■表紙写真／なんばスカイオ、三菱ＵＦＪ銀行大阪ビル本館、阪神梅田本店
■裏表紙写真／青山ビル、新井ビル、生駒時計店、芝川ビル、伏見ビル

鑑定おおさか No.51

会報第51号／平成30年9月発行

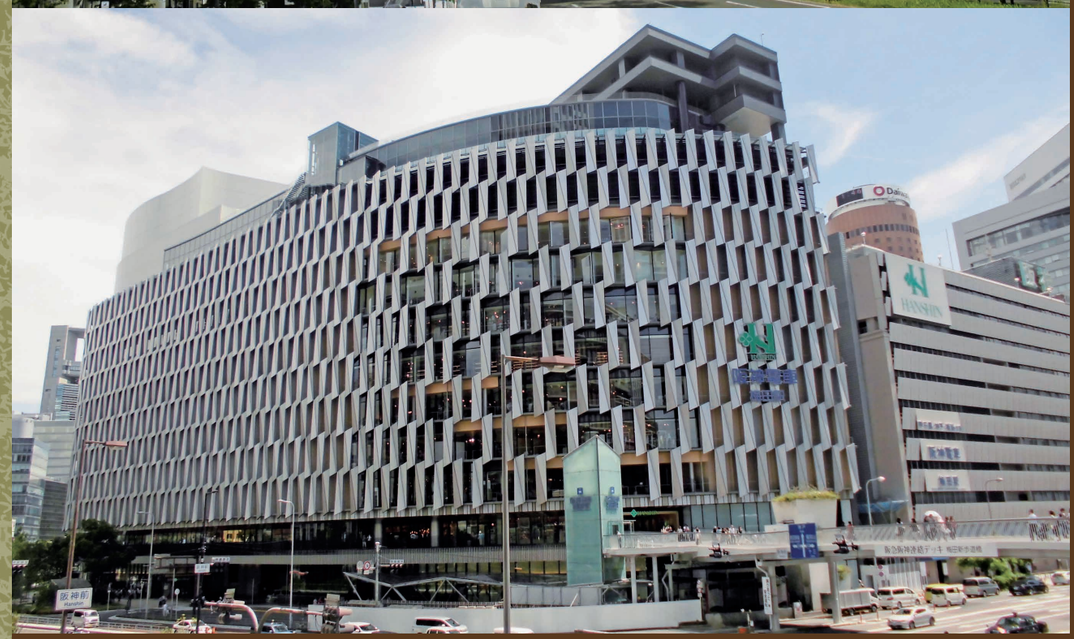
編　　集　公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 広報委員会
http://www.rea-osaka.or.jp/

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㈹

No.51

鑑定おおさか



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

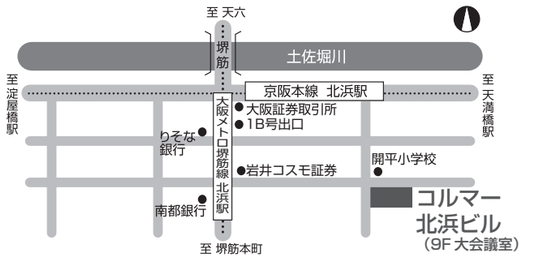
不動産鑑定士による無料相談会

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30年度
土地月間

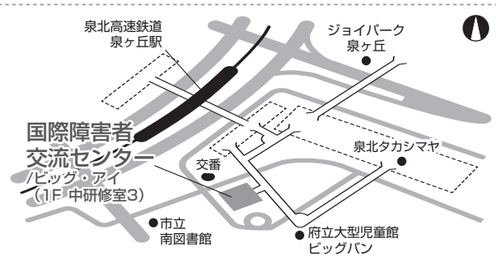
北浜会場　10/3(水)・17(水) 13：00～16：00

（公社）大阪府不動産鑑定士協会/9階 大会議室
大阪市中央区今橋1－6－19 コルマー北浜ビル
交通 大阪メトロ堺筋線「北浜」駅・京阪本線「北浜」駅1B号出口より徒歩約4分



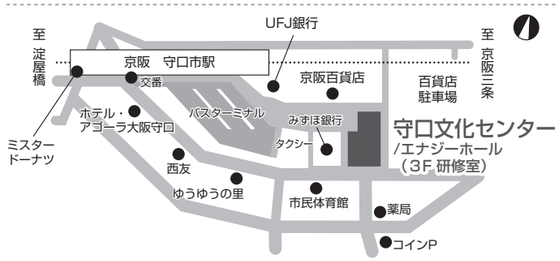
堺会場　10/6(土) 10：00～16：00

国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）/中研修室3
堺市南区茶山台1－8－1
交通 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約3分



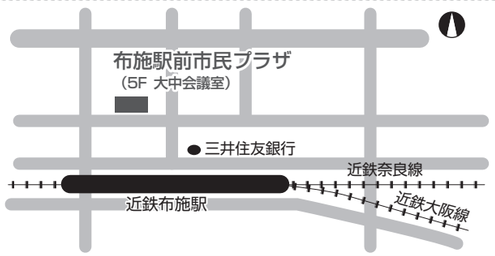
守口会場　10/13(土) 10：00～16：00

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



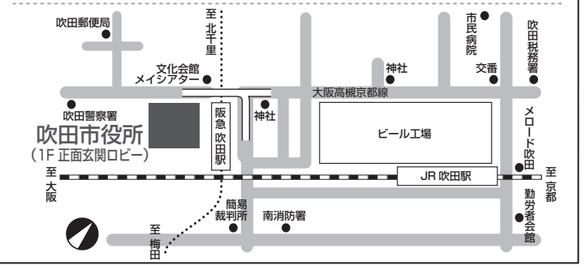
東大阪会場　10/19(金) 10：00～16：00

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
交通 近鉄奈良線・大阪線「布施」駅北口より徒歩約5分



吹田会場　10/23(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



※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・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。
※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51号　もくじ

特集①

住宅ファイル制度
～既存住宅市場活性化のための必須ツール～ ・・・・・・・・・ 2　（一社）近畿不動産活性化協議会　会長　（一社）大阪府宅地建物取引業協会　会長　阪井　一仁

特集②

（公社）民間総合調停センターの活動について
～市民のためのADR機関を目指して～ ・・・・・・・・・・・ 6　（公社）民間総合調停センター　副理事長（大阪府不動産鑑定士協会正会員）　小野慎太郎
（公社）民間総合調停センターの成立事例 ・・・・・10　（公社）民間総合調停センター 和解あっせん人・仲裁人候補者　富田　浩二

行事開催・参加報告・各種寄稿

「民法改正と不動産取引」の研修会 ・・・・・・・・・・ 12　法務委員会　来島　裕
災害対策小委員会の設置及び委員会活動について・・・ 14　府民サービス事業委員会　災害対策小委員会　中塚　新一
空堀商店街（からほりしょうてんがい）についての紹介・・・ 16　業務委員会　ADR小委員会　嶋田　謙吉
大阪府建築士会との合同研修会・・・・・・・・・・・ 18　広報委員会　田村　周治
大規模修繕とマンション価値・・・・・・・・・・・・ 20　広報委員会　柳　貴之
民泊事業の影響・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22　広報委員会　田村　周治
独立開業しました
「3人揃っての新しい進路」・・・・・・・・・・・・・ 24　たてやま不動産鑑定　立山　壮平
独立開業しました
「苦労の連続も、いずれは報われる？」・・・・・・・・ 25　ひびき不動産鑑定㈱　中村　光伸
通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26　総務財務委員会　久保田寛容
親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28　総務財務委員会　立山　壮平
プロ野球ナイター観戦
平成30年不動産鑑定士試験に係るアンケート配布報告・・・ 29　広報委員会　富田　浩二
平成30年度　不動産鑑定評価の日　無料相談会の報告・・・ 30　府民サービス事業委員会　佐藤　要祐
第17回　事務局だより　これにて、千秋楽！ ・・・・ 32　(公社)大阪府不動産鑑定士協会　事務局　谷口孝太郎
会員の内訳、全資格者会員の年齢別構成・・・・・・・ 35
編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36

特集①

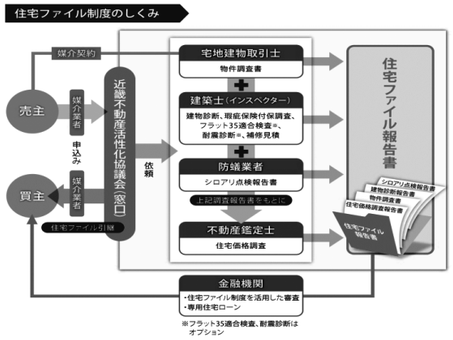
～既存住宅市場活性化のための必須ツール～

住宅ファイル制度

（一社）近畿不動産活性化協議会　会長
（一社）大阪府宅地建物取引業協会　会長　阪井　一仁

1.『住宅ファイル制度』の概要

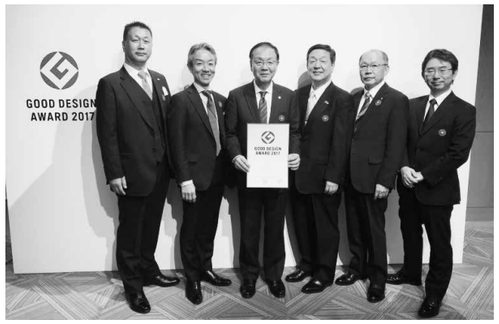
『住宅ファイル制度』とは、宅地建物取引士・建築士・防蟻業者による物件調査書・既存住宅状況調査（インスペクション）及びシロアリ点検の調査報告書を基に、住宅の品質・維持管理状態をとりまとめ、さらに不動産鑑定士が既存住宅の経済的残存年数から住宅の適正価格を算定し、価格調査書をセットにした「住宅ファイル報告書」を、住宅取引に活用するワンストップサービスです。



昨年には、（公社）日本デザイン振興会が主催するグッドデザイン賞を受賞し、理想的な住宅取引の仕組みとして、良質な既存住宅の適正な評価と、「情報の見える化」による売主・買主双方の安心な取引の促進が評価され、認知度や信頼性の向上につながり、注目を集めるものとなっています。

新築物件とは違い、既存住宅の取引においては物件に関する情報が不足しがちなため、売買を検討する消費者にとって色々な不安がつきまといます。この制度の活用で既存住宅の様々な情報がオープンになり、「売主」にとっても「買主」にとっても適正な評価で不動産取引が促進できる制度です。

不動産のプロによって作成された報告書は、住宅のス



ペックやコンディションを客観的に示すものであり、買主はこの報告書を物件購入時の参考にすることができます。また、物件調査時に行う既存住宅状況調査は瑕疵保険の検査を兼ねており、保険料を支払えばすぐに瑕疵保険に加入できます。付保できない場合にも、すぐさま修繕工事の見積書を発行し、売主に修繕のアドバイスを行い、不安の払拭に努めます。

住宅の評価は、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が開発したシステム「JAREAHAS」を用いて、不動産鑑定士が現地調査を踏まえ、市場価値を算出するので、適正な価格で値付けを行うことができます。

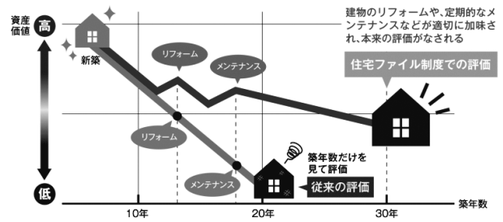
良質な既存住宅の適正な評価と「情報の見える化」で安心性を高めることで、理想的な取引の仕組みを構築し、「**築後20年で建物価値がゼロになってしまう**」**と言われてきた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせる**ことを目指しています。

2.制度作成の背景・目的

日本では、既存住宅に対する評価が非常に低く、また画一的である傾向となっています。

住宅取引に占める既存住宅の割合は14%程度で、欧米の80%～90%と比較すると極めて低い状況です。戦後

【従来の評価と住宅ファイル制度での評価比較】



の住宅投資額累計約850兆円に対し、現存する住宅の総額は約350兆円で、約500兆円も目減りしています。「築20年で建物価値がほぼゼロ」という取引慣行が市場に根付いてきたことが理由です。言い換えれば、住宅が資産ではなく消耗品に成り下がっていった結果とも言えます。

