■表紙写真／大阪城
■裏表紙写真／大阪市役所

鑑定おおさか No.50

会報第50号／平成30年3月発行

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

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

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

鑑定おおさか

No.50

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

不動産鑑定士による無料相談会

大切な不動産の事で疑問や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30年度
不動産鑑定評価の日

① 北浜会場
4月4日(水)・11日(水)・18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1B号出口より徒歩約4分

② 守口会場
4月7日(土) 10時〜16時
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
京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約2分

③ 堺会場
4月14日(土) 10時〜16時
国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）（1階 中研修室3）
堺市南区茶山台1－8－1
泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約3分

④ 吹田会場
4月19日(木) 10時〜16時
吹田市役所（1階 正面玄関ロビー）
吹田市泉町1－3－40
阪急千里線「吹田」駅より徒歩約3分

⑤ 東大阪会場
4月26日(木) 10時〜16時
布施駅前市民プラザ（5階 大中会議室）
東大阪市長堂1－8－37　ヴェル・ノール布施5階
近鉄奈良線・大阪線「布施」駅北口より徒歩約5分

※受付は各会場15:30までに窓口へお越しください。※裁判中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。

各会場の地図は裏面をご覧ください

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・東大阪市・守口市

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。
予約不要
※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。）

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。）

鑑定おおさか第50号　もくじ

会長あいさつ・・・・・・・・・・・・・・・・ 2　（公社）大阪府不動産鑑定士協会　会長　関野　肇
鑑定おおさか35年の歩み・・・・・・・・・・ 4　（公社）日本不動産鑑定士協会連合会　副会長　熊澤　一郎

◇◇◇

特集1

不動産専門家の専門性・機能の進化が人間の幸福に革命をもたらす・・・ 6　日本大学　スポーツ科学部　教授　清水　千弘

特集2

「社会が必要とする不動産鑑定士とは、その果たす役割について」・・・12　㈱東京アプレイザル　芳賀　則人

特集3

相続最前線　信託を使った相続対策・・・・・・・・・17　広報委員会　松田嘉代子
工業地の地価動向・・・・・・・・・・・・・・・・21　広報委員会　富田　浩二
現在の地価上昇と前回のバブルとの差異はあるか・・・25　広報委員会　田村　周治
建物価格の精緻化について・・・・・・・・・・・・27　広報委員会　山口　知彦

行事開催・参加報告・各種寄稿

「鑑定塾」開講中！・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29　（公社）大阪府不動産鑑定士協会　副会長　赤澤　禎信
平成29年度 土地月間記念講演会・・・・・・・・・・ 32　広報委員会　田村　周治
独立開業しました「リーマンショックが好機に」・・・・・・・・・・・・・ 33　佐藤不動産鑑定士事務所　佐藤　要祐
独立開業しました「大阪での新たな挑戦」・・・・・・・・・・・・・・・・ 34　㈱エミアス鑑定　小路　恵介
独立開業しました再スタートを楽しんでいきます。・・・・・・・・・・ 35　高麗橋不動産鑑定　蔡　成浩
第16回 事務局だより 三師の恩　〜その言葉から〜・・・ 36　（公社）大阪府不動産鑑定士協会　事務局　谷口孝太郎
平成30年 新年賀詞交歓会・・・・・・・・・・・・・ 39　総務財務委員会　久保田寛容
平成29年度「土地月間」無料相談会の報告・・・・・ 40　府民サービス事業委員会　中塚　新一
第13回 専門家による「合同市民無料相談会」の報告・・・ 42　府民サービス事業委員会　松葉　貴信
歴代会長からの一言・・・・・・・・・・・・・・・・ 44
　独り立ちへの基礎作り　―　増田　修造
　本会、連合会化を推進　―　都築　武保
　会長の思い出　㈱谷澤総合鑑定所　松本　信義
　感謝の想い　近畿不動産鑑定士協会連合会　会長　西川　和孝
　僅回顧録　（公社）日本不動産鑑定士協会連合会　常務理事　光岡　正史
たくっちビジネス交流会に参加して・・・・・・・・・ 46　広報委員会　松田嘉代子
会員の内訳、全資格者会員の年齢別構成・・・・・・・ 47
不動産鑑定業界を取り巻く年表・・・・・・・・・・・ 48
編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52

会長あいさつ

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会　会長　関野　肇

まさかの光岡前会長の1期2年での退任により、平成29年6月より会長を務めさせていただいておりますが、公益社団法人の代表としての責任が重くのしかかり、一日に何度もため息をつきながらも、やらなければならない会務を何とかこなしている、そんな状況にあります。一番苦手なのは会合での挨拶です。2年くらいしたら堂々と上手く話すことができるようになるんでしょうか？

大阪士会では、平成18年度に松本先生から公益社団法人への移行準備を任されて初めて理事に就任しました。西川先生が会長をされた平成21年度からの6年間は、総務委員長として、事務局の引っ越しや公益社団法人への移行手続きを行い、光岡前会長のときには、副会長として20周年記念事業等の活動を行ってまいりました。特に公益社団法人への移行手続きの際には、谷口局長と二人で事業内容の説明のために何度も大阪府庁へ足を運んだ苦労が思い出されます。役員として主に総務畑を歩んだ11年間のおかげで、協会の事業内容について詳しくなったことは、今の会務に大変役立っているように思います。

当たり前ですが、士協会運営は会長一人では何もできません。今期より新たに就任された3名（赤澤さん、玉原さん、善本さん）の副会長、委員会を取りまとめていただいている理事の方々、会務を見守っていただいている監事の方々、会員からお手伝いいただいている委員会委員のみなさん、そして多くの事業を効率的に対応していただいている事務局の献身的な支えがあってこそ機能しています。事務局の皆さんとは長いつき合いなので、意思疎通もスムーズに上手く立ち回ってくれています。また、経費削減にも積極的に取り組んでくれています。本当にありがとうございます。

平成29年度は、事業計画に基づき無料相談会や各種受託事業のほか、20周年事業の一環として松永先生のご尽力により関西大学経済学部の前期日程において、寄附講座を開講し、学生との交流を持つことができました。

来年度は、関西大学に加え、近畿大学法学部でも寄附講座の開講を予定しており、学生に対して不動産鑑定士の魅力を伝えるべく充実を図ってまいります。また、災害対策支援として自然災害による被災者の債務整理への積極的関与、住家被害認定調査等の実施体制の構築、不動産DI調査の推進にも本部連合会と連携を図りながら取り組む予定です。いずれも社会貢献を通じて不動産鑑定士の認知度の向上を目指すものであります。

それと西川近畿連合会会長を中心に近畿不動産活性化協議会で取り組まれている『住宅ファイル制度（2017年度グッドデザイン賞受賞）』の普及を何とか進めていかなければなりません。住宅ファイル制度とは、建物診断やシロアリ検査の報告書を基に既存（中古）住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を示す、専門家によって統一された報告の仕組みです。不動産鑑定士が不動産流通の場で活用されることは、消費者にとっても大変有意義なことではないでしょうか。

その他にも空き家対策や所有者不明土地の問題等、不動産鑑定士の活躍が求められる場面は多くあります。不動産鑑定士は不動産の価格を求めるだけではなく、その知識を活かしたニーズに応じて活動の場を広げていければと考えております。

光岡前会長の弁を借りれば、不動産鑑定士は、団体としての協力がなければ成り立たない職業であります。公的評価はもちろんですし、取引事例の収集なども個人の力だけでは限界があります。全国の不動産鑑定士が行う共同作業を通じて鑑定評価制度が成り立っており、その中心的役割を担うのが鑑定士協会連合会（本部連合会・地域連合会・士協会）なのです。現在、契約・報酬のあり方に関しては、本部連合会がPTを立ち上げて検討していますが、全国の不動産鑑定士が経済的に自立し、持続的に活動できる環境が整わない限り、業界に明日はないことになります。契約・報酬の問題は、すべての不動産鑑定士が職業倫理を忘れることなく、自分本位にならずに全体のことを考えて行動することが解決の糸口になるものと信じています。

大阪士会は、多くの先輩方のたゆまない努力により、今日まで歩んでくることができました。これからも国民福祉、府民福祉のため、鑑定評価制度の発展に資することを目的に事業に取り組んでまいります。特に若手会員の方々は、これからの業界を変えていく力になるべきです。委員会、総会、研修会、懇親会等にどんどん参加して、いろんなアイデアを提供して下さい。若手の方々が集まって内外で意見交換ができるような場も協会の中に設置できればと考えています。

どうか今後とも会務運営にご支援いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

鑑定おおさか35年の歩み

第四代会長、現（公社）日本不動産鑑定士協会連合会副会長
熊澤　一郎

まずもって「鑑定おおさか」第50号の発行、誠におめでとうございます。

昭和58年8月の創刊号発行以来この会報誌の編集・発行に携わってこられた広報担当の委員をお務めになられた会員各位に心より敬意を表し感謝申し上げます。

実はこの原稿を書かせていただく理由となったのは、「鑑定おおさか」創刊号の5頁の当時の大阪部会構成一覧表をご覧いただければおわかりいただけますように、当時渉外広報委員会中野英満委員長のもとで私が編集委員の末席を務めさせていたという事実を現広報委員会の方で見つけられたからのようです。なので私自身にも敬意を表することになってしまうのですが。

私自身もその事をご指摘いただくまでは記憶の彼方でありました。当時私が担っていた任務はどちらかと言えば近畿支部の親睦委員と大阪部会のレクリエーション委員を兼任し、やれ新年会、やれゴルフ大会、ボーリング大会、麻雀大会等々親睦いのちで頑張っておられた寺杣伊左衛門レクリエーション委員長（のちに第二代大阪士会長）のパシリを務めることでした。したがって親睦行事の思い出は今でも数多く残っています。

しかしながら親睦を深めるための広報誌「鑑定おおさか」でもあり大阪部会設立10周年を記念しての第2号は創刊号から2年近く空いたものの貝原壽一委員長のもとで記念号を諸々苦労して発行したことは今でも覚えています。

そもそも㈳日本不動産鑑定士協会近畿支部の下部組織であった大阪部会では設立後8年の間に研修シリーズと称する全国の多くの鑑定士協会員に有償で購入していただくような研究成果物を発刊しており、当時から「研修・研究の大阪」と称されその伝統は見事に今でも引き継がれています。

一方会報誌は既に「アプレイザーズ　イン　ひょうご」を定期的に発刊されていたお隣の兵庫部会に後れをとっていたようです。そこで当時の第4代部会長であった山川英治郎部会長の肝いりで兵庫をお手本にかつ全国の部会の範たれ（これは第2代塩見部会長のお言葉でした）ということでまさに大阪城築城400年の年に創刊がなったと記録にはあります。（なので表紙は当然大阪城です）

話は変わりますが、ここで歴代大阪部会長を振り返ってみたいと思います。

まず初代部会長（昭和50年就任）の阪急不動産の遊上義一先生（故人）。クリスチャンでもいらっしゃったせいか大変温厚で当時まだ鑑定士の卵であった私たちにも大変優しく接していただきました。ゴルフも大変お好きで、何度かご自宅にお迎えに行ったことを思い出します。

次に今でも我々にとって存在感の大きい第2代塩見部会長（昭和52年就任）、その後近畿支部長から本部副会長を永年お勤めいただいたまさにミスター鑑定協会です。

第3代部会長は当時私が勤務しておりました㈶日本不動産研究所大阪支社長であった神澤輝雄先生（昭和54年就任、その後近畿支部長　故人）。建設省近畿地建出身の用地補償業務のプロで、私の鑑定士人生はこの先生のもとでスタートし、鑑定協会活動への参加をお許しいただきました。

社団設立10周年記念式典にて　北側国交大臣・横須賀本会会長と

第4代部会長の住友信託銀行の山川英治郎先生（昭和56年就任）はその後近畿支部長、近畿地域連絡協議会の初代議長をお務めいただき近畿連合会の基礎を築いていただきました。今でもお元気にお酒を共にしていただき可愛がっていただいておりますが、私の協会本部やカウンセラー会への活動のレールを引いていただいた方でもあります。

その後の第5代増田修造部会長以降は本紙にご投稿されていますが、増田部会長の退任後短期間でしたが部会長代行をお務めになりました、湯浅富一会員（その後大阪士協会でも監事職を歴任）、そして湯浅部会長代行退任のあと米田輝男会員が火中の栗を拾う形で部会長代行にご就任いただいたことをご紹介申し上げます。

そして米田部会長代行には平成3年固定資産評価に係る時点修正業務、平成6年評価替え固定資産標準宅地評価業務の協会契約事務の取りまとめ、そして念願の大阪部会から大阪府不動産鑑定士協会への社団法人化の実行リーダーとして粉骨砕身頑張っていただきましたことを改めてご紹介させていただくとともに、心より感謝したく思います。

あの頃の一幕として鑑定おおさか第9号に平成5年10月27日に大阪倶楽部にて開催された「社団法人化に関する説明会」の記録が掲載されていますが、これを振り返るに米田部会長代行、都築武保副部会長、寺杣副部会長、渡邊邦雄総務委員長はじめ当時の役員がいかに苦労して新しい協会活動を模索していたかが良く判ります。

その後最後の部会長として山本道治会員（故人）の就任また初代大阪府不動産鑑定士協会会長への就任、第二代寺杣伊左衛門会長（故人）と続きます。実はこの間、私自身部会最後の総務委員長、山本会長また寺杣会長年度の総務委員長を務めさせていただき、社団法人設立準備また事務局自体の移転をはじめ社団事務局の構築・運営に携わさせていただいたことがその後の長い長い協会役員活動の礎になったことは間違いありません。特に寺杣先生には鑑定士になりたての頃から鬼籍に入られるまでずっと一緒に活動（夜の部もですが）させていただきました。

さて私にとって鑑定士人生は協会の歩みと共にと言っても過言ではありませんが、同時に「鑑定おおさか」の歩みと共にと言っても良いと思います。

今回の執筆にあたり創刊号から第49号までのバックナンバーを改めて拝見する機会を得ましたが、例えば第5号の元谷澤総合鑑定所社長坪田隆弘先生ご寄稿の「公示地価二本建て論」をもってしても今現在も喧々諤々議論するに値するテーマでもあります。第18号の塩見先生ご寄稿の「鑑定士協会は土地政策提言集団たれ」という勇ましくかつ本質を問われているものもあります。

そのほかにも35年間に多くの大阪の鑑定士が意見開陳されている内容に再び触れてみることは大変楽しくまた感慨深く思われること間違いありません。流し読みで結構なので一度バックナンバーを開かれることをお奨めしたく思います。

そしてこれからも皆様方の鑑定おおさかへの寄稿が新しい大阪の鑑定士協会の歩みを支えていくことを期待いたしまして筆を擱かせていただきます。

特集１

不動産専門家の専門性・機能の進化が人間の幸福に革命をもたらす

日本大学スポーツ科学部教授・マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員
清水　千弘

1 テクノロジーの進化と人間の幸福

AI（Artificial Intelligence）は、人間を超えていくのであろうか。最近注目されている、不動産市場におけるAIの活用、いわゆる「不動産テック」は、不動産に関わる専門家の仕事を奪っていくのであろうか。もし、見方を変えて、AIが多くの専門家の仕事を奪うとしたら、それは私たちの生活をどのように変えていくのであろうか。

テクノロジー等の科学技術の進化は、人類の幸福を増大させてきた。科学技術の進化には、ある種の流行と衰退のサイクルがある。今までの歴史を見ると、その当該技術が一気に成長する時期もあれば、成長の限界にぶつかり、成熟・衰退する時期もある。例えば、核技術が一気に進化したのが、第一次世界大戦後から第二次世界大戦後であった。その時に、多くの科学者がこの分野の研究へと没頭していった。そして、日本に対する原子爆弾の投下とその悲劇を見た研究者の中には、その研究から撤退していった人も少なくなかった。

この四半世紀の中では、理財工学・金融工学（Financial Engineering）と呼ばれる分野が一気に成長した時期があった。その背後には、金融市場の成長と高額な研究費に導かれ、それまで参入していなかった科学者がこぞって金融分野へと参入していったためである。わが国でも、かつては就職先として考えていなかった理学部や工学部の学生たちが金融機関に就職していった。そのような科学者の集積によって、金融分野が新しい市場を作り上げ、一気に科学技術の進歩が進んだのである。

ビッグデータ解析、機械学習やAIと呼ばれる分野が、ここ数年、今までに参入していなかった科学者をも巻き込みつつ、急激に成長してきている。その結果として、様々な市場に進化や変革をもたらしている。その流れを受けて、医療や金融分野だけでなく、不動産分野へと広がりを見せてきているのである。先に進化した金融市場などにおいては、その市場で働く専門家の仕事を変革させ、その変遷の過程で人員の整理などが始まっている。そうすると、このような科学技術の進化は、不動産市場にどのような革命をもたらすのであろうか。

科学技術の進化が、私たちの生活に幸福をもたらしてきたという歴史から言えることは、「不動産テックが人間の幸福に革命をもたらす」ということになる。つまり、不動産テックの進化と浸透によって、不動産の専門家はいなくなり、テクノロジーに代替されることで、私たちは幸せになれるということになるのである。それは、不動産専門家が社会的に必要なくなることで、人間が幸せになるということはあるのであろうか。

2 不動産テックはどのように成長していくのか？

近年の不動産業におけるAI・ビッグデータ・IOT（Internet of Things）といったテクノロジーが注目されるきっかけとなったのが、Zillow社のZesimate（（https://www.zillow.com/zestimate/））と呼ばれるサービスの登場であろう。同サービスでは、全米のすべての不動産に対してリアルタイムに価格の相場が表示されるとともに、その相場の変化や予測までも示している。

このサービスを実現するための技術とは、不動産価格を形成する特性に応じた価格付けを統計的な手法によって分解し（いわゆる比準表の作成）、その結果を用いて測定したい対象の不動産の特性と掛け合わせることで価格を導出している（Shimizu, Nishimura and Watanabe（2010a））。データマイニング・ビッグデータ・IOT・AIなどといった言葉の変遷はあるが、不動産価格を予測するということにおいては、その本質的な技術は1970年代においてヘドニック理論が登場してから大きな変化はないものの、データの蓄積とコンピューター技術の進歩、統計解析技術の進化は飛躍的に向上してきているといっていい。つまり、不動産鑑定士と呼ばれる人たちの専門性を研鑽する努力と周辺分野をも含む当該科学技術分野の研究開発に対する努力が、どちらが大きいかという比較になろう。

