鑑定おおさか

No.54

■表　紙／建て替え前後の大丸心斎橋店
■裏表紙／心斎橋

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

鑑定おおさか No.54

会報第54号／令和2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
https://rea-osaka.or.jp/

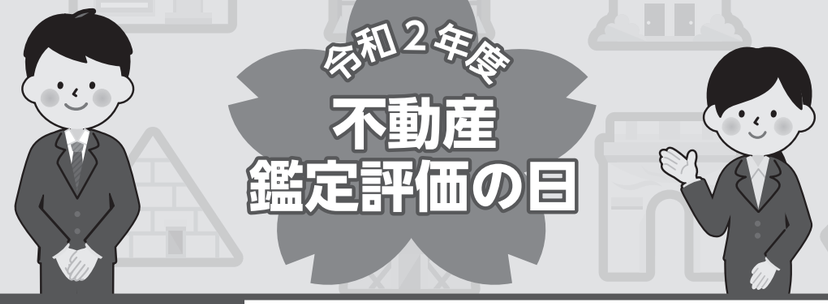
発　　行　公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0042
大阪市中央区今橋1丁目6番19号コルマー北浜ビル9階
TEL(06)6203-2100

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㈹

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悩みごとがありましたら、個人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。



令和２年度
不動産鑑定評価の日

① 北浜会場
4月1日(水)・15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
大阪メトロ堺筋線「北浜」駅・京阪本線「北浜」駅　３号出口より徒歩約３分

② 吹田会場
4月7日(火) 10時～16時
吹田市役所　１階　市民総務室前ロビー
吹田市泉町１－３－40
阪急千里線「吹田」駅より徒歩約３分

③ 堺　会　場
4月11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 守口会場
4月18日(土) 10時～16時
守口文化センター（エナジーホール）３階　工芸室
守口市河原町８－22
京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約２分

⑤ 東大阪会場
4月24日(金) 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。

主催　公益社団法人　大阪府不動産鑑定士協会
TEL (06)6203-2100　URL:https://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

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。）

※新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から中止になる可能性がございます。ご来場の際にはホームページなどで開催をご確認の上お越しください。

鑑定おおさか第54号　もくじ

特集①

いのち輝く未来社会のデザイン
2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）とまちづくり ・・・・2
大阪府特別顧問　大阪市特別顧問
大阪府立大学研究推進機構特別教授
大阪府立大学観光産業戦略研究所所長
工学博士　橋爪　紳也

特集②

「万博成功に向けて：1970年万博から学ぶ」 ・・・・6
（株）日本総合研究所　調査部
マクロ経済研究センター所長　石川　智久

特集③

大阪・関西万博、不動産鑑定士の目線による課題と期待 ・・・10
（公社）大阪府不動産鑑定士協会
元副会長　松永　明

特集④

『日本万国博覧会』の思い出 ・・・・・・・・・・・・15
広報委員会　松田嘉代子

行事開催・参加報告・各種寄稿

AIと不動産評価～不動産鑑定士こそDXに積極的な取り組みを～ ・・・20
麗澤大学国際研究所客員准教授
東京大学空間情報科学研究センター
プロジェクト研究員　宗　健

あたらしい時代の不動産鑑定『七つの習慣』になぞらえて ・・・26
（公社）大阪府不動産鑑定士協会　会長　関野　肇

令和元年度土地月間記念講演会 ・・・・・・・・・・・28
広報委員会　田村　周治

相場を「見える化」してみよう・・・・・・・・・・・29
広報委員会　田村　周治

ドローン技術講習会に参加して・・・・・・・・・・・31
広報委員会　山口　知彦

がんばる家主の会「弁護士・不動産鑑定士によるゼミナール」・・・33
広報委員会　吉田　良信

豊中市マンションセミナーを終えて・・・・・・・・・35
広報委員会　中塚　新一

閑中戯言（ひとりごと）　ホンマの大阪作家の巻 ・・・40
（公社）大阪府不動産鑑定士協会
前事務局長　谷口孝太郎

親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・43
令和２年新年賀詞交歓会
総務財務委員会　久保田寛容

令和元年度土地月間無料相談会の報告・・・・・・・44
府民サービス事業委員会　坂本　雄介

編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46

特集1

いのち輝く未来社会のデザイン
2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）とまちづくり

大阪府特別顧問　大阪市特別顧問
大阪府立大学研究推進機構特別教授
大阪府立大学観光産業戦略研究所所長
工学博士
橋爪　紳也

1. はじめに

2018年11月23日午後（現地時間）、パリで開催された博覧会国際事務局（BIE）総会において加盟国による投票が行われ、2025年国際博覧会の日本誘致が決まった。

国際博覧会は、国際条約に基づき政府が主催者となる国家プロジェクトである。日本では「万国博覧会」、略して「万国博」「万博」などと呼ぶのが慣例である。2025年日本国際博覧の愛称は1970年日本万国博覧会の「大阪万博」と区別するべく、「大阪・関西万博」と定められた。会場となる大阪だけではなく、関西を挙げて取り組むべき国家事業という意味合いも託されている。

大阪・関西万博の構想立案に関して、私は2015年度から大阪府が着手した構想策定の当初から、大阪府特別顧問として中心的な役割を担った。さらに経済産業省における検討会や誘致に即した立案にも参画、特に会場計画に関しては専門家としてアドバイスをする立場にあった。その後、具体化のワーキングにおいても取りまとめ役を担った。

本稿では、計画立案の経緯を踏まえつつ、主に誘致段階の基本構想と会場計画の概要について紹介し、そのレガシーについて私見を述べることで、国際博覧会が大阪のまちづくりに及ぼす効果について論じておきたい。

2. 2025年日本国際博覧会の構想立案と関西の地域性

大阪府における検討段階では、府内各所にある公園や緑地など複数を候補とした。検討の結果、最終的に夢洲地区を会場とし、「人類の健康・長寿への挑戦」をテーマに掲げた。大阪および関西にあって、先端医療や創薬、ライフサイエンスに関する研究が盛んであることを意識したものだ。

これを受けて2016年12月、経済産業省が「2025年国際博覧会検討会」を設置した。翌年4月7日に報告書を取りまとめ、博覧会の基本的な方向性を示すとともに「速やかに立候補することを期待する」と記した。

報告書では、テーマを「いのち輝く未来社会のデザイン（Designing Future Society for Our Lives）」に改め、サブテーマを「多様で心身ともに健康な生き方」「持続可能な社会・経済システム」とすることが提案された。健康や長寿の重要性を含みつつ、すべての人がポテンシャルを発揮できる生き方と、それを支える社会の在り方を議論する機会とすることが企図された。

「開催意義」としては、日本が世界における「未来社会の実験場」となり、新たなアイデアを実践して世界のイノベーションを加速させることが示された。IoTやAIなどの先端技術を、世界が直面している課題の解決に活かし、日本が官民連携のもとに提唱している「Society5.0」のモデルを示すことが想定された。

誘致段階の計画では、会場を夢洲地区、会期を2025年5月3日から11月3日までと設定（のちに4月開会に変更）、入場者は約2,800～3,000万人と想定、会場建設費は約1,250億円と算出された。また経済波及効果の試算では、建設費関連約0.4兆円、運営費関連約0.4兆円、消費支出関連約1.1兆円などが見込まれた。

この報告書を拠りどころに、BIEに提出する「ビッド・ドシエ（立候補申請文書）」がとりまめられた。そこにあって、国連が掲げる2030年のSDGs（持続可能な開発目標）の達成に貢献することが加えられた。また方法論として、途上国を含めた多くの参加国と共に創る万博とすることが重要とされ、「共創（Co-creation）」という概念が提示された。あわせて世界の人々とソリューションを共有するべく、開催前の段階からオンラインプラットフォームを立ち上げることがうたわれた。

申請文書では会場についても言及、「未来社会を考える上で鍵となる要素（科学・技術力、利他精神、アニメ等の文化）が揃っている」「アクセス等の利便性や治安が世界最高レベル」「参加主体が自由に発想を発信しやすい場を提供」「自然災害を乗り越え、自然と共生した持続可能な社会を提示できる」という4点を示しつつ、大阪および関西が開催地にふさわしいと強調された。また誘致におけるプレゼンテーションでは、大阪および関西の歴史と文化の豊かさ、さらには若者や女性、外国人にも十分に活動の機会を提供するダイバシティーに飛んだ圏域であることが強調された。

3. 2025年日本国際博覧会の会場計画と大阪湾ベイエリア開発

会場計画では、夢洲に155ヘクタールの用地を確保、中心部にパビリオン群を配置、南側水面に水上施設、西側の緑地にアウトドア施設を整備するものとした。

夢洲は、大阪市の港湾計画においては北港の一部であり、隣接する咲洲、舞洲とともに公募によって愛称が定められた。1977年に埋め立ての免許を取得、総面積は390haに及ぶ埋め立てが段階的に進められている。

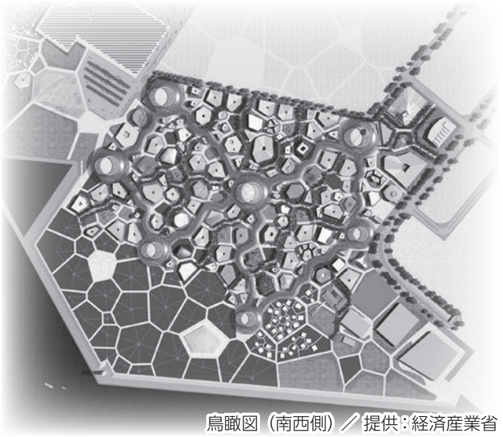
夢洲は1988年に策定された「テクノポート大阪計画」にあって、「新都心」とすることが定められた。1991年に土地造成事業が始められた。北京に破れた大阪オリンピックの招致計画では、選手村として整備することが想定されていた。

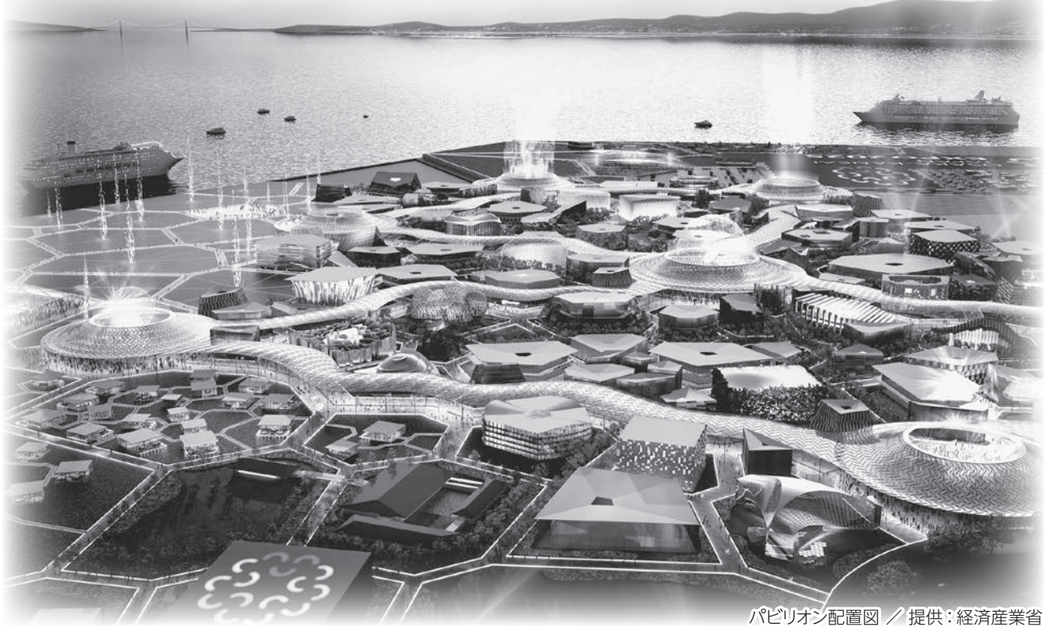
2002年には、舞洲と連絡する夢舞大橋が竣工する。大阪港の主要航路に面した一画は港湾として使用されることになる。2004年7月には「構造改革港湾」として大阪港を含む阪神港がスーパー中枢港湾に指定されたこともあり、高規格コンテナターミナルの整備が進められた。いっぽう廃棄物の処分地である西側の区画、埋め立てが先行して完了した区画を民間に貸与、メガソーラーが設置された。2009年には咲洲と夢洲とを結ぶ夢咲トンネルが開通、アクセス道路が整備されたが、計画にあった地下鉄中央線の延伸は当面、見送られることになった。

国際博覧会の誘致を前提に土地利用の変更が検討されたのは、2018年のことである。2018年8月、大阪市は「夢洲まちづくり構想」をとりまとめる。ここにおいて国際物流拠点に加えて、国際観光拠点という役割が託されることになる。構想では「SMART RESORT CITY　夢と創造に出会える未来都市」をコンセプトに、導入機能として「JAPAN ENTERTAINMENT」「BUSINESS MODEL SHOWCASE」「ACTIVE LIFE CREATION」という3本の柱が定められた。ビジョンの策定にあたって私は大阪市特別顧問としてアドバイスを行い、国際物流の拠点に加えて国際観光拠点という役割を強化することを説いた。

都市的な利用と港湾機能を棲み分ける土地利用に変更することで、万博会場の用地を確保したかたちである。誘致が予定される統合型リゾートを中核として大阪や関西、ひいては日本観光の要となる 独創性に富む国際的エンターテイメント拠点を形成、周辺の観光集客拠点との連携を図り、臨海部全体の魅力を訴求することが想定されている。

この構想を前提に、万博の計画が進められる。誘致


鳥瞰図（南西側）／提供：経済産業省



パビリオン配置図 ／提供：経済産業省

段階の会場計画では「いのち輝く未来社会のデザイン」というテーマを読み解きつつ、多様性をもたらす空間デザインが採用された。従来の万博で採用された欧州やアフリカ、アジア、米州と、地域ごとに展示スペースのゾーニングをはかる計画論を排除、あえて中心をつくらない離散型のプランとした。

パビリオンやパブリックスペースなど、必要とされる施設の面積を元にプログラミングによって敷地形状を決定、多様な多角形が網のように配置される。結果、人々の多様性から生じる調和を尊重し、共創によって形成される未来社会の姿を、空間デザインとして表現する意欲的な造形となった。多くの核を持つ造形は、合理的に処理されているにもかかわらず、自然発生的にも見えるという評価を受けた。

会場計画にあたって、私はフィジカルな都市空間を会場とした博覧会とサイバー空間におけるバーチャルな博覧会とを重層的に展開しつつ、双方を融合させる新しい博覧会の姿を具現化したいと考えた。そのため会場全体のシンボル空間となるように5カ所に「空（くう）」と呼ぶ広場を設置、AR（拡張現実）・MR（複合現実）技術を活用する催事の開催を想定した。広場を連絡する歩行者空間には水路や緑の並木を整え、広場と主要な街路のネットワークの全体に大屋根をかけることとした。

また夕陽の光景の美しさを、ランドスケープとして活用したいと考えた。四天王寺で継承されている「日想観」を例示するまでもなく、大阪湾や六甲に落ちる落日を媒介とした西方への意識は、大阪に古くからある重要な空間概念である。市街地から会場、さらに西に抜ける軸線を想定すれば、大阪湾、瀬戸内海を経て、朝鮮半島から大陸、そして世界へと通じる。その眺望景は、大阪に根ざした「文化的な景観」である。

会場へのアクセス手段が課題とされる。地下鉄中央線の延伸と、此花大橋および夢舞大橋道路の拡幅（4車線から6車線）が想定されている。さらに市内主要駅や会場外の駐車場から、シャトルバスの運行が不可欠になる。加えて海上アクセスの導入、自動走行システム導入による道路の有効活用などが議論の俎上にあがっている。

4. 2025年日本国際博覧会のレガシーと大阪

大阪・関西万博は、具体化に向けた準備の段階に移行した。2019年1月、実施主体となる「2025年日本国際博覧会協会」が設立され、同年の秋に公益財団法人に移行した。政府、府、市、経済団体や企業からスタッフが出向、実施計画の前提となる基本構想立案に向けた作業が始まっている。

先行して具体化に向けた検討作業も進められた。私が取りまとめ役を担わせていただいた「具体化ワーキング」では、総計132人の有識者を対象にヒアリングを重ね報告書をまとめた。そこにおいては、これまでの国際博覧会が常に新しい社会を切り開いてきたという認識のもと、「新しい時代の万博」という概念を提示、SDGs達成に貢献することに加えてその先の指針となる「SDGs+beyond」を可視化すること、「Society5.0実現型」の会場とすること、経済、社会、文化の各方面において万博を日本が飛躍する契機とすることの重要性などが強調された。

