



公益社団法人  
京都府不動産  
鑑定士協会

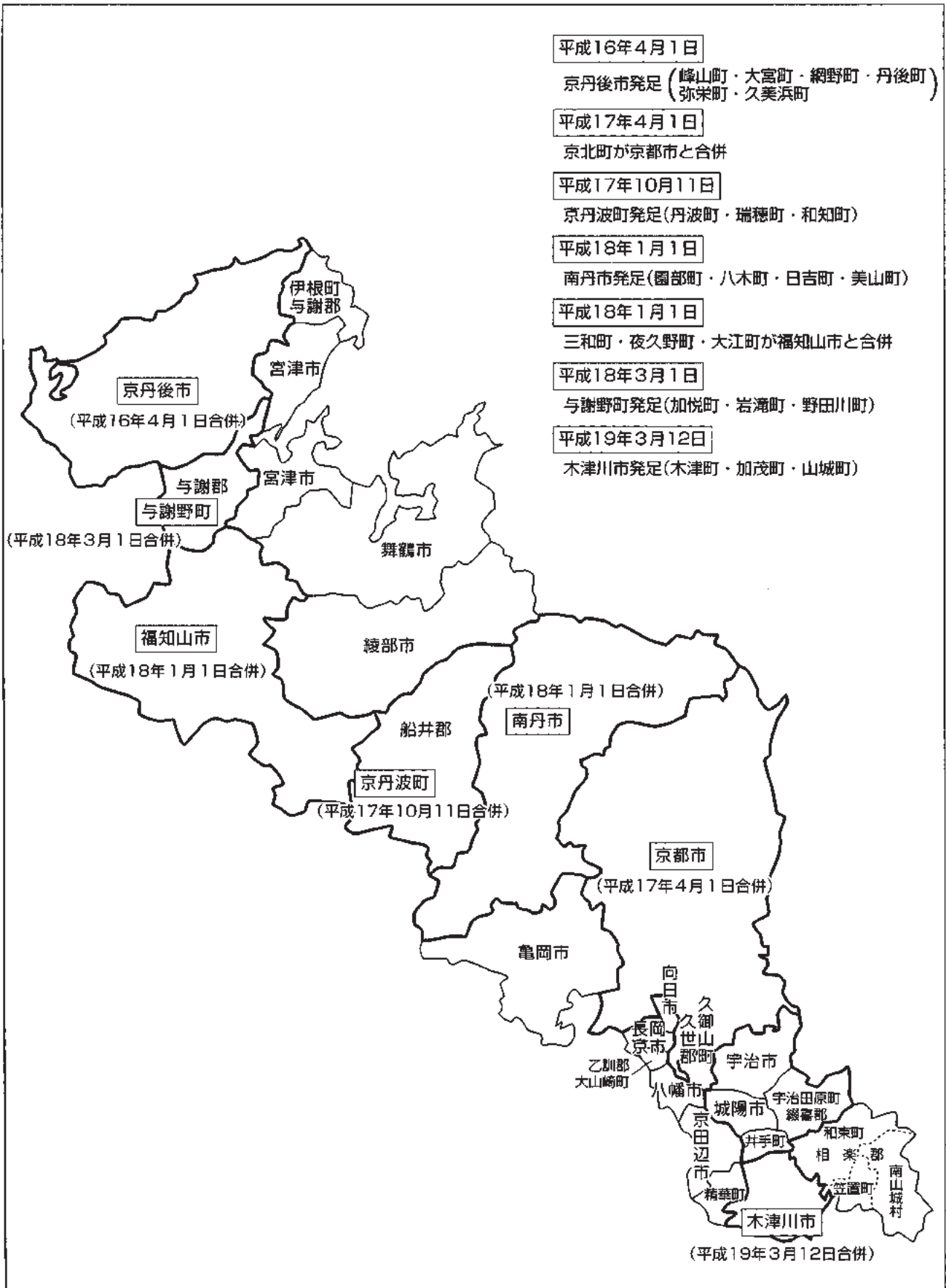
第36号

# きょうと 不動産鑑定

Kyoto Association of  
Real Estate Appraisers



# 京都府内の市町村合併の状況



# 不動産鑑定きょうと／第36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30年度 協会役員・委員……………                  | 5                   |
| ■ 委員会報告                              |                     |
| 平成29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…………8          |
| 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…………9          |
| 親睦委員会報告……………親睦委員長                    | 池田 祥司…………9          |
| 業務適正化委員会報告……………業務適正化委員長              | 左近 宏崇…………10         |
| 地価調査委員会報告……………地価調査委員長                | 三浦 正樹…………10         |
| 公的土地評価委員会報告……………公的土地評価委員長            | 村山 健一…………11         |
| 資料委員会報告……………資料委員長                    | 宇野 行将…………12         |
| 法務鑑定委員会報告……………法務鑑定委員長                | 高田 泰光…………13         |
| 渉外広報委員会報告……………渉外広報委員長                | 宇野 行将…………14         |
| 調査研究委員会報告……………調査研究委員長                | 津田 浩伸…………15         |
| 業務推進委員会報告……………業務推進委員長                | 綿越 浩…………16          |
| 住宅ファイル制度特別委員会報告…住宅ファイル制度特別委員長        | 吉岡 和潔…………17         |
| ■ 平成30年地価公示の概要……………地価公示代表幹事          | 森口 匠…………19          |
| 第1分科会の状況……………第1分科会幹事                 | 森口 匠…………28          |
| 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…………34         |
| 第4分科会の状況……………第4分科会幹事                 | 新見憲一郎…………37         |
| 京都の主なプロジェクトの整備動向……………                | 佐藤 正彦…………39         |
| ■ トピックス                              |                     |
| 講演会「ライフネット生命の起業物語—直球勝負の会社—」…法務鑑定委員   | 中島 昌行…………45         |
| 女性士業交流会のご報告……………(株)みやこ不動産鑑定所         | 辻本 尚子…………47         |
| 「2017年度グッドデザイン賞」受賞……………住宅ファイル制度特別委員長 | 吉岡 和潔…………48         |
| 自治体からの相談や要望に対する取り組み……………             |                     |
| 公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 副会長                | 新見憲一郎…………51         |
| 京都市内の中古マンション取引についての調査……………           | 平成28年度調査研究委員会…………53 |
| 中古マンション取引に必要な情報の整備について……………          | 平成29年度調査研究委員会…………76 |
| ■ 活動報告                               |                     |
| 本年度の活動状況……………                        | 85                  |
| ■ 会員随想                               |                     |
| 調停委員の日々……………                         | 木田 洋二…………87         |
| ■ 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……………           | 88                  |
| 会 員 録……………                           | 92                  |
| 会員数の推移……………                          | 105                 |
| 蔵書一覧……………                            | 106                 |
| 土木事務所一覧……………                         | 118                 |
| 市役所一覧……………                           | 119                 |
| 法務局一覧……………                           | 120                 |





公益社団法人  
京都府不動産鑑定士協会  
会長 森田 信彦



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会の会長の重責を担わせて頂いて早くも3年が経ちました。任期のあと1年、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。

私たちが活動の拠点としています京都市内には昨今多くの外国人観光客が訪れ、ホテル不足が言われて久しい状況です。マンション建設は一服した感がありますが、それに代わって中小規模のホテル、簡易宿泊施設の建設ラッシュになっています。また、長い間空家だった町家もいつの間にか玄関ドアに民泊を思わせるプッシュ式鍵が取り付けであったり、そこに出入りする外国人観光客がキャリアバックを引いて早朝から道路を歩き回ったりと、京都市内の風景も大きく様変わりしました。これらホテル用地需要の影響で市内の地価も急騰し、何やらバブル再来のような状況になっています。一方で府内北部の市町では地価の下落が続いていますが、京都市内の動きが周辺にまで及ぶのか、あるいは限定的なのかをこれからしっかり見極めなければなりません。そして、地価上昇の次に来る局面に対して不動産鑑定士が活躍出来る準備をしっかりとしておく必要があると思います。

また、日本は凄まじい勢いで高齢化が進んでいますが、これに伴い、不動産に関連しても例えば住まなくなった空家、相続時に登記されなかった所有者不明土地、民法改正に伴う配偶者居住権等の新たな問題が出てくると思います。これらの問題こそ不動産鑑定士が先頭に立って解決の道筋をつけないければならないことで、このように考えると我々の活躍の場はまだまだ広がっているのです。

さらに、大学への寄附講座も課題として認識しています。不動産鑑定士の業務の内容、活動の範囲、対応可能な領域をきちんと理解している人が役所、金融機関、不動産業界、他士業にどれだけいるのか、甚だ心許ないというのが現状です。そこで、学生に不動産全般、不動産鑑定士のことを不動産鑑定士自身が講義し、これらの知識を身につけて社会に出て活躍して貰おうというのが狙いの講座で、近々の開講を目指しています。

幸いにも当協会では高い問題意識と知見を備えた会員が揃っており、各委員長はしっかりと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。今後もこれら上部組織と協働、協力することはより重要になってくると思われます。会員各位におかれましては、不動産鑑定士の未来を明るいものとするためにも、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。

