

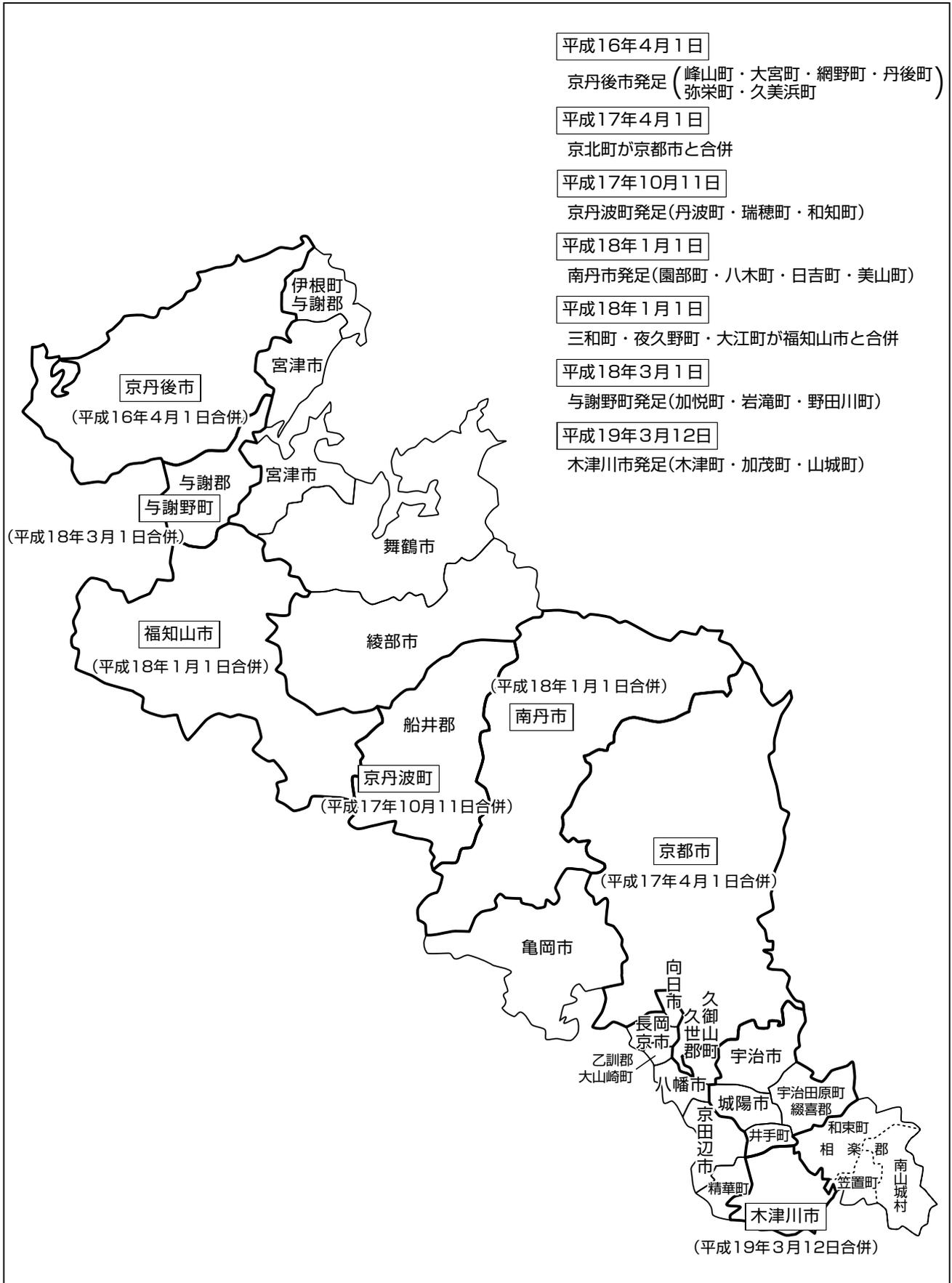
# 不動産鑑定きょうと

第32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32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25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 宇野 行将	6
業務推進委員会報告	業務推進委員長 吉岡 和潔	7
財務委員会報告	財務委員長 西井 雅志	8
法務鑑定委員会報告	法務鑑定委員長 森田 信彦	8
資料委員会報告	資料委員長 杉山修一郎	9
調査研究委員会報告	調査研究委員長 辻本 尚子	9
公的土地評価委員会報告	公的土地評価委員長 水野 正也	10
綱紀・懲戒委員会報告	綱紀・懲戒委員長 百合口賢次	11
司法委員会報告	司法委員長 山下 光弘	11
親睦委員会報告	親睦委員長 池田 祥司	11
講演会特別委員会報告	講演会特別委員長 小島 崇史	12
公益法人特別委員会報告	公益法人特別委員会 水野 正也	13
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	13
平成26年地価公示の概要	地価公示代表幹事 森口 匠	14
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	25
第3分科会の状況	第3分科会幹事 山下 光弘	27
第4分科会の状況	第4分科会幹事 新見憲一郎	29
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	31
<b>■ トピックス</b>		
スポーツ・スピリットで健康づくり～東京オリンピック2020へ向けて～	…日本スポーツ文化研究所代表/国際余暇スポーツ施設協会・国際スキー指導者連盟副会長/ 公益社団法人こども環境学会副会長/日本女子体育大学招聘教授/フランス騎士団アルマニャック銃士など 福岡 孝純	37
中古マンション市場の分析	調査研究委員会	44
既存（中古）住宅流通市場の活性化における住宅ファイル制度の可能性について	…公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 業務推進委員長/近畿圏不動産流通促進協議会 担当理事/ 不動産鑑定士 吉岡 和潔	54
<b>■ 活動報告</b>	本年度の活動状況	61
<b>■ 会員随想</b>	二つの夢	杉山 修 66
	いつかは由良川でサケ釣りを	新見憲一郎 67
<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	68
蔵書一覧		76
会員録		89
平成26年度役員		100
土木事務所一覧		101
市役所一覧		102
法務局一覧		103
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

春のうららかな中、平成26年度を迎えました。一言ご挨拶申し上げます。

当協会は、昨年4月1日に公益社団法人に移行して一年がたちました。振り返れば、私たち資格者団体にとって、公益社団法人に移行するか一般社団法人に移行するかは大きな決断でした。

過去を見つめ直し、将来をより積極的に再構築するために、私たちは公益社団法人を選択しました。

公益移行を実現するためには、予想以上のエネルギーと新たな自覚を必要としました。選択肢は2つの水平な分かれ道ではなく、登り道を選んだのでした。登り道は終わることなく、これからもずっと続きます。公益社団法人に決まったひな形はありません。京都の鑑定士集団として、いかに社会に関わってお役に立っていくか、何を求められているか、何を提供することができるか、模索し続けなければなりません。重い責任を感じると同時に、地域に生きる資格者として、よろこびでもあり、誇りでもあります。

府民の皆様には今後とも、より一層のご指導、ご鞭撻をお願い申し上げます。

昨年度は、全国の不動産鑑定士協会で組織する公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会においても大きな改革がありました。不動産の取引事例、これは全国の不動産の購入者のご協力により収集しているもので、府民の皆様にもご協力頂いております。あらためて御礼申し上げます。取引事例は鑑定実務の根幹となる事例資料ですが、全国に広範囲に継続的に発生するものであるため、昭和40年代の鑑定評価制度発足以来、全国47都道府県の不動産鑑定士協会に都道府県ごとに集約・管理して、鑑定士への閲覧に供してきました。

これを平成25年7月からは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が一元管理し、閲覧方法を電子閲覧のみに切り替えました。ただし閲覧場所は都道府県ごとの不動産鑑定士協会事務局とし、その都道府県の取引事例を閲覧する方法です。

いわば、従来は取引事例の管理・閲覧について地方の鑑定協会の自治を認めてきたわけですが、これを止めて、連合会が一括管理することになりました。これは、取引事例を一元的に電子管理することで取引情報の安全管理を徹底し、個人情報保護法に対応する責任の所在を明確するためです。時代の要請として必要な措置ではありますが、地方の鑑定士協会にとっては財政構造に関わる深刻な改革でもありました。京都においては会員の皆様のご理解により、会費の値上げと経費分担金の増額により乗り切ることができそうです。あらためて会員の皆様のご賢察に深く感謝申し上げます。

25年度までに公益社団法人への移行という法制面での整備と、閲覧制度の改革に伴う財政面の再整備が整いました。これからはいよいよ公益社団法人としての本来の目的である公益性の拡充のため、京都におけるマンション取引価格の継続的分析、既存住宅流通活性化や空家対策、京町家再生などの事業にも取り組んでいく所存です。

## 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。

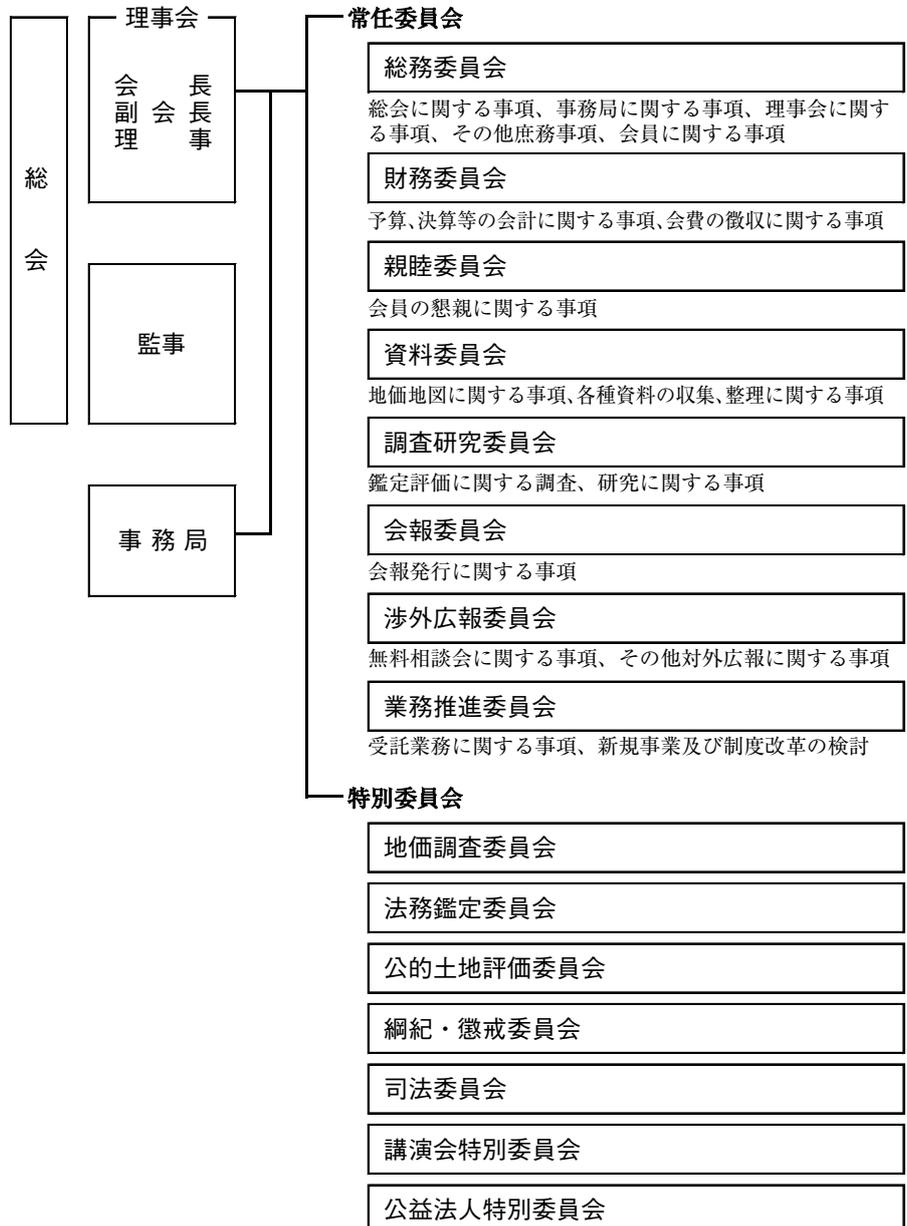
《公的鑑定評価》

- 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25年度業務報告

総務委員長 **新 見 憲一郎**

平成25年度における(公社)京都府不動産鑑定士協会の主な活動内容を報告します。

25. 4. 1 「不動産鑑定評価の日」無料相談会

於：京都商工会議所  
会員10名が各種相談に応じた。

25. 5. 28 第1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24年度社団法人  
京都府不動産鑑定士  
協会事業報告承認の  
件  
第2号議案 平成24年度社団法人  
京都府不動産鑑定士  
協会会計収支決算承  
認の件  
同監査報告

2. 配布物

「不動産鑑定きょうと」第31号発行

3. 懇親会

25. 6. 28 臨時研修例会

於：ひと・まち交流館京都  
講演内容：「京都市細街路対策の現状  
について」  
講 師：京都市都市計画局  
建築指導部建築指導課道路  
担当課長 林 道弘 氏

25. 7. 18 研修例会

於：メルパルク京都  
講演内容：「金融円滑化法後の経済状  
況～アベノミクスの京都経  
済への影響を考察する～」  
講 師：株式会社帝国データバンク  
京都支店 調査第1部  
部長補佐 財務アナリスト  
齋藤 英則 氏

25. 8. 23 夏季納涼懇親会

於：FUNATSURU KYOTO  
KAMOGAWA RESORT  
(鮎鶴京都鴨川リゾート)

参加会員30名

25. 9. 28 京滋及び京都府社会保険労務士会ソフト  
ボール大会

25. 10. 1 「土地月間」無料相談会  
於：舞鶴市西駅交流センター  
会員3名が各種相談に応じた。

25. 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。

25. 10. 18 研修例会

於：メルパルク京都  
講演内容：最新税制の動向と不動産鑑  
定評価～相続税増税などの  
影響を考察する～  
講 師：大川雅司公認会計士・税理  
士事務所 所長  
(公認会計士・税理士)

大川 雅司 氏

25. 11. 5 臨時総会

於：ルビノ京都堀川  
1. 第1号議案 通常会費3割値上げ  
の件—会費規程改正  
案承認の件  
第2号議案 目的性預金(会館建  
設預金)をやめて、  
一般預金とする件  
—資金運用の安定性  
の確保の件

25. 11. 9 第20回京都自由業団体懇話会親睦ソフト  
ボール大会  
準優勝

25. 11. 19 講演会  
於：メルパルク京都

- 講演内容：「スポーツスピリットで健康づくり！～東京オリンピック開催に向けて～」
- 講師：日本スポーツ文化研究所代表／国際余暇スポーツ施設協会副会長／国際スキー指導者連盟副会長／日本女子体育大学招聘教授／フランス騎士団アルマニャック銃士等 福岡 孝純 氏
25. 11. 21 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。
25. 11. 22 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  
講演内容：「賃料増減額請求訴訟の現代的課題」
- 講師：第1部 弁護士 豊田 宏嗣 氏
- 講師：第2部 不動産鑑定士 左近 宏崇 氏
- 講師：第3部 弁護士 青野 理俊 氏
- 講師：第4部 不動産鑑定士 村山 健一 氏
26. 1. 24 新年祝賀懇親会  
於：京・嵐山 錦  
参加会員32名
26. 2. 20 研修例会  
於：メルパルク京都  
講演内容：「京町家の現状と保全・再生の取組み～(公財)京都市景観・まちづくりセンター～」
- 講師：(公財)京都市景観・まちづくりセンター 事務局次長 齒黒 健夫 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。

また、特に本年におきましては、台風18号による会員被災等の確認、臨時総会の開催、協会契約に係る事務処理要領の策定等を行いました。

## 渉外広報委員会報告

渉外広報委員長 宇野 行将

### 1. 無料相談会

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

- ①定期無料相談会（毎月2回 第1・3水曜日、京都府不動産鑑定士協会事務局）

毎回会員1名が相談員となり、予約制での相談会を行いました。

相談者は毎回3～4組程度ありました。

②「不動産鑑定評価の日」無料相談会（平成25年4月1日（月）、京都商工会議所）

相談員10名、相談者27名。価格水準についての相談が比較的多く見られました。

③「土地月間」無料相談会（平成25年10月1日（火）、京都商工会議所と舞鶴市西駅交流センター）

京都商工会議所：相談員9名、相談者20名。価格水準についての相談が比較的多く見られました。

舞鶴市西駅交流センター：相談員3名、相談者5名。価格と賃料についての相談が同数程度でした。

相談者数は少ないですが、周知方法を検討し、今後とも京都府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25年11月21日（木）、京都市消費生活総合センター）

京都市と京都自由業団体懇話会5団体共催で、当協会から相談員2名を派遣。当協会への相談は5名ありました。

## 2. 新聞広告の掲載

地価調査発表時（9月）、地価公示発表時（3月）に、京都新聞記事下広告を掲載しました。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ともに、無料相談会の案内も記載しました。

## 3. その他、当協会の周知を図るため積極的な広報活動、情報提供活動を行っていきます。

相談員の依頼に快く応じて頂きました会員の皆様には誌面をお借りして御礼申し上げます。ご協力有難うございました。

# 業務推進委員会報告

業務推進委員長 吉岡和潔

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。

### 2. 地方公共団体からの問い合わ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. 国土交通省が推進する中古住宅の流通促進に向け、近畿圏不動産流通活性化協議会に参加し協力しております。

## 財務委員会報告

財務委員長 西 井 雅 志

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25年度収支決算
  2. 平成26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 森 田 信 彦

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「賃料増減額請求訴訟の現代的課題」を取り上げました。

日 時：平成25年11月22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・公益社団法人京都府不動産鑑定士協会

テーマ：賃料増減額請求訴訟の現代的課題

講 師：第1部 弁護士 豊田 宏嗣

第2部 不動産鑑定士 左近 宏崇

第3部 弁護士 青野 理俊

第4部 不動産鑑定士 村山 健一

当日は京都弁護士会から50名、鑑定士協会から25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 杉山 修一郎

1. 平成25年7月から導入されたリアジレイ閲覧に向けて、下記の事項に取り組みました。
  - ①事務局内での代行閲覧体制を整えました。
  - ②京都会の資料規定、細則を変更しました。
  - ③過去3年間の取引事例資料のリアジレイ化について連合会に協力しました。
  - ④個人情報の保護に関する法律およびリアジレイ閲覧に対応した資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規定に基づくDVD講習を実施しました。
2. リアジレイ閲覧導入後につきましては、下記の事項に取り組みました。
  - ①平成25年の地価調査に基づく取引事例のリアジレイ化について連合会に協力しました。
  - ②平成26年の地価公示に基づく取引事例の早期リアジレイ化について連合会に協力しました。
  - ③事務局内でのリアジレイの代行閲覧事務を行いました。
3. 下記の研修会を実施しました。
  - ・日時：平成25年10月28日(金) PM 3:00～5:00
  - ・場所：メルパルク京都
  - ・研修テーマ：最新税制の動向と不動産鑑定評価
  - ・講師：大川雅司公認会計士・税理士事務所 所長(公認会計士・税理士)大川雅司氏
4. リアジレイ以外の事例資料及び各種資料の収集・管理を行いました。
5. 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。
6. 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。

## 調査研究委員会報告

調査研究委員長 辻本 尚子

◇下記の研修会を実施しました。

1. 臨時研修会  
日時：平成25年6月28日(金) PM 3:30～PM 5:00  
場所：ひと・まち交流館京都

研修テーマ：京都市細街路対策の現状について

講師：京都市都市計画局建築指導部建築指導課 道路担当課長 林 道弘 氏

内容：京都市における細街路対策と平成25年5月に創設された特定通路の制度について。

## 2. 7月研修例会

日時：平成25年7月18日(木) PM3:00~PM5:00

場所：メルパルク京都

研修テーマ：金融円滑化法後の経済状況～「アベノミクス」の京都経済への影響を考察する～

講師：株式会社帝国データバンク 京都支店 調査第1部 部長補佐 財務アナリスト 齋藤 英則 氏

内容：最近の京都経済の動向と今後の見通しについて。

## 3. 2月研修例会

日時：平成26年2月20日(木) PM3:00~PM5:00

場所：メルパルク京都

研修テーマ：京町家の現状と保全・再生の取組み～(公財)京都市景観・まちづくりセンター～

講師：(公財)京都市景観・まちづくりセンター 事務局次長 鹵黒 健夫 氏

内容：京町家についての解説と京都市における密集市街地対策について。

## 4. 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)

### ◇中古マンションの市場特性の分析研究。

本年度における調査研究として、近時においてメディアでもトピックな話題である管理の良否や法規制による影響などがマンション価格に及ぼす影響について分析を行いました。

### ◇特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構への参画

### ◇(仮称)京町家等利活用促進協議会準備会企画運営ワーキングへの参画

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターが中心となって取り組む上記協議会が平成26年度に発足します。調査研究委員会も企画運営WGのメンバーとして参加しました。

# 公的土地評価委員会報告

公的土地評価委員長 水野正也

- ①近畿不動産鑑定士協会連合会の公的土地評価委員会に出席し、連合会及び他士協会等と連携し、取引事例情報の取り扱いの検討等、公的土地評価を円滑に実施するための方策を検討しました。
- ②国税路線価評価において全体説明会及び価格検討会を開催し、その円滑な運営と各税務署の管轄区域を超えた広域的な価格バランスの確保に努めました。
- ③固定資産税標準宅地の平成27年度評価替に当たり、当協会と自治体との契約書の雛形を作成し、また、固定

資産税土地評価均衡化会議を開催し、広域的な価格バランスの確保に努めました。

## 綱紀・懲戒委員会報告

綱紀・懲戒委員長 百合口 賢 次

平成25年度は委員会を開催するような事案は幸いにしてありませんでした。

## 司法委員会報告

司法委員長 山 下 光 弘

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25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 池 田 祥 司

平成25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25年8月23日(金)、『FUNATSURU KYOTO KAMOGAWA RESORT (鮎鶴京都鴨川リゾート)』にて夏季懇親会を開催しました。

今年度は会員32名が参加し、鴨川を望みながらジャズ生演奏をバックにフレンチコース料理を楽しみました。

### 2. 新年会

平成26年1月31日(金)、『京都・嵐山 錦』にて新年会を開催しました。

新入会員8名を含む34名が参加しました。新入会員の皆様には、新年の抱負を表明していただきました。

### 3. ソフトボール同好会

- ①平成25年9月28日(土)、大津市皇子山グラウンドにて「京滋ソフトボール大会」を開催しました。
- ②平成25年11月9日(土)、宇治市太陽が丘グラウンドにて「第20回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会」を開催しました。鑑定士会は、準優勝（優勝は税理士会）でした。
- ③毎月2回程度、社労士会と合同で練習を行っています。



