■表　紙／京阪神OBPビル、本町サンケイビル
■裏表紙／うめきた２期地区開発プロジェクト、
大阪中之島美術館

鑑定おおさか No.57

会報第57号／令和3年12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.57

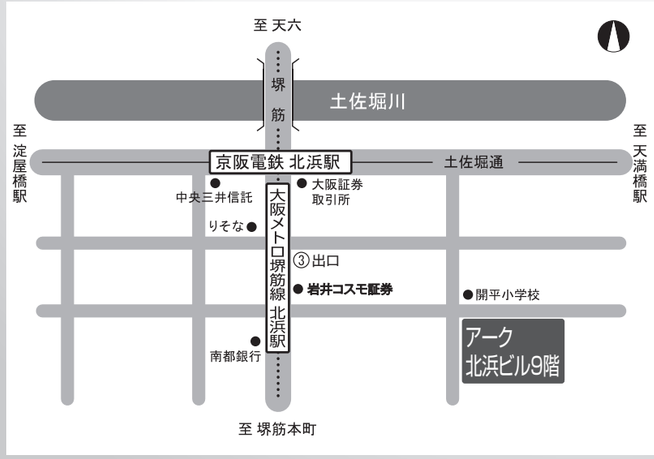
公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

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 アーク北浜ビル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/

鑑定おおさか第 57 号　もくじ

会長あいさつ
持続可能な社会の実現をめざして・・・・・・2　(公社)大阪府不動産鑑定士協会　会長　善本かほり

特集①

「最近の関西経済と大阪・関西万博への期待」・・・・・4　日本銀行理事 大阪支店長　高口　博英

特集②

コロナ下のリート市場と大阪の不動産市場・・・・・11　みずほ証券株式会社　エクイティ調査部 シニアアナリスト　大畠　陽介

行事開催・参加報告・各種寄稿

「特別な事情」と鑑定評価に関する近時の判決　・・・・・　17　広報委員会　吉村　一成

代表標準地及び指定基準地における地価の変動・・・・・　19　広報委員会　山口　知彦

地価と人口・世帯数の相関関係・・・・・・・・・・・・・　24　広報委員会　富田　浩二

天王寺七坂を歩く・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　28　広報委員会　嶋田　謙吉

序章・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　33　広報委員会　柳　貴之

独立開業しました
「挑戦できることに感謝」・・・・・・・・・・・・・・・・　35　協和不動産鑑定㈱　山内　和也

独立開業しました
これも人生の転機・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　36　ドイ・アセット・マネジメント㈱　土居　博輝

独立開業しました
『見えないものを信じる』・・・・・・・・・・・・・・・・　37　㈲ビルパートナー　田中　郁充

令和３年度通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・　38　総務財務委員会　髙島　康徳

令和３年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会の報告・・・　40　府民サービス事業委員会　平野　貴徳

無料相談会 Q&A　VOL.2・・・・・・・・・・・・・・・・　42　広報委員会

閑中戯言（ひとりごと）　アナログ時代を歩んで　・・・・　44　(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

会長あいさつ

持続可能な社会の実現をめざして

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　会長　善本 かほり

～ご挨拶～

本年は2年毎に実施される役員改選の年でした。大阪府不動産鑑定士協会が発足して以来26年ぶりに実施された理事選挙で選ばれた理事の方々とともに会を運営すべく、会長職を務めることとなりました。

当協会は、その活動目的が「社会における不特定多数の方々の利益の増進に資するものである」と大阪府知事から認定を受けた公益社団法人で、定款には法人の設立目的として、次のことを掲げています。

・不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図る
・不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、調査研究、知識の啓発普及を行う
・上記をもって、不動産の適正な価格の形成を通じて実現される国民福祉、府民福祉の増進への寄与、並びに不動産鑑定評価制度の一層の発展に資する

誰であれ、生活をする限り不動産と関わらないことはあり得ません。我々不動産鑑定士がその責務を充分に理解し、専門的知見を活かして社会に貢献するという職責を今後も果たし続けるべく、理事の方々をはじめ、会員の皆様と共に活動して参ります。

～公的な土地の評価の適正な実施～

大阪は、日本第二の経済都市として投資対象とされてきました。新型コロナウイルス感染症の感染拡大（以下「コロナ禍」と記載）の前は、急激なインバウンド需要の伸びに伴って、中心商業地の価格が急上昇したほか、新たな高速道路の整備に伴う流通倉庫用地需要の伸びから、工業地で価格が急上昇した地域もありました。不動産鑑定士がこうした不動産価格の動きをきめ細かく的確に捉え、公的な評価の価格に反映することにより、投資対象としての情報や適正な不動産価格を提供しています。

当協会では、大阪府が行う地価調査や市町村が実施する固定資産の標準地の評価について分科会方式を採用しています。国税局が行う相続税路線価の評価においても国税局と共に、地域毎の評価担当者が複数人で合議し、精度の高い意見形成を図っています。

～ IT から ICT への対応～

インターネットが広く一般に使われるようになってからまだ四半世紀程度です。日本で初めてインターネットの接続手段としてダイヤルアップIP接続サービスが開始されたのは1994年。インターネットの人口普及率は、24年前の1997年でまだ9.2%でした。総務省の平成13年（2001年）通信利用動向調査によれば、「将来受けたい情報通信サービス」として、「最寄のレストラン情報や交通情報等の場所特有の情報」、「銀行や郵便局の残高照会、振込」、「画面で商品を見ながら買い物」等が挙げられています。今では当り前になっているこれらのことは、当時はできなかったということです。

時代はITからICTへと移り、デジタル化された情報をやりとりする技術が当り前になりました。個人情報の管理を含め、コンプライアンスや社会的責任は、デジタル面においても求められ、技術の急速な発展に伴い求められる責任の内容も変化してきています。自らが使用するITデバイスに関する管理は当然として、ICTの知識及びその管理に関する知識も深めて行く必要があります。

～過去から未来へ～

この30年間で、社会や経済の環境、人々の意識や常識は大きく変化しました。不動産が投機の対象となり、平成2年に地価高騰はバブルとしてはじけ、その後いわゆる「失われた10年」が「15年」に、さらに「20年」となり、その後少し回復かと思われていたところに、コロナ禍に見舞われました。

不動産バブル崩壊後、金融制度や不動産の制度はコンプライアンスを含め大きく変わりました。かつての日本は現在と比較すると遵法意識が低かったことは否めないですが、グローバル化が進み、現在では企業・政府・行政のいずれもが、社会的責任を果たすためにいかにガバナンスの強化を図るかを意識しています。

また、上記のICTの進化は、誰もが様々な情報を簡単に仕入れて提供することができる社会を作り出しました。その他、グローバリゼーションの過程で、ジェンダーフリー、ダイバーシティと多様な考え方も情報として共有されるようになりました。我々不動産鑑定士は、その位置から移動することがないという性質を持つ「不動産」の価格を求めることが仕事ですが、このような社会の変化は、人と不動産との関わり方にも変化をもたらしています。今後さらに速まるであろう社会の進化・変化に迅速に対応することが専門職業家として求められています。

当協会は公益社団法人ですので組織や会員の利益を追求することはできませんが、個々の会員は、事業を行う主体として経済的利益を追求する必要があります。持続可能な社会の実現に向けて、公共の利益に資する高度な専門職業家として当協会会員を積極的に活用していただくべく、会員と共にさらなる技量の研鑽や倫理の向上に努めて参ります。

今後も引き続きご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

特集①

「最近の関西経済と大阪・関西万博への期待」

日本銀行理事　大阪支店長　高口　博英

1.はじめに

昨年来、世界中が新型コロナウイルス感染症により大きな影響を受けている。世界経済は、感染拡大を受けて、2020年には戦後最大の落ち込みを経験した。その後、各国の大規模な財政・金融政策やワクチン接種の進展により、世界経済は持ち直しに転じているが、先行きは不確実性が高い状況が続いている。一方で、こうした動きと同時並行的に、デジタル・トランスフォーメーション、脱炭素化・気候変動対応、ライフサイエンスの重要性の高まりなど、コロナ後を展望した社会的・経済的な大きな構造変化が、世界的規模で加速し始めている。本稿では、最近の関西経済の動向を概観した後、こうした構造変化を踏まえた関西経済の中長期的な課題を整理する。そのうえで、課題に取り組んでいくうえで大きな契機となりうる大阪・関西万博への期待について、触れることとしたい。

2.最近の関西経済の動向

関西経済の動向をみる前提として、まず世界経済をみると、国際通貨基金が本年10月に公表した世界経済見通し（図表1）では、世界経済は、20年に▲3.1%と大きく落ち込んだ後、21年は+5.9%、22年は+4.9%、23年は+3.6%と過去の平均を上回るペースで回復を続けることが見込まれている。21年の動向を国別にみると、感染拡大を早期に抑制することに成功した中国や、積極的な財政・金融政策を発動し、ワクチン接種も進展した米国が回復をけん引しているが、全体として、財政・金融政策の発動余地やワクチン接種の進展度合い等に応じて、国や地域ごとのばらつきが大きい回復であることが特徴である（図表2）。また、足もとでは、中国で、景気過熱や所得格差を抑制するため不動産業向け等の貸出を抑制していることや、脱炭素化に向けて石炭火力発電を制限していることの影響などから、景気が減速傾向にある。加えて、世界的な半導体不足、感染拡大による東南アジアからの部品調達困難化などの供給制約や、国際商品市況の上昇などを受けたインフレ圧力の高まりが、世界経済の回復の重石となりつつあることにも留意が必要である。

こうしたもとで、日本経済は、感染症の影響で厳しい状態にあるが、基調として持ち直しを続けていくとみられる。日本銀行が10月に公表した経済・物価見通し（政策委員見通しの中央値）では、21年度は+3.4%、22年度は+2.9%、23年度は+1.3%の成長を見込んでいる。

関西経済も、昨年4～6月に、わが国初の緊急事態宣言を受けて経済活動が大きく落ち込んだ後、海外経済の回復を受けて持ち直しに転じている。日本銀行大阪支店が実施している短観調査によると、関西企業の業況感は、昨年9月調査以降、5期連続で改善を続けている（図表3）。関西経済の持ち直しをけん引しているのは、第一に、輸出と生産の増加である（図表4）。感染拡大を受けたテレワークや5Gの進展など世界的なデジタル需要の高まりなどから、電子部品やリチウムイオン電池などが増加しているほか、設備投資需要の回復を受けて、半導体製造装置、建設機械などの一般機械も増加している。自動車も感染拡大前の水準を一旦取り戻したが、足もとは、世

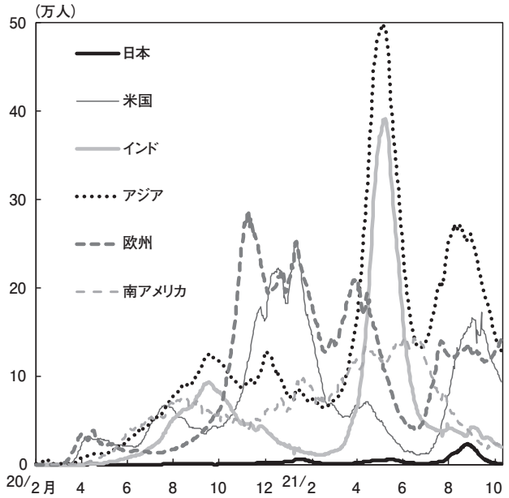
（図表1）世界経済の成長率（実績とIMF見通し）

（前年比、%、%ポイント）

	2020年（実績）	2021年（見通し）	2022年（見通し）	2023年（見通し）
世界計	▲ 3.1	5.9 （▲ 0.1）	4.9 （ 0.0）	3.6
先進国	▲ 4.5	5.2 （▲ 0.4）	4.5 （ 0.1）	2.2
米国	▲ 3.4	6.0 （▲ 1.0）	5.2 （ 0.3）	2.2
ユーロ圏	▲ 6.3	5.0 （ 0.4）	4.3 （ 0.0）	2.0
英国	▲ 9.8	6.8 （▲ 0.2）	5.0 （ 0.2）	1.9
日本	▲ 4.6	2.4 （▲ 0.4）	3.2 （ 0.2）	1.4
新興国・途上国	▲ 2.1	6.4 （ 0.1）	5.1 （▲ 0.1）	4.6
新興アジア	▲ 0.8	7.2 （▲ 0.3）	6.3 （▲ 0.1）	5.7
中国	2.3	8.0 （▲ 0.1）	5.6 （▲ 0.1）	5.3
インド	▲ 7.3	9.5 （ 0.0）	8.5 （ 0.0）	6.6
ラ米	▲ 7.0	6.3 （ 0.5）	3.0 （▲ 0.2）	2.5
ブラジル	▲ 4.1	5.2 （▲ 0.1）	1.5 （▲ 0.4）	2.0
新興欧州	▲ 2.0	6.0 （ 1.1）	3.6 （ 0.0）	2.9
ロシア	▲ 3.0	4.7 （ 0.3）	2.9 （▲ 0.2）	2.0

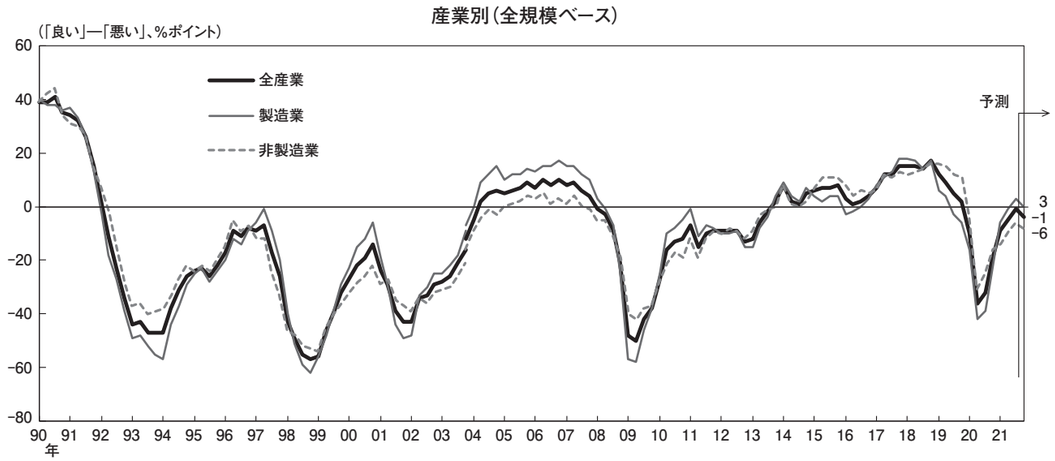
（注）2021年10月時点。（　）内は2021年7月時点の見通しとの差。
インドは年度ベース。
（出所）IMF

（図表2）新型コロナ新規感染者数



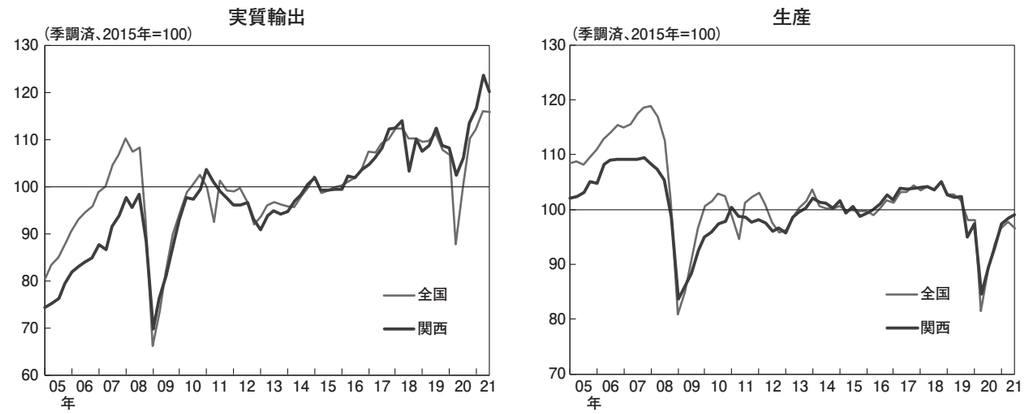
（注）直近は10/10日時点。後方7日移動平均。
（出所）Our World in Data

（図表3）業況判断DI（近畿短観）



（注）2004年3月調査より調査対象企業等の見直しを行ったことから、2003年12月調査以前と2004年3月調査以降の計数は連続しない
（2003年12月調査については、新ベースによる再集計結果を併記）。直近は21年9月調査。
（出所）日本銀行大阪支店

（図表4）関西の実質輸出・生産



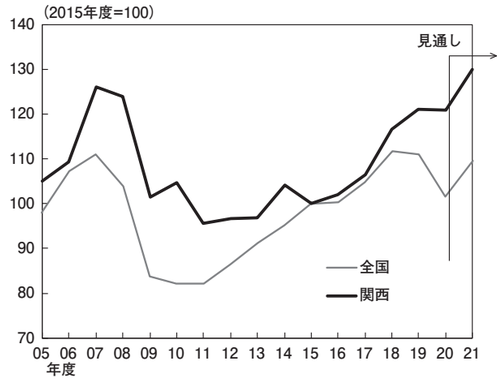
（注）直近21/3Qは、21/7～8月の平均値。
（出所）財務省、大阪税関、日本銀行、日本銀行大阪支店

（注）直近21/3Qは、全国は21/7～8月の平均値、関西は21/7月の値。
（出所）経済産業省、近畿経済産業局

界的な半導体不足や東南アジアでの感染拡大による工場の稼働制限を受けた部品調達の困難化など供給制約から、減少している。もっとも、関西地域は、自動車関連のウェイトが全国対比で低めであることから、輸出・生産全体でみると、これまでのところ増加基調を続けている。第二に、設備投資も、企業収益が改善するもとで、増加している（図表5）。その内容をみると、デジタル化や脱炭素化、電気自動車化の進展を受けた能力増強投資や研究開発投資、Eコマースの拡大を受けた物流施設やデータセンターの建設、感染収束後のインバウンド観光客の回復や2025年度大阪・関西万博を見込んだ都市再開発や高級ホテルの建設などが増加している。第三に、個人消費については、感染拡大やこれを受けた緊急事態宣言等の影響を強く受ける展開となっている。家電販売は、いわゆる巣ごもり需要から堅調な動きとなっている一方、百貨店販売は、インバウンド需要の消失に加えて、昨年4～5月、本年1～2月、4～6月、8～9月と感染が拡大し、緊急事態宣言が発令されるつど、強い下押し圧力を受けている（図表6）。飲食・宿泊・旅行などサービス消費も大幅に減少した状態が続いている（図表7）。もっとも、わが国においてもワクチン接種が急速に進展しているほか、ワクチン接種証明や陰性証明書を活用した行動制限の緩和策、治療薬の開発なども見込まれることから、先行きは、緩やかに持ち直していくと見込んでいる。

今後の関西経済については、供給制約の強まりから輸出・生産が一時的に足踏みする可能性はあるものの、その後は、海外経済の回復などを背景に持ち直し基調を続けるとみられる。この点、①ワクチン接種の一段の進展や治療薬の開発が進むもとでの国内外の感染拡大の動向、②半導体不足や東南アジアからの部品調達の困難化など供給制約の動向、③世界経済の回復を受けた国際商品市況の上昇の企業収益への影響、④関西経済の貿易ウェイトが高い中国の景気減速の影響などに、留意が必要である。