# 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<br>(※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。

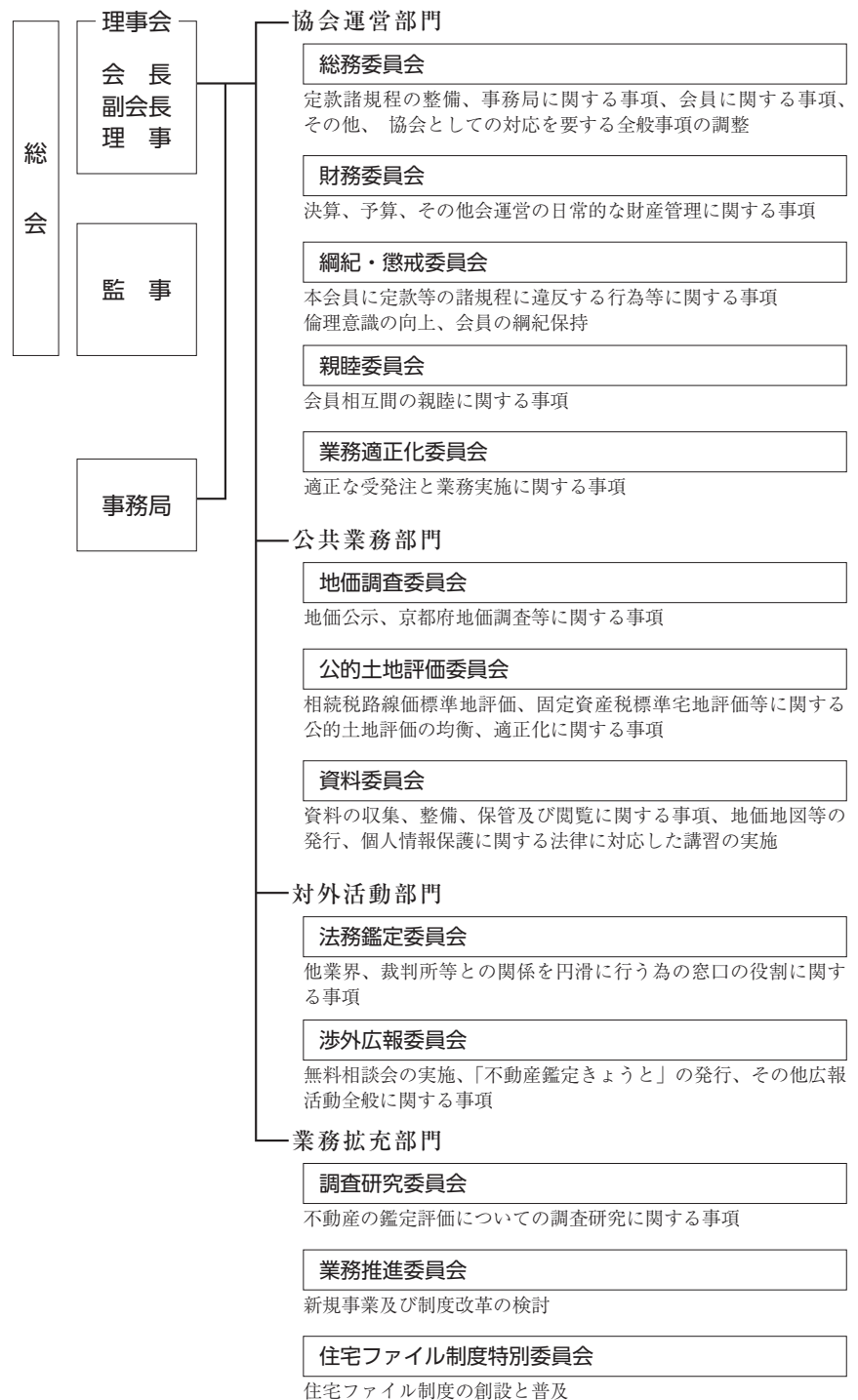
## 《公的鑑定評価》

- 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不動産を証券化する場合
- 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30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 |
|       | 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 | 宇 野 行 将 |

#### (公共業務部門)

|               |         |
|---------------|---------|
| 地 価 調 査 委 員 長 | 三 浦 正 樹 |
| 公的土地評価委員長     | 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 田 信 彦          |
| 公的土地評価委員会        | 村 山 健 一          |
| 業務委員会            | 綿 越 浩            |
| 国際委員会・国際業務開発小委員会 | 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         | 宇 野 行 将 |
| 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   |
| 近畿会あり方検討特別委員会   | 藤 原 陽   |

## 委員会報告

### 平成29年度 業務報告

総務委員長 西 井 雅 志

平成29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。

29. 4. 4 「不動産鑑定評価の日」無料相談会 於：文化パルク城陽  
会員3名が各種相談に応じた。
29. 4. 5 「不動産鑑定評価の日」無料相談会 於：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。
29. 5. 26 第5回通常総会 於：京都ブライトンホテル
1. 第1号議案 平成28年度事業報告承認の件  
第2号議案 平成28年度会計収支決算承認の件  
同監査報告  
第3号議案 理事及び監事の選任に関する件  
報告事項 平成29年度事業計画に関する件  
平成29年度予算に関する件
  2. 配布物  
「不動産鑑定きょうと」第35号発行
  3. 懇親会
29. 5. 26 報告会 於：京都ブライトンホテル  
講演内容：業務適正化に対する取り組みについて  
講 師：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 氏
29. 6. 14 研修例会 於：メルパルク京都  
講演内容：不動産に役立つ建築確認、住宅性能評価の実務  
～指定確認検査機関の検査員が語る本には書いていないコト～  
講 師：株式会社技研 取締役 住宅部長（確認検査員・評価員） 浅野 彰 氏  
住宅部 保険課長（評価員） 中川 政之 氏
29. 6. 27 臨時研修会 於：ひと・まち交流館 京都  
講演内容：「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」について  
講 師：京都市都市計画局 まち再生・創造推進室 京町家保全活用課長 関岡 孝繕 氏
29. 8. 25 夏季納涼懇親会 於：しょうざんリゾート京都  
参加会員35名
29. 10. 2 「土地月間」無料相談会 於：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。
29. 10. 2 「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。
29. 10. 2 「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。
29. 10. 26 研修例会 於：メルパルク京都



- 講演内容：独占禁止法の概要と事業者団体（鑑定士協会など）  
講 師：弁護士 安保 嘉博 氏
29. 10. 30 第68回京都自由業団体懇話会 於：京都ブライトンホテル  
テーマ：（１）広報について  
（２）若手育成について  
（３）KES（環境マネジメントスタンダード）について  
（４）防災・災害復興に関する協議会について  
参加会員 5 名（全体は51名）
29. 11. 18 第24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
29. 11. 22 市民のための不動産なんでも無料相談 於：京都市消費生活総合センター  
会員 2 名が相談に応じた。
29. 12. 3 講演会 於：メルパルク京都  
講演内容：ライフネット生命の起業物語—直球勝負の会社—  
講 師：出口 治明 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
29. 12. 11 五会合同研修会 於：京都ホテルオークラ  
講演内容：事業承継における各士業・団体との連携  
講 師：第一部 基調講演 京都信用保証協会 常務理事 上原 裕史 氏  
第二部 パネルディスカッション 日本公認会計士協会京滋会 田中 正志 氏  
京都司法書士会 内藤 卓 氏  
近畿税理士会京都府支部連合会 尾藤 武英 氏  
京都弁護士会 古家野 彰平 氏  
(公社)京都府不動産鑑定士協会 西脇 則之 氏
30. 1. 16 新春!! 各士業等のマッチング交流会 於：京都ホテルオークラ  
参加会員 6 名（全体は248名）
30. 1. 26 新年祝賀懇親会 於：天ぷら圓堂 岡ざき邸  
参加会員36名
30. 2. 21 研修例会 於：メルパルク京都  
講演内容：ここまで進化した！省エネ住宅の最新事情  
～新築（現代京町家）施工例と京町家改修工事例を通じて～  
講 師：株式会社中藏 常務取締役 古川 亮太郎 氏  
取締役 志水 龍 氏
30. 3. 4 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。
30. 3. 25 京都自由業団体懇話会親睦ボウリング大会 於：しょうざんリゾート京都  
参加会員 6 名

## 総務委員会報告

総務委員長 西 井 雅 志

総務委員会では、通常総会の資料作成及び運営、理事会の運営、理事会速報の作成、事務局の管理運営及び改善、諸規定の整備・見直し、入会会員の面接、公益社団に関する監督官庁への対応等を行いました。

### 入会

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）

29年 7 月

近藤孝仁氏（不動産鑑定士 中信興産（株））

30年 2 月

渡邊崇彦氏（不動産鑑定業者兼鑑定士 渡邊崇彦不動産鑑定士事務所）

30年 4 月

神本文子氏（不動産鑑定業者兼鑑定士 （一財）日本不動産研究所 京都支所）  
横野浩一氏（不動産鑑定業者 ニッソー鑑定京都（株））  
吉田篤史氏（不動産鑑定業者兼鑑定士 （株）吉田住宅）

### 退会

29年 4 月 森岡高司氏  
29年 7 月 伊藤雅人氏  
29年 9 月 池本清孝氏  
29年10月 西尾綾香氏  
30年 3 月 福原啓太氏

## 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、以下の通りです。

適正な予算の立案及び執行を行いました。

1. 平成29年度収支決算
2. 平成30年度収支予算の編成

3. 会費の徴収、運用、会計収支、帳簿の整備等

4. 委員会支出報告書の実施

なお、平成29年度収支決算につきましては、京都府の立入検査が実施されましたが特別な問題もなく、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。

平成29年度会計監査

|       |                                            |
|-------|--------------------------------------------|
| 日 時   | 平成30年4月12日（木） 10時より11時30分                  |
| 場 所   | 当協会会議室                                     |
| 出 席 者 | 監 事 毛利 隆志 氏、嶋寄 敦、木田 洋二<br>税理士 渡邊 敬之 氏、藤原 陽 |

以上のほか、毎月末に会計書類及び現金の確認を行いました。

## 綱紀・懲戒委員会報告

綱紀・懲戒委員長 百合口 賢 次

平成29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 池 田 祥 司

各種行事を下記の通り開催しました。

| 行事内容                      | 開催日         | 場 所         | 参加人数                        |
|---------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| 夏季納涼懇親会                   | 平成29年8月25日  | しょうざんリゾート京都 | 会員 35名<br>事務局 3名            |
| 京滋士会・社労士会との<br>親善ソフトボール大会 | 平成29年10月14日 | 桂川緑地久我橋東詰公園 | ソフトボール同好会<br>11名            |
| 新年会                       | 平成30年1月26日  | 圓堂岡ざき邸      | 会員 36名<br>外部監事 1名<br>事務局 3名 |

|                         |            |             |    |    |
|-------------------------|------------|-------------|----|----|
| 京都自由業団体懇話会<br>親睦ボウリング大会 | 平成30年3月25日 | しょうざんリゾート京都 | 会員 | 6名 |
|-------------------------|------------|-------------|----|----|

※「第24回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会」は雨天のため中止。

## 業務適正化委員会報告

業務適正化委員長 左 近 宏 崇

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（京都市地方税に係る差押不動産の評価業務・亀岡市不動産鑑定業務に係る協定）。

## 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29年京都府地価調査

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 契約期間  | 平成29年4月1日～平成29年9月21日 |
| 地 点 数 | 420地点                |
| 評価員数  | 56名                  |



# 公的土地評価委員会報告

公的土地評価委員長 村 山 健 一

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、公的事例閲覧の検討、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29年10月10日<br>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(事例検討小委員会、制度研究小委員会)、今年度活動方針の検討、その他意見交換等 |
| 第2回 | 平成30年2月5日<br>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(事例検討小委員会、制度研究小委員会)、その他意見交換等              |

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29年11月1日 | 全体説明会 | 評価員 65名 |
|       |      | 平成29年12月6日 | 価格検討会 | 評価員 65名 |
|       |      | 平成30年1月15日 | 価格検討会 | 評価員 11名 |

3. 固定資産税の評価において活用する平成30年度の時点修正に関する業務

|      |           |
|------|-----------|
| 契約数  | 京都府の20市町村 |
| 地点数  | 3,565地点   |
| 評価員数 | 55名       |

「固定資産税（土地）に係る平成30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29年8月7日   | 第1ブロック価格検討会 | 当協会会議室 | 評価員 13名 |
| 平成29年8月8日   | 第4ブロック価格検討会 | 当協会会議室 | 評価員 15名 |
| 平成29年8月9日   | 第2ブロック価格検討会 | 当協会会議室 | 評価員 12名 |
| 平成29年8月9日   | 第3ブロック価格検討会 | 当協会会議室 | 評価員 11名 |
| 平成29年10月30日 | 鑑定評価書点検     | 当協会会議室 | 評価員 12名 |

4. 地価公示、地価調査、相続税路線価標準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、副統括、主幹、副主幹並びに資料委員会、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 宇 野 行 将