### 4. ゴルフ同好会

平成25年11月7日(木) 甲賀カントリー倶楽部にて「第12回近畿不動産鑑定士連合会ゴルフコンペ」が開催されました。京都会からは2名参加しました。

## 講演会特別委員会報告

講演会特別委員長 小島 崇史

平成25年11月19日(火曜日 午後2時30分～4時)メルパルク京都に於いて、福岡孝純先生（日本スポーツ文化研究所代表/国際余暇スポーツ施設協会・国際スキー指導者連盟副会長/公益社団法人こども環境学会副会長/日本女子体育大学招聘教授/フランス騎士団アルマニャック銃士など）を講師に迎え、スポーツスピリットで健康づくり！～東京オリンピック開催に向けて～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、東京オリンピック開催を契機に、わが国の次世代の生き方や暮らし方においてスポーツスピリットがいかに重要であるか。特に、子育て・医療・健康づくりの為には、自律自助・フェアプレイ・チームワークを具現化できるスポーツ、レクリエーション、保養の活動が必須であることなど、これらのことをスポーツの歴史的な背景を基に講演されました。講演会の内容はトピックスに掲載致しました。

## 公益法人特別委員会

公益法人特別委員長 水野正也

新公益法人移行に伴う種々の業務を検討し、実施しました。

## 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  
業務適正化委員会 新見憲一郎

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、昨年度に引き続き、入札契約において生じている諸問題への対応を検討するとともに、固定資産評価替業務の契約状況等に関する問題点等を検討しました。

なお、平成25年10月28日付けで、本会連合会会長より会員各位宛てに「国土交通大臣による懲戒処分について—鑑定評価業務等の適正な実施の確保—」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。

# 平成26年地価公示の概要

地価公示代表幹事 森 口 匠

## 全 国

平成25年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、住宅地、商業地ともに依然として下落をしているものの下落率は縮小傾向を継続。
- 三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇に転換。
- 上昇地点数の割合は全国的に大幅に増加。特に三大都市圏では、住宅地の約1/2が上昇、商業地の約2/3が上昇。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに約3/4の地点が下落。
- 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、三大都市圏の住宅地はほぼ同率の上昇、商業地は後半上昇を強める。また、地方圏の住宅地、商業地ともに後半は下落率が縮小。

### 【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や景況感の改善による住宅需要拡大等もあって、都道府県全てで下落縮小や上昇への転換等が継続して見られる。特に利便性、住環境等に優る住宅地では上昇基調が顕著となった。
- ◆圏域別に見ると、
  - ・東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点が上昇となった。特に埼玉県、東京都、神奈川県は下落から上昇に転じた。なお半期毎の地価動向をみると同率の上昇となった。
  - ・大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、3割弱の地点が上昇となった。特に京都市、大阪市、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半上昇が強まった。
  - ・名古屋圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点が上昇となった。愛知県は昨年引き続き上昇となり、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域、西三河地域の多くで上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向を見ると同率の上昇となった。
  - ・地方圏は、約3/4の地点が下落しているが、宮城県、福島県、沖縄県で上昇となっている。

### 【商業地】

- ◆低金利、景況感の改善を背景に都道府県全てで下落率縮小や上昇への転換等が継続して見られる。また、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、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。三大都市圏を中心に上昇となった都府県が見られるが、主要都市の中心部などでは、店舗について消費動向が回復し、また、オフィスについても空室率は概ね改善傾向が続き投資用不動産等への需要が回復している。更にBCP（事業継続計画）等の観点から耐震性に優れる新築・大規模オフィスへの動きが見られるなど、高度商業地や再開発等の進む地域で上昇基調が強まっている。
- ◆圏域別にみると、
  - ・東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、約3/4の地点が上昇となった。特に埼玉県、千葉県、東京都は下落から上昇に転じ、神奈川県は昨年に引き続き上昇となった。なお、半年毎の地価動向を見

ると後半上昇が強まった。

- ・大阪圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、半数以上の地点が上昇となった。特に京都府、大阪府は下落から上昇に転じた。なお、半年毎の地価動向を見ると後半は上昇が強まった。
- ・名古屋圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、6割弱の地点が上昇となった。愛知県は下落から上昇に転じ、特に名古屋市及びその周辺部である尾張地域、西三河地域の多くで上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向を見ると後半上昇が強まった。
- ・地方圏は、約3/4の地点が下落しているが、全ての道県で下落率は縮小した。特に宮城県、滋賀県、沖縄県が上昇となった。

### 【東日本大震災の被災地】

#### ◆被災3県を県ごとに捉えると

- ・岩手県は、上昇地点の割合が増加し、下落率が縮小した。
- ・宮城県は、上昇地点の割合が増加し、住宅地で8割弱、商業地は6割強となった。
- ・福島県は、上昇、横ばい地点の割合が大幅に増加し、住宅地では下落から上昇に転じ、商業地は下落幅が大幅に縮小した。

- ◆岩手県及び宮城県では、浸水を免れた高台等の地区において、引き続き、被災住民の移転需要や復旧事業関係者の土地需要で上昇地点の増加が見られた。また、海岸部でも浸水が軽微だった地区については、復旧事業等の進展により需要が回復し、上昇及び横ばい地点の増加が見られた。特に、宮城県石巻市の地点（石巻-17）は、石巻中心部の既存住宅地と比較して割安感があることから、引き続き、被災住民の移転需要が強く、15.1%上昇（平成25年23.6%上昇、平成24年60.7%上昇）となり、住宅地で3年連続して全国1位の上昇となった。

- ◆福島県では、帰還困難区域等の住民による同区域外への移転需要等の高まりにより、周辺地域の住宅地等を中心に上昇地点が増加し、同区域等周辺市町村では上昇に転じたところも見られた。特に、いわき市は、帰還困難区域等からの住民による移転需要が強く、価格水準の高い平地区等では上昇を強めている。

### 【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住 宅 地					商 業 地				
	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示	22公示	23公示	24公示	25公示	26公示
全 国	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲0.5
三大都市圏	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.5	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1.6
東 京 圏	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5	1.7
大 阪 圏	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5	1.4
名 古 屋 圏	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	1.1	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3	1.8
地 方 圏	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3	▲2.1

## 京都の特徴

京都府においては、全用途の平均変動率は前年の△1.1%から△0.2%と大きく改善した。特に京都市は前年の△0.5%から+0.7%プラスに転じた。区ごとに見ると、伏見区と山科区がマイナスの変動率を続けるほかは、右京区がマイナスから横ばいへ、北区、左京区、東山区、南区、西京区の5区はマイナスからプラスへ、上京区は横ばいからプラスへ、中京区と下京区はプラスからさらにプラス幅が拡大する動きとなった。京都市以外では向日市がマイナスから横ばいへ、長岡京市がマイナスからプラスに転じ、阪急沿線乙訓地区の堅調さが持続している。

## (1) 住 宅 地

- ・府内の住宅地平均変動率は、前年の $\Delta 1.3\%$ から $\Delta 0.6\%$ へ縮小した。地区別に見ると、京都市は前年の $\Delta 0.9\%$ から $+0.1\%$ とプラスに転じ、中心5区は前年の $\Delta 0.5\%$ から $+0.6\%$ と反転した。近郊地域は前年の $\Delta 1.0\%$ から $\Delta 0.3\%$ へ縮小、山城地域は前年の $\Delta 1.3\%$ から $\Delta 0.8\%$ へ縮小、南丹地域は前年の $\Delta 1.8\%$ から $\Delta 1.6\%$ へわずかに縮小、中丹地域は前年の $\Delta 2.7\%$ から $\Delta 2.2\%$ と縮小、丹後地域は前年の $\Delta 4.4\%$ から $\Delta 3.4\%$ と縮小傾向ながら下落幅はまだ大きい。
- ・京都市のうち、上京区は前年の $\Delta 0.2\%$ から $+1.5\%$ と大きく改善し、唯一1%を超える上昇率を示した。中京区は前年の唯一プラスの $0.5\%$ であったのが本年の同様の $+0.5\%$ を持続した。下京区は前年の $0\%$ から $+0.3\%$ と上昇を示した。右京区が前年の $\Delta 0.4\%$ から $\Delta 0.1\%$ 、山科区が前年の $\Delta 2.5\%$ から $\Delta 1.3\%$ 、伏見区が前年の $\Delta 1.5\%$ から $\Delta 0.5\%$ とこの3区がマイナスを持続しているが、下落幅は縮小している。その他の5区はいずれもマイナスから $+0.2\% \sim +0.8\%$ のプラスに転じた。
- ・京都市以外では唯一長岡京市が前年の $\Delta 0.3\%$ から $+0.2\%$ とプラスに転じた。これは、阪急長岡天神駅徒歩圏の住宅地が堅調であることと、25年12月に開設された西山天王山駅による利便性の向上が反映されたと思われる。ほかに下落率が $\Delta 1\%$ 未満の市は向日市 $\Delta 0.1\%$ 、宇治市 $\Delta 0.3\%$ 、亀岡市 $\Delta 0.3\%$ 、京田辺市 $\Delta 0.5\%$ 、木津川市 $\Delta 0.5\%$ 、精華町 $\Delta 0.5\%$ がある。
- ・府全体の上昇地点数は前年の24地点から70地点に増加した。これは継続地点数406のうち17%にあたる。うち京都市関係は前年の18地点から60地点に増加。京都市の継続地点195の31%にあたる。

## (2) 商 業 地

- ・府内の商業地平均変動率は、前年の $\Delta 0.6\%$ から $+1.1\%$ へプラスに転じた。地区別に見ると、京都市は前年の $+0.2\%$ から $+2.2\%$ と上昇率が拡大し、中心5区は前年の $+0.6\%$ から $+3.0\%$ と拡大した。近郊地域は前年の $\Delta 1.0\%$ から $\Delta 0.2\%$ へ縮小、山城地域は前年の $\Delta 0.2\%$ から $\Delta 0.3\%$ へやや拡大、南丹地域は前年の $\Delta 2.5\%$ から $\Delta 3.0\%$ へ拡大、中丹地域は前年の $\Delta 3.9\%$ から $\Delta 2.9\%$ へ縮小、丹後地域は前年の $\Delta 4.3\%$ から $3.9\%$ へやや縮小ながら依然として下落率が大きい。京都市と京都市以外の明暗がはっきりと分かれているように見える。
- ・京都市のうち、上京区は前年の $+0.4\%$ から $+1.4\%$ へ拡大、中京区も前年の $+1.3\%$ から $+4.7\%$ へ拡大、東山区は前年の $+0.3\%$ から $+2.3\%$ へ拡大、下京区は前年の $+0.5\%$ から $+2.6\%$ へ拡大、南区は前年の $+0.3\%$ から $+2.3\%$ へと拡大し、この5区が前年もプラスながら更にプラスが拡大した。北区、左京区、右京区の3区は前年のマイナスからプラスに転じた。西京区は前年の横ばいからプラスに変わった。伏見区と山科区の2区が前年もマイナスから下落率は縮小ながらマイナスを持続している。
- ・京都市以外では、八幡市の山手幹線道路沿いの発展途上にある地点が前年 $+1.3\%$ から $+1.9\%$ と唯一連続プラス、向日市が前年の横ばいから $+0.4\%$ となり、長岡京市は前年の $\Delta 0.2\%$ から $+0.9\%$ とプラスに転じた。木津川市は前年の $\Delta 0.5\%$ から横ばいに転じた。それ以外の市・町は下落を持続しており、南丹、中丹、丹後地区の下落率が依然として高い。
- ・府全体の上昇地点数は前年の28地点から75地点に増加した。これは継続地点数133のうち56%にあたる。うち京都市関係は前年の27地点から69地点に増加。京都市の継続地点94の73%にあたる。

京都市中心5区：北区、上京区、左京区、中京区、下京区

近郊地域：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、乙訓郡

山城地域：八幡市、京田辺市、木津川市、久世郡、綴喜郡、相楽郡

南丹地域：亀岡市、南丹市、船井郡

中丹地域：福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域：宮津市、京丹後市、与謝郡

## (3) 要 因

日銀の金融緩和の継続による低金利政策は、広く不動産需要を支える基本ベースと言える。住宅需要

者の心理としては、この低金利が続くうちに住宅を取得し、できるだけ長期間低い固定金利で住宅ローンを組みたいという意向が潜在的にある。また、インフレを指向しなければならない長期の金融課題の下で、いつまでも現在の低金利が続くことはありえないという金利先高観も根強くある。それも消費税増税前が望ましい。消費税増税は26年4月の8%で終わるものではなく、さらにその1年半後の10%で完結するものでもない。建築費の上昇も、震災からの復興は端緒についたばかり、これに数年間東京オリンピックに向けての建築需要が加わる、建設労働者が短期間で増員される見込みはないことから、今後相当な長期にわたって上昇する可能性がある。こうした要因に24年12月以降の新政権下での景況感の改善も加わって、住宅需要を下支えしたものと思われる。

京都市の中心5区と東山区の商業地域は、平成20年の証券化ブーム時のミニバブルに近い上昇を示したが、中でも中京区、下京区、東山区の上昇が目立つ。この上昇を支える要因は、マンション用地需要とホテル用地需要に代表され、この構図はここ数年変わらない。京都の特徴は、旺盛な需要はもっぱら京都外の内外を問わない広範囲から参入してくることであり、これが京都の商業地の価格動向に厚みと持続性をもたらしている。ただし、マンション事業は中京区では用地の供給が減少しつつあり、阪急大宮駅を駅勢圏とする下京区西寄りへシフトしつつある。観光部門は好調で、円安を背景に外国人観光客も増加しており、京都総合観光案内所の外国人利用者が25年9月値で前年比+29.2%となった。25年11月の市内主要13ホテルの客室稼働率は93.1%と超満室状態で、25年10月～12月の3ヶ月平均は88.5%で前年より+2.8%であった。26年1月は67.2%で1月としては高率で前年比+7.8%であった。低金利を背景として、収益用不動産（賃貸マンション）への投資意欲も全国的に高まっているが、この点でも京都は京都外からの需要の参入が見られる。これは京都は賃貸需要が一定旺盛で安定した収益が見込めることと、経年による値下がり少なく資産保持効果や資産分散効果、相続対策効果が期待できることによる。需要が厚いのは2億円程度までの中・小型物件であるが、供給が限られており、市場は過熱気味である。

## 市区町村別・用途別平均変動率【京都府】

平成26年地価公示から宅地見込地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。( )内の前年平均変動率は継続地点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		商業地		工業地		全用途	
	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
京 都 府	(-1.3)	-0.6	(-0.5)	1.1	(-1.7)	-0.7	(-1.1)	-0.2
京 都 市	(-0.8)	0.1	(0.2)	2.2	(-1.1)	-0.2	(-0.5)	0.7
北 区	(-0.4)	0.8	(-0.4)	1.7	(-)	-	(-0.4)	0.9
上 京 区	(-0.2)	1.5	(0.4)	1.4	(-)	-	(0.0)	1.5
左 京 区	(-0.8)	0.3	(-0.1)	0.5	(-)	-	(-0.7)	0.3
中 京 区	(0.5)	0.5	(1.3)	4.7	(-)	-	(1.1)	3.9
東 山 区	(-0.5)	0.8	(0.3)	2.3	(-)	-	(-0.1)	1.7
下 京 区	(0.0)	0.3	(0.5)	2.6	(0.0)	0.0	(0.4)	2.0
南 区	(-0.4)	0.2	(0.3)	2.3	(-1.2)	-0.2	(-0.5)	0.5
右 京 区	(-0.4)	-0.1	(-0.3)	0.2	(-0.7)	0.0	(-0.5)	0.0
伏 見 区	(-1.3)	-0.5	(-0.8)	-0.1	(-1.2)	-0.1	(-1.2)	-0.4
山 科 区	(-2.4)	-1.3	(-1.5)	-0.6	(-3.1)	-1.2	(-2.3)	-1.2
西 京 区	(-0.2)	0.2	(0.0)	0.5	(-)	-	(-0.2)	0.3
福 知 山 市	(-1.9)	-1.8	(-3.8)	-1.9	(-4.3)	-2.4	(-2.4)	-1.8
舞 鶴 市	(-3.1)	-2.2	(-3.7)	-3.8	(-6.0)	-5.1	(-3.5)	-2.8
綾 部 市	(-3.2)	-2.8	(-4.7)	-3.5	(-)	-	(-3.4)	-2.9
宇 治 市	(-1.1)	-0.3	(-1.3)	-0.5	(-1.3)	0.0	(-1.2)	-0.4
宮 津 市	(-5.1)	-3.1	(-5.1)	-4.6	(-)	-	(-5.1)	-3.7
亀 岡 市	(-0.8)	-0.3	(-1.7)	-1.3	(-)	-	(-0.9)	-0.4
城 陽 市	(-2.2)	-1.1	(-2.2)	-1.5	(-)	-	(-2.2)	-1.1
向 日 市	(-0.3)	-0.1	(0.0)	0.4	(-)	-	(-0.2)	0.0
長 岡 京 市	(-0.3)	0.2	(-0.2)	0.9	(-)	-	(-0.3)	0.3
八 幡 市	(-2.1)	-1.3	(1.3)	1.9	(-)	-	(-1.9)	-1.1
京 田 辺 市	(-0.8)	-0.5	(0.0)	-0.8	(-)	-	(-0.8)	-0.5
京 丹 後 市	(-5.3)	-4.0	(-4.6)	-4.0	(-)	-	(-5.0)	-4.0
南 丹 市	(-3.4)	-3.3	(-)	-	(-)	-	(-3.4)	-3.3
木 津 川 市	(-0.9)	-0.5	(-)	0.0	(-)	-	(-0.9)	-0.5
大 山 崎 町	(-0.6)	-0.4	(-)	-	(-)	-	(-0.6)	-0.4
久 御 山 町	(-2.0)	-1.3	(-)	-	(-1.6)	0.0	(-1.8)	-0.7
井 手 町	(-0.8)	-1.3	(-)	-	(-)	-	(-0.8)	-1.3
宇 治 田 原 町	(-1.4)	-1.4	(-2.0)	-1.9	(-)	-	(-1.6)	-1.6
精 華 町	(-1.1)	-0.5	(-)	-	(-)	-	(-1.1)	-0.5
京 丹 波 町	(-3.5)	-2.6	(-4.2)	-4.6	(-)	-	(-3.7)	-3.3
与 謝 野 町	(-3.8)	-2.9	(-3.3)	-2.7	(-)	-	(-3.6)	-2.8

( ) は前年平均変動率  
(-)、- 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	25年公示価格	26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	402,000	412,000	2.5
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	396,000	406,000	2.5
3	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	357,000	370,000	3.6
4	左 京 - 8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	364,000	368,000	1.1
5	京都北 - 19	京都市北区小山下花ノ木町23番	357,000	362,000	1.4
6	京都北 - 5	京都市北区小山西花池町1番9	347,000	349,000	0.6
7	左 京 - 1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	330,000	340,000	3.0
8	左 京 - 16	京都市左京区下鴨宮河町62番3	338,000	339,000	0.3
9	京都北 - 2	京都市北区小山東大野町9番	331,000	335,000	1.2
10	左 京 - 31	京都市左京区松ヶ崎桜木町20番2	328,000	332,000	1.2

## 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	25年公示価格	26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	3,370,000	5.0
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	2,020,000	2,120,000	5.0
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	1,970,000	4.8
4	中京 5 - 17	京都市中京区三条通河原町東入中島町86番	1,530,000	1,640,000	7.2
5	中京 5 - 13	京都市中京区河原町通二条下る2丁目下丸屋町413番4	1,400,000	1,500,000	7.1
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	1,400,000	1,470,000	5.0
7	下京 5 - 12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	1,180,000	1,220,000	3.4
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	1,010,000	1,090,000	7.9
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	865,000	920,000	6.4
10	中京 5 - 1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	740,000	792,000	7.0

## 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	25年公示価格	26年公示価格	変動率
1	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	256,000	269,000	5.1
2	上京-4	京都市上京区上長者町通西洞院西入有春町175番2	309,000	323,000	4.5
3	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	357,000	370,000	3.6
4	京都北-13	京都市北区東玄以町21番1	290,000	300,000	3.4
5	伏見-1	京都市伏見区桃山毛利長門東町34番56	233,000	241,000	3.4
6	東山-1	京都市東山区栗田口三条坊町2番5外	268,000	277,000	3.4
7	左京-20	京都市左京区岩倉東五田町22番2	227,000	234,000	3.1
8	左京-1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	330,000	340,000	3.0
9	左京-10	京都市左京区岩倉南大鷲町48番	238,000	245,000	2.9
10	上京-2	京都市上京区千本通二条下る東入主税町1082番	275,000	283,000	2.9

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	25年公示価格	26年公示価格	変動率
1	中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路する龍池町448番2外	1,010,000	1,090,000	7.9
2	中京5-17	京都市中京区三条通河原町東入中島町86番	1,530,000	1,640,000	7.2
3	中京5-12	京都市中京区柳馬場通蛸薬師下る十文字町444番	700,000	750,000	7.1
3	中京5-13	京都市中京区河原町通二条下る2丁目下丸屋町413番4	1,400,000	1,500,000	7.1
5	中京5-1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	740,000	792,000	7.0
6	中京5-4	京都市中京区寺町通夷川上る西側久遠院前町669番1	439,000	468,000	6.6
7	中京5-6	京都市中京区間之町通竹屋町上る大津町661番	432,000	460,000	6.5
8	中京5-11	京都市中京区押小路通柳馬場東入橋町640番	434,000	462,000	6.5
9	中京5-8	京都市中京区六角通室町西入玉蔵町125番	440,000	468,000	6.4
10	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	865,000	920,000	6.4

## 京都府・変動率順位表（住宅地・マイナス）

順位	標準地番号	標準地の所在地	25年公示価格	26年公示価格	変動率
1	宮津 - 1	宮津市字柳縄手305番2	55,600	52,300	-5.9
2	綾部 - 8	綾部市寺町上石15番11	39,800	37,500	-5.8
3	福知山 - 4	福知山市字篠尾小字谷子865番53	55,000	52,000	-5.5
4	舞鶴 - 5	舞鶴市字余部上小字余部上76番6	49,500	47,000	-5.1
5	舞鶴 - 12	舞鶴市字上安久小字洲崎651番36	43,000	40,900	-4.9
6	舞鶴 - 8	舞鶴市愛宕下町2番16	61,600	58,600	-4.9
7	京丹後 - 3	京丹後市網野町浅茂川小字温泉8番	17,000	16,200	-4.7
8	京丹後 - 2	京丹後市網野町網野小字住吉2708番34	22,000	21,000	-4.5
9	南丹 - 5	南丹市園部町横田三号104番	44,500	42,500	-4.5
10	南丹 - 2	南丹市園部町小山西町油縄手13番5	43,500	41,600	-4.4

## 京都府・変動率順位表（商業地・マイナス）

順位	標準地番号	標準地の所在地	25年公示価格	26年公示価格	変動率
1	宮津5 - 1	宮津市字万町1001番	65,500	61,500	-6.1
2	京丹後5 - 2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1外	29,100	27,700	-4.8
3	京丹波5 - 1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	38,800	37,000	-4.6
4	舞鶴5 - 2	舞鶴市字余部下小字余部下682番1外	61,000	58,500	-4.1
5	舞鶴5 - 1	舞鶴市字浜小字浜632番1	105,000	101,000	-3.8
6	舞鶴5 - 4	舞鶴市字溝尻小字浜田81番	72,000	69,300	-3.8
7	舞鶴5 - 5	舞鶴市字福来小字幸尻188番6	70,000	67,500	-3.6
8	綾部5 - 1	綾部市駅前通51番1	68,100	65,700	-3.5
9	綾部5 - 2	綾部市広小路1丁目11番	58,500	56,500	-3.4
10	福知山5 - 4	福知山市前田新町18番外	62,500	60,400	-3.4