既存住宅取引において、専門家でない一般の消費者が知りえる情報に限界もあることから、売主と買主の間における情報の偏りや不足も生じやすく、その一方で動く金額は大きなものとなるため、結果的に事後トラブルが起きやすいイメージや透明性の低い市場といった印象が、社会に広がってしまっている現状があります。

そうした中、社会の少子高齢化は進行し、人口の減少も加速しています。住宅の一次取得層である30～40代の人口は、かつてに比べてかなり減少しており、社会経済としても対応が求められています。高齢化やライフスタイルの多様化などからは、ライフステージにあった住み替えニーズが新たに生じており、これに応えることも必要です。

また、近年問題となりつつある空き家は820万戸以上現存すると言われ、今後増加の一途をたどります。対策を講じず空き家を放置しておけば、さらに問題が深刻化し、地域環境に悪影響を与えかねないので、一層の強力かつ早急な取り組みとして進められねばなりません。

また、参画団体である関西アーバン銀行は、住宅ファイル報告書を担保評価に用いて融資を行う「住宅ファイル適用ローン」の取扱いを始め、今後、リフォームローン一体型の住宅ローンや、リーバースモーゲージの際に活用が広がるものと期待されます。

『住宅ファイル制度』は、売主の住宅に対するこだわりや思いと買主の安心をつなぐ理想的な住宅取引の仕組みなのです。

一方で、住宅の建築関連技術は日々進歩し、100年住宅と言われるような高品質の住宅が供給されてきております。築年数が経過した既存住宅でもリフォームやリノベーションなど適切なメンテナンスと改良を施すことで、高い価値をもつものとなり、住機能としても優れた物件になります。

既存住宅が今以上に活用され、積極的に流通するものとなれば、これまでの住宅に対する使い捨てのような扱いは刷新され、新築を建てては壊すことの繰り返しが減少し、環境を保護することにもつながります。

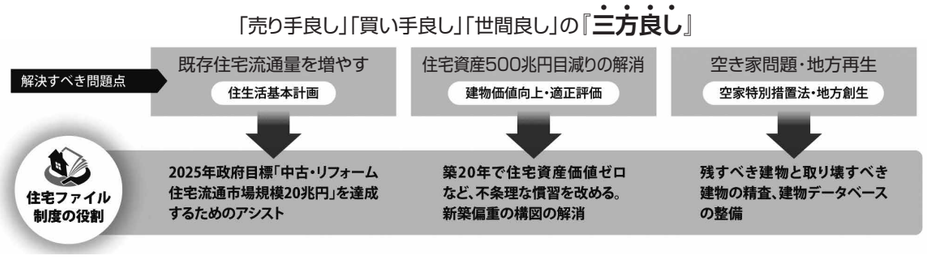
このように社会構造の変化や技術進展によってもたらされた変化と、現状にある社会的課題を鑑みれば、日本における既存住宅流通の市場はより拡大されるべきと考えられ、既存住宅の活用が進んでいる欧米に比べて立ち遅れた仕組みの整備、意識改革が急務といえるのです。

こうした背景から、住宅取引に関わる宅地建物取引士、既存住宅状況調査（インスペクション）を行う建築士、大切な住宅を保護する防蟻業者、住宅評価を行う不動産鑑定士、融資を行う金融機関、瑕疵保険をかける保証機構等の不動産の専門家が集まり、既存住宅市場活性化のために何ができるのか、売主買主の立場に立って理想の形を追い求め、従来の住宅取引の問題点を一つ一つ列挙し、対応策を考え、『住宅ファイル制度』を作り上げました。

『住宅ファイル制度』は、このような従来の市場慣行を払拭し、建物の評価を適正に行い、売主の住宅に対するこだわりと買主の安心をつなげる理想的な住宅取引の形です。住宅価値の目減りを減らし、既存住宅の流通量が増えることで、空き家の抑止にもなり、住宅市場の活性化につなげていきたいと考えております。

3.『住宅ファイル制度』のメリット

～売主のメリット～
売却物件の不動産価値が正確にわかり
適正価格での売却ができる



これまで、「築年数が古い」というだけで敬遠されることや、解体費用が差し引かれ不当に低い価格がつけられるといったケースが多くありました。適切な管理と修繕が行われ、住宅の品質が高く維持されていたとしても、築20年を過ぎるとほぼ無価値のように扱われ、売主は予想を大きく下回る価格設定に売却意欲が削がれ、売ることをやめるケースも多くありました。

しかし『住宅ファイル制度』ならば、住宅の価値が第三者により多面的に評価され、基礎・躯体などの耐用年数や、その物件ならではの付加価値もしっかりと情報として提供され、価格にも反映されるようになります。ここで評価された価格を目安に、売出価格や最終取引価格を設定することで、適正な価格で売却することができます。また、売物件に関する詳細な情報を買主に提供することで、信用を得ることができます。

大切な資産である物件の本当の価値を伝えられ、納得の価格で譲ることが可能になります。

～買主のメリット～
既存住宅の詳細な状況を知ることができ安心して購入できる

既存住宅を購入するにあたって、外見は綺麗で築年数にも問題はないが、品質は本当に安心といえるのか。住み始めてから不具合や重大な問題が生じたりしないだろうか。こうした既存住宅ならではの不安が生じがちです。

しかし、「住宅ファイル報告書」を見れば、一般消費者の目からは分からない、建物の本当の品質や修繕履歴、改修必要性などの詳細情報をまとめて知ることができます。購入検討時には、非常に役立つ資料となります。維持管理の度合いや今後の耐用年数について目安が得られ、コストパフォーマンスについても考えやすくなります。

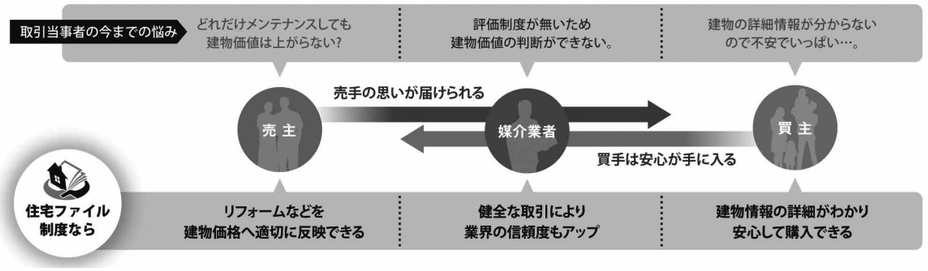
もちろん、この制度を用いなくとも、購入時に重要事項説明書で物件に関する説明は受けますが、権利関係や住宅としての基本機能における重大な瑕疵の有無、生活インフラなどについては知ることができる一方、買主にとって本当に知りたい情報がすべてカバーされているかというと、そうでない場合も多々あります。そのような場合に『住宅ファイル制度』の情報は、さらに詳細で買主のニーズを満たすものとなり得ます。

また、不動産鑑定士による評価は価格の妥当性を証明し、金融機関からも建物価格に対する適切な評価を得ることができます。これにより、住宅ローンを組む際の提出書類として利用でき、税法上の法定耐用年数よりも長い融資期間を設定可能になります。住み始めた後に発見された瑕疵をカバーする瑕疵保険に加入することが可能になるといった利点もあり、買主にとっては、より有利な条件で、かつ安心して物件を購入できる環境が確保できる制度となっています。

～媒介業者のメリット～
説得力のある根拠資料を利用してお客様へセールスできる

これまでの既存住宅の取引では、買主の不安を払拭するための説得力のある資料が揃っているケースは少なく、機会の損失につながる事が多かったと思われます。

しかし、『住宅ファイル制度』を利用した物件であれば、建物の品質・維持管理状態・価格の妥当性についての



根拠資料が整っており、説得力のある説明が可能になります。また、取引後の苦情やトラブルの減少にもつながります。アフター点検や補修工事の立会いなど、取引後も買主との関係を継続することで、再売却やビジネス機会の拡大になります。

その他にも、早く売却する事を良し、としていた従来の取引スタンスを見直し、適正な価格での成約につなげることができ、「住宅ファイル報告書」の値付けの根拠とすること（宅建業法第34条の2第2項）で業務の効率化も図れます。

4.既存住宅市場活性化に向けて『住宅ファイル制度』が担う役割

既存住宅の流通促進が訴えられても、なかなか日本国内で広がりをみせない背景には、買主側の事情として、住宅の品質や機能面、これまでの維持管理状態がみえにくく、価格に見合うものか判断しにくい、安全・安心に住まえるか不安を抱きやすいことが第一に挙げられます。

これに対し『住宅ファイル制度』は、不動産のプロが、第三者的立場から調査を実施した上での十分な品質説明と報告で応じます。重要事項説明書での説明もなされますが、ここでの説明は最低限の重要不可欠なものに限られており、充実した情報提供がクリアになされているかというとそうではありません。『住宅ファイル制度』を用いることで、客観的な調査を経て判明した、目に見えない部分の劣化状況や設備機能品質を知ることができるようになるのです。

不動産鑑定士による鑑定評価も大きなポイントであり、丁寧に使われ、メンテナンスが施された価値のある住宅については、築年数を経過していてもしっかりと価格に反映して評価され、買主が物件購入時にコストパフォーマンスを考える重要な検討材料になり、売主にとっても不当に低い価格で取引されない環境となり、両者が納得したスムーズな取引となる制度です。

以上のように、買主が安心して購入しやすくなる仕組みを不動産のプロの手によって支えるのが『住宅ファイル制度』であり、これまで既存住宅の流通を妨げていた要因をうまくカバーするものとなっています。

売主にとっても、納得のいく適正価格が見えることで、売却を積極的に考えやすくなり、既存住宅の供給も増加するでしょう。

これまでの不動産業界にはなかった客観的な仕様書の作成・評価伝達手段を既存住宅に取り入れ、「情報の見える化」を進めたこと、多分野にわたる専門技術を用いたデータの収集分析をワンストップで実行し、統一的なフォームでの表現を可能にして一般利用者の利便性を高める事こそが、既存住宅の流通促進に大いに寄与すると考えられます。

『住宅ファイル制度』がうまく機能し、住宅購入時の選択肢が増えて消費が多様に拡大すれば、経済も活性化し、地域創生にもつながり、国全体の成長を支えるもとにもなります。こうして現代における諸問題の解決とより豊かな社会の実現、地域および国の成長・発展と密接に関連する既存住宅の流通促進は、『住宅ファイル制度』によって刺激され、実現へと向かうことを期待しています。

特集②

（公社）民間総合調停センターの活動について

～市民のためのADR機関を目指して～

（公社）民間総合調停センター 副理事長　小野　慎太郎
（大阪府不動産鑑定士協会正会員）

平素は、公益社団法人 民間総合調停センター（以下「当センター」という）の活動に多大なるご理解とご協力をいただきありがとうございます。

当センターは平成21年３月に（一社）総合紛争解決センターとして発足して以来、同年９月に公益認定を受け、平成27年12月に現名称への名称変更を経て、10年目の事業年度に入っています。その間、一貫して冒頭に掲げた市民優先、利用者優先の姿勢を貫いて法務大臣の認証ADR（裁判外紛争解決手続き）機関として活動を続けて参りました。文末の「（公社）民間総合調停センター申立受理事件について」に示すように取り扱い分野は不動産についての紛争、医療過誤、消費者関係の紛争等、およそ民事の紛争全般にわたっており、その申立件数も累計で1,300件を超え、我が国でも三本の指に入る取扱件数に及んでいます。

以下に当センターの特徴及び活動状況について説明させていただきます。

① 当センターの構成団体等

当センターは、日本で唯一の異分野の専門家団体で構成されています。現在の正会員は、大阪弁護士会、大阪司法書士会、大阪土地家屋調査士会、大阪府不動産鑑定士協会、大阪府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会大阪府本部の６者で、他に準会員、賛助会員を含めた多種多様な専門家集団が和解あっせん人（調停人）として、あるいは、運営委員として業務に携わっています。参画している各団体は一定の会費及び分担金を拠出し、俗な表現をすれば「ヒトと金」の両方の負担の上でボランティア活動を行っているわけで、各士業間の様々な利害の壁を越えた協働無くして当センターの活動は成立しません。日本で他に類似のＡＤＲ機関が存在しないのもむべなるかなです。

なお、過去における和解あっせん人の配てん状況については文末の表の６．あっせん人の配てん状況をご参照ください。参画団体等が多岐にわたっていることがご理解いただけると思います。

