

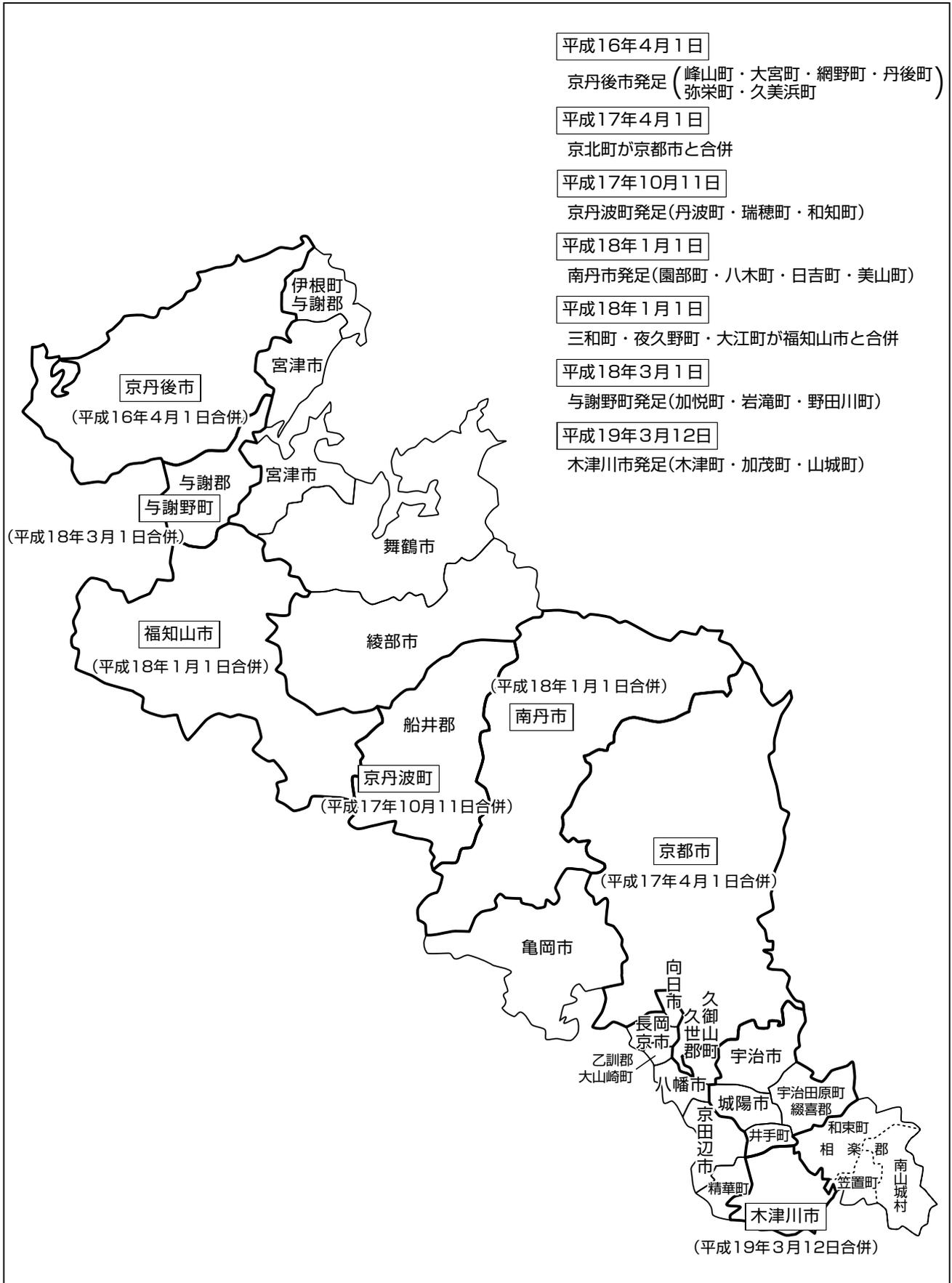
不動産鑑定きょうと

第33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33号／目次

会長挨拶	会 長 森田 信彦	2
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要		3
委員会報告		
平成26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	7
業務推進委員会報告	業務推進委員長 吉岡 和潔	8
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	9
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	10
地価調査委員会報告	地価調査委員長 三浦 正樹	11
公的土地評価委員会報告	公的土地評価委員長 水野 正也	11
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	12
親睦委員会報告	親睦委員長 池田 祥司	12
講演会特別委員会報告	講演会特別委員長 小島 崇史	13
公益法人特別委員会報告	公益法人特別委員長 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27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
トピックス		
薩摩藩家老・調所家と京都との因縁の歴史千年を語る（平安末期から戦後のGHQ裏面史）	調所 一郎	37
こつなぎ 一山を巡る百年物語上映会	調査研究委員長 辻本 尚子	39
住宅ファイルを利用した戸建住宅の長期修繕計画について		
……公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 業務推進委員長/近畿不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル		
推進特別委員会委員/近畿圏不動産流通促進協議会・近畿不動産活性化協議会 担当理事	吉岡 和潔	40
不動産を巡る近時の判例・裁判例	木田 洋二	46
京都マンション管理評価機構の紹介並びに当士協会の機構での活動について		
調査研究委員会委員	橋本 秀樹	51
鑑定評価の海外の動向について	栃岡 研悟	53
活動報告		
本年度の活動状況		55
会員随想		
はたらき蟻とあそび蟻—その生命力の差について—	杉山 修	59
4年間をふり返って	森口 匠	60
現状と600億円市場の行方	高田 泰光	62
第四分科会のカニ祭り・桜祭り	新見憲一郎	63
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	64
蔵書一覧		68
会員録		81
平成27年度役員		92
土木事務所一覧		93
市役所一覧		94
法務局一覧		95
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 森田 信彦

この度、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会会長に就任しました森田信彦です。もとより浅学非才の身ではございますが、職務の重要性を深く認識し、責務の全うに全力を傾注いたす所存でございますので、会員の皆様方にはご指導、ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

昨年まで当協会は公益社団法人への移行、取引事例の新閲覧体制の実施とそれに伴う当協会の財務体質の改善という大きな二つの問題に直面しておりました。幸いにも森口前会長の多大なご尽力と的確なご指導のもと、これらはすべて解決済みとなりましたので後任の私としては胸をなで下ろしているところではございますが、一方でまだまだ大きな問題が山積しております。

なかでも最大のものが、業界の「年齢ピラミッド」問題でしょう。少しデータが古いですが平成24年3月31日時点での業界の年齢構成を見ますと、35才～48才に一つの山、61才～65才に一つの山があり、その間に深い谷が出来ています。また、30代前半の人数が極端に少なくなっています。京都の場合も元気な若手の皆さんもほとんどが40代となってしまう、30代が極端に少なくなっているのが現状です。

一方で不動産鑑定士試験の受験者数を見ても、平成18年の新制度試験開始時には約4,600人だったものが、平成26年は約1,500人と半分以下に減っています。論文試験合格者も26年は遂に90人を割るまで減少しています。原因として試験が受けにくくなったからだ、とか言われていますがこれは果たして試験制度だけの問題でしょうか。

私は、この原因を業界自体に魅力が無くなり、若い世代に見向きされなくなっているからだ、と見ています。だからといって何もせず、若い世代が入ってこないまま世代交代が出来ない業界が衰退してゆくのは火を見るより明らかです。せっかく苦勞して資格をとって入った業界、これでもいいのでしょうか。

いいわけありません。これらの問題を解決すべく業界も何か対策を講じないといけません。京都士会として出来ることは少ないかもしれませんが、京都士会だからこそ出来ることも何かあると思います。

まずは公益社団法人として社会との関わりを積極的に持ち、さまざまな場面で当協会の活動をアピールし、認知度を高めていきたいと思っています。具体的には京町家等継承ネット、歴史的建造物の価格調査への積極的な参加に加え、市町村の用地買収担当課への出前講座等を検討してゆく予定です。

さらに、中古住宅市場活性化に向けた住宅ファイル制度も実現に向けていよいよ佳境に入ってきています。近畿不動産鑑定士協会連合会を中心に精力的に活動して頂いているところですが、当協会としても可能な限り協力・連携してゆきたいと考えています。

取り組むべき課題は多く、問題山積の中の船出となりますが、幸いなことに辻本、新見の両副会長をはじめ気鋭の理事の皆さんが力強くサポートしてくれています。会員の皆様にも積極的に協会の委員会活動等に参加して頂き、皆様とともに働き甲斐のある業界を取り戻すべくともに歩みたいと考えております。

改めまして、2年間どうぞよろしくお願い申し上げます。

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

概 要

当協会は京都府内に勤務地もしくは住所を有する不動産鑑定士等又は京都府内に事務所を有する不動産鑑定業者等によって構成された専門職集団であり京都府の許可を得た社団法人の中で、不動産の鑑定評価に関する府下唯一の公益法人です。

設立許可 平成25年4月1日
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会
主務官庁 京都府
所管官庁 国土交通省
会長 森田 信彦
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。

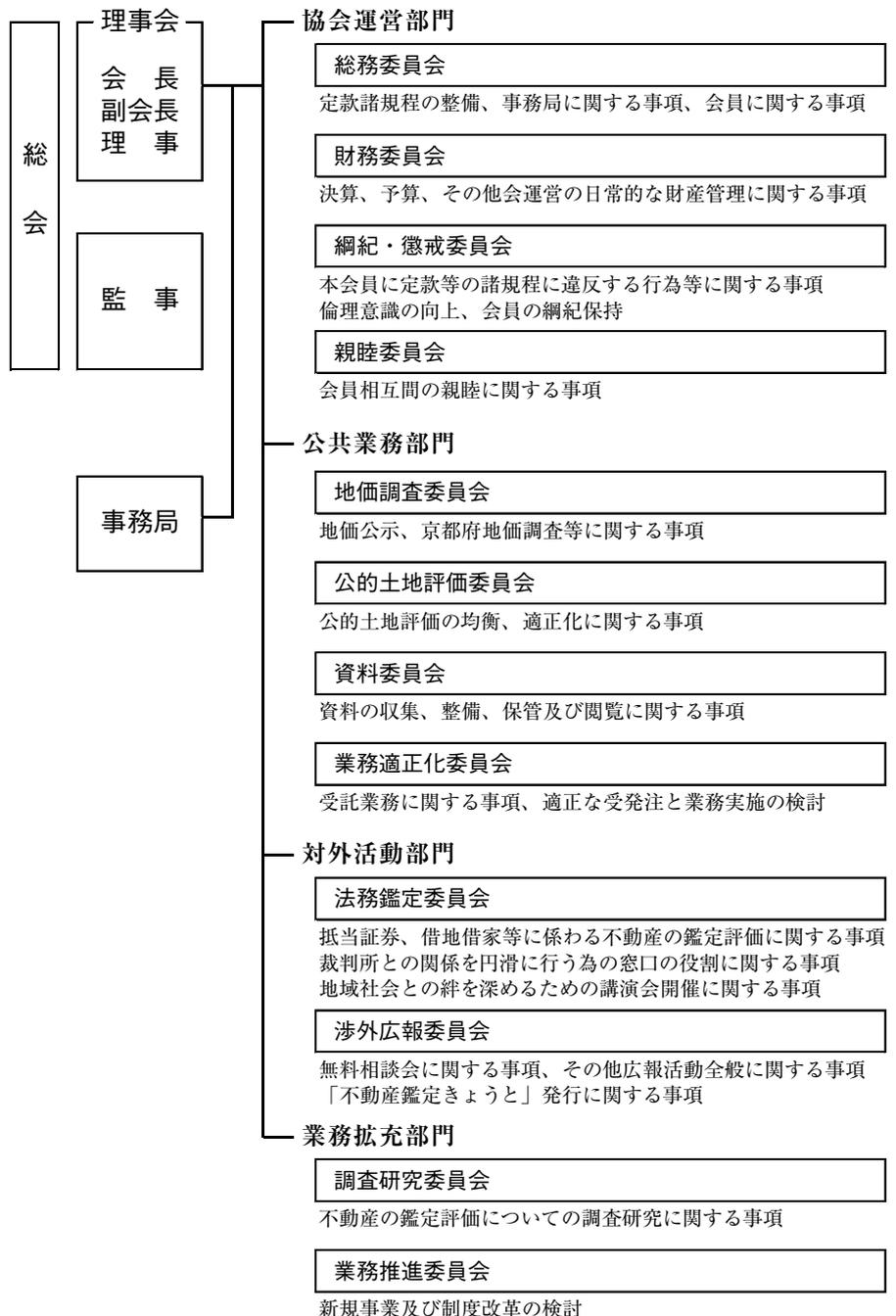
《公的鑑定評価》

- 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



委員会報告

平成26年度 業務報告

総務委員長 新見 憲一郎

平成26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。

26. 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9名が各種相談に応じた。

26. 5. 27 第2回通常総会

於：京都ブライトンホテル

1. 第1号議案 平成25年度事業報告承認の件

第2号議案 平成25年度会計収支決算承認の件

同監査報告

報告事項 平成26年度事業計画
平成26年度収支予算

2. 配布物

「不動産鑑定きょうと」第32号発行

3. 懇親会

26. 5. 27 臨時研修例会

於：京都ブライトンホテル

講演内容：「中古マンション市場の分析～管理の良否の着眼点～」

講師：不動産鑑定士

阿部 博行 氏

不動産鑑定士

内田 郁朗 氏

不動産鑑定士

橋本 秀樹 氏

26. 6. 18 研修例会

於：メルパルク京都

講演内容：「まちなかにおける景観形成と地域コミュニティ」

講師：京都大学大学院工学研究科教授 高田 光雄 氏

26. 8. 22 夏季納涼懇親会

於：琵琶湖汽船「ミシガン」船上

参加会員29名

26. 9. 13 滋賀県不動産鑑定士協会・京都府社会保険労務士会との親善ソフトボール大会

26. 9. 29 「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。

26. 10. 1 「土地月間」無料相談会

於：京都商工会議所

会員9名が各種相談に応じた。

26. 10. 11 第21回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会

26. 10. 16 研修例会

於：メルパルク京都

講演内容：「町家の有効活用～京都らしいリノベーションを考える～」

講師：株式会社 八清

代表取締役 西村 孝平 氏

26. 11. 17 講演会

於：メルパルク京都

講演内容：「薩摩藩家老・調所家と京都との因縁の歴史千年を語る（平安末期から戦後のGHQ裏面史）」

講師：調所広郷7代目

調所 一郎 氏

基調報告：最近の地価動向

講師：公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会会長

森口 匠 氏

26. 11. 19 市民のための不動産なんでも無料相談

於：アーバネックス御池ビル西館

京都市消費生活総合センター

会員2名が相談に応じた。

26. 11. 22 京町家や空き家の所有者等を対象とした専門相談

於：The Terminal KYOTO

会員2名が相談に応じた。

26.12.4 五会合同研修会
於：京都商工会議所
講演内容：「事業再生について」
講師：弁護士 南 聡 氏
 弁護士 河本 茂行 氏
 公認会計士 伊藤 久人 氏
 税理士 早川 光志 氏
 司法書士 三野 和也 氏
 不動産鑑定士
 加藤 心 氏

27.1.23 新年祝賀懇親会
於：ぎおん 畑中
参加会員30名

27.2.18ほか
外部研修会
於：京都地方税機構中部事務所
講義内容：評価手法の学習と調査事項の講義
講師：不動産鑑定士
 新見 憲一郎 氏

27.2.19 研修例会
於：ひと・まち交流館京都
講演内容：「こつなぎ一山を巡る百年物語」映画上映会

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、本年におきましては、夏の豪雨時において会員被災の確認等を行いました。

以上

●その他

当協会への講師派遣要請について、理事会にて受諾の是非を検討した結果、受け入れることが相応となったため、講師を選任し、以下の研修を実施しました。

相手方：京都地方税機構中部地方事務所
日時：平成27年2月18日、同年2月25日、同年3月11日
題目：「評価手法の学習と調査事項の講義」
第一回目：基礎知識、価格形成理論、評価手順など
第二回目：実地調査演習
第三回目：物件明細の作成、鑑定評価書の審査など
講師：不動産鑑定士 新見 憲一郎

渉外広報委員会報告

渉外広報委員長 宇野 行 将

①無料相談会を実施しました。

- ・定期無料相談会の開設

開催場所	当協会会議室 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
開催日時	毎月第1、第3水曜日午後1時30分(H26.4～H27.3)
実施回数	20回
相談員数	20名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員
相談来訪者	65名
相談件数	53件
広 報	当協会ホームページ、京都新聞「まちかど」コーナー

- ・「不動産鑑定評価の日」無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成26年4月1日(火)	京都商工会議所	9名	16名

- ・「土地月間」無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成26年9月29日(月)	舞鶴市西駅交流センター	3名	5名
平成26年10月1日(水)	京都商工会議所	9名	13名

- ・「市民のための不動産なんでも無料相談」への相談員派遣(京都市と京都自由業団体懇話会5団体共催)

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成26年11月19日(水)	京都市消費生活総合センター	2名	3名

- ・京町家等継承ネットキックオフイベント「京町家等継承相談会」への相談員派遣

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成26年11月22日(土)	The Terminal KYOTO	2名	4名

※各会場の開催時間は、10時00分～16時00分

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。

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地元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及び近畿不動産活性化協議会に参加し協力しています。

財務委員会報告

財務委員長 西井雅志

適正な予算の立案及び執行を行いました。

1. 平成26年度収支決算
2. 平成27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

26年度につきましては適切な予算計画をいただき履行できましたことをご報告いたします。

また、協会収入の大半を占めていた事例の閲覧収入が大幅に減少したために、会費の増額、公的評価の負担金の見直しをお願いし、総会により了承をいただきました。

新たな27年度予算につきましては費用配賦に当たり、事例閲覧体制の変更による使用割合や従事割合を元に、事務局の人件費等の配分を見直しております。

法務鑑定委員会報告

法務鑑定委員長 森 田 信 彦

京都弁護士会、日本公認会計士協会京滋会、京都司法書士会、近畿税理士会京都府支部連合会との合同研修会を下記のとおり開催しました。

五会合同研修会

日 時 平成26年12月4日(木) 16:00~18:00

場 所 京都商工会議所

テーマ 事業再生について

講 師 弁護士 南 聡 氏
弁護士 河本 茂行 氏
公認会計士 伊藤 久人 氏
税理士 早川 光志 氏
司法書士 三野 和也 氏
不動産鑑定士 加藤 心

例年、合同研修会は京都弁護士会と開催していましたが、平成26年度は従来から実施されていた4士会合同研修会に当協会も参加することとしました。今後も専門性がますます要求される時代となっていますが、多くの士業と協働することの重要度は増えてくると考えます。

資料委員会報告

資料委員長 杉 山 修一郎

1. リアジレイ閲覧につきましては、下記の事項に取り組みました。

- ①平成26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27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REA-Jireiの代行閲覧事務を行いました。

2. 下記の研修会を実施しました。

- ・日 時：平成26年10月16日(木) 15:00~17:00
- ・場 所：メルパルク京都
- ・研修テーマ：町家の有効活用 ～京都らしいリノベーションを考える～
- ・講 師：株式会社 八清 代表取締役 西村孝平氏

3. 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。
4. 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。
5. 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

- ①専門職業家としてのスキルアップのため会員、会員外不動産鑑定士への定例研修会を開催しました。

日 時	平成26年5月27日(火) 16:00~17:00
場 所	京都ブライトンホテル
テーマ	中古マンション市場の分析～管理の良否の着眼点～
講 師	阿部 博行(不動産鑑定士) 内田 郁朗(不動産鑑定士) 橋本 秀樹(不動産鑑定士)
日 時	平成26年6月18日(水) 15:00~17:00
場 所	メルパルク京都
テーマ	まちなかにおける景観形成と地域コミュニティ
講 師	京都大学大学院工学研究科教授 高田 光雄 氏
日 時	平成27年2月19日(木) 18:15~20:30
場 所	ひと・まち交流館京都
テーマ	こつなぎ一山を巡る百年物語

- ②鑑定評価業務等に関連する調査研究を行い成果物を発刊しました。

発行書籍 中古マンション市場の分析 ―京都のマンションによる実証分析―

概 要 京都市内におけるマンションの築年と管理の良否が価格に与える影響について調査を行った。

- ③京町家等継承ネットへ参画し、相談会へ相談員の派遣を行いました。

- ・設立総会及びキックオフイベント

日 時 平成26年11月21日 15:30~17:30

会 場 ひと・まち交流館

- 内 容 1. 設立総会
2. トークセッション

- ・京町家等継承ネット相談会

日 時 平成26年11月22日 10:00~16:00

会 場 The Terminal KYOTO (ザ・ターミナル・京都)

