表紙写真／3月7日グランドオープンの「アベノ・ハルカス」

裏表紙写真／ハルカスの横をマイペースで走る阪堺電車
変わらない街並みとハルカスの対比

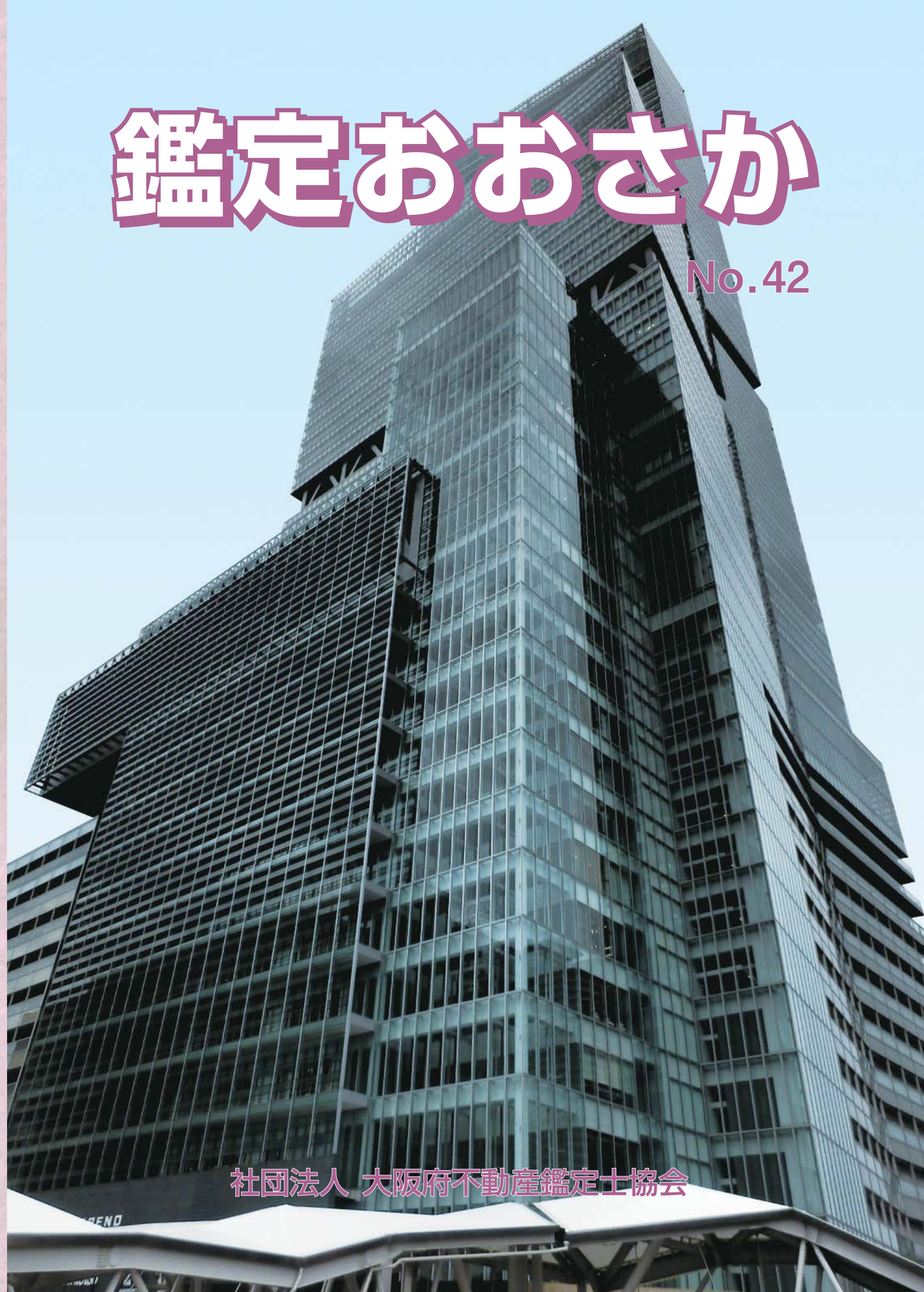
鑑定おおさか No.42

会報第42号／平成26年3月発行

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

発　　行　社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0042
大阪市中央区今橋1丁目6番19号コルマー北浜ビル9階
TEL(06)6203-2100

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



鑑定おおさか

No.42

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

主催 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

不動産の無料相談会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が行う「不動産鑑定評価の日」の協力行事として、各種行事を実施し、普及宣伝につとめております。本年度も社会一般に広く「不動産鑑定評価」を PR し、府・市民の皆様の理解をより一層深めていただくため、不動産無料相談会を開催することになりました。

平成 26 年度
不動産鑑定評価の日

1 北浜会場	4月2日(水)・9日(水)・16日(水)・23日(水)・30日(水) 13時～16時 **社団法人 大阪府不動産鑑定士協会**（大会議室） 大阪市中央区今橋１丁目６－１９　コルマー北浜ビル９階 地下鉄堺筋線「北浜」駅・京阪本線「北浜」駅３号出口より徒歩約３分
2 阿倍野会場	4月5日(土)10時～16時 **あべのハルカス　近鉄本店**（７階 街ステーション） 大阪市阿倍野区阿倍野筋１－１－４３ 近鉄南大阪線 近鉄大阪阿倍野橋駅、JR天王寺駅、地下鉄谷町線・御堂筋線 天王寺駅、阪堺電軌上町線 天王寺駅前駅　など下車
3 東大阪会場	4月12日(土)10時～16時 **布施駅前市民プラザ**（５階 大中会議室） 東大阪市長堂１－８－３７　ヴェル・ノール布施５階 近鉄奈良線・大阪線　布施駅北口より徒歩約５分
4 豊中会場	4月26日(土)10時～16時 **千里文化センター**（コラボ）多目的スペース 豊中市新千里東町１－２－２ 北大阪急行線「千里中央」駅より徒歩約３分
5 堺会場	4月26日(土)10時～16時 **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１階第５会議室 堺市堺区田出井町２－１　JR阪和線　堺市駅より徒歩約５分

※受付は各会場15：30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。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。

各会場の地図は裏面をご覧ください

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 公益社団法人　日本不動産鑑定士協会連合会
後援 国土交通省・大阪府・大阪市・堺市・豊中市・東大阪市

定例の不動産無料相談会

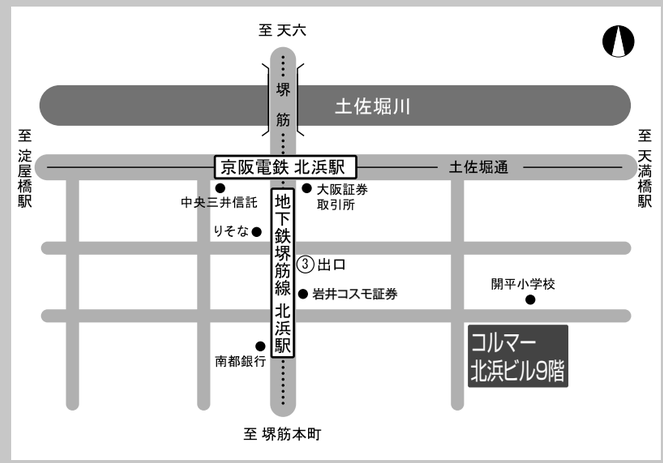
毎月第1・第3水曜日 13:00～16:00
（受付は15:30頃までに窓口へお越しください。）
予約不要
（社）大阪府不動産鑑定士協会にて行っています。
※開催場所は北浜会場を参照してください。（祝日・年末年始はお休みです。）

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

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

定例

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③番出口より徒歩約3分

ご相談日
毎月第1・第3水曜日
祝日・年末年始はお休みです。

時間
13:00～16:00 予約不要
受付は15:30 までに窓口へお越しください。

場所
(社)大阪府不動産鑑定士協会
大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F

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/

鑑定おおさか第42号　もくじ

特集　南海トラフが大阪に及ぼす影響について

南海トラフ巨大地震が大阪の不動産・地価に及ぼす影響・・・・2　関西大学 社会安全研究センター長・教授　河田　惠昭

不動産鑑定士から見た防災と地価　広報推進委員会　田畑　慶裕

津波の想定高さをどうとらえ、どう行動すべきなのか。　広報推進委員会　田村　周治

各種寄稿・行事開催・参加報告

公益社団法人への移行について・・・・・・・・・・・・・10　（社）大阪府不動産鑑定士協会　会長　西川　和孝　総務委員会　関野　肇

会員寄稿
秋の園遊会に出席して・・・・・・・・・・・・・・・・・12　都築　武保

第 30 回不動産鑑定シンポジウム・・・・・・・・・・・14　研修委員会　松田嘉代子

平成 25 年度土地月間記念講演会・・・・・・・・・・・17　広報推進委員会　松田嘉代子

会員寄稿
人生いろいろ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18　津田　修身

第８回 事務局だより そろりぶらり・・・・・・・・・・・20　（社）大阪府不動産鑑定士協会事務局　谷口孝太郎

独立開業しました
自己ベスト更新中・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22　（株）ワイズリンク　山下　賢一

独立開業しました
今の私のワークライフバランスにぴったり「自宅開業」・・23　やまて不動産鑑定事務所　竹内　由香

親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24　親睦委員会　嶋田　謙吉　富田　浩二　北川　忠志　横崎　博一
賀詞交歓会、ゴルフ大会、拡大ボウリング大会、
麻雀大会、ウォーキング大会

平成25年度「土地月間」無料相談会にて・・・・・・・27　府民サービス事業委員会　関　敦生

合同市民無料相談会・・・・・・・・・・・・・・・・・・28　府民サービス事業委員会　吉田　良信

編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30

特集

南海トラフが大阪に及ぼす影響について

南海トラフ巨大地震が大阪の不動産・地価に及ぼす影響

大阪府 南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会長
中央防災会議 南海トラフ巨大地震検討ワーキンググループ主査
河田 惠昭
（関西大学社会安全研究センター長・教授／
工学博士／京都大学名誉教授）

1.定性的な影響

ここでは、起こる以前と起こった後に分けて説明することにしよう。ただし、あくまでも私見であることをあらかじめ断っておきたい。

（1）起こる以前

2013年5月に政府の中央防災会議が南海トラフ巨大地震の被害想定に関する最終報告書を公表した。それを受けて、被災する都府県で改めて被害想定を実施してきた。大阪府も2013年と2014年に被害想定結果を発表した。総じて政府の評価よりも厳しくなっている。それは、大阪府が解析で用いたデーターが政府のものより詳しいからである。政府が評価するときは、一番データーが乏しい都道府県のレベルに合わせるからそうなるのである。

政府の被害想定結果が発表される前から、不動産市場では価格の低下が顕在化することがわかっていた。たとえば、和歌山県南部の沿岸地域では、マンションの価格が下落し、しかも売れないということが広く知れ渡るようになった。だから、大阪で破産した住民が、大阪のマンションを売って、和歌山県南部の沿岸地域の安いマンションを購入して、当座の生活費の不足を切り抜けるという、何とも寂しい話が見聞されるようになった。

こういう状況であるから、戸建て住宅やマンション需要は、臨海地帯を中心に長期低下を免れないであろう。とくに、南海本線の大阪湾側は、地震の揺れ、液状化、火災、津波のリスクが高いために、住宅ローンも、浸水危険地域では銀行が積極的でなくなると考えられるので、利用しにくくなることは間違いないであろう。

