

# 不動産鑑定きょうと／第35号／目次

会長挨拶	会 長 森田 信彦	2
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要		3
平成29年度 協会役員・委員		5
<b>■ 委員会報告</b>		
平成28年度業務報告	総務委員長 西井 雅志	6
総務委員会報告	総務委員長 西井 雅志	7
財務委員会報告	財務委員長 藤原 陽	8
綱紀・懲戒委員会報告	綱紀・懲戒委員長 百合口賢次	8
親睦委員会報告	親睦委員長 左近 宏崇	9
地価調査委員会報告	地価調査委員長 三浦 正樹	9
公的土地評価委員会報告	公的土地評価委員長 三浦 正樹	9
資料委員会報告	資料委員長 伊藤 雅人	11
業務適正化委員会報告	業務適正化委員長 池田 祥司	12
法務鑑定委員会報告	法務鑑定委員長 山下 光弘	12
渉外広報委員会報告	渉外広報委員長 宇野 行将	13
調査研究委員会報告	調査研究委員長 村山 健一	15
業務推進委員会報告	業務推進委員長 吉岡 和潔	16
<b>■ 平成29年地価公示の概要</b>		
地価公示代表幹事	森口 匠	18
第1分科会の状況	第1分科会幹事 森口 匠	27
第2分科会の状況	第2分科会幹事 三浦 正樹	31
第3分科会の状況	第3分科会幹事 村山 健一	33
第4分科会の状況	第4分科会幹事 新見憲一郎	36
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	38
<b>■ トピックス</b>		
社団設立20周年記念講演会「どうなる日本!?～政治経済の明日を読み解く～」		
法務鑑定委員	池本 清孝	43
不動産をめぐる最近の判例・裁判例	法務鑑定委員 木田 洋二	45
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」	調査研究委員長 村山 健一	52
	親睦委員長 左近 宏崇	53
インスペクションによる住宅情報の活用に関する事業について	業務推進委員長 吉岡 和潔	55
業務適正化に対する取り組みについて		
近畿不動産鑑定士協会連合会 業務適正化委員長	新見憲一郎	58
歴史的建造物（景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物）に係る		
相続税の評価方法の明確化の実現について		63
<b>■ 活動報告</b>		
本年度の活動状況		65
<b>■ 会員随想</b>		
「おもて」と「うら」	吉岡 和潔	67
<b>■ 個人・業者 新入会員</b>		
公益社団法人京都不動産鑑定士協会に入会して		69
<b>会 員 録</b>		
会員数の推移		75
蔵書一覧		88
土木事務所一覧		89
市役所一覧		101
法務局一覧		102
		103

## 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



前期に引き続きあと1期2年間、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会会長の重責を担わせて頂くことになりました。浅学非才の身ではありますが引き続き協会の発展に努力する所存ですので、会員各位にはこれまで同様のご理解、ご指導、ご鞭撻をお願いする次第です。

日本三大国家資格と言われていす不動産鑑定士ですが、昨今は不動産鑑定士試験の受験者数が減少の一途を辿り、新聞報道によりますと10年で3分の1の水準にまで落ち込んでいます。我が国が人口減少局面に入り、社会全体が人手不足の状態で大企業ですら人材確保に悩んでいる現状ではある程度仕方ないことかもしれませんが、一方で官公庁発注案件の競争入札による安値応札の常態化、これに伴う会員間の相互不信、収入の低下等により業界に魅力が感じられなくなっているのもその原因と言えるでしょう。将来を考えると憂うべき状態と言えます。

一方で、不動産鑑定士に対する社会からの期待も今までになく大きくなっていることも事実です。資金と資源を投じて建築した住戸が30年経てば価値はゼロとなり、国民の富が失われていく既存住宅市場、新築偏重政策の結果生まれた800万戸を超える空家、相続税対策の結果として人口減少局面にもかかわらず増え続ける貸家と将来の空室リスク、所有者不明の土地に対する対策等、不動産を取り巻く環境は問題山積みの状態です。これらの問題に正面から立ち向かい、解決策を導き出す一翼を担うのは我々不動産鑑定士であると私は信じています。また、これらの問題解決の向こうには大きな仕事があるとも思います。一方で、今、我々が何も出来なかった場合は社会から見放される可能性が大きいと言えるでしょう。今こそ努力しなければなりません。

幸いにも当協会では高い問題意識と知見を備えた委員長が委員会運営にあたって頂いております。近畿不動産鑑定士協会連合会、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会もまた同様です。これらの上部組織と協働、協力することによりこれらの問題は必ず解決できるものと思いますので、会員各位におかれましては、これらの活動に可能な限り参加して頂くようお願いいたします。

最後になりましたが、あと2年間どうぞよろしくお願い申し上げます。

## 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

### 概 要

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

設立許可 平成25年4月1日  
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会  
主務官庁 京都府  
所管官庁 国土交通省  
会長 森田 信彦  
所在地 〒604-8136  
京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22番地2 中井ビル3階  
電話番号：075-211-7662 FAX番号：075-211-7706

#### 【目的】

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

#### 【事業】

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

【沿革】

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

《不動産鑑定士とは》

「不動産鑑定士等」とは不動産鑑定士及び不動産鑑定士補をいい、「不動産の鑑定評価に関する法律」により不動産の鑑定評価の専門家としての独占的地位を付与された資格者です。不動産鑑定士等による鑑定評価は公正かつ客観性を要求される場合の唯一の手段であるとともに意見調整、意思決定の参考資料、公的機関への説明資料、添付義務がある場合等に利用されています。

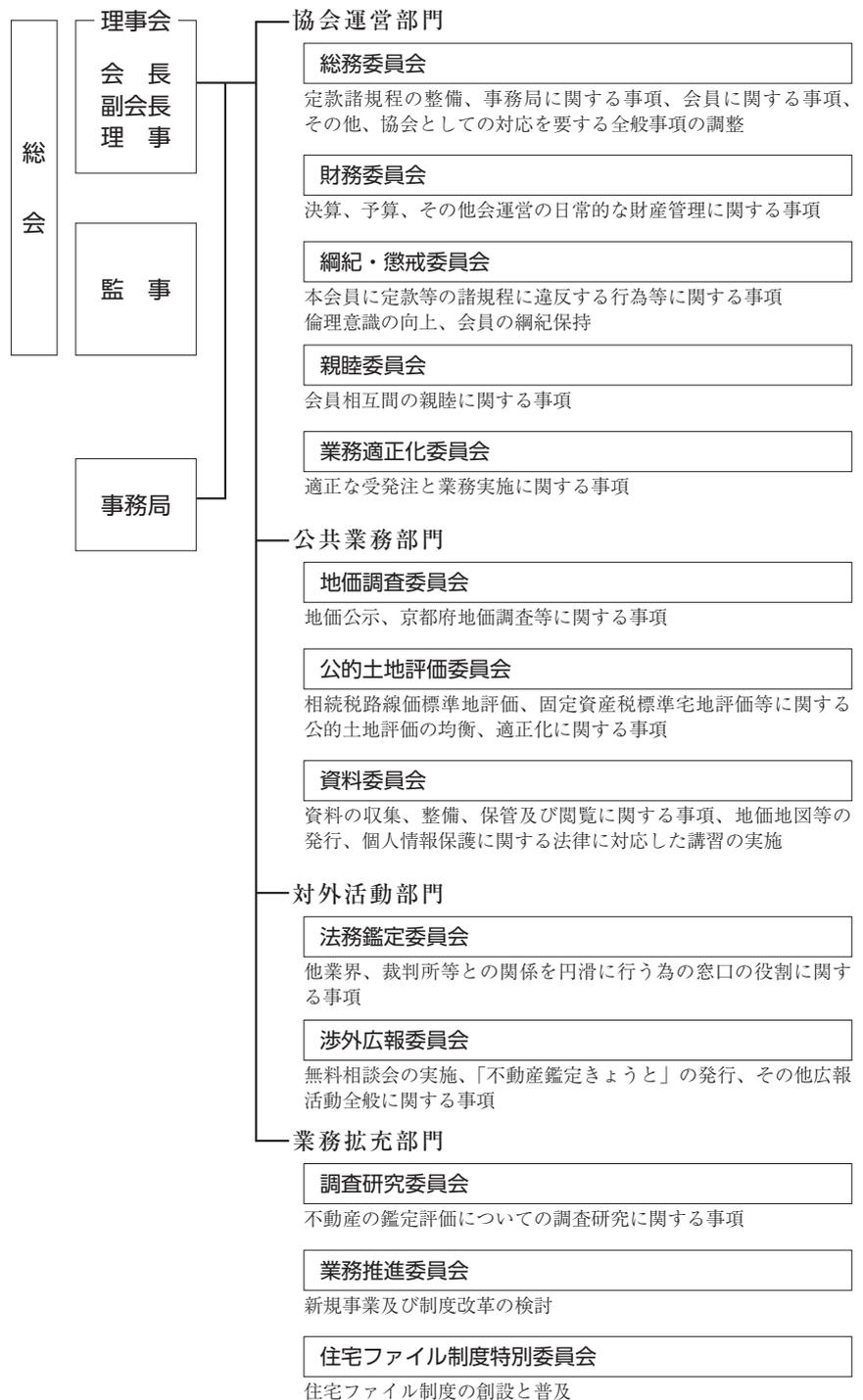
《公的鑑定評価》

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

《一般鑑定評価》

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

組 織



## ■平成29年度 協会役員・委員

### ■公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 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、 宇 野 行 将、 左 近 宏 崇  
 高 田 泰 光、 津 田 浩 伸、 西 井 雅 志  
 福 原 啓 太、 藤 原 陽、 三 浦 正 樹  
 村 山 健 一、 百 合 口 賢 次、 吉 岡 和 潔  
 綿 越 浩  
 監 事 木 田 洋 二、 嶋 寄 敦、 毛 利 隆 志

#### (協会運営部門)

総 務 委 員 長 西 井 雅 志  
 財 務 委 員 長 藤 原 陽  
 綱 紀・懲 戒 委 員 長 百 合 口 賢 次  
 親 睦 委 員 長 池 田 祥 司  
 業 務 適 正 化 委 員 長 左 近 宏 崇

#### (対外活動部門)

法 務 鑑 定 委 員 長 高 田 泰 光  
 渉 外 広 報 委 員 長 福 原 啓 太

#### (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 村 山 健 一  
 資 料 委 員 長 宇 野 行 将

#### (業務拡充部門)

調 査 研 究 委 員 長 津 田 浩 伸  
 業 務 推 進 委 員 長 綿 越 浩  
 住 宅 ファ イ ル 制 度 特 別 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、 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  
 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

副 会 長 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 村 山 健 一  
 調 査 研 究 委 員 会 津 田 浩 伸  
 渉 外 広 報 委 員 会 福 原 啓 太  
 親 睦 委 員 会 池 田 祥 司  
 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 左 近 宏 崇  
 住 宅 ファ イ ル 制 度 推 進 特 別 委 員 会 吉 岡 和 潔  
 空 家 対 策 検 討 特 別 委 員 会 綿 越 浩

## 委員会報告

### 平成28年度 業務報告

総務委員長 西 井 雅 志

平成28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。

28. 4. 1 「不動産鑑定評価の日」無料相談会 於：京都商工会議所  
会員9名が各種相談に応じた。
28. 4. 1 「不動産鑑定評価の日」無料相談会 於：文化パーク城陽  
会員2名が各種相談に応じた。
28. 5. 26 第4回通常総会・設立20周年記念行事 於：京都ブライトンホテル
1. 第1号議案 平成27年度事業報告承認の件  
第2号議案 平成27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  
報告事項 平成28年度事業計画に関する件  
平成28年度予算に関する件
  2. 設立20周年記念式典
  3. 配布物  
「不動産鑑定きょうと」第34号-設立20周年記念誌合併号発行
  4. 設立20周年記念パーティー
28. 5. 26 報告会 於：京都ブライトンホテル  
講演内容：歴史的建造物評価の一考察 ～京町家を守るために～  
講 師：（公社）京都府不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 村山 健一 氏
28. 6. 22 研修例会 於：メルパルク京都  
講演内容：「京都（関西）の賃貸市場の動向」  
講 師：株式会社NSEリアルエステート 木村 佳孝 氏
28. 8. 26 夏季納涼懇親会 於：貸切嵐電車両内及び貸切食事付鵜飼見物船  
参加会員36名
28. 10. 3 「土地月間」無料相談会 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9名が各種相談に応じた。
28. 10. 3 「土地月間」無料相談会 於：舞鶴市西駅交流センター  
会員1名が各種相談に応じた。
28. 10. 3 「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2名が各種相談に応じた。
28. 10. 19 研修例会 於：メルパルク京都  
講演内容：「米国不動産流通と日本における住宅履歴情報の蓄積・活用方法について」  
講 師：一般社団法人日米不動産協力機構（JARECO） 和田 ますみ 氏
28. 11. 2 研修会 於：メルパルク京都

- 講演内容：「売り手の思いを買い手につなぐ住宅ファイル制度について」  
講 師：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 吉岡 和潔 氏
- 28.11.4 講演会 於：キャンパスプラザ京都  
講演内容：「どうなる日本！？～政治経済の明日を読み解く～」  
講 師：辛坊 治郎 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
- 28.11.19 第23回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会 雨天のため中止
- 28.11.19 京町家等継承ネット「京町家・空き家相談会」 於：京都市景観・まちづくりセンター  
会員1名が各種相談に応じた。
- 28.11.22 市民のための不動産なんでも無料相談 於：アーバネックス御池ビル西館  
京都市消費生活総合センター  
会員2名が相談に応じた。
- 28.11.29 五会合同研修会 於：京都商工会議所  
講演内容：「高齢者の財産管理のあり方」  
講 師：京都司法書士会 中野 篤子 先生  
京都弁護士会 高齢者・障害者支援センター委員 谷 史彰 先生
- 29.1.26 新年祝賀懇親会 於：フォーシーズンズホテル京都  
参加会員32名
- 28.2.15 研修例会 於：メルパルク京都  
講演内容：第一部 アジアオフィスプライスインデックスについて  
アジア各国の不動産制度・市場について  
第二部 アジアリートについて  
ミャンマーについて  
講 師：大和不動産鑑定株式会社 国際室長 浅野 美穂 氏  
大和不動産鑑定株式会社 国際室 長與 剛慶 氏
- 29.3.4 京町家等継承ネット「京町家・空き家相談会」 於：京都リサーチパーク  
会員1名が各種相談に応じた。
- 29.3.23 京都自由業団体懇話会親睦ゴルフコンペ 於：信楽カントリー倶楽部

## 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、公益社団に関する事業等を行いました。

また、28年度は総会時において社団設立20周年記念式典を行い、28年9月には連合会主催の第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議において京都会主催の「京の夕べ」、調査研究委員会による京都ブースの設置、親睦委員会主催によるテクニカルツアー「本物の京都を巡る旅 和のしつらえを楽しむ」のお手伝いをさせていただきました。

## 入会

28年4月

- 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）
- 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）
- 糸井周平氏（不動産鑑定士 （株）関西総合鑑定所）
- 服部神奈氏（不動産鑑定士 （株）不動産鑑定 左近）

28年5月

- 前田祥城氏（不動産鑑定士 （株）都市不動産鑑定所）

29年4月

- 西尾綾香氏（不動産鑑定士 明丹不動産鑑定）
- 加瀬澤史人氏（不動産鑑定業者兼鑑定士 加瀬澤不動産鑑定）
- 堀川 晃氏（不動産鑑定士 吉岡不動産鑑定事務所）
- 神谷好子氏（不動産鑑定業者 みのり不動産鑑定）

## 退会

29年3月末日退会 松本 朗氏、高木正夫氏

# 財務委員会報告

財務委員長 藤 原 陽

主な業務実施活動等については、以下のとおりです。

1. 平成28年度収支決算
2. 平成29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. 事業収支の管理・改善・検討
5. 委員会支出報告書の実施

なお、平成28年度収支決算につきましては、特別事業として20周年記念事業や京都府開催の第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議が実施され、当初予算計画を適切に履行できましたことをご報告致します。

# 綱紀・懲戒委員会報告

綱紀・懲戒委員長 百合口 賢 次

平成28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28年8月26日	嵐電車内及び嵐山鶴飼船	会員 36名 従業員・家族 26名 事務局 2名
新年会	平成29年1月26日	フォーシーズンズホテル京都	会員 36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」及び「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」は共に当日雨天のため中止。

## 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努めました。

平成28年京都府地価調査

契約期間	平成28年4月1日～平成28年9月21日
地点数	420地点
評価員数	58名

## 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。

近畿不動産鑑定士協会連合会 公的土地評価委員会

第1回	平成28年8月22日 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会公的土地評価委員会の報告、今年度活動方針の検討、隣接する府県の価格調整のための協定書についての検討等
第2回	平成28年11月25日 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会公的土地評価委員会の報告、固定資産税の鑑定評価書様式の変更についての検討等

2. 相続税路線価標準地評価において全体説明会及び価格検討会を開催し、その円滑な運営と各税務署の管轄区域を超えた広域的な価格バランスの確保に努めました。

地点数	評価員数	会議の開催		出席者
944地点	65名	平成28年11月2日	全体説明会	65名
		平成28年12月7日	価格検討会	65名
		平成29年1月16日	価格検討会	11名

3. 固定資産税標準宅地評価における当会と各地方自治体との下記の契約を締結し、実施しました。

平成30年度固定資産評価替えに伴う標準宅地の鑑定評価業務

契約数	京都府の22市町
地点数	4,684地点
評価員数	61名

平成30年度固定資産評価替えに伴う標準宅地の鑑定評価業務における「京都府固定資産税土地評価均衡化会議」の開催

会議の開催		出席者
平成28年12月12日	ウイングス京都	評価員 61名
平成29年2月14日	ウイングス京都	評価員 59名

固定資産税の評価において活用する平成29年度の時点修正に関する業務

契約数	京都府の19市町
地点数	3,536地点
評価員数	48名

「固定資産税（土地）に係る平成29年度の時点修正に関する業務委託」（京都市）に関する会議の開催

会議の開催		出席者
平成28年8月1日	第1ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 15名
平成28年8月2日	第2ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 11名
平成28年8月2日	第3ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 14名
平成28年11月4日	鑑定評価書点検 当協会会議室	評価員 6名

4. 地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価、固定資産税標準宅地評価等の相互連携と秩序維持を図るため、それらの分科会幹事会、統括評価員、主任評価員並びに資料委員会、地価調査委員会等と連携して、業務のあり方に対する検討、情報の管理、業務日程の調整等を行いました。

## 資料委員会報告

資料委員長 伊藤 雅人

1. 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に属する不動産取引価格情報提供制度に基づき連合会が閲覧用に加工した取引価格事例データを不動産鑑定士を対象にインターネットにより情報を提供しました。

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	25	38	35	33	42	45	30	43	32	27	53	47

2. 京都市協会独自の事例資料及び各種資料の収集・管理を行い会員、会員外不動産鑑定士へ閲覧、提供を行いました。

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	6	14	19	12	11	27	7	14	16	15	16	12

3. 地価公示（近畿版）・地価調査（近畿版）価格一覧の発行と実費相当の有償販売及び配布をいたしました。

	平成28年地価公示（近畿版）	平成28年地価調査（近畿版）
販売冊数	205冊	84冊
販売件数	14件	7件
主な配布先	市町村、税務署、裁判所、区役所等	京都市、京都自由業団体懇話会等
配布数	172冊	107冊

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及び配布をいたしました。

平成28年版京都市地価地図

発行部数	500部
販売部数	会員227部 会員外12部
主な配布先	京都府、京都市、区役所等
配布数	174部

6. 個人情報保護に関する法律に対応した資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程に基づく「資料閲覧に係る認定更新講習」について、希望者に対してeラーニングによる準集合研修を実施しました。