内 容 京町家等の所有者・居住者向けに、専門的な相談に応じました。

地価調査委員会報告

地価調査委員長 三 浦 正 樹

国土交通省、京都府に協力し、地価公示、地価調査業務の円滑な遂行につとめました。

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固定資産税評価における当会と各地方自治体との下記の契約を締結し、実施しました。
- ④固定資産税評価において価格均衡を確保するため、下記の会議を開催しました。
「固定資産税（土地）に係る平成27年度の時点修正に関する業務委託」（京都市）に関する会議の開催

綱紀・懲戒委員会報告

綱紀・懲戒委員長 百 合 口 賢 次

平成26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26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

下記の通り各種行事を行いました。

行事内容	開催日	場 所	参加人数
夏季納涼懇親会	平成26年 8月22日	琵琶湖汽船「ミシガン」	会 員 29名 会員外 25名
滋賀県不動産鑑定士協会・京都府社会保険労務士会との親善ソフトボール大会	平成26年 9月13日	京都府山城総合運動公園	会 員 10名 会員外 16名
第21回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会	平成26年10月11日	京都府山城総合運動公園	会 員 12名 会員外 198名
新年会	平成27年 1月23日	ぎおん畑中	会 員 30名



講演会特別委員会報告

講演会特別委員長 小島 崇史

一般府民を対象として下記講演会を開催いたしました。

開催日時 平成26年11月17日(月) 18:15~19:30

開催場所 メルパルク京都(下京区東洞院通七条下ル東塩小路町)

テーマ 薩摩藩家老・調所家と京都との因縁の歴史千年を語る(平安末期から戦後のGHQ裏面史)

講師 調所広郷7代目 調所 一郎氏

基調報告 最近の地価動向

講師 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会 会長 森口 匠

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報告

公益法人特別委員長 水野 正也

立入検査への対応等、新制度公益法人化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、入札契約等において生じている諸問題について各府県の委員から報告がなされ、それらへの対応を相互に検討しました。

平成 27 年

地価公示の概要

地価公示代表幹事 森 〇 匠

全 国

平成26年 1 月以降の 1 年間の地価について

- 全国平均では、住宅地が下落率は縮小し、商業地は横ばい（0.0%）に転換。
- 三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇を継続。また、地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率縮小。
- 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、全国の住宅地は前半0.3%の上昇、後半は0.2%の上昇。また、商業地は前半・後半ともに0.5%の上昇。
- 上昇地点数の割合は、三大都市圏では、住宅地の 5 割弱の地点が上昇、商業地の 7 割弱の地点が上昇。一方、地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として 7 割弱の地点が下落。

【住宅地】

- ◆緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあって、下落率縮小又は上昇の継続が見られる。
- ◆圏域別に見ると、
 - ・東京圏は、上昇地点の割合はやや減少しているが、依然半数以上の地点が上昇している。また、上昇率は昨年より小さくなったが、2 年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向をみると前半0.5%、後半0.4%の上昇となった。
 - ・大阪圏は、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し 6 割強となり、下落地点の割合の減少が続いている。また、変動率は下落から横ばいに転換した。なお、半年毎の地価動向をみると前半0.3%、後半0.2%の上昇となった。
 - ・名古屋圏は、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、依然半数以上の地点が上昇している。また、上昇率は昨年より小さくなったが、2 年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向を見ると前半0.9%、後半0.7%の上昇となった。
 - ・地方圏は、7 割弱の地点が下落しているが、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、下落地点の割合の減少が続いている。また、下落率は縮小を継続している。なお、半年毎の地価動向をみると前半・後半ともに横ばいとなった。地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、上昇地点の割合が増加し、7 割弱の地点が上昇となった。また、上昇率は昨年より大きくなり、2 年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向をみると前半1.4%、後半1.3%の上昇となった。

【商業地】

- ◆低金利等による資金調達環境が良好なことや緩やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続が見られる。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。主要都市の中心部などでは、店舗につい

て消費動向は堅調で、また、オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られ、投資用不動産等への需要が強まっている。

◆圏域別にみると、

- ・東京圏は、上昇地点の割合がやや増加し、8割弱の地点が上昇となった。また、上昇率は昨年より大きくなり、2年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向を見ると前半・後半ともに1.2%の上昇となった。
- ・大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、6割弱の地点が上昇となった。また、上昇率は昨年より大きくなり、2年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向を見ると前半1.2%、後半1.1%の上昇となった。
- ・名古屋圏は、上昇地点の割合は昨年とほぼ同じ割合となり、6割弱の地点が上昇している。また、上昇率は昨年より小さくなったが、2年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向を見ると前半0.9%、後半1.0%の上昇となった。
- ・地方圏は、7割弱の地点が下落しているが、上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、下落地点の割合の減少が続いている。また、下落率は縮小を継続している。なお、半年毎の地価動向をみると前半-0.2%、後半-0.1%の下落となった。また、地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）は上昇地点の割合が増加し、3/4強の地点が上昇となった。また、上昇率は昨年より大きくなり、2年連続上昇となった。なお、半年毎の地価動向をみると前半1.5%、後半1.9%の上昇となった。

【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示	23公示	24公示	25公示	26公示	27公示
全 国	-2.7	-2.3	-1.6	-0.6	-0.4	-3.8	-3.1	-2.1	-0.5	0.0
三大都市圏	-1.8	-1.3	-0.6	0.5	0.4	-2.5	-1.6	-0.5	1.6	1.8
東 京 圏	-1.7	-1.6	-0.7	0.7	0.5	-2.5	-1.9	-0.5	1.7	2.0
大 阪 圏	-2.4	-1.3	-0.9	-0.1	0.0	-3.6	-1.7	-0.5	1.4	1.5
名 古 屋 圏	-0.6	-0.4	0.0	1.1	0.8	-1.2	-0.8	-0.3	1.8	1.4
地 方 圏	-3.6	-3.3	-2.5	-1.5	-1.1	-4.8	-4.3	-3.3	-2.1	-1.4

京都の特徴

京都市においては、全用途の平均変動率は前年の-0.2%から0.0%と6年ぶりにマイナスを脱した。京都市は前年の0.7%から0.9%とプラスやや拡大した。区ごとに見ると、伏見区と山科区がマイナスを続けるも、下落率は縮小した。右京区は今年の横ばいを維持し、その他の8区は概ね前年並みのプラスを維持した。京都市以外では長岡京市だけが0.1%とプラスを維持し、向日市は0.0%の横ばいを維持した。その他の市町では大山崎町だけが-0.4%から-0.5%と下落が拡大したが、ほかの多くの市町は下落幅が昨年より縮小した。

(1) 住宅地

- ・府内の住宅地平均変動率は、前年の-0.6%から-0.3%へ縮小した。地区別に見ると、京都市は前年の0.1%から0.3%とプラス幅が拡大し、中心5区は前年の0.6%から0.7%と上昇率がやや拡大した。近郊地域は前年の-0.3%から-0.1%に下落が縮小した。山城地域は前年の-0.8%から-0.5%へ縮小、南丹地域は前年の-1.6%から-1.5%へわずかに縮小、中丹地域は前年の-2.2%から-1.9%と縮小、丹後地域は前年の-3.4%から-2.2%と縮小した。
- ・京都市のうち、上京区は前年の1.5%から1.6%と1%台半ばの上昇率を維持した。中京区は前年の0.5%から1.0%へ上昇が拡大した。下京区も前年の0.3%から1.3%と大きく上昇幅が拡大した。中京区、下京区とも小規模画地の住宅地の強含み感があつた。右京区は前年の-0.1%と同じ-0.1%と変わらず、

山科区が前年の-1.3%から-0.6%、伏見区が前年の-0.5%から-0.2%とこの3区がマイナスを継続しているが、下落幅は縮小している。その他の5区はいずれも0.4%~0.7%のプラスを示した。

- ・京都市以外では唯一長岡京市が前年の0.2%から0.1%とプラスを維持した。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。また、向日市は前年の-0.1%から横ばいとなった。これには向日市と南区にまたがる「京都桂川つむぎの街」の整備に伴い周辺住宅地域の強含み感が影響している。宇治市も駅徒歩圏の住宅地に強含み感が出て、前年の-0.3%から横ばいに転じた。ほかに下落率が-0.5%未満の市は、亀岡市-0.3%、城陽市-0.4%、京田辺市-0.4%、木津川市-0.3%がある。
- ・府全体の上昇地点数は前年の70地点から92地点に増加した。これは継続地点数409のうち22%にあたる。うち京都市関係は前年の60地点から79地点に増加。京都市の継続地点193の41%にあたる。

(2) 商業地

- ・府内の商業地平均変動率は、前年の1.1%から1.2%とプラスを維持した。地区別に見ると、京都市は前年の2.2%から2.3%と概ね同様の上昇率を維持し、中心5区は前年の3.0%から2.9%とほぼ現状を維持した。近郊地域は前年の-0.2%から-0.2%と変わらず、山城地域は前年の-0.3%から横ばいに転じた。これは八幡市の山手幹線道路沿いの商業地の上昇が寄与している。南丹地域は前年の-3.0%から-2.3%へ縮小、中丹地域は前年の-2.9%から-2.2%へ縮小、丹後地域は前年の-3.9%から-2.8%へ縮小した。京都市と京都市以外の2極化が固定化されているように見える。
- ・京都市のうち、上京区は前年の1.4%から1.8%へさらに拡大、中京区は前年の4.7%から4.0%へと昨年の高上昇率の地点の上昇が鈍り、やや縮小、東山区は前年の2.3%から2.9%へさらに拡大、下京区は前年の2.6%から3.1%へさらに拡大、南区がホテル用地需要の強まりもあって前年の2.3%から3.1%へとさらに拡大したのが目に付いた。伏見区と山科区の2区がマイナスを継続しているが、伏見区は-0.1%、山科区は-0.3%と下落幅は縮小している。北区、左京区、右京区、西京区は概ね前年並のプラスを維持している。
- ・京都市以外では、向日市の東向日駅近くの地点だけが上昇したが平均変動率は前年の0.4%から0.2%と縮小、長岡京市も長岡天神駅近くの地点だけが上昇したが前年の0.9%から0.4%と縮小した。八幡市の山手幹線道路沿いの新しい路線商業地域にある地点が前年1.9%と同率の上昇を継続した。木津川市は前年からの横ばいを継続。それ以外の市・町は下落を継続しており、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74地点から変化はなかった。これは継続地点数130のうち57%にあたる。うち京都市関係は前年の69地点から71地点にやや増加。これは京都市の継続地点92の78%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

〔住宅地域〕

マクロ的には、日銀の金融緩和の継続による低金利政策は、引き続き広く不動産需要を支える基本ベースである。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、国が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。消費税の10%増税が平成29年4月まで伸ばされたのは需

要者にとって朗報であるが、高齢者人口の増加や医療費の伸びを見れば消費税は10%で完結するものでもない。建築費の上昇はやや収まった感があるが、震災からの復興事業が本格化するのはいずれからであり、これにあと5年後の東京オリンピックに向けての建築需要が加わるので、今後まだ相当な長期にわたって上昇する可能性は残る。こうした需要動機となる要因はあるものの、これらは積極的要因とはいええず、むしろ消極的要因というべきかもしれない。対処が容易ではない人口問題としての労働力人口の減少や、非正規雇用の拡大による低所得者層の増加や婚姻率の低下、空き家の増加などは、将来の住宅需要から活力を失わせる要因となる。こうしたマクロ的要因のもとでは、各都市単位においても住宅需要はより利便性（交通・雇用・生活利便）の高い地域か、又は新しく生み出された魅力のある街へ集まる傾向となるもので、この傾向は京都においても同様である。後者は「京都桂川つむぎの街」が該当する。つまり2極化はさらに拡大していくと思われる。

〔商業地域〕

京都市の商業地域の中心は中京区、下京区と東山区であるが、27年地価公示ではここに南区が加わった感がある。南区の平均変動率は下京区と並んで3.1%を示した。中でも京都駅にほど近い京都南5-4が7.8%の最高上昇率を示した。2番目は東山区の四条通、祇園町北側の東山5-7で7.6%である。

京都南5-4の主たる上昇要因は京都駅周辺へのホテル用地需要であり、南区は下京区と比べて相対的に地価水準が低いため外部からの需要が強く、上昇率がアップした。東山5-7の上昇要因は外国人観光客を中心とする観光需要の高まりであり、祇園地区という京都観光の象徴的な地域に反映されたと言える。このように、外国人観光客の増加によるホテル等宿泊施設の逼迫感が広域からのホテル用地需要を呼び込んでいること、観光産業の隆盛が観光地への店舗等用地の需要を呼び込んでいること、これらが現在の京都の商業地価上昇の2大要因である。リーマンショックの後の数年は、マンション用地需要が商業地価上昇の要因のリーダーであったが、そしてそれは中京区において特に顕著であったが、もはやマンション適地が限られてきたこととマンション用地価格がほぼ上限域にあることから、上昇要因としてはやや後退したと言える。しかしながら、全国のマンション事業者は京都でのマンション事業に高い意欲を持っており、全般にマンションの売れ行きはややスピードダウンしつつも優位性のあるマンションは全国からの需要が絶えない状況があるので、今なおマンション用地需要は地価を下支える大きな要因であり続けるもようである。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。低金利や相続対策効果を背景として、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、他都市と比べて経年による値下がりがないため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。ただし相続対策のための不動産取得には、多くの不動産事業者や金融機関等が参入して過熱気味であり、初期投資額の妥当性や長期の収益採算性の確保の問題など、懸念される側面も見られる。

市区町村別・用途別平均変動率【京都府】

() 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	(-0.6)	-0.3	(1.1)	1.2	(-0.7)	-0.4	(-0.2)	0.0
京 都 市	(0.1)	0.3	(2.2)	2.3	(-0.2)	0.0	(0.7)	0.9
北 区	(0.8)	0.6	(1.7)	1.7	—	—	(0.9)	0.8
上 京 区	(1.5)	1.6	(1.4)	1.8	—	—	(1.5)	1.6
左 京 区	(0.3)	0.4	(0.5)	0.7	—	—	(0.3)	0.4
中 京 区	(0.5)	1.0	(4.7)	4.0	—	—	(3.9)	3.5
東 山 区	(0.8)	0.7	(2.3)	2.9	—	—	(1.7)	2.0
下 京 区	(0.3)	1.3	(2.6)	3.1	(0.0)	1.3	(2.0)	2.6
南 区	(0.2)	0.5	(2.3)	3.1	(-0.2)	0.0	(0.5)	0.9
右 京 区	(-0.1)	-0.1	(0.2)	0.1	(0.0)	0.2	(0.0)	0.0
伏 見 区	(-0.5)	-0.2	(-0.1)	-0.1	(-0.1)	0.0	(-0.4)	-0.1
山 科 区	(-1.3)	-0.6	(-0.6)	-0.3	(-1.2)	-0.7	(-1.2)	-0.6
西 京 区	(0.2)	0.6	(0.5)	0.5	—	—	(0.3)	0.6
福 知 山 市	(-1.8)	-1.7	(-1.9)	-1.4	(-2.4)	-1.8	(-1.8)	-1.6
舞 鶴 市	(-2.2)	-2.0	(-3.8)	-2.6	(-5.1)	-4.5	(-2.8)	-2.3
綾 部 市	(-2.8)	-2.1	(-3.5)	-3.4	—	—	(-2.9)	-2.3
宇 治 市	(-0.3)	0.0	(-0.5)	-0.3	(0.0)	0.0	(-0.4)	-0.1
宮 津 市	(-3.1)	-1.3	(-4.6)	-2.4	—	—	(-3.7)	-1.7
亀 岡 市	(-0.3)	-0.3	(-1.3)	-1.0	—	—	(-0.4)	-0.4
城 陽 市	(-1.1)	-0.4	(-1.5)	-0.8	—	—	(-1.1)	-0.4
向 日 市	(-0.1)	0.0	(0.4)	0.2	—	—	(0.0)	0.0
長 岡 京 市	(0.2)	0.1	(0.9)	0.4	—	—	(0.3)	0.1
八 幡 市	(-1.3)	-0.7	(1.9)	1.9	—	—	(-1.1)	-0.5
京 田 辺 市	(-0.5)	-0.4	(-0.8)	-0.4	—	—	(-0.5)	-0.4
京 丹 後 市	(-4.0)	-3.0	(-4.0)	-3.6	—	—	(-4.0)	-3.3
南 丹 市	(-3.3)	-3.2	—	—	—	—	(-3.3)	-3.2
木 津 川 市	(-0.5)	-0.3	(0.0)	0.0	—	—	(-0.5)	-0.3
大 山 崎 町	(-0.4)	-0.5	—	—	—	—	(-0.4)	-0.5
久 御 山 町	(-1.3)	-0.9	—	—	(0.0)	0.3	(-0.7)	-0.4
井 手 町	(-1.3)	-1.1	—	—	—	—	(-1.3)	-1.1
宇 治 田 原 町	(-1.4)	-1.4	(-1.9)	-1.3	—	—	(-1.6)	-1.4
精 華 町	(-0.5)	-0.5	—	—	—	—	(-0.5)	-0.5
京 丹 波 町	(-2.6)	-2.1	(-4.6)	-4.9	—	—	(-3.3)	-3.0
与 謝 野 町	(-2.9)	-2.4	(-2.7)	-2.1	—	—	(-2.8)	-2.3

() 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	26年公示価格	27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	412,000	421,000	2.2
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	406,000	416,000	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	370,000	382,000	3.2
4	左 京 - 8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	368,000	374,000	1.6
5	京都北 - 19	京都市北区小山下花ノ木町23番	362,000	368,000	1.7
6	京都北 - 5	京都市北区小山西花池町1番9	349,000	351,000	0.6
7	左 京 - 1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	340,000	349,000	2.6
8	左 京 - 16	京都市左京区下鴨宮河町62番3	339,000	344,000	1.5
9	京都北 - 2	京都市北区小山東大野町9番	335,000	339,000	1.2
10	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	323,000	337,000	4.3

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	26年公示価格	27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	3,370,000	3,540,000	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	2,120,000	2,260,000	6.6
3	中京 5 - 5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	1,970,000	2,050,000	4.1
4	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	1,500,000	1,570,000	4.7
5	中京 5 - 21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,470,000	1,520,000	3.4
6	下京 5 - 12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	1,220,000	1,280,000	4.9
7	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	1,090,000	1,170,000	7.3
8	中京 5 - 17	京都市中京寺町通三条下る永楽町233番	—	1,150,000	—
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	920,000	990,000	7.6
10	中京 5 - 1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	792,000	839,000	5.9

*中京5-17は平成27年選定替地点

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	26年公示価格	27年公示価格	変動率
1	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	323,000	337,000	4.3
2	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	269,000	280,000	4.1
3	西京-12	京都市西京区桂南巽町121番2	325,000	336,000	3.4
4	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	370,000	382,000	3.2
5	京都南-10	京都市南区久世中久世町1丁目121番2	157,000	162,000	3.2
6	伏見-27	京都市伏見区桃山町烏津58番20	250,000	257,000	2.8
7	西京-3	京都市西京区桂木ノ下町1番6	299,000	307,000	2.7
8	左京-1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	340,000	349,000	2.6
9	東山-1	京都市東山区粟田口三条坊町2番5外	277,000	284,000	2.5
10	伏見-1	京都市伏見区桃山毛利長門東町34番56	241,000	247,000	2.5

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	26年公示価格	27年公示価格	変動率
1	京都南5-4	京都市南区東九条上殿田町43番	538,000	580,000	7.8
2	東山5-7	京都市東山区四条通大和入大路東入祇園町北側277番	920,000	990,000	7.6
3	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	1,090,000	1,170,000	7.3
4	中京5-8	京都市中京区六角通室町西入玉蔵町125番	468,000	499,000	6.6
5	下京区5-15	京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外	2,120,000	2,260,000	6.6
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	468,000	498,000	6.4
7	中京5-11	京都市中京区押小路通柳馬場東入橋町640番	462,000	490,000	6.1
8	中京5-8	京都市中京区御幸町通竹屋町上る毘沙門町533番外	446,000	473,000	6.1
9	中京5-1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	792,000	839,000	5.9
10	京都北5-2	京都市北区小山北上総町43番3外	448,000	473,000	5.6

