

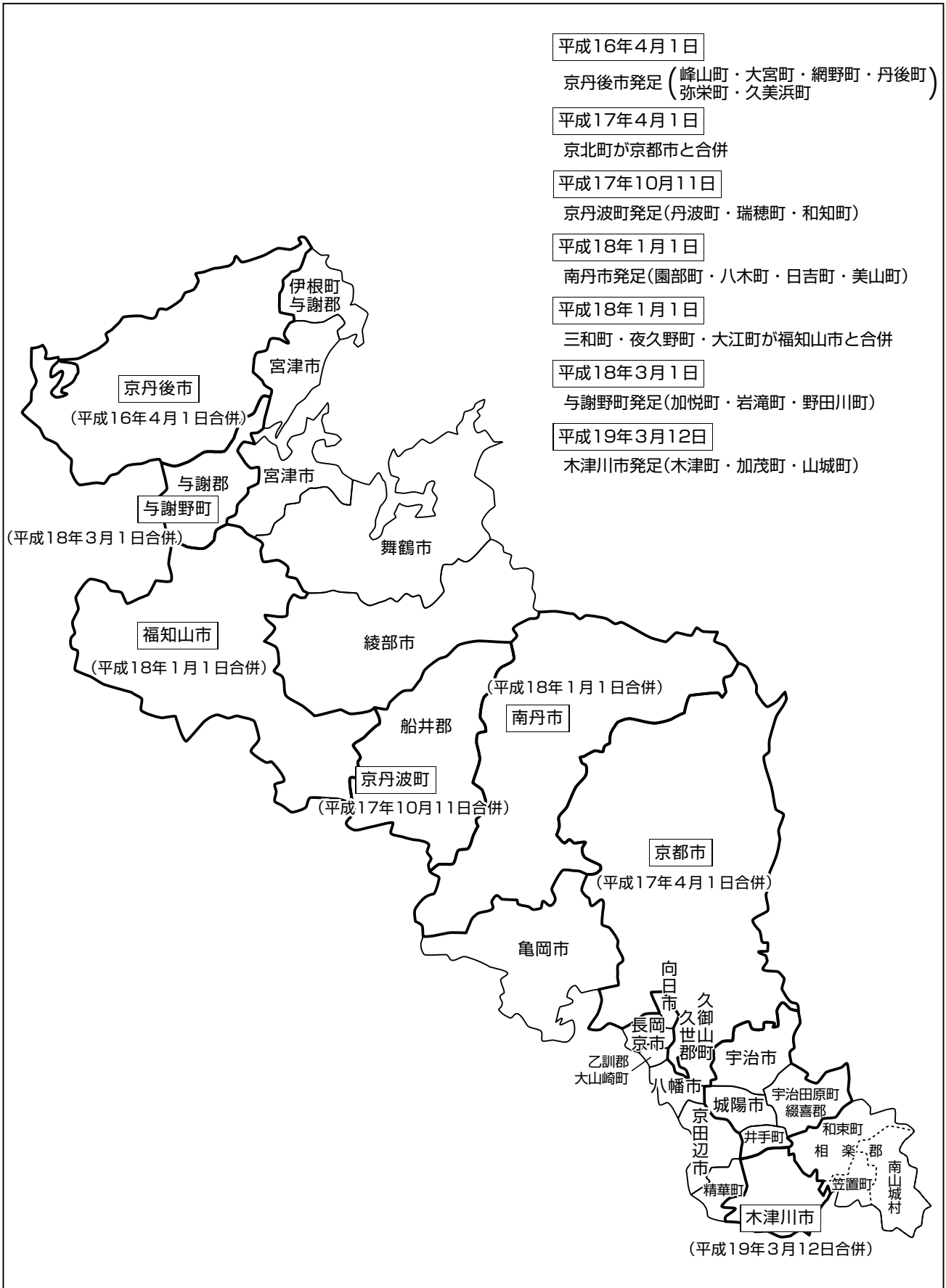
# 不動産鑑定きょうと

第31号



公益社団法人 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31号／目次

会長挨拶	会 長 森口 匠	2
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要		3
<b>委員会報告</b>		
平成24年度業務報告	総務委員長 新見憲一郎	5
総務委員会報告	総務委員長 新見憲一郎	6
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	8
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	9
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	10
綱紀・懲戒委員会報告	綱紀・懲戒委員長 山下 光弘	10
司法委員会報告	司法委員長 柄岡 道夫	10
親睦委員会報告	親睦委員長 三浦 正樹	11
講演会特別委員会報告	講演会特別委員長 小島 崇史	12
近畿不動産鑑定士協会連合会・業務適正化委員会報告 …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報告 …近畿不動産鑑定士協会連合会震災対応特別委員会	山下 光弘・西井 雅志	13
平成25年地価公示の概要	地価公示代表幹事 森口 匠	15
第1分科会の状況	第1分科会幹事 森口 匠	22
第2分科会の状況	第2分科会幹事 三浦 正樹	24
第3分科会の状況	第3分科会幹事 山下 光弘	26
第4分科会の状況	第4分科会幹事 嶋崎 敦	28
第5分科会の状況	第5分科会幹事 新見憲一郎	30
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	32
<b>トピックス</b>		
ニッポンを興国へと導く新しい経済政策～デフレ克服と消費税～ …財政エコノミスト・現衆議院議員	松田 学	39
<b>活動報告</b>	本年度の活動状況	52
<b>会員随想</b>	眼から鱗—新島八重の話から—	杉山 修 58
	ファミリー雪遊び	新見憲一郎 59
	京都マラソン完走への道	西川 崇 60
<b>個人・業者 新入会員</b>	公益社団法人京都不動産鑑定士協会に入会して	61
蔵書一覧		67
会員録		79
平成25年度役員		90
土木事務所一覧		91
市役所一覧		92
法務局一覧		93
編集後記		





## ご挨拶

公益社団法人  
京都府不動産鑑定士協会

会長 森口 匠

社団法人京都府不動産鑑定士協会は、平成25年4月1日をもって公益社団法人京都府不動産鑑定士協会へと移行いたしました。

4月1日に移行登記も完了し、移行に伴う多方面の変更手続きもほぼ完了したところです。

これもひとえに、会員の皆様、役員の皆様、事務局の皆様、そして公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の関係役員、関係部署の皆様、先行して移行していた全国いくつかの士協会のご担当者など、本当に多数の方々のご支援ご協力の賜です。

また京都府の政策法務課、建築指導課、用地課のご担当者には時に厳しく、そして暖かくご指導いただきました。あらためて厚く御礼申し上げます。

思い返してみますと、平成21年頃から数度にわたり京都府との個別相談会をもち、その中で、鑑定士の団体、及びその団体に関与して行う地価調査事業、固定資産標準宅地の評価事業がそもそも公益目的事業たりうるのか、の根本の議論が繰り返されました。

たしかに、不動産鑑定評価の作業は自然人たる個々の鑑定士が行うわけですが、これが毎年の地価調査事業や3年に1度の固定資産標準宅地の評価事業となったときに、その広域性と継続性の面からのバランス確保の必要性があり、これは個々の鑑定士の個人的な作業だけではまかなえません。また鑑定実務の根幹となる取引事例等の資料の安定的な保守管理の機能は、鑑定士集団である協会法人でなければ果たすことはできません。

つまり多数地点の公的評価は、自然人たる鑑定士と、その集団である協会法人が密接不可分の協働体制をとることによって初めて実現するものなのです。

私たち鑑定士にとっては、これが日常的な当たり前のことなので、こうした関係性を外部の方たちに理解して頂くのにかなり苦労しました。私も水野公益移行特別委員長も何度ももどかしい思いをしたものです。こうした中、お隣の滋賀県不動産鑑定士協会が平成22年4月1日の早い時期に公益移行を成し遂げられたのには大いに勇気づけられました。

平成25年4月1日時点での全国の移行状況を見ると、公益社団法人への移行が連合会も含めて30、一般社団法人への移行が11で、計41（85%）が移行を完了しています。そして残る7士協会のうち公益社団法人への移行申請済が4、一般社団法人への移行申請済が2、一般社団法人への移行準備中が1となっており、さらに11の一般社団法人の中の2つが公益社団法人へ移行申請していますので、最終的には36（75%）の士協会が公益社団法人となるものと見込まれます。

このように、公益法人移行の問題は全国的にも峠を越えた感がありますが、連合会は全国の士協会に対して、この7月1日から新スキーム改善の中心策として「リアジレイ全国完全実施」を開始します。これは個々の鑑定士にとって従来の取引事例の入手方法がリアジレイ方式に切り替わりと同時に、私たち京都士協会にとっては、閲覧料収入が失くなるという重大な財政上の問題が生じることとなります。より大きな荒波が押し寄せて来るわけですが、乗り越えていくしかありません。公益社団法人には年々の安定的な財政運営が求められます。

今後も会員の皆様の、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

# 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 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京都府の許可を得た社団法人の中で、不動産の鑑定評価に関する府下唯一の公益法人です。

設立許可 平成25年4月1日  
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会  
主務官庁 京都府  
所管官庁 国土交通省  
会長 森口 匠  
所在地 〒604-8136  
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3階  
電話番号：075-211-7662 FAX番号：075-211-7706

## 【目的】

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会は、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補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ため、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) 不動産の鑑定評価に関する研修を開催する等会員の資質の向上に係る諸施策の実施
- (2) 不動産鑑定評価制度に関する府民及び社会一般の理解と信頼を高めるための啓発宣伝事業
- (3) 不動産に関する無料相談などに関する事業
- (4) 国、府及び市町村等が行う地価等の調査事業における、品質の保持、価格の適正な均衡等を実現するための各種支援事業
- (5) 不動産鑑定評価業務に関し、会員の相談に応じ、会員及び広く公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の会員へ資料を提供する情報提供等の会員に対する必要な支援
- (6) 不動産の鑑定評価に関する理論及び実務の調査研究等、不動産鑑定評価業務の適正な実施に資する諸施策の実施
- (7) 不動産鑑定評価制度、不動産鑑定士の業務及び地価に関する事項について調査研究を行い、必要に応じ官公庁に建議し又はその諮問に応ずること。
- (8) 不動産、不動産鑑定評価に関する紛争の相談、助言等及び苦情処理等
- (9) 不動産の鑑定評価に関する資料を収集整理すること。
- (10) 国又は地方公共団体の委託を受けて地価の調査を行うこと。
- (11) その他当協会の目的達成のために必要な事業を行うこと。

【沿革】

- 昭和41年 8月 京都不動産鑑定士会設立  
(※昭和40年10月 社団法人日本不動産鑑定協会設立)
- 昭和49年 1月 社団法人日本不動産鑑定協会近畿支部京滋部会設立
- 昭和50年 9月 社団法人日本不動産鑑定協会近畿支部京都部会設立
- 平成 7年12月 社団法人京都府不動産鑑定士協会設立
- 平成25年 4月 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会へ移行

《不動産鑑定士とは》

「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。

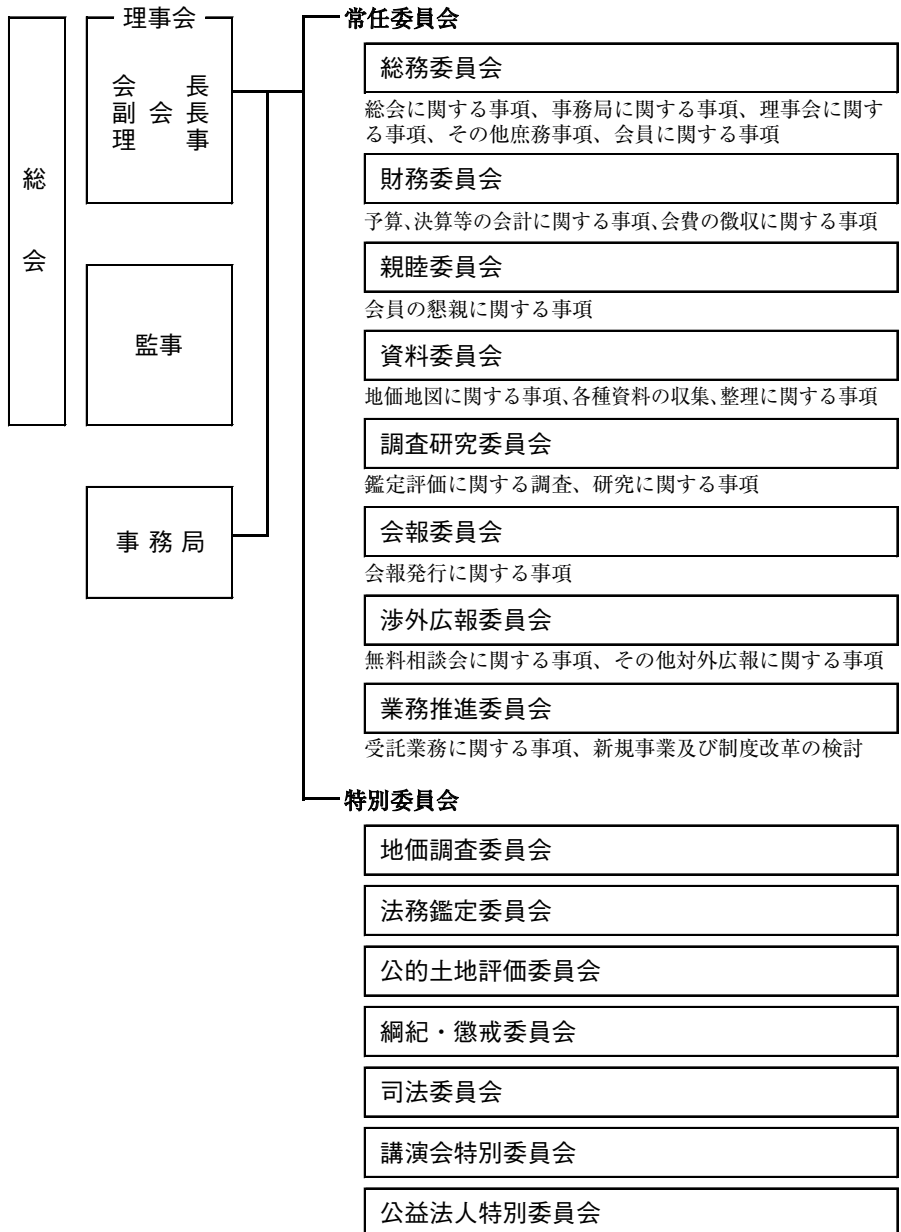
《公的鑑定評価》

- 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





## 平成24年度業務報告

総務委員長 **新 見 憲一郎**

平成24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。

24. 4. 6 「不動産鑑定評価の日」無料相談会

於：京都商工会議所  
会員9名が各種相談に応じた。

24. 5. 29 第34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23年度事業報告承認の件
  - 第2号議案 平成23年度会計収支決算承認の件  
同監査報告
  - 第3号議案 公益社団法人への移行承認の件
  - 第4号議案 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会定款(案)承認の件
  - 第5号議案 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会会費規程(案)承認の件
  - 第6号議案 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会理事及び監事に対する報酬等の支給の基準(案)承認の件
  - 第7号議案 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会役員選挙規程(案)承認の件

2. 配布物

「不動産鑑定きょうと」第30号発行

3. 懇親会

24. 6. 21 研修例会

於：メルパルク京都  
講演内容：「反社会的勢力から不動産鑑定士協会会員を守る特効薬！」

講 師：京都府警察本部組織犯罪対策第二課

警部補 上原 忠晴 氏

24. 8. 24 臨時総会

於：フォーチュン・ガーデン京都  
公益社団法人移行後の役員選任の件

24. 8. 24 夏季納涼懇親会

於：フォーチュン・ガーデン京都  
参加会員41名

24. 10. 1 「土地月間」無料相談会

於：福知山市民会館  
会員4名が各種相談に応じた。

24. 10. 1 「土地月間」無料相談会

於：京都商工会議所  
会員10名が各種相談に応じた。

24. 10. 18 研修例会

於：メルパルク京都  
講演内容：「被災不動産Q&A」  
(H23. 12兵庫県不動産鑑定士協会発行)の解説

講 師：櫻井 美津夫 氏

24. 10. 27 第14回京滋及び京都府社会保険労務士会  
ソフトボール大会

24. 11. 15 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 市民生活センター  
会員2名が相談に応じた。

24. 11. 17 第19回京都自由業団体懇話会親睦ソフト  
ボール大会 (雨天中止)

24. 11. 19 講演会

於：メルパルク京都  
講演内容：「ニッポンを興国へと導く  
新しい経済政策～デフレ克服  
と消費税～」

講 師：財政エコノミスト、  
現衆議院議員 松田 学 氏

25. 1. 25 新年祝賀懇親会  
於：祇園畑中  
参加会員32名  
講演内容：「使用貸借と賃貸借の分水嶺」  
講師：弁護士 青野 理俊 氏
25. 2. 21 研修例会  
於：メルパルク京都  
講演内容：「今、急がれる環境対応の必要性～グリーンビルディング認証とその効果～」  
講師：株式会社日本政策投資銀行  
アセットファイナンスグループ課長  
中村 郁博 氏
25. 3. 15 京都弁護士会との合同研修会  
於：京都弁護士会 地階ホール  
テーマ 「不動産の使用貸借権」  
講演内容：「定期建物賃貸借と使用貸借」  
講師：弁護士 野口 義司 氏
25. 3. 22 第35回通常総会  
於：京都ブライトンホテル  
1. 第1号議案 平成25年度事業計画案承認の件  
第2号議案 平成25年度会計収支予算案承認の件  
2. 今般の業界動向等に関する情報交換会  
3. 懇親会  
講師：不動産鑑定士 杉山 修一郎 氏

## 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、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、諸規定の整備・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、緊急時における安否確認等の検討、公益社団化に伴う諸規定の検討、情報交換会の開催等を行いました。

## 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24年4月6日(金) 京都商工会議所）  
相談員9名、相談者22名。
- ③「土地月間」無料相談会（平成24年10月1日(月) 京都商工会議所と福知山市民会館）  
京都商工会議所：相談員10名、相談者12名  
福知山市民会館：相談員4名、相談者1名  
昨年の舞鶴市西駅交流センターに引き続き、今回は福知山市にて実施致しました。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24年11月15日(木) 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いました。

## 2. 新聞広告の掲載

地価調査発表時（9月20日）及び地価公示発表時（3月22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。

# 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。
  - ・公益社団法人化に伴い、大幅リニューアルを行いました。
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。
  - ・会員名簿記載項目及び「京都会員名簿」「ホームページ会員紹介」掲載希望についてアンケートを行い、それぞれ更新しました。
4. 他士業ホームページによる鑑定料金の掲載に対応しております。

## 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24年度収支決算
  2. 平成25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「不動産の使用貸借権」を取り上げました。

日 時：平成25年3月15日(金) 午後5時～7時  
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定期建物賃貸借と使用貸借  
          ②不動産の使用貸借に関連する評価について  
          ③使用貸借と賃貸借の分水嶺  
講 師：弁護士 青野 理俊  
          弁護士 野口 義司  
          不動産鑑定士 杉山 修一郎

当日は京都弁護士会から56名、鑑定士協会から30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. 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。
6. 新スキームの事例取扱状況につき、本会並びに各都道府県を対象を把握し、京都府不動産鑑定士協会のあり方を検討しました。
7. マイクロフィルム化された過去事例についてPDF化し整理を行いました。

## 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24年6月21日(木) PM3:00～5:00

場所：メルパルク京都

研修テーマ：「反社会的勢力から不動産鑑定士協会会員を守る特効薬！」

講師：京都府警察本部組織犯罪対策第二課 警部補 上原 忠晴 氏

内容：反社会的勢力による不当な影響を排除し、府民の安全・安心で平穏な生活の確保と青少年の健全な育成を図ることを目的として制定された「京都府暴力団排除条例」等について解説。