## 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、東山区、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	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	0.6	41	36	13	90
北 区	-0.4	0.8	14	10	1	25
上 京 区	-0.2	1.5	8	4	0	12
左 京 区	-0.8	0.3	11	14	9	34
中 京 区	0.5	0.5	2	3	0	5
東 山 区	-0.5	0.8	3	2	3	8
下 京 区	0.0	0.3	3	3	0	6

##### (2) 商業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	2.9	62	6	0	68
北 区	-0.4	1.7	3	2	0	5
上 京 区	0.4	1.4	4	0	0	4
左 京 区	-0.1	0.5	4	3	0	7
中 京 区	1.3	4.7	22	0	0	22
東 山 区	0.3	2.3	11	0	0	11
下 京 区	0.5	2.6	18	1	0	19

##### (3) 工業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	0.0	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

平均変動率は新たに加わった東山区を含めて全区が上昇となった。北区、上京区、左京区、東山区はマイナスからプラスに転じ、中京区はプラスからプラス、下京区は横ばいからプラスとなった。上昇地点数は9から41へ大幅に増加し、横ばい地点数を上回った。下落地点数は42から13へ大幅に減少した。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

上京区の平均変動率が+1.5%と最も高くなった。これは御所西地区を中心に高い水準の取引が多く見られ、これが公示価格に反映されたことや、御所西だけでなく御所周辺の品等の良い地域での上昇が影響している。それと、これまで長く微減が続いていた西陣地区でも下落地点がなくなったことも大きい。北区は小山地区の6地点を中心に北大路駅から徒歩圏の紫竹や北山駅徒歩圏の上賀茂などの地域で上昇地点が増え、継続25地点の5割を超す14地点が上昇した。左京区は下鴨地区、岩倉地区でも地下鉄国際会館駅から徒歩圏の地区、観光性も混じる岡崎や永観堂地区で上昇地点が現れ、前年の1地点から11地点へ大幅に拡大した。東山区でも観光性の強い高台寺の地点が+5.1%の最高上昇率を示し、これも観光性の混じる粟田口の地点も上昇した。

下落地点の多くは左京区にあるが、市街化調整区域の地点、大原、八瀬の遠隔地の地点、岩倉地区北寄りの地点が依然として下落している。

## (商業地)

## ○分科会全体の地価動向

平均変動率は全区とも上昇となり、特に中京区の上昇率+4.7%は証券化ブームによるミニバブルを反映した平成20年地価公示の+6.4%に迫るものがある。反面、下京区の上昇率+2.6%は平成20年地価公示の+6.0%に遠く及ばないところを見ると、現在の地価上昇は中京区を中心とする局所的な傾向が強い。上昇地点数は継続地点数68のうち62地点と9割強が上昇し、前年の25地点から大幅に増加した。特に中京区22地点、東山区11地点、上京区4地点は全地点が上昇し、下京区は横ばい1地点を除いて18地点が上昇した。また下落地点はなかった。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

中京区では御池通と田の字地区の内烏丸通より東のゾーンを中心に上昇地点が目立った。マンション用地の取得競争が最大の地価上昇要因であるが、田の字地区や御池通沿線のマンション用地も物理的に減少傾向にあり、供給は先細り気味である。また、中京区のマンションは分譲価格が坪300万円の上限近くに収斂しつつあり、販売期間は長期化しつつある。マンション事業は素地供給の多い阪急大宮駅を駅勢圏とする下京区西寄りにシフトしているように見受けられる。下京区では最高価格地点である下京5-1が、四条通に対する広域からの需要の強さを反映して、前年の横ばいから+5.0%上昇となった。京都市は四条通の烏丸一川端間の1.1kmを26年度から車道を片側2車線から1車線に減らし、歩道を1.5倍に拡幅する工事に着手する。歩行者にやさしい道路とすることで、市街地の活性化をねらう。今後は四条通の優位性が向上すると見込まれる。京都観光の好調は継続しており、25年11月のホテルの客室稼働率は93.1%と超満室状態を示している。従ってホテル用地の需要も依然として強いものがある。中京区には26年2月に二条鴨川に富裕層を対象とする高級ホテル「ザ・リッツ・カールトン京都」(134室)がオープン、26年4月には新町通蛸薬師上るに大丸松坂屋百貨店から賃借して「三井ガーデンホテルズ京都新町通」(130室)が観光・ビジネス向けにオープン予定。26年秋には下京区四条新町西に「ホテルユニゾ京都四条烏丸」が観光・ビジネス向けにオープン予定。27年春以降には東山七条上る東側にカナダの高級ホテル「フォーシーズンズ・ホテルズ&リゾーツ」がオープン予定。また北区鷹峯に27年秋オープンを目指して2万5千㎡の広大な敷地に国内外の富裕な観光客向けの高級旅館の計画がある。このように内外の資本によるホテル用地需要は京都の地価を支える一大要因となっている。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

工業地は下京区に1地点であるが、変動率は前年と同様に0.0と横ばい傾向で推移している。製造業の不況感は円安基調に入ってから改善された傾向にあるが、工場の新規進出が見られる状況にはない。今後も工業地域はマンションや戸建て住宅への住宅地移行地としてのニーズが中心で、これらの需要が地価を下支えしている。

(その他)

- ・消費税増税があろうとも、全国及び京都のマンション事業者による分譲マンション事業意欲は継続しているが、分譲マンションの売れ行きは徐々に鈍ってきており、市況に一時の勢いは見られない。今後とも続くであろう建築費の上昇と消費税10%増税時の影響が懸念される。
- ・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、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市  
乙訓郡大山崎町、久世郡久御山町、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	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-0.3%	20	45	62	127
京都市右京区	-0.4%	-0.1%	6	7	6	19
京都市西京区	-0.2%	0.2%	5	12	4	21
向日市	-0.3%	-0.1%	0	7	1	8
長岡京市	-0.3%	0.2%	4	7	1	12
八幡市	-2.1%	-1.3%	0	0	13	13
京田辺市	-0.9%	-0.5%	2	4	8	14
木津川市	-0.9%	-0.5%	3	2	15	20

## (2) 商業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	0.4%	6	9	1	16
京都市右京区	-0.3%	0.2%	1	3	0	4
京都市西京区	0.0%	0.5%	1	2	0	3
向日市	0.0%	0.4%	1	2	0	3
長岡京市	-0.2%	0.9%	2	0	0	2
八幡市	1.3%	1.9%	1	0	0	1
京田辺市	0.0%	-0.8%	0	1	1	2
木津川市	—	0.0%	0	1	0	1

## (3) 工業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	-0.7%	0.0%	0	4	0	4
久御山町	-1.6%	0.0%	0	3	0	3

## 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、西京区、長岡京市は上昇に転じた。  
また、上昇地点が昨年の4地点から20地点となり、住宅地域のうち約15%が上昇となった。  
京都市周辺部の長岡京市、京田辺市、木津川市のうち環境条件の良好な大規模住宅団地や駅から徒歩圏の  
利便性の高い地域では、上昇に転じている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

西京区の平均変動率は $\Delta 0.2\%$ から $0.2\%$ と上昇に転じている。特に人気のある「桂」駅周辺は利便性が高く上昇傾向にある。  
長岡京市は昨年12月に「西山天王山」駅が開業し、新駅への期待もあって上昇に転じた。向日市、大山崎町では前年に引き続きわずかに下落。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。  
京田辺市の平均変動率は $\Delta 0.5\%$ であるが、環境が良好な大規模住宅団地の2地点では上昇も見られ、大阪圏へ通勤可能で需要は堅調である。  
木津川市の近鉄京都線「高の原」駅を中心とする大規模住宅団地も3地点上昇が見られ、大阪・京都・奈良方面へ通勤可能で、駅前に大型店舗があり、需要は堅調である。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

第2分科会全域では平均変動率が上昇に転じた。上昇地点が今年の0地点から6地点に増加し、下落地点は5地点から1地点に減少している。阪急京都線沿線の駅近くの商業地域は、割安感が出て需要が堅調になってきている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

八幡市の欽明台の1地点の変動率は、 $1.3\%$ から $1.9\%$ と上昇傾向が継続しており、新興住宅地域を背後にもつ山手幹線道路沿いの商業地域は、商業集積が高まって活況を呈している。これに対し、旧来の八幡駅周辺の近隣商業地域は、衰退化・空洞化傾向が見られる。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

当分科会内の工場地のうち右京区は、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、横這いである。  
また、京都府南部の工業地は、道路交通網が発達しており、輸送能力も高く倉庫等の流通系業務用地の需要が見られることから、地価は横這いである。

(その他)

○大規模開発等

- ・山ノ内浄水場跡に、京都学園大学の一部移転があり、平成27年4月「京都太秦キャンパス」として開校。
- ・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10月の開業を目指している。
- ・京都第二外環状線道路は、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12月「西山天王山駅」が完成。
- ・住宅開発では、京田辺市・八幡市に跨る松井山手駅を最寄り駅とする丘陵地で京阪電鉄が開発主体となって京阪東ローズタウンの開発事業（開発面積：約159万㎡、計画戸数：約4,500戸）の分譲が現在も続いており、マンション・戸建住宅の供給がある。また、京田辺市の三山木駅西方の丘陵地では、UR都市機構による同志社山手（開発面積：約64.5万㎡、計画戸数：約1,800戸）地区で宅地分譲や大手ハウスメーカーにより戸建住宅が供給されている。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）の供給が進んでいる。
- ・京都府南部では、平成20年以降大型店舗の進出が目立ち、都市再生機構（UR）関西学研都市事業本部の土地と隣接する空地、合計3.2haをイオンモール・大和ハウス・近鉄不動産の共同企業体が取得し、商業施設を計画（着工時期など具体的な計画は未定）している。今後も大型商業施設間の競争が高まっていく。

## 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

京都市南区、伏見区、山科区、宇治市、城陽市、井手町、宇治田原町

## 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	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-0.4%	0.2%	2	6	2	10
伏 見 区	-1.5%	-0.5%	6	9	18	33
山 科 区	-2.5%	-1.3%	0	3	19	22
宇 治 市	-1.1%	-0.3%	0	19	9	28
城 陽 市	-2.1%	-1.1%	0	1	11	12
綴喜郡井手町	-0.8%	-1.3%	0	0	3	3
綴喜郡宇治田原町	-1.4%	-1.4%	0	0	2	2

## (2) 商業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	0.3%	2.3%	3	1	0	4
伏 見 区	-0.9%	-0.1%	2	5	4	11
山 科 区	-1.5%	-0.6%	0	2	2	4
宇 治 市	-1.3%	-0.5%	1	2	7	10
城 陽 市	-2.2%	-1.5%	0	0	1	1
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	-2.0%	-1.9%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-1.3%	-0.2%	0	4	2	6
伏 見 区	-1.2%	-0.1%	0	3	1	4
山 科 区	-3.1%	-1.2%	0	0	2	2
宇 治 市	-1.3%	0.0%	0	1	0	1
城 陽 市	—	—	—	—	—	—
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	—	—	—	—	—	—

## 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、井手町・宇治田原町を除き、平均下落率は各用途とも縮小しているが、井手町・宇治田原町に関してはその傾向は認められず、むしろ井手町の住宅地に関しては下落率がやや拡大している。ただ中心部近郊の南区・伏見区に関しては住宅地点について上昇地点が2ヶ所・6ヶ所と前期の1ヶ所・5ヶ所からはやや増加し、また横ばい地点は増加、下落地点は縮小となっており、その結果、平均変動率は横ばいなし縮小となっている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

南区内のうち京都南-10に関しては、阪急京都線「洛西口」周辺のイオンモール京都桂川（仮称）をはじめとした周辺の開発動向の影響により上昇となっている。また伏見-1についても依然として品等の高い住宅地に関しては地価動向も堅調と認識されており上昇となったほか、伏見区内では利便性等の要素も含め6ヶ所の上昇地点がある。一方、山科区及び宇治以南の各市町村に関しては上昇地点はなく、特に井手町・宇治田原町の住宅地に関しては依然底値を探る状態にある。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

京都市南区・伏見区・山科区・宇治市に関しては下落率がやや緩和ないし上昇となっており、城陽市・宇治田原町は依然として下落傾向であり前期とほぼ同様の変動率となっている。また調査地点のない井手町に関しても住宅地の状況等からは下落傾向にあるものと推定され、全般に中心部から遠隔になるに従い下落傾向が顕著となる傾向は住宅地と同様と思われる。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

南区内に関してはエリアは限られるもののホテル需要もあり、一部には高額取引も見られる。また最寄駅から徒歩圏内のマンション適地に関しては、建設工事費の増大や消費税増税後の消費動向の変化が危惧されるなかではあるが、中心部ほどではないものやや高額な用地の取得が認められる。一方で、井手町・宇治田原町域に関しては新規投資も見られず地価動向の把握も困難な状態であり、中間地域である宇治・城陽に関しても取引件数は少なく、マンション用地などまとまった画地に関して引き合いがある程度となっている。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

業績好調な企業を中心に新規投資の動きも見られるが、多くは慎重な動きである。また、工場用地に需給のミスマッチもみられる。流通系においては、円安による燃料費上昇等を背景に、コスト削減を目的とした拠点集約などの動きも見られるが、中小企業の請け負う物流量は変動が大きく、用地取得から倉庫を確保する動きはあまり見られない。全般的には工業地の土地価格の底入れには至っていない。

(その他)

○大規模開発等

- ・キリンビール京都工場跡地にイオンモール京都桂川（仮称）が進出予定で、平成26年10月開業に向けて起工式が行われた。
- ・平成25年11月に京都市成長産業創造センター（ACT Kyoto）が伏見区治部町に開所し、京都市域における産業競争力の確保と新規事業の創出を目指す活動を開始している。
- ・伏見区深草キトロ町のダイエー藤森店が昨年5月に閉店、跡地にはマンション建設が予定されている。

## 第4分科会の状況

第4分科会幹事 新見 憲一郎

## 1. 京都第4分科会の担当地域

福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、亀岡市、京丹後市、南丹市、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	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-2.1%	0	0	65	78
福知山市	-1.9%	-1.7%	0	0	15	15
舞鶴市	-3.1%	-2.2%	0	2	13	15
綾部市	-3.2%	-2.8%	0	0	13	13
宮津市	-5.1%	-3.3%	0	0	3	3
亀岡市	-0.8%	-0.3%	0	9	6	15
京丹後市	-5.3%	-4.2%	0	0	3	3
南丹市	-3.4%	-3.2%	0	0	10	10
京丹波町	-3.5%	-2.6%	0	0	0	2
与謝野町	-3.8%	-3.0%	0	0	2	2

## (2) 商業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	-3.2%	0	0	17	17
福知山市	-3.8%	-1.9%	0	1	4	5
舞鶴市	-3.7%	-3.7%	0	0	4	4
綾部市	-4.7%	-3.6%	0	0	2	2
宮津市	-5.1%	-4.6%	0	0	2	2
亀岡市	-1.7%	-1.3%	0	9	1	1
京丹後市	-4.6%	-4.0%	0	0	2	2
南丹市	—	—	0	0	0	0
京丹波町	-4.2%	-4.8%	0	0	1	1
与謝野町	-3.3%	-2.9%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26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%	-2.4%	0	0	1	1
舞鶴市	-6.0%	-4.7%	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

京都北部については、未だ不況感が強く、人口減少の傾向にあって、消費増税前の駆け込み需要も不動産取引を増加させるには至らず、全般的に地価下落に歯止めがかかっていない。  
また、平成25年の台風18号においては、洪水被害がTV報道された福知山に限らず、各所で広域的な被害が生じた。  
なお、平成25年4月に京都第二外環状線（沓掛IC～大山崎JCT・IC）が開通したことにより、同区間の所要時間は約25分短縮され、都市部への車両交通性は向上したが、地価動向等への特段の影響は窺われない。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

舞鶴では、東舞鶴の中心部住宅地等では、地価下落から下げ止まりに転じた地点が見られたが、今後の下げ止まりの地域が拡大するか否かは不透明である。  
亀岡では、地価下落から横ばいに転じた地点が増えており、今後のにも安定的な動向にて推移すると見込まれる。  
なお、福知山では、石原地区等で広域的な洪水被害が生じたが、当該地区には公示地が無く、地価公示の地価変動率には、そのような局地的な地価動向は反映されていない。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

全般的に商業地需要が低迷したままの状況であり、いわゆるシャッター商店街も多く存する状況で、地価の微減傾向が継続している。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

福知山では、駅南地区で下げ止まりであり、広小路商店街では町の再生事業の効果が見え始めている。

#### (工業地)

##### ○分科会全体の地価動向

福知山、舞鶴、綾部等の工業団地においては、未だ設備投資や新規参入等の動向は窺われない。

#### (その他)

##### ○市街化調整区域の集落地

価格水準が低廉な集落地においては、下げ止まりも見られたが、全般的に過疎化が進行している。

# 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) の延伸・開業は平成20年 1 月16日。

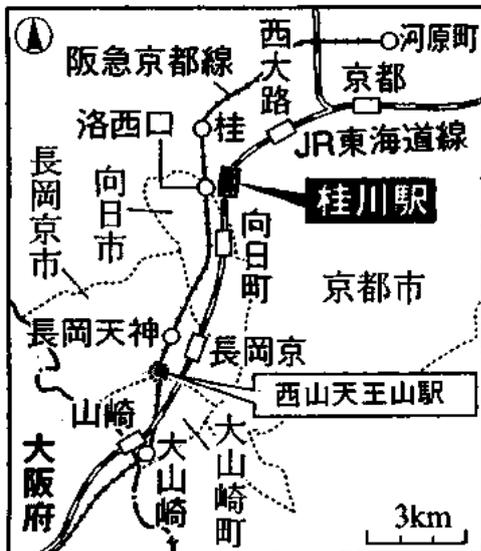
同年 3 月28日には京福嵐山線の接続駅「嵐電天神川駅」(太秦下刑部町) が開業。(20年 1 月、3 月) → 開業済

### ■JR東海道本線

〈西大路～向日町間に新駅〉 南区の府道中山稲荷線と東海道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。(20年10月)

### ■阪急京都線

長岡天神駅と大山崎駅の間で長岡京市友岡に「西山天王山駅」が12月21日に開業。同駅は高速道路の京都縦貫自動車道と交差する全国でも珍しい構造で、1日9往復乗り入れる高速バス停留所と連絡。(25年12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)

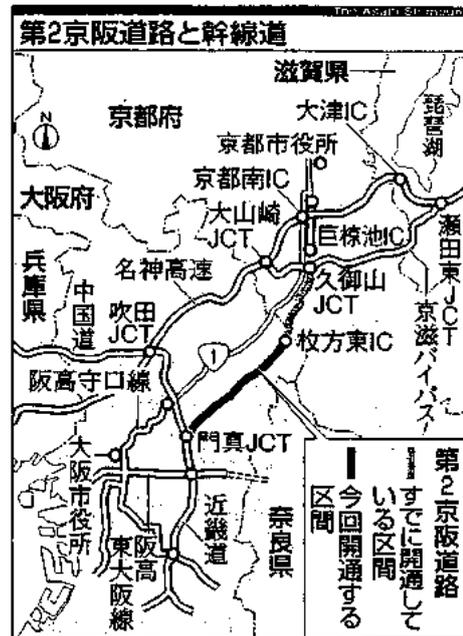
## 【道路関連】

### ■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、抜本の見直し区間として凍結されていた新名神高速道路の天津～城陽間 (25.1 km) 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)



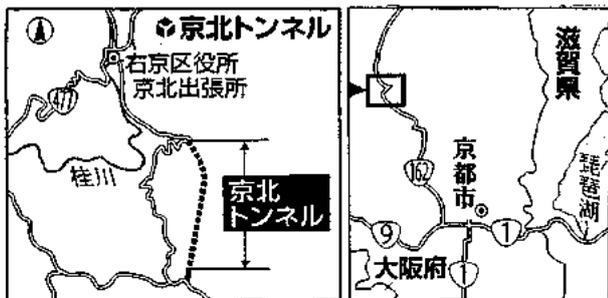
### ■京都高速道路

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）

### ■国道162号栗尾バイパス

京都市右京区の京北地域と市街地を結ぶ国道162号の栗尾峠に21日「京北トンネル」（2.3km）が開通。（25年12月）

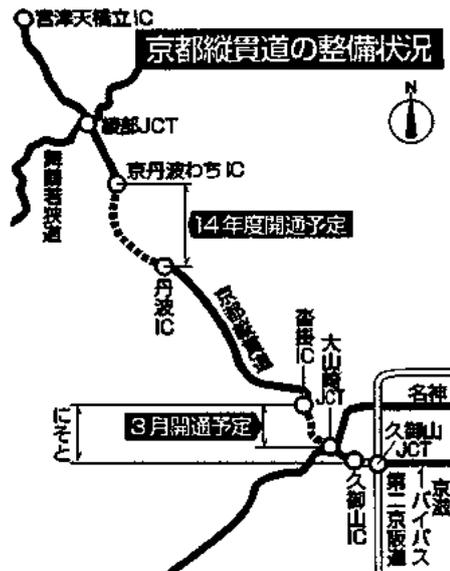


### ■京都縦貫自動車道

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。

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）

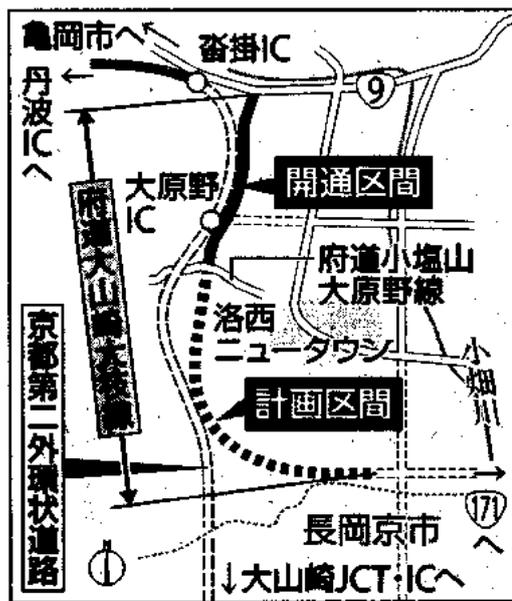
なお、京都縦貫道の宮津天橋立ICと接続する宮津与謝道路は、鳥取豊岡宮津自動車道の一部区間として府が整備してきた宮津市喜多～須津間（6.4km）が3月12日開通し、与謝天橋立ICが開業。（23年3月）



### ■その他

〈府道大山崎大枝線等〉 3月16日に一部区間である大枝沓掛町～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）

また、26年3月下旬には、西京区洛西地域と外環状道路（通称・にそと）を結ぶ府道小塩山大原野線のうち大原野ICから東へ約780mの接続区間が開通見込み。（26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）

