鑑定おおさか

No.53

■表　紙／メタセコイア並木（滋賀県高島市）
■裏表紙／尼崎城

鑑定おおさか No.53

会報第53号／令和元年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㈹

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

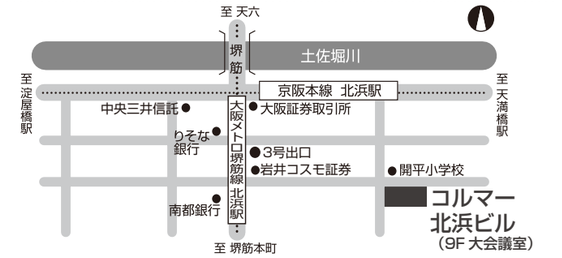
不動産鑑定士による無料相談会

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。

令和元年度
土地月間

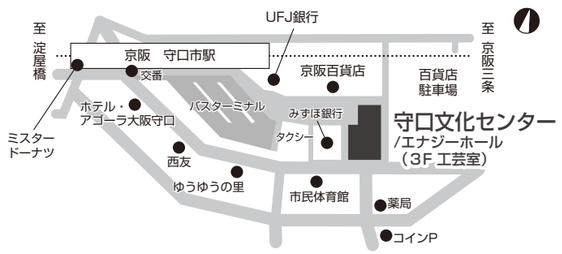
北浜会場　10/2(水)・16(水) 13：00～16：00

（公社）大阪府不動産鑑定士協会/9階 大会議室
大阪市中央区今橋1－6－19 コルマー北浜ビル
交通 大阪メトロ堺筋線「北浜」駅・京阪本線「北浜」駅 3号出口より徒歩約3分



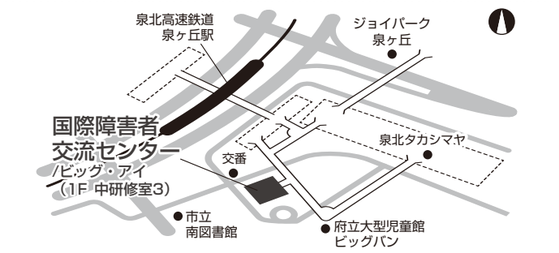
守口会場　10/12(土) 10：00～16：00

守口文化センター（エナジーホール）/3階 工芸室
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



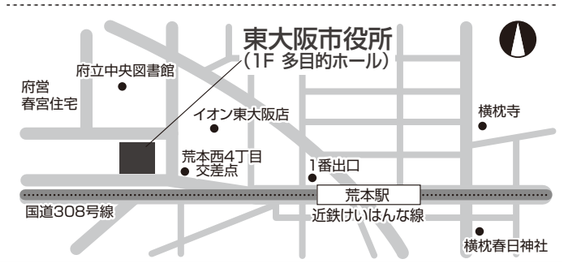
堺会場　10/19(土) 10：00～16：00

国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）/1階 中研修室3
堺市南区茶山台1－8－1
交通 泉北高速鉄道「泉ヶ丘」駅より徒歩約3分



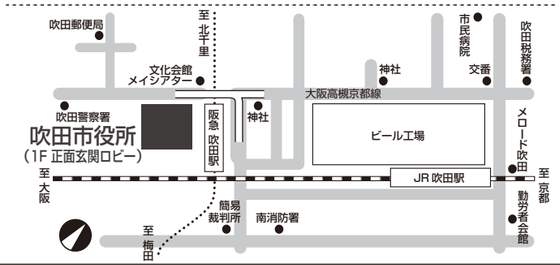
東大阪会場　10/25(金) 10：00～16：00

東大阪市役所/1階 多目的ホール
東大阪市荒本北1丁目1番1号
交通 近鉄けいはんな線(大阪メトロ中央線)「荒本」駅 1番出口より徒歩約5分



吹田会場　10/29(火) 10：00～16：00

吹田市役所/1階 正面玄関ロビー
吹田市泉町1－3－40
交通 阪急千里線「吹田」駅より徒歩約3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
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・吹田市・東大阪市・守口市

地価公示制度 50th Anniversary
日本不動産鑑定士協会連合会

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

鑑定おおさか第53号　もくじ

特集①

大都市大阪の歩みと「平成」～振り返りと今後に向けて～ ・・・・・・・・・・・・・2　大阪商業大学経済学部長 大学院地域政策学研究科長 教授　西嶋　淳

特集②

大阪のまちづくりについて～「平成」を振り返って～ ・・・・・・・・・・・・・・6　大阪府住宅まちづくり部 部長　藤本　秀司

特集③

『平成』を振り返って ・・・・・・・・・・・・・・・・・8　広報委員会　松田嘉代子

行事開催・参加報告・各種寄稿

たくっちビジネス交流会に参加して・・・・・・・・・16　広報委員会　中塚　新一
建築士の木造住宅のインスペクションに立ち会う ・・・18　広報委員会　田村　周治
インスペクション視察～建物評価のさらなる扉を開ける～ ・・20　広報委員会　柳　貴之
公益社団法人大阪府建築士会との相互交流について ・・・24　広報委員会　松田嘉代子
第35回 不動産鑑定シンポジウム（広島）・・・・・26　研修委員会　松永　明
不動産取引価格情報活用小委員会活動報告・・・・・32　不動産取引価格情報活用小委員会　福田　俊介
統計ソフトRを使って ・・・・・・・・・・・・・・36　広報委員会　田村　周治
通常総会開催報告・・・・・・・・・・・・・・・・・38　総務財務委員会　久保田寛容
平成31年度 不動産鑑定評価の日 無料相談会の報告 ・・40　府民サービス事業委員会　土井　郁子
閑中戯言（ひとりごと） 市電とわたし ・・・・・・42　（公社）大阪府不動産鑑定士協会 前事務局長　谷口孝太郎
独立開業しました「平成の最後に独立開業」・・・・・・・・・・・・・44　ウエハラ不動産鑑定　上原　直記
親睦行事だより・・・・・・・・・・・・・・・・・・45　総務財務委員会　立山　壮平
プロ野球ナイター観戦
編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46

特集1

大都市大阪の歩みと「平成」
～振り返りと今後に向けて～

大阪商業大学経済学部長・大学院地域政策学研究科長
教授　西嶋　淳

1. はじめに

5世紀頃よりアジア諸国からの玄関口として利用されてきた大阪は、豊臣秀吉による城下町建設を経て、江戸時代にはその商人の活動により経済拠点として発展した。明治維新以降は、工業にも力を注いだことから、モノづくりの拠点としての側面・性格も合わせ持つようになっている。高度成長期後の1980年代も比較的高い経済成長率を維持したわが国の中で、大阪は東京に次ぐ大都市圏として牽引役を担いながら「平成」の時代を迎えた。バブル経済崩壊とその後の長期不況、世界的な金融危機、そして幾度もの大きな自然災害など、決して平坦ではなかった30年余の「平成」を終えて、大都市大阪も変貌している。

現時点では、例え特定の分野であっても「平成」の時代を歴史的に総括することは困難である。本稿では、主に経済と土地利用という観点から今後の都市づくりの課題を浮き彫りにすることを主眼として、大阪市を中心に「平成」の時代の概略を振り返る。

2. 経済情勢等の変化

(1) 主な出来事について

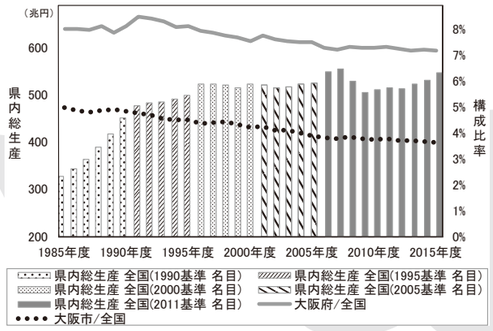
大都市大阪の経済及び土地利用への影響という観点から筆者が抽出した、「昭和」の終盤より「平成」の時代に生じた象徴的な出来事は、次のとおりである。

- ・1987年　国鉄の分割民営化
- ・1988年　「総合土地対策要綱」閣議決定
- ・1989年　「土地基本法」制定
- ・1990年　大蔵省銀行局長通達「土地関連融資の抑制について」
- ・1995年　兵庫県南部地震発生
- ・1998年　「金融再生トータルプラン」公表
- ・2001年　東京証券取引所「J-REIT」市場開設
- ・2002年　「都市再生特別措置法」制定
- ・2006年　「金融商品取引法」公布
- ・2008年　世界的金融危機
- ・2013年　「観光立国実現に向けたアクション・プログラム」公表
- ・2018年　大阪府北部での地震発生、台風21号近畿地方縦断
  2025年国際博覧会の大阪開催決定

(2) 経済規模について

県民経済計算による名目県民総生産に着目し、全都道府県の合計額とこれに対する大阪府と大阪市の比率の推移を見ることにより、位置づけの変遷を概観する（図1参照）。なお、県民経済計算は、国民経済計算に準拠し計数の作成基準は5年ごとに改定されているため、異なる基準による計数は同じ年度のものでも一致しない。

「平成」の時代における県内総生産については、全都道府県の合計額のピークは2007年度であるが、大阪府は1996年度、大阪市は1997年度である。他方、合計額に対する比率については、大阪府は1991年度をピークにその後は低下基調にあり、大阪市も1989年度をピークにその後は低下基調にある。これらを東京都、神奈川県あるいは横浜市の推移と比較すると、相対的な位置づけが徐々に低下していたことがより明確になる。



注）内閣府「県民経済計算」の「県内総生産（生産側、名目）」に係る時系列データ（昭和50-平成11年度、平成2-15年度、平成8-21年度、平成13-26年度、平成18-27年度）により筆者が作成。

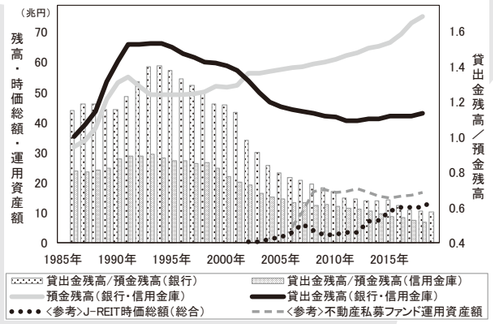
図1　大阪府・大阪市の経済規模の推移

(3) 金融事情について

大阪府下における銀行の本支店と信用金庫の本支店の預金残高及び貸出金残高に着目し、その水準といわゆる預貸率（貸出金残高／預金残高）の推移等を見ることにより、金融事情の変遷を概観する（図2参照）。

「平成」の時代における預金残高は、1994年3月末にかけて減少した後は増加傾向にある。他方、貸出金残高は、1993年3月末をピークに2011年3月末にかけて低下した後、やや持ち直している。これらを預貸率の観点から見直すと、銀行は1994年3月末を、信用金庫は1993年3月末をピークに低下基調にある。特筆すべきは、銀行については、参照した1986年3月末以降、2001年3月末まで預貸率が1を超えていた、つまり、域外より大阪府域に相当額の資金が流入していたということである。信用金庫についても、参照した1986年3月末以降、1999年3月末までの預貸率は0.8を上回っているため、データ上、大阪府域では2000年頃まで間接金融を中心に円滑に資金が循環していたように見える。しかし、「金融再生トータルプラン」の公表後、不良債権処理や金融機関の経営健全化が進められた結果、金融機関の役割や収益構造は変革を迫られ、大阪府域における資金の流れも変化したと推察される。

その一方で、同時期に進められた資産流動化の取り組みは、不動産金融市場の整備を進めることに繋がった。2001年に開設されたJ-REIT市場は、2008年に顕在化した世界的金融危機を乗り越えて10兆円を超える規模に成長しており、そのポートフォリオに組み込まれている大阪府下の物件は少なくない。



注）大阪府「大阪府統計年鑑」の「大阪銀行協会社員銀行諸勘定」・「都市別、金融機関預金・貸出状況」等及び日本銀行「都道府県別預金・現金・貸出金」並びに（株）三井住友トラスト基礎研究所の公表する「SMTRI J-REIT Index®」・「私募ファンド市場動向（2018年12月末時点）」掲載データにより筆者が作成。

図2　大阪府における間接金融等の推移

(4) 観光需要について

観光庁の「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上の施設）では、2007年以降のデータが公表されている。これによると、大阪府における2007年の外国人延べ宿泊者数は約250万人泊であったが、2018年では約1,280万人泊と5倍強に達した。これらを反映して延べ宿泊数も増加基調にあり、2007年の約1,600万人泊が2018年では約3,550万人泊となった。客室稼働率も、2009年は平均68%程度の水準にあったが、2015年には平均約87%に達した。2018年でも平均約83%と比較的高い水準にあり、観光分野は成長基調にあった。

3. 大阪市における土地利用等の変化

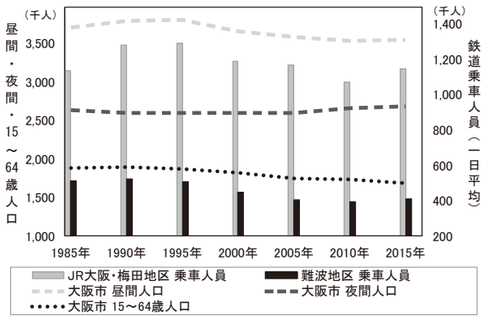
(1) 背景としての定住人口及び人の流れについて

「平成」の時代における大阪市の夜間人口は、2005年にかけて減少した後、やや増加傾向にあり、2015年は約269万人となった。ただし、生産年齢人口については、1990年以降、減少が続いている。他方、昼間人口は、1995年をピークに減少傾向にあったが、2015年はやや持ち直し約354万人となった。主要ターミナルであるJR大阪・梅田地区や難波地区における鉄道の乗車人員の推移もほぼ連動しているが、JR大阪・梅田地区と難波地区の格差はやや拡大している（図3参照）。

(2) 建築密度と土地利用用途について

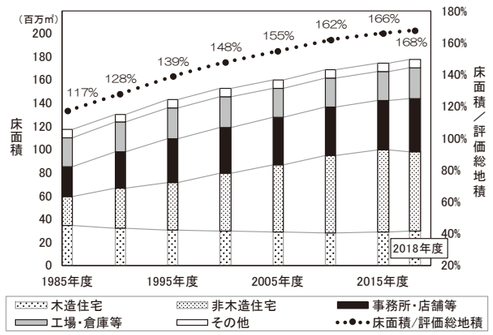
固定資産評価における土地の評価総地積と家屋の種類別の床面積に着目し、床面積の総数と評価総地積との関係及び家屋の種類別の床面積の推移を見ることにより、建築密度と土地利用用途の変遷を概観する（図4参照）。

「平成」の時代における建築密度（床面積／評価総地積）は上昇を続け、2018年度には約168%に達しているが、その上昇率は後半には縮小している。また、家屋の種類別の床面積については、1990年度から2018年度の間に、非木造住宅は約1.99倍、事務所・店舗等は約1.46倍に増加しているが、工場・倉庫等は約1.01倍と横這い傾向にあり、木造住宅は0.92倍とやや減少している。2015年度まで非木造住宅と木造住宅を合わせた床面積は増加傾向にあり、これを夜



注）総務省「国勢調査」の「時系列データ」・「従業地・通学地集計」並びに大阪府「大阪府統計年鑑」の「JR各駅別乗車人員」・「大阪市営高速鉄道（地下鉄・ニュートラム）駅別乗降人員」・「私鉄各駅別乗降人員」及び西日本旅客鉄道・大阪メトロ・近畿日本鉄道・南海電気鉄道・阪急電鉄・阪神電気鉄道の公表資料掲載データにより筆者が作成。