（図表5）関西の設備投資（近畿短観）

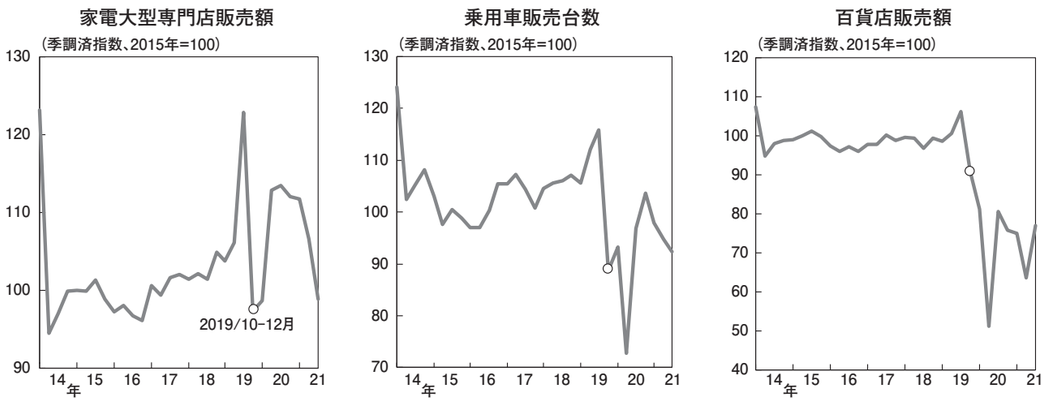


（注）全規模・全産業ベース。全国分については業種区分・規模区分ごとに母集団推計を行い、集計にあたってはその推計値を積み上げているが、関西分については単純集計値となっている。21年度は21年9月調査時点の見通し。
（出所）日本銀行、日本銀行大阪支店

3.世界的な社会経済の構造的変化と関西経済の中長期的な課題

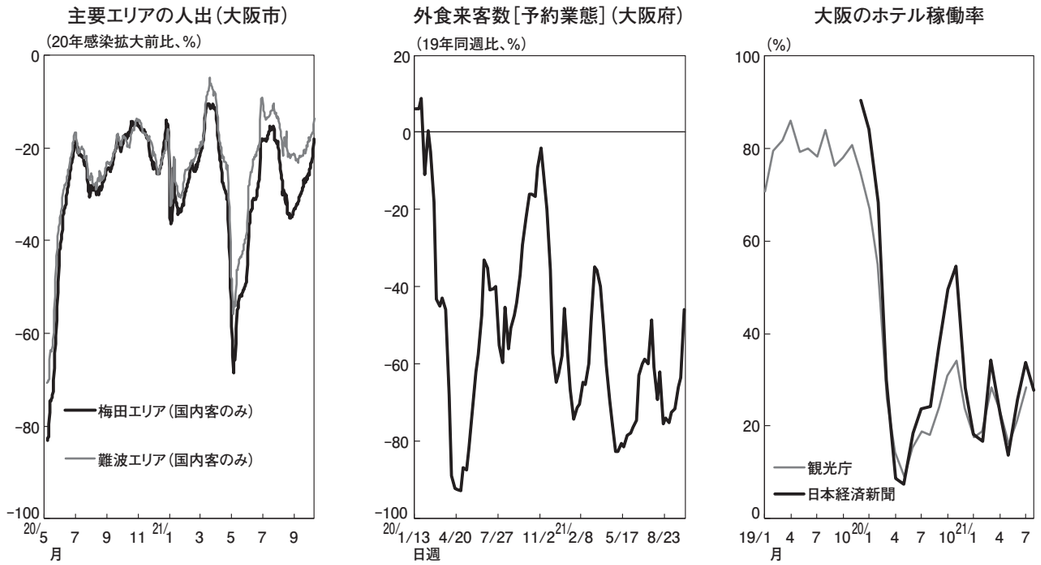
このように世界経済、日本経済とともに関西経済も持ち直しに転じているが、世界では、これと同時並行して、コロナ後を展望した3つの大きな社会的・経済的な構造変化が加速し始めている。

（図表6）関西経済：個人消費（財消費）



（注）直近21/3Qは、21/7～8月の平均値。
（出所）経済産業省、日本自動車販売協会連合会、全国軽自動車協会連合会

（図表7）関西経済：個人消費（サービス消費）



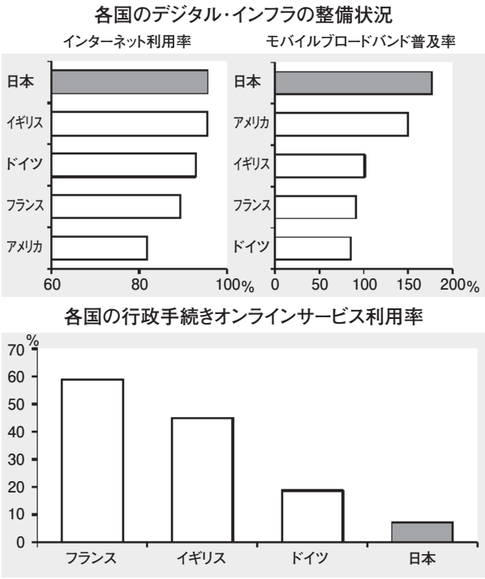
（注）1.左図は、携帯電話（NTTドコモ）の位置情報データを基に、15時時点での当該エリア内の端末数から人口を推計。
感染拡大前比は、人口増減率の20年1/18～2/14日の平日または休日の平均との比較。後方7日間移動平均。直近は10/10日。
2.中央図は、予約・顧客台帳サービス「トレタ」を導入する店舗が対象。ウォークイン来店を含む。直近は10/4日～10/10日週。
3.右図の直近は、観光庁は21/7月、日本経済新聞は21/8月。
（出所）NTTドコモ、トレタ、観光庁、日本経済新聞

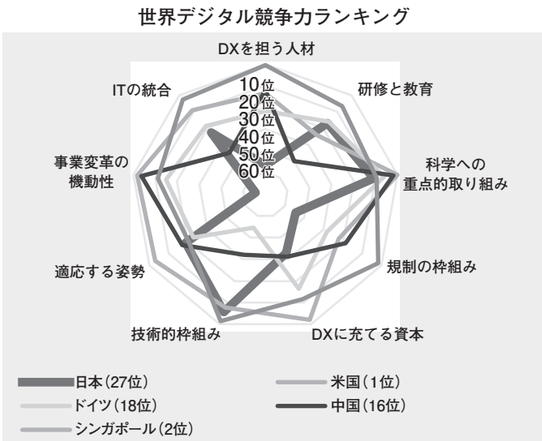
第一に、デジタル・トランスフォーメーション（DX）である。DXは、情報通信技術の急速な進歩（スマートフォンの普及など）と低コスト化により進展しつつあったが、感染拡大を受けて多くの人がリモートワークやオンライン取引などを経験したことをきっかけに、世界中で動きが加速している。従来の社会制度やビジネスモデルは、大きく捉えると「紙と人手」を前提とした仕組みであることが多いが、DXでは、これを「最初から最後まですべてデジタルで行う」を前提とした仕組みに変え、人は「人にしかできない仕事」に注力することにより、生産性を大きく引き上げることが可能になる。

わが国のDXに関する状況をみると（図表8）、デジタル・インフラについては、インターネットの利用率やモバイルブロードバンドの普及率など、他の先進国に比べて劣っていない。もっとも、行政のデジタル化については、他国対比で改善の余地がある。この点は、本年9月にデジタル庁が発足し、マイナンバーカードの普及を含めて、政府も一段と取り組みを加速させており、その進展が期待される。また、スイスのビジネススクールであるIMDが毎年公表している「世界デジタル競争力ランキング」をみると、デジタル化を進めるうえで重要な9つのポイントのうち、日本は、「科学への重点的な取り組み」や「技術的枠組み」は評価が高いが、「DXを担う人材」や「DXに充てる資本」、「規制の枠組み」、「事業変革の機動性」などに改善の余地が大きいことが分かる。全国だけでなく関西においても、生産性や成長力を高めるとともに、世界的なDXの流れに乗り遅れないためにも、これらの課題にしっかりと取り組んでいくことが重要である。

第二に、脱炭素化・気候変動対応である。地球温暖化による自然災害などが増加するもとで、米国バイデン政権の誕生も契機となって、世界的に脱炭素化の動きが加速している。主要国は、相次いで2050年（中国は2060年）までのネットゼロの実現を表明するとともに、2030年の中間目標として一段と踏み込んだ温室効果ガスの削減目標を掲げている（図表9）。脱炭素化や気候変動対応は、それが円滑に進まない場合に自然災害などが一段と増加するリスクがあることに加えて、環境規制やエネルギー政策など政府の政策変更、技術革新、市場環境の変化などを通じて、経済や企業経営に大きな影響を及ぼしうる。この問題が難しいのは、30～50年後など長期にわたる変化を想定して、影響を評価しなくてはならない点である。すでに企業レベルでは、脱炭素化に関する財務情報開示

（図表8）デジタルトランスフォーメーション





（注）　1.左上図は2019年。OECD調査国のうちG5各国。
2.左下図は2018年。OECD調査国のG5各国のうち計数が公表されている4か国。「行政手続きのオンライン利用率」とは、公的機関のウェブサイトからオンラインの申請フォームに記入・提出した個人の割合。
3.右図は2020年。グラフ内の数字は、調査国における順位。
（出所）OECD、IMD

（図表9）脱炭素化・気候変動対応

温暖化ガス削減目標

	2030年目標	2050年 ネットゼロ	世界に占める CO_2排出量 （2018年、%）
日本	▲46% （2013年比）	表明済み	3.2
米国	▲50～52% （2005年比）	表明済み	14.7
EU	▲55% （1990年比）	表明済み	9.4
英国	▲78% （2035年、1990年比）	表明済み	1.1
中国	GDP当たり▲65% 2026～2030年で 石炭消費を段階的に減少	2060年までに ネットゼロ	28.4

主な日程

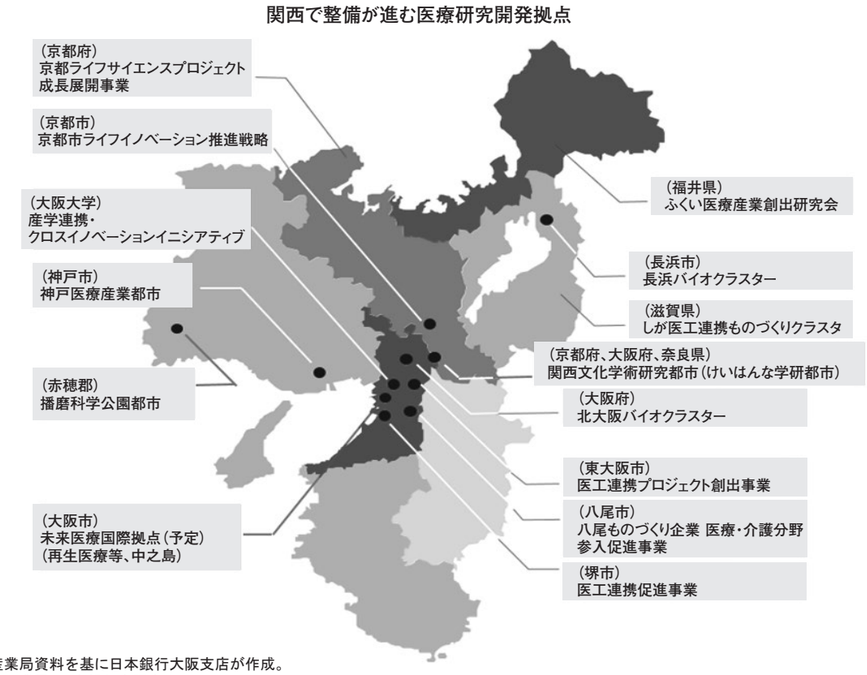
2021年4月	米国主催気候変動サミット
6月	G7サミット（英・コーンウォール）
9月	国連総会（米・NY）、プレCOP（伊・ミラノ）
10月	G20財務大臣・中央銀行総裁会議、 IMF総会（米・ワシントン） G20サミット（伊・ローマ）
11月	COP26（英・グラスゴー）

（出所）外務省、JETRO

が必要となったり、国内外の取引先企業から脱炭素化対応を求められるなどの動きが広がりつつある。また、炭素税や排出権取引など、脱炭素化対応のインセンティブを与えつつ、コストを社会全体でカバーする炭素価格制度の導入も検討が進められていくとみられる。一方で、脱炭素化は幅広い分野でイノベーションを促し、資源効率の向上、再生可能エネルギーの拡大、新たな製品や市場の創出など、経済や企業の成長力の向上につながる可能性もある。世界的な脱炭素化や気候変動対応の動きは不可逆とみられるもとで、これに適切に対応し、成長の源泉としていくことは、わが国経済はもとより、関西経済にとっても重要な課題である。

この点、気候変動は中長期的にみて経済・物価・金融情勢にも大きな影響を及ぼすものであることから、本年9月、日本銀行は「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」の創設を決定した。これにより、中央銀行の立場から資源配分への中立性と柔軟性に配慮しつつ、金融機関自らが判断する気候変動対応投融資を、貸付利率はゼロ%、原則として2030年度末までの長期でバックファイナンスする。日本銀行としては、企業や金融機関の脱炭素化や気候変動対応への取り組みをしっかりと支援していく方針である。

（図表10）関西地域のライフサイエンス分野



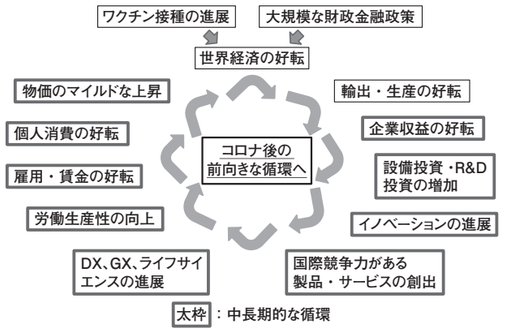
（注）近畿経済産業局資料を基に日本銀行大阪支店が作成。
（出所）近畿経済産業局、日本銀行大阪支店

第三に、ライフサイエンスの重要性の高まりである。新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、関西企業でも、ワクチン開発や製造受託、検査キットや注射器の製造、治療薬の開発などに積極的に取り組む動きが広がった。また、今後も新たな感染症が流行する可能性があるもとで、コロナワクチン開発においてメッセンジャーRNAなど新たな手法が活用されるなど、世界的にライフサイエンスに対する幅広い取り組みの重要性が一段と高まっている。関西地域には、ライフサイエンスの分野でも優れた大学や医療研究開発拠点、医薬品メーカーが集積している（図表10）。これらが国内外の関係機関や企業と競争・連携しつつ、医療や創薬の分野で、世界に開かれた形でイノベーションをもたらすことができれば、社会的・経済的な貢献は大きく、わが国および関西経済の成長をけん引する原動力にもなりうると考えられる。

4.大阪・関西万博への期待

以上をまとめると、足もとで、世界経済は、大規模な財政・金融政策とワクチン接種の進展を背景に回復を始めており、これを起点に「短期的な循環」と「中長期的な構造的循環」の2つが回り始めていると理解することができる

（図表11）短期的な循環・中長期的な構造的循環



（図表11）。「短期的な循環」とは、輸出・生産の好転→企業収益の好転→設備投資の増加→雇用・賃金の好転→個人消費の好転→物価のマイルドな上昇が、再び世界経済の好転につながるという「所得から支出への前向きな循環」である。一方、「中長期的な構造的循環」は、輸出・生産の好転→企業収益の好転→設備投資・研究開発投資の増加→イノベーションの進展→国際競争力がある製品・サービスの創出→DX、GX（グリーン・トランスフォーメーション）、ライフサイエンスの進展→労働生産性の向上→雇用・賃金の好転→個人消費の好転→物価の

マイルドな上昇が、世界経済の一段の好転につながるという「コロナ後の社会的・経済的な大きな構造変化に対応する中長期的な前向きな循環」である。とくに「中長期的な構造的循環」を上手く回していくことは、わが国経済が、「失われた25年」から脱却し、より高い一人当たり国民所得の実現に向けて持続的な成長経路に復していくうえで、極めて重要である。

こうした観点からみると、関西地域は、2つの点で大変良い立ち位置にいると考えられる。1つは、世界的に注目されているDX、脱炭素化・気候変動対応、ライフサイエンスについて、関西は、世界的にみても優れた学術基盤と産業技術基盤を有していることである。もう1つは、世界各国がこれらの構造変化に対応していくうえで、今後5年間はとくに重要な期間になると考えられるが、その最中の2025年に、「いのち輝く未来社会のデザイン」という構造変化への対応を中核的なテーマとする大阪・関西万博の開催が予定されていることである。関西経済には、大きな追い風が吹いていると言えるだろう。そこで最後に、大阪・関西万博に対する筆者個人の期待を3点述べることとしたい。

第一に、「コロナ後の世界観・歴史観を提示する機会」になると素晴らしいということである。「いのち輝く未来社会のデザイン」というテーマは、時宜にかなったものだが、世界的に紛争や対立が増加する中で、一人ひとりの「いのち」や「個人の尊厳」、「分断」でなく「共生」の大切さなどを、万博の機会を捉えて、コロナ後の世界観・歴史観として日本から世界に発信できれば、素晴らしいメッセージとなるだろう。

第二に、「わが国の産業・技術のショーケース」になってほしいということである。2025年万博では、「いのちを知る／いのちを育む／いのちを守る／いのちをつむぐ／いのちを拡げる／いのちを高める／いのちを磨く／いのちを響き合わせる」という8つの素晴らしいテーマ事業が掲げられている。そのうえで、万博は、これらのテーマを日本の産業・技術力が具体的に実現できることを、世界に発信する機会になることが期待される。世界が大きな構造変化に直面するもとで、万博を1度限りのイベントに止まらず、未来につながるムーブメントの起点として、幅広い観点から活かしていくことは意義が大きいと考えられる。

第三に、「ラグビーワールドカップ2019日本大会」からの学びを活かしたいということである。ラグビーワールドカップ日本大会は大きな成功を収めたが、その最大の理由の1つは、観客に「世界トップレベル」を体感する感動を与えたことであろう。万博は、スポーツではなく科学技術が中心であるが、「世界トップレベル」を体感する感動を与えることの重要さは共通している。また、ラグビーワールドカップと同様に、万博でも世界中から大変多くの観客が来日し、またオンラインで視聴することが見込まれている。この機会を活かして、高校生や大学生など若い世代が、海外からの観客に英語で地元の歴史を説明する、リサイクル活動を行うなど世界中から訪れる人々と直接触れる機会が作れれば、将来につながる人的投資にもなるだろう。万博に合わせて、脱炭素化・気候変動対応やライフサイエンス、DXなどに関する国際会議を開催することなども、万博をより幅広い観点から活かしていくことにつながりうると考えられる。

1970年に大阪で開催された万博では、携帯電話、動く歩道・自動改札機、電気自動車、温水洗浄便座、ガス・コージェネレーションなど、現在普及している多くの製品が出展された（図表12）。1970年万博は「モノづくり」に力点があった一方で、2025年万博は「デジタル技術も駆使し、社会的実証実験を行う」という意味で、より幅広いものとなるとみられる。もっとも、「未来に向けた夢」を提示し、それを日本や各国の産業技術で実現しうることを世界に発信して、大きな流れを作っていくという点では、1970年万博と共通している。そして、こうした取り組みが実現すれば、わが国や関西の生産性と成長力の向上につながっていくことが期待できる。世界が直面する大きな構造変化に対応する契機とし、将来の成長につなげていく観点から、大阪・関西万博をどう活かしていくかは、わが国経済および関西経済にとって大変重要な意義を持っていると言えるだろう。

