

# 鑑定おおさか

No.23 大阪府不動産鑑定士協会

不動産鑑定シンポジウムに

参加して 研修委員会 杉谷知江子  
研修委員長 松永明

四士業女性合同研修会参加報告

渉外広報委員会 吉川若実

独立開業の雑感

マツロウ不動産鑑定事務所 松浦松良

平成14年度「土地月間」記念講演会

行事報告 親睦委員長 北川忠志

不動産の無料相談会



# 目次 鑑定おおさか No.23

## 不動産鑑定シンポジウムに参加して

研修委員会 杉谷知江子 ..... 1  
 研修委員長 松永明

## 四士業女性合同研修会参加報告

渉外広報委員会 吉川若実 ..... 7

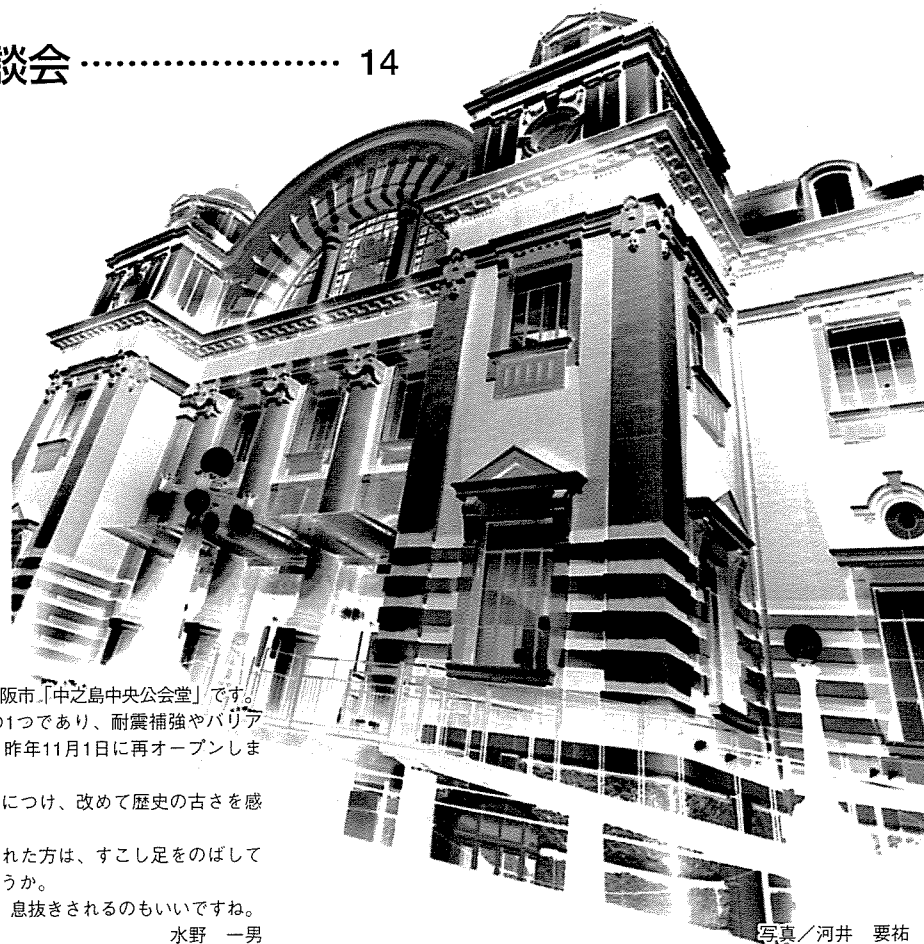
## 独立開業の雑感

マツロウ不動産鑑定事務所 松浦松良 ..... 10

## 平成14年度「土地月間」記念講演会 ..... 11

## 行事報告 親睦委員長 北川忠志 ..... 12

## 不動産の無料相談会 ..... 14



表紙の言葉

皆さんよくご存知かと思いますが大阪市「中之島中央公会堂」です。日本を代表する西洋近代建築の1つであり、耐震補強やバリアフリー化の保存再生工事を終え、昨年11月1日に再オープンしました。

大正ロマンの漂う外観を眺めるにつけ、改めて歴史の古さを感じる次第です。

大阪府不動産鑑定士協会へ来られた方は、すこし足をのびして立ち寄られてみてはいかがでしょうか。

同時に改装された地下の食堂で、息抜きされるのもいいですね。  
 水野 一男

写真/河井 要祐

## 『第20回不動産鑑定シンポジウム参加報告』

### 1 不動産鑑定シンポジウムに参加して 研修委員会 杉谷知江子

平成14年9月12・13日の両日、兵庫県神戸市において、日本不動産鑑定協会研修委員会が主催する「第20回不動産鑑定シンポジウム」が開催された。隣県の兵庫県で開かれるということもあり、全国各地からの参加者の中、我が大阪府鑑定士協会のメンバーも多数参加し大いに盛り上がった。

1日目は、基調講演、パネルディスカッション、2日目は、個別研究発表という構成で進行された。内容について正確かつ詳細に紹介するのは、紙面の都合上、何より執筆者の能力の都合上難しいことであるので、私の理解の上において印象に残ったことという非常に勝手な前提をかげさせていただきます。

基調講演は現在広島市立大学教授であり、神戸大学名誉教授でもある大野喜久之輔先生による「経済社会・都市再生と鑑定評価の任務」と題しての講演であった。同氏は、近代以降の日本経済の歴史の中で起こった大きな事項について、その時、我々日本人がどのように対処し、乗り越えて来たか？又は乗り越えられずにいるか？そしてそれを諸外国がどう評価しているか？日本の経済社会が直面している課題、問題等について話された。そして最後に、我々専門職業家としての不動産鑑定士に課せられた任務についてふれられた。