会員	17名
会員外（補助者）	なし

## 業務適正化委員会報告

業務適正化委員長 池田 祥 司

業務適正化委員会では、会員の鑑定評価業務等全般について、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公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会、近畿不動産鑑定士協会連合会主催の会議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公共団体等から当協会に対してなされた業務内容等の相談について、窓口として対応しました。
- ③総務委員会との合同委員会を開催（平成28年11月2日）し、「価格等調査ガイドライン」の運用状況及び会員業務の適正化について検討を行いました。

## 法務鑑定委員会報告

法務鑑定委員長 山下 光 弘

1. 京都自由業団体懇話会に参加しました。

日 時	平成28年11月1日（火）16時30分～18時00分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	①防災・災害復興に関する協議会について ②各士業の現状報告または下記1～4のテーマより選定し発表 1. 住民票の写し等の第三者交付に係る事前登録型本人通知制度 2. 資格試験の受験者増加対策 3. ワークサポート事業について 4. 長期会費未納会員への対応について
参 加 者	会員6名 会員外44名

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

五会合同研修会

日 時	平成28年11月29日（火）17時00分～19時00分
場 所	京都商工会議所
テ ー マ	高齢者の財産管理のあり方
講 師	京都司法書士会 中野 篤子 先生 京都弁護士会 高齢者・障害者支援センター委員 谷 史彰 先生
参 加 者	会員26名 会員外188名

## 3. 講演会を下記の通り開催しました。

開催日時	平成28年11月 4日(金) 13時15分～15時00分
開催場所	キャンパスプラザ京都(下京区西洞院通塩小路下る東塩小路町)
テーマ	どうなる日本?!～政治経済の明日を読み解く～
講師	辛坊 治郎 氏
基調報告	最近の地価動向
講師	国土交通省地価公示鑑定評価員 京都府代表幹事 森口 匠
参加者	会員18名 会員外117名

## 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(H28.4～H29.3)
実施回数	16回
相談員数	16名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する会員
相談来訪者	59名
相談件数	50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28年4月1日(金)	京都商工会議所	9名	17名
平成28年4月1日(金)	文化パルク城陽	2名	5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28年10月3日(月)	京都商工会議所	9名	18名
平成28年10月3日(月)	舞鶴市西駅交流センター	1名	2名
平成28年10月3日(月)	山城広域振興局宇治総合庁舎	2名	9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28年11月22日(火)	京都市消費生活総合センター	2名	2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28年11月19日(土)	京都市景観・まちづくりセンター	1名	3名
平成29年3月4日(土)	京都リサーチパーク	1名	0名

## 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。協賛して頂いた会員広告とともに会長の挨拶、無料相談会の案内を記載し、当協会が広く一般に認知されるよう広告活動を行いました。

	地価調査発表時	地価公示発表時
掲載日	平成28年9月21日	平成29年3月22日
掲載業者	38社	39社

## 3. 会報誌の発行

会報誌「不動産鑑定きょうと」の本年度号を以下のとおり発行しました。

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
配布先	市町村、税務署、京都自由業団体懇話会等

会報誌には、会員録、新入会員の紹介、当協会の年間活動記録、当協会主催の事業内容の紹介、各委員会からのお知らせ、会員からの寄稿、事務局備付の蔵書一覧等を掲載しております。

会報誌は当協会の広報ツールとして公共団体等へ広く配布するほか、ウェブサイトに掲載することで、当協会の活動内容につき社会へ発信し、当協会の情報提供及び不動産鑑定評価の普及啓発に役立てるよう努めております。

## 4. ウェブサイト等の管理運営

当協会の活動内容を広く情報開示するため、ウェブサイト等を管理運営しました。

- ・地価公示及び地価調査の発表にあわせて、地価動向の報告を掲載しました。
- ・当協会の活動内容、無料相談会、記念講演会の開催案内を掲載しました。
- ・会報誌「不動産鑑定きょうと」最新号を掲載しました。

## 5. 不動産鑑定相談所設置規程について検討しました。

# 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、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28年5月26日（水）15時00分～15時30分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	歴史的建造物評価の一考察 ～京町家を守るために～
講 師	公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員長 村山 健一 氏
参 加 者	会員 53名
日 時	平成28年6月22日（水）15時00分～17時00分
場 所	メルパルク京都
テ ー マ	京都（関西）の賃貸市場の動向
講 師	株式会社NSEリアルエステート 木村 佳孝 氏
参 加 者	会員 41名
日 時	平成29年2月15日（水）15時00分～17時00分
場 所	メルパルク京都
テ ー マ	【第一部】 アジアオフィスプライスインデックスについて アジア各国の不動産制度・市場について 【第二部】 アジアリートについて ミャンマーについて
講 師	大和不動産鑑定（株） 国際室長 浅野 美穂 氏 大和不動産鑑定（株） 国際室 長與 剛慶 氏
参 加 者	会員26名 会員外7名

2. PPC京都大会

平成28年9月26日～29日に開催されたPPC京都大会において、調査研究委員会は展示エリアにおける京都ブースを担当し、プロジェクターにより京都のPRビデオ（京都府提供：お茶の京都、森の京都、海の京都（英語テロップ付）、京都市提供：京町家魅力発信コンテスト優秀作品集（英語テロップ付）、京町家再生研究会作成映像（英語版））を配信し、京都観光案内パンフ、マップ（英語版、中国語版、韓国語版等）の配布を行ったほか、抹茶・和菓子の提供（福寿園）、生花の展示（華道弘原未生流副家元小林秀加作）を企画した。

3. 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

■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（建物内覧調査）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。

日時	平成28年10月19日（水）15時00分～17時00分
場所	メルパルク京都
テーマ	米国不動産流通と日本における住宅履歴情報の蓄積・活用方法について
講師	一般社団法人日米不動産協力機構（JARECO） 和田ますみ 氏
参加者	会員36名 会員外8名
日時	平成28年11月2日（水）15時30分～17時00分
場所	メルパルク京都
テーマ	売り手の思いを買い手につなぐ住宅ファイル制度について
講師	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 吉岡 和潔 氏
参加者	会員45名

- ③京都市空き家対策協議会、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近畿不動産鑑定士協会連合会空き家対策委員会に参加し、近畿2府4県の現状把握及び新規事業の検討に参加し協力しました。
- ⑤国土交通省が推進する既存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。具体的には以下の内容で活動しました。

### 【平成28年度の主な動き】

- 4月30日（土） 近畿不動産活性化協議会実行委員会
- 5月28日（土） 近畿不動産活性化協議会実行委員会
- 6月13日（月） 住宅ストック維持・向上促進事業 提案書提出
- 7月6日（水） 近畿不動産活性化協議会実行委員会
- 7月15日（金） 近畿不動産活性化協議会全体会合
- 8月7日（日） 近畿不動産活性化協議会実行委員会（大阪）
- 8月26日（金） 住宅履歴システム打合せ
- 9月4日（日） 近畿不動産活性化協議会実行委員会・全体会合
- 10月4日（火） 全日大阪本部、大阪宅建、近畿不動産鑑定士協会連合会会合
- 10月6日（木） 関西アーバン銀行 金融商品開発打合せ
- 10月24日（月） 補助金事業中間報告会（東京）
- 11月4日（金） 住宅ファイル制度導入説明会（大阪宅建）
- 11月17日（木） インспекション補助金事業打合せ
- 11月22日（火） 住宅ファイル制度導入説明会（京都宅建）
- 11月25日（金） 住宅ファイル制度導入説明会（滋賀宅建）

- 11月28日 (月) 住宅ファイル制度導入説明会 (和歌山宅建)
- 12月5日 (月) 補助金事業中間報告会 (東京)
- 12月12日 (月) (株)ネクスト<HOME'S>打ち合わせ
- 12月12日 (月) 住宅ファイル制度導入説明会 (奈良宅建)
- 12月15日 (木) 全日大阪本部、大阪宅建、近畿不動産鑑定士協会三者会合
- 12月20日 (火) 関西アーバン銀行 金融商品開発打合せ
- 12月29日 (木) EAJ打合せ/近畿不動産活性化協議会実行委員会
- 1月16日 (月) 関西アーバン銀行研修会
- 1月23日 (月) 関西アーバン銀行住宅ファイル活用ローン取扱開始
- 2月6日 (月) 補助金事業最終報告会 (東京)
- 2月11日 (土) 住宅ファイル制度セミナー/ホテルエルセラーン (大阪)
- 2月21日 (火) 住宅ファイル制度導入研修会 (大阪宅建・なにわ京阪支部)
- 3月13日 (月) 近畿不動産活性化協議会全体会合

## 平成29年 地価公示の概要

地価公示代表幹事 森 口 匠

### 全 国

平成28年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、全用途平均は2年連続の上昇となった。用途別では、住宅地は昨年の下落から横ばいに転じた。商業地は2年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。
- 三大都市圏をみると、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示している。商業地は名古屋圏を除き上昇基調を強めている。工業地は総じて上昇基調を継続している。
- 地方圏をみると、地方四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は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4年連続して小幅な上昇となった。なお、半年ごとの地価動向は、前半（H28.1～H28.6）、後半（H28.7～H28.12）ともに0.5%の上昇となった。
  - ・大阪圏の平均変動率は昨年の小幅な上昇から横ばいとなった。なお、半年毎の地価動向は、前半が0.1%の上昇、後半が0.2%の上昇となった。
  - ・名古屋圏の平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.5%の上昇、後半が0.6%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、半年ごとの地価動向としては、前半が0.4%の上昇、後半が0.3%の上昇となった。地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、平均変動率は4年連続上昇となり、上昇幅は昨年より拡大した。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が2.2%の上昇、後半が1.7%の上昇となった。

#### 【商業地】

- ◆再開発事業等の進展による繁華性の向上や外国人観光客を始めとする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、ホテル等の進出意欲が旺盛である。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4年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半・後半ともに2.0%の上昇となった。

- ・大阪圏の平均変動率は4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、半年ごとの地価動向としては、前半が2.5%の上昇、後半が2.7%の上昇となった。
- ・名古屋圏の平均変動率は4年連続の上昇となったが、上昇幅は昨年より縮小している。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が1.5%の上昇、後半が1.1%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、地方四市における平均変動率は4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、地方四市における半年毎の地価動向としては、前半が3.5%の上昇、後半が4.6%の上昇となった。

### 【工業地】

- ◆三大都市圏を中心に工業地への需要の回復が見られ、特に、インターネット通販の普及等もあり、高速道路IC周辺等の物流施設の建設適地では大型物流施設に対する需要が旺盛であり、工業地の地価は総じて底堅く推移している。
- ◆圏域別に見ると
  - ・東京圏の平均変動率は4年連続の上昇となり、大阪圏及び名古屋圏の平均変動率は2年連続の上昇となった。
  - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は引き続き縮小傾向であることを。地方圏のうち地方四市の平均変動率は4年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大した。

### 【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲1.6	▲0.6	▲0.4	▲0.2	0.0	▲2.1	▲0.5	0.0	0.9	1.4
三大都市圏	▲0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東京圏	▲0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大阪圏	▲0.9	▲0.1	0.0	0.1	0.0	▲0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地 方 圏	▲2.5	▲1.5	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲3.3	▲2.1	▲1.4	▲0.5	▲0.1
地方四市	▲0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲0.3	2.0	2.7	5.7	6.9
その他	▲2.8	▲1.8	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲3.6	▲2.6	▲1.8	▲1.3	▲0.9

## 京都の特徴

京都市においては、全用途の平均変動率は前年の0.7%から1.0%と上昇幅がやや拡大した。京都市は前年の1.9%から2.5%とプラスが拡大した。区ごとに見ると、上昇が目立つのは中京区の前年6.9%から8.9%、下京区の前年6.2%から8.0%、東山区の前年4.0%から7.5%の3区と、次いで上京区の前年2.0%から3.3%となっている。マイナスは山科区だけで前年の-0.3%から-0.2%と弱さが継続している。前年横ばいであった右京区は0.2%とプラスに転じた。西京区は前年と同じ0.5%を維持したが、その他の区は若干の上昇幅の拡大となった。ただし、南区だけは商業地の選定替えの影響から、前年の2.1%から1.4%と上昇幅が縮小した。京都市以外では城陽市が前年の-0.2%から横ばいとなり、宇治市は前年と同じ0.4%とプラスを維持した。向日市は前年の0.1%から0.2%とプラスを維持し、長岡京市が前年の横ばいから0.2%とプラスとなった。その他の市町では久御山町が前年の0.5%から1.5%と工業地の上昇により上昇幅を拡大した。その他の市町では井手町が前年の-1.9%から-3.1%と下落幅が拡大したほかは概ね前年並みの下落か、若干の下落幅の縮小傾向が見られる。

## (1) 住 宅 地

- ・平均変動率は前年の-0.1%から横ばいへ転じた。上昇地点数は昨年の99から112へ増加し、継続地点数450の約25%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0.5%から0.8%と上昇幅が拡大。マイナスの区は山科区の-0.4%だけとなった。山科区では地下鉄駅徒歩圏の1地点がプラスとなったが10地点がマイナスとなり、総じて弱さが続いている。右京区は前年の-0.2%から横ばいとなった。上昇地点数は昨年の85から99へ増加し、継続地点217の46%を占めた。中京区が前年の1.5%から3.3%と京都市内で最も平均変動率が大きく、これまで相対的に価格水準の低かった西ノ京地区の上昇が目立った。上京区も前年の2.0%から3.2%と上昇幅が拡大した。上京区もこれまでの御所西地区だけでなく、相対的に価格水準の低かった西陣地区の上昇が影響した。
- ・向日市、長岡京市の乙訓地区は阪急沿線の堅調さを維持しているが、画地規模の大きい古豪「梅ヶ丘」が前年に引き続き下落した。宇治市は駅徒歩圏の3地点が上昇し、かろうじて前年の0.2%から0.1%とプラスを維持した。城陽市も駅徒歩圏の2地点が上昇し、前年の-0.2%から横ばいに転じた。井手町は産業の不振から前年の-1.9%から-3.1%と下落幅が拡大している。その他の市町については概ね前年並みの下落が継続している。

## (2) 商 業 地

- ・府内の商業地平均変動率は、前年の3.2%から4.5%と引き続き上昇幅が拡大した。4.5%は大阪府5.0%、宮城県・東京都4.7%に次いで全国4位で、前年と同順位となった。地区別に見ると、京都市は前年の5.0%から6.5%と上昇幅が拡大し、うち中心5区は前年の6.3%から8.0%とさらに上昇した。近郊地域は前年の0.5%から0.9%と上昇が拡大した。山城地域も前年の0.3%から0.5%とプラスを維持した。南丹地域は前年の-2.7%から-2.4%へやや縮小、中丹地域は前年の-1.9%から-2.2%へやや拡大、丹後地域は前年の-2.0%から-1.9%へわずかに縮小した。京都市と京都市以外の2極化が引き続き拡大している。
- ・京都市のうち、上昇幅の拡大が目立つのは中京区の前年8.1%から10.3%へ、東山区の前年6.4%から12.1%へ、下京区の前年8.1%から10.3%へ、この3区である。この3区には、外国人観光客増によるインバウンド効果や旺盛なホテル用地需要が牽引し、マンション用地需要も縮小傾向ながら、なお影響している。この3区以外のすべての区でも上昇を維持した。
- ・京都市以外では、向日市の東向日駅前にマンション建設が進む駅近くの地点と、長岡京市の長岡天神駅近くの2地点が昨年に続きわずかに上昇した。宇治市では、上昇地点5地点のうち、特に府道沿いの2地点と国道沿いの1地点の路線商業地域の3地点が牽引して上昇した。八幡市の山手幹線道路沿いの新しい路線商業地域にある1地点が前年を上回る上昇を示した。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1地点が前年の3.6%に続き2.1%の上昇を示した。観光客増が影響したと思われる。
- ・府全体の上昇地点数は前年の89地点から96地点に増加。これは継続地点数132のうち約73%にあたる。うち京都市関係は前年の82地点から86地点に増加。これは京都市の継続地点95の約91%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0.7%から1.3%へ上昇率は拡大した。うち京都市は前年の1.1%から1.5%となった。京都府南部の宇治市は前年の2.8%から2.2%へやや縮小、久御山町は前年の1.6%から3.7%と拡大した。京

都府北部の福知山市は前年の-1.8%から-1.5%とやや下落が縮小、舞鶴市も前年の-3.5%から-2.9%と下落幅がやや縮小したが北部の弱さは継続している。

#### (4) 要 因

##### 〔住宅地域〕

利便性の良好な住宅地域や居住環境の整った優良住宅地域については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えにより需要は堅調で地価は上昇基調にある。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。なかでも旅館業法にいう簡易宿所のうちゲストハウスが急速に増加しているが、ゲストハウスは上京区、中京区、下京区、東山区、南区の住宅地域を含めて広範に広がっており、不要不急の不動産の利活用に貢献しており、地価を押し上げる役割を果たしている。例えば西陣地区は住宅地として外部からの参入の少ない地域であるが、ゲストハウスへの転用が多く見られる地区の一つである。西陣という独特の雰囲気を持つ町で、一時の宿泊体験を持つのも一興である。上京区の御所西地区、御所東地区や左京区の岡崎地区、下鴨神社近く、上賀茂神社近く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、中京区の下二条駅圏や下京区の大宮駅圏、北区の幹線道路沿い、北野神社近く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。しかしながらマンションの売行きは分譲価格の高止まりから鈍ってきており、マンション事業は縮小していくものと思われる。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、住宅需要はさらに利便性（交通・雇用・生活利便）の高い地域を指向する傾向がある。

##### 〔商業地域〕

平成29年地価公示の商業地域の地価を牽引する第一の要因は、前年と同じくインバウンド効果である。このことは、「東山5-7」が29.2%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。祇園地区には、旧弥栄中学校跡地に28年6月に漢字博物館もオープンし、文化的な要素も加わって観光地としての厚みを増した。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。ホテル用地需要は、下京区、中京区、東山区、南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20.5%で500万円/㎡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。先行して実施された看板条例による看板規制も京都の繁華街の街並みを落ち着きのある景色に生まれ変わらせた。こうしたことが相まって、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。また、マンション用地需要も、今なお商業地域の地価を下支えする一要素として残っている。中心市街地においては、もはやマンション用地価格がほぼ上限域にある上、ホテル用地との競争に劣後することから、上昇要因としては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でも京都でのマンション事業に意欲を持っている。全般にマンションの売行きは分譲価格の高止まりからややスピードダウンしつつも、そうした中でも数すくない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する要因である。京都の特徴は、旺盛な需要がもたらす京都の内外を問わない広範囲から参入してくることであり、これが京都の商業地の価格動向に厚みと持続性をもたらしている。低金利や相続対策効果を背景として、収益用不動産（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少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（城陽JCT・IC～八幡JCT・ICは平成29年4月30日開通予定、その後平成35年度には大津JCT～城陽JCT、八幡JCT～高槻JCTが開通予定。）などの高速道路網の整備の進捗を見据え、物流事業者などの根強い用地取得需要が見られる。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事業拡大のため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】

(単位：%)