万博は、いかなる効果が期待されているのか。ひとつには大阪が、国際集客都市としての魅力を高めることが予測できる。博覧会の開催を契機として、2025年には、さまざまな見本市や展示会、国際会議などが誘致されることだろう。跡地の利活用に関しては、詳細は今後の検討に委ねられるが、隣接地で構想されている統合型リゾートとあわせて、ここに日本を代表する新たな国際観光目的地が出現することも想定される。

加えて、大阪および関西の産業振興に関する効果も期待できる。ライフサイエンス関連の研究や関連産業は、京都、大阪、神戸などで成長が期待されている領域である。博覧会は、関西がこの分野の先進地であり、同領域でのアジアにおける拠点であることを示す好機となるはずだ。

もちろん伸展をはかるべき領域は、ライフサイエンスだけではない。一方で進歩が目覚ましい、ロボットや情報に関するテクノロジーも、元気に楽しく長生きできる社会を支援するうえで欠かせない。博覧会場の内外で実施される社会実験を通じて、新たな企業活動が芽吹く機会と捉え、各領域でのインキュベーションをはかることが求められる。

また人類の叡智を集める国際博覧会が、実践的な「教育」の機会でもあることも意識されるべきだ。第一級の文化的な所産や最新のテクノロジーが示される博覧会場は、次代を担う子供たちが来たるべき世界の可能性に触れる場である。同時に、若く優れたアーティストやクリエイターがチャンスを得て、世界に雄飛する機会にもなる。

私は1970年大阪万博が、わが国にもたらした最大の財産は「人」であったと考える。2025年日本国際博覧会も同様に、未来のテクノロジーや可能性を可視化することを通じて、大阪そして関西が歴史のある都市圏であると同時に若々しい才能が溢れ湧きたつ地域であることを示す好機としなければいけない。博覧会のレガシーは、アクセス道路などのハードの拡充や、会場の内外に建設されるモニュメントの類だけではない。優れて国際感覚を有したグローバル人材こそ、来るべき国際博覧会が日本に残す、最良のレガシーであることを強調したい。

■参考文献■

橋爪紳也「2025年大阪・関西万博に向けて 1~12」『大阪日日新聞』2019年6月19日～9月4日、水曜連載

橋爪紳也、都市と電化研究会『万博と電気』2020年3月、電気新聞社

経済産業省博覧会推進室ホームページ（参照2019年8月15日）

https://www.meti.go.jp/press/2017/04/20170407004/20170407004.html

https://www.meti.go.jp/shingikai/mono_info_service/osaka_kansai/index.html

https://www.meti.go.jp/policy/exhibition/pdf/BidDossier_all_E.pdf

https://www.meti.go.jp/policy/exhibition/pdf/Leaflet_EN.pdf

https://www.meti.go.jp/policy/exhibition/pdf/Assistance_programme_EN.pdf

https://www.meti.go.jp/press/2019/07/20190729003/20190729003-2.pdf

「空」（くう）イメージ図 ／提供：経済産業省

特集2

「万博成功に向けて：1970年万博から学ぶ」

（株）日本総合研究所　調査部
マクロ経済研究センター
所長 **石川　智久**

1. はじめに

2020年は東京オリンピック・パラリンピックが開催される。同イベントでは延べ1,000万人の観客が見込まれており、非常に大きなイベントである。もっとも、来場者数ではもっと大きなイベントがある。それが万博である。2025年日本国際博覧会（以下、2025年大阪・関西万博）では約3,000万人の来場者数を目標としている。故堺屋太一氏は万博のことを「地上最大の行事」と指摘したが、あながち誇張ではない。

これほど大きなイベントである以上、成功させるためには過去に学ぶことが重要だ。歴代万博の入場者数1位は2010年の上海万博（約7,300万人）であるが、それまでは1970年に大阪で開催された日本国際博覧会（以下、1970年万博）が長い間にわたって1位であったことから、多くの識者は1970年万博を最大の成功例の一つと指摘している。そこで1970年万博を振り返ることにより、2025年の万博を成功に導くためには何が必要でどう行動すべきかを考察する。

2. 1970年万博の特徴

1970年万博は、その特徴として次の4点が注目される。

❶理念・エンターテイメント性・希望を重視した全体設計

1970年万博の特徴は、理念や理想を真剣に考えるテーマ性と、来場者が純粋に楽しめるエンターテイメント性、独創的で希望を感じさせる未来像の提示の三つがうまく融合できたことである。このような形となったのは、直前三回の万博の特徴が各階層に違った形で影響を及ぼしたからと考えられる。

第二次世界大戦後初の万博はブリュッセルで開幕されたが、それは科学文明とヒューマニズムの追求というテーマ性を掘り下げたものであった。一方で、1964年のニューヨーク万博はウォルト・ディズニー等が高度なディスプレイ技術を積極的に活用したことに見られる通り、エンターテイメント性が高い万博であった。例えば、「イッツ・ア・スモール・ワールド」はウォルト・ディズニーが企画したペプシ館で好評であったので、その後ディズニーランドのコンテンツになったものである。そして、1967年のモントリオールでは独創的な世界的建築家であるバクミンスター・フラーやフライ・オットー等を起用し、従来の建築物とは全く異なるパビリオンを数多く設置し、未来都市を演出した。1970年万博の際、わが国では、事務総長などのトップレベルがブリュッセルに、BIE申請等を行った当局関係者や一部の先進的なディスプレイ担当者はニューヨーク、開催が決まった後に準備を進めた現場担当者はモントリオールに影響を受けたと言われている[1]。つまり、1970年万博はブリュッセル、ニューヨーク、モントリオールの良い点をうまくハイブリットしたものといえる。

具体的には、1970年万博のテーマは「人類の進歩と調和」であるが、元文化庁長官の近藤誠一氏、元大阪大学総長の鷲田清一氏等が「現代でも通用する」と指摘[2]したように、先見性が高く、崇高な理念が示されていた。また、丹下健三と岡本太郎が協働した、お祭り広場と太陽の塔で有名なシンボルゾーンも非常に高い抽象性・メッセージ性が表現されている[3]。

一方で、月の石を展示した米国館、スプートニク1号を展示したソ連館といった各国館や、サンヨーの人間洗濯機などの企業館はエンターテイメント性を発揮した。また、UFOのような球体が空中に浮かんだ住友童話館や高さ127.4メートルのエキスポタワーは未来の空中都市をイメージさせていたほか、動く歩道、ワイヤレス電話、テレビ電話、360度全天周スクリーン、音声認識で動くクレーンゲーム機等が導入されたように、その後普及した技術のショーケースともなった。

（図表）1970年万博が影響を受けた先行事例

	ブリュッセル（1958年）	ニューヨーク（1964年）	モントリオール（1967）
特　徴	理念重視	エンターテイメント重視	近未来都市の演出
概　要	・第二次世界大戦後初の万博 ・「科学文明とヒューマニズム」がテーマ。これまでお題目に過ぎなかったテーマを本格的に運営の基礎に初めて置いた	・最新の展示技術を駆使し、エンターテイメント性を重視 ・ウォルト・ディズニーが決定的な役割。具体的には ①フォード館マジック・スカイウェーはオープンカーが恐竜時代にタイムスリップ。 ②イリノイ州館では生き写しのリンカーンが臨場感たっぷりに演説 ③ペプシ館ではディズニーランドのコンテンツになったイッツ・ア・スモールワールドを展示	・独創的な世界的建築家であるバクミンスター・フラーやフライ・オットー等が活躍 ・特殊な球体構造のアメリカ館、巨大テント構造の西ドイツ館など、ピラミッドを逆さにしたような構造のカナダ館など、各国館が革新的な建築思想を持ち込む。
日本への影響	・初代事務総長の新井氏は「1970年万博はブリュッセルの系譜に連なるべき」と主張。 ・理念作成には日本トップレベルの知識人を投入	・1970年万博事務局上層部は「巨大企業博覧会」に過ぎないと評価したものの、BIE申請を行った当局者や視察に行ったディスプレイ関係者はエンターテイメント性の高さに衝撃。 ・1970年万博の展示技術の多くはニューヨーク万博の技術を活用。	・1970年万博直前の万博であり、徹底したベンチマーキングを実施。 ・会場全体にみなぎる近未来都市感に影響受けた日本側関係者が多い。

（資料）平野暁臣「万博の歴史」「図説万博の歴史1851-1970」、橋爪紳也「EXPO 70パビリオン」、ヒアリング調査等から日本総研作成

❷オールジャパン体制で人材を投入

1970年万博の特徴としてはテーマ作成に日本のトップレベルの人材を投入したことがあげられる。通産省の初代デザイン課長で戦後日本のデザイン行政の推進役である新井真一事務総長のもと、構想立案には湯川秀樹、井深大、武者小路実篤、大佛次郎、大来佐武郎、丹下健三（1970年万博の総合プロデューサー）等の当時の日本を代表する研究者・実業家・知識人18名が結集した。さらに、日本の文化人類学のパイオニアである梅棹忠夫、メディア論の加藤秀俊、作家デビュー間もない小松左京などが、国・大阪府等から依頼されるのでもなく、自発的に勉強会（万国博を考える会）を立ち上げ、多角的に万博のあり方を検討し続けた。そしてこの会の成果は最終的にテーマや基本理念に織り込まれることとなった。また、テーマ展示プロデューサーで1970年万博のシンボルともいえる太陽の塔の作成者は岡本太郎であることからわかるとおり、東京系の人材が活用されていることもオールジャパン体制を象徴している。

さらに、学者やデザイナーといった表面の部分だけでなく、調整等の裏方にも有能な人材が登用されたことも注目に値する。例えば、鈴木俊一（元東京都知事）

は東京都副知事後、新井氏の後に事務局長を引き継いだほか、堺屋太一といった多くの優秀な人材が万博開催に向けて調整等を行った。

1970年万博は地元だけでなく、日本中から多種多様な人材が、表舞台から裏方まで活用されたことに特徴がある。

❸半年間の「祭」と割り切り若手や前衛芸術家等に活躍の場

準備に投入された人材にはイサム・ノグチなど当時の大御所的な人物もいたが、失敗が許されない一世一代のイベントであるにも関わらず、若手やいわゆる「前衛」「アングラ」芸術家が数多く投入されたことも、1970年万博の特徴である。

具体的には、磯崎新（当時38歳）、黒川紀章（35歳）、横尾忠則（33歳）、石岡瑛子（31歳）、コシノジュンコ（30歳）、ちばてつや（30歳）など、その後大活躍する人材が積極的に登用された。

当時の雰囲気を象徴するエピソードとして、横尾忠則のエキセントリックなデザインで有名になった「せんい館」に纏わるものがある。出典組織の日本繊維産業連盟会長の東洋紡の谷口豊三郎氏は「あなたの芸術論は全く理解できない。だが情熱はわかった。いいだろう。好きにやってくれ」と発言したと言われている[4]。確かに、戦争の影響もあり、当時40～50歳代の人材が不足していたという事情もあるが、この話に示される通り、主催者側に「若手に思い切って任せよう」とする空気があったことが大きいとみられる。

なお、建築家ではない横尾忠則等が起用された背景には、半年たてば解体されるものについては、あえて有名な建築家を使う必要はなく、それよりも表現されるメッセージに重きを置いたとされている。

❹技術だけでなく新しいビジネス手法等を導入

1970年万博を契機に産業界の近代化等も進んだ。例えば、展示業界等では①全国レベルの業界団体の設立、②業種毎の分散発注による入札方式、③プロデューサーシステムの導入、④ジョイントベンチャー方式の導入、⑤海外事業者との提携など、現在では当たり前となっている様々な方法が取り入れられた[5]。

当時の人々が経験したことがない巨大なイベントであるうえ、基本的に工事は万博開催の1年前に集中するなか、人手不足で増員もできないという厳しい条件の下で、工期の遅延を避けるために様々な手法が取られたことが注目に値する。展示・建設業界では巨大なプロジェクトを工期の遅れなく成功させたことに自信を深め、当時確立した手法を「万博方式」と名付け、その後の沖縄海洋博等の大型プロジェクトに活用するようになった[6]。

また、東京オリンピックのときに初めて使用されたエピトグラム（非常口等を文字を使わず絵で表現する手法）も現在に至るまで活用されている。

3. 1970年万博からの視座

以上を踏まえると、1970年万博の成功要因には2025年大阪・関西万博が参考にすべきポイントが多くある。

第一に理念・エンターテイメント性・希望を重視した全体設計が重要であるということである。2000年のハノーバー万博では、当初計画で4,000 万人の来場者を予定していたが、実際のところは1,800万人にとどまった。その結果、収支も24 億マルク（約1,200 億円）の赤字となり、イベントとして失敗であったというのが一般的な評価になっている。ハノーバー万博は、地球環境保全といった社会問題的なテーマに偏り過ぎた結果、これまでの万博に共通した「将来への期待」といった要素に乏しく、またエンターテイメント性にも欠けていたと指摘されている。一方で、2005年に開催された愛・地球博はテーマ性とエンターテイメント性の両立に配慮し、2,200万人と目標の1,500万人を上回る来場者を迎え、収支も130億円の黒字となった。1970年万博はテーマ性も高く、来館者が十分に楽しめるエンターテイメント性も発揮されたうえ、夢と希望に溢れる未来都市なども十分に演出されていた。2025年の大阪・関西万博も山積する社会課題の解決をテーマとしつつも、来場者が楽しめるエンターテイメントも充実させると同時に、希望に満ちた100年後を展望する未来の技術のショーケースとなる必要がある。

第二にオールジャパンで体制を構築することが不可欠である。万博は関西・大阪で開催されるが、日本の国家プロジェクトであり、日本の良さを世界中に発信していく必要がある。そのためにも、デザイナー等の脚光を浴びる部分のみならず、調整等の裏方まで、日本中の優秀な人材を活用しなければ成功しない。現在、経済財政諮問会議では、ポストオリパラの経済政策について議論されている。こうした動きとも連携して対応を急ぐ必要がある。

三番目に重要な視点としては、半年間の実験と割り切って若い人材・実績がまだ無い人材を抜擢していくことも重要である。前述のとおり、1970年万博は既に名を成した人物の活躍の場というより、まだ無名の人材が世界に羽ばたく登竜門でもあった。2025年の万博も若手やベンチャー企業などを積極的に活用することで、既成概念に縛られないものにしていくことができれば、イノベーションや新ビジネスの創出などに繋がり、万博の成功だけでなく、ポスト万博のレガシーにも発展していくと考えられる。

さらに、展示やパビリオン建築などのハード面ばかりに目が行きがちとなるが、1970年万博では業界の近代化等を進めたケースもあるなど、ソフトの部分で大いに進化を遂げた。2025年大阪・関西万博を新技術だけでなく、経営、マーケティング、工程管理等に係る新たなビジネス手法の実験場として活用していくことが重要である。

4. 終わりに

1970年万博は、世界各国のパビリオンが設置され、日本が海外のことを知るきっかけの一つとなったイベントである。一方で、2025年はインバウンドの拡大が続くなか、世界が日本をより深く知るイベントになると考えられる。前述のとおり、万博は、関西で開催されるが、日本全体のイベントでもあるので、その英知と技術力を集結し、日本の素晴らしさをアピールするイベントにしていくことが重要である。

一方で、関西は博覧会とは不思議な縁がある。明治維新直後、東京が首都となるなか、京都・大阪ともに経済が衰退した。しかし、京都はまず、地元の活性化を願う豪商3人が発起人となって1871年に日本で初めての博覧会を西本願寺で開催し、興業的にも成功を収めたほか、1895年には第4回内国勧業博覧会を開催し、それをきっかけに道路・宿泊施設の整備が進められた。つまり、京都は観光都市としての基礎形成と経済復興の足掛かりに万博を活用した。また、大阪は1903年に最後にして最大の内国博である第5回内国勧業博覧会を成功させ、それを弾みにその後も経済成長を続けた。1920年代には近隣市町村の合併等の効果もあり、東京府東京市を上回る日本最大の大都市となった（大大阪時代）。このように、明治期の博覧会は関西経済復活の嚆矢となったイベントであった。

逆に大阪万博が開催された1970年は、関西経済のわが国全体のGDPに占めるウエイトが戦後のピークをつけた年となった。そして、そのウエイトは一貫して低下し続けている。つまり、関西にとって1970年万博は輝かしい未来を感じさせたと同時に、関西経済にとって地盤沈下の端緒になってしまったのである。2025年の大阪・関西万博は、1970年万博と同様に先進的なイメージを発信しつつ、経済的には明治期の博覧会のように復活のスタート地点となることが望まれる。