② 当センターの取扱事件について

当センターの過去から現在に至る取扱事件についてまとめたのが文末の表です。

同表の１を見ていただければその取扱分野が多岐にわたっていることがおわかりいただけると思います。申立件数は、同表の２及び３に示すとおりですが、ここ数年は年間約150件程度で、その約３分の１で和解契約等が成立しています。ADR手続きは相手方の応諾については強制力がないため相手方の不応諾率が約35％となっているのが今後の課題ですが、相手方が応諾した事件のうちの過半で和解等が成立しており、和解等の成立案件の累計は現在441件に及んでいます。

また、同表の５を見ていただければ、申立人と相手方の双方に弁護士等の代理人がついていない事件が約55％となっており、裁判所における訴訟、調停等の司法手続きの恩恵を受けることができない、あるいは、望まない方々にも気軽に利用していただける当センターの特徴がよくわかります。まさに「市民のためのADR機関」を実践していると我々は自負しております。

③ 当センターを利用するための費用及び手続期間

当センターを利用するための費用は申立時に申立手数料として10,000円（相手方不応諾等の場合には7,000円を返還）、和解契約等の成立時に成立手数料として15,000円からで、解決額により若干増額はされますが、いずれも一般の訴訟、調停等の手続きと比べて相当低額となります。

また、事件の内容、難易度等にもよりますが、手続き期間も概ね３ケ月（３期日程度）を目標としていますので、比較的短期間での解決が図れます。なお、必要に応じて期日回数、期間が増大することは言うまでもありません。

④ 申立補助制度について

当センターでは、申立人の利便を考慮して、毎週火曜日と金曜日の午後１時から３時の間（予約制）に、申立内容の整理、申立書の書き方等の相談に応じる申立補助を実施しています。

相談員は、弁護士又は司法書士１名とその他の会員から派遣された運営委員又は和解あっせん人候補者１名の計２名が分担して担当していますが、申立補助制度から申立に至る件数は比較的多く、申立人の負担を少しでも軽くすることに役立っているものと思われます。

⑤ 成立・不成立事例集について

当センターでは、過去の豊富な実績を有効に活用すべく、終結事件のうちから抜粋して今後の和解あっせん手続の参考とするために成立・不成立事例集Ⅰ、Ⅱを作成して参画各団体の会員等に配布させていただきました。（大阪士協会の各会員にも配布済み）成立事例のみならず不成立事例をも抜粋したのは、不成立事例の中にこそ今後の和解あっせん手続を進めるにあたり重要な教訓、示唆が含まれていると考えたからです。ADR機関には厳格な守秘義務が求められるため、事例集においては個人を特定できるような部分は省略してあり少しイメージしにくい部分もあるかもしれませんが、わかりやすく表形式にしてありますので、ADR手続に直接関わっていない会員の方でも、どのような事例が解決可能なのか、またどのような場合に不成立となるのか等についてある程度理解いた

だけるものと考えています。不動産鑑定士としての日常業務の関係で何かと相談を受ける際に少しでも参考にしていただくとともに、依頼者が紛争を抱えている場合には紛争解決の手段として当センターを紹介していただければ幸いです。（大阪士協会事務局にご連絡いただければ、上記申立補助制度の予約がとれるようになっています）

⑥ 不動産鑑定士の当センターの関わりについて

現在、（公社）大阪府不動産鑑定士協会は正会員として当センターに理事を１名派遣し、和解あっせん人候補者として計30名強の会員が当センターの和解あっせん人候補者名簿に登載されています。（過去の配てん実績については文末の表の６参照）また、業務委員会のADR小委員会の委員７名が、当センターの運営委員会及び財務委員会の委員となってセンターの運営に携わっています。

不動産鑑定士としての日常業務においては紛争を伴うような相談を受けることが比較的少ないかもしれませんが、大阪士協会の各会員には自分たちのADR機関として当センターを意識していただき今後のご理解とご協力をお願いいたします。

以上、当センターの活動状況の概要について報告させていただきました。既に述べたとおり、当センターは、常に「誰のためのADRか」を念頭に利用者の利益を最優先して「安く」、「早く」、「丁寧に」をモットーに事業を行っています。比嘉廉丈理事長の「相談だけでは紛争は解決しない。解決してこそ真の社会貢献となる。」との理念のもと、司法手続の利益を多くの国民にもたらすという裁判外紛争解決手続きの促進に関する法律（ADR促進法）の立法目的、趣旨を実現すべく今後とも事業を行っていく所存です。多彩で豊富な専門家集団の協働によって、利用者の為のワン・ストップサービスができる唯一のADR機関としての長所を生かすため更に自己研鑽に励み、より良いADR機関を目指して参りますので、会員の皆様方には今後とも暖かいご理解とご協力を頂きますようよろしくお願いいたします。

手続の内容・流れ

和解あっせん手続

和解あっせん人が、公平・中立な第三者の立場として、当事者双方から、事情、意向を聴取し、専門的知識を活用することにより、公正かつ迅速に解決できるよう支援する手続です。
※手続は非公開で行われますので紛争の内容が外部に漏れる心配はありません。
また、和解あっせん手続のほかに仲裁手続もあります。

↓

当事者からの書面による申立て

【受付】本センター事務局（大阪弁護士会館1階）
・申立書等必要書類
（書式は本センターにあります。もしくはHPからダウンロードできます。）
・申立手数料　1件10,000円

↓

和解あっせん人（専門家3名）の選任

↓

本センターから相手方への意向確認

相手方に対して、申立書、第1回和解あっせん期日と場所、和解あっせん人の氏名、和解あっせん手続の概要を送付し、相手方が手続に応じるか否かを確認いたします。

↓

手続に応じない

↓

事実関係・事情を聴取することなく手続終了。

手続に応じる

↓

期日において、和解あっせん人が当事者双方から事実関係・事情を聴取いたします。
※なお、当事者双方の合意が得られた場合は、仲裁手続に移行する場合がございます。

↓

仲裁手続へ移行

※詳しくは事務局へお問い合わせください。

↓

和解不成立 手続終了

和解成立

↓

和解契約書作成

※解決した場合、成立手数料・費用を当事者双方で分担して納付していただきます。

（公社）民間総合調停センター申立受理事件について

1. 事件類型別申立受理件数

		事件類型	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	計
1		不動産売買をめぐる紛争	0	6	12	9	4	5	4	4	5	5	5	59
	1	手付金返還請求	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	2	契約解除	0	0	1	2	0	0	0	0	1	0	3	7
	3	買い戻し	0	1	0	0	0	0	2	0	1	0	0	4
	4	その他	0	4	11	7	4	5	2	4	3	5	2	47
2		不動産賃貸借関係	0	15	14	18	11	20	21	10	17	21	7	154
	1	明渡	0	2	0	0	1	4	5	3	3	4	0	22
	2	賃料増額	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	2	6
	3	賃料減額	0	0	0	1	0	0	2	0	2	0	0	5
	4	敷金・保証金返還	0	4	3	4	1	3	1	1	0	1	1	19
	5	賃料配分・管理費用分担	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	6	滞納賃料	0	2	4	4	2	5	3	1	4	3	0	28
	7	原状回復費用	0	3	2	2	3	4	1	0	3	5	2	25
	8	更新料	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	9	借地権買取	0	1	1	2	0	2	1	0	0	0	0	7
	10	修理・修繕費用	0	1	0	0	0	0	3	0	0	2	0	6
	11	その他	0	2	1	4	4	2	5	5	3	6	2	34
3		請負契約に関する紛争	1	7	12	10	17	16	31	18	18	16	10	156
	1	建築工事代金	0	0	2	1	4	3	19	5	4	5	5	48
	2	契約の解除	0	1	2	2	4	6	1	4	1	3	1	25
	3	建築工事の損害	1	3	6	5	6	6	6	5	10	6	4	58
	4	デザイン料	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	2
	5	その他	0	3	2	2	3	0	5	4	2	2	0	23
4		貸金をめぐる紛争	0	8	9	5	3	1	4	3	4	5	0	42
	1	債権額，過払金等を巡る紛争	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	2	債務弁済協定	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	3	その他	0	7	8	5	3	1	4	3	4	5	0	40
5		その他の契約紛争	0	19	20	24	14	23	15	19	22	16	3	175
	1	リース契約	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	商品委託取引	0	4	3	2	2	1	0	2	0	0	0	14
	3	預り金返還	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
	4	動産売買	0	2	1	1	2	2	3	2	1	3	0	17
	5	銀行関係	0	1	3	3	2	9	3	3	1	1	0	26
	6	手数料返還	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2
	7	契約不履行	0	6	0	2	2	0	0	3	9	0	1	23
	8	立替金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	9	サービスの提供を巡る紛争	0	1	0	0	2	2	0	0	0	5	1	11
	10	先物取引を巡る紛争	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
	11	その他	0	5	12	15	4	9	7	8	11	7	1	79
6		債務不存在確認	0	2	0	1	1	1	4	3	0	0	0	12
7		不法行為を巡る紛争	0	36	48	28	61	47	56	56	41	42	26	441
	1	けんか	0	3	0	2	3	1	3	0	0	1	0	13
	2	動物事故	0	1	1	1	2	1	0	0	0	0	0	6
	3	交通事故	0	13	12	4	16	14	9	13	6	6	2	95
	4	医療過誤	0	4	13	9	22	20	26	26	28	26	18	192
	5	名誉毀損	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
	6	近隣紛争	0	1	0	0	2	0	0	0	1	0	1	5
	7	婚姻外男女関係	0	3	4	1	4	0	4	3	0	0	0	19
	8	賠償額確定	0	2	6	6	2	0	2	3	1	1	0	23
	9	スポーツ事故	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	10	故意による加害	0	1	4	2	1	0	0	1	0	0	0	9
	11	その他	0	8	6	3	9	11	12	10	5	6	5	75
8		知的財産がらみの紛争	0	1	0	1	0	2	0	0	0	0	0	4
9		家族及びその関係者間紛争	1	15	6	12	10	6	10	5	15	14	5	99
	1	離婚・夫婦関係調整	0	1	0	3	2	2	1	1	4	4	2	20
	2	婚約破棄	0	1	1	1	2	0	1	0	0	0	0	6
	3	養育費・親権	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2
	4	相続	0	5	3	1	2	3	3	1	5	3	0	26
	5	親子関係	1	0	1	4	0	0	1	0	0	4	1	12
	6	その他	0	8	1	2	4	1	3	3	6	3	2	33
10		職場の紛争	0	7	7	4	5	4	9	2	5	4	0	47
	1	解雇・退職	0	5	1	1	2	1	4	0	4	1	0	19
	2	労働災害	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	2
	3	賃金	0	0	3	2	1	0	2	1	0	1	0	10
	4	その他	0	2	2	1	2	3	2	1	1	2	0	16
11		会社関係の紛争	0	4	1	1	0	1	0	0	0	4	0	11
12		相隣関係	0	8	9	8	10	15	14	11	16	7	8	106
13		マンション（区分所有）関係	0	2	3	4	0	6	2	2	4	8	2	33
	1	管理費滞納等	0	0	0	1	0	4	0	0	0	1	0	6
	2	その他	0	2	3	3	0	2	2	2	4	7	2	27
14		その他	0	2	3	6	0	0	2	2	6	8	1	30
		合　　計	2	132	144	131	136	147	172	135	153	150	67	1369

2. 月別受理件数

月	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	計
４月	－	6	19	8	15	21	12	12	10	13	23	139
５月	－	12	11	11	10	12	14	9	9	14	6	108
６月	－	7	14	15	12	14	15	10	11	7	14	119
７月	－	9	8	13	6	7	16	12	23	14	14	122
８月	－	6	13	13	12	11	19	15	14	14	10	127
９月	－	10	14	5	4	10	11	12	10	17		93
１０月	－	12	12	14	6	11	14	8	18	17		112
１１月	－	12	9	17	18	14	20	16	13	12		131
１２月	－	17	11	9	13	16	10	9	10	14		109
１月	－	8	9	9	15	7	16	8	11	10		93
２月	－	14	7	6	14	7	15	7	9	7		86
３月	2	19	17	11	11	17	10	17	15	11		130
合計	2	132	144	131	136	147	172	135	153	150	67	1369