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )	( )
京 都 府	(-0.1)	0.0	(3.2)	4.5	(0.7)	1.3	(0.7)	1.0
京 都 市	(0.5)	0.8	(5.0)	6.5	(1.1)	1.5	(1.9)	2.5
北 区	(0.6)	1.1	(2.1)	3.4	—	—	(0.9)	1.5
上 京 区	(2.0)	3.2	(2.2)	3.7	—	—	(2.0)	3.3
左 京 区	(0.8)	1.2	(1.4)	2.2	—	—	(0.9)	1.4
中 京 区	(1.5)	3.3	(8.1)	10.3	—	—	(6.9)	8.9
東 山 区	(0.8)	1.1	(6.4)	12.1	—	—	(4.0)	7.5
下 京 区	(1.2)	2.0	(8.1)	10.3	(1.3)	1.9	(6.2)	8.0
南 区	(0.5)	1.0	(6.8)	1.9	(1.5)	1.8	(2.1)	1.4
右 京 区	(-0.2)	0.0	(0.7)	0.8	(0.5)	1.1	(0.0)	0.2
伏 見 区	(0.3)	0.1	(0.2)	1.3	(1.9)	2.2	(0.4)	0.5
山 科 区	(-0.4)	-0.4	(0.4)	1.1	(-0.5)	0.0	(-0.3)	-0.2
西 京 区	(0.5)	0.5	(0.7)	0.5	—	—	(0.5)	0.5
福知山市	(-1.4)	-1.3	(-1.0)	-1.0	(-1.8)	-1.5	(-1.3)	-1.3
舞 鶴 市	(-2.0)	-1.9	(-2.3)	-2.9	(-3.5)	-2.9	(-2.2)	-2.2
綾 部 市	(-1.6)	-1.7	(-3.1)	-3.1	—	—	(-1.8)	-1.9
宇 治 市	(0.2)	0.1	(0.6)	1.2	(2.8)	2.2	(0.4)	0.4
宮 津 市	(-1.7)	-1.7	(-0.4)	-0.2	—	—	(-1.1)	-1.1
亀 岡 市	(-0.2)	-0.2	(-1.7)	0.0	—	—	(-0.4)	-0.2
城 陽 市	(-0.2)	0.0	(0.0)	0.0	—	—	(-0.2)	0.0
向 日 市	(0.1)	0.1	(0.2)	0.4	—	—	(0.1)	0.2
長岡京市	(-0.1)	0.1	(0.4)	0.9	—	—	(0.0)	0.2
八 幡 市	(-0.7)	-0.5	(2.4)	3.0	—	—	(-0.5)	-0.2
京田辺市	(-0.3)	-0.4	(0.0)	0.0	—	—	(-0.3)	-0.4
京丹後市	(-2.5)	-2.7	(-3.8)	-3.6	—	—	(-3.0)	-3.0
南 丹 市	(-2.3)	-1.6	—	—	—	—	(-2.3)	-1.6
木津川市	(-0.7)	-0.7	(0.0)	0.0	—	—	(-0.6)	-0.7
大山崎町	(-0.4)	-0.5	—	—	—	—	(-0.4)	-0.5
久御山町	(-0.3)	-0.2	—	—	(1.6)	3.7	(0.5)	1.5
井 手 町	(-1.9)	-3.1	—	—	—	—	(-1.9)	-3.1
宇治田原町	(-1.1)	-0.3	(-1.1)	-0.4	—	—	(-1.1)	-0.3
精 華 町	(-0.2)	-0.6	—	—	—	—	(-0.2)	-0.6
京丹波町	(-3.1)	-2.9	(-4.8)	-4.8	—	—	(-3.7)	-3.5
与謝野町	(-2.0)	-1.7	(-1.8)	—	—	—	(-1.9)	-1.7

( ) 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	28年公示価格	29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	442,000	480,000	8.6
2	上 京-13	京都市上京区小川通一条下る小川町206番1		470,000	
3	左 京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	440,000	451,000	2.5
4	上 京-5	京都市上京区新烏丸通下切通上る新烏丸頭町191番3	396,000	413,000	4.3
5	左 京-8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	386,000	394,000	2.1
6	京都北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	373,000	385,000	3.2
7	左 京-1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	360,000	373,000	3.6
8	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	350,000	368,000	5.1
9	左 京-16	京都市左京区下鴨宮河町62番3	354,000	362,000	2.3
10	西 京-12	京都市西京区桂南巽町121番2	346,000	359,000	3.8

## 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	28年公示価格	29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	4,150,000	5,000,000	20.5
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	2,600,000	3,100,000	19.2
3	中 京5-5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	2,350,000	2,680,000	14.0
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	1,700,000	1,830,000	7.6
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	1,640,000	1,790,000	9.1
6	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外		1,650,000	
7	下 京5-12	京都市下京区四条通新町東入月鉦町39番1	1,420,000	1,640,000	15.5
8	中 京5-10	京都市中京区両替町通姉小路上る龍池町448番2外	1,340,000	1,550,000	15.7
8	東 山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,200,000	1,550,000	29.2
10	中 京5-17	京都市中京区寺町通三条下る永楽町233番	1,300,000	1,450,000	11.5

### 京都府・変動率順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	28年公示価格	29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	442,000	480,000	8.6
2	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	290,000	305,000	5.2
3	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	350,000	368,000	5.1
4	中京-4	京都市中京区西ノ京原町102番1外	239,000	250,000	4.6
5	中京-2	京都市中京区西ノ京式部町50番1	287,000	300,000	4.5
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	396,000	413,000	4.3
7	中京-3	京都市中京区西ノ京北壺井町63番	234,000	244,000	4.3
8	上京-11	京都市上京区上立売通小川東入上る挽木町526番2	199,000	207,000	4.0
9	左京-10	京都市左京区岩倉南大鷲町48番	253,000	263,000	4.0
10	西京-12	京都市西京区桂南巽町121番2	346,000	359,000	3.8

### 京都府・変動率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	28年公示価格	29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	1,200,000	1,550,000	29.2
2	東山5-9	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外	458,000	552,000	20.5
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	4,150,000	5,000,000	20.5
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	2,600,000	3,100,000	19.2
5	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	1,340,000	1,550,000	15.7
6	下京5-12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	1,420,000	1,640,000	15.5
7	東山5-4	京都市東山区五条橋東3丁目406番	386,000	444,000	15.0
8	中京5-18	京都市中京区御幸町通竹屋町上る毘沙門町533番外	513,000	590,000	15.0
9	下京5-6	京都市下京区寺町通松原下る植松町709番3外	733,000	843,000	15.0
10	東山5-8	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町南側570番228	320,000	368,000	15.0

### 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	28年公示価格	29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	42,500	40,400	-4.9
2	舞鶴-8	舞鶴市愛宕下町2番16	54,100	51,600	-4.6
3	木津川-18	木津川市南加茂台13丁目3番8	52,000	49,600	-4.6
4	福知山-4	福知山市字篠尾小字谷子865番53	47,300	45,200	-4.4
5	南丹-4	南丹市八木町八木西町裏27番8	52,200	50,000	-4.2
6	京丹波-2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	14,500	13,900	-4.1
7	宮津-1	宮津市字柳縄手305番2	48,800	46,800	-4.1
8	綾部-2	綾部市田野町風久呂13番6	24,000	23,100	-3.8
9	綾部-8	綾部市寺町上石15番11	34,800	33,500	-3.7
10	綾部-5	綾部市岡町下山24番4	25,500	24,600	-3.5

### 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	28年公示価格	29年公示価格	変動率
1	舞鶴5-2	舞鶴市字余部下小字余部下682番1外	54,200	51,600	-4.8
2	京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	33,500	31,900	-4.8
3	京丹波5-2	京丹波市網野町小浜小字勝山83番1外	25,300	24,200	-4.3
4	舞鶴5-4	舞鶴市字溝尻小字浜田81番	66,800	64,000	-4.2
5	綾部5-1	綾部市駅前通51番1	61,500	59,600	-3.1
6	綾部5-2	綾部市広小路1丁目11番	52,800	51,200	-3.0
7	京丹波5-1	京丹波市峰山町杉谷小字下近江832番2	35,400	34,400	-2.8
8	舞鶴5-5	舞鶴市字福来小字幸尻188番6	64,000	62,300	-2.7
9	福知山5-4	福知山市前田新町18番外	57,100	55,600	-2.6
10	宮津5-1	宮津市字万町1001番	57,200	55,800	-2.4

## 各エリア（分科会）毎の状況

### 第1分科会の状況

第1分科会幹事 森 口 匠

#### 1. 京都第1分科会の担当地域

京都市北区、上京区、左京区、中京区、東山区、下京区

#### 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

##### (1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	1.0%	1.6%	67	21	7	95
北 区	0.6%	1.1%	14	10	0	24
上 京 区	2.0%	3.2%	12	0	0	12
左 京 区	0.8%	1.2%	27	7	6	40
中 京 区	1.5%	3.3%	5	0	0	5
東 山 区	0.8%	1.1%	3	4	1	8
下 京 区	1.2%	2.0%	6	0	0	6

##### (2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	6.3%	8.7%	67	1	0	68
北 区	2.1%	3.4%	5	1	0	6
上 京 区	2.2%	3.7%	5	0	0	5
左 京 区	1.4%	2.2%	7	0	0	7
中 京 区	8.1%	10.3%	21	0	0	21
東 山 区	6.4%	12.1%	11	0	0	11
下 京 区	8.1%	10.3%	18	0	0	18

##### (3) 工業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	1.3%	1.9%	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1.0%から1.6%と上昇した。上昇地点数も67地点と前年の56地点を上回り、継続地点数95地点の71%を占めた。中京区の平均変動率が3.3%と昨年トップの上京区の平均変動率の3.2%を上回った。これは中京区でも従来価格水準が相対的に低かった西ノ京地区の3地点が4%台の上昇を示したためである。西ノ京地区の取引価格の水準は目に見えて上がっている。上京区は相変わらず御所西地区、御所東地区の地点が強いが、これに加えてこれまでは目立った動きの少なかった西陣地区の数地点がジワリと上昇した。これまで割安感のあったところへ、観光客向けのゲストハウスの広がりなどが見られ、用途の多様化が需要を喚起し、地価の押し上げに貢献している。左京区では下落地点が今年の8地点から6地点へ減少した。市街化調整区域の2地点をはじめ八瀬、静市など辺縁部の利便性の劣る地域は引き続き下落しているが、岩倉北部の一部や修学院の山手では横ばいにもどった。

##### ○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480,000円/㎡、8.6%と価格、変動率とも昨年に引き続き第1順位となった。価格順位2位には同じ御所西地区のマンション用地の新規地点「上京-13」小川通一条の470,000円/㎡が入った。この価格はマンション素地の価格水準を示すもので、従来の戸建住宅敷地の価格水準とは性格を異にしている。左京区の下鴨地区を代表する「左京-30」下鴨萩ヶ垣内町は451,000円/㎡、2.5%で、価格順位は3位となった。御所周辺の住宅地域の市場は京都府外を含む広範囲からなるもので、市場規模や用途の多様性の面で、下鴨地区の住宅地より優位な地位にある。上京区ではこれまで動きの弱かった西陣地区の複数地点がジワリと上昇をはじめた。西陣地区は地縁性が強く、住宅地として外部からの参入はこれまでと変わらず弱い、古くからの町家が多く、庶民的な雰囲気のある街並みはなつかしさを感じさせ、多くの人を引きつける魅力を持っている。こうした西陣では町家からゲストハウスへの転用が増えつつあり、用途の多様化が需要を掘り起こしている。中京区の西ノ京地区ではこれまでの価格水準を超える取引事例が多数出ており、需要の集中がうかがわれる。

#### (2) 商業地

##### ○分科会全体の地価動向

平均変動率は8.7%で前年の6.3%からさらに拡大した。上昇地点数は67地点で、継続地点数68ののうち1地点だけが横ばいとなった。唯一の横ばいの地点は「京都北5-5」大宮田尻町で御園橋通沿いの住宅地的要因の強い地点である。中京区、東山区、下京区の3区の平均変動率が10%台となった。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1,550,000円/㎡、29.2%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比較的狭い範囲に集中する区であり、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。「東山5-7」の斜め向い、旧弥栄中学校跡地には28年6月に「漢字ミュージアム」がオープンした。市立小中学校の統廃合による廃止校の跡地活用策の一つであり、祇園地区に新たな文化施設が加わった。28年9月末までの3ヶ月で3.5万人の来場者でにぎわった。上昇率2番目は、三条京阪の東方120mの「東山5-9」三条通大橋東の552,000円/㎡、20.5%と、京都の最高価格地点でもある「下京5-1」四条通寺町東御旅町の5,000,000円/㎡、20.5%の2つが並んだ。三条京阪付近は、これまで地価に割安感があったが、三条京阪ターミナルの東に近接する老舗旅館の跡地が路線価の数倍で取引されたことで、一挙に相場観が変わってきた。そこには客室数151の5階建ホテルの計画がある。三条京阪ターミナルは現在仮設店舗も撤去され、一時貸し駐車場・駐輪場となっているが、京阪電鉄により新たな土地利用が準備中である。店舗とホテルの複合ビルが予想され、数年後には新しい都市拠点が出現すると思われる。上昇率4番目は、京都駅近くヨドバシカメラ向いの「下京5-15」東塩小路町3,100,000円/㎡、19.2%である。京都駅前国際観光都市京都の玄関口であるが、商業地域の広がりがなく、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。ヨドバシカメラのすぐ北の七条警察署跡には205室からなるホテルを核とする商業ビルが28年8月にオープンし、運転免許証更新施設も兼用して賑わいが増した。中京区の商業地継続21地点のうち10%以上の上昇率を示したのは12地点で昨年の6地点から倍増、東山区の商業地11地点のうち昨年は10%以上の上昇が1地点だけであったのが7地点に増加。同じく下京区は継続18地点のうち8地点で、昨年の6地点から増加した。10%以上上昇地点の分布をみると、中京区、下京区では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り、東山区では観光客が多く訪れる地域であった。

## (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、変動率は前年の1.3%を上回る+1.9%となった。

#### (4) その他

- ・観光庁は平成28年（1～12月）の海外からの訪日宿泊者数を推計7088万人（+8%）と発表した。ベスト5は東京1806万人（+2.8%）、大阪1026万人（+14.4%）、北海道692万人（+22.7%）、京都482万人（+5.4%）、沖縄448万人（+21.7%）である。
- ・かかる状況下ではあるが、東京都内の主要18ホテルの客室稼働率は83.0%で前年比-1.5%、大阪市内の主要12ホテルの客室稼働率は89.1%で前年比-1.3%と一服感がある。平成29年2月の中国の大型連休である春節に、東京・大阪のホテル宿泊料金が前年に比べて1割～3割下がったとの報道があった。多人数で旅行する傾向のある中国人の家族旅行では、宿泊するさいの割安感のある民泊利用などが影響したもよう。
- ・これと比較して京都の28年のホテル宿泊料金は大阪のそれを上回って東京とほぼ同水準にある。閑散期とされる28年1月期の京都市内主要33ホテルの稼働率は71.9%で初めて70%を超え、外国人客がオフシーズンの集客に貢献している。客室1室当りの売上額である客室収益指数の増減率は京都市が前年比+9.8%で東京都の+3.9%を上回った。28年の京都市内主要33ホテルの宿泊客のうち外国人は37%を占めた。
- ・こうした状況を背景に、京都ではホテルの建設、計画が相次いでいる。新設されるホテルは駅近くで交通利便性の良い場所に宿泊特化型のホテルが多いが、都心部に個性のあるカプセルホテルも目立つようになった。自然豊かな山沿いや日本庭園の中など、環境の良い立地に外資系の高級リゾート系も散見されるなど、全体に多様性が見られるようになった。
- ・予備校の建物からホテルへの転用、昭和8年建築の小学校の建物をホテルへ転用、自治体職員の保養所であった建物をホテルへ転用など、既存の建物を活用するケースも見られるようになった。
- ・そして、これらホテルをはるかに上回るスピードで増えているのが簡易宿所の一種であるゲストハウスである。ゲストハウスは町家や地元中小企業の有休不動産を転用するケースが多く、空家の有効活用にもなっている。

## 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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.2%	-0.2%	25	61	57	143
京都市右京区	-0.2%	0.0%	7	13	5	25
京都市西京区	0.5%	0.5%	10	10	4	24
向日市	0.1%	0.1%	2	6	0	8
長岡京市	-0.1%	0.1%	3	11	1	15
八幡市	-0.7%	-0.5%	0	4	11	15
京田辺市	-0.3%	-0.4%	1	6	8	15
木津川市	-0.7%	-0.7%	1	4	16	21

## (2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.5%	0.6%	11	6	0	17
京都市右京区	0.7%	0.8%	4	0	0	4
京都市西京区	0.7%	0.5%	3	1	0	4
向日市	0.2%	0.4%	1	2	0	3
長岡京市	0.4%	0.9%	2	0	0	2
八幡市	2.4%	3.0%	1	0	0	1
京田辺市	0.0%	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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	0.5%	1.1%	3	1	0	4
久御山町	1.6%	3.7%	3	0	0	3

## 3. 地価動向の特徴等

## (1) 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昨年と同様で、右京区は横ばい、西京区、向日市、長岡京市は上昇傾向にある。

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昨年と同様の0.5%の上昇であり、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桂川駅の麒麟ビ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、一部で上昇も見られたが、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△0.4%であるが、環境が良好で新田辺駅から徒歩圏内は、利便性も高く上昇傾向にある。  
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、南加茂台では高齢化が進行しており、利便性に劣り、また周辺に大規模団地(城山台等)が開発され、需要は大きく減退しており依然として下落幅は大きい。

(2) 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、3.0%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。

(3) 工業地

○分科会全体の地価動向

当分科会内の工場地のうち右京区は、工・住混在や工・商混在の地域が多く、それぞれが、住宅地等の需給動向の影響を受けている。特にマンションへの用途転換が可能な地域で、利便性の高い地域では上昇傾向にある。  
また、京都府南部の工業地は、新名神城陽－八幡京田辺間が平成29年4月に開通するなど、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、久御山町では京都市南部の価格水準と比較し、相対的に価格水準が低いこともあって、選好性が高く地価は上昇傾向にある。

(4) その他

○大規模開発等

- ・ 京都第二外環状道路で未開通だった沓掛IC－大山崎JCTの約10kmが開通し、新名神高速道路の城陽－八幡京田辺間(3.5km)が平成29年4月に開通し、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、都市再生機構(UR)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(商業施設の着工時期など具体的な計画は未定)している。今後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月に防錆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。今後は日本電産の大規模な「生産技術研究所」が平成29年12月末に完成予定である。

## 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	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	0.5%	1.0%	5	5	0	10
伏 見 区	0.3%	0.1%	9	19	9	37
山 科 区	-0.4%	-0.4%	1	15	10	26
宇 治 市	0.2%	0.1%	3	29	2	34
城 陽 市	-0.2%	0.0%	2	9	3	14
綴喜郡井手町	-1.9%	-3.1%	0	0	3	3
綴喜郡宇治田原町	-1.1%	-0.3%	0	1	1	2

## (2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	6.8%	1.9%	3	0	0	3
伏 見 区	0.2%	1.3%	5	5	2	12
山 科 区	0.4%	1.1%	3	1	0	4
宇 治 市	0.6%	1.2%	4	3	2	9
城 陽 市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	-1.1%	-0.4%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	1.5%	1.8%	6	0	0	6
伏 見 区	1.9%	2.2%	4	0	0	4
山 科 区	-0.5%	0.0%	0	2	0	2
宇 治 市	2.8%	2.2%	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

#### (1) 住宅地

##### ○分科会全体の地価動向

南区は、下落地点がなくなり、前年と比べ、全体的に上昇率が僅かながら強まった。

伏見区、山科区は、平均変動率については前年並みであるが、下落地点がやや増加しており、二極化の傾向が強まっているといえる。

宇治市については、継続地点数が6地点増加しているため、単純な比較はできないが、上昇地点が半減し(6地点から3地点へ)、横ばい地点は20地点から29地点に増えており、平準化の傾向にある。

城陽市については、昨年まで上昇地点はなかったが、今回2地点上昇しており、平均変動率についても、マイナスから脱し、ようやく横ばいとなった。

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傾向をしているが、井手町は下落率が強まり、宇治田原町は下落率が弱まるという、異なる傾向が見受けられる。これは、宇治田原町内に鉄道駅がなく、他の市町村との代替競争関係が生じにくいのに対し、井手町内には、JR奈良線が走るなど、周辺エリアと代替競争関係にあることが要因と考えられる。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

南区においては、東寺を最寄駅とする京都南-3の上昇率がやや強まったほか、特に目立った変化は見られない。

伏見区においては、伏見-12や伏見-27のような高台の住宅地について、人気に陰りが見られているのに対し、伏見-8のような利便性の高い住宅地について、需要が強まっている。

また、山科区に関しては、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。

宇治市においては、宇治-1や宇治-11といった比較的規模の大きな区画整然とした住宅地において横ばい傾向(去年は上昇)が見受けられるなど、地価動向に強さは見られない。