大規模市街地開発は、うめきた（大阪駅北地区）の2期計画ぐらいであり、これも津波の浸水対策として2m程度の盛土が必要であるから、おいそれと開発が着手できるわけではないだろう。

（2）起こった後

まず、地震マグニチュードが9であれば、御堂筋以西の大阪市内は、ほぼ津波はん濫で長期にわたる浸水が続く。とくに、キタの地下街は水没を免れない。被害想定では、後者は明らかにされていないが、間違いなくそうなると考えられる。火災は、地震時の風の状況で左右され、もし風が強く吹いておれば、西成区をはじめ老朽木造家屋が密集した地域では、広域延焼を免れないだろう。心配なのは大阪北港地区や堺泉北臨海地区の石油コンビナートであって、合計4万4千キロリットルの石油類が漏出して、津波火災となることである。また、液状化による不同沈下が淀川流域を中心に起こり、通行不能となる道路が続出することである。

地震が起これば、大阪市内を中心に、長期断水は避けられず、同時に停電は1か月程度続くと考えられる。これらについて、水道当局や関西電力は、楽観的に判断していると推察される。したがって、超高層マンションなどは構造的に被災しなくても、周辺で断水や停電が発生して影響を免れないために、生活の継続が長期にわたって不可能となる。地下鉄も浸水や停電によって長期にわたって利用できなくなり、都心部は生活できない空間となるであろう。そうなると、都心部のマンション価格の下落は避けられず、不動産売買が長期間、低迷すると考えなければならない。ただし、復興公営住宅の建設などの復興需要が発生するので、大手のプレハブ業界を中心とした住宅産業は一時的に忙しくなると考えられる。

このように、南海トラフ巨大地震の発生前後に不動産・地価に及ぼす影響は非常に大きいことがわかるが、すべてが定量的に評価できるわけではないので、つぎのような被害の特徴を十分理解しておく必要がある。

2.地震の揺れの影響

大阪府のほぼ全域で震度6弱から6強の揺れに見舞われる。この揺れで、1981年以前に建設された住宅や施設は大きく被災する恐れがある。木造住宅に限れば、全壊・半壊が75%発生したことが阪神・淡路大震災で明らかになった。

なお、増築して、建物の平面配置がL字型やT字型になっている場合、接続部分が必ず大きく破損する事態が発生する。なぜなら、個々の建物の揺れ方が異なるために、接続部で大きな力が働くからである。そこを電力ケーブルや水道管などが走っておれば、同時に被災することになろう。

大阪府全域で、住宅の全壊・倒壊と火災が原因で死亡する住民は、最大約900人（その内、大阪市：215人、以後カッコ内の数字は大阪市）と推定されている。負傷者数は約2万6千人（7千人）、その内、重傷者数は約3千2百人（8百人）となっている。とくに気を付けなければいけないのは、阪神・淡路大震災と違って地震後、津波が来襲することである。この場合、被災した家屋に閉じ込められた住民の救出作業は、要注意である。

3. 津波来襲の影響

地震発生後、大阪港・天保山では一度海面が下がり、それから上昇する。わが国の様に正確な海図があるところでは、津波の来襲時間も正確である。最大の津波は2.8m前後の高さとなり、地震後2時間後で海面の高さはT.P.+3.7mと推定されている（T.P.とは東京湾中等潮位のことで、過去30年間の東京湾の平均海面をT.P.+0mとしている）。大阪湾沿岸の海岸護岸などの高さは、T.P.+3.9mに余裕高を加えT.P.+5m弱の値となっている。このために、津波が海岸護岸を全面越流する事態は起こらないと考えられている。ただし、

政府の中央防災会議の発表では、この値が2.8mではなく3.8mとなっており、これは少し条件が変われば、高さ1m程度は変化すると考えなければならないことを示している。

つぎに、大阪府下には約600、その内大阪市内に約400の水門・鉄扉・陸閘が存在していることを忘れてはいけない。阪神・淡路大震災では、約400の内、その1/3が閉まらなかったことがわかっている。レールがゆがんだり、液状化で基礎が不同沈下した結果である。こうなると、津波の市街地氾濫を避けることはできない。その場合、大阪府の被害想定で、図1のように大阪市内約1万1千ヘクタールが浸水することになる。JR大阪駅前でも浸水深が2mに達し、避難しなければならない。

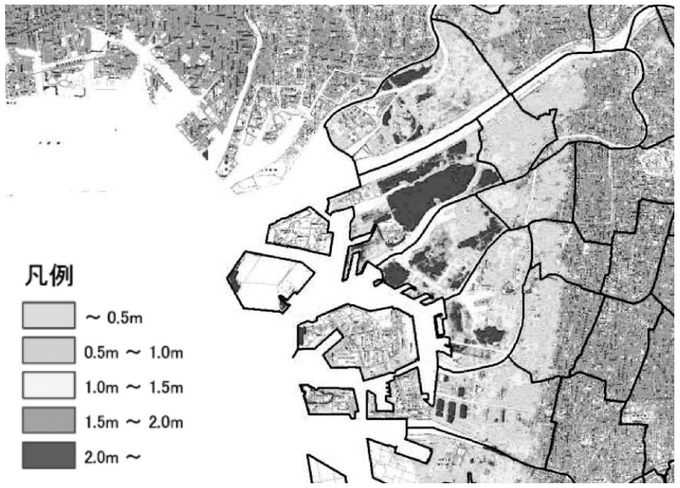


図1. 対象地震：「南海地震の巨大地震検討会」のケース3、4、5、10の最大浸水深重ね合わせ
堤　　防：チャート式診断等に応じた沈下量を考慮、津波越流時に破堤（100%流出）とする

浸水深が1mを超えると人的被害が発生する。東日本大震災のように、約30%の住民が高を括って避難しないと、大阪府全域で11万3千人（10万人）が犠牲になると想定されている。

市街地氾濫につながる比較的大きな津波はおよそ6時間継続することも覚えておきたい。津波の来襲間隔はおよそ50分であるから、5, 6波は危ないという記憶は役に立つ。しかも、大阪湾はおよそ6時間ごとに満潮と干潮を繰り返すので、必ず満潮といずれかの大きな津波の来襲時間が一致することも覚えておきたい。

4. 被害の特徴

（1）直接被害

①揺れによる住宅の全壊・倒壊

揺れによる住宅の全壊棟数は約1.5万棟（4千棟）、半壊は約16万棟（4万2千棟）と想定された。仮に津波による氾濫地域で起こった場合、がれきに閉じ込められると救出中に津波によって犠牲になることが考えられる。東日本大震災ではこのようなことは発生しなかった。

案外知られていないのは、住宅が全壊・倒壊するときには90%が1階から始まったという阪神・淡路大震災の教訓である。したがって、2階、3階の方がよく揺れるからといって、急いで階下に降りる必要がないことである。

②火　災

大阪府全体で272件（94件）の出火が想定されている。これらによって、府下では6万1千棟（7千6百棟）が焼失すると想定された。消火のためには消防水制が必要であるが、府下一帯で断水する恐れがあり、確実な消火は期待できない。大阪府の想定では、地震が起こった直後、府下で水道人口の94%が断水すると予測されている。

とくに、大阪市には全国の木造密集市街地のワースト10の内、8地区が含まれており、西成区はその筆頭に位置している。2位以下は、生野、東住吉、東成、旭、阿倍野区と連続し、8位に城東区、10位に住吉区と続いている。しかし、上位の区には棟割長屋が多いことや土地の権利関係が複雑なこともあって、その解消は当面望むことができなくなっている。

なお、東日本大震災における千葉県市原市のコスモ石油からの出火を考えれば、大阪北港地区や堺泉北臨海地区の石油コンビナートからの出火が心配されるが、対症療法的な対策しか用意されていないことが大変心配である。2014年1月の大阪府の想定では、前者で2.7万キロリットル、後者で1.7万キロリットル、合計4.4万キロリットルの油類が流出する恐れがあると指摘されている。

③液状化

もっとも心配なことは、液状化で河川護岸が破堤し、津波が来る前に市街地氾濫が起こることである。大阪市西淀川区の佃地区はその代表である。神崎川と左門殿川の中州に展開したまちは、地震発生とほぼ同時に氾濫が始まると予想され、満潮と重なると最悪の条件となることがわかっている。

液状化の危険地域は、淀川の下流域を中心に広がっている。液状化による住宅の全壊は7万1千棟（3万8千棟）、半壊は18万2千棟（8万6千棟）に及ぶとされた。実際にはゆっくり傾きながら破壊が進むので、犠牲者が発生しないことが経験的にわかっている。ただし、若干でも傾いた住宅に住み続けると、平衡感覚がおかしくなり、精神に異常をきたす場合が多く、改修は必須である。

④津波による地上被害

津波の浸水深が1mを超えると犠牲者が発生し、2mを超えると家の全壊・流失が始まることが東日本大震災で再確認された。それぞれの関係はフラジリティカーブで与えられ、浸水深がわかれば、自動的に犠牲者や被災家屋数が判明する。府下では、全壊3万1千棟（2万9千棟）、半壊11万7千棟（8万9千棟）と推定されている。

なお、津波避難ビルは2013年4月現在967ビル（601ビル）が指定され、約85万人（61万人）の収容が可能となっているが、絶対値が不足している。自治体の努力がこれからも継続するが、浸水域の住民は、自助で自分の家族が避難するビルを決めておくことも一考である。鉄筋コンクリート造が望ましいが、なければ鉄骨造でもよい。3階建て以上の近所のビルを確認しておくのである。実際に起こった時はそこに逃げ込むのである。

⑤津波による地下空間水没

この問題は大変深刻である。なぜなら、つぎのような理由があるからだ。

1）地下水の過剰くみ上げが原因で、地盤沈下が過去1930年から1980年頃まで50年以上継続し、現在、大阪湾の満潮位以下の海抜ゼロメートル地帯が大阪市を中心に約124平方キロに広がりそこに138万人が生活している。JR大阪駅周辺はもとより、JR新大阪駅まで拡大している。ちなみに最大の沈下量は天保山の2.8mである。

2）大阪市内は過去に1934年室戸台風、1950年ジェーン台風、1961年第二室戸台風によって高潮氾濫災害を経験している。したがって、地下鉄の出入り口は浸水実績から、地上70cm程度の浸水対策は完了している。ただし、これ以上の浸水深になれば止めることができない。

3）地下空間拡大に対する法的規制が存在しないために、地下街は拡大の一途をたどり、公共地下通路などに地下階が接続したビルが、たとえばJR大阪駅前周辺では300以上となっている。これらのビルの地上階が浸水すれば、自動的に地下階の浸水が起こり、地下空間浸水そして最終的に水没は避けられない。その場合、防災・減災対策は皆無となっている。同時に、地下鉄網の浸水も避けられず、最悪の被災シナリオでは地下鉄を含む全地下空間水没に至る。

このように地下空間の水没対策は喫緊の課題であるが、大阪市営地下鉄の場合、大阪駅周辺だけでも、地上と地下を階段などで連絡している箇所が170以

上存在している。これらをすべて交通局が管理しているわけではないが、現状では1mも地上が浸水すれば、地下への浸入は阻止できない。したがって、民営化する前に抜本的な浸水対策が必須であろう。民営化されれば、安全対策や災害対策が優先される保証はなく、少なくともこれらの対策を先行させる決断が必要である。

