鑑定おおさか

No.32

■ 大阪城を背景に中之島線へもぐろうとする京阪の新型電車

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

平成21年度 不動産鑑定評価の日

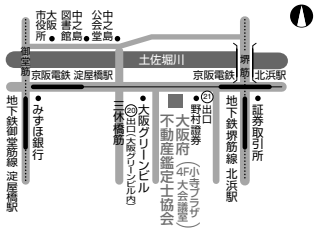
不動産の無料相談会

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。

4/1(水)・8(水)・15(水)・22(水) 13:00〜16:00 北浜会場

大阪府不動産鑑定士協会
(4F 大会議室) 大阪市中央区北浜2-5-23小寺プラザ

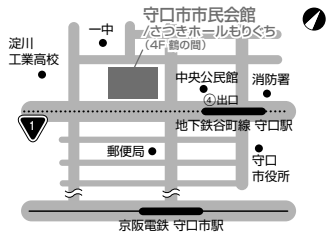
交通 地下鉄堺筋線・京阪電鉄「北浜」駅㉑出口より徒歩約1分
地下鉄御堂筋線・京阪電鉄「淀屋橋」駅㉙出口より徒歩約1分



4/4(土) 10:00〜16:00 守口会場

守口市市民会館/さつきホールもりぐち
(4F 鶴の間) 守口市京阪本通2-13-1

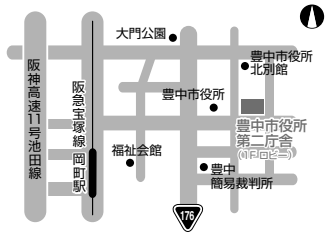
交通 地下鉄谷町線「守口」駅④出口より西へ徒歩約1分
京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約5分



4/9(木) 10:00〜16:00 豊中会場

豊中市役所第二庁舎
(1F ロビー) 豊中市中桜塚3-1-1

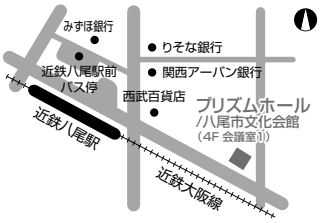
交通 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分



4/18(土) 10:00〜16:00 八尾会場

プリズムホール/八尾市文化会館
(4F 会議室1) 八尾市光町2-40

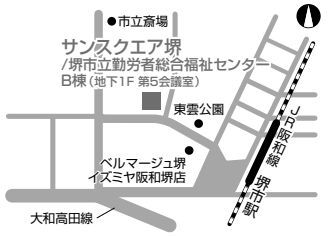
交通 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分



4/25(土) 10:00〜16:00 堺会場

サンスクエア堺/堺市立勤労者総合福祉センター
B棟(地下1F 第5会議室) 堺市堺区田出井町2-1

交通 JR阪和線「堺市」駅より徒歩約5分



定例の不動産無料相談会

毎月第1・第3水曜日 13:00〜16:00 予約不要
(受付は15:00頃までに窓口へお越しください。)
(社)大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は北浜会場を参照してください。(祝日・年末年始はお休みです。)

※受付は各会場15:00頃までに窓口へお越しください。
※裁判中の案件のご相談はお受けいたしません。
※相談内容の録音はお断りいたします。
※ご相談は30分を目安でお願いいたします。
※同一の内容での複数回のご相談はご遠慮ください。

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/
共催 豊中市・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・堺市・守口市・八尾市

鑑定おおさか第32号　もくじ

特　　集

鉄道新線探訪記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2　渉外広報委員会　田村　周治
関西に新しい鉄道路線続々開業
渉外広報委員会　田畑　慶裕
渉外広報委員会　吉川　若実
渉外広報委員会　杉谷知江子
渉外広報委員会　梶　　長武

各種寄稿・行事開催・参加報告

サブプライムローン問題が日本の不動産に与える影響 ・ 14　阪南大学 流通学部 教授　桜田　照雄

大阪自由業団体連絡協議会　構成団体のご紹介
第4回　近畿税理士会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18　近畿税理士会 会長　宮口　定雄

鑑定㊦便利グッズあれこれ（第3回）・・・・・・・・・ 20　渉外広報委員会　田畑　慶裕

平成20年度土地月間記念講演会実施報告 ・・・・ 24　渉外広報委員会　山内　正己

各士業女性合同研修会報告 ・・・・・・・・・・・・・ 26　調査研究委員会　松田嘉代子

不動産鑑定シンポジウム参加報告 ・・・・・・・・・・ 28　研修委員会　富田　浩二
研修委員会　北谷奈穂子

インターンシップ実施報告 ・・・・・・・・・・・・・・ 31　渉外広報委員会　杉谷知江子

独立開業しました
新人不動産鑑定業者苦闘中! ・・・・・・・・・・・・・ 34　（有）事業経営パートナース　植木　弘喜
事務所紹介 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35　（株）リアルブレイン不動産鑑定　嶋田　謙吉

親睦行事だより ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 36　親睦委員会　小野愼太郎
（魚釣り大会・紅葉ウオーキング・ワイン同好会・オクトーバーフェスin大阪
拡大ボーリング大会・拡大麻雀大会・新年賀詞交歓会）　親睦委員会　福原　啓太

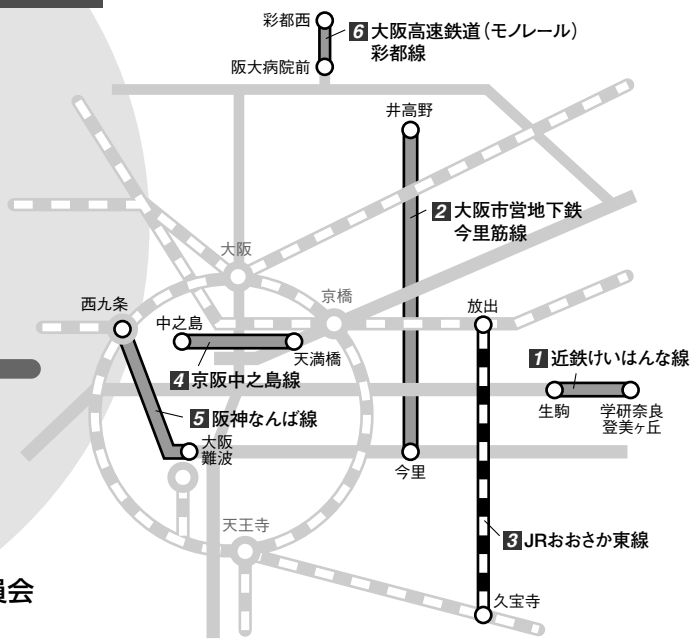
第4回　合同市民無料相談会 ・・・・・・・・・・・・ 39　業務推進委員会　津田　修身

土地月間無料相談会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40　業務推進委員会　古谷　廣道

編集後記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41

特集 鉄道新線探訪記

関西に新しい鉄・道・路・線続々開業



渉外広報委員会

巷ではなぜか、にわか鉄道ファン、鉄ちゃんが増え、「鉄子（てつこ）」（女性の鉄道マニア）なる新語まで登場しているとか。一口に鉄道ファンと言っても、非常に幅が広く、もっぱら列車に乗りまくる「乗り鉄（のりてつ）」、写真を撮るのが大好きな「撮り鉄（とりてつ）」、時刻表と首っ引きの「読み鉄（よみてつ）」から、最近は廃線敷を徘徊する団塊世代、若年層ではレールなしのバスマニア、はたまたキャビン・アテンダントならぬ鉄道フィギュアマニヤ（この場合はマニアよりマニヤの方がピッタリ）も台頭してきているようです。

鉄道ファンが増えているとは言っても、ほとんどの鉄道会社では乗客の減少に歯止めがかからず、その経営は厳しくなる一方。廃止される鉄道も地方ローカル線から大都会周辺のミニ鉄道へと移ってきています。従来の感覚では、鉄道会社や路線バス会社の倒産などあまりなかったのですが、最近では大手鉄道が救済の手を差し伸べることも聞かなくなりました。水間鉄道では外食産業会社、南海貴志線では地方鉄道会社が引受手となって残りましたが、三木鉄道（H.20.3廃止）など、受け皿がないまま消えていく鉄道も多いようです。

そんな中で、大阪（近郊も含めて）では近時、近鉄けいはんな線、大阪市営地下鉄今里筋線、JRおおさか東線、モノレール彩都線、京阪中之島線、そして長年懸案の阪神なんば線と新しい線が次々と誕生（延伸・新設）しました。新しもの好きの大阪人としてはじっとしておられず、とりあえず乗ってきました。（近鉄けいはんな線の延伸部分は奈良ですが、大阪まで乗り入れており、全体紹介には含めました。）

1 近鉄けいはんな線 ―新規乗客を獲得できなければ、当面は厳しい経営―

区　間 生駒―白庭台―学研北生駒―学研奈良登美ケ丘（8.6km）

開　業 平成18年3月27日（生駒までは昭和61年開通）

概　要 近鉄・生駒で止まっていた東大阪線が学園前の北側、登美ケ丘まで延伸、名称もけいはんな線に。将来は新祝園まで結ばれる計画。近鉄が運行する線（線路保有の第三種事業者は奈良生駒高速鉄道）ですが、地下鉄と相互乗り入れ、住之江区南港のトレードセンターまで直通運転するため、集電は第三軌条方式、電圧750ボルトと大阪地下鉄方式となっています。

展　望　学園前北部地区や学研都市方面への利便性の向上は認められるものの、近鉄にとっては奈良線の乗客が移動するだけで、新規乗客の増加につながっていない点が、今ひとつ熱が入らない原因のように思われます。今後、新線としての成果が発揮されるには、学研都市の人口増、企業誘致の本格化が必要不可欠。このときには、現在のような全列車各駅停車ではなく、急行電車の設定、追い越し駅の設置も必要となるでしょう。

2　大阪市営地下鉄今里筋線　ーやはり採算は厳しい、外周部連絡線の宿命ー

区　間　井高野ー瑞光四丁目ーだいどう豊里ー太子橋今市ー清水ー新森古市ー関目成育ー蒲生四丁目ー鴫野ー緑橋ー今里（11.9km）

開　業　平成18年12月24日

概　要　大阪市内での鉄道空白地区の1つ、東淀川区東部と大阪市内を結ぶ新線で、他のように既存線の延長ではないところが、ポイント。長堀鶴見緑地線同様、建設コスト削減を兼ねたリニアモーター方式のミニ地下鉄で、天井高、幅ともちょっと小さめサイズの電車。東淀川区東部の利便性が大きく向上した点では、待望の新線と言えますが、都心方面への直結線でないのが泣き所のようです。某私鉄・○○空港駅のキップ自販機で、この新線による運賃変更が2年近くも気づかれなかったことからも、利用者増には何か目玉が必要でしょう。

展　望　井高野、大桐方面からの乗客の多くは、太子橋今市で谷町線に乗換て東梅田方面へ行くと予想していたら、乗ってみるまでもなく、そのとおりでした。やはり、外周部区間のみを利用する人は乗り降りパラパラの小数派、都心方面へ直結する路線でないと採算は厳しいと言えます。このうえ、更なる延長や追加投資は困難と思われますが、蒲生四丁目で長堀鶴見緑地線に乗入れ、心斎橋方面直結とか、乗降客の少ない千日前線の終端部をミニ化して今里筋線に集約するとかを考えるべきだったのではと思います。

3　JRおおさか東線　ー1時間に4本、各停・区間運転では少なすぎー

区　間　久宝寺ー新加美ーJR長瀬ーJR俊徳道ーJR河内永和ー高井田中央ー放出（9.2km）

開　業　平成20年3月15日（第三種事業者は大阪外環状鉄道）

概　要　これも城東貨物線軌道用地を活用した外周部路線。使用電車はオンボロながら、線路の方は高規格路線設計で極めてスムーズな走行。ほぼ全線高架ですが、脱線の心配は無用、安心感は感じられます。しかし、超年代物中古電車に、日にわずか4本の直通快速以外は、全列車各停の区間運転とくれば、やる気がないのが見え見え。しかも、なんと大半の途中駅が無人駅!この103系車両、大阪環状線から関西本線に移ってきたのが昭和50年頃、この地で引退と思いきや、新線で最後（?）のお勤め、ご苦労様です。

展　望　近鉄・阪神連合の神戸ー奈良間輸送を見極めてから、直通快速のルートや種類を決める作戦か?それまでは、府からあてがわれた線路に4本/時間の電車でお茶を濁すつもりのようである。新大阪延伸までの間、乗り入れることとなるJR東西線は現在、15分ヘッド2本で、都心部を走る路線としては本数が少なすぎ、少なくとも尼崎まではダイヤに余裕があるので、地下区間も走行可能な車両を使って尼崎まで延長運転すべきでしょう。

4 京阪中之島線 ー意気込みはなかなか…延伸まではちょっとガマンかー

区間 天満橋ーなにわ橋ー大江橋ー渡辺橋ー中之島（2.9km）

開業 平成20年10月19日（第三種事業者は中之島高速鉄道）

概要 他の線が新線開通と言いながら、あまり熱が入っていないように見えるなか、この中之島線、京阪の気合いの入れ方は並々ならぬものと言えます。まず、出町柳ー中之島間に特急並のスピード、停車駅で走る快速急行用に新造電車を投入。しかも、その車番に京阪伝統の3000系を名乗らせ、旧来の車両も新造車に併せた塗色に塗り替えるなど、相当な意気込みが感じられます。この快速急行、1時間に2本ながら、従来からの淀屋橋発特急は10分ごとでそのまま（但し、2本枚方市止めで、快速急行に連絡）なので、実質的には京阪間の特急を1時間8本にしたようなものです。所要時間では完敗のJRに「待たずに乗れる」で徹底対抗の作戦です。

また、都心からさほど遠くはないとは言うものの、リーガロイヤルや国際会議場などは「行きにくい場所」でしたが、これで汚名返上、新しい電車を迎える中之島界隈にも熱が入っています。

展望 都心部を走る路線とは言うものの尻切れ線。中之島までという中途半端な印象は拭えないのが気がかりなところ。重複区間は平日昼間で1時間計24本もの運行、この増発のため、足りなくなった車掌要員に契約社員まで新規採用とコストアップ要因が目白押し。その割に新線のうちの半分は既存線との平行線扱いで実態は「降車専用駅」化、運賃も同額、さほどの増収も見込めないのが心配の種。やはり、採算を考えるとUSJへの延長ではなく、野田まで延伸、阪神と合流、神戸ー京都間を直通するのが得策ではないかと考えられます。

5 阪神なんば線 ーなんば線の定期券で梅田乗降可能！ 阪神のちゃっかり路線ー

区間 西九条ー九条ードーム前ー桜川ー大阪難波（3.8km（工事区間は3.4km））
※「近鉄難波」駅の名称は3月20日の開通時から「大阪難波」に変更予定

開業 平成21年3月20日（西九条までは既開業、第三種事業者は西大阪高速鉄道）

概要 今回、取り上げた新線のなかでは、最も経済効果の大きいと思われる路線です。ただ、阪神と近鉄では、軌道幅や電圧は同じとは言え、基本的に車両の長さが異なり、ドアの位置も違うため、互いに乗り入れできる車両や停車駅に制約があるのがつらいところで、甲子園やドームでの試合終了時の波動輸送のネックになりそうです。福、伝法などの途中地域が難波に繋がるメリットも忘れてはいけないでしょう。

展望 今まで直接、繋がっていなかった神戸、阪神間がミナミへ直結と言うことで、新たな人の移動ルートができそうです。当面は阪神三宮ー近鉄奈良間、65kmの直通運転が予定されていますが、可能性的には、奈良ー姫路の直通特急とか、伊勢志摩ー神戸の有料特急などの新設が考えられ、互いに広大な背後地を擁するので、活用次第では両者に大きなメリットをもたらすことが期待できます。阪神電車がなんばに直行すると、梅田の阪神百貨店の売上げが落ちるのでは…？ご心配なく。阪神側から九条ーなんば間を持つ定期客は、阪神梅田でも乗降扱いできる特例措置を設けるとのこと。

