鑑定おおさか

No.25

(社)大阪府不動産鑑定士協会

■もくじ

特集
大阪あれこれ　フェスティバルゲートの今

渉外広報委員会委員　伊藤　敏彦 …… 2

渉外広報委員会委員　田村　周治 …… 4

第22回不動産鑑定シンポジウム参加報告　研修委員会委員　山口　巌 …… 6

★事務所を開業しました★

『不動産鑑定を楽しむ』　尾崎不動産研究所　尾崎　武夫 …… 9

『開業しました……。』　野村総合事務所　野村　和雄 ……10

『独立して１年』　はまもと不動産鑑定　濱本　佳子 ……11

●親 睦 行 事●

鑑定士甲子園観戦記　渉外広報委員会委員　吉川　若実 ……12

拡大ボーリング大会顛末記　渉外広報委員会委員　伊藤　敏彦 ……14

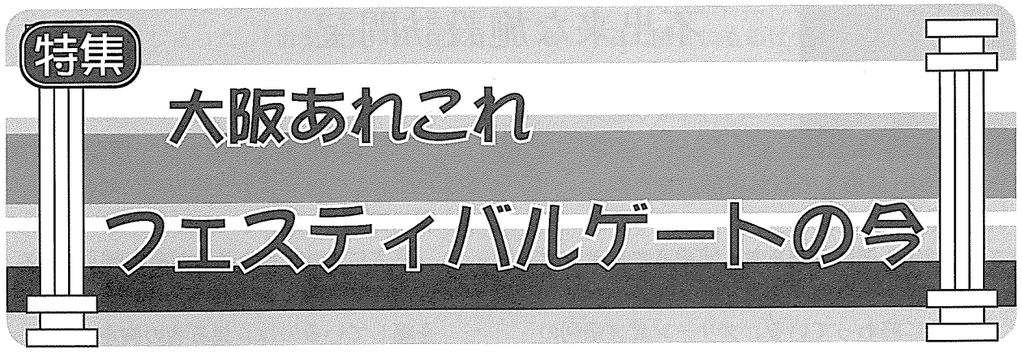
「ITと鑑定」～第2回～
…あなたは、メールを“使える”レベルですか？　(株)アクセス鑑定　長尾　成信 ……15

■土地月間　記念行事の案内

無料相談会　10月6日(水)10:00～16:00　2会場
講　演　会　講師：伊藤元重氏「資産デフレは終わったか」
10月14日(木)13:30～15:30　新阪急ホテル

■女性士業合同研修会の案内

日　　時：平成16年11月27日(土)
場　　所：京都ホテルオークラ
テ ー マ：安心できる年金を考える（仮称）

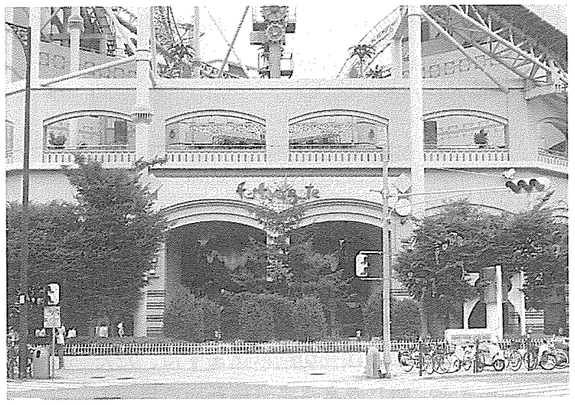


この何年か、大阪にもずいぶん色々なものが誕生、当初は大きな話題となったものが、いったい今、どうなっているのか。そんなことから、第１回編集会議で調査に繰り出そうと言うことになりました。候補は有り余るほど出たのですが（それだけ多いと言うことでしょうか）、昨年オープン、前号の表紙にも使ったなんばパークスからもほど近い「フェスティバルゲート」となりました。最近はやりの食テーマパークと組み合わせての案とかもあったのですが、ラーメンを何杯も食べ比べる食欲を持っている人はおらず、１ヵ所に絞り込んでの各人それぞれの観察報告となりました。

私自身、フェスティバルゲートのすぐ前の公示地が担当であったり、日本橋へはときどき買い物に出かけるのですが、実は中には入ったことがないという状態でした。結局、編集・整理担当となってしまいましたが…。日本橋は客離れがささやかれて久しい状態で、実際、買い物客も少なくて、逆に買い物しやすく、店員も一般に親切になった（ように思える）状況です。価格も、○ドバシカメラやネット通販に比べて遜色ないように思うのですが…。

現在当たり前のように存在するものでも、造られたときは散々だった施設（代表格は御堂筋でしょうか）はたくさんあり、長く残るものほど、本当の評価は何十年後かに下されるのでしょうか…。

《わかったこと》私を除き、同業者の皆さん、やっぱり新しいもの好きというか、とにかく何かできると、見に出かけるのが好きということ。私はどちらかと言うと人ごみが嫌いで、出来たてのものや繁盛しているところへは、めったに足を延ばさないのですが、ひと昔前はスパワールドの元祖的存在のルネス金沢くんだりまででかけてたのですから…私が年をとったんでしょうか？



不出来な施設訪問記
（フェスティバルゲート）

渉外広報委員会委員　**伊藤　敏彦**

1．前書き

バブル期に計画され、建設されたテーマパークや大型商業施設や複合施設の多くが失敗に終わっている。グリーンピア系列のような施設等は論外として、その多くは遊休土地の有効活用や地域の活性化のためなど「概ねマトモな目的」で作られた筈である。

しかもソレに携わった人たちは、ずば抜けて優秀な人々はいなくても、一応それなりの水準の人たちが知恵を絞って考えたものだと思う。それなのに結果としては、殆どが見事にコケているし、客観的に眺めれば、どう考えても最初から成功しそうにないモノばかりである。何故こんな現象が起こってしまったのであろうか？

と言う訳で、これらバブル期の負の遺産群をここらで一度俎板に乗せて、料理するのは無理だとしても眺め直すくらいはできそうなので、やってみようという事になった。とは言ってもこれら「負の世界遺産」全部について検討するのは不可能なので、手近なところで、しかも象徴的なところを１ヶ所、「無責任なさすらいの訪問者」の立場で訪ねて見ることにした。それが今回は「フェスティバルゲート」である。

2．前置き

このような施設に付いては、既に当事者や学者先生や債権者やマスコミ等（肝心の納税者は蚊帳の外）の間で分析や検討や責任のなすりつけ合いは行われてきているので、その辺は素通りして、更に数値的な物や経緯に付いては一切踏み込まずに、ただ見たまま、感じたままを「いわゆる世間の評論家面」をして論ずる事にした。