以　上

（図表12）大阪・関西万博への期待

1970年万博で出展され、その後実用化・普及したもの（太字<下線>は関西企業）

テレビ電話・携帯電話	NTT館
動く歩道、自動改札機	**阪急電鉄**
電気自動車（会場内移動）	**ダイハツ工業**
モノレール（会場内移動）	日立製作所・東急電鉄
電動アシスト自転車	**サンヨー館**
プラネタリウム	**住友館**
タイムカプセル	**松下館**
温水洗浄便座、ガスコージェネレーション	**ガス館**
リニアモーターカー（模型）	日本館
エアドーム	米国館
会場内の案内表示（ピクトグラム）	—
電波時計（正確な時刻表示）	セイコー
外食（ファミリーレストラン、ファストフード）とイベント警備の産業化	ロイヤルホスト、ケンタッキー・フライド・チキン、セコム等
缶コーヒー・フランスパンの普及	**UCC上島珈琲、DONQ**

（出所）日本銀行大阪支店

特集2

コロナ下のリート市場と大阪の不動産市場

みずほ証券株式会社　エクイティ調査部
シニアアナリスト　大畠　陽介

新型コロナによる急落から回復が進む

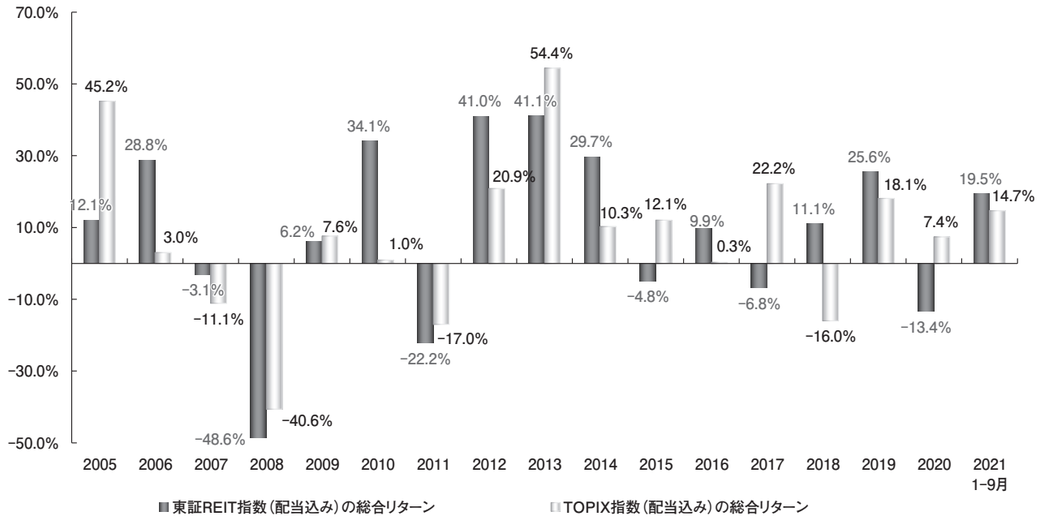
2020年の2月から3月にかけて新型コロナウイルスの感染拡大で東証REIT指数は急落した後、4月以降は緩やかな回復局面に入った。しかしながら、20年中のREITの回復ペースは緩慢であった。20年の東証REIT指数の総合リターンは-13.4%で、TOPIXの+7.4%を20.8%ポイント下回った。

20年に出遅れたREITにも21年に入り経済再開期待が波及する形で活発な投資が行われた。21年上半期では東証REIT指数の総合リターンはTOPIXを13.9%ポイント上回った。また、この期間のREIT上昇の原動力となったのは、海外投資家であった。他方、21年7月以降はREITは頭打ちとなり、パフォーマンスには一服感が出つつある。

足元のバリュエーションは過去平均並み

REITの投資指標の一つであるNAV（純資産価値）倍率は、REITのNAVを鑑定評価を用いて計算し、それに対して株価がどの水準にあるかを示す指標である。REIT市場がスタートして以来のNAV倍率をみると平均してNAVを16%上回っている。これは、REITが保有不動産を全て売却し、負債を返済した後に残った純資産価値に対して、過去平均で16%高い水準で株価がついていることを意味する。NAV倍率は足元ではコロナ前に近

図表1：東証REIT指数とTOPIXの総合リターン（05年以降）



出所：みずほ証券エクイティ調査部作成

いバリュエーションまで回復しており、概ね過去平均並みの水準にある。

REITへの投資はNAVを下回っている割安な水準で行うことが、リスクとリターンの関係からは最も成功する可能性が高い。その観点では、コロナによってREITにも割安な投資機会が生まれたが、そういった状況は終わりつつある段階であると言える。現時点でREIT投資を検討するに際しては、不動産市場のファンダメンタルズや不動産価格の今後の方向性を慎重に検討する必要があると言える。

バリュエーションは二極化

コロナによる株価急落とこれまでの回復の過程をみると、これまでに経験したことのない感染症の広がりとそれに伴う市場の一時的な混乱がREITの急落につながったものの、REIT市場全体としては既に正常化していると言える。その一方で、コロナがもたらした不動産市場の構造的な変化を織り込み切るにはまだ時間がかかると考えられ、今後は賃貸市況、売買市況ともに慎重にみていく必要があろう。

REITの資産タイプ別に足元のバリュエーションを比較すると、二極化の傾向が顕著に表れている。これは、コロナを契機として不動産市場が大きく変化したことを反映しているが、ポストコロナへ向かう動きに合わせてさらなる二極化、あるいは反対に格差縮小、両方のシナリオも考えられる状況である。

オフィス賃貸市況はリモートワークの進展がカギ

各資産タイプの中で最も重要なのは、商業用不動産市場で最も大きなマーケットであるオフィスである。オフィスはREITが保有する資産全体の約4割を占める最大の資産タイプであり、REIT市場全体への影響は最も大きい。

コロナ前までは長期にわたって好調が続いていた東京都心のオフィス賃貸市場だが、コロナ感染拡大が始まった20年2月の1.49%を底に空室率は上昇に転じ、21年9月には6.43%まで上昇した。東京都心のオフィス空室率は5%が好不調の境目と従来言われており、その意味では東京都心のオフィス市場は既に本格的な調整局面にあると言える。

早いペースでの空室率上昇の主な背景は、コロナによる業績悪化に起因するコスト削減と、在宅勤務の浸透による需要減である。一つ目の業績影響については、昨年の春先から中小企業を中心としてコストカットの動きが広がり、今年の初頭まで続いたと考えられるが、今年度に入って以降は、そういった動きは限定的になっている。

もう一つの在宅勤務の浸透については、主に大企業の間で今後も継続的なオフィス削減の動きにつながるだろう。すでにいくつかの大企業では在宅勤務の制度化に伴いオフィスを削減した事例があるものの、今後コロナが収束に向かう中でさらにどの程度の大企業によるオフィスの削減が行われるか、まだ判然としない面がある。しかしながら、大企業が入居する高品質の大規模ビルでは、通常の2年の普通借家契約ではなく、中途解約ができない5年程度の定期借家契約となっているケースが大半である。この点を考慮すれば、リモートワーク活用によるオフィス削減とレイアウト合理化の動きは、今後も時間をかけて継続するものと考えられる。

重要なことは、コロナ前までのオフィス需要はほぼ景気と連動して増減していたが、コロナを契機として、働き方の変化という構造的な要因もオフィス需要のもう一つの大きな原動力となり、当面はマイナスに作用する可能性が高いという点である。そして、長期の構造変化をオフィス系REITのバリュエーションが十分織り込むには、まだ時間が必要と考えられる。

大阪エリアにおいては、コロナ禍での空室率、募集賃料ともに東京と比べると現時点では悪化は限定的となっている。これは、東京と比べてリモートワークの浸透度合いが小さいことが背景にあると考えられる。しかしながら、東京とそれ以外の主要都市のオフィス市況の動きを比べると、東京の動きが先行して地方都市がその後キャッチアップする傾向にある。その意味では、大阪エリアにおいても今後空室率の上昇や募集賃料の引き下げが本格化するかどうかが、注目されるポイントであると言える。

また、大阪エリアの過去の募集賃料の推移を見ると、全体としては長期の右肩下がりの傾向がまだ続いていることが分かる。コロナ禍での市況の調整がボトムアウトすることも重要であると共に、市況の長期トレンドが右肩上がりに転じれば、大阪エリアのオフィス価格に与えるプラスの影響も非常に大きいと考えられる。

物流施設はEC化を追い風に好調を維持

物流施設市場は依然として非常に健全なファンダメンタルズを維持している。足元では、東京圏、大阪圏、ともに空室率は2%前後で非常にタイトな需給環境が続いている。またそれに伴って、募集賃料にも緩やかな上昇圧力がかかる状況が続いている。

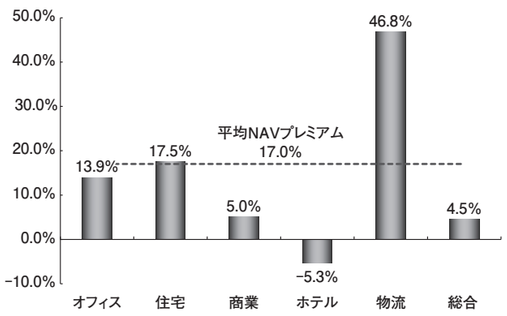
コロナによって生じた巣ごもり需要はEC化を大きく加速させたものの、米国など諸外国と比べて日本の物販系BtoCのEC化率はまだ比較的低位にとどまっている。今後もEC化の拠点となる最新鋭の物流施設への需要の伸びは続く可能性が高いと考えられる。物流施設市場の成長を見越して多くのデベロッパーが開発に参入したことで、物流施設の新規供給ペースは今後も当面は高水準で推移すると考えられる。しかしながら、旺盛な需要に支えられてタイトな物流施設の需給は今後も継続するだろう。

増加傾向にある賃料水準と長期契約に支えられた収益安定性がアセットとしての物流施設の強みである。REITの中では相対的に高水準にある物流施設REITのバリュエーションであるが、ファンダメンタルズの健全性によってどこまで正当化できるかどうかが、物流施設REITへの投資に際しては重要なポイントとなろう。

図表2:J-REITのNAV倍率の推移

出所:みずほ証券エクイティ調査部作成

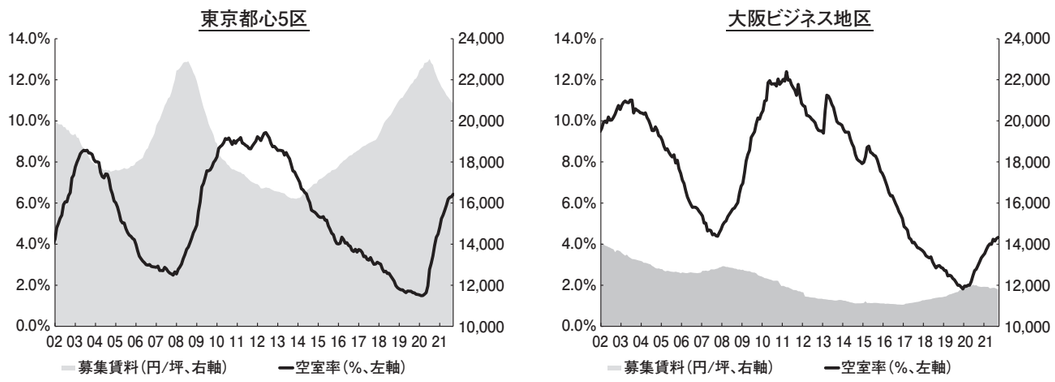
図表3:21年度の予想に基づく資産タイプ別のNAV プレミアム/ディスカウント



注:みずほ証券カバレッジの計39社が対象。みずほ証券予想に基づき、10月15日の終値を用いて算出。**アセットタイプ別、および全体平均は時価総額の加重平均による**

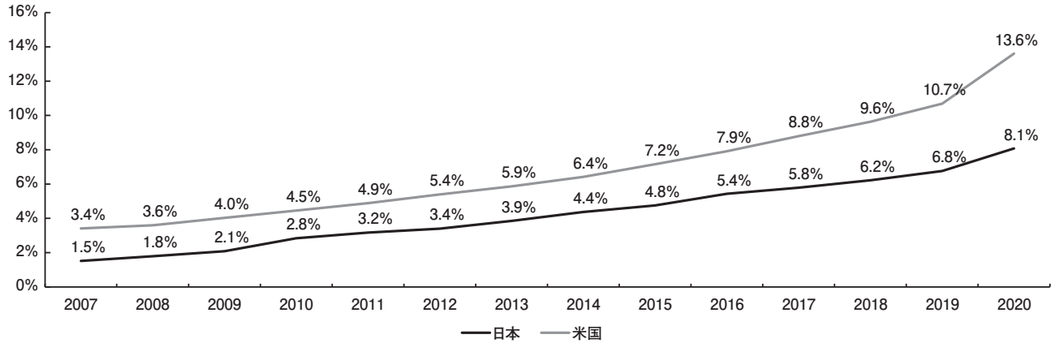
出所:みずほ証券エクイティ調査部作成

図表4:東京都心5区と**大阪ビジネス地区**の空室率と賃料の推移



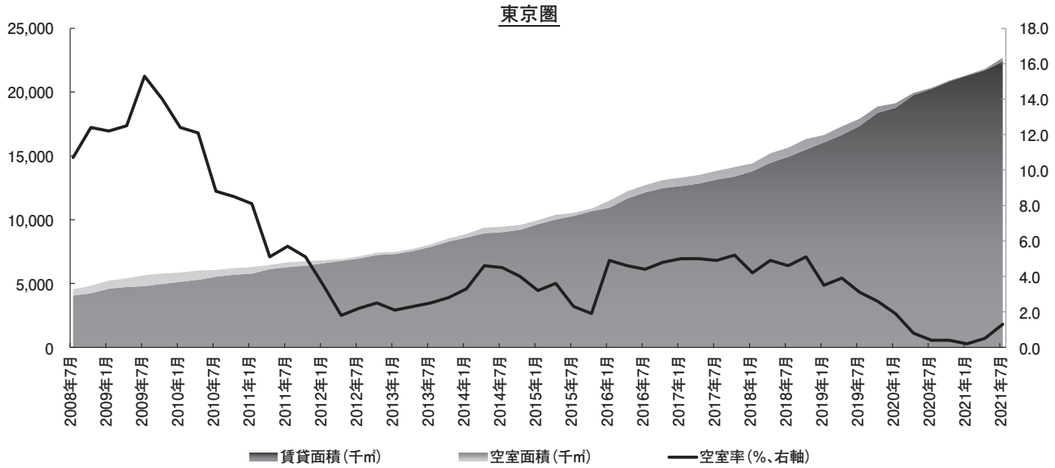
出所:三鬼商事よりみずほ証券エクイティ調査部作成

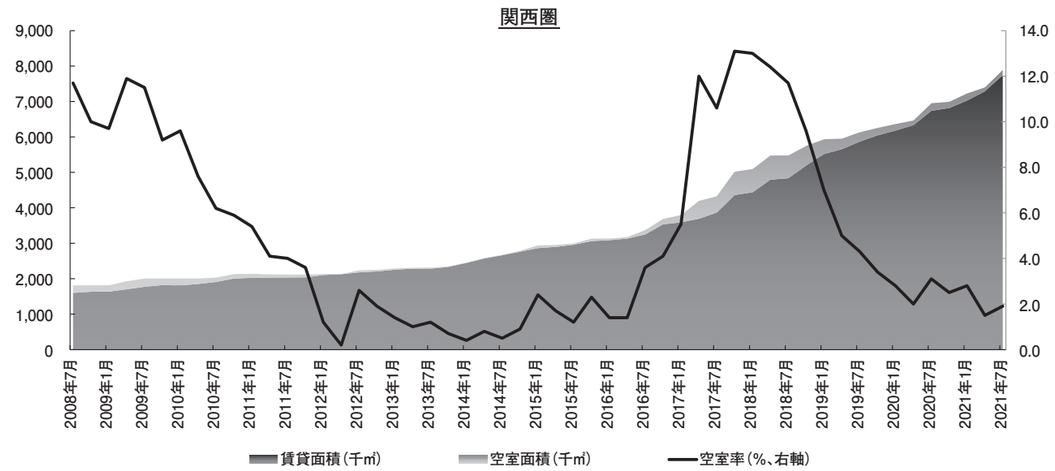
図表5:日本と米国の物販系EC化率の比較



出所:経済産業省、United States Census Bureauよりみずほ証券エクイティ調査部作成

図表6:東京圏と関西圏の物流施設の需給バランス





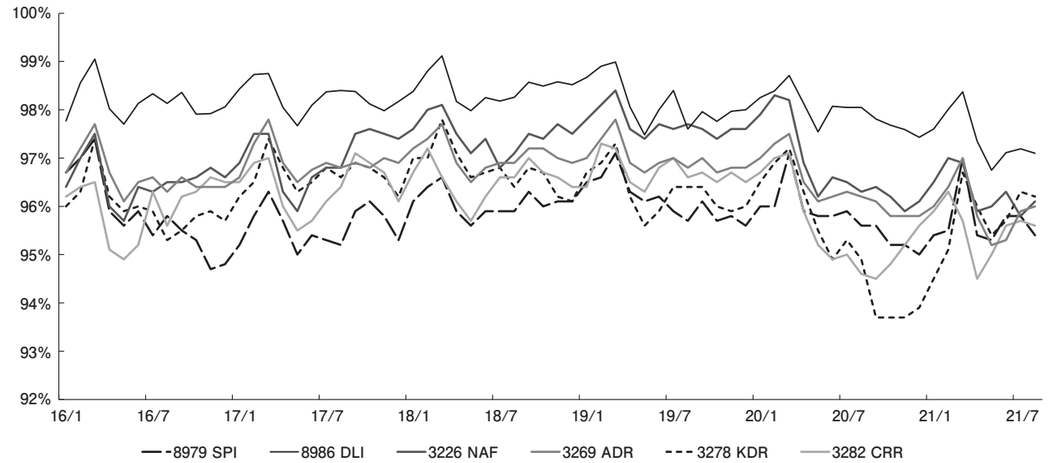
出所: 一五不動産情報サービスよりみずほ証券エクイティ調査部作成

賃貸住宅需要はまだら模様

REITが保有する賃貸住宅の約8割は東京23区に立地しているため、以下の議論は東京23区、あるいは首都圏の動向が中心となる。賃貸住宅市場は、20年春先にはコロナの影響を受けて稼働率の低下傾向が始まり、影響は昨年後半まで続いた。その後、住宅REITなどオーナー側は稼働率の回復を優先させるため、フリーレントの付与、礼金の削減、賃料の引き下げなどの賃貸条件面の緩和を行い、稼働率は一定の回復を見せた。ただし全体としては、コロナ前の水準への回復までには至っていない。条件面での緩和を行っていることで、住宅REITの賃料上昇の勢いは鈍化している。コロナ前までは若年労働者層やDINKSなどによる都心居住意向が強く、賃料の上昇傾向が顕著であったが、コロナをきっかけにそういった傾向は一服している。