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	26年公示価格	27年公示価格	変動率
1	舞鶴 - 5	舞鶴市字余部上小字余部上76番6	47,000	44,700	-4.9
2	福知山 - 4	福知山市字篠尾小字谷子865番53	52,000	49,500	-4.8
3	南丹 - 5	南丹市園部町横田三号104番	42,500	40,500	-4.7
4	舞鶴 - 12	舞鶴市字上安久小字洲崎651番36	40,900	39,100	-4.4
5	南丹 - 4	南丹市八木町八木西町裏27番8	57,000	54,500	-4.4
6	綾部 - 7	綾部市大島町沓田11番4	46,000	44,000	-4.3
7	京丹後 - 3	京丹後市網野町浅茂川小字温泉8番	16,200	15,500	-4.3
8	舞鶴 - 8	舞鶴市愛宕下町2番16	58,600	56,200	-4.1
9	綾部 - 5	綾部市岡町市下山24番4	27,500	26,400	-4.0
10	南丹 - 2	南丹市園部町小山西町油縄手13番5	41,600	40,400	-3.8

京都府・変動率順位表（商業地・マイナス）

順位	標準地番号	標準地の所在地	26年公示価格	27年公示価格	変動率
1	京丹波 5 - 1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	37,000	35,200	-4.9
2	京丹後 5 - 2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1外	27,700	26,500	-4.3
3	舞鶴 5 - 2	舞鶴市字余部下小字余部下682番1外	58,500	56,400	-3.6
4	綾部 5 - 2	綾部市広小路1丁目11番	56,500	54,500	-3.5
5	綾部 5 - 1	綾部市駅前通51番1	65,700	63,500	-3.3
6	京丹後 5 - 1	京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2	37,600	36,500	-2.9
7	舞鶴 5 - 3	舞鶴市字引土小字笹浪233番6外	82,900	80,500	-2.9
8	宮津 5 - 1	宮津市字万町1001番	61,500	59,800	-2.8
9	福知山 5 - 4	福知山市前田新町18番外	60,400	58,800	-2.6
10	福知山 5 - 5	福知山市字裏ノ44番32外	72,700	70,800	-2.6

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	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	0.7	52	27	9	88
北 区	0.8	0.6	15	8	0	23
上 京 区	1.5	1.6	11	1	0	12
左 京 区	0.3	0.4	13	14	7	34
中 京 区	0.5	1.0	5	0	0	5
東 山 区	0.8	0.7	3	3	2	8
下 京 区	0.3	1.3	5	1	0	6

(2) 商業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	—	2.9	63	4	0	67
北 区	1.7	1.7	3	2	0	5
上 京 区	1.4	1.8	4	0	0	4
左 京 区	0.5	0.7	6	1	0	7
中 京 区	4.7	4.0	21	0	0	21
東 山 区	2.3	2.9	11	0	0	11
下 京 区	2.6	3.1	18	1	0	19

(3) 工業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	0.0	1.3	1	0	0	1

3. 地価動向の特徴等

(住宅地)

○分科会全体の動向

平均変動率は前年の0.6%から0.7%とわずかに拡大し、全区が上昇となった。上昇地点数は52と前年の41を上回り、継続地点数88の59%を占めた。前年と同様に上京区の上昇率が最も高く、前年の1.5%から1.6%となった。上昇率が大きく拡大したのは、中京区と下京区の2区で、前者が前年0.5%から1.0%へ、後者が前年0.3%から1.3%への拡大であった。その他の区は多少の増減はあるものの概ね前年並みの上昇率となった。

○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1.6%と最も高くなった。これは御所西地区でも西寄りのこれまで比較的価格水準の低かった地域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東地区の品等の良い地域での上昇も影響している。それと、これまで長く微減ないし横ばいが続いていた西陣地区でも上昇地点が出始めたことも大きい。御所西地区でも西寄りの上京-4が4.3%と分科会で最も高い上昇率を示した。中京区では地下鉄東西線の近距離駅徒歩圏での上昇が目立った。下京区では丹波口駅から西大路駅にかけての、これまで比較的割安感のあった地区での上昇が目立った。左京区は最多の34地点があるが、上昇地点は例年通り下鴨地区に多いが、全部で13地点にすぎず、横ばいが14地点と多い。岩倉北部や八瀬、修学院の山寄り、市街化調整区域などの7地点は前年に続き下落している。東山区では栗田口や高台寺など観光性の高い地域が前年に続き上昇した。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

平均変動率は2.9%で前年の2.9%と並んだ。上昇地点数は63で前年の62を上回り、継続地点数67の94%を占めた。中京区だけが前年上昇率4.7%より低い4.0%となったが、その他の区では、北区が横ばいである以外は、すべて上昇率が拡大している。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

中京区は平均変動率が前年の4.7%から4.0%へ縮小したが、前年に7%台であったマンション敷地の2地点はどちらも4%台へ縮んだ。また前年の上昇率を上回ったのは価格水準が㎡40万円台以下の3地点だけであった。総じて価格水準の高い地点は前年の上昇率を下回った。これは中京区の特に出るマンショ事業が、需要はまだ堅調とはいえ、分譲価格が坪300万円の上限を超えつつあり、販売リスクも拡大するために、ややブレーキがかかったものと思われる。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5.0%と同率の上昇となった。京都市は四条通の烏丸-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倍に拡幅する工事が進行している。工事による大渋滞が新聞報道されているが、工事が完了して車の乗り入れがルール化されれば、歩行者にやさしい道路となるものと予測され、これが街歩き観光の拠点となって、背後の市街地がより活性化することも期待される。従って、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、26年のホテルの客室稼働率は過去最高レベルとなった。従ってホテル用地の需要も依然として強いものがある。今後も、木屋町御池に西鉄によるホテル計画や、四条河原町高島屋南に京阪電鉄によるホテル計画のほか、河原町龍馬通東や寺町六角などにホテル計画が目白押しである。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勢力となっている。当分科会で最も高い上昇率を示したのは東山5-7の祇園石段下、祇園町北側の7.6%であり、近くに高額な取引事例が出るなど観光地の活況を反映したものとなった。

(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、変動率は平成20年の上昇以来7年ぶりに前年の0.0%から1.3%とプラスに転じた。これは工業地としての需要ではなく、都心寄りの工業地に対するマンションや戸建住宅への転用目的の住宅地移行地としての需要が高まっていることによる。

(その他)

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、国内需要者による分譲マンションの売行きは徐々に鈍ってきているのを海外の需要者がカバーしている状況にある。・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。



NHK新京都放送会館



オープンしたH&M店

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	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.3%	-0.1%	24	47	56	127
京都市右京区	-0.1%	-0.1%	4	9	6	19
京都市西京区	0.2%	0.6%	11	9	1	21
向日市	-0.1%	0.0%	1	6	1	8
長岡京市	0.2%	0.1%	3	8	1	12
八幡市	-1.3%	-0.7%	0	1	12	13
京田辺市	-0.5%	-0.4%	1	6	7	14
木津川市	-0.5%	-0.3%	3	2	15	20

(2) 商業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.4%	0.3%	5	9	1	15
京都市右京区	0.2%	0.1%	1	3	0	4
京都市西京区	0.5%	0.5%	1	1	0	2
向日市	0.4%	0.2%	1	2	0	3
長岡京市	0.9%	0.4%	1	1	0	2
八幡市	1.9%	1.9%	1	0	0	1
京田辺市	-0.8%	-0.4%	0	1	1	2
木津川市	0.0%	0.0%	0	1	0	1

(3) 工業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	0.0%	0.2%	1	3	0	4
久御山町	0.0%	0.3%	2	1	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、向日市は横這い、西京区、長岡京市は上昇傾向にある。また、上昇地点が昨年の20地点から24地点となり、住宅地域のうち約19%が上昇となった。京都市周辺部の向日市、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、上昇傾向にある。

○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0.2%から0.6%と上昇率が高くなった。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。
JR桂川駅のキリンビール跡地に大型複合商業施設（イオンモール京都桂川）が開業し、周辺の向日市及び西京区の住宅地では利便性が高まったため、上昇地点が見られる。
京田辺市の平均変動率は-0.4%であるが、環境が良好な大規模住宅団地では上昇も見られ、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は昨年と比較して大きな変化はない。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が、向日市、長岡京市の商業地はイオンモール京都桂川の影響により、上昇率は拡大している。

○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、1.9%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、横這いまたは上昇傾向にある。
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、地価は上昇傾向にある。

(その他)

○大規模開発等

- ・山ノ内上水場跡に、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月に開業した。
- ・京都第二外環状線道路が、未開通だった沓掛IC—大山崎JCTの約10kmが、開通した。府南部や大阪から府北中部へのアクセスが向上した。
- ・踏切部で慢性的な交通渋滞が発生している阪急京都線では連続立体交差事業（桂駅南側～東向日駅北側）が行われており、鉄道高架化（平成27年度末完成予定）の工事が進捗中。
- ・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、マンション開発を計画（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	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	0.2%	0.5%	3	7	0	10
伏 見 区	-0.5%	-0.2%	9	9	16	34
山 科 区	-1.3%	-0.6%	0	9	12	21
宇 治 市	-0.3%	0.0%	3	19	6	28
城 陽 市	-1.1%	-0.4%	0	8	5	13
綴喜郡井手町	-1.3%	-1.1%	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	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	2.3%	3.1%	4	0	0	4
伏 見 区	-0.1%	-0.1%	2	7	2	11
山 科 区	-0.6%	-0.3%	0	2	2	4
宇 治 市	-0.5%	-0.3%	0	7	3	10
城 陽 市	-1.5%	-0.8%	0	0	1	1
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	-1.9%	-1.3%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-0.2%	0.0%	0	6	0	6
伏 見 区	-0.1%	0.0%	0	3	0	3
山 科 区	-1.2%	-0.7%	0	0	2	2
宇 治 市	0.0%	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、中心部近郊の南区・伏見区に関しては上昇地点が3ヶ所・9ヶ所と前期の2ヶ所・6ヶ所からは増加する一方、下落地点は減少し、南区に関しては地価下落を示した地点はなく、地価動向としては下げ止まり傾向が認められた。ただし、中心部から離れた井手町・宇治田原町の住宅地に関しては依然として地価推移はマイナス地点が全体を占め、横這いとされた地点もなく、前回と同程度の推移となっている。また位置的にはその中間に位置する城陽市についても、横這い地点は多いものの、地価上昇となった地点は見られない。

○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、JR東海道本線「桂川」駅周辺のイオンモール京都桂川をはじめとした周辺の開発動向の影響により、昨年以降の上昇が継続し、上昇率もやや高くなっている。また伏見-1のように品等の高い住宅地については土地取引も堅調と認識されており、地価上昇が継続しているなど、伏見区内では利便性等の要素も含め9ヶ所の上昇地点がある。一方、山科区に関しては消費税増税後の動きは鈍く、地下鉄駅から近いエリアについては価格は比較的安定しているが、駅から遠くなるほど需要は低調で、価格も下落している。また地価動向に強さの見られなかった宇治市内の住宅地についても一部上昇地点も見られるようになったものの、全体としては隣接する城陽市と同様強さはなく、さらに遠隔となる井手町、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

京都市南区に関しては全地点上昇のなかで平均変動率も前年より大きくなっているが、伏見区・山科区・宇治市・城陽市に関しては下落率がやや緩和しているものの顕著な傾向は示していない。同様に宇治田原町も依然として下落傾向であり、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

南区内に関してはホテル需要の関係もあり、一部には高額取引も見られ、全地点上昇となった。特に京都南5-4については京都駅北側で溢れた需要が駅南側まで波及しており、イオンモールの開業、観光需要の盛り上がり、地区計画の施行等により活発化している。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市・城陽市については立地条件や画地条件等優良物件については動きが早い、既存地域にある小規模画地の連棟建物等、不良物件にはなかなか買手がつかない状態となっている。

(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や業務拡大のための用地仕入れ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、高速道路網の整備により京滋、京阪、阪神各方面へのアクセスの向上が見込まれるが、物流業者等による配送センターの進出等は現時点では見られない。一般的には工業地の土地価格は、景気の回復とともに底入れ段階に入ったと思料されるが、再度の消費税増税や経済環境の悪化等の可能性も内包しており、積極的な用地取得段階に至るまでには、もうしばらく時間を要するものと考えられる。

(その他)

○大規模開発等

- ・城陽市の「久世荒内・寺田塚本地区土地区画整理事業」区域内で新たに物流・工場用地が整備予定であり、新名神高速道路の整備により、大手資本の大型工場等の進出が期待される。
- ・現在、南区で分譲中となっているものとして「桂川」駅周辺で「麒麟ビール京都工場跡地」の「京都桂川つむぎの街・グランスクエア」(総戸数431戸・約3000万円～5100万円)、向日市ではあるが当区への影響を及ぼすものと考えられる「ジオ阪急洛西口サウスレジデンス」(総戸数161戸・約3200万円～5000万円)があり、その他、小規模な戸建住宅の分譲が見られる。
- ・2014年9月末に閉店した「近鉄百貨店 桃山店」であるが、跡地に新しい商業施設「MOMOテラス」が、第Ⅰ期グランドオープンが2015年2月18日、第Ⅱ期グランドオープンは2015年初夏の予定。
- ・伏見区深草キトロ町のダイエー藤森店が一昨年5月に閉店、跡地にマンションが建設され(Aito、27年2月竣工、戸数271戸)分譲中。

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、京丹波町、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	H26変動率	H27変動率	H27地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	—	-1.8%	0	8	75	83
福知山市	-1.8%	-1.7%	0	0	16	16
舞鶴市	-2.2%	-2.0%	0	1	16	17
綾部市	-2.8%	-2.1%	0	0	14	14
宮津市	-3.1%	-1.3%	0	0	3	3
亀岡市	-0.3%	-0.3%	0	7	9	16
京丹後市	-4.0%	-3.0%	0	0	3	3
南丹市	-3.3%	-3.2%	0	0	10	10
京丹波町	-2.6%	-2.1%	0	0	2	2
与謝野町	-2.9%	-2.4%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	—	-2.4%	0	3	17	20
福知山市	-1.9%	-1.4%	0	2	3	5
舞鶴市	-3.8%	-2.6%	0	0	5	5
綾部市	-3.5%	-3.4%	0	0	2	2
宮津市	-4.6%	-2.4%	0	0	2	2
亀岡市	-1.3%	-1.0%	0	1	1	2
京丹後市	-4.0%	-3.6%	0	0	2	2
南丹市	—	—	0	0	0	0
京丹波町	-4.6%	-4.9%	0	0	1	1
与謝野町	-2.7%	-2.1%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	H26変動率	H27変動率	H27地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	—	-3.6%	0	0	3	3
福知山市	-2.4%	-1.8%	0	0	1	1
舞鶴市	-5.1%	-4.5%	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、未だ不況感が根強く、人口減少の傾向にあって、全般的に地価の下げ止まりには至っていない。

また、平成25年に引き続き平成26年も豪雨による広域的な冠水被害が生じており、広島県における大規模な地滑り等により、自然災害に対する危機意識が高まっている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

福知山では、中心市街地において広域的な冠水被害があったが、被害の大きかった地域に公示地は無く、地価公示では示されない地域動向がある可能性についても留意する必要がある。

舞鶴では、平成26年において東舞鶴の中心部住宅地等で下げ止まりが見られるに至ったが、平成27年において下げ止まりの地域は拡大しなかった。

亀岡では、横ばい時点が多く存するものの、横ばいから地価下落に転じた地点が3地点あり、改めて不安定感が伺える市況となっている。

(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

福知山の駅南地区は、地価上昇には至らないまでも、順調に街並みが成熟しつつある。

平成27年7月に丹波綾部道路（丹波IC～京丹波わちIC）が完成し、京都縦貫自動車道が全線開通となるが、京丹波町では既存商業施設に移転予定等があり、将来的な商況低下により地価下落が生じている。

(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、未だ大型の設備投資や新規参入等の動向は伺われず、特に変化等は伺われない。

(その他)

○集落地等

価格水準が低廉な集落地においては、地価水準として下げ止まりも見られるが、全般的に高齢化や過疎化が進行している。

なお、由良川沿いにおいては、広域的に輪中堤の築造事業が進捗中であり、それらインフラ整備による集落地の下支え効果が期待される。

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。各項目の末尾 () 内は平成

佐藤正彦

【鉄道関連】 [B3-57]

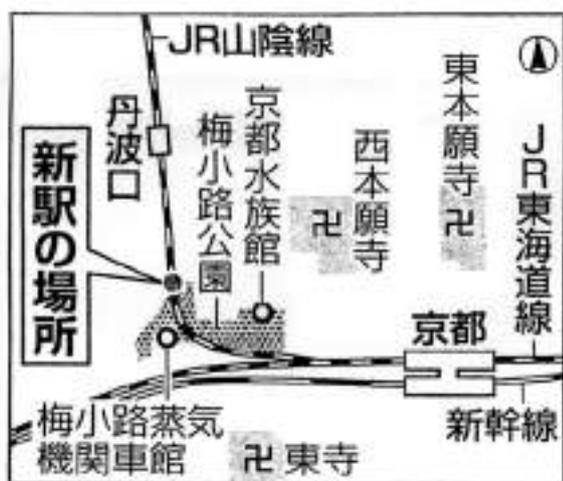
■地下鉄東西線関連・西伸

〈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)

〈山陰線京都～丹波口駅間〉JR西日本と京都市は、「梅小路」新駅を設置すると発表。予定地は京都駅から1.7km西の梅小路公園北側(下京区)で、七条通と交差する高架にホームを設置する。2016年度の着工予定で19年春の開業を目指す。(27年2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)

■KTR「京都丹後鉄道」に

北近畿タンゴ鉄道(KTR宮津市)の運行部門を4月から担う予定の高速バス事業のヴィラーアライアンス(東京都)は、新たな鉄道事業の運営方針を発表し、鉄道名を「京都丹後鉄道」とし、路線名を宮津～西舞鶴間を「宮舞線」、宮津～豊岡間を「宮豊線」とし、7駅の名称を変更するとした。(27年4月)

【道路関連】

■京都高速道路

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

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

■新名神高速道路等

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

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

■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16km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10km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。(25年1月)

さらにトンネル工事が難航していた京丹波わちIC～丹波IC間約18.9kmについて、7月に全線開通するとの見通しが明らかにされた。一部区間発表から約35年を経て、ようやく京都を南北に貫く「背骨」が完成し、北部地域の観光や産業の活性化につながる事が期待される。(27年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杵掛町～大原野北春日町間1,440mが開通。京都第二外環状道路の大原野ICへの連絡道路としての機能を有し、地域交通の円滑化が期待される。(25年2月)

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線のうち大原野ICから東へ約780mの接続区間が開通済み。(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)

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

〈羽束師橋関連道路〉桂川右岸堤防の久我橋と羽束師橋の中間付近(約640m)の伏見区羽束師橋関連道路が5月28日開通。(26年5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、3月25日から対面通行が始まった。(26年3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12月21日「京北トンネル」(2.3km)が開通。(25年12月)

〈丹波広域林道〉京都府が整備を続けてきた丹波広域林道(京丹波町下山～左京区花脊)が11日開通し、府中部の東西を結ぶ延長65.4kmに及ぶ30年がかりの大事業が完了した。(26年10月)

〈二ノ瀬バイパス〉左京区の静市野中町と鞍馬本町を結ぶ二ノ瀬バイパス(全長2.4km)が3月25日開通。(27年3月)



〈青谷バイパス〉城陽市中地区から市辺地区を結ぶ国道307号の新ルート「青谷バイパス」(1.9km)が開通し3月21日に利用開始。(27年3月)

〈四条通の歩道拡幅〉京都市は、四条通の烏丸通～川端通間1.1km)の車道を4車線から2車線にして歩道を広げる工事を11月17日から始めると発表。2015年10月末に完成する予定。(26年11月)

〈舞鶴若狭自動車道〉7月20日に小浜ICと敦賀JCTを結ぶ福井県内39kmが開通。同自動車道は吉川JCT(兵庫県三木市)までの162kmが全通し、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った。(26年7月)

なお、同道路の福知山～舞鶴西間16kmで20年度の完成を目指し、4車線化に13年度から事業着手。(25年2月)

【地域開発・その他】

■大規模店舗等の新設・増床

〈河原町三条下る〉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)

「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」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) →開業済

また、四条河原町上ルにスウェーデンのカジュアル衣料品店「H&M」が11月29日に開業。(26年11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月にオープンの予定。(25年6月) →開業済

〈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二条駅前西で、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し、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)