そのような不動産の価格形成要因を統計的な技術を用いて分解し、予測することが積極的に行われるようになったのは、1970年代からのヘドニック理論らの経済理論の発明から出発したと言ってもよい。その後に、統計解析技術の進化とデータの蓄積技術・コンピューター技術の進化が結合することで、実用化が可能になった。1990年代から2000年代初頭において、データマイニングと呼ばれる技術が注目を浴びたが、その統計的手法の中核は、回帰分析と共に、クラスター分析、ニューラルネットワークや回帰木（Regression Tree）などであり、さらにはマーケットバスケット分析、記憶ベース推論（MBR）、リンク分析や遺伝的アルゴリズムなど、現在の機械学習と呼ばれる分野で利用される多くの手法が既に含まれていた。

当時は不動産データの入手が困難であり、不動産分野での応用が難しく、その後の金融工学分野の成長に合わせて、科学者も不動産分野から金融分野へと集積していった。しかし、リーマンショックに端を発した経済危機に陥る中で、金融工学は衰退し、最近では金融とAIとを掛け合わせたFinTec（Financial Technology）と呼ばれる一つの産業へと変容し、様々な分野への応用が始まっている。そして、コンピューターサイエンスなどを専門とする科学者が不動産という固有市場へと参入することで、不動産テック、ReTec（Real Estate Technology）と呼ばれる産業が成長してきていると考えていいであろう。

このような不動産価格の分解と予測技術は、当初は金融システムの中で実用化がすすめられた。前述のように金融工学分野への科学者の参入と、新しい金融商品を開発していく過程で不動産価格をAIによって予測するという技術は、金融実務の効率化だけでなく、新しい金融商品の開発や不動産担保融資分野での市場を創造していったのである。

具体的には、かつてのFederal Home Loan Mortgage CorporationのFreddie Macは、アメリカ全土の不動産に対する価格査定を自動的に行うことができるLoan Prospectorと呼ばれる製品開発をし、米国における不動産ローンの二次市場、つまり証券化市場の発達の技術的なけん引力となった。そのエンジンには、近年に注目される深層学習と呼ばれる学習アルゴリズムの原型の一つとなったHNC,Incのニューラルネットワークに基づいていた。さらに、IBMにおいても同様の技術で不動産評価の予測に関する研究開発が行われていたのである（清水（2016）、（2017））。

3 不動産テックの進化

不動産テックと呼ばれるものの、正確な定義はない。ここでは、不動産業に関わるAI・IOTの活用と定義し、不動産仲介業においてどのような技術が利用されているのかということを整理してみよう。

私たちが、住宅を売却したり、購入したりする時には、宅地建物取引士と呼ばれる専門家にお願いする。ここで、清水・西村・浅見（2013）に基づき、不動産の仲介に関わる宅地建物取引士がどのような仕事を、どの程度の時間をかけて実施しているのかということを整理したものが、図である。

宅地建物取引士は、不動産を売りたいという方の売却を支援する仕事と、購入したいという方を支援する仕事の二つに大別される。その仕事を分解していくと、住宅を売却するために仕事をする場合には29工程、購入するために仕事をする場合には20工程に分類された業務を行っている。

例えば、住宅を売却したいという方をお手伝いする仕事をしようとすると、そのような売却意向者を集客する仕事から始まり、いくらでどのような期間で売却していきたいのかをといった売却相談を受けて、物件の性能等の調査を行い、売却可能価格を見積もる。そして、そのような売却計画について売却意向者と合意できた後には媒介契約を結び、販売活動へと入る。その後、購入者が見つかるまで販売価格を調整したり、広告手段を変えたりしながら、契約に至るまで販売活動を行う。購入者が見つかった後には、契約事務を行い、決済まで行う。

購入したいという方をお手伝いする仕事は、もう少しシ

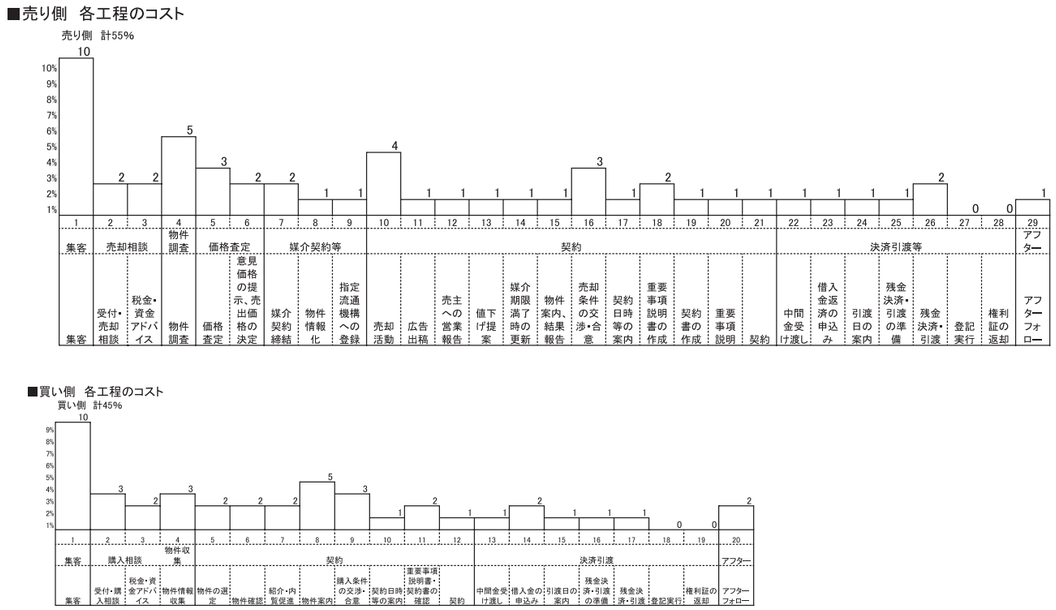


図.業務工程別コスト構造

ンプルで、どのような不動産を購入したいのかといった相談を受け、その意向にあった不動産を探索し紹介していく。そのうえで、契約に合意したならば、契約事務を行い、決済等をしていく。

このような一つ一つの業務をAIはどのように代替していってくれるのであろうか。また、人間ができなかったサービスを提供することが可能なのであろうか。

ここでは、各業務においてどのような技術が登場してきているのかを簡易に整理しよう。

a)集客

不動産会社は、住宅を売りたいと考えている方、また買いたいと考えている方と媒介契約を結んだうえで、業務に取り掛かることになる。図を見ると、そのような消費者をどのように集めてくるのかということに多くの費用がかかっていることがわかる。とりわけ売りたいと考えている方をどのように探してくるのかということには莫大な費用が投下されている。マンションなどのポストにチラシを入れたり、膨大なデータベースを構築し、DMを送付したりしているのである。

そのような中で、売却確率が高い世帯を抽出し、その確率を導き出す技術がビッグデータと機械学習という二つの進化によって可能となってきている。米国においてはRemaine社に代表される企業が台頭してきている。

b)売却相談・購入相談

売却意向者にとっては、いくらでどのくらいの速度で売却できるのかといったことは極めて重要な問題である。売却意向者は、より高くより早く売りたいと考えるわけだが、市場価格より高い価格をつけてしまえば売れる確率が低下し、時間がかかったり売却できなくなってしまったりする。また、市場価格より低い価格をつけてしまえば早く売却できるものの、損をしてしまう。さらには、どのような会社に依頼すればよいのかといったことも悩ましい問題である。Shimizu, Nishimura and Asami(2004)などで開発された技術を用いて、いくらでどの会社に依頼すれば、ある期間別にどの程度の確率で売却できるのかということは、機械学習によって可能となっており、すでにいくつかの企業では実用化されている。

購入意向者については、どの程度のローンを組むことが可能であるのかを含めた購入可能金額、どのようなエリアでどのような住宅を購入したらいいのかといったことに悩む。しかし、実は、どのような嗜好を持っているのかということが自分自身でもわからない購入者は多数存在する。住み替え後の理想とする漠然とした生活イメージを持っているものの、それを不動産という形に変換していくことはできないのである。購入可能性のシミュレーションといった意味では、ローンシミュレーターなどはAIなどといったものではなく単純な数値計算として様々なサービスが提供されているが、購入者の嗜好を解析し、不動産という形に置き換えていくという作業は極めて難しい問題であった。しかし、このような問題に対応するために、過去の人々の購入行動を学習させることで、その人にあった住まいを推奨するような人工知能が開発されてきている。

c)価格査定

価格査定に関する技術は、前述のとおりである。このような技術が進化していくことで、不動産鑑定士という仕事もなくなってしまうのでないかということも言われている。住宅価格の予測というデータが豊富でタイムリーに収集できる市場だけでなく、情報が不足しているような商業不動産市場や投資資場を対象とした技術も開発が進み、実用化が始まっている(Shimizu(2017))。当該分野は、データの蓄積と併せて、今後もさらなる進化が予想されている。

例えば、不動産の取引は、一般的には土地と建物が一体として行われる。つまり、市場で観察可能な情報とは、土地と建物が一体となった取引価格となる。しかし、様々な実務的な要請では、土地分がいくらで建物分がいくらなのかという分離を正しい科学的な根拠をもって示すことが求められてきたが、それができる専門家はいなかったといってもいいであろう。そのような中で、Diewert and Shimizu(2015)、(2016)、(2017)、Wong, Chau, Karato and Shimizu(2017)では、戸建て住宅だけでなく、マンション、オフィスにおいても、土地建物の一体価格から土地分と建物分を分離することを可能とする技術を開発している。

また、公示地価などでは年に一度しか網羅的な価格情報は開示されていない。また、鑑定評価を行うには数日から数週間の時間を要する。Hill, Scholz, Shimizu and Steurer (2017) では日次または週次でリアルタイムに価格を決定していく方法を提案している。さらには、近年において環境配慮型不動産、いわゆるグリーンビルディングが登場してきたが、そのような技術を市場価値として明らかにする技術や(Fuerst and Shimizu(2016))や、建築後年数などの属性が価格に与える非線形性(Shimizu, Nishimura and Karato(2014))や建物の建築後年数だけでなく、何年に建てられたのかといった生まれ年の差も識別するようなモデルも開発されている(Karato, Movshuk and Shimizu(2015))。

また、公示地価などの鑑定価格を修正していく方法(Shimizu and Nishimura(2006))や、リート市場への拡張(Shimizu(2017))など、日々、多くの研究が報告され、実用化に向けての取り組みが進められているのである。

d)その他

住宅の価格を予測する技術の研究開発に始まり、消費者がほしい住宅はいったいどのようなものなのか、またはどの物件と相性がいいのかを解析するマッチングまたはリコメンド機能の研究はすでに実用化を見せているが、web広告市場の成長によって、多くの研究開発が進められている。

さらには、画像から間取りとして識別したり、建物の外観から建築後年数を予測したりする画像解析技術の研究、窓からの景観や部屋の中などの生活を仮想的に再現するバーチャルリアルティの研究、センサーを使って部屋内部の快適性を測定し、一定の条件を維持するためのセンサー技術の研究などといった、多くの研究が進められている。加えて、現地案内や、ブロックチェーンに代表されるような契約事務、決済引き渡しを自動化していくような科学技術の開発も進められることで、不動産の専門家が行っている現在の業務の多くが代替される日が来るかもしれない。

このような科学技術の進化は、従来の不動産の専門家の仕事を多く置き換えていくのかもしれない。それだけではなく、今までは人間ができなったことを、新しい科学技術が消費者に対して提供してくれるようになってくる可能性が高くなっているのである。つまり、サービスそのものが進化していくのである。

4 科学技術の進化は人間を幸せにする:結びに変えて

経済学において、人々の幸せを「効用」という。消費者物価指数とは、消費者がお金の対価として得ることができる効用を一定としたときに、その同じ効用を毎月得るためにいくらのお金が必要かということを測定する指標である(清水・ディワート(2016))。そして、住宅に対する支出は、世界的に25%から30%を占めており、単独の消費財としては最も大きな割合を占めている(Shimizu, Nishimura and Watanabe (2010b))。

さらには、不動産は、そのような消費財という性質を持つとともに、資産という側面もある。住宅が家計の資産の多くの部分を占めるということを考えれば、不動産業というのは、一層消費者の、または未来の消費者の効用に密接にかかわっている専門家といえる。そうすると、人間の幸せの増幅を願い、研究をしている科学者たちが、この領域に注目するというのは自然の成り行きである。そのような中で、内外において多くの科学者たちが、不動産テックという領域に参入してきているというのは、自然な流れであると考えている。

科学技術の進化がサービスの向上を通じて、人間を幸せにしていくのであれば、不動産専門家の存在意義はない。むしろ、不動産の専門家が、そのような科学技術の進化を阻害するようなことをしてしまえば、人間の幸福の革命を阻害する社会悪となる。

しかし、本当に不動産テックが進化していくと、不動産の専門家の仕事を奪ってしまうのであろうか。科学技術の進化は、常に人間に便利さを与えてきた。つまり、短い時間と低い費用で仕事ができるようになることで、時間を産み出し、そして人間に新しい機会を提供してきた。

炊飯器や洗濯機、掃除機などの家電製品の登場と進化は、女性を家事から解放し、新しい就業機会を提供した。週休1日であった社会を2日とし、余暇時間の増加をもたらししてきた。そうすると、科学技術の進化によってもたらされた生産性の向上と時間の増加を何に振り向けて行くのかということが重要になってくるのである。また、消費者に対してどのような価値を提供することができるのかということを考えるべきなのである。

科学技術の進化によって生まれた時間を使って、従来の不動産専門家が提供してきたサービスをどのように発展させることができるのか、提供する社会的介在価値を拡大させることができるのか、つまり専門家としてどのように進化していけるのかということに集中していくべきなのである。そうすると、本稿の表題は、次のように変えることができる。

「不動産専門家の専門性・機能の進化が人間の幸福に革命をもたらす」。

不動産専門家が科学技術の進化の恩恵を受けて、そして一層専門家として新しい領域へと進化していくことで、人間の幸福に革命を起こすことを期待したい。

【参考文献】

[1]. Diewert, W. E. and C. Shimizu (2015), "Residential Property Price Indexes for Tokyo," *Macroeconomic Dynamics*, 19 (08), 1659-1714.

[2]. Diewert, W. E. and C. Shimizu (2016), "Hedonic Regression Models for Tokyo Condominium Sales," *Regional Science and Urban Economics*, 60, 300-315.

[3]. Diewert, W. E. and C. Shimizu (2017), "Alternative Land Price Indexes for Commercial Properties in Tokyo,"Discussion Paper 17-07, Vancouver School of Economics, University of British Columbia.

[4]. Fuerst, F and C. Shimizu (2016), "The Rise of Eco-Labels in the Japanese Housing Market," *Journal of Japanese and International Economy*, 39, 108-122.

[5]. Hill, R., R, M. Scholz, C. Shimizu and M. Steurer (2017), "An Evaluation of the Hedonic Methods Used by European Countries to Compute their Official House Price Indices",(mimeo).

[6]. Karato, K, O. Movshuk and C. Shimizu (2015), "Semiparametric Estimation of Time, Age and Cohort Effects in An Hedonic Model of House Prices ," *Asian Economic Journal*, 29 (4), 325-345.

[7]. 清水千弘(2016),「市場分析のための統計学入門」朝倉書店.

[8]. 清水千弘(2017),「ビッグデータで見る不動産価格の決まり方」不動産学会誌, 120号, 45-51.

[9]. Shimizu, C (2017), " Micro-Structure of Asset Prices, Property Income, and Discount Rates in Tokyo Residential Market," *International Journal of Housing Market and Analysis*. Published online.

[10]. 清水千弘、アーウィン・ディワート(2016),"物価指数をどのように創り上げるか、"経済セミナー, 通巻691号, 32-38.

[11]. Shimizu,C and K.G.Nishimura (2006), "Biases in appraisal land price information: the case of Japan," *Journal of Property Investment & Finance*, 24 (2),150-175.

[12]. Shimizu,C, K.G.Nishimura and Y.Asami (2004), "Search and Vacancy Costs in the Tokyo housing market: Attempt to measure social costs of imperfect information," *Regional and Urban Development Studies*,16 (3), 210-230.

[13]. Shimizu, C., K. G. Nishimura and K. Karato (2014), "Nonlinearity of Housing Price Structure -Secondhand Condominium Market in Tokyo Metropolitan Area-," *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 7 (3), 459-488.

[14]. Shimizu, C., K. G. Nishimura and T. Watanabe (2010a), "House Prices in Tokyo - A Comparison of Repeat-sales and Hedonic *Measures-," Journal of Economics and Statistics*, 230 (6), 792-813.

[15]. Shimizu, C., K. G. Nishimura and T. Watanabe (2010b), "Residential Rents and Price Rigidity: Micro Structure and Macro Consequences," *Journal of Japanese and International Economy*, 24, 282-299.

[16]. Shimizu,C, K.G.Nishimura and T.Watanabe, (2016), "House Prices at Different Stages of Buying/Selling Process ,"*Regional Science and Urban Economics*, 59, 37-53.

[17]. Wong.,SK, KW Chau, K. Karato, C.Shimizu (2017), "Separating the Age Effect from a Repeat Sales Index:Land and structure decomposition," *Journal of Real Estate Finance and Economics*, published online.

