

ゆうかり放送委員会提供
ゆうかりに乾杯
第124回放送の概要 (2017年8月26日放送)

パーソナリティ

たろう
(佃 由晃)
なか
(中嶋邦弘)
かりん
(妹尾優香)
あな
(岸本幸恵)



ミキサー

門ちゃん
(門田成延)

会計

小山俊則

相談役

わたかん
(和田幹司)

1. ゲストコーナ (1) 不動産鑑定士 有馬隆之さん (81 陽会)

本日のゲストは、不動産鑑定士の有馬隆之さんです。

(1) スポーツ万能生

小学校は3年生から少年野球チームで4年間ずっとやっていました。レギュラーで最後は2番でセンターでした。打率はチームのトップ。両親のスポーツは、父がサッカー、母は卓球をやっていました。

中学校でも野球をしたかったのですが、小6の時に肘を痛めたのと、父に強く言われサッカー部に入りました。でも、サッカーもきらいではなく直ぐ慣れて、フォワードからミッドフィルダー、最後はセンターバックなどをやり、3年生でチームのキャプテンをしました。市内の他の中学校とよく試合をしました。有馬中との試合中でしたか、私がジャンプして着地した所にたまたま相手選手の手の手が甲があって、スパイクシューズで踏んでしまったことがありました。痛そうで、申し訳なかったと思っています。

陸上では、谷上小は学年1クラスしかない学校でしたが、マラソン大会はずっと1位、中学校では早い仲間がいたが彼とは同等で1位争いを、学年では1番早かった。短距離でも、チームで1, 2位。でも客観的に長距離の方が得意だった。

高校に入って迷うところもあったが、やっぱり野球部へ。中学サッカーもやってましたが、心の中では野球をずっとやりたい気持ちがあったので。

高校野球のポジションは、外野手に入って、キャッチャーやセカンドも、最終的には外野手でしたが、ピッチャーとファースト以外はみんなやりました。グラウンドは校舎建て替え中で狭く、内野程度しかなかったところをサッカーやラグビーとも共用でしたので、週に2回1時間ずつしか使えず、トレーニング中心でした。朝の練習しかなく、朝5時起きで始発2番目の電車で通学、朝練してました。2時間目が終わると弁当を食べ、昼休みはグラウンド整備、5時間目が終わるとユニフォーム姿で6時間目の授業に出て、終わったら掃除をサボり部活する毎日でした。だから授業中は眠くてずっと寝ていた状態でした。

神戸高校との定期戦は、その頃ずっと勝ち続けていたので逆に絶対負けられないところ。試合はレフト



第75回記念兵庫大会出場メンバー



学年で一番短い学ランを3年間着用

9番で出て、相手の4番エースに抑え込まれてましたが、私が初安打（二塁打）を放って勝ちました。打った瞬間、どこへ飛んだか分からないまま、コーチアの指示で二塁まで走りました。定期戦は独特の雰囲気があって、夏の甲子園大会予戦よりも盛り上がるので、定期戦がピークになり、夏の大会までもたなかった。

こんな状態でしたから、勉強はほとんどせず、あきらめていました。親は神戸大に行ってくれると期待していましたが、私としては入学当時から進学は無理かな、と思っていた。

プロ野球は応援するのはチームじゃなくて、プレイヤーの方に興味がありました。オリックスのイチローとか広島の前田智徳とか、私も右投げ左打ちの外野手でしたので、同じタイプの選手が好きでした。スタジアムにもよく見に行きました。妻も、高校時代からイチローに目をつけ、二軍時代から球場に駆け付けていたファンでした。

（2）就職から資格取得へ

明石に本店がある銀行、日新信用金庫に勤め始めたが、肌に合わず、すぐ辞めようと思った。大学まで自由に動き回ってきたので、多分、銀行以外の会社でも無理だったでしょう。6か月は辛抱して辞めました。しかし、辞めるだけではしょうがないので、何か自分で一から十までやれる仕事がいいなと、本屋で資格の本を捲って、日本の三大国家資格、弁護士・公認会計士・不動産鑑定士を知りました。しかし、弁護士は難しいし、公認会計士は数字ばかりで文系の自分では苦手だし、不動産鑑定士が平均年収1,500万円というのに魅力を感じて、不動産が好きという訳じゃないけれど選びました。

