鑑定おおさか

No.56



■表 紙/カワヅザクラと平和塔 【大仙公園】

■裏表紙/国際がんセンター

鑑定おおさか No.56

会報第56号/令和3年3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 https://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号アーク北浜ビル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代



公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます

大切な不動産の事で疑問や悩みごとがありましたら、個人の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。 どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。



令和3年度 不動産鑑定評価の日



1 和泉会場

4月3日(土) 10時~16時 和泉シティプラザ 3階 学習室4 和泉市いぶき野5-4-7 泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約5分

②北浜会場

4月7日(水)·21日(水) 13時~16時

公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 大会議室 大阪市中央区今橋1-6-19 アーク北浜ビル9階 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

③吹田会場

4月14日(水) 10時~16時

吹田市役所 1階 正面玄関ロビー 吹田市泉町1-3-40

阪急千里線「吹田」駅より徒歩約2分

4 守口会場

4月24日(土) 10時~16時

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

京阪電鉄「守口市」駅より徒歩約3分

⑤ 東大阪会場

4月29日(木) 10時~16時

布施駅前市民プラザ 5階 大中会議室

東大阪市長堂1-8-37 ヴェル・ノール布施 5階 近鉄奈良線・大阪線「布施」駅北口より徒歩約3分

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

各会場の地図は裏面をご覧ください

主催 公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 TEL (06)6203-2100 URL:https://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

国土交通省・大阪府・大阪市・和泉市・吹田市・東大阪市・守口市

コロナに関する注意事項

新型コロナウイルス感染症の感染状況によって中止となる場合 がありますので、ホームページなどで確認の上ご来場ください。 尚、大阪府における新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止 に向けた取組みの内容を踏まえまして、当日はマスクの着用及 び入室時の手指の消毒など感染防止対策にご協力をお願いいた します。

鑑定おおさか第56号 もくじ

特集①

コロナ禍で変わる働き方とワークプレイス・・・・・2 株式会社ザイマックス不動産総合研究所

代表取締役社長 中山 善夫

主任研究員 石崎 真弓

特集②

不動産オーナーのための 税理士法人 FP総合研究所 専務理事・CFO 税理士 **水品 志麻** 新型コロナウイルス感染症関連税制

特集④

. 25 With コロナは何をもたらしたでしょうか。 広報委員会 松田嘉代子

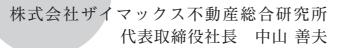
行事開催・参加報告・各種寄稿

惜別の悲しみ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	35		小川	哲男
無料相談会 Q&A VOL.1・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	36	広報委員会		
大阪市マンション管理支援機構 主催 ・・・・・・ 令和2年度 マンション管理基礎講座を終えて	37	府民サービス事業委員会	中塚	新一
大量の文書をデジタルデータで保管・保存してみよう・・・・・	43	広報委員会	田村	周治
ある地方都市のPRE戦略に携わって(雑感)・・・・・・	45	広報委員会	富岡	英明
大山古墳とその陪塚・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	47	広報委員会	山口	知彦
ニューノーマルの研修に参加して ・・・・・・・・・	50	研修委員会	松永	明
関中戯言(ひとりごと)「徒然なるままに」 一日ぶらり散步~ 2020 中秋の巻	53	(公社)大阪府不動産鑑定士協会 前事務局長	谷口雪	学太郎
令和2年度土地月間無料相談会の報告・・・・・・・・	55	府民サービス事業委員会	中村	周造
編集後記・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	58			

鑑定おおさか No.56

コロナ禍で変わる

働き方とワークプレイス



株式会社ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員 石崎 真弓

と働く場のありかたをコロナ禍をきっかけに再考し、アップ デートさせていくのか、われわれはその岐路に立ってい る。本稿が、オフィスを利用するユーザー企業のみなら ず、不動産に関連する幅広いジャンルの方々にとって有 用な情報提供となれば幸いである。

はじめに

2020年春、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受け、日本政府が企業に対して時差出勤やテレワーク等を推奨したことにより、全国における多くの企業やオフィスワーカーは働き方の見直しを余儀なくされた。なるべく自宅から出ず、人に会わずに働くという制約は、在宅勤務をはじめとするテレワークの推進を半ば強制的に促したとみられ、今日まで働き方改革の文脈において行われてきたワークプレイスに関する議論を活発化させる大きな契機になっている。

ザイマックス不動産総合研究所(以下、ザイマックス総研)では、働き方改革が動き出した2016年より年2回(春と秋)、企業のオフィス需要を可視化するために、全国レベルの「大都市圏オフィス需要調査」を継続実施している。2020年の調査からは、コロナ禍における企業の対策やポストコロナにおける働く場のありかたについての調査を追加した。そしてこれらの調査からみえてくることは、多くの企業がポストコロナに向けたワークプレイスのありかたが大きく変化すると考えているものの、その具体施策については引き続き頭を悩ませている状況にあることである。

本稿では、ザイマックス総研の調査結果をもとに、コロナ禍が発生する以前から起こっていたワークプレイスの変化とコロナ禍でさらに加速している変化、さらにはコロナ収束後の方向性について、全国レベル(大都市圏)と大阪エリアとの結果比較を踏まえながら概観したい。

コロナ禍が収まったときに以前同様の状態に戻るだけでいいのか、本来中長期的に変化させていくべき働き方

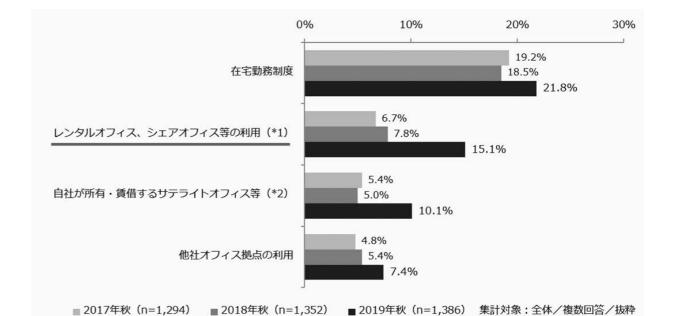
1.コロナ禍前にみられていた働き方と働く場の変化

まず、コロナ禍前のわれわれの働き方と働く場の状況が どうだったかを確認しておきたい。2019年4月に働き方改 革関連法が施行されたことをうけ、2019年秋の調査時 点で働き方改革に取り組んでいる企業は6割を超えてお り、取組み予定を含めると7割を超えるまでになっていた。 取り組む目的は「生産性の向上」を筆頭に、長時間労働 の是正や従業員の満足度向上、ワークライフバランスな どがあげられ、そのため企業では、従来の時間と場所を 固定化させた働き方を柔軟に変えていく取組みが進み 始めていたのだ。

また、当時東京五輪を控え、特に首都圏の企業については、時差出勤や有給休暇取得の推奨など、交通混雑対策の予行演習的な取組みに加え、テレワークの導入も進んでいた。従業員へのIT端末支給、外出時でもオフィス同様のネットワーク環境で仕事ができる仕組みの活用など、テレワーク支援のためのICT投資をおこなっている企業は8割近くに達していた。在宅勤務制度の導入については2割程度であったが、レンタル、シェアオフィス等の利用では2018年秋から2019年秋にかけてその利用率が倍になるなど、働く場所をフレキシブルにする動きも徐々に

進展していたといえる(図表1)。

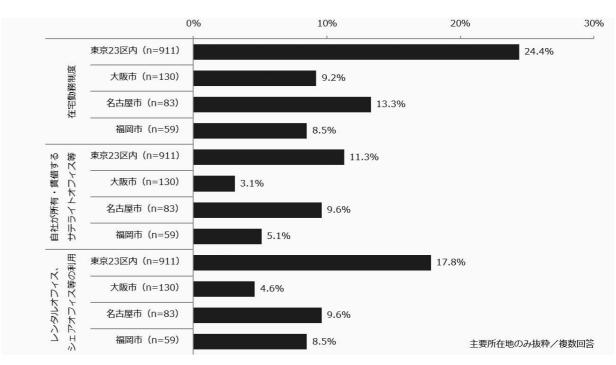
しかし、ここで企業のオフィス所在地別の特徴をみると、 テレワークを前提とした働く場のいずれの取組みについて も東京23区の導入率が高い一方で、大阪市は他の主要 都市と比べても低い状況であったことがわかる(図表2)。 この背景には、大阪では首都圏と比べて比較的通勤時間 が短いため、通勤ストレスや移動コストが低く、テレワークに 対するニーズが相対的に低くなっていると考えられる。



- *1 専門事業者等が提供するレンタルオフィス、シェアオフィス等。月極め/時間貸しといった契約内容の別は問わない
- *2 サテライトオフィス…主に従業員の移動時間等を考慮してターミナル駅至近や郊外などに設置する、主たるオフィスと 同様の環境を整えたオフィス

(図表1)テレワークする場所や制度の内容(全国)

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2019秋」 https://soken.xymax.co.jp/2019/11/27/1911-office_demand_survey_2019a/



(図表2)オフィスの所在地別にみた、従業員がテレワークする場所の整備状況

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2019秋」 https://soken.xymax.co.jp/2019/11/27/1911-office demand survey 2019a/

2. コロナ禍でみられている変化

ザイマックス総研が第1回目の緊急事態宣言解除後の2020年6月に実施したアンケート調査では、新型コロナウイルス感染拡大への対策として「在宅勤務」を実施した企業は9割を超えた。そのうち、コロナ危機をきっかけに初めて在宅勤務を導入した企業が64.5%を占め、コロナ禍が企業のテレワーク活用を急速に後押ししたことがわかる。オフィス所在地別の傾向をみても、在宅勤務や時差出勤の導入はエリア別の差はほぼなく、新型コロナ対策として全国的に実施されたことがわかる(図表3)。

しかし、在宅勤務の継続状況をみると、大阪市では在 宅勤務を継続している割合が比較的低く、すでに廃止し ている割合が他都市に比べて高くなっている状況にあっ た(図表4)。

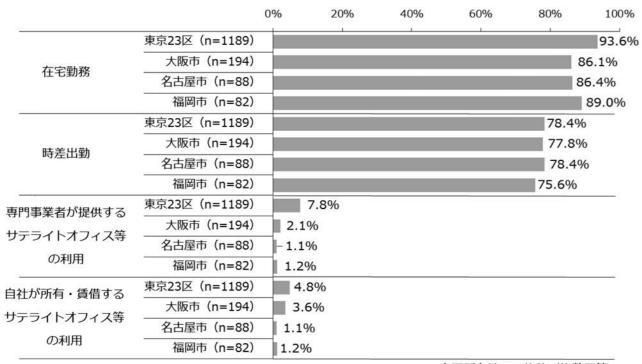
この背景には、従前より働き方改革の流れでテレワーク 導入を進めていた東京の企業と、コロナ禍以前には比較 的必要がなかったがコロナにより在宅勤務を突然導入せ ざるを得なかった大阪の企業との差があるといってもいい だろう。

その後2020年10月に実施した調査における出社率をみ

ると、全国的には在宅勤務などを継続しながら出社率を制限している状況にあるものの、大阪に関しては、出社率を100%に戻している企業の割合が約36%と他エリアに比べて最も高く、将来の意向も約45%が100%に戻すと回答しており、出社制限を解く傾向がみられている(図表5)。

コロナ禍で半ば強制的な在宅勤務を日本全体で一定 期間経験するという大きな社会実験は、在宅勤務のメリット・デメリットを明らかにし、企業のみならず、オフィスワーカー自身の働く価値観にも影響を及ぼしたといえよう。オフィスワーカーにとっては、通勤時間、通勤ストレスから解放されることで業務効率が向上、また家族との時間が増えるといったメリットが発生する。ITツールやチャットアプリなどの導入が急速に進み、コミュニケーションがリモートでも問題なく実現できるという実感を持てたことも大きい。その結果、若年層や女性中心にテレワークを継続したいという意向が高まっているものと思われる。

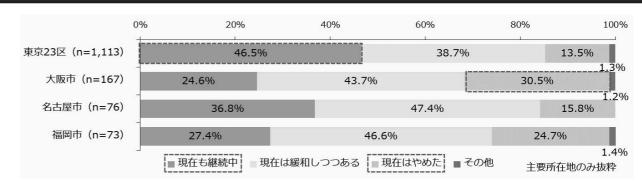
その一方で、在宅勤務が続いたなかで、テレワークに おいて日常の定常業務を大きな支障もなくこなすことに慣 れてきたとはいえ、外出しなくなったことや対面が少なく なったことによりコミュニケーションの範囲が大きく制限を 受け続けていることは間違いない。コロナ禍が収まらない



主要所在地のみ抜粋/複数回答

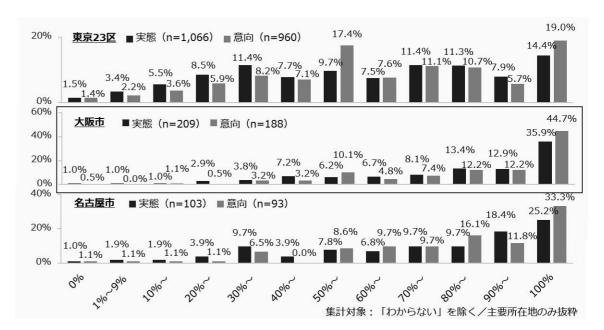
(図表3) 2020年6月初旬時点における新型コロナ対策として実施した施策(オフィス所在地別)

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」 https://soken.xymax.co.jp/2020/07/15/2007-covid19_workstyle_survey/



(図表4) 2020年6月初旬時点の在宅勤務の継続状況(オフィス所在地別)

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」 https://soken.xymax.co.jp/2020/07/15/2007-covid19_workstyle_survey/



(図表5) <オフィス所在地別>出社率(左:実態/右:意向)

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」 https://soken.xymax.co.jp/2020/12/02/2012-office_demand_survey_2020a/

状況が続き、今後も移動・行動の制限が続けば、体調面や精神面におけるストレスの影響、また企業にとっても新たな価値創造が起こしづらいなど、中長期的な課題の発生も懸念されている。

こういった在宅勤務についての評価は一様ではないことにも留意が必要である。コロナ禍が発生する以前よりテレワークに慣れていたケースでは、上記にあげられたメリットが強く感じられたであろうが、コロナ禍をきっかけに無理やり在宅勤務となったケースでは、在宅の環境や業務遂行のしづらさ、またコミュニケーションの不備不足など、メリットよりもデメリットが大きく感じられている。自宅の環境や同居する家族の状況により家だと集中できない、運動不足になるなど、オフィスワーカーにとっては在宅勤務の環境やその評価は個人により差があり、100人100様である。

