

第34号

—合併号—

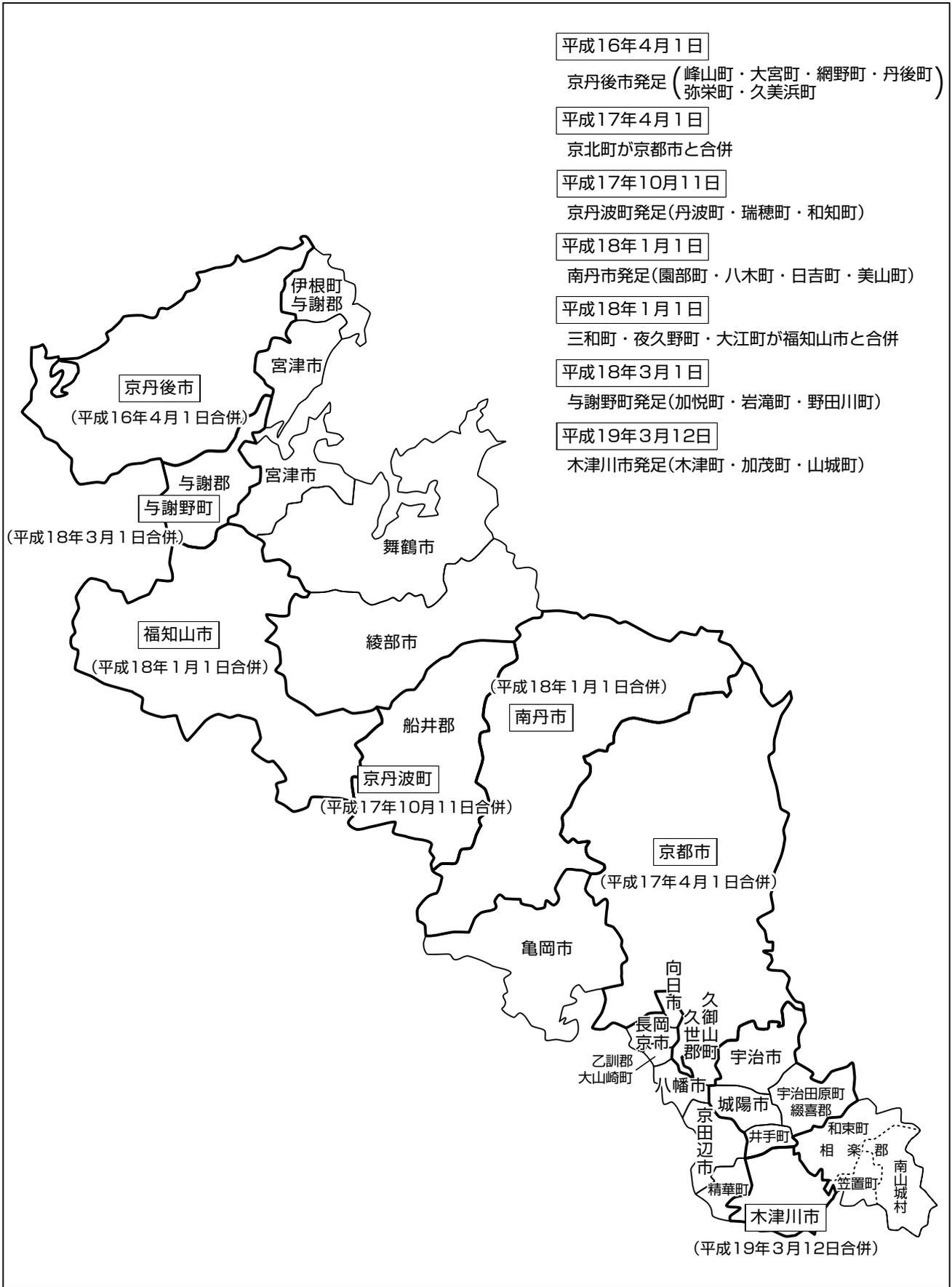
不動産鑑定きょうと

Kyoto Association of Real Estate Appraisers

20th
Anniversary

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／20周年記念誌・第34号合併号／目次

会長ご挨拶	会 長	森田 信彦	2
20周年祝辞	京都府知事	山田 啓二	3
	京都市長	門川 大作	4
歴代会長ご挨拶		吉村 彰彦	5
		岩本 一	6
		百合口賢次	7
『不動産鑑定士の道』		横田 幹夫	8
		太田 雅美	9
		中崎 泰次	10
		森口 匠	11
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要			12
平成28年度 協会役員・委員			15
委員会報告			
平成27年度業務報告	総務委員長	西井 雅志	16
総務委員会報告	総務委員長	西井 雅志	18
財務委員会報告	財務委員長	藤原 陽	19
綱紀・懲戒委員会報告	綱紀・懲戒委員長	百合口賢次	19
親睦委員会報告	親睦委員長	左近 宏崇	20
地価調査委員会報告	地価調査委員長	三浦 正樹	20
公的土地評価委員会報告	公的土地評価委員長	三浦 正樹	21
資料委員会報告	資料委員長	伊藤 雅人	21
業務適正化委員会報告	業務適正化委員長	池田 祥司	22
法務鑑定委員会報告	法務鑑定委員長	山下 光弘	22
渉外広報委員会報告	渉外広報委員長	宇野 行将	23
調査研究委員会報告	調査研究委員長	村山 健一	25
業務推進委員会報告	業務推進委員長	吉岡 和潔	26
平成28年地価公示の概要	地価公示代表幹事	森口 匠	27
第1分科会の状況	第1分科会幹事	森口 匠	35
第2分科会の状況	第2分科会幹事	三浦 正樹	38
第3分科会の状況	第3分科会幹事	村山 健一	40
第4分科会の状況	第4分科会幹事	新見憲一郎	42
京都の主なプロジェクトの整備動向		佐藤 正彦	44
トピックス			
2016年をにらんで、どう動く経済・政治・日本と世界	法務鑑定委員長	山下 光弘	50
建物評価の精緻化と金融商品の拡充について	業務推進委員長	吉岡 和潔	52
PPCについて	PPC京都大会実行委員	栃岡 研悟	60
「海外から注目される日本のスノーリゾートとその鑑定評価」 —白馬八方尾根スキー場の評価事例を中心題材として—		新見憲一郎	61
歴史的建造物評価の一考察 ～京町家を守るために～	調査研究委員長	村山 健一	73
相続税財産評価と不動産鑑定士の果たすべき社会的役割、 京都府不動産鑑定士協会の取り組みについて	法務鑑定委員	西脇 則之	77
社団法人化20周年記念 士協会金沢研修旅行記		佐藤 正彦	79
活動報告	本年度の活動状況		81
会員随想			
空き家問題と言うけれど		吉岡 和潔	85
『一億総活躍社会』を考える。		杉山 修	86
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		87
会員録			96
会員数の推移			109
蔵書一覧			110
土木事務所一覧			121
市役所一覧			122
法務局一覧			123
編集後記			124

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**



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が社団設立20周年記念式典を各界から多数のご来賓にご臨席を賜り、本日ここに挙行できますことはすべての会員の皆様にとりましてこの上ない慶びとするところ です。

今、手元にあります会報で今までの歴史を振り返りますと、当協会の前身は昭和49年1月に滋賀と一体で設立された社団法人日本不動産鑑定士協会近畿会京滋部会で、同年9月から京都部会となりました。以降、平成7年12月1日に社団法人京都府不動産鑑定士協会、平成25年4月には公益社団法人京都府不動産鑑定士協会へと移行して現在に至ります。こうして見ますと、我々が今ここに在ることが出来ますのも、歴代会長、理事、役員の方々には言うに及ばず、本当に多くの先達のご尽力の賜と深く敬意を表します。また、日頃から我々の業務に対して深い御理解と御支援、御協力を賜っております行政当局並びに関係者各方面にも改めて感謝申し上げる次第です。今後も公益社団法人として広く府民の皆様のお役に立てるよう、不動産の無料相談会や各種研究活動の成果等を通して貢献してゆく所存です。どうぞこれまでも増してご支援賜りますようお願い申し上げます。

さて、全くの私事となりますが、私が当時の社団法人日本不動産鑑定士協会近畿会京都部会に入会が認められたのが平成5年のことです。当時は京都部会に仲間入りできたことがうれしくて、総会、新年会、納涼会に参加するのが楽しみだったことを覚えています。こうした経験から、協会の行事には出来るだけ多くの会員の皆さんが参加出来るようなものとなるよう心掛けていますが、最近では出席率が低いことが気になります。

競争入札が常態化し、業界全体になんとか閉塞感が漂っている今だからこそ、もう一度会員同士が信頼し合い、団結することが大切だと思います。そのためにも、どうぞ協会活動へ積極的に参加して下さい。そして、業界を元気にし、盛り立てていきましょう。次の10年を実り多いものとし、みんなで明るく30周年記念式典を迎えることができますよう、皆様のご協力をお願いします。

最後に、本誌の編集、刊行にあたり、ご尽力頂きましたすべての方に対しまして深く御礼を申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

祝 辞



京都府知事 山田 啓二

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が、この度、設立20周年を迎えられましたことを心からお祝い申し上げます。

貴協会におかれましては、平成7年12月に社団法人として設立されて以来、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の資質向上や不動産の鑑定評価の普及啓発、研修事業に取り組まれるとともに、地価調査をはじめとする公的鑑定評価など、京都府政の推進に多大な御協力をいただいております、厚く御礼申し上げます。

さて、不動産を取り巻く状況は、京都市など都市部を中心に地価の上昇基調がみられ、南丹・中丹・丹後地域でも、需要の減少が続くものの、下落率は縮小してきております。不動産の価値の適正な評価は、土地や建物の円滑な流通を図る上できわめて重要であり、また、不動産の利用・取引に当たって様々な相談に応じていただくことは、府民生活の向上や経済の活性化のために欠くことのできないものであると考えております。

こうした中、貴協会におかれましては、平成25年に公益社団法人へ移行されてから、空き家対策に取り組まれるとともに、京都府災害ボランティアセンターのサポート協力団体として災害時の支援を担うなど、公益団体としての活動の幅をさらに拡大され、地域社会の安心・安全にも貢献されていることに対し、心から感謝申し上げます。

また、少子高齢化や低成長時代への移行、経済のグローバル化など私たちを取り巻く社会が激しく変化する中で、時代の流れに素早く柔軟に対応することが求められており、会員の皆様が一致協力し、こうした時代の要請に的確に応え、幅広い分野で御活躍されますことを期待しております。

京都府におきましても、昨年7月に、長年の悲願でありました京都縦貫自動車道を全線開通させるとともに、京都舞鶴港の整備やJR奈良線の複線化事業など交流基盤の整備を進めてきており、また「京都流 地域創生～『文化創生』から新たな生活を～」をテーマとして「京都府地域創生戦略」を策定し、それぞれの地域が持つ魅力的な資源や資産を結びつけ、京都の力を最大限に発揮しながら京都の将来を切り拓く「京都流 地域創生」の実現に向けて、全力で取り組んでまいりたいと考えておりますので、今後とも皆様の御支援、御協力をお願いいたします。

結びに当たりまして、貴協会の今後ますますの御発展と、各会員の皆様の御健勝と御活躍を祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。

祝 辞



京都市長 門川 大作

かつて千利休は「家は漏らぬほど、食事は飢えぬほどにて足ることなり」と言いました。贅を排し質素を旨とした彼らしい言葉ですが、たとえ“漏らぬほどの家”を造るにも、その前段できちんとした不動産選びは大変重要だったことでしょう。社会制度や建築技術がはるかに高度化し、人々のニーズが多様化した現代ではなおのことです。

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会の皆様は、その不動産に関するプロフェッショナルとして、鑑定評価に関する普及啓発、各種調査研究活動や研修事業などにたゆまず取り組まれ、適正な地価の形成や円滑で公正な取引を力強く支えてこられました。森田信彦会長をはじめ歴代役員並びに会員の皆様に深く敬意を表しますとともに、この度の貴協会御設立20周年を心からお慶び申し上げます。

今から20年前と言えば、阪神・淡路大震災が発生した年。その後も、リーマンショックに端を発する世界経済危機、東日本大震災など、我が国の社会経済情勢の先行きを不透明にする出来事が次々と起こりました。そうした中、皆様が私たちの暮らし、あるいは企業活動などのよりどころになる不動産に関する高い専門知識を駆使され、またお客様の思いに寄り添いながらまちの発展に貢献してこられたことに、本当に頭が下がる思いをいたしております。

さて、この3月、本市では「はばたけ未来へ！ 京プラン（京都市基本計画）」に掲げた京都の未来像の実現に向け、平成28年度から32年度までの計画後半期に重点的に推進する施策を示した後期実施計画を策定いたしました。この中には、市民の皆様にお約束した133の公約を全て盛り込んでいます。

地方創生の目玉である省庁移転の第1号となった文化庁の京都移転をはじめ、空き家対策と一体となった京町家の保全・活用の推進、京都市への移住・定住の促進、歴史的町並み景観の保全・再生、京都市立芸術大学を核とした京都駅東部、JR新駅や中央市場の整備などによる京都駅西部の更なる活性化、学校跡地をはじめとする市有資産の更なる有効活用の推進…これら京都の強みである地域の個性を活かした、都市の品格と魅力を高めるまちづくりを、今後も貴協会の皆様をはじめ市民の皆様と共にしっかりと取り組んでまいります。その一つ一つを京都経済の活性化、人口減少と東京一極集中の打破へと繋げ、京都から日本の明るい未来を切り拓いていくため、引き続き皆様の御支援、御協力をお願い申し上げます。

結びに、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が設立20周年という節目の年を契機とされ、30周年、50周年、更に未来へとますます飛躍・発展されますことを心から祈念いたします。



吉村 彰彦

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が設立20周年を迎えられたとの事、おめでとうございます。昭和57年から平成13年まで社団法人京都府不動産鑑定士協会に在籍したものとして回想と近況を述べてみたい。

(社団法人化)

20年前の平成7年は1月に阪神淡路大震災が発生し、3月にオウム事件が起きた大変な年であったが、暮れの12月に京都府から社団法人京都府不動産鑑定士協会の認可が下りて新しいスタートを切った。それまでは社団法人日本不動産鑑定協会(本会)の下部組織としての部会が設立されていた。

昭和の終わりから平成の初めにかけて東京に端を発したいわゆるバブルにより、京都でも著しい地価高騰が起こり、不動産鑑定士の業務も飛躍的に増大した。国土利用計画法の改正による添付鑑定や第3鑑定の導入、固定資産税評価や相続税路線価評価の適正化に向けての不動産鑑定士の活用である。

この増大する地価対策関連業務行うにあたり、行政との折衝において団体の組織としての役割と機能を発揮していくためには主体性と当事者能力を持つ必要があり、また土地利用の高度化、多様化が進む状況の中で不動産鑑定士に求められる様々なニーズに応えるためにも地域社会に立脚した地方社団法人の設立が望まれていた。

京都(部)会では社団法人化に向けて特別委員会を設置して京都府と数次にわたって協議を続けていたが、各都道府県においては社団法人化の必要性の認識が一樣ではなかった。そこで本会では組織改編の為基本構想を練り、平成6年の第3次答申を経て、都道府県単位に社団法人化の指針が示され、ほぼ全国一斉に社団法人が設立され、現在の公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の基礎が創られた。

(調停関係)

訴訟案件、競売評価業務について裁判所との繋がりも多かったが、平成3年、京都地方裁判所所長から、世相を反映して立ち退き・賃料増額等不動産に関連する事件が増大してきているので不動産鑑定士に調停委員として参加してほしい旨の要請が京都会にあった。少額な調停事件では鑑定書の添付は殆どなく、裁判所も不動産鑑定士を専門家として委員に指名することが多い。ベテランの不動産鑑定士が調停委員をしているが、適切なアドバイスをして頂き解決に貢献して戴いていると裁判所からの評価は高い。

(環境評価研究機構)

5年前の東北方面での大地震と津波は自然現象、つまり自然環境の重大さを再認識させた。また近年日本各地で大水害が毎年起きているが、これは林業が採算に合わなくなって手入れが行き届かず、河川上流、中流域で山が荒れた結果、大雨で地盤がもろくなって崩壊することによるものである。そこで広義、狭義の環境問題に着目して、不動産鑑定士、建築家、弁護士等の皆さんと「環境価値の研究・評価・創造」のための一般社団法人環境評価研究機構(KHK)を立ち上げて研究会・研修会を行っている。

因みに、2011年からの主な活動テーマは次の通りである。

- ・大阪、岡山の不動産鑑定士482名に環境意識に関するアンケート調査
- ・評価事例研究「山並み景観(眺望)とマンション価値」
- ・山林評価の実地演習のレビュー(奈良県)
- ・農地と環境問題―農地評価をめぐって―
- ・公開研究会：環境保全の中心を担う山林(森林)の役割および今日の林業の実態、その問題点と林地評価のあり方―和歌山県内山林を考える―
- ・地盤・地質と環境―ハザードマップを読む―
- ・環境価値評価私論(電柱の無い街並みの経済効果ほか)
- ・環境評価の概要とリスク評価
- ・26年 秋季 環境研修会(災害からの安全性と土地価格)
- ・「緑のオーナー制度」を巡る大阪地裁判決と森林事業と評価方法のあり方を考える
- ・日本計画行政学会 ワークショップ 参加

資料等の詳細はKHKのHPを参照下さい。

最後に貴協会の益々のご発展と会員各位のご健勝を祈念します。



岩本 一

平成10年4月に2代目の会長として就任しました。固定資産評価業務の協会受注、それと講演会の開催、この二つの事業を会員の皆様に約束させていただきました。

当時は平成6年度の自治省通達が廃止され、今後の固定評価業務がどうなるかという混沌とした状況でありました。そのため、京都府地方課や各市町村への働きかけを強めていきました。ただし鑑定士協会が京都府や市町村に働きかけを行う場合どこまでやればいいのか、独占禁止法との関係が取りざたされた時期でありましたので、それにいかにすれば抵触しないか、なおかつ強力に働きかけられないかと大いに悩まされました。幸い理事の皆様及び市町村を担当する会員の皆様全員の努力により、協会受注ができました。

もう一つの講演会の開催につきましては、梅景委員長の指揮のもと、平成11年3月、ホテルグランヴィア京都において、「日本経済と土地政策」という演題で、榊添要一氏（現、東京都知事）を講師に迎え盛大に開催することができました。

以上のような単年度の事業も重要でありましたが、しかしながら会長として協会の将来を考えたとき、就任当時の挨拶（会報）で述べさせていただきましたが、一つ危惧していたことがありました。不動産鑑定評価が社会のニーズに適合しているか、それを掘り起こす手段はあるのか、といった点であります。

その答えとして、ホームページの開設、講演会、無料相談会があると思います。それはそれで十分有意義なことだと思っております。就任時の会報を見ると、高田先生が「ホームページを見よう」という題で寄稿されています。当時京都の鑑定協会ではホームページがありませんでした。私の在任2年目によくホームページを作り出したところです。今ではネットなくしては鑑定評価業務も成り立ちません。わずか18年前です。いかに社会の発展スピードが速いのか、今更ながら認識を新たにしました。

ただし、上記の事業が直接あるいは間接的に我々不動産鑑定業務に何故つながらないのか？その辺の検討も必要なのではないでしょうか？これは主として連合会の責任でもありますが。京都だけでもできることはあるのではないかと考えています。

最後に、就任当時の会員録を眺めてみると、鬼籍に入られた方々は15人以上と思われれます。隔世の感があります。また当時中堅であった理事の皆様方の大半は、いまや「長老」（善悪両方の意味も含めて）と呼ばれています。今後京都府不動産鑑定士協会が存続、発展していくために会員一丸でいくつかの壁を乗り越えていく必要があると思われれます。その時、積極的に長老を動員されることをお願いします。必ずや、お役に立てると思っております。



百合口 賢次

私は平成12年度から15年度の2期4年に亘って当会の会長を務めました。平成7年に社団法人化が適い、初代会長が吉村彰彦先生、2代目会長が岩本一先生で、3代目が私でした。社団法人化するまで当会は、社団法人日本不動産鑑定協会近畿支部京都部会として活動をしてまいりました。社団法人前も会員サービス等内向きの活動は大筋現在とほとんど変わらないのですが、社団法人化後は社会に向けた公益的な活動をより積極的に行うことにそれまで以上に注力することになりました。

社団法人格を京都府に認めていただくまで、私の記憶では4～5年は要したと思います。吉村先生が社団法人化特別委員会の委員長で、副委員長の私が専ら京都府の担当課との折衝にあたりました。京都府さんから繰り返し強調されたことの一つは、同業者である会員の共通の利益の実現だけを目的とする団体ではなく、いかに一般社会に向けて有益な活動をする団体であるか、即ち公益性の有無が重要であること、あと一つは財務の健全性、安定性、即ち会として永続性のある団体かどうかでした。

そこで、私も含めて40歳台だった岩本先生、横田先生、長谷川先生等が中心となって、これまでも多くの公益的な活動をしてきた実績と財務の健全性や永続性の説明、今後更なる公益的な活動の充実等会としての将来ビジョンについて検討していただきました。紆余曲折はありましたが、社団法人として認められ、荒巻知事にご臨席を賜わり設立祝賀パーティーを行なうことができました。その時に感じた会員皆で成し遂げたという充実感をいまでも忘れられません。そしてこれは永年に亘り協会の発展に貢献いただいた諸先輩方のご尽力の御陰と感謝いたしました次第です。

社団法人化後は権利能力を持った団体として公的な委託業務の契約に当事者として携わることが適い、会としての業務も充実し、社会的な信用も増大して暫くは順風満帆でした。

平成2年4月の不動産向け融資の総量規制によりバブルが崩壊し地価は暴落、その後、山一証券、北海道拓殖銀行、日本長期信用銀行等の破綻がありました。バブル崩壊以降も我が鑑定業界は幸いなことに平成9年頃までは急激な落ち込みはなかったように思います。然しながら私が会長に就任した平成12年4月以降は、我が業界にもいよいよデフレの波が襲ってきました。特に協会としては今まで受託していた諸官庁からの業務が取り止められたり縮小されたりしました。当時の社会状況に鑑みれば致し方ないことなのですが、発注者である諸官庁からは先ずは会長である私に会いたいのとの連絡があり、そのような申し入れを承る役目でした。そのうち、課長さんからお会いして話がしたいとの連絡が入ると暗い気持ちになったものです。委託業務の取り止めや縮小といったこと以外は、横田副会長、長谷川副会長をはじめ老壮幅広い世代から選出された有能な理事の方々のご協力をいただき、無事に4年の任期を終えることができました。理事の方々をはじめ会員の皆様方には本当に感謝の気持ちで一杯でした。

この20年で私共の仕事はコンピュータ、インターネット等の利用により大きく変化しました。これから先の20年は人工知能（AI）の進化により世の中が想像を超えるスピードで変化をすることです。最近、オックスフォード大学と野村総研の共同研究により10年～20年後に日本で働いている人の約49%の仕事は人工知能に代替されると発表され衝撃を与えています。単純労働的な仕事だけでなくホワイトカラーの仕事や、いわゆる専門職といわれているような職業もコンピュータによって代替される可能性が高いという内容です。雑誌等で公表されている様々な職業が、コンピュータにより代替が可能となる確率を見ますと抗うことのできない世の中の変化を予感し、恐怖心さえ覚えます。幸か不幸か私共の職業はその雑誌が公表しているリストにはありません。それは資格者数が少なく知名度が低いだけなのかなと勝手に解釈しています。そのリストを見ながら自分達はどのあたりに位置するのか、業界及び各個人が将来どのようにあるべきなのか等、真剣に考えるいい機会なのではないでしょうか。

最後に20年後といえ、1歳になる孫娘が成人し、世の中のほんの入口にさしかかったところですが、私も心身ともに健康な状態で20年後の世の中を見たいと真剣に願っています。そしてその20年後の世の中が平和で精神的にも物質的にも豊かでゆとりのある社会であらんことを願って止みません。



『不動産鑑定士の道』

横田 幹夫



(一) 森田会長から公益社団法人京都府不動産鑑定士協会発行の20周年記念号への寄稿文のご依頼を受けました。平成16年17年度会長を無事職務遂行が出来ました事、ひとえに会員皆様のご支援、ご協力があったの事だと、昔を振りかえって感謝しております。

思い返しますと、私は本協会発行の「不動産鑑定きょうと」第1号の創刊号を当時会報委員長として、当時の後尾会長のもと発行させていただけた事がありました。創刊号の表紙は京都市内を上空から撮影した航空写真だったと記憶しています。現在第34号（5月予定）と聞いていますので、およそ34年以上前の話となります。

振り返りますと、私は、昭和56、57、58年会報委員長・研究委員長を皮切りに、毎年、昭和59、60、61年資料委員長、昭和62、63年会報委員長、平成元年、2年資料委員長、平成3、4年研究委員長、平成5、6年業務委員長、平成7年賃料研究特別委員長、平成8年総務副委員長・渉外広報副委員長、平成9年理事、平成10、11年財務委員長、平成12、13、14、15年は副会長として、平成16、17年は会長職を奉職させていただきました。

平成18、19年直前会長相談役、それ以降は平成22年まで相談役として務めさせていただけたのはほんとうに皆様方のあたたかいご支援、ご厚情の賜物であったと思います。協会と共に活動した対内・対外活動でありました。

(二) 社会的活動としては、行政（京都市、京都府等）における各種委員職を務めさせていただきました。又、司法の分野においては、裁判所の民事・家事調停委員や鑑定委員・参与員等へ参画し、社会との門戸を大きく開き飛躍できたと思います。それ以降長きに渡って司法部門で多岐にわたって活動できたことについても先輩の諸先生方のご指導・ご厚情の賜物と深く感謝しております。又各種公的評価の分野においても無事業務を遂行できた事も各先生方のご厚情の賜物であったと思っております。

(三) 以上（一）、（二）でお話ししましたとおり、不動産の専門家としての不動産鑑定士の歩き方には2通りの道があると思います。ひとつには会員の皆様と一緒に歩く共同の道と、一人で社会に向って活動していく、例えば調停委員等の任務の道があると思います。もちろん、調停委員は自分一人でないことは当然ですが、その案件事件に専門としてかかわるという意味では一人なのです。その内で事件解決を果たしていく為に大きな人間力が必要となっていくのです。事件解決能力という力量です。

対内的な協会内部での調整力と、社会活動としての人間力の2つの道を果たさなければなりません。

(四) 上記の通り、私がこの原稿を書いている時は、まさに北海道新幹線が開通した日（2016年3月26日）なのです。皆様は今お読みいただいているのは5月下旬の新緑の頃と思います。北海道新幹線はS48年に計画され、43年の年月が経ました。私も不動産鑑定士に合格したのもS49年で、財団法人日本不動産研究所へ入所したのもS49年です。「一筋の道」は、北海道へ通ずる如く、我々の不動産鑑定士の道も2本のレールをもってどこまでも貫徹しなければなりません。協会と社会へのレールです。これからも「まっすぐな道」を突き進むことが、不動産鑑定士の将来への道となることを信じて疑いません。会員皆様のご健勝とご健康を祈念いたします。

これをおもちまして記念号へのご挨拶文とさせていただきます。



太田 雅美

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会設立20周年おめでとうございます。

顧みますと、私が会長就任直後の年の5月に社団法人京都府不動産鑑定士協会設立10周年記念行事が開催されました。いまでも、その時の思い出が深く心に残っています。10周年記念行事を無事に、また盛大に遂行されましたことは、ひとえに当時の実行委員会の皆様方並びに、歴代支部長、会長をはじめ役員、会員の皆様方並びに事務局の皆様のご献身的なご尽力による賜物であると、今でも感謝申し上げるしだいでございます。

時はたち、不動産鑑定評価報酬の入札、情報公開による不動産鑑定評価書の開示・公共事業の減少による鑑定依頼案件の減少等、不動産鑑定士を取り巻く環境はますます厳しいものがあります。

このような厳しい環境のもとでも、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が率先して、一人一人の不動産鑑定士の資質の向上、有益な情報の整理等などに取り組んでいただいき、このような環境を乗り越えていただきたいと思っています。

さらに、今まで以上に、京都府民に対しての「無料講演会」・「無料不動産相談会」の開催をはじめ機関誌の発行、府民等への不動産情報の提供を行うための「ホームページ」の充実や「地価公示価格・地価調査基準地価格・相続税並びに固定資産税の税務関連の評価」など、府内の土地価格の指標となる公的価格調査への協力等様々な活動を通して設立20周年を迎えた公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が地域の発展に寄与されることを期待しています。



中崎 泰次

20周年記念おめでとうございます。しかしこの20年は公益社団法人となっていますが一般社団法人からカウントしていると思います。一般の前は京都会や京滋会が前身にあったと思われます。私の父親がその頃会長を務めていたと憶えております。先人の努力・功績があつての現在であることをお忘れなく。

さて、私が会長を務めさせて頂いた頃は、鑑定評価に対して入札制度が導入されようという時代でした。本部（現在は連合会になると思います。）の意向、特に当時の副会長の肝入りで「郷原論文」なるいわば鑑定評価と入札はなじまないという意味の論文を郷原信郎氏に執筆して頂きました。これを持って公共団体・行政団体からの発注の際に行なわれる入札を食い止めると言う本部の戦略がありました。私も京都市会の会長として府下の市町村にこの旨を伝え随意契約を続けて頂くように足を運びました。また、当時は民主党が政権を取り今までのように自民党に時折接触するだけの政治運動から京都市会に政治連盟を設立しようと考え、私が政治連盟の会長も兼ねていた時代でした。丁度国土交通省大臣に京都の前原誠司氏が就任いたしました。本部の会長が面会依頼を幾度と出してもアポが取れない状況であると知らされ前原氏とは府会議員の頃より後援会に属していた関係上、私から連絡すると即、返答があり当時の本部会長神戸氏と京都市会の百合口氏と三者で面会に行きました。この際に郷原論文の趣旨と入札へ動いている発注の現状と公的評価特に地価公示の報酬額の実質的値上げを申し入れたと憶えております。しかし、その後考えますと郷原論文はかなり無理のある論文であったと思います。不動産の鑑定評価の公共性を強調し入札とはなじまないと主張する内容であったと思います。当時神戸会長はこれを表に出すのに慎重であったと思われます。私も政治連盟設立を機に本部の政治連盟の副会長に名を連ねていましたので神戸会長と幾度と会う機会がありました。この論文は一般社会には受け入れられない。当業界が世間から訝しがられると判断されていたようです。私も後年それで良かったと思っています。今の日本の現状から不動産の鑑定評価だけ入札の洗礼を浴びないというわけには行かないでしょう。それにこれとした対策もないと考えます。勿論、不動産鑑定と公共性は深い関係にあります。当時から会長としてスピーチの中で事あるごとに入札に参加しないで下さいと訴えていましたが無理がありました。