4. 当事者の類型

類型	計	率
双方個人	479	35.0%
申立人法人	103	7.5%
相手方法人	634	46.3%
双方法人	151	11.0%

5. 代理人（弁護士等）の有無

類型	計	率
双方なし	750	54.8%
申立人代理人	243	17.8%
相手方代理人	177	12.9%
双方代理人	198	14.5%

6. あっせん人の配てん状況

団体名	選任数
大阪弁護士会	1722
大阪司法書士会	448
大阪土地家屋調査士会	95
大阪府不動産鑑定士協会	117
大阪府宅地建物取引業協会	293
全日本不動産協会大阪府本部	19
大阪社会福祉士会	72
大阪府社会保険労務士会	72
NPO法人消費者ネット関西	79
日本公認会計士協会近畿会	56
全大阪消費者団体連絡会	4
大阪府建築士会	214
大阪府建築士事務所協会	176
（公社）消費者関連専門家会議	63
近畿税理士会	142
NPO法人消費者情報ネット	109
医師	185
大阪府臨床心理士会	78
学者	2
元裁判官	0
（公社）全国消費生活相談員協会	16
大阪府マンション管理士会	0
あっせん人の指名を受けた件数	22件

7. 申立補助制度の利用状況

月	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
４月	－	3	4	6	7	5	7	8	5
５月	7	1	2	6	5	6	9	11	8
６月	5	2	5	5	5	6	9	9	7
７月	6	2	5	0	6	10	16	13	14
８月	3	1	4	5	8	2	6	10	5
９月	5	5	2	3	6	4	4	5	
１０月	4	7	3	6	6	6	13	10	
１１月	6	1	5	5	7	6	9	7	
１２月	4	3	2	5	5	5	5	8	
１月	4	3	4	3	6	8	8	9	
２月	3	3	7	3	2	5	11	6	
３月	1	1	5	6	4	2	9	5	
合計	48	32	48	53	67	65	106	101	39

※2015年7月から週2回実施

3. 申立受理事件結果別

結果	2009	率	2010	率	2011	率	2012	率	2013	率	2014	率	2015	率	2016	率	2017	率	2018	率	計	率
成立（和解契約）	18	19.6%	54	34.8%	37	29.6%	49	38.0%	50	33.8%	55	32.5%	41	30.1%	54	34.4%	45	27.8%	11	20.4%	414	31.2%
成立（仲裁判断）	0	0.0%	4	2.6%	1	0.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.6%	0	0.0%	6	0.5%
成立（和解の仲裁判断）	8	8.7%	0	0.0%	0	0.0%	5	3.9%	1	0.7%	3	1.8%	2	1.5%	0	0.0%	2	1.2%	0	0.0%	21	1.6%
成立件数合計	26	28.3%	58	37.4%	38	30.4%	54	41.9%	51	34.5%	58	34.3%	43	31.6%	54	34.4%	48	29.6%	11	20.4%	441	33.2%
不成立（申立人取下げ）	13	14.1%	23	14.8%	21	16.8%	13	10.1%	16	10.8%	20	11.8%	18	13.2%	18	11.5%	10	6.2%	5	9.3%	157	11.8%
不成立（相手方離脱）	1	1.1%	2	1.3%	0	0.0%	1	0.8%	1	0.7%	5	3.0%	4	2.9%	2	1.3%	2	1.2%	1	1.9%	19	1.4%
不成立（見込み無）	25	27.2%	24	15.5%	19	15.2%	24	18.6%	34	23.0%	30	17.8%	27	19.9%	28	17.8%	30	18.5%	10	18.5%	251	18.9%
不成立（民事紛争外）	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不成立（終了合意）	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不成立（続行不能）	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
不成立件数合計	39	42.4%	49	31.6%	40	32.0%	38	29.5%	51	34.5%	55	32.5%	49	36.0%	48	30.6%	42	25.9%	16	29.6%	427	32.2%
不応諾	26	28.3%	48	31.0%	47	37.6%	37	28.7%	46	31.1%	56	33.1%	44	32.4%	55	35.0%	72	44.4%	27	50.0%	458	34.5%
不受理	1	1.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.1%
終結事件数合計	92	100%	155	100%	125	100%	129	100%	148	100%	169	100%	136	100%	157	100%	162	100%	54	100%	1327	100%
継続事件数	0		0		0		0		0		0		0		0		5		37		42	
終結件数+継続件数	92		155		125		129		148		169		136		157		167		91		1369	

※成立率及び不成立率は終結事件数合計を分母とする。

特集2

（公社）民間総合調停センターの成立事例

（公社）民間総合調停センター
和解あっせん人・仲裁人候補者
富田　浩二

（公社）民間総合調停センター

（公社）民間総合調停センターは、大阪を拠点とする裁判外紛争解決機関（ADR機関）であり、本部は大阪市北区西天満の大阪弁護士会館１階にある。

成立事例

事件累計のうち、不動産に関連する３つの成立事例を掲載させて頂きます。

1 不動産賃貸借関係（申立から合意までの期日回数は３回、申立から合意までの期間は３ヶ月）

・和解あっせん人

弁護士、不動産鑑定士、宅地建物取引士

・申立の内容

申立人（学校法人）は、相手方（食堂運営の委託業者）に対して、食堂業務の委託業務の契約解除及び建物（食堂）の明渡しを求める。

・事件のあらまし

申立人と相手方は、学校内食堂の運営業務に関する委託契約を締結し、同時に建物（食堂）の賃貸借契約を締結した。その後、食堂利用者（学生など）から相手方が運営する食堂に関する苦情が多発し、食堂の衛生管理面での問題も発覚した。そして、申立人の申入れから３ヶ月後を目途に食堂の委託契約を解除し、併せて建物（食堂）の明渡しを求めた。相手方はこの申入れを拒否したため、申立人が本件申立に及んだ。

・争いになった点

当事者間の契約は、食堂の運営業務に関する委託契約と建物（食堂）賃貸借契約が合体した契約と考えられるが、その契約の法的性質をどのように考えるか。

申立人は、食堂利用者からの苦情多発と食堂の衛生管理問題を理由に行った契約解除の申入れに法的有効性が認められるか。

・検討

申立人の契約解除申入れが、その根拠とする食堂利用者からの苦情多発と食堂の衛生管理問題は、契約の全面解除事由となり得るか、法的には微妙な問題があり一律には言えない。一方、相手方も手続きの早い段階で条件次第で契約解除、明渡しに応じる意向を示した。そのため、和解あっせん人より中立な立場で明渡しの条件を当事者双方に提案した。

・合意内容

申立人と相手方は、委託契約を３ヶ月後に終了し、建物を明渡すことで合意した。申立人は相手方に対して、明渡し８ヶ月後に契約終了、明渡しに関する解決金を支払うこととなった。

・成立手数料

30,000円（申立人は15,000円、相手方は15,000円）

〔出典：公益社団法人 民間総合調停センター 成立・不成立事例集（第１集）〕

2 建物賃貸借契約の賃貸人からの中途解約申入れの有効性（申立から合意までの期日回数は７回、申立から合意までの期間は９ヶ月）

・和解あっせん人

弁護士、不動産鑑定士、宅地建物取引士

・申立の内容

申立人は、相手方に対し、建物賃貸借契約を解除し、建物明渡しを求める。

・事件のあらまし

申立人の代表者は高齢で病気がちのため、自らの治療費等を捻出する必要があり、本件建物を取り壊して撤去し、更地として第三者に売却する意向を持っている。

そこで、申立人は相手方に対して、建物賃貸借契約の解約通知を行った。

・争いになった点

本件の建物賃貸者契約書では、相手方（賃借人）からは契約期間中の解約権が明文化されているが、申立人（賃貸人）からの契約期間中の解約権は明文化されていない。

そのため、申立人（賃貸人）からの解約申入れは、法律上、有効性が認められるか。

・検討

法律上、賃貸人側からは契約期間中の中途解約の申入れはできるが、それには厳格な要件である「正当事由」が求められる。本件では法人間という問題はあるが、実質的には賃貸人は個人であり、かつ、健康上の理由（治療費の捻出）であれば、相当な明渡し料を付加することにより、正当事由が認められるとした判例もある。

当事者双方がこの判例の考え方に基づき、相手方（賃借人）は建物賃貸借契約の解約に際して、相当な金額の明渡し料の支払いがあれば契約解除に応じる意向を示した。明渡し料の金額につき、交渉の上、和解あっせんが成立した。

・合意内容

申立人と相手方は、本件建物賃貸借契約を合意解約し、申立人は明渡しと引き換えに約8,500万円の解決金を相手方に支払う。

・成立手数料

300,000円（申立人は150,000円、相手方は150,000円）

〔出典：公益社団法人 民間総合調停センター 成立事例集（第２集）〕

3 隣地間の土地利用権の有無（申立から合意までの期日回数は３回、申立から合意までの期間は２年３ヶ月）

・和解あっせん人

弁護士、不動産鑑定士、土地家屋調査士

・申立の内容

申立人は、将来において申立人所有地の一部を相手方が使用しないことを求める。

・事件のあらまし

相手方は、申立人の所有地の一部を土地利用権が無いにも関わらず、長年に渡り自らの自動車修理業の来客用駐車場などに使用してきた。申立人としては、相手方の使用実態の権利化を防ぐため期限を設定し、その使用を止めるよう内容証明郵便を発送した。

その後、相手方からは従前と同じように今後も来客用駐車場などの使用を認めてほしいとの申出があった。

申立人はこれまでの経過を踏まえ、本件を第三者が関与する手続きで解決を求めたい。

・争いになった点

相手方の従来の使用方法が、何らかの利用権を時効取得等したと考えられるか。

相手方に使用する権利が無いとしても、自動車修理業としての営業活動を継続することができるようにする、何らかの妥協点が当事者間で模索できるか。

・検討

本件では、相手方の現状の土地利用権は何らの使用権原も認められず、時効取得の成立も認められない。和解あっせん人は、営業上に利用する時は申立人へ予め届け出ること、顧客による急な使用はその都度、相手方が速やかに申立人に連絡することなどの条件を提案し、当事者双方に対して一定の利用権を相手方に認める和解案とした。

・合意内容

申立人の自己所有地の不利益を最小限度にして、相手方に制約された範囲での土地利用権を認めることの合意が成立した。

・成立手数料

20,000円（申立人は10,000円、相手方は10,000円）

〔出典：公益社団法人 民間総合調停センター 成立事例集（第２集）〕

「民法改正と不動産取引」の研修会

法務委員会　来島　　裕

平成30年5月22日（火）、大阪産業創造館のイベントホールにおきまして、「民法改正と不動産取引」－債権法改正が不動産取引に及ぼす影響について－と題し、法務委員会主催の研修会が開催されました。

講師につきましては、定期借家権及び終身借家権の立法に携わり、不動産、特に不動産賃貸借関係に造詣の深い吉田修平弁護士をお招きしました。

ご承知の通り、平成29年6月2日に、「民法の一部を改正する法律」が公布され、改正民法の原則的な施行期日は、平成32年4月1日とされています。民法は実に120年ぶりの大改正ですが、今回改正の経緯としましては「社会経済の変化等への対応」と「国民一般に分かりやすい内容への明文化」とのことであり、主に第3編債権に関する規定の改正となっています。

研修当日は、北谷奈穂子会員の司会により、赤澤担当副会長の開会挨拶にはじまり、吉田先生が登壇されました。研修テキストは、吉田先生の書籍「民法改正と不動産取引」を使用し、不動産の売買と賃貸借の両面、すなわち、瑕疵担保責任・危険負担の変更、敷金・原状回復の明文化、賃借人の修繕権、保証の極度額

等をはじめ、改正の諸点について順次ご解説頂き、加えて、今回改正については、従来のシビル・ロー（大陸法）からコモン・ロー（英米法）の考えに大きく舵を切ったという本質的な法解釈の講義を拝聴できました。

最後は、五島法務委員長の閉会挨拶により、約200名の受講を頂戴しました大規模研修会は無事盛会のうちに終了しました。今回の民法改正の一つとして、瑕疵担保責任から契約不適合責任へと表現が改められ、不動産の物理的な瑕疵のみの責任の有無の判断を否定し、契約目的の実現の有無が重視されることが規定されました。他の改正条文についても「契約不適合」がキーワードとなり、法解釈の重要な要素となりそうです。今後は契約内容の中身が非常に重要になるとのことですので、法改正に基づく契約書の記載内容や特約等も含め、民法の理解を深めていきたいと思います。

