

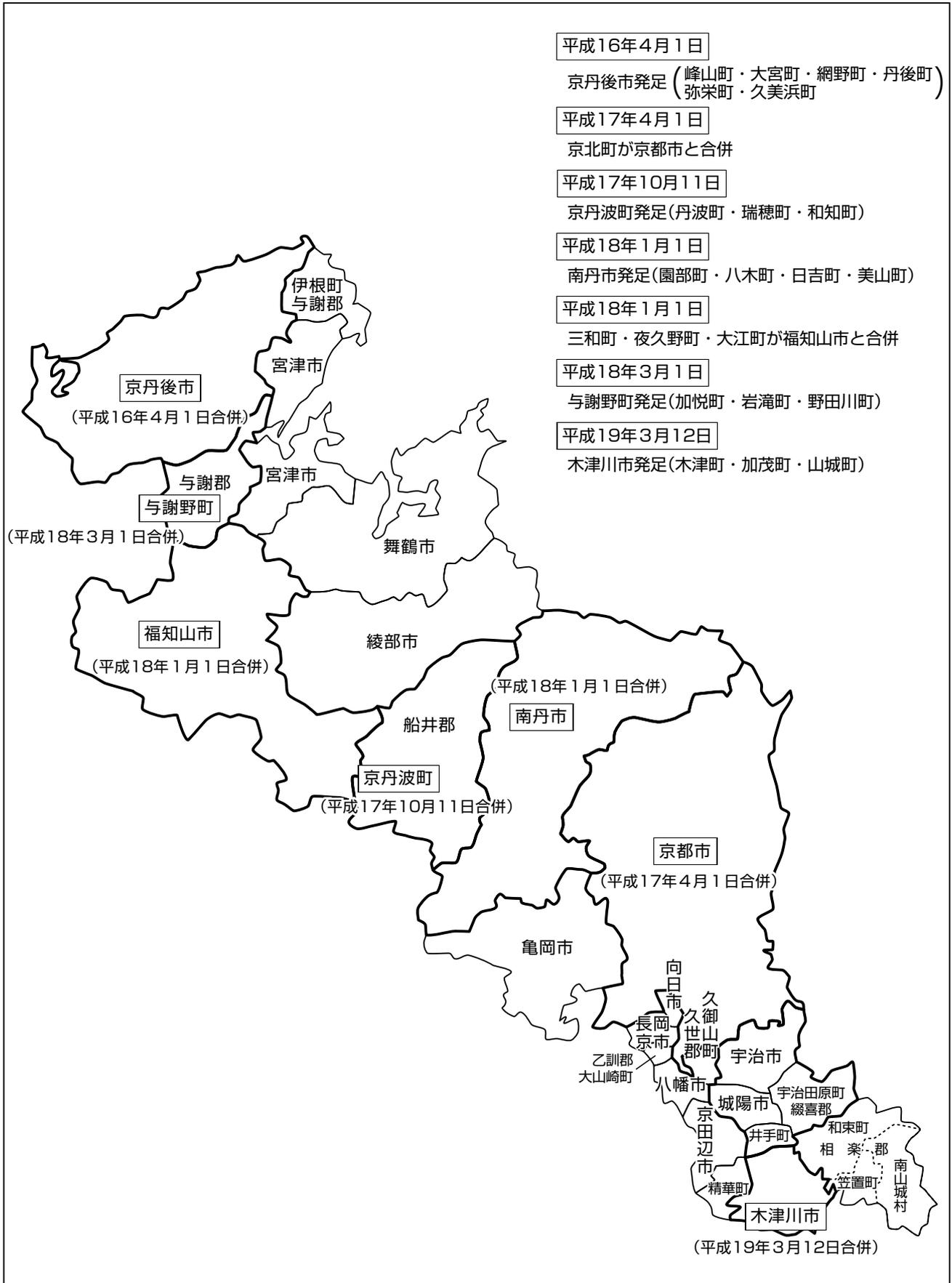
不動産鑑定きょうと

第30号



社団法人 京都府不動産鑑定士協会

京都府内の市町村合併の状況



不動産鑑定きょうと／第30号／目次

会長挨拶	会 長 森口 匠	2
「社団法人京都府不動産鑑定士協会」の概要		3
委員会報告		
平成23年度業務報告・総務委員会報告	総務委員長 新見憲一郎	5
渉外広報委員会報告	渉外広報委員長 辻本 尚子	6
業務推進委員会報告	業務推進委員長 宇野 行将	7
財務委員会報告	財務委員長 森田 信彦	7
法務鑑定委員会報告	法務鑑定委員長 杉山修一郎	8
資料委員会報告	資料委員長 池田 祥司	8
調査研究委員会報告	調査研究委員長 堀内 隆平	9
公的土地評価委員会報告	公的土地評価委員長 中崎 泰次	9
綱紀・司法委員会報告	綱紀・司法委員長 山下 光弘	10
親睦委員会報告	親睦委員長 三浦 正樹	10
講演会特別委員会報告	講演会特別委員長 小島 崇史	11
15周年記念事業特別委員会報告	15周年記念事業特別委員長 栃岡 道夫	11
固評分科会方式推進特別委員会報告	固評分科会方式推進特別委員長 中崎 泰次	12
近畿不動産鑑定士協会連合会・業務適正化委員会一報告	近畿不動産鑑定士協会連合会業務適正化委員会 新見憲一郎	12
近畿不動産鑑定士協会連合会・震災対応特別委員会一報告	近畿不動産鑑定士協会連合会震災対応特別委員会 西井 雅志	13
平成24年地価公示・京都府の概況	地価調査委員長 百合口賢次	15
第1分科会の状況	第1分科会幹事 百合口賢次	21
第2分科会の状況	第2分科会幹事 森口 匠	23
第3分科会の状況	第3分科会幹事 山下 光弘	25
第4分科会の状況	第4分科会幹事 三浦 正樹	27
第5分科会の状況	第5分科会幹事 新見憲一郎	29
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	31
トピックス		
名物教授が語る！生涯現役時代の面白健康科学	京都大学大学院人間・環境学研究科 教授 森谷 敏夫	37
不動産を巡る最近の判例	木田 洋二	39
活動報告	本年度の活動状況	41
会員随想		
生涯学習・三題	杉山 修	47
NPO法人京都マンション管理評価機構に参加して	辻本 尚子	48
御遍路ライダーついに満願成就	新見憲一郎	49
上昇局面	高田 泰光	50
初!! 京都マラソンの観戦	西川 崇	51
京都水族館入館記	佐藤 正彦	52
個人・業者 新入会員 (社)京都府不動産鑑定士協会に入会して		53
蔵書一覧		60
会員録		71
平成24年度役員		83
土木事務所一覧		84
市役所一覧		85
法務局一覧		86
編集後記		



ご挨拶

(社)京都府不動産鑑定士協会

会長 森口 匠

昨年4月に会長に就任して、早や1年が経ちました。

就任時は、東日本大震災の被害の巨大さに驚愕し、そして福島第1原発の惨事に茫然とするばかりでした。

震災1年、我が国では多くの変化が見られたように感じます。

私たちは単に電気エネルギーを得るために、原子力発電という手段を採用し拡大してきた訳ですが、その手段は極めて脆弱なバランスの上に構築されたもので、1度事故が発生すれば人間の能力ではコントロールできないという悲惨な現実を見せつけられました。その現実は今も継続し、いつ終了するかわからない。その間、地球環境を汚染し続けることは紛れもない事実です。こうしたコントロールできない手段を持ってしまった以上、今後の諸策は千年に1度の危機に耐えうる立地・設計・構造が求められる。膨大なコストが必要となるでしょう。そのコストを負担する覚悟があると同時に、今までと全く無関心であったエネルギーの確保と消費に対する価値観を変えていかなければならないと思います。

24年地価公示では、被災3県で津波の被害のあった平地の地価下落と、高台の地価高騰が見られます。この現象は土地市場の需給バランスから見れば自然な成り行きとも言えますが、これからの復興事業の推進のためには障害となる側面があります。国策として復興を進めるのならば、ただ市場原理にゆだねるのではなく、地区限定的に国土利用計画法の監視区域等の実施も必要なのではないでしょうか。むしろこういう時こそ、希有な地価対策法である国土利用計画法の活用が望まれるのではないのでしょうか。

24年3月に、被災3県の不動産鑑定士協会に対して、それぞれの県から被災地の多数地点の鑑定評価の依頼があったと聞きます。やっと復興への具体的な動きが始まったと感じます。被災3県の不動産鑑定士の皆様へエールを送ります。

公益法人制度改革に定める25年11月末までの移行期間が残りあと1年半となりました。

すでに、24年4月1日の時点で、日本不動産鑑定協会を含め15の鑑定士協会が公益社団法人への移行を果たしております。京都は事情により移行申請が遅れておりましたが、近く公益移行に向けて申請を行い、25年4月1日の公益移行を目指す所存です。

今後は、今まで以上に、不動産鑑定士協会の活動の効果を公益性の面から問いかけることとし、また会員の皆様の日常の鑑定評価業務でもその効果を公益性の面から常に問いかけて頂くことで、私たち不動産鑑定士と協会が、社会に必要とされる、開かれた存在となるよう努力してまいります。

「社団法人京都府不動産鑑定士協会」の概要

当協会は京都府内に勤務地もしくは住所を有する不動産鑑定士等又は京都府内に事務所を有する不動産鑑定業者等によって構成された専門職集団であり平成7年12月6日京都府知事の認可を得た社団法人で不動産の鑑定評価に関する府下唯一の公益法人です。

(所在地) 京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22番地2
中井ビル3F 〒604-8136
TEL. 075 (211) 7662
FAX. 075 (211) 7706

(目的) 「社団法人京都府不動産鑑定士協会」は不動産鑑定士等の品位の保持及び資質の向上並びに不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図る為、不動産の鑑定評価等に関する普及啓発、調査研究、情報提供、研修等の事業を行い、もって京都府における不動産の鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格の形成に寄与することを目的としています。

(事業) ①不動産鑑定評価に関する普及啓発
②不動産の鑑定評価、不動産鑑定業等に関する調査研究
③不動産の鑑定評価、不動産鑑定業等に関する情報の収集提供
④地方公共団体等が行う地価等の調査に対する支援
⑤不動産の鑑定評価等に関する研修会、講習会等の開催
⑥その他本会の目的を達成する為に必要な事業

(具体的事業内容)

- ①本協会単独による京都府下における無料相談会の開催及び他の専門職業団体との共催による相談会の実施
- ②地価公示及び地価調査地点価格入地価地図の刊行
- ③その他

「不動産鑑定士等」とは

不動産鑑定士及び不動産鑑定士補をいい、「不動産の鑑定評価に関する法律」により不動産の鑑定評価の専門家としての独占的地位を付与された資格者です。

不動産鑑定士等による鑑定評価は公正かつ客観性を要求される場合の唯一の手段であるとともに意見調整、意思決定の参考資料、公的機関への説明資料、添付義務がある場合等に利用されています。

具体的には下記の様な業務を行っています。

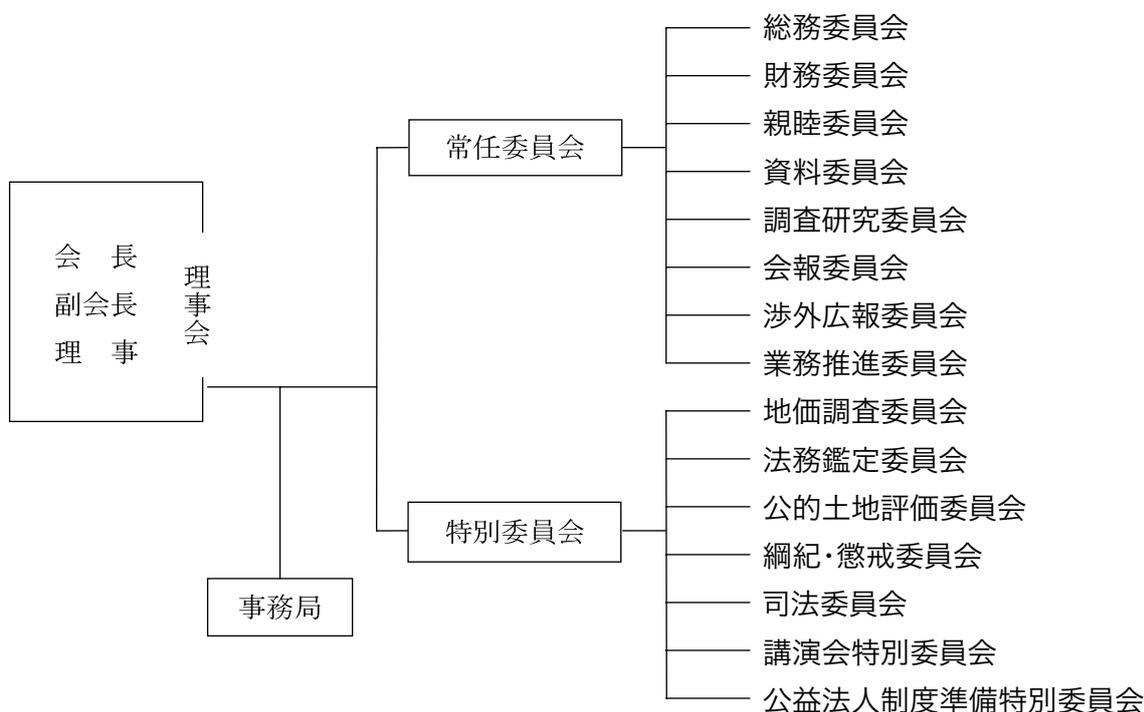
「公的鑑定評価」

- ①地価公示、地価調査に関する鑑定評価
- ②固定資産税に関する鑑定評価
- ③その他

「一般鑑定評価」

- ①不動産の売買、交換等に関する場合
- ②不動産担保評価に関する場合
- ③不動産の賃料の決定や改定に関する場合
- ④会社の設立、増資時に現物出資する場合
- ⑤訴訟に関する場合
- ⑥抵当証券交付に関する場合
- ⑦再開発、等価交換等有効利用に関する場合
- ⑧その他

(組 織) 当協会は下記の組織で構成され8の常任委員会、7の特別委員会を設けています。



総務委員会	総会に関する事項、事務局に関する事項、理事会に関する事項、その他庶務事項、会員に関する事項
財務委員会	予算、決算等の会計に関する事項、会費の徴収に関する事項
親睦委員会	会員の懇親に関する事項
資料委員会	地価地図に関する事項、各種資料の収集、整理に関する事項
調査研究委員会	鑑定評価に関する調査、研究に関する事項
会報委員会	会報発行に関する事項
渉外広報委員会	無料相談会に関する事項、その他対外広報に関する事項
業務推進委員会	受託業務に関する事項、新規事業及び制度改革の検討



平成23年度業務報告

総務委員長 新 見 憲一郎

平成23年度における(社)京都府不動産鑑定士協会の
主な活動内容を報告します。

23.4.1 「不動産鑑定評価の日」無料相談会

於：京都商工会議所

会員7名が各種相談に応じた。

23.5.30 第32回通常総会

於：ホテルグランヴィア京都

1. 第1号議案 平成22年度事業報告
承認の件

第2号議案 平成22年度会計収支
決算承認の件
同監査報告

2. 設立15周年記念式典

京都府知事表彰授与式

京都市長表彰授与式

記念講演

演 題：「社団法人設立時の
事など」

講 師：吉村 彰彦 氏

3. 配布物

「不動産鑑定きょうと」第29号・
15周年記念誌合併号発行

4. 懇親会

23.6.16 研修例会

於：メルパルク京都

講演内容：「建物の耐震性（診断・耐
震改修と性能向上につい
て）～建物リノベーション
と建物価値向上技術等の紹
介～」

講 師：株式会社竹中工務店 東京
本店FM部 DDグループ
プロジェクト・リーダー
楠 浩一 氏

23.8.26 夏季納涼懇親会

於：レストラン・ドゥ・シユウ

参加会員33名

23.10.7 「土地月間」無料相談会

於：舞鶴市西駅交流センター

会員4名が各種相談に応じた。

23.10.7 「土地月間」無料相談会

於：京都商工会議所

会員8名が各種相談に応じた。

23.10.20 研修例会

於：メルパルク京都

講演内容：「新スキーム作業の円滑化」
～取引事例作成の効率的作
業方法と注意点の解説～

講 師：TIS株式会社 公共システム
第1部主査 渡辺 雄一 氏
第1部主任 湯澤 康成 氏

23.10.29 第13回京滋及び京都府社会保険労務士会
ソフトボール大会

23.11.9 講演会

於：ホテルグランヴィア京都

講演内容：「名物教授が語る！ 生涯
現役時代の面白健康科学」

講 師：森谷 敏夫 氏

参加者141名（京都士協会会員19名、
一般市民122名）

23.11.12 第18回京都自由業団体懇話会親睦ソフト
ボール大会

23.11.22 市民のための不動産なんでも無料相談

於：アーバネックス御池ビル西館

京都市 消費生活総合センター

会員2名が相談に応じた。

24.1.27 新年祝賀懇親会

於：木乃婦

参加会員35名

24.2.16 研修例会

於：メルパルク京都

講演内容：「固定資産税実務における

- | | | |
|----------|---|---|
| | 地理情報システム (GIS)
の活用について」 | 講師：弁護士 上坂 智咲 氏 |
| | 講師：立命館大学歴史都市防災研
究センター 客員研究員
青木 和人 氏 | 講演内容：「法定地上権、留置権、執
行妨害と競売評価上の取扱
い」 |
| 24. 3. 9 | 京都弁護士会との合同研修会 | 講師：不動産鑑定士
高田 泰光 氏 |
| | 於：京都弁護士会 地階ホール | 24. 3. 23 第33回通常総会 |
| | テーマ
「不動産競売物件に関する法的問題」 | 於：京都ブライトンホテル |
| | 講演内容：「法定地上権、留置権とは」 | 第1号議案 平成24年度事業計画案承
認の件 |
| | 講師：弁護士 青野 理俊 氏 | 第2号議案 平成24年度会計収支予算
案承認の件 |
| | 講演内容：「執行妨害について」 | |

総務委員会報告

総務委員長 新 見 憲一郎

総務委員会では、通常総会の資料作成及び運営、新年祝賀懇親会の開催、理事会の運営、理事会速報の作成、事務局の管理運営及び改善、諸規程の整備・見直し、公益社団化に関する事業等を行いました。

特に本年におきましては、入会手続きに関する要綱の策定、会費規程運用（交替入会の場合）の明確化、事務局の災害対策、補助者の研修会参加を促進するための個人情報講習の周知、日本不動産鑑定協会の連合会化に伴う代議員選挙の実施、近畿連合会における総務事務検討への参加協力等を行いました。

渉外広報委員会報告

渉外広報委員長 辻 本 尚 子

1. 無料相談会の開催

渉外広報委員会では、会員の皆様のご協力のもと下記の無料相談会を実施しました。

- ①定期無料相談会（毎月2回 第1・3水曜日、京都府不動産鑑定士協会事務局）
毎回会員1名が相談員となり予約制での相談会を行いました。相談者は毎回3～4組ありました。
- ②「不動産鑑定評価の日」無料相談会（平成23年4月1日(金) 京都商工会議所）
相談員7名、相談者23名。今回は地代や家賃の相談が多く寄せられました。
- ③「土地月間」無料相談会（平成23年10月7日(金) 京都商工会議所と舞鶴市西駅交流センター）
京都商工会議所：相談員8名 相談者21名

舞鶴市西駅交流センター：相談員4名 相談者4名 昨年の京丹後市に引き続き今回は舞鶴市にて実施しました。今後とも北部における広報活動の一環として広域的に北部市町での開催を予定しています。

④「市民のための不動産なんでも無料相談」(平成23年11月22日(火) 京都市 消費生活総合センター)

5団体の共催で、相談員2名派遣。相談者4名 受付時の担当者振り分けにおいて土地関係の相談は不動産鑑定士への依頼を行った結果、相談者数が例年(2~3名)より増加しました。

2. 新聞広告の掲載

地価調査発表時(9月21日)と地価公示発表時(3月23日)、京都新聞に記事下広告を掲載しました。公益法人化を見据え、当協会が広く一般に認知されるよう会長の挨拶と顔写真を載せると共に無料相談会の案内も記載しました。

3. 公共団体等からの相談にも答えるべく、業務推進委員会と連携してホームページの整備を進めています。当協会の周知を図るため積極的な広報活動を行っていきます。

相談員の依頼に快く応じて頂きました各会員には誌面をお借りして改めて御礼申し上げます。ご協力有り難うございました。

業務推進委員会報告

業務推進委員長 宇野 行 将

業務推進委員会では、主に次の業務を行いました。

①当協会のホームページの管理運営

- ・地価公示の発表にあわせて、地価動向と地価変動率を更新しました。
- ・地価調査の発表にあわせて、地価動向と地価変動率を更新しました。
- ・会長あいさつ、ナビゲーション部分の修正等を行いました。

②地方公共団体からの問合せについて適宜対応を行いました。

③各種名簿の管理を行いました。

財務委員会報告

財務委員長 森 田 信 彦

1. 当委員会は、会員からの「会費・事務経費等の徴収」及び当士協会の「事業収支の管理・改善・検討」などの業務を実施しました。

2. 主な業務実施活動等について
 1. 平成23年度収支決算
 2. 平成24年度収支予算の編成
 3. 会費の徴収、運用、会計収支、帳簿の整備等
 4. 委員会支出報告書の実施