当業界は設立当初、日本不動産研究所と信託銀行六行と大手不動産会社が牽引してこの不動産鑑定士制度を創ったと聞いております。当時から強制加入制ではなく、法人会員と個人会員が存していました。これが現在でも影響を及ぼしているように思われます。勿論、不動産鑑定と公共性は深い関係がありますが、個人会員・ひとつの事務所の鑑定士と法人会員この場合、表向きだけ株式会社として設立した組織は個人事務所と類してよいと思われます。私見ですが個人事務所と大手法人とは扱える業務を分別したらどうでしょうか。地価公示、地価調査、相続税路線価評価、固定資産税評価は個人事務所の不動産鑑定士へ発注して頂く。大手法人はそれ以外の鑑定評価を受注して頂く。公的評価には入札はしない。大手法人の扱う業務には入札を行なう。「棲み分け」を行なう。逆に言うと個人事務所はなんでもできる。大手法人は公的評価はできない。やりたい場合は会社を退社して個人事務所として独立してもらおう。それには現在の不動産鑑定評価制度の改革が必要です。関連法律の改正も必要でしょう。難題が山積みですが、ご検討をお願いします。



森口 匠

昨年、27年5月の定時総会をもちまして4年の会長職を終えました。今から思えば、4年間はあっという間だったとも思えるし、毎日毎日が長かったという印象もあります。

会長時代と今とで何が最も違うかという、一日のうちメールや電話などでやりとりする時間の長さです。会長時代はほとんど一日中メールの応答だけで時間を費やすような日もありました。特にリア事例の連合会による一括管理、全国インターネット閲覧に移行する前に、全国の取引事例を各鑑定事務所で閲覧できることにならないよう、これを阻止するための活動を全国の会長と連携して、特に滋賀の内田会長を筆頭に、情報交換をしたり、連合会理事会の2時間前に有志会長が集まって意思統一をはかった上で理事会に臨むなど、緊張を強いられる日々もありました。今にして思えばなつかしい限りです。全国の取引事例を各鑑定事務所のパソコン画面で閲覧できるようになればたしかに便利でしょう。しかしそれでは各士協会事務局の存在意義は薄れてしまいます。また士協会の財政基盤への不安もあり、多くの府県の士協会は反対しました。

リア事例閲覧体制に関しては、問題はすべて完了しているわけではありません。特にシステム構築の面では、とりあえず造ってあるという側面があるようです。震災や事故などで閲覧不能となれば、全国の鑑定士の作業はストップします。それでは依頼者、つまり社会の要請にできていないということになります。費用がかかっても、つまり閲覧料金が値上げされても、震災や事故などに耐えられる、あるいは回避するシステムを構築しなければなりません。これは連合会の緊急の課題だと思います。それまでの間、各士協会で緊急時に備えて紙ベースでの閲覧も可能なようにストックを残しておくなどの対応が必要なのではないでしょうか。(このような考え方はもう古いのでしょうか。取り越し苦労でしょうか。)

今年は平成7年12月の旧社団化から通算して20年目ということです。途中、平成25年4月から公益社団へ移行しました。私は旧社団で2年、公益社団で2年の、まさに節目の時に会長を務めさせていただきました。公益移行に当たっては色々と問題もありました。感慨深いものがあります。また、その時々には多くの方々に扶けていただきました。あらためて御礼もうしあげます。ありがとうございました。

平成8年10月に発行された社団法人設立記念誌の会員名簿の顔写真を見ると、なつかしい顔や、もちろん当時の吉村会長の自信にあふれた顔、私を含め若々しい顔が並んでいます。現森田会長は某歌舞伎役者にも似たエリート銀行マン風。新見副会長は鑑定士1年生ながら押しのあるラグーマン風鑑定士。辻本副会長は今ならAKB48のメンバーか?と見間違いそうなキャピ、キャピ鑑定士。ご三方はその後多方面でたくさんの経験を積み、今や信頼のあついリーダーとして当協会を牽引されていることに敬意を表します。山積する問題は容易ではないものばかりですが、役員、会員各位のご活躍と士協会の発展をいのっております。

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。

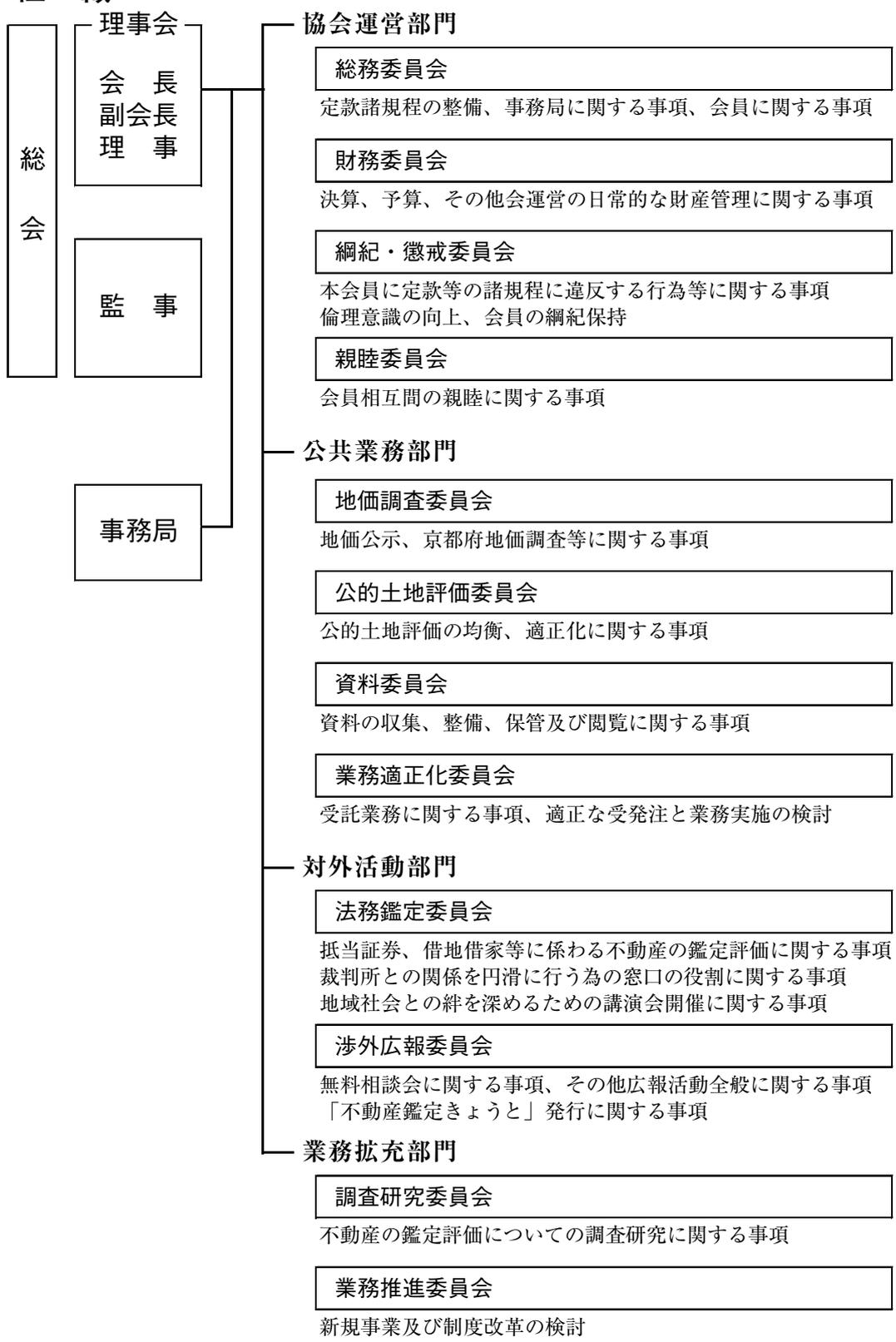
《公的鑑定評価》

- 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



平成28年度 協会役員・委員

■公益社団法人京都市不動産鑑定士協会 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
 網 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

■公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 役員・委員

理 事 森 田 信 彦
 代 議 員 新 見 憲一郎
 代 議 員 辻 本 尚 子
 企 画 委 員 会 森 口 匠
 公 的 土 地 評 価 委 員 会 森 田 信 彦
 PPC京 都 大 会 実 行 委 員 会 栃 岡 研 悟
 住 宅 ファイル 制 度 特 別 委 員 会 吉 岡 和 潔
 業 務 委 員 会 綿 越 浩

■近畿不動産鑑定士協会連合会 役員・委員

幹 事 森 田 信 彦
 幹 事 新 見 憲一郎
 総 務 財 務 委 員 会 藤 原 陽
 公 的 土 地 評 価 委 員 会 委 員 長 三 浦 正 樹
 調 査 研 究 委 員 会 村 山 健 一
 渉 外 広 報 委 員 会 宇 野 行 将
 親 睦 委 員 会 左 近 宏 崇
 危 機 管 理 対 応 委 員 会 西 井 雅 志
 業 務 適 正 化 委 員 会 委 員 長 新 見 憲一郎
 業 務 適 正 化 委 員 会 池 田 祥 司
 住 宅 ファイル 制 度 推 進 特 別 委 員 会 吉 岡 和 潔
 空 き 家 対 策 検 討 特 別 委 員 会 山 下 善 彦

委員会報告

平成27年度 業務報告

総務委員長 西井雅志

平成27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。

- 27.4.3 「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。
- 27.5.26 第3回通常総会 於：京都ブライトンホテル
- 第1号議案 平成26年度事業報告承認の件
 - 第2号議案 平成26年度会計収支決算承認の件
同監査報告
 - 第3号議案 定款の一部改正に関する件
 - 第4号議案 理事及び監事の選任に関する件
 - 報告事項 平成27年度事業計画に関する件
平成27年度予算に関する件
2. 配布物 「不動産鑑定きょうと」第33号発行
3. 懇親会
- 27.5.26 報告会 於：京都ブライトンホテル
講演内容：「民法改正を見据え、中古住宅市場活性化に寄与する住宅ファイル制度と建物評価～
現状認識と今後の展開～」
講師：(公社)京都府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 吉岡 和潔 氏
- 27.6.19 研修例会 於：メルパルク京都
講演内容：「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例について」
講師：京都市建築指導課長 中山 雅永 氏
講演内容：「京町家の保全・再生に向けた京都市の耐震化施策について」
講師：京都市耐震改修促進係長 佐藤 友彦 氏
講演内容：「京町家の保全・活用に関する総合的な取組について」
講師：京都市京町家保全活用課長 関岡 孝繕 氏
- 27.8.21 夏季納涼懇親会 於：京料理 鍋料理 鳥久
参加会員26名
- 27.9.26 「不動産鑑定士による暮らしと住宅の相談会」於：洛西センタービル
会員2名が各種相談に応じた。
- 27.10.1 「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。
- 27.10.1 「土地月間」無料相談会 於：市民交流プラザふくちやま
会員5名が各種相談に応じた。
- 27.10.1 「土地月間」無料相談会 於：山城広域振興局 宇治総合庁舎
会員3名が各種相談に応じた。
- 27.10.3 第22回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会

- 27.10.12 滋賀県不動産鑑定士協会・兵庫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
- 27.10.15 研修会 於：(公社)京都府不動産鑑定士協会 会議室
講演内容：「相談員の心得・京町家相談Q&A」
第1部 相談員の心得（一般相談対応用）
第2部 京町家相談Q&A（京町家相談対応用）
講師：(公社)京都府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 辻本 尚子 氏
- 27.10.22 研修例会 於：メルパルク京都
講演内容：「資産価値を上げる住まいのメンテナンス」
講師：株式会社 南勝 代表取締役 印南 和行 氏
- 27.10.24～25 設立20周年記念研修旅行 於：金沢
参加会員22名
- 27.10.24 研修会 於：金沢5-13ほか金沢市各標準地及びたがわ龍泉閣
講演内容：「鑑定評価を行う背景として必要な基礎的研修 石川県の地価動向―北陸新幹線開業による金沢市中心部地価への影響について―」
講師：一般財団法人 日本不動産研究所 金沢支所 不動産鑑定士 神田 勝廉 氏
- 27.10.31 「不動産鑑定士による暮らしと住宅の相談会」於：洛西センタービル
会員2名が各種相談に応じた。
- 27.11.12 京町家等継承ネット「京町家・空き家相談会」 於：元西陣小学校
会員2名が各種相談に応じた。
- 27.11.14 京町家等継承ネット「京町家・空き家相談会」 於：元西陣小学校
会員2名が各種相談に応じた。
- 27.11.18 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。
- 27.11.26 講演会 於：キャンパスプラザ京都
講演内容：「2016年をにらんで、どう動く経済・政治・日本と世界」
講師：読売テレビ報道局解説委員 高岡 達之 氏
基調報告：最近の地価動向
講師：(公社)京都府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 森口 匠 氏
- 27.11.28 京町家等継承ネット「京町家・空き家相談会」 於：元西陣小学校
会員2名が各種相談に応じた。
- 27.12.3 五会合同研修会 於：京都商工会議所
講演内容：「反社会的勢力の排除～各士業の業務上の留意点～」
講師：公益財団法人京都府追放運動推進センター 専務理事 竹下 金男 氏
京都弁護士会民暴委員会委員長 弁護士 若宮 隆幸 氏
- 28.1.22 新年祝賀懇親会 於：ぎおん畑中
参加会員30名
- 28.2.17 研修例会 於：メルパルク京都
講演内容：「近畿圏マンション市場の2015年総括・2016年市場予測」
講師：株式会社長谷工コーポレーション 関西市場調査部部长 吉村 哲治 氏
- 28.2.29 特別研修会 於：登録会館
講演内容：「相続税財産評価基本通達と不動産鑑定士の関わり」
講師：(公社)京都府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 西脇 則之 氏
- 28.3.25 研修会（奈良県不動産鑑定士協会との共催） 於：奈良市北部会館市民文化ホール

講演内容：「関西学研都市の現状とこれから」(学研都市の現在と将来の展望について研修して頂くことで、会員の業務への理解を深める)

講師：公益財団法人関西文化学術研究都市推進機構 常務理事 瀬戸 比呂志 氏

総務委員会報告

総務委員長 西井雅志

総務委員会では、理事会の運営、理事会速報の作成、事務局の管理運営、会員の入会審査、退会、通常総会の資料作成及び運営、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、27年度はマイナンバー利用に関するガイドラインに基づく特定個人情報取扱規程の制定を行いました。今年度は28年9月に開催されます第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議のお手伝いをさせていただきます。

入会

27年4月

福原啓太氏(不動産鑑定業者兼鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所)

重田尚輝氏(不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所)

中島昌行氏(不動産鑑定業者兼鑑定士 中島不動産鑑定)

池本清孝氏(不動産鑑定士 大和不動産鑑定(株)京都支社)

27年6月

西川崇氏(不動産鑑定業者兼鑑定士 洛陽不動産鑑定)

27年7月

立花義生氏(不動産鑑定士 大和不動産鑑定(株)京都支社)

28年2月

島本英年氏(不動産鑑定業者兼鑑定士 島本不動産鑑定事務所)

28年4月

長崎真也氏(不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所)

西脇則之氏(不動産鑑定業者兼鑑定士 西脇総合鑑定合同会社)

退会

28年3月 藤井裕史氏、山口隆史氏、重田尚輝氏

お悔み

梅田孫平様が去る9月17日にご逝去されました。謹んでお悔やみを申し上げます。

後尾京治郎様が去る9月24日にご逝去されました。謹んでお悔やみを申し上げます。

事務局人事

27年9月より事務局職員として大坪亜紀さんを採用しました。

28年4月より事務局職員として下里恵美子さんを採用しました。

また、長年事務局に勤務されていた林節子さん、中村沙季さんが28年3月をもって退局されました。これまでのご功勞に感謝申し上げます。

財務委員会報告

財務委員長 藤原 陽

適正な予算の立案及び執行を行いました。

1. 平成27年度収支決算
2. 平成28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

27年度につきましては、20周年記念の研修旅行のため補正予算を組み、当初予算の変更がありましたが、適切な予算計画を履行できましたことをご報告いたします。

新たな28年度予算につきましては、20周年記念事業及び第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議（PPC会議）が京都府で開催されるため、当該事業に伴う特別予算を計上しております。また、公益法人として初めての固定資産税評価替え年度でもあるため、当該事業に伴う適切な予算計画を立案しております。結果、マイナスの予算計画となりましたが、ご了承のほどよろしく御願ひ致します。

綱紀・懲戒委員会報告

綱紀・懲戒委員長 百合口 賢次

平成27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。

親睦委員会報告

親睦委員長 左 近 宏 崇

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27年8月21日	京料理 鍋料理「鳥久」	会 員 26名 事務局 2名
第22回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会	平成27年10月3日	京都府山城総合運動公園	会 員 10名 会員外 約200名
滋賀県不動産鑑定士協会 兵庫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27年10月12日	皇子山総合運動公園	会 員 11名 会員外 25名
設立20周年記念研修旅行	平成27年10月24日 ・25日	金沢	会 員 22名
新年会	平成28年1月22日	ぎおん畑中	会 員 30名 事務局 4名

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 三 浦 正 樹

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、委員長として出席し、連合会及び他士協会と連携し、取引事例情報の取り扱いの検討、固定資産評価に関する情報交換等、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越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）に係る時点修正に関する業務委託」（京都市）に関する会議

資料委員会報告

資料委員長 伊 藤 雅 人

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27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28年の地価公示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。
 - ③事務局内でのREA-Jireiの代行閲覧事務を行いました。
2. 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。
3. 地価公示・地価調査一覧表の作成と実費相当の有償販売を行いました。
4. 京都市とその周辺の地価地図作成と実費相当の有償販売を行いました。

業務適正化委員会報告

業務適正化委員会 池田 祥 司

業務適正化委員会では、公共発注の鑑定評価業務等を始めとする、会員の鑑定評価業務全般について、適正な業務実施が遂行されるよう以下の事項を行いました。

- ①近畿不動産鑑定士協会連合会主催の会議等に参加して意見交換を行い、適正な受発注及び業務実施が行われるよう、情報収集や検討を行いました。
- ②地方公共団体等発注の鑑定評価業務等に関し、会員からの情報提供を受け、事実確認を行い、会員に対して「業務の適正化についてのお願い」として周知しました。これにより、入札への参加、鑑定評価書の作成等の鑑定評価業務を行うに際して、今一度適切かつ慎重に対応して頂くよう、会員の皆様のご理解とご協力をお願いいたしました。

法務鑑定委員会報告

法務鑑定委員長 山下 光 弘

・第1回委員会開催

平成27年7月21日、午後4時より協会事務局にて
議 題：1. 秋季講演会の講師及び会場等について

・第2回委員会開催

平成27年10月1日、午後4時より協会事務局にて
議 題：1. 秋季講演会の役割分担と進行について
2. 五会合同研修会実施計画の経過報告（綿越副委員長より）について

・自由業懇話会参加

平成27年11月17日、午後4時半より、ブライトンホテルにて
出席者：森田会長、新見・辻本副会長、西井総務委員長、山下

・秋季講演会開催

平成27年11月26日（木）、午後3時半より、キャンパスプラザ京都にて
テーマ：「2016年をにらんで、どう動く経済・政治・日本と世界」
講 師：高岡達之氏（読売テレビ報道局解説委員）

・五会合同研修会の開催

平成27年12月3日、午後4時より京都商工会議所にて
講演①：反社会的勢力の排除

講師：暴追センター専務理事 竹下 金男氏
 講演②：土業からの反社排除について
 講師：弁護士 若宮 隆幸氏

・特別研修会の開催

開催日時：平成28年2月29日（月） 14：00～17：00
 会場：登録会館2階
 研修テーマ：「相続税財産評価基本通達と不動産鑑定士の関わり」
 講師：不動産鑑定士 西脇 則之氏

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（H27.4～H28.3）
実施回数	22回
相談員数	21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	52名
相談件数	54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27年4月3日（金）	京都商工会議所	9名	24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27年10月1日（木）	京都商工会議所	9名	22名
平成27年10月1日（木）	山城広域振興局宇治総合庁舎	3名	9名
平成27年10月1日（木）	市民交流プラザふくちやま	4名	0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27年11月18日（水）	京都市消費生活総合センター	2名	7名

・京町家等継承ネット「京町家・空き家相談会」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27年11月12日（土）	元西陣小学校	2名	4名
平成27年11月14日（土）	元西陣小学校	2名	6名
平成27年11月28日（土）	元西陣小学校	2名	6名

※各会場の開催時間は、13時30分～、14時45分～、16時～各回1時間程度

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。

	地価調査発表時	地価公示発表時
掲載日	平成27年9月17日	平成28年3月23日
掲載業者	33社	38社

③会報誌「不動産鑑定きょうと（20周年記念誌・第34号合併号）」の発行準備を進めており、会員及び公共団体等へ配布するほか、ホームページに掲載し、京都府不動産鑑定士協会の活動内容について協会会員はもとより外部へのアピールに努めます。

会報誌には、京都府不動産鑑定士協会の現在の状況がわかるものとして、会員録並びに新入会員の紹介、当協会の年間活動記録、協会主催の事業内容の紹介、各委員会からのお知らせ、会員の研究発表、寄稿、協会事務局での蔵書一覧、京都府下公的機関の一覧などを掲載予定です。

会報誌の発行

会報誌	不動産鑑定きょうと20周年記念誌・第34号合併号
発刊日	平成28年5月
作成部数	350部（予定）
配布先	市町村、税務署、京都自由業団体懇話会等

④協会活動を広く情報開示するためのホームページの管理運営。

- ・地価公示の発表にあわせて、地価動向と地価変動率を更新しました。
- ・地価調査の発表にあわせて、地価動向と地価変動率を更新しました。
- ・「会員紹介」掲載希望についてアンケートを行い、更新しました。

調査研究委員会報告

調査研究委員長 村山 健一

- 1 専門職業家としてのスキルアップのため、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27年6月19日（水）15：00～17：00
場 所	メルパルク京都
テーマ・講師	「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例について」 京都市建築指導課長 中山 雅永氏 「京町家の保全・再生に向けた京都市の耐震化施策について」 耐震改修促進係長 佐藤 友彦氏 「京町家の保全・活用に関する総合的な取組について」 京町家保全活用課長 関岡 孝繕氏
日 時	平成28年2月17日（水）15：00～17：00
場 所	メルパルク京都
テーマ・講師	「近畿圏マンション市場の2015年総括・2016年市場予測」 株式会社長谷工コーポレーション 関西市場調査部部长 吉村 哲治氏

- 2 京都市より、下記調査業務を受託し、報告書を提出しました。

業務名：

歴史的建造物（京町家等）の相続税評価のあり方に係る調査業務

業務内容：

京都市内の「西陣周辺地区」及び「職住共存地区」内から5件の景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物を抽出し、その建造物と土地の価格等調査を行う。

また、調査した5物件の結果を踏まえ、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物の指定による制約で生じる建物と土地の経済価値の影響を取りまとめたレポートを作成する。

- 3 農地評価の必要性に関するヒアリングの実施

鑑定評価に関する法律第52条第1号（農地等に関する適用除外）の見直しを目標とする農地評価特別委員会（公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会）からの協力依頼に基づき、市町村農業委員会、金融機関へのヒアリングを実施した。

- 4 特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構

毎月第3木曜日に開催される京都マンション管理評価機構の運営委員会に参加して、マンションの管理の良否が適正に評価されるべく活動を行っている。調査研究委員会ではマンションの価格変動に関する研究を行い、成果物を納品した。

業務推進委員会報告

業務推進委員長 吉岡和潔

◎委員会報告（平成27年度）について

〔業務推進委員会〕

■業務推進委員会では、主に次の業務を行いました。

- ①協会並びに会員の新規事業及び制度改革等を検討・推進するため、JAREA HAS評価の検証作業に協力し、成果品を納品しました。
- ②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。
- ③京町家等継承ネット全体会議、京町家空き家相談員等に参加し協力しました。
- 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ました。

平成 28 年

地価公示の概要

地価公示代表幹事 森 □ 匠

全 国

平成27年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均で昨年までの下落から上昇に転じた。用途別では、住宅地はわずかに下落しているものの下落率の縮小傾向が継続している。また、商業地は今年の横ばいから上昇に転じ、工業地は昨年の下落から横ばいに転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地はほぼ前年なみの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。また、工業地は東京圏で上昇基調を強め、大阪圏及び名古屋圏では昨年の下落から上昇に転じた。
- 地方圏をみると、地方中枢都市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においても全ての用途で下落幅が縮小している。

【住宅地】

- ◆全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。
- ◆圏域別に見ると、
 - ・東京圏の平均変動率は3年連続して小幅な上昇となった。なお、半年毎の地価動向は、前半（H27.1～H27.6）、後半（H27.7～H27.12）ともに0.5%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は今年の横ばいからわずかながら上昇に転じた。なお、半年毎の地価動向は、前半、後半ともに0.2%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は3年連続して上昇となり上昇幅は昨年と同じである。なお、半年毎の地価動向は、前半が0.9%の上昇、後半が0.7%の上昇となった。
 - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続している。なお、半年毎の地価動向は、前半、後半とも0.3%の上昇となった。地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、平均変動率は3年連続上昇となり、上昇幅は昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向は、前半が1.4%の上昇、後半が1.7%の上昇となった。

【商業地】

- ◆外国人観光客をはじめ国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗、ホテル等の需要が旺盛であり、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るなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあって、不動産投資意欲は旺盛であり、商業地の地価は総じて堅調に推移している。
- ◆圏域別にみると、
 - ・東京圏の平均変動率は3年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向を見ると前半が1.8%の上昇、後半が1.6%の上昇となった。
 - ・大阪圏の平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地価動向を見ると前半が2.2%の上昇、後半が1.9%の上昇となった。
 - ・名古屋圏の平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年毎の地

価動向を見ると前半、後半ともに1.5%の上昇となった。

- ・地方圏では、平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続している。こうした中、地方中枢都市における平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も昨年より拡大し、三大都市圏を大きく上回っている。なお、地方中枢都市における半年毎の地価動向は、前半が2.6%の上昇、後半が4.3%の上昇となった。

【工業地】

- ◆全国的な需要の回復に伴い昨年までの下落から横ばいに転じた。インターネット通販の普及等もあり、一定の需要が見込める地域では大型物流施設に対する需要が旺盛であり、高速道路IC周辺等の物流適地では地価は総じて上昇基調で推移している。
- ◆圏域別に見ると
 - ・東京圏の平均変動率は3年連続の上昇となったほか、大阪圏及び名古屋圏の平均変動率は昨年までの下落から上昇に転じた。
 - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続している。地方中枢都市の平均変動率は3年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。

【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住 宅 地					商 業 地				
	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示	24公示	25公示	26公示	27公示	28公示
全国	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	▲3.1	▲2.1	▲0.5	0.0	0.9
三大都市圏	▲1.3	▲0.6	0.5	0.4	0.5	▲1.6	▲0.5	1.6	1.8	2.9
東京圏	▲1.6	▲0.7	0.7	0.5	0.6	▲1.9	▲0.5	1.7	2.0	2.7
大阪圏	▲1.3	▲0.9	▲0.1	0.0	0.1	▲1.7	▲0.5	1.4	1.5	3.3
名古屋圏	▲0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	▲0.8	▲0.3	1.8	1.4	2.7
地方圏	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲4.3	▲3.3	▲2.1	▲1.4	▲0.5

京都の特徴

京都府においては、全用途の平均変動率は前年の0.0%から0.7%とプラスに転じた。京都市は前年の0.9%から1.9%とプラスが拡大した。区ごとに見ると、伏見区がプラスに転じたため、マイナスは山科区だけとなった。右京区は昨年の横ばいを持続し、その他の9区はプラスとなった。上昇が目立つのは中京区の前年3.5%から6.9%、東山区の前年2.0%から4.0%、下京区の前年2.6%から6.2%、南区の前年0.9%から2.1%の4区である。京都市以外では宇治市が前年の-0.1%から0.4%とプラスに転じた。向日市は前年の0.0%から0.1%となり、長岡京市が前年の0.1%から0.0%の横ばいとなった。その他の市町では久御山町が前年の-0.4%から0.5%とプラスに転じた。下落幅が拡大したのは木津川市、井手町、京丹波町で、ほかの市町は下落幅が縮小傾向にある。

(1) 住 宅 地

- ・平均変動率は前年の-0.3%から-0.1%と下落幅は縮小した。上昇地点数は昨年の91から99へ増加し、継続地点数407の約24%を占めた。京都市は11区のうち9区が上昇となり、平均変動率は0.3%から0.5%と上昇幅が拡大。マイナスの区は山科区と右京区だけとなった。山科区では山科盆地辺縁部の傾斜面に早くに開発された地区の弱さが続いている。伏見区は下落地点数が前年の16から5に減少し、プラスに転じた。右京区の住宅地はマイナス。上昇地点数は昨年の79から85へ増加し、継続地点195の44%を占めた。上京区が前年の1.6%から2.0%と京都市内で最も平均変動率が大きく、御所西地区、御所東地区の御所周辺の地点の上昇が目立った。
- ・かねてから堅調であった乙訓地区のうち向日市は前年の0.0%から0.1%へ改善、長岡京市は前年の0.1%から-0.1と下落に転じたものの堅調さは継続しているが、古豪「梅ヶ丘」が下落に転じたのが目

立つ。また南部の宇治市は利便の良い地区や環境の良い地区での需要回復が見られ前年の0.0%から0.2%へ上昇に転じた。八幡市以南の南部地域も木津川市及び綴喜郡井手町を除く地域で、平均下落率が改善している。木津川市では駅から遠い大型開発地「南加茂台」の下落が目立った。亀岡市以北の北部地域管轄の第四分科会でも、総じて昨年の延長上の傾向にあるが、平均下落率が宮津市と京丹波町を除く地域で改善している。

