■表紙写真／爆買いで地価上昇を示した大阪商業地の象徴心斎橋筋
■裏表紙写真／シンガポールの代表的観光スポット、マーライオンパーク、
奇抜なデザインのホテル、マリーナベイサンズ、
情緒あふれるサーキュラーロードから見た高層ビル

鑑定おおさか No.45

会報第45号／平成27年9月発行

編　　集　公益社団法人 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　公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
〒541-0042
大阪市中央区今橋1丁目6番19号コルマー北浜ビル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.45

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

相続・売買・賃貸・有効活用等

不動産鑑定士による無料相談会

平成27年度 土地月間

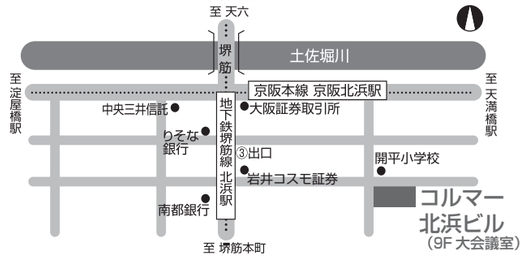
国家資格者である不動産鑑定士が、大切な不動産の疑問や知りたいことについてお答えします。

北浜会場　10/7(水)・14(水)・21(水)・28(水)　13：00〜16：00

(公社) 大阪府不動産鑑定士協会/大会議室

大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9階

交通 地下鉄堺筋線「北浜」駅・京阪本線「京阪北浜」駅3号出口より徒歩約3分

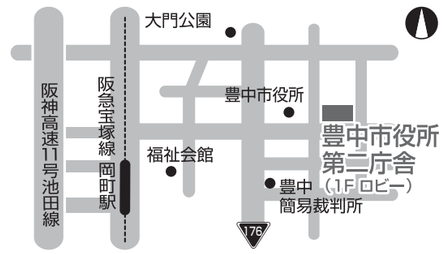


豊中会場　10/1(木)　10：00〜16：00

豊中市役所第二庁舎/1階ロビー

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



和泉会場　10/17(土)　10：00〜16：00

和泉シティプラザ/3階 学習室4

和泉市いぶき野5-4-7

交通 泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分

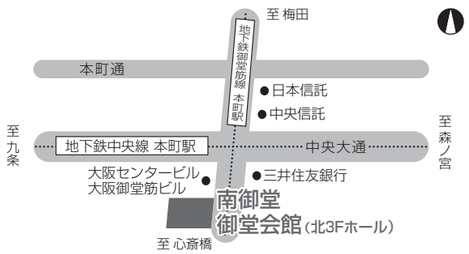
御堂会場　10/22(木)　10：00〜13：00

南御堂 御堂会館/北3階ホール

先着30名まで

大阪市中央区久太郎町4-1-11

交通 地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅より徒歩約3分

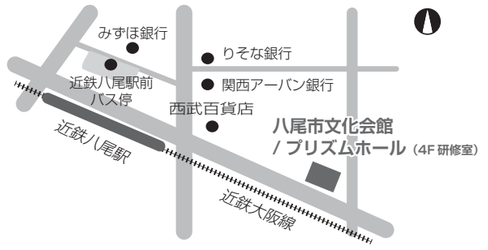


八尾会場　10/24(土)　10：00〜16：00

八尾市文化会館 (プリズムホール) / 4階 研修室

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

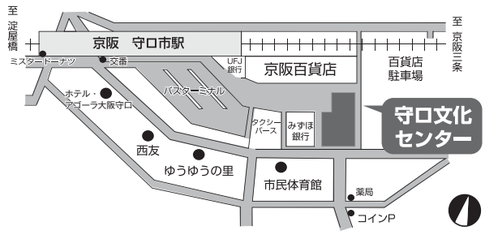


守口会場　10/31(土)　10：00〜16：00

守口文化センター (エナジーホール) / 3階 研修室

守口市河原町8−22

交通 京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約2分



※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。※終了時間30分前までにお越しください。

主催 公益社団法人 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・豊中市
後援 国土交通省・大阪府・大阪市・和泉市・守口市・八尾市

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。)
(公社) 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。)
予約不要

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。)

平成27年度　土地月間記念講演会

大阪府不動産鑑定士協会 社団設立20周年

記念講演テーマ

日本よ、のびやかなれ

国内外での強い人脈と情報ネットをもち、激動を続ける国際情勢・動向を分析、その確かな洞察力・先見性に定評があるジャーナリスト。
常に日本と外国との接点に身を置き、世界の中における日本の立場や果たすべき役割など、様々な問題点や課題について提唱や提言を続けている。

職歴・経歴
ベトナム生まれ
新潟県立長岡高等学校卒業
ハワイ大学歴史学部卒業
1971〜74年　クリスチャンサイエンスモニター紙　東京支局勤務
1975〜77年　アジア新聞財団　DEPTH（デプス）NEWS記者
1978〜82年　アジア新聞財団　DEPTH NEWS東京支局長
1980〜96年　NTVニュースキャスター
1980〜現在　ジャーナリスト

受賞
1994年　SJ賞（女性放送者懇談会賞）
1995年　第26回大宅壮一ノンフィクション賞
1998年　第46回菊池寛賞
2010年　第26回正論大賞

著書多数あり

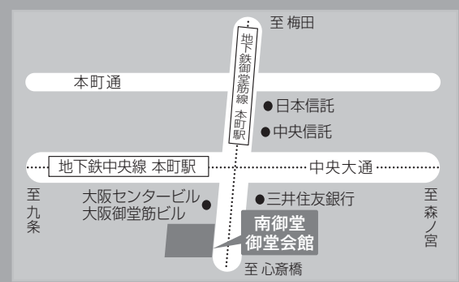
講師
櫻井　よしこ 氏
ジャーナリスト・
(公財)国家基本問題研究所　理事長

基調報告テーマ
近畿・大阪の地価動向
講師 **真里谷 和美 氏**　国土交通省地価公示鑑定評価員、大阪府代表幹事

日時：平成27年10月22日(木)
13:00〜15:00(受付12:00〜)
場所：南御堂 御堂会館 大ホール
〒541-0056 大阪市中央区久太郎町4-1-11

午前中 無料相談会を開催します!
詳細は表紙裏

参加者募集
定員800名
入場無料



■参加申込方法
【定　員】800名〈入場無料〉
(応募多数の場合は先着順、満員時お断りの場合はメール又はFAXにて連絡します。)
【申込方法】下記の当協会ホームページ(http://www.rea-osaka.or.jp/)からお申込戴くか、下記入場申込書にご記入の上FAXにてお申込ください。
【申込締切】平成27年10月6日(火)必着

※空席がある場合のみ当日参加も可です(ホームページでご確認の上、お越し下さい)

【主　催】近畿不動産鑑定士協会連合会・(一財)土地情報センター・(公社)大阪府不動産鑑定士協会【後　援】国土交通省・大阪府・大阪市

(公社)大阪府不動産鑑定士協会　大阪府不動産鑑定士　検索
〒541-0042 大阪市中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9F　TEL 06-6203-2100

FAX専用入場申込書(兼入場証)

送信日:　　月　　日

お名前(2名まで)	お住まいの市区	電話	年齢

3名以上ご希望の場合は、用紙をコピーのうえお送りください。住所等は行事開催記録集計のためにのみ使用します。

FAX送付先:06-6203-0505　締切:10月6日

【ご注意】必ず事前にFAX送付願います。FAX送付のないものは、入場証になりません。**FAX後、そのまま入場証となります。**当日、本用紙をお持ちください。満員時はお断りの連絡FAXをさせていただきます。

満員時連絡先FAX

鑑定おおさか第45号　もくじ

会長あいさつ　～戦後70年を迎えて～ ・・・・・・2　（公社）大阪府不動産鑑定士協会会長　光岡　正史

特集

住宅ファイル制度とは？ その概要・課題・展望について ・・・・・・・・・・・・8　近畿不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル推進特別委員会副委員長　矢野　裕章

「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」について ・・・・13　NPO法人「人・家・街 安全支援機構」専務理事　大石　正美

各種寄稿・行事開催・参加報告

特別寄稿
リバースモーゲージ制度と当協会の取組み・・・・・・・18　20周年記念事業実行委員長　松永　明

旧公営住宅を見直そう ・・・・・・・・・・・・・・・・・26　広報委員会　田村　周治

独立開業しました
「周りの方々に感謝」 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・28　スズラン不動産鑑定　髙橋　智美

独立開業しました
「自宅から第一歩」 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29　（有）石橋エステートオフィース　加納　仙一

山辺の道を歩いて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30　広報委員会　田村　周治

平成27年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会の報告・・32　府民サービス事業委員会　下農　博之

通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34　総務財務委員会　関野　肇

第11回　事務局だより 若冲に魅かれて ・・・・・・・・36　（公社）大阪府不動産鑑定士協会事務局　谷口孝太郎

親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・38　親睦委員会　富田　浩二　横崎　博一　嶋田　謙吉
　プロ野球ナイター観戦、落語鑑賞、
　生駒山ウォーキング

編集後記　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・40

会長あいさつ

戦後70年を迎えて

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
会長　光岡 正史

ご挨拶

本年は役員選挙の年に当たり、新たに会長職を勤めさせていただくことになりました。新体制のなかで小野、山内会員のお二方には副会長、北井会員には専務理事を引き続きお引き受けいただき、新たに関野副会長も決まりました。また9名の方々が新しく理事になられました。会員各位から賜りましたご支援、ご協力に厚く御礼申し上げます。困難に対処し、次世代に引き継ぐべく、30代から60代までの幅広い役員構成となっており心強い限りです。

戦　後

おかげさまで今年、社団設立20周年を迎えますが、大阪での協会活動の始めから数えると約50年、半世紀を迎えます。これはわが国の鑑定評価制度の歩みと軌を一にしています。

先の戦争から70年が経過しましたが、その間、不動産はめまぐるしい変遷を経て、国民生活に非常に大きな影響を与え続けています。

戦後間もない頃のインフレ時には、不動産所有者の実質収入が激減し社会階層の劇的な転換が起こりました。また当時は預金封鎖が行われ、不動産を含めて大規模な資産課税が行われました。

昭和30年代には高度経済成長に伴い10年間で都市部の地価は約10倍になり、土地・住宅問題が社会問題化し、建設省に主務官庁となっていただき今の鑑定評価制度ができました。

昭和60年代にはプラザ合意による円高を受けて長期にわたる金融緩和が維持され、その後の地価バブルを生み、やがてそれが崩壊し、長期にわたって景気停滞の原因となります。

そして今の都市部の地価は昭和50年代中頃、つまり35年前の地価とほぼ同じ水準になっています。国民の資産の多くの部分が不動産であることを思うと、今昔の感に堪えません。

今も昔も

「土地価格は、現実には、近傍類地の取引実例、呼び値等により、安易かつ不合理に決定される傾向が強く、しかも、しばしば供給側の一方的な付け値により主導的に行われることが地価の混乱を招く原因となっている。最も悪いことは、このような恣意的な付け値が数々行われる中で、不当と思われる高い付け値が指標となり、周辺の地価がこれに追随するという、いわゆる高位平準化の現象が生じることである。ここでは、恣意的な不当なものがかえって正当視されるという矛盾が現われる。」（土地問題講座②－土地経済と不動産鑑定評価－鹿島研究所出版会）このために地価の安定と宅地の流通が阻害されているとする制度創成期の文章ですが、少し文言を変えれば今も該当する話です。

それゆえ、ここに鑑定評価制度の意義のひとつがあるわけですが、現在は、安倍政権の政策課題である中古住宅市場活性化のために、積極的に提言しているところです。例えば、いまだに市場において耐用年数20年程度となっている住宅用建物評価を精緻化することや、インスペクション等の性能評価を行うことを一括した住宅ファイル制度を提言しています。

公共事業

また公共用地取得の適正化・円滑化も鑑定評価制度創成期の意義のひとつでした。そして「公共事業は、国、地方公共団体、公団・公社等公的機関によって行われる事業であり、このような機関による土地の取得価格が周辺地価に指導性をもたらす場合が多いので、その適正化が一般の地価に与える影響力は大きい」（同上）。これは取得のみならず売却においても同じことがいえます。地価は価額が大きく、たまにしか取引が行われないために、その情報発信の影響力が大きいからです。多くの人が発信された情報に基づいて行動し、その結果、不動産のみならず他の財の価格にも影響を与えます。それだけ地価を担当する不動産鑑定士や公的機関の責任は重いといえます。

また売り手と買い手では利害が相反しますので、どちらにも偏らない第三者性を確保することや、公権力が私権に関与する際には公平性が求められますので、それをどのように担保するかが、現在にあってはさらに求められています。

特に公共用地取得に当っては、利益が相反する一方である公的機関のみが鑑定評価を求めることや後述する鑑定評価の特徴とあいまって、複数の鑑定評価を行うことが用地取得の制度上、要請されてきたと考えます。

税評価

また土地税制等の諸制度とりわけ相続税や固定資産税における貢献も重要な意義のひとつでした。わが国における土地評価の起源は古く、律令時代まで遡ることができます。明治に入ってからは大蔵省と内

務省、今は国税庁と地方公共団体がそれぞれ相続税評価と固定資産税評価を所掌されていますが、今はいずれも不動産鑑定士が関与して鑑定評価を行っています。

昔と比べて不動産以外の資産の種類や数が増えていますが、その安定性や規模からいっても不動産はもっとも重要な課税対象のひとつです。そのため国と地方の主要な財源になっており、これにかかわる業務は非常に影響力が大きいといえます。だからこそ当時の大蔵省が今の鑑定評価制度の創設にあたり、積極的に関与されたと聞いています。

相続税の税制改正により課税対象者が増えることは、評価の影響を直接受けるひとが増えるということですし、また人口が減少している地方公共団体にとっては、固定資産税評価は死活問題になります。もし評価のあり方が揺るげば、不服審査の増加も予想され、その影響は計り知れません。