法務鑑定委員会報告

法務鑑定委員長 杉 山 修一郎

法務鑑定委員会では例年、京都弁護士会と合同研修会を開催しており、本年度は「競売評価」を取り上げました。

日 時：平成24年3月9日(金) PM5:00～7:00
場 所：京都弁護士会館 地階ホール
主 催：京都弁護士会・社団法人京都府不動産鑑定士協会
テーマ：①競売評価における法定地上権の扱い
 ②競売評価における留置権
 ③競売評価における執行妨害の現状
講 師：弁護士 青野 理俊
 弁護士 上坂 智咲
 不動産鑑定士 高田 泰光

当日は京都弁護士会から58名、鑑定士協会から21名の参加があり、有意義な研修となりました。

資料委員会報告

資料委員長 池 田 祥 司

1. 事例資料及び各種資料の収集・管理を行いました。
2. 事例データ管理等の検討を行いました。
3. 地価公示・地価調査一覧表の作成と実費相当の有償販売を行いました。
4. 京都市とその周辺の地価地図作成と実費相当の有償販売を行いました。
5. 定例研修会（10月研修「新スキーム作業の円滑化」）を開催しました。
6. 近畿不動産鑑定士協会連合会の関連委員会へ参加しました。

7. 個人情報の保護に関する法律に対応した資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程に基づくDVD講習の実施をしました。

調査研究委員会報告

調査研究委員長 堀内隆平

下記の研修会を実施しました。

1. 6月研修例会

日時：平成23年6月16日(木) PM3:00~5:00

場所：メルパルク京都

研修テーマ：「建物の耐震性」(診断・耐震改修と性能向上について)

講師：株式会社竹中工務店 東京本店FM部DDグループ プロジェクト・リーダー 楠浩一氏

内容：建物の耐震性に関して、建築基準法改正の歴史や同法が求めている耐震性能、最近の地震リスク分析PML(予想最大損失)の読み方等について、東日本大地震被災例や阪神・淡路大震災を含む過去の地震被害を考察しながら解説。

2. 2月研修例会

日時：平成24年2月16日(木) PM3:00~5:00

場所：メルパルク京都

研修テーマ：固定資産税実務における地理情報システム(GIS)の活用について

講師：立命館大学歴史都市防災研究センター 客員研究員 青木和人様

内容：国土交通省が普及を促進している「地理情報システム(GIS)」に関する簡単な説明と市町村の固定資産税実務での具体的な活用例・今後の可能性等を、土地・建物評価の観点から解説。

3. 京都弁護士会との合同研修会

(法務鑑定委員会と合同で開催、詳細は法務鑑定委員会報告を参照)

公的土地評価委員会報告

公的土地評価委員長 中崎泰次

本年度は、京都士協会より近畿不動産鑑定士協会連合会へ委員長として、本部へは委員として出向いたしました。

綱紀・司法委員会報告

綱紀・司法委員長 山下 光 弘

平成23年度中には委員会を開催するような案件は、幸いにしてありませんでした。これも会員の皆様のご努力の結果として感謝致しております。

なお、平成24年度以降は司法委員会は分離し、「綱紀・懲戒委員会」として活動する事となりました。引き続き「会員の質並びに倫理の向上の為、定款等の諸規定の遵守」をお願い致します。

親睦委員会報告

親睦委員長 三浦 正 樹

平成23年度の親睦委員会の主な行事は以下の通りです。

1. 夏季懇親会

平成23年8月26日(金) 18:00 レストラン・ドゥ・シュウ

参加者36名。京都の大学生が中心のアカペラグループの若々しい歌声を聞きながら、北山のフレンチレストランで会食をしました。

2. ソフトボール同好会

平成23年10月29日(土) 滋賀県皇子山球場にて京滋ソフトボール大会を開催しました。

平成23年11月12日(土) 宇治市太陽ヶ丘公園球場にて京都自由業団体懇話会ソフトボール大会に参加しました。

今年は、幹事会として大会を運営しましたが、おかげさまで左近委員を中心に親睦委員・ソフトボール同好会員等のご協力で、無事終了できました。

このほか月2回程度の練習を行っています。

3. ゴルフ同好会

京滋ゴルフコンペを中心に活動を行いました。近畿不動産鑑定士協会連合会における平成23年11月27日の親睦ゴルフコンペにも参加しました。

講演会特別委員会報告

講演会特別委員長 小島 崇史

平成23年11月9日（水曜日 午後2時～3時30分 参加者約150名）ホテルグランヴィア京都に於いて、京都大学大学院教授 森谷敏夫先生を講師に迎え「生涯現役時代の面白健康科学」と題して、府民・市民の方々を対象とした講演会を行いました。

当日、会場が体育館と思わせるほどエネルギッシュで、漫才如く面白くて、かつ大事な要点は科学的・実証的な分析を基に説明があり、あっという間の1時間半、おかげさまで好評のうち終了することができました。

講演（要約）を森谷先生よりご提供頂ましたので、これをトピックス38頁に掲載致しました。

15周年記念事業特別委員会報告

15周年記念事業特別委員会委員長 栃岡 道夫

平成23年5月30日にホテルグランヴィア京都に於いて、第32回通常総会に引き続いて、15周年記念式典を開催しました。

式典では、京都府知事 山田啓二様（代理 太田昇副知事）、京都市長 門川大作様、(社)日本不動産鑑定協会会長 神戸富吉様、京都自由業団体懇話会の代表、各府県の不動産鑑定士協会会長をはじめとして、59名のご出席を得て盛大に開催しました。

また、記念講演を吉村彰彦会員にお願いし、「社団法人設立時の事など」と題して、設立当時の状況をお話し頂きました。

さらに、小島崇史・山下光弘・水野正也各会員が、いずれも京都府知事・京都市長表彰を受けられました。誠におめでとうございます。

記念式典後の懇親会には、会員41名、ご来賓70名、計111名の出席を得て、盛大で和やかな祝賀、懇親の祝宴となりました。

これらは、いずれも会長、副会長をはじめとした会員の皆様のご尽力・ご協力の賜物と感謝し、厚く御礼申し上げます。

固評分科会方式推進特別委員会報告



固評分科会方式推進特別委員会委員長 中 崎 泰 次

士協会契約に関わる市町村の固定資産税評価標準地の時点修正を行いました。その際、分科会方式による検討を加え適正業務を行いました。

近畿不動産鑑定士協会連合会・業務適正化委員会一報告

近畿不動産鑑定士協会連合会 新 見 憲一郎
業務適正化委員会

当委員会では、業務上の問題点や改善策の検討を行っており、会議やシンポジウム等を開催しております。

平成23年11月10日には、阪急グランドビルにて、入札問題に詳しい早稲田大学大学院法務研究科の山野目彰夫教授、独占禁止法に詳しい安保嘉博弁護士を招き、「不動産鑑定評価と入札制度（不動産鑑定士の選任方法と契約形態等に関する考察～不動産鑑定評価業務の本質に立脚し、将来の方向性を考える～）」と題しシンポジウムを開催しました。主な論点は以下のとおりです。

- ・不動産鑑定評価の報酬基準（国土庁告示、用対連基準、独禁法）
- ・不動産鑑定評価の契約は委任契約である（東京国税庁回答）
- ・委任契約と請負契約の違い
- ・財務省通知「公共調達に適正化について」（H18）
- ・公共調達の原則と例外（会計法第29条）
- ・協会活動と独占禁止法の関連について
- ・不当廉売について
- ・他士業団体の動向
- ・随意契約に関する最高裁判例

近畿不動産鑑定士協会連合会・震災対応特別委員会一報告

近畿不動産鑑定士協会連合会 西井雅志
震災対応特別委員会

忘れもしない平成23年3月11日の金曜日の午後、東日本大震災が発生いたしました。その地震後、近畿不動産鑑定士協会連合会の理事会が開催され、その場で震災対応特別委員会が設立されるに至りました。

以下はその活動報告です。

〈23年度・事業報告〉

委員会開催

これまで6回の委員会が開催されています。以下で活動の報告を行います。

活動報告

1. 平成23年4月29日(日)～5月4日(水)
阪神淡路まちづくり支援機構と共に東日本大震災被災者への「ワンバック相談会」に参画。その後の委員会において現地入りした委員より現地の生々しい状況報告を受けた。
2. 兵庫士協会が「り災不動産Q&A(第一次)」(H23.6)、「被災不動産Q&A(第二次)」(H23.9)を発刊。
阪神淡路大震災時の文献を収集整理し、当委員も関与。
3. 鑑定協会の東日本大震災救援募金として近畿会から300万円を拠出。
4. 平成23年7月14日(木)
兵庫士協会の「東日本大震災への対応と法律・放射線の基礎知識」シンポジウムの後援・運営協力。
5. 平成23年8月5日(金)～8日(月)
阪神淡路まちづくり支援機構の被災地視察・協議会・セミナーに参画。
仙台懇談会・懇親会に担当委員出席。郡山セミナー・懇親会・現地視察。
仙台にて東北会役員と協議、委員長から「被災地復興に向けて不動産鑑定士の活用要望」の提案。
大阪士協会メンバーの委員が福島士協会と意見交換、被災地視察。
6. 平成23年9月17日(土)大阪市内で開催された大阪市大教授による津波被災地報告会に委員参加。
7. 委員会を次の5チームに編成し、個別、具体的対応方法の検討を開始。
①原発・放射線対応 ②津波・東南海対応 ③二重債務 ④仙台シンポ対応 ⑤本会機能移転対応
8. 台風12号災害の被災地である奈良・和歌山士協会を通じて県当局へお見舞金を拠出。
9. 平成23年11月4日(金)～5日(土)
仙台で開催された鑑定協会の「第29回不動産鑑定シンポジウム」にパネラーとレポーターの委員を派遣。
委員長以下も参加。
10. 平成23年11月8日(火)
大阪士協会メンバー中心の原発・放射線対応チームの委員により、福島「除染」問題の勉強会開催。
11. 平成23年11月26日(土)
奈良士協会が幹事会として開催した「奈良県専門士業連絡協議会講演会」に委員長・副委員長が講師として参加。
12. 平成23年12月12日(月)
東京上野で開催された関東甲信会主催の「原発・放射線研修会」に出前講座の形で講師などの手配・準備支援。委員長・副委員長が当日研修会参画。

13. 平成24年2月23日(木)

阪神淡路まちづくり支援機構の和歌山シンポジウム「自然災害への備えと専門家の役割」に委員多数参加。

〈24年度・事業計画〉

活動計画

1. 被災地復興状況視察（士協会訪問）の企画
2. 原発被災地支援、福島士協会からの発信を支援
3. 除染問題の勉強会、地価との関連の研究
4. 自然災害リスクの地価への影響を研究
5. 南海・東南海地震への対応・検討
6. 阪神淡路まちづくり支援機構との連携強化
7. 被災地支援、復興関係シンポ・フォーラムの参画・参加

23年度におきましては、弁護士等の専門職業家集団として4月の連休に現地に入り、ワンバックの無料相談を開催した際には現地入りした委員より極めて生々しい報告を受けました。その後、委員は何度か現地入りし、現地の鑑定士協会と密接な連携を築き、「被災地復興に向けて不動産鑑定士の活用要望」を現地の鑑定士協会から発信すべく提案をいたしました。

当初、我々は事業再開や建物建替えについては金融機関主導の二重債務問題の解決が重要なものと考えておりました。事実、現地の鑑定士にはその際の基準となる評価の仕事がある程度あったと聞いています。しかしながら、その後はこの二重債務問題は金融機関との折衝に時間がかかるなどで、申し込み件数に対して解決できたのは数件に留まるようです。

その後、現地においては「東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業」なる事業が動き出しています。その際に買収の価格を算定するために目線合わせが必要ということで、各県より各県鑑定士協会へ被災地・標準地の鑑定評価が依頼されているということを知っています。我々におきましては先に提出した不動産鑑定士の活用要望が採用されたのではないかと考えています。

その一方で、現地の情報がなかなか伝わらない場面も多く、当委員会が何をなすべきか、何を支援するのか、個人なのか鑑定士なのか、という議論も生じています。これらは、特に我々委員会だけの問題ではなく、未だ復興が素早く行われていない状況を見るに、日本全体、国民みんなの問題でもあると考えます。

東日本大震災以降においても平成23年秋には和歌山、奈良県で大変大きな水害が発生しています。また、福井県には原子力発電所があるなど、京都府におきましても今後は自然災害を含めそのリスクは小さいとは言いきれません。

なお、京都府不動産鑑定士協会におきましては、他の自由業団体との懇談会で地震や災害に対しての支援機構の立ち上げが協議されているところです。

平成24年地価公示の概要

地価調査委員長 百合口 賢 次

全 国

- 平成23年の一年間の地価は、リーマンショック後における4年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示した。
- 半年毎の地価動向を都道府県地価調査（7月1日の地価を調査）との共通の調査地点で見ると東日本大震災のあった23年前半（1～6月）に下落率が拡大し、23年後半（7～12月）に下落率が縮小した。
- 大震災の影響により、不動産市場は一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。一方、円高、欧州債務危機等の先行き不透明感による地価への影響も見られる。

【住宅地】

- ◆低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落率は縮小した。人口の増加した地域で下落率の小さい傾向が見られ、また、住環境良好あるいは交通便利性の高い地点で地価の回復が目立った。
- ◆圏域別にみると、
 - ・東京圏は、年前半は他の圏域に比べ下落率が拡大したが、年後半は他の圏域を上回る回復を示した。
 - ・大阪圏は、年前半、後半を通じて下落率が縮小しており、上昇地点も兵庫県を中心として増加した。
 - ・名古屋圏は、年前半に下落率が拡大したが、年後半は圏域として横ばいとなった。
 - ・地方圏は、前年より下落率が縮小し、上昇地点が増加した。特徴的な地域をみると、宮城県が愛知県に次ぐ下落率の低さを示し、福岡県・福岡市で上昇地点が増加した。

【商業地】

- ◆前年より下落率が縮小したが、オフィス系は高い空室率・賃料下落、店舗系は商況の不振から、商業地への需要は弱いものとなっている。その中であって、主要都市の中心部において、賃料調整（値下げ）が進んだこともあって、BCP（事業継続計画）やコスト削減等の目的で耐震性に優れた新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きがみられ、これら地点の年後半の地価は下げ止まっている。また、三大都市圏と一部の地方圏においては、J-REITによる積極的な不動産取得が見られた。その他、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られた。
- ◆圏域別にみると、
 - ・東京圏は、年前半に他の圏域に比べ下落率が拡大したが、年後半は他の圏域を上回る回復を示した。
 - ・大阪圏は、年前半、後半を通じて下落率が縮小した。
 - ・名古屋圏は、年前半に下落率が僅かに拡大したが、年後半は圏域としてほぼ横ばいとなった。
 - ・地方圏は、前年より下落率が縮小した。特徴的な地域をみると、滋賀県草津市において、マンション用地等の需要により市全体で0.1%上昇となり、福岡県・福岡市において、九州新幹線の全線開通（23年3月）等により博多区全体として横ばいとなった。

【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住 宅 地					商 業 地				
	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示	20公示	21公示	22公示	23公示	24公示
全 国	1.3	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	3.8	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1
三大都市圏	4.3	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	10.4	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6
東 京 圏	5.5	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	12.2	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9
大 阪 圏	2.7	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	7.2	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7
名 古 屋 圏	2.8	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	8.4	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8
地 方 圏	▲1.8	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲1.4	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3

京都の特徴

京都府においては、下落傾向は継続するものの、多くの市町で下落幅が縮小した。下落傾向が継続するなか、都心部を中心に横ばい、上昇地点が増加した。

(1) 住 宅 地

- ・府内の住宅地平均変動率は、北部地域を除いて、調査対象のほとんどの市町で下落率が縮小した。
- ・京都市の平均変動率は△1.4%の下落となった。区別では上京区が0.3%と上昇に転じ、その他の区では△0.3%～△2.8%と下落幅にやや開差が生じているものの改善傾向は継続している。
- ・京都市を中心に上昇地点（8地点）、横ばい地点（71地点）が増加した。
- ・通勤等の利便性に優れた長岡京市や向日市、居住環境が良好な大規模住宅団地の多い木津川市、京田辺市などは特に下落率が緩やかで、△1%を切る下落率にとどまった。

(2) 商 業 地

- ・府内の商業地平均変動率は、北部地域を除いて、調査対象のほとんどの市町で下落率が縮小した。
- ・京都市の平均変動率は△0.3%と下落幅は緩やかなものとなった。特に高度商業地を擁する中京区では+0.5%、下京区では+0.1%と上昇に転じた。他区では△0.2%～△1.7%と下落幅にやや開差が生じているものの改善傾向は継続している。
- ・京都市を中心に上昇地点（13地点）、横ばい地点（45地点）が増加した。
- ・全般的に下落幅は改善傾向にあるが、京都市及び周辺市町に比較して郡部では改善の程度が小さく、北部地域では一部で拡大傾向を示す市町もみられた。

(3) 要 因

雇用・所得環境の大きな改善はないものの、景気の回復傾向等により、土地需要に持ち直しが見られた。東日本大震災の影響により一部で市場に様子見の状況はあったが、地価への大きな影響は今のところみられない。選好性の高い地域、利便性の良好な住宅地や収益性の高い商業地を中心に需要は堅調に推移し、京都市中心部ではマンション用地の需要も旺盛で、マンション適地であれば高値の取引もみられた。しかしながら、土地需要の持ち直しは限定的であり、中心部と周辺部、同一市町の中でも地域によって開差が認められ、二極化傾向は継続している。また、円高や欧州債務危機等景気の不安材料もありこれらリスクによる今後の地価への影響については懸念が残る。

京都府・市区町村別・用途別・平均変動率表

() は前年平均変動率

(-)、- は継続標準地がないことを示す

	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地		全用途	
京都府	(-2.5)	-1.7	(-)	-2.6	(-1.9)	-1.1	(-2.7)	-1.9	(-3.2)	-2.2	(-2.3)	-1.7	(-2.4)	-1.6
京都市	(-2.6)	-1.4	(-)	-	(-1.2)	-0.3	(-2.1)	-1.3	(-2.7)	-1.4	(-4.0)	-2.9	(-2.2)	-1.1
北区	(-2.9)	-0.9	(-)	-	(-2.4)	-1.2	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-2.8)	-1.0
上京区	(-0.6)	0.3	(-)	-	(-0.8)	-0.6	(-1.4)	-1.7	(-)	-	(-)	-	(-0.9)	-0.6
左京区	(-3.5)	-1.4	(-)	-	(-2.1)	-0.6	(-)	-	(-)	-	(-4.3)	-3.5	(-3.3)	-1.4
中京区	(-3.0)	-0.3	(-)	-	(0.0)	0.5	(-1.2)	-0.1	(-)	-	(-)	-	(-0.4)	0.3
東山区	(-1.3)	-1.3	(-)	-	(-0.7)	-0.2	(-1.9)	-1.3	(-)	-	(-)	-	(-1.0)	-0.7
下京区	(-1.7)	-0.8	(-)	-	(-0.9)	0.1	(-1.0)	-0.3	(-0.6)	-0.6	(-)	-	(-1.0)	-0.1
南区	(-2.3)	-1.2	(-)	-	(-0.7)	-0.2	(-1.9)	-1.3	(-3.3)	-1.7	(-)	-	(-2.3)	-1.2
右京区	(-0.9)	-0.6	(-)	-	(-1.6)	-0.8	(-1.2)	-1.1	(-1.6)	-0.9	(-3.9)	-2.4	(-1.2)	-0.8
伏見区	(-3.0)	-2.2	(-)	-	(-2.9)	-1.5	(-3.1)	-2.1	(-3.6)	-1.6	(-6.2)	-3.1	(-3.1)	-2.0
山科区	(-4.0)	-2.8	(-)	-	(-2.4)	-1.7	(-5.7)	-2.8	(-)	-	(-6.8)	-5.8	(-4.0)	-2.7
西京区	(-1.2)	-0.5	(-)	-	(-0.9)	-0.4	(-)	-	(-)	-	(-1.4)	-1.1	(-1.2)	-0.5
福知山市	(-3.4)	-3.0	(-)	-	(-6.9)	-5.5	(-4.5)	-3.8	(-)	-	(-0.7)	-0.7	(-3.6)	-3.2
舞鶴市	(-4.4)	-4.1	(-)	-	(-5.4)	-4.8	(-5.3)	-5.1	(-7.2)	-7.8	(-0.8)	-0.6	(-4.1)	-3.8
綾部市	(-4.5)	-5.5	(-)	-	(-5.5)	-5.0	(-4.1)	-3.9	(-)	-	(-0.5)	-0.4	(-3.3)	-3.6
宇治市	(-2.1)	-1.5	(-)	-	(-2.8)	-1.3	(-2.8)	-1.7	(-)	-	(-3.6)	-2.4	(-2.3)	-1.5
宮津市	(-2.9)	-5.4	(-)	-	(-4.7)	-5.5	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-3.6)	-5.4
亀岡市	(-1.3)	-1.0	(-)	-	(-4.1)	-2.7	(-)	-	(-)	-	(-2.3)	-2.1	(-1.7)	-1.4
城陽市	(-3.5)	-2.2	(-)	-	(-3.4)	-2.1	(-)	-	(-)	-	(-3.6)	-2.8	(-3.5)	-2.3
向日市	(-0.7)	-0.2	(-)	-	(-1.3)	-0.2	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-0.8)	-0.2
長岡京市	(-0.9)	-0.6	(-)	-	(-1.5)	-0.5	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-1.0)	-0.5
八幡市	(-3.3)	-2.9	(-)	-	(-)	2.6	(-)	-	(-)	-	(-3.3)	-3.2	(-3.3)	-2.6
京田辺市	(-1.8)	-0.7	(-)	-	(-1.7)	-1.3	(-)	-	(-)	-	(-3.4)	-3.3	(-1.9)	-0.9
京丹後市	(-5.2)	-5.0	(-)	-	(-5.1)	-4.9	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-5.2)	-5.0
南丹市	(-4.8)	-3.7	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-2.5)	-2.0	(-4.1)	-3.3
木津川市	(-1.7)	-1.0	(-)	-2.6	(-)	-	(-3.8)	-3.1	(-)	-	(-2.3)	-1.4	(-1.9)	-1.2
大山崎町	(-0.5)	-0.6	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-0.5)	-0.6
久御山町	(-3.0)	-2.2	(-)	-	(-)	-	(-3.4)	-2.6	(-3.3)	-2.9	(-2.3)	-2.1	(-3.0)	-2.4
井手町	(-1.6)	-1.6	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-1.6)	-1.6
宇治田原町	(-3.6)	-2.2	(-)	-	(-3.8)	-2.6	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-3.6)	-2.3
精華町	(-1.7)	-1.5	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-3.2)	-3.0	(-1.8)	-1.6
京丹波町	(-4.3)	-3.6	(-)	-	(-4.5)	-4.3	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-4.3)	-3.8
与謝野町	(-4.3)	-4.2	(-)	-	(-4.1)	-4.2	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-4.2)	-4.2