[1]岡本太郎記念館館長の平野暁臣氏の分析及び関係者からのヒアリングによる。
[2]関西・大阪21世紀協会「KANSAI・OSAKA文化力」の対談より。なお、岡本太郎記念館館長の平野暁臣氏も同様の指摘を行っている。
[3]お祭り広場は地下（過去・根源の世界）、太陽の塔などの地上（現在・調和の世界）、空中（未来・シンボの世界）と3つの空間にそれぞれ抽象的な意味がある。また、生命の尊厳と無限に広がる宇宙観を東洋の曼荼羅に重ねて表現した（暮沢剛巳「オリンピックと万博」、橋爪紳也「EXPOパビリオン」より）
[4]平野暁臣「万博の歴史」より
[5]石川敦子「資料からみるランカイ屋と装飾業の歴史」（国際研究集会　万国博覧会と人間の歴史　報告書）より。
[6]「建設業しんこう」2011年11月号より

<参考文献>

・関西・大阪21世紀協会「KANSAI・OSAKA文化力」
・石川敦子「資料からみるランカイ屋と装飾業の歴史」（国際研究集会　万国博覧会と人間の歴史　報告書）
・「建設業しんこう」2011年11月号
・平野暁臣「万博の歴史」（小学館、2016年）
・平野暁臣「図説万博の歴史1851-1970」（小学館、2017年）
・平野暁臣「万博入門～新世代万博への道～」（小学館、2019年）
・橋爪紳也「EXPO'70パビリオン　大阪万博公式メモリアルガイド」（平凡社、2010年）
・堺屋太一「地上最大の行事　万国博覧会」（光文社、2018年）

大阪・関西万博、不動産鑑定士の目線による課題と期待

（公社）大阪府不動産鑑定士協会 元副会長
松永　　明

1 はじめに

1970年の大阪万国博覧会（以下、'70万博と称す）の時、私は中学3年生であった。大阪万博が開催されることは、当時の自分としては世界の人々や文化・産業に触れる数少ない手段で心弾ませ、半年間に5,6回行き日本館をはじめ、いろんな国や企業テーマ館等のパビリオンへ長蛇の列を辛抱強く待ちながら見学した記憶がある。それまで外国人を見る機会はほとんどなく、展示物もその多くが近未来のモノ・映像・サービスが目白押し、中でもアポロ11号で採取した“月の石”が展示してあるアメリカ館には心躍らせたものでした。

その6年前の1964年東京オリンピック開催を前にして、我が家では白黒テレビからカラーテレビ（ただし、番組では当時カラー放送は一部）に買え換えたような時代であった。

そして、万博閉幕後の日本では、団塊世代が徐々に家庭を持つようになり高度成長を享受し、3Cと称せられる自家用車、クーラー、カラーTVを買うことが豊かさの証しと信じられ、その後の大量生産・大量消費のきっかけとなっていきました。

また昭和40年代は、年功序列・終身雇用制度に裏打ちされ、企業戦士となり“オーモウレツ！”という広告文句に代表されるように世界に冠たる高度成長を成し遂げ、不動産価値も土地神話によって右肩上がりの上昇を続けていく一方で、イタイイタイ病・水俣病・光化学スモッグ等、大気汚染や水質汚染といった公害問題の解決という社会的役割も国の政策課題となっていた。

したがって、'70万博は、「人類の進歩と調和」というテーマも今思えばなるほどと納得させられる。

その後、バブル経済（1985-1990）とその崩壊（1991～）、阪神淡路大震災・地下鉄サリン事件（1995）等を経て戦後50年経過して“価値逆転潮流時代”の到来となった。土地神話から安心・安全の崩壊へ、年功序列・終身雇用から起業家精神へ、大量一律から少量多品種、“モノ”から“ココロ”の時代へと大きく舵を切っていった。

そして、平成の時代は、コンピューターの発達により、IT化・AI化といったネット社会が形成され、今や我々の生活にどっしりと根を下ろしている。

今、人類の課題は、SDGs（持続可能な開発目標）と称して、2030年までに取り組んでいく持続可能な開発のための17のグローバル目標と169のターゲットからなる、国連の開発目標が示されている。

それを受けて、2025年大阪万博（以下、'25万博と称す）のテーマは、「いのち輝く未来社会のデザイン」と決まった。開催時に古希を迎える私としては、将来の夢を描いていた10代の頃に見たEXPO'70と、間もなく終活を考える頃となる'25大阪万博をどのように注目すればいいのか、鑑定士目線でその課題と期待を述べたいと思います。

2 大阪・関西万博の概要

ここでは、大阪府政策企画部万博協力室・事業調整担当課長　時岡　貢氏のご協力を得て、同氏の「大阪・関西万博の開催に向けた取組み」に関する講演資料をもとに説明します。

万博の推移は、世界中の人々が参加する国家プロジェクトで20世紀までは、「国威発揚型」であったが、21世紀からは「理念提唱型」となっていく。

国際博覧会条約に基づき、2種類（登録と認定）の国際博覧会が開催され、日本に当てはめると以下の表となる。

テーマは、「いのち輝く未来社会のデザイン」、サブテーマとして、

①いのちを救う　Saving Lives
②いのちに力を与える　Empowering Lives
③いのちをつなぐ　Connecting Lives

そして、コンセプトは未来社会の実験場としている。まさしく、国威発揚から理念提唱へ明確な意思表示が垣間見られる。

正式名称は、「2025年日本国際博覧会」、略称は、大阪・関西万博である。ちなみに英語では、“EXPO2025、OSAKA,KANSAI,JAPAN”で、開催期間は2025年4月13日～10月13日の184日間である。場所は、夢洲の内、約155haで、入場者数2800万人、会場建設費1250億円、運営費820億円を見込んでいる。

万博開催の意義については、次の3点を挙げている。

国際博覧会条約に基づく2種類の国際博覧会

登録博覧会	認定博覧会
【大規模博覧会】 ・5年に1回開催 ・期間は6か月以内	【小規模博覧会】 ・2回の登録博の間に1回開催 ・期間は3か月以内
【国内での開催実績（旧 一般博）】 ・大阪万博（1970） ・愛知万博（2005）	【国内での開催実績（旧 特別博）】 ・沖縄国際海洋博覧会（1975） ・国際科学技術博覧会（1985） ・国際花と緑の博覧会（1990）

※　1996年以前は「一般博」と「特別博」に区分されていたが現在は「登録博」と「認定博」に区分されている。

EXPO 2025 OSAKA, KANSAI, JAPAN　日本における国際博覧会

	1970年	1975年	1985年	1990年	2005年
名称	大阪万博	沖縄海洋博	つくば博	大阪園芸博（花博）	愛知万博（愛・地球博）
区分	登録博（一般博）	認定博（特別博）	認定博（特別博）	認定博（特別博）	登録博
テーマ	人類の進歩と調和	海－その望ましい未来	人間・居住・環境と科学技術	－	自然の叡智
来場者数	約6400万人	約350万人	約2000万人	約2300万人	約2200万人
参加国等	76か国 4国際機関	36か国 3国際機関	47か国 37国際機関	82か国 55国際機関	121か国 4国際機関

⇒ 2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）は、大規模な「登録博覧会」

①万博が持つ、「圧倒的な求心力・発信力」「世界との出会いによる人の交流促進」により、イノベーションを巻き起こし、日本経済を活性化。

②万博には世界中の叡智が結集。人類共通の課題の解決を提示。大阪・関西・日本発の技術や取組みが世界の健康長寿など様々な課題解決に貢献。SDGs達成にも寄与。

③経済波及効果は約2兆円にのぼる。2020年東京オリンピック・パラリンピック後の大阪・関西・日本の成長を牽引する起爆剤に。

とある。キーワードは「SDGs」である。

経済波及効果2兆円の内訳として、会場建設による投資、企業の出展などの運営費に加えて、交通、宿泊、飲食、買い物などの消費支出などが相まって、全国で約2兆円と試算されている。さらに、万博のコンセプト等に関わる分野での市場の伸長や企業の投資、会場外、開催期間前後の消費需要拡大、関連する大規模イベント開催等の間接的な誘発をもたらすと目論んでいる。

3 “2匹目のどじょう”はいるのか?

ここからは、筆者の私見を前提として鑑定士の目線で述べていきます。

(1)経済白書(昭和30)には、「もはや戦後は終わった」とばかり、これからの日本の経済は発展の一途と称し、池田内閣では「所得倍増計画」を断行、原材料を安く輸入して、当時欧米と比べて賃金の安い日本の労働力で加工・製造し、外貨を稼ぎ、その金で国内の高速道路網・鉄道・その他ライフラインを整備し、1960年代は、高度経済成長期を迎えた。

いわゆる団塊世代(昭和22～24生まれ)が働き手の中心となり、地方から、東京・大阪等の大都市圏へ職を求めて大移動が始まった結果、住宅不足により、間借り・借家・借地・共同住宅が増え、それでも追いつかない住宅需要の逼迫により、郊外へのスプロール現象や大規模ニュータウンの開発が私鉄沿線の延伸に伴って奥へ奥へと進んでいく。'70万博はまさにその最中の開催であった。

当時の用地評価を担当された鑑定士によれば、千里山の竹やぶや田畑は、周辺相場の3倍以上で国道423号(新御堂筋)延伸のための用地買収が行われ、買収価格に批判もあったが、そうでなければ'70万博開催に間に合わなかったという。当時は、土地収用も行われず、突貫の用地買収・道路延伸工事を経て間に合わせたと聞いている。

余談であるが鑑定評価に関する法律が1963年に制定され、1969年には地価公示法が制定し、そのため翌年、特例試験を導入して不動産鑑定士の資格者数を急激に増やした時期で、公的評価の代表としての公示価格と、右肩上がりが止まらない実勢価格との乖差が大きい地価公示制度の船出となった。

そして、万博開催までに、新御堂筋が梅新から国道171号線(約16㎞区間)、北急行電鉄万博線(万博線は万博閉幕後廃止され千里中央駅止まり、廃止線跡は中国縦貫道として現在に至る)、中央環状線などが開通し、併せて千里ニュータウンや箕面市船場の繊維団地が加速度的に開発・建設され、大阪北摂の経済基盤としての骨格が出来上がった。

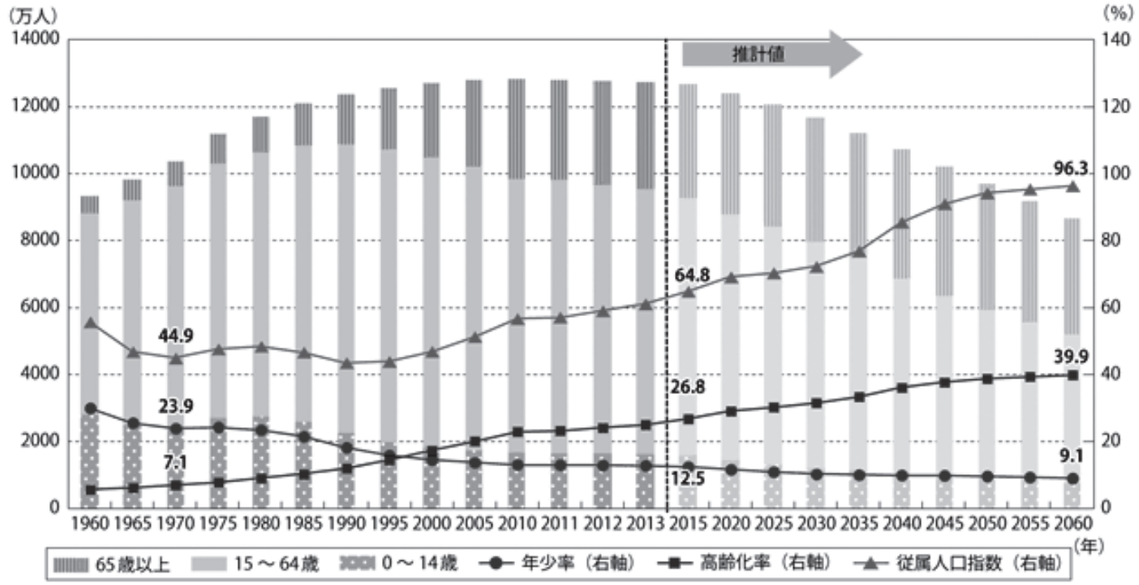
周辺地価は、ご承知の通りその後バブル崩壊まで、右肩上がりが続く。

1964年の東京オリンピック、1970年の大阪万博という世界のイベントを経て日本は、先進国へ仲間入りし、高度経済成長が続き、地価上昇も続いたことは、これらのイベントがなくてもそう変わらなかったかもしれないが、国威発揚、先進国に追いつけ追い越せのモチベーションとしては十分な効果があったことは事実であろう。

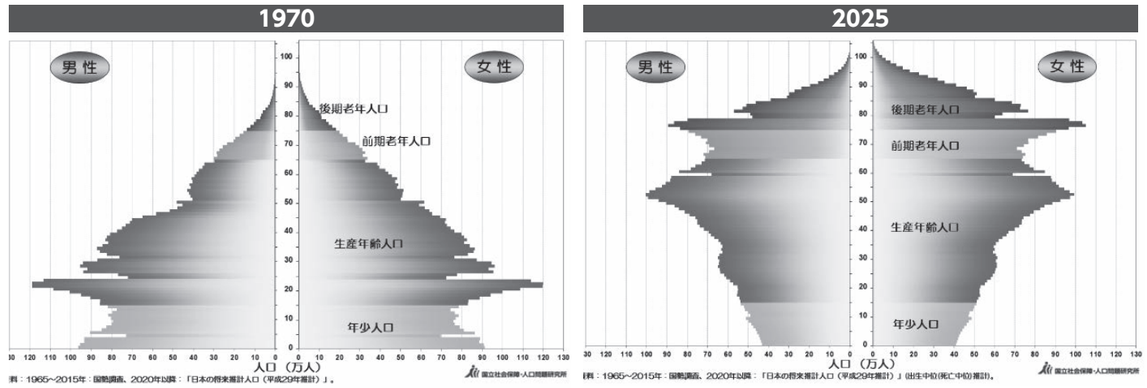
(2)さて、来るべき'25大阪・関西万博に向けて、大阪経済は再び活性化していくのかが、経済人の関心事である。アベノミクス効果で大企業を中心に収益が安定ないし増益し、デフレからようやく脱却し、地価も平成20年のリーマンショックの落ち込みから、東京や大都市圏を中心に平成25年以降横ばいから上昇傾向となり、2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催と、なんとなく1960年代と似た動きとなっている。はたして2匹目のどじょうは得られるのかについて考えてみる。

そこで、まず基礎的価格形成要因として、人口動態を比べてみる。

下図上段は、人口における年齢構成の推移を表したもので、1970年と2025年とを比較すると、一目瞭然で生産労働人口の割合が大きく異なり、1970年からすでに少子高齢化は進みつつあり、人口こそ増えたものの、高齢化率は7.1%→33%台、少子化は、23.9%→11%程度、従属人口指数は44.9%→70%台と予測され、労働力の活力の差が大きいことがわかる。(下図上段は、国土交通省作成資料より引用)



資料）総務省「国勢調査」、同「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の中位推計より国土交通省作成



料：1965～2015年：国勢調査、2020年以降：「日本の将来推計人口（平成29年推計）」。

また、1970年と2025年の人口ピラミッドを比較すれば、団塊世代が働き手の中心から、高齢者世代に属し、人手不足による生産性の低下、その代替としてAI化へのさらなるシフトが必然となってくる。（前ページ下図は、国立社会保障・人口問題研究所HPより引用）

近年いわれている地価の2極化は、この人口構成と強い相関性があり、寸胴型あるいは釣り鐘型の住宅地価動向は安定的で堅調に推移し、西洋式棺桶型ないし逆三角形型のそれは地価下落が止まらないことが分かっている。大阪中心5区や、阪神間、北摂の優良住宅地は前者であり、限界集落や遠隔地のいわゆる“オールド”ニュータウンは後者の代表格である。

地方から大都市へ労働人口が増えていた1960～70年代の国際イベントの意義と近時の都心回帰による2極化現象が定着した時代とは同等には扱えないであろう。

（3）ここまでの話では、’25万博をめぐる経済成長・地価の堅調な動きは望めない論調となったが、’70万博と大きく異なる点は、関西空港及び神戸空港が開港し、中でもインバウンド効果がこの5年間に急速に伸び、昨年は3000万人の訪日客が来て、その伸び率の最たるところが大阪であり、その影響は、ミナミやキタの中心部の地価を異常なまでに上昇させ、都心のマンション需要と外国人向けのホテル需要が逼迫している。

この効果を如何にして、’25万博に繋げ、その後も観光立国として官民一体となった取り組みが期待されるところである。

さらに、中国、台湾、韓国をはじめ東南アジア諸国、インド、といった発展途上国であった国々も経済発展が著しいが、日本もこれまで克服してきた公害対策や、地震対策、土砂災害対策等への取組や技術水準をこれらの諸国に紹介し、これまで以上に技術提供等を行うプレゼンの場として’25万博が位置付けられれば、アジアの来訪者も増えるし、テーマである「いのち輝く未来社会のデザイン」が示されると思われる。