そのため、どのような時代にあっても持続可能な体制を維持し、発展させる必要があると考えています。

こうした諸課題に対応するためには、会員の皆様のご理解とご協力をお願いするとともに、関係各位の方々の知慮を乞い、国民府民の皆様のご理解をお願いする次第です。

鑑定評価は商品・鑑定評価書？

たとえば鑑定評価とは単に鑑定評価書を作成することではないと考えます。ご依頼の段階から問題点を抽出、整理、分析して、何に悩まれているのか、何が必要で何が不必要か、どのような制度や法律が関係しているのか等を考慮したうえで、ときにアドバイスやカウンセリングを踏まえて信頼関係を構築し、どのような価格のありどころが望ましいかを探ることであり、さらに鑑定評価書を作成したあとも、その予後をアフターフォローして、一連の鑑定評価が終了します。ここに請負契約との違いがあり、医療行為と類似する点があります。

また鑑定評価は依頼者の利益に一方的に沿うことではなく、社会の要請する観点が必要となります。特に土地の憲法といわれる土地基本法にあるとおり土地は公共性があるため、依頼者の問題は社会の問題でもあり、社会の問題点を抽出、整理、分析して、社会との信頼関係を構築し、どのような価格のありどころが望ましいかを探ることでもあります。ここに一営利企業との違いがあり、鑑定評価が国家制度として成立する理由があります。現実の売買では隣の土地なのに倍半分も違う価格で取引されるといったことが普通に起こりえますが、公共の社会が関わる場面、例えば、行政が行う用地買収や課税の場面ではどうでしょうか。また民間ベースであっても土地に公共性がある限り、国家資格者たる不動産鑑定士の業務は、単に商品を作成・販売する一般の事業者とは違って、常にこうした公共的使命のもとに行われる責務があります。当事者間の現実の取引や、コマーシャルベースの取引が私的な値付けとすれば、社会的な値付けを行う責務があります。それがひいては私的な値付けを手助けする役割を果たすことにもなります。

鑑定評価は経済学者の意見？

また鑑定評価で誤解を受けやすい特徴のひとつに鑑定士の「判断であり意見である」ことがあります。これは算数のように算術的な計算で唯一の正しい答えがでる性質のものではないことを意味します。勢い、鑑定評価額はバラバラで当てにならないと誤解されることもあります。

不動産も通常の商品として広告されることが多いため違和感をもたれる人がいるかもしれませんが、不動産は同じものがなく、取引頻度も少なく、その取引も相対で行われて何らかの事情が介在するため、常に現実のマーケットには歪みが発生します。また将来の予測も大きく影響します。

普通の戸建住宅でさえも、その流通市場は必ずしも透明なわけでなく、先述した書が示したような間違った平準化が起こるリスクや、不動産市場のブラックボックスのなかで価格が大きくばらつく現象が今でも存在します。取引当事者の一方が情報不足であったり、あるいは儲け至上主義で行動する場合には、さらに混乱を拡大します。定価がなく、性能保証も一部しかないために情報強者に有利に、情報弱者に不利に働くからです。そして多くの一般消費者にとって不動産取引は人生にそうそうあるものではありません。そのため、その価格が不利なものであったとしても気付くことのできるきっかけがなく、社会として価格情報が是正されるインセンティブが働きません。

また自然法則のように原因と結果が独立しておらず、相互にフィードバックしあう関係を作っているため、その因果関係を探ることは容易ではありません。例えば、近所に公園が整備されてマンション価格が上昇したら、その上昇を受けて公園の影響力が増して、さらにマンション価格が上昇する。その一方で、公園の価値が見直されて近所にマンションが大量に建設されて供給が増えると、逆に価格下落の力が働くといった具合です。もっとも、相手の駒をとって攻撃に使える将棋のような複雑なゲームでさえ、コンピュータのほうが強いときがあります。いずれITで代替できるようなことが起こるかもしれません。

しかし、将棋と違って、不動産には人間の価値観が色濃く反映されます。勝ち負けで不動産が取引されるのではなく、様々な価値観をもった人間同士が取引します。それは政治や民主主義がコンピュータに代替できないことに似ています。そのため、不動産鑑定士はデータを扱う点では技術者、個別の不動産をじっくり見ていく点では職人のようでありますが、さまざまな価値観を扱う点では議会のようでもあります。

他にこのように特殊な財を見つけることは容易ではありません。今後、どれだけマーケットの整備が進んだとしても、マーケットそれ自体に任せていたのでは適正な価格は見出せないでしょう。そのため鑑定評価は複雑な過程を経る必要が生じ、その結果は鑑定士の判断であり意見となります。

このことは当然ながら、鑑定士によって判断や意見の違いや幅が発生することになります。これはリフレが景気回復をもたらすのか、景気後退をもたらすのかの経済学者の意見の違いに似ているかもしれませんし、精神科医の精神鑑定にも似ているかもしれません。

そのため、それぞれの鑑定結果については鑑定主体の判断や意見として尊重されるべきものであり、それぞれが適正な手順を踏んで、各段階において合理的な根拠と判断が認められるならば、各鑑定士による違いや幅は許容されるものです。

鑑定評価の精度を上げるために

しかしながら、急いで付言しなければなりませんが、不完全な不動産市場を補完するために鑑定評価制度がありますので、極端な違いが発生することは原則として想定されていないと考えます。それに鑑定評価は現実の経済事象を対象として、諸物価の体系の中に不動産価値を適正に位置づけるものです。将来予想が大きな影響を与えるといっても、遠い将来の価格を求めるわけではなく、今ある現実の経済事象をもとに現在の価格を求めるものです。また目に見えない心と違って、十分ではないにしても客観的なデータが存在します。価値観を扱うとはいえ、十分ではないにしても各種のデータに反映されるものもあるでしょう。

また地価については地価公示・地価調査という一定の指標があり、各種判断についても研究成果物、判例、専門知などの蓄積があり、極端な違いや幅を制御する役割を果たしています。

なにより前提となる資料、条件、経験等が同じであれば、適正な手順を踏んで、各段階において合理的な根拠と判断を丁寧に積み重ねていけば、自ずとその違いや幅は極端なものにはなりません。

しかし逆にいえば、どのような資料を前提とするのか、どのような条件を付すのか、そのひとつひとつの具体的な違いによって、結果は異なりますので、練達堪能な専門性が求められ、ご依頼をいただくその前の段階からお話を伺う必要がでてきます。単に「この不動産の評価を依頼します」「わかりました、あとは弊社で完成させますのでご安心ください」といった性質のものではありません。

また不動産鑑定士にとっても、技術者としてデータを整備し続ける努力とそれを扱う技量と倫理が求められますし、職人のように技能を磨き続ける努力が求められます。

社会の公正・公平さとともに

また判断であり意見である鑑定評価がもつ潜在的な幅の存在について、どのように担保するかは、私的な場面から公的な場面になるにしたがい重要になってきます。ある時点、ある地点でのピンポイントの評価であり、さらに利害関係者が私人一人しかいない場合であれば、ひとつの鑑定結果で事足りるかもしれません。しかし例えばより公正・公平さを考える必要がある場合では、不十分となりかねません。

ある鑑定士の出した価格は尊重されるべきものですが、他の鑑定士が行うと、それとは違う価格が意見として表明されることが十分ありうるからです。そして意見が分かれそうな物件になればなるほど、その乖離は大きくなる可能性があります。だからこそ、仕組みの整備とともに、十分な時間、複数の意見、そして適正な手続きが必要となってきます。

そのため大阪府下の固定資産税評価について当協会においては分科会方式を採用することで多くの鑑定士の意見を尊重し、なおかつ合議による高度な意見形成を図っています。相続税の路線価評価では、国税局が主導され、全国的に合議による意見形成を図っています。また公共用地取得では、複数の鑑定評価が求められています。

鑑定評価制度上も、第三者性が阻害されること等がないように鑑定評価書の提出に先がけてドラフトを求められたとしても、価格を提示した後に価格を変更することが原則禁止されて久しく、また、コンプライアンス上の問題の発生リスクを減らし、信頼性・透明性を向上させるために複数の不動産鑑定士による関与が推奨され、原則、審査を行うことが求められています。

当協会にあっては、社会から要請される第三者性、公正・公平性、信頼性、透明性等を担保できる具体的な体制を構築する努力をこれからも続けていきます。

世界が大阪へ投資

成熟した民主主義の社会にあって、より一層、公正・公平さが求められるようになると同時に、その一方、資本主義が高度に発達し、金融の自由化に伴い不動産をめぐる環境は大きく変化しました。もともと金融と不動産はともに実物経済を支える重要なものでしたが、金融自由化により金融部門は理論的にも地理的にも大きな飛躍を遂げました。その影響を受けて、不動産の投資理論はより業際的になり、そして深化し、その投資行動はグローバル化しています。

大阪は日本第二の都市として投資対象と選択されてきましたし、これからもアジアに近接する魅力ある大都市としてみられるでしょう。その際に、大阪の不動産価格を担当するプロとして情報を発信するとともにアドバイスやコンサルティングを行うことで、大阪への投資を促し、地域経済へ貢献できると信じています。

当協会では全国に先駆けて、収益物件の売買のご参考になるような府下エリアごとの利回り調査等を行っております。また来年にはカンヌを本拠地とする国際不動産フォーラムが大阪で開催される予定があり、協力を検討いたします。

未来の不動産と協会

公益社団法人への移行が完了し、今まで以上に国民・府民の方々への社会的責任と専門家職能が求められることになりました。もとより不動産の鑑定評価は社会的公共的意義がきわめて高く、われわれの活動に対して相応の名を頂いたことになります。その一方、協会の会員である皆様にとっては経済社会の一員として収益を求めなければなりません。鑑定士協会の会員でなければ、ほぼ実質的に不動産鑑定士として活動できないことを考慮すると、公益の名のもと、単なるボランティア活動であってはならないと考えます。そのために、今の世の中から何を求められているのか、未来の世の中にとって何が必要かを常に考えて、会員各位が収益を持続可能な形で得られるようにし、それをもって公益に資する必要があると考えます。「ただより高いものはない」「安物買いの銭失い」、その意味を改めて考えていきたいと思います。

歴史の節目にあたり、協会活動の充実を図るとともに、未来に向けた不動産鑑定士像を再構築することを目指したいと思います。なにとぞ会員の皆様、関係各位、国民・府民の方々のご理解とお力添えをいただきますようお願い申し上げます。

特集

住宅ファイル制度とは?
その概要・課題・展望について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　住宅ファイル制度特別委員会委員
近畿不動産鑑定士協会連合会　住宅ファイル推進特別委員会副委員長
矢野　裕章

皆様におかれましては最近、「住宅ファイル制度」という言葉を耳にされる機会が増えてきたのではないでしょうか。でもその内容をよくご存知の方は少数でしょうし、業界自体の疲弊感が否定できない中、当該制度に期待を寄せられている方も少なくないと存じます。今回は特別に紙面を割いて頂き、当該制度の概要、課題、展望等につきまして、これまでかかわってきました経緯等を基に、拙筆ではありますが、ご説明差し上げたいと思います。

1.「住宅ファイル制度」提案までの経緯

①中古住宅市場の活性化

いわゆる「中古住宅市場の失敗」、すなわち20年で建物価値が一律にゼロとなる慣行を放置してきた結果、住宅投資額に対し、資産額が500兆円近く下回る状況に陥り、国は新成長戦略の一環として、平成22年に「ストック重視の住宅政策への転換」を打ち出しました。作っては壊す社会から、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切なメンテナンス、リフォーム、また建物評価の抜本的改善を施し、住宅価値増大と併せて住宅の流動化・資金化を通じた中古住宅市場の活性化を図るという理念です。

また国は平成24年から中古住宅市場活性化に関する調査検討業務として、全国に事業者間連携による新たなビジネス事業者（中古住宅流通に関わる複数の事業者が連携して、消費者にワンストップのサービスを提供）の募集を開始することになりました。

さらには平成25年から国土交通省において、民間事業者、金融機関、金融庁等との間で、率直かつ自由な意見交換を図るラウンドテーブルが開催され、建物評価改善やそれを踏まえた新たな金融商品の可能性（リバースモーゲージ等）、事業者連携のあり方等につき議論されています。

②不動産流通活性化協議会の立ち上げ

上述の事業者募集に呼応し、当時の西川会長が大阪府宅地建物取引業協会、日本住宅保証検査機構等との提携により大阪府不動産流通活性化協議会を立ち上げ、全国12協議会の一つとして採択されました。当協議会が設立時に士協会理事を務めておりました私は当協議会の運営委員として、まずは価格調査を除いたワンストップサービス（建物検査、補修見積り、シロアリ点検等）の「ワンステート」の商品開発に参画、その後、平成26年には京都府、滋賀県、和歌山県の宅地建物取引業協会、不動産鑑定士協会が参画して組織改編された近畿圏不動産流通活性化協議会が設立、さらに同年、当該協議会と並行して、全日不動産協会大阪府本部を中心とした関西不動産流通活性化協議会、奈良県所在団体等が帰属する建築・住宅支援センター協議会と連携した近畿不動産活性化協議会が設立しました（名称が類似して紛らわしいですね）。

「住宅ファイル制度」の周知・啓発を図るため、今年8月には近畿不動産活性化協議会主催のシンポジウムが開催され、多くの会員、宅建業者様等に集まって頂きました。

③公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等の取組

全国の流通活性化協議会の動きも見据え、日本不動産鑑定士協会連合会では平成25年度のスタート時点に業務委員会（委員長熊澤副会長）の中に「中古住宅流通に係るビジネスモデル検討PT」（座長西川常務理事）を設置し、その中でビジネスモデルとして「住宅ファイル制度」を提唱すると共に、既述のラウンドテーブルに熊倉副会長（現会長）、西川常務理事を委員として、また同時に村木業務委員会PTメンバーを作業部会の委員として派遣してきました。同年秋以降は「住宅ファイル制度推進PT」と再編成され、大阪にて商品化された「ワンステート」の発展形として、価格調査サービスを加えた具体な「住宅ファイル制度」を提案、当該制度における各プレーヤーの役割や位置づけを明確にし、金融機関へのヒアリングのうえ、住宅ローン融資審査において活用できる制度設計を目指してきております。また、国土交通省のラウンドテーブル等においても当該ファイルを提案、今年度は近畿不動産活性化協議会で実際の仲介取引の場に試行として試験導入しております。さらには各都道府県の鑑定士協会会員の理解、連携を深めるため、PT委員が各エリアに出向いて説明会を行い、各地で注目、期待の高さが感じとれたとの報告を受けております。今年6月には住宅ファイル制度推進PTは住宅ファイル制度特別委員会に格上げされ、制度成立を目指して発進いたしました。