〈市南部〉京都高度技術研究所(下京区)が伏見区治部町の市有地約3,000㎡に建設中の化学分野の研究開発拠点の名称が「京都市成長産業創造センター」

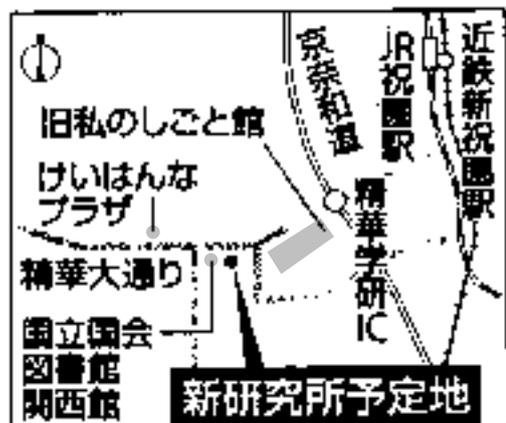
(愛称アクト京都)と決まり、11月上旬の開所に向け、入居企業・団体の募集を開始した。地上5階地下1階、建延べ約6千㎡の建物で、ラボ15室、オフィス3室について入居者を募集するもの。(25年6月)

〈洛西NTにニトリ〉西京区の洛西ニュータウンにあるショッピングセンター「ラクセーナ専門店」の駐車場部分に、家具量販大手のニトリが出店する計画が明らかとなった。2015年秋頃のオープンを予定している。(26年5月)

〈ショッピングセンター・「モモ」撤退後〉2014年9月末で営業を終了する近鉄百貨店桃山店(伏見区)の施設運営を住友商事が引き継ぎ、2015年5月にも大型ショッピングセンター「モモテラス」として再スタートすることが判明。約20億円を投じて大規模改装し、平和堂の食品スーパーや家電量販店などを核テナントとして迎える方向で調整。(26年8月)

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

サントリーホールディングスは精華町精華台の関西文化学術研究都市の国立国会図書館関西館の東隣に微生物の研究や健康食品の開発を行う拠点として、「サントリーワールドリサーチセンター」を2015年5月の完成を目指し建設予定。49,000㎡の敷地に地上4階建、延べ23,600㎡の施設とする予定で、投資額は100億円。(26年3月)



2010年より閉館となっていた職業体験施設「私のしごと館」(精華町、木津川市)が、4月1日付で

国から京都府に無償で譲渡されることとなり、府は環境・医療分野の産学研究拠点として再生する計画。(26年3月)

京都府内で最大規模となる出力5,310キロワットの大規模太陽光発電所(メガソーラー)が宇治田原町賢田の採石場跡地に整備、完成した。(26年11月)

なお、綾部市とよさか町の工場跡地でも、住宅設備メーカーの「LIXIL」が最大発電量4,870キロワットのメガソーラーを建設すると発表。2015年7月の稼働を予定。(26年11月)

〈亀岡スタジアム〉亀岡市は、府の球技専用スタジアム計画で、予定地である保津町の水田11万1,506㎡の全地権者の86%との買取仮契約がまとまったことを明らかにした。(26年8月)

■ホテルの建設・開業

〈四条河原町〉四条通御幸町西入りに「ホテルグランバウハ京都」が12日オープン。客室などに和の要素をふんだんに取り入れた。地上10階、地下1階建てで、延べ約4千㎡、客室は120室。(26年5月)

京阪電気鉄道は、化学肥料を使わずに栽培した綿などの有機素材を内装などに使った「オーガニックホテル」を高島屋南に2017年開業すると発表。4～9階が200室以上のホテルで、地下1階～地上3階は店舗が入る予定。(26年11月)

〈東山に高級ホテル計画〉不動産投資会社「パシフィックスター・ジャパン」は、東山区の東山武田病院の土地を借り、高級ホテルの開発を計画。運営委託先としてカナダの高級ホテルチェーン「フォーシーズンズ・ホテルズ&リゾーツ」を予定し、結婚式場やスパを備えた客室約200室のホテルを事業費約200億円で建設する計画。(23年3月)同ホテルは、2016年中に128室で営業開始を予定。(26年12月)

〈木屋町御池〉西日本鉄道(福岡市)は、2016年夏に中京区の木屋町御池南東角に高級ホテルを開業する計画を発表した。敷地面積約2,130㎡で、地上5階、地下1階、ツインを中心に約200室を設け、外観や内装は和の風情を取り入れる予定。(26年8月)

〈烏丸御池〉新風館を所有・運営するNTT都市開発は、複合商業施設「新風館」を建て替え、旧電話局の外観を維持しつつ、現状より高い建物に改修し、上層階にホテル、下層階に商業施設を配置する計画を検討。2016年度春以降に着工し、19年中の開業を目指している。(27年1月)

〈河原町三条〉建築設計のアーキエム(中京区)は、

河原町通三条上ルに9階建延べ4,300㎡、119室のビジネスホテルを開業。(26年11月)

〈ホテルフジタ京都跡地〉23年1月に40年にわたる歴史に幕を下ろした老舗ホテル「ホテルフジタ京都」(中京区)の跡地に、米国の高級ホテルチェーン「ザ・リッツ・カールトン京都」が2月7日にオープン。地上4階、地下3階建てで、客室は134室、一部屋の平均面積は50㎡と国内最大級という。(26年2月)

〈嵐山〉不動産開発の森トラストは、世界的なホテルチェーンである米スターウッドホテル&リゾートの最高級ブランド「翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル京都」を2015年春に嵐山地区の老舗旅館「ホテル嵐亭」を改築して開業すると発表。(26年12月)



〈二条駅〉京滋でビジネスホテルを展開するアーバンホテルシステムズ(伏見区)は、2015年11月、JR二条駅北側に客室169室の宿泊特化型ホテルを開業させる。(26年11月)

〈その他〉2014年12月に営業を終了した京都国際ホテル(中京区)の土地・建物を取得したマンション開発の阪急不動産が取得したことについて、京都市は新たなホテルを誘致するよう求める要望書を提出。(27年1月)

〈京都駅〉2014年春に閉鎖した旧七条警察署(下京区)の跡地にダイワロイヤル(東京都)グループがビジネスホテルを建設し、1階と地階に運転免許更新センターや地域防犯ステーション(仮称)が入ること

が決定。府は16年度中の運用開始を目指す。(27年1月)

〈北区鷹峯〉東急不動産は10月、「しょうざんリゾート京都」内に、会員制リゾートホテル「東急ハーヴェストクラブ京都鷹峯&VIALA」を開業。(26年9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

跡地をめぐる主な動き

1999年8月 京都工場が操業停止

2003年3月 阪急京都線・洛西口駅が開業

2008年10月 JR東海道本線・桂川駅が開業

2011年10月 オムロンヘルスケアの本社移転

2014年4月 洛南高付属小が開校

4月 京都銀行の研修施設が完成

10月 イオンモール京都桂川が全面開業

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)

南区と向日市にまたがる新市街地に、まちづくりの中核となる大型複合商業施設「イオンモール京都桂川」が10月17日全面開業。スーパーや約220の専門店、映画館などが入り、売り場面積7万7千㎡と京都府内では最大。(26年10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、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「すざくゆめ広場」(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) →開園済

■左京区・上京区総合庁舎

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) →建設済

市は地区70年以上が経過し老朽化していた上京区総合庁舎を建て替え、2015年1月から業務開始。外観は京町家をイメージし、縦格子や瓦ぶきの軒ひさしを取り付けた。(26年12月)

■京都市山ノ内浄水場跡地

2013年3月末に業務を終えた山ノ内浄水場(右京区)跡地南側(約3万2,500㎡)に京都学園大学(亀岡市)が進出し、「京都太秦キャンパス」を開設。4月1日より、経済経営学部、人文学部、健康医療学部、バイオ環境学部の4学部10学科の新体制でスタートする。

なお、北側用地(約1万3,600㎡)での事業者公募では、学校法人大和学園と太秦病院が優先交渉事業者に選定された。(27年1月)

■大学の移転・開設計画

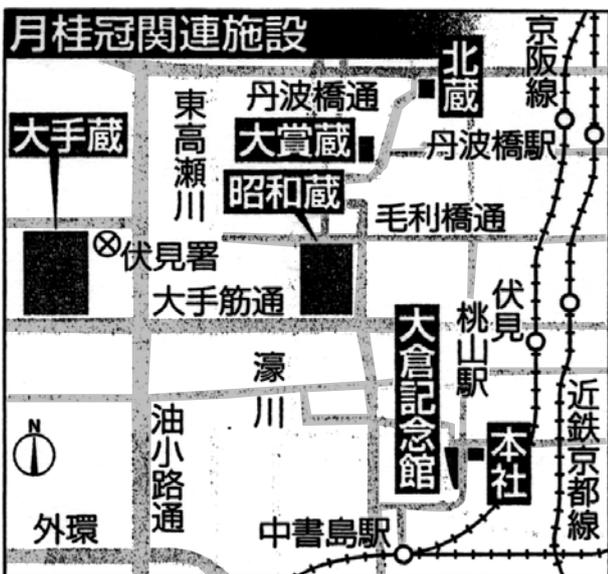
京都市は、市立芸術大学(西京区)を、下京区のJR京都駅東側の崇仁地域に移転する計画を発表した。元崇仁小の活用や市営住宅の移転などで3万3千㎡の用地確保に目途が立ったため、14年度に移転構想をまとめ、10年後の移転完了を目指す。(26年1月)

東山区の元貞教小学校跡地に、京都美術工芸大学(南丹市)の東山キャンパスが開設されることが決定した。(26年5月)

なお、立命館大学(北区)は、大阪府茨木市のビール工場跡地に建設していた大阪茨木キャンパス(11万㎡)を4月1日から4番目のキャンパスとしてオープンさせる。(27年3月)

■月桂冠北蔵地区、商業施設に

月桂冠は、同社の原点とも言える初代・大倉酒造研究所を中心に100年を超える歴史を刻んできた北蔵地区(伏見区)の建物の保存・活用を老朽化を理由に断念し、再開発の上、商業施設にすることを決定。(26年8月)



■京都市条例

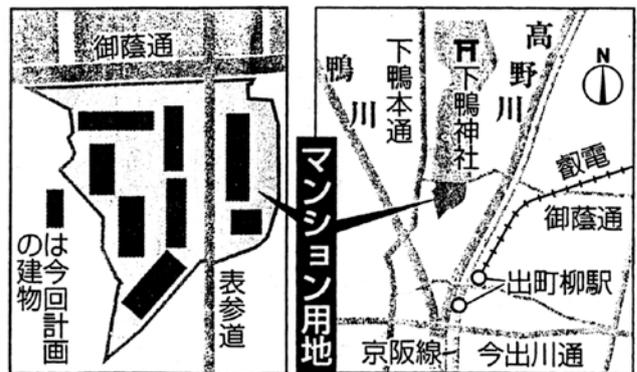
〈細街路対策指針〉京都市は、細い路地の沿道に建つ老朽化した建築物の建て替えを促すため、建築基準法の特例許可制度を活用し、道路と接する専用通路の幅を1.5m以上に緩和する等し、木造家屋の集まる地域での防火や耐震性の向上を目指すこととした。(25年8月)

■NHK新京都放送会館

烏丸御池交差点下路に、NHKの新たな放送拠点として2月21日にオープン。地上5階地下1階建てで、1階の公開スペースには大型スクリーン、3階に大規模スタジオを設置。(27年2月)

■マンション建設

世界遺産の下鴨神社(左京区)は、境内の南端に3階建の分譲マンション8棟を11月着工、17年2月完成の予定で建設されると発表。糺の森の保全や21年に一度の式年遷宮に伴う社殿の修復費などを捻出するためだが、景観への影響を懸念する声もある。(27年3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)

同工場跡地の一部を借り受け、運送大手の日本通運が配達拠点として営業を開始。(26年7月)

府北部工業団地(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していた「市民交流プラザふくちやま」を14年6月にグランドオープン。(26年6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」を配備し、12月26日より本格運用が始まった。(26年12月)



薩摩藩家老・調所家と 京都との因縁の歴史千年を語る (平安末期から戦後のGHQ裏面史)



調所 広郷7代目 調所 一郎

この度はお招き頂き有難うございました。

当家は平安時代中期の寛弘元年（1004年）頃、藤原恒親（ふじわらのつねちか）という人物が、調所職（ちょうそしき）という、一種の徴税職を兼ねて大隅国・国分（現・鹿児島県霧島市）へ下向した時に始まります。

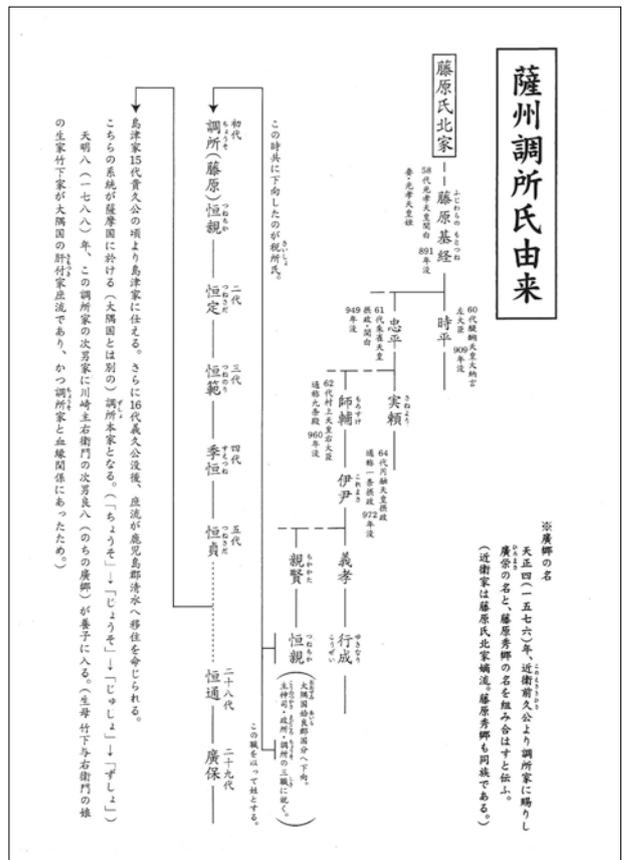
恒親は神職として赴任いたしました、この時の調所という役職名が後の名字となりました。また、右大臣・藤原師輔（ふじわらのもろすけ・通称九条殿）の曾孫（庶流）でもありましたので、栄華を極めました藤原氏北家出身ということになります。

そのため、この神職・調所家20代の恒林（つねしげ）は、天正4年（1576年）、近衛前久（このえさきひさ）公（藤原氏北家嫡流当主）より、同族のよしみとして廣栄（ひろまさ）の名を賜りました。以後、当家の嫡流は「廣」の字を通字とすることが多くなりました。この家は現代まで30数代を数え、現存しております。（つい先頃まで、鹿児島県勝栗神社の宮司をしていらした調所保平様が現当主です）

私共は、この神職・調所家から16世紀に分かれて島津家中となりましたため、武家としては一番出世しました家老となりましたが、分家に当たります。家老・調所家としての初代が、江戸時代後期に薩摩藩におきまして天保の改革を担当させて頂きました調所笑左衛門廣郷という人物であります。私は、その廣郷から7代目の子孫に当たります。

この廣郷は家老在任中に、薩摩藩の資金で、ここ京都におきまして近衛家の邸宅の修繕を手がけております。やはり、遠い平安時代における主家筋を意識してのことと思われる。と、申しますのも、廣郷は神職・調所家の旧通字「恒」を用いて、藤原恒篤と署名していることもあるからです。（以上、鹿児島県史料「日記雑録拾遺・家分け文書「調所氏」」より）

その後、私の祖父・廣良、父・廣志と「廣」の



字を通字として参りましたが、私の父が「もう先祖にこだわるのはやめ」として、私達兄弟には「廣」の字を
 使いませんでした。これには代々の因縁めいた話も影響していると思われます。そのことも含めて、本日はお
 話させて頂きたいと思います。宜しくお願い申し上げます。

数寄屋橋から電通が見えた日々

2014
調所一郎

昭和 20 年 8 月 (1945 年) GHQ グラハム・マッカーサー、チャールズ・ケーティス、
 チャールズ・ウィロビー来日

GHQ : 連合国軍最高司令官総司令部

GS : 民政局長
 ケティス次長
 (左派)

G2 : 参謀第 2 部長
 (反共)

GS : 民政局長
 G2 : 参謀第 2 部長

○

×

○

昭和 22 年 6 月 (1947 年) 電通社長・上田碩三(のちに事故死) → 吉田秀雄
 米・駐日大使・ジョージ・アチソン(事故死) → 朝比奈元一

昭和 23 年 (1948 年) 1/26 帝銀事件 GS (左派) と G2 (反共右派) の対立激化
 6 月 昭電疑獄 夏以降、中国では共産軍勝利決定的
 12 月 ケーティス一時帰国 (そのまま来日できず)
 ウイロビーは、シベリアからソビエトにより赤化洗脳された元日本兵が 6 万人
 近く帰還 (1949 年 7 月) することを知り大変な危機感を持つ
 (日本が共産化されると)

昭和 24 年 (1949 年) 1/30 上田・ボーン両氏事故死
 7/5 下山事件 7/15 三鷹事件 8/17 松川事件 (国鉄三大事件)
 共産主義者の仕業として大量検挙

(広郷より七代目までの略系図)

曾祖父 ①

祖母 ② 祖父

母

廣良

廣志

廣一 廣二

廣郷(薩摩藩家老)

○

○

○

○

祖父 → 電通(古田社長は七高先導)

父 → 読売テレビ(古田社長のススメ)

①安武直夫・内務省警保局
 台湾総督府 文教局長
 朝鮮総督府 平壤知事

②根村当三郎
 内務省社会局
 のち厚生省

※調所広良
 旧制七高中退 慶応予科へ
 職前はNHK

トピックス

こつなぎ 一山を巡る百年物語上映会

調査研究委員長 辻本 尚子



平成27年2月19日の夕方6時より、京都市下京区のひと・まち交流館京都にて、調査研究委員会主催の「こつなぎ一山を巡る百年物語」上映会を行いました。

(公社)京都府不動産鑑定士協会としましても映画の上映は初めての試みで、どのように宣伝して良いかも分からず苦心しましたが、寒い冬の夜の時間にもかかわらず、多数の皆様にお集まり頂き、本当に有り難うございました。感謝の気持ちで一杯です。この場を借りて御礼申し上げます。

この映画は、東北地方の山間の集落で、大正6年から昭和50年までの約60年間にかけて、実際に行われた入会権をめぐる訴訟裁判の記録です。

映画の中では、その昔、村の人々は山さえあれば生活が出来たと訴えます。木を切り出して家を建て、炭を焼き、薪を割り、木の実をとって生きてきました。

それが不動産の所有権という制度の中で、山が誰かのものになってしまい、村人が山に入ることが禁じられてしまったのです。

物語は裁判を軸に進みますが、その間には長い時間が流れます。山の景色や農作業の様子、対立する村民たちがそれでも行う村祭りなど、コミュニティとは何かを問いかけます。

直接的に語られるのは、日本の農村における近代化と林業のあり方の問題ではありますが、もしかしたらこれらは、現在の私たちにも通じる問題かも知れないことに気付かされます。

皆で守る、皆で使う、皆で分け合う、といった地域共有資源の考え方、コモンズという言葉で語られることもあります。たとえば町内会やマンション管理組合などの身近な問題に置き換えることも出来るはずです。

今回、この映画を見て下さった皆様にも、様々な視点からの解釈がなされたことと思います。いろいろな思いが去来したことでしょう。そしていつまでも心に残る映画となったはず。厳しい内容の物語だったのに、思い出すと何だか心が温くなる映画なのです。

私たち調査研究委員会では、機会があればまた上映会を開催したいと考えております。お呼びいただきましたらどこへでも参る所存です。今回見逃した皆様も、そのときはぜひともいらして下さいませ。委員会メンバー一同心よりお待ちしております。



トピックス

住宅ファイルを利用した戸建住宅の長期修繕計画について

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 業務推進委員長
近畿不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル推進特別委員会委員
近畿圏不動産流通促進協議会・近畿不動産活性化協議会 担当理事