（4）ところで、トヨタは、2020年度から静岡県裾野市にある東富士工場跡地71haに自動運転車、室内用ロボット、スマートホームなどを備え、約2千人が暮らす街（コネクティッドシテイ）という「実験都市」を造るという。未来都市の実体験版で、私が’70万博でイメージしていた21世紀の未来がやってくるということで、その完成が見ものである。

スマートフォン・スマートスピーカー（アレクサ、TVつけて!でおなじみ）の発達、ITからICT（情報通信技術）、IoT（モノのインターネット）の普及により、教育・医療・高齢者見守りシステム・物流等、これら高度技術の発達は、還暦を過ぎた私には「へぇー」としか言いようのない世界が現実となっている。

箱ものイベントの時代は終わっており、’25万博は、その会場に何を私たちにプレゼンするのか想像もつかないが、日本の出生数が90万人を割り、出生数が死亡数を下回る人口の「自然減」も51万2千人と初めて50万人を超え、少子化・人口減が加速している中で、安心・安全で、希望に満ちた未来への提言を是非お願いしたいところである。

1匹目のどじょうは「モノの豊かさ」の享受であったが、2匹目のどじょうは、「ココロの豊かさ」の共有といったところか。’25万博が成功することを期待したい。

4 おわりに

’25万博予定地の夢洲は、生活ごみ等の埋立地で、長いデフレ経済下で企業誘致もできなくこれまで塩付けされていた土地であるが、万博閉幕後の利用によっては大阪の明日の経済環境が激変するではないかと思う。

2020東京オリンピック・パラリンピックでは、建物施設はその閉幕後、たとえば選手村は分譲マンションに利活用される予定である。

今、IR誘致が取りざたされているが、すでに出来上がったパビリオンを温存し、IT企業の集積エリア、いわばミニミニシリコンバレーとして有効活用し、（仮称）大阪IT工科大学を創設して産学研究拠点とし、未来志向の先端技術を発信できれば大阪・関西そして日本が依然としてアジアのリーダーとして活躍できるのではないか。そうなれば地価は・・・。

このテーマで執筆依頼されて、つらつら書いていくうちにこんな夢物語の結論となった。お許しあれ。以上

（まつなが　あきら・㈱アクセス鑑定）

特集４

『日本万国博覧会』の思い出

広報委員会　松田嘉代子

1. はじめに

私の日本万国博覧会の一番の思い出は、ある学校で受けた模擬試験の穴埋め問題で、万博のテーマである人類の『進歩』と『調和』のうち、『調和』がどうしても出てこず悔しい思いをしたことです。またお友達は、おニューの帽子を雑踏に紛れて失くしてしまったことだそうです。もちろん太陽の塔やソ連館の宇宙船やアメリカ館の月の石等も覚えています。でも夢のない話で恐縮ですが、大人の方でも一番の思い出は暑かったとか、飲み水がなくて困ったとか、へとへとに疲れたとか実にメンタル的なものなのではないでしょうか。とは言いつつ、1970年の大阪万博は多くのものを残してくれました。これからその足跡をたどってみたいと思います。

2. 日本万国博覧会について

先日万博記念公園へ久しぶりに行き、2018年3月から48年ぶりに内部公開された太陽の塔を見ました。そして万博記念館で当時の『日本万国博覧会　公式ガイド』を買い、今手元に置いてこの原稿を書いています。

(1) 圧倒的なパワーとパッション

ガイドブックを読みますと、太陽の塔を作られた岡本太郎氏の『芸術は爆発だ!』の言葉のとおり、万博全体に溢れ出るパワーを感じることができます。一団となって前へ突き進む様子に、その一団が日本だけでなく、世界が一つとなっている感じがとても素晴らしい。社会が白けていなくて、青春のキラッキラした感じ。『日本万国博は、人類が伝統的に創造してきた多様な知恵や文明の成果を持ち寄るだけでなく、文明の創造者である人間自身が主人公になり、世界中の人たちの出会いの場、心と心のふれあいの場とすることで、平和な人類協和のよろこびの場にしよう、と考えられたのです。それは、会場の中心にお祭り広場が設けられたことにも象徴されています。』(公式ガイドブック18ページ参照)という自己肯定感満載がいっそ清々しいです。そんな高揚感が、1970年3月15日から9月13日までの183日間、参加国77か国、4国際機構の参加、約330万㎡の敷地に116パビリオンが建ち並び、総入場者は約6422万人(日本の総人口のほぼ3分の2)という偉業を成し遂げることができたのだと思います。

(2) 万博が大阪に残したもの

①交通ネットワークの整備

『1970年のこんにちは！』のメロディーを覚えておられますか。

万博は、1964年10月開催の東京オリンピックの余韻の残る中、東京の次は時速210kmの新幹線で大阪だとばかりに同年11月に万博の開催誘致を閣議決定、翌年4月に開催地を吹田市千里丘陵に決定し、その後9月にパリの博覧会国際事務局に開催申請書を提出し、日本万国博覧会開催が国際的に認定されたことから始まりました。

千里はちょうど1962年に総開発面積1,160万㎡、計画人口15万人という国内初の大規模宅地開発とされる千里ニュータウンの入居が開始されたところ

であり、そのニュータウンに隣接し、大阪駅から約12km、新幹線新大阪駅及び伊丹空港から約8.5km、名神高速道路茨木IC、中央環状線及び中国縦貫自動車道吹田ICからも近い交通結節点であるという最高のロケーションを有していましたが、それでもほぼ半年間に3000万人(当初見込み入場者数)を輸送するためには交通ネットワークを充実する必要がありました。

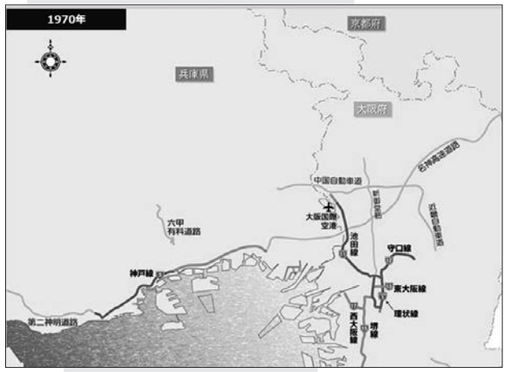
ガイドブックには鉄道12、道路で6ルートが提示されています。

これらの交通ネットワークの整備には『新修　大阪市史第9編』(第一章　第一節　都市交通体系の再編)に詳しく記されています。(一部抜粋―加筆)

ア.一般道路の整備

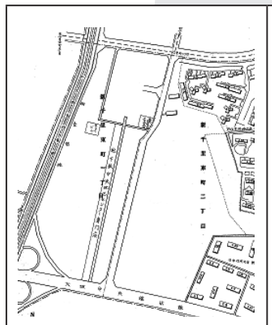
大阪市に関係した街路事業は御堂筋線(真砂町－神崎川)、築港深江線(船場地区及び森之宮－東大阪市界)、新庄大和川線(南大道町－守口市界)、長柄堺線(国鉄環状線－樋之口町)、加島天下茶屋線(福島6－土佐堀川左岸)、敷津長吉線(国道26号－千躰町、長居東7－喜連東3)、天

◎阪神高速ネットワークの変遷



開通区間	
02/23	3号神戸線 西宮IC～摩耶
03/08	13号東大阪線 西船場JCT～法円坂
03/13	14号松原線 日本橋東付近～阿倍野 15号堺線 湊町～堺 17号西大阪線 南開～安治川
03/14	11号池田線 大阪空港～池田

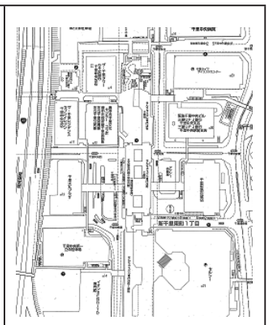
		ルート
鉄道	1	地下鉄御堂筋線、北大阪急行で中央口へ
	2	阪急千里線で西口へ
	3	地下鉄堺筋線、阪急千里線で西口へ
	4	国鉄東海道線、茨木駅から専用バスで東口へ
	5	阪急京都線、茨木市駅から専用バスで東口へ
	6	阪急京都線、南茨木駅から専用バスで中央口へ
	7	国鉄東海道新幹線、新大阪駅でのりかえ、地下鉄御堂筋線、北大阪急行へ中央口へ
	8	国鉄東海道線、大阪駅でのりかえ、地下鉄御堂筋線、北大阪急行で中央口へ。または阪急千里線で西口へ
	9	阪神、梅田駅でのりかえ、地下鉄御堂筋線、北大阪急行で中央口へ。または阪急千里線で西口へ
	10	南海、難波駅でのりかえ、地下鉄御堂筋線、北大阪急行で中央口へ
	11	近鉄、日本橋駅でのりかえ、地下鉄堺筋線、阪急千里線で西口へ。または難波駅でのりかえ、地下鉄御堂筋線、北大阪急行で中央口へ
	12	京阪、北浜で乗り換え、地下鉄堺筋線、阪急千里線で西口へ。または淀屋橋駅でのりかえ、地下鉄御堂筋線、北大阪急行で中央口へ
道路	1	東京、名古屋方面－東名高速道路、名神高速道路で茨木インターチェンジ、国道171号線、道祖本摂津北線から会場へ。または吹田インターチェンジから会場へ
	2	京都方面－国道171号線、道祖本摂津北線で会場へ。または名神高速道路で会場へ
	3	大阪国際空港－大阪池田線、大阪中央環状線で会場へ
	4	神戸方面－国道2号線または国道43号線、国道171号線、大阪中央環状線で会場へ。または、阪神高速道路、名神高速道路で吹田インターチェンジから会場へ
	5	奈良方面－阪奈道路、大阪生駒線、大阪中央環状線または近畿自動車道名古屋線で会場へ
	6	大阪市内－新御堂筋線、大阪中央環状線で会場へ。または、大阪内環状線、大阪高槻京都線で会場へ



昭和 44 年（1969 年）

昭和 48 年（1973 年）

平成2年（1990 年）



平成 30 年（2018 年）

王寺バイパス（南河堀町－松崎町）、長柄阿倍野線（天神橋筋5－同6）の8路線、合計19.2kmの市日が行われた。道路事業では国道176号線、大阪高槻線、住吉八尾線、また新大阪駅周辺地区、第二阪神国道の西淀川地区と谷町地区では都市改造事業が実施された。これらの事業により、市内の交通事業は好転し、昭和45年1月に都心の南北四大幹線が一方通行になったこともあって、都心の交通停滞階数は前年度比で約60%に激減している。

ィ.阪神高速道路

阪神高速道路も万博関連事業として昭和42年度から3年間、急ピッチで工事が進められた。大阪池田線、大阪守口線、大阪東大阪線、大阪堺線、森小路線、西大阪線、神戸西宮線の7路線、総延長79.4kmが緊急に整備されることとなり、これらの事業に道路関係の約3分の1に相当する1164億円が投じられた。

地下鉄営業路線の伸び
『大阪市交通局75年史』から作成

ウ.地下鉄網の整備（万博関連で建設された地下鉄）

御堂筋線の混雑緩和のためには、谷町線（2号線）が続いて延伸され、谷町4丁目－天王寺間（3.8km）が昭和43年12月17日に開業した。また堺筋線（6号線）天神橋筋6丁目－動物園前間は、北は天神橋筋6丁目で阪急電鉄と相互乗り入れし、南は動物園前で南海電車と接続した。同じように阪神電車と接続する千日前線（5号線）野田阪神－桜川間は、昭和44年4月16日に開通した。中央線はとりあえず車庫連絡線として昭和42年9月に谷町4丁目－森ノ宮間を開通させ、続いて森ノ宮－深江橋間が43年7月に開通し、中心部の本町－谷町4丁目間は44年12月に貫通し、中央線大阪港－深江橋間は堺筋線と同時に全線開通した。

千日前線は、谷町9丁目－今里間は昭和44年7月に、新深江までは9月に開通した。中心部の桜川－谷町9丁目は中央線と同様に都市計画街路事業が難航し、ようやく45年3月に開通した。

膨大な資金を擁する万博会場までの延伸については、新大阪－江坂間を大阪市が建設し、江坂－会場間は、大阪府をはじめ阪急電鉄と地元財界の共同出資による新会社の北大阪急行電鉄株式会社が建設・運営することになった。

御堂筋線新大阪－江坂間は、昭和45年2月に完成した。

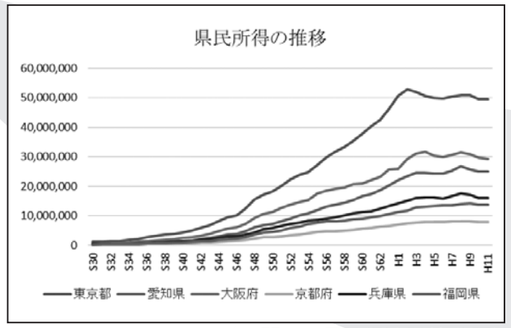
②北摂の開発

万博による北摂開発の状況の推移を確かめるために、『千里中央駅』付近を万博開業前の昭和44年の住宅地図から順を追ってみましょう。

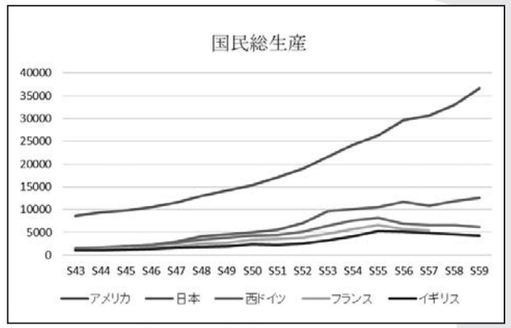
千里ニュータウンの中心駅である『千里中央駅』は、万博開業当初は仮設駅として利用された後、万博が終わった昭和45年9月に本格開業し、以降千里ニュータウンの中心駅として求心力を有しています。大阪府立中之島図書館で遡れたのは昭和44年の『大阪府全商工住宅案内図帳（豊中市北部）』からで、それ以前の住宅地図には載ってきません。きっとまだ竹藪だったのですね。ただ背後はすでに府住宅供給公社桜ケ丘住宅や日本住宅公団新千里東住宅等の団地開発が行われている様子がうかがえます。4年後の昭和48年になると、セルシーや千里阪急、千里サンタウン等により駅前商業地域が形成されています。平成30年の地図に載っているセルシーですが、令和元年5月末日で閉館となり、隣接の千里阪急と一体開発される予定 ？となっています。北大阪急行の『箕面萱野駅』までの延伸計画もあり、2025年万博の頃にはここもずいぶん変わっているかもしれません。

（3）万博が大阪経済に及ぼした影響

政府の万博関連事業費総額6,500億円余を費やした万博のおかげで大阪府・大阪市の交通網は整備されました。また江坂駅や千里中央駅周辺を始めとした千里丘陵全体の開発は進み、現在も人気の住宅地エリアとなりました。竹藪だった北摂の地域の地価は万博による開発で急激に上昇しました。でも全体として大阪経済を押し上げたと言えるでしょうか。



（内閣府：県民経済計算参照）



（内閣府：世界経済白書　単位は億米ドル）

下図に昭和30年から平成11年、平成18年から28年までの5都府県の県民所得の推移をグラフにしてみました。これを見ると徐々に上昇していますが、昭和45年の大阪万博、平成2年の花博は県民所得に顕著な影響を与えていないようです。東京一極集中のパワーのほうが強いのかもしれません。

また世界における大阪の地位について調べるため、昭和43年から昭和59年までの主要5か国の国民総生産の推移をグラフにしてみました。これを見ると、県民所得の推移と同じような動きをしていますので、万博の影響というより潮流なのかもしれません。

3. まとめ

電動自転車、モノレール、動く歩道、コンピュータによる場内混雑情報・迷子情報、絵文字標識、ブルガリアヨーグルト、缶コーヒー、ケンタッキーフライドチキン等万博が残したものは、日常生活のなかにもたくさん残っています。2025年5月3日から11月3日まで185日間、夢洲地区で開催されることが予定されている大阪・関西万博は、大阪万博と比べて、ほぼ半分の入場者数、敷地規模となるようです。テーマは『いのち輝く未来社会のデザイン』、サブテーマは『多様で心身ともに健康な生き方』『持続可能な社会・経済システム』として、これから開催までの4年間を官民揃って突っ走ることになるでしょう。どれだけの人と金とアイデアを巻き込むことができるのか、大阪万博から55年後の大阪・関西万博は大阪にどんな感動・思い出を残してくれるでしょうか。大大阪の時代から数えて約100年の失われた時をたった185日でカバーしろとは言わないですが、せっかく2回目の万博開催地というチャンスをいただいたのですから、50年後の人々に何かメッセージを送ることができればいいなと思います。『進歩』がテーマだった50年前は前述のグラフのように斜め上30°を目指すような博覧会だったかもしれませんが、今回は『持続可能』がテーマなのですから水平感覚の現状維持でOK。身の丈以上に気張らなくても見渡せば身近に安心・安全なもので後世の人々に自信を以て残すことができるものが残っているかもしれません。そんな50年後に一周回って見直される『楽しく生きる工夫』をこれから捜したいと思っています。