(単位：%)

京都府・価格順位表（住宅地）

順位	標準地番号	標準地の所在地	23年公示価格	24年公示価格	変動率
1	左 京 - 30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	394,000	394,000	0.0
2	上 京 - 3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	379,000	390,000	2.9
3	左 京 - 8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	364,000	364,000	0.0
4	京都北 - 19	京都市北区小山下花ノ木町23番	353,000	353,000	0.0
5	上 京 - 5	京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町191番3	352,000	352,000	0.0
6	京都北 - 5	京都市北区小山西花池町1番9	343,000	343,000	0.0
7	左 京 - 16	京都市左京区下鴨宮河町62番3	338,000	338,000	0.0
8	京都北 - 2	京都市北区小山東大野町9番	331,000	331,000	0.0
9	左 京 - 1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	330,000	330,000	0.0
10	左 京 - 31	京都市左京区松ヶ崎桜木町20番2	329,000	328,000	-0.3

京都府・価格順位表（商業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地	23年公示価格	24年公示価格	変動率
1	下京 5 - 1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	3,210,000	3,210,000	0.0
2	下京 5 - 15	京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外	1,980,000	1,980,000	0.0
3	中京 5 - 5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	1,880,000	1,880,000	0.0
4	中京 5 - 17	京都市中京区三条通河原町東入中島町86番	1,490,000	1,510,000	1.3
5	中京 5 - 21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,320,000	1,350,000	2.3
6	下京 5 - 12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	1,150,000	1,150,000	0.0
7	中京 5 - 10	京都市中京区両替町通姉小路する龍池町448番2外	955,000	980,000	2.6
8	東山 5 - 7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	-	850,000	-
9	東山 5 - 1	京都市東山区新橋通大和大路東入2丁目清本町357番	770,000	770,000	0.0
10	中京 5 - 1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	711,000	718,000	1.0

京都府・変動率順位表（住宅地）

順位	標準地番号	標準地の所在地	23年公示価格	24年公示価格	変動率
1	上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	379,000	390,000	2.9
2	木津川-7	木津川市相楽台5丁目11番8	107,000	109,000	1.9
3	木津川-9	木津川市兜台4丁目8番11	115,000	117,000	1.7
4	木津川-13	木津川市兜台7丁目3番7	126,000	128,000	1.6
5	東山-1	京都市東山区栗田口三条坊町2番5外	260,000	264,000	1.5
6	京田辺-6	京田辺市松井ヶ丘1丁目27番5	149,000	151,000	1.3
7	伏見-28	京都市伏見区銀座町4丁目288番1	215,000	217,000	0.9
8	東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榊屋町353番5	250,000	252,000	0.8
9	京都北-2	京都市北区小山東大野町9番	331,000	331,000	0.0
9	京都北-5	京都市北区小山西花池町1番9	343,000	343,000	0.0

ほか70地点が0.0%

京都府・変動率順位表（商業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地	23年公示価格	24年公示価格	変動率
1	中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路する龍池町448番2外	955,000	980,000	2.6
1	八幡5-1	八幡市欽明台西40番4外	153,000	157,000	2.6
3	中京5-21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,320,000	1,350,000	2.3
4	下京5-3	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町19番外	626,000	640,000	2.2
4	中京5-6	京都市中京区間之町通竹屋町上る大津町661番	414,000	423,000	2.2
6	中京5-12	京都市中京区御幸町通六角下る伊勢屋町354番1外	530,000	541,000	2.1
7	京都南5-4	京都市南区東九条上殿田町43番	494,000	504,000	2.0
8	中京5-17	京都市中京区三条通河原町東入中島町86番	1,490,000	1,510,000	1.3
9	中京5-11	京都市中京区押小路通柳馬場東入橘町640番	420,000	425,000	1.2
10	中京5-1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	711,000	718,000	1.0

京都府・変動率順位表（住宅地・マイナス）

順位	標準地番号	標準地の所在地	23年公示価格	24年公示価格	変動率
1	左 京 - 36	京都市左京区八瀬秋元町135番28	75,500	69,500	-7.9
2	京丹後 - 4	京丹後市網野町網野小字住吉2708番34	25,600	23,600	-7.8
3	綾 部 - 4	綾部市桜が丘1丁目8番7	41,700	38,600	-7.4
4	宮 津 - 1	宮津市字柳縄手305番2	64,300	59,800	-7.0
5	綾 部 - 2	綾部市田野町風久呂20番13	30,700	28,700	-6.5
6	伏 見 - 12	京都市伏見区桃山紅雪町109番	133,000	125,000	-6.0
7	綾 部 - 5	綾部市岡町下山24番4	32,100	30,200	-5.9
7	山 科 - 26	京都市山科区厨子奥長通28番4	136,000	128,000	-5.9
9	伏 見 - 7	京都市伏見区深草大亀谷安信町83番1外	120,000	113,000	-5.8
9	京丹後 - 3	京丹後市網野町浅茂川小字温泉8番	19,100	18,000	-5.8

京都府・変動率順位表（商業地・マイナス）

順位	標準地番号	標準地の所在地	23年公示価格	24年公示価格	変動率
1	福知山 5 - 1	福知山市末広町1丁目18番1	137,000	124,000	-9.5
2	舞 鶴 5 - 1	舞鶴市字浜小字浜632番1	123,000	113,000	-8.1
3	宮 津 5 - 1	宮津市字万町1001番	75,200	70,000	-6.9
4	京丹後 5 - 2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1外	33,200	31,000	-6.6
5	福知山 5 - 5	福知山市字裏ノ44番32外	84,600	79,100	-6.5
6	福知山 5 - 2	福知山市字上紺屋46番4外	75,400	70,600	-6.4
7	与謝野 5 - 1	与謝郡与謝野町字岩滝小字大風呂1152番	32,300	30,300	-6.2
8	綾 部 5 - 2	綾部市広小路1丁目11番	65,400	61,800	-5.5
9	綾 部 5 - 1	綾部市駅前通51番1	74,300	71,000	-4.4
10	伏 見 5 - 8	京都市伏見区豊後橋町74番	188,000	180,000	-4.3

各エリア（分科会）毎の状況

第1分科会の状況

第1分科会幹事 百合口 賢次

1. 京都第1分科会の担当地域

京都市北区、上京区、左京区、中京区、下京区

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	-2.9%	-0.9%	0	8	17	25
上 京 区	-0.6%	0.3%	1	5	1	7
左 京 区	-3.5%	-1.4%	0	13	25	38
中 京 区	-3.0%	-0.3%	0	2	1	3
下 京 区	-1.7%	-0.8%	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	-2.4%	-1.2%	0	2	2	4
上 京 区	-0.8%	-0.6%	0	2	3	5
左 京 区	-2.1%	-0.6%	0	3	4	7
中 京 区	0.0%	0.5%	9	10	2	21
下 京 区	-0.9%	0.1%	1	16	2	19

(3) 工業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	-0.6%	-0.6%	0	0	1	1

3. 地価動向の特徴等

(住宅地)

○分科会全体の動向

全般的に下落傾向は継続するが、下落率は緩和しており、特に上京区では+0.3%と上昇傾向に転じた。北区、中京区、下京区でも△1%を切る下落率で地価の下落も概ね収束した感がある。左京区で最大の下落率を示すが、△1.4%と前年よりもかなりの縮小傾向にある。

○特徴的な変動率

地価の下落は改善傾向が継続しており、上京区で1地点の上昇地点が現れたほか、北区8地点、上京区5地点、左京区13地点、中京区2地点と多くの横ばい地点が現れた。利便性や居住環境の良好な地域では下落幅の改善も大きいですが、その一方で利便性の劣る地域や旧集落的な地域では改善の程度は小さく、地域間、地点間における格差が認められ、二極化傾向は強まっている。

(商業地)

○分科会全体の動向

地価の改善は顕著で、中京区で+0.5%、下京区で+0.1%と上昇に転じたほか、上京区、左京区では△0.6%と地価の下落も概ね収束した感がある。最大の下落率を示す北区においても△1.2%の下落率にとどまった。

○特徴的な変動率

全般的に地価の下落は収束に向かっており、中京区、下京区では多くの地点が上昇または横ばい傾向を示し、北区、上京区、左京区においても半数弱の地点が横ばい傾向を示した。中京区、下京区では幹線沿い(高容積)で駅に近接する利便性の良い地域でのマンション用地の需要増などが価格を押し上げており、御池通の地点では府下最大の+2.6%の上昇率を示した。一方で、地域間、地点間による二極化傾向は継続しており、近隣型の商業地域が多い北区では分科会内で最大の△3.6%の下落率を示した地点がある。

(工業地)

○分科会全体の動向

前年に引き続き、下落傾向は継続するが下落幅は緩やか。当分科会内の工業地は工・住混在や工・商混在の地域が多く、それぞれが、住宅地や商業地の需給動向の影響を受けている。特にマンションへの用途転換が可能な地域ではマンション用地需要により地価は下支えされている。

(その他)

○土地開発等

- ・交通接近性の良好な利便性の高い地域かつ高容積の地域においてディベロッパーによるマンション用地の需要は旺盛である。販売価格や販売状況との関係もあり、立地条件によって取得価格にバラつきはあるが、地下鉄駅に近接するマンション適地ではかなりの高値で取引されるケースが多く見られる。
- ・中京区や下京区を中心にホテルの進出計画が相次ぎ、ホテル需要は堅調である。
- ・高度商業地を中心としてオフィス賃料はやや下落基調にあるが、空室率は改善傾向がみられる。

第2分科会の状況

第2分科会幹事 森 口 匠

1. 京都第2分科会の担当地域

京都市右京区、西京区、亀岡市、向日市、長岡京市
南丹市、乙訓郡大山崎町、船井郡京丹波町

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.4%	-0.9%	0	31	74	105
京都市右京区	-0.9%	-0.6%	0	11	15	26
京都市西京区	-1.2%	-0.5%	0	9	14	23
亀岡市	-1.3%	-1.0%	0	1	15	16
向日市	-0.7%	-0.2%	0	7	2	9
長岡京市	-0.9%	-0.6%	0	3	13	16
南丹市	-4.8%	-3.7%	0	0	8	8

(2) 商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.0%	-1.1%	0	4	10	14
京都市右京区	-1.6%	-0.8%	0	1	2	3
京都市西京区	-0.9%	-0.4%	0	2	2	4
亀岡市	-4.1%	-2.7%	0	0	2	2
向日市	-1.3%	-0.2%	0	1	1	2
長岡京市	-1.5%	-0.5%	0	0	2	2
南丹市						0

(3) 工業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	-1.6%	-0.9%	0	1	3	4

3. 地価動向の特徴等

(住宅地)

○分科会全体の地価動向

第2分科会全域では昨年以上に下落幅が縮小し、南丹市と京丹波町以外で横ばい地点が出てきた。住宅地域の平均下落率は▲1.4%から▲0.9%と縮小した。横ばい地点が昨年の15地点から32地点となり、住宅地域のうち約30%が横ばいとなった。南丹市と京丹波町は弱含みが継続しているものの、下落幅はやや縮小した。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

昨年に引き続き、阪急沿線の向日市、長岡京市、大山崎町が安定的で、下落率が1%中位以下と小さい。横ばい32地点の内、右京区11、西京区9地点、向日市7地点と、この3地区で大半を占めている。亀岡市は昨年の▲1.3%から▲1.0%へと、下落ペースは落ちついてきた。南丹市と京丹波町も下落ペースがやや鈍り、4%台から3%台の下落となっている。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

商業地域でも下落基調が緩和され、平均下落率は▲2.0%から▲1.1%へ縮小した。右京区の西京極駅近と西京区の桂駅西口、SC地点、及び東向日駅近で横ばい地点が4地点あらわれた。京都市内と比べて亀岡市と京丹波町の商業地の弱さが目立っている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

駅徒歩圏の商業地域は横ばい基調と見られる。桂駅西口徒歩圏の分譲マンションは23年秋口に即完し、利便性の高いマンションへの需要の根強さをうかがわせた。亀岡市の国道9号沿いの商業地は住宅地域並みの価格帯となり、▲4.5%から▲2.9%と下落幅は縮小した。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

工業地4地点はすべて右京区にある。平均下落率は昨年の▲1.6%から▲0.9%と縮小した。横ばいとなった地点は、周辺にマンションが多く見られる地域である。駅徒歩圏で、マンション可能な規模の工業地は横ばいあるいは上向きの傾向と見られる。

(その他)

- 山ノ内浄水場跡地活用
 - ・平成25年3月に廃止される山ノ内浄水場について、京都市は大学を誘致するため、跡地活用優先交渉事業者を公募したところ、京都学園大学(亀岡市)を運営する京都学園1者が応募。24.6に基本協定締結の予定。
 - ・敷地は御池通を挟んで、南側用地32,539㎡の最低売却価額は66億5100万円、北側用地13,644㎡は29億2000万円。
- 向日市域で阪急洛西口駅東土地区画整理事業(8.4ha)が平成19年11月に事業決定、平成22年7月に起工式、平成26年度に完了予定で進行中。
- 「京都第二外環状道路」事業(いわゆる、にそと)は平成24年度末の完成を目指して工事が急ピッチで進められている。大枝IC～春日IC～長岡京IC～大山崎JCT・ICの間に北春日トンネル、南春日トンネル、西山トンネル、西代トンネルがあり、トンネルとトンネルの間は多数の高架橋とオープンカット部分で繋がることとなる。
- 国道9号千代原交差点で立体交差事業(物集女街道の下をアンダーパス化)が進行中。平成24年度末の完成を目指している。
- 阪急京都線軌道の「連続立体交差化事業」が桂駅南から洛西口駅南方にかけて平成27年度完成予定で進行中。新山陰街道との川岡下三番踏切、洛西口駅横の物集女踏切、その南の変電所前踏切の3踏切が解消され、渋滞緩和が期待される。

第3分科会の状況

第3分科会幹事 山下光弘

1. 京都第3分科会の担当地域

京都市東山区、南区、伏見区、山科区

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.6%	-2.2%	3	4	72	79
東山区	-1.3%	-1.3%	2	0	5	7
南区	-2.3%	-1.2%	0	1	8	9
伏見区	-3.0%	-2.2%	1	3	32	36
山科区	-4.0%	-2.8%	0	0	27	27

(2) 商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.2%	-0.9%	2	6	21	29
東山区	-0.7%	-0.2%	1	4	5	10
南区	-0.7%	-0.2%	1	0	3	4
伏見区	-2.9%	-1.5%	0	1	10	11
山科区	-2.4%	-1.7%	0	1	3	4

(3) 工業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.7%	-1.7%	0	0	10	10
南区	-3.3%	-1.7%	0	0	7	7
伏見区	-3.6%	-1.6%	0	0	3	3

3. 地価動向の特徴等

(住宅地)

○分科会全体の地価動向

前期に比し、平均下落率は各用途とも縮小しているが、これは住宅地に関しては山科区を除いて、横ばい地点がやや増加し、上昇地点が見られたこと、商業地についても東山区・南区で上昇地点が見られたことによるもので、その他の下落地点に関しても、概ね前期変動率よりもやや緩和した傾向となっている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

第3分科会のエリアでは平成20年地価調査段階から住宅地に関してはマイナス傾向と、京都市内住宅地の中でも下落に転じた時期が早かったが、今回調査のなかで、従来から外部からの需要も見られた東山区住宅地に関し、その稀少性を示す高額取引が見られた一方、傾斜地内の住宅地や細街路の小規模住宅に関しては依然地価動向は低迷傾向で、二極化した傾向が見られた。また伏見区内においても品等良好な住宅地を中心に横ばい地点が増加傾向にあるなかで、利便性に優れたエリア内に関しては上昇地点も見られた。

なお、第3分科会のエリア内の「住宅地」の地価公示・標準地について、総額を以下の3つの価格帯に絞って集計したところ、以下のような結果になった。

総額による価格帯	平均価格	平均面積	平均総額	平均変動率
1,500万円以内	138,339円/㎡	80㎡	1,072万円	-2.4%
1,500万円超	149,107円/㎡	172㎡	2,413万円	-2.4%
4,000万円超	201,308円/㎡	265㎡	5,202万円	-1.1%

また同じく住宅地の地価公示・標準地に関し、最寄駅からの駅距離で分類し集計したところ、以下のような結果になった。

最寄駅からの距離	平均価格	平均面積	平均総額	平均変動率
800m以内	171,119円/㎡	142㎡	2,538万円	-1.8%
800m超	131,984円/㎡	149㎡	1,946万円	-2.6%

(商業地)

○分科会全体の地価動向

東日本大震災以降、急減していた観光客について、外国人観光客が大きく減少する一方で、年末にかけて日本人は逆に増加傾向を示すデータも出ていた。現時点で発表されたホテル稼働率は昨年夏場以降好調な推移であったことを証明したものとなっているが、観光客の回復傾向の影響等を受けた東山区内商業地を中心に一部上昇地点が見られ、また南区内商業地に関しても、「京都駅」至近の地点に関し、空室率等の改善傾向が見られるなか、地価動向も上昇となった。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

祇園、新橋、清水、三寧坂等の観光地については水準の高い取引も見られ、八坂神社を南下した地域では観光客や若年層目当ての割安なレストランや居酒屋が増えている。一方、祇園地区等の「歓楽街」では客の減少等から価格動向は弱い。また周辺部の近隣型商業地・アーケード付商店街は消費不振や後継者難等の中で空き店舗の増加など低迷傾向が継続している。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

京都市内ではまとまった土地の確保は難しく、地価も高水準にあるため大型の工場増設は難しい。一方でH23上期の工場立地法に基づく届出件数は、低水準にあったH21～22年からは大幅に増加しており、需要回復の兆し等から地価下落率は縮小傾向となった。

(その他)

○大規模開発等

- ・ 阪神高速8号京都線のうち上鳥羽から鴨川東の区間が平成23年3月に供用開始され、全線開通した。
- ・ 近鉄京都駅にて8階建て368室の「ホテル近鉄京都駅」が平成23年10月に開業。
- ・ 京阪本線「淀」駅が平成23年5月に新駅舎に一本化された。

第4分科会の状況

第4分科会幹事 三浦正樹

1. 京都第4分科会の担当地域

宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市
久世郡久御山町、綴喜郡井手町・宇治田原町、相楽郡精華町

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.3%	-1.6%	4	7	104	115
宇治市	-2.1%	-1.5%	0	1	32	33
城陽市	-3.5%	-2.2%	0	0	13	13
八幡市	-3.3%	-2.9%	0	0	15	15
京田辺市	-1.8%	-0.7%	1	4	10	15
木津川市	-1.7%	-1.0%	3	1	17	21

(2) 商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.9%	-1.0%	1	2	7	10
宇治市	-2.8%	-1.3%	0	2	4	6
城陽市	-3.4%	-2.1%	0	0	1	1
八幡市	-	2.6%	1	0	0	1
京田辺市	-1.7%	-1.3%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
久御山町	-3.3%	-2.9%	0	0	2	2

3. 地価動向の特徴等

(住宅地)

○分科会全体の地価動向

住宅地の地価は、平成20年後半から一転して下落傾向が続いていたが、平成23年に入って立地条件の優る住宅地、環境条件の優る大規模開発団地・ニュータウンは需要が回復傾向にあり、地価は横這いからやや上昇傾向にある。その他の住宅地の需要は依然弱含みであり、下落幅は縮小傾向にあるものの地価は弱含みで推移している。東日本大震災による影響は、現時点では大きな影響はない。宇治田原町等都心から遠い郡部に存するエリアは、需要・供給とも減少傾向が続いており、長期的な下落傾向が続いている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

近鉄京都線「高の原」駅から徒歩圏地域は、大阪・京都・奈良方面へ通勤が可能で、駅前に大型店舗も存在し利便性が高く、需要は回復傾向にある。また京田辺市の「松井山手駅」及び「大住駅」周辺の住宅地の地価は、大阪圏へ通勤可能であり、徒歩圏内はやや上昇傾向にある。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

