

第2部

パネルディスカッション 「東アジアにおける都市の活力を探る」 ～不動産市場の視点から～

コーディネーター

西 淨 隆 志 氏



不動産鑑定士
不動産カウンセラー
補償業務管理士 ほか

(社) 日本不動産鑑定協会理事
九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会副会長
(社) 熊本県不動産鑑定士協会会長

パネリスト

楊 国 誠 氏



土地評価師ほか
中国土地評価師協会副会長
上海市不動産評価師協会副会長
中国不動産評価師学会副事務長

陳 玉 霖 氏



不動産評価師
台北市不動産評価師公会理事長

金 鎮 泰 氏



鑑定評価士
公認仲介士
国立昌原大学校平生教育院講師
韓国鑑定評価協会慶南・蔚山支会所属

濱 元 毅 氏



不動産鑑定士
(社) 沖縄県不動産鑑定士協会所属

「東アジアにおける都市の活力を探る」

～不動産市場の視点から～

(西淨)

皆さんこんにちは、九州・沖縄不動産鑑定フォーラム「東アジアにおける都市の活力を探る」というテーマで万国津梁館において開催いたしました。上海、台北、慶南・蔚山そして地元九州沖縄の4地域の代表が国際会議に揃うというのは初めての試みだと思います。それだけで十分意義のあるフォーラムですが更に充実したフォーラムにしたいと思います。宜しくお願い致します。

パネルディスカッションの構成を1部と2部に分けております。4つの地域から参加して頂きましたので、第一部では4つの地域の状況或いはアピールを自由討議でやって頂きます。その発表内容を受けていくつかのテーマを個別討議を行いたいと思います。順番上海、台北、慶南・蔚山、九州沖縄の順番で行きます。時間15分以内で宜しくお願いします。

では最初に上海代表楊さん、11名の代表団と共にこのフォーラムに参加して頂いております。では楊さん宜しくお願い致します。



(楊)

ご参加の皆様こんにちは。私は上海の概況についてご紹介いたします。土地管理法、土地市場、住宅、オフィスビル、商業用地に分けて上海の不動産現状を分析し不動産市場の問題点についても分析してみたいと思います。

まず上海の基本状況について紹介します。上海は中国4つの直轄市の1つで中国国内最大の商業都市です。北緯31° 東経121° に位置し南北は約120キロ、東西は100キロで総面積は6430平方キロとなっております。2005年時点の上海市に戸籍を持つ人口は1360万人で上海在住人口は1778万人です。市内を南北に黄浦江という川が流れており、その東側浦東地区、西側には浦西地区となっています。市内は地下鉄路面電車を含め5つの路線が整備され営業運行距離は112キロです。この他リニアモーターカーが浦東国際空港から市内まで30キロを結んでいます。また上海市に浦東と虹橋の二つの国際空港があり年間利用人数は5000万人に達しています。2005年のGDPは1143億米ドルで前年度と比べると11.1%の成長となり年間固定資産投資総額は3542億元です。前年度より14.8%のプラスとなります。また上海市の年間財政収入

は4095億元で前年度より13.9%プラスとなります。このように中枢型、機能型、ネットワーク型の都市インフラ整備の建設については新たな進展が見られました。

上海の土地管理について紹介します。上海は中国全土の都市と同じように管理については土地所有権、使用权、それぞれの三権管理に分けられています。都市部の土地は国が所有権を持ち、農村部の農地は農民自治体の所有となります。国家の法律に基づき行政の振り分け制度と土地使用譲渡制度に分けられており、農村自治体の使用料は無料となります。

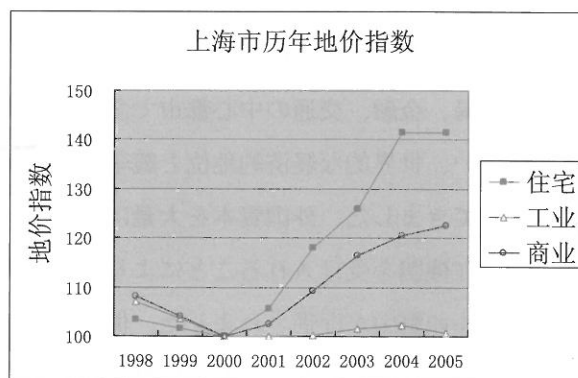
譲渡方式により取得した国有土地の使用制度があります。住宅用地の使用期限は70年、工業用地は50年、教育・科学文化・衛生・スポーツ用地は50年になります。商業・観光・娯楽用地は40年、総合及びその他の土地は50年になります。今不動産管理権については国家より発行された不動産権利書にて土地と建物の権利の確認が出来ます。不動産管理は土地と建物に分けられています。上海では土地権利と建物権利の統一管理を実行していません。すなわち建物権利書と土地権利書を併せて不動産証書となります。

次は上海不動産市場の状況についてご紹介します。87年の土地使用制度改革により88年には土地使用権が初めて有償で譲渡されて以来、上海の虹橋地区ではじめて譲渡されましたが、そして2005年末までに上海で有償譲渡された各種類の土地は11399件になり、総面積は39410ヘクタールに達します。ここ十数年各種類営業用土地は相次ぎ有償譲渡され、土地供給は毎年増えて来ています。しかし2005年政府が不動産市場の抑制に乗り出してから供給は減ってきています。2003年に土地使用権の譲渡を国内販売、国外販売の統一の入札制度を取り入れてから住宅・商業・事務・総合用途の土地の使用譲渡権は全て入札と公開方式を採用

しました。土地市場の公開性・公正性・公平性が更に強化されました。不動産市場の繁栄に伴い、土地の市場価格も安定的に上昇し、2005年には上海市の商業・金融貿易の中心地の土地価格はハイレベルに達しています。

これは上海市のここ数年の地価指数グラフです。グラフを見て頂ければお分かりかと思えます。98年から2005年のグラフでまず2000年は土地価格については香港や台湾の投資家に依る投資があり2003年には国内販売が統一されました。このグラフは上海市の海外販売国内販売に対する価格の指数でございます。2000年までは金融危機の影響を受けまして、商業用地工業用地の土地価格の下落は止まりました。そして上海の繁栄経済の発展に伴い土地の価格は上昇しました。2000年には国家と上海市政府が不動産価格を安定させる措置を出したため、住宅価格の上昇が緩和され住宅土地価格の上昇は止まりました。しかし商業地では止まりませんでした。

上海市历年地价指数



次は住宅市場について紹介します。91年から上海では住宅市場以外の建物の販売が始まりました。95年96年前後には第一次のピークとなります。97年には東南アジアの金融危機の影響を受けて上海住宅市場は低迷しました。しかし住宅制度の改革推進と市場経済発展、国内外販売の統一に伴い2002年には上海住宅市場は急速な発展期に入

りました。2003年から2004年にかけて加熱した状況が現れました。需要・供給とも加速的に増大し、価格も大幅に上昇しました。統計によりますと2004年の住宅竣工面積は3076万平米で2003年には43.75%プラスになり、2000年の約2.2倍の成長となりました。また2000年から2004年までの間は上海住宅市場の価格は平米当たり平均3326元から6385元に2倍近く値上がりしました。住宅価格を抑制し、不動産バブルを防ぐために2005年3月から5月にかけて上海市政府と国家は一連の政策措置を相次いで打ち出しました。上海市の住宅市場は静観的なムードに入り、住宅価格の増加が縮小され住宅の販売量も明らかに減少しました。2005年の初め頃には国家より8つの措置を出された後も、北京や深圳の住宅価格は依然として上昇し続けていました。2006年には国家が新たに六条の政策を発表して土地供給、融資制限、土地の増値税・営業税・不動産売買税・契約税などの増税制度が導入されたため、不動産価格は安定するようになりました。このように上海市は再び政策措置の影響を受けて住宅価格は下がりましたが販売量も減りました。