6 大阪高速鉄道（モノレール）彩都線　ー使う人しかわからない新線?ー

区　間　阪大病院前ー豊川ー彩都西（4.2km）

開　業　平成20年3月21日（阪大病院前までは既開業）

概　要　実は編集企画段階では忘れられていて、「確かモノレールも延長したなぁ」の発言で急遽、この特集に仲間入り。郊外の延伸部分なので、使う人しか「わからない、乗らない」なのでなじみ度は一番低いかもしれません。実際に乗車してみると、車両広告やアイデア切符など、精一杯の営業努力は一般乗客にも伝わってきますが、なかなか乗客増に繋がっていきません。上下分離方式でかろうじて黒字とは言え、近鉄の学研都市線同様、開発地の人口増、企業誘致が進まないと、鉄道経営としては成り立たないようです。道路上に建設、鉄道事業法ではなく軌道法に基づく路線とし、費用の削減や輸送量の点から、モノレール方式が採用されたのでしょうが、逆にこのことが、相互乗り入れや乗換の点で不便さを固定することになっているのではと思われます。主要駅では、線路の幅が異なる神鉄と北神急行が同じホームに並び、スムーズな乗換えができる谷上駅のような方式を採るべきではなかったのかと悔やまれます…。

展　望　背後の開発が進まないことには、鉄道会社の努力だけでは営業成績の向上は困難。徐々にではあるものの企業誘致などが進んでおり、将来を期待したいところ。

地下鉄今里筋線　乗ってみました

渉外広報委員会　田村　周治

大阪市営地下鉄今里筋線は、今里駅から井高野駅までで平成18年12月に開通した。

これは大阪東部域を南北方向に貫くもので、今まで、バス便しかなかった蒲生四丁目付近とか、井高野付近の人達にとっては待ち望んでいた新線であったろうと思える。

この地下鉄の開通により周辺部はどのように変化しているのだろうか。

なにか、関東圏と大阪圏とでは、このような鉄道網の延伸の影響による現われ方が異なることを感じる。

背景にあることは背後地の人口の差であろう。

人がどんどん流れ込んでくる地域と横這い（大阪府の人口は880万人でここ10年くらい殆ど変化がない）の圏域との差がでるようだ。

過去に遡れば、例えば、地下鉄谷町線の八尾までの延伸によりどのような影響があったのだろうか。

その影響の発現のさまが大阪圏の場合、顕著ではない、時間がかかる…というような特徴があるのではあるまいか。

ともあれ、地下鉄今里筋線に乗ってみた感想等を報告したい。

まず、今里筋線の概略をウィキペディアから押えよう。

1. 今里筋線は、大阪府大阪市東淀川区の井高野駅から東成区の今里駅までを結ぶ大阪市営地下鉄の路線。
2. 2006年（平成18年）12月24日に開業。ラインカラーは柑子色。
3. 従来の車両より2割ほど断面積の小さい鉄輪式リニアモーターミニ地下鉄を採用し、ワンマン運転を実施。
4. 大阪内環状線、国道163号、国道1号、今里筋（大阪環状線）の地下を走り、大阪市東部を南北に縦断して、地下鉄線や京阪本線、片町線などと連絡する。
5. 淀川を地下トンネルで潜る鉄道路線としてはJR東西線に次ぐ路線である。
6. 駅ホームでは可動式ホーム柵（車両扉と連動、高さ約1.3m）が設置されている。ホームの乗降部分は調整でき、ホームと車両の隙間は極めて小さい。
7. 建設費の圧縮のため、設計が共通化され、ホームのデザインも共通化されている。駅出入口は、目立つように、オレンジ色のゲートを設置している。
8. 今後、今里から湯里六丁目までの延伸を計画。

以上の概略を押さえた上で、印象などを述べたい。

列車は、井高野ー今里間で運転されている。

本数は、平日はラッシュ時が1時間に11～15本、昼間時が1時間に7 ～8本（8分毎）程度とのこと。

車両は、全体で4両と短い。

その短い編成でも、終日、全線に亘って座席が埋まることは少ないようだ。

実際に筆者が乗ったときでも、今里ー太子橋今市間はそれなりの人数だったが、太子橋今市ー井高野はガラガラだった。これは、今里ー太子橋今市と太子橋今市ー井高野間の、既成の市街地の性質、人口密度の違いによるものと思える。

このような乗客数の少なさの背景には、以下のような事情もあるようだ。

地下鉄の開業で、大阪市営バスの本数が減ったのだが、地下鉄の駅間隔が広いこと、駅で電車に乗るまで移動距離（今里筋線は、既設線より深いところに敷設された。ために乗り換え駅での移動距離が長い）があり、歩くことを嫌う乗客が、手軽なバスを利用している。

また、既成の鉄道網と比較した時、その利便性はどうだろうか。

瑞光四丁目駅を例にとれば、当初、大阪経済大学関係者の利用が見込まれていたが、梅田方面へは太子橋今市で谷町線に乗り換えが必要となる。

しかし、上記のように太子橋今市での乗り換えは移動距離が大きい。

対して、梅田まで直接行ける阪急上新庄駅の方がどうしても便利なため、大阪経済大学の関係者は阪急を利用しているようである。

2007年4月末の調査で、他の地下鉄路線と接続していない7駅の利用者数が、1日平均約4万5,000人である。

さて、既に、供用を開始して2年以上が経過した。

確かに、最も新線の影響力が大きいだろうと思われる井高野駅付近が急激に変化している訳ではない。

それでも、徐々に駅周辺に共同住宅が建築されたり、道路などの環境が整備され綺麗になっている。

冒頭で述べたように、ゆっくり、ゆっくり、地下鉄の新設の影響が現れてくるのだろう。

（たむら　しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）

JRおおさか東線 乗ってみました

渉外広報委員会　田畑　慶裕

とりあえずは、様子見を決め込む作戦？

新線の概要にもあるように、城東貨物線軌道用地を活用、旅客化した外周部路線で、JR西日本では、平成9年のJR東西線開業以来の新線開業です。本来の区間は、久宝寺ー新大阪間で、現在は放出までの部分開業となっており、ご多分にもれず、線路を保有する第三種鉄道事業者は大阪府が大株主の大阪外環状鉄道株式会社、JR西日本が車両を持ち込んで運行を担当する第二種事業者の、いわゆる上下分離方式をとっています。

線路はほぼ全区間高架、高規格路線設計で極めてスムーズな走行です。加速力の乏しい環状線のお古電車でも、もっと早く走ってもいいのでは…と思えるくらい線路がいいだけ、ゆっくり感です。現在の列車運行は、朝ラッシュ時の奈良から尼崎行、夕方はこの逆（いずれも1日片道4本）の直通快速以外は、全列車各停の久宝寺ー放出間のみの運転で、本数は1時間に4本となっています。ただ、貨物列車用のための空白時間もあるため、必ずしも等間隔ではないのです。このため、ほぼきっちり15分ヘッドの片町線とは接続がまずい電車も出てきます。途中駅の多くが無人駅（それに近い状態）で、遠隔操作カメラだけが目立つがらんとしたホームだと、待ち時間が余計に長く感じられます。

1日4本の直通快速以外はお古電車ですが、この電車、戸

袋の汚れを隠すため、4扉車にもかかわらずドア横の窓は塞がれているので、側面から見ると変な印象を受けるのは私だけでしょうか?電車の中は、平日昼間とあってガラガラです。窓が少なく死角が多い電車のためか、終日、6両のうち1両を女性専用車にしていますが、余裕たっぷりです。

利用客のパターンは大きく2つに別れるようです。1つは地下鉄や近鉄との乗換を中心とした主に近距離利用者、もう一つは、久宝寺以遠の王寺、奈良方面から京橋、北新地駅まで乗換なしの利便性に着目した遠距離客です。前者は朝夕ラッシュ時は、乗換駅となる高井田中央、JR永和、JR俊徳道の各駅で一定の乗降客はあるようで、マルチ方向の利用者が特徴と言えそうです。これに対し、直通快速は朝は奈良→尼崎、夕はその逆と、郊外通勤電車のバイパス路線の特徴を活かした人の流れです。問題は昼間時の利用客が少ないことでしょう。都心部と繋がっていない、外周部だけを結ぶ路線の宿命と言えばそれまでですが、駅は無人化、使用車両は関西線のお古、本数は1時間に4本で、両端の久宝寺、放出とも直通運転なしで乗換が必要とくれば、たまたま駅に近いとかの人以外の利用は望めません。沿線の人口増や企業誘致はほとんど期待できない地域だけに、乗客増はバイパス路線としての活用にかかっていると言って過言でないでしょう。

ただ、大阪府が大株主、出資者なのに、奈良ー神戸方面の快速が、おおさか東線区間はノンストップで走り抜けるとなると、線路使用料収入が入るとは言っても、こんどは建設の目的や線路主である外環状会社の存在意義が問われそうです。

奈良ー姫路直通快速、阪神・近鉄の対抗馬を走らせるのか?

現在、おおさか東線を使って尼崎までの直通快速を走らせていますが、1日4本だけで試験的な域を出ていません。尼崎行の直通快速はそのまま車庫には戻るのではなく、福知山線に入って塚口等で時間調整後、篠山口まで回送、折り返し丹波路快速となっているようです。この3月からは、阪神・なんば線が開業、近鉄との相互直通運転が始まります。私鉄側もJRも3月からの改正ダイヤは、この原稿を書いている1月初め段階では発表されていませんが、どうも、ゆくゆくは奈良からの直通快速は、阪神・近鉄連合の対抗馬として、尼崎からは東海道・山陽線快速となって姫路方面まで走らせるのではないかという気がします。そのため、現在は尼崎から篠山口までは、あえて乗客を乗せず回送扱いしているのです。また、久宝寺からきた電車の終点になる放出駅でもホーム折り返しではなく、上下線の間に設けた中線に一旦引き上げ、新たに出発ホームに入線するスタイルを取っています。おおさか東線の電車がJR東西線経由で尼崎まで延長運転すれば、現在15分に2本という都心部を走る路線としては、運転間隔があきすぎるとの不満解消策にも貢献します。昨年のダイヤ改正では、関空・紀州路快速の方の環状線乗り入れを強化したこととも整合性がとれます。問題は現行のダイヤでは東海道・山陽線にさほど余裕がない点です。このため、上りは列車線利用の大阪止め快速を東西線経由の奈良行

き直通快速に、下りは一部を大阪か尼崎止めにして、その跡筋ダイヤを使うのではないかと考えられます。直通快速には福知山線で急速に入れ替えが進み、余裕が出てきた新造車を使うものと思われます。この新しい投入車両、外見は新快速と同じながら、地下は走れるものの、新快速と同じ130キロ運転はできません。やたらと誤操作防止用の注意が表示してあるのは、東海道・山陽線で新快速用車両と混合使用されることを前提にしているようです。こちらも、阪神とならスピードでは新快速ではなく、快速で十分勝算ありと見ているのでしょう。

東西線経由、神戸方面行き快速運行が軌道に乗れば、おおさか東線、本来の区間である残る鳴野ー新大阪間の必要性は低くなります。この区間はむしろ、大阪(梅田貨物駅付近)まで延ばし、新大阪駅で1ホームしか使えず、単線区間もあり、制約の多いはるかやオーシャンアローのために使いたいのが本音ではないでしょうか。

乗客減の解決決定打は、やはりスピード

話が変わりますが、景気全般の落ち込みの中でもとりわけ、外食産業の不振が大きく伝えられています。もちろん、節約志向、参入障壁の低さからくる過剰出店、さらには飲酒運転取締強化などの原因もあるのでしょうが、人口流入の続く首都圏、それも郊外店ではなく、駅前出店に的を絞っているチェーンは落ち込みが少ないと言う結果が出ています。やはり、恒常的に人の集まる場所では商売も成り立つのです。関西ではほぼ全私鉄、全線で乗客減が続いており、中には運転本数を減らしている路線も見られます。しかし、背後人口や就労者の絶対数の問題はあるでしょうが、大都市圏では新たな魅力を付加すれば乗客はある程度は戻ってくるのではないかと思われます。好例がJRの新快速で、当初は私鉄に比べて高額な運賃が災いし、わずか6両でもガラガラ状態だったのが、今や昼間時、12両編成でもギュウギュウ、京阪間のみならず阪神間でも一人勝ちです。阪急や京阪がスピード競争をあきらめ、停車駅や運転本数を増やして防戦していますが、両端間輸送では完全に逆効果になっています。やはり、鉄道の最大の特徴とも言える大量定刻輸送を、魅力あるスピードで実現すれば、多少の混雑なんかガマンしても利用する人は利用するのです。特に関西では、昔から東京の中古電車をあてがわれる伝統(?)のせいか、車両のお粗末さはあまりマイナス点にならず、もっぱら早く走る路線に人気が集まる傾向があるようです。おおさか東線も問題は残るものの単に区間運転線にするのではなく、せっかくの高規格の線路を活かした使い方を模索してもらいたいものです。

(たばた　よしひろ・(株)タブ不動産鑑定事務所)

京阪中之島線 乗ってみました

渉外広報委員会　吉川　若実

知っているようで知らない中之島

つい最近まで「中之島」といえば夕方になると人通りの少なくなる殺伐としたオフィス街というイメージが強かった。それが12月になると色とりどりのイルミネーションが輝き、カップルや家族連れが集い、クリスマスの軽快な音楽が流れる暖かい街へと少しずつ変貌してきている。

そんな中之島についてちょっと過去に遡ってみたい。

中之島は堂島川と土佐堀川に囲まれた東西約3kmの島、いわゆる中州。といっても淀屋という豪商の初代常安が作った人工島で、常安は全国の米相場の基準となる米市を開設し、大阪が「天下の台所」と呼ばれる商都へ発展することに大きく寄与した人物である。

自らが開いた米市を維持するために橋(現在の淀屋橋)を築いたことが中之島の発祥とされる。その優れた水運を利用するために江戸時代には諸藩の蔵屋敷が集中し、多くのお屋敷が建ち並んでいた。例えば現在の朝日新聞社は宇和島藩跡、フェスティバルホールは肥後藩跡(肥後橋の地名の由来)、阪大跡地は広島藩と久留米藩跡、ダイビルは鳥取藩跡である。

また、建ち並んだ蔵屋敷前には各藩自慢の松が植えられ、人々は屋敷の白壁と川面に映る松の景色を楽しんだといわれており、なかでも当時の広島藩の黒松は枝振りが蛸の泳ぐ姿に似ていることから「蛸の松」と名付けられて親しまれ、現在では田蓑橋北詰に「蛸の松」が再現されている。

明治、大正、昭和初期の大阪を舞台とした小説にもたびたび中之島周辺の施設(橋や周辺の老舗料亭など)が多く登場し、当時のこの周辺の栄華が伺われる。

現在の中之島のシンボル的な建物としては、上流から、中央公会堂、大阪市役所、日本銀行、朝日新聞、国立国際美術館、リーガロイヤルホテル、大阪国際会議場等々、数えればきりがないほどで、大阪の歴史的建築物を紹介した本にはこの中之島にある建築物が多く紹介されている。

では、大阪市の中心部に位置し、古き良き歴史もあるこの街が何故今まで脚光を浴びることがなかったのか。

人工島のため地盤が緩く標高が低いことから敬遠されたとも考えられるが、大阪は市街地のほとんどが低地で川を埋め立てた土地も多く存在する。やはり脆弱だった交通基盤、足回りの悪さが原因だろうか。

京阪電鉄中之島線の計画の概要は次のとおり。

●整備の目的

・大阪の東西都市軸を形成し、都心機能の充実と効率的な都市活動を支援。
・鉄道交通ネットワーク充実により、都市拠点の広域連携を形成。
・駅周辺に及ぼす経済効果について、中之島西部地区再開発の促進が期待されている。

●計画概要

区　　間：中之島～天満橋

建設延長：複線約2.9km

●経緯

平成元年5月:運輸政策審議会答申第10号「大阪圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画について」において、2005年までの整備に着手することが適当である路線として位置づけ

平成13年 3月：事業化が決定

平成14年12月：都市計画決定の告示

平成15年 5月：起工式

平成20年10月19日(日)：開業

実際に乗ってみた

新しい車両を楽しみにしつつ、新しくできた始発駅(終着駅)の中之島駅から京都の三条駅まで実際に電車に乗ってみた。開業間もない絶好の紅葉日和で途中からは観光客も多く乗車してきた。中之島線が開通するまで中之島周辺から京都へ行くには地下鉄や徒歩で淀屋橋に出て京阪電車、もしくは梅田からJRか阪急電車であり、必ず乗り換えが必要だったが、乗り換えなしで京都まで行けるというのはとても快適。JRや阪急に比べて乗車時間は長いが乗り換えの煩わしさがないというのは本当に便利だ。

また車両も快適。新しいのはもちろん、南海電車のラピートみたいに座席が1列と2列の計3列で通路幅も広く一人で乗車するのに横の人に気を遣わずにすむ。座席もスエード調のシートで高級感がある。液晶モニターも設置されており、表示が見やすい。