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 | 24 | 31 | 51 | 49 | 37 | 45 | 44 | 39 | 41 | 33 | 40 | 33 |

2. 京都士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 | 16 | 16 | 22 | 9 | 16 | 22 | 24 | 10 | 13 | 10 | 16 | 9 |

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販売及び配布をいたしました。

|       | 平成29年地価公示（近畿版）   | 平成29年地価調査（近畿版）  |
|-------|------------------|-----------------|
| 販売冊数  | 189冊             | 84冊             |
| 販売件数  | 13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   | 174冊             | 112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29年版京都市地価地図

|       |               |
|-------|---------------|
| 発行部数  | 500部          |
| 主な配布先 | 京都府、京都市、区役所他  |
| 配布数   | 181部          |
| 販売先   | 会員208部 会員外11部 |

5. 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29年10月26日（木）15時00分～17時00分 |
| 場所  | メルパルク京都                     |
| テーマ | 独占禁止法の概要と事業者団体（鑑定士協会など）     |
| 講師  | 弁護士 安保 嘉博 氏                 |
| 参加者 | 会員43名 会員外6名                 |

# 法務鑑定委員会報告

法務鑑定委員長 高 田 泰 光

## 1. 京都自由業団体懇話会に当番会として参加しました。

|       |                                                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時   | 平成29年10月30日（月）16時30分～18時00分                                                         |
| 場 所   | 京都ブライトンホテル                                                                          |
| テ ー マ | (1) 広報について<br>(2) 若手育成について<br>(3) KES（環境マネジメントスタンダード）について<br>(4) 防災・災害復興に関する協議会について |
| 参 加 者 | 会員5名 会員外46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29年12月11日（月）17時00分～19時00分                                                                                                                                           |
| 場 所   | 京都ホテルオークラ                                                                                                                                                             |
| テ ー マ | 事業承継における各士業・団体との連携                                                                                                                                                    |
| 講 師   | 第一部 基調講演 京都信用保証協会 常務理事 上原 裕史 氏<br>第二部 パネルディスカッション<br>日本公認会計士協会京滋会 田中 正志 氏<br>京都司法書士会 内藤 卓 氏<br>近畿税理士会京都府支部連合会 尾藤 武英 氏<br>京都弁護士会 古家野 彰平 氏<br>公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 西脇 則之 氏 |
| 参 加 者 | 会員28名 会員外179名                                                                                                                                                         |

## 3. 講演会を下記のとおり開催いたしました。

|         |                               |
|---------|-------------------------------|
| 開 催 日 時 | 平成29年12月1日（金）15時00分～17時00分    |
| 開 催 場 所 | メルパルク京都（下京区東洞院七条下る）           |
| テ ー マ   | ライフネット生命の起業物語—直球勝負の会社—        |
| 講 師     | ライフネット生命保険株式会社 創業者 出口 治明 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 氏 |
| 参 加 者   | 会員23名 会員外59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（H29.4～H30.3）      |
| 実施回数  | 20回                                 |
| 相談員数  | 20名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員          |
| 相談来訪者 | 79名                                 |
| 相談件数  | 63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29年4月5日（水） | 京都市消費生活総合センター | 9名   | 41名  |
| 平成29年4月4日（火） | 文化パーク城陽       | 3名   | 14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29年10月2日（月） | 京都市消費生活総合センター | 9名   | 24名  |
| 平成29年10月2日（月） | 舞鶴市西駅交流センター   | 1名   | 5名   |
| 平成29年10月2日（月） | 山城広域振興局宇治総合庁舎 | 2名   | 6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29年11月22日（水） | 京都市消費生活総合センター | 2名   | 4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30年3月4日（日） | 京都市景観・まちづくりセンター | 1名   | 2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29年 9 月20日 | 平成30年 3 月28日 |
| 掲 載 業 者 | 40社          | 40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第35号       |
| 発 刊 日   | 平成29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。

## 調査研究委員会報告

調査研究委員長 津 田 浩 伸

### 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29年 6 月14日（水）15時00分～17時00分                               |
| 場 所   | メルパルク京都                                                    |
| テ ー マ | 不動産鑑定に役立つ建築確認、住宅性能評価の実務<br>～指定確認検査機関の検査員が語る本には書いていないコト～    |
| 講 師   | 株式会社技研 取締役 住宅部長（確認検査員・評価員） 浅野 彰 氏<br>住宅部 保険課長（評価員） 中川 政之 氏 |
| 参 加 者 | 会員51名 会員外32名                                               |



|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
| 日 時   | 平成30年 2月21日 (水) 15時00分～17時00分                      |
| 場 所   | メルパルク京都                                            |
| テ ー マ | ここまで進化した！省エネ住宅の最新事情<br>～新築（現代京町家）施工例と京町家改修工事例を通じて～ |
| 講 師   | 株式会社 中藏 常務取締役 古川 亮太郎 氏<br>取締役 志水 龍 氏               |
| 参 加 者 | 会員48名 会員外17名                                       |

## 2. 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。

また、同機構が中心となって申請し、選定された国土交通省補助事業「平成29年度住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業に係る仕組みの開発事業）」にも参画。全6回の協議会に参加するとともに、地元金融機関との金融商品の開発にかかる打合せにも参加しました。成果物として、本事業で検討された「マンション・プロフィール」を用いたマンション査定の方法と内容に関する検討を行い、報告書を納品しました。

# 業務推進委員会報告

業務推進委員長 綿 越 浩

1. 京都市空き家対策協議会、京町家等継承ネット全体会議、京町家の新たな資金調達スキーム構築に関する検討会（全5回）、京町家・空き家相談員等に参加し協力しました。
2. 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県の現状把握及び近畿地方整備局との意見交換並びに新規事業の検討に参加し協力しました。
3. 専門職業家としてのスキルアップのため会員への臨時研修会を開催しました。

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 日 時   | 平成29年 6月27日 (火) 17時00分～18時30分         |
| 場 所   | ひと・まち交流館 京都                           |
| テ ー マ | 「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」について         |
| 講 師   | 京都市都市計画局 まち再生・創造推進室 京町家保全活用課長 関岡 孝繕 氏 |
| 参 加 者 | 会員30名                                 |

# 住宅ファイル制度特別委員会報告

住宅ファイル制度特別委員長 吉 岡 和 潔

1. 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の建物評価推進担当者会議に参加し、JAREAHASの検証作業に協力しました。

【建物評価推進担当者会議（東京）：12月3日（日）～12月4日（月）】

2. 近畿不動産鑑定士協会連合会の住宅ファイル制度推進特別委員会に参加し、グッドデザイン賞受賞に向け作業に協力しました。

【グッドデザイン賞授賞式及び感謝の集い（東京）：11月1日（水）】

3. 近畿不動産鑑定士協会連合会の住宅ファイル制度推進特別委員会に参加し、清水ゼミを京都で開催しました。

具体的には以下の内容で活動しました。

【清水ゼミin KYOTO開催実績：各会14：00～19：30】

- |           |                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 4月7日（金）   | 第一回清水ゼミ                                                |
| 6月2日（金）   | 第二回清水ゼミ                                                |
| 7月14日（金）  | 第三回清水ゼミ                                                |
| 9月22日（金）  | 第四回清水ゼミ                                                |
| 11月17日（金） | 第五回清水ゼミ                                                |
| 3月2日（金）   | 平成28・29年度開催清水ゼミin KYOTO成果発表会「地方市場における不動産価格指数公表の意義を考える」 |

4. 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29年度の主な動き】

- |           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 4月15日（土）  | 近畿不動産活性化協議会実行委員会           |
| 5月8日（月）   | 近畿不動産活性化協議会実行委員会           |
| 5月12日（金）  | 和歌山宅建意見交換会                 |
| 6月26日（月）  | 京都宅建意見交換会                  |
| 7月5日（土）   | 近畿不動産活性化協議会実行委員会           |
| 9月19日（火）  | 近畿圏不動産流通活性化協議会理事会          |
| 9月19日（火）  | 近畿不動産活性化協議会全体会合            |
| 11月14日（月） | 住宅ファイル制度セミナー/ホテルエルセラーン（大阪） |
| 12月18日（月） | 住宅ファイル制度導入説明会（京都宅建第5支部）    |
| 12月27日（水） | 近畿不動産活性化協議会実行委員会           |
| 2月21日（水）  | 近畿不動産活性化協議会実行委員会           |
| 2月27日（火）  | 近畿不動産活性化協議会全体会合            |
| 3月5日（月）   | 住宅ファイル制度導入説明会（全日大阪本部）      |

5. 京都市洛西ニュータウンアクションプログラム推進会議・住宅拠点ワーキングに参加し、住宅流通促進システム構築、安心して住み替えができる相談機能の設置・充実化、及び既存住宅の客観的で透明性のある評価手法の導入等に向け協力しました。

具体的には以下の内容で活動しました。

【平成29年度の主な動き】

- |           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 7月21日（金）  | 第一回住宅拠点ワーキング               |
| 9月28日（木）  | 第二回住宅拠点ワーキング               |
| 10月27日（金） | 第三回住宅拠点ワーキング               |
| 12月8日（金）  | 第四回住宅拠点ワーキング               |
| 1月16日（火）  | 第五回住宅拠点ワーキング               |
| 2月14日（水）  | 京都銀行洛西支店、三菱東京UFJ銀行洛西出張所説明会 |
| 2月26日（月）  | 第六回住宅拠点ワーキング               |
| 3月27日（火）  | 第七回住宅拠点ワーキング               |

## 平成30年 地価公示の概要

地価公示代表幹事 森 口 匠

### 全 国

平成29年1月以降の1年間の地価について

- 全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年連続の上昇、工業地は2年連続の上昇となり、それぞれ上昇基調を強めている。全用途平均は3年連続の上昇となった。
- 三大都市圏をみると、住宅地、商業地及び工業地のいずれについても、各圏域で上昇を示した。大阪圏は、住宅地はわずかな上昇だが、商業地の上昇率は三圏で最も高い。
- 地方圏をみると、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続している。商業地及び工業地は26年ぶりに上昇に転じ、全用途平均でも下落を脱して横ばいに転じた。地方圏のうち、地方四市では全ての用途で上昇し、上昇基調を強めている。

#### 【住宅地】

- ◆全国的に雇用・所得情勢の改善が続く中、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあって、利便性の高い地域を地域を中心に地価の回復が進展している。
- ◆圏域別に見ると、
  - ・東京圏の平均変動率は5年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向（都道府県地価調査との共通地点について集計。）としては、前半（H29.1～H29.6）が0.6%の上昇、後半（H29.7～H29.12）が0.7%の上昇となった。
  - ・大阪圏の平均変動率は昨年の横ばいからわずかな上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.1%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5年連続して上昇となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.6%の上昇、後半が0.7%の上昇となった。
  - ・地方圏の平均変動率は下落を続けているが、下落幅は縮小傾向を継続しており、わずかな下落となった。なお、半年ごとの地価動向としては、前半、後半ともに0.5%の上昇となった。地方圏のうち、地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、平均変動率は5年連続の上昇となり、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2.3%の上昇、後半が2.0%の上昇となった。