(2) 商業地

- ・府内の商業地平均変動率は、前年の1.2%から3.2%と大幅に上昇幅が拡大した。3.2%は宮城県と並んで、大阪府4.2%、東京都4.1%に次いで全国3位となった。地区別に見ると、京都市は前年の2.3%から5.0%と上昇幅が拡大し、うち中心5区は前年の2.9%から6.3%と大きく上昇した。近郊地域は前年の-0.2%から0.5%とプラスに転じた。山城地域も前年の0.0%から0.5%とプラスに転じた。南丹地域は前年の-2.3%から-1.1%へ縮小、中丹地域は前年の-2.2%から-1.9%へやや縮小、丹後地域は前年の-2.8%から-1.6%へ縮小した。京都市と京都市以外の2極化が拡大している。
- ・京都市のうち、上昇幅の拡大が目立つのは中京区の前年4.0%から8.1%へ、下京区の前年3.1%から8.1%へ、東山区の前年2.9%から6.4%へ、南区の前年3.1%から6.8%へ、この4区である。この4区には、インバウンド効果や旺盛なホテル用地需要、マンション用地需要が強く影響している。特に南区では下京区と比べて地価水準が低かったことからホテル用地需要の影響が強く反映されている。前年まで下落していた伏見区、山科区でも需要の回復が見られプラスに転じた。これで京都市内すべての区で上昇を示した。北区、上京区、左京区、右京区、西京区でも上昇率は前年を上回っている。
- ・京都市以外では、向日市の東向日駅近くの地点と長岡京市の長岡天神駅東方の地点が昨年に続きわずかに上昇した。宇治市で、JR宇治駅前の地点と近鉄大久保駅近くの地点が上昇に転じたのが注目される。とくにJR宇治駅前の地点はインバウンドの影響があると思われる。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を上回る上昇を示した。注目されるのは長く上昇地点のなかった北部丹後地区で、宮津市の天橋立駅近くの地点が3.6%となった。上昇要因は公共事業で前面道路の改善によるもの。
- ・府全体の上昇地点数は前年の74地点から89地点に増加。これは継続地点数135のうち約66%にあたる。うち京都市関係は前年の71地点から82地点に増加。これは京都市の継続地点94の約87%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) 工業地

平均変動率は前年の-0.4%から0.7%へプラスに転じた。うち京都市は前年の0.0%から1.1%となった。京都府南部の宇治市は前年の0.0%から2.8%、久御山町は前年の0.3%から1.6%といずれも上昇した。京都府北部の福知山市は前年の-1.8%から-1.8%と変わらず、舞鶴市は前年の-4.5%から-3.5%と下落幅がやや縮小した。

(4) 要因

〔住宅地域〕

住宅取得を指向する家計にとっては、日銀の金融緩和の強化による低金利政策は、住宅需要を後押しする強力な要因である。金融市場は急激に変化する可能性をつねに秘めるものであるため、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強くある。平成29年4月に予定されている消費税の10%増税は住宅需要にとってはブレーキ要因であるが、中国の経済変調の影響によって国内経済も下降基調にあり、10%増税が予定通り実施されるか否かについては、微妙な様相となっている。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、住宅市場から広汎な活力を失わせつつあり、地価公示においても郊外型の古い大規模開発団地の公示地点の地価下落として現れつつある。こうした社会経済的情勢下では、住宅需要はより利便性（交通・雇用・生活利便）の高い地域を指向する傾向がある。指向の基本は地下鉄、鉄道駅に近いこと、生活利便性があること…である。また、京都市の観光地は分散型で広く住宅地域へも広がっており、観光性向の強い住宅地域においてはインバウンド効果による地価上昇も見られる。上京区の御所西地区、御所東地区や左京区の岡崎地区、下鴨地区の一部などでは京都内外の富裕層向けの高額マンションの供給があって、これらのマンション用地の需要が地価を牽引する一要因ともなっている。また、中京区の二条駅圏や下京区の大宮駅圏、北区の幹線道路沿いなどで見られるマンション供給は地元住民の需要層を対象とするもので、そのマンション素地価格は概ね落ち着いた水準にある。

〔商業地域〕

28年地価公示の商業地域の地価を牽引する第一の要因は、インバウンド効果である。このことは、「東山5-7」が21.2%の最高の上昇率を示したことに表れている。同地点は祇園石段下の西方120m付近で四条通の北側に位置して、京都観光を代表する地区で、つねに多くの観光客が訪れている。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。京都のホテルの平均的な宿泊率は90%に達し、ホテルの不足感は慢性化し、宿泊料金は高騰している。こうした事情を背景に、内外のホテル事業者の進出意欲は強く、ホテル用地は高騰している。「京都南5-4」が20.7%の2番目の上昇を示したのは、ホテル用地需要を反映したものである。同地点は京都駅徒歩4分の八条烏丸下るにあり、ホテル適地でありながら、下京区と比較すればまだなお割安感強い。また、ホテル用地需要は南区だけでなく、下京区、中京区、東山区など広汎に及んでいる。最高価格地点である「下京5-1」は17.2%で415万円/m²となった。河原町四条西入る北側の同地点は、27年10月に完成した四条通歩道拡幅の恩恵を受け、観光客や歩行者は、ゆったりとまち歩きを楽しんでいる。四条通は京都を代表する繁華街としての地位を確保し、全国の商業資本は四条通への出店をねらっている。マンション用地需要も、今なお商業地域の地価を押し上げる一要因として残っている。中心市街地においては、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てきたと言える。しかしながら、全国のマンション事業者は今なお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行きは価格高騰から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集まる状況があるので、今なおマンション用地需要は地価を下支える要因であり続けている。京都の特徴は、旺盛な需要はもっぱら地元京都に留まらず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（店舗ビル、賃貸マンション等）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。

〔工業地域〕

京都府南部の工業地域は新名神高速道路（平成28年度：城陽JCT・IC～八幡JCT・IC、高槻第一JCT～神戸JCT、平成35年度：大津JCT～城陽JCT、八幡JCT～高槻第一JCT）などの高速道路網の整備の進捗を見据え、物流事業者などの用地取得が増えてきている。京都市内南区、伏見区では好調な観光産業関係の製造事業者の用地取得も見られる。

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	(-0.3)	-0.1	(1.2)	3.2	(-0.4)	0.7	(0.0)	0.7
京 都 市	(0.3)	0.5	(2.3)	5.0	(0.0)	1.1	(0.9)	1.9
北 区	(0.6)	0.6	(1.7)	2.1	—	—	(0.8)	0.9
上 京 区	(1.6)	2.0	(1.8)	2.2	—	—	(1.6)	2.0
左 京 区	(0.4)	0.8	(0.7)	1.4	—	—	(0.4)	0.9
中 京 区	(1.0)	1.5	(4.0)	8.1	—	—	(3.5)	6.9
東 山 区	(0.7)	0.8	(2.9)	6.4	—	—	(2.0)	4.0
下 京 区	(1.3)	1.2	(3.1)	8.1	(1.3)	1.3	(2.6)	6.2
南 区	(0.5)	0.5	(3.1)	6.8	(0.0)	1.5	(0.9)	2.1
右 京 区	(-0.1)	-0.2	(0.1)	0.7	(0.2)	0.5	(0.0)	0.0
伏 見 区	(-0.2)	0.3	(-0.1)	0.2	(0.0)	1.9	(-0.1)	0.4
山 科 区	(-0.6)	-0.4	(-0.3)	0.4	(-0.7)	-0.5	(-0.6)	-0.3
西 京 区	(0.6)	0.5	(0.5)	0.7	—	—	(0.6)	0.5
福 知 山 市	(-1.7)	-1.4	(-1.4)	-1.0	(-1.8)	-1.8	(-1.6)	-1.3
舞 鶴 市	(-2.0)	-2.0	(-2.6)	-2.3	(-4.5)	-3.5	(-2.3)	-2.2
綾 部 市	(-2.1)	-1.6	(-3.4)	-3.1	—	—	(-2.3)	-1.8
宇 治 市	(0.0)	0.2	(-0.3)	0.6	(0.0)	2.8	(-0.1)	0.4
宮 津 市	(-1.3)	-1.7	(-2.4)	-0.4	—	—	(-1.7)	-1.1
亀 岡 市	(-0.3)	-0.2	(-1.0)	-1.7	—	—	(-0.4)	-0.4
城 陽 市	(-0.4)	-0.2	(-0.8)	0.0	—	—	(-0.4)	-0.2
向 日 市	(0.0)	0.1	(0.2)	0.2	—	—	(0.0)	0.1
長 岡 京 市	(0.1)	-0.1	(0.4)	0.4	—	—	(0.1)	0.0
八 幡 市	(-0.7)	-0.7	(1.9)	2.4	—	—	(-0.5)	-0.5
京 田 辺 市	(-0.4)	-0.3	(-0.4)	0.0	—	—	(-0.4)	-0.3
京 丹 後 市	(-3.0)	-2.5	(-3.6)	-3.8	—	—	(-3.3)	-3.0
南 丹 市	(-3.2)	-2.3	—	—	—	—	(-3.2)	-2.3
木 津 川 市	(-0.3)	-0.7	(0.0)	0.0	—	—	(-0.3)	-0.6
大 山 崎 町	(-0.5)	-0.4	—	—	—	—	(-0.5)	-0.4
久 御 山 町	(-0.9)	-0.3	—	—	(0.3)	1.6	(-0.4)	0.5
井 手 町	(-1.1)	-1.9	—	—	—	—	(-1.1)	-1.9
宇 治 田 原 町	(-1.4)	-1.1	(-1.3)	-1.1	—	—	(-1.4)	-1.1
精 華 町	(-0.5)	-0.2	—	—	—	—	(-0.5)	-0.2
京 丹 波 町	(-2.1)	-3.1	(-4.9)	-4.8	—	—	(-3.0)	-3.7
与 謝 野 町	(-2.4)	-2.0	(-2.1)	-1.8	—	—	(-2.3)	-1.9

() は前年平均変動率
(—)、—は継続標準地がないことを示す

京都府・価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	27年公示価格	28年公示価格	変動率
1	上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	416,000	442,000	6.3
2	左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	421,000	440,000	4.5
3	上京-5	京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町191番3	382,000	396,000	3.7
4	左京-8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	374,000	386,000	3.2
5	京都北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	368,000	373,000	1.4
6	左京-1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	349,000	360,000	3.2
7	京都北-5	京都市北区小山西花池町1番9	351,000	354,000	0.9
8	左京-16	京都市左京区下鴨宮河町62番3	344,000	354,000	2.9
9	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	337,000	350,000	3.9
10	西京-12	京都市西京区桂南巽町121番2	336,000	346,000	3.0

京都府・価格順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	27年公示価格	28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	3,540,000	4,150,000	17.2
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	2,260,000	2,600,000	15.0
3	中京5-5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	2,050,000	2,350,000	14.6
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	1,570,000	1,700,000	8.3
5	中京5-21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,520,000	1,640,000	7.9
6	下京5-12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	1,280,000	1,420,000	10.9
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	1,170,000	1,340,000	14.5
8	中京5-17	京都市中京区寺町通三条下る永楽町233番	1,150,000	1,300,000	13.0
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	990,000	1,200,000	21.2
10	中京5-1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	839,000	948,000	13.0

京都市・変動率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	27年公示価格	28年公示価格	変動率
1	上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	416,000	442,000	6.3
2	左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	421,000	440,000	4.5
3	伏見-1	京都市伏見区桃山毛利長門東町34番56	247,000	258,000	4.5
4	伏見-27	京都市伏見区桃山町島津58番20	257,000	268,000	4.3
5	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	337,000	350,000	3.9
6	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	382,000	396,000	3.7
7	東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榊屋町353番5	280,000	290,000	3.6
8	左京-10	京都市左京区岩倉南大鷲町48番	245,000	253,000	3.3
9	左京-8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	374,000	386,000	3.2
10	左京-1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	349,000	360,000	3.2

京都市・変動率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	27年公示価格	28年公示価格	変動率
1	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	990,000	1,200,000	21.2
2	京都南5-4	京都市南区東九条上殿田町43番	580,000	700,000	20.7
3	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	3,540,000	4,150,000	17.2
4	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	2,260,000	2,600,000	15.0
5	中京5-5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	2,050,000	2,350,000	14.6
6	中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路入る龍池町448番2外	1,170,000	1,340,000	14.5
7	中京5-17	京都市中京区寺町通三条下る永楽町233番	1,150,000	1,300,000	13.0
8	中京5-1	京都市中京区三条通柳馬場東入中之町9番	839,000	948,000	13.0
9	中京5-8	京都市中京区六角通室町西入玉蔵町125番	499,000	563,000	12.8
10	下京5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	375,000	420,000	12.0

京都府・変動率順位表（住宅地・マイナス）

順位	標準地番号	標準地の所在地	27年公示価格	28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	44,700	42,500	-4.9
2	京丹波 - 2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	15,200	14,500	-4.6
3	木津川 - 18	木津川市南加茂台13丁目3番8	54,500	52,000	-4.6
4	福知山 - 4	福知山市字篠尾小字谷子865番53	49,500	47,300	-4.4
5	南丹 - 4	南丹市八木町八木西町裏27番8	54,500	52,200	-4.2
6	宮津 - 1	宮津市字柳縄手305番2	50,900	48,800	-4.1
7	舞鶴 - 12	舞鶴市字上安久小字洲崎651番36	39,100	37,500	-4.1
8	綾部 - 7	綾部市大島町沓田11番4	44,000	42,300	-3.9
9	舞鶴 - 8	舞鶴市愛宕下町2番16	56,200	54,100	-3.7
10	綾部 - 8	綾部市寺町上石15番11	36,100	34,800	-3.6

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	27年公示価格	28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	35,200	33,500	-4.8
2	京丹波5 - 2	京丹波市網野町小浜小字勝山83番1外	26,500	25,300	-4.5
3	宮津5 - 1	宮津市字万町1001番	59,800	57,200	-4.3
4	舞鶴5 - 2	舞鶴市字余部下小字余部下682番1外	56,400	54,200	-3.9
5	綾部5 - 1	綾部市駅前通51番1	63,500	61,500	-3.1
6	綾部5 - 2	綾部市広小路1丁目11番	54,500	52,800	-3.1
7	京丹波5 - 1	京丹波市峰山町杉谷小字下近江832番2	36,500	35,400	-3.0
8	福知山5 - 4	福知山市前田新町18番外	58,800	57,100	-2.9
9	亀岡5 - 1	亀岡市追分町八ノ坪46番8外	146,000	142,000	-2.7
10	舞鶴5 - 5	舞鶴市字福来小字幸尻188番6	65,800	64,000	-2.7

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.7	1.0	56	24	10	90
北 区	0.6	0.6	14	11	0	25
上 京 区	1.6	2.0	9	3	0	12
左 京 区	0.4	0.8	18	8	8	34
中 京 区	1.0	1.5	5	0	0	5
東 山 区	0.7	0.8	4	2	2	8
下 京 区	1.3	1.2	6	0	0	6

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	2.9	6.3	66	2	0	68
北 区	1.7	2.1	3	2	0	5
上 京 区	1.8	2.2	4	0	0	4
左 京 区	0.7	1.4	7	0	0	7
中 京 区	4.0	8.1	22	0	0	22
東 山 区	2.9	6.4	11	0	0	11
下 京 区	3.1	8.1	19	0	0	19

(3) 工業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	1.3	1.3	1	0	0	1

3. 地価動向の特徴等

(1) 住宅地

○分科会全体の動向

平均変動率は前年の0.7%から1.0%とわずかに上昇した。上昇地点数も56地点と前年の52地点を上回り、継続地点数90地点の62%を占めた。全体的な傾向としては前年とさほど変わらず、上昇幅が若干拡大しただけと言える。前年と同様に上京区の上昇率が2.0%と最も高く、御所西地区、御所東地区の地点の上昇が目立った。下落地点数が最も多い左京区では、上高野で新たに1地点下落して下落地点が8地点と、前年の7地点より増えたが、区域が広大なこともあって交通・生活利便性の劣る辺縁部の下落が継続している。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

「上京-3」室町通下立売が442,000円/㎡、6.3%と価格、変動率とも第1順位となり、価格順位は昨年1位の「左京-30」下鴨菰ヶ垣内町440,000円/㎡、4.5%と入れ替わった。これは御所西地区のマンション用地需要の強さや室町通の用途の多様性が京都内外の広域からの需要を集めるため、下鴨地区の高品等の戸建住宅を指向する地域よりも優位にあることを示している。同じ御所西地区でも西寄りの「上京-4」上長者町通西洞院が350,000円/㎡、3.9%で価格順位9位、変動率順位3位、御所東地区の「上京-5」新烏丸通切通シが396,000円/㎡、3.7%で価格順位3位、変動率順位4位と上位にきている。話題となった鴨川を望む7億円マンションも御所東地区であり、上京区でも御所周辺の住宅地域の市場は京都の圏域を越えたものとなっている。

(2) 商業地

○分科会全体の地価動向

平均変動率は6.3%で前年の2.9%から拡大した。上昇地点数は66地点で前年の63地点を上回り、継続地点数68地点の97%を占めた。中京区、下京区、及び東山区の拡大幅が最も大きく、中京区は、前年上昇率4.0%から8.1%、下京区は3.1%から8.1%、東山区は2.9%から6.4%へ上昇率は拡大した。その他の3区も上昇率は拡大した。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

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1,200,000円/㎡、21.2%である。東山区はコンパクトな区域に国宝・重文等を擁する寺社が集まるため内外からの観光客が集中する区であり、祇園四条通はその東山区の中でも観光客は必ず一度は歩く通りである。このことは現在の京都の商業地の最大の地価上昇要因がインバウンド効果であることを如実に示している。上昇率2番目は、最高価格地点でもある「下京5-1」四条通寺町東御旅町の4,150,000円/㎡、17.2%である。賛否が分かれた四条通の歩道拡幅は27年10月に完成したが、今となってはゆったりとまち歩きを楽しむ市民や観光客の姿は、京都の新しい風景の一つとなった。これで四条通が京都を代表する商業地域としての地位を万全なものとしたと言えよう。高島屋の西隣（旧みずほ銀行四条支店の建物）への拡張は28年中の予定であり、高倉通をはさんで大丸の東隣（信託銀行跡地）に、29年秋をメドにパルコが出店するなど四条通の土地利用はますます高度化していく。上昇率3番目は、京都駅近くヨドバシカメラ向いの「下京5-15」2,600,000円/㎡、15.0%である。京都駅前国際観光都市京都の玄関口であるが、商業地域の広がりもなく、烏丸通沿いの供給がほぼ皆無なため常に上昇圧力が強い。中京区の商業地22地点のうち10%以上の上昇率を示したのは6地点、同じく下京区は19地点のうち6地点で、いずれも商業店舗ビルやホテル、マンション等を指向する地域であった。

(3) 工業地

○分科会全体の地価動向

工業地は下京区に1地点であるが、変動率は前年と同率の+1.3%と安定して上昇している。

(4) その他

- ・京都は全国のマンション市場の中でも優良な市場と目されているため、全国のマンション事業者の事業意欲は衰えていない。しかしながら、一部のハイクラスの富裕層向け超高級マンションを除いては、田の字地区の高額マンションであっても、また地元住民向けクラスのマンションであっても、ここ数年の販売価格の高騰により売行きは徐々に鈍ってきているように見受けられる。今後はより慎重なマンション事業へ変化していくのではないかと見られる。
- ・ホテル不足によるホテル宿泊料金の高騰は目を見張るものがある。予約のタイミングによっては、従来シングル1万円以下の料金が3倍となる現実がある。この実情を背景に、国内のみならず海外のホテル事業者によるホテルの新規計画は目白押しである。ホテル事業とマンション事業の双方を運営できる大手不動産会社や鉄道系会社の動きが活発化している。

第2分科会の状況

第2分科会幹事 三浦正樹

1. 京都第2分科会の担当地域

京都市右京区、西京区、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市
乙訓郡大山崎町、久世郡久御山町、相楽郡精華町

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.1%	-0.2%	22	47	57	126
京都市右京区	-0.1%	-0.2%	5	6	8	19
京都市西京区	0.6%	0.5%	9	8	4	21
向日市	0.0%	0.1%	1	7	0	8
長岡京市	0.1%	-0.1%	2	7	3	12
八幡市	-0.7%	-0.7%	0	1	12	13
京田辺市	-0.4%	-0.3%	3	4	7	14
木津川市	-0.3%	-0.7%	1	4	15	20

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.3%	0.5%	7	9	0	16
京都市右京区	0.1%	0.7%	1	3	0	4
京都市西京区	0.5%	0.7%	3	0	0	3
向日市	0.2%	0.2%	1	2	0	3
長岡京市	0.4%	0.4%	1	1	0	2
八幡市	1.9%	2.4%	1	0	0	1
京田辺市	-0.4%	0.0%	0	2	0	2
木津川市	0.0%	0.0%	0	1	0	1

(3) 工業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	0.2%	0.5%	2	2	0	4
久御山町	0.3%	1.6%	3	0	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分科会全域の平均変動率は、概ね昨年と同様で、西京区、向日市は上昇傾向にあり、木津川市は下落幅がやや拡大した。

また、上昇・横ばい・下落地点数も、昨年とほぼ同様の地点数となっている。

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0.5%の上昇であるが、特に人気のある「桂」駅周辺は利便性が高く上昇傾向が続いている。

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、一部で上昇地点が見られたが、概ね横ばい傾向に落ち着いてきた。

京田辺市の平均変動率は△0.3%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の需要は堅調であるが、南加茂台は高齢化が進行し、利便性も劣り、また周辺に大規模団地（城山台等）が開発されたことも相まって、需要は大きく減退しており下落幅は大きくなった。

(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く、下落地点はない。阪急京都本線沿線の駅近くの商業地域は、割安感が出て需要は比較的堅調であり、向日市、長岡京市の商業地はイオンモール京都桂川とは直接競合しておらず、今のところ大きな影響はない。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

八幡市欽明台の1地点の変動率は、2.4%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

当分科会内の工業地のうち右京区は、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堅調で、久御山町では屋外広告物等景観規制が緩く、選好性が高く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は、未開通だった沓掛IC—大山崎JCTの約10kmが開通し、府南部や大阪から府北中部へのアクセスが向上した。
- ・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。
- ・関西文化学術研究都市では、企業進出が進んでいる。最近では、平成27年5月にサントリーホールディングスの大規模な研究拠点が完成した。平成27年1月に防さび紙メーカーのアドコートが本社と工場を東大阪から移転した。今後は金属加工製造のモリテックスチールが平成29年に研究開発拠点を開設予定で、日本電産も大規模な「生産技術研究所」を建設する予定である。

第3分科会の状況

第3分科会幹事 村山健一

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	0.5%	0.5%	4	4	1	9
伏 見 区	-0.2%	0.3%	10	19	5	34
山 科 区	-0.6%	-0.4%	1	13	8	22
宇 治 市	0.0%	0.2%	6	20	2	28
城 陽 市	-0.4%	-0.2%	0	10	3	13
綴喜郡井手町	-1.1%	-1.9%	0	0	3	3
綴喜郡宇治田原町	-1.4%	-1.1%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	3.1%	6.8%	4	0	0	4
伏 見 区	-0.1%	0.2%	4	6	1	11
山 科 区	-0.3%	0.4%	2	2	0	4
宇 治 市	-0.3%	0.6%	3	6	1	10
城 陽 市	-0.8%	0.0%	0	1	0	1
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	-1.3%	-1.1%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	0.0%	1.5%	6	0	0	6
伏 見 区	0.0%	1.9%	4	0	0	4
山 科 区	-0.7%	-0.5%	0	0	2	2
宇 治 市	0.0%	2.8%	1	0	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

前年と比べ、伏見区・山科区に関しては、下落地点が減少し、前年の16ヶ所・12ヶ所から、5ヶ所・8ヶ所となり、地価動向としては横ばい傾向が認められたほか、上昇地点もわずかに増加している。伏見区については、平均変動率が前年の-0.2%から+0.3%に転じた。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宇治市について、上昇地点が、前年の3ヶ所から6ヶ所と増加傾向が認められる。城陽市については、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

昨年、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、京都南-10は高い上昇率を見せたが、今回はその影響はおさまっている。
また伏見-1、伏見-27のように品等の高い住宅地については土地取引も堅調で、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10ヶ所の上昇地点がある。一方、山科区に関しては、横ばい地点が増加したとはいえ、依然二極化の影響が強く、駅から遠くなるほど需要は低調で、特に北部においては土砂災害警戒区域等による需要の減退が見受けられ、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、上昇地点が増加したものの、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、京都南5-4が大幅に上昇した影響で、全体として平均変動率が大きくなっているほか、平均変動率が昨年下落を示していた伏見区・山科区・宇治市についても、いずれも上昇に転じた。城陽市に関しては、昨年の下落から横ばいとなった。但し、宇治田原町においては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、上昇から下落への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、旺盛なホテル需要の影響もあり、昨年につき、全地点上昇となった。特に京都南5-4については、平成27年12月1日に指定容積率が400%から600%に、高度利用地区もB地区からA地区に変更され、観光需要の高まりと相まって、潜在的な需要は強く、+20.7%の上昇となった。また、山科区の商業地についても、山科駅等に近い幹線道路沿いのエリアにおいては、マンション分譲や賃貸マンション経営目的の需要が強いこともあり、下落から横ばい、または上昇に転じた地点が見られている。宇治市についても概ね回復傾向にある中、JR宇治駅前の宇治5-1については、好調な観光産業の影響を受け、+5.1%の上昇を示した。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、依然厳しい状況が継続している。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

流通系においては、今後も高速道路延伸が複数予定（八幡～城陽間等）されており、高速道路網のさらなる整備により京滋、京阪、阪神各方面へのアクセスの向上が見込まれる中、大阪に比べて、割安感が出たこともあって、潜在的な需要が見込まれる状況にあり、南区、伏見区、宇治市の工業地は、全地点上昇傾向を示している。但し、山科区の工業地については、伝統産業工場が建ち並ぶ工業団地という性格もあり、依然下落傾向を示している。

(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・工場用地が整備され、日本郵便などの大手資本の進出が決まっている。
- ・平成28年3月24日、京阪電気鉄道が京都市伏見区淀美豆町の淀車庫南側で建設を進めていた大型物流施設「京阪淀ロジスティックスヤード」が完成した。
- ・平成28年3月28日、京都駅八条口の駅前広場（京都市南区）が完成した。
- ・宇治市大久保町のスーパー「イオン大久保店」が平成28年5月に閉店予定。

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	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.8%	-1.5%	0	11	68	79
福知山市	-1.7%	-1.4%	0	0	15	15
舞鶴市	-2.0%	-2.0%	0	0	16	16
綾部市	-2.1%	-1.6%	0	0	13	13
宮津市	-1.3%	-1.7%	0	0	3	3
亀岡市	-0.3%	-0.2%	0	11	5	16
京丹後市	-3.0%	-2.5%	0	0	3	3
南丹市	-3.2%	-2.3%	0	0	9	9
京丹波町	-2.1%	-3.1%	0	0	2	2
与謝野町	-2.4%	-2.0%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.4%	-2.0%	1	2	17	20
福知山市	-1.4%	-1.0%	0	2	3	5
舞鶴市	-2.6%	-2.3%	0	0	5	5
綾部市	-3.4%	-3.1%	0	0	2	2
宮津市	-2.4%	-0.4%	1	0	1	2
亀岡市	-1.0%	-1.7%	0	0	2	2
京丹後市	-3.6%	-3.8%	0	0	2	2
南丹市	—	—	0	0	0	0
京丹波町	-4.9%	-4.8%	0	0	1	1
与謝野町	-2.1%	-1.8%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	H27変動率	H28変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-3.6%	-2.9%	0	0	3	3
福知山市	-1.8%	-1.8%	0	0	1	1
舞鶴市	-4.5%	-3.5%	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、亀岡市を除き、地価微減の傾向が継続している。

なお、平成27年7月に京都縦貫自動車道が全線開通し、京都市等との交通利便性は向上したが、不動産市場において特段の変化は伺われていない。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

舞鶴では、これまで横ばいであった東舞鶴の中心部住宅地が、再度地価下落に転じ、総じて市内全地点が下落となった。

亀岡では、横ばい地点が増え、市街化区域の多くは横ばいであり、下落地点は市街化調整区域等を中心とする状況となった。

なお、京都北部では、過去2年続けて広域的な水害が見られたが、今年度に関しては無かった。但し、土砂災害特別警戒区域に設定されたため2地点が選定替えとなっており、住宅地に係る公示地のうち9地点が土砂災害警戒区域に指定されている。

(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

観光地である天橋立（宮津5-1）について、地価上昇が示された。その要因には平成27年7月の京都縦貫自動車道の全線開通による観光客増等も指摘されるが、具体には地域整備等の効果によるところもあり、今後についてはインバウンドを含む観光客の増加等に注視する必要がある。

(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、大型の設備投資や新規参入等の動向は伺われず、京都縦貫自動車道の全線開通の効果も形として見られる状況には無い。

京都の主なプロジェクトの 整備動向

切抜記事等から

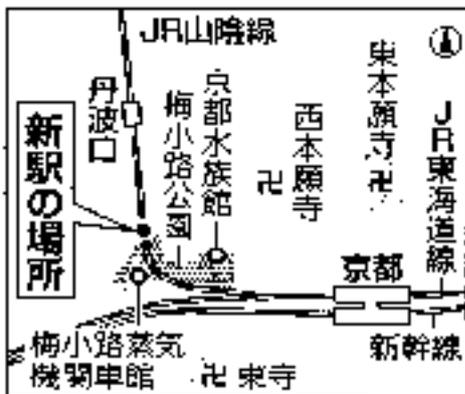
() は記事の掲載時点で主要なものについては多少古くても残存。各項目の末尾 () 内は平成

佐藤正彦

【鉄道関連】

■JR線

〈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、山陰線と七条通が交差する高架にホームを設置する。2016年度着工予定で19年春の開業を目指す。(27年2月)

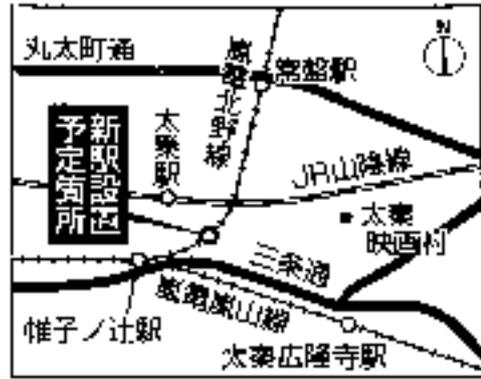


■阪急京都線

長岡天神駅と大山崎駅の中間の長岡京市友岡に「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)

■嵐電

京福電気鉄道は、嵐電北野線帷子ノ辻一常磐駅間に「撮影所前駅」を4月1日に開業。JR太秦駅まで徒歩3分でJR嵯峨野線との乗り換えが便利になる。(28年4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ウ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」のうち未開通であった京丹波わちIC～丹波IC間が開通し、宮津市～久御山町間の全長約100キロが7月18日に全線開通。着工から約34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。道の駅を兼ね、先行オープンした京丹波PAの「京丹波 味夢（あじむ）の里」も賑わっている。(27年7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）〈舞鶴若狭自動車道〉小浜ICと敦賀JCTを結ぶ福井県内39kmが7月20日に開通。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となった。（26年7月）

■その他

〈四条通の歩道拡幅完了〉京都市が、四条通の烏丸通～川端通間1.1kmで平成26年11月より進めていた車道を4車線から2車線にして歩道を拡幅する工事が27年10月末完了。（27年10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）