清水 千弘

日本大学スポーツ科学部教授、マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員。東京工業大学大学院中退、東京大学大学院新領域創成科学研究科博士(環境学)。財団法人日本不動産研究所研究員、株式会社リクルート住宅総合研究所主任研究員、麗澤大学教授、ブリティッシュコロンビア大学客員教授、シンガポール国立大学不動産研究センター教授を経て現職。専門は、ビッグデータ解析、不動産経済学。主な著者に、『市場分析のための統計学入門』、『不動産市場の計量経済分析』、『不動産市場分析』など多数。

特集2

「社会が必要とする不動産鑑定士とは、その果たす役割について」

㈱東京アプレイザル　芳賀　則人

読売新聞の一昨年の夕刊に衝撃的な記事が出ました。

「不動産鑑定士先細り懸念」という大々的な記事です。受験者数がピーク時（2006年、4,605人）から大幅に減少して平成28年は1,568人（合格者数は103人）になったというものです。国土交通省はこれに大変な危惧を覚えています。なお、平成29年度は合格者数が106人でした。つまり、100人程度しか成り手のない業界が、今後、世の中や社会にどれだけの貢献が出来るのかを、真剣に考えなくてはならない状況に追い込まれつつあるということです。

そのためか、国土交通省は不動産鑑定士の魅力を改めて発信し、若い人々が目指しやすくするために試験の仕組みの見直しをするとのことです。それは結構なことであるのですが、本質はそんな簡単なことではありません。つまり、不動産鑑定士（及び業界）側が社会からの需要の創出（ニーズ）を引き出せるかどうかにかかっているからです。

もっと言えば、不動産鑑定士は何のためにこの世の中に存在するのかを再認識することから始める必要を感じるのです。

やや哲学的な議論になりますが、人は何のためにこの世に存在するのかを考えることと共通する話でもあります。

これは私の持論ですので、あまり信じなくてもいいのですが、人は世の中に何らかの役に立つために生まれてきた、そして存在する、あるいは人から信頼されることに喜びを感じるものだと思っています。

では、幸か不幸か（とは言いながら不動産鑑定士を愛する気持ちは誰にも負けないぐらい持っています）選んでしまったこの不動産鑑定士という職業は何のために存在するのでしょうか。

この文章は計らずも（東京士協会の私が）大阪府鑑定士協会からの依頼で書くことになりましたが、不動産鑑定士全員に対するメッセージでもあります（偉そうなことを言ってすみません）。

やはり不動産鑑定という、残念ながら人にあまり知られていないこの技能を通じて、人々のお役に立つことと来るべき時代に向かって少しでも多くの若者がこの業界に参入し活躍してくれることをサポートするのが私の使命だと思っています。

実は私は6年前、自分が毎月1回執筆している「東京アプレイザルニュース（平成24年3月号）」に、不動産鑑定士を「絶滅危惧士業」と名付けて警鐘を鳴らしました。このままでは、不動産鑑定士の存在がなくなり、仕事の依頼がなくなる、まるでかつてのフィルム、マッチ、レコードのように世の中からその存在意義を消し去られるようなことになるかもしれないという、私が30数年間ご飯を食べさせてもらい、生きてきた業界がなくなるのではないかという恐怖にも似た感情です。

それを食い止めるために、社会からの不動産鑑定のニーズを掘り起こす必要がある、そのためにはどうしたらよいかを不動産鑑定士が自ら考え、行動を起こすことが重要であると。

現在は全国で概ね8,000人の登録者がいます（感覚的には鑑定業務に携わっているのは5,000人程度ではないか）が、このペースでいけば30年後には100人×30年=3,000人しかいなくなるかもしれません。

仮に、人口減少で1億人になったとして、そこで3,000人しか存在しない業界は、超希少性があるにせよ社会的な存在意義はほとんどないと言っても過言ではありません（地方都市では無医村ならぬ無鑑定士市町村が増える）。

また、よく比較されるのが弁護士、税理士、司法書士の士業です。全体に受験者が減る傾向にはありますが、それでも司法試験の合格者は1,500人、税理士の合格者は年間1,000人以上で、登録者が76,000人を超えるなど活況を呈しています（逆に増えすぎて仕事にありつけるのかどうかが危惧されていますが）。

なぜ若者に不人気なのか、このような事態に陥ったのか、私はこの5～10年の話ではないとかねがね思っていました。私が不動産鑑定士2次試験に合格したのが昭和50年、3次試験に合格したのが昭和55年末、開業が昭和56年3月、その頃から深く静かに進行していた（まるで進行がゆっくりの癌のように）というのが今感じるところです。

では不動産鑑定士の役割や業務内容をもう一度整理してみます。

―公的評価―

1. 地価公示価格、基準地価格の評価業務（私も30年間従事した）
2. 都道府県、市町村から依頼の公的鑑定評価（主として道路や公園その他公共用地買収及び売却時の鑑定業務）
3. 裁判所依頼の鑑定（調停・訴訟時の第三者鑑定）
4. 競売評価
5. 固定資産税評価（3年に1度の特需）
6. 国税局依頼の鑑定（標準宅地と路線価精通者意見）

―ここから民間企業―

7. リート等証券化不動産の鑑定評価（但し、大手10社程度に集中しており中小業者が入る余地なし）
8. 金融機関（担保評価）の簡易鑑定等
9. 税務関連鑑定（法人税・所得税部門）
   同族間・親族間・関連会社間売買、交換等（相続税部門）
   広大地判定（但し、平成29年末で廃止された）
   路線価評価（通達）以外の鑑定評価
10. 民法上の鑑定評価
   相続時の分割協議のための適正時価（揉めることを防止する）
   遺留分減殺請求のための適正時価（すでに揉めている時）
11. 賃料（家賃・地代）増減額請求のための鑑定評価
12. 会社保有不動産の資産評価（合併・分割・M&A）
13. 借地権・底地の鑑定評価
14. 一般人の所有不動産の売買時における鑑定評価（極めて稀）

ざっと取り上げると以上になります。とは言っても1～6までは普通の人はまったく関与しない世界です。まさに不動産鑑定士の独壇場です。

ここで特に重要なものは9、10です。むしろ私はここにしか不動産鑑定士が世の中（一般の人）にお役に立てる部門はないのではないかとさえ思っています。つまり、知名度のない不動産鑑定士を使ってくれる（意識せざるを得ない）場面が「相続」なのです。民間部門での不動産鑑定士の生きる道は、相続にまつわる様々な評価業務です。もちろん、亡くなる前の事前対策や資産管理や土地有効活用でも、その知恵を発揮することが出来ます。

では、相続に参入するためにはどうすればいいでしょうか。

まずは相続の基本的な知識や仕組み、問題点を研究することから始めます。不動産鑑定士は、当然ですが不動産評価が主業務です。

では大きな土地や何十ヶ所を所有している人は誰でしょうか。地主階層や富裕層です。その人々の一番の課題や悩みは相続税です。意外に地主さんは現金を持っていません。全資産10億円で現預金は1億円程度です。つまり9億円は不動産、90%は土地・建物が占めています。

では、このお父さんに相続が起きた時に、相続税を払う必要があることを相続人（長男等）は誰に相談するでしょうか。「税額は如何ほどですか？」と税理士に相談するしかありません。

ちょっと待ってください。税額を出す前に、相続人全員

でどのように分けるか話し合いをすることが必要です。では、お父さんは遺言書を書いていたでしょうか。

ほとんど書いていないのが実態です。日本の高齢者が遺言書を書いている率は10数%と言われています。仮にあったとします。自筆ですか公正証書ですか？自筆だと家庭裁判所で相続人全員を集めて検認作業をしなければなりません。だから専門家は、それは面倒なので公正証書にしましょうとアドバイスします。

遺言書がなければどうしますか？

全員合意して（ここで前妻の子や、禄でもない次男がいたりすると大変なことになります）分割協議書なるものを作成して、遺産を分けなければなりません。

土地の評価はどうなりますか？路線価評価で良いですか？不動産鑑定士はここに関与できますか？

税理士は恐縮ながら時価という概念をほとんど知りません。分けるときの土地評価は実務的には99%は路線価評価でやっているのが実態です。

超レアケースですが、次男や嫁に行った長女が路線価は時価ではないといって、鑑定を採ることもなくはありませんが。

また、遺留分を侵害された次男から、遺留分の減殺請求で本家の土地は時価で評価をしろといって、裁判を起こされることもあります。

と、このように不動産鑑定士が相続分野に参入するときに、事前にこのような膨大な業務や手続きをする必要があることを認識しなければなりません。私は多くの不動産業者や士業と付き合いがありますが、相続言葉や用語を駆使してお客様と会話が出来なければダメだと言います。

それと、これも持論ですが、日本において相続のトータルな専門家はいないと思っています。例えば、相続と言えば弁護士と税理士です。これがメインであることは否定しませんが、実は大いに問題があります。

それは、資格者の成り立ちに根本的な構造欠陥があるからです。

まずは税理士です。確かに相続税の計算が重要です。2次相続に備えて配偶者にいくら取らせるか、小規模宅地はどれを選ぶか、路線価評価のノウハウを身に付けているか、等々。

頼んだ税理士によって、税額が違うというのは笑えない事実です。それと同時に税理士は分割協議にほとんど関心を示さないことです。兄弟間で、分け方で揉めることは悲しいかな事実です。私もそんな方の多くの相談を受けて来たので分かります。非弁の問題もあり、分割に関与できないというのが言い分です。家族で話し合って解決して下さい、と突き放す税理士もいます（ただし、仕方がないケースもあります）。

それと、苦手なのは、路線価評価でやると過大に評価される土地などの評価方法です。やはり税務署に通らなければ自分の責任になるので尻込みしてしまうのです。だから無難にやる、しかし納税者はこれを知らされていません。

次に弁護士です（別に悪口をあげつらうわけではありません）。

分割協議はすぐに弁護士に相談するでしょうか。

やはり敷居が高く、お値段も高く思われているので一般の人は遠慮しがちです。最近は若い弁護士も多く、気軽に相談できる方も多くなったとはいえ、やはりハードルが高い存在であることに変わりはありません。それと税務や土地評価が不得手だということです。

土地富裕層が、まず向かうのが税理士事務所であることが、それを証明しています。民法上の時価と税法上の時価の概念もあまり知りません。

三番手が司法書士です。

不動産は自宅1件所有している人の場合、その評価と手持ちの現預金を合わせても基礎控除以下なので、相続税の納税が必要ない人がいるとします。でも相続登記が必要です。

また、遺産分割協議書の作成実務はほとんど司法書士が担っています。私の経験上、司法書士の実務能力の高さは、本当に優れているというのが私の率直な意見です。しかし、税務や土地評価についてはハッキリ言ってよく知らないというのが現実です。

次に不動産鑑定士です。

いわゆる相続マーケットに関与している方はどのくらいいるでしょうか。

正直なところ部分的に関与している方は相当数（知り合いの弁護士や税理士にたまたま頼まれたとか）いると思いますが、これを業務の柱としてPRしたり、情報発信している方はごく少数と思います。これでは不動産評価のメインプレーヤーである不動産鑑定士が登場しない相続コンサル業界は、ブレーキのない自動車のようなものと言わざるを得ないのです。日本の資産家層の主な財産は不動産であることは明確だからです。

まさに資産家にとって、不動産鑑定士との出会いがないのは大きな機会損失だということです。それを不動産鑑定士は自覚すべきです。

私は平成4年頃、たまたま手に取った本が、税理士・不動産鑑定士の森田義男先生の本でした。ダイヤモンド社刊「怒りの路線価物語」です。

これが私に相続に関心を持たせる大きなきっかけでした。これがなければ今の私はないとさえいえます。改めて感謝申し上げます。

さらに人生を変えるような出来事が起こります。（大げさですが）

平成4年に国税庁から発布された事務連絡が以下の通りです。

> 相続税の申告では、土地の評価は、原則的には路線価が基準とされることは周知の通りであるが、路線価に基づく評価額が「時価」を上回った場合の対応について、国税庁は全国の国税局に次のような事務連絡をしている。
>
> ①路線価等に基づく評価額が、その土地の課税時期の「時価」を上回ることについて、申告や更正の請求の相談があった場合、路線価等に基づく評価額での申告等でなければ受け付けないなどという事のないように留意する。
>
> ②路線価を下回る価額で、申告や更正の請求があった場合には、相続税法上の「時価」として適切であるか否かについて適正な判断を行うこと。
>
> 具体的には、各種地価動向調査等による当該土地周辺の地価動向を把握し、例えば、当該土地が売却され、その売買価額を根拠として申告等がなされた場合には、他の売買事例との比較から当該土地の売買が適正な価格での取引といえるかどうか判断する。あるいは精通者（不動産鑑定士等）への意見聴取を行うなどして、当該土地の課税時期における時価の把握を行う事とする。

これを読み衝撃を受けた記憶があります。不動産鑑定士が世の中で役に立つのはこの分野しかないと思ったのです。

適正な時価評価を追求するのが不動産鑑定士の役割です。しからば、多くの土地を所有している地主さんや富裕層の問題や悩みを少しでも軽減できる、そして喜んでもらえることが出来る。そう感じました。

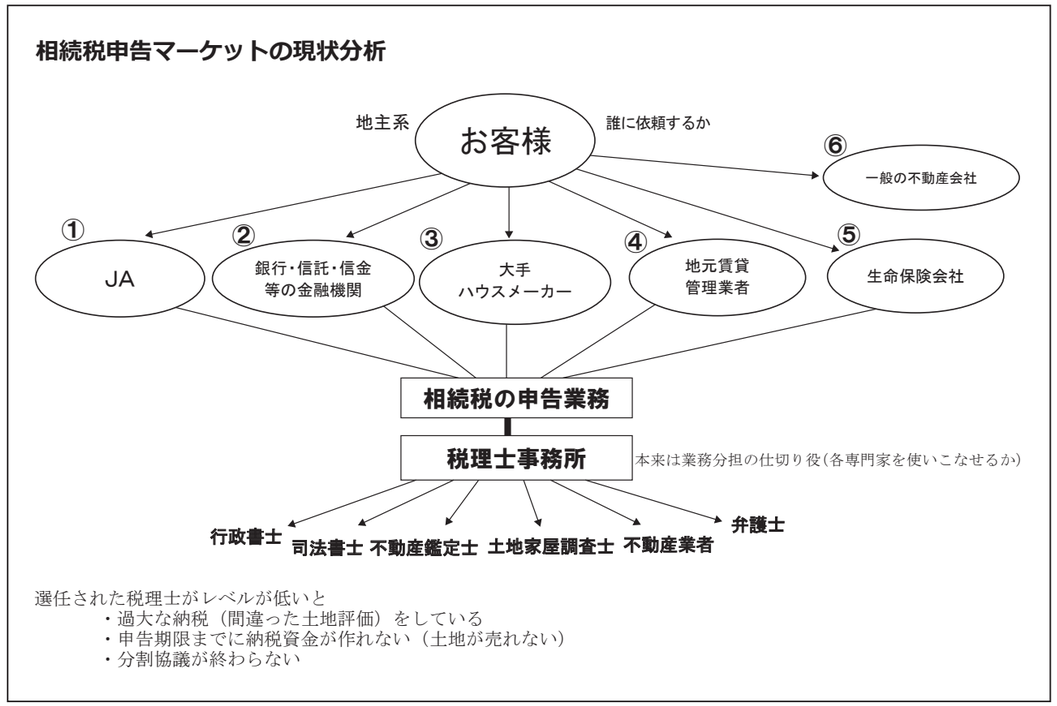
かように相続業界はいろんな士業が関与していることが分かります。しかし、他業界との連携を積極的に考える人はほとんど存在しませんでした。

ということで、これらのプレーヤーを取りまとめる役割の人がいると感じた私は、平成12年に相続アドバイザー協議会（平成15年NPO法人となる）という組織を作りました。

士業間に横串を刺して他の分野の勉強をする講座を作ったのです。そうしなければトータルな相続コンサルティングは出来ないからです。どうしても自分の属する業界が可愛いので、自分中心になりがちな士族を、「他の分野の勉強をしなければより良いアドバイスが出来ない」ということ知らせたかったからです。

次頁は相続マーケット曼荼羅（まんだらず）図です。（私が考えました）

不動産評価において独占的な地位を占めている不



動産鑑定士の役割は、相続場面では今後大きくなります。だから多くの若者には、次代を担うチャンスありと声を大にして言いたいのです。絶滅危惧種に指定されるまでに。

世の中はAI時代になったら、どの仕事が無くなるかが喧しいのですが、不動産鑑定士は、将来ではなく既にその領域に入っていると言っても過言ではありません。

これらのことをまとめると以下のようになります。

1. 相続の基本的な知識（特に民法・税法）を身に付ける。これには相続セミナーを利用する。
2. 出来れば、相続関連団体に所属し他士業（税理士・弁護士・司法書士・宅地建物取引士）とのネットワークを作る。そこで自分の立場をPRする。
3. 税法や情報が日々進化するので継続的な勉強が重要である。
4. 土地評価の専門家としてどのような貢献が出来るかを考える。
5. 相続マーケットを分析し、仕事をどのように獲得するかを日々研究する。積極的な動きが必要となる。
6. 相続に詳しいということの評判が出来れば他の分野からの依頼も期待できる。
7. 目先の利益にとらわれず、常に継続性のある仕事を意識する。報酬などはあまり欲張らない。

相続最前線

信託を使った相続対策

広報委員会　松田　嘉代子

1.相続対策の現場

平成29年12月に発表された大阪国税局の『平成28年分の相続税の申告状況』によれば、平成25年度税制改正により相続税の課税割合は約4.6%から8.4%に上昇し、被相続人の約12人に1人が相続税の申告をし、1人当たり約1,759万円の税金を払っているのだそうです。

相続財産の金額の構成比は、現金・預貯金等32.8%（平成27年32.2%）、土地32.3%（平成27年31.8%）、有価証券18.1%（平成27年18.9%）の順となっていますから、都心の不動産の相続人となられた方の申告割合はかなりの率となるものと考えられ、一説によれば東京23区内の不動産所有者はほぼ相続税の申告対象者だといわれています。

都心の古家に予想もしない相続税がかかってくるかもしれない昨今、資産家でなくとも相続対策が必要という危機感から、年始の税理士事務所主催の税制改正セミナーはどこの会場も活況を呈しています。

表1　相続税の課税割合の推移

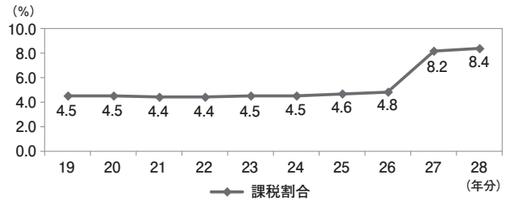
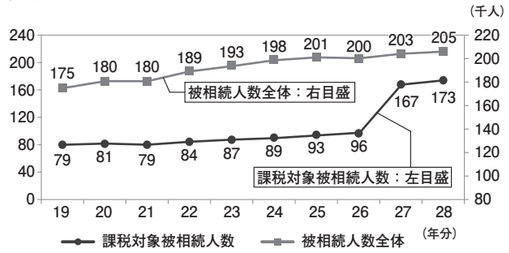


表2　被相続人数の推移



2.新しい相続対策

その中で近時、高齢化対策（自己及び配偶者の生活資金の確保）、事業承継（後継ぎ対策）、節税対策等色々な場面を満足させる方法として、『信託』を活用した相続対策が提案されています。

これまでは、信託銀行の資産家のための顧客サービスというイメージであった『信託』が、平成19年の信託法の改正により個人にも身近になったこと、成年後見制度や遺言書がいざというときに思いのほか使い勝手が悪いことがわかったこと、サラ金、後見に次ぐ新しい司法書士業務拡大の成果等により、信託が相続対策の選択肢の一つとして認知されてきたからです。

『信託』を使うと、認知症になった後の生活費が確保できたり、確実な財産の承継ができたり、色々な節税対策ができるという『魔法の言葉』の真偽を確かめるべく、今回、実際に信託の活用を考えておられる相続コンサルタントのソニー生命保険㈱永江　真さんと『がんばる家主の会』の家主の方々をお誘いして、税理士の白井一馬先生に『信託』テーマのミニセミナーときりう不動産信託株式会社の桐生幸之介氏に実務のお話しをお願いしました。