#### 【商業地】

- ◆外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加や再開発等の進展による繁華性の向上等を背景に、主要都市の中心部では店舗、ホテル等の進出意欲が依然として強い。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も見られる。このような収益性の高まりに加え、金融緩和による良好な資金調達環境もあいまって、法人投資家等による不動産投資意欲が旺盛であることから、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5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

向としては、前半が2.1%の上昇、後半が2.2%の上昇となった。

- ・大阪圏の平均変動率は5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2.7%の上昇、後半が3.2%の上昇となった。
- ・名古屋圏の平均変動率は5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1.9%の上昇、後半が1.7%の上昇となった。
- ・地方圏の平均変動率は昨年の下落から上昇に転じた。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が0.8%の上昇、後半が1.0%の上昇となった。地方圏のうち地方四市の平均変動率は、5年連続の上昇となるとともに、上昇幅も昨年より拡大し、三大都市圏平均を大きく上回っている。なお、半年ごとの地価動向としては、前半が4.4%の上昇、後半が5.5%の上昇となった。

### 【工業地】

- ◆全国的に工業地への需要の回復が見られる。特に、インターネット通販の普及等もあり、道路アクセスの良い物流施設の建設適地では大型物流施設建設に対する需要が旺盛である。このため、工業地の地価は総じて堅調に推移している。
- ◆圏域別に見ると
  - ・東京圏の平均変動率は5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3年連続の上昇となった。
  - ・地方圏の平均変動率は昨年の下落から上昇に転じた。地方圏のうち、地方四市の平均変動率について5年連続の上昇となり、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  |      |      |      |      |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|       | 20公示 | 25公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 20公示 | 25公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 |
| 全 国   | 1.3  | ▲1.6 | ▲0.2 | 0.0  | 0.3  | 3.8  | ▲2.1 | 0.9  | 1.4  | 1.9  |
| 三大都市圏 | 4.3  | ▲0.6 | 0.5  | 0.5  | 0.7  | 10.4 | ▲0.5 | 2.9  | 3.3  | 3.9  |
| 東京圏   | 5.5  | ▲0.7 | 0.6  | 0.7  | 1.0  | 12.2 | ▲0.5 | 2.7  | 3.1  | 3.7  |
| 大阪圏   | 2.7  | ▲0.9 | 0.1  | 0.0  | 0.1  | 7.2  | ▲0.5 | 3.3  | 4.1  | 4.7  |
| 地 方 圏 | ▲1.8 | ▲2.5 | ▲0.7 | ▲0.4 | ▲0.1 | ▲1.4 | ▲3.3 | ▲0.5 | ▲0.1 | 0.5  |
| 地方四市  | 1.2  | ▲0.2 | 2.3  | 2.8  | 3.3  | 10.7 | ▲0.3 | 5.7  | 6.9  | 7.9  |
| その他   | ▲2.2 | ▲2.8 | ▲1.0 | ▲0.8 | ▲0.5 | ▲2.8 | ▲3.6 | ▲1.3 | ▲0.9 | ▲0.4 |

|       | 工業地  |      |      |      |      | 全用途  |      |      |      |      |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|       | 20公示 | 25公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 | 20公示 | 25公示 | 28公示 | 29公示 | 30公示 |
| 全 国   | 0.5  | ▲2.2 | 0.0  | 0.3  | 0.8  | 1.7  | ▲1.8 | 0.1  | 0.4  | 0.7  |
| 三大都市圏 | 4.1  | ▲1.1 | 0.9  | 1.0  | 1.5  | 5.3  | ▲0.6 | 1.1  | 1.1  | 1.5  |
| 東京圏   | 4.5  | ▲0.5 | 1.6  | 1.8  | 2.3  | 6.7  | ▲0.6 | 1.1  | 1.3  | 1.7  |
| 大阪圏   | 4.1  | ▲1.7 | 0.4  | 0.6  | 1.3  | 3.4  | ▲0.9 | 0.8  | 0.9  | 1.1  |
| 地 方 圏 | ▲2.1 | ▲3.2 | ▲0.9 | ▲0.4 | 0.2  | ▲1.8 | ▲2.8 | ▲0.7 | ▲0.3 | 0.0  |
| 地方四市  | ▲0.3 | ▲1.8 | 1.8  | 2.6  | 3.3  | 3.4  | ▲0.3 | 3.2  | 3.9  | 4.6  |
| その他   | ▲2.2 | ▲3.4 | ▲1.2 | ▲0.7 | ▲0.1 | ▲2.3 | ▲3.0 | ▲1.1 | ▲0.8 | ▲0.5 |



## 京都の特徴

京都府においては、全用途の平均変動率は前年の1.0%から1.8%と上昇幅がやや拡大した。京都市は前年の2.5%から3.7%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8.9%から10.7%、下京区の前年8.0%から11.6%、東山区の前年7.5%から9.8%の3区と、次いで上京区の前年3.3%から5.4%、南区の前年1.4%から5.1%となっている。山科区は前年の-0.2%から0.0%と横ばいまで回復した。その他の5区も前年の上昇率をやや上回る結果となった。京都市以外では宇治市0.4%→0.8%、向日市0.2%→0.3%、長岡京市0.2%→0.5%、久御山町1.5%→3.4%とプラス→プラス、城陽市が0.0%→0.5%とプラスへ変化、亀岡市-0.2%→0.0%、京田辺市-0.4%→0.0%、宇治田原町も-0.3%→0.0%と横ばいまで回復した。その他の市町はマイナス→マイナスで、うち宮津市、八幡市、木津川市、井手町の4つは下落幅がやや拡大したが、大山崎町は-0.5%→-0.5%と変わらず、残りの福知山市、舞鶴市、綾部市、京丹後市、南丹市、精華町、京丹波町、与謝野町は下落幅がやや縮小した。

### (1) 住 宅 地

- ・平均変動率は前年の0.0%から0.3%へプラスに転じたが、これは全国の前年変動率と同じ変動となった。上昇地点数は昨年の112から144へ増加し、継続地点数454の約32%を占めた。京都市は11区のうち10区が上昇となり、平均変動率は0.8%から1.3%へ上昇幅が拡大。マイナスの区は山科区の-0.3%だけとなった。山科区では地下鉄駅徒歩圏の1地点のみがプラスとなったが9地点がマイナスとなり、総じて弱さが続いている。京都市の上昇地点数は昨年の99から114へ増加し、継続地点219の52%を占めた。中京区が前年の3.3%から6.8%と京都市内で最も上昇率が大きく、これまで相対的に価格水準の低かった西ノ京地区3地点の上昇率がいずれも9%台となって牽引した。上京区も前年の3.2%から5.1%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複数地点の上昇が影響した。
- ・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。宇治市は上昇地点数が昨年の3地点から11地点へ増えたが、各地点の上昇幅は小さく平均変動率は前年の0.1%から0.2%と小幅にとどまった。城陽市も上昇地点が前年の2地点から3地点に増え、平均変動率は前年の0.0%から0.2%とプラスへ転じた。宇治田原町は下落地点がなくなり、前年の-0.3%から0.0%となった。亀岡市は4地点が上昇となり、平均変動率は前年の-0.2%から0.1%とプラスへ転じた。木津川市は南加茂台の-4.6%が影響して平均変動率は前年の-0.7%から-0.9%と下落幅がやや拡大した。井手町は産業の不振から前年の-3.1%から-3.3%と下落が継続している。その他の市町については概ね前年より下落幅がわずかながら縮小している。

### (2) 商 業 地

- ・府内の商業地の平均変動率は、前年の4.5%から6.5%へと上昇幅が拡大した。6.5%は全国1位で、平成元年以来の1位となった。2位は沖縄県の5.6%、3位は東京都5.4%で、4位は大阪府の4.9%、5位は宮城県の4.8%で、全国平均は1.9%であった。地区別に見ると、京都市は前年の6.5%から9.1%と上昇幅が拡大し、うち中心5区は前年の8.0%から10.5%と二桁台となった。近郊地域は前年の0.9%から2.1%と上昇幅が拡大した。山城地域も前年の0.5%と同じ0.5%とプラスを維持した。南丹地域は前年の-2.4%から-1.1%へ縮小、中丹地域は前年の-2.2%から-2.0%へわずかに縮小、丹後地域も前年の-1.9%から-1.8%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、上昇幅の拡大が最も目立つのは東山区の前年12.1%から15.4%へ、次いで下京区の前年10.3%から14.5%へ、南区の前年1.9%から12.6%へ、中京区の前年10.3%から11.7%へ、この4区が二桁の上昇率となった。
- ・京都市以外では、長岡京市の長岡天神駅近くの2地点が昨年に続き上昇し、前年の0.9%から2.5%となった。宇治市では、上昇地点6地点のうち、観光客が増加しているJR宇治駅前の地点と、府道城陽宇治

線沿いの業務性の強い2地点が牽引して上昇し、前年の1.6%から2.6%となった。その他の市町については大きな変化は見られなかった。

- ・府全体の上昇地点数は前年の96地点から107地点に増加。これは継続地点数141のうち約76%にあたる。うち京都市関係は前年の86地点から95地点に増加。これは京都市の継続地点100の約95%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1.3%から2.7%へ上昇率は拡大した。うち京都市は前年の1.5%から3.3%となった。京都府南部の宇治市は前年の2.2%から3.5%へ上昇、久御山町は前年の3.7%から8.3%へ大幅に拡大した。また城陽市は4.2%の上昇を示した。こうした京都市以南の上昇傾向に対して、京都府北部の福知山市は前年の-1.5%から-1.1%とやや下落が縮小、舞鶴市も前年の-2.9%から-2.0%と下落幅がやや縮小、綾部市と京丹波町は横ばいとなったが、総じて北部の弱さは継続している。しかし、京都縦貫道路の開通効果もあって、一部企業の立地先は北上しており、福知山市の長田野工業団地アネックス京都三和は全区画の半分以上にあたる16区画が売れた。

### (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。なかでも旅館業法と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これまで外部からの参入の少ない地域であったが、町家から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。西陣という織物業の盛衰を経て独特の雰囲気を残す町で、一夜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が、マンション用地の供給は減少している。また、中京区の二条駅圏や下京区の大宮駅圏、右京区の太秦天神川駅周辺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。中京区の西ノ京地区は従来から用途の多様性をもつが、小型スーパーの増加による生活利便性の向上等もあって需要の高まりがあり、目立った上昇を示した。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全国的に現れつつある。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）の高い地域へと縮小的にリターンする傾向がある。

〔商業地域〕

京都市内で平均上昇率が二桁を示した、東山区、下京区、中京区、南区の4区には、旅館業法の宿泊施設（旅館、ホテル、簡易宿所）が集中しており、平成29年12月末時点の京都市内の全宿泊施設2570のうち1753施