〈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）

【地域開発・その他】

■京都駅西部 再生区域に

京都市は、「京都駅周辺地域」を駅西部エリアにまで拡大し、下京区の梅小路公園や中央卸売市場第一市場がある一帯（73ha）を都市再生緊急整備地域に指定するよう内閣府に求めた。一帯は平成28年春の鉄道博物館開業や2019年春予定のJR新駅設置を控え、民間による開発を促していく狙いがある。（27年5月）

■梅小路公園内

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4月28日に開業。（28年4月）

同公園内では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。また、京都市が「すざくゆめ広場」（約5,700㎡）と「市電ひろば」（約700㎡）を26年3月に開園している。（26年3月）

■麒麟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

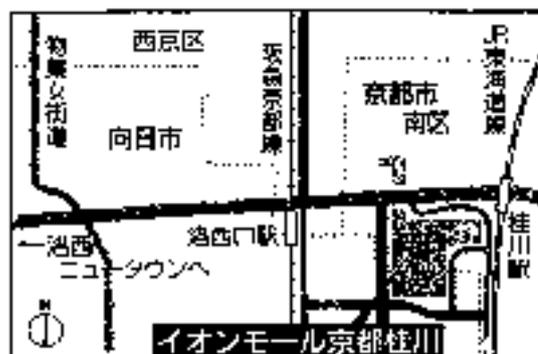
2014年4月 洛南高付属小が開校

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）



■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）

■南部卸売市場 観光拠点に

京都は京都青果合同などとの第三セクターが運営する「南部総合地方卸売市場」（宇治市伊勢田町）の再整備について、市場機能の強化に加えて販売店やにぎわいゾーンを設ける等、観光拠点化を進める方針を示した。（28年3月）

■大規模店舗等の新設・増床

〈四条〉パルコは2017年春に同グループの大丸京都店隣接地に商業施設「京都ゼロゲート」（仮称）を出店すると発表。（27年8月）

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）

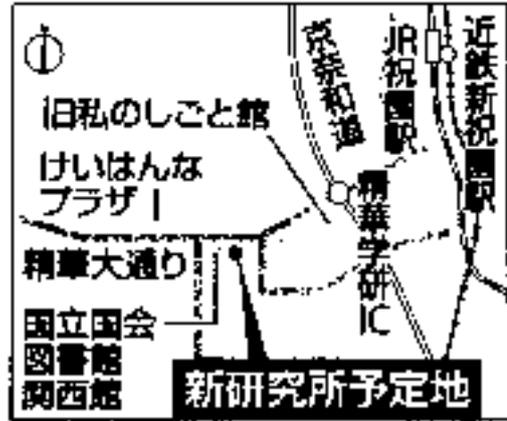
〈二条駅周辺整備事業〉JR二条駅前西で、佛教教育学園が市交通局と市土地開発公社、市住宅供給公社の3者が所有する土地3,100㎡を既に取得済の5,000㎡に続き、購入する契約を締結し、学園は佛教大学の新キャンパスとして整備する。（26年2月）

〈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「ラクセーヌ専門店」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11月オープン予定。（26年5月）

〈府南部地域〉京都府は、京田辺市三山木の関西文化学術研究都市にある平成13年に日本生命から寄付を受けた府有地約60haを企業の研究開発拠点用地として造成するための予算を計上。学研都市の「南田辺・狛田地区」では初の開発となる。（28年2月）

モーター大手の日本電産が精華町光台3丁目の関西文化学術研究都市に、次世代のものづくり技術を開発する新施設「生産技術研究所」を建設することが判明。最終的な人員体制は1千人規模を目指し、京都の製造業では最大級の研究所となる見込み。（28年1月）

サントリーホールディングスは精華町精華台の「けいはんな学研都市」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5月に完成し竣工式を行った。（27年5月）



大幸薬品は、精華町光台の関西文化学術研究都市内で新たな生産拠点として京都工場・研究開発センターを建設し竣工式を行った。（27年8月）

JR西日本不動産開発は、精華町光台1丁目のけいはんなプラザ東隣に複合商業施設「ピエラタウンけいはんな」を10月29日に開業。約2万7千㎡の敷地に8棟の平屋が並び、うち2棟はスーパーなど複数の店舗、残り6棟には飲食店やガソリンスタンドなどが入る。（27年10月）

イオン（旧サティ）大久保店が28年5月に閉店することが判明。（27年12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）が宇治田原町賛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〉京都府は、亀岡市で建設する球技専用スタジアム計画について、予定地周辺に生息する国の天然記念物アユモドキに関する調査が長引いていることより、4月に予定していた本体工事の着手を1年ほど先送りする方針を固めた。（28年2月）

■ホテルの建設・開業

〈四条河原町〉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)

藤田観光は中京区六角通寺町東入りに宿泊特化型の「ホテルグレイスリー京都新京極」(仮称)を2017年夏に出店すると発表。(27年6月)

〈東山区〉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年秋に128室で営業開始を予定。(26年12月)

NTT西日本アセット・プランニングと三井不動産は、建仁寺南側で2017年秋に「京都祇園小松町ホテル」を開業すると発表。地上5階地下1階、延べ約8千㎡、客室は高級仕様で163室を確保する。(28年1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」を閉館し、旧電話局の外観を維持しつつ、地上7階地下2階建、延床面積3万㎡の建物に改修して190室のホテルとし、下層階に商業施設を配置する計画を検討。2016年3月に新風館を閉館の上着工し、19年中の営業を目指している。(27年12月)

〈烏丸丸太町〉南西角の会員制ホテル(東急ハーベスト)跡地でシンガポールのホテル「ノク ロキシー京都」が全81室で27年11月にオープン。(27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)

〈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16年夏宿泊特化型ホテル「ダイワロイネット」を開業予定。(28年1月)

また同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)

アパグループは、下京区役所北側の土地約360㎡に8階建105室の「アパホテル京都駅北」(仮称)を開業すると発表。(27年12月)

関東私鉄大手の小田急電鉄は、東本願寺北の烏丸通沿いに立地する昨春閉校の代々木ゼミナール京都校の建物を全面改装し、客室39室他のホテルを28年11月にオープンすると発表。(28年1月)

相模鉄道(横浜市)は2017年春に下京区綾小路通烏丸西入でホテル「相鉄フレッサイン」をオープンさせる計画。(27年7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)

〈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)

■上京区総合庁舎

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)

■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)

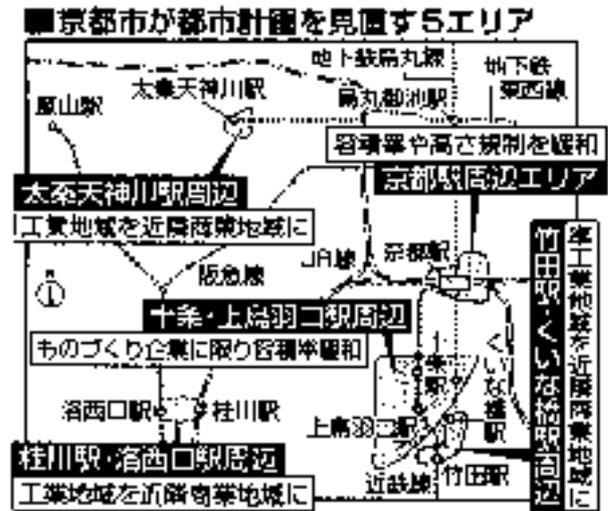
なお、立命館大学(北区)は、大阪府茨木市のビール工場跡地に建設していた大阪茨木キャンパス(11万㎡)を4月1日から4番目のキャンパスとしてオープンさせる。(27年3月)

■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)

■京都市の都市計画変更

京都市は、駅前の活性化と高齢化に備えた都市機能の集約を目的に駅周辺5地域で規制緩和する都市計画の変更を決定する。京都駅周辺では、高さ規制緩和のほか商業地域に用途変更し容積率を最大3倍に引き上げ、宿泊施設や店舗の進出を誘導する。十条・上鳥羽口周辺の「らくなん進都」では、ものづくり企業に限り容積率を100%上積みする他、他の駅周辺地域では近隣商業地域に変更して容積率を緩和することとしている。(27年11月)



■漢字ミュージアム

日本漢字能力検定協会は、東山区祇園町南側の市立弥栄中跡地に建設中の「漢検 漢字博物館・図書館」を6月29日にオープンさせると発表。(28年2月)

■NHK新京都放送会館

烏丸御池交差点下ルに、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、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)

三菱地所レジデンスは、上京区河原町通荒神口下ルの京都財務事務所跡地に地上5階地下1階、総戸数85戸のマンション「ザ・パークハウス京都鴨川御所東」を開発する計画を発表。鴨川に面する東向きの24戸はすべて1億円を超え、このうち最も広い3LDK287㎡の2戸は7億円を超える高級マンションとなる。(27年10月)

■北山文化環境ゾーン

京都府が2009年度から進める再整備計画の一環として進めるコンサートホール南側敷地での新総合資料館の本体工事が進捗。地上4階地下2階の鉄骨延2万4千㎡。(27年5月)

■国際会館新施設

京都市は、国土交通省が国立京都国際会館（左京区）の敷地内に建設する2500人規模の多目的施設の概要を明らかにした。2018年度の完成を目指す。（27年6月）

■京都丹波高原 国定公園に

京都府北中部の芦生の森や八丁平湿原を含む「京都丹波高原国定公園」の新規指定が承認され、環境省は3月下旬に告示する方針。指定区域は京都、南丹、綾部3市と京丹波町にまたがる約6万9千haで、府内4カ所目の国定公園となる。（28年2月）

■府北部工業団地

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）

府綾部工業団地（城山町）トステム工場跡地の一部（13万㎡）に、東海ゴム進出。また、綾部市桜が丘3丁目の市工業団地に伏見運送が進出し、全区画の契約が完了。（25年11月）

■福知山公立大学

福知山市は成美大学を公立化して地域経営学部の1学部2学科（定員1学年50人）で28年春に開学。（27年10月）

■綾部駅北リサーチパーク

京都府は、企業支援や産業創出の拠点となる「北部リサーチパーク」（仮称）をグンゼ所有地のあるJR綾部駅北側約23haに整備する方針を示した。（27年12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）



2016年をにらんで、 どう動く経済・政治・日本と世界

法務鑑定委員長 山下 光弘

講師：高岡達之氏【読売テレビ報道局解説委員】

日時：平成27年11月26日（木） 午後3時30分～5時15分（受付：午後3時より）

場所：キャンパスプラザ京都5階第1講義室

《基調報告》

テーマ：「最近の地価動向」

講師：森口 匠氏 国土交通省地価公示鑑定評価員京都府代表幹事

午後3時半から、森口代表幹事による「最近の地価動向」に関する基調講演を15分程度にわたりお話しいただき、続いて、高岡氏による講演という進行とさせていただいた。

高岡講師は、スケッチブックを持参しており、これにこれから話す内容についてのキーワードを自筆、これを参加者が見えるように会場内を歩き回りながら解説するというスタイルで、張りのある声は

「何時もは眠くなるのに、最後まで集中して聴けた」との参加者の声もあった。

講師との約束で、講演内容の詳細な記載は難しいが、その概要を羅列すれば、インドネシアにおける新幹線受注が日本ではなく中国に決まった理由、IMFが世界通貨として中国の元を認めるSDR（Special Drawing Rights）、AIIB（Asian Infrastructure Investment Bank。アジアインフラ投資銀行。アジア向けの国際開発金融機関で、中国が提唱し主導する形で発足した。）等の中国を中心とした経済ネタ、衆参同時選挙の可能性などの日本の政治状況など、話題は多岐に亘った。

なかでは、相続税の評価減対策として人気の高かった「高層マンション」の税務評価の見直しから、今後、マンション建設は19階以下が増えるのではといった観測や、CLT（10階以上も建築可能な合板）、近頃話題のドローンの活用事例、京都府和束町のインバウンド事例（特産品であるお茶に関し、訪問者に安心・安全を見せることが、訪問時の一時的な需要だけではなく、海外への通販に繋がった）などのお話は、「不動産鑑定士協会の主催による京都での講演」という背景を、講演内容に加味していただいたようである。

以上、高岡氏の講演は予定時間を30分以上超える熱の入ったものとなったが、今回、初めて参加者のアンケートを実施したので、掲載しておく。

今後、講演企画の際、参考にしたいと思っている。

アンケート結果

1. この講演会を何で知られましたか

- | | |
|---------------|------------------|
| (ア) 京都新聞で | 43人 |
| (イ) チラシをみて | 4人 |
| (ウ) 協会会員からの紹介 | 8人、あと1人が「友人のさそい」 |

2. 今回の講演内容について

- | | |
|----------|-----|
| (ア) 良かった | 53人 |
| (イ) 普通 | 2人 |

(ウ) 不満 (具体的原因があれば「5. その他のご意見」にご記入下さい)

3. 今後の開催日時について

- | | |
|--------------|-----|
| (ア) 平日が良い | 48人 |
| (イ) 土曜日が良い | 9人 |
| (ウ) 日曜、祭日が良い | 1人 |

4. 今後の講師について

- | | |
|---------------------------|-----|
| (ア) 今回のようにメディアで活躍している方が良い | 48人 |
| (イ) 大学等の教育、研究機関の方が良い | 2人 |
| (ウ) その分野の実務家の方が良い | 10人 |
| (エ) その他 () | |

回答枚数 55枚

各項目へ複数回答した人、無回答の項目があった人もありました。
以下、その他の意見です。

- ・ 京都銀行本店東館のセミナーを利用されてはどうか (司法書士等が利用)
- ・ 大変興味深い
- ・ 面白かった
- ・ 多様な見方があり、ためになった。
- ・ ありがとうございます (4人)。
- ・ 時間を早くはじめてほしい (主婦)。
- ・ 4時頃に終わってほしい (遠方からきている)。
- ・ シンボウさん、モリさん (読売) の二人で。

トピックス

建物評価の精緻化と 金融商品の拡充について



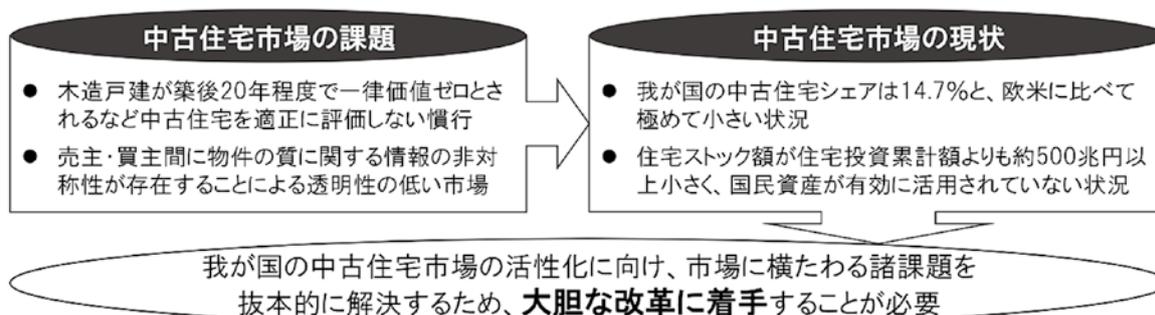
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 業務推進委員長
近畿不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル制度推進特別委員会委員
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル制度特別委員会委員
近畿圏不動産流通促進協議会・近畿不動産活性化協議会 担当理事
不動産鑑定士 **吉岡 和潔**

平成27年5月26日付で自由民主党住宅土地・都市政策調査会の中古住宅市場活性化小委員会から「中古市場に流通革命を」という中古住宅市場活性化に向けた提言が発表された。

同委員会は、日本の中古住宅市場の活性化を図るための方策を検討する目的で設置され、平成26年6月に第一回会合を開催後、学識経験者・実務家・業界団体などへのヒアリング等をもとに検討を重ねてきた小委員会である。

「中古市場に流通革命を」

自由民主党 とりまとめ



○中古住宅市場活性化に取り組む今日的意義と効果

中古住宅・リフォーム市場
拡大がもたらす経済発展

ライフステージに応じた住替え
など豊かな住生活の実現

空家の流通・活用による
地方の創生

○新築住宅市場と相俟った住宅市場全体の活性化

新築住宅への住替え需要やリフォーム需要の喚起

中古住宅として流通させることを見越した新築住宅の供給

今後、更なる取組の推進を図るためには、施策のターゲットを明確にし、重点的な支援を実施することが必要であることから、

中古住宅市場活性化に向けた8つの提言をとりまとめ

当提言 I 総論 (1) 「中古住宅市場の現状と大胆な改革の必要性」の冒頭部分に、我が国の中古住宅市場は、木造戸建て住宅が築後20年程度で一律価値がゼロとされるなど中古住宅を適正に評価しない慣行、売主・買主間に物件の質に関する情報の非対称性が存在することにより透明性の低い市場になっていること等の課題が提示され、その市場に横たわる諸課題を抜本的に解決するため、売主には一層の情報開示と売却を見据えた日頃のメンテナンス及びその履歴の保存を、買主には自らの目で住宅の質を確認する努力を、媒介業者にはより迅速・安全等の顧客ニーズに応えた透明性の高い取引の実現を、それぞれの主体がその役割を適切に果たすよう変革を求めている。

次に、I 総論 (4) 小委員会の検討経緯と提言の取りまとめの中では、平成27年度予算・税制改正において、

住宅金融支援機構のフラット35におけるリフォームを含めた中古住宅の取得費用に対する融資の実施、民間金融機関による住宅取得資金にかかるリバースモーゲージ型住宅ローンの供給に対する住宅金融支援機構の住宅融資保険事業による支援等の措置を講じ、今後の更なる取組の推進を図るために、施策のターゲットを明確にし、重点的な支援を実施する必要性があることから8つの提言をとりまとめた総論を結ぶ。

そして、Ⅱ各論では8つの提言が示され、その中で我々不動産鑑定士に直接関与しているのは下記提言4である。

(以下、抜粋)

○提言4 担保評価を含む「20年で一律価値ゼロ」とみなす市場慣行の抜本的改善

我が国の中古住宅市場においては、税法上の法定耐用年数を不動産取引における建物評価にほぼそのまま使用し、木造戸建て住宅であれば一律に築後20～25年程度で価値ゼロと評価する慣行が存在する。しかしながら、長期優良住宅などの耐久性の高い住宅や、リフォーム等が適切に実施された住宅については、より長期に使用することが可能であり、現に、築後30年以上の住宅が市場において価値を認められて売買される例や、賃貸住宅として活用される例が拡大しているところである。

このため、個別の住宅の質、手入れ状況等を踏まえた的確な建物評価がなされるよう、建物評価を専門的に行う不動産鑑定士の評価基準を見直し、その普及を促すとともに、これを金融機関による担保評価にも的確に反映していくなど市場の建物評価慣行を抜本的に改善する必要がある。

ただし、建物評価が改善する一方で、中古住宅に係る社会的負担が急激に増大することとなると、中古住宅市場の活性化を阻害する要因となることが懸念される。このため、市場での建物評価の適正化に連動して社会的負担増を伴うこととならないよう、適切な方策を併せて検討することが必要である。(抜粋終わり)

その中で〈早急に取り組むべき事項〉として、①不動産鑑定評価手法の一つである原価法などの建物評価ルールについて、中古住宅における部位ごとの単価を把握するなど適切に再調達原価を把握し、建物の性能やリフォーム等の状況を耐用年数に適切に反映するなどの抜本的な見直しを行う。②JAREA HAS (Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal system) を上記見直しに併せて改善し、鑑定評価の現場における活用を推進するとの提言がまとめられ、また、〈中期的に実現すべき事項〉として、①金融機関の担保評価においても建物が個別の住宅の性能等に応じて適切に評価されるよう、建物評価ルールの改善の金融市場への定着を図る。②住宅売却時に住宅ローンに係る残債務が売主に残ることにより円滑な流通の障害となっている実態に鑑み、ノンリコースローンが提供される仕組みの構築に向けて関係者間で検討するとの提言がまとめられている。

この提言4を受け、鑑定評価等の実務面ではどのような対応がなされてきたかを見てみると、平成26年の不動産鑑定評価基準の改正で、中古住宅に関連する論点として、建物の価格形成要因の充実が図られ、平成27年7月には国土交通省から「既存戸建住宅の評価に関する留意点」の通知がなされ、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会(以下、連合会)からは同通知に対応する研究報告が示されている。一方、これら既存戸建住宅評価の精緻化の流れを補完するため、連合会は(一財)建設物価調査会と協力して、中古住宅の建物部分についての適正な価格を査定するシステムの開発を行いJAREA-HAS2015として公表した。また、連合会は住宅金融支援機構のフラット35の拡充や同機構が民間の金融機関のリバースモーゲージに対して行う融資保険への活用も視野に関係団体との意見交換を行ってきている。

その結果、平成27年度は提言4〈早急に取り組むべき事項〉を受け、不動産鑑定評価における建物評価の精緻化に真摯に向き合い、不動産鑑定士がJAREA-HAS2015を用いて住宅評価を本格的に開始する年であり、平成28年度以降は提言4〈中期的に実現すべき事項〉を受け、金融機関が開発する多様な金融商品への新建物評価ルールの定着が図られるよう働きかける年になるものと思われる。

以下、建物評価の精緻化について具体的に見ていくとともに、今後拡充が見込まれている金融商品においてこの建物評価の精緻化がどのように関連していくかを見ていきたい。

1. 建物評価の精緻化について

(1) 不動産鑑定評価基準の改正等

中古住宅市場活性化の議論に呼応する形で、不動産鑑定評価の手法についても見直しが行われてきた。以下に平成26年の鑑定評価基準の改正及び平成27年7月の「既存戸建住宅の評価に関する留意点」の通知等の要旨を示しておきたい。

①建物の個別的要因の充実

従来の鑑定評価基準では、土地についての個別的要因に比べ、建物はやや薄い感があった。今回の基準改正等では、建物の各用途に共通する個別的要因と、建物の用途ごとに特に留意すべき要因について例示され、住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設について特に留意すべき要因が加筆された。

住宅に関する個別的要因としては、屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備、衛生設備の状況等が示された。

「既存戸建住宅の評価に関する留意点」では、構造・工法、建築時期、間取り等の基礎的情報の確認のほか、建物の性能、維持管理の状態、私法上及び公法上の規制・制約等を十分に調査すべきとされた。実務指針においては、住宅性能表示において長期優良住宅の認定基準についての概要も記載するように規定された。

②未竣工建物等の評価が可能に

また、対象確定条件に未竣工建物等の鑑定評価が加えられた。これにより価格時点において竣工していない、或いは工事が完了していない状態であっても、一定の要件を満たせば工事が完了した状態を所与として鑑定評価ができるようになった。中古住宅に当てはめれば、例えばリフォームがなされていない住宅について、今後、リフォームを実施した場合の価値を把握するために鑑定評価を活用できるようになった。

③実施済リフォーム工事等の評価への反映

更には、原価法において、建物の増改築、修繕、模様替え等の内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならぬと加筆された。中古住宅で言えば、リフォームが行われた場合、リフォーム前と比較してグレードアップしているのか、同等なのか、対象不動産の状況をよく確認して再調達原価に反映させることが求められるようになった。

④減価修正の精緻化

減価修正については、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用すること、並びに耐用年数に基づく方法では、経過年数と経済的残存耐用年数を判断して、結果として耐用年数がでてくることが再確認された。

⑤耐用年数概念の確認

長期優良住宅であれば、基礎・躯体の耐用年数は100年超のものもあると言われている。したがって、仕上げ、設備等にリフォームがなされ、適切な維持管理がなされていれば、建物全体として按分され残存耐用年数は相当長くなる。もちろん、空調などの設備は取り替えても残存耐用年数は15年未満と判断されるので、建物の部位ごとに耐用年数を適切に判断していくことが必要になる。これまでに示された通知等の中で「実質的経過年数」という単語が用いられているが、不動産鑑定士が判断する経過年数は、そもそもこの実質的経過年数の考え方を含む概念であることを明確にしている。

(2) JAREA-HAS2015を用いた建物評価

既存戸建住宅評価の精緻化の流れを補完するために連合会において開発されたJAREA-HAS2015の主な特徴は下記の二つである。

また、先に述べた不動産鑑定評価基準の改正等を評価実務において具現化するツールであり、中古住宅の適

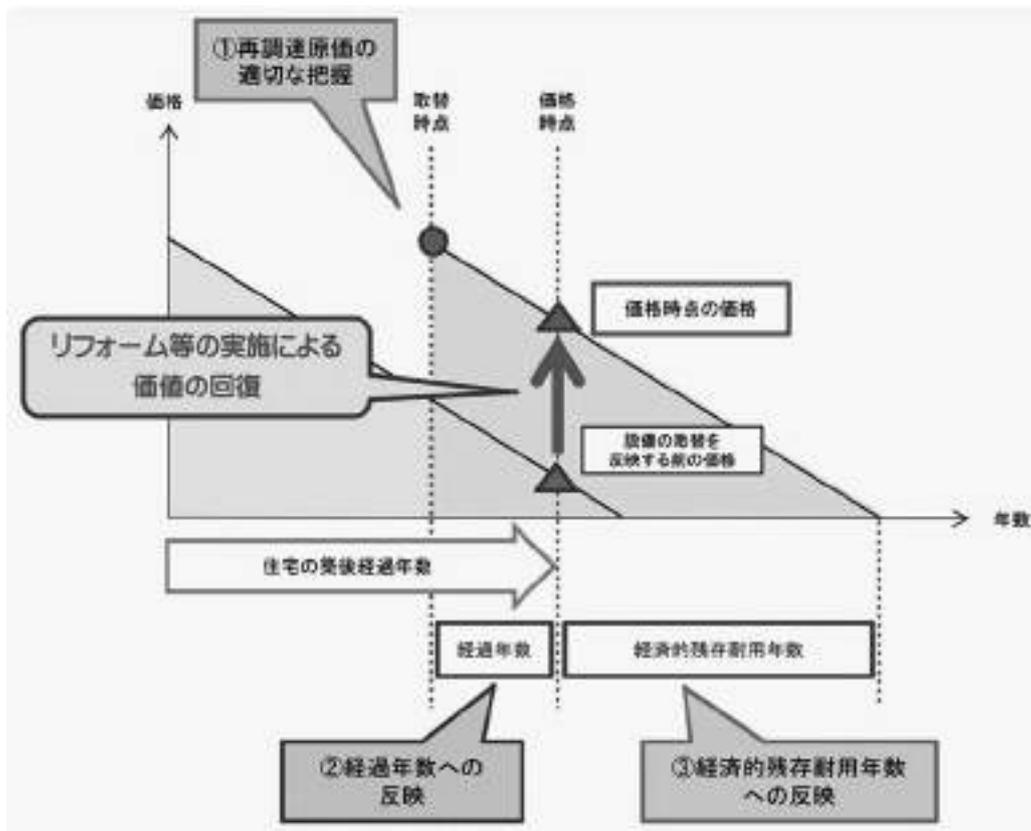
正評価に役立つものと期待されている。

①精度の高い再調達原価の査定や減価修正が可能

(一財)建築物価調査会の再調達原価査定システム(JBCI)を組み込み、戸建住宅について、地域、規模、建物の性能やリフォームの状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能で、建物を基礎・躯体・屋根・外部仕上げ・内部仕上げ等の11の部位毎に再調達原価の把握を可能としている。

②リフォームの影響等を適切に反映させることが可能

リフォームにより取替が行われた部位については経過年数に反映させ、適切な減価を把握することが可能である。建物の部位毎に経年に伴う価値の減少や修繕が必要な部分を反映させることができ、耐用年数に基づく方法と観察減価法の対象となる部分を区別して減価修正することが可能となる。



2. 建物評価の精緻化と金融商品の拡充について

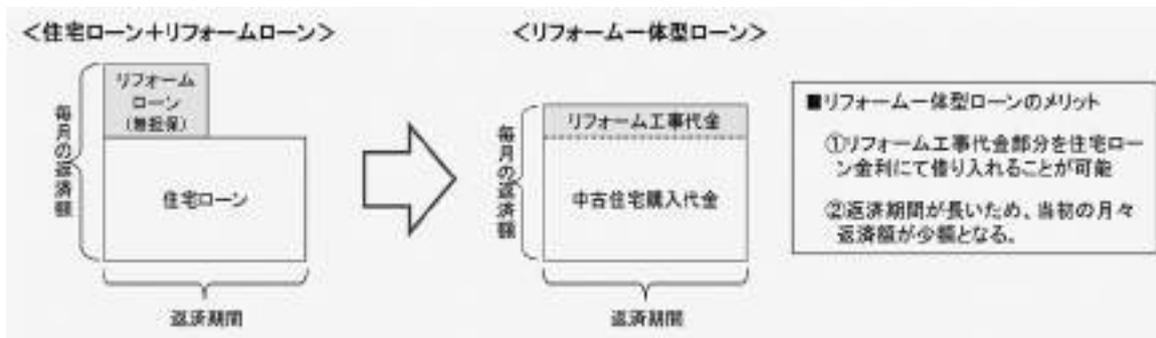
戸建住宅の担保評価における土地と建物のリスクは異なる。土地は価値変動リスク、建物は減価リスクであり、建物は個別に対象を見て判断するしか適正評価のしようがない。

全国的に見た場合、一般に地方の住宅は、売買価格総額に対して建物価格の占める割合が都会に比べ高くなる傾向にある。「残債より高く売れないので抵当権が外れず、売りたいくても売れない。」「ローンが付かないから買いたくても買えない。」と言った潜在的売買意欲を具現化するために、金融商品の拡充や担保評価の見直しが不可欠である。

建物評価を適切に行い、全国の中古住宅市場に適正に資金が流れることが中古住宅市場の活性化に求められていることである。そこで、建物評価の精緻化に伴い考えられている金融商品の拡充について個々に見ていきたい。

(1) リフォーム一体型住宅ローン融資

平成26年度補助金事業として、連合会・(公社)東京都不動産鑑定士協会・西武信用金庫・世田谷信用金庫・(一社)リノベーション住宅推進協議会を構成員とする「リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会」が設立され、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究を対象とし、中古住宅購入後にリフォームが行われる場合、リフォーム工事費を含めて住宅ローンとして融資を受けやすい環境を整備することを目的としている。