3.信託のしくみ

※出典元

白井一馬著『相続・事業承継業務をクリエイティブにする方法』等を中心とした『信託』についての抜粋

まず信託について説明しますと、以下にまとめることができます。

> 信託とは、委託者が自己の財産を信頼しうる他人（受託者）に譲渡し、自己の指定した者（受益者）の利益のために管理または処分させることをいう。

(1) 信託にでてくる用語

委託者：　信託行為により信託をする人

受託者：　信託財産の管理または処分をする人

受益者：　信託の利益を受ける権利を持つ人。受益者は自由に受益権を譲渡することが可能であり、分割、一部譲渡も可能

収益受益権：　受益債権のうち信託期間中に信託不動産等の信託財産から生じる収益による給付を受ける権利

元本受益権：　信託終了時に残余財産の返還または給付を受ける権利

(2) 信託の有する機能

①信託財産を信託受益権（収益受益権と元本受益権）に転換することで、財産を自由に切り分けることができる。

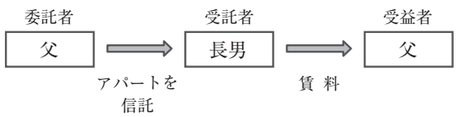
②委託者が認知症や死亡しても、希望する当初の信託目的を継続することができる。

③受益者を子から孫へと連続して指定して、財産、会社経営を確実に承継することができる。

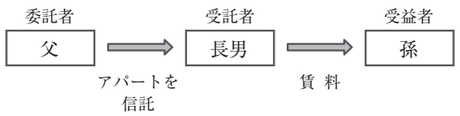
④信託財産は受益者の倒産から隔離されていることで、差押えや競売から財産を守ることができる。

(3) 信託の基本スキーム

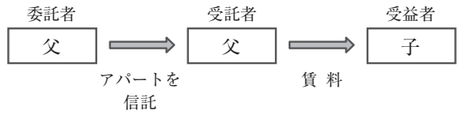
①　自益信託　財産の所有者が自分自身のために、管理方法を指定して財産を受託者に預ける（成年後見制度に代わる信託として利用）



②　他益信託　委託者以外の者が受益者となる信託。財産の所有権は委託者に留保しつつ、財産価値のみを後継者に譲る（信託で実行する孫への生前贈与）



③　自己信託　他益信託の一種として、委託者が自分自身を受託者にする。（アパート名義を留保しつつ、財産価値だけを子に生前贈与）



(4) 課税関係

信託課税の基本は、受益者を税法上の所有者と扱う。

	委託者		受益者	課　税
①自益信託	父	＝	父	なし
②他益信託	父	≒	孫	孫
③自己信託	父	≒	子	子

(5) 信託の評価

信託受益権の評価は（財産評価基本通達202）によると、元本受益者と収益受益者が異なる場合には、以下で表される。

信託財産の評価額　＝　元本受益権　＋　※収益受益権

※収益受益権は各年度ごとの期間に応ずる基準年利率による複利現価率を乗じて計算した金額の合計額

(例)『信託が合意等により終了した場合』

(相続税法基本通達9-13)（次頁図）

3.(2)①の信託の転換機能により信託受益権を収益受益権と元本受益権に分割することによって、以下の事業承継のケースが可能になる。

①株式価値は自分に留めたまま、議決権のみを信頼できる他人に託すことができる。（自益信託）

②議決権を信頼できる人に託して、株式価値だけを未成年の後継者に贈与することができる。（他益信託）

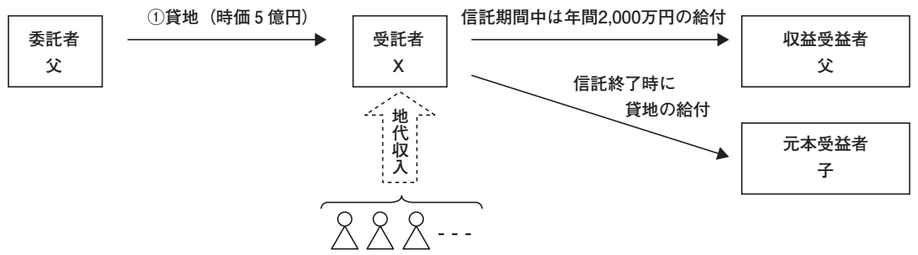
①議決権の留保したまま、株式価値のみを後継者に生前贈与することができる。（自己信託）

上述の例で、5億円の貸地を5億円の自社株式と読み替えると、5年後の信託終了時に株式価値（元本受益権）のみの贈与された場合には、評価額が5億円ではなく1.1億円となる。

4.信託の具体的利用

(1) 株価が低いので、今のうちに息子に株式を贈与したいが、株式名義は自分に残したい。

貸地を30年間信託し、収益受益権は父、元本受益権は子が取得した場合



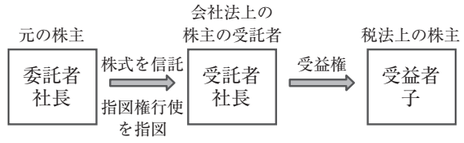
【受益権の価額（信託期間30年）】

	《設　定　時》	《５年後に信託契約の解除》
②収益受益権の価額	(2,000万　×　22.396) ＝　4.5億	(2,000万　×　19.523) ＝　3.9億
③元本受益権の価額	(①　－　②)　＝　0.5億	＝　1.1億

【課　税　関　係】

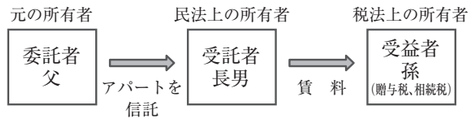
《設　定　時》　父　⇒　子　0.5億の贈与

《５年後解除時》　父　⇒　子　3.9億の贈与



退職金支払いによる一時的な株価下落を行い、同時に相続時精算課税制度を活用して子への生前贈与を行う。オーナーが議決権を有することで、後継者が若い場合にも会社の経営権が維持できる。

(2) 高齢化のためそろそろ賃貸マンション経営は息子に任せて家賃収入は孫に贈与したい。

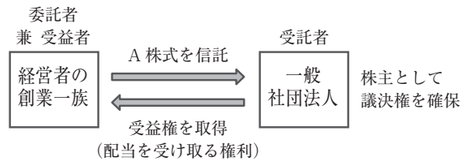


祖父から孫への生前贈与であり、祖父が認知症となっても信託により継続して行うことができる。

経営は受託者である息子にして、家賃の管理、修繕、固定資産税の納税は息子が担当し、孫に責任が及ぶことはない。家賃収入はすべて孫のものになり、孫が不動産所得を申告する。

3歳の孫に精算課税贈与し、20歳になるまで不動産所得を蓄積することも可能。

(3) 株式が親族株主に分散しているので、信託と一般社団法人を利用して議決権を集中したい。



親族が保有する株式を、一般社団法人に信託譲渡してもらい、一般社団法人の理事にはその経営者とその家族が就任する。信託の目的を株主権の行使とする。受益権が相続で分散しても、経営者による支配に影響はない。

一般社団法人を利用するメリットとして、受託者が人の場合、新しい受託者の選任が必要であり、見つからない場合は1年間で信託契約が強制的に終了　⇒　受託者を法人とすることで、相続に伴う受託者交代の手続きがいらない。（代表者の交代）そして持分のない法人でありオーナーの存在しない一般社団法人を活用することで、オーナーの相続問題を回避することができる。

その他、信託を活用すれば、①後妻の生涯にわたる居住権を確保し、その後不動産は先妻の子に与えたい。②賃料や配当を妻の生涯にわたる生活費に充当し、元本は妻の死亡後特定の子に確実に与えたい。③事業承継のため、事業を承継している長男とその子に確実に与えたい等も可能となる。

5.信託セミナーQ&A

※セミナー時の質問事項及び白井先生と桐生氏の回答のまとめ

Q1 親族が一般社団法人の理事になりたいということはないのですか。

A1 もともと経営に携わっていない方々であり、受託者よりも受益者として配当が得られるメリットを説明するとよいです。

Q1 一般社団法人は報酬を得ることができますか

A1 信託会社ではないので業として報酬を得ることは業法違反となります。

Q1 その他、このスキームの注意点を教えてください。

A1 受託者がなんでもできるのなら、議決権も譲渡したものとみなされ贈与税がかかります。民事信託における受託者の立場は非常に微妙なので、一般社団法人の定款の目的も信託の目的、内容もきちんと決めておかなければ税務署に否認されてしまう。わからぬままに信託を活用し、否認されてから慌てて弊社にご相談に見えられる方が多いですね。

Q2 そうなんです。今不動産管理を目的とした事業承継の信託スキームを考えていますが、目的をはっきり決めないといけないと思っており、コンサルタントの永江さんと相談中です。

A1 父親の更地に娘の旦那が受託者となって、父親名義で銀行でローンを組んでアパートを建てる。これは娘婿からすれば、資産活用をしてあげているつもりかもしれませんが、父親（受託者）からすればためになっているとはいえない。それは相続人のための相続対策であって、委託者が借金をするのはNG。目的をしっかり見極めないと信託と認めてもらえません。信託法、信託業法、施行規則があるので中々難しいし、税務署のスタンスも確立されていません。たとえば、受益者を一次受益者、二次受益者、三次受益者…と最高30年間の信託を設定した場合、それぞれが遺贈となるが信託受益権なので不動産として売却できないし評価できるのかどうか。ともかく長期の契約期間となるので、不動産の賃貸管理等ができる不動産屋と組むことも重要ではないでしょうか。遺留分減殺請求についても問題があります。

A2 最近発展途上国の高利回りの債権を買ってその配当を収益受益権にすると、10年後の元本受益権がゼロでなるということで相続コンサルが営業しています。今年一般社団法人の極端な節税に対して今回改正が入ったので、今後どうなるかわからないですね。

以上、白井先生のセミナーと著書である『相続・事業承継業務をクリエイティブにする方法』等を中心とした『信託』についての抜粋とそのときの質問事項及び白井先生と桐生氏の回答です。

夕方6時半から約1時間程度のセミナーとそのあとの懇親会で、とても密度の濃い有意義な時間を過ごすことができました。意識高すぎの家主の方々と専門家の方々のお話は、私を飛び越え頭上を飛び交っていましたが、テープを何度も聞いて何とか原稿に取りまとめてみました。解釈の間違っている部分もあるかと思いますが、何分ご容赦ください。白井先生、桐生さま、ご参加の皆様、大変ありがとうございました。

プロフィール

白井　一馬

税理士、白井税理士事務所所長
（主な著作）『顧問税理士のための相続・事業承継スキーム　発想のアイデア60』
『立法趣旨で読み解く　組織再編税制・グループ法人税制』（共著）、『「むずかしい税法条文」攻略本』（共著）、『相続税の実務Q&A　小規模宅地等の特例』、『一般社団法人　一般財団法人　信託の活用と課税関係』（共著）ほか

桐生　幸之介

きりう不動産信託株式会社　代表取締役
リバーサイドハウジング　代表者

（まつだかよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

工業地の地価動向

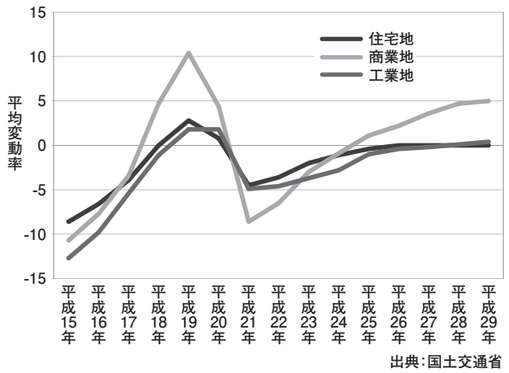
広報委員会　富田　浩二

1.大阪府の動向

平成29年の大阪は、多くのインバウンド（訪日外国人）で賑わい、店舗やホテル用地の地価は上がった。また、大阪港開港150年記念事業も行われた。人口は微減傾向で、世帯数は微増傾向である。総務省が発表した住民基本台帳に基づく人口移動報告によると大阪府は3年連続の転入超過であった。市町村別での転入超過は大阪市が全国第2位、一方転出超過は堺市が全国第2位であった。平成30年は、万国博覧会の誘致が本格化し、カジノを含む統合型リゾートや大阪都構想の賛否が問われることとなる。

2.大阪府地価調査

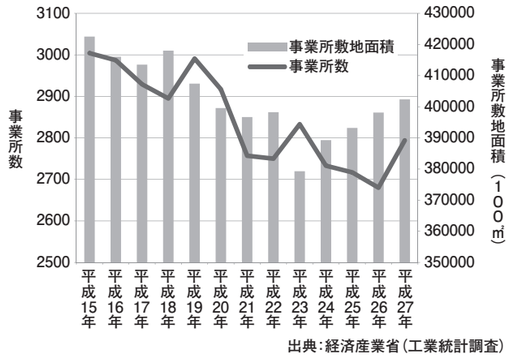
平成29年大阪府地価調査では、住宅地は利便性の優劣等の二極化の影響により4年連続の横ばいであった。商業地は都心部を中心に、繁華性や利便性が優れた地域、インバウンド（訪日外国人）の影響により5年連続上昇した。工業地はネット通販の市場拡大が続く中、物流施設への投資のリターンは高水準の影響により2年連続上昇した。



大阪府地価調査用途別平均変動率

3.工業地

日本の製造業は、出産拠点を中国、東南アジア等の世界各国に広げており、国際物流の最適化を目指す必要がある。工業地は、民間企業が生産拠点とする場合や地方公共団体、公団、事業団等が主として開発する工業団地がある。大阪府の事業所（従業者30人以上）数・事業所敷地面積（事業所が使用している敷地の全面積）の推移は以下のとおりである。



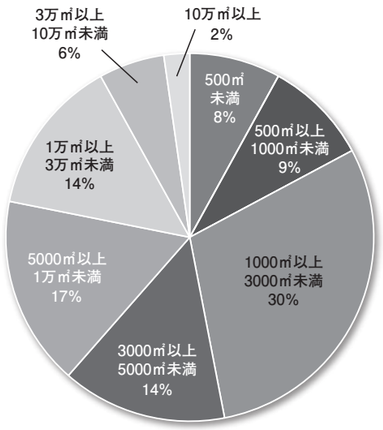
大阪府 事業所数・事業所敷地面積の推移

事業所数は減少傾向、事業所敷地面積は減少傾向であるが、近年は増加している。全国でも事業所数、事業所敷地面積は減少傾向にある。減少している原因としては、円高の影響や安い賃金の労働力を求めて、事業所を海外に移転した企業が増加したためと考えられる。近年では、アジア諸国の経済発展を背景として豊富な労働力と大きな所得格差を背景として、国際的な労働力移動を取り入れて、消費地に近いところで生産するという空洞化が強く、生産拠点の海外移転で工業地の不動産価格は低迷することとなった。しかし、物流施設への転用で工業地は大きな転機を迎えることとなった。本来、工業団地は

工場や物流施設として自己の業務用目的のために購入するが、不動産活用の投資用目的のために関東圏、関西圏、中部圏等の工業団地を物流開発事業者が購入することとなった。また、工業団地ではなく民間の大規模工場跡地にも物流施設への開発が波及し、工業地の地価は上昇することとなった。しかし、工場跡地は土壌汚染の問題により多額の費用等のリスクが発生する可能性がある。

インバウンド（訪日外国人）の活況や入港費用の免除により大阪港（大阪市）のクルーズ船寄港数は増加傾向にある。不動産投資信託（REIT）では、オフィスや物流施設が価格高騰のため、安定した賃料収入が見込めるデータセンターが注目されつつある。

平成28年経済センサスによると大阪府の事業所敷地面積は右記のとおりである。



出典：総務省・経済産業省（平成28年経済センサス）

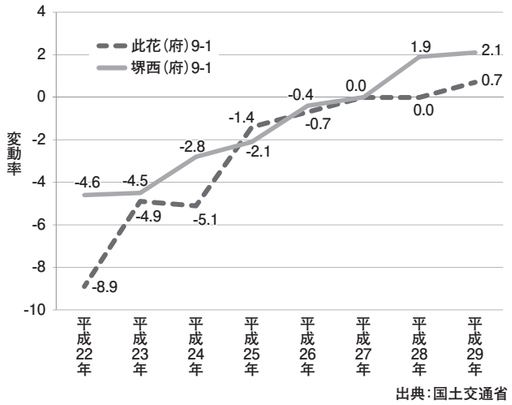
大阪府 事業所敷地面積

4.工業地の地価動向

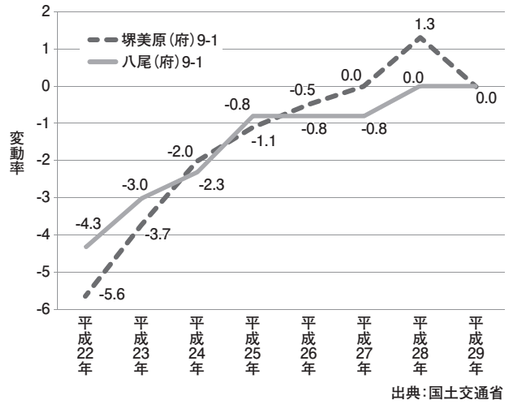
大都市圏に集中する物流施設が工業地の地価を上昇させることとなったが、関西においては、高速交通網等の整備に伴い内陸部で物流施設が増加しているが、臨海部と比較すれば高い地価や人材確保の課題がある。

大阪府の地理的条件に関連した立地区分である臨海部と内陸部に位置する地価調査基準地、工業地の地価動向の推移は以下のとおりである。

臨海部と内陸部の地価調査基準地変動率を比較す



工業地（臨海部）地価調査基準地変動率



工業地（内陸部）地価調査基準地変動率

【臨海部】

基準地番号	此花（府）9-1
所在及び地番	大阪府大阪市此花区常吉2丁目 2番23
住居表示	常吉2-3-3
交通施設、距離	JR「安治川口」駅、3.8km
地積	1,135㎡
形状（間口：奥行）	（1.0：1.2）
前面道路	南15m道路
法令上の制限	工専（60%、200%）
利用区分、構造	建物などの敷地、S（鉄骨造）1F

基準地番号	堺西（府）9-1
所在及び地番	大阪府堺市西区築港新町3丁 27番10
住居表示	ー
交通施設、距離	南海「石津川」駅、4km
地積	11,547㎡
形状（間口：奥行）	（1.5：1.0）
前面道路	西22m市道
法令上の制限	工専（60%、200%）
利用区分、構造	建物などの敷地、S（鉄骨造）3F

此花（府）9-1

堺西（府）9-1

【内陸部】

基準地番号	堺美原（府）9-1
所在及び地番	大阪府堺市美原区木材通4丁目1224番29
住居表示	木材通4-13-11
交通施設、距離	近鉄「富田林」駅、2.8km
地積	2,650㎡
形状（間口：奥行）	（1.0：1.0）
前面道路	北東11.5m道路
法令上の制限	工専（60%、200%）
利用区分、構造	建物などの敷地、S（鉄骨造）4F