【地域開発・その他】 [B3-6]



〈都市計画道路・向日町上烏羽線〉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・西小路通〉右京区花園の丸太町通から南区吉祥院の八条通間のうち、丸太町～旧二条通間で進めてきた拡幅工事が完成し、25日から対面通行が始まった。（26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～北陸道を結ぶ広域ネットワーク網を形成することになる。（23年6月）

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）

■大規模店舗等の新設・増床

〈河原町三条下がる〉建て替え中の「京都BAL」に書店の丸善が2015年8月リニューアル後、出店予定であることが判明。（25年5月）

また、「ミーナ京都」向かいのパチンコ店跡地に建設予定の商業施設「京都BAL-ANNEX（仮称）」にデンマークの人気雑貨店「フライング・タイガー・コペンハーゲン」が入り、11月の開業を目指す。（26年3月）

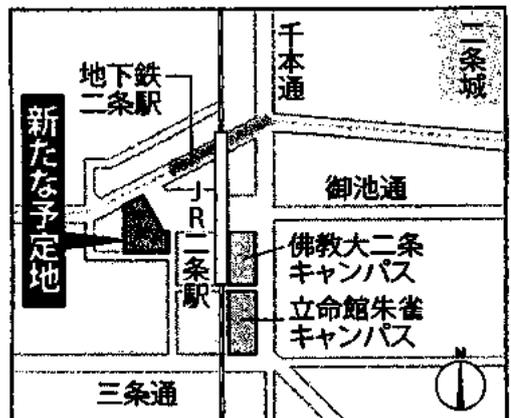
〈四条烏丸〉繊維商社の外市が四条烏丸東入る南側で建設中の本社ビル1～4階部分に、大丸のテナントとして「東急ハンズ」が出店し、平成26年6月にオープン予定。（25年6月）

〈JR京都駅前〉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。

また京都市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、佛教教育学園が市交通局と市土地開発公社、市住宅供給公社の3者が所有する土地3,100㎡を既に取得済の5,000㎡に続き、購入する契約を締結。3月に引渡し予定で、学園は佛教大学の新たなキャンパスとして整備する。（26年2月）







藤田観光は、二条城の東側で運営している京都国際ホテル（中京区）の営業を2014年12月26日に終了し、譲渡すると発表。（25年10月）

2014年春に閉鎖した旧七条警察署（下京区）の跡地開発業者を公募していた京都府は、全国にビジネスホテルを展開するダイワロイヤル（東京都）を核にした事業グループを優先交渉権者に選んだと発表。同社は跡地を定期借地してホテルや運転免許更新センターなどが入る複合施設を建設し、15年度内のオープンを目指す。（25年11月）

また、開発事業者の京都リゾート（東京都）は、北区鷹峯地域の所有地約2万5千㎡に地上2階地下1階建てなどの客室4棟（客室数21）の他、レストラン棟やラウンジ棟からなる宿泊施設を計画していることが判明。延べ床面積合計は、約3,400㎡で、15年9月の開業を目指す。（25年11月）

### ■キリンビール京都工場跡地

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

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

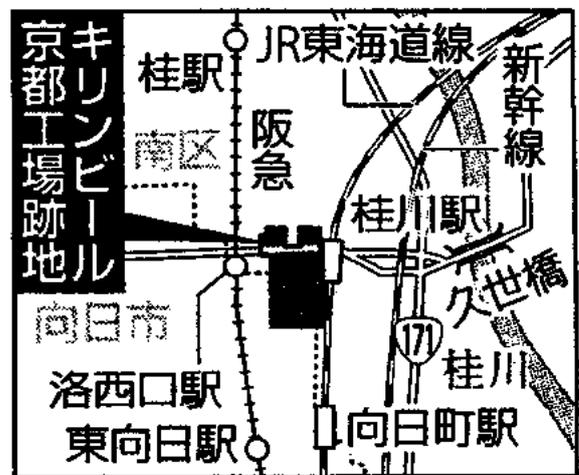
また、京都銀行は創立70周年記念事業の一環として、オムロンヘルスケア本社北側に、敷地面積9,920㎡、200人規模の宿泊施設や模擬店舗を設けた新しい研修センターを開発すると発表。2013年5月に完成予定。（23年7月）

同工場跡地開発の事業主体・キリン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）

同地区の久世高田・向日寺戸地区街づくり協議会は、開発地区の愛称を「京都桂川 つむぎの街」に決めたことを17日発表。同地区ではJR桂川駅前始め、工場跡地内に建設するマンションの総戸数は990戸に達し、府内の駅前では最大規模のマンション開発プロジェクトとなる。（26年4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）

京都市が同公園内で建設を進めていた「すぎくゆめ広場」（約5,700㎡）と「市電ひろば」（約700㎡）の開園日が3月8日に決まった。（26年2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2,400㎡)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)市は地区70年以上が経過し老朽化している上京区総合庁舎を現地で建て替える方針を決定し、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

京都市は、市立芸術大学(西京区)を、下京区のJR京都駅東側の崇仁地域に移転する計画を発表した。元崇仁小の活用や市営住宅の移転などで3万3千㎡の用地確保に目途が立ったため、14年度に移転構想をまとめ、10年後の移転完了を目指す。(26年1月)

### ■京都市条例等

〈細街路対策指針〉京都市は、細い路地の沿道に立つ老朽化した建築物の建て替えを促すため、建築基準法の特例許可制度を活用し、道路と接する専用通路の幅を1.5m以上に緩和する等し、木造家屋の集まる地域での防火や耐震性の向上を目指すこととした。(25年8月)

### ■府北部工業団地

西舞鶴倉谷のキリンビバレッジ舞鶴工場が12月に閉鎖。(25年10月)

府綾部工業団地(城山町)トステム工場跡地の一部(13万㎡)に、東海ゴム進出。また、綾部市桜が丘3丁目の市工業団地に伏見運送が進出し、全区画の契約が完了。(25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6,489㎡。(25年1月)

同施設は、4月21日にプレオープン(26年4月)

また駅南の区画整理事業地では、駅南12街区に「ドラッグコスモス福知山駅前店」が5月オープン。(25年5月)また、駅北側2街区では、西松屋がオープン。(25年7月)

### ■東舞鶴駅

駅北口で8月22日にケーブデンキが開店。北近畿最大の家電量販店となる。(25年8月)

### ■京丹後市レーダー基地

防衛省は、京丹後市の航空自衛隊経ヶ岬分屯地内に弾道ミサイルを正確に追尾できる高性能の米軍「Xバンドレーダー」を2014年中に設置するとの見通しを明らかにした。(25年12月)

## トピックス

# スポーツ・スピリットで健康づくり ～東京オリンピック2020へ向けて～



日本スポーツ文化研究所代表/国際余暇スポーツ施設協会・国際スキー指導者連盟副会長/  
公益社団法人こども環境学会副会長/日本女子体育大学招聘教授/  
フランス騎士団アルマニャック銃士など 福岡 孝純

## はじめに

2020年、東京でオリンピックが開催される。2度目の挑戦で待ち望んだ決定に関係者だけでなく日本の国民も喜びのムードであった。しかし、喜びに浮かれているばかりでなく、7年後のオリンピックに向けて、オピニオンリーダーはこの国際的なスポーツイベントを日本で開催することの意義を改めて認識し行動すべきである。

オリンピックが商業主義に傾き、メディアの大きな影響を受け、皮肉を込めて“テレビンピック”と揶揄されて久しい。一方で、世界中の人々がテレビを通じてスポーツの感動を味わう機会があることには良い面もある。

しかし、メディアは肥大化し、巨額の放映権料や中継に合わせた会期や競技時間の設定など、スポーツ・ショー的な傾向はますます強まるばかりである。例えば、フィギュアスケートはテレビ映りもよく視聴率を上げる競技のひとつだが、実は競技人口や選手を出している国は他の競技と比べてそれほど多いわけではない。どのスポーツも平等に取り上げられてしかるべきなのだが、メディアが選んだ見栄えのする、人気のあるスポーツばかりに注目が集まる。また、一部のスポーツ大国ではいまだにメダル獲得競争に血道をあげており、国力を顕示するような覇権主義がまかりとおっている。かくしてオリンピックは世界最大のイベントとして、プレイヤー（する人）、見物人（みる人）、オーガナイザー（支える人）がそれぞれの思惑のもとに動き、別々の役割を果たしながら巨大な消費市場を形成している。

しかし、現代のオリンピックは、人類にとって本当に望ましい姿なのだろうか？ 答えは否である。ギリシャ時代のオリンピック精神に共感し、クーベルタンが理想をもって復活させたオリンピックは、商業主義一辺倒の方向に捻じ曲げられ、当初の理想を見失ったかのように見える。“オリンピックは勝つことではなく参加することにこそ意義がある”という理念はどこへ行ってしまったのか。

2020年のオリンピック開催国として、我々日本人が今一度スポーツとは何か、その本質や意義について考えることは極めて大切なことである。

## ギリシャのオリンピック精神とスポーツ・スピリット

現在行われているオリンピックは、古代ギリシャのオリンピック精神をフランスのクーベルタン男爵が1000年の時空を経て、1896年に復活させたものである。クーベルタンが提案したのは、全ての人々がスポーツにより活力を満ちし心身ともに健康になることであった。そして、プレイ・ザ・ゲーム、すなわちスポーツにより交流をはかることで、国家間の理解を深め戦争のない平和な世界をつくりあげることであった。

クーベルタンが生まれ育った時代、ヨーロッパは帝国主義的な対立と侵略戦争のさなかであった。そこで彼は平和と真善美の追求、精神と身体の調和を理想とする古代ギリシャのオリンピック精神の復活をと考えたのである。“健全なる精神は健全なる身体に宿る”という考え方の根源がここにある。それは、全ての人々がス

スポーツに参加し、エキシビジョンやデモンストレーションによって真善美を追求し、人格を陶冶し、スポーツマンシップにより明るく、楽しく、健やかに、共に生きていくことを目指すものである。

これを標榜した言葉が、“より速く（ツィティウス）、より高く（アルティウス）、より強く（フォルティウス）”である。この言葉は、単に記録という物理的側面だけでなく、精神的な深さや幅広さ、寛容をも意味している。クーベルタンは、「人生のいかなる時でもフェアに振るまい、自己のベストを尽くすこと」を主張した。フェアプレーとチームワークが車の両輪のように発揮されねばならない、そして何よりも“ワン・フォア・オール、オール・フォア・ワン（一人は皆のために、皆は一人のために）”のスピリットこそ、人類に必要なものであるとした。

現代の技術・消費文明のなかで、我々はともすると主体性を失いがちであるが、スポーツ・スピリットから学ぶべきは、積極一貫、自律・自助の価値観である。かつて福沢諭吉は『学問のすすめ』において“一身独立して、一国独立する”と言った。単に学問のみでなく、一人ひとりが個人として自立することで立派な国となる。日本人が導んできた文武両道の精神も、根底においてスポーツ・スピリットと共通するものである。

スポーツは“結びつけ命を与える”ものであり、その根源は“あそび”である。スポーツの様々な特性は、現代社会においても大切な要素である。人間は一人では生きられず、環境（社会）との良き関係性を築くことが重要だからだ。同時にオンリーワンとして個人が光り輝けるような場も必要である。スポーツ活動はマイクロ社会であり、一人ひとりが個性を発揮しつつ互いに良い間柄を築きながら共生するという環境を具現化しうる。そして、豊かなスポーツライフは人々に生きがいをもたらす可能性を有している。

あそびを行うのは人間だけではない。あらゆる生物の行動の本質にはあそびがある。そして、あそびの本質はゆらぎ、ファジーに帰結する。それは物質の形成、生命構造への組織化、生物の進化、人類の誕生まで、つまりビックバンによる宇宙誕生から現在までをつなぐ赤い糸でもある。有史以前から世界各地にあそびが存在し、あそびが人間の社会的行動を導いてきた一つの社会現象であることは明らかである。

あそびの価値を認めて、あそびを祭祀や儀式としてではなく、スポーツの前身である身体運動教育としてまとめあげた国がギリシャである。ギリシャにより、全人教育の立場から、あそびを包含する身体運動はスポーツとしてそのレベルを高められた。そして、それは真善美の追求という理想主義に支えられ、ポリス間のオリンピック競争にまで発展したのである。近代になってクーベルタンがその価値を再び見出し、現代のスポーツイベントとして見事に甦らせた。

あそびは、もちろん日本にも存在した。平安時代や中世頃には人々の間に広く浸透していた。12世紀の書物『梁塵秘抄』には「遊びをせんとや生まれけむ 戯れせんとや生まれけむ 遊ぶ子どもの声きけば わが身さえこそゆるがるれ」という一節がある。江戸時代の小林一茶は「やせがえる負けるな一茶ここにあり」とか、「われと来て遊べや親のない雀」という句を詠んでおり、あそびの概念がしっかりと継承されていることがわかる。

従って、日本人や日本文化の中に脈々と受け継がれた日本的な個性をベースに、ヨーロッパから導入されたスポーツ・スピリットを活かす温故知新の考え方が大切である。真の人間らしさの発露を求めるスポーツ・スピリットは、スポーツをとおして共に苦楽を味わい、共に生きるなかで獲得される。そして得た主体的な行動やチームワークは、社会においても自ら働きかけ協働できるということにつながる。

## スポーツ・スピリットで現代社会を生き抜く

1万年前、人類にとって厳しい自然環境下でいかに生き抜くかということ＝サヴァイヴが生きる目的そのものであった。しかし、我々の祖先が科学技術を生み出し、産業革命の後は瞬く間に機械化・情報化が進展し、1万年前とは全く異なる環境を創り出した。現代は高度情報化がさらに進み、パソコン・インターネット・スマートフォン等の普及により情報がリアルタイムにリンクし、多くの人々が家庭・学校・職場等のあらゆる場で情報刺激受容反応・交流型の生活パターンとなっている。生活環境は、自然環境から人工的な都市環境、情報環境へと急速に変化し、特にヴァーチャルな電脳空間が私たちに及ぼす影響は計り知れない。

そもそも「動物」である人間の体は、自らの手足を使って動き回ることを前提に設計されている。そして人間の遺伝子はこの1万年程は殆ど変わっていない。ところが、外部環境が一変したことによって生命体としての

本来の機能が弱体化してしまった。機械化・情報化による便利で快適な現代の生活様式は、一方で人間を運動不足に陥れ、生命力を衰えさせているといっても過言ではない。文明社会はプラス面だけでなく、多くのマイナス面をもたらしたのだ（図表1参照）。

人間は生命体であり、

—量的・質的に適切な刺激を与えると、各器官の機能のバランスがとれ健康が保たれる。

—量的・質的な刺激が少なすぎると、その機能は低下し萎縮する。

（退行性変化、廃用性萎縮）

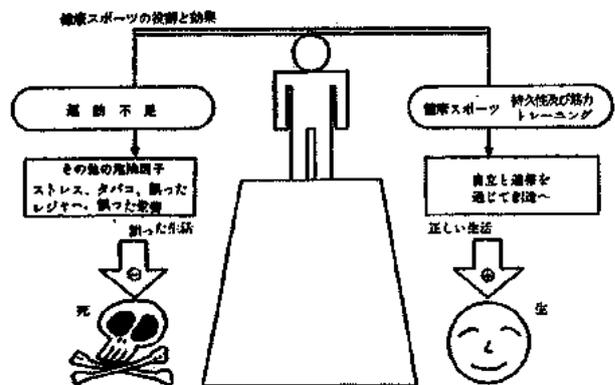
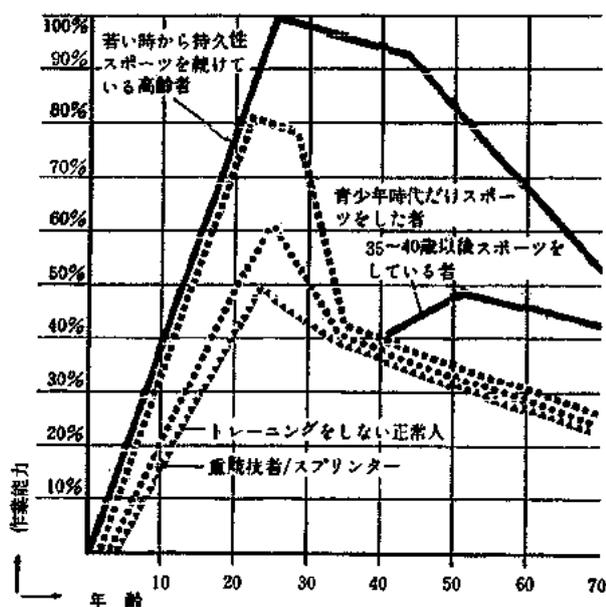
—量的・質的な刺激が多すぎると、疲弊して機能不全や組織破壊に至る。

人間の生命力・活力が低下し、不健康または半健康状態の人々が急増しており、加えて各種産業の発展の裏側で環境汚染や生活環境の劣化もグローバルなレベルで深刻な問題となっている。このような状況に対して、人々が生命力や活力を取り戻し、心身ともにいきいきとした生活を送れるようにするために、スポーツは理想的な特性を有している。スポーツは運動不足病を克服し、ストレスで弱体化した人々に心のゆとりや落ち着きを与え、心身の甦りを可能にする力を秘めている。

図表2は、現代におけるスポーツの特性を示したものである。動機別に「能力スポーツ」「健康スポーツ」「遊びのスポーツ」に分類できるが、その本質であるスポーツ・スピリットは同じである。能力スポーツは自己の最高のパフォーマンスを志向し、健康スポーツはあらゆる運動不足病や文明病を改善し、遊びのスポーツはスポーツ本来の楽しさを追求するものである。いずれの動機であっても、スポーツ・スピリットの自律性・自発性が大切であり、強制されて行うものではない。

ただし、健康スポーツについては、多少苦勞しても三度の食事と同じように習慣化されることが望ましい。健康スポーツは、主に大筋肉群（脚部）を使って体内に酸素を取り込む運動であり、1日最低10分間程度心拍数を130/分にあげるか、それより強度が低い場合は1日8000~10000歩（約1時間）のウォーキングが求められる。これはあくまで最低限の体力維持のためであり、青少年や青年・壮年はさらに各種スポーツを行うことが好ましい。健康スポーツの効果（図参照）をみると、若い時から健康スポーツを継続している人は、シニアになっても抜群の体力を有していることが分かる。

### 【健康スポーツの効果】



【スポーツから得られること】

- ・スポーツは、自己の意思による心身のコントロール力を向上させる。
- ・プレイ・ザ・ゲームの中でシナリオに沿った語り（思考）と振り（動作）＝演技により、自己解放・自己抑制・自己実現を無意識のレベルまで高められる。
- ・ファンタジーを駆使し目標に向かって挑戦する、自己とパートナーを信頼して困難を克服し達成していくプロセスがある。そこからフェアプレー、チームワーク、ロールプレイング等を学び、ワン・フォア・オール&オール・フォア・ワンの精神を育む。
- ・体力や心身の健康度を向上させ、包括的健康（ホリスティックヘルス）につながる。
- ・結果として、ナイスピープル&ナイスコミュニケーション、ナイスネイチャー&ナイスコミュニケーション、ナイスアニマル&ナイスコミュニケーションが具現化される。



TOKYO ● 2020

## 21世紀におけるスポーツ・スポーツ的健康づくりの役割

— スポーツは21世紀におけるソフトインフラである —  
(技術文明の発達による各種の社会的なマイナス因子とその生体への影響)

自由時間活動のより一層の進展に寄与するとともに、スポーツは文明病に対応し、健康のセルフケアを可能とするいわば21世紀の人間のライフスタイルのなかでソフトインフラ（生活基盤系）を構成するような特性を有するが、それを可能とするにはスポーツの外的活動環境（インフラ）を整える必要がある。

生体へ発生している問題点

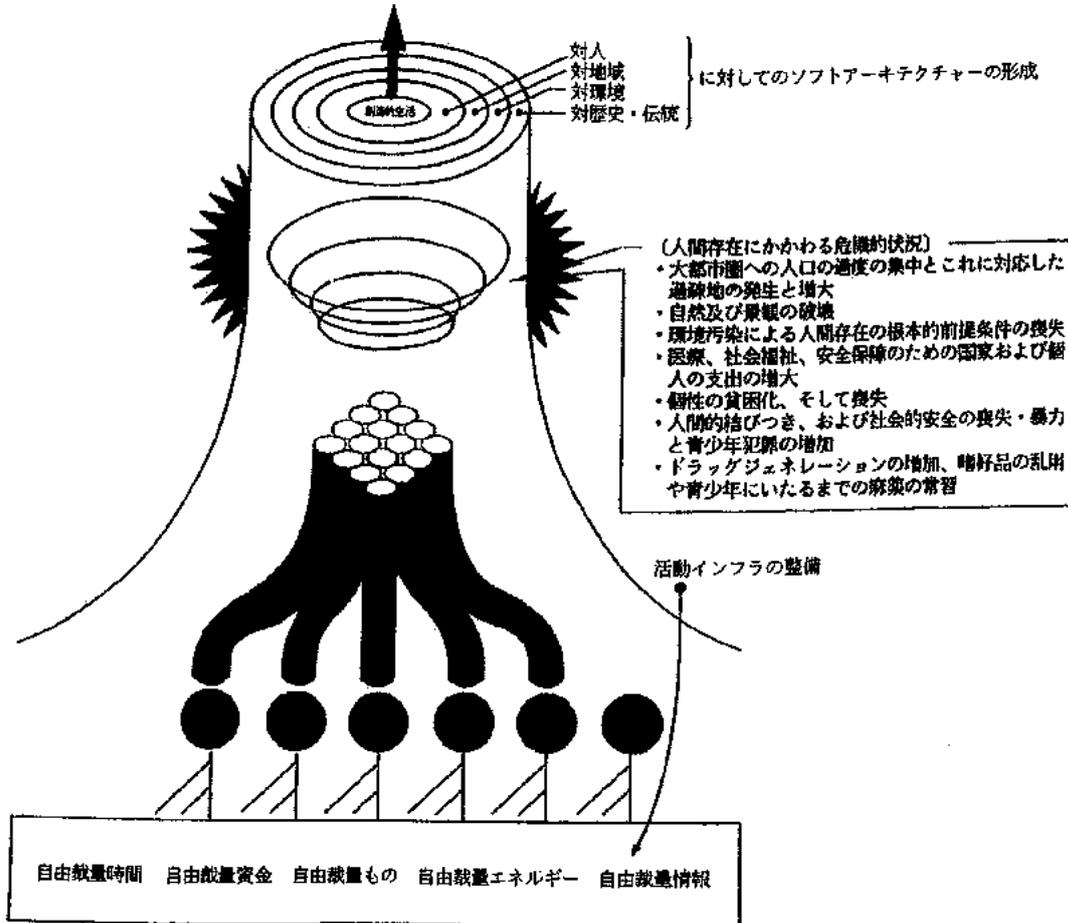
### ◎身体的障害

たちくらみ、高血圧、高脂血、虫歯、ぜんそく、近視、じん臓病、血液成分異常、姿勢障害（脊椎側湾症、ネコ背、肩甲骨のアンバランスなど）、糖尿、高尿酸、心血管系疾患、悪性新生物、腰痛症、緊張症候群、痛風、リュウマチ、など