設（68.2％）がある。4区の分布をみると下京区543施設（21.1％）、東山区540施設（21.0％）、中京区411施設（16.0％）、南区259施設（10.1％）となっている。また時系列的にみると、平成29年1～12月で925施設（36.0％）、平成28年1～12月で645施設（25.1％）、平成27年1～12月で174施設（6.8％）と、特にこの直近2年の開設数が61.1％を占めるという、急激かつ猛烈に増加していることがわかる。ちなみに全宿泊施設2570の内訳は、旅館314（12.2％）、ホテル201（7.8％）、簡易宿所2055（80％）と簡易宿所が圧倒的多数であり、かつ簡易宿所2055のうち平成29年1～12月の開設が886（43.1％）、平成28年1～12月の開設が630（30.7％）と、とりわけ簡易宿所は直近2年で1516（73.8％）も増加している。こうした宿泊施設の増加状況が、地価の最大の押上げ要因であることは疑いをいれない。

#### 〔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が平成29年4月30日に開通したことで、既存の名神高速道路（昭和37年：栗東－尼崎）、京奈道路（昭和63年：城陽－田辺西）、京滋バイパス（平成15年：草津－大山崎）、第二京阪道路（平成22年：伏見－門真市）、京都縦貫道路（平成27年：久御山－宮津）など複数の高速道路が間接的にリンクすることとなって、京都市以南の工業地への物流利便性が一気に高まったことで、需要が広域から集まり、工業地価格の上昇となって現れたものである。

需要者は、各種製造業が今なお多数ではあるが、製造と販売を兼ねる企業や、物流と販売に重点を置く企業が増えてくるなど、工業の商業化的な変化が感じられる。また、津波リスクを避ける意味で、内陸性の工業地を選好する傾向も見受けられ。

平成35年には、新名神高速道路の城陽－大津と八幡－高槻が結ばれる予定であるが、これが実現すれば府下の高速道路網は完成形となる。当面、ネット通販の拡大とともに物流の拡大が見込まれる間は、工業地の地価は強含む可能性がある。

こうした状況にもかかわらず、用地不足が響いて、平成28年度の京都府の工場立地は13件と、前年の20件を下回り、7年ぶりに20件を割り込んだ。内訳は新設8件、増設5件、京都市を含む府南部が8件、府北部は5件。

## 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   | (0.0)  | 0.3  | (4.5)  | 6.5  | (1.3)  | 2.7  | (1.0)  | 1.8  |
| 京 都 市   | (0.8)  | 1.3  | (6.5)  | 9.1  | (1.5)  | 3.3  | (2.5)  | 3.7  |
| 北 区     | (1.1)  | 1.5  | (3.4)  | 3.7  | —      | —    | (1.5)  | 2.0  |
| 上 京 区   | (3.2)  | 5.1  | (3.7)  | 6.1  | —      | —    | (3.3)  | 5.4  |
| 左 京 区   | (1.2)  | 1.6  | (2.2)  | 5.1  | —      | —    | (1.4)  | 2.1  |
| 中 京 区   | (3.3)  | 6.8  | (10.3) | 11.7 | —      | —    | (8.9)  | 10.7 |
| 東 山 区   | (1.1)  | 2.1  | (12.1) | 15.4 | —      | —    | (7.5)  | 9.8  |
| 下 京 区   | (2.0)  | 3.6  | (10.3) | 14.5 | (1.9)  | 3.7  | (8.0)  | 11.6 |
| 南 区     | (1.0)  | 1.3  | (1.9)  | 12.6 | (1.8)  | 4.5  | (1.4)  | 5.1  |
| 右 京 区   | (0.0)  | 0.4  | (0.8)  | 2.0  | (1.1)  | 2.0  | (0.2)  | 0.7  |
| 伏 見 区   | (0.1)  | 0.2  | (1.3)  | 2.0  | (2.2)  | 4.0  | (0.5)  | 0.9  |
| 山 科 区   | (-0.4) | -0.3 | (1.1)  | 1.4  | (0.0)  | 0.0  | (-0.2) | 0.0  |
| 西 京 区   | (0.5)  | 0.7  | (0.5)  | 2.2  | —      | —    | (0.5)  | 0.9  |
| 福 知 山 市 | (-1.3) | -1.2 | (-1.0) | -0.9 | (-1.5) | -1.1 | (-1.3) | -1.1 |
| 舞 鶴 市   | (-1.9) | -1.7 | (-2.9) | -3.1 | (-2.9) | -2.0 | (-2.2) | -2.0 |
| 綾 部 市   | (-1.7) | -1.6 | (-3.1) | -2.5 | —      | 0.0  | (-1.9) | -1.6 |
| 宇 治 市   | (0.1)  | 0.2  | (1.2)  | 2.6  | (2.2)  | 3.5  | (0.4)  | 0.8  |
| 宮 津 市   | (-1.7) | -1.6 | (-0.2) | -1.2 | —      | —    | (-1.1) | -1.4 |
| 亀 岡 市   | (-0.2) | 0.1  | (0.0)  | -0.6 | —      | —    | (-0.2) | 0.0  |
| 城 陽 市   | (0.0)  | 0.2  | (0.0)  | 0.0  | —      | 4.2  | (0.0)  | 0.5  |
| 向 日 市   | (0.1)  | 0.2  | (0.4)  | 0.7  | —      | —    | (0.2)  | 0.3  |
| 長岡京市    | (0.1)  | 0.2  | (0.9)  | 2.5  | —      | —    | (0.2)  | 0.5  |
| 八 幡 市   | (-0.5) | -0.4 | (3.0)  | 1.1  | —      | —    | (-0.2) | -0.3 |
| 京田辺市    | (-0.4) | -0.1 | (0.0)  | 0.7  | —      | —    | (-0.4) | 0.0  |
| 京丹後市    | (-2.7) | -2.0 | (-3.6) | -2.8 | —      | —    | (-3.0) | -2.2 |
| 南 丹 市   | (-1.6) | -1.3 | —      | 0.0  | —      | —    | (-1.6) | -1.2 |
| 木津川市    | (-0.7) | -0.9 | (0.0)  | 0.0  | —      | —    | (-0.7) | -0.9 |
| 大山崎町    | (-0.5) | -0.5 | —      | —    | —      | —    | (-0.5) | -0.5 |
| 久御山町    | (-0.2) | -0.2 | —      | —    | (3.7)  | 8.3  | (1.5)  | 3.4  |
| 井 手 町   | (-3.1) | -3.3 | —      | —    | —      | —    | (-3.1) | -3.3 |
| 宇治田原町   | (-0.3) | 0.0  | (-0.4) | 0.0  | —      | —    | (-0.3) | 0.0  |
| 精 華 町   | (-0.6) | -0.5 | —      | —    | —      | —    | (-0.6) | -0.5 |
| 京丹波町    | (-2.9) | -1.9 | (-4.8) | -3.1 | —      | 0.0  | (-3.5) | -1.7 |
| 与謝野町    | (-1.7) | -1.5 | —      | -1.0 | —      | —    | (-1.7) | -1.3 |

( ) は前年平均変動率

(-)、- は継続標準地がないことを示す

## 京都府・価格順位表（住宅地）

| 順位 | 標準地番号  | 標準地の所在地                    | 29年公示価格 | 30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   | 480,000 | 527,000 | 9.8 |
| 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 | 480,000 | 2.1 |
| 3  | 左 京－30 | 京都市左京区下鴨萩ケ垣内町6番外           | 451,000 | 462,000 | 2.4 |
| 4  | 上 京－5  | 京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町191番3 | 413,000 | 430,000 | 4.1 |
| 5  | 左 京－8  | 京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外          | 394,000 | 400,000 | 1.5 |
| 5  | 京都北－19 | 京都市北区小山下花ノ木町23番            | 385,000 | 400,000 | 3.9 |
| 7  | 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   | 368,000 | 390,000 | 6.0 |
| 8  | 左 京－1  | 京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9           | 373,000 | 382,000 | 2.4 |
| 9  | 西 京－12 | 京都市西京区桂南巽町121番2            | 359,000 | 373,000 | 3.9 |
| 10 | 左 京－16 | 京都市左京区下鴨宮河町62番3            | 362,000 | 370,000 | 2.2 |

## 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                    | 29年公示価格   | 30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    | 5,000,000 | 6,000,000 | 20.0 |
| 2  | 下 京5－15 | 京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外    | 3,100,000 | 3,720,000 | 20.0 |
| 3  | 中 京5－5  | 京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番      | 2,680,000 | 3,060,000 | 14.2 |
| 4  | 京都南5－5  | 京都市南区東九条上殿田町50番2外          | 1,650,000 | 2,100,000 | 27.3 |
| 5  | 中 京5－13 | 京都市中京区河原町通二条下る2丁目下丸屋町413番4 | 1,830,000 | 2,040,000 | 11.5 |
| 6  | 中 京5－21 | 京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外     | 1,790,000 | 1,980,000 | 10.6 |
| 7  | 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   | 1,550,000 | 1,950,000 | 25.8 |
| 7  | 下 京5－12 | 京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1       | 1,640,000 | 1,950,000 | 18.9 |
| 9  | 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   | 1,550,000 | 1,730,000 | 11.6 |
| 10 | 中 京5－17 | 京都市中京区寺町通三条下る永楽町233番       | 1,450,000 | 1,670,000 | 15.2 |



## 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                   | 29年公示価格 | 30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  | 480,000 | 527,000 | 9.8 |
| 2  | 中 京－4  | 京都市中京区西ノ京原町102番1外         | 250,000 | 273,000 | 9.2 |
| 2  | 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  | 207,000 | 226,000 | 9.2 |
| 4  | 中 京－3  | 京都市中京区西ノ京北壺井町63番          | 244,000 | 266,000 | 9.0 |
| 4  | 中 京－2  | 京都市中京区西ノ京式部町50番1          | 300,000 | 327,000 | 9.0 |
| 6  | 下 京－6  | 京都市下京区中堂寺庄ノ内町1番107        | 207,000 | 225,000 | 8.7 |
| 7  | 東 山－4  | 京都市東山区高台寺南門通下河原東入栴屋町353番5 | 305,000 | 330,000 | 8.2 |
| 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  | 368,000 | 390,000 | 6.0 |
| 9  | 上 京－12 | 京都市上京区下長者通七本松西入鳳瑞町237番2   | 195,000 | 206,000 | 5.6 |
| 10 | 上 京－9  | 京都市上京区大宮通下長者下る清元町740番6    | 208,000 | 219,000 | 5.3 |

## 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                     | 29年公示価格   | 30年公示価格   | 変動率  |
|----|---------|-----------------------------|-----------|-----------|------|
| 1  | 京都南5－5  | 京都市南区東九条殿田町50番2外            | 1,650,000 | 2,100,000 | 27.3 |
| 2  | 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    | 1,550,000 | 1,950,000 | 25.8 |
| 3  | 東 山5－9  | 京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外       | 552,000   | 690,000   | 25.0 |
| 4  | 下 京5－17 | 京都市下京区七条通間之町東入材木町481番       | 475,000   | 590,000   | 24.2 |
| 5  | 東 山5－4  | 京都市東山区五条橋東3丁目406番           | 444,000   | 537,000   | 20.9 |
| 6  | 東 山5－5  | 京都市東山区清水5丁目130番7            | 415,000   | 500,000   | 20.5 |
| 7  | 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 | 368,000   | 442,000   | 20.1 |
| 8  | 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     | 5,000,000 | 6,000,000 | 20.0 |
| 8  | 下 京5－15 | 京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外     | 3,100,000 | 3,720,000 | 20.0 |
| 8  | 京都南5－4  | 京都市南区東九条上殿田町41番1            | 750,000   | 900,000   | 20.0 |