3．現状観察

まさに「つわものどもが夢の跡」である。８階建ての堂々たる建物が廃墟に近い状況を曝しているのは、見る者の胸をえぐる。

全長750メートルにも及ぶジェットコースターや絶叫マシーンが滅多に来ない出番を待って寂しげな影を落としている姿は涙無くしては直視できない。

地下はコンビニが１軒、かろうじて明かりをつけてはいるが、他は総てシャッターが下りていて、そのまま核シェルターにでも転用できそうな雰囲気である。１階に僅かに残った店舗が営業を続けているが、勿論千客万来とは程遠い状況である。２階以上はゲームセンターと映画館以外は全滅状態である。しかも３階・４階のフリースペースには平日の昼間から数人の中年男性がスポーツ紙を読んでいたり、柱の陰には酔った男性が幸せそうに眠りこけていたりして、ファミリーや女性が喜んで行きたくなる雰囲気ではない。

それでも２階の暑苦しい半野外のインフォメーションセンターにはチャンと係の女性が座っているが、一体誰に何を案内するのであろうか。胸が痛む。案内を乞う人とて無いカウンターには全盛期（束の間だったが）のままのパンフレットが申し訳程度に置かれている。

そのパンフレットのキャッチコピーを見てギョッとした。「フェスティバルゲートは、環境コンセプト『海底に沈んだ古代都市』のもとにつくられました」とある。「環境コンセプト」の意味は不明だが、現在の惨状を眺めていると「バブルの海底に沈んだ現在都市」の書き間違いではないかと思ってしまった。「借金地獄の底に沈んだ欠陥都市」と書き添えてあげたい気持さえする。

4．考察

勿論、今更考えても詮無いことではあるが、せっかくだから愚痴の１ツ２ツぐらいは並べ立ててもイイだろう。

①愚痴の１：ターゲットがずれていたかもしれない

熟女フレンドのお供で「江戸ワンダーランド伊勢・安土桃山文化村（長過ぎる）」に数回足を運んだことがある。とにかく交通の便が悪い。しかも入場料を5,000円近く払った気がする。それなのに、平日に関わらず入場者は一杯だった。特に芝居小屋では熟年のご婦人方がしわがれた掛け声と共に御ひねりを飛ばして熱気ムンムンだった。飲食店も熟年者の好む和食のメニューが豊富で賑わっていた。

お隣の「伊勢のおかげ横丁」も熟年者の人気スポットになっている。

ちなみにフェスゲの隣の「スパワールド」は結構健闘している。ガールフレンドのお供でプールに行ったら季節柄、満員だった。

②愚痴の２：ニーズの読みにずれがあるのかも

レジャー施設やテーマパークには「安・近・短」が常に有利に働くとは限らない。

近過ぎては夢が無い。安過ぎては遊んだ気がしない。短か過ぎると物足りない。

消費者・利用者の求めているモノと相当ズレていたのでしょう。

③愚痴の３：中途半端は駄目

レジャー施設も商業施設もハッキリ言って「質と量」が中途半端では駄目。いかに都心に近くても、これほど「中途半端の極み」では結果は明白。ここには必死になって探しても「客を引きつける要素」が見つからない。

④知名度：隣保班大調査

この暑さにもめげず、１週間かけて周囲の人間達に片っ端から声をかけて大調査を実施した。「フェスティバルゲート知ってる？」「行った事ある？」。質問事項はこの２問だけ。結果はほぼ予想通りであった。34名中「知らない」が２名、「名前は聞いた事がある」が29名で、「行った事がある」のは僅か３名（内１名は仕事で無理に行かされた）。

反応の１部を紹介すると「エッ！まだ在ったの」「行こうと思っている内に潰れたと聞いた」「行く理由がない」「行ったら何かくれるか」。

大阪・奈良に在住する人たちの関心がこの体たらくでは、コメントのしようがない。

5．起死回生の妙案

無し！人知の及ぶ処にあらず。

6．閑話休題

スペル・デルフィン氏率いる大阪プロレスの活躍は素晴らしい。フェスゲの「デルフィン・アリーナ」では日曜・祭日等に試合を行ってファンを喜ばしている（でもいかに大阪プロレスが頑張ってもこの巨大な廃墟を蘇らせる事ができないのが悲しい）。

7．土地及び施設の現在の評価額

マイナス○○○億円（数値は取り壊しの専門家などに任せる）。尚、鑑定評価額にマイナスがあるかどうか私は知らない。

フェスティバルゲートを見て

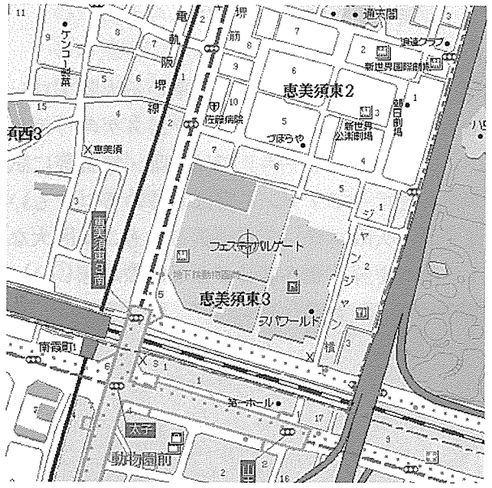
渉外広報委員会委員　**田村　周治**

ジェットコースター付き店舗ビルだなぁ…と思った。

先日の日曜日にフェスティバルゲートを訪れた。中に入り、１階から数階までボチボチ歩きながら受けた印象は、上記の言葉だ。

まず、場所をみてみよう。地図で示すように地下鉄堺筋線「動物園前」をあがったところだ。

北側が新世界、東側がスパワールド、その向こうにジャンジャン横町、天王寺公園と続いている。



フェスティバルゲートを歩いていると、１階の店舗は営業しているが、２階以上の店舗はほとんどが閉鎖されている。ただ、最上階のゲームセンターは開いていた。

時折、上のほうでジェットコースターの走る音が鳴り響いている。

なぜ、こうなったのだろう…とその理由を考えた。

結果論のようになるが、

(1) 過剰な設備と建物だなぁと感じた。

(2) 動線というか、人がどのように歩くかが、軽視されている…と思う。その背景には、立案する段階で収益性を向上させるため、できるだけ多くの店舗面積を取らなければならなかったのではないだろうか。

(3) 冒頭でのべたように、この施設は遊具施設付き店舗ビル…というコンセプトであろう。

このコンセプトが間違っているとは思わない。

いくつかの遊具施設があるが、目玉はジェットコースターであろう。

筆者は、このジェットコースターという遊具の選択がどうか…と思う。

それほど、魅力のある遊具なのだろうか。

最近、梅田とか難波などで観覧車が設置されているが、あんな感じの観覧車であればもう少し音は静かだし、お客が呼べたのではないか。

(4) この施設は、収益性というものを重視しすぎた結果の失敗であろう…と思える。

立案の段階で、何社かの競争となれば収益性の高さが、アピールするポイントであったのだろう。そのために、過剰なほどの店舗部分をとり、満室状態での賃料収入を根拠として、過大な設備・建物をこしらえてしまった…という結果を招いたと思える。