(2)間接被害

南海トラフ巨大地震では、定量的に評価できる11項目について被害額を計算したが、27項目は定量化が不可能なために実施していない。とくにライフラインの被害については、ライフライン企業が評価した被害を自治体はそのまま転載しているに過ぎず、細かなことはブラックボックスになっている。とくに重要な下記の3点について記述した。

①停電・断水

関西電力は、被災直後大阪府全域で49%が停電するとし、1日後9.6%(6.1%)、7日後0.5%(0.4%)という数字を提示している。どのような根拠でこのような値となったのかはわからない。しかし、阪神・淡路大震災とは違った広域被害になる点や津波を考慮すれば、余りにも過小評価していると言わざるを得ない。とくに、東日本大震災と違って、液状化被害を伴った強震動や長周期地震動による火力発電所などの被害は桁違いに大きくなると予想されている。東日本大震災で経験したように、計画停電時の給電網は医療施設だけを優先できるようにはなっていない。同時に心配なのは、西日本太平洋沿岸や瀬戸内海に位置する港湾が地震の揺れ、液状化、津波で被災する恐れが極めて大きいことだ。そうなると火力発電所に必要な石炭、石油、LNGなどが簡単に輸入できなくなる。すなわち停電が長期化することが必定となる。

一方、断水については、被災直後94%(100%)、1日後45.2%(50.6%)、7日後40.6%(45.7%)、1ヵ月後14.3%(16.4%)となっている。しかし、給水管などの耐震化率を見る限り、絶望的な数字が並んでいる。たとえば、大阪府と大阪市の基幹管路の耐震化率は、平成23年度でそれぞれ30.6%および30.0%、大阪府の浄水施設と配水池の耐震化率は14.6%および30.6%となっている。この状況では、断水は1ヵ月どころでは終わらない。神戸の場合は、完全復旧に3カ月を要している。しかも、南海トラフ巨大地震では事情は異なる。それらは、

1) 西日本全域の水道施設が被災するために、修理のための技術者がまったく不足する。

2) 継手や耐震管のストックが多くなくて、資材不足になる。

3) 家庭内への配水管(引き込み管)に至っては、ほとんど耐震化工事が行われてこなかったので、被害が大きく断水の継続は必定である。

大阪市の水道事業についても、民営化が進もうとしている。最大の柴島浄水場を閉鎖し、JR新大阪駅に近いという地の利を生かして、高額で土地を売却し、水道事業財源を得ようとする動きがある。将来確実に起こる地震災害を考えた場合、民営化はまったく実施してはいけない事業であることを理解しなければならない。

②都市ガス・通信

都市ガスは、直後に17.4%(22.6%)、1日後17.4%(22.4%)、7日後16.1%(20.1%)、1ヵ月後に2.4%(5.3%)となっている。一方、固定電話は、直後に55.7%(47.8%)、1日後15.1%(16.6%)、7日後7.5%(11.9%)、1ヵ月後に3.3%(6.8%)となっている。携帯電話は、直後に48.5%(34.1%)、1日後14.1%(17.3%)、7日後5.3%(11.2%)、1ヵ月後に5.3%(11.7%)となっている。

③鉄道・道路

まず、淀川と大和川にかかっているJR西日本、阪急、阪神、南海、近鉄の古い橋梁は耐震性がなく、揺れと液状化、そして津波で被災する危険性が極めて高い。つまり、地震が起これば、周辺から大阪市内に向かう朝夕のラッシュ時の乗客の集中現象を見ることは不可能だということである。

なぜこのような現状になったのかといえば、1961年に施行された災害対策基本法がネックとなっている。これによれば、明治時代以降に被害のあった災害を対象とすることになっていた。だから、阪神・淡路大震災が起こるまで、大阪府も大阪市も南海地震と津波対策はやらなくてもよかったのである。したがって、安治川、木津川、尻無川に設置してある3大高潮水門も耐震性が考慮されていないのである。昭和の南海地震と津波は大阪で顕著な被害をもたらさなかったので、考慮外の扱いになっていた。法律に照らして、地震や津波を考慮しなくてもよかったので、古い社会基盤施設はほとんどすべて耐震性がなく、津波来襲は考慮外となっている。

道路については、阪神・淡路大震災で高架高速道路の橋脚が大きく被災したので、鉄板で腹巻を設置する耐震化工事は阪神高速道路や名神高速道路では終わっている。また、緊急輸送道路の橋梁の耐震化もほぼ終了している。ただし、道路部分は単にローラーで転圧し、その上をアスファルトやコンクリートで舗装してあるだけであるから、液状化が起これば、道路は不規則に陥没し、通行不能となる恐れが大きい。とくに橋の両側の取り付け部分では段差の発生は必定であって、大阪市内の大川、堂島川、土佐堀川などに架かる橋梁は通行不能になると考えられる。道路の被害箇所数は1,883箇所(508箇所)となっている。

ただし、これには津波の浸水によって浸水が終った後も通行不可能となる路線は考慮されていない。津波によって舗装面のはがれだけでなく、水損した大量の自動車が道路上に放置され、障害物となることや路面に大量の泥やヘドロが堆積し、除去しなければ通行不能である。

鉄道と道路がここで示した状況になれば、大阪市や大阪府は全域がほぼ孤立状態になると考えなければならない。

不動産鑑定士から見た防災と地価

広報推進委員会　田畑 慶裕

週刊誌等では地震がすぐにでも起こるようなことが、やたらと取りざたされている。東日本大震災では、地震もさることながら津波の怖さが改めて確認された。わが大阪でも沿海部地域では、何メートルの津波でどこまで浸水とかの地図も作られて、地価動向の検討会ではその地価に対する影響が議論されている。

◆既成住宅地では織り込み済み?

大阪市内でも、大正、此花、西淀川区等、沿海部住宅地で海抜0メートル(それ以下も)の地域では少し増水すれば床上浸水程度の被害は確実に発生するものと思われる。沿海部だけでなく、生野や城東など、過去にはけっこう浸水が見られた地域も危ない。しかし、実態的には、それが地価を押し下げている要因であるとの声は地元からはあまり聞かない。地価下落要因どころか、浸水の危機感すら伝わってこないのが現実である。

理由はいくつか考えられるが、その1つが、これらの地域は概して外部からの人口流入が少なく、高齢化も顕著なことである。流入が少ないと言うことは、転出も少なく、今、住んでいる人たちだけで単純に高齢化し

ていることが伺える。従って、災害の危険性を多少は認識していても、住居を変えてまで安全な地域へ移ろうという意識は生まれないと言っていいだろう。このような構図では、地域安全性は潜在的には地価に織り込み済みではあろうが、項目を改めてまでの減価要因にはならないと言わざるを得ない。（肝心の現地住民にそのような認識がないのであるから）

◆住宅販売には郊外の方が影響大?

これに対し、阪神間や泉南の住宅地では、沿海部と高台とでは住宅販売の勢いが違うと聞く。もっとも新規に供給される住宅地、特に大型団地では丘陵地に開発されたものが多いので結果的にそうなるのかもしれない。位置的に遠く、とぼとぼと登っていく住宅地は一時は都心のマンションへと人気が移っていたが、防災や安全面では需要が多少は復活するかもしれない。但し、こちらも安全性で優位にあることが地価の増価要因とまではなっていないのではないか。また、高台が浸水や津波には強くても、古い粗雑な造成地であれば地震そのものが危険要素になりかねない。

◆結局は所有者の心がけ?

居住地域の問題だけでなく、住宅そのものの安全性の問題もある。元々安普請の建物が老朽化している場合など最悪のシナリオが待っている。加えてこのような状態の建物所有者は概してメンテナンスもほとんどしない方が多いようである。地震になる前から柱が傾いているようでは、災害云々以前の話である。結局は住居の安全に対する考え方は所有者次第ということでしょうか。

（たばた よしひろ・（株）タブ不動産鑑定事務所）

津波の想定高さをどうとらえ、どう行動すべきなのか。

広報推進委員会　田村 周治

近頃、ご近所で奇妙?な現象がおこる

このところ、ご近所で空き家が目立つ。普通の住宅街なのになぜなのだろう。そういえば、知り合いが自宅を売って南海本線より山側のマンションに引っ越ししたそうだ。住民が少なくなれば、町会費も上がるのだとか。

そう、筆者は、泉州地区の南海本線より海側の住宅街に住んでいる。上でふれたようなことが、ここ一年くらいで目立ち始めた。その理由が、津波への恐れからしい。

津波の想定高さとはなにか

津波か。暮らしている市のハザードマップを見ると二種類ある。一つはM8.4の津波を想定した場合、次はM9.1での津波を想定した場合だ。これは確か、2011年に東日本大震災を経験した後、もう「想定外だった」とは言わせないと地球上で発生する最大規模の地震を想定して、その場合の津波を考えようとなったものだと記憶する。こうして、M9.1を想定した場合、筆者の住む地区は津波の想定高さが1mを越えることとなった。

どうやら、これが上でふれた近所から人が移っていく理由のようだ。

南海トラフ地震とは

この津波の発生原と目されているのが、南海トラフ地震だ。南海トラフ地震についてウィキペディアから概略を転記しよう。

※南海トラフは、四国の南の海底にある水深4,000m級の深い溝（トラフ）のこと。非常に活発な大規模な地震発生帯である。

ここでは二つのプレートが衝突し、太平洋側の海洋プレートが日本列島の下にもぐるように沈み込んでおり、南海トラフの各所で、東海地震、東南海地震、南海地震などのM8クラスの地震が約百年から二百年ごとに発生している。特にこの三つの地震は、過去の傾向から非常に高い確率で連動して発生するものと考えられている（東海・東南海・南海連動型地震）。

最近では、紀伊半島南東沖を震源とする東南海地震（1944年 M7.9）、同じく紀伊半島南方沖の南海地震（1946年 M8.0）など大きな被害となった地震を引き起こしている。この二つの地震の震源地に隣接する静岡県南方では、前回の東海地震である1854年の安政東海地震以来すでに150年以上経過しており、次の東海地震の発生が懸念され対策が検討されている。

この他、南海トラフから琉球海溝まで全長約1,000kmに及ぶ断層が連動して破壊されることにより、震源域が2004年のスマトラ島沖地震の規模にも匹敵するM9クラスの超巨大地震となる可能性が指摘されている。

数字をどう捉えればいいのか

上で、M9.1の規模の地震を想定した場合の津波の高さが、筆者のご近所から人が移転していく原因だと書いた。この地震の規模は、東日本大震災で経験したごとく、千年から千二百年に一度、発生するかどうか—というものだ。（ついでながら、筆者の住んでいる市の初めのハザードマップをみると、M8.4の地震の場合には、筆者が住んでいる地区には津波は及んでこない）こういう数字をどうとらえればいいのかと思う。

少し検索すると、関連する文章があったので、筆者なりに適当に抜粋・加筆して以下、示したい。

※端的に言えば、南海トラフの被害想定は科学者が考えられる最大級の被害を出したものだ。実際に、そんなことが起こるかどうかは別にして、『可能性がある被害を全部考えて掛け合わせよう』という考え方だ。M9.1という想定地震そのものも、過去にそんな地震が起こったという記録はないけれども、『科学的にはありえないとは言えない』として打ち出した。