同氏によると、ミレニアムの世紀をむかえ

た現在は大きな変革（レジウム）の時代であると位置づけられている。近代以降の日本には過去に2回大きな変革があり、これは明治維新と敗戦によるものであるが、現在はこれとウエイトが匹敵する大変なレジウムの時代である。過去の2回は中央主導であり、模範とすべきモデルがあった。「富国強兵」の名の下に欧米の先進諸国に追いつき追い越せと猪突猛進し、さらには米国の民主主義、大量生産、品質管理を取り入れ、経済大国となった。お手本とすべきものは明らかであった。しかし、現在は混迷の時代である。何をお手本に

してよいかわからない。お手本がない以上、自分自身で方向付けをしなければならない。ちょっと前には、アメリカのグローバリゼーション、アメリカンスタンダードがもてはやされたが、今となっては賛否両論があり、現在の日本にとって絶対的なお手本では決してない。

誰が主体となってするのか。長期の経済不況下にあっても小泉政権は依然として人気が高いが、今の日本で、国家あるいは政治家が道を示してくれるとはほとんどの人が信じていないだろう。これも一人一人が、あるいは各々の企業が、さらには一つの自治体が、自分自身で進むべき道を見つけるしかない。自己責任、自己改造の時代がやってくる。誰もが担い手である。熟年者や女性も主体者として参加してこそ、日本の将来がある。経済を立ち直らせる為には何が課題であるのか？何を克服すればいいのか？



同氏は次のように時系列的に分析された。

外圧として日本を襲った大波は4波あり、第1波はオイルショック、第2波は急激な円高、第3波は経済のグローバル化、そして第4波が「世界の工場」としての中国の台頭である。

第1波と第2波にはうまく対応し、諸外国からの評価も非常に高かった。成功したといえるこの2つの大波においても、経済社会に意識変化をもたらし、後々まで影響を与え、今なお課題として残されていることもある。産業が資源の制約から逃れることはできず、環境負荷軽減の必要性が課題として残され、円高では輸出主導型から内需依存型への転換をせまられ、思い切った金融緩和策に踏み切った結果、資産インフレ、果てはあのバブルを誘発することとなった。又、輸出産業の多くが海外に生産拠点を移し、国内産業の空洞化が進んだ。特に中国への生産拠点の移転は、しだいにあらゆる業種に、企業規模の大小にかかわらず広がり、我が国の産業に大きな影響を与えるようになった。

第3波のグローバル化では、市場開放と規制緩和により、ボーダーレスの大競争が始まり、諸国の経済が一挙に全地球規模を念頭においたものへと転換した。我が国では、個別企業のレベルでは経済のグローバル化にいち早く対応できた企業もないわけではなかったが、全体としては日本的経営慣行、直接金融システムの未整備、ハイリスク・ハイリターンでの資金運用になじみにくい国民性等が障害となり、迅速に対応できず今日に至っている。

一方米国では、株主価値重視の企業統治こそが資本主義経済の活力源であるとの信念のもとに、盛んに合併や買収が行われると共に、減量、分社、アウトソーシング、ストックオプション、自社株買いなどの手法を用いて株価が引き上げられ、株式市場が活況を呈し、結果として米国は史上最長の10年にわたる好景気を謳歌することとなった。

第4波の中国の台頭については次のように述べられた。珠江デルタ地域の家電・電子産業、北京を中心とするハイテク産業等、中国の経済は、業種的にも地域的にも、かつての常識を覆す勢いで急速に発展した。日中間で、技術提携、知的所有権の保護、輸出品目の質量両面における秩序の維持等の協議を重ね、「日本の技術とお金」「中国の労働力と市場」を合併させることで日中双方の経済発展の可能性が大きくなる。とはいうものの、広大な国土と13億の人口、低い賃金コストと相当高い技術力を持つ中国の産業が我が国の経済にのしかかってくるのは必至である。産業の空洞化とデフレの圧力は当分止むことはないだろう。

日本を襲った外部的な要因に加え、次に同氏は内部での大きな変化として、都市化の一層の進行、核家族化、少子高齢化、高学歴化、女性の社会進出、持家層の増加、モータリゼーションを挙げた。これらは今回のテーマである「都市再生」に大きなかかわりをもつものである。

以上のような内外から投げかけられている問題に、有効な解決策を打ち出し、日本の再生を図らなければ、幸せな日本の将来はやってこないとは言ってもない。まさか戦争で解決しようなんて考えている人はいないわけで、知恵を結集し、様々な変革、新しい価値観の構築をしていかなければならない。

国家レベルでは、経済社会における諸々のルールの見直し、産業構造の転換、都市の大規模な改造等が課題であり、個の世界においても、個々の企業経営の改革、国民一人一人の生き方や資産（負債）管理のあり方の改革等、広範かつ深部に及ぶ転換が求められている。

もはや、大量生産型の生産で生き残るのは難しく、個性や専門性、付加価値に対するニーズに答えるべく、多品種少量生産型、高品質生産に重点が移されつつあるのは明らかである。改革を押し進める決断力、行動力、さ

らには価値観を転換する柔軟性が要求されている。「新しい世界の中での日本」を私たち自身が再び築き上げ、次世代にまで残すことが、この時代に生を受けた私たちの使命である。

そこで、今回のテーマである「都市再生」を議論するにあたり、都市というのは、まさにヒトが居住し、産業が立地する空間であるから、都市のあり方が、経済のあり方、産業のあり方、政治のあり方、社会のあり方を表現する。都市がどのようになっていくかは又、日本の将来そのものがどうなっていくかと殆ど同義であると言えるのかもしれない。