図3　昼・夜間人口と主要ターミナルの乗車人員の推移



注）総務省「固定資産の価格等の概要調書」の各年度の「市町村別内訳」（土地、家屋）掲載データにより筆者が作成。

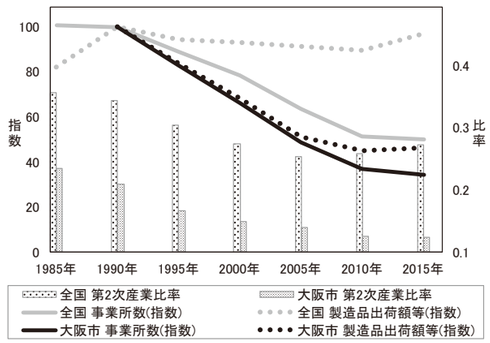
図4　家屋の種類別の床面積等の推移

間人口で除した1人当たりの住宅床面積も増加傾向にある。そのため、供給面から見る限り、居住面積水準は改善が進んでいる。一方、横這い傾向にあった工場・倉庫等に関連して、経済産業省の「工業統計調査」における製造業の事業所数について1990年を100とした指数で推移を見ると、2015年には約34にまで低下しており、工場用途に関しては減少傾向にあると推察される（図5参照）。

以上により、「平成」の時代の大阪市域では、商業用途に関しては概ね順調に更新が進んだが、工場用途については縮小が続き住宅用途への移行が進んだと言えよう。

(3) 印象に残る土地利用の変化

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域として、2002年に「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」、「大阪コスモスクエア駅周辺地域」、「難



注）内閣府「県民経済計算」の「経済活動別県内総生産（名目）」に係る時系列データ（昭和50-平成11年度、平成2-15年度、平成8-21年度、平成13-26年度、平成18-27年度）及び経済産業省「工業統計調査」の各年度の「産業編」掲載データ（従業者4人以上の事業所）により筆者が作成。

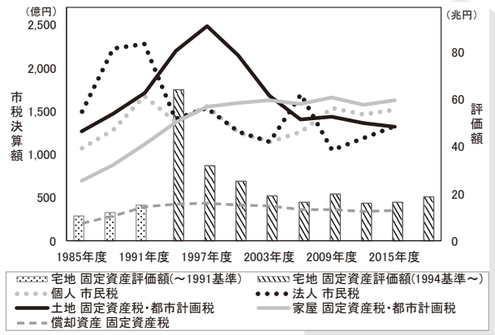
図5　製造業事業所数等の推移

波・湊町地域」「阿倍野地域」の4地域が指定され、再開発が進められている。中でも、大阪駅周辺地域の「大阪駅北地区」は、国鉄の分割民営化に伴い梅田貨物駅用地が当時の国鉄清算事業団に承継されて以降、「平成」時代の約3分の2の期間を費やし様々な事業手法を投入して取り組まれてきたという意味で「平成」の時代の大都市大阪を代表するプロジェクトと言えよう。また、御堂筋周辺地域の旧大阪市立愛日小学校跡地等で行われた再開発は、都心部における顕著な児童数減少を背景に取り組まれた公有地の利活用事例という意味で「平成」の時代を象徴するプロジェクトと言えよう。

前記のような規模の大きな再開発とは全く異なる視点で印象に残るのが、事業者の自主的な経済行動により市場原理に適うかたちで進んだ堀江地区や福島地区などで見られる集積である。これらの地区では、既存建物に関して、従来の利用用途の需要低下、賃料水準の下落・低迷、賃貸条件の緩和などが生じていた。このような背景の下で、これらの地区では、周辺地域での人口増加など外部要因の変化を契機として、従来とは異なる視点を持つ事業者が新たな利用価値を見出し、新たな手法も導入して参入するという過程が見られた。都市での経済活動が、本質的に複雑でダイナミックなものであるとするならば、これらの地区での土地利用の変化も大阪が大都市であることのひとつの証と言えるのかもしれない。

4. 『平成』の時代の都市づくりの再検討

「平成」の時代は、いわゆるバブル経済の最中に幕を開ける。その崩壊に端を発した10年とも20年とも言われる長期に及ぶ経済の停滞の後、IT革命等に支えられて回復。米国におけるサブプライム・モーゲージ問題に端を発した世界的金融危機の影響を受けつつも、第4次産業革命による新商品・サービスの創出や旺盛な観光需要に支えられた回復基調の下でその幕を閉じた。地方税制度は絶えず見直しが行われており、明瞭な指標ではないが、大阪市の主要な市税収入等の推移を用いて「平成」の時代の都市づくりという観点から再度検討を試みたい（図6参照）。



注）総務省「固定資産の価格等の概要調書」の基準年度の「市町村別内訳」（土地）及び大阪市「平成30年度 固定資産概要調書」並びに大阪市「平成29年度　税務統計」の「市税決算額累年比較」における基準年度に対応する掲載データにより筆者が作成。

図6　大阪市における税収入と宅地に係る固定資産評価の推移

法人市民税の推移は最も敏感に経済の変動を反映していると考えられる。個人市民税の推移は、所得割の税率見直しを考慮すると、賃金の下方硬直性の影響はあるものの、市民生活の実感をより反映しているように思われる。これらの推移を見る限り、グローバル経済の大きなうねりの中で、大阪市は健闘していたのではないかと感じている。

一方で、ストック課税である固定資産税等の推移を見ると、制度的な影響を考慮しても、懸念を持たざるを得ない。端的に言うと、今後も大都市として人々の活動を支えて行くための産業の「糧」、つまり仕事の「種」にかかわる懸念である。具体的には、前記の昼・夜間人口の推移と土地及び家屋の固定資産税等の後半の伸び悩みは密接に関係していると思われる。また、製造業の事業所数の推移と償却資産の固定資産税の伸び悩みも無関係ではないと思われる。「平成」の時代において、大阪市経済の相対的な位置づけが低下している理由のひとつには、全国に比べて第2次産業比率の低下が進みすぎた、換言すると、モノづくり活動が弱まってしまったことが影響しているのではないかと思っている。

5. おわりに　～今後に向けて～

前記で言及した筆者の懸念は、狭い意味での商業活動と広い意味でのモノづくり活動のバランスに起因している。つまり、経済活動に取り組むうえで視点が短期化しすぎているのではないか、積極的にリスクを背負うためのモチベーションが低下しすぎているのではないかという懸念である。

人々が生み出す魅力的な都市文化の多くは、多様な関係主体による継続的な知恵の出し合いや努力、つまり投資を必要としている。他方、現実のものごとを細分化してデータ化する試みは、純化を促すと同時に要素間の分断が起こり、全体像が見えにくくなるという点で本来、必要とされている投資の過程の意義を希薄化させることがある。その点で、現代の広い意味でのモノづくり活動は、ストーリー性が重視され、異なる分野からの積極的な新規参入、新規投資も少なくない。事業者の自主的な行動により市場原理に適うかたちで進んだ堀江地区や福島地区などで見られる経済活動及び集積は、個々の規模は決して大きくはないものの、従来の物販や飲食の枠にとらわれないという意味でもひとつの多様性のあり方を示しているように思う。

とは言え、絶えず変化の過程にある大都市において、多様性を確保し、都市としての競争力を維持し続けることは容易ではない。さらに、今後予想される大きな自然災害への備えという観点では、大都市の役割として自律的な回復力を備えることも必要である。これまで以上に、様々な経済主体が都市づくりに関与するようになっている中で、その魅力をさらに高めるためにも、大都市大阪にかかわる人々には、より洗練された利害調整システムを模索することが求められているように思う。

【参考文献】

- 明石芳彦・川田均・児玉達樹・谷直樹・原科幸彦・氷鉋揚四郎（2018）「大都市大阪の都市づくりと不動産学 －果たすべき役割と可能性－」『日本不動産学会誌』（日本不動産学会）第31巻第4号,43-65ページ.
- 公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（2011）『PRE戦略実践のために』住宅新報社.
- 西嶋淳（2019）「ICTの展開による建物ストックの活用とまちづくりの課題」,『大阪商業大学論集 谷岡学園創立90周年・大阪商業大学開学70周年記念号』（大阪商業大学商経学会）第15巻第1号,113-128ページ.
- 西嶋淳（2016）『都市の継承と土地利用の課題』御茶の水書房.
- 西嶋淳（2005）「地域金融機関の現状と課題 －地域再生の視点から－ 」,『不動産研究』（日本不動産研究所）第47号第4号,9-19ページ.

特集2

大阪のまちづくりについて
～「平成」を振り返って～

大阪府住宅まちづくり部長　　藤本　秀司

大阪府不動産鑑定士協会の皆様におかれましては、平素から本府の住宅まちづくり行政の推進にご支援、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

時代は平成から令和になり、過去30年間を振り返ってみますと、平成が始まった1989年、日本はバブル景気に沸いていた時代でした。大阪でも大型プロジェクトが次々と計画、実施され、例えば平成2年には国際花と緑の博覧会開幕、関西国際空港は、昭和62年に着工し、平成6年に開港しました。また、住宅まちづくり部がある大阪府の咲洲庁舎（旧大阪ワールドトレードセンタービルディング）も、バブル景気終盤の平成3年に着工し、平成7年に竣工したものです。

当時、大阪は特に、バブル景気の影響が大きく、全国でも地価変動が最も激しい地域のひとつでした。その後時代は変わりバブル景気が崩壊した後、大阪の地価は長期的な低落傾向が続いたものの、ここ数年、上昇傾向にあります。

今年3月に発表された公示地価では、大阪府の商業地は6.5%の上昇（前年比1.6%増）でした。特に大阪市地域では、10.6%上昇、これで6年連続の上昇となります。昨年、大阪では大阪府北部を震源とする地震や台風21号などの自然災害に見舞われましたが、好調なインバウンドにも支えられながら、大阪の地価は依然上向き傾向にあります。

大阪府の商業地の公示地価は、長らく「キタ」が一番でした。ところが平成30年の地価公示で、初めて「ミナミ」が「キタ」を逆転しました。その場所は道頓堀の戎橋北詰にある、「クリサス心斎橋（竣工当時はラズ心斎橋）」というH&Mなどが入居する商業ビルの建つ土地です。私は、今年の4月に公募により、民間企業から住宅まちづくり部長として採用されましたが、民間企業時代はデベロッパー部門に長く所属しており、実は大阪勤務時代に責任者として携わったのがこの「ラズ心斎橋」です。元々は「キリンプラザ大阪」という特徴的な外観のビルが建っていました。映画「ブラックレイン」のロケが行われたところです。ここは、プロジェクトの計画当時も地価はかなり高いところだったという記憶があります。

今、大阪は過去の閉塞感から脱却し、未来に明るい兆しが見えてきています。今年の6月末に、世界最高レベルの国際会議である「G20大阪サミット」が成功裏に閉幕しました。また、令和3年には生涯スポーツの国際総合競技大会である「ワールドマスターズゲームズ」が、アジアで初めて、ここ大阪・関西で開催されます。昨年11月には2025年の「大阪・関西万博」開催が決定し、万博会場である夢洲へのIRの誘致も行っているところです。この流れを、万博開催の2025年に向けて、また2025年以降も継続させ、持続的な成長に繋げていくことが、我々の重要な使命です。

平成24年には、圧倒的な魅力を備えた大都市・大阪の方向性を示す「グランドデザイン・大阪」を策定しました。「グランドデザイン・大阪」に基づき、「うめきた2期」の令和6年先行まちびらき、なんば駅前の広場化、御堂筋の全面みどり化などに取り組んでいるところですが、さらに昨年度には「新大阪駅周辺地域」が都市再生緊急整備地域の候補地域に指定され、国や民間事業者らと都市再生緊急整備地域の指定をめざし、スーパー・メガリージョンなどに対応した都市機能の導入や民間都市開発の促進に向けた協議を行っているところです。今後も、行政が先導役となりまちの将来像を示し、民間の活力と想像力を発揮してもらう公民連携のまちづくりを進めていきます。

また、平成28年には、府域全体の都市空間創造に向けた大きな方向性を示す「グランドデザイン・大阪都市圏」を策定しました。府内各地域では、産業や学術・研究、良好な居住環境などの地域資源を生かした取組みが進められており、こうした様々な取組みを、大阪府が広域的につなげることで、さらに魅力を高め、行政区域にとらわれない広域連携型都市構造のまちづくりを推進していきます。

平成はまた、多くの都市災害に見舞われた時代でもありました。特に平成7年に発生した阪神・淡路大震災や平成23年に発生した東日本大震災では、都市の地震災害に対する脆弱性が改めて浮き彫りになり、昨年の大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊などの身近に潜む危険が改めて顕在化しました。これら平成の教訓を胸に、令和の時代のまちづくりは、これまで以上に安全と安心に力を入れて取り組んでいく必要があると感じています。今年度、大阪府では重点的に取り組む分野として「自然災害の教訓を踏まえた災害対応力の強化」を挙げており、住宅まちづくり部においても「災害対応力の強化」を施策の一つの柱にしています。特に、平成24年に設定された「地震等に著しく危険な密集市街地」については、これまで地元市等と連携して様々な取組みを進めた結果、整備基準を達成した街区・地区が、昨年度末で363haとなりました。令和2年度の解消を目指し、取組みを加速、強化していきます。

今後とも、民間の皆様方とともに、新しい時代のまちづくりを進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。また、大阪府不動産鑑定士協会の今後のますますのご発展と、会員の皆様のご健勝、ご活躍をお祈りいたします。

特集3

『平成』を振り返って

広報委員会　松田嘉代子

2019年5月1日をもって元号が『令和』となり、1989年1月8日から始まった『平成』は終わりを告げました。

振り返ると『平成』は、日本のターニングポイントとなった時代であったように思います。たとえば、①平成20年をピークとした総人口の減少、②バブル期以降の土地神話の崩壊、③不動産投資の実物不動産から金融商品化、これらは日本の潮目が変わった瞬間でした。また『平成』は④多くの災害が起こった時代であり、東日本大震災は原子力開発の安全神話を崩壊させました。

こう書くとマイナスイメージしかないようですが、バブル経済という未曽有の好景気を体験したことや、不動産証券化による不動産市場及び情報整備で海外投資家マネーが流入したこと、インバウンドによる日本文化の見直し等のプラス材料もあります。また高度成長期の『いざなぎ景気』を抜く戦後最長の『いざなみ景気』も経験しました。

とすると『平成』は、海外経済という風の影響を強烈に受けながらバブル崩壊で転覆もせず、なんとか舵を切ってがんばって乗り越えてきた時代かもしれません。

1. 人口減少・少子高齢化

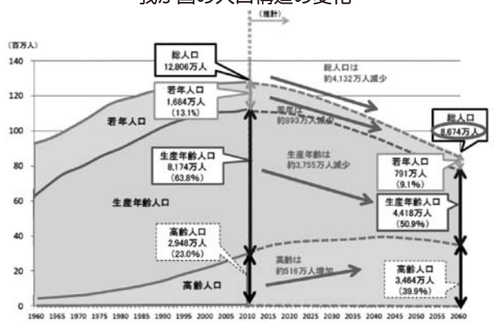
我が国の総人口は、戦後、増加を続けてきましたが、2008年（平成20年）の1億2,808万人をピークに減少に転じました。大阪府の人口も2010年（平成22年）をピークに微減傾向にあります。平成26年に発表された『消滅可能性都市』（日本創生会議）の市町村の名指しは、人口減少の『不都合な真実』を突きつけられた非常にショッキングな出来事でした。

（大阪府では大正区、浪速区、西成区、住之江区、中央区、富田林市、寝屋川市、河内長野市、柏原市、豊能町、能勢町、岬町、河南町、千早赤阪村の14市区町村）

この『不都合な真実』は近年の空き家問題に直結しています。平成30年住宅・土地統計調査（総務省）は、以下のように記載しています。

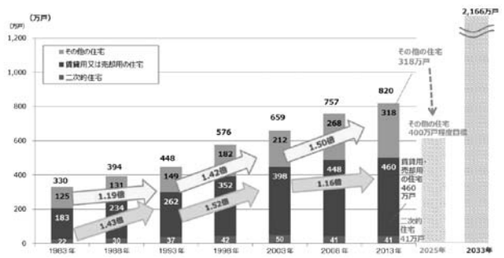
- 総住宅数は6242万戸と平成25年と比べ3.0%の増加
- 空き家数は846万戸と、平成25年と比べ、26万戸の増加。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇し、過去最高