この考え方には賛否両論あって、『これは科学的な物語、まさにSFだ』と、批判的な立場もある。そもそもM9.1を想定するのは、2011年の3.11で想像していない規模で広範囲に地震が発生し、東北から関東の沿岸で、思っていた以上の被害が出てしまったことへの反動としてでてきたものだ。確かに過剰な想定かもしれない、しかしながら、

何が起こりえるのかも知らないままでは、やはり、助かる命も助からない。私たち1人ひとりが、災害のとき、正しい知識を背景にして、何が起こるのかを想像する力を持つことが必要なのだと。

市場のことは市場に聞け—だが

合理的な考え方からすれば、無駄が多いし過剰な反応だとも思える。結局、上で示した数字に対して、不特定多数はどう判断し、どう行動するのだろうかということなのだろう。つまり、「市場のことは市場に聞け」と。その結果として、M8.4のハザードマップで津波が及ばない地区の人間も、津波の恐怖から他所に移ろうとするということなのだ。

もう少し時間が経過すれば落ち着き、反応も変化していくのかもしれない。人間は必ずしも、合理的な判断をしないということでもあろう。普通の常識人というものが、どう判断しどう行動するのかを見続けていくしかない。

（たむら しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）

ごあいさつ

社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
会長　**西川 和孝**

皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は大阪府不動産鑑定士協会の運営に格別のご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

さて、平成26年4月1日をもちまして、社団法人大阪府不動産鑑定士協会は公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会に移行します。かねてより社団法人として社会に貢献することを目的に活動を行ってまいりましたが、「公益社団法人」としての新たなスタートを機に、府民生活の向上及び不動産鑑定評価制度の一層の発展に資するべく、倫理、資質の向上、鑑定評価の品質保持に取り組んでまいります。

不動産鑑定士はその社会的、公共的意義から信頼性、公正性が確保されなければなりません。会員の皆様におかれましても、その職責を受けとめ、不動産鑑定評価制度を通じた社会貢献にご理解をいただき、協会活動へのご支援をお願い申し上げます。

公益社団法人への移行について

総務委員会　**関野　肇**

平成25年11月8日付けで、大阪府公益認定等委員会（以下、委員会という）より大阪府知事に対して、社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下、大阪士会という）については、公益認定の基準に適合するとの答申がなされました。大阪士会は、大阪府より公益認定を受け、平成26年4月1日より「公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会」へ移行します。

大阪士会では、平成24年8月28日に臨時総会を開催して定款変更案等の承認を受けた後、平成25年4月1日の移行を目指して大阪府に電子申請を行いました。

その後、委員会への諮問にあたり、大阪府法務課から申請内容について様々な質問が寄せられました。委員会には、大阪府法務課及び建築振興課の担当者が大阪士会の事業内容等を間接的に説明しなければならず、取引事例収集事業や公的評価のことについて十分なご理解を得る必要がありました。しかしながら、鑑定業界のことについて全くご存じない委員の方に理解していただくためには、細部に亘って事業内容を精査し説明していただく必要があり、初回の委員会への諮問においては、もう少し詳しく事業内容を確認したいということで継続審議になりました。

その際に指摘された点としては、国土交通省が実施する取引価格情報提供制度への貢献という立場から取引事例収集事業を公益目的事業として申請したところ、国土交通省、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、連合会という）、都道府県鑑定士協会それぞれの役割と契約関係、従来の土地移動通知書の閲覧から個人情報保護法の施行により新しいスキームに移行した経緯、連合会へ納付している負担金と閲覧料の関連等についての説明を求められました。さらに平成25年7月より取引事例の閲覧が連合会に一元管理されることになり、その経緯や一元管理後の事業費の見通し等の追加説明が必要となりました。

また、事業の根幹である公的土地評価については、地価公示、地価調査、相続税評価、固定資産税評価の相互関連、各事業における大阪士会の関わりを問われ、特に受託事業である地価調査及び固定資産税評価については、より詳しい説明を求められました。最も苦慮したのは、公的土地評価が公益目的であっても、ただちに公益目的事業となるわけでなく、法人自身が、主体的・能動的に社会に何を生み出そうとしているのかを説明する必要があることでした。そのために、分科会等で価格バランスを取ることの重要性や大阪士会が行っている統計情報等の提供について詳しく説明し、理解を深めていただきました。

それ以外にも多くの質疑応答が続き、当初予定しておりました平成25年4月の移行には間に合わすことができず、会員の皆様には大変ご心配をお掛けしました。最終的に三度の委員会への諮問を経て、ようやく公益認定の答申を得ることができましたが、粘り強く委員の方に説明をしていただいた大阪府法務課及び建築振興課の努力によるものと感謝しております。

大阪士会は公益社団法人へ移行しますが、今まで以上に府民のための法人として責務を負うことになります。会員の皆様におかれましては、大阪士会の目的を十分ご理解いただき、協会運営にご協力をお願いいたします。

> 定款　第３条
> （目　的）
> この法人は、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）の社会的使命及びその職責にかんがみ、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という。）と連携を保ちつつ、不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善、調査研究、知識の啓発普及を行い、もって、不動産の適正な価格の形成を通じて実現される国民福祉、府民福祉の増進への寄与、並びに不動産鑑定評価制度の一層の発展に資することを目的とする。

（せきの　はじめ・関野不動産鑑定事務所）

会員寄稿

秋の園遊会に出席して

都築 武保

今回、鑑定おおさかの編集者から、「昨年、秋の園遊会に出席されたと伺いました。鑑定士で、園遊会に出席した者は、多くないと思うので、その様子を投稿してくれませんか」との要請を受け、少々気恥ずかしいのですが、筆を執りました。

春、秋の園遊会で、天皇陛下がにこやかに声をお掛けになり、出席者が緊張した面持ちで答える様子が、テレビのニュースで流れます。サッカーの女子ワールドカップの後の園遊会では、ナデシコたちが、振り袖で並び、天皇陛下が、キーパーの海堀に、「横に飛びながら、足でボールを蹴り出せるのですね」と決勝戦のPK戦のことを質問されていたのが、印象に残っています。

テレビを観ながら、園遊会について、ぼんやりと抱いていたイメージ、疑問は次のようなことで、多くの方も、ほぼ同じではないかと思います。

どんな人が招待されるのだろうか。

主催者は、だれなのか。

出席者は、手荷物検査など、厳しい検査を受けているのだろうか。服装は決められているのだろうか。

会場での、立つ位置は、予め決められているのだろうか。

質問をする人は、予め、その内容を伝えられているのだろうか。

園遊会というから、食事や飲み物は、出るのだろうか。

昨年、招待状が到達してから、時系列を追って、順次、お話をしようと思いますが、あくまで私の場合であり、また、推測も多く含まれていることをお含みおき下さい。

平成25年10月初旬、私と家内連名宛で、以下の案内文を受け取りました。「天皇皇后両陛下には来る10月31日赤坂御苑において御催しの園遊会にお招きになりますので御案内申し上げます。 宮内庁長官風間典之」同封された文書には、種々注意書きがありましたが、主なものは、以下のようなことです。

服装について

(1)男子は、モーニングコート、紋付羽織袴、制服又は背広

(2)女子は、ディドレス、白襟紋付又は訪問着等(因みに、褒章受章時は、「色留め袖」)

写真撮影については、「(皇族方)お廻りの際の写真撮影は、御遠慮ください。」

当日は、午後2時20分頃に、皇族方が到着されるが、1時50分までに到着するようにとの指示があり、私どもは、早めの1時30分頃、赤坂御苑、東門から入場し、受付でタクシーを降りました。宮内庁の職員が「本日はおめでとうございます」と言って、名札を胸につけてくれました。特に、手荷物検査もなく、やや拍子抜けの印象でした。樹木の茂る砂利道を歩き、会場へと進むと、絶好の秋晴れの中、東京都心のビル群を背景に池を取り囲むように散策路が見え、既に、多くの招待者が、小高い所に設置されたテントを中心に集まっていました。

招待者は、首相を始め閣僚、国会議員、裁判官、知事、都道府県議長、市町村首長、芸能人等の著名人、各界功労者等とされ、毎回2,000から2,500人と言われています。

テントでは、ビール、ワイン等の飲み物の他、焼き鳥などの軽食も用意され、自由に頂くことができました。

会場の中心と思われる辺りには、音楽隊と報道陣が陣取っており、散策路を挟んで、大きなスペースあり、後で分かったのですが、ここに有名人を案内し、報道陣が取材できるようになっていたようです。私のように取材の対象にならない者は、立つ位置は、特に指定されていないようでした。時間が経つにしたがい、出席者の数も増え、大きな池を取り囲むように人垣ができました。しばらくすると、あの長嶋茂雄氏が片手をポケットに入れ、由紀さおり、安田祥子等の今年の大物招待者とともに、私の前を通過し、記者溜まりの方へ案内されて行き、開宴が近づくのを感じさせました。

国歌演奏の後、しばらくして、天皇、皇后両陛下を先頭に、数名の宮内庁職員(侍従と思われる)、続いて、皇太子、秋篠宮殿下、同妃、3名の女性皇族が入場されました。私は、せいぜい1重か2重しか立てない場所におりましたので、2、3m前をお通りになる姿を拝見することができました。隣の車椅子の男性に皇后が、「リハビリ中ですか」と声をかけられていたり、青森県知事に、「今年のリンゴの出来はどうですか」と質問される女性皇族もあり、出席者の姿や名札を見ながら質問をされていたように感じました。こうして、皇族方が通過され、緊張が解けた後、思いがけないことがありました。ちょうど、私から少し離れた所に、あの「山本参議院議員」が立っていたのです。陛下に手紙を渡したのは、全然知らなかったのですが、報道陣とあの現場を結ぶ線上に私どもが立っていたようでした。テレビを食い入るように見ていたという姪からの連絡で、後日分かったことなのですが、あの場面の多くに、背後に緊張が緩んだ、なんとも締まりのない私の顔が放映されることになりました。もっとも、ほとんどの人は、気がつかなかったようでした。その後、山本議員の行動の是非が取り沙汰されました。それほど目くじらを立てることもないかも知れませんが、出席者の中にこうした行動をとる者が増えると、行動に規制がかけられることになり、自由な雰囲気が壊される方が心配だと感じました。しばらくすると、首相を始め、閣僚、国会議員も近くに来て、知り合いの知事たちとにこやかに歓談していました。

思いがけないできごともありましたが、秋晴れの赤坂御苑での園遊会は、一昨年頂いた藍綬褒章受章式以上に感慨深いものとなりました。晴れやかな場所をほとんど経験したことのない家内が、私以上に喜んでいました。開かれた皇室の姿を感じつつ、記念品(菊の御紋入りのどら焼き)を頂いて、家内の体調のこともあり、皇族方が池の向こうの出席者の方に向かわれる前に、会場を後にしました。

最後に、今回の園遊会の出席を始め、藍綬褒章を受章できましたのも、大阪士会を始め、本会役員としての役目を与えて頂いた、大阪鑑定士会の皆様のお陰と感謝していることを申し上げ、拙文を閉じることとします。

(つづき たけやす・(株)近畿不動産鑑定所)