全体的に平成23年は、前年の地価より下落幅は縮小しているが、一部の商業地を除き駅前の近隣型商業地、昔ながらの商店街は、大型店舗への顧客の流失等により需要は弱含みであり、周辺の住宅地の水準に近づいてきている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

宇治市六地藏駅前の商業地は、地下鉄延伸及び駅周辺整備による効果が期待されており、またホテル跡地に店舗付大型マンションが完成し、大型店舗への影響は認められるが、従来の小売店舗等への効果は現時点では不透明である。また、八幡市欽明台の山手幹線沿いは、沿道サービス型の商業地域として熟成度を高めており、昨年末には米国系の大型小売店舗がオープンし、商圈も広まり、今後ますます熟成度を高めていくと期待されており、地価は上昇傾向にある。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

平成23年は、全体的には平成22年より地価の下落幅は縮小している。
工業地の供給は区画整理事業等により継続的に行われてきたが、相対的に工場適地は少ない。
京都府南部は、道路網の整備が進み第二京阪道路が完成するなど、交通アクセスに恵まれているため潜在的な需要はあるが、景気の不透明感により需要は回復しておらず、地価はやや下落傾向が見られる。京都南部の工場地は、中小規模の工場が多く、今のところ東日本大震災の影響は、特に見られない。

(その他)

○大規模開発等

現在進行中の住宅開発は、京田辺市・八幡市に跨る松井山手駅を最寄り駅とする丘陵地で京阪電鉄が開発主体となって京阪東ローズタウンの開発事業（開発面積：約159万㎡、計画戸数：約4,500戸）が進行しており、マンション・戸建住宅が供給されている。また、京田辺市の三山木駅西方の丘陵地では、UR都市機構による同志社山手（開発面積：約64.5万㎡、計画戸数：約1,800戸）が平成20年5月に街開きし、UR都市機構のほか大手ハウスメーカー等により戸建住宅が供給されている。
宇治市六地藏地区では、ホテル跡地に店舗付共同住宅（RC造・一部S造19階建 延床面積51,118㎡ 総戸数394戸）が完成した。
大型商業施設は、京都府南部においては平成17年頃より大規模小売店舗の出店が相次ぎ、平成20年3月には木津川市州見台に、売場面積約40,000㎡の「ガーデンモール木津川」が開店し、平成23年12月には八幡市欽明台の府道八幡インター線沿いに、売場面積約9,500㎡の米国系の「コストコ京都八幡店」が開店した。また、久御山町の「イオン久御山ショッピングセンター」は西側に増床棟を設け、店舗面積を約4,000㎡増の約29,000㎡に拡大し、名前も「イオンモール久御山」と改められ、4月に全面開業した。城陽市の「アル・プラザ城陽」も大規模な増改築を行い、店舗西側に新棟を建設しており、店舗面積は約17,000㎡から約27,000㎡に拡大し、4月に開業した。
相次ぐオープンや増床により、周辺の大型商業施設間の競争が激しくなっている。

第5分科会の状況

第5分科会幹事 新 見 憲一郎

1. 京都第5分科会の担当地域

福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、京丹後市、与謝郡与謝野町

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-4.1%	-4.2%	0	0	40	40
福知山市	-3.4%	-2.9%	0	0	12	12
舞鶴市	-4.4%	-4.2%	0	0	11	11
綾部市	-4.5%	-5.3%	0	0	8	8
宮津市	-2.9%	-4.9%	0	0	3	3
京丹後市	-5.2%	-5.4%	0	0	4	4
与謝野町	-4.3%	-4.5%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-5.5%	-5.1%	0	0	17	17
福知山市	-6.9%	-5.6%	0	0	5	4
舞鶴市	-5.4%	-4.6%	0	0	4	4
綾部市	-5.5%	-5.4%	0	0	2	2
宮津市	-4.7%	-5.4%	0	0	2	2
京丹後市	-5.1%	-5.0%	0	0	2	2
与謝野町	-4.1%	-4.3%	0	0	2	2

(3) 工業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
舞鶴市	-7.2%	-8.0%	0	0	2	2

3. 地価動向の特徴等

(住宅地)

○分科会全体の地価動向

全般的に不況感が強く、人口減少の傾向にあって、不動産取引は緩慢で、地価下落に歯止めがかかっていない。

地価下落の程度は、総じて前年と同等程度であり、特段の傾向変化は伺われていない。

なお、現状にて東日本大震災の影響は特に見られないが、大宝年間（約1300年前）に宮津湾に約40mの津波が来た伝承や文献があり、今後の需給動向の変化に留意すべきである。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

舞鶴では、中心部住宅地に値頃感が伺われ始めているが、未だ下げ止まりの判断には至らない。
福知山や綾部では、未成約の新規分譲地が市場滞在しており、一部には分譲価格の値下げも見られている。
宮津では、中心部住宅地に見られていた公共事業効果が薄れてきており、本来水準への価格調整が見られる。
京丹後では、地域低迷が顕著であり、特に日本海沿岸域の下落程度が大きい。
与謝野では、天橋立北詰周辺のインフラ整備による状況変化が伺われている。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

全般的に不況感が強く、景気低迷の傾向にあって、不動産取引は緩慢で、地価下落に歯止めがかかっている。
地価下落の程度は、総じて前年と同等程度であり、特段の傾向変化は伺われていない。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

福知山、舞鶴ともに、既存の駅前一等地の地価下落率が大きく、周辺商業地との地価水準格差に関して調整が進んでいると見られる。なお、福知山に関しては土地区画整理事業等により発展的な駅南（福知山5-3：▲1.4%）と、衰退傾向の駅北（福知山5-1：▲9.5%）の動向格差が顕著である。
その他地域については、各地域経済等の動向を反映して、ほぼ住宅地と同様に推移している。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

舞鶴9-1は、市街地に近い港湾部に存する2,137㎡の工場地であり、値頃感はあるものの、その背後に広がる臨港地区の低迷の影響を受け、やや下落率拡大の▲5.8%となっている。
舞鶴9-2は、半島域にある港湾部の6,612㎡の工業地であり、割高感はあるものの、同地域内の大手企業の安定性等により維持されている感があるも、やや下落率拡大の▲9.8%となっている。
なお、工業地は以上の2地点のみであり、これら下落率が当分科会全体の傾向を代表しているとは言い難く、およそ大規模工業地（10,000㎡以上）は、既に上記各標準地より相当低い価格水準にあって、上記2地点はそれら大規模工業地水準との関連により下落調整の過程にあると思料される。
また、今後のには、津波リスクのある港湾部工業地と内陸部工業地の需給動向の変化に注視する必要がある。

(その他)

○大規模開発等

福知山市・舞鶴・綾部の山間部等に存する集落地については、高齢化や人口減少等の地域衰退が継続しているものの、既に地価下落が浸透した状況にあって、それら状況が取引価格等に弾力的に影響する状況は伺われず、▲1%未満程度の微減傾向と観察されている。

京都の主なプロジェクトの 整備動向

(切抜記事等から)

() は記事の収集時点で主要なものについては多少古くても残存

佐藤 正彦

【鉄道関連】

[B3-57]

■地下鉄東西線関連・西伸

〈地下鉄東西線〉二条以西の西大路御池駅、太秦天神川駅2駅間(2.4km)が平成20年1月16日開業。これにより、太秦地区から市内中心部へのアクセスが向上する他、3月28日には人気観光地の嵐山に向かう京福嵐山線の接続駅「嵐電天神川駅」(太秦下刑部町)が開業。(20年1月、3月)

■JR東海道本線

〈西大路～向日町間に新駅〉南区の府道中山稻荷線と東海道本線の交差する場所に計画されていた新駅が桂川駅として10月18日に開業。隣接の麒麟ビール工場跡地(24ha)では麒麟ホールディングスが商業施設やマンションの開発を計画。(20年10月)

■JR山陰本線

〈園部～京都間複線化完了〉3月13日から新ダイヤでの営業がスタートし、完全複線化により京都～園部間が4～15分短縮され、両駅は快速で最短36分、亀岡～京都間は最短20分で結ばれることになる。(22年3月)

〈JR亀岡新駅舎開業〉旧駅舎を大幅に改装、2階建の橋上駅とし、延床面積をこれまでの約5倍にあたる2,200㎡に広げ、南北の陸橋も付け4月12日に開業。(20年4月)

〈福知山駅付近連続立体交差事業〉JR福知山駅周辺の高架事業及び平成17年11月新駅舎・南口開業に続き、KTR宮福線の高架化事業が2月28日完了。(21年2月)さらに3月2日には、駅北口広場の整備の一貫としてロータリーが供用開始。(21年3月)

福知山市が駅北で建設を予定していた「市民交流プラザふくちやま」について、同市議会は9月施設の建設凍結を可決し、市中心市街地活性化基本計画

への影響が懸念される。(23年7月)

■阪急京都線

「長岡天神駅～大山崎駅」間で、市と阪急電鉄は、2012年度末と見込まれている京都第二外環状道路(第二外環)IC完成をにらんで長岡京市内に新しく高架下の駅を開業予定。(20年10月)



■京阪淀駅立体交差化事業等

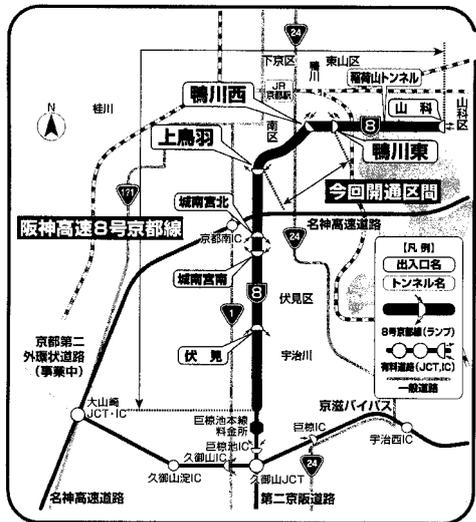
京阪本線淀駅では、線路敷の高架付け替え工事が完了し、23年5月28日の始発から高架ホームに京都、大阪両方面行き電車が発着することに。今後2013年度中の完成を目指し、駅北西の駅前広場なども整備する。(23年5月)

【道路関連】

■京都高速道路

京都で初の都市高速道路となる阪神高速8号京都線の「鴨川東～上烏羽（斜久世橋）」区間（約1.9km）が平成23年3月28日に開通。これにより、京都市山科区と府南部を結ぶ京都線の全線（10.1km）がつながり、山科区役所と八幡市役所間を約32分で結び、所要時間が約20分短縮される。（23年3月）

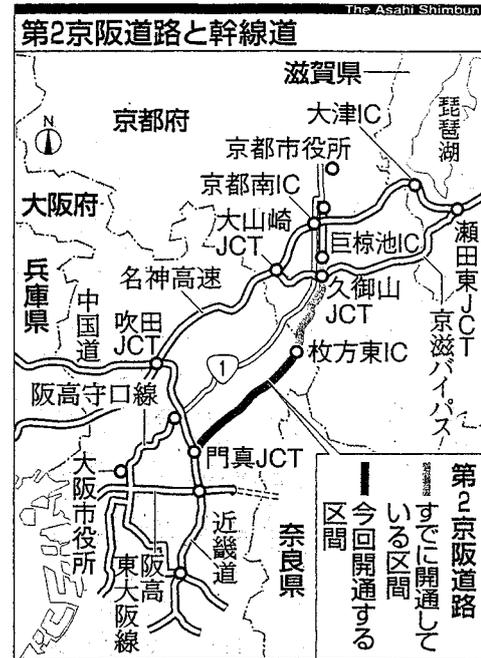
京都市は、建設を凍結している残る3路線（堀川線、久世橋線、西大路線）について、厳しい財政状況より、事業計画廃止に向け見直し作業に入り、都市計画の廃止手続きを進めていく方針。（24年4月）



■第二京阪道路・京滋バイパス・新名神高速道路等

第二京阪道路は平成22年3月、枚方東IC～門真JCTまでの全線17kmが開通。同時に、京田辺松井IC及び京田辺パーキングエリアも開通。（22年3月）
新名神高速道路の城陽と八幡両ジャンクション間3.5kmが2016年の完成を目指して着工。

また、国土交通省は、抜本的見直し区間として凍結されていた新名神高速道路の天津～城陽間（25.1km）と八幡～高槻間（10.7km）の2区間について着工に向けた手続きを始めると発表。（24年4月）



■国道162号「栗尾トンネル」が開通

右京区京北の国道162号で難所となっている栗尾峠にトンネルを抜く栗尾バイパス道路新設トンネル(2.3km)が1月に貫通、トンネル内の舗装、照明などを仕上げ2013年中の開通を予定している。(24年3月)

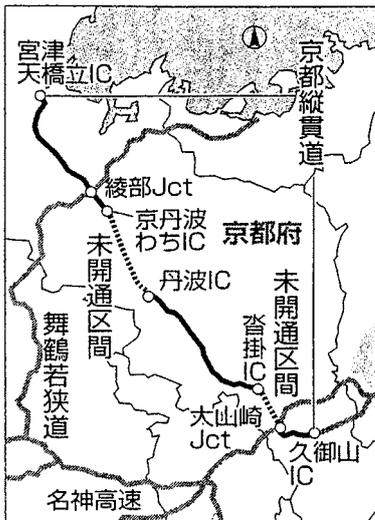
■京都縦貫自動車道

「丹波綾部道路」(京丹波町須知～綾部市安国寺町、26.6km)のうち、綾部安国寺ICから京丹波わちICまでの7.7kmの区間が2008年9月13日暫定2車線で開通し、宮津→京都市への所要時間は15分短縮。(20年9月)

京丹波わち～丹波(18.9km)についても国は当初予定通りの2014年度に開通させる見通し。(22年2月)京都縦貫道は、京都府久御山町と宮津市を結ぶ延長99.6kmの高規格幹線道路で京都市西京区～京丹波町が1996年までに開通、久御山町～大山崎町と宮津市～綾部市間も2003年までに開通した。

また、名神高速道路と接続する大山崎町～京都市西京区沓掛間は2014年度の開通を目指し事業費が復活。(22年2月)

さらに、京都縦貫道の宮津天橋立ICと接続する宮津与謝道路は、鳥取豊岡宮津自動車道の一部区間として府が整備してきた宮津市喜多～須津間(6.4km)が3月12日開通し、与謝天橋立ICが開業。(23年3月)



■その他

〈舞鶴若狭自動車道〉7月16日に小浜西～小浜IC間(11.3キロ)が開通、残る小浜～敦賀JCT間(延長39キロ)の工事は14年度の完成を目指している。全線開通すれば、中国道～名神高速道～北陸道を結ぶ広域ネットワーク網を形成することになる。(23年6月)

〈新木津川大橋開通〉第2京阪道路の一般道路部分(第2京阪の自動車専用道の両脇)で、久御山町佐山と八幡市上津屋を結ぶ「新木津川大橋」(900m)が3月13日に開通。(22年2月)

【地域開発・その他】 [B3-6]

■大規模店舗等の新設・増床

〈河原町の映画館跡地〉ファーストリテイリングは「京宝ビル(京都宝塚劇場・京都スカラ座)」及び「京極東宝ビル(京極東宝劇場)」の2館跡地に東宝が建設した10階建ビルに、新しい商業施設「ミーナ京都」を4月25日にオープン。5～6階に入る京都最大規模のユニクロを核に、計48店のテナントが出店予定。(20年3月)→開業済

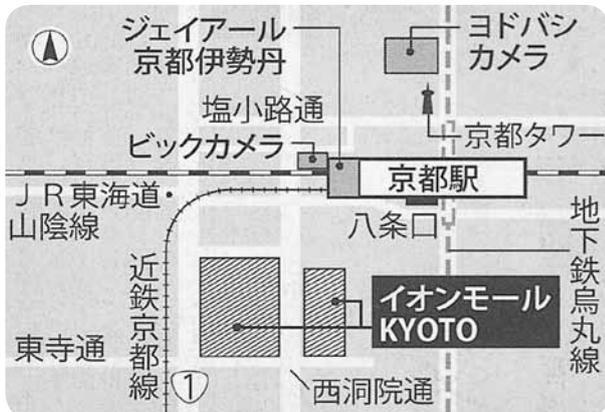
〈JR京都駅前〉八条口の再開発地域の中核施設として建設中であつた大型複合商業施設(延155,000㎡、物販店舗面積45,200㎡)は東京の不動産デベロッパーが経営破綻後、施設の運営をイオンモールが引き受け、平成22年6月4日「イオンモールKYOTO」として開業が決定。施設の店舗面積は約45,200㎡で西の地上7階「sakura館」と東の6階建て「kaede館」からなり、洋服店や飲食店など約130のテナントに加え、京都最大級となる複合映画館「T・ジョイ」も入居。(21年11月、22年4月)

現在の駅ビル西隣の「京都駅西ビル」は7階建店舗で延床約8,000㎡、敷地面積は約1,990㎡でビックカメラが核テナントとして入居し、平成19年8月開業。(18年3月、19年9月)

下京区の近鉄百貨店京都店跡地に家電量販店ヨドバシカメラが、2010年11月オープン。売り場は地下1階から地上3階までで、他の階にはユニクロや大垣書店、スーパーなどがテナント出店する。(22年11月)

近畿日本鉄道が京都駅構内のホーム屋上に建設していた客室368室の宿泊特化型「ホテル近鉄京都駅」を10月1日に開業すると発表。(23年5月)

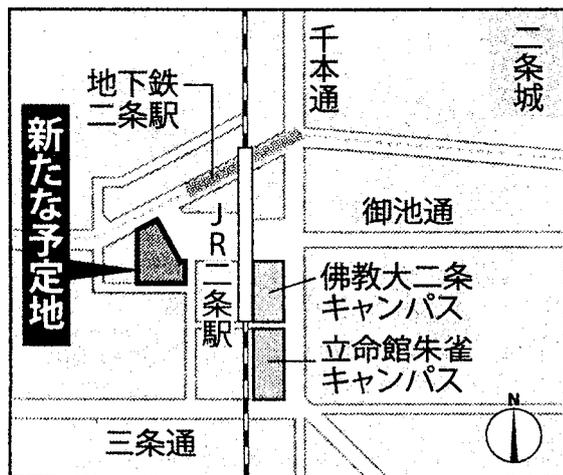
地下街「ポルタ」が、駅ビル開業以来12年ぶりに大規模改装し、3月20日オープン。20年2月に南北自由通路に開業した商業施設「スバコ」と共に客層拡大を狙う。(21年2月)



〈二条駅周辺整備事業〉JR二条駅近くの学校法人立命館朱雀キャンパスに続き、佛教大学がJR二条駅地区の立命館北側隣接地約3,800㎡を買収し、二条キャンパスを23年4月より開設し、保健医療技術学部が入る。

また京都府医師会も府医師会館を22年10月から移転。(23年3月)

また、駅前西でも、佛教大学が臨床教育の拠点とするため現在住宅展示場・駐車場として使用されている用地を取得し、平成23年7月以降に整備する計画。(21年10月)



〈府南部地域〉関西文化学術研究都市の木津南地区(木津川市)に府と市の誘致によりタツタ電線の進出が決定。用地は約3万1千㎡で、携帯端末用基板に使われる電磁波シールドフィルムなどの研究開発拠点とする。

これで木津南地区への企業、研究機関の進出は8

件目となる。(23年3月)

また、府南部では大型ショッピングセンターの増床が相次いでいる。イオンは久御山町の店舗西側に増床棟を設け、店舗面積を約4千㎡増の約2万9千㎡に拡大し、「イオンモール久御山」に改称して4月15日に全面開業。

一方、平和堂は城陽市の「アル・プラザ城陽」の大規模な増改築を4月下旬のオープンに向け実施。店舗面積は約1万7千㎡から2万7千㎡に拡大し、府内の平和堂店舗で最大規模となる計画。

府南部では近年「ホームセンタームサシ」(八幡市)や米国系の会員制量販店「コストコ」(同)などが相次いで出店。近隣の「くずはモール」にも増床計画があり、集客競争が激しくなっている。(24年3月)〈四条烏丸北西角〉NTT都市開発が旧UFJ銀行京都支店跡地に建設していた複合商業施設「ラクエ四条烏丸」が22年11月1日に開業。地上7階、地下1階建ビルで延床面積は17,400㎡で、商業部分は地上3階までに女性向け衣料や雑貨、飲食店など32店が入り、4階以上は賃貸オフィスとなっており、同じくNTT都市開発の商業施設「新風館」や大丸京都店など烏丸通近くの商業施設と共同企画も組み、烏丸エリアの活性化を目指す。(22年11月)

〈地下鉄四条駅〉駅構内に商業スペース「コトチカ四条」が22年10月1日開業。地下1階と2階の約1,200㎡で人気ドーナツ店や食品スーパーなど京都初進出4店含め全8店舗が出店。(22年10月)

〈四条河原町〉ファッションビル運営の丸井グループは四条河原町阪急の後継テナント「京都マルイ」を営業を4月27日に開店すると発表。店舗面積は地下1階から地上6階まで延べ約8,700㎡で女性向け商品のフロア中心にする。(23年2月)→開業済

■ホテルの建設・開業

〈東山に高級ホテル計画〉不動産投資会社「パシフィックスタージャパン」は、東山区の東山武田病院の土地を借り、高級ホテルの開発を計画。運営委託先としてカナダの高級ホテルチェーン「フォーシーズンズ・ホテルズ&リゾート」を予定し、結婚式場やスパを備えた客室約200室のホテルを事業費約200億円で建設する計画。(23年3月)