3. ポストコロナの働き方とワークプレイスの方向性

企業にとっての目下の課題は、コロナ禍が収束した後の働き方とオフィスのありかたをどう考えるかということだ。オフィスに来なくても案外リモートワークで仕事が回ることがわかり、「オフィス不要論」がトピックとしてとりあげられているが、まったくオフィスをなくして、在宅勤務やリモートワークオンリーにするケースは稀であり、逆にオフィスはなくならないものだと考えている。ただし、オフィスの存在価値が見直され、そのありかたが変化していく可能性は高い。コロナ禍をきっかけに、多くの企業がこれまでのオフィス施策を根本から考えることになったことは間違いないといえるだろう。2020年10月時点の調査では、約4割の企業がコロナ危機収束後は、メインオフィスとテレワークの両方を

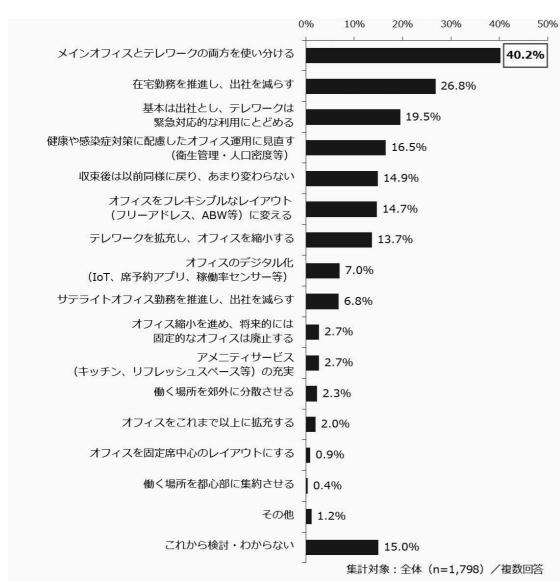
使い分けると回答しており、働く場所に関する施策を様々に考えていることが分かる(図表6)。

オフィス所在地別の傾向をみると、大阪市は「メインオフィスとテレワークの両方を使い分ける」とする回答が約25%と比較的低くなっており、「基本は出社とし、テレワークは緊急対応的な利用にとどめる」とする回答が約24%と東京23区の約18%を上回っている(図表7)。

しかし、コロナ禍が依然続くなか、感染状況も刻々と変化し、企業の考え方や施策がどう変化していくかはまだ不透明な状況にあるといえる。一方で、今はいわば非常事態であり、感染予防を最優先事項としつつも、この状況が永遠に続くわけではない。長きにわたる非常事態から感染の脅威を克服した暁には働き方の揺り戻しが起きる可能性もある。そこでコロナ以前とまったく同じ使い方に

戻るのか、コロナ禍の経験から働き方とワークプレイスを 進化させるのか、多くの企業が岐路にたつことになるだろ う。

その検討プロセスとして、集まって働くメインオフィスと 分散して働くテレワークする場のそれぞれの価値と役割 を再定義することになるであろう。企業が考えるそれぞれ に求める価値・役割をみると、どちらも1位は「業務の効率 化」であったが、メインオフィスは「社内のコミュニケーショ ン活性化」や「従業員のモチベーション向上」などが挙げ られているのに対して、サテライトオフィスは、「従業員の 通勤・移動時間の短縮」や「働く場所や時間のフレキシ ブル化」などが高く、両者に求められている役割の違いが 浮き彫りとなっている(図表8)。



(図表6) コロナ危機収束後のワークプレイスの方向性

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」 https://soken.xymax.co.jp/2020/12/02/2012-office_demand_survey_2020a/



大阪市 (n=212) 1.9% 名古屋市 (n=103) 1.0%

東京23区 (n=1,079) = 2.3%

名古屋市 (n=103) 0.0%

大阪市 (n=212) 1.4%

働く場所を郊外に分散させる

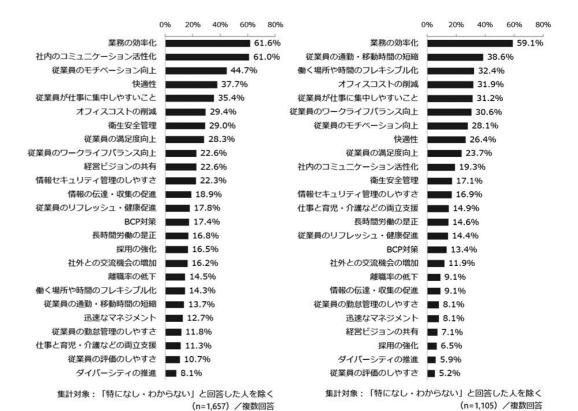
オフィスをこれまで以上に拡充する

(図表7) <オフィス所在地別>コロナ危機収 束後のワークプレイスの方向性

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」

https://soken.xymax.co.jp/2020/12/02/2012-office demand survey 2020a/

集計対象:全体/主要所在地のみ抜粋/主要項目のみ抜粋



(図表8)メインオフィス(左) /サテライトオフィス(右)に求める価値・役割

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」 https://soken.xymax.co.jp/2020/12/02/2012-office_demand_survey_2020a/

4. さいごに:ポストコロナに向けた大阪への期待

ポストコロナに向けた大阪のオフィスマーケット、ワーク プレイスや不動産利用の可能性についても最後に言及し ておきたい。

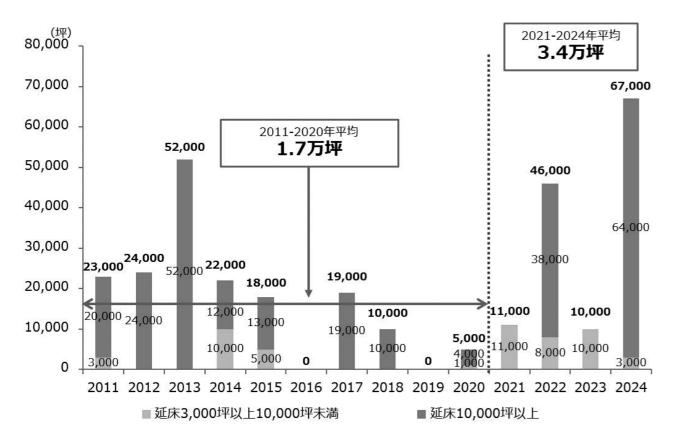
前述のとおり、コロナ危機収束後の働き方とワークプレイスの方向性については、「メインオフィスとテレワークの両方を使い分ける」という声が最も多く、企業のオフィス戦略の主流はハイブリッド化すると考えられる。例えば、都心のメインオフィスはある程度縮小、効率化させながらテレワークを定着させていくケースが増えていくこととなるだろう。

企業がオフィス自体を郊外や地方へ移転させるといった動きがメディアでは話題性があるためよく報道されているが、量的なトレンドとはならず極めて限定的な動きになると考えられる。ザイマックス総研では過去に大阪市中心部の不動産の使われ方の変化を調査分析したが、オフィスは大規模化し、梅田に集まる傾向がみられた。2021年から2024年にかけての新規供給量をみても、過去10年の1.7万坪/年に対して3.4万坪/年と倍増する予定で、その7割が梅田エリアに集中している(図表9)。一方で、コ

ロナ禍によって企業の景況感が冷え込んでおり、今後オフィス需要の減退が懸念されるなか、梅田を中心とした大阪のオフィスマーケットの需給バランスも緩和する可能性がある。となると企業にとっては、オフィスコストの効率化とともに、オフィス利用を変化させる多様な施策や選択肢を考えやすくなるチャンスにもなる。

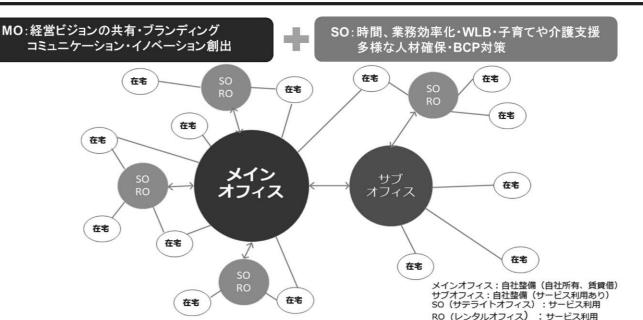
世界的なトレンドは、これまでのように決まったオフィスに毎日通勤する働き方ではなく、ワーカーに働きやすい環境を提供することだ。具体的には、多様な働く場所の選択肢を与え、テレワークでも生産性高く働けるような環境整備を進めることである。「人フォーカス」の視点で、働く人に多様な選択肢を与え、快適な環境を提供することで、満足度が上がり、生産性も向上し、企業としての価値も向上する「プラスの循環」が生まれていくことになろう。この流れで比較的オフィスが少ないエリアでも、今後はテレワークなど分散ワークができるような場が求められるのではないだろうか(図表10)。

この場合に問題となってくるのは、オフィスビルの大部分が都心に集積し、ワーカーの自宅近くにはオフィスがないことだ。今までは、建物は建てられる時に用途が決められ、その後もそれに従って使われてきた。今こそ柔軟な発



(図表9)大阪市新規オフィス供給量(賃貸面積)

(出所)ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量2021」



(図表10)ワークプレイスの多様化 (出所)ザイマックス不動産総合研究所

想で、商業店舗やサービス店舗のほか、住宅、公共スペースなど、多様な場にあるオフィス以外の用途をワークプレイスとしても利活用することが求められるのではないか。それにより、不動産利用サービスとしてのビジネスチャンスが広がり、また今ある建物ストックの有効活用にも繋がることが期待できる。一方で、行政には建物用途の転換や利活用を制限する各種規制の緩和を求めたい。コロナ収束後に元に戻るのではなく、コロナ禍をきっかけに人々が幸せで、働きやすく、生活しやすい環境をつくっていくことがニューノーマルの方向であってほしいと思う。

【プロフィール】

中山 善夫

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。2012年よりザイマックスグループの役員に就任、不動産に係る調査・研究等を掌握、からくさ不動産塾塾頭。不動産鑑定士、不動産証券化協会認定マスター(試験委員)、CRE、FRICS、MAI、CCIM。ニューヨーク大学大学院修了。

石崎 真弓

オフィスビルの運営管理や海外投資家物件のPMなどに従事したのち、オフィスマーケットの調査分析、研究に従事。近年は、働き方と働く場のテーマに関する様々な調査研究、情報発信している。日本ファシリティマネジメント協会、オフィス学会、テレワーク協会、テレワーク学会また日本サステナブル建築協会知的生産性研究コンソーシアムなどにも研究参加。

特集2

不動産オーナーのための

新型コロナウイルス感染症関連税制

税理士法人 FP総合研究所 専務理事・CFO 税理士 水品 志麻

昨年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、 不動産賃貸業を営む方々にとっては直接的な影響はないものの、テナントの経営状況の悪化や入居者の収入減少に伴い、賃料の滞納や減額要請を受ける事態に発展し、間接的に影響を受ける不動産オーナーの方からのご相談も少なくありません。

また、昨年からの新型コロナウイルス感染症の拡大状況等に鑑み、感染拡大により外出を控えるなど期限内に申告することが困難であるケースが想定されることから、国税庁においては申告・納付期限を延長する措置を講じています。

また、令和2年4月30日には、「新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律」が成立し、同日に施行され、新型コロナウイルス感染症のわが国社会経済に与える影響が甚大なものであることに鑑み、感染症及びその蔓延防止のための措置の影響により厳しい状況に置かれている納税者に対し、緊急に必要な税制上の措置を講じられています。

さらに、令和3年度税制改正では、持続可能で活力ある地方をつくるためには、その基盤となる地方税の充実確保を図るとともに、税源の偏在性が小さく税収が安定的な地方税体系を構築することが必要であるとして、固定資産税における評価替えへの対応などの措置が講じられています。

そこで、これらの税制上の措置を中心に、感染拡大に 伴い不動産オーナーにも影響する項目についてご紹介し ます

なお、具体的な取扱いや適用要件の詳細につきまして は、執筆時現在の情報により記載しています。最新の情 報は国税庁のホームページなどで随時ご確認ください。

Q1 (テナントからの賃料減額要請への対処法) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う 緊急事態宣言により休業を余儀なくされたテナントから賃 料の減額の要望を受けました。どのような対応策が考え られるか教えてください。

A 1 一般的な借地借家法に基づく賃貸借契約によれば、賃料の増減に関する規定は経済状況の変動に伴う場合などと限定されており、今回の緊急事態宣言に伴う自粛要請による売上げの減少は対象とならず、不動産オーナーとしては要望を拒否することも可能です。しかし、今後、休業や営業短縮が長引き、テナントの売上げの減少が続けば閉店せざるを得なくなり、不動産オーナーとしてはテナントの退去という事態になることも想像に難くありません。平時であれば、新たなテナントを見つけることが容易な好立地であっても、現在の状況で新たに出店しようというテナントを見つけることは至難の業です。

そのような状況を考えるとお互いの妥協点を見つけ、何とか共倒れとならないような打開策を考えていく必要があります。具体的には次のような選択肢が考えられます。

① 賃料の支払猶予

賃料の一部又は全部の支払を売上げが減少している 一定期間について猶予し、経営状況が回復した後に猶 予した賃料を分割で支払ってもらいます。これにより、テナ ントの売上げが減少している期間の負担を軽減すること ができます。

② 賃料と預り保証金等との相殺

店舗等が賃借人である場合、多額の預り保証金や建設協力金をオーナーに差入れているケースが一般的です。これは、将来、オーナーにとって、テナントが退去する際に返還しなければならない金額ですので、これと賃料を相殺することによって実質的には収入減にはならずにテナントの一時的な賃料負担を軽減することができます。

③ 賃料の減額

支払いを受けるべき賃料の一部又は全部を一時的に 減額・免除します。テナントの経営状況が著しく悪化して いると考えられる場合には、テナントにとっては何よりの救 済となると考えられます。

④ 滞納賃料の免除

たいと思います。

既に賃料の支払が困難となっており、賃料の滞納が生じている場合において、過去に遡って、滞納賃料の一部 又は全部を免除します。テナントにとっては、今後の営業 再建に向けて、更なる援助になると考えられます。

Q2新型コロナウイルス感染症の影響による収入減少が著しいため、テナントから賃料の減額要請がありました。そこで、契約内容の見直しを行い、今般の感染症の流行が収束するまでの期間、減額に応じて何とかテナントが経営危機を脱することができるよう資金繰りを援助し