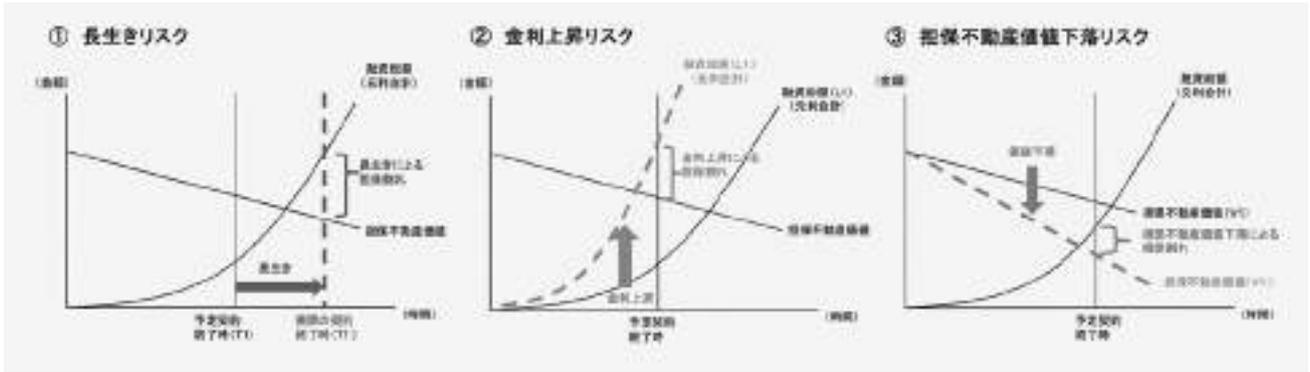
当協議会報告書の中では前述のJAREA-HAS2015の運用やワンストップの事業者間連携の評価スキーム（住宅ファイル等）を活用することにより、金融機関における融資について、以下のような方向の展開が期待されると紹介されている。

物件	ローンの種類	展開の方向
自己利用 不動産	通常の住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> 適切な維持管理やリフォーム・リノベーションがなされている物件に対する適切な担保評価及び適切な返済期間(返済期間)の設定が期待される。 結果として融資機会や融資額の増加も期待される。
	リフォーム一体ローン	<ul style="list-style-type: none"> 通常の住宅ローン同様、適切な担保評価及び適切な返済期間(返済期間)の設定が期待される。 買主にとってリフォーム・リノベーション分についての金利メリットが得られる一方、適切な維持管理と報告を求めることも考えられる。 つなぎ融資によるスキームも考えられる。
	リフォームローン	<ul style="list-style-type: none"> リフォーム・リノベーション価値の適切な評価や融資期間(返済期間)の設定が期待される。
	多目的住宅ローン	<ul style="list-style-type: none"> 居住用不動産による根拠当座設定型融資スキームも考えられる。 不動産に関連したリフォーム・リノベーション資金のみならず、その他老後生活資金等にも対象を広げた融資スキームも考えられる(ホームエグジティブローン等)。
	リバースモーゲージ	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化社会の到来に対処し、リバースモーゲージへの展開も期待される。 これまでは対象として戸建が主体だったが、今後はマンションへの展開にも期待。
貸付用 不動産	不動産事業ローン	<ul style="list-style-type: none"> 自己利用不動産同様、通常の住宅ローン同様、適切な担保評価及び適切な返済期間(返済期間)の設定が期待される。

(2) リバースモーゲージ

リバースモーゲージとは、高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資(“Mortgage”)を受け、当該高齢者等の死亡時住宅を処分すること等により一括返済するローンであり、時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(“Reverse”)に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるためリバースモーゲージと言う。

リバースモーゲージには3大リスクが存在するが、金融機関だけでこれらのリスクを負担するのは困難であるため、①長生きリスクについては民間の保険、②金利上昇リスクについては住宅金融に関わる幅広い官民の主体と連携しながらの証券市場の活用等、③担保不動産価値下落リスクについては公的な保険や建物評価の精緻化による担保不動産価値把握の精度向上等による対応が検討されている。



建物が使用価値に応じて適切に評価された場合（建物評価の精緻化）、現在、原則土地だけとなっているリバースモーゲージの担保評価の対象が建物まで拡大することで融資上限額が増額する可能性があり、そのようになれば、特に地価の低い地方圏において、リバースモーゲージが普及する可能性が高まるものと期待されている。

また、米国においてはリバースモーゲージの融資形態が年金型から極度型（注1）にシフトしている実態をうけ、リバースモーゲージ（極度型）の金融商品の拡充が見られる。

注1：極度型は、担保不動産価値に応じて利用可能額を設定し、利用可能額内であれば、いつでも融資金額の受け取りが可能な金融商品であり、年金型と比較して長生きリスクが低い。

(3) 残価設定型住宅ローン

民間研究機関と金融機関の有志が検討している金融商品として、資産価値活用型のローンがある。築10～15年以上経過した物件は市場価格下落率が過減する特性に着目して、維持管理の履歴が残っている等、一定の条件を満たすマンションを対象に、従来の原価法を用いた評価額とDCF法を用いた評価額の平均値により将来

■日本の金融機関のリバースモーゲージ(極度型)商品概要

主体	利用対象者	物件用途	担保	融資可能額
A銀行	満60～満70歳、三次都市圏エリアの居住者	住宅	戸建住宅のみ(土地評価額600万円以上)	土地評価額の90%以内
B銀行	60～80歳、年収1万円以上、営業額から2割減額以上の収入	自由	戸建住宅、マンション(東洋-東京/千葉-埼玉、大阪府、京都府、神戸市)	利用可能額は担保不動産価値を考慮して決定、500万円以上(賃貸マンションは500万円以上)
C銀行	60歳以上、東京-神奈川/千葉-埼玉	自由	戸建住宅(土地評価額200万円以上、マンション:原則、以下の条件全てを満たす物件) ①床土の平均が90歳未満まで、築年数15年以内の物件 ②年寄金融が50㎡以上の物件 ③物件の評価額が坪当たり250万円以上かつ総額600万円以上と なる物件	評価額(床土)は300万円以上2億円以内、かつ、担保不足は評価額の5%以内

■住宅金融支援機構の住宅融資保険制度を活用したリバースモーゲージ

付保主体	住宅金融支援機構
融資対象者	満60歳以上
貸付先	高齢者が自ら居住する ^{※1} 住宅のリフォーム資金 高齢者が住み替える先の住宅の ^{※2} 入居一時金 ^{※3}
増幅率	10割

保障の対象となる額(以下の条件のうち、最も低い額が付保対象額)	
①	1,500万円以内
②	リフォーム等工事費又は入居一時金 ^{※4} の100%以内
③	担保不動産(土地・建物) ^{※5} の評価額の90%以内

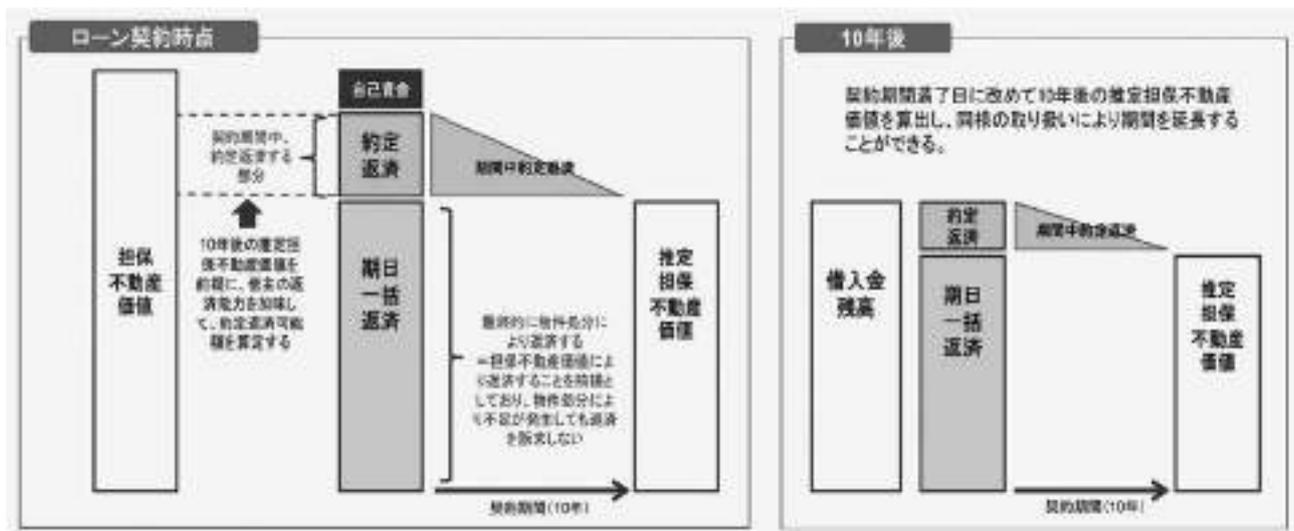
^{※1} 利用者の死亡後、担保不動産売却等による返済金額が融資金額を下回った場合、金融機関は住宅金融支援機構に対して保険金の支払請求が可能となる。
^{※2} 相続人ではなく金融機関や住宅金融支援機構が自ら投資区分として賃借契約を締結する場合もある。
^{※3} ②の返済により金融機関の融資金額の全額が返済されない場合、住宅金融支援機構は未済の増幅率について保険金の支払を行う。また、相続人は住宅金融支援機構に対して支払義務を負う。
^{※4} 3年以内の定期借家契約により新築者に賃貸する場合には、自ら居住要件を満たさない。
^{※5} 『サービス付き高齢者向け住宅』として登録された住宅であることが必要。
^{※6} 入居一時金に替えて住み替える前の住宅のリフォーム等資金も対象とする場合を意味。
^{※7} 建て付けリフォーム等工事を対象とする場合は当該工事費を含む。
^{※8} サービス付き高齢者向け住宅に住み替える場合は、住み替える前の土地及び建物。

主体	利用対象者	利用用途	担保	融資限度額	開始時期
A銀行	満60～80歳	リフォーム資金	同社の営業エリアに所在する自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で、下記①～③の最も低い金額 ①リフォーム工事費 ②担保不動産評価額の50% ③年収に対する本ローンを含む全ての借入金の年間返済合計額の割合が同様の条件を満たす金額	H23年4月
B銀行	満60～80歳	①リフォーム資金 ②サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金	東京・神奈川・千葉・埼玉に所在する自己所有住宅	100万円以上1,500万円以内で、下記①～③の最も低い金額 ①リフォーム工事費または入居一時金 ②担保不動産評価額の50% ③年収に対する本ローンを含む全ての借入金の年間返済合計額の割合が同様の条件を満たす金額	H26年2月

時点の担保不動産価値を予測し、ローンの借入額と担保不動産価値の差額のみを約定返済する「残価設定型住宅ローン（注2）」の商品化に向けた具体的な検討が進んでいる。

注2：残価設定型住宅ローンとは10年後の推定担保不動産価値を原価法及びDCF法の平均値により算出した上で、当該担保不動産価値を基に、住宅ローンを10年後の契約期間満了日に物件処分＝代物弁済により借入金を一括返済する部分と、10年間約定返済する部分とに区分し、一括返済部分は契約期間満了日における物件処分額が借入金残高を下回ったとしても残額部分については返済を請求しない扱いとする金融商品である。

従来型の住宅ローンと比較すると毎月の返済額は同程度となるが、①借入可能額が高まる可能性、②10年後に住み替えをする際に残債が発生しないというメリットがある。



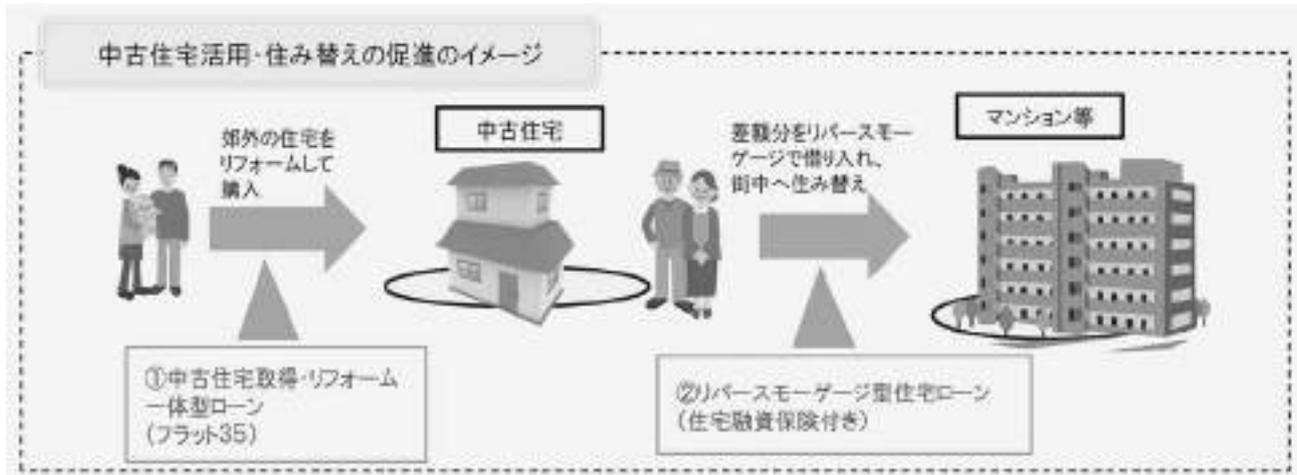
(4) 住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム支援の拡充案

①中古住宅取得・リフォーム一体型ローン（フラット35）

中古住宅の買主が購入に併せてリフォームを行う場合、現行のフラット35では「中古住宅の購入」に係る資金しか融資できないが、「中古住宅の購入と同時にを行うリフォーム」に係る資金もフラット35による融資の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給支援が検討されている。このため、今後、建物評価の精緻化をどのように組み入れていくかが議論されてくる可能性がある。

②リバースモーゲージ型住宅ローン（住宅融資保険付）

住宅金融支援機構の住宅融資保険事業においては、既に民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅ローンに付保しているところ、資金用途がリフォーム資金やサービス付高齢者向け住宅の入居一時金に限定されているため、資金用途を拡充し、高齢者が住宅を建設・購入する場合にも住宅融資保険を付保していく方向で検討がすすめられている。



3. まとめ

建物評価の精緻化は、中古住宅市場活性化のための潤滑油ではあるが、なんと言っても原動力は金融である。

中古住宅の流通を阻害する要因は建物が正しく評価されてこなかったことにつきる。今後、建物価値が適正に評価されるようになれば、売主は普段のメンテナンスを意識し、買主にとっても建物のコンディションや経済的耐用年数等を把握できる等不安を払拭でき、金融機関においても明確な判断材料を得て金融商品の拡充につなげることができる。

建物の価値に納得すれば当たり前のように売買される世の中になれば、中古住宅の流通量は倍増し、住宅資産額の毀損も解消されることが期待される。

最後に、建物評価の精緻化が目指すものは、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、建物評価の精緻化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、形成した資産を基に老後を快適に過ごす安心感、楽しみを持てる社会が待っていると期待している。

参考文献

- 自由民主党住宅土地・都市政策調査会の中古住宅市場活性化小委員会
中古住宅市場活性化に向けた提言「中古市場に流通革命を」
- リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会「リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究」
- 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」
- （公社）日本不動産鑑定士協会連合会「既存戸建住宅の評価に関する留意点（研究報告）」
- 近畿不動産活性化協議会「住宅ファイルマニュアル」
- 不動産経済ファンドビュー 2015.9.25 No.371

トピックス

PPCについて



栢岡 研悟

PPC国際会議を9月に京都国際会館で開催いたします。

まず、PPCとは何か、のご説明からさせていただきます。

PPCは、「環太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議」です。もともとは、アメリカ・オーストラリア等が主体となって立ち上げた国際会議で、2年に1度開催されていまして、近年では、インドネシア（バリ）、オーストラリア、シンガポールで開催され、今年の日本の次はメキシコの予定です。

参加国の顔ぶれは、日本人鑑定士が一番多く（開催国以外）、その次に韓国の出席者が多いです。そのほか、台湾やインドネシアといった国からも、協会の団体で多数参加されています。アメリカ・オーストラリアからは、鑑定士協会会長・副会長の2名が参加、といった感じです。PPC京都では、海外からは150名、日本国内の鑑定士で280名程度の参加を想定しております。

まず、初日9月26日（月）は、18時からカクテルパーティーが予定されています。海外の方は、国際便でホテルに到着してから顔を出す、という感じで、着いた人から適当に参加して、20時に閉会となっていますので、その後は外に飲みに行こう、という感じになります。だいたい半数程度がPPCの「常連」という感じですので、2年に1度の、おお、ひさしぶり～といった再会となります。

9月27日（火）は、まずはご来賓の挨拶です。まだ未定ですが、京都市市長・京都府知事・国土交通省ご担当者等の予定です（代理の可能性もあります）。基調講演は安藤忠雄先生を予定しています。

昼食の後は、金融と鑑定、会計と鑑定のパネルディスカッションです。

世界的な「資産評価士」の分野では、国際会計基準（IFRS）導入の流れから、「資産評価」や「企業価値評価」の仕事が急増しています。「資産評価」は、不動産だけではなく、無形資産・営業権・プラント・機械設備・金融商品・ソフトウェア等も含まれます。「企業価値評価」についても、財務諸表上の評価やM&Aにより、お仕事が急増しています。パネルディスカッションでは、その辺のこと（海外では鑑定士の仕事が不動産オンリーから周辺分野へ急速に拡大していること）を、肌感覚として感じていただけたらと思います。

その日の夜の会食は、近畿会主催で、芸妓さん舞妓さんの舞を催し、また書道家にお越しいただき、扇子に漢字を書いていただき扇子をプレゼントして頂く、というイベントを森田会長が中心となって企画していただいています。

9月28日（水）は、分科会形式で、各国のスピーカーが発表します。それぞれの国で鑑定士がどのような仕事をしているか、どのような議論がなされているかということが結構参考になります。

PPCの最大のイベントは、この日の夜の歓送晩餐会です。各国の鑑定士協会グループが力を入れてステージに立ちます。日本協会はAKB48の恋するフォーチュンクッキーを会場総立ちでダンスしたり（名古屋の山本先生が中心となって企画されます）、韓国協会はガンナムスタイルや人気アイドルグループのダンスで盛り上げます。台湾は台湾民族舞踊とかをグループでやりますし、インドネシア人はカラオケが好きなので、数十人が舞台に立って全員でカラオケします。普段は大人しいインドネシア人ですが、カラオケで火がつくようで、その後何曲もリクエストしてきます。メキシコ人はメキシカンな大きい帽子をかぶってラテンなダンス、インド人・シンガポール人は英語のカラオケなど、お酒も入って大盛り上がりになり、それぞれの国の文化や民族性がよくわかり、毎回良き思い出となります。

私の知人のPPC常連鑑定士達は、ほとんどの鑑定士が京都ははじめてで、京都での開催で、京都に来れることを、目を輝かせて楽しみにしています。

多くの方のご参加をお待ちしております。

トピックス

「海外から注目される日本の スノーリゾートとその鑑定評価」 —白馬八方尾根スキー場の評価事例を中心題材として—



不動産鑑定ネットワークサービス株式会社
代表取締役・不動産鑑定士

新見憲一郎

長野県の白馬八方尾根スキー場は、1988年の長野オリンピックの会場にもなった所であり、これまで多くのオリンピックを輩出した歴史を有するとともに、その規模は国内最大級であって、日本のスキー文化100年の中において「聖地」とされているところである。今、白馬には多くの海外スキーヤーが押し寄せており、現地はさながら日本アルプスと呼ばれるにふさわしく活況を呈しているが、スキー場を取り巻く社会及び経済は非常に複雑である。本稿においては、私が近年携わった7件のスキー場評価を踏まえ、スキー場の動向と価格形成を考察し、その鑑定評価及びこれに対応する不動産鑑定士のあり方について提言する。

キーワード：スキー場， 地域資源， 価値， デューデリジェンス， バトンタッチ

1. はじめに

今般、スキー場は外国人だらけ。という話を耳にすることが多い。北海道のニセコに始まった海外からのスノーリゾートブームは、既に日本各地に蔓延しており、そのせいか昨シーズンは、夏のうちに予約しても既に宿は満室という状況も見られた。

そのような状況に先立ち、日本の鑑定業界ではいち早く、北海道不動産鑑定士協会が2014年、ニセコにて「海外資本によるリゾート不動産投資」と題した研修を行った。

これは大変画期的な研修であり、降雪期には確認しがたい街並みの変化や、不動産市場における邦人需要者と海外需要者との二重価格構造が確認されたほか、そのような海外需要者の取引については、取引価格情報提供制度（新スキーム）²による調査が及んでいないという問題点が認識された。

その後、現在に至るまで、日本のスキー場では各所で色々な変化や動きが見られており、それとともに、スキー場の鑑定評価に対するニーズは非常に高まっていると実感する。

しかし、その評価の現場において不動産鑑定士は多くの難題³に直面する。すなわち、物件の調査に始まる鑑定評価の全作業過程において、スキー場というものが地域資源としての特性を強く持っていると感じさせられるのである。

- 1 2014年7月25日、ヒルトンニセコビレッジにて。講演「ニセコ地域の概要、ニセコにおける海外投資の変遷、大型開発計画の動向、コンドミニアムについて（投資利回りシュミレーション、需要者の属性・行動など）、土地取引動向、海外投資の地域経済への影響、ニセコ以外の地域への投資について、将来予測とリスクほか」、現地視察「バスによる別荘地等視察、ニセコひらふ地区現地説明、コンドミニアム内覧等」
- 2 不動産取引価格情報提供制度とは、取引価格情報をアンケートにより収集し、個人情報保護に留意しながら活用する国の制度である。不動産鑑定士は、同制度における取引物件の調査等を担当しており、この作業を新スキームと呼ぶとともに、作成した取引事例を鑑定評価業務に活用している。
- 3 「地域資源」については、2007年施行の地域資源活用促進法（通称）における「地域産業資源」のほか、以下に引用した桜田（2015）の「経済資源」、「社会的消費手段（宮本憲一）」、「社会共通資本（宇野弘文）」等にも通じるものであるが、本稿においては、不動産鑑定評価基準に言う人文的特性や地域性にも繋がる用語として使用する。

2. スキー場の破綻が意味するもの

スキー場に限らず日本のリゾート産業は、1991年のバブル経済崩壊以降、衰退の一途を辿り、多くの破綻事案が見られた。担保評価、民事再生、競売など、そのような事案には種々の目的での評価ニーズがあり、多くの不動産鑑定士がそれら業務に関与した。

ゴルフ場を例に挙げると、破綻が相次ぎ、一時はどこでも3億円以下で取得できるという状況が見られ、その結果、アコーディアやPGMといった多数のゴルフ場を取得し経営する企業が存する業界構造となった。また一方で、閉鎖されたゴルフ場の現状はソーラー発電用地になったという話も少なくない。

今、これとよく似た道を辿っているのがスキー場である。国内で最もスキー場の多い長野県では、ピーク時に約110箇所あったスキー場が、現在営業中のスキー場は85箇所にまで減った。[表1参照]

しかし、ここ数年、そのいくつかにはM&A等による将来に向けた動きが見られるとともに、海外客（インバウンド）の増加、若い頃にスキーブームを経験した中高年客の復活等により、活況を呈するスキー場も見られている。

そのようなスキー場の動向や展望が、過去のゴルフ場のそれと異なる点は、その背景としてカービングスキーという大きな変革があったこと、海外には無いパウダースノーという価値に気づいたこと等があるが、何よりも、温泉や街並みといった日本文化の中にスキー場が位置付けられていることが大きい。すなわち、『スキー場の破綻とは、地元の経済や文化が崩壊することと同義』である。

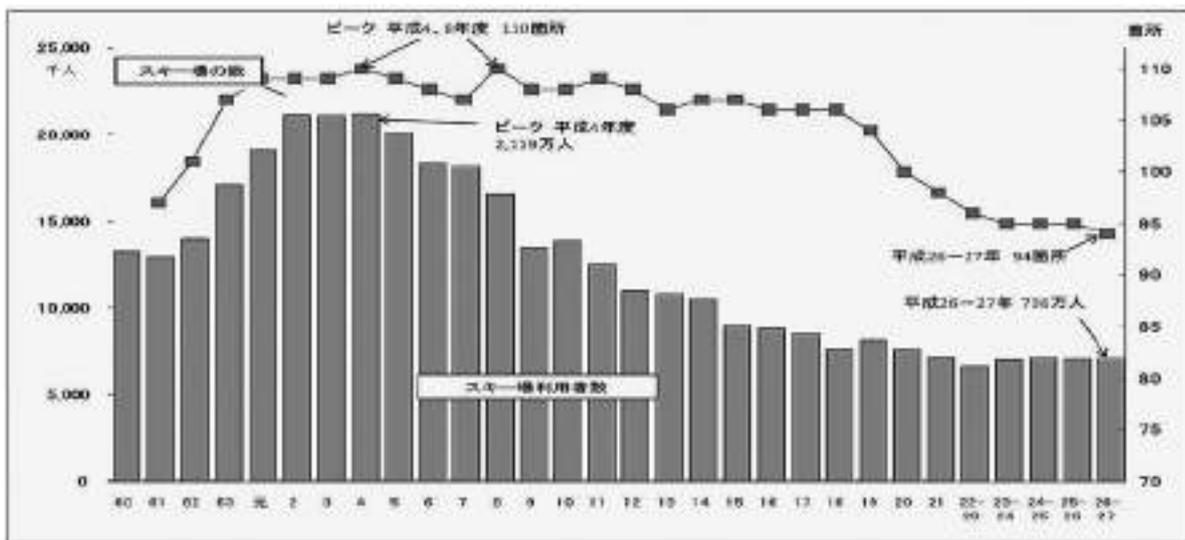
この点に関し、桜田（2015）⁵は、スキー場が「降雪山間地（雪国）の経済資源として発達してきた歴史的経緯」を挙げ、「地方自治体や地域経済にとって、スキー場を社会的消費手段（宮本憲一）や社会共通資本（宇沢弘文）として考察する必要が生じているように思われる。」と指摘している。

3. 日本のスノーリゾートの価値

スキー場の価値とは何か？スキー客からの人気や満足さか、それとも運営会社の収益か、あるいは歴史や文化の中における公共的意義か。

そのようなことを追究し、最終的に価値判断を行う不動産鑑定士は、何を念頭に業務を進めれば良いのか。

表1) 長野県におけるスキー場数と利用者数の推移



4 長野県観光部山岳高原観光課、2015年度スキー場等現況調査結果及び平成26-27年スキー・スケート場の利用者統計調査結果についてのとおり。26-27年のスキー場数は94箇所であるが、うち営業中は85箇所である。

5 桜田（2015）、p101。

それらを紐解くに当たり、“海外から注目される日本のスノーリゾート”という観点から、その価値について考える。

現在、日本に来ている海外からのスキー客は、オーストラリア、ニュージーランド、東南アジア諸国のほか、欧米からも来ている。

現地の海外スキーヤーからよく聞かれるのは「日本にはパウダースノーがある。」「近い。」「日本のスキー場には、おばあちゃんが歩いている。」といったものである。

そのような声が聞かれるのは、スキーについて経験や認識があるオーストラリア人等からであり、そのような意味において日本のスキー場は、自然的条件、文化面などにおいて、オーストラリア等のスキー場には無い、優れた要因を有していると判断され、それは『彼らによって初めて気づかされた新しい価値』である。

一方、スキー経験が無い温暖な国や地域からの来客も非常に多い。そのような海外客については、“爆買い”で象徴される観光客がリピーターとしてスキー場に来ていると見られるが、彼らの滞在状況を見る限り、明らかにスキーを目的として、それを楽しんでいる。

格安航空会社（LCC）の充実や円安により、日本は近い・安いと認識され、観光や買い物のみならず、優れたウィンタースポーツがある国として認識されるようになった。ここ京都から車で5時間かかる長野県の白馬が、海外から近いと言われることも彼らに気づかされた価値である。

なお、香港や中東の富豪が、家族郎党を引き連れ、空港からヘリコプターをチャーターしてスキー場に舞い降りるといった話も少なくなく、日本のスノーリゾートに行く価値を認める海外客は、中産層から富裕層まで幅広いのが実態である。

そしてそれは、2015年11月号の月刊レジャー産業資料において「世界屈指のスノーリゾートへ」と特集され、「スノーバカンス」と表現されるところまで来ている。

4. スキー場の動向とその分析

では、閉鎖に至るスキー場と活況を呈するスキー場は、何がどのように違うのか？

スキー場を「日帰りスキー場」と「宿泊型スキー場」に分けて考えると、海外客の取り込みについては後者が前提となる。しかし、今般見られるスキー場の取引や需要は、必ずしも宿泊型に偏ったものではなく、日帰りスキー場の方が多いたとも見られる。

その点について、日帰りスキー場は、相対的に小規模で経営体力も弱く、不況下にあっては閉鎖や売却となる傾向が高い。と言ってしまうところでもあるが、実のところ、その裏付けとなるスキー場の動向等については、ゴルフ場のように適時、破綻や売却情報を報じる専門誌が無く、レジャー白書や各地方自治体の観光課等が独自に把握し公開している情報、あるいは雑誌の特集記事等により把握するしかない所であって、それらに示された“スキー人口の推移”“入れ込み客数の推移”あるいは評論等を、一般的要因あるいは市場分析等として記載することをもって、鑑定評価したと言うに足りるかというとならぬ。

また、呉羽（2014）⁶は、閉鎖・休業スキー場の特徴を「第1に小規模なスキー場」「第2に索道の経営資本が市町村であるスキー場」として、鑑定評価にも有用な多面的かつ実証的な分析を示しているが、随時最新情報に更新されるような資料でなければ鑑定評価への活用は難しい。

なお、不動産鑑定士は、現実の事案に接し、そのスキー場がどのような経緯を辿り現在に至ったか、その運営や資産状況はどうであるか等、限りなく詳細な個別分析を行いうる立場にある。そのような意味において、実態的な動向判断を行えるのは不動産鑑定士しかいないとも言える。

では、一般スキー客から見てどのようなスキー場にニーズがあるのか。インターネットで検索すれば、スケール・ファミリー向き・温泉がある・交通が便利・初心者向け・春スキー・一度は行ってみたい等の選択肢が見つかる。

すなわち、スキー客のニーズや志向は非常に多様であり、若者を中心としたスノーボード人気や、手軽に行

6 呉羽（2014），p30。

けるスキー場として考えれば、必ずしも日帰りスキー場が劣勢な訳ではない。

なお、そのようなニーズや志向は時代とともに変わるものであって、1993年をピークとする第二次スキーブームは、スキー場にディスコがあった時代であり、アフタースキーの充実といった項目が重視されたであろう。

また、それがブームと言える状況に至るには、種々の背景要因が必要であって、好景気とともに、映画「私をスキーに連れてって」のヒット、週休二日制の定着等があった次第であり、誰もがスキー場を目指したのである。

しかし、その後ブームは去り、多くのスキーヤーがゲレンデから姿を消した。その背景には、スキーというものがゴルフと同様に高価な娯楽であって、誰もがその上達に苦戦するスポーツであるという現実が根底にあったからだ。

その後現在に至り、スキー界ではカービングスキーという大きな変革があった。それはスキー板を“まっすぐ”から“湾曲”に変化させたものであり、当初は1つの新種の板であったが、現在では「スキー100年目の改革」とも言われ、既にかつてのまっすぐな板は製造されていない。