〈ホテルフジタ京都跡地〉23年1月に40年にわたる歴史に幕を下ろした老舗ホテル「ホテルフジタ京都」(中京区)の跡地に、積水ハウスと米国系高級ホテルチェーンが「ザ・リッツカールトン京都」を建築、

2014年2月に開業する、と発表。鉄筋コンクリート造地上4階、地下3階で延べ2万4千㎡、平均50㎡の広さの客室136室を予定。(23年6月)

〈京都駅周辺〉八条口(南区)に10階建の「ホテルビスタ京都」(215室)を21年6月に開業。また駅北側では、塩小路通沿い(下京区)に9階建の「ドリーンプレミアム京都駅前」(202室)が5月オープン。(22年4月)

〈河原町〉ホテル運営のフィノホテルズ(東京都)は、29日中京区六角通河原町西入るに「ベストウェスタンホテル京都」を開業。地上6階、地下1階建、延べ約3,900㎡で、客室84室。(23年4月)

また、三菱地所グループのホテル統括会社は、三条通河原町東入るの映画館「東宝公楽」跡地に10月8日「ロイヤルパークホテル・ザ・京都」を開業。9階建て172室で外観は落ち着いたねずみ色を基調に町家のひさしのようなデザインを取り入れている。(23年10月)

〈嵐山〉阪急電鉄嵐山駅前にリゾートホテル「京都嵐山温泉花伝抄」が10月に開業。地下1階～地上4階で、客室105室の予定。(23年6月)

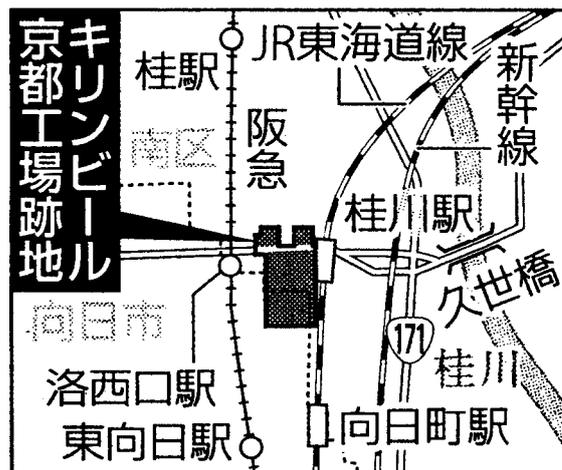


■キリンビール京都工場跡地

京都市と向日市にまたがる上記跡地の再開発をめぐり、事業主体のキリンホールディングスは跡地の一部約8万4千㎡を流通大手のイオングループの開発・運営子会社・イオンモールに売却すると発表。

用地は跡地の北西部分で、府道を挟み、既に進出を決めているオムロンヘルスケア(1ha)の西、真言宗京都学園の北西に位置し、JR桂川駅と直結する歩行者デッキの土地も含む。(23年2月)

また、京都銀行は創立70周年記念事業の一環として、オムロンヘルスケア本社北側に、敷地面積9,920㎡、200人規模の宿泊施設や模擬店舗を設けた新しい研修センターを開業すると発表。2013年5月に完成予定。(23年7月)



■梅小路公園内に水族館等

JR西日本は、下京区の同公園蒸気機関車館の隣接地に鉄道博物館を新設する計画を発表。2014～2015年頃の開業を目指す。(21年2月)

また、同公園敷地の一部を借り受けオリックス不動産が「京都水族館」を24年3月14日にオープン。地上3階建て、延床面積約1万1千㎡。使用水量約3千トンの水族館は内陸型では国内最大級となり、初年度の年間来館者数を約200万人と見込んでいる。入館料は大人2千円、小中学生千円。オープン当日は、平日にもかかわらず1,000人以上が行列をつくり、約8,500人が来館した。(23年12月、24年3月)

■左京区・上京区総合庁舎

京都市は新しい左京区総合庁舎(同区松ヶ崎)を5月6日に開所すると発表。地上3階地下1階で、別の場所に分かれていた区保健センターも総合庁舎に統合する。(23年3月)→開所済

市は地区70年以上が経過し老朽化している上京区総合庁舎を現地で建て替える方針を決定し、来年度には基本計画を策定。(21年1月)

■京都府総合資料館

建設後48年を経過しているため、隣接する府立植物園なども合わせた「北山文化環境ゾーン」の整備事業の一環として2014年度の完成を目指して建て替えるが、その設計案がコンペで決定した。(23年10月)

■京都市山ノ内浄水場跡地

京都市が2013年度末に廃止する山ノ内浄水道跡地(右京区)への大学誘致に向けた事業者公募で、京都学園大学(亀岡市)のみが応募し、本年より審査

に入り、諸条件で合意すれば24年6月には基本協定を結ぶ予定。(23年12月)

■京都市条例等

〈新景観政策〉市は、規制強化によって京都らしい眺望を整える新景観政策の関連6条例議案を可決し、市長は9月に施行する意向を表明。その概要は①最高45mまで認めてきた建築物の高さを31mに引き下げるなど、高さ規制を6段階に再編。これによると、市街地を中心とした約3割の市域で高さ規制が一層厳しくなり、例えば最高14.5階のマンション建設が可能であった田の字地区では、10階相当、堀川通や今出川通など幹線道路沿いの建築物も11階建から8階建に抑えられる(都市計画審議会承認)。また、②京都らしい町並みの形成に向けて屋外広告物の面積や派手な色調を抑えるなどデザイン基準を見直し、さらに③世界遺産など特定の場所に「視点場」を新たに設定し、そこからの眺望を乱す建築物に規制の網をかぶせること、としている。(19年3月)

京都市は、新景観政策の実施状況や市内の建築活動に与える影響について検証する「景観白書」創刊号で、景観政策による市内の土地価格への影響について「他都市と比較しても特異な傾向は見られない」と分析した。(23年5月)

■府工業団地「新光悦村」村開き式

南丹市園部町の工業団地「京都新光悦村」の村開き式が11月31日に開催。伝統と先端の融合をうたう産業拠点として、2006年から9haでの分譲を始め、

現在京菓子製造や精密機械加工会社など7事業者が操業中のほか、3事業者が立地を表明し、分譲地の7割が埋まっている。(21年11月)

■京丹後市・森本工業団地

同市大宮町森本に11月7日完成。分譲用地は7.2haで同市内最大規模となる。全4画地のうち、2画地への立地を1社が表明。(22年11月)

■福知山駅南西で開発計画

福知山市北羽合の旧福知山市ガス製造工場跡地とカネボウ綿糸工場跡地などを再開発して出来た「セントラムシティ福知山」内の第一号施設となる結婚式場「コスタビノス」が、10月27日オープン。(19年11月)

また、同篠尾複合街区で大和リースが建設していたショッピングセンター「フレスポ福知山」が11月12日オープン。3棟に食品スーパーや衣料品店、飲食店(くら寿司)など12店が出店。(21年11月)

■舞鶴国際ふ頭完成

平成元年から西舞鶴・下安久地区の沖合で整備が進められてきた多目的国際ターミナル「舞鶴国際ふ頭」(愛称=みずなぎふ頭)が完成し、4月1日に供用開始。

同ふ頭は関連用地を含め約13.7ha、岸壁の長さは280m、水深14mで大型貨物船が接岸できる。風力発電設備会社と京都市のクレーン会社、地元の港湾運送業者の立地が決定している。(22年3月)



整備進捗中のキリンビール京都工場跡地の整備

トピックス

名物教授が語る！ 生涯現役時代の面白健康科学



京都大学大学院人間・環境学研究科 教授 森谷 敏夫

最近の運動医科学の研究により、体力の低下や生活習慣病の発症が加齢のみに依存しているだけでなく、運動不足病（Hypokinetic Disease）に集約できる慢性的な運動不足によって惹起される各種の生理機能の低下が大きな要因であることが示唆されている。近年では、急性運動不足病の一因である「エコノミー症候群」や震災後の避難生活中に多発する「生活不活発病」など、過去にありえなかった運動不足病が報告されるに至っている。

1. 「生活習慣病」は「運動不足病」

遺伝的要因と生活習慣（食事、運動、休養）が長期間にわたって不適切だった人の罹りやすい病気が生活習慣病である。なかでも、「死の四重奏」と呼ばれる肥満症、糖尿病、高脂血症（脂質異常症）、高血圧症は、自覚症状がないために気づくのが遅れ、手遅れになってしまうことが多い。最近の運動・医科学の研究により、これら生活習慣病に慢性的な運動不足が大きく関係していることが明らかとなった。今や、「生活習慣病」は「運動不足病」と言っても過言ではない。

一方、習慣的な運動の継続は、心筋梗塞、糖尿病などの病気に対して、統計学的にも明らかにその危険度を軽減する。興味深いことに、糖尿病では遺伝的要因（家族歴）、肥満、高血圧症などの発症の危険因子が高いほど、運動の予防医学的効果が顕著に現れている。

2. 肥満薄命

肥満と直接あるいは間接的に関係のある運動不足が重なると病気の発症や寿命に大きく影響を与える。アメリカ医学協会雑誌（JAMA）に掲載された報告によると、8年間の追跡調査で1万人当たりの1年間の死亡率において、男性では、肥満度（BMI）が25を超える肥満で体力の低いグループでは、実に155人もの人が死亡したのに対して、肥満度も体力も中程度の人では僅かに26人、適正体重でよく運動している体力が高いグループでは、亡くなった数がほんの15人だけだった。肥満で体力の低い人は、体力も肥満度も中程度の人と比べて約6倍、体力が高く肥満でない人に比べて、実に10倍以上もの高い確率で死亡した。女性での結果もほぼ同じで、肥満で活動的な人は、スリムで運動不足の人よりも病気の罹患率や死亡率が低い。

3. 歩行速度は死亡率と密接に関係している

Studenskiらの大規模研究は、初期の歩行速度の記録があり、共同生活している65歳以上の34,485名の個人データを集約したものである。その結果、調査期間中に17,582名が死亡した。歩行速度は生存率と有意に相関があり、75歳の時点での10年後の生存率は歩行速度によって男性では19%～87%、女性では35%～91%と大きく異なっていた。これらの結果より、歩行速度は高齢者の生存率と緊密な相関があることが示唆された。歩行はエネルギー、動作調節、体重支持が必要で、これらは心臓、肺、循環器系、神経系、筋・骨格系システム

に多くの要求を負荷する。遅い歩行動作は、これらのシステムに障害や高い歩行エネルギーに追従できない両面を反映していると考察できる。つまり、歩行速度は簡便で利用しやすい生命力の指標になりうる。

4. 脳・認知機能における運動の役割

最新の脳神経科学の知見では、運動により学習・記憶を司る海馬での脳由来神経栄養因子（BDNF）が増加することが明らかにされており、その生理機能は神経可塑性、神経栄養伝達、学習能力改善、脳神経細胞保護、及び食欲・代謝調節の多岐にわたる。ラットを7日間自由に走行させた時の海馬における脳由来神経栄養因子の蛋白量を比較した場合、運動群では約2倍も増加していることが明らかとなった。さらに、運動群では30%以上もメイズの学習能力や記憶テストの成績が高いことが報告されている。興味深いことは、運動によって惹起される脳由来神経栄養因子がIGF-1（代謝）、インスリン、GLP-1（食欲調節）などを仲介してエネルギー代謝や脳諸機能の保全に関与している点である。運動不足や好ましくない食生活により、これらのバランスが壊れ老化、病気などが加速され、認知機能の低下とともに生活の質も低下する。

5. 生涯現役の健康科学

体脂肪を調節しているのは自律神経である。運動をしないと自律神経の活動が低下する。筋力が落ちて筋肉の量も減る。基礎代謝も低下する。その結果として太るわけだ。

軽い歩行程度の運動でも、筋肉から免疫強化や生活習慣病の予防・改善に役立つ多数の遺伝子をONにする物質が放出されることが明らかとなってきた。運動は過剰な食欲を減らし、内臓脂肪を低減させる。

歴代のアメリカ大統領たちが、習慣的にジョギングをしている姿をニュースなどでよく見かけるだろう。アメリカ大統領はなぜ走るのか？ 現在と将来の健康のために、一度自分の生活習慣について考えてみてはどうだろうか。



トピックス

不動産を巡る最近の判例 (H23.4.1~H24.3.31)

不動産鑑定士 木田 洋二

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
1年更新で月額賃料2.941ヶ月分の更新料は、高率であるが、高額に過ぎるとはいえず、有効とした事例	平成24年3月8日 大阪高等裁判所
1年更新で月額賃料3.125ヶ月分の更新料について、年間賃料の2割（月額賃料の2.4ヶ月分）を超える更新料部分を一部無効とし、貸主に同更新料部分の返還を命じた事例	平成24年2月29日 京都地方裁判所
仮換地の指定が照応の原則を定める土地区画整理法89条1項に違反しないとされた事例	平成24年2月16日 最高裁判所
土壤汚染対策法3条2項による通知は抗告訴訟の対象となる行政処分に当たるとされた事例	平成24年2月3日 最高裁判所
当事者が土地賃借権そのものを有することの確認を求め、地代額の確認まで求めたとはいえないのに、地代額の確認をも求めているとして主文で地代額を確認した裁判所の判断には、当事者が申し立てていない事項について判決をした違法がある。	平成24年1月31日 最高裁判所
原告が、原告の境内地の地下に琵琶湖疏水用のトンネルを設置、管理している被告に対し、上記トンネルの敷地について被告の使用権が存在しないことの確認及び敷地使用料相当額の支払い等を求めた事案について、被告が各敷地について地上権を有するとして、この地上権は、原告の境内地が国有地であったときに、国と被告との間で、琵琶湖疏水が存在する限り消滅しないことを前提として設置され、原告もそのことを認識した上で国から境内地の譲与を受けたこと等の事情から、原告が上記敷地使用権の更新を拒絶することが権利の濫用に当たるとして、原告の請求をいずれも棄却した事例	平成24年1月17日 京都地方裁判所
1. 建築基準法等の法令の規定に適合しない建物の建築を目的とする請負契約が公序良俗に反し無効とされた事例 2. 建築基準法等の法令の規定に適合しない建物の建築を目的とする請負契約が締結されこれに基づく本工事の施工が開始された後に施工された追加変更工事の施工の合意が公序良俗に反しないとされた事例	平成23年12月16日 最高裁判所
市が賃借人として締結した土地賃貸借契約がその経緯及び内容に照らして賃貸人に有利なものである場合であっても、当該契約に基づく義務の履行として市長がする賃料としての公金の支出が違法ではないとされた事例	平成23年12月2日 最高裁判所
建物の区分所有等に関する法律59条1項に基づく訴訟の口頭弁論終了後に被告であった区分所有者がその区分所有権及び敷地利用権を譲渡した場合に、その譲受人に対し同訴訟の判決に基づいて競売を申し立てることはできない。	平成23年10月11日 最高裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
<p>最高裁平成17年（受）第702号同19年7月6日第二小法廷判決のいう「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」とは、居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を損なう瑕疵をいい、当該瑕疵が、居住者等の生命、身体又は財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産を危険にさらすことになると認められる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当する。</p>	<p>平成23年7月21日 最高裁判所</p>
<p>1. 消費者契約法10条は、憲法29条1項に違反しない。 2. 賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料の支払を約する条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらない。</p>	<p>平成23年7月15日 最高裁判所</p>
<p>原告（反訴被告）らが所有する土地（土地1）に隣接する土地の所有である被告（反訴原告）らに対し、民法223条・225条1項に基づいて境界標及び囲障を原告らと共同の費用で設置することを求めたところ（本訴）、被告らが上記境界標及び囲障の設置場所を含む土地1のうちの各地点を直線で結んだ範囲の土地（本件係争地）について、被告らに合意または時効取得により通行地役権が存在するとして、原告らに対し、通行地役権の確認・通行妨害行為の禁止等を求めた事案である。裁判所は、被告らには、本件係争地について通行権は認められない等として、原告らの本訴請求を認容し、被告らの反訴請求を棄却した事例</p>	<p>平成23年7月15日 東京地方裁判所</p>
<p>消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約は、保証金から控除されるいわゆる敷引金の額が賃料月額3.5倍程度にとどまっており、上記敷引金の額が近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して大幅に高額であることはうかがわれないなど判示の事実関係の下では、消費者契約法10条により無効であるということとはできない。</p>	<p>平成23年7月12日 最高裁判所</p>
<p>公にされている処分基準の適用関係を示さずにされた建築士法（平成18年法律第92号による改正前のもの）10条1項2号及び3号に基づく一級建築士免許取消処分が、行政手続法14条1項本文の定める理由提示の要件を欠き、違法であるとされた事例</p>	<p>平成23年6月7日 最高裁判所</p>
<p>土地を時効取得したと主張する者が、当該土地は所有者が不明であるから国庫に帰属していたとして、国に対し当該土地の所有権を有することの確認を求める訴えにつき、確認の利益を欠くとされた事例</p>	<p>平成23年6月3日 最高裁判所</p>
<p>司法書士会の新入会員に課される負担でその履行が入会の要件となっていないものは特段の事情のない限り司法書士法（平成14年法律第33号による改正前のもの）15条7号にいう「入会金その他の入会についての特別の負担」に当たらない。</p>	<p>平成23年4月22日 最高裁判所</p>

活動報告

設立15周年記念式典及び懇親会

平成23年5月30日、ホテルグランヴィア京都にて開催いたしました。
多くのご来賓の方々のご出席を賜り盛大な会を行うことができました。誠にありがとうございました。



設立15周年に当たり、3名が京都府知事・京都市長から多年の功績により表彰されました。



不動産の無料相談会（渉外広報委員会）

平成23年4月1日と平成23年10月7日、不動産無料相談会を実施しました。

4月は京都市内で、10月は京都市内と北部地域で開催。相談員として当協会所属鑑定士を多数派遣、府民・市民の皆様の相談にお答えし、鑑定士協会の周知、普及に努めました。



4月 於京都商工会議所



10月 於京都商工会議所・舞鶴市西駅交流センター

平成23年11月22日には、京都市及び他業種団体との共催による「市民のための不動産なんでも無料相談」（於アーバネックス御池ビル西館 京都市 消費生活総合センター）に参加し、会員2名を派遣しました。

講演会（講演会特別委員会）

平成23年11月9日、ホテルグランヴィア京都において、森谷敏夫先生を講師に迎え、講演会を行いました。参加者141名、うち一般市民の皆様122名にご参加いただき、森谷先生の楽しい講演に笑いが起こっていました。

なお、講演録はトピックスに掲載しております。

研修例会（調査研究委員会）

平成23年度は、6月、10月、2月に研修例会を実施しました。また、3月には京都弁護士会との合同研修会も実施しました。

時事的なテーマ、実務に即したテーマ等、多方面にわたる情報収集により、鑑定士協会会員の研鑽をしています。

【6月研修例会】

平成23年6月16日 於メルパルク京都

- ・研修テーマ
「建物の耐震性（診断・耐震改修と性能向上について）
～建物リノベーションと建物価値向上技術等の紹介～」
- ・講師
株式会社竹中工務店 東京本店FM部DDグループ
プロジェクト・リーダー 楠浩一氏



【10月研修例会】

平成23年10月20日 於メルパルク京都

- ・研修テーマ
「新スキーム作業の円滑化」
～取引事例作成の効率的作業方法と注意点の解説～
- ・講師
TIS株式会社 公共システム部第1部主査 渡辺雄一氏
TIS株式会社 公共システム部第1部主任 湯澤康成氏

【2月研修例会】 平成24年2月16日 於メルパルク京都

- ・研修テーマ
「固定資産税実務における地理情報システム（GIS）の活用について」
- ・講師
立命館大学歴史都市防災研究センター 客員研究員 青木和人氏



【京都弁護士会との合同研修会】(法務鑑定委員会との共催)

平成24年3月9日 於京都弁護士会地階ホール

- ・研修テーマ
「不動産競売物件に関する法的問題」
「法定地上権、留置権とは」
弁護士 青野理俊氏
「執行妨害について」
弁護士 上坂智咲氏
「法定地上権、留置権、執行妨害と競売評価上の取扱い」
不動産鑑定士 高田泰光氏

夏季納涼懇親会（親睦委員会）

平成23年8月26日、レストラン・ドウ・シュウにおいて懇親会を開催。
フレンチを楽しみながら親睦を深めました。



若くてエネルギッシュな学生アカペラのメンバー
に拍手喝采。

新年祝賀懇親会（親睦委員会・総務委員会）

平成24年1月27日、木乃婦において開催いたしました。

和やかな雰囲気の中、新入会員等の挨拶も行われ、新たな一年の始まりとなりました。



京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会（太陽が丘）

平成23年11月12日

京都府立山城総合運動公園（太陽が丘）
にてソフトボール大会が行われました。



勝利！

会 員 随 想

生涯学習・三題



不動産鑑定士 杉 山 修

1. 「天寿」について

年齢80歳近くになったせいか、毎日の新聞に掲載される死亡広告が気になるようになった。

それは、亡くなった人がもしかしたら自分の知り合いではないか、ということと、もうひとつ、人の寿命が気になり始めたからである。

最近その死亡広告に、「57歳の天寿を全うし、安らかに永遠の眠りにつきました……」との文章が載っていた。

私の所属する社会奉仕団体のクラブの会合でこのことが話題になり、ある者は、あれは完全に年齢のミスプリントの筈だといひ、ほとんどの者がそれに同意した。しかしメンバーの一人である寺院の住職をしている会員が「あれはミスプリントでもなんでもなし。天寿とは、その人の生涯のことをいうのであって、たとえ50代であっても、その人の生涯が一生懸命に生きてきた結果、その人にとって満足いくものであったならば、まさしくそれは天寿を全うした、と言っているのであり、あれを掲載した遺族の方は、そのことを意識して掲載した筈だ」と、教えてくれた。一同感銘した次第であった。