最後に同氏は、締めくくりとして、このような時代背景の下での専門職業家としての不動産鑑定士に課せられる「期待と課題」について話された。変革の時代に生きる事は厳しい。経済大国として世界を羨ましがらせた過去の成功体験をすっぱりと忘れ去るのは難しいことである。先の見えない混沌とした時代に、それでも重要な意志決定をせねばならないし、その機会も多くなる。そのためには、専門的な知識や確実で最新の情報が求められ、これらに対するニーズは益々増加する。

鑑定評価に求められる内容もより高度化していくものと考えられる。市場分析や収益分析の手法もより科学的で精緻なものが求められ、不動産に関する問題の処理に要する専門的知見の範囲や分野も拡大していく。これらの広範囲かつ専門的な知識を結集させて初めて問題の解決が図られるのであるから、関連分野の専門家との連携協力が不可欠で、これにより社会的に有用な情報を発信できる存在となり得る。

不動産鑑定の世界でも他の業界と同様、ニーズが2極化の方向に進行するであろうと予測され、既に大いに2極化している。従来型のものと、専門性が非常に高いものと…。日本再生、経済再生、そして今回のテーマである「都市再生」を担う一員として、不動産鑑定士が社会に貢献していく為には、単に価格を判定するだけでなく、プロジェクトにおい

てコンサルティング的役割を担え得る能力を持った存在でなければならない。鑑定の分野における高度な専門性と広範囲に及ぶ総合的な能力を不動産鑑定士は求められる。変革



の時代において、乗り越えるべきハードルは高く厳しいが、そこに広がる活躍の場は多く、意義のあるものである。我々不動産鑑定士に対する激励であったとプラス思考で解かせて頂いた。

基調講演に続いての、パネルディスカッションでは、立場の異なる専門家が、それぞれの専門分野の知識や経験から「都市再生」について発表された。多角的な視点で「都市再生」が検討され、現実的な課題や問題点が生々しく語られ、非常に興味深いものであった。

パネラーとして、行政の立場から国土交通省・都市地域整備局都市再生推進室次長の石田優氏、実務家の立場から弁護士の坂和章氏、不動産鑑定士の西嶋淳氏、学者の立場から基調講演をしていただいた大野氏の4氏、コーディネーターとして研修委員会委員長の中島康典氏が加わり、活発なパネルディスカッションが繰り広げられた。

石田氏は、統計的数値により都市が抱える現状と課題について述べ、これらの解決や日本経済再生の目玉として小泉内閣が打ち出した、都市再生特別措置法の概要について説明された。

都市再生特別措置法は、時間と場所を限定した大胆な法律で、平成14年6月1日に施行

された。官主導から民主導への方針を掲げ、民間のノウハウや、国民金融資産1,400兆円を活用しようというものである。その障害となる時間リスク、資本リスクに対応するため、期限を定め、6ヶ月以内に都市計画決定の判断を行い、それと同時に事業認可を決定する。また、民間事業者による公共施設の建替整備への無利子貸付、プロジェクトファイナンスとして直接金融を可能にしその債務保証を行う等の具体策がうたわれている。既存の都市計画を全て適用除外とし、自由な発想による事業計画の提案を促すことにした。その中でポテンシャルがあるビッグプロジェクトを選択し、都市再生緊急整備地域（17地域、約3,515ha）を指定した。大阪は東京に比べて、規模はやや小さく947haであるが、8地域が指定され、地盤沈下が進行する大阪圏の復活に期待が寄せられる。以下大阪の指定地域について列挙しておく。

- ◇大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域
- ◇難波・湊町地域
- ◇阿倍野地域
- ◇大阪コスモスクエア駅周辺地域
- ◇堺鳳駅南地域
- ◇堺臨海地域
- ◇守口大日地域
- ◇寝屋川市駅東地域

次に、坂和氏は、実務家の立場から様々な現実的な問題点について話をされた。小泉内閣が打ち出した特別措置法をシンプルでわかりやすいと評価しつつも、長所と短所は表裏一体として存在することにふれた。

官から民へといっても、本当の意味で民間が公共の福祉を優先させることができるのか？

公共事業の削減、道路特定財源の見直し等と同様に、政権基盤が弱い小泉内閣が押し通すには抵抗が大きい。期限を定めることで無駄な手続きを省き、結果を早急に出しスピードアップを図るのはよいが、急ぐことで生活

者の意見を十分に聞くことが出来るのか？

自由な発想で既存の都市計画法の適用を除外すれば、日照などの問題が軽視されないか？

同氏は市街地再開発事業についても、地価が下落傾向になって以来、再開発事業は軒並み破綻している現状をもっと公表すべきであるといっている。まさに不良債権処理を先送り先送りにしている内に、どんどん膨らみ、取り返しがつかなくなったと同様である。事業収支の現状を把握し、早急に対処すべきである。

不動産鑑定士の西嶋淳氏は、都市再生事業における不動産評価について、実施局面、業務内容、現実的な課題、適用上の限界と可能性等を順を追って話された。都市再生が目指すのは、社会機能の高度化、生活環境の向上、つまり我国の活力、経済力の再生である。そして、具体的なプロジェクトには、当然相應の成果が求められる。また、少なからず利害対立を引き起こすことは避けられない。また、土地利用は、その目的に沿った本来の影響・効果だけでなく他の市場にも間接的な影響を及ぼす場合も多い。この影響や効果を収益・費用・割引率のいずれかに反映させて、その相互関係を説明付けなければならないが、情報収集の制約、評価技術上の課題も多いことから、十分な説明責任を果たすことは、非常に難しい。