具体的にどのように交渉したらよいでしょうか。また、この場合に気を付けるべき点について教えてください。

A2 賃料の減額については、支払猶予と異なりテナントにとっては将来の負担が増えることもないことから、最も多い要望と思われます。この場合において、貸主・借主がともに個人の場合には関係ありませんが、いずれかが法人又はいずれも法人である場合には、賃料を減額したことに合理的な理由がなければ、減額前の賃料の額と減額後の賃料の額との差額については、原則として、貸主から借主に対する寄附金として取り扱われ、法人税法上、損金と認められないこととされています。

しかしながら、例えば、次の条件を満たすものである場合には、実質的には借主との間の契約条件の変更と考えられますので、寄附金として取り扱われることはないとされています。なお、この取扱いは、テナント以外の居住用物件や駐車場などの賃貸借契約においても同様です。

- ①取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること
- ②貴社が行う賃料の減額が、取引先等の復旧支援(営業継続や雇用確保など)を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること
- ③賃料の減額が、取引先等において被害が生じた後、相当の期間(通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間をいいます。)内に行われたものであること

『国税庁 国税における新型コロナウィルス感染症拡大防止への対応 と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ』参照

【賃料減額の合意書サンプル】

3(所得税の確定申告について) 所得税の確定申告について、毎年、税務署へ 行って申告書を作成していますが、新型コロナウイルス感 染症の影響で外出を自粛しており、税務署へ相談に行く ことができません。申告期限が延長されると聞きましたが、 いつまでに申告すればよいでしょうか。

A3新型コロナウイルス感染症に関しては、災害時のように資産等への損害や帳簿書類等の滅失といった直接的な被害が生じていないものの、濃厚接触者に対する外出自粛の要請等が行われるなど、自己の責めに帰さない理由により、その期限までに申告・納付等ができない場合も考えられることから、次のような理由により、個別の申請による期限延長(個別延長)が認められることとされています。

(1) 令和2年分の所得税等の申告期限及び納付期限 の延長

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言の期間が令和2年分所得税の確定申告期間(令和3年2月16日~3月15日)と重なることを踏まえ、申告所得税、贈与税及び個人事業者の消費税の申告期限及び納付期限について、全国一律で当初の3月15日から1か月延長し、令和3年4月15日(木)とされます。

また、これに伴い、申告所得税及び消費税の振替納税 の期日も延長されることとなっています。

○ 申告期限·納付期限

	Ŧ	兑	1		当 初	延	長	後
申	告	所	得	税	令和3年3月15日(月)			
個人	人事美	業者の	り消費	税	令和3年3月31日(水)	令和3年	4月1	5日(木)
贈		与		税	令和3年3月15日(月)			

○ 振替日

税目			1		当 初	延	長	後
申	告	所	得	税	令和3年4月19日(月)	令和3年	5月3	3日(月)
個	人事	業者の	り消費	貴税	令和3年4月23日(金)	令和3年	5月2	4日(月)

なお、上記以外の税目については、一律での延長は行われていません。

(2) 個別事情による申告期限及び納付期限の延長

① 個別延長が認められるやむを得ない理由

今般の感染症に関しては、これまでの災害時に認められていた理由のほか、例えば、次のような理由により、期限までに申告・納付等を行うことが困難な場合には、個別の申請による期限延長(個別延長)が認められることとなっています。

- ●納税者や経理担当の(青色)事業専従者が、感染症に感染した、又は感染症の患者に濃厚接触した事実があること
- ●次のような事情により、納税者が保健所・医療機関・ 自治体等から外出自粛の要請を受けたこと
- 感染症の患者に濃厚接触した疑いがある
- 発熱の症状があるなど、感染症に感染した疑いがある
- 基礎疾患があるなど、感染症に感染すると重症 化するおそれがある
- 緊急事態宣言などにより、感染拡大防止の取組 みが行われている
- ●税務代理等を行う税理士(事務所の職員を含みます。)が感染症に感染したこと

② 申告期限の延長に関する個別の申請方法

申告期限の延長に関する個別の申請は、別途、申請書等の提出は必要なく、申告書の余白やe-Taxの特記事項欄などに「新型コロナウイルスによる申告・納付期限延長申請」といった文言を付記・入力すればよいとされています。

【所得税申告書の記載例】



③ 個別延長をした場合の納付期限

申告期限及び納付期限は原則として申告書の提出日となります。

(3) 個別延長の対象となる手続

申告所得税について、期限の個別延長の対象となる 主な申告・納付等の手続は次のとおりです。

• 所得税及び復興特別所得税の更正の請求

- 所得税の青色申告承認申請
- 青色事業専従者給与に関する届出(変更届出)
- 所得税の青色申告の取りやめ届出
- 純損失の金額の繰戻しによる所得税の還付請求
- 所得税の減価償却資産の償却方法の届出
- 所得税の減価償却資産の償却方法の変更承認申 請
- 所得税の有価証券・仮想通貨の評価方法の届出
- 所得税の有価証券・仮想通貨の評価方法の変更 承認申請
- 個人事業の開廃業等届出
- 国外財産調書の提出
- 財産債務調書の提出

(4) 令和元年分の確定申告が完了していない場合の注意点

令和元年分の確定申告についても、上記の個別延長が認められていますが、令和元年分の確定申告は令和2年分の確定申告を行うまでに行う必要があるとされています。令和元年分について、令和2年分の確定申告の申告期限後に申告した場合には、原則として期限後申告として取り扱われることとなります。

なお、他の申告書や申請書等を提出した場合にも、令和元年分の所得税の確定申告をすることができないやむを得ない理由があったとは原則認められないこととなり、期限後申告として取り扱われる点に注意が必要です。

(5) 被相続人の準確定申告期限

被相続人の所得税等の準確定申告についても、同様 に申告・納付期限の個別延長が認められることとされて います。

Q4 (路線価等の補正と贈与税の申告) 令和2年に大阪市中央区心斎橋筋2丁目の土地の贈与を受けました。新型コロナウイルス感染症の影響により大幅な地価下落が見受けられた場合には路線価の補正が行われると聞きましたが、贈与税の申告における影響について教えてください。

A4 令和2年分の路線価及び評価倍率について は、同年7月1日に国税庁より公開されました。 しかし、公開時に、今後、国土交通省が発表する都道府 県地価調査の状況などにより、広範な地域で大幅な地価 下落が確認された場合などには、路線価等の補正を行う ことが公表されていました。具体的には、贈与があった期 間に応じて、大幅な地価の下落があったと認められた地 域については、路線価に「地価変動補正率」を乗じて評 価額を算出することとされています。

(1) 令和2年1月~6月までの評価

当該期間においては、路線価等が時価を大きく上回る (大幅な地価下落)の状況は見受けられなかったとして、 路線価等の補正は行われないこととされています。

(2) 令和2年7月~9月までの評価

当該期間において、以下の地域に所在する土地等の 贈与を受けた場合には、路線価に「地価変動補正率」と して0.96を乗じた価額に基づき土地等の評価額を算出 することとされています。なお、申告期限等は従来どおり の取扱いとなります。

都道府県名	市町村名	町丁名	地価変動補正率
		心斎橋筋2丁目	0.96
大阪府	大阪市中央区	宗右衛門町	0.96
		道頓堀1丁目	0.96

(3) 令和2年10~12月までの評価

当該期間の間に贈与を受けた土地等の補正について は、令和3年4月に補正率が公表される予定です。

補正の対象となる地域は、上記(2)の地域に加え、以下の地域については、令和2年10月から12月までの間に路線価が時価を上回る可能性があるため、路線価等の補正が行われる見込みとされています。

当該期間において、対象となる地域に所在する土地等を贈与により取得した場合には、個別の期限延長により、 路線価等の補正に係る公表の日(令和3年4月の予定)から2か月以内の申告・納付が認められることとされています。

なお、補正前の路線価により贈与税の申告を行った場合には、更正の請求により税額の減額を請求することができます。

都道府県名	市町村名	町丁名	地価変動補正率	
愛知県	名古屋市中区	錦3丁目		
		千日前1·2丁目		
	大阪市中央区	道頓堀2丁目		
大阪府		難波1・3丁目	未定	
人阪州		八阪市千人区	難波千日前	
		日本橋1・2丁目		
		南船場3丁目		

Q5^{(令和3年度改正における固定資産税に関す}る措置)

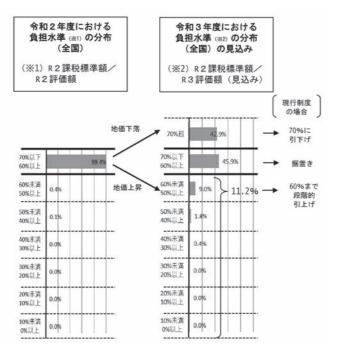
令和3年度は固定資産税の評価替えの年度ですが、 新型コロナウイルス感染症の影響で賃料の減額などの 対応を行ったにもかかわらず、この3年間で地価が上昇 していた地域について固定資産税の負担が増加するの ではないかと心配です。何か特別な手当は講じられない のでしょうか。

A5 固定資産税は、市町村財政を支える基幹税であり、ウィズコロナ・ポストコロナにおいても、その税収の安定的な確保が不可欠であると考えられます。

そこで、令和3年度税制改正では、納税者の予見可能性に配慮するとともに固定資産税の安定的な確保を図るため、負担調整措置については、令和3年度から令和5年度までの間、下落修正措置を含め土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みと地方公共団体の条例による減額制度を継続した上で、感染症により社会経済活動や国民生活全般を取り巻く状況が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について前年度の税額に据え置く特別な措置を講ずることとしました。

(1)宅地等及び農地の負担調整措置について、令和3年度~令和5年度までの間、据置年度において価格の下落修正を行う措置並びに商業地等に係る条例減額制度及び税負担急増土地に係る条例減額制度を含め、現行の負担調整措置を継続することとなりました。

(2)そのうえで、新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民全般を取り巻く環境が大きく変化したことを踏まえ、納税者の負担感に配慮する観点から、令和3年度に限り、負担調整措置等により税額が増加する土地について、前年度の税額に据え置く特別な措置が講じられることとなりました。



(出典:自由民主党 税制調査会資料)

(3)税負担の公平性や市町村の基 幹税である固定資産税の充実確保 の観点から、固定資産税の負担調 整措置の在り方について引き続き検 討が行われることとなりました。

(出典:自由民主党 税制調査会資料)

14 鑑定おおさか No.56 **15** 定おおさか No.5

特集4

With コロナは 何をもたらしたでしょうか。

広報委員会/松田嘉代子

令和3年1月26日、国税局は大阪市中央区心斎橋筋 2丁目、宗右衛門町、道頓堀1丁目の地域の相続税の算 定について路線価の4%減額補正を行うことを発表しまし た。具体的には令和2年7月から9月までの間に相続等に より取得した場合に、路線価に0.96を乗じて土地等の評 価額を算出するとのことです。上記の3地域はインバウン ドによって2016年以降地価が急上昇した地域であって、 (宗右衛門町の昨年の路線価の年間変動率は44.9% の上昇を記録しています)その後新型コロナウィルスに よって国内外の観光客が激減、ドラッグストアや飲食店の テナント撤退等が顕著となり、急上昇した地価はその反 動で大幅に下落すると想定されています。相続税路線価 は平成4年の税制改正要綱で地価公示価格の8割程度 とされましたので、地価が2割以上下落すると2割のア ローアンスを持ちこたえられず、評価基準による評価が客 観的な時価を上回る可能性があります。バブル崩壊後の 大量訴訟の轍を踏まないために先手を打ったものと思わ れます。

2020年3月13日に成立した新型コロナウィルス対策の特別措置法に基づき、4月7日に東京、神奈川、埼玉、千葉、大阪、兵庫、福岡の7都府県に発令された緊急事態宣言は4月16日に全国に拡大しました。第1回目のそれは約1ヶ月半後に解除されましたが、夏休み頃に再度拡がりをみせ、ついに2021年1月7日に2回目の緊急事態宣言が発令され、3月7日まで延長されることとなりました。

中国武漢から発症した新型コロナも早1年、ようやくワクチンの普及の目途が立ちそうな状況になりましたが、東京オリンピック、大阪万博・IRで浮かれていたあの頃に戻ることはないように思います。新型コロナによりこの1年で何が変化し、また今後どう変化していくのかを考えてみたいと思います。

I. 日常生活へのコロナの影響

この1年で私たちの社会はどのように変わったでしょうか。

内閣府では、9月と12月に生活満足度とその要因について体系化し、指標群(ダッシュボード)を作成しました。そして新型コロナによって満足度がどのように変化したかを調査し、発表しています。

1. 生活に満足を与える要素

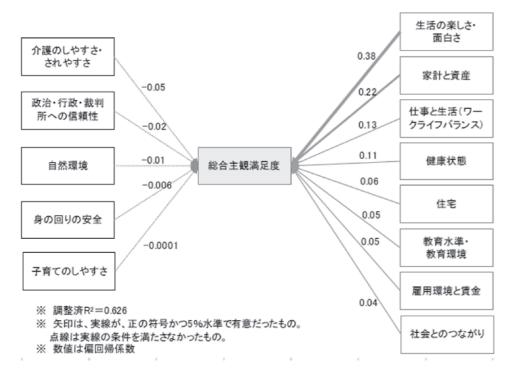
(1) 「満足度・生活の質に関する調査」に関する第4 次報告書

〜生活満足度・暮らしのレポート(生活満足度の観点から経済社会構造を「見える化」する)令和2年9 月11日内閣府政策統括官(経済社会システム担当)

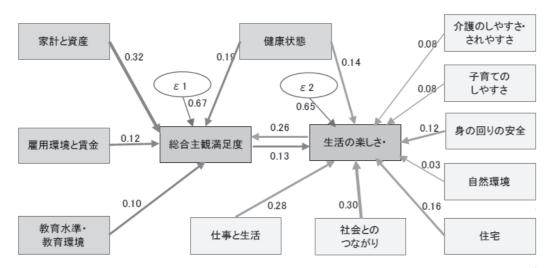
ここでは、総合主観満足度を構成する分野として、① 家計と資産、②雇用環境と賃金、③住宅、④仕事と生活 (ワークライフバランス)、⑤健康状態、⑥教育水準・教育環境、⑦交友関係やコミュニティなど社会とのつながり、 ⑧政治、行政、裁判所への信頼性、⑨生活を取り巻く空気や水などの自然環境、⑩身の回りの安全の10分野に⑪子育てのしやすさ、⑫介護のしやすさ・されやすさ、⑬ 生活の楽しさ・面白さの3分野を追加し、(i) 総合主観満足度を被説明変数とし、13分野の満足度を説明変数とする重回帰分析と(ii) 総合主観満足度と生活の楽しさ・面白さが相互に影響し合うと仮定したパス解析による検証を行っています。