2. 「御清聴」について

つい最近ある会合で元NHK解説委員「高島肇久」氏の講演をきいた。

講演内容は「メディア」論であったが、ビデオの最後の画面に「御清聴ありがとうございました。」と記載されていたので、私は、御セイ聴のセイは「御静聴」ではないかと思ひ、ちょうど隣にいた某新聞社の局長にたずねたところ、局長は早速、ケイタイ辞書で調べてくれた。その結果、講演の最初にお願いする時は「御静聴」が正しく、最後にお礼を言うのは「御清聴」が正しいとのことであった。

私はそれを知らず直接高島氏に間違いではないかと尋ねようとしたことを反省すると同時にさすがNHKの大物だとその博識ぶりに改めて敬意を表した次第であった。

3. 「絆」について

ある府議会議員に乞われて、その議員の後援会長を引き受けている。

新年会の挨拶で昨年の世相のひと文字「絆」について、触れようと思ひ、新村出博士の広辞苑で「絆」を引いたところ、キヅナにはもう一文字「紼」いう字があることを発見し、さっそく挨拶に、昨年の世相を表すキヅナは「絆」より「紼」の方が妥当ではなかったかと述べた。

ある会合でそんなことを話したところ、それを聞いたある会員が更に詳しく調べ、その結果を教えてくれた。なんとキヅナの一字はほかに11字もあるということであった。参考に列挙する。

「鞅」「鞞」「紼」「鞆」「縶」「縶」「縶」「縶」「縶」「縶」「縶」「縶」

なお疑問に思っていた清水寺貫主森清範氏がテレビの前で揮毫したときの絆の字の筆順、半について「ハ」「丨」「ニ」もそれが本当に正しい筆順だとも教えてくれた。

われ以外皆わが師。生涯勉強中である。

NPO法人 京都マンション管理評価機構 に参加して



不動産鑑定士 辻本 尚子

マンション管理評価機構
事務局次長
大島 祥子 様

不動産鑑定士
辻本 尚子

昭和37年に、建物の区分所有等に関する法律が出来た時、分譲マンションが今のように定着し、流通するとは考えられなかったという。しかしながらその後の人口増や不動産ブームにより、マンションは都市部における住居形態として広く認知され取引されてきた。

京都においても次々と分譲マンションが建築されたが、平成19年の新景観政策によりその多くが高さオーバーの既存不適格建築物となったことは記憶に新しい。また全国的にも築30年を超える古いマンションが増えつつある。ではそのような古いマンションには価値がないのであろうか。いや少子高齢化時代の到来と共に社会が縮小へと歩み出し人々が都心に集まってきている今こそ中古マンションは都市型の居住形態として重要な役割を担うのである。

「マンションは管理を買え」といわれて久しい。しかし取引の現場では築年や駅距離ばかりが目され、管理組合の活動内容や修繕履歴・積立金等、管理の良否に関わる情報は得ようにもどこに聞けば良いか分からない状態である。そこで2011年、マンション管理を客観的に評価し、評価指標と併せてその情報を発信する「特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構」が設立され、ストック活用時代におけるマンションの長寿命化及び市場価値の安定化、更にはまちづくりの推進に資することを目指して活動を行うこととなった。活動内容としては、京都中の分譲マンションについて「基礎管理評価」と「優良管理評価」の状況を★の数で分かりやすく表しホームページに掲載して、良い管理を目指すマンションを発掘し管理を評価・発信している。また管理組合を支えるためのセミナー等数々の方策も検討している。

われわれ不動産鑑定士も有志7名で「不動産鑑定士マンション評価研究会」を組織しNPO京都マンション管理評価機構に入会して、管理の良否が及ぼす影響を価格面から研究している。平成24年2月に学芸出版社より「マンション管理評価読本」が出版され、そのなかで「管理情報の市場価格への影響」という章を受け持っているのも興味のある方は是非ご一読されたい。

住みよい町、安全な町、を次世代に引き継ぐためにも、不動産鑑定士ができることはたくさんある。まちづくりの観点に立った鑑定評価を行うべく研究を続けたい。



御遍路ライダーついに満願成就

不動産鑑定士 新見 憲一郎

平成20年9月、我が隊はミッションコード「フノレンサ3」と題し、道後温泉から西日本最高峰石鎚山の紅葉を愛でつつ、徳島県鳴門（近畿不動産鑑定士協会連合会の旅行へ合流）を目指しました。

その道中に立ち寄った四国八十八箇所の第一番札所「霊山寺」にて、鑑定協会の旅行には御遍路の恰好で登場すべし！となったのが始まりです。

爆音をとどろかせる白装束軍団に、なるほどこのメンバーか、と諸兄方には思われたことと存じますが、本人らは至って真剣に平素の不摂生を反省すべく修行を決意したのです。

翌年、我が隊は多忙でした。4月「おいでませの乱」競売ネットワーク広島会議から阿蘇へ、7月「タテヤマ」氷見～アルペンルート、10月「しらびそ作戦」南アルプス～草津温泉をこなした後、オヘンロの再開は秋となりました。

平成21年11月「アシズリズリ作戦（2～11番札所）」、平成22年3月「フジャインⅠ（12～30番札所）」、夏には「北海道襲撃作戦（鮭釣りツーリング）」を挟みつつ、10月「秋ジャイン（31～47番札所）」、平成23年4月「春遍路（48～82番札所）」、7月「ダルダルヤシマ作戦（83～88番札所）」で八十八箇所結願、そして10月「よいどれ南下作戦」にて、豪雨により被災した紀伊半島奥地から高野山を目指し、足かけ4年で満願成就となりました。

これで皆、あの世への旅装束（八十八箇所と高野山の朱印入り）を手にした訳ですが、今後も安全運転第一に、更なる修行を積む覚悟です。



写真は八十八番札所大窪寺にて結願した時のもの。右から、大阪の松永鑑定士、北川鑑定士、兵庫の有馬鑑定士、京都の新見鑑定士、光井調査士。なお、滋賀の林田鑑定士は宗教上の理由で不参加。

上昇局面

不動産鑑定士 高田 泰光

この3月、聴講した話。

株式会社ティーマックス（2001年、株式会社谷澤総合鑑定所と株式会社ザイマックスの共同出資により設立）が月次で算出している「不動産流動性指数」は、2010年（中頃）より上昇を続けていた（http://www.tmaxv.co.jp/pdf/pdf2012_0120.pdf）、と川口有一郎教授（早稲田大学大学院ファイナンス研究科、日本不動産金融工学学会会長）がおっしゃっていました。「不動産流動性指数」とは、川口教授のアドバイスのもとで株式会社ティーマックスが開発した不動産市況の状態を示す指標で、不動産の取引動向等を分析して算出しており、不動産の流動性の高低が市況の好不調を表している、とのこと。

次に、国土交通省の分析の話。

土地総合情報ライブラリー＞検討・分析＞計量分析手法を用いた地価とマクロ経済の関係に関する分析～地価変動要因分析編では、「マクロ経済が地価に与える影響やその要因については、地価変動の類型に応じた、一定の傾向があると考えられます。本調査では、1984年以降の地価公示における全国の地価動向についてクラスター分析を行い、さらにクラスターごとに地価を形成する要因について指標を抽出し分析しました」とある。（<http://tochi.mlit.go.jp/kentou-bunseki/keiryoubunseki-tikahendou>）

ここでは地価公示データ（1983～2010）を統合し、地価上昇期（1984～91）、地価下降期（1992～01）、地価回復期（2002～10）の住商工で分類して変動率を分析（クラスター）している。そのうち例えば住宅地を見ると、「地価上昇期（1984～91）は、87年に東京23区が急上昇し、88年に周辺三県が上昇した。一方、近畿圏が急上昇したのは90年、中部圏や地方都市圏は緩やかに上昇した程度である。地価下降期（1992～01）は、92年に首都圏東部や近畿圏周辺部を中心に大きく下落し、93年に三大都市圏中心部が大きく下落した。一方、地方都市圏では緩やかに下落した。地価回復期（2002～10）は、06年に三大都市圏及び札幌・仙台・広島・福岡の中心部が上昇し、07年にはそれら周辺自治体が上昇した。一方、地方都市圏は下落傾向が続いていた」とあり、一方、「住宅地における地価変動と人口変動の相関関係は低く、人口変動が地価変動に大きく影響を与えている要因とは考えられない」等々の分析を加え、「地価回復期では、東京都心5区、名古屋市・大阪市・札幌市・福岡市の都心部において大きく上昇し、次いで東京23区が上昇した後、三大都市圏が上昇した。一方、地方都市は下落幅は縮小した程度であった」とある。

最後に、上述二者から当方が想像した話。

先日、2012年の公示地価が発表され、「大阪圏／住宅地は、年前半、後半を通じて下落率が縮小しており、上昇地点も兵庫県を中心として増加した。大阪圏／商業地は、年前半、後半を通じて下落率が縮小した」とのこと。

一方、上述の聴講した話と国土交通省の分析の話から、既に東京圏が2010年（中頃）から上昇局面（その後の震災後含む）にあるなら、京都市中心市街地への波及は2年程度経過後と見て、2012年（ゴールデンウィーク明け頃）から活発な上昇局面となる、とのご託宣。如何なものでしょう。

なお、上述国土交通省の分析の話の中に、「近年の地価動向に対する市場関係者（不動産会社）へのヒアリング調査／近年の地価変動に与えていると思われる要因」には、「近年の地価変動が活発な理由には、J-REITの創設や私募ファンドの増加によって不動産プレイヤーのすそ野が拡大し、不動産取引量の増加によって投資スピードが増加したためであると考えられる。こうした投資スピードが速い取引の多くは、実需を目的としたものではないため、取引量の増減によって価格は大きく変動する。そのため、地方都市の主要駅や繁華街周辺は、東京都心部などと同様の地価変動が発生する」とある。京都市のように“都市圏”と“地方”の混在するような地域は、その地価把握が困難な状況がこれからも続くのでしょうか。

初!! 京都マラソンの観戦

会報委員 西川 崇

昨年の東日本大震災のちょうど1年目となる平成24年3月11日に京都マラソンが開催されました。「京都マラソン」という名で大会が催されるのは30年ぶり（コース等は違うみたいです）。東京マラソンの成功により、大阪（昨年10月）、神戸（昨年11月）に続き京都にも都市型市民マラソンがやってきました。

さて、京都マラソンの特徴ですが、やはり歴史都市ということから観光地等の名所めぐりのコースです。

当初は、毎年行われる女子駅伝のコースで申請していたみたいですが、市内の交通規制等の影響を最大限少なくするため、紆余曲折の末今回のコースに収まったそうです。

門川市長が開会式の時言及していましたが、都市型市民マラソンでは際立つ勾配（最大高低差は約75m）だそうで、そのためか完走率は95.4%で東京（97.2%）、大阪（96.4%）、神戸（97.4%）よりも低かったみたいです。

当日は朝、8時半からスタートでしたが、家族でスタンドに行き“初マラソン観戦”をしました。8時頃から開会セレモニーがあり選手、観客全員で東日本大震災の被害者への黙とう後、スタートしました。

1万4千人という人数から最終ランナーが競技場を出るまで約10分程かかっていました。

天気は快晴、気温、湿度ともランナーにとっては素晴らしいコンディションでした。

私もここ数年のメタボ対策、ジョギングブームに乗せられ、シューズ、ウェア等“かたち”から入って既に5年目くらいになります。

私の家は桂川を挟んでちょうど反対側の桂ですが、毎朝桂川・西京極周辺をジョギングしています。

一緒に行った子供たちに、初観戦の興奮から“来年パパ出るから応援してや”と約束してしまい“有言実行”を子供に示すためこれから1年間トレーニング頑張ってみます。

ただ、今大会の申込倍率は約3.3倍だったそうで、来年スタートラインに立てるか否かは“運”が必要みたいです。（逃げの口実ではありません…）

“運良く”参加できたら、来年初マラソンの体験レポートを投稿させていただきます。



スタート直後の西京極スタジアム



京都水族館入館記

会報委員 佐藤 正彦

かねてより京都で進捗していたプロジェクトの一つであった「京都水族館」が3月14日に下京区の梅小路公園内にオープンしたので、同16日会報委員一同取材のため入館してきました。同水族館は、京都駅から若干距離があり、バス利用する人も多いようですが、徒歩でも大宮通り沿いの入口まで20分弱で、かろうじて徒歩圏にあります。

開館日には、1,000人の行列ができ、8,500人余りが入館したとのことですが、当日も春休み前の平日にも拘わらず、若いカップルや親子連れを中心に入場券を買う行列ができ、20分ほど並びました。



館内では総数1万5千匹を9つのゾーンに分けて展示しており、まず見たのは、“京の川ゾーン”での鴨川に生息する国に天然記念物オオサンショウウオ。古い木片のように見える。次の“かいじゅうゾーン”では、おっと！オットセイが岩場において、下から眺める感じ。“ペンギンゾーン”では、ケープペンギンなど珍しいペンギンを間近に見ることができました。メインは“大水槽”で、ウミガメやエイが悠然と泳ぐ姿を洞窟や魚眼レンズなど7つのスポットから見られ、2階からは大パノラマの大海原を一望することができます。ここでは、どうしてもかつて行った大阪の海遊館や沖縄の美ら海水族館等臨海型の水族館と比較してしまいましたが、内陸型館としてはかなりのものかな……。イベント会場の“イルカスタジアム”では、30分待つて躍動感あるイルカのパフォーマンスを見学しましたが、土曜・日曜の混雑時には1時間以上待たないと座っては見れないほどの人でした。



同水族館は、京都の特色を生かそうとしつつ、“水といのちのつながり”を追求して他の水族館との違いを出そうとしています。問題は、開館から1年程度は物珍しさもあって多くの入館者が望めそうですが、いつまで続くか、ということ。この点入館者の家族連れに出口調査をしたところ、「京都では、八瀬の遊園地や伏見のキャッスルランドなど遊び場がなくなったので楽しみにしていた」との意見。入館料大人2千円が気軽に来るにはちょっと高いとの感想もありましたが、この点は年間パスポートも販売されています。それから、館内にはカフェテリアが3店あるものの、食堂がないのが遠隔地からの来館者には不便かも知れず、至近に飲食店ができたなら流行るだろうとか、晴天なら梅小路公園の芝生で弁当を広げる人が多く予想されるのでコンビニや弁当店なら収益は挙がるだろう、と話しつつ水族館を後にしました。

個人・業者 新入会員

(社)京都府不動産鑑定士協会に入会して



不動産鑑定士 島本 英年

1. 経歴

京都府城陽市で生まれ、大学卒業後は住宅設備（給湯器など）のメーカーに就職しました。その後、司法書士・土地家屋調査士事務所に転職し、不動産に関係する仕事をする中で、不動産鑑定士という資格を目指すことにしました。短答式試験に合格後、平成18年9月に関西総合鑑定所に入社しました。入社後、論文式試験に合格し、実務修習を経て平成23年4月に不動産鑑定士となり、現在に至っています。

2. 鑑定士を目指した理由

大学時代に不動産鑑定士という資格があることは知っていましたが、当時は資格には全く興味がありませんでした。住宅設備メーカー勤務時に建築現場に行って不動産に興味を持ち始め、土地家屋調査士事務所で登記・測量業務に携わる中で不動産関連の資格取得を考えるようになりました。宅建、行政書士、測量士補、土地家屋調査士の取得後、不動産関連資格の最高峰と言われる不動産鑑定士を目指そうと思いました。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

株式会社関西総合鑑定所（京都事務所）に勤務しているためです。学生時代より慣れ親しんだ京都で勤務できることを大変光栄に思っております。

4. 鑑定評価の得意分野、やってみたいこと

特に得意分野と言えるものはありませんが、前職で登記・測量の仕事をしていた関係で、対象不動産の確定・確認・法務局調査については、ややこしい案件でもある程度対応できると考えております。今後は、京都特有の細街路に面したり、間口狭小な再建築不可物件の評価に詳しくなりたいです。

5. 自己アピール

学生時代はグリーンクラブで合唱をしておりましたので歌が好きです。また最近はタップダンスを趣味として始めました。今後ともご指導をよろしくお願いいたします。



不動産鑑定士 伊藤 雅人

1. 経歴

- 平成13年 1月 財団法人日本不動産研究所入所 千葉支所配属
- 平成16年 4月 同所岡山支所配属
- 平成17年 3月 不動産鑑定士登録
- 平成23年 4月 同所京都支所配属

2. 鑑定士を目指した理由

予備校のパンフレットの謳い文句に深く感銘を受けたため。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

転勤に伴い入会することとなりました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

得意と言える分野は特にありません。

5. 自己アピール

趣 味：競馬（鑑定士歴より長く20年超）

平日はテンションの低い日々を過ごしておりますが、週末になると生気に満ちてきます。

好きなもの：当たり馬券（週末の最大目標）

夏の函館・札幌開催競馬（全競馬場の中で回収率良好）

阪神タイガース（幼少期に洗脳された）

イタリアン（はずれが少ない）

苦手なもの：新馬戦（よくわからない、的中しない）

きゅうり（幼少時代に見た、虫かごの中で熟成していくその様を思い出し、飼っていた甲虫の香りを感じてしまう）

牛乳（学校給食におけるトラウマ）



不動産鑑定士 内田 郁朗

1. 経歴

昭和50年10月28日滋賀県大津市で生まれ、小学校・中学校は大津市内、高校は京都市内に通学。大学時代は東京で経済学を専攻。卒業後は、大阪市で一般企業に勤務しながら、不動産鑑定士を志す。

平成17年11月1日 一般財団法人日本不動産研究所 大阪支所（現 近畿支社）入所

平成20年8月1日 同所 本社・東京事業部へ転勤

平成21年4月1日 同所 本社・システム評価部へ異動

平成23年4月1日 同所 京都支所へ転勤、現在へ至る。

2. 鑑定士を目指した理由

小さい頃からよく見知っていた業界であり、どちらかというところコツコツ積み上げ型でマイペース、かつ緻密な性格を活かせるのではと考えたためです。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

京都は高校生活の場であり、ほとんど故郷であると思っています。また、景観や風致の美しさ、そしてそこに住まう人々のおもてなしの心や礼儀正しさに惹かれ、京都で仕事をしてみたいと常々思っていました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

固定資産評価業務

5. 自己アピール

◆出身の滋賀県では「三方よし」という言葉があります。「三方」とは、「売り手」、「買い手」、「世間」のことです。これは、近江商人の経営理念をあらわしており、商取引においては、当事者の売り手と買い手だけでなく、その取引が社会全体の幸福につながるものでなければならないという意味です。市場での取引が円滑になされる手助けをする仕事である不動産鑑定評価を考えると、「三方よし」の理念とは軌を一にすると考えられますので、私はこの言葉を胸にこれからも業務に励みたいと思っています。

◆趣味は、暇があれば読書をしています。特技は、我慢強く粘り強いところ。好物は、京都の老舗のおかし（焼き餅とか）。あと、最近、一児の父親となりました。新米パパでございます。どうぞよろしく願い致します。



不動産鑑定士 浜田 哲司

1. 経歴

神奈川県鎌倉市で神社仏閣、海、観光客、行楽客に囲まれて育ちました。在学中に不動産鑑定士2次試験の勉強を始め、卒業後試験に合格、1年間個人事務所に勤務した後、(財)日本不動産研究所に入所しました。以来、本所鑑定部、同コンサルタント部(東京)、横浜支所、大阪支所に勤務したほか、国土交通省で鑑定官をしていた時期もあります。京都に来る直前は本所東京事業部で鑑定評価業務を担当しておりました。

2. 鑑定士を目指した理由

子供の頃から不動産屋さんのチラシを見ていろいろ想像するのが好きだったこと、組織の掟に縛られる普通のサラリーマンはとてできないことを自覚したことから、必然的に不動産鑑定士(+独立開業)を目指しました。幸か不幸かあまり縛りの強くない組織に勤めることとなりましたので、いまだにサラリーマンをやっております。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

縁あって京都に転勤で参りましたので入会させていただきました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

どう整理したらよいかわからないような案件が好みです。

5. 自己アピール

大学時代は将棋研究会に入っていました。いまだに「週刊将棋」(将棋の新聞)が愛読誌です。



不動産鑑定士 吉川 啓介

1. 経歴

生まれてこのかた、ずっと東山区五条坂に住んでいます。

旧二次試験合格後、(株)アプレイザル京都、滋賀の(株)ヤマギワ事務所を経て、現在は(株)みやこ不動産鑑定所にお世話になっております。

2. 鑑定士を目指した理由

中学生くらいのころ、当時バブル景気真っ盛りで華やかかりし不動産業界に憧れ、将来の夢を「不動産屋になって一旗あげること」と決めました。そこで不動産業界に入るに当たって、まずは業界最高峰の資格である不動産鑑定士を取ろうと思いました。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

アプレイザル京都時代、鑑定士補として所属していました。今回は晴れて鑑定士として再入会させて頂きました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