それだけではない。全体のデザインにこだわっただけのことはあり、木のぬくもりと水の爽やかなイメージで作られた駅構内や地下通路は殺伐としていた中之島に温かみを与え、近くでお茶でも飲みながらホッと一息つきたくなるような優しさを感じさせる。これまでの中之島には絶対になかった光景。

今回は観光目的で乗車したが、平日も乗ってもいいかなと感じた。

みなさんも国際会議場で研修会があるときは是非一度中之島線に乗ってみてください。中之島のイメージがちょっとだけ変わりますよ。

今後に期待すること

中之島周辺からの足は今までに比べて格段に便利になったので大きく期待することはないが、強いてあげるなら中之島を盛り上げようというこの活気が今だけのものに留まらず継続して欲しいということ。冒頭に述べた12月のイルミネーションは全てが官製のものではなく、官の呼びかけによって民間企業が身銭をきって参加しているものもあった。ただこのご時勢、気持ちはあっても必ずしも参加できなかった企業も多かったと聞く。この中之島がもっと活気付いたら、きっと大阪全体が活気で溢れているに違いない。

(きっかわ　なおみ・大和不動産鑑定(株))

中之島　水晶橋

中之島　中央公会堂

阪神なんば線 乗ってみます

渉外広報委員会　杉谷知江子

阪神なんば線開通
大阪ミナミから神戸三宮へ直通
神戸三宮と近鉄奈良駅間　乗り換え無しで最短76分

いよいよ今年、3月20日に「阪神なんば線」が開業する。阪神の「西九条駅」から近鉄「難波駅」までの3.4キロを3駅で結び、近鉄との相互乗り入れで神戸市の三宮から近鉄奈良まで直通運転できるようになる。大阪ミナミの繁華街の中心である「なんば」を経由して、奈良と神戸が直接つながる。

これまで、関西の私鉄は、エリアが決まっていて、それぞれのカラーやブランドイメージが定着していた。大阪～神戸間の浜側は阪神、大阪～神戸間の山側と北大阪エリアは阪急・大阪～京都間の枚方寄りは京阪、大阪～和歌山間は南海、大阪～奈良間は近鉄。この路線分布が確実に変わる。大阪の南部や東部の居住者にとって、「神戸」へ行くことは、観光気分で、遠出感があったように思う。それが直通30～40分のちょっとした移動になるのは不思議な気分で、まだ実感がわかない。開通したら早速これに乗って、神戸に行きたいと思うのは私だけではないはずだ。「大阪難波駅」では南海電気鉄道とも接続するため、関西国際空港や高野山などの南海沿線へのアクセスも向上する。阪神地域から大阪ミナミの繁華街である難波・道頓堀・心斎橋が直結し、さらに奈良県方面へのアクセスが強化されると、人の流れが変化し「キタ」が一極集中的な玄関口ではなくなる。「なんば」は、さらにターミナルとしての性格を増す。

この企画はずいぶん昔からあったようだが、途中頓挫し、約50年の歳月を経て実現したらしい。開通の意義は、これまで脆弱だった大阪の東西交通軸の強化、阪神・阪奈間の移動の利便性の向上、もっと広域的に見ると新しい交通動脈として、姫路・神戸ー難波ー奈良・名古屋・伊勢志摩が一本の鉄路でつながる。山陽電鉄網干駅から近鉄名古屋を経由すれば、名鉄豊橋駅（豊橋鉄道を使えば愛知県の田原市　三河田原）まで、JRを使わずに行ける。日本国内で私鉄だけで連続して乗れる距離としては最長らしい。姫路ー三宮ー難波ー奈良ー名古屋のスーパーエクセレント特急はいつか走るのだろうか？「阪神なんば線」は、これまでの「西大阪線」という名称が廃止され、「尼崎」～「近鉄難波」間は約9.7キロの区間となり、「三宮」～「近鉄奈良」間は約65キロで直通運転となる。「三宮」と「近鉄奈良」は最短で76分という通勤・通学圏内になる。「上本町」駅または「鶴橋」駅で乗り換えれば三重県・名古屋方面へ連結する。

関西圏は、私鉄がエリアを支配している割合が関東に比べて高いようだ。概していえば、大阪市内は、市営地下鉄網や市営バスが張り巡らされ、市内の移動は公営交通網が支配し、郊外への移動は私鉄が担ってきた。私鉄の発展と共に街が拡大していったのが大阪の歴史である。「阪神なんば線」の開通に50年もの歳月を要した一因は、大阪市の公有交通機関を保護するという政策にあったともいう。延伸計画に反対していた大阪市が意向を翻し、同線を建設する『西大阪高速鉄道株式会社』に出資するなど協力体制が採られた。「阪神なんば線」は、第3セクターの『西大阪高速鉄道株式会社』が国や自治体の補助を受けて建設・保有し、開業後は、阪神電気鉄道がそれを賃借して運営する、上下分離方式による。（『西大阪高速鉄道株式会社』主要株主：阪神電気鉄道 29.2%、大阪市 28.2%、大阪府 14.1%、日本政策投資銀行　7.4%、三井住友銀行　3.7%、他）　総事業費1,071億円のうち、国の負担は補助金249億円、地方自治体の負担は出資金と補助金を併せて383億円（大阪府128億円、大阪市255億円）で、国と地方自治体を併せて632億円、総事業費の概ね6割。

神戸や奈良と大阪のミナミとの直結によって、観光客の動線も変わる。奈良県の「平城遷都1300年祭」の公式キャラクターあの「せんとくん」が、神戸三宮で観光PR活動を頻繁にしている。これにもまして、阪神と近鉄両社が、大いに期待を寄せているのが、通学とスポーツ観戦客の誘引である。大学選びのポイントに「通学アクセス」は重要である。下宿をせずに自宅から通える大学は、経済面、精神面で親のニーズが強い。阪神沿線、近鉄沿線にある大学は、学生獲得のチャンスと捕らえているようである。近畿大学は、アクセストピックスとして「阪神なんば線」「JRおおさか東線」の開通で神戸・姫路・北接方面からのアクセスが飛躍的に良くなったと入試情報に乗せ、さらに「近畿大学への近道です」のキャッチコ

ピーで、JRや阪神、阪急などの車内広告約15,000枚や主要駅にポスターを貼った。同大学が神戸市内で開いた推薦入試の直前説明会には、兵庫県内から前年比三割増の高校生が訪れた。阪神鳴尾駅が最寄り駅の武庫川女子大は本年度の推薦入試から、八カ所だった地方受験会場に奈良市を加えた。年明けの一般入試も同様に増やし、12月には近鉄奈良、大阪線で初の車内広告を出した。このほか、帝塚山大（奈良市）、奈良女子大（同）、大阪樟蔭女子大（大阪府東大阪市）が、阪神電鉄の梅田、三宮、西宮など各駅に広告看板を設置している。神戸大、奈良県立大、奈良教育大、奈良先端科学技術大学院大、奈良産業大、兵庫医大、大阪商業大、大阪夕陽丘学園短大…通学アクセスに影響する大学は結構ある。

スポーツ・イベント関連での集客も大きい。「阪神なんば線」で結ばれる奈良と神戸の間には、「阪神甲子園球場」、「京セラドーム大阪」、「大阪府立体育会館」「近鉄花園ラグビー場」等数多くのスポーツ施設がある。「阪神甲子園球場」は言わずと知れた阪神タイガースの本拠地であり、我が協会にも熱烈なファンは多い。開通翌日の3月21日、甲子園でセンバツ高校野球大会が開幕する。センバツの後は、阪神タイガースの公式戦が控えている。試合終了後、甲子園から奈良まで直通臨時電車も出るようだ。道頓堀に阪神タイガース 真弓明信監督をイメージキャラクターにした新しい巨大PR看板が掲げられ、「始動！新線力。」のキャッチコピーで広告している。年に1～2度くらいしか甲子園までは出向かず、もっぱらテレビ観戦の私ですら、甲子園が近くなるのはうれしい。

「ドーム前駅」は、「地下鉄長堀鶴見緑地線」に乗り換えもでき、「京セラドーム大阪」に最も近い駅である。プロ野球・オリックス・バファローズの本拠地であり、阪神タイガースも年間10試合程度の試合を行っている。オリックス・バファローズは、2年前からドームで開くオリックスのホームゲームで、シーズン中1試合を「奈良県民デー」として、内野・外野自由席を一律500円とした。2007年は約1,200人だった県民デーの県民来場者も、優勝争いに絡んだ2008年は約3,600人に。球団の経営企画室広報・宣伝グループ課長は「奈良のファンは大きなターゲット」と話す。大阪市の第3セクター運営で大赤字の大阪ドーム（京セラドーム大阪）の活性化にもつながる。元近鉄バファローズファンは複雑な心境になる。球団が消滅後の開通。何故???

写真提供：阪神電鉄株式会社

阪神電鉄と近鉄は平成21年1月16日、3月20日の阪神なんば線（尼崎―近鉄難波、約10キロ）開業で始まる相互直通運転のダイヤを発表した。

快速急行は6～10両編成で、平日は1日100本運転。三宮―近鉄奈良間（約65キロ）を平均84分（最速76分）で結ぶ。快速急行は平日朝のラッシュ時が1時間5本、昼間は同3本を運転。平日朝の停車駅は、三宮、魚崎、芦屋、西宮、甲子園、尼崎、西九条、九条、ドーム前、桜川、大阪難波、近鉄日本橋、大阪上本町、鶴橋、生駒、学園前、大和西大寺、新大宮、近鉄奈良。

ダイヤを発表日のインターネットの書き込みは苦情が多かった。それは、尼崎から鶴橋まで14駅連続の各駅停車であること、梅田行きの本数が減ること、直通の便利さはあるが時間的メリットがないことetc。三宮奈良間65km約80分は他線に比べて確かに遅い。（南海特急　難波～和歌山港　67km　62分）（JR快速　天王寺～和歌山　61km　63分）

三宮～難波間を比べても、JR新快速21分＋乗換5～10分＋御堂筋線8分でだいたい35～40分。「阪神なんば線」はラッシュ時の最速が38分で、平均は44分。尼崎から難波までノンストップ列車は出ないのだろうか？阪神沿線の梅田行きの通勤客にはとても不評のようだ。神戸から難波とかUSJに行きたい人は阪急梅田に出ないで阪神に乗り、逆に梅田に行きたい人が阪神から阪急に流れる。東海道本線への乗り換えも出そうである。阪急と阪神が合併してどちらかというと梅田線、難波線の感覚でいるらしい。ミナミへの転戦なのかもしれない。少しでも客を逃がさないため、「PiTaPa de お試し割引」、「STACIAポイント ボーナスキャンペーン」等サービスPRも盛んにおこなわれている。

目玉は『OSAKAどっちも定期』で、阪神本線（武庫川線を含む）各駅と阪神なんば線の新線区間各駅（九条、ドーム前、桜川、大阪難波）間の通勤定期で、阪神梅田駅での乗降もできる。奈良方面は近鉄奈良駅の方が中心であることから国鉄との競合は少ない様である。運賃面では鶴橋～桜川・ドーム前・九条・西九条の運賃が400円と、どんなに乗っても190円の大阪環状線では勝負にならない。JR西九条ー今宮ーJR難波170円と「阪神なんば線」西九条ー近鉄難波 200円 は利便性で勝負になる。

最後に、沿線各駅と主要区間の所要時分と普通旅客運賃を紹介する。

「西九条駅」

JRの線路を跨ぐ形で駅が拡張され、ホームまでの高低差が約16m。JR大阪環状線と接続し、JRゆめ咲線に乗り換えると、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン（USJ）へ約5分で行ける。

「九条駅」

地下鉄中央線に乗り換えれば、本町やコスモスクエア（南港）へもわずか数分で行け、駅北側には長さ約600m、140店舗以上が軒を連ねる「キララ九条」、駅東側には京セラドーム大阪方面へつながる「ナインモール九条」という2つの大きな商店街がある。

「ドーム前駅」

地下鉄長堀鶴見緑地線と連絡。「京セラドーム大阪」に最も近い駅。オリックスバファローズの本拠地であり、イベントも多く催される。

「桜川駅」

お洒落な街「堀江」、メインストリートの「立花通り（オレンジストリート）」は、桜川駅の北側を流れる道頓堀川を渡ってすぐ。駅の南側には、日中は30分に一本という都会のローカル線、南海汐見橋駅がある。

相互直通運転の基本概要

◆主要区間の所要時間と普通旅客運賃

区　間	所要時間	運賃
三　宮～近鉄奈良	約80分	940円
三　宮～大阪難波	約40分	400円
甲子園～大阪難波	約20分	350円
尼　崎～大阪難波	約15分	320円
西九条～大阪難波	約 8分	200円
ドーム前～大阪難波	約 5分	200円
大阪難波～近鉄奈良	約40分	540円

（すぎたに　ちえこ・（株）杉谷アプレイザル&リサーチ）

モノレール彩都線 乗ってみました

渉外広報委員会　梶　長武

平成19年3月19日（月）、大阪モノレール国際文化公園都市線（通称彩都線）が開業した。供用を開始したのは、阪大病院前駅から豊川駅を経て彩都西駅に至る4.2kmの区間。彩都線は、大阪モノレール万博記念公園駅から分岐して国分都市に至る延長9.1kmの路線で、この延伸事業のうち万博記念公園駅から阪大病院前駅の約2.6kmは第一期事業として平成10年10月に開通していた。今回、開通した区間は、延伸事業の第二期事業として、阪大病院前駅から（仮称）東センター駅までの一部で、平成7年に都市計画決定を受け、平成9年2月に事業認可を取得して建設を進めていたものだ。第三セクター事業で、柱や桁、駅舎などの基本インフラの建設を大阪府が担当し、管理・運営は大阪高速鉄道が行っている。

彩都西駅に行ってみたが、駅周辺にはフレンドマート（スーパー）を核とする小規模な複合商業施設、彩都の住宅地販売案内所、マンションが少しあるだけで、その他は、粗造成地がほとんどである。駅周辺には駐車場がないため、駅前ロータリーには、路上駐車が多く、複合商業施設にある3～4軒の飲食店の駐車場になっている。週末の昼間の人通りは少なく、開通後2年経とうとしているが、まだまだこれからだなと思わせられる。

大阪モノレールは平成9年8月に、本線大阪空港駅から門真市駅間の21.3kmが、モノレール営業距離世界一としてギネスブックに登録されており、主要駅のコンコースには

ギネスブックの認定書が設置されている。大阪モノレール線は、豊中市の大阪空港駅から門真市の門真市駅を結ぶ大阪高速鉄道の跨座式モノレール路線。北大阪地区のターミナルである千里中央から、大阪国際空港（伊丹空港）や万博記念公園などへのアクセス路線として利用されている。

元々は大阪国際空港と堺泉北臨海工業地帯を結ぶという壮大な構想から始まった。大阪府道2号大阪中央環状線沿いを堺市方面まで延伸する計画であったが、現在のところ、2004年に近畿地方交通審議会から「京阪神圏において、中長期的に望まれる鉄道ネットワークを構成する新たな路線」として門真市から東大阪市の瓜生堂（近鉄奈良線との交点で八戸ノ里駅と若江岩田駅のほぼ中間点）までの延伸案が示されたに過ぎない。その延伸案もおおさか東線との競合や沿線人口の減少などの課題があり、実現性は定かではない。大阪高速鉄道には在阪5私鉄すべてが株を保有しているが、実質は阪急電鉄主導であり、阪急各線間を連絡する役割が大きい。そのため、阪急沿線外への延伸は厳しいものがあるが、阪急百貨店が北花田駅に進出するなど従来の沿線地域を超えた商圏拡大の動きや、阪神高速道路大和川線との兼ね合い次第では延伸案にも現実味が帯びてくる。

大阪モノレール線は大阪市を中心に放射状に延びる私鉄を環状に接続し、周辺都市間の移動の確保を図るために建設された。大阪市内中心部を通らないため、また開業当初はドル箱である大阪国際空港までの延伸が遅れたこともあり（蛍池駅付近の用地買収が難航したため）、赤字に苦しんでいた。事実、大阪国際空港へ延伸されるまではエキスポランド利用客やガンバ大阪主催試合の観客輸送に頼っていた面があり（乗客は）天気に左右されるといわれていた。だが、国内線のみとなったものの今なお利用客の多い大阪国際空港への延伸を果たし、加えてほぼ同時期の門真市駅への延伸後は、北摂方面と京阪電鉄沿線とが結ばれることとなり、空港の利用客とパナソニックグループの各社に通勤する社員の恩恵を受けることとなった。それらのおかげで現在では少しずつ黒字基調となっている。