### 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              | 29年公示価格 | 30年公示価格 | 変動率  |
|----|--------|----------------------|---------|---------|------|
| 1  | 木津川－18 | 木津川市南加茂台13丁目3番8      | 49,600  | 47,300  | －4.6 |
| 2  | 舞鶴－8   | 舞鶴市愛宕下町2番16          | 51,600  | 49,400  | －4.3 |
| 3  | 舞鶴－5   | 舞鶴市字余部上小字余部上76番6     | 40,400  | 38,800  | －4.0 |
| 4  | 宮津－1   | 宮津市字柳縄手305番2         | 46,800  | 45,000  | －3.8 |
| 4  | 井手－1   | 綴喜郡井手町大字井手小字西高月60番61 | 47,300  | 45,500  | －3.8 |
| 6  | 福知山－4  | 福知山市字篠尾小字谷子865番53    | 45,200  | 43,700  | －3.3 |
| 6  | 舞鶴－4   | 舞鶴市字北吸小字糸1007番3      | 42,500  | 41,100  | －3.3 |
| 6  | 井手－3   | 綴喜郡井手町大字井手小字野畑5番9    | 46,000  | 44,500  | －3.3 |
| 9  | 右京－9   | 京都市右京区北嵯峨山王町49番2     | 66,000  | 64,000  | －3.0 |
| 9  | 綾部－2   | 綾部市田野町風久呂13番6        | 23,100  | 22,400  | －3.0 |

### 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             | 29年公示価格 | 30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  | 51,600  | 49,100  | －4.8 |
| 2  | 舞鶴5－4  | 舞鶴市字溝尻小字浜田81番       | 64,000  | 61,400  | －4.1 |
| 3  | 京丹波5－1 | 船井郡京丹波町須知天神34番2外    | 31,900  | 30,900  | －3.1 |
| 4  | 京丹後5－2 | 京丹後市網野町小浜小字勝山83番1外  | 24,200  | 23,500  | －2.9 |
| 5  | 綾部5－2  | 綾部市広小路1丁目11番        | 51,200  | 49,800  | －2.7 |
| 6  | 京丹後5－1 | 京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2 | 34,400  | 33,500  | －2.6 |
| 7  | 福知山5－4 | 福知山市前田新町18番外        | 55,600  | 54,200  | －2.5 |
| 8  | 舞鶴5－5  | 舞鶴市字福来小字幸尻188番6     | 62,300  | 60,800  | －2.4 |
| 9  | 宮津5－1  | 宮津市字万町1001番         | 55,800  | 54,500  | －2.3 |
| 10 | 綾部5－1  | 綾部市駅前通51番1          | 59,600  | 58,300  | －2.2 |

## 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  | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|-------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|       |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体 | 1.6%   | 2.5%   | 75     | 17  | 5  | 97     |
| 北 区   | 1.1%   | 1.5%   | 18     | 7   | 0  | 25     |
| 上 京 区 | 3.2%   | 5.1%   | 13     | 0   | 0  | 13     |
| 左 京 区 | 1.2%   | 1.6%   | 29     | 6   | 5  | 40     |
| 中 京 区 | 3.3%   | 6.8%   | 5      | 0   | 0  | 5      |
| 東 山 区 | 1.1%   | 2.1%   | 4      | 4   | 0  | 8      |
| 下 京 区 | 2.0%   | 3.6%   | 6      | 0   | 0  | 6      |

##### (2) 商業地

| 市町村名  | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|-------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|       |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体 | 8.7%   | 11.3%  | 70     | 0   | 0  | 70     |
| 北 区   | 3.4%   | 3.7%   | 6      | 0   | 0  | 6      |
| 上 京 区 | 3.7%   | 6.1%   | 5      | 0   | 0  | 5      |
| 左 京 区 | 2.2%   | 5.1%   | 7      | 0   | 0  | 7      |
| 中 京 区 | 10.3%  | 11.7%  | 21     | 0   | 0  | 21     |
| 東 山 区 | 12.1%  | 15.4%  | 11     | 0   | 0  | 11     |
| 下 京 区 | 10.3%  | 14.5%  | 20     | 0   | 0  | 20     |

##### (3) 工業地

| 市町村名  | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|-------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|       |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 下 京 区 | 1.9%   | 3.7%   | 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1.6%から2.5%と上昇した。上昇地点数も75地点と前年の67地点を上回り、継続地点数97地点の77%を占めた。中京区の平均変動率が6.8%、次いで上京区の平均変動率が5.1%となった。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9%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、用途の多様化も進んで、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、これに加えて昨年あたりから西陣地区の数地点が目立った上昇を示した。これまで長期の機業の低迷から割安感のあったところへ、町家転用のゲストハウスの急速な広がりなどが見られ、用途の多様化が需要を喚起し、地価の押し上げに直結している。左京区では下落地点が昨年の6地点から5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527,000円/㎡、9.8%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29年新設地点「上京－13」小川通一条の480,000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」下鴨萩ケ垣内町は462,000円/㎡、2.4%で、価格順位は3位となった。御所周辺の住宅地域は官庁街に隣接する都心部型の住宅地で、その市場は京都府外を含む広範囲からなる。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。上京区ではゲストハウスが急増している西陣地区の複数地点がやや目立った上昇をはじめた。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路地など街並みはなつかしさを感じさせ、内外からの観光客を引きつける魅力を持っている。中京区の西ノ京地区でも単に住宅需要だけでなくゲストハウスも見られるようになり、これまでの価格水準を超える取引事例が多数出しており、需要の拡大がうかがわれる。

#### (2) 商業地

##### ○分科会全体の地価動向

平均変動率は11.3%で二桁となり、前年の8.7%からさらに拡大した。継続地点数70地点のすべてが上昇した。中京区、東山区、下京区の3区の平均変動率が昨年より引き続き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1,950,000円/㎡、25.8%である。昨年の29.2%からは上昇幅がやや縮小した。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狭い地理的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、祇園地区に新たな観光拠点としての文化施設が加わった。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690,000円/㎡、25.0%で、昨年の20.5%をさらに上回った。この公示地の建物そのものがホテルヘリノベーションされ、現在の京都の動向を象徴的に現している。上昇率３番目は七条通高倉東の「下京５－17」の590,000円/㎡、24.2%で、京都駅北東付近のホテル建設の影響を受けた。上昇率５、６、７番目は東山区の価格中位の３地点がいずれも20%台の上昇で並んだ。上昇率８番目は京都の最高価格地点でもある「下京５－１」四条通寺町東入御旅町は6,000,000円/㎡、20.0%となった。「下京５－１」は平成３年１月の公示価格が30,000,000円/㎡であるので、その５分の１まで戻ったことになる。

## (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1.9%を上回る+3.7%となった。

## (4) その他

ここ３年ほどの地価の牽引役はホテルを中心とする宿泊施設用地である。平成29年12月末までに京都市が許可した旅館業施設の増加、分布状況は次の通りである。最も開設時期の古いのは中京区の柊屋旅館の昭和11年。営業実態がないものは除外されているので実数である。

合計2570、内訳：旅館314（12.2%）、ホテル201（7.8%）、簡易宿所2055（80.0%）、簡易宿所とはカプセルホテル、民宿、ユースホステル、ゲストハウス（京町家タイプ、マンションタイプはここに入る）、セミナーハウス、国民宿舎、寺院の宿坊などからなり、民泊とは異なる。ホテルは地価の牽引役ではあるが、まだ旅館より少なく、数では簡易宿所が圧倒している。旅館は長期的には徐々に減少している。（年々廃業数が開業数を上回っている。）

区ごとの分布をみると、多い順に下京区543（21.1%、内訳：旅72、ホ50、簡421）、東山区540（21.0%、内訳：旅82、ホ25、簡433）、中京区411（16.0%、内訳：旅42、ホ41、簡328）、南区259（10.1%、内訳：旅1、ホ24、簡234）の上位４区で68.2%を占める。この４区は、平成30年地価公示で商業地の平均上昇率が二桁を示しており、宿泊施設数と地価の動向は比例関係にあることがうかがえる。

年代別に増加状況を見ると、昭和期291（11.3%、内訳：旅213、ホ18、簡60）、平成１～20年12月末250（9.7%、内訳：旅78、ホ74、簡98）、平成21～25年12月末214（8.3%、内訳：旅12、ホ36、簡166）、平成26年12月末までの１年71（2.8%、内訳：旅2、ホ15、簡54）、平成27年12月末までの１年174（6.8%、内訳：旅2、ホ11、簡161）、平成28年12月末までの１年645（25.1%、内訳：旅3、ホ12、簡630）、平成29年12月末までの１年925（36.0%、内訳：旅4、ホ35、簡886）と、28年と29年の２年で旅館業施設数は+1570（61.1%）、うち簡易宿所が+1516（簡易宿所全体2055の73.8%）と猛烈に増加していることがわかる。平成27年頃からのインバウンドの増大による宿泊施設の逼迫と宿泊料金の高騰が旅館業施設の急速な拡大を促したもので、ホテルは多額の投下資本を要するため増え方は遅々としているが高額な用地費が周辺地価に与える影響は大きく、反面簡易宿所は既存の不要不急の建物を転用するケースが多いため、ホテルと比較すると投下資本も少なく工事期間も短い。従って短期間で急増するが、地価への影響は間接的である。簡易宿所はまだ拡大する気配があるが、すでに淘汰の時代に入ったという関係者もいる。

## 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   | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|--------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|        |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体  | -0.2%  | 0.0%   | 32     | 58  | 54 | 144    |
| 京都市右京区 | 0.0%   | 0.4%   | 9      | 13  | 3  | 25     |
| 京都市西京区 | 0.5%   | 0.7%   | 11     | 9   | 4  | 24     |
| 向日市    | 0.1%   | 0.2%   | 3      | 5   | 0  | 8      |
| 長岡京市   | 0.1%   | 0.2%   | 4      | 9   | 2  | 15     |
| 八幡市    | -0.5%  | -0.4%  | 0      | 4   | 11 | 15     |
| 京田辺市   | -0.4%  | -0.1%  | 3      | 8   | 4  | 15     |
| 木津川市   | -0.7%  | -0.9%  | 1      | 5   | 16 | 22     |

## (2) 商業地

| 市町村名   | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|--------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|        |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体  | 0.6%   | 1.5%   | 11     | 5   | 0  | 16     |
| 京都市右京区 | 0.8%   | 2.0%   | 3      | 0   | 0  | 3      |
| 京都市西京区 | 0.5%   | 2.2%   | 3      | 1   | 0  | 4      |
| 向日市    | 0.4%   | 0.7%   | 1      | 2   | 0  | 3      |
| 長岡京市   | 0.9%   | 2.5%   | 2      | 0   | 0  | 2      |
| 八幡市    | 3.0%   | 1.1%   | 1      | 0   | 0  | 1      |
| 京田辺市   | 0.0%   | 0.7%   | 1      | 1   | 0  | 2      |
| 木津川市   | 0.0%   | 0.0%   | 0      | 1   | 0  | 1      |