（まつだ　かよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

AIと不動産評価
～不動産鑑定士こそDXに積極的な取り組みを～

麗澤大学国際研究所客員准教授
東京大学空間情報科学研究センタープロジェクト研究員
宗　健

1. AIは仕事をなくすのか

AIの進歩によって様々な職業が消滅してしまう、という報道を多くのひとは耳にしたことがあるのではないだろうか。こうした報道は、オックスフォード大学のオズボーン准教授とフレイ博士が2013年に発表した“The Future of Employment: How susceptible are jobs tocomputerisation”という論文が元になっている。さらに2015年12月には、野村総合研究所（NRI）がオズボーン論文を元に、日本の職業について同様の試算を行い「日本の労働人口の49%が人口知能やロボット等で代替可能に」という発表を行っている。

少し古いが、メディアでも2015年8月週刊ダイヤモンドの「機械が奪う職業・仕事ランキング（米国）」では、不動産鑑定士は堂々の35位にランクインしている[1]。

しかし、オズボーン論文については世界中から多くの極めて強い批判が巻き起こり、現在では学術的には、ほぼ否定されている。否定された根拠は、まずサンプルとした職（Job）についてコンピュータに置き換えが可能かを、『主観的に』判断していることである。その後の計算では高度な統計手法を用いているが、元となる教師データが「主観」によって判断されたものであるため誤差が大きく、そもそも職（Job）という単位で判断していることも、批判されている。反証研究では、職（Job）を仕事（work）に細分し、さらに作業（task）に分解したうえで作業（task）ベースでのコンピュータによる代替可能性を計算しており、AIやコンピュータによって代替可能性がある労働者の比率は、日本では7%程度とされている[2]。

また、常に新しい仕事が生まれており、AIも新しい仕事を生み出す。そのことを考えれば、雇用の総量は減少しない可能性もある。AIによって多くの職業が無くなる、というイメージは、メディアによって煽られた幻想なのである。

それでも、AIによって様々な職の個別の作業がコンピュータ化・自動化されることは間違いない。職自体は無くならないかもしれないが、職の内容（作業）が大きく変わっていく。これまでも、PCの普及とインターネットによって作業のやり方は大きく変わってきた。例えば、紙とそろばんが電卓になり、PC画面上の表計算ソフトに変わったり、手書きの書類がワープロに変わり、一太郎・ワードに変わったりしてきている。図書館で調べていたような様々な情報もインターネットによってその多くがスマホで調べられるようになってきた。それでも、今まで起きた変化は、ツールは変わっても概念的には大きく変わっていない。作業内容がPCの画面に移っただけで、やっていることも本質は大きく変わっていないことも多い。

しかし、AIのような統計的手法やビッグデータのようなデータ処理は、作業内容そのものを大きく変えてしまう。そしてエクセルで回帰分析できる人は少ないし、大量のデータをAccess等で処理できる人も極めて少ない。今起きている「作業」の変化は、過去起きたようなツールの置き換えではなく、その作業の概念レベルの根本的変化なのである。

重要なのは、職業が無くなるかどうかではなく、特定の職業を構成する作業がどのくらいAIによって変化するかであり、その変化に対応できるか、なのである。

2. AIに不動産鑑定ができるのか

AIが不動産鑑定に及ぼす影響としては、「データが揃いやすい都市部の中古マンション価格や家賃の推計などにはAIが浸食してくるだろう」「しかし、データが集まりにくい地域・領域もあり、コミュニケーションも必要だからAIによって置き換えられることはない」というのが、概ねの共通認識だろう。

実際、AIの進歩としてよく引き合いに出される、囲碁や将棋やチェスで人間がAIに負ける事件は、データ（過去の対戦データ）が完全に揃っていて、ルールも厳密に決められているから起きる。実際の社会での仕事ではそうはいかないから、AIが人間に勝てるのは、かなり限定された局面だけになる。

不動産鑑定業務には様々なデータが必要だが、実際にデータを入手するのは容易ではない。日本の不動産系のデータは、諸外国に比べて細かく正確と言われているが誰もが利用できる状態にはない。データには主に、公共系（国交省の取引データ、登記データ、レインズデータ）と民間系（不動産ポータルのデータ、不動産会社大手のデータ、管理ソフト会社のデータ）に分かれるがいずれもオープンではない。一部の不動産tech企業は、不動産ポータルサイトから許諾なしにクローリングしてデータを入手していることもあるようだが（噂ではレインズデータも不正に取得している会社があるとも）、レインズがCSVダウンロード機能を廃止するように（リリースには、「二次利用等の不正利用防止のため」と記載されている）[3]、だんだんこうしたデータの入手と利用は難しくなる[4]。

不動産鑑定業務は、大きく分けて①地価公示および都道府県地価調査のためのもの、②相続税評価および固定資産税評価のためのもの、③出資や証券化のためのもの、④民間の取引のためのもの、の4種類に大別される[5]。この4つの鑑定評価は、同じ不動産であっても、同じ評価にはならない。それはそれぞれ目的が異なるからであり、それぞれ評価方法も違う。この4つの業務に対して、民間企業[6]によるAI対応の可能性を評価すると図1のようになる。

不動産鑑定の種類	民間企業のAI対応	説明
①地価公示・都道府県地価調査	×	法的に独占業務で、データも簡単には揃わない。しかし技術的にはある程度AIは対応可能。
②相続税評価・固定資産税評価	×	
③出資・証券化	×	
④その他民間取引	△	都市部はデータがある程度揃うため、民間でも取り組んでいるが、地方では難しい。

図1　不動産管理業務に対する民間企業のAI対応の可能性

法的に独占業務であり、かつ実際に独占されている①～③については民間企業のAI対応は進んでいない。その理由には、AIを活用するための前提となるデータが入手できないことと、独占業務であるが故に民間企業には参入の動機がないことの2つがあげられる[7]。

さらに、④の民間取引においても、AIが対応できるだけのデータを入手できるのは、人口減少地域を除く家賃査定と、大都市部の中古マンションだけであり、限定的な状況に留まっている。この民間取引の鑑定における民間企業のAI対応の可能性を評価すると図2のようになる。

民間取引における鑑定	民間企業のAI対応	説明
①住宅の家賃	△	カバーエリアは比較的広いが人口減少地域などデータが集まらない場所もある。
②マンションの価格	○	立地が都市部・市街地に限定されているため、ほぼ対応可能。
③戸建住宅・土地の価格	×	建物品質情報の不足、土地の形状情報の不足、地方のデータ不足等によりかなり困難。
④オフィスの賃料・価格	△	大都市部ではある程度出来ても、中小ビルや地方では困難。
⑤工場・倉庫の賃料・価格	×	データがそもそもほとんど集まらないので対応は難しい。

図2　民間取引における鑑定業へのAI対応の可能性

AI対応の条件は、データが揃うことであり、少し地方に行くと正確な推計のために必要なデータが集まらない地域も多い。データがなければAIによる推計はできないから、不動産鑑定業務の置き換えは起きない。さらに、将来を予測すると、人口減少地域ではますます不動産取引は減少していくと考えられることから、推計のためのデータが集まらない地域はどんどん増えていく。こうした地域でも不動産鑑定は必要だが、民間企業には、わざわざ費用をかけてまでAIによる推計に取り組もうとする動機はなく、そうした地域ではAI推計は行われない[8]。

そうは言っても、技術的にはデータさえ揃えば、4つの業務の基本的な鑑定はAIによって可能な状況になっている。もちろんAIによって算出された鑑定価格から、さらに個別の条件を加味して調整する必要はあるが、鑑定業務を分解していけば、その一部をAIによって代替することは可能になっている。

実際に、様々な研究成果が提示されており、筆者の研究でも、家賃や中古マンション価格についてはかなり正確な推計が可能になっている[9]。一方で、戸建住宅の推計、土地の推計、オフィスビルの推計、工場や倉庫の推計などは難しい。それは、戸建住宅では建物品質に関する情報（建築会社や断熱性・遮音性等の数値情報など）が入手しにくいこと、土地については形状情報（整形度合いや、旗竿地といった形状情報、傾斜地情報や道路接続などの詳細情報）が入手しにくいことなどが原因である。一方、家賃や中古マンションでは、不動産ポータルサイトやレインズの情報で相当の情報項目を取り扱っているため、推計が可能になっている。オフィスや工場、倉庫などはさらにデータ収集の難易度が高く、有効なAI推計システムは作れていない。

AIの手法的にも、古典的な回帰分析から、RandomForestやboosting、NeuralNetworkを使ったDeepLearningなど様々な手法があるが、手法による実用的な精度にはあまり大きな違いがない場合も多い。このとき、解釈のしやすさや安定性では、古典的な重回帰分析が優位であることも多い。また、どの手法を使うにしても、データの記述統計を丁寧にみて異常値や層別化を行うことは極めて重要な作業であり、この部分は何十年も変わっていない。また、変数選択やモデル選択、層別化といった判断では、統計的な知識に加えて、市場の個別事情を熟知した知見を反映することが重要である。例えば、中古マンションの価格推定では、タワーマンションとタワーマンション以外でモデルを分離したり、駅からの距離を場所によって10分や15分までに限定したりするといったことである。

また、取引実績がないから、その地域の不動産には価値がない、ということにはならない。地方の山林や田畑も国土保全に重要な役割を果たしており、民間の不動産取引市場では取引が長期間成立しなくとも、価値を貨幣換算する必要がある。同様に固定資産税評価において、取引がないから評価額を下げるということにはならない。取引価格とは別の地域の社会構造としての税負担を決めるという側面もあるからである。相続税評価も、所得の再配分という意味も実は含まれている。公示価格にしても同様で、固定資産税評価では、長期間保有されるものであるため、税負担の平準化（変動の上限下限設定）も考慮せざるを得ない。

こうした取引がない場合の鑑定評価は、AIのような統計的な手法で簡単に導き出させるものとは限らない。たぶんに政策の方向性や社会状況の考慮など、様々な事項を考慮する必要がある。また、データ（取引事例）がない場合には、かなり離れていたとしても、近隣地域での取引事例を元に、地域性や人口動態等を加味して、決めていくしかない。AIのような手法は基本的には大量のデータの存在を前提にしているが、取引事例がない場合でも、できるだけ近くの取引事例を元に地域性等を考慮した推計は行える可能性はある。ただ、それを実用レベルまで開発するだけの動機が民間の市場にはない。

結論としては、やはりAIによって不動産鑑定業務が置き換わることは、そう簡単には起きなさそうである。

3. 不動産鑑定士にとってのDX

AIによって不動産鑑定の業務が置き換えられることが考えにくいとしても、不動産鑑定業務へAIを活用することは避けられない。それは、AIを活用することで、様々な業務の生産性があがり、その精度も向上するからで、AIの活用は、不動産鑑定業務に限らず社会からの要請と考えた方が良い。そして、それを怠ればどのような業界であっても、いずれ社会からの評価の結果として衰退していくだろう。

そのような背景から、不動産鑑定士もAIの活用をはじめとしたDX（デジタル・トランスフォーメーション：Digital Transformation）に取り組む必要がある。DXは、近年ではバズワード化しているが、もともとは2004年にスウェーデン・ウメオ大学のストルターマン教授が「ITの浸透が、ひとびとの生活をあらゆる面でより良い方向に変化させる」という概念を提示したのが初出とされている。日本でも、2018年に経済産業省が策定した「DX推進システムガイドライン」で、「企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること」と定義している。

近年、DXに取り組む企業は増加しておりPoC（Proof of Concept：概念実証）のニュースも良く聞くようになった。しかし、DXに昔から取り組み成功している企業もある。コマツは、GPS等を使って建機の稼働状況を把握する「KOMTRAX」を2001年から展開しており、近年は予防保守や無人鉱山ダンプトラックのようなICT建機・サービスを次々に投入している。リクルートも1998年頃から2006年頃にかけて紙媒体の情報誌が中心の事業をダイナミックにインターネット中心の事業に切り替えた。スシローは、来店予約アプリ、注文用タブレット、RFID付皿による自動精算システムとセルフレジ、データを活用したマーケティング等に取り組んでいる。

おそらくコマツもリクルートもスシローも、こうした取り組みの目的を「企業文化・風土の改革」としてはいない。「企業文化・風土の改革」はDXの本質ではなく、むしろDXに取り組んだ結果として表れる場合がある、と考えるべきだろう。

そして、DXをもっと簡単に言えば、「データとITを使いこなすこと」と言えるだろう。そして、DXとAIやビッグデータ、ITといった用語の関係を整理すると図3のようになる[10]。

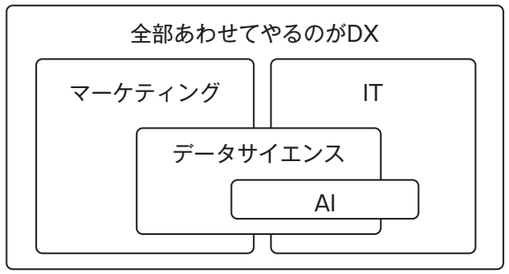


図3　DX・IT・データサイエンス・AIの関係

このような考え方は、不動産鑑定の仕事にも十分に応用できる。具体的には、経験と取引事例から読み取れる傾向、地域の状況などから職人芸的に鑑定を行うのではなく、できうる限りのデータを集め、それを適切に処理し、統計手法を駆使して、再現性があり説明力の高い推計を行い、そこに合理的な範囲で個別の調整を加えていく、というやり方への変化が、不動産鑑定におけるDXの技術的要素（図3のAI・データサイエンス・ITの部分）だろう。そして、そうした技術的適用だけでなく、地価公示や固定資産税評価のポイント数を増やし、更新の頻度を上げていき、データをオープンにしていくことで、公共部門を含めて新たな市場と価値を作りだしていく、というマーケティング要素を加えたものが、不動産鑑定DXのコンセプトと言えるだろう。

しかし、こうしたDXに一人一人の不動産鑑定士が個別に取り組むのは現実的でないだろう。こうしたDXへの取り組みでは複数の分野の専門家がチームで取り組む必要があるからである[11]。また、一定規模の法人であっても、こうした取り組みを行うことはなかなか難しい。おそらくこうしたDXの取り組みの投資負担に耐えられる規模の企業はかなり少ないだろう。

そうしたことを考慮すれば、現実的には上記のようなDXの取り組みは、業界全体で取り組む必要がある。そのためには、そうした取り組みに賛同するメンバーが集まり、資金を出し合い、必要な仕組み作りを進めていく受け皿が必要になる。このとき具体的な組織形態としてはやはり株式会社になるだろう[12]。DXとは営利事業でもあるからである。

その組織での不動産鑑定DXの運用は以下のようなイメージだろう。まず、各会員が持つ取引情報を共

有データベースとして構築する。そこに、国交省の取引データの個票や登記データ、レインズデータ等を加えられるように、国に働きかける。これは地価公示や税評価等の不動産鑑定業務が公的なものであるため一定の合理性がある。そして、会員の一部がデータサイエンスやAI・ITの専門家となり（不足する部分は外部から専門家を招く）、学術的裏付けのある、説明力があり再現性の高い推計モデルを構築していく。そのシステムを会員は一定の利用料金を支払うことで利用でき、そこに個々人の独自のノウハウや地域特性等を加味して、鑑定業務を行っていく。

この時、いかに公的業務が多いとしても、国交省取引データ等の公的データを使うことを前提とするなら、鑑定料金の引き下げや、家賃や中古マンション等の簡便な家賃査定・価格査定（厳密には鑑定業務と言えるものもある）、の独占権の返上といったことも検討されるべきだろう。そして、鑑定料金の引き下げや独占業務範囲の縮小による市場の減少分を、新たな価値による市場の創出によって補っていく、という取り組みが必要になる。このとき、例えば欧米に比べて日本では未整備だと指摘されている、家賃指数・価格指数や、将来推計による公共部門へのコンサルティングといった領域が想定される。