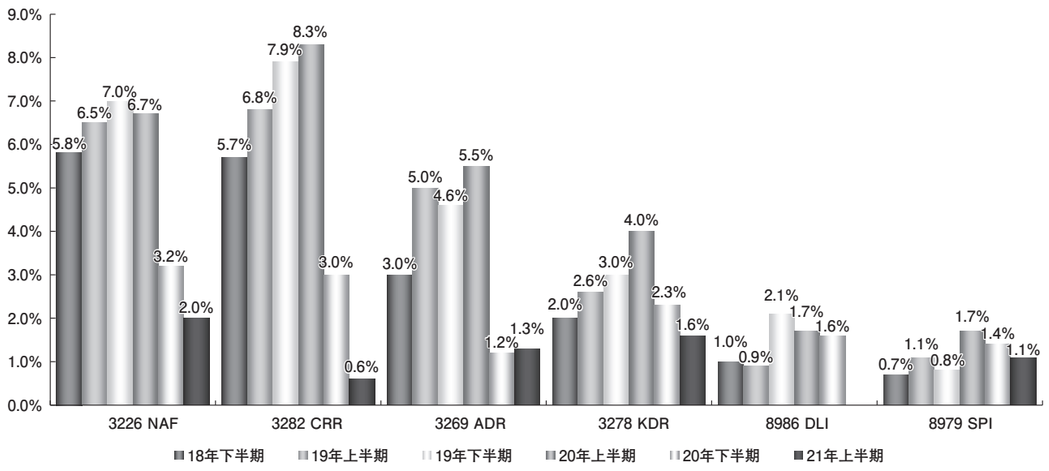
住宅REITの稼働状況から明らかな傾向は、都心部の比較的小型のワンルームなど単身向けの住宅のパフォーマンスが相対的に悪い点である。対照的に、郊外エ

図表7:主な住宅REITの稼働率の推移



出所:みずほ証券エクイティ調査部作成

図表8:住宅REITのテナント入替での賃料単価上昇率



出所:みずほ証券エクイティ調査部作成

リアでは稼働状況は安定している。これらより、コロナによる賃貸住宅市場へのマイナス影響には、都心部からより外側へ人が移動したことが大きく作用しているのではないかと考えられる。

テレワークの浸透が進むにつれて賃貸住宅の需要にもオフィス需要と共に遠心力が働くことになるため、賃貸住宅の需要動向はある程度オフィス需要に連動すると考えられる。従って、賃貸住宅への需要動向を考える場合にも、人々の働き方の変化を今後も注視する必要があると考えられる。

他方、大阪エリアの賃貸住宅についても、東京と同様に中心部での需要減少の可能性が考えられるが、都心部が東京ほど広域に広がっていない点を考慮すると、働き方の変化が市場の需給環境に与える影響は東京ほど大きくないのではないかと思われる。東京では足元の賃貸住宅市場の原動力は需要サイドの変化にあることは既述の通りだが、大阪エリアでは従前同様、供給面の方がより大きな原動力となる可能性が高いのではないかと筆者は考えている。

商業施設の相対地位は上昇

商業施設REITはコロナ禍で収益への打撃が懸念され株価も急落したものの、商業施設REIT全体としては、既にコロナ前の水準まで株価は回復している。コロナによる収益へのマイナス影響が限定的であることへの認識が進み、過度な収益懸念は後退に向かった。また、影響が少なかった郊外エリアに投資する商業施設REITでは、コロナ禍においても物件取得などで分配金を増加させる例も見られた。

他方、長期的な観点からは、商業施設のファンダメンタルズはあまり変化していない。コロナ前からEC化の進展で商業施設には厳しい環境が続いていたが、それ自体に変わりはない。収益性の向上というところまで期待するのは依然として難しい状況であるので、コロナ前と同様に、商業施設REITに期待されるのは安定性であると考えられる。ただしコロナを機にREITの最大のサブセクターであるオフィスでは長期的なダウンサイドリスクが増した環境下、REIT市場の中で安定性の価値はコロナ前より高まっている。その意味では商業施設REITの相対地位もコロナ前と比べると相応に上昇するのが自然と考えられる。

大阪エリアの商業施設も東京と同様に、コロナによって非常に大きな打撃を受けた。大阪中心部ではアジアからのインバウンド旅行者への依存度が東京より大きかったことから、コロナはより大きな逆風となった。ポストコロナに向けて大阪エリアにおいても今後徐々に商業施設の収益性は回復傾向になると考えられるが、本格回復にはインバウンドの回復が必要となる。したがって、商業施設市場の本格回復は23年以降となる可能性が高いと考えられる。

ホテルの本格回復は23年以降

コロナ禍で最も打撃が大きかったホテル市場は、今年に入っても大半の時期で緊急事態宣言、あるいはまん延防止等重点措置が東京を含む主要都市で出されていたことで低迷が続いた。今後はワクチン接種の進展と共に人流抑制の緩和も進むと考えられ、ホテル市場は本格回復への道筋が見えて来るだろう。

商業施設と同様に、本格回復にはインバウンド需要の戻りが必要条件であり、インバウンド需要がコロナ前の水準まで戻るのは2023年以降となる可能性が高い。他方、インバウンドと共にホテル需要の大部分を占めるビジネス出張需要は、今後は一定程度、リモートでの働き方で代替されると考えられ、ホテル需要全体の減少要因となるだろう。これらを考慮すれば、ホテルREITの収益はポストコロナで回復に向かうとはいえ、相応の時間軸を想定しておく必要があるだろう。

REITが大阪エリアに保有するホテルについては、心斎橋・難波エリアに立地するいくつかの宿泊特化型ホテルは現在も休業中であり、インバウンド需要消滅の影響がまだ色濃く残っている。また、大規模なフルサービスホテルにおいても需要の戻りはまだ限定的であり、国内需要のみでは持続的な収益回復余地は限られる。低コストでの運営体制の整備を進めるなど、インバウンドの本格回復と共に大きな収益回復につなげられる施策を地道に行うことが必要と考えられる。

「特別な事情」と鑑定評価に関する近時の判決

広報委員会　吉村一成

Ⅰ　はじめに

相続税法22条は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は当該財産の取得の時における時価によると規定しているが、その時価の算定方法は解釈に委ねられている。そこで、国税庁は課税の公平等の観点から財産評価基本通達（以下、評価通達という）を定め、画一的な評価方法によって相続財産を評価することとしている。

ただし、多くの判決や裁決によって、この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められるような「特別の事情」がある場合においては、例外的に他の合理的な評価方法、例えば当該不動産の取得価額を採用したりすることも許されている。この点については、評価通達総則6項（以下総則6項という）においても「この通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」としている。

この点、近時の判決において、課税庁サイドが不動産鑑定評価を外部に依頼し、評価通達の適用を自ら否認して、納税者が敗訴した注目すべき事例が続いていることから、本項においてはこれを紹介する。これまでにはあまり見られなかった課税庁サイドの鑑定評価の利用法である。

Ⅱ－１（判決例１）

令和1年8月27日:東京地裁判決（控訴）
⇒令和2年6月24日:東京高裁判決（棄却・上告）

【事案の概要】

1.被相続人　父（平成24年6月17日死亡:94歳）

2.相続人　母・長女・長男・二男・二男の子（平成20年8月19日養子縁組）

3.賃貸不動産の取得と評価額（平成25年3月11日申告）

（単位：万円）

不動産	取得日	取得価額	借入金	相続税評価額	更正処分（鑑定評価額）
甲（東京都）	平成21年1月30日	83,700	銀行 63,000	20,004	75,400
乙（川崎市）	平成21年12月25日	55,000	銀行 37,800 母 4,700	13,366	51,900

【地裁判決要旨】

本件相続における本件各不動産については、評価通達の定める評価方法を形式的に全ての納税者に係る全ての財産の価額の評価において用いるという形式的な平等を貫くと、本件各不動産の購入及び本件各借入れに相当する行為を行わなかった他の納税者との間で、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかというべきであり、評価通達の定める評価方法以外の評価方法によって評価することが許されるというべきである。そして、本件全証拠によっても本件各鑑定評価の適正さに疑いを差し挟む点が特段見当たらないことに照らせば、本件各不動産の相続税法22条に規定する時価は、本件各鑑定評価額であると認められる。

Ⅱ－２（判決例２）

令和2年11月12日:東京地裁判決（控訴）
⇒令和3年4月27日:東京高裁判決（棄却）

【事案の概要】

1.被相続人　甲（平成25年9月死亡:89歳）。
甲は平成25年6月、肺がんにり患し、同年8月12日病院に入院していた。

2.相続人　妻・長男・長女・二男・養子3人

3.取得不動産の内容（全額銀行借入金によって取得）

（単位：万円）

不動産	取得日（注）（契約日）	取得価額	借入金	相続税評価額	更正処分（鑑定価額）
横浜市	平成25年7月25日	150,000	150,000	47,761	104,000

（注）直近の転売の経緯（契約日ベース）
平成25年3月27日　75,000万円
平成25年6月28日　122,400万円
平成25年7月25日　134,844万円

【地裁判決要旨】

本件不動産に係る本件通達評価額と本件鑑定評価額とのかい離の程度が極めて大きく、これによって本件相続税の額にも大きな差が生じていることに加えて、本件被相続人及び原告が上記のような評価額の差異によって相続税額の低減が生じることを認識し、これを期待して本件不動産を取得したことに照らせば、本件不動産については、評価通達の定める評価方法により財産を評価することによって、かえって租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかであるから、特別の事情があるというべきである。そして、本件鑑定評価額は、本件不動産の客観的な交換価値を示すものとして合理性を有するものであるから、本件不動産はこれによって評価することが許されるものと解される。したがって、本件不動産の時価は本件鑑定評価額であると認めるのが相当である。

Ⅲ　判決の検討

1　特別の事情について

上記判決例によると、「特別な事情」を有することについて次の①~③の共通点を指摘することができよう。このような「特別の事情」を前提に、評価通達に替わる合理的な評価方法として、不動産鑑定評価が採用されたと見ることができる。

①対象となった不動産の取得日と相続開始日が接近している

②相続税評価額と取得価額或いは鑑定評価額の間に著しい価額の乖離がある

③明らかに相続税の節税を目的として不動産を取得している（納税者等の行為）

2　鑑定評価書採用についての私見

⑴　過去の経緯と取得価額

かつてバブル経済当時においては、「特別の事情」がある場合に、その不動産の取得価額を以て課税するという判決・裁決が数多く見られた。背景としては、例えば、取引時価と相続税評価額の開差を利用し、融資を受けて土地等を取得することによって相続財産の評価額の減少を図り、さらには債務控除による課税価格の減少を図るという例が頻発したためである。このような中で、昭和63年の税制改正において、相続開始前3年以内に取得した一定の土地または建物については、その取得価額により課税することとされた（旧租税特別措置法69条の4、以下旧措置法という）。

しかし、その後の地価の下落によって、相続開始時の公示価格の8割相当額が取得価額を下回る例も見られるようになると、大阪地裁平成7年10月17日は、旧措置法の適用によって著しく不合理な結果をもたらす場合にまで、これを認めることはできない旨を判示した。このような事情によって、旧措置法は平成7年末日をもって廃止されることになった。

⑵　判決における鑑定評価の採用について

上記⑴のような経緯を踏まえると、現状において、「特別な事情」によって総則6項を適用する場合に、相続開始前の取得価額を相続開始時点の時価として課税するというのは違和感がある。

また、旧措置法が廃止された以上、相続開始前といっても、どの程度の期間を射程とするのかという問題もある上、そもそも相続対策を急いだ「買い進み」の可能性がある価額を適正な時価として判定して良いのかという問題もある。

この点、判決例を見ると、Ⅱ-1（判決例1）は相続開始前3年以前よりも前の時点で対象不動産を取得した事例であり、Ⅱ-2（判決例2）は被相続人が不動産を取得する直前の短期間において転売が繰り返され、価格が騰貴している事例である。

この点、総則6項を適用するためには、他の合理的な時価の評価方法の存在が必要であると解されるところ、取得価額が採用できないので、鑑定評価を依頼するしかないという事情があったように思われる。評価通達を用いて申告した納税者にとっては承服し難いと推察されるが、課税庁サイドから見れば、このような場合の鑑定評価は使い勝手が良いのであろう。過度な相続税対策を封じ込めるため、鑑定評価が必要とされる新たな場面ということができるかも知れない。

なお、今回の判決例は、「相続税財産評価額<時価」のケースである。「相続税財産評価額>時価」のケースについては、別の機会に考えることとしたい。

（よしむら　かずなり・㈱アセットグロー）

代表標準地及び指定基準地における地価の変動

広報委員会　山口 知彦

不動産鑑定士が社会と大きな関わりを持つ仕事に、国土交通省が3月頃地価公示法に基づいて毎年1回公表している地価公示（1月1日時点の価格）と、都道府県知事が国土利用計画法施行令の規定により毎年1回公表している地価調査（7月1日時点の価格）があります。それぞれ適正な地価の形成を図ることを目的に地価公示は昭和44年の地価公示法、地価調査は昭和49年の国土利用計画法の施行から継続して価格等の公表が行われてきました。

基本的に地価公示で評価している標準地と地価調査で評価している基準地の場所が異なるため、時系列的な連動は難しいのですが、特別に標準地と基準地の場所が同一の地点があります。その地点を地価公示では代表標準地、地価調査では指定基準地と呼んでいます。（細かくいうと、地価公示では、指定基準地ではない代表標準地もあるのですが）これらの地点では、1月1日時点と7月1日時点の両方の価格がわかるので、半年ごとの時系列的な地価の動きが分かります。

今回、大阪府内の代表標準地（指定基準地）について、価格と対半年比変動率について、一覧表にまとめてみました。数えると全部で128地点あります。あくまでその地点の地価の動きであって、その市区町村内の不動産のすべてを表しているわけではありませんが、おおよその推移がみられるかと思います。

大阪市内は、令和2年は、「下落」が多く「上昇」は少ないものでした。特に、地価水準が高い地点で大きな下落率となっています。令和3年以降は、「横ばい」、「上昇」も出てきています。

北摂地区は、令和2年は、吹田市、茨木市等で「下落」が多いものの、令和3年に入ってからは「横ばい」か「上昇」がほとんどです。箕面市、池田市は、上昇している地点が多いです。

河内地区は、令和2年以降、「横ばい」、「下落」の地点がほとんどで、令和3年に入ってからも上昇している地点はありません。

泉州地区は、市町村によって変動は異なっています。堺市は、令和2年前半で軒並み下落していますが、後半で「横ばい」、令和3年に入ってから「上昇」となっている地点が多いです。その他は令和3年に入ってからは「横ばい」地点が多くなりましたが、泉南市より南は、継続して「下落」が続いています。

このように、新聞やテレビの報道では、都心部繁華街の地価の変動や、全体の平均的な変動率が多く取り上げられていますが、大阪府内でも、市町村によって、地価の趨勢は異なるものですし、同じ市町村の中でも、駅前もあれば農村集落もありそれぞれ異なる地価の動きをしています。そして、特に他の地域と比較して変動が大きければ、何らかの変動要因があります。また、今回は変動率のみをみていますが、市町村の最高価格地点の単価の序列の変化をみることによって、勢いのある所、衰退傾向にある所も分かります。地域同士の単価を比べてみるのも面白いかと思います。

大阪市内

標準地及び基準地番号	所在地番（下段は住居表示）	1平方メートル当たりの価格（円／㎡）と対半年比変動率						
		令和3年7月1日	変動率	令和3年1月1日	変動率	令和2年7月1日	変動率	令和2年1月1日
大阪都島 － 5 都島（府） － 1	大阪市都島区都島中通２丁目１０１番 都島中通２－１１－１７	292,000	0.7%	290,000	0.7%	288,000	0.3%	287,000
大阪生野 － 1 生野（府） － 1	大阪市生野区小路２丁目１３１番５ 小路２－２１－２２	182,000	0.0%	182,000	-0.5%	183,000	-0.5%	184,000
大阪旭 － 1 旭（府） － 2	大阪市旭区新森４丁目８１番３ 新森４－２１－２２	276,000	0.0%	276,000	0.0%	276,000	0.0%	276,000
大阪旭 5 － 2 旭（府） 5 － 2	大阪市旭区森小路２丁目１７番４外 森小路２－６－６	290,000	-0.3%	291,000	-1.0%	294,000	-0.3%	295,000
大阪城東 － 6 城東（府） － 3	大阪市城東区関目２丁目６番９ 関目２－９－３２	281,000	0.4%	280,000	0.7%	278,000	0.0%	278,000
大阪鶴見 － 5 鶴見（府） － 2	大阪市鶴見区横堤３丁目５８４番４外 横堤３－９－５	255,000	0.0%	255,000	0.0%	255,000	0.0%	255,000
大阪阿倍野 － 3 阿倍野（府） － 2	大阪市阿倍野区文の里３丁目５９番２外 文の里３－７－３０	378,000	0.5%	376,000	0.0%	376,000	0.0%	376,000
大阪阿倍野 5 － 1 阿倍野（府） 5 － 2	大阪市阿倍野区昭和町２丁目１番４ 昭和町２－１－１	583,000	-0.2%	584,000	-0.8%	589,000	-0.3%	591,000
大阪阿倍野 5 － 4 阿倍野（府） 5 － 4	大阪市阿倍野区阿倍野筋１丁目３８番１外 阿倍野筋１－３－２１	3,060,000	-3.8%	3,180,000	-3.6%	3,300,000	-5.7%	3,500,000
大阪住吉 － 6 住吉（府） － 4	大阪市住吉区南住吉３丁目２２番５ 南住吉３－１８－１８	259,000	0.0%	259,000	0.0%	259,000	0.0%	259,000
大阪住吉 － 9 住吉（府） － 6	大阪市住吉区長居西３丁目１５番５ 長居西３－３－８	266,000	0.0%	266,000				
大阪住吉 5 － 2 住吉（府） 5 － 3	大阪市住吉区長居東４丁目１４番２ 長居東４－９－１８	483,000	-0.2%	484,000	-0.2%	485,000	-1.0%	490,000
大阪住之江 － 4 住之江（府） － 1	大阪市住之江区中加賀屋２丁目８７番７ 中加賀屋２－１６－９	222,000	0.0%	222,000	0.0%	222,000	0.0%	222,000
大阪平野 － 6 平野（府） － 3	大阪市平野区喜連西４丁目２３２０番７ 喜連西４－７－４８	185,000	0.0%	185,000	0.0%	185,000	-0.5%	186,000
大阪平野 － 12 平野（府） － 2	大阪市平野区加美鞍作１丁目１９２番１ 加美鞍作１－７－２９	173,000	0.0%	173,000	0.0%	173,000	-0.6%	174,000
大阪東住吉 － 7 東住吉（府） － 4	大阪市東住吉区駒川１丁目８５番２６ 駒川１－１５－１１	261,000	0.0%	261,000	0.0%	261,000	0.0%	261,000
大阪東住吉 5 － 1 東住吉 5 － 1	大阪市東住吉区駒川４丁目３番６ 駒川４－４－１８	330,000	-0.9%	333,000	-0.6%	335,000	-0.9%	338,000
大阪西成 － 4 西成（府） － 1	大阪市西成区橘１丁目９番３１外 橘１－１１－６	176,000	0.0%	176,000	0.0%	176,000	-2.2%	180,000
大阪港 － 1 港（府） － 3	大阪市港区磯路３丁目１７番１６ 磯路３－１７－１６	269,000	0.4%	268,000	0.0%	268,000	-1.1%	271,000
大阪港 5 － 1 港（府） 5 － 1	大阪市港区弁天４丁目１２番２７ 弁天４－１２－８	392,000	0.8%	389,000	-0.8%	392,000	-0.3%	393,000
大阪西淀川 － 1 西淀川(府) － 4	大阪市西淀川区花川２丁目１２３７番３ 花川２－１５－１６	201,000	0.0%	201,000	-0.5%	202,000	-1.0%	204,000
大阪淀川 － 1 淀川（府） － 4	大阪市淀川区三国本町３丁目５９番 三国本町３－１４－２	243,000	0.0%	243,000	0.0%	243,000	0.0%	243,000
大阪淀川 5 － 8 淀川（府） 5 － 3	大阪市淀川区宮原３丁目５番７外 宮原３－５－２４	2,080,000	-1.0%	2,100,000	-0.9%	2,120,000	-9.8%	2,350,000
大阪東淀川 － 7 東淀川（府） － 2	大阪市東淀川区下新庄１丁目６２番２ 下新庄１－１０－２	210,000	0.0%	210,000	0.0%	210,000	0.0%	210,000
大阪東淀川 － 14 東淀川（府） － 3	大阪市東淀川区豊里７丁目２８番３８ 豊里７－２８－１５	209,000	0.0%	209,000	0.0%	209,000	0.0%	209,000
大阪北 5 － 12 北（府） 5 － 5	大阪市北区野崎町３９番外 野崎町９－１３	1,530,000	0.0%	1,530,000	-1.9%	1,560,000	-2.5%	1,600,000
大阪北 5 － 15 北（府） 5 － 11	大阪市北区大淀南１丁目９番６ 大淀南１－１０－９	1,220,000	0.0%	1,220,000	0.0%	1,220,000	-0.8%	1,230,000
大阪北 5 － 28 北（府） 5 － 2	大阪市北区大深町２０７番外 大深町４－２０	22,500,000	-1.7%	22,900,000	-3.0%	23,600,000	-5.6%	25,000,000
大阪北 5 － 29 北（府） 5 － 1	大阪市北区梅田１丁目２番 梅田１－８－１７	16,200,000	-1.8%	16,500,000	-0.6%	16,600,000	-1.8%	16,900,000
大阪福島 － 1 福島（府） － 1	大阪市福島区玉川２丁目２３番１０ 玉川２－５－３	315,000	0.0%	315,000	1.6%	310,000	1.3%	306,000
大阪福島 5 － 3 福島（府） 5 － 3	大阪市福島区福島６丁目２０番２ 福島６－２０－２	1,000,000	0.0%	1,000,000	0.0%	1,000,000	-2.0%	1,020,000
大阪中央 5 － 2 中央（府） 5 － 3	大阪市中央区宗右衛門町４６番１外 宗右衛門町７－２	19,000,000	-10.0%	21,100,000	-9.4%	23,300,000	-18.8%	28,700,000
大阪中央 5 － 3 中央（府） 5 － 11	大阪市中央区瓦町２丁目２８番１外 瓦町２－６－９	1,600,000	-4.2%	1,670,000	4.4%	1,600,000	-8.6%	1,750,000
大阪中央 5 － 12 中央（府） 5 － 4	大阪市中央区農人橋２丁目８番１ 農人橋２－１－３０	1,240,000	-0.8%	1,250,000	-2.3%	1,280,000	-3.0%	1,320,000
大阪中央 5 － 14 中央（府） 5 － 9	大阪市中央区高麗橋１丁目１番 高麗橋１－８－１３	2,780,000	0.0%	2,780,000	0.0%	2,780,000	0.0%	2,780,000
大阪中央 5 － 16 中央（府） 5 － 7	大阪市中央区谷町６丁目３０番１外 谷町６－４－３	1,240,000	0.0%	1,240,000	-2.4%	1,270,000	0.0%	1,270,000
大阪西 5 － 2 西（府） 5 － 6	大阪市西区立売堀１丁目１８番３ 立売堀１－９－１５	1,110,000	-1.8%	1,130,000	-1.7%	1,150,000	-3.4%	1,190,000
大阪西 5 － 3 西（府） 5 － 2	大阪市西区西本町２丁目１１１番外 西本町２－１－３４	1,400,000	-1.4%	1,420,000	-2.1%	1,450,000	-4.6%	1,520,000
大阪天王寺 － 2 天王寺（府） － 2	大阪市天王寺区真法院町１１７番３ 真法院町１０－６	635,000	1.0%	629,000	0.0%	629,000	1.0%	623,000
大阪天王寺 5 － 3 天王寺（府） 5 － 3	大阪市天王寺区玉造元町１番５１外 玉造元町２－３１	836,000	-0.2%	838,000	-2.8%	862,000	-2.0%	880,000
大阪浪速 5 － 1 浪速（府） 5 － 2	大阪市浪速区元町３丁目１番４外 元町３－１－４	970,000	-1.0%	980,000	-3.0%	1,010,000	-3.8%	1,050,000