2. 住宅ファイル制度の概要

では、連合会が提案する「住宅ファイル制度」とは如何なるものでしょうか、以下ではその概要につき、具体に述べさせて頂きます。

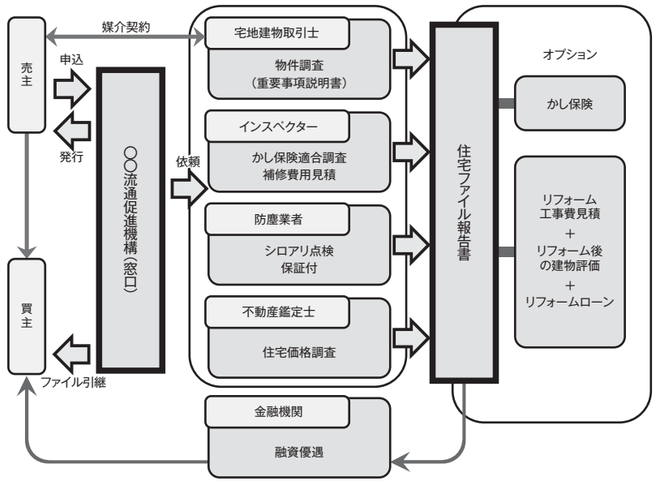
①住宅ファイル制度の流れ

住宅ファイルとは、第三者たる各専門家による統一された調査内容と標準フォームによる調査報告書であり、重要事項説明書（宅地建物取引士）、建物検査（インスペクター）、保証付シロアリ検査（防蟻業者）及びこれらを前提とした住宅価格調査（不動産鑑定士）のパッケージとなっております。

これらは単なる連携ではなく、各地域に住宅ファイルの発行主体となる機関「（仮称）○○住宅流通推進機構」を設立し、この機構がエンドユーザーから住宅ファイルを受注して、機構登録の各専門家に調査業務を割り振り、住宅ファイルの品質管理を図るという制度設計です。

連合会が提案する、住宅ファイル制度を利用した取引の流れは以下のとおりです。

住宅ファイルの申込から発行までの流れ



売主が業者と媒介契約→機構へ住宅ファイル申込→各団体で担当者の選任・調査日の日程調整→各調査→各担当者から機構へ報告書の提出→機構においてファイル製本→売主に発行→ファイルを参考に売却価格検討・広告→買主にファイル開示→必要に応じ買主側からもファイル発注（セカンドオピニオン）→売買契約→ファイルは買主に継承

②住宅ファイル制度利用のメリット

住宅ファイル制度を利用することによるエンドユーザー、宅建業者、金融機関のメリットを整理しますと以下のとおりです。

・売主にとっては、平成28年頃に予定される民法改正の影響によって売主側の告知義務やその前提となる調査業務が重視されるところ、ファイルの利用により積極的な情報提供義務を果たすと共に、売主責任が軽減される。

・買主にとっては、品質や価格等に対する不安が解消されて、安心して購入できるほか、住宅ローンの金利優遇、融資枠の増額、融資期間延長（リフォーム代金付ローンを含む）等も期待される。

・宅建業者にとっては、買い希望者に対して住宅の品質、安全性等のアピール、説得力が増強されると同時に調査価格も参考となるため、売りやすくなると共に、取引成立後の苦情等も軽減される。

・金融機関にとっては、審査コストや事務コストの軽減、築20年以上経過した物件への融資可能性の広がり、融資機会の増加、リフォーム代金付ローンやリバースモーゲージへの発展等が期待できる。

3. 住宅ファイル制度における価格調査の必要性

価格調査を含まない事業者連携も見られるなか、住宅ファイル制度において、不動産鑑定士から発行される住宅ファイル価格報告書が必要不可欠であるという理由は何でしょうか。

住宅ファイル価格報告書における調査価格（適正な時価）は、第三者かつ国家資格保有者である不動産鑑定士が提示する対象不動産の市場価値です。売主はこの市場価値を目安とし、宅建業者と協議のうえ、自己の都合（早く売りたい・時間をかけてじっくり売りたいなど）を踏まえて売出価格や最終売買価格を判断することが可能となります。

買主にとっても売買価格の適正性が確認できるわけで、売買時に住宅ローンを利用しなくとも（自己資金による取得）、将来的なファイナンスのための目安としても活用は可能です。

宅建業者は売出価格の参考になりますし、金融機関は業務効率が改善されることは先に述べたとおりです。

また価格調査における耐用年数（経済的又は基礎・躯体の期待残存耐用年数）は経済的な観点から見た建物の残存耐用年数と、通常の維持管理の実施を前提とし主として物理的な観点から見た建物の残存耐用年数であり、売主は対象建物に対する適切な情報提供が可能となり（売買価格等は、最終的には買主との合意内容次第ではあるものの、良い建物が必要以上に不当に安く又は耐用年数が短く判断されてしまうことの回避が可能）、買主は自分が購入する建物を適切に維持管理すれば、どの程度利用することが可能かが把握できます。さらに優良な戸建住宅については、基礎・躯体の期待残存耐用年数を示すことにより、従来、（税法上の）法定耐用年数を目安に融資期間が制限されていたことに対し、より長い融資期間の獲得が可能となり、金融機関にとってもメリットになるでしょう。

以上のような価格調査を踏まえた住宅ファイル制度の「あるべき理想形」は、売買時・リフォーム時など、節目節目（人の人生の節目節目、所有者交代という節目節目、建物の維持管理における節目節目等）で、住宅ファイル制度による調査履歴を積み重ねていき、その調査履歴の積み重ねが、住宅ストックの適切な時期での世代交代やリバースモーゲージの適切かつ円滑な実施に繋がっていく、という、住宅ストックの好循環モデル（仕組み）の構築であると言えるでしょう。

4. JAREA−HAS（既存住宅建物積算価格査定システム）とは

既述のように国は「ストック重視の住宅政策への転換」として、建物評価の抜本的改善を挙げており、ラウンドテーブルにおいてもその改善につき議論されております。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査研究委員会では、中古住宅建物査定システム化ワーキンググループが編成され、木造中古住宅評価のための支援システム「JAREA−HAS」が開発されました。その特徴を列挙しますと以下のとおりです。

①精度の高い再調達原価の査定が可能

②建物劣化状況に応じた減価修正が可能

③住宅の長寿命化に対応可能な経年減価修正

④リフォーム後の積算価格の査定が可能

⑤建物修繕サイクルを反映した積算価格（参考）の算定

JAREA−HASは一般評価のために開発された支援システムですが、住宅ファイルの価格調査にも利用されることとなっており、間もなく改訂版が完成する予定です。eラーニング研修や一定の実地研修を受講すれば、誰が査定してもその価格のブレが少ないこと

が、これまでの住宅ファイル試行においても実証されており、住宅ファイル制度特別委員会では今年9月より、47都道府県の担当者に取引事例を基にしたシステム査定を行ってもらい、その査定価格と現実の事例価格との開差の検証を予定しております。

5. 今後の課題と展望

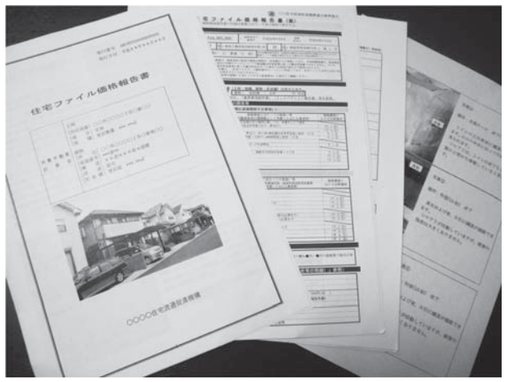
ここまで述べたきましたように、中古住宅の活性化については官民を挙げて検討がなされてきております。「住宅ファイル制度」がいわゆる制度として確立するためには、民法改正論議から見られる売主側の物件調査要請等の高まり、全国の宅建業者、鑑定士等への普及啓発、そして何よりも金融機関を含めた事業者連携の深化等が不可欠です。

また今回の動きでは不動産鑑定士側が価格調査のみの提案だけではなく、仕組全体に及ぶ提案を行った意義は大きく、今後も当該制度が確立されるようイニシアチブを取り、業界全体の取組、社会の多様なニーズに応える新たなスキーム内において重要なプレーヤーになれるよう研鑽を続けなければなりません。具体には母体となる機構の設立、報酬料の設定、手続き、契約書等の書式等の整備、建物評価ライセンスも視野に入れた人材の育成、金融商品への活用への普及啓発等と早急に詰めていかなければならない課題が山積みです。

このようにハードルはまだまだ高いのですが、今年の自民党政務調査会中古住宅市場活性化小委員会における「中古住宅市場活性化に向けた提言」において、早急に取り組むべき事項（1年）として、「『JAREA−HAS』の改善、鑑定評価の現場における活用の推進」さらに「事業者間連携による中古住宅取引時のワンストップサービスでのサービス提供の普及定着に向け、『住宅ファイル制度』等の先進事例を参考に、連携によるサービス提供の標準的モデルを構築し、その普及を図る」という事項が挙げられ、28年予算に組み込まれる予定です。これまでは正直、暗闇を模索している感覚ではありましたが、これらの提言は「住宅ファイル制度」の早急の整備を促されているのと同時に、当該制度への期待の表れであると言えるのではないでしょうか。この提言を真摯に受け止め、残された時間は僅かでしょうが、先に挙げた課題をひとつひとつ克服することにより「住宅ファイル制度」が中古住宅取引の標準スキームとなるものと信じております。

6. 最後に

以上、思いつくままに述べてまいりましたが、大阪士会では「住宅ファイル制度」に直接かかわって頂いている方が少なく、マンパワー不足が否めません。当該制度にご理解を頂き、興味がある特に若き会員の方は、JAREA−HASの習得と共に、新たな業務分野の広がりを目指してご協力賜れば幸いです。



（やの　ひろあき・矢野アプレイザル）

特集

「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」について

NPO法人『人・家・街 安全支援機構』略称＜LSO＞　専務理事
大石　正美

平成26年4月16日、国土交通省住宅局より、住宅ストック活用・リフォーム推進事業のうち住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業を実施する者の公募が行われました。

この事業は、空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる郊外型住宅団地を対象として、既存住宅の売買や賃貸化による利活用に向けた取組を実施する者に対し、国が必要な費用を補助することにより、既存住宅が循環利用されるストック型の住宅市場の実現を図ることを目的としています。

事業内容として、現に空き家となっている住宅及び現に居住者のある住宅のうち住み替え等の意向があるものについて、売買又は賃貸化により流通・活用を図るため、住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会が事業対象区域内の住宅の利活用実態の把握及び住み替えや住宅の流通・活用に関する情報の提供、相談への対応と住宅の利活用に関する意向の把握を行うとともに、当該住宅団地における商業、サービス業等の生活利便サービスや子育て支援、介護支

援等の生活支援関連サービスに対するニーズを調査・把握することに掲げる取組を行うものであること。あわせて住宅所有者の意向や団地における必要性等に応じて、住宅所有者が売買又は賃貸化の意思を示した住宅について、その売買又は賃貸化に資する取組を行うこと、又は住民ニーズ調査の結果、当該住宅団地において必要とされるサービスがあると認められた場合、当該サービス提供事業者を誘致する取組を行うことに掲げる取組を行うものであることというものです。

この事業に、私達NPO法人『人・家・街 安全支援機構』略称＜LSO＞が代表提案者、NPO法人住宅長期保証支援センター・住宅保証機構株式会社が共同提案者として、高槻市より推薦を受けて応募致しました。国土交通省より、平成27年1月21日に採択通知を受け、日々頑張っているところです。

私達は高槻市と協定を結び、主要構成員は、株式会社住宅あんしん保証、有限会社春日不動産鑑定事務所、株式会社関西アーバン銀行、司法書士河田法務事務所、NPO法人住宅長期保証支援センター、住宅保証機構株式会社、株式会社地域計画建築研究所、日本コミュニティサポート株式会社、株式会社日本住宅保証検査機構、NPO法人『人・家・街 安全支援機構』であり、関西大学社会安全学部、高知工科大学の協力を得て活動しています。

他団体では関西に於いて、大和ハウス工業株式会社が兵庫県川西市（大和団地、多田グリーンハイツ、清和台）、近畿日本鉄道株式会社が奈良県生駒市（白庭台、真弓、真弓南住宅地）、南海不動産株式会社が大阪府河内長野市（千代田南海住宅ほか14団地）、京阪電気鉄道株式会社が大阪府枚方市（くずはニュータウン）、一般社団法人神戸すまいまちづくり公社が兵庫県神戸市（鶴甲団地）、パナホーム株式会社が奈良県北葛城郡河合町（清和台、中山台、広瀬台、高塚台）が採択されています。

私達は、大阪府高槻市にある「松が丘住宅団地」で当該事業を行っています。「松が丘住宅団地」では1,762世帯が居住しておられ、大阪・京都のベッドタウンとして、大阪・京都へはJR高槻駅から15分と通勤の利便性も良く、生活環境も良く子育て世代にとっては理想的な住空間ですが、坂道が多く高齢者にとって買い物や病院通いは厳しい立地になっています。当地域は昭和35年頃から分譲された住宅団地で、旧耐震の家屋も多く、耐震化やリフォームの必要な戸建住宅が多数存在しています。住民の68.6％が65歳以上であり、高齢化率は大阪府平均の23.7％（総務省「人口統計」平成24年度）を44.9pt上回り、顕著な高齢化が進んでいる地域です。現在空き家率は約6％ですが、10年後、20年後を見据えると、今後空き家が増加することは確実であり、対策が必要な地域であるといえます。

私達は、この事業名を『松が丘 元気・みらいプロジェクト』とし、子育てがしやすく若い世代が入居しやすい環境づくり、高齢者が安心して生き生きと暮らせるまち、安心で安全なまちづくりを目指して展開しています。閑静な住宅街と豊かな自然、通勤の利便性と優れた子育て環境、地域の人々の暖かさなど「松が丘の魅力」を広く内外に伝え、理想的なまちづくりに貢献していきたいと思っています。

この事業を行うにあたり、地域の方々との意見交換会を重ね私達の考えに賛同いただき、信頼関係も徐々に出来てきていると感じています。意見交換会を通じて、まちの活性化を推進して行く為には、住民の方々の気持ちが最も重要であると思いました。