このようなDXに取り組めるのか、現状維持のまま緩やか衰退していくのか、いままさに岐路にあるのではないだろうか。

4. ビジョンと意思

近年の不動産鑑定士合格者数は年100名前後であり、業界全体でも実働5000人強程度の個人事業主の多い不動産鑑定士は業界としては縮小傾向にある。

業界の縮小傾向を止め新たな価値を創りだし新たな市場を創出していくには、不動産鑑定士自身が、データサイエンスや統計の知識・スキルを身につけ、AIにも対応できる専門スキルを身につける必要がある。とはいえ、新しい知識・スキルを身につけられるひとと、そうでないひとに分かれるのは自明だろう。それでも、どのくらいの比率で、そうした適応が可能なのかを、業界全体で把握する必要もあるだろう。もしも現状維持を望む、という回答がある程度多ければ（例えば過半数を超えるなど）、業界全体がこのまま緩やかに衰退していき、地価公示などにも対応できない地域が増え、結果的に大胆な制度改革が必要な状況になっていくだろう。

そうしたことを考えると、地価公示や税評価などの公的業務を将来的にどのように担保していくのか、そのための体制はどのような形態が望ましいのか、という議論も必要かもしれない。そのとき、現状の鑑定士を幾つかの業務執行団体に所属させ、公的業務を配分していき、その受け皿となる団体で、新規採用し人材を育成していくといった形に移行していくこともあり得るかもしれない。

いま必要なのは、AIが不動産鑑定業務を置き換えられるか、といった技術的な問題ではなく、業界が進むべき方向・ビジョンについての、明確な具体論だろう[13]。

「社会の変化に対応する」「業務の高度化を推進する」というイメージとしてのかけ声だけでは、具体的行動にはなかなか繋がらない。例えば、「社会の要請に従い、鑑定業務にもデータサイエンスとAIを積極的に取り入れる」。そのために「現会員から5年以内に統計検定1級保有者を100名以上、分野を問わず博士学位取得者を50名以上にする」。同時に「民間では担えない取引事例稀少地域の鑑定業務を担保するために、国土交通省の不動産取引情報の個票情報、レインズデータ、登記情報について、利用の許可を得るよう制度設計と提言を行い、その運営母体として、多くの不動産鑑定士が出資・所属する株式会社を5年以内に設立する」といった具体性が必要だろう。

AIと不動産鑑定の関係は、単なる技術的な問題ではなく、そのような大きな変化を不動産鑑定業界に迫っている、というのが私の理解である。

AIによって不動産鑑定士の仕事がどうなるか、ではなく、不動産鑑定士がAIを使いこなせるか、そしてそのときの社会的に最適な制度はどうあるべきか、を自ら示せるかどうか。その両方ができなければ、既得権益に満足して生き延びるだけの業界になるのかもしれない。逆に、その両方ができれば、不動産鑑定士の仕事は、新たな社会的意義を生みだし、社会から必要とされる業界であり続けるだろう。未来は、環境が決めるのでは無く、当事者たちのビジョンと意思が決めるものなのだ。

※筆者は不動産鑑定士でもなく不動産鑑定の実務に携わっていないにもかかわらず、寄稿の機会を頂いたことに感謝します。本稿の記述で意見に関する部分は筆者の個人的見解で、記述内容に現状の制度や運営と異なる点があれば、それは筆者の責任です。また、表現や記載内容について、「そうではない」というお叱りを受ける部分もあるかと思いますが、何かの議論のきっかけになればと考えて執筆したものであることをご理解いただけると幸いです。

1 週刊ダイヤモンド　https://diamond.jp/articles/-/76895
2 岩本晃一（2019）「AIと日本の雇用」RIETI https://www.rieti.go.jp/jp/special/special_report/102.html　参照
3 次期レインズシステム構築について主な追加・変更・削除機能の概要（2019.10.1）公益財団法人東日本不動産流通機構・中部圏不動産流通機構 https://system.reins.jp/common/20191001_system.pdf
4 もう死語になっているが、こうしたデータの重要性については、15年も前にティム・オライリーのWEB2.0でも詳細に述べられている。
5 http://www.reinet.or.jp/?page_id=372
6 ここでいう民間企業とは不動産鑑定を業としていないという意味である。
7 この動機がないというのは重要で、技術的には可能であっても動機が無ければ、実現しないのである。そのようなケースは意外と多い。
8 民間のサービスとしては、不動産ポータルサイトのSUUMO・LIFULL HOME'S・athomeはいずれも家賃相場を誰でも使える形で提供している。LIFULL HOME'SはPriceMapという形で中古マンション価格の推計値をマップで閲覧できるサービスを提供している。また、不動産techベンチャーである株式会社ターミナルは地域限定ではあるが商用サービスとして家賃査定サービス（スマサテ）を提供している。
9 宗健・新井優太（2018）：「富裕層および団地の集積が家賃に与える影響」都市住宅学会2018年学術講演会（2018.12）・宗健・新井優太（2018）：「東京23区の住民属性が家賃および中古マンション価格に与える影響」日本不動産学会2018年学術講演会（2018.11）・宗健（2018）：「地域の共同住宅空室率が中古マンション価格に与える影響」日本不動産学会誌32（1）（2018.6）・宗健（2017）：「地域の空き家率が家賃に与える影響」日本不動産学会2017年度秋季全国大会（第33回学術講演会）論文集（2017.11）など。
10 図3でいうマーケティングは、販促や市場分析という狭い範囲ではなく、製品・サービス開発やBPRといったかなり広い範囲を指している。
11 これは士業全般で起きている現象である。どんな領域でも専門化・細分化が進んでおり、弁護士や会計士も個人で全ての領域をカバーすることは不可能になりつつあり、専門分野を異にする個人が集まって事務所を作って様々な案件に対応している。ITの分野でも20年前には小規模なシステムであれば一人で作り上げるということが出来たが、現在では技術が細分化され、それも難しくなっている。
12 特定の業界の事業者が共同で運営している株式会社としては、例えば貸金業の指定信用情報機関（個人の借り入れ・返済情報を取り扱っている）である株式会社日本信用情報機構（JICC）や、貸金業と割賦販売法の両方の指定信用情報機関である株式会社CICといったものがある。いずれも業界団体の会員が設立した株式会社であり、法的な裏付けは設立後相当の年数が経ってから与えられたものである。
13 日本不動産鑑定士協会連合会でも「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書（2011）」や「不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2015」をさらに具体化することは可能だろう。

あたらしい時代の不動産鑑定

『七つの習慣』になぞらえて

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　会長　関野　肇

昭和、平成から令和となり、新しい時代を迎えた。本年は2020年と節目といえる年でもあり、新しい時代の不動産鑑定について考えてみたい。

皆さんは『七つの習慣』をご存じだろうか。著者はスティーブン・R・コヴィー氏であり、全世界で3000万部を売り上げたビジネス書のベストセラーである。副題に「人格主義の回復」とあるように、成功とは優れた人格を持つことにより、内面から外に働きかけること（インサイド・アウト）であるとする考えが主体となっている。

7つの習慣とは、大きく3つに分類されている。

【私的成功】

第一の習慣　主体的である

第二の習慣　終わりを思い描くことから始める

第三の習慣　最優先事項を優先する

【公的成功】

第四の習慣　Win−Winを考える

第五の習慣　まず理解に徹し、そして理解される

第六の習慣　シナジーを創り出す

【再新再生】

第七の習慣　刃を研ぐ

この『七つの習慣』について、不動産鑑定全般に当てはめてみることにより、新しい時代の不動産鑑定について考えていくことにする。

第一の習慣　主体的である

他人にコントロールされるのではなく、自分自身が率先的に状況を改善すること。

価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定が問題となっている。自らが主体的にできる改善方法として、低廉な報酬で受託しない、入札や見積もり合わせには参加しないことで対処しうる。本質的な問題解決にはなっていないが、公正妥当な評価には、適切な相談業務と一定のコストが必要である。

第二の習慣　終わりを思い描くことから始める

自身の人生の最後を思い描き、自分自身が目指すものを念頭において行動すること。そのための「ミッションステートメント（信条）」を書くこと。

不動産鑑定における「ミッションステートメント」は「不動産鑑定五訓」によって体現されている。額にいれて事務所への掲示を義務づけるべきである。

「不動産鑑定五訓」

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

一、良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。

一、専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。

一、自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。

一、職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。

一、常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

第三の習慣　最優先事項を優先する

マネジメント。物事を重要度（高・低）と緊急性（高・低）に四分割し、重要度が高いが緊急性が低い事案に如何に取り組む時間を作るかが重要である。

制度として確立されてしまっている地価公示と取引事例の問題は、重要度が高いが緊急性が低いために、検討が先送りにされがちである。今一度整理が必要な時期を迎えている。

第四の習慣　Win−Winを考える

当事者が望ましい結果を得て、満足できる状態を考えること。近江商人の三方よし（売り手によし、買い手によし、世間によし）に通じる。

不動産鑑定士は、他士業との親和性が高く、かつ、業際分野がほとんど無い。あらゆる士業との連携を深め、相互交流を即していくべきである。

第五の習慣　まず理解に徹し、そして理解される

コミュニケーション能力。自分を理解してもらう前に、相手のことを理解すること。共感し傾聴すること。

まさしく調停や裁判所における不動産鑑定士の役割は、当事者の理解に徹することが肝要である。

第六の習慣　シナジーを創り出す

全体の合計が個々の総和よりもプラスに働く（相乗効果）ことを目指す。第四・第五の習慣を通じて実現が可能となる。

他士業との交流でも同様の相乗効果が期待できるが、大多数が個人業者である不動産鑑定業界において、同業の連携によっても、大きな相乗効果が期待できるのではないかと考えている。相互審査等を通じて公正や公平の担保にもなりうる。

第七の習慣　刃を研ぐ

人生の基本的な四つの側面（肉体、精神、知性、社会・情緒）に取り組み、自分自身を維持し、価値を高めていくこと。

不動産鑑定士は、情報のアップデートが進んでいるとは言いがたい。具体的な改善には、研修の義務化や法定更新制度等があげられる。

普遍的なものもあり、必ずしも新しい時代の不動産鑑定とはなっていないかもしれないが、既得権益を守る事に終始せず、人格を磨き、主体的に行動すれば、不動産鑑定士みずからが変わり、成果を得ることができる。そんな未来を期待したい。

（せきの　はじめ・㈱関野不動産鑑定事務所）

令和元年度
土地月間記念講演会

広報委員会　　田村　周治

いのち輝く未来社会のデザイン
～1970年大阪万博から2025年大阪・関西万博に向けて～

実施：令和元年10月4日
会場：朝日生命ホール

令和元年10月4日に朝日生命ホールで開催いたしました令和元年度土地月間の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光岡正史会長の挨拶から始まった令和元年度土地月間記念講演は、国土交通省地価公示鑑定評価員・京都府代表幹事である村山健一氏による基調報告「関西の地価動向」が実施されました。

今年の記念講演会は、大阪府立大学研究推進機構 特別教授の橋爪紳也先生をお迎えして、「いのち輝く未来社会のデザイン～1970年大阪万博から2025年大阪・関西万博に向けて～」と題し、2025年に開催予定の万博について、その誘致及び開催に向けての様々な準備・出来事を中心にお話頂きました。

橋爪先生は、1960年大阪市出身、京都大学大学院、大阪大学大学院修了。工学博士。創造都市や都市文化施設、商業施設など総合的な研究を展開。観光政策の立案、市民参加型のまちづくり、地域ブランディングなどを実践。また、関西の都市政策や都市文化を研究し、大阪府と大阪市の特別顧問として万博誘致に構想段階から携わり、現在大阪府立大学研究推進機構 特別教授をなされています。

橋爪紳也氏

村山健一氏

今年は、140人を超える参加者となりました。

講演の内容は、1970年の万博の話から、2025年の大阪・関西万博誘致そして開催の準備などに関して多岐に渡っていたのですが、中心として万博を開催することで新しいムーブメントを生み出し、人材を育て、未来へ向かって人材を残していくのだと説明されました。

橋爪先生、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）

相場を「見える化」してみよう

広報委員会　　田村　周治

❶初めに

相場という言葉は、曖昧模糊としている。

長年の経験に基づいた大凡の価格帯とでも言えば当たっているか。

これをもう少し、合理的に説明できないだろうか。

統計ソフトを使って、曖昧模糊とした「相場」を、もう少し具体的に「見える化」してみよう。

❷採用したデータ

国土交通省公表の取引事例価格情報から。

❸適当に選んだ人口40万人程度の地方都市である某県某市のデータを採用し、統計ソフトRを使って、種々試みてみよう。

○図-1．住宅系と商業系を一応分離して考えてみる。

2005年から2019年までの価格の推移について散布図を利用してみる。なお、横線は平滑化された曲線。

図-1は、時間軸に沿った図となっている。時間軸に直交した形での確率密度曲線の図をみてみよう。

図-2の確率密度曲線では、x軸である土地単価に対する事例数の割合がy軸に表記される。ですから、y軸は取引数の大小と解していいでしょう。

次に、箱ひげ図（図-3）を作成して、地域別での価格のバラツキ等をみてみよう。

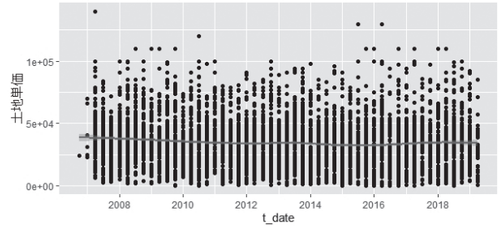
箱ひげ図の説明を簡単にします。

取引価格を小→大と順にならべて、0-25%、25-50%、50-75%、75-100%と4つに区分する。箱の下の棒が、0-25%を、箱が25-75%を、上の棒が75-100%を意味する。箱の中の横棒は、中央値で50%を意味し、棒及び箱の縦方向の長さは、バラツキを意味している。黒点は、外れ値を表す。

なお、町名ごとの箱ひげ図の作成も可能。

上で、求めた図を作成したR言語と説明を記しておきたい。

図-1．住宅地　2005年～2019年



商業地　2005年～2019年

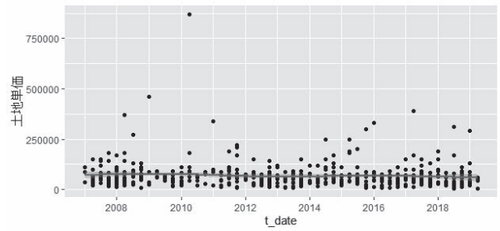


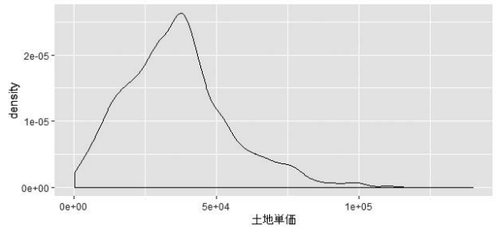
図-1．

```
data1<-reti_read_LO("c:/□□/All_20053_20192/××Prefecture_20053_20192.csv")
```

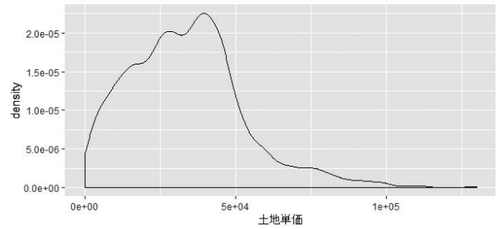
※□□は、dlしたデータを格納したファイル名。××は取り扱う「県名」

```
data1%>%reti_filter_by_city("□
```

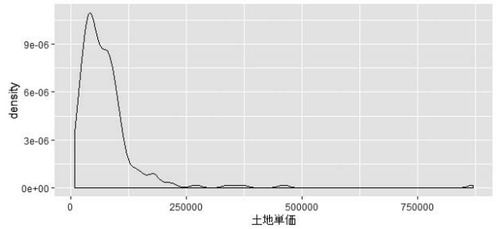
図 -2.　確率密度曲線
住宅地　2005 年～ 2011 年の事例を使用



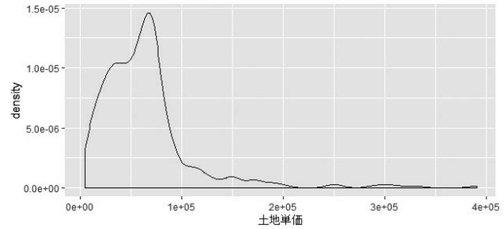
住宅地　2012 年～ 2019 年の事例を使用



商業地　2005 年～ 2011 年の事例を使用



商業地　2012 年～ 2019 年の事例を使用



□”)%>%reti_filter_by_kind("R")%>%filter(t_year>=2005)%>%ggplot()+geom_point(mapping=aes(x=t_date,y=`土地単価`))+geom_smooth(mapping=aes(x=t_date,y=`土地単価`))