### ◎精神的障害

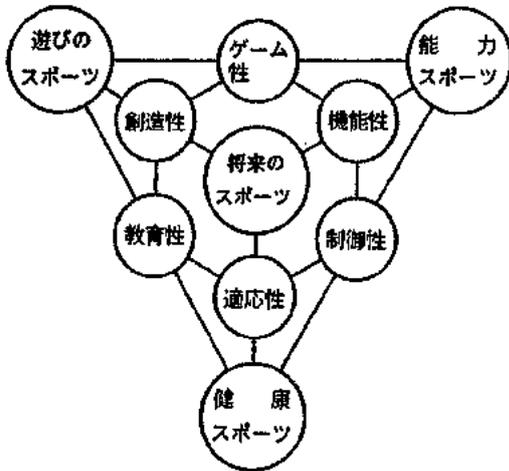
自閉症、情緒障害、神経性登校拒否、自律神経失調、注意力散漫、情緒不安定、ストレス、ノイローゼ、各種やる気のなさ症候群、老人性痴呆症、など

ライフスタイルのソフトインフラとしてのスポーツライフ



図表1

## スポーツの動機別特性



左のダイヤグラムは、スポーツを動機別に、遊びのスポーツ、健康スポーツ、能力スポーツの3つに分類したものであり、同じスポーツといわれているものでも、その行動特性により大きな差があることが観察される。3つの動機のいずれもがスポーツ活動を行う場合不可欠であるが、近代の自動化、機械化、情報化の進展とともに発生してきた運動不足病や成人病の増大は、「健康志向」や自由時間を通じて行われる楽しみ、ゆとり、くつろぎなどを中心とする「あそび志向」のスポーツの重要性をクローズアップするに至っている。またこの「あそび志向」のスポーツは、心因的なストレスの克服に効果があるともいわれている。

また、一般市民のスポーツへの係わり方を見ても、遊びのスポーツ、健康スポーツとの係わりが最も深く、能力スポーツに対してはわずかであることがわかる。

スポーツ特性の比較

要素	要 素		
	遊びのスポーツ	健康スポーツ	能力スポーツ
潜在推定人口	希望する者推でも全人口の約80%。	老いも若きも誰でも全人口の約70%。	全人口の3.5%程度。
性格	楽しみ、遊び、ゆとり、くつろぎ、気分転換、冒険性、偶発性、凝態性、眩惑性。	習慣性、地味、忍耐強さ、ゆとり、くつろぎ、休養。	競争心、厳しさ、集中力、功名心、名譽心、記録性。
目的	遊び 自己の精神的開放を自由時間の活動の中で行い、創造的に過ごす。	健康、運動不足の克服 自己を心身ともに自分の力でマイペースで健康にする。	競争 自己の専門的能力を年齢性別を問わずより高く追求し、勝つこと。
時間	希望する時に行う 週日のコマギレ時間 週末のマトマリ時間の他、大型の活動として休暇もある。	規則的 できれば、毎日10分～1時間以内(週日と週末)。	規則的、人により異なるが、毎日1～3時間行う人もいる この他大会への参加もある(主に週日と週末)。
主な活動場所	右と同じにしてもよいが、むしろ、週末圏、休憩圏の施設や場所が加わる。 野外や自然の中に多い。	自宅の近く、学校、公共・民間スポーツ場、河川敷、遊休地公園、アスレチックジム、プール、体育館、サイクリングロード、ジョギングコース、ハイキングコース他。	練習は左と同じ日常施設だが、試合・大会などは、日常生活圏と異なる場合がある。
種目	あらゆるスポーツおよびレジャー種目、ホビースポーツ種目、簡単なものから野外自然の中まで。	全身性、有酸素性、持久性と共に骨格筋を整え、柔軟性、コーディネーションを高める健康増進を目的とした運動。 一般的には、ジョギング、水泳、サイクリング等が適しているが、種目は幅広い。	あらゆる規則で規定されたスポーツ種目。 オリンピックゲーム、ワールドカップゲーム、国民体育大会などの競技種目。

図表2

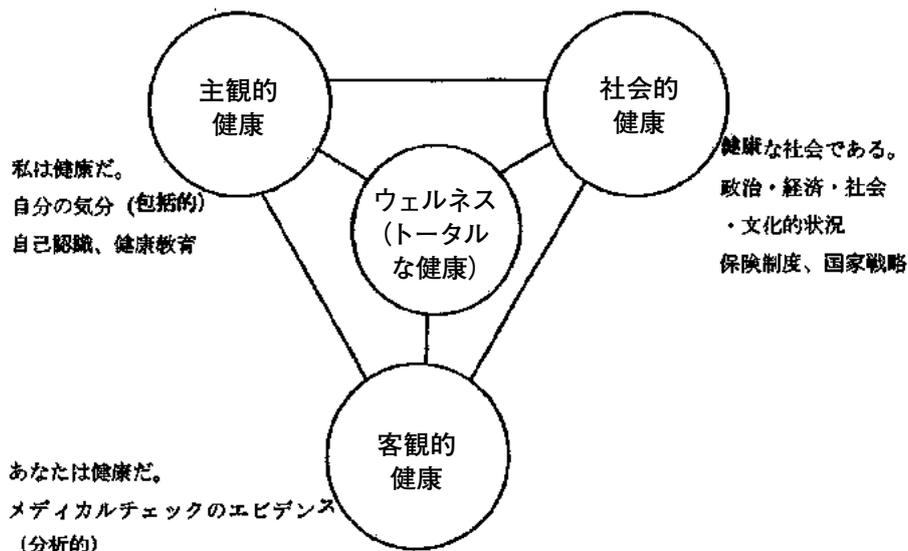
## 健康づくりにおけるスポーツの位置づけ

「健康とは、精神的にも身体的にも、社会的にも健康な状態でなければならない」(WHO定義)と言われて久しいが、これらのバランスを取ることは簡単ではない。最近では、うつ病や統合失調症など心のバランスを崩す人も増えている。現代は“無病息災”ではなく、“一病息災”で何かしらの病とうまく付き合いながら生きていく時代であり、リスクマネジメントをしながらダイナミック・バランスを取ることが必要とされる。

今までは、自分は病気などしないと盲信したり、健康診断等のメディカルチェックのみで健康状態を判断したり、政治的にPRされたりしていたが、これからは主観的・客観的・社会的な3つの側面がうまく統合され、誰もがウェルビーイングを実感できることが重要である。健康は単に個人の問題ではなく、一人ひとりの健康の達成と同時に社会全体の健康福祉システムが構成されない限り、ウェルネス(=トータルな健康)は得られない。主観的健康“私は健康だ!”のあり方としても、スポーツ・スピリットによりセルフヘルプ(=自律・自助)を意識しつつ、メディカルチェックや保険制度を正しく活用できるインテリジェンスが必要である。

我が国の医療は、世界で最も優れたレベルと言われる。確かに医療システムが充実し、その割に国民医療費は低く抑えられているとの見方もある。しかし、医療システムとして自己完結していても、それが患者中心の医療になっているとは言えない。無駄な投資や権益、患者のたらい回し、医師や病院の偏在など課題は数多くある。特にプライマリーケアの貧弱さは大きな問題である。ようやく総合診療専門医という名称で家庭医(ファミリードクター)が誕生しようとしているが、これからである。それとともに、薬物投与ばかりでなく自然療法や統合医療等の多様な分野の知見を取り入れ、生命体の自然治癒力を高めるような措置も必要である。

スポーツもプライマリーケアの段階で果たせる役割がある。健康回復・維持・増進は言うまでもなく、スポーツによってストレスに打ち勝つ精神力や新しいことに挑戦する心を養い、人々の生きる原動力につなげ、ウェルネスを獲得しうる。そのためには、スポーツ&ヘルス・フォア・オールを目指して、国民的なムーブメントを創り出していかなければならない。今回の東京オリンピック2020開催決定がその動機付けとなるよう願っている。



## トピックス

# 中古マンション市場の分析

調査研究委員会

## I. はじめに

わが国における分譲マンションの市場規模はこの半世紀の間拡大を続け、都心部においては総世帯数の40%超がマンションに暮らすという状態になっており、マンションが主たる居住スペースの1つであることに異論は無い。

しかしながら、戸建住宅と比較しマンションの歴史は浅く、その多くが『建替え』などの大きな問題に直面していない。そのため、今後中古マンション市場においては、建替えや大規模修繕工事などに伴い様々な問題が露見するものと考えられる。

このような問題は主として、マンションが他人と住空間の一部を共有しながら生活する不動産であることに起因する。そのため、本来マンションでの生活は戸建住宅での生活より、人と人とのコミュニケーションが重視されるはずである。人と人とのコミュニケーションが希薄化する現代（村社会を嫌がり上京する若者が多い現代）において、そのコミュニケーションが重視される場所（しかも、プライベートな空間である住空間である。）に積極的に居住しなければならないという、いわば、現代人の価値観（ライフスタイル）とその行動が逆行するという状況にある。当然、良好なコミュニケーションが無ければ、大規模修繕工事や日々の維持管理が適切に行われる可能性は低く、また、役員のなり手不足などの問題も生ずる。そして、このような問題はマンションが高経年になるにつれその程度は大きくなる。

そこで、調査研究委員会では今後ますます注目されるであろうマンションの「管理」にスポットを当て、中古マンション市場の分析を行うこととした。

なお、本稿が第一回目の調査分析であることから、京都市内の中古マンション市場の特性について概観し、次いで京都市特有の価格形成要因である地区（地理的名声）の優位性を分析し、最後にマンションの管理の良否について調査分析を行うこととした。

## II. 前提事項

本調査研究は、アットホーム株式会社（以下「ATTB」という。）から受領した下記データに基づく。

No	内容	内容
1	成約/募集	成約事例
2	成約期間	2002年7月～2013年6月
3	提供エリア	京都府下全域
4	データ件数	1,251件

### Ⅲ. 調査研究

#### ■ 研究 1. ～マンション市場の現状とそこに内在する問題～

##### 1. 京都府下のマンション市場動向

###### (1) 人口動態

図1より、近畿圏内の中心都市（京都市や大阪市など）への交通接近性に劣る南山城村や笠置町については過疎化が進んでおり、17年間に人口の約30%が減少している。一方、大規模な区画整理事業が行われた精華町や木津川市、京田辺市については1万人規模の人口増加が見られ、また、京都市中心部の中京区及び下京区においては、店舗や戸建住宅のマンションへの建て替えが進み、地理的に狭い地域にも関わらず1万人規模の人口増加が見られる。

図1：各市区町村等の人口の増減

単位：人

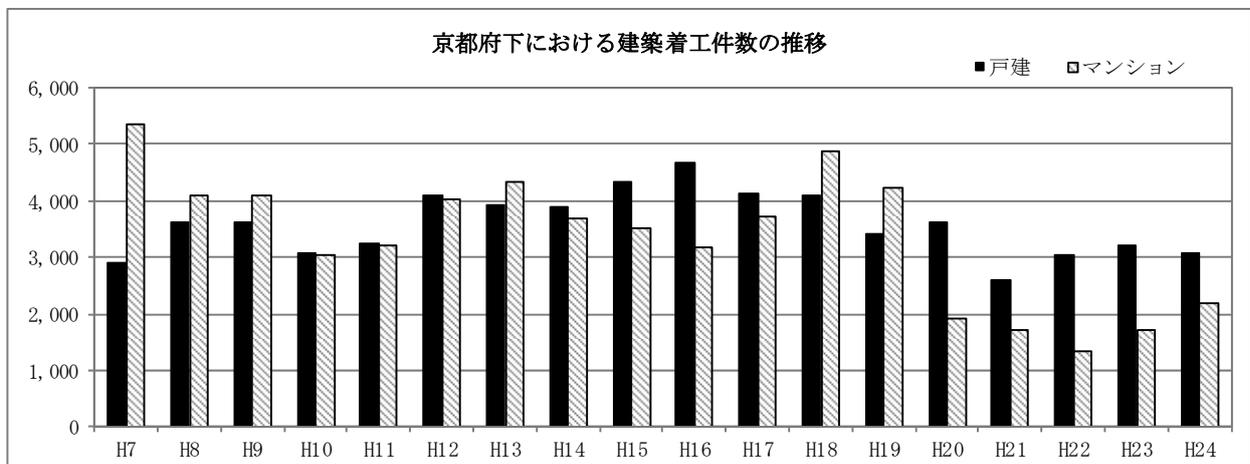
市区町村	H7	H24	増減数	増減率
京都府	2,624,300	2,625,562	+1,263	+0.0%
京都市	1,468,132	1,470,587	+2,455	+0.2%
精華町	21,638	35,930	+14,292	+66.1%
木津川市	52,396	70,908	+18,512	+35.3%
京田辺市	52,599	68,884	+16,286	+31.0%
中京区	90,950	106,369	+15,419	+17.0%
下京区	70,694	79,787	+9,094	+12.9%
...	...	...	...	...
南山城村	4,062	2,993	-1,069	-26.3%
笠置町	2,233	1,556	-677	-30.3%
伊根町	3,379	2,315	-1,064	-31.5%

※出典：京都府推計人口・総務省統計局に基づき集計

###### (2) マンションと戸建住宅

図2より、平成19年度まではマンションの建築着工件数は年間約4千件で推移していたが、平成20年度以降はリーマンショックによる景気後退の影響や京都市内での高さ規制等の影響を受け大きく減少している。一方で、戸建住宅についてはその減少幅が小さく、景気に対する弾力性が低い。

図2：分譲マンション及び一戸建住宅の建築着工件数の推移

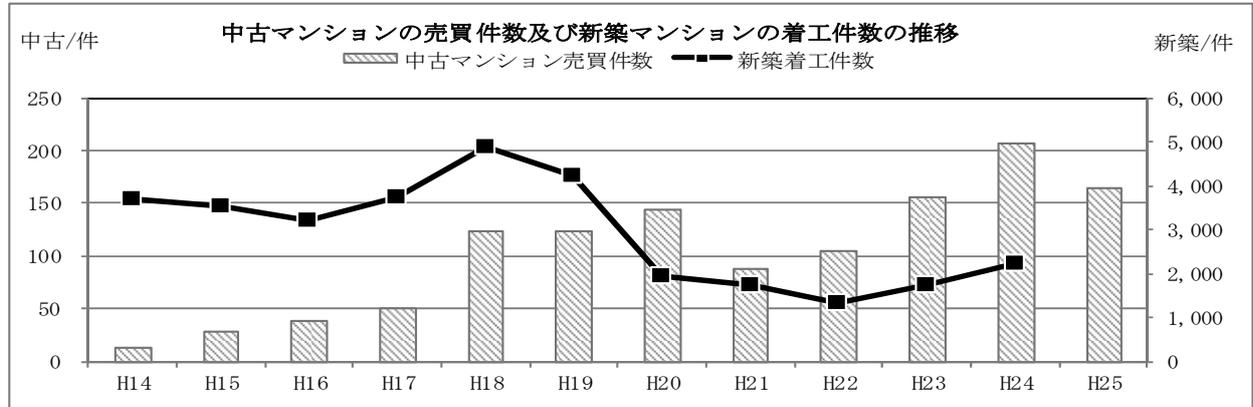


出典：国土交通省「建築着工統計」

(3) 中古マンションと新築マンション

図3より、中古マンション市場は新築マンション市場に比べ、景気に対する弾力性が低いものと推測される。

図3：分譲マンション及び一戸建住宅の建築着工数の推移



出典：中古マンション…「ATTB」  
新築マンション…「建築着工統計」国土交通省

2. 中古マンション市場の現状とそこに内在する問題

(1) マンション市場の台頭

バブル崩壊後の長引く平成不況、IT 社会の発達、配送業者の輸送の効率化、店舗の大規模化等の様々の事情により路面店舗の多くが閉鎖された。また、不況や円高、新興国の台頭により、工場の海外進出が加速化し、町工場や倉庫等の多くが苦境に立たされた。結果として、都心部への交通接近性の優れる地域においては、以前は店舗や事務所が存する商業地又は倉庫等が存する工業地であった土地も、分譲マンションや賃貸マンション立地としての性格を帯びるようになり、京都市内中心部においても中高層のマンションが多く建設された。

(2) 中古マンション市場の拡大

従来から日本人はユーズド商品に対する嫌悪意識が高く、マンション市場の中心は新築マンションであった。しかし、新築マンションの供給土地が減少し、景気の先行きに対する不透明性の高さから、新築マンションの供給量が以前と比較し減少した。一方で、日本人のユーズド商品に対する嫌悪意識の低下、給与水準の低下、高齢者の戸建住宅からの共同住宅への住み替え、都心部への人口集中等の様々な要因により、以前と比較し中古マンションに対する需要が増加している。

近年においては、国や地方自治体による中古住宅市場の活性化を目的とした調査、研究及び施策も活発に行われており、メディアへの露出度も高く、今後さらに中古マンション市場は拡大していくものと推測される。

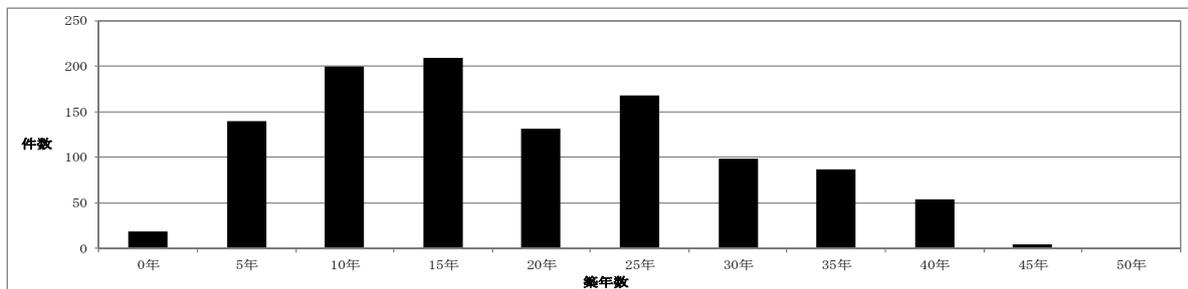
(3) マンションの特徴とそこに内在する問題

マンションは戸建住宅と比較し、一般的に価格が安く、共用部分（エントランス、集会室、宅配BOX、管理人の存在）が充実しており、セキュリティーやプライバシー等の面においても優れる。しかしながら、マンションは戸建住宅と異なり次のような問題が存在する。

- ① 隣接住民とのトラブル（騒音、水漏れなど）
- ② 大規模修繕工事や建替え工事の実施の困難性
- ③ 管理組合の理事のなり手不足や理事長等による管理組合の私物化
- ④ 第三者貸付、ペットの飼育などの制限

ここで図4より、京都市下においては特に築後5～25年のマンションが多いことが分かる。一般に、マンションが古くなるほど修繕箇所が多くなり維持管理費が高くなる傾向がある。また、築年が経過するにつれ、入居者の入れ替えが起こるため区分所有者間の人間関係の希薄化が進みやすく、新築マンションと比較し、マンションの管理の良否がマンション価格へ影響する程度が高くなる。したがって、今後のマンションの高経年化に伴いこのマンションの「管理」が主たる価格形成要因の一つになるものとする。

図4：築年数別マンション数



出典：アールエステイ株式会社「マンション図鑑」

## ■ 研究2. ～京都市内の中古マンション市場の動向～

### 1. 京都市各区の取引件数の推移

右図5より、京都市や大阪市などの中心部への交通接近性が優れる地域において取引が多いことが分かる。

全期間を通じて取引件数が多い伏見区は、近鉄京都線や京阪電鉄など複数路線が区内を通っており、交通の便が良い。また、上京区、中京区、下京区及び右京区については、市内中心部に位置しており、交通接近性・生活利便性が高い。

伏見区については、比較的手ごろな価格帯のマンションが多いため、給与所得層を中心とした需要が認められる。一方、市内中心部の区については、交通利便性及び生活利便性が優れること等の理由に加え、全国及び世界的な知名度を背景に、京都府内はもとより府外及び海外からの需要も認められ、高額な取引も多く見られる。

図5：京都市内における中古マンションの売買件数の推移



2. 各区の取引件数と取引総額との関係

京都市内における中古マンション市場（50㎡以上の中古マンション）にスポットを当て、その取引件数と取引総額を図示したものが図6及び図7である。

取引件数については伏見区が最大であるが、マンション1戸当たりの平均価格が低いため、市場規模という意味では最大ではない。他方、いわゆる中心3区といわれる上京区、中京区及び下京区については、伏見区と比べ地理的面積が狭く、取引件数も少ないが、マンション1戸当たりの価格が高額であるため、その市場規模は大きく、当該3区で京都市内の取引総額の約半分を占める巨大マーケットとなっている。

図6：各区の取引件数と取引総額（50㎡以上の中古マンション）

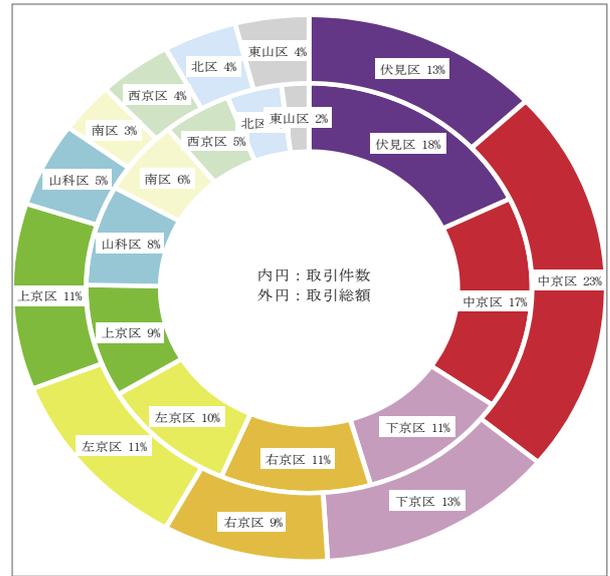


図7：各区の取引件数、取引総額、平均価格及び平均面積の序列

区	伏見区	中京区	下京区	右京区	左京区	上京区	山科区	南区	西京区	北区	東山区
取引件数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
取引総額	3	1	2	6	4	5	7	11	8	9	10
平均価格	9	2	3	7	5	4	10	11	8	6	1
平均面積 (㎡)	66.54	65.62	64.34	66.64	69.31	70.09	63.06	62.19	73.50	66.78	85.72

■ 研究3. ～地区の優位性（地理的名声の存否）～

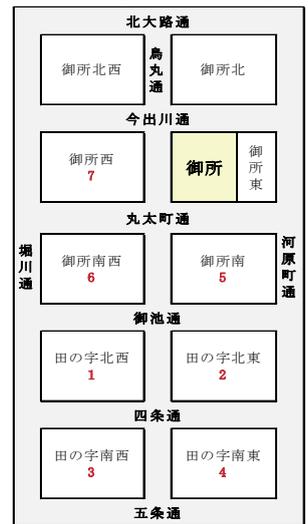
1. 分析の前提

市内中心3区の中でも取り分け四条烏丸周辺、四条大宮周辺及び御所周辺の取引が多く、また、その1戸当たりの取引価格が高額であり、中には中古マンションであるにも関わらず億ションも見られる。