借地借家関係の鑑定評価、京町家の保存・再生等、京都の街の維持発展に結びつく仕事がしたいです。

5. 自己アピール

アプレイザル京都の中村良三先生が亡くなられて、この6月ではや4年が経ちます。その間、滋賀の山極先生をはじめ、鑑定業界の皆さまには大変お世話になりました。なんとか鑑定士の資格を頂いて京都に戻ることができました。これも一重に皆さまのお力添えがあつてのことと心より感謝しております。これからは、皆さまに対する感謝の気持ちを忘れずに鑑定業界と京都の街の発展に貢献していく所存ですので、どうぞよろしく申し上げます。



不動産鑑定士 森岡 高司

1. 経歴

大学卒業後、大阪の個人事務所に5年間お世話になり、その後現在の大和不動産鑑定株式会社に入社させて頂きました。大阪、神戸、東京と様々な部所を渡り歩いてきましたが、この度、ご縁がありまして京都支社にて勤務することとなりました。

2. 鑑定士を目指した理由

父親が兵庫県西宮市で不動産業を営んでいることもありまして、不動産鑑定士という資格は割と昔から知っていました。就職活動のさなか、自分にも何か一つ誇れるとり得が欲しいと思い、どうせやったら「不動産の最高峰資格と言われる鑑定士でも取ろうかなー」と思い至った次第です。

あとは、「先生、先生」と言われ、若干モテるかも??という淡い期待もありましたが、それは叶わずといった感じです。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

東京から京都への異動になり、是非とも京都府不動産鑑定士協会の諸先輩方からご指導・ご鞭撻を頂きたく入会を希望させて頂きました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

個人事務所時代からお陰さまで色々な仕事をさせて頂きましたが、特に個人的には公共事業の標準画地評価や、地価公示等の公的評価にやり甲斐を感じます。また恥ずかしながら京都の土地勘がないので、仕事…というよりは、色んな意味での「これぞ京都」というものを味わいたく思います。

5. 自己アピール

旧試験制度の38期であり、お陰さまで京都府不動産鑑定士協会のなかでも同期の先輩や知人が意外といらっしゃいまして、大変心強く思っております。

ですので、京都ならではのしきたりですとか、どうしたら“雅”な雰囲気を醸し出せるのか等、色々教えて頂きたく思います。

どうぞ、よろしくお願い致します。



不動産鑑定士 細見 幸司

1. 経歴

大学卒業後、銀行に就職し、銀行業務の傍ら不動産鑑定士を目指し受験勉強に励みました。平成21年にどうか不動産鑑定士試験に合格することができ、平成23年夏に銀行を退職、株式会社関西総合鑑定所に就職致しました。

2. 鑑定士を目指した理由

ご存知かもしれませんが、祖父、父も不動産鑑定士ですので、不動産鑑定士を目指すことは幼少期には既に刷り込まれていたと思います。

3. (社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

京都に生まれ、京都で育ち、京都で学び、京都で働いてきました。今後も京都を基盤に活動していきたいと思っております。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

鑑定事務所に入ってまだ1年も経っておらず、得意分野といえるものは確立できておりません。まずは数多く、様々な類型、多様な不動産の評価を行い、経験を積んでいきたいと思っております。

5. 自己アピール

上にも書いております通り、鑑定業界に入ってまだ間もない状態で、鑑定業界や現在の業界を取り巻く環境等について疎く、実務修習に参加しても鑑定や鑑定業界の話についていけないことが多々ありました。聞くところでは、鑑定業界も厳しい時代になっていると言われます。一日も早く不動産の鑑定評価に精通し、業界の発展のお手伝いをできればと思っておりますので、ご指導よろしくお願い致します。

(社)京都府不動産鑑定士協会の蔵書です。事務局にありますので会員はご自由にご覧下さい。

蔵 書 一 覧

No.1

No.	冊 子 名	発 行
1	京都府の土地 平成13年3月	京都府企画環境部企画総務課
2	郊外ロードサイド及び路線商業の研究 平成16年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
3	海外不動産事情等調査報告書 平成16年3月	〃 国際小委員会
4	平成15年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～兵庫県内の工業地に関する調査研究～ 〈兵庫県内の工業地域の特徴と価格形成要因の分析〉	兵庫県士協会 調査研究委員会
5	都市再生における効率性と公平性	西嶋 淳
6	近畿圏における収益性推定に関する開発的研究 ～奈良県における地価と地域活動の関係～ 2004年3月	大阪市立大学大学院生活科学研究科 多治見左近
7	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成16年3月末現在	(財)日本不動産研究所
8	第10回 不動産投資家調査 2004年4月現在	〃
9	不動産鑑定士の地代・借地相談室～Q&A～	東北士協会連合会 調査研究委員会
10	山林素地及び山元立木価格調 平成16年3月末現在	(財)日本不動産研究所
11	田畑価格及び小作料調 平成16年3月末現在	〃
12	貸家及びその敷地の取引利回り 実態調査(第二回) 平成16年9月	愛知県士協会 研究指導委員会
13	継続地代・定期借地地代の実態調査報告書(第1回) 2002年11月 〈地代の長期下落時に於ける山梨県内の実態を求めて〉	山梨県士協会 借地権調査特別委員会
14	近畿地域内における価格水準 バランス検討地点の意見書	近畿地域連絡協議会 公的土地評価委員会
15	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成16年9月末現在	(財)日本不動産研究所
16	全国賃料統計 2004年9月末現在【詳細版】	〃
17	全国賃料統計 2004年9月末現在【概要版】	〃
18	第11回 不動産投資家調査 2004年10月現在	〃
19	平成15年 土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
20	平成16年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表	兵庫県士協会 調査研究委員会
21	収益還元法における建物評価Q&A集 平成17年3月	大阪府士協会 研修委員会
22	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成17年3月末現在	(財)日本不動産研究所
23	第12回 不動産投資家調査 2005年4月現在	〃
24	不動産の管理・運用と鑑定評価 ～不動産評価における今日的課題を検討する～ 平成17年3月	東京都士協会 研究委員会
25	第5回不動産投資指数 2005年9月	山梨県士協会
26	マンション効用比分析～滋賀県における実証分析～	滋賀県士協会
27	平成16年 土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
28	事業用借地権実態調査 平成17年9月	愛知県士協会 研究指導委員会
29	研修会テキスト 第一部「SC時代におけるイオンモールの戦略」 第二部「種類別収益還元法の適用方法」 平成17年9月	東北士協会連合会 秋田県士協会
30	海外不動産事情等調査報告書 平成14年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
31	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成17年9月末現在	(財)日本不動産研究所
32	全国賃料統計 2005年9月末現在	〃
33	第13回 不動産投資家調査 2005年10月現在	〃

蔵書一覽

No.2

No.	冊子名	発行
34	田畑価格及び小作料調 平成17年3月末現在	(財)日本不動産研究所
35	山林素地及び山元立木価格調 平成17年3月末現在	〃
36	第3回収益用不動産の利回り実態調査 (平成16年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会収益還元 法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
37	担保評価における鑑定評価の利用の制度化に関する検討報告 (中間報告)	(社)日本不動産鑑定協会 業務推進委員会 担保評価制度化検討専門委員会
38	担保不動産の鑑定評価(改定版) 平成18年1月	(社)日本不動産鑑定協会
39	不動産経済統計 静岡県版 2005	静岡県士協会
40	一般定期借地に係る地代改定調査結果と 新規地代における利回りの考察 平成17年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
41	海外不動産事情等調査報告書 平成17年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 国際小委員会
42	第35回「憲法と人権を考える集い」過去と未来とアジアと私 報告集	京都弁護士会
43	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成18年3月末現在	(財)日本不動産研究所
44	第14回 不動産投資家調査 2006年4月現在	〃
45	商業施設・店舗に関する総合調査 平成18年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
46	海外不動産事情等調査報告書 平成18年3月	〃 国際小委員会
47	平成17年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～兵庫県内の住宅地における最近の市場動向についての調査研究～	兵庫県士協会 調査研究委員会
48	第1回 収益用不動産の利回り実態調査 (平成14年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会収益還元 法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
49	調査研究委員会研究報告(平成13・14年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会
50	会社更生法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項 平成15年7月	(社)日本不動産鑑定協会
51	利回り等の精緻化手法 平成15年7月	近畿会 インデックス整備支援特別委員会
52	固定資産の減損会計における鑑定評価の留意事項	(社)日本不動産鑑定協会
53	英和対訳「国際評価基準」用語集	〃
54	第2回 収益用不動産の利回り実態調査 (平成15年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会収益還元 法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
55	論点整理 継続賃料評価手法を考えるために 第21回不動産鑑定シンポジウム会議報告書(要約) 平成16年5月	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 研修委 員会
56	第19回不動産鑑定シンポジウム会議報告書	(社)日本不動産鑑定協会 研修委員会
57	第18回不動産鑑定シンポジウム会議報告書	〃 研修指導委員会
58	不動産投資ファンド ～問題点とその対応～	東洋経済新報社
59	新会計基準の導入と税務申告Q&A	日本公認会計士協会京滋会(清文社)
60	はい!こちら弁護士会です 2003年版	京都新聞出版センター
61	裁判が変わる ～みんなで進めよう司法改革～	京都弁護士会(文理閣)
62	平成13年版 岐阜県地価調査データ(CD-ROM)	岐阜県士協会
63	平成15年版 岐阜県地価調査データ(CD-ROM)	〃
64	平成16年版 岐阜県地価調査データ(CD-ROM)	〃
65	平成17年版 岐阜県地価調査データ(CD-ROM)	〃

蔵書一覽

No.3

No.	冊子名	発行
66	スーパーDCF (CD-ROM)	庄子不動産鑑定事務所
67	阪神淡路大震災被災地域における鑑定評価 平成7年4月	近畿会大阪部会 調査研究委員会
68	罹災都市借地借家臨時処理法上の紛争と不動産の鑑定評価	兵庫県士協会
69	高齢化社会における不動産鑑定士のあり方と 行政法規と鑑定評価の問題について 平成13年3月	大阪府士協会
70	新会館建設記念誌	京都弁護士会
71	民事再生法に係る不動産鑑定評価の留意事項について 平成12年8月	(社)日本不動産鑑定協会
72	収益還元法と利回り ～賃貸用不動産の鑑定評価と不動産投資の接点を探る～ 平成13年3月	東京都士協会 研究委員会
73	土壤汚染問題と鑑定評価 ～土壤汚染についての不動産鑑定士の基礎知識～ 平成13年5月	近畿会 調査研究委員会 第2小委員会
74	大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第1巻) 平成12年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
75	大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第2巻) 平成13年3月	〃
76	定期借家制度の研究Ⅰ 平成13年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
77	定期借家制度の研究Ⅱ 平成14年3月	〃
78	「一般事業用不動産の収益価格」 「建物評価における新機軸」 平成15年3月	東京都士協会 研究委員会
79	第4回少人数ゼミ形式研修会レポート 平成15年9月	大阪府士協会 研修委員会
80	鑑定実務 Q&A <第7集> 平成15年3月	東京都士協会 研究委員会
81	市街化調整区域内宅地の鑑定評価 平成14年4月	近畿会 調査研究委員会 第2小委員会
82	平成13年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～地価の二極化・多極化についての考察～	兵庫県士協会 調査研究委員会
83	第5回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム報告書 平成15年11月	九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
84	京都のADR	京都弁護士会 弁護士業務推進委員会
85	海外不動産事情調査報告書 平成15年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
86	借地権取引の実態調査 平成15年10月	(社)日本不動産鑑定協会 公的土地評価委員会 国 税評価対応小委員会
87	不動産投資指数 2002年9月	山梨県士協会
88	不動産投資指数 2003年9月	〃
89	第3回 中部圏における定期借地権実態調査報告書 平成15年3月	不動産鑑定士協会中部連絡協議会
90	名古屋市中心商業地における事務所賃料調査(第3回) 2002年7月	愛知県士協会 資料委員会
91	奈良における住宅市場構成に関する研究 ～住宅需要と供給に関する基礎的検討～ 2001年3月	奈良女子大学助教授 多治見 左近 奈良県士協会
92	阪神淡路大震災後の賃貸市場の実態と不動産鑑定評価 平成10年5月	兵庫県士協会
93	第33回 憲法と人権を考える集い 報告集 ～生態系の中のヒトとして～	京都弁護士会
94	第34回 憲法と人権を考える集い 報告集 ～日本の国際貢献 わたしの国際貢献～	〃
95	平成18年 兵庫県 地価公示・地価調査 マップ	兵庫県士協会
96	住居系収益用不動産の総合収益率事例ほか	近畿会 インデックス整備支援特別委員会
97	北海道インデックスの概要と北海道における収益不動産の取引動向	北海道士協会 不動産鑑定士 宮達隆行
98	インデックス専門委員会報告 「インデックスから地価へ」	岐阜県士協会 土地情報委員会

蔵書一覽

No. 4

No.	冊子名	発行
99	京の道	国土交通省 京都国道事務所
100	田畑価格及び小作料調 平成18年3月末現在	(財)日本不動産研究所
101	山林素地及び山元立木価格調 平成18年3月末現在	〃
102	地価公示価格の推移(昭和45年～平成18年)	阪急電鉄(株)不動産運用部
103	平成17年土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
104	第4回 収益用不動産の利回り実態調査(平成17年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
105	埼玉県における収益用不動産の利回りと土地の基本利率について 2006年9月	埼玉県士協会 不動産投資インデックス研究プロジェクト委員会
106	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成18年9月末現在	(財)日本不動産研究所
107	全国賃料統計 2006年9月末現在	〃
108	第15回 不動産投資家調査 2006年10月現在	〃
109	第6回 九州・沖縄不動産鑑定フォーラムREPORT	九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
110	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成19年3月末現在	(財)日本不動産研究所
111	第16回 不動産投資家調査 2007年4月現在	〃
112	首都圏における超高層マンション等の階層別効用比-資料集-平成19年3月	東京都士協会 研究委員会
113	平成18年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表 ～兵庫県内の商業地における最近の市場動向についての調査研究～	兵庫県士協会 調査研究委員会
114	有料老人ホーム研究報告書 平成19年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
115	海外不動産事情等調査報告書 平成19年3月	〃 国際小委員会
116	田畑価格及び小作料調 平成19年3月末現在	(財)日本不動産研究所
117	山林素地及び山元立木価格調 平成19年3月末現在	〃
118	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成19年9月末現在	〃
119	全国賃料統計 2007年9月末現在	〃
120	第17回 不動産投資家調査 2007年10月現在	〃
121	平成18年土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
122	倒産手続きにおける不動産の鑑定評価上の留意事項	(社)日本不動産鑑定協会
123	近畿連合会ADR特別委員会資料(平成19年度)	近畿不動産鑑定士協会連合会
124	100年のあゆみ	阪急阪神ホールディングス(株)
125	第5回 収益用不動産の利回り実態調査(平成18年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
126	弁護士との共同研究会研究課題取りまとめ	(社)日本不動産鑑定協会 法務鑑定委員会 弁護士との共同研究会
127	継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた当事者事情分析ガイドライン —継続賃料の鑑定事務所評価における賃貸借契約事情分析の再構築—	大阪府士協会 調査研究委員会 第三小委員会
128	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成20年3月末現在	(財)日本不動産研究所
129	第18回不動産投資家調査 2008年4月末現在	〃

蔵書一覧

No.5

No.	冊子名	発行
130	平成19年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表 ～兵庫県内における不動産の取引動向についての調査研究～	兵庫県士協会 調査研究委員会
131	土地・建物の内訳価格の算定にかかる対応について	(社)日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会 実務研究専門委員会Ⅱ
132	開発型証券化における鑑定評価にかかる留意事項	〃
133	中部圏における 第4回 定期借地権実態調査報告書	中部不動産鑑定士協会連合会
134	不動産鑑定士が行う企業鑑定評価に関する実証的研究「2008年基本編」	(社)日本不動産鑑定協会 法務鑑定委員会 会社法 関連不動産専門委員会
135	ホテル鑑定評価に係る研究報告	(社)日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会 実務研究専門委員会Ⅰ
136	定期借地権付建物（貸家）および定期借地権が付着した底地の収益価格査定等についての論点整理	〃
137	田畑価格及び小作料調 平成20年3月末現在	(財)日本不動産研究所
138	山林素地及び山元立木価格調 平成20年3月末現在	〃
139	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成20年9月末現在	〃
140	全国賃料統計 2008年9月末現在	〃
141	第19回 不動産投資家調査	〃
142	近代農地の価格形成理論と評価	高知県士協会 不動産鑑定士 山本一清
143	固定資産税宅地評価の理論と実務（上巻）	〃
144	固定資産税宅地評価の理論と実務（下巻）	〃
145	公共用地の取得に係る土地評価の実務（上巻）	〃
146	公共用地の取得に係る土地評価の実務（下巻）	〃
147	知的財産権の適正評価システム—基本的考え方から実例分析まで	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会
148	社会保険労務士制度創設40周年社労士労働紛争解決センター京都設立 記念誌	京都府社会保険労務士会
149	日本不動産研究所 50年史	(財)日本不動産研究所
150	「正常価格」の研究	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
151	J-REITデータの分析結果報告書 平成21年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第一小委員会
152	継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた 当事者事情分析ガイド ライン（補訂版） 平成21年3月	〃 第三小委員会
153	借家権と立退料 平成21年3月	東京都士協会 研究研修委員会
154	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成21年3月末現在	(財)日本不動産研究所
155	第20回 不動産投資家調査 2009年4月現在	〃
156	平成20年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表 テーマ 兵庫県内における地価の推移についての調査研究	兵庫県士協会 調査研究委員会
157	証券化鑑定評価委員会研究報告	(社)日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会
158	証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針	〃
159	埼玉県における収益用不動産の利回りについて	埼玉県士協会 研究広報委員会
160	地代等実態調査（第二回）	東北不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会
161	不動産鑑定よくある質問と回答	千葉県士協会
162	田畑価格及び小作料調 平成21年3月末現在	(財)日本不動産研究所
163	山林素地及び山元立木価格調 平成21年3月末現在	〃

蔵 書 一 覧

No.6

No.	冊 子 名	発 行
164	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成21年9月末現在	(財)日本不動産研究所
165	第21回 不動産投資家調査 2009年10月現在	〃
166	全国賃料統計 2009年9月末現在	〃
167	challenge it! さあ、不動産鑑定士になろう	(社)埼玉県不動産鑑定士協会
168	地方都市における「中心市街地の活性化」についての研究	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
169	名古屋不動産投資市場に関するアンケート調査	(社)愛知県不動産鑑定士協会 名古屋都市再開発研究所
170	不動産鑑定評価事例集	一般社団法人全国不動産鑑定士会
171	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成22年3月末現在	(財)日本不動産研究所
172	第22回 不動産投資家調査 2010年4月現在	〃
173	平成21年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表 テーマ 山林、農地、その他 特殊な不動産について	兵庫県士協会 調査研究委員会
174	道程と道標 株式会社フラットエージェンシー創業35周年 新たな始まり	株式会社フラットエージェンシー
175	不動産鑑定 よくある質問と回答	(社)千葉県不動産鑑定士協会
176	田畑価格及び賃借料調 平成22年3月末現在	(財)日本不動産研究所
177	山林素地及び山元立木価格調 平成22年3月末現在	〃
178	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成22年9月末現在	〃
179	第22回 不動産投資家調査 2010年10月現在	〃
180	全国賃料統計 2010年9月末現在	〃
181	不動産鑑定評価基準の意義と問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
182	底地データ分析 (2008公示～2010調査)	(社)埼玉県不動産鑑定士協会
183	共同研究シリーズⅠー1 (2011) 不動産の取引価格と公的地価指標の比較による情報提供法の検討 ～Webサービス「井上・TAREA地価情報提供システム」の開発～	東北大学大学院工学研究科土木工学専攻 准教授 井上 亮 (社)東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会
184	共同研究シリーズⅡー1 (2011) TAREAインデックスの開発 ～「業務用不動産インデックス」の開発～	明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科 准教授 山村能郎 (社)東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会
185	共同研究シリーズⅢー1 (2011) 不動産取引価格情報を利用した日本の環境配慮型不動産の経済価値 ～東京のマンションによる実証～	ペンシルベニア州立大学助教授 吉田二郎 (社)東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会
186	共同研究シリーズⅣー1 (2011) 空間の多様性を考慮したヘドニック・アプローチの開発	東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授 肥田野 登 (社)東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会
187	明日の京都	京都府 政策企画部
188	明日の京都ってなあに？	〃
189	明日の京都 (概要版) ◆基本条例 ◆長期ビジョン ◆中期計画 ◆地域振興計画	〃
190	明日の京都 ◆基本条例 ◆長期ビジョン ◆中期計画 ◆地域振興計画	〃
191	平成22年度 継続地代の調査分析 ―新規地代等も含む―	(社)東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会
192	ロードサイド商業の家賃・地代のメカニズム ―事業用定期借地権の活用―	(社)大阪府不動産鑑定士協会 調査研究委員会・第2小委員会