我が国の人口構造の変化



（国土交通省：新・不動産業ビジョン（仮称）の策定に向けて）

種類別空き家の推移

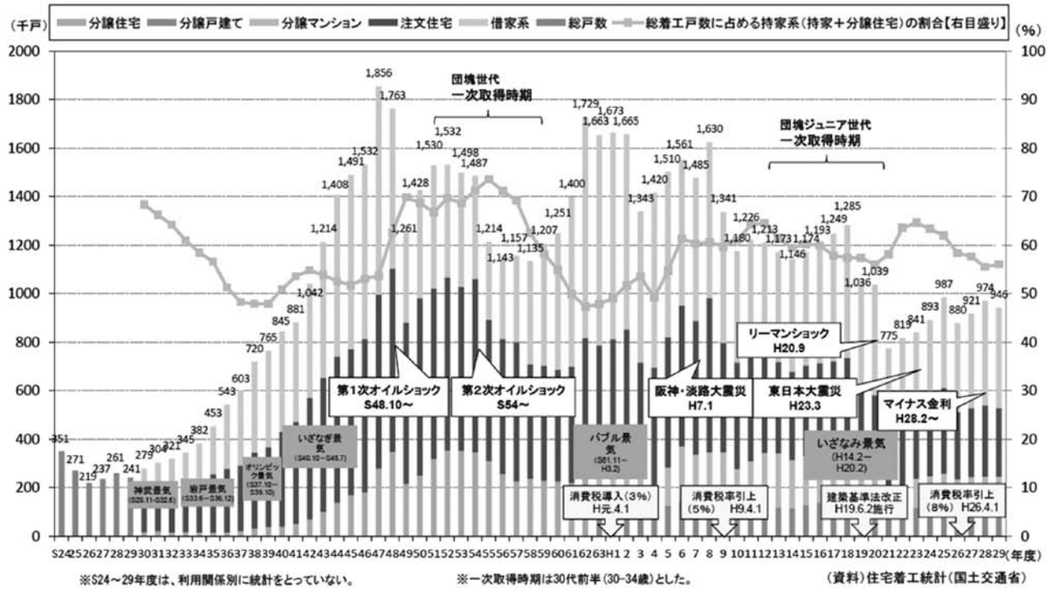


（国土交通省：不動産ビジョン2030参考）

2. 土地神話の崩壊

（1）土地白書（令和元年版　国土交通省）は、平成時代における社会経済情勢の変化と土地政策の変遷として、以下のように記載しています。

平成時代における地価動向をみると、昭和60年代からのバブル期の地価高騰に始まり、バブル崩壊後の10年を超える地価低迷期を経て、大都市をはじめとする都市再生に関する事業等の進展、不動産証券化等を用いた不動産投資の活発化などに伴う平成18年、19年頃の地価上昇の後、リーマンショックに伴う地価下落があった。近年では、低金利の環境や外国人来訪者の増加などを背景とした不動産投資需要により地価の回復がみられる。



①バブル崩壊まで

～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

年　度	主な出来事
平成元年4月	消費税3%導入
平成元年12月	「土地基本法」制定
平成元年12月	日経平均株価市場最高値38,957円
平成2年3月	総量規制（不動産向け融資の抑制を促す大蔵省から金融機関に対して行われた行政指導）
平成3年7月	公定歩合引き下げ

平成時代は、バブル期の急激な地価高騰が問題となる中で始まった。昭和60年9月のプラザ合意により、円高の定着を図りつつ、内需拡大に努力し、それらを通じて、対外不均衡の是正に積極的に取り組むことが要請される中で、「内需拡大に関する対策」（昭和60年10月15日経済対策閣僚会議決定）が決定された。これにより、民間活力導入、国有地等の有効活用など内需拡大に関する対策が講じられるとともに、金融緩和に伴う金融機関による不動産取引に関連した融資が増加した。これらを背景として、土地の価格を始めとする資産価格の上昇が生じ、さらに資産価格の上昇を期待した。投機的取引等により地価の急激な高騰が生じた。

②バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで

～「バブル崩壊後の負の遺産」への対応と豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効活用の実現～

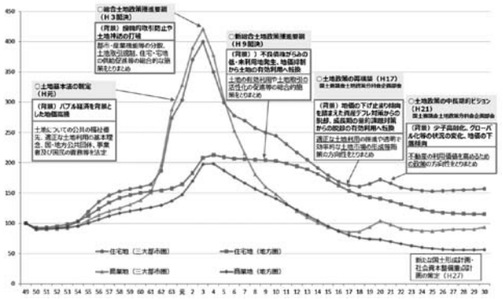
バブル崩壊に伴い平成3年に地価が下落に転じた後、大都市圏の商業地は平成17年に、住宅地は平成18年に上昇に転じるまで、長期的に地価の下落が続いた。地価が急激に高騰したバブル期には、土地・不動産への過大な投資が行われたが、バブル崩壊後は、長期的な地価の下落に伴う企業等の保有土地資産の価値の下落により、不良債権に関連する低・未利用地が発生するとともに、キャピタルゲイン（資産価値の値上がりによる利益）を前提とする枠組みでの土地利用の高度化や都市機能の更新が著しく停滞することになった。また、金融機関の破綻や債務超過に陥る企業の増加、設備投資や消費の減退、デフレの発生など我が国経済の低迷につながった。

③人口減少時代の始まりから現在まで

～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の実現～

我が国の総人口は、平成20年を境に減少局面に入り、「人口減少時代」に突入した。国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口」（平成29年推計：中位推計）によると、平成27年（2015）年で1億2,709万人の人口は令和35（2053）年に1億人を割り、令和47（2065）年には、8,808万人となり、この50年間に人口が約3割減少するとされている。人口減少は、高齢化の進行とも相まって、経済規模の縮小など経済社会に大きな影響を及ぼすことが予想されている。

不動産関連政策の現状【土地政策】



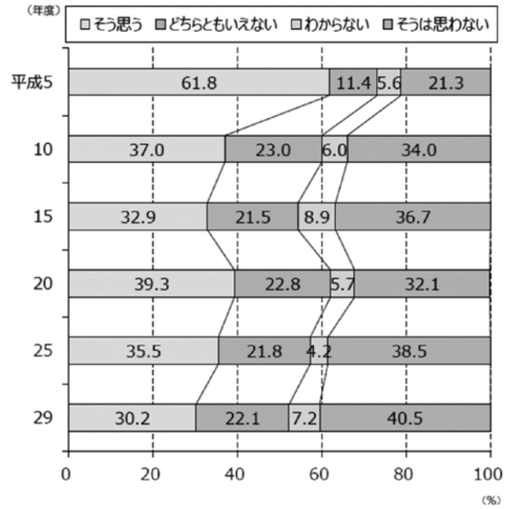
（国土交通省：不動産ビジョン2030参考資料）

（2）土地神話の崩壊は、郊外型住宅団地のスラム化を招きました。

消滅可能性都市として挙げられた岬町の地価公示ポイント（岬－8）を見てみると、最高値であった平成2年から現在まで80.5%下落しています。例えばバブル期に約70坪の戸建住宅を購入するとして、当時の住宅ローン金利（約8%）で35年、5,000万円を借り入れると、月々の返済が35万5千円、総返済額は1億5千万円にもなります。右肩上がりの年収と終身雇用制度をベースとした生活設計が崩れたあとには、老朽化した家屋とオーバーローンと老後資金の蓄えのない老いた自分だけが残っている。土地神話の崩壊はこのようなやりきれない思いを抱える人を生み、その子供たちは土地に夢を持てないようになりました。

年　度	岬－8　「淡輪3026番67」	
平成2年	中規模一般住宅の多い新興の住宅地域 200,000円/㎡	△80.5
平成31年	中規模一般住宅の多い既成住宅地域 39,000円/㎡	

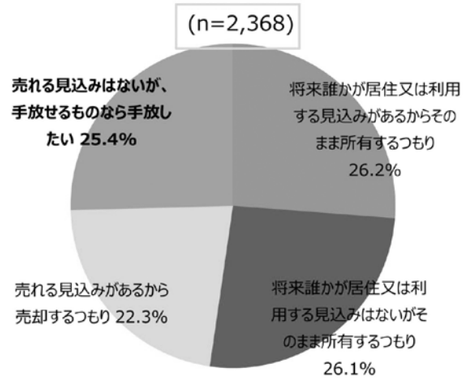
土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か



出典：国土交通省「平成29年度土地問題に関する国民の意識調査（平成30年7月）」

負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



（国土交通省：不動産ビジョン2030参考資料）

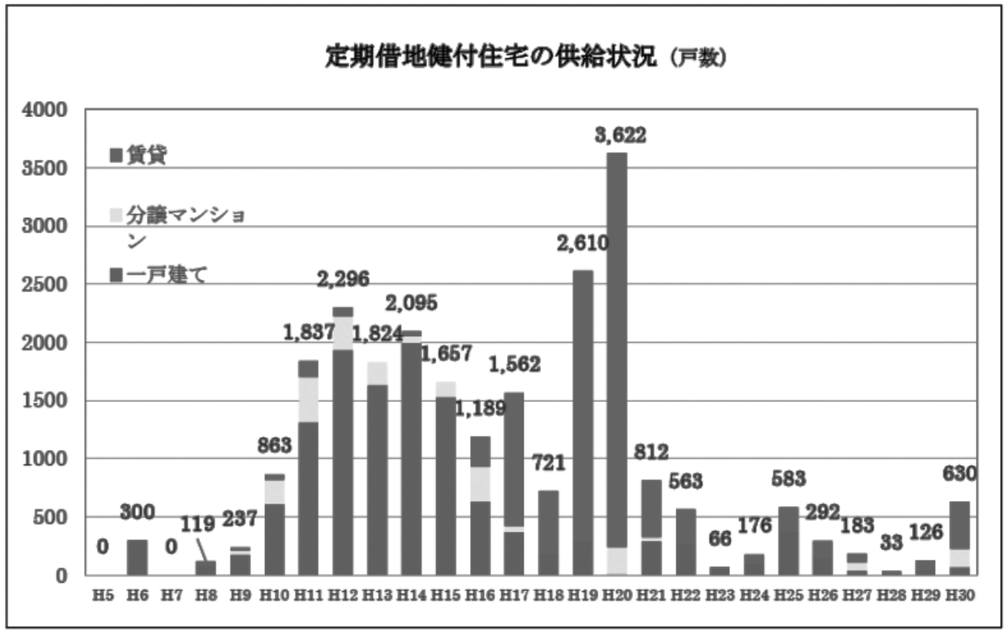
（3）土地神話の崩壊が「所有から利用へ」の流れを生みました。企業のオフバランス化が進み平成３年10月借地借家法改正により創設された定期借地権の普及を後押ししました。それには全国に先駆けて事業化したカメヤグローバル株式会社と長年全国定借機構連合会会長を務められた塩見宙先生のご尽力によるものと思っています。

定期借地権は、それまでの旧法借地制度の①正当事由制度、②法定更新制度により、土地を貸したら戻ってこないとして地主が貸地を拒んだことによる市街地の宅地供給不足を補うために創設されました。具体的には

（ア）契約の更新がない、（イ）建替による借地期間の延長がない、（ウ）建物買取請求権がないの3つの特約を認めました。

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権（法22条）	50年以上	制限なし	書面による ①契約更新をしない ②存続期間の延長をしない ③建物買取請求をしない ①②③の特約を定める	期間満了	借地人の建物取壊、土地返還
	事業用定期借地権（法23条）	10年以上50年未満	事業用建物所有限定	公正証書 ①②③の特約を定める	〃	〃
	建物譲渡特約付借地権（法24条）	30年以上	制限なし	30年経過後建物を地主に譲渡する特約を定める	建物譲渡	①地主の買取 ②建物を収去せず土地を返還 ③借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる
普通借地権		〃	〃	制約なし 口頭可	①法定更新 ②更新拒絶（要正当事由）	①建物買取請求権あり ②買取請求権が行使されれば建物はそのままで土地を明け渡す。

公的主体における定期借地権の活用実態調査報告書（国土交通省：H31.3）によると平成20年をピークに以後の供給は大幅に減少していますが、出口の見える土地活用の一つの手段として、利用の幅は拡大するものと考えます。



(4) 土地神話の崩壊は、土地の価格に対する指標として、全国を画一的に網羅する公的評価のインフラ整備を要請しました。

今年は昭和44年6月に「地価公示法」が国会で可決され、施行50周年に当たります。地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、適正な地価の形成に寄与するために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を3月に公示（平成31年地価公示では、26,000地点で実施）するもので、社会・経済活動についての制度インフラとなっています。

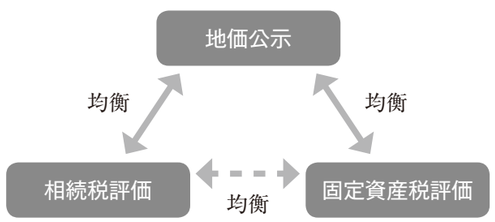
（国土交通省：地価公示変動率及び平均価格の時系列推移表から作成）

主な役割は

- 一般の土地の取引に対して指標を与えること
- 不動産鑑定の規準となること
- 公共事業用地の取得価格算定の規準となること
- 土地の相続評価及び固定資産税評価についての基準となること
- 国土利用計画法による土地の価格審査の規準となること等　（国土交通省）

です。

年　度	土地評価制度の見直し
平成4年1月	相続税評価を地価公示価格水準の8割程度とする税制改正
平成8年9月	固定資産税評価を地価公示価格水準の7割を目途とする自治省告示（実際には平成6年度評価替えより均衡化・適正化が図られた）



「相互の均衡と適正化」とは相続税評価について、相続税の性格を考慮し、地価公示との均衡を図りつつ、その適正化を推進すること及び固定資産税評価について、①資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目した税であること、②土地等について、保有の継続を前提に資産評価に応じて毎年課税する税であること、③市町村の基幹的税であること等の固定資産税の性格を考慮し、地価公示との関係に十分配慮しつつ、その均衡化、適正化を推進することをいう。

（逐条解説土地基本法（国土庁土地局監修）

固定資産税と相続税の主な相違

	固定資産税	相続税
税の性格	資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提に資産価値に応じて毎年経常的に課税する市町村の基幹税。	財産所有者の死亡によって生ずる財産の移転に対して課する税。 所得税の補完機能と富の再配分とを有する。
評価対象土地	原則全ての土地	被相続人の所有する土地
評価方法の定め	固定資産評価基準	財産評価基本通達
画地の認定	現実の利用状況で認定	利用の単位となっている1区画の宅地
課税方式	賦課課税方式	申告納税方式

（一般財産法人資産評価システム研究センター：土地に関する調査研究）

3. 不動産証券化

『平成』を振り返るとき、不動産鑑定士として外せないのは不動産の証券化であろうと思います。実物の不動産ではなく、小口化して証券として保有し投資対象とする方法は私募ファンドからJ−REITへと拡大し、2020年頃には資産総額約30兆円を目指す屈指の投資市場に成長しました。

平成13年9月に日本ビルファンド投資法人（NBF）及びジャパンリアルエステート（JRE）投資法人が東京証券取引所に上場後、現在では63銘柄が上場されています。2019年7月18日付け日経新聞によれば、『世界的な金融緩和により米連邦準備委員会（FRB）や欧州中央銀行（ECB）による利下げ期待が強まるなか、アジアにも金利低下が波及。相対的に利回りの高いREIT市場に資金が流れている。』とあり、今後もREIT市場は確実に拡大することが予想されます。

