆様にとっても面白くないので、私が個人的に感じることを述べてみようと思います。特に、市場分析においては市場参加者のメンタルの分析が重要となりますので、期待利回りを念頭に置きつつ、述べてゆきたいと思います。

2．天下の台所から、東京一極集中の流れの中で

ここで、少し大阪の歴史を振り返ってみましょう。

大阪は、平城京、平安京に近く、一方で穏やかな海にも面していることから国内各地や大陸などを結ぶ水路・陸路の要に位置しているため、国内流通の拠点都市、国際交流の窓口である港湾都市として発展してきました。江戸時代には、幕府の直轄地として全国の金融市場の中枢となり「天下の台所」と呼ばれる繁栄を示すようになります。そして、関東大震災の影響等もあり、1925年、大阪市は人口で日本一、世界でも第6位の都市となります。その後昭和に入り軍需産業が増大するにつれ東京の工業生産額が急伸し、人口、工業生産額についても大阪市は東京に抜かれて行きます。戦後は、大阪も復興していくのですが、日本の経済政策や産業構造が変化し、関西の地盤沈下が進み東京への一極集中が進行していきます。内閣府の県民経済計算によって戦後の県内総生産を東京都と大阪府で比較すると、以下

○東京都と大阪府の県内総生産の推移（額の単位は100万円）

	S30年度	S45年度	S60年度	H10年度	H18年度	H25年度
①東京都	1,529,161	12,554,775	57,356,852	84,798,061	99,912,670	94,030,569
②大阪府	664,951	7,522,460	26,161,936	40,617,098	39,454,331	37,206,907
①/②	2.3	1.67	2.19	2.09	2.53	2.53

内閣府『県民経済計算』

のようになります。

昭和45年の大阪万博の際には、1.67倍程度に東京と大阪の県内総生産の差は縮んだのですが、概ね2倍程度が維持されており、近年は2.5倍程度まで広がっています。

では、当時このようなことは予測可能だったのでしょうか？もちろん戦後、バブルが崩壊したと言われる平成3年ごろまで、日本では土地神話が存在し、絶対に土地は値下がりしないと言われていましたから、土地取引は資産保有目的で行われることも多く、期待利回りという観念は希薄というか、なかったかも知れません。しかし、経済の予測という側面から考えた場合どうだったでしょう？

これは後付けかも知れませんが、高度経済成長期においては、鉄道、高速道路等の交通手段が大きく発達していく時期ですから、物流も含めて最も繁栄しているところに人が集まっていくという一極集中の流れは予測できたのではないかと思われます。確かに大阪人にとっては、西日本の中心都市として、東京との差が縮まるようなシナリオを描きたいところです。また、高度成長期の流れの中で、バブル崩壊やリーマンショックを正確に予測することもかなり難しいと言えるでしょう。しかし、マクロ的に見た場合の東京への一極集中は予測できたかもしれません。

3. 2013年度（平成25年度）までの大阪の域内総生産の凋落傾向

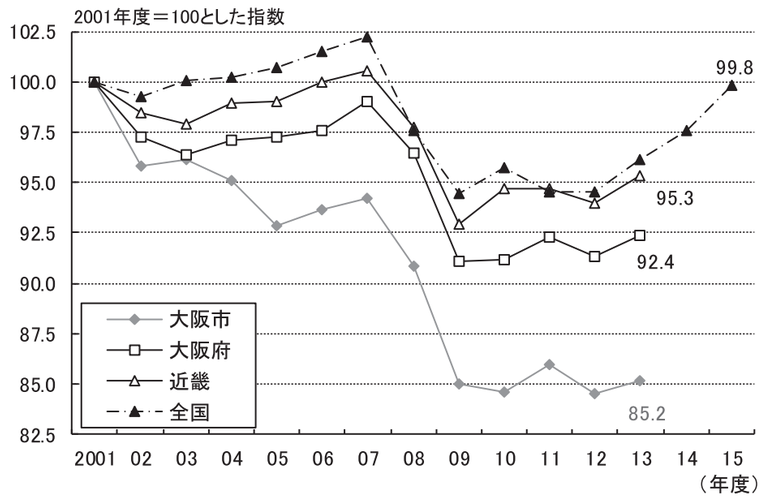
それでは、2000年度（平成12年度）以降に絞って、大阪の経済について考えてみましょう。

下図は、域内総生産の地域別の比較ですが（大阪の経済2017年版）、全国、近畿との比較においても、大阪府、大阪市の凋落傾向は明らかなようです。特に大阪市の2012年度（平成24年度）までの落ち込みは非常に大きいと言えるでしょう。また、特徴的なのは、全国や近畿が03年から07年まで上昇基調を続ける中、大阪市は上昇が05年からと遅く、08年以降のリーマンショックでの落ち込みも他の地域と比較して大きいということです。

それでは、この要因としては、どのようなことが考えられるでしょうか。

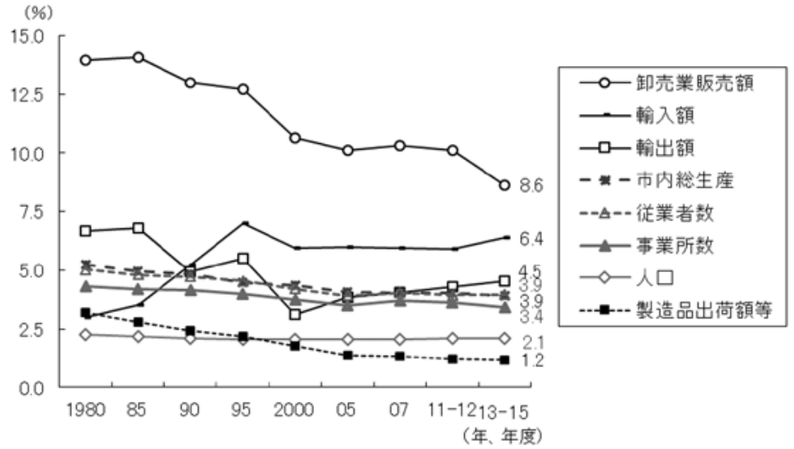
第一に、本質的には、東京一極集中の流れの中で、本社機能が東京へと移転していく流れが大きいのではないかと思われます。つまり、かつては、人、モノ、情報いずれも、日本国内において現在ほど迅速に流通されることはなかったわけです。そうすると大阪、ないし西日本を地盤とする企業は、本社を東京にしていたのでは、いろいろとデメリットが大きかったことでしょう。あるいは、全国的に展開している企業にとっても、西日本に関する本社機能は大阪においておく方がいろいろと利便性が高

域内総生産（名目）の指数の推移



資料：大阪市「市民経済計算」、内閣府「国民経済計算」（2016年12月公表の平成17年基準による数値）、近畿、大阪府は内閣府「県民経済計算」

全国に占めるシェアの推移（大阪市）



注　：最近時の数値は、人口（2015年）、市内総生産（名目、13年度）、事業所数、従業者数（14年）、製造品出荷額等（14年）、卸売業販売額（13年）、輸出額、輸入額、（大阪港、15年）の数値。また、事業所数・従業者数は1981、86、91、96、2001、06、09、12、14年の数値であり、民営事業所の値。「経済センサス」は事業内容等不詳を含む数値。卸売業販売額は1982、85、91、97、2002、04、07、11、13年の数値。製造品出荷額等は従業者数4人以上の事業所の数値。

資料：総務省「国勢調査」、「人口推計」、「事業所・企業統計調査」、「経済センサス―基礎調査」、「経済センサス―活動調査」、内閣府「国民経済計算」、経済産業省「商業統計調査」、「工業統計調査」、大阪市「市民経済計算」、「推計人口」、財務省・大阪税関「貿易統計」

かったかも知れません。しかし、現在は、鉄道、飛行機、高速道路等、人、モノの流れは、とてもスピーディーになっています。要するに日本全国の時間的な距離がとても短くなっているわけです。また、この流れは、インターネットの普及によって、情報については、ほぼリアルタイムで全国が繋がるような状況になってきました。そうすると、企業は、全国展開がしやすくなりますし、本社機能は東京ひとつにしておいた方が、無駄がないでしょう。また、外国企業との取引においては、行政機関等との折衝が必要となることもあるでしょうから、行政機関が集中している東京に本社機能を置くことはメリットも大きいでしょう。

第二に大阪は、電機関連を中心としたモノづくりが大きな強みでした。経済が成熟するにつれて第3次産業、印刷出版等の情報産業等が成長の主役となりましたが、大阪は東京と比較して第3次産業への移行が進みませんでした。このように、得意とする産業構造が、時代背景と合わなくなっていることも考えられます。