法務委員会では引き続き実務的な諸問題をテーマに研修会開催の企画を行っております。今後も多数のご参加をお待ちしております。

なお、研修会の結果は以下の通りです。

日　　時：平成30年５月22日（火）
　　13：00～15：00
会　　場：大阪産業創造館４階イベントホール
研修内容：「民法改正と不動産取引」
　　―債権法改正が不動産取引に及ぼす影響について―
講　　師：吉田修平氏
　　（吉田修平法律事務所代表）
対　　象：大阪士会会員及び近畿連合会会員
受講者数:192名

（きじま　ゆたか・㈱来島不動産鑑定所）

災害対策小委員会の設置及び委員会活動について

府民サービス事業委員会　災害対策小委員会　中塚　新一

平成30年6月18日7時58分頃、大阪府北部を震源とした地震によって、尊い命を奪われた方々のご冥福をお祈りすると共に、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。又、茨木市における住家被害認定調査にご協力くださいました不動産鑑定士の先生方等につきましては、この場をお借りし御礼申し上げます。

さて、当災害対策小委員会は、平成30年3月9日の理事会において、府民サービス事業委員会内に設置することが決定され、右記目標を掲げ活動を行っております。

①住家被害認定調査への対応、組織体制の構築
②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への対応、組織体制の構築
③将来起り得る大規模災害に備えて、各関係団体との適正な協力関係、情報共有の構築

主な活動内容は、当会員の皆様が自然災害の発生時に、迅速に府民や各公共団体に対して支援活動を行えるための体制づくりです。

その為、災害発生時に支援対応できる会員数を増やすための内部体制の構築と、災害発生時に迅速に連携・協力して支援活動を行えるよう各鑑定士協会相互間、弁護士会、各公共団体等とのネットワークの構築（外部協力体制の構築）に取り組んでおります。

現在までの活動実績は、熊本被災地視察、災害に関する研修会への参加、そして、茨木市への住家被害認定調査への積極的な委員派遣となります。

今回、私自身も茨木市における住家被害認定調査の調査員として支援活動（物件調査）を行いました。

物件調査では、役所の担当者の方々とチームを組み10～20件の家屋調査を行います。また、同時に被災者の方々から被害状況のヒアリングも行います。熱中症の警告（危険水準）がでる調査日もあり、体力的にも精神的にも大変な作業になりました。調査後、2～3日体調を崩された先生もおられたようですが、住家被害認定調査では不動産鑑定士に対して高い評価があったと聞いております。

それは物件調査時の段取りの良さ、物件調査能力の高さ、不動産鑑定士が同行することによる安心感などに対してであり、役所の担当者からも感謝の言葉を頂いております。大変な作業ではありましたが、今回の住家被害認定調査は、まさに社会的公共的意義のあるものと感じております。

しかし、その一方で、課題もありました。役所からの当協会への派遣要請に対して、それに応える人員確保の難しさがあった点です。

その為、当小委員会においては、今回の経験を活かし、将来発生が予想される大地震等の大規模災害に備え、住家被害認定調査に対応できる会員数、自然災害被害者債務整理ガイドラインに対応できる会員数を増やすとともに、平時から災害に対応できる組織体制の構築に取り組んで参ります。

最後に、体調を壊しながらも支援活動にご協力くださいました先生方に御礼を申し上げるとともに、被災地の着実かつ早急な復興と、被災された方々が穏やかな日常を一日も早く取り戻せることを心よりお祈り申し上げます。

【災害対策小委員会メンバー】
玉原栄治（副会長）、山下賢一（府民サービス事業委員会委員長）、下農博之（災害対策小委員会委員長）、安松谷博之、渡辺直人、松葉貴信、中塚新一

（なかつか　しんいち・いずみ総合鑑定）

この度の大阪北部地震、西日本豪雨災害及び北海道胆振東部地震において被災された多くの方々に謹んでお見舞い申し上げます。

被災地の一日も早いご復興と、皆様のご健康を心よりお祈り申し上げます。

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　会長
関野　肇

空堀商店街（からほりしょうてんがい）についての紹介

業務委員会　ADR小委員会　嶋田　謙吉

私の事務所から歩いて5分ほどの「空堀商店街（からほりしょうてんがい）」についてご紹介します。近くに寄るついでがある方はぜひ足を延ばしてみてください。

1.空堀商店街ってどんな商店街なの？（写真1）

空堀商店街は、谷町六丁目駅から徒歩1分、大阪市中央区の南東部にある商店街です。松屋町筋から上町筋に至る中央区側の東西約800mのアーケード商店街です。

空堀という地名の由来は、空堀は、空っぽのお堀という意味で、大坂城の南の大外堀・「南惣構堀（みなみそうがまえほり）」の西半分にあたります。南惣構堀の防御力は強固で、大坂冬の陣の際に大坂城を取り囲んだ徳川軍は、この堀を突破できず苦戦しました。その後、講和によって空堀は埋められ、大坂夏の陣の、豊臣勢の敗北につながっていきます。1945年の大阪大空襲で奇跡的に焼失を免れたため、昔ながらの長屋などが現在も多く残っています。

味のある古い町並みが映画のロケにマッチするため、複数の映画作品のロケ地に選ばれてきています。映画『プリンセストヨトミ』の主人公の真田大輔は、生まれも育ちも空堀商店街という設定でした。また複数の映画で使用されているのが『ことみ』というお好み焼き屋さんです。なんの変哲もないお好み焼き屋さんだと私は思うのですが映画『ボックス!』の主人公の実家のお好み焼き屋さんとして撮影が行われ、最近では『円卓 こっこ、ひと夏のイマジン』でも使用されています。2009年には「新・がんばる商店街77選」に選ばれました。

（写真1）

2.空堀商店街のおすすめのお店

①お屋敷再生複合ショップ「練（れん）」（写真2）

「練」は古民家を利用した複合商業施設として2003年2月のオープン以来、古い町並みの多く残る空堀商店街の中心的な役割を果たしてきた商業施設です。2012年には母屋、蔵、表門が国の「登録有形文化財」に登録されました。

（写真2）

②「もなみ」

120グラム以上の大きな神戸牛を使ったハンバーグを出す、有名店。ランチだと最低30分は待ちます。神戸市灘区のJR六甲道で営業していた「洋食の店 もなみ」は阪神大震災でお店が全壊し現在の空堀商店街で出直し、すぐに行列ができるお店になりました。最初のころは神戸からの常連さんが支えてくれたそうです。私は行列に並ぶのが苦手なので一度ランチにいったのみです。ランチは1000円前後でボリュームが相当あり、ハンバーグは評判通りおいしいので満足感はあります。

③その他

・「○△□焼 冨紗家 本店（まんだらやきふさやほんてん）」・・・緑色の奇抜な店舗の変な名前のお店で以前から気になっていましたが、私はいまだ行ったことがありません。谷六に住んでいる友人によると松田優作が通ったことが売りの芸能人御用達のお好み焼き屋らしいです。

・「旧ヤム邸」・・・本格的なカレーを出すらしい。カレーブームもあり最近名前を良く聞くのですが、バーモンドカレー中辛を愛する私とカレーの嗜好の方向性が異なるので今後も行くことはたぶんないであろう。このカレー屋さんも古民家を再生した建物です。

・「山口果物」・・・商店街を抜けた上町筋沿いにあるので正確には商店街のお店ではありませんが近年取材によく取り上げられているので紹介します。果物屋さんが手がける背が高いフワフワのかき氷とフレッシュジュースがお店の売り。私はお土産用の果物を買うのにたまに利用しているだけなので、かき氷は食べたことがありませんが一度注文したフレッシュジュースは日常使いには高すぎると思いました。喫茶スペースは果物屋さんの中のただの空きスペースなのでおしゃれな雰囲気は全くありません。

・「大衆食堂スタンドそのだ」・・・夕方早い時間から混んでいる人気店で個人的に空堀商店街のお店で今一番気になっているお店です。お店の紹介ページを見ると、ラーメン屋さんが経営する居酒屋でラーメンも食べられるらしい。しかし、一人で初めて行くのは極めておっくうである。この記事を読んだ人で「そのだ」に行きたい人に誘ってもらったらぜひとも行きたいお店であります。ちなみに外から覗く限りではカウンター内に若い女性はいないと思われる。

（しまだ　けんきち・㈱リアルブレイン不動産鑑定）

大阪府建築士会との合同研修会

広報委員会　田村　周治

７月６日、雨の中で、大阪府建築士会との合同研修会が開催された。内容は、大阪市中央区内に残る大正から昭和初期に建てられた建物を順に見学するというもの。

見学の順番は、以下の通り。各建物については文化遺産オンライン等よりの資料で概説する。

1 青山ビル

登録有形文化財　1921年（大正10年）建設

鉄筋コンクリート造地上５階地下１階建で当初は１・２階・住宅３階以上を賃室としていた。

中層の都市住宅としては初期の事例のひとつであり要所に装飾を配した外観や瀟洒な意匠の階段等に時代の特徴がよく表れている。設計は伊東恒治。

①青山ビル

2 伏見ビル

登録有形文化財　1924年（大正13年）建設

大阪船場の中心部にある鉄筋コンクリート造３階建のビル。設計は辰野片岡事務所出身の長田岩次郎。

角地に建ち外観はコーナーを隅丸とし３階の窓上に飾り丸窓、交差点に面する北西隅の２・３階に水平リブ状の飾り線を付けるなど変化に富んだ外観を見せる。

②伏見ビル

3 新井ビル

登録有形文化財　1922年（大正11年）建設

鉄筋コンクリート造４階建、１階正面の玄関部分は４本のドリス式オーダーを並べた重厚な外観になる。

当初は銀行店舗として建設されたもので、内部は中央が吹き抜けとなり２階周囲に個室を配し３階以上は事務室とする構成になる。設計は河合浩蔵、施工は清水組。

③新井ビル

4 生駒時計店

登録有形文化財　1930年（昭和５年）建設

大阪市街地の角地に建つ鉄筋コンクリート造５階建の時計塔を持つビルで、設計は宗兵蔵である。外壁にスクラッチタイルを用いることや、窓の上下の縁で水平線を強調しつつバルコニーや出窓などに曲線や装飾を有効に配するデザインによく時代の特徴があらわれている。

④生駒時計店

5 芝川ビル

登録有形文化財　1927年（昭和２年）建設

御堂筋から東に入ったブロックの北西隅に建つ。鉄筋コンクリート造４階建地階付。腰を※竜山石、上部はスクラッチタイル貼とし、３階軒部にスパニッシュ瓦を葺く。設計は渋谷五郎と本間乙彦。古代マヤ・インカの細部装飾を採入れたアールデコ建築。

※たつやまいし：兵庫県高砂で産出される細かい細工に適した石材

⑤芝川ビル

最後は、芝川ビル屋上での懇親会となった。

筆者は、５棟の建物をみて「骨董品的建物」とでも言えば、近いのかもしれないと感じた。最後に、今回の合同研修会を企画頂いた、大阪府建築士会に感謝申し上げたい。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

大規模修繕と マンション価値

広報委員会　柳　　貴之

平成30年2月6日に「第3回（公社）大阪府不動産鑑定士協会・広報委員会及び（公社）大阪府建築士会・インスペクション部会との定例会議」が行われた。当定例会議では新しい試みとして、各々の士協会が講師を選出し、それぞれの専門分野に関する講義を行った。（公社）大阪府建築士会からは、マンション維持管理分科会の中嶋康夫氏が「大規模修繕を中心としたマンション管理に関する講義（約90分）」を行い、（公社）大阪府不動産鑑定士協会からは松田嘉代子広報委員長が「住宅ファイル及びインスペクションを念頭においた不動産鑑定に関する講義（約90分）」を行った。

ちなみに、中嶋氏の講義の主題は大規模修繕等の概論であり、細項目としては① マンション管理組合を取り巻く環境と課題、② 長期修繕計画の指針、③ 大規模改修の進め方、④ 耐震診断・耐震改修の実施状況、⑤ その他：レジュメ、スライドによる長寿建物の紹介、大規模修繕工事の状況説明等であった。