最初の取り組みとして、住民ニーズアンケートを実施しました。アンケートは各自治会より回覧で全戸配布していただき、回収はLSOの会員が手分けして行いました。回収数は941、回収率は53.41％になっています。

アンケート調査の結果では、回答者の62％が年金生活者等であり、75歳以上の方が43％を占めていることが分かりました。暮らしの中で困っていることとして最も多く回答されたのが、「坂道が多く歩きにくい」であり、日常的な歩行移動における地形的なバリアが指摘されています。次いで「日常の買い物が不便」といった、日常生活における利便施設不足が指摘されています。身近な場所で充実して欲しい施設として最も回答者に多く望まれているのは「図書機能などがあって、気軽に立ち寄れるスペースや施設」となっているほか、「地域住民が気軽に集まり談話・交流ができる

スペース」など、地域住民が集まり交流できる場が求められています。老後の暮らしにおける不安として「買い物や通院などができなくなる」「介護が必要になった時の生活が不安」が多くなっており、日常の生活を維持することに対する不安を抱えておられる方が多数おられます。今後の住まいとして、7割以上の方が「現在の場所で住み続けたい」と思っておられます。「引越ししたい」と思っておられる方は1割程度となっており、その内訳をみると、駅近くのマンションが引越し先として考えておられる方が多く、その他では「高齢者向け福祉施設」を考えておられる方も有りました。引越ししたいと考えておられる方のうち、自宅を「売却したい」と考えておられる方が最も多く、「賃貸したい」と言われる方は少ない事がわかりました。引越しにあたっての問題点として「資金の確保」「現住宅の資産価値が低い」といった経済的な課題が多く、そのほかでは「希望エリアでの住宅の確保」「引越し先を検討するための情報不足」など、引越し先を求めるための情報に関する課題も多い事がわかりました。空き家・空き地の適正管理として「家屋の敷地内への不審者等の侵入防止」「防災・防犯上危険な建物は撤去」が最も多く、安全性への不安の対応が求められています。将来も住みよい地域であるために必要な取り組みとして「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」が最も多く、ついで「若い世代の転入」が続いています。高齢化が進むことに対する対応策の重要性とあわせて、まちが将来的に持続するために必要な取り組みが求められています。

アンケート結果を反映して、今後の活動計画を検討しました。空き家を活用した住民の交流拠点づくりを計画していますが、賃貸をしていただける空き家が見つからず、悪戦苦闘していたところ、自治会の好意で自治会館を、水曜日と日曜日の週２回お借りすることが出来るようになりました。当面は自治会館を活動拠点として相談窓口を開設し、地域の方々との交流を深めて行きたいと思っています。自治会館には、私達の構成員である日本コミュニティサポート株式会社代表の猪股豊氏の御子息で、帰国子女である猪股 賢氏が常駐することになり、今後の活動を楽しみにしています。

地域住民の生活環境への悪影響を防止し、安心・安全なまちづくりを推進するため、所有者に対して売却・賃貸化の推進、適正管理を行うことを目的に、LSOの会員により空き家実態調査を行いましたが、実際の空き家を見つける事は困難を極めました。結果的に各自治会長より、LSOの調査結果でわからなかった空き家について教えて頂けることになり、LSOの調査結果の資料をお届けし、教えていただく予定になっています。今後は、空き家所有者に対し情報提供のリーフレットを発送し、売却・賃貸化の推進を行っていくことになります。

又、入居促進の仕組みづくりとして、安心して既存住宅の購入ができるように「インスペクション、シロアリ調査、リフォーム工事、住宅履歴情報の蓄積、住宅瑕疵保証、鑑定、金融」とフルスペックでワンストップ商品を作ろうと計画しています。

生活利便サービスでは、買い物支援や病院への通院のためのコミュニティバスを検討しており、兵庫県佐用町での「江川ふれあい号」の成功事例を視察するため、松が丘の住民の方々と総勢30名程で視察ツアーを予定しています。この計画にあたり、佐用町企画防災課、佐用町社会福祉協議会、江川地域づくり協議会の方々にご協力頂きました。皆様本当に誠実にご対応頂き、心より感謝しています。

安心・安全のまちづくりとして、LSO理事長である河田先生のご協力で、関西大学社会安全学部越山准教授と学生による、ワークショップの開催を秋に３回計画しており、住民の方々も楽しみにしておられます。

子育て世代の転入を促進するため、「松が丘の魅力発信を目的としたリーフレット」を高槻市・松が丘自治会の協力をいただきながら作成中で、松が丘の魅力について、広く広報活動を行う予定です。

10月4日には高槻現代劇場に於いて、高槻市民フォーラム「中古住宅の賢い選び方と購入術」～郊外に住まう魅力～をテーマに開催を計画しています。このフォーラムは、「中古住宅購入の魅力と落とし穴」「後悔しないための住宅購入術」「国や市の助成制度」が講演内容に盛り込まれています。又、閑静な住宅街と豊かな自然、通勤の利便性と優れた子育て環境など「郊外住宅団地の魅力」について広く高槻市内外の方々に伝え、郊外住宅団地への子育て世代の新たな転入の後押しができることも目的としています。

松が丘住民との交流イベントとして、住民フェアーも検討しているところで、まだまだやっていきたいことも沢山あり、プロジェクトは始まったところですが、皆でディスカッションを重ねながら頑張っているところです。松が丘が元気なまちで、若い世代の転入が促進され、子供達の明るい声が沢山聞こえ、お年寄りも元気で安心してすごしていける日が来るのを楽しみにしています。

（おおいし　まさみ）

特別寄稿

リバースモーゲージ制度と当協会の取組み

20周年記念事業実行委員長　松永　明

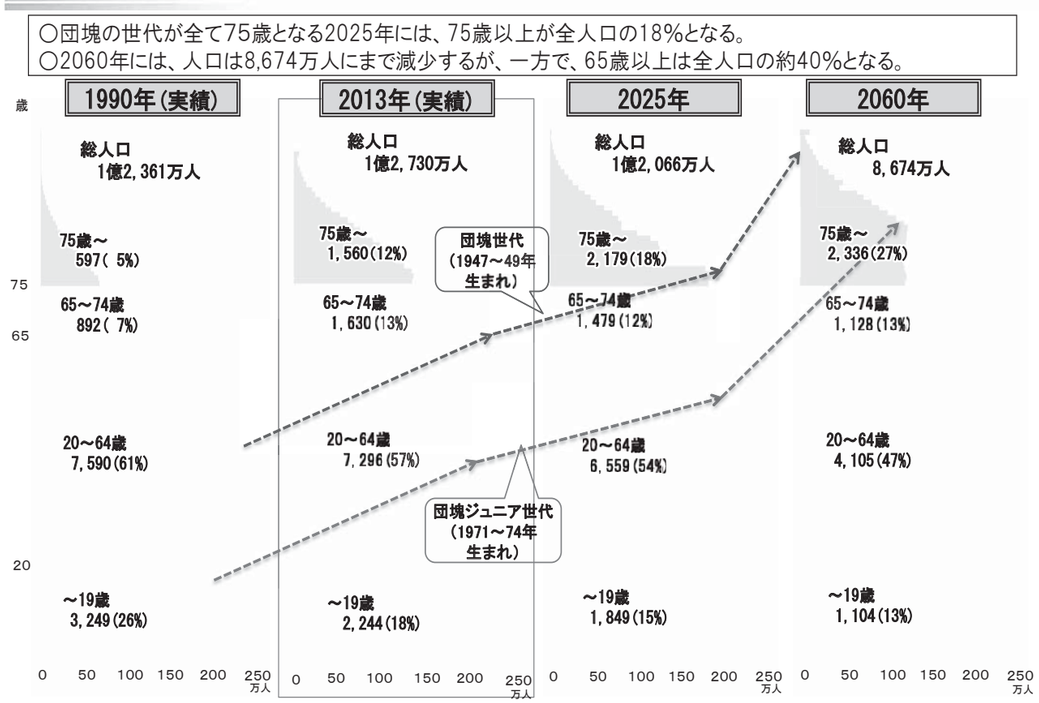
はじめに

「人口推計」（総務庁）によれば、わが国の総人口は、1億2700万人（26.10.1現在）で4年連続の減少で、自然減少では8年連続、社会減少では4年連続となっている。

また、65歳以上の高齢者人口は3300万人で、14歳以下の年少人口1623万人の2倍を上回り増加の一途にあり、実に8人に1人が75才以上となっている。

また、「国民生活基礎調査」（厚労省）をみると、公的年金・恩給受給高齢者世帯のうち、これらの総所得に占める割合が80%となっている世帯は約7割となっている。さらに、「貯蓄動向調査」（総務省）では、60歳以上の世帯主で3千万円以上の貯蓄を保有する世帯が全体の5分の1を占めている一方で5百万円未満も5分の1を超えており、貯蓄現在高の世帯間の散らばりが大きい。

日本の人口ピラミッドの変化



いわゆる“団塊の世代”が高齢者となる2020年代にこれらの数値はピークとなっていくが、少子化・超高齢化社会をむかえていかなる福祉政策がなされていくのか、これまでにない時代を迎えようとしている。

従来の福祉対策だけでは到底対応できないだろうし、対応できるとすれば若い世代の負担が増すばかりとなる。そこで注目された一つがリバースモーゲージ制度である。

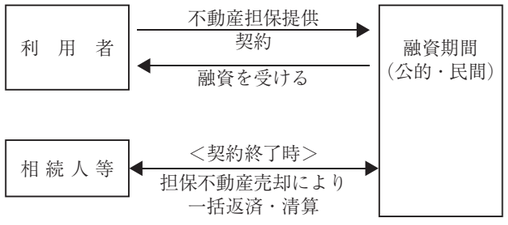
この制度は、住宅を持つ高齢者にその家を担保に老後の生活費などを借り入れ、死後に不動産を売却して清算する仕組みであり、手持ちのお金が少ないお年寄りでも、家があれば住宅と生活費とが同時に確保できるメリットがある。年金制度改革では公的年金の給付額が減るのは避けられない見通しで、高齢者がその収入減を補うのに有効な制度といえる。

しかし、現在わが国では武蔵野市を皮切り（1981年）に17の地方自治体と民間金融機関が導入しているものの、その後の20年間で100事例程度と利用者は少なかった。その原因としてこの制度の普及しにくい問題点があるためで、自治体等の融資者側の“リスク”と利用者側の“迷い”が根底にある。

そこで、リバースモーゲージ制度の概要とその導入の必要性、さらに問題点を整理し、その問題点をどうすれば解決し、普及させることができるのかを不動産鑑定士の立場で明らかにし、併せて、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下、当会と称す）の取組みについてご紹介させていただきます。

1. リバースモーゲージ制度の概要

リバースモーゲージとは、高齢の持ち家所有者がゆとりある生活をしていく上での自助努力方法の一つで、現状のまま自宅に住み続け生活環境をかえることなく、その資産価値（ストック）を少しずつ現金（フロー）化していく方法である。原則的には、自己の住居に生涯住み続けることができるが、子孫に住居を残すことはできないことを前提としたものであり、高齢者が、①



所有不動産を担保にして、②貸付金を定期的に受け取り、③貸付期間終了後、または死亡・転居などで融資が不要となった後、その担保不動産を処分し、売却金によって融資返済を一括して行うというものである。

住宅ローンは、住宅購入を目的とし、契約時に一括融資し、返済は融資期間中に元利合計を分割返済するもので、契約終了時には、負債がなくなり不動産の資産価値が残る。

一方、リバースモーゲージは、月々の収入の増加を目的として月払いで融資を受け、契約終了時に元利合計を一括返済するもので、契約終了時には負債が大きく、不動産の資産価値は無いか著しく低くなる。

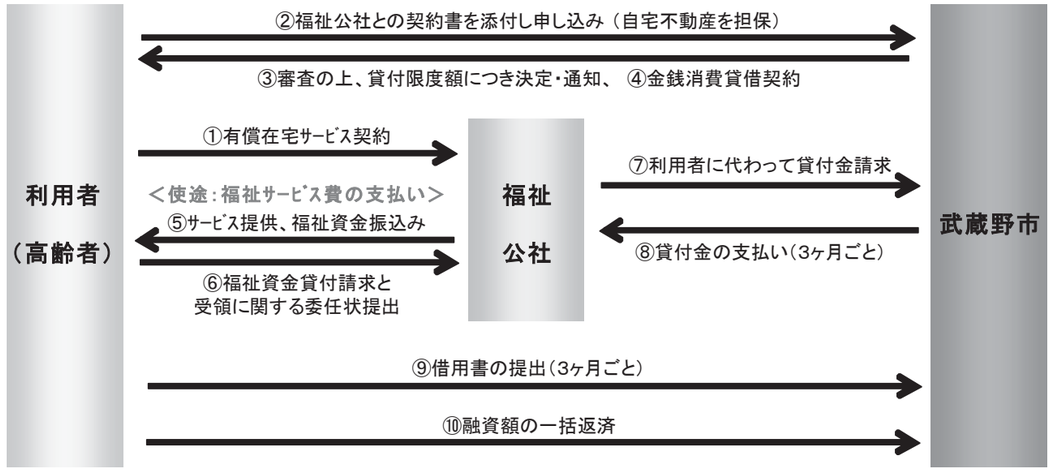
住宅ローンがフォワードモーゲージと称するならば、その逆ローンという意味でリバースモーゲージといわれる。図に示すと上のようになる。

日本では、公的機関ではじめて導入した武蔵野市の直接融資方式と世田谷区他の間接融資方式（金融機関に融資をあっせんする）があり、その後、神戸市が住宅再建のためのフォワードモーゲージとのミックス版も導入されている。

民間では、信託銀行が遺言信託との組み合わせで行っている。

国の機関においてもこの制度について、総務庁は高齢社会対策要綱に①継続雇用②公的介護③リバースモーゲージを掲げ、厚労省では、2002年12月より、金福祉事業団で研究会を設立して方策を検討した結果、都道府県社会福祉協議会を実施主体とした「長期生活支援資金貸付制度」を実施し、持ち家がありながら生活保護を受けている高齢化世帯などに生活資金の融資（要保護世帯向け長期生活支援資金