次はオフィスビルの市場です。上海市は中国の経済、貿易、金融、交通の中心都市で急速な経済発展に伴い、世界的な経済的地位と競争力を絶えず強化してきました。外国資本を大量に導入し国内外の駐在機関を受け入れることにより、上海オフィスビルの繁栄が促進されました。供給量の増加に伴い、空き室率は低下し販売価格と賃料は安定上昇の傾向にあります。調査によりますと2006年の第一四半期末には上海A級オフィスビルの総面積は314万平米に達しており、内38.8%は浦東地区にあります。2005年にはA級オフィスビルの賃料は20%上昇し、賃料のレベルはアジア・太平洋地区のトップ10に入りその年の年末には空き室率はわずか6.7%でした。現在市内のA級オフィ

スビルの賃料は平均一日平米あたり0.8米ドルです。上海CBD金融中心地区のオフィスビルの賃料は一日平米あたり1.5米ドルです。

商業不動産市場についてご紹介します。上海の商業サービス用途の不動産は賃貸が主流です。住宅市場の繁栄に伴い商業サービス用途の不動産の賃貸料と販売価格は一定幅の値上がりが見られました。2004年には上海商業用平均賃貸料金は月平均平米あたり354元であり、前年度に比べると15.3%上昇しました。最高賃料は平米1226元となり、前年度の最高賃料と比べると平米あたり293元上昇しました。最低賃料は平米39元だったものが平米あたり16元の上昇が見られました。地域性、人気、商業ネットワークの密度、及び商業地区の状況など様々な要因の影響を受けて各地域の平均賃料の差は明らかであります。一番高いところは上海の豫園でございます。こちらでは卸関係そして観光客対象のものが販売されています。その次は淮海路でございます。中国の不動産の成長は目覚ましく、北京、上海、広州、深圳は中国の発展著しい不動産市場を代表している都市です。上の表には2006年3月から5月までの4大都市の住宅商業オフィスビルの平均価格を示しているものです。北京では平米あたり14300元の値段がしております。そしてその次は上海、深圳が2番目そして広州になります。オフィスビルで一番高いのは上海です。平米あたり15273元でございます。その次は深圳です、平米あたり15000元近くになります。その次は北京になります。住宅関係で一番値段が高いところは上海ですね、平米あたり10000元位します。そして次は深圳です、平米あたり8500元位します。広州あたりは6290元位です。

上海不動産の今存在している問題について述べたいと思います。上海不動産市場は特に2004年の下半期と2005年の第一四半期に不動産を売買する人口が増大しました。このように不動産売買をす

る人口の増大により、市場は加熱し、住宅価格も高騰しました。そして2004年から2005年の間は平均一年で46%の上昇が見られました。その次の問題点として、住宅購入者の30%前後は投資家であり、投機的な不動産売買の比率が拡大されたことです。目的は居住ではなく、転売または賃貸または空き部屋のままであります。賃貸市場の供給は需要より大きくなったため賃貸料金は下落しました。3点目は市場需要拡大期間には土地と不動産評価は価格上昇の速度に追いつかない状態になり、市場の需要の拡大により2004年下半期と2005年第一四半期に大変値上がりが見られまして、土地と不動産評価価格の上昇の速度に追いつかない状態になり、評価価格は販売価格より常に低い状態にあります。今後の評価方法と研究が必要があると思います。4つ目、中央政府と上海市政府は既に一連の土地供給と税収金融政策を打ち出しており、健全で秩序のある発展方法に向けて市場のコントロールに努めています。同時に政府は一連の新しい規定不動産税、保有税、相続税など関連の税収の方法を研究作成して、同時に中低価格住宅を建設しています。そして5番目上海住宅不動産市場は2005年から重要な調整期間に入りました。法的な政策の調整を通して住宅市場の理性的な方向に発展していきます。そして上海住宅市場は調整を通して徐々に安定期に入り、需要と供給のバランスのとれた方向に向かっています。6番、経済が急激な発展の下で上海のオフィスビル商業ビルとホテル市場は現在安定的な正常を維持し、賃料も小幅な上昇を保っています。こういった6つの問題なのですけれども今後の研究発展課題となります。有難うございました。

(西淨)

有難うございます。最初に紹介すべきでしたけれどもお手元にそれぞれの地域の報告書、日本語で翻訳しておりますのでそれを見ながら聞いて頂

ければと思います。

次は台北代表陳さん、16名の代表団と一緒に参加して頂いています。宜しくお願いします。



(陳)

皆様こんにちは。まず初めに台北の参加者を代表して皆様にお礼を申し上げます。今回のチームリーダーを努めておられます林先生は台湾の不動産鑑定業に大変貢献をされた方です。今日の私の報告内容は大きく次の4つに分けられています。最初に台湾の不動産鑑定評価業務概況分析について話をします。2番目に不動産市場の供給面についての分析、3番目に不動産市場の需要面についての分析、4番目に不動産市場の地価分析と不動産投資信託及び都市再生市場の分析です。

まず台湾の地域について大まかに紹介をしたいと思います。

台湾は主に台北地区、台中地区そして南部に位置する高雄地区の三つの地域に分けられていま



す。台北地区は台北市と台北県、基隆市を含めており台湾全島の政治金融の中心で、経常収入は毎年130万円を超えていて台湾の全ての地域の中でトップになっています。台中地区は台中市とその周辺部の台中県を含めており、科学技術が中心となっています。年間の経常収入は大体104.5万円です。次に高雄地区は高雄市とその周辺部の高雄県を含めています。港にも近く、交通の便が良いことから、工業振興都市として発達しています。高雄地区の年間の経常収入は107万円です。3つの地区の中で台北地区が全てトップになっています。

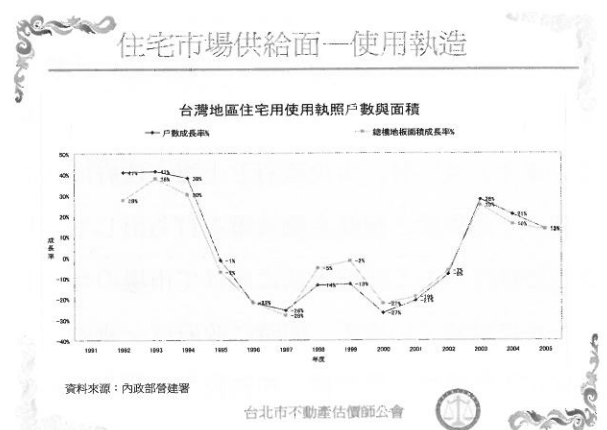
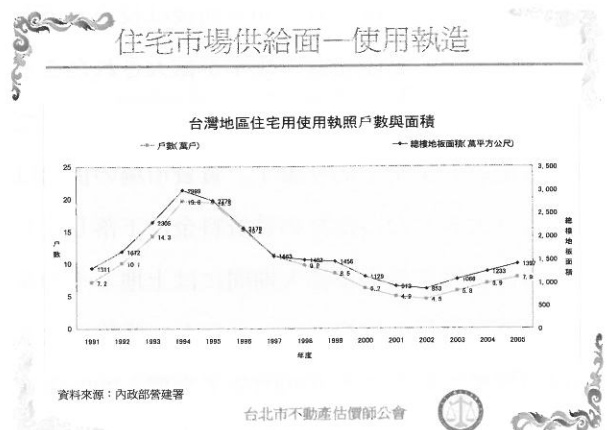
では、1番目の台湾の不動産鑑定評価業務概況分析について話をします。台湾の不動産鑑定士制度は2000年から始まっていますが、現在は3つの不動産鑑定士協会があります。台北市、台中市と高雄市です。2003年の1月、4月に台北市と高雄市不動産鑑定士協会の設立、2004年の3月には台中市不動産鑑定士協会が設立、2005年の3月12日に全国連合会の設立です。

登録者の人数では、台北の人数が全国連合会の人数の50%を占めています。台中と高雄の地区は大体同じ割合になっています。まず、鑑定士の学歴についてですが、博士は3名で、今回の会議には2名が参加しています。また、修士は50名です。受験資格なのですが、専門学校以上の人に限られていて高学歴の傾向が見られます。