吉岡和潔



NHKスペシャルで「ニッポン“空き家列島”の衝撃」が放送された。前半は全国の空き家820万戸、現在の空き家率13.5%、20年後の空き家率32%等の数字が、また、空き家の増加に伴い街が寂れ価値が下がる、空き巣・放火リスク、税収の多くを固定資産税に頼る自治体の財政難それに伴うインフラ維持の困難等の実際においている事象が紹介される。その後の討論では都市に住む若い世代を中心にコンパクトシティに賛成するという声、田舎に住む人の人権も守るべきという声、年老いた親には都心に住んで欲しいという声、集住は無理だし幸せにならないという声、介護を受けるには集住しないとサービスを受けられないという声をはじめとする議論がなされ、最後は人の心の深淵に関係し考え方は様々で解決策を導き出すのは難しいという予想通りの結論で終了するものの、人口減少や空き家率の増加に伴う自治体の税収減を原因として介護・医療・治安・水道・電気・道路・その他の公共サービスが当たり前のものではなくなる時代が来ることだけは事実として改めて認識させられた番組であった。

また、巷では売りに売れない、貸すに貸せない、住むに住めない不動産の一番の問題を固定資産税・維持管理費・修繕積立金等の負債から一生逃れることができないことと捉え、「負動産」という言葉が生まれていると聞く。

このように漫然と向かえる未来について不動産へのマイナスイメージが認識されてきた中で、国土交通省は、人口減少・少子高齢化の進展等の社会経済変化への対応のため、ライフステージに応じた住み替えの促進、高齢者等の持ち家資産の資金化、資産価値増大によるストック活用型の経済成長の実現のために、適切に維持管理された優良な住宅ストックの循環利用の基盤として、欧米諸国と比べると圧倒的に低い水準にある中古住宅流通市場の活性化を図ることが必要として、消費者が安心して中古住宅を取引するための市場環境の整備に乗り出しはじめた。

具体的には、Ⅰ.「情報提供体制の整備：不動産に係る情報ストックシステムの整備」、Ⅱ.「取引の不安の解消・情報提供の促進：多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討」、Ⅲ.「既存建物の評価方法の確立：不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の確立」である。

そして、上記Ⅱの枠組みのなかで平成26年度補助金事業「消費者への情報提供の促進に係る先進的な取組みモデル」事業者間連携モデル事業として、近畿圏不動産流通促進協議会、関西不動産流通活性化協議会及び建築・住宅支援センター協議会（奈良）が合流して「近畿不動産活性化協議会」が設立され、また、当協議会を支援するために近畿不動産鑑定士協会連合会の中に「住宅ファイル推進特別委員会」が新設された。

近畿不動産活性化協議会は単年度補助金事業であるため来年度の活動の枠組みは今のところ不明であるものの、一年を通じて住宅ファイル部会、マニュアル部会、金融部会の各部会で活発な議論が交わされ、また、実証実験も順次行い、最後に成果品として「住宅ファイル制度」を協同で創りあげ提案して活動を無事終えることができた。

それでは、この近畿不動産活性化協議会が提唱した「住宅ファイル制度」とはいかなるものか、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。

1. 「中古住宅市場活性化」というキーワードに込められているもの
2. 住宅ファイル制度の概要

3. 住宅ファイル利用上のメリット
4. 住宅ファイル試行の中で見えてきたもの
5. 住宅ファイル制度が目指すところ
6. 最後に

1. 「中古住宅市場活性化」というキーワードに込められているもの

平成26年度の活動を通じて感じるころは、中古住宅市場活性化というキーワードには「中古住宅流通量の倍増」「住宅資産額500兆円毀損の解消」「空き家問題・地方再生」という論点があいつのまにか複雑に絡み合っ
てしまっているということである。

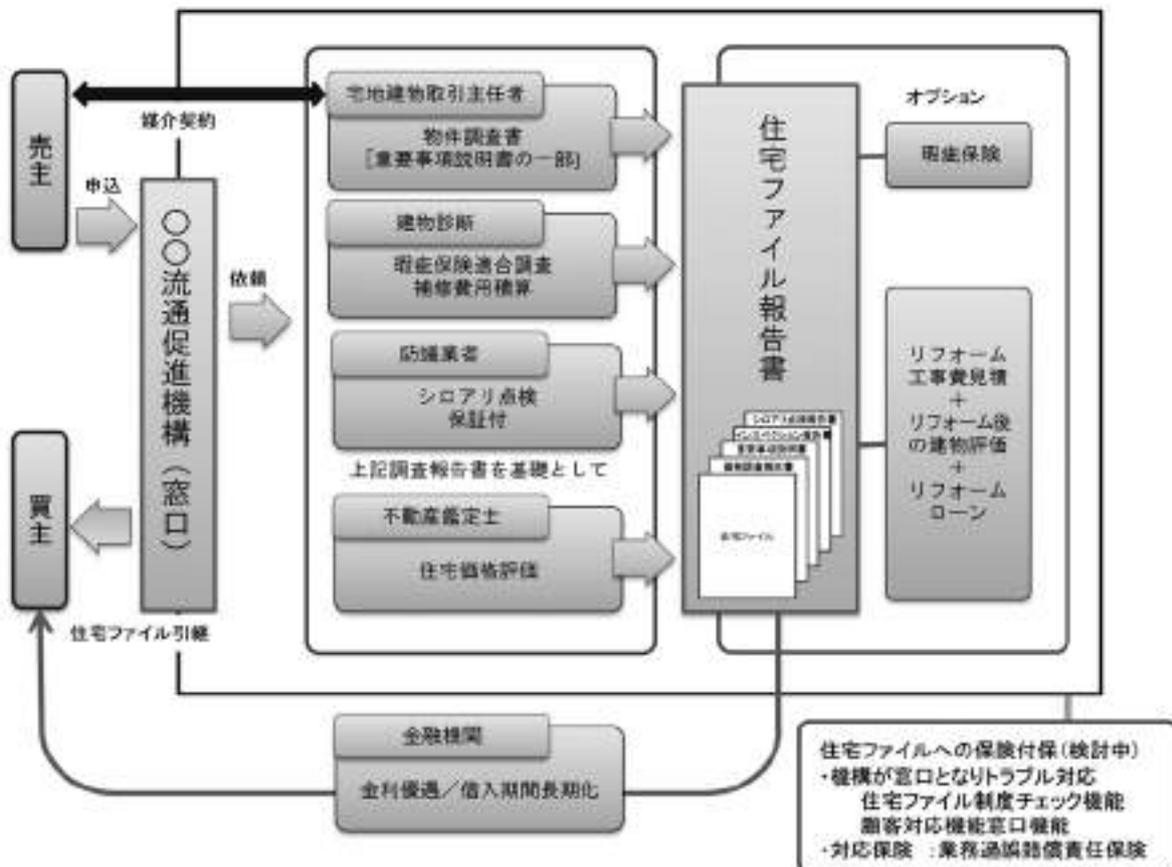
中古住宅流通量の倍増という論点には「流通阻害要因の払拭」「既存制度の周知と採用の強化」「民法改正論議」等の思惑が、住宅資産額500兆円毀損の解消という論点には「建物価格の適性評価」「建物価値把握の適正化」「金融商品の健全な拡充」等の思惑が、空き家問題・地方再生という論点には「建物価格データベース施策への利用」「都市再構築」等の思惑が見え隠れし、具体的な解決策を模索している状況である。

そのような中で、近畿不動産活性化協議会の事業目的は、消費者の中古住宅購入に対する不安を取り除き中古住宅流通活性化をはかるための各専門家の統一された調査報告スキームである「住宅ファイル制度」の実施設計とし、まさしく中古住宅市場活性化に込められた論点を解決するスキームの一つの提案になったものと思われる。

それでは「住宅ファイル制度」とはいかなるものかを次項から紹介していきたい。

2. 住宅ファイル制度の概要

住宅ファイルとは中古住宅の売買において、建物品質や適性価格、保証等、ユーザーが不安を感じている問題を解消するサービスをパッケージにした中古住宅流通市場の活性化を目的とするトータルサポートサービスである。



具体的には、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書であり、重要事項説明書（宅地建物取引士）、建物検査（インスペクター）、保証付シロアリ検査（防蟻業者）及びこれら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商品である。

元々は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国土交通省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブル等で提案したものであり、今年度は、近畿不動産活性化協議会で実際の仲介取引の場に試験導入されたものである。

築後20年で建物価格が価値ゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適性評価を根付かせるための発端となる役割や、リフォームローンのためのリフォーム後の建物価値の把握やリバースモーゲージを見据えた金融機関向けに取引当事者が発信する情報となり得ることが期待されている。

3. 住宅ファイル利用上のメリット

売主が不動産業者との媒介契約時に住宅ファイルを同時に申し込むことを想定しているが、そのメリットは売主のみならず、買主、不動産業者、金融機関にも及ぶことが考えられ、その詳細を挙げると以下の通りである。

①売主のメリット

平成28年頃に改正民法の施行が予定されており、中古住宅売買に影響を与える改正点として「瑕疵担保制度」の改正等が挙げられる。改正において「瑕疵」という文言が使用されず「契約不適合」に取って代わり「隠れた」という要件も排除され、「売主の追完義務」として「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対して、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる」とし、当該追完義務を売主が実行しない場合「買主は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる」と規定されることが予定されている。

すなわち「契約の趣旨に適合するか否か」という考え方に則り、欠陥を買主が知っていた場合においても、全体の契約趣旨に照らして不適合であれば売主に責任が生じることとなり、また、売主は買主が知り得ない情報を積極的に伝える義務が生じることから、売主側で住宅ファイルを利用して頂くことで、契約趣旨の不適合に繋がる欠陥の有無を事前に知ることができ積極的な情報提供義務を果たすとともに、売主責任が軽減されることが期待される場所である。

また、付随義務・保護義務、特に保護義務は相手方の生命・身体・財産・その他の利益を害しないために、当該契約の趣旨に照らして必要と認められる行為をしなければならないとされており、買主の財産等に影響しないかを判断するために、契約の前に売主側で専門家による調査を要請される機会が増えるものと予想される場所である。

最後に、住宅ファイルで同時に行われる瑕疵保険適合検査に適合となった住宅は、引渡し前に売主側でオプションの保険料・保証料を支払うことによって瑕疵保険付住宅となり、万が一買主に損害が生じた場合にも保険期間内であれば保険金が支払われることが予定されている。

②買主のメリット

住宅ファイル付住宅であれば、買主は品質や価格等に対する不安が解消され安心して購入することができる。

買主が業者である場合は検査・通知義務が発生するものの、売主側で事前に建物検査等が行われていれば、その負担が軽減され、また、瑕疵保険付住宅であれば、損害が発生した場合でも保険料が支払われることとなる（検査に適合していれば、買主において瑕疵保険に加入することも可）。

そして、住宅ファイルの調査結果を住宅ローンの審査資料として提出することで、融資を確実なものとし、将来的には金利優遇、融資枠の増額、融資期間延長等も期待される場所である。

③不動産業者のメリット

住宅ファイル付住宅であるため、買い希望者に対して住宅の品質、安全性等のアピール・説得力が増し、調査価格も参考となるため、売れやすくなると共に、取引成立後の苦情等も軽減されることが期待される。

④金融機関のメリット

担保としての住宅の評価に住宅ファイルを採用することにより審査コストの軽減や金融検査等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、また、築20年以上経過した物件にも融資の可能性が広がり融資機会が増えるほか、リフォーム代金付ローンやリバースモーゲージへの発展も期待されることである。

住宅ファイルを利用することによって、売主は不動産業者との媒介契約時における費用や立会、積極的な告知義務等の新たな負担が考えられるものの、概してメリットの方が大きく、改正民法施行後の中古住宅の取引における要請に答えられる内容となっていると思われる。

4. 住宅ファイル試行の中で見えてきたもの

近畿不動産活性化協議会において、不動産業者、インスペクター、金融機関及び不動産鑑定士等が日々議論を重ね、また、実際の取引において住宅ファイルを当てはめ試行したなかで見えてきた課題や方向性について、以下において列挙してみたいと思う。以下の列挙項目は今年度事業においては深く突き詰めていないものの、次年度以降の検討課題、そして中古住宅流通活性化のための鍵になるものと思われる。

①住宅流通量を増やすためには

- A. 購入対象の住宅が如何なるものかの明示
 - a. Spec (性能) Condition (状態) Worth (価値)
 - b. 経済的耐用年数の表示
 - c. 担保評価水準の統一
 - d. リフォームの程度と水準の目線合わせ
- B. 瑕疵保険、フラット35、シロアリ検査等を住宅ファイルにおける建物調査時に一人の検査員で実施することの可否
- C. 買主の購入時における諸経費や税金の負担軽減措置
- D. 新築優遇から中古住宅流通優遇政策への転換
- E. 新築信仰からの脱却
- F. ライフスタイルにあわせて住み替えるという雰囲気作り
- G. 金融機関の理解・担保評価への活用、ローン商品の開発
- H. 住宅ファイルの有用性に関する説明力

②住宅資産額を上げるためには

- A. 取引の中で売主買主が建物価格を意識するために、土地建物価格の内訳表示の義務化
- B. 欠陥住宅が建てられないように検査済証の徹底
- C. 流通時点で住宅ファイル等による選別
- D. 金融機関による選別を行うため検査済証があること、違法建築でないこと、適切な維持管理等を融資の条件とすること
- E. 取引慣行の変更のため、住宅ファイルそのものに告知書の役割を持たせること
- F. 不動産を取り巻く関係者の規律向上
- G. もったいないの視点

5. 住宅ファイル制度が目指すところ

平成26年度の近畿不動産活性化協議会の活動は住宅ファイルの骨格部分の作成で一つの区切りを迎えたものの、様々な場で今後の住宅取引のあるべき姿を提言してきた結果、住宅ファイル制度に係る理解者が増え、ある一定の方向性も見えてきたところである。

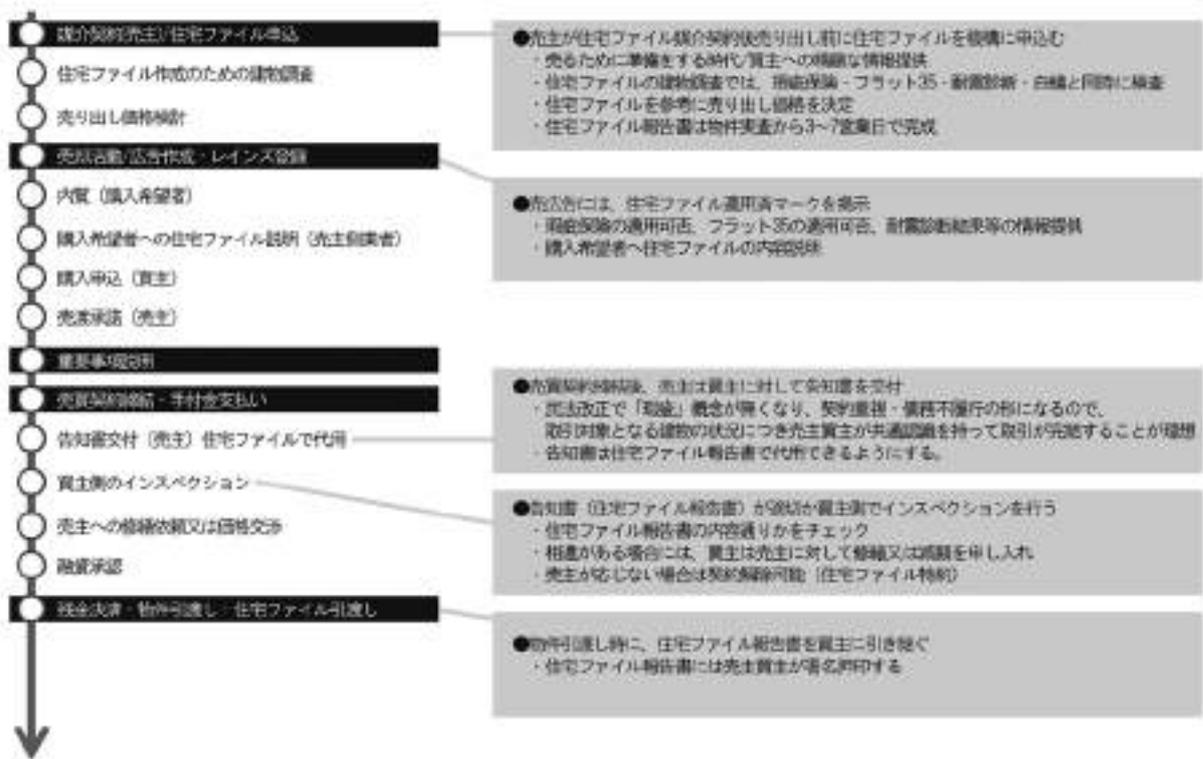
平成27年度は、流通の現場に如何に住宅ファイル制度を普及させるか、そして、流通の過程で不動産鑑定士が評価を行う場を如何に作り込むかについて正念場の年になるものと予想される。

具体的には、中古住宅市場において、試行範囲の拡大・件数増、理解者の拡大、契約書・雛形・住宅ファイル特約、契約フローの作成であり、不動産鑑定士に関わる問題として、JAREA-HASの実用化（マニュアル・研修・ライセンス・人員確保等）、流通の現場での評価に対する理解・啓発である。

住宅ファイル制度が目指すものは、①20年で建物価値ゼロという市場慣行の変化、②物理的に使える「利用価値」と市場で取引される「市場価値」の乖離を無くすこと、③積み上げてきた資産（住宅投資額累計）が毀損しない仕組みにつなげていくこと、④市場で評価されず具現化しない建物価値の回復に資することである。

つまり、住宅ファイル制度は住宅資産価値向上のフィルターであり、そしてその先には住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム支援やリバースモーゲージの普及等が中古住宅市場における流通量の増加、形成した資産を基に老後を快適に過ごす安心感、そして楽しみをもてる社会に繋がるものと期待している。

■住宅ファイル制度による住宅取引の流れ(提案)



6. 最後に

当初、住宅ファイル制度は中古住宅の取引時における単発での利用をイメージして制度設計されたものであった。しかし前述の1. で見たように中古住宅市場活性化というキーワードには様々な論点が組み合わさってきており、近畿不動産活性化協議会で議論をしてきたなかで、重要事項説明書(宅地建物取引士)、建物検査(インスペクター)、保証付シロアリ検査(防蟻業者)及びこれらを前提とした住宅価格評価(不動産鑑定士)の4点セットに「戸建住宅長期修繕計画書」を加える必要があるのではないかという意見が聞かれるようになって

てきた。

戸建住宅の価値を維持していくためには使用に適するリフォームや修繕が必要であることから、住宅ファイル付戸建住宅を購入した消費者に長期修繕計画を提案しようというものである。

「戸建住宅長期修繕計画書」の内容は、①長期修繕計画の策定、②5年毎に実施状況をモニタリング、③適合すれば瑕疵保険に再加入、④再評価というものである。

例えば、リバースモーゲージの普及時に、担保物件の建物価値を維持しなければ、毎月の借入可能額が目減りするという事態になれば、所有者のリフォームや修繕への意識が高まるかもしれない。そしてそのようなちょっとした意識の変化が、案外、中古住宅市場の活性化や建物の適性評価を根付かせることにつながるかもしれない。そういう未来に思いを巡らせつつ、最後に「住宅ファイルを利用して戸建住宅にも長期修繕計画を！」ということ提案して筆を置きたいと思う。

参考文献

- ・NHKスペシャル シリーズ日本再生 「ニッポン“空き家列島”の衝撃」ホームページ
- ・ITジャーナリスト・ソーシャルメディアコンサルタント神田敏晶著「100万円マンションから10万円リゾートまで…粗大ゴミ化する負動産」
- ・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「住宅ファイル制度実現に向けた取組報告」
- ・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」
- ・近畿不動産活性化協議会「住宅ファイルマニュアル」