基準地番号	八尾（府）9-1
所在及び地番	大阪府八尾市老原7丁目77番1外
住居表示	ー
交通施設、距離	JR「八尾」駅、1.9km
地積	4,547㎡
形状（間口：奥行）	（1.0：2.0）
前面道路	南8.3m市道
法令上の制限	工業（60%、200%）準防火
利用区分、構造	建物などの敷地、S（鉄骨造）3F

堺美原（府）9-1

八尾（府）9-1

ると、①臨海部、内陸部の変動率はともに下落傾向から回復基調にある。②近年、臨海部の変動率は上昇傾向にあるが、内陸部の変動率はほぼ横ばい傾向にある。

工業地の交通・接近条件は、最寄り駅への接近条件以外に主たる輸送手段に応じた交通施設までの距離等にも留意する必要がある。大阪府は、港湾、空港、高速交通網等が充実しているが、各基準地の価格水準が異なるため、費用の経済性等の側面から画一的な分析は困難である。上記①の理由としては、臨海部、内陸部の工業地周辺に用地需要が増加したため、変動率が回復基調となったと予測する。上記②の理由としては、津波や液状化のリスクが少ない内陸部の工業地周辺より臨海部工業地周辺の方がよりインバウンド（訪日外国人）による間接的な波及効果が強く作用したのではないかと予測する。

なお、工業団地に存する地価調査基準地は最寄りにバス停留所があるが、平日は前面道路沿いに多くの自動車が駐車されていた。「モノの流れ」を意味する物流において要となるのはトラック輸送であるが、近年ドライバー不足という問題が生じており、今後は無人機（ドローン）の導入が工業地の地価動向にどのような影響を与えることになるのでしょうか。

経済産業省が発表した平成28年工場立地動向調査によると、大阪府の立地件数は15件（新設14件、増設1件）で、平成27年の9件より増加した。新設のうち内陸は11件、準臨海は1件、臨海は2件、増設は臨海のみ1件であった。また、大阪府の移転立地企業の移転元・移転先地域別　移転件数は18件であるが、他の都道府県への移転は9件であり、全国第1位の多さであった。

（とみた　こうじ・（同）富田不動産鑑定）

現在の地価上昇と前回のバブルとの差異はあるか

広報委員会　田村　周治

1．始めに

現在時点で大阪市都心部での地価上昇がみられる。

まず、関連する記事の抜粋をみよう。

――12年連続で基準地価最高地点となった東京都中央区銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」は1平方メートル当たり3,890万円と、バブル期に付けた最高額を更新。商業エリアとしての好立地に加え、最近の大型再開発も地価を押し上げた。

銀座地区は訪日外国人旅行者の増加を見込んだ店舗需要が旺盛で、賃料上昇が続く。今年4月には松坂屋銀座店跡地に複合商業施設「GINZA　SIX（ギンザシックス）」が開業し、周辺でも「東急プラザ銀座」が昨年3月に開業するなど、街全体の集客力も高まっている。

明治屋銀座ビルは昭和59年から調査対象となり平成2、3年には過去最高額の3,800万円を記録。バブル崩壊後は大手町や丸の内のビジネス街に一時、首位の座を明け渡したが18年にトップへ返り咲いた。以下略。――と、前回のバブル期に付けた価格を越えている。

では、前回のバブルと現時点での価格上昇の性質は同じなのだろうか。そこに違いはないだろうか。

日本の戦後からの経済成長の中で派生した現象だと思える。その現象をどう捉えるべきか探ってみよう。

2．日本の戦後の経済成長の過程を辿り、バブル期までをみる

堺屋太一氏の「日本の盛衰」という本を参考として、戦後からの変遷をみてみよう。

日本の戦後体制は1955年頃に確立し日本の経済は復興から成長の軌道に乗った。

戦後の成長の始まりは「キャッチアップ（追いつき）効果」であった。

「追いつき効果」とは、国内で「高水準のソフトウェア」に戦争で破壊された「ハードウェアが追いつく効果」だ。戦争で破壊されたのは、工場や住宅、鉄道だ。他方、日本人は読み書き計算ができる。そこで敗戦後の日本で、ハードウェアさえ追加すれば、豊富にソフトウェアが使えた。だから日本経済は急速に成長した。

1950年代の10年の間、キャッチアップ効果で成長を続け、日本経済には「成長の善循環」構造ができ上がった。「成長の善循環」構造とは、キャッチアップ効果・外国からの援助技術導入の効果・日本人の勤勉さ等で経済が成長する。経済が成長すると所得が増える。しかし、所得が増えてもすぐには消費は増えない。代わりに貯蓄が増え貯蓄率も向上。貯蓄が増えると投資に回る。投資が増えると、新しい工場や商店ができ、経済活動は活発となり経済が成長する。これを、「成長の善循環」構造という。こうして経済はいったん成長軌道に乗ると次々と成長が続く。

60年代になると、さらに経済成長率が上がり、年10%強の成長が10年余りも続いた。こうして、20年間で日本経済の実質的な生産力が約8倍にもなった。

なぜ戦後の日本はそんなことができたのだろうか。

それは、日本経済が「成長の善循環」を繰り返す中で、阻害する障壁（天井）にぶつからなかったからだ。

理由1は、第二次世界大戦後は世界的に経済が成長した時期だったこと。

労働力は増え技術の進歩も速かった。テレビ、航空機、電子機器などが進歩した。アメリカもヨーロッパも成長した、ゆえに日本は輸出を伸ばし外資を得て成長ができた。

理由2は経済政策の進歩である。国際通貨制度であるGATT・IMF体制がつくられた。この世界の経済政策がよかったことで世界的に経済成長が続いた。

また、注目すべきは「資源」だ。第二次大戦後は資源が豊富だった。中東で大油田が発見され価格が下がった。中東油田の発見は、「エネルギーの流体化革命」を引き起こした。

次の問題は労働力である。戦後の日本は、労働力の天井も非常に高かった。

第一に、軍隊の解散と植民地の放棄。第二に、農村から若者が都会に出て来た。第三に、1960年代後半から、団塊の世代が高校や大学を卒業して会社に勤め出した。一方、農業や家事の機械化・省力化が進んだ。

こうして、経済に成長の善循環があり、資本と資源と労働力の供給が拡大することで、次の問題は需要である。戦後の日本では、消費者に欲しいと思わせるものが増え続けた。

1950年代は、「三種の神器」といわれた白黒テレビと電気冷蔵庫と電気洗濯機。1960年代末になると、これが「三C」に引き継がれる。カラーテレビ、クーラー、マイカーだ。1970年代になると、マイホームがブームになった。

50年代・60年代、住宅は貧弱で企業の寮や社宅に住んだ。団地に住んで三Cを揃えるのが願いであった。70年代になると、郊外に一戸建てを持つのが流行り出す。また分譲マンションもでき出した。東京や大阪では住宅地域が拡がり、鉄道網の拡張と道路建設が重大問題となり出した。

それでも「土地」は日本経済の深刻な「天井」にはなっていなかった。しかし、70年代に入ると、新しいに天井が現われた。それが土地・環境・世界的石油供給の限界である。

1970年代前半は、日本経済が高度成長経済から成熟経済に移る転換期でもあった。そして、世界で近代工業社会が頂点を極めた時期でもあった。

1970年代に日本は工業化を進め、80年代には完璧な近代工業社会をつくり上げた。

ところが、アメリカ・イギリスでは規格大量生産型の産業が衰えかけており、日本は規格大量生産型の産業と社会体制を強化していた。結果、80年代に自動車や電気機械、光学機器といった規格大量生産品では、日本は世界最高の生産力と競争力を誇るようになった。

加えて80年代に入ると、石油価格が値下がりし、日本の交易条件は改善し貿易収支は大きな黒字になり出した。日本円の為替レートは上がった。

1971年までの固定レートでは1ドル360円だったが、72年に変動制になり大幅上昇を繰り返し、95年4月には一時80円を超えた。この円高でも、日本の輸出は増え続け、貿易黒字は膨らんだのだから、日本の国際競争力の向上は猛烈だった。日本の企業の売上げは伸び、金融機関の資金量は拡大した。結果、日本経済には、金剰り現象が生じた。それがバブル景気を生むことになる。

バブルには3つの原因があったと言われる。

第1は、資金の過剰、つまり金剰りである。

日本政府も金融緩和措置を採り、企業にも投資を促し様々な施策も行った。結果として金融緩和だけが進み過ぎ、金剰り状態になった。

第2は、楽観的な予測が横行したこと。過剰な需要予測で甘い建設計画が実行された。リゾート開発でも、高速道路や空港・漁港の公共事業でも起こった。

第3に本当の投資対象は減っていた。70年代で発電所や大型製鉄所、石油コンビナート等、重厚長大産業の設備が新設された。80年代では、技術の方向が多様化、省資源化となり重厚長大産業は頭打ちになった。また需要が主観的満足に変わり流通の軽量化も進んだ。結果、産業投資の規模は小さくなり、資金・土地に対する需要を抑制した。

こうして、お金が剰っているがそれを使う投資対象は少ない。余剰のお金が投機に向った。

80年代の日本では、それが土地と株に流れた。ために土地と株が値上がりした。これがバブル景気である。

3.ここ数年での土地価格の上昇について

今の地価上昇に貢献しているのは、訪日外国人たちだ。

少し、訪日外国人の人数の推移をみてみよう。

2012年：8,358千人
2013年：10,363千人（24%増）
2014年：13,413千人（29.4%増）
2015年：19,737千人（47.1%増）
2016年：24,039千人（21.8%増）
2017年：28,690千人（19.3%増）

とここ5年間の推移をみても、毎年20%程度の伸び率だ。

この外国人の購買による効果で客単価が上がり、店舗の賃料負担力が上がり、賃料値上げが容易なようだ。また、大阪ではホテルの客室数が不足し、200室前後の大型ホテルの建築計画が持ち上がり、開発用地不足が地価の押し上げの要因になっている。

地方都市での外国人観光客効果をみると別荘需要で盛り上がっているのは、北海道のニセコ。外国人仕様のコンドミニアムが建設されているほか、19年にはパーク・ハイアット・ホテルも開業する予定だ。また、北海道のリゾート地では、外資系ホテルが進出し、オーストラリア人だけではなく、シンガポールや香港、欧米からの観光客が増えている。タイなど東南アジア諸国からの観光客にとっては、「生まれて初めて雪を見られる」と北海道は人気だ。

東京都心などは億ションが売れていて、マンション価格は高騰している。

20年の東京五輪を控え、東京を中心に、不動産投資が活発化しそうな材料は揃っている。外国人投資家にとっても、金融緩和で金利が低く、五輪というイベントのある日本は、投資しやすい国と言えるようだ。

4.まとめ

戦後の日本の経済成長を概括的に捉えてみると、前回のバブルというものが「日本の工業力」というものに支えられ、この度の地価上昇は、「日本文化の発信力」というものに支えられているのではあるまいか。別の言葉でいえば、「もの」から「こころ」へという変化であったのではないか。

前回のバブルから約30年を経過した時点での「地価上昇」は、単純に前回の繰り返しということではなさそうだ。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

特集3

建物価格の精緻化について

広報委員会　山口　知彦

平成29年7月31日に、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下、鑑定士協会とします）と公益社団法人大阪府建築士会（以下、建築士会とします）との間で、相互協力に関する基本合意が成立しました。広報委員会では、これを受けて、建築士会と、より具体的にどのような連携を深めていけるのか、話し合いを進めてまいりました。その中で、当委員会として、まず、建物に関する基本的なことを教えてもらえないかと建築士会に要望し、これに対して、快く引き受けていただき、平成29年11月24日に、広報委員を対象に、当協会会議室で研修会が開催されました。テーマは、「戸建住宅の工法と材質」で、講師は、昇設計室の一級建築士昇勇先生です。昇先生は、建築士会で理事を務められており、当会の社会貢献委員会のインスペクション部会・ヘリテージ部会に所属されておられます。

研修会では、戸建住宅の工法である、在来軸組工法、2×4工法、鉄骨造等について、また、建物の各部位の建築材料について、写真やイラスト等を交え、年代ごとにどのように変わってきているのか、とても分かりやすく、詳細に説明していただきました。特に、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が開発したJAREA-HAS（既存住宅建物積算価格査定システム）に則った形で、直接建築に携わる専門家の立場から教えていただけたことはとても有意義なことで、目から鱗が落ちる思いというのはまさにこのことだと実感しました。

今後は、当委員会としては、戸建住宅だけではなく、大規模建築物についても対象を広げ、さらには、建物の見学会を開催したりして、建物に関する知見を広げていきたいと考えています。そして、最終的には、この試みの成果は鑑定士協会の会員全体にも広げていければと考えています。

一方、会合の中で、建築士会としても、鑑定士協会に対して、不動産の価値というものはどのようにして決まるのかといった事に関心があるというお話がありました。不動産の経済価値に関しては不動産鑑定士の専門領域ですので、それをお話しすることは、不動産鑑定士の本分です。

それで、相互に知見を広め理解が深められればそこから何か新しいものが生み出され、社会貢献につながっていけるのでないか、そんな気がしてまいります。今回の合意が有意義なものになるようにしていきたい、そう感じています。

ここからは、あくまで、個人的な思いで恐縮ですが、お読みいただけたらと思います。

不動産鑑定評価基準第7章の冒頭に「不動産の鑑定評価の方式には、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式がある」として、要説不動産鑑定評価基準の第7章には、「一般に、人が物の価値を判定する場合には、

a.それにどれほどの費用が投じられたものであるか
b.それがどれほどの値段で市場で取引されているものであるか
c.それを利用することによってどれほどの収益（便益）が得られるものである

という三つの点を考慮しているのが通例であろう」として、これを「価格の三面性」としています。そして、a.の考え方に基づいたものが原価方式、b.の考え方に基づいたものが比較方式、c.の考え方に基づいたものが収益方式として、これらの鑑定評価の三方式は、「一つの価格をそれぞれ別の側面から接近するものであり、相互に補完しあい同一の価格を指向するものであって、対象不動産の属する市場の特性等に応じて説得力には軽重が生じる場合があるものの、基本的には併用すべきものであり、理論的には一致すべきものである」としています。

ここまでは教科書に書いているとおりですが、不動産の経済価値に関していえば、建築士にアドバイスしていた

だけるのは、aの原価方式による手法（原価法）の中の再調達原価（注）までであり、それ以外のbの比較方式による取引事例比較法、cの収益方式による収益還元法、さらには、原価法の減価修正（減価額を求める方法）は、不動産鑑定士が判定するものです。

ただ、三方式による価格は理論的には一致すべきものですが、実際に実務では乖離することが通常です。そして、不動産市場において重視されるのは、bの比較方式による価格、cの収益方式による価格といって良いかと思います。

しかし、だからといって、原価方式を蔑ろにしていいわけではありません。これからは、住宅を購入する際に、インスペクション（住宅診断）を行うようになっていく時代です。これから、原価方式が重視されていくのかと思います。そうなると、建物の劣化状況、改修すべき場所を見極めて、それが市場価値として、或いは、収益価値として、どれぐらいの経済価値になるのかを、減価修正を適切に行って、判定していかなければなりません。

個人的には、まだまだ現場で建物を見る経験を増やしていかなければならないなあと感じています。建築士会との交流の中で知識や経験を深め、それが、立地条件（建物は、その下の土地なくして成り立ちませんので）や、需要者のニーズ、周辺環境との適合性、敷地との適応性等と絡んで、建物の経済価値はどのように決まっていくのか、より建物積算価格を精緻なものにしていかなければならないと思います。

（注）再調達原価とは、対象不動産を新規に調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

（やまぐち　ともひこ・やまぐち不動産かん定）

「鑑定塾」開講中！

法務委員会　担当副会長　　赤澤　禎信

1．訴訟鑑定に思うこと

1）訴訟鑑定それ自身が持つ独自の困難性

私たち不動産鑑定士の重要な仕事分野の一つに訴訟鑑定があります。主に地代や家賃の改定に際して、客観的な落としどころを模索する業務になりますが、実はこの仕事には、一筋縄ではいかない多くの問題を、案件そのものに含んでいることが殆どです。

どんなにシンプルな物件で、しかも一時点の継続賃料の改定でも、そこには鑑定作業に当たって結論を左右しかねないような、事件の経緯そのものから来る重要な判断を下さなければならない場面に出くわすことがむしろ普通です。

しかもこれが、両者の主張が相反する訴訟という土俵上で議論される題材となるわけですから、その困難な判断を適切にかつ合理的に、しかも迅速に処理していく必要があります。

そういった観点から、この訴訟鑑定に当たっては、他の範疇の鑑定評価を行うより以上の経験やスキルが要求されますし、一旦提出した鑑定評価書に対するフォローも厭わず十分行っていくための忍耐や誠実さも必須になります。

「訴訟鑑定を抱えている間のストレス感はハンパないです。提出するとホッとします。」

という不動産鑑定士の声が普通に聞かれるほど、この分野の仕事をそつなくこなすにはそれなりの「覚悟」が必要と言っても過言ではありません。

それどころか、提出してホッとしたはずの書類にまた質問が投げかけられるのですから、先に述べたように、アフターフォローが完全に終わったと認められるまで気を抜けないことにもなっています。

2）悩みに拍車をかける不動産鑑定評価基準の改正

このように、ただでさえ独特の難しさを有する訴訟鑑定に、さらに近年の鑑定評価基準の改正が、それに拍車をかけるように問題をより深いものにしています。

問題点は色々あろうかと思いますが、中でも特筆すべきは「三つないしは四つの試算賃料の平仄を合わす」という考え方です。ここで天下の「基準」に正面切って異を唱えるのも何なのですが、ちょっと理解に苦しむこの規定は即刻抹消すべきではないかと思いますし、これこそ訴訟鑑定の難しさを、さらに無用に極める要因にしてしまったような気がしてなりません。

訴訟鑑定の基準改正なので、やはり何百件とそれをこなし、かつ各方面からその成果に対する安定した評価を得ている委員を構成してこれにあたっているはずでしょうから、それにしてはあまり出来の良い内容と、お世辞にも言えないのが残念でなりません。

3）三種類の書類が新たな混乱を招く

訴訟鑑定を取り巻くこのような状況の中で、一つの事件について、ただ一義的な鑑定評価の場面があるだけではなく、そこには裁判所が依頼する公的鑑定（裁判所鑑定）と、原告側が独自に私的に依頼して事件の準備書

面として添付する私的鑑定、さらに同じく、正反対の立場の被告側の私的鑑定、の三種類の鑑定評価書が提出される可能性があることになります。

実際の現場でもこのような形になるケースが多く見受けられますが、特に原告、被告両者が添付する鑑定評価書には、お互い相容れうる余地すら微塵もない場合が多いように感じられます。