そして、第三に、トヨタ自動車が拠点とする愛知県との比較をすると明白なのですが、愛知県と比べて製造業が足もとの成長にさほど貢献しませんでした。特にリーマンショック後急激な円高局面を迎えたことで、生産拠点の海外移転（空洞化）が進みますが、特に韓国や台湾との競争にさらされた電機関連は、空洞化のスピードが速く、大阪にとっては大きな打撃となりました。大阪の経済2017年版によれば、卸売業販売額、市内総生産、従業者数、事業者数、製造品出荷額等のシェアの低下傾向がみてとれます。（上図参照）

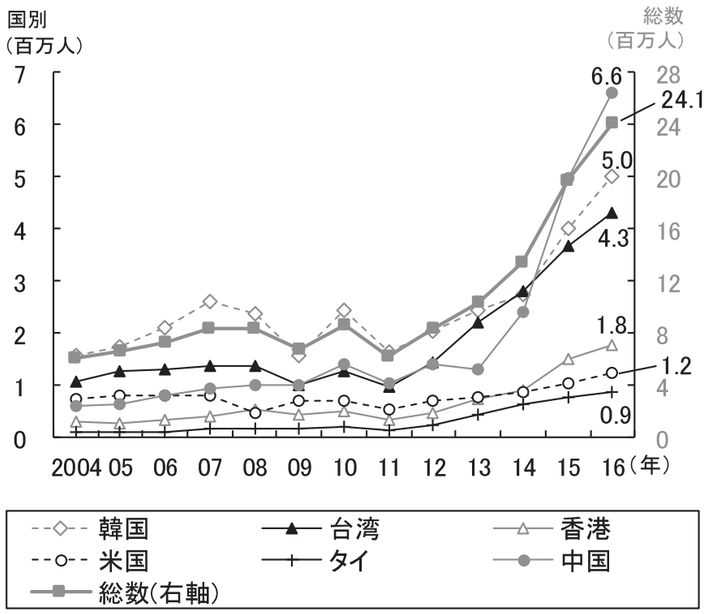
では、このようなことは、やはり予測可能だったでしょうか？

これは、やはり東京一極集中の流れというのが、本質的に横たわっていると思われますので、やはり、マクロ的に見た場合には予測できたのではないかと思われます。

4. 2011年以降現在に至る、外国人旅行客の増加傾向

以上のような東京一極集中の流れ、ひいては大阪の地盤沈下という状況の中で、今後大阪はどうなっていくのだろうかという不安は、漠然とですが大阪に住む私も持っておりました。大阪は、どこまで地盤沈下するのだろうか？大阪のミナミの界隈などは2009年そごうが撤退し

訪日外客数の推移（全国）



注　:2016年は1～10月の合計を12/10倍した推計値
資料:日本政府観光局（JNTO）「国・地域別／目的別訪日外客数」

たりしており、平日の昼間などは、戎橋筋、心斎橋筋、道頓堀といった繁華街も本当に人通りが少なかったことを覚えています。

ところが、そこに大きな変化が現れます。来日外国人観光客の増加です。やはり大阪の経済2017年版によると、上図のようになります。

2011年以降の訪日外国人旅行客の増加は著しいものがあります。それによって、繁華街の様相は、一変してしまいました。今の大阪、とりわけミナミの戎橋筋、心斎橋筋、道頓堀といった繁華街の人通りはすさまじいものがあります。そのほとんどと言って過言ではないくらいの方が、アジア系の外国人の方となっています。

そして、それが地価に与える影響も、当然大きいものとなっています。もっとも顕著に表れている地価公示地点である大阪市中央区心斎橋筋２丁目３９番１（大阪中央5-23）の平成23年（2011年）以降の地価上昇率を示したのが下の表となります。

大阪の地盤沈下が叫ばれ、これから大阪はどうなっていくのだろうかと思われたときに外国人旅行客が増加していき、それに伴って、繁華街の人通りが向上し、結果地価も上昇したわけです。旅行客の増加は、宿泊者数の増加をもたらし、ホテル市況は取引価格、稼働率等の向上を招き、利回りの低下を招来することとなりました。

この要因に関しては、昨年の分析でも詳しく検討しましたが、本質的には、それはやはり大阪が観光の目的地として外国人の方とりわけアジア系の外国人の方にとっては魅力があったと言ってよいのではないでしょうか？

では、現在のかかる状況を、2011年～2012年頃予想できたでしょうか？

2011年当時においても、政府は観光立国を目指して、訪日外国人客の数値目標を2016年までに年1,800万人、2020年まで初めまでに年2,500万人という目標を立てていました。その政府の目標が、十分に達成可能であると判断できたのなら、現在の状況を予想することも可能だったでしょうが、当時600万人程度の外国人旅行客数が3～4倍に増加することが実際に起こるという判断ができた方は、やはり少数と言わざるを得ないのではでしょうか。一般的には、半信半疑だったと思われます。

○大阪中央5-23の地価の推移

	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年
地価（千円）	4,700	4,750	4,870	5,150	5,700	8,270	11,000
上昇率（%）	0.0	1.1	2.5	5.7	10.7	45.1	33.0

（上昇率は価格時点1月1日の前年との比較における上昇率）

5. 最後に ～これからの大阪について思うこと

私は、現在のインバウンドの増加、それに伴う地価の上昇、ホテル市場の活況といった状況の市場分析を行っていて、構造的な意味で、一般的には予測できなかったことが起こったような気がしています。そしてそれは、大阪ひいては広く関西圏の今後の取るべき道を暗示しているような気がしています。

それは、どういうことかというと、これまでは、日本という枠組みの中で、かつては、経済の中心であった大阪が、大きな東京一極集中という流れを受け、徐々に日本、あるいは西日本等といった広域的な意味での中枢的な機能を失っていくプロセスにあったような気がします。したがって、ネガティブな、衰退していく方向での予測は可能だったわけでしょう。大阪はどうなってしまうのだろうか？ つまり、都市としての現在、将来に対して自信をなくしかけていたのです。

それが、大阪ひいては京都を中心とする関西圏として、その魅力で、インバウンドが増加し、繁華性が向上し、地価が上昇したわけです。大阪には外国人の方から見た、大きな魅力があったのだと。インバウンドが大挙してきてくれたことは大阪に都市としての自信を回復させていただくことにもなったのではないでしょうか。

今後、大阪が、都市として活性化し、発展していく道は、都市としての魅力度を上げるしかありません。その当たり前のことに気付かせてくれたのが、インバウンドの方々であり、アジア系の外国人の方から支持を得られたのは大きな契機と言えるのではないでしょうか。

しかし、これがいつまでも続くわけではありません。行ってよかったと思ってもらえるような場所でなければ、早晩観光客も来なくなってしまうでしょう。さらに、魅力的な街へと進化していかなければなりません。

近時、大阪の新今宮の駅前の未利用の広大な土地に、㈱星野リゾートが進出し、リゾート型のホテルを建設する旨の報道発表がありました。このような出来事は、今述べているような文脈の中でも、大阪を活性化していく大きな出来事となるのではないでしょうか。星野リゾートによるリゾートホテルができることで、新今宮駅周辺のイメージが大きく変わり、さらに魅力ある地域に変貌していく大きな可能性があるかも知れません。

では我々鑑定士が、大阪の都市としての活性化に役立つことって、何かできるでしょうか？

我々は、最有効使用を判定した上で、経済合理性を前提として鑑定評価額を決定します。しかし、都市としての魅力を上げるためには、例えば、公共の用地に収益ビルを建てて利用することが現在の経済的合理性に適うとしても、公園等にしておく方が、ふさわしいことがあるかも知れません。経済合理性を踏まえたとしても、それを将来的な価値まで含めて考えれば、公園等があることで地域としての魅力が向上し、付近に人々が集まってくることで、近隣の地価が上昇することになり、全体としてのストックが向上することになる場合があるからです。

もっとも、これを、鑑定評価という枠組みだけでとらえてしまうと、対象不動産の最有効使用を前提として評価額を決定しなければなりませんから、困難が伴います。現時点での経済合理性に基づく結論は、収益ビルの建設なのですから。

鑑定の枠組みからは少し離れてしまうことになるかも知れませんが、価格時点における経済合理性に基づく最有効使用のみによってその利用形態を考えるというのは、土地という公共財においては無理がある場合もあるのかも知れません。街づくりという視点を持てば、将来価値まで含めて本来判断すべきことになるのでしょう。もちろん公園以外にも公共的な利用方法はいろいろとあるでしょうから、それぞれの利用方法に基づく価値の向上について比較可能性を担保するためには、貨幣額で表現しなければならないかも知れません。その場合には、客観的に根拠を示しつつ将来的な価値の向上まで含めて評価する必要があるかも知れません。恣意的な評価であってはならないことは言うまでもないでしょう。

このようなことは、本来は公共色の強い仕事なのでしょうが、不動産の評価のプロとしての矜持を持ちながら、鑑定評価の本質と限界を認識しつつ、何とか、大阪の活性化についてお役に立てれば素晴らしいなと、ふと、思いました。