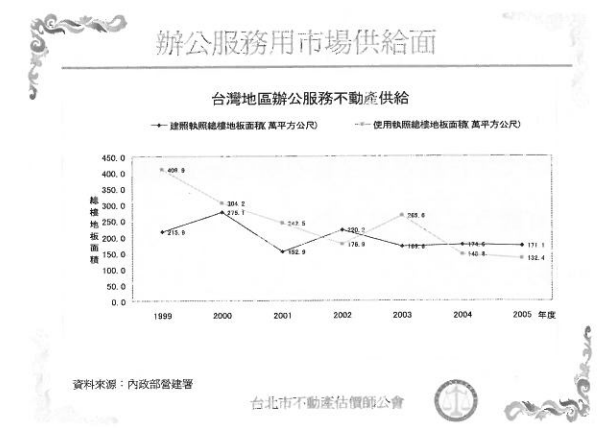
次は台湾に於ける不動産鑑定士の主要な業務形態についての調査結果を報告したいと思います。アンケートは各会員を対象に158部のアンケート調査を配布して24部回収しています。結果として会員の主要業務形態は競売、不良債権、一般委託、政府委託、市街地再整備、不動産証券化、都市再生と企業資産再評価となっています。そのうち競売が34%を占め、10項目のトップ、次いで不良債権及び担保評価が第2位になっています。都市再

生と市街地再整備は占める割合は低いようです。

次に2番目の住宅市場供給面について説明したいと思います。

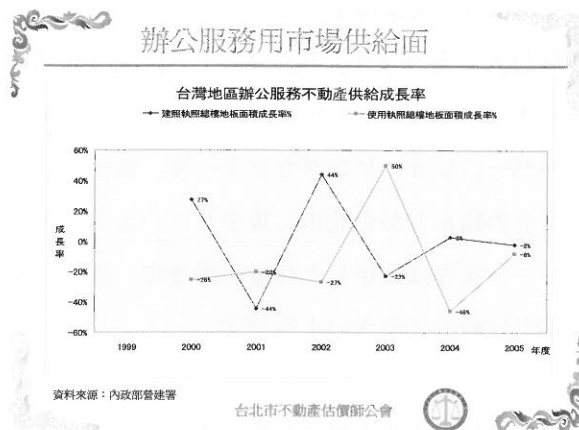


台湾が発行した住居関連の使用許可面積のグラフから見ると1994年をピークとして徐々に下がり始めましたが、2003年から2005年には不動産好景気の影響を受けて再び上昇に転じ、毎年1万戸から1.5万戸の増加となり、総面積は160万㎡から213万㎡に増加しています。



このグラフを見ますと判りますように毎年の使用許可面積の推移がパーセンテージで表示されていますが、1989年以降、90年から94年の間には再び甦って経済が復活しているところです。その次はマイナス成長になっています。2003年になると成長率がプラスに転じて景気が回復、そこから徐々に緩やかな感じになっています。

次は3番目の不動産市場の需要面について説明します。



オフィスの市場について紹介します。こちらでは営業許可証の取得数と使用数の毎年の変動が見られますが、増加が少ない、穏やかな変化となっています。使用許可の部分から見ると台湾の不動産景気の影響を受けて2002年までは減っています。2003年に一時、持ち直しましたが、産業の外国への移転と空室の目立つ中で2004年と2005年からまた下がりました。

不動産住宅市場需求面

年度	買賣交易棟數(棟)	交易棟數成長率%	面積(平方公尺)	戶數(人/戶)	家戶數(戶)	新增家戶數(戶)
1991	289,503		123,190,468	3.94	5,227,185	
1992	312,796	8%	80,551,363	3.88	5,355,277	128,092
1993	371,720	19%	71,443,400	3.82	5,495,888	140,611
1994	464,480	25%	72,461,010	3.75	5,848,562	152,674
1995	491,884	6%	67,634,310	3.67	5,819,155	170,593
1996	508,748	3%	63,868,591	3.57	6,021,783	202,628
1997	466,568	-8%	65,806,969	3.50	6,204,343	182,560
1998	385,969	-17%	60,167,227	3.44	6,369,768	165,425
1999	385,074	0%	56,226,884	3.38	6,532,466	162,698
2000	321,165	-17%	49,348,349	3.33	6,681,685	149,219
2001	259,494	-19%	41,113,974	3.29	6,802,281	120,596
2002	320,285	23%	50,343,124	3.25	6,925,019	122,738
2003	349,706	9%	53,898,390	3.21	7,047,168	122,149
2004	418,187	20%	50,350,125	3.16	7,179,943	132,775
2005	434,888	4%	49,805,656	3.12	7,292,879	112,936

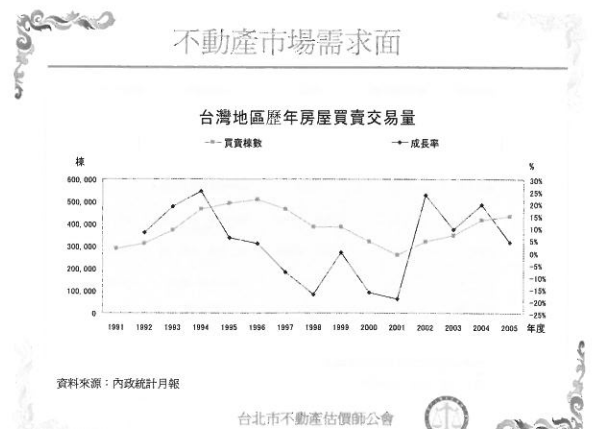
資料來源：內政統計月報
台北市不動產估價師公會

このグラフから変動の様子が判りますが、建築許可の成長率の起伏が非常に目立ちます。最高は44%に達し、最低はマイナス44%になっています。2004年から2005年にかけては比較的、安定しているようです。また、使用許可のほうは2003年に50%の成長を見せた以外は全てマイナス成長となっています。



これは不動産市場の需要の資料になります。住宅販売量なのですが、1996年にピークに達して50.9万戸になっています。その後は販売量と販売面積が年々減りましたが、2002年以降はまた増加傾向になり世帯数も増えています。しかし2005年になると世帯数は3.2人となり家族構成に核家族化が見られます。

グラフをみると全体の世帯数は増加しています。しかし成長率は小さくなっていて年々減っていることをあらわしています。1996年は20.3万戸増でしたが2005年には11.3万戸増と増加の戸数が減り



ました。つまり住宅の需要量が年々減っているということがこのグラフから判ります。

住宅販売量から見ると1994年から2001年まで下降傾向になりますが、2002年には明らかに増加しています。しかし2002年から2003年に関しては今の台湾経済の好景気に関係して販売戸数は高いものの、販売量は減少傾向となっています。

市場の供給と需要面から説明しましたが、次に4番目の不動産市場の地価分析と不動産投資信託及び都市再生市場の分析についてお話しします。

最初に台湾の3大都会区の地価の変化について説明したいと思います。濃いブルーは台北市、薄いブルーは高雄市、黄色は台中市の変化です。1991年がボトムになっています。台中市では大きな変動は見られませんが、台北市及び高雄市の地価は1992年から1995年まで上昇傾向で、その後3市とも下降に転じました。

2003年以降は再び上昇しており変動から見ると

不動産市場—歴年地価指数



資料來源：內政部地政司

台北市不動産估價師公會

不動産市場—不動産投資信託

基金名稱	發行金額(億元)	地區	標的屬性	淨值(元/股)
富邦一號	58.3億元(同業款23億元)	台北市	辦公大樓、商業住宅、商場	10.71
國泰一號	139	台北市	辦公大樓、飯店、商場	10.66
國泰二號	70.3	台北市	辦公大樓、辦公大樓	10.59
新光一號	112.2	台北市、台南市	辦公大樓、飯店、商場、商業住宅	10.31
三商REIT	38.5	台北市、桃園縣	辦公大樓、商場、物流中心	10.10
國泰之星	24.45	台北市	辦公大樓、飯店	10.02
國泰二號	72	台北市	辦公大樓	10.01
合計	518億元			