自治体における直接融資制度（武蔵野方式）



出典：㈳近畿圏不動産流通機構 市況レポートより

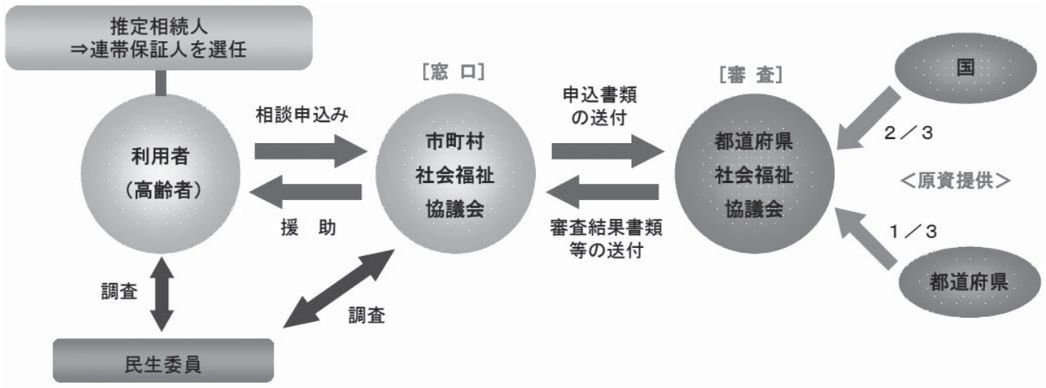
制度）を始めた。

厚生労働省のリバースモーゲージである要保護世帯向け長期生活支援資金制度では、低所得の高齢者世帯のうちで、一定の住居用不動産を持ち、将来にわたってその住居に住み続けることを希望する場合に、当該不動産を担保として生活資金の貸し付けを行い、その世帯の自立を支援している。

生活福祉資金（長期生活支援資金）は、都道府県社会福祉協議会が実施主体となり、申込み窓口は、市町村社会福祉協議会となっている。

貸付限度額は、居住用不動産（土地）の評価額の70%程度で、貸付額は1月当たり30万円以内の額で、

国の長期生活支援資金制度（厚生労働省）



貸付限度額	居住用不動産（土地）の評価額の７０%程度
貸付期間	貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間、または借受人の死亡時までの期間
貸付額	月３０万円以内（臨時増額可）
貸付利子	年利３%、または長期プライムレート（7/11 現在 2.65%）の低い方
償還期限	借受人の死亡など貸付契約の終了時
償還の担保措置	居住不動産に根抵当権等を設定、　推定相続人の中から連帯保証人を１名選任

償還の担保措置として居住する不動産に根抵当権等が設定される。

諸外国では、最も古くからこの制度があるフランスの“ビアジェ”が有名である。ビアジェとは売り主が死ぬまでその不動産の売買代金を延べ払いで受け取る条件で自分の不動産を売却する契約で、個人間で契約するケースが多く、ローマ時代からあってその普及率も高い。また、ビアジェは、売り主が売った家に死ぬまで住む権利を有するものと買い主に明け渡して自分は老人ホーム等に移る売買形態とがあり、契約件数は年に約5000件（不動産取引全体の1%）にのぼっている。

また、アメリカでは、“HUD−HECM”（ハッドヘコム）型と呼ばれる住宅都市開発省が運営するものと“FNMA”（ファニィメイ）型と呼ばれる半官半民の金融機関が行うものとあり、どちらも実際に融資を行うところは民間企業でその不動産の査定のもとに貸し出しを行う。

さらにスペインでは“レンタ ビタリシア”と呼ばれ、保険会社が主体となって行う終身年金制度があり年間20件程度の利用がある。

2. リバースモーゲージ導入の必要性

さて、我々が高齢者になって“終の棲家”を求めるとき、いくつかの選択肢がある。もちろん住み慣れた自分の家で家族とともに暮らすことがベストではあるが、いつまでも健康体とは限らず、収入も限られてくると、“家はあっても金がない”状況では介護の問題を含め不安感だけが募ってしまう。

では、今の家を売って老人ホームへ入所すればどうだろう。日常的に介護を受けられるという点では良いが、共同生活的なことが苦手な老人には集団の中の孤独感を味わうことにもなる。それでは最近増えている高級有料老人ホームはどうか。完全個室となって一見ホテル並みのロビーをもつ大阪のある施設の例をあげると、自立生活可能な人を対象にし、1LDKで入居金4350万～8730万円、管理費と食事代が月約15万円、通常の介護費用は含まれるが、寝たきりになれば別の完全介護の有料老人ホームに移される。ここは平成3年開設し、現在も満室で順番待ちの状態である。

また、入居費用は、3000万円前後と比較的安いが、月額30万円を超える生活費と介護費用がかかる有料老人ホームもある。

さらに、公費の補助が受けられる軽費老人ホームもあるが収入により自己負担も異なり、施設数に限りがあって入りたい時に入れない状況である。

その他各種様々な老人ホームがあるが、そのいずれもが費用面、設備面、介護面、戸数等に一長一短があって選択および入居が難しい状況である。

厚労省は平成12年4月より介護保険制度を導入し、認定機関が要介護者を5段階程度に分けてその要介護度を認定し、自宅で必要な介護を受けられるとするものであるが、認定の判断基準が難しく保険適用外の部分は全額自己負担として重くのしかかる。

こういった状況の中で、住み慣れた自宅に住み続けながら、厚生年金等の収入の外に、自宅の資産価値を活用して終身定期金の形で生涯年金を受けることができるリバースモーゲージ制度は選択肢の一つとして大いに活用されるべきで今後ますます必要性は高まっていくと思われる。

3. リバースモーゲージの問題点

リバースモーゲージ制度はこれまでアメリカやフランスでかなり普及しているもののわが国においてはその普及の程度は極めて少ない状況である。

それは欧米では個人主義や合理主義が徹底しており自分の財産は自分で使い、子供に老後の面倒をみてもらうという考え方がそもそもないために、持ち家を現金化して生活費用等を捻出するための一手段としてこの制度を認識しているのに対し、日本では子供が親の面倒をみるのが当然という道徳観があり、その結果、“親の家を継ぐ”ということにもなり、自分のために

家を担保に生活資金を調達するという考え方は浸透していない点が根底にある。

しかし、昨今総サラリーマン化傾向になってこの考え方にも変化がみられ、“団塊の世代は、親の面倒をみる最後の世代であり、子供に面倒をみてもらえない最初の親となる”といわれるように“家”が単なる財産の一つという見方が一般的となってきた。

欧米間との精神論の相違はともかく、この制度には、契約当事者双方にとって様々な問題点を抱えている。

(1)融資者側の問題点

①長命リスク

この制度を利用できる人は65歳以上の人を対象とし、平均余命を前提に終身定額の給付を受けるが、長生きした場合に給付打切りをしなければ債務超過となり担保割れをおこす。

②金利上昇リスク

採用される金利は経済情勢の変化とともに常に変動する傾向をもっており、契約後、金利上昇すれば担保割れをおこす。

③不動産価格下落リスク

バブル経済崩壊後、不動産価格は7年以上にわたり下落傾向を続け、金融システムが崩壊、不良債権の処理が遅々として進んでおらず予断を許さない状況であり、余命20年を前提とした20年後の不動産価格がどのように推移するのかは誰にもわからないため担保割れをおこす可能性がある。

④資金調達の困難性

利用者が死亡するまで長期間にわたり融資するため、急激に普及した場合、融資機関は資金調達をどうするのか。この場合一つの地方自治体では対応できないであろう。

(2)利用者側の問題点

①融資打切りのケース

担保割れが生じた場合、利用者は融資を打ち切られる懸念がある。

②建物価値なし

20年後の建物価値は一般不動産市場ではほぼ価値なしとなるため、土地の価値のみで利用者はわりきれないものを感じる。

③最低担保額3000万円以上

利用する担保提供不動産が3000万円以上(民間等の場合)とハードルが高く、さらに評価額の50%程度の掛目で融資限度額が決まり、マンションは適用外となっており利用できる範囲が限定される。

④早死リスク

契約後、病気・事故等で早くなくなれば、相続人への清算が問題となる。

⑤利用者の相続人との関係その他※1

物件の所有権移転や資金受領権の相続性がない。

※1 このほかに遺留分減殺請求との関係、利用者の身分関係(離婚、単身者の結婚)、利用者の能力喪失(契約後に判断、了解を求める場合、受益権の受領能力)、利用者の破産、資金提供者の破産、公用収用、人災・天災の対応等がある。これらの問題は、利用者と相続人との間でこの制度を利用する場合の阻害要因となっている。

4. 普及させるための解決策

このように精神的、社会的、経済的、法的、あるいは税務上の諸問題を克服しないとこの制度はわが国では一般に普及していかないのか。

これらの諸問題に対する解決策について私見を述べたい。

(1)国家プロジェクトとして推進

この制度は、当初において多額の事業資金を必要とし、そのための財源として厚生年金・国民年金の積立金(現在約130兆円)を原資として充てる。やがて15年～20年後には担保不動産が流動化しはじめ融資総額が一定化していくであろう。そうすれば2020年をピークに必要としていた高齢者対策用の公的施設等のハード面にかける拠出金が最小限度で済み、その後それらの諸施設が余ってくるであろう事態を未然に防ぐことができるし、この制度の普及により、高齢者は自立型の暮らしができると同時に若い世代が過負担となるはずの年金が逆に軽くなるかもしれない。

また、この制度がうまく事業化していけば民間機関へのビジネスチャンスへと移行していく可能性もある。さらに、前述のリスクのうち長命リスクは大数法則の結果、淘汰される。

なお、この制度は、持ち家者に対する優遇策とされるのではないかとの懸念が行政側にあるかもしれない。しかし、短期的にはそういう見方もできるが、中長期的にみればむしろ逆である。国家的プロジェクトとしてリバースモーゲージを推進することでこのような自立型生涯設計が確立してゆけば、高齢者対策資金の一部を福祉対策費用として障がい者をもつ家族への施策に応用できる外、働きざかりの年齢層に対してはより安く質の良い特有賃住宅等への提供を促進できるのではないか。

(2)リバースモーゲージ適格住宅の推進

本制度の仕組みでは、20年後の売却価値を前提に不動産の評価を行うため、20年間使用された時点での建物価値は0とするのは当然かもしれない。

このことは住宅に対する認識の低さと土地価格の高騰によるもので、平均的サラリーマンが買える住宅の総額が概ね一定しているため、時代とともに土地を狭くし、建物の品等を落として総額を抑えてきた結果、建物については築後10年で半値、20年でほぼ価値0というような不動産市場が形成されてしまった。

そこで、これからは“リバースモーゲージ適格住宅”なるものを認定し、適格住宅の場合は建物価値を認めるのはどうか。

この適格住宅は、高齢者や障害者が暮らしやすい住宅を目途として①バリアフリー、家庭用エレベーターの設置等の設備完備②耐震構造で耐用年数が50年～100年持ち、③さらにリフォームすればそれ以上に使える等の基準を設けて建物価値を認める。無駄な建物取壊しをなくし、材木等の伐採による自然破壊も最小限にくい止めることができるであろう。このような建物は技術的にはもちろん可能であり、違法建築や劣悪住宅を減少させ住宅政策上有効な手段と考える。

建築コストは通常より高くなるがローンの支払い完了後、この制度を活用すれば住みながら生活資金の提供を受けるため、費用を出すメリットがあるのではないか。

この場合、利用者は維持管理費を支払い、融資者側が定期的に維持管理修繕を行うという仕組みをつくることも重要であろう。

(3)不動産の適正な評価システムの確立

不動産は生命の次に大切な財産であり、リスクの問題や利用者の意志決定も適正な不動産価格に委ねられているといっても過言ではない。

日本では不動産鑑定士による適正評価に基づいているが、問題はその評価額に対して融資限度(掛目)が50%とか、新築間もない建物でも価値0とみられるのが利用者側には納得しにくいし、融資者側も十分な説明ができていない。たとえば、契約時点の適正な土地価格が5000万円とすれば、月々13.7万円の持家年金額が給付されるケースと先ほどの適格建物認定のケースを考える。

＜20年後の土地売却価値の現在価値と手取額の算定＞

土地：現在価値5000万円、平均年間0.5%の地価上昇とし、20年後の価格を求める。

$5000万円\times(1+0.005)^{20}=5524万円$

20年後の売却価格の現在価値（長期金利平均3%とする）

5524万円×1／（1+0.03）^{20}=3059万円　（55.4%）

建物：現在価値3000万円、残存期間25年とし、定額法で20年後の価格を求める。

3000万円×5／25=600万円

20年後の売却価格の現在価値（長期金利平均3%とする）

600万円×1／（1+0.03）^{20}=332万円　（11.1%）

ただし、適切な維持管理を行っていることが前提で、実際は市場価値なし。

手取り：上記資産に対してこの制度を利用し、土地の手取額を求める。

償還基金率適用

$$5524\text{万円}\times\frac{0.03}{(1+0.03)^{20}-1}=206\text{万円（月額17.2万円）}$$

これに、手数料、税額、リスクヘッジに対する保険料その他控除すべき費用項目を20%程度と査定すれば、165万円（月額13.8万円）となる。

＜適格建物認定の場合の手取額の算定＞

建物：現在価値3000万円、残存期間60年とし、定額法で20年後の価格を求める。

3000万円×40／60=2000万円

20年後の売却価格の現在価値（長期金利平均3%とする）

2000万円×1／（1+0.03）^{20}=1107万円　（36.9%）

手取り：上記資産に対してこの制度を利用し、建物価値に対する手取額を求める。

償還基金率適用

$$2000\text{万円}\times\frac{0.03}{(1+0.03)^{20}-1}=74.4\text{万円（月額6.2万円）}$$

これに、手数料、維持管理費、税額、リスクヘッジに対する保険料その他控除すべき費用項目を25%程度と査定すれば、55.8万円（月額4.7万円）となる。

変数は経済情勢とともに変化し予測しにくいが、基本的には上記のようになるであろう。また、リバースモーゲージ適格住宅の場合、資産価値が認められるため、手取額は相当上積みされる。

(4)リスク保険の設置

アメリカでは長命リスクだけは、ある程度の母集団が集まれば保険の論理で回避していけるため、これを民間の保険会社に引き受けさせている。不動産下落リスクと金利リスクは民間では無理な部分があるためFNMAが負う仕組みをとっている。