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が、特に井手町については、▲3%を超える下落率となっており、下落幅が拡大している。

#### (2) 商業地

##### ○分科会全体の地価動向

南区に関しては、平成28年に大幅に上昇した京都南5-4が選定替になったこともあり、平均変動率の上昇幅は+6.8%から+1.9%にダウンしたが、エリアとしての上昇傾向は、依然継続していると考えられる。

また、伏見区、山科区、宇治市の商業地については、京都市内中心部及びその周辺部における需要の強さの影響を受け、いずれも去年の変動率より大きな上昇率を示している。

城陽市に関しては、昨年底を打った地価は、今年も横ばいのまま推移している。

宇治田原町においては依然として下落傾向を示しており、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、上昇から下落に向かう傾向は、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

南区に関しては、外国人旅行者の増加等の影響で、ホテルの建設需要が高まっており、昨年につき、全地点上昇となった。今回、新規ポイントとして、京都駅八条口の八条通沿いに最高価格地となる京都南5-5を新設し、1,650,000円/㎡の公示価格を示した。これに伴い、従来、最高価格地であった京都南5-4については、位置的バランスの関係で、ワンプロック南側への選定替となった。

伏見区においては、観光需要の強い大手筋商店街に位置する伏見5-1が+6.2%と高い上昇率を示したほか、油小路沿いの伏見5-11も店舗引合は強く、+5.1%の上昇率となった。

宇治市においては、宇治5-8の位置する府道城陽宇治線沿いの人気が高まっているほか、府道新宇治淀線の開通により、渋滞緩和が期待される宇治5-10が横ばいから上昇に転じた。

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。

## (3) 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（新名神高速道路 城陽JCT・IC～八幡京田辺JCT・IC間は平成29年4月30日開通予定等）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、需要は強含みで推移しており、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。

山科区の工業地は、伝統産業工場が建ち並ぶ工業団地という性格を有し、従来下落傾向が継続していたが、周辺区における工業地の上昇傾向の影響からか、ようやく底を打った。

## (4) 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」地内に家電量販店【ジョーシン】の新店舗「(仮称) 上新電機 城陽店」が、平成29年10月頃にオープンする予定となっている。
- ・ 城陽市、井手町の白坂テクノパークにおいて、進出第1号となるジャペル(株)(愛知県)のほか、おしぼり・マット等を取り扱うエムエーユー(株) (MAU。滋賀県)、冷凍マグロ等を取り扱う(株)マリンフレッシュ(埼玉県)、自動車関連部品製造の(株)ピーマックス (PMAX。城陽市)、コンビニ大手の(株)ローソン (東京都)、塗装等を手がける新熱電塗装工業(株) (大阪府)の6社が進出する。
- ・ 平成28年12月14日、京都駅八条口駅前広場(京都市南区)の全面的な改修工事が完了した。
- ・ イトーヨーカ堂「六地藏」店が、平成29年2月19日に閉店した。

## 第4分科会の状況

第4分科会幹事 新見 憲一郎

## 1. 京都第4分科会の担当地域

福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、亀岡市、京丹後市、南丹市、与謝郡与謝野町

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

## (1) 住宅地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.5%	-1.4%	0	12	73	85
福知山市	-1.4%	-1.3%	0	0	16	16
舞鶴市	-2.0%	-1.9%	0	0	17	17
綾部市	-1.6%	-1.7%	0	1	12	13
宮津市	-1.7%	-1.7%	0	0	3	3
亀岡市	-0.2%	-0.2%	0	11	7	18
京丹後市	-2.5%	-2.7%	0	0	3	3
南丹市	-2.3%	-1.6%	0	0	11	11
京丹波町	-3.1%	-2.9%	0	0	2	2
与謝野町	-2.0%	-1.7%	0	0	2	2

## (2) 商業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.0%	-2.0%	1	2	15	18
福知山市	-1.0%	-1.0%	0	1	3	4
舞鶴市	-2.3%	-2.9%	0	0	5	5
綾部市	-3.1%	-3.1%	0	0	2	2
宮津市	-0.4%	-0.2%	1	0	1	2
亀岡市	-1.7%	0.0%	0	1	0	1
京丹後市	-3.8%	-3.6%	0	0	2	2
南丹市	—	—	0	0	0	0
京丹波町	-4.8%	-4.8%	0	0	1	1
与謝野町	-1.8%	-2.2%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	H28変動率	H29変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-2.9%	-2.4%	0	0	3	3
福知山市	-1.8%	-1.5%	0	0	1	1
舞鶴市	-3.5%	-2.9%	0	0	2	2
綾部市	—	—	0	0	0	0
京丹波町	—	—	0	0	0	0

### 3. 地価動向の特徴等

#### (1) 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、およそ亀岡市を除き、全般的な地価下落の傾向が続いている。

平成27年7月に全線開通した京都縦貫自動車道の影響については、観光客の増加等が確認されているが、不動産市況を好転させるには至っていないと見られる。

なお、綾部市では平成28年5月に都市計画区域の線引き（市街化区域・市街化調整区域）を廃止し、舞鶴市では平成29年1月より舞鶴版コンパクトシティを目指した広域的な都市計画（用途地域・建蔽率・容積率等）の変更を行っており、それぞれにこれからの地方都市としての街造りに向けた動きが見られている。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

地価下落率の大きい地点を概観すると、過去に水害等の被害を受けた地域や土砂災害警戒区域に指定された地域が目立っている。

今年度においては、台風や豪雨による広域的な水害が見られなかったが、公示時点（平成29年1月）以後にあっては、日本海沿岸域を中心に大雪に見舞われ、山間域等にあっては倒木による道路封鎖等の災害が生じており、今後のにも災害リスクに対する意識は高まるものと思料される。

#### (2) 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、店舗利用の廃止（空家）を理由に公示地の選定替えを要した地点が複数あった。

##### ○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5-2）について、昨年に引き続き地価上昇が示された。主な要因は京都縦貫自動車道の全線開通による観光客の増加であり、今後もインバウンド客の推移動向に注視する必要がある。

#### (3) 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何れも、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

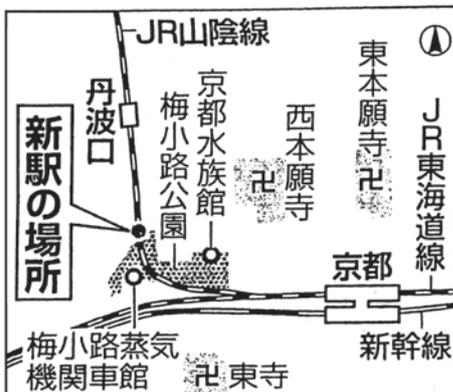
( ) は記事の掲載時点で主要なものについては多少古くても残存。各項目の末尾 ( ) 内は平成

佐藤正彦

### 【鉄道関連】 [B3-57]

#### ■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）



#### ■北陸新幹線

与党整備新幹線建設推進プロジェクトチームは、北陸新幹線でルート未定だった京都～新大阪間について、JR片町線松井山手駅付近（京田辺市）と接続する「南回り」を正式に決め、北陸新幹線の全線が確定した。京都府で2つ目の新幹線駅が建設されることになる。（29年3月）



#### ■嵐電

京福電気鉄道は、嵐電北野線帷子ノ辻～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ことを期待される。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）

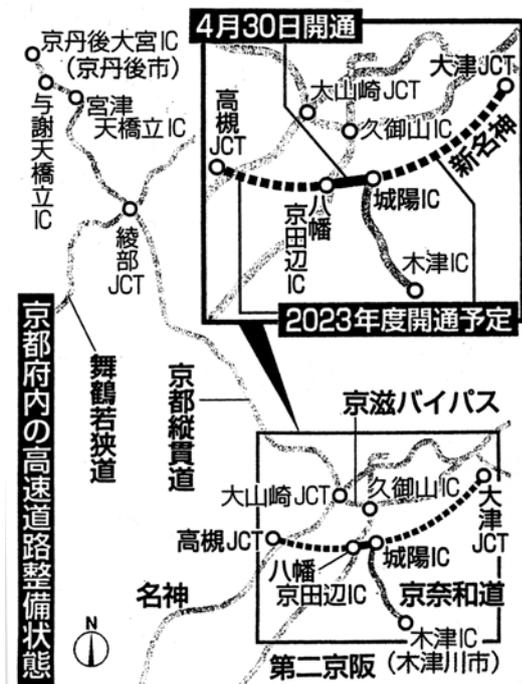
## ■野田川大宮道路

山陰近畿自動車道の野田川大宮道路が10月30日開通。同道路は、京丹後市大宮町の京丹後大宮ICから与謝天橋立ICまでの4.3kmで、京丹後大宮ICから京都縦貫道を経由し大山崎ジャンクション（大山崎町）までの時間が15分短縮されて1時間半となる。（28年10月）

## ■新名神高速道路

西日本高速道路は、新名神高速道路の城陽－八幡田辺間（3.5km）が4月30日に開通すると発表。今回の開通により、京丹後市から木津川市までの府の南北を直結する約140kmの高速道路網が完成する。また、府は国道1号と八幡京田辺ICを結ぶ府道を同日開通する。

今後、西日本高速は新名神の城陽－大津間と八幡京田辺－高槻間で2023年度開通を目指す。（29年3月）



## 【地域開発・その他】

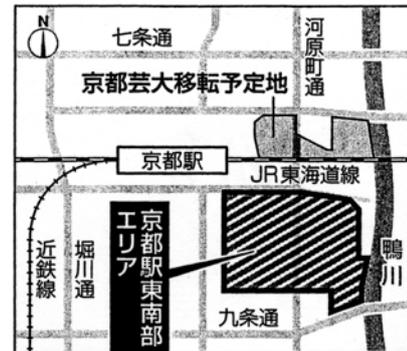
### ■京都駅西部 再生区域に

京都市は、「京都駅周辺地域」を駅西部エリアにまで拡大し、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）

また、市都市計画審議会は、七条千本地区の市有地（0.7ha）について、ホテルや旅館を建設する場合の建物の容積率を緩和する案を承認した。（28年11月）

### ■京都駅東南部活性化案

京都市は、京都駅東南部の東九条地域を対象に、17年度から8年間で期間とする文化芸術に重点を置いた活性化方針案をまとめた。（28年12月）



### ■京都駅前八条口広場

京都市は、2014年から南区で進めてきた同広場整備事業について、貸し切りの観光バス乗降場などの全面供用を12月15日から始めると発表。（28年11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）

### ■キンピール京都工場跡地

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	阪急京東線・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

### ■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。→開学済

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）

〈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「ビ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）

宇治市六地藏の総合スーパー「イトーヨーカ堂六地藏店」が2017年2月19日を以て閉店し、平成10年の開店以来18年間続いた幕を閉じた。（29年2月）

京田辺市山手中央のJR松井山手駅近くの第二京

阪道路トンネル上で、ホテルを備えた温浴施設「スパ&ホテル水春」（仮称）が着工されることが判明。2018年6月に完成予定。（29年1月）

〈亀岡スタジアム〉京都府が亀岡駅北側（3.2ヘクタール）で建設を予定している球技専用スタジアム計画について、稀少生物保全のため建設場所を変更し、全地権者が土地売却に合意したことで、計画決定から4年を経てようやく着工に向けて動き始めた。（28年9月）

スタジアムは収容規模2万人で、商業ゾーン（2千㎡）の設置も提案されている。（28年12月）

### ■ホテルの建設・開業ラッシュ

100室以上の客室規模を持つ宿泊主体型ホテルが、京都市内で今後2年半余りの間に急増し、現在判明している計画だけで客室総数はおよそ2400室になる。（28年11月）

〈中京区〉2019年に新拠点「京都経済センター（仮称）」（下京区）への移転を計画している京都商工会議所（烏丸丸太町）は、現在利用している京商ビルの用地売却先として、優先交渉権者の関電不動産開発を選定。同社の計画ではビルと駐車場の跡地に地上6階地下1階と地上4階地下1階のホテル（客室200室弱）を建設する計画。（29年2月）

松竹（東京）は、創業の地とされる新京極通四条上ルに、ホテルと店舗の複合ビルを2018年秋に開業すると発表。新ビルは「京都松竹阪井ビル」で、地上9階地下1階の延べ約3千㎡、2階以上にホテル「東急ステイ」が入る。（29年2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）

新風館を所有・運営するNTT都市開発は、烏丸御池の複合商業施設「新風館」を建て替え、旧電話局の外観を維持しつつ、地上7階地下2階建、延床面積3万㎡の建物に改修し、190室のホテルと交渉を継続し、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年中の開業を目指している。（27年12月）

河原町通三条下ルで半世紀近く営業していた「京劇ドリームボウル」の跡地に、右京区の不動産会社AMGが9階建、客室300室規模の宿泊主体型ホテルを建設することが判明。運営はオリックス不動産グループに委託し、2018年秋の開業を目指す。（28年11月）

〈下京区〉2014年春に閉鎖した旧七条警察署（下京

区)の跡地に完成した「ダイワロイネットホテル京都駅前」やレストランが開業する地上5階地下1階の複合施設の1階と地階に運転免許更新センターと地域防犯ステーションが開所。優良運転者と70歳以上の人を対象に運転免許証の更新を受け付ける。(28年8月)



京都駅前「府運転免許センターが入ったダイワロイネットホテル」

不動産管理のユニホーは、烏丸通松原下ルに所有するビル2棟を解体し、客室300室を超えるビジネスホテルを開発し、2018年秋の開業を目指す。解体されるビルのうち1棟は、元漢検協ビル。(28年8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)の子会社・相鉄インは四条烏丸と京都駅八条口でビジネスホテル「相鉄フレッサイン」を29年4月オープン。(28年6月)

〈東山区〉老舗旅館「山荘京大和」を運営する京大和と竹中工務店は、料亭の敷地にホテルを建設し、2019年に開業する計画を発表。米高級ホテルチェーンに運営委託し「パークハイアット京都」として客室70室程度でオープンする。(28年11月)

三井不動産グループは、建仁寺南側で開発中の高級ホテル「ホテル・ザ・セレスティン京都祇園」を9月7日に開業すると発表。地上5階地下1階建て、客室は157室。(29年2月)

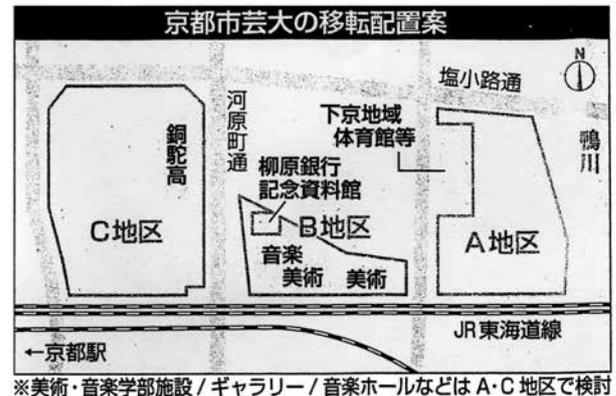
〈山科区〉京都市は山科駅南側再開発の一環で建設し賃貸していた「ホテルブライTONシティ京都山科」が入居しているラクト山科A棟のホテル施設について、賃貸借期間が終了することから2018年10月に民間事業者へ売却する方針を明らかにした。(29年1月)

## ■大学の移転・開設計画

京都市は、市立芸術大学(西京区)を、下京区のJR京都駅東側の崇仁地域に移転する計画を発表した。元崇仁小の活用や市営住宅の移転などで3万3千㎡の用地確保に目途が立ったため、14年

度に移転構想をまとめ、10年後の移転完了を目指す。(26年1月)

京都市は、2023年度の移転を予定する市立芸術大学の整備基本計画(施設配置)案3案を発表。(29年1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)

## ■文化庁の京都移転

政府が「地方創生」の一環として2016年6月に閣議決定した文化庁の京都移転について、2017年4月1日に「一部先行移転」として「地域文化創生本部」(仮称)を市上下水道局旧東山営業所に新設する。その後は19年以降の全面移転に向け、国は京都国立博物館や府警本部本館など4カ所ある候補地から移転先を決めるとしている。(29年3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していた「漢検 漢字博物館・図書館」を6月29日に開館。(28年6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階建てで、1階の公開スペースには大型スクリーン、3階に大規模スタジオを設置。(27年2月)

## ■マンション建設

世界遺産の下鴨神社(左京区)は、境内の南端に3階建ての分譲マンション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

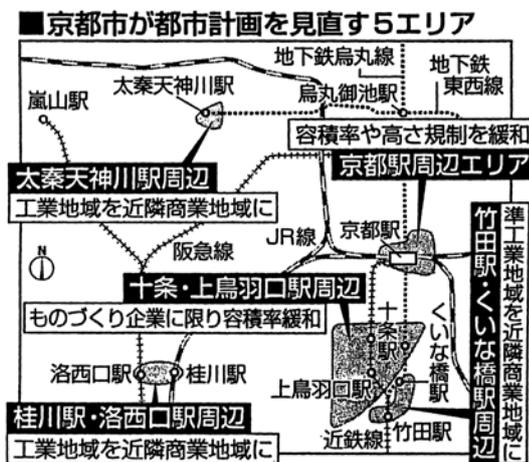
京都府が2009年度から進める再整備計画の一環として進めるコンサートホール南側敷地での新総合資料館の本体工事が進捗。地上4階地下2階の鉄骨延2万4千㎡。(27年5月)

### ■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)

### ■京都市の都市計画変更

京都市は、駅前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)



### ■綾部市・舞鶴市の都市計画

綾部市は、農村集落の定住促進、中心市街地の低・未利用地の有効活用、良好な交通アクセスを活かした土地利用など、社会情勢や地域特性に応じたきめ細やかな土地利用を進めていくため、平成28年5月10日に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するいわゆる「線引き」を廃止。(28年5月)

舞鶴市は、昭和34年の用途地域制定、同56年の市街化区域制定時とは大きく社会情勢が変革している中であって、都市機能集約型の都市構造（コンパクトシティー）への転換を前提とし、積極的かつ効果的に持続可能な都市構造への変化を誘発するため都市計画を見直し、まず平成29年1月1日告示を以て用途地域を変更。

さらに、市街化区域を減少する大規模な見直しに今春から着手する。(28年2月)

### ■京都丹波高原 国定公園に

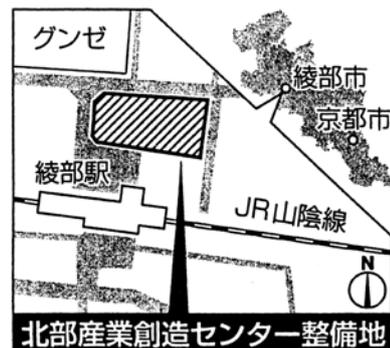
京都府北中部の芦生の森や八丁平湿原を含む「京都丹波高原国定公園」の新規指定が承認され、環境省は3月下旬に告示する方針。指定区域は京都、南丹、綾部3市と京丹波町にまたがる約6万9千haで、府内4カ所目の国定公園となる。(28年2月)

### ■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

京都府と綾部市、グンゼ、京都工芸繊維大は、同市内に整備する「北部産業創造センター(仮称)」の概要を発表。府北部地域の研究開発やものづくり支援の拠点として4者が進める「北部リサーチパーク構想」の中核施設で、産官学で中小企業支援を強化し新産業創出を目指す。(28年11月)





## 社団設立20周年記念講演会

# 「どうなる日本!?

## ～政治経済の明日を読み解く～

法務鑑定委員 池 本 清 孝

講 師：辛坊 治郎 氏【株式会社大阪総合研究所 代表】

日 時：平成28年11月4日（金）午後1時15分～3時（受付：午後12時45分より）

場 所：キャンパスプラザ京都4階第2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1時15分から、森田会長の挨拶で始まり、森口代表幹事による「最近の地価動向」の基調報告が15分程度あった後、昨年の講演会のアンケート結果に応える形となった今回は、講師に辛坊治郎氏をお迎えしました。