註1:淨值依2006年11月4日之公告資料。
註2:國泰二號2006年10月掛牌

台北市不動産估價師公會

一致していることが判ります。

2002年の景気の好転は台北市と高雄市の商業活動に好影響をもたらしましたが、台中市の場合は商業の規模が小さいためその回復幅も小さいと思われる。

次に不動産投資信託及び都市再生市場の分析です。

台湾の不動産証券化基金は2004年から発行しました。現在、7つのプロジェクトがありましてその発起人は企業集団を中心としますが、建築会社の発起人もあります。現在までの発行金額は518億元です。発行物件の種類は商業住宅、ホテル、スーパー、ショッピングセンター等、多様化してきてその殆んどが台北市に集中しています。台湾のリート証券は安定した収益の債権で、相場の変動幅が比較的小さいようです。

最後に都市再生市場の分析です。

近年、台北市の土地供給源は少なくなり、都市再生の申請が大きく増えました。都市再生は大きな土地供給源になっており、台北市では1999年から都市再生を実施しています。都市再生の申請は

不動産市場—都市更新

台北市都市更新各年度分區案件統計表

行政區	申請件數	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
內湖區	11	0	0	0	2	4	3	2
信義區	7	0	1	0	2	1	0	3
大同區	12	0	5	3	0	0	2	2
士林區	8	0	0	0	2	3	2	1
大安區	15	0	4	1	2	3	0	5
中山區	13	0	0	3	2	4	2	2
中正區	28	0	4	1	2	3	4	14
文山區	16	0	0	2	1	6	4	3
北投區	4	0	0	2	0	2	0	0
萬華區	5	0	0	0	1	2	1	1
松山區	13	0	1	2	2	1	2	5
南港區	10	0	0	0	0	0	0	10
總計	142	0	15	14	16	29	20	48

資料來源：台北市都市更新處

台北市不動産估價師公會

2003年の景気回復によって不動産の需要が増えたことの影響を受け、大きく増加しており2005年には前年の2倍強となっています。また、不動産投資については例えば台北のチョムスンク等、増地率の高い地域に集中しているのがわかります。都

市再生における不動産鑑定士の存在意義はとても大きいと思いますし、不動産鑑定士の業務としてこの都市再生は増えつつあります。

以上簡単な紹介をさせていただきました。台湾における不動産鑑定業の歴史は浅いので、改善すべきところはまだまだ沢山あります。今回のフォーラムを通して皆様と交流し、勉強できることを心から期待しています。有難うございました。

(西淨)

続いて慶南・蔚山、金さん、14名の代表団と共に参加して頂いています。金さん宜しくお願いします。



(金)

招待して頂いた九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の皆様に感謝を一言申し上げたいと思います。

まず韓国の不動産鑑定法のシステムのことを簡単に見てみます。民法上不動産というのは「土地とその定着物」として定義されています。また土地と建物は別個の独立した不動産として扱い、権利関係においては別途の公示方法である登記を必要とします。また不動産というのは所有権以外の地上権、地役権等の用益物権、また債権担保のための担保物権という風に2つに分けることが出来ます。また韓国だけの特徴のある法制度の一つを見てみます。それは伝貰という伝貰権制度ですけれども、伝貰金を支給して他人の不動産をその用途に沿って使用する用益物権の一つですけれども担

保物権としての役割もしながら債権関係において慣例されてきた伝貰を一つの物権として成文化しました。韓国の土地の評価というのは標準地公示地価というのがあります、それは毎年約48万標準地を対象にして鑑定評価士によって調査・評価されます。また国・公有地など一部の土地を除いた全ての筆地に対して、課税基準となる個別公示地価及び個別住宅価格を公示しています。

次は不動産鑑定評価制度と資格についてお話したいと思います。1972年に建設部の土地評価士制度が出来、1973年財務部で公認鑑定士制度が出来、両資格の均衡と調和を保つため、1989年に鑑定評価士の資格制度として吸収統合されました。現在資格を持っている数は約2400名であると言われております。鑑定評価法人、また合同事務所、個人事務所という形で業務に従事しています。業務地域における制限はないけれども形態別に所属鑑定評価士の数、規模などに従って公的評価(公示地価の調査評価)などの業務には一定の制限があります。

韓国の鑑定評価士の見通しについてお話しします。自由競争論理、政府的なあらゆる規制の改革及び緩和次元から試験の合格率が小幅増加している傾向があります。また各種地方自治体からの依頼による補償評価などの伝統的な業務の規模というのは段々減っています。不動産のコンサルティングなど総合不動産サービスに関連して特化された鑑定評価サービス領域の開拓が必要な時期を迎えたとみられます。

次に、不動産評価についての現状課題と特性についてお話します。鑑定評価の手数料の自律化と鑑定評価法人の大型化です。鑑定評価手数料は料率一律化を適用した鑑定評価業者の報酬基準となっているが、公正取引委員会などからの手数料自律化要求によって改正の動きがあります。これは依頼人の利益を中心とした他の専門資格者とは違い、

鑑定評価業務の特性上、客観性、公正性の維持が必要であり、過当競争などによる鑑定評価の客観、公正、信頼性に打撃を与えることが憂慮されます。また鑑定評価業界の構造改編による鑑定評価の信頼度の向上によって鑑定評価法人の大型化に進行しています。また鑑定評価の方式については収益還元方式の拡大適用が必要で、収益性不動産においては価格の本質に符合する収益還元法による評価技法の研究及び適用が必要であると思います。これは長期的な資料の調査及び蓄積によって評価者の主観的な要素が最小限に介入する統計技法、また合理的に予測可能な期間内のDCF法の適用などで鑑定評価の信頼度向上へ努力する必要があります。

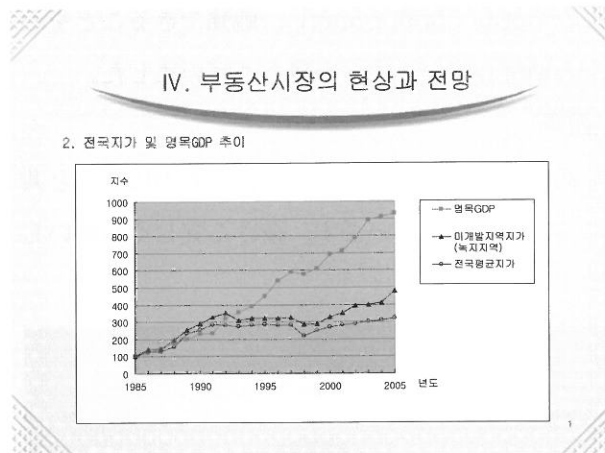
次は不動産市場の現状と見通しについてお話します。一般的な現象ですけれども地価の差額を獲得しようとする投機需要者と開発などを目的とする投資需要者が混在している需要者中心の不動産市場を形成しています。不動産の投機の需要を抑制しようとする政府のあらゆる政策とか不動産需要者間の力比べというような状況であります。不動産市場の見通しを見ると政府の強力的な土地住宅価格の抑制政策で相当の期間は沈滞の可能性があると言えます。今全国の未分譲アパートが増えていますけれども、現在全国で5万戸、また首都圏及び一部地域には需要と供給の不均衡アンバランスによって値が上がる余地はありますけれども地方の住宅価格と大規模開発事業予定地などには沈滞の様相を見せているという両極化現象の見通しが出来ます。

次は過去20年間のGNPの推移を表に表しておりますけれども、韓国のお金で900兆ウォン位のGDPを持っていますけれども、下の方の地価のグラフを見ると全国平均地価と未開発地域の地価に差がありますけれども、未開発地域の地価の方が高く表示されています。これは開発未段階で既に

不動産を買取り保有しそれを開発の計画が発表された後、その差額を狙う需要者の動向ではないかと分析しています。

不動産を金融の側面から見て見ます。

住宅担保貸出規模というのが2000年に54兆ウォンから2006年の上半期は200兆ウォン規模に急速



に規模が大きくなりました。しかし、最近のコールレート上昇による持続的な金利上昇が予想されます。それにより借入を使つての過度な不動産投資需要は減っていくだろうという風に見通しています。またこれから急激な高齢化社会形成による逆抵当融資の出現、その他の不動産開発金融においてはProject Financing貸出の拡大など社会変化に伴う多様な不動産関連の金融商品が登場するだろうという風に見ています。韓国の不動産間接投資市場を見ると、不動産直接投資又は不動産関連有価証券買入、不動産開発事業貸出、有価証券及び有形資産投資などの形態で運営されています。REITS市場はCR REITS現在12の会社が設立されています。これを中心に資産2兆ウォン規模の持続的な成長を維持しています。