### 2. 2月研修例会

日時：平成25年2月21日(木) PM3:00～PM5:00

場所：メルパルク京都

研修テーマ：今、急がれる環境対応の必要性 グリーンビルディング認証とその効果

講師：株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンスグループ課長 中村 郁博 氏

内容：地球温暖化や原発事故に伴う節電、さらにエネルギーコスト上昇などの影響により、低炭素に関心を高めつつあるなか、不動産市場においても、このような環境不動産を取り巻く市場において、環境性能認証を通じて不動産市場を活性化しようとする試みについて解説。

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

私は、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、本部へは副委員長として出向いたしました。

京都士会に於いては平成24基準年度固定資産税評価に係る標準宅地の鑑定評価業務に際し、時点修正に係る標準宅地の価格バランスの検討、及び情報交換を行なう為、分科会を開催いたしました。

## 綱紀・懲戒委員会報告

綱紀・懲戒委員長 山 下 光 弘

平成24年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。

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。

## 司法委員会報告

司法委員長 栃 岡 道 夫

裁判所をはじめとする司法関連機関並びに団体との協議事項等は特になく、平成24年度中に委員会を開催すべき案件は、ありませんでした。

# 親睦委員会報告

親睦委員長 三浦正樹

平成24年度の親睦委員会の行事は以下の通りです。

## 1. 夏季懇親会

平成24年8月24日(金) フォーチュン・ガーデン京都にて夏季懇親会(ビンゴゲームを楽しみながらフレンチコース料理の会食)を開催しました。

今年は、ご家族・補助者の皆様の参加もあり、63名の参加がありました。

## 2. 新年会

平成25年1月25日(金) 祇園畑中にて新年会を開催しました。

35名の参加がありました。

## 3. ソフトボール同好会

①平成24年10月27日(土) 宇治市太陽ヶ丘公園球場にて京滋ソフトボール大会を開催しました。

②平成24年11月17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予定でしたが、残念ながら雨天中止となりました。

③ソフトボールは、毎月2回程度の練習を行っています。

## 4. 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24年11月3日の親睦ゴルフコンペにも参加しました。

## 5. ボーリング同好会

平成24年6月30日(土) 大阪桜橋ボウルにて近畿不動産鑑定士協会連合会主催の親睦ボーリング大会に参加しました。



平成24年6月30日に開催された近畿不動産鑑定士協会連合会主催の親睦ボーリング大会に参加しました。京都から8名参加し、団体戦で京都チームが優勝しました。次回も皆さんふるってご参加お願いします。



## 講演会特別委員会報告

講演会特別委員長 小島 崇史

平成24年11月19日（月曜日 午後6時～7時30分）メルパルク京都に於いて、財政エコノミスト、現衆議院議員 松田学先生を講師に迎え、日本の「国力倍増プラン」・未来の日本を「希望ある国」に導くためにと題して、府民・市民の方々を対象とした講演会を行いました。

当日はデフレ克服、日本の金融財政問題や政府のあり方など、今直面している日本の問題点や今何をすべきなのかを論理的な分析を基に説明があり、政権交代後の平成25年今現在の経済情勢等がある程度前もって予測することが出来き、また、今後の日本のあるべき姿など、貴重な講演でした。

松田先生は、平成24年12月の衆議院選挙にて見事当選され、3月8日には国会でTPPや経済問題などの質問に立たれ、全国放映されました。今後も益々のご活躍を祈り申し上げます。

講演内容はトピックスに掲載致しました。

## 近畿不動産鑑定士協会連合会・業務適正化委員会報告

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います。

当年度におきましては、入札契約において生じている諸問題に対応するため、対外的に契約のあり方等を検討する小委員会と対内的に適正な業務のあり方を検討する小委員会を設置し、個別具体の事案に見られる諸問題について検討を進めました。

なお、それらに関連して、平成24年10月29日付けで、本会連合会会長より会員各位宛てに「不動産鑑定評価等業務の品質保持について」の文章が出されておりますので、会員各位におかれましては一層適正な業務の推進に御協力お願いいたします。

# 近畿不動産鑑定士協会連合会・震災対応特別委員会報告

近畿不動産鑑定士協会連合会  
震災対応特別委員会

山下 光 弘  
西 井 雅 志

24年度の震災対応特別委員会の事業報告と25年度の活動計画をご報告いたします。特別委員会ということで当初は2年間の限定的な委員会が、25年度に向けても活動を継続する予定です。

## 〈平成24年度事業報告〉

### 活動報告

滋賀士協会主催の知事講演会「流域治水」の後援、参加者動員、委員多数参加。

・平成24年5月11日(金)

委員会終了後、「原発放射性物質の除染問題」に関連した下記の勉強会を開催。

「ゲル状除染剤による除染の実証研究・作業・見積」委員17名が参加。

・平成24年5月11日(金)～14日(月)

阪神淡路まちづくり支援機構の東北行きへ委員2名を派遣。

岩手・福島・宮城と回り、地元ヒヤリングを含めて復興状況視察。

・平成24年6月1日(金)

郡山で開催の福島士協会と大阪士協会委員会の合同セミナーに放射能汚染地価格分析チームの委員2名を派遣。

テーマは「放射能汚染損害におけるヘドニック・アプローチ」

・平成24年6月1日(金)

四国連合会主催の香川高松における研修会に委員2名を派遣。

テーマは「東北被災地における不動産評価」

・平成24年6月30日(土)

兵庫弁護士会主催シンポジウムに委員3名が参加。

テーマは「今被災地では何が求められているか」

・平成24年7月4日(水)

近畿地整・用地対策課と被災地買取価格検討チームの委員2名が協議。

内容は「奈良・和歌山土砂災害地買取価格の考え方」

・平成24年7月30日(月)

近畿地整・用地対策課との打合せに上記チームの委員3名が出席。

・平成24年7月30日(月)

大阪主催の「原子力損害賠償法(原賠法)」についての勉強会に委員多数参加。

福島士協会会場と同時ネットワーク中継(Skype)による双方向会議を試行。

・平成24年8月10日(金)

被災地買取価格検討チームの会議が開催。地整との7/30打合せ内容協議。

・平成24年9月21日(金)

近畿地整・用地対策課との本格協議に上記チームの委員ほか7名が出席。

・平成24年9月26日(水)

阪神・淡路まちづくり支援機構の総会へ委員3名が出席。

・平成24年9月28日(金)

東北連合会主催の秋田における研修会に委員参加。

テーマは「被災3県の活動～成果と教訓～」・「被災地の評価方法」

・平成24年11月13日(火)～14日(水)

大阪士協会委員会の「原価法的評価手法チーム」による、除染作業現地視察が実施され委員が参加。福島市・飯舘村などの除染(実験)現場視察、行政との面談、実施企業との情報交換や福島士協会との意見交換。

・平成24年12月12日(水)

近畿地整・近畿用対連との「被災土地に関する統一的な評価手法の検討会」を開催。参加者は近畿地区用地対策連絡協議会土地分科会メンバー(28名)と被災土地買取価格検討チームメンバー(7名)、充実した内容で課題も明確化。

・平成25年2月12日(火)

第5回委員会開催、次年度における当特別委員会の継続などについて協議。

・平成25年3月11日(月)

第6回委員会開催、「広域防災シンポ」ほか事業計画案・予算要望案など協議。

### 〈平成25年度事業計画案〉

#### 活動計画

1. 近畿地整・近畿用対連への被災土地買取価格検討チームによる研究・提案
2. 南海トラフシンポチームと阪神淡路支援機構連携チームによる「広域防災シンポジウム」開催、関西広域連合と支援機構との協定記念の企画・実施
3. 南海トラフ被害予想地域状況視察(和歌山・徳島・高知士協会訪問)
4. 被災地復興状況視察(岩手・宮城・福島士協会訪問)の企画・実施
5. 原発被災地支援、福島士協会の活動後方支援
6. 支援機構との連携強化、ワンパック相談隊への派遣・書籍発行協力

#### 〈関連行事〉

なお、震災関連の研修会として京都独自に、被災不動産評価関連の知識の整理を目的として、以下の研修会を開催した。

開催日時：平成24年10月18日(木)

会場：メルパルク京都 5階 B会議室

研修テーマ：「被災不動産Q&A」(H23.12兵庫県不動産鑑定士協会発行)の解説

講師：櫻井美津夫氏(同冊子の執筆者のおひとり)

当研修会は「京都自由業団体懇話会」の、他士業の希望者も参加可能とし、土地家屋調査士会・税理士会からの参加者があった。

# 平成25年地価公示の概要

地価公示代表幹事 森 口 匠

## 全 国

- 平成24年1月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。
- 都道府県地価調査（7月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、前半に比べ後半は下落率が縮小している。

### 【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。都市中心部における住環境良好あるいは交通利便性の高い地点で地価の上昇が見られ、また、郊外の住宅地でも都心への利便性の高い地点で地価の上昇が見られる。
- ◆圏域別に見ると、
  - ・東京圏は、半年毎の地価動向を見ると後半はほぼ横ばいとなり、神奈川県横浜市及び川崎市を中心として上昇地点が増加し、昨年上昇地点は見られなかった東京都で上昇地点が現れた。
  - ・大阪圏は、1年間を通じて下落率が縮小しており、上昇地点も各府県で増加した。
  - ・名古屋圏は、半年毎の地価動向を見ると後半上昇基調を強め、この1年では愛知県名古屋市を中心として上昇地点が大幅に増加し、愛知県全体で0.1%上昇となった。
  - ・地方圏は、岐阜県（前年と下落率は同率）を除き、全ての道県で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、宮城県が全体で1.4%上昇となり全国1位の上昇率となった。

### 【商業地】

- ◆全都道府県で前年より下落率が縮小した。オフィス系は依然高い空室率となっているものの、新規供給の不服感から低下傾向にあり改善傾向が見られる地域も多く下落率は縮小している。また、店舗系は総じて大型店舗との競合で中小店舗の商況は厳しく商業地への需要は弱いものとなっているが、繁華性のある地域では商業地の希少性もあり上昇地点も見られる。

主要都市の中心部において、耐震性に優れる新築・大規模オフィスへ業務機能を集約させる動きのほか、拡張や好立地への移転も見られ、優良なオフィスが集積している地域の地点の地価は下げ止まってきたが、中小の古い旧耐震ビルの多い地域は依然需要は弱くなっている。

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、この1年では住宅地と同様に神奈川県横浜市及び川崎市を中心として上昇地点が増加し、神奈川県全体で0.2%上昇となった。
  - ・大阪圏は、半年毎の地価動向を見ると後半はほぼ横ばいとなり、この1年間では各府県で上昇地点が増加し、特に大阪府大阪市を中心として上昇地点が増加した。
  - ・名古屋圏は、半年毎の地価動向を見ると後半はほぼ横ばいとなり、この1年間では愛知県名古屋市を

中心として上昇地点が増加した。

- ・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、宮城県全体で変動率0.0%となり、全国2位の変動率となった。また、マンション用地等の需要により福岡県福岡市の早良区他、全体で上昇となった市区も見られた。

### 【東日本大震災の被災地】

- ◆福島県では、25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、帰宅困難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。
- ◆被災地における土地への需要は被災の程度により差が見られるが、復旧事業の進捗や浸水を免れた高台の住宅地等に対する移転需要が高まり地価の上昇地点が見られ、岩手県、宮城県ともに被災した市町村を見ると住宅地、商業地の全体で上昇となった市町村が複数見られた。福島県では住宅地、商業地ともに前年より大幅に下落率が縮小した。

### 【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住 宅 地					商 業 地				
	21公示	22公示	23公示	24公示	25公示	21公示	22公示	23公示	24公示	25公示
全 国	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1
三大都市圏	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5
東 京 圏	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5
大 阪 圏	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5
名 古 屋 圏	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3
地 方 圏	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3

## 京都の特徴

京都府においては、広域に見れば下落傾向は継続するものの、京都市中心区の持ち直しが顕著である。住宅地域でも中京区がプラスに転じ、下京区は横ばいとなった。商業地域では上京区、中京区、東山区、下京区、南区がプラスとなり、西京区が横ばいとなった。

### (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△0.9%の下落となった。区別では中京区が0.5%と上昇に転じ、下京区は0%になり、その他の区では△0.2%～△2.5%と下落幅にやや開差が生じているものの改善傾向は進んでいる。
- ・京都市を中心に上昇地点（18地点）、横ばい地点（76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では△0.3%、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△0.2%と下落幅は緩やかなものとなった。特に高度商業地を有する中京区では+1.3%と拡大し、下京区でも+0.5%と2年続けて上昇した。ほかに上京区、東山区、南区、八幡市で上昇した。他区では△0%～△5.1%と下落幅に開差が生じていて、北部市町の下落は継続している。
- ・京都市を中心に上昇地点（17地点）、横ばい地点（48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、北部地域では大きな下落幅が持続している。

### (3) 要 因

通年でみると円高基調による輸出不振、製造業の国際競争力の低下による業績不振など一般景気の動向には不安要素が多いものの、地価への大きな影響はさほど見られなかった。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。26.4の消費税増税までにマンション分譲完了を目論む用地取得や、同じく高級住宅地域において消費税増税までに注文建築の完成を用地取得も散見され、こうした動きが地価を押し上げる役割を果たした。12月の政権交代以降の動きは地価上昇に繋がる要素を多く含んでおり、今後の具体的な効果が注目される。



## 市区町村別・用途別平均変動率【京都府】

平成25年地価公示から準工業地域と市街化調整区域のカテゴリーが廃止されたため当該表からも削除しました。準工業地域の地点は住宅地、商業地、工業地のいずれかへ割り振られ、市街化調整区域の地点は住宅地へ割り振られました。( )内の前年平均変動率もこの新カテゴリーで再計算された数値となっています。従って前年の公表値と異なる場合があります。

(単位：%)

	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
京 都 府	(-1.6)	-1.3	(-2.6)	-1.7	(-1.1)	-0.6	(-2.5)	-1.8	(-1.6)	-1.1
京 都 市	(-1.4)	-0.9	(-)	-	(-0.4)	-0.2	(-1.6)	-1.1	(-1.1)	-0.6
北 区	(-0.9)	-0.4	(-)	-	(-1.2)	-0.5	(-)	-	(-1.0)	-0.4
上 京 区	(-0.5)	-0.2	(-)	-	(-0.6)	0.1	(-)	-	(-0.6)	-0.1
左 京 区	(-1.5)	-0.8	(-)	-	(-0.6)	-0.1	(-)	-	(-1.4)	-0.7
中 京 区	(-0.2)	0.5	(-)	-	(0.4)	1.3	(-)	-	(0.3)	1.1
東 山 区	(-1.3)	-0.5	(-)	-	(-0.2)	0.3	(-)	-	(-0.7)	-0.1
下 京 区	(-0.5)	0.0	(-)	-	(0.1)	0.5	(-0.6)	0.0	(-0.1)	0.4
南 区	(-1.2)	-0.4	(-)	-	(-0.2)	0.3	(-1.7)	-1.3	(-1.2)	-0.6
右 京 区	(-0.7)	-0.4	(-)	-	(-0.8)	-0.3	(-1.1)	-0.7	(-0.8)	-0.4
伏 見 区	(-2.2)	-1.5	(-)	-	(-1.5)	-0.9	(-1.9)	-1.2	(-2.0)	-1.3
山 科 区	(-2.9)	-2.5	(-)	-	(-1.7)	-1.5	(-2.8)	-3.1	(-2.7)	-2.4
西 京 区	(-0.6)	-0.2	(-)	-	(-0.4)	0.0	(-)	-	(-0.5)	-0.2
福知山市	(-2.5)	-1.9	(-)	-	(-5.5)	-3.8	(-)	-4.3	(-3.2)	-2.4
舞 鶴 市	(-2.9)	-3.1	(-)	-	(-4.5)	-3.7	(-7.3)	-6.0	(-3.8)	-3.5
綾 部 市	(-3.4)	-3.2	(-)	-	(-5.0)	-4.7	(-)	-	(-3.6)	-3.4
宇 治 市	(-1.5)	-1.1	(-)	-	(-1.4)	-1.3	(-2.4)	-1.3	(-1.5)	-1.2
宮 津 市	(-5.4)	-5.1	(-)	-	(-5.5)	-5.1	(-)	-	(-5.4)	-5.1
亀 岡 市	(-1.2)	-0.8	(-)	-	(-2.7)	-1.7	(-)	-	(-1.4)	-0.9
城 陽 市	(-2.3)	-2.1	(-)	-	(-2.1)	-2.2	(-)	-	(-2.3)	-2.1
向 日 市	(-0.2)	-0.3	(-)	-	(-0.2)	0.0	(-)	-	(-0.2)	-0.2
長岡京市	(-0.6)	-0.3	(-)	-	(-0.5)	-0.2	(-)	-	(-0.5)	-0.2
八 幡 市	(-2.9)	-2.1	(-)	-	(2.6)	1.3	(-)	-	(-2.6)	-1.9
京田辺市	(-0.8)	-0.9	(-)	-	(-1.3)	0.0	(-)	-	(-0.9)	-0.8
京丹後市	(-5.0)	-4.4	(-)	-	(-4.9)	-4.6	(-)	-	(-5.0)	-4.5
南 丹 市	(-3.3)	-3.3	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-3.3)	-3.3
木津川市	(-1.1)	-0.9	(-2.6)	-1.7	(-)	-	(-3.1)	-2.1	(-1.2)	-1.0
大山崎町	(-0.6)	-0.6	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-0.6)	-0.6
久御山町	(-2.2)	-2.0	(-)	-	(-)	-	(-2.8)	-1.6	(-2.4)	-1.8
井 手 町	(-1.6)	-0.8	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-1.6)	-0.8
宇治田原町	(-2.2)	-1.4	(-)	-	(-2.6)	-2.0	(-)	-	(-2.3)	-1.6
精 華 町	(-1.6)	-1.1	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-1.6)	-1.1
京丹波町	(-3.6)	-3.5	(-)	-	(-4.3)	-4.2	(-)	-	(-3.8)	-3.7
与謝野町	(-4.2)	-3.8	(-)	-	(-4.2)	-3.2	(-)	-	(-4.2)	-3.5

( ) は前年平均変動率  
 (一)、一は継続標準地がないことを示す

## 京都市・価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	24年公示価格	25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	402,000	2.0
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	390,000	396,000	1.5
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	357,000	1.1
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	357,000	1.4
6	京都北 - 5	京都市北区小山西花池町 1 番 9	343,000	347,000	1.2
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	328,000	328,000	0.0

## 京都市・価格順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	24年公示価格	25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	2,020,000	2.0
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	1,510,000	1,530,000	1.3
5	中京 5 - 13	京都市中京区河原町通二条下る二丁目下丸屋町413番 4	—	1,400,000	—
6	中京 5 - 21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,350,000	1,400,000	3.7
7	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	1,180,000	2.6
8	中京 5 - 10	京都市中京区両替町通姉小路上る龍池町 448 番 2 外	980,000	1,010,000	3.1
9	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	865,000	1.8
10	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

## 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	24年公示価格	25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	402,000	2.0
2	中 京 - 2	京都市中京区西ノ京式部町50番1	266,000	271,000	1.9
3	東 山 - 4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町353番5	252,000	256,000	1.6
3	木津川 - 13	木津川市兜台7丁目3番7	128,000	130,000	1.6
5	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	390,000	396,000	1.5
5	東 山 - 1	京都市東山区栗田口三条坊町2番5外	264,000	268,000	1.5
7	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	357,000	1.4
8	東 山 - 3	京都市東山区正面通大和大路東入茶屋町527番16	223,000	226,000	1.3
8	伏 見 - 1	京都市伏見区桃山毛利長門東町34番56	230,000	233,000	1.3
10	京都北 - 5	京都市北区小山西花池町1番9	343,000	347,000	1.2