トピックス

不動産を巡る近時の判例・裁判例

木田 洋二

■不動産取引に関する判例・裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
分譲マンションの耐震強度不足が発覚し、区分所有者から全戸買取りをよぎなくされた販売主が、本件マンションの建築確認をした静岡市、設計事務所、建築施工業者、保険会社などに損害賠償を求めた訴訟の控訴審。裁判所は、1審判決を変更し、設計事務所代表者及び取締役に対する旧商法266条の3第1項に基づく損害賠償請求については、9億5946万円余の支払いを命じ、このうち静岡市が連帯して支払う賠償額は8895万円余とし、その余の控訴及び附帯控訴を棄却した。	平成26年5月15日 東京高等裁判所
高齢者を売主とする不動産の売買契約について高齢者の意思能力の欠如を理由に無効とされた裁判例	平成26年2月25日 東京地方裁判所
マンションの賃貸借契約に際し、家主Yが居室内で自殺があったことを告げずに契約したことは、説明義務違反であるとして、賃借人XがYに対し、損害賠償を求め、YがXに対し、未払賃料の支払いを求めた事案。Yは本件物件を競売で購入後、明渡しと残存物の処理を業者に任せただけで、自殺があったことは知らなかった旨の主張をしたが、裁判所は、Yは居住者の自殺後に、同室のリフォームを指示しており、本件建物の心理的な瑕疵を知らないことはあり得ず、告知義務があったのに意図的に告知しなかったとして損害賠償責任を認め、賃料や慰謝料など約104万円の支払いを命じた。	平成25年10月28日 神戸地方裁判所
産業廃棄物が埋設された土地の売買契約において、売主の買主（不動産業者）に対する説明義務違反の不法行為が認められた裁判例	平成25年7月12日 大阪高等裁判所
土地、建物の売買契約において、境界確定書、境界確定協議書、確定実測図の交付が売買代金の支払と同時に履行の関係にないとされた裁判例	平成25年6月18日 東京地方裁判所
被告らからマンションの専有部分を購入した原告らが、南側に隣接する土地に被告らが建築中のマンションにより、日照阻害が生じたとして、被告らに対し、人格権又は財産権に基づき、建築工事の差止め及び慰謝料を請求した事案。裁判所は、差止め請求については、本件マンションは完成していると認め、訴えの利益を欠くとして却下。慰謝料請求では、日照阻害の多いのは低層部分であること、原告マンションがN地区日照基準取扱要綱、日影規制の適用区域外等を考慮すると、原告らの被る日照阻害が受忍限度を超えたとは認められないとして、不法行為責任を否定したが、原告マンション販売について、日影規制等の適用外という特殊性は契約の重要事項であるから内容の説明義務があり被告らはこれを怠ったと認め、日照阻害の程度、親族との共同購入等を踏まえ、相当額の慰謝料を認めた。	平成25年6月6日 神戸地方裁判所
売買契約により取得した土地が地下水集中地盤で、地表から0.5メートルの地下水位から地下水が湧出していることは土地の瑕疵にあたるとして、買主の売主に対する損害賠償請求が認容された裁判例	平成25年4月26日 名古屋地方裁判所
不動産の売買等を目的とする原告が、被告らとの間で、土地建物の代金について、手付金100万円、違約金508万円の約定で売買契約を締結したが、被告らが約定の支払日に残代金の履行を怠ったことから同契約を解除した。その後、被告らに対し、同違約金から手付金返還債務を相殺した残違約金408万円の連帯支払を求めた事案。裁判所は、被告らの原告に対する手付解除の意思表示があったとは認められず、原告は本件違約金・手付解除特約所定の契約の履行に着手したことが認められ、原告の違約金支払請求権と被告の手付金返還請求権は対当額において消滅したとして請求を認容した。	平成25年4月18日 東京地方裁判所
建物の地下1階部分を賃借して店舗を営む者が建物の所有者の承諾の下に1階部分の外壁等に看板等を設置していた場合において、建物の譲受人が賃借人に対して当該看板等の撤去を求めることが権利の濫用に当たるとされた判例	平成25年4月9日 最高裁判所第3小法廷

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
原告（不動産業者）が、分譲住宅用地目的で被告から土地を購入したが、被告において、契約前に同土地上での夫の自殺の事実を告知しなかったことが、主位的に説明義務違反、予備的に瑕疵担保責任を負うとし、賠償を請求した事案。裁判所は、宅建業者に仲介を依頼した被告の説明義務違反は否定したが、瑕疵担保責任について、本件では、特約条項で目的物上での過去の自殺等の嫌悪すべき事件が発覚した場合は、契約を解除できることが明記されていることに照らせば本件自殺の事実は本件土地の瑕疵であり、土地上の自動車内での自殺という事実は、通常の購入前調査では発見できない隠れた瑕疵として、土地価格の20%の下落を認め、原告の内金請求は理由があるとして、予備的請求を認容した。	平成25年3月29日 東京地方裁判所
土地区画整理事業の施行地区内の土地を購入した買主が売買後に土地区画整理組合から賦課金を課された場合において、上記売買の当時、買主が賦課金を課される可能性が存在していたことをもって、上記土地に民法570条にいう瑕疵があるとはいえないとされた判例	平成25年3月22日 最高裁判所第2小法廷
原告が、被告Y1から購入した建物が、容積率・建ぺい率に違反していたが、仲介した被告Y2が、説明しなかったと主張、被告らに売買代金額と適正価格との差額の賠償を請求した事案。裁判所は、本件売買契約当時、本件建物が、建築基準法に基づく容積率及び建ぺい率の規制に違反する状態であったと認定したが、被告Y2は、建築確認申請時に、駐車場として容積率の緩和を受けていた部分が、本件契約時には、駐車場部分が存在しないため、増改築等の際には、現在と同規模の建築物は建築できない場合があることを重要事項説明書に記載し、説明もしており、説明義務の懈怠はないとした。建ぺい率違反についても、契約締結後の土地測量と面積算定表により判明したことで、調査説明義務違反はないとし、請求を棄却した。	平成25年3月6日 東京地方裁判所
マンション管理組合の建物の区分所有等に関する法律70条1項に基づく団地内建物の一括建替え決議に反対し、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対する、マンションの建替えの円滑化等に関する法律15条1項に基づく売渡し請求が認められた裁判例	平成24年12月27日 東京地方裁判所
マンション建築目的で購入した土地について、隣地建物の基礎の越境、都の基準値を超える土壤汚染及び地中から発掘された松杭やがらがいずれも土地の瑕疵にあたり、売買契約及び売主の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を認めた裁判例	平成24年12月13日 東京地方裁判所
契約に定められた期限までに借入れが出来なかった場合に違約金等の負担なしに買主から契約を解除できる特約付きの土地建物売買契約を締結した原告らが、銀行から借入れを拒絶され、契約を解除されたとして、不動産仲介業者と銀行に対し損害賠償を求めた事案。媒介した不動産業者に対し、契約に定められた期限までに借入れの可否が示されるよう銀行と折衝し、必要な手続きを原告らに促すなどの助言すべき媒介契約上の義務を怠り、契約の解除の機会を失い損害を被ったとして、仲介手数料、手付金、解決金及び転居の挨拶状（年賀状）の印刷代についての支払いを命じ、銀行については請求を棄却した。	平成24年11月7日 東京地方裁判所
原告らは、自宅新築工事について、被告と建築設計・監理業務委託契約（本件契約）を締結したが、被告の設計には天井高相違等の条件違反があるとして、本件契約を解除し、既払報酬金等の返還を求め（本訴）、被告は、本件契約解除が原告らの自己都合によるものであるとして、履行した業務の割合に応じた未払報酬金及び立替金（建築確認申請料）の支払を求めた事案。裁判所は、原告らの天井高についての条件を要求条件とした旨の主張は採用できず、被告には債務不履行が認められないとした上で、本件解除は原告らの自己都合によるものであるから被告には履行した業務の割合に応じた割合請求権が認められるとして、立替金返還請求権を含め、反訴請求を認容した。	平成24年10月25日 岡山地方裁判所
訴訟上シックハウス症候群や化学物質過敏状態が発症したとの認定をするに当たっては、一点の疑義も許されない自然科学的証明が必要とされるものではなく、経験則に照らして全証拠を総合的に検討し、特定の事実が特定の結果発生を招来した関係を是認しうる高度の蓋然性が証明されれば足りるのであり、その判定は、通常人が疑いを差し挟まない程度に真実性の確信を持ちうるものであることを必要とし、かつ、それで足りるとされた裁判例	平成24年10月18日 東京高等裁判所
工場跡地の売買契約で、土壌中のアスベストの含有について売主の瑕疵担保責任が否定された裁判例	平成24年9月27日 東京地方裁判所
賃貸人が賃借人に賃貸借契約の目的である建物を譲渡したことにより賃貸借契約が終了した以上は、その終了が賃料債権の差押えの効力発生後であっても、賃貸人と賃借人との人的関係、当該建物を譲渡するに至った経緯及び態様その他の諸般の事情に照らして、賃借人において賃料債権が発生しないことを主張することが信義則上許されないなどの特段の事情がない限り、差押債権者は、第三債務者である賃借人から、当該譲渡後に支払期の到来する賃料債権を取り立てることができないとされた判例	平成24年9月4日 最高裁判所第3小法廷

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
工場跡地をガソリンスタンド用地として購入した売買契約で、土壤中に有害物質が含まれていたことが判明した場合について、買主の錯誤による無効が否定され、また、売主の瑕疵担保責任、売主の説明義務違反による債務不履行責任が否定された裁判例	平成24年5月30日 東京地方裁判所
不動産の取得時効の完成後、所有権移転登記がされることのないまま、第三者が原所有者から抵当権の設定を受けて抵当権設定登記を了した場合において、上記不動産の時効取得者である占有者が、その後引き続き時効取得に必要な期間占有を継続し、その期間の経過後に取得時効を援用したときは、上記占有者が上記抵当権の存在を容認していたなど抵当権の消滅を妨げる特段の事情がない限り、上記占有者が、上記不動産を時効取得する結果、上記抵当権は消滅するとした判例	平成24年3月16日 最高裁判所第2小法廷
顧客がその所有する不動産を売却する際に、宅建業者が、媒介契約によらず直接買い受ける取引においては、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は、売買契約による取引ではなく、媒介契約による取引に止めるべき義務がある旨判示した裁判例	平成24年3月13日 福岡高等裁判所
1 建築基準法等の法令の規定に適合しない建物の建築を目的とする請負契約が公序良俗に反し無効とされた判例 2 建築基準法等の法令の規定に適合しない建物の建築を目的とする公序良俗違反の請負契約に基づく本工事の施工が開始された後に施工された追加変更工事の施工の合意が公序良俗に反しないとされた判例	平成23年12月16日 最高裁判所第2小法廷

■不動産鑑定評価に関する判例・裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
テーマパーク「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」の敷地のうち4割を占める市有地約20万平方メートルの賃料を巡り、市が年間約3億1000万円の値上げを求めた裁判で、USJ運営会社が安定して収益を上げていることを考慮し、年間約1億3000万円の増額が認められた裁判例。運営会社側は「地価は下落している」として減額するよう求めたが、反訴は棄却された。	平成27年3月6日 大阪地方裁判所
不動産鑑定士に対する10か月間の鑑定評価等業務の禁止処分によって生ずる損害が行政事件訴訟法25条2項にいう「重大な損害」に当たるとされた裁判例	平成25年11月20日 大阪地方裁判所
固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格が固定資産評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録された価格の決定は違法となるとされた判例	平成25年7月12日 最高裁判所第2小法廷
県収用委員会が、土地収用法に基づいて行った土地収用の補償金額に不服があるとして、原告らが、起業者の市に対し、差額の支払いを求めた事案。本件収用地及び残地の正当な補償金額が争点となり、裁判所は、裁判所が選任した不動産鑑定士による鑑定の取引事例比較法による算定の手法、基礎数値、評価結果に不合理な点は見当たらないとし、収用地及び残地の正常価格として補償金額を算定し、判決が定めた補償金額との差額を認容した。	平成25年2月13日 横浜地方裁判所

■競売に関する判例・裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
不動産強制競売事件の期間入札において、執行官が無効な入札をした者を最高価買受申出人と定めたとして売却不許可決定がなされ、再度の開札期日を開くこととした執行裁判所の判断に違法がないとされた判例	平成26年11月4日 最高裁判所第1小法廷
競売の対象不動産について、買受人が引渡しを受けるために第三者及び暴力団幹部と折衝する蓋然性が高い場合において、不動産の価値的な損傷があるとして売却許可決定が取り消された裁判例	平成25年7月12日 東京高等裁判所
区分所有法8条は、区分所有者間の債権の保護を図るため、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行使できることを定めたもので、本来の債務者である前区分所有者の責任を免除する規定ではないとして、競売により売却されたマンションの前区分所有者に対する未払い管理費及び修繕積立金の請求を認めた裁判例	平成25年6月25日 東京地方裁判所
執行官が現況調査を行うに当たり、対象建物の車庫に駐車されていた自動車の内部に死体が存在するか否かを調査しなかったとしても注意義務違反があったとは認められないとされた裁判例	平成25年4月24日 東京地方裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
滞納処分による差押え後の占有者であっても、競売手続の開始前からの占有者であれば、明渡猶予制度の対象となつた裁判例	平成25年4月16日 東京高等裁判所
被告人が共犯者と共謀し、被告人らが所有するマンションの競売手続において、執行裁判所に対して、居室を第三者に賃貸している旨の虚偽の賃貸借契約書等を提出し、実際には存在しない居室を区分建物として登記した上、同居室について、実在しない売買契約や賃貸借契約の契約書等を提出するなどして競売手続を妨害した事案。裁判所は、被告人らの手口は巧妙かつ悪質であり、執行裁判所は、調査等のために度々競売手続の中断を余儀なくされ、売却基準価額も下落するなど、本件競売手続の正常な進行は著しく阻害されたと認定し、被告人は本件犯行を主導した者の一人であり、共犯者間において、重要な役割を果たしているとして懲役1年4月に処した。	平成25年3月19日 東京地方裁判所
通行地役権の承役地が担保不動産競売により売却された場合において、最先順位の抵当権の設定時に、既に設定されている通行地役権に係る承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されていることがその位置、形状、構造等の物理的状況から客観的に明らかであり、かつ、上記抵当権の抵当権者がそのことを認識していたか又は認識することが可能であったときは、通行地役権者は、特段の事情がない限り、登記がなくとも、買受人に対し、当該通行地役権を主張することができるとした判例	平成25年2月26日 最高裁判所第3小法廷
専有部分である各戸の水道料金について、各区分所有者が支払うべき額や支払方法、特定承継人に対する支払義務の承継を区分所有者を構成員とする管理組合の規約をもって定めることはできず、そのようなことを規約で定めるとその規約は効力を有しないとされた裁判例	平成25年2月22日 名古屋高等裁判所
不動産競売の入札書の入札価額欄において、「千万」の位に「¥」、「百万」の位に「3」、「十万」の位に「2」、「万」「千」「百」および「十」の各位にそれぞれ「0」、「一」の位に横線が記載されているときは、記載内容からみて入札価額が一義的に明確であるとは認められず、同欄の記載以外の事情から入札人の意思を推測し、「一」の位の横線を漢数字の「一」であるとして入札を有効とみることは許されないとされた裁判例	平成24年9月25日 東京高等裁判所
管理費の支払義務は建物等の管理に関するもっとも基本的な義務であり、長期間にわたる管理費の滞納は、区分所有法にいう「区分所有者の共同の利益に反する行為」に該当するところ、被告の滞納額は140万円余に達し、また、被告は既に会社としての実態がなく、今後、管理費等を支払うことは期待できない状態にあるとして、被告所有の区分所有権・敷地利用権を競売することの請求を認容した裁判例	平成24年9月5日 東京地方裁判所
不動産競売により売却された土地について、その後同土地の登記が他の土地との重複を原因として抹消されたとしても、競売手続当時の執行官及び裁判所書記官の行為に過失は認められないとした裁判例	平成24年6月19日 福岡地方裁判所
民法258条2項所定の競売を命ずる判決に基づく不動産競売については、民事執行法59条および63条が準用されるとした判例	平成24年2月7日 最高裁判所第3小法廷

■ その他の判例・裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
京都府風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例別表所定の第3種地域（以下「第3種地域」という。）において、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という。）2条1項2号所定の接待飲食等営業に関する情報を提供する方法により、風俗案内所を営む法的地位を有することの確認を求める訴え、第3種地域のうちの保護対象施設の敷地から70mの範囲に含まれない場所において、上記方法により風俗案内所を営む法的地位を有することの確認を求める訴えの適否の裁判例	平成26年2月25日 京都地方裁判所
共有物について、遺産共有持分と他の共有持分とが併存する場合、共有者が遺産共有持分と他の共有持分との間の共有関係の解消を求める方法として裁判上採るべき手続は民法258条に基づく共有物分割訴訟であり、共有物分割の判決によって遺産共有持分を有していた者に分与された財産は遺産分割の対象となり、この財産の共有関係の解消については同法907条に基づく遺産分割によるべきであるとした判例	平成25年11月29日 最高裁判所第2小法廷
高級マンションの敷地内での犬の咬傷事件を原因として被害者に係る居室の賃貸借契約が中途解約されて空室となった場合において、当該マンションの別の居室内で犬を飼育していた居住者が、空室となった居室の賃貸人に通常生ずべき賃料相当額の損害を生じさせたことにつき民法718条1項及び709条に基づく損害賠償責任を負うとされた裁判例	平成25年10月10日 東京高等裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
一級建築士により構造計算書に偽装が行われていた建築物の計画についての建築主事による建築確認が国家賠償法1条1項の適用上違法となるとはいえないとされた判例	平成25年3月26日 最高裁判所第3小法廷
昭和56年建築に係るビルの一部の店舗用賃貸借契約の更新拒絶・解約申入れについて、耐震性能の欠如、建替えの必要性を理由とする正当事由が否定された裁判例	平成25年2月25日 東京地方裁判所
被告(処分行政庁)が不動産会社に対し、都市公園に水族館及び付属売店の設置許可をしたのを、周辺住民である原告らが取り消しを求めた事案。原告らは都市公園法2条2項と5条2項に違反すると主張し、原告らの原告適格の有無、本件水族館は同法の「公園施設」に当たるか、本件処分は同法の許可要件を満たすかが争われた。裁判所は、一部原告の原告適格を認めずに却下したが、他の原告の適格は認めたとうえで、本件施設の設置により公園の広域避難場所としての適性に疑義が生ずるものでもないし、学習施設としての機能も有しているから、公園の設置管理者としての裁量を逸脱するものではないなどとして請求を棄却した。	平成25年2月7日 京都地方裁判所
耐震性に問題のある賃貸建物を取り壊し、分譲マンションを建築すること等を理由とした借家契約の解約申入れについて、立退料の提供を条件とする正当事由が肯定された裁判例	平成25年1月25日 東京地方裁判所
ゴルフ場経営を目的とする地上権設定契約及び土地賃貸借契約につき借地借家法11条の類推適用をする余地はないとされた判例	平成25年1月22日 最高裁判所第3小法廷
被告(司法書士)が、不動産の所有者本人の確認を怠り、第三者を本人と誤信して所有権移転登記(本件登記)手続きを行なったことにより、本件登記を前提として本件不動産を買い受けた訴外会社が、損害を被ったとして、本件売買契約の保証人である原告に対し、債権を差し押さえるなどした。そこで、原告が、被告に対し、民法709条の不法行為による損害賠償を求めた事案。本件では、本件登記申請における被告の過失の有無、原告の損害額が争われた。裁判所は、本件運転免許証の偽造を見抜けなかった注意義務違反の程度は大きいとし、被告の不法行為責任及び原告の損害との間の相当因果関係を認め、原告の請求を全て認容した。	平成24年12月18日 東京地方裁判所
マンション内の原告の居室の真下で居住する被告が、被告の居室ベランダで喫煙を継続していることにより、原告の居室ベランダ及び居室室内にタバコの煙が流れ込み、原告が体調を悪化させ、精神的肉体的損害を受けたとする事案。裁判所は、被告が、原告に対する配慮をすることなく、自室のベランダで喫煙を継続する行為は、原告に対する不法行為になると認め、原告に生じた精神的損害に対する慰謝料を5万円とした裁判例	平成24年12月13日 名古屋地方裁判所
マンション管理組合が区分所有者に対し、管理費としてインターネットの利用費をその利用の有無にかかわらず請求できると規定した同組合の規約が適法とされた裁判例	平成24年11月14日 広島地方裁判所
借地借家法38条2項所定の書面は、賃借人が、その契約に係る賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、契約書とは別個独立の書面であることを要するとした判例	平成24年9月13日 最高裁判所第1小法廷
別荘地で多くの観光客が通行する土地につき、通行地役権の存在及び通行地役権に基づく妨害排除としての物件の撤去並びに妨害予防としての通行妨害の禁止が認められた裁判例	平成24年7月5日 東京地方裁判所
被告が所有する私道に面した土地に居住する原告らが、本件私道は建築基準法42条2項の指定を受けた道路であり、被告が本件私道上に車止め及びバリケードを設置して原告らによる本件私道の通行を妨害しているとし、被告に対し、人格権に基き、本件車止め及び本件バリケードの撤去と、原告らによる本件私道の通行に対する将来の妨害行為の禁止を求めた事案。裁判所は、本件車止め及び本件バリケード設置によって、原告らについて本件私道を通行すること等に関する日常生活上不可欠の利益が害されていると認めることはできないから、本件車止め等の撤去請求は理由がなく、また被告による将来の妨害行為の禁止を求める請求も理由がない等として、原告らのいずれの請求も棄却した。	平成24年6月22日 東京地方裁判所
マンションの区分所有者が、業務執行に当たっている管理組合の役員らをひぼう中傷する内容の文書を配布し、マンションの防音工事等を受注した業者の業務を妨害するなどする行為は、それが単なる特定の個人に対するひぼう中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、建物の区分所有等に関する法律6条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」に当たるとみる余地があるとした判例	平成24年1月17日 最高裁判所第3小法廷