(5) まとめてみると、この土地の利用方法として、２階程度の店舗ビルで屋上部分に観覧車が設置されたような施設ではなかったのだろうか。

店舗としての賃貸の面積が減ることで、収益性からは、現在のフェスティバルゲートで想定されたものの数分の一にしかなるまい。

お隣のスパワールドも見に行った。入り口付近に行列ができていて、盛況の様子だった。ジャンジャン横町にもいってみた。けっこう、人通りは多いようだった。

まぁ、あまりキレイらしい格好をした人も少ないし、土地柄としてはもう一つなのであろう。

このフェスティバルゲートのこれからはどうなるのだろうか。

ただ一つ言えることは、もう、箱ーハコーがどうこう…という時代ではないのだろう。

ハードからソフト重視へ発想を変えていかなければならないのではないか。

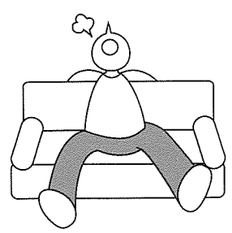
ハコはこのままでもかまわない。

オーケストラとか合唱団等の練習する施設として、または、民間の劇団の施設としてつかってもらい、週に一度くらい無料で演奏、演劇をしてもらうとか…そういうソフトでお客をどう呼び込むか…ということが求められているのではないだろうか。

場所がそれほど悪いわけではない。収益性という視点を一旦外して、どうしたらここに人を集めることができるか…ということを考え、試行し、結果として人が集まるようになればそこから収益云々ということを考えればいいのでは…と思う。

バブル期に計画された施設については、非常識な時代の夢に踊らされたのだ…という諦めをもって、一旦、切り捨ててしまうほうがいいのではないか。

バブルが崩壊して十数年が経過した今、心機一転、長期的な視点で、この施設を見直そうということが大事なのでは…と閑散として人通りもないフェスティバルゲートの２・３階部分を歩きながら思った。



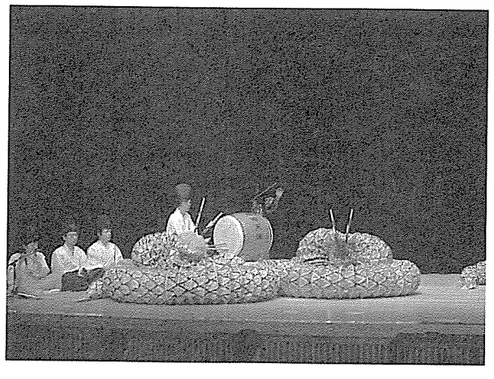
第22回不動産シンポジウム参加報告

研修委員会委員　**山口　巌**

平成16年５月19日、広島市で行われた「第22回不動産鑑定シンポジウム」に出席して参りました。主題は固定資産税評価であり、来年の固定資産の評価替に向けてタイムリーなこともあり、固定資産税評価を行っている鑑定士の方だけでなく、会場の1/4は市町村の固定資産税課の方々で占められていたと思います。

会場が広島と、大阪からやや遠いため、多くは中国地方の鑑定士の先生方が多く、その他は関西の先生方が、ちらほらといった感じでしょうか（ちなみに奈良に住む私は、朝10時に広島の会場に着くために、５時起床でした）。

午前中が鳥取県の片山知事の基調講演、午後が各分野の専門家を交えてのパネルディスカッションという構成で進行されました。



■基調講演

午前中はあの改革派で有名な鳥取県の片山知事の講演で、「固定資産税と評価のあり方」を語って頂きました。片山知事は旧自治省において固定資産税課の課長を勤められ、平成６年の７割評価制定後、平成７年から平成９年の改正まで固定資産税業務の簡便化に従事されたそうです。官僚としての視点と知事という行政の長としての視点、いいかえれば中央集権と地方分権の両視点から「固定資産税と評価のあり方」を考える立場を経験した方の意見だけに興味深いものがありました。総務省が、従来の方針を変え、各市町村に責任を委ねた以上、地方自治として固定資産税業務をどう扱うべきかという片山知事の話は、特に市町村の職員にとってタイムリーな講演内容だったと思われます。

紙面の関係上細かく説明できないため、項目と印象に残った部分のみ紹介しますと以下のような内容でした。

問題点として、①評価制度が複雑すぎてわかりにくく、②不透明で不公平感（評価の水準、負担水準、課税客体の補足、非課税資産の曖昧さ、責任の所在が不明）があることを挙げられていました。特に土地よりも家屋評価の方が課税客体把握の不備、基準通りいかない評価等と問題が山積みのようです。土地に関しては負担水準のばらつきを問題視され、早期の均一化を主張されており、同一市内同一用途で負担水準が異なるのは、憲法違反ではないかとの認識まで示されていました。市町村合併時には仕方ないものの、それでも６年ぐらいで解決する方針をたてなければならないとのことです。

これら問題点の解決として、①評価基準を透明でわかりやすく、かつ合理的にすべき、②評価の広域化、広域連携（市町村単位でなく県せめて郡単位）、③固定資産税評価員制度の活性化を主張され、特に印象に残ったのは①の合理的の部分で、あまり精緻にこだわりすぎて、税収に見合わない時間と費用をかけるよりも、住民意識に合わせて、地域の実情に応じた評価手法を導入すべきとの考え方でした。

またその解決のためには、公正かつ簡素で透明な仕組みと運用が必要で、①課税の仕組みの簡素化、②土地の負担水準の早急な均一化、③ルールや手続きの透明化（通達行政からの脱却）、④非課税資産や特例対象資産の厳格化、⑤課税情報の徹底した公開を主張されました。特に①に関しては、現行は税率が固定され、課税標準で調整しているから複雑になるのであって、米国のように税と財政のバランスから税率を決めるようになれば、仕組みも簡素になるし、なにより無駄な支出がないか住民監視が厳しくなり、結果として適正な行政が行われるとの意見で、固定資産税業務のみならず理想の行政のあり方まで、示されていたと思われます。

また不服申立制度に関してですが、大量評価におけるミスは当然あり、費用対効果で評価していくべきで、確率的な問題はあるものの、納税者から間違いを指摘してもらう方が経済的との意見はさすがに行政の長を感じさせるものでした。

なお「評価のあり方」と題目にはありますが、片山知事は専門家ではないので、鑑定の話はあまり触れられませんでした。むしろ我々が評価した後、課税額が決まるまでの過程が不明瞭かつ不公平である点について苦言を呈していらっしゃいました。その面で鑑定士にとっては、直接実務に役立つ話ではなかったかもしれません。但し、平成12年度に情報公開で、鑑定評価書や路線価調書に神経を尖らせた私たちにとって、鑑定評価の適正さは適正な固定資産税評価の一端に過ぎず、本来の問題は別のところにあること、また課税する側とされる側との間で、鑑定する側は中立性、専門性、迅速性を持つことが、納税者の信頼に行き着くことを改めて認識した次第です。

■パネルディスカッション

午後は各専門家のパネルディスカッションでした。パネリストは岡山商科大学大学院の石島弘教授、弁護士で広島市固定資産税の審査委員会委員でもある高面浩美先生、広島市の固定資産税担当課長の宗政剛氏、地元広島県代表として広島県鑑定協会員の畠中政國先生、鑑定士側の代表として神奈川県の石田茂先生で、それぞれの立場から専門的意見を発表されました。