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	24年公示価格	25年公示価格	変動率
1	中京5 - 21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,350,000	1,400,000	3.7
2	中京5 - 1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	718,000	740,000	3.1
2	中京5 - 10	京都市中京区両替町通姉小路上る龍池町448番2外	980,000	1,010,000	3.1
4	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	1,180,000	2.6
5	中京5 - 18	京都市中京区御幸町通竹屋町上る毘沙門町533番外	410,000	420,000	2.4
6	中京5 - 6	京都市中京区間之町通竹屋町上る大津町661番	423,000	432,000	2.1
6	中京5 - 11	京都市中京区押小路通柳馬場東入橋町640番	425,000	434,000	2.1
8	下京5 - 17	下京区七条通間之町東入材木町481番	343,000	350,000	2.0
8	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	2,020,000	2.0
10	中京5 - 3	京都市中京区釜座通夷川下る大黒町683番	360,000	367,000	1.9

## 京都市・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	24年公示価格	25年公示価格	変動率
1	宮津 - 1	宮津市字柳縄手305番2	59,800	55,600	-7.0
2	山科 - 11	京都市山科区四ノ宮小金塚8番403	69,800	65,000	-6.9
3	京丹後 - 4	京丹後市網野町網野小字住吉2708番34	23,600	22,000	-6.8
4	舞鶴 - 12	舞鶴市字上安久小字洲崎651番36	46,000	43,000	-6.5
4	左京 - 36	京都市左京区八瀬秋元町135番28	69,500	65,000	-6.5
6	綾部 - 2	綾部市田野町風久呂20番13	28,700	26,900	-6.3
7	舞鶴 - 2	舞鶴市字南田辺小字北表町126番20	77,000	72,500	-5.8
8	京丹後 - 3	京丹後市網野町浅茂川小字温泉8番	18,000	17,000	-5.6
9	伏見 - 38	京都市伏見区小栗栖山口町52番24	80,400	76,000	-5.5
10	綾部 - 8	綾部市寺町上石15番11	42,000	39,800	-5.2

## 京都市・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	24年公示価格	25年公示価格	変動率
1	舞鶴5 - 1	舞鶴市字浜小字浜632番1	113,000	105,000	-7.1
2	宮津5 - 1	宮津市字万町1001番	70,000	65,500	-6.4
3	京丹後5 - 2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1外	31,000	29,100	-6.1
4	綾部5 - 2	綾部市広小路1丁目11番	61,800	58,500	-5.3
5	福知山5 - 5	福知山市字裏ノ44番32外	79,100	75,000	-5.2
6	福知山5 - 2	福知山市字上紺屋46番4外	70,600	67,100	-5.0
7	福知山5 - 1	福知山市末広町1丁目18番1	124,000	118,000	-4.8
8	京丹波5 - 1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	40,500	38,800	-4.2
9	綾部5 - 1	綾部市駅前通51番1	71,000	68,100	-4.1
10	舞鶴5 - 4	舞鶴市字溝尻小字浜田81番	75,000	72,000	-4.0



## 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 森 口 匠

#### 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	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-0.5%	6	38	39	83
北 区	-0.9%	-0.4%	2	11	11	24
上 京 区	-0.5%	-0.2%	2	4	4	10
左 京 区	-1.5%	-0.8%	1	15	24	40
中 京 区	-0.2%	0.5%	1	3	0	4
下 京 区	-0.5%	0.0%	0	5	0	5

##### (2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	0.6%	22	29	6	57
北 区	-1.2%	-0.5%	0	3	3	6
上 京 区	-0.6%	0.1%	1	3	1	5
左 京 区	-0.6%	-0.1%	1	5	1	7
中 京 区	0.4%	1.3%	15	4	1	20
下 京 区	0.1%	0.5%	5	14	0	19

##### (3) 工業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	-0.6%	0.0%	0	1	0	1

#### 3. 地価動向の特徴等

##### (住宅地)

##### ○分科会全体の動向

全域的にみれば、平均変動率は下落傾向は継続しているが、平均変動率は下落幅が△1.4%から△0.5%と大きく縮小しており、上昇地点6地点、横ばい地点が38地点と住宅地域の約53%と過半を占めた。北区、上京区、左京区の平均変動率は△1%以下と微減の域に至っており、中京区の平均変動率は0.5%と上昇に転じ、下京区の平均変動率は0.0%となっている。

## ○特徴的な変動率

上京区の平均変動率は $\Delta 0.2$ であるが、利便性の良好な地下鉄沿線や二条城周辺の需要は堅調、上京区室町通境界及び御所西地区は地域・学区のステータス性とマンション用地の高騰により、高値の取引も見られる。一方、西陣地区等では事務所用途から居住用途への転換が進んでいるが、奥行が長く、分割困難な画地については、総額が抑えられる傾向にあり、価格は若干弱含みである。

左京区の平均変動率は $\Delta 0.8\%$ と下落幅は縮小するが、第1分科会では最大下落幅を示す。地下鉄沿線地域と郊外の利便性の劣る地域では地域間格差が拡大。下鴨地区でもより高級感のある地域では、消費税増税を見越した注文建築用地の高水準の取得が散見された。

郊外部には横ばい地点が多くみられるが、北部の八瀬地区では $\Delta 6.5\%$ 程度下落を示す地点もある。

中京区の平均変動率は $0.5\%$ と上昇に転じている。人口増加を背景とし、地下鉄やJR沿線の徒歩圏内の地域を中心に需要は根強い。御所南学区についてはマンション用地、マンション需要、併用住宅用地も需要は堅調である。ただしマンション用地の供給は多くはない。一方で、壬生、西ノ京等の駅徒歩圏外又は圏内であっても街路条件の劣る地域については動きは弱い。

## (商業地)

## ○分科会全体の動向

商業地域の地価の改善は顕著で、平均変動率は $0.6\%$ と上昇に転じた。また上昇と横ばいの地点数が $90\%$ 弱と大半を占めた。上京区で $0.1\%$ と上昇に転じ、中京区で $1.3\%$ 、下京区で $0.5\%$ と上昇幅は拡大した。また北区で $\Delta 0.5\%$ 、左京区で $\Delta 0.1\%$ と下落幅は大きく縮小している。

## ○特徴的な変動率

中京区及び下京区では上昇傾向は継続しており、特に中京区では中京5-19を除き、上昇若しくは横ばい傾向を示す。マンションデベロッパー等による用地取得熱は旺盛で、駅近で高容積のマンション適地であれば引合いはかなり強く、御池通を頂点に地価を押し上げている。ホテルの進出意欲も強く、需要は堅調。マンション事業者は、将来にわたって京都におけるマンション事業の有望性を唱えており、確かに他都市と比較して需要層が広いという優位性はあるが、用地取得競争が激化して高値標準化していること、それが販売価格の高額化をもたらしていること、ここ数年の活発なマンション販売によって優良需要層にはすでにゆきわたった感があること、から今後のマンション用地の動向には注意を要すると思われる。また26.4の消費税増税に対する具体的な緩和策の実施など、その影響を注意深く観察する必要がある。

## (工業地)

## ○分科会全体の動向

工業地は1地点であるが、変動率は $0.0$ と横ばい傾向で推移している。

製造業全般に不況感が強く、また設備投資を控える傾向にあるため工業地需要も減少している。高速道路網の発達により物流利便性はさらに向上したものの用地取得や賃貸需要の増加には至らない。駅に近接する工場跡地ではマンション用地や住宅用地への転用が目立つ。これらの需要が地価を下支えしている。ただし、こうした開発用地については近い将来の消費税増税の影響が懸念される。

## (その他)

## ○土地開発等

- ・マンション事業者による分譲マンション事業熱は持続しているが、マンション市況に一時の勢いは見られない。しかし消費税増税までを取得動機とする動きはある。従って26.4の消費税増税後に動きがにぶる可能性はある。
- ・京都駅徒歩圏ではビジネスホテル建設の動きが目立つ。
- ・京都市立芸術大学が下京区の京都駅東方約600mの崇仁地区へ全面移転する計画を公表。崇仁小学校跡地を中心に4万㎡を希望。実現すれば崇仁地区の土地利用が大きく改善される。

## 第2分科会の状況

第2分科会幹事 三浦正樹

## 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	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-0.7%	4	47	63	114
京都市右京区	-0.7%	-0.4%	1	17	10	28
京都市西京区	-0.6%	-0.2%	2	15	7	24
亀岡市	-1.2%	-0.8%	0	2	18	20
向日市	-0.2%	-0.3%	0	5	3	8
長岡京市	-0.6%	-0.3%	1	8	7	16
南丹市	-3.3%	-3.3%	0	0	11	11

## (2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-0.6%	0	9	5	14
京都市右京区	-0.8%	-0.3%	0	2	1	3
京都市西京区	-0.4%	0.0%	0	4	0	4
亀岡市	-2.7%	-1.7%	0	0	2	2
向日市	-0.2%	0.0%	0	2	0	2
長岡京市	-0.5%	-0.2%	0	1	1	2
南丹市						0

## (3) 工業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	-0.9%	-0.7%	0	0	4	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分科会全域では下落幅が縮小傾向にあり、右京区、西京区、長岡京市で上昇地点が出てきた。また、横這い地点が昨年の31地点から47地点となり、住宅地域のうち約40%が横ばいとなった。南丹市と京丹波町は、人口減少、高齢化等により需要も減少しており、下落率は前年と同程度であり、弱含みが継続している。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

右京区の平均変動率は $\Delta 0.7\%$ から $\Delta 0.4\%$ 、西京区の平均変動率は $\Delta 0.6\%$ から $\Delta 0.2\%$ と下落率は縮小している。

右京区では山ノ内地区に京都学園大学の一部が移転し、平成27年開校予定があるため、学生マンション等の需要が予測される。

西京区では、特に人気のある阪急桂駅周辺では割高な取引は減少したものの根強い需要が続く。

向日市・長岡京市・大山崎町では前年に引き続き $\Delta 1\%$ 以下の下落率である。向日市・長岡京市では特に駅徒歩圏の地域を中心に需要は堅調で、京都・大阪都心部への通勤圏内であり、サラリーマン層による需要が根強い。

## (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ている。横ばい地点が昨年の4地点から9地点に増加した。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

既存の近隣型の商業地は、後継者不足や大型店舗への顧客の流出等により下落しているが、路線商業地、阪急沿線の駅前の商業地は横ばいである。亀岡市の国道9号沿いの商業地は、需要は少なくないが、規模が小さく沿道サービス施設として利用できない商業地は下落傾向にある。

## (工業地)

## ○分科会全体の地価動向

景気の先行き不透明感、国内製造業の不振等から、工業地への投資意欲も回復に至らず下落傾向が継続しているが、当分科会内の工場地はすべて右京区内にあり、工・住混在や工・商混在の地域が多く、それぞれが、住宅地等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おり、下落率は $\Delta 0.9\%$ から $\Delta 0.7\%$ と縮小した。

## (その他)

## ○大規模開発等

- ・平成24年度末廃止の山ノ内浄水場跡に、京都学園大学の一部移転計画があり、平成27年4月「京都太秦キャンパス」として開校する予定である。
- ・JR桂川駅のキリンビール跡地（再開発事業）に中核となる大型複合商業施設イオンモールが平成26年度中の開業を目指している。
- ・京都第二外環状線道路が、未開通だった沓掛IC—大山崎JCTの約10kmが、開通した。府南部や大阪から府北中部へのアクセスが向上した。
- ・踏切部で慢性的な交通渋滞が発生している阪急京都線では連続立体交差事業（桂駅南側～東向日駅北側）が行われており、鉄道高架化（平成27年完成予定）の工事が進捗中。また、大山崎駅～長岡天神駅間に平成25年下半期を目途に新駅（西山天王山駅）が建設中である。
- ・沓掛ICにつながる国道9号千代原口交差点の立体交差が2月に供用開始された。
- ・向日市阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業（約8.4ha）が、平成27年3月完了予定で進行中。

## 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	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-1.6%	9	6	66	81
東山区	-1.3%	-0.5%	3	0	5	8
南区	-1.2%	-0.4%	1	4	5	10
伏見区	-2.2%	-1.5%	5	2	28	35
山科区	-2.9%	-2.5%	0	0	28	28

## (2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-0.4%	5	13	13	31
東山区	-0.2%	0.3%	3	8	0	11
南区	-0.2%	0.3%	1	2	1	4
伏見区	-1.5%	-0.9%	1	2	9	12
山科区	-1.7%	-1.5%	0	1	3	4

## (3) 工業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	1.4%	0	0	12	12
南区	-1.7%	-1.3%	0	0	7	7
伏見区	-1.9%	-1.2%	0	0	4	4
山科区	-2.8%	-3.1%	0	0	1	1

## 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、住宅地に関しては、横ばい地点がやや増加し、上昇地点が前期が3地点であったものが9地点と顕著に増加していることが影響している。その中で山科区に関しては横ばい地点もなく、依然価格調整段階にある傾向が見られた。なお今回から市街化調整区域内宅地、また準工業地域のうち住居系地点については住宅地として集計されている。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

前記と同様に、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、一部高額取引が見られ、同様に伏見区内においても富裕層を前提とした品等良好な住宅地は強気の声が聴かれた。また利便性の高い住宅地に関しては単価的に割高となる傾向にあるなかで、上昇傾向を示した地点もある一方、低廉ではあるが、利便性の劣る地域、高齢化が顕著なエリアに関しては依然弱含み傾向が継続している。低金利下で住宅取得に好機である一方、依然所得環境は厳しく、地価動向に関し二極化傾向が継続している。



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	134,585円/㎡	83㎡	1,081万円	-2.0%
1,500万円超	144,766円/㎡	177㎡	2,354万円	-1.8%
4,000万円超	210,909円/㎡	285㎡	5,744万円	0.3%

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	168,386円/㎡	134㎡	2,369万円	-1.2%
800m超	126,538円/㎡	158㎡	1,966万円	-2.1%

### (商業地)

#### ○分科会全体の地価動向

京都市内主要ホテルの平成24年の平均稼働率は83.7%と、東日本大震災以前の平成22年の83.5%と同水準を示し、一時期心配された外国人観光客の急減も回復傾向にある。観光客の回復傾向の影響、好調なマンション市況を背景に東山区内商業地を中心に山科区を除いて上昇地点が見られ、平均変動率でも東山区、南区に関しては上昇という結果になった。  
一方で近隣型を中心とした既存商業地の衰退化傾向から下落傾向が継続している地域も多く、伏見区内では9地点が下落となっている。なお、準工業地域のうち商業系統の地点については商業地として集計されている。

#### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

観光地区に関しては限定的ではあるが需要は強く、また中心部の好調なマンション市況を受けてマンション立地可能なエリア内に関しては比較的堅調である。一方で歓楽街的性格を有する地区の店舗需要は極めて弱い傾向が継続し、周辺部の近隣型商業地・アーケード付商店街は消費動向に強さがないなか、魅力的な商業地を維持することが難しく、中心部への顧客流出傾向のなか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

今回の公示から従来、準工業地域として集計されていた地点に関し、現況の用途から工業傾向に分類された地点が山科区内にあり、その結果山科区内にも工業地としての変動率が出ている。但し、地点数は1地点のみであり、山科区内の工業系統の地域全体の傾向を必ずしも示す結果とはなっていない可能性がある。全体の傾向としては大企業については設備投資計画を活発化させる動きも見られる一方、中小工場の経営は依然厳しく、設備投資意欲も弱い。

### (その他)

#### ○大規模開発等

- ・37年間営業していた伏見区内の「ダイエー藤森店」が競合環境の厳しさから今年5月に閉店予定。
- ・中国の電機大手・海爾集団（ハイアール）が京都市南区に研究開発拠点を設けた（敷地面積1650㎡、延床面積3000㎡）。

## 第4分科会の状況

第4分科会幹事 嶋 崙 敦

## 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	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-1.3%	5	2	95	102
宇治市	-1.5%	-1.1%	0	0	34	34
城陽市	-2.3%	-2.1%	0	0	14	14
八幡市	-2.9%	-2.1%	0	0	16	16
京田辺市	-0.8%	-0.9%	2	1	13	16
木津川市	-1.1%	-0.9%	3	1	18	22

## (2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-1.0%	1	1	10	12
宇治市	-1.4%	-1.3%	0	0	9	9
城陽市	-2.1%	-2.2%	0	0	1	1
八幡市	2.6%	1.3%	1	0	0	1
京田辺市	-1.3%	0.0%	0	1	0	1

## (3) 工業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
久御山町	-2.8%	-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

第4分科会では、利便性や環境条件の良好な地域である大規模住宅団地や駅前周辺で区画整理された地域の需要が高く、地価が上昇乃至横這いとなっている。それ以外の地域においても、下落幅が縮小傾向にあり、今後の景気動向によって、不動産取引が活性化する可能性を有している。

一方、人口が減少している郊外の地域にあっては、不動産需給が低迷しており、地価下落は前年同様で、長期化する傾向にある。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

京田辺市のJR片町線「松井山手駅」・「大住駅」周辺の住宅地域は、大阪圏へ通勤可能なことや八幡市欽明台のショッピングセンター進出等から需要が堅調で、地価も上昇傾向にある。  
また、木津川市の近鉄京都線「高の原駅」から徒歩圏内にある住宅地域についても、大阪・京都・奈良方面への移動が可能で、駅前に大型店舗があり、利便性が高く、需要が堅調で同様の地価動向が見られる。

## (商業地)

## ○分科会全体の地価動向

宇治市では六地蔵周辺に「イトーヨーカドー六地蔵店」・「イズミヤ六地蔵店」・「近鉄百貨店MOMO」、城陽市には「アルプラザ城陽店」、京田辺市には「アルプラザ京田辺店」等の大規模店舗に顧客が集まり、駅前の商業地域等の旧来の商店街は衰退傾向が続いており、地価も周辺の住宅地の水準に近づきつつある。国道沿い等の路線商業地域では、ガソリンスタンドの閉店が見られる等、店舗需要は弱含みで、地価水準も下落傾向にある。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

八幡市の山手幹線沿いに平成23年にオープンした米国系の大型ショッピングセンターは、枚方市をはじめとする大阪圏からの集客があり、周辺商業地域にも波及効果が見られる。また、周辺では、新名神高速道路の八幡JCTが平成28年に供用開始予定であることから、交通アクセスの拡充も期待されており、当該路線沿いの商業地の地価は昨年に引き続き上昇している。

## (工業地)

## ○分科会全体の地価動向

京都府南部は第二京阪道路の完成等、道路網の整備が進み、倉庫等の流通系業務用地の需要が見られることから、昨年に比較して地価の下落幅が縮小している。また、京都府では平成23年・24年と工場立地件数が増加しており、今後の景気動向から企業の投資意欲が促進されれば、工業地の需要が高まり、地価への影響も期待される。