カービングスキーは、極めてよくできた乗り物であり、単純に言うと曲がりやすい。更に言うとスピードを出しても怖くない。それはスキーを誰もが快適でダイナミックに楽しめるスポーツに変化させた。

また、デフレの浸透により宿泊費は安くなり、スタッドレスタイヤの普及等もあって、誰もが簡単にスキーを楽しめる環境が整った。

それら変化への対応として、現在のスキー場は圧雪車でゲレンデを整備し、より安定的な営業を確保するため人工降雪機を稼働させ、ゲレンデ近くに駐車場を整備している。あるいは、海外客用に案内板やATM等の整備を急務としている。

すなわち、多様なニーズや志向の大多数を引き受けるための最大要因は、スキー場としての施設及び整備運営の充実である。しかし、それを容易にわかりながらも、多くのスキー場の経営は立ち行かなかったのである。私はその理由の1つが、スキー場の地域資源として特性にあると考えている。

その点に関して桜田(2015)は、「ファシリティ・マネジメント(施設管理)からエリア・マネジメント(観光資源をはじめとしたさまざまな経済・文化資源の統合管理)へと地域経営のフレーム・ワークを広げることが、現在の困難を打開する糸口になる」と指摘している。

5. スキー場評価において直面する難題

スキー場の鑑定評価は、ガイドブックのようにスキー場の良し悪しを評論することを目的とするものではない。評価対象の価格形成要因を分析し、その鑑定評価額を表示するという点については、何ら一般の鑑定評価と変わるものではないのだ。

但し、スキー場の鑑定評価とは、単に物の価格を求めるというものではなく、索道会社(スキー場の運営会社)の資産を評価するという点である。

(1) 依頼目的によって鑑定評価の内容や価格は変わるか

この命題は、一般の鑑定評価においてもよく聞かれる。「依頼目的によって変わるのはおかしい。」と言う者もいるが、私はあえて「変わって当然、変わらない方がおかしい。」と答える。

当該依頼目的に照応する対象確定条件は何なのか、その評価対象について何を求めたのか、スキー場の存続価値か、処分価値か。それらを説得力をもって価格根拠を示すのであるから、記載内容も評価額も変わらなければおかしい。

また、現実の問題として、スキー場を運営する会社から、どの程度の調査協力を得られたかによって、鑑定評価に採用しうる情報も判断も大きく変わる。

これまで色々な変遷を経てきたであろうスキー場の鑑定評価にあっては、既に何某かの目的で取得された鑑

7 桜田(2015), p101-102。

定評価書が存在する場合も少なくない。しかし、それらを参考として見せられても、何故一部の土地だけを個別に評価しているのか?と思われるものもあって、担当者に尋ねても、不動産鑑定士が来て調査した記憶は無いと聞かれることもある。

我々不動産鑑定士は、種々の依頼に対し、可能な範囲で最善の対応を行っていると思うが、仮に鑑定評価書が想定外の提示先に示されたとしても、鑑定評価書はそれ単体で意味が通るものでなければならず、そのような意味においてスキー場のような特殊物件について“価格等調査ガイドライン”等を遵守し、“鑑定評価基準に則った鑑定評価”を行うことは、極めてハードルの高い業務と言える。

しかし、それを達成する業務を行ってこそ、鑑定評価制度の社会的信用が創造されるのであるから、不動産鑑定士は、そのような事案に臨み、自らはこれから何を行うのか、十分な認識と責任感をもって着手しなければならない。

(2) スキー場の市場価格と鑑定評価額のジレンマ

およそスキー場の運営会社は、多額の初期投資あるいは追加投資による債務が累積し、減価償却費によって赤字決算となっている体質にあって、それでも現在まで存続しえた背景には、債務弁済のリスケジュールなど、モラトリアム期を経たことによる恩恵が大きい。すなわち、現存するスキー場は、既に相応の経営改善努力を行った末なのである。

しかし、これまでの民事再生事案等を振り返ると、整理すべきものを整理し、弁護士が社長として一時的に管理したとして、本業の業績が改善したかという点、そうでなかった事案も多く見られ、不況下において本質的問題は未解決のままの所も多いと見られる。

そのような時代を経て、今般見られるスキー場の取引は、単なる支援やバリュアアップ後の転売を目論む投資等ではなく、『次世代へスキー文化を承継すべく、その運営を担う新興事業者が現れた。』という状況にあり、その代表格が日本スキー場開発株やマックアースである。

さて、そのような市場人が現れた状況において、スキー場の取引に絡む鑑定評価は、売却前の評価と売却後の評価に分けて考えられるが、そのいずれもが取引価格という現実と、自らが判定する鑑定評価額とのジレンマに立たされる。

但し、売却前の評価は、売却そのものが未公開情報である段階で、どれほどの実情を聞かされているか分からない状況での業務であり、売却後の評価は、正に取引の事実を無視できない状況での業務であり、総じて各局面において多様な鑑定評価が成り立ちえてしまうのである。

なお、ここで1つ、極めて特徴的な価格形成の事実を挙げる。今般におけるスキー場の現実の取引価格はどのようなものか。基本的には不況下の買い手市場であり、投資採算額にて成約されている。しかし、複数の需要者が競合した結果、最高値を提示した者が取得しているかという点“NO”である。

今般のスキー場取引においては、提示額の如何ではなく、買い手の属性や企画提案等により契約相手が決定されるケースが見られる。

では、そのような経緯により決定された取引価格は正常価格か? 相応期間の事前調査(デューデリジェンス)を経て提示された価格は、買い手にとって合理性のある価格であり、それを審査検討して売り手が決定した先は、最も実現性があると認められたものであり、総じて正常価格と言わざるを得ない。

すなわちそれは、評価対象について想定されるべき典型的な需要者はどのような者か、対象不動産の最有効使用は何か、市場という現実において決定されているということである。

- 8 不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての「技術的な行為規範」であり、価格等調査ガイドラインは、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が鑑定評価等業務を行うに当たっての「手続き的な行為規範」である。
- 9 不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の鑑定評価業務は、価格等調査ガイドラインにより、鑑定評価基準に則った鑑定評価(いわゆる正規の鑑定評価)と鑑定評価基準に則らない価格等調査業務(いわゆる簡易な査定等)に分けられる。
- 10 日本は、バブル崩壊後において不良債権の回収を急務とする政策方針であったが、企業破綻等が相次ぐ状況に対し、2009年中小企業等に対する金融円滑化を図るための臨時措置に関する法律(いわゆるモラトリアム法)を施行した。同法は2013年まで延長適用された時限立法であったが、同法の適用非適用に関わらず、法人も個人も債務弁済のリスケジュール等が一般的かつ容易となった次第であり、これをモラトリアム期と表現した。

さて、そのような現実を目の前にして、不動産鑑定士はそのとおりに鑑定評価できるだろうか。取引価格と鑑定評価額のジレンマがあったとすれば、それは何であろうか。

スキー場に係る現実市場（M&A市場）での取引価格は、いわゆる企業価値であり、その構成要素である資産価値そのものではない。すなわち、企業の有する資産を鑑定評価した結果、取引価格から導いた資産価値相当額との間に開差が生じれば、当然に正の暖簾や負の暖簾もあり得るのである。

また、スキー場には、既に利用されていない廃屋やリフト等が残置されていることが多い。資産台帳では既に除却された0の資産であっても、我々は“取り壊し最有効”としてマイナス価値を考慮する。あるいは借地契約終了時における現状回復リスクなど、我々が資産価値にて考慮するしかないものを、会計上では資産除去債務として認識すべきものがある。

そのように物や事象に対する価格の扱いや適用が一律でないことも、ジレンマを生じさせる原因であり、不動産鑑定士はそのような仕組みの中で動いていることを認識していなければ、依頼者その他社会一般に対し説明が立たない。

(3) 不動産鑑定士の立場と姿勢

さて、そのようなスキー場の鑑定評価を実施する上において、まず重要なことは、依頼者等に対し、こちらの立場、限界、業務方針等を伝え、理解を得ておくことである。

一言で依頼者といっても、具体には担当者である。しかし、スキー場の買収という大きなプロジェクトにあっては、後に財務部門、法務部門、さらには監査法人等の意見や質問も出てくる。そこで事態が変わってしまうようであれば業務は進まない。すなわち、総じて不動産鑑定士がリードして進めるしかないのである。

また一方で、これから我々が調査現場にて相対するのは、依頼者ではなく、買収された運営会社の社員である。当然、それらの者は買収を不本意に思っているかもしれない、この先について不安を持っているかもしれない。そのような状況にて、不動産鑑定士は、自らの職務を果たすため、どのように動けば良いか、周辺状況を見極めて立ち回らなければならない。それは運営会社のみならず、地元の役場、観光協会など、不動産鑑定士が調査に行く先々にて感じられることである。

すなわち、『スキー場の破綻とは、地元の経済や文化が崩壊することと同義』であり、これを買収した企業も、これに関与する不動産鑑定士も、まず地元で認められる努力をしなければ良い仕事はできないのである。

さて、ゴルフが上手な不動産鑑定士がゴルフ場の評価を得意とするか？それについては、ゴルフの知識や経験は必要であるが、上手である必要は無い。スキー場も同様であるが、下手であると実地確認できない所がある。

地元の不動産鑑定士の方がスキー場の評価を得意とするか？私自身、京都に住んでいるが、地元の観光地には全く行かず、往々に地元外の方が京都のことをよく知っている。それに、事案によっては地元外から参入してきた者の立場に立って鑑定評価するというのも、あまり気の進まない場合もあろう。

大手鑑定業者がスキー場の評価を得意とするか？大学病院に専門科があったとしても、その精密検査や手術等を行うのは、あくまで技術者個人である。

なお、どのような不動産鑑定士が良い仕事をするかを言うつもりはない。それは他人が評価するものである。だからこそ、そのような事案に臨み、そこではこれまでに私以外の専門家がどのように関与していたかを確認する。その状況や取り組み次第で、私は信頼されず、業務は進まないばかりか、依頼者からの期待を裏切ることもあるからだ。

現に、他社の鑑定評価先例が存在していたり、「お付き合いのある弁護士さん等はいますが、今回、不動産鑑定士さんがスノーブーツ持参で来たので驚きました。」といった反応も多く、未だ鑑定評価制度についての認識の低さや誤解を痛感するとともに、総じて、これから行う業務の目的と意義を説明し、理解と協力を得ることから始めるしかないのである。

(4) 評価対象の確認及び確定

スキー場の鑑定評価とは、索道会社の資産を評価することである。すなわち、その収益がリフト等の稼働により得られている以上、土地建物のみならず、それら資産一式が評価対象となる。

なお、その業務主旨は、総じて会計上の時価評価に帰着するものであるため、まずは資産のグルーピングを行い、単体で機能し処分しうる不動産、車両等の固定資産、その他動産類をスキー場としての評価対象から除外して鑑定評価を行う。

とはいえ、依頼時に評価対象の明細が示されることはありえない。それは、不動産鑑定士による確認及び確定の作業によって初めて明らかになるのであって、その作業には数週間から数ヶ月を要し、当該業務の殆どがこれに費やされるといっても過言ではない。

土地（所有地）については、まず決算書記載の固定資産が何を示すのか。その内訳について、資産台帳、登記簿、固定資産評価等を突き合わせ、評価するための画地区分を行う。この作業については、依頼者（新経営者）に対し、取得した資産の構成と内訳を端的に示す意味もあるから、各資料の整合や異同のみならず、様々な情報を盛り込み、かつ、それを今後の運営等にも活用しうるよう、スキー場の運営会社が日常使用している資産の呼称等と照応して理解できるよう一覧に整理する。

借地についても同様に、まず決算書記載の地代家賃は何を示すのかに始まり、契約書、出金明細、その他資料等を突き合わせるが、もはやこの作業は迷宮の中の作業とも言える。

なお、スキー場の運営会社には、およそこの人だけが過去からの変遷や資産の実情を理解しているという古株の社員がいるのであって、その方からできる限りの情報を得て、今のうちに纏めておくことは、スキー場経営を継続しつづける上で必要不可欠な作業である。これは本来、依頼者（新経営者）の指示で、運営会社の総務財務担当者が行うべきものと思料されるが、単なる一覧整理ではなく、不動産に関し必要な情報を適確に見出し纏めるといふ作業は不動産鑑定士が適任であろう。

同様の作業を、建物・構築物・設備等についても行う。スキー場に係る設備等には、索道（ゴンドラ、リフト）、降雪機、水槽、ポンプ、給油施設など様々なものがある。

なお、設備等の資産評価については、その分野の業界団体等もあると聞くが、仮にそれら専門家が行った評価があったとして、それをそのままスキー場の鑑定評価に採用しうるかについては否定的に考える。すなわち、当該専門家が我々と同様にスキー場全体の調査を行った上で、企業継続を前提とした市場価値等を言及しえない限り、それ単体での評価額は即採用しうるものではなく、我々にとっては資産台帳の簿価を見るのと同じと言える。

また、不動産鑑定士が設備等の資産評価を行うことの是非に関しては、何某かの評価制度や実務指針等を待つて行うのでは無く、日々の業務実績、すなわち各資産の取得原価や維持管理費等のデータ蓄積、取材等を根拠として積極的に関与していくべきものと考え。少なからず、観光施設財団¹¹の評価業務があることを考えれば、それら設備等を無視することは相応でない。

そのような作業にて整理された評価対象は、实地調査を経て最終的に確定されるものであるが、スキー場にあつては降雪前の調査と降雪後の調査を要する。リフトが動いていない降雪前には、道無き斜面を登り、危険な崖地の施設は、降雪してから林間を滑り下りて確認する。というような大変な作業である。

なお、依頼者（買い手）は、取引前にそこまでの事前調査を行っていない。また、売り手からそこまでの情報を開示されていない。それを当然とする市場にて成立した取引価格と詳細調査を行った末の鑑定評価額についてジレンマが生じるのは当然である。

法令遵守（コンプライアンス）が重視され、自然災害等が社会問題となり、また、何よりも人命に関わる索道事業者の資産が評価対象であることを勘案すれば、鑑定評価業務に至らずとも、隣接周辺業務¹²として不動産鑑定士による資産調査（デューデリジェンス）は1つの立派な業務として成り立つと考えられる。それは人間ドックみたいなものでもあり、大きな病気になる前に行うべきである。

11 観光施設財団抵当法によれば、観光旅行者の利用に供される施設のうち遊園地、動物園、スキー場等がこれに該当し、土地及び工作物、機械・機具及び備品、動物・植物及び展示物、地上権及び賃貸人の承諾があるときは物の賃借権、船舶・車両及び航空機並びにこれらの附属品、温泉を利用する権利等が財団を組成することができることとされている。

12 不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の隣接周辺業務は、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることとされており、不動産鑑定士がその職能を活かし、広く世の中で活動する上で、今後注目されるべき分野である。

6. 評価事例—白馬八方尾根スキー場

白馬八方尾根スキー場は、1929年に始まるスキー場であって、1988年の長野オリンピックではアルペンスキーの高速系種目や複合競技の会場となっており、およそ300haの規模は日本最大級であって、日本のスキー文化100年の中において“聖地”とされているところである。

そのような歴史あるスキー場においても時代の流れは避けられない。2011年、同スキー場を経営する白馬観光開発(株)を日本スキー場開発(株)が買収し、私はその買収後に鑑定評価を行った。

当時、白馬には既に相当の海外客が来ていた。どうやら、ニセコを経験した海外スキーヤーの興味は、おばあちゃんが歩く街並みを備えた白馬に移行しているようだった。[表2参照]

そのような状況について、地元すなわち八方温泉街の反応は、海外客の受け入れについて積極派と保守派に分かれていた。何より、スキー場の買収は一大事であり、そこには期待という名の不安が感じられた。私達は現地での調査期間中、色々な宿を泊まり歩き、話を聞いた。役所では膨大な調査事項について怪しまれた感もあったが、正直にこちらの立場や業務意義を伝え、色々と情報や資料の協力を得た。という事案である。

なお、同スキー場は、白馬観光開発(株)と他社の2索道会社により共同運営されており、その索道収入は、各リフト・ゴンドラ毎に設定されたポイントと利用者数により案分される。すなわち本件鑑定評価は、同スキー場に係る1索道会社についての部分鑑定評価である。[図1参照]

更にいうと、白馬観光開発(株)は、索道事業について(株)岩岳リゾート、(株)梅池ゴンドラリフト(株)を子会社として有しており、隣接する岩岳スノーフィールド(白馬観光開発(株)・(株)岩岳リゾートの共同運営)、梅池高原スキー場(白馬観光開発(株)・(株)梅池ゴンドラリフト(株)と他社の計4社での共同運営)も運営しており、それら資産については一体的な観光施設財団として有するものとそうでないもの等がある状況で、各スキー場について白馬観光開発(株)とその子会社の資産評価を要した事案である。[表3参照]

収益については、索道事業に関しウィンターシーズンのスキー客のほか、サマーシーズンの登山客の割合も大きく、その他に飲食・物販・温泉等の事業があって、上記3山を一体的に運営する白馬観光開発(株)の収支及びその子会社の収支を、各評価区分(スキー場)相応に配分する作業は、当該運営会社の協力を得ても困難¹⁴と思われ知らされた。

また、本件鑑定評価は、他の索道会社の資産や収支の実態を知りえない状況で行う部分鑑定評価であるため、それが鑑定精度の限界であり、仮にそれを知りえたとしても、他社の実態まで分析した一体価値を本件評価対象へ合理的に配分できるとも言い難く、それが理論・技術・能力の限界である。

なお、先に日帰りスキー場についての考察を挙げたが、その規模やステータスは低くとも、索道収入のほか、飲食、物販、駐車場あるいは宿泊等の収入を一挙に得られるスキー場は、ある意味ドル箱である。

これに対し、本件評価対象は索道事業収入が中心であって、新たな集客努力をしようとも、その効果は他の索道会社や温泉街に生じて、自社収益への効果は少ない。あるいは、その逆もあるという体質にあって、外部効果に大きく左右されがちな事業であった。すなわち、ここに地域資源評価の難しさがあると考えられる。

ちなみに、白馬八方尾根スキー場の評価対象は、所有地が34筆・約23,000㎡、借地が61件・約800,000㎡、建物が34棟、索道その他設備等が15件と確定され、その内訳は、いわゆるスキー場を構成する土地、建物、ゴンドラ、リフト等のほか、専用駐車場、附属店舗、社員寮等を含んだグルーピングとなった。[表4参照]

その結果、同スキー場の鑑定評価書の幅は3cmとなり、その製本は大変苦勞するものであった。また、岩岳スノーフィールドは6cm幅、梅池高原スキー場は3cm幅となり、まるで漫画雑誌“少年ジャンプ”のような鑑定評価書となった次第である。

13 不動産が土地及び建物等との結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること。

14 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項「V1. (4) ③事業用不動産について」では、ゴルフ場等のレジャー施設が例示されており、これに準じスキー場も事業用不動産の扱いとなる。また、財務諸表のための価格調査に関する実務指針「II-8-3 (5) 試算価格の調整」では、とりわけ、ゴルフ場、ホテル等の事業用不動産等、「市場性が劣る可能性の大きい用途限定にある不動産」については収益価格を重視すべきであるとされている。

図1) 白馬八方尾根スキー場のうち白馬観光開発(株)が運営する範囲¹⁵

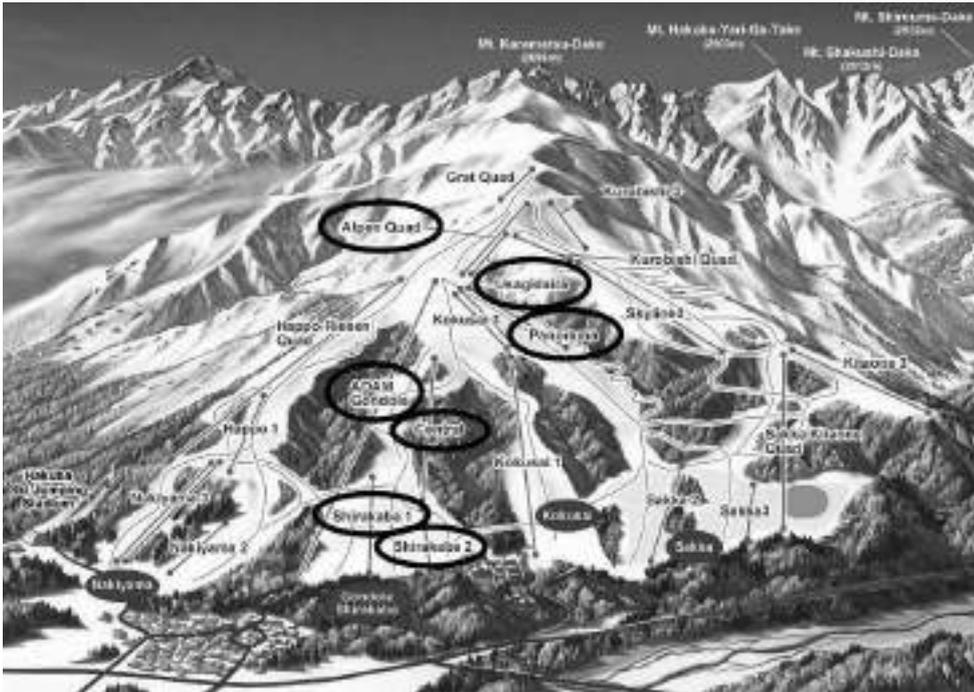


表2) 白馬村における外国人宿泊者数の推移¹⁶

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
アジア Asia	韓国 KOR	4,203	15,770	4,285	11,585	8,069	4,593	5,991	2,428	1,861	1,068	1,022	1,022
	台湾 TPE	408	2,070	1,629	5,738	6,031	6,192	5,124	6,021	5,939	6,047	7,098	7,098
	中国 CHN	288	186	283	633	770	823	924	449	407	450	1,068	1,068
	香港 HKG	530	2,899	3,030	2,113	2,885	3,129	3,097	3,434	2,987	4,032	4,032	4,032
	シンガポール SING			1,207	1,122	2,248	2,368	2,615	2,279	1,929	2,487	7,734	7,734
	タイ THA			45	252	274	268	186	145	137	345	489	489
	フィリピン PHL			315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
	インドネシア IDN			470	2,152	315	315	315	315	315	315	315	315
	オーストラリア AUS			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	その他			2,014	2,014	2,014	2,014	2,014	2,014	2,014	2,014	2,014	2,014
合計		5,914	23,017	20,759	25,860	21,129	17,231	31,771	31,111	33,003	34,667	22,338	
ヨーロッパ Europe	ヨーロッパ EU		975	1,004	1,442	1,880	1,877	2,187	2,422	1,988	2,770	3,254	3,254
	北米 North America		129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	
	ロシア RUS		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	
	中国 CHN		108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	
	その他		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	
合計		112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	
北アメリカ North America	アメリカ USA		153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	
	カナダ CAN		153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	
	メキシコ MEX		153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	
	その他		153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	
	合計		153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	
オセアニア Oceania	オーストラリア AUS		420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	
	ニュージーランド NZL		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
	その他		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
	合計		2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	
	その他												
合計		11,152	30,422	33,412	20,957	33,522	29,225	24,574	30,022	30,010	37,022	24,724	

7. スキー場などの地域資源評価への今後の対応

(1) 継続的関与の重要性

本稿の副題に「白馬八方尾根スキー場の評価事例を中心題材として」と掲げたが、私が重視したいのは、その評価技術等だけではなく、そのような事案と向き合う不動産鑑定士のあり方である。

スキー場の鑑定評価とは、地元意識を感じつつ、複雑な資産の実態を解き明かし、日本の文化と産業の継続を可能とするため重要な意義を持つものであって、そのような事案に携われることは不動産鑑定士としてたいへんな幸せな事である。

また、それは評価後においても、借地契約の更改をどのようにすれば良いか、借地（底地）が差押えられ公

15 八方尾根索道事業者協議会より画像の使用許諾を得てプロットした。

16 白馬村観光課による外国人宿泊者数調査。各年1月1日～12月31日において、村内の宿泊施設を利用した外国人客の延泊者数である。

表3) 白馬3山の構成概要

①索道事業	白馬八方尾根スキー場			雪岳スノーフィールド			新池高原スキー場		
	ゴンドラ	リフト	売上	ゴンドラ	リフト	売上	ゴンドラ等	リフト	売上
白馬観光開発株	1基	7基	37%	1基	10基	100%	-	9基	28%
└ 朝霧西リゾート				-	1基				
└ 新池コンドラリフト株							2基	1基	53%
他社(評価対象外)	-	16基	63%				-	13基	39%

(但し、伴リフトを含む、売上は2011-2012ウィンターシーズンの配分実績。)

②ゲレンデ	白馬八方尾根スキー場	雪岳スノーフィールド	新池高原スキー場
	白馬観光開発株	丸平・パノラマ等	全て
└ 朝霧西リゾート			
└ 新池コンドラリフト株			-
他社(評価対象外)	リーゼンスラローム等		鐘の鳴る丘等

③飲食・物販・温泉等	白馬八方尾根スキー場	雪岳スノーフィールド	新池高原スキー場
	白馬観光開発株	丸平テラス等	スカイアーク・岩屋の湯等
└ 朝霧西リゾート		-	
└ 新池コンドラリフト株			雀の湯等
他社(評価対象外)	スノープラザ収蔵庫等		新池レストハウス等

表4) 評価対象の概要

	白馬八方尾根スキー場		雪岳スノーフィールド		新池高原スキー場	
所有地	34筆	23,000㎡	165筆	159,000㎡	3筆	5,000㎡
借地	61件	80,000㎡	100件	820,000㎡	37件	283,000㎡
建物	34棟		74棟		62棟	
ゴンドラ・リフト・設備等	16件		24件		21件	

売に掛かったがどうすれば良いか等の相談が寄せられるものでもあって、掛かり付けの医者的立場での動きを要する業務として、現在も携わり続ける事案となっており、それはこれからの不動産鑑定士のあり方の1つを示唆するものとする。

なお、そのような評価後における対応の継続において、結局は毎年何度か白馬を訪れることとなっているが、そうなるようやく気づく要因や再認識等もある。

長野県には、野沢菜や蕎麦だけではなく、ワインや信濃雪鱒¹⁷など大変おいしい新食材がある。それを“おもてなし”の対応で楽しませてくれる温泉宿もある。また、それを海外客は既に知っており、白馬八方温泉の旅館しろま荘は、国際的に傑出した宿泊施設に贈られるワールドラグジュアリーホテルアワードで日本初となるグローバルウィナーを2012年に受賞して以降、毎年多数の表彰を得ている。

そのような事象を事後的に確認することからも、白馬八方尾根スキー場は正に国際的評価に値するスノーリゾートであると鑑定される次第である。

また一方で、2012年12月には中央自動車道笹子トンネルでの天井崩落事故があり来客が減少した。2014年11月には震度5強の神城断層地震があり白馬は甚大な被害を受けた。昨シーズンは記録的な暖冬であり全国のスキー場が苦境に立たされた。

2011年の鑑定評価時には、災害系の区域規制等は当然に調査したほか、フォッサマグナ¹⁸まで調べた。また、過去数年に生じた事象と稼働日数、入れ込み客数の関連等もチェックした。しかし、まさかこれほど不測の事態が連続するとは、如何にリスクの高い事業資産を評価したのか。やはり不動産鑑定士の責任は大きいと再認識させられる。後になって私の鑑定評価書が想定外の提示先に示されたとしても、それは単体の鑑定評価として成り立っていなければならず、スキー場の評価において上記リスクを想定外と言うようでは通らない話である。

ここ数年、不動産鑑定士の仲間とスキー合宿をしている。いわゆる中高年客の復活組である。今年は昨年に

17 湖沼に生息するサケ科の魚であり、信濃雪鱒は長野県における流通名である。長野の雪解け水で育った信濃雪鱒の刺身は絶品である。

18 フォッサマグナとは、日本列島を東西に分ける大地溝帯であり、その西端である糸魚川静岡構造線上に白馬は存している。

引き続き白馬八方尾根スキー場へ行った。道中の話題はスキー場の良し悪し、宿の良し悪し、スキー業界の話となる。そのような中においても、自らの鑑定評価を検証している。現地ではつつい動向をヒアリングしてしまう。そんなこんなで、行きつけの温泉宿やバーもできてしまった。このように愛着ができてしまうのも不動産鑑定士のあり方の1つである。

(2) 経済社会の多面性に対する意識

さて先般、星野リゾート・トマムが、中国系のファンドに北海道のトマムリゾートスキー場を184億円で売却し、不良債権再生ビジネスの典型的な成功例と賞された記事を見た。

おいおい、それが出口か?!が私の感想である。

トマムリゾートは、2事業者が自己破産、民事再生して崩壊していたものを、ようやく星野リゾートが1社運営できるところまで復活していた。星野リゾート・トマムの株式は80%を外資ファンドが持っていた状況だったので、後はビジネスの問題でしかなく、それをどうのこうの言う話では無いのかもしれない。また、立派なホテルを備えたリゾート施設であったからそうなったのかもしれない。

スキー場に限らず、既に日本の色々な分野に外資は入っている。我々日本人もまた、バブル期には海外を買ったのであって、全ては経済の中では当然である。

そのように考えると、184億円というグローバルな市場における現実の取引額を目の前に、そのような鑑定評価が正しいとする立場の鑑定評価も成り立つのであろう。

しかし、私は思う。今般来日している海外客は、間違いなく現状の日本文化の中にあるスキー場に価値を認めている。売り手も、外資に売れば高値売却が実現できることを知りながら、地元の経済や文化が崩壊することを懸念し、次世代へスキー文化を承継してくれる事業者にバトンタッチしたのだ。

不動産鑑定士は、専門職業家としての志や誠実さの故、依頼目的に応えることに終始してしまいがちでもあるが、絶えず視野は広く、絶えず情報を収集し、多面的な経済社会の中において、自らの業務はどこに位置しているのかという意識を忘れてはならない。

(3) 専門性の追究

不動産鑑定評価基準は、第1章“不動産の鑑定評価に関する基本的考察”において「土地はその持つ有用性の故にすべての国民の生活と活動とに欠くことのできない基盤である」と始まり、土地について他の一般の諸財とは異なる特性の1つとして人文的特性¹⁹を指摘している。

しかし、第1章に挙げられるほど特徴的な人文的特性については、それとして理解されるものの、とかく理論的概念の扱いに止まりがちであって、第3章“不動産の価格を形成する要因”では、具体の社会的要因、経済的要因等に関し、一般的要因としての例示はあるが、スキー場評価を通して感じられた地域社会性や地域経済性のようなものは読み取りがたく、であるにも関わらず、第9章“鑑定評価報告書”では『地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性』を必要記載事項として求めている。