日本も導入にあたっては、国と保険会社がバックアップしてこの制度のリスクヘッジをすべきであり、利用者が月々受け取る生活資金の中から保険料を支払う仕組みをつくる。

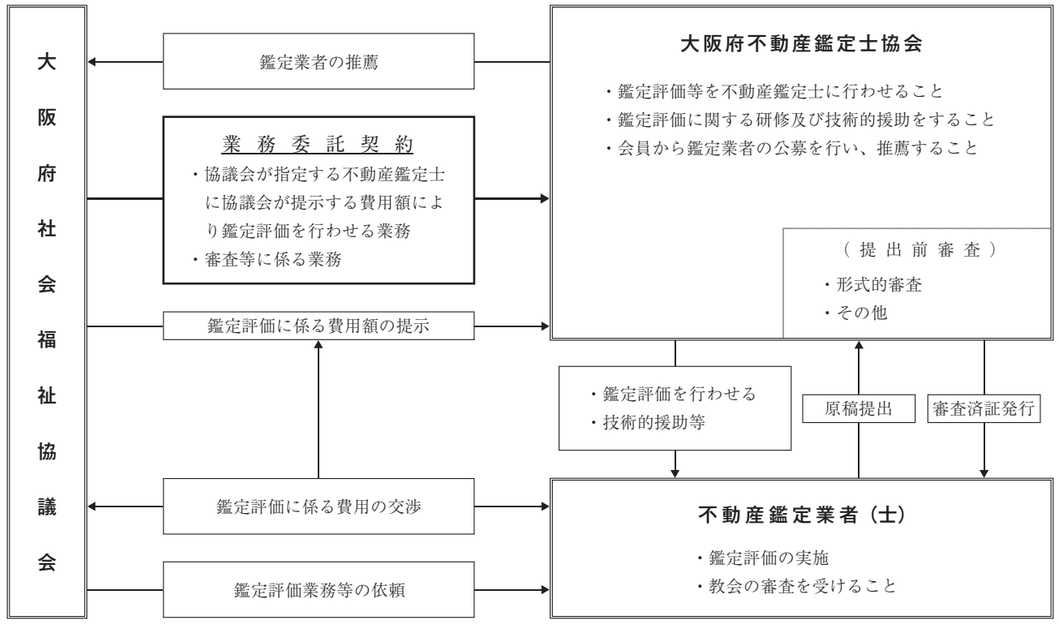
不動産下落リスクと金利リスクについては、この制度の中の問題だけではなくわが国の経済政策の結果であり、やはり国の機関にてカバーすべきであろう。

5. この制度の当会の取り組み

当会では、平成23年度に鑑定評価報酬料の適正化と質の低下を防止するため、新事業特別委員会及び審査特別委員会を設置（平成27年度からはそれぞれ事業委員会及び審査委員会に名称変更）し、特に公共性の高い分野で且つ広域的な価格バランスが求められる鑑定評価について、当協会が鑑定評価の受注に関わり、①依頼があった自治体等の業務を事業委員会が公募で会員に周知し、②依頼自治体等が、応募者の中から予め条件に合致した鑑定士を選定し、③当会が選任した審査委員会が担当した鑑定士の鑑定評価の事前審査を行い、審査済証を交付し、④担当鑑定士がそれを添付して、依頼自治体等に鑑定評価書を交付するというものである。いわば、セカンドオピニオン付鑑定書を交付することで、鑑定評価の客観的信頼性を高める役割をもつ。

このスキームを利用して、吹田市の公営住宅民間借上げ住宅制度の新規賃料を毎年継続して受注し、

不動産担保型生活資金貸付制度における鑑定評価等イメージ図



平成25年度からは、前述の大阪府社会福祉協議会より、要保護世帯向け長期生活支援資金制度等に係る鑑定評価を受託し、現在に至っている。

ここ1、2年大都市圏を中心に地価が安定ないし若干の上昇を示しているせいか、26年度は前年の倍近い件数の増加となっており、高齢化問題が年々増加することと、下落リスクの減少により、今後ますますリバースモーゲージ制度の適用案件が増加していくものと見込まれる。

大阪府社会福祉協議会と当会とのスキームを示すと上図の如くである。

終わりに

これまでは平均的なサラリーマンのライフサイクルは、20歳前後から社会に出て、40歳代後半から50歳代で子供を社会に送り出し、住宅を取得したものはローンの支払いを済ませ、60歳から65歳で定年を迎える。子供の養育費・教育費・住宅ローンの支払いなどで定年後は“家はあるが金がない”状態である。今後は年金受取額も減少することがわかっており、老後への不安は募るばかりである。

しかし、この制度普及後のライフサイクルを考えると、たとえば働いている期間は公営や民間の賃貸住宅を借り、定年前後にリバースモーゲージ適格住宅をそれまで貯めてきた預貯金で一括購入し、リバースモーゲージ制度を活用して年金の割増しを受け、充実した老後を送るライフプランも登場するであろう。

この制度が普及するためには融資機関と利用者とのコンセンサスを十分得る必要があり、制度そのものは良くても個々の認識の違いでトラブルが発生することも考えられる。しかしながら欧米で数多くの実績があり、わが国においても積極的に推進すべき制度で、年金制度改革、介護保険制度、成年後見制度、不動産証券化、情報通信の発達等、このリバースモーゲージ制度に向け追い風となっている今、広く普及しなければならない時代に入ったといえるのではないだろうか。

以　上

（まつなが　あきら・（株）アクセス鑑定）

旧公営住宅を見直そう

広報委員会　田村　周治

1.始めに

1970年代に大阪に出てきた筆者にとって、住みたかったのは日本住宅公団の公団住宅であった。

5階建てのマッチ箱のような建物で、エレベーターもついていない、間取りは田の字型で、どうということもない住宅なのだが――。

でも、当時の筆者にはなんとなく眩しい存在だった。

2.公営住宅の流れを バブル期まで追っかけてみる

そもそも、日本住宅公団なる言葉を知っている人がもう少ないのかな。

検索してみてみよう。

「日本住宅公団（にほんじゅうたくこうだん）は、特殊法人。戦前に存在しGHQにより解体させられた住宅営団（旧同潤会）を参考に、日本住宅公団法により1955年7月に設立された。

住宅に困窮する勤労者のために住宅及び宅地の供給をおこなってきたが、1981年10月住宅・都市整備公団法により解散」とある。

今度は、住宅・都市整備公団について、検索してみよう。

すると、役割についての記述があった。抜粋して転記してみよう。

「当公団発足当時は、大都市では急速な人口増加により住宅の量と質がともに不備劣悪な状況にあり、近代的で良質な設計の集合住宅を低廉なコストで大量に庶民に提供したことは、生活環境と文化面の向上という効果があった。

そのような住宅不足の中で民間デベロッパーによる宅地造成や住宅建設も行われたが、概して利益優先で地域の乱開発が促進され虫食い現象が見られた。開発の秩序を守り、環境破壊を低減防止して良好な宅地と住宅を供給するには、地域全体を綿密な都市計画のマスタープランに基づいて開発することが肝要となるが、実現には膨大な資金の調達と行政側の支援が必要となり、民間資本では限界がある。

こうした時代背景の中で公団の果たした役割は大きく、特に新住宅市街地開発法に基づいた大規模ニュータウン開発は公団の存在が必要な事業であった。

マイナス面では、会計検査院から工事に無駄があるのではと指摘を受けたこともあり、公団の工事コストが本当に経済的であったかについて当時から疑問が持たれていた」

さて、引用だけでは、もう一つピンとこないので、少し、筆者なりに補足しておきたい。

昭和30年代の初め頃だったか、農家の二男・三男問題ということが言われていた。

なんのことかというと、農家で長男が跡取りすると、二男・三男があぶれてしまう、これをどうしようか、という話なのだ。

そうこうしている内に、日本は昭和30年代半ば（1960年）頃から、年率10パーセントを超える高度成長が始まり、これにより雇用が高まり、上の農家の二男、三男は会社員となって、都市部へ集中し始めた。この傾向は昭和40年代をピークにして、バブル期まで継続していく。

なお、都市部では、都市の中心部から郊外へ人口を移そうとして、ドーナツ化現象というものが顕在化した。

3.バブル期以降の公営住宅

ある大都市のレポートから、公営住宅の建築戸数の推移をみての文章から抜き書きしたい。それは、バブル期以降の公営住宅の意味あいをよく表現していると思うからだ。

以下、―引用開始―　※文中の○は省略箇所

○営住宅の建築は昭和40年代に最も盛んに行われていた。この時代は、日本経済が高度経済成長期に入り、都市への人口流入現象とあいまって、所得の低い都民に多くの住宅を供給することが急務であった。

その時代は住宅の郊外化が進み、ファミリー世帯の流出等による都心部の人口空洞化が問題となった。

その後日本経済も成熟期を迎え一世帯一住宅は達成されたが、質的な面では低い水準にあり、「量的確保」から「質的向上」に住宅政策の力点は移行した。

昭和62年ごろからバブル経済を原因とする地価の異常な上昇により中堅所得層においても住宅問題が深刻化し、都心部を中心に住機能の喪失や人口空洞化の進行により、地域コミュニティの崩壊が懸念される状況が生じた。

その中で○は公営住宅だけでなく、中堅所得層向けの住宅施策を拡充した。

平成2年のバブル経済崩壊以降は、地価の下落が続き住宅価格も低下しており、一般の勤労者世帯にとってはゆとりある住宅の確保はなお容易でない状況ではあるが、平成5年以降分譲住宅の建設戸数は増加が続いている。

○営住宅についても、新規供給から建替供給にシフトするとともに、ストック活用の観点から昭和40年代に建設された住宅を対象に住宅内部を改善し、良質なストックとして再生するリフォーム事業を行っており、○営住宅供給戸数も縮小がみてとれる。

―引用終了―

このようにして、量的確保　→　質的向上　という

変化において、1970年代の量的確保用の公営住宅は、リフォームされ売却されることとなった。

4.公営住宅としての役目を終えて

昭和30年代から現在までの公営住宅の流れをざっと追っかけてみた。

この文章を書こうと思ったのは、実は仕事に関連して、南大阪にあるS団地を見たことで、冒頭でふれた丁度40年前の頃の思いがわき上がったからだ。

このS団地、昭和40年代は賃貸用の公営住宅であった。現在のように一戸毎で売買されるようになったのは、「とりあえず住宅を」という公営住宅の役割を終えたからであろう。

建物自体は昭和40年代始め頃の建築だと記憶する。建物にエレベーターはない、ただ間取りは改装されている。

周辺の環境は良好だ。地下鉄御堂筋線沿いであるし、近くに大きな緑地もある。

インターネットで価格を見てみると、面積は55㎡程度、価格は900万円から1100万円くらい。

40年前に筆者と同じような思いをされた人も多かろう。

子供が巣立った夫婦には、将来の建替えを含め、そう悪くない選択だと思える。

もう一度、公団住宅（いや、公団ではないけど）を注目してみよう。

（たむら　しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）

独立開業しました

周りの方々に感謝

スズラン不動産鑑定　髙橋　智美

平成24年4月に独立開業いたしましたスズラン不動産鑑定の髙橋智美と申します。スズランは、その花自体も可愛らしく、また、「幸福が来る」という花言葉を気に入り屋号としました。独立のご挨拶としては時間が経っていますが、この場をお借りしご挨拶させていただきます。

「開業までの道のり」

大学卒業後はハウスメーカーで住宅営業をしていました。そこで仕事の楽しさを知り、ずっと働くために何か核となる資格を取りたい、と一念発起、同じ不動産業界で最高峰の資格である不動産鑑定士を目指すことにしました。合格～独立までは、兵庫と大阪の不動産鑑定事務所にて勤務し、両事務所の先生・同僚の方々には、鑑定や周辺業務について多くのことを学ばせて頂き大変お世話になりました。そして、出産を機に、仕事と子育ての両立をしやすい形で働きたい、と自宅開業いたしました。

「近況」

開業して早3年、3歳と0歳の子供を育てながらということで、バリバリ、というわけにはいきませんが、周りの方々からお声がけ頂き、ありがたいことにいつも何かしら仕事をしながら慌ただしく過ごす日々です。仕事は、以前勤務していた不動産鑑定事務所からそのまま引き継がせて頂いた業務もあれば、古巣のハウスメーカーやそこからご紹介頂いたお客様・士業の先生方からの鑑定依頼であったり、最近ポツポツと公共からの鑑定依頼もたまにあり、はたまた宅建講師をしていたりと色々です。どのお仕事も「私に」とご連絡を頂き任せて頂けることが大変有り難く、嬉しいです。

「これから」

今はやりたいことがたくさんあるものの、0歳児を抱えなかなか身軽に動くことができず、受けた仕事をこなすことが精一杯でもどかしい時もたくさんあります。ですが、この業界で私は今後二十年三十年と活躍していくのだ、子供が小さいのもこの数年だけ、と焦る気持ちを深呼吸して落ち着けるよう心がけています。今後子供の成長とともに徐々に仕事を増やし、ゆくゆくは事務所を自宅とは別に構えたい、と思っています。その実現に向け、鑑定について自己研鑽するとともに、また、鑑定業界の発展に寄与できるよう努めたいです。

最後になりましたが、周囲の方々には仕事でも育児でも、たくさんの手を借りご協力頂いており、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。まだまだ若輩者ですが、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

（たかはし　ともみ・スズラン不動産鑑定）

独立開業しました

自宅から第一歩

（有）石橋エステートオフィース　加納　仙一

この3月に大阪府知事から鑑定業登録を受け、4月に連合会・大阪府協会への入会手続きを経て自宅開業の運びとなりました。

そもそも不動産鑑定士を志した動機として、実家が不動産賃貸業を営んでいて不動産が身近に感じられたこと、そしてこちらの方が動機としてより大きいのですが父親から頭ごなしに公務員になれと言われていたことに対する反発から、国家資格についていろいろ調べるうちに不動産鑑定士というものを知り興味を持ったことです。

鑑定業界では、二つの事務所で延べ5年間お世話になり、最初の勤務先では、まず法務局、公法規制それから現地とそれぞれの調査の基本をしっかり叩き込まれた上で、徐々に評価に関わらせて頂けるようになりました。二か所目の事務所は最初の勤務先のOBの方が開業されていて、様々な案件の評価の中で特に地域の特性を如何に把握するのかということについて勉強させて頂きました。