## (その他)

## ○大規模開発等

住宅開発では、八幡市と京田辺市に跨る「京阪東ローズタウン」（開発面積：約159万㎡、計画戸数：約4,500戸）の分譲が現在も続いており、マンション・戸建住宅等の供給がある。また、京田辺市では三山木駅西方の丘陵地で、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）地区で宅地分譲や大手ハウスメーカーによる戸建住宅の供給がなされている。木津川市では、木津駅東方の「城山台」（開発面積：約245.7万㎡、計画戸数：約3,800戸）が平成24年5月にまちびらきされ、供給が進んでいる。  
大型商業施設は、平成20年以降を見ると、平成20年3月に「ガーデンモール木津川」、平成23年4月に「MEGAドン・キホーテ宇治店」、平成23年12月に「コストコ京都八幡店」、平成24年3月に「ヤマダ電機テックランド久御山店」、平成24年11月に「ケーズデンキ京都八幡店」がそれぞれオープンした。また、「イオンモール久御山店」は平成24年4月に約4,000㎡増床して約29,000㎡の売場面積で開業し、「アルプラザ城陽店」も平成24年4月に約17,000㎡から約27,000㎡に増床しており、大型商業施設間の競争が高まっている。

## 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	H24変動率	H25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	—	-3.0%	0	0	55	55
福知山市	-2.5%	-1.9%	0	0	16	16
舞鶴市	-2.9%	-3.1%	0	0	17	17
綾部市	-3.4%	-3.2%	0	0	14	14
宮津市	-5.4%	-5.1%	0	0	2	2
京丹後市	-5.0%	-4.4%	0	0	4	4
与謝野町	-4.2%	-3.8%	0	0	2	2

## (2) 商業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-4.1%	0	0	18	18
福知山市	-5.5%	-3.8%	0	0	5	5
舞鶴市	-4.5%	-3.7%	0	0	5	5
綾部市	-5.0%	-4.7%	0	0	2	2
宮津市	-5.5%	-5.1%	0	0	2	2
京丹後市	-4.9%	-4.6%	0	0	2	2
与謝野町	-4.2%	-3.2%	0	0	2	2

## (3) 工業地

市町村名	H24変動率	H25変動率	H23地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-5.4%	0	0	3	3
福知山市	—	-4.3%	0	0	1	1
舞鶴市	-7.3%	-6.0%	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、特段の傾向変化は何われていない。

なお、大飯原発の再稼働問題等に関し、京都府北部は30km圏内に広く包含されており、今後の需要動向の変化等に注視する必要がある。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

舞鶴では、西舞鶴圏における新規分譲地がほぼ順調と見られる一方、既成住宅地は相対的に弱含みと見られる。  
福知山では、駅南にて長期未成約であった市分譲地に成約が見られ、好条件地に対する需要動向の変化とも見られる。  
綾部では、福知山寄りの石原駅周辺への移転傾向が伺われ、中心市街地に厳しい低迷感がある。  
宮津では、京都縦貫道が更に延伸したこと等により、通過町としての感が強まっていて、大きな地価下落が継続している。  
京丹後、与謝野では、低迷する地域経済に好転の兆しは無く、特に半島部日本海沿岸域の下落程度が大きい。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

全般的に不況感が強く、いわゆる地方町のシャッター商店街が多く存し、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、幾分前年より緩和した感があるが、周辺住宅地の地価水準と均衡する程度に下落浸透した状況のものであり、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

福知山では、駅周辺の整備事業効果が駅北にも見られ始め、南高北低の動向差が幾分緩和したと把握される。  
舞鶴では、駅前通りの不振が継続しており、浜地区海岸寄り等への商業地拡散が伺われる。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

福知山では、今回より福知山IC近くの準工業地が福知山9-1と位置づけられた。なお、同地点の下落率は周辺地域とほぼ同等のものであって、特段の工業地不振等は伺われない。  
舞鶴では、港湾部工業地が依然相対的に高い地価下落率を維持して推移していると観察され、特に津波リスク、原発リスクが指摘される中、新規参入や転入需要が低位となっている。但し、円安進行とともに経済が回復すれば、港湾部工業地としてV字回復の可能性も期待される。

(その他)

○市街化調整区域の集落地

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)

( ) は記事の掲載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)→開業済

#### ■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。隣接のキリンビール工場跡地(24ha)ではキリン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)

〈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)

#### ■阪急京都線

「長岡天神駅〜大山崎駅」間で、市と阪急電鉄は、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駅「西山天王山駅」を2013年度後半に開設予定。同駅は高架上の第二外環状道路の高速バス停留所と連絡し、府西部の交通手段の選択肢

が増える。(25年1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〜上鳥羽(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)

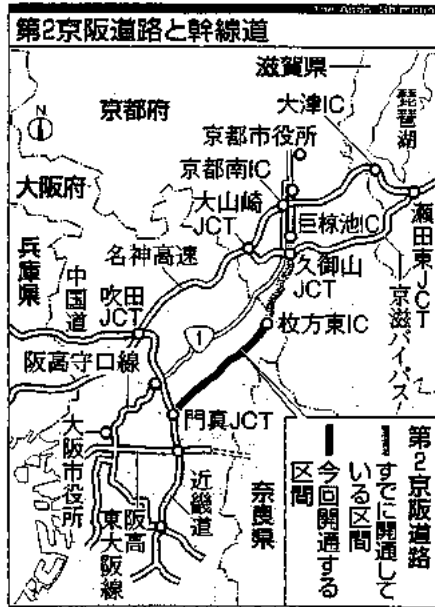
京都市は、建設を凍結している残る3路線(堀川線、久世橋線、西大路線)について、厳しい財政状況より、事業計画廃止に向け見直し作業に入り、都市計画の廃止手続きを進めていく方針。(24年4月)

#### ■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)

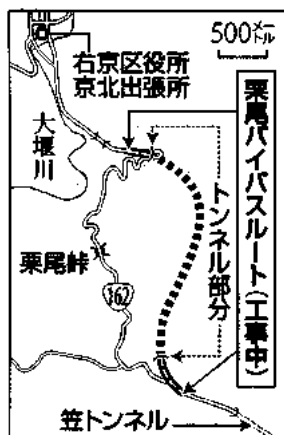
新名神高速道路の城陽と八幡両ジャンクション間3.5kmが2016年の完成を目指して着工。

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大阪～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号栗尾バイパス

京都市が整備を進めている右京区京北の国道162号栗尾バイパス（2.3km）の開通が12月になる見込み。完成すれば走行時間は車で4分間短縮できるという。（25年3月）

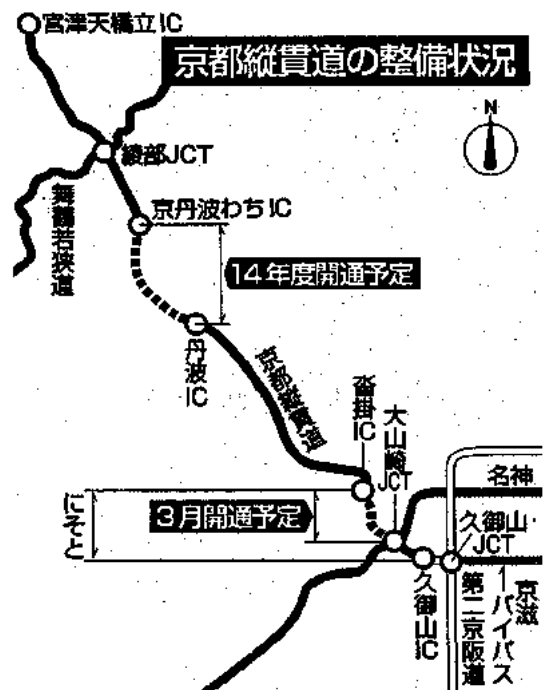


### ■京都縦貫自動車道

京都府の南北を貫く京都縦貫自動車道と名神高速道路を結ぶ「京都第二外環状道路」が4月21日に開通。同道路は、京都縦貫道沓掛IC（西京区）から名神大山崎JCTをへて、久御山IC（久御山町）までを結ぶ約16キロの自動車専用道路で、未開通だった沓掛IC～大山崎JCT間の約10キロが開通するもので、開通区間には大原野IC、長岡京ICが新設される。通行料金は丹波～大山崎ICで普通車1,350円。

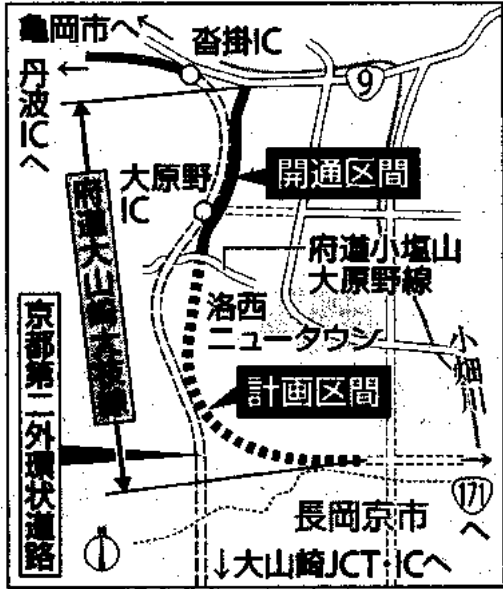
さらに2014年度には未開通の京丹波わちIC～丹波IC間約18.9キロが完成すると全線開通となり、大山崎JCT～宮津天橋立ICを75分で結ぶことになり、京都舞鶴港の活性化など府北部の産業振興策が描きやすくなるもの、と期待される。（25年1月、3月）

なお、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

〈府道大山崎大枝線〉3月16日に一部区間である大枝杵掛町～大原野北春日町間1,440mが開通。京都第二外環状道路の大原野ICへの連絡道路としての機能を有し、地域交通の円滑化が期待される。(25年2月)



〈国道9号千代原口トンネル〉2月23日開通(490m)し、交通渋滞が目立つ千代原口交差点(西京区)の通過時間が従来の6分から1分に短縮されることとなった。(25年2月)



〈都市計画道路・向日町上鳥羽線〉京都市が南区で建設の同道路(1,440m)が3月下旬に全面開通し、桂川を挟んで葛野大路通と慢性的に渋滞が発生していた国道171号を結び、通過交通分散による渋滞緩和が期待される。(25年2月)



〈都市計画道路・賀茂川紫竹線〉北区の加茂街道の一部で堀川通との合流部である御園橋から御園橋西詰めまでの170mを片側2車線に拡幅する工事が3月17日に完成。(25年3月)

〈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～北陸道をつなぐ広域ネットワーク網を形成することになる。(23年6月)

なお、同道路の福知山～舞鶴西間16キロで20年度の完成を目指し、4車線化に13年度から事業着手。(25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、2011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)

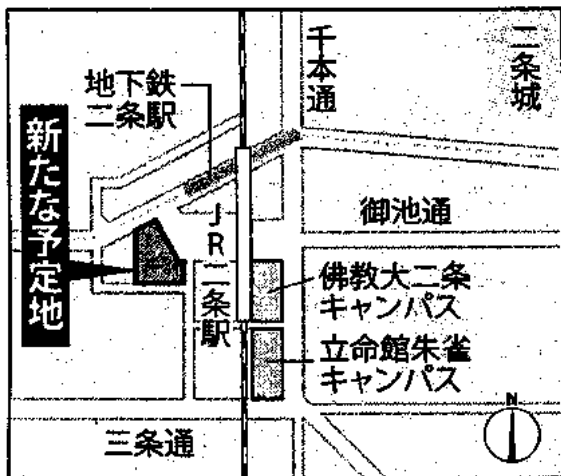
近畿日本鉄道が京都駅構内のホーム屋上に建設していた客室368室の宿泊特化型「ホテル近鉄京都駅」を10月1日に開業すると発表。(23年5月)

京都市交通局が地下鉄京都駅に整備していた駅ナカ商業施設「コトチカ京都」が3月1日全面開業。前年秋に先行オープンした6店舗にスーパーマーケットなど3店舗が加わり、同局が展開する「コトチカ」の中では最大規模となる。(25年3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)



〈新キャンパス〉同志社大学が上京区の市繊維技術センター跡地(約7,700㎡)に新設した烏丸キャン

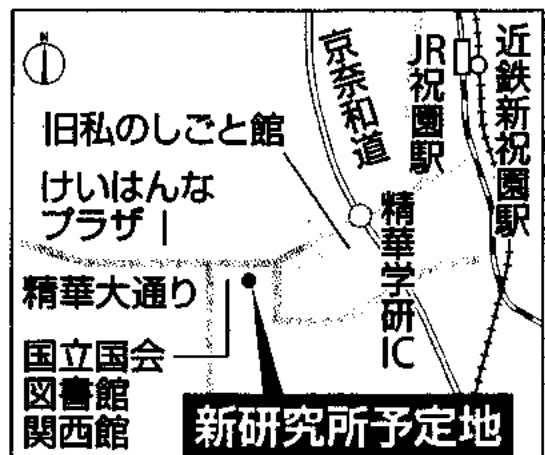
パスが完成し、今出川キャンパスの新校舎と共に開校式典が開かれた。平成25年春より、京田辺キャンパスで学ぶ文系4学部の1、2年生を移し、新学部も開設する計画。これで市内で学ぶ同大生は一気に約6,600人も増える。(24年10月)

〈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。(23年3月)

同研究都市は、国の関西イノベーション国際戦略総合特区の地域指定を受けて1年になり、朝日印刷(富山市)の進出(約2.5ヘクタール)、産業用電子機器メーカーのエス・システム技研(大阪市西成区)の新規投資、精華町のエクセルの大型リチウムイオン蓄電池システム開発計画の申請、認定等が相次いでいる。(24年12月)

サントリーグループは精華町精華台の関西文化学術研究都市の国立国会図書館関西館の東隣にある用地を購入し、2015年を目途にアルコールや健康食品などを研究開発する研究拠点を建設予定。(25年3月)

休眠状態となっている職業体験施設「私の仕事館」(精華町、木津川市)が国から京都府に無償で譲渡される見通しとなり、府は京都大学と連携し環境・医療分野の産学研究拠点として再生する計画。(25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11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店を含め全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&リゾーツ」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)

〈河原町等〉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)

月刊誌発行のリーフ・パブリケーション(中京区)は、同区姉小路通油小路東入るに5階建ホテル「京都・姉小路別邸」を7月1日に開業する、と発表。(25年2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)



## ■麒麟ビール京都工場跡地

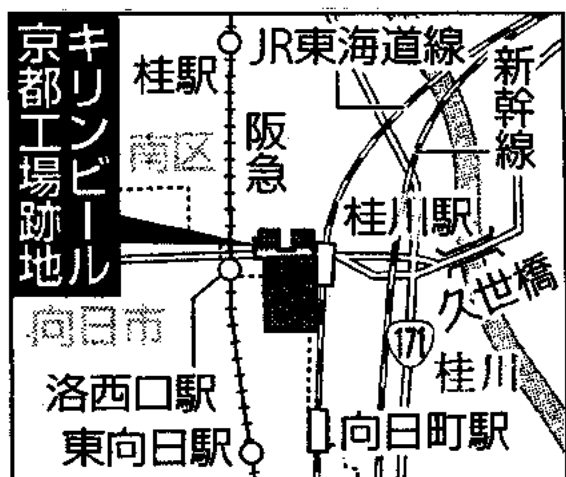
京都市と向日市にまたがる上記跡地の再開発をめぐり、事業主体の麒麟ホールディングスは跡地の一部約8万4千㎡を流通大手のイオングループの開発・運営子会社・イオンモールに売却すると発表。

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発すると発表。2013年5月に完成予定。(23年7月)

同工場跡地開発の事業主体・麒麟ホールディングスは用地の一部3箇所(京都市側16,100㎡、向日市側25,300㎡)をゼネコン・長谷工コーポレーションに売却することとし、これで跡地すべての譲渡先が決まり、甲子園球場の5倍以上の約22万㎡に及ぶ事業の全容が固まった。(24年12月)

南区で中学・高校を運営する真言宗洛南学園は向日市にあたる同工場跡地に計画する附属小学校につき2014年春の開校を認可申請し、2月中旬から敷地約19,000㎡に2階建新校舎の建設を着工。(25年2月)



### ■梅小路公園内に水族館等

JR西日本は、下京区の同公園梅小路蒸気機関車館の隣接地に3階建、床面積18,000㎡の鉄道博物館を2016年春頃に開業することを明らかにした。(24年12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階建てで、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る。(23年12月、24年3月)

同水族館の1年間来場者数目標200万人は、早くも11月5日に到達し、勢いは今も続く。(24年12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

なお、左京区吉田の旧左京区役所跡地(約2400㎡)は2月京都大学に売却され、京大は大学院の施設や学寮などを2014年8月をめどに建設する。(25年2月)

市は築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、2014年度までの完成を予定。9月18日から元西陣小学校の仮庁舎で業務開始。(24年9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3月末に業務を終える山ノ内浄水場(右京区)跡地に京都学園大学(亀岡市)が進出し、「京都太秦キャンパス」を整備することが決定し、8月2日市役所で合意。(24年12月)

### ■京都市芸大、京都駅東への移転計画

京都市立芸術大学(西京区)は、下京区のJR京都駅東側の元崇仁小学校跡地を中心とする崇仁地域にキャンパスを移転する要望書を市に提出した。(25年3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、15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

福知山市はJR駅北側の市営駐車場跡地に整備する「市民交流プラザふくちやま」の建設工事に着手し、2014年春に完成、供用開始の予定。自動書庫を備えた図書館や生涯学習機能、ジョブパーク北部サテライトが入る複合施設で、SRC4階地下1階建てで延床面積は6489㎡。(25年1月)

また駅南の区画整理事業地では、駅南町3丁目17街区に「三ツ丸ストア駅南店」が12月13日オープン。敷地面積4450㎡、売場面積999㎡。(24年12月)

さらに駅周辺12街区にドラッグストアのコスモス薬品が建設工事に着手し、7月頃のオープン予定。敷地面積4578㎡、売り場面積は1700㎡を予定。(25年1月)

### ■東舞鶴駅

JR西日本不動産開発は駅北口で商業施設「JR東舞鶴駅NKビル」(仮称)の工事に着手し、7月の完

成後ケーズデンキが敷地面積6,548㎡上に売り場面積3,953㎡の北近畿最大の家電量販店を開業予定。(25年2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)

### ■細川ダム

京都府と京丹波町が建設を進めてきた細川ダム(同町下山)が完成し、3月16日に竣工式を開催。総貯水量196万立方メートルで、京丹波町の水道水として1日5千立方メートルを確保する。(25年3月)



## トピックス

# ニッポンを興国へと導く新しい経済政策 ～デフレ克服と消費税～

平成24年11月19日 メルパルク京都にて

財政エコノミスト 松田 学

平成24年12月 衆議院選挙にて当選 現衆議院議員

○司会者 皆様、お待たせいたしました。これより松田先生にご講演をお願いいたしますが、その前に簡単ではございますが先生のプロフィールをご紹介させていただきます。

先生は、京都市にお生まれになり、東京大学経済学部をご卒業、大蔵省入省、成田税関支署長、内閣官房内閣審議官などを歴任され、このたび国政進出のため財務省を退官されました。現在は大樹総研執行役員、横浜市立大学客員教授、埼玉学園大学大学院客員教授など、多数のお仕事をはじめとして、テレビ出演、著作等多方面でご活躍中でございます。

それでは、「ニッポンを興国へと導く新しい経済政策～デフレ克服と消費税～」のご講演、松田先生、よろしくをお願いいたします。

## プロローグ



松田でございます。よろしくをお願いいたします。

今、政治的にもいろいろな問題が、財政再建か経済活性化かとか、いろいろな議論が行われておりますが、日本の国が長年にわたって、失われた20年あるいは停滞が続いている背景には、日本の国が次の局面を描けないでいるということが大きいわけです。90年代から失われた20年と言われておりますが、放っておくと、失われた日本になりかねないというぐらいの崖っぷちにきています。はっきりとした将来像を描いて、そちらの方向に向けて経済が動いていくような、民間の企業が投資をし、そして1,500兆円の金融資産とも言われますが、個人がこのお金を支出するような流れを生んでいかないと、まさにデフレそのものが克服できないということが続いてしまうと私は思っています。