第30回 不動産鑑定シンポジウム

研修委員会　松田 嘉代子

平成25年9月5日、ヤクルトホール（東京都港区）で行われた第30回不動産鑑定シンポジウムに参加させていただきました。テーマは現在国土交通省が不動産鑑定評価基準改正箇所として評価上の課題整理を行っている定期借地権と継続賃料であり、講師は国土交通省の「定期借地権・継続賃料検討有識者委員会の座長である山野目教授とプロジェクトチーム委員長の杉浦先生、座長の阿部先生、専門委員の彦坂先生、比留間先生が務められました。いわば公表に先立つ会員への事前説明会ともいうべきもので、ホットな話題をいち早く一番詳しい先生方にお聞きすることができて望外の幸せを得た思いでありました。

詳しい内容は近日成果物として発表されるとのことですが、シンポジウムに参加した者としての感想をここに記させていただきます。

****

シンポジウムの概要

1. 日　時：　平成25年9月5日
2. 会　場：　ヤクルトホール
3. 概　要：

「基調講演」

定期借地権及び継続賃料にかかる
評価のあり方について
山野目 章夫氏（早稲田大学大学院法務研究所）

「パネルディスカッション」

定期借地権評価をめぐる今日的課題
― 評価上の留意事項 ―
定期借地権・継続賃料評価検討プロジェクトチーム

コーディネーター

杉浦 綾子氏（株式会社緒方不動産鑑定事務所）

パネリスト

阿部 隆志氏（東京建物株式会社）
彦坂 正博氏（大和不動産株式会社）
比留間 康昌氏（株式会社ヒルマ）

****

基調講演

時間と向き合う（定期借地権と継続賃料の鑑定評価をめぐって）

定期借地権について、まず分類表の完成から始められました。

	定期借地権 （22）	事業用定期借地権 （23Ⅰ）	事業用借地権 （23Ⅱ）	被災地短期借地権 ※（7）
存続期間	50年以上	30年以上50年未満	10年以上30年未満	5年以下
建物の用途	一　般	事業用	事業用	一　般 政令指定地区
権利の内容	a b c　約 d	a b c　約 d	a b c　法	a b　約

※大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法

a　契約の更新がない
b　建物の築造による存続期間の延長がない
c　建物買取請求権がない
d　法律による建物譲渡特約を附することができる。

確かにa、b、cについて借地借家法22条、同23条1項は『できる。』であり、同23条2項は『適用しない。』であるから、素直に読むと「特約が必要」ではなく、「約束できる」となる。また同24条は（建物譲渡特約付借地権）とされているが、dについて23条2項を除き22条、23条1項のいずれにも適用されるのであるから、dを条件付けると借地権分類は上記のようになる。

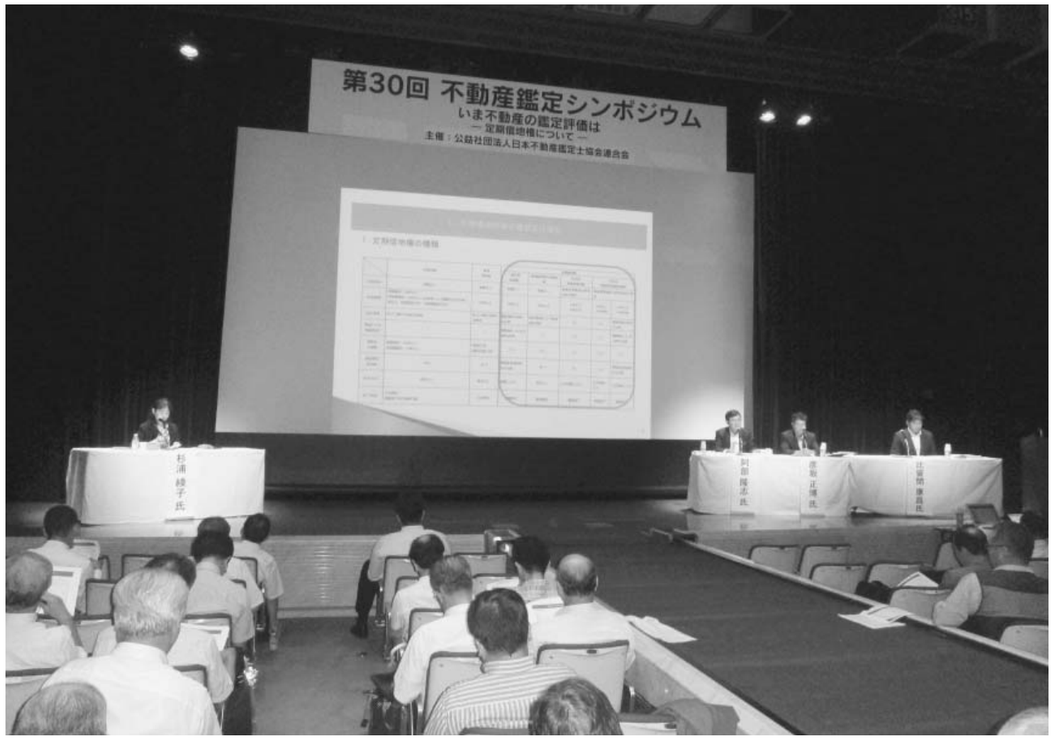
継続賃料については、不動産鑑定士が継続賃料訴訟で争いに巻き込まれない法は鑑定意見の中で前提を明らかにすることであり、

・前提とした主要事実を意見の中で明記すること
・前提毎に分けて書くこともあり
・間接事実に立ちいらない

ことである。

（1）主要事実=法律関係の変動の要件とされる事実
（2）間接事実=主要事実を推認させる事実
（3）補助事実=主要事実や間接事実を証明するための証拠が真正に成立していることや証明力を証明する事実

例えば直近合意時点が争われている場合や当初契約締結時における当事者間の特別な事情の存否が争われているにも関わらず継続賃料評価を依頼された場合には、それぞれの前提毎にパターン分けして評価するのがいいのではないかと示唆されました。



パネルディスカッション

定期借地権等の鑑定評価

Ⅰ定期借地権等の種類及び類型

Ⅱ定期借地権等の法的性質と価格形成要因

Ⅲ定期借地権等の価格の特徴

Ⅳ定期借地権に関連する主要な諸類型の評価手法

についてディスカッションが行われました。

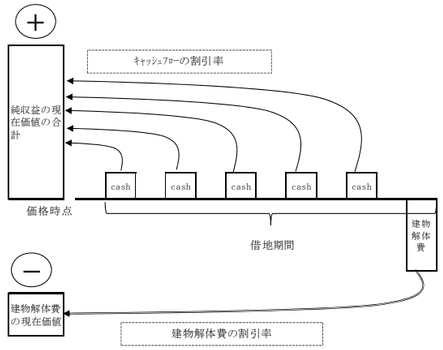
現在国土交通省は不動産鑑定評価基準改正に向けて、定期借地権の評価上の課題整理を行っています。現行の鑑定評価基準では③借地権の態様のところに定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）として、借地借家法では、一定の期間が満了すれば借地契約は更新されずに必ず土地が所有者に返還される借地制度、すなわち定期借地権が創設された。定期借地権には、第22条の一般定期借地権、第23条の事業用定期借地権等、第24条の建物譲渡特約付借地権の3種類がある。これら3つの定期借地権は存続期間、利用目的による制限、特約事項、契約の方式、借地関係の終了事由などが異なるので、こうした側面からも借地権の態様を明らかにする必要がある。と解説されているのみで、評価手法等については整備されていませんでした。それを系統だてて整備し基準に追加しようとしている状態にあります。そしてそのプロジェクトチームによる成果のお披露目が今回のシンポジウムあり、非常に実りあるものでした。

ただし、改正の背景が、『現在、定期借地権に関連する取引市場で観察される評価類型は、定期借地権付マンション、定期借地権付オフィスや商業施設、定期借地権が付着する底地等…』とあることからわかるように、不動産証券化のための評価手法確立の要請にあることは明白であり、今回の公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主催の「定期借地権等の鑑定評価　パネルディスカッション」も収益用不動産の評価を主とするものでした。

定期借地権は（1）有期性　①契約の更新を行わない。②建物再築による期間延長を行わない。という特性により、収益還元法のDCF法及び有期還元法（インウッド式）になじみやすいので、以下のイメージ図についても理解しやすいと感じました。またレジュメにはDCF法やインウッド式の表も添付されており、非常に参考になりました。

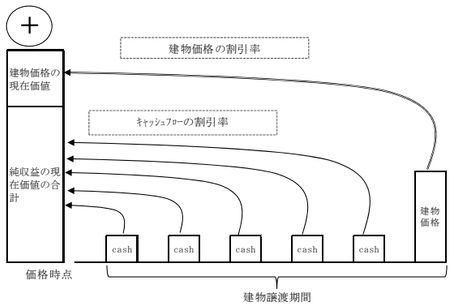
図表-3

〈一般定期借地権（法22条）、事業用定期借地権（法23条）の収益価格のイメージ図〉



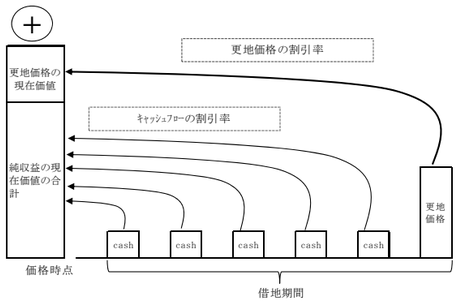
〈建物譲渡特約付借地権（法24条）の収益価格のイメージ図〉

借地期間中における毎期ネットキャッシュフロー（家賃等―必要諸経費等）の現在価値の合計に、契約期間（建物譲渡特約付の場合には建物譲渡までの期間）満了における建物譲渡価格の現在価値を加算して収益価格を求める。



〈定期借地権が付着する底地の収益価格のイメージ図〉

借地期間中における毎期ネットキャッシュフロー（家賃等―必要諸経費等）の現在価値の合計に、契約期間（建物譲渡特約付の場合には建物譲渡までの期間）満了に伴い復帰する更地価格または建物及びその借地の価格（地主側の財産的支出は省略）の現在価値を加算して収益価格を求める。



収益用不動産については精度の高い定期借地権付建物の評価手法が確立できそうであることを実感できた実りあるシンポジウムでした。

（まつだ かよこ・（有）春日不動産鑑定事務所）

平成25年度 土地月間記念講演会

▶実 施：平成25年10月8日（火）

▶会 場：大阪市中央公会堂

「日本の出番、祖国は甦る」

広報推進委員長　松田嘉代子

平成25年10月8日に大阪市中央公会堂で開催いたしました土地月間記念講演会の結果報告をさせていただきます。

第一部を基調講演として「近畿・大阪の地価動向」のテーマで国土交通省地価公示鑑定評価員・大阪府代表幹事である若崎周先生に、第二部を記念講演として「日本の出番、祖国は甦る」のテーマで株式会社独立総合研究所　代表取締役社長・兼・首席研究員である青山繁晴氏にお願いいたしました。

さすがにTVタックルやスーパーニュースアンカーでおなじみの青山先生のご講演ということで前評判もよく、当日は607名にご参加いただきまして、これまでで一番の大入りとなりました。