石島教授が「固定資産税の適正な時価について」という題目で、平成15年６月26日最高裁判決を基に講演され、それを受けて高面弁護士が、「適正な固定資産税土地評価とはなにか」という題目で、同判決を中心に法的側面から、大量評価における固定資産評価基準に基づく評価の合法性、違法性を説明されました。主にこの二人が総論部分を担当されたと言ってよいでしょう。鑑定士側からみれば、評価額を取引事例比較法のみで求めているわけでもない以上、現行通り評価するしかなく、特にそれについての感想はないというのが本音です。ただ、「適正な

時価」の概念に関し、我々は固定資産税の評価額を７割で割り戻した数値を適正な時価と同等と考えているのに対し、当該判決では、固定資産税評価額と「適正な時価」との比較の上で、「適正な時価」を上回る分を違法としている点に違和感を感じました。

判決では大量評価における事務手続きの関係上、賦課期日に評価できないため、７割評価の通達自体が、当該期間の地価下落を見越して設定されたものであるとのことで、30%以上地価が下落したらその超過分は違法とするが、評価基準に基づく以上、それ以外は客観的な交換価値つまり「適正な時価」とみなしてよいとしているようです。石島教授がこれに反論し、固定資産評価基準とは別の評価方法で時価を主張立証できるようにすべきと主張し、固定資産評価基準はガイドラインに過ぎないとの立場をとっていました。一方、高面弁護士は固定資産評価基準を法として捉え、法規範説を主張されていました。固定資産税の不服審査における市の審査委員会同様、杓子定規な感は否めないところで、納税者に理解されるかは別問題と感じられました。

広島市の宗政課長は、固定資産税業務のフローを示された後は、大量評価の問題点をいくつか紹介されました。端的には評価基準にあわない状況類似区分（混在地域等）、客観的な比準表の作成、実勢にあわない補正率等です。

畠中鑑定士は、より精緻な比準表作成の取組みについて説明されましたが、あまりに時間がないため、概略の説明のみに終わってしまい残念な限りです。

石田鑑定士は、実務家の立場から、単なる標準宅地の鑑定だけでなく、状況類似地域の設定から鑑定士は携わるべきとし、路線価付設になじまない大規模敷地の評価やその場合の評価書のあり方（想定画地の是非等）を具体的に示されていました。

■最後に

講演を聴き終わっての感想は、正直予想していたものとは違っていました。毎年（財）資産評価システム研究センターが主催する「固定資産評価研究大会」のようなイメージをもって参加された方のほうが多かったのではないでしょうか。固定資産税業務に携わっている人が参加される「固定資産評価研究大会」と違い、今回のシンポジウムは、一般の方の聴講も踏まえた上で企画されており、何より時間が限られていたため、各論より総論が中心となったのは仕方がないものと思われます。さぞ協会の研修委員のご苦労も多かったことでしょう。

改めて今回のシンポジウムの内容を整理すると、知事の話も含め、「情報公開」がキーワードであり、このことについては一層の拍車がかかるのは将来的に間違いないでしょう。現状の固定資産税業務を完全公開するには、片山知事が主張されているように、業務を公平かつ簡素にしたものにする必要があります。我々鑑定士としては、より専門性を身に付けた上で、固定資産税業務に携わっていくことが必要です。今回のシンポジウムは具体的な内容にこそ言及しきれなかったものの、見識を変えるにあたっては有意義であったと思われました。

『不動産鑑定を楽しむ』

尾崎不動産研究所
不動産鑑定士　**尾崎　武夫**

昨秋（H15.10）30数年勤めた会社を定年退職。定年後も、不動産への興味は捨てがたく、自宅でささやかな研究所を開設し、不動産鑑定のかたわら、不動産や都市にかかわりのある研究活動を継続してやっていこうと思っております。

定年後、半年ほどは調査研究第２小委員会（ロードサイド・路線商業の研究）の小委員長をしていましたため、今春（H16.3）締め切りの冊子発行で、忙しくしていました。

今年度は、調査研究国際小委員会と研修委員会に加入しています。

不動産鑑定は、ぼちぼちですが、在宅とアウトドアーがセットの仕事を楽しんでいます。

在宅ワークは、パソコン様々。機能アップのパソコンに買い換えたり、プリンターもA3もできるものに買い換えたりで、費用倒れ。でも、パワーはアップ。

アウトドアーワークは、趣味も兼ねて、折りたたみ自転車を活用。徒歩では広域活動困難、車では細い道路困難。自転車を主にしており、６割自転車、２割車、２割徒歩という感じでしょうか。

歳とともに折りたたみ自転車を重く感じるようにもなってきており、車に折りたたみ自転車を積んでというスタイルも検討課題。

趣味と実益を兼ねたこととしては、土壌汚染の関係での「地歴調査」も楽しみにしています。地歴調査の参考書として「日本列島地図の旅」大沼一雄（東洋書店）をお勧めします。地域変貌に目が開け、地歴調査が楽しくなる本です（続編等もあり）。

小生は自宅開業ですが、自宅開業のメリット、デメリット考えて見ましょう。

メリット
- 家賃等固定費負担削減。
- 通勤不要で、時間にゆとりあり。

デメリット
- 時間のけじめがなくなる。
  （始終業時間や土日の不明化）
- 不動産業界人と接する機会が不足、生情報の不足。
- 女房族には、通常喜ばれない。
- 家内相手だけでは、会話不足。

ホームレスではないが、外にオフィスのない自称「オフィスレス」種族のライフ・スタイルを検討中。

軽くて（２kg弱）、長時間バッテリー（５時間）のノート・パソコンを購入、３ウェイ（手提げ、肩掛け、リュック）のパソコンバッグに入れて、街の図書館やスターバックスでも活動する。在宅ワークのアウトドアー化というような緩衝帯もできるのではと思ったりしています。

『開業しました……。』

野村総合事務所
不動産鑑定士　**野村　和雄**

野村総合事務所の野村和雄と申します。今年の４月から開業し半年足らずですが経過しまして、「評価実務」もさることながら、今まで考えてもみなかったことがいっぱいあることに気付かされ、右往左往しながら「勉強になるなあ...」と実感する今日此の頃です。細かいことが苦手なので、各種手続き関係もさることながら事務関連については本当に苦痛さえ感じました。それが現在では一応の「型」になっていることに我ながら驚いています。

開業前後は当然ながら仕事らしい仕事は皆無ですので、恥かしながら開き直って（？）ぶらぶらしていました。その間に友人や知人、親しい鑑定士さん達が「どうしてんの？」「いつまでぶらぶらしてんの？」と遊びに来てくれたり、声をかけてもらったりと気にかけてもらったのがとても有り難かったです。

その後大阪府の地価調査作業が始まりますと、時期的なものなのでしょうかポツリポツリながら仕事の話が舞込むようになりました。特に営業活動をしていたわけでもないのに（と言いますか、どこをどのように営業していいのかわからないと言う方が正確ですが...）、思いもしなかったお客さんからの仕事が頂けたりと、様々な偶然が重なった結果のように思いますが正直申しまして「不思議」感でいっぱいです。とにかく今はどのような仕事でも１件１件が有難いものに思えます。