路線はすべて大阪府道の区域内を通過し、軌道法の適用を受けたため、建設にあたっては国から高率の補助を

受けた。また、軌道及び橋脚部は道路施設の扱いとなるなど減価償却負担が軽くなっているため、第三セクター運営の路線としては珍しく好成績を上げている。

宇野辺駅ー南茨木駅間で東海道本線（JR京都線）をオーバークロスするが、同線との乗り換え駅は設定されていない。建設が決まった当初は当時の国鉄に乗り換え用の新駅を建設するか、もしくは東海道本線茨木駅を移転するよう要請したものの、当時の財政事情からそれが許されず、結果的にJRとは連絡しない今の形となってしまった。また、宇野辺駅は開業時に茨木駅と名付けられていたが、JRの茨木駅とは大きく離れており、乗り換えできると勘違いする乗客が多かったため、大阪空港延伸時に現在の宇野辺駅に改称されている。

日中は10分間隔での運転で、万博記念公園で彩都線の列車に接続するが、日中などは彩都線が20分間隔の運転になるので、半数の列車だけが接続する。全線通しの運転が基本だが、早朝の数本に出庫を兼ねた万博記念公園発門真市行と上り始発に南茨木発大阪空港行が存在するほか、夜の上り終発が門真市発南茨木行と下り終発が大阪空港発千里中央行（平日のみ）がある。また、平日の朝と夕方以降に彩都線定期直通列車が千里中央ー彩都西間で運行されるほか、万博記念競技場でJリーグの試合がある場合は千里中央から彩都線へ直通臨時列車が運行される。彩都線直通列車運行中は、千里中央ー万博記念公園は約5分おきの運転となる。行楽シーズンの土・休日には万博記念公園の行楽客に対応するために、日中に臨時列車を千里中央ー門真市に運転し、この区間は定期列車を含めて5分間隔の運転となる。

（かじ　おさむ・梶不動産鑑定所）

サブプライムローン問題が日本の不動産に与える影響

阪南大学 流通学部 教授　桜田　照雄

商業用不動産の供給過剰

昨年末、大阪では中心部での新築オフィスビルの空室率が20%を超えました。今年は新たに供給される床面積が昨年の1.8倍と予想されており、事態は好転しそうにありません。福岡では事態は深刻で新築オフィスの空室率は50%に達する勢いです。すでにいくつかの業者の倒産も相次いでいます。その過程を少し振り返ろうと思います。

2004年あたりから外資系の不動産投資ファンドがリート（REIT＝不動産投資信託）という金融技術を使って集めた資金を流入させたことが、業者間のオフィスビル新築競争をあおりました。REITは、「証券化」という金融技術を用いて、賃貸料収入から得た収益を投資家に還元する仕組みで、アメリカでは1930年代に開発されたメジャーな技術なのですが、日本では1990年代の中頃からようやく市民権が認められた「アメリカ流の金融技術」です。「証券化」すれば、低金利時代に高配当をうたったり、法人税・個人所得税の優遇措置を活用できたり、不動産開発や運用委託業務などとの連携が可能になるなど、ファイナンスのさまざまな手法を活用できます。また、REITが「優良な投資案件」であることを投資家に示すには、運用不動産の収益率が高いことが条件となるので、市街地中心部の新築オフィス建築計画が一挙に高まりました。収益率の高い物件を組み込んだリートは、それだけ安定した賃貸収入を見込めるので、結果的には高い配当が見込まれ、投資家に売り込みやすくなるからです。そうした思惑がはずれてしまった物件が今年はどんどん立ち上がってくるわけです。

大阪では商業用不動産の供給過剰という流れは、あと数年は続きそうです。梅田では、阪急百貨店の新しいビルが立ち上がりつつありますが、貨物駅跡地開発には伊勢丹＝三越が乗り出してきます。阿倍野には300メートルという日本一の高さを誇る近鉄百貨店ビルが2014年にオープンし、その向いには東急ハンズがくる。ナンバ・パークスもうかうかしてはおられません。阪神電車とつながるので、奈良から姫路までを商圏にと戦略を練り直しています。このあおりを食う形で、堺や北野田・河内長野といった沿線都市で、「繁華街に出なくても用が足せる」機能を担ってきた商業施設が陳腐化してくる。市場原理主義に染まった行政には、もはや街づくりをコントロールする能力はないのですから、混乱に拍車がかかるだけでしょう。

「証券化」された住宅ローン

さて、「百年に一度」と言われる今回の不況。2007年2月にアメリカの大手モーゲージ業者があいついで住宅ローン支払不能者の増加による損失を公表したことに端を発しています。モーゲージ（抵当権）とは言ってみれば「不動産処分権利証」で、住宅ローンの元本プラス金利の受取（キャッシュ・イン・フロー）とは別にこれを転売できるのがミソです。日本では不動産権利証を担保にして住宅ローンを組みますが、アメリカでは返済が滞ったときに物件を処分する権利をもっている者と住宅ローンの返済だけを受ける権利を持っている者が別々になっています。住宅購入資金を貸し出す業者（金融業者に限りません）が、いくつかの「権利証」をまとめて「証券化」し（第一次市場）、それを別の業者や金融機関・投資家に転売します（第二次市場）。転売によって得られた資金を再び住宅購入資金として貸し出すわけです。住宅ローンのマーケットが二つ

に分かれているのがアメリカの特徴です。

こうしたことは、アメリカでは土地そのものに価値があるわけではなくて、土地から得られる収益（農業であれば農業生産物・商業用不動産であれば賃貸料・住宅不動産であればローンの返済資金）に価値があるのだというオーソドックスな考え方にもとづいています（日本でも第二次大戦以前はコメこそ担保であって、土地を担保とする貸出はメジャーではありませんでした）。しかも、売掛債権（売掛金）に包括的な担保を設定するのは、アメリカの金融慣行であって、1970年代になると住宅モーゲージを担保にした証券が相次いで発行されます。商業用モーゲージを担保にした証券も1985年に登場しました。1990年代の後半にさしかかると、住宅モーゲージの最大の買手であった（したがって住宅ローンに資金を出していた）公的な金融機関の役割は民間に譲るべきとの「市場原理主義」の考えから、投資銀行（日本でいえば銀行ではなく証券会社です）が本格的に参入してきます。住宅ローンを組んで証券化さえすれば、いつでも投資銀行が買ってくれる。ローンの借手を見つけるのが先決だ――サブプライム問題の背景にあるのはこういう商売のやり方だったわけです。

アメリカの住宅市場

アメリカでは住宅ローンでの債務履行義務は対象物件に限定されているので、ローンが払えなくなっても残債に追われることがありません。つまり、返せなくなれば「鍵を返して賃貸に移る」のは普通のことですし、賃貸といっても程度の違いこそあれ、家財道具はそなえつけられているので、日本ほど生活に困ることもありません。サブプライム問題によって賃貸住宅の家賃が上昇したという地域も少なくありません。また、住宅用不動産の場合、税法上の建物の償却は100年だし、建替え平均期間も103年。一度作った建物は、めったに壊さないのが慣行です。そもそもアメリカの住宅市場は日本と違って、新築市場（180万戸＝2007年）に比べて中古市場（660万戸）が圧倒的で、中古物件の価格も新築の90%が「相場」です。そういう事情があるから、アメリカでの不動産価格と言えば、土地や家屋の価値ではなくって、「その地域に居住する権利を購入する」と考えた方がいいわけです。だから、居住環境が劣化しないかぎり不動産価格の下落が起こらなかったし、「良好なコミュニティ」が資産形成のカギでした。

「証券化」がアメリカ金融を理解するカギ

ところが、第二次市場が崩壊してしまうと、一挙に資金がショートしてしまいます。アメリカでは、極端に言えば、住宅購入需要があったとしても、第二次市場で取引される「証券」に信用がなくなってしまえば、そもそもの貸出資金を調達することができなくなってしまうからです。日本ではアメリカの新築市場の崩壊が取り沙汰されていますが、全米平均でみれば「住宅購入の難易度」は問題視されるレベルにはありません。住宅価格が高騰した地域も限定的ですし、サブプライムローンの住宅ローン全体に占める割合もここ5年間では15%程度にとどまっています。

同じことは、実は、自動車販売にもあてはまります。日本ではディーラーが報奨金目当てに実績をあげるために自社登録した車を中古車市場に流す慣行がありますが、アメリカ市場では、買戻し条件をつけてメーカーがレンタカー業者に車を流す（フリート販売）という慣行があります。クライスラーやマツダでは新車販売の25%、GMやフォードでは15%がこれに相当します。

こういうサイクルのなかで、走行距離が1万キロに満たない「新古車」が中古車市場に流れ込んでくる。住宅ローン業者と同じく自動車ローン業者もまた、ローン債権を「証券化」して資金を調達しますが、「証券化」市場自体が機能不全に陥ってしまっている。新車を現金で購入する人は限られています（＝約10％）から、たちまち「新車販売市場」は崩れてしまいます。「証券化」市場の崩壊が、実需を押しとどめている――アメリカの現実はここを基本に見るべきではないかと思います。

金融のあらゆる局面にひろがった「証券化」

おカネの貸し借りを使い勝手のいい証券の姿にかえて、業務を営む仕組み（＝アメリカ型金融ビジネス・モデル）は、アメリカの専売特許ともいえる金融技術でした。この技術は、「売って儲けるために,確実に売れる証券として証券化する」というビジネス・モデルへと発展していきます。商業用モーゲージ担保証券のケースでは、住宅モーゲージとは違って、賃貸収入が景気の影響をモロに被ってしまいます。その影響を減殺するのに「信用保証」業務が盛行します。あるいは、返済不能リスクを引き下げるために、さまざまな種類のモーゲージを「束ねる」という技術が発展します。あるいは、モーゲージそのものよりも、「誰がモーゲージ担保証券を発行しているのか」という点に関心がうつり、発行者の信用力が物を言うようになり、大手の力が増していきます。他方で、格付けの低い（BBB）債券を優良債券（AAA）に仕立て上げる「工夫」も登場します。倒産確率という金融工学がここでは寄与しました。その「工夫」とは、1億円のBBB社債が無価値になる確率が60％だと計算されたならば、その60％相当分は発行者が引き受ける（＝貸倒引当金を設定する）ことにすれば、格付け会社は、「その社債を買った人には損は及ばない」と理解して、AAAに格付けすることになる、という「理論」です。

こうした金融慣行を背景に、債務担保証券が登場するに至って、およそ周期的なキャッシュ・フローが見込めるものであればなんであれ、証券化できることが示されました。金融工学の進展にともなって、アメリカやヨーロッパでは不良債権を担保にした債券（ディストレスド・デット）や「倒産リスク100％の社債でも取引の対象となる」クレジット・デフォルト・スワップ（CDS）という金融商品までも登場することになります。

「証券化」のうねりはヨーロッパを巻き込んだ

住宅や自動車、クレジットカードという庶民の生活に不可欠な商品から出発して、商業用不動産、債権担保証券、果てはCDSに至るまで、あらゆるものが証券化されたこの「うねり」は、1980年代からアメリカ・イギリス主導で行われた金融ビッグバンに始まります。米英主導の証券化は、ドイツ・フランス・スペインなどヨーロッパの全域を巻き込みました。これが破綻した。

「アメリカやイギリスの投資銀行にだまされた」というのが、破綻したドイツ産業銀行の感覚です。「われわれがドイツを支えているのだ」と豪語していたドイチェ・バンクも大きな痛手を被りました。今回の金融危機でアメリカが被った損害に匹敵する金額をEU諸国は被っています。

アメリカ型金融ビジネス・モデルへの批判

イギリス銀行協会会長でHSBS（旧香港上海銀行）頭取のグリーンは「ここ5年間にわたって、レバレッジを積み上げることで儲けてきた金融ビジネスモデルは破綻した。まさにそれはビジネス・モデル自体の破綻である」と述べました。また注目すべきはヨーロッパで権威をもつ宗教界の反応です。イギリスのカンタベリー大司教が「市場を動かす人々は、特定の集団の利益ではなく、公益を促進するために行動する義務がある。市場経済は道徳的な目的が根本にある場合にのみ正しく動く。この国の数百万人の人々が金融機関に裏切られたと感じている」と述べました。

国際的な銀行業務を監督するBIS（国際決済銀行）でも、金融工学に基礎をおくビジネス・モデルに警鐘を鳴らしてきました。今年に入ってからは、EUの国際金融市場委員会が金融工学のリスク計算を指して、「感謝祭のごちそうとなる七面鳥が、『昨日までちゃんと育ててくれたのだから』と自分を太らせてくれた農夫を信頼するようなものだ」と強烈な批判を浴びせています。金融工学の現場では「全治20年。ほとぼりの冷めるのを待つ」との声も聞かれますが、こうした批判をアメリカは無視することは到底できず、アメリカ金融システムについて根本的な再検討が求められています。

アメリカ復活のカギはどこか

会計の世界には「ビッグバス」という言葉があります。赤字が見込まれる年度には、攻撃的なリストラを行って赤字を大きく膨らませ、V字回復で株価を上昇させて儲けるという手法です。しかも、公的資金投入に否定的なアメリカ議会を業界は説得しなければならないので、「百年に一度」の不況には、なおさら意図的なものを感じないわけにはいかないのです。

とはいえ、今回の経験は、「ドルと金融による他国からの収奪」では、自国の経済を維持できないことを示したように思います。そのためにはアメリカでの「ものづくり」を復活させねばなりませんが、極めて困難な課題であることは間違いないでしょう。自動車販売をローンに依存してきたＧＭでは、従業員への年金や保険料も証券投資でまかなってきました。製造業が金融にどっぷりとつかってしまっているわけです。このことを従業員組合も支持してきたわけです。

話は飛びますが、みなさんの業界で理論上の計算ではじきだされた鑑定評価額は絶対のものですか？評価額をわきにおいてということはありえないと思いますが、「評価額がこうなのだから、取引価格もこうでなければならない」とは考えておられないように思います。ところが、アメリカ型金融ビジネス・モデルというのは「理論値がすべて」という発想で発達してきました。そこが世界の批判をいま浴びているわけですね。

さらに、この発想は、実は製造業にも浸透してしまっている。なんせ、「設計図面どおりに部品を創りさえすればいい」という企業文化が支配的になっていて、日本のように、現場と設計が協力し合うなどということは、およそ考えられなくなっています。その結果、いざ部品を組み立てる段になると、さまざまな不具合がでてしまう。おまけに、その不具合を修正する費用をだれが負担するのかで一悶着がある。現場の力をゼネラル・マネージャーがどう引き出していくのか、新しい企業文化の創造という課題に直面しているように思います。そして、こうしたアメリカの経験は、日本が大切にしていかねばならないものを示唆しているように私には思われます。

大阪自由業団体連絡協議会　構成団体のご紹介

近畿税理士会
会長　宮口　定雄

このたびは、「鑑定おおさか」をご愛読されている皆様に近畿税理士会（以下「当会」といいます。）の活動内容をご紹介できる貴重な機会をいただき、心から感謝申し上げます。

当会は、税理士法第1条に規定される「税務に関する専門家として、独立した公正な立場において、納税義務の適正な実現を図る」という税理士の社会的使命の達成、さらには国民から一層信頼される税理士制度の確立を目指し、各種事業に取り組んでおります。

社会から信頼される税理士制度の確立に向けて

最近の税理士業界を取り巻く環境をみますと、グローバル化・IT化に伴う急激な社会経済の変化のなか、規制改革への対応等、多くの課題が山積しています。「課題のある業界はまだまだ発展途上である」との考えのもと、時代の要請に常に真摯に応えるため、会員一丸となり税理士専門家責任を踏まえた、業務の資質向上策として研修制度の充実等の諸課題に対し積極的な施策を講じております。

● 電子申告の普及拡大 ●

国が推進する電子行政の実現に対し、大阪自由業団体連絡協議会の構成団体の皆様におかれても、その普及等の対策に取り組まれていることと思われます。電子申告は納税者本人若しくはその代理人たる税理士しかできないこととなっています。そのためにも当会においては、e-Tax操作手順等を会員に習得してもらうための実機を使用した各種研修会の開催など、その普及促進にかかる不断の事業により対応した結果、昨年度の国税電子申告利用実績については、国が掲げる目標値を大幅に上回りました。政府のIT戦略本部では、昨年9月に、新たに「オンライン利用拡大行動計画」を決定し、国税15手続きについて平成25年度末までに利用率65％なる目標値が設定されました。この目標達成のために税理士に与えられた役割は重要であると認識しております。この電子申告は、単なる税務行政事務の簡素化に留まるものではなく、納税者の利便性の向上に資するものであり、その普及促進は税理士制度の維持発展のために不可欠なものと考えております。

