■表　紙／こども本の森
■裏表紙／大阪市中央公会堂
　　コロナ禍の中、全国に対して大きな存在感を示した大阪府の象徴「大阪市役所」

鑑定おおさか No.55

会報第55号／令和2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
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号アーク北浜ビル9階
TEL(06)6203-2100

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

鑑定おおさか

No.55

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

不動産鑑定士による 無料相談会

大切な不動産の事で疑問や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
土地月間

① 堺　会　場
10月3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１－８－１
泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約３分

② 北 浜 会 場
10月7日(水)・21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１－６－19　アーク北浜ビル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

③ 東大阪会場
10月15日(木) 10時～16時
東大阪市役所　1階　多目的ホール
東大阪市荒本北１丁目１番１号
近鉄けいはんな線（地下鉄中央線）「荒本」駅　１番出口より徒歩約５分

④ 守 口 会 場
10月17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 吹 田 会 場
10月27日(火) 10時～16時
吹田市役所　1階　正面玄関ロビー
吹田市泉町１－３－40
阪急千里線「吹田」駅より徒歩約３分

※受付は各会場15:30までに窓口へお越しください。※裁判中の案件のご相談はお受けいたしません。※相談内容の録音はお断りいたします。
※ご相談は30分を目安でお願いいたします。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。

各会場の地図は裏面をご覧ください

コロナに関する注意事項

新型コロナウイルス感染症の感染状況によって中止となる場合がありますので、ホームページなどで確認の上ご来場ください。尚、大阪府における新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けた取組みの内容を踏まえまして、当日はマスクの着用及び入室時の手指の消毒など感染防止対策にご協力をお願いいたします。

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

他の近畿各府県の鑑定士協会でも相談会を実施しています。（開催日等は各鑑定士協会にお問い合わせ下さい。）

鑑定おおさか第55号　もくじ

特集①

不動産価格の変動要因と先行指標 ～ひとびとの動きをどう予測するか～ ・・・・・・・・・・2　麗澤大学AI・ビジネス研究センター客員准教授 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

特集②

災害時における減価要因と減価率の考え方 ～新型コロナウイルス禍の住宅地地価への影響の一考察～ ・・・7　不動産鑑定士足立良夫事務所　足立　良夫

特集③

災害対策小委員会の活動と、自然災害被災者債務整理ガイドラインの概要・・・・12　災害対策小委員会　下農　博之

自然災害被災者債務整理ガイドラインを利用した業務の手続き・・・・・・・・・・・・・・・14　災害対策小委員会　中塚　新一

行事開催・参加報告・各種寄稿

継続賃料の傾向分析（賃料乖離率、賃料据置期間、賃料改定率との関係について）・・・17　広報委員会　吉田　良信

『配偶者居住権』の評価について・・・・・・・・・・・・19　広報委員会　松田嘉代子

微分・積分を使ってみよう・・・・・・・・・・・・・・・27　広報委員会　田村　周治

耐震診断調査の現場に立ち会って・・・・・・・・・・・29　広報委員会　冨岡　英明

「帰」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31　広報委員会　柳　貴之

独立開業しました
「思い出に残る独立開業に」・・・・・・・・・・・・・・・33　(株)小笠不動産鑑定　小笠　裕也

独立開業しました
前進あるのみ!・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34　小林総合鑑定所　小林　猛

独立開業しました
「日々成長を目指して」・・・・・・・・・・・・・・・・・35　くすのき不動産鑑定　田中　伸和

独立開業しました
10年先に向けた礎を・・・・・・・・・・・・・・・・・36　(株)まほろ不動産鑑定士事務所　山本祐一郎

令和2年度通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・37　総務財務委員会　久保田寛容

コロナ禍における無料相談会の実施状況・・・・・・・・39　府民サービス事業委員会　山下　賢一

閑中戯言（ひとりごと）　―落語から学んだ事柄―・・・・41　(公社)大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長　谷口孝太郎

編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44

特集１

不動産価格の変動要因と先行指標

～ひとびとの動きをどう予測するか～

麗澤大学AI・ビジネス研究センター客員准教授
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.はじめに

新型コロナウィルスの流行によって、1年前には予測もしなかった大きな経済的変動と市場関係者・一般消費者の心理面への大きな影響が生まれている。2008年にもリーマンショックが起きて市場に大きな変動をもたらしたが、オリンピックのような予定されたイベントとは違い、こうした突発的な変化を予測することはほぼ不可能である。

それでも数十年の長い時間軸で考えれば、多少の変動があったとしても、不動産価格・賃料には一定の方向性・傾向があることも確かで、そうした傾向がどのような要因によって生まれているのか、それを一定の先行指標で評価するのが可能なのか、といった課題に取り組むことは学術的にも実務的にも大変意味があることでもある。

しかし、不動産価格・賃料の変動要因を解析し、将来の価格・賃料を予測することは極めて難しく、本稿は学術的な裏付けのある総説ではなく、筆者が取り組んできた分野の研究成果と実務上の経験や見聞を含む個人的な仮説と見解をまとめたものとなっている。

本稿では、現時点を中心とするごく短い時間の範囲で、不動産価格・賃料を決める要因を「決定要因」とし、ある時点から将来にわたっての変化を決める要因を「変動要因」として区別し、それぞれがどのような構造になっているかについて考察する。

また、オフィス・店舗・倉庫といった事業用不動産と、居住用不動産は、価格・賃料の変化傾向や決定要因、変動要因も大きく異なり、本稿では主に居住用不動産を対象にして考察を述べる。

2.不動産価格・賃料の構造と関係

不動産価格と賃料の関係の短期的な連動性は低い。これは日本の借地借家制度では、家賃改定が入居者の入れ替わり時か契約更新時に限られ、柔軟な賃料変更が行われないためである[1]。このため主に賃料から構成される将来収益から現在価値を求める収益還元法では価格をうまく推定できない、ということになる。実際、金融緩和といったマクロ経済状況や、個別地域での再開発による利便性向上といった要因によって、不動産価格が大きく上昇したとしても、それが賃料に反映されるまでには長い時間がかかり、結果的にキャップレートが大きく変動することになる。そのため収益還元法は、投資判断のためには有効な手法であったとしても、価格を予測する手法としては必ずしも有効とは言えない。

そしてこのことは、賃料には短期的な経済状況や投資家の意欲といったものは反映されにくいことを示している。こうしたことを考えれば、中長期的な価格の変動は賃料に収斂するが、短期的には環境変化や投資意欲といったものを反映したものが価格というとらえ方をすることもできる。ただし、こうした考え方は住宅に関してのものであり、オフィスや店舗、倉庫といった事業用不動産では賃料も価格並みに比較的短い時間軸で変化していくことに注意が必要である。

3.不動産価格・賃料の決定要因

現時点での不動産価格・賃料を推定することは統計的手法の進歩とデータ整備が進んでいることから比較的容易に行えるようになっている。中古マンション価格については、LIFULLホームズのPRICEMAP[2]や東急リバブルの中古マンションライブラリー[3]などのサービスが開始されており、賃料についてもターミナル社のスマサテ[4]やスタイルアクト社の住宅賃料査定システム[5]などが汎用サービスとして提供されている。

ただし、推定に充分なデータがあるのは、中古マンション価格と共同住宅賃料だけで、土地や戸建、オフィス・店舗といった分野では推定に必要なデータが整備されておらず、実用的な汎用サービスは構築されていない。また、実用化されているシステムでも推定に用いているデータの権利関係の整備[6]や網羅性[7]が担保されているとは限らない。

それでも、不動産価格・賃料については決定要因がある程度明らかになっている。

土地の場合は、場所と面積・形状、用途地域等で価格はほぼ決まり、戸建の場合は考え方としては土地に建物価格を加えたものになる。ただし戸建の場合は、ハウスメーカーの建物なのか、注文住宅なのか、建売なのかといった建築会社による品質の違いを判断するためのデータがほとんどなく、個別物件の情報を元に評価できたとしても、多くのデータを使って統計的に価格を推定することは難しい。中古マンションの場合は、建物や部屋に付随する情報が比較的多くデータを元にした推定がある程度可能になっている。

共同住宅の賃料については、さらに部屋ごとの細かい設備状況や敷金礼金の金額やペット可といった契約条件によっても賃料が変動するが、そうした情報も集めやすい状況になっている[8]。

こうした価格や賃料の決定要因については、多くの学術研究があり[9]、実務的にもビッグデータがなくともある程度の取引事例を収集することができれば、価格・賃料の推定・鑑定は可能になっている。そして不動産価格には、金利等の金融状況や確定している供給計画・再開発計画等も織り込まれていく。

ただし、現在の価格・賃料はあくまで過去と現在のデータと状況から推定されているものであり、将来の価格・賃料はその延長にあるとは限らない。では、将来の価格・賃料に影響を与える変動要因にはどのようなものが考えられるだろうか。

4.不動産価格・賃料の変動要因

不動産価格には人口動態が大きな影響を与えることはかねてから指摘されており、人口の絶対数だけではなく65歳以上人口が全人口に占める割合が不動産価格に大きな影響を与えるとも指摘されている[10]。最近の研究でも、人口動態は家賃形成に大きな影響を与えることが指摘されている[11]。

また、地域の映画館やレストラン、図書館・美術館といった文化的要素を中心とする都市アメニティが人口増加をもたらし不動産価格にも影響を及ぼしていることも指摘されている[12]。そして、住宅供給が人口増加をもたらすという因果関係は古くから指摘されており、将来の住宅供給を考慮した人口推計手法も研究されている[13]。

確かに、住宅供給は人口が増えたからなされるというよりは、住宅供給がなされたから人口が増えるという因果関係にある。一方で空き家が大量に存在するのだから、住宅供給がなされなくても人口の吸収力は充分にあるではないか、という主張もあるが、そもそも空き家は過大に推計されている可能性が高く[14]、空き家が一定数あったとして老朽化している戸建住宅等は魅力が少なく人口の誘引要因にも吸収余力にもなりにくい。

人口動態については、国立社会保障・人口問題研究所が市区町村別に予測を行っているが、都市計画の分野からも社会保障の分野からも誤差の大きさと予測の難しさが指摘されており[15]、人口移動は経済的な要因によって起きることも指摘されている[16]。

しかし、不動産価格や賃料に人口動態が直接与える影響は比較的狭い地域に限られており、小地域の人口動態は住宅供給に大きく依存する。そして、なぜ住宅供

給がその場所でなされるのか、という事業者の動機と選定要因は明確ではなく予測も難しい。

一方で、大規模なマンション供給や再開発は、計画段階から情報が事業者等に共有されることも多く、実際に住宅供給がなされるかなり前から把握が可能である。そうした場合には、変動要因としての人口動態をある程度予測し、価格や賃料の変動を予測することは可能であるかもしれない[17]。

そして、地域の人口は大規模な住宅供給や再開発だけでなく、小規模な開発による住宅供給によっても増加していく。そうした小規模な住宅供給・開発がどのように行われるのかを事業者の供給計画等から予測することは極めて難しい。そもそも大規模な住宅供給や再開発と違って、個別のアパートの建築や小規模な分譲住宅の供給自体が、計画的に行われているわけでもないからである。

こうしたことから、不動産価格や賃料に人口動態が大きく影響し、人口が増減する先行指標を見つけることができれば、変動要因を把握することができ、将来の不動産価格・賃料を予測することが可能になると考えられるが、その先行指標・測定手法をどう見つけるのかが課題になる。

5.先行指標としての街の住みここち

地域の人口が増加するには住宅供給が行われる必要があるが、住宅供給する主体である事業者や土地所有者は、利回りが適切で売れやすい、貸しやすい場所を選定する。このとき、事業者と一般消費者には地域の情報・評価に対する情報の非対称性があると考えられ、事業者は過去の販売履歴や人口動態、地域の個別事情を勘案して、意思決定を行うと考えられる。しかし、その背景にある情報は必ずしも明確とは言えない。

そうした事業者の意思決定の背後には、地域評価があると考えられるが、筆者が関与している街の住みここちランキング[18]の住みここち指標と人口増加の関係を見るとかなり強い相関関係があることが分かっている。この住みここち指標は、地域の居住者の地域への満足度（住みここち）を5段階評価（大変満足・満足・どちらでもない・不満・大変不満）で回答してもらったものを単純に平均したシンプルな指標である。全国987自治体の住みここち評価を偏差値化し、2016年から2019年の人口増加率と散布図にしたものが図1である。相関係数は0.716と比較的高く、単回帰の決定係数も0.5程度ある。

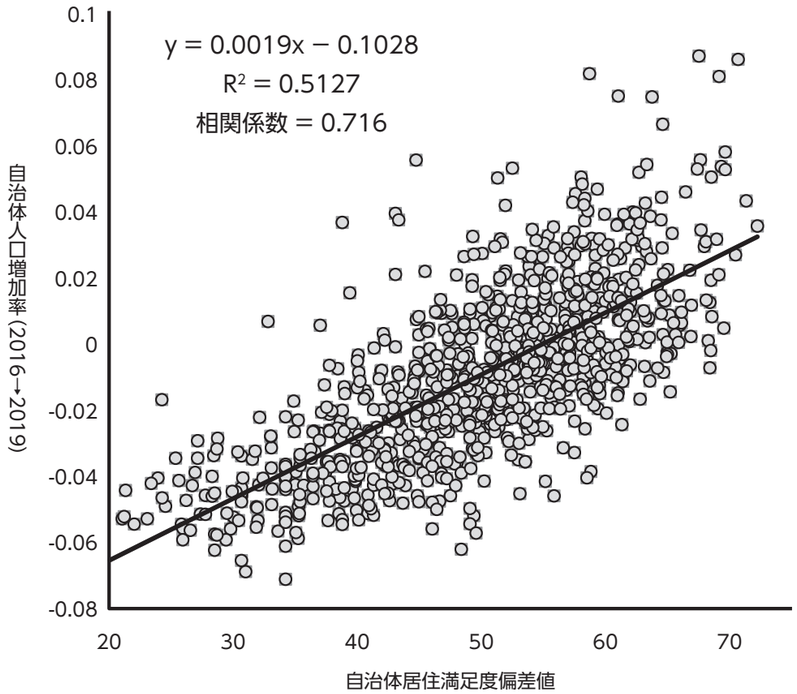


図１　自治体人口増加率と居住満足度偏差値の散布図

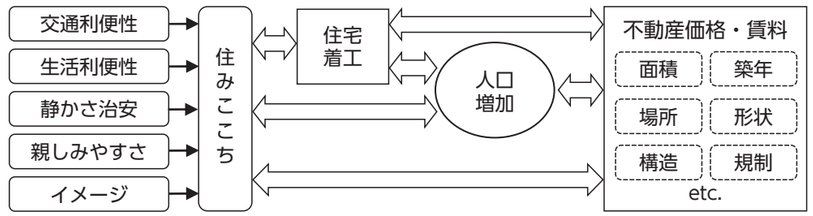


図２　街の住みここち・住宅着工・人口増減と不動産価格・賃料の関係仮説

この住みここちを要素に分解していくと、交通利便性・生活利便性・静かさ治安・親しみやすさ・イメージといったものから構成されていることが分かっているが、これらの個別の要素と人口増減の相関はかなり薄い。これは例えば、道路を新たに作って交通利便性が向上したとしても、それが全体としての住みここちの評価向上に繋がっていなければ、人口増加には繋がらないといった複雑な関係があることを示唆している[19]。

ただし、こうした関係は単純な一方向の因果関係というわけではなく、新たに住宅を購入できる比較的所得が高い若年層が流入することで、地域の人口構成が変わり、それによって地域の住みここちが変化するといった相互作用があることも充分に考えられる。そうした関係を示したものが図2である。