不動産間接投資市場の見通しについて見てみます。韓国はこれから高齢化社会になること、あと低成長、低金利、不動産市場が透明化されるという経済環境の変化と、不動産開発市場、投資主体別変化、不動産賃貸市場等の不動産市場の構造の変化が挙げられます。更に、税金の免除であった

り投資の専門性、投資家の保護等の間接投資の経済力などによって不動産間接市場は拡大する見通しであるという風に思っております。有難うございます。

(西浄)

最後に地元沖縄県不動産鑑定士協会を代表し濱元さん、お願いします。



(濱元)

沖縄県不動産鑑定士協会の濱元と申します。よろしく御願います。

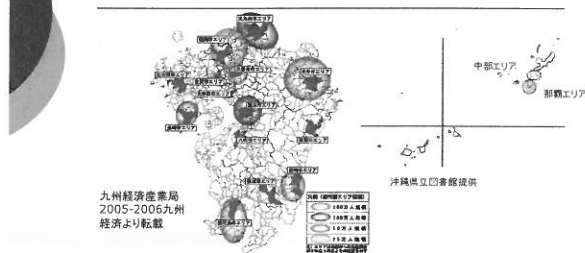
私の方は、日本の不動産市場の現状に絡めつつ、沖縄を例に地方再生の問題と、そこにおける不動産鑑定士の役割について話したいと思います。

海外からいらっしゃった方のために、九州沖縄圏域をざっと説明します。

図で示した通り、人口が集中した地域の核となるエリアは、必ずしも福岡や北九州圏域に限られるのではなく、九州全体に散らばっております。各々の地域は、様々な歴史文化や自然環境を有しており、産業面においても各地域の特色が際立っております。沖縄を含めた8県の人口は、約1500万人弱、経済規模を示す名目GDPは50兆円弱で、いずれも、日本全体の一割程度、ほぼオランダ一国に相当すると言われております。

農林水産業から鉱工業、観光業いずれも基礎的な生産力は高い圏域です。

1. 九州・沖縄圏域



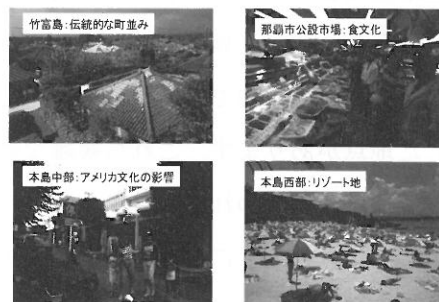
沖縄について説明します。

沖縄は有人島だけで40からなる島嶼県で、人口は約140万人弱です。観光地として有名ですが、現在は、ブランドイメージを生かした農林水産業や、名護市の金融業務特別地区を生かした金融業等、産業の広がりを模索しているところです。

写真で示しましたが、沖縄を語る上で、「多様性」は一つの重要なキーワードです。写真左上と右上は古来の伝統的な町並みと食文化を示したものです。左下はアメリカ文化の影響を受けた沖縄市、右下は、本島西海岸のリゾート地です。本会場もリゾート地の一角となります。

各地域では、これらの要素が重層的、複合的に重なりあって、多様性を形成しております。今回のディスカッションのテーマとなる「都市の活力」という観点においては、この沖縄の持つ多様

2. 沖縄の持つ可能性



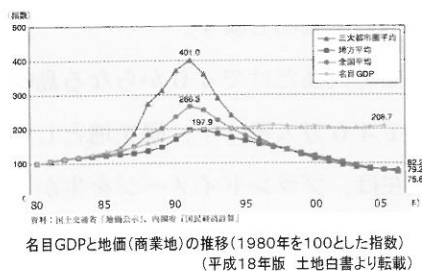
多様性 → 活力あふれる観光都市となり得るか

性を、うまく街づくりにつなげることが、重要なポイントとなる、と思います。

では、具体的にこういった形で都市形成を図ることが可能なのか。ここでいったん、日本全体の不動産市況と投資状況を説明してから、述べていきたいと思います。

3. 日本の土地価格の推移

・バブル経済崩壊後の長期下落から下げ止まり感が強まる。



まずは日本全体の地価の動向から説明します。赤色が3大都市圏平均の地価、緑色が全国平均、青色が地方平均、オレンジ色は名目GDPです。地価は90年初頭のバブル経済絶頂期から、下降を続けてきました。グラフには示していませんが、実質経済成長率は02年からプラスに転じ、現在に至るまで、ほぼ回復基調を歩んでおります。地価も04年頃から、全般的に下げ止まり感が出ています。

全国的な動きとしてはグラフの通りなのですが、地点ごとの地価の動きは複雑となっています。本年度の地価調査で見ると、名古屋や大阪、福岡等、30%以上、地価が上昇した地点がある一方で、北海道や九州の商業地では前年より20%も地価が下落した地点があります。これら複雑な動きは地価の「個別化」と言われております。

この「個別化」の動きについて説明します。次のスライドを御覧ください。

これは東京のデータですが、象徴的でしたので、

掲載させていただきました。一般の方に解説しますと、キャピタルは、要するに売却益で、薄い水色の棒グラフです。インカムというのはインカムゲイン、すなわち賃料等による収益のことで、グラフでは、資金調達コストとなる国債利回りを差し引いた深緑部分で見いただけますでしょうか。

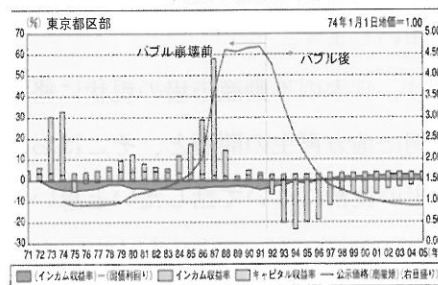
バブル崩壊前については、インカム部分はマイナスです。つまり資金調達コストを上回る利得を上げておりません。

しかし、水色の棒グラフが示す多大な売却益が期待できたため、値上がり期待による投資が行われてきました。

バブル崩壊後はキャピタル部分はマイナスです。しかし、賃料は景気の影響を比較的受けにくく、また低金利によって資金調達コストが下がったことで、90年代後半からインカムはプラスと

4. 土地神話の崩壊

→キャピタル偏重からインカム面も考量へ
⇒不動産の利用面が問われる



資料：衛生野データサービスシステム、国土交通省地価公示
(平成18年版 土地白書より転載、加筆)

なっています。そのため、近年の投資は、比較的インカム面を考量した投資へと移っています。但し、念のため注意しておきますが、インカム重視というのは以前との比較の問題でして、キャピタル部分をまったく考慮しないということではありません。つまり、バブル崩壊前は、土地の売却益が期待できたため、インカムを無視してでも投資していたのですが、今はインカムとキャピタル部分を総合的に収益性として考量した上で、投資意

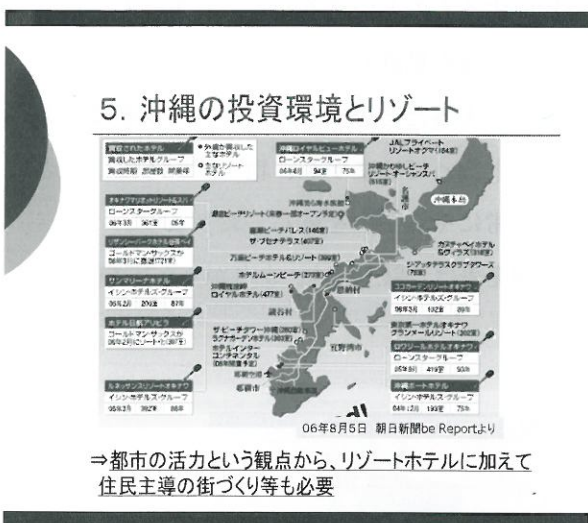
思決定が行われているということです。

結論としては、今後はどの土地も持っていれば値上がり益が期待できるわけではなく、不動産をどう活用していくのかが、従来以上に問われる形となっております。これがいわゆる地価の個別化となっております。