（みやけ　こうじ・㈱東亜立地鑑定）

特集2

ホテルの価格形成要因　～人～

広報委員会　　柳　　貴之

1. はじめに

皆さんは人のいないホテルを想像したことはあるだろうか？ここにいう人とは宿泊客ではなくホテルで働いておられる方達のことであるが、勿論「人のいないホテル」なんかは想像し難く、そのような事態になる前に通常は閉店を迎える。

ここ数年来、訪日観光客が増加し、2020年の東京オリンピック開催決定も加わって、観光業界の活況、ホテルの建設・開業ラッシュが続いていると言われている。

ホテルの事業収入を支えているのは、人を魅了し、時には観光名所にもなり得る建物、旅の疲れを癒す客室、心身をリフレッシュする屋内施設、宿泊者及びそれ以外の人をも楽しませる料飲部門、これらを支える営業・管理部門、広告宣伝部門等々があるが、それらをオペレートしているのは「人」であり、接客業を主体とするホテル業においては「人」が事業収入の重要な構成要素であることは言うまでもない。心温まる接客に触れると、もう一度そのホテルに訪れたくなるが、このサービスは「人」にしかできない。また、このようなことの積み重ねがホテルの価値を高めていく一つの要素となる。今回の広報委員会では「ホテルついて書く」とのことなので、本稿ではホテル等と「人」について至極簡単に述べていく。

2. 大阪府のホテル関連数値の推移

大阪府の平成23年度と平成28年度の数値を比較すると「延べ宿泊者数」は約1千万人の増加（約44%増）、利用客室数は約4百万室の増加（約24%増）、客室稼働率は約16%の上昇となり、ホテルの業務量は増加していると思われる。一方、宿泊業・飲食サービス業の就業者数をみると平成23年度と平成28年度とでは就業者数に殆ど変化が見られないと思われる（宿泊業・飲食サービス業の内、ホテルの業務に携わっている就業者数は不明なため、平成23年度と平成28年度とで殆ど変化がないとするのはあくまで推測である）。従って、業務量の増大、就業者数変化なしであれば、ホテル業界の繁忙さ、人手不足は相当なものなのではと思われる。「ハウスキーパーなどの従業員はもちろん、支配人も足りない」との記事も見られる。このような状況の中、今後もホテルの建設・開業ラッシュが継続するのであれば、さらなる人材確保、オートメーション化、労働生産性の向上等が重要になり、今後の動向が注目されるところである。人手不足対策の一つとしては、小規模な経営主体では、ホテル・旅館業によくみられる「縦割りの業務体制」を見直し、一人で三役をこなす等により事業改善に取り組んでいる事例も見られる。

大阪府の宿泊業、飲食サービス業の就業者数の推移

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
① 宿泊業、飲食サービス業（千人）	272	283	269	270	260	273
② 非農林業就業者（千人）	3,882	3,914	3,950	3,935	3,939	3,966
③ 割合:①÷②	7.00%	7.20%	6.80%	6.90%	6.60%	6.90%

（※）就業者とは、従業者と休業者（いずれも15歳以上）の合計であり、従業者には学生のアルバイト、パートタイム等も含まれる。

（大阪府の公表数値による）

大阪府の延べ宿泊者数等、客室稼働率、利用客室数の推移

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
①延べ宿泊者数（千人）	21,765	23,344	23,881	28,369	30,366	31,419
②①の内、外国人延べ宿泊者数（千人）	2,365	3,061	4,315	6,200	8,966	10,255
③客室稼働率	68.20%	71.60%	76.20%	81.00%	84.80%	84.10%
④利用客室数（千室）	16,571	17,521	17,409	19,890	20,389	20,532

（観光庁:宿泊旅行統計調査による）

3. ホテル・旅館のJ-REIT

ホテル・旅館（ホテル等とする）を主体としてポートフォリオを組成している投資法人は、ジャパン・ホテル・リート投資法人、星野リゾート・リート投資法人、いちごホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人、森トラスト・ホテルリート投資法人があり、ホテル+レジデンシャルで構成している投資法人としてはインヴィンシブル投資法人がある。

各社とも上場時から順調に株価（以下、株価は調整後終値とする）を上昇させてきたが、昨年から今年に入り総じて下落している（森トラスト・ホテルリート投資法人は平成29年2月上場であり、平成28年度のデータはないため除く）。一般的に、ホテル等を組み入れたReitは、ホテル等の売上が景気や天候などに左右されやすく、賃貸借契約においては固定賃料に加えて、ホテル等の売上実績や収益によって賃料が変動する変動賃料を一部採用していたりする等よりボラティリティが高いと言われている。従って、他の銘柄に比し、多少の株価の上下に一喜一憂するのはどうかと思うが、森トラスト・ホテルリート投資法人を除いて今年に入り各社総じて下落しているのは、やや心配の種である（下げ幅の大きなものでは約30%の下げ幅を示している銘柄もある）。変化の要因としては物件取得の過熱化・困難性、海外経済の動向、為替リスク等様々な要因が考えられるが、ホテル等であるが故「人材確保の難易」に関する要因もあるのかも知れません。

4. 最後に

政府は、「観光先進国」への新たな国づくりに向けて、新たな観光ビジョンを策定し、この「観光ビジョン」に盛り込まれた受入体制に関する施策について、訪日外国人旅行者がストレスなく、快適に観光を満喫できる環境整備に向け、政府一丸となって対応を加速化していくとし、そして、訪日外国人旅行者数を2020年には4,000万人（2015年の約2倍）、2030年には6,000万人（2015年の約3倍）とする目標を打ち出している。勿論、当該施策とともに、それをサポートする施策も打ち出されているが、今後、当該数値が達成に向かうにしたがって、今以上に人材確保の難易が注目されていくと思われる。観光庁では「宿泊業の生産性向上推進事業」の一環として、宿泊業の生産性向上事例集を動画配信し、ホテル・旅館業各社に対して事業改善を促している。

ホテル・旅館の事業収入の重要な構成要素が「人」であり、当該事業収入如何によりホテル・旅館の価値が決定づけられるとすれば、今後のホテル・旅館の価格形成要因としての「人」はあ・な・ど・れ・な・い。

（やなぎ　たかゆき・柳不動産鑑定㈱）

ホテル開発事業についての研修会

研修委員会　大江　文夫

1.研修開催までの経緯等

平成28年11月に研修委員会が主催し、外部（綜合ユニコム）からの派遣講師により、高齢者住宅に関する研修（高齢者住宅のセグメント理解とサ高住を中心とする事業構造把握）を行いました。終了後のアンケートでの評価も総じて高く、私自身も面白かったというのが率直な感想でした。

研修委員会では、これに続き第二弾として、綜合ユニコムからの派遣により、高齢者関連に次いで要望の多かったホテル関連の研修を行うことを決定しました。また、できるだけ多くの方に参加いただこうと、前回5,000円だった研修料金を3,000円に抑えました（他士会は5,000円に据え置き）。

2.研修の概要

研修の日時・講師等は下記のとおり。

日　　時：平成29年7月10日（月）13～17時
場　　所：産業創造館　4階 イベントホール
　　（大阪市中央区本町1丁目4-5）
テ ー マ：ホテル開発事業の［収支計画］と［賃料］&
　　［マネジメント契約］設定契約
講　　師：前原和洋氏
　　（エム・エイチ・エム株式会社 代表取締役）
受講者数：131名

講師の前原氏は、2004～2012年リッチモンドホテルを運営するアールエヌティーホテルズ社長・会長を歴任された方で、同社を退任後は上記会社を設立して、ホテルの開発計画・市場調査から経営計画まで行われています。2015年にベインキャピタルが大江戸温泉物語の株式を取得した際のデューデリジェンスに携われた経験もお持ちとのことでした。

資料（パワーポイント）は77ページと4時間の講義としては適正な量かなと思われました。講義の概略は以下のとおりで、思った以上に経営理念・運営方法等に関する内容が多いものでした。

- ホテル業界の将来予測 ～ 人口動態、技術革新（ビッグデータ、クラウド、モバイル）
- 経営理念 ～ 出店方法、数値基準を設定、労働生産性を上げる、従業員満足度を上げないと顧客満足度は上がらない。
  ホテルは装置産業だが、人・運営に依存する面も大きい。
- ホテル開発 ～ 下記を確認・選択。
  事業方式（所有直営、賃貸、運営委託、フランチャイズ）、ホテルタイプ（ラグジュアリー、アッパービジネス、ビジネス（バジェット）、リゾート、温泉ホテル等）
  建築や維持費用の負担、管理区分、テナント費用負担を確認
  周辺市場の分析、周辺ホテルの分析
- 賃料設定 ～ 支払える賃料の限界は、ホテル売り上げの35%程度。GOP率（売上高営業利益率）は、ホテルタイプにもよるが、ビジネスホテルで30～50%。
- internet、SNS普及 ～ net予約客の90%。
  客の本音が聞ける。感動が口コミで広がる。
  J.D.Power 顧客満足度調査
- 訪日旅行者数は堅調に伸びているが、クルーズ船（訪日旅行者数の8%、2016年 199.2万人）、民泊（少なくとも15%）の利用者急増で、統計上の外国人宿泊者数が伸び悩んでいる。