また、住みここちに関しては本稿では詳細を割愛するが、大阪府・兵庫県に関しては、住みここちの評価の傾向に違いがあり、大阪市内と郊外・兵庫県では居住者の属性もかなり違い、街への評価軸もかなり違っていることが示唆される分析結果が出ている。

もちろん、こうした住みここちや住宅着工以外にも、人口増加の要因には多くのものがあると考えられるが、こうした構造を考えていくことが、不動産価格・家賃の先行指標を見つけ出すことに繋がると考えられる。

6.街の変化を感じ取ること

不動産価格や賃料は、立地や建物に関するデータが比較的集まるようになったため、統計的な手法で推定を行うことが可能になりつつある。しかし、将来の価格や賃料がどのように変化していくのかという変動要因については、まだまだ不明確な部分も多い。

住宅着工数については、自治体毎などの細かいデータを入手することは容易ではないが、住民基本台帳に基づく人口データは毎月公開されている。そして、マンションやアパートの建設予定や商業施設の開業予定、道路整備の状況などの街の変化に目をこらし、近隣地域と比較することで、ある程度、将来の姿がイメージできるかもしれない。

もっとも不動産鑑定や不動産取引では、価格や賃料の算出根拠を示す必要があり、街に対する感覚的な印象をそのまま根拠とすることはできないが、街の変化を人が増えるかどうか、という観点から整理していけば、それぞれの地域での説明可能な先行指標を見いだすこともできるかもしれない。

不動産価格・賃料に直接影響を与える決定要因以外の、こうした変動要因を研究し、その指標を表すデータを蓄積していくことができれば、不動産鑑定に新しい価値と意味を見出すこともできるかもしれない。

世の中では、ビッグデータとAIで様々なことが予測できるようになると考えられているが、人の営みが作り上げる地域の暮らしを数値で評価するにはまだまだ時間がかかると思われる。そのとき、地域の事情を良く知っていればそれは一つの強みになるだろう。そして街づくりと不動

産価格・賃料は密接な関係があり、その変動要因と先行指標を考えていくことは地域に対する大きな貢献となる可能性もある。

そして、不動産の将来価値を考えることは、街の未来を考えることでもある。そこにはおのずと街に対する愛着が生まれる。なんと素晴らしいことではないか。

---

1 清水千弘・渡辺努(2010)「家賃の名目硬直性」, フィナンシャル・レビュー, 財務総合政策研究所, 2011.3

2 https://www.homes.co.jp/price-map/

3 https://www.livable.co.jp/mansion/library/shutoken/

4 https://sumasate.jp/

5 https://www.stylerent.jp/

6 SUUMO等のポータルサイトではデータをクローリングすることを拒否する設定となっていることが多いが、それを明確な許諾なしで取得し商用利用しているケースもあるようである。また、レインズデータについても「二次利用等の不正利用防止のため」CSVダウンロード機能が、2021年1月に廃止される予定になっている。また、一部の査定システムではデータの範囲が限られていることもあるようである。

7 ほとんどの査定システムは大都市圏のみを対象としており、地方ではデータが不足することから実務で全国を対象に利用可能な査定システムはほとんどない。

8 賃貸ではエアコン付・オール電化といった設備で賃料が変動するが、中古マンションの場合はそうした設備等による価格の変動は比較的小さく、建物全体の品質(分譲会社とブランドによってある程度決まってくる)で価格が決まる傾向が強い。

9 筆者の研究では宗健(2017)「地域の空き家率が家賃に与える影響」、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」など

10 Saita,Y., C.Shimizu and T.Watanabe(2016), "Aging and Real Estate Prices: Evidence from Japanese and US Regional Data," International Journal of Housing Markets and Analysis, 9, 69-87.

11 秋山祐樹(2019)「マイクロジオデータを用いた日本全国の家賃形成メカニズムの研究―住環境と住宅の市場価値の意外な関係性―」環境科学会誌32(2), 53-64, 2019

12 清水千弘・安本晋也・浅見泰司・Terry Nicholas Clark(2014)「アメニティと家賃―都市アメニティの集積が人口集積・住宅サービス価格に与える影響―」CSIS Discussion Paper 131 (The University of Tokyo)2014.7.26

13 大江守之(1991)「住宅供給による人口回復効果に関する研究」都市計画論文集26巻pp.787-792や丸山洋平・大江守之(2013)「将来の住宅供給を考慮した地域人口推計手法」都市計画論文集48巻3号pp.897-902など

14 宗健(2017)「住宅・土地統計調査空き家率の検証」日本建築学会計画系論文集82(737)を参照。

15 大澤義明・小野田竜巳・小林隆史(2008)「コーホート変化率法による地域別人口予測の集計誤差」日本建築学会計画系論文集73巻634号pp.2605-2612や鈴木亘・湯田道生・川崎一泰(2003)「人口予測の不確実性と年金財政: モンテカルロシミュレーションを用いた人口予測の信頼区間算出と年金財政収支への影響」会計検査研究など

16 田中隆(2017)「国内人口移動の経済的要因に関する実証的分析」国際情報研究14巻1号pp.62-73など

17 ただし、そうした実務的に実証的な予測への取り組みはほとんど行われていない。

18 https://www.kentaku.co.jp/sumicoco/

19 こうした分析結果の詳細は、「街の住みここちランキング2019総評レポート」https://www.kentaku.co.jp/sumicoco/2019/や、宗健(2019)「居住満足度の構成因子と地域差の実証分析」都市住宅学会2019年学術講演会などを参照。

特集2

災害時における減価要因と減価率の考え方

～ 新型コロナウイルス禍の住宅地地価への影響の一考察 ～

不動産鑑定士足立良夫事務所　足立　良夫

「神戸の地価は下がっていない!」と兵庫県の我々業界での指導的立場にある不動産鑑定士が毅然と宣言した。地震が起きてひと月も経たない1995年2月初めのことだった。公共インフラがすべて壊滅的な状態になり、大型のビルが市民の暮らす住宅が倒壊した被災現場を目の当たりにしていたその時、「そんな馬鹿な!未曽有の大自然災害に気が錯乱されているに違いない」と率直に感じた。大震災は地価に多大な影響を与え、半値以上、さらにもっと大きな減価があると思っていた。今思う、本当にそうだったのだろうか。

「被災格差率(注1)に準ずるものの適用しかないでしょう」、新型コロナウイルス感染状況が深刻になってき始めた頃、そんな声が出始めた。非常事態宣言がなされた今年4月上旬だった。新型コロナウイルス禍(以下「コロナ禍」という)もある意味、自然災害だからというのが根拠だ。果たして被災格差率に準ずる方法を適用して地価の評価ができるのだろうか。

阪神淡路大震災、東日本大震災、広島の大規模な土砂災害、岡山の大洪水、熊本の震災などの現場に立って、不動産の価格という経済事象としての切り口で自然災害による被害の実態を我々は表示してきた。自然災害とは言えないまでも経済環境に大きな影響を与えてきたリーマンショックの時も地価公示・地価調査あるいは不動産鑑定評価書で現してきた。近時のコロナ禍が不動産(特に土地)価格にどう影響するだろうかと考えなければならない、公表しなければならない。我々はその立場を与えられ、期待されている。

コロナ禍と自然災害を同一視

土地価格への影響という面から見て、大震災等の自然災害とコロナ禍は同一視できるのかを考えてみよう。なお、本稿の記述は住宅地に限定していく。商業地、工業地、農地、林地の価格については検討に至っていないし、時間的に、誌面での制約もあるので割愛させていただくこととする。

大震災等の自然災害は、短期間、即時的に都市機能への壊滅的な状況を生み、物理的減価要因となり、さらにこれに起因して経済活動の停滞等での主として復旧までの期間に限った需要減退が生じ、土地価格が下落(注2)する。コロナ禍では、都市機能への直接的な物

理的な損傷はないが、外出自粛、生産活動の縮小などの経済活動の萎縮、停滞等による土地価格へ影響（注3）がある。その影響は長期に亘るとみられ、現時点（注4）では終息時期は不明であることも相まって、需要等の減退期間が限定しにくい不確実性がある。程度や性格の違いはあっても経済的減価要因が生じていることは、自然災害等とコロナ禍に共通する。しかし物理的・機能的減価要因は後者にはない。

実際の減価はどの程度であったのか検討してみよう。地域的要因としての道路、交通機関、電気・水道・都市ガス等の公共インフラへの物理的損傷（物理的・機能的要因）および経済的要因に起因して不動産の価格が下落した例として、阪神淡路大震災（1995年1月17日）を例に地価公示価格の変動からその減価割合を検討してみた。取り上げるのは神戸市東灘区に存する代表標準地「東灘−6」（地価調査基準地「東灘（県）−15」）である。その公表価格は、

震災前（1995年1月1日時点）で575,000円/㎡、

震災地直後（同年7月1日時点）545,000円/㎡（対前期変動率マイナス5.22%）、

約1年後の1996年1月1日時点で523,000円/㎡（対前年変動率マイナス9.04%）

となっている。震災直後時点（平成7年地価調査の価格時点）の評価に当たり震災後の被災地の取引事例が地価調査作業のスケジュールからみてわずかでも収集できた（少なくとも平成8年地価公示作業時には入手可能）と考えられる。震災がなかったと仮定した価格と被災後の実際の価格の差での検証も可能であったと見られ、かなり実証的な公表価格だと推測できる。

復旧時点の推定として、住宅地地価との相関関係が強いと言われる東灘区の人口の推移をみると、

震災前の1994年10月1日時点で191,540人、

約8ヶ月後の1995年10月1日で157,599人、

震災で流出等していた人口がもとに戻ったのが2001年10月1日の191,309人である。

6年後の2002年1月1日の「東灘−6」の公表価格は388,000円/㎡（対6年前からの変動率マイナス32.52%）となっている。公表価格の年率換算変動率はマイナス4.60%となる。この変動率は6年間押しなべて一般的要因（平成初期のバブル崩壊の状況下にある）に主として関わるものとするとしよう。道路、公共交通機関の復旧はまだなされていなかったとしても震災1年後には都市ガス・上下水道・電気の復旧はなされていたとして、かなり大雑把な計算（震災1年後以降の影響は僅かで逓減と推定）で震災による地価に与えた1年での減価割合はマイナス約4.4%（=▲9.04%−▲4.60%）となる。

「神戸の地価は下がっていない！」と叫ばれた不動産鑑定士の洞察力は、都市施設が崩壊し、路頭に迷う市民の姿を見て破滅的に地価は半分以下に暴落していると推測した我々の浅学未熟さをしっかりと叱責するものだったようだ。

なぜ震災による地価への影響は年率マイナス4.4%程度と少なかったのであろう。公共インフラ（上下水道、都市ガス、電気、公共交通機関）の復旧には、国庫等からの膨大な資金投下が行われ、1年余りでほぼ元に戻ったと言われている。被災住宅地の需要者は公共インフラが震災前の状況に戻ると予測した価格を見込んでいたと考えられる。売り急ぐ事情のない供給者も復旧時の状況を想定すると見込むはずだ。震災による物理的・機能的な地域的な減価要因（注5）はほぼ考慮外だったのだ。減価要因として見込まれていたのは、機会損失的な要因、復旧後の心理的な要因および地域選好性の変化による需要減少を見込んだものだけだったのであろう。それらを実際の取引が証明したのであった。

阪神淡路大震災による住宅地の実際の減価には経済的及び心理的な減価だけで構成されていたとすれば、今回のコロナ禍にも被災減価率を一部だけ限定して利用できる余地はあるということであろう。

リーマンショックとの類似性

コロナ禍に関わる減価割合（額）と類似する事象はないだろうか。主として経済的要因に関わる減価を及ぼした事象である。我々が経験したとすれば、経済環境に多大で激烈な影響を与えた事件（敢えて「災害」とは言うまい）として、「リーマンショック」がある。2008年9月に発生した。地価への影響をみてみよう。ちなみにリーマンショック前の住宅地の地価はほぼ安定基調にあり、前記で採用した代表標準地「東灘−6」の

2008年7月1日時点価格は497,000円/㎡（対前期変動率0.0%）、

2009年1月1日時点で475,000円/㎡（対前期変動率マイナス4.4%、対前年変動率マイナス4.4%）、

2009年7月1日時点452,000円/㎡（対前期変動率マイナス4.8%、対前年変動率マイナス9.1%）、

2010年1月1日が445,000円/㎡（対前期変動率マイナス1.5%、対1.25年（1年3ヶ月）の変動率マイナス10.5%）、

次の期（2010年7月1日）には対前期変動率が0.0%の445,000円/㎡

にあるので、リーマンショックによる地価への影響は1.25年程度の期間マイナス10.5%であったと概測できる。年率換算にするとマイナス8.5%となる。

平成バブル崩壊のデフレ下に合った阪神淡路大震災の頃とIT産業が活況下にあり「失われた10年、20年」から脱却し始めたころに起こったリーマンショック時では経済的なファンダメンタルは相違しているが、住宅地に対する選好性向等はさほど変わっていなかった（パラダイムシフトは起きていなかった）とみられる。住宅地地価への影響は阪神淡路大震災に比べ、リーマンショックの方が率的に前者マイナス約4.4%、後者マイナス8.5%と大きく、単位価格的にも前者の階差は23,000円/㎡、後者は35,000円/㎡と低価格水準時期の後者の方が大きい。

復旧を見越した取引行動

大震災時よりもリーマンショック時の不動産価格の減価割合は、なぜ大きかったのだろうか。破壊してしまった公共インフラの整備は社会的資本の投下により確実に復旧することがわかっているので、買手も売り主もインフラも価格も元に戻るであろうことを織り込み済みの取引行動を取った。物理的に表象される地域要因に関わる減価は小さく、あるいはほとんど見ない。需給関係に大きな変化はなかったということではないだろうか。

リーマンショックは、物理的に目に見えない影響（住宅ローンに関わる金融環境等への影響）であり、かつ世界規模での経済的な影響であり、いつ収束するかが分かりづらかった。不確実性の継続によって消極的行動、保守的行動を取引主体が取った。需要が萎んだために減価割合が大きくなってしまったということだろう。

都市機能、住宅環境を取り巻く公共インフラが破壊される大震災等の自然災害のときには、公共インフラは国等による膨大な投下資本によって比較的短期間に復旧することが見込まれる。復旧を見越して住宅地の取引主体は災害前の価格に戻ることを前提（注6）に取引行動

を起こす。自然災害による減価は比較的小さいことを前記で論証してきた。拙稿冒頭の不動産鑑定士の宣言「地価は下がっていない」が納得できたようだ。

リーマンショックのような事件の方が、住宅地地価に与える影響が大きかったのは、住宅地需要者の所得水準の低下、住宅ローン環境の悪化を及ぼし需要が縮小したこと、さらに終息時期が予測できにくかったことの不安感により、地価下落割合も大きかったということだ。

コロナ禍の地価変動予測

本稿の趣旨は、コロナ禍における住宅地価格の変動を如何に考察すればいいのか。その割合の程度を予想するかということである。機会損失的な要因、復旧後の心理的な要因および地域選好性の変化による需要減少を見込んだものという経済的・心理的な減価要因が生じていたことが自然災害等とコロナ禍に共通するので、本年4月頃に業界で言われていた被災減価率の適用は、この範囲に限定して、「準ずる方法」で可能である。経済的減価要因だけに着目できるコロナ禍と類似するリーマンショックを参考にすれば、減価割合を推測することが可能であろう。