私、最近「ニッポン興国論」という本を書きました。できれば書店に行ってもちょっと探していただければと思いますが、これに日本は次の新たな、衰退するのではなくて、次の興国というか、次の日本がつかれるチャンスに今恵まれている、そのために必要なのは、政治が希望を描ける政治になる、ということをお述べています。

どの政治も日本の未来を描いて、日本の希望はこうだと、それを競い合うのが本来の政治であり選挙であるはずなのですが、残念ながらそれをできるような能力が今の日本の政治にはありません。こんな政治では話にならないというのが、私が財務省を飛び出して政界に出ようとした背景でございます。そして前の参院選に、たちあがれ日本という政党から、神奈川の選挙区から出ましたが、できたばかりの政党だったものですから、なかなか簡単には浸透せず、そしてその後2年以上にわたって、特に保守の立場から日本という国の将来のあり方、そして保守とは何ぞやと、そして経済財政のこれからのあり方、あるいは社会保障、外交安全保障（これは櫻井よしこさんの国家基本問題研究所の企画委員もやっておりますが）などいろいろな議論をつくって

るという状況でございます。

## 1. デフレの本質

### —デフレとは— 日本のデフレの正体

そういうことをやりながら、まずデフレについて話をしてみたいと思います。デフレというのは、簡単な話なのですが、お金の価値が上がることなんですね。物の価値に比べてお金の価値が上がる、同じ100円で買える物が増えると、物価が下がるということです。お金の価値が上がれば、当然価値が上がるものをみんな使おうとしません。だから、消費が増えない、投資が増えない、というのが一つあります。それから、お金の価値が上がると何が起こるかという、借り入れた借金の価値が上がってしまいます。借金の価値が上がれば、借金をすることが非常に苦痛になってくるわけですね。企業は借金をしなくなります。資産と負債のバランスシートで見ると、資産の部はデフレで価値が下がっていくのに対して、借金のほうだけ価値が上がってしまいます。資本主義の本質というのは、借金をして投資をすることですが、これをみんなが行わなくなります。その結果、お金が回らなくなる、というのがデフレの本質です。

じゃ、なぜそれが起こったのか。「デフレの正体」という藻谷さんが書いた本がありますけれども、これはまさにその本のとおりなのです。私も10年前からそういうことを言っておりましたが、人口比率に占める高齢者のウェイトが上がれば上がるほど、高齢者はお金を使わない世代、そういう世代のウェイトが上がれば上がるほどお金は使われにくくなります。そして、経済の中で需要が減っていく、総需要が減っていく。ほかにも原因はありますけれども、一番大きな原因はここにあります。

### —日本の金融資産— 資産運用と赤字国債

日本は1,500兆円の個人金融資産を持っていると言われていますが、実際は、家計は確かに1,500兆円、そのほかに民間非金融法人800兆円、政府が500兆円近く、合わせて2,800兆円、実は金融資産があるのです。問題はこの多額の金融資産でなく、この金融資産のポートフォリオ、つまり資産運用の内訳が問題なのです。

何が問題かという、要するにこれは金融部門に対して運用されている額の総額になりますが、さらにその金融部門を通してどこに運用されているかという、例えば家計の預金が、国債、つまりは政府の借金の方に回ったり、本来は家計の黒字部門が稼いだ余剰資金が金融部門を通じて民間非金融法人へ回り、そして投資に回っていく。これは健全な経済の姿に見えますが、そうではなくて民間非金融法人も資産超過であり、いわゆる黒字部門になっていること、そしてどこが資金を吸収しているかという、政府が吸収しているということ、に問題があるのです。我々の大切な金融資産というのは、ほとんど政府が吸収している、実はさらにその中身が悪いのです。

これが何かというと、実は赤字国債と言われているものですね。赤字国債というのは、将来に資産を残さない借金です。ですから、今それで何で財政赤字になっているかという、高齢化とともに社会保障の費用が膨らみ、消費税をずっと上げないできたために、そのお金を赤字国債で将来につけ回してきた。この状態で財政が悪くなり、赤字国債が増える形で政府の借金残高が増えていった。そして我々の大切な資産が赤字国債になっている。

でも、赤字国債って何かというと、将来に資産を残さない借金、いわば将来の増税で担保している借金ですから、どちらかという、将来生まれるはずの富を先食いしてお金を回しているということになります。富を食い尽くしながらお金の運用がなされている。これを、本来は富を生む形に、そのポートフォリオの中身を変換しなければいけません。ということは、赤字国債は減らして財政規律を確保しながら、一方で建設国債と呼ばれる将来に資産を残す借金を増やすということによって、この資産の中身を改善していくということが、実はこの2,800兆円もせっかく金融資産を持っているのですから、それをよりよい、将来に富を生むようなバランスシートにしましょうというのが、あるべき財政政策、経済財政政策の姿なわけです。

日本ではこれだけの資産があっても国内でうまく使われていないのです。アリとキリギリスの物語と私はよく言いますが、イソップの寓話では、夏の間一生懸命働いた蓄えでアリさんは冬にいい思いをして、夏の間遊

んでいたギリギリは冬に悲惨な思いをする。これを日本とアメリカに例えますと、日本は一生懸命働いて、汗水垂らして働いてアメリカに物を供給し、それで得た黒字でアメリカに資金を供給する。物とお金が供給されて、アメリカは豊かな消費水準を謳歌する。そしてアメリカは日本から入ってきたお金をさらに有利に運用している。つまり、私たち日本人は、自分たちのために一生懸命働いても、自分たちのために全然そのお金を役立てていないという状況なのです。

それをあらわすのがこれで、対外純資産残高というのがあります。この対外純資産残高というのは、世界に対して持っている債権から世界から借りている借金を差し引いたものです。これ、日本は250兆円ありますが、これ、世界ダントツの1位です。ずっと1位を続けています。これ、何を意味しているのでしょうか。別にこの対外純資産がたくさんあったって、日本人にとってはあまりプラスではありません。これが世界に過剰にお金を供給しているということになり、この過剰に供給されたお金が回り回って、アメリカのバブルにつながったり、あるいは中国やブラジルなど他国のインフレになったり、あるいは資源に回ったら、資源価格、石油価格を上げてみたり、食料価格を上げてみたりして、結局日本は日本自身の首を締めていることになるのです。

リーマンショックなんてありましたけれども、あれも日本が供給した莫大なマネーがバブルを起こして、それが崩壊して日本が苦しんだのです。こんなばかなお金の使い方をしているのだから、日本人は、一生懸命お金を蓄積しても使い方が賢くないというところが、実は我が国が直面している根本的な問題であるということなんです。

## 2. デフレからの脱却

### —デフレ・ギャップ経済— 投資の拡大から資産ストックの増大への良循環へ

では、お金をうまく使うにはどうしたらいいのでしょうか。よくデフレって言いますが、デフレ・ギャップという言葉があります。これは、本来その一国が持っている経済力、供給力というのがありますが、例えば供給力はこのあたりにあるとすると、それに対して需要がこれしかない、需要が不足している、このギャップがデフレ・ギャップ、需給ギャップなんて言われているものです。このデフレの状況では、総需要を増やせば増やすほど所得は増えて、そしてまた資産も増えていくということになるのです。

ところが経済の、マクロ経済を学ばれた方は皆さんご存じかと思えますけれども、貯蓄の水準、一国の全体の総貯蓄に対して、投資の水準が貯蓄の水準よりも低いと何が起るのか。この低い投資の水準に合わせて貯蓄が下がっていきます。貯蓄と投資は必ず一致しますので、投資の水準に合わせて貯蓄が低下、さらには国民経済、GDPが低下するという調整が起こってしまいます。ですから、投資不足経済、需要不足経済というのは、どんどんどんどんその経済を縮小していくようなメカニズムが中にあるのです。そういうときには何をしなければいけないか。とにかく投資を増やし需要を増やしていくしかない。もし、それだけ需要を増やせば何が起るかということ、今度は投資を増やせば、その水準に等しい貯蓄が生まれるところまでGDPは増えることになります。所得が増えていく。また、それによって金融資産が形成されていく。

さっき2,800兆円という数字を言いましたが、2,800兆円って金庫の中に入ったお金ではありません。これを回すことによってもっと増えていくお金なんです。これが経済というものなんです。これを金庫の中にしたままにしていくと、どんどんどんどんそれが目減りしていきます。経済というのは、大体こういうメカニズムになっていると、簡単に言えば、そういうふうには思っただけだと思っと思っています。

### —金融政策の限界—

今、デフレ克服のために日本銀行、中央銀行がもっと積極的にマネーをふやすべきだと言われています。政界からも、日銀はすごいプレッシャーを受けていますけれども、では、本当に金融政策でお金が増えるのでしょうか。ここに非常に大きな誤解があります。日本銀行に何ができるかということ、日本銀行が銀行に対して持っている資産を増やすことはできます。これは銀行に対する貸し付けであったり、あるいは銀行から国債を買ったりしてお金を供給することです。でも、中央銀行はそこまでしかできないんです。

肝心の銀行が、そのお金を貸し出さないと、マネーは増えません。その貸し出すというときに、皆さんも多

くの方が直面しているように、銀行はお金を全然貸さない。それどころか貸しはがし、貸し渋りどころか貸しはがしまでやっている。銀行の側から見ると、有利な融資先じゃないというわけですね。借りる側から見たら、ちょっと銀行がお金を貸し付けてくれたら幾らでも事業機会があるのに、ということです。こういう卵が先か鶏が先かみたいなことになっていて、金詰まりが起こってしまっています。

そこで銀行の立場に立ってみると、これも皆様よくおわかりのとおり、みんな責任をとりたくないですから、リスクをとってお金を貸し付けても、貸し倒れになってしまったら担当者が責任とらなければいけない。担当者は年度末に締めて、いや、なかなかいい融資先がありませんでしたとって国債に運用したら、国債はリスクがないと思われていますから、こんなに責任が回避できる運用先はないわけです。それで結局銀行の国債の運用が増えてしまう。

私たち日本の経済のお金の流れというのは、結局銀行に庶民が預金をして、それが国債に回り、その大半が赤字国債と、将来の富を食ってしまうようなものに回っているのです。非常に何というか、生産性の低いようなそういう運用形態になっていることが問題なのです。ですから、日銀ができることは、銀行に対するお金を増やすことだけで、銀行がお金を増やすというところではできないわけです。ではここで、どうしたらマネーが増えるんでしょうか。どうしたら増えると思いますか。

### —不確実性と市場経済— 政府の介入の必要性

さっき言ったように、デフレのときはみんなお金の価値が上がっているわけです。お金の価値が上がっているときにはみんなお金を使おうとしない、みんなお金を持とうとします。昔、ケインズという経済学者がいました。よく皆さんも聞いたことがあると思いますが、政府が積極財政政策をやることによって財政赤字になったとしても、それは一時的なことで、景気がよくなれば税収が増えるから問題はない、ということを行った学者がケインズです。ケインズ政策なんて言葉もあります。でも、ケインズが言った一番重要なことは何かというと、それではなくて、貨幣の本質を言ったことです。将来の不確実性、将来何が起こるかかわからないという不確実性、これはリスクとは違うのです。リスクというのは、例えばサイコロの目を振ったらどのぐらいの確率で1が出るか、2が出るかというのは、これ確率で計算できます。これはリスクと言います。リスクというのは、市場経済でリスクプレミアムをつけて適正な価格をつけて取引ができる。ところが不確実性というのは、サイコロの目そのものが1から6までであるということ自体がわからない。何が出るかわからない。将来全く何が起こるかかわからない、これを不確実性というのです。これ、分けて考えなければいけません。

この不確実性が大きいときには、市場経済は機能しません。市場経済というのは、みんな何か小泉構造改革のときから市場競争原理がいいと、これがすべてを解決すると言うのですが、大きな間違いでして、不確実性が起こったときには市場は機能しません。不確実性の問題、これを処理できるのはどこかという、政府しかないのです。お金の価値が上がっているときに、みんなが経済合理的に行動したら、みんなお金を支出しないということが起こるわけです。ところが、唯一非合理的な行動ができる主体が政府なのです。

よく最近、「中央から地方へ」とか「小さな政府」とか「規制緩和」とか、政府はあまり何でもかんでもしないほうがいい、できるだけ政府でやることは少ないほうがいい、とみんな思い込んでいるようですけど、実はそこに大きな誤解があります。では、何のために政府があるのか。民間では考えられないことをやっていると言って政府はよく批判されるようになっていきます。もちろん無駄は別ですよ。でも、民間では考えられないことをやる主体が必要だから政府は必要なのです。そして、政府には引込むべき局面と、出るべき局面があり、この使い分けが必要なのです。ところが残念ながら、私たちはなぜか政府がやることは全部悪いというふうな、この20~30年間洗脳されてしまっています。このときに考えなきゃいけないのが、インフレ経済のときとデフレ経済のときは、経済の考え方が180度違うということなのです。

### —経済政策と税の一体改革でデフレ克服へ— 消費税の引き上げと赤字国債の縮減

小泉構造改革というのが、21世紀初頭に行われました。ちょうど1980年前後にサッチャー革命が起こり、レーガン革命が起こりましたが、そのときの世界経済の状況というのは、どちらかというとインフレ経済でした。そして、政府ができるだけ小さくなり規制を緩和すれば供給力が増える、供給力が増えることによって経済が



活性化する。インフレ経済ですから、需要が供給よりも多いわけです。しかし、21世紀初頭はこれと逆の状況でした。需要が供給よりも少ないわけです。サッチャー革命やレーガン革命のように供給が少ないときには供給を活性化するために市場原理を導入し、政府を小さくしていこうというのは正しい。その政策を、20年遅れで行ったのが、小泉構造改革だったのです。しかし、小泉構造改革が行われたときは、実は経済は逆の経済になっていた、つまりデフレ経済に入っていました。日本のデフレ経済はもう90年代半ばぐらいから始まっていたわけです。総需要が不足する経済、供給力を増やすことは、かえって総体的に見た需要不足を拡大しデフレを招いてしまう。もちろん供給力を強化するのはいいことですけれども、それをやるのならばもっと需要を拡大しなければいけない。逆なのです。需要を拡大しなければいけないときに、小泉構造改革は供給力を拡大するような政策を打ってしまいました。だからデフレがどんどん加速した。つまり、政策の基本的な考え方を180度変えることができないうまま、日本は15年間デフレが続いているわけです。

こうなってくると、今、このデフレを克服するためには何をしたらいいのかという話になりますが、もう答えはかなりはっきりしてきています。政府が投資をするしかない。先程私は、赤字国債はいけませんが建設国債はいいと言いました。政府が、いわゆる将来に資産を残すための投資の財源として国債を発行するのは、これはいいでしょう。でも、国債があまり増えてはいけません。あまり増えると、金融市場で国債が消化できません。金利が上がってしまいます。そこで、せめて将来にだらしなくつけ回している社会保障の財源については、我々世代でちゃんと責任とろうよ、世代として自立しようよ、将来世代におんぶに抱っこしないで、我々の世代でこの負担の問題を解決しようよ、というのが消費税なのです。消費税を引き上げることによって、赤字国債は減ります。赤字国債が減った分だけ建設国債を増やせば、これは国債発行額が変わりませんから財政は悪化しない。財政が悪化しないばかりか、積極財政によって景気も良くなる、こういう一挙両得の結果が出ることになるわけです。

私はこれを、経済政策と税の一体改革と言っています。野田政権は、社会保障と税の一体改革ということを行いました。社会保障と税の一体改革では、全然皆さん納得できないでしょう。実は、こういうことを話し出すと切りがないので、時間がいつも足りなくなるのですが、その辺の話にたまたまなったので、ちょっとその辺の話をしてみたいと思います。消費税の引き上げとは何ぞや、ということです。

今度、総選挙で政権が変わったら、またどんな風になるかわからないという面はあるかもしれませんが、一応今決まっているのは5%の消費税の引き上げです。国に入る消費税の税収というのが、大体消費税収7兆円ぐらいです、毎年。消費税収というのは12.5兆円ありますが、残り半分近くが実は地方に行っているのです。



今回、橋下氏、維新の会の副代表になっています。代表は石原慎太郎氏になったわけですが、このもともとの大阪維新の会が言っているのは、消費税を全部地方税にしろということです。しかし、既に、実を言うと消費税収のうち半分近くは地方で使用されています。地方消費税、5%の税率のうち1%は地方に自動的に移動します。それから残りの4%のうち3分の1ぐらいが、地方交付税の形で地方に移るのです。国の取り分というのは6割弱で7兆円。「高齢者3経費」という言葉があり、基礎年金、老人医療、介護、これら高齢者のための社会保障のお金に、国は17~18兆円毎年使っています。ところで消費税は、国に入った消費税の全額が、この「高齢者3経費」に充てられるということが決まっています。決まりになっているんです。ずっとそれでやっているんです。ところが「高齢者3経費」って、毎年10兆円ぐらいずつ不足していたわけです。これが全部赤字国債になり、毎年毎年、赤字国債、次の世代におんぶに抱っこで、今の高齢者の社会保障を回しているというのが実態です。

今度は、社会保障と税の一体改革って何をするのかということについてですが、国と地方を全部合わせた金額で見た方がわかりやすいので、これをまとめてみると、国と地方で2015年度には社会保障の経費が、税金でやるべき経費は約42兆円、このほかに50兆円以上、社会保険料で賄う部分があります。ですから、社会保障というのは、このときには100兆円以上の給付が必要となるわけです。そのうち42兆円が税金で賄う部分で、現状では42兆円のうち消費税率5%で国と地方合わせて13兆円弱、つまり3分の1しか賄われていないのですね。今度消費税を10%にアップすると、3分の2まで賄えるようになります、これ2倍になりますから。それでも、さらに残り3分の1以上がまだ不足しているという状況なのです、今の日本は。消費税を全部社会保障の4経費に使ったとしても、そうなります。

社会保障4経費というのは、現役世代も合わせて、年金、医療、介護、少子化対策です。消費税が5%アップしたら何が起るのか。今、毎年毎年次につけ回しをしています、このつけ回しを減らす分というのは結構必要なのです。つまり消費税率がアップしても、医療、介護の機能改善とって、何か今までよりいいことあるねという部分は、5%のうち1%分しかありません。残りの4%分というのは、借金をなくす、あるいはものすごく借金している部分を少しでも減らそうというところに使われるのです。

ということは、何が起るのか。当然、デフレを加速します。消費税を上げて社会保障と税の一体改革をやるだけだったら、それは純粋に国民にとって負担増、つまり、本当は次の世代におんぶに抱っこを直すのですからいいことをやるのですけども、経済的に見れば、これは当然デフレになります。だから、これだけやっただけでは、国民から見たら、社会保障がそんなによくなるわけでないのに負担ばかり増えるだけじゃないかということになります。何でこんなにデフレのときにと、みんな思うのは当然ですね。ここで大事なのが、政治の指導力、政治の能力なわけです。今はそれが十分ではないのです。

私は、「これではいけない」と、本来政治というのは国民に対して正しいことをきちんと説得するのが役割だと思っています。国民の民意を聞くのだったら政治家は要りません。すべて、今、インターネットで投票にかけて、これが民意だと、アンケート調査でやっつけばいいわけです。そうではなくて、何が正しいかということ国民に説得するから政治という機能が必要なのですが、それが今はないのです。その説得として、皆さんが納得していただけるかどうか分かりませんが、さっき言いましたように、ここで赤字国債という悪い借金が減るのであれば、これを良い借金にして、今度は政府投資のほうでその分財政を拡大すればいいわけです。財政も悪くならない、そして景気もよくなると言えます。そういう説得をきちっと全体の中で行って、初めて国民がなるほどと言えるような政策になると思います。