今後は構造変化に留意を要す。外国人については、地方での増加が見込まれる。

3.研修を終えて

今回のアンケート結果は下記のとおりでした（回答総数103）。

アンケートでは講師・講義内容は概ね好評で、参加費も許容範囲ということかと思われますが、「良い」以上が80%以上というのは皆さん遠慮して？良く回答頂いたのかと思います。途中で退席される方もやや多かったような気もしましたし…　時間については、「長い」・「やや長い」が2/3となっており、検討の余地が有ると思います。

私の個人的かつ率直な感想は、研修代3,000円なのでまあ赦すけど、通常の綜合ユニコム研修のように4万円強の参加費を払ってたら怒るで～というものでした。今回の研修を受けてすぐに、ホテル開発想定による価格を求められるようになるとは思ってはいませんでしたが、隔靴掻痒というか、そこへ至る道がかなり遠いことを痛感しました（ほぼ不可能だということでしょう）。一方で、既存ホテルについては、資料（売上と経費等）が得られれば益還元法を適用することは、可能かもと淡い期待を抱きました。

このような研修でしたが、今後同様の研修への参加については、「機会あれば参加」以上が90%程度ということですので、コスト面を含めてこのような研修への期待は依然大きいのかなと思いました。この種の研修が次回いつになるかは分かりませんが、講義内容を精選して開催したいなと思います。

（おおえ　ふみお・大江不動産鑑定）

	講師	講義内容	会場	時間		参加費		今後同様の研修への参加	
非常に良い	47	48	16	長い	11	高い	4	是非参加	25
良い	40	39	51	やや長い	56	やや高い	9	機会あれば参加	67
普通	12	10	30	普通	35	普通	66	不参加	0
あまり良くない	3	5	3	やや短い	0	やや安い	12	分からない	9
良くない	0	1	2	短い	0	安い	11		
未回答	1	0	1	未回答	1	未回答	1	未回答	2

第33回不動産鑑定シンポジウムに参加して思うこと

～開催地：北海道・札幌グランドホテル

研修委員会　松永　明

はじめに

一昨日まで、北海道では35℃を記録し異常な暑さをニュースで取り上げていたが、当日は小雨交じりで気温も平年並みにもどり、過ごしやすい1日となった。

このシンポジウムは、毎年本部連合会が不動産鑑定業務の今日的課題をテーマに設け、それを受けて、開催地の士協会がテーマに沿った地元の現実の課題を提供するもので、全国から169名の参加を得て平成29年7月28日に開催された。

タイムスケジュールとしては、1.有識者による基調講演、2.地元不動産鑑定士による研究発表、そして、3.テーマに沿ったパネルディスカッションと内容の濃い研修カリキュラムとなっている。

今回は「いま不動産の鑑定評価は ～地方創生における不動産鑑定士のかかわり～」をテーマに少子高齢化や地方公共団体の財政破綻、公的評価の減少といったマイナーな現実がある一方で、対前年比+77%地価上昇したニセコスキー場付近の実態等、北海道での地方創生のカギは何かについて熱く議論が交わされた。

1.基調講演

「ホッカイドウ・アズ・ナンバーワン 北海道の未来を考える」をテーマに講師の石森秀三氏（観光文明学者、北海道博物館館長）は、そもそも少子高齢化が地方創生を促し、地方のあり方、人の生き方を考えるべきで、北海道の明日は日本の明日を占うだろう。

2040年には、北海道の82%の市町村が財政破綻で消滅すると予測されている。単に経済面だけで語ればダメで、自然の恵みを生かすことを考えるべきである。そのための地域の知恵が必要。

人口ボーナス（人口増加で市場が拡大、経済発展）から人口オーナス（人口減少で市場縮小、経済衰退或

観光文明学者、北海道博物館館長　石森秀三氏

いは停滞）となるが、人口オーナス時代の企業経営・地域経営・ライフスタイルを考えるべきである。

具体的には、①成長経済の時代から成熟経済の時代への転換、②マスマーケット志向からミクロマーケット志向へ、③定住人口重視から交流人口重視＝観光を核とした地域活性化、④成長社会から成熟社会へのライフスタイル等といった時代に即した知恵を出し、北海道は人口オーナス時代のモデル地域になるべきであると。

さらに、観光は、「感幸」・「勧交」の大地としての可能性があり、観光ビッグバン＝グローバル化への対応、客の7割がアジア圏でここをねらう、LCC（エアアジア、ライオンエア）の誘導、星野リゾートトマム・洞爺湖畔高級リゾート、ルスツリゾート、YTL（コングロマリットの一つ）等々。キーワードとして、「幸せを分かち合う生き方を考えろ、ないのは知恵だ！」と力説された。石森氏は神戸生まれの神戸育ちということで、こういう方を関西圏に招聘してインバウンド効果を永続的なものとしていくような総合プロデュースをしていただきたいと思う。

続いて基調講演に立った夕張市長 鈴木直道氏は、「RE START! Challenge More!」をテーマに「財政の再建をしながら再編を行う」取り組みを熱く語った。鈴木市長は、元東京都職員で、夕張が財政再建団体に

夕張市長　鈴木直道氏

陥った時に、東京都から派遣された職員であったが、行政マンとしてよりも首長になって自分の行政経営手腕を発揮したいと30歳の時、都庁を退職し、夕張市長となった。現在36歳であるが、政治家としての力量が備わって極めて明快な講演であった。

夕張市のイメージとしてマスコミは、廃家となった町を歩く老人の寂しい後姿とその付近で群がる野良猫の姿を映し、財政破綻した当市のその後をあたり前のようにレポートされ、ショックを受けたことをバネに再編の取組みを進めた。

夕張市は、そもそも石炭が見つかって町ができたところで坑口の周りに集落が点在、広域分散型の居住形態であること、ピーク時（1960年）、約11.7万人であった人口が現在、8,600人になり、市という行政団体単位が成り立たなくなっていることが課題で、人口減少、少子高齢化、財政難がまともに被っているのが実態である。

まず、コンパクトシティゆうばり構想として、現状は、公営住宅が人口比で日本一多い4,000戸あることはこの構想に優位であると発想の転換を行い、公営住宅跡地を民間の賃貸共同住宅に補助金をつけて建設させ、さらに一定期間安い賃料で立退き者や若い世代の居住者を呼び込むことに成功、現在約300世帯が移転している。取壊しに大反対していた公営住宅の住民を移転させ、自ら最高の移転推奨者となってもらって移転事業が進み、コンパクトシティ構想が順調に進んでいるとのことであった。

次に、JR北海道が夕張線の廃線を計画中であることをとらえ、積極的に廃線を提案、①市の進める施策への協力、②JRが保有する諸施設等の取扱い、③社員の当市への派遣、の3点を要請し、昨年8月にJR側が妥協した。これは、存続をいつまでも嘆願していると、色々JRの要求をのむことになり、かえって行政に管理費等しわ寄せがかかることへの危機感から逆転の発想で廃線後、地域住民の行動に合ったデマンドバス路線のような仕組みを計画している。

さらに、石炭抗では、CBM資源が推定77億㎥ある。石炭層内には、石炭が生成される際に発生したガスが含まれているが、炭層メタン（CBM）と呼ばれ、CBMは天然ガスと同じメタンガスが主成分で、化石燃料の中では最もクリーンなエネルギーだそうだ。北海道内には多くの石炭資源と共にCBMが未利用エネルギーとして残されており、日本初の事業化に向けて試掘を行っているとのことである。まさに課題先進地から課題解決先進地に邁進していることを鈴木市長自ら強くアピールし、参加者は大きな拍手で称えた。

ご自身のエピソードとして、東京都職員を辞め、無職で本市の公営住宅で住むようになったが、市長に当選し、月給25万円で、一定以上の所得があるという理由で公営住宅を追い出され、一時、ホームレス市長になりかけたが、今は、35年ローンで一般住宅を買って住んでいるとのこと、退路を断って、命を懸けて財政再建に取組む姿勢は政治家の鏡ではないかと感動した講演であった。

2.研究発表

「人口推計と地価について・RESAS等の活用」というテーマで、山田浩市氏（山田不動産鑑定）、竹内準氏（さっぽろ総合鑑定）の両氏の発表があった。

山田氏は、人口減少と高齢化の視点から大都市と郡部と格差の広がり、公的評価の減少、不動産鑑定士の受験者数の減少等につき、道内の鑑定士全員にアンケートを実施し、全国から集まった参加者からアンケート結果に概ねうなずくところからみて、北海道は全国の縮図であることが垣間見れた。