(i)重回帰分析の結果

総合主観満足度に対して、家計と資産よりも生活の楽しさ・面白さのほうが影響を与えていることがわかります。



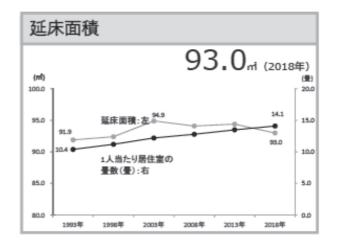
(ii)パス解析の結果

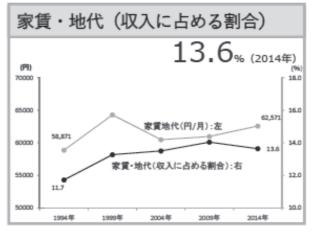


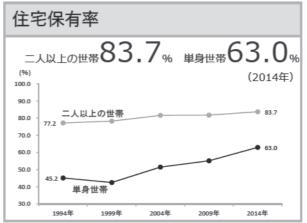
- % 数字はパス係数。1%水準で有意かつ正符号を満たすもの。 ε は誤差。
- ※ R²は総合主観満足度が0.33、楽しさ・面白さが0.35。

総合主観満足度のみに直接的に影響	「家計と資産」「雇用環境と賃金」「教育水準・教育環境」
「生活の楽しさ・面白さ」を介して間接的に 総合主観満足度に影響	「社会とのつながり」「仕事と生活」「住宅」「身の周りの安全」「子育てのしやすさ」「介護のしやすさ・されやすさ」「自然環境」
総合主観満足度と「生活の楽しさ・面白さ」の 両方に影響	「健康状態」
有意にならなかった分野	「政治・行政・裁判所への信頼性」

また、上記の分析をするにあたって、13分野について それぞれ満足度・生活の質を表す指標群(ダッシュボード)が提示されています。そのなかで住宅に注目すると、 住宅の分野でそれらの指標となるとして以下3つが挙げられています。







2. 新型コロナによる生活満足度の変化

では新型コロナによって生活満足度はどのように変化したでしょうか。

(1) Withコロナの暮らしと満足度

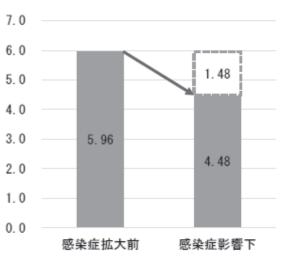
コロナによる生活満足度の変化について、以下にグラフ化されています。

- ①生活の楽しさ・おもしろさの満足度の低下が大きいの は自粛生活によるステイホームの影響であると考えられ ます。
- ②女性の満足度の低下が大きいのは、女性の非正規雇 用が多いことや学校の休校等により家事・育児の時間

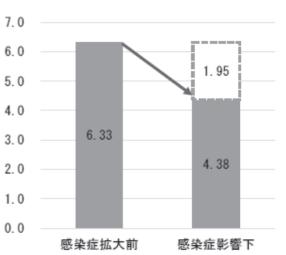
が増加したことの影響であると考えられます。

③70歳代以上の満足度の低下が大きいのは、拡大前の満足度が高かったことから影響下との差が大きくなったものと考えられます。

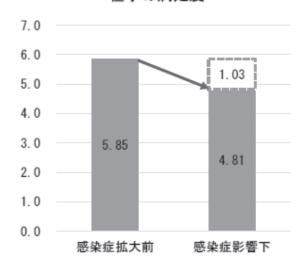




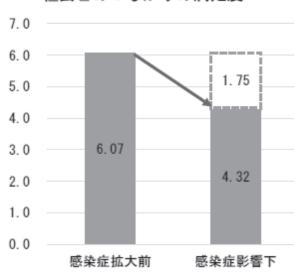
生活の楽しさ・おもしろさの満足度



仕事の満足度



社会とのつながりの満足度



図表 2-1-2 感染拡大前後の総合主観満足度の変化



図表2-1-4 年代別 満足度の変化

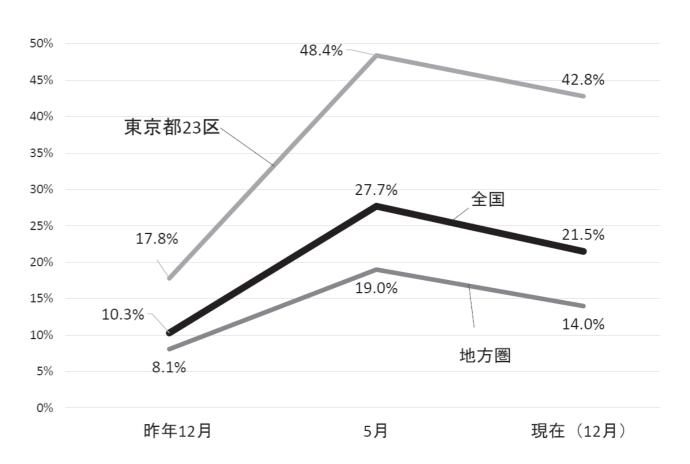
	拡大前	影響下	差
10 歳代	6. 03	4. 60	-1. 43
20 歳代	5. 94	4. 69	-1. 25
30 歳代	5. 92	4. 53	-1. 39
40 歳代	5. 61	4. 35	-1. 26
50 歳代	5. 67	4. 22	-1.44
60 歳代	6. 30	4. 45	-1.85
70 歳代以上	6. 60	4. 63	-1.97

(2)地方移住について

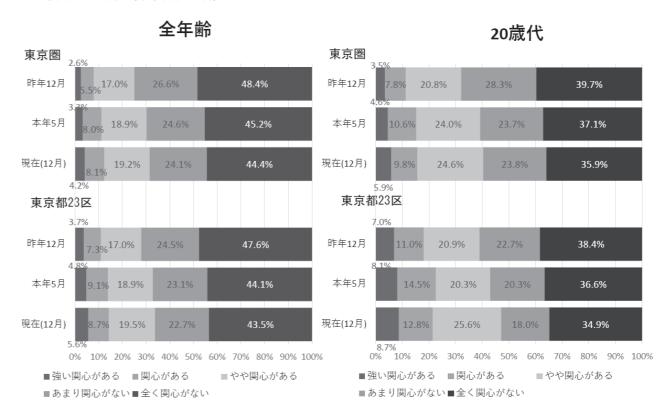
新型コロナウィルス感染症の影響下における生活意 閣府)の中では、地方移住についても調査されています。

識・行動の変化に関する調査(令和2年12月24日 内 関府)の中では、地方移住についても調査されています。

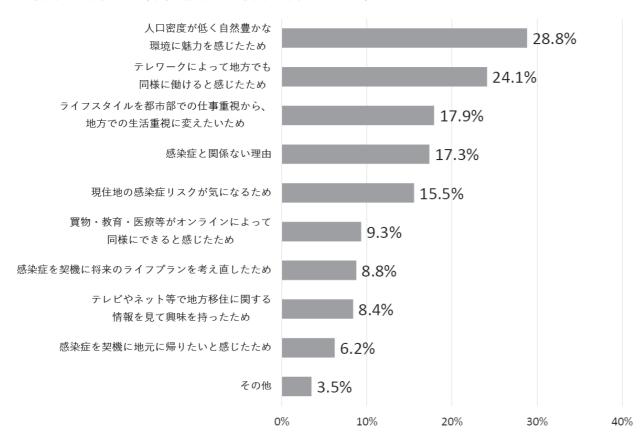
○地域別のテレワーク実施率



○地方移住への関心(東京圏在住者)

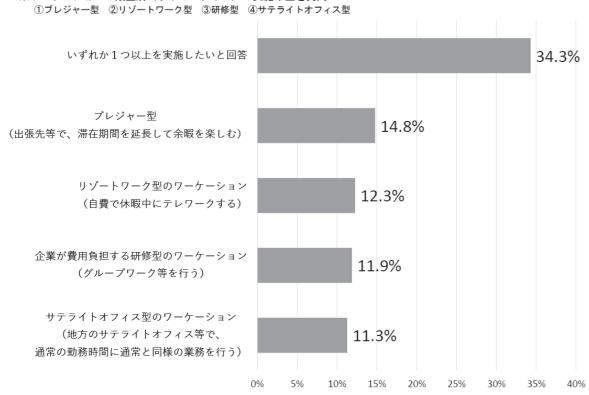


○地方移住への関心理由(東京圏在住で地方移住に関心のある人)



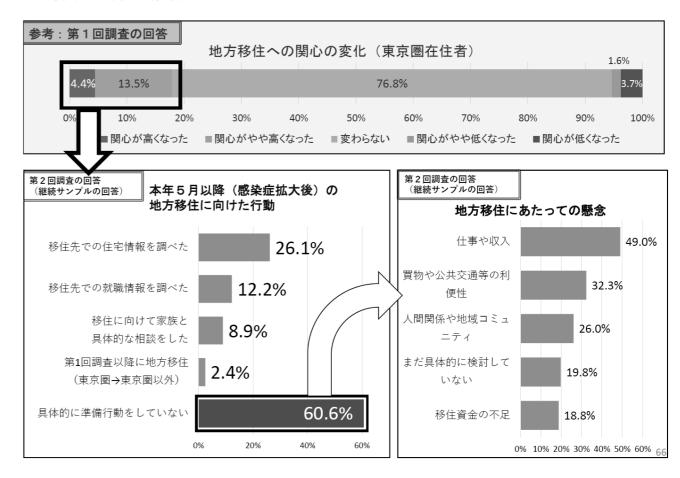
○年代別のワーケーション実施希望

※ワーケーションの類型別(以下の4タイプ)の実施希望を質問 ①ブレジャー型 ②リゾートワーク型 ③研修型 ④サテライトオフィス型



30 鑑定おおさか No.56

〇地方移住への関心と行動状況



Ⅱ. 不動産へのコロナの影響

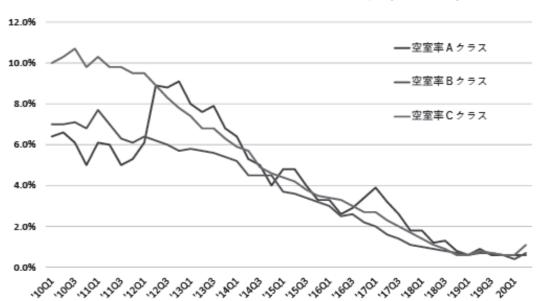
1. 不動産業界の対応

「Withコロナ・Afterコロナにおける国土構造・都市構

造のあり方に関する研究会」中間とりまとめ報告書(令和 2年11月 一社不動産協会)によると、新型コロナは不 動産業界に大きな爪痕を残したようです。

※コロナ禍を受けた不動産業界の対応

都心オフィスエリアのオフィスビル空室率(クラス別)

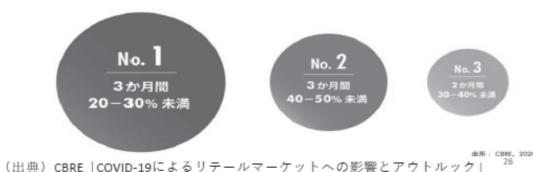


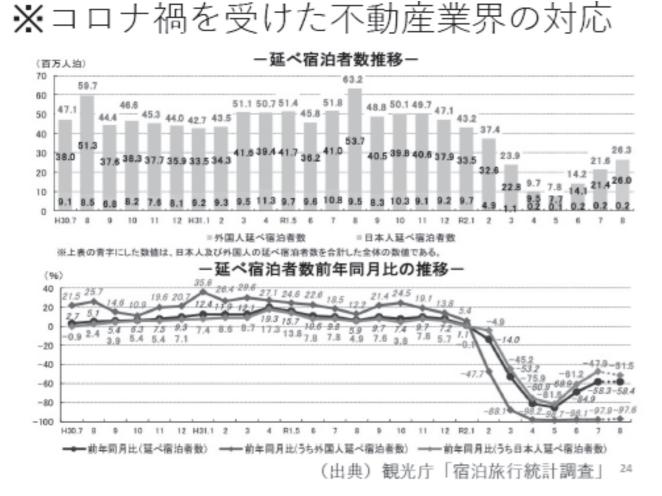
※コロナ禍を受けた不動産業界の対応

図9 既存店舗の賃料減額の要請をオーナーにおこなっていますか? (n=99)

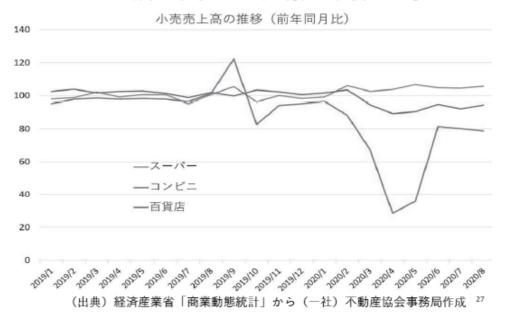


図10 要請をしている減額幅とその期間 (n=68)





※コロナ禍を受けた不動産業界の対応



2. コロナ禍を受けたニーズの変化の動向

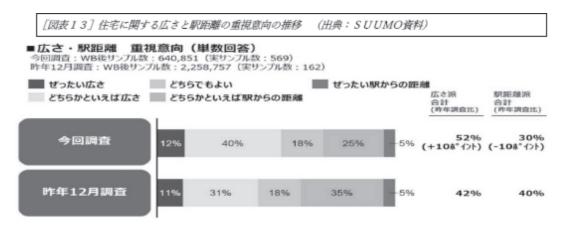
コロナ後、住宅に駅距離より広さを求める回答が増加 し、テレワークの影響がみられます。 一番多くなっています。コロナによって収入減少が予想されることから、現在はもっと下がっている蓋然性が高いと 思われます。