当該地域は、オフィスエリアと繁華街へ近接する抜群の交通接近条件に加え、従来から地理的名声の高い地域であることから、京都市内においても地縁的選好性の高い地域である。右図8は当該地域を幹線道路で区分した、いわゆる「田の字」地区及び「御所周辺」地区である。

京都市内においては、この地理的に狭い地域であるにも関わらず、地縁的選好性の程度が異なる地域であるため、どの地域がどの程度優位性があるものかを把握すべく、調査分析を行うこととした。

図8：田の字地区及び御所周辺地区



※番号は地区番号

2. 取引件数の推移

次項の図9を概観すると、烏丸通より西側の地域の方が東側の地域と比較し取引件数が多い。また、全体として、田の字地区のうち北西側及び北東側並びに京都御所の南側が恒常的に取引の多い地域となっており、地縁的選好性の存在を伺える。

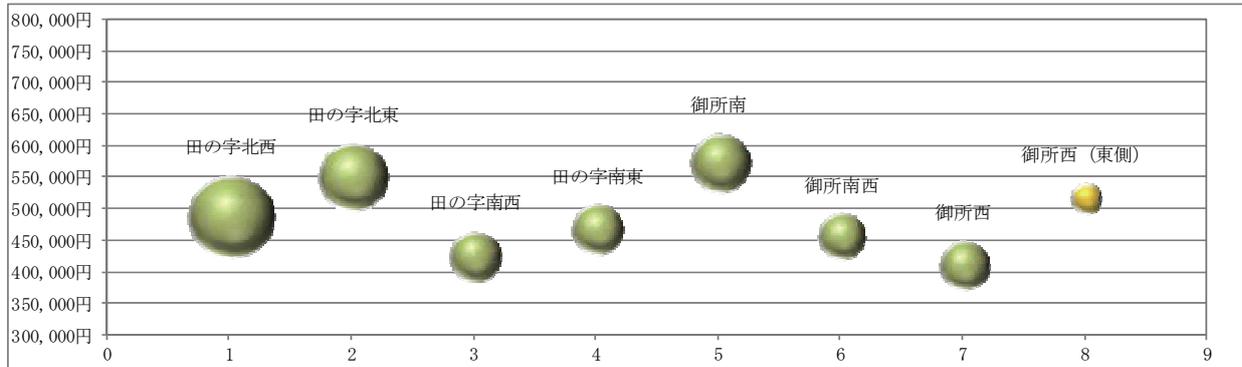
図9：市中心部における中古マンションの売買件数の推移



### 3. 取引総額と取引単価との関係

図10より、田の字地区については、北側（北西・北東）が南側（南西・南東）に比べ高く、御所周辺地区については、南側が西側と南西側に比べ高いことが分かる。また、御所西地区については、御所に近いところほど価格が高いことが分かる。

図10：各地区における取引総額の合計と取引単価との関係



地区番号	地区	取引件数	平均面積	取引価格の合計		取引価格の平均		平均単価	
1	田の字北西	60件	67.34㎡	1	198,383万円	4	3,306万円	3	490,425円 +19%
2	田の字北東	32件	71.69㎡	2	130,560万円	1	4,080万円	2	553,478円 +34%
3	田の字南西	27件	64.44㎡	4	74,626万円	7	2,764万円	6	427,352円 +4%
4	田の字南東	23件	66.15㎡	5	71,857万円	5	3,124万円	4	469,583円 +14%
5	御所南	26件	64.92㎡	3	98,270万円	2	3,780万円	1	575,912円 +40%
6	御所南西	18件	73.08㎡	7	59,645万円	3	3,314万円	5	459,272円 +11%
7	御所西	22件	73.82㎡	6	68,082万円	6	3,095万円	7	412,700円 +0%

※赤色>橙色>黄色

■参考（御所西側地域で京都府庁より東側）

8	御所西（東側）	7件	73.32㎡	-	27,851万円	-	39,788万円	-	518,471円 +26%
---	---------	----	--------	---	----------	---	----------	---	---------------

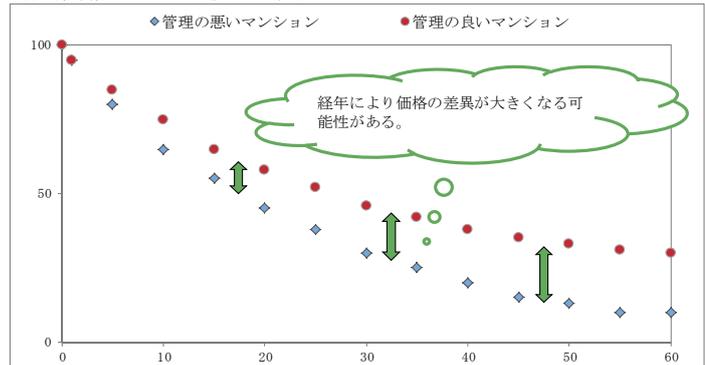
■ 研究 4. ～管理の良否と不動産価格との関係～

1. マンションの管理の良否と中古マンションの価格との関係

土地の価値は一般に不変と考えられているが、建物の価値は築年に応じて限界効用逡減的に減少する。そして、建物の価値は維持管理の程度によりその価値の減少の程度は異なり、マンションの場合においては特に顕著である。

マンションの管理が不良の場合には、10～15年周期に1度必要となる大規模修繕工事が適切に行われただけでなく、管理組合の収支が悪化し適切な維持管理ができないこと、居住者の属性が変化することにより管理費や修繕積立金の不払いが発生すること、隣人トラブルが増加することなど、様々な悪影響が生ずる危険性が高まる。

図11：築年数とマンション価格との関係のイメージ



今後中古マンション市場の市場規模が拡大し、現在のマンションが高経年になるにつれ、その管理の良否による価格差異が拡大する可能性がある。

2. マンションの管理と不動産鑑定評価実務

マンションの管理の良否の判定は、①管理規約の内容、②修繕積立金の状態、③管理組合の収支状況、④役員のみならず手不足の問題等、様々な要因の判定が必要となるが、本調査研究においては、鑑定評価実務への反映や一般人にも調査可能な調査方法を採用することを念頭に、マンション管理の有識者からの意見も参考に図12の2つの項目に絞って現地調査を行った。また、現地調査に当たっては、マンションのグレードや騒音などの情報も調査した。



項目	優る	普通	劣る	判定基準
表札・ポストの整理状況	十分な管理がされている	一般的	管理がされていない	条件1：表札の管理状況 →表札の作成が一定の基準（プラスチック板、石版などが使用されているなど。）により作成されているか。
	両方を充足する。	どちらかを充足する。	どちらも充足しない。	条件2：ポストの整理状況 ポストに配られるピラに対する対策又は処理をしっかりと行っているか。
自転車の整理状況	十分な管理がされている	一般的	管理がされていない	条件1：自転車配置のルール（停車位置番号、車両登録証の有無など）が存在
	両方を充足する。	どちらかを充足する。	どちらも充足しない。	条件2：放置自転車、ルール違反自転車に対する対応状況 ※特に条件2を重視して判定する。

図13：管理状況の判定の例示

1. 表札・ポスト

<p>【良い例】</p> 		<p>【良い例の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全ての表札が指定の方法により名前が印字されている。</li> <li>エントランスに清潔感があり、整然としている。</li> </ul>
<p>【悪い例】</p>  <p>大量のビラが詰め込まれている。</p>	 <p>表札の印字方法に統一感が無い。</p>	<p>【悪い例の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>表札が手書きの場合や印字の場合などが混在し、統一感が無い。</li> <li>空室と見られる郵便受けに大量のビラが詰め込まれている。</li> <li>エントランス全体が埃っぽく、汚れている。</li> <li>個人の自転車などが置かれている。</li> <li>ゴミが落ちている。</li> </ul> <p>【その他の留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>表札の無いものが必ずしも悪いわけではない。</li> </ul>

2. 自転車駐輪場

<p>【良い例】</p> 		<p>【良い例の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>居住者が必要とする台数分の駐輪場が確保されている。</li> <li>各自転車が駐輪すべき区画と思われる番号が振られている。</li> <li>駐輪禁止区画に駐輪している自転車が無く、整然としている。</li> <li>来客用駐輪場が用意されている。</li> <li>駐輪スペースに自転車以外の物が置かれていない。</li> </ul>
<p>【悪い例】</p>  <p>指定の駐輪場以外の場所（エントランス）に駐輪</p>	 <p>区画外に駐輪</p>	<p>【悪い例の特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駐輪場とは無関係の場所（エントランス、道路など）に駐輪されている。</li> <li>長い間放置された壊れた自転車やバイク、粗大ゴミ等が放置されている。</li> </ul>

3. マンションの管理の良否とマンション価格との関係

(1) 表札・ポストの整理状況による差異

重回帰分析を行った結果、モデリングやその信頼性等にやや難があるものの、表札やポストの整理状況が良いマンションほどマンションとしての価格が高い傾向があることが分かった。

(2) 駐輪場の整理状況による差異

重回帰分析を行った結果、「駐輪場の整備状況」が価格形成に及ぼす法則性は認められなかった。これは、多くのマンションで、駐輪場の目視観測ができず、適切な

図14：表札・ポストの整理状況と駐輪場の整理状況との相関関係

表札・ポスト整理	駐輪場	割合
優る	優る	25%
優る	普通	7%
優る	劣る	0%
普通	優る	24%
普通	普通	25%
普通	劣る	9%
劣る	優る	2%
劣る	普通	0%
劣る	劣る	7%

評点を把握することができなかつたことに起因する。ただし、300を超えるマンションの現地調査を行った結果、「表札・ポストの整理状況」と「駐輪場の整理状況」には一定の相関関係があることを確認した。

(3) マンションの管理の良否とマンション価格との関係

前記の通り、分析のモデリング等にやや難があるものの、「表札・ポストの整理状況」が良いマンションはマンション価格が高くなる傾向が示され、我々不動産鑑定士が実際の不動産鑑定評価実務において肌で感じていることやマンション管理の有識者からの意見とも整合する結果となった。

また、今回の現地調査を踏まえ「表札・ポスト」の整理状況が良いマンションほど、共用部分全体が清潔かつ整然と保たれていることを実感した。すなわち「表札・ポスト」はまさにマンションの「顔」ということである。

■ 参考 ～重回帰分析結果～

図15：重回帰分析に用いた変数の説明

項目	変数	内容	備考
成約単価	目的変数	成約価格÷確定面積	国土交通省 不動産価格指数（住宅）「マンション」より補正
経過年数	説明変数	-	6ヶ月以上繰り上げ
所在階	説明変数	-	区分所有建物が存する階層
確定面積	説明変数	内法面積	-
管理費単価	説明変数	-	-
積立金単価	説明変数	-	-
徒歩分	説明変数	-	-
延べ面積	説明変数	-	一棟全体の延べ床面積
地上階層	説明変数	-	一棟全体の階層
総戸数	説明変数	-	一棟全体の総戸数
Type_DM	説明変数	D・F	D:Dinksタイプ（40～60㎡）、F:Familyタイプ（60㎡以上）
地区_DM	説明変数	他の字4地区・御所周辺地区	本文内の説明参照
騒音_DM	説明変数	優る・普通・劣る・非常に劣る	住宅地>住商混在地>飲食店舗の多い住商混在地>幹線道路沿い
表札・ポスト整理_DM	説明変数	優る・普通・劣る	本文内の説明参照
自転車_DM	説明変数	優る・普通・劣る	本文内の説明参照
グレード_DM	説明変数	S・A・B	現地調査による外観調査に基づく分類

図16：重回帰分析結果

回帰式の精度	重相関係数		決定係数			
	R	修正R	R2乗	修正R2乗	ダービンワトソン比	AIC
	0.858	0.834	0.736	0.696	1.422	4,849

回帰式に含まれる変数（偏回帰係数・信頼区間等）

変数	偏回帰係数の有意性の検定						
	偏回帰係数	標準誤差	標準偏回帰係数	F値	t値	P値	判定
経過年数	-9.530	928	-0.653	105.494	-10.271	0.000	**
所在階	7.245	1,745	0.178	17.247	4.153	0.000	**
確定面積	58	554	0.008	0.011	0.104	0.917	
管理費単価	92	101	0.048	0.823	0.907	0.365	
積立金単価	73	100	0.034	0.528	0.727	0.468	
徒歩分	-4.844	2,080	-0.104	5.426	-2.329	0.021	*
延べ面積	18	5	0.419	12.922	3.595	0.000	**
地上階層	-4.112	3,408	-0.080	1.456	-1.207	0.229	
総戸数	-733	394	-0.201	3.463	-1.861	0.064	
Type:D	12,400	16,345	0.048	0.576	0.759	0.449	
地区:御所西	-42,606	31,148	-0.070	1.871	-1.368	0.173	
地区:御所西(堀川)	-106,415	33,879	-0.157	9.866	-3.141	0.002	**
地区:御所東	145,332	56,857	0.133	6.534	2.556	0.011	*
地区:御所南	-1,600	22,036	-0.004	0.005	-0.073	0.942	
地区:御所南西	-94,230	23,390	-0.240	16.230	-4.029	0.000	**
地区:御所北西	-95,704	35,765	-0.123	7.161	-2.676	0.008	**
地区:田の字南西	-120,381	20,926	-0.317	33.092	-5.753	0.000	**
地区:田の字南東	-102,125	21,361	-0.256	22.856	-4.781	0.000	**
地区:田の字北西	-76,067	17,213	-0.263	19.530	-4.419	0.000	**
騒音:非常に劣る	-16,595	30,027	-0.051	0.305	-0.553	0.581	
騒音:普通	13,787	28,608	0.051	0.232	0.482	0.630	
騒音:優る	18,683	27,006	0.072	0.479	0.692	0.490	
表札・ポスト整理:普通	20,696	22,907	0.080	0.816	0.903	0.367	
表札・ポスト整理:優る	37,353	25,029	0.137	2.227	1.492	0.137	
自転車:普通	-11,386	18,384	-0.042	0.384	-0.619	0.536	
自転車:優る	2,473	20,430	0.010	0.015	0.121	0.904	
グレード:A	14,341	43,016	0.044	0.111	0.333	0.739	
グレード:B	37,007	49,645	0.106	0.556	0.745	0.457	
定数項	572,861	87,697		42.670	6.532	0.000	**

#### IV. あとがき

過去数十年の間に都心部を中心に多くのマンションが建設され、結果として、現在我が国は多くの中古マンションを保有することとなった。そして、都心部における新規供給土地の減少、少子高齢化・給与所得の減少等の社会経済状況の変化により、中古マンション市場は急速に拡大している。一方で、マンションの歴史は浅く、中古マンションの市場規模が拡大する中、現実の不動産市場では「管理の良否」は重要視されているとは言えず、また、どのように「管理の良否」を判定するののかも未だ明確ではない。そのような状況下において、マンション固有の価格形成要因である「管理」を十分に把握し、不動産鑑定評価の実務に反映することは、我々不動産鑑定士の社会的責務であり、また人や町、社会の適切なあり方を導くことと言える。

この調査研究委員会の研究テーマである「中古マンション市場の分析」は、我々不動産鑑定士にとってのいわば先行投資とも捉えることができる。今回の調査研究においては、マンションの管理状況を反映すると言われる「表札・ポストの整理状況」及び「駐輪場の整備状況」について現地調査を踏まえ、分析をしたものであるが、これは中古マンション市場における価格形成要因のほんの一部を分析したものに過ぎず、また、重回帰分析についても十分な検討もできていない。次年度以降は本年度の重回帰分析について再度分析・検討を行うとともに、研究範囲を広げていきたいと考えている。例えば「既存不適格建築物のリスクとプレミアム」といった京都特有の題材もあり、これからの調査研究は更なる「中古マンション市場」に対する不動産鑑定評価実務の充実に寄与するものと考えている。

最後に、この1年間和気藹々と楽しく委員会活動に参加させて頂いたことに深く感謝し、新たなる飛躍の年度へ繋げたいと思います。どうもありがとうございました。



調査研究委員会

委員長	辻本 尚子
副委員長	内田 郁朗
	嶋寄 敦
	岩崎 陽
	宮田 真悟
	橋本 秀樹
	阿部 博行（文責）

- 分析データ提供会社：アットホーム株式会社
- 地図データ出典元：国土地理院

不動産鑑定評価業務にご活用ください。 **at home**

**ATBB** アットホームが保有する豊富なデータベースから有益な情報が入手できます。  
(不動産鑑定協会加盟サイト)

【ATBB】  
物件仕組の効率

多岐にわたる専門会社が  
提供している最新仕組  
情報を提供。

【不動産データ】  
ライブラリー

アットホームの豊富な  
物件情報の提供が  
実現されています。

【不動産】  
データプロ

近接情報等の提供が  
アットホームの  
特徴です。

0570-01-1967 アットホーム株式会社  
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

## トピックス

# 既存(中古)住宅流通市場の活性化における 住宅ファイル制度の可能性について



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 業務推進委員長  
近畿圏不動産流通促進協議会 担当理事  
不動産鑑定士 吉岡 和潔

弁護士をはじめとする士業の世界に閉塞感が漂いはじめて久しい。

また、最近では「資格を取ると貧乏になります」という衝撃的なタイトルの本が話題となり、発売後一週間で増刷も決定したという。

振り返って不動産鑑定士の業界を見渡してみても他士業と同じく、官需の減少や受託競争の激化によって業界全体が疲弊してきているように思う。

そのような中で平成23年6月に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から不動産鑑定業将来ビジョンが提案されたことは記憶に新しい。

不動産鑑定業将来ビジョンを抜粋すれば、ビジョンを実現するために取り組むことが必要な施策として「従来の単一型ビジネスモデルから多様化型ビジネスモデルへの転換」「グローバル化への対応」「今後業務の拡大が期待される分野への注力（官需から民需へ）」が提唱され、今後業務の拡大が期待される分野として住宅に関する分野を挙げ、個人が既存住宅を購入する際の評価やアドバイザー、住宅ローン融資等の担保評価、リバースモーゲージの裏付資産の評価及び相続に関連した評価やアドバイザー等が提案されている。

従来型の鑑定評価にとらわれることなく、社会の求める不動産情報サービスを提供することにより社会の多様なニーズにどのように応えていくのか？

私自身、将来ビジョンについて真摯に向き合い、考え、行動に移すことなく日々の業務に追われていたものの、最近になって既存（中古）住宅流通市場の活性化という言葉聞く機会が多くなってきた。

なぜ今、既存（中古）住宅流通市場の活性化なのか？

私に関心を持ち出した頃、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチームが平成25年9月に編成され、「住宅ファイル制度」に関する提言がまとめられた。

まさに、新しいビジネスモデルとして不動産鑑定業将来ビジョンを具現化し、社会のニーズに応えていく事業者間連携事業モデルとなっている。今までとは全く違った発想をもって生み出されようとしている「住宅ファイル制度」とは如何なるものなのか、関連するトピックスも含め大きく以下の項目に分けて見ていきたいと思う。

- ・住宅市場をとりまく状況
- ・国の新成長戦略
- ・中古住宅市場活性化ラウンドテーブル
- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の取り組み
- ・住宅ファイルとは
- ・JAREA-HASとは
- ・民法改正論議との関連
- ・今後の取り組みについて

## 1. 住宅市場をとりまく状況

我が国の住宅市場を取り巻く状況を統計的に見てみると以下のとおりである。

- ① 国勢調査によると、大都市圏では2010（H22）年をピークに人口減少に転じる一方で、地方部では早期に人口減少に転じており、今後さらに減少する見込みとなっている。
- ② 住宅ストック数は2008（H20）年で約5,760万戸となっており、総世帯数約5,000万世帯に対し量的には充足している。その中で、多くの世帯で単身世帯が増加する等、人口・世帯構成の変化から、住宅ストックのミスマッチが今後も拡大を続ける見込みとなっている。
- ③ 住宅・土地統計調査によると、空き家の総数は約800万戸とこの20年で倍増している。空き家の種類別内訳を見ると、賃貸用住宅（413万戸）が最も多く、次にその他住宅のうち一戸建（木造：173万戸）が多い状況となっている。
- ④ 減失住宅の平均築後年数を比較してみると日本は約30年に対し、アメリカは約55年、イギリスは約77年となっている。
- ⑤ 住宅投資累計を比較してみると、日本は約862兆円の投資累計に対し現在の住宅資産総額は約343兆円と500兆円近くも住宅資産総額が投資累計を下回るのに対し、アメリカは約14.0兆ドルの投資累計に対し現在の住宅資産総額は約13.7兆ドルとほぼ一致している。
- ⑥ 全住宅流通量（既存流通+新築着工）に占める既存住宅の流通シェアを見ると、日本は約13.5%であるのに対し、欧米諸国では約7～9割となっている。

以上のように、我が国では住宅資産総額が投資累計を大きく下回っており、その理由として、築年数経過で急激に減耗する資産評価並びに価値の減耗及び統計の未整備等により、リフォーム投資も資産額に織り込まれにくい市場の実態が挙げられ、住宅が資産ではなく消耗品として取り扱われている実情が「中古住宅市場の失敗」と呼ばれる状況を生み出しているのが分かる。

## 2. 国の新成長戦略

いわゆる「中古住宅市場の失敗」と呼ばれる我が国の既存（中古）住宅の現状認識が広まるなか、国の新成長戦略の一環として平成22年6月18日に閣議決定がなされ「ストック重視の住宅政策への転換」が打ち出されている。国、関係官庁等の動きを抜粋すると以下のとおりである。

- ① 平成22年6月18日閣議決定の中で「中古住宅流通市場・リフォーム市場の規模倍増（10兆円から20兆円）」を2020年までの目標に掲げ、住宅を作っては壊す社会から、良いものを作ってきちんと手入れして長く大切に使うという観点に立ち、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安定して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図ることが決定されている。
- ② 平成24年7月31日閣議決定の中でデフレ脱却と経済活性化に向けて重視すべき政策分野として我が国の住宅政策については、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上を追求する時代に転換した。耐震化・エコ住宅化の加速、住み替えを推進することと等を通じて、「広くて、耐震、エコな」住宅整備を進めるとともに、消費者に必要な情報の整備・提供や築年数を基準とした価格査定手法の見直しなど不動産流通システムの抜本改革を図ることが決定されている。
- ③ 平成25年3月に国土交通省から「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」の報告がなされ、中古住宅の適切な建物評価を目指した評価手法の抜本的な改善の必要性、リバースモーゲージや担保評価のあり方を含めた住宅金融における課題を指摘し、市場のプレーヤー相互関係において発生する問題点や共通の課題、解決策に関する整理が行われている。
- ④ 平成24～25年に金融庁官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会の報告がなされ、既存住宅の流通に関し、金融、行政、関係業界ともに、議論の深化、取組みの拡大等が提言されている。

- ⑤ 平成25年6月内閣府発表の日本再興戦略として、都市・住環境の向上や安心して暮らせるまちづくりの観点から既存住宅の建物評価に係る指針策定等による住宅価値向上や事業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援が謳われている。