一身上の都合により鑑定業から離れましたものの、債権回収業グループで不動産競売入札や債権入札時の不動産調査・価格査定などに従事したほか、賃料減額コンサルティング会社での賃料調査にも携わりましたが、鑑定専業の時とは違った視点からの不動産を把握することの難しさを痛感しました。

さて、開業するにあたりまして、大きい悩みはやはり経費のことでした。取りあえず自宅内の6畳和室を事務所にあて、机・椅子・カメラは以前から使っていた私物を使うほかPCやウォーキングメジャーは通販サイトより、また複合機は中古のものとそれぞれ購入するなど節約しています。

昨年11月からは新しい評価基準と価格等調査ガイドラインが適用されるなど、刻一刻と鑑定評価の実務が多様化していますが、早く事務所を軌道に乗せるとともに研鑽に努めていきたいと考えております。

最後になりましたが、過去の勤務先の先輩方をはじめ業界でお世話になった方々にお礼を申し上げるとともに、今後ともご指導・ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

（かのう　のりかず・(有)石橋エステートオフィース）

山辺の道を歩いて

広報委員会　田村　周治

1.始めに

今年の早春、奈良の山辺（やまのべ）の道を歩いた。

まず、山辺の道について、その概略を説明したい。（ウィキペディアから抜粋）

「山辺の道（やまのべのみち）は大和の古代道路のひとつで、奈良盆地の東南にある三輪山のふもとから東北部の春日山のふもとまで、盆地の東縁、春日断層崖下を山々の裾を縫うように南北に通ずる古道」

「弥生時代後期には、布留遺跡と纒向遺跡を結ぶ道であったと推測。全長は約35kmで、その南部に古道の痕跡や景観が残り、現在、ハイキングコースとして親しまれるのは天理市の石上神宮から桜井市の大神神社付近までで、その多くは東海自然歩道となっている。」

2.実際に歩いてみると

弥生時代後期には存在していた。

すると、西暦でいうと紀元後～西暦300年頃にはあったということで、日本で一番古くできた「街道」ということだ。

近鉄桜井駅を降りて、少し東へ行ったところから、北方へ入る道があり、ここが出発点、終点は石上神社まで、約16キロメートル。

山辺の道は、東側に連なる三輪山等の山裾を、集落と田畑の間を縫うように通っている。

田畑の間を抜ける際には西側に奈良盆地が開け、生駒山や二上山、そして葛城・金剛の連嶺を背景にした大和三山も遠望できる。

道筋には多くの古墳、神社などがあり、それらを巡りながら歩くのだが、そのいくつかの場所について、ウィキペディアを参考にしつつふれ、最後に全体の印象をのべたい。

2−1.海石榴市、椿市（つばいち、椿市:つばきのいち）

山辺の道の南側の起点、

ここは、政治の中心が奈良盆地の東南部にあった頃、定期的に市が立った。

北へたどる山辺の道の起点であり、そこに初瀬街道などの主要な街道が集まり、また初瀬川を下り大和川に出る水運の河港もでき、水陸交通などの要衝の土地であった。

608年8月に「唐の客を海石榴市の衢に迎ふ」とあり、隋の使者は、初瀬川を船で遡り海石榴市で船を降り、市（衢）で出迎えられ、飛鳥の小墾田宮に入京したようだ。

※筆者注：上の文章で、唐と隋がごっちゃとなっていることに気がつかれよう。これは唐の時代が618年～902年で、日本の歴史書の記述の誤り。

なお、隋の使者は、大阪湾に着き、淀川をさかのぼってここまで船で来たということだろう。

2−2.大神神社

先住豪族である磯城彦が崇敬し、代々、祭祀が営まれた日本最古の神社の一つで、神聖な信仰の場であったようだ。旧来は大神大物主神社と呼ばれた。

三輪山そのものを神体として、本殿をもたず、江戸時代に造営された拝殿から三輪山自体を神体として仰ぎ見る古神道（原始神道）の形態を残している。

神話によれば、少彦名神が常世（とこよ）の国に去ったあと、独力で国造りをしていた大己貴神の前に、国造りをともにするため海上より出現した大物主大神を、その意志によって御諸山（みもろやま）（三輪山）に祀ったのが起源であるという。

例年11月14日に行われる醸造安全祈願祭（酒まつり）で拝殿に杉玉が吊るされる、これが各地の造り酒屋へと伝わった。

筆者が歩いた当日は、休日であったため、お宮参りなどの参拝客が多かった。

2−3.崇神天皇陵

この古墳は、山の斜面の先端を利用して造られ、平野の方に前方部を北西に向けている。後円部がより高い山側にある。三輪山の山麓に築かれた大和・柳本古墳群の中でも、景行天皇陵に次ぐ大きさで崇神天皇陵に比定されている。

墳丘は全長が242メートル、正円形で3段築成の後円部は直径158メートル、高さ23メートル。

なお、崇神天皇について、辞書でみると、次の記述がある。

「『古事記』『日本書紀』がともにハツクニシラシシ（御肇国、所知初国）天皇と称していることが注目される。記紀では、疫病が流行したので三輪山の神を祭祀し、また四道（記は三道）将軍を派遣したこと、あるいは武埴安彦（たけはにやすひこ）の反乱を鎮定したことなどがみえる。この天皇の代を確実な大王家の初めとする説もある」

また、江上波夫さんの「騎馬民族征服王朝説」を読まれた方には、興味があるかもしれない。

3.まとめ

まだ、梅が咲いていた。

誰かが言っていたなぁ。

シルクロードは、その歴史を知らなければ、ただの埃っぽい道だと。

どうやら、この山辺の道についてもそう言えそうだ。

道ができたという弥生時代後期というタイミングを考えてみよう。

紀元前一千年頃に、中国南部から稲作が伝わってきて、九州付近から数百年もかけて、東北地方まで伝わったわけだが、この稲作が普及しはじめたのが弥生時代前記と言われる紀元前300年くらい。

稲作の普及によって、やっと原日本人は、食料を採集するという環境から脱して、食料を比較的容易に確保また蓄積するということができるようになった。それはまた、貧富の差が生じた瞬間でもある。

紀元後から西暦300年頃の間であれば、奈良盆地のアチコチに農家の集落のようなものができて、豪族というようなものが生まれていたのだろう。

だから、この山辺の道とは、元々、大きな集落間の連絡道路のようなものだったのだろうな。

卑弥呼が亡くなったのが3世紀半ば、ぼちぼち、皇室という存在が形成され始めた頃であろう。

山辺の道は、天皇（皇室）の成立の過程を、日本という国の成立の過程を見ていた――ということだ。

（たむら　しゅうじ・（有）タムラ不動産鑑定）

不動産鑑定評価の日 平成27年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　下農　博之

平成27年4月、大阪府下数か所で、「不動産鑑定評価の日」無料相談会が実施されました。今春の無料相談会は、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会が主催、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が共催で、国土交通省、大阪府、大阪市、和泉市、豊中市、枚方市、藤井寺市から後援を頂きました。不動産鑑定評価の日無料相談会は、毎年全国の士協会が同時期に開催しており、不動産鑑定士と一般の方々を直接繋ぐ、とても重要な行事に位置付けられています。私も4月18日（土）に開催された枚方会場に、相談員、受付として参加しました。今回は、府民サービス事業委員会委員として、無料相談会での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が担当する無料相談会には、毎年4月に行われる「不動産鑑定評価の日」無料相談会、10月に行われる「土地月間」無料相談会、毎月第1、第3水曜日の午後に大阪士会大会議室で行われる定例の不動産無料相談会があり、委員会はこの他、大阪府下の各市町村が庁舎内で開催する行政相談等への相談員のあっせん等を行っています。今年4月は、北浜会場（4月1日（水）、8日（水）、15日（水）、22日（水）、大阪士会大会議室）、和泉会場（4月4日（土）、和泉シティプラザ3階学習室4）、藤井寺会場（4月11日（土）、藤井寺市立市民総合会館（パープルホール）本館4階中会議室A）、枚方会場（4月18日（土）、枚方市立総合福祉会館（ラポール枚方）4階大研修室）、豊中会場（4月25日（土）、蛍池公民館4階第2集会場）で、無料相談会を実施しました。

各会場の利便性や、当日の天候等で相談者数は増減しますが、今年は8会場合計で相談員数31名、相談件数55件、相談者数65名でした。最近は、少しでも多くの府民に無料相談会を知って頂くため、大阪士会、市町村等のホームページ、広報誌、新聞等に広告を掲載したり、市役所、法務局等に広告を置いてもらったり、駅構内にポスターを張らせて頂いたり、会場周辺で広告の入ったティッシュペーパーを配布したり、大阪市営バスの側面に広告を載せたりしています。また、相談会後に相談者にアンケートを実施し、無料相談会を何で知ったかを答えてもらい、なるべく効果的な広報活動が出来るよう努めています。

無料相談会では、実際の相談内容、相談員による回答等を記録し、集計しています。今回、相談内容の集計では、価格水準、売買・交換、鑑定評価等の価格に関する相談が最も多くなりました。この他、地代、家賃、借地権割合、立退料等の賃貸借に関する相談、売買、相続等に付随する税務に関する相談、土地、建物等の有効利用に関する相談、道路、相隣問題、不動産登記等を含むその他の相談等を頂きました。相談内容は幅広く、中には不動産鑑定の範囲を超えた相談も少なくありません。この場合、相談には一般論でお答えするとともに、必要に応じて弁護士、税理士等他の専門家の相談窓口を紹介することにしています。

個人的には、最近、不動産相続に関する相談が増えているように感じます。平成27年1月1日に、相続税法、租税特別措置法の一部が改正されました。相続財産の金額の構成比において、現金・預貯金、有価証券等に比べ、不動産は最も高い割合を占めています。また相続財産としての不動産は、価値が大きい、価格が確定しない、多様かつ個性的である、権利が重畳する、換金が容易でない、所有に費用が掛かる、分割し難い、生活の基盤となる、移動できない等の様々な特徴を持ちます。相続税法等の改正が、これまで関心のなかった府民にとって、無料相談会に足を運ぶ一要因となっているのかも知れません。

今後は、平成27年10月に、「土地月間」不動産無料相談会が計画されています。10月は、北浜会場、豊中会場、和泉会場、八尾会場、守口会場で実施すると共に、御堂会館大ホールで行われるジャーナリスト櫻井よしこ氏による記念講演の会場でも、無料相談会を併設する予定です。記念講演と無料相談会を合わせて行うことで、記念講演の来場者がその場で無料相談を受けることができ、無料相談会の相談者がそのまま記念講演に入場することができます。また、無料相談会に参加経験のない大阪士会の会員に、無料相談会を知って頂く良い機会になることも考えられます。無料相談会の開催を通じ、大阪士会、不動産鑑定士がより大阪府民に親しみ易く、信頼できる存在となることを期待しています。

（しもの　ひろゆき・（株）晶智不動産鑑定）

通常総会開催報告

総務財務委員会　関野　肇

平成27年5月29日（金）新阪急ホテルにおきまして公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第20回通常総会が以下の通り行われました。

【第一部　研修会】

14：00～15：30（担当：研修委員会）

■テーマ

「超最有効使用―新しい不動産利用事例の紹介」

■講　師

①アズマハウス株式会社　土地有効活用部
　部　長　益田 達也　氏

②株式会社ジャスナ　取締役
　総務部長　小嶋 直也　氏

参加人数：105名（大阪士協会：97名、他士協会：8名）

※新しい不動産利用事例として、収益不動産としての新築戸建住宅販売、都心部での屋上・室内貸農園について紹介していただきました。

【第二部　総　会】

15：45～17：45（担当：総務委員会）

出席会員数：72名

委任状提出会員数：316名

総出席数：388名

正会員数：455名（平成27年5月29日現在）

議　　長：北井　孝彦　会員

議事録署名人：西川　和孝　会員

　　小川　哲男　会員

○西川和孝会長の挨拶の後、次の表彰等受章者の紹介がありました。

表彰規程第2条第3号

髙田　省三　会員　　新見　葵　会員

廣内　禎介　会員　　渡邊　邦雄　会員

文　柄力　会員　　橋本　隆吉　会員

藤原　忠顕　会員

表彰規程第2条第4号　　西川　和孝　会員

表彰規程第2条第5号

笠井　靖彦　会員　　立花　義生　会員

内藤　善彦　会員　　廣内　禎介　会員

文　柄力　会員　　松本　和子　会員

○議案審議

●議案第1号　平成26年度事業報告承認の件

西川会長から平成26年度事業の総括的な報告があり、その後に関野肇総務委員長が詳細報告を行った。

議案第1号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第2号　平成26年度決算承認の件

谷友博財務委員長から決算資料に基づき説明を行った。山﨑修監事から監査の結果、その内容が正確・適正であった旨の監査報告があった。

議案第2号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第3号　定款変更の件

関野肇総務委員長から通常総会の開催時期について改正の理由及び骨子の説明を行った。

議案第3号について質疑応答（質問なし）のあと異議なく承認された。

●議案第4号　平成27・28年度役員選任の件

山川英治郎選挙管理委員長から平成27・28年度役員選挙の経過及び結果の報告があり、引き続き西川会長から平成27・28年度役員選任について以下の通り役員候補者の紹介が行われた。