北摂地区

標準地及び基準地番号	所在及び地番（下段は住居表示）	1平方メートル当たりの価格（円／㎡）と対半年比変動率						
		令和3年7月1日	変動率	令和3年1月1日	変動率	令和2年7月1日	変動率	令和2年1月1日
箕面 － 2 箕面（府） － 10	箕面市箕面６丁目１３５７番１８ 箕面６－９－２９	244,000	0.8%	242,000	1.3%	239,000	0.0%	239,000
箕面 5 － 4 箕面（府） 5 － 3	箕面市船場東３丁目１番１ 船場東３－１－６	550,000	3.8%	530,000	3.9%	510,000	4.1%	490,000
池田 － 7 池田（府） － 7	池田市城南１丁目９４番 城南１－３－１５	311,000	0.6%	309,000	1.6%	304,000	0.0%	304,000
池田 － 8 池田（府） － 3	池田市石橋４丁目３２番４５ 石橋４－１０－４	184,000	0.0%	184,000	0.0%	184,000	0.0%	184,000
池田 5 － 1 池田（府） 5 － 1	池田市栄町７３４番６外 栄町１０－７	565,000	0.9%	560,000	1.8%	550,000	0.0%	550,000
豊中 － 5 豊中（府） － 10	豊中市曽根南町２丁目１５５番１１ 曽根南町２－３－２７	189,000	0.0%	189,000	0.0%	189,000	0.0%	189,000
豊中 － 9 豊中（府） － 11	豊中市西緑丘２丁目１６２３番２１ 西緑丘２－３－６	226,000	0.0%	226,000	0.0%	226,000	0.0%	226,000
豊中 － 17 豊中（府） － 1	豊中市庄内栄町４丁目１０番１ 庄内栄町４－４－１５	167,000	0.0%	167,000	0.0%	167,000	0.0%	167,000
豊中 － 55 豊中（府） － 3	豊中市新千里北町３丁目１１番８ 新千里北町３－１１－８	297,000	0.7%	295,000	0.0%	295,000	0.0%	295,000
豊中 5 － 3 豊中（府） 5 － 1	豊中市中桜塚３丁目４４番 中桜塚３－２－３４	385,000	1.3%	380,000	-1.3%	385,000	1.3%	380,000
吹田 － 8 吹田（府） － 2	吹田市千里山西１丁目６９番２ 千里山西１－３１－１０	270,000	0.0%	270,000	0.0%	270,000	0.0%	270,000
吹田 － 21 吹田（府） － 12	吹田市桃山台３丁目８番１０ 桃山台３－８－１０	271,000	0.0%	271,000	0.0%	271,000	0.0%	271,000
吹田 － 31 吹田（府） － 4	吹田市昭和町１２７５番５ 昭和町８－１５	272,000	0.0%	272,000	0.0%	272,000	-1.1%	275,000
吹田 － 40 吹田（府） － 11	吹田市千里山東１丁目７３４番２０ 千里山東１－２４－４	228,000	0.0%	228,000	0.0%	228,000	-2.1%	233,000
吹田 － 48 吹田（府） － 18	吹田市千里丘中２７１２番２３ 千里丘中３６－１８	197,000	0.0%	197,000	0.0%	197,000	-0.5%	198,000
吹田 5 － 1 吹田（府） 5 － 2	吹田市朝日町１１８５番５外 朝日町５－３２	460,000	0.0%	460,000	-0.9%	464,000	0.0%	464,000
摂津 － 1 摂津（府） － 2	摂津市正雀本町２丁目１６２７番２２ 正雀本町２－３－１９	188,000	0.0%	188,000	-0.5%	189,000	0.0%	189,000
摂津 － 5 摂津（府） － 4	摂津市鳥飼西２丁目５２１番１４ 鳥飼西２－３６－３	145,000	0.0%	145,000	-0.7%	146,000	0.0%	146,000
茨木 － 4 茨木（府） － 3	茨木市竹橋町１９９番７ 竹橋町７－１６	277,000	0.4%	276,000	0.7%	274,000	-0.7%	276,000
茨木 － 9 茨木 － 9	茨木市南春日丘２丁目４９番１６ 南春日丘２－７－２４	157,000	0.0%	157,000	0.0%	157,000	-0.6%	158,000
茨木 5 － 2 茨木（府） 5 － 2	茨木市双葉町３８１番４ 双葉町８－２２	600,000	0.0%	600,000	2.6%	585,000	-0.8%	590,000
高槻 － 2 高槻（府） － 1	高槻市天神町２丁目１０番４２ 天神町２－１５－８	203,000	0.0%	203,000	0.0%	203,000	0.0%	203,000
高槻 － 6 高槻（府） － 5	高槻市桜ケ丘南町１００番１８ 桜ケ丘南町９－３	207,000	0.0%	207,000	0.0%	207,000	0.0%	207,000
高槻 － 8 高槻（府） － 14	高槻市南平台４丁目３２番５１５ 南平台４－２５－１７	123,000	-0.8%	124,000	-0.8%	125,000	-0.8%	126,000

河内地区

標準地及び基準地番号	所在及び地番（下段は住居表示）	1平方メートル当たりの価格（円／㎡）と対半年比変動率						
		令和3年7月1日	変動率	令和3年1月1日	変動率	令和2年7月1日	変動率	令和2年1月1日
枚方 － 15 枚方（府） － 2	枚方市楠葉中町１１３９番１８１ 楠葉中町５０－１５	221,000	0.0%	221,000	0.0%	221,000	0.0%	221,000
枚方 － 23 枚方（府） － 15	枚方市朝日丘町４３０番５ 朝日丘町１５－３	156,000	0.0%	156,000	0.0%	156,000	0.0%	156,000
枚方 － 27 枚方（府） － 12	枚方市東香里３丁目２９００番１８ 東香里３－３３－１１	122,000	0.0%	122,000	0.0%	122,000	0.0%	122,000
枚方 － 33 枚方（府） － 16	枚方市藤阪元町３丁目１６１８番２７ 藤阪元町３－２４－６	116,000	0.0%	116,000	0.0%	116,000	0.0%	116,000
枚方 5 － 5 枚方（府） 5 － 1	枚方市楠葉花園町２９２０番９５ 楠葉花園町１２－２	427,000	0.0%	427,000	0.0%	427,000	0.0%	427,000
寝屋川 － 1 寝屋川（府） － 6	寝屋川市末広町８９５番５６ 末広町１３－２０	125,000	-0.8%	126,000	0.0%	126,000	-0.8%	127,000
寝屋川 － 11 寝屋川（府） － 2	寝屋川市若葉町３８６番５７ 若葉町１７－２３	145,000	0.0%	145,000	0.0%	145,000	-0.7%	146,000
門真 － 1 門真（府） － 3	門真市上野口町３４０番２２ 上野口町２５－１３	143,000	0.0%	143,000	0.0%	143,000	-0.7%	144,000
守口 － 12 守口（府） － 1	守口市梅町２８番４ 梅町１０－１３	234,000	0.0%	234,000	0.4%	233,000	-0.4%	234,000
守口 － 13 守口（府） － 6	守口市東町１丁目７８番 東町１－９－９	128,000	-0.8%	129,000	0.0%	129,000	-1.5%	131,000
交野 － 2 交野（府） － 3	交野市天野が原町２丁目１２９７番３４ 天野が原町２－４１－２２	154,000	0.0%	154,000	0.0%	154,000	0.0%	154,000
交野 － 4 交野（府） － 4	交野市私市山手４丁目２１１６番８５ 私市山手４－１１－２０	89,300	-1.3%	90,500	-1.1%	91,500	-1.6%	93,000
四條畷 － 6 四條畷（府） － 3	四条畷市岡山２丁目６２７番１５ 岡山２－１２－８	132,000	0.0%	132,000	0.0%	132,000	0.0%	132,000
大東 － 1 大東（府） － 6	大東市北楠の里町１３６番４３ 北楠の里町９－２２	167,000	0.0%	167,000	0.0%	167,000	0.0%	167,000
大東 － 11 大東（府） － 2	大東市三箇３丁目２０６番１９ 三箇３－６－７５	122,000	0.0%	122,000	-0.8%	123,000	-0.8%	124,000
大東 5 － 2 大東（府） 5 － 1	大東市北条１丁目１３番１０外 北条１－２－４０	201,000	0.0%	201,000	-0.5%	202,000	0.0%	202,000
東大阪 － 14 東大阪（府） － 14	東大阪市善根寺町１丁目５９２番４２ 善根寺町１－１－４９	91,500	-0.5%	92,000	-0.5%	92,500	-0.5%	93,000
東大阪 － 28 東大阪（府） － 3	東大阪市永和３丁目４９番７外 永和３－１０－１６	203,000	0.0%	203,000	0.0%	203,000	0.0%	203,000
東大阪 － 38 東大阪（府） － 17	東大阪市柏田本町８２９番４ 柏田本町４－１４	120,000	-0.8%	121,000	-1.6%	123,000	-1.6%	125,000
東大阪 － 39 東大阪（府） － 9	東大阪市吉田４丁目９０番１６ 吉田４－８－３７	156,000	0.0%	156,000	0.0%	156,000	0.0%	156,000
東大阪 － 46 東大阪 － 15	東大阪市西石切町１丁目２７番４ 西石切町１－５－４９	165,000	0.0%	165,000	0.0%	165,000	0.0%	165,000
東大阪 5 － 9 東大阪 5 － 1	東大阪市小阪２丁目１４５番４ 小阪２－１１－１８	293,000	0.0%	293,000	0.0%	293,000	0.0%	293,000
八尾 － 2 八尾（府） － 5	八尾市山本町５丁目６０番 山本町５－５－３	210,000	0.0%	210,000	0.0%	210,000	0.0%	210,000
八尾 － 30 八尾（府） － 12	八尾市垣内２丁目２３４番	99,000	0.0%	99,000	0.0%	99,000	0.0%	99,000
八尾 5 － 2 八尾（府） 5 － 2	八尾市光町１丁目４６番	320,000	0.0%	320,000	0.0%	320,000	0.0%	320,000
柏原 － 6 柏原（府） － 4	柏原市上市４丁目３６９番９７ 上市４－４－３６	145,000	0.0%	145,000	0.0%	145,000	0.0%	145,000
松原 － 3 松原（府） － 3	松原市天美東６丁目１８３番７ 天美東６－８－４	171,000	0.0%	171,000	0.0%	171,000	-1.7%	174,000
藤井寺 － 4 藤井寺（府） － 3	藤井寺市岡１丁目１９１番３５外 岡１－２－６	167,000	-0.6%	168,000	0.0%	168,000	-0.6%	169,000
藤井寺 5 － 1 藤井寺 5 － 1	藤井寺市岡２丁目９５３番１ 岡２－２－２３	252,000	0.0%	252,000	0.0%	252,000	0.0%	252,000
羽曳野 － 1 羽曳野（府） － 8	羽曳野市白鳥２丁目３１９番３ 白鳥２－１２－１７	162,000	0.0%	162,000	0.0%	162,000	-0.6%	163,000
大阪狭山 － 2 大阪狭山（府） － 5	大阪狭山市大野台１丁目２０１７番１０２ 大野台１－２９－１１	88,400	0.0%	88,400	-0.5%	88,800	-0.6%	89,300
富田林 － 5 富田林(府) － 3	富田林市藤沢台３丁目４３番２７ 藤沢台３－３－２７	99,000	0.0%	99,000	0.0%	99,000	-1.0%	100,000
富田林 － 13 富田林（府） － 6	富田林市甲田２丁目１４３番	80,300	-0.2%	80,500	-0.4%	80,800	-1.6%	82,100
富田林 5 － 1 富田林（府） 5 － 1	富田林市常盤町２１２番１４ 常盤町１１－４	129,000	0.0%	129,000	0.0%	129,000	0.0%	129,000
河内長野 － 4 河内長野（府） － 11	河内長野市松ケ丘東町１８１５番１２	82,200	-0.2%	82,400	-0.1%	82,500	-0.2%	82,700
河内長野 － 10 河内長野（府） － 1	河内長野市千代田南町２２８番４１ 千代田南町８－１２	108,000	-0.9%	109,000	0.0%	109,000	-0.9%	110,000
大阪河南 － 2 河南（府） － 1	河南町河南町大宝１丁目３２番３４	44,400	-0.4%	44,600	-0.9%	45,000	-0.7%	45,300

泉州地区

標準地及び基準地番号	所在及び地番（下段は住居表示）	1平方メートル当たりの価格（円／㎡）と対半年比変動率						
		令和3年7月1日	変動率	令和3年1月1日	変動率	令和2年7月1日	変動率	令和2年1月1日
堺堺 － 5 堺堺（府） － 9	堺市堺区戎島町１丁３７番	160,000	1.3%	158,000	0.0%	158,000	-1.3%	160,000
堺堺 5 － 4 堺堺（府） 5 － 3	堺市堺区大町西１丁７番外 大町西１－１－２５	350,000	2.0%	343,000	0.0%	343,000	-4.7%	360,000
堺中 － 16 堺中（府） － 3	堺市中区深井水池町３１１８番	147,000	0.7%	146,000	0.0%	146,000	0.0%	146,000
堺東 － 3 堺東（府） － 2	堺市東区北野田４７２番１６	123,000	0.8%	122,000	0.0%	122,000	-1.6%	124,000
堺東 5 － 1 堺東（府） 5 － 1	堺市東区丈六１８５番３	202,000	0.0%	202,000	-1.5%	205,000	-1.4%	208,000
堺西 － 1 堺西（府） － 1	堺市西区上野芝町４丁５５０番１６ 上野芝町４－２７－１５	188,000	0.5%	187,000	0.0%	187,000	-1.6%	190,000
堺西 － 7 堺西（府） － 10	堺市西区鳳北町８丁４４０番２５	133,000	0.0%	133,000	0.0%	133,000	0.0%	133,000
堺南 － 10 堺南（府） － 4	堺市南区若松台３丁１５番４ 若松台３－１５－４	98,000	0.0%	98,000	0.0%	98,000	0.0%	98,000
堺北 － 10 堺北 － 8	堺市北区中百舌鳥町１丁８５番１５	242,000	1.3%	239,000	0.0%	239,000	-1.2%	242,000
堺美原 － 7 堺美原（府） － 1	堺市美原区大饗１４６番５７	84,200	0.0%	84,200	0.0%	84,200	0.0%	84,200
和泉 － 2 和泉（府） － 5	和泉市太町１７３番１６	95,500	0.0%	95,500	-0.3%	95,800	0.0%	95,800
和泉 － 4 和泉（府） － 2	和泉市弥生町３丁目３１２番４９ 弥生町３－１０－１２	79,700	-0.4%	80,000	-0.6%	80,500	-0.4%	80,800
高石 － 1 高石（府） － 2	高石市東羽衣２丁目３１９番７ 東羽衣２－１２－２	166,000	0.6%	165,000	0.6%	164,000	0.0%	164,000
泉大津 － 3 泉大津（府） － 4	泉大津市池園町７番４１外 池園町１０－３８	123,000	0.0%	123,000	0.0%	123,000	-0.8%	124,000
岸和田 － 8 岸和田（府） － 6	岸和田市上野町東８番１１ 上野町東２８－１３	112,000	0.0%	112,000	0.0%	112,000	-0.9%	113,000
岸和田 － 18 岸和田（府） － 10	岸和田市土生町６丁目１５３０番２１	97,000	0.0%	97,000	0.0%	97,000	-0.5%	97,500
岸和田 5 － 2 岸和田（府） 5 － 2	岸和田市上野町東３２番２ 上野町東１２－２３	150,000	0.0%	150,000	0.0%	150,000	-0.7%	151,000
貝塚 － 5 貝塚（府） － 5	貝塚市久保１３０番３６	67,500	-0.4%	67,800	-0.3%	68,000	-0.4%	68,300
貝塚 － 8 貝塚（府） － 2	貝塚市北町１２２番７６ 北町１５－６	89,700	0.0%	89,700	0.0%	89,700	0.0%	89,700
貝塚 5 － 1 貝塚（府） 5 － 1	貝塚市近木町１４８８番外 近木町２－３	137,000	0.0%	137,000	-1.4%	139,000	-2.1%	142,000
泉佐野 － 2 泉佐野（府） － 5	泉佐野市中庄１０８１番９５	64,600	0.0%	64,600	-0.5%	64,900	-0.5%	65,200
泉佐野 － 14 泉佐野（府） － 2	泉佐野市高松東２丁目６７８８番１０ 高松東２－６－２４	99,000	1.0%	98,000	1.0%	97,000	-1.0%	98,000
泉南 － 7 泉南（府） － 6	泉南市信達牧野１０００番６３	54,200	-1.1%	54,800	-0.4%	55,000	-2.0%	56,100
熊取 － 7 熊取（府） － 1	熊取町自由が丘１丁目２７４番５４ 自由が丘１－２０－１４	67,000	-0.9%	67,600	-0.4%	67,900	-0.3%	68,100
阪南 － 2 阪南（府） － 3	阪南市鳥取三井５３８番７ 鳥取三井１－９	45,200	-1.1%	45,700	-1.1%	46,200	-1.1%	46,700
岬 － 8 岬（府） － 2	岬町淡輪３０２６番６７	35,000	-2.2%	35,800	-2.2%	36,600	-2.1%	37,400