リーマンショックのあった2008年の実質GDP成長率はマイナス1.0%、2009年がマイナス5.5%であった。コロナ禍の今年2020年4～6月期の対前年比GDP成長率はマイナス7.9%（年率換算でマイナス28.1%）と発表された（注7）。住宅地地価変動率とGDP成長率の相関関係はあるとする（注8）と、現在進行形のコロナ禍はリーマンショック時より大きな減価率を示すことになるであろうと予測できよう。

今年5月時点での令和2年地価調査作業での不動産業者へのヒアリング結果は、コロナ禍の影響は大阪府では相対的に少なく、住宅地は下落していないとの結果（注9）が大勢だったと記憶している。経済的に負の影響があるインパクトは旅行・観光業界、飲食業界に限られ局部的なものであり、それもすぐに終息し、元の状態に戻ると楽観的予測からの結果であったと考えられる。

ところが第2波が再来し、国内のみならずグローバルで多大な経済的影響が明確になってきた。いつ収束するかも知れない不安感も増大、金融危機よりも直接的に生命の危険に及ぶコロナ禍を考えると、GDPのマイナス成長の幅の拡大の影響と心理的な負の影響は拡大するとも見込まれる。住宅地地価への負の影響の本番はこれからだ。

さらにコロナ禍は、市民の生活状況に大きな変化をもたらしている。リモートワーク、オンライン会議、オンライン授業、時差出勤、人混みの回避、外出自粛などの普及、一般化である。新型コロナウイルスの感染は、直接生命に関わる事象でもある。身の危険回避行動、防止行動の優先など安全環境を最重視する住宅選びの変化が生じてくるに違いない。住宅地選好基準のパラダイムシフトがある。住宅地のケースでは、一気に発現することはない。じっくり時間を掛けて徐々に現れてくるだろう。

我々が当然だと思ってきた地域要因が変化する。例えば、都心へ近い、最寄駅に近い方が価格水準は高いとは、必ずしも判断できなくなるかも知れない。市民による居住環境の良否判定が厳しくなり、都市間競争が明らかになり、当たり前と思ってきた都市の価格水準の序列も変わってくるかも知れない。

収集し得た取引事例、賃貸事例の分析だけでは、コロナ禍によって引き起こるパラダイムシフト、価格の変動を予測することはできない。少なくともリーマンショックなどの過去の類似事態下での土地価格と種々の経済要因のパラメーター（必ずタイムラグも意識して）との相関関係の分析結果と現在の同じ経済要因をパラメーターにして比較考量して、将来の地価動向を推測することができる。これが我々不動産鑑定士の使命である。

注1　大震災（津波なども含め）による損害がなく、今後も安全なエリアと見られ住宅移転需要が急増した地域で、土地価格が急上昇したこともあり、当初「減価率」と表現されていたが、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会発行の運用指針では「格差率」と訂正されている。

注2　注1のとおり、価格が上昇した地域もあるが、本稿では取捨し「下落」とだけの表現とした。社会的資本の投下により公共インフラは比較的に短期に復旧が見え、中長期的にでも震災地区からの逃避していた市民は元に戻ることで土地価格への影響（下落）は収束すると見てもいいであろう。

注3　コロナ禍でも、土地価格がすべての地域で下落するとは考えにくい。医療体制の状況等の比較による都市間競争に勝利した都市での土地価格での上昇、正負の影響が相殺された地域、影響がまったくなかった土地価格の変動がない地域もあるであろう。

注4　本稿執筆時点（2020年8月初旬）

注5　震災減価要因を明示したレポートとして、「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針」（平成23年6月　社団法人日本不動産鑑定協会地価調査委員会発行）、自然災害被災地の固定資産税評価に関わる「災害対策関連法による利用制限かある土地の評価について――被災後の土地の評価」（一般財団法人 資産評価システム研究センター　令和2年3月）がある。

注6　阪神淡路大震災の被災地である神戸市の場合には、都市の経済力があったために、地価も元に戻るという前提を設けることができる。しかし経済力に乏しく、衰退傾向にある被災地では、同様の前提を設けることは困難であることを付記しておく。

注7　2020年9月8日内閣府発表。

注8　GDP成長率と住宅地変動率の相関係数を筆者は把握できていない。申し訳ないが体感的というか直感的に相当の正の相関関係にある思っているに過ぎない。

注9　「（速報）COVID-19の分布と土地価格への影響について　Vol.1」（2020.7.1　公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会調査研究委員会不動産データ活用検討少委員会）によりコロナ禍が不動産市場に与えた影響につき、コロナウイスルの感染状況、往来変動、土地取引件数との関係を分析したレポートがある。当該レポートは2020年1月1日から同年4月1日（コロナ禍の経済的な影響が明確になってくる以前）までの地価変動に関わるものであり、不動産業者ヒアリングとほぼ同様の結果を示している。

（あだち　よしお・不動産鑑定士足立良夫事務所）

災害対策小委員会の活動と、自然災害被災者債務整理ガイドラインの概要

災害対策小委員会　下農　博之

大阪府不動産鑑定士協会の府民サービス事業委員会に、災害対策小委員会を設置したのは、平成30年3月です。当時、自身の被災経験を思い浮かべるためには、平成7年1月の阪神・淡路大地震まで遡る必要がありました。既に23年も経過しており、小委員会に参加するに当り、当面、大阪では大きな災害は起こらず、委員会活動も平穏に進むと考えていました。

ところが、予想に反し、この年は、6月18日に大阪北部地震が起こり、6月28日から7月下旬にかけて台風12号を含む西日本豪雨があり、9月4日に台風21号が近畿地方を直撃し、9月6日に北海道胆振東部地震が発生しました。毎年、年末に発表されるその年の世相を表す漢字の1位は、この年は「災」でした。

災害対策小委員会は、具体的な事業としては、市町村等が行う住家被害認定調査への協力、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対する登録支援専門家の登録及び推薦手続き等を行っています。

住家被害認定とは、地震や風水害等の災害により被災した住宅の被害の程度（全壊、半壊等）を認定することをいい、この認定結果に基づき、市町村は、被災者に、罹災証明書を発行します。罹災証明書は、生活再建支援金等の給付、支援融資、税、保険料等の減免、猶予、建物補修支援等の申請手続きで、被災程度の証明として使用されます。大阪北部地震では、茨木市役所が行う住家被害認定調査への支援活動として、大阪士会の会員延173人からご協力を頂きました。

自然災害被災者債務整理ガイドライン（以下「GL」とします。）は、自然災害の影響で、住宅ローン等の債務を弁済できなくなった個人に対し、債務整理を促進する準則です。

手続きを概略すると、まず、住宅ローン等を返済できなくなった被災者（債務者）と、金融機関等（債権者）が相談し、債務者が地元弁護士会等を経由して、自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関に、債務整理の手続支援を依頼します。運営機関から委嘱された登録支援専門家（弁護士等）の支援を受け、債務者は、金融機関等に債務整理を申し出、その後、債務整理の内容を盛り込んだ調停条項案を作成します。債務整理の対象になる全ての債権者から調停条項案への同意が得られたら、債務者は、簡易裁判所へ特定調停を申し立て、ここで調停条項が確定すれば、債務整理は成立します。

GLを利用する利点としては、手続支援が無料なこと（弁護士報酬、不動産評価報酬等の負担がない）、財産の一部が手元に残る場合があること、個人信用情報として登録されないこと、等があげられます。

なお、このGLを利用するには要件があり、自然災害により、災害救助法の適用を受けた市区町村であること、住居、勤務先等の生活基盤や事業所、事業設備、取引先等の事業基盤等が災害の影響を受けたこと、住宅ローン、住宅のリフォームローン、事業性ローン、その他の既往債務を弁済できない、又は近い将来弁済できなくなることが確実と見込まれること、個人であること、事業者の場合、その事業に価値があり、再建の可能性があること、等が定められています。

GLの手続きでは、被災した市町村のある都道府県不動産鑑定士協会に所属する不動産鑑定士（登録支援専門家）が、原則として、支援業務に対応することになります。担当する不動産鑑定士は、債務者が金融機関等に債務整理を申し出る時に提出する財産目録等を作成する際、債務者が所有する不動産を評価します。この評価を担当する不動産鑑定士は、事前に、所属する士協会に登録支援専門家として、登録しておく必要があります。ちなみに、令和元年11月15日時点で、大阪士会の支援専門家登録簿には、43名の会員から、ご登録を頂いています。

債務整理の手続きの中で、不動産の評価が必要な債務者は、既に委嘱されている担当弁護士等を通じ、所在する不動産鑑定士協会に、登録支援専門家（不動産鑑定士）の追加委嘱を依頼します。依頼された士協会は、事前に登録支援専門家として登録している会員不動産鑑定士を、本人（不動産鑑定士）の同意の下、GL運営機関に推薦します。正式に、GL運営機関から委嘱された不動産鑑定士は、担当弁護士、債務者等と評価方針等を協議し、現地調査、評価作業等に当ります。

平成30年の大阪北部地震に関連して、大阪士会は、これまで、2件の評価依頼を受け付けており、その内1件を、私も担当しました。成果は、不動産鑑定評価基準に則らない不動産価格調査書ですが、被災した債務者と金融機関等との負担調整に使用されるため、案件の受付、対象不動産の調査、評価作業等では、慎重な対応が求められます。

GL運営機関のホームページで調べたところ、令和2年3月末時点、全国で、登録支援専門家に手続支援を委嘱した件数は1,135件、債務整理が成立した件数は480件とのことです。また、平成30年6月の大阪北部地震以降、災害救助法が適用された自然災害は、令和元年10月15日現在で8つあるようです。

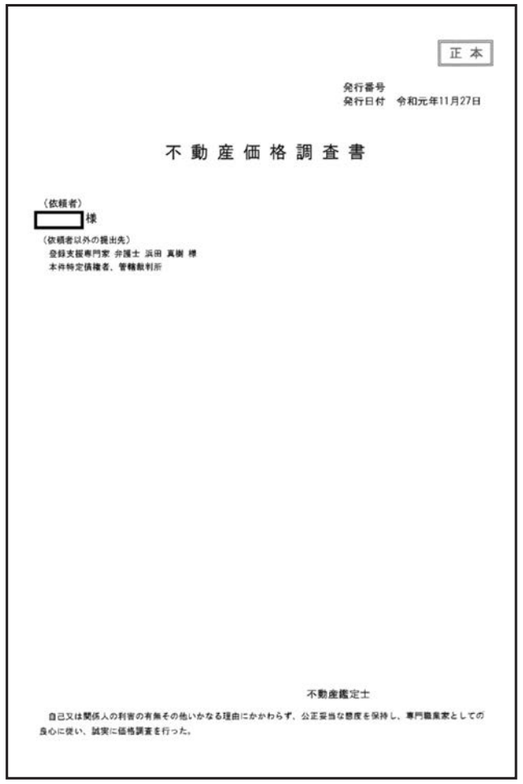
平成30年の大阪北部地震に先立ち、平成28年4月に発生した熊本地震の際、熊本士協会は、400件を超えるGLの評価を担当されていました。私も大阪北部地震発生の数日後、近畿連合会の危機管理対応委員会に同行させて頂き、熊本士協会まで、GLの手続きの説明を受けに伺いました。熊本士協会によれば、地震発生の2ヶ月後から8ヶ月後の短期間に、全委嘱件数の7割が集中したそうです。

政府の地震調査委員会によれば、南海トラフ巨大地震が30年以内に起きる確率は、70%から80%とのことです。自然災害への支援活動は様々ですが、私は、GLに関連する価格等調査は、最も不動産鑑定士としての知見を活かせる支援活動のひとつと考えています。機会がございましたら、登録支援専門家への登録もご検討頂きますよう、宜しくお願い致します。

（しもの　ひろゆき・㈱晶智不動産鑑定）

自然災害被災者債務整理ガイドラインを利用した業務の手続き

災害対策小委員会　中塚　新一



正本

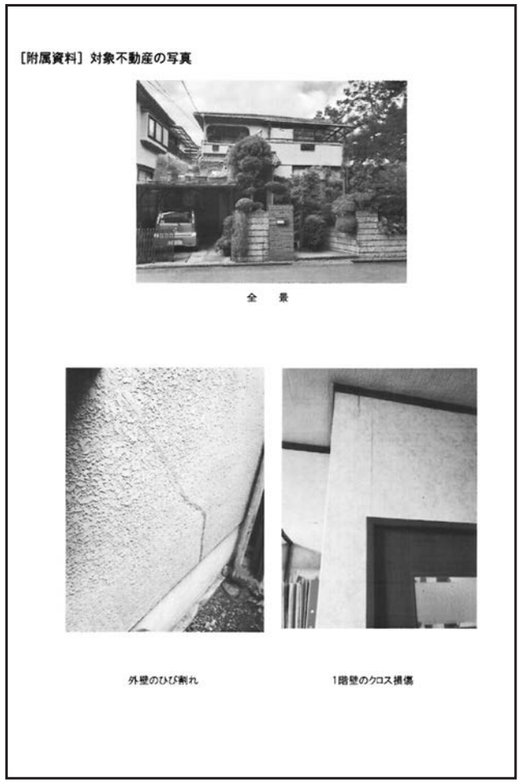
発行番号
発行日付　令和元年11月27日

不動産価格調査書

（依頼者）
[redacted]様
（依頼者以外の提出先）
登録支援専門家 弁護士 浜田 真樹 様
本件特定債権者、管轄裁判所

不動産鑑定士

自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に価格調査を行った。



[附属資料] 対象不動産の写真

全　景

外壁のひび割れ

1階壁のクロス損傷

2019年10月、登録支援専門家として自然災害被災者債務整理ガイドライン（以下「GL」）を利用した「不動産価格調査書」を作成しました。

大阪府内では2件目となる案件であり、1ヵ月程度の業務期間ではありましたが、今後起こり得る災害に備え、GL評価の業務処理についてご報告いたします。

≪目次≫

1.関係者
2.スケジュール
3.取得資料
4.現地調査を行う際の注意事項
5.不動産価格調査書の作成
6.評価を行う上で役立つ公表資料
7.最後に

1.関係者

業務を終えるまでに下記4者と関わりますが、主なやり取りは弁護士となります。

i.　大阪府不動産鑑定士協会・事務局（以下「事務局」）
ii.　登録支援専門家である弁護士
iii.　被災者（=依頼者、不動産の所有者、債務者）
iv.　GL運営機関

i.　事務局とは、登録支援専門家としての推薦時に関わります。
ii.　弁護士とは、評価方針の確認、必要資料の授受、現地調査の日程調整などで関わります。
iii.　被災者（依頼者、債務者である土地建物所有者）とは、現地立会で関わります。
iv.　GL運営機関とは、業務報告・支払請求で関わります。

GLのスキーム上では、他にも債権者（金融機関等）、裁判所なども登場しますが、基本弁護士が対応することになります。

2.スケジュール

依頼から提出まで1ヵ月程度。私は平時での対応でしたが、被災直後では、1ヵ月以上の期間を要することが予想されます。打合せ等は特になく、やり取りはメール、電話、郵送となります。