不動産鑑定士の試験は5科目あって、平成18年からは変わっていますが受験した平成12年13年頃は、不動産鑑定理論・不動産行政法規・民法・経済学・会計学を一度に合格しなければなりません。1次・2次・3次とあって、大卒は1次試験免除。2次試験は3日間連続の筆記試験で択一問題もあるが記述が多い。鑑定士試験では一般には経済学が難関になるが、私は大学では経済専攻、銀行入行前に簿記・宅建の資格は取得させられて、受験科目の関係法規や民法や会計学の基礎となっていたので、後は不動産鑑定理論だけだから、と選びました。2次の合格率は10%、平成12年の1回目はだめで、平成13年の2回目で合格しました。3次は、2年間の実務経験と1年の実務修習を経て筆記・論述試験が待ってい

ました。実務は余り求人がなく、大阪で数件、加古川に1件あっただけでしたが、通勤や開業後のことを考えて加古川で勤めました。高校時代3年間全く勉強せず、逆に大卒後に頑張った訳ですが、野球などのスポーツで培った集中力などが役立ったと思います。

2. ミュージック：「幻風景」アーティスト 岡田修

曲は、ワールドミュージックインターネット放送協会（WMI BA）より提供いただいた、津軽三味線演奏家 岡田修さんの「空へ」です。

3. ゲストコーナー（2）

（3）不動産鑑定士の仕事

みなさんの馴染みのない仕事で、よく宅建とか不動産屋さんと言われることがありますが、そういうこともやる鑑定士さんもいますが、そうではありません。土地や建物・マンションの適正な価格や地代家賃を鑑定評価するのが仕事です。公示価格や相続税路線価について、国から委託を受けて、価格の基礎となるデータを提供します。国はそれを受けて地価を発表するのです。

① 公示地価

公示価格の評価は、公示地に建物がある状態であってもないものとして評価、平米単価を出す。国交省が決めた「不動産鑑定評価基準」に基づいて評価し、取引事例比較法、収益還元法、原価法の3つの手法があって、適宜地点に応じた手法を採用する。周囲との比較とか。全国に26,000地点を全国で動ける鑑定士2,500人が1地点2人で担当する。兵庫県には160人いて、島根や鳥取は15人ほどで、県土の広さに関係なく鑑定士の数には大いに差がある。田舎と都会で違い、兵庫県では1人25地点だが、東京では3地点ぐらいになる。具体的な地点は、ある程度の不動産取引のありそうな場所で、標準的な地点を選ぶ。住宅地や商業地や工業地、市街化調整区域などバランスよく選ぶ。私の場合、神戸市から西方へ、垂水、明石、淡路方面を担当している。近くでは、垂水の舞多間地区（元舞子ゴルフ場の跡地）など。

② 路線価

路線価については、相続税や贈与税の決定の際に必要な土地の評価で、その都度調査する訳にはいかないの、国税庁が道路に面する土地の価格をあらかじめ決めておいて、概ね時価の80%の水準で路線価を決めている。公示価格と別に評価するが、公示価格がある地点ではその80%価格を採用している。一般の人が評価を知りたいければ、鑑定士に依頼してもらえればよい。鑑定士協会のホームページに名簿が掲載されて、結構依頼がある。

③ 兵庫県地価調査

国交省の評価は毎年1月1日現在ですが、兵庫県でも7月1日現在で地価調査を実施し評価している。1年間のスパンは結構長くて、半年毎の傾向を明らかにしておく必要がある。

④ 固定資産評価額

市町から依頼を受けて、3年に1回、1月1日現在で評価替えを行っている。3年毎の評価替えなので、急に上がった感じがする。

⑤ その他

行政以外では自身の営業活動によって獲得する顧客もある。税理士さんや弁護士さん、司法書士さんから顧問先からのニーズがあって、鑑定依頼がよく来る。開業当初、地元の司法書士さんや税理士さんに営業活動をやった。通常飛び込みで行っても門前払いが多いが、不動産鑑定業務ではよく話を聞いてもらった。結構、隠れたニーズがあって、今も縁が繋がっている。

バブル期の平成2年3年には地価高騰して、その後急激にダウンした。最近、バブル期と同じく急騰しているという話があるが、実態は、郊外では下がっているが都心の一部で上がっている二極分化したのが目立っているだけである。