（やまぐち　ともひこ・やまぐち不動産かん定）

地価と人口・世帯数の相関関係

広報委員会　富田 浩二

1. 始めに

今回は5年間（2016年1月1日から2021年1月1日まで）の地価変動率と人口変動率、地価変動率と世帯数変動率のそれぞれ2つのデータ間の相関分析を行い、どのような有効関係があるのかを憚越ながら調べてみた。

不動産鑑定評価基準、第3章　不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」）の一般的要因（社会的要因）に人口の状態、家族構成及び世帯分離の状態等の例示があり、公的土地評価の1つである地価公示を基にした地価と人口・世帯数の相関関係に焦点を当てることとした。

地価変動率は、大阪府の地価公示標準地（1,598地点）の公示価格を用いて査定し、人口変動率・世帯数変動率は、大阪府の毎月推計人口を用いて査定した。なお、地価公示標準地は両時点での同一性を確認し、比較検討できる地点を採用した。（選定替、分筆・合筆等により道路の接面状況等の個別的要因に変動が生じた地点は除く。）

2. 人口変動率・世帯数変動率

日本全体の2021年1月1日時点の人口は、125,629,953人である。大阪府の人口は、社会増減のプラスを自然増減のマイナスが超過し、減少した。大阪市は市内中心部に大規模マンションの建設が多く、ファミリー層や単身者の転入等により増加となった。（総務省）

人口変動率・世帯数変動率は、大阪府、大阪市、堺市、東大阪市、豊中市、枚方市、茨木市、岸和田市、泉佐野市、富田林市の5年間の人口・世帯数を用いて査定した。

		2016年1月1日時点（人・世帯）	2021年1月1日時点（人・世帯）	変動率（%）
大阪府	人口	8,839,308	8,815,191	−0.3
大阪府	世帯数	3,929,231	4,135,949	5.3
大阪市	人口	2,693,239	2,753,476	2.2
大阪市	世帯数	1,357,563	1,463,041	7.8
堺市	人口	838,882	824,403	−1.7
堺市	世帯数	350,627	362,235	3.3
東大阪市	人口	502,377	491,646	−2.1
東大阪市	世帯数	223,628	232,317	3.9
豊中市	人口	395,249	401,615	1.6
豊中市	世帯数	170,312	179,184	5.2
枚方市	人口	403,814	397,371	−1.6
枚方市	世帯数	167,407	173,095	3.4
茨木市	人口	280,087	283,925	1.4
茨木市	世帯数	116,794	123,294	5.6
岸和田市	人口	194,709	188,231	−3.3
岸和田市	世帯数	75,314	77,752	3.2
泉佐野市	人口	100,819	99,445	−1.4
泉佐野市	世帯数	41,609	44,018	5.8
富田林市	人口	113,781	108,856	−4.3
富田林市	世帯数	45,643	47,003	3.0

［図表1］人口変動率・世帯数変動率
出典:大阪府「大阪府市区町村別世帯数および人口」から作成

3. 地価変動率

2021年1月1日時点の地価公示は、日本全国の用途別対前年平均変動率は住宅地−0.4%、商業地−0.8%、工業地0.8%であった。新型コロナウイルス感染拡大の影響が大きく、外出自粛、訪日客急減に伴う飲食店や小売店等の不振が地価を押し下げた。大阪府の用途別対前年平均変動率は住宅地−0.5%、商業地−2.1%、工業地0.5%であった。住宅地は、取引が停滞し、需要が弱含みとなり下落となった。商業地は、訪日客消滅やオフィス縮小等の影響により全国最大の下落率となった。工業地は、インターネット通販の拡大等に伴い上昇となった。（国土交通省）

	住宅地（%）	商業地（%）	工業地（%）
大阪府	0.3〔1,182地点〕	27.5〔318地点〕	5.4〔98地点〕
大阪市	2.9〔213地点〕	45.8〔157地点〕	0.2〔25地点〕
堺市	5.2〔122地点〕	32.0〔11地点〕	5.3〔14地点〕
東大阪市	1.7〔55地点〕	1.6〔16地点〕	13.4〔14地点〕
豊中市	4.1〔51地点〕	21.9〔11地点〕	7.0〔4地点〕
枚方市	0.4〔56地点〕	5.6〔10地点〕	36.1〔3地点〕
茨木市	3.2〔32地点〕	13.5〔7地点〕	3.1〔3地点〕
岸和田市	1.6〔41地点〕	2.6〔5地点〕	1.7〔1地点〕
泉佐野市	1.8〔21地点〕	6.8〔6地点〕	3.8〔3地点〕
富田林市	2.8〔26地点〕	4.7〔4地点〕	11.5〔1地点〕

［図表2］用途別平均変動率
出典:国土交通省「地価公示」から作成

地価変動率は、大阪府、大阪市、堺市、東大阪市、豊中市、枚方市、茨木市、岸和田市、泉佐野市、富田林市の5年間の住宅地、商業地、工業地ごとの用途別平均変動率を査定の上、採用した。

なお、大阪府の地価公示標準地において、住宅地、商業地、工業地ごと5年間の地価変動率（上昇率、下落率）の上位順位表は下記のとおりである。

住宅地

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	2016年1月1日価格（円/㎡）	2021年1月1日価格（円/㎡）	地価変動率（%）
箕面−11	箕面市白鳥2丁目350番6外「白鳥2−19−9」	130,000	193,000	48.5
大阪北−3	大阪市北区紅梅町125番「紅梅町6−6」	517,000	728,000	40.8
大阪中央−3	大阪市中央区上町1丁目15番2「上町1−15−15」	524,000	724,000	38.2

商業地

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	2016年1月1日価格（円/㎡）	2021年1月1日価格（円/㎡）	地価変動率（%）
大阪北5−16	大阪市北区茶屋町20番17「茶屋町12−6」	2,550,000	6,950,000	172.5
大阪北5−13	大阪市北区芝田47番1外「芝田1−4−14」	2,200,000	5,500,000	150.0
大阪中央5−2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外「宗右衛門町7−2」	9,550,000	21,100,000	120.9

工業地

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	2016年1月1日価格（円/㎡）	2021年1月1日価格（円/㎡）	地価変動率（%）
枚方9−1	枚方市招提田近1丁目12番2	57,500	81,000	40.9
枚方9−2	枚方市春日北町2丁目1248番18「春日北町2−9−21」	55,000	74,000	34.5
枚方9−3	枚方市春日西町2丁目729番19「春日西町2−27−21」	52,700	70,000	32.8

［図表3］地価変動率（上昇率）順位表
出典:国土交通省「地価公示」から作成

住宅地

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	2016年1月1日価格（円/㎡）	2021年1月1日価格（円/㎡）	地価変動率（%）
岬-7	泉南郡岬町多奈川谷川2206番2外	24,100	19,000	-21.2
岬-1	泉南郡岬町淡輪1694番85	24,300	19,200	-21.0
東大阪-49	東大阪市五条町1457番4「五条町10-11」	67,300	53,500	-20.5

商業地

標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	2016年1月1日価格（円/㎡）	2021年1月1日価格（円/㎡）	地価変動率（%）
大東5-1	大東市住道1丁目1151番7外「住道1-2-3」	211,000	200,000	-5.2
守口5-1	守口市金下町1丁目31番1「金下町1-5-6」	196,000	188,000	-4.1
大阪旭5-2	大阪市旭区森小路2丁目17番4外「森小路2-6-6」	303,000	291,000	-4.0

工業地

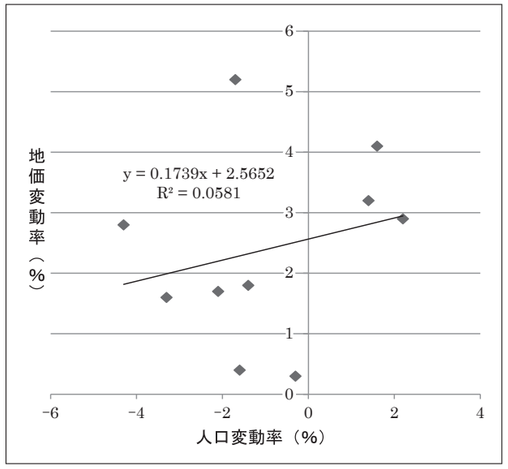
標準地番号	所在及び地番並びに住居表示	2016年1月1日価格（円/㎡）	2021年1月1日価格（円/㎡）	地価変動率（%）
摂津9-4	摂津市一津屋3丁目958番4「一津屋3-6-2」	103,000	100,000	-2.9
大阪平野9-2	大阪市平野区加美東5丁目50番7「加美東5-2-32」	143,000	139,000	-2.8
大阪生野9-1	大阪市生野区巽西2丁目133番3外「巽西2-7-28」	156,000	152,000	-2.6

［図表4］地価変動率（下落率）順位表
出典:国土交通省「地価公示」から作成

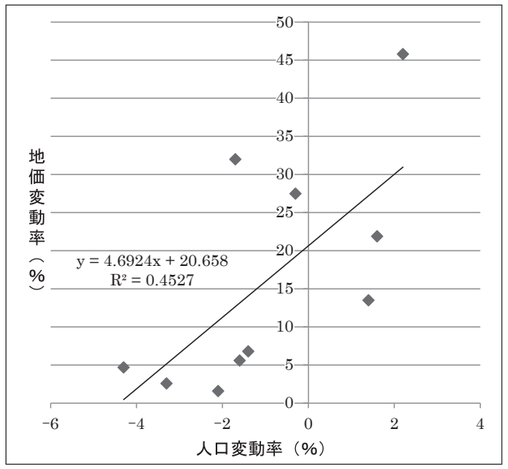
4. 相関分析

相関分析として、2つのデータとして人口変動率（x）と地価変動率（y）、世帯数変動率（x）と地価変動率（y）を用いてそれぞれ散布図を作成し、相関係数（R^2）を査定する。相関係数（R^2）は、1に近づくほど相関が強く、一般的に0.5以上で相関があり、0.7を超過すると強い相関があるとされる。なお、相関係数（R^2）は、外れ値の影響を受ける傾向があることにご留意下さい。

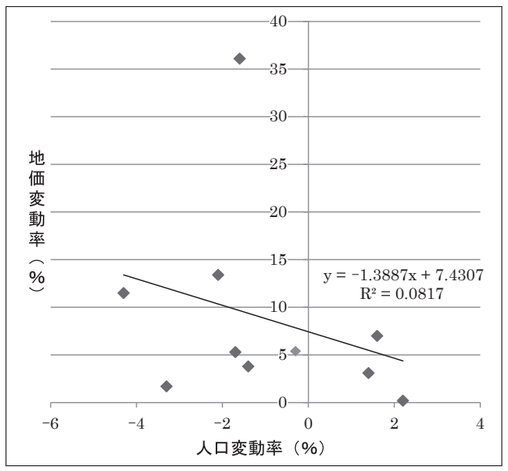
（1）地価変動率と人口変動率



［図表5］散布図（住宅地）

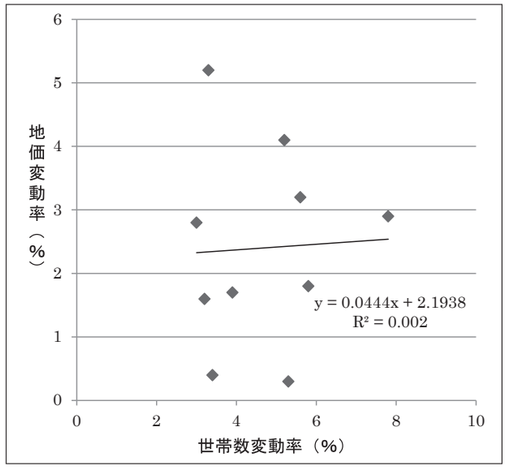


［図表6］散布図（商業地）

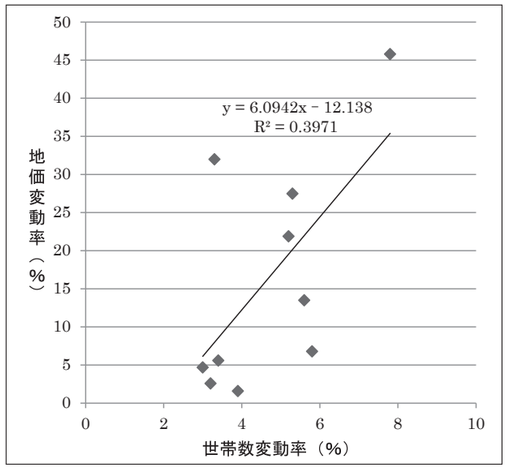


［図表7］散布図（工業地）

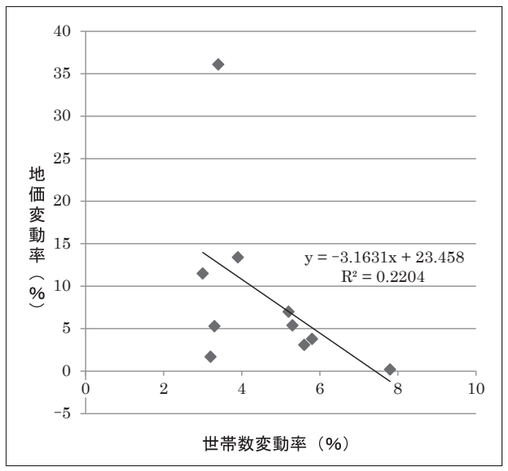
（2）地価変動率と世帯数変動率



［図表8］散布図（住宅地）



［図表9］散布図（商業地）



［図表10］散布図（工業地）

5. 最後に

相関分析を行った結果は、下記のとおりである。

①住宅地
- 地価変動率と人口変動率は、右上がりの正の相関が示されたが、相関関係はない。
- 地価変動率と世帯数変動率は、ほぼ横ばいとなり、相関関係はない。

②商業地
- 地価変動率と人口変動率は、右上がりの正の相関が示され、相関関係はやや強い。
- 地価変動率と世帯数変動率は、右上がりの正の相関が示され、相関関係はやや弱い。

③工業地
- 地価変動率と人口変動率は、右下がりの負の相関が示されたが、相関関係はない。
- 地価変動率と世帯数変動率は、右下がりの負の相関が示され、相関関係はやや弱い。

なお、2つのデータは、地価公示標準地の設定区域等の影響を受けた地価変動率と限定された大阪府内の府市の人口変動率・世帯数変動率を採用しているため、大阪府内の異なる市町村等を用いた場合は、上記の結果と異なる結果となる可能性にご留意下さい。

不動産の価格は、多数の価格形成要因の相互因果関係の組合せで構成され、単独で不動産の価格にどれほど影響しているかを認識することは困難である。今後も引続き、価格形成要因（一般的要因・地域要因・個別的要因）を市場参加者の観点から明確に把握し、個別化・多極化に対応した市場分析を行って、不動産の経済価値への影響に注視したいと思う。

経済成長を続けるためには、人口は減少傾向が続く中、高齢者、女性、外国人が生活しやすい環境を整備する必要があり、また、都市の再開発等の活性化が地価の上昇を予想される。新型コロナウイルス感染症の収束後に予測される訪日客の増加、2025年に開催される日本国際博覧会（大阪・関西万博）等により大阪府のみならず、関西全体の更なる成長を期待したい。

（とみた　こうじ・（同）富田不動産鑑定）

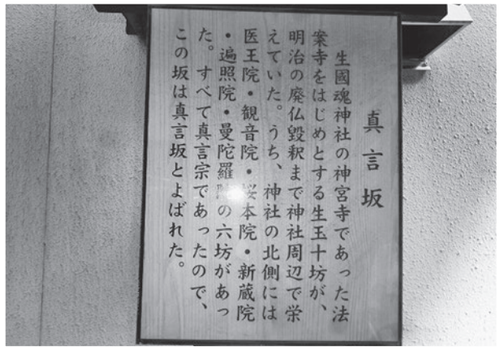
天王寺七坂を歩く

広報委員会 嶋田 謙吉

千日前通の谷町九丁目付近から夕陽丘を経て国道25号の一心寺付近までの松屋町筋沿いは多数の寺院が連なることで知られますが、同時に上町台地沿いで坂の多いエリアでもあります。今回「天王寺七坂」と呼ばれるコースを実際に歩いて見て紹介してみたいと思いました。「天王寺七坂」は、**1.真言坂（しんごんざか）、2.源聖寺坂（げんしょうじざか）、3.口縄坂（くちなわざか）、4.愛染坂（あいぜんざか）、5.清水坂（きよみずざか）、6.天神坂（てんじんざか）、7.逢坂（おうさか）**の7つ。谷崎潤一郎、司馬遼太郎、田辺聖子などの数多くの小説、また、最近では2016年「第5回大阪ほんま本大賞」を受賞した有栖川有栖の小説「幻坂（まぼろしざか）」の舞台に登場する独特の風情ある坂です。ウォーキングの所要時間は2時間半から3時間もあれば十分で、今回は利用しませんでしたが、スタンプラリーも設置されています。上本町に事務所を構え14年ほど経ちますが始めて知り、9月水分補給しながら暑い中歩いて見ました。密を避けるコロナ禍でのおでかけ、運動不足解消の散策におすすめです。ランチやカフェスポットも谷町筋沿いに点在し遠足気分でウォーキングが楽しめそうです。