日時（2019年）	連絡内容	評価員の受・発信先とその手段
10月23日（水）	事務局から評価担当できるかの確認連絡を受ける	事務局→評価員（電話）
10月24日（木）	事務局から登録支援専門家の推薦に関する書類が届く	事務局→評価員（郵送）
10月25日（金）	事務局へ推薦の同意書などの書類を返送する	評価員→事務局（郵送）
10月30日（水）	運営機関から委嘱状、弁護士の連絡先が記載された書類が届く	運営機関→評価員（郵送）
11月１日（金）	弁護士へ評価担当になった旨を報告する 弁護士へ必要資料の請求、現地調査の調整の依頼をする 弁護士から必要資料を受領する	評価員→弁護士（電話） 評価員→弁護士（メール） 弁護士→評価員（メール）
11月５日（火）	弁護士から現地調査日の連絡を受ける	弁護士→評価員（メール）
11月20日（水）	役所調査を行う	–
11月21日（木）	現地調査を行う（依頼者のみ。弁護士の立会なし）	–
11月27日（水）	弁護士へ試算結果を報告後、成果品を送付する	評価員→弁護士（郵送）
12月2日（月）	運営機関へ業務報告書・請求書を送付する	評価員→運営機関（メール）
１月頃	運営機関から入金がある	–

3.取得資料

≪弁護士から入手した資料≫
・位置図
・全部事項証明書（土地・建物）、公図、地積測量図、建物図面
・固定資産土地評価証明書
・罹災証明書
・不動産仲介会社の査定報告書（※今回は偶々、入手出来ました。）

≪現地で被災者から入手できた資料≫
・固定資産税、都市計画税納税通知書
・建築計画概要書
・建築図面

4.現地調査を行う際の注意事項

通常の鑑定評価を行う場合と同様になります。

但し、地盤の亀裂や、建物の外装・内部における破損、損傷状態などの調査は念入りに行いました。

被災直後の現地調査の場合は、被災者も多大なストレスを抱えているため住家被害認定調査の時と同様に、被災者に対して丁寧かつ慎重な対応が必要となります。また、被災者の多くは、GL評価を依頼する前に、既に住家被害認定調査を受け、現地調査の立ち合い等を経験されています。その為、「住家被害認定調査時に使用する調査シート」や「下げ振り」は持っていくべきでしょう。室内の状態によっては、スリッパの持参も必要になります。

5.不動産価格調査書の作成

不動産価格調査書は、府民サービス事業委員会災害対策小員会が作成した雛形を使用しました。

雛形は、7頁程度の不動産評価基準に則らない調査報告書形式であり、処理の迅速化を優先して附属資料も関係写真のみとなっています。

不動産価格調査書が被災者（債務者）と金融機関等との負担調整に使われるため、慎重な対応が必要となり、また、評価にあたっての不明点があれば、弁護士と確認・連携しながら作業を進めていく必要があります。

6.評価を行う上で役立つ公表資料

○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
（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研究会／平成27年12月発行）

○「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）―個人債務者の債務整理における不動産の評価―
（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会／平成28年5月発行、平成28年12月一部改正）

7.最後に

2018年6月、大阪北部を震源とする地震で最大震度6弱を観測し、大阪府内だけで5万8000棟を超える住宅被害が発生しました。今も復旧していない住宅があり、新型コロナウイルスの影響でボランティアによる支援活動も停滞しているのが現状です。その為、今後起こり得る災害に先手を打って、事前に対策をし、必要な時に、必要な人員を、必要なだけ配置できれば理想です。

このGLの不動産評価は、一度経験できれば滞りなく処理ができ不動産鑑定士としての知見を発揮できるものであると感じております。また、被災直後では、実働できる不動産鑑定士が減少することも予想されます。

その為、現在、支援専門家登録者数は大阪鑑定士協会内で50名にも満たない状態ですが、少しでも登録者が増え、被災時に柔軟な対応ができる体制が整うことを期待します。

また、災害時における案件割り振りなどの初動を担う事務局の負担軽減・体制構築も考えておく必要があります。

（2020年7月7日撮影：復興中の熊本城）

（なかつか　しんいち・いずみ総合鑑定）

継続賃料の傾向分析

（賃料乖離率、賃料据置期間、賃料改定率との関係について）

広報委員会　吉田　良信

継続賃料の評価は、端的に言えば新規賃料と直近合意賃料との間に発生した乖離額を契約当事者間の利益衡量等を図って縮小する作業と言える。

この乖離額の縮小に際しては、新規賃料と直近合意賃料との乖離の程度をはじめ、賃料据置期間、その間の経済変動、賃料改定の経緯等の様々な要因を分析することになるが、とりわけ新規賃料と直近合意賃料との乖離の程度、及び賃料据置期間については、客観的な数値として把握することができ、また賃料改定の際に契約当事者間においても特に着目される要因であるため、本稿では当該2つの要因から継続賃料が最終的にどのように改定されたかを回帰分析することにより、その傾向を探ってみたい。

そこで、本分析に当たりどのようなサンプルを採用するかについては、基本的に経済的背景を同じくするべく、平成23年頃（平成20年10月の所謂リーマンショック後）から近時まで続いた地価の回復期のサンプルに絞りこむこととし、その結果当職が行った継続家賃及び継続地代に係る評価先例50件について以下分析することにした。なお、その際、直近合意賃料との拘束性がより強いと思われる賃料自動改定特約があるケースや、所謂サブリース契約等のケースについては当該サンプルからは除外した。また、当該サンプルの中には減額改定案件も含まれるが、上記のとおり回復期を前提とするものの下落幅の縮小という意味で未だ地価は下落しているケースもあるため、ここではこの点に囚われずに、むしろサンプル数を増やすことを重視した。

●回帰分析の前提

賃料乖離率（説明変数X_1）と賃料据置期間（説明変数X_2）により継続賃料の改定率（目的変数Y）がどの程度関係性があるかを分析する。

賃料乖離率：新規賃料が直近合意賃料に対してどの程度乖離しているかを示す。

賃料据置期間：直近合意時点から価格時点までの期間（月数）を示す。

賃料改定率：求めるべき継続賃料が直近合意賃料からどの程度増額または減額されたかを示す。

●回帰分析結果

上記50事例について回帰分析を行ったところ、これら関係性の確からしさを表す補正R^2の数値は0.77であり、1に近いほど関係性が高いことからすると統計分析上はまずまずの結果と言える。

そこで、当該関係式は以下の通り求められた。

賃料改定率Y＝
　賃料乖離率X_1×0.4333
　　＋賃料据置期間X_2×0.0008－0.0705

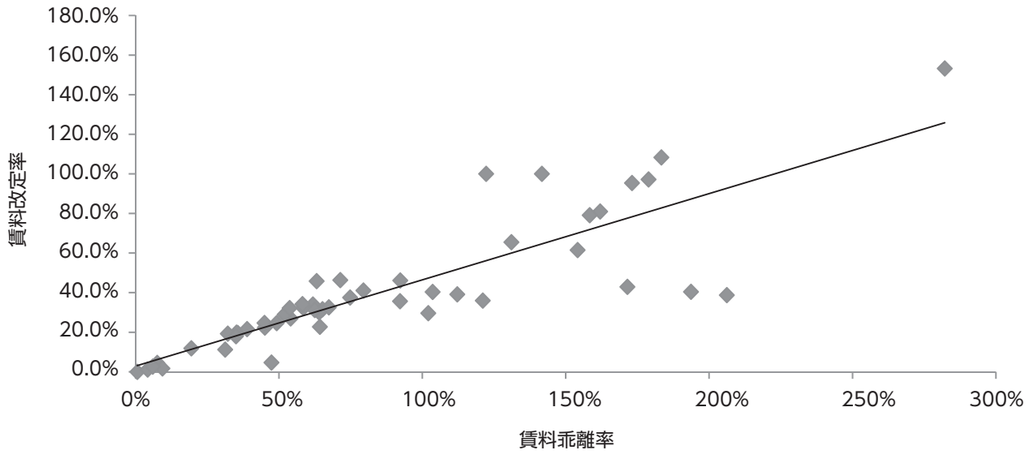
仮に直近合意賃料が80万円で、5年間据え置かれた時の新規賃料が100万円であったとすると、賃料乖離率X_1は25%（＝100万円÷80万円－1）、賃料据置期間X_2は60か月であるから、上記関係式に当てはめれば、賃料改定率Yは10.81%と求められる。よって、継続賃料としては886,480円（≒80万円×1.1081）が導かれることとなる。

なお、ここでは結果的に賃料据置期間の影響度は小さいものとなったが、この点については後述する。

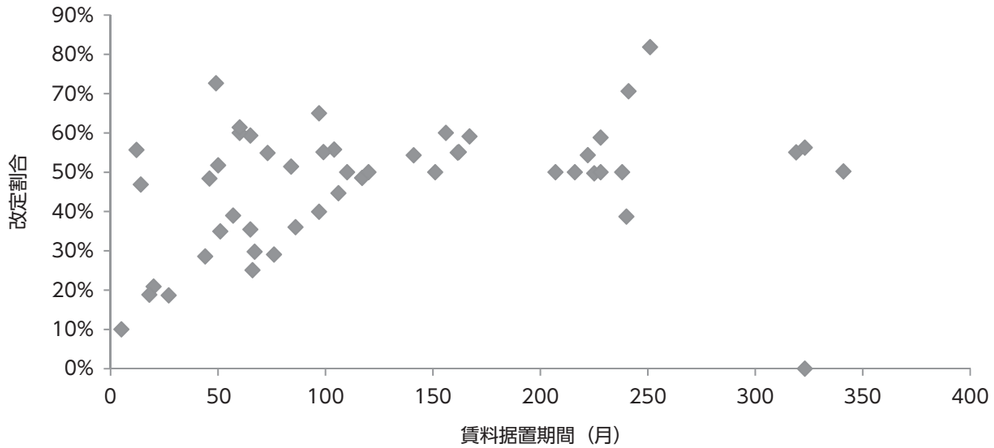
●参考

賃料乖離率と賃料改定率との関係を見ると、次頁図1の通り当然ながら乖離率が大きければ大きいほど、改定率も大きくなる傾向にある。

一方、賃料据置期間は、基本的には長期になればなるほど直近合意賃料との拘束性が薄れることになるので



（図 1）



（図 2）

（換言すれば期間が短ければ一度に急激な賃料改定は困難となり、直近合意賃料との拘束性がより強まる）、自ずと賃料改定率も大きくなる傾向にあるが、元々短期間でも賃料乖離率が大きい場合や、その反対の場合もあり、改定率そのものは千差万別と言える。よって、本件回帰分析においては既述の通り賃料据置期間の影響度は小さいものとなった。なお、本来であれば賃料乖離率を一定の水準幅でグルーピングし、そのグループごとに、この賃料据置期間との関係性を分析することによりその傾向を詳細に知ることができるが、何分サンプル数の兼ね合いからここでは全事例一括で分析した。

そこで、賃料乖離率に対して賃料改定率がどの程度の割合であったかを賃料据置期間との関係でみると上の図2の通りであり、概ね期間の経過とともに改定割合は大きくなっているものと言え、最終的には50%付近に収斂している傾向が見て取れる。これは当事者痛み分けの観点に立つ継続賃貸借の一面を反映しているものと窺える。

以上、賃料乖離率及び賃料据置期間が、継続賃料の改定率との間にどの程度の関係性があるかを分析した。もっとも継続賃料としてはこれら以外の要因も複雑に絡み合っていることから、上記分析結果が絶対的なものでないことは承知しており、しかも、時間的制約から今回は当職の評価先例のみに頼った点で客観性にも乏しいとの批判も当然あろうかと思うが、継続賃料における一定の傾向を示すものとしては有用と考える。

（よしだ　よしのぶ・㈱冨士カンテイ）

『配偶者居住権』の評価について

広報委員会　松田 嘉代子

1.民法改正により令和2年4月1日より『配偶者居住権』が施行されました。相続に関する新しい権利の創設に一般の関心も高いと思われますが、とりわけ不動産鑑定士にとってはイコール新しい評価手法と業際化につながりますので、協会員の方々も興味を持っていただけるのではないかと思い、今回の『鑑定おおさか55号』のテーマに選ばせていただきました。

施行に先立ち、（公社）日本不動産鑑定士協会では令和元年12月に『配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告書』を公表し、令和2年3月27日からeラーニングによる専門研修を始めました。新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のために家庭裁判所の業務は縮小されていましたので、実務的にはこれから動くことになると考えられます。実際に動く前にここで『配偶者居住権の評価』（配偶者短期所有権は除く）について取りまとめてみたいと思います。

2.配偶者居住権とは

『配偶者居住権』は、配偶者が遺産相続の際、居住建物の居住権をその所有者よりも低額で取得しつつ一定程度の生活資金も確保し、それまでの生活環境を維持できるようにすることを目的として創設された制度であり、令和2年4月1日に施行され、同日以降に開始した相続及び同日以降にされた遺贈について適用されるものです。

第千二十八条　被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあっては、この限りでない。
一　遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。
二　配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。
2　居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しない。
3　第九百三条第四項の規定は、配偶者居住権の遺贈について準用する。

（民法条文）

(1)成立要件及び内容（調停時報204号　2020.1.10）

		配偶者居住権	配偶者短期居住権
成立要件	居住等	法律上の配偶者が相続関係開始時に被相続人の財産に属した建物に居住 （配偶者居住権：1028 Ⅰ，配偶者短期居住権：1037） ※「居住」は、生活の本拠としていたことが必要	
	従前の居住の無償性	無償であるか否かを問わない	無償の場合に限定
	被相続人の権利	原則：所有権のみ（1028 Ⅰただし書）（共有持分では成立しない） 例外：配偶者との共有の場合は成立	共有持分でもよい
	遺産分割、遺贈または死因贈与	必要（1028 Ⅰ ,554） ・遺贈・死因贈与の場合、特別受益になり得るが、持戻し免除の意思表示の推定規定（903 Ⅳ）あり	不要
	その他	・複数の建物について成立し得る ・一部の居住の用に供されていた場合も全体について成立する	配偶者が相続開始時に居住建物の配偶者居住権を取得した場合は成立しない（1037 Ⅰ本文）

所有者等との関係	法的性質	一身専属性	帰属上の一身専属権	
		権利の類似性等	賃借権類似の法定債権	使用借権類似の法定債権
	存続期間	始期	相続開始要	
		終期	原則：終身（1030） 例外：特段の定めをすることも可（1030 ただし書） ・延長・更新は不可	【配偶者が遺産共有持分を有するとき】 遺産分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始時から６か月を経過する日のいずれか遅い日（1037 Ⅰ①） 【配偶者が遺産共有持分を有しないとき】 居住建物取得者が消滅の申入れをした日から６か月が経過する日（1037 Ⅰ②）
	配偶者の用法遵守義務・善管注意義務		○（配偶者居住権：1032 Ⅰ本文 , 配偶者短期居住権：1038 Ⅰ）	
	使用・収益		（無償）使用・収益（1028 Ⅰ本文） 増改築、第三者に使用・収益させることについては所有権者の承諾が必要（1032 Ⅲ）。実際には使用権限を有するに過ぎないと解される。	（無償）使用のみ（1037 Ⅰ本文） 第三者に使用させるには建物取得者の承諾が必要（1038 Ⅱ）
	譲渡		×（配偶者居住権：1032 Ⅱ , 配偶者短期居住権：1041,1032 Ⅱ）	
	修繕・費用負担等		・まずは配偶者が修繕でき、所有者等は配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときに修繕可能（1033 Ⅰ・Ⅱ（※）） ・居住建物に修繕を要するとき又は権利主張をする者があるときにおける所有者等への通知義務（1033 Ⅲ（※）） ・通常の必要費（固定資産税等）は配偶者が負担（1034 Ⅰ（※）） ・通常の必要費以外の費用を支出した場合の費用償還請求権（1034 Ⅱ，583 Ⅱ，196（※）） （（※）配偶者短期居住権は、1041 条で準用）	
	損害賠償請求権・費用償還請求権の期間期限		返還を受けた時から１年以内 （配偶者居住権：1036,600 Ⅰ，配偶者短期居住権：1041,600 Ⅰ）	
第三者との間の法律関係	対抗力		○（登記）（1031 Ⅱ ,605）	× ただし、居住建物取得者は配偶者の使用を妨げてはならない義務（1037 Ⅱ）を負うので譲渡不可
消滅	消滅原因	存続期間の満了	○（配偶者居住権：1036,597 Ⅰ , 配偶者短期居住権：1037 Ⅰ各号）	
		消滅請求	○（1032 Ⅳ） ・用法遵守義務違反・善管注意義務違反（1032 Ⅰ本文）、無断で第三者に使用させたこと、無断で増改築したこと（1032 Ⅲ） ・是正の催告が必要	○（1038 Ⅲ） ・用法遵守義務違反・善管注意義務違反（1038 Ⅰ）、第三者に無断使用させたこと（1038 Ⅱ） ・無催告でも可
		配偶者の死亡	○（配偶者居住権：1036,597 Ⅲ , 配偶者短期居住権：1041,597 Ⅲ）	
		建物の全部滅失	○（配偶者居住権：1036,616 の 2, 配偶者短期居住権：1041,616 の 2）	
		配偶者の居住建物所有権の取得	○（1028 Ⅱ参照）	
		配偶者の配偶者居住権の取得		○（1039）
	消滅後の法律関係	返還義務	○（配偶者居住権：1035 Ⅰ本文 , 配偶者短期居住権：1040 Ⅰ本文）	
		相続開始後に附属させた物を収去する権利及び義務	○（配偶者居住権：1035 Ⅱ ,599 Ⅰ・Ⅱ , 配偶者短期居住権：1040 Ⅱ ,599 Ⅰ・Ⅱ）	
		相続開始後に生じた損傷の原状回復義務	○（配偶者居住権：1035 Ⅱ ,621, 配偶者短期居住権：1040 Ⅱ ,621）	
		損害賠償請求権等の期間制限	返還を受けた時から１年以内 （配偶者居住権：1036,600 Ⅰ，配偶者短期居住権：1041,600 Ⅰ）	