● 公益的業務への対応 ●

当会では、地方公共団体外部監査制度、成年後見制度等、税理士としての専門的知識を活かした様々な分野における公益的業務にも取り組んでおります。平成19年12月に議員立法として可決成立し、翌年1月1日から施行された改正政

治資金規正法では国会議員関係政治団体に対し、収支報告の適正確保及び透明性の向上を図るため登録政治資金監査人による監査が義務付けられ、税理士は、弁護士及び公認会計士とともに同監査人の資格者となっています。同監査人になるには、政治資金適正化委員会に備える名簿への登録が必要であり、現在、その登録者の7割を税理士が占めており、税理士は同制度に欠かせない存在として、第三者の監査人としての期待も日々大きくなっております。当会では、その期待に応え、有用性のある制度に育てるべく、同監査人の就任を積極的に推進し、また、この制度の中で税理士が十分活動できるよう、研修会の実施など活発に取り組んでおります。

● 社会貢献事業（対外活動）の実施 ●

「もう大丈夫！そのために税理士がいる。」をスローガンに税理士が身近な存在であることをPRし、税理士制度及び税理士業務の有用性の認識を深め、広く一般社会の理解と信頼を得るため、電話による「近畿税理士会・もしもし税金相談室」（月～金曜の毎日開設）や近畿2府4県の地域内に現在88会場の面接による「税務相談センター」のほか、「税を考える週間」（11月上旬）・「確定申告期」等における無料税務相談所の開設など、税務関係団体等とも連携し、種々の事業を行っております。また、税の専門家集団である当会は、納税者の身近な存在である税理士が納税者の意見を代弁し、税制のあるべき姿を追い求めるべき立場と認識し、毎年、税制改正に関する意見表明をしています。租税の意義等の国民への正しい理解を促すため、学校を中心とする地域の「租税教育」へも講師を派遣しており、今後も常に納税者の視点に立ち、税理士の公共的使命に基づき社会貢献事業に取り組んでまいります。

貴協会との協働

当会に寄せられる納税者の税務相談においては、資産税（譲渡所得税・相続税・譲与税）に関する相談が大きな割合を占め、納税者の資産税への関心の高さが感じられます。適正な申告納税に際しての不動産評価に関する知識も重要であると認識しております。当会会員の中には、相続税等申告業務において、不動産鑑定士の皆様に地域の環境や諸条件等の考慮による「適正な土地評価」の鑑定をご依頼することも多く、また、合併や分割の会社再編や事業譲渡に関した税理士業務においても両者の専門的知識が必要となる場面が多々生じるなど、その関係は今後もますます深めていく必要性があるものと存じます。今後ともよろしく対応して戴きますようお願い申し上げます。

最後になりましたが、大阪府不動産鑑定士協会様の益々のご発展を祈念申し上げます。

鑑定不便利グッズあれこれ

第3回 これは困った特別編

渉外広報委員会　田畑　慶裕

第1回、第2回と、「鑑定便利グッズ」として、ちょっとあれば便利なもの、格安商品とかを紹介してきましたが、今回はその反対、知らないばかりにとんでもないことに…、とまでいかなくとも、大切な依頼を逃したり、とんだ不経済効果をもたらしている使い方をされている先生方が、老若問わず意外とおられるようですので、そのご紹介です。すべて実在の鑑定事務所で起こっていたこと（継続中?）ですので、ヒトゴトではないかもしれません。

例により、ご利用は計画的でなくてもけっこうですが、くれぐれも自己責任で…。筆者、当委員会、事務局、いかなるお問い合わせにもお答えはいたしませんので悪しからず。

1 複合機、コピー機感覚でファックスも在室時だけ稼働?

コピー機にFAX機能が付いていること自体は何ら差し支えないのですが（メリットもありませんが）、電源の設定をキチンとしていないために、事務所が留守のときはFAXの受付も電源OFFの方が意外とあるようです。もちろん、夜間のDMFAXお断りのため、故意に切っておられるのなら、それはそれでいいのですが…。

通常は、コピー機能の電源を切ってもFAXは予熱状態かメモリ蓄積なのですが、一緒に切ってしまう設定にしていると、一般電話と同じで、夜はFAXの呼出し音が鳴っても、誰も出ないという状態となってしまいます。

始末が悪いのは、FAX送信エラーでも、たいていの送信者はそのまま送らないだけで、電話をかけて誰も出なければなおさらです。わざわざ郵便で再送する人なんてまずいません。

複合機に代えてから、夜間や休日中のFAXがとんと減ったという方、減ったのではなくて、実は「着いてない」のでは?心配になった方、設定を確認された方がよいかと…。

【教訓】電話はいるときしかどうしようもありません（転送電話って手もあります…）が、FAXはいつ送られてくるかわかりません。

2 IP電話、話はできてもFAXは通じない?

何らかの役をされたりして、10人、20人にFAXを送られた方なら、たぶん経験されたことがあると思います。たいていの人はOKなのに、1、2名は電話の呼出し音は鳴っている（あるいは通じている）のにFAX機には、「相手の応答がありません」と表示され、送れなかったことありませんか?おバカさん事務機営業マン

の1つ覚え「電話代が安くなりますヨ」の口車に乗って、IP電話に切り替えたのはいいが、機械あるいはキャリア（ネットの接続会社）の相性が悪く通じないことがタマにあるようです。

理由はいくつか考えられるのですが、結論的には送信側単独ではほとんどどうしようもありません。IP電話や格安を売りにした電話接続業者が当初、FAX通信は保証していなかったこともうなずけます。

前記1のことも併せて考えると、事務所電話には、今しばらくは、リスク保険と思ってアナログ電話回線を残しておく方がよさそうです。

大阪の鑑定士の多くがお世話になっている某ソフト会社のような所でも、昨年夏、FAX着信不都合を起こしているくらいです。

それと、最近はまずないとはいうものの、停電時はIP電話は使えなくなりますので、この点もお忘れなく。

あとで聞いた話ですが、わが大阪士会でのFAX連絡でも、時間帯により通じない方（前項参照）、機械・回線により通じたり通じなかったりの方がおられるようです。（原因がここに書いたこととは限りません。）

【教訓】発信は通話料の安いもの、着信は確実なもので。

- 電話・FAX送信→IP電話から送信
  相手もIPなら通話料タダのスカイプ等も利用
- FAX受と電話予備用→アナログ回線で残す
  FAXが通じないときはアナログ回線で送る

3 FAXでの大量文書送付は×、仕組み知らずは迷惑FAXに。

パソコンが扱えないので、何でもかんでもFAXで送られる方がおられます。ただ、そもそもFAXは大量の文書やきれいな絵などを送るのは不向きであることを知らないと、送り手はイライラ、受け手はいたずらFAXと勘違いになりかねません。

初期の頃のFAXはリアルタイムで、文字や図形を読み込みながらピーヒョロ、ピーヒョロの音声信号に変換して送信、受信側も同時進行で復元していました。しかし、現在のFAX機は、事務用でも家庭用でもメモリ蓄積方式です。つまり、送信側の通話料金節約のため、読み込んだ書類を一旦メモリに格納、一気に送信、受信側もまとめて受信、あとでゆっくりプリントしていきます。FAXと音声通話の区別のため、最初だけピー音がありますが、昔のように電話中ずーっとピーヒョロ、ピーヒョロ言いませんよね。勘違いされている方が多いようですが、根本的には、機械や通信の性能向上でFAX送信が昔より早くなったのではないのです。送信が終わった途端、受信側で印刷されていると思って電話されてくる方はこの勘違い組です。（1枚のメモ程度なら即、印刷しますが、何十枚となれば紙面の再現にそれなりの時間は要します。）

受信側は送られてくるものの量が判りませんし、機種によってもメモリの大きさは異なります。したがって、何10枚もの書類とか、細かい地図などを続けて受ける（別の人からの分も残っていることもあり）と受信容量をオーバーし、送信途中でエラーとなります。

このとき、機械が自動で再送信するわけですが、その設定によっては、再び最初から同じ書類を送り付けます。送信側はいわば、一気送信なので、がむしゃらにリダイヤル、送信を繰り返します。むしろ、受信側が話し中やメモリ処理中で受信不能となることにイライラするわけです。仮に、40枚の書類を送るとして、39枚目でメモリオーバーすれば、1～39頁目までだけを、何回も何回も繰り返して送り付ける訳です。荷物で大量の箱を送ることを考えると分かり易いかもしれません。送り手は荷物の量が判っているので、トラックの大きさや台数を加減したうえで出発できます。しかし、受取り手はどんなモノがどれだけ届くのか解りません。量が多ければ、当然、荷物を下ろすのにもそれなりの時間もかかります。それを運転手がなかなか帰ってこない＝届いてないと決めつけて、何回も同じ荷物を送り続けるのと同じことと言えます。また、何台ものトラックで出発させれば、途中の細い道で渋滞を引き起こすこともあるかもしれません。

送信側はエラーの原因が、通信不良か紙詰まりか、何か解りませんから、当然と言えば当然なのですが、受け手としては何回も同じものが大量に送られてくるわけで、たまったものではありません。

しかも今は料金面でも、スピード、確実性の点でもネットのメール添付ファイルとかで送るのが一般的ですので、FAXで大量の書類を送られる方というのは、得てして、こういう原理が解ってない方が多いようです。

【教訓】FAXの原理は狼煙を並べたもの。大量文書送付は避けるべし。どこかの中華屋じゃないけど、高い、遅い、汚い。送信側で分割送付するくらいの量なら、受信側も一括受信は不可能。余裕をみて適量に分割して送信すべし。結局は、その方が、早い、安い、確実。

4 メールボックスが満杯! 文書だけなら届くので始末が悪い。

便利なメールも、業者まかせの最初の設定のままの方はとんでもない状態になっていると思われる方が見受けられます。FAXと違って、一度に多数に送れる(当たり前ですが、FAXで多数に同時送信するには、その数の電話回線が必要です)、文書ファイルや写真データも一緒に送れる点も重宝します。

たいていは、そのアドレスに着いたメールは開封した時点か、一定期間後にプロバイダの預かりから外れて消去されていきます。ところが、これを「消去しない」設定にしてあると、永遠にプロバイダのボックスに保存され、所定の契約容量近くになると届かないメールが出てきます。

届かないメールというのは、必ずしも後から送信されたメールではありません。これが困るのです。「消去しない」設定になっていると、インターネットを始めてからのすべてのメールをプロバイダの倉庫に預けっぱなし状態で、小さいものはまだまだ入っても、入りきれない大きいものはそもそも受け付けてもらえない訳です。実際のメールは本文だけなら数キロバイトですが、写真などを添付するとたちまち千倍以上のメガ単位の容量になります。つまり、本文だけやペラ文書、簡単な表付程度のメールなら、まだまだ数百通は届くのに、大切な資料が添付されたちょっと容量の大きいメールは1通でも不着となるのです。このため、受信側ご本人は「メールボックスが満杯近く」になっていると気づかないこととなります。

数分間に同一人からの大量の確認メール

5 ウィルス対策ソフトで必要メールもカット!

原因は全く異なりますが、「ウィルス対策ソフト」も正しく使わないと、受け取るべきものが受け取れないこととなります。よくあるのが、何も考えずに、ただ単に「チェック・レベルを最強」にしている方です。これも言葉を言い換えれば、「少しでも怪しいものは受け付けない」としているだけのことで、確かに安全と言えば安全です。でもこれは、爆弾や毒入りお菓子の小包が怖いばかりに、郵便受けの口を葉書か小さい封筒しか入らない様にし、それ以外はただ単に受取拒否をしているだけのことなのです。しかも、親切な郵便屋さんや宅配のお兄さんと違って、ポストの口に入らなければ、単に捨てるだけです。届け先にも発信側にも、何も知らせてくれません。むろん、留守のお知らせ票や再配達なんてこともありません。

メール不着エラーを知らせるサービスもありますが、送信側からすると基本的にはネットの性格上、届かなくともそのことが判らない仕組みは避けられません。

私も含めて一般的なレベルの方なら、ワープロ文書程度に自分でわざわざマクロを入れることなど、あまりないかと思われますが、既製品の雛形文書など

をベースにパターンを作っているとマクロが残っていることがあり、これがウィルスチェックに引っかかります。すると、容量的にはごく軽いメールでも「送った」、「届いてない」となります。

加えて、R○Aネットやらの仕組みを理解できていない方の操作でしょうか、正しく、あるいは上手に送れば一通で済むはずの「R○A－NET通知－ファイル提供」のメールが、いたずらメールさながら何十通もほぼ同時に送付されてきます。これでは、受け取る方もゴミの山の中で確実に届いているかどうかも判らない必要物を探すようなこととなってしまいます。

プロバイダ側によるウォールがしかっりしてきた現在、逆にウィルスはCDやUSBメモリ経由の方が心配です。たいして意味のない暗号化やウィルス対策のために必要なものを失っていては何にもなりません。

【教訓】ただ単に届いていないものは、受信者側からは知るよしもない。送信側も相手に届いているかどうか、わからない。どんなに便利なものも過信は禁物。

6 「辻」さんと「辻」さん。パソコンによって勝手に字が変わる？

パソコンの心臓の動作を司るとも言えるのがOS（Operating System）。ですが、思っているほど転換が進まないVISTA。多くの事務所はまだ、使い慣れたXPマシンが動いているか、少なくとも混在状態かと思います。

本当は、OSの変化ではないのですが、JISの第2水準の字形変更が100字余りについて行われており、XPまでは旧タイプ、VISTAからは新JISが搭載されています。このため、よく使う人名や地名などで、プリントすると勝手に字形が変わってしまったと言うことが起きており、名簿作成担当者泣かせとなっています。（この度の常用漢字追加とは全く別の話です。念のため。）

区別の方法は、第2水準漢字の「辻」の之繞が2つ点なら新JIS、1つ点なら旧JIS搭載です。

XPパソコンとVISTA搭載機が混在している事務所では、同じファイルの文書なのに、操作した機種により字形が異なって印刷される事態となります。2つ点の辻さんで文書を作ったつもりなのに、別のパソコンで印刷すると、勝手に1つ点の之繞で印刷される事態が頻発します。気にしない方はいいのですが、地名や人名は気にされる方も結構おられます。

対応策は簡単で、マイクロソフトのサイトから、フォントをインストールしさえすれば統一できます。基本的には新JISにしておく方がよいかと思いますが、昨年10月に駅名変更した京阪電車の「祇園四条」のように、旧JIS字体を駅名に正式採用しているケースもありますので、地名を扱う我々としてはやっかいです。むろん、VISTAマシンに旧JISを積むことも可能です。この場合は、新JISのバックアップを保管、XPの機種からフォントをコピーすればいいわけです。

原則的には、常用漢字で略字体が採用されたもの以外の第2水準文字は旧字体に戻す措置がとられているようです。したがって、おなじみ地○公示でもかなりの数の字が、外字登録不要となるかと思われます。反面、さきほどの「祇園四条」の「祇」などは外字登録しないと、担当者のパソコンがXPマシン、造幣局印刷所は新JISを採用しておれば、勝手に官報の印刷段階で誤った表示がなされることとなります。

追加報告

■100円SDカード登場！フロッピーなら350枚分以上

第1回でパソコン便利グッズ、第2回で100円ショップ商品ときましたが、昨年末、デジカメなどで使うSDメモリカードが100円で売られているのを某家電店で見つけました。容量は512MBですが、フロッピーに換算すれば355枚分です。切手（マイクロSDならボタンほど）くらいのサイズにFD何百枚もの容量で、値段は100円！せいぜい、写真をいっぱい撮りましょう。また4GBのカードを510円（平成21年1月10日現在、マイクロSDアダプタ付）で売ってたので、思わず買ったと言う人もおられました。

（たばた　よしひろ・（株）タブ不動産鑑定事務所）

平成20年度 土地月間記念講演会 実施報告

渉外広報委員会　山内　正己

国土交通省は、毎年10月を「土地月間」とし、10月1日を「土地の日」と定め、普及・啓発活動の充実を図っています。

今年度は、『笑顔をつなごう街づくり　未来へつなごう土地活用』を標語として、国及び地方公共団体さらには関連団体等が、全国的な普及・啓発活動を展開することとしております。

平成20年10月6日、大阪市中央公会堂において（社）大阪府不動産鑑定士協会・近畿不動産鑑定士協会連合会・（財）土地情報センター主催により、また国土交通省・大阪府・大阪市の後援をいただき、平成20年度土地月間記念講演会を開催しました。