では、全国の状況を踏まえて、沖縄の投資状況について説明します。

観光収入がやや伸び悩んでいる点はあるのですが、観光客数は年々増えており、今はバブル絶頂期の2倍を越える550万人が沖縄を訪れるまでになりました。またテレビや音楽を通し、沖縄のブランドイメージが上がっています。又、今のところ、地震リスクが全国的に最も低い水準にあることが知られています。

こういった点で、収益性が高いと評価されているためなのか、同じ人口規模の他の地方と比べて、沖縄の投資活動は比較的活発な状況にあるとされています。図でタグが付いているのは、外資が購



入したリゾートホテルです。事業再生絡みの物件が含まれてはいるのですが、高値取引の物件も多く、リゾート投資は比較的堅調といっても良いかと思えます。

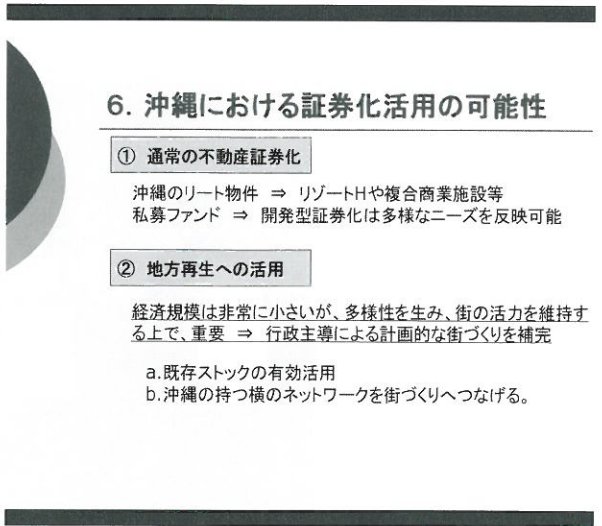
但し、「都市の活力」という観点から、外部資本のリゾートホテルだけに頼ってはいけません。

やはり住民主導による、内部の価値観をうまく反映させた街づくりも手がける必要があると思います。次のスライドを御覧ください

沖縄県鑑定士協会では、証券化に関する勉強会を続ける中で、今後証券化を住民主導の街づくりとして活用できないかという点をテーマの一つとして考えております。

通常、証券化といえば、①のリートや私募ファンドが中心です。県内でも5物件がリートへと組み込まれていますが、80億から200億の大型物件が中心です。いずれも案件の規模が大きく、地域経済に与える影響は無視できないものがあります。私募ファンドも、大型免税店等での活用例があります。これも特に開発型証券化等、多様なニーズを反映させる上で、非常に有望だと考えております。

但し、街づくりを考える上では、②の地方再生を目指した証券化の活用が重要になってくると思います。経済規模は小さく、このような事例がたくさん集まっても、①の通常の証券化物件1つにも及ばないかも知れません。しかしながら、都市の多様性を生み、街の活力を維持する上で、このような小さな試みも非常に重要だと考えます。具体的には、既存ストックの有効活用として、沖縄の古い民家を有効活用した証券化が考えられます。



また、沖縄には証券化になじむような素地もあります。例えば、北部の過疎地集落等では100年前から集落民の出資金で運営してきた共同売店があるほか、互いに金を持ち寄り、生活資金へと当てる模（もあい）が今でも機能している点など、沖縄には横のネットワークがまだ生きています。証券化を行うに当たっては、とにかくコスト面が一番大きなネックとされてきました。そのような中であって、このように100年もの古くから続いてきた証券化的なシステムを研究することによって、地域の実情に即したコスト圧縮の方法やシステムのあり方を提案できるのではないかと考えております。

最後になりましたが、一鑑定士として、地方再生にどう貢献していけるのか、について少し触れます。

①の通り、最も重要なのは、鑑定技術をより高めていくことだと痛感しております。業務を請け負った様々な地域再生案や投資案件に対し、収益予測や金融調達コストなど、経済合理性の観点から厳しくチェックしていくことが必要だと思います。

同時に、今後は、②の通り、鑑定士であっても、都市形成に向けた提言を行っていくことも重要だと思います。但し、実務家である以上、単純に「夢を語る」というアプローチではなく、現場を見て、数字を伴ったリアルな立場から提言を行っていくことが必要かと思っています。

7. 地方再生において不動産鑑定士が果たす役割

① より精度の高い鑑定評価技術の確立
→安易な再生案に対し、経済合理性の観点から警鐘を鳴らすことも

② 活力あふれる都市形成に向けた提言
→伝統文化や自然環境の多様性を地方再生につなげる努力

図では、互い違いの矢印で表しましたが、②の「夢を語る」部分と、①のリアルな現実に戻す作業を常にフィードバックさせることで、実務家としての提言に意味が出てくるのではないかと思います。

あるいは、少し話しが大きくなりますが、①の経済合理性の意味するところがいわゆるグローバル化と称される米国スタンダードだとすれば、より多様性を目指す②はアジア的な世界観を指向するものといえるかもしれません。そういう点で足元を見直し、アジアから学ぶという視点はとても大事だと思っています。経済環境は激動の時代となっていますが、地方にいる鑑定士として、非常にやりがいを感じております。

基調発表は、以上です。ありがとうございました



(西淨)

代表の発表を受けましていくつかのテーマについて議論したいと思います。同時通訳の方は非常に苦戦されていますが、言葉が通じないと通用しませんので、スピーカーはゆっくり通訳は一生懸命通訳してもらって頑張りたいと思います。

共通のテーマが直前まで決まらず資料が用意出来ておりません。それで資料を配ることが出来ませんでした。まず最初に「土地に関する権利概念及び取引態様」、スピーカーには直前に資料を配布しております。代表団の発表の中でありましたが、土地所有権の構成若干違います。一応表で日本、韓国、台北それと上海と対照表みたいな形で図示しています。台北の陳さん、この土地権利の中で平均地権制度という独特な制度がありますよね、それを踏まえて若干2分から3分程度で説明してもらって宜しいでしょうか。

(陳)

平均地権制度は台湾の土地制度の中で最も重要なポイントです。その要素としてまず第1に規定地価、次に値上がり分は国に返す。3番目に申告価格による税金徴収、そして最後に申告価格による買取という4つの要素です。値上がり分を国に返すというのはとても大事なところ。台湾の増値税の計算方法なのですが、まず政府が毎年、公示価格を公開します。購入時の公示価格に物価指数をスライドさせた価格と公売時の公告地価との差額について賦課されるわけですが、その差額が1倍以内でしたら40%の増値税を徴収します。1倍から2倍の間でしたら50%を徴収します。2倍以上でしたら60%です。大体この40, 50, 60という3つのパーセンテージです。結構高い徴収率ですがこの制度は投機的投資を抑制するという働きをしています。平均地価制度というのは台湾地区ではとても良い制度だと思います。

(西淨)

有難うございます。慶南・蔚山代表の金さん、先程伝賃制度の説明がありましたが、伝賃制度はこの土地使用権売買の制度ではないと思うのですが、その辺も踏まえて若干の説明をお願い致します。

(金)

伝賃制度についてももう一回説明させていただきます。韓国独特の制度であり、一括して大金を伝賃金として支払うことによりその不動産を所有、収益する権利を伝賃といいます。例えをあげて説明をすると、一億ウォンの不動産があるとして、これを買いたい人が手元に4000万しかお金がない場合に6000万の伝賃でこの不動産を賃貸に出します。そうすることによって1億ウォンの不動産を手にするというような形で投資が行われます。農地は伝賃権の目的としては使用出来ません。またこの伝賃制というのは長くても10年を超えない、期間です。伝賃制権ということに基づいて伝賃制権者は再びこれを賃貸に出すことが可能であるという特性があります。また伝賃期間が終了した後は必ず伝賃金を返還してもらう。それと同時に不動産目的物を引き渡すという同時履行の関係にあるので、例えば伝賃金を返還してもらわない場合には民事訴訟によって競売にかけて優先的に返して貰う権利を持つものであります。