日本が近くなったという変化は、正に人文的特性(社会的及び経済的位置の可変性)によるものであり、それら基本的考察に関する研究は、故榎田光男先生²⁰の時代から掘り下げられることなく、およそその間に生じた多くの変化は自動的に市場性あるいは正常価格の概念の中で処理され、日々の鑑定業務においてはその市場価値を追求することに終始してしまっている。

様々な鑑定評価書の中には、一般的要因の記述ばかり多く、地域要因、個別的要因²¹は箇条書きで、これで本当に分析と言えるのかと思えるものがある。また、それは各論3章対応の鑑定評価に至っても同様で、ある意

19 土地の人文的特性とは、土地に対してわれわれが種々の働きかけをする場合において、われわれと土地との関係として生じてくる特性である。不動産鑑定評価基準では、「人文的特性として、用途の多様性(用途の競合、転換及び併存の可能性)、併合及び分割の可能性、社会的及び経済的位置の可変性等を有し、可変的であって伸縮的である。」としている。

20 鑑定評価の原点とも言える「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」(財団法人日本不動産研究所発行、1966年初版。現在はサイト上での公開情報。)の著者であり、日本の鑑定評価制度の礎を築いた大先生である。

21 各論3章とは、証券化対象不動産の鑑定評価であり、一般的に最も詳細な調査分析を要する業務と認識されている。

味、不動産鑑定士の判断余地は少なく、そのような評価書作成なら技能あるスタッフができればできてしまうと思える一面がある。

バトンタッチの取引、184億円の取引、いずれも現実の経済社会における現象であるが、必然的に生じた現象であれば、その価格形成について何某か理論的な分析や検証は可能と考えられる次第であり、それが正に鑑定評価、すなわち不動産鑑定士の判断であり意見であって、それを纏めた成果が鑑定評価書である。

ここ数年で不動産鑑定評価基準は何度も改正された。また、随時、実務指針等が出されている。しかし、より細分化され緻密になればなるほど、何か本質が見落とされがちになっていると実務家である不動産鑑定士の多くは思っているのではないか。

スキー場の評価にあっては、収益価格重視という一文のみで解決される訳のないものを感じる次第であり、それは既にゴルフ場等が辿ってきた道があつての現在であるのだから、何某か理論的な整理、現実的な対応について深く検討を要する所に来ていると思われる。

昨シーズン、白馬八方尾根スキー場へ行った限りにおいて、国際ゲレンデ近くで未竣工のコンドミニアムが1億円超という高値で取引されたという話が聞かれた。また、名木山エリアに開発話があり、それらについて話す地元の表情からは必ずしも円々満々と云えないものを感じた。

また、来客増などにより、警察沙汰の事件等も増え、2015年12月には「美しい村と快適な生活環境を守る条例（通称：白馬村マナー条例）」が施行され、午前2時以降に酒類を提供する営業が禁止され、その他路上喫煙やゴミ捨てなどの迷惑行為も規制されるに至った。

現実はとても簡単ではない。誰かが認める価値は、万人に通用するものではなく、また、それは何もせぬまま維持存続していくものでも無い。止められない流れの中、バトンタッチは地元の世代交代という一面においても進んでいる。そこには色々な立場や考えがあり、そのような人々の関わりの中において社会も経済も動いている。

不動産鑑定士が、自らの仕事にやりがいや難しさを感じるのは、単なる物ではなく、人や社会を相手としているからであり、そのやりがいや難しさを積極的に求め、世間に対応し続けることが専門性を追究することであると考える。

8. おわりに

2015-2016シーズンは、長野県の菅平高原ハーレスキーリゾートの鑑定評価を行った。それは毎度のことながら、昨年10月から今年3月に至る長期の業務であった。

経験や実績や積むことは、より良い業務を行うに必要なことであるが、それは業務に対するポリシーや欲にまで発展してしまうものである。わがまを言うならば、十二分な費用と時間を頂き、幅10cmでも幅20cmでもとことん成果を出したいところであるが、そこまで行くと依頼目的外のエゴであろう。限られた条件の中で必要最大の成果をあげることが仕事であり、そのような意味において本件評価の依頼者である日本スキー場開発(株)及びその取締役会長氏家太郎氏には、鑑定評価制度に関し最大の理解のもと業務機会を頂いているとともに、本稿への出展についても了承を頂き心より感謝する次第である。

参考文献

- 呉羽正昭 (2014) 「日本におけるスキー場の閉鎖・休業にみられる地域的傾向」、『スキー研究』日本スキー学会、第11巻第1号、pp.27-42.
- 桜田照雄 (2015) 「スキー場経営の新たなトレンドにそなえて」、『阪南論集 社会科学編』阪南大学学会、第50巻第2号、pp.101-121.
- 総合ユニコム (2015) 『月刊レジャー産業資料』(特集：世界屈指のスノーリゾートへ)、Vol.48, No.11.

本稿は、2016年9月26日～29日、京都国際会館にて開催される第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)京都大会のスピーカー論文として作成した日本語原版であり、同実行委員会より了承を得て、今回プレリリースするものである。

トピックス

歴史的建造物評価の一考察

～京町家を守るために～



調査研究委員長 村山 健一



「四条京町家」



取壊し後

1. 京町家の減少

四条通に唯一現存し、地域住民や観光客に親しまれてきた「四条京町家」が、昨年春、惜しまれながら、その寿命を終えた。この先何十年と存続可能であるにもかかわらず、取壊しという悲しい結末を迎えることとなった。この町家は、明治43年、約350平方メートルの敷地に鋼材卸商を営む主人の隠居所として、商家特有の表屋造で建てられ、走り庭や土蔵なども配置されていた。NPO法人が昔ながらの暮らしぶりを伝えるため一般公開してきたが、多額の補修費用や固定資産税の負担に耐えられず、継続が困難になったのである。

ご案内の通り、京都は、米国の有名旅行雑誌「Travel+Leisure (トラベル・アンド・レジャー)」において、世界人気都市ランキングで2年連続、堂々の1位を獲得した。同誌は北米の富裕層向けに月100万部発行される雑誌で、このランキングは読者投票を基に、風景や文化・芸術、食事などの項目の総合評価で決まる。

この偉業に、京町家は決して小さくない役割を果たしている。京町家は、情緒あふれた京都独特の町並みを形成する主役といってよい。

この町家が年間約2%弱の割合で滅失しているとの統計結果がある。理由は、「四条京町家」同様、高額の維持管理費用と税負担だという。

このような状況の下、京都市からある調査業務の委託を受けた。相続税評価にあたって、景観重要建造物や歴史的風致形成建造物に指定されると、評価額にどの程度影響するのかを調査してほしいという内容のものである。

具体的には、京都市内の「西陣周辺地区」及び「職住共存地区」内から5件の景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物を抽出し、それらの建造物とその敷地の価格調査を行い、調査した5物件の結果を踏まえ、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物の指定による制約で生じる建物と土地の経済価値の影響を取りまとめたレポートを作成するというものであった。

京都を拠点として活動する不動産鑑定士である我々にとって、使命ともいえるべき業務であり、専門家たる所以を示す絶好の機会ともいえた。

今回のレポートは、この時整理した考え方を会員の皆様へ報告するものである。ご意見、ご批判等頂ければ、

さらにこれを進化させ、今後の歴史的建造物評価に活かしたいと考えている。

2. 歴史的建造物の評価

(1) 指定制度の概要

京都市では、平成27年3月末現在、98件の歴史的建造物を指定している（景観重要建造物77件、歴史的風致形成建造物65件、重複44件）。そもそも、景観重要建造物や歴史的風致形成建造物の指定制度は、どのような内容のものであるのか、次表にまとめた。

名 称	景観重要建造物	歴史的風致形成建造物
根 拠 法 令	景観法第19条	歴史まちづくり法（※）第12条 ※地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
指 定 者	京都市長	京都市長
計 画	京都市景観計画	京都市歴史的風致維持向上計画
指定できる地域	景観計画区域内（風致地区、景観地区等の景観規制がある区域 44,916ha）	歴史的風致維持向上計画に記載された重点区域内（歴史的市街地地区等 2,672ha）
指 定 条 件	景観計画に定められた指定の方針に即し、 ①地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観区域内の良好な景観の形成に重要なものであること。 ②道路その他公共の場所から公衆によって容易に望見されるものであること。	歴史的風致維持向上計画に定められた指定方針に即し、 ①重点区域内の歴史的な建造物であって、地域の歴史的風致を形成しており、歴史的風致の維持向上のために保存を図る必要があると認められるもの。 ②歴史的風致維持向上計画の期間内のみ指定制度
規 制 緩 和	指定建造物で、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成25年11月改正）」に基づき安全性等が認められ、保存建築物に登録されたものは、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定を受けることにより建築基準法の適用を除外し、現行の建築基準法の下では困難であった建築行為を可能とすることができる。尚、調査対象不動産に適用除外されたものはない。	
管 理 義 務	建造物の所有者及び管理者は良好な景観の保全のため、外観の意匠を良好な状態で維持管理する義務を有する。	・建造物の所有者及び管理者は、建造物の保全に支障を来さないよう、適切に管理する義務を有する。 ・一般公開に関する協定の締結が必要（外観のみの公開でも可）
現 状 変 更	許可制 建造物の増築、改築、移転、除却、外観変更には、市長の許可が必要 市長は、保全に支障があると認めるときは、許可をしてはならない。	届出制 増築や改築、移転又は除却を行う場合には、市長への届出が必要 市長は、保全に支障を来すものであると認めるときは、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
指 定 の 解 除	指定を受けた建造物が、文化財保護法に定める国宝、重要文化財等の指定を受けた場合、又は滅失、毀損その他の事由により指定を行った理由が消滅した場合等を除き、指定は解除されない。	指定を受けた建造物が、重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物もしくは重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物群を構成する建造物に指定された場合、又は滅失、毀損その他の事由により指定の理由が消滅した等の場合は、指定を解除する。
助 成	事業費（外観の修理・復原にかかる工事費）の2/3 上限1000万円（国庫補助1/2）	事業費（外観の修理・復原にかかる工事費）の1/2 上限300万円（国庫補助1/2）

(2) 評価の考え方

①歴史的建造物に指定されることによる影響

歴史的建造物への指定前後で、当該不動産の価値にどのような差異が生じるのか、調査研究委員会にて検

討を重ね、次のような結論に達した。なお、ここでは紙面の都合上、より制限の強い景観重要建造物に議論を絞ることとする。

通常、町家は低層であり、容積率を充足していないケースが多い。にもかかわらず、景観重要建造物に指定されると、建物の外観の意匠を良好な状態で維持管理する義務が発生し、建造物の改築、除却、外観変更等には、市長の許可が必要となり、事実上、建物の取り壊しができなくなる。

建物を取り壊してマンションを建築することが、土地の最有効使用であったとしても、これが実現できないのであるから、まさにこの点が減価要因となる。

また、建物の保守管理においても、使用する素材・工法や、職人の確保等を考えると、過分の費用を要することとなる。

指定がなければ、建物取壊しを実現することができるが、指定があれば、建物存続前提となる上、通常より高度な保存義務が要求されることになるのだ。

②各専門家との共同作業

取り壊し最有効の場合は、取引事例比較法、マンション開発法又は土地残余法を適用して求めた更地価格から、建物取り壊し費用を控除することになる。

ここで、マンションの想定図面作成については、(一社)京都市建築士事務所協会を通じて、建築士事務所に依頼をかけた。本件については、京都の専門家で力を合わせ、オール京都で対応したいとの思いがあった。

問題は、建物存続前提の場合である。

この場合、原価法と収益還元法を適用することになる(取引事例比較法については、類似する町家の売買事例が収集できず適用断念)が、原価法では、町家という特殊な建物の再調達価格、経済的残存耐用年数について、また、収益還元法では、町家を賃貸する場合の想定賃料、歴史的建造物として良好な状態で維持するための維持・修繕費について、高度な専門知識が必要となる。

そこで今度は、京都府建築工業協同組合に力を貸してもらうことにした。熟練の大工さんに実際の町家を見て頂き、再調達価格、経済的残存耐用年数、修繕費等についてのレポートを作成するという業務を依頼したところ、快く引き受けてくださった。また大きな力を得た。

そして、4件の町家について、およそ次のようなレポート結果を得た。いずれも木造2階建て、築年数は85～140年の京町家である。

再調達価格	400,000円/㎡～500,000円/㎡
経済的残存耐用年数	躯体50年、仕上20～40年、設備10～20年
修繕費	歴史的建造物の指定があることにより、修繕費が約20～25%割高となる。

また、ある町家(木造2階建て・延床面積約700㎡・表屋造)について、所有者に実際の修繕費についてヒアリングを行ったところ、数年前の修繕(表屋改修、屋根葺き替え、中庭復元等)で4千万円程度要したとの回答を得た。事業費の助成があるものの、その上限は1千万円と充分とは言いがたい。また、専門家の見積りによると当時と同じ技術と材料で再築した場合には約6～7億円にもものぼることであった。

「やはり町家維持には多大な金銭負担を要する。世界一の京都の景観を保全するのに、個人のみには負担を強いることは不条理である」と改めて感じた。微力を尽くさねば、という思いを強くした瞬間であった。

③建付減価率の判定

建物を取壊すことができない点については、土地の最有効使用が発揮できない状況にあるので、建付減価が発生していると考えた。その建付減価率をどのように判定するか、ここが肝であった。

皆で知恵を絞り、景観重要建造物についての指定がない場合における土地の最有効使用(中層マンション)と、指定されている場合の現行利用(低層住宅)との差異の程度を、以下の2手法により判定する、という方針に固まった。

- i 各用途の効用を、開発法（マンション分譲想定）において査定した住居部分と店舗部分の分譲価格及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準における建物階層別利用率表」を勘案して査定し、当該効用積数の合計の差異の程度を判定のうえ求める方法。
- ii 現行建物利用を前提とした建付地価格の更地価格に対する割合から求める方法。現行建物利用を前提とした建付地価格については、現行利用を前提として求めた収益価格を用い、当該収益価格に、積算価格における土地割合を乗じて得た価格を採用した。

上記2手法を用いたが、手法iiは、本来同種のアプローチで求めた価格を比較すべきところ、本件では、現行建物利用を前提とした収益力からの観点と、開発業者の投資採算性からの観点との比較であり、アプローチの仕方に差異があることを考慮し、手法iを重視して、土地の建付減価率を判定することとした。

④複合不動産としての収益価格

収益価格については、当該町家を現状にて賃貸に供することを想定した。保守管理費が高む点については、先の建築工業協同組合レポートを有力な資料とし、京都市による費用補助の可能性も考慮した。

想定賃料については、京都市が貸主の店舗賃貸事例（京都市東山区の祇園新橋にある伝統的建造物、明治時代中頃建築、木造2階建、延床230㎡、借主は物販業を展開する企業、家賃月額60万円）等を参考に査定した。

収益価格は積算価格に比し低位に試算されたが、これは一棟貸で賃貸面積が大きいことや住宅部分を含むこと等に起因するものであることから、本件では積算価格を重視し、評価額を導いた。

(3) 総括

以上の方法で、指定のある場合と指定のない場合についての価格をそれぞれ算出し、価格差を判定した。5件の格差率は、3割～5割程度の減とややばらつきが見られたが、我々が行った評価の考え方に基けば、当然の帰結といえた。容積率の高いエリアで、高さ制限による規制も小さく、マンション需要が見込まれる物件については、格差率が大きく算定され、逆の状況にある物件についての格差率は低位にとどまった。

個別性の強い評価であるから、総括することは難しかったが、容積率消化の差で見た場合には歴史的建造物の指定が減価要因となると結論づけた。ただし今回の調査は、相続税評価にあたって町家の所有者に軽減がもたらされることを目途としており、利用率の差を減価として捉えたものである。

京町家は、京都の景観を構成する極めて重要な要素である。そこに文化的、歴史的価値があるからこそ、国内外の多くの人々が京都に来たい、京都の町を歩いてみたいと思ってくれるのではないだろうか。それは京町家が醸し出す京都らしさに人を惹きつける魅力があるからで、それこそが京都の底力なのである。

我々京都の不動産鑑定士は、京町家を安易に取り壊すのではなく、もしも所有者が自身で維持することが難しくなっても、京町家のまま売る、貸家にするなどの方法で継承して貰えることを望んでいる。そのために、京町家の所有者には景観重要建造物や歴史的風致形成建造物の指定を受けて貰いたいと考えている。我々の分析が、京町家をはじめとする歴史的建造物を維持保存するための負担軽減に少しでも貢献できれば、京都の不動産鑑定士冥利に尽きるといえるものである。



トピックス

相続税財産評価と不動産鑑定士の果たすべき社会的役割、京都府不動産鑑定士協会の取り組みについて



法務鑑定委員 西脇 則之

1. 相続税の改正と財産評価

平成27年1月1日の相続から適用された改正相続税制は、申告件数の増大とともに、国民の関心も高まっています。今般の相続税の改正では、バブル崩壊直後に改正された後、長く据え置かれてきた基礎控除等の見直しもその一つであり、バブル崩壊以降、地価の下落とともに、課税対象者が減少し、改正前では課税対象者が100人に4人程度になっていたことが背景になっています。

この相続税の制度は、自己申告制度であるため、国税庁は、毎年、財産評価基準書として路線価（倍率を含む）を発表し、この路線価に基づく評価方法として、財産評価基本通達を示達しています。この相続税路線価は、制度としての安定性の要請から地価公示の水準の80%を目途に評定されていることから、現在では、地価公示制度、都道府県地価調査とともに、国民が取引の指標としても活用している状況も見られます。一方、財産評価基本通達は、各種財産の時価の評価に関する原則及びその具体的評価方法を明らかにし、納税者の申告・納税の便に供しているものです。

2. 租税法律主義と財産評価基本通達

租税法律主義において、相続税法では、時価による旨を明記しているのみであり、具体的な財産評価は、通達（財産評価基本通達）により運用されているのが現状です。これは、財産評価の具体的な評価方法を法律で定めた場合に予想される制度としての硬直性が、時として、不公平を生ずることが要因であると考えられています。制度の根幹は、課税の公平性であり、納税者である国民（納税者）も適正な評価や公平性に対する意識も高まっています。このような中、国は、毎年公表される路線価の評定において、公正、妥当な路線価の付設に腐心し、われわれ不動産鑑定士も、公正、妥当な制度としての信頼性の確保のために、その役割の一翼を担っています。一方、具体的評価方法を定めた財産評価基本通達は、度々、改正され、通達解釈などの情報も適宜発信されています。これは、毎年、多くの法令が制定され、改正されていること、価格形成要因も常に変化の過程にあることから、課税の公平性と、価格を形成するすべての要因を考慮するという基本的な考え方を反映させたものに他ならず、適宜、通達を見直しているものと考えられます。これら通達の改正は、全国的、画一的に適用されるものであり、汎用性が要求されるものであるがゆえに、評価通達の各規定は、制度としての安定性を確保するため、専門的な知見に基づき、慎重に吟味され、定められていることが伺えます。そして、原則的な取扱いのほか、例外的な取扱いを、通達の「但し書き」、「なお書き」で規定し、不動産の構成要素である土地の特性として自然的条件、人文的条件を踏まえた様々な配慮が織り込まれています。このような財産評価基準書、財産評価基本通達の意義について、判例等では次のように通達の意義を解説しています。

「客観的な交換価値は、必ずしも一義的に確定されるものではないから、課税実務上、国税庁長官は、相続財産の評価の一般的な基準として評価基本通達を定め、各種財産の時価の評価に関する原則及びその具体的評価方法を明らかにし、さらに、土地の価額については国税局長が具体的に路線価、倍率、借地権割合等を定めて、これを財産評価基準書として公開することによって、納税者の申告・納税の便に供している。このような取扱いは、①各種財産の時価を客観的かつ適正に把握することが必ずしも容易でなく、また、相続財産の客観的な交換価値を個別に評価する方法を採ると、その評価方式、基礎資料の選択の仕方等により異なった評価額が生じることが避け難いこと及び②納税者間で財産の評価方式が異なることは

課税の公平の観点から見て好ましいことではなく、また、回帰的かつ大量に発生する課税事務の迅速な処理が困難となるおそれがあること等から、あらかじめ定められた評価方式によりこれを画一的に評価する方が、納税者間の公平、納税者の便宜、徴税費用の節減という見地からみて合理的であるという理由に基づくものと解される。」

一方、このような意義を有している財産評価基本通達について、一昨年から話題になっている「超高層マンション」の行き過ぎた相続税対策に対して、基本通達6「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」という規定を適用し、租税回避行為と節税とは区別し、租税回避行為に対して課税を強化しています。

3. 相続税財産評価と不動産鑑定士の社会的役割及び 京都府不動産鑑定士協会の取り組み

財産評価基準書である路線価、倍率及び財産評価基本通達は、このように課税の公平性ととも制度としての安定性を確保し、納税者の便宜と徴税費用の節減を図っているとともに、土地の特性である自然的特性、人文的特性を反映するために、原則規定、例外規定、準用規定などを設け、全国的、画一的に適用する汎用性を兼ね備えているものです。一方、この原則規定、例外規定、準用規定は、その適用にあたって判断が伴うものであり、判断にあたっては、見解の相違が生ずる余地もあるのが現実です。また、土砂災害防止法など、価格形成要因のうち、通達に未だ盛り込まれていない要因もあります。これらに係る判断は、不動産の専門的知見を要する要素が多分に含まれていることから、我々不動産鑑定士に、通達の適用に係る判断が求められるケースも増えています。我々不動産鑑定士が、これらの事案に関与することは、納税者の適正な納税に資するとともに、円滑かつ公正な租税行政にも資することにもなるものであるから、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実にその任を果たさなければなりません。

京都府不動産鑑定士協会法務鑑定委員会では、財産評価基本通達についての正しい理解と、当局の租税行政の実態を踏まえて、専門職業家としての関わりについて研修を行うことを企画し、2月29日に実施しました。財産評価基準書及び財産評価基本通達が、課税の公平性ととも制度としての安定性を確保し、納税者の便宜を図る上で、様々な配慮がなされていること、そして、この通達が専門的知見を駆使して制定されていることなどについて理解を深めました。この通達を理解し、正しく運用されることは社会一般にとっても望ましいものと言え、我々不動産鑑定士は、適正な納税、円滑かつ公正な租税行政に資するという基本姿勢で、その社会的役割を果たしていくために、今後も研鑽を積むことを続けていきたいと考えています。

トピックス

社団法人化20周年記念 士協会金沢研修旅行記



佐藤 正彦

平成27年10月は晴天の日が続き、同じように晴れ渡った24日土曜日の朝、23名に及ぶ京都府不動産鑑定士協会会員が京都駅南口に結集し、奈良交通のバスで北陸金沢に向けて出発しました。

金沢が研修旅行先に選ばれたのは、平成27年地価調査で金沢駅周辺の住宅地・商業地の地価上昇率が全国トップを示したからで、北陸新幹線の開通・乗り入れて活況を呈する金沢の地を、この目で見ためです。

バスは、平成27年7月に全線開通した京都縦貫道を走り、途中京丹波町の「味夢の里PA」に立ち寄ったところ、ここも活況のようでした。さらに、バスは舞鶴自動車道から北陸自動車道を東方へと走り、車中では新幹線用地買収の際の価格についてのクイズも出されアカデミックな雰囲気も漂う中、お昼を大部回った頃小松市粟津温泉にある「加賀伝統工芸村 ゆのくにの森」に到着し、昼食となりました。昼食後は、ここが伝統工芸のテーマパークになっていることから、のどかなパーク内の散策を楽しみました。

昼食がかなり遅くなったことから、森田会長の鶴の一声発案で、4時過ぎには石川県能美市にある辰口温泉「たがわ龍泉閣」に到着しました。同旅館は、文政2年創業の老舗旅館で、記念撮影後早速珍しい田園露天風呂「田んぼの湯」に入浴しました。

そして、6時になり食事前に日本不動産研究所金沢支所長の神田先生に石川県の地価を始めとする講演していただき、会員一同詳細なデータを駆使してのご説明に聴き入りました。同県内でも、金沢市が新幹線開通で脚光を浴びる一方、能登半島の七尾市や輪島地方の珠州市などは過疎化により衰退著しく、二極化が顕著とお話でした。

1時間近い講演後、神田先生も交えて宴会となり、皆異郷の地の料理に舌鼓みを打ちながら歓談し、また宴会の後半には士協会の歴史上初めて会員による即席コントが披露されました。

宴会は、いつも総会の議長役をされる中西先生の閉会の辞で終了し、各自の部屋に戻って歓談したり、カラオケに行く会員も見られましたが、私は今回参加された同室の長老・重鎮の中西・梅景両先生からお話を伺いました。



金沢駅西口にて

翌日は、旅館での朝食後、10時に金沢市内にある加賀百万石祈願所「妙立寺」を見学。

このお寺は、1643年に加賀三代藩主の前田利常公が建立した、人呼んで「忍者寺」と云われる金沢では有名な観光名所で、4階7層29の隠し階段や落とし穴階段の仕掛け始め複雑な構造の寺内を1時間以上かけて見て回りました。

見学後は、ほぼ3つのグループに分かれ、一班は金沢市民の台所・近江町市場商店街や新幹線を見学、二班は金沢の有名な餃子店へ、三班は駅ビルや駅周辺の地価公示・調査地の実査に赴きました。駅近くの住宅地は、年間16.8%の上昇を示した地点です。駅背後の住宅地には古い建物も見られ、駅前は日曜ということもあってか、多くの人で賑わっていました。ちなみに駅ビルに入っている3階のラーメン店は格別の味でした。

そうこうする内に時間となり、高速道路を走って一同帰途につき、夕方6時半に京都駅に到着。今回の研修旅行では、一同企画当初から尽力された左近親睦委員長に感謝しつつ、有意義な旅行を楽しむことができました。



北陸新幹線開業で賑わうJR金沢駅前

活動報告

平成27年度の当協会活動を写真入りでご紹介します。
なお、詳細な活動内容は「平成27年度業務報告」に記載しています。

第三回通常総会

平成27年5月26日第三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27年8月21日「京料理 鍋料理 鳥久」にて懇親会を開催致しました。



研修会

【近畿不動産鑑定士協会連合会共催研修会】

平成28年3月14日 於：ザ・リッツカールトン大阪

第1部 研修講演会

テーマ：「差押不動産に係る公売評価と地方税の徴収実務」

講師：公益財団法人東京税務協会 新部 義博 氏

第2部 報告会

内容：本部連合会及び近畿連合会 各委員会報告等

第3部 懇親会



設立20周年記念研修旅行（親睦委員会）

平成27年10月24日～25日 基準地価上昇率トップエリアの金沢視察・研修を行いました。

テーマ：「鑑定評価を行う背景として必要な基礎的研修 石川県の地価動向」 —北陸新幹線開業による金沢市中心部地価への影響について—

講師：一般財団法人日本不動産研究所金沢支所 神田 勝康 氏



第22回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会

平成27年10月3日 京都府山城総合運動公園にて日本公認会計士協会京滋会、日本弁理士会近畿支部京都地区会、京都府行政書士会、近畿税理士会京都府支部連合会、京都土地家屋調査士会、京都司法書士会、京都府社会保険労務士会、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会の合計8団体にて行いました。

京都府不動産鑑定士協会の成績：準優勝！！



新年会

平成28年1月22日 ぎおん 畑中にて新年会を行いました。



会員随想

空き家問題と言うけれど…



不動産鑑定士 吉岡 和潔

現在、日本の住宅ストック総数は約6060万戸で、人が居住している住宅ストック総数約5210万戸を大きく上回り、全国の空き家は約820万戸にもものぼる。何も施策を打つことなく放置すれば今後も増加の一途をたどり、空き家は倒壊の危険や犯罪の温床となり、衛生面や景観面でも問題になる。2015年5月には空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、倒壊の危険や景観を著しく損なう空き家について、危険除去などの措置を持ち主に指導・勧告し、従わない場合は最終的に自治体を取り壊しなどを行う行政代執行ができるようになった。緊急避難的な対応は一応可能になったものの、空き家が増えないよう根本的な手を打つことが重要であり、この観点からも中古住宅の流通促進が語られている。

しかし、過去の国の提言等を垣間見るに、空き家約820万戸のうち、何戸が取り壊し対象で、何戸が中古住宅流通促進の対象なのかという垣根が不明で曖昧、若しくは、判断に迷っている雰囲気があった。ところが昨年11月に開催された国土交通省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブルにおいて具体的な数字が公表されたのである。その具体的な数字を見ていくと、空き家約820万戸のうち、賃貸用：約430万戸、売却用：約30万戸、二次的：約40万戸、その他：約320万戸である。その他空き家は旧耐震基準時代に建設されたストックが多く、昭和56年以降建築で腐朽・破損なしが約67万戸、昭和56年以前建築・耐震性ありで腐朽・破損なしが約36万戸、合計約103万戸であり、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数は次のとおりと推計している。

駅から1 km以内で、簡易な手入れにより活用可能なその他空き家→全国で約48万戸

つまり、その他空き家ストックのうち、利活用可能なストック数は全国で約48万戸と限定的であると明確に提示してきたのである。この約48万戸がリフォーム等による性能向上を図りながら利活用の対象となり、それ以外が建て替えや取り壊し後の移転等による対応とすることで、良好な居住環境の形成・コンパクトシティ・小さな拠点の形成や、中古住宅の流通（売買・賃貸）・他用途への転換・適切な維持管理の促進が図られるべきとしたのである。

昨年から空き家問題や中古住宅の流通促進に関連し、生涯活躍のまち（日本版CCRC構想）、国土交通省認定中古優良住宅「プレミアム住宅」、空き家の準公営住宅化、住宅改修減税・譲渡所得3,000万円控除、中古住宅診断の契約時確認義務化等のキーワードが聞かれるようになった。また、都市再生特別措置法等が改正され、多極ネットワーク型コンパクトシティ化を目指し、まとまった居住の推進を図るエリア・居住誘導区域を定めることとなった。

ここで求められているのは集住政策であり、支え合って暮らす世の中、個々の幸福度は維持しながら、グロスの前年対比に一喜一憂することなく、勇気ある行動として思い切った都市形成、上手に縮む勇気と英断である。そして、これから始まる幸福追求策、都市のダウンサイジングと集住で支えあって暮らす豊かな都市形成とともに、日本古来の美しい田園風景や街並みを引継ぎながら、フレキシブルに移動できる社会が訪れることである。

空き家問題は一見すると個々の所有者の問題と捉えられがちである。しかしながら、それらを包み込む大きな問題は都市政策であり、人口減少が避けられないなかで国民が将来どのように暮らしていきたいかという問題でもある。

これからは「住宅は作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れし、長く大切に使う」社会への転換が求められている。