（国土交通省：新・不動産業ビジョン（仮称）の策定に向けて）

◎不動産証券化の法整備

年　度	不動産証券化の法整備
平成10年	特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（旧SPC法）
平成12年	資産の流動化に関する法律
平成13年	J−REIT（不動産投資信託）上場
平成19年	金融商品取引法施行
平成22年	日銀がJ−REIT500億円の買い入れを決定

◎不動産証券化の影響

年　度	不動産証券化の影響
平成13年	不動産投資・取引における エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン発刊（BELCA）
平成14年	不動産鑑定評価基準改正 （収益還元法の精緻化　DCF法）
平成15年	土壌汚染対策法施行
平成19年	不動産鑑定評価基準改正「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」追加
平成21年	不動産取引価格情報ダウンロード開始 （国土交通省）
平成26年	不動産鑑定評価基準改正 （国際評価基準への対応）
平成27年	住宅用不動産価格指数本格運用開始 （国土交通省）
平成28年	商業用不動産価格指数試験運用開始 （国土交通省）

◎現在上場中のリート一覧

	リート名	上場年			リート名	上場年			リート名	上場年	
1	日本ビルファンド	H13.9		26	ジャパン・ホテル・リート	H18.2	※	51	マリモ地方創生リート	H28.7	
2	ジャパンリアルエステート	H13.9		27	ジャパンエクセレント	H18.6		52	三井不動産ロジスティックパーク	H28.8	
3	日本リテールファンド	H14.3		28	日本アコモデーションファンド	H18.8		53	大江戸温泉リート	H28.8	
4	オリックス不動産	H14.6		29	MCUBS MidCity	H18.8	※	54	さくら総合リート	H28.9	
5	日本プライムリアルティ	H14.6		30	森ヒルズリート	H18.11		55	みらい	H28.12	
6	プレミア	H14.9		31	産業ファンド	H19.10		56	森トラスト・ホテルリート	H29.2	
7	東急リアル・エステート	H15.9		32	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト	H24.4	※	57	三菱地所物流リート	H29.9	
8	グローバル・ワン不動産	H15.9		33	アクティビア・プロパティーズ	H24.6		58	CREロジスティクスファンド	H30.2	
9	野村不動産マスターファンド	H15.12	※	34	GLP	H24.12		59	ザイマックス・リート	H30.2	
10	ユナイテッド・アーバン	H15.12		35	コンフォリア・レジデンシャル	H25.2		60	タカラレーベン不動産	H30.7	
11	森トラスト総合リート	H16.2		36	日本プロロジスリート	H25.2		61	伊藤忠アドバンス・ロジスティックス	H30.9	
12	アドバンス・レジデンス	H16.3	※	37	星野リゾートリート	H25.7		62	エスコンジャパンリート	H31.2	
13	インヴィンシブル	H16.5	※	38	Oneリート	H25.10		63	サンケイリアルエステート	H31.3	
14	フロンティア不動産	H16.8		39	イオンリート	H25.11					
15	大和ハウスリート	H16.12	※	40	ヒューリックリート	H26.2					
16	日本ロジスティクスファンド	H17.5		41	日本リート	H26.4					
17	福岡リート	H17.6		42	インベスト・オフィス・ジェイリート	H26.6					
18	平和不動産リート	H17.7	※	43	日本ヘルスケア	H26.11					
19	日本賃貸住宅	H17.7	※	44	トーセイ・リート	H26.11					
20	ケネディクス・オフィス	H17.7	※	45	ケネディクス商業リート	H27.2					
21	積水ハウス・リート	H17.7	※	46	ヘルスケア＆メディカル	H27.3					
22	いちごオフィスリート	H17.10	※	47	サムティ・レジデンシャル	H27.6					
23	大和証券オフィス	H17.10	※	48	いちごホテルリート	H27.11					
24	阪急阪神リート	H17.10	※	49	ラサールロジポート	H28.2					
25	スターツプロシード	H17.11		50	スターアジア不動産	H28.4					

※ 合併前のリート上場年を記載

4. 自然災害の脅威の顕在化

平成は、阪神・淡路大震災や東日本大震災等の未曾有の大災害をはじめとして、豪雨や台風、雪害等、多くの自然災害に見舞われました。

昨年は大阪も6月18日の大阪北部を震源地をしたマグニチュード6.1の地震（大阪府北部地震）や9月５日の最大瞬間風速58.1mを観測した台風21号の直撃を受け甚大な被害を受けました。

神戸市HP：阪神・淡路大震災の記録

南三陸町HP：東日本大震災関係

関西国際空港の被害状況の様子

連絡橋に衝突したタンカー

（内閣府：防災白書）

年度	出来事
平成3年6月	雲仙・普賢岳、大火砕流災害
平成5年7月	北海道南西沖地震
平成7年1月	阪神・淡路大震災
平成11年6月	梅雨前線豪雨被害（広島市）
平成12年5月	土砂災害防止法制定
平成23年3月	東日本大震災
平成28年4月	熊本地震
平成30年6月	大阪府北部地震
平成30年7月	西日本豪雨
平成30年9月	台風21号関空直撃
平成30年9月	北海道胆振東部地震

防災白書では今後高い確率で予想される南海トラフ地震・首都直下地震の経済被害及び人的被害・建物被害について、以下に想定しています。

経済被害の想定

	想定される被害額
資産等への被災【被災地】	169.5兆円
・ 民間部門	148.4兆円
・ 準公共部門（電気・ガス・通信、鉄道）	0.9兆円
・ 公共部門	20.2兆円
経済活動への影響【全国】	
・ 生産、サービスの低下に起因するもの	44.7兆円
・ 交通寸断に起因するもの（上記とは別の独立した推計）道路、鉄道の寸断	6.1兆円

人的被害・建物被害の想定

	全壊及び焼失棟数	死者
東海地方が大きく被災するケース	954千棟～2,382千棟	80千人～323千人
近畿地方が大きく被災するケース	951千棟～2,371千棟	50千人～275千人
四国地方が大きく被災するケース	940千棟～2,364千棟	32千人～226千人
九州地方が大きく被災するケース	965千棟～2,386千棟	32千人～229千人

5.『平成』の枕詞は ？

64年続いた昭和は『激動の』の枕詞がしっくりきます。では『平成』の枕詞は何でしょうか。近年は『未曾有の』というフレーズが『50年に一度の』と同時に当たり前のように使われてきたように感じます。でも『未曽有の』はちょっと違うように思います。

平成はインターネットの普及によりグローバルな視点を持つことができるようになった一方で、引きこもりやニートといった社会から隔絶した存在を生みました。老後2000万円発言が問題となりましたが、セーフティネットから落ちこぼれる人は確実に増大すると思います。

その端緒となった時代？

何年後かに振り返ったとき、人々は『平成』を何の時代であったと位置付けるのでしょうか。

令和は団塊の世代がリタイアし、そのジュニア達が社会を牽引する時代となります。彼らは、また後に続くゆとり世代は『平成』をどのように評価してくれるでしょうか。

（まつだ　かよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

たくっち ビジネス交流会に参加して

広報委員会　中塚　新一

令和1年6月23日(日)、マイドーム大阪3階E･Fホールで、大阪府宅地建物取引業協会(青鳩会)が会員と他業界との交流を深め、ビジネスチャンスを生み出すことを目的として開催された「たくっちビジネス交流会」に参加させていただきました。

当日は、675名(内訳:大阪宅建会員:191名、不動産オーナー・その他:484名)が来場され、当協会からは相談員等として吉田良信先生、松田嘉代子先生もご参加いただきました。

広いホールに講演会場(大セミナー会場、中セミナー会場)と出展ブースが設けられ、セミナーや各出展ブースでのPRタイム等盛りだくさんなプログラムが行われ、商談ブースでは積極的なやり取りがされていました。

特別講演者として、竹中平蔵氏(東洋大学教授)による『次世代に繋ぐあなたの資産～決め手は保険!税務否認されない贈与のやり方～』や、特別ゲスト、山田たかお氏(タレント)による『座布団と幸せを運び続けて35年　山田たかお流　笑いの賃貸経営術』、川藤幸三氏(阪神タイガースOB)による『川藤幸三氏と学ぶ災害対策!!』等の講演もあり熱気にあふれた会場になっていました。

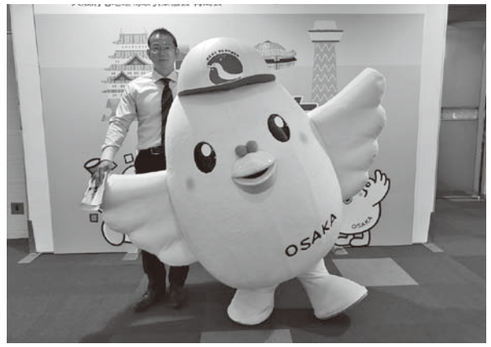
大阪府不動産鑑定士協会からも松田嘉代子先生が『不動産鑑定評価を利用したコンサルティング業務』についての講演を行い、不動産鑑定評価が利用できる場面等、セミナー受講者にとって不動産鑑定士の仕事内容等がわかる有意義なセミナーとなっておりました。

当日は、不動産鑑定士を多くの方に認知して頂くためブースを構え、無料相談会も開催しました。相談件数は、7件。相談内容は、不動産賃貸経営に関する相談や鑑定評価報酬、不動産の価格の決め方など様々なご質問があり、相談員の丁寧な対応で不動産鑑定士の役割や必要性が認知されたと思っております。

11時から16時までのビジネス交流会でしたが当協会に訪れた相談者も多く、また特別講演など豊富なプログラムがあり、あっという間の5時間でした。

大阪府宅地建物取引業協会が、"大阪宅建ビジョン" という10年間の目標を掲げ不動産業界に対する信頼を高め社会的地位の向上に繋げようと始めた企画で今年が2年目でしたが、是非、次年度も開催されるようでしたら当会も参加させていただきたいと思います。

有難う御座いました。



(なかつか　しんいち・いずみ総合鑑定)

建築士の
木造住宅の
インスペクションに立ち会う

広報委員会　　田村　周治

1.始めに

3月中旬、守口市内での建築士による木造住宅のインスペクションに立会した。

所要時間は、2時間程度。立会時点で、建物の建築年度も不明だった。

推定では、築後40年くらいと思える。昭和30年代の建築ではないか。

インスペクションの流れは。

1)まず、全体をみる。
2)外壁のクラック、屋根の瓦などをみる。
3)室内での水平、垂直のチェック及びその原因の推定
4)建具の開閉をチェックする
5)天井裏、床下のチェック

という流れとなる。

床の傾斜の計測器

床下

2.立会の準備をする

立会する場合、汚れてもいい服(作業服)、手袋、マスク、スリッパ、ライト等を用意すること。床下に潜る際、シロアリ駆除がなされている場合がある。ヒ素を使った薬剤などが散布されている可能性があるので注意すること。また、カメラをホコリでつぶしてしまう場合があるので防塵に注意する。

3.立会の流れ

3-1.全体を外から見る。

- 角地。接面している道路は４m以上の幅員がある。
- 壁のヒビなどをチェックする。雨水が入っている可能性があり、経年による劣化がでてくる。
- 縦のヒビは、柱によると見える。
- 基礎に鉄筋が入っているかどうかをチェックする。
- ピアノ線をクラックに差し込んでみる。コーキングの状態をみる。
- 勝手口からでて、外側からみる。

3-2.室内をみる

■1階部分

- 床の傾きをチェック→墨出し器を用いる(レーザー光線を使って垂直、水平が出せる)→千分の6までが基準。対象建物は、千分の20の状況。三半規管が敏感な人は偏頭痛を起こす可能性がありそう。傾きの原因は→地盤沈下ではないかと推定。
- 1階の柱がシロアリにやられている。

シロアリ被害

■2階部分

- 柱の傾斜を測る----見えているところでしか測れない。
- 建具の回りの壁は割れやすい。
- 梁が割れているが、問題にはならない。初めから背割りをしている柱もある。
- 対象建物には、確認申請はないので、耐震性は不明。

3-3.建具

- 建具の状態を調べる　→窓などのサッシの状態を確認する　→開け締めして確認する。

3-4.天井裏、床下

- 天井裏をみる、押入れの天井が開く。どうしてここが開くのかわかったのか→目星をつける、どこかにあるはず。
- 床下を見る。→対象建物は、過去、シロアリ駆除剤を使っている。
  対象建物では、シロアリが床下から1階へ上がってきている。湿気があると柔らかいので食べやすい。
- 床下調査は、通常、オプション。

3-5.インスペクションに立会しながら、アレコレ論議してみる

- 間取りを広くするという選択肢があるが、抜くことができない柱・壁があるのでそう簡単ではない。
- 耐震診断について→収益が出るところなら、修復する。でも、収益のでないところなら、診断しても修復費用がでない。公共の建物以外無理ではないか。だから、耐震診断だけではしかたないし----と個人所有者がいう。
- 普通に住めるようにするには、いくらぐらいかかるか→おそらく600万円ぐらい→通常の人なら、建て直しを考えるだろう。だから、建物自体に値段がつけられない。
- 新築そっくりさんは、4号特例で対応している。

(たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定)

インスペクション視察
～建物評価のさらなる扉を開ける～

広報委員会　　柳　貴之

読者の皆さんは不動産鑑定士という専門職業家として「建物の個別的要因をさらに詳しく書けたら」「建物の劣化部分への対処方法及びそれに対するコスト等を市場価値に反映させたい」等の思いに駆られたことはないだろうか？

一　はじめに

令和元年6月28日、尼崎市の某住宅街に存する平成5年新築の戸建住宅（二世帯住宅）に対してインスペクションが実施され、大阪府不動産鑑定士協会・広報委員会からは筆者を含めた数名が帯同し、調査の現場を見学させていただいた。本稿では、インスペクションにおける特徴的な調査内容について下記に記す。特徴的な調査は他にもあるが、紙面の制約もあるため割愛させていただく。

二　インスペクションの主な内容

（1）今回のインスペクションの概要

今回実施されたインスペクションは、物件所有者の意思を確認の上、大阪府不動産鑑定士協会が大阪府建築士会へ依頼し、大阪府建築士会から選任された2名の建築士が行ったものである。戸建住宅のインスペクションは1名の建築士で行うことも多いようであるが、大阪府建築士会が受注したインスペクションは必ず2名以上の建築士によって実施されることが特徴である。これは、大阪府建築士会として行うインスペクションの正確性・信頼性の確保・向上を目的とし、インスペクションの普及目的も含まれると思われる。（1人で行うインスペクションの信頼性等が劣るということではない）

（2）特徴的な主な調査内容

インスペクションは、1階室内から始まり、2階室内及びバルコニー、屋根裏・屋根 、床下、外観の順に行われた。室内実査の内、床下については、通常、衣服が汚れるため最後に行われる。

①床の調査

室内調査では、鑑定評価での調査と同じく室内各所の床、壁、天井、柱等の状況について調査を行うが、インスペクションにおいて特徴的な調査の一つとしては、まず、レーザー水平器を使用しての床の傾斜の計測である。傾斜の計測については、まず床のほぼ中央にレーザー水平器を設置し、当該水平器から発せられるレーザー光を室内の各壁に当て、当てられたレーザー光と床までの長さを各壁ごとに計測する。各壁ごとの計測値（当てられたレーザー光と床までの計測値）の差が6/1000以内であれば問題なし、6/1000を超えれば問題ありとなり、6/1000を超えた場合のリスクの1つとしては、その場所での就寝により片頭痛を引き起こす恐れがあげられる。計測値の差の具体例としては、両壁の距離が10m（1000mm）として、各壁に当てられたレーザー光と床までの計測値が、一方の壁で12cm、もう一方の壁で12.5cmなら、その差が0.5cm（5mm）、割合は5/1000となり6/1000以内に収まり問題にはならない。しかしながら、一方の壁で12cm、もう一方の壁で12.7cmなら、その差が0.7cm（7mm）、割合は7/1000となり、6/1000を超えるため問題となる。今回の対象物件については特に問題はなかったが、以前帯同させて頂いたインスペクションの対象物件では、なんと14cmもの差（140mm）が認められた。14cmもの差があった現場では、感覚で床に傾斜があるのは分かったが、それが14cmもの差があると目視で判断できた者は誰一人いなかった。14cmもの差があれば勿論のこと、6/1000超の差があれば観察減価（物理的要因）となり、減価すべきであろう。これまで我々はそこまで把握の上、調査していたであろうか。