さて、その青山先生ですが、前評判通りに熱い講演をしていただき、広い公会堂がさながら白熱教室と化したようでした。

そのときのレジュメにはサブテーマとして『わたしたちは本当の日本を知っているか』とあります。

戦後私たちは日本を、祖国を、歴史を、教育を引き継いでこなかった気がします。土台がないことが今の自信のなさにつながっているのかもと感じました。ちょうど講演会の時分は、地価公示の作業の一環で地価動向に見極めのためにいろんな方々にお話しをお伺いしている頃でしたが、私自身も景気上昇をどこまで見込んでいいのか、そもそも景気は好転していくのか、落とし穴にはまらぬように恐る恐る壁を伝い歩きしながら進んでいる状態でした。日本ががんばるならそれを信じよう、それを支えようとは思えなかった。バブルの頃を経験

した私でさえその有様です。

バブル崩壊後の子供たちは日本の右肩上がりの時を知らずに社会人となりました。これからの日本を背負っていかないといけない人々が勢いのある日本を知らない、二流の国と思っている、希望を持てないというのは情けないことです。

祖国が一番と思うような人でいてほしい。私の好きな言葉に『親を尊敬し、大切にし、日夜孝養を尽くすのは、親がえらいからではない、強いからではない。世の中にただ一人の私の親であるからである。』というのがあります。ただ一つの祖国である日本を大切にしていきたいとしみじみ思いました。

青山先生は最後にメタンハイドレートのことをお話しされました。日本が資源国になったらどんなにかすばらしいでしょう。夢を、活力をいただき、本当に楽しい講演でした。先生ありがとうございました。ご参加の皆様、ありがとうございました。

（まつだ　かよこ・（有）春日不動産鑑定事務所）

会員寄稿

人生いろいろ

津田 修身

この歳になるまでたくさんの方々におせわになってきたが、中学時代の担任で国語科のM先生は、わたしの忘れ難い恩師のひとりである。若くて八重歯のかわいい人で、黒のタイトスカートと白い運動靴姿をよく覚えている。昭和30年ごろの時代だから実に60年ぐらい前のことになる。先生とは卒業後、何度か同級生と一緒に会っているが、こちらがいい大人になっているのに、帰り道気をつけなさいよとか、その荷物は重たくないのとか、いつでも子供にものを言っているような話しぶりだった。教え子をいとおしむお気持ちがあふれていて、ついついこちらも甘えたくなった。教職について最初の受持ちが私たちのクラスだった。実家が真宗のお寺さんで、嫁ぎ先も大阪府下南部のお寺さんだったことから、後に僧籍を継がれた。いつかお寺の銀杏を送っていただいたことがあったが、子供に対するようにわかりやすく箇条書きで食べ方の順序などが書かれていた。地元で七五三の行事があったときには、お寺に連れて行った孫のことをあれこれと気遣ってくださった。折にふれてあの細やかな暖かさを思い出す。

わたしの実母も府下南部の出身で、生家はごく普通の農家だった。村の尋常小学校から近くにあった誉田実業専修学校というところで学んだ。卒業後は電話交換手として勤めに出た。当時の女性の就職先としてはかなり難関だったようで、ちょっとハイカラな仕事でもあった。ちなみに３年間働いて退職金は300円だったそうだ。

昭和15年に縁あって、現大阪市内で薬・化粧品店を営んでいた父と世帯をもった。母は20歳、父が27歳だった。翌16年に長男（筆者）が生まれた。国内はすでに風雲急をつげていた。太平洋戦争の開戦前夜である。この年の12月にハワイの真珠湾攻撃が敢行され、日米開戦の火ぶたが切られた。

昭和18年、父にも召集令状がきた。この時から、２歳の幼児と生まれたばかりの赤ちゃんを抱えて、育児と商売の母の大奮闘がはじまった。

戦後のドサクサの中で、母は、復員した父と夫婦二人三脚で釈迦力になって働いた。世の中は極端な物不足で、店に品物を並べておけば何でも飛ぶように売れた。髪油や染料の量り売り、自家製の固形石鹸の切り売りなどもやっていた。子供の頃、大きな紙袋にはいった漢方薬を小袋や薬包紙に小分けする作業をよく手伝ったのを覚えている。センブリやジュウヤクなどの薬草の匂いはいまだに鼻に残っている。

戦中戦後の厳しい時代を生きた母であったが、育児の手がはなれ、商売も落ち着くにつれ、趣味として毛糸の手編みやピアノをはじめた。私がもう何年も正月３ケ日に着ているセーターは母親の労作である。ピアノの方は趣味が昂じて、ピアノ教室を開設するほどだった。ピーク時には40人近い生徒数になった。３人の子供が片付き、それぞれ娘を二人ずつもうけた。戦前から60年余続けてきた商売は、父が亡くなったのを機に廃業した。

母は、父の死後、嫁や娘たちに守られ静かな老後を送っていたが、年とともに体調が不安定になり一人暮らしがむつかしくなってきた。３年ほど前から近くに住む私たち一家と同居することになった。しっかり者の母であったが、足腰がとみに弱くなり、独り言や妄想などが多くなってきた。夜昼がさかさまになってきて、平気でたびたび夜中に人を起こしたりもした。デイケアやショートステイの方々にもお世話になった。

平成24年の師走も半ば、母は今生との折り合いをつけたかのように静かに、穏やかに旅立った。大正から昭和、平成にわたっていろいろな時代を生き抜いた。

それから数日を経ずして、突然、M先生の訃報が届いた。既に僧職にあるご子息から「12月１日　母　亮子が79才でお浄土へ往生いたしました」との文面だった。しばらくお会いしてなかったのでどうされているのかなと思っていたが、こんなに早く先生が亡くなられるとは…。あの優しい笑顔とともに名状し難い寂しさが胸につきあがってきた。「諸行無常」を思い知る、万感胸に迫り来る年の暮れだった。

平成25年12月、あれからもう一年、あらためて亡き母と恩師に感謝と哀悼の一文を綴る。

（つだ　おさみ・津田不動産鑑定士事務所）

左端から筆者、在りし日の恩師M先生

事務局だより 第8回

そろりぶらり

(社)大阪府不動産鑑定士協会 事務局長　谷口 孝太郎

三条通りを東へ。京都文教学園の手前を真直ぐ北へ向かうと疎水にぶつかる。

知恩院前の小川に沿って進むと岡崎公園。平安神宮の鳥居を東へ歩き法勝寺町のバス停を過ぎ永観堂から東天王町へ。東へ行くと泉古博物館がある。西の吉田山へ向かうと金戒光明寺「黒谷」。私はこの道が好きだ。古塀沿いに登っていく。東南麓から今出川通に達する神楽岡町の閑静な住宅街を抜け柏家宏之菓舗の店前から北東を仰ぐ。眼前に比叡山が重厚な姿を見せる。真冬に写真を撮るならここが一番のヴューポイント。以前、雪を被った山容に夕陽が当たり赤く染まったアーベントロートを見た。わずか850mほどの信仰の山がアルプスのような壮大な姿に映った光景を想い出す。

今出川通りに出て左折し西へ。

少し下るとなぜか「北白川」という本来の場所とは異なるバス停がある。

さらに坂を下っていき京大農学部前を過ぎ進々堂に入らず百万遍の交差点に。信号を西にわたり一筋北の通りをさらに西へ。黒ずんだ木造建築の古風な風呂屋の前を通り寺院の裏手を進めば叡電前に出る。駅構内は相変わらず鞍馬や貴船・八瀬・比叡山へ向かう観光客でいっぱいである。

高野川にかかる橋を越えると糺の森、鬱蒼とした木々に囲まれた下鴨神社に到着。市電が走っていた頃は今より人気がなく、ちょっと恐かった印象が残っている。

北山を眺めながら賀茂川を越え出町商店街を冷やして寺町へ。

学生の頃、出町セミナーハウスがあり、近くの「珉珉」出町柳店でお世話になった。当時、老酒を冷やで飲むと注意されたことや『山恋』が中華にもかかわらず2階の大座敷で寄せ鍋宴会をやったことを思い出す。

「珉珉」といえば餃子「コーテルリャンガー」。遥か40数年前、この符牒が耳について離れなかった。三条大橋店は度々お世話になったが改装されてきれいになった現在も変わらず営業しているのが嬉しい。当時は京阪電車の最終ぎりぎりまで居座った。薄い皮の餃子とタンメン、そしてサッポロ黒ラベル大瓶、お決まりの注文は今も変わらない。

元へ。さて南下すると我らの学び舎、当時の「有心館」(学生マンションになっていた)がある。下って大学西側に鎮座する御所東隣の梨木神社。結んだおみくじを盗って私の独演会のお客に配るという罰当たりな行為も若さ故の所業、お許しを。

立命館大学広小路キャンパス(現在の京都府立医科大学)門前にあった、相当お年を召された上品で美しい女性主人の写真館(山口百恵のポスターが貼ってあった)も姿を消し京都府立文化芸術会館だけになった。

その昔、和室で桂米朝師匠が奥目付役となり若手のための「上方落語勉強会」を木戸銭300円で月に一度だったか定期的に開催していた。当時、入門間もない若い噺家の落語がへたくそ揃いで笑いも苦笑いが中心、会場がシーンと静まり返っていたことを思い出し思わず笑みが零れる。

高野川から比叡

幼い頃から落語や漫才など、お笑い好きで昭和26年頃から東西関係なくラジオに聞き入るようになった。

東は古今亭志ん生をはじめ桂文楽、先代の三遊亭圓歌、金原亭馬生など、西は若かりし笑福亭松鶴、桂米朝、桂春団治、さらに若き笑福亭福郎、珍芸が可笑しい桂南天等々、個性あふれる噺家が多くいた。落語を聞くと私の頭の中にある風景は、育った内久宝寺町の長屋であった。こういった環境で育った者がいなくなった今、落語家も落語も新たな岐路に立っているのかもしれない。落語は伝統芸能でありながら時代と協調して生きてきた。それは噺家自身が持っている面白さ(個性)である。古い噺を演じる噺家が自分の個性で咄を昇華して新しい可笑しさに変換する。今、若い人が演じる落語はワザとらしさが表に出すぎるように感じて馴染めない。笑いの質もベタの域から脱していない。ベタなネタも駄洒落も持っていきようで面白くなる。あの当時はそんなプロが多かった。私自身、笑いに関しては若い頃からシビアであった。ベタな笑いは嫌いであった。「漫才学校」で有名であったミヤコ蝶々・南都雄二、ミスわかさ・島ひろし、夢路いとし・喜味こいしの漫才よりも砂川捨丸・中村春代、東五九童・松葉蝶子、秋田Aスケ・Bスケ、松鶴家光晴・浮世亭夢若の漫才が好きであった。後に若手として人気となった若井はんじ・けんじも面白いとは思わなかった。またその後一時期を確立し、現在の漫才リズムを創ったともいえる横山やすし・西川きよしの漫才もそれほど面白いとは感じなかった。

また脱線したので元へ戻ろう。

学園都市といわれた往時を振り返りながら河原町通りに出る。荒神口の鮨屋「福助」は店主が一昨年他界、店は無くなった。

懐が寂しかったあの頃、我々の注文はお決まりの茄子一切れが乗った「にゅうめん」、同情を誘ったのかお兄ちゃんが一巻半した白穴子の握りをご馳走してくれたことを思い出す。旨かった。以来、福助以上の穴子握りに出会ったことがない。お兄ちゃんは途中で鮨職人を辞め、宇治で喫茶店を開いたと聞いている。

進々堂

店名もあやふやで判らずじまいである。お兄ちゃんには特にお世話になった想いが強く是非とも会いたい。

そして私と同い年の弟さんが後を継ぎ奮闘していただけに急逝はショックであった。改めて、合掌。

私も昨年の検査で血圧が上172、下が102と高く、胃部にも初めて異常ありの診断、一年後には必ず胃検査が必要と注意されており衰えは確実にやってきている。そう長くはない人生かと思う日々である。

鴨川へ出る。川沿いの喫茶「リバーバンク」が健在なのは嬉しい。そのまま南下、阪急電車で帰路に着く。

散歩が愚痴を交えた独り言になってしまった。イカン!これでは普通の頑固ジジイである。筆を置こう。

お終いに、血圧は上がるが思いつくままに決意表明。

これからも気にせず前を向いて歩こう!
面白くないことは自分が面白くしよう!
美しいものは美しいと素直に言おう!
色々な方との出会いに感謝しよう!
追いつかないけど夢を追いかけよう!
日本酒は純米酒だけを味わおう!
ベタな行動は慎もう!
良い人ぶるのは止めよう!
そして
死んでも治らん奴と周りから言われよう!