そもそも公共事業は、このような外部性を持ち、経済合理性の追求のみでなく公共の福祉の向上が本来の目的である。そこで公共事業投資の評価においては、一般均衡理論等を用い、費用便益分析的アプローチが必要である。「公平な観察者」の視点でもって、効率性・公平性チェックの材料としての価値評価が不可欠である。不動産評価を含む経済的評価も重要な部分ではあるが、プロジェクト全体の価値評価は、あくまでも公共の福祉の向上にある以上、評価の限界を知ることとなるのである。

評価技術の向上は社会の要求であり、専門家として避けて通ることはできないが、他方、評価技術の向上はその限界を知ることにもつながるのである。

「何のための評価なのか？」

「評価で何が出来るのか？」

西嶋氏は、このシンポジウムに参加した同じ不動産鑑定士へ問題提起を投げかけた。まさに、我々の職業が果たすべき社会的役割への問いかけであったと思う。

翌13日には、個別研究発表が行われ、全国から8人の不動産鑑定士が、それぞれ特色のある興味深い研究について発表された。

近畿地域連絡協議会のメンバーでは、堀田勝巳氏が「都市の構造変化と不動産市場分析」、難波里美女史が「南船場にみる都市再生」、廣嶋琢也氏が「利子率と不動産価格の話」を発表された。どの発表も素晴らしいもので、全て紹介・報告したいが、紙面の都合もあり、我が大阪府不動産鑑定士協会のメンバーであり、私達女性鑑定士の目標的存在である難波里美女史の発表について紹介することとする。

テーマにあげられた南船場4丁目は、アメリカ村（西心斎橋1・2丁目）のすぐ北にあり、御堂筋西側背後地にあたる。私事であるが、私が生まれたのは「道頓堀」で、このあたりはごく近所であり、とてもなじみのある地域である。

自分の生まれた街が魅力と活気のある街であり続けることは、誰しも嬉しいものである。「南船場」では、4～5年前から、アパレル、美容院、レストラン、カフェ等が相次いで出店し発展し始めた。古いビルや倉庫などをリニューアルして店舗として利用し、インテリアには古家具を再利用したり、美大生等が壁に絵を描いたりする手作り感覚の店が多い。この感性の高さが「only one」を求めるユーザーの嗜好に大いにマッチした。

閑静な環境が、ティーンエージャーの多い賑やか過ぎるアメリカ村を卒業した20代以降の世代に受け入れられた。御堂筋と長堀通の

交差点あたりには、幹線道路沿いにルイ・ヴィトン、シャネル、アルマーニ等のロイヤルブランドが出店しているのに対し、南船場地区では、大阪発の無名アパレル等が多い。

高騰したアメリカ村の賃料に比べ、当初は比較的賃料も安く(1995年頃1万円/坪程度、2002年3万円～3.3万円/坪程度)、小資本力でも出店しやすい広さの店舗供給が可能であった。また、昼はビジネスマン、夜はショッピング客等という異なる客層の顧客を確保できた。タウン誌・全国誌等で「カナダ村」「ノースアメリカ村」(現在は「南船場」という呼称が定着)と紹介されて以来、「南船場」は、オフィス街から高感度のファッション性の高い商業地に急速に変貌した。

そして現在は、博労町4丁目まで「南船場」と呼称されている。さらに、西区の「北堀江」、「南堀江」、「立売堀」に新規出店が拡大し、新しい商業ゾーンが形成されている。今回のテーマである都市再生を考える時、これからの街づくりのキーワードは「省資源、再利用、循環社会」に代表されるのかもしれない。このあたりの地価は底堅く、上昇局面に入り始めている。

このような変化の要因は、大資本の参入でも、行政のバックアップでもない。この地で商・住・業務に関わり生活を営む人々のエネルギーと感性が自然発生的に作り出したものである。単に箱ものを造る都市再生ではなく、永続する活力を持ち続ける生き物として都市を再生することが課題である。

最後に、このシンポジウムに参加して、「都市再生」という大きな1つのテーマを2日間かけて幅広く聞くことができ、他の研修会とはまた違った良さを感じることができました。街づくりはそれだけスケールの大きいテーマで、過去も現在も未来も、人類にとっての普遍的な課題であり、この問題に専門家として関わることができるとすれば嬉しいことだと思います。

以上



## 2 神戸を後にして

研修委員長 松永 明



「都市再生」とは、あまりに大きなテーマで2日間では語り尽くせない内容である。

都市とは、すでに出来上がった人間社会基盤の一区分であり、これを直ちに再生することは並大抵ではない。

しかし、これを小さな区分から「まち」の活性化により街が生まれ、町が育ち、そして都市が出来上がっていくというプロセスを時間をかけていけば可能となっていくのではないか。

アメリカ村、北堀江そして南船場は一時「斜陽の町」であったところが、若者を中心としてまちをおこし、歴史ある町が形をかえて蘇った。その延長に心斎橋の高級ブランド店を呼び込んだと言っても過言ではない。

これまで全国的に金太郎あめの再開発を行ってリトル東京をつくり、ほとんどと言って良いほど失敗し、箱もの体制の崩壊を招いた。この原因の一つとして、高くついた用地取得費と建設費これを補うためにテナント料を高く設定し、その結果、体力のない地元店の早期撤退、大手スーパー、チェーン店の整理統合による撤退等により、空き店舗が目立ち、人が寄りつかなくなる悪循環を招いたことにある。