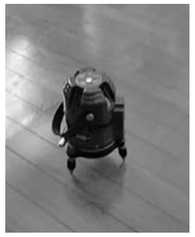
現場では、我々、不動産鑑定士もレーザー水平器についてレクチャーを受けながら使用し、実際の傾斜を計測した。なお、床の傾斜の計測器具は室内の状況に応じて使い分けられるため、現場では別の器具の説明も受けたが、本稿では割愛する。

②屋根裏・屋根材

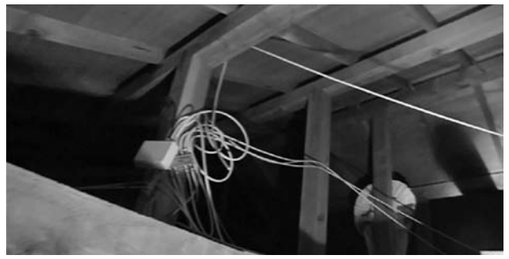
屋根裏調査では、屋根裏の損傷の程度、雨漏りの有無とその程度を主に調査するとのことである。今回の対象物件については特に問題はなく、2階の天井にも雨漏り等の劣化は認められなかった。

屋根材ついては2点の劣化が認められた。接面道路からの外観調査では屋根材の劣化は発見できなかったが、2階バルコニーに脚立をおいて観察をおこなった結果、まず、屋根材の剥がれが部分的に発見され、当該劣化は修繕等が望ましいとのことである。他の屋根材にやや劣化が認められ、屋根材を貼り替える必要はないものの、表面の再コーティングが望ましいとのことであった。

【床の傾斜の計測風景】


【レーザー水平器】

【屋 根 裏（1）】


【屋 根 裏（2）】

【屋根材の剥がれ】

【再コーティングが望ましい屋根材】

③床下・基礎

床下調査では、通常、基礎の劣化、シロアリ被害等について調査するとのことである。また、基礎内部に鉄筋が適正に配されているか否かについては、専用機器を用いて基礎部分にレーダーをあてて調査をする。今回の対象物件については、基礎の一部にひび割れが発見できたが、ひび割れの幅等については基準値の範囲内であり、基礎内部の鉄筋も適正に配されており、シロアリ被害もなく、特に問題は認められなかった。外観調査にて発見できた下記に掲げる基礎のひび割れについては、床下内部側の同箇所にも認められたとのことであり、当該ひび割れは 床下内部から外観部分にかけての深いひび割れであることが判明した。ちなみに、床下調査については専用の作業着が必要であり、それを持っておられない場合は、控えた方が良いであろう。普段着で床下に潜ると、衣服は土・砂まみれとなり、家庭をお持ちの方は、奥方に怒られることは必至でしょう(笑)。

【基礎のひび割れ(外観)】

【床下実査の風景】

【基礎部分を視察する広報委員】

【基礎部分の鉄筋調査の風景】

三 思いの丈(たけ)

本稿にて紹介してきたインスペクションは、調査担当者が「実在の物件所有者のために、適正な対価を得て行うインスペクション」であり、いわゆる研修行為にて採用される「想定上の話」「写真等の画像」は皆無である。従って、物件の各部の視察、調査器具の扱い等のその一つ一つに無駄な動きは一切なく、真剣さ、熱気を肌で感じとれた。また、大阪府不動産鑑定士協会からは、担当される調査員に対して、各調査内容及び調査器具の説明をもお願いして頂いていたこともあり、本インスペクションの視察は各調査内容の趣旨をも理解できるものとなった。本インスペクションに帯同した私以外のメンバーは、私よりも不動産鑑定士としてキャリアのある諸先輩方ばかりであったが、皆、目を輝かせながら、建物及び建物の劣化個所に見入り、調査担当者の方からの「劣化の原因、対処方法、対処費用等」のレクチャーに聞き入り、さらに器具を使用させてもらっての床調査、屋根材の状況の視察、床下を視察する姿は「とにかく楽しくて仕方がない」ようであった。インスペクション終了後に諸先輩方に感想を聞いてみると「これはおもしろい」「これは良かった」とだけである。これは感想が乏しいのではなく、各人の表情をもあわせて表現すれば「理屈抜きで楽しい」「理屈抜きで納得」なのである。勿論、筆者である私も同様であった。

四 両士会との主な取り組み

今回のインスペクションは、大阪府建築士会と大阪府不動産鑑定士協会との合同研究の一環として行われたものである。平成29年7月31日に両士会間において「相互協力に関する基本合意書」が合意締結されてから現在までの主な取り組みは次表の通りである。

主な取り組み	内　　容
(1) 両士会合同会議	令和元年 6 月 30 日現在で 7 回の会議数を重ね、土地及び建物についての合同研究を行い、研修会及び見学会の企画・立案等を行った。
(2) 研修会	①「戸建住宅の工法と建築材料」（大阪府建築士会主催）
	②「マンション管理組合の大規模改修への取組みと課題について」 及び「不動産の鑑定評価とは」 （両士会共同開催）
	③「賃貸住宅の過去・現在・未来」 ～生活様式の変化に伴う賃貸住宅の間取り、設備等の変遷～ （両士会共同開催）
(3) 見学会	①「大正から昭和初期の建物見学会（大阪市中央区にて）」
	②「尼崎城見学会」

今後は、上記の取り組みをさらに推進するとともに、物件視察については、今回のようなインスペクション視察のほか、さらに詳細な調査内容に踏み込むこととなる耐震診断調査の視察も予定されている。このような理論と実践を踏まえた広報委員会の活動に御興味がある方は、当委員会を(広報委員として)来訪されてみてはいかがでしょうか。勿論、定員もあると思いますので無理にとは申しません。

それでは、また!

(やなぎ　たかゆき・柳不動産鑑定㈱)

公益社団法人大阪府建築士会との
相互交流について

広報委員会　松田　嘉代子

公益社団法人大阪府建築士会と当会が平成29年7月31日に交わしました、「相互協力に関する基本合意書」に係るその後の主な交流についてご報告いたします。

担当は、他の専門職業家団体、不動産関連団体などとの交流窓口である広報委員会が受け持っておりますが、平成31年度はこれまで①第2回合同研修会と②尼崎城合同見学会の2つのイベントを行いました。

1. 第２回合同研修会　（平成31年３月30日　14：00〜17.30）

「賃貸住宅の過去・現在・未来」　〜生活様式の変化に伴う賃貸住宅の間取り、設備等の変遷〜

第一部

「住みごたえのある賃貸住宅
－大阪住宅史からひもとく－」

高田光雄先生
（京都美術工芸大学教授、京都大学名誉教授、
京都府建築士会会長）

①近世大阪の裸貸
②戦災復興期の住宅
③高度経済成長期の住宅
④住み心地と住みごたえ
⑤京都・堀川団地再生

第二部

「賃貸マンションオーナーに聞く
居住者ニーズに合わせた間取り、
設備の変遷と修繕・リフォーム費用」

がんばる家主の会会長外、賃貸マンションオーナー5名
コーディネーター　松田嘉代子（広報委員長）

マンションの間取り・設備に関するアンケートを実施、その結果をもとにリフォーム経験のある賃貸マンションオーナーによるディスカッション

当日は定員 70 名のところ、建築士会 25 名、家主の方々 25 名、当会 18 名の計 68 名のご参加をいただき、盛況のうちに終了しました。

2. 尼崎城見学　（令和１年７月３日　15：00〜17：00）

平成31年3月28日に平成最後の開城となった「尼崎城」を、尼崎市立地域研究史料館の河野未央様のご説明のもと、見学しました。

また旧城主青山公の菩提寺である「月峯山大覚寺」を岡本ご住職様のご案内のもと、見学しました。

尼崎城は現在、まちおこしの目玉として盛り上がりをみせており、大覚寺も平成31年12月にNHK「プロフェッショナル仕事の流儀」で芦刈からくり堂が紹介される等、いずれもホットスポットとなっていることからタイムリーな企画となりました。

当日が地価調査の提出日前日であったことから、当会からの参加者は4名と少なかったのですが、その分建築士会の方々に盛り上げていただき、童心に帰ったおじさま方のおかげで笑いの絶えない楽しい見学会となりました。

（一般社団法人尼崎観光局HP）

このように、真面目な研修会と楽しい交流会の２本柱で今後も相互交流を図りたいと思っています。またこの他にインスペクション研修やドローン見学会も企画していますので、ご興味のある方はぜひ広報委員会にご参加ください。

以上

（まつだ　かよこ・㈲春日不動産鑑定事務所）

第35回
不動産鑑定シンポジウム
（広島）

研修委員会　松永　明

はじめに

近畿地方は今年の梅雨明けが昨年より15日も遅く、7月24日となりましたが、広島で行われた26日は、一転して強烈な日差しが降り注ぐ猛暑の日に開催されました。

平成7年1月17日の阪神淡路大震災以降、日本は“地震列島”の名の下に全国各地で大中規模の地震が発生したり、気候変動の影響で超大型台風や局地的豪雨による土石流や土砂災害といった“想定外”の災害に見舞われています。まさに我々日本人が持っていた災害等に対するある程度の安心・安全神話が完全に崩壊したと言えます。

ちなみに、昨年7月の西日本豪雨では、岡山・広島・愛媛を中心にその被害総額は1兆1580億円に達し、1961年の統計開始以来最大となったことを国土交通省が発表しています。

現時点でも、東海・南海太平洋側に予想される“東南海トラフ”地震が今後30年以内に60%以上の確率で起こり得るとの専門家の地震予想が伝えられています。

災害時から人の命や財産を如何に守るかは、事前の備えと、災害時の避難と最小限の被害に止める行動、そして事後の復興策を考えることしかできません。

そこで、我々不動産鑑定士はこれらの自然災害等の天変地異に対して、専門家の知識をどのように役立てれるのか、どのように貢献できるのかをこのシンポジウムで、行政の取組みや、学者の分析、公的評価における鑑定士の取組み等を通じて理解していこうというのがシンポジウムのねらいとなっています。

会場には、本部連合会・中国連合会を中心に全国から187名の参加者を擁して4時間近くの講演およびパネルディスカッションが行われました。

1.【基調講演】
創造的復興による新たな広島県づくり
～早めの避難を実現するために～

講師：海田 智浩 氏
（広島県危機管理監）

○広島県では、H30.7の7月豪雨災害で死者・行方不明者138人、負傷者146人、全壊家屋1,157件となった。これ以外にも、平成時期に台風や豪雨災害（計6件）で死者・行方不明者合わせて126人、負傷者498人、全壊家屋395件の災害記録となっている。特に、このような災害では、人の命以外に、ライフラインの被害、道路・鉄道への被害による大動脈の寸断、交通網の寸断により、災害後の復興・支援策として、給水、道路、輸送、ボランティア等を国や地方自治体、民間の支援を得て、緊急的な復旧や被災地の支援を実施している。

○平成30年7月豪雨災害からの復旧・復興プランとして広島県では、①安心を共に支え合う暮らしの創生、②未来に挑戦する産業基盤の創生、③将来に向けた強靭なインフラの創生、④新たな防災対策を支える人の創生の4項目を防災対策のあり方とした。

この豪雨災害では、県民の避難行動が0.74%しか避難していないことを踏まえ、県として、①伝達方法？②伝達内容が分かりにくい？③住民の受け止め（防災意識の不足）？についての現状認識をいかに早めの避難行動につなげるかが課題となっている。

県民の避難行動の研究より、自助（自らの身は自ら守る）、共助（地域のみんなで助け合う）、公助（県民の命と財産を守る）の3本の柱で自主防災組織の育成強化に取り組んでいる。

○広島県の取組み

市町や報道機関などに、避難呼びかけ用メッセージの活用を依頼

①あなたが避難することは人の命を救うことになります。

②あなたが避難しないと人の命を危険にさらすことになります。

③警戒レベル4で、全員避難です !!　周りの人に呼び掛けて、早めに、明るいうちに !!

④避難場所、避難経路は事前に確認を!

⑤『みんなで減災』はじめの1歩で確認できます!

⑥早めに避難して、それが空振りでも災害に遭わなくてよかったということ。

空振りOK，見逃しNO

平成30年7月豪雨（7月8日、広島県）
（c）Getty Images

2.【研究発表】
平成30年7月における広島県での豪雨・河川災害の特徴と課題

講師：河原 能久 氏
（広島大学理事・副学長）

講演内容は、H30.7豪雨災害の特徴について、河川災害関係を中心として、気象データをもとに詳細な説明があった。そして、広島県での河川災害の特徴「今後の水害・土砂災害対策のあり方検討会」の成果を踏まえて、浸水氾濫の主な要因として、①洪水流下能力を上回る越流や破堤による外水氾濫、②本川への配水不良による支川での氾濫（バックウォーター現象）、④排水機場のポンプの能力不足や運転停止による内水氾濫、⑤異常洪水時防災操作時の放流による外水氾濫など、具体的な河川を写真を紹介しての説明であった。

気象予報士の研修セミナーのようで、我々鑑定士にとっては判りづらい分析ではあったが、水害軽減に向けた課題と方法について、以下のようにハード対策とソフト対策に分けてまとめられている。

【ハード対策】

課題1：流下能力が不足している河道区間の強化

- 維持管理の実行可能性と河川環境を考慮した適切な河道断面と樹木管理
- 本川と支川の合流部の強化、特に、支川の背水影響区間の堤防強化
- 安全に洪水流量を流下させることのできる質的河川改修

課題2：土砂堆積・流木集積による氾濫被害の抑制

- 砂防施設整備による土石流、流木の補足と河道流入土砂の量的・質的検討
- 大規模洪水時に土砂堆積、流木集積が生じにくい河道整備・管理

課題3：大規模洪水に対応するための治水施設の整備・活用

- 大規模洪水時におけるダム操作情報伝達とその活用の検討
- ダムの洪水調節機能を向上させるためにダムの運用改善、ダム下流河道の改修による放流量の増加、ダム貯水池内の堆砂除去の促進
- 内水排除のための排水機場の新設、排水能力の向上、耐水性の強化、適切な管理と操作ルールの検討

【ソフト対策】

課題4：災害情報や避難情報の伝達方法の充実

- （平常時において）ハザードマップ等に示されている土地のリスク情報や防災施設の機能やその運用情報に関する周知の促進
- 危険性の認識に繋がる画像情報、洪水予報や水位情報、ダム放流情報をリアルタイムで提供する仕組みの構築
- 地域・地区レベルのタイムラインの整備と防災関係機関の連携強化、避難訓練の実施
- ペットとともに避難する場合の避難環境の確保

課題5：広域大規模洪水時の被害の拡大防止と早期復旧対策の準備

- 主要な道路、橋梁に対する安全度の向上（多重化等）
- 大規模洪水時における防災拠点、災害拠点病院、上下水道施設、中心市街地（地下街を含む）の浸水対策の推進
- 大規模洪水時の土砂・洪水氾濫の挙動把握と避難・復旧計画の検討

3.【パネルディスカッション】
自然災害を不動産鑑定評価にどのように反映すべきか

パネリスト：

遠藤 公正 氏
（一般財団法人
日本不動産研究所北海道支社）
北海道所属

石井 宏典 氏
（㈱きびコンサルタント）
岡山所属

戸取 憲正 氏
（戸取不動産鑑定事務所）
熊本所属

吉田 裕 氏
（吉田不動産鑑定所）
広島所属

コーディネーター：

仁王頭 毅 氏
（一般財団法人
日本不動産研究所中四国支社）
広島

パネリストの遠藤氏は、阪神淡路大震災と北海道胆振東部震災を中心に自ら経験し、その災害の状況と鑑定士が携わることを不動研の「阪神大震災に関する土地評価」から総括的な説明を、戸取氏は、熊本地震を中心に国道寸断等の交通機能障害による影響を評価にどう反映したか、石井氏は、倉敷市吉備町の状況を中心にDI調査結果、吉田氏は、広島県DI調査結果、不動産業者の声、被災地の地価公示の動き等をそれぞれ発表された。