「どうも！みなさんこんにちは！辛坊治郎でございます。」と始まった講演会。

お題に対して、そんなものは読み解けない、みなさんもそんなに興味がないのでは？（笑）ということで、誰がどんな意図を持って「情報」を届けているのか、手元に届く「情報」の向こう側を話して下さることにになりました。

まずは自己紹介から。

エレクトーンお姉さんが登場する某局の朝の某番組に対する毒舌も交えつつ、現在出演中の朝の情報番組について番組を引き受けた経緯を話してくださいました。

ニュース解説には下準備が必要なため、現在、平日は2時半起床、局入りは3時半という生活を送ってらっしゃるそうです。

さて、講演内容であるが、1つ目は年金について。

これに関しては、辛坊さん自身が「年金の真実」という著書を10年ほど前に著されているので、興味のある方はそちらをご参照ください。10年経った現在でもその内容には1行、1文字の誤りもないとのこと、当時、厚労省の呼び出しを食らったくらい真実を突いているそうです。

関東発信の「情報」は言わば大本営発表であり、東京のテレビ局は話すことが限られているが、これに対して、東京では伝えられない本音の部分で話ができるのが、日曜午後の某番組。

但し、履歴書からは某番組については消しているとのこと。コメンテーターの有象無象の発言を辛坊さんが言ってるかのように受け取られ、ものすごい数のクレームがくるとのことでした。過去に受けた嫌がらせの体験談も話してくださいました。

ちなみに、この番組、弁護士立会いの下、収録を行っているそうで、辛坊さんいわく「早く観ないと終わっちゃうよ」とのことでした。

個人が一生に経験できることは限られており、大抵の人にとってはほとんどが初体験であるが、2回目ならうまくいく。そこで、新聞等書かれていることへの接し方として、もしこれが自分の身に起こったら？とシミュレーションしながら読むことで、実際に同じ状況が起こった時にうまく対処できるため、人の体験を自分のものにするのが大事だとおっしゃっていました。

関東発の「情報」に接していても本当のことは分からない、手元に届く「情報」が本当のものか点検してください、ということを強調され、例として挙げられたのが、IPS細胞の山中教授とSTAP細胞の「おぼちゃん」

の話に絡めた日本の健康保険制度と、冒頭とも重なる年金の真実でした。

みなさんには本当のことを知って頂きたい。

知っていれば、どうすればいいかを考えて投票もできる。

もしも朝の情報番組のヒットがなかったら、枚方市議選への立候補もあったのだろうか？と思わせるような口ぶりでした。

最後は、世間をにぎわせたヨット事故のお話。

宮城県沖1,200km、嵐の太平洋上には、辛坊さんと目の見えないヒロさんの2人だけ。

その時の映像が残っているようで、某番組で公開されたようです。進行方向に現れた真っ黒な物体（マッコウクジラ？それとも、某国の…？）が急激に接近してきて真正面から激突。

そんな極限状態で何を考えるのか？

どうしてこの（握り締めている救命イカダにつながれた）ロープは紅白なのか。めでたくねえ！などと思っただけですが…

人生最後の瞬間、神様が1人会わせてくれるとしたら、誰を思い浮かべますか？という問い掛け。

辛坊さんの場合は、想定外なことに！？浮かんだのは、奥さんだったそうで…

奥さんと月に1度食べに行くというスパゲッティ屋さん。いつものお店、いつものテーブル、かみさんが1人で食べている姿が浮かんで…さみしいな、と。

生命の危機に瀕した瞬間に奥様のことが思い浮かぶなんて素敵ですね。我々もそうありたいものです。

目の見えないヒロさんを残して1人で飛び込め…という悪魔のささやきも。

損得計算をしたのは間違いないそうですが、1人ではどうにもならない人を放って帰って1人で生き残っても人生は終わる、と。

最後の最後、救命イカダにつながれたロープが手から抜ける、という瞬間の感覚がいまだに手に残っているそうです。

が、ロープは抜けなかった。幸運なことに最後に結び目が作られていたため、引っ掛かって抜けなかったそうです。

「1、2、3、跳べ！」

辛坊さんの叫びとともにヒロさんが救命イカダへとジャンプする。思い切り跳んだ先にたまたまイカダがあった感じ。SDカードと避難用の最低限の持ち物を持って、辛坊さんも避難。その後、10時間漂流した後、レスキュー隊に助けられることとなる。

ヨット事故を経験して人生観が変わったとのことでした。

以前は、「今日のおれがあるのはおれのおかげ、みーんなみんなおれのおかげ」だったのが、「生きてるんじゃなく、生かしてもらってる」と。

救命イカダをつなぐロープの結び目、真鍮の線糸、GPS、衛星無線、特殊な海難救助艇…奇跡の連鎖で助かった。

生きて還った向こう側に何人、何千人、何万人の人がいたのか？そう考えると、人間は生きてるんじゃなく、生かしてもらってる、と。

盛り上げに盛り上げて、クライマックスに達したところで、「みなさんのご繁栄あってもちろん、ご健康を祈ってマイクを置かせてもらいます。」

講演では舌鋒鋭く毒舌混じりに話される場面も見られましたが、辻本先生の締め挨拶の後、盛大な拍手に何度もお辞儀をされ、会場を出られる際にも改めてお辞儀をされるという、その行動に人柄が表れているようでした。また、「とてつもなく難しい国家資格」と不動産鑑定士にもしっかり言及して頂き、主催者への配慮も見せてくださいました。

軽快な話しぶり、サービス精神あふれる内容は、聴講された方も満足して帰って頂いたのではなかろうかと思えます。

なお、講師の希望により、公表されている以外の事項については、詳細な記載は控えさせて頂きました。



## 不動産をめぐる最近の判例・裁判例

法務鑑定委員 木田 洋二

### ■不動産取引・賃貸借等に関する裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
賃借人の賃料不払により本件賃貸借契約の信頼関係は破壊されており、保証契約による代位弁済により本件賃料支払債務は消滅しているが、同支払によって賃借人の賃貸人に対する賃料不払の事実自体が解消されるわけではないとして同賃貸借契約の解除を有効とした裁判例	平成28年2月29日 福岡高等裁判所
甲らが、甲所有土地上にアパートを所有する乙らに対し、使用貸借契約が終了したとして建物取去土地明渡を求めた事案につき、乙らの父が本件アパートを新築してから死亡するまでに30年以上、本件訴え提起時には40年近くが経過しており、その目的は十分に達成しているとして請求を認容した裁判例	平成27年12月24日 東京地方裁判所
東日本大震災により分譲地に発生した激しい液状化現象により、甲ら所有の分譲建物が傾斜被害等を受けたことについて、分譲業者らに対し、不法行為及び瑕疵担保責任に基づく損害賠償を求めた事案につき、分譲業者らに本件液状化被害の予見可能性があったとは認められず、したがって結果回避義務としての本件地盤改良義務があったとは認められないとして請求を棄却した裁判例	平成27年12月15日 東京高等裁判所
仲介業者乙の従業員であった丙から土地の用途地域の法的規制等に関する適切な説明を受けなかったとして、丙の説明義務違反と乙の使用責任を理由に、放棄した手付金及び支払済み仲介手数料の支払を求めた事案につき、丙において原告の具体的な建築構想を予見することは困難であり、説明義務の違反があったということはできないとし請求を棄却した裁判例	平成27年11月26日 東京地方裁判所
甲所有不動産の賃借人乙の従業員が賃借ビルから路上に飛び降り自殺をしたことにより、当該不動産の価値の下落で損害を受けたとし、甲が本訴として債務不履行に基づく賠償を、乙が反訴として敷金の返還を求めた事案につき、乙について従業員が本件バルコニーから飛び降り自殺をし本件建物の価値を下落させた義務違反を認め、事故発生から1年半の間に本件事務所部分を賃貸できない損害を相当因果関係のある損害と認定し、それは本件敷金と同額であるから、両訴えを棄却した裁判例	平成27年11月26日 東京地方裁判所
建物賃貸借契約における賃貸人の更新拒絶につき、借地借家法28条の正当事由の有無が争点となった事案につき、賃貸人において本件建物の耐震性不足による建替えの必要性は認められるが、更新拒絶時点で建替えに着手できる程度の具体的な建替計画を有していたとは認められないとして、本件更新拒絶に正当事由は認められないとした裁判例	平成27年9月17日 東京地方裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
第1順位で買付を確約させるため、売主である訴外P社と専属専任媒介契約を締結している宅建業者に金員を交付した甲が、訴外P社が当該不動産を甲に売らなかったため、宅建業者に交付した預け金の返還請求権が宅建業法64条の8第1項の「その取引により生じた債権」に当たるとして、宅地建物取引業保証協会に対し、同条2項の認証を求めた事案につき、本件預け金は甲への売却を実現せんがための工作資金であり、甲もこれを認識して交付したと認め、甲の宅建業者に対する本件債権は、「その取引により生じた債権」に該当しないとして請求を棄却した裁判例	平成27年8月31日 東京地方裁判所
カラオケ店舗と共に同店舗の駐車場として賃貸された土地について賃貸借契約の更新拒絶がなされた事案につき、本件土地のみでの利用価値は低く、本件建物と一体として利用されることが社会経済上も望ましいしとして、更新拒絶を権利の濫用として認めなかった裁判例	平成27年8月27日 福岡高等裁判所
土地の売買後に発見された基準値を超える汚染については、工場用地等としての利用の範囲内であっても、工事を行う際に残土処理等の費用が増加し、あるいは法令上の調査及び対策の義務を負担する可能性があるというべきであるから、原則として、同目的の範囲内での利用に支障を生じさせる汚染に該当するというべきであるとし、土壤汚染の一部を隠れた瑕疵と認め、瑕疵担保責任に基づく買主の損害賠償請求を一部認容した裁判例	平成27年8月7日 東京地方裁判所
店舗を開設する乙に、所有する建物を賃貸する甲が、建物明渡請求をし、正当事由の有無が争われた事案につき、本件建物の築年数等から、甲の請求には一定の合理性はあるが、長年営業を継続してきた乙の経済的損失が小さいとは言えないとして、立退料1000万円と引き換えに明渡請求を認めた裁判例	平成27年7月28日 東京地方裁判所
賃借しているパソコン教室が、上階からの水漏れによって使用できなくなったとして損害賠償を求めた事案につき、民法717条1項の「土地の工作物」には、土地に接着している建物自体だけでなく、その付属設備・動産類も含まれると解され、上階の設備の防水施工の不備により、他人に損害を生じさせた場合は、その占有者である者が損害賠償責任を負うとした裁判例	平成27年6月19日 東京地方裁判所
甲が乙に対し不動産売買残代金の支払いを求め、乙が甲に対し引渡しを受けた土地に土壤汚染が確認されたとして損害賠償を求めた事案につき、本件土地から基準値を超える鉛が検出されたことは、本件土地は分譲マンション建築を目的として売買されたものであり、これは「隠れた瑕疵」に当たるとした上で、乙の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求を認め、甲の代金請求は相殺により消滅したとして棄却した裁判例	平成27年6月18日 東京地方裁判所
甲と乙間の建物賃貸借契約を乙が契約期間の途中で解除したとして、甲が乙に対し、約定違約金及び未払賃料の支払いを求めた事案につき、乙は老人ホームを営むために本件建物を賃借したが、行政機関による立入検査で消防法等の法令違反が多数発覚し、同欠陥は目的物の隠れた瑕疵に当たり、本件賃貸借契約を締結する目的を達することができないとした上で、甲の未払賃料の請求を認めたが、約定違約金の請求を棄却した裁判例	平成27年6月4日 東京地方裁判所
マンションの専有部分の売買、賃貸を組み合わせた不動産投資取引とともに締結された融資契約の締結における銀行の説明義務違反について、本件事実関係のもとでは消費貸借契約の内容を説明するなどの通常求められる説明以上に本件取引の実態に即した説明等が求められていたとはいえないとして銀行の説明義務違反を否定した裁判例	平成27年5月26日 東京高等裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
建物建築工事の請負契約において、施工された工事には約定と異なる部分（内ダイアフラムの施工に代えてリブプレートを使用する）があるものの、リブプレートの使用はかえって構造耐力を強めることになるのであって、内ダイアフラムが施工されていないことをもって、瑕疵があるとはいえないとして、建築業者の瑕疵担保責任を認めなかった裁判例	平成27年5月13日 名古屋高等裁判所

### ■不動産鑑定・評価等に関する裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
広島県大竹市が市有地を鑑定評価額の半額以下で業者に払い下げたのは違法であるとして市長に損害賠償を求めた住民訴訟につき、市有地の払い下げの価格決定につき鑑定評価額の30%を越える修正は地方自治法に違反するとして、払い下げ価格と鑑定評価額の70%の差額を損害と認めた裁判例	平成29年3月9日 広島高等裁判所
マンションの住戸等の課税価格に関して、不動産鑑定士の鑑定評価により課税価格を算定して贈与税の申告をした者に対して、財産評価基本通達に定められた評価方式が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該不動産の贈与税の課税価格がその評価方法に従って決定された場合には、上記課税価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、贈与時における当該不動産の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である旨、最高裁平成25年7月12日判例を引用して、判示した裁判例	平成27年12月17日 東京高等裁判所
大型テーマパークの敷地（公有地）の賃貸借契約に係る賃料の増額確認請求について、本件各土地の基礎価格や採用変動率ないしスライド指数の下落、租税その他の公課の増減がないといった事情が存することを考慮しても、借地借家法11条1項にいう「その他の経済事情の変動」および「近傍類似の土地の地代等に比較して」みた場合には本件各土地の賃料が増額しなければ「不相当となったとき」に当たると認めるのが相当であるとしたうえで、原審裁判所が採用した鑑定人の鑑定結果における3手法のウエイト付け（積算法およびスライド法を各25%、差額配分法を50%）は結論において妥当であるとした裁判例	平成27年12月11日 大阪高等裁判所
公売に付された各不動産の所有者が最高価申込者決定処分を求めた事案につき、本件各不動産の最有効使用を「農地」として評価することは合理的であり、本件鑑定評価額は客観的な時価に相当しており、本件各最高価申込者決定処分に違法があるとは認められない等として請求を棄却した裁判例	平成27年11月10日 東京地方裁判所
賃貸人甲が、賃借人乙らに対し、地代増額の意思表示をしたとして、増額後の地代の確認を求めた事案につき裁判所は、被告鑑定も裁判所鑑定も信頼性は同等であると判断し、両鑑定で算出された月額地代の中間額をもって相当地代と認め、その限度で請求を認容した裁判例	平成27年11月5日 東京地方裁判所
都市再開発法に基づく権利変換手続により本件建物を取得し、乙に同建物を賃貸することになった甲が、乙に対し本件建物の賃料額の確認を求めた事案につき、差額配分法、利回り法による各試算賃料を関連づけて、スライド法による試算賃料を斟酌し、敷金の運用利回りを考慮して算出した月額賃料額によるものとした裁判例	平成27年9月30日 東京地方裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
賃貸事例比較法の採用事例が不当であるとの被告の主張を排斥して、差額配分法、利回り法、スライド法及び賃貸事例比較法による各試算賃料の平均値を適正賃料とする鑑定評価額算出方法を踏まえて、賃料減額請求を一部認容するとともに適正賃料と既払賃料との差額の返還等を認めた裁判例	平成27年8月28日 京都地方裁判所
本件貸室を含む不動産を所有する乙から本件貸室を賃借した甲が賃料の減額を求めた事案につき、鑑定評価（差額配分法、スライド法を中心に試算賃料を査定し、利回り法は参考にとどめた評価）の結果を踏まえ、賃料部分については鑑定評価額を採用したが、鑑定人が定めた管理費は高額に過ぎるとして減額して管理費を含めた賃料を確認した裁判例	平成27年7月9日 東京地方裁判所

### ■競売等に関する判例・裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
地上建物に対する仮差押えが本執行に移行して強制競売手続がされた場合において、仮差押えの時点で土地及び地上建物の所有者が同一であったときは、差押えの時点で土地が第三者に譲渡されていたとしても法定地上権が成立する。	平成28年12月1日 最高裁判所 第1小法廷
原審裁判所が、担保不動産競売事件において、各不動産に関し、相手方に対して売却許可決定をしたところ、原告人が自らは相手方より高額の入札をしており、原告人の入札を無効として開札に加えなかった売却手続には重大な誤りがあるとして、本件売却許可決定に対して執行抗告をした事案である。抗告審は、原告人の入札を無効として開札に加えなかった本件売却手続には重大な誤りがあると認め、相手方への売却は不許可とすべきであるとし原決定を取り消した。	平成28年6月17日 名古屋高等裁判所
建物の区分所有等に関する法律59条1項に規定する競売を請求する権利を被保全権利として、民事保全法53条又は55条に規定する方法により仮処分の執行を行う処分禁止の仮処分を申し立てることはできないとした判例	平成28年3月18日 最高裁判所 第2小法廷
土地の共有者である甲らが、本件土地上に存する建物を競売手続により買い受けて所有している乙に対し、所有権に基づき建物収去土地明渡しを求めた事案。乙は2150万円を投じて買い受けた本件建物を失うことになるものの、そのような危険があることは本件競売手続の現況調査報告書、評価書および物件明細書において明示されていたところであり、そのような危険を認識した上で、原告らの承諾が得られるであろうとの判断のもとで本件建物の買受けを決定したものであり、建物収去土地明渡し請求には理由があるとした裁判例	平成28年1月14日 東京地方裁判所
強制競売手続における執行裁判所の売却許可決定に対する執行抗告について抗告棄却決定がされ、この抗告棄却決定に対する不服申立てとして、被告が許可抗告及びそれに伴う執行停止の申立て等をしたことについて不法行為責任の成否が問題となった事案。裁判所は、被告が行った許可抗告の申立て、執行停止の申立てに理由がなかったとはいえず、不法行為を構成することはなく、原告が被告に対して、不法行為に基づく損害賠償請求権は認められないなどとした裁判例	平成27年10月30日 東京地方裁判所

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
担保不動産競売の手続における配当表について、債務者兼所有者である甲が、根抵当権者である乙の債権額を争って提起した配当異議の訴えである。最高裁は、配当表記載の根抵当権者の配当額に相当する金銭が供託され、その後当該根抵当権者に対し上記配当表記載のとおり配当がされる場合における当該供託金の充当方法について、本件供託金および供託利息は、その払渡しがされた時点における本件各貸金債権に法定充当がされるとし、配当表記載の利息、損害金および元金に法定充当がされると主張した甲の請求を退けた原審の判断を指示した。	平成27年10月27日 最高裁判所 第3小法廷
マンション管理組合が、同マンション一室の区分所有権を不動産競売により取得した者及び同人から同室の区分所有権を売買により取得した者に対し、前区分所有者が滞納した管理費等の支払を求めたところ、建物区分所有に関する法律8条・管理規約によれば、特定承継人である被控訴人らは滞納管理費等の支払義務を負い、被控訴人らの消滅時効の援用は信義則に反し、権利の濫用にあたるとした裁判例	平成27年7月16日 東京地方裁判所
不動産競売手続においては、登記簿上不動産の所有者とされていないが、真実の所有者であると主張する者が、本件競売事件において、不動産競売手続上、当事者（債務者）として扱われ、その旨を認識していたことが認められる場合には、民事執行法184条（代金納付による不動産取得の効果）の適用があるとしたうえで、その者の買受人の所有権取得の無効の主張を認めなかった裁判例	平成27年6月16日 東京地方裁判所
前所有者が破産し競売により土地所有権を取得した原告が、所有権に基づいて土地上に存する建物の取去、土地の明渡しを求めた本訴に対して、土地の借地権の譲渡を受けた被告が、借地権に基づき原告が借地上に構築した鉄パイプ等の撤去と同土地の明渡しを求め反訴を提起した事案。原告は、破産管財人による借地権の譲渡承諾は無効と主張したが、譲渡承諾は有効として、鉄パイプの撤去や通行権の確認請求等を認めた裁判例	平成27年6月16日 東京地方裁判所
抗告人が、被担保債権の時効消滅を主張して、担保不動産競売手続の停止を求めたところ、原審は時効中断が認められるなどとして抗告人の申立てを却下し、抗告審も民事再生法177条2項は物上保証人の責任等に影響を及ぼさないと定めたものにすぎず、また時効期間が10年に延長され被担保債権（民事再生法180条2項にいう「再生債務者」の権利義務）が変更された結果、担保権の付従性によって抗告人の責任に影響が生じたにすぎないとして原審判断を維持した決定	平成27年5月29日 札幌高等裁判所