このような動きを受け、平成25年9月から国土交通省において「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」が開催されている。当ラウンドテーブルの開催趣旨、論点等について見てみると以下のとおりである。

### 3. 中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

#### ① 開催趣旨

中古住宅の建物評価改善等の取組みが、市場に定着していくことを目指して、中古住宅の流通にかかわる民間事業者、いわゆる実物の不動産サイドと金融当局や金融機関といった金融サイドの間の率直かつ自由な意見交換を通じて、現状認識や問題意識を共有する場として開催する。

#### ② 参加者

- ・国 国土交通省・不動産業課・企画課、金融庁（オブザーバー）
- ・金融機関 全銀協、メガバンク、信託、サービサー、住宅金融支援機構等
- ・不動産関連 全宅連、リフォーム関連団体、不動産情報会社、鑑定士協会連合会等

#### ③ 論点

- ・建物評価改善の方向性と具体的調査内容
- ・建物評価の改善等を踏まえた新たな金融商品の可能性（リバースモーゲージ他）
- ・戸建て賃貸住宅市場分析、DCF法適用の可能性
- ・事業者連携のあり方に関する議論
- ・リフォーム等による建物価値の向上の反映手法
- ・金融実務におけるインスペクション等の活用方策

### 4. 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の取り組み

今まで国の新成長戦略、中古住宅市場活性化ラウンドテーブル等について見てきた。

それでは次に、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の動きを見ていくこととしたい。ここでは既存（中古）住宅の流通活性化に向けて以下の取り組みがなされているのが分かる。

- ① 平成25年9月に中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチームが編成され、同年11月に「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組みについての提言」がまとめられている。この中で、これまでの官民挙げての活性化の取組みに協調して事業者間連携事業での活動を踏まえて「住宅ファイル制度」が提案されている。
- ② 中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチームで提言された住宅ファイル制度を実現するために、平成25年12月に住宅ファイル制度推進プロジェクトチームが編成され、住宅流通市場活性化に資する制度設計全体を考え、住宅ファイル制度における各プレイヤーの役割や位置づけを明確にし、住宅ローンの融資審査において金融機関が活用できる住宅ファイルの制度設計を目指している。
- ③ 平成26年2月に中古住宅流通市場活性化ラウンドテーブルにおいて住宅ファイル制度に関する説明が行われた。

### 5. 住宅ファイルとは

では、中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチームで提言された住宅ファイル制度とは如何なるものなのかについて具体的に見ていきたいと思う。

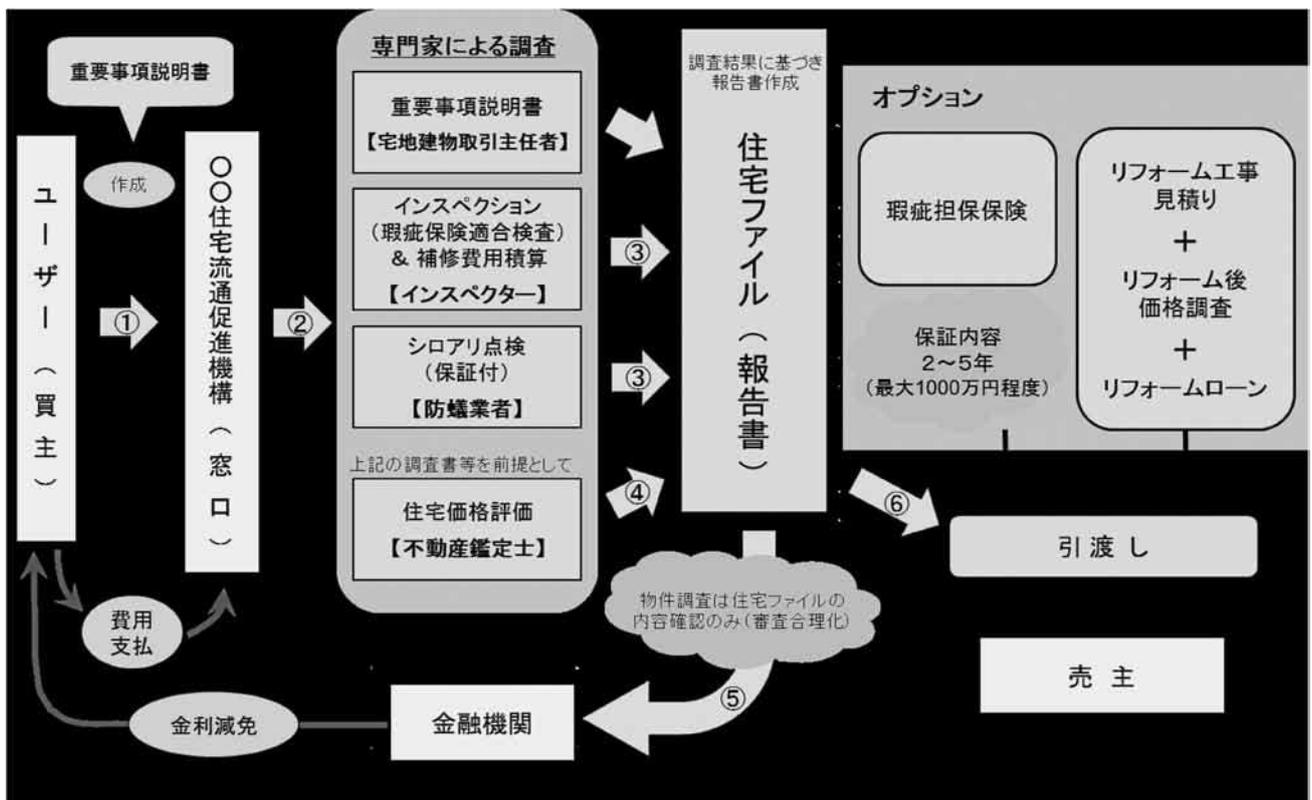
住宅ファイルとは、中古住宅流通市場活性化のための一助として第三者たる各専門家による統一された調査内容と標準フォームによる調査・報告のスキームを提案するものであり、具体的には、住宅ローンの利用に際して、重要事項説明書（宅地建物取引主任者）、インスペクション等の建物診断と補修費用積算（インスペクター）、シロアリ点検・保証付き（防蟻業者）、そしてこれらの調査などを前提とした住宅価格評価（不動産鑑定士）の4点セットのパッケージによる調査報告書の活用が主な内容となっている。

また、単なる連携ではなく住宅ファイルの発行主体を各地域に設立する「(仮称)〇〇住宅流通推進機構」などの機関とし、この機関が買主から住宅ファイルの作成を受注して、この機関に登録している各専門家に調査業務を割り振り、住宅ファイルの品質管理を図るといった制度設計が検討されている。

そして、住宅ファイル制度における住宅購入者、金融機関、宅建業者のメリットを整理すると以下のとおりとなる。

- ① 住宅購入者にとって住宅ファイルの作成費用は購入者の負担となるものの、購入後の品質の確保によって安心して購入でき、また、住宅ローンの金利優遇を受けられる。
- ② 金融機関にとっては、担保としての住宅の評価に住宅ファイルを利用することによって審査コストの軽減や金融検査などでのエビデンスとして活用することによる事務コストの軽減が図られる。
- ③ 宅建業者にとっては、住宅ファイル制度の導入により取引成立後の苦情が軽減される。

住宅ローン審査への活用可能性のために、金融機関及びローン保証機関に対し行ったヒアリングによると、適正な市場価格の表示とその十分な説明、適切な維持管理を前提とした経済的残存耐用年数を明示することとその説明、住宅利用履歴及び監督官庁の制度への理解が重要であり、当該信頼性と説得力をもって示された成果物は審査に有用であるとのヒアリング結果を得ている。



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会住宅ファイル制度推進プロジェクトチーム 住宅ファイル概念図

## 6. JAREA-HASとは

住宅ファイル制度を具現化するために公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会調査研究委員会に中古住宅建物査定システム化ワーキンググループが編成され、「JAREA-HAS」という不動産鑑定士が木造中古住宅の

評価をするための支援システムが開発されている。

JAREA-HASの特徴を述べれば以下のとおりである。

- ① 精度の高い再調達原価の査定が可能
- ② 建物劣化状況に応じた減価修正が可能
- ③ 住宅の長寿命化に対応可能な経年減価修正
- ④ リフォーム後の積算価格の査定が可能
- ⑤ 建物修繕サイクルを反映した積算価格（参考）の算定

JAREA-HASは現行不動産鑑定評価基準の枠組みの中で作成された評価支援システムのため、不動産鑑定士自身が全ての責任を持って土地建物についての調査を行い最終的に価格を求めるシステムとなっている。一方で住宅ファイル制度における既存（中古）住宅の評価については、それぞれの専門家が各専門分野について責任をもって提出した資料に基づいて不動産鑑定士が最終的に価格を評価するという前提であるため、当該部分については不動産鑑定評価基準、ガイドライン及び実務指針の改正が必要になってくるものと思われる。

## 7. 民法改正論議との関連

今般、「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」が取りまとめられた。

民法改正が不動産取引実務に与える影響として、売主の告知義務及びその前提となる売主の調査業務を重視する方向が示されており、例えば売主側のインスペクション等売主の物件事前調査の要請が高まるものと考えられている。

民法改正が売買契約に与える影響として以下の5つが考えられている。

- ① 付随義務及び保護義務（→売主側のインスペクションの要請の高まり）
- ② 契約締結過程の情報提供義務（→積極的な情報提供義務）
- ③ 瑕疵担保制度の「隠れた瑕疵」を改め、すべて「契約不適合」となる（→事前調査の要請）
- ④ 事業者買主の検査・通知義務（→買主の宅建業者に検査義務）
- ⑤ 不実告知は錯誤取り消し、不利益事実不告知は詐欺取り消し（→告知書の重要性の高まり）

## 8. 今後の取組みについて

平成26年3月18日に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会住宅ファイル制度推進プロジェクトチームより「不動産流通市場の活性化・既存住宅の評価等への取組みについて」が発表され、また、具体的な様式として、住宅ファイル価格報告書（第一次案）が示されている。

また、平成26年3月27日に国土交通省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの会合が開かれ、既存（中古）戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針が纏められている。

- ① 住宅を大きく基礎、躯体部分と内外装・設備部分に分類し、各部位ごとに再調達にかかる原価を算出し、減価修正したものを合算して住宅全体の価値を導き出す。リフォームについては適切な内外装・設備の補修を行えば基礎・躯体の機能が失われない限り住宅の使用価値は回復・向上するという考え方を採用する。
- ② 長期優良住宅などの性能の高い住宅は減価の速度を遅くする。例えば、劣化対策等級2の住宅は概ね耐用年数50～60年の想定に対し、長期優良住宅は耐用年数100年程度というようなメリハリをつける。
- ③ 2014年度は今回示した評価方法を市場に定着させるために金融機関や宅建業者などが実際に使えるような具体的な方策を検討している。担保評価の見直しを進めるとともにリバースモーゲージやリフォーム一体型ローンなどの新しい金融商品の設計なども進めていく。

さて、今までは国の動きを中心に考察してきたが、少し視点を変えて地元京都市の実情についても見ていきたいと思う。

京町家をはじめとする既存（中古）住宅の多くは、築古と所有者の高齢化に伴い世代間の継承や改修費用の負担など共通する多くの課題を抱えている。京町家まちづくり調査結果（H20～21）によれば市域に残存する京町家等は47,735軒が確認されたものの、その内5,002軒（約10%）が空き家となっている。この問題を放置すると、市街地の土地利用密度の低下、町並み景観の崩壊、コミュニティ（防災・防犯等）地域活力の低下を招くことが懸念されている。そこで、京都市は細街路対策事業や京町家等をはじめとする空き家対策事業を推進し、土地利用や建築活動等の地域活性化に関わる多くの事業者間連携により、京町家をはじめとする多くの低未利用家屋の利活用の促進を図る条例を制定する予定である。

奇しくも京都においては国の動き、そして地域（京都市）の動きのベクトルが一致しており、既存（中古）住宅流通市場の活性化及び利活用という課題がリンクし、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターを中心として産官学の連携事業である（仮称）京町家等利活用促進協議会が平成26年6月に設立予定となっている。公益社団法人京都府不動産鑑定士協会としても調査・研究委員会が中心となって準備会に参加しており、平成26年秋頃の啓発キャンペーン（リーフレットの作成、シンポジウムの開催、セミナー）、相談事業等を通じて既存（中古）住宅流通市場の活性化及び利活用が図られることが予定されている。

今まで見てきたように既存（中古）住宅の活性化については官民を挙げての検討がなされてきているのが分かった。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から提案された住宅ファイル制度については、それを補完するためのJAREA-HASの更なる精緻化、民法改正論議から垣間見える売主側のインスペクション等売主の物件事前調査の要請の高まり、そして、何よりも事業者間連携の深化がこの住宅ファイル制度を今後発展させる誘因となる可能性がある。

このような中で不動産鑑定士には、住宅ファイル制度が既存（中古）住宅取引における標準スキームとなるように法整備や取引慣行変更へ働きかける努力、本来的な建物使用価値・経済的残存耐用年数等の研究、JAREA-HASを駆使するための建築知識と実物建物を見極める能力等が社会から求められているように思う。

今回の動きは、不動産の価値判断の専門家である不動産鑑定士が住宅ファイル制度における評価についてのみの提案だけではなく仕組み全体におよぶ提案を行ったことに大きな意義がある。

そうであるからこそ、私は、我々不動産鑑定士がリーダーシップを発揮してこの制度が確立されるように業界全体として取組み、社会の多様なニーズに応える新たなスキームの中において重要なプレーヤーになれるよう努力を続けていかなければならないと考えている。そしてその先には、事業者間連携の下、不動産鑑定業の新たな業務分野が広がっているものとする。私自身これからも研鑽を重ね、皆さまと共に歩んでいくことを目指して進んでいきたい。

#### 参考文献

- ・ 総務省 「国勢調査」
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所 「人口統計資料集」
- ・ 総務省 「住宅・土地統計調査」
- ・ 国土交通省 「住宅着工統計」
- ・ 国土交通省 「中古住宅の流通促進に関する研究会 報告書」
- ・ 金融庁 「官民ラウンドテーブル 報告書」
- ・ 内閣府 「日本再興戦略 発表資料」
- ・ 国土交通省 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」
- ・ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 「不動産鑑定業将来ビジョン 報告書」
- ・ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組みについて 提言書」
- ・ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会中古住宅流通に係るビジネスモデル検討プロジェクトチーム 「住宅ファイル制度 提言書」

- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会住宅ファイル制度推進プロジェクトチーム 「平成26年3月10日 近畿不動産鑑定士協会連合会フォーラム 資料」
- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会住宅ファイル制度推進プロジェクトチーム 「不動産流通市場の活性化・既存住宅の評価等への取組みについて 資料」
- ・法務省 「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」
- ・公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 「宅建業者のための民法改正を考える最新動向 虎の巻」
- ・株式会社住宅新報社 「不動産鑑定 2011.8」「不動産鑑定 2014.4」
- ・公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター 「(仮称)京町家等利活用促進事業について (案)」



# 活動報告

## 第一回通常総会

平成25年5月28日第1回通常総会をホテルグランヴィア京都にて開催致しました。



## 臨時総会

平成25年11月5日臨時総会をルビノ京都堀川にて開催致しました。



## 夏季納涼懇親会（親睦委員会）

平成25年8月23日、『FUNATSURU KYOTO KAMOGAWA RESORT（鮎鶴京都鴨川リゾート）』にて懇親会を開催しました。



## 不動産の無料相談会（渉外広報委員会）

平成25年4月1日と平成25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。



## 研修例会（調査研究委員会）

平成25年度は、6月、7月、2月に研修例会を実施しました。

### 【6月臨時研修例会】

平成25年6月28日 ひと・まち交流館京都

・研修テーマ

「京都市細街路対策の現状について」

・講師

京都市都市計画局建築指導部建築指導課  
道路担当課長 林 道弘 氏



### 【7月研修例会】

平成25年7月18日 メルパルク京都

・研修テーマ

「金融円滑化後の経済状況  
～「アベノミクス」の京都経済への影響  
を考察する～」

・講師

株式会社帝国データバンク 京都支店  
調査第1部部長補佐財務アナリスト  
齋藤 英則 氏



### 【2月研修例会】

平成26年2月20日 メルパルク京都

・研修テーマ

「京町家の現状と保全・再生の取組み  
～(公財)京都市景観・まちづくりセンター～」

・講師

(公財)京都市景観・まちづくりセンター  
事務局次長 齒黒 健夫 氏



## 研修例会（資料委員会）

### 【10月研修例会】

平成25年10月28日 メルパルク京都

- ・研修テーマ：最新税制の動向と不動産鑑定評価
- ・講師：大川雅司公認会計士・税理士事務所  
所長（公認会計士・税理士）大川 雅司 氏



## 合同研修会（法務鑑定委員会）

【京都弁護士会との合同研修会】法務鑑定委員会の共催

平成25年11月22日 於京都弁護士会館地階ホール

- ・研修テーマ

「賃料増減額請求訴訟の現代的課題」

- ・講師 豊田宏嗣弁護士（第1部）  
左近宏崇不動産鑑定士（第2部）  
青野理俊弁護士（第3部）  
村山健一不動産鑑定士（第4部）



## 第20回 京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会（親睦委員会）

平成25年11月9日京都府山城総合運動公園（太陽が丘）にてソフトボール大会が行われました。



## 講演会（講演会特別委員会）

平成25年11月19日 メルパルク京都



# 会 員 随 想

## 二つの夢



不動産鑑定士 杉山 修

満81歳の私ですが、今二つの大きな夢を抱いています。

一つは、できる限り早くゴルフで「エイジシュート」を達成すること、もう一つは京都の堀川通に、昔のチンチン電車を復活させることです。

前者は誠に些細な個人事ですが、後者は大きな公共的観光事業につながります。どれも決してまぼろしではありません。

まず、最初の「エイジシュート」の話ですが、ゴルフ仲間の荒巻禎一前知事が三年前、京都ゴルフ西コースで達成しました。79歳の時です。ゴルフの腕前は私とそんなに差はありません。私より1歳年上の荒巻さんが達成したことに私は猛烈な刺激を受け、内心“今度こそは、今度こそは”とコースに臨みますが、意気込めば意気込むほど、OBが出てしまい、惜しいところで逃してしまいます。しかし、昨年皇子山で、82のスコアで回りあと2つでエイジシュートを逃しました。もう一息というところです。

さて、二つ目の堀川通にチンチン電車を復活させる夢のことですが、私は40年前、知り合いの弁護士の強引な勧めで京都堀川ライオンズクラブのチャーターメンバー（設立時のメンバー）になりました。3年目に幹事、11年目に事業委員長、19年目に会長、27年目にメンバー数5000人の京都、滋賀、奈良地区ガバナーに就任しました。

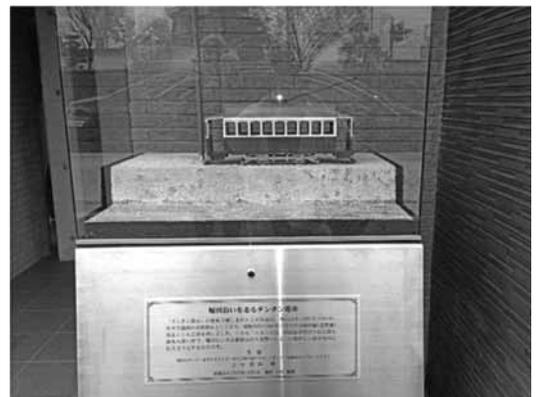
人生の半分を私は社会奉仕団体ライオンズで過ごしました。30年前の事業委員長の時、私はサービスエリアである堀川流域23の学区1商店街の役員さんを集めて「堀川と堀川通を美しくする会」の設立を呼びかけました。そしてこの市民団体が中心となって行政に働きかけ、あのドブ川だった堀川を25年かけて、きれいな水を流し、立派な「せせらぎ」の聞こえる市民の憩いの川に変身させることに成功しました。

堀川に水が流れて、もう5年がたちます。そこで昨年度のクラブの会長から次の目標として、堀川に昔のチンチン電車を復活させる運動を起こそうとの提案があり、「堀川にチンチン電車を考える会」が発足し、私は副会長になりました。

その手始めとして、昨年堀川七夕祭りにアンケートをとり、賛同者を集めて第1回の会合をもちました。

私は個人的に私と家族で建てた堀川御池上る東側のマンションの玄関横に、笑われるかもしれませんが、約100万円をかけてチンチン電車のモニュメント（写真参照）を作成しました。ボタンを押すとチンチンと音の出る仕組みになっています。

近所の人も、これを機会にチンチン電車にまつわるイベント等を企画する等協力してくれることになりました。私の目の黒いうちには、実現は無理かと思っていますが、まんざら全くの夢ではないと思います。そして種をまいたという実績だけで終わっても、それはそれで満足すべしと自分に言い聞かせているところです。



# いつかは由良川でサケ釣りを

不動産鑑定士 新見 憲一郎

京都北部の分科会幹事になって早や3年、昨年は台風18号による広域的な洪水被害もあって、地価公示の作業はなかなか大変な年でもありました。

そんな洪水被害が大々的に報道された由良川ですが、その水系は京都府内で総延長714km、流域面積35%の一級河川であり、淀川水系の922km、45%には劣るものの、立派な大河であって、日本の大河の中ではサケが遡上する南限とされています。

なお、日本のサケについては、実のところ自然繁殖は極めて稀と見られており、増殖（人口孵化させた稚魚の放流事業）しなければ獲れない魚となっています。

すなわち、由良川でも放流しているからサケが戻ってきている訳ですが、未だその事業規模は放流イベントの域を超えない程度であり、私も公示作業等の都度、情報を集めて回りましたが、偶然竿にかかることはあっても、狙って釣る人まではないとのことでした。

増殖河川でのサケ釣りは当然禁止です。釣りたいのであれば、規制外の海域で狙うしかありません。そんな訳で、毎年夏になると知床まで釣りに行くのですが、昨年は不甲斐ない釣果に終わってしまい、結局、秋に石川県の手取川でリベンジすることとなった次第です。

手取川では、調査漁獲という名の下にサケ釣りをすることができます。これは立派な地元活性化事業の1つであって、地元旅館等も協賛した観光イベントとなっています。今般ではそのようにサケ釣りができる河川が増えてきているのですが、今のところ京都から一番近いサケ釣り場は石川県の手取川です。

さて、4人で2日間がんばった釣果ですが、小倉鑑定士が3匹、その他は皆1匹ずつで、私は78.5センチのオスでした。

あくまでも調査漁獲ですので、計測等された後、メス（イクラ）は漁協に回収され、オスのみが土産となります。ちなみに、遡上して真水に入ったサケはカラスでも食わないと言われているのですが、残念ながら、その意味が良くわかる味でした。

サケは、実は白身の魚です。川に入ればエサも食わず、生殖のために死力を尽くして体型を変化させ、遡上する訳で、そりゃ味も色も抜け落ちてしまうのも当然。釣ったサケを捌いたら全くの白身でありました。