私は財務省出身者ということで、話し出したら切りがないのですが、ちょっと財政のことに今日は焦点を当てることにしましょうか。

よく、消費税は、負担を上げるのならばその前に政府はもっと身を削れ、国会議員の定数を減らせ、と言われます。これは精神論としてはそうかもしれませんが。政治論としてはそうかもしれませんが。しかし、経済的には全くナンセンスです。何の関係もありません。さっき言いましたように、消費税はすべて社会保障に使われます。社会保障に使われているということは、例えばAさん、Bさん、Cさんといって、Aさんが高齢世代、Bさんが現役世代、Cさんが将来世代だとすると、Aさんの高齢世代の社会保障のお金をBさんやCさん、現役世代や将来世代の懐から移転しているのです。消費税は、政府にお金を献上しているのではない。国民の間

でお金を回しているにすぎないのです。

そのうち、今何が起きているかということ、将来世代に余りにも頼り過ぎているということ。高齢世代にもう少し自分で負担しなさいよと言えば、それは年金を削るのか、あるいは消費税を上げて高齢者も多少は負担を増やすことになります。現役世代に今偏り過ぎているのは社会保険料、もう社会保険料がものすごく上がっています。もう少し消費税のウェイトを増やして現役世代の負担を緩和すれば、高齢者も負担する分が出てくるから、少し負担を分かち合いましょう、そして将来世代の負担も赤字国債を減らしてなくしていきましょう、つまり、負担の世代間の配分を変える、よりよい正しいものにしようというのが消費税になるわけです。全体の負担は同じです。消費税を上げても上げなくても。むしろ消費税を上げないで赤字国債がどんどん増えている状態のほうが、金利分だけ国民の負担が多くなる。つまり、消費税を上げないほうが全体としてみたら国民負担は大きくなるんですね。こういった、今、出血状態、次の世代にどんどん血を流しているという状態に少しでも止血しようという、そういう話なのです。これには選択の余地がありません。消費税が政治的な対立軸になるというのは、これは大きな間違いで、さっき言ったように、あの程度の消費税引き上げてもまだ足りないわけです。出血状態、ちょっとでも止血をすることについては、マストであって、どんな人でもわかっただけでこれすぐやらなきゃいけないと、すぐ気がつくようなことなのですね。選択の余地はありません。選択の余地はさらにもっと先にあるんです。

### 3. 新しい国家、ソリューションセンター日本へ

#### —福祉国家の選択肢と消費税率— 将来的なビジョンとそれに伴う消費税率

今、民主党政権が目指していたのは、「ばらまき4K」とか言われていますが、子ども手当であれ何であれ、家族というものを単位とした保守の考え方と違って、個人に向き合おうと、国家が個人に向き合って、子どもは社会共有の財産だと、だから所得に関係のない一律の子ども手当を行うこと。これ北欧型の考え方ですね。家族なんて、いつ親が離婚するかわからない。どんなにばらばらになったって、個人が安心して生きていける社会をつくろうという思想に立っているのが北欧型。民主党というのは、その考え方に立っているはずですが。民主党がそういうふうには自覚しているかどうかわかりませんが。それに基づいていけば、北欧というのは税負担、社会保障負担が6割、7割という国ですね。消費税率だってめちゃくちゃ高い。そういう国を目指しているのが民主党ですよということ、つまり大陸欧州型の公助、国が何でもきちっとやりましょう、こういうことをちゃんと言わなければいけない。そのかわり高い消費税になりますよ、これやっていくと、消費税率が将来的には25%、30%になりますよということです。これも一つの選択肢ではあります。

私の長女が、ウィーン国立音楽大学というところで音楽の勉強をしていて、世界中から音楽の学生が集まってきます。社会や経済のこと、専門でも何でもないただの音楽生がよく議論するようなのですが、日本はこれからだめになると世界中の子が言うらしいです。理由を聞いてみると、今までは中国と韓国との競争に負けているという話を中心だったのですが、最近では、日本は世界一の超高齢化社会に入るのに、消費税率がたった5%だ、これではあの国はだめになると、世界中の若者が見ているらしいのです。つまり、日本人は自分の課題が何であるか、それに正面から向き合ってそれをきちんと解決しようということもできない国民、まさに日本化という、課題解決ができない国というのが日本化という意味でありましたが、そういう目で見られているのです。その学生たちの中で、北欧の子どもたちは誇らしげに「私たちの国は消費税率が二十何%だ、私たちは安心社会なんだ」と胸を張って言っていたらしいのですが、それも一つの考え方です。

もう一つの考え方が、アメリカ型と言っていいのかわかりませんが、自助でやっていくこと。自助の場合、消費税率はこの場合、それでもさっき言いましたように、社会保障をもし消費税で賄うのであれば、今度10%上げて、さらには16%まで上げないといけない、これはもうマストなのです。いや、もうそんな社会保障なんて一切要らないと、医療も何でも全部市場経済でやればいいというなら話は別ですけども。我々の課題は、実はこの10%台半ばまでに将来上げざるを得ない消費税について、さらにそれを20%ぐらいにまで上げるところで抑えるのか、それとも25%、30%まで上げるところまで行くのか、あるいはもう10%そこそこで、10%台半ばで抑えるのか、そこに選択肢があることになります。そのときに我々はどういう社会を築くのかと

いうビジョンがないと、どの選択もできないわけです。例えば日本型の共助、地域で助け合おう、あるいは家族で社会保障をしっかりやろうというものを組み立てていくのであれば、そういった国や国の制度に頼らないでやっていく部分が膨らんでいくわけですね。そうすることによって、消費税率の引き上げは少しでも小さくて済むという社会を選ぶことができます。それは、さっき言った北欧型とちょっと対立軸的になるのですけれども、そういった国のあり方そのものから決められる、そういう選択が、実は今、日本が迫られている選択なのですね。消費税率を5%から10%に上げるのどうのこうのという選択ではないのです。もっと重大な選択を我々は先送りしているから、経済が停滞していると冒頭で申し上げました。

#### —小さな政府— 日本の政府は機能できない

それからもう一つ大きな誤解があるのですが、日本は先進国一の小さな政府なのです。なぜか知りませんが、ここ何十年かにわたって、行政改革ということが国の一番の重要な政策課題に挙げられてきました。私も行政改革は大事だ、当然やらなければいけない、無駄の削減、もう絶対やらなければいけないと考えているのは当たり前のことです。私も財務省におりましたが、無駄の削減を徹底追及するのが財務省の役割の一つでもありました。

しかし、これそんなに重要な、いわゆるアジェンダから言ったら最上位に来るような話なのかというと、実は日本はOECD三十数カ国の先進国の中で比較してみると、租税負担率もビリから何位と、最低水準。政府の社会保障支出の対GDP比は上昇しています。日本は高齢化で、社会保障支出の経済に占めるウェイトは、どんどん高まっています。ところが政府の社会保障以外の支出、つまり政府の一般会計の社会保障費以外の防衛費だとか、あるいは教育関係や公共事業とかそういった支出が経済に占めるウェイトは、OECD諸国の中では最低なのです。もう社会保障にどんどんお金を食われ、そして消費税を上げられない、財源がない、そして赤字国債をどんどん発行する、ほかの政府支出をどんどん削減してきた結果、日本は先進国の中で一番お金のない政府、機能できない政府になっているということも、ぜひ理解していただく必要があります。これが現実ですから。

その結果何が起きているかということ、政府の、皆さんも助成金とか補助金とかもらいに行くと、何でこんなわずかなものをももらうためにちまちまとうるさいことを言われて書類を書かされる、そうしたちまちまとした行政となってしまっているわけです。思い切った大胆な政策なんて、とても政府はできない、機能しない政府ということが起きているということも、実はデフレの原因の一つなのです。無駄遣いはいけませんけれども、でも、余りにも日本は無駄遣いをしてはいけないと言い過ぎて経済を悪くしてしまっていることがあります。

それから、公務員数の人口に占める割合。これは有名な話ですが、先進国で最も低いのです。それから、公務員人件費も、先進国の中で比較すると最も安上がりの国なのです、日本は。この話は、大分前に京都のどこかで、私、大阪国税局の査察部長というのを95年から97年の2年間やっていたことがありまして、この辺りのどこかの講演会で、日本は先進国の中で一番小さな政府だと言ったら、やじが飛んできました。「うそつきだ」、「大蔵省はうそつきだ」と言うのです。だって、マスコミも政治家も、行政改革、行政改革って、あんなに言っているじゃないかと言うわけです。つまり、問題のすりかえが起きているのです、日本では。言論の自由がないのです、この国は。

行政改革が大事だと言わなければいけない、公務員は悪いことをしていると言わなければいけない、どんなに立派な公務員がいても、彼らは無駄遣いをしている、とんでもない天下りのことばかり考えている連中だと言わないといけな。それと違う意見を言うと抹殺されるという、そういう国なのです、残念なことに。真実はいつの間にか隠されています。不都合な真実という言葉がありますが、政治家から見れば、官僚をたたいていけば票が増える。メディアから見ても、官僚たたきというのは売れ行きが増えるということで、ちょうど格好のたたく材料なのです。よく、ヒトラーの時代にユダヤが迫害されたと言いますが、公務員というのはユダヤ人みたいなもので、大体その国の中で結構力を持っている階層というのは、最高権利者がたたくんです。それによって大衆の人気を博するというのは、よくやる手です。まんまとひっかかっているわけなんですけれども。

### —負担の価値と効果が見える財政運営へ— 投資勘定・社会保障勘定・経常勘定

もっともその話をすると言うことはたくさんあるので、この辺にしておきますけれども、ここで私が提案している、負担の価値と効果が見える「場合分けの財政運営」にちょっと触れてみたいと思います。

私が今までこうやってきたことは、じゃ、具体的にはどうするのかって話をここで集約しているのですが、一般会計、全部どんぶり勘定なんです。財務省が何で力が強いかというと、財務省って、実はそんなに力の強い役所じゃありません。かつて派閥政治が日本で横行していたときに、派閥の長と大蔵省というのは結託するわけです。派閥の長というのは、将来総理大臣になる人です。大蔵省は、総理大臣になる人しか相手にしないのです。総理大臣になった人は、さすがに財政に責任を持ってもらわなきゃいけないし、さすがに総理大臣になる人は、みんな財政に対して責任感を持ちます。あの菅さんでもそうだったし、そして野田さんがそうだったのは、皆さんもよくご存じのとおりです。別に財務省の傀儡ではなくて、総理大臣はやっぱり財政に責任を持たなきゃいけない。そういう人をターゲットに大蔵省というのは結びついていった、実際は大蔵省の直接の利権なんてほとんどないです。各省庁が利権を持っているわけですから、余り政治力は強くないのです。しかし、その大蔵省が政治力を強める一つの手段が、予算をわかりにくくすることです。どんぶり勘定で、公共事業費も社会保障費も国債費も、何でもかんでも一般会計の支出の部に立てて、それもさらに石原慎太郎氏が言っているように、いわゆる複式簿記ではない単式簿記というか、現金主義なんですね。これだと評価も難しいし、どのお金がどういうふうになっているかもわからない。金に色目はないだろうなんていうことで終わってしまうわけです。

私は、金に色目をつけるのが本来の財政であるというふうに、あえて主張したいのです。色目をつけるために一般会計を3つに分けましょう。投資勘定、これはさっき言った、良い借金、つまり将来に貴重な資産を残すための政府支出。この貴重な資産として、最近自民党が防災対策ということで200兆円と言っています。私が属していて名称が変更になった、たちあがれ日本という政党では、7月にマニフェストを出したのですが、そのかなりの部分は私が策定したのですけれども、私は10年間で300兆円の政府投資と言ったのです。自民党よりも100兆円多い。これ、実は根拠があって言っているのですが、防災インフラ、今回の震災が突きつけた課題は、日本が大きな危機に直面している、太平洋プレートの問題があって、いつ大変な激甚災害が起こるかわかりません。私たちは命を守るために、経済的な評価を超えて、社会的に絶対に必要な投資という課題が浮上してきたわけです。それと、老朽化したインフラ。今の財源では、ある日突然橋が壊れても、インフラの修復を行うそういうお金もない。さらに、日本が将来、道州制になっていくのであれば、道州制にふさわしいネットワークのつくり方もある。いろんな課題が実はあるのです。

ところが日本は、公共事業という言葉が悪いのですね。公共事業というのは利権であるというふうになったものですから、無駄であるとみなされてしまう。だから私は、公共事業という言葉を使わないで、インフラ投資とか政府投資という言葉を使うべきだと言っているのですけれども、無駄な公共事業が起こるのは事実です。90年代、政府投資というのは、毎年大体、30兆円ぐらいありました。で、建設国債の毎年の発行額は平均して12兆円です。今はどうかというと、政府投資全体が、政府建設投資だけとってみても、約30兆円から17兆円まで、半分になっている。建設国債の発行額は6兆円です。赤字国債は幾らか知っていますか。38兆円です。やっちゃいけない借金が38兆円、やってもいい借金は半分に減って6兆円という状態なのです。これではデフレになるに決まっています。やり過ぎているのです。

日本だけです。ずっと公共事業を毎年毎年減らしてきた国は。もちろん無駄はいけませんけれども、必要なものはやらなきゃいけない。むしろ今、政府投資の必要性は高まっているわけです。これを倍増するだけで、建設国債を12兆円にすると、6兆円分だけ建設国債がふえるかもしれない。でも、消費税を上げれば6兆円以上の赤字国債が毎年減るわけです。そうするとちゃらになって、そして財政支出はふえるのです。経済学をやられた方はご存じだと思いますが、増税額と政府の支出額が同じであれば、その同額だけGDPが増えます。これを乗数1と言います。小沢氏なんかは、13兆円も増税したら、もう経済がデフレ、13兆円も経済が縮小すると言われます。それは社会保障と税の一体改革だけならそうですが、こういう運営をすれば、13兆円政府投資を仮に増やすとすれば、GDPも13兆円増える、刺激効果になるわけです。

こういう大きな体系の中で経済を考えていきたいと思いますというのですが、もとに戻りますと、まずこれが投

資勘定です。次に、社会保障勘定、これをつくりましょう。これは全額消費税でやることを原則にしましょう。足りなかった場合は赤字国債で賄いましょう。そうしますと、我々さっき言ったように、国民のAさんからBさんへのお金の移転であるということがはっきりわかるわけです。この社会保障勘定が赤字で、ここが赤字国債で財源を調達してしまったら、これは将来につけ回しをしているのだなということが、国民はわかるわけですね、私たちの社会保障のために。そしてどうしようかといって、世代の間の調整をするわけです。Aさん（高齢者）の負担をふやしてもらい、例えば年金を削減してもらいあるいは消費税率を上げるか。Bさん、あまり社会保険料が重いのであれば消費税もう少し上げるか。いや、あるいはAさんの年金をもう少し減らすか、とかそういうことをやりながら、国民が消費税の水準を選択できるようになるわけですね。こういうふうに分けると。

残りが経常勘定です。無駄と言われる部分があるのは、ここの部分なのです。この部分の無駄をなくして、小さな政府にするなら小さな政府にしましょう、行政改革しましょう、余計な補助金はやめましょう。でもやっぱり必要だったら、というような判断をここできちんとやっていく。というようなメリハリのついた、わかりやすい、国民が国民のために、国民の国民による国民のための財政と私は言っているのですが、もはや、よらしむべし知らしむべからず、どんぶり勘定の中で、国民は中央のエリートがつくった予算をありがたいものと思えという時代ではないわけですね。中央集権型開発途上国の時代ではないのです。

#### —メリハリのある経済財政戦略へ— 赤字国債の縮減、機能する政府へ

今、石原慎太郎氏が、中央集権官僚支配の打破と言っています。あれは、あらゆる政党が同じことを言っています。みんなの党も言っているし、民主党は脱官僚と言いましたし、自民党だって言っていたわけです、政治主導と。でも、何でできないのかということです。それは、もちろん、ひとえに政治家の能力が低いということなのです。私も役人やっていましたけれども、やはり政治が役人を超えるだけの、それだけの力を持っていないと、中央官僚主導というのは直りません。

例えば、非常にわかりやすい事例として一つ申し上げますと、今回東日本大震災が起こって、復興増税ってやりましたね。復興増税って助け合いなのだからといって、みんな納得して、あんまり反対が出なかった。でもあれは、本来やらなくていい政策です。大災害が起こって、それを増税で解決した国って、ほとんどないです。ドイツが東西ドイツを統合したときにそういう増税をやって、今でも続いていますけれども、あれは災害ではないですから。

ほとんどの国は何をやっているかという、私がさっき言った、建設国債を増発することによって災害復興をやっているのです。それは、復興というのは、被災地を復興して将来に貴重な資産を残すための、まさに将来への投資なのです。バランスシート上、資産と負債が見合っている投資です。これは、堂々と建設国債でやるべきことです。ところが財務省は、私も財務省の行動原理はわかりますが、悪乗りしたわけですね。みんなこれは助け合いだ、これはもう増税のチャンスだ。消費税は、まだそのとき引き上げは決まっていなかった。消費税がどうなるかわからない、とにかく財務省から見たら、少しでも財政規律を何とかしなきゃいけないと思っていますから、これはいいチャンスだと飛びついたのです。消費税も今度引き上げになったから、増税、増税、増税ばかりになってしまったのです。ここはきちんとメリハリつけないといけません。借金でやるべき部分と税金でやるべき部分を、きちんとメリハリをつけないといけない。

こういうような、財政当局というのは、とにかく自分の財布のひもを締めるのが役割ですから、彼らはそういう責任に立つわけです。財務省が国民のすべてに対して責任を持っているわけではなくて、財政に対して責任を持っている。これは、皆さんや会社なんかもそうです。経理部門は経理を締める立場ですから。でもそれと違うことは、みずからは言いません。振りつけません。もっともっと高い次元から、締め、締め、かた目かた目で言っているところに対して、そうじゃないだろう、こうしろと言え、そして彼らと議論して打ち勝てるような役割が政治なのです。でもそれができてない。

それをするために、本当にそれができる人材を結集しようというのが、石原氏の言っている、中央主権打破の本当の意味だと私は思っています。そしてそれをさらに敷衍するならば、先ほど言ったような、例えば財政の一つにしても複式会計を導入して、政府投資勘定なんていうのはきちんと複式簿記を導入して資産の部をち

ちゃんとわかるようにする。資産の部の内容をはっきりさせていくと、例えば同じインフラ投資でも、100年もつもの、50年もつもの、異なる点が見えてきます。今、全部60年償還なのです。60年償還ルールというのは、驚くべきことに赤字国債も全部60年償還ルールです。この償還というのは、やっぱり皆さん耐用年数とかそういうものに合わせて借金等あるでしょう。これやっぱり両者の期間を対応させますよね、普通は、合理的にやるのであれば。

それで、国は、借金は建設国債しかしてはいけないという財政法の原則があるのです。その国債というのは、60年かけて償還するというのをやった。つまり、大体平均してみたら、建設国債で道路や橋を造っても耐用年数は60年だろうとみなして、一律でやっているのです。10年物発行国債も、10年後には全額税金で返すのではありません。税金で返すのは6分の1、つまり60分の10です。残りの60分の50は、また10年国債を発行する、それを繰り返して60年かけて借金をゼロにする。ですから、1回国債を発行すると、3世代にわたって償還負担が続くこととなります。3世代にわたって残る資産だったら、それは合理的だろうと言うわけです。ところが、赤字国債まで何で60年償還なのかということに、根本的な問題があるのです。赤字国債を60年償還ルールでやっているなんておかしいじゃないかと、ほとんどだれも言わないのです。