会長候補

光岡　正史　本町不動産鑑定（株）

理事候補

石田　武　一般財団法人日本不動産研究所近畿支社

碓井　敬三　（株）碓井不動産鑑定士事務所

太田　善久　（株）財産プランニング研究所大阪事務所

小野愼太郎　小野不動産鑑定士事務所

来島　裕　（株）来島不動産鑑定所

北井　孝彦　（有）北井不動産

五島　輝美　（株）五島不動産鑑定所

嶋田　謙吉　（株）リアルブレイン不動産鑑定

関野　肇　（株）関野不動産鑑定事務所

谷　友博　（株）谷総合鑑定

寺本　啓二　（株）谷澤総合鑑定所

飛松　智志　さくら不動産鑑定（株）

富田　浩二　（同）富田不動産鑑定

中野　聡　（株）田園不動産鑑定

松田嘉代子　（有）春日不動産鑑定事務所

山内　正己　大和不動産鑑定（株）

山際　智裕　（株）東亜立地鑑定

山下　賢一　（株）ワイズリンク

横井　敬史　（有）大京不動産鑑定

監事候補

小川　哲男　（株）小川不動産鑑定事務所

平岩　宗晴　平岩鑑定事務所

小杉　茂雄　ふくしま法律事務所（員外）

議案第4号について質疑応答（質問なし）のあと、異議なく一括承認された。

●報告事項　平成27年度事業計画の件

西川和孝会長から基本方針についての説明があり、その後に関野肇総務委員長が各委員会活動方針の説明を行った。

●報告事項　平成27年度予算の件

谷友博財務委員長から予算資料に基づき説明を行った。

以上で議案審議及び報告が終了し、午後5時に閉会した。

※公益社団法人となって初めての役員改選が行われましたが、スムーズな審議が行われました。

【臨時理事会】

通常総会の後、新役員により臨時理事会か開催されました。

●会長（代表理事）の選定

会長（代表理事）として以下のとおり選定された。

会　長　光岡　正史　理事

●副会長・専務理事（業務執行理事）の選定

副会長・専務理事（業務執行理事）について以下の通り選定された。

副会長　小野愼太郎　理事

山内　正己　理事

関野　肇　理事

専務理事　北井　孝彦　理事

●委員会規程改定の件

11の常設委員会を設置することについて承認された。

●委員長選任の件

各委員会委員長について以下のとおり選任された。

総務財務委員長	谷　友博	理事
広報委員長	松田嘉代子	理事
親睦委員長	富田　浩二	理事
業務委員長	太田　善久	理事
府民サービス事業委員長	山下　賢一	理事
法務委員長	五島　輝美	理事
公的評価委員長	碓井　敬三	理事
調査研究委員長	飛松　智志	理事
研修委員長	石田　武	理事
地価調査委員長	寺本　啓二	理事
審査委員長	北井　孝彦	理事

【第三部　懇親会】

18：00～19：30（担当：親睦委員会）

参加人数：101名（内大阪士協会：69名、来賓32名）

※社団設立20周年を迎え、光岡新会長による挨拶のあと、ご来賓の方を交えたコミュニケーションの輪ができ、有意義な懇親の場となりました。

総会は、公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会の最高決定機関です。より多くの会員の皆様の参加を期待します。

最後になりましたが、お手伝いをいただきました理事及び研修委員会・総務委員会・親睦委員会の委員の皆様並びに事務局の皆さん本当に有り難うございました。

（せきの はじめ・（株）関野不動産鑑定事務所）

事務局だより 第11回

若冲に魅かれて

（公社）大阪府不動産鑑定士協会 事務局長　谷口 孝太郎

10年ぐらい前から狩野永徳、長谷川等伯、葛飾北斎、尾形光琳等の絵を見る機会に恵まれ、招待券で鑑賞させてもらっている。

しかしながら、美術館に行くと待ち時間が1時間や2時間は当たり前。やっと館内に入れても満員電車のすし詰め状態。絵を鑑賞するどころではない。いや、招待券のくせに偉そうに言うな！その通りですが・・・・・

そんな中、お金を払ってでも必ず行くようになった画家がいる。

京都の絵師　伊藤若冲である。

きっかけは、今から6年前の2009年、MIHO MUSEUMで開催された「若冲ワンダーランド」であった。

初めて間近に接した数々の画に引き込まれていったことを今でも鮮明に覚えている。

若冲の絵は、型にはまらない自由で縦横無尽、かつ繊細でありユーモアにあふれた、まさにワンダーランド。

身近にいる動植物を緻密かつ執拗ともいえる拘りをもった描き方で観る人を引き付け、西洋画風な絵や版画、障壁画、石像など、その多岐にわたる作品群には驚かされる。

伊藤若冲は江戸時代中期の京絵師である。

1716年、京都の裕福な青果問屋の長男として生まれ、23歳で家督を継ぐが十代になると絵に興味を持つようになる。狩野派・宋元画を学んだ後、直接描く実物写生を行うようになり、天才画家・若冲の世界が展開され、やがて当時の円山応挙と人気を二分する人気絵師になった。

若冲は青果問屋を営みつつ創作を続けていたが、1755年、家督を弟に譲り、絵師として創作に専念するようになる。そして、代表的な花鳥画連作群「動植綵絵（どうしょく　さいえ）」の制作に着手、10年の歳月をかけて完成させ、相国寺へ寄進した。同時に屏風絵をはじめ水墨画、障壁画、版画、絵巻など数多くの作品により絵師として確固たる地位を築き、モザイクや点描など新たな手法にも積極的に挑戦した。

晩年の1788年、京都で起きた天明の大火により住居が焼失、またその後大病を患うなどした。その後、京都・深草にある黄檗宗・石峰寺門前に転居して創作を続けていたが、1800年秋に84歳で没した。

若冲は、生涯独身を通したが、商売だけでなく酒や芸事、遊びなど、世間の雑事ごとには全く興味がなかったようで、模写千枚と伝えられるぐらい絵に没頭し、ただ絵筆をとって描きたいだけであったと伝えられる。

若沖は相国寺住職であった梅荘顕常（大典禅師）を生涯の師として親交があり、禅・文芸の指導を受けたとされる。

では、代表的な作品のほんの一部をご紹介しましょう。

まずは代表作、濃彩花鳥画『動植綵絵』

10年近くの歳月をかけ完成した有名な30幅の花鳥画である。

・郡鶏（ぐんけい）図
　13羽の鶏が羽の先まで緻密に描かれ、その造形力は、やはりすごい。鶏が特に好きなようで30幅のうち実に8幅も描かれている。

石峰寺の五百羅漢

・雪中錦鶏図
　木の枝から粘液状の雪がだらりと下に垂れ下がり、点々と雪を散らしたような表現箇所もある。勢いがある描き方に驚く。全体的に暗い背景なので錦鶏のあざやかな赤色が惹きつける。

・群魚図
　海と川の魚の混在、親蛸にしがみ付く子蛸、真っ白なイカなど、一斉に左下方向へ泳いでいる姿は不自然さを通り越し、可愛さと可笑しさを感じる。

・池辺群虫図
　蛙やオタマジャクシ、トカゲ、蛇、クモ、アブラゼミ、アゲハ、キリギリス、赤トンボ、瓢箪など無数の小動植物が描かれ、何故かユーモラスである。

・秋塘群雀図
　こんなに雀が大群で描かれている絵は見たことがない。上半分は数え切れない雀の群れが列を揃えて乱さず左斜め下に向かっている。下部には何事もないように稲穂に群がる雀達が描かれており、何とも不思議な一幅。

ほかの図も同様に見事な筆致で描かれており、まさに日本美術史における花鳥画の最高傑作といわれる所以である。

この代表作品以外ではコマーシャルでも使われた、◇樹花鳥獣図屏風（六曲一双）《「枡目描き」という若冲が発明したといわれる独自の手法で獣と鳥の隻に分け、鮮やかな色彩で楽園が描かれている大作である。》

他に、ゆるキャラのような『猿猴捕月図』や重要文化財に指定されている金閣寺大書院障壁画の中のひとつ『竹図襖』、天明の大火後、一時滞在した大阪で制作した晩年の傑作といわれ、おなじみの鶏と異国から入った珍しい植物である仙人掌を合わせた作品『仙人掌群鶏図』、人生最期の年に愛らしい七福神の布袋さんたちを描いた『伏見人形図』等々、老若男女を魅了して止まない数多くの作品がある。

最晩年の若冲は、石峰寺の本堂背後に釈迦の誕生から涅槃までを描いた石仏群・五百羅漢像の制作に入る。若冲が下絵を描き石工が彫り上げた石像である。

現存する五百羅漢は風化し、顔かたちが判然としないが、200年の歳月を語ってくれるようでホッコリする。夏の時期は、蚊が多いので注意。

ちなみに若冲のお墓は、深草の石峰寺と上京区の相国寺にある。

最後にご案内！

同志社大学の北に位置する相国寺の境内は広大です。中にある承天閣美術館では9/23（水）まで「伊藤若冲と琳派の世界～京都が生んだ異才若冲と華麗なる琳派の絵師達」が開催されている。

※この広報誌発行が9月末のため同展は終了。しかし、相国寺は若冲ゆかりの地なので常設の展示物がありますので良ければ訪れて下さい。

この美術館に至る結構距離のある境内のミニ散歩がおススメ！

色彩の魔術師といわれる　伊藤若冲。

必ずどこかで展示会があるはずです。

興味のある方は探してみてください。

若冲を一度ご覧になれば必ず嵌まります。

「こんなオモロイ絵は見たことない！」と……

相国寺・承天閣美術館

⇒深草・石峰寺＝京阪「深草」から東へ登りで徒歩8分ぐらい。

⇒上京・相国寺＝地下鉄「烏丸今出川」同志社出口へ出て北へ徒歩5分ぐらい。

（たにぐち　こうたろう・（公社）大阪府不動産鑑定士協会事務局）

親睦行事だより

親睦委員会

プロ野球ナイター観戦 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(富田　浩二・とみた　こうじ)
落語鑑賞 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(横崎　博一・よこさき　ひろかず)
生駒山ウォーキング ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・(嶋田　謙吉・しまだ　けんきち)

プロ野球ナイター観戦

今回のプロ野球ナイター観戦は、平成27年6月3日(水)、阪神甲子園球場での『阪神タイガースVS.千葉ロッテマリーンズ』のセ・パ交流戦です。参加者の25名は、3塁アルプス席のほぼ中央列に陣取りました。阪神は藤浪投手、千葉ロッテはイ・デウン投手の両先発の投げ合いで試合は始まりました。1回裏のゴメス選手の先制2ランホームラン、2回裏の藤浪投手のタイムリーヒット、3回裏の福留選手のタイムリー2ベースヒット、5回裏の福留選手、伊藤隼選手のタイムリーヒット、6回裏のマートン選手のタイムリーヒットで大量8点を奪い阪神の楽勝ペースでした。しかし、7回表千葉ロッテの大反撃に遭います。今江選手の3ベースヒットを皮切りに、中村選手のタイムリーヒット、代打 井口選手のタイムリー2ベースヒット、鈴木選手、角中選手のタイムリーヒット、再び今江選手の3ランホームラン等の打者一巡の長い攻撃で8点差を追い付き一挙同点となりました。そして、延長戦に入りましたが、10回裏に鳥谷選手の犠牲フライで阪神の劇的なサヨナラ勝ち(9対8)、阪神の球団歌「六甲おろし」が球場内に響き渡りました。観客が徐々に席を後にする中、午後10時25分頃に終了した長時間の試合観戦となりました。次回、沢山の会員のご参加をお待ちしています。

落語鑑賞

恒例の落語鑑賞は、お馴染みの天満天神繁昌亭で、平成27年2月28日(土)に開催された『第91回 創作落語の会』(夜席)の観覧にいってまいりました。参加者は24名。演目は、まず愛媛県出身、愛媛大学出身の若手落語家 桂三幸さんの『空みなよ』。二番手は三重県四日市出身 林家菊丸さんの『貢ぐ女』。それぞれ現代小説を題材にした感じの創作落語でした。三番目にはテレビでもお馴染みのベテランの人気落語家 月亭八方さんの『コテコテ劇場 男の花道』。これは経営が苦しくなって解散した大衆演劇の座長の噺。三人の噺が終わったところで、一旦休憩があり、中入り後に同志社大学出身のベテラン落語家 森乃福郎さんの『風小町』という秀吉の大茶会を題材にした話を巧妙な話術で聞かせていただき会場は盛り上がり、大トリに上方落語協会会長の六代目 桂文枝さんが一際高い拍手喝采を浴びながら登場。『當』という演目を披露されました。本題に入る前の前口上で、最近売り出し中の若手人気漫才コンビとの初共演のことを話題にしていましたが、コンビ名は未だ覚えていらっしゃらなかったようで、『7.6秒バズーカー』と紹介していました。(笑)

生駒山ウォーキング

去る平成27年4月29日(祝・水)に、「生駒山ウォーキング」が開催されました。当日、午前10時に参加者7名が枚岡神社に集合しました。今回のウォーキングコースは、通称生駒越えで、よりきつい大阪方面からのルートです。枚岡神社をスタートし、そのすぐ上にある展望台を上り、途中、暗峠に寄ったあと鳴川峠を経由し千光寺に至り、近鉄元山上口駅へ。驚いたのは暗峠で、大阪府と奈良県の境目は石畳で、自動車が走行している普通の道路だったこと。ただ、自動車での生駒越えは難所のため国道308号が別名、酷道と呼ばれているみたいです。大阪府民の森なるかわ園地で休憩し、展望台での景色を楽しみながら昼食をとり、終了後、有志は近くのスーパー銭湯に寄って帰りました。約半日の短めのコースでしたが、参加者は気持ちの良い汗をかき、親睦を深めることができました。

「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45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となって1年が過ぎ、当会は社団設立20周年という節目の年を光岡会長をはじめ理事総勢20名の新体制で頑張って参りたいと思っております。

節目といいますと、今年は当会の社団設立20周年に加え本会である公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の50周年でもあり、また戦後70年を迎えこれまでの経済変動以上にグローバルかつダイナミックな変動に『鑑定』という制度がどう対応していくのか、今後の『鑑定』制度のターニングポイントとなる年でもあります。

そのことを踏まえ、まず当会を代表し光岡新会長が会長あいさつとして『鑑定評価』について思いの丈を熱く披露させていただきました。

そして①住宅ファイル制度とは?その概要・課題・展望について、②「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」についてという2つの国土交通省事業を特集し、またそれらにも絡む高齢者対策として今後のカギを握ると思われる③リバースモーゲージ制度と当協会の取組みという記事を掲載させていただきました。これらは『自民党　8つの提言』のうちの（2）インスペクションの活用促進による情報の非対称性解消に向けた新たな取引ルールの構築、（3）長期優良住宅の普及、一般住宅のリフォーム履歴等の保存・活用、（4）担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善、（7）新たなビジネスモデルとその環境整備、（8）増大する空き家市場での流通・活用の促進に関連するものであり、業界として取り組んでいかなければならないものであると同時に800万戸以上と言われる空家の活性化、地域再生に係る重要なテーマであると考えます。

このように今後も鑑定おおさかを通じて、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アピールしていきたいと思っております。

第45号編集担当委員　松田嘉代子、山際智裕、今井牧子、田畑慶裕、田村周治、柳　貴之、山口知彦（順不同）