もちろんそれぞれの主張を可能な限り汲んで作成したとしても、それが合理的に説明のできる書類であれば問題はないでしょう。でも天と地ほどかけ離れた結論を導く書類同士が、どちらも正しいものの見方だとはちょっと考えづらいのも確かです。

そういったことが頻繁に起こるので、事件担当の判事さんはもうこのような私的鑑定はほとんどまともに読んでいないとも聞くところです。

かと言って、双方のどちらにも偏らぬはずの裁判所鑑定も、合理的に説明しえていない場合も多いようで、この訴訟鑑定を取り巻く現場はもう相当の混乱が起こっているのが現実ではないでしょうか。

2.時期を得た「鑑定塾」

このように訴訟鑑定に従事する一人一人の不動産鑑定士が問題や疑問点を抱える中、今回の「鑑定塾」のテーマは時期を得て、会員の好評裏に開催されて来ているようです。この原稿を書いている2018年1月現在、すでに開催された二回分のテーマなどを列挙すると次のとおりとなります。

• 鑑定塾1回目

テーマ：訴訟鑑定の基礎知識など

開催日：平成29年11月2日（午後5時～7時）

参加数：約40名

場　所：（公社）大阪府不動産鑑定士協会　大会議室

• 鑑定塾2回目

テーマ：訴訟鑑定領域における私的鑑定のあり方と、著しく低廉な賃料

開催日：平成29年12月12日（午後5時～7時）

参加数：約60名

場　所：北浜ビジネス会館

塾頭は公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会理事・法務委員長の五島輝美氏、副塾頭に同委員会副委員長の碓井敬三氏が当たっています。

一回目は塾頭、副塾頭による質問・対話形式で進められ、二回目は同委員の杉若浩孝氏、大谷諭司氏の二人を加えた四人での対話形式で行われています。

内容はもちろん、先述した訴訟鑑定の様々な問題点について具体的な事例を交えて説明していくもので、本音しか言わない塾頭の、歯に衣着せぬ解説は、建前論が入っていない分、分かりやすかったのではないかと個人的には思っています。

塾頭のパーソナリティーが影響したのか、テーマが会員の皆さんの琴線に触れたのかよく分かりませんが、一回目は鑑定協会の大会議室がほぼ満員になる盛況となり、さらに二回目に至っては自前の会議室ではキャパオーバーで、外部の貸会議室を借りて開催せざるを得ない経緯となりました。

それにしても、このような堅苦しいテーマの研修会に、これほど多くの会員の皆さんが足を運ばれるという事実は、この業界がまだまだ捨てたものではないという、大いなる証拠となったような気がしてなりません。

年末の、それでなくてもクソ忙しい時期に、このテーマでお集まりになるような会員がこれほど存在するということは、業界にとって明るい材料以外の何物でもないと思います。担当副会長として、非常に頼もしく感じた次第です。

でも同時にその反面、せっかく参加したにもかかわらず、質問やご意見などが出てくるわけでもなく、皆さん静かに集まって、静かに聞いて、そして静かに帰られるところは、日本人の美徳なのか、少し違和感を覚えたこともまた事実です。

またの機会には積極的にご質問いただき、また議論していただきたいと思っています。

もう少し余裕をもって質問タイムなどを取っていただくよう、塾頭他講師陣にもお願いしておきます。

3.今後の「鑑定塾」予定

ちなみに話ついでに、次回以降の「鑑定塾」開催テーマの予定は次の通りとなっています。

- 3回目鑑定塾テーマ：損失補償と鑑定
- 4回目鑑定塾テーマ：固定資産評価事務と鑑定
- 5回目鑑定塾テーマ：地価公示制度と鑑定

（なお2回目については申込時に定員オーバーでお断りした会員数も多いため、再度同一テーマで開催する予定があるそうです。）

これらいずれも実務に携わっている不動産鑑定士には関心の深いテーマだと思います。ですが会員の皆さんの総意、ご賛同なくしては実現できません。

どうか趣旨をご理解いただき、その上で訴訟鑑定に勝るとも劣らないたくさんの研修ご参加者をお待ちしています。

（あかざわ　よしのぶ・㈱赤澤総合計画鑑定）

平成29年度
土地月間記念講演会

広報委員会　　田村　周治

ニュースの裏側から“キーワード”で日本の今後を読む
実施：平成29年10月5日
会場：朝日生命ホール

平成29年10月5日に朝日生命ホールで開催いたしました平成29年度土地月間記念講演会の報告をさせて頂きます。

冒頭、近畿不動産鑑定士協会連合会　西川和孝会長の挨拶から始まった平成29年度土地月間記念講演は、昨年に引き続き、国土交通省地価公示鑑定委員・兵庫県代表幹事である多田敏章氏による基調報告「近畿の不動産に関する新しい動きについて」が実施されました。

今年の記念講演会は、読売テレビ放送の高岡達之氏をお迎えして、「ニュースの裏側から“キーワード”で日本を読む」と題し、いま、日本で発生している様々な出来事を中心にお話頂きました。

高岡氏は、読売テレビ放送に入社され、カンボジア・プノンペン支局や、フィリピン・マニラ支局長、神戸支局長などを歴任され、現在は報道局解説委員としてご活躍されています。

現在は、読売テレビ「かんさい情報ネットten！」のニュース解説でもおなじみです。

今年は、237名の参加者となり、高岡氏の人気の高さを実感させられました。

講演の内容は、多岐に渡っていたのですが、商売の話としていくつかの都市名等を挙げて、どのように工夫しているかの説明をされました。

福岡市では、地元の大学及び鉄道会社を巻き込んで、若者を集め、賃金を抑制しつつ仕事を集中させるという話。また、徳島市の近郊にある藍住町では徳島市へ働きにいく夫婦の子どもたちを老人達が預かって面倒をみることで、人口を増やしている。

あるショッピングセンターでは、老人達のためにセンター内に、雀荘とかカラオケを作ったと。そのセンターに行政が老人達をつれていく仕組みとすると老人達はショッピングセンター内で買い物をする。それが結構、高額になるのだという。

最後に、「教養をもってほしい」「提案を考えていかなければならない」という言葉でまとめられました。

それは、こちら側が幅広い知識をもち、能動的に提案していく姿勢をとらなければ、「なにも動かないのだ」ということだろうと筆者には思えました。

高岡さん、貴重なお話を誠にありがとうございました。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

多田 敏章 氏

高岡 達之 氏

独立開業しました

「リーマンショックが好機に」

佐藤不動産鑑定士事務所　佐藤　要祐

2017年9月に株式会社谷澤総合鑑定所を退職し、10月に独立開業しました佐藤要祐と申します。2010年に試験合格し、その後、不動産鑑定事務所2社で合計約7年間お世話になり、独立する運びとなりました。この場を借りて、今までお世話になった多くの方々に感謝すると共に、独立開業のご挨拶をさせて頂きます。

■独立の経緯

大学卒業後、不動産賃貸仲介・売買仲介の営業などの不動産業務に従事し、充実した日々を送っていましたが、2008年のリーマンショックで当時勤めていた会社が倒産するという事態に巻き込まれました。当時の上司が再就職に時間がかかっていたのを目の当たりにし、将来解雇や会社倒産に遭遇したら大変なことになると考え、会社に頼らない生き方を目指す必要があると痛感しました。これを機に、より専門性の高い資格を持って独立開業することが将来の自分を守る方法だと考え、不動産鑑定業界に入りました。

■開業事務所

事務所は大阪市北区西天満5丁目、地下鉄南森町駅から徒歩約3分の場所に構えました。古いビルですが、目の前に西天満公園があり、角部屋で日当たりも良く大変気に入っております。南森町駅からは東西南北どこにでも行きやすい場所で、周りには弁護士、税理士等の士業の事務所が多く、営業先にも困らない立地なのでこの場所に決めました。

■独立開業して

開業してまず実感したのが、事務作業に意外と時間を取られることでした。慣れないことに時間を取られていますが、自分なりの附属資料の作成、製本などを楽しんでおります。

最近では営業の大変さと楽しさを体感しております。勤めていた時は会社の仕事をこなすことが中心でしたが、今では新しい見込み客に出会うために様々な場所に足を運び、仕事の受注に繋げると言う今までにない業務に新鮮さと大変さを感じています。すぐには仕事に結びつきませんが、一歩一歩実績を積み上げるべく日々悩み続けています。

最後になりましたが、開業に当たっていろいろと相談にのって頂いた先輩方、多くの方を紹介頂いた先輩方や友人に感謝を申し上げます。開業してから改めて多くの方に支えられていることを実感しました。これからは応援してくださる皆様の期待に応え、少しでも恩返しが出来るよう日々努力していきたいと思います。今後ともご指導ご鞭撻の程宜しくお願い致します。

（さとう　ようすけ・佐藤不動産鑑定士事務所）

独立開業しました

「大阪での新たな挑戦」

㈱エミアス鑑定　小路　恵介

平成29年10月に大阪府協会に入会いたしました株式会社エミアス鑑定の小路恵介と申します。この場をお借りしまして、皆さまにご挨拶させていただきたいと思います。

【開業の経緯】

私は、今では旭山動物園で有名になった北海道旭川市出身です。北国出身の私が大阪で開業するに至ったきっかけは、4年前に縁あって大阪の会計事務所に転職したことからでした。その事務所は相続税の申告を多く行っていることもあり、私は相続税の財産評価業務を主に担当していました。それまで東京、北海道で不動産鑑定事務所に勤めていたのですが、鑑定評価と相続税の財産評価の違いにはじめは馴染めない部分もありました。ただ、1件の相続で10か所以上の土地が評価対象となる場合も多く、初めて訪れる土地はとても新鮮で、現地調査を楽しむことができました。北海道ではありえないような狭い道を車で走っていると大阪に来たんだということを実感し、運転技術も以前に比べ上がったような気がしています。仕事を通じて、相続案件に限らず会計事務所の顧問先である個人・法人の方と不動産の関わりというものがけっこうあるんだということを感じるようになりました。不動産鑑定士として関わっていくことで、お客様へのサポートができる部分を広げていくことができるのではないかと考え、この度、開業することにいたしました。

【今後について】

まだスタートラインに立ったばかりで1つひとつがこれからですが、楽しみながら挑戦していきたいと思っています。私は、2年間、青年海外協力隊として津波被災地の復興支援でスリランカに派遣されていました。そのときに培ったフットワークの軽さを活かして、これからもいろんなところに足を伸ばし、様々なことに取り組みたいと思っています。大阪は食べ物がおいしく、人情深い方も多く、今後の出会いがとても楽しみです。

最後になりましたが、これまで支えていただいた方々への感謝の気持ちを忘れずに、社会の発展に貢献できるよう努めていく所存です。今後ともご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

（こみち　けいすけ・㈱エミアス鑑定）

独立開業しました

再スタートを楽しんでいきます。

高麗橋不動産鑑定　蔡　　成浩

［開業までの経緯］

平成29年6月に独立開業いたしました、高麗橋不動産鑑定、蔡（ちぇ）成浩（そんほ）です。大学卒業後、1999年に旧二次試験に合格するも、長らく三次試験を受験せず合格せずが続き、結果として新旧両制度の実務修習を受講する等、補が取れるまで長きを要しました。森井総合鑑定、みずほ信託銀行、シードタウンマネジメントを経て、今回独立致しました。

事務所の命名にあたっては、名字をつけることも考えましたが、金、李、朴といった日本でも知れた名字ではなく、蔡を「ちぇ」と読まれないことはもちろん、「さい」と読まれることも少なく、葵の「あおい」と間違われることも多かったので、いっそのこと葵不動産鑑定にしようかとも思いましたが、大阪で開業し京都感が出てしまってもややこしくなるので見送ることにしました。結局、最初の勤務地が北浜であったこと、地名の由来等に縁を感じて、高麗橋の地名を事務所名に採用することとしました。

［開業してみて］

継続的な仕事なし継続的な顧客なしで独立したので、すぐにとりかかれる鑑定評価業務もなく、開業当初は随分と時間が余ってしまい、ギターを習ってみたり、岡山駅まで自転車で往復してみたり、暇ゆえの自由を味わっていました。現在は少しずつではありますが、仕事をいただくようになり、この流れを継続的なものにしつつ、さらに業務の拡大を目指し、様々な会合や交流会等に参加しております。

［今後の展望］

自身と事務所の成長を目指しつつ、鑑定評価に業務を限定せず、不動産に関わる多くの業務にも積極的に取り組んでいければと思っております。

慌てず焦らず、しかし積極的に迅速に、の姿勢で、業務も日々の生活も頑張っていこうと思っております。

［最後に］

実務修習の研修やその後、開業に至るまで多くの方々のご支援をいただき大変感謝しております。今後も、支援いただいた先輩、友人たちへの感謝の気持ちを忘れずに日々精進していくつもりです。みなさまどうぞよろしくお願いいたします。

（ちぇ　そんほ・高麗橋不動産鑑定）

事務局だより 第16回

三師の恩
～その言葉から～

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　事務局　谷口 孝太郎

70の齢を迎える年になると、人生の終盤であることをヒシヒシと感じる。

いつ、あの世からお迎えが来てもおかしくはない。

小さな人間である筆者には、これまでの生き方に大きな影響を受けた人物が三人いる。

この人たちの言葉に、ある時は共感し、ある時は励ましをもらい、またある時は自身の生き方に間違いがないかを反芻したりしてきた。

人生哲学ともいえる三師の言葉をいくつか紹介し、これまでを振り返り、残りの生き方の指針としたい。

拙筆ですが、ご参考になれば幸いです。

まずは、中学生の頃から書物・ラジオ・テレビを通じ、旅に対する姿勢に感動したことから、生き方まで大きな影響を受けている作詞家・作家、ラジオタレントの永六輔氏の言葉のいくつかを紹介する。

「人間、ヒマになると悪口を言うようになります。悪口を言わない程度の忙しさは大事です。」

➡まさにこれからの人生の教訓であります。

「知識がありゃいいってもんじゃない。その知識を生かす智恵がなきゃ。」

➡自己への戒めでもあります。

「女性は悩みを聞いて欲しいだけなのに男性は悩みを解決しようとする。女性は言わなくてもわかって欲しいのに男性は何も言わなければ大丈夫だと思う。だからいつまでも男女はすれ違う。」

➡はい、その通りです！

「政治家の常識は、国民の非常識。同じことです。医者の常識は、患者の非常識なんです。」

➡70年経っても何ら変わらない。

永六輔「僕のいる絵葉書」1975 中央公論社刊

「民主主義というのは、ゆっくり機能するものなのです。テキパキやりたいなら独裁主義にしないとねェ。」

➡今の社会を如実に表現しています。

「死ぬことについて心配することはありませんよ。ちゃーんと死にますから安心しなさい。」

➡安心して、くたびれないように頑張ります。

この他、多くの言葉を残し、一昨年、新たな旅に立たれました。

次に、桂米朝師匠。

祖祖父は落語家・初代桂文之助（二世曽呂利新左衛門）。若かりし米朝師匠の発案で昭和36年4月、祖祖父の50周忌にあたるとして、菩提寺である隆専寺（大阪市中央区生玉）で、法要を兼ねた催しが行われた。老舗料理店の「正弁丹吾亭」や甘酒の京都高台寺前「文之助茶屋」（現在は別の場所）などの有名店が境内に屋台を構え、当時人気があったボヤキ漫才の元祖・都家文雄や講釈師の二代目旭堂南陵、若手であった笑福亭福郎（後の森乃福郎）、失念したが操り人形師も出演、晩年画家となった曽呂利の絵画作品が庫裏の廊下に並べられるなど、当時の上方落語協会（先代林家染丸会長）が主催して開かれた一味違うイベントに多くの芸術家（日本画師・菅楯彦氏、片岡仁左衛門など）や関係者（桂南天師～手妻の手ほどきを受けた～をはじめ桂米紫、文我、文紅、笑福亭松ノ助等若手噺家）が集まった。

中学1年であった筆者は、法要とはいえ、若き米朝師匠のプロデュース力の凄さに感動し、一時期、咄家になりかけたが、長期の入退院のため断念。しかしながら、素人としてやっていこうと決意をし、小学校や老人ホーム等で演じてきたが、60半ばを過ぎ、声の出が悪く、演じることはなくなった。

米朝師匠の言葉の一つ一つが、筆者の生き方の一助になっていることは間違いなく、ただただ感謝をしている。残念ながら3年前、あの世からの近日来演の要請を断り切れず、向こうの舞台へと旅立たれた。

「この世界、20年演っても受けるとは限らない。もしかしたら、21年目に売れるかもしれないし、一生、売れないかも知れない。ただ、嫌な人間にだけはなるな。」

「芸人はどんなに偉くなっても、つまりは遊民なのです。世の中の余裕、お余りで生きているのです。」

➡こんな哲学をもった芸人は、今見当たりません。

「やっぱり最後は人間やで、人柄や。どんなに上手くなっても、どれだけ売れても、人間性やで。そやさかい、人間を磨いていかなあかんのや。」

➡驕っている人間には絶対に分からない。

「その時の波にのって受けている。一時の喝采は博すけれども、少し時代が変わればすぐ廃ってしまうもの。所謂、流行に対して、百年経っても名作は名作、その時その時々で、様々な解釈はされても、やはり胸を打つに足る不変の価値をそなえたもの。すなわち不易というわけで。」

➡新作や創作と名付けた落語の中に、後世に残るものはあるのだろうか。筆者が見たり聞いたりした限り、笑いがわざとらしく、聞き手が恥ずかしくなる思いにさせるものが多い。

曽呂利新左衛門を偲ぶ会1961.4.12（隆専寺）

「洒落を解し、洗練された笑いを喜ぶことは紳士のたしなみと言うか、文化人程度をはかるようなものであったことは洋の東西を問いません。」

➡政治家に洒落や芸術を理解するほどの賢者はいません。

「平凡な人間ではあるが、こんな人が町内にいたらみなが助かるとか、世の中はもっとよくなるだろう…と思われる人はたくさん落語国にいます。」

➡戦後間もなく、筆者が幼少の頃、育った内久宝寺町の長屋には、こんな人たちがたくさんいました。だから落語がスンナリはいってお笑いが好きになっていったのかもしれません。今、長屋は冷たいマンションと化しました。もはや温かい大阪人は冷え切った大阪市には存在しません。

米朝師匠のトリは、こんな言葉で。

「落語を聞きなはれ。落語には生きていく方法がたくさん隠されています。」

最後は、岡田喜秋氏。

旅好きになった原因は、子どもの頃、父の俳句旅行に付いていったこと。近畿の温泉や神社仏閣、当時の観光地など、汽車や電車、バスなどの乗物に乗るのが楽しくて仕方なかった。