(たにぐち こうたろう・(社)大阪府不動産鑑定士協会事務局)

独立開業しました

自己ベスト更新中

株式会社ワイズリンク　山下 賢一

昨年7月に約11年間勤務した株式谷澤総合鑑定所を退社し、株式会社ワイズリンクを設立、独立開業しました山下賢一と申します。

■ワイズリンク

会社名については少々悩みましたが、「人との繋がり」を大切にする会社でありたいという思いから「繋がり」を意味する「Link」と、目の前にいる人すなわち「あなた」の「Y」と山下の「Y」をからめて「Y'sLink」、しかし横文字だと綴りの説明が煩わしいため、「ワイズリンク」としました（綴りどころかこの説明が煩わしいので最初で最後の説明とさせていただきます）。

■プラザ梅新

事務所は北区西天満4丁目のプラザ梅新に入居しています。自宅が池田市で阪急電車を利用するため、梅田から歩ける範囲で、雨でもあまり濡れずに済むよう地下街から近くて、さらに大阪市役所や法務局にも近い場所、この視点で「西天満のできるだけ西の方」に絞り、プラザ梅新に辿りつきました（賃料も安い）。昭和52年築の建物、初めて内覧した部屋は814号室、昭和52年8月14日生まれの私としては何となく縁を感じながら数日後には申し込みの電話を入れました（814号室は内覧の翌日に埋まってしまったとのことで、1016号室に入居していますが…）。

■開業してから

開業当初は事務所の備品購入や、諸々の手続き関係であっという間に時間が過ぎていき、8月中旬頃から漸くご挨拶にまわらせていただきました。各方面の方々からお祝いや応援の言葉をいただき、非常に心強く感じたのを覚えています。

独立してからは、セミナーや交流会等に積極的に参加し、経営者や各士業の方々とお会いする機会が増えましたが、ビジネスや人生について非常に意識の高い方が多く、自分自身の感度も上がっていい刺激になっています。その様な環境の中で、仕事だけでなく家庭や趣味も含めて、これまで以上に真剣に向き合う様になったので、人生の充実度という点で自己ベストを更新中です。

業務の方も、公的評価のほか、谷鑑OBの先輩方や友人・知人の紹介等で日々忙しくさせていただいており、大変感謝しております。

最後になりましたが、支えていただいている皆様への感謝の気持ちを忘れず、社会のため、鑑定業界のため、鋭意努力する所存ですので、一層のご指導とお力添えを賜りますよう、お願い申し上げます。

（やました　けんいち・（株）ワイズリンク）

独立開業しました

今の私のワークライフバランスにぴったり「自宅開業」

やまて不動産鑑定事務所　竹内 由香

平成25年7月に自宅の1室で独立開業しました竹内由香と申します。この場をお借りして、皆様にご挨拶をさせていただきます。

■独立開業するまで

二次試験合格後、東京のサービサー（債権回収会社）関連の鑑定業者で実務をスタートさせ、夫の大阪転勤に伴い、カネボウ不動産株式会社（現在のベルエステート株式会社）に転職して、鑑定業界に入ってからは13年以上（大阪に来て10年以上）会社員をしてまいりました。純粋な鑑定事務所に勤務したことはなく、常に鑑定以外の業務も兼業しておりました（退職前の7年間はプロパティマネジメント業務）。鑑定以外の業務も鑑定と同じくらい楽しくやりがいがあり、できれば机上の鑑定だけでなく不動産実務に携わっていたいという思いがありましたので、独立することはあまり考えていませんでした。

しかし、2011年に念願の子供を出産し、産休・育休後に職場復帰してみると、急な子供の病気、時短での保育園の送り迎えで全く残業できない等、実家が遠い私にとっては子育てしながらの会社勤めは覚悟していた以上に大変で、大切なものを見失いそうで、自宅で仕事ができたらどんなに助かるか・・・と独立を決断しました。当時ベルエステート㈱には鑑定士が私一人しかいなかったため、とても迷いましたが、無理をお願いし、退職・独立させていただきました。

■独立開業してみて

いざ独立してみると、まるで同僚のように仲良くしてくださる女性鑑定士の先生をはじめ、鑑定士の諸先生方、ベルエステート・カネボウ不動産の諸先輩方や東京時代の上司、在職中お世話になったオーナー様やテナント様、仲介業者様や取引業者様等がお声をかけてくださったり、力になってくださったりと、みなさまの温かい心遣いに日々感謝しております。

自宅が事務所のおかげで、2歳の息子の保育園へ預ける時間が短くなり、突然の病気等のトラブルにも対応できるようになり、心に少し余裕を持つことができるようになりました。時間の融通がきく有難みを痛感しながら、今は公的評価を中心に、自分らしく仕事と育児を楽しんでいる毎日です。また、個人事業主となって、何でも自分でやらなければいけなくなったことも新鮮で、ワクワクしながら楽しんでいます。

最後に、周囲の方々には大変お世話になり、温かく応援していただき、大変感謝しております。今後ともご厚情とご指導賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

（たけうち　ゆか・やまて不動産鑑定事務所）

親睦行事だより

親睦委員会

H26年新年賀詞交歓会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（嶋田　謙吉・しまだ　けんきち）
ゴルフ大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（富田　浩二・とみた　こうじ）
拡大ボウリング大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（北川　忠志・きたがわ　ただし）
親睦麻雀大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（嶋田　謙吉・しまだ　けんきち）
H25年秋　ウォーキング大会 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（横崎　博一・よこさき　ひろかず）

H26年新年賀詞交歓会

1月27日（月）に、「リッツ・カールトン大阪」にて、26年新年賀詞交歓会が盛大に行われました。

第1部は、走り高跳びプロ選手・日本初の義足のプロアスリートであり、パラリンピック入賞者の鈴木徹氏をお招きし、「片足切断からの復活」と題して講演頂きました。高校卒業直前に、交通事故で片足を切断し、国体3位のハンドボール選手で将来の夢に向かって順風満帆に歩んでいた鈴木さんが、一度は絶望の渕に落ちます。そんな中、リハビリの一環とした始めた走り幅跳びで、競技を始めて半年もしないうちに、パラリンピック出場を果たす復活劇に、会場は皆、驚嘆させられました。また、「現在では、100mを12秒台で走れます」の言葉には、思わず「ええー」との驚きの声が会場に沸きあがりました。

鈴木氏はたまたま、私の高校の後輩で、当日、お会いするのを、私は心待ちにしていました。実際に目の前でお会いした鈴木さんは、一流のアスリートの自信と、誇りを身にまとっていて、悲惨な事故の体験があったにもかかわらず、全く苦労話に聞こえないのが、「人間の力って、すごい!」と私がその日、心に強く感じたことでした。

第2部は、ホテル宴会場での懇親会へと移りました。

初めに、国交省、財務省、大阪府議会、大阪市議会からの来賓の方と、近畿会の各県士協会会長、総勢12名の鏡割りが行われ、会場は、晴れやかな雰囲気に包まれました。

祝辞の挨拶では、不動産市場の活況、地価上昇の報告と今後の持続を期待する声が次々と聞かれたのが、昨年との一番の違いでした。

恒例の抽選会では、司会の酒井連子さんに、秋山祐子大阪士協会理事の2人が壇上に上がり、花を添えます。

例年通り? 抽選の当選者に占める大阪士協会役員の割合はなぜか多く、さすがの西川会長の当選に至っては、ブーイング、いや（笑）、祝福の嵐が起こりました。

あっと言う間の2時間、懇親会は中締めとなり、有志は、三々五々、夜の街へと旅立っていき、会員相互、さらなる親睦を深めた1日でした。

ゴルフ大会

今回のゴルフ大会は、平成25年7月19日（金）、和泉市の関西空港ゴルフ倶楽部で開催しました。開催日の日程調整がやや遅れ、梅雨明けとなりましたが、当日の天気は概ね晴れの中、参加者は12名でした。大阪市内から比較的近い都市型コースで、ラウンド前のやや緊張の雰囲気の中で記念撮影を行い、その後、美しい景観を楽しみながら各組ごと親交を深めつつスコアメイクを行います。各ホールの距離はやや短かったですが、池、クリーク等は要所に配置され、ゴルフの奥の深さを痛感しました。クラブハウスはモダンな造りで、昼食、懇親会及び表彰式も、和やかな雰囲気の中で行われ、日常の業務を忘れることができました。また、第20回記念大会のため賞品の一部としてご厚意により西川会長賞（夏用綿毛布）を提供して頂きました。次回も沢山の会員のご参加をお待ちしています。

※成績上位者は次の通りです。

【個人戦】

●優勝・・・・・・渡邉 邦雄 会員
●準優勝・・・・八家 和也 会員
●第3位・・・・・山内 正己 会員
●ベスグロ・・・山内 正己 会員

拡大ボウリング大会

拡大ボウリング大会が昨年（平成25年）も9月27日に千日前ファミリーボウルに於いて開催されました。10年以上続くこのイベントもすっかり協会行事として定着しましたが、毎年、このイベントを楽しみにして頂いている常連組の参加者のみならず、初参加という方もけっこういらっしゃって、みなさんに楽しんで頂いております。

当日の流れとしては、ゲーム開始の合図とともに、２ゲーム投球したあと２次会会場へ移動、そこで食事とお酒を楽しみながら結果発表に一喜一憂するという他愛のない内容なのですが、同業界であることと、ボウリングという共通の話題があることで、今年も2次会会場となった「がんこ法善寺店」は、けっこうな盛り上がりとなりました。

簡単そうに見えるボウリングですが、これが競技となると奥が深く、なによりも老若男女を問わず一同に会して競技することができる特殊なスポーツで、今後も士協会の親睦事業の中心的イベントのひとつとして楽しんでいきたいと思います。

また、より多くの方々に参加いただくことで、新たな交流の場を提供してきたいと考えております。次年度も、多数の皆さんの参加を是非お待ちしております。

親睦麻雀大会

10月5日（土）に、恒例の定借機構さんと近畿会とのマージャン大会が、これまた、定例会場の「新北浜」で開催されました。

寝坊し、時間ぎりぎりで会場に着いたところ、定借機構さん15名、近畿会9名のメンバーは、すでに、マージャン卓を囲んで談笑し、「マージャン卓を挟んだ、喫茶店、いや、居酒屋」といった雰囲気です。