以下、本稿では、主に大規模修繕等について述べていくこととする。

大規模修繕

大規模修繕についての明確な定義はないが、一般的にマンションの共用部分（外壁、給排水設備等）について12年、15年、20年、30年等の長い周期で実施される修繕工事であり、かつ多額の費用を要するものと考えられる。分譲マンションの場合、当該費用は主に区分所有者から徴収する修繕積立金（賃貸マンションは、毎年のキャッシュの積立て等による）にて賄われるものであるが、先の新聞記事でもあったように、全国の多くのマンションが、国の掲げる修繕積立金の基準を下回っていると言われる（但し、国の基準を下回っているからといって、それが積立金不足であるとは、必ずしも言えない）。

大規模修繕は、マンションの寿命を延ばすための建物等本体に関する修繕行為であり、それは、マンションのハードの維持・向上を図ることによってマンション価値を維持・向上させるものであることから実質的な修繕積立金不足が生じているマンションはいささか問題である。

◎ 参考：専有面積当たりの修繕積立金の額

階数／建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000㎡～10,000㎡未満	202円／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178円／㎡・月	135円～220円／㎡・月
【20階以上】		206円／㎡・月	170円～245円／㎡・月

（国土交通省：マンションの修繕積立金に関するガイドライン）

物件価値と生活価値

マンションの価値を構成するものとして、物件価値と生活価値と言われるものがあり、一般的に生活価値は物件価値に比し、認知度が低いと考えられている。

物件価値は、マンションの躯体、設備、美観等のハードの要素であり、我々、不動産鑑定士が価値決定の拠り所とする主要素である。

一方、生活価値は、ソフトの要素であり、マンション居住者のモラル、居住者間交流、情報共有（例えば、災害発生時に対する区分所有者全体での対策等の情報共有）等がある。

前述の大規模修繕は物件価値の維持・向上を図るものであり、これを円滑に実行するには管理組合と管理会社との連携が重要であり、その連携のためには管理組合及びその最高意思決定機関である理事会が組織として成り立ち、適正に機能する必要がある。

大規模修繕と生活価値

大規模修繕を円滑に実施するには、管理組合・理事会が適正に機能する必要があるが、管理組合・理事会が適正に機能し、その機能性を高めるには、その構成員である区分所有者のモラル遵守、マンション居住者間の交流、情報共有等が必要であり、これは生活価値の向上が大規模修繕の円滑な実施を左右する一つの要因であることを意味する。

マンション価値

近年、「管理組合運営と維持保全の適性度評価方法の確立が急務である」との要請から、様々な評価指針及びサービス（例：「マンション管理標準指針」、「マンション管理適正化診断サービス」、「東北マンション管理組合連合会　マンション管理の自己評価基準」等）が打ち出されており、中古分譲マンションの優良性評価として「不動産要素（立地要因、建物要因等）」のほか、「管理組合的要素（組合運営上の要因、組合員等人的要因等）」に対する評価の動きも出ているとのことである（中嶋氏の講義より）。

至る所にマンションが乱立し、マンション間の競争が激化していく中、今後、生き残るマンションは、これらの評価指針等にて好評価を得たマンションとなり、それは、物件価値のみならず生活価値をも備えたマンションであると思われる。マーケットがそのような評価をするのであれば、我々、不動産鑑定士も生活価値をいかに価値決定に織り込めるかが今後の課題になると思われる（勿論、生活価値の高い低いが、マンションの物件価値に反映されるため、物件価値のみでも良いとも考えられるが・・・）。

最後に

本稿は、大阪北部地震（平成30年6月18日発生）の被災地として報道された場所にて平成30年6月19日に執筆している。被災地の某マンションでは、ガスがストップ、エレベーターもストップ、断水の危険性も相まって、買い込んだ食料、飲料水を持ちながら階段を上がっていく居住者の姿が多く見られた。これらのことは高層階に居住する高齢者世帯には非常に厳しい作業であるが、高齢者の手荷物を代わりに持って階段を上がっていく青年の姿も見られた。生活価値の重要性を実感した瞬間であった。

以上

参考文献：「マンション管理組合理事になったら読む本」著者 貴船 美彦 氏

（やなぎ　たかゆき・柳不動産鑑定㈱）

民泊事業の影響

広報委員会　田村　周治

1.始めに

マンションなどの空き室に旅行客を有料で泊める民泊のルールを定めた「住宅宿泊事業法」（民泊法）が2017年に成立し、2018年6月15日に施行された。

法律が施行されてから間もないが、民泊についての記事を拾い、経緯を確認し、過去の記事で取り上げていた利点、欠点を列挙し、これからの利用方法等を見て、この訪日観光客数増加に後押しされた「民泊」事業がもっている「影響力」を探ってみる。

2.民泊事業の経緯

ここまでの経緯を確認してみよう。

民泊とは、「住宅（戸建住宅、共同住宅等）」の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供することを指す。

流れとして、2013年12月に国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例で「特区民泊」が法制化。続いて全国を対象とする住宅宿泊事業法が2017年に成立し、2018年6月15日施行された。

民泊サービスを行う事業者には都道府県への届け出を、仲介業者には観光庁への登録を義務づけている。年間の営業日数は180日を上限に民泊事業ができる。

振り返ると、2016年6月、民泊新法の制定を視野に入れた最終報告書案がまとめられた。同案では、「一定の要件」の範囲内における有償かつ反復継続する民泊を合法とし（「一定の要件」を超える場合は従来通り旅館業法に基づく営業許可が必要）、現在の許可制から登録制（家主居住型（ホームステイ）に適用）または届出制（家主不在型に適用）への転換、営業日数の上限設定（年間180日以下の範囲）、住居専用地域での営業の合法化が含まれる。

3.民泊の利点

- 2008年にエアビーがサービスを開始し、民泊が過熱する事態となった。
  貸し手は、米国のエアビーや中国の自在客などの事業者に登録した上で民泊を行う。
- F市は、慢性的なホテル不足で大きなコンサートが開催される日には、ホテルが取れない状態となる。そのために、F市は、大きなコンサートが重なった場合個人の家などを宿泊施設とする「民泊」を活用。
- エアビーの掲載物件で全国に５万件近くあり、貸し手の平均貸出回数は16年に89泊と15年より12泊減り、貸し手の平均収入も100万4830円と約22万円減った。物件が増えて競争が激しく、幅広い顧客を取り込むことが課題となっている。民泊は観光目的の利用が中心だったが、世界では出張の際に一般住宅に泊まる人も増えている。
- エアビーでは25万社以上の企業の社員がビジネス目的で利用しており、全体の１割を占める規模に成長した。

4.民泊の欠点

- 賃貸マンションを借りた上で大家に無断で旅行客にまた貸しする不正な民泊が横行。１泊の料金を家賃（月額）の１割程度に設定し旅行客を泊めているケースが多い。
- 賃貸物件の無断また貸しが発覚すれば民法上、所有者側は契約を解除できるが、罰則はない。「部屋がテロリストや犯罪者に使われる恐れもある」と懸念。
- マンションの民泊を巡っては、住民とのトラブルも相次ぐ。O市、F市などで「知らない外国人がマンションに出入りして怖い」、「宿泊者にごみを捨てられて困る」といった苦情が自治体に寄せられる。
- エアビーでアパートに宿泊して異常に気付いた。本棚の後ろに高性能カメラが仕込まれていた。
- マンション内の居住者専用の歓談スペースで、外国人グループがドンチャン騒ぎを繰り広げ、酔っ払っているうえに、翌日はゴミだらけ。何より厄介なのは、彼らがマンションの住人じゃないこと。「『民泊』で一時的に宿泊している観光客だから日本語が通じず、苦情を言っても無駄。本当に勘弁してほしい」と。相談を受けた市は営業者に接触を図るが、連絡が取れるケースは少ない。物件の所有者からたどろうとしても、個人情報保護の関係から情報が開示されず、特定に至らないことが多いという。
- O市において、相談は騒音関連、ごみのポイ捨てなど。住民が旅行者に注意してトラブルに発展するケースもあり、市は関係機関とともに対応に追われる。

5.民泊のこれから

最新の記事から。

民泊を解禁する住宅宿泊事業法（民泊新法）施行から約１ヵ月になるが、物件の届け出は低調。

上でふれた利点・欠点を考慮し、貸し手・借り手の双方が、瀬踏みをしつつ動きはじめたようだ。

日本を訪れる外国人は2017年では３千万人近くに及ぶ。この６年間で５倍近くまで増加し、宿泊する需要も拡大を続ける。政府は30年にかけて、訪日客を６千万人まで増やす計画だ。しかし、訪日客を宿泊させる受け皿は十分といえない。

全国で物件の届け出件数は７月初めで5397件にとどまり、エアビーに春まで載っていた６万２千件の１割弱にすぎない。

Rライフルステイは新しい取り組みを打ち出す。普通の寺院を新たに宿坊として改修。

年内に100ヵ所の施設を使えるようにする。宿泊して・精進料理を食べ、実際に写経したり座禅を組んだりする。

寺院にもメリットは大きいようだ。核家族化や都市化により、檀家の減少に悩んでいる寺院が全国で増えている。空いている部屋を活用しながら、「観光客らと接点を持ち、寺を知ってもらいたいと考える住職はたくさんいる」。

エアビーは着物の着付けや盆栽、サイクリング、料理など体験型のプログラムを日本で約１千件用意し、予約できるようにした。N航空は民泊と航空券をセットで販売し、山菜採りや郷土料理作りを体験できる旅行プランを提供。Rライフルステイとホームアウェイは全国古民家再生協会と組み、古民家を民泊施設に転用する取り組みを始めている。体験型サービスのひとつに位置づけられる。

冒頭でもふれたが、法律が施行されて間もない。現在は、暗中模索状態ではあるが、様々なアイデアが示されている。外国人観光客の順調な増加とネットでの宿泊場所の確保という両輪がうまく回り始めれば影響力を持ちそうだ。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

独立開業しました

「3人揃っての新しい進路」

たてやま不動産鑑定　立山　壮平

平成30年２月に10年間お世話になった株式会社関西総合鑑定所を退職し、３月から独立開業しました、たてやま不動産鑑定の立山壮平と申します。

平成30年４月から息子が中１、娘が小１になりましたので、この春から３人揃っての新しい進路となりました。

この場をお借りしまして開業のご挨拶をさせていただきます。

また、独立開業にあたっては、諸先輩方、友人など様々な方に大変お世話になりました。この場をお借りして御礼申し上げます。

【開業までの経緯】

大学卒業後、機械メーカの広島工場にて13年間技術職として勤務しました。機械メーカでは、煙突等の塔状構造物や振動を抑制する機械の設計を担当させていただきました。その後、家庭の事情で地元大阪に戻ることになり、何の仕事をしようかと考えていた時に、将来は自分でできる仕事につきたいと考えるようになり、鑑定士を目指しました。当時は論文試験に受かってないと入れてくれる会社がほとんどなかったのですが、幸運にもその後10年間お世話になった鑑定事務所が受け入れてくれました。所属していた鑑定事務所では、滋賀、京都、大阪の３つの事務所において、不動産の評価のみならず、補償関係の家屋調査なども経験させていただきました。

そして、今年の３月にこの業界に入って以来目標にしていた独立開業をさせていただくこととなりました。

【開業してみて】

開業直後は自宅でだらだら仕事をしていましたが、４月頃からは自宅と玉造の事務所を行ったり来たりするようになり、ようやく仕事と私生活のON-OFFができるようになりました。

また、開業当初は仕事はないけどやることは結構ある日々でしたが、最近は仕事は大して増えてないけど開業当初からのやるべきことが未だ終わっていないという状況になっています。(笑)

現在は、鑑定士の仕事はまだまだこれからという感じですが、幸い私は建築士でもある関係で、建築士の先輩や不動産業者の友人の仕事をお手伝いさせていただきながら、曜日と時間をあまり気にしないでよい生活を送っています。

【今後について】

今後は、鑑定士としての仕事の軸を作れるように、様々な業種の方に鑑定士の使い方を提案できるように日々研鑽するとともに、建築士の仕事を含め今まで経験したことのない仕事にも積極的にチャレンジし、仕事の幅を広げていきたいと考えております。