今この原稿を書いている横で、テレビでは「アテネオリンピック」中継が放送されてまして、ちょうど前半戦が終了し後半戦突入の状況なんですが、日本の予想外（と言うと本当に失礼なんですが、個人的にはこ～んなにメダルラッシュになるとは思わなかったので…）の活躍に寝不足がちですがなんとなく浮き浮きしています。なんの関係もないのですが、ただ苗字が同じというだけで柔道のある選手を応援し、深夜にもかかわらずテレビの前で大声出してガッツポーズしていたりしています。類稀なる才能を持ったアスリート達が、強靭な精神力を持って、４年以上の時間をかけて修練し、その費やしてきた時間に比べれば一瞬とも思える時間の中で一定の成果を出すことに感動したり、ある種の切なさを感じたりしています。私なんぞは、地道に時間をかけてマイペースで一定の成果が出せるよう仕事をやっていこうと思っています。

最後になりますが、信頼し、尊敬できる方々の御力を借りながらも基本的には「自力」ということを意識して仕事をしているつもりです。こんなことは当然なのかもしれませんね。「自力でやってみたい！」「自力でどこまでやれるのかなあ？」等と考えていますと期待と不安が入り混じりますが、なぜか醍醐味のようにも思えます。全ての結果が自分に直接返ってくるのは、厳しくもあり楽しくもありという心境ですが、とにかく前進していこうと思っています。お読み頂いた方々には乱文・乱筆お許しください。

『独立して１年』

はまもと不動産鑑定
不動産鑑定士　**濵本　佳子**

森井総合鑑定㈱を退社し、平成15年８月に独立しました。森井総合鑑定㈱では、民間企業の資産評価、公共事業関連、公的評価等様々な仕事をさせて頂き、実務経験の蓄積と共に不動産鑑定という仕事の奥深さを教えて頂きました。

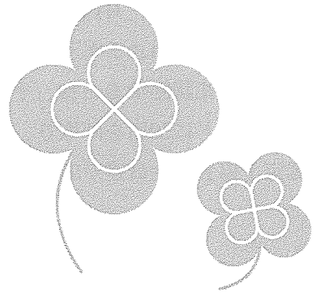
「いつかは独立してみたい。」と思っていた頃、第２子を出産することになり、これを機に退社を決意し、独立しました。子供を産むと女性は仕事を休業するというのが世間の常識だと思いますが、私の場合は逆に子供にパワーを貰い、独立の後押しをして貰いました。私自身、出産後に仕事を休んでしまうと子育てに没頭してしまいそうな気がするので、間を空けずに仕事に専念する方が良いと考えたからです。これには仕事が大好きで、子育てが生甲斐だった母の影響もあるかもしれません。仕事に子育てが加わることは時間的な面で不利かもしれませんが、育児により鍛えられた精神力と若さ(？)で乗り切っていきたいと思います。最近は若い女性鑑定士も増えてきていますので、是非とも欲張って一緒に頑張っていきましょう！

さて、独立後は有難いことに主人の会社の同僚、友人等から仕事の依頼を頂き、それに公的評価、民間企業の仕事も徐々に加わり、予想以上に慌しい日々を過しました。暇な時期が続くこともあれば、仕事が一気に集中し、不眠不休の生活が続くこともある等仕事量の予測が出来ず限界を感じることもありますが、簡単に聞ける相手もいないので、各種書籍・インターネットを駆使した情報収集、異業種の専門家との情報交換を積極的に行うことにより力がついてくる実感もあります。

独立してから特に感じたことは、
①顧客ニーズの多様化、
②案件の複雑化、
③スピード
でした。

１年目は目の前の仕事を処理することで精一杯でしたので、２年目からはこれらに対応出来るようさらなる鑑定技術の向上、作業の効率化を目指し努力していきたいと思います。

最後に、先に独立された先輩方初め多くの方々に支えられながら、開業１周年を迎えられたことに感謝を申し上げますと共に、今後もご指導賜りますよう宜しくお願い致します。



●親睦行事●

鑑定士甲子園観戦記

渉外広報委員会委員　吉川　若実

少し気の早い台風10号が近づき天候が荒れるなか、前日から雨が降らないようにと願ったかいがあったのか、曇り空のもとで大阪府不動産鑑定士協会の主催する甲子園ナイター観戦が7月31日（土）に催された。ヤフーBBスタジアムでの試合が雨で中止になったことを考えると、かなりラッキーだったようだ。夏休みの真っ最中であることと、対巨人戦であるという好カードであったため、チケットは前売りで完売という満員御礼状態であった。その中で3塁アルプススタンドに50席を陣取り、我が大阪府不動産鑑定士協会の会員達が応援を行った。

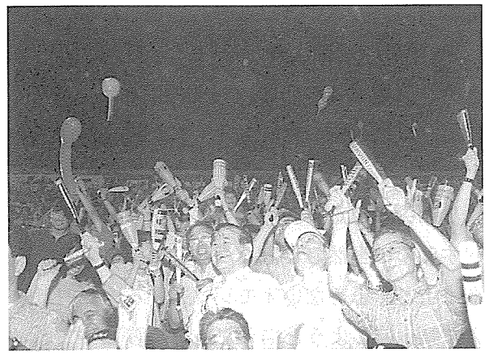
試合のスタートを前に、早々に集まり始めたメンバーの顔ぶれはというと、熊澤会長をはじめとする去年に引き続き2度目の観戦組や、ご家族を連れ立っての応援等、様々である。いずれも熱心な阪神ファンの方々ばかりで、スタンドでは試合開始前からテンションが上がり始めていた。私自身も14年振りの甲子園観戦であり、

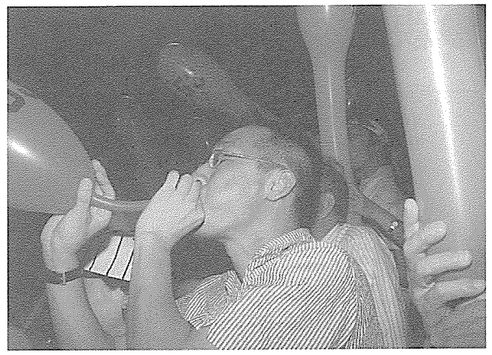
球場全体のテンションの上昇に共鳴するように興奮しはじめ、事前に配布された選手ごとの応援の仕方を必死で読んだりしていた。

観戦日時点において、阪神は6チーム中4位、昨年の快進撃とまではいかなくても、まだまだ逆転の狙える位置にいた。また、今回の試合にはもうひとつお楽しみが待っていた。ファンから「兄貴」として慕われている金本の700試合フルイニング出場の日本タイ記録がかかっていたのだ。2日前の中日戦でデッドボールを受け、左手首を打撲したと報道されていたため、スタメン発表まで不安であった。

試合が始まる一時間も前から盛り上がっていた中、ようやく試合が始まった。観客席は超満員で、隣の人と肩をすりあわせながらの本格的な応援が始まった。相手チームが巨人ということもあり、巨人の応援も阪神に負けず劣らず熱狂的で、さながら応援合戦の様相を呈していた。