配偶者の相続分は、家長相続が終わった戦後の法改正で法定相続分として1／3が認められ、昭和56年の1月1日の改正で1／2となりましたが、その後の平成8年12月の使用貸借契約成立の推認、平成25年9月の非嫡出子の相続分に対する違憲判決、民法改正を経て、その後の生活環境や家族関係の変化により、さらなる配偶者（高齢者）の居住権の保護の観点から、法定相続割合を変えるのではなく家族の多様化・個別事情に即するために『配偶者居住権』という権利として創設されたものです。

成立要件は①相続開始時に被相続人が対象建物を所有すること（共有は原則不可）　②相続開始時に配偶者が対象建物に居住していること　③遺産分割協議または遺贈、死因贈与、④家庭裁判所の審判ですので、家庭裁判所の存在は大きいと考えられます。すでに東京家庭裁判所家事第5部に遺産分割の申立時に提出する『事情説明書』には、分割方法について配偶者居住権の取得を希望の有無及び建物番号並びに被相続人の死亡時の居住の有無についての記載欄が設けられています。

(2)配偶者居住権の評価

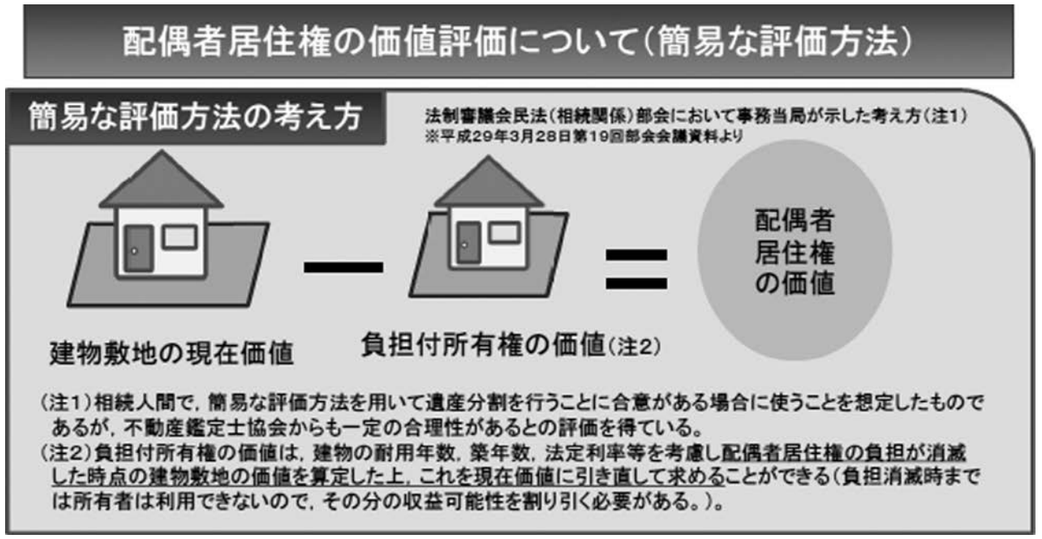
①評価が必要となる場合

『配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告』（令和元年12月　（公社）日本不動産鑑定士協会）によれば、当該研究成果は、ア.相続に伴う遺産分割、遺贈又は死因贈与（以下、「遺産分割等」という。）によって配偶者居住権が設定される際に、相続人等の関係者の求めに応じて配偶者居住権並びに配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の鑑定評価を行う場合、イ.遺産分割等に係る裁判所による調停又は審判等において裁判所の求めに応じて配偶者居住権等の鑑定評価を行う場合に適用するとあります。またウ.配偶者居住権の設定後、配偶者居住権が付着した建物及びその敷地を第三者または配偶者に譲渡する場合、並びに配偶者居住権を合意により消滅させる場合においても準じて行うとされています。さらに調停時報204号2020.1.10の『改正相続法と調停実務』において東京家庭裁判所家事第5部・類型別審理モデル検討委員会が、『分割協議で配偶者居住権負担付建物等の取得希望者がいない場合は、任意売却または競売に伏すことになりますが、売却等の見通しが低い場合には共有分割も検討されるべきでしょう』とありますことから、競売評価でも対象となる可能性があります。

②評価の方法

『配偶者居住権』の評価については、相続財産評価で相続税申告書に記載される評価と実際に裁判所の遺産分割協議で話し合われる評価が異なる場合が多いのと同様に、ダブルスタンダードになっています。とはいえ、法務省のHPには『簡易な評価方法』が載っていますし、『令和元年度税制改正』（P496）において『配偶者居住権については、取得した相続財産の分割行為である遺産分割等により定められ、具体的相続分を構成することから、相続等により取得した財産として相続税の課税対象となります。この場合の財産評価については、相続税法第22条の“時価”によるのではなく、相続税法で別途評価方法を規定することとされました。』とありますことから、不動産鑑定評価を必要とされる場面は少ないかもしれません。それぞれの具体的評価は以下のとおりです。

ア.法務省の『簡易な評価方法』



① 建物の価額（固定資産税評価額）

＝②長期居住権付所有権の価額＋③長期居住権の価額

② 長期居住権付所有権の価額（注１）

$$＝①固定資産税評価額 \times \frac{法定耐用年数-（経過年数+存続年数(注３)）}{法定耐用年数(注２)-経過年数} \times ライプニッツ係数$$

（注４）

③ 長期居住権の価額

＝①固定資産税評価額－②長期居住権付所有権の価額

（注１）計算結果がマイナスとなる場合には，０円とする。

（注２）法定耐用年数は減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和４０年３月３１日大蔵省令第１５号）において構造・用途ごとに規定されており，木造の住宅用建物は２２年，鉄筋コンクリート造の住宅用建物は４７年と定められている。

（注３）長期居住権の存続期間が終身である場合には，簡易生命表記載の平均余命の値を使用するものとする。

（注４）ライプニッツ係数は以下のとおりとなる（小数第四位以下四捨五入）。

	債権法改正案（３％）	現行法（５％）
５年	０．８６３	０．７８４
１０年	０．７４４	０．６１４
１５年	０．６４２	０．４８１
２０年	０．５５４	０．３７７
２５年	０．４７８	０．２９５
３０年	０．４１２	０．２３１

① 長期居住権付敷地の価額

＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕×ライプニッツ係数

② 長期居住権に基づく敷地利用権

＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕－長期居住権付敷地の価額

（＝敷地の固定資産税評価額〔÷0.7〕×（１－ライプニッツ係数））

法制審議会民法（相続関係部会）第19回会議部会資料19-2

（具体例）

1戸建て（建物：築15年、鉄筋コンクリート造、固定資産税評価額1,400万円）

（敷地：固定資産税評価額6,000万円）

配偶者の年齢：60歳　※60歳女性の平均余命　≒　29

【計算】7,400万円　－　2,600万円（ア．56万円 ＋ イ．2,544万円）＝　4,800万円

【内訳】

・建物・敷地の現在価値

1,400万円　＋　6,000万円　＝　7,400万円

・負担付建物所有権の価額（ア）

1,400万円　×　〔47年※1 －（15年+29年）〕　÷　（47年 － 15年）　×　0.424※2　≒　56万円

・負担付土地所有権等の価額（イ）

6,000万円　×　0.424　≒　2,544万円

・配偶者居住権の価額

7,400万円　－　（56万円 ＋ 2,544万円）　＝　4,800万円

※1　鉄筋コンクリート造の住宅用建物の法定耐用年数

※2　法定利率を3%とした場合の29年のライプニッツ係数

イ.相続税法における評価方法

【配偶者居住権】

$$居住建物の時価^{(注)} - 居住建物の時価^{(注)} \times \frac{耐用年数 - 経過年数 - 存続年数}{耐用年数 - 経過年数} \times 存続年数に応じた法定利率による複利現価率$$

（注）　ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいう。
ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となる（相法23の２①一）。

$$居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、共有でないものとした場合の時価 \times \frac{賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}{居住建物の床面積} \times 被相続人が有していた持分割合$$

【居住建物】

居住建物の時価(注)　－　配偶者居住権の価額

（注）　ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいう。

【配偶者居住権に基づく敷地利用権】

$$居住建物の敷地の時価^{(注)} - 居住建物の敷地の時価^{(注)} \times 存続年数に応じた法定利率による複利現価率$$

（注）　ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいう。
ただし、居住建物の一部が賃貸の用に供されている場合又は被相続人が相続開始の直前において居住建物の敷地を他の者と共有し、若しくは居住建物をその配偶者と共有していた場合には、次の算式により計算した金額となる（相法23の２③一）。

$$居住建物が賃貸の用に供されておらず、かつ、居住建物の敷地が共有でないものとした場合の居住建物の敷地の時価 \times \frac{居住建物の賃貸の用に供されている部分以外の部分の床面積}{居住建物の床面積} \times 被相続人が有していた居住建物の敷地の持分割合と当該建物の持分割合のうちいずれか低い割合$$

【居住建物の敷地の用に供される土地】

土地の時価(注)　－　敷地利用権の価額

（注）　ここでいう「時価」は、相続税法第22条に規定する時価をいう。

（相続税基本通達　別添）

○「耐用年数」とは、居住建物の全部が住宅用であるものとした場合におけるその居住建物に係る減価償却資産の耐用年数等に関する省令に定める耐用年数に1.5を乗じて計算した年数といいます。ここで、耐用年数省令に定める耐用年数を1.5倍しているのは、耐用年数省令における耐用年数は事業用資産を前提として定められているところ、居住建物は通常は非事業用資産であり、事業用資産よりも耐用年数が長いと考えられるところから、所得税の譲渡資産における非事業用資産の取得費の計算に関する規定（所令85）を参考にして、居住建物の耐用年数を設定したものです。

（令和元年度税制改正の解説）

（具体例）

1戸建て（建物：築4年、木造、固定資産税評価額1,000万円）
（敷地：固定資産税評価額9,000万円）
配偶者の年齢：70歳　※70歳女性の平均余命　≒　20

【計算】10,000万円　－　5,158万円（ア．172万円 ＋ イ．4,986万円）＝　4,842万円

【内訳】

・配偶者居住権の評価

1,000万円　－　1,000万円×｛(33年※1 － 4年) － 20年｝　÷　(33年 － 4年)　×　0.554※2　＝　828万円

・居住建物の所有権部分の評価（ア）

1,000万円　－　828万円　＝　172万円

・敷地利用権の評価

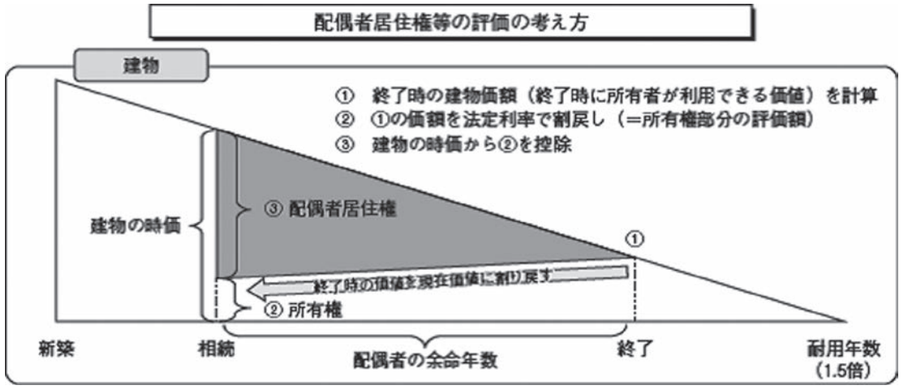
9,000万円　－　9,000万円　×　0.554　≒　4,014万円

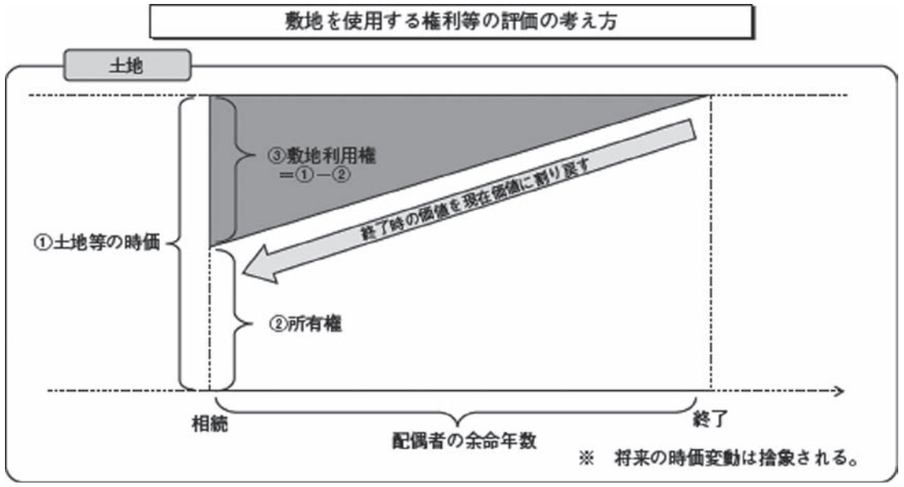
・土地の所有権部分の評価（イ）

9,000万円　－　4,014万円　＝　4,986万円

※1　木造の住宅用建物の法定耐用年数22年×1.5=33年

※2　法定利率を3%とした場合の20年の複利現価率（ライプニッツ係数）





ウ.鑑定評価における評価方法

配偶者居住権が存続する期間中に受ける賃料相当額の総額を配偶者居住権の評価額とするという、不動産鑑定士協会が提案するアプローチでは、納税者が適正な賃料を算定することは困難であると考えられることから、法務省のHPからカットされましたが、否定された訳ではありません。そもそも簡易な評価方法は、相続人間で当該評価方法を用いて遺産分割を行うことに合意がある場合に使うことを想定されていますので、合意が得られていない場合には不動産鑑定評価が必要となります。