遠藤氏は、自然災害と鑑定評価の関わりについて、阪神淡路大震災の震災格差率の考え方を東日本大震災や熊本地震に適用できたこと、熊本地震での経験が西日本豪雨、北海道胆振東部地震に生かせたことで、改めて被災自治体から鑑定士の専門性を認識いただく結果となり、住家被害認定業務の実績・理解が全国的な広がりを見たこと等を述べられた。

また、被災地の評価方法（震災格差の考え方）については、有効需要と不動産の効用の変化に着目し、ファクター1として震災被害を背景とした需要増減のの数値化と、ファクター2で効用価値の減少による減価率の算定の2つの要因の相乗により震災格差を査定する。

項目	典型的な被害	主な復興事業	鑑定士が携わったもの
阪神淡路大震災 H7.1.17発生	都市部直下型地震による建造物の崩壊等	・再開発事業 ・区画整理事業 ・被災マンション建て替え	土地だけでなく多岐にわたる ・被災土地・建物の評価 ・再開発・区画整理の従前・銑後の評価 ・区分所有建物の建て替え ・罹災都市借地借家臨時措置法関連
東日本大震災 H23.3.11発生	地震直後の広域的な津波被害	・防災集団移転事業 ・津波復興拠点整備事業 ・復興区画整理事業ほか	土地が中心 ・被災した土地の評価（公共取得） ・移転先の素地の評価（公共取得） ・移転先の完成宅地の評価（被災者が取得） ・被災者の二重債務整理 ・事業者再生のための債権買取
熊本地震 H28.4.14（前震） 同16（本震）発生	強烈な揺れによる家屋倒壊大規模な土砂崩れ	・益城中央被災市街地土地区画整理事業 ・国道57号災害復旧工事 ・熊本城復旧プロジェクト	・被災者の二重債務整理 ・住家被害認定 ・土地災害減免調査 ・復興事業等に係る公共用地取得 ・災害公営住宅建設に係る土地の評価
西日本豪雨災害 H30.7.6,7発生	・大量雨量による広域的な土砂災害、浸水 ・鉄道網、道路網の遮断	・災害公営住宅の建設 ・砂防・治山事業などの緊急整備事業 ・被害が広範囲に亘り、復興前の復旧事業が中心	・被災者の二重債務整理 ・住家被害認定
北海道胆振東部震災 H30.9.6発生	強烈な揺れによる家屋倒壊、大規模な土砂崩れ、一時、全道がブラックアウト状態に	被災地域が限定的であり、防災集団移転等の事業手法は用いられていない	・被災者の二重債務整理 ・住家被害認定

<震災格差率>

ファクター1（F1）×ファクター2（F2）≒震災格差率

例：液状化被災地の評価

F1：復興事業完了時においても震災前まで価格が戻らない率　△5.0%

F2：復興工事期間の2年間、不動産の使用収益が不能　△10.2%（割引率5.5%）

上記2つの要因の相乗により震災格差を査定

・・・・△14.7%

そして、運用指針として、震災に伴う土地需要の減退、道路や鉄道敷が損壊したことによる土地の効用価値の減少、災害危険区域の指定に伴う建築制限等による土地の効用価値の減少等といった減価要因と、震災後のインフラ等の復旧や地域経済の回復の見通し、復興計画等による将来における当該宅地等の効用価値の見通し等といった増価要因を総合的に判断して求めるとして次の算定式を紹介している。

<算定式>

$P=A\times\alpha$

P：対象不動産の価格

A：震災が発生しなかった場合の価格時点の対象不動産の価格

α：震災格差率

※なお、熊本県震災格差率の試算シートの申込みは本部連合会調査課にお問い合わせください。

戸取氏は、熊本地震の発生前後で地価調査価格にどう反映させたかを「南阿蘇5-2」で地震前15,600円/㎡（-1.3%）、震災直後14,700円/㎡（-5.8%）、1年後14,500円/㎡（-1.4%）とし、その根拠を震災格差率から求めたとの発表があった。

冠水した岡山県倉敷市真備町地区（産経WESTより）

石井氏は、吉備地区の被害状況で、豪雨災害後人口流出が著しく、半年で2,044人（△9.0%）868世帯（△9.6%）減少したことを受け、約17%の下落をどう見るか評価のポイントをあげている。また、DI調査では、被災後の価格下落率は△30%という回答が多かったようだ。

また、吉田氏は、広島県内の被災地の地価分析に触れ、区域指定内の減価率に関する意見として土砂災害特別警戒区域（いわゆるレッドゾーン）では、平均減価率37.8%、土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）では、19.2%の平均減価率が求められたとの報告があった。また、被災エリアにおける地価の回復期間として、土砂災害平均期間は6.6年、浸水の平均期間は5.3年、全データで6.0年という回答が多くを占めていると。ただし、回復しないという声や先祖代々の土地で手放せないといった意見もあったようである。

おわりに

シンポジウムで配布された冊子は、109頁にも及ぶ膨大な資料で、被災状況の写真やデータ解析結果、それぞれの講師の分析内容が凝縮して実りある研究成果物となっている。今後起こり得る災害については想定外の事態もあるが、これらの資料から少しでも災害から人の命を守り、財産の損失を最小限度に止める対策を講じ、鑑定士として災害後の復旧・復興に協力できるかを考える良いシンポジウムであったと思います。

最後に私の座右の銘をご紹介しますと、甲南学園の創立者である平生釟三郎は、阪神大水害後に「常ニ備エヨ」という碑を小学校に建てたが、もうこのような被害は来ないだろうと関係者は思っていた。ところが阪神淡路大震災が起きた。そのときに大学に2つ目の碑を建てられたそうである。碑の下部には、「天の災いを試練と受け止め　常に備えて　悠久の自然と共に生き　輝ける未来を開いていこう」とある。改めてこの言葉の重みを感じとりました。

「常に備えよ！」

以上

気象庁「平成30年北海道胆振東部地震」と定める

（まつなが　あきら・研修委員会）

不動産取引価格情報活用小委員会 活動報告

不動産取引価格情報活用小委員会
福田　俊介

こんにちは、データ委員会です

不動産取引価格情報活用小委員会とは

不動産取引価格情報活用小委員会（以下データ委員会）は、国土交通省が公表する「不動産取引価格情報」をはじめとするオープンデータを収集・分析し、不動産鑑定士の業務や一般の方々に役立つものを作ろうと活動しており、その活動をはじめてから約1年が経ちました。

その間の活動として、まず、データ委員会からの情報発信を行うためのホームページを開設しました。このホームページでは、データ委員会の活動報告をニュースとして提供する事はもとより、活動内容の一つであるデータ分析のためのプログラムの公開を行うと共に、これらプログラムを使うために必要な基礎知識の提供も順次行っています。

不動産取引価格情報小委員会のページ

https://rea-osaka.github.io/

次に、データ委員会では、2018年12月3日に「鑑定評価に関連する最高裁判決と取引価格情報の活用・データ分析に関する研修会」、また、2019年3月7日に「不動産取引価格情報をRStudioで見る」という2つの研修会を開催することも出来ました。

さて、当データ委員会のホームページは、GitHub（ギットハブ）で提供されるサービスの一つであるGitHub Pageを利用して運営しています。プログラムをする人にとって、このGitHubは知らない人がいないくらいメジャーなサービスですが、鑑定士業界の方々にとっては、全く聞いたことが無い！という方の方が多いと思われますのでこの機会にGitHubとはどんなものか、何故、データ委員会がGitHubサービスを利用しているのかについて書いてみたいと思います。

GitHub とは

GitHub（https://github.com/）はホームページのようなインターネット上のサービスです。そこには、自分の作ったプログラムをそのプログラムソース（設計図）と共に公開して置いておくことが出来、そうすることによって、世界中の誰でもが、その公開されているプログラムを見たり、使ったりする事が出来るようになります。

このようにプログラムを公開すると、沢山の人たちがそのプログラムを使うようになるわけですが、沢山の人たちが使うようになると、「ここはこうした方が便利なんじゃないでしょうか？」や、「この部分に不具合があってプログラムが上手く動きません」という声が上がるようになります。

しかし、GitHub上でのこれらの声は、アプリに対する単なる言いっぱなしの要望や、一般的なパソコンユーザーがパソコンのサポートセンターへ問い合わせて助けを求めるのとは異なり、もう少し積極的なやり取りが行われます。例えば、GitHub上では「ここはこうした方が便利なんじゃないでしょうか？そういうプログラムに書き換えたので、この案を取り入れませんか？」や「この部分に不具合があってプログラムが上手く動きません。動くように直しておいたから、これを取り入れておけばいいですよ」という風に、元の公開者に対して、改良案の具体的な提示が行われるのです。GitHubでは、この様な意見のやりとり、ユーザーからの具体的な改良プログラムの提示、さらに、もとの公開者が、それら提示されたプログラムを簡単に統合するための仕組みを提供しています。

このように公開されながらプログラムの開発が進められる手法が、いわゆるオープンソースプロジェクトと呼ばれるものであり、GitHubはこの種の開発を行う際に利用される主要なサービスの一つなのです。GitHubのページ上では「GitHubは、ユーザーのみなさんからヒントを得て作成された開発プラットフォームです。オープンソースプロジェクトやビジネスユースまで、GitHub上にソースコードをホスティングすることで数百万人もの他の開発者と一緒にコードのレビューを行ったり、プロジェクトの管理をしながら、ソフトウェアの開発を行うことが出来ます。」と説明されていて、沢山の人たちに利用されているのをうかがい知ることが出来ます。

オープンソースによる開発

プログラミングを行わない人にとっては、オープンソースプロジェクトというものの存在が上手く理解できないかもしれません。なぜ、公開して、無料で使わせるのか？そんなにたくさんの人が使うのならば、自らで管理して、利益を独占すべきじゃないのか？それに、他人のプログラムにわざわざ、自分の労力を割いてより良くする必要があるのか？自分のものじゃないんだからほっとけばいいじゃないか。そんな風に感じている方が多いのではないでしょうか？

しかし、実は、多くのプログラムで使われる基本的な部分の処理というのは、何か特別な技術が使われているわけでは無くて、いうなれば、プログラムが出来る人なら誰でも書ける簡単な仕組みで書かれています。つまり、技術的に秘密にする意味がない領域というのがあ

るのです。金銭的なコストの面から言えば、その基本的な部分のプログラムが無くても、自分で作ることが出来るので、それを買うことはありません。

このような基本的なプログラムについては、もともと利益を独占することが出来ないので、公開する事自体にデメリットはありません。そして、一旦公開されると、同じ機能を持つものをわざわざ自分で作らず、公開されているものを使うようになります。これは、一人が作りさえすれば、同じものを他の100万人の開発者が時間をかけて作る必要がなくなるので、社会的に大きなメリットになります。更に、そのプログラムを使う人が増えていくと、やがて、その処理を行うにはそのプログラムを使うという風に、その処理の共通規格になるようになります。共通規格になるとそれを利用する次の処理が大きく発展する契機になります。例えば、同じ電気を供給するという処理について、各家のコンセントの形が違っていると電化製品はプラグが特注になり、使いにくく、開発コストも高くなりますが、一旦、コンセントが共通化されると、多くの家電会社が電化製品を作ることが出来、競争も起こり、消費者にとって選択肢が多く良い価格のものが作られるという趣旨のコメントをビルゲイツもしたことがあるようです。また、その共通化された処理は、次の段階の処理にとって、どんな風に改良すれば効率が良いのか等の方向性は、GitHubの初めに説明した通り、ユーザーの民主的な声に基づいてその決定が下されていきます。

昨今、IT社会が発展していますが、それを支える基本的なアプリの多くはオープンソースで開発されていますし、現在のIT社会は、オープンソース開発手法がなければ、これほど劇的な発展をしていなかったのではないかと思います。

データ委員会のGitHub上での活動

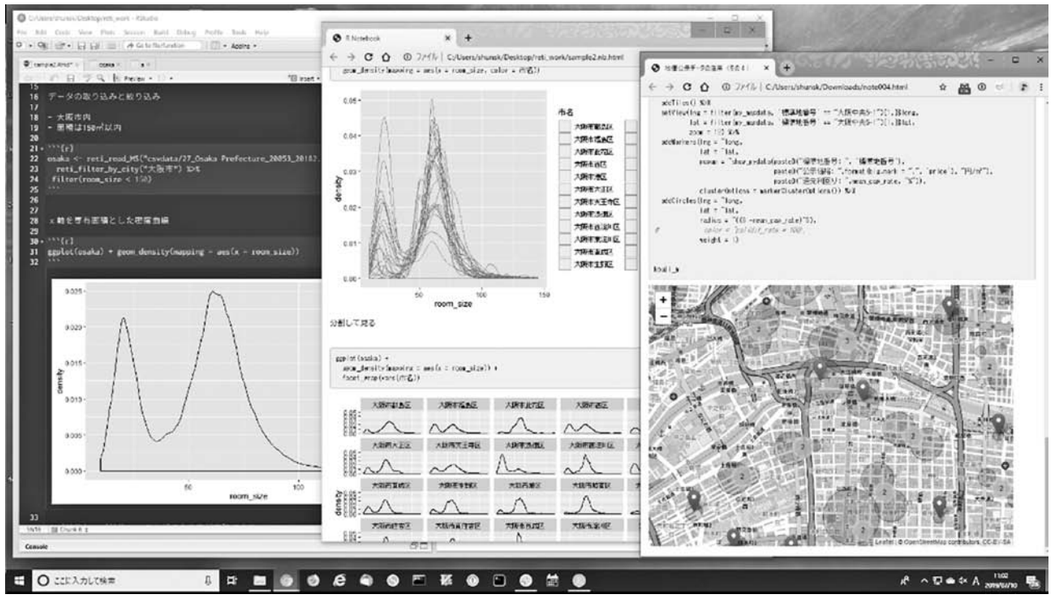
以上のようなサービスをもつGitHubですが、データ委員会においてもこのようなオープンソース開発理念も持ちつつ、不動産の鑑定評価に資するデータ分析を各鑑定士が行おうとした時に各不動産鑑定士が車輪の再発明をするようないらない手間を掛けることなく、また、この分析ツールが、まだ見ぬ将来の開発参加者によってより良く改良されて行けばよいなぁという思いから、GitHubのサービスを利用していくつかのプログラムを公開しています。

さて、その公開しているプログラムの中のひとつに「reti（レチ）」と呼ばれるR言語のパッケージがあります。データ委員会では、国土交通省が発表している不動産取引価格情報（Real Estate Transaction-price Infomation data）というオープンデータを利用し、Rというプログラム言語を使って不動産の鑑定評価に資する分析が出来ないかどうかを試行錯誤していますが、どのデータ分析を行うにあたっても、まず、配布先のデータをアプリ等に取り込む必要があり、また、データ分析をスムーズに行うために、取り込んだデータを整然データというものに加工する必要があります。そこで、データ委員会では、このようなデータ分析を行う上で共通して必須となる幾つかの処理を行ってくれるツールとして「reti」を開発し、公開しています。

reti

retiは、まず、国土交通省が配布している不動産取引価格情報のCSVデータを、R環境に読み込むための関数を提供しています。この際、国土交通省公表のオリジナルCSVデータでは、不動産の種別類型が異なる事例が混在しているので、種別類型毎に分けて読み込める関数を用意しています。併せて、R環境に読