## (3) 工業地

| 市町村名   | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|--------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|        |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 京都市右京区 | 1.1%   | 2.0%   | 3      | 0   | 0  | 3      |
| 久御山町   | 3.7%   | 8.3%   | 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横ばいで、右京区、西京区、向日市、長岡京市は上昇傾向にある。

また、上昇地点数は増加し、横ばい・下落地点数は、減少した。

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。

八幡市、木津川市の既成住宅地は、概ね下落傾向が続いている。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

西京区の平均変動率は0.7%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。

長岡京市の平均変動率は上昇傾向にあるが、総額が嵩み分割困難な梅が丘地区は下落傾向が続いている。

京田辺市では、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1.5%で前年の0.6%から拡大した。下落地点はない。右京区、西京区の商業地域は市内中心部の影響を受け上昇傾向にある。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

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堅調であり、特に長岡京市の商業地域の平均変動率は2.5%で前年の0.9%から拡大している。なお、イオンモール京都桂川とは直接競合しておらず、大きな影響はない。

#### (3) 工業地

##### ○分科会全体の地価動向

当分科会内の工業地のうち右京区は、工・住混在や工・商混在の地域が多く、それぞれが、住宅地等の需給動向の影響を受けている。特にマンションへの用途転換が可能な地域で、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－八幡京田辺間が昨年4月に開通し、平成35年度に全線開通予定であり、中部地方－近畿地方－中国地方へのアクセスが非常に良くなり交通の要衝となることから、生産と物流の拠点として、全線開通を見据えて企業の進出が活発であり需要は非常に堅調である。また、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

- ・ 京都第二外環状線道路が、未開通だった沓掛IC－大山崎JCTの約10kmが開通し、また、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、UR都市機構による同志社山手（開発面積：約64.5万㎡、計画戸数：約1,800戸）地区で宅地分譲や大手ハウスメーカーにより戸建住宅が供給されている。木津川市では、木津駅東方の「城山台」（開発面積：約245.7万㎡、計画戸数：約3,800戸）の供給が進んでいる。
- ・ 京都府南部は、大型物流施設の建設・進出が目立ち、京田辺市では新名神高速道路「八幡京田辺JCT・IC」及び第二京阪道路「京田辺松井IC」に近接した、東京の物流専門不動産会社が物流の拠点「プロロジスパーク京田辺」を建設中で、平成30年夏頃完成予定。敷地面積約7万㎡で延床面積は約15.6万㎡である。木津川市の城山台に岡山県のディスカウントスーパーが計約45万㎡の物流施設用地を取得して、大型物流施設を建設し、平成31年春の稼働を目指している。また、食品卸最大手の「三菱食品」が久御山町に進出予定である。農地約9haを開発して物流拠点を設ける計画で、平成31年の開業を目指している。
- ・ 関西文化学術研究都市では、企業進出が進んでいる。最近では、平成27年5月にサントリーホールディングスの大規模な研究拠点が完成した。平成27年1月に防さび紙メーカーのアドコートが本社と工場を東大阪から移転した。また、日本電産の大規模な「生産技術研究所」が平成30年2月に完成した。

## 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     | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|----------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|          |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 南 区      | 1.0%   | 1.3%   | 7      | 4   | 0  | 11     |
| 伏 見 区    | 0.1%   | 0.2%   | 10     | 18  | 8  | 36     |
| 山 科 区    | -0.4%  | -0.3%  | 2      | 15  | 9  | 26     |
| 宇 治 市    | 0.1%   | 0.2%   | 11     | 16  | 7  | 34     |
| 城 陽 市    | 0.0%   | 0.2%   | 3      | 10  | 1  | 14     |
| 綴喜郡井手町   | -3.1%  | -3.3%  | 0      | 0   | 3  | 3      |
| 綴喜郡宇治田原町 | -0.3%  | 0.0%   | 0      | 2   | 0  | 2      |

## (2) 商業地

| 市町村名     | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|----------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|          |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 南 区      | 1.9%   | 12.6%  | 6      | 0   | 0  | 6      |
| 伏 見 区    | 1.3%   | 2.0%   | 9      | 3   | 0  | 12     |
| 山 科 区    | 1.1%   | 1.4%   | 4      | 1   | 0  | 5      |
| 宇 治 市    | 1.2%   | 2.6%   | 6      | 4   | 0  | 10     |
| 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 | -0.4%  | 0.0%   | 0      | 1   | 0  | 1      |

## (3) 工業地

| 市町村名     | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|----------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|          |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 南 区      | 1.8%   | 4.5%   | 6      | 0   | 0  | 6      |
| 伏 見 区    | 2.2%   | 4.0%   | 4      | 0   | 0  | 4      |
| 山 科 区    | 0.0%   | 0.0%   | 0      | 2   | 0  | 2      |
| 宇 治 市    | 2.2%   | 3.5%   | 1      | 0   | 0  | 1      |
| 城 陽 市    | —      | 4.2%   | 1      | 0   | 0  | 1      |
| 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、上昇地点が増加し、前年と比べ、全体的に上昇率が僅かながら強まった。  
 伏見区は、前年とほぼ同様に、全体として微増、横ばいの地点が半数を占めている。  
 山科区は、前年とほぼ同様に、全体として微減、横ばいの地点が多く見られている。  
 宇治市については、横ばいから上昇に転じた地点が多数あるものの、全体として微増傾向が継続している。  
 城陽市については、区画整理事業や高速道路整備などのプラス材料が多く、下落地点が1地点に減少、平均変動率についても、横ばいから上昇に転じた。  
 井手町に関しては依然として地価推移はマイナス傾向を示しており、下落率は若干強まっている。  
 これに対し、宇治田原町は全2地点とも横ばい、ようやく下げ止まった。  
 2町について、異なる傾向が見受けられるが、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主な要因と考えられる。

##### ○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、京都南－1（唐橋）のような需要の強いエリアや、京都南－8（東九条）のような京都駅に近いエリアについて、上昇率が強まっている。  
 伏見区においては、伏見－12のような高台の住宅地について、昨年同様厳しい状況が続いているのに対し、伏見－8のような利便性の高い住宅地について、需要が強まっており、二極化傾向が顕著となっている。  
 また、山科区に関しても、二極化が継続しており、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、特にJR宇治駅に近い宇治－10が、好調な観光産業に支えられた駅周辺商業地の影響を受け、高い上昇率を示した。なお、宇治－1（御蔵山）などの、駅から距離を有し、比較的規模の大きな区画整然とした住宅地においては、昨年同様、厳しい状況が続いている。  
 井手町の住宅地に関しては依然底値を探る状態にあるが、宇治田原町については、新名神高速道路整備に対する期待もあってか、ようやく地価下落に歯止めがかかった。

#### (2) 商業地

##### ○分科会全体の地価動向

南区に関しては、平成29年の1.9%から12.6%と、大幅な上昇を示したが、これは、平成29年に新設された京都南5－5（京都駅八条口の八条通沿い）が示した高い上昇率に因るところが大きく、エリアとしての強い上昇傾向に大きな変化は認められない。  
 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、いずれも昨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、一地点しかなく、今年も横ばいのまま推移しているが、住宅地同様、エリアによっては上昇傾向が見られるものと推定される。  
 宇治田原町においては、住宅地同様、ようやく底を打ったが、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、ホテルの建設ラッシュが続いており、昨年につき、全地点上昇となった。当分科会の最高価格地である京都南5-5は、2,100,000円/㎡の公示価格を示し、27.3%の上昇率は、近畿圏で2位となった。

伏見区においては、地元需要の強い大手筋商店街に位置する伏見5-1が+4.6%、油小路沿いの伏見5-11も店舗引合は強く、+5.3%と、昨年引き続き好調であるほか、中書島駅に近い伏見5-2や、丹波橋駅に近い伏見5-3において、昨年より高い上昇率を示すなど、好調なエリアが拡大している。宇治市においては、JR宇治駅前に位置する宇治5-1が、上記の通り観光需要好調の影響を受け、9.8%という高い上昇率を示したほか、宇治5-8の位置する府道城陽宇治線沿いにおける店舗需要の引合いは強く、8.7%という強い率を示した。

一方で、井手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、新名神高速道路 城陽JCT・IC～八幡京田辺JCT・IC間平成29年4月30日開通したほか、平成35年度には大津～城陽間の開通が予定されており、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、城陽市の工業地は、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ており、周辺区における工業地の傾向とは異なり、横ばいの状況となっている。

(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」地内において、家電量販店「ジョーシン城陽インター店」や「京都郵便局」（日本郵便）などが開業済。昨年2月までに運送業やスーパー、ドラッグストア、衣料品店など13社の進出が決まっている。
- ・ イトーヨーカ堂「六地藏」店跡地に、マンション建設が予定されている。
- ・ JR西日本が2ブランド計900室の新規ホテル開業（2019年春頃）を目指す。
- ・ 井手町において、JR奈良線山城多賀駅の西側に大型商業施設の出店が計画されている。
- ・ 三菱地所グループが、城陽市の東部丘陵地に、京都府初的大型アウトレットモール建設を計画しており、新名神高速道路が全面開通する2023年度以降のオープンを目指す。

## 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、船井郡京丹波町、与謝郡与謝野町

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

## (1) 住宅地

| 市町村名  | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|-------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|       |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体 | -1.4%  | -1.2%  | 4      | 11  | 72 | 87     |
| 福知山市  | -1.3%  | -1.2%  | 0      | 0   | 16 | 16     |
| 舞鶴市   | -1.9%  | -1.7%  | 0      | 0   | 17 | 17     |
| 綾部市   | -1.7%  | -1.6%  | 0      | 0   | 14 | 14     |
| 宮津市   | -1.7%  | -1.6%  | 0      | 0   | 3  | 3      |
| 亀岡市   | -0.2%  | 0.1%   | 4      | 10  | 4  | 18     |
| 京丹後市  | -2.7%  | -2.0%  | 0      | 1   | 3  | 4      |
| 南丹市   | -1.6%  | -1.3%  | 0      | 0   | 11 | 11     |
| 京丹波町  | -2.9%  | -1.9%  | 0      | 0   | 2  | 2      |
| 与謝野町  | -1.7%  | -1.6%  | 0      | 0   | 2  | 2      |

## (2) 商業地

| 市町村名  | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|-------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|       |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体 | -2.0%  | -1.8%  | 1      | 3   | 16 | 20     |
| 福知山市  | -1.0%  | -0.9%  | 0      | 1   | 4  | 5      |
| 舞鶴市   | -2.9%  | -3.1%  | 0      | 0   | 4  | 4      |
| 綾部市   | -3.1%  | -2.5%  | 0      | 0   | 2  | 2      |
| 宮津市   | -0.2%  | -1.2%  | 0      | 1   | 1  | 2      |
| 亀岡市   | 0.0%   | -0.6%  | 1      | 0   | 1  | 2      |
| 京丹後市  | -3.6%  | -2.9%  | 0      | 0   | 2  | 2      |
| 南丹市   | -      | 0.0%   | 0      | 1   | 0  | 1      |
| 京丹波町  | -4.8%  | -3.3%  | 0      | 0   | 1  | 1      |
| 与謝野町  | -      | -1.0%  | 0      | 0   | 1  | 1      |