しかし、そこは、勝負師の各面々です、ルール説明が始まると、一転、真剣な眼差し、ルール確認に余念がありません。

半チャン三回のゲームを十分楽しむことができた私ですが、成績は、可もなく不可といったところでした。

成績上位は、定借機構からの参加者が独占し、優勝は朝陽高吉氏が獲得されました。

私は、成績以外のところで、運良く、賞品をゲットできました。

「もらうもの、しっかり、もらうな!」と、近畿会浜崎親睦委員長の、するどいつっこみがありましたが、気分良く、家路につくことができました。

役満は残念ながらでませんでしたが、役満聴牌の方は、数名いたみたいで、ゲームの方も熱く盛り上がり、同時に、各卓で、参加者は、各々、親睦を深めあうことができました。

H25年秋　ウォーキング大会

「第14回鳥見山・長谷寺ウォーキング」が、平成25年11月16日（土）絶好のウォーキング日和の中、開催されました。参加者は田村リーダーを筆頭に総勢８名。近鉄榛原駅を朝10時16分、最初の目的地である鳥見山自然公園を目指して歩き始めました。歩き始めの20分ほどは、住宅街をゆるやかに談笑しながら歩いていました。20分過ぎからの急な山道では、参加者の中で最も年少の私も、恥ずかしながら日頃の運動不足や不摂生が祟って息も切れ切れ、足も動かなくなってしまいましたが、なんとか時間通りに鳥見山自然公園に到着。展望台からは、眼下の街並みや遠くに広がる吉野の山々の見晴らしもすばらしいものでした。ここでやや遅めの紅葉を楽しみながら、昼食をとりました。そして、お昼からは、ほとんど上り坂はなく東海自然歩道を西に下るルート。途中濡れた石畳の急な下り坂に足を取られて悪戦苦闘しながらも、まほろば湖（初瀬ダム）に到着。ここからは一般道を歩きながら午後３時前には長谷寺に到着しました。ここで一旦解散し、各自で長谷寺散策を楽しみました。有名な牡丹の花は４月下旬から５月上旬とのことなので、又その時期に再訪しようかと思っています。因みに、私が持参した、iPhoneのアプリによると、全行程11.5ｋｍ。高低差は483m（154ｍ／637ｍ）、消費カロリーは1,313Kcalでした。次回ウォーキング大会にも、多くの会員のご参加をお待ちしております。

平成25年度 土地月間 無料相談会にて

府民サービス事業委員会　関　敦生

平成25年10月、土地月間の無料相談会が実施されました。今回は府民サービス事業委員会の委員として、無料相談会に参加した体験談をご報告させて頂きます。

府民サービス事業委員会の活動内容の一つであり、メインともいえるのが無料相談会の開催です。そのうち「定例無料相談会」はすでにご存知の通り北浜の協会で毎月第1と第3の水曜日に実施されています。この定例の無料相談会とは別の会場で行われるのが、「不動産鑑定評価の日」がある4月、「土地月間」がある10月です。

今回「土地月間」の無料相談会は、協会北浜会場10月2日（水）、9日（水）、16日（水）、23日（水）、30日（水）、豊中会場10月19日（土）、八尾会場10月19日（土）、岸和田会場10月26日（土）で開催されました。
各会場の利便性や、当日の天候等で相談者数は異なりますが、今年は4会場、8日間合計で相談員数27名、相談件数47件、相談者数56名でした。

今回、私は豊中会場で受付担当として参加させて頂きました。

豊中会場は毎回継続開催されており、かなり市民に認知されている感じがしましたが、10月と云う運動会シーズンのため、わざわざ調整してご相談に来られられた方もいらっしゃいました。

いろいろな思いをもって来られた相談者には、時間の制約などもあり、100%の満足は難しいかもしれません。しかし、相談終了後のアンケートを読む限り、「相談員の

方が真摯に相談に乗ってくれたおかげで方向性が見えてきました」などのコメントが多く、受付担当として誇らしく思いました。

個人的な感想としては、継続して無料相談会を行うと、相談件数全国トップレベルを誇る大阪でも、開催場所の固定化や、景気の影響などにより、どうしても相談件数の波があるのかなと思います。

委員会としては、限られた予算の中、可能な限り土曜日もしくは日曜日開催にすることや、引き続き広報に注力し、周辺市町村への掲載依頼及びフォローを行うこと、そして新たなる集客が見込める開催場所の選定などにより、さらなる府民サービスを模索しております。質を求めるか量を求めるかと云う議論はあるでしょうが、相談件数から見ても認知度は確実に高まってきたことは言えるでしょう。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。

（せき　あつお・（有）関不動産鑑定事務所）

合同市民無料相談会

府民サービス事業委員長　吉田 良信

昨年12月12日（木）、年に一度の恒例行事となっている「合同市民無料相談会」が大阪市立北区民センターで開催された。

これはその名のとおり大阪弁護士会、日本公認会計士協会近畿会、近畿税理士会、大阪公証人会、日本弁理士会近畿支部、大阪府行政書士、大阪土地家屋調査士会、大阪府社会保険労務士会、大阪司法書士会、及び（社）大阪府不動産鑑定士協会の10団体が合同で市民向けに無料相談会を行うもので、今回で９回目を数える。

鑑定士協会からは私と広報推進委員長の松田嘉代子先生とで２名参加させて頂いたが、何分私自身初めての経験のことで、まずは会場を見渡すとその広さと異様な空気感に圧倒される。

正面、左右の壁際をパーテーションで埋め尽くしたその光景は一種要塞の如くで、なんとも閉鎖的な感じが漂っているのであるが、相談会という性質上、これはこれで仕方がないのであろうと納得しつつ中へと進む。するとよく見れば弁護士ブースだけで９ヶ所も用意されているではないですか！（次いで税理士会の３ヵ所、司法書士会、社労士会の各２ヵ所、その他各団体1ヵ所）あらかじめ判っていたこととは言え、鑑定士協会が1ヵ所であることからすると余りにも勢力が違いすぎるのだ。相談件数に応じてブースが用意されており、例年鑑定士への相談は１、２件程度しかなかったらしいことからすると、これも当然の結果なのだが、何とも寂しく感じたのは否定できない。

正午受付開始。早めに来られていた相談者数名が早速受付を済ませ、案内係に誘導されて、各ブースへ。まずはどこのブースに行くのかと興味本位で見ていると、やはり弁護士ブースへ続々と誘導されている．．．。

一方、我が鑑定士ブースはというと30分以上経ってもまだ相談者が来られないので、例年通りになるかと半分あきらめムードで暇を持て余していると、ようやくその時はやってきたのである。

弁護士との合同相談の依頼だ！

各団体の相談ブースとは別に合同相談ブースも用意されているので、早速松田先生にそちらへ赴いて頂く。

この時、一人残された私は、これでとりあえず例年の相談件数の半分は達成出来たと安堵したが、同時に後どれだけ待てば二人目の相談者が来られるのかと思い、暇の潰し方にゾッとしたのも事実である。

しかし余り時間が経たない内に、早くも２人目の相談者が来られたのである。内心「今日の仕事はこれで終わりだ」という思いで心して相談に臨んでいると、途中、なんと今度は司法書士との合同相談案件が舞い込んできた。

相談件数３件。「まぁこの程度なら例年の許容範囲内か」と思いつつ、先の相談者の対応をしていると、ふとブースの外での信じられない光景が目に入ってきたのである。最近始まりかけている老眼のせい？それとも幻想？いやいやブース前には現実に、鑑定士待ちの相談者がいるじゃないですか！

「この調子ならお昼ご飯を食べる時間がないよ」と心の中でボヤいたことはさておき、鑑定士待ちの状況になることなど私が知る限り前代未聞のことで、ついに「鑑定士の時代が到来か」とこの時ばかりは大仰に思ったが、なんとこの日はこれに止まらなかったのである。

結局、それ以降もたて続けに2名の相談者が来られ、合計６件（内、合同案件として弁護士1件、司法書士1件、税理士1件）の記録的な相談会となったが、特に６件目の方に至っては、会場パーテーションの撤去が始まる騒々しい最中での相談となり、最終的には唯一孤島の如く取り残された鑑定士ブースが相談会の締めを飾るなど、最後の最後まで相談尽くしの一日となった。

ちなみに10団体全ての相談件数は65件であり（昨年は55件）、この数字に比べれば６件という今回の数字はまだまだ少ないが、ともあれ大幅に増えたことは大変喜ばしいことである。というのも鑑定士が担当した相談内容をあらためて振り返ると、遺産分割等の相続関連の相談が多く、相続税法改正を控え、市民の皆様の相続に関する興味も高まっている様子であり、相談案件が増えるということは、まさしくこの表れと思われるからである。

「鑑定士の時代が到来」とまでは言わないまでも、明らかに風向きはフォローの状態にあるように感じる今日この頃であり、いずれ相談ブースが２つ、３つと徐々に増えていくことも決して夢ではないし、またそのようにしていかなければならないと痛感した日でもあった。

最後に、これら専門家が一同に会して相談会を開催することは、そうそうあるものではなく、その一員として大変有意義な時間を過ごさせて頂いたことに感謝いたします。

（よしだ　よしのぶ・（株）冨士カンテイ）

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

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

当委員会では、常に会員の皆さんからの寄稿文をお待ちしております。お題目は、業務にまつわるエピソード、近況報告、紀行文etc、なんでも結構ですので、不動産鑑定士ならではの視点が光るものをどしどしお寄せください。

また、「鑑定おおさか」の表紙・裏表紙などを飾るお写真も募集いたします。写真にまつわるエピソード等を書き添えてご応募ください。

- 「鑑定おおさか」へのご意見、ご要望等もお待ちしております。
- 協会宛、郵送またはメール（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、下記のメールアドレス宛、業者名、リンク先のホームページアドレスをお知らせください。（募集の内容は会員業者のホームページへのリンクのみです。業者及び会員個人のメールアドレスの掲載・リンクは行いません。）
メール宛先:main@rea-osaka.or.jp

編/集/後/記

鑑定おおさか42号をお届けいたします。平成26年4月1日より公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会へ移行しますので、本号が社団法人大阪府不動産鑑定士協会としての最後の発行となります。今後は公益社団法人として、府民の皆様に不動産に関わる事象をわかりやすくかつ的確にお伝えし、かつ不動産鑑定制度について周知していただけるよう、この鑑定おおさかを通じてアピールしていきたいと思っております。

そのような意図のもと、本号では府民の皆様の関心の高い防災に着目し、『南海トラフが大阪に及ぼす影響について』を特集しました。メインの記事は内閣府中央防災会議南海トラフ巨大地震検討ワーキンググループ主査である河田惠昭教授に『南海トラフ巨大地震が大阪の不動産・地価に及ぼす影響』というテーマでお願いしました。

東日本大震災から丸三年が過ぎようとしていますが、あの時の衝撃は今も目に焼き付いています。それと同じような地震が起きたら大阪はどうなるか、今回東日本大震災と同じ地震マグニチュード9を想定し、被害状況について詳細に分析していただきました。さすがに南海トラフ研究の第一人者である河田教授の記事はコンパクトながら非常に読みごたえのあるものであり、大阪府内で生活するものとしても、不動産鑑定士としても非常に興味ぶかいものとなっております。

阪神淡路大震災から19年を経て、今一度足元から安全を見直すきっかけとなれば幸いです。

第42号編集担当委員　松田嘉代子、柳貴之、田畑慶裕、田村周治、藤原博司（順不同）