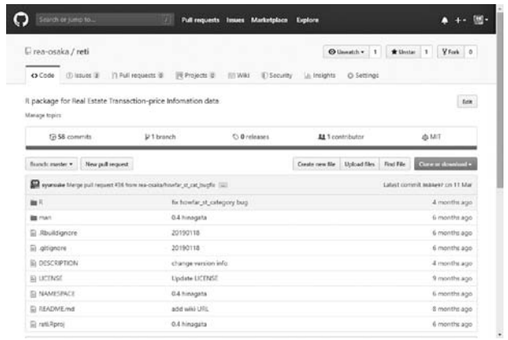
Rでの作業の様子



み込む際には、オリジナルCSVデータに基づいて、種別類型毎により分析が行いやすい新たなデータ列を追加します。更に、実際の分析作業を便利にするために、市や駅名による絞り込みが簡単にできる関数を用意しています。

retiのリポジトリには、Wiki（https://github.com/rea-osaka/reti/wiki）もありますので、まずは、データ分析に興味のある方は是非ご覧になってみて下さい。尚、このretiを実際に使うためには、まず、R等の環境をパソコンにインストールする必要があります。それらの方法については、一番初めに述べた、我々データ委員会のホームページに書いてありますので、今日、この文書を読んでみて興味が湧いた方は、是非是非、データ委員会のホームページを活用して下さい。また、プログラミングにも興味のある方は、GitHub等を通じてオープンソース開発の流れの中にも参加してみませんか？プログラミング仲間も大募集中です。

GitHubのretiリポジトリ



https://github.com/rea-osaka/reti

（ふくだ　しゅんすけ・㈱天満橋鑑定事務所）

統計ソフトRを使って

広報委員会　田村　周治

統計ソフトRを使って、日本各地の中古マンション価格の傾向をみてみよう。

1 始めに

ビッグデータという大量のデータを処理して、そこから新しい情報を引き出す手法が流行りだ。

Rというソフトを使ってみて、オープンデータである不動産取引価格情報の内、中古マンションの取引を、日本の主要駅周辺から採集して、散布図にしてみた。

2 散布図化した内容

1）場所：札幌、東京、名古屋、京都、大阪　主要駅所在区

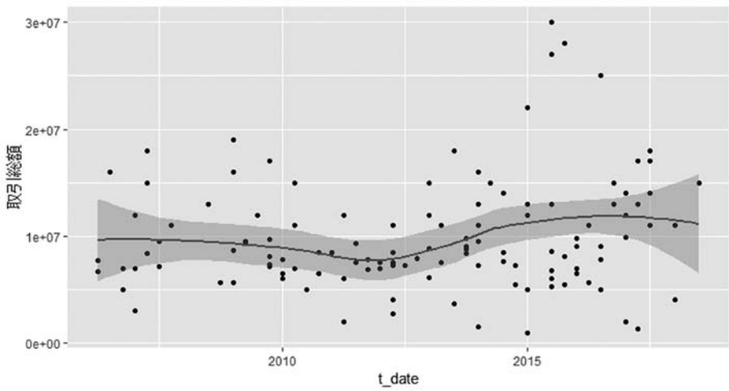
2）中古マンション取引価格：住宅用、面積は約65㎡

3）縦軸は取引総額、横軸は、取引年（2005-2018）なお、e+0×とは、0が並んだ数字を意味する。

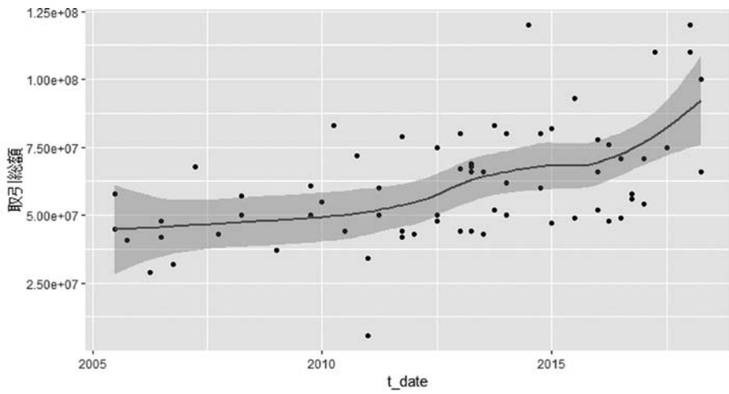
4）散布図内の線は、条件付平均を平滑化したもの

3 散布図

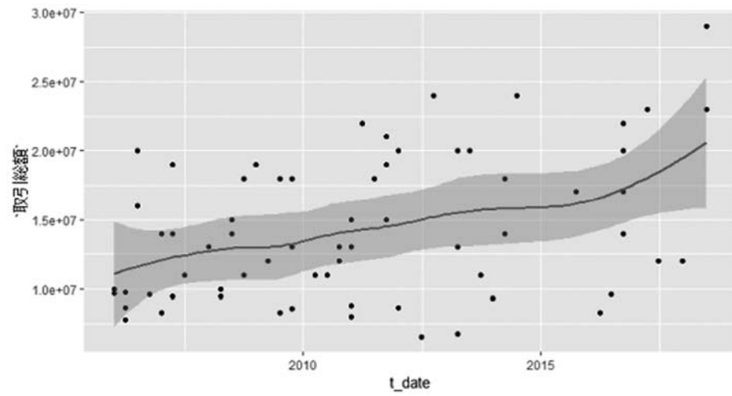
3-1　札幌



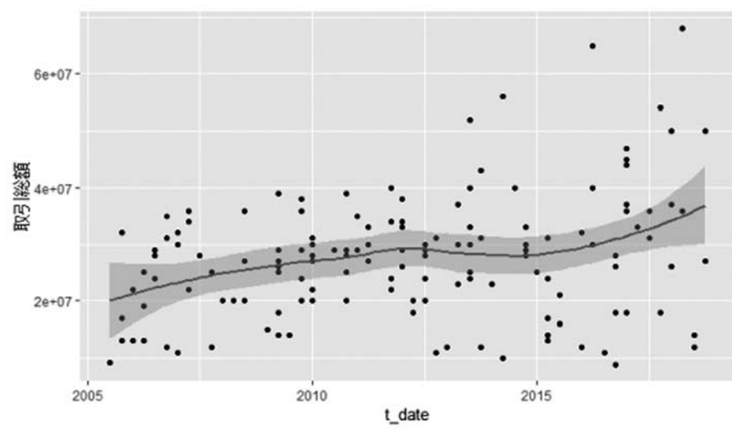
3-2　東京



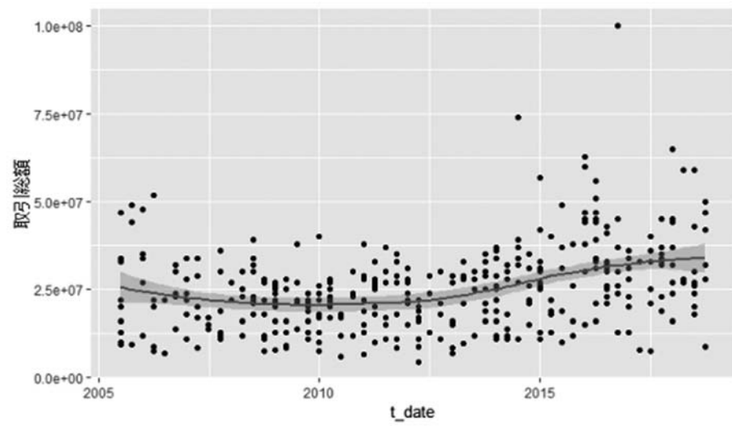
3-3　名古屋



3-4　京都



3-5　大阪



4 比較してみて

1）Rというソフトを使って、どのような情報が引き出せるかは、まだ、手探りの状況だ。まず、グラフ化して比較してみるという手段が取り掛かり易い。

2）平均的な価格と経緯・傾向のようなものは推定できる。

3）商業用マンションに変えてみるとか面積を約75㎡にするとかの変更も容易。

（たむら　しゅうじ・㈲タムラ不動産鑑定）

通常総会開催報告

総務財務委員会　久保田　寛容

令和元年6月7日(金)ザ・リッツカールトン大阪におきまして公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会第24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

「IR:制度の現状と課題～IRを通じたまちづくり～」

■講　師

東洋大学大学院客員教授
株式会社美原融事務所
代表取締役　美原　　融　氏
参加人数:122名
※IRの制度の枠組み・課題、大阪にとってのIRの効果・可能性と課題(自治体間競争、事業者間競争)などについて、IRの制度の構築に関与された経験を踏まえながら、丁寧にご説明をいただきました。

【第二部　総 会】

15:45～17:45(担当:総務財務委員会)
出席会員数:79名
委任状提出会員数:190名
議決権行使書提出数:117名
総出席数:386名
正会員数:435名(令和元年6月7日現在)
議　　長:善本かほり　会員
議事録署名人:関野　　肇　会員
　　石川　春子　会員

○関野肇会長の挨拶の後、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

磯部　　博	会員	福富　順一	会員
村上　俊二	会員	今枝意知朗	会員
工藤　象三	会員	梅本　哲司	会員
小林　穂積	会員	俵　　益生	会員

表彰規程第２条第４号

光岡　正史　会員

表彰規程第２条第５号

今西　完治　会員

表彰規程第２条第７号

赤澤　禎信	会員	谷　　勝博	会員
今井　牧子	会員	谷山　　亘	会員
伊与　忠司	会員	玉原　栄治	会員
碓井　敬三	会員	冨岡　英明	会員
内富　淳二	会員	富田　浩二	会員
梅田　拓也	会員	土井　郁子	会員
大石　　昭	会員	中塚　新一	会員
太田　善久	会員	中野　　聡	会員
緒方　正弘	会員	中村　隆宏	会員
唐澤　幸造	会員	西本　喜臣	会員
川上　修二	会員	原口　友良	会員
来島　　裕	会員	原田　裕之	会員
北村　亮二	会員	平岩　宗晴	会員
北谷奈穂子	会員	藤井　　徹	会員
久保田寛容	会員	藤田　辰夫	会員
久保　　唯	会員	前田　陽子	会員
桒田　大介	会員	松井　康治	会員
小林　　猛	会員	松谷　　確	会員
坂口　由記	会員	松永　　明	会員
佐藤　要祐	会員	松葉　貴信	会員
嶋田　謙吉	会員	松山　尚弘	会員
下農　博之	会員	森澤　修二	会員
杉若　浩孝	会員	八家　和也	会員
関　　敦生	会員	安松谷博之	会員
関野　　肇	会員	山下　賢一	会員
髙島　　博	会員	山本祐一郎	会員
髙橋　智美	会員	由里　正博	会員
髙橋　　誠	会員	吉田　知樹	会員
髙橋　洋子	会員	善本かほり	会員
竹内　　専	会員	米倉　誠人	会員
立山　壮平	会員	渡辺　直人	会員

○議案審議

●議案第１号　平成30年度事業報告承認の件

関野肇会長から平成30年度事業の総括的な報告があり、その後に来島裕総務財務副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30年度決算承認の件

久保田寛容総務財務委員長が決算資料に基づき説明を行った。石川春子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(災害対策支援)の件

久保田寛容総務財務委員長が議案説明を行った。
議案第3号について質疑応答(質問なし)のあと、正会員の3分の2以上の同意があり承認された。

●議案第４号　定款変更(役員報酬)の件

久保田寛容総務財務委員長が議案説明を行った。
議案第4号について質疑応答(質問なし)のあと、正会員の3分の2以上の同意があり承認された。

●議案第５号　役員の報酬等及び費用に関する規程変更の件

久保田寛容総務財務委員長が議案説明を行った。
議案第5号について質疑応答(質問なし)のあと承認された。

●議案第６号　令和元・２年度役員選任の件

役員選挙規程第35条に基づき、選挙管理委員会磯部委員長に選挙の経過及びその結果をご報告いただき、関野会長から各候補者が読み上げられ、異議なく承認された。

●報告事項　令和元年度事業計画の件

関野肇会長から基本方針についての説明があり、その後に来島裕総務財務副委員長が各委員会活動方針の説明を行った。

●報告事項　令和元年度予算の件

久保田寛容総務財務委員長が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45分に閉会した。

【第三部　懇親会】

18:00～19:30(担当:総務財務委員会)
参加人数:99名(内大阪士協会:60名、来賓:39名)
※関野肇会長による挨拶のあと、ご来賓の方などとの交流を深め、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議決機関です。より多くの会員の皆様の意見を反映し、より良い協会運営を行いたいと考えておりますので多数の方々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・総務財務委員会の委員の皆様並びに事務局の皆様、本当に有り難うございました。

(くぼた　ひろし・大和不動産鑑定㈱)

不動産鑑定評価の日 平成31年度 無料相談会の報告

府民サービス事業委員会　土井　郁子

不動産無料相談会は、毎月第1・3水曜日、大阪府不動産鑑定士協会にて実施されていますが、4月と10月は「不動産鑑定評価の日」「土地月間」に合わせて、大阪府下の外会場でも開催しています。

◆平成 31 年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会の概要

		外会場（10時～16時）	相談件数
4/6（土）	狭山	大阪狭山市文化会館（南海高野線「大阪狭山市」）	3
4/13（土）	堺	国際障害者交流センター（泉北高速「泉ヶ丘」）	8
4/20（土）	守口	守口文化センター（京阪「守口市」）	11
4/24（水）	吹田	吹田市役所・正面玄関ロビー	10

大阪士会での定例相談会（13時～16時）の相談件数は、4/3（水）8件、4/17（水）8件。

総来場者数は62名で、前回（平成30年10月）と同数でした。前年（平成30年4月）54名、その前（平成29年10月）50名と比べると、やや盛り返して平成を終われたかとも思います。

堺、守口、吹田3会場では来場者数が安定しているため継続して開催しています。狭山会場は来場者数が振るわず、また、そのうち2名は富田林市民の方でした。しかし、平成17年以降の相談会開催の記録によれば大阪狭山市で実施したことは無いので、今回の開催は有意義であったという委員の声もありました。

◆相談内容（複数回答含む）

価格	水準	21	42	77
	売買交換	17		
	鑑定評価	4		
賃貸借	賃料	8	14	
	権利関係	6		
税務	売買	3	9	
	交換	1		
	相続	3		
	その他	2		
有効利用		4	4	
上記以外	道路	1	8	
	相隣	1		
	登記	1		
	その他	5		

相談内容は、価格に関するものが最も多いですが、税務についても増えている気がします。

昨年から、不動産鑑定士の認知度を調査しています。

◆この相談会に参加する前に不動産鑑定士をご存知でしたか?（回答総数 48 名）

業務の内容まで知っている	8名	17%
聞いたことはある	25名	52%
知らなかった	15名	31%

毎回、「聞いたことはある」が最多で半分以上、「業務の内容まで知っている」が最少で1～2割程度、というところです。

アンケートにご記入いただいた感想の一部をご紹介します。

- 大変参考になりました。他の相談会より高度な知識のある先生で幅広く理解できました。
- 足元を見られないようにと言われるので今回のお話でまた元気を出して行動します。感謝しています。
- 現有の土地の扱いに対する手続きの知識があまりなく、どうすべきかのイメージがなかったが、何をすべきかのイメージができたので良かった。
- 相談会に来るまでに自分たちでインターネットとか少しの知識はつけていましたが、実際に細かいお話、貴重なアドバイスをお聞きして参考になりましたし、これから役立てていきたいと思っております。

外会場の受付等のお手伝いは、いつも勉強になることが数多くあるので有難く思っています。外会場では該当分科会の先生に相談員をお願いしていますので、地域の実情に詳しく実践的な助言をされているのを見聞きするにつけ、相談者の方々にとっても大変お得な無料相談会だと感じます。やはり府民サービス事業委員会の柱のひとつであると実感します。