「配偶者居住権」の鑑定評価における基本的な考え方		
一体&個別としての考え方	配偶者居住権と当該権利が付着した建物及びその敷地のそれぞれの権利割合によって相続人が建物及びその敷地に係る権利を持ち合う（権利関係の関係が継続し、所有権部分の譲渡を必ずしも想定していない）という考え方	権利が分割されることによって、配偶者居住権と当該権利が付着した建物及びその敷地がそれぞれ独立した財産になる（権利関係の関係は切り離して、配偶者が継続居住のまま所有権部分の第三者への譲渡を考慮する）という考え方
留意点	配偶者居住権が付着していない状態での建物及びその敷地の価格について、権利割合（それぞれの権利の経済価値）に応じて配分	配偶者居住権と当該権利が付着した建物及びその敷地について、権利者の関係性を考慮せず個別に評価
価格の種類	配偶者居住権が付着していない状態の建物及びその敷地の「正常価格」を求め、配偶者居住権等の権利については、その内訳価格として表示する。	配偶者居住権については「特殊価格」、当該権利が付着した建物及びその敷地については「正常価格」を求める。
配偶者居住権の経済価値	権利の存続期間中に享受できる経済的利益の現在の総和	
配偶者居住権の評価		
配偶者居住権の経済価値（権利の存続期間中に享受できる経済的利益の現在の総和）		
経済的利益還元法	配偶者居住権の経済価値=Σ（経済的利益の現在価値） =Σ（経済的利益×複利現価率） =（経済的利益）×（年金現価率） ※（経済的利益）=（賃料相当額）－（必要費） ※複利現価率は、権利の存続期間を期間とし、割引率を年利率として計算	
配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値		
権利消滅時現価法	（配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値） =（権利消滅時の建物及びその敷地の価格）×（複利現価率）	
配偶者居住権消滅時の建物及びその敷地の現在価値		
原価法等	1. 合理的な予測が可能な場合	
	権利消滅時までの①建物等の状況の変化及び②市場の変動の動向を考慮 〇評価時点で利用可能な情報をもとに合理的に予測 ①建物等の状況の変化のみを織り込んで原価法等を適用 ②市場の変動リスクは割引率で考慮	
	2. 合理的な予測が困難な場合	
	価格時点における建物及びその敷地の価格を権利消滅時の価格とみなし、権利消滅時までの建物等の状況の変化及び市場の変動リスクを考慮した割引率で現在価値に割り引いて求める。	
		上記の価格に配偶者居住権が付着しているために使用収益ができないこと、売却時に買手が限定されるなどの市場性の減退の程度を考慮して修正して求める。
		また、価格時点における配偶者居住権の付着していない状態の当該建物及びその敷地の価格から上記の配偶者居住権の経済価値を控除して得た価格について、市場性の減退の程度を考慮して修正する方法も可

（具体例）

1戸建て（建物：築31年、木造）
配偶者居住権を設定する建物及びその敷地の価格：4,050万円
配偶者居住権の存続期間：10年

【計算】4,050万円　×　30.4%　≒　1,230万円

【内訳】

・配偶者居住権の経済価値

（187万円※1 － 56万円※2）　×　7.4131※3　≒　971万円

・配偶者居住権が付着する建物及びその敷地の経済価値

3,620万円※5　×　0.6139※4　≒　2,220万円

※1　正常賃料相当額（年額、期待利回り3%）

※2　必要費　修繕費及び公租公課

※3　割引率（r）5%、変動率（g）－10%、期間10年の逓増年金現価率

※4　割引率（r）5%、存続期間10年の複利現価率

※5　権利消滅時の建物価格を0円

土地価格は価格時点から横ばいと判断し3,620万円と査定

・配偶者居住権等の内訳価格

配偶者居住権の権利割合

971万円　÷　（971万円 ＋ 2,220万円）　≒　30.4%

配偶者居住権が付着する建物及びその敷地の権利割合

2,220万円　÷　（971万円 ＋ 2,220万円）　≒　69.6%

配偶者居住権等の内訳価格

4,050万円　×　30.4%　≒　1,230万円

配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の内訳価格

4,050万円　×　69.6%　≒　2,820万円

(3)まとめ

税経通信（2020.2　21P）では、配偶者居住権を取得することが有用なケースとして、ア.相続財産に占める居住建物の価額の割合が高い場合、イ.配偶者が高齢である場合、ウ.被相続人に子がおらず自身の家系に居住建物を承継させたい場合が挙げられています。

そもそも民法877条1項の扶養義務を考えると、遺産分割を要することや登記を要する配偶者居住権を利用するケースがどこまで広がるでしょうか。例えば平成30年度の家事調停新受事件数（遺産分割等）は13,739件であり、調停成立は6,715件でした。死亡者数が約136万人、相続税の申告が11.6万人と比べると多いか少ないか、意見の分かれるところかもしれません。

ただし、当該権利は小規模宅地等の特例、二次相続も含めて相続税の計算オプションの一つとして認知されていくことになると思われます。

不動産鑑定の場面は少ないかもしれませんが、新しい知識として押さえる必要があるのではないでしょうか。

（まつだ　かよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

微分・積分を使ってみよう

広報委員会　　田村　周治

1）初めに

数十年、評価という仕事をしていて、なにか物足りないなぁという思いを強く感じていた。でも、どうしていいか、筆者には分からなかった。

ふと「武器としての数学」というフレーズが頭に浮かんで、微分・積分を評価で使えないかなと思った。<他の資格の領域と重複しないという意味でもメリットがあろう>

で、高校の数Ⅱ、数Ⅲを読みなおし初歩の微分方程式とかも読んでみたが、微分方程式を評価に取り込むのはちょいと難しいだろうなぁと感じた。

微分・積分だけなら、まだ、評価の一部に取り込むことができる可能性がありそうだ―そう感じた。

2）数Ⅲの問題から適当なものを探す

なにかの容器に水をいれてみてどうなるか―という感じの例題はないか―と思った。この世界の現象は、例えば、ポツンと病原菌を落としたら、どう拡大し影響するかとか、この地区内でコンビニが毎年××軒増えていけばどうなるかという類のことが多い。同じく、人口が毎年××人増加したら、この範囲内でどうなるか――というような話だ。

3）逆さにした四角錐に水を貯めるという問題をみつけた

設問を紹介してみよう。<数字を変更すると、正確な答えに導かれたかどうか分からなくなるため、数字はそのまま使用する>

■逆さまにした四角錐の容器がある。高さ4cmのところで、水平断面は3cmの正方形である。この容器に毎秒$9cm^3$で水を入れた時、水の深さが2cmとなる瞬間の水面が上昇する速さは、毎秒何cmか。

4）考え方と解答例

考え方、解答例の概略をテキストを参考にして、記述したい。

①考え方――時間的に変化する量Vcm^3があるとき、$\frac{dv}{dt}$でその速さを考えることができる。本問ではt秒後の水の体積Vを水の深さhで表し、t（時間）で微分する。

求めるものは、$\frac{dv}{dt}=9$　h=2　の時の$\frac{dh}{dt}$の値である。

②解答例――筆者が適当に抜粋・補足する。なお、数式がうまく表示できないので、そのあたりはご容赦願います。

t秒後における水の体積をVcm^3とすると$\frac{dv}{dt}=9cm^3/s$となる。t秒後における四角錐の容器の水面の1辺の長さをacm、水の深さをhcmとすると

a:3=h:4（相似を利用）　よって、$a=\frac{3}{4}\times h$　これを、四角錐の体積を求める式に代入する。

$V=\frac{1}{3}\times a^3\times h$　計算してみると　$V=\frac{3}{16}\times h^3$　容量Vが「水の深さh」との関係式となったということ。

両辺をtで微分すると　$\frac{dv}{dt}=\frac{9}{16}\times h^2\times\frac{dh}{dt}$　これに設問である　$\frac{dv}{dt}=9cm^3$　を代入すると　$9=\frac{9}{16}\times h^2\times\frac{dh}{dt}$

これを整理すると　$\frac{dh}{dt}=\frac{16}{h^2}$となる。

よって、h=2cmの時　$\frac{dh}{dt}=\frac{16}{2^2}=4$cm/s

解答として、逆さにした四角錐の容器に深さ2cmまで水が満たされ、水面が上昇する訳だが、その瞬間の上昇速度が4cm/秒ということになる。

5)解答を見てあれこれ考えてみる

・例題の容器は、四角錐だが、これを球にしたり、円錐形にしたり円柱とか、何なら円柱を求める式の一部として円を考え面積との関係で求めるということも可能だ。円の面積は、πr^2で求められる。解答にならえば、$\frac{dr}{dt}$（rは、半径）となるから、中心点から外に向かって円状に波及する速度を求めることになる。

・元に戻って、この四角錐の容器が一杯になるにはどれだけの時間が必要なのだろうか。与えられている数字から考えてみよう。

$\frac{dv}{dt}=9cm^3$/sであるから、これを不定積分してみよう。

$\int 9\frac{dv}{dt}$　ということになり、計算すれば　9t+c（cは積分定数）となる。設問から、c=0　であるから、時間t（秒）の関数となる。<容器の大きさは与えられていないから、秒毎の注ぐ量×秒　で容量が決まるということ>

・aは逆さにした四角錐の容器での正方形の水面の一辺の長さである。hの代わりにaの変化　$\frac{da}{dt}$　という形でも求められる。適当なaの数字を与えてやれば、その瞬間でのaの拡大する速度を求めることができる。

・この例題では、t（時間）で微分している。t以外になにか使えないかと考えると、グラフを利用しx軸、y軸をつかった場合なら可能だろうが、例とした設問ではt以外は不適だろう。

・単位を揃えるということ。設問ではcm、秒、cm^3/秒と揃っていることに注意。

6)積分を使った同じような設問をみてみよう

①水で満杯の容器に、球を押し込んで、溢れた水の体積を求めるという設問があった。

■半径acmの球を、毎秒ucmの速さで沈める。沈めはじめt秒後までに溢れた水の体積をVcm^3とする。

問：Vをa,u,tの式で示せ。

②解答例：溢れ出る水の体積は、球が容器の水面下に沈んでいる部分の体積。円をy軸の周りに1回転させてできる立体である。

円の面積を求める式は、πr^2ここでは、x軸上の点であるから、πx^2となり、積分する。

$$V=\pi\int_{-a}^{-a+ut}x^2dy=\pi\int_{-a}^{-a+ut}(a^2-y^2)\,dy$$

↑円の方程式は$x^2+y^2=a^2$

$$=\pi\left[a^2y-\frac{y^2}{3}\right]_{-a}^{-a+ut}$$

$$=\frac{\pi}{3}u^2t^2(3a-ut)$$

――これで、Vをa, u, tの式で示せた。

7)解答をみてあれこれ考える

6の設問はアレコレあるのだが、一部だけをとりあげた。

3の設問でも考えたが、沈める形は、球でなくても、円柱でも円錐でも構わない。

8)まとめ

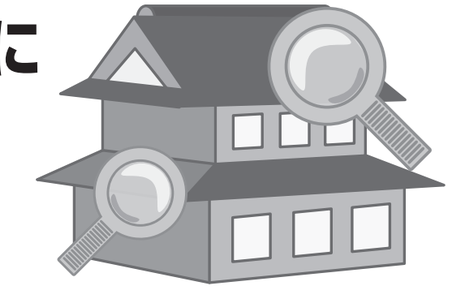
例示に用いた解答例は、ほぼテキスト通りにしたが、手計算で筆者も計算してみて問題ないことを確認している。

微分でも積分でも計算だけなら、統計ソフトであるRを使えば、容易にできる。

目の前を流れる現象をどのように捉えて、微分なり積分なりの計算で加工するためには、微分積分の基本的な理解が多少なりとも必要だという気がする。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

耐震診断調査の現場に立ち会って



広報委員会　冨岡　英明

広報委員会では大阪府建築士会へ建物状況調査（インスペクション調査）を依頼し、実際の業務作業に立ち会い、出来上がった成果品を手にしてその実感を会員へお知らせしてきましたが、今回は中古住宅の「耐震診断調査」の現場に立ち会いました。

今回の調査対象不動産は宝塚市雲雀ケ丘の閑静な住宅地に所在する旧家で、現在は相続をされた所有者が管理されている比較的大きな木造住宅でした。

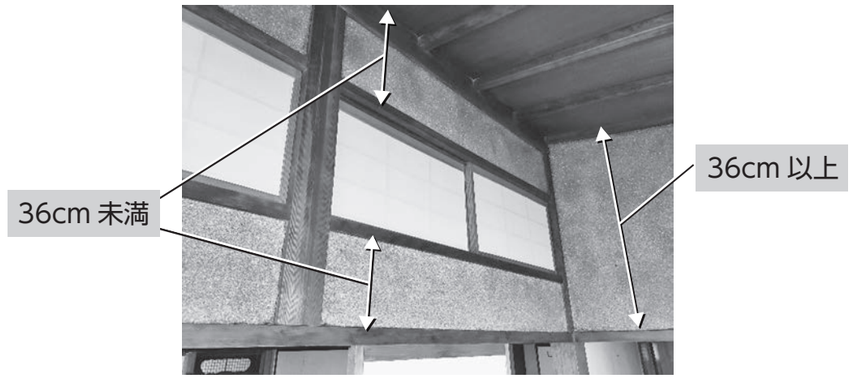
調査は令和2年3月25日午前10時から12時40分までの2時間40分間、所有者の立ち会いの下、大阪府建築士会の建築士2名で進められました。この調査について大阪府不動産鑑定士協会からは私を含め4名が調査作業を見せて頂きました。

耐震診断業務は、大きくは「間取りを取る」、「壁量を測る」、「定量的に劣化状況を判断する」という流れで行い、一般診断法として最終的には数値として耐震性を評価します。

現地では建築士が間取り図を手書きし、目視した壁、柱の寸法や数量、見える範囲での床下、天井裏、屋根、外壁の状態を間取り図へ記入していきます。又、間取り図には「ずれ」も見て記入していきます。間取り図の各箇所に記号が付されていましたが、この記号は建築士各人だけしかわからず他人がみてもわからない場合が多いとのことでした。

現場での一例ですが、36cm以上が垂れ壁であり、36cm未満は垂れ壁が「ない」とみなすため、下の写真では欄間がある手前の壁は記入しませんが、奥の壁は垂れ壁を記入します。

耐震補強の観点からは裏に壁があるとないとでは偏心でバランスが悪いということにもなりかねないそうです。



ドローンで空中から撮影した屋根の状態（左上）

調査作業（他３枚）

尚、揺れ許容度は一般的工法（軸組、2×4等）が1/150～1/120、伝統的工法が1/15と約10倍の差があり伝統的工法は揺れに強く、建築工法によって耐震診断の取扱いが異なるようです。今回の調査対象建物はもともと昭和初期の伝統的工法ではあるものの増改築部分は在来軸組工法が併設されていることから在来軸組工法の建物として取り扱う旨の説明がありました。

作業は地道なもので各部屋を丹念に調査し、天井裏、床下、外壁全てのチェックと写真撮影が終わるのに正味2時間半を要しました。150㎡規模の標準的な建物なら1時間半～2時間以内とのことです。

私の直観としても調査対象建物の耐震性は低いと感じていましたが、約1か月後に報告された耐震診断書の「1F・2FのX方向、Y方向全て0.7未満」という数値、「倒壊する可能性が高い」との判定及びその所見は圧倒的な説得力があります。