今、日本経済は、戦後間無しの時期と同じ状況にあるとあってよい。あえて違いを見つければ、焼け野原であるかないかだけではないか。

そうであるならば事は簡単である。地主や家主は、現存する既存店舗やビルを才覚のある事

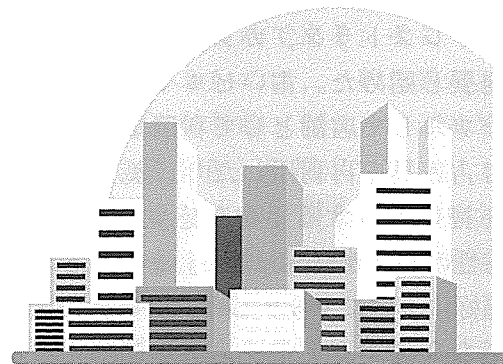
業主・商店主にリフォームさせて低廉の賃料で貸し、人を呼び込み、事業や店舗に活気をもたらせば事業収支に見合う家賃設定に改定し、さらに発展していけばビルを新築すれば良いのではないか。今は定期借地・借家があるのだからこれらのことは無理でないはずである。

戦後50年で築いたアメリカ式規格大量生産型の日本の経済システムがいとも簡単に崩壊した今、今後50年かけてつくり直せばどうか。

ひところの中国経済は日本より20年は遅れをとっていると言われたが、今や経済特区の上海は東京を大きく上回る発展を遂げるに至った。

日本もあせることはない。50年、100年の計を立て、日本オリジナル経済原論を構築していく時期にある。神戸で開催された不動産鑑定シンポジウムに参加し、発表された講師の方々のお話を聞いて思った感想である。

以上



## 四士業女性合同研修会参加報告

渉外広報委員会 吉川 若実

去る平成14年10月6日(日)、中之島の大阪国際会議場において「四士業女性合同研修会」が開かれた。四士業というのは弁護士、公認会計士、司法書士、税理士、名前通り女性主業の研修会だ。この会の名前を初めて聞かれる方も多と思う。参加した私も今回初めてその存在を知った。とはいっても、実際には研修会の後の懇親会にのみ参加した・・・ということなので、そちらを中心に報告したいと思う。

### きっかけ

渉外広報委員会の活動を始めて間もなく、何をどうしていいのかわからず特になにも活動していないころ、同じ委員会のもう一人の女性から「女性の士業の研修会あるらしいけど、いかへん？」と誘われた。参加したことを「鑑定おおさか」の記事にしようというものだ。渉外広報委員として参加している以上、何かしなければという気持ちもあり、懇親会があるということで気楽な気持ちで参加した。

年に1度のペースで研修会を開いているということで、今年のテーマは「企業再編」。数年前の二次試験では会計学を得意としてはいたが、到底私に理解できるような内容ではないとたじろいだものの興味はあった。「よしっ！これを機会に勉強してやろう」な～んて志高く参加表明したのである。

### 当日・・・

前日までは研修会も参加する予定だった。というより研修会がメインのはずだった。締め切りに追われるまでは。

翌日の評価書の締め切りがどうしても間に合わず、やむを得ず研修会を欠席し、夕方から予定されていた懇親会にのみ参加することとした。当然私を誘ってくれた渉外広報委員会のお姉さまは研修会も参加だ。ごめんなさい。

### 研修会

研修会は大きく2本立て。神戸大学名誉教授で法学博士・弁護士の河本一郎先生による基調講演と、各士業からの問題提起ということで四士業から各一人のパネリストが代表しての講演だ。

基調講演では「合併、株式交換・株式移転、会社分割をめぐる諸問題」と題し、過去の経緯を含めて昨今の企業再編の法的構成等の講演内容であった(らしい)。

続く各士業からの問題提起の概略は次のようなものである。

#### ○弁護士(金井美智子さん)

スキームの策定～デューデリジェンス～契約・届出関係へ

鑑定業界以外でデューデリジェンスという言葉を知った。レジュメにはかつて書きで「買収監査」とある。鑑定業界でデューデリジェンスといえば物件精査であるが、各業界、求められるものは同じなのだなぁと改めて感じた。

○司法書士（大西松子さん）

弁護士と重なる項目もあるが、やはりメインは登記関係（商業登記、不動産登記）という観点である。

みずほグループを具体例に企業組織再編を登記上の側面から分かりやすく示されている。

○税理士（山下宣子さん）

企業組織再編成（分割・合併等）に関する新税制と題し、企業の再編成にあたって法人、株主について企業再編成の方法（分割型吸収合併、企業買収等）による課税の違いを示された。

○公認会計士（生越栄美子さん）

次の2点の問題提起がなされた。

・同じ企業結合であっても、再編手法（キャッシュによる買収、合併、株式交換等）が異なれば、結合後の会社の財務諸表が異なる結果となってしまう。

・企業再編時の資産の受入が、公正な評価額ではなく、時価以下の範囲内であれば任意に評価替することが認められている。

これらの諸問題に対し、国際会計基準やアメリカの会計基準の今後の動向等を示された。ちなみに生越さんもデューデリジェンスという言葉を用いられている。

懇親会！

14時から始まった研修会が17時前に終わり、国際会議場のレストランで懇親会が始まった。開会の挨拶もそこそこにコンサートがスタートし、その中での和やかな会談が始まった。周囲で「あ～ら、お久しぶりっ」という会話が交される中、私は渉外広報委員会の仕事を始めようとビール片手にこの研修会の世話人の方を探した。

司法書士の鶴川智子さんがこの研修会の発足、経過等、色々教えて下さった。これがこの取材の本当の目的の部分であり、その要約を私の意見とともに以下述べたい。

◇発足・・・

司法書士の鶴川さんが呼びかけ

司法書士という職業の中で、自分の業界だけでなく他の専門分野の知識が必要な場面が多い。仕事の種類によっては他業の専門家と協力して進めていく方が良いシーンにも何度となくぶつかった。専門家、特に男性の方は既存の各種会合、グループ等に参加し、後の懇親会等で友好を深め、仕事にも活かしている場面も多いようだ。しかし過去に女性の専門家グループがなく、それぞれ家庭を持っていたり、親の介護をしなくてはならなかったり、育児に追われたり…様々な理由により男性のように他の業種の専門家と交流する機会が少なかった。資格商売とはいえ、やはり男性社会であることには変わりはない。