また、人口統計と地価の関係では、生産年齢人口と地価公示価格では、人口1万人未満の自治体と3万人未満の自治体では、概ね相関しているようだが、過去15年間の2つの変動率では、明確な相関が把握できず、さらなる研究が必要との事であった。

一方、竹内氏は、「RESAS（リーサス）」の紹介を中心にビッグデータの集約・可視化について発表された。

ネット公開されたRESASは、地域経済分析システムという名称で、地域に関する官民の様々なデータを搭載し、誰もが分かりやすいように「見える化」したシステム。このシステムは、自治体職員の方や、地域の活性化に関心を持つ様々な分野の方によって、効果的な施策の立案・実行・検証のためなどに広く利用されるとのこと。

全国各都道府県別の自治体の人口マップ、地域経

さっぽろ総合鑑定　竹内　準氏

山田不動産鑑定　山田浩市氏

済循環マップ、産業構造マップ、企業活動マップ、観光マップ、まちづくりマップ、雇用・福祉マップ、地方財政マップ等、様々な行政単位での取組みや分析を紹介し、地域要因分析等に際して参考となることを紹介した。

3.パネルディスカッション

「地方創生における不動産鑑定士のかかわり」と題して、コーディネーターとして、宮達隆行氏(㈱北海道アプレイザーズ・ファーム)、パネリストとして、松家新治氏(内閣府地方創生推進事務局　参事官)、磯目伸二氏(東急不動産ウェルネス事業ユニット　ホテル・リゾート事業本部　企画運営部　総括部長)、志田真郷氏(㈲インフォメーション・システム・キャビン　代表取締役)、松村博文氏(北方建築総合研究所　地域研究部長)、浅尾輝樹氏(一般財団法人日本不動産研究所　公共部)が登壇し、様々な課題について意見交換した。

㈱北海道アプレイザーズ・ファーム　宮達隆行氏

松家地方創生参事官は、地方創生の背景と主な取り組みとして「人口減少・地域多様化時代」の到来を指摘し、東京では、出生率が極めて低い一方で、若い世代が地方から東京へやってくる図式がかわらない。そのため、稼げるまちづくりについて色々あげていた。

志田氏は、まず住宅市場のマーケティングをおこなうこと。たとえば、ニセコ地区では香港、シンガポール、インドネシアといった超富裕層がリゾートマンションを買いあさり、専有面積当たり480万円／坪で取引された事例を紹介、会場からはどよめきが起きた。

対前年変動率が+77%となり話題となったところであるが、その要因について議論がされた。たとえば、ニセコは、賃貸住宅が少ないが、毎年無職の人が1,000人仕事を求めてこの地に来て、冬はスキー、夏は農業で年中安定した仕事(非正規雇用)につけるとのことで郡部では雇用はないという話はここではないとのことであった。

パネリストの皆さん

左から　内閣府地方創生推進事務局 参事官　松家新治氏、
東急不動産ウェルネス事業ユニット ホテル・リゾート事業本部 企画運営部 総括部長　磯目伸二氏、
㈲インフォメーション・システム・キャビン 代表取締役　志田真郷氏、
北方建築総合研究所 地域研究部長　松村博文氏、一般財団法人日本不動産研究所 公共部　浅尾輝樹氏

さらには、パウダースノー、温泉、羊蹄山、食事、外国人へのおもてなしが海外で知れ渡り、アジアの超富裕層のうち、不動産投資で買ったリゾート施設に海外のルートを使って客を呼込んでいる。スキーイン・スキーアウト即ち、スキー靴を履いてホテルに出入りできること、リフトエリアからの距離が短いことで、今年56万人の観光客が訪れた。まさに縮小してこそ伸びる=効率的になる=車の運転ができない人の利便性を高めている結果だと。

熱気のある会場風景

間もなく廃線となる夕張駅舎

ただ、パナマやケイマンといったところに投資会社を設立、タックスヘブンで外国人カンパニーから他の外国人に不動産売買が流れ、日本にカネが落ちず、土地建物の所有権が把握できないといった問題点も指摘された。

終着駅の
夕張駅プラットホーム

夕張駅前の
昭和が残る屋台村

一方で、僻地に住む80代のおばあちゃんを例にあげ、「人がほとんどいなくても、今幸せだ」と過疎化を否定せず、人間の幸福は単に不動産の経済価値の貨幣額表示で決まるものではないとか、日高地方では馬や牛の糞尿でバイオマスエネルギーを再生、僻地にいてもそれだけで年間7,000万円も稼げるといった話もあり、地方創生のあり方、不動産のあり方が改めて問われる展開となっていった。地方創生に対し、不動産鑑定士がどう取り組むべきかを考えさせられ、そして最後まで熱気のある充実したシンポジウムであった。

おわりに

東京や大阪のデパートで物産展を開くと一番人気はやはり北海道。海の幸、山の幸が人々の食欲を誘い、北海道に行っては、冬はスキー、夏は観光ドライブ、温泉、ゴルフそしてグルメ。

裏腹に北海道が抱える、冬の厳しい気候、少子高齢化、地公体の財政破綻、JRの廃線等の問題がある。北海道在住の人と、他の地域の人とに情報のミスマッチがあるように思える。アジアの富裕層がニセコ町に目を付け、日本人には考えられないバブル価格で不動産取引を行い、不動産投資家たちは、個別にタカの目のように買い漁る。

基調講演をされた、石森氏はもともと関西人、鈴木市長は関東人と伺ったが、小さな町の活性化のため、周到に現地の強みと可能性を見出し、逆転の発想で地元の人たちを導いている話を聞くと、これは北海道の過疎化の問題だけでなく、全国のそれぞれの地域が抱える問題も同じではないかと気づかされる。自然と人間との調和を核融合させればそのエネルギーが爆発して、従来型どおりであった不動産価値が化ける可能性があることを我々不動産鑑定士は知るべきで、そこに究極の不動産コンサルティング業務が見え隠れする。

(まつなが　あきら・㈱アクセス鑑定)

独立開業しました

仕事場まで10歩

金尾不動産鑑定　金尾　正哉

平成29年4月末、約15年間勤務した㈱中央不動産鑑定所を退職し、5月より独立開業致しました金尾正哉と申します。

この場をお借りしまして開業のご挨拶をさせて頂きます。

まずは、今回の退職及び独立に際しまして、多くの方々にご相談をさせて頂き、また、ご助言を賜りまして、本当にありがとうございました。

お陰様で、独立して滞りなく鑑定業者の登録、協会や連合会の入会手続き等を行うことができました。心よりお礼申し上げます。

【開業までの経緯:最初の会社について】

大学卒業後は、不動産鑑定事務所に就職するまでの約10年間、ゼネコンの設計部で基本計画を中心に設計業務に従事していました。設計は、事務所、共同住宅はもとより、ガソリンスタンド、病院、ホテル、老人保健施設、食肉センター、物流施設、ドームなど規模も用途も様々な建物の基本設計をして、非常に貴重な経験ができました。

また、阪神大震災の復興事業を行うために設立された新会社に出向し、そこで弁護士、不動産鑑定士、コンサルの方々と一緒に建替え事業等を行った経験が、不動産鑑定士を目指すきっかけの一つになりました。

【開業までの経緯:不動産鑑定会社について】

その後、不動産鑑定事務所に転職しましたが、その時点では不動産鑑定士の資格を持たない状態でのスタートでした。入社後、一級建築士の資格保持者なので採用したと言われ、建築士の資格のおかげで就職でき、資格のありがたみと重みを実感したことを記憶しています。

鑑定士の資格取得後は、一般鑑定をはじめ証券化、賃貸等不動産の時価評価などさまざまな案件について、クライアントと打ち合わせをしながら、一通りの鑑定評価業務を経験できましたのは大きな財産です。

【開業して】

業者登録してまだ、数ヶ月しか経過していませんので、個人事業者として仕事ができる環境がようやく整った状況です。仕事場まで10歩の生活ですが、今のところ、特にストレスなく仕事ができるのも、家族の理解があってのことだと感謝しています。

最後になりましたが、前勤務先のOBの方々をはじめ、温かいご支援を頂きました皆様にお礼申し上げると共に、今後ともご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

（かなお　まさや・金尾不動産鑑定）

独立開業しました

『挑戦・前進・そして継続』

目標を持ち、前向きに挑戦します。

いずみ総合鑑定　中塚　新一

平成29年3月に独立開業いたしました「いずみ総合鑑定」の中塚新一と申します。

僭越ながら開業のご挨拶をさせて頂きます。

大学卒業後、京セラフィロソフィーに憧憬し京セラ株式会社に入社し約7年間、経営管理部で社内システムの構築に携わりましたが、将来独立できる仕事をしたく不動産鑑定士を目指し退職しました。（京セラフィロソフィーは、今でも当社の経営哲学です。）