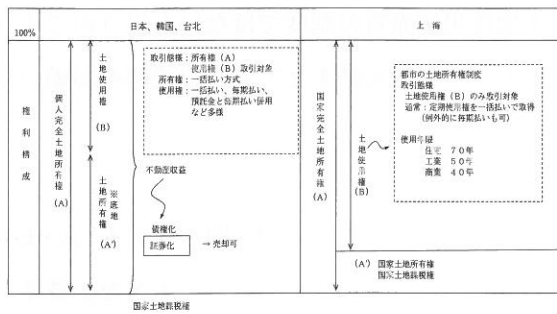
(西淨)

日本、韓国、台北と上海を対照的に並べましたが中国の土地所有権は、都市と農村と違いますけれども、敢えて都市の所有権という形で対照表を作ってみました。この国家土地所有権A'ですが、これはこれで楊さん宜しいですかね。国家土地所有権、都市の土地所有権ですね。

(楊)

中国の土地使用制度は1987年から始まりました。当時は使用権制度だけ改革しまして収入に対しては改革してありませんでした。ですから土地使用

1. 土地に関する権利(所有権、利用権) 概念図及び取引態様



権というのは譲渡は出来ますがあくまで所有権は国にあります。ですから土地の権利は国にしかありません。土地を譲渡してから他の権利に例えば担保そして賃貸そういったものには使用可能です。こういったもの以外には使用してはいけません。今は国を挙げましてこういった法律の整備は行われています。使用権期間を満了してからどのようにすべきか国家を挙げて今研究しているところです。

(西淨)

台北、上海と対照表みたいになりましたが、この土地に関する所有権の概念これは日本、韓国、台北これが自由主義体制で上海が社会主義体制だと思われている方がいらっしゃいますけれどもこれは違います。香港返還で中国に土地が返還されましたが、何のトラブルもなく還って来たのはこのA' 国家土地所有権これを女王陛下の土地所有権に置き換えればその通りになります。イギリス

2. 不動産証券化動向

	日本	韓国	台北	上海
市場定着	市場は着実に定着	市場は着実に定着	証券化時代の始まり	なし
将来動向	市場の拡大が続く リートについては、選別化傾向	市場の拡大が続く 投資収益率はやや低下	新規参入の増加傾向 各REITsが予想以上の高値	予測不可
原因理由	低金利によって引き起こされた投資需要の存在、信頼性の確保が最重要課題となる。	不動産投資商品は相互に競争し、劣化。今後は、投資収益率の下落も予想される。	好景気により、投資需要が伸びている。	法制度無し

作成：九州・沖縄不動産鑑定士協会

は未だに自由主義体制でありながら上海の土地所有権に近い形の土地所有権になっています。これはアングロサクソン&ユダヤンルールが左側で定住国家体制が右側だと。日本がこういう土地所有権の概念に変わって60年も経っていないのです。バブルの時に土地は誰のものかという議論がありましたけれども、崩壊と共に消えました。原点に帰った議論が必要ではないかなということでご提示させて貰いました。

不動産証券化動向、時間がなくなりましたのでこれは先程の地方における不動産証券化という研究発表されておりますので、表でいきます。日本に対して韓国は同じような状況にあると。台北は2002年ですかね、始まったばかりだと。陳さん2002年ですかね、証券化が始まったのは。

(陳)

そうですその通りです。

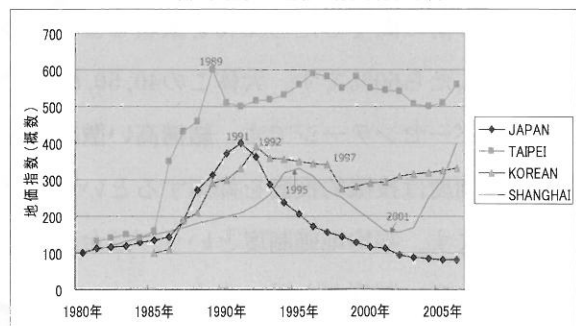
(西淨)

上海、確認しますけれども証券化動向、楊さんこれで宜しいのでしょうか。

(楊)

ここで上海の説明をしたいと思います。現在上海では不動産証券化に向けて研究しているところなんですけれども、この証券化に向ける法的な整備はされていない状態です。中国の広州には特別なそういった案件もありましてまた香港を通して証券化上場するというお話がありましたけれども、まだ正式には出されておられません。

3. 都市圏の地価動向傾向線



(西淨)

日本のマスコミで上海の収益物件を香港で証券化したという報道がありました。上海でちょっと問題になっていますけれども基本的にさっきの土地使用権の売買、証券化は禁止されております。これは上海の収益物件に投資するファンドが資金を集めたと、それに対する配当が高かったということを経済化したという報道になりました。正確な報道ではありませんので証券化動向の比較を行いました。

次に都市圏の地価動向。実はこの地価動向傾向線出すか出さないか迷いましたけれども、コーディネーターの判断で敢えて出させて頂きました。

1991年にバブルそしてその後バブル崩壊という形になっています。台北、韓国、上海ですね上海は1988年に土地使用権の譲渡が認められています。それまでは譲渡がありませんので、1988年を100として傾向線を示しています。それは正確な統計データではありませんけれども、日本で発表されているデータと若干違うと思いますが、実態的な数値を出させて貰いました。これについてまず台北1989年が価格のトップですかね、それから価格が下がっていると。その後このような動きですけども台北の陳さん、若干補足説明宜しいでしょうか。

(陳)

台北地区の地価の変動について少し説明したいと思います。1998年から2005年まで地価は推移が見られますが緩やかな変動になっています。その理由としてはまず台湾の経済は成長を維持していますが、それほど急激なものではないこと。それと平均地権制度の働きがあると思います。また、政府の抑制政策もあったと思います。政府が供給量の調整と税制の改革を行っていて市場をコントロールしていると思います。1989年の経済のバブ

ル期、政府によって売買の資金に対しても制限があった。しかし、2000年以降一度景気が下落しましたので、政府は政策として供給を減らし、また税制の改革を行いました。優遇貸付制度を出して低金利の制度も打ち出しました。景気を刺激するために増徴税にしても減税という措置をとりました。また外国からの投資を開放し、それと不動産証券化などの条例を正式に成立させるといった措置をとったことによって2002年からまた持ち直しました。全般から見ると2つの異なる局面における政府の市場介入によって緩やかな変動になっているものと思われます。

(西淨)

1989年から価格が下がっていますが、これは日本でいうバブル崩壊という風に考えておられますか。

(陳)

それもあると思います。供給量が相当大きいですが仮性的な偽の供給も現れています。政府の抑制政策によって、好景気で加熱した市場価格は徐々に下がっています。勿論1989年からはバブルの崩壊と言っても良いと思います。

(西淨)

グラフで行けば日本が、世界で始めてバブル崩壊を経験したと思っている人が多いんですが、1989年地価の下落が台北で起こっています。

次、慶南・蔚山の金さん、1992年が価格のトップですよね。1997年これは通貨危機だと思いますけれどもバブルがあったのかなかったのかを含めて金さんの方からこの地価動向線について説明をお願いします。

(金)

見たとおり、1992年不動産景気が一番高まりました。それから1996年まで深刻な資産のデフレによって不動産景気というのはそれほど良くありませんでした。1997年の地価の急落というのは IMF