試合は1回表に巨人に一点を先制され、阪神が追いかけるという形でスタートし、4回裏の阪神の攻撃を迎えた。ノーアウト1塁という場面で「兄貴」こと金本がセーフティバントを敢行するなどして2点をもぎ取り逆転に成功した。試合も応援もいい感じで盛り上がり、ジェット風船が夜空を飾った7回裏にも2点をとる



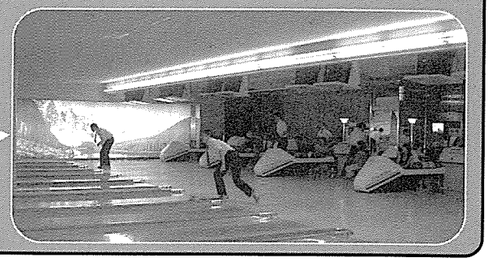


などして、試合は4対3で阪神が好勝利した。「兄貴」も試合最後まで出場し、無事に日本タイ記録を達成したその場に立ち会えたことは大変幸せなことである。

私は時々家のテレビで野球を見る。エアコンのきいた部屋でビールを飲み、私の様な野球のあまり得意でない者にもよく分かる解説者の解説を聞きながら、のんびりと観戦するのは結構楽しい。それに比べて球場での観戦は狭いため隣の人に遠慮しつつ、汗をだらだらとたらし、頼んだビールも生ぬるく、詳細な解説もない。それだけを考えると家で観戦するのが絶対にいいと思っていた。しかし、応援に合わせて球場が揺れるかのような一体感の中に包まれると、普段のストレスがふっとび、嫌な出来事すら忘れてしまえる。試合に勝てばなおさらだ。大声を出し、メガホンのような小さなバットの応援グッズを打ち鳴らし、ヒットやホームランが飛び出せば立ち上がって手を叩き、最後に六甲おろしを歌えば、日頃のストレスなんて消えてなくなるというものだ。これからは、暑さや面倒くささに負けず、時には甲子園に足を運ぼうと思う。

●親睦行事●

拡大ボーリング大会顛末記

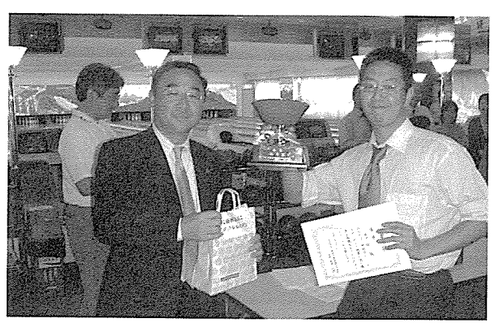


渉外広報委員会委員　伊藤　敏彦

日本中を寝不足にしたオリンピックが終ってしまったために、アテネの感動を千日前に再現すべく、9月2日(木)に千日前ボールにて拡大ボーリング大会が華々しくかつ厳粛に執り行われた。

小川副会長の奇跡の7本倒しと松本副会長のまぐれのストライクによる始球式で幕を開け、一斉にプレーを開始した。しかし、総勢82名の善男善女（該当しない人も数名混入）の大半はオリンピックと同様、参加することに意義を見出そうとするかのように点数には無頓着に、また一部の心優しい人々はピンを傷めないように外すことに努力しながら投げ続けていた。

プレー終了後は、恨みの表彰式と楽しい懇親パーティが開催されたことはいうまでもない。



上位・下位入賞者は次の皆さんである。

優　　勝　　久保田伸二さん
[㈱谷澤総合鑑定所]

第　二　位　　松村　聡子さん
[　　同　上　　]

第　三　位　　森本　真世さん
[　　同　上　　]

ブービー賞　　田島　博文さん
[㈱小川不動産鑑定事務所]

どんげつ賞　　小川　哲男さん
(正式名は「奨励賞」)　[　　同　上　　]

※上位、下位共それぞれ1社独占という結果になったが、このことから各鑑定事務所の親睦行事にかける意気込みが伺えるというもの。

尚、優勝者については当然のことながらIOCの規定に準じて厳重なドーピング検査が求められているが、未だに実施されていない。もし悪質な拒否と認定された場合は賞状及び賞品を没収するのは当然のことながら、更にあのとても鑑定士とは思えないオモシロ過ぎる物真似は永久に禁止にしようという声もあるらしい。

「ITと鑑定」～第2回～

…あなたは、メールを“使える”レベルですか？

株式会社　アクセス鑑定
長尾　成信

表題に関しての2回目となる。今回は、大阪府不動産鑑定士協会・ミニ研修会のサマリーではなく、オリジナルである。鑑定に直接関わるものではないが、メールを活用してゆく際に、是非留意していただきたいポイントを挙げてみたい。

1.『電子メールで仕事ができる』というために必要なレベルとは？

最近、DELLなどの直販パソコンが高性能で非常に求めやすくなり、インターネットの常時接続で、NTTのBフレッツなど、光ファイバーでの高速通信が認知され、かつ安価になった。また、DVDへの保存内蔵のノート、DVD映画やTVの鑑賞、美しい大画面液晶…などなど、パソコン自体がオモシロくなってきていたためか、一段とパソコン・ネット使用の普及率が上がってきたように思う。特に、携帯メールのインフラ化もあってか、“メールアドレス”の保有者が多くなり、一見、誰でもメールを持っており、かつ“使える”ような感じがする。しかし、ここに落とし穴がある。

『持っている』と『使える』は大きく違う。以下、ちょっとした診断をしてみよう。

①今のメールアドレスは、人に設定してもらいませんでしたか？
②送られてきたメールに添付されたファイルが見られなかったことがありませんか？
③『メールを見てくれ』と、電話やFAXが来たことはありませんか？
④セキュリティソフトが何か、どんなことをするのか、あまり知らないという状況ではありませんか？
⑤メール本文の『プレビュー』が、メールソフト起動と同時に見られるようになっていませんか？

これに一つでも該当するようなら、メールを仕事に活用するレベルではないといえる。

①は、最近メーリングリストやグループ専用メールなど新たにメールを設定する機会が増えていることから、是非できなければならない。最初のメールは、パソコン附属の「かんたん設定」などで、指示に従ってなんとかできるかも

しれないが、実際マニュアルで設定するのは意外と難しい。そこにはセキュリティレベルなど、後々仕事に関わる設定もあるので、一からやったほうがいい。

②は、そのセキュリティレベルが原因だ。マイクロソフトのメールソフトである「アウトルック・エクスプレス（OE)」で、『ツール（T)』の『オプション（O)』で、『セキュリティ』のタブをクリックし、「ウイルスの可能性がある添付ファイルを保存したり開いたりしない(N)」のチェックマークをはずさないと、ほとんどすべての添付ファイルは『削除しました』メッセージが出て、開けなくなる（実際に削除されてはいない)。パソコンを買ったばかりの初期設定では、この項目にチェックが入っている場合があるのだ。添付ファイルが見られないのでは、ファイルに対する訂正・意見ができず、仕事力が半減してしまう。