(4) 不動産鑑定士の状況

鑑定士というのは自分に合っていて、いい仕事だと思う。自分のペースでやれるし、自宅が開業できる。忙しい時は徹夜も可能で、間が空いた時はゆっくり休めるなど、自由度が高い。

全国的には都市部に多く、地方には少ない。税理士さんは7万人いるが、鑑定士は登録上8,000人、実働5,000人ほど。受験者が年々減少し、難易度も上がり、毎年合格者は100人。10年前の平成18年の受験者4,600人余りが、昨年は3分の1しかない。国交省も大いにPRして、大学にもプロモーションしている。鑑定の仕事は、価格を出すことだが、経済学の範ちゅうで市場代行機能があって適正価格を要求されている。

(5) 趣味の野球、運転免許取得

鑑定士協会で野球部を作り、弁護士会などの野球部と試合や合同練習をやっている。結構、交流の機会となり仕事にも繋がっている。

子供の頃から車が好きで、運転免許を早くから取得していた。高卒大学時に普通免許、バス・トラックの大型免許を大学3年時に飛び込み受験で合格、次いでトレーラーなど牽引免許を。そのうち全部取ろうと、免許更新時に新たな免許を取得すれば更新期が一致して便利と思った。次に普通二輪、大型二輪、クレーンなど大型特殊（運搬のみ、作業は別免許）、大特二種に牽引二種も。あと、最後に大型二種が目標として残っている。



大学生になると乗りたいと思っていた車



バイク仲間とのツーリングも多い愛車

4. こぼれた話こぼれなかった話：最近の読書と出版・書店はどうなっているのか？

みなさん、昔はよく本を読んでいたね。月に何冊ぐらい読んでましたか？ 最近の状況は大きく変わっています。日本世論調査会と出版科学研究所の調査で判明しました。

(1) 読書（漫画と雑誌を除く）が自分に必要か。という問いに、必要（61%）、どちらかといえば必要（30%）。本離れの理由に「魅力的な本が減った」というのは5%と少ないですが。

(2) 1か月に読む冊数は、0冊（33%）、1冊（30%）、2冊（20%）。原因としては、スマートフォンやゲームの時間増（73%）。

(3) 1か月の本の購入金額は、0円（33%）、千円未満（31%）。

(4) 本の購入先は、大型書店（44%）、中小書店（22%）、インターネット書店（9%）、買わずに読む（図書館、家族、知人）（12%）。

(5) 図書館に求める蔵書は、現在のベストセラー（42%）、実用書など生活に役立つ本（36%）と即物的ですね。

(6) 最近はやりの電子書籍の利用に関しては、利用したことがある（37%）。紙の本しか読まない（61%）。将来電子書籍の市場規模が紙の本を逆転する（59%）、逆転しない（45%）と均衡。

(7) 雑誌に関しては、雑誌を読む際に、買う（57%）、立ち読み・飲食店置き（27%）、読まない（14%）。

(8) 出版（書籍と雑誌）と書店については、推定販売額（2016年）1兆4,709億円、ピーク1990年代後半に比べ55%と半減。うち、雑誌は7,339億円（ピーク比47%）。原因として、出版社の再編、取次会社の破産、雑誌中心の中小書店減少があります。

(9) また、全国の書店約1万3千店（2000年比約60%）。

新聞を読まないで、PCや携帯のニュースで済ます人も多くなって、本や雑誌を手にとる人が減少、何でこんなに本を読まなくなってしまったのでしょうか。

5. 地域瓦版

(1) 「子供フェスタ」：8月27日（日）10時から16時まで。JR兵庫駅南公園で初開催。ウォーターズライダ・段ボールハウス植物観察・木工クラフト・青空図書館・流しそうめんなど、実行委員会は地元で子供たちを見守っているコミュニティの会下山プレイパーク・明親婦人会・ガールスカウト兵庫県第11団・兵庫図書館たち。

(2) 「須磨ドルフィンコースト」：8月31日まで、須磨海岸東にて。今年で5年目、近くの小学生の「いるか見守り隊」など。



ゆうかりに乾杯の過去の放送音声と文書化した放送概要は、下記URLで視聴いただけます。

<http://yukari.hyogo.jp/>