※□□に「都市名」をいれる。reti_filter_by_kind()の()の中にR(半角)を入れれば住宅地、Cを入れれば商業地となる。

図-2.

data1%>%reti_filter_by_city("□□")%>%reti_filter_by_kind("R")%>%filter(t_year>=2005,t_year<2012)%>%ggplot()+geom_density(mapping=aes(x=`土地単価`))

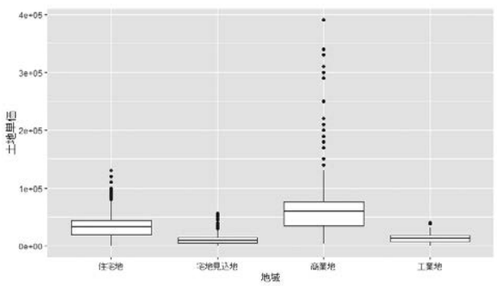
※□□に都市名を記入。R(住宅地)をCに変えれば、商業地を意味する。2005、2012の年度を変えれば、その年度間のデータが選択される。

図-3.

data1%>%reti_filter_by_city("□□")%>%filter(t_year>=2010)%>%ggplot()+geom_boxplot(mapping=aes(x=`地域`,y=`土地単価`))

※□□に都市名を記入。

図 -3.　箱ひげ図
2010 年～ 2019 年までの全事例を使用



なお、上の文章で紹介しているretiという名称のついたコマンドは、retiパッケージに含まれています。retiとは、(Real Estate Transaction-price Information data)というパッケージで、国土交通省が公開している不動産取引価格情報のデータをRで扱いやすくするために大阪府不動産鑑定士協会不動産取引価格情報活用小委員会が GitHub上で開発し公開しています。

■最後に、研修会のご案内をしておきます。

大阪不動産鑑定士協会、不動産取引価格情報活用小委員会主催で、「QGISを固定作業で使ってみたら」・「取引価格の分布をRで観察」というテーマで研修会の開催が予定されています。期日は令和2年4月以降、場所は協会の大会議室の予定です。QGISについては、田村が担当し、取引価格をRで観察する項につきましては、福田さんが担当されます。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

ドローン技術講習会に参加して

広報委員会　山口　知彦

令和元年11月22日、柏原市の観音寺展望台にて、公益社団法人大阪府建築士会との共催による、ドローン技術講習会に参加しました。

建設業界では、国土交通省が推進する「i-Construction」により、ITの革新的技術の活用により、建設現場の生産性の向上が進められています。ドローンといいますのは、無人航空機のことです。カメラを備えた小型のドローンを使うことにより、効率的に建物の屋根等の点検が行うことができます。今回は、ドローンの飛行体験と屋根の点検講習が行われました。

技術の講習を行っていただいたのは、一般社団法人日本ドローンビジネスサポート協会奈良本部の方々です。また、講習を行う場所については、柏原市より提供していただきました。

一般社団法人日本ドローンビジネスサポート協会は、ドローンを安全・安心にビジネス分野で積極的活用を図るために、技術開発・向上、環境整備を行い、地域・経済発展に寄与することを目的に設立されたものです。

講習会の参加者は、大阪府建築士会の13名、当鑑定士協会の6名です。

実技演習の前に、観音寺にて、飛行ルール等についての講義がありました。まず、ルールとして大事なのは、飛行の禁止区域があるということです。

つまり、①地表又は水面から150m以上の高さの空域
②空港周辺の空域
③人口集中地区の上空（平成27年の国勢調査の結果による人口集中地区の上空）

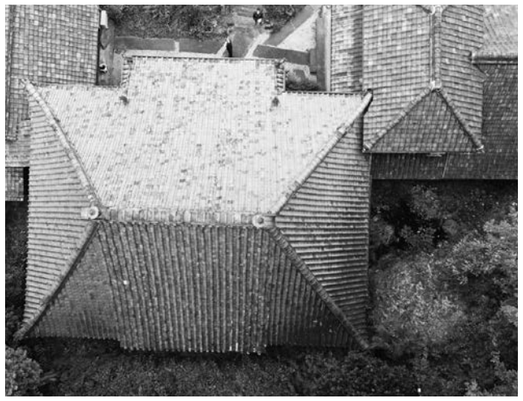
では、原則禁止されており、これらの空域では、国土交通大臣の許可を受ける必要があります。そうなると、大阪の都心部はすべてこの区域に入ります。ドローンは、なんとなく簡単に飛ばせて、近未来にはドローンが町の中を飛び回っているようになるのかと勝手に想像していましたが、現実的にはなかなか厳しいようです。確かに、ドローンは便利な反面、悪いことに使うことも可能なので、ルールを定めるのは当然でしょう。

この他にも、イベント時、飲酒時、夜間等、制限が適宜追加されています。また、許可・承認を得るために、本人の飛行履歴、知識、機体の能力、飛行計画等、細かく条件が定められています。

そして、いよいよ実技演習です。2班に分かれて、「飛行体験」と「屋根点検」を交互に行いました。

「飛行体験」では、リモコンを使って、上下・左右移動・前進後進・左右旋回を行いました。何十万円もする機械だと聞いていたので、少し緊張しましたが、離陸等、難しい所は協会のほうでやっていただいたので、簡単に動かすことができました。着陸に関しては、あらかじめ機体に着陸地点を登録しておけば、ボタン

観音寺での座学の様子



ドローンから屋根を撮影

ドローンから参加者を撮影

一つでGPSを使って自分で戻ってくるようになっていました。

「屋根点検」では、ドローンのカメラのモニターを見て、実際に寺の屋根を点検しました。何か異常個所があれば、それをアップして撮影ができます。今までなら、足場を組まないと見られない場所が簡単に見られるのは素晴らしいことです。

今までドローンを触ったことがなかったので、とても楽しく良い経験をさせていただきました。どうも、ありがとうございました。鑑定の仕事でドローンを使うことは今のところありませんが、世の中の動きやニーズに合わせて、実査等で使うことも将来ありえるのかと思います。

（やまぐち　ともひこ・やまぐち不動産かん定）

がんばる家主の会
「弁護士・不動産鑑定士によるゼミナール」

広報委員会　吉田　良信

令和元年11月28日（木）午後2時より、大阪弁護士会館にて、がんばる家主の会、弁護士及び不動産鑑定士による勉強会が開催されました。

がんばる家主の会は、大阪を中心として賃貸経営を互いに学び合う積極的な家主の集まりで、月一回勉強会を開催されています。

今回の勉強会は、ある不動産鑑定士の発案により、弁護士会にもご協力いただく形で実現したものであり、当日は当士協会の広報委員会のメンバーが対応させていただきました。集まった人数は総勢60人ほどで、そのうち当士協会からは6名、弁護士会からは7名であったことからすると、概ね50人近い家主の会の皆様が参加されたことになります。

会場では事前アンケートにより5つのテーマごとにグループ分けされたテーブルが用意されており、それぞれ「高齢者問題」「信託」「サブリース」「原状回復」「建物瑕疵」の各テーマについて、まずは弁護士さんの講義から始まって、次いでグループ討議を行い、適宜不動産鑑定士がコメントするという形式のものでした。また前半・後半の2部構成であったことから、開始1時間半で弁護士さんを除くメンバーがシャッフルし、各自2つのテーマについて討議できるというものでした。

私自身、「高齢者問題」と「原状回復」について関わらせていただきましたが、いずれも弁護士さんの講義は簡潔・明瞭で、しかもレジュメの作成までしていただき、ご準備は大変だったであろうと、あらためて感謝する次第です。一方家主の会の皆様は、さすがに勉強熱心な方が多く、講義中メモをとったり、時には大きく頷かれたりするなど、その様子に私自身も身が引き締まる思いで、この後に始まるグループ討議に向けて、知識の引き出しの準備に頭がグルグル回ったことを記憶しております。

そこで、弁護士さんの講義からグループ討議に移る際には、鑑定士からの講義が元々予定されていなかったことから、存在感を誇示する為にも必然的（?）に私が進行役的な立場になりましたが、家主の会の皆様に講義を踏まえた意見を募ってみたところ、やはり現場の最前線におられる方々で、今起きている生々しい諸問題や、それに対する先行対処事例の紹介など、活発な意見交換がなされました。特に一人暮らしの年金受給者に対しては、安定収入が見込める一方で、お亡くなりになった後の対応策については、

皆様非常に関心を持たれている様子で、連帯保証人の確認や緊急連絡先などの名簿整備等の重要性のお話が出ておりました。この点は、原状回復についても同様で、契約書作成に際して費用負担のリスクを回避すべき条項を織り込むことの重要性は勿論ですが、敷金がとれない現状において退去時又は入居者死亡時の対応策をどうすればいいのかという不安が多く聞かれ、中には裁判まで見据えて徹底的に費用請求する等の過激（当然?）な意見まで出ておりました。

鑑定士として普段は、クライアントや相談会を通じて個別にご相談を受けることは多々ありますが、今回このようなグループ討議を通じて多種多様な家主様の生きた情報を伺えたことは大変貴重な経験であり、その一員として参加できたことは大変感謝いたします。ただ、今回初めての試みで、しかも弁護士さんとの事前打ち合わせもなかったことから、鑑定士としての立ち位置があまりハッキリしなかったということも事実でして、今後同じような勉強会が開催される際には、今回の反省点を踏まえてより良い会になればと考えております。

あと、他士業との協業が今後ますます重要となることは勿論ですが、今回の様に現場の意見を直接伺えるような機会を更に増やしていくべく活動も重要なのではないかと痛感した一日でもありました。

（よしだ　よしのぶ・㈱冨士カンテイ）

豊中市マンションセミナーを終えて

広報委員会　中塚　新一

令和元年12月8日（日）に第４回分譲マンションセミナーが開催されました。

豊中市から講師依頼を受け２部構成のセミナーの内、第一部『マンションの中古市場と資産価値の守り方（60分）』を担当させて頂きましたので、そのご報告を致します。

1．セミナーの概要

タイトル：第4回分譲マンションセミナー（豊中市マンションセミナー）
開催場所：とよなか男女共同参画推進センター・すてっぷホール
共　　催：豊中市、（公財）マンション管理センター
　　大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会
後　　援：国土交通省

対 象 者：分譲マンション居住者、管理組合役員等　110名

《テーマ》
第一部「マンションの中古市場と資産価値の守り方」
講師：中塚　新一

第二部「マンションの耐震化のススメと必要な知識」
講師：NPO法人耐震総合安全機構　坪内　真紀 氏

2.当セミナーの目的

当マンションセミナーの開催目的は、集団の資産である分譲マンションの適切な維持管理が、資産価値の維持向上に繋がることを、管理組合の役員、分譲マンション所有者の方々へ伝え、啓発活動に役立てて頂く為のものでした。

その為、セミナー第一部では、管理組合及び分譲マンション所有者の方に対して、良好なマンションの維持管理が中古住宅市場に於いても、マンションの魅力や資産価値を維持していくことを伝えることがメインとなり、不動産を評価する不動産鑑定士の目線で、マンション市場を踏まえ、マンションの共用部分の維持管理の大切さ、大規模修繕の実施状況が不動産価格に影響を与えること等を、評価手法を用いて情報提供しました。

セミナー第二部では、坪内先生により、マンションの耐震レベルを知ることの必要性と、それに応じた耐震改修等を実施する重要性が伝えられ、分譲マンションをより長く安全に住める状態にする方法を、多くの事例を用いて情報提供されておられました。

3.第一部のセミナー内容

私の担当セミナー内容の項目は、下記の通りです。

（セミナーの項目）

1.不動産鑑定士の仕事内容
2.マンションの市況
3.マンションの評価
4.なぜ、マンション所有者は、住居専有部分以外の共用部分と敷地部分の管理に対する意識が低くなるのか
5.今後の管理組合に影響を与える条例等
6.土地に対して意識を持たせる制度

何よりも先ずは、不動産鑑定士を知ってもらう為に不動産鑑定士の仕事を紹介し、その後はマンション市況や中古マンションの評価額の求め方、特に原価法による積算価格の求め方を中心に行いました。

ご存知の通り、中古マンションの売買価格は、購入者の需要と供給による市場価値で決まることが殆どとなっております。

自己所有マンションの資産価格を把握する場合は、仲介業者のチラシやネットの取引情報、最近ではAIによる無料査定などで把握しているのが現状です。

その為、今回の第一部のセミナーでは第二部の内容も意識し、大規模修繕の実施と不動産価値との関係を説明するため、あえて、原価法からも中古マンションを試算することを紹介しました。

また、私自身が中古マンションを購入する際に気を付けた点（管理組合の良し悪し、大規模修繕の実施状況、修繕積立金の積立残額）や、購入前に現地調査を行った際の留意点なども紹介し、いかに、管理組合の活動や、共用部分の維持管理が大切かについての情報提供を行いました。

セミナー後のアンケート結果からは、今後のセミナーに希望されるテーマとして、「①管理組合の運営方法（20件）」や「⑤大規模修繕（14件）」についての希望が多かったことが確認できました。

その為、今回のセミナーが参加者に対して、これらの事に対する意識づけをさせることが出来た点は良かったと思います。

4.セミナー後の質問について

不動産鑑定士がマンションセミナーで何を伝えることが出来るのか不安があり、セミナー準備にあたっては試行錯誤しましたが、王道の不動産の鑑定評価について説明をしたのが良かった為か、セミナー後に数件のご質問を頂きました。

チラシやネット情報でしか中古マンションの資産価値を把握することができない参加者にとっては、不動産評価額の求め方が、新鮮だったようです。

今回のセミナーでは区分所有者の努力では叶わない立地条件についての紹介を控え、管理組合等の努力で叶えることができる管理の重要性が資産価値を高めることを強調しました。

不動産鑑定士がマンションを評価する際に気を付けている点などは伝わったとは思いますが、セミナー参加者は、自覚の低い区分所有者に対し、管理の重要性を説得させるための「数値化した情報」をより期待していることも感じました。

【アンケート結果】

（質問）今後のセミナーで希望されるテーマは何ですか？

項目（一部抜粋）	回答数
①管理組合の運営方法	20
②管理会社との問題	10
③生活ルール	5
④管理規約	4
⑤大規模修繕	14
⑥駐車・駐輪場の問題	6
⑦積立金の過不足問題	8

（その他の回答）

・高齢者（認知症）に対する対策
・区分所有者の無関心（区分所有者としての自覚がない）対策　等

【質問内容（一部抜粋）】

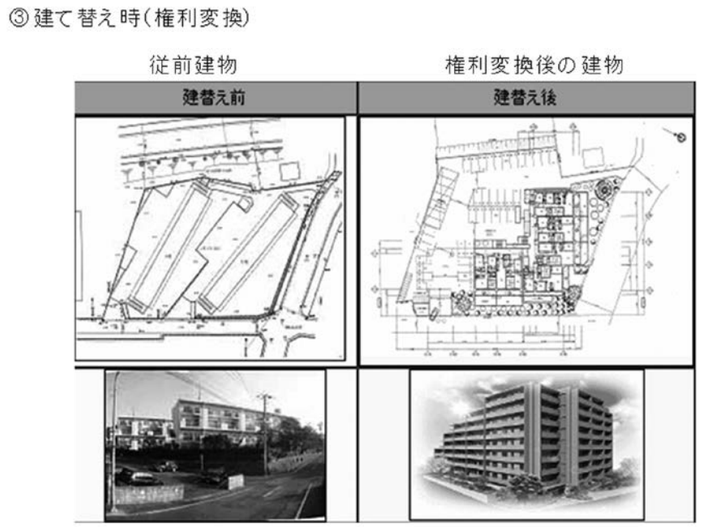
○共用部分などの管理に意識が低い区分所有者が多いと、やはり不動産価値は下がるとは思いますが、何か意識を高める対策はありますか。
○大規模修繕を行なったら資産価値は高まると思うけれども、結局は、周辺の取引事例だけでマンション価値が決まっているように感じています。どうしてですか？
○管理組合の良し悪しが不動産価格に影響を与えると思いますが、具体的な数値で教えて欲しいと思います。

5.マンション評価に関係する不動産の鑑定評価依頼について

不動産鑑定士がマンション評価に関係する場合を、参考まで挙げておきます。

①建築前の更地評価
②竣工後の一棟評価（又は一室の評価）
③建替え時の権利変換に絡む評価
④建物取壊し後の更地（または建物及び敷地）の評価

マンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正され、一定の要件を満たせば、マンションを取壊し



て、敷地売却(管理組合を清算)等をすることができます。

今後はマンション管理組合等から、この制度を利用したマンション取壊し後の更地売却に伴う鑑定評価の依頼が期待できそうです。

6.中古マンションの鑑定評価に影響を与えそうな制度

東京都の豊島区や、武蔵野市、墨田区や板橋区などの地方公共団体は、マンションの管理状況に関する届出制度を設けています。

また、次頁表の神戸市や東京都でも同様の制度が創設される予定であり、これらの届出制度が、今後の中古マンションの評価にも影響を与える可能性があるため、参考まで挙げておきます。