ここに実は財務省の犯した一つの大きな間違いがあります。昔、赤字国債を発行しないでやってきた時代が続いたのですが、大平さんが大蔵大臣だったときに、やむなく赤字国債を発行しました。大平さん、それをずっと悔やんでいたのです。やってはいけないことをやってしまった。当時は多分、赤字国債を発行したときは、大蔵省当局も、まさかこれが永遠に続くとは思わなかった。だって我々財政法に違反しているのだからと。一時的なものだと思っていたと思います。だったら、もう建設国債でいいやと、60年償還にしまえというような安易な決め方をしたそうです。

将来に資産を残さない借金は、できるだけ早く償還しなければいけない、本来は。ですから60年償還どころじゃなくて、5年償還とか10年償還とか、それでやらなければいけない、全部返さなければいけないというもののなのですが、そうやって60年で返していくと痛みが少ない、予算もつくりやすい、毎年毎年の借金返済額を少なくできますから、これはとにかくその場を取り繕って問題を先送りする能力が最も高いのが日本の官僚であり、そして、多分大企業のエリートたちもそうだと思います。

とにかく簡単な問題をどれだけ見つけて時間内に答えるかで高い点数が取れるという受験で育てている、日本人の今のエリートたちは、問題の先送り能力が高い人たちですから、見事にそれによって、日本は今、普通国債だけで700兆円の発行残高、うち450兆円が赤字国債を抱えることとなっています。昔、90年代には建設国債が増発されていましたから、まだ250兆円残っていますけれども、それがだんだんだんだん減っている。赤字国債だけ増えている。そこで資産のポートフォリオが悪くなる。銀行は、お金をそういう赤字国債に運用して、将来の富を食うようなところにマネーが回り、結局有効なところにマネーが回らない。これが日本経済の停滞につながっているわけです。

だから、根本のところをどんどんたどっていくと、やっぱり赤字国債の問題で我々は非常に大きな損をしているということになります。それを直すには、単に財政再建をしよう、消費税を上げようというだけでは済まない。メリハリのある、そういった経済財政戦略がなければいけないということでもあります。

私は、実は時間があれば、この財政の話以外に、日本がこれから何で食っていくのかという話をしようと思っていたのですが、簡単に言いますと、日本は今どういう局面にあるかということです。私はよくいろんな人の前で言うのですが、昔、大化の改新ってありましたね。紀元7世紀でしたか、お隣の中国で隋とか唐とか、すごい帝国がどんどんどんどん拡大して、日本も朝貢国にされてしまいそうになる。それに対して聖徳太子は、日出ずる国というふうに見事に突っばねたわけですが、そしてそのときに中国と同じような進んだ文明、文化を取り入れようと、律令制度をつくったわけですね。そして日本を独立国として、ずっと千数百年間続かせることができた。

次に今度は江戸幕府の末期に黒船が来て、そして欧米列強が日本を植民地化するかもしれないという、そういう危機のもとに日本は欧米の文明を取り入れ、富国強兵を行い、そして追いつけ追い越せでやってきた。ところが、この間の第二次世界大戦でアメリカに負けて占領され、そして今度は戦後システムというのをつくったわけですね。アメリカが、一応日本の国の繁栄のあり方はこうだよといってつくってくれた憲法を、67年間一



言一句たりとも変えずに——ほかの国は全部、憲法をしょっちゅう変えているのですけどね。アメリカもドイツもしょっちゅう憲法を変えているのですが、日本人は憲法は変えちゃいけないものだ、変えられないものだ、とずっと思い込んできて、いつの間にか、日本は本来どういう国であるべきなのかということを考えない国民になってしまいました。これは政府も同じで、政府も戦略性のない国家となってしまったのです。さっき行政改革と言いましたが、私は本当の行政改革は、政府を小さくすることではなくて、政府を機能する、働ける政府にすることが本当の行政改革だと思っています。

その点について言いますと、もっと政府が今やるべきなのにやれていないところがたくさんあります。例えば今回の震災を見て、日本の政府はいかにリスク管理ができないか、リスクマネジメントができないか、皆さんものすごくわかったと思います。非常事態条項がありません、日本の憲法には、非常事態条項がない憲法も珍しいです。国家緊急事態、有事立法というのは、日本は非常に薄い。有事のときのために国家があるわけです。そういうときには、弾力的に国家が発動する。平時は引っ込んでいる。そういう意味でも、日本は政府がやるべき機能を果たせていないのです。これは欧米に比べてもそうです。それから国際経済戦略もそうです。欧米の連中なんていうのは、官民一体でやっています。ああいうことも日本は、やってはいけないものだ、と身についてしまっています、アメリカに言われて。官と民が親しくつき合うのはいけないことだとみんな我々素直な日本人は思い込まされて、その間を、間隙を縫って、我々はどんどんアメリカにやられてきた、あるいはヨーロッパにやられてきた。最近では中国にやられているという、こんな状況になっているのです。

そういう意味で、政府を機能する政府にするために、平時の行政は思い切って地方に委ねてしまう。そうすると、地方から国を変える、そういうマネジメントをやらしてもらわねば、地方では、経営が必要です。そして地方から国を変えるイニシアチブを出してもらい、それを国のレベルできちんと受けとめて国のレベルできちんとこなしていくという、この両方が必要なのです。そういう意味で、石原氏と橋下氏が手を結んだということについては、車の両輪がそろったというふうに、私は見えています。こういうことをやりながら、今度は明治維新に続くもう一つの自覚的な次の日本の組み立てをやるというの、日本維新の会というか、太陽の党と近く合流しますが、その趣旨だというふうに私は理解しています。

#### —ソリューションセンター日本へ— 超高齢化社会を迎えて

この自覚的な組み立てというの、日本は世界で最初に人類共通の課題に直面する課題先進国になったということは、私は10年前から言っているのですが、課題先進国という言葉は皆さんも聞いたことがあるかもしれません。そういった国が、まだ答えのない、人類社会が答えを出してないものに対してソリューションを出す、その分野で半永続的な優位をずっと築いていくことができるのです。日本はそれによって今日の繁栄を築いてきた国です。第二次世界大戦以前は、資源のない国として、資源を支配しようとして対外進出して、戦争に負けて挫折しました。そして我々は敗戦という危機を迎えた。この危機をどうやって乗り越えたのか。資源のない経済成長をつくろう。自由貿易をして、そして資源を輸入することで加工貿易をすることによって世界の高度経済成長を築きました。

そのうち日本では公害が起きました。世界にいち早く公害問題を起こした日本として、それを克服する過程で、今、日本の環境技術は世界一になりました。それから日本は、先進国の中で最もエネルギー自給率が低く、たったの4%。食料自給率は40%ありますが、エネルギーはたった4%。そういったエネルギーに対して脆弱な国にとって、石油ショックは大変な危機でした。しかし、それを労使一体となって乗り越えることによって、日本は世界のエネルギー効率の高い国になりました。日本は何か危機を迎えたらそれを克服することによって世界一を築いてきた。

じゃ、次の危機は何なのか。超高齢化社会です。これだけ人口比率の中で高齢者のウェイトの高い、やがて数十年後には10人に4人が65歳以上の人口を迎える、こういう社会を人類社会はまだ経験したことがありません。21世紀は、やがて韓国、中国、そしていずれインドも高齢化していく、世界中が高齢化していく世紀が21世紀です。その先頭に立っているのが日本。だったら、我々だけで活力ある超高齢化社会の運営モデルをつくってみようではありませんか。これが日本の次のストーリーだと思うのです。

そうなってくると、団塊の世代が今どんどんリタイアしていますが、例えば元気な団塊の世代の方々が、会



社人間以外の世界でどういう活動の領域を開いていくのか、まさにフロンティアをどうやって開いていくのか、そこに、さっき言った2,800兆円のお金をどうやって回していくのか。社会保障もそうです。医療もそうです。バリューというものを組み立てて、そういったお金、バリュー、例えばあの医療のああいうところに投資したらいいとか、あるいは私のお金を有効に使ってほしいからといって、そういうところは例えばエクイティーのような、株式のようなものを発行して、それを買えるようにするとか、いろいろな仕組みを考えることによって、このマネーを有効活用して我々の課題を解決していく。課題解決すれば、それが新しいマーケットを生んで、日本は人口が縮小してマーケットが小さくなるかもしれませんが、アジア、太平洋が広がっています。

TPPの問題は、きょうは十分触れられませんでした。TPPは日本を開くことではありません。日本に対して世界を開かせることです。そうしながら、日本が生み出すバリューが世界中に広がっていく、日本っていいことやってるね、あれいいから真似してみようという影響力が、日本の影響力となるのです。その一番わかりやすいのが、アニメ、大衆文化です。何となくポケモンとか見て、ああいいなと言って、何となく格好いい、ジャパンクールということが世界中に広まった。日本が何かいいことやっているから、じゃ、我々も真似してみよう、そういう影響力をつくって世界の課題解決センター、ソリューションセンター日本になろうよというのが、多分、次の日本の道ではないだろうかと思うのです。これは私の個人的見解ではありますが、そういう日本のこれから、何をどういう国になっていくことによって我々は誇りを持っていくのかということを考えるというきっかけとして、今度の総選挙も近いということですが、そういう選択の場になるのではないかなと思っています。

きょうは経済の話ですが、私が言いたかったのは、経済の話を経済学者が、経済理論はこうだ、数字がどうだと言っているけど、経済は全然よくなるということなのです。我々自身がそろそろ国家全体をどうするか、社会全体をどうするかということを考えて、そして政治的に合意をつくって行って、そして日本はこうあるべきだということを熟慮しないと、経済は動きません。幾ら市場経済が発達しても、やはり我々の社会というのは、国家が中心の単位になっているのです。国家に対して誇りがあれば経済も成長するということは、変わりません。これ、どの国もある程度自覚しているのですが、日本人もそろそろそのことを考え、思い出すべきときが来ているのではないかなと思っています。

ちょうど時間、ちょっと過ぎたぐらいになりましたので、私の話は、とりあえず以上といたします。ご質問とかありましたら、ぜひ出していただけたらと思います。

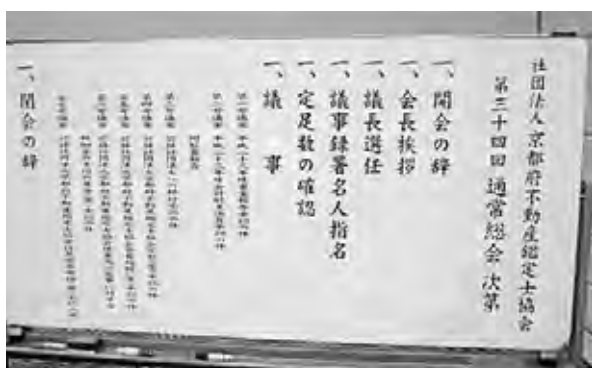
どうもご静聴いただきまして、ありがとうございました。(拍手)

# 活動報告

## 第34回通常総会及び懇親会

平成24年5月29日、ホテルグランヴィア京都にて開催いたしました。

第34回通常総会では、公益社団法人への移行に向けての議案についても話し合われました。



懇親会では多くのご来賓の方々のご出席を賜りました。誠にありがとうございました。



## 臨時総会及び夏季納涼懇親会（親睦委員会）

平成24年8月24日、フォーチュン・ガーデン京都において臨時総会及び懇親会を開催。



懇親会では昭和初期に関西建築界の名匠・武田五一氏が手がけた趣のある建物内において会員のご家族や事務所員の方々とともに、フレンチを楽しみながら親睦を深めました。

ビンゴゲームも盛大に行われ、親睦委員会により多くの素敵な賞品が用意されました。



## 第35回通常総会及び懇親会

平成25年3月22日、京都ブライトンホテルにて開催いたしました。  
懇親会では終始和やかに、会員間の交流も深まりました。



多年にわたる功績を讃え、本協会に対する数々のご尽力に感謝の意を込めて、4名の方に花束が贈呈されました。



## 不動産の無料相談会（渉外広報委員会）

平成24年4月6日と平成24年10月1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、市民の皆様の各種ご相談にお答えし、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・福知山市民会館

平成24年11月15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 市民生活センター）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24年11月19日、メルパルク京都において、松田学先生を講師にお迎えし、講演会を行いました。

一般市民の皆様にもご参加いただき、松田先生には日本のデフレ経済とその克服について、また将来的な日本のビジョンについて、明瞭に、かつグローバルな視点をもってお話いただきました。

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24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24年6月21日 於メルパルク京都

- ・研修テーマ  
「反社会的勢力から不動産鑑定士協会会員を守る特効薬！」
- ・講師  
京都府警察本部組織犯罪対策第二課 警部補 上原忠晴氏



### 【10月研修例会】

平成24年10月18日 於メルパルク京都

- ・研修テーマ  
「被災不動産Q&A」  
(H23.12 兵庫県不動産鑑定士協会発行) の解説
- ・講師  
兵庫県不動産鑑定士 櫻井美津夫氏

### 【2月研修例会】

平成25年2月21日 於メルパルク京都

- ・研修テーマ  
「今、急がれる環境対応の必要性 ～グリーンビルディング認証とその効果～」
- ・講師  
株式会社日本政策投資銀行 アセットファイナンスグループ課長 中村郁博氏



### 【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25年3月15日 於京都弁護士会地階ホール

- ・研修テーマ  
「不動産の使用貸借権」  
「定期建物賃貸借と使用貸借」  
弁護士 野口義司氏  
「使用貸借と賃貸借の分水嶺」  
弁護士 青野理俊氏  
「不動産の使用貸借に関連する評価について」  
不動産鑑定士 杉山修一郎氏

## ボーリング大会（近畿連合会主催）

平成24年6月30日、近畿連合会主催のボーリング大会が行われ、当協会からも有志が参加しました。  
優勝！

## 新年祝賀懇親会（親睦委員会・総務委員会）

平成25年1月25日、祇園畑中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。



# 会 員 随 想

## うろこ 眼から鱗 —新島八重の話から—



不動産鑑定士 杉 山 修

「眼から鱗が落ちる」という言葉がありますが、昨年暮、ある団体の研修会で同志社大学教授 本井康博先生の「日本の元気印・新島八重」の講演を聴き、また先生の同名の著書を読んで、私は本当に「眼から鱗が落ちる」ということはあるのだと感じました。

私は56年間京都に住んでいますが、私の会社に近い御所東の寺町通を通るたびに不思議に思っていたのが、あの有名な鴨沂高校の古ぼけたお寺の山門のような校門のことでした。

先生の話聞いて、あの門は新島八重の兄の山本覚馬が京都で、いや日本で初めて創設した女性の教育を専門にした学校「女紅場」学園の門をそのまま移築したものであると知り、「ああそれか」と56年ぶりに始めて納得した次第です。

なお「女紅場」という名称は現在も「学校法人 八坂女紅場学園」が立派に現存しており、私自身この八坂女紅場学園に若干関与させていただいていることもあって特に印象に深く残りました。

くすぶっていた長年の疑問がいっぺんに解けた気がした次第でした。

それよりも更に私が受けたショックは、新島八重は86才で1932年（昭和7年）に亡くなっていますが、実はこの年に私は生まれています。

現在80歳の私は、私が生まれ育って生きてきたこの80年を逆に数えた年月の頃に八重が生まれ、それから10数年後に戊辰戦争があり、八重が鉄砲を持って会津城（鶴ヶ城）で闘い、大政奉還があって日本は明治維新となり、その後の日本は西洋の知識を積極的に取り入れ、めざましい発展を遂げてきましたが、明治維新といえばずっとずっと昔の物語のことと思っていたのが、つい最近のことだったと気づかされたことです。私はこの150年間の日本の歴史の中でその半分を生きてきたことを改めて考えさせられた次第です。

今年2月下旬のある会合の席で、そんな話をしたところ隣席にいた京都青果合同の内田昌一会長が「杉山さん、京都で今全盛を誇っている裏千家、表千家等の茶道会は新島八重に足を向けては寝られない筈ですよ、というのは明治までお茶の世界はすべて男の世界だった。それを新島八重が女性に茶道の道を開いたのがきっかけで、その後茶道は女性の世界となり、現在の繁栄につながったのです。これは新島八重のおかげですよ」と、またその隣にいた書家の杭迫伯樹氏が「実は山本覚馬の子孫が私のロータリークラブにいます。今、彼は建築関係の仕事をしています」と話題が広がりました。

本井教授から新島八重の話聞いて以来、私の近辺には八重をとりまく話題が多くなりました。勿論今年から始まったNHKの大河ドラマ放送もあって京都は目下八重ブームといってもいいでしょう。私も3月中旬に所属するライオンズクラブで本井先生に講演をお願いし、会員からも好評を博しました。こうして話題が豊かになったということは、それだけ私自身の人生も豊かになったのだと本井教授に感謝している次第です。



# ファミリー雪遊び

不動産鑑定士 新見 憲一郎

ウィンタースポーツの代表格であるスキーは、2011年に日本伝来100周年を迎えましたが、同業界の低迷は著しく、一時のゴルフ場の様に投資や再生の対象となりつつも、スキー場の数は年々減少し続けています。

それでも利用者から見れば、以前より交通インフラが整備され、リフト料金は低廉化し、混雑することもなく楽しめるという状況で、青春期にスキーを楽しんでいた世代が家族連れとして戻って来ている傾向にあって、私達、中堅不動産鑑定士の世代もその典型と思われれます。

バブル期に不動産鑑定士を目指し、資格を取得後、15年前頃には京都の若手で乗鞍温泉へスキーに行くことが毎年の恒例でしたが、その後は皆独立や結婚の時期となり、互いに飲みに行く回数は増えたけど、誰もスキーに行かないという状況が続いていました。

それが今日になって、それら世代の子供が小学校低学年程度となり、子供の教育あるいは家族旅行として、再びスキーを始めるケースが出てきています。

実のところ、私達にとって、あの頃行けなかったゲレンデ前のホテルに車を横付けしたり、一気に北海道のスキーリゾートへ飛ぶことなどは、大人になってやりたかったことの1つです。

京都の鑑定業界では、そのような世代が非常に多い状況で、未だ子供にスキーをさせていないけど連れて行きたいという家族も含め、とりあえず雪遊びで子供を慣れさせようと、5家族15人で滋賀県の箱館山スキー場へ行きました。

残念ながら当日は春の嵐で、風雨の強いあいにくのコンディションながら、雪合戦・ソリ・宝探し等で楽しみました。

なお、宝探しは、約5m四方の範囲に8個の景品菓子を埋めたものの、子供の力では春の重い雪を掘れず、親も総出で掘りかえたのですが、何故か1つしか見つからないという散々な結末でした。



# 京都マラソン完走への道

不動産鑑定士 西川 崇

平成25年3月10日正午頃小雨が降るなか、なんとか平安神宮前の京都マラソン42.195kmを走りきりました。

ちょうど1年前の第1回京都マラソンを観戦後、翌年の出場・完走の決意して実際にマラソン当選しかつ4時間以内に完走することができるとは挑戦当初は想像もできませんでした。

数年前から桂川周辺を約4km程ランニングはしていたので何とかなると思っていましたが、最初につまずいたのは「5km超走ると違和感が出る」足の状態でした。ネットやマニュアル本を読み正しい走り方に矯正したり、マラソン初心者のほとんどが着用しているコンプレッションタイツ等の効用??もあり徐々に走れるようになり、気付くと月間500kmも超え、とうとうマラソン狂(RUNバカともいう。)になってしまいました。

さて、最近の大都市マラソンの出場はほとんどが抽選で3倍以上で(東京マラソンは約10倍)走りたくてもくじ運がないと走れない状況です。とりあえず秋に1回フルマラソンを経験しておこうと神戸マラソン(約3倍)、大阪マラソン(約5倍)にエントリーし神戸マラソンのみ当選しました。