1.真言坂

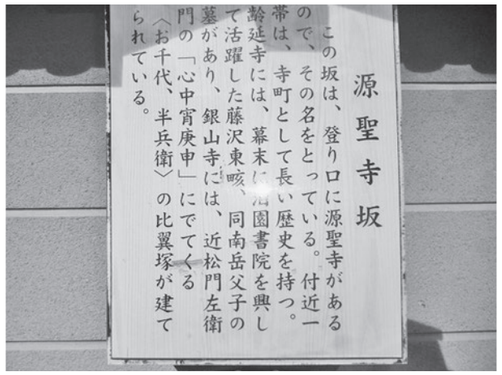
（生國魂神社の神宮寺であった法案寺をはじめとする生玉十坊が、明治の廃仏毀釈まで神社周辺で栄えていた。うち、神社の北側には医王院・観音院・桜本院・新蔵院・遍照院・曼陀羅院の六坊があった。すべて真言宗であったので、この坂は真言坂と呼ばれた。）



千日前通り沿いのマンションの間にある坂の入口から短い真言坂を登ると生國魂神社に至ります。地元では「いくたまさん」として親しまれる神社でなかなか立派な神社です。

2.源聖寺坂

（この坂は、登り口に源聖寺があるので、その名をとっている。付近一帯は、寺町として長い歴史を持つ。齢延寺には、幕末に泊園書院を興して活躍した藤沢東畝、同南岳父子の墓があり、銀山寺には、近松門左衛門の「心中宵庚申」にでてくる<お千代、半兵衛>の比翼塚が建てられている。）



松屋町筋沿いから銀山寺まで比較的長めの石畳の登り坂を登って行く。坂の途中の斜面地にも三階建ての戸建住宅が複数建ち並んでいる。松屋町筋入口の少し南に新選組の大坂旅宿跡萬福寺がある。

3.口縄坂

（坂の下から眺めると、道の起伏がくちなわ（蛇）に似ているところから、この名が付けられたという。付近の浄春寺には暦学者麻田剛立、画家田能村竹田、春陽軒には国学者尾崎雅嘉、太平寺には医家北山寿安ら、江戸時代に活躍した先人の墓がある。また、梅旧院には芭蕉の供養碑も見られる。）

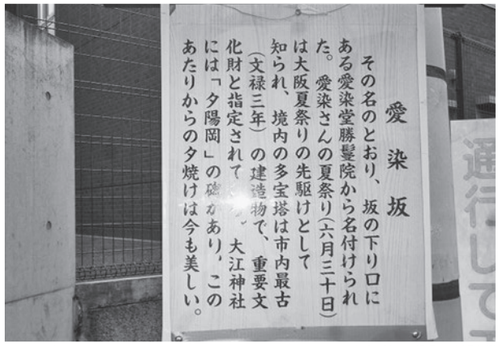
松屋町筋沿い入口の少し南側に有形登録文化財の稍名寺山門がある。高麗門となまこ壁の腰と垂木の組み合わせの美しさが目を引く。松屋町筋側から坂を登った出口付近に戦前の人気作家織田作之助の「木の都」の文学碑がある。

4. 愛染坂

（その名のとおり、坂の下り口にある愛染堂勝鬘院から名付けられた。愛染さんの夏祭り（六月三十日）は大阪夏祭りの先駆けとして知られ、境内の多宝塔は市内最古（文禄三年）の建造物で、重要文化財とされている。大江神社には「夕陽岡」の碑があり、このあたりからの夕焼けは今も美しい。）

（多宝塔）

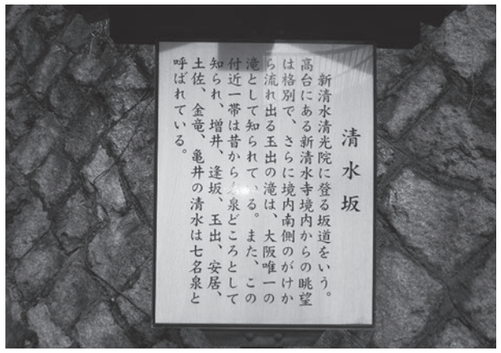
（金堂）



愛染堂勝鬘院には多宝塔のほか、金堂も重要文化財に指定されており見どころ多い寺院である。愛染坂自体は幅員も広く余り情緒はないという感じがする。

5. 清水坂

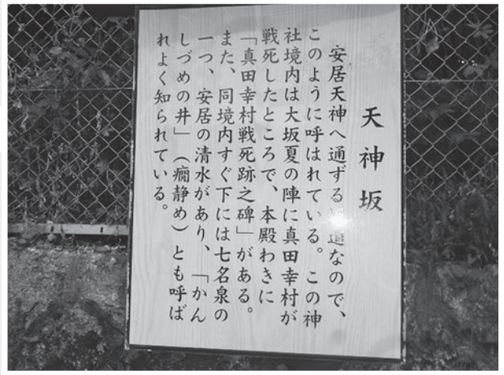
（新清水清光院に登る坂道をいう。高台にある新清水寺境内からの眺望は格別で、さらに境内南側のがけから流れ出る玉出の滝は、大阪唯一の滝として知られている。また、この付近一帯は昔から、名泉どころとして知られ、増井、逢坂、玉出、安居、土佐、金滝、亀井の清水は七名泉と呼ばれている。）



石畳のなだらかな坂で坂を登った南側に清水寺がある。上町台地の井戸は良水という説明があるのは大阪の他の地域のエリアでは井戸水は塩気を含むことが一般的であることが背景にあるらしい（「大阪上町台地における水文化の発掘と現代的ことおこし」（土木史研究第11号1991年6月 大阪大学大学院近藤隆二郎他）参照）。

6. 天神坂

（安居天神へ通じる坂道なのでこのように呼ばれている。この神社境内は大坂夏の陣に真田幸村が戦死したところで、本殿わきに「真田幸村戦死跡乃碑」がある。また、同境内すぐ下には七名泉の一つ、安居の清水があり、「かんしずめの井」（癇静め）とも呼ばれよく知られている。）



安居神社の敷地内にある真田幸村像は有名なので外せないところ。ちなみに、「真田幸村緒戦勝利乃碑」というのは上六のハイハイタウンの敷地内にあります。

7.逢坂

（天王寺区松屋町筋終点、いわゆる合法ヶ辻から東に上がって四天王寺西門に至る坂である。逢坂は、逢坂の関になぞらえてよんだものとも、他説では聖徳太子と物部守屋の二人が信じる方法を比べ合わせたと言われた「合法四会」に近いことにより合坂と名付けられたなどの説がある。）

注）インフォメーションメディアデザイン㈱HP内記事「大阪天王寺七坂めぐり。歴史を感じるパワースポット！ご利益あります街歩き。（廣田　泰規）」より位置図引用

（しまだ　けんきち・㈱リアルブレイン不動産鑑定）

昔は急な坂で荷車が坂を登り切れず押屋（荷車を押す人夫）がいたらしい。今の逢坂は国道25号なので歩くだけなら息も上がらないなだらかさです。周辺に四天王寺、一心寺があります。

序　章

広報委員会　柳　貴之

【新大阪】

新大阪駅周辺はいわゆるオフィスエリアであるが、大阪市内中心部のオフィスエリアに比し面的な広がりは小さく、かつ立体利用についても中心部よりは劣るため、大阪市内では二次的な位置づけのオフィスエリアといえる。

このような二次的な位置づけにある新大阪であるが、当エリアが持つ潜在的なポテンシャル、例えば、交通利便性の良好さ（地下鉄御堂筋線沿線・大阪府内唯一の東海道新幹線の停車駅・JRおおさか東線延伸等）等が注目され、オフィス及びホテルの需要増、さらに商業エリアとしては面的な広がりの小ささ等も相まって、不動産投資が集中・過熱し、コロナ禍以前では大阪府内トップクラスの地価上昇を示した公示地点も存する商業地域である。

【停車場】

新大阪エリア内における停車場（駅）としては、JR東海道本線・地下鉄御堂筋線「新大阪」駅、地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅、阪急京都線「南方」駅があり、言わずもがな市内北部エリアでは随一の交通利便性を誇る。

当エリアにおける主要な玄関口が「新大阪」駅である。また、当エリアの範囲を広くとるならば、南の玄関口は「西中島南方」「南方」の両駅であるとも考えられる。

【新大阪駅】

新大阪エリアの象徴として君臨する駅でもあり、商業施設でもある。

コロナ禍にて乗降客数等に苦しんでいるが、コロナ収束後も新大阪エリア内への人流等に貢献していくものと思われる。

【地下鉄西中島南方駅、阪急南方駅】

新大阪エリアを広域的に捉えた場合、南の玄関口とも考えられる駅である。駅周辺に存する繁華街をも支える駅であり、「新大阪」駅とともに新大阪エリアの人流等に貢献していくものと思われる。

【動　向】

新大阪エリア内での代表的な地価公示・地価調査地点の変動率等は下表の通りである。

上記の通り、コロナ前においてはオフィス・ホテルの需要増加、それに伴うオフィス・ホテル用地取得及び建設、さらに狭い商業エリアにおいてそれらが展開されたため、需給が逼迫し、高い地価上昇をもたらした。特に新大阪の北部（宮原エリア）に存するハイクラスビルの建設が可能な立地においては大阪府内トップクラスの地価上昇率を示した。

しかしながら、コロナ禍においては大阪市内全般にみられる動向と同様に新大阪エリア内においても空室率の上昇等により、地価上昇率の大幅な縮小、そして地価下落を示すこととなった。但し、二次的なエリアであるものの、その潜在的なポテンシャルの高さ故に、直近での下落率が小幅にとどまっているのかも知れない。

【最後に】

新大阪エリアについてごくごく簡単に紹介してきた。

上記の通り、二次的なオフィスエリアであり、目立った商業施設も新大阪駅程度であり派手さはなく、大阪市内中心部との対比では、むしろ「陰」にも似た趣さえ感じさせるが、このような「陰の趣」に対して妙な魅力を感じるのは私だけであろうか。

現在はオフィス市況の後退によりやや苦しんでいるが、新大阪エリアの潜在的なポテンシャルの高さに加え、コロナワクチンの普及、人流抑制と感染者数等の相関に対する検証等の社会経済情勢如何により、新大阪エリアが復活の狼煙（のろし）を上げる日も近いのかも知れない。今後も「鑑定おおさか」の名称のごとく、これを「序章」として大阪府全般に目をむけた広報活動に勤しんでいきたいと思う。

（やなぎ　たかゆき・柳不動産鑑定㈱）

地価調査基準地

番号	所在・地番（大阪市淀川区）	最寄り駅	R1.7.1		R2.7.1		R3.7.1	
			価格（千円/㎡）	対前年比変動率	価格（千円/㎡）	対前年比変動率	価格（千円/㎡）	対前年比変動率
◎淀川（府）5-3	宮原3丁目5番7外	新大阪	1,850	42.3%	2,120	14.6%	2,080	−1.9%
淀川（府）5-1	西中島3丁目19番10	西中島南方	816	16.9%	882	8.1%	866	−1.8%

◎ 淀川（府）5-3は共通地点であるため、地価公示標準地の価格・変動率は割愛する。

地価公示標準地

番号	所在・地番（大阪市淀川区）	最寄り駅	H31.1.1		R2.1.1		R3.1.1	
			価格（千円/㎡）	対前年比変動率	価格（千円/㎡）	対前年比変動率	価格（千円/㎡）	対前年比変動率
大阪淀川5-7	西中島5丁目7番14	新大阪	777	18.6%	917	18.0%	879	−4.1%

独立開業しました

「挑戦できることに感謝」

協和不動産鑑定㈱　山内　和也

2021年3月にて入会させて頂きました、協和不動産鑑定㈱の山内和也と申します。この場をお借りしてご挨拶させて頂きます。

【これまで】

大学卒業後、PM会社にて約4年勤務した後、不動産鑑定士の勉強を始めました。もとより、実家が大阪で不動産業を営んでいることから、不動産に関して馴染みはあったものの、論文式試験については苦労しました。

2014年に試験合格した後は、大和不動産鑑定㈱にお世話になり、東京本社・名古屋支社にて勤務しておりました。この間、本当に貴重な経験を多く積ませて頂いたと同時に、多くの先輩方と出会い、鑑定士として多様な考え方や生き方を学ぶことができ、自分自身を本当に成長させて頂きました。

その後、2020年11月末にて退社させて頂き、大阪に戻って独立開業して現在に至ります。

【開業して】

当然ながら顧客ゼロからのスタートで、コロナウイルスの感染拡大により活動が制約される状況も相俟って、仕事を頂く難しさを日々痛感しています。また私の場合、関西においては鑑定士として新参者ですので、まずは周囲の方に存在を知ってもらうべく活動しています。ありがたいことに、案件をいくつか頂くことはできましたが、まだまだこれからです。

【今後について】

人生は一度きりなので、今挑戦できることに感謝しながら、新しいことには何でも貪欲に取り組んでいきたいと思っています。

先述の通り、家業として不動産業を営んでいることから、日々身近でリアルな不動産取引を見ている点は自分の強みであると思います。今後、鑑定評価を行う上では、そういったリアルな市場の動向や意見にも注視しながら、より厳密かつ説得力を有する評価書を発行できる鑑定士になっていくのが目標です。

また、コロナ渦により、開業からいきなり出鼻をくじかれている感は否めませんが、現状が厳しい分、今後は良くなる方向しかないと前向きに捉え、頑張って進んでいきたいと思います。

最後になりましたが、受験生時代にお世話になった先生方や、約6年にわたり育てて頂いた前職場、開業に際し相談にのってくださった皆様方には感謝しかありません。本当にありがとうございました。

今後ともご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

（やまうち　かずや・協和不動産鑑定㈱）

独立開業しました

これも人生の転機

ドイ・アセット・マネジメント㈱　土居　博輝

2021年2月に約15年勤務した株式会社立地評価研究所を退職し、2021年3月に独立開業しました土居博輝と申します。

【これまでの経緯】

大学卒業後、某財閥系の不動産仲介会社に就職しましたが、不動産投資、コンサルティング等といった仕事への憧れが強くなり、不動産鑑定士という資格の存在を知り、退職して家業を手伝いながら勉強することとなりました。

鑑定士2次試験合格を期に就職活動をすることとなったのですが、父や家業に従事していた兄から猛反対を受け、半ば飛び出すような形での就職となりました。当時は2次試験合格者の採用枠は非常に狭き門でしたが、レイコフという不動産ファンド会社に就職することができました。その後、鑑定事務所で働きたいという思いが強くなり、次にお世話になった立地評価研究所では、約15年の長きに渡り様々な案件を任せて頂き、多くのクライアント様との出会いに恵まれました。

しかし、数年前から父が高齢ということもあり、相続対策の観点からも不動産賃貸業の後継問題が出てきました。私には兄が二人いますし、当時は独立の意向はあまりなくお任せしようと思っていたのですが、父の強い意向等もあり、結果的に私が引き継ぐこととなりました。ただ、賃貸業だけでやっていくほど収入も無いので、引き継ぐ際に不動産鑑定業としての独立開業も決意しました。鑑定業の開業に当たっては兄が別の士業で開業していたので、同居という形を取らせてもらい初期投資が大きく抑えられたことが幸運でした。

【開業して】

開業してまだ半年、コロナ禍ということもあり、営業活動や交流会等への参加も制限され、思うようにいかないことも多いですが、これまでの友人・知人、他士業の先生方、同業の仲間達の支え等もあって、徐々にですがお仕事をさせて頂いております。また、思わぬ形での人生の転機となりましたが、これまでと違った人達との出会いや経験は新鮮であり、日々充実したものとなっています。

【最後に】

開業当初は、期待と不安が同居する心境でしたが、私の想像以上に回りの方達に支えられ、人の温かさに触れることが多いです。開業前後に励まし支えて頂いた友人、先輩方、特に、私の独立に当たって私を信じて全てを託し、最大限の援助とサポートをしてくれた両親、兄への感謝の気持ちは決して忘れてはならないと肝に銘じ、恩返しができるよう頑張っていきたいと思います。

最後になりますが、皆様、今後ともご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

（どい　ひろき・ドイ・アセット・マネジメント㈱）

独立開業しました

『見えないものを信じる』

㈲ビルパートナー　田中　郁充

（ごあいさつ）

令和2年4月大阪市東住吉区駒川で開業いたしました、(有)ビルパートナーの田中郁充と申します。どうかよろしくお願い致します。

（開業までの経緯と現在）

宅建業を営んでいた父が2001年に他界し、会社を引き継ぎました。

ほぼ同時期に始めた賃貸マンション経営の方に力を入れていたため、宅建業に本腰を入れられずにいたところ、ある方から「借地権」について質問されました。

「借地権」の売買・解消・法的扱いなど知らないことばかりで恥ずかしい思いをし、たどり着いたのが不動産鑑定士という専門職でした。

勉強を始めたのが44歳、二次試験合格まで4年かかりましたが、大島不動産鑑定での実務修習や同期の仲間のおかげで何とか開業にたどり着きました。

開業と同時にコロナ感染症が拡大し、なかなか営業活動が出来ずにいますが今後は、幅広く本業の宅建業とコラボさせ差別化を図りながら邁進したいと思っております。

（趣味と鑑定）

実務修習の時に不思議に感じたことがあります。それは、住宅地での日照について、北を±0とした場合、なぜ南西が+のポイントになるのかということでした。

南東や南が日照がよい（最近の異常な暑さによる不快感は考慮外としても）ことに対して+のポイントが付くのは合点がいきますが、なぜ南西が?南西は対角の北東（鬼門）の反対側として、その方位から直に差し込む光をなるべく部屋に入れたくない方位。ちょうど昼の1時頃から夕方5時頃の何ともうら悲しい光が部屋に差し込むと、人間の気持ちや運気を下げるような見えない力が入り込むと言われています。確かに、西日が入るとカーテンを閉めて光を入れないようにしてしまうのは、人が朝日とは違った見えない何かを感じているからかも知れません。このような見えないものが影響しているということを今まで何度も体験しているので今後の仕事にも反映できればと思っています。

（最後に）

当事務所の近所には商店街があり、借地も多数ある地域です。今後はそのような特殊な不動産についての相談や鑑定業務に親身に取り組み、研鑽していく所存です。始めたばかりで大変ではありますが、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

（たなか　いくみつ・㈲ビルパートナー）

令和3年度
通常総会開催報告

総務財務委員会　髙島　康徳

令和3年6月7日（月）北浜ビジネス会館8階会議室にて行われました公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第26回通常総会について報告致します。

令和3年の通常総会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、感染対策をとりつつ、総会出席者を必要最低限の人数で開催し、その模様はリアルタイムで会員向けにオンライン配信されました。

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及び懇親会については、昨年に引き続き自粛することとなりました。

第26回通常総会の内容は以下の通りです。

【総　会】

令和3年6月7日（月）　午後3時30分～午後4時30分

（担当:総務財務委員会）

出席会員数:24名

委任状等提出会員数:333名

総出席会員数:357名

正会員数:437名（令和3年6月7日現在）

議　　長:北谷　奈穂子　会員

議事録署名人:関野　肇　会員

石川　春子　会員

○関野肇会長の挨拶の後、次の表彰等受章者の紹介がありました。

～表彰規程第2条第3号～

小野　愼太郎　会員

山崎　修　会員

横　準介　会員

日弁　秀行　会員

大野　恒義　会員

高木　彰　会員

櫻井　孝茂　会員

酒井　利銀　会員

～表彰規程第2条第5号～

足立　良夫　会員

大野　恒義　会員

小林　和則　会員

五島　輝美　会員

酒井　利銀　会員

櫻井　孝茂　会員

難波　里美　会員

新田　収治　会員

真里谷　和美　会員

安井　英二朗　会員

○議案審議

●議案第1号　令和2年度事業報告承認の件

関野肇会長から令和2年度事業の総括的な報告があり、その後に髙島康徳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2年度決算承認の件