蔵書一覧

No.7

No.	冊子名	発行
193	平成22年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ 阪神間の『駅』分析 ―鉄道利用者数と街の変遷―	(社)兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究委員会
194	第24回 不動産投資家調査 (2011年4月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所
195	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成23年3月末現在	〃
196	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第1回調査 (平成23年6月1日時点)	(社)宮城県不動産鑑定士協会
197	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査 結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ (平成23年4月1日基準点)	社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会
198	建物の鑑定評価必携 (建物実例データ) (平成18年3月発行)	(財)建物物価調査会
199	不動産鑑定 よくある質問と回答 (平成23年度版)	(社)千葉県不動産鑑定士協会
200	公共用地取得に係る農地の鑑定評価 平成23年9月	(社)新潟県不動産鑑定士協会 研究指導委員会
201	東日本大震災後の茨城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成23年7月1日調査時点)	(社)茨城県不動産鑑定士協会
202	田畑価格及び賃貸料調 平成23 (2011) 年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
203	山林素地及び山元立木価格調 平成23 (2011) 年3月末現在	〃
204	継続地代評価実務Q&A パネルディスカッション [継続地代評価の問題点] 平成23年10月	(社)大阪府不動産鑑定士協会 調査研究第二委員会 第4小委員会
205	30年のあゆみ	(財)京都府公園公社
206	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第2回調査 (平成23年9月1日時点)	(社)宮城県不動産鑑定士協会
207	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成23年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
208	全国賃料統計 2011年9月末現在	〃
209	第25回 不動産投資家調査 (2011年10月現在)	〃
210	第2回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成23年10月1日調査時点)	(社)千葉県不動産鑑定士協会
211	東日本大震災が千葉県の不動産市場に与えた影響 (参考資料集)	(社)千葉県不動産鑑定士協会 (協力: 明海大学不動産研究センター)
212	「第1回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」 について ～香川県不動産市況DI調査～ (基準日: 平成23年10月1日)	社団法人香川県宅地建物取引業協会 一般社団法人香川県不動産鑑定士協会
213	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査 結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ (平成23年10月1日基準点)	社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会
214	り災不動産Q&A 緊急取りまとめ (第一次)	社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 東日本大震災被災地支援会議・法務鑑定委員会
215	ワンパック専門家相談隊 東日本被災地に行く	阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会
216	マンション管理評価読本 ―価値を上げる管理の常識―	NPO京都マンション管理評価機構 理事長 谷口浩司 編著
217	賃料評価の問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
218	第26回国民文化祭・京都2011 公式記録	文化庁・京都府
219	不動産鑑定評価の周辺知識Q & A (平成24年3月)	公益社団法人東京都不動産鑑定協会 研究研修委員会
220	スマートフォンの仕事活用術 (平成24年3月)	公益社団法人東京都不動産鑑定協会 研究研修委員会

鑑定のひろば 保管一覧

平成24年5月現在

	号	発行年月
1	93	1994(平成6)年11月
※94~98 欠如		
2	99	1995(平成7)年11月
3	100	1996(平成8)年1月
4	101	1996(平成8)年3月
5	102	1996(平成8)年5月
6	103	1996(平成8)年7月
7	104	1996(平成8)年9月
8	105	1996(平成8)年11月
9	106	1997(平成9)年1月
10	107	1997(平成9)年3月
11	108	1997(平成9)年5月
12	109	1997(平成9)年7月
13	110	1997(平成9)年9月
14	111	1997(平成9)年11月
15	112	1998(平成10)年1月
16	113	1998(平成10)年3月
17	114	1998(平成10)年5月
18	115	1998(平成10)年7月
19	116	1998(平成10)年9月
20	117	1998(平成10)年11月
21	118	1999(平成11)年1月
22	119	1999(平成11)年3月
23	120	1999(平成11)年5月
24	121	1999(平成11)年7月
25	122	1999(平成11)年9月
26	123	1999(平成11)年11月
27	124	2000(平成12)年1月
28	125	2000(平成12)年3月
29	126	2000(平成12)年5月
30	127	2000(平成12)年7月
31	128	2000(平成12)年9月
32	129	2000(平成12)年11月
33	130	2001(平成13)年1月
34	131	2001(平成13)年3月
35	132	2001(平成13)年5月
36	133	2001(平成13)年7月
37	134	2001(平成13)年9月
38	135	2001(平成13)年11月
39	136	2002(平成14)年1月
40	137	2002(平成14)年3月

	号	発行年月
41	138	2002(平成14)年5月
42	139	2002(平成14)年7月
43	140	2002(平成14)年10月
44	141	2003(平成15)年1月
※142 欠如		
45	143	2003(平成15)年7月
46	144	2003(平成15)年10月
47	145	2004(平成16)年1月
48	146	2004(平成16)年4月
49	147	2004(平成16)年7月
50	148	2004(平成16)年10月
51	149	2005(平成17)年1月
52	150	2005(平成17)年4月
53	151	2005(平成17)年7月
54	152	2005(平成17)年10月
55	153	2006(平成18)年1月
56	154	2006(平成18)年4月
57	155	2006(平成18)年7月
58	156	2006(平成18)年10月
59	157	2007(平成19)年1月
60	158	2007(平成19)年4月
61	159	2007(平成19)年7月
62	160	2007(平成19)年10月
63	161	2008(平成20)年1月
64	162	2008(平成20)年4月
65	163	2008(平成20)年7月
66	164	2008(平成20)年10月
67	165	2009(平成21)年1月
68	166	2009(平成21)年4月
69	167	2009(平成21)年7月
70	168	2009(平成21)年10月
71	169	2010(平成22)年1月
72	170	2010(平成22)年3月
73	171	2010(平成22)年7月
74	172	2010(平成22)年10月
75	173	2011(平成23)年1月
76	174	2011(平成23)年4月
77	175	2011(平成23)年7月
78	176	2011(平成23)年10月
79	177	2012(平成24)年1月
80	178	2012(平成24)年4月

不動産研究 保管一覧

平成24年5月現在

発行号		発行年月
第1巻	1号	昭和34年 7月
	2号	昭和34年 10月
第2巻	1号	昭和35年 1月
	2号	昭和35年 4月
	3号	昭和35年 7月
	4号	昭和35年 10月
第3巻	1号	昭和36年 3月
	2号	昭和36年 4月
	3号	昭和36年 7月
	4号	昭和36年 10月
第4巻	1号	昭和37年 1月
	2号	昭和37年 4月
	3号	昭和37年 7月
	4号	昭和37年 10月
第5巻	1号	昭和38年 1月
	2号	昭和38年 5月
	3号	昭和38年 7月
	4号	昭和38年 10月
第6巻	1号	昭和39年 1月
	2号	昭和39年 4月
	3号	昭和39年 7月
	4号	昭和39年 10月
第7巻	1号	昭和40年 1月
	2号	昭和40年 4月
	3号	昭和40年 7月
	4号	昭和40年 10月
第8巻	1号	昭和41年 1月
	2号	昭和41年 4月
	3号	昭和41年 7月
	4号	昭和41年 10月
第9巻	1号	昭和42年 1月
	2号	昭和42年 4月
	3号	昭和42年 7月
	4号	昭和42年 10月
第10巻	1号	昭和43年 1月
	2号	昭和43年 4月
	3号	昭和43年 7月
	4号	昭和43年 10月

発行号		発行年月
第11巻	1号	昭和44年 1月
	2号	昭和44年 4月
	3号	昭和44年 7月
	4号	昭和44年 10月
第12巻	1号	昭和45年 1月
	2号	昭和45年 4月
	3号	昭和45年 7月
	4号	昭和45年 10月
第13巻	1号	昭和46年 1月
	2号	昭和46年 4月
	3号	昭和46年 7月
	4号	昭和46年 10月
第14巻	1号	昭和47年 1月
	2号	昭和47年 4月
	3号	昭和47年 7月
	4号	昭和47年 10月
第15巻	1号	昭和48年 1月
	2号	昭和48年 4月
	3号	昭和48年 7月
	4号	昭和48年 10月
第16巻	1号	昭和49年 1月
	2号	昭和49年 4月
	3号	昭和49年 7月
	4号	昭和49年 10月
第17巻	1号	昭和50年 1月
	2号	昭和50年 4月
	3号	昭和50年 7月
	4号	昭和50年 10月
第18巻	1号	昭和51年 1月
	2号	昭和51年 4月
	3号	昭和51年 7月
	4号	昭和51年 10月
第19巻	1号	昭和52年 1月
	2号	昭和52年 4月
	3号	昭和52年 7月
	4号	昭和52年 10月

不動産研究 保管一覧

平成24年5月現在

発行号		発行年月
第20巻	1号	昭和53年 1月
	2号	昭和53年 4月
	3号	昭和53年 7月
	4号	昭和53年 10月
第21巻	1号	昭和54年 1月
	2号	昭和54年 3月
	3号	昭和54年 7月
	4号	昭和54年 10月
第22巻	1号	昭和55年 1月
	2号	昭和55年 4月
	4号	昭和55年 10月
第23巻	1号	昭和56年 1月
	4号	昭和56年 10月
第24巻	1号	昭和57年 1月
	4号	昭和57年 10月
第25巻	1号	昭和58年 1月
	3号	昭和58年 7月
	4号	昭和58年 10月
第26巻	1号	昭和59年 1月
	2号	昭和59年 4月
	4号	昭和59年 10月
第27巻	1号	昭和60年 1月
	2号	昭和60年 4月
	3号	昭和60年 7月
	4号	昭和60年 10月
第28巻	1号	昭和61年 1月
	2号	昭和61年 4月
	3号	昭和61年 7月
	4号	昭和61年 10月
第29巻	1号	昭和62年 1月
	2号	昭和62年 4月
	3号	昭和62年 7月
	4号	昭和62年 10月
第30巻	1号	昭和63年 1月
	2号	昭和63年 4月
	3号	昭和63年 7月
	4号	昭和63年 10月

発行号		発行年月
第31巻	1号	平成元年 1月
	2号	平成元年 4月
	3号	平成元年 7月
	4号	平成元年 10月
第32巻	1号	平成2年 1月
	2号	平成2年 4月
	3号	平成2年 7月
	4号	平成2年 10月
第33巻	1号	平成3年 1月
	2号	平成3年 4月
	3号	平成3年 7月
	4号	平成3年 10月
第34巻	1号	平成4年 1月
	2号	平成4年 4月
	3号	平成4年 7月
	4号	平成4年 10月
第35巻	1号	平成5年 1月
	2号	平成5年 4月
	3号	平成5年 7月
	4号	平成5年 10月
第36巻	1号	平成6年 1月
	2号	平成6年 4月
	3号	平成6年 7月
	4号	平成6年 10月
第37巻	1号	平成7年 1月
	2号	平成7年 4月
	3号	平成7年 8月
	4号	平成7年 11月

不動産鑑定 保管一覧

平成24年5月現在

発行年／月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1977	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1978	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1979	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1980	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1981	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1982	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1983	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1984	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1985	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1986	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1987	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1988	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1989	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
※ 1990～1995 ×欠如												
1996	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1997	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1998	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1999	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2000	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2001	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2002	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2003	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2004	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2005	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2006	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2007	○	○	○	○	○	○						

■平成24年度役員

会 長 森 口 匠
副 会 長 山 下 光 弘
小 島 崇 史
理 事 池 田 祥 司、 宇 野 行 将、 新 見 憲 一 郎
杉 山 修 一 郎、 辻 本 尚 子、 柄 岡 道 夫
中 崎 泰 次、 西 井 雅 志、 堀 内 隆 平
三 浦 正 樹、 水 野 正 也、 森 田 信 彦
百 合 口 賢 次
監 事 佐 藤 正 彦、 藤 原 陽、 毛 利 隆 志

(相談役) —

(本部理事) 百合口 賢 次

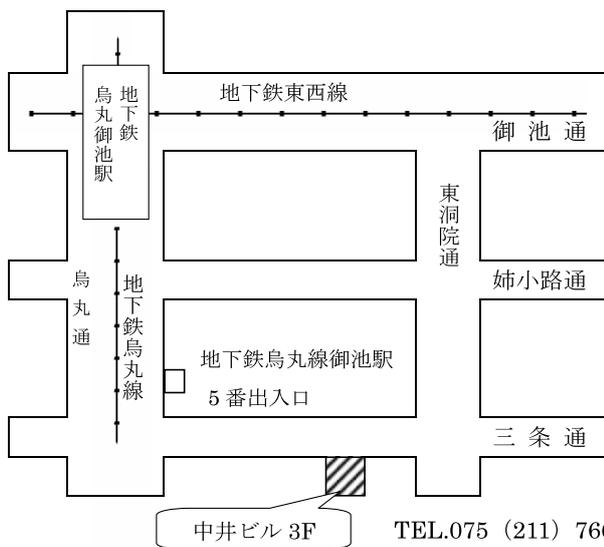
(常任委員会)

総 務 委 員 長 新 見 憲 一 郎
財 務 委 員 長 森 田 信 彦
親 睦 委 員 長 三 浦 正 樹
資 料 委 員 長 池 田 祥 司
調 査 研 究 委 員 長 堀 内 隆 平
会 報 委 員 長 西 井 雅 志
渉 外 広 報 委 員 長 辻 本 尚 子
業 務 推 進 委 員 長 宇 野 行 将

(特別委員会)

地 価 調 査 委 員 長 百 合 口 賢 次
法 務 鑑 定 委 員 長 杉 山 修 一 郎
公 的 土 地 評 価 委 員 長 中 崎 泰 次
綱 紀 ・ 懲 戒 委 員 長 山 下 光 弘
司 法 委 員 長 柄 岡 道 夫
講 演 会 特 別 委 員 長 小 島 崇 史
公 益 法 人 制 度 準 備 特 別 委 員 長 水 野 正 也

「社団法人京都府不動産鑑定士協会」へは



TEL.075 (211) 7662
FAX.075 (211) 7706

◎土木事務所一覧

平成24年4月1日現在

庁名	管轄区域	所在地 電話番号
京都土木事務所	京都市（※乙訓土木事務所及び南丹土木事務所が所管する区域を除く）	〒606-0821 京都市左京区賀茂今井町10-4 TEL 075-701-0101
乙訓土木事務所	向日市、長岡京市、乙訓郡大山崎町 京都市西京区の一部	〒617-0006 向日市上植野町馬立8 乙訓総合庁舎 TEL 075-931-2155
山城北土木事務所	宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、久世郡 久御山町、綴喜郡（井手町、宇治田原町）	〒610-0331 京田辺市田辺明田1 田辺総合庁舎 TEL 0774-62-0047
山城南土木事務所	木津川市、相楽郡（笠置町、和束町、精華町、 南山城村）	〒619-0214 木津川市木津上戸18-1 木津総合庁舎 TEL 0774-72-1151
南丹土木事務所	亀岡市、南丹市、船井郡京丹波町 京都市右京区の一部	〒622-0041 南丹市園部町小山東町藤ノ木21 園部総合庁舎 TEL 0771-62-0025
中丹東土木事務所	舞鶴市、綾部市	〒623-0012 綾部市川糸町丁畠10-2 綾部総合庁舎 TEL 0773-42-1020
中丹西土木事務所	福知山市	〒620-0035 福知山市篠尾新町1丁目91 福知山総合庁舎 TEL 0773-22-5115
丹後土木事務所	宮津市、京丹後市、与謝郡（与謝野町、伊根 町）	〒626-0044 宮津市字吉原2586-2 宮津総合庁舎 TEL 0772-22-3244

※乙訓土木事務所の所管区域…西京区大枝、西京区大原野

※南丹土木事務所の所管区域…右京区嵯峨越畑、右京区嵯峨檜原

◎市役所一覧

平成24年4月1日現在

	所在地	電話番号(代表)
京都市	〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488	TEL 075-222-3111
福知山市	〒620-8501 福知山市字内記13-1	TEL 0773-22-6111
舞鶴市	〒625-8555 舞鶴市字北吸1044	TEL 0773-62-2300
綾部市	〒623-8501 綾部市若竹町8-1	TEL 0773-42-3280
宇治市	〒611-8501 宇治市宇治琵琶33	TEL 0774-22-3141
宮津市	〒626-8501 宮津市柳縄手345-1	TEL 0772-22-2121
亀岡市	〒621-8501 亀岡市安町野々神8	TEL 0771-22-3131
城陽市	〒610-0195 城陽市寺田東ノ口16・17	TEL 0774-52-1111
向日市	〒617-8665 向日市寺戸町中野20	TEL 075-931-1111
長岡京市	〒617-8501 長岡京市開田一丁目1-1	TEL 075-951-2121
八幡市	〒614-8501 八幡市八幡園内75	TEL 075-983-1111
京田辺市	〒610-0393 京田辺市田辺80	TEL 0774-63-1122
京丹後市	〒627-8567 京丹後市峰山町杉谷889	TEL 0772-69-0001
南丹市	〒622-8651 南丹市園部町小桜町47	TEL 0771-68-0001
木津川市	〒619-0286 木津川市木津南垣外110-9	TEL 0774-72-0501
大山崎町	〒618-8501 乙訓郡大山崎町字円明寺小字夏目3	TEL 075-956-2101
久御山町	〒613-8585 久世郡久御山町島田ミスノ38	TEL 075-631-6111
井手町	〒610-0302 綴喜郡井手町大字井手小字南玉水67	TEL 0774-82-2001
宇治田原町	〒610-0289 綴喜郡宇治田原町大字荒木小字西出10	TEL 0774-88-2250
笠置町	〒619-1303 相楽郡笠置町大字笠置小字西通90-1	TEL 0743-95-2301
和束町	〒619-1295 相楽郡和束町大字釜塚小字生水14-2	TEL 0774-78-3001
精華町	〒619-0285 相楽郡精華町大字南稲八妻小字北尻70	TEL 0774-94-2004
南山城村	〒619-1411 相楽郡南山城村北大河原久保14-1	TEL 0743-93-0101
京丹波町	〒622-0292 船井郡京丹波町蒲生八ツ谷62-6	TEL 0771-82-0200
伊根町	〒626-0493 与謝郡伊根町字日出651	TEL 0772-32-0501
与謝野町	〒629-2292 与謝郡与謝野町字岩滝1798-1	TEL 0772-46-3001

◎法務局一覽

平成24年4月1日現在

庁 名	不 動 産 登 記 管 轄 区 域	所 在 地 電 話 番 号
京都地方法務局本局	京都市上京区・中京区・下京区・東山区・山科区・左京区・北区	〒602-8577 京都市上京区荒神口通河原町東入る上生洲町197 TEL 075-231-0131 (代表)
嵯峨出張所	京都市右京区(旧京北町を含む)・西京区向日市、長岡京市、乙訓郡大山崎町	〒616-8373 京都市右京区嵯峨天龍寺車道町33-20 TEL 075-861-0742
伏見出張所	京都市伏見区・南区	〒612-0029 京都市伏見区深草西浦町4丁目54 TEL 075-645-6726
宇治支局	宇治市、久世郡久御山町 京田辺市、城陽市、八幡市 綴喜郡(井手町、宇治田原町)	〒611-0021 宇治市宇治琵琶33-2 宇治法務合同庁舎 TEL 0774-24-4121
木津出張所	木津川市 相楽郡(笠置町、和束町、精華町、南山城村)	〒619-0214 木津川市木津駅前一丁目50番地 木津地方合同庁舎2F TEL 0774-72-0265
園部支局	南丹市、船井郡京丹波町	〒622-0041 南丹市園部町小山東町平成台一号17 TEL 0771-62-0380
亀岡出張所	亀岡市	〒621-0805 亀岡市安町釜ヶ前20 TEL 0771-22-0600
宮津支局	宮津市 与謝郡(与謝野町、伊根町)	〒626-0046 宮津市字中ノ丁2534 宮津地方合同庁舎 TEL 0772-22-2561
京丹後支局	京丹後市	〒627-0021 京丹後市峰山町吉原71 TEL 0772-62-0365
舞鶴支局	舞鶴市	〒624-0937 舞鶴市字西110-5 TEL 0773-76-0858
福知山支局	福知山市、綾部市	〒620-0035 福知山市字内記10-29 福知山地方合同庁舎 TEL 0773-22-3043

《編集後記》

「不動産鑑定きょうと第30号」が完成いたしました。皆様にお届けいたします。例年通り会長をはじめ、多数の会員からの原稿を頂きました。お忙しい中、原稿を寄せていただいた皆様には厚くお礼申し上げます。

第30号は会報委員が京都マラソンや京都水族館に自ら出向き、取材を行っています。現場の生の空気を皆様に少しでもお届けできたのであれば幸いです。また、東日本大震災についても現地へ赴き、今後も復興に向け京都府不動産鑑定士協会と協力できることを検討し、ご紹介できればと考えています。

最後に、今年はロンドンオリンピックの年であります。4月の時点で出場が予定されている京都出身の選手をご紹介します。

女子マラソン代表……………木崎良子選手（与謝野町出身）

女子トライアスロン代表……………上田 藍選手（京都市出身）

女子水泳・競泳代表……………高橋美帆選手（長岡京市出身）

男子レスリング代表……………高谷惣亮選手（京都府出身）

女子シンクロ代表……………小林千紗選手（京都府出身）

京都出身の各選手が活躍するよう、みんなで応援しましょう。

（会報委員長 西井雅志）



発行責任者	森	口	匠
会報委員長	西	井	志
副委員長	松	本	薫
会報委員	小	村	直
会報委員	加	藤	心
会報委員	佐	藤	正
会報委員	西	川	彦
会報委員	橋	本	崇
会報委員	山	田	樹
会報委員			弘



平成24年5月発行

社団法人 京都府不動産鑑定士協会

〒604-8136 京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22-2
中井ビル3F

TEL075-211-7662 FAX075-211-7706

発行責任者 森 口 匠

会報委員長 西 井 雅 志

印 刷 朝陽堂印刷(株)