#### ■その他の判例・裁判例

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
京都府風俗案内所の規制に関する条例（平成22年京都府条例第22号）3条1項、16条1項1号は憲法22条1項に、京都府風俗案内所の規制に関する条例（平成22年京都府条例第22号）7条2号は憲法21条1項に、それぞれ違反しないとした判例	平成28年12月15日 最高裁判所 第1小法廷
債務整理を依頼された認定司法書士は、当該債務整理の対象となる個別の債権の価額が司法書士法3条1項7号に規定する額を超える場合には、その債権に係る裁判外の和解について代理することができないとした判例	平成28年6月27日 最高裁判所 第1小法廷

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
<p>京都市の住民である甲らが、訴外Aが市道の一部を占有しているのに、京都市道路占有料条例所定の占有料の徴収を怠っていると主張して、道路管理者である乙に対して、Aに対する上記占有期間に対応する占有料に相当する不当利得返還債権の行使を求めた事案。本件市道の管理者である乙は、本件市道を権原なく占有しているAに対し、占有料相当額の不当利得返還請求権を取得しており、当該不当利得返還請求権を行使しないことは違法であるとした裁判例</p>	<p>平成28年3月3日 京都地方裁判所</p>
<p>市街化調整区域に係る開発許可につき、当該開発許可を受けた開発行為に関する工事が完了し、検査済証が交付された後においても開発許可の取消しを求める訴えの利益が存続するとした判例</p>	<p>平成27年12月14日 最高裁判所 第1小法廷</p>
<p>鑑定評価書に誤りが多い等を理由に解雇された不動産鑑定士が、鑑定会社に対し地位確認と未払賃金の支払を求めた事案につき、原告は欠勤や遅刻も多く、介護休業取得に当たり要求を一方的に主張するなど、業務遂行上の適格性を疑わせる事情はあるが、譴責等の懲戒処分や十分な指導等をせずに解雇をしたのは、社会通念上相当とは認められないとして、解雇を無効とし、中間利益を控除した賃金の支払を認めた裁判例</p>	<p>平成27年11月27日 仙台地方裁判所</p>
<p>区分所有建物の区分所有者の1人である甲が、同じく本件マンションの事務所所有の区分所有者である乙（携帯電話会社との間で携帯電話基地局を設置する目的で、本件マンションのうち乙の専有部分ならびに共用部分である塔屋および外壁等を賃貸する旨の賃貸借契約を締結した者）に対して、不当利得返還請求権に基づき、乙が本件マンションの共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち共用部分に係る甲の持分割合相当額の金員およびこれに対する遅延損害金の支払を求めた事案。最高裁は、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料につき生ずる不当利得返還請求権を他の区分所有者が行使することができないと判示した。</p>	<p>平成27年9月18日 最高裁判所 第2小法廷</p>
<p>甲が、隣接地に居住する乙に対し、野良猫に餌や寝床を用意する等を行い、行政機関の指導に従わずに飼育等を継続し、甲宅の庭を猫の糞尿等により汚損した不法行為による損害賠償を求めた事案。乙は、甲その他の近隣住民への配慮を怠り、野良猫の糞尿等による甲の権利利益を侵害した不法行為を認めた裁判例</p>	<p>平成27年9月17日 福岡地方裁判所</p>
<p>京都会館再整備基本計画に基づき、市が立替え工事を進めている建物の高さ規制を緩和したのは違法であるとして、住民らが市に対し建築確認の取消しを求めた事案。建築確認処分等の取消訴訟については①本件建物の倒壊、炎上等により直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住し又はこれを所有する者及び②本件建物により日照、通風を阻害される建築物に居住する者については原告適格を有すると解されるが、原告らの主張する利益はいずれも本件訴えの原告適格の存在を基礎付けるものとは言えないとして訴えを却下した裁判例</p>	<p>平成27年7月24日 京都地方裁判所</p>
<p>要役地上の建物を所有する甲が相続税の物納により承役地の所有権を取得した乙に対し通行地役権ないし使用貸借権の確認を求めた事案。裁判所は、本件建物の建築当時、本件要役地は一筆の土地の一部で、甲は賃借人に過ぎなかったから本件通行地役権は取得し得ず、甲主張の承役地は通路としての外形が存在していたとは言えないので通行地役権の時効取得もない。また承役地の従前所有者及び乙との使用貸借の合意を認める証拠はないとし、甲の請求を棄却した裁判例</p>	<p>平成27年7月14日 東京地方裁判所</p>

判示事項又は判決要旨若しくはその内容	判決日／裁判所
<p>甲は乙に対し、乙の所有地において甲の所有地のための通行地益権及び上下水道、ガスマ埋設地役権が設定されていることの確認等を求めた事案。通行地役権の設定に係る合意書の記載によれば、本件通行地役権を設定する意思が認められ、承役地を承継した乙は通行等地役権の設定登記の欠缺を主張するについて正当な利益を有する第三者に当たらないとし請求を認容した裁判例</p>	<p>平成27年7月13日 東京地方裁判所</p>
<p>マンションの一室を所有している甲が、上階の一室からの漏水事故により損害を被ったとして乙ら3名（3名共上階の一室の所有者であり所有時期が異なる）に損害賠償を求めた事案で、本件漏水事故は上階部分の一室の設置又は保存に関する瑕疵によって生じたものとして民法717条の責任を被告らが負うことを認めたが、占有及び所有権を有していない者に同条を適用する余地はないとして被告ら3名の共同不法行為（719条1項）の成立を認めず、各自の所有期間に応じて原告の逸失利益（賃料相当額の損害）の損害賠償請求を認容した裁判例</p>	<p>平成27年4月28日 東京地方裁判所</p>
<p>甲らが、乙に対し通行地役権等に基づき、乙による乙所有地上の通路部分の通行妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止並びに上記通路部分上に設置された工作物の収去を求めた事案。自動車による通行を前提とする通行地役権の黙示の設定合意を認めるとともに、承役地の譲渡は法人格を利用した形式的なものであるとして、承役地の譲受人も通行地役権の設定合意による拘束を受けるとした裁判例</p>	<p>平成27年4月10日 東京地方裁判所</p>





## 第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors

平成28年9月26日から29日の4日間に亘り、国立京都国際会館において「第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors」(以下「PPC京都大会」という)が開催されました。日本での開催は横浜大会以来22年ぶりとなります。

メインテーマを「Toward Expanding the Role and Expertise of the Valuation Profession in an Ever-Changing Global Economy (常に変化するグローバル経済のなかで、不動産鑑定士の役割と専門性の拡大に向けて)」とした本大会には国内、国外あわせて合わせて700名を超す方々が参加されました。

開会式の後には、「土地の価値を上げる」というテーマで、安藤忠雄氏による基調講演も行われました。

その後、パネルディスカッション、各国参加者によるスピーチ等が行われ、日本からは当協会会員である新見憲一郎氏も「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」をテーマとして演壇に立ちました。

PPC京都大会全般の詳細については、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の広報誌である「鑑定のひろば第197号」に紹介されていますので、本稿では当協会が会議の成功のため企画運営した部分につきまして、担当各委員長から報告致します。

---

### 「京都ブース」～京の文化を世界に発信～

調査研究委員長 村山 健一

調査研究委員会は、展示エリアにおいて京都ブースを担当し(9月27日、28日)、外国及び国内の参加者に京都をPRすべく、プロジェクターにより京都のPRビデオ(京都府提供:お茶の京都、森の京都、海の京都(英語テロップ付)、京都市提供:京町家魅力発信コンテスト優秀作品集(英語テロップ付)、京町家再生研究会作成映像(英語版))を配信し、京都観光案内パンフ、マップ(英語版、中国語版、韓国語版等)の配布を行ったほか、抹茶・和菓子の提供(福寿園)、生花の展示(華道弘原未生流副家元小林秀加作)を企画した。

抹茶は、国内外の参加者にとって、京都のイメージに合致した模様で、休憩時に行列ができるほどの好評を博した。また、ブース担当者は、全員着物を着用しており、特に海外からの参加者の目を引いたのか、頻りに記念撮影を求められた。

また、初日(9月26日)の歓迎レセプションに、京都府のゆるキャラ「まゆまる」ちゃんを招き、参加者の歓迎に華を添えた。

調査研究委員会の名にふさわしいアカデミックさはなかったものの、京都らしさを十分PRできたものと自負している。

## 回想「テクニカルツアーB」 ～本物の京都を巡る旅、和のしつらえを楽しむ～

親睦委員長 左 近 宏 崇

### 当初心配問い合わせ

5月下旬、副会長辻本先生からの打診。ずっと不安に思っていた事が的中する。9月に開催されるPPCのエクスカージョンを親睦委員会で、とのこと。

大風呂敷なお題の付いたツアー、今から？と今更？と思う前に、プランどうしよう…が頭を占める。が、そこは、辻本先生、「まちセンの西井さんに協力して貰って京町家を見て頂こう！」と、ちゃんと腹案。

すぐさま、まちセンへ。釜座町家、四条町大船鉾会所、長江家住宅、ターミナルキョウトを紹介してもらい、しかも西井課長自ら通訳兼ガイドとして参加頂ける事に。まあ、多分に某副会長の勢いに押されてではあったが…。ともかく、早々に方向性がみえて、何とかなるかと安易に思っていた。

### 当初案

方向性は決まったものの、ツアーの想定人数や予算もわからず、そもそも本会の責任者が何方なのか等々、何もかも不明の中、紹介頂いた上記4つに膏薬の辻子を加えて、仮プランを作る。

親睦委員に集合してもらい、皆でおしゃべりしながら歩いてみた。地図上では十分時間内におさまると思われたが、大人数で動く事を思うと与えられた時間内では無理で、移動距離から釜座町家、テクニカルツアー当日が工事中の可能性のある四条町大船鉾会所を断念し、長江家住宅、ターミナルキョウト、膏薬の辻子にて再検討する事に。

### 最終案

再検討に当たって、各町家に（協力のお願いと）詳細を相談し、ターミナルキョウトでは、抹茶の提供と京町家の内覧。長江家住宅では立命館の高木良枝先生と、学生さんによる詳細な説明をして頂ける事になった。

ツアー参加人数が観光バス一台40名程度であることから、収容人数の関係で全体を2つの班に分けた。

国際会館からの観光バスを烏丸高辻にて降車し、1班は長江家住宅→ターミナルキョウト2班はターミナルキョウト→長江家住宅と入れ替え制にして、その後それぞれ徒歩にて「膏薬の辻子」をとおり、「くろちく」にてトイレ休憩を兼ねて御土産を見て頂き、烏丸四条待機のバスに移動して国際会館へと行った行程とした。

### 定員オーバー 増員お断り

テクニカルツアー申込開始から数日後、本会より定員の40名を超過している旨と、募集を40名から80名に増員出来ないかとの打診を頂いた。実行するには、班の人数を倍にするか、班を倍にするかだったが、ツアーへの期待が過大過ぎるという気持ちと、であるなら増員せずに、参加者に満足して頂ける体制を重視すべきと思ひ、心苦しくも、丁重にお断りさせて頂いた。

### スタッフ配置

当日は辻本副会長とスタッフとして協力を申し出て下さった本会の秋山祐子先生、調研・親睦各委員（敬称略）宇野由、佐々、木村、島本、西脇、服部、福本、山口、吉川。あと何故だかツアーに申込みされていた京都都会西井総務委員長もスタッフに強制徴用（笑）。

スタッフ1名が参加者4名を引率する配置で、絶対に迷子を出さないよう配慮した。

### 当日

当日は心配した雨も降らず、迷子も出ず、制限時間内にお見送りでき、最低限の事はクリアしたと思ってい

ます。

正直、参加者に満足頂けたかはわからないが、もし満足頂けたのであれば、それは、辻本先生のコンセプトのお陰です。多くの方に労って頂けましたが、自分としては何も頭を使わず、副会長の敷いてくれたレールの上をただ走っただけでありました。

最後に、協力してくれた上記スタッフの皆様、ガイド花谷めぐむ様、通訳小山恵莉様、ターミナルキョウトの吉岡和香子様、立命館の高木良枝先生と学生さん、何より、一から十まで頼らせて下さった、まちセンの西井明里様。

お世話になりました。本当に有難うございました。

註) まちセン…公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

海外からの参加者にとっては、京文化の魅力、京都の伝統建築にふれる企画は非常に興味深いものであり、たいへん好評を博したことをご報告致します。

最後に、PPC京都大会にご来賓として臨席賜りました、国土交通大臣代理 朝比奈志浩 近畿地方整備局副局長、京都府知事代理 城福健陽 副知事、京都市長代理 後藤友宏 京都市行財政局財政担当局長、また、国内外問わず遠方からご参加頂いた皆様に心から御礼申し上げます。誠に有難うございました。





# インスペクションによる住宅情報の活用に関する事業について



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28年度、近畿不動産鑑定士協会連合会は、一般社団法人日米不動産協力機構（JARECO）及び株式会社南勝と共に平成28年度インスペクションの活用による住宅市場活性化事業のうち、「平成28年度国土交通省補助事業インスペクションによる住宅情報の活用に関する事業」に応募し、採択されました。

この事業は既存住宅売買時にインスペクションレポートをはじめとする住宅の調査・評価情報を蓄積することにより、住宅の適正な維持・管理・ひいては次回の売買時に正確な履歴情報とともに住宅価値の持続をささえることを目的としています。

今まで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は、住宅ファイル制度を支えるシステムインフラの試作をJARECOにお願いしてきたところですが、今回の採択により平成28年度は表題事業に即して、同機構とともにシステム作りを本格化させることとなりました。この事業で構築するシステムはインスペクションレポートを主にしていますが、住宅ファイル報告書と置き換えれば住宅ファイル制度を進めていくうえでの基盤となるシステム（住宅ファイル報告書作成システム並びにデータ管理プラットフォーム）の構築となります。

まず、今回の補助事業の提案書には、不動産売買時における住宅のコンディションを各種の調査報告書と共に記録して長期間に渡り管理していくことが住宅の価値の維持・建物のメンテナンスにとって重要なキーファクターであり、大切な資産を守り、将来の売買時に向けて価値を残すため、専門家による建物の診断・価値査定を行い記録する住宅履歴の蓄積が大事であることを提案させて頂きました。

住宅履歴とは、住宅の購入時に生成される、調査・検討段階から不動産売買取引決済に至るまでの多くの専門家による大量のドキュメントです。これらのドキュメントを購入する住宅の履歴情報として蓄積・管理していくことにより、「住宅の所有期間に渡るメンテナンス時の情報として」「次回売買時の住宅の性能・価値を証明する情報として」積極的に利活用していくことができます。

では、この補助事業という住宅履歴を蓄積する仕組みとは具体的にどのようなことを言うのか。また、そのメリットは何か等を見て行きたいと思います。

## 1. 建物の履歴と価値を保存するための仕組み

### (1) インスペクションで安心の建物診断

住宅に精通した建築士が、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期などを見極め建物の診断を行います。作成された建物診断書を元に瑕疵保険加入の申請も行えます。

### (2) 建物のコンディションを元に現在の価値を査定

建築士が作成した建物診断書を基に不動産鑑定士が住宅価格調査を行います。調査には既存戸建住宅建物積算価格査定システム（JAREAHAS）を用います。このシステムを利用する事により過去の維持修繕を反映させるなど様々な査定が可能となります。

### (3) 長期修繕計画書の作成

住宅取得後の維持管理計画を、建物診断を担当した建築士が策定します。住宅の所有サイクルの長期間に渡り、適切な維持管理・メンテナンスを行うための計画をプロが策定することにより、住宅の性能を維持し価値を持続することができます。

### (4) 所有者向け履歴管理システム

住宅購入時に専門家が生成した各種の資料を専用のデータサーバに保管し、住宅所有者専用画面より所有する住宅の履歴情報を閲覧・情報追加が行えます。

※専用IDを発行。所有者のみがアクセスできます。

## 2. 住宅履歴を蓄積することの利点

### (1) 住宅購入時

既存住宅の購入検討時に、専門家による建物診断を行うことで、住宅のその時点でのコンディション・修繕が必要とされる箇所について正確な状態を把握することができます。

また、建物診断結果を元に、不動産価格の専門家である不動産鑑定士が作成する住宅価格調査書により購入しようとしている住宅の現在の価値を知ることができます。

### (2) 住宅保有時

住宅購入時の建物診断を元に、その後の住宅の維持管理を計画した長期修繕計画書を建築士が作成します。住宅に居住している長期間を通して、適切なタイミングで必要なメンテナンスを行うことは住宅のコンディションを保ち、住宅の価値を持続させるために重要なポイントです。

また、設備機器の追加・交換や修繕時の記録簿を住宅履歴として残しておくことで、次回のメンテナンス時に有益な情報として再活用することができます。

### (3) 住宅売却時

住宅取得時から蓄積してきた住宅の性能に関する情報や維持管理などの履歴情報は、将来住宅を売却する時に新たな購入者が検討をする際の重要な判断材料となります。蓄積された情報を元に住宅のコンディション・性能を正確に把握することが可能となり、これにより売却時に適切に価格を評価してもらうための根拠資料となります。

## 3. 平成28年度モニター物件募集結果

この補助金事業で構築したシステムに投入するデータ収集のため、平成29年2月をモニター物件募集月間として限定20棟を無償で募集しました。

建築士と鑑定士がチームを組んで購入予定の物件を訪問して現地調査を行い、その後「建物診断レポート（建築士作成）」と「住宅ファイル価格調査（不動産鑑定士作成）」を作成してお客様に提出し、作成された各種レポートはお客様個人専用の住宅履歴システム内に3年間無償で格納され、その間はいつでも閲覧可能となります（専用ID／パスワード発行）。

モニターの組み合わせとしては、近畿2府4県内は〔①インスペクション＋住宅価格調査＋住宅履歴登録〕を中心に、全国版は〔②インスペクション＋長期修繕計画＋住宅履歴登録〕を中心に募集させて頂いたところ、①については4人の方から、②については10人の方からの募集を頂きました。

現在は全ての現地調査及び住宅履歴の発行・登録が終わり、利用者からのアンケートを回収している段階です。

最後に、建物価値が適正に評価できるようになれば、所有者・売主は普段のメンテナンスを意識し自らの住宅価値を高めるよう動き出すかもしれません。また、買主は建物のコンディションを把握できるなど、これまで分からなかったが為に不安に思った事柄が無くなり良し悪しを判断したうえで購入することができるようになるかもしれません。

この補助金事業はその端緒にすぎません。今後は、そのようなことが普通になる既存住宅の流通促進の仕組み作りに向け、不動産鑑定士も他の専門家と連携して取り組んでいけるよう普段の努力が求められていると思います。



## 業務適正化に対する取り組みについて

近畿不動産鑑定士協会連合会 業務適正化委員長

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 副会長

京都府不動産鑑定士政治連盟 会長

新見 憲一郎

### 1. 業務適正化の意義

一般に業務適正化とは、いったいどういうものなのでしょうか？

ネット検索しますと、「学校現場における業務の適正化に向けて」「タクシー業務適正化特別措置法」「探偵業の業務の適正化に関する法律」などが上位に挙がってきました。

なるほど、それらの業界には何某かは正すべき問題があることは想像がつきますし、それらへの対応については、およそ業界団体における自主的なルール作りに近いものから、最終的には法制化まである問題ということが理解されます。