13:00　近畿不動産鑑定士協会連合会　熊澤一郎会長が挨拶を行ない、記念講演会開会となりました。

熊澤 一郎会長

百合口 賢次副委員長

13:10　（社）日本不動産鑑定協会理事・地価調査委員会　百合口賢次副委員長より、平成20年都道府県地価調査結果を基に、「どう動く?関西の地価」について基調報告していただきました。

13:30　読売テレビ報道局解説副委員長・理事の辛坊治郎さんより「報道現場から」ー未来を見通すために必要なことー、を約90分にわたり記念講演していただきました。

辛坊治郎さんは、「ズームイン!!朝!」「ウェークアップ!」「報道特捜プロジェクト」「ニューススクランブル」等のリポーター、キャスターを歴任され、「ズームイン!!SUPER」でニュース解説、読売テレビ「ウェークアップ!ぷらす」ではメインキャスターを務めるなどメディアでご活躍されています。

また「誰も書けなかった年金の真実」（幻冬舎）等の著書も多数執筆されています。

大阪に馴染みが深く、その軽妙な語り口調から人気は抜群で、平日にかかわらず約600名の聴衆が集り、最後まで幅広い話題（講演内容については極秘事項）と笑いをまじえて時間が短く感じられる楽しい講演でした。

辛坊 治郎さん

松本 信義会長

15:00　（社）大阪府不動産鑑定士協会松本信義会長が謝辞を申し上げ、閉会となりました。

当日は、一般大阪府民のほか、近畿の会員も多数ご参加いただき、盛会裡に記念講演会を実施出来ました事を厚く感謝いたします。

なお、600名規模の聴衆という大きな講演会が当会として初めてで、公共の施設を利用したことから自主運営になったほか、告知から、申込受付、当日の設営、誘導、受付等におきまして、関連委員会・事務局の方々に団結してご協力いただきました事、この場をお借りしまして感謝いたします。

（やまうち　まさみ・大和不動産鑑定（株））

各士業女性合同研修会報告

調査研究委員会　松田嘉代子

昨年11月29日、東京の全国町村会館で各士業女性合同研修会及び懇親会が行われました。

その様子を参加者の一人としてご報告します。

各士業女性合同研修会では年に一度、弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、不動産鑑定士等の女性専門士業家たちが集まり、一つのテーマについて各士業の実務家の視点から発表し、法律の専門家である大学教授を交えたパネルディスカッションを行って士業間の連携を深めています。

今年の研修テーマは「倒産法制」でしたが、基調講演を同志社大学法学部教授の川嶋先生にお願いして、その後弁護士、司法書士、公認会計士、不動産鑑定士、税理士の順でミニ講習をして、最後に全員でパネルディスカッションをするという流れで行われました。

不動産鑑定士は渉外広報委員会副委員長の杉谷先生が担当されました。

以下はその概要及び感想です。

1. 基調講演「倒産法制の現状と課題」というテーマで、全体像から沿革、民事再生法（平成11年制定）、会社更生法（平成14年制定）、破産法（平成16年制定）の概要までを、大学教授に珍しく26Pものレジュメを基に系統的・網羅的かつコンパクトでわかりやすい講演をしていただきました。特に宮部みゆきの「火車」や「理由」を例に出して破産法の解説をしてくださったのが印象的でした。

2. 弁護士「破産法改正（平成17年1月1日施行）後の管財実務」と題して破産管財人の立場から講習されました。不動産関連では任意売却における最近の傾向であるオーバーローンについてお話されました。

3. 司法書士「具体的相談を受けて　任意整理・破産・個人再生の振り分け」と題して多重債務者に対する救済者の立場から講習されました。

過払い請求等の実務に直結したテーマを取り上げられ、非常に具体的な内容で仕事に対する信念と熱意が感じられるお話でした。

4. 公認会計士「法的整理における財務的留意事項」と題して企業の評価について講習されました。民事再生法と会社更生法に分けて、それぞれの財産評定上の評価における留意点を施行規則等を挙げて説明されましたが、特に「価格の種類」と「時価」の取扱の特徴等について興味あるお話をされました。

5. 不動産鑑定士「倒産法制の下での不動産鑑定評価」と題して鑑定評価に係る各法の違いや価格概念を中心に講習されました。民事再生法および会社更生法における求める価格等の比較を、各場面について依頼者、目的、条文、求める価格ごとにまとめた表は他士業の先生方にも好評でした。

6. 税理士「税理士の立場から倒産を考える」「ターンアラウンドと税法」と題して税務面からのアプローチで講習されました。税理士はお金の流れを管理するだけでなくお金を通じて会社をトータルに管理し、社長のよき助言者・相談者として信頼されるよう務めなければならないと主張されたことに感銘を覚えました。

以上の講習のあと質疑応答を行い、午前11時から午後3時まで都合4時間の研修会を盛況のうちに終えました。

その後ANAインターコンチネンタルホテル東京に場所を移して午後5時から懇親会が行われ、幹事士業である全国司法書士女性会を中心として、講師の先生方を含めた元気印の女性たちが集まって士業の枠を超えた年一度の交流を楽しみました。そして10回目の各士業女性合同研修会での再会を約束して第9回目の東京での研修会を無事終了しました。

毎回思うことですが各士業の方々は法律改正、潮流に非常に敏感です。私達は関連法制の変化に無関心すぎるのではないでしょうか。それは実務において、依頼者側ですでに調整が終わって不動産評価だけアウトソーシングされることが多いことに起因していると考えます。私たちは言わばスーパーのトレイに入っている魚の切り身しか与えられていない状態にあります。このまま無関心でいたら何時か全体像が見えなくなって、魚の絵を描きなさいと言われて切り身の絵を描いたという小学生のようになってしまうでしょう。

他士業の方々と身近で接することで、まるで海外から日本を見るように鑑定業界を客観的に見ることができました。この日の一番の成果はそんな機会が得られたことでした。

最後に東京開催に当っては、東京士会に御協力頂いた事に心よりお礼申し上げます。

（まつだ　かよこ・（有）春日不動産鑑定事務所）

不動産鑑定シンポジウム

参加報告

研修委員会　富田浩二・北谷奈穂子

昨年11月21日（金）、岐阜県岐阜市の“じゅうろくプラザ”にて「第26回不動産鑑定シンポジウム」が開催されました（履修単位は5単位）。岐阜市といえば鵜飼と長良川、金華山と岐阜公園等が有名ですね。JR新大阪駅で新幹線に乗車してからおよそ1時間半でJR岐阜駅に到着。駅前に隣接する会場で大変アクセスがよく、また、一昨年に開館した“じゅうろくプラザ”はピカピカで設備も素晴らしく、大変快適でした！

さて今回のシンポジウムは北海道から九州まで、およそ250名前後が参加し、大阪府士協会からは松本会長、松永副会長をはじめ多数の会員が参加しました。テーマは「市場分析の視座」。主に「小売店舗の立地」を取り上げ、その分析にあたり様々な切り口、アプローチ手法を提案するというプログラム構成でした。第一部では社会背景（主として人口動態、年齢構成等）の分析によるアプローチ、第二部では出店者・店舗開発者サイドからの視点によるアプローチが示され、第三部では多角的な視点からの市場分析や基礎資料収集についての新たな試みに関する研究発表が行われました。

■ 第一部（基調講演）

●「流通システムの変遷と今後の展開」東京大学教授・工学博士　荒井良雄氏

先ずは「流通システムの変遷」として、戦後の高度経済成長期における大型スーパー（ex.ダイエー）台頭の分析に始まり、80年代の郊外住宅地の拡大と大規模小売店舗の規制、90年代前半の既成緩和と出店ラッシュ、90年代後半のバブル崩壊後の小売業不振等、社会背景とそれに伴う小売業の業態変化を分析。これらの分析を踏まえ、今後の流通を読み解く5つのキーワードを挙げられました。簡単に概略をまとめると、下記の通りです。

①「**人口減少**」：高齢化、特に人口の再生産化が困難な郊外型住宅地は急速な高齢化により価格均一スーパー（ex.「ショップ99」）等の戦略的出店エリアとなる。

②「**二極化**」：貧富の差の拡大により、価格訴求業態と付加価値訴求業態への二分化する。

③「**国際化**」：巨大流通外資の日本参入（ex.「ウォルマート」の「西友」子会社化）が進む。

④「**個別化**」：食の安全、安心の訴求→顔の見える流通、トレーサビリティの追求が進む。

⑤「**情報化**」：情報インフラ整備に伴いネット通販がさらに増大する。

最後に、最近の地域商業の諸動向、「まちづくり3法」改正の影響等にも言及され、日本の流通システムの将来性を示唆されました。

■ 第二部（講演）

●「店舗出店マーケティングの具体的手法と鑑定評価への応用」
日本商業企画株式会社　代表取締役　岡南充彦氏

過去の職歴（学校法人の用地確保、小売店舗開発等）を通じて得た不動産に対する考え方を説明されました。特に収益性に着眼点が置かれる商業地域の地域要因について、各項目に作用する要因の強弱を具体的に示され、また、商圏の範囲、商圏内での売り上げ高算定、商圏の推移や動向等を実務的な観点より説明されました。そして、店舗開発の視点からの土地評価では6つのポイント（①鮮度の保持、②自社業態の立地寿命、③生活や交通事情の変化、④価格と賃料の違い、⑤土地投資、建物、土地買取の実際、⑥賃料分配の実際）を挙げられました。価格諸原則の収益配分の原則を活用した新規賃料を求める手法、収益分析法に相応した考え方（賃借人の立場からの分析）を用いた各事例の説明もありました。土地に対する配分は、総収益を他の生産要素に適切に配分した場合における残余の収益（地代）として土地に最終的に帰属するため、土地以外の生産要素が常に平均的な割合で収益を配分する必要があります。店舗業種によって粗利益分配率がおよそ一定の範囲内であるため、標準的と判断される純収益の査定は比較的簡易に求めることが可能だと思いました。最後に、周辺人口の範囲と前面通行量次第で、地代及び地価を自動的に査定できるモデルの説明もあり、非常に興味深い内容でした。

■ 第三部（研究発表）

1.多角的な視点からの市場分析の試み

①大規模小売店舗の地代調査レポート（岐阜県士協会　寺村建一郎氏）

店舗規模別の分析を行うにあたり、県のウェブサイト等での公開情報から有益な情報の抽出、効率的な利用が可能であることを示唆されました。

②静岡市中心市街地の市場分析（静岡県士協会　小泉喜洋氏）

新スキーム取引事例を利用した地価動向調査の手法が提案されました。

③名古屋市中心商業地の変化をGISで捉える（愛知県士協会　松田静雄氏）

現地収集情報、登記情報等をGIS上に集積させ、ビジュアル的に市場分析を行う手法が提案されました。

2.事例収集の新スキームに対応した市場動向把握の試み

①地方圏での地域別の還元利回りの把握・利回りブック作製の試み（中部会シンポジウム特別委員　田中利彦氏）

取引事例の総利回り調査、地方版不動産投資家アンケート調査、建築費・家賃・地代収集システムについて、分科会、士協会活動を通じて、効率的な収集方法が提案されました。

②取引事例の時系列分析（定点観測）（中部会シンポジウム特別委員会委員長　久保輝氏）

精緻で客観性のある評価作業を目指し、その手法の一例として相続税路線価を媒介として取引事例の時系列分析を行う方法が提案されました。

③岐阜市における底地取引・継続地代の実態報告

（岐阜県士協会　前田和彦氏）

地代利回り水準等の把握にむけ、底地取引情報の収集・分析に端緒をつけたことが報告され、今後の調査への提言が行われました。

④滋賀県不動産市況DIについて

（滋賀県士協会　村木康弘氏）

平成20年1月から、滋賀県士協会が滋賀県との共同調査として行っている滋賀県不動産市況DIの概要、手法、効果、今後の課題等について報告がなされました。

NSDI−PTの実演

主会場の隣室にてNSDI-PTプロトタイプモデルの実演が数回行われました。具体的には、REA-NETを利用した事例カード二枚目地図の表示・印刷等のデモンストレーションが行われ、参加者の熱い視線が注がれていました!不動産鑑定業界における情報インフラ先進地・岐阜県士協会の主催とあって参加者の興味関心も高く、活発な質疑応答がそれを物語っていました。現在までに技術的な問題はほぼクリアされ、主要な論点は導入する各士協会の運用方針（及び費用）の問題へと移行してきていることを痛感しました。

懇親会

シンポジウム終了後は“じゅうろくプラザ”内別会場にて懇親会が催されました。フラメンコなどの演出もあり、華やかな雰囲気の中、全国各地の鑑定士の皆さんと存分に交流を深めることができました。懇親会終了後は岐阜県士協会員の皆さんに先導されて岐阜の歓楽街・柳ヶ瀬（美川憲一の「柳ヶ瀬ブルース」で有名ですね）へと向かう会員も多く、岐阜・名古屋の若手メンバーに素敵なバーを紹介して頂きました。

懇親ゴルフコンペ

翌日のゴルフコンペは、岐阜県関市の岐阜関カントリー倶楽部西コースで開催され、本会神戸会長、本会小川副会長をはじめ20名の参加で、大阪府士協会からは松永副会長、北川忠志会員、富田会員が参加しました。当ゴルフ場はスケールの大きい丘陵コースで、今年9月には東コースで日本女子プロゴルフ選手権大会が催しされる名門のゴルフ場です。西コースはフラットなレイアウトなため、正確なプレースメントが要求されました。当日は天気が良く、幹事の岐阜県士協会の西村会員のルール説明後、穏やかな雰囲気の中ラウンドさせて頂きました。ラウンド後は入浴、懇親会、表彰式と続き、楽しく1日を過ごすことができました。なお、参加者のスコアメイクが比較的安定している中、優勝は滋賀県士協会の林田会員、大阪府士協会では北川忠志会員が第4位と健闘されました。

岐阜県士協会会員等の皆さんにはシンポジウム等の運営にご尽力頂き、本当に感謝申し上げます。会員の皆さんも次回シンポジウムに、是非参加されることをお奨めします。

（とみた　こうじ・富田不動産鑑定）（きたや　なほこ・オリーブ不動産鑑定）
〈平成21年4月開業予定〉

インターンシップ実施報告

例年、大阪府不動産鑑定士協会が実施しているインターンシップについて、今年度の経過をお知らせします。不動産鑑定士の認知度を高め、有能で若い不動産鑑定士が増えることは、当会の発展に少なからず役立つと考えております。

今年は4名の学生の参加がありました。内訳は関西大学1名（男性1名）兵庫県立大学3名（男性2名、女性1名）。8月の夏休み期間中に10日間の研修がおこなわれ、初日と最終日は全員揃ってのガイダンス・講習会・反省会等、中日の8日間は各自鑑定事務所での実地体験という日程で実施されました。忙しい中、講師を務めて下さった先生方、実習生を引き受けて下さった事務所の方々、本当にご協力有り難うございました。

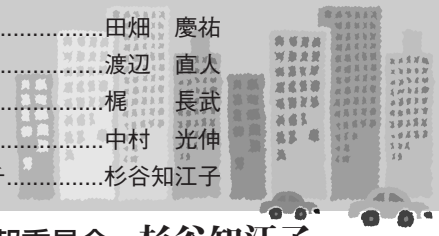
世界的な不況下、派遣切りをはじめとして雇用情勢の悪化が連日のように報道される昨今、大学生の内定取り消しも大きな問題となっています。不況になると将来への不安から、資格取得希望者が増えるといった現象は、今に始まったことではありません。厳しい時代に就職活動を余儀なくされている大学生に、明るい将来が開けますよう、エールを送りたいです。

●実習生受け入れ事務所

本町不動産鑑定（株）……光岡　正史
（株）アレイズ……渡辺　直人
（株）東亜立地鑑定……李　光祐
（株）杉谷アプレイザル&リサーチ……杉谷知江子

●講師

大和不動産鑑定（株）……山内　正己・秋山　裕子
（株）タブ不動産鑑定事務所……田畑　慶祐
（株）アレイズ……渡辺　直人
梶不動産鑑定所……梶　長武
（株）谷澤総合鑑定所……中村　光伸
（株）杉谷アプレイザル&リサーチ……杉谷知江子



渉外広報委員会　杉谷知江子

兵庫県立大学
経済学部　3回生
西谷　太志

私が不動産鑑定士協会でのインターンシップを希望したのは、これといった理由は持ち合わせてはおらず企業の仕事がどのようなものなのかを知りたいと思ったことが理由です。

インターンシップ初日は、不動産鑑定士協会でのオリエンテーションから始まり二日目から実習先で研修が始まりました。実習初日から市役所での調査の見学をさせてもらい、おおまかの流れを見させてもらいました。事務所内作業ではブルーシートを用いて対象不動産の具体的な位置づけの作業、対象地区の紹介文のまとめの確認やWordやExcelなどを使って資料の作成に携わらせてもらいました。そしてパソコンの知識がすごく重要であることを認識させられました。研修の間間に不動産鑑定士資格についてやそれに関係するテキスト、パソコンの知識に関するテキスト、現地調査についての資料などを見せてもらいました。