トピックス

京都マンション管理評価機構の紹介 並びに当士協会の機構での活動について

調査研究委員会委員 橋本 秀樹



○京都マンション管理評価機構とは

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構に参画していることをご存知でしょうか。京都マンション管理評価機構は、マンションの管理を客観的に評価し、評価指標と併せてその情報を発信するため、2009年に設立されました。機構の目的としては、①管理の可視化を通じて消費者と管理組合とのミスマッチの解消を行う、②既存マンションの適正な流通及び管理組合の運営能力の向上に寄与する、③マンションの質的向上並びに地域と共生するマンションの増大につなげる、④ストック活用時代におけるマンションの超寿命化及び市場価値の安定化を図る、⑤更には、まちづくりの推進に資する、が挙げられます。機構は当士協会を含め10の団体により構成されており、機構には主として調査研究委員会のメンバーが参加しています。

「マンションは管理を買え」とよく言われますが、不動産流通市場においてマンションの管理や自治に関する情報は得られないのが現状で、購入者は事前に管理について比較検討することができません。不動産鑑定評価業務においても管理というソフト面の評価は、資料不足等によりなかなか厳しいものがあります。しかしながらマンションにとって管理はとても重要であり、特に高経年マンションになればなるほど管理の重要性が増してきます。その管理が上手く機能しなくなった場合、マンションは様々なトラブルを抱えることになり、実際問題、京都においても様々な問題を抱えるマンションがたくさん出ています。そのような問題を解決しようと活動しているのが京都マンション管理評価機構です。

機構による管理の評価には「基礎管理評価」と「優良管理評価」があります。「基礎管理評価」は、建物を維持するうえで必要な最低限の管理状況について、重要事項説明書や管理規約等の資料をもとに評価し、その情報を一般に向けて発信しています。「優良管理評価」は、マンション内外の自治活動やコミュニティの形成に向けた活動について、管理組合にアセッサー（評価員）2名がヒアリングをして評価し、評価委員会が判断・決定します。この評価委員会には当士協会のメンバーも入っています。

基礎管理評価及び優良管理評価の結果は「京都マンションデータバンク」というホームページにて閲覧できます。マンションの鑑定評価業務を行っている時、一度はこの管理評価のサイトに辿り着いたことがあるのではないのでしょうか（私は知らず知らずのうちにお世話になっていました）。

○京都府不動産鑑定士協会の機構における活動等

さて、機構は2012年に「マンション管理評価読本」という書籍を発行し、当士協会会員である嶋壽敦・辻本尚子・岩崎陽が第2部7章の「管理情報の市場価格への影響」を執筆しています。一度ご覧頂けたらと思います。また大学関係者と不動産実務家で行われていた機構の研究部門である「マンションの管理と市場の機能に関する研究会」に、当士協会より内田郁朗・阿部博行・私の3人が2013年から参加することになり、マンション管理についていろいろと討論させて頂いております。

機構の活動からは話が逸れますが、2014年には調査研究委員会において「中古マンション市場の分析—京都のマンションによる実証分析—」という冊子を発行し、その中で「管理の良否の着眼点」についても書かせて頂きました。まだまだ検討する余地は多く残るところではありますが、多方面の方々から中々面白い着眼点だどのお言葉を賜り、今後の調査・研究に対する糧となっています。

また私自身としては、機構に関わっておられる他士業の方々とともに、とある築30年弱のマンションの管理の改善や管理組合の再生等を目的とした「某マンション改革委員会」のメンバーとして参加させて頂いております。このマンションは日々の管理の問題から管理組合における問題、管理規約に関する問題、長期の修繕に関する問題など、様々な問題が山積みとなっており、早急な対策が必要とされるマンションでした。改革委員会の事業計画では、あと数年はかかることとなっており、マンション管理の改善がいかに難しいかを思い知らされる事案となっています。

このマンションに限らず、高経年マンションになればなるほど管理の良否が問われる場合が多く、住民間や管理組合において発生しやすい問題、管理会社に対する問題、管理費や修繕積立金の取り扱いに関する問題、滞納が発生した場合のその対策及び処理、管理組合における財務の問題、長期修繕計画に関する問題など、これらの活動に参加するなかでマンション管理の裏側を窺い知ることができました。私自身としてはまだまだ勉強不足な面が多いものの、僅かながらでもマンションに住む方々の暮らしの向上に貢献できれば、また今後の不動産鑑定評価業務や周辺業務、調査・研究等にも役立てられればと思います、まずは某マンションの改革に精一杯取り組む所存であります。



トピックス

鑑定評価の海外の動向について

栃岡 研悟



弊事務所の佐藤先生・会報委員長より、「国際関係について何か書いてくれないか」、とご用命をいただきましたので、海外業務や海外における鑑定制度に関する議論について、感じたことなどを中心に筆を取らせていただきます。

1. 結構インパクトのある国際評価基準

海外における鑑定評価や制度の議論も、結構大きく変遷しています。特に近年では、世界的に国際会計基準導入の流れが決まったことから、我々鑑定士に関する分野では国際評価基準が一気にメジャー基準へとあがってきました。

日本の会計業界では、以前は国際会計基準の理事会に関与できていない時期がありましたが、日本公認会計士協会から理事を送り込み、日本の立場や意見を表明・反映できるようになったのは比較的近年のことです。

日本の不動産鑑定業界では、正直いってまだ国際評価基準に関与できているといえる状況ではありません。その一方、中国は最近大国としての自覚に目覚めたようで、鑑定業界においても主導権を握るべくものすごいプレゼンスを高めていて、脅威というか、少し危機感を感じています。

ルールを作成する者が利するのが常ですので、日本が国際評価基準を後追いしている現在の状況はなんとかしなければいけないと思っています。

国際評価基準は、かなり国際会計基準寄りの基準です。日本の不動産鑑定評価基準とは根本的なところから全然違います。国際評価基準は、会計における、「資産の部」について、(不動産以外の)全ての資産の評価に関する基準です。

不動産以外の資産としては、無形資産・営業権・プラント・機械設備・金融商品・ソフトウェア等がありますが、これらの資産は、基本的な評価手法や考え方は、3手法、つまり原価法・取引事例比較法・収益還元法を適用するので私達鑑定士にも馴染みがあります。

もちろんこれらの評価をできるようにするには蓄積も必要ですし時間もかかりますが、時代の要請は速く、我々鑑定士業界も遅れることなくスピード感をもって新しいビジネスフィールドに対応できるようにしていきたいと考えています。

なお、今年6月4日に、東京ではありますが、資産全般の評価・企業価値評価で稼いでいる講師を海外から招いて、第一回目の研修をします。どれほどの鑑定士が参加してくれるかわからないため、とりあえず第一回としていますが、今後の研修による資産鑑定士の資格付与か修了証明の発行も検討しています。

2. 環太平洋鑑定士国際会議 京都大会

来年の9月に、環太平洋鑑定士国際会議が京都で開催されます。4~700人の鑑定士が2年に一度、一同に集い、各国の最新動向等を共有する場となっています。

内容としては、各国の不動産鑑定制度・固定資産税評価・公的評価・競売評価・裁判所関連評価・補償・担保評価・不動産市況・会計業界の状況・証券化不動産評価・M&A評価・クロスボーダー取引・ホテル等の特殊資産・インフラ資産評価・企業価値評価・都市計画や、グリーンビル評価等のその時節の最新のトピックがプレゼンされ、活発に議論される分科会もあります。

昨年開催のシンガポールPPCにおいて、「京都来ますか?」と各国の知人鑑定士30名くらいに聞いたところ、日本に来れること、京都に来れることを多くの鑑定士が目を輝かせて楽しみにしていました。

海外の国際会議の参加は相当な費用と時間を必要としますが、国際的な最新の議論を、京都で、日本語で聞くことの出来るまたとない機会です。みなさんにとっても有意義なものとなるよう、私達PPC実行委員会も議論を重ねて、努力して準備していきますので、是非みなさまにもご参加していただければと思います。

どうぞよろしく願いいたします。



各国協会代表



コンファレンス



ディナーパーティー



会場総立ちの日本協会AKB

活動報告

第二回通常総会

平成26年5月27日第2回通常総会を京都ブライトンホテルにて開催致しました。



夏季納涼懇親会（親睦委員会）

平成26年8月22日琵琶湖汽船「ミシガン」船上にて懇親会を開催致しました。



不動産の無料相談会（渉外広報委員会）

平成26年4月（京都商工会議所）

9月（舞鶴市西駅交流センター）

10月（京都商工会議所）にて、不動産無料相談会を開催致しました。



研修例会（調査研究委員会）

平成26年度は、5月、6月、2月に研修例会を実施しました。

【5月臨時研修例会】

平成26年5月27日

於：京都ブライトンホテル

・研修テーマ

「中古マンション市場の分析
～管理の良否の着眼点～」

・講師

不動産鑑定士 阿部 博行 氏

不動産鑑定士 内田 郁朗 氏

不動産鑑定士 橋本 秀樹 氏



【6月研修例会】

平成26年6月18日 於：メルパルク京都

・研修テーマ

「まちなかにおける
景観形成と地域コミュニティ」

・講師

京都大学大学院工学研究科教授

高田 光雄 氏



【2月研修例会】

平成27年2月19日

於：ひと・まち交流館京都

・研修テーマ

「こつなぎ一山を巡る百年物語」
映画上映会



研修例会（資料委員会）

【10月研修例会】

平成26年10月16日 於：メルパルク京都

- ・研修テーマ：「町家の有効活用
～京都らしいリノベーションを考える～」
- ・講師
株式会社 八清 代表取締役 西村 孝平 氏



五会合同研修会（法務鑑定委員会）

平成26年12月4日 於：京都商工会議所

- ・研修テーマ：「事業再生について」
- ・講師：弁護士 南 聡 氏
弁護士 河本 茂行 氏
公認会計士 伊藤 久人 氏
税理士 早川 光志 氏
司法書士 三野 和也 氏
不動産鑑定士 加藤 心 氏



講演会（講演会特別委員会）

平成26年11月17日 於：メルパルク京都

- ・講演内容：「薩摩藩家老・調所家と京都との因縁の歴史千年を語る（平安末期から戦後のGHQ裏面史）」
- ・講師：調所広郷7代目 調所 一郎氏



会員随想

はたらき蟻とあそび蟻 —その生命力の差について—



不動産鑑定士 杉山 修

あの劇的な帰還を遂げて、宇宙の小惑星「イトカワ」からその地表の物質を持ち帰った「はやぶさ」の2号機が、今、新しい小惑星（名前はまだないそうです）に向かって飛び続けています。帰還予定は2020年11月頃とのことです。東京オリンピックが終わって日本中が一段落した気持ちになった頃、また新たな感動を日本人に与えてくれることを期待しています。

ところで、このはやぶさの文字が新聞に載るたびに、私は最初の目的地であった小惑星「イトカワ」を連想し、その「イトカワ」の名の由来である宇宙工学の権威であった故糸川英夫元東大教授から聞いた、表題の蟻の話の思い出します。

私共が蟻と聞くと、すべての蟻が働きものだというイメージがありますが、糸川博士の話によると、あの蟻の仲間の中でも、何匹かはあそび蟻がいるのだそうです。仲間が列を作って一生懸命働いている最中に、このあそび蟻は仲間を離れ、あっちへ行っては珍しい物を眺め、こっちへ行ってはぼけっと一服したり、巣へ戻ったら女王蟻のお尻をなでまわしたりして遊んでばかりいるのだそうです。

ところで試みに、このあそび蟻と働き蟻を巣から遠く離れた場所に一匹ずつ置いて、どちらが無事に巣に戻るか試してみたそうです。驚いたことに、働き蟻はすっかりウロがきてしまい、動けなくなり結局は死んでしまったそうですが、あそび蟻は、日頃から遊び歩いて鍛えた方向感覚と、風が吹いてくると、いつもなでまわしていた女王蟻のにおいをかぎつける臭覚を利用して、苦労はしたものの何時間か、かかったものの無事、自分たちの巣へ戻りつくことが出来た、ということでした。

また、博士の知人の、ある中小企業の経営者が、博士にこんな話をしたそうです。

「かつて不況の波がおそってきた時、とにかく一生懸命働きさえすればなんとかなると思って昼夜をとわず働いたものの、結局連鎖的に倒産に追い込まれました。しかし今度は大丈夫です。それは昔と違って、私は遊ぶことを覚えたからです。」それはどういうことかを尋ねたところ、「仕事しか知らなかった私が色々な仲間のいる団体に入って、色々な事をその人達から教えて貰った。その中で倒産対策も教わった。特に役立つ教訓を教えてくれたのは、銀行や、税理士ではなく、むしろこれらの遊び友達の方でした。」

糸川博士は学者でありながら、そこそこの遊び人だったそうです。あの頭の中には大学の机の上からよりも、世間の仲間から得た知識の方が多かったのかも知れません。

元気で長生きするためには、適切な食事と適度な運動のほか、積極的な社会参加が大事だと最近のテレビ等で報道されていますがこれも「遊びのすすめ」だと私は考えています。

私事で恐縮ですが、私も遊び仲間から教えられて、経済的に大助かりした体験があります。それは暴落したゴルフの会員権の売却損の計上期限をぎりぎりになって教えてくれたのは、税理士でも、銀行員でもなく、ゴルフ仲間でした。結果数百万円の節税ができました。なまなましい話で恐縮ですが本当の話です。



会員随想

4年間をふり返って



前会長 森口 匠

平成23年4月に会長に就任して早くも4年が経ち、お陰様で任期を終えることとなりました。関係官庁の皆様、京都の各自由業団体の皆様、京都府不動産鑑定士協会の会員、役員、事務局の皆様、近畿不動産鑑定士協会連合会の役員の皆様、日本不動産鑑定士協会連合会の役員、事務局の皆様方には大変御世話になりました。本当にありがとうございました。

振り返れば、前半2年は公益法人制度改革による公益法人への移行が最大のテーマ、後半2年は取引事例の閲覧方法が、連合会による新スキーム改善「リアジレイ完全実施」に一本化されることにより生じる財政上の危機の克服が重いテーマでした。

ここでは、最も思い出深い公益法人移行について書いてみたいと思います。

公益法人移行にあたっては、平成23年～24年の2年間、担当課である京都府総務部政策法務課様との数次にわたる事前協議において、京都府から毎年受託している地価調査事業や、市町村から受託している固定資産税標準宅地の鑑定評価や時点修正が本当に公益性のある事業なのか、不動産鑑定士協会が関与しなければ実施できない事業なのか、個々の鑑定業者でも対応できるのではないかと…といった、かなり辛辣な議論が繰り返されました。今にして思えば、丸投げ法人ではないのか、丸抱え法人ではないのか、天下り法人ではないのか、の踏み絵の段階であったのでしょうか。

色々な指摘のあまりの厳しさに、公益移行は無理かもしれない、と一時は自信を失いかけてしまいましたが、事業の広域性や毎年の継続性、実施の一斎同時性、広範な価格バランスの確保の重要性など、これらは個々の鑑定業者の能力や権限を超えるものであり、従って協会対応が必要であることを地道に説明し、また鑑定評価の基礎となる取引事例の管理や閲覧提供は鑑定協会という機関の存在がどうしても必要であること等を説得するうちに、どうにか理解を得ることができました。

これで、難関は越えることができたと安心したところに、次の難問が出てきました。

それは、公益法人法第五条（公益認定の基準）十一に「他の同一の団体の理事又は使用人である者その他これに準ずる相互に密接な関係にあるものとして政令で定める者である理事の合計数が理事の総数の三分の一を超えないものであること。」という規定（いわゆる1/3ルール）があるのです。これは、公益法人は不特定多数者の利益に寄与すべきであるので、他の特定の団体からの影響を排除するという趣旨なのですが、この「その他これに準ずる相互に密接な関係にあるものとして政令で定める者」とは、法文上は国、地方公共団体、独立行政法人、認可法人等の団体の職員をいうのですが、これに裁判所の調停委員も含まれるというのです。京都の鑑定士協会の理事16名の6割が裁判所の調停委員でもありました。この高い比率は、他府県の鑑定士協会にはない京都だけの傾向のようです。京都は幸いに震災を免れて古くからの借地借家が多く、賃料紛争が多いため、これを調停前置で処理すべく鑑定士から調停委員が多数選任されたようです。私が、何かの文書をチラッと読んだときに、「政令で定める者」の項に調停委員も記載されているのを目にして、不安になって京都府の担当者に電話で確認したところ、「調停委員も含まれる。」という回答があったのでした。滋賀の鑑定士協会の会長にも聞いたところ、滋賀県も調停委員は「政令で定める者」に該当すると解釈している、ということでした。

しかし、どう考えても納得できません。すべての調停委員の任命権者は確かに最高裁ですが、その役目は個々

の事件ごとに選任され、個別の事案の解決を目指す立場であり、集団で活動することはありません。調停委員の役割は私人の紛争を解決することであり、それが鑑定士協会の活動に影響を及ぼすとは思えません。

そこで、鑑定士協会内部の人員だけで、この問題を乗り越えるのは困難と判断し、有力な公認会計士事務所がかつ公益移行コンサルタントも兼業されている事務所に、移行手続きを委託しました。むろん、調停委員問題をクリアすることを条件にです。コンサルの代表者と担当者も、公益法人法第五条にいう「政令で定める者」になぜ調停委員も含まれるのかに大いに疑問を持たれ、快く引き受けて頂きました。担当者は既知の人脈から内閣府公益認定委員会の関係者に探りを入れてみて、何とかクリアできるのではないかという感触を得たようでした。

私も、日本不動産鑑定士協会連合会の公益法人移行を担当する企画委員会の委員でもありましたので、この委員会でも取り上げ、連合会の顧問弁護士事務所から内閣府公益認定委員会事務局の実務者に打診してもらったところ、「調停委員に共通の利益があるとは言えないので、1/3ルールの対象とはならないと思う。ただしこれは公益認定委員会の正式見解ではないが。」という返答があり、どうにかクリアできそうな感触を得ました。

こうした経過の後、24年秋に京都府へ移行申請し、25年4月から無事に公益社団法人への移行が実現しました。

公益法人制度改革は、明治29年の旧法制定以来初めての改革で、小泉政権時代の行政改革の一環として官民の役割分担の見直し、規制改革の推進等を旗印に行われたもので、全国規模の法人は内閣府の公益認定委員会が、都道府県ごとの法人は都道府県の公益認定委員会が審査するという、地方の自立性を尊重した方法で行われ、これ自体は大変良い方法と思います。反面、1/3ルールの対象に調停委員も該当するのか、例えば府県の取用委員も該当するのか、自治体の固定資産評価審議会委員も該当するのか、等については地方の判断にゆだねられているようで、地方によって判断に差があるのではないかと、内閣府と都道府県で差があるのではないかと印象を受けました。

いずれにせよ、京都は移行申請までに口頭で調停委員の人数を伝え、26年11月の立入検査の際も何ら指摘を受けなかったもので、善処されたものと考えております。

公益移行も2年を経ちますと昔日の感があります。すでに、当協会には新たな役割を求められています。

一つには、26年11月に設立された「京町家等承継ネット」の会員団体として、京町家の利活用への取り組みを本格化していかなければなりません。

また「空き家相談員」へも参画していくべきと思います。

国土交通省が推進する中古住宅流通活性化事業は、2年近い準備期間をへて、「住宅ファイル」という形で、実務レベルでの普及段階に入ってきます。そのためには、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会様との協力、協働関係を築いていかなければなりません。多くの会員の参加が期待されます。

今後とも公益社団法人京都府不動産鑑定士協会をよろしくお願い申し上げます。



会員随想

現状と600億円市場の行方

不動産鑑定士 高田 泰光

米国の有名大学による研究結果などによりますと、今、現存する職業・職種の半分ぐらいが、この30年程度で消滅するそうです。情報技術の進展で、人のルーティーンがロボットやテクノロジーに置き換わるそうです。工場倉庫で人が日常している作業や、コールセンターでマニュアルでもって受け答えしているオペレーターの仕事や、金融機関で担保のために社内規定に従って融資計算している人の業務等々が、駆逐され消滅するのでしょうか。