ば、大阪府内の世帯の年間収入は200~300万円代が

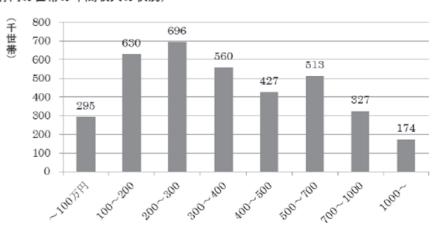
3. Withコロナの大阪の住宅事情

平成25年の「住宅・土地統計調査」(総務省)によれ

I、1(1)の住宅の満足度の指標となっている、収入に 占める地代・家賃の割合の数値13.6%を基に大阪府内



(大阪府内の世帯の年間収入の状況)



大阪府内の民間賃貸住宅の床面積別家賃の状況

	4公米4	1万円	1~2万円	2~3万円	3~4万円	4~6万円	6~8万円	8万円
	総数	未満	未満	未満	未満	未満	未満	以上
29㎡以下	462,300	4,900	7,400	27,400	90,900	243,500	76,100	12,100
2911120 1	100.0%	1.1%	1.6%	5.9%	19.7%	52.7%	16.5%	2.6%
30~49m°	345,200	3,900	2,900	8,200	24,300	132,300	129,400	44,200
30.43111	100.0%	1.1%	0.8%	2.4%	7.0%	38.3%	37.5%	12.8%
50~69m°	253,100	4,200	2,600	3,900	7,100	45,600	99,500	90,200
30.003111	100.0%	1.7%	1.0%	1.5%	2.8%	18.0%	39.3%	35.6%
70∼99㎡	88,800	2,800	1,100	1,900	3,600	11,500	21,600	46,300
7033111	100.0%	3.2%	1.2%	2.1%	4.1%	13.0%	24.3%	52.1%
100㎡以上	33,100	3,800	400	500	3,200	4,500	7,000	13,700
100m以上	100.0%	11.5%	1.2%	1.5%	9.7%	13.6%	21.1%	41.4%
民営借家	1,182,505	19,600	14,400	41,900	129,100	437,401	333,601	206,501
(専用住宅)総数	100.0%	1.7%	1.2%	3.5%	10.9%	37.0%	28.2%	17.5%

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」(平成25年)

の世帯の年間収入の平均値である約400万円にあては めると、当該世帯の生活満足度の高い家賃(家計を圧迫 しない家賃)は月額4万5千円となり、下記の表によれば もっとも確率の高い賃貸面積は29㎡以下の1Rとなりま す。大阪府民の世帯人口は約2.1人ですので、府民の約 半数は2人で1Rのマンションをシェアするかまたは広さを 求めて近隣府県へ移転するという選択を迫られることに なるかもしれません。

Ⅱ. まとめ

新型コロナによって①健康、②将来全般、③生活の維持、収入の不安が増大しました。失業、時短によってこれまでの収入確保の手段を失い、行政サービスから抜け落ちて住まいを追われる人々が増加しています。令和2年の住宅確保給付金の申請・決定件数は令和元年度比約28倍となっており(令和2年11月)、令和3年1月27日には国土交通省から各都道府県住宅担当部局及び(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(公社)全日本不動産協会、(一社)全国住宅産業協会、(一社)不動産流通経営協会、(一社)不動産協会に対し、住宅を失うおそれがある方の居住安定確保を図るよう要望文が出されています。

大阪府は高齢化が26.7%、そもそも在日外国人や日雇い労働者等が多く、全国でも特に大阪市は生活保護受給者が多いことで有名です。近年は若干減少傾向にありますが、それでも人口に占める生活保護率は4.95%と全国平均の1.64%の約3倍となっています。(令和2年3月時点)でも問題は生活保護等の行政サービスを受けてい

ない人で、これまでは平穏に生活できていたにもかかわらず新型コロナの影響から住まいの確保が困難になっている人が増加しています。シングル・マザーや障碍者、高齢者等のいわゆる社会的弱者だけでなく、就労の場を失うことによりいきなり生活の基盤を失う人々です。

国土交通省住宅局の令和3年度予算概算要求では、新型コロナウィルス感染症の影響を受けて住まいの確保に困難を抱えている世帯をはじめとして多様な世帯が安心して暮らすことができる住宅セーフティネット機能の強化等、7つの事業で前年度比を上回る予算枠を予定しており、住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅について、改修や入居者負担の軽減への支援を強化するとともに、居住支援協議会等による居住支援活動に対する支援の強化をうたっています。

これまで不動産鑑定士としては、社会福祉協議会依頼の適正賃料評価程度しか係わりがなかった分野ですが、社会福祉法人や居住支援法人等の福祉関連と不動産賃貸事業者、賃貸マンションオーナーとの橋渡し、コーディネーター等様々な場面で必要とされる機会があるのではないでしょうか。

また、上述のアンケート結果の不動産取引価格での検証も不動産鑑定士だからこそできることだと思います。

Withコロナを経験して暮らしのターニングポイントに立ち会うことができた今だからこそ、不動産鑑定士としてのがんばりを見せることができるのではないかと考えています。

(まつだ かよこ・(前春日不動産鑑定事務所)

惜別の悲しみ

小川 哲男

山川英治郎先生が、令和2年11月10日に永眠されました。奇しくも、大阪市役所財政局に勤務し36歳、私が9歳で小学校4年生の時に亡くなった父の祥月命日でした。

平成30年11月17日にお亡くなりになった塩見宙先生と ともに、山川先生は、幼少期に父親を亡くした私にとって、 父親代わりの存在であっただけに、耐えがい惜別の悲し みを抱いています。

山川先生は、昭和4年5月5日に滋賀県八日市市の酒 造業を営まれている旧家の三男としてお生まれになりまし た。大阪国税局に奉職の後、昭和35年に純血主義を貫く 住友財閥の中の住友信託銀行に異例の中途入社をされ ました。入社後は、本店不動産部で不動産売買の仲介を され、不動産鑑定評価制度の発足後は、不動産鑑定評 価に携われ、昭和45年に本店不動産部鑑定課長に、昭 和63年には本店不動産鑑定部副部長になられ、平成元 年5月に定年退職されるまで、不動産鑑定評価一筋に勤 めあげられました。

住友信託銀行を退職後は、平成元年11月から同13年 11月まで山川不動産鑑定事務所として、不動産鑑定の 実務を続けられ、その後晩年まで私の事務所、足立良夫 先生の事務所の顧問をして頂きました。

ヤンチャ坊主の私と肌合いが全く違う秀才肌の足立 先生を、自分の二人の弟子だとして可愛がってもらいました。山川先生は、自分に厳しい方で弱音を吐かない、自慢 をしない、人の悪口は絶対言わない、戦前の日本男児、丈 夫でありました。糖尿病の持病があるのに、インシュリンを 打ちながら、決して体には良くない日本酒を好んで飲ま れ、楽しくて朗らかなお酒の飲み方をされました。

山川先生は、公職として、地価公示大阪府代表幹事を昭和58年から平成3年まで、地価調査の代表幹事を昭和59年から平成4年まで務められ、平成6年から同12年まで大阪府収用委員会予備委員をはじめ、大阪地方裁判所の民事調停委員、学校法人関西大学財産評価委員会委員、大阪府・兵庫県下の市街地再開発審査会委員等各種の委員を務めてこられました。

鑑定協会では、昭和56年から同60年まで大阪部会会

長、平成5年から同9年まで近畿会会長、同7年から同11年まで本会常務理事、同9年から11年まで近畿地域連絡協議会議長の重責を担われました。

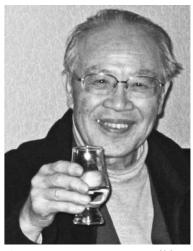
公職及び鑑定協会に果たされた功績により、平成3年 に国土庁長官不動産鑑定業功績者表彰、同4年に大阪 府知事表彰、同8年には藍綬褒章を受章されています。

藍綬褒章受章パーティを、私の事務所が事務局を務めさせて頂きした。場所は、住友信託銀行の後輩が役員をされているヒルトン大阪で催され、沢山のお客様に参加して頂いて華やかなで楽しい会であったことが、昨日のように思いだされます。

平成11年4月に最愛の奥様がお亡くなりなった後は、 茨木市山手の戸建て住宅から、ご長女様がお住いの西 宮市甲陽園駅近くの分譲マンションに移り住まわれまし た。毎日、新聞を丹念に読み、読書三昧の生活を晩年ま で送られていました。

昨年9月中旬に、足立先生と甲陽園のご自宅へ5月31日に64歳の若さで急逝されたSMBCファイナンスサービス代表取締役専務をされていたご長男修司様のお悔やみと夏に山川先生が心臓の手術をされたお見舞いに行った折に、ポツンと「哲ちゃん、足立君、もうお酒は飲めなくなった」と言われたのが、最後でした。

山川先生、永い間大変お世話になりました。ありがとう ございました。 合掌



お好きだったEDRADOURのsingle maltで乾杯@Scotland

無料相談会Q&A

VOL.1

広報委員会



兼ねてより大阪府不動産鑑定士協会では、毎月第1・第3水曜日に協会事務局にて、また4月、10月には複数の府内外部会場にて、それぞれ無料相談会を開催しているところ、多種多様なご相談が寄せられています。この度、本誌「鑑定おおさか」でその一部をご紹介し、少しでも皆様方のお役に立てればと言う思いから、今後連載させていただく運びとなりました。

なお、相談内容及び回答内容につきましては、実際のものと一部変更しておりますことご了承願います。

Q1

昭和初期から住宅利用目的で土地を賃借しております。先代から借地人の地位を承継しておりますが、この度その土地を地主さんから購入したいと考えています。なお、契約書がない為、契約当初において権利金の支払いはあったかどうかは不明でありますが、現在の賃料が相当低いことは確かだと思います。この場合の土地(底地)の買取価格はいくら位になるか教えてください。因みに、相続税路線価では本物件は借地権割合が50%と定められているようですので、これを控除した底地割合50%を前提として、路線価に底地割合50%を乗じて求めた金額と考えても良いものでしょうか?

A1

あくまでも地主さんとの交渉になるので一概には言えませんが、鑑定評価の立場からすれば、今までの賃料や権利金等の一時金の支払い実績が大きく価格に影響するものと考えられます。

つまり、ご相談者様のように賃料が相場に比べて長らく 低廉に推移していたのであれば、地主さんの立場ではそれだけ借地人さんに恩恵を与えていたのですから、それなりに高い金額でないと納得されないでしょうし、場合によっては借地権相当を控除しない更地価格に匹敵する金額になる事も十分あり得るものと考えられます。

もっとも借地人さんの立場では安く買えるのに越したことはございませんので、ご指摘の通りの路線価借地権割合を控除した底地相当額(50%相当)が交渉に際しての一つの指標となるでしょう。

ただし、この権利割合についてはさておき、ご指摘の路 線価そのものについては、地価公示価格等を基にした価 格の8割程度を目途に評価されていますから、これをそのまま採用すると2割相当低い金額となっていることはご承知おき下さい。もっとも、不動産は個別性が強く、本当の意味での時価については、不整形なケースや規模が大きいケースなど様々な別の要因がありますので、その点の注意も必要です。

QZ

ちょうど1年前の結婚を機に建売住宅を3000万円ほどで私(夫)名義で購入ました。

この度離婚するに至り財産分与をする予定なのですが、この不動産の時価を知る必要があるため、概算としての価格を教えていただきたい。また、鑑定評価をお願いした場合はどれくらいの費用が必要となるでしょうか?

A1

昨年に購入されたとの事ですが、当該物件のエリアでは地価は大きく変動しておりませんので、購入価格を前提に、建物が中古となってしまった事の減価を折り込む程度でよろしいかと思います。

この減価については簡便的には建物の経済的耐用年数と言う考え方で、例えば25年とかの年数を前提に1年経過したことの償却的な計算をする事で求められます。もっとも、市況によっては中古物件になった途端に大きな減価を示す場合もありますので注意は必要ですが、概算としては問題無いと思います。

なお、鑑定費用については、業者によって様々ですのでお答えしかねますが、今回のケースでは鑑定評価をする程難しい物件ではありませんので、費用をかけずにまずはお互いの話し合いで決められては如何でしょうか。

それでも相互に折り合わず、客観的かつ適正な鑑定 士の意見が必要となるのであれば、改めてご相談下さい。

大阪府不動産鑑定士協会に問い合わせいただければ、鑑定士3名をご紹介し、お客様の方で直接鑑定士を 選んで頂く制度がありますので、こちらもご活用いただければと思います。

大阪市マンション管理支援機構・主催

令和2年度

マンション管理基礎講座を終えて



府民サービス事業委員会 中塚 新一

令和2年11月15日(日)大阪市マンション管理支援機構 主催の基礎講座の報告をさせていただきます。

現在、府民サービス事業委員会では、委員の中から3 名を大阪市マンション管理支援機構に派遣し、専門家5 団体(弁護士会、建築士会等)とともに、マンション管理支援業務の推進のため参画し、協力を行っております。

その派遣委員である吉田良信先生から、推進の一環 として不動産鑑定士の視点から『マンションの資産価値 を上げるための考え方』を題材にした内容での講師依頼 がありました。

令和元年に豊中市主催の分譲マンションセミナーの講師を担当した関係もあり、今回も私が講師を担当しました。

今回のセミナーでは、中古マンション市場におけるコロナ禍の影響や、マンション管理に影響を与える法改正の内容を中心に行っていますので、その一部をご紹介いたします。

開催日: 令和2年11月15日(日) 午前11時20分~午後0時 30分(70分間) 場 所:大阪市立すまい情報センター 3階ホール 対象者:管理組合役員、マンション居住者など 参加者:60名程度

講師:中塚新一(広報及び府民サービス事業委員会委員)

目 的:マンション管理組合運営のための基礎知識を学 んでいただくこと

講演テーマ

『マンションの資産価値を上げるための考え方』 (副題)適正な維持管理がもたらすマンションの付加 価値について

講演内容(一部)

1.中古マンション市況

2.マンション管理の重要性

マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正された点について

3.更地価格を意識することの重要性

マンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正された点について

1.中古マンション市況について

【図1】は、大阪市内の中古マンション70㎡換算価格と、 その流通戸数(在庫量)の推移を表しています。

折れ線グラフは、価格の推移であり、アベノミクスの効果が出始めた2014年頃から上昇し、2019年末までの5年間で、約1.5倍価格が上昇しています。ただし、2020年に入ってからは、コロナ禍の影響を受け、横這いでの推移になっています。