法務局では登記簿謄本、公図、地積測量図、建物図面等、全く見たこともない貴重な経験をさせてもらいました。初日のオリエンテーションで名前などを学んだのですが、やはり実際に法務局に赴いて登記簿を申請したりすることによって理解が深まり、知識が身についたと思います。対象不動産の現地調査ではひとつひとつの確認や計測が重要でありひとつのミスによってこうむる責任が大きいことについて社会的責任の重要性を痛感しました。インターン最終日には一人で市役所調査もやらせてもらいました。やはり一人ではあたふたした場面もありましたが、自分の中でとても大きな経験になったと思います。

このインターンを通して今まで自分が知らなかった不動産に対する興味がさらに深まりました。それとともに自分がまだまだ勉強不足であることも痛感しました。そういった意味でこれから自分がどうすべきなのか、将来の方向性を示すすばらしい経験だったと思います。

短い間でしたが李先生をはじめ実習先の先生方には大変お世話になりました。ありがとうございました。

兵庫県立大学
経済学部　3回生
神吉　康代

私が不動産鑑定士協会でインターンシップの参加を希望したのは、不動産という大きな枠組みの中の仕事に興味があったからです。また、過酷だと耳にする住宅業界の仕事の実態を知りたいという挑戦心もありました。

初日のオリエンテーションで具体的な仕事の概要や基礎用語などを教えていただき、2日目からは少人数の事務所での実習を行いました。不動産鑑定士に関する知識も曖昧なまま臨んだため不安な部分もありましたが、最初は地図の縮尺別の見方に慣れるなど、取り掛かりやすい作業でした。実習中は杉谷アプレイザル&リサーチの皆様の丁寧なご指導のおかげで楽しく、有意義に過ごせたと思います。

3日目には一人で図書館へ、土地の汚染などを知るため過去の住宅地図を調べに行きました。正直、戸惑っていましたが、実際に行ってしまえば自分がやらなければならないという使命感のようなものを感じてやる気が沸きました。その後は、エクセルを使って表を作成したり、調査地の地図を準備したり、実際に鑑定書を読ませていただいたりしました。何度か市役所へ行く機会もあり、用途区域や上下水道・ガスの状態を調べたりしました。幅員に歩道が含まれるのかなど、わかりにくい事をうまく聞けるよう考えるのは知恵のいることでした。不動産鑑定士の業務だけでなく、市役所の仕事ぶりやオフィス街の話を聞けたり、大阪の地名の位置関係なども知ることができました。また、実習中の短い期間にちょうど従業員の方の入れ替わりや、電話対応なども経験させていただき、様々な面でとてもよい社会勉強になったと思います。女性鑑定士である杉谷先生のお話は本当にためになるものばかりでした。

このインターンシップを通して一番意識させられたことは「自分で考えて行動する」ということです。学生は受動的で社会人は能動的である、という言葉を実感する瞬間が何度もありました。言われた作業をただこなすだけでは見つけられない疑問や自分の課題も、常に意識して自分の考えを持ちながら取り組むことで解決できることがとてもたくさんありました。失敗して落ち込んでも、がんばろうと強く思える前向きな意思をもてたこともこれからの就職活動・就職後にも役立つ大変貴重な体験だったと思います。

ご多忙中である中、皆様には本当にお世話になりました。このような機会を用意していただき誠に感謝しております。ありがとうございました。

関西大学
法学部　3回生
近藤　直人

私はこのインターンシップを通じて大きく分けて二つのことを学べたと思っています。一つ目は「社会」に少しでも触れれたのではないかということです。非常に基本的なことですが、毎日スーツを着ていくということだけでもどれだけ大変かがわかりました。気温が37度もある状況でスーツを着る意味は全くわかりませんが、大変さは十分すぎるほどわかりました。またそれぞれが責任を持って仕事をしているということや、さまざまなものを背負って働いていることがわかり、町中のサラリーマンを見る目も変わりました。あとお昼休憩のとき、「ミヤネ屋」から取材を受けたのですが、「えっ?えっ?」という返答しかできず今でも後悔の日々を送っています。

二つ目は不動産業界の状況を実際の現場で知ることができたことです。私はもともと不動産の方向に進みたい、不動産関係に就職したい、と強く思い、このインターンに申し込みました。ですから積極的に業界のことを質問をさせてもらいました。すると、インターネットや新聞ではわかりずらい生々しい意見を様々な人から聞けました。それらの意見を要約すると「不動産業界はサブプライム問題で不景気になっており、就職するのは非常に困難。たとえ就職できても苦労する。」といった内容で、早くも進路を変える気持ちでいっぱいになっています。

私の反省すべき点はわからないことがあればすぐに聞いてしまうことです。仕事というものはまず自分自身で考え、工夫し、それでもわからなければ聞くという方法を取らなければならないと頭ではわかっていても、ま

るで実行できていませんでした。つまり、わからない仕事を考えることをあきらめていたと思います。私は昔からあきらめがちな性格だったので（進路をすぐにあきらめたり）、今後は何事もできるだけあきらめずに根気よくできるようにしていきたいと思います。

この度の大変貴重な体験を通し学ばせていただいたことを役立て、社会人としての一歩を踏み出したいと持っています。光岡先生をはじめ米倉さん、下谷さんには大変お世話になりました。心より感謝しています。ありがとうございました。

兵庫県立大学
経済学部　3回生
西本　和則

私が不動産鑑定士協会でのインターンシップを希望したのは、これから就職活動をするにあたってまだ方向性を全く決めることができていなかった時に、学校の授業で不動産鑑定士協会でのインターンシップのアナウンスがあり、資格を持って仕事をすることに興味がわき、不動産という実態の見えないものに対してどういう風にアプローチをして評価するのだろうという興味を掻き立てられ、参加することにさせて頂きました。

ただ上記のとおり「不動産鑑定士」について興味はあっても、資格についてや業務内容についてほぼ無知であった私は初日のオリエンテーションが始まるまで大きな不安がありました。実際に会社に行って業務に携わっていくにあたり迷惑ばかりをかけないだろうかと、内心もっと具体的に「不動産鑑定士」になりたい者が参加すべきところだったのではないだろうかと少しばかりうろたえる気持ちがありました。しかし、初日に「不動産鑑定士」の成り立ちから始まって、業務の内容を実際に使う資料を使って教えてくださったりしてこれからのインターンシップについての道筋を示していただいてこれから自分が何をするのかがおぼろげながら把握することができ次回からの会社に赴いての研修も楽しみになりました。二日目からの実習でも、鑑定評価書を実際に作るという一連の業務をすべてさせていただきましたが、業務に入る前にわざわざ私のために時間をとっていただき、業務の流れを説明していただいたり、専門用語や数式を使うところを分かりやすく教えていただいたりしてスムーズに業務に入ることができました。

実際に評価書を作り始めるにあたっては評価物件を確認するところから同行していただいて、その後市役所に行ってさまざまな資料の入手方法を教えていただきました。鑑定評価書を作るにおいてはExcelを使い、迅速かつ正確に作る事が求められます。私はある程度はExcelを使えているというつもりでしたが、内容について質問しているときの社員の皆様の使われているところを拝見すると自分はまだまだだと気づき、このことのほかでも学生である自分からの、会社に雇ってもらって働くということについての考え方がすべてにおいて甘いと感じ、これから求められるであろう自分のスキルに対する質や考え方について再考すべきであると、社員の皆様を見るに当たって自覚することができ、インターンシップならではの新しい視点からの考え方が少し分かるようになり、これも今回の大きな収穫のひとつとなりました。

こうしていろいろ教えてもらいつつ悪戦苦闘しながら8日間かけて鑑定評価書を作り上げることができました。最終的には実際の冊子と同じように形にしていただいて、ひとつの依頼を自分の裁量を交えつつ評価書を作りあげるということに大きな充実感を得ると同時に評価書が与える影響のことを考えると重大な社会的な責任感を感じずにはいられませんでした。しかしそのことがやりがいや達成感にもなると思いました。

そして最後にもう一度鑑定士協会に集まり合計10日間にわたる今回のインターンシップが終わりました。

今回のインターンシップで「不動産鑑定士」とは一体何なのかというところから始まったインターンシップですが、最終的には評価書を作り上げる達成感を味わえるところまでいけたことを考えると非常に有意義な体験でした。そのほかにもいろいろ学ぶことがあり、これからの就職活動にも非常によい経験となりました。

最後になりましたが、渡辺先生をはじめ、鑑定部の島崎先生、川端さん、金久さんそのほか（株）アレイズの皆様には、本当にご多忙の中、ご指導いただき、大変お世話になりました。この場をお借りしてお礼申し上げます。ありがとうございました。

独立開業しました

新人不動産鑑定業者苦闘中！

（有）事業経営パートナース　植木　弘喜

昨年の5月に不動産鑑定業者の登録をしました、（有）事業経営パートナースの植木弘喜です。不動産鑑定士補から鑑定士になるのに時間がかかりましたが、ようやく不動産鑑定士になることができました。

鑑定士補時代は、懇意にしていただいている鑑定事務所で鑑定評価書の作成や地価公示等の補助をさせていただいていました。

幸いにも7月に地価公示の評価員にならせていただくことになり分科会に所属することになりました。

しかし、分科会に参加したところ、1つ1つの作業が公示価格評価の流れの中で、どのような意味をもつのか、はっきりわからないまま、毎回の分科会での課題を処理することに精一杯でした。

事例カードの作成のおりには、現地や役所等における確認作業を行いました。確認作業も現地の特定作業などに苦労しましたが、担当地域の地域要因等を把握することができ、当該地域に対する理解がこの作業に取りかかる前以上に深まったことをうれしく思いました。

この期間、協会が主催する新人研修を受け、地価公示の評価書作成のポイントを勉強し、分科会の幹事の方や先輩の諸先生に不明なポイントをお聞きしたりしました。事例や評価書作成の基本的なことを押さえていないことがわかり、今から考えると冷や汗ものでした。

また、今回は、新スキーム、REA-NET等、ネットワークを利用した新しい試みも多く、苦労しました。

最後の鑑定評価書の作成、チェック後の修正は正月返上で、夜遅くまでその作業に取り組みました。今回、その作業も終わり、評価書を提出しました。ようやく終わった、というより自分の未熟さを痛感したのが現実です。次回の作業にこの経験を役立たせていきたいと思います。

10月には不動産鑑定の相談会にも相談役として初めて参加させていただきました。相談内容は不動産鑑定よりも不動産取引、不動産関連の法律、税務の相談が多かったと思います。この経験から不動産鑑定評価に付け加えて今後、法律、税務、不動産取引等に関するプラスアルファのサービスを提供していきたいと考えています。具体的には、私は税理士も開業していますので、相続税の財産評価や不動産の譲渡の際の評価等、税務に関連して鑑定評価を織り込ませていきたいと思っています。

今後ともご指導をよろしくお願いします。

（うえき　ひろき・（有）事業経営パートナース）

独立開業しました

事務所紹介

（株）リアルブレイン不動産鑑定　嶋田　謙吉

約5年半お世話になりました（株）天満橋鑑定事務所を退職し、平成20年5月に独立開業しました。独立開業するまで、本当に多くの方に力を貸して頂きました。前の会社を退社後、旧二次試験受験から始めて独立開業まで、5年半程度かかりましたが、自分一人の力では全く無理だったと心底思います。開業後7、8ヵ月経ちましたが、私の事務所を紹介します。

所　在

場所は天王寺区上本町1丁目交差点付近で「谷町六丁目」駅が最寄りです。長堀通と上町筋が交わり、高速ICも近いです。法務局・府庁には自転車で行けます。奈良の南の方に住んでいるので近鉄上本町駅から便利で助かっています。先輩鑑定士の方の紹介で貸していただいています。

広　さ

20坪弱ある事務所に私一人なので応接スペースを除いてもかなり余裕があります。事務所に来られた方からは「無駄に広い」と良く言われます。がんばって売上アップして従業員を雇えば殺風景な今の事務所も少し改善されることでしょう。

現　状

昨年秋以降特に、「この時期、開業してさぞかし大変でしょう」と言われることが増えました。しかし、私のことを心配した方々からの仕事の紹介もあり、公示にもまだ入っていない現状で、衣食住が保てる程度の売上は何とかあがっています。

最後に

東京研修の40期の同期のうち、近畿だけで40人から50人はいると思いますが、私が独立したのがたぶん2番目くらいです。10人程度がこの数年で東京に転職し、鑑定周辺の業界で働いている人が多いです。次に多いのは鑑定会社大手、不動産業界への転職でしょうか。大阪では若手が独立しても厳しいと思っている人が過半数みたいです。私も同期にぜひ独立したほうがいいと積極的に進めるほどの余裕はないのですが、独立すると自分の進歩が加速しているのを実感できることが独立の醍醐味の一つだと思います。今年以降、同期やその前後の若手鑑定士の方がもう少し積極的に独立したらいいのにと思います。

実際やってみたら何とかなるものですし、次はこんなことをしてみようとかいろいろ考えるのは楽しいものです。

（しまだ　けんきち・（株）リアルブレイン不動産鑑定）

親睦行事だより

魚釣り大会／紅葉ウオーキング／ワイン同好会
オクトーバーフェストin大阪／拡大ボーリング大会／麻雀大会
……（親睦委員会　小野槇太郎・おの　しんたろう）
賀詞交歓会…（親睦委員会　福原　啓太・ふくはら　けいた）

魚釣り大会　実施日：平成20年9月7日（日）

今年度の魚釣り大会が、平成20年9月7日（日）に和歌山県の白浜で行われました。

昨年は印南沖でイサギの数釣りを楽しみましたが、「釣れ過ぎて近所に配り回ったり、後の処理が大変だった。」だの、「数が多いと釣り飽きる。」だのという贅沢な不満?もチラホラあったので、今回は趣向を変えて、深場で大物を狙おうということになり、船からの五目釣りに挑戦しました。

滋賀の林田氏を加えた7名の参加者は、前日（9月6日）の午後4時にホテル「エクシブ白浜アネックス」に集合し、入浴後、恒例の宴会です。おいしい料理とお酒で盛り上がった後、翌日に備えます。（早めの就寝…とはいかなかった様ですが…）

翌朝、午前4時半に「弁慶丸」の待つ漁港に到着、京都の新見氏がここで合流しました。林田氏は陸上待機ということで、計7名の精鋭達（?）は、午前5時頃出船しました。天候は晴れ、海上はほぼ無風状態で、海はベタ凪の絶好のコンディションです。約40分程で釣り場に到着。今回は電動リールを使用した釣りのため、ほぼ全員が初めての体験でしたが、船頭さんの至れり尽くせりの指導を受けて、全員快適に釣りを続けました。

釣果としては、カイワリ、チカメキントキ、イサギ、少し小さめなマダイ等、数はさほどではないにしても、多様な魚種が上がり、全員が五目釣りを楽しみ、無事に午前11時頃帰港しました。

※成績上位者は次のとおりです。（敬称略）

優　勝… 松永　明 会員（最長寸）～魚種：カイワリ
準優勝… 都築 武保 会員（最多魚種）
第３位… 北川 忠志 会員（匹数）
※最多匹数も都築会員でしたが、ダブル受賞はなしということで、北川会員が3位となりました。

紅葉ウオーキング　実施日：平成20年11月23日（日）

京都の東山周辺の紅葉を愛でる紅葉ウオーキングが平成20年11月23日（日）に開催されました。

今回は、出町柳駅～吉田山～真如堂～南禅寺山～南禅寺～平安神宮を巡るコースで、ゆったりと紅葉を満喫できるようにとの数家リーダーの配慮で、急な上り坂も少なく、比較的楽なコース設定となっています。

好天に加え、紅葉が見頃の時期の日曜日ということもあって、当日の京都へ向かう人出は凄まじいばかりで、集合場所の出町柳駅までの京阪特急は通勤ラッシュでもこうはならないだろうと思われる程のスシ詰め状態でした。

予定より少し遅れて出町柳駅前に集合した17名の参加者は、近くの知恩寺でストレッチをした後、早速歩き始めます。しばらくは行き交う人もさほど多くはなかったのですが、吉田山を抜け、真如堂へ到着する頃にはかなりの人出になっていました。真如堂で小休止し、ゆっくりと美しい紅葉を楽しんだ後、南禅寺山を目指しましたが、混雑のため予定が遅れてしまい、南禅寺山の中腹の休憩所で少し早い昼食となりました。