個人的な認識ですが、およそ業務の適正化とは、その業務現場にいる従事者が守られ、そのサービスを受ける一般市民が守られる。ということではないでしょうか。

### 2. 鑑定業界における業務適正化

鑑定業界でも、ここ数年、業務の適正化が重要課題であると認識され、特に力を入れて取り組まれているところとなっています。

目下の大きなテーマとしては、コンプライアンスの観点から、鑑定評価基準・価格等調査ガイドラインを遵守する、すなわち不当鑑定を防止するということです。

なお、不当鑑定と言いますと、如何にも故意に不正な評価を行うこととイメージされるかもしれませんが、鑑定評価制度の中における不当鑑定とは、鑑定評価基準・価格等調査ガイドライン等に則っているかどうか、すなわち鑑定評価書及びその業務実施の中に手落ちがあったのかどうかという基準で判断されます。

さて、その手落ちというものについては、当然に不動産鑑定士あるいは鑑定業者としての不勉強や不誠実により生じているものがある一方で、どうしても手落ちに陥りやすい業界環境になっている、という大きな問題点が挙げられます。

### 3. 不動産鑑定士協会の取り組み

不動産鑑定士協会には、地元の不動産鑑定士協会、各地域の連合会、全国の連合会があります。

すなわち、不動産鑑定士は3つの会に属する訳ですが、日常的には地元会である公益社団法人京都府不動産鑑定士協会あるいは近畿不動産鑑定士協会連合会での活動が中心となります。

そこで、それら地元会が取り組むべき業務適正化とは具体的に何か？と考えますと、結局は会員を守る、市民を守るという観点から、それらに関する情報を周知することに尽きるのではないかと考えられ、改めて以下のとおり、今般の状況等を纏めさせていただきます。

#### (1) 価格等調査ガイドラインの意義について

平成26年11月に国土交通省の「不動産鑑定評価基準」、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」及び「価格等調査ガイドライン」、「価格等調査ガイドライン運用上の留意事項」が改正されました。

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」です。

この改正基準等の運用が始まってから2年以上を経過した今、当業界において生じている不当鑑定あるいはそれに関連する諸問題につきましては、価格等調査ガイドラインの遵守により解決されるところが多いと見られます。

つまり、不動産鑑定士は適正な評価には精通しているものの、鑑定業者としての適正な業務実施については認識が甘い所があるといった現状があるとともに、またそれは鑑定評価の利用者にとっても同じことが言えるところです。

価格等調査ガイドラインというのは、以下のとおり、不当性の判断基準として鑑定評価基準と同列の扱いとされているものです。



**不動産鑑定評価基準等について**

【パンフレット2頁目より抜粋】

なお、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」(国土交通省)によれば、改正基準等は「価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項」として、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年7月16日法律第152号)第40条第1項及び第2項の規定に基づく不動産鑑定士に対する懲戒処分がなされる際に、不当性の程度等の判断の拠り所となるものです。

また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会は、ホームページ (<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>) において、それらに関連する実務指針・業務指針やQ & A等を、一般の方にも見える情報として公開しています。

すなわち、鑑定評価制度として、業界団体として、業務適正化に関する枠組みを既に設置しているものの、不動産鑑定士がそれらを誠実に実施するだけでは不当鑑定を駆逐するには至らず、鑑定評価の利用者もまた、そのような枠組みがあろうものと考えて鑑定評価を利用していただくことが望ましいのです。

ただ、鑑定評価業務という専門色の強い分野だけに、一般の方にとって何がアウトで何がセーフかはわかりづらいところであり、そこが業務適正化の難しいところとなっています。

## (2) 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会について

そのような観点から、近畿不動産鑑定士協会連合会では、会員のみならず、鑑定評価の利用者である自治体職員様等も対象とした研修会を実施しています。

昨年度においては、以下のとおり研修会を開催しました。

**「価格等調査ガイドライン」の遵守に関する研修会**

【主催】近畿不動産鑑定士協会連合会 【後援】国土交通省近畿地方整備局

日時：平成28年12月20日(火) 13:00~17:20  
場所：大阪国際交流センター 1F「大ホール」

**研 修 会 次 第**

13:00~13:03	開会挨拶 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長 西川 和孝
内 容	
13:03~13:20	1. 「価格等調査ガイドライン」導入経緯と遵守について 国土交通省近畿地方整備局 建政部 建設産業第二課長 安廣 卓見 氏

I. 不動産鑑定評価部会報告書  
「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」の構成

- II. 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み
- III. 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上
- IV. 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

13:20~14:10 2. 鑑定評価の社会的役割と意義について

～制度発足から現在に至る経緯及び近年の訴訟等の状況について～

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員長 不動産鑑定士 宮達 隆行 氏

テーマ1. 「不動産鑑定評価を知る」

- \*不動産鑑定士の使命
- \*鑑定評価と、「士」と「業」
- \*不動産鑑定士の第一世代
- \*価格等調査ガイドライン策定まで

テーマ2. 「制度の適切な活用を考える」

- \*社会に根ざした不動産鑑定評価制度
- \*高まる外部監視
- \*業務適正化の視点

14:10~14:20 休憩

14:20~15:00 3. 鑑定評価業務に係る契約の法的解釈

～鑑定評価業務の法的性格と訴訟での位置付け～

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会専門委員

不動産鑑定士・弁護士 伊藤 定幸 氏

第1. 「契約」と依頼書兼承諾書、確認書等の位置づけ

第2. 鑑定委任契約の性質についての考察

第3. まとめ

15:00~15:50 4. 「価格等調査ガイドライン」の具体的運用方法

～ガイドラインの実務上の運用とQ&A～

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 業務副委員長 不動産鑑定士 光岡 正史 氏

本パートの海図

問 題：ガイドラインが複雑で理解しがたい。

何が重要なかわからない。

そもそも本当に重要なものかわからない。

目 標：大枠とその重要性を理解して頂く。

できれば具体的運用方法も。

着眼点：一般法（民法）；委任契約

法律：不動産の鑑定評価に関する法律

次官通知：鑑定評価基準、ガイドライン

15:50~16:00 休憩

16:00~16:50 5. 鑑定評価の依頼に際しての注意点と検査

～鑑定評価が社会的役割を果たしていくために、外部環境、社会的影響を踏まえて、鑑定評価の業務の流れを再確認し、鑑定評価制度及び制度再構築の取組の第一歩とする。～

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会専門委員

不動産鑑定士 倉田 智史 氏

- ①鑑定評価の精度低下要因
- ②鑑定評価業務の流れ
- ③適正な鑑定評価を行うために
- ④鑑定評価の適切な実施体制

16:50~17:13 6. 七次改訂土地価格比準表について

国土交通省近畿地方整備局 用地部 用地対策課 課長補佐 山根 将史 氏

- ・土地価格比準表の目的
- ・土地価格比準表見直しの気運
- ・土地価格比準表見直しの背景
- ・土地評価の基準等体系
- ・起業者評価と不動産鑑定士の関わり
- ・土地価格比準表 改正の要旨
- ・土地価格比準表 改正の検討

17:13~17:15 閉会挨拶 国土交通省近畿地方整備局 建政部 建設産業調整官 梶岡 芳行 氏

以上

なお、同研修会には、会員より345名、自治体等より196名の計541名の受講があり、近畿不動産鑑定士協会連合会としては過去最大の研修会となりました。

また、その受講率は全鑑定業者のうち57%であり、通常の研修会に比べれば非常に受講率が高かったのですが、業務適正化という観点からは、それが100%でなければならないものとも考えられ、今後のには義務的研修に格上げする等の課題が残るところとなっています。

### (3) 利用者のための情報提供等

さて、そのように業務適正化が重要課題であると申しますと、如何にも不当鑑定が蔓延しているかに思われるかもしれませんが、決してそのようなことを言っているのではありません。

不動産鑑定士にとっても、発注者にとっても、コンプライアンスはな課題であり、鑑定評価基準や価格等調査ガイドラインが改正されるなど、複雑かつ緻密になっていく社会経済の中では、どうしても事故が生じる場面があるという次第です。

しかし、それは万全であるべきものとして取り組んでいるのであって、一般市民に対しては、より安全なサービスを受けていただけるよう、以下のような情報も提供されています。

#### ●不動産鑑定業者の評価実績を調べる場合

国土交通省…「土地総合情報ライブラリー」を検索し、制度・政策 ⇒ 不動産の鑑定評価 ⇒ 登録・事業実績・監督等 ⇒ 不動産鑑定業者情報に於いて。

([http://tochi.mlit.go.jp/?post\\_type=generalpage&p=14131](http://tochi.mlit.go.jp/?post_type=generalpage&p=14131))

#### ●行政処分を受けた不動産鑑定士等を調べる場合

国土交通省…「ネガティブ情報検索サイト」を検索し、不動産鑑定士・不動産鑑定業者に於いて。

(<http://www.mlit.go.jp/nega-inf/cgi-bin/searchmenu.cgi?jigyoubunya=hudousan>)

#### ●不動産鑑定士の研修受講単位数等を調べる場合

日本不動産鑑定士協会連合会…左記連合会を検索し、会員検索に於いて。

([https://dacha.fudousan-kanteishi.or.jp/public/kojin\\_search](https://dacha.fudousan-kanteishi.or.jp/public/kojin_search))

- 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会の受講業者を調べる場合  
近畿不動産鑑定士協会連合会…左記連合会を検索し、お知らせに於いて。  
(<http://kinki-rea.jp/>)

#### 4. 鑑定評価の利用者による不動産鑑定士協会の利用について

不動産鑑定士協会では、平素より一般市民のための無料相談会を行っています。主にそれは不動産全般に関する相談事が多い状況です。

一方、同協会は「不動産鑑定相談所」という機能を備えています。ここは鑑定評価に関するあらゆる問い合わせを受けの窓口となりますが、実のところ、未だその認知度は低く、利用されることは無いに近い状況です。

業務適正化の観点から言いますと、適正な鑑定依頼、適正な鑑定評価料、適正な業務期間、鑑定評価書の確認等についても、ご相談いただくことは可能と考えられます。

本来は、業務適正化などに尽力せずとも、問題の生じない世の中が望ましいのですが、是非皆様にも是非ご協力いただき、鑑定評価制度が社会一般の信頼と期待に応えるものであるよう、今後も不動産鑑定士協会としての取り組みを継続する次第です。



## 歴史的建造物（景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物）に係る相続税の評価方法の明確化の実現について

当協会は、平成27年に京都市より「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」を受託し、調査研究委員会が中心となって検討を行い、報告書を提出しました。

その業務内容は、「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。」というものでした。

当協会が京都市に提出した報告書を受け、平成28年11月に国税庁のホームページ上に質疑応答事例として、相続税算定において景観重要建造物等とその敷地の評価額を、登録有形文化財等と同様、30%控除する旨の取扱いが示されました。

これに関して京都市都市計画局からのお知らせが出されていますので、京都市の許可を頂き転載致します。

(お知らせ)

平成 28 年 11 月 29 日  
京 都 市 都 市 計 画 局  
（都市景観部景観政策課）  
電 話 2 2 2 - 3 3 9 7

### 歴史的建造物（景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物）に係る 相続税の評価方法の明確化の実現について

京都市では、京都らしい町並み景観を将来の世代へと継承していくため、景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物（以下、「景観重要建造物等」という。）の指定制度を実施しています。

また、これまで、当該指定件数の拡大を目的として、個別評価であった景観重要建造物等の相続税の評価方法を明確化するよう国へ要望してまいりました。

この度、国税庁のホームページ上に質疑応答事例として、相続税算定において景観重要建造物等とその敷地の評価額を、登録有形文化財等と同様、30%控除する旨の取扱いが示されましたので、お知らせします。

これらの評価方法を本市から市内の景観重要建造物等の所有者にお知らせするとともに、(公財)京都市景観・まちづくりセンターや関係団体と連携して制度の周知を図ることにより、景観重要建造物等の一層の指定拡充に取り組んでまいります。

記

#### 1 対象となる不動産

景観重要建造物である家屋及びその敷地

歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地

## 2 相続税算定における評価額の扱い

景観重要建造物等でないものとした場合の価額から、その価額に100分の30を乗じて計算した価額を控除した金額で評価

※詳細は国税庁のHPを御覧ください。

[国税庁ホーム](#) > [税について調べる](#) > [質疑応答事例](#) > [財産の評価目次一覧](#)

「(上記以外の土地等・家屋の評価)」中の42及び43

42 景観重要建造物である家屋及びその敷地の評価

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hyoka/04/49.htm>

43 歴史的風致形成建造物である家屋及びその敷地の評価

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hyoka/04/50.htm>

### (参考1：景観重要建造物と歴史的風致形成建造物について)

景観重要建造物は、景観法に基づき、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、地域の景観形成に重要な建造物について、所有者同意の下、指定されるものです（平成28年10月末現在、京都市内で87件指定）。

歴史的風致形成建造物は、歴史まちづくり法に基づき認定された京都市歴史的風致維持向上計画での重点区域内に立地する建造物で、地域の歴史的風致を形成しているものについて、所有者の同意の下、指定されるものです（平成28年10月末現在、京都市内で77件指定）。

※53件を重複して指定しており、指定建造物の総数は111件

### (参考2：歴史的建造物、文化財建造物に係る相続税評価額の控除割合)

これまでの取扱い

	重要文化財	登録有形文化財	景観重要建造物	歴史的風致形成建造物
相続税評価額の控除割合	70%控除	30%控除	適正な評価 ※個別評価	適正な評価 ※個別評価



今後の取扱い

	重要文化財	登録有形文化財	景観重要建造物	歴史的風致形成建造物
相続税評価額の控除割合	70%控除	30%控除	30%控除	30%控除

※相続税評価額の控除割合についての取扱いが明確化されたことにより、建物所有者の負担軽減につながり、景観重要建造物等の指定件数の増大が期待されます。

# 活動報告

## 本年度の活動状況

平成28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28年度業務報告」に記載しています。



### 第四回通常総会・社団設立20周年記念式典

平成28年5月26日 第四回通常総会及び社団設立20周年記念式典を  
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28年8月26日 「貸切嵐電車両内」及び「貸切食事付鵜飼見物船」にて懇親会を開催致しました。



## 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」

平成28年9月26日～29日

京都国際会議場にて第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」が開催されました。



## 新年会

平成29年1月26日 フォーシーズンズホテル京都にて新年会を行いました。



## 会員随想

# 「おもて」と「うら」



不動産鑑定士 吉岡和潔

「広がれ中古住宅！」

これは、平成28年11月22日に開催された「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業 中間報告会」のデジタル記事の見出しです。国土交通省は、これからは「中古住宅」ではなく「既存住宅」として表記することを求めていることはおいといて、「広がれ中古住宅 補助金・金融商品... 国交省、空き家解消を後押し」と続きます。何気ない見出しですが、中古住宅流通促進と空き家問題の解消が「おもて」と「うら」の関係にあることを端的に表現していますし、何よりも、今年度はこの「おもて」と「うら」に関する補助金や法整備が多くなされた年度でもあったことを思い起こさせてくれる良い見出しとなっています。

それでは平成28年度、政府や国土交通省から出された施策で大きなトピックスを抜粋しながら解説していきたいと思います。

### 1. なんとと言っても「住生活基本計画」という平成28年度から10年間の新ビジョン

- ・高齢者対策重視から転換、出生率対策に踏み込む。三世帯同・近居、空き家など民間賃貸住宅を「準公営住宅」化や、若年夫婦や子育て世帯に子どもの人数に応じて家賃を補助する制度を創設
- ・家主向けに、耐震性の確保、子育てに適したリノベーションなどに費用を助成
- ・優良な住宅ストックの形成や既存住宅流通の活性化を前面に押し出す
- ・「(仮称)プレミアム住宅」を普及促進する
- ・「資産としての住宅」を鮮明にし、リフォーム投資を喚起、高齢者の現金化や住み替えを促進し住宅すごろくの次のステージとなる「住宅循環システム」を創り出す

### 2. 中古住宅購入時に改修費補助 最大50万円補助 総額250億円

- ・既存住宅を購入する際に必要なリフォーム工事の費用を、1件当たり最大で50万円補助する制度を創設
- ・欧米に比べて少ない既存住宅の取引を活発にし、深刻になっている空き家問題の解消につなげる
- ・対象を40歳未満の購入者に絞り、若年層が使えるお金を増やして個人消費を底上げする狙い
- ・2016年度2次補正予算案の概要に、250億円の事業費を盛り込む
- ・ポイントは申請時にインスペクション（専門家による建物診断）が必要なこと

### 3. 住宅セーフティネット法改正案 最大200万円助成 年間5万戸程度

- ・民間の空き家・空き室を活用して、高齢者や低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設する「住宅セーフティネット法」（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案」）の改正案を閣議決定
- ・改修費用として最大200万円が助成
- ・月4万円までの家賃補助、賃貸契約の保証料支援の仕組みの設置
- ・平成29年秋に制度のスタートを目指す
- ・年間5万戸程度、2020年度末までに17万5000戸の登録を目指す

#### 4. 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案 小規模不動産特定共同事業

- ・地域の不動産業者が空き家・空き店舗の再生活用に向けて広く参入できるよう「小規模不動産特定共同事業」の創設を盛り込んだ内容を閣議決定
- ・全国で増加している空き家・空き店舗等を再生する取組を拡大するとともに、観光、物流等の成長分野における良質な不動産ストックの形成を促進することがねらい
- ・小規模な不動産特定共同事業に係る特例を創設
- ・クラウドファンディングに対応するための環境整備
- ・空き家・空き店舗の再生活用事業に地域の不動産業者が広く参入出来るよう、その許可条件が緩和され、資本金1億円から1,000万円への引き下げ
- ・クラウドファンディングへの対応として契約時の書面を電子化
- ・今後、小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進が期待される

既存住宅の流通促進や空き家問題の解消に向け政府や国土交通省の施策の一端を解説させて頂きました。長らく続いてきた新築信仰を転換するのは簡単ではありませんが、その第一歩として、政府・国、そして関連する業界団体等が一体となって積極的に関与して消費者の信頼を得ていく必要があります。

不動産鑑定士がこの「おもて」と「うら」に関与していくために試行されている「住宅ファイル制度」や「JAREAHAS」は、仕組みとしては既に出来上がりつつあります。しかし、いくら住宅のコンディションを適切に評価できたとしても、それを適切に反映する人がいなければ絵に描いた餅になってしまいます。そうならないように一人でも多くの不動産鑑定士がこの「おもて」と「うら」に興味を持って頂ければと思います。

## 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



株式会社関西総合鑑定所

不動産鑑定士 糸井 周平

#### 1. 経歴・鑑定士を目指した理由

鳥取県出身。京都大学に入学以来15年間、京都で暮らしております。

出身は鳥取ではありますが、父方の実家が京都ということもあり、幼少の頃から慣れ親しんだ土地でもあります。

当初は法律を学び、弁護士を目指しておりましたが、伯父のすすめから不動産鑑定士の仕事に興味を持ち、鑑定士の勉強を始めました。

ご縁があって(株)関西総合鑑定所に入社させていただき、実務を学びながら試験勉強に励み、平成26年に不動産鑑定士試験に合格。実務修習を経て、平成28年に不動産鑑定士として登録致しました。

#### 2. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

まだまだ経験も浅く、得意分野と呼べるだけのものではありませんが、大学で法律を学んでいたことから、民法をはじめとした法律には馴染みがあります。

今後挑戦したい分野としては、周辺資格を取得し、幅広く総合的な業務に対応できるよう、研鑽を積んでいきたいと考えております。

#### 3. 自己アピール

音楽、旅行等も好きですが、一番の趣味はゴルフです。

幼少から両親と共に練習場には行っていたのですが、高校総体のゴルフ予選に参加したところ予選通過してしまい、慌ててレッスンプロに見てもらいながら練習に励みました。

高校時代は1年、2年時に鳥取県代表として高校総体に参加。大学に入ってから体育会ゴルフ部に所属し、関西リーグ等4年間ゴルフ漬けの学生生活を過ごしました。

ベストスコアは71(-1)ですが、大学卒業後はなかなか練習・ラウンドができず、鈍りに鈍った結果、現在では見る影もなくなってしまったというのが現状です。

そのような状態ではありますが、プレイできる機会があれば積極的に参加していきたいと考えておりますので、ご指導頂けましたら幸いです。

まだまだ未熟で至らぬ点もあるかと存じますが、研鑽に励み、真摯に業務に努める所存でございます。今後ともご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