岡田喜秋「青春の山想」1969 二見書房刊

その当時、父の愛読書が雑誌「旅」で、奥付に編集長の名前があった。岡田喜秋。

高校の頃、著書「日本の秘境」を読み、私の山旅がスタートした。深田久弥や尾崎喜八ではなく、岡田喜秋であった。

以降、多くの旅や山旅に関する著作の数々を読みふけり感銘を受けた。筆者の山旅の原点である。

旅と山旅。永六輔と岡田喜秋。この二人の旅の哲学が私にピッタリであった。

「旅は行動的名詞だけではなく、人生の旅というように、生きてゆくこと自体がもつ時間をふくんでいる。旅というものが個人の発想から行動化されるものである以上、乗物が普及しない時代には、旅は楽にはできなかったがゆえに苦労を伴った。トラベルとは、そういう苦労という原意をもつ言葉であった。」

➡旅の概念を勉強させていただいた。

「旅とは、身を運ぶ人の心の鏡のようなものである。旅に出ると、自分の本当の心がわかるのである。山にあこがれた青春がいかにして旅に変化したか。旅は、人生に刺激以上の心の変化を与えてくれる。」

➡特に山旅はしんどいことが多い。しかし、どの旅より、新しい発見と感動がある。

「特急列車も、オートバイも、バスも乗物だが、私の脚も、こころを乗せて歩く乗物だ。」

➡歩くことが、気にならない以上に好きになったのは、この言葉の影響が大きい。

「山登りをすれば息切れの合間にはだれでも思索するのである。登山とは自問自答の時間でもある。ヒマラヤやアルプスばかりが山ではない。日本の低い山には魅力がある。山麓には昔のしきたりや行事がある。これを知るには人生の年輪を必要とする。山の登り方も歳とともに変化してゆく。」

「山は動かない。つまり、山は黙ってすべてを分かってくれている。旅をするのは、そうしたチカラに促されるからなのだろう。

常念という哲学的な名前を冠した山に、自分自身の迷いを見透かされ、その山に父親を感じた。」

➡相当、山の経験がなければこの言葉は出てこない。私には未だ無理。未熟である。

数十年前の2月初め、高ボッチにある標高1,000mにある宿から眺めた常念岳の真っ白に輝く三角ピークは、心の奥を見透かされたような神々しさがあり、今も身体の奥深くしっかり刻みこまれている。

日本交通公社の雑誌『旅』を一躍有名にしたのは、松本清張『点と線』の連載である。岡田喜秋は、編集者として清張に旅行記などを書いてもらっていたが、清張が駅名と時刻表に興味があることを知り、長編推理小説を依頼。寝台特急「あさかぜ」に乗り込む男女を目撃するという、東京駅での4分間トリック。

不朽の名作のアイデアを提供したのである。

三師のうち、永氏と米朝師匠は亡くなったが、岡田氏は92歳、まだ旅の途中にある。

70歳の若手素人旅人にとって、三師は永遠の導師であり続ける。

（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）

平成30年 新年賀詞交歓会

総務財務委員会　久保田　寛容

平成30年新年賀詞交歓会が近畿不動産鑑定士協会連合会と公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の主催により開催されました。

日　時／平成30年2月2日（金）17時30分～19時30分
会　場／大阪新阪急ホテル　2階　紫の間
出席者／196名（来賓38名含む）

西川会長（近畿会）、関野会長（大阪士会）の賀詞に続き、来賓祝辞は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の熊澤副会長より頂戴致しました。

晴れやかなはっぴ姿による鏡開き、大阪弁護士会の橋口副会長のご発声による乾杯、来賓挨拶、上品な余興（ピアノ、ソプラノ、メゾソプラノ、テノール、バリトンによる曲披露）へと進行し、赤澤副会長（大阪士会）の閉会の言葉で幕を閉じました。

今年は新年の雰囲気が薄れる2月に開催されましたが、公的評価の業務が一段落した時期のためか、出席者が昨年より43名（来賓4名含む）増えました。

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

ご出席頂きました方々、企画運営に携わった事務局職員、会員の方々に厚くお礼を申し上げますとともに、来年はより多くの会員の方々のご参加をお待ち申し上げます。

（くぼた　ひろし・大和不動産鑑定㈱）

土地月間 平成29年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　中塚　新一

不動産無料相談会は、毎月第1・3水曜日に大阪府不動産鑑定士協会にて定期的に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月には大阪府下数ヵ所の外会場においても実施しております。

不動産鑑定士と一般の方々を直接繋ぐ重要な行事であり、平成29年度10月「土地月間」無料相談会は、国土交通省、大阪府、大阪市、守口市、堺市、吹田市、八尾市から後援を頂き下記日程で開催いたしました。

・4日(水)　午後		北浜会場 /大阪府不動産鑑定士協会	相談者 8人
・11日(水) 午後		北浜会場 /大阪府不動産鑑定士協会	相談者 3人
・14日(土)	10時～16時	守口会場 /守口文化センター (守口市駅徒歩約2分)	相談者 7人
・18日(水) 午後		北浜会場 /大阪府不動産鑑定士協会	相談者 5人
・21日(土)	10時～16時	堺会場 /泉ヶ丘センタービル (泉ヶ丘駅徒歩約2分)	相談者 11人
・24日(火)	10時～16時	吹田会場 /吹田市役所1階正面ロビー (吹田駅徒歩約3分)	相談者 12人
・28日(土)	10時～16時	八尾会場 /八尾市文化会館 (近鉄八尾駅徒歩約5分)	相談者 4人

今回、私は府民サービス事業委員会の委員として、10月24日開催の吹田会場にて受付担当で参加しましたので、その結果をご報告致します。

吹田会場は初開催であり、吹田市役所内1階、市民課前の正面ロビーのスペースをお借りして実施しました。

前日(23日)までの台風21号の影響で、大阪南部では南海本線の橋脚の線路がゆがむなど各地で交通網が乱れた翌日の相談会であり、心配しておりましたが蓋を開けてみれば、外会場では一番多い12名の相談者が来場されました。

相談会の案内が市広報に掲載された効果が大きく、10時スタートを急遽10分前倒しにして2組の相談対応をするなど、幸先の良いスタートを切ることができました。

しかし、市広報の効果はそれほど長くは続かず午前中に限定され、午後からは相談者も少なくなり雲行きが怪しくなってきました。しかし、正面ロビーという好立地に陣取っていた強みを活かし、通りすがりで興味を持たれた方に声をかけ相談員のもとへ誘導できた点は良かったと感じております。

結果として、吹田会場については、前日の台風21号の影響も少なく、午前中を中心に相談員のみならず受付担当も臨時対応する活気ある相談会場となりました。

その吹田会場での相談内容は、下記のとおりです。

- 相続における土地評価の相談
- 土地境界に関する一般的な相談
- 条件変更承諾料に絡む相談
- 相続の申告に関する相談　等

相談員の誠意ある対応のお陰で、和やかな雰囲気の中、ほとんどの相談者から感謝のお言葉を頂けることができました。また、吹田会場を含め、各会場とも大きな混乱もなく、無事に相談会を終えることができました。

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。10月の相談会では、アンケートに答えてくださった39名の内36名の方から、不動産鑑定士の相談時の態度について「親切だった」との回答を頂いております。

不動産鑑定士の態度は	回答総数39名
親切だった	36名
普通	1名
不親切だった	1名
不明	1名

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。

(守口会場)	具体的説明よい、人格よい、知りたい事を聞く事が出来た。
(堺 会 場)	知らなかったので、事を大変丁寧に、親切に説明して下さって有難う御座いました。
(吹田会場)	初めてですが、思い切って話を聴いて頂いて、気分が軽くなりました。
(八尾会場)	いろいろとご参考になる意見を伺い、安心しました。有難う御座いました。
(北浜会場)	初めての相談で不安でしたが、女性の方でとてもわかりやすく、来て良かったと感じました。有難う御座いました。

(原文のまま)

左記は一部ですが、他にも誠意を持って親身に相談対応されたことに対する感謝の感想が大半を占めており、嬉しい限りです。

最後になりますが、今回初めて府民サービス事業委員会の委員として活動に参加させて頂き、場所の選定から設営準備、片付けまで、事務局の方や相談員の方と一体となって相談会を運営する貴重な経験をさせていただく事ができ感謝しております。

相談者から数多くの感謝のお言葉を頂けるのは、委員の諸先輩方、事務局の方、相談員としてご対応頂いた先生方のお陰であります。

今後も相談者の感謝の言葉をより多くの不動産鑑定士及び鑑定業界に向けられるよう取り組んでいきたいと思います。ありがとうございました。

(なかつか　しんいち・いずみ総合鑑定)

大阪自由業団体連絡協議会主催

第13回 専門家による 合同市民無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　松葉　貴信

平成29年12月8日（金）に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13回「専門家による合同市民無料相談会」が大阪市立中央区民センターにて開催されました。

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、近畿税理士会、大阪司法書士会、大阪公証人会、日本弁理士会近畿支部、大阪府行政書士会、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資格団体により構成されています。

当日は、これらの各団体より参加した合計31人の専門士業の相談員と多数の受付等担当者で、一般市民向けに相談会を行いました。

相談会の流れは、受付で相談者から相談内容を聞き、担当する専門士業に割り振り、対応します。相談内容が、法律と不動産、税金と不動産など、ほかの専門士業の範疇に関わる複合的な内容の場合は、合同相談として複数の専門士業が同じテーブルにつき対応します。

このように複合的な相談内容に対して、複数の専門士業が一堂に会し、様々な角度から助言を受けることができる機会はそうあるものではなく、当相談会の大きなメリットの一つとなっています。

今回の合同相談件数は、2士業による合同相談10件、3士業による合同相談1件となりました。全体では37件（単独相談件数26件、合同相談件数11件）と、昨年の58件と比べて減少となりました。当日の天候（雨は降らなかったものの、どんよりした天気で今にも雨が降りそうな感じでした。）や会場が昨年の大阪市立北区民センターから大阪市立中央区民センターに変更となりアクセス面が影響したのかも知れません。

相談内容は、「年齢・職種に関わらず、一般市民生活上、企業経営上のありとあらゆるご相談にのります」と広告していることもあり、債権債務、サラ金、相続税・贈与税、公正証書遺言の作成方法、成年後見人制度の利用、年金、不動産の立退、不動産の境界に関することなど、多種多様な内容の相談がありました。

ちなみに、不動産鑑定士への相談件数は、大阪弁護士会、近畿税理士会との合同相談が2件で、例年の5件前後（単独・合同相談含む。）と比べて減少となりました。相談内容は、いずれも立退料（算定根拠や妥当性について）に関することでした。

当相談会の準備・運営については、各団体が持ち回りで行っており、今回は大阪弁護士会でした。当番会の役割は、チラシ作成、会場設営、相談者の案内・誘導、アンケート回収・集計などを行います。

集計されたアンケート結果によりますと、この相談会の今後の実施について、全ての方から「今後も続けて欲しい」との回答が得られていました。また意見・感想では「とても役に立った」「方向性を示してくださったのでありがたかった」「複数の士業さんに同時に相談できて相談事の理解を深めることができました」などの感謝の言葉が多く寄せられていました。

今回は、昨年に比べて相談件数は減少しましたが、アンケート結果から相談者の満足度が高いものであったことが窺えるなど、当相談会の意義はとても大きいと感じます。

最後に、複数の専門士業の方と一緒に相談会に臨む機会はあまり無く、一般市民の方はもとより、我々士業にとっても刺激を受けることが出来る貴重な機会と思われます。また、相談会後の懇親会も他士業の先生方と様々な意見交換を出来る良い機会だと思います。このような貴重な機会である当相談会が今後一層定着し、益々発展していくことを期待します。

（まつば　たかのぶ・まつば不動産鑑定）

歴代会長からの一言

広報誌「鑑定おおさか」は、昭和58年８月に大阪部会会報として創刊号が発行されました。そして、大阪府の不動産鑑定士協会として時代の進展と共に当号が第50号を迎えさせて頂くこととなりました。これもひとえに会員の皆様を含め関係者各位のご指導、ご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

当士協会の会長を務めて頂いた先生方から一言いただきました。

【執筆者会長在任期間】

大阪部会 部会長	昭和61～平成３年度 平成７年10月より社団法人	増田　修造	社団法人 会長	平成21～26年度 平成26年４月より公益社団法人	西川　和孝
社団法人 会長	平成12～13年度	都築　武保	公益社団法人 会長	平成27～28年度	光岡　正史
社団法人 会長	平成14～17年度	熊澤　一郎	公益社団法人 会長	平成29年度～	関野　肇
社団法人 会長	平成18～20年度	松本　信義			

独り立ちへの基礎作り

増田　修造

協会設立から21年、部会事務所開設から11年を経た昭和61年5月から平成4年までの6年間、大阪部会長を務めました。事務所は西区の大同生命ビルにあり、女性1人の小さな事務局でした。

支部事務局が主な協会活動を担当し、部会業務は、役員、委員等の奉仕活動に委ねられ、協会全体の組織強化が強く望まれていました。

昭和63年に都道府県単位の社団法人設立と全国連合会体制への移行の案が、平成4年には実施計画が本会から示されました。部会も役員会で議論を重ね、府庁へ相談に度々行っていました。

このような状況下、固定資産標準宅地評価の制度化が決まり、平成4年に各市町村が鑑定業者と業務契約をしました。地価公示評価のように全員参加を期待した会員からは不満が続出しました。

自治省が契約方法を決めず各県に任せ、何らの関与も行わなかった大阪府では、部会社団化が遅れることとなり、大きな禍根を残しました。

本会、連合会化を推進

都築　武保

50号、お祝い申し上げます。関係者に感謝し、敬意を表します。バックナンバーを読み返すと、今はベテランと言われる先生方の初々しい、事務所開設の抱負や、開発事業地の訪問記等、歴史の積み重ねを感じます。会員外にも配布され、より品位と正確性が求められることを念頭に、機関誌発行に努力されることを希望します。

初代、二代目が、鬼籍に入られ、最も古い、最高齢の会長経験者となりました。制度草創期を支えていただいた先輩諸兄が、大阪の役員、地価公示幹事から、引退されるターニングポイントで、スタッフに恵まれ、「売家と唐様で書く三代目」となることもなく、後輩にバトンタッチができ、役割を果たせたと考えています。その後、本会の企画委員長、副会長として、念願の都道府県士会による連合会化と、公益法人化に貢献できたのも、会長経験が肥やしとなり、地元役員を始め、会員各位のご支援の賜物であることに感謝し、本稿を閉じることにします。

会長の思い出

松本　信義

設立10周年記念号ともいえる第27号（平成18年4月発行）では、いよいよ鑑定士協会も円熟期に入ってきたことが宣言されています。これを受け第28号から第32号までの期間を私は会長として務めてきました。

掲載記事の中で心ときめいたのは「独立開業」コーナーでした。専門職業家としての自信に溢れながらパワーを蓄えた出発は、今でも楽しく拝見しています。

あらゆる面で秀でた熊澤一郎会長と較べると力量不足だったのは仕方ないものの、私はゆったり自然体で自分のカラーを出し切るように専念しました。不動産鑑定士らしくない説明と味を引き出そうと努力したこともありました。

後任は強靭な精神の持ち主である西川さんに引き受けていただき、ホット一息つくことができました。

そうそう、私の会長職時代に事務局体制が大きく変動していったことと、この変革期でも盤石の強みを発揮された事務局長ならびに事務局員さんには今でも感謝しています。

感謝の想い

西川　和孝

50号という区切りの号にあたり、当時の苦労談ということですが、私を支えてくれた副会長はじめ各理事の皆さんのご苦労のもと、どちらかと言えば気楽に楽しくやらせて頂いたという感謝の思いが先に立ちます。

ところで、ここ近年の業界を取り巻く状況は益々厳しくなってきております。

先輩達の努力による従来からの仕事に対し、低廉な価格を主体とした競争を繰り返すのではなく、これまでの経験を踏まえ、新しい市場を開拓してゆくことが、求められている改革であり、前進を意味することであると思います。

現役員の皆様には、大変な時ではありますが、鑑定業界発展の為よろしくお願い申し上げます。

僅回顧録

光岡　正史

第50号おめでとうございます。歴代役員及び会員の皆様に深く敬意を表し、府民のご理解に感謝する次第です。形式ばったことが苦手な大阪人としては20周年記念式典では苦労しましたが盛大に行うことができました。行政の方ともお会いしましたが、役所によって文化の違いが大きく、驚くと同時に日々の意見交換等が重要であると再認識しました。同時に府下の全市長とも直接会って不動産行政について意見交換させてもらうべきだったと後日反省しました。

また大学の寄附講座を開始し、先生方の渾身の授業がリレーされ、おかげで最終講義まで100名以上が残るという快挙?を果たしました。

アベノミクスによって大阪の公示地価の上昇率が全国最高となり、大いに大阪が期待される反面、会員減少、鑑定委任契約のあり方等、長年の課題は解決途上となりましたが、安心して会務が行えたのは安定の事務局並びに鑑定を愛する役員、会員方のおかげです。

たくっちビジネス交流会に参加して

広報委員会　松田 嘉代子

平成30年2月23日、大阪国際交流センターで、大阪府宅地建物取引業協会が会員と他業界との交流を深め、ビジネスチャンスを生み出すことを目的として、今期初めて開催された『たくっちビジネス交流会』に参加させていただきました。出展は士業団体、IT業、金融業、保険業、清掃業、保証業、警備防犯業等不動産取引に関連する51社・団体が登録し、当日は218名（大阪宅建会員：185名、一般来場者：33名）が来場されました。

広い会場に講演会場と出展ブース、商談ブースが設けられ、大阪府住宅まちづくり部　建築防災課の『大阪府の密集市街地対策』セミナー等のミニセミナー等や名刺交換会、各出展ブースのPRタイム等盛りだくさんのプログラムが行われ、商談ブースでは真剣なやり取りが繰り広げられていました。

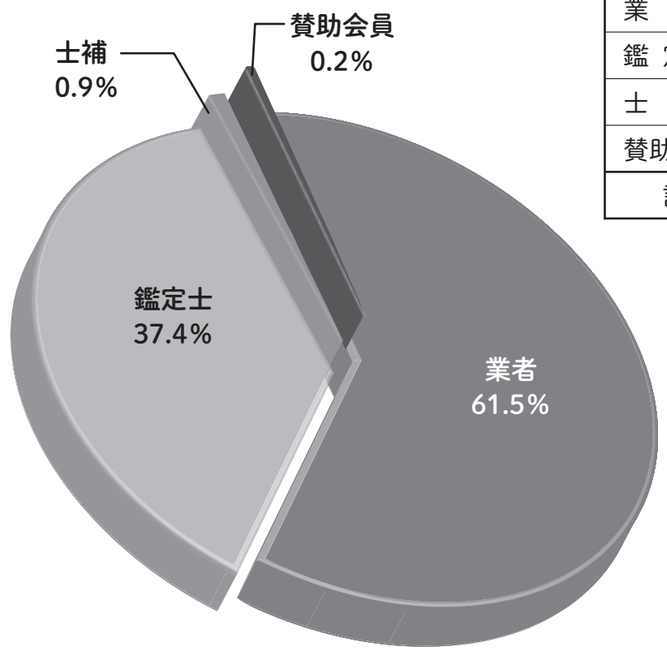
士業の交流会の定番である無料相談会と違って、参加業者さまの各ブースを回ったり、セミナーを聴いたりが目新しくて、12時から16時まであっという間の4時間でした。