政府の平成24年経済センサス（下表参照）によると、わが不動産鑑定業界の売上高は600億円超ですが、上記と同じように、この30年程度でこの何割かが、別の業態などにより、食われてしまうのかもしれませんが（食われないまでも、現に鑑定需要は大きな伸びを見込めませんが）。古いタイプの当方のような者には致し方ない気もしますが、この春などにもわが業界に入ってきた若者にとっては、何とかならないものかとも思います。実際、わが業界でも、取引事例や価格指数等々のデータベースなどが各種方面で構築されていますし、また、弁護士業務などもクラウド等を用いて、訴訟に係るデータをAI（人工知能）で収集していたりしているようですし。

但し上記研究などに付随して言われているのは、ロボットやテクノロジーに置き換わること自体は人にとって、楽になる面もあるのだから、結局は、創造性や倫理性、芸術性など人にしか無いものを付加して上手にやっていくしかない、やるべきだ、ということのようです。いつの時代も、人が傍観したままにいる訳がなく、どのような状況も乗り越えて来たのだから、ということのようです。

不動産鑑定も、創造性、倫理性、芸術性（？）などでもって、テクノロジーを上回る進化を遂げていければいいですね。

産業細分類	事業所数	従業者数(人)	売上(収入)金額(百万円)	同1人当たり
7211 法律事務所	6024	28184	293069	1040
7221 公証人役場,司法書士事務所	8204	25640	174494	681
7222 土地家屋調査士事務所	5168	14061	70771	503
7231 行政書士事務所	3984	8554	30802	360
7241 公認会計士事務所	2456	28292	336109	1188
7242 税理士事務所	22127	108673	861437	793
7251 社会保険労務士事務所	3934	11986	63540	530
7294 不動産鑑定業	1445	6731	65991	980

(因みに、わが業界を1として、当方で計算してみると次表のようになります。)

産業細分類	事業所数	従業者数	売上(収入)金額	同1人当たり
7211 法律事務所	4.2	4.2	4.4	1.1
7221 公証人役場,司法書士事務所	5.7	3.8	2.6	0.7
7222 土地家屋調査士事務所	3.6	2.1	1.1	0.5
7231 行政書士事務所	2.8	1.3	0.5	0.4
7241 公認会計士事務所	1.7	4.2	5.1	1.2
7242 税理士事務所	15.3	16.1	13.1	0.8
7251 社会保険労務士事務所	2.7	1.8	1.0	0.5
7294 不動産鑑定業	1	1	1	1

会員随想

第四分科会のカニ祭り・桜祭り

不動産鑑定士 新見 憲一郎

さて問題です。

Q：地価公示・地価調査の業務では、京都市域を4つのエリアに分けた分科会体制にて組織的に作業を行っていますが、その中で最も過酷な分科会はどこでしょう？

A：第四分科会

第四分科会は、亀岡市から京丹後市までの7市3町、合併前で言うと5市20町、京都府4,612.20km²のうち、なんと7割にあたる3,226.51km²をカバーしています。

私の事務所（宇治）から丹後半島まで片道約150km。今でこそ第二外環状線や京都縦貫自動車道ができましたので3時間ほどで行けますが、地価公示では約10人、地価調査では約15人の評価員が日々、取引事例の作成やら何やらで走り回っている次第です。

という状況で、地価公示・地価調査の点検作業時には、宿泊出張ということにもなるのですが、泊まって遊べる盛り場があるわけではなく、温泉宿に1人で泊まるのも寂しい話なので、地価公示の12月B鑑点検時にはカニ祭りと呼称し、網野の民宿に集まってタグ付きカニで宴会するのが恒例となりました。

今年は、地価調査の点検時にも集まろうということで、桜祭りと称し11名が集まり、鯛シャブ宴会をしました。

まあ、みんな元気です。元気だから飲みすぎる、熱く語る。翌日はしんどい。

ということで、第四分科会が過酷であるもう1つの理由は、そのへんにあるのかもしれませんが、冗談です。

第四分科会は、まず若手評価員が京都北部を勉強しに行かされる所といったイメージも否めないですが、それはそれで楽しい所でもあります。

また、次は12月にカニ祭りしますので、宜しければ皆さん御参集下さい。



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



明丹不動産鑑定 久木 圭史

1. 経歴

出生から高校卒業まで京都府綾部市で過ごし、同志社大学工学部を卒業。その後、マンションデベロッパーに就職、京阪神にてマンション販売営業に携わりました。退社後、長野でのレジャー・スポーツ関連の仕事を経て、2004年より地元綾部にて不動産業を始めました。実務修習等を大阪の株式会社大島不動産鑑定でお世話になり、2014年7月に明丹不動産鑑定を開業いたしました。

2. 鑑定士を目指した理由

不動産業に携わる中で、より高い知識を身に付けたいと思い、不動産系の最高資格である不動産鑑定士に関心を持ちました。

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、不動産業でもお世話になってきた地元が好きであり、その地元を明るくする一助になればとも思い、開業・入会いたしました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

鑑定においては、まだまだ得意といえる分野はございません。今後、鑑定評価はもちろんですが、コンサルティング業務を充実させ、不動産周辺の諸問題について相談いただける専門家としての役割が担えればと考えています。また、不動産に関する業界の可能性や役割、その地域等への貢献の仕方についても考えていきたいと思っています。

5. 自己アピール

趣味として、高校までやっていた野球を現在も地元の社会人チームに所属しながら続けています。また、長野時代に真剣に取り組んだスキーも大好きです。加えて、その後の飲んだり歌ったりも好きです。忙しさもあり、歳を重ねるごとにモチベーションが下がり気味ですが、40歳を迎えて、このまま気力体力を低下させないようにせねばと思っています。

最後に、入会の際はもちろん、それまでの資格取得や開業にあたり多くの方にご支援、ご指導いただきました。この場で改めて感謝申し上げます。誠にありがとうございました。今後業務を行う中で、京都府不動産鑑定士協会の一員として地域や協会及び鑑定業界の発展のためにも微力ながら力を尽くす所存ですので、ご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。



樹不動産鑑定 中島直紀

1. 経歴

生まれてから不動産鑑定業界に入るまで、京都の伏見にて過ごしてきました。同志社大学卒業後、大和ハウス工業（株）→無職→（株）地域経済研究所→日本土地建物（株）→樹不動産鑑定 大阪事務所を経て現在に至ります。樹不動産鑑定 大阪事務所を設立して5年9ヶ月、大阪事務所を廃止して京都事務所に集約（大臣登録→知事登録）し、平成26年7月から京都でお世話になることになりました。

2. 鑑定士を目指した理由

大和ハウス工業（株）で受けた宅建の研修期間中に、講師として来られていた大阪の不動産鑑定士と話をする機会があり、それがきっかけでこの資格を目指しました。その結果、新卒で入った会社を1年で退職することになりましたが…

3. (公社)京都市不動産鑑定士協会への入会理由

この資格で独立するのであれば地元の京都でと思っていたのですが、日本土地建物（株）在職時に、大阪の分科会で地価公示を担当することとなり、しばらくの間、大阪で仕事をすることにしました。私が独立する前の平成19年8月から京都事務所がありましたので、代表者を変更するかたちで京都の協会へ入会させて頂きました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

独立前は日本各地を飛び回り、様々な案件を担当していましたので、幅広い案件に対応できると思っております。独立してからは案件の幅がかなり狭まりましたが、細かいことが好きな性格で、賃料や特殊案件の評価依頼が来るのを楽しみに待っております。

5. 自己アピール

暇な時は、平日の昼間に海で釣り糸を垂らしながら缶ビール、という過ごし方に幸せを感じております。普段は株式情報画面を横目に仕事をし、夜は家飲みという生活を繰り返しております。40歳を超え、体力と記憶力の著しい低下に焦りを感じており、運動や脳活性化の趣味を持たねばと思っておりますが、日々のだらけた生活に流され…

不動産鑑定業界に入り17年目、ようやく京都で腰を据えて鑑定に取り組むこととなりました。鑑定士協会の一員として、まだまだ未熟ではございますが、今後とも宜しく願い申し上げます。



一般財団法人 日本不動産研究所京都支所 福原 啓太

1. 経歴

平成27年4月1日に一般財団法人日本不動産研究所京都支所勤務となりました福原啓太と申します。

最初は神戸支所に入所しまして、岡山支所、宮崎支所、西東京支所、大阪支所、そして再び神戸支所に戻りまして4年半経った頃に現在の京都支所勤務を命ぜられました。

2. 鑑定士を目指した理由

何か資格でも取得しようと思ひ、仕事内容も知らずに株式会社山陽不動産鑑定研究所の辻正一先生の門を叩きました。私の出身である兵庫県姫路市に会社が存していたのもご縁があったのだと思います。

落語家の師匠・兄弟子のもとで修行しているような雰囲気でした。

3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

異動により京都に参りましたのが入会理由です。研究所内には吉村さん、西嶋さんというミスター京都とお呼びしても失礼にあたらぬほどのすごい方が身近におられたので、自分が同じ京都という土俵に上がるということは、全く考えておりませんでした。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

得意分野はございません。あえて言いますれば会社内で多くの円卓（評価方針の事前相談や金額確定のための打ち合わせ）に参加したり、多数の評価報告書を見てきましたので、幾分かの指摘は出来ると思います。

ただし、自分で更地の評価をしたら、突っ込みどころ満載になる自信があります。

5. 自己アピール

趣味は太極拳です。何か体に良い趣味をと探していたときに岡山で八歩螳螂拳の先生に出会ったのが中国武術を学ぶきっかけとなりました。

転勤先の東京や神戸でもいろいろな先生について学んできました。

現在も毎週土曜日に神戸に行き、太極拳を学んでおります。

最後になりましたが、今後とも宜しくお願いいたします。



一般財団法人 日本不動産研究所京都支所 **重田 尚輝**

1. 経歴

大学卒業後、一般企業（メーカー）にて約3年間勤務。不動産鑑定士2次試験合格後、みやこ不動産鑑定所での勤務を経て、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。所属は東北支社（仙台）、本社（東京）、近畿支社（大阪）をそれぞれ3年～4年程度経験し、平成27年4月から京都支所に異動となりました。

2. 鑑定士を目指した理由

未知の分野で自分の力を試したかったから、と言えば大層ですが、資格の勉強を始める前に、不動産鑑定士で独立開業すれば最低1500万円！といった趣旨の本を読んだからでしょうか。

3. (公社) 京都府不動産鑑定士協会への入会理由

以前会員だったこともありますが、京都へ来て、改めて諸先輩方と業界内のつながりを大切にしたいと思います。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

得意分野は特にはないですが、京都特有の案件をやってみたいです。

5. 自己アピール

以前京都で仕事させていただいておりましたが、ざっと10年が経過しております。

インフラの側面でも鉄道新駅の開業により新しい街が造られたほか、高速道路が充実して一部の地域からのアクセスは格段に良くなりました。繁華街を歩いていても、外国人の数及び比率は増えたと感じますし、初めて目にする店も目立ちます。

幼少の頃から馴染みのある京都ですが、馴染みがあるのは、昔の京都のほんの一部の地域かつ一側面に過ぎません。仕事となると京都府全域が対象になりますので、新しい気持ちで、気を引き締めて真摯に仕事に取り組みたいと思います。ご指導の程よろしくお願ひ致します。

(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	〃
34	田畑価格及び小作料調 平成17年3月末現在	〃
35	山林素地及び山元立木価格調 平成17年3月末現在	〃

蔵書一覽

No.2

No.	冊子名	発行
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)	〃
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

蔵書一覽

No.3

No.	冊子名	発行
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	土壌汚染問題と鑑定評価 ～土壌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
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

蔵書一覧

No.4

No.	冊子名	発行
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	〃
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	〃

蔵書一覽

No.5

No.	冊子名	発行
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	〃
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	〃
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	埼玉県士協会
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	愛知県士協会 名古屋都市再開発研究所
170	不動産鑑定評価実例集	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	千葉県士協会

蔵書一覧

No.6

No.	冊子名	発行
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)	埼玉県士協会
183	共同研究シリーズⅠ—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 東京都士協会 研究研修委員会
184	共同研究シリーズⅡ—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 東京都士協会 研究研修委員会
185	共同研究シリーズⅢ—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 東京都士協会 研究研修委員会
186	共同研究シリーズⅣ—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 東京都士協会 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—	東京都士協会 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—	大阪府士協会 調査研究委員会・第2小委員会
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—	兵庫県士協会 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)	宮城県士協会
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 岐阜県士協会
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)	千葉県士協会
200	公共用地取得に係る農地の鑑定評価 平成23年9月	新潟県士協会 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)	茨城県士協会
202	田畑価格及び賃借料調 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	大阪府士協会 調査研究第二委員会 第4小委員会

蔵書一覧

No.7

No.	冊子名	発行
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)	宮城県士協会
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)	千葉県士協会
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)	千葉県士協会 (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 香川県士協会
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 岐阜県士協会
214	り災不動産Q&A 緊急取りまとめ(第一次)	兵庫県士協会 東日本大震災被災地支援会議・法務鑑定委員会
215	ワンバック専門家相談隊 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)	東京都士協会 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
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	〃
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 岐阜県士協会
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」	兵庫県士協会 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 香川県士協会
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―	大阪府士協会 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)	宮城県士協会
228	不動産鑑定よくある質問と回答 Vol.4(平成24年度版)	千葉県士協会
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	兵庫県士協会 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

蔵書一覽

No.8

No.	冊子名	発行
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	福岡県士協会〔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 岐阜県士協会
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）	千葉県士協会
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）	宮城県士協会
247	平成24年度 継続地代の調査分析	東京都士協会 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	埼玉県士協会 研究広報委員会
249	不動産実務ガイドー入門から最新理論までをナビゲートー	山野日章夫〔監修〕／東京都士協会〔編〕
250	店舗家賃の実態並びに賃料減額紛争と鑑定評価	大阪府士協会 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 ー平成24年度調査ー	愛知県士協会 名古屋都市再開発研究会
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～	大阪府士協会 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 （滋賀県士協会）
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	東京都士協会 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	東京都士協会 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 ー新たな試みー	東京都士協会 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	大阪府士協会 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 栃木県士協会
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」	兵庫県士協会 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 岐阜県士協会

蔵書一覽

No.9

No.	冊子名	発行
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)	宮城県士協会
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 岐阜県士協会
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)	千葉県士協会
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—	〃
268	不動産鑑定よくある質問(平成25年版)	千葉県士協会
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 栃木県士協会
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)	宮城県士協会
271	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25年度調査—	愛知県士協会
272	平成25年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ「兵庫県下の商業施設」	兵庫県士協会 調査研究委員会
273	栃木県不動産市場動向調査(DI) 第3回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士協会
274	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26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 岐阜県士協会
275	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7回調査結果(平成26年6月1日時点)	宮城県士協会
276	不動産鑑定よくある質問と回答(平成26年版)	千葉県士協会
277	平成26年 佐賀県不動産DI調査 佐賀県における不動産市況に関するアンケート調査結果	佐賀県士協会 一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
278	わがライオンイズム—ライオン歴四十年の随想集—	不動産鑑定士 杉山 修
279	栃木県不動産市場動向調査(DI) 第4回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士協会
280	台風18号 大雨災害市町村ボランティアセンター報告書	京都府社会福祉協議会
281	第5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26年 10月1日調査時点)	千葉県士協会
282	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8回調査(H26年12月1日時点)	宮城県士協会
283	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(平成26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 岐阜県士協会
284	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書—平成26年度調査—	愛知県士協会 名古屋都市開発促進協議会 名古屋都市再開発研究会
285	After3.11 次代への記録—まちのためにひとのために 東日本大震災 と宮城県不動産鑑定士協会	宮城県士協会

鑑定のひろば 保管一覧

平成27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27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27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27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27年度役員

会 長	森 田 信 彦				
副 会 長	新 見 憲一郎				
	辻 本 尚 子				
理 事	池 田 祥 司、	伊 藤 雅 人、	宇 野 行 将		
	左 近 宏 崇、	栃 岡 研 悟、	西 井 雅 志		
	藤 原 陽、	三 浦 正 樹、	村 山 健 一		
	山 下 光 弘、	百 合 口 賢 次、	吉 岡 和 潔		
監 事	佐 藤 正 彦、	森 口 匠、	毛 利 隆 志		

(協会運営部門)

総 務 委 員 長	西 井 雅 志
財 務 委 員 長	藤 原 陽
綱 紀・懲 戒 委 員 長	百 合 口 賢 次
親 睦 委 員 長	左 近 宏 崇

(対外活動部門)

法 務 鑑 定 委 員 長	山 下 光 弘
渉 外 広 報 委 員 長	宇 野 行 将

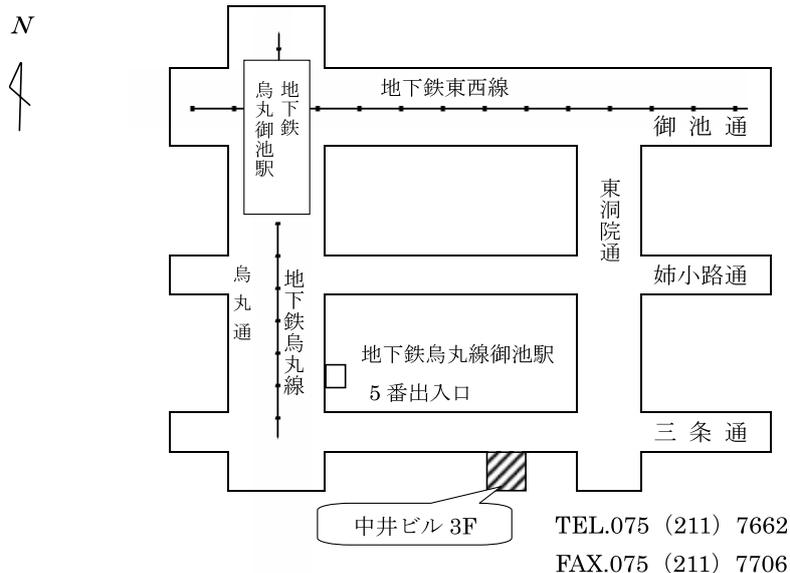
(公共業務部門)

地 価 調 査 委 員 長	三 浦 正 樹
公 的 土 地 評 価 委 員 長	三 浦 正 樹
資 料 委 員 長	伊 藤 雅 人
業 務 適 正 化 委 員 長	池 田 祥 司

(業務拡充部門)

調 査 研 究 委 員 長	村 山 健 一
業 務 推 進 委 員 長	吉 岡 和 潔

「公益社団法人京都府不動産鑑定士協会」へは



◎土木事務所一覧

平成27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	〒620-0055 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27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27年4月1日現在

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

《編集後記》

「不動産鑑定きょうと第33号」を無事完成致しましたので、皆様にお届け致します。

今回も、ご多用の折、原稿をお寄せいただいた皆様方には、厚くお礼申し上げる次第です。

あるセミナーに参加した際、不動産市況アナリストの講師に「京都の不動産マーケットの規模は、東京の1/100、大阪の1/10程度か」と質問したところ、「京都はそのような定量的な市場規模では計り知れない歴史的な古都としてのブランド価値がある」というお答えでした。確かにここ1年間でも、京都市内においては、中心市街地を始めとしてマンションの建築や観光ホテルの進出・開業が目立っており、このことが京都の地価に大きな影響を及ぼしているようです。

当協会も、公益社団法人に移行して3年目に入り、その間社団法人化や新スキーム（リア）事例制度の定着が進みつつあります。これらに尽力されました森口会長が任期を終えられ、今年度からは森田新会長のもとで協会として歩んでいくこととなりますが、今後とも本会報誌を通じて会としての活動の歩み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	田	信	彦
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
会報委員	森	岡	高	司

(表紙写真の説明)

南禅寺橋からの蹴上インクライン。同インクラインは明治23年に完成し、昭和23年まで実用に供された琵琶湖疎水による舟運ルートの一 구간をなす傾斜鉄道で、春には線路沿いに約90本のソメイヨシノが花を咲かせ、線路内を散策しながら一味違う花見を楽しめる。

(撮影者 佐藤 正彦)



伏見桃山城



八幡市宵割堤



二条城お堀



京都地方裁判所

平成27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 森田 信彦

会報委員長 佐藤 正彦

印刷 朝陽堂印刷(株)