（たてやま　そうへい・たてやま不動産鑑定）

独立開業しました

「苦労の連続も、いずれは報われる?」

ひびき不動産鑑定㈱　中村　光伸

2018年2月に株式会社谷澤総合鑑定所を退職し、独立開業しました中村光伸と申します。開業当初の2月の時点では「ひびき不動産鑑定」という個人事務所の代表でしたが、その後7月に前職時の同僚が開業した個人事務所と合併し、現在は「ひびき不動産鑑定株式会社」の共同経営者として日々業務に当たっております。

【これまでの経緯】

20代の頃は主に仲間内で立ち上げた学習塾で数学の講師を務める日々を送っておりましたが、少子化等将来的な不安もあり30歳を機に大きく方向転換して不動産鑑定士を目指すことにしました。新試験制度に移行した初年度である平成18年に初受験をしたのですが、当時誰も予想していなかった合格率2%（合格者94人/受験者4,605人）の壁に見事阻まれてしまい不合格…。その翌年の平成19年に気合を入れなおして何とか合格することができました。その後、株式会社谷澤総合鑑定所に入社し、公共・民間・証券化等の各種案件に取り組んで参りました。前職では、当時大阪府の代表幹事を務めておられた松本先生の補助をさせていただき、夕方までは各種問い合わせ対応、夕方からようやく案件処理に着手…みたいな大変忙しい生活を送ることとなりましたが、今となっては代え難い経験を得ることができたことに非常に感謝しております。前職での案件はJ-REITや比較的大きな会社様が保有する資産の評価が多く、物件規模も数百億は当たり前の世界で、ランドマーク的な物件の評価に携われることの楽しみはありました。しかしながら、自分が窓口を担当していない案件は、物件評価はするもののクライアントの顔が見えないことに違和感を覚える日々を過ごしていくうちに、専門家として、より直接クライアントとお話して、クライアントが喜ぶ顔が見たいという気持ちが強くなり、入社10年経過を機に独立を決心いたしました。

【開業して】

独立して、まずは顧客ゼロというところからのスタートになりますので、今はフットワークを軽くして積極的に営業活動を行っております。日々、案件受注の難しさを痛感しておりますが、焦っても仕方がありませんので、結果は後から付いてくると信じて、今できることを地道に積み重ねております。また、2年前より専門学校のTAC株式会社にて不動産鑑定理論の講師を務めており、20代の頃に培った講師業の経験を活かして、業界の後輩育成に勤しんでおります。

【最後に】

独立して、特に人の繋がりの有難みを実感しております。開業に当たり相談にのって頂いた諸先輩方や同期の友人達に感謝を申し上げます。また10年間という長期に亘り貴重な経験を積ませていただいた前職 株式会社谷澤総合鑑定所の関係者各位には心よりお礼を申し上げます。引き続きご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

（なかむら　みつのぶ・ひびき不動産鑑定㈱）

通常総会開催報告

総務財務委員会　久保田　寛容

平成30年６月４日（月）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23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

「不動産ビジネスとFintech（フィンテック）」

■講　師

①maneoマーケット株式会社　取締役
　安達　義夫　氏

②オーシャンキャピタル株式会社
　藤田　尚宏　氏

参加人数：149名（大阪士協会：140名、他士協会：９名）

※ソーシャルレンディングの仕組み、事業概要（事業スキーム、収益構造）などについて、業界をリードする会社の実績を踏まえながら、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：74名

委任状提出会員数：215名

総出席数：289名

正会員数：442名（平成30年６月４日現在）

議　　長：善本かほり　会員

議事録署名人：関野　　肇　会員

　　平岩　宗晴　会員

○関野肇会長の挨拶の後、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

網家　邦夫　会員	在田　正和　会員
入江　哲治　会員	河合　睦博　会員
北川　博正　会員	鈴木　信治　会員
田村　周治　会員	津村　　孝　会員
仲嶋　　保　会員	

表彰規程第２条第５号

青木　　敦　会員	網家　邦夫　会員
石川　春子　会員	入江　哲治　会員
金子賢一郎　会員	工藤　象三　会員
鈴木　信治　会員	田村　周治　会員
西宮　富夫　会員	松本　信義　会員

○議案審議

●議案第１号　平成29年度事業報告承認の件

関野肇会長から平成29年度事業の総括的な報告があり、その後に来島裕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（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第２号　平成29年度決算承認の件

久保田寛容総務財務委員長が決算資料に基づき説明を行った。石川春子監事から監査の結果、その内容が正確・適正であった旨の監査報告があった。

議案第２号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●報告事項　平成30年度事業計画の件

関野肇会長から基本方針についての説明があり、その後に来島裕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30年度予算の件

久保田寛容総務財務委員長が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】

17：30～19：30（担当：総務財務委員会）

参加人数：98名（大阪士協会：63名、来賓：35名）

※関野肇会長による挨拶のあと、ご来賓の方などとの交流を深め、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・総務財務委員会の委員の皆様並びに事務局の皆様、本当に有り難うございました。

（くぼた　ひろし・大和不動産鑑定㈱）

親睦行事だより

総務財務委員会

プロ野球ナイター観戦・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（立山　壮平・たてやま　そうへい）

プロ野球ナイター観戦

平成30年6月22日（金）にプロ野球ナイター観戦（阪神タイガースvs広島カープ）を開催しました。阪神：秋山投手、広島：大瀬良投手の先発で始まった試合で、序盤は両投手の好投により５回まで０対１で広島カープが１点リードでした。６回～８回にかけて阪神タイガースの守備のミスなどから合計４点の追加点を取られ、０対５と完全に負け試合の雰囲気でしたが、８回裏からの阪神タイガースの攻撃には逆転できるかもとの期待感がありましたので、最終回まで楽しむことができました。試合結果は３対５で阪神タイガースは惜敗しました。

今回の野球観戦では、約１名熱狂的な広島カープファンが混じっていたため、若干不機嫌になられる先生もおられましたが、８回裏の阪神タイガースの追い上げの際に大人しくなったカープファンの様子を見てご機嫌を直されていました。（笑）

私自身約30年ぶりの阪神タイガースの野球観戦でしたが、「なんで（強い）広島戦にしたんや」と若干叱責を受けながらも楽しい時間を過ごすことができました。

阪神タイガースの野球観戦は、ちょっとしたことで一喜一憂できる貴重な時間になりますので、今後もたくさんの方々のご参加をお待ちしております。

平成30年 不動産鑑定士試験に係る アンケート配布報告

広報委員会
富田　浩二

平成30年不動産鑑定士試験の論文式試験の最終日である８月６日（月）、大阪会場の天満研修センターにおいて、試験終了後の受験生に対して試験の問題や実施方法等に関する「アンケートご協力依頼文」及び「実務修習の案内」が印刷された用紙を配布しました。

主たる目的としては、国土交通省が実施する不動産鑑定士試験について、より良い試験の実施方法等を検討・提案する際の参考とするため、ウェブサイトを利用してのアンケート調査です。

当日は、広報委員会の後藤委員、田村委員、三宅委員と共に「公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会」の腕章を左腕に装着し、２階と３階のホールにそれぞれ分かれて、計167部の用紙を配布しました。

アンケート調査は、昨年から行っていますが、大阪会場では初めて行うこととなりました。受験生は試験終了後、ホール出入口から一斉に出るため、用紙を配布する時間は短かったですが、３日間の論文式試験が終わり、困難な状況を乗り越えた受験生に接すると当時の自分を振り返る貴重な機会となりました。

（とみた　こうじ・（同）富田不動産鑑定）

不動産鑑定評価の日

平成30年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　佐藤　要祐

大阪府不動産鑑定士協会では毎年4月に「不動産鑑定評価の日」、毎年10月に「土地月間」無料相談会を開催しております。当協会では定期的に無料相談会を実施しておりますが、この2ヶ月間については、郊外の主要な地域で場所をお借りして、地域の方々を対象とした無料相談会を実施しております。

平成30年4月に、平成30年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会が実施されましたので、ご報告させて頂きます。今回は不動産鑑定士協会である北浜会場のほか、守口・堺・吹田・東大阪会場の計5会場において下記の日程で開催されました。

平成30年 4月 4日	13時～16時	北浜会場 （大阪府不動産鑑定士協会）
平成30年 4月 7日	10時～16時	守口会場 （守口文化センター）
平成30年 4月11日	13時～16時	北浜会場 （大阪府不動産鑑定士協会）
平成30年 4月14日	10時～16時	堺会場 （国際障害者交流センター）
平成30年 4月18日	13時～16時	北浜会場 （大阪府不動産鑑定士協会）
平成30年 4月19日	10時～16時	吹田会場 （吹田市役所1階ロビー）
平成30年 4月26日	10時～16時	東大阪会場 （布施駅前市民プラザ）

私は、府民サービス事業委員会の委員として、堺会場にて設営・受付等を担当させて頂きましたので、当日の様子などをご報告させて頂きます。

私が参加させて頂いた堺会場は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅徒歩約3分の場所にあり、駅からデッキで繋がっている国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）で開催しました。土曜日ということもあり駅前の商業施設には家族連れを中心に人通りが多く見られましたが、無料相談会の会場は、駅前からやや離れていて人通りは少ない場所でした。何人くらいの相談者が来てくれるのか不安でしたが、結果は相談者13名、相談件数9件と、吹田会場に次ぐ多さでした。10時開場でしたが、一人目の方は会場設営中の9時30分頃に来場され、10時までには計3組も来場があり、良いスタートが切れました。ただ、午後から相談者は少なく、午前中に集中した結果となりました。

初めて無料相談会に参加させて頂きましたが、「不動産」は自宅や店舗を中心に、一般の方々にとって身近な存在であり、皆さん多様な悩みを抱えていることを改めて感じました。無料相談会は、一般の方にとって気軽に不動産の悩みを聞いてもらえる場所として、重要な役割を果たしているのだと思います。今後も、無料相談会などを通じて社会に貢献していけるよう頑張ろうと考えさせられた一日でした。

全会場でご記入頂いたアンケートの主なものは下記の通りです（原文のまま）。

・知らない事をたくさん教えていただき、大変助かりました。ありがとうございました。

・質問に丁寧に答えて下さり、問題解決の糸口が見つかりそうです。ありがとうございました。

・初めて相談に来ましたが又お願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

今回からアンケートの回答欄に、不動産鑑定士の認知度を確認する質問を追加させて頂きました。質問と回答の集計は下記の通りです。

Q.この相談会に参加する前に、不動産鑑定士をご存知でしたか？（回答総数45名）		
業務の内容まで知っている	6名	13%
聞いたことはある	23名	51%
知らなかった	16名	36%

残念ながら、不動産鑑定士の業務内容を知っている人は全体の13%で、認知度が低い結果となってしまいました。ただ、アンケート結果からは、ほとんどの相談者から感謝の言葉を頂いており、不動産鑑定士としての社会的な役割を少しご理解頂けたものと思います。

お忙しい中、相談員としてご参加頂きました先生方、ご協力頂きまして誠にありがとうございました。また、会場設営や受付などお手伝い頂きました事務局の方、誠にありがとうございました。今後も、より多くの方の相談に対応していける様、府民サービス事業委員会の委員として活動していきたいと思います。ありがとうございました。

（さとう　ようすけ・ひびき不動産鑑定㈱）

事務局だより 第17回

● これにて、千秋楽! ○

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　事務局　谷口 孝太郎

六十歳を迎える年の三月。縁あって大阪士会に勤務することになり、早や十年が経ちました。

二、三年でお役御免かなと思いつつ、与えられた業務に勤しんでおりましたところ、気が付けば古希という、自分には、ほど遠いと思っていた齢に到達する年度となりました。

人生のゴールの姿が何となく見えてきたのか、敬虔な仏教徒ではないが、仏さんと対峙する時、自然と手を合わせてしまう己がいます。

そして、日頃、何気なく使っている言葉のなかに仏教用語が元になっているものが結構多いことに気付きました。

最後の一文は、ちょっと気になる言葉の幾つかを取り上げ、千秋楽といたします。

ウィキペディアではなく、書棚に眠っている埃の付いた辞書の数々を捲りながら、徒然なる儘に綴ってまいります。少し抹香くさくなりますが、お付き合いのほどお願い申し上げます。

■日常会話にある仏語（フランス語ではありません）

まずは、入口から。

・「玄関」

「玄（奥深いさま）妙な道に入る関門」というのが元々の意味で、仏門に入る糸口を指していたが、後に禅寺や書院の入口にも使われ、江戸時代以降、一般の家の入口にも使われるようになった。