既存木造住宅の耐震診断は、新耐震基準施行以前に建築された住宅の売買の場面で利用されることが想定されます。診断の結果、耐震性が低いと判明した場合は建物の耐震改修により耐震性を確保することが可能になります。

大阪府建築士会の料金表では耐震診断は床面積に応じて30～60千円、建物状況調査と併せて100～150千円です。民間の調査機関でも同程度の費用ですので、自宅の保全や取引の不安を拭う観点から建物状況調査や耐震診断ニーズは増えていくように思います。

既存中古住宅の安全性（耐震性）を高める耐震診断は、スクラップアンドビルドからストック形成という社会背景の中で地歩を固めていくのではないでしょうか。

（とみおか　ひであき・東洋プロパティ㈱）

「帰」

広報委員会　柳　貴之

1.「憶」～ きおく ～

皆さんは、安全地帯の「あの頃へ」という曲をご存じであろうか。安全地帯は、メインボーカル兼メロディーメーカーである玉置浩二を中心に現在も活躍している音楽バンドである。「あの頃へ」は、彼らが世に生み出した作品の中でも特に筆者のお気に入りであり、屈指の名曲といわれるものである。

安全地帯は、1983年の「ワインレッドの心」のヒット以降、都会的な情景を描くこと等により様々な名曲を世に生み出してきたが、1992年に発表された「あの頃へ」はそれまでの曲調からは一転し、大陸的な地方の風景・雪景色を描いたものとなる。1983年以降の流れからすれば、そこからは都市の密からの解放を感じ、さらには、現代の社会・風景から、過去の懐かしい社会・風景への回帰ともいうべき感覚を得たことを今でも鮮明に覚えている。ちなみに、筆者のファン歴は、おおよそ35年であろうか。

（※）上記の曲等に対する見解は、あくまでも筆者独自のものであり、公式のもの等とは異なる場合がある点には留意されたい。

2.「離」～ はなれる ～

ところで、日本において新型コロナウイルスによる感染拡大が問題となり、その感染防止策として、3密回避・ソーシャルディスタンスが叫ばれた。

ソーシャルディスタンスは、感染症の拡散を停止または減速させることを目的とした、医薬品を使わない感染抑制のための手段である。それは、人と人との間に物理的な距離を取ることによって人が互いに密接な接触を行う機会を減少させる方策のことであり、典型的には他者から一定の距離を保つことや、大きなグループでの集まりを避けることを含む。社会的距離を置く目的は、感染症のある人と感染していない人との接触の可能性を減らし、病気の伝染、罹患率、そして最終的には死亡率を最小限にすることである。

3.「響」～ ひびく ～

新型コロナウイルス対策である「3密回避・ソーシャルディスタンス」が日本経済そのもの、飲食店、商業施設、観光地、オフィス、講演会・音楽ライブ等へもたらした影響は、各メディアで報じられ、既にご存じの通りである。そして、大阪府不動産鑑定士協会（以下、大阪士会という）においても様々な影響があり、筆者が関与したものは以下の通りである。

（1）土地月間記念講演会

毎年10月初旬に開催される講演会であり、大阪士会が関与するイベントとしては比較的大規模なイベントに類されるものである。筆者が把握している限りでは、平成11年以降は、ほぼ毎年開催されてきたようである。当講演会では、お招きした講師による名調子が繰り広げられるとともに、単位取得も可能な無料研修会でもあることから、広く大阪府民及び関西圏の不動産鑑定士

に親しまれてきた講演会であるが、残念ながら3密回避・ソーシャルディスタンスの影響等により2020年度は中止となった。今後のワクチンの開発動向、他のウイルス対策の開発動向にもよるが、仮に開発等に至らず、人々のウイルスに対する恐怖心が収まらないのであれば、各席へのパーテーションの設置、収容人数の大幅削減等の措置が必要となり、費用対効果の面で今後の開催が危ぶまれることも考えられる。

（※）土地月間記念講演会は、以下の通りの共催、後援にて開催されている。

【共催】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

（2）無料相談会

こちらも影響のあったものである。2020年度としては、筆者が相談員として参加した、6月3日・大阪士会にて行われたものが初開催とのことである。当相談会における新型コロナウイルス対策としては、① アルコール消毒については、大阪士会入り口及び各会議室入り口等へ設置、② 発熱等の体調がすぐれない方への入室のお断り、③ 相談会の時間帯は常に窓を開放しての換気、④ 相談員と相談者間には、透明のアクリル板が設置され、かつマスク着用が義務付けられていたこと等、一般的なウイルス対策としては万全であったと思われる。これにより、相談者及び相談員は安心して会話ができたものと考える。ウイルス対策下での相談会の課題については、数点感じたものがあるが、今後改善されていくと思われるため、本稿では敢えて割愛する。それよりも、無料相談会の再開により光が見えたことは喜ばしいことである。

4.「帰」～ かえる ～

2020年6月8日「令和2年度 第1回広報委員会」が大阪士会・大会議室にて開催された。大阪士会事務局に確認したところによると、緊急事態宣言後、委員会としてのリアル会議、即ち、複数の人が一つの会議室に入り討議が行われたのは、上記の広報委員会が初めてとのことである。Web会議での開催も検討されたようだが、吉田副会長、松田委員長、中塚副委員長の熟考の結果、リアル会議が実現した。当会議を実現して頂いた御三名方には、感謝の意しかない（勿論、当該会議における室内の人数は、大阪士会・会議室利用規定を遵守している。また、Web会議のメリットを否定する意はなく、集まる程ではない会議等の削減は推進していくべきと考える。）。

外出自粛要請中・緊急事態宣言中は、外出すれば人との社会的距離をとり、会議はWeb会議であったため、多数の人と顔をつき合わせて話すのは相当ぶりであった。室内に数名が入っての会議は、本来、密なものであるはずが、何かしら密からの解放を感じ、また、過去にあった懐かしさへの回帰を感じた。それは、冒頭に掲げた屈指の名曲「あの頃へ」を聴いた感覚を思い起こさせるものでもあった。まさに「帰」である。

今後、かつての生活様式に戻るのか、社会的距離を保った新生活様式が大半となるのか、それらが混在するのかは分からない。また、これらがもたらす不動産市場・不動産価格及び賃料への影響は、今後明らかにされていくだろう。

ただ、上記委員会を通じて、筆者は思った。

「さあ、スタートだ」と。

（やなぎ　たかゆき・柳不動産鑑定㈱）

独立開業しました

「思い出に残る独立開業に」

㈱小笠不動産鑑定　小笠　裕也

2020年3月に約8年間お世話になった有限会社朝日エステートリサーチを退職し、独立開業しました小笠裕也と申します。

新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言、外出自粛等、前例にない社会状況、また、私事ですが厄年のなかでの開業となりました。「今思えば開業当時は～」と遠い将来語れるように息長く頑張っていこうと前向きに考えております。

【これまでの経緯】

私は高校卒業後、父の勧めもあって建築関係の専門学校に入学しましたが、約2ヶ月で中退、入学費、教材費は高い勉強代となりました。その後、不動産鑑定士の資格を志したのは新試験制度が始まった20代後半頃で、その間はビルメンテナンス業者で清掃、不動産業者で仲介、管理等のお仕事をしながら、充実した日々を過ごしておりました。現在の前身となる法人（コンサルティング、保険代理店等）を設立したのもその頃でした。

独立開業するにあたり、設立済みの法人がありましたので、商号変更により法人での開業に至りました。

【開業して】

すぐに緊急事態宣言が発令され主に自宅作業、事務所内の整理等をコツコツと行っています。また、より一層体が資本であることを意識し、定期的に趣味のマラソンをしながら体を鍛え、独立後の生活を送っています。最近はサラリーマン時代と同様に満員電車に揺られながら毎日出勤しています。

独立して1番感じたことは、「する仕事があることのありがたさ」です。少しずつですが、自分なりに営業活動を進めていければと思っています。

今は、独立してお仕事をさせて頂いているという恵まれた環境に感謝しております。

【開業事務所】

事務所は、大阪市西区江戸堀1丁目「肥後橋駅」から徒歩約3分の所にあります。

開業場所は特に決めておらず、「通勤時間が短縮できる自宅付近」か「仕事するなら大阪市内」という曖昧な条件で数件資料を頂き、詳細内覧は現在の事務所1件のみで決めました。前職場から非常に近く、また先輩鑑定士の先生も数名入っておられるビルで何か運命を感じております。

【今後について】

まずはお世話になった方々、今も支えて頂いている方々に恩返しできるように日々努力し、何事にも積極的にチャレンジして成長できるよう精進していきたいと思っております。

また、これから不動産鑑定士を目指す方に、自分が今まで諸先輩方に教えて頂いたことを伝え、今の感動、感謝の気持ちを一人でも多くの人に味わって貰えるようにしたいです。

最後になりましたが、約8年という長期にわたり育てて頂いた前職場には本当に感謝しております。ありがとうございました。

また、皆様とお顔を合わせる機会もあると思いますので、今後とも宜しくお願い申し上げます。

（おがさ　ゆうや・㈱小笠不動産鑑定）

独立開業しました

前進あるのみ!

小林総合鑑定所　小林　　猛

令和2年4月に独立開業いたしました小林総合鑑定所の小林猛と申します。この場をお借りして皆様にご挨拶させていただきたいと思います。

【自己紹介及び開業までの道のり】

1969年9月生まれ、O型・乙女座で生まれも育ちも大阪です。学生時代はバリバリの体育会系のサッカー部に所属する傍らで、バンド活動（ヘヴィメタル系バンドのドラムス担当）をしていた時期もありました。

大学卒業後約14年間IT企業の新規直販営業部隊に従事し毎月予算に追われる日々を過ごしておりましたが、30代も半ばを過ぎる頃定年で組織を卒業されていかれる諸先輩方を見ている中で、定年が無い職業に就きたいと思い色々調べた結果不動産鑑定士を目指しました。論文式試験合格のハードルは相当高かったですが、当時はそれ以上に就職先を見つける事に困難を極めました。途方に暮れていた時に奇跡的にご縁をいただきましたのが、株式会社 財産プランニング研究所　代表　熊澤一郎先生です。超ご多忙ゆえ事務所内でお姿を拝見する機会は稀でしたが、そんな中でも専門職業家としての立居振舞等の所作から、不動産鑑定評価業務における多くの事についてご指導いただきました。担当させていただく案件も多岐にわたり、私自身にとっては高難度のものばかりでしたが、その時々で経験させていただきました全ての事が今の私の血となり肉となっているものと思料します。熊澤一郎先生に師事すること約7年、この度ご承諾くださり独立開業をさせていただきました。

【これから】

よし!これから!と息巻いておりましたが、世界的な過去に経験をした事がないコロナ禍の影響で自粛生活となり多くの活動に制限が伴いましたが、逆にそれが開業に伴う諸手続き・準備すること等に集中することができました。開業にあたり親身に相談にのってくださった諸先輩方、激励のお言葉やお言葉と共にお品までくださった諸先輩方及び仲間に、そしていつも迅速に・的確に・丁寧に対応してくださる公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会事務局の全てのスタッフの方々にこの場をお借りし心より感謝申し上げます。ゆっくりと地道に我が道を歩んで参る所存です。皆様に感謝申し上げ筆を置かせていただきます。有難うございました。

（こばやし　たけし・小林総合鑑定所）

独立開業しました

「日々成長を目指して」

くすのき不動産鑑定　田中　伸和

令和2年1月末に、約16年余りお世話になりました株式会社難波不動産鑑定を退職し、2月に「くすのき不動産鑑定」を設立して、独立開業しました田中伸和と申します。

【独立まで：最初の会社】

大学卒業後、大手百貨店に入社し、主に紳士服部門の販売・仕入業務やテナント（ブランドショップ）管理に携わりました。その後、百貨店業界の構造不況が顕在化し、転職を視野にいれ資格取得を検討していた頃、知人の結婚披露宴で不動産鑑定士（大学時代の友人）と直接話をする機会に恵まれました。テナント管理を通じて鑑定評価に興味を持っていたこと、生涯現役の専門職業への憧れが強かったことから、不動産鑑定業界への転職を決断しました。

【独立まで：不動産鑑定会社】

その後、鑑定会社に転職し、仕事と受験の二重生活を送りました。幸い社内には年齢の近い先輩も多く、叱咤激励いただいたことで受験中のモチベーションを保つことができたと思います。資格取得後も引き続き勤務させていただき、評価主体としても様々な経験を蓄積することができました。

【開業して】

本年2月の開業後は事務所の体制づくりで忙しい日々を過ごしました。協会登録や諸手続きでは大阪府不動産鑑定士協会事務局に多大なお力添えをいただき大変感謝しております。

3月には連合会のネット閲覧手続きも完了し、いよいよ営業開始という矢先にコロナ禍に巻き込まれました。4月の緊急事態宣言下では営業活動も困難となり、現在も厳しい環境が続いておりますが、頂いた仕事には、これまで以上に丁寧に向き合うことができたと前向きに捉えております。

【趣味】

運動不足解消のため10年前に硬式テニスを再開し、ここ数年は試合にも出ています。昨年は複数の市民大会で入賞したおかげでテニスの知人が増え、南河内地区の練習会や社会人サークルにお誘いいただくことが多くなりました。趣味のご縁も大切にしていきたいと考えております。

【最後に】

「くすのき不動産鑑定」の名づけ親は、高校時代の友人（中国文学者）です。漢文由来の命名を期待したのですが、良い意味で裏切られました。日々着実に成長を続ける「くすのき」にあやかりたいと思います。

独立開業にあたり、助言やお力添えをいただきました皆様に厚く御礼申し上げます。今後ともご指導、ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

（たなか　のぶかず・くすのき不動産鑑定）

独立開業しました

10年先に向けた礎を

㈱まほろ不動産鑑定士事務所　山本祐一郎

2020年6月に入会しました株式会社まほろ不動産鑑定士事務所の山本祐一郎と申します。この場をお借りしてご挨拶をさせていただきます。

【開業するまで】

大学生の頃は不動産鑑定士の存在を全く知らず、社会人になってからこの業界を知り、中国漁船衝突事件で話題となっていた尖閣諸島の鑑定評価がしたい!と無我夢中で勉強をして不動産鑑定士になるための切符を手に入れました。

2012年の不動産鑑定士試験合格後は、株式会社谷澤総合鑑定所に入社し、楽しくのびのびと仕事をさせていただきながら、鑑定評価についてみっちりと鍛えていただくとともに、仕事→飲み会→仕事→飲み会→仕事→飲み会→仕事…というハードワークを勝手にこなしておりました。

【事務所】

事務所は大阪メトロ長堀鶴見緑地線「玉造」駅すぐの場所に構えており、自宅からは徒歩数分の距離にあるのですが、自宅よりも居心地の良いスペースとなるように試行錯誤を繰り返した結果、パッと見た感じでは何屋さんかわからない事務所となってしまいました。ただ、事務所名の「まほろ」は、「素晴らしい場所」という意味をもつ「まほろば」を由来に名付けたと対外的には説明しているので、その事務所名の由来にあやかって、お客様はもちろんのこと、働く者にとっても素晴らしい事務所となっていけるように尽力していきたいと思います。

【今後について】

大学卒業後10年が経ちますが、大学生の頃は不動産鑑定士として独立開業するとは夢にも思っておらず、若輩者ながら人生はわからないものだなと実感しております。

新型コロナウイルスの影響により、先行きが非常に不透明な環境でスタートすることになってしまいましたが、スタートのタイミングを恨むのではなく、逆境を楽しみながら鑑定評価の仕事に真摯に取り組み、次の10年、20年先に向けた礎を築いていきたいと思います。