その後、鑑定評価業務に携わり10年以上の経験を積み、今回無事独立開業できました。

これも偏に大和不動産鑑定株式会社の皆様や大和OBの先輩方、気に掛けてくださる先生方のお陰であり、大変感謝しております。この場をお借りして御礼申し上げます。

【開業してみて】

いざ開業すると、仕事を受注することの難しさを痛感しております。日々試行錯誤の連続であり、大和時代の営業担当者や先輩方の姿を思い出し、地道な営業活動を行っております。

開業してまだ数か月しか経っておりませんが、今は気に掛けてくださる先生方の助けや、知人・友人のご紹介を通じ、何とか鑑定評価業務を行っております。

なるべく早く鑑定評価業務を軌道に乗せ、独立開業の目的であった、地域社会の発展に密着した業務（地域福祉活動や空き家対策など）にも前向きに挑戦したいと思います。

【趣味】

私の趣味は、棒高跳びをすることです。

昨年、子どもの小学校PTA活動での知人に誘われ23年ぶりに競技を再開しました。

（撮影：H29.8.5　太陽が丘）

グラスファイバーのポールを曲げ、体を浮かし、バーを越えていた高校時代とは違い、今は、棒を持って助走するだけでも息切れしている状態です。

独立開業と同時に大阪マスターズ陸上にも登録し、今は試合にも参戦しております。

目標は、鑑定評価業務と同じで、無理をせず、長く、周りの人と楽しむことです。

練習場では、「喜寿」を迎える方や、「還暦」を迎える方、日本記録を目指す女性など様々ですが、ここでも、私が一番の若輩者です。

目標を持ち続け、無理をせず、着実に進むことで、先輩方の様に、趣味も楽しみながら業務に精進したいと思います。

【最後に】

開業にあたってご支援くださいました諸先輩方、大和鑑定の皆様、一番近くで支えてくれる家族には大変感謝しております。今後も、ご支援頂きました皆様への感謝の気持ちを忘れず、地域社会の発展に少しでも貢献できるよう日々精進していく所存で御座います。

引き続きご厚情とご指導賜りたく切にお願い申し上げます。

（なかつか　しんいち・いずみ総合鑑定）

通常総会開催報告

総務財務委員会　　谷　友博

平成29年6月8日（木）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22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

「鑑定評価の合理性―税務訴訟で不動産鑑定評価が採用されにくいのはなぜか」

■講　師

税理士　佐藤　善恵　氏

参加人数：174名（大阪士協会：142名、他士協会：32名）

※税務訴訟と不動産の鑑定評価との関連性について、裁決事例を交えながら丁寧にご説明をいただきました。

【第二部　総 会】

15:45～17:30（担当：総務財務委員会）

出席会員数：80名

委任状提出会員数：244名

総出席数：324名

正会員数：446名（平成29年6月8日現在）

議　　長：北井　孝彦　会員

議事録署名人：光岡　正史　会員

平岩　宗晴　会員

○光岡正史会長の挨拶の後、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

石川　春子　会員	伊藤　暢昭　会員
金子　賢一郎　会員	喜多　與次　会員
髙野　達二　会員	中　正雄　会員
西宮　富夫　会員	松本　信義　会員
南　穣　会員	

表彰規程第2条第5号

伊藤　暢昭　会員	喜多　與次　会員
髙野　達二　会員	坂本　勝男　会員
田村　周治　会員	中　正雄　会員
南　穣　会員	

○議案審議

●議案第1号　平成28年度事業報告承認の件

光岡正史会長から平成28年度事業の総括的な報告があり、その後に横井敬史総務財務副委員長が詳細報告を行った。

議案第1号について質疑応答のあと異議なく承認された。

●議案第2号　平成28年度決算承認の件

谷　友博総務財務委員長から決算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のあと異議なく承認された。

●議案第3号　平成29年度・30年度役員選任の件

役員選挙規程第35条に基づき、選挙管理委員会磯部委員長に選挙の経過及びその結果をご報告いただき、光岡会長から各候補者名が読み上げられ、異議なく承認された。

●報告事項　平成29年度事業計画の件

光岡正史会長から基本方針についての説明があり、その後に横井敬史総務財務副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29年度予算の件

谷　友博総務財務委員長から予算資料に基づき説明を行った。

以上で議案審議及び報告が終了し、午後5時30分に閉会した。

【第三部　懇親会】

18:00～19:30（担当：親睦委員会）

参加人数：113名（内大阪士協会：73名、来賓：40名）

※光岡正史会長による挨拶のあと、ご来賓の方を交え建設的な意見交換を行い、有意義な懇親の場となりました。

総会は、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の最高議決機関です。より多くの会員の皆様の意見を反映し、より良い協会運営を行いたいと考えておりますので多数の方々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・総務財務委員会・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。

（たに　ともひろ・㈱谷総合鑑定）

不動産鑑定評価の日

平成29年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　　小林　敬一

平成29年4月、「不動産鑑定評価の日」無料相談会が実施されました。不動産鑑定評価の日無料相談会は、毎年全国の士協会が同時期に開催しており、不動産鑑定士と一般の方々を直接繋ぐ、とても重要な行事に位置付けられています。

大阪府下では今春、4月1日に守口文化センターで行ったのを皮切りに、4月5、12、19日に公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の会議室で、4月8日に和泉シティプラザで、4月15日に豊中の千里公民館で、4月22日に八尾プリズムホールで、合計7回行われました。いずれも比較的天気に恵まれ、全会場合計で66人の方が来場されました。このところ財政的な制約もあって広報活動が十分でないためか、無料相談会の来場者数は減少傾向にありましたが、今年は久しぶりに前年を上回る結果に。特に和泉会場は、地元広報紙に掲載されたこともあり、19人の相談者にお越しいただきました。

私も府民サービス委員会の委員として、4月15日の豊中会場に受付担当で参加致しました。会場である千里公民館は、地下鉄千里中央駅のすぐ近くと便利なところ。相談会場自体は公民館の入口からやや奥まったところにあったため、相談者の方は見つけにくいかなと思いましたが、結果的にはその日の来場者6組の内4組が通りがかりで見つけて来場されたそうです。相談に来られた方は、皆さん真剣に相談員の先生方のお話を聞かれておりました。

私が参加した豊中会場も含めて、各会場とも大きな混乱もなく、無事に相談会が終了しました。相談会では、相談後に来場者の方へ任意のアンケートをお願いしております。今春の相談会では、アンケートに答えてくださった44名の内35名の方々が、不動産鑑定士の説明について「よくわかった」と回答してくださいました。

また、アンケートでは以下のような感想も寄せられております。

- 助かりました。
- これから先も何か相談事があれば、お願いしたいと思いました。有難うございました。
- 不明瞭な点についてご説明いただき、勉強にもなりました。大変参考になりました。ありがとうございました。
- 価値がわかれば尚よかったが？
- 相談に来てよかったです。ありがとうございます。
- またよろしくお願いします。
- 不動産売買はそんなに経験することではないので助かりました。今回こういう資格があるというのを初めて知りました。もっと宣伝されてもいいかと思います。ちなみに鑑定にいくらぐらいかかるかなども含めて。
- 出張相談があればうれしい。
- たくさんの知識や情報を教えていただきありがとうございました。
- 多分、依頼しないといけなくなるだろうと考えられるので参考になりました。
- 今、困っていることの解決の方法・道が少し具体化しました。ありがとうございます。
- 親切な先生で、疑問点に応えて頂き本当に助かりました。伺って良かったと思います。有難うございました。

上記は、あくまでいただいた感想の一部ですが、いずれも我々にとっては嬉しい感想が大半を占めました。

最後になりましたが、相談担当として参加頂いた先生方、無料相談会を企画・運営頂いた府民サービス事業委員会の先生方、また府民サービス事業委員会の企画・運営を強力にバックアップ頂いた事務局の皆さん、大変有難うございました。また秋の土地月間でも素晴らしい相談会を行えるよう、宜しくお願い致します。

（こばやし　けいいち・㈱小林商事不動産鑑定事務所）

事務局だより 第15回

北八ヶ岳のこと

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　事務局　谷口　孝太郎

２年前の2015年秋、縞枯山（2,403m）と茶臼山（2,384m）を散策した山行記録から抜粋、改筆した。

学生時代に読んだ、昭和35年刊行の随筆「北八ツ彷徨」（山口耀久著）に、「シラビソやコメツガ、トウヒを主体とするこの薄暗い針葉樹林は、重くしめった空気をよどませながら、いつも、分厚い沈黙につつまれている。沈黙といっても昔の音の絶えた静けさとは違う。死んだケモノたちのささやきだとか、森の樹林のつぶやきだとか、眼に見えないなにかの生き物の足音だとか、そういう不思議な物音がぎっしりつまっているような、密度の高い静けさである。」とある。