会員随想

『一億総活躍社会』を考える。



不動産鑑定士 杉山 修

安倍政権は、アベノミクス第二ステージとして「一億総活躍社会」の実現を目指す方針を固め、そのための大臣席まで創設しました。これに対し、政策の具体性に欠けるとか、驚いたことにかつての戦争中にいわれた一億玉砕をイメージさせるとか、このスローガンは虚妄だ等、ある地方紙に批判の記事が載っていました。私は、この批判記事を読んで極めて残念に思いました。「批評は謙虚に、賞賛は惜しみなく建設を旨として、破壊をさけること」を一つの人生訓としている私にとっては、誉めることはあまりせず、批判ばかりを優先しているマスコミの姿勢に疑問を感じざるを得ません。かつてテレビが普及し始めた頃、ある有名な評論家が「一億総白痴化」が始まる……と社会に警告を發し、話題になりましたが、果たしてその後、日本人すべてが白痴化したのでしょうか？むしろ情報の共有化で逆に進歩した面の方が多かったのではないかと思います。

また政府は、すでに公職選挙法を改正し、次の選挙から十八才に達した者に選挙権を与えることになりました。これも一億総活躍社会実現のための若年層の活性化策とも考えられますが、十八才が適正であるかどうかについては、これもマスコミで色々な意見が報道されています。私はこの十八才という年齢について特別の想いもっています。

昨年秋、古い友人仲間と、日光東照宮と中禅寺湖、華嚴の滝を一周してきましたが、今から約百二十年前の明治三十六年、当時十八才で『人生は不可解なり』の言葉を残してこの滝に身を投じた「藤村操」青年のことは、残念ながらガイドの説明もなく、碑も見当たりませんでした。私は大学一年の同じ十八才のとき、友人と三人でこの華嚴の滝を見た後、あのいろは坂を約二時間、この藤村操の人生観について熱い議論を交しつつ徒歩で麓までくださった青春の思い出があります。それも、明治時代に十八才の一高の学生であった藤村操青年が、ミズナラの木を削って書き残した誌

「巖頭之感」 悠々たるかな天壤
遼々たるかな古今
五寸の小軀をもって
此大をはからむとす

の文章の素晴らしさは私共には大きな刺激であり、尽きない議論の根幹でもありました。

明治の十八才と昭和の十八才、そして現在の平成の十八才とでは、なにか違うような気がしてなりません。

それはともかく一億総活躍社会の最低年齢が十八才として、それでは高齢者についてはどう考えたらいいでしょうか？

かつて、人間国宝の祖父を持ち、京都では有名な友禅染めの家業の後継者となった私の友人が、六〇才台になって始めて先祖からの名を襲名した時、その披露の席での挨拶で、私共伝統産業の職人の世界では「五十・六十鼻タレ小僧、七十、八十働き盛り、九十になって迎えがきたら、百まで待てと追い返せ」といわれていますと言っていたのを聞いて、なるほどと感動した覚えがあります。これは京都に伝わる伝統的な職人の世界に限らず、歌舞伎等の古典芸能の世界や高僧の多い仏教界等では、いまでもこの言葉が通用しているのではないのでしょうか。

そろそろ、不動産鑑定士等の「士」(さむらい)族の社会でも、この言葉が通用してもおかしくはないような気がします。

一億総活躍社会では私は高齢者の活性化が不可欠であるし、その為の対策こそ本命であろうと考えています。

七十、八十働き盛りの言葉に従い、私自身も残された働き盛りの年齢一杯まで一億総活躍の一員として頑張りたいと考えています。

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



中島不動産鑑定

不動産鑑定士 中島 昌行

初めまして、昨年4月に入会させていただきました中島昌行と申します。よろしくお願い申し上げます。

1. 経歴

昭和40年に京都市下京区で生まれ、京都市内で普通の会社員の長男として育ちました。法学部卒業ですが、なぜか表示関係の登記に興味を持ち、土地家屋調査士事務所に就職しました。平成4年に土地家屋調査士試験に合格し、平成5年3月に結婚し、平成6年10月、長男が生まれると同時に独立開業しました。最初は妻や母に手伝ってもらい、経費も少なく済みましたが、お蔭様で仕事も増え、現在は5人のスタッフをかかえ、毎月末の給料支払いに追われております。

2. 鑑定士を目指した理由

私が鑑定士の勉強を始めようとしたきっかけは、スキルアップのためです。

…どうせ勉強するなら三大資格と言われる不動産鑑定士を目指そう。大学で民法はある程度やったし、経済学も大学で単位をとったから何とかなるだろう…

と安易な考えがとんでもないこととなりました。平成22年7月からLECの通信講座を受講しましたが、思ったより相当勉強量が多く、仕事をしながらでは消化できませんでした。ただでさえ覚えが悪いのに、40代後半の頭は固まっていました。仕事を犠牲にして毎日勉強するしかなく、当時相当スタッフに迷惑をかけました。売り上げも平年より2/3程度に下落し、更に平成24年10月に利き手である右手首の靭帯を切り、全身麻酔で手術し、50日間肩からギプスで固定しました。担当医から、完治するまで半年かかると言われ、思うように勉強も進みませんでした。字が書けないストレスから、挫折も頭を過ぎりました。いっそうの事やめてしまおうかと思いましたが、平成25年3月、長男が大学受験に失敗し、浪人生活を始めました。そこで妻に「子供は親の背中を見て育つ」と言われ、挫折するわけにはいかないとしました。どうしても子供には志望大学に行かせたいという気持ちが挫折を免れました。

お蔭様で平成25年10月、鑑定士試験に何とか合格できました。息子もそれを見て「自分だけ先に合格してプレッシャーになる」と言いながら、平成26年3月、何とか志望校に合格できました。親子の相乗効果であると感じ、この上ない喜びでいっぱいでした。

不動産鑑定士試験、やっぱり三大資格ですね。相当難しいです。想像以上に苦戦しました。

3. (公社) 京都府不動産鑑定士協会への入会理由

協会事務局にご挨拶申し上げますと、大変親切丁寧に対応していただき、これから仕事をする上で先輩方との

交流が大切であると思い、さらに大好きな飲み会等の機会もあるとの事で、明るく楽しそうな協会であることから入会させていただきました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

恥ずかしながら、平成27年3月に実務修習を終えたばかりであり、それ以外に実務経験もないことから得意分野はありません。強いて言うなら、誰とでも話せることでしょうか。やってみたいことは、また協会の旅行等に参加させていただき（前回、森田会長をはじめ、明るく楽しい方ばかりで本当に良い旅行でした）、皆様との交流を深めたいです。

5. 自己アピール

趣味は子供のころから相当釣りが好きです。その影響で、妻も子供も釣り好きになりました。釣り以上に好きなのはお酒です 笑

それ以外は、たまにスキー、バイクくらいです。

苦手なものは、ナメクジ・カタツムリ

あの原型が無いのが許せません。

以上のとおり、何分知識も経験も少なく、皆様にお世話になる一方だと思いますが、何卒よろしく願い申し上げます。



大和不動産鑑定株式会社 京都支社
不動産鑑定士 池本 清孝

1. 経歴

大学卒業後、家事手伝わない期間を経て、松下の工場でライン作業のアルバイトを開始。自販機の製造に携わっていました。人材派遣会社の社員期間を経て、不動産鑑定士2次試験合格後、平成13年12月に大和不動産鑑定株式会社の京都支社に入社。京都で約3年半勤務した後、大阪、東京、大阪を経て、再び京都支社に勤務することとなりました。

2. 鑑定士を目指した理由

大学時代に何か資格を取得したいと漠然と考えていた時に予備校の不動産鑑定士のパンフレットを見て平均年収の高さに釣られて、いずれ取得してみようと考えました。父親が宅建の資格を持っていましたので、それもきっかけの1つです。

3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

会社都合により大阪から京都へ異動となったため。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

東京へ異動になってから証券化案件に多く携わるようになったこともあり、やりやすいのは証券化案件です。京都異動後も何度か担当したホテルの評価は面白いと思います。フィットネスクラブの評価もしたいですが、京都へ来てからは残念ながら機会がありません。

5. 自己アピール

昨年10月に『君の臍臓をたべたい』を読んだことがきっかけで読書を本格的に再開。『図書館戦争』シリーズでどっぷりとはまり、以降週3冊ほどのペースで読んでいます。いろいろな作家さんの作品を読みますが、特に好きな作家さんは有川浩さん、辻村深月さん、恩田陸さんです。京都を舞台にキュンキュンしたい方には瀧羽麻子さんの『左京区七夕通東入ル』がお勧めです。

数年前からバドミントンを始め、現在は大阪で週1回程度楽しんでます。フィギュアスケートも好きで、ファンだった中野友加里さんを追いかけてフランスまで応援に行ったこともあります。ちなみに、ご飯に誘ったこともあります。手作りクッキーを食べたこともあります。今はテレビ観戦くらいですが、滑りに行くのも好きです。

音楽は横原敬之さんをよく聴きます。ツアーが始まると北海道から沖縄まで全国を巡っています。甘いものが好きなのでスイーツ巡りにも出かけます。また、阪神タイガースのファンでもあります。恋愛がきっかけでドイツ語を勉強中。女の子を追いかけてドイツへ何度か飛んだことがあり、カタコトの域は出ていませんが、なんとか一人旅できる程度にはなりました。

現在、大阪在住で、華の独身貴族生活を謳歌中。独身危篤とも言いますが…。こんな私ですが、どうぞよろしくお願い致します。



洛陽不動産鑑定

不動産鑑定士 西川 崇

1. 経歴

広島県出身。大学は京都で過ごし、Uターン就職後（金融機関）、再び上京（京都）し、一般企業を経て（株）杉山不動産鑑定で約10年間勤務した後、平成27年6月1日に開業いたしました。

2. 鑑定士を目指した理由

大学在学時、不動産鑑定士の先生が講義にきて羽振りのよいことを言っていたのを最初の就職先を退職後に何気なく思い出し、勉強を始めたのがきっかけです。

3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

広島出身の私ですが、本年で京都の生活期間の方が上回りました。縁があり自宅、家族も持ちましたし今後も京都で活動いたします。

引き続き業者としての入会よろしく願いいたします。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

今後は鑑定評価作業だけでなく、コンサルティング業務等を充実させて仕事の幅を広げたいと考えています。

5. 自己アピール

読書とランニングが習慣で読書では歴史小説全般（特に宮城谷昌光さんの中国物）、司馬遼太郎さんの地歴もの（街道をゆく）が好きです。

走るほうでは最近ではマラソンから派生してトレイルランニングにはまっています。不動研の加瀬澤さんの影響（前々回32号の個人・業者新入会員参照）で今年の3月には初トレイルのレース（六甲縦走キャノンボールラン）に参加しました。6時間半位かかりましたが、今後はさらに長い距離、時間のウルトラマラソン等自分のフィールドを広げていこうと思っています。





大和不動産鑑定株式会社 京都支社
不動産鑑定士 立花 義生

1. 経歴

京都生まれの京都市育ちで大学も地元の同志社大学を昭和49年に卒業しました。

大学を卒業と同時に昭和49年4月に阪急不動産(株)に入社しました。

大学を出て大阪に勤務した当初、京都で生まれ育った私は、「大阪の人の歩く速さ」と「大阪の飲食店は席がギュウギュウで相席は当然である」ことに驚いたのを覚えています。最近では、「大阪の人の歩く速さはそれほどでもなく」、また、「最近の大阪の飲食店の席は昔よりゆったりしている」と感じます。大阪もそれだけ活力が落ちたのか、あるいは、大阪を含め日本全体が豊かになりガツガツしなくなったのでしょうか。

阪急不動産に入社後は、鑑定評価業務を中心に社内各業務の調査サポート業務を行いました。平成14年に阪急電鉄(株)に移り、阪急電鉄においては不動産運用部に属し阪急電鉄及び阪急グループ各社の不動産に関するコンサル業務が中心でした。阪急電鉄(阪急グループ)の所有する不動産の規模は膨大で、私が関係した案件の中で数百億円規模も珍しくはなく、今となっては貴重な経験でした。

平成27年6月24日に阪急を定年退職し、有難いご縁で同年7月1日から大和不動産鑑定(株)京都支社に勤務しております。

2. 鑑定士を目指した理由

阪急不動産に入社と同時に仲介課鑑定係に配属され、否応がなしに鑑定士を目指すことになりました。

私が阪急不動産に入社した当時は、日本経済全体が右肩上がりの高度経済成長期で、「明日は今日より良くなり、明日のことは心配することはない」というムードでした。

入社した当時の阪急不動産は、梅田界隈に優良ビルを多数保有する経営基盤の安定した会社ということもあり、夕方5時半を過ぎると事務所には社員は誰も居らず、皆それぞれに梅田界隈に飲みに行くなどしてサラリーマン生活を謳歌していた社員の多い会社であった。そのような社内風土の中で、私は、夕方5時半になると一目散に家に帰り鑑定士の受験勉強をせざるを得ない時期が数年続きましたが、運よく試験に受かり鑑定士となりました。

阪急不動産に入社後の最初の仕事は、JR「三田駅」裏の田を三田市が買収するに際しての鑑定評価でした。上司と一緒に三田市役所に打合せに行くと、三田市の助役自ら案件について丁寧な説明をされ、「鑑定評価は市の助役自ら説明するほど重要な仕事なのか」と驚いたのを覚えています。

3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

私が鑑定士になった昭和54年に鑑定協会本部に入会と共に当時の鑑定協会近畿会京都部会(当時の京都部会の会長は、先日亡くなられた一信社の後尾京治郎先生でした)に入会したのが、京都府不動産鑑定士協会との関わりの始まりです。

また、私が鑑定士になった昭和54年当時は京都に鑑定士の絶対数が少なく、京都の地価公示は京都の鑑定士だけでは足りず大阪の何人かの鑑定士が京都の地価公示を行っており、私は住所が京都ということもあって鑑定士になった翌年から京都の地価公示、続いて京都府地価調査、国税路線価鑑定、固定資産評価等の公的評価を最近まで40年近く京都を担当してきました。

鑑定専門でない企業のサラリーマンであった私が長年に亘り公的評価を行うことが出来たのは、その時々幹事の先生、評価員の方々のお陰であり、この場をお借りしてお礼申し上げます。また、その間、京都市会事

務局の職員の皆さんにも大変お世話になりました。

京都士会に入会后、京都府不動産鑑定士協会が公益社団法人になる平成25年4月まで30数年間、会員でしたが協会が公益社団法人になると同時に平成25年4月に京都士会を退会しました。平成27年7月から大和不動産鑑定(株)京都支社に勤務することになり、再度、京都の協会に入会することになりました。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

長年鑑定業務に携わってきましたが、恥ずかしながら純粋な業務としての鑑定評価上の得意分野はありません。

得意分野というには適切でないかも知れませんが、40数年間にわたり鑑定業務に発注者（依頼者）と受注者の両方の立場で関わって来ましたので、鑑定の発注者の立場・意向、鑑定業界の多少の歴史と人脈等については若い人よりも少しは知っていることが、得意分野と言えるかも知れません。

また、40数年間、阪急で不動産部門一筋に歩んできましたので、阪急グループ内の不動産関係についてはお役に立つことがあるのも得意分野かも知れません。何かお役に立つことがあれば、お気軽にご連絡下さい。

『頭の体操』等で有名なベストセラー作家で先日亡くなられた多胡輝氏の本『新 六十歳からの生き方』の一節に、『せっかく歳を重ねてきたのですから、やはり最後は、微力でも天下国家のためにできることをしていきたいものです。』とあります。さすがに私は未だその域には達していませんが、恵まれた時代、恵まれた会社、恵まれた鑑定業界の時代（これからの鑑定業界の発展を否定するのでは決してありません）を過ごしてきた者として、今後は多少なりとも鑑定業界にもお役に立てる機会があればと思っております。

5. 自己アピール

趣味として、20年程前から、ぐい呑みを集めており、集めた数は40～50個になるかと思えます。しかし、買った後は箱に入れたままで、買ったことすら忘れていたものもあるかと思えます。

完全に仕事を辞めて隠居の身になれば、集めたぐい呑みを毎回変えて酒を飲みながら中国古典でもゆっくり読もうかと思っております。その時には、『朋あり遠方より来たる、また楽しからずや。』と思える機会があればと願っております。しかし、ここ当分は出来そうにもないです。

まだ書き足りないこともあります。これ以上は老いの饒舌になるかと思えます。

最後まで拙文を読んでいただきまして有難うございます。

今後もよろしく願いいたします。



島本不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 島本 英年

1. 経歴

城陽市で生まれ育ち、大学卒業後は住宅設備メーカーに就職し、その後伯父の経営する司法書士・土地家屋調査士・行政書士事務所に転職しましたが、伯父のすすめもあり、一念発起して不動産鑑定士を目指すことにしました。

短答式試験に合格後、平成18年9月にご縁があって(株)関西総合鑑定所に入社させていただき、大津事務所を経て京都事務所に配属になりました。その間に論文式試験に合格し、実務修習修了後、平成23年4月に不動産鑑定士となりました。

(株)関西総合鑑定所には合わせて約9年半お世話になっておりましたが、今年の2月に退職し、地元の城陽市で独立開業させていただきました。

2. 鑑定士を目指した理由

きっかけとなった出来事は、私の伯父のすすめがあったことです。伯父は京田辺市で司法書士・土地家屋調査士・行政書士をしており、私はそちらで不動産に関する幅広い業務に携わることができ、多くのことを教えてもらう中で、不動産鑑定士の存在を知りました。その伯父が不動産鑑定士を目指すことを後押ししてくれました。

3. (公社)京都府不動産鑑定士協会への入会理由

これまで(株)関西総合鑑定所の勤務鑑定士の会員として、大変お世話になって参りましたが、今年の2月に独立開業いたしましたので、あらためて業者会員として入会させていただくことになりました。皆様には、今後ともご指導の程よろしく願いいたします。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

地元が京都府南部の城陽市にありますので、京都府南部周辺については土地勘はあります。今後は大いに変化していくエリアでありますので、それに対応できるように研鑽努力を重ねていきます。また、土地家屋調査士・行政書士の資格も生かして、不動産に関する総合的な業務ができればと考えております。

5. 自己アピール

独立開業して間もないのですが、京都の多くの諸先輩方にあたたかく励ましていただき、本当に感謝しております。少しでも京都の鑑定士協会のお役に立てるよう努力していきますので、今後ともよろしく願いいたします。



西協総合鑑定合同会社
不動産鑑定士 西協 則之

このたび、京都府不動産鑑定士協会に業者入会させていただきました西協総合鑑定合同会社の西協則之です。これまで、株式会社国土工営関西支店の専任鑑定士として、京都府不動産鑑定士協会に所属してまいりましたが、このたび、円満退社させていただき、独立、開業することになりました。当協会の皆様には、前職在任中も、大変お世話になり、また、ご指導いただきましたことを厚くお礼申し上げます。これまでは、会社組織人として生きてまいりましたが、これからは、業界人として、当協会の活動、業界の発展に微力ながら貢献していきたいと思っています。

鑑定士を志した経緯は、前職の会社に在席されていまして不動産鑑定士の先生に、「君なら鑑定士になるといいよ」と勧められたことがきっかけで、35才の時に勉強を始め、会社に勤めながら5年の歳月を経て、当時の二次試験に合格しました。平成18年4月から2年間は、京都総合鑑定の中崎先生にお世話になり、中崎先生、左近先生にご指導いただきました。平成20年4月には、株式会社国土工営関西支店の専任鑑定士として、当協会に入会させていただき、平成28年3月まで在職し、今日に至っています。前職では、京都産業大学卒業後、中堅ディベロッパーを経て、平成4年に転職し、土地相続コンサルティングや国有財産の仲立委託（現：業務委託）などに携わり、評価にも深く関わるようになり、今日のスキルの多くを培ってきました。長年にわたり、お世話になった会社であり、円満に退社することができたことに感謝しています。

53才という年齢ですが、鑑定業界の職歴としては、まだまだ若輩であり、これまでご指導いただきました先生方に感謝するとともに、今後も真摯に研鑽、努力をしていく所存です。また、当協会の皆様には、引き続きご指導を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



一般財団法人 日本不動産研究所京都支所
不動産鑑定士 長崎 真也

1. 経歴

大学卒業後、マンションデベロッパーに入社、そこで、マンションの販売、用地仕入れ業務などについて学びました。不動産鑑定士二次試験合格後、一般財団法人日本不動産研究所に入所し、まず西東京支所に配属され、ここで鑑定のイロハを学び、その後近畿支社、平成28年4月から京都支所異動となりました。また、近畿支社在籍中に大手私鉄に出向し、鉄道会社の不動産沿線開発、エクイティ出資、保有不動産の管理などの業務について学ばせて頂きました。私鉄の歴史、電車のことについても多少は詳しくなったと感じております。

2. 鑑定士を目指した理由

仕事をする中で、自分から会社を引いたときに何もないと評価されてしまう可能性のある人生に不安を感じ、何か特別なスキルを得たいと思うようになりました。より深く不動産について学びたいとの思いから不動産鑑定士の受験を志しました（私が幼少時から父が不動産の売買をよくしており、幼心にも興味を持っていたことも起因していると思います）。

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、京都支所に配属になりましたのが入会理由です。ただ、学生時代より京都が好きでよく遊びには来ており、いつかは京都で働いてみたいという気持ちもありました。このご縁を大切にしたいと考えております。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

特に得意分野はございませんが、早く京都の地名を覚えて、京都の様々な案件に取り組めたらと考えております。

5. 自己アピール

趣味は、旅行です。とにかくいろいろな土地を訪れるのが好きです。国内は、ほぼ全都道府県制覇しているのですが、なぜか苗字である長崎には行くことが出来ていません。海外旅行も好きで去年はイタリアに行きました。気候や風土、過去の戦争、地震の有無等の諸要因があるのでしょうか、普通に100年以上前の建物が連たんしている町並みに圧倒されました。日本はそんなヨーロッパの都市計画に学ぶべきところもあるのでしょうか。

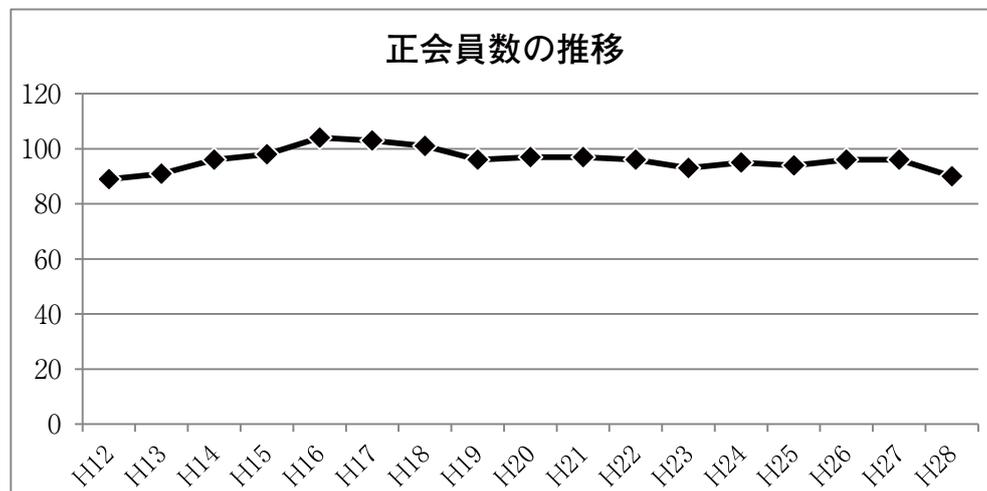
最後になりましたが、新天地で新たな気持ちで真摯に業務に努めて参りたいと思っております。ご指導ご鞭撻の程どうぞよろしくお願いいたします。

京都市不動産鑑定士協会の会員数推移

各年1月1日時点

年	正会員	賛助会員	特別会員
平成12年	89	8	0
平成13年	91	7	0
平成14年	96	7	1
平成15年	98	6	1
平成16年	104	5	1
平成17年	103	5	1
平成18年	101	4	1
平成19年	96	3	1
平成20年	97	3	1
平成21年	97	3	1
平成22年	96	3	1
平成23年	93	3	—
平成24年	95	3	—
平成25年	94	3	—
平成26年	96	—	—
平成27年	96	—	—
平成28年	90	—	—

平成25年4月1日から公益社団法人へ移行



(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
286	底地データ分析 2011年公示～2014年調査	埼玉士協会
287	第3回(平成26年度) 継続地代の調査分析	東京士協会 研究研修委員会
288	山林素地及び山元立木価格調 平成26年(2014)3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
289	田畑価格及び賃借料調 平成26年(2014)3月末現在	〃
290	全国賃料統計 2013年9月末現在	〃

蔵書一覽

No.10

No.	冊子名	発行
291	市街地価格指数全国木造建築費指数 平成26年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
292	市街地価格指数全国木造建築費指数 平成26年9月末現在	〃
293	市街地価格指数全国木造建築費指数 平成27年3月末現在	〃
294	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第5回	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士会
295	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27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
296	共同研究シリーズⅡ—3 (2015) REA-TOKYO不動産価格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 教授 山村 能郎 東京都士協会 研究研修委員会
297	共同研究シリーズⅣ—3 (2015) 公園および眺望が不動産価格に与える影響 —一般化傾向スコアを用いた因果的分析とその不動産鑑定への適用—	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
298	共同研究シリーズⅤ—1 (2015) 不動産取引価格情報に基づく地域の水害危険度評価の定量的把握に向けて	東北大学大学院情報科学研究科 准教授 井上 亮 東京都士協会 研究研修委員会
299	不動産鑑定評価先例集	埼玉県士協会
300	土地価格比準表「六次改訂」	住宅新報社
301	カラオケビジネス	総合ユニコム株式会社
302	京都農林水産統計年報 平成17～18年	京都農林統計協会
303	京の商店街 京都商店連盟創立55周年記念刊行	京都商店連盟
304	佐賀県不動産DI調査 (第2回)	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
305	秋田県不動産市場DI調査結果 (第1回)	秋田県士協会
306	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第6回	栃木県士協会 公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
307	山林素地及び山元立木価格調	一般財団法人 日本不動産研究所
308	田畑価格及び賃借料調	〃
309	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 ～岐阜不動産市況景気DI調査～ (平成27年10月1日基準点)	岐阜県士協会 公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
310	不動産鑑定士事務所物語—僕の生きる道—	東京都士協会
311	ドラマ「不動産鑑定士への道」「鑑定の友」アプリ紹介	大阪府士協会
312	不動産カウンセリングビジネスの展望	特定非営利法人 日本不動産カウンセラー協会

鑑定のひろば 保管一覧

平成28年4月現在

93号(平成6年11月)～183号(平成25年7月)

※ただし、94～98号、142号は欠如

不動産研究 保管一覧

平成28年4月現在

1959(昭和34)～1995(平成7)年発行の第1巻～第37巻(第1巻は1～2号、以降は各1～4号あり)

※ただし、第22巻～第26巻は一部欠如あり

不動産鑑定 保管一覧

平成28年4月現在

1977(昭和52)～2007(平成19)年発行の1月号～12月号

※ただし、1990～1995年の全号、2000年の2月号、2007年の7～12月号は欠如
--

◎土木事務所一覧

平成28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 京都府丹後広域振興局宮津庁舎 TEL 0772-22-3244

※乙訓土木事務所の所管区域…西京区大枝、西京区大原野

※南丹土木事務所の所管区域…右京区嵯峨越畑、右京区嵯峨檜原

◎市役所一覧

平成28年4月1日現在

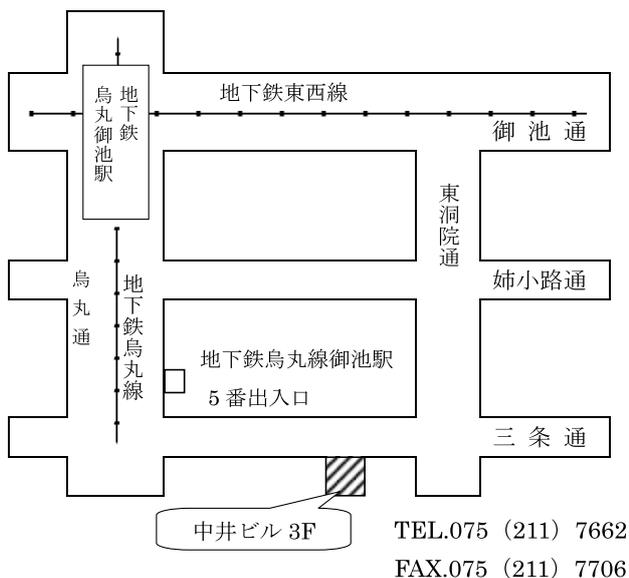
	所在地	電話番号(代表)
京都市	〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488	TEL 075-222-3111
福知山市	〒620-8501 福知山市字内記13-1	TEL 0773-22-6111
舞鶴市	〒625-8555 舞鶴市字北吸1044	TEL 0773-62-2300
綾部市	〒623-8501 綾部市若竹町8-1	TEL 0773-42-3280
宇治市	〒611-8501 宇治市宇治琵琶33	TEL 0774-22-3141
宮津市	〒626-8501 宮津市柳縄手345-1	TEL 0772-22-2121
亀岡市	〒621-8501 亀岡市安町野々神8	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 0772-43-9000

◎法務局一覽

平成28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、亀岡市、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
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

「公益社団法人京都府不動産鑑定士協会」へは



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

《編 集 後 記》

「不動産鑑定きょうと20周年記念誌・第34号合併号」が無事発行の運びとなりました。ご多忙の中、ご祝辞、論文、随想等を寄せて頂いた皆様に厚く御礼申し上げます。

「会報委員会」が担当していた本誌の編纂を本号から「渉外広報委員会」が担当することとなりました。京都府不動産鑑定士協会の社団化20周年の節目となる本号の発行に携わることができ、委員一同大変嬉しく思っております。

本号では20周年を記念して社団法人歴代会長のご挨拶を掲載しておりますが、この20年間に京都府不動産鑑定士協会が多くの問題と向き合い、不動産鑑定業界も大きく変化し続けていることに気付かされます。

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会では、会員の皆様及び関係各位のご協力を得て、森田会長を先頭に役員・委員一丸となって現在も多くの問題に取り組んでおります。

本誌ではその活動の一端を紹介しております。また、和やかな雰囲気で行われる新年会、納涼会の写真も掲載しております。

今後とも多数の会員の皆様が、積極的に協会活動へ参加されることを願っております。

(渉外広報委員長 宇野行将)

発行責任者 森田信彦
渉外広報委員長 宇野行将
副委員長 佐藤正彦
副委員長 西川 崇

20th
Anniversary

Kyoto Association of Real Estate Appraisers



平成28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

渉外広報委員長 宇野 行将

印 刷 朝陽堂印刷(株)