最後になりましたが、谷鑑の現役・OBの皆様方をはじめ、多くの先生方から温かい支援をいただきましたことを、この場をお借りしてお礼を申し上げるとともに、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

（やまもと　ゆういちろう・㈱まほろ不動産鑑定士事務所）

令和2年度 通常総会開催報告

総務財務委員会　久保田　寛容

令和2年6月8日（月）に行われました公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第25回通常総会について報告します。

令和2年の通常総会は、例年とは異なり、新型コロナウイルスの市中感染が広がるという本会が経験したことがない状況下において、開催準備が進められることになりました。

令和2年4月7日に、大阪府を含む関東・近畿・九州圏の7都府県を対象とし、改正新型インフルエンザ等特別措置法に基づく「緊急事態宣言」がなされ、外出自粛、休業要請等により、新型コロナウイルス感染拡大前と比べて大阪中心部の梅田の人出が8割以上減少したという報道がなされていました。

このような中、通常総会の開催方法について、5月度の正副会長会および理事会において検討が行われ、会員の皆様のウイルス感染防止を最優先とし、「三密」（密集、密閉、密接）の状況を避けるため、集合形式での開催は行わないこととなりました。

このため、総会の開催場所を、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の大会議室へ変更し、総会出席者についても最小限での開催とすることについて、会員の皆様にご理解を頂くこととなりました。また、会員の皆様からの議案に関する質問については、総会開催日よりも前に、回答を行うこととしました。

なお、毎年通常総会と同日に行われ、多数のご参加を頂いていた研修会、懇親会についても自粛することとなりました。

第25回通常総会の内容は以下の通りです。

【総　会】

令和2年6月8日（月）　13:30～14:30

（担当：総務財務委員会）

出席会員数：8名（会長1名、副会長3名、会員監事2

名、総務財務委員2名）
委任状提出会員数:190名
議決権行使書提出数:96名
総出席数:294名
正会員数:443名（令和2年6月8日現在）
議　　長:吉田　良信　会員
議事録署名人:関野　　肇　会員
平岩　宗晴　会員

○議案審議

●議案第1号　令和元年度事業報告承認の件

関野肇会長から令和元年度事業の総括的な報告があり、その後に久保田寛容総務財務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　令和元年度決算承認の件

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。平岩宗晴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　令和2度事業計画の件

「第25回通常総会議案書」の通り。

●報告事項　令和2年度予算の件

「第25回通常総会議案書」の通り。

以上で議案審議が終了し、閉会した。

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。

可能であれば、より多くの会員の皆様からご意見を頂ける形式での開催が良いのですが、今回は会員の皆様のご理解の下、最小限の出席者での開催となりました。世間で行われている同様の総会においても、開催方法について様々な取り組みがなされています。

本会におきましても、多数の会員の方々の参加が可能となるよう、今回の経験を活かし、引き続き検討を行い、より良い協会運営を行いたいと考えております。

「三密」を避ける新しい生活様式を日常生活に取り入れることになりましたが、次回の通常総会の時期には、今回のようなウイルス感染が広がっているような状況ではなく、実りある研修会が行われ、通常総会の後には和やかな懇親会が開かれ、会員の皆様が談笑されている姿を想像しつつ、会員の皆様とお会いできることを期待しています。

最後になりましたが、今回の開催方法にご理解頂きました会員の皆様、開催準備にご尽力頂きました理事及び監事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㈱）

コロナ禍における無料相談会の実施状況

府民サービス事業委員会　山下　賢一

会員の皆様には府民サービス事業委員会が実施する無料相談会におきまして、相談員のご担当など、多大なご協力をいただきまして誠に有難うございます。

今回は新型コロナウイルスの感染が拡大する中での無料相談会の実施状況についてご報告させていただきたいと思います。

通常時の定例無料相談会は、毎月第1・第3水曜日の午後に鑑定協会の大会議室（北浜会場）において開催しております。また、4月には「鑑定評価の日・無料相談会」、10月には「土地月間・無料相談会」として、北浜会場（2回）に加えて外部の4会場にて無料相談会を実施しております。

大阪では2月後半からライブハウスでクラスターが発生する等の状況が見られたことから、定例無料相談会を3月4日開催分から中止しました。また、4月に予定していた「鑑定評価の日・無料相談会」の外部4会場についても中止することとしました。

4月7日に緊急事態宣言が出され、大阪でも4月は新規感染者数が増加傾向を辿りました。その後、5月中旬頃から新規感染者数が低位に推移したこと、5月21日に大阪が緊急事態宣言の対象から外れ、5月25日には全国で緊急事態宣言が解除されたことを踏まえ、6月3日から定例無料相談会を再開することとしました。

再開に当たっては、相談者・相談員へマスク着用及び手指の消毒をお願いしております。また、卓上にはディフェンスパネルを設置し、換気を徹底する等の対策を講じております。再開直後は休止していた反動で相談が殺到するのではという懸念もありましたが、概ね平常通りの相談件数となりました。

7月に入り、再び感染者数が増加傾向にあります。これを受けてか、7月の相談件数は低調となりました。今後については、新規感染者数の推移、政府や各都道府県の対応状況等を踏まえながら、状況次第では再度の中止の検討が必要になるかもしれません。

現在のところ、10月の「土地月間・無料相談会」につきましては、北浜会場及び外部4会場において実施する予定です。配布用のチラシには、相談員がマスクを着用しているイラストを採用し、マスクの着用・手指の消毒を促すコメントも挿入しております。

無料相談会は、不動産鑑定士が一般の方々のお役に立てる有用な機会です。今後も継続して実施できることと、一刻も早く新型コロナウイルスの感染が収束し、通常通り、経済活動ができるようになることを切に願うばかりです。

（やました　けんいち・㈱ワイズリンク）

＜再開後の相談件数等＞

	相談員数	相談件数	相談者数
6月 3日	2	4	6
6月17日	2	6	7
7月 1日	3	3	3
7月15日	2	2	2

＜土地月間無料相談会・開催予定＞

	会場	詳細
10月３日	堺会場	国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）１階　中研修室３
10月７日・21日	北浜会場	公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会　大会議室
10月15日	東大阪会場	東大阪市役所　１階　多目的ホール
10月17日	守口会場	守口文化センター（エナジーホール）３階　工芸室
10月27日	吹田会場	吹田市役所　１階　正面玄関ロビー

閑中戯言（ひとりごと）

－落語から学んだ事柄－

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長　谷口 孝太郎

齢を重ねてくると、早寝早起きが当たり前になってきた。

朝4時に目を覚まし、澄んだ空気のなかウォーキングを1時間こなしてから主夫生活が始まる。夜9時には米朝・松鶴・春団治のあの世での興行に大忙しの師匠連の落語を子守唄に就寝。こうして一日を終える。完璧な変人の老人リズムである。

早起きしたある朝、落語の『持参金』（別名「不思議の御縁」）の咄の中にある「早起き三両、宵寝は五両」の“ことわざ”を思い出した。

幼い頃から昔の諺や故事、言い回し、伝説、俳句・川柳、和歌・狂歌など、多くの事柄を落語から学んだ。

今回は、落語に出てくる、そういった言葉の幾つかを紹介し、感染症や災害で暗くなっている気持ちを、蝋燭ぐらいではあるが、少しでも明るくなればと願い思いついた次第である。

まずは、上記の一文。

• 早起き三両、宵寝は五両　　*（落語『持参金』）*

東では「早起きは三文の得」というが、関西の方が相場は大分上である。

咄のあらすじは、ぐうたらな生活のやもめ男が大家から忘れていた借金の返済を迫られ寝床で悩んでいると、訳ありの結婚話が舞い込み、寝床から出ないまま動かずして借金返済が完了し、同時に伴侶も得るという何とも都合のよい内容であるがクスグリも沢山あるケッタイな咄である。

米朝師は、先代の桂南天師から教わり洗い張りをし直して面白く復活させた。

米朝師と小松左京氏のラジオ番組「題名のない番組」に投稿していた高校1年の頃、師が演じるこの咄を聞いたのが自分の笑いの感覚を大きく変えるきっかけとなり、以降の生き方にも影響を与えた。

• 「乗せたから、先は粟津か、ただの駕籠、比良石山や、馳せらしてみい」　　*（落語『近江八景』）*

この歌は、大田南畝（蜀山人・寛延～文政）が近江を旅したとき、江戸期の狂歌の名人として有名であったため、駕籠屋に乞われて近江八景を三十一文字に詠み込んだものであり、落語ではまくらとして使われる。

近江八景は「瀬田の夕照、唐崎の夜雨、粟津の晴嵐、堅田の落雁、比良の暮雪、矢橋の帰帆、石山の秋月、三井の晩鐘」であるが、落語は八景を扱ったものではなく、ある男が女性の件で易者に占ってもらうが見料を払わずに去ろうとし、「八卦に銭はいらん（八景に膳所はない）」という地口オチでおわる。

なお、余談ではあるが、蜀山人は十七文字（俳句）ではどうかと言われ、無理だと思われたが、「七景は霞の中に三井の鐘」と詠み、七つ霞に包み込んで三井寺の鐘だけ聴かしたという、こんな洒落た話も残っている。

ちなみに、日本人の風景観に大きく影響を与えた八景は、中国・宋時代に描かれた山水画「瀟湘八景画」が元になっている。

近江八景というのはずいぶん有名だったようで、金沢八景、住吉八景、吾妻八景、甲斐八景、博多八景など、他にも全国各地に八景が多くできるようになった元だといわれる。

• 「商い」ちゅうくらいやから飽きんとやらなあかん
（落語『道具屋』）

道具屋が遊び人の知り合いにこの商売を勉強させようと代理で行かせる際、商売の仕方を、飽きないで根気よく続けなければものにならないと激励して夜店へ送り出す。

到着すると古道具を並べて商売が始まる。首が抜ける雛人形をはじめ、足が欠けた電気スタンド、パッチ、抜けない短刀、埃で穴が埋まった笛など、およそ売れるという代物ではなく、今で言うジャンク品の販売であるが、臨時雇いの古道具屋と客たちとの会話・やりとりが面白く滑稽に描かれている。

この咄を幼い頃ラジオで聞き、鯛焼きや射的、古本屋など夜店の賑やかな風景が目に浮かんだが、場所はいつも幼少期に盆踊りを楽しんだ安堂寺町であった。

• *チャチャンチャーンカチャン……か。姉と妹に年問うてみたら姉は姉だけ年が上*

（落語『住吉駕籠』）

駕籠屋が冷かしの客に散々弄られたあと、極めつきに酔っ払いが登場、しつこいぐらいの掛け合いが続く。

酔っ払いが当たり前のことを、さも意味ありげに歌う場面での文言が可笑しい。

雨の降る日は天気が悪い、親父俺より年が上、大きな時計と小さな時計の刻む時間は同じ。

こんなつまらないことに影響を受け夢中になった中学時代を思い出した。

• *足が上がる* *（落語『足上がり』）*

現代では使わなくなった上方言葉で、主人から暇を出されること、つまりクビになることである。

短い咄ながら今や滅びつつある上方落語独特の芝居噺。芝居とはもちろん歌舞伎のことで、当時のアイドルであった贔屓の役者に庶民が熱狂していた時代の雰囲気がよくわかる。

主人に内緒の芝居見物に正直者の丁稚を連れていった番頭が、店には仕事で遅くなると言い含め手土産を持たせ丁稚を先に帰す。帰ると主人から番頭の事をアレコレ聞かれ、ついに嘘がばれてしまい番頭が店を辞めることになってしまうという咄。

少し脱線するが、同じく滅んだ大阪弁で、祖母がよく「ちょっと、そこのスマンダの箱を取って！」と言っていたことを思い出した。“すまんだ”とは今で言うと“隅っこ”のこと。幼い頃はよく聞いたが、この言葉も今や『**絶滅大阪言葉**』である。

• *将門眼鏡* *（落語『眼鏡屋盗人』）*

小品ながら、捨てがたい味わいのある面白さが所々にあり、演者の技量が問われる落語であるといえる。

夜中に盗人三人が集り、予め頭（かしら）が狙いをつけた眼鏡屋に入ろうと節穴から内の様子を窺う。内では丁稚が手習いの稽古中。この丁稚さんが賢く外の様子がおかしいと気付き、追い払おうと店にある様々な眼鏡を使って対抗する。遠眼鏡や望遠鏡、さらには八人に見える将門眼鏡を使うと盗人は錯乱状態に陥る。最後に頭（かしら）が内を覗くと丁稚は望遠鏡を逆さまにして節穴につける。すると頭が「ここの家へは入れん。奥へ行くのに夜が明ける」。

新米・中堅・ベテランが集まった盗人三人と真面目であるが頓知と知恵にあふれた丁稚との対決に思わず笑みが漏れる咄である。

万華鏡のことを日本では、「八角眼鏡」、「将門眼鏡」、「タコタコ眼鏡」などと呼んで親しまれてきた。

山東京伝（1761-1816）作の黄表紙「時代世話二挺鼓」にその絵が載っている（写真）。

徒然なるままに筆を走らせたが、これら落語から学んだ事柄はホンの一欠けらでしかない。

もし、落語と関わらなかったら、味気のない笑いの乏しい人生を歩んでいたであろう。偶（たま）に見かける己の利益になることしか考えない人間になって鬱陶しがられていたかもしれない。

改めて「落語よ、ありがとう」と言いたい。

むずかしい事柄を分かりやすい言葉に変換できる人は少ない。むしろ難解な言葉を発して悦に入っている輩の方がこの世に多くいる。

残された人生、あの世からお呼びがかかるまで、落語を聞きながら、頬の筋肉を緩め皺だらけになって歩んでいきたい。

「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

**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**

編/集/後/記

鑑定おおさか55号をお届けいたします。今号は新型コロナ禍や令和2年豪雨等が不動産の価格に及ぼす影響をテーマに、特集①に、「不動産価格の変動要因と先行指標」～ひとびとの動きをどう予測するか～、特集②に、「災害時における減価要因と減価率の考え方」～新型コロナウイルス禍の住宅地地価への影響の一考察～、特集③に、「災害対策小委員会の活動と、自然災害被災者債務整理ガイドラインの概要」及び「自然災害被災者債務整理ガイドラインを利用した業務の手続き」の4つをラインナップしました。例年7月末の入稿期限に間に合わせるために4月頃から秋号発刊のテーマ及び執筆を依頼する先生方の選定を始めるのですが、ちょうど4月は私たち不動産鑑定士が地価調査の作業にかかる時期でもあり、7月1日時点の基準地の地価調査価格がどうなるか、コロナ禍が不動産の価格に及ぼす影響がどうであるかが一番の関心事でした。それはまた不動産鑑定士以外の方々にもとても興味を持っていただけるタイムリーなテーマではないかと思い当広報委員会で決めさせていただきました。今回発刊にあたって、コロナ禍は社会構造をパラダイムシフトする強烈なパワーであることを強く実感しました。まず働き方が変わりました。観光に依存していた収益構造も変わりました。ライフスタイルも変わりました。それらを見据えた不動産の価格を予測するのは現時点では非常に難しいと思っています。ですが転換期にあっても何かの指標を持っていれば迷うことも少ないかと思っています。その指標を見つけるための引き出しの一つとして読んでいただければ幸いです。

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55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）

公式キャラクターがデザインされた（公社）大阪府不動産鑑定士協会オリジナルの名刺ポケット付きのクリアファイルを作成しました。

当協会員向けに1部100円（税込）10部単位で販売いたします。
不動産鑑定士の仕事の広報及び営業ツールとしてぜひご活用ください。
購入をご希望の方は事務局まで。