では、今後私たち女性はどうしたらいいのか、どうしたら思いっきり活躍する場を得ることができるのか。

ないものは作ってしまえと司法書士の鶴川さんの呼びかけによって、弁護士、公認会計士、税理士の方々とともにこの研修会が発足した。

◇研修会

今回の研修会は4回目。年に1回のペースで開催されている。過去のテーマは

1回目：成年後見人

2回目：介護保険

3回目：選択的夫婦別姓制度

4回目：企業再編

発足当時は大阪だけ、2回目は西日本、3回目は全国規模へと発展し、今回の4回目の研修会は東京と大阪の2ヶ所での開催だ。交流を求める女性専門家がそれだけ多いということと、女性専門家ならではの的確なテーマを取り上げてきたということもあると思われる。毎年1月ころにその年のテーマを決めるらしいのだが、来年は環境問題をというのが有力候補らしい。鑑定業界のみならず、すべての専門家の悩みのタネのようだ。私も鑑定士の立場から是非参加してみたい。

研修会の今後は、この集まりを定着化し、女性同士刺激を与えあいながら切磋琢磨していきこうというのが目標だそうだ。さらに次の世代にバトンタッチし、新しい観点からの風を吹き込んでもらいたいとのことである。

「四士業」としているのは始まりが4つの士業からはじまっただけで、不動産鑑定士等の他の専門家にも多く門戸を開いている。今回も私たち不動産鑑定士の他、社会保険労務士、大手シンクタンクに勤めている方もいた。ただ、4年間のうちに「四士業」というのがニックネーム的存在になってしまったため、名称変更には反対も多い。この先時期が来た段階での変更を考えているとのことであった。

◇閉会

宴もたけなわ、話しに熱中している間にいつの間にかコンサートも終わり、閉会の時が近づいた。同じテーブルだった税理士の村上由紀さんが壇上へ。独唱とコーラス指導が始まった。素晴らしい歌声。税理士を目指す前は職業としていたということだ。「えっ、え～！コーラスなんてすんの～」としりごみしたが、村上さんの歌には聞き入ってしまった。しつこいようだが、本当に澄んだカナリヤのような声だった。

◇感想

日常からずっと感じてきたことだが、専門職業家というのはある道（鑑定士でいえば鑑定）だけの知識が深いことではなく、それは当然の前提として各分野に広く浅く知識をもつことが必要だということ。お互いの苦手な部分を補いあったり、新しいテーマに向かってそれぞれのバックボーンを前提として勉強しあい、さらに自分の専門分野で活かす。まさしく専門職業家として“不断の勉強と研鑽”だ。

最後に、皆さんとてもパワフル！！子育て真っ最中の方、一段落ついた方、まだまだこれからという方、総じて力強かった。パイタリティー溢れるからこそ新しいことにチャレンジし、さらにパワフルになる。これが今回私が学んだ一番だったように思う。



以上

## 『独立開業の雑感』

マツロウ不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 松浦 松良

29年余り勤務した某信託銀行を昨年7月末に円満退職し、8月に個人事務所を開業した。

信託銀行では、銀行業務が2年程で、残りは仲介業務を主に不動産業務に従事してきた。不動産鑑定業務との出会いは、信託銀行松山支店にて鑑定補助者として昭和51年度地価公示の作業に当たった時からである。当時愛媛県には鑑定士は10数名しかおらず、皆この業務に自信と先駆者としての自負心を持っており、仕事としての不動産鑑定業に漠然とした魅力を感じた。

その後異動の関係もあり、鑑定業務は飛び飛びでやってきたが、真剣に独立を考え出したのは、3年程前からである。ご多分に漏れず勤務先にも金融機関のリストラの一環で早期退職制度が導入され、50歳余りで社外放出（関連会社が多い）される現実があり、サラリーマンとしてこのまま安定した人生を選ぶのか、それとも自分の人生観が活きる自由業を選ぶのか大いに迷った時期があった。決心してから妻を口説くのに1年半程掛け、時機を見て開業にこぎつけたものである。

開業して3ヶ月経ったが独立後の雑感を簡単にコメントすると

### メリット面

#### 1. 時間が自由である

電車に座って来られる等通勤は特に楽。時間を自分で使い、暇な時に遊びを含めて色々な事が出来る。

#### 2. 服装が自由である

夏に開業したこともあって、ノーネクタイ、スーツ不要は特に魅力を感じた。

#### 3. ノルマがなく責任は自分で負えばよい

半年毎にノルマがある生活からさらばし、精神的に非常に気楽である。

### デメリット面

#### 1. 仕事不来ない

個人事務所では話があっても受注になかなか結びつかない。

#### 2. 孤独感

1日で家族以外と話をしない生活が週の過半を占める。

おおぜいの職場に長い間勤務してきたせいもあって特に感じる。

#### 3. 思った以上に経費が掛かる

印判、事務機器、コピー用紙等サラリーマンの時には経費感覚の余り無かったものが以外に高い。

とにかくもう後戻りはできない、鑑定業で1日も早く食えるよう頑張らなければとつくづく思う今日この頃である。



## 『平成14年度「土地月間」記念講演会実施報告』

平成14年 10月16日 (水)  
大阪市中央区 テイジンホール

平成14年度「土地月間」の記念講演会を、10月16日(水)、大阪市中央区のテイジンホールにて開催いたしました。

(主催は(社)大阪府不動産鑑定士協会、(社)日本不動産鑑定協会近畿地域連絡協議会、(財)土地情報センター、後援は国土交通省、大阪府、大阪市、(株)住宅流通新聞社)