【図2】は、直近1年間における大阪市内の中古マンション価格、流通戸数(在庫量)及び、値下げ率の推移を表しており、これらのデータを用いて、コロナ禍が中古マン

ション市場にどのような影響を与えたのかを検証しました。

表内の「70㎡価格」は、中古マンションの70㎡換算価格であり、2019年9月と2020年9月を比べると、前年比3.3%上昇しています。しかし、2020年4月以降は、コロナ禍の影響を受け、3,400万円台の横這いになっていることが判ります。

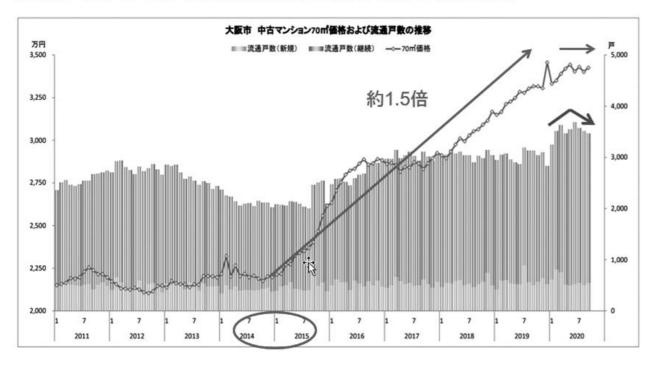
次に、「流通戸数(総計)」は、正味の在庫数を表して おり、コロナ禍がマスコミで注目された2月頃から増加し、 6月で最多となり、7月以降は、減少しています。営業自粛 等で2月頃から在庫が積み上がり、緊急事態宣言解除後 の7月頃から捌けていることが判ります。しかし、9月の在

[図1]

1.中古マンション市況

1-①中古マンション価格と各指標の推移

【大阪市 中古マンション70㎡換算価格および流通戸数(在庫量)の推移】



庫量は、前年に比べ10%程度増加しており、市場にはだ ぶつき感が見られます。

最後に、「値下げ率」を見てみると、2020年1月から5月 にかけて値下げ率が高く、特に2月、3月は▲6.7%(通 常時は▲6.0%前後)と売り急ぎがあったことが判ります。

コロナ禍の影響は、中古マンション購入者の物件選び にも影響を与えています。

大阪市内に限らず、リモートワークの浸透等が購入者 の選好性に影響を与え、生活スタイルに合わせた柔軟な 住み替えが行われているようです。

作業場を確保できる広めの中古マンションや、部屋数

を意識した戸建の購入を希望する人が増え、最寄り駅へ の接近性にこだわらない傾向が強まっているようです。

また、築年数が経過したマンション(リノベーション物件)に対する需要も増え、築年数をあまり意識しない傾向も見受けらます。

今後は、マンション住民の入替りが増し、近隣関係の更なる希薄化、管理組合の組織力の低下、新旧住民による意見の相違・対立などの問題が増えてくると思われます。

私が住むマンションでも、2020年は入退居が多くあり、 リノベーション物件を求めて退去された方、広めの物件を 求めて大阪市内から入居された方など、知る限りで2~ 3組の入替りがあり、敷地内の駐車場では、見慣れない地 域のナンバープレートが増えた気がします。

【図2】

1.中古マンション市況

1-②大阪市 直近1年間における中古マンション価格及び各指標の推移

大阪市 直近1年間における中古マンション価格および各指標の推移

対前年比+3.3%

八款中 医龙	世紀1年間に3579年日、フノコン画行3550日日保めにも								147.70	איטיסי חלד הנו נע			
(2019年 9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
70㎡価格	3,316	3,316	3,305	3,456	3,331	3,350	3,390	3,420	3,443	3,403	3,430	3,401	3,426
流通戸数(新規)	910	575	642	535	625	818	761	521	512	529	551	512	549
流通戸数(継続)	2,617	2,461	2,451	2,292	2,624	2,698	2,865	2,943	3,032	3,156	3,015	2,994	2,916
流通戸数(総計)	3,127	3,036	3,093	2,827	3,249	3,516	3,626	3,464	3,544	3,685	3,566	3,506	3,465
価格改定シェア	30.1%	32.3%	34.8%	35.4%	34.8%	37.9%	39.3%	36.0%	33.3%	31.0%	33.0%	31.6%	31.9%
直下げ率	-6.2%	-5.9%	-6.0%	-6.0%	-6.5%	-6.7%	-6.5%	-6.7%	-6.5%	-6.3%	-5.9%	-5.9%	-6.0%

(中古マンション価格水準) 対前年比では3.3%増。4月以降、3.400万円台で横這い傾向。

(流通戸数(正味の在庫数)) 2月から増加し6月をMAXに、その後、減少傾向。

(値下げ率) 1月から5月まで値下げ率が高く、現在は、昨年水準に戻る。

(結論)

コロナ禍の影響は、1月から5月頃にかけて発生。現在の中古マンション価格等は安定的な水準ではある。しかし、在庫量が、昨年より増加している点が懸念材料。

2.マンション管理の重要性について

【図3】は、マンションの管理と再生のフロー図になります。 新築時に入居し、補修点検等の日常管理を行い、そし て適時適切な時期に大規模修繕を実施することで、建 物が維持され、その繰り返しで、長期間マンションに住み 続けることができます。

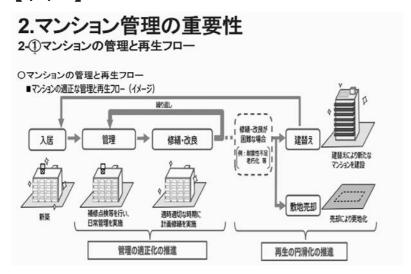
修繕、改良が困難な場合は、建替え、又は、敷地を売

却して組合を清算することになります。

この入居→管理→修繕・改修を繰り返し、半永久的に 利用できることが理想ですが、実際には理想とかけ離れ た管理不全マンションが多いようです。

この管理不全マンションを抑制するために、「認定制度」や「自治体による指導・助言・勧告」に関する制度が規定されました(【図4】参照)。

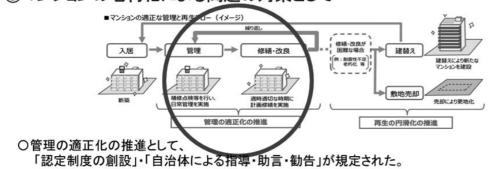
【図3】

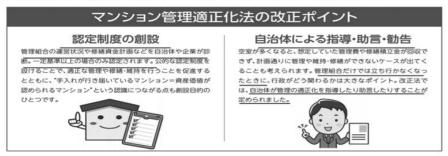


【図4】

2.マンション管理の重要性

2-③マンションの老朽化による問題の対策として





○今後、マンションの資産価値に大きな影響を与えるルール改定。

認定制度とは、管理組合の運営状況や修繕資金計画 を、自治体や企業が診断し、一定基準を満たせば適合マンションとして認定する制度です(認定基準は、今後、自 治体等が決めていくことになります)。

認定されなかったマンションのことも考え、自治体による バックアップ制度(指導・助言)が併せて規定されていま す。

因みに、「助言、指導及び勧告」の対象となるマンションは、管理組合の実態がないマンション、管理規約が存在しないマンション、管理者等が定められていないマンション、総会が開催されていないマンションなど、管理・運営が不適切なマンションが該当します。

今後は、認定の有無によって、マンション価格に大きな 影響を与える可能性があるため、不動産鑑定士としては 知っておきたい法改正になります。

3.更地価格を意識することの重要性

修繕、改良が困難なマンションは、建替えや、敷地を売却し、更地化することになります(【図5】参照)。

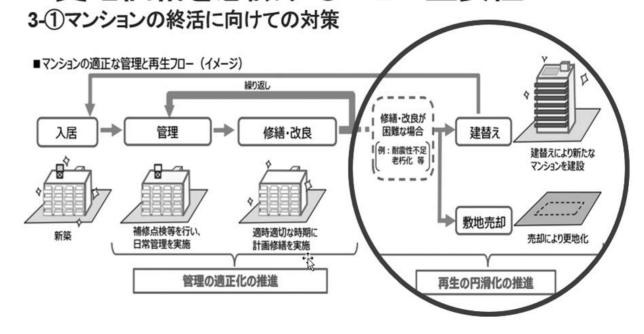
以前は、建替えを選択肢できるマンション(低層団地な ど)が多くありましたが、今後は、敷地売却しか選択できな いマンションが増えてくると言われています。

特に、タワーマンションなどは、余剰敷地がなく、建物取壊し費用が多額で、建替え費用を捻出できず、敷地売却しか、選択肢がないケースが増えてきます。

その為、マンションの終活を考える際には、更地価格 や、取壊し費用の相場を知っておくことも重要になってき ます。

【図5】

3.更地価格を意識することの重要性



今回の法改正により、耐震性の有無にかかわらず、一定の要件を満たせば、マンション所有者の5分の4以上の 賛成があれば、敷地売却ができるようになりました(【図6】 参照)。

全員の同意ではなく、5分の4以上の賛成に緩和されたことは、敷地売却を行う際のハードルが非常に低くなったことを意味します。

この法改正に伴った、今後は、敷地売却を検討する管理組合から、更地価格の鑑定依頼が増えてくるかもしれません。不動産鑑定士の役割が、重要になってくる可能性があります。

最後に、豊中市主催の分譲マンションセミナーに続き、 2回目の講師を担当させていただきました。

毎回、講演後には、受講者からご質問をいただき、マンション管理を良くしたい、資産価値を守りたい、高めたいという参加者の強い気持ちを感じます。

空き家対策、同様、管理不全マンションに対する対策

は、国が積極的に取り組んでいる事業であり、公平・中立 的な立場から意見や、価格算定ができる不動産鑑定士 の存在は、ますます重要になってくると思います。

鑑定業界として事業化のチャンスが眠っており、その 実現に向け、引き続きアンテナを張っていきたいと思いま す。

(補足)

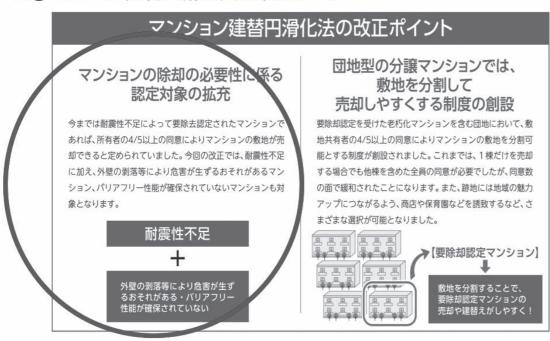
月刊不動産鑑定(2015年4月号及び5月号)の鑑定セミナーでは、「マンション敷地売却制度の創設と不動産鑑定士の役割 上・下」の特集が組まれており、今回の改正内容を理解するうえで非常に参考となります。また、鑑定士の役割を理解するうえで役立つ特集となっておりますので、ご参照いただければ幸いです。

(なかつか しんいち・いずみ総合鑑定)

【図6】

3.更地価格を意識することの重要性

3-②マンション建替円滑化法の改正ポイント





大量の文書をデジタルデータで 保管・保存してみよう

広報委員会

田村 周治





= 1) 始めに =

時間ができたので、大量の文書データをなんとかデジタル 化したいと考えた。少し試行錯誤したのでそれを記しておき たい。

= 2) デジタル資料保存の要点を = 列挙してみよう

- 1.どんな機械を使って「文書 → デジタル情報」とするのか
- 2. 文書データをどのファイル形式で保存するか
- 3. 最終的な保存をどのようにするか
- 4.検索をどのようにするか

3-1)文書 → デジタル情報とする機械の選択

■ 複合機のスキャナーを利用する。

説明:小型のスキャン××のような類のものも考慮したが、大量の文書をスキャンするためには、どうしても紙送りの部分の堅牢性が必要。過去の経験では小型のスキャナーは、大量の文書に堅牢性で対応しきれなかった。

なお、複合機には複数ページを1つのファイル とする機能があり、使い勝手がいい。





3-2)保存するデータのファイル形式はど うするのか

■ 主として、pdfを選択、必要な部分だけを文字認識ソフトで、pdf→テキストデータに変換して保存する。

説明:pdfはベクタデータ。ベクタデータは、フォントや ワードで描いたオートシェイプなどを輪郭でそ のまま表現するのでどんなに拡大しても画質 が落ちない。写真などのラスタデータも埋め込 むことができフォント、画像を含むドキュメントで 高品質印刷、低ファイルサイズを実現できる。

3-3)何に保存するか

■ 保存は、ハードディスクを採用する。

説明:ハードディスクは、数十年という時間に耐えることはできないが、数年~10年程度は利用可能。自前のハードディスクを採用する。1つのハードディスクではリスクが高いので、2つのハードディスクに同時に保存する。

また、デフラグのソフトでチェックしていれば、 ハードディスクの不調→破損を予測できる。最 近のハードディスクは容量4テラで1万円程度と いう感じ。もう危ないなと感じたら、新規に購入 してデータを移し替えればいい。

3-4)検索をどのようにするか

■ pdfは、エクスプローラーで、テキストデー タは、データベースソフトを使用する

説明:エクスプローラーがもっとも使いなれているし 検索機能もついている。

pdf を保存する際に少し工夫が必要だ。整理法の本を読むと、ファイル名に期日(作成年月日)を利用する場合が多いようだ。これでもいいと思うが、筆者は大枠の区分けとして、あ行~わ行までの10区分を使用している。次にpdfのファイル名の頭の部分に短くキーワード1、キーワード2をつければ、エクスプローラーで検索し易く探し易くなる。

= 4)補足説明

少し、補足しておきたい。

- 複合機には、日頃使っていないような機能もついている。説明書とかメーカー側に尋ねると、便利な機能を教えてもらえる。
- 文字認識ソフトは、読取革命などがある。かなり精度 は高く使い慣れると便利。
- 古くなったpcから、3.5インチのハードディスクを取り 出し、ハードディスクケースという備品を使えば、外付 けのハードディスクとして利用できる。2台めのhdとし て相性がいい。
- データベースソフトは、大量のテキストデータを保存するのに便利。数万件でも数秒~数十秒で検索できる。

(たむら しゅうじ・何タムラ不動産鑑定)

ある地方都市のPRE戦略 に携わって(雑感)

広報委員会 冨岡 英明

国や地方自治体などの公的セクターが所有している公的不動産(Public Real Estate)は、金額規模で454兆円(日本の不動産の約20%相当)、面積規模で国土の約40%を占めています。公的不動産の管理、運用を戦略的に行う取組みをPRE戦略といい、企業不動産(Corporate Real Estate)を最大限活用し企業価値を向上させる経営戦略であるCRE戦略と同様に大きなマーケットを持ちますが、PRE戦略はCRE戦略に比較すると不動産業界ではあまり俎上に上らない印象があります。