③は、メールの確認間隔による。“あなたは、どのくらいの間隔でメールを確認していますか？”日頃、電話やFAXでの連絡事項の場合、どのくらいの間隔で返事をしているのかを思い出してもらいたい。重要度の話はあっても、特別に連絡のできない状況以外は、少なくともその日には返すだろう。“仕事をする”には、最低その間隔は必要である。

④⑤は、かなり重要である。非常に怖い話だけすると、⑤のような状況（OEではこれがデフォルト（初期設定）である）で、起動するだけで、メールを開いていないのに、本文のプレビューで感染するウイルスがある。この手のウイルスは、実際、感染者にはうつった自覚がなく、その人がメールを出している相手（メールソフトのアドレスに載っている人々）にどんどんうつってしまうケースが多い。セキュリティソフトをちゃんと入れていて、仲間からのメールが届くたびに、『ウイルスが発見されました』と表示される経験をお持ちの方は多いだろう。そんなときは、上記のことがわかっていない人がメールを使っている、という可能性が高い。このプレビューをなくすには、『表示（V)』の『レイアウト（L)』で、「プレビューウインドウを表示する（P)」のチェックマークをはずす。

以上から、『電子メールで仕事ができる』というためには、少なくとも以下のレベル３に達する必要がある。

レベル１　各種設定を自分でできる
レベル２　セキュリティソフトをパソコンに入れて、最新の状況にアップデートしている
レベル３　毎日1回は必ずメールチェックをする
レベル４　パソコン起動時にはメールチェックを行い、その日のうちに返事をする
レベル５　携帯電話へメール転送をし、どのような状態からでも即時に返事が可能である

レベル４以上になると、連絡ツールとしてはこれほど便利なものはない。ちなみに、返事の仕方は、現在進行中の仕事があったり、携帯で受けた場合などは、「あとで返事する」という一言でもいい。メールがきちんと届いているかどうかが送信側は不安なので、緊急かどうかの再度のリターンを可能にするためにも、その場でのリターンが望ましい。この返信（リターン）が簡単なのもいい。『返信』さえ押せば、送られてきた本文は「>」付ですべて表示され、やりとりの履歴がわかるし、個別の内容のすぐ下に、返答・回答をすることが可能だ（以下、参照)。

（送られてきた本文）

「ＡとＢのどちらがいいですか。
また、何色が希望ですか。」

（返信時）

「>ＡとＢのどちらがいいですか。
Ａです。
>また、何色が希望ですか。
黒でお願いします。」

２．メールの具体的活用法

メール連絡が便利な点を挙げてみたい。まず、相手がいなくとも、連絡事項と必要なファイルを相手方に届ける（複数同時も可能）ことができる。そして、加工が可能な状態で相手に送ることが可能となる。例えば、議事録の内容を複数のメンバーに確認してもらうにも、同時に議事録のファイル（Wordや一太郎）を添付して送付し、受信者がそのファイルそのもので訂正を加えて返信すればいい。原稿の共同執筆なども、この要領で非常に簡単にできる。また、よほど重くない限り、どんなファイルでも添付が可能だ。写真・映像や、インターネットのショートカットまで。重いファイルも、圧縮ソフトである程度小さくできるし、今は『光ファイバー』が多くなったので、プロバイダーの容量制限がなければ、相当量（メガ単位）まで添付が可能になった。

ひとつの活用案を紹介する。例えば、大阪府の鑑定士協会が出している『大阪士会だより』。会員への連絡事項として、現在は冊子として郵送されているが、協会のホームページにもPDFファイルとして掲載されている（http://www.rea-osaka.or.jp/「会員専用ページ」内)。これを、新たな号が出されたときにメールで連絡して、そのメールの本文に、最新号があるページのショートカットを付けていれば、そこをクリックするだけでPDFファイルを閲覧することが可能になる。そのまま自分のパソコンに保存すればいい。印刷も可能である。

ちなみに、コンピュータへのファイル保存は、整理にも優れている。上記『大阪士会だより』のファイル名は、例えば平成16年７月28日号なら“160728.doc”（docはWordファイルの拡張子）であり、『大阪士会だより』というフォルダをマイドキュメントなどに作成して保存すれば、名前順（ここでは日付順）に勝手にならんでくれる。過去の号も、簡単に確認することが可能だ。紙だと、こうはいかない。

また、留意事項や写真・映像といった、大きな容量のファイルも、ホームページに掲載し、出た都度メールで連絡、ショートカットを張っておけば、クリック一つでダウンロードできる。これなら、プロバイダーの容量制限も受けず、光ファイバーやADSLで快適にすばやく手に入れることができる。こうなると、メールにファイルを添付したり、本文に周知したい内容を記載することもない。必要なホームページの該当個所へのショートカットだけで話は済むのである。

もし、この環境を大阪府の鑑定士の方皆さんが実現したとすれば、すばやい連絡が可能となり、現在の郵送やＬネット（FAX）といったアナログなコストは不要になるという副産物も期待できる。

３．情報共有…コスト削減…その先に

第一回でも指摘したが、ITの有効活用は、それ自身の進化に合わせて、利用する人々の認識下にある情報を共有し、その情報をさらに有用

なものへ発展させていくところにある。しかし、インフラの最たるものとして、その構成員の“ITレベル”がほぼ同じでなければ“護送船団方式”になってしまう。実は、ITの活用は、これを使う“人”の能力差がキーポイントであり、これを底上げするためには、構成員が十分に話し合って“意識”を共有することが必要となる。

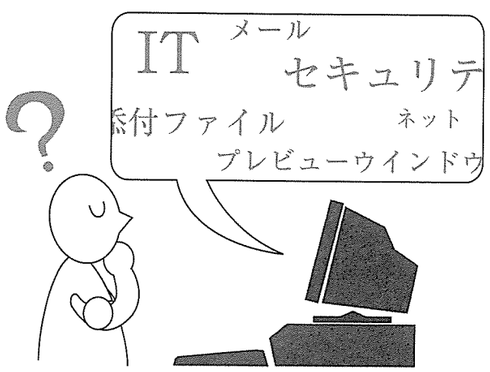
今回例に挙げた電子メールの十分な活用は、この情報共有のインフラ整備を意味する。情報を即時的に構成員に伝達し、その加工とやりとりを省力化した上、その情報の質を上げていき、また共有する。アナログコストの削減という副産物プラス、情報を一元化・集約化でき、いつでも・どこでもその情報を取り出し、加工し、再利用することができる。

その先には、情報の高度利用が待っている。これからの鑑定士には、今まで以上に各種情報の収集・加工・分析能力が問われている。鑑定評価額の適正性を立証するには、当然、信頼しうる情報やデータに裏づけされていることが必要であり、鑑定士には、これを十分に説明する責任がある。そのために、例えば協会単位で、該当地域の取引事例や一般的要因などのデータを蓄積し、ランニングコストなどの応分の利用料を徴収しつつ、即時に会員に提供する。アップデートの際にメールで周知し、HTMLやExcel形式でダウンロードが可能なページへリンクするショートカットを添付する。会員は、メールのショートカットをクリックするだけで、必要な情報をいつでも手に入れることができ、このファイルは如何様にも加工・分析が可能で、そのまま鑑定書の資料として添付することもできる。