八杉茂樹副会長の司会で都築武保近畿地域連絡協議会議長の挨拶に続いて「日本の再生は関西の活性化から」をテーマとして、吉本興業株式会社 代表取締役会長の中邨秀雄氏を講師に招いて開催いたしました。

中邨秀雄氏の経歴等は、次のとおりです。

出身	1932年	大阪市
学業	1955年	関西学院大学文学部卒業
経歴	1955年	吉本興業入社
	1977年	取締役制作部長
	1984年	常務取締役
	1986年	副社長
	1991年	代表取締役社長に就任
	1999年	代表取締役会長、現在にいたる。
著書	1992年	『「笑売」心得帖』他



当日は快晴の中、当会会員、近畿地域連絡協議会会員の他、一般の方々を含め約150名が来場され、講演を熱心に聞いておられました。

講演ではテーマから離れた、吉本興業や所属するタレントさんを影で支える裏方の大切さや、タレントさんにまつわる出来事など、たのしいお話もたくさんうかがえました。

その後、新玉正男近畿地域連絡協議会副会長の閉会挨拶により、午後3時30分過ぎに講演会は無事終了いたしました。





# 行事報告

親睦委員長  
北川 忠志



今年度の親睦委員会事業の報告をいたします。まず、9月20日金曜日、難波の千日前ファミリーボールにおいて「拡大ボーリング大会」を開催しました。

基本的に親睦委員会事業が、会員の親睦を深めることを目的としていることから、会員のみの参加に限定していましたが、誰にでも楽しめるレクリエーションであるボーリングを、事務所の職員の皆さん、会員のご家族も含めて楽しんでいただこうとの主旨で、今回で三回目の拡大大会となりました。

事務所ごと参加していただいた方々、ご夫婦で参加いただいた方、それに、士協会の事務局からも多数ご参加いただきました。特に、来田事務局長の投球後のポーズがすごく決まっていたのが印象的でした。

試合終了後は、近くの居酒屋で親睦会です。最初は、事務所ごとで固まっていたのですが、お酒も入ってお腹も落ち着いた頃には、テーブル間での移動も増え始め、あちらこちらで、名刺交換が始まったりで、とりあえず、会員等相互間の親睦が深まったものと確信しております。

総勢44名の参加を頂き、試合結果は、女性に1ゲームあたり40点プラスと、女性に対して超甘めハンデ設定にも係わらず、優勝されたのは阪急電鉄の東野和夫さん、第二位が小川不動産鑑定事務所職員の半田優子さん、第三位は谷澤総合鑑定所の北山幸さんという結果でした。

拡大囲碁大会が、昨年9月28日土曜日、「サロン・ド・ゴ」におきまして、参加者数13名で開催されました。

こちら「拡大」の文字がつくのですが、こちらは、隣接専門士業である税理士会から多数の参加を頂くことから、拡大とさせていただきます。隣接専門士業団体である大阪税理士会から、多数のご参加を頂き、大阪士協会会員との基盤を挟んでの交流を深めていただくという企画です。

また、拡大囲碁大会に関しましては、親睦委員会委員の数家会員が全ての用意と当日のお世話をさせていただき、結果だけを親睦委員会で報告していただくというスタイルでの開催となりました。

昨年度までは、全ての事業を親睦委員会が主催し、お世話させていただくというスタイルでしたが、今年度からは、一部の事業を同好会的組織の主催とし、親睦委員会は同好会をサポートする事業展開を希望しておりました。また、同好会組織は立ち上げられていないのですが、この事業のみは、今後同好会主催へ移行できそうです。

結果は、優勝、沖正行さん、準優勝 藤川岩雄さん、第3位、長松忠弘（税理士）さんでした。

お正月には、ホテルモントレ大阪にて近連協と合同で、新年賀詞交換会および講演会が1月17日金曜日に開催しました。

第一部講演会は、元阪神タイガース監督の吉田義男氏をお迎えし、「阪神タイガースとともに半世

紀」と題して、ご講演いただきました。講演会参加内訳は、大阪：62名、近畿：14名、来賓：10名の計86名の参加を頂きました。



引き続き行われた新年賀詞交換会では、大阪士協会の林脩二副会長の開会の言葉に始まり、近連協の都築武保議長、大阪士協会の熊澤一郎会長の挨拶と続き、来賓紹介の後、来賓代表として大阪弁護士会副会長の南川博茂様からご祝辞を頂戴しました。近畿地区各府県の会長等による鏡開きの後、近畿地方整備局用地部長の幾度明様から乾杯のご挨拶を頂戴し、めでたく乾杯にこぎつけました。乾杯の後は、目の前の料理を頂戴しつつ、社団法人日本不動産鑑定協会副会長の塩見宙様から来賓挨拶を頂戴しました。最後の来賓挨拶の終了後は、ボサノバの生演奏でなんとなくリラックスできる雰囲気の中、各テーブルでの談笑が続き

ました。その後も、新入会員を無理やり（！）壇上に呼び出している新入会員紹介、ビンゴゲーム、ボサノバ演奏と盛りだくさんの内容でした。

最後は、恒例の（高齢の）木口勝彦会員のいつもながら力強い万歳三唱、大阪士協会小川哲男副会長の閉会の言葉で、閉会となり、あっという間の二時間でした。

会場の手配をしていただいた皆さん、運営に協力いただいた士協会各理事の皆さん、ホテル関係者の皆さん、事務局の皆さん、なんとか今年も無事新年を迎えることができました。本当にありがとうございました。