非常に重い哲学的な文章であるが、串田孫一や尾崎喜八らと共に当時は登山する若者のバイブルであった。著者の彷徨した時代は開発が本格化する以前の原生林が残ったままの北八ツであったからこその随想であるといえよう。

八ヶ岳は南北でその特徴が大きく異なる。

南八ヶ岳を動的な山だとすれば、北八ヶ岳は静的な山である。前者を情熱的な山であるとすると、後者は瞑想的な山だといえよう。

北八ヶ岳には、鋭角に頂稜を行く、あの荒々しい興奮と緊張はない。原始の匂いのする樹海のひろがり、森に囲まれた自然の庭のような小さな草原、針葉樹に被われた慎ましい頂や、そこだけ岩塊を露出している明るい頂、山の斜面にできた天然の水溜りのような湖が混在するところ。

「彷徨い」、そんな言葉がピッタリするのが「北八ヶ岳」である。

〔北八ッ山行〕

両山は、頂上まで樹林帯に覆われ森林限界を超えないため比較的安全な山歩きができ、山頂近くの展望台からは雄大な景色が眼前に拡がる。

樹林帯の登山道周りは苔が多く、北八ヶ岳らしい雰囲気を堪能できる。

縞枯山

北横岳に比べコースは長くなるが、茶臼山から縞枯山へは登り降りのアップダウンの連続で縦走らしさもある。

初日は2,127mの麦草峠最高地点から白駒池に向かうが、紅葉シーズンを過ぎ湖面に太陽が白く反射するだけの寂寥感が漂っていた。

翌日、少し冷たい澄み切った空気を味わうことができた。そして、快晴の大空からは太陽光線が柔らかく包み込むように光を拡げていた。

ザックを担ぎ、麦草峠から登りに入ると大石峠を過ぎる辺りから急登の連続となった。小休止を繰り返しながら、ようやく展望の良い鞍部に到着。雲海となった下界を見下ろす素晴らしい景色に感動。しばしの休憩後、登り降りを繰り返すこと1時間弱、茶臼山山頂を経て、今回の山行で一番の景色となった茶臼山展望台に到着した。

ここからの眺めは絶景。マグマがそのまま固まったようなゴツゴツした岩の間から、遥か北には立山連峰、左へ徐々に眼を移していくと、鹿島槍ヶ岳から北アルプスの峰々を経て、槍ヶ岳から大キレット、穂高連峰、その手前に雲の影が黒くピークを染めたピラミッド型の常念岳、乗鞍岳、遠く未だに白い噴煙をあげている御嶽、頂上に雪渓が見える中央アルプスの主峰木曽駒ケ岳、荒々しく黒いピークのギザギザを見せる南アルプス北に位置する鋸山、隠れ気味に少し見える甲斐駒ケ岳、ピークを覗かせる北岳、左端に黒い連山が見える赤岳を中心とした南八ヶ岳の岩峰、正面近くに目を転じると濃黄に色づく霧ケ峰。しばらくはここから離れるのを拒否したい展望台であった。

後ろ髪を引かれつつ縞枯山に向かい、やがて展望台に到着。

こちらは大きな岩の集合体。足場が良くないが、しばらくは美しい景色を眺めた後、踏ん切りをつけて出発。縞枯山のピークを過ぎた辺りから勾配がきつくなってきた。岩の連続と急降下で歩きづらい。膝を痛めないようカニ足で慎重に歩を進め、ロープウエイ方面と雨池方面の分岐点に到着。

茶臼山から御嶽遠望

足と相談し、国道沿いの麦草峠に向かうコースを選択。距離は長いが等高線の詰まり具合がゆるいと判断した。

旧ピラタスロープウエイ駅前を出発して木道を行く。しばらく進むと石ころ道を延々と歩くことになり、気がつけば3時間が経過していた。目の前にようやくヒュッテの三角屋根が見えてきた。

振り返り、北八ヶ岳展望台からの美しい景色を反芻しながら別れを告げた。

静かな森に包まれた北八ヶ岳

八ヶ岳の主稜線の中間である夏沢峠から北側、蓼科山までのエリアが「北八ツ」の愛称で親しまれる北八ヶ岳。

峻険な峰々が聳え立つアルペン的な南八ヶ岳とは対照的に、コメツガやシラビソなど針葉樹の原生林に包まれ、静かな山上湖や明るい草原が点在する優しい山並みが広がっている。

アップダウンの岩稜線を縦走する醍醐味の南八ヶ岳に対して、苔むした森と山上湖をめぐるトレッキングを満喫する北八ヶ岳。

ピークに立つことにはこだわらず、自然とゆったりとした時間の流れを楽しむ、そんなロマンあふれる場所が北八ヶ岳である。

北八ッらしい樹間を行く

宝石煌く北八ヶ岳の秋

秋紅葉の彩りがピークになるのは例年10月最初の1週間。ナナカマドやダケカンバ等が赤黄緑の鮮やかなコントラストを見せ、紫色が混在する縞枯の姿や澄み切った蒼い空も加わり、下界の紅葉とは一味も二味違う世界を展開してくれる「北八ッの秋」。一度は味わってほしい山塊である。

（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

落語鑑賞・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（嶋田　謙吉・しまだ　けんきち）
親睦ゴルフ大会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（富田　浩二・とみた　こうじ）
プロ野球ナイター観戦・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（横崎　博一・よこさき　ひろかず）

落語鑑賞

今回の落語鑑賞は、平成29年3月4日（土）、吉本興業主催 芸能生活50周年記念『桂文枝 半世紀落語会』をなんばグランド花月へ見に行きました。古典落語1席「愛宕山」と創作落語2席が演目で、創作落語の第一人者である文枝師匠によるわかりやすく誰でも楽しめる内容でした。

創作落語の2つめは「大・大阪辞典」という最新創作落語で、大阪出身の夫が大阪赴任となり、大阪に馴染めるかしらと不安がる東京出身の妻に大阪弁の予習をするという話で会場は大うけでした。合間には、関西大学の落語研究会から桂小文枝門下となり三枝を名乗る経緯、ラジオ・テレビのレギュラー番組で人気が爆発し、行き先々で若い女性ファンで一杯だった逸話、「ヤングおー！おー！」、「パンチDEデート」、「新婚さんいらっしゃい！」など有名番組の司会の話、最近の落語ブームについてのコメントなどの小話を枕にしつつ、2時間という長時間を一瞬たりとも間延びなく、一人で満員の会場を飽きさせないその話術と場の雰囲気を引き込む力は圧巻でした。ゲストは桂歌丸師匠、体調が悪いのが遠目から窺えるほどでしたが、わずか20分足らずの出演に東京から駆けつけた心遣いに胸が熱くなりました。

今回参加者は15名であり、年間のうちでも人気の高い親睦行事です。皆さん口々に面白かったと満足感大きく帰路につきました。

親睦ゴルフ大会

平成29年5月25日（木）、天野山カントリークラブ（大阪府堺市）において第24回親睦ゴルフ大会を開催致しました。大阪市内からのアクセスは良く、4つのコースを有する関西一の規模を誇るゴルフ場で、参加者は13名でした。当日の天気は雨後曇りで、東コースからラウンドがスタートしました。雨の日のゴルフは、普段よりスイングがし難くなり、また、ボールの飛距離が落ちます。しかし、前半の途中から一旦雨は止み、美しい景観を楽しみながらスコアメイクを行います。後半の南コースはチャンピオンコースで、パー3、パー4、パー5を各3ホールずつのコースレイアウトでした。私は雨の日のプレーに加え、日頃の練習不足も影響し、成績は下位に低迷しました。落ち着いた雰囲気のクラブハウスの中で昼食、懇親会及び表彰式を行い、日常の業務を忘れることができました。親睦行事への多数の会員のご参加をお待ちしています。

※成績上位者は次の通りです。

【個人戦】

- ●優　勝　・・・・・　山内　正己　会員
- ●準優勝　・・・・・　関野　　肇　会員
- ●第３位　・・・・・　松本　信義　会員
- ●ベスグロ　・・・・　渡邊　邦雄　会員