4．習うより慣れよ

ウイルスなど、パソコンの普及に従ってITリスクが急速に高まっている。また、アドレス設定など、まだまだパソコンやソフトの利用自体、簡単なものとはなっていない。これは、あたかも自動車の普及による交通戦争に似ている。危ないからといって、自動車を使わないと、そこから得られるものを最初から否定して、かつ、その利用方法も身に着けることができない。

是非、メールは使っていただきたい。“習うより慣れよ”である。そして、その効用は非常に大きい。



■土地月間　記念行事の案内

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

平成16年度 土地月間

不動産の無料相談会

大切な不動産の事で小さな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。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。

■ご相談日：平成16年10月6日（水）

予約は不要です。当日直接会場にお越し下さい。

■時　間：午前10:00～午後4:00（受付は3:30まで）

■場所①：大阪市立住まい情報センター

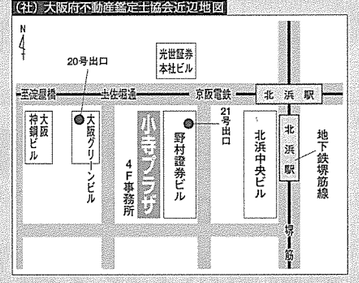
大阪市北区天神橋6丁目4-20　3階ホール
地下鉄「天神橋筋六丁目」駅下車3号出口地下より連絡
JR大阪環状線「天満」駅から北へ徒歩7分

②：㈳大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区北浜2丁目5-23　小寺プラザ4階
地下鉄「北浜」「淀屋橋」駅下車21号出口

住まい情報センター近辺地図

(社) 大阪府不動産鑑定士協会近辺地図



主催　㈳社団法人　大阪府不動産鑑定士協会
TEL(06)6203-2100　URL：http://www.rea-osaka.or.jp/
社団法人　日本不動産鑑定協会

後援　国土交通省・大阪府・大阪市

定例の不動産無料相談会

毎月第1・第3水曜日　午後1:00～午後4:00
㈳大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。

平成16年度 土地月間記念講演会

テーマ「資産デフレは終わったのか」

講師 伊藤　元重氏　略歴

入場無料 定員250名

●東京大学大学院経済学研究科 教授
●金融庁 金融審議会専門委員 ほか

1951年　静岡県生まれ
1974年　東京大学経済学部経済学科卒業
1978年　米国ロチェスター大学大学院経済研究科博士課程修了
1993年　東京大学経済学部教授
1996年　同　大学院経済学研究科教授

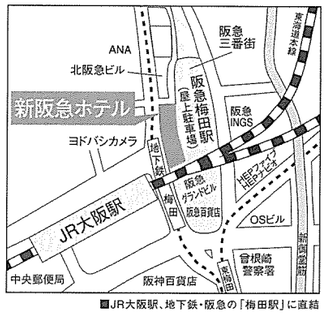
著書・論文
『ゼミナール国際経済入門』（日本経済新聞社、1版1989年、2版1996年）
『挑戦する流通』（講談社、1994年）
『伊藤元重の日本経済がわかるキーワード　2003-04』（日本経済新聞社、2003年）（編著）
『ビジネス・エコノミクス』（日本経済新聞社、2004年）　他 論文多数あり。

第1部	基調報告	テーマ「最近の地価動向」 ◎講師　（社）大阪府不動産鑑定士協会 副会長　松本　信義氏
第2部	記念講演	テーマ「資産デフレは終わったのか」 ◎講師　東京大学大学院 経済学研究科 教授　伊藤　元重氏

日時　平成16年 10月14日（木）
午後1:30～3:30

場所　新阪急ホテル 2階 紫の間
大阪市北区芝田1丁目1-35
TEL.06-6372-5101

■定員を上回る場合は入場をお断りすることがありますのでご了承下さい。
■駐車場がございませんので、電車でご来場下さい。



■JR大阪駅、地下鉄・阪急の「梅田駅」に直結

主催：（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・（社）大阪府不動産鑑定士協会
後援：大阪府・大阪市
お問い合わせ：（社）大阪府不動産鑑定士協会 TEL.06-6203-2100

■女性士業合同研修会の案内

日　　時：平成16年11月27日（土）
場　　所：京都ホテルオークラ
テ ー マ：安心できる年金を考える（仮称）
進行予定：13:30～14:45　基調講演
講師　一橋大学　教授　高山　憲之先生
15:00～17:00　パネルディスカッション
社会保険労務士・税理士・公認会計士・司法書士・不動産鑑定士が専門分野の知識を活かしてパネラー発表及びシンポジウムを行います。
17:30～19:00　懇親会

編集後記

表紙の写真はいつもとはちょっと変えて、当大阪士会の親睦行事の雰囲気を伝える趣旨で採用してみました。アンチ阪神の方にはゴメンなさい！

さてさて、貧乏（症）はウィルス性のビョーキであったという新理論が発見されたそうです。国が貧乏なのはその国に貧乏菌が蔓延しているからなんて説明されると、ニッポンも長い間、国ごと感染（その中でも大阪は危険汚染区域か！）していたんだと納得できそうです。貧乏人がなかなか貧乏から抜け出せないのは、せっかく治りかけても、ついつい同類同士で集まり、互いに菌をバラ撒きあって、またすぐに感染してしまうからだと言われています。金持ちはそもそもウィルスの免疫力が強い人で、そのうえ貧乏ウィルス保菌者に近寄らないように心がけているからだとか言われると、妙に説得力がある説のように思ってしまいます。

10月14日の土地月間行事は、伊藤元重東大教授を迎えて「資産デフレは終わったのか」のテーマで記念講演を予定しております。貧乏ウィルスへの抵抗力はもう充分ついたはずだと思うのですが、地価下落からの脱却、元気回復の栄養素のお話を期待しております。

同じように、「運」の方も正体不明なながら、同じ人ばかりに向いたり、時期的に続いたり、あるいは「あの人と知り合ってからツキが回ってきた」なんてのはよくあることなので、こちらは良い方の感染性の一種なのかなと感心してしまいます。親睦行事での阪神・巨人戦（7月31日）でも、巨人は2本のホームランがどちらもソロ、せっかく満塁まで進めても走者帰らずで無得点の回ありと、阪神側に好運菌がついていたようです。もっとも、阪神ファンは断じて実力の賜と信じて疑わないようですが…。

今号も独立開業された会員3名に原稿をお願いしました。まっさらな気持ちで開業された会員各位の、開運・盛業をお祈りいたします。（25号編集長・謎的東洋人）

（注）貧乏・運＝ウィルス説は、新潮社「波」連載中の赤瀬川原平氏の「運命と運動」から紹介させていただきました。

第25号編集担当委員　田畑 慶裕、伊藤 敏彦、吉川 若実、田村 周治、松本 孝司、水野 一男
（順不同）

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

会報第25号
平成16年10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
小寺プラザ4階
TEL (06) 6203-2100

印　刷　㈱双陽社
〒530-0003　大阪市北区堂島2丁目2番28号
TEL (06) 6341-0188

鑑定おおさか

No.25

(社) 大阪府不動産鑑定士協会