食後の気だるい体に気合いを入れながらしばらく登り、新島襄の墓所で一休み。「何もこんな所に墓を作らなくても…?、まさに子孫泣かせだな」など不謹慎なことを考えつつ、やや急な下り坂を下りていくと、南禅寺の裏に出ます。山中では人に出会うことも少なかったのですが、下りてみるとまさに別世界!人、人、人の洪水です。そんな中、一行はしばらく思い思いに南禅寺等を拝観した後、午後2時頃ゴールの平安神宮に無事到着し、解散となりました。

数家リーダーによると、次回はもう少し本格的なコースを企画するつもりだとのことです。ご期待ください。

ワイン同好会　実施日：平成20年10月16日（木）

第3回ワイン同好会が、平成20年10月16日（木）に中央区東心斎橋の「Le Cirques Biz（ル・サーカス・ビズ）」で開催されました。

午後7時に会場に集合した30名の参加者は、乾杯の後、会食開始です。会場のレストラン「ル・サーカス・ビズ」は、名前からは、いかにも高級フランス料理の店という印象を受けますが、オーナーシェフは、ソムリエ協会認定ソムリエの資格を持つほか、日本料理の板前経験もある方で、出てくる料理は和洋を問わず、純粋にワインと相性が良いものが選ばれています。店内もゆったりしており、おいしいワインと料理を楽しみながら、皆さんの会話もずいぶん弾みましたが、時はあっという間に過ぎ、午後9時頃散会となりました。

会のお世話をしてくださった西川先生、本当にありがとうございました。

オクトーバーフェストin大阪（ビール飲み会）　実施日：平成20年10月27日（月）

平成20年10月27日（月）、北区のビアホール：スーパードライ梅田で開かれたオクトーバーフェストに、希望者を募って参加しました。

オクトーバーフェストとは、ビールの都、ドイツのミュンヘンで開催される世界的に有名なビール祭り「オクトーバーフェスト」を本場さながらに再現し、ビール文化を通じて、日本とドイツの交流を深める祭典で、全国各地で開催されています。（公式HPより）

約30名の会員及びその家族、友人は、午後6時30分に会場に集合し、乾杯の後、おいしい料理を肴に飲み放題の生ビールで盛り上がります。このような催しは初めての方が多かったので、楽しんでいただけるか少し心配だったのですが、本場ドイツの歌手・楽団の音楽を聞きながら、頻繁に行われる独特のかけ声の乾杯を繰り返すうち、目の前のジョッキはドンドン空になっていきます。すかさず店員が新しいビールを運んでくるため、まさに「椀子そば」状態の中、「5リットルジョッキの回し飲み」、大勢が1列になって練り歩く「ムカデ行進」、

子豚の丸焼きを掲げて店内を回る「仔豚の大行進」等を楽しむうち、閉会の時間がやってきました。皆さん大いに飲んで、食べて、語って、騒いでの、あっという間の2時間半だったような気がします。

終わってみれば、日頃のストレスはどこかに行ってしまい、本当に楽しい時を過ごしました。会のお世話をしてくださった武田先生ありがとうございました。

拡大ボーリング大会　実施日：平成20年11月28日（金）

拡大ボーリング大会が、平成20年11月28日（金）に難波の千日前ファミリーボウルで行われました。

参加者は、司法書士会からの5名の方を加えた計67名。午後6時30分より競技開始です。ルールは、例年どおり、2ゲームの合計点で順位を競い、女性（計60点）、高齢者（計20点）のハンデが与えられます。

予定の2ゲームを午後8時頃に投げ終えた参加者は、三々五々、歩いて3分程の懇親会場に移動し、会食開始。成績集計後、表彰式を行いました。

今回のハイゲームは、何と222点！優勝者の西川会員が出しました。前年の覇者、中畝会員と熾烈な戦いを制しての初優勝です。その後、和やかな雰囲気の中、午後10時頃解散となりました。

ボーリング大会の参加費は懇親会費を含めて1,500円で、大変お得で楽しい催しです。ご家族、お友達、従業員の方の参加も大歓迎ですので、今回参加されなかった皆さんも次回はお誘い合わせの上、是非ご参加下さい。

※成績上位者は次のとおりです。（なお、表彰は飛び賞をはじめ種類が多く、多くの方が賞品を受け取られました）

優　勝 … 西川 和孝 会員
準優勝 … 中畝 卓也 会員
第3位 … 山内 正己 会員

拡大麻雀大会　実施日：平成20年10月11日（土）

平成20年10月11日（土）、午後1時より、麻雀クラブ「新北浜」で麻雀大会が開催されました。

参加者は計24名（本会会員12名、NPO法人近畿定期借地借家権推進機構会員12名）、半チャン4回戦で順位を競います。賑やかな卓、真剣勝負の雰囲気が漂う卓と様々ですが、全員が楽しく打ち続け、午後6時頃表彰式を終えて解散となりました。

なお、今回は、ダブル役満の「四暗刻単騎」が出ました。（ビックリです！）

※成績上位者は次のとおりです。

優　勝…畠田 明彦 氏（定借機構）
準優勝…米田 宏己 氏（定借機構）
第３位…小川 靖衛 会員

平成21年新年賀詞交歓会開催　実施日：平成21年1月19日（月）

近畿不動産鑑定士協会連合会さんと（社）大阪府不動産鑑定士協会との共催による平成21年新年賀詞交歓会が開催されました。

日　時：1月19日（月）16時～19時30分
講演会：16時～17時20分
懇親会：17時30分～19時30分
場　所：ホテル阪急インターナショナル4F　紫苑の間
出席者：講演会　95名（来賓17名含む）
　　懇親会　157名（来賓66名含む）
講　師：北京オリンピック陸上競技銅メダリスト・大阪ガス株式会社
　　朝原　宣治（あさはら のぶはる）氏
　　テーマ：「限りなき挑戦」

講演会は、大型スクリーンでの北京オリンピックの映像から始まりました。まずは当時の記憶と興奮を聴衆に思い出してもらって、心を温めてからの講師入場と、とてもうまい演出でした（自前のDVDを作製しているところがすごい）。

講演会終了後、握手をしてもらうために事務局の女性が一列に並ぶという人気もすごい。

講師接遇をしていただいた理事の方にお伺いした話をします。

行方不明になったバトンが何故、後日見つかったのかについてお話していただいたそうです。リレー競技でゴールをしたときに、感極まって朝原選手がバトンを放り投げました（よい子はまねしないで下さいby朝原氏）。バトンは、通常大会運営者（主催国である中国）が用意し、朝原選手が投げたバトンも他のバトンと同様に回収されて、次の競技には使われていたようです。一般的に競技者がバトンを持って帰るということはなく、今回は中国側の厚意により特別に贈呈されたとのことです。バトンはレーンにより異なったものを使用するので、多分あのバトンに間違いはないと思うが絶対ではないとのお話でした。

講演は、スポーツマンらしい爽やかな口調とお話で、たいへん好評でした。

定刻どおりに講演会が終了し、懇親会が開催されました。講演会に引き続いて懇親会も酒井連子さんに司会をしていただきました。新年賀詞交歓会の司会も何度かお願いしているので、いろいろなハプニングもなかったかのように、さすがプロと言わせる進行をしていただきました。

懇親会も盛り上がり、今年もまた無事に一大イベントを終えることが出来ました。

地価公示等の公的評価の納期と重なるなか、多くの方にご出席していただけた喜びと、会員全体数からするとまだまだ人数が少ないという反省を感じております。

来年も、会員の皆様が気軽に参加できる新年賀詞交歓会を目指したいと思っております。

平成20年の新年賀詞交歓会より、大阪士会会員OBの先輩方にもご案内を送付させていただいています。皆さまのお知り合いの先輩にもご案内を送付しますので、連絡先を事務局にお知らせ下さい。ありがとうございました。

第4回 合同市民無料相談会

業務推進委員会　津田　修身

平成20年12月4日（木）、大阪自由業団体連絡協議会主催（共催：大阪市、後援：大阪府）の第4回合同市民無料相談会が大阪市立北区民センターにて実施されました。

大阪自由業団体連絡協議会とは、我々不動産鑑定士のほか弁護士、公認会計士、税理士、司法書士、公証人、弁理士、行政書士、土地家屋調査士、社会保険労務士の10資格団体により構成されているものです。

これら各資格団体ではそれぞれ有料・無料の各種相談会がおこなわれておりますが、公的資格者がこれだけ一堂に会していわゆる「ワンストップ」形式でおこなわれる無料の相談会は他にあまり例がありません。

今回で4回目の開催となりますが、平成16年の第1回以来、毎回メンバーの各団体が順次「幹事役」を受け持ち準備運営されており、今年は大阪弁護士会のみなさまにお世話になりました。（当士協会は平成18年の第2回に幹事役をつとめました）。

相談件数は、ほぼ前回、前々回同様60数件でした。相談内容はやはり法律問題が多く、当士協会が対応したものは単独相談事項が1件、弁護士との合同相談事項が2件でした。過年度の相談件数を勘案して、今回は午後半日の受付応対としたこともあり、全体として、手待ち時間がほとんどなく、盛況裡に終始した相談会となりました。

当会に毎年参加しているわたくし達不動産鑑定士には、正直もう少し不動産関連の相談事項があってほしいところですが、応対した事項は、日照問題や地耐力問題、増改築許可申立て（借地非訟事件）などいずれも中身の濃いものでした。

とりわけ、合同相談における弁護士の方の反応や応答には参考になることも多く、相談員の当方としても役得ではありました。

初回開催時にこの相談会のことがＴＶ（ＮＨＫと毎日放送）で取り上げられたため、午後には来会者が多数あったとのことですが、基本的には、府政便りや府下各市の広報誌への掲載など地道な広報普及活動を持続していくことが、今後より充実した合同相談会として成長させていく王道ではと考えております。

（つだ　おさみ・津田不動産鑑定士事務所）

土地月間 無料相談会

業務推進委員会　古谷　廣道

業務推進委員会では競売評価員募集の周知や、鑑定依頼等に係る鑑定受託希望者の登録、土壌汚染調査会社等の情報紹介等、会員の業務のサポートを主な業務として活動しています。その他、不動産鑑定士協会における社会貢献のひとつとして無料相談会の開催があります。無料相談会は「定例無料相談会」が北浜の協会にて毎月第1、3水曜日に定例実施されているほか、4月の「不動産鑑定評価の日」、10月の「土地月間」における月間相談会を府下の各会場で行っています。直近では土地月間の平成20年10月に協会会場のほか、豊中、東大阪、堺会場で実施されました。

鑑定協会本会では「土地月間」や「不動産鑑定評価の日」の期間の各地域士協会の無料相談会の活動状況が報告されています。かつては大阪府士会での月間相談会は協会と天六会場（住まい情報センター）のみの実施であったため、相談者数は常に全国でも下位で低迷していました。そこで当委員会では平成17年4月の「不動産鑑定評価の日」月間を期に、鑑定協会と住まい情報センターのほか、八尾会場と泉佐野会場の計4会場で実施を試みました。当初は府下の中でもなんでこんなエリアで…という議論もありましたが、不動産鑑定士業界を一般の方に知ってもらおうと、敢えて認知度が低い?エリアで実施しました。結果的には各関係市の広報に案内を掲載させていただくなどご協力いただいた結果、予想に反して反響があり、相談者は4会場延べ109名と会場が増えた分確実に相談者が増加しました。その後府下各所に広げ、平成19年土地月間では士協会をはじめ7会場延べ12回行い、相談者延べ240人と全国でもトップクラスの動員数に達しました。このほか現在では例年12月に大阪自由業団体連絡協議会が実施する合同無料相談会にも参加しています。

最近では不動産鑑定士が行っている無料相談会として浸透しつつあり、一部の公共団体から各市で実施される行政相談会にも参加して欲しいとの要請も受けています。ここまで至るには当委員会だけで実施できるものではありません。会員の皆様が相談員としてご協力いただいて初めて実現できたことです。業務推進委員会としてもこの場を借りてお礼申し上げます。

さて、平成20年の土地月間無料相談会は先にも触れましたが、協会会場、豊中、東大阪、堺の4会場で8回（協会会場毎週計4回開催）開催されました。相談者の相談内容の多くは当然のことながら価格・賃料水準、境界、相続関係等の相談が多いのですが、中には固定資産評価に絡むちょっとデリケートな内容もあったようです。また、来訪された相談者には終了後、感想等について簡単なアンケートをお願いしています。今回のアンケートでもご協力いただいた相談員の先生方の適切なご対応により、今回も概ね“満足”との回答を頂いています。無料相談会はあくまでも「無料」の相談会なので、相談に対しての回答についても当然限界があります。込入った内容になればなおさらです。そんな際でも相談者の求めている結果に対していかにアドバイスするかが、相談を受ける担当者として課題でもあります。そんな場合でも相談員の先生方が適切なご対応をいただいていることにより、このような良いアンケート結果となったものと思います。

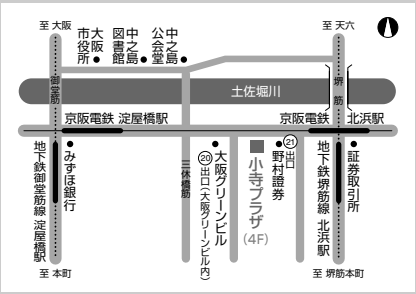
私は今回堺会場で受付担当として参加しました。相談者の多くは堺およびその周辺からの来訪が多いのですが、最近は実施会場が広域となり積極的に広報活動をおこなっていることもあり、他エリアからの来訪も目立ちます。それだけ徐々にではありますが認知度も高まってきたと言えるでしょう。今後も無料相談会を通じて不動産鑑定士業界団体として社会貢献できればと思います。最後になりましたが、無料相談会の実施にあたって、会員の皆様のご理解とご協力に対して、重ねてお礼申し上げます。ありがとうございました。

（ふるや　ひろみち・大和不動産鑑定（株））

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

定例 不動産の無料相談会

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 地下鉄・京阪電鉄「北浜」駅下車㉑出口より徒歩約1分
地下鉄・京阪電鉄「淀屋橋」駅下車⑳出口より徒歩約1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
(社)大阪府不動産鑑定士協会・事務局
大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ4F

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/

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

涉外広報委員会では、年に2回、会報「鑑定おおさか」を発行しております。その内容については、どのようなテーマにするか、堅い方が良いのか、柔らかい方が喜ばれるのかetc、委員一同、常に頭を悩ませています。

当委員会では、常に会員の皆さんからの寄稿文をお待ちしております。

お題目は、鑑定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、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(main@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。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、トップページの最下欄にあるメールアドレス宛、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:main@rea-osaka.or.jp

編集後記

32号発刊にあたり、昨今の未曽有の金融恐慌についての解説と経済再生案を阪南大学桜田教授より執筆いただきましたことは重大な歴史を残す意義があったものと感謝いたします。

特集としては大阪の重要なインフラとして鉄道新線をとりあげ、涉外広報委員の熱心な取材により5線をまとめていただいた内容は、沿線の鑑定評価を行う際にも参考にしていただけるものと自負しております。

また、近畿税理士会会長宮口様より活動報告と不動産鑑定士との今後の連携業務についての発展的提案を頂き、今後両会の新たな交流につながるものと感謝いたします。

親睦行事も盛りだくさんなほか、10月の土地月間無料相談会、近畿不動産鑑定士協会連合会等との共催による記念講演会により、府民との対話も定着してきており、今後においても社会貢献を高めるように府民から望まれています。

発刊時点において平成20年度はほぼ終了し、4月より21年度で新会長による協会運営に変わります。理事も大幅に若返っており、この鑑定おおさかも人心を一新し、一味違った内容になることを期待しております。

■ 中之島駅上の国際会議場と駅出入口、途中の大江橋駅のコンコース
建物外観や室内、いつも撮り慣れているはずの写真も、動く被写体の撮影は難しいものと痛感した次第。
新しくできた地下3駅はいずれも木目を活かした出入口、コンコースで統一感を出す一方、色の使い分けで違いも発信。

写真／渉外広報委員会

鑑定おおさか No.32

会報第32号／平成21年3月発行

編　　集　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 渉外広報委員会
http://www.rea-osaka.or.jp/

発　　行　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　（株）三菱電機ドキュメンテクス
〒661-0001
兵庫県尼崎市塚口本町6丁目12番1号
TEL（06）6422-1900