・「挨拶」

この字面の難しさと書き難さは、教わった頃から感じており、今でもバランスが難しい。

元々、師匠と弟子の問答を禅宗では「挨拶」という。挨＝押す、拶＝迫る、という意味があり、本来、押したり迫ったりしながら、互いの悟りの深さ浅さを試していたが、今日、日常的に礼を交わす言葉になった。

・「有頂天」

振り返れば、何度、この気持ちになって舞い上がり、何度、真っ逆さまに落ちていったことか。

調子に乗っている状態をいう。仏教では、天上界を欲・色・無色の三界に分け、欲界は六天、色界が十七天、その上の無色界の四天、合わせて二十七天。

「有頂天」は色界の最高「色究竟位天」を、有（物質）の頂にある天とするところから来ている。

また、天の最も高いところを「九天」とし、堕落して、そこから転落することを「九天直下」というが、現在よく使われる、様子が急に変化して結着することを「急転直下」と書くが、転訛したといわれている。

・「ずぼら」

子どもの頃、親から、よく注意されておりました。

この言葉は「坊主」の逆さ言葉で、江戸時代、世の中が安定すると、修行をないがしろにし、余興にふける僧侶が出没、世間からは「ずぼう等（ずぼうら）」と呼ばれ、やがて短く変化して「ずぼら」になったといわれる説と、大阪堂島の米相場言葉で、相場がずるずる下がることを言い、やがて「しまりがない・だらしない」に変化していったとする説もある。

・「ごちそう」

幼い頃に食したごちそうが、生涯の好みの味を形作る。

心斎橋八幡筋にあった広東料理「ハマムラ」。

長屋生活をしていた幼少期、親爺のたまの土産はハマムラの中華であった。酢豚や焼売、焼飯等、どれも旨かったが、特に今では幻となった名物、『巻揚げ』（エビのすり身を卵で巻いて揚げたもの？）は格別で、今でもこの旨味は脳の奥深く刻み込まれている。

ハマムラの巻揚げ

漢字で書くと「御馳走」。

料理人が、韋駄天のように、新鮮な食料をあちらこちらから集め、走り回って準備してくれた、有難い物という深い教えが込められている。

ちなみに韋駄天とは、上方落語の「明石飛脚」や「紀州飛脚」にも登場するが、仏法守護神のひとつで、よく走るという伝説があり、転じて、すごい速さで走る人のことをいう。元はヒンズー教の神「スカンダ（跳ぶ者）」であったが、仏教に取り入れられ、戦さに強い善神となったとある。

・「ガタビシ」

生まれ育った内久宝寺町の長屋は、夏暑く冬寒く隙間だらけで誠に風通しの良い二階家であった。

擬声語ではなく、漢字で「我他彼此」と書き、物が対立してうまくいかないことを表す言葉であったが、建て付けの悪さを表す言葉に変化していった。

・「ごたごた」

世の中には自分と似た人間はいるが、全く同じ人間は存在しない。異なった人間同士だからこそ「ごたごた」が起きる。

鎌倉時代に実在した「兀庵普寧（ごったんふねい）」という建長寺の住職が、町民から「ごったん和尚」といわれていた。

和尚の説教は難解でややこしかったようで、ややこしい難解な話を「ごったんごったんしている」と言うようになり、「ごたごた」に変化していったという。

今も難解な言葉で解説し、己だけ悦に入っている輩が多くいます。素面（しらふ）だけに始末に困ります。

相手に理解できる平易な言葉に置き変えることができない人ほど、上から目線で何か偉そうであるが、ホンマは気が小さいのでしょう。聞き手の気持ちなど我関せずで、己の自慢話ばかりする奴も同類といえます。

・「うろうろする」

筆者もアチラコチラを放浪する癖がございます。今も変わりがございません。芸名を「煩悩亭ウロウロ」に変えようかな？

仏語では、はっきりした目的がなく、訳もなく歩き廻る状態をいう。「うろ」は「有漏」で、「漏」つまり煩悩が「有る」という意味。煩悩は、心を乱す迷いや欲望のことで、人生到る所で失敗をしでかすことが多い。

むさぼり（貪）・いかり（瞋）・おろかさ（痴）を三毒煩悩という。

落語には「さんだら煩悩＝呑む・打つ・買う」が良く登場します。

ここでちょっと趣向を変えて有名商品から。

・「カルピス」

幼少期に乳酸菌飲料に初めて出会った。甘くておいしい飲物で、薄めて飲むところにお得感もあった。粉末の「ワタナベのジュースの素」は消え去ったが、カルピスの味は今も変わらない。

1919年の発売というから、一世紀になろうとしている。創業者の三島海雲氏は、古代インドのサンスクリット語で「最上の味」を意味する「サルピス」という言葉と、当時流行っていた栄養素である「カルシウム」を合わせて名付けた商品名。

・「Canon（キヤノン）」

今や世界ブランド。但し、ヘンコな愚生は昔からPENTAXの愛好者。

1934年、前身の精機光学研究所が初号機とも言える試作機を完成。創立者の吉田五郎氏は熱心な観音信仰信者でもあり、観音様のご慈悲にあやかり、世界で最高のカメラを創りたいと名付けられた。その時のマークには千手観音が描かれていたという。翌年、本格的なカメラの販売を開始。世界で通用するブランドにと、英語で聖典・規範・標準という意味を持ち、かつ発音が観音に似ているキヤノンに変更された。

いよいよ、これにて千秋楽！

最後はみんなが知ってるお歌。

・いろは歌

ひらがなを、重ね字がないよう、七五調四句に並べて読みこんだ四十七字の歌を、最初の三字「いろは（伊呂波）」で総称させて「いろは歌」という。

「色は匂えど散りぬるを
　我が世たれぞ常ならむ
　有為の奥山今日越えて
　浅き夢見じ酔いもせず（ん）」

すべての現象（色）は実体のない幻想（空）。

つまり色即是空、錯覚であり、存在しないと説いている。

世の中すべて、移り変わるのが原則であるから、物に執着する迷いを捨てて生きよ、と教える『涅槃経』の四句を和訳した仏教的人生訓である。

さすがに、この境地には到底至りません。

残りの人生も煩悩だらけになることでしょう。

さて、「鑑定おおさか」の貴重な頁を割いていただき、長きにわたり拙文で汚してしまったことをお詫び申し上げますと共に、お礼を申し上げます。

終わりに、十年にわたり、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会で、微力ながら勤めさせていただくことができましたのも、役員をはじめ不動産鑑定士の先生方、そして、この小人を粘り強く支えていただいた事務局スタッフの皆様方のおかげと感謝しております。

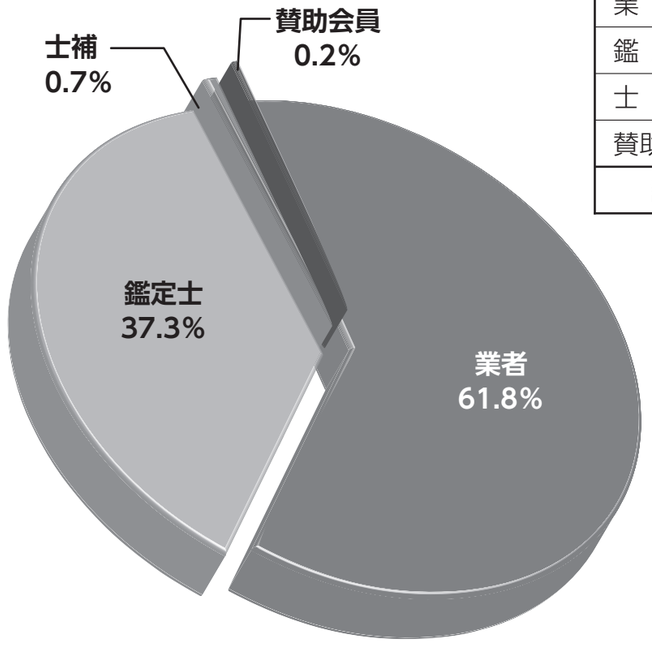
改めて、心からお礼を申し上げます。

長い間、ありがとうございました!!!

「この一文にて、せんしゅう～ら～く！」

（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）

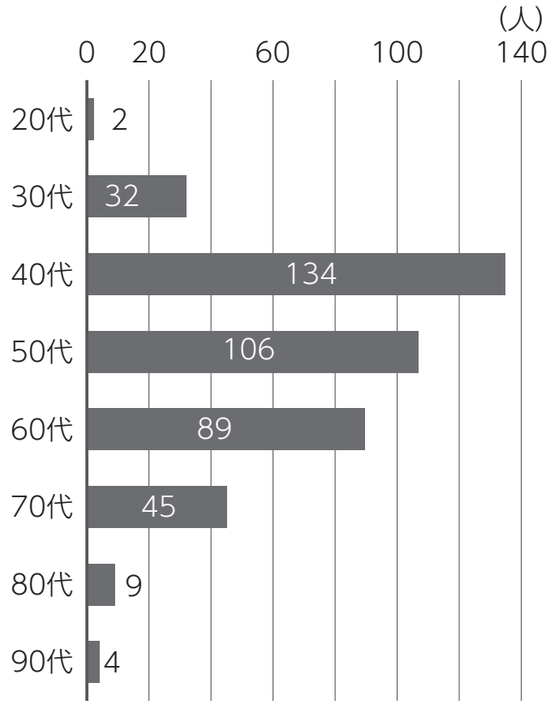
会員の内訳



平成30年８月９日時点		
業　　者	272名	61.8%
鑑 定 士	164名	37.3%
士　　補	3名	0.7%
賛助会員	1名	0.2%
計	440名	100%

全資格者会員の年齢別構成

全会員のうち19名は、資格を有しない「業者代表者」。



平成30年８月９日時点		
20代	2名	0.5%
30代	32名	7.6%
40代	134名	31.8%
50代	106名	25.2%
60代	89名	21.1%
70代	45名	10.7%
80代	9名	2.1%
90代	4名	1.0%
計	421名	100%
平　　均		55歳
最 年 少		27歳
最 高 齢		99歳

「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

近時、各地で地震・豪雨・台風などによる自然災害が続いていますが、被災された多くの方々に謹んでお見舞い申し上げます。

「鑑定おおさか」第51号では、（公社）大阪府不動産鑑定士協会と関係団体等との交流に関連し、住宅ファイル制度と（公社）民間総合調停センターの活動について等を特集致しました。また、大阪府建築士会との相互協力の連携も引き続き行っています。

大阪では大阪市営地下鉄が平成30年４月から民営化され、来年９月にラグビーワールドカップが開催されます。

震度６弱の揺れを観測した大阪北部地震、台風21号の影響で閉鎖が続いた関西国際空港など大きな災害がありました。災害時における不動産鑑定士の派遣による支援活動が、社会・地域活動に貢献できることになるでしょう。

第100回 全国高校野球選手権記念大会は、北大阪代表の大阪桐蔭高が史上初となる２度目の春夏連覇を達成しました。この勢いに乗って、2025年の国際博覧会の開催地は大阪 夢洲に決定することを期待しましょう。

最後に事務局長 谷口様、長い間大変お疲れ様でした。

（編集長　富田）

第51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）

平成30年度　土地月間記念講演会

— 記念講演テーマ —

日本経済の長期展望

～日本を元気にするライフスタイル～

■経歴
1957年 東京都出身。
東京大学経済学部経済学科卒業。
日本専売公社、日本経済研究センター（出向）、経済企画庁総合計画局（出向）、三井情報開発（株）総合研究所、（株）ＵＦＪ総合研究所（現三菱ＵＦＪリサーチ＆コンサルティング（株））を経て、現在、経済アナリスト、獨協大学経済学部教授。
専門は労働経済学と計量経済学。
そのほかに、金融、恋愛、オタク系グッズなど、多くの分野で論評を展開している。
日本人のラテン化が年来の主張。

■主な出演番組
ＴＢＳ「がっちりマンデー！！」、ytv「情報ライブ ミヤネ屋」、ＡＢＣ「キャスト」など

講師
獨協大学教授・経済アナリスト
森永　卓郎 氏

— 基調報告テーマ —

近畿・大阪の地価動向

講師 **真里谷　和美 氏**　国土交通省地価公示鑑定評価員、大阪府代表幹事

日　時：平成30年10月10日（水）
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。

※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（ふりがな）	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

【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