地元の人なかなか当選しないという京都マラソン(約3倍)に無事当選したのは初ハーフマラソン参加の直前頃で、その後に参加した3レースは本番に向けてのいい経験になりました。

生まれて初めての神戸マラソンは記録はともかく35kmからの走りは今まで経験したことのない痛みと苦しみがあり、完走してもしばらく立ち上がる事も出来ないくらい大変な経験でした。

京都マラソンは西京極総合グラウンドから嵐山～仁和寺～上賀茂神社～狐坂～岡崎に向かう高低差に富むコースです。初マラソンのスタミナ不安から35km走を週1ペースで行い、坂道対策として主に桂坂等で鍛え距離・坂道の不安を拭い京都マラソンに臨みました。

当日は雨、風、気温差等結構大変なコンディションでしたが沿道の声援のおかげで楽しく走りきることができました。野口みずきさんの「走った距離は裏切らない」というのを体感した1年間でした。

メタボだった数年前のわたしを知っている人もいないかもしれません。そんなわたしでも頑張ればマラソンを楽しく走れるようになります。皆さんも興味があれば一緒に走りませんか？



京都マラソン挑戦迄の全レース結果↓

		グロスタイム	ネットタイム
H24.11.3	京丹波ロードレース(ハーフ)	1:35:50	1:35:04
H24.11.25	神戸マラソン	3:40:38	3:34:34
H25.2.3	木津川マラソン	3:26:00	3:25:37
H25.3.10	京都マラソン	3:26:36	3:22:12

\*グロスタイムは号砲からゴールまでの時間で、ネットタイムはスタート地点からゴールまでの時間で大規模な大会ほど差が大きくなります。

# 個人・業者 新入会員

## 公益社団法人京都市不動産鑑定士協会に入会して



不動産鑑定士 阿部 博行

### 1. 経歴

大学卒業後、不動産鑑定士の試験勉強をしながらIT関連企業で約3年間働きました。論文式試験の合格後、大和不動産鑑定株式会社に就職し、現在に至ります。

### 2. 鑑定士を目指した理由

高校時代から将来は「会社の起業」又は「専門職として独立」したいという希望がありました。その上で、昔から不動産や街が好きであったことや珍しい資格であったことも相まって不動産鑑定士を目指すことにしました。

### 3. 公益社団法人京都市不動産鑑定士協会への入会理由

約3年半東京都で多様な不動産鑑定業務に携わり、一度は東京都外で仕事をしてみたいと思うようになりました。その際、弊社には京都に支店があるため心機一転として京都で働こうと考えました。

### 4. 鑑定評価の得意分野、やってみたいこと

IT企業での就業でデータベースを利用した分析を行っていたため、データを利用した回帰分析的な仕事が比較的得意だと思われま

す。今までは個で不動産を捉えることが多かったため、今後は面で捉えられるよう、データを駆使した実証的な不動産鑑定をしていきたいと思っています。また、高校時代に海外留学経験もしていたことから、海外での不動産鑑定にもいずれは携わってみたいと思います。

### 5. 自己PR

平成24年3月に念願の鑑定士になることができました。

駆け出しの身ですが、今後は責任感を持って楽しく、シビアに仕事をしていければと思います。

もともと多趣味な方ですが、ゴルフやマラソン、ダンス、サッカー、スノーボード、インターネットなどたくさん趣味が有ります。この多趣味を活かして、色々な方たちと接点を持つことができたら良いと思います。

どうぞ今後お会いすることが有りましたら、よろしくお願い致します。



不動産鑑定士 佐々 勝英

## 1. 経歴

大学卒業後、平成10年9月より大和不動産鑑定株式会社に入社し、現在に至るまで同社でお世話になっています。入社2年目の平成12年に当時の二次試験に合格しましたが、家庭の事情で翌年の三次試験を断念し、その後長らく受験勉強から遠ざかっていました。ようやく一昨年の修了考査に合格し、晴れて不動産鑑定士となることができました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

大学在学中に何か資格を取ろうと宅建を取得し、その流れで不動産鑑定士を目指すことにしました。不動産に興味があったというよりは、不動産鑑定というどこか謎めいた響きに魅力を感じていたと思います。

## 3. 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会への入会理由

入社以来長らく奈良で勤務しておりましたが、昨年大阪への異動となり、今年5月より京都への異動となったため、こちらに入会させていただくこととなりました。生まれも育ちも京都で、現在も府内に在住しておりますので、京都への思い入れは強いです。

## 4. 鑑定評価の得意分野、やってみたいこと

現在はシステム評価部という部署に所属しており、主に自治体の固定資産税評価業務のお手伝いをしています。特定の自治体に深くかかわることが多いのですが、街を見たり歩いたりするのは好きなので、今まであまり縁のなかった関西圏以外での評価業務も担当してみたいです。

## 5. 自己PR

趣味は学生時代にやっていたサッカーと、30歳を過ぎてから将棋を始めました。

近所の草サッカーチームでたまにボールを蹴っていますが、体力的にはなかなか厳しくなっており、運動不足解消が主な目的です。将棋はもともと義理の父に教わっていましたが、凝り性の私の方がすっかり強くなってしまい、今では近所の同好会に参加したりしています。

機会がありましたら、サッカーでも将棋でもお誘いいただけたら幸いです。

最後に、まだまだ若輩者、新参者ですので、皆様のご指導ご鞭撻のほど、宜しくお願い申し上げます。



## 不動産鑑定士 山口 将史

### 1. 経歴

平成16年、不動産鑑定士2次試験合格をきっかけに、(株)関西総合鑑定所京都事務所にて約8年と少しお世話になり、平成25年3月から京都市山科区、京都薬科大学向いに三条不動産鑑定という屋号を掲げて独立・開業致しました。

この業界に入る前は、レンタル店で全国的に有名な「ツ〇ヤ」の店長として、映画や音楽、テンションだけはやたらと高い学生バイト、一握りのやっかいなお客さん、駆け出しの地元バンド野郎（よく自主制作のデモテープやCDを持ち込みに来ていました）、握手会で回っているA〇女優さん等々……たくさんの人々に触れる毎日でした。

### 2. 鑑定士を目指した理由

とある京都の店で勤務していたときのこと、高校を卒業し大学に入学したばかりの1人の女子のバイトがいました。その女子は、休憩時間にいつも、他のバイト連中がワイワイしている中、その輪にいれられないよう、話しかけるなオーラを出し、小難しいテキストを山積みして一人黙々と勉強をしていました。ある日、「大学入ってすぐそんなに勉強せなあかんのか」とその女子に尋ねたところ、「不動産鑑定士」という国家資格の勉強をしているのだと教えてくれました。その時はそんな資格聞いたこともなく、「へ〜」、「ふ〜ん」と意味もよくわからないまま、適当に生返事で返していましたが、いつにもない明るい声で「不動産鑑定士」のことを私に説明してくれていたのが、妙に印象に残りました。その後、別の店に異動となり、その店舗経費の詳細を確認していたところ、その店の家賃が「ちょっと高くないか？」と感じ、そのとき、前の店でその女子が教えてくれた「不動産鑑定士」という仕事を思い出しました。そこから急にこの業界に興味をもったことが鑑定士を目指したきっかけです。ちなみにその女の子も私の前年に2次試験に合格し、某大手の鑑定会社に就職しました。

### 3. 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会への入会理由

生まれは京都の山科です。前、前々の会社でも京都の各所で勤務しており、最も土地勘がありますので。

### 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

今後、古くて新しい分野である（と勝手に思っている）農地（田、畑）の評価、マンション（区分所有）の評価についてもっと知識を深めていきたいと考えています。

### 5. 自己PR

この度は、開業にあたり沢山の皆様のご支援、また心強い励ましのお言葉を頂きまして本当にありがとうございます。今後も地域・社会に微力ながら貢献していきたいと考えておりますので、ご指導の程、よろしくお願い申し上げます。



不動産鑑定士 村山 健一

## 1. 経歴

2つの大学を卒業し、鑑定士の試験に合格して、大和不動産鑑定株式会社に入社、29歳で社会人としてスタートを切りました。最初の1年半は京都支社に勤務し、サラリーマンの何たるかを学びました。その後、大阪本社10年間、東京本社に3年間勤務し、この度、京都支社に戻ることになりました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

父方の叔父、母の従兄に不動産鑑定士がおり、幼少の頃より鑑定士が身近に存在していました。二人ともたいへん羽振りが良く、子供ながらに、不動産鑑定士って儲かるんだなと思っていました。そんな横しまな思いと、手に職をつけたいという真面目な思いとが相まって、鑑定士を目指した次第です。ちなみに弟も鑑定士ですが、同じ理由だと思います。

## 3. 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会への入会理由

この度、京都支社へ異動になり、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. 鑑定評価の得意分野、やってみたいこと

大阪本社勤務時代に大阪士会の法務鑑定委員会に所属していた際、鑑定評価を否定したあの悪名高き「浅生判決」に出会ったのが、継続賃料を勉強するきっかけになりました。継続賃料を得意分野にしたいと思っています。

今後については、京都という地域特有の商慣習、しきたりの中で、不動産業界がどのように発展、推移してきたのかといった基礎知識を整理し、これからどうあるべきかを考えたいと思っています。

## 5. 自己PR

長岡町（現在の長岡京市）で生まれ、3歳から小学校2年生まで八幡町（現在の八幡市）に住み、その後大阪の島本町に引越しました。そして結婚して現在、京都大山崎町で暮らしています。純粋な京都人とはいえませんが、京都人の誇りをもって、精進したいと願っています。



不動産鑑定士 福本 敬久

## 1. 経歴

福本敬久は、昭和52年6月、3人兄弟（姉2人）の末っ子として生まれる。標準的な幼少時代を過ごし、中学卒業後、舞鶴工業高等専門学校に入学するが、そこで初めて自我が生まれ途中退学へと至る。その後、少々の人生経験を積んだ後、建設会社に入社し紆余曲折な日々を送る。平成20年10月不動産鑑定士試験に合格し、現在不動産鑑定ネットワークサービス(株)で修行中です。

## 2. 鑑定士を目指した理由

建設会社を退社後、たまたま中学時代の旧友と再会し、不動産鑑定士という言葉を知り初めて知る。「国家3大資格」「金持ち」「独占業務」等々の言葉に触発して突如志してみようと決意する。論文なんて一度も書いたこと無く不安な受験時代を過ごしたが、すばらしい予備校の先生方や同志達に恵まれ、狂ったかのように勉強する。今振り返って「鑑定士を目指した理由」と聞かれてもこれという言葉が出てこないが、当時は単純に将来が不安だったんだと思います。

## 3. 公益社団法人京都市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、京都の会社で日々修行中のため。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

まだまだ修行中であり得意分野なんてものはありませんが、不動産鑑定士という名に恥じぬよう広く深い見識をもって社会貢献したいと切に願っています。

京都市育ちでありながら社寺仏閣、歴史の変遷等についてはかなり無知です。今後は京都市在住の不動産の専門家として、自分の住んでいる京都という土地柄をもっと知り、他府県の方にも堂々と話せるようになろうと思います。

## 5. 自己PR

私は姉2人と年が離れており、幼い頃から年上の人と接することが常となっていたため、いつも笑顔を絶やさなければ年長者からよくしてもらえると踏んでいる一面があります。

趣味というほどのものでもないですが学生時代からサッカーをやっており今でもフットサルを続けています。体力・筋力はだいぶ衰えてますが、これからもスポーツは続けていこうと思います。

苦手なものはゴキブリです。あの反抗的で威圧的な態度。

現在婚約中です。

お酒を飲むことが好きです。飲みにつれてってやろかと言われるとすぐ付いていきます。

とここまで書いてはたとペンがとまってしまいました。我ながらあまりの拙文に茫然としていますが、何とかここまでたどり着けたことでよしとします。

これからは京都市の一員として、また、専門職業家として頑張っていきますので皆様よろしくお願いたします。



不動産鑑定士 木村 綾乃

### 1. 経歴

大学卒業後、金融機関の運用部門、(株)九銀不動産鑑定所（熊本事務所）にて勤めた後、現在は(株)みやこ不動産鑑定所にてお世話になっております。

### 2. 鑑定士を目指した理由

金融機関の運用部門で、企業審査、個人融資を担当した際に不動産鑑定士という資格があることを知りました。同時に依頼した鑑定評価書を読んでいくうちに不動産鑑定というものに興味が湧き、金融機関を結婚退職したのを機に不動産鑑定士を目指しました。

### 3. 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会への入会理由

主人の仕事の都合で、熊本、千葉、愛知、兵庫と転居を繰り返し、不動産鑑定士としての仕事をすることを諦めておりましたが、出身地である京都に永住することとなり、(株)みやこ不動産鑑定所にて復職させていただきました。公益社団法人京都府不動産鑑定士協会にて、諸先輩方のご指導をいただきながら京都の鑑定業界の発展に貢献したいと思い入会いたしました。

### 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

前職にて様々な仕事に携わらせていただきましたが、しばらく鑑定業界から離れておりましたので、全てにおいて再度勉強中の身です。大好きな京都にて、鑑定業界に携われることになりましたので、「京都らしい物件」に数多く関わっていきたいです。

### 5. 自己PR

しばらくぶりの京都は、色々なことが変わっており、びっくりすると同時に楽しんで過ごしております。まずは京都の街に慣れていきたいと思っています。京都を満喫しつつ、京都の活性化、街づくりに少しでも役立てるように日々鍛錬していくつもりです。どうぞよろしく願いいたします。

※「おいしいものを食べること」と「テニス」が趣味です。よかったら誘ってください。



(公社)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	〃

## 蔵書一覽

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
221	第26回 不動産投資家調査 (2012年4月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所

## 蔵書一覧

No.8

No.	冊子名	発行
222	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成24年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
223	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24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
224	平成23年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ「兵庫県下における住宅賃料の傾向分析に関する調査研究」	公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究委員会
225	「第2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24年4月1日)	公益社団法人香川県宅地建物取引業協会 公益社団法人香川県不動産鑑定士協会
226	不動産取引における心理的瑕疵 —自殺等で不動産の価値がどれだけ下がるのか—	社団法人大阪府不動産鑑定士協会 調査研究第一委員会 第1小委員会
227	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3回調査(平成24年6月1日時点)	社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
228	不動産鑑定よくある質問と回答 Vol.4(平成24年度版)	社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
229	田畑価格及び賃借料調 平成24(2012)年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
230	山林素地及び山元立木価格調 平成24(2012)年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
231	被災不動産Q&A	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
232	特殊な画地と鑑定評価(第6版)	土地評価理論研究会
233	例解 形状別土地と特殊な権利の鑑定評価(平成24年改訂)	不動産鑑定士 津村孝
234	土地評価の重点解説	税理士・不動産鑑定士 丸田隆英
235	路線価による土地評価の実務(平成24年7月改訂)	公認会計士・税理士 名和道紀/税理士 長井庸子
236	読解 不動産登記Q&A	不動産鑑定士 杉本幸雄/司法書士 飯川洋一/ 土地家屋調査士 小澤正徳
237	特殊な権利と鑑定評価(新版)	土地評価理論研究会
238	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成24年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
239	全国賃料統計 2012年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
240	第27回 不動産投資家調査(2012年10月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所
241	中部圏における 第5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
242	知って安心!不動産鑑定士のはなし	公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会〔編〕
243	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24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
244	第3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24年10月1日調査時点)	社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
245	継続賃料評価の問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
246	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4回調査(平成24年12月1日時点)	社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
247	平成24年度 継続地代の調査分析	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会
248	埼玉県における収益用不動産の利回りについて	社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会 研究広報委員会
249	不動産実務ガイド—入門から最新理論までをナビゲート—	山野目章夫〔監修〕/東京都不動産鑑定士協会〔編〕
250	店舗家賃の実態並びに賃料減額紛争と鑑定評価	社団法人大阪府不動産鑑定士協会 調査研究第一委員会 第1小委員会



## 鑑定のひろば 保管一覧

平成25年4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
41	138	2002(平成14)年5月
42	139	2002(平成14)年7月

	号	発行年月
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
81	179	2012(平成24)年7月
82	180	2012(平成24)年10月
83	181	2013(平成25)年1月

## 不動産研究 保管一覧

平成25年4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25年4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25年4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25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、 内 田 郁 朗、 宇 野 行 将  
佐 藤 正 彦、 新 見 憲 一 郎、 杉 山 修 一 郎  
辻 本 尚 子、 西 井 雅 志、 三 浦 正 樹  
水 野 正 也、 森 田 信 彦、 百 合 口 賢 次  
吉 岡 和 潔  
監 事 嶋 寄 敦、 藤 原 陽、 毛 利 隆 志

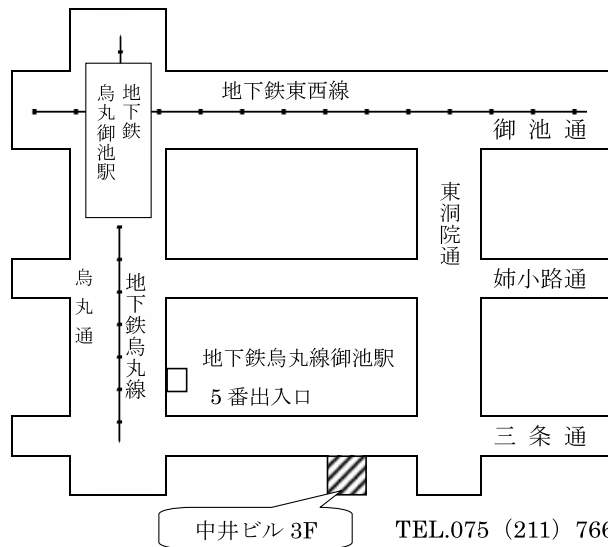
(常任委員会)

総務委員長 新見 憲一郎  
財務委員長 西井 雅志  
親睦委員長 池田 祥司  
資料委員長 杉山 修一郎  
調査研究委員長 辻本 尚子  
会報委員長 佐藤 正彦  
渉外広報委員長 宇野 行将  
業務推進委員長 吉岡 和潔

(特別委員会)

地価調査委員長 三浦 正樹  
法務鑑定委員長 森田 信彦  
公的土地評価委員長 水野 正也  
綱紀・懲戒委員長 百合口 賢次  
司法委員長 山下 光弘  
講演会特別委員長 小島 崇史  
公益法人特別委員長 水野 正也

「公益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25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 京都市北区賀茂今井町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、右京区嵯峨榎原

## ◎市役所一覧

平成25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25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 木津川市大字木津小字上戸36-6 木津地方合同庁舎 TEL 0774-72-0265
園部支局	南丹市、船井郡京丹波町	〒622-0004 南丹市園部町小桜町28 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31号」も無事に発行の運びとなりました。表紙には平安神宮と桜と屋形船の写真を掲載させていただきました。皆様のお手元に届くころには桜も青葉に変わり、さわやかな季節になっていると思います。

例年通り会長をはじめ、会報委員、その他多数の会員からお忙しい中、原稿を寄せていただき誠にありがとうございました。

会長のご挨拶にありますように、平成25年4月をもちまして当社団は公益社団法人に変更になりました。第31号は社団法人としては最後の会報になりましたが、会長はじめ公益社団法人移行にご尽力いただいた皆様、本当にご苦労さまでした。厚くお礼申し上げます。

今後も、当社団を取り巻く環境は厳しく、次々と難問が待ち構えているようです。会員の皆様におかれましても、この会報が新たな公益社団法人として立ち向かうために少しでもお役に立てればと思っております。

(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25年5月発行  
**公益社団法人 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)