最後になりましたが、今回も無料相談会にご尽力いただきました会員の先生方、事務局の方々に厚く御礼申し上げます。ありがとうございました。

（どい　いくこ・土井不動産鑑定事務所）

ひとりごと

閑中戯言

市電とわたし

（公社）大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長
谷口　孝太郎

大阪市内を歩くと妙な曲がり道に気付くことがある。そのほとんどは市電のレール跡である。

上六の交差点を南に向かい、国際交流センターを過ぎ、さらに上町筋をしばらく行くと突き当りになり、ゆるやかに右にカーブして谷町筋に出る。明らかに市電が走っていた道だとわかる。

こういったカーブや坂道、交差点に出会うと、肌色（現在ではペールオレンジというらしい）と小豆色のツートンカラーの大阪市電が元気に走っていた頃の記憶が蘇る。

市電が廃止されて50年が経った。

「市電のスピードは車内から看板が読めるちょうど良い速さで、乗降するステップも程よい高さで走行中の揺れも心地よかった」と、筆者の毛馬の祖母がよく言っていた。

大阪市電は年配者にも優しい乗り物であった（40年前に廃止された日本初の京都市電は、筆者が学生の頃、腰ふり電車と呼ばれ左右によく揺れた）。

ここでは、当時の市電の様子と風景を想い出しながら、ワガママ放題に記していきますので、お茶・珈琲・紅茶等をすすりながらリラックスしてお付き合いください。

ただし、筆者個人の記憶によるもので、市電路線を網羅するものではありません。また誤りも多々あると思います。ご寛容のほどを！

電停「上本町一丁目」

大阪城近くで生まれ育ち、幼少時代を過ごした筆者にとって、市電はどこへ行くにも欠かせない乗り物であり、“上一”は大切な停車場であった。

住家であった内久宝寺町の長屋を出て、材木屋横の石段を登ると営林局。局前の坂を下ると法円坂に出る。緩やかな坂を上っていくと右手に料亭「山中荘」。ここを過ぎると電停に着く。

幼少の頃、ミカン箱の板に滑車を付け、料亭から法円坂を滑り下っていく、今なら禁止の遊びをよくしていた。

交差点の北西角には、維新十傑の一人、大村益次郎の石碑があるが、この碑の説明文に目を通す人はいない。法円坂を挟んで南西角に“おかきとあられの店”（現在もお店があり、店主の女性は小学校の同級生）があった。

旧上一停留所の交差点（東から）

梅田の映画館へ

当時、個人的に“おかあさん”と呼んでいた大きさと優しさを感じる市電（1800形）の大きな車窓から国立病院を見ながら進むと、電停「馬場町」（NHK大阪放送局＝JOBK。当時の漫才師が“ジャパン・オオサカ・バンバチョウ・カド”と言っていたことを思い出す）。

大阪府警と府庁を左に、大阪城を右に見ながら上町台地の坂を下っていくと、土佐堀通の京阪東口に出る。ここから右に行くと京阪電車と平面交差となる片町を経て東野田、都島車庫から守口方面となり、左に向かうと天満橋から北浜を経て淀屋橋、御堂筋を北に向かい大阪駅（阪急前）が終着駅となる。

幼い頃、大阪駅には映画や買い物で連れていかれた記憶がある。映画館は北野劇場（現在はナビオか？）で、買い物は阪急百貨店であった。

映画鑑賞は、若きアラン・ドロンが出演したコメディ「お嬢さんお手柔らかに」と、昆布の小倉屋山本がモデルになったといわれた森繁久彌主演の白黒映画「暖簾」の場面を覚えている。

特に洋画に登場したタイプの違う三人の女性〈ミレーヌ・ドモンジョ、パスカル・プティ、ジャクリーヌ・ササール〉の三人の異なる美しさを幼いながらも記憶している。

百貨店では、食堂で出会った当時の大スター、「やりくりアパート」で大村崑と競演した“佐々十郎”のオーラがすごかった記憶がある。ちょっと脱線したが、大阪駅前電停は、まさしく北の玄関であった。

京阪東口から赤川町一へ

京阪東口には天満橋駅がある。淀屋橋まで延伸する前は、ここが終着駅であった。当時の駅は、外見も大きく、ホームは６番線まであり、天井が高く、まるでローマの終着駅を感じさせる駅であった。

この頃、運転席の前面ガラスが大きな、当時の新型車両（3000形）に乗って赤川町の祖母宅へよく出かけた。東野田へ向かう手前に京阪電車の片町駅があり市電と平面交差する。レール同士の溝が、通過する際に出る「ガタタタタタタ」という大きな独特な音の記憶が鮮明に残っている。

東野田の手前の現太閤園辺りに、チューインガムの「ハリス」があった。子どもの頃、ガムといえばハリスであった。当時のスター、腹話術師“川上のぼる”の相方人形は「ハリス坊や」であり、テレビを賑わせていた。

「赤川町一」の電停を降りると貨物線があり、祖母宅へ向かうにはこの下を潜っていく。小さなトンネルを抜けると三味線の音色が聞こえる。二階家の祖母宅に到着である。母の話だと、祖母は戦前、長唄や常磐津の師匠であったが、戦後は趣味としてのみ弾いていたらしい。晩年同居したが、しっかり教わっていれば良かったと後悔している。

本町通の細い市電

谷町三丁目の交差点を東に上っていくと大阪府警が左に見え、斜め向かいが、かつての馬場町のNHK。大阪城との間の通りを市電が走り、森之宮へ向かっていた。景色の良い路線であった。

西へ下っていくと商都大阪の中心へ向かう。この線の市電は、他の路線より細く感じる800形が多く走っていた記憶がある。

商家が立ち並ぶ狭い通りを、少し細めの市電が行き交っていた。本町橋の北側に東警察があり、本町通を挟んで南側に、アイスクリン＝最中の「ゼー六」があった。脂分のない上品な味は今も懐かしい。

谷町六丁目から心斎橋へ

内久宝寺町の長屋から通りに出ると谷町筋。坂を南に上ると「谷町六丁目」の電停。当時、谷町筋はここで終点。南側は細い筋が続き、大相撲の大阪場所では各力士の部屋として使われた寺社が多くあった。中でも、第47代横綱“柏戸”所属の伊勢ノ海部屋が借りていた念仏寺へは、よく稽古を見に行った。

心斎橋のそごう、大丸へ行く母にくっついてここから市電に乗車。覚えているのは「片目」と名付けていた1600形の電車。この電車の顔は眼帯をしているようであった。

谷六から末吉橋への下りは、電車の軋む音が記憶にある。松屋町筋を越えると堀があり、長堀橋や三休橋、心斎橋、新橋など、橋が連なる堀の傍を市電が走る風景が脳裏に焼き付いている。

その昔、ここは住友の濱といい銅の精錬所があった。上方落語の傑作「次の御用日」にも登場するが、長堀から西へ連続する橋の数々は大阪らしい風景であったといえる。筆者は長堀に架かる心斎橋の形を今でもはっきり覚えている。

谷六からの下り（末吉橋方面）

日頃、路線バスをよく利用するが、その度に市電の揺れの心地よさを思い出し、個人的ではあるが、実際に利用していた者として、今では知る人も少なくなった大阪市電とその周辺を書きとどめることの必要性を感じ、徒然なるままに、記憶と格闘しながらキーを叩いた次第です。

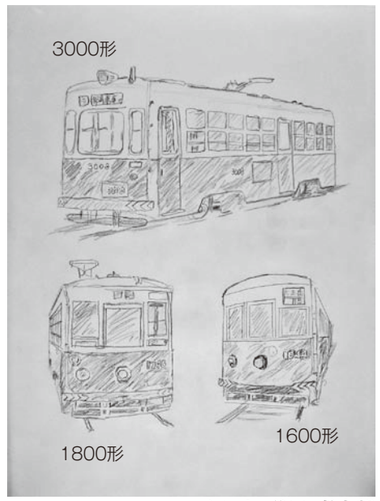
老いを感じると、日々の流れが速くなり、並行して身体の器官の動きが鈍くなるスピードが増します。

想い出しながら文を繋げていくのは、ひょっとしたら脳に刺激を与え、指先の微妙な動きが身体全体の活性化に役立つのかもしれません。

これからも、閃いたテーマがあれば、遅筆駄文ながら、「閑中戯言」を続けたいと存じます。

もちろん、「アカン、ヤメテシマエ！」の声が届けば、すぐさま予定終了とさせていただきます。

今回は、コレマデ！！！



イラスト：谷口　孝太郎

（たにぐち　こうたろう・
（公社）大阪府不動産鑑定士協会　前事務局長）

独立開業しました

「平成の最後に独立開業」

ウエハラ不動産鑑定　上原　直記

2019年4月に開業いたしました上原直記と申します。

2013年に実務修習を修了し、その後約6年間株式会社コスモシステムでお世話になり、この度独立する運びとなりました。この場を借りて、今までお世話になった多くの方々に感謝すると共に、独立開業のご挨拶をさせて頂きます。

【開業にあたって】

開業の直接のきっかけは3年半程前のある出来事です。仕事帰りに妻と焼鳥屋さんで少し酔っぱらいながら互いの仕事の話を少し熱く語り合っていた時でした。カウンターの隣に座っていた恰幅の良い紳士が「申し訳ない、話が聞こえてしまって」と話しかけられ、「君のような人間は自分でやるほうが向いている。今すぐというわけではないがこれからはそのことを頭の片隅において仕事をしてみなさい」と半ば説教のように諭されました。大手広告代理店出身で今はご自身で会社経営されている方で、その後会社経営の面白さや苦労話を面白おかしく話して下さいました。年齢的なこともあり独立開業は視野になかったのですが、そんなことがあってから何となく頭の片隅で独立開業を意識するようになりました。

子供が生まれたことも後押しとなりました。共働きで他に頼る人もおらず、子供が風邪をひき保育園を休むだけで大変な壁にぶつかることになります。ある程度時間に自由が利く独立開業に魅力を感じました。もうすぐ2歳半、まだまだ手がかかりそうです。

【開業して】

開業前後から業者登録や協会への手続等、事務処理に時間がとられ思ったよりも忙しい毎日です。評価書の作成も、会社ではシステマティックにできたものが全て自分のお手製となり、時間がかかります。その分満足度は高く、今は楽しんで作業を行っています。未だスムーズに仕事ができる環境が整っていないですが、安定したら趣味のエレキベースとバンド活動にもっと力を入れたいです。

自由に使える時間が増える為、一念発起し協会の理事にチャレンジします。責任の重い仕事ですが一生懸命頑張りたいと思います。

【最後に】

開業するにあたって、何よりもまず温かく見守ってくれている妻に感謝です。

そして最後に、色々と相談に乗って頂いた諸先輩方、友人や仲間たちに心から感謝を申し上げます。開業して間もないですが、多くの方に支えられていることを実感しています。これからはそんな皆様の期待に応え、少しでも恩返しが出来るよう日々努力して参りたいと思います。今後ともご指導ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

（うえはら　なおき・ウエハラ不動産鑑定）

親睦行事だより

総務財務委員会

プロ野球ナイター観戦・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（立山　壮平・たてやま　そうへい）

プロ野球ナイター観戦

令和元年7月25日（木）にプロ野球ナイター観戦（阪神タイガースvs横浜DeNAベイスターズ）を開催しました。阪神：秋山投手、横浜：今永投手の先発で始まった試合でした。序盤は両投手の好投により5回まで0-1、6回途中から阪神タイガーズは継投し、8回まで0-2でしたが、9回表横浜に4点もとられました。そして最終回の阪神の攻撃もあっけなく終わり、1点も取れずゲームセットという盛り上がりに欠ける試合となってしまいました。

野球観戦当日は、「ウル虎の夏2019」というイベント中であり、来場者全員に限定オリジナルジャージが配られ、スタンドを黄色一色にして盛り上がろうという良い雰囲気でした。

また、ゲストにお笑い芸人のココリコ遠藤さんが来られており、試合開始前からちょくちょく試合を盛り上げてくださり、また攻守入れ替わりの際にじゃんけん大会や応援イベントなどがあり、勝者にはプレゼントが配られるなど、野球以外でも楽しめる様々な工夫がされていました。

今年の当協会の野球観戦は、少し参加人数が少なかったのですが、来年は参加者全員にもっと楽しんでもらえるような工夫をしたいと思いますので、今後もたくさんの方々のご参加をお待ちしております。

「鑑定おおさか」への寄稿を募集いたします

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、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（jimukyoku@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。タイトルの変更や小見出しをつけることもあります。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:jimukyoku@rea-osaka.or.jp

編/集/後/記

鑑定おおさか53号をお届けいたします。今回は『令和』となって初めての発刊ですので、大阪商業大学経済学部長西嶋教授と大阪府住宅まちづくり部部長藤本様に執筆をお願いして、過ぎ行く『平成』を振り返る特集とさせていただきました。また僭越ながら、私が不動産鑑定士の視点で『平成』について思うところを記してみました。『平成』という同じ時代を過ごしていながら、そして不動産関連を範囲としていながら、年齢や専門分野等の違いによってそれぞれの内容が異なっているのがまさに三者三様、とても興味ぶかい内容となっています。きっと読み手の立場によっても捉え方が異なることでしょう。そんな感想をぜひシェアしたいと思わせる本号となりました。

プライベートの面では、春先に母の元気がなかったので元気づけようと思い『100のありがとう!』の言葉を送ったところ、母は『色々覚えていてくれてありがとう!』ととても喜んでくださいました。でも振り返ることによって子供の頃から今までの私の思い出が、どれだけ母へのありがとうで成り立っているのかを思い知ることができ、元気づけようとした私が反対に元気をいただくことができました。子供の頃の記憶は『昭和』で、私の『平成』の記憶は、ほとんど不動産鑑定士としての記憶です。やはり独立してからは、オフィシャルもプライベートも不動産鑑定士としての自分がメインとなるようです。とほほ!

本年の「土地月間記念講演会」（令和元年10月4日）は、大阪府立大学研究推進機構　特別教授の橋爪紳也氏を講師にお招きして、朝日生命ホール（定員400人）で開催いたします。テーマは「いのち輝く　未来社会のデザイン　～1970年大阪万博から2025年大阪・関西万博に向けて」です。大阪府と大阪市の特別顧問として万博誘致に構想段階から携わってこられたからこそのとびっきりの情報をお聞きしましょう。ぜひご参加ください。

第53号編集担当委員　松田嘉代子、中塚新一、田村周治、冨岡英明、柳　貴之、山口知彦（順不同）

地価公示制度50周年

令和元年度「土地月間」記念講演会

記念講演テーマ

いのち輝く 未来社会のデザイン

～1970年大阪万博から 2025年大阪・関西万博に向けて～

■経歴

1960年12月6日　大阪市生まれ
京都大学大学院、大阪大学大学院修了。工学博士。創造都市や都市文化施設、商業施設など総合的な研究を展開。観光政策の立案、市民参加型のまちづくり、地域ブランディングなどを実践。また、関西の都市政策や都市文化を研究し、大阪府と大阪市の特別顧問として万博誘致に構想段階から携わる。

■主要な著書

『1970年大阪万博の時代を歩く』（洋泉社、2018）
『大京都モダニズム観光』（芸術新聞社、単著、2015）
『瀬戸内海モダニズム周遊』（芸術新聞社、単著、2014）　他多数

講師
橋爪　紳也 氏
大阪府立大学研究推進機構 特別教授

基調報告テーマ

関西の地価動向
講師 **村山　健一** 氏　国土交通省地価公示鑑定評価員、京都府代表幹事

日　時：令和元年10月4日（金）
13:00～15:00（受付12:00～）

場　所：朝日生命ホール/大阪朝日生命館ビル 8階
大阪市中央区高麗橋4−2−16

参加者募集
定員400名
入場無料

■参加申込方法

【定　　員】400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】令和元年9月27日（金）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
〒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

大阪府不動産鑑定士　検索

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：9月27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。お断りの場合のみ連絡FAXをさせていただきます。

満員時連絡先FAX