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

議案第2号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第3号　定款変更（役員定数）の件

髙島康徳総務財務委員長が議案説明を行った。

議案第3号について質疑応答（質問なし）のあと、正会員の3分の2以上の同意があり承認された。

●議案第4号　役員の報酬等及び費用に関する規程承認の件

議案取り下げ

●議案第5号　令和3・4年度役員選任の件

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

○報告事項

●報告事項　令和3年度事業計画の件

関野肇会長から基本方針についての説明があり、その後に髙島康徳総務財務委員長が各委員会活動方針の説明を行った。

●報告事項　令和3年度予算の件

髙島康徳総務財務委員長が予算資料に基づき説明を行った。

以上で議案審議及び報告が終了し、午後4時30分に閉会した。

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望まれるのですが、今回は会員の皆様のご理解の下、必要最低限の出席者及びオンライン配信での開催となりました。

世間で行われている同様の総会などにおきましても、開催方法について様々な取り組みがなされています。

本士協会におきましても、多数の会員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。

新型コロナウイルス感染症の影響で新しい生活様式が日常生活に取り入れられつつありますが、次回の通常総会では、新型コロナウイルス感染症が収束し、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、会員の皆様と会場でお会いできることを楽しみにしています。

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、本当にありがとうございました。

（たかしま　やすのり・新日本不動産鑑定㈱）

不動産鑑定評価の日

令和3年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　平野　貴徳

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」にあわせて無料相談会を実施しております。当協会では毎月第1・3水曜日に協会において無料相談会を実施しておりますが、毎年4月10月においては大阪府下の会場をお借りして無料相談会を実施しております。

ここでは令和3年度の「不動産鑑定評価の日」にあわせて実施された無料相談会についてご報告させていただきます。

今回は令和3年4月5日から新型コロナウイルスの感染拡大対策として、大阪府において「まん延防止等重点措置（まん防）」が実施されたことにより、当初予定されていた6会場の内、3会場で無料相談会が中止となりました。（4月21日に予定されていた協会での相談会はまん防のため電話での相談に変更しましたが、直接来訪された方が1名おられたため、会場においても対応致しました。）

日時	時間	会場	相談者
4月3日（土）	10:00-16:00	和泉会場	4名
4月7日（水）	13:00-16:00	北浜会場（協会）	1名
4月14日（水）	中止	吹田会場	-
4月21日（水）	13:00-16:00	北浜会場（協会）	4名（内電話相談3名）
4月24日（土）	中止	守口会場	-
4月29日（木）	中止	東大阪会場	-

私も府民サービス事業委員会の委員として、4月3日（土）の和泉会場において受付担当として無料相談会に参加させていただきました。会場は泉北高速鉄道「和泉中央」駅徒歩約3分の「和泉シティプラザ」にて開催いたしました。会場が3階で少し奥まった場所にあったので相談者が迷わずに辿り着けるか不安でしたが、特に混乱などもなく開催することができました。

私自身、無料相談会に参加させていただくのは初めての経験ということもあり、当日は少し緊張いたしましたが、

結果として午前中の相談者は1名のみで、午後に3名来場されるという少し寂しい結果になりました。

今年度の不動産鑑定評価の日に合わせて開催された無料相談会においては合計9名の方の相談を受けさせていただき、各相談者にアンケートを記載いただきました。その感想の一部をご紹介させていただきます。

- 無料相談において調停の方が望ましいと助言をいただいたので、その方向性で進めていきたい。本日はありがとうございました。
- 大阪市内での無料相談の開催回数を増やして欲しい。
- 不動産の事は全く分からないので、今後学習していきたい。

主な相談内容は以下の通りです（複数回答含）。

- 価格　9件
- 賃貸借　2件
- 税務　1件

具体的な相談内容としては、相続に関連する土地の評価、地代設定の仕方、賃貸中の不動産の売却方法、借地（田）の底地移転に関する相談などかなり多岐にわたっており、その一つ一つに丁寧に対応されておられた相談員の先生方の真摯さと知識の幅広さに感服いたしました。

また、府民サービス事業委員会としては、6月から協会で開催する相談会では従来のご来場による相談に加え、オンラインでの相談（予約制、1日3組限定）も実施しており、コロナウイルス感染症対策という観点のみでなく、遠方の方や高齢者の方などにも幅広くご利用いただけるようにサービスの拡充に努めております。

最後に、今回初めて無料相談会に参加させていただきましたが、相談員の先生方が丁寧に来場者の不動産に関する悩みに対応されている姿勢を見て、改めて不動産の専門家として不動産鑑定士が果たすべき社会的な役割を再認識するとともに、業務に対する姿勢を教えていただき、身が引き締まるような思いがいたしました。

今後も府民サービス事業委員会の一員として、不動産鑑定士が不動産の専門家としてどのように府民の方々にお役に立てるかという視点を常に持ちながら活動を続けていきたいと思います。ありがとうございました。

（ひらの　よしのり・リエゾンジャパン㈱）

無料相談会Q＆A VOL.2

広報委員会

前号の第56号より引続き、無料相談会での多種多様なご相談の中からその一部を本誌「鑑定おおさか」でご紹介させて頂きます。なお、相談内容及び回答内容につきましては、実際の事案と一部変更して記載しておりますことをご了承願います。

Q1

土地の購入に際して、購入予定地が土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域に指定されている場合、安全性等について教えて下さい。

A1

不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因として、個別的要因（公法上及び私法上の規制、制約等）があります。

昨今増加している自然災害のリスクに関して、土砂災害があります。土砂災害は、建物に壊滅的な被害をもたらし一瞬のうちに尊い人命を奪ってしまう恐ろしい災害です。急傾斜地や渓流の付近等、土砂災害によって命が脅かされる危険性が認められる場所は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）に基づき、都道府県知事は土砂災害警戒区域等に指定していますのでハザードマップ等でご確認下さい。

・土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）

急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域です。

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されると、

①宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項説明を行うこと

②要配慮者利用施設の管理者等は、避難確保計画を作成し、その計画に基づいて避難訓練を実施すること

等が義務付けられます。

・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

土砂災害警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域です。

なお、土砂災害の種類としては急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りの自然現象がありますが、土砂災害警戒区域等の指定がなくても土砂災害のおそれのある場合、売主側の基礎調査の説明に納得できない場合は購入を見送る必要があります。また、現時点で土砂災害警戒区域等の指定がない場合においても、今後区域が拡大されて指定される可能性もあるでしょう。

Q2

当方所有地は道路に面しない土地で、隣接地の道路を利用している。20年程以前より駐車場経営を当方土地で行っており、道路通行料として当初より隣接者の自動車1台分のスペースを無料で貸している。現時点まで無契約状態であるので、正式な契約を締結したい。又は利用道路部分の購入も考えています。正常と思われる購入の場合の価格又は通行料をお教え頂きたいと思っています。

A2

不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるとともに、その用益の対価である賃料として表示されます。

無道路地は、民法上、囲繞地通行権が原則的に認められています。囲繞地の通行は、囲繞地にとって最も損害の少ないところを選ばなければならないですが、必要のあるときは通路を開設することもできます。

建築基準法は、原則として建築物の敷地は、道路（原則として建築基準法第42条に定める幅員4m以上のもの）に2m以上接しなければならないと規定しており、これを「接道義務」といいます。当該土地が接道義務のある都市計画区域又は準都市計画区域内か、接道義務のない都市計画区域外かを先ず確認する必要があります。そして、無道路地は道路に通ずる通行権を付してその利用が可能となるため、それが一時的に通行する権利か、永久的な通路を開設できるのか、またその通路の幅員と長さはどれだけにするのかということを判定しなければいけません。

通常、無道路地から公路に出るまでの土地を確保するには、当該道路部分の購入又は権利設定（地上権、通行地役権、賃貸借、使用貸借等）の方法があります。

民法で定められた囲繞地通行権として無道路地の所有者は、半永久的に囲繞地の一定範囲を通行でき、登記の必要はありません。囲繞地通行権を行使する際、無道路地の所有者は必ず通行料を支払う義務はありますが、以前から無償で通行されていた場合や、分筆・共有物分割等で袋地が発生した場合は除くこととなります。

通行地役権は、通行という目的のために設定される権利であり、利用される隣接土地（承役地）の所有者の合意を得て、地役権設定契約を締結することになります。そして、要役地の所有者と承役地の所有者の両方が登記を行う必要があります。通行地役権における通行料ですが、これは契約内容により異なるため有償又は無償となります。契約は原則、口頭で成立しますが、書面で作成した方が良いでしょう。

購入する場合の価格又は有償とする場合の通行料（賃料）は、道路部分の土地を確保することにより増分価値等が生ずることとなり、市場価値を表示する適正な価格（賃料）である正常価格又は正常賃料ではなく、市場価値を乖離するため限定価格又は限定賃料となる場合があります。無道路地等の売買は、当該土地を単独利用する目的で取引することは非常に少なく、多くの場合は併合利用する場合の一環として行われることが多いためです。

今回のケースでは、20年程以前から近隣居住者として信頼関係の維持が予想されるため、お互いの話し合いで決めるのも一つの解決方法でしょう。しかし、相互に折り合わず、客観的かつ適正な不動産鑑定士の意見が必要な場合は、改めてご相談下さい。

（公社）大阪府不動産鑑定士協会にお問合せを頂ければ、不動産鑑定士を3名ご紹介し、お客様の方で直接ご対応できる制度がございますので、ご利用頂ければと思います。

ひとりごと
閑中戯言

❏ アナログ時代を歩んで ❏

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長　谷口　孝太郎

98歳の母から「70歳過ぎると時間の経過が在来線特急から新幹線になり、日々身体のどこかが痛むようになり、メモをとってもそのメモを忘れる」と言われた。

今、その真っ只中に居るが、幼い頃から少年までの記憶だけがハッキリと思い浮かぶ。

今回は、その記憶が消えてしまう前に書き留めておこうと思い立った。同年代の方をはじめ諸先輩の脳の活性化に役立てば幸いであり、歳下の方には参考の一助になればと思う。

一番記憶から遠い幼少期を、奥に隠れた引き出しから引っ張り出そうと思う。

誤りも多々あるでしょうがご寛容のほどをお願いしたい。

では、個人博物館の学芸員がご案内しますので我慢してお付き合いください。

◆ラジオの頃

♫ 朝はどこから 来るかしら
あの空越えて 雲越えて
光の国から 来るかしら
いえいえ そうではありませぬ
それは 希望の家庭から
朝が来る来る 朝が来る
「おはよう」「おはよう」♫

幼い頃この歌を聴きながら口ずさんでいた。70年経った今でも歌詞が何とはなしに出てくる。

1950年代、ガスは未だ通っておらず、台所にはカンテキが3台あり夕方になると魚焼や煮物、飯炊きとフル稼働、向かい三軒両隣からも香ばしい匂いと煙が充満していた。

※ちなみに、在阪局のアナウンサーがカンテキを知らず七輪と当たり前に言い、多種多様なアクセントをもつ大阪・兵庫・京都・滋賀・奈良・和歌山弁を関西弁と一括りに大雑把に言うことが腹立たしい。江戸落語ではなく元祖の上方落語を勉強しなさい。米朝師匠があの世から泣いてまっせ。

向かいのおばちゃんが「今日の晩御飯のオカズは何?」とよく聞いていた情景が浮かぶ。

当時流行っていた市丸や神楽坂はん子、赤坂小梅ら芸者歌手のヒット曲「ゲイシャワルツ」や「天竜下れば」がラジオから流れていた。歌の意味もわからず舌も回らないのに近所のおばちゃんからの催促でよく歌わされていた「トンコ節」。「あなたにもらった帯留めの～」が「あなたにもらったオリロレロ～」となった。幼い筆者はおばちゃん達の恰好の遊び道具であった。

♪ダイナ・ショアの青いカナリアやアーサー・キットのウシュカダラ、パティ・ペイジのワンワン・ワルツ♪といったアチャラの音楽の英語の歌詞は意味などわかるはずもないが、なぞって歌っていた。

♫ 三橋美智也のりんご村から、春日八郎のお富さん、三浦洸一の踊子などの流行歌は意味もわからずラジオから頻繁に流れる度に歌手の特徴を真似て声を絞り出して歌っていた。♫

淡島千景、久慈あさみの「ウッカリ夫人とチャッカリ夫人」や東五九童の「ワンダフル婆ちゃん」など生放送のオシャレなコメディ劇に影響を受けたことをハッキリ覚えている。

光晴・夢若や五九童・蝶子の漫才に加え春団治の落語にも夢中になっていた。

SPレコード「俺ら炭坑夫」

◆蓄音機を手で回していた頃

🔊 グレン・ミラー「アメリカン・パトロール」、ヨハン・シュトラウスの「ジプシー男爵」など、統一感のない78回転レコードを回し、鉄針を替えるのが筆者の役割であった。

その後の音楽の趣向性のバラバラ感はここで決まったといえる。

今もウインナワルツやスイングジャズが好きで吹奏楽部に入ったのもこれらの影響を受けていたのかもしれない。

親父に催促して買ってもらった初めてのレコードは三橋美智也の当時の新曲「俺ら炭坑夫」。裏面は芸者歌手・照菊の「梅は咲いたか、桜はまだかいな」であった。

親父は新し物好きで火の車の家計にもかかわらず、どこで仕入れたかわからない中古のMGMの蓄音機やSPレコードをいっぱい購入したが、引越しの際すべて割れてしまった。

◆劇場に連れて行かれ映画をよく観た頃

✎ 北野劇場で観たラジオの生放送「漫才学校」の舞台を鮮明に覚えている。

校長はミヤコ蝶々で用務員が南都雄二、生徒は秋田Aスケ・Bスケ、夢路いとし・喜味こいし、ミスわかさ・島ひろし、森光子らであったと記憶している。場内は満員札止めで人いきれと笑いに満ち溢れていた。✎

🎥 森繁久彌主演の映画、昆布の老舗・小倉屋山本がモデルになった、山崎豊子原作「暖簾」を観たのも北野劇場で、朧げながら石橋と、森繁が昆布を混ぜるモノクロシーンが浮かぶ。

当時シネラマ専門のOS劇場で上映されたジェットコースターに乗った気分になるアメリカ映画「これがシネラマだ」を観賞した時は臨場感に鳥肌が立った。

初めて見た、今でいうアニメはディズニー映画「わんわん物語」で、その動きの自然さに驚いた。後にウォルト・ディズニーのテレビ番組で数々の自身の作品を紹介していたのを思い出した。

カラー映画「紳士は金髪がお好き」ではマリリン・モンローではなくジェーン・ラッセル、「お嬢さんお手柔らかに」はジャクリーヌ・ササールではなくパスカル・プチに魅了され、日本では「細雪」の京マチ子や山本富士子ではなく、叶順子が美しいと思った。子どもの頃から色気を感じる女優さんに惹かれるマセたガキであった。

「これがシネラマだ」1952

■ テレビをはじめて見たのは、長屋で一番の金満家であった材木屋がいち早く所有。長屋住人こぞって出かけ驚きの表情で画面に見入っていた。確かシルエットの人形劇であった。■

◆田舎に引っ越した小学生の頃

▦ 枚方の団地に引っ越したのは小学2年生の夏。市の人口は4万人であった。今では10倍近い人口になり窮屈な街になってしまった。

昭和32年は公団住宅が出来始めの頃で大阪市内から多くの小学生が転校してきた。1クラスに10名近くはいた記憶がある。

周りは田んぼと畑しかなく、トロッコが無造作に置かれ勝手に動かして怒られたセメント工場があった。反対の西隣は大阪大学工学部放射線学科の広大な土地だったが、野っ原状態の溜池が多く点在する荒れた所で、キャンパスというにはほど遠く誰でも自由に出入りしていた。

夏になると今では見かけなくなったニイニイゼミが喧しく鳴き、鬼ヤンマやギンヤンマをはじめ数十種類のトンボが飛び交い、樹木には北河内でゲンジと呼ぶオオクワガタやノコギリ、カブトムシ、ゴマダラカミキリなどが集まる昆虫のパラダイスであった。学内で耕していたウリ畑やスイカ畑の畔道はマムシやシマヘビがニョロニョロしていた。放射能危険の看板があったが気にならなかった。今改めて振り返ると恐い。

近所の兄ちゃん達はGIブルースやダイアナを鼻歌で歌っていたが、プレスリーやポール・アンカを好きになれず、恋の片道切符やオーキャロルなどのヒット曲を連発したハイトーンで伸びやかな歌声のピアニスト兼作曲家のニール・セダカに惹かれた。ようやく我が家にもテレビが設置された昭和33年、近所の方も多く訪れ六畳の間は座る場所もない状態でみんなが画面に見入る映写室であった。

あの頃はアメリカの番組が中心で西部劇やファミリードラマが人気であった。

ローハイドやララミー牧場、拳銃無宿などの西部劇をはじめ、名犬リンチンチン、ラッシー、名馬フリッカ、スーパーヒューリーといった動物が主人公のドラマ、アイ・ラブ・ルーシー、うちのママは世界一、ハイラム君乾杯などのホームコメディ、ベン・ケーシー、弁護士プレストン、サンセット77、サーフサイド6、ハイウェイ・パトロール、アンタッチャブルなどの医学や探偵、警察ものに加え、怪奇現象を扱ったミステリーゾーンや世にも不思議な物語など、学校に行っても話題の中心はテレビであった。

「うちのママは世界一」1963

今、テレビは格段に進歩し、デジタル化された画面も美しくなったが感動する番組は少なくなった。

テレビに限らず社会全体すべてがデジタルを合言葉に便利がすべてに優先する。

しかしながら、人類という動物の進化は同時にヒト独自の驕りを産む。

やがてヒトにとっての便利が動植物界を支配してきたことへの代償を支払う時が来る。いや、もうそこに来ているかもしれない…

アナログ時代を生きてきた人類の中でも筆者のような小人は今さら背伸びしてデジタルに馴染もうとするほど脳細胞が柔軟ではない。

アナログという捨てられていく遺物を愛しながら、それほど遠くはない三途の河が見えるまで、自分の足でしっかり歩んでいきたい。

「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1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

今年6月、（公社）大阪府不動産鑑定士協会は、役員選挙に基づき新役員が決まりました。

「鑑定おおさか」第57号では、マクロ経済の視点より特集①‘「最近の関西経済と大阪・関西万博への期待」’、金融・不動産市場の視点より特集②‘コロナ下のリート市場と大阪の不動産市場’をご執筆頂きました。

広報誌「鑑定おおさか」は、（公社）大阪府不動産鑑定士協会の活動の宣伝と交流を図る要素として、昭和58年8月の創刊号から発行を続けています。

令和2年1月より確認された新型コロナウイルスは、第6波の可能性はありますが、日本国内の感染者数は急速に減少しています。ITツールの導入で、直に対面する機会は少なくなりましたが、日常生活においてマスクなしの活動ができる日を非常に待ち遠しく思っています。

今年も早いもので、年末のご挨拶をさせて頂く時期となりました。令和3年は、東京オリンピック・パラリンピックの無観客開催、菅首相辞任・岸田総理誕生、緊急事態宣言の発令・まん延防止等重点措置の適用、眞子さま結婚、メジャーリーグ大谷選手の大活躍、静岡県熱海市の土石流災害等、様々な出来事がありました。

来年も相変わらぬご高配を頂きますようお願い申し上げます。

第57号編集担当委員
富田浩二、嶋田謙吉、冨岡英明、中村麻貴子、柳　貴之、山口知彦、吉村一成（順不同）