公的セクターは公共・公益的なサービスを提供する組織であり、便益測定の難しさ、財政難や人的資源の不足などの課題がPRE戦略の普及を妨げているのかもしれません。

私は会社業務で2020年2月から6月にかけてある地方 都市で地域活性化に係るPRE戦略を手伝いました。クラ イアントは自治体そのものではなくて当該自治体が出資す る民間企業、いわゆる第三セクターでしたが、当該自治体 にも影響を大きく及ぼす内容でしたので、一種のPRE戦 略といっても良いでしょう。ここではその業務の合間に私 が感じたことを書きます。

1) 契機

最初はクライアントが地元の規模の小さな金融機関に相談したことから始まりました。受けた金融機関がクライアントの相談に真摯に応じ、各方面へ相談し紆余曲折を経て弊社にたどり着いたのですが、その金融機関の経営幹部がまるで一介の営業マンのようでした。クライアントへの取次では1時間以上の道のりを同行し、地元の名産品や地元産業のあれこれを語ります。長年のお付き合いでクラインアントに信頼されていることがひしひし伝わってきて「とっても人間臭い!」のです。私はその人柄に絆されて業務を引き受けたような気がします。



LOPPOL

2) 働く人の大らかさ、優しさ

業務期間中はCOVID-19の第1波が全国に波及し、 緊急事態宣言が出ていましたので大阪から出張の際は 現地での視線を気にしましたが、自治体の首長も含めて 関わる人たちみなさんが大らかで、かつ優しいのです。無 論、その地域の課題解決のための基礎調査やヒアリング ですから当然かもしれませんが、大抵の地方都市ではこ のように柔らかな(緩い?)雰囲気があり、都会を離れて働 きたくなる人の気持ちはこの辺りにあるのではないでしょう か。

3) 進取の取組への苦手意識、保守性

地方都市、その自治体がその地位を向上できないとすれば、前例や地縁・血縁に縛られた人間関係を簡単には打破できないことにあります。今回のPRE戦略立案の過程でも、「よその人にはわからない」というムードが常に付き纏いました。

その地域のことを知ろうと努力し、地元の人と本音で話せるレベルに達しないと議論にもなりません。そのレベルに達しても相手が保守的であることに変わりはありませんので、自分の意見の後ろ盾となる理論や実績、説得力や高いコミュケーション能力が求められます。そこはマンパワーを鍛えられる道場なのです。

4) 日本的な…

地方都市のお役所では根回しが重要な仕事であり古 き良きルーティーンで、根回しは仕事の効率化とか省力化 より上位ルールですので、「郷に入れば郷に従え」が大人 の対応かもしれません。地方都市では懐かしい日本文化 に直面できるのです。

5) 財政難、補助金への依存意識

地方自治体は凡そ人口減少と財政難に直面していますので、何をするにも財源論が前に立ちます。その財源は国に権限がある補助金であることが多いので、PRE戦略より補助金要件が先行するという本末転倒なことがよくあります。

今回は補助金から距離をおいて地域活性化策を考えていきました。具体的には豊富な観光資源とここにしかない食材をどう演出すれば人の流れを変えることができるのかというソフトの部分を中心に、施設等のハードの部分は補助金のない資金計画をベースにして、補助金導入が可能であれば使いましょうという意識で進めました。

どこの地域でも同じようにはいきませんが、その地域に 根差した手作りの活性化でなければ、盛り上がりに欠け 継続すら困難になるということを実感しました。

6) 社会貢献を期待される分野

提案をまとめて成果物を提出しましたが、議会承認や 資金集めなどまだまだ越えなければならないハードルは多 く、弊社の提案したPRE戦略そのものが日の目を見るかど うかはわかりません。

実行可能な提案であるべきことは論を待ちませんが、PRE戦略業務の一端を担った経験から感じたことは、PRE戦略業務は不動産の専門家が社会貢献できる分野であり、将来の日本を見通した場合、さらに期待される分野であるということです。

(とみおか ひであき・東洋不動産(株))

広報委員会 山口 知彦 令和元年7月に「百舌鳥・古市古墳群」が世界遺産に 認定されました。大阪府内でははじめての世界遺産にな ります。ただ、私個人として、古墳のそばを行き来しながら も、あんまり古墳のことはよく分かっていません。せっかく近 くにあるので、少し考えてみるのも良いかと思い、古墳に 関する本を読んだり、訪ねてみたりしました。

今回は、百舌鳥古墳群の中でも有名な大山古墳(仁徳天皇陵)とその陪塚について少し書いてみたいと思います。

大山古墳は、古墳時代の中期(5世紀頃)に作られた 前方後円墳です。仁徳天皇陵とも呼ばれ、仁徳天皇の墓 とされていますが、本当のところ誰が葬られているのかよ く分かっていないそうです。日本で一番大きな墓とも言わ れたりしますが、容積では、羽曳野市の誉田山古墳(応 神天皇陵)のほうが大きいです。墳丘長は大山古墳が上 です。

位置的には、JR阪和線の北西側でJR・南海「三国ケ丘駅」からJR「百舌鳥」駅にかけて広がっています。ちょうど一駅分なので、よくよく考えても、とてつもない大きさのお墓です。正面に当たるのは、百舌鳥駅を降りて北西に向かったところにあります。今、正面の近くで、展示、物販、休憩等の機能を備えた百舌鳥古墳群ビジターセンターが令和3年3月にオープンするということです。この鑑定おおさかが発刊される頃には、オープンしているはずです。

三国ヶ丘駅にできた屋上広場「みくにん広場」からも、 大山古墳と、その手前にある源右衛門山古墳(陪塚)を 眺望できます。この広場の名前は、お分かりだと思います が、公募により「三国ヶ丘」と「仁徳天皇陵」の名称をかけ



百舌鳥古墳群ビジターセンター



みくにん広場

てつけられたものです。広場には、眺望デッキのほか、芝 生やベンチがあります。JRと南海の乗り換えで駅に降り 立った時に、ここで缶コーヒーを飲みながら一息をつくの も良いかも。

古墳はあまりにも大きく、といって中に入れるわけでもな く、横から見ただけでは正直何なのかよく分からないのも 確かだと思います。(今まで気に留めなかったのもこのた めだと思いますが)そんな時は、周りにある、陪塚を回って みてください。陪塚とは、従者の墓です。大山古墳の陪塚 には、坊主山、源右衛門山、大安寺山、茶山、永山、丸保 山、菰山塚、樋の谷、銅亀山、狐山、竜佐山、孫大夫古墳 の12基あり、大山古墳の周りをぐるりと取り巻いています。 意外だったのが、JR三国ヶ丘駅から南に下ってしばらくし て左手に見えてくる鏡塚古墳(ショッピングセンターの駐 車場の一角にある)は、正式には陪塚ではなかったという



鏡塚古墳



収塚古墳

ことです。(ただ、古墳前の案内板には、陪塚の一つと考 えられているとあるので、色々な考えがあるのでしょう。)そ れから、百舌鳥駅を降りてすぐの車からも見られる収塚 古墳も正式には陪塚ではありませんでした。

では、正式な陪塚を少し紹介します。大山古墳の南西 側にある大仙公園(大山と大仙がややこしいです。)があ りますが、その中に、狐山古墳、竜佐山古墳、孫大夫古墳 という、三つの古墳が、ちょうど道路に沿ってだんご三兄 弟のように並んでいます。大山古墳を訪れたついでに、道 路を横切ってすぐにあるので、覗いてみてください。平日 に歩いたせいなのか、公園内は、近所のご年配の方か、 小さな子供を連れたお母さんが散歩している程度で、あ まり人がいません。大山古墳のほうもそうでとても静かでし た。新型コロナでソーシャルディスタンスが望まれるからと いうわけではないのですが、こういう所に足を運んでみる



狐山古墳



竜佐山古墳



孫大夫古墳

のも良いかもしれません。

最後に、今、文章を書きながら感じるのは、古墳といって も、見た目には何か大きな森がそこにあるとしか見えませ ん。まあ、古墳の近くに住んで生活をしていれば、その周り を毎日散歩したりして身近に感じるのかもしれませんが、 ただ、仕事をしているだけではなかなか日常的に古墳を 意識することはなかなか難しいです。ただ、そこには、大 昔、生きてきた人の証が歴然と残っているわけで、今、こち らから、私達が、積極的に意識して働きかけていけば、向 こうもそれに返事をして振り向いてくれるような感じで、追 及していけば、面白い世界があるのだろうなと思います。 引き続きマイペースで働きかけていきたいです。

参考文献

久世仁士:百舌鳥古墳群をあるく(増補改訂第2版)

(やまぐち ともひこ・やまぐち不動産かん定)



ニューノーマルの研修に参加して

研修委員会 松永 明

はじめに、新型コロナに関わる医療従事者はじめすべてのエッセンシャルワーカーの皆様に対しまして、感謝と敬意を表するとともに、不運にも感染された方には1日も早い回復を願っております。

さて、世界中に感染の猛威を振るって、我々の社会・経済にどれほどの影響を及ぼしているかは今後とも計り知れないが、この禍は、主として"一時的なショック"と"構造的な変化"の2つの方向性を持ち合わせており、前者では、収束すれば元に戻るだけ、後者ならばこれまでのあり様が変容して元に戻らないところにシフトするかに分かれる。

ここでは、コロナ禍によって"構造的な変化"へと変容していくであろう研修にスポットをあて、この1事象の変容がウィズ・コロナの鑑定業界のあり方を変えていくかを考えてみたい。

1.画期的な試み

昨年11月16日午後3時~5時に行われた広報委員会による研修会は、「建築物の視覚的注意点について(インスペクションの視点から)」と題して、水谷 敢氏(株式会社Ms 建築士)を講師として招聘し、リアルとリモートを併合したWeb研修で、大阪士会の会議室に10名、Zoomリモートで52名の聴講者を得て行われた。

冒頭、挨拶から始まり、画面にパワポのレジュメを掲示しながら、建物診断とその対処法を紹介しながら1時間程度講義があり、続いて会場からの質問、リモートでの質問を50分間、最後に好評だったドローンによる上空からの家屋の診断映像が映されて終了した。最後まで視聴したリアル及びリモート聴講者は2単位研修を取得した。

研修の流れを簡単に説明すれば以上であるが、長年 研修に関わってきた筆者としてこれは、鑑定協会にとって 画期的なことと認識している。

(1)参加者サイド

- ●申込みが簡単、Webサイトにワンクリック、氏名、メルアド、受講方法の選択、連合会登録番号を打ち込んでリターンで申込み○K。
- •日時を厳守すれば自宅・職場・出先を選ばず、PC、スマホ等があればOK。
- •居ながらにして会場最前列かつ真ん中に陣取り、独り 占めしている目の前の画面に集中でき、かつ画像が 鮮明で、大会場と違って終了後の質問もやり易い。
- •他の聴講者を意識せず、研修が終了・退出のクリック を押せば、即、自身の予定行動が可能。
- •出入口での単位習得確認の必要なし。

- 講師の承諾はいるが、期間を区切りその間録画で閲覧、単位認定も今後可能。
- •万一の場合、途中で遠慮なく退出できる(単位取得は出来ないが…)。

(2)講師サイド

- 少数のリアル聴講者がいることで、講義内容に対する リアクションが確認でき、落ち着いて講義できる。
- •文章、図表、写真、動画が鮮明な画質で聴講者に提供できる。
- •リアル・リモート聴講者全員に顔を見られており講師 はアピール度が絶大。

(3) 主催者サイド

- 会場の設営、研修手続き、単位認定確認等、事務作業量が大幅にカット。しかも、そのコストも大幅に削減され、講師料以外はほぼゼロとなる。
- •コロナ禍、これらの業務を当日担当者以外はすべてテレワークでもOK。

2.これからの研修のあり方

これまで連合会本部や大阪士協会の研修委員会では、国が推奨する15単位を目途に比較的時期の良い春と秋、公的評価業務が少ない時期を選んで年間のスケジュールを計画する。

内容は、鑑定評価に関するものはもちろんの事、鑑定 業務に関連する法務、税務、建築知識、IT関連を中心と した内容とこれらを含めたタイムリーな話題をセレクトし て、義務的研修、専門性研修等に分類して認定単位を 決めて会員その他に募集をかける。 講義内容によっては、会場のキャパを考えて研修会場を選択し、講師の方の都合と合わせて日程調整を行うとともに会場費・レジュメ・講師料等のコストを計上し、理事会の承認を得る。

参加者の多寡により、会場の変更、入退場の帳票作成、役割分担の人員の確保等、1イベントを完結させるためのトータルコストは高いため、近年は聴講者に便利な"E-ラーニング"の利用もあるが、これも外部発注のため、同様にコスト高となる。最近では、YouTube動画で行われる研修会も行われるようになった。

そこに、今回の新型コロナ感染拡大、緊急事態宣言で 3密回避せよとの国からのお達しが出て、テレワーク、リモート会議の推奨となる。本来、5~10年かけて進歩していくような突然の会議の変容に、戸惑いながらも鑑定士はとりあえず公示分科会のために使わなければならないリモート会議を理解することとなった。

そして、3密回避のため当然に研修会もこの会議システムが進むことになり、その第1弾が今回の研修となったのである。おそらく、この形式での研修は、全国的に見ても先駆けではないかと思われる。これまでの研修形式がノーマルであったものが、コロナ禍によって突然に"ニューノーマル"な研修となる端緒となった。













3.ニューノーマルとは

「ニューノーマル」とは、社会的に大きな影響を与える 出来事が社会に変化をおこし、新しい常識や常態が生ま れることを指し、「新常態」とも呼ばれる。言い換えれば、 当たり前の事が当たり前でなくなり、今まで当たり前でな かったことが当たり前になること、とも言える。

実はこのワードは、今回初めて使われた新語ではなく、 既に20年前にIT革命として使われており、その後リーマン ショック後にもさらにIT革命が平準化していくと予測され た頃に世界経済の減速により、このワードは普及しなかっ た。

ただし、GAFA (Google、Apple等)と呼ばれる世界の IT企業は、このニューノーマルを踏台として今日の地位を 築いてきたのも確かである。

そして今回3度目となるこの言葉「ニューノーマル」は、 DX(デジタルトランスフォーメーション)やテレワークなどへ の対応として用いられ、皮肉にもコロナ禍で否応なしにIT 化から相当遅れた我が鑑定協会にも"当たり前"に使われ るようになった。