当協会としては、①無料相談会、②スマホアプリ「鑑定の友」、③大阪府エリア別不動産利回り調査の3種をご紹介させていただきましたが、たぶん一番受けたのはゆるキャラのコンさるくんとアプレイざるちゃんのクリアファイルだったかも。クリアファイルとパンフを持って各ブースを回らせていただいたとき、何社かで『このクリアファイル欲しかったんです。』との言葉をいただきました。とはいえ、アプリをスマホを使ってご説明すると金融機関さまや不動産営業の方は特に興味を持っていただけたようで、協会のHPからダウンロードしてくださいと言うと、『無料？無料？』と結構食いついていただきました。

主催者である大阪宅建さまにお聞きすると、来期の開催は未定ですが前向きに考えたいとのことでしたので、もしされるのであれば当会もぜひ参加させていただきたいと思いました。ありがとうございました。

（まつだ　かよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

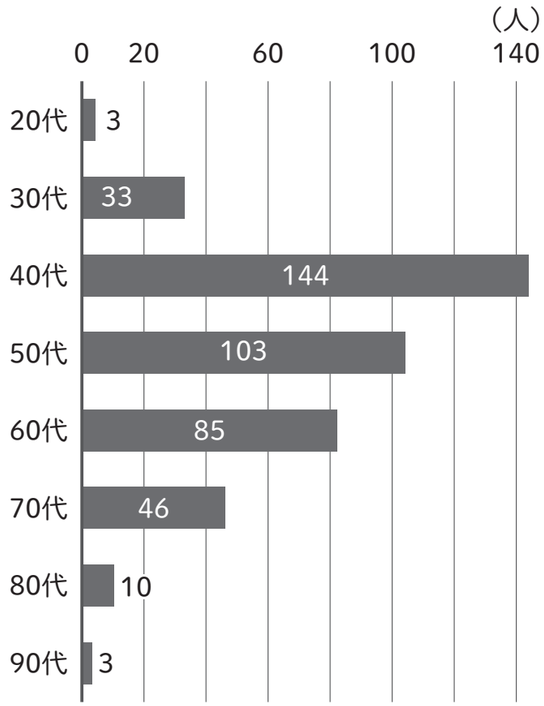
会員の内訳



平成30年３月１日時点		
業　　者	275名	61.5%
鑑 定 士	167名	37.4%
士　　補	4名	0.9%
賛助会員	1名	0.2%
計	447名	100%

全資格者会員の年齢別構成

全会員のうち20名は、資格を有しない「業者代表者」。



平成30年３月１日時点		
20代	3名	0.7%
30代	33名	7.7%
40代	144名	33.7%
50代	103名	24.1%
60代	85名	19.9%
70代	46名	10.8%
80代	10名	2.3%
90代	3名	0.7%
計	427名	100%
平　　均		55歳
最 年 少		27歳
最 高 齢		98歳

不動産鑑定業界を取り巻く年表

西暦	平成	出来事・世相	不動産鑑定法・鑑定評価基準・関連法等	不動産鑑定業界の動き	大阪府不動産鑑定士協会の主な活動
2017年	29年	桐生選手男子100メートルで9秒98を記録（9月） 白鵬通算勝利数更新し歴代1位に（7月） 藤井四段、前人未到の29連勝（6月） 森友問題で証人喚問（3月） 米トランプ大統領就任（1月）	複合不動産の評価に係る取引事例による検証について 森林等の鑑定評価に関する要点整理 「土砂災害防止対策基本指針」変更 DCF法（開発賃貸型）を用いた鑑定評価手法の適用について 民法の一部を改正する法律案成立・公布		**関野会長　　会員数　446人（対前年比　99.3%）** 関西大学への寄附講座
2016年	28年	リオ五輪史上最多のメダル41個（8月） 18歳選挙権施行（6月） イギリス国民投票によるEU離脱決定（6月） 伊勢志摩サミット・オバマ大統領広島訪問（5月） 熊本地震震度7発生（4月）	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告） ホテルの不動産鑑定評価（改訂版）	公示鑑定評価書一部開示	**光岡会長　　会員数　449人（98.7%）** 第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議京都大会への支援
2015年	27年	欧州でシリア、アフガニスタン等からの難民急増 マイナンバー制度施行（10月） 日本ラグビーW杯3勝（9月） 米・キューバ国交回復（7月） 北陸新幹線開業（3月）	不動産鑑定評価基準と国際評価基準（IVS）との整合性と実務上の取扱いについて（研究報告） 「既存戸建住宅の評価に関する留意点」にかかる研究報告	**【不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画2015】** ・住宅ファイル制度…JAREA-HAS、農地、動産、構造物、知財 ・空家対策…東京一極集中、リバースモーゲージ ・国際化の評価 ・ビッグデータの活用と連携活用、大学に働きかけ 日本不動産鑑定士協会連合会創立50周年 **【取引事例、閲覧規定の導入】**	**光岡会長　　会員数　455人（95.0%）** 社団設立20周年
2014年	26年	ウクライナ問題でロシアと欧米が対立 危険ドラッグによる事故事件多発 ノーベル物理学賞にLED開発者三者受賞（10月） 御嶽山噴火（9月） 消費税8%スタート（4月）	**【基準改正】** スコープオブワークの導入 定期借地権の評価導入 継続賃料評価の見直し 未完成建物の評価　等 **【価格等調査ガイドライン改正】**	公示ポイント復活	**西川会長　　会員数　479人（100.2%）** 公益社団法人認証
2013年	25年	楽天田中将大投手が開幕23連勝（10月） 参議院議員選挙で自民勝利、ねじれ解消（7月） 富士山が世界遺産登録（6月） 校内体罰の問題化、ツイッター等SNS事件頻発 ドラマ「あまちゃん」「半沢直樹」ヒット		第3者割当増資に係る現物出資の評価 不当鑑定件数増加 公示ポイント大幅削減へ	**西川会長　　会員数　478人（98.2%）** 店舗家賃の実態並びに賃料減額紛争と鑑定評価 日本の法・会計制度目的に適合した鑑定評価をめざして 不動産に関わる原子力損害額の評価 大阪府社会福祉協議会リバースモーゲージ受注
2012年	24年	衆院選で自民圧勝、政権復帰（12月） iPS細胞の山中医学博士がノーベル賞受賞（10月） 竹島、尖閣諸島の領有権問題が顕在化 ロンドンオリンピック、最多のメダル数獲得（7月） 東京スカイツリー開業（5月）	東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業に係る土地評価の研究 ガイドライン施行24.1.1より	入札問題が深刻化 かんぽの宿　不当鑑定依頼者プレッシャー制度	**西川会長　　会員数　487人（99.0%）** 不動産取引における心理的瑕疵 ―自殺等で不動産の価値がどれだけ下がるのか―
2011年	23年	欧州（ギリシャ他）の経済危機が深刻化 貿易収支が31年ぶりの赤字に（12月） 地上アナログテレビ放送終了（7月） なでしこジャパンワールドカップ優勝（7月） 東日本大震災M9.0と福島原発事故発生（3月）	**【鑑定法改正】** 3条2項業務追加	**【不動産鑑定業将来ビジョンの推進】** ・基準改正の対応…ガイドライン ・IVS（国際評価基準）への対応 ・世界地価等調査 ・既存戸建住宅の評価 地価公示価格＝比準価格に	**西川会長　　会員数　492人（95.0%）** ロードサイド商業の家賃・地代のメカニズム 大阪府エリア別不動産利回り調査　継続地代評価実務Q&A 吹田市民間借上げ公営住宅賃料評価受注 （事前）審査委員会設置
2010年	22年	中国のGDPが日本を抜き世界第二位に 気象庁統計史上最も暑い夏と発表（9月） 小惑星探査機「はやぶさ」帰還（6月） 宮崎で家畜伝染病口蹄疫発生（4月） 日本航空会社更生法適用、過去最大の破綻（1月）	**【基準改正】** 依頼者、提出先、利害関係者の確認 土壌汚染対策法の一部改正 **【価格等調査ガイドライン新規策定】**	報酬料のダンピング問題が表面化	**西川会長　　会員数　518人（99.2%）** コルマービルに移転
2009年	21年	新型インフルエンザ（A型）が世界的に流行 民主党、衆院選で圧勝し政権交代（8月） 米GM、経営破綻（6月） 裁判員制度スタート（5月） 米国大統領にオバマ氏就任（1月）			**西川会長　　会員数　522人（96.8%）** J-REITデータの分析結果報告書 継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた当事者事情分析ガイドライン
2008年	20年	ノーベル賞日本人4氏受賞（10月） 米国リーマンブラザーズ経営破たん（9月） 北京オリンピック（8月、5月には四川省地震） 洞爺湖サミット開催（7月） 橋下徹大阪府知事誕生（2月） 中国製ギョーザによる中毒事件（1月）			**松本会長　　会員数　539人（96.8%）** 継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた当事者事情分析ガイドライン 継続賃料の鑑定評価における賃貸借契約事情分析の再構築
2007年	19年	トヨタ世界生産台数でGMを抜き世界第一位に（12月） 食品会社の偽装事件相次ぐ 日本郵政株式会社（他4会社）スタート（10月） 社会保険庁の年金記録問題発生 サブプライムローン問題（世界金融危機）発生	倒産手続きにおける不動産の鑑定評価上の留意事項 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価手法適用上の留意事項		**松本会長　　会員数　557人（94.9%）** 継続賃料鑑定評価の新提案 有料老人ホーム研究報告書 海外不動産事情等調査報告書

西暦	平成	出来事・世相	不動産鑑定法・鑑定評価基準・関連法等	不動産鑑定業界の動き	大阪府不動産鑑定士協会の主な活動
2006年	18年	北朝鮮地下核実験実施（10月） 2002年1月からの景気拡大がいざなぎ景気を抜く 会社法施行（5月） ライブドアショック、新興市場株低迷（1月） 平成18年豪雪、各地で最大積雪を記録	減損会計強制適用	【新スキームの導入（不動産取引価格情報）】	**松本会長　　会員数　587人（99.5%）** 郊外ロードサイド及び路線商業の研究 海外不動産事情等調査報告書
2005年	17年	日本の総人口初の減少（1億2776万人） 解散総選挙で自民圧勝（9月）、郵政民営化法案可決 中国人民元、初の切り上げ（7月） 個人情報保護法施行（4月） 愛知万博開催（3月）	**【新試験制度の施行】** 短答式と論文式 実務修習制度の導入	デューデリ業務拡大	**熊澤会長　　会員数　590人（101.7%）** 社団設立10周年記念　海外不動産事情等調査報告書 一般定期借地に係る地代改定調査結果と新規地代における利回りの考察 収益還元法における建物評価Q&A集 社団設立10周年記念事業
2004年	16年	中越地震他自然災害多発。スマトラ島沖地震（12月） 一万円札福沢諭吉他の新札発行（11月） トヨタ平成15年度純利益日本初の1兆円超（4月） アジア各地で鳥インフルエンザ広がる（1月） 戦後初となるイラクへの自衛隊国外派遣（1月）	土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅱ 固定資産の減損会計における鑑定評価の留意事項	賃料減額訴訟事件、相次いで最高裁判決	**熊澤会長　　会員数　580人（100.5%）** 海外不動産事情調査報告書
2003年	15年	NHK、民放で地上デジタル放送始まる（12月） 日経平均7,607円、20年前の水準に（4月） イラク戦争勃発（3月）、中東でテロ続発 中国より新型肺炎SARSの感染広がる 阪神18年ぶりの優勝	会社更生法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項	**【今後の不動産鑑定評価のあり方】** （1）不動産市場の構造変化 土地神話崩壊・2極化・キャピタルからインカムゲインへ （2）基本的な構造の変化 少子高齢化、産業空洞化、IT化、間接から直接投資 （3）不動産市場整備の必要性 大量広域一括案件の迅速、低廉報酬、ワンストップ業務	**熊澤会長　　会員数　577人（100.3%）** 海外不動産事情調査報告書
2002年	14年	ノーベル賞国内初のダブル受賞（10月） 日朝首脳会談（9月）拉致被害者5人帰国 住民基本台帳ネットワーク稼働（8月） 日韓共催サッカーW杯（5月） 公立学校の完全週休二日制実施（4月）	**【基準改正】** 不動産証券化対応　各論第3章新設 土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅰ		**熊澤会長　　会員数　575人（99.0%）** 小寺ビルに移転 海外不動産事情調査報告書 定期借家制度の研究Ⅱ
2001年	13年	アメリカ同時多発テロ（9月） 国内初のBSE（狂牛病）確認（9月） USJ（3月）、ディズニーシー（9月）開園 省庁再編、1府12省庁へ（1月） 大リーグでイチロー活躍、MVP受賞		**【国土庁廃止統合】**	**都築会長　　会員数　581人（101.4%）** 大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし（第2巻） 定期借家制度の研究Ⅰ 高齢化社会における不動産鑑定士のあり方と政法規と鑑定評価の問題について
2000年	12年	企業倒産の負債総額約24兆円で過去最悪 沖縄サミット開催（7月）二千円札発行 三宅島噴火（6月）、全島民避難（9月） ロシア大統領にプーチン就任（5月） 介護保険制度がスタート（4月）	**地方分権一括法**　改正SPC法　定期借家導入 「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について 「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について 民事再生法に係る不動産鑑定評価上の留意事項 DCF法の適用に当たっての留意事項 民事再生法の施行		**都築会長　　会員数　573人（99.7%）** 貸家及びその敷地の取引利回り実態調査 日本版PFIと鑑定評価の接点 大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし（第1巻） リバースモーゲージの現状と将来展望
1999年	11年	トルコ（8月）、台湾（9月）で大地震発生 国旗・国歌法が成立（8月） NTTドコモiモードのサービス開始（2月） 地域振興券交付開始（1月） EC統一通貨ユーロ誕生（1月）	日本版PFIの導入		**寺杣・都築会長　　会員数　575人（102.7%）** 小規模複合不動産の価格形成要因の分析（追録版）
1998年	10年	インド、パキスタンが核実験（5月） 明石海峡大橋開通（4月） 金融ビッグバンがスタート（4月） 郵便番号7桁制実施（2月） 長野冬季オリンピック（2月）	資産流動化法（SPC法）		**寺杣会長　　会員数　560人（104.3%）** 小規模複合不動産の価格形成要因の分析 海外不動産事情研究報告書
1997年	9年	香港中国に返還（7月） 消費税5%に引き上げ（4月） 三井三池炭坑閉山（3月） 山一証券ほか金融機関の破綻相次ぐ たまごっち流行			**寺杣会長　　会員数　537人（104.7%）** 不動産証券化の研究 ―間近になった不動産証券時代―
1996年	8年	ペルー日本大使公邸をゲリラが襲撃（12月） 住宅金融債権管理機構が発足（7月） 資金量世界最大の東京三菱銀行誕生（4月） 大手スーパー各社が全国で元日営業を実施（1月） O-157が全国で発生	DCF法の導入 収益還元法重視	抵当証券の評価の留意点	**寺杣会長　　会員数　513人（101.8%）** 不動産特定共同事業法の研究 ―不動産の証券化に向けて― 海外不動産事情研究報告書 定期借地権の調査・研究
1995年	7年	製造物責任（PL）法施行（7月） 地下鉄サリン事件（3月） 世界貿易機関（WTO）が発足（1月） 阪神大震災（1月） 野茂が米大リーグで活躍、新人王受賞	借地借家法の改正 定期借地権の導入	固定資産税評価額7割評価へ 3年毎の標準宅地評価始まる	**山本会長　　会員数　504人** 社団法人設立（北浜清友会館にて）

出典：出来事世相欄、経済年表　経営研究センターJCを転用

会員数は、総会時総数を採用

「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50号をお届けいたします。本号は50号という節目を迎えて、『不動産鑑定士』という資格にスポットを当てて特集しました。まず業界外部から清水千弘先生に人口知能（AI）によって脅かされる業界に対する今後の方向性を、また内部から芳賀則人先生に不動産鑑定士の仕事に具体的に踏み込んでご教授いただきました。不動産鑑定士って全国に約8,300人（2017年登録数）しかいなくて毎年の補充（合格）が約100人程度なんですよ。団塊の世代の方々が引退された後の急激な登録者数の減少は、まさに日本の生産年齢人口の推移と軌を一にします。このままでは人口知能により淘汰されるよりも早く絶滅するかもしれません。外国人労働力の受け入れのように、どうすれば不動産鑑定業界への流入を促すことができるでしょうか。その答えが本号の特集に示されているように思います。

大阪府不動産鑑定士協会の歴代会長の一言で花を添えていただき、『鑑定おおさか35年の歩み』を創刊号当時の広報委員であった熊澤先生に振り返っていただきました。現在の土台を作っていただいた諸先輩方に感謝しつつ、継承しなければならないことと変革しなければいけないことを見極め、歩み続ける当協会のその時々の成果等をこれからもお届けできるよう努めたいと思います。これからの『鑑定おおさか』にご期待ください。

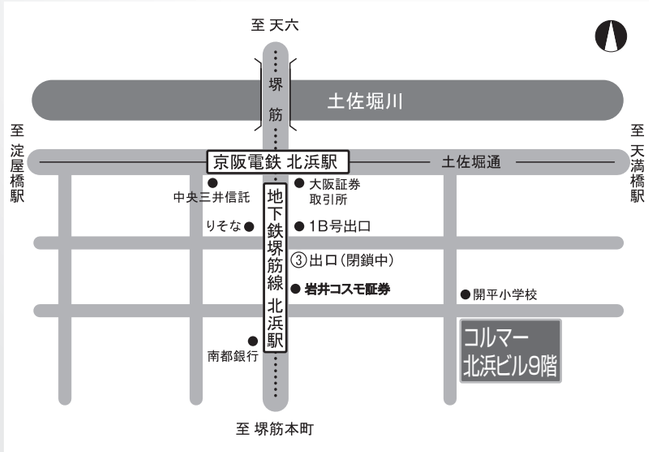
第50号編集担当委員　松田嘉代子、富田浩二、今井牧子、後藤幸基、駒井若実、田村周治、三宅浩司、柳　貴之、山口知彦（順不同）

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１Ｂ号出口より徒歩約４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

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

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