それであっても、そんな釣りが将来、由良川でもできるようになればいいですね、地元の活性化にも寄与するものと思います。私の事務所（宇治市）も2年連続で洪水被害に遭っています。治水事業が最優先であることは当然として、これからは色々な形での河川整備等が進んでいくことを期待します。



(左端が私。続いて大阪の小倉鑑定士、松永鑑定士、北川鑑定士。)



# 個人・業者 新入会員

## 公益社団法人京都不動産鑑定士協会に入会して



不動産鑑定士 松岡 保彦

### 1. 経歴

税理士事務所、不動産調査会社、鑑定士事務所、財産コンサル会社等々、職歴を重ねてきましたが、平成15年初めより税理士事務所を開業しました。この度、実務修習を終え、鑑定士登録をすることができましたので、以前より経営していた法人を商号変更し、鑑定業者として登録を行いました。現在は個人事務所で税理士業を、法人で不動産鑑定業を営んでおります。

### 2. 鑑定士を目指した理由

不動産に興味を持ち不動産調査会社（旧株生駒データサービスシステム）に転職しましたが、そこで不動産調査業務や鑑定補助業務を行ううちに不動産鑑定士という資格に興味を持つようになりました。既に持っていた税理士資格との親和性も私にとっては魅力でした。

### 3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

最近は何の資格で仕事をするにしても、その責任とリスクがどんどん大きくなってきているように思います。この度、鑑定業者の代表者兼不動産鑑定士という立場になりましたので、諸先輩方からのご指導をいただきながら研鑽を積んでいきたいと思い、入会を希望致しました。

### 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

特に税務と関連する分野での鑑定評価などを行っていきたいと思っております。

### 5. 自己アピール

現時点で私には趣味と言えるものが全くありません。これまではそれで特に困ったこともなかったのですが、40代も半ばになると徐々にそうしたことを人前で言い難くなってきました。年を取ってから趣味を楽しむためには、早くに始めた方がいいと周りの方からも言われていることもあって、目下の目標は長く楽しめる趣味を探すことです。何かいい趣味を見つけ、いつかこの会報で皆様にご報告できればと思っております。

最後になりましたが、今後ともどうぞよろしくお願い致します。



不動産鑑定士 西井 雅志

## 1. 経歴

平成25年5月に開業いたしました西井不動産鑑定 of 西井雅志と申します。  
大和不動産鑑定株式会社に長年勤務しておりましたが、京都の地でお世話になることになりました。何卒よろしくお願ひ申し上げます。

会社勤務時代は大阪、神戸、京都と京阪神の3つの支社で勤務を経験いたしました。

特に神戸では平成7年の1月の3次試験合格時の鑑定士になった途端、阪神淡路大震災を経験し、大変濃密な時間を過ごしました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

特別な理由はありませんが、何か資格を取りたいと考えた結果、不動産鑑定士を目指しました。

## 3. (公社) 京都府不動産鑑定士協会への入会理由

大和不動産鑑定株式会社に京都支社で勤務しておりましたので、引き続き京都でお世話になることになりました。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

ほぼ日本全国に赴き、守備範囲とし、すべての種別、類型を経験しております。

最近では難しい継続賃料評価もさせていただいております。

## 5. 自己アピール

趣味と言えほどのものはございませんがゴルフは少々できます。他には特技は特になしです。



不動産鑑定士 山口 隆史

## 1. 経歴

京都市内の大学を卒業後、第三銀行で約3年間働きました。論文式試験の合格後は、地元の不動産鑑定業者での勤務を経て、昨年一般財団法人日本不動産研究所に入社し、現在に至ります。

## 2. 鑑定士を目指した理由

第三銀行で融資業務を担当していたときに、関連会社の不動産調査会社が作成した調査書を見る機会が多く不動産鑑定評価に興味を持ちました。銀行員より不動産鑑定士の方が謎な感じでおもしろそうと思ったのが目指した理由です。

## 3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

昨年入社後、希望していた京都での勤務となりましたので、入会させて頂きました。京都は自分にとってはある意味地元よりも思い入れの強い街です。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

まだ勉強中のため得意な分野は特にありませんが、いろんな案件を経験して、幅広い知識を持った不動産鑑定士になりたいです。

## 5. 自己アピール

大変恐れ多い話ですが、弊社の浜田所長から京都府知事の山田啓治さんに似ていると言われて以来、常に知事の動向に注目しています。

府知事には到底足元にも及びませんが、京都鑑定士会の一員として地域・社会に少しでも貢献できるように頑張りますので、ご指導の程よろしくお願い致します。



不動産鑑定士 加瀬澤 史 人

## 1. 経歴

大学卒業後、平成12年4月より(財)日本不動産研究所に入社し現在に至ります。所属は甲府支所(6年)、神戸支所(3年)、近畿支社(4年)と経て、昨年の4月より京都支所勤務となりました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

某大学の合格発表会場で合格者キャッチのバイト中(確かキン●ホームでした)、ノルマを早々に達成し学食でサボっていた折、TAC不動産鑑定士講座のパンフが目に入りました。暇つぶしに読んでみると、この資格を取得したらバラ色ライフが約束されていることが分かりました。

## 3. (公社)京都市不動産鑑定士協会への入会理由

転勤族であり、なかなか個人の意向を反映して頂けないのですが、居宅のある京都に異動し、士協会に入会できるご縁に、唯々感謝しております。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

弊社へ入社後約14年間鑑定一本で、いわば評価書作成マシーンと化していました。しかし、公的評価の経験はほぼゼロで、コンサルティング経験も乏しく、守備範囲を拡大していく必要性を感じております。

## 5. 自己アピール

趣味は走ること、そしてお酒を飲むことです。

前者はトレイル中心で、主たるフィールドは京都一周トレイル・六甲全山縦走路です。レースは100km程度の長距離が好みで、六甲全山縦走路を往復する六甲山キャノンボールラン(POWER)は毎回参戦しています。また、昨年は富士山及び周辺山塊を舞台とする超長距離161kmのUTMF2013に参戦・完走し、念願の100マイラーの一員となることができました。

そして後者、アル中と言われようと、飲み方キモイと言われようと、お酒が好きで好きでたまりません。長岡京市や吹田市の某ビール工場のヘビーリピーターでもあります。六条通の名酒館タキモトに行くと、とても幸せな気持ちになります。

自己分析するに、やや下品な所もありますが、根はまじめな好青年だと信じています。決して悪い人間ではないので、走りやお酒のお誘い、お待ちしております。



不動産鑑定士 栗田口 定 大

### 1. 経歴

京都の室町一条で育ち、大学卒業後はハウスメーカーに就職して宅地開発の企画や戸建住宅、木造アパート等の設計・積算業務に携わっておりました。この時、勤務地は東京でしたが、奇跡的な出来事を経験しましたので、後述させていただきます。その後、京都へ戻り信和不動産鑑定事務所に大変お世話になった後、本年4月の独立開業に至っております。

### 2. 鑑定士を目指した理由

一言で言えば、私の良い加減な性分が合っているのではないかと思ったからです。

### 3. 奇跡の価値は？

“事実は小説よりも奇なり”と申しますが、私自身、“こんなことが世の中にあるのか”というような経験をしたので、ご紹介させていただきます。

前述の通り、平成3年にハウスメーカー（M社）へバブル就職し、勤務地は東京になりました。東京では、借上げ社宅として、同社にて受注し新築された賃貸アパートの一室に入居しておりました。

ここから遡ること数年、京都会に所属されているT先生も、私と同様に別のハウスメーカー（K社）に就職され、東京勤務となっておられました。当時、T先生は会社が西新宿、お住まいは東京都大田区中央3丁目〇番〇号に所在の賃貸アパートで、同様に借上げ社宅だったとのことでした。

その後T先生は京都へ戻られたわけですが、なんと、そのT先生が住まわれていたアパートを建替えたのがM社であり、T先生と私が東京に住んでいた時の住所が、番地番号までまったく同じだったのです（部屋があった位置も同じあたりです）。また、勤務先も同じ西新宿の隣同士の高層ビルだったのです。

このことは、T先生と東京での昔話をしていたほんの数年前に判明したことであり、その時に衝撃を受けたことを覚えています。

さらに、T先生との因縁・奇縁はこれだけに留まらず、M社を離職後、私が初めてお世話になった信和不動産鑑定事務所に先に勤めておられたのがT先生でした（この時が初対面です）。また、T先生とは同じ京都の堀川高校（当時の）に通っていた3年先輩であることも判明しました。

一体この縁は何なのか、一連の件を掛け合わせればどれほどの天文学的な確率になるのか、数学が苦手な私には全く分かりませんが、奇跡としか言いようがありません。

この先、T先生とどんな縁が起ころのか分かりませんが、何かそれを予感させるような気がしてならない今日この頃です。もしかして、将来同じ老人ホームで隣同士になっていたりするのかもしれませんが。

そんな機会があればまたご報告させていただくということで、この場をお借りして奇跡のご紹介をさせていただいた次第です。

何分、業者会員、鑑定士としてまだまだ未熟ではございますが、今後ともご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。



## 不動産鑑定士 山下 善彦

### 1. 経歴

同志社中高、大学は法学部法律学科（憲法）を卒業。就職はバブル絶頂期のマンションデベロッパーへ。退社後、家業の建築リフォーム会社に戻るも東南アジアに赴き輸入雑貨卸を始める。円安で撤退後、不動産事業を立ち上げる。その後、鑑定士試験に挑戦し、2011年論文試験合格。実務修習は(株)大島不動産鑑定でお世話になり、2013年鑑定士登録後、ZEN不動産鑑定を開業し、現在に至る。改めて文字にするとかなり破天荒な経歴。

### 2. 鑑定士を目指した理由

2008年当時、外資のコネクションにより収益物件を取り扱い東京進出を果たしたが、リーマンショックで心身共に大打撃を受ける。結果、不動産業界の透明性と不動産価格の理論的構築の必要性を感じ、鑑定士こそが不動産関連業界をリードできる存在になれるのではないかという思いで、遅まきながら挑戦した。

### 3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

生まれ育ち生活の拠点である京都、看板と鞆はないが地盤のある地元への恩返し of の思いもあり入会させて頂いた。

### 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

長く不動産流通に関わり、多くの投資家等とのディール経験やPM業務を行ってきたため、収益物件の評価や賃料評価は比較的馴染みやすい。また将来鑑定業界のすそ野を広げられるような仕事をやりたい。

### 5. 自己アピール

趣味は占い・ボクシング・バスケットボール・献血・落語と節操がない。占いは師匠中西政山より易号名「山下善山」を授かり、四柱推命・風水家相学が専門。いつか鑑定評価で家相の格差付けをしてみたい（笑）。ボクシング歴は10ヶ月。ジムで最弱の身だが、同階級の金メダリスト村田選手との対戦を夢見る（笑）。献血歴は9年で35回、採血中のひと時の安らぎ、血液検査、人の役に立つ、これぞ一石三鳥。バスケットは月一度のおやじバスケットに励み、京都ハンナリーズを応援する。落語は故桂枝雀、古今亭志ん朝、立川談志をこよなく愛す。好きな言葉はサミュエル・ウルマンの「年を重ねただけでは人は老いない。理想を失うとき初めて老いる。」

まずは「運命鑑定もできる日本で唯一の不動産鑑定士として羽ばたきたい！」（笑）。こんな私ではございますが何卒よろしくお願ひ申し上げます。



不動産鑑定士 山本 優

## 1. 経歴

小学2年生までを京都市で過ごし、高校卒業までを京都府北部の峰山町（現在の京丹後市）で過ごしました。その後、岡山大学法学部を卒業したものの、折からの就職氷河期で就職口がなく、実家に戻っていくつかアルバイトをしていたが、平成20年頃から実家の不動産鑑定業を手伝うようになり、その後、不動産鑑定士試験を受験、合格し、現在に至ります。

## 2. 鑑定士を目指した理由

上記のように、就職先がなく、実家の手伝いをしていた状況で、不動産鑑定業に興味を持ち、鑑定士である父に不動産鑑定評価基準を借り読んでみたものの、最初はなかなか理解できませんでしたが、徐々に面白さも分かっていき、また、父の跡を継ぐことで、地元にも貢献もできると思ったため、本格的に勉強を始めました。

## 3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

事務所が、京都北部の丹後半島にあり、仕事も京都北部が中心となるため、京都府不動産鑑定士協会の一員として、遠方であるため力及ばずではありますが、微力を尽くしたいと考えています。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

現在までの事務所での仕事は補助者としてのものが大半であったため、残念ながら、現在、これといった鑑定評価上の得意分野はありません。また、都市部から離れた田舎であるため、依頼される鑑定評価の分野そのものが限られ、また、田舎特有の事情が絡んだ仕事も多いため、これらについてはだれにも負けない様にならばいいと考えています。

## 5. 自己アピール

私は無趣味で、まだ、不動産鑑定士としては全くの新米ではありますが、真面目で仕事をコツコツとこなす人間であると自負しています。よって、これからは虚心に誠意をもって仕事に当たり、わからないことは直属の上司である父や、機会があれば、京都府不動産鑑定士協会の皆様方にも謙虚に教を乞うて頑張っていきたいと思っています。よろしく申し上げます。



不動産鑑定士 橋本 秀樹

## 1. 経歴

幼少の頃から京都で過ごし、大学卒業後は住宅メーカーに勤務。その後、有限会社山下不動産鑑定所にて14年間、山下先生にご指導いただき、この度、和（なごみ）不動産鑑定を設立、開業することとなりました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

宅建を勉強していたとき、ステップアップ資格として不動産鑑定士を知りました。そこで独立可能な不動産鑑定士を取得しようと思いました。

## 3. (公社)京都市不動産鑑定士協会への入会理由

人生のほとんどを京都で過ごしていることもあり、京都の地での開業を決意しました。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

特に得意分野はありませんが、ありがたいことに前社で不動産鑑定評価基準に記載されている全類型を経験させていただき、自分の糧となっています。やってみたいこととしては、定性的に分析しているところに少しでも多くの定量的事項を加え、説得性をより高めたいと思っており、まずはより多くのデータを蓄積したいです。

## 5. 自己アピール

京都に育ちながら、有名な寺社仏閣に行ったのは小学校の遠足ぐらいなので、鑑定評価での地域分析を完璧なものにするためにも、まずは外国人に紛れてバスツアーにでも参加してこようかなと思っています（笑）。最後に、独立にあたり沢山の方々のご指導・ご支援を賜り、開業することができました。京都という地域・社会に微力ながらも貢献できるよう邁進する所存ですので、皆様の叱咤・激励を賜りたく、何卒宜しく願い申し上げます。

(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 覧

No. 4

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

## 蔵書一覧

No.5

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

## 蔵 書 一 覧

No.6

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

## 蔵書一覧

No.7

No.	冊子名	発行
193	平成22年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ 阪神間の『駅』分析 ―鉄道利用者数と街の変遷―	(社)兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究委員会
194	第24回 不動産投資家調査 (2011年4月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所
195	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成23年3月末現在	〃
196	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第1回調査 (平成23年6月1日時点)	(社)宮城県不動産鑑定士協会
197	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査 結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ (平成23年4月1日基準点)	社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会
198	建物の鑑定評価必携 (建物実例データ) (平成18年3月発行)	(財)建物物価調査会
199	不動産鑑定 よくある質問と回答 (平成23年度版)	(社)千葉県不動産鑑定士協会
200	公共用地取得に係る農地の鑑定評価 平成23年9月	(社)新潟県不動産鑑定士協会 研究指導委員会
201	東日本大震災後の茨城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成23年7月1日調査時点)	(社)茨城県不動産鑑定士協会
202	田畑価格及び賃貸料調 平成23 (2011) 年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
203	山林素地及び山元立木価格調 平成23 (2011) 年3月末現在	〃
204	継続地代評価実務Q&A パネルディスカッション [継続地代評価の問題点] 平成23年10月	(社)大阪府不動産鑑定士協会 調査研究第二委員会 第4小委員会
205	30年のあゆみ	(財)京都府公園公社
206	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第2回調査 (平成23年9月1日時点)	(社)宮城県不動産鑑定士協会
207	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成23年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
208	全国賃料統計 2011年9月末現在	〃
209	第25回 不動産投資家調査 (2011年10月現在)	〃
210	第2回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成23年10月1日調査時点)	(社)千葉県不動産鑑定士協会
211	東日本大震災が千葉県の不動産市場に与えた影響 (参考資料集)	(社)千葉県不動産鑑定士協会 (協力: 明海大学不動産研究センター)
212	「第1回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」 について ～香川県不動産市況DI調査～ (基準日: 平成23年10月1日)	社団法人 香川県宅地建物取引業協会 一般社団法人 香川県不動産鑑定士協会
213	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査 結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ (平成23年10月1日基準点)	社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 公益社団法人 岐阜県不動産鑑定士協会
214	り災不動産Q&A 緊急取りまとめ (第一次)	社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 東日本大震災被災地支援会議・法務鑑定委員会
215	ワンパック専門家相談隊 東日本被災地に行く	阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会
216	マンション管理評価読本 ―価値を上げる管理の常識―	NPO京都マンション管理評価機構 理事長 谷口浩司 編著
217	賃料評価の問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
218	第26回国民文化祭・京都2011 公式記録	文化庁・京都府
219	不動産鑑定評価の周辺知識Q & A (平成24年3月)	公益社団法人 東京都不動産鑑定協会 研究研修委員会
220	スマートフォンの仕事活用術 (平成24年3月)	〃
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	〃
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	〃
240	第27回 不動産投資家調査（2012年10月現在）	〃
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
251	名古屋不動産投資市場に関するアンケート調査報告書 —平成24年度調査—	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 名古屋都市再開発研究会

## 蔵書一覧

No.9

No.	冊子名	発行
252	日本の法・会計制度目的に適合した鑑定評価を目指して ～先行する国際的評価基準（IFRSs、IVS等）を参考に～	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2小委員会
253	びわ湖会議報告書～これからの不動産鑑定士のあり方を再定義する～	不動産鑑定士びわ湖会議実行委員会 (公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会)
254	共同研究シリーズⅡ-2 REA-TOKYO不動産価格インデックスおよび賃料インデックスの開発	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研 修委員会 (共同研究者) 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
255	共同研究シリーズⅢ-2 環境不動産の資産価格：2009-11年の東京マンション取引による実証	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研 修委員会 (共同研究者) ペンシルバニア州立大学 准教授 吉田二郎
256	共同研究シリーズⅣ-2 東日本大震災による液状化に伴うリスク認識がマンション価格に与える 空間的自己相関を考慮したセミパラメトリック分析 空間の多様性を考慮したヘドニックアプローチの開発 ―新たな試み―	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研 修委員会 (共同研究者) 東京工業大学大学院社会理工学研 究科 教授 肥田野登
257	第28回 不動産投資家調査 (2013年4月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所
258	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成25年3月末現在	〃
259	不動産に関わる原子力損害額の評価 震災対応特別委員会中間報告	社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 震災対応特 別委員会
260	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第1回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会
261	平成24年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ「兵庫県下におけるニュータウンに関する調査研究」	公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研 究委員会
262	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25年4月1日基準点)	公益社団法人 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
263	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5回調査 (平成25年6月1日時点)	一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
264	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25年10月1日基準点)	公益社団法人 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
265	第4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25年10月1日調査時点)	公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
266	田畑価格及び賃借料調―平成25年(2013)3月末現在―	一般財団法人 日本不動産研究所
267	山林素地および山元立木価格調―平成25年(2013)3月末現在―	一般財団法人 日本不動産研究所
268	不動産鑑定よくある質問 (平成25年版)	公益社団法人 千葉県不動産鑑定士協会
269	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第2回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会
270	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6回調査結果 (平成25年12月1日時点)	一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会

## 鑑定のひろば 保管一覧

平成26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
43	140	2002(平成14)年10月

	号	発行年月
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
84	182	2013(平成25)年4月
85	183	2013(平成25)年7月

## 不動産研究 保管一覧

平成26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26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26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26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

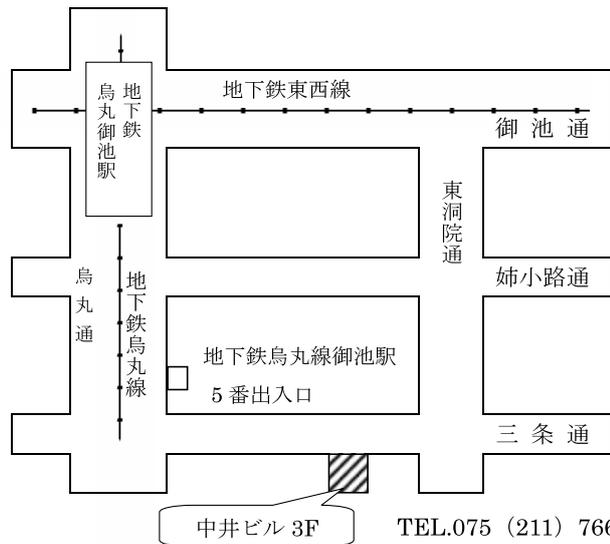
(常任委員会)

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26年4月1日現在

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

※乙訓土木事務所の所管区域…西京区大枝、西京区大原野

※南丹土木事務所の所管区域…右京区嵯峨越畑、右京区嵯峨榎原

## ◎市役所一覧

平成26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26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32号」を無事完成致しましたので、皆様にお届け致します。

今年は、固定資産評価の年にあたりましたが、業務ご多忙の中、原稿をお寄せいただいた皆様には、厚くお礼申し上げる次第です。今年は、当協会が公益社団法人に移行して2年目にあたり、本会報も調査研究委員会からの研究成果の発表等、公益社団法人にふさわしいものになったと思います。

京都市内の地価は、中心商業地を中心に上昇の兆しが鮮明になっておりマンションやホテルの建設・分譲も盛んですが、4月からの消費税アップや今後の経済状況の変動により、これから地価がどのように変動・推移してゆくか、が注目されるところです。

不動産鑑定業界は、昨夏からの新スキーム取引事例制度の導入等により、各士協会の財政状況始め、全体を取り巻く環境も含め厳しいものがありますが、本会報誌により諸問題にどのように取り組んでいるかをお伝えできれば幸いです。

(会報委員長 佐藤正彦)



発行責任者	森	口	匠
会報委員長	佐	藤	正彦
副委員長	西	川	崇
会報委員	岡	田	誠二郎
会報委員	加	藤	心
会報委員	木	田	洋二
会報委員	辻	倉	伸介

(表紙写真の説明)

天橋立駅の対岸（北側）の府中にある傘松公園からの眺めは「昇龍観」と呼ばれ、阿蘇海と宮津湾を分けて文珠方面に伸びる天橋立がまるで龍が天へと昇って行くかのように見ることができ、古くから天橋立を望む絶好のスポットとなっている。

(撮影者 加藤 心)



平成26年2月 鴨川辺りにオープンした「ザ・リッツ・カールトン京都」



平成26年10月オープン予定の「イオンモール京都桂川」等の建築が進む桂川駅周辺

平成26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 佐藤 正彦

印刷 朝陽堂印刷(株)