なお、懇親会参加者内訳は、大阪：76名、近畿：15名、来賓：40名、新入会員：17名の計148名でした。来年もお待ちしております。

## 正誤表

	12頁21行目
誤	(株)小川不動産鑑定事務所職員の半田優子さん
正	(財)日本不動産研究所大阪支所職員の半田優子さん

上記のように訂正してお詫び申し上げます。



# 不動産の無料相談会

開催日：毎月 第1、第3水曜日

(但し、祝日と重なった場合にはお休みさせていただきます。)

開催時間：午後1時～4時

開催場所：(社)大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区北浜2丁目5番23号 小寺プラザ4階

電話：06-6203-2100

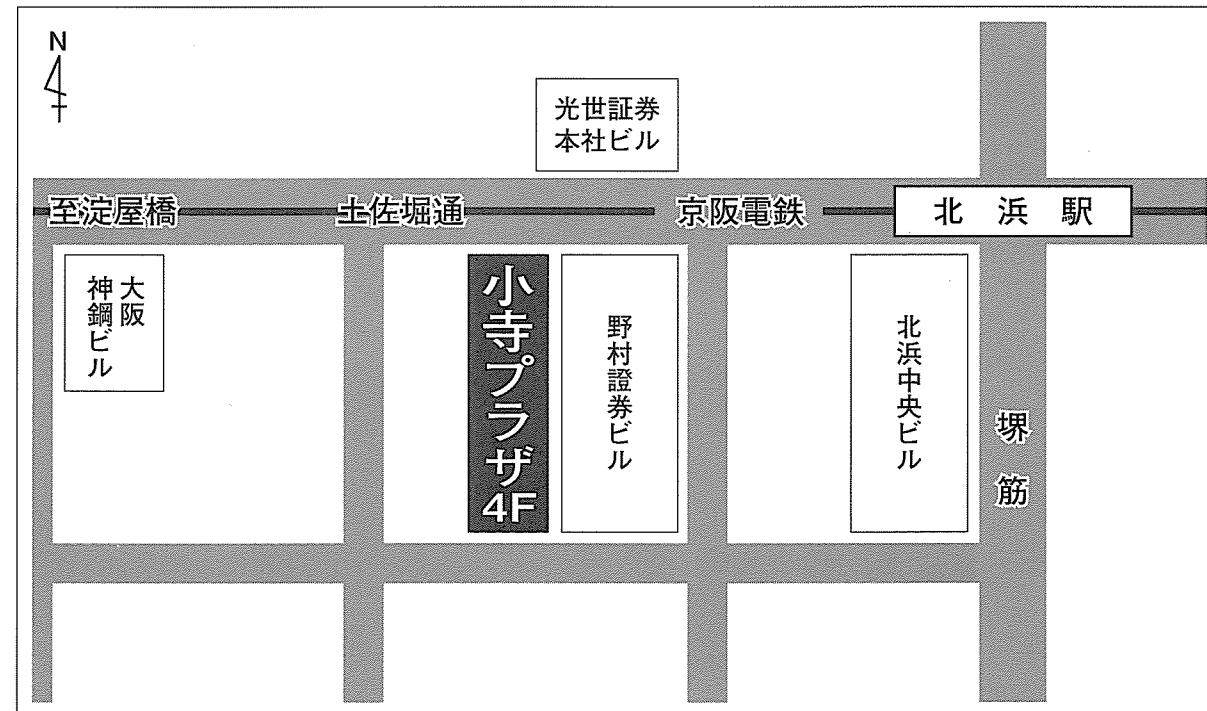
FAX：06-6203-0505

URL：<http://www.rea-osaka.or.jp/>

E-mail：main@rea-osaka.or.jp



(社)大阪府不動産鑑定士協会への案内図



■地下鉄御堂筋線、京阪本線「淀屋橋」駅 から徒歩約3分 ■地下鉄堺筋線、京阪本線「北浜」駅 から徒歩2分

不動産鑑定評価のご依頼・ご相談は当協会の会員である不動産鑑定業者及び協会事務所へお気軽にお問い合わせ下さい。

## 編集後記

春近からずとも遅からじ。平成14年の大晦日までには発行したいと願い、取組んでまいりました「鑑定おおさか」第23号が遅れに遅れつつもやっと完成しました。

担当させていただいている渉外広報委員会メンバーの多くが入れ替わり、慣れないことの連続で、決して満足のいく出来栄えとは言い難いものの、委員一同が苦勞した末に出来上がった作品です。一度ご覧下さい。

又、HPでもご案内していますが、当委員会では、会員の皆さんからのご寄稿や「鑑定おおさか」に対するご意見、ご要望をお待ちしています。

(文責：水野一男)

水野一男委員長、北川志志副委員長、井上啓一、吉川若実、杉谷知江子、富田浩二、長尾成信、藤原博司

(順不同)



# 鑑定おおさか

No.23 大阪府不動産鑑定士協会

## 鑑定おおさか

No.23 大阪府不動産鑑定士協会

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

会報第23号

平成15年3月発行

発行者 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会  
〒541-0041 大阪市中央区北浜2丁目5番23号  
小倉プラザ 4階  
TEL 大阪(06)5203-2100番

印刷 街双 隔 社  
〒530-0003 大阪市北区堂島2丁目2番28号  
TEL 大阪(06)5341-0188番

## 不動産鑑定シンポジウムに

参加して 研修委員会 杉谷知江子  
研修委員長 松永明

## 四士業女性合同研修会参加報告

渉外広報委員会 吉川若実

## 独立開業の雑感

マツロウ不動産鑑定事務所 松浦松良

## 平成14年度「土地月間」記念講演会

行事報告 親睦委員長 北川忠志

## 不動産の無料相談会