株式会社不動産鑑定左近

不動産鑑定士 服部 神奈

## 1. 経歴

京都市で生まれ、小学校卒業後、富山県及び石川県金沢市を経て単身京都に戻ってまいりました。不動産仲介業者への就職の後、平成18年より京都総合鑑定にて中崎先生、左近先生、西脇先生にご指導いただき、平成21年より現在の(株)不動産鑑定左近へ入社しお世話になっております。

## 2. 鑑定士を目指した理由

父が不動産業を営んでおり、幼少からよく物件調査に同行しておりました。特にバブル期の抽選申し込みが楽しかったのを覚えています。この場所どう思う？この土地どう思う？等と、聞いてくれたからなのか不動産に興味を持ち続けておりました。そんな父の後押しがあり、不動産鑑定士の存在を知り勉強を始めたのがきっかけです。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

まだ得意分野といえるほどの経験はありませんが、特に充実感を得るのは継続賃料でしょうか。双方の経緯等を念頭に、中立な立場から適正な評価を提示し、当事者間の揉め事の落とし所を模索する、鑑定士としての意欲を掻き立てられます。

## 4. 自己アピール

趣味は、読書とビリヤード、お酒、麻雀、バイク、yoga等々、男勝りな気性を表すものが多いです。

読書は、月に20冊程色々読みますが、灰暗いものが好きな傾向にあります。最近読んだ川上未映子さんの『すべて真夜中の恋人たち』は、大当たりでしたが重すぎて濃い時間になりました。また、京都を舞台にした森見登美彦さんの世界観も好きです。ビリヤードは、好きすぎてプールバーで働きながら練習させていただいたほどです。バイクは、受験生時代に授業料のため泣く泣く手放しましたが、またツーリングしたいなど画策しております。

最後になりましたが、多くの諸先輩方にお会いできて光栄です。今後ともご指導賜りますようお願い申し上げます。



株式会社都市不動産鑑定所  
不動産鑑定士 前田 祥城

## 1. 経歴

滋賀県に生まれ、滋賀県で育ちました。地元の小中を卒業し、県内の高校を通い、大学に進みました。理系の大学院を卒業後、取り立てて就きたい仕事が無かったため、「とりあえず」な感じで塾業界に身を置きました。塾の仕事の全てが好きだったというわけではありませんでしたが、教えるのが上手く、子供たちからの受けも良かったので、それなりに楽しんで仕事をしていました。

30才を過ぎた頃、塾の仕事は楽しいながらも、これ以上に楽しいと思える仕事はないだろうか？と考えるようになりました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

塾以上に楽しめる仕事を探すと言っても難しく、まずは子供向けの職業紹介の本を読むことにしました。幸いに、本は塾においてありました。

頁をめくりながら、気になった職業に付箋を貼っていきました。本は三度読みました。三度目を読み終えたとき、1つだけ付箋が3枚貼ってあった仕事がありました。それが、不動産鑑定士でした。

縁もゆかりもない仕事でしたが、依頼を受け、現地に行き、調査して、価格を出して、評価書を書いて、説明するという仕事の全ての工程に惹かれました。これが、不動産鑑定士を目指した理由です。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

鑑定評価上の得意分野は特にありません。どの案件にもその案件なりの特徴があり、不動産に関わる人々の思いが絡まっており、興味深いため、優劣が付けられないからです。

やってみたいことは、趣味の1つが鉄道旅行なので、北陸新幹線の京都府内延伸の際には、それに関する仕事を是非ともやりたいです。

## 4. 自己アピール

色々なことに興味を持ち、興味を持ったことは結構突き詰めてしまう性格です。

これまでも5年、10年を一区切りにして、色々な趣味を楽しんできました。

今は、鉄道旅行（乗り鉄）、写真、サッカー観戦が主な趣味です。他にも、日本各地の地ビールを楽しむこと、お城めぐりなども趣味にしております。

特に、鉄道旅行（乗り鉄）は、鑑定に役立ってとても便利です。日本中の鉄道路線が頭の中に入っているため、必然的に地理がわかり、最寄り駅がわかるようになりました。旅のついでに数多くの街を歩いてきたので、依頼を受けた時点で街の景色が頭に浮かぶこともよくあります。あと、遠方の鑑定依頼の際に、どうやっているのか、どれくらいの時間がかかるのかわかってしまうのもありがたいです。ただ、鉄道ばかり使っているため、道路（高速道路、国道、府道等）はやや弱く、こちらも頭に入れていかないとと思っています。

このような多趣味な人間ですが、共通の趣味がある方は是非ともお声掛け下さい。最後になりましたが、皆様、ご指導ご鞭撻の程、よろしくお願ひいたします。



明丹不動産鑑定  
不動産鑑定士 西尾 綾香

## 1. 経歴

愛知県西尾市出身、三河の国で育ちました。名古屋で資格予備校の受付業務の仕事をしてながら不動産鑑定士の勉強を始め、資格取得後は株式会社愛知不動産鑑定所、ヴァリューテックコンサルティング株式会社での勤務を経て、現在は明丹不動産鑑定に勤めています。

## 2. 鑑定士を目指した理由

「プロフェッショナルとして働きたい」という思いが強く、女性でも生涯働くことのできる仕事を探していました。資格予備校で働きながら様々な資格を知る中で、不動産鑑定の仕事に興味を持ち、この仕事であれば生涯続けられると思い、鑑定士試験の受験を決意しました。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

得意分野と言えるほどのものはありませんが、以前の勤務先では鑑定評価のほか、固定資産税路線価付設業務、土地評価、広大地判定の意見書作成、競売評価書作成の補助等の業務に携わって参りました。今後は今までの経験を活かしつつ、特に鑑定評価、広大地判定等の業務に力を入れていきたいと考えています。また、いずれは不動産鑑定士の仕事や魅力について、若い方や女性にも広く知っていただけるような取り組みを行えたらと考えています。

## 4. 自己アピール

趣味は読書、映画鑑賞、サバイバルゲーム、最近ではカメラも始めました。

読書は小説も漫画も好きで、小説なら遠藤周作、漫画なら萩尾望都が特に好きな作家です。十代の頃は芸人より、シャーロックホームズに心酔していました。映画は定番のディズニー映画から、ライザミネリのキャバレー等、少し古いものまで何でも観ます。

去年はサバイバルゲームに夢中になり、有志数名でサークルを作り、愛知・岐阜・長野等、様々なフィールドに出向きました。最大0.98Jで撃ち合うBB弾は想像以上に痛いのですが、飛び交う弾をすりぬけて敵陣に乗り込む快感は何事にも変えがたく、体中に赤い痣をつくりながら戦いの日々に明け暮れておりました。

また、サークル仲間からカメラの魅力を教えてもらい、ついにエントリーモデルの一眼レフを手に入れました。一度一眼レフの魅力に取り付かれると、次は広角レンズ、いずれはフルサイズ…と欲が高まるばかりで、なんとか自分を抑えている現状です。京都で様々な美しい場所を撮影することがこれからの楽しみです。好物は餃子、苦手なものはありません。美味しい餃子のお店がありましたら、ご紹介いただけると嬉しいです。まだまだ未熟者ではございますが、ご指導賜りたくお願い申し上げます。



加瀬澤不動産鑑定

不動産鑑定士 加瀬澤 史人

## 1. 経歴

立命館大学を卒業後、(一財)日本不動産研究所に入所し、甲府支所→神戸支所→近畿支社→京都支所→神戸支所と赴任しました。平成29年3月末をもって17年間務めた当研究所を退社し、京都市内にて独立開業いたしました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

バイトと飲み会の日々を過ごした大学生活ですが、冷静になって周りを見渡せば、時代は超就職氷河期。このままではブラック企業にすら就職できないという現実と直面しました。ここで、一発逆転の策として選んだのが資格取得の道でした。数ある資格の中で不動産鑑定士を選んだのは、もともと不動産や街づくりに興味があったからですが、当時の専門学校が宣伝していた高収入に釣られたようにも思います。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

特段の得意分野はございませんが、京都において今後気になるアセットとしては物流施設と老健施設です。近年高速道路網が急速に充実したことで、京都府北部と南部での物流動向が気になります。また、今後の介護報酬改定の影響も多分に受けるとは思いますが、有料老人ホームやサ高住の進出に何らかの形で関わりたいと目論んでおります。

## 4. 自己アピール

趣味はランニングとお酒を飲むことです。

前者はトレイルが中心で週末は仲間と京都の山々に出発しています。100km超のロングが大好きで、国際レースであるUTMF2013(161km)完走、7日間に渡るステージレースである第2回白山ジオトレイル(250km)では総合3位という結果も残せました。地元開催の比叡山インターナショナル、京都が誇る草レースである京都マウントチョップ等にも積極的に参戦しています。最近は四国に遊びに行くことも多く、去年は徳島から道後温泉までの四国横断200kmや小豆島一周(マメイチ)110kmなどロードも楽しんでいます。

後者はおそらく誰もが引くぐらい飲みます。お酒が大好きです。しかし、わが家計におけるアルゲル係数を鑑みるに、独立開業を機に少しお酒は控えないといけないと考えております。なお、飲み放題以外に私が行くと、お支払い時にエライこととなりますので、お誘いの際は十分にお気を付け願います。



京都マウントチョップのゴール



吉岡不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 堀川 晃

皆様初めまして、平成29年4月から入会させていただいた堀川 晃と申します。

## 1. 経歴

私は滋賀県大津市生まれ、33歳、現在京都市右京区で妻と娘一人と暮らしております。

私の経歴の中で大きな転機となったのは、大学在学中に両親が家を建てたことです。更地の時は狭くたいそう窮屈に感じられた平面が、たった数ヶ月でたちまち十分に人間が生活できる空間（住宅）となるのを目の当たりにし、同じ場所でも二次元と三次元で広さの体感が全く異なることに、私は何故か妙な面白みを見出して設計というものに強い興味を抱きました。その後、特に目的意識も無く過ごしていた大学を卒業した後、改めて夜間の建築専門学校に入学し直し、同時期に昼間にアルバイトしていた設計事務所にそのまま入社する形で、晴れて社会人の仲間入りをさせていただくこととなりました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

上記の設計事務所で勤務を開始し数年が経った頃から、漠然と自分が携わった建物は世の中でいくらの値打ちがあるのだろうという疑問を抱くようになりました。そのような疑問を抱く日々の中で、取引先の方から偶々聞いた「不動産鑑定士」という言葉の持つ響きが、自分の疑問を解消する糸口となるような魅力なものに感じられ、猪年生まれ特有の猪突猛進の精神でこの世界に飛び込ませていただきました。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

鑑定評価の中では、比較的地味な分野になるのかもしれませんが、私は「住宅」というものが大好きです。特に、住人の方の嗜好や人柄、歴史が滲み出ているような住宅を見るとワクワクしてきます。その生活を勝手に想像してニヤニヤしてしまいます。(少し危ないですね…)

そんな「工業製品」でも「消耗品」でもない「住宅」という資産が、適正な評価を得て受け継がれていくような社会的気運の醸成に、不動産の価値を見定める専門職業家として携わっていただければと考えております。

## 4. 自己アピール

私の趣味は「料理」…の予定です。

実は私の家事能力はゼロに等しく、今は料理も卵かけご飯ぐらいしか出来ません。洗濯物の干し方一つでも妻から熱い指導を受ける有り様なのですが、先日妻から「もし私が入院したら、娘に何を食べさせるの?」という質問を投げ掛けられ答えに窮してしまいました。確かに卵かけご飯しか作れない今の私では、娘を育てられません。ということで、せめて1年後には趣味は「料理」ですと胸を張って言えるようになるのが今の私生活での目標です。(何も出来ない今は「予定」としております)

今は、その第一歩として皿洗いから徹底的に仕込まれているところなのですが、何だか妻に上手く操縦されているような気がしないでもない今日この頃です…

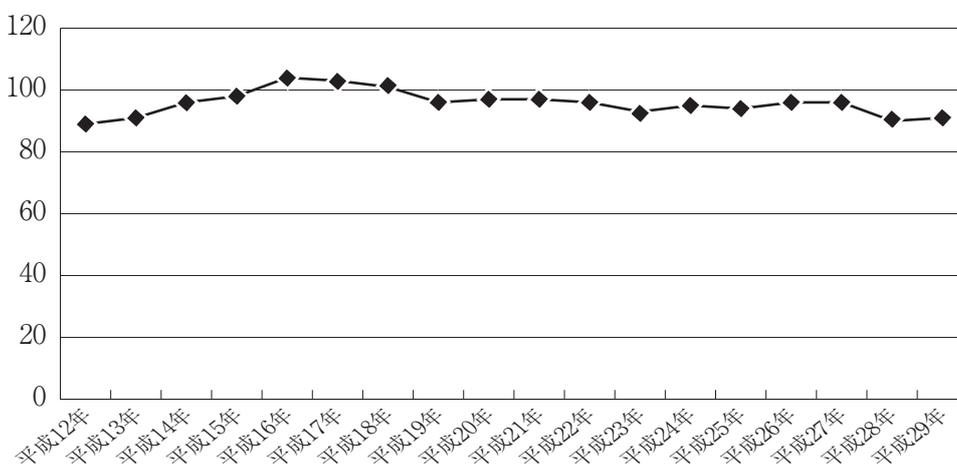
## 京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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29年	91	—	—

平成25年4月1日から公益社団法人へ移行

### 正会員の推移



(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	〃 調査研究委員会 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 覧

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	大阪府士協会 調査研究委員会 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	(社)日本不動産鑑定協会 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 覧

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	土壤汚染問題と鑑定評価 ～土壤汚染についての不動産鑑定士の基礎知識～ 平成13年5月	近畿会 調査研究委員会 第2小委員会
74	大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第1巻) 平成12年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
75	大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第2巻) 平成13年3月	〃
76	定期借家制度の研究Ⅰ 平成13年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
77	定期借家制度の研究Ⅱ 平成14年3月	〃
78	「一般事業用不動産の収益価格」 「建物評価における新機軸」 平成15年3月	東京都士協会 研究委員会
79	第4回少人数ゼミ形式研修会レポート 平成15年9月	大阪府士協会 研修委員会
80	鑑定実務 Q&A <第7集> 平成15年3月	東京都士協会 研究委員会
81	市街化調整区域内宅地の鑑定評価 平成14年4月	近畿会 調査研究委員会 第2小委員会
82	平成13年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～地価の二極化・多極化についての考察～	兵庫県士協会 調査研究委員会
83	第5回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム報告書 平成15年11月	九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
84	京都のADR	京都弁護士会 弁護士業務推進委員会
85	海外不動産事情調査報告書 平成15年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
86	借地権取引の実態調査 平成15年10月	(社)日本不動産鑑定協会 公的土地評価委員会 国税評価対応小委員会
87	不動産投資指数 2002年9月	山梨県士協会
88	不動産投資指数 2003年9月	〃
89	第3回 中部圏における定期借地権実態調査報告書 平成15年3月	不動産鑑定士協会中部連絡協議会
90	名古屋市中心商業地における事務所賃料調査(第3回) 2002年7月	愛知県士協会 資料委員会
91	奈良における住宅市場構成に関する研究 ～住宅需要と供給に関する基礎的検討～ 2001年3月	奈良女子大学助教授 多治見 左近 奈良県士協会
92	阪神淡路大震災後の賃貸市場の実態と不動産鑑定評価 平成10年5月	兵庫県士協会
93	第33回 憲法と人権を考える集い 報告集 ～生態系の中のヒトとして～	京都弁護士会
94	第34回 憲法と人権を考える集い 報告集 ～日本の国際貢献 わたしの国際貢献～	〃
95	平成18年 兵庫県 地価公示・地価調査 マップ	兵庫県士協会
96	住居系収益用不動産の総合収益率事例ほか	近畿会 インデックス整備支援特別委員会
97	北海道インデックスの概要と北海道における収益不動産の取引動向	北海道士会 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	大阪府士協会 調査研究委員会 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 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」	本会 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 覧

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 ー基本的考え方から実例分析までー	(社)日本不動産鑑定協会 法務鑑定委員会
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 データーの分析結果報告書 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 Vol.1	(社)千葉県不動産鑑定士協会
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	不動産鑑定評価事例集	一般社団法人 全国不動産鑑定士会
171	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成22年3月末現在	(財)日本不動産研究所
172	第22回 不動産投資家調査 2010年4月現在	〃
173	平成21年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表テーマ 山林、農地、その他 特殊な不動産について	兵庫県士協会 調査研究委員会
174	道程と道標 株式会社フラットエージェンシー創業35周年 新たな始まり	株式会社フラットエージェンシー
175	不動産鑑定 よくある質問と回答 Vol.2(平成22年度版)	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)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 Vol.3 (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
205	30年のあゆみ	(財)京都府公園公社

## 蔵 書 一 覧

No.7

No.	冊 子 名	発 行
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 一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 覧

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)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
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

## 蔵 書 一 覧

No.9

No.	冊 子 名	発 行
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—	愛知県定士協会
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	わがライオンズムー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	〃
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	〃
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	〃

## 蔵 書 一 覧

No.10

No.	冊 子 名	発 行
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 平成27年 (2015年) 3月末現在	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 平成27年 (2015年) 3月末現在	〃
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」「鑑定への友」アプリ紹介	大阪府士協会
312	不動産コンサルティ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
313	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書 —平成27年度調査—	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
314	都市の継承と土地利用の課題 西嶋 敦 著	榊御茶の水書房
315	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第7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
316	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28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
317	第3回定期借地権の地代利回りに関する実態調査報告書	関東甲信不動産鑑定士協会連合会
318	平成30基準年度対応版 固定資産税土地評価の実務ポイント	榊ぎょうせい
319	佐賀県不動産DI調査 (第3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
320	判例研究 100号記念 ①土地編	一般財団法人 日本不動産研究所
321	判例研究 100号記念 ②建物編	〃
322	判例研究 100号記念 ③不動産編	〃
323	市街地価格指数 全国木造建築費指数	〃
324	全国賃料統計 2016年9月末現在	〃

## 蔵書一覧

No.11

No.	冊子名	発行
325	埼玉県における収益用不動産の利回りについて（2017年3月）	埼玉県士協会 研究広報委員会
326	栃木県不動産市場動向調査（DI）第8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
327	第7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28年10月1日調査時点）	千葉県士協会
328	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書—平成28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

## 鑑定のひろば 保管一覧

平成29年4月現在

93号（1994（平成6）年11月）～183号（2013（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29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29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29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 綾部市川糸町丁島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、右京区嵯峨嵯原

## ◎市役所一覧

平成29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ハツ谷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29年4月1日現在

庁名	不動産 登記管轄区域	所在地 電話番号
京都地方法務局本局	京都市上京区・中京区・下京区・東山区・ 山科区・左京区・北区	〒602-8577 京都市上京区荒神口通河原町東入る上生洲町197 TEL 075-231-0131 (代表)
嵯峨出張所	京都市右京区(旧京北町を含む)・西京区 向日市、長岡京市、乙訓郡大山崎町	〒616-8373 京都市右京区嵯峨天龍寺車道町33-20 TEL 075-861-0742
伏見出張所	京都市伏見区・南区	〒612-0029 京都市伏見区深草西浦町4丁目54 TEL 075-645-6726
宇治支局	宇治市、久世郡久御山町 京田辺市、城陽市、八幡市 綴喜郡(井手町、宇治田原町)	〒611-0021 宇治市宇治琵琶33-2 宇治法務合同庁舎 TEL 0774-24-4121
木津出張所	木津川市 相楽郡(笠置町、和束町、精華町、南山城村)	〒619-0214 木津川市木津駅前一丁目50番地 木津地方合同庁舎2F TEL 0774-72-0265
園部支局	南丹市、船井郡京丹波町、亀岡市	〒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