国土交通省も、老朽化マンションの放置を未然に防ぐ為に認定制度を2022年までに創設する予定であり、認定物件には税制上の優遇措置なども検討されているようです。

自治体	制度・条例	内容	影響
神戸市	マンション管理届け出制度(案)	【届出制度】市内の全マンションを対象に3～5年に1回ほど、管理組合の活動状況を届出させる制度。 【認証制度】管理が優良なマンションについては、優良物件として認証する制度。 【情報公開制度】マンション名と届出内容を市のHPに公開する制度。	優良マンションと認証されるか否かによりマンションの評価にも影響を与える可能性があります。
東京都	マンションの適正な管理の促進に関する条例	管理組合へ5年毎に管理状況の報告を求め、管理不全兆候があれば修繕積立金などに行政から指導を行う制度。	行政指導の有無や、管理状況の報告を基に、中古マンションの評価にも影響を与える可能性があります。

マンションの空き家問題、管理組合の機能不全を未然に防ぐ必要性から、他の地方自治体も、管理組合に対する条例が整備されていくことは確かです。

7.セミナーを終えて

第一部では、良好なマンションの維持管理が中古住宅市場においてもマンションの魅力や資産価値を維持向上させる点を伝え、第二部では、耐震補強をしたマンションの実例も多く取り上げ、耐震補強の重要性を説明されていました。

セミナー参加者は、「管理は重要」、「耐震補強は重要」などの漠然とした言葉より、管理の良し悪しや、耐震補強が不動産価値にどれ程の影響を与えるのかという「具体的な数値化した情報」を期待していることも感じました。

現時点では、「管理の良し悪しと資産価値との関係」について「具体的な数値化」にして表す方法を思いつかず研究課題になりますが、「耐震補強と資産価値との関係」については、時間さえあれば情報取集と分析により、具体的な数値として表すことが出来ます。

私自身、中古マンションの評価依頼は、裁判所や税務署へエビデンスとして提出する為の依頼に限定されていましたが、今回のセミナーで得た情報や知識を活かし、また課題に取り組めば、マンションの評価等に関する業務の範囲が広がる可能性を感じております。

今回は、セミナー講師の機会を与えて頂き有難うございました。

(なかつか　しんいち・いずみ総合鑑定)

閑中戯言（ひとりごと）

ホンマの大阪作家の巻

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長　谷口 孝太郎

有明夏夫という作家をご存じだろうか。

先日、書棚を整理していると奥の方から十冊ほどの四六判や新書、文庫の書籍が出てきた。やや黄ばんで日焼けした本のページを捲っていくと、40年ほど前、NHKテレビで放送されていた『なにわの源蔵事件帳』シリーズを思い出した。主演の三代目桂枝雀の飄々とした顔が浮かんでくる。

原作は、1978年下半期・第80回直木賞を受賞した『大浪花諸人往来～耳なし源蔵召捕記事』。有明夏夫42歳。五度目の挑戦で漸く射止めた作品であった。

同作品には六つの事件が収められており、明治時代初期の大阪を舞台にした「探偵もの」ではあるが、当時の大阪庶民の普段の生活や社会状況、文化、風俗などがしっかりとした考証の上に生き生きと描かれている。また作品の内容に、殺人が出てこないことも特徴であった。

このテレビの視聴をきっかけに有明作品に夢中になった。

以下、主な作品を紹介し、大阪にこんなホンマもんの作家が居たことを記憶の一部に留めていただければ幸いです。

まず、なにわの源蔵事件帳シリーズから。

◆『大浪花諸人往来―耳なし源蔵召捕記事』
（1978年10月・角川書店刊）

「海坊主の親方」こと赤岩源蔵が登場。

その異名について、第1話「西郷はんの写真」の文中に、旧幕府時代は十手取縄を扱い、明治期に入っても捕物を生甲斐とし、天誅組を追っていた時、左耳を削ぎ落とされたと記されてある。

主人公の源蔵は、天満朝日町の長屋に住む元目明し。明治に入り、権限はないが、元大坂東町奉行所同心であった厚木警部の使いとして、十手を延べ煙管に変えて捜査、特異な容貌ながら度胸良く、一本気。加えて冴えるひらめきで様々な犯罪を解決していく。

大浪花諸人往来

他に「天神祭の夜」「尻無川の黄金騒動」「大浪花別嬪番付」「鯛を捜せ」「人間の皮を剥ぐ男」の作品（事件）があり、いずれも痛快に解決、読後スッキリすること間違いなしである。

◆『狸はどこへ行った―大浪花諸人往来・第2集』
（1980年5月・角川書店刊）

造幣局が舞台となった金を巡る犯罪と、可愛がられていた狸が行方不明になった事件が絡み、源蔵親方が解決に導いていく。

他に「新春初手柄」「異人女の目」「大浪花葬礼情景」「召捕夢物語」があり、各物語の最後には必ず隠居の徳兵衛が投稿した「上方新聞」で事件の概要がわかる仕立てになっている。

不知火の化粧まわし

◆『不知火の化粧まわし―大浪花諸人往来・第3集』
（1981年9月・角川書店刊）

上方と東京との対抗心は相撲界にも持ちこまれ、東西合併大相撲は大盛況。上方力士の梅ヶ谷が勝利を収めて湧く大阪の町で、元大関・不知火の化粧まわしが三枚盗まれた。不知火も上方から東京に出、頂上をきわめた名力士だった。元大関の化粧まわしを誰が何の目的で盗み出したか？　海坊主の親方が大活躍する。他に「灯台の光」「浪花富士の計画」「印度からきた猿」の三作がある。

◆『京街道を走る―大浪花諸人往来・第4集』
（1981年12月・角川書店刊）

明治維新後、銀行が増え、その利息が、郵便局の六分をはるかに上まわる一割から一割五分というので、預金を郵便局から銀行へ預け替わる浪花っ子が多くなる。そんななか、現金六千円を積んだ郵便馬車が、強盗に襲われる。二人組の犯人は巡査服に長髪という人目をひきつける格好。その正体とは？　異形のわけとは？海坊主の親方が感と推理でトリックに挑む。

京街道を走る

他に「桔梗は見ていた」「消えた土地」「月へ旅する日」「猫の災難」の作品を掲載。

次は事件帳シリーズから離れた作品を紹介する。

◆『俺たちの行進曲』（1981年3月・文藝春秋刊）

福井県の高校を舞台にした三年生たちの青春長編小説。主人公は生意気盛りの三人組が中心で音楽部に所属、クラリネット、コルネット、トロンボーンを担当。三人それぞれに悪たれクラスメイトとの絡みがあり、青春時代を謳歌する。

昭和20年代中頃。校長先生が野球部の鼓舞のために音楽部をつくり、音大出の先生を顧問に迎えたが、顧問は芸術系を目指していたため控え室みたいな場所に追いやられ窮屈な練習を余儀なくされる。

ブラスバンド部は野球部の下請け的存在であるため、ピアノ・バイオリン志望の新入生を何とか管楽器へと導くよう画策する。当時の風俗に加え、若者の夢、熱

俺たちの行進曲（文庫本）

東海道星取表（文庫本）

中する日々などユーモアにペーソスが入り混じったおかしな世界が描かれている。

◆『東海道星取表』（1980年3月・文藝春秋刊）

ずっと続くと思われた幕府がつぶれ、突然やってきた明治維新。大名のお抱え力士が夢であったフンドシ担ぎの未来。京都の呉服屋になりすまして七代、幕府隠密をしていた者たちの狼狽、禄高は少ないが三度の飯は確保できた貧乏旗本の将来など、新しくなった世の中をどう生きるのか。大慌ての庶民たちをユーモラスに描いている。

ここでも有明夏夫らしく、史実がよく調べられてあることに感心する。

他にも、千日前の墓所を巡る儲け話で笑いを誘う世界を描いた長編『骨よ笑え』（1983年4月、文藝春秋刊）や、開国への道を拓いたジョン万次郎の足跡を、最新資料とアメリカ本土等を実地踏破して描いた500ページを超える長編力作『誇るべき物語-小説ジョン万次郎』（1993年1月、小学館）等がある。

今、マスコミ等では、大阪という街は派手で柄が悪く下衆い状態で描かれているのが悲しい。在阪放送局もしかりである。

大阪人はもっと粋であり、人情味あふれる気質であった。大阪言葉も音楽リズムに優れた上品さがあった。

96歳を過ぎた我が母は天満の天神さん近くで生まれ育ったが、「ホンマの大阪人は大阪市内にはもういない。ほとんどの大阪人は他府県に疎開した」と語っていたことを思い出す。

有明夏夫が描く大阪は、表現される言葉も食生活も遊びも風潮等、筆者が懐かしく思えるほど、検証された見事な文章で表現されている。残念ながら2002年12月に66歳の若さで逝ったが、興味を抱いた方は書店や古本屋、ネット等で購入いただくか、図書館で探してみてください。

今回も「閑」に任せ文字を走らせてみました。お粗末!!

（たにぐち　こうたろう・
（公社）大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長）

親睦行事だより

総務財務委員会

令和２年新年賀詞交歓会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（久保田　寛容・くぼた　ひろし）

令和２年新年賀詞交歓会

令和2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／令和2年1月31日（金）
18時00分～19時30分

会　場／大阪新阪急ホテル　2階　紫の間

出席者／168名（来賓37名含む）

光岡会長（近畿会）、関野会長（大阪士会）の賀詞に続き、来賓祝辞は、国土交通省近畿地方整備局建政部建設産業第二課長の谷様、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の吉村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、一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会の阪井会長のご発声による乾杯、来賓挨拶へと進行し、吉田副会長（大阪士会）の閉会の言葉で幕を閉じました。

今年は会員の皆様へご案内の通り、にぎり寿司、天ぷら、牛肉入り海老味噌焼きそばなど、例年よりも豪華な料理でお楽しみ頂きました。

なお、今年も公的評価の業務が一段落した時期に開催されましたが、新型肺炎の影響もあってか、出席者は昨年と比べて少なくなりました。

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、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。

土地月間 令和元年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　坂本　雄介

開催日	会場名	開催場所	相談員数	相談件数	来場者数
10/2	北浜会場	大阪府不動産鑑定士協会	3名	10件	12名
10/16	北浜会場	大阪府不動産鑑定士協会	2名	7件	11名
10/19	堺会場	国際障害者交流センター	4名	5件	6名
10/25	東大阪会場	東大阪市役所	4名	3件	3名
10/29	吹田会場	吹田市役所	4名	6件	7名
		（計）	17名	31件	39名

※当初、守口会場（守口文化センター）でも開催を予定しておりましたが、台風のため、あいにくの中止となってしまいました。

大阪府不動産鑑定士協会では、毎年4月は「不動産鑑定評価の日」、毎年10月は「土地月間」にそれぞれ合わせて、無料相談会を開催しております。

当協会では、毎月第1・3水曜日に協会にて無料相談会を行っておりますが、毎年4月・10月は、大阪府下いくつかの外会場をお借りして、地域の方々を対象として開催しております。

今回は、令和元年10月に、「土地月間」に合わせて開催された無料相談会について、ご報告させていただきます。

今回の相談会場及び相談者数等は、上表の通りです。

前年（平成30年10月）と比べると、来場者数（前年62名）・相談件数（前年55件）ともに、寂しい結果となってしまいました。

主な要因としては、守口会場の開催中止だけではなく、各会場の開催日当日の天候不順や大きなイベントとの重複が響いたものと思われます。

そして、相談内容を大別すると次表の通りで、やはり価格に関する相談が過半を占めています。

価格	水準	10件
	売買交換	16件
	鑑定評価	4件
	（小計）	30件
賃貸借	賃料	3件
	権利関係	3件
	（小計）	6件
税務	売買	1件
	交換	0件
	相続	0件
	その他	1件
	（小計）	2件
有効利用		1件
上記以外	道路	0件
	相隣	0件
	登記	1件
	その他	6件
	（小計）	7件

次に、アンケートにご記入いただいた感想の一部をご紹介します（原文ママ）。ほとんどの相談者の方々から感謝の言葉を頂いており、不動産鑑定士の社会的な役割を少しでもご理解いただけたのではないかと思います。

- 夜中、眠れないほどの不動産売却の心配事が少しやわらぎそうです。

- 難しい案件ばかりで答えが出ないとわかっていましたが大変、親切に聞いていただき、ありがとうございました。答えがない状態を最終的にどう解決したらいいのか、正直悩んでおります。行政の助けをと願うばかりです。
- どうして良いか分からず不安な日々を過ごしていましたが私の解らないことを聞きだして方法を教えて下さり、とても心が軽くなりました。市報を見て来ました。本日の不動産鑑定士の方に感謝すると共に、このような企画をして下さった方に感謝します。
- わかりやすく教えて頂き、大変参考になりました。親身になって対応策を考えてアドバイスをしていただき、ありがとうございました。
- この様な無料相談会は、ありがたく思いました。

最後となりましたが、相談員としてご参加いただきました先生方、会場設営や受付等をお手伝いいただきました事務局の方、ご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

今後も、より多くの相談に対応していけるよう、府民サービス事業委員会として頑張ってまいりたいと思います。

（さかもと　ゆうすけ・
スカイズリアルエステートアドバイザリー㈱）

「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（jimukyoku@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:jimukyoku@rea-osaka.or.jp

編/集/後/記

鑑定おおさか54号をお届けいたします。今回は『万博』をテーマに特集を組んでみました。特集①が、いのち輝く未来社会のデザイン　2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）とまちづくり、特集②が、「万博成功に向けて：1970年万博から学ぶ」、特集③が、大阪・関西万博、不動産鑑定士の目線による課題と期待、特集④が、『日本万国博覧会』の思い出と、2025年万博を主としたもの、1970年万博を主としたもの、それらを比較したものと色々なアプローチによる万博特集となっています。これができるのも特集④でも書かせていただきましたように、大阪が2回の万博開催地というチャンスをいただいた都市だからだと大変光栄に思っています。だって大阪以外で20世紀にはいって複数回開催できたのは、パリとブリュッセルしかないのですから。それにしても55年の歳月を振り返るのは人のほぼ一生を振り返るようなもの。栄枯盛衰は世の習いと言いますが、それは人だけでなく国や企業にも当てはまるようです。1970年の万博でパビリオンを展示していた国のうち、セイロン、ソビエト連邦、チェコスロバキア、ビルマがなくなり、企業のうち、サンヨーは子会社化、東芝IHIは持ち合い株売却、松下はパナソニックに商号変更しました。戦後経済を牽引した白物家電メーカーはそろって衰退時期に入っているようです。これからはビッグデータをどう生かすが生殺与奪の権を握ることとなるのでしょう。その意味では、宗健先生に執筆いただきました『AIと不動産評価』を読んでいただくと勉強になると思います。副題は～不動産鑑定士こそDXに積極的な取り組みを～です。

今回も一般の方々にも不動産鑑定士の方々にもそれぞれに興味を持っていただけるような素晴らしい冊子に仕上がったと自信をもってお伝えいたします。

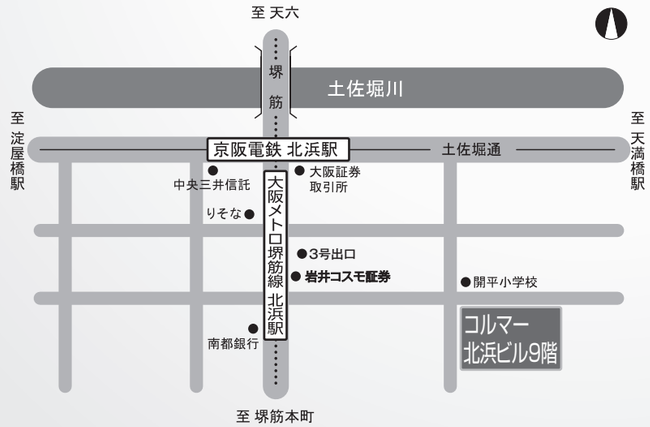
第54号編集担当委員　松田嘉代子、中塚新一、田村周治、冨岡英明、柳　貴之、山口知彦（順不同）

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　大阪メトロ・京阪電鉄「北浜」駅下車3号出口より徒歩約3分

ご相談日

毎月第1・第3水曜日
祝日・年末年始はお休みです。

時　間

13:00～16:00　予約不要
受付は15:30までに窓口へお越しください。

場　所

（公社）大阪府不動産鑑定士協会
大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F

※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:https://rea-osaka.or.jp/

※新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から中止になる可能性がございます。ご来場の際にはホームページなどで開催をご確認の上お越しください。