プロ野球ナイター観戦

平成29年6月16日（金）、阪神甲子園球場でのセ・パ交流戦『阪神タイガース 対 東北楽天ゴールデンイーグルス』を参加者25名、3塁側アルプススタンドの上段から観戦致しました。当日は快晴の絶好のナイター日和。阪神の先発は小栗旬似の25歳左腕岩貞投手、東北楽天の先発は昨年のドラフト1位ルーキー藤平投手のプロ初登板初先発といったフレッシュ対決となりました。試合内容は、二回に原口選手の2ランホームランで先制。八回2アウト満塁からの鳥谷選手のセンター前2点タイムリーで追加点。八回からマテオ投手、九回からドリス投手の必勝リレーで反撃を抑え、4対2で我が阪神の勝利。岩貞投手は七回1失点で1か月半ぶりの今季3勝目。対する東北楽天の藤平投手も猛虎打線相手に五回を投げ、ホームランの失点のみで、今後が楽しみな結果となりました。この勝利で、阪神はセ・パ交流戦の勝ち越しを決め、貯金も今季最多の12。リーグ制覇に向けて大いに期待の持てる結果となりました。投手戦だったため試合時間は2時間47分、遠方へ帰る私も、ほぼ最後まで試合を堪能することができました。

この時点で首位 広島東洋カープとのゲーム差は2。その後の連敗が祟り、原稿作成時点（7月5日）では7ゲームまで離されてしまっていますが、まだまだ逆転可能！秋のクライマックスシリーズ～日本シリーズに向けて今シーズンも楽しみが膨らみます。来年度も引き続き、親睦行事を開催する予定ですので、皆様お誘いの上多数のご参加をお待ちしております。

民泊について思う

広報委員会　山口　知彦

子供によく読み聞かせていた絵本で、こいでたん作の「とんとんとめてくださいな」というのがあります。

内容は、ハイキングに出かけた三匹のねずみが道に迷って日も暮れて霧も出てきて途方に暮れていたところ遠くに一軒の家を見つけて、「とんとんとめてくださいな」とドアを叩いていくところから始まっていきます。あらすじはネタバレになるので控えますが、とても心が暖まる内容で、子供も好きでしたし、私にとってもとくに印象に残る作品でした。

一方で、実際問題として、インターネットを通して、空き民家を不特定の旅行者に宿泊施設として貸す民泊が世界中で広まり、日本でも外国人観光客の大幅な増加の影響で、東京、大阪等を中心に宿泊用に住宅を貸すところが増えました。しかし、近隣住民からの苦情などのトラブルもみられるようになったため、新たに民泊の枠組みとして「住宅宿泊事業法」が6月9日に成立しました。法律の内容は、細かくは割愛しますが、この中で、住宅宿泊事業者や住宅宿泊管理業者の規定、罰則等、かなり細かく定められています。

これはあくまで私の個人的な感覚なのですが、よく昔話で旅人が道に迷って夜になってしまい困り果てて民家に一夜の宿を乞うシーンがあります。民泊というものは、このシーンの延長にあって、そもそも人の善意の上に成り立つものであると感じます。だから、これをビジネスにして金儲けをしようとすると、トラブルが起きます。そうなると、国としても、ほっておけない、何らかの規制をしなくてはならないということで、複雑な法律ができることになるわけです。この法律に従えば、絵本に登場する「くまおじさん」は住宅事業管理者として届出をしないとねずみ達を泊めてあげられないわけです。

ちょうど、アルン・スンドララジャン著の「シェアリングエコノミー」という本を読んでいて、第一章の中に、「シェアリングエコノミーは市場経済と贈与経済にまたがる」という見出しがありました。ビジネスとしての市場経済もとても大事だし、人間関係である贈与経済もとても大事だと思います。インターネットは、常にすべての人が対等にネットワークに参加し、人間関係といっても常に世界中の人々と対話できるので、そこに大きなビジネスチャンスがあるのでしょう。ただ、市場経済が行き過ぎると、色々と問題が出てきてしまいます。

個人的には何でもトラブルがおきないようほどほどにしたほうが良いとは思いますが、せっかく民泊の法律が成立したわけですから、空き家の利活用等、民泊は大きな可能性を持っていると思うので、法律の枠組みの中で、住宅宿泊がもっと広まってほしいと思います。

不動産鑑定士は、最有効使用の判定に当たっては、空き家を評価する時は、一つの検討項目になりうるのではないでしょうか。

（やまぐち　ともひこ・やまぐち不動産かん定）

「相互協力に関する基本合意書」調印式

広報委員会　富田　浩二

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会と公益社団法人 大阪府建築士会は、平成29年7月31日（月）大阪府建築士会 会議室において、空き家対策など相互協力に関する基本合意を成立し、当士協会の関野 肇会長と同士会の岡本 森廣会長が調印を行いました。当士協会から赤澤 禎信副会長、松田 嘉代子広報委員長、富田 浩二広報副委員長も同席しました。

インスペクション（既存建物状況調査）に係る不動産の状況調査、鑑定業務等、研修講師の相互派遣、共同研究、共同出版などを相互協力し、関西経済の適正かつ健全な発展に寄与するのが合意の目的及び趣旨です。

関野会長、岡本会長からは社会の課題解決に向けて、組織同士の相互協力の連携を一層進めていく旨お話がございました。

当日は、9社の報道関係者からの取材がありました。

（とみた　こうじ・（同）富田不動産鑑定）

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

広報委員会では、年に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。タイトルの変更や小見出しをつけることもあります。ご了承ください。
- 当会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49号をお届けいたします。昨年は鑑定おおさか48号で好調なインバウンド需要に沸く地元大阪の現状、動向等を特集いたしました。今号はその第二弾ということで、『ホテル』に特化して不動産鑑定士が日頃感じるところを書かせていただきました。（公社）大阪府不動産鑑定士協会のHPにUPしておりますので、48号も併せてご覧いただけると幸いです。

今回は外部の先生に執筆依頼をせずに、広報委員会でテーマを『ホテル』とし締め切り日を決め、持ち寄った原稿を取りまとめてすべて構成しました。手前味噌で恐縮ですが、内容について何の打ち合わせもせず割り振りも決めずにこれだけのものが仕上がるのはすごいと思われませんか。不動産鑑定士って本当に色んな引き出しを持っていて、いろんな観点から街の動きを見ていて、だからこそ街の構成要素である不動産の価格を決定することができるのだとしみじみ感じました。

先日発表された統合型リゾート（IR）による影響調査報告書（大阪市）によると、舞洲地区にIRを立地した場合の経済効果は、2024年の集客見込数を内国人約938万人、外国人約410万人の合計1,300万人程度、開発による直接効果は約3,500億円、開発による経済効果は約5,600億円の生産増加額、約4.1万人の雇用創出、税収効果は約1,200億円とのことです。

変貌する大阪、ホテル動向はその縮図かもしれません。

本年の「土地月間記念講演会」（平成29年10月5日）は、読売テレビ放送解説委員の高岡達之氏を講師にお招きして、朝日生命ホール（定員400人）で開催いたします。テーマは「ニュースの裏側から“キーワード”で日本の今後を読む」、日本経済を豊富なナマデータから紐解きます。ぜひご参加ください。

第49号編集担当委員　松田嘉代子、富田浩二、今井牧子、後藤幸基、駒井若実、田村周治、三宅浩司、柳　貴之、山口知彦（順不同）

記念講演テーマ

ニュースの裏側から“キーワード”で日本の今後を読む

講師プロフィール

1963年　大阪市出身
1988年　読売テレビ放送入社
1990年　報道局　大阪府警記者クラブ
1992年　カンボジア・プノンペン支局
1993年～フィリピン・マニラ支局長
1996年～神戸支局長
1998年～大阪府警キャップ
2000年～東京報道部（国会・政治担当）
2002年～報道局　取材総括デスク
2009年～編成局　制作センターチーフプロデューサー
2010年～報道局　チーフプロデューサー・ニュース解説デスク
2012年7月～現在　報道局　解説委員

出演番組

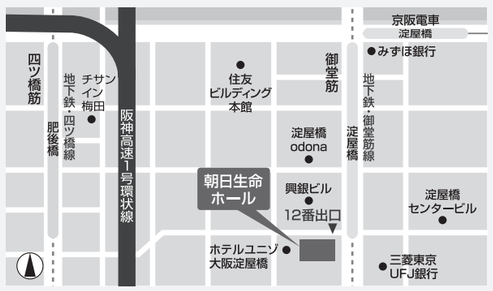
「かんさい情報ネットten.」、「あさパラ！」、「情報ワイドす・またん！」など。

講師
読売テレビ放送　報道局　解説委員
高岡 達之 氏

基調報告テーマ
近畿の不動産に関する新しい動きについて
講師 **多田 敏章 氏**　兵庫県地価調査代表幹事

日　時：平成29年10月5日(木)
13:00～15:00(受付12:00～)

場　所：朝日生命ホール
大阪市中央区高麗橋4−2−16（大阪朝日生命館ビル 8階）



参加者募集
定員400名
入場無料

■参加申込方法

【定　　員】400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29年9月30日（土）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　大阪府不動産鑑定士　検索

〒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

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30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。お断りの場合のみ連絡FAXをさせていただきます。

満員時連絡先FAX