の通貨危機が原因であると思っています。それが一番大きな理由であります。それでもう一つの理由は資産が少ないということもあります。これは私は一時的な現象であると思っています。その後持続的な上昇傾向を見せています。日本でバブルの崩壊ということで急落しますが、韓国ではそれほどの低下はないのです。これは韓国の場合はIMFの通貨危機、前の方でそんなバブルが存在したと思われていないのですね。それもありませんし韓国の場合は国土の面積が小さい上に伝統的に土地に対して愛着を持っているということも一つの原因であります。他には投資の対象となる資産が多様ではないので不動産市場の方に人が集まってくるというようなことも挙げられます。それで1997年から少しずつ地価が上がっています。ところで日本においても、人口とか国土の面積を比較してみると土地についての愛着心というのは持っているかと思っておりますけれども、このように地価が落ちたまま、なかなか上昇へと転じてこない理由というのは何か伺って見たいです。

(西淨)

厳しい質問が出ましたけれども先に行きます。1988年から土地所有権の売買が認められている上海、1995年ここから地価下落が起こってまして2000年からまた地価が上昇しています。この傾向について上海の楊さん、バブルがあったかどうかも含めて難しい立場かと思っておりますけれども、発言をお願いします。

(楊)

上海の土地市場は95年から2000年まで一つの変化がありました。これはバブルとは言えないと思います。何故かという上海は91年から上海のGDPの成長は毎年2桁の成長を保っています。ですからこのような成長は2005年まで続いておりまして、ですから経済がバブルになっていないので土地の価格は下がりました。どういうわけかと言

いますと東アジアの金融危機の影響を受けまして多分この価格の減りの状態が出てきているかと思っております。その前ですと主に台湾とか香港とかそういった投資家の投資によりまして値上がりしております。そして外資家の投入により国内投資が少しずつ入ってきまして、ですから地価の上下動はありましたがバブルとは言えないと思います。

(西淨)

このような判断になりましたけれども、ちょっと突っ込んで聞いてみます。通訳をちょっと止めて貰って宜しいでしょうか。

(コーディネーターが中国語で質問しています。)

(楊)

上海における地価動向は、当時東南アジアの金融危機によるもので、決してバブルではないと思います。

(西淨)

質問したかったのは、上海の1995年或いは台北の1989年、日本の1991年に該当しバブルだと思っているのですが、バブルではないという見解です。実は楊さん、上海の代表で来られていますけれども、中国の土地評価士協会の副会長という重職にあります。立場上非常に厳しい発言だと思っておりますが、バブルでないという理由が土地価格は下がったけれども、实体经济に影響を及ぼしていないと、だからバブルでない。たまたま1993年上海の貿易協会では日本のバブルが問題になっていました。面白い表現があったので説明しますと、バブル崩壊は良いのだと。泡ですから、实体经济の上にあると。日本の1991年これはバブル崩壊と言わない。实体经济から不動産の価格が解離したのだと。これはバブルではなくてバブル崩壊だと。だから速やかに対応しないと大変になるという指摘が挙がっていましたが指摘の通り下がりました。「失われた10年」という言葉までも生ま

れましたが、この地価動向線これ正式に統計として発表されていませんけれども、敢えてコーディネーターの判断で出しました。動向線を見てバブル崩壊にどう対応したのかというのが国別に出ていると思います。宜しいでしょうか。

次のテーマに行きます。4つの地域から不動産鑑定士が参加して討議をしているという初めてのケースなんです、不動産鑑定士それぞれの地域で不動産の価格、鑑定評価を行っています。今回集まりましたのは単なる評価から不動産鑑定士の果たす役割があると。それぞれの地域貢献更には東アジアにおける都市間交流を含めた貢献、どう考えられているかというのを時間がなくなりましたけれども、3分以内で説明して貰いたいと思います。まず上海楊先生からお願い致します。

(楊)

今回このようなフォーラムに参加させていただき光栄です。上海の不動産市場は外国資本により発展しました。上海の不動産市場は常に世界中に向けておりまして今後鑑定士の皆さんの評価によりまして中国の不動産市場、そして考え方、今後の評価方法を研究し今後の上海の経済発展に貢献していきたいという風に思っております。今後お互いの交流を深めて行きたいと思っております、有難うございました。

(西淨)

台北の陳さん。

(陳)

台湾における不動産鑑定士の業務形態は主に政府の業務を協力するという形です。例えば不良債権の処理については約8000億元の不良債権を処理しましたし都市再生の協力も全部で142件になっています。リートは現在、約520億元を発行しています。政府の政策実施に対しても色々協力しています。それと司法機関への協力、財産価値の争議判定を行っています。また金融機関への協力も

しています。これからの役割なのですが、更に積極的に業務内容を広めていき、投資コンサルタントという分野も視野に入れていきます。これからの動向ですが、市場の総合的な評価という内容になっていくと思います。社会にもっと貢献していきたいと思います。以上私の説明です、有難うございます。

(西淨)

慶南・蔚山の金さん、お願いします。

(金)

鑑定評価士の社会的な役割について。まず信頼できる価格をつけるというのは基本的な役割であります。また、鑑定評価士が地域社会に貢献するためには、都市計画という政策面において鑑定評価士が政策の決定に少しは影響力を与えることによるのではないかと私は思います。また鑑定評価士は価格設定が出来るというだけではなく、その重大さに鑑み社会的責務も要求されており、何よりも不動産鑑定士が自ら公正性を保つと、共に倫理意識に最善を尽くさなければならないということです。有難うございました。

(西淨)

有難うございます。最後に沖縄代表濱元さん、ビシッと纏めて下さい。

(濱元)

今回、フォーラムの準備の中で、3都市の鑑定士の皆様と色々交流させていただきましたが、その中で、新たな発見がたくさんありました。今日の地価動向線もそうです。今まで見慣れてきたのは、91年を頂点に山なりとなった日本の地価動向線です。ところが様々な形をした他の3都市の動向線と比較することによって、アジア通貨危機の影響ですとか、政策面の違いなど、非常にたくさんの方に気づかされました。また、他の資格者と比較して、鑑定士はより現場に近く、現場をよく知る立場にあると思います。したがって、地域がこれだけ異

なっている、意見交換すると、話は常に具体的で、話がよいかみ合いますし、とても楽しかったです。今後もこういう形で交流を続けることで、鑑定士としての技術や資質の向上に努めていけるのではないかと考えております。ありがとうございました。

(西浄)

はい、有難うございます。実際今メモが入りましてコーディネーターの発音、ファーストネームの発音が違うのではないかとということですが、国際ルールに従いまして現地の発音で呼ばせて貰いました。楊さんはヤンで結構でございます。陳さん、金さん、そういう現地発音で呼びました。スケジュールの変更をします。この後各地域代表による質問と回答準備をしておりましたが時間がなないので省略します、後日メモで渡したいと思いません。聴衆の人からの質問、この質問と回答も時間の関係で省略したいと思いません。残りの時間を私に貰いたいと思いません。

九州・沖縄不動産鑑定フォーラム、企画に拘りました、2つあります。一つは琉球沖縄のこのサミット会場、万国津梁館で開催するというのに拘りました。万国津梁館読んで字の通り世界の架け橋という意味です。東南アジアの架け橋としてここが一番相応しいのではないかとここでここを選びました。後一つ、どうしてもこのフォーラムに無くてはならなかったのは4つの地域、上海、台北基隆、慶南・蔚山・釜山そして九州沖縄。これは鑑定評価のキーワード「昨日、今日、明日」「過去、現在、未来」。過去から現在まで国境を越えて港海の道で繋がってきた4つの地域、現在も交流が続いております。21世紀の世界経済、多分東アジア経済圏を中心に動くと思えます。その中心的役割を果たすであろう4つの地域に集まって貰いました。色々問題はありましたけれども、4つの地域が制度、立場の違いを認識してここに集

まり将来について議論をした。通訳の関係とか時間の関係で満足出来るものではありませんでしたが、将来の第一歩を踏み出した重要なフォーラムだったと思います。この結果は近い将来3年或いは5年以内に必ず大きな成果となって実現すると思えます。

最後に本フォーラムを企画されました玉那覇実行委員長、更には設営に努力されました地元沖縄不動産鑑定士協会の皆様、そして特に本フォーラムを理解され多くの代表団と共に参加して頂きました上海、慶南蔚山、台北の代表団に感謝申し上げます。フォーラムを締めくくりたいと思えます。有難うございました。