実は前記研修の数ケ月前に筆者は、別のリアル・リモート講演を2コマ受けていた。1コマ目は、通常のリアル講演ではあったが、ニューヨーク在住の日本人の講師Aが、短い講義であったがZoomを介してプロジェクタースクリーンに映し出され、目の前にいる講師Bと意見交換しながら聴講者に対してプレゼンするというものであった。

他の1コマは、別々の場所にいる講演者A,B,C,Dが、各20分程度の講義を行い、その後、MCの進行で意見交換していくリアル・リモート講演であった。必要に応じて図表や写真を織り交ぜて、全国200人以上のリモート聴講者がそれを聞いていたという。

その時、何かテレビの録画放送でも見ているようであったが、MCの進行でリモート聴講者の生の質問を受け付

け、その関連講義者が答えるというやり取りもあり、講義内容もさることながら、このリモート会議に参加している自分が不思議であった。しかし、これがニューノーマルなビジネスツールであることはウィズ・コロナにおいては必然となってきている。今回の大阪士協会の研修は、その入門編となる"ニューノーマルな研修会"であったことは間違いなく、今後、急速にノーマル化していくものと期待される。

4.おわりに

コロナ禍後、大阪士協会では、3密回避のため、大会議室の人数制限を12名以内、小会議室を8名以内とし、事務局は、職員1名、パート1名の交代勤務で、他の出勤しない職員はテレワークで対応し、特に問題も発生していないと聞く。

理事会や公示分科会活動は、人数制限のためリアル・リモート会議、そして研修会も動画配信やリアル・リモート 研修と、あっという間にニューノーマルとなっている。各種 研修機関も、ウェビナー (ウェブとセミナーの造語)形式 の研修を始めているようだ。

そして、この状態は一時的なものでなく、ウィズ・コロナ の新常態として定着していくであろう。

あらゆる分野にIT化、そしてAI化、DXやテレワークへとシフトし、効率性を追求し、コスト削減を計り、人と人との密を避けることになっていくのかも知れません。・・・せめて、これまでの"3密と夜の街"への執拗な自粛は一時的なものであってほしいと願いたいところであるが・・・。

あぁ、ベテラン鑑定士の方々に対して、メの言葉が見 つかりません。(令和2年12月28日脱稿)以上

(まつなが あきら・(株)アクセス鑑定)

かとのごと開中戯言

■徒然なるままに ・一日ぶらり散歩~ 2020中秋の巻

(公社)大阪府不動産鑑定士協会 前事務局長 谷口 孝太郎

冬に入ると予想通り、コロナ感染の大津波がやってきた。 高齢者の仲間入りを果たし外出もままならず現在に 至っている。

今年中に収束に向かうとは、とても思えない。 今はただ、感染しないようにと祈るのみである。

さて、今回は久方ぶりの旅日記である。お気楽にお読み ください。

秋の彼岸の中日、施餓鬼供養があり、コロナ禍ではあ るが、大阪上本町の檀那寺に向かった。

先祖代々の墓を掃除し花を手向け線香に火をつけ手を合わせた後、供養に臨み、和尚読経のなか父及び祖父母、先祖代々の塔婆を洗い祈念した。

施餓鬼を済ませ、寺の北側にある真田丸跡から、生まれ育った内久宝寺町を経て天満橋まで、アップダウンのある上町台地を約5キロ、快晴の下、汗を流しながらブラリ散歩した。

真田幸村ゆかりの悪縁を絶つ寺として若い女性に人 気の「円珠庵・鎌八幡」を横眼に東雲坂を下り長堀通を 渡り大阪女学院がある坂を上り空堀のうねうね坂を東へ 行くと台地の谷の一番下、昔の谷六市場跡に到着して ビックリ

戦後間もない頃から賑わっていた「いろは湯」の暖簾 を発見!

あれから60余年が経った。

『まだやってたんや…』

幼い頃お世話になった風呂屋。特に夏は風呂上がり、 向かいにある氷まんじゅうを作るうどん屋が目当てであっ た。家から持参した茶碗に入れたみぞれ味が甘く美味し かった!

感激に浸りながら坂を登り進むと、「隠れんぼ」や「増え

鬼」などしてよく遊んだ営林局(現 銅座幼稚園)があった。 小学校低学年まで暮らした場所。

内久宝寺町、江戸期は下級武士の住まいで屋敷町といったらしい。

今は高層マンションが立ち、かつて長屋が並んでいた 形跡は全く見当たらない。

□幼い頃の遊びと長屋の佇まい

階段下の材木屋、小豆を蒸した甘い香りの饅頭屋、パンパンと高い音が聞こえた箔押し屋、真新しい匂いの畳屋、家の周りが錆びで赤かった鉄工所、インクの香りがするボール紙が重なっていたベッタン工場、三味の音がいつも粋であったお師匠さんの家、城壁跡下にあった宝石細工職人宅、八百屋前の自転車荷台にトグロを巻いていた青大将、その横にあったイチジクの木、洗濯屋の前の平らな地面でのビー玉遊び「目カチン」、谷町筋手前にある家の石段を利用したベッタン、長屋の屋根をかすめるように投げて飛ばすボール紙の切れ端を使った遊び等々、内久宝寺町長屋の当時のさまざまな暮らしの風景が蘇った。

今や大阪のテレビ局でさえベッタンのことをメンコと宣う。こっちは"ベッタン"である。



内久宝寺町の長屋(2005年頃)

他にも大阪を知らない在阪局アナが多くいる。また大阪 出身ではないのに根っからの大阪人みたいな振る舞いを する司会者やタレント、アクセントの異なりが酷く天気が頭 に入らない予報士を見ると、何だか大阪が下品で馬鹿に されているように映る。

その昔、NHKTVで夜7時半から放送された「上方劇場」というコント番組があった。

エンタツ・アチャコの侘び寂びを感じる喋くりに加え、浪 花千栄子さんの綺麗な大阪弁と絶妙な間のオシャレな ツッコミが面白かった。

これが愚生にも染み付いた大阪の笑いの原点になった。

今、特に関西の芸人が下品すぎる。笑いの歴史を知らなさすぎるに止まらず批判精神のない輩ばかりが関西ローカル放送界を席巻している。加えてアナウンサーやコメンテーターという名の訳のわからない解説者等、間違った大阪らしさをいけしゃあしゃあと宣う。

今や70歳以上は国民の数にも入っていないのかも知れない。話題になる時は高齢者がアクセルとブレーキを踏み間違えた車の事故や逆走運転する危険なドライバーを扱う時だけ。

50年以上前、ミッションでダブルクラッチ、ベンチシートに 座り、重いハンドルのセドリックを操り、免許証を取った我々 の年代に失礼である。

さらに言うと、アンケートは必ず60代で終わり、"戦争を 知らない子どもたち"は調査にさえ参加させてもらえない。

1クラス60人15クラスの大阪市立小学校なんかご存知ないでしょ!



現在の「いろは湯」(休業中?)

一番人間が多かった戦後のベビー

ブーム世代は益々ヒ

さくれるぞ! どこがお年寄りを 大事にしましょうじゃ! アカン、今は亡き 人生幸朗・生江幸 子のボヤキ漫才み たいになってしまっ た。これやから嫌わ

れる。やめましょう。

段々怒りが増していきそうである。止まって6秒数えましょう!

思い切りの脱線、失礼しました。

元へ!

さて、法円坂から谷町筋を北に向かって歩くと空腹と 喉の渇きが限界に達した。これはもう身体が欲している。 脚は自然と天満橋駅に向かう。

駅西改札口前に、今はなき「そばの三十石」と隣同士であったアサビビール中華レストラン「朝陽閣」。

入口前に立つと「いらっしゃい!」、おばちゃんの声。気が 弱いので素直に入店。

「お決まりになったらお呼びください!」

周りはもっとお年を召したご高齢者ばかり。珍しい店である。みなさん中ジョッキ片手に静かにお食事されていました。

右手を上げ左右に振るが、おばちゃん気付かず。

「スンマセン」

声を上げると、周りのご高齢が

「呼んだはるよ! |

「扫々麺と餃子!それと生中」

控えめに注文。

ビールが先に到着。カーッと一気にいただいた。続けて 瓶を注文。喉を通るこの感覚!ええなぁ!

やっと人心地ついた!

さあ、天神さんにお参りして帰ろう!

わずかな時間の小さな旅ではあったが、想い出のアル バムの2、3ページに加えることになった。

徒然なるままに筆を走らせてみた。

途中怒りに任せて愚痴をこぼした箇所があった。

齢を重ねた老人の嫌な部分が出てしまったこと、謹ん でお詫びを申し上げます。

最後に、今回は「閑中戯言(ひとりごと) |そのもの。

見苦しい一文に最後までお付き合いいただいた方に 御礼を申し上げ、失礼いたします。

府民サービス事業委員会 中村 周浩

開係	崖日	会場名	開催場所		相談員数	相談件数	来場者数
10/3	3 (土)	堺	国際障害者交流セン	ンター	5名	7件	7名
10/7	'(水)	北浜	大阪府不動産鑑定:	士協会	3名	4件	4名
10/1	5 (木)	東大阪	東大阪市役所		5名	4件	6名
10/1	7 (土)	守口	守口文化センター		4名	6件	7名
10/2	1 (水)	北浜	大阪府不動産鑑定:	士協会	2名	4件	6名
10/2	7 (火)	吹田	吹田市役所		6名	12件	15名
			(本年 6	会場計)	25名	37件	45名
			(昨年 5	会場計)	17名	31件	39名

大阪府不動産鑑定士協会では、毎年4月は「不動産鑑定評価の日」、毎年10月は「土地月間」にそれぞれ合わせて、無料相談会を開催しております。当協会では、毎月第1・3水曜日に協会にて無料相談会を行っておりますが、毎年4月・10月は、大阪府下いくつかの外会場をお借りして、地域の方々を対象として開催しております。今回は、令和2年10月に、「土地月間」に合わせて開催された無料相談会について、ご報告させていただきます。

今回の相談会場及び相談者数等は、上表の通りです。前年(令和元年10月)は守口会場が台風のため中止となっており単純比較はできませんが、1会場あたりの平均相談件数・平均来場者数を見ると、コロナ禍の影響もあり若干の減少となりました。

そして、相談内容を大別すると次表の通りで、例年同様、価格に関する相談が過半を占めています。

	水準	11件
/ TT+0	売買交換	8件
価格	鑑定評価	1件
	(小計)	20件
	賃料	2件
賃貸借	権利関係	3件
	(小計)	5件
	売買	1件
	交換	O件
税務	相続	1件
	その他	4件
	(小計)	6件
有効活用		4件
	道路	O件
	相隣	1件
上記以外	登記	2件
	その他	10件
	(小計)	13件



次に、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(原文ママ)。ほとんどの相談者の方々から感 謝の言葉を頂いており、不動産鑑定士の社会的な役割 を少しでもご理解いただけたのではないかと思います。

<感想内容>

- ・立地条件などから、くわしく教えて頂き、あらゆる方法、 選択を教えてもらいました。
- ・不動産の売買がむずかしいと思った。資格者にお願いしないといけないが、よくわかりました。定期的に開催して下さい。
- ・知りたかった事が知れて大変満足です。貴重なアドバイスも頂き、相談してよかったと思います。ありがとうございました。
- ・モヤッとしていた霧が晴れたような感じです。いろいろ 教えて頂いて、有難かったです。
- ・ありがとうございました。お話の内容を参考にさせて頂きます。

- ・とても親身になってお話しを聞いて頂きました。説明も、 とてもわかりやすく、色々な手を教えて頂きました。
- ・今日は、貴重なご相談が出来て、とても有り難く感謝しています。
- ・悩んでいた原因がわかり、アドバイスもいただいてよかったです。ありがとうございました。

最後となりましたが、相談員としてご参加いただきました 先生方、会場設営や受付等をお手伝いいただきました事 務局の方、ご協力いただきまして、誠にありがとうございまし た。 今後も、より多くの相談に対応していけるよう、府民 サービス事業委員会として頑張ってまいりたいと思います。

(なかむら しゅうぞう・(株)中村不動産鑑定士事務所)

「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

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



●◆ 編/集/後/記 ◆●

鑑定おおさか56号をお届けいたします。今号はずばり新型コロナに向き合いました。不動産鑑定士のみならずほとんどの方々の一番の関心事は、新型コロナによって地価が今後どのように変化するかではないでしょうか。特に大阪は新型コロナ前のインバウンド景気を謳歌していた経緯もあって、年末年始の関空出入国者数が99.0%減といった記事を読んだりすると、これから大阪はどうなっていくのだろうかと本当に心配になります。実際に歩けないほど賑わっていた心斎橋や大阪城の人影がまばらである現実を中々受け止められません。とはいえ、今回国税局が路線価の4%減額補正を行う大阪市中央区心斎橋筋2丁目(地価公示大阪中央5-23)は平成3年度の地価公示価格の30,000千円/㎡を頂点として平成15年度の3,130千円/㎡まで12年間下落しつづけた後、平成20年まで上昇し、その後リーマンショックにより2年間は下落しましたがその後令和2年まで上昇傾向を示して18,700千円/㎡まで持ち直しました。令和3年の地価公示は大幅下落と予想されています。それでもバブル絶頂期の約半分、最低値の約5倍の価格をつけていることを考えると、私たちの地価に対す

る耐性はまだまだ十分のようです。新型コロナが顕在化して1年が過ぎ、働き方もライフスタイルもこれからどのように変化していくでしょう。次号発刊まで見極めていきたいと思います。



第56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)

あなたの大切な「不動産」を守ります・育てます



大切な不動産の事で疑問や知りたいことなどがありましたら、市民の方だけでなく法人の方も、お気軽にお越しください。どんなささいなことでも、私たち不動産の専門家「不動産鑑定士」が親切・丁寧にそして「無料」でご相談にお答えします。



ご相談日

毎月第1・第3水曜日

祝日・年末年始はお休みです。

------------時 間

13:00~16:00 予約不要

受付は15:30 までに窓口へお越しください。

場所

(公社)大阪府不動産鑑定士協会

大阪市中央区今橋 1-6-19 アーク北浜ビル9F

※裁判中の案件のご相談はお受けいたしません。※相談内容の録音はお断りいたします。
※ご相談は30分を目安でお願いいたします。※同一の内容で複数回のご相談はご遠慮ください。



公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会

TEL (06) 6203-2100 URL:https://rea-osaka.or.jp/