## (3) 工業地

| 市町村名  | H29変動率 | H30変動率 | H30地点数 |     |    |        |
|-------|--------|--------|--------|-----|----|--------|
|       |        |        | 上昇     | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 分科会全体 | -2.4%  | -1.2%  | 0      | 2   | 5  | 7      |
| 福知山市  | -1.5%  | -1.1%  | 0      | 0   | 2  | 2      |
| 舞鶴市   | -2.9%  | -2.0%  | 0      | 0   | 3  | 3      |
| 綾部市   | -      | 0.0%   | 0      | 1   | 0  | 1      |
| 京丹波町  | -      | 0.0%   | 0      | 1   | 0  | 1      |



### 3. 地価動向の特徴等

#### (1) 住宅地

##### ○分科会全体の地価動向

京都市の不動産市場が活況を呈している状況にあって、その外延的影響を受けているのは亀岡市のみであり、亀岡市では住宅地の平均変動率がプラスに転じた。

しかし、南丹市以北においては、京都縦貫自動車道（山陰近畿自動車道・野田川大宮道路）の延伸があった京丹後市大宮町の住宅地で横ばい地点が認められたのみで、その他は全て地価下落となっている。

将来への期待材料がない状況にて、人口は減少は継続しており、下記の特徴等も踏まえれば、地方経済の今後は極めて深刻に考えざるを得ないと思料される。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

###### 【自然災害】

近年、京都北部は自然災害が多い状況にあり、平成29年もまた、新年には大雪に見舞われ、倒木による道路封鎖等が各所で生じたほか、夏には台風18号、21号により広域的に冠水被害が生じた。

総じて、そのような山間部や河川流域の災害リスクについては、地価形成への影響を否めない状況に至っていると思料される。

###### 【都市計画】

舞鶴市においては、平成29年1月に容積率の引き下げ等を伴う大幅な都市計画の変更が行われており、今後的には一部の市街化区域を市街化調整区域へ編入する予定が公開されている。

そのような状況に付き、不動産市場にどのような影響があるかを注視していたが、地価公示に係る1年を通じた作業過程においては、取引件数が極端に減少していると感じたとともに、所により極端に安い売出物件が出ていると感じた。

なお、そのような変化が都市計画の影響であるかどうかは検証しえないが、極端な状況変化は不自然でもあり、舞鶴市の動向については今後的にも注視する必要がある。

但し、地価公示は所定の公示地について価格を継続的に観察ものであり、上記のような状況が変動率に見てわかる程度には未だ至っていない。

#### (2) 商業地

##### ○分科会全体の地価動向

全般的に地方都市、地方町の商業地は閑散とした状況が続いており、既存商店街については、状況良化の兆しも無く、今年度の地価公示においても、空家店舗を理由に公示地の選定替えを要した地点があった。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

舞鶴港には海外からのクルーズ船が多数寄港するも、観光客は京都市内や大阪方面等へ向かう状況にあり、天橋立（宮津5-1）については、期待されたインバウンド客が伸び悩んでいる。

また、京都縦貫自動車道（山陰近畿自動車道・野田川大宮道路）の延伸により、夏の海、冬の蟹への入れ込み増が期待されていたが、経営者等へのヒアリングでは未だ不況感が強い。

なお、京都北部の観光地の立ち遅れ状況については、隣接する兵庫県の城崎温泉が活況を呈していることと比較しても明白である。

#### (3) 工業地

##### ○分科会全体の地価動向

福知山、舞鶴、綾部等の工業団地等にあつては、生産高が過去最高水準にて伸び続けているが、工業用地については、引き合いはあっても、具体の大型新規参入等に至る状況にはなく、総じて不動産市場的には足踏み状態と観察される。

## 京都の主なプロジェクトの 整備動向

切抜記事等から

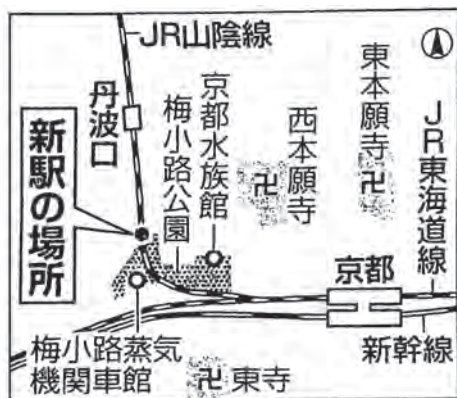
( ) は記事の掲載時点で主要なものについては多少古くても残存。各項目の末尾 ( ) 内は平成

佐藤正彦

### 【鉄道関連】 [B3-57]

#### ■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月から担当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）





## ■キリンビール京都工場跡地

跡地をめぐる主な動き

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| 1999年 8月 | 京都工場が操業停止                 |
| 2003年 3月 | 阪急京都線・洛西口駅が開業             |
| 2008年10月 | JR東海道本線・桂川駅が開業            |
| 2011年10月 | オムロンヘルスケアの本社移転            |
| 2014年 4月 | 洛南高付属小が開校                 |
| 4月       | 京都銀行の研修施設が完成              |
| 10月      | イオンモール京都桂川が全面開業           |
| 2017年 4月 | イオンモール京都桂川 2階一部<br>リニューアル |



ディスカウントスーパー「ラ・ムー」などを中国・四国・関西地方に展開する大黒天物産（岡山市）が木津川市城山台に敷地面積約45万㎡の大型生産物流施設の建設を計画していることが判明。2019年春ごろの稼働を目指す。（29年 4月）

## ■京都市山ノ内浄水場跡地

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



## ■京都郵便局完成

府内と滋賀県内の郵便物を仕分けする拠点となる日本郵便の京都郵便局が城陽市寺田に完成し、19日から業務をスタート。地上5階建てで延床面積5万5,000㎡で、京都中央郵便局、福知山郵便局、大津中央郵便局で行ってきた集配業務を一手に担う。（30年 2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）

〈山科〉JR西日本不動産開発（尼崎市）は、JR山科駅前に新規4店を含む計7店舗が入る複合商業施設「ピエラ山科」を開設する。（30年 4月）

〈府南部地域〉全国で「プレミアム・アウトレット」を展開する三菱地所グループは、城陽市の東部丘陵地一帯に府内初の大型アウトレットモールを建設する計画を発表。開発面積は約27ヘクタールで2023年度の新名神高速道路全線開通予定に合わせて計画を進める。（29年 5月）

井手町はJR山城多賀駅の西5万㎡以上の農地に大型商業施設の出店計画があることを明らかに。計画を進めているのは、郊外型大型店を展開しているPLANT（本社・福井県）。（29年12月）

国内外で高級温泉旅館やリゾートホテルを手掛ける星野リゾート（長野県軽井沢町）が和束町で新たに宿泊施設を開設する事業計画を明らかにした。候補地や規模、開業時期は未定。（30年 1月）

食品卸最大手の「三菱食品」が久御山町東一口の農地約9ヘクタールを開発して物流拠点を設ける計画で2019年の開業を目指す。（30年 3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）

京田辺市のJR松井山手駅前で、26日複合商業施設「BRANCH松井山手」の起工式が行われた。専門店や飲食店、スタジオなど計37店舗が入居し、12月上旬にオープンする予定。（30年 3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「京都スタジアム」

(仮称)」の起工式が20日催された。東京五輪開催の2020年春の開業を目指す。

同スタジアムは地上4階建て延床面積3万3千㎡、収容規模2万1,600人で、サッカー京都サンガFCがホームとして使用する他、商業テナントやゾーン(2千㎡)の設置も提案されている。(29年12月)

### ■ホテルの建設・開業ラッシュ続く

訪日観光客の急増に伴う宿泊施設不足を受け、京都市中心部で空前のホテル開発ブームが起きており、民間調査によると、市内のホテル客室数は2017年からの4年間で57%増と全国の主要8都市で断トツの伸び率となる見通し。交通至便な駅近の立地を選び、100室～200室程度の中規模ホテルを建てるケースが多い。2020年には想定される客室需要よりも1万室以上多くなるというが、事業者側は増え続ける訪日外国人の需要を取り込もうと強気の姿勢を崩していない。(30年3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)

また、関電不動産開発は、車屋町通押小路下ルに地上10階地下1階延べ2,700㎡、客室99室予定のビジネスホテルを新築し、19年春に開業すると発表。(30年2月)

また同社は、室町通押小路下ルに地上10階延べ2,900㎡、客室88室の宿泊主体型ホテル「ホテルグランバハ京都御池セレクト」を19年秋に開業させると発表。(30年4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)

西日本鉄道(福岡市)グループが運営する「ソラリア西鉄ホテル京都プレミアム」が4月29日オープン。御池通木屋町角の鴨川沿いに立地し、5階建て、200室。(29年4月)

三井不動産は、二条城東側の京都国際ホテル跡地に建設する新ホテルについて、東京五輪が開催される2020年前後に200室規模で開業することを明らかにした。(29年8月)

東急ステイ(東京都)は、都外では初のビジネスホテル「東急ステイ京都両替町通」(113室)を両替町通姉小路下ルで11月27日に開業。(29年12月)

河原町通三条上ルの老舗ホテル「京都ロイヤルホテル&スパ」が2018年1月31日で閉業することが明らかに。売却後は、現在の建物を取り壊し、新たにホテルが建設される予定。(29年9月)

NTT都市開発(東京都)は、2016年に閉館した商業施設「新風館」の跡地に、米国のホテルグループ・エースホテルが初進出すると発表した。開設する「エースホテル京都」は、客室数213で新棟の2～7階を用い、既存の建物の2～3階も使う。(30年4月)

〈下京区〉アパホテルを全国展開するアパグループ(東京都)は、京都駅北側に8月開業した「アパホテル京都駅北」に続き、東洞院通七条下ルに400室規模のホテル「アパホテル京都駅東」を建設する計画を明らかにした。11階建て延べ約8千㎡で、開業予定は2019年7月。(29年9月)

JR京都駅北側の七条通間之町東入ル南側(材木町)での更地約2,400㎡で客室数約500の大型ホテルの開発が計画されていることが判明。東京都の不動産投資会社が事業主体となり、宿泊主体型の施設として共立メンテナンス(東京都)が運営。(29年11月)



三菱地所子会社は、烏丸通仏光寺上ルに宿泊特化型ホテル「ザ ロイヤルパークホテル 京都四条」を2018年4月に開業させる。地上9階地下1階延床面積約5,500㎡、客室127室。(29年9月)

京阪ホールディングスは、センチュリーホテルに隣接する旧京都第2タワーホテル跡地にグループの旗艦ホテル「ザ・サウザンドキョウト」を2019年1月に開業する。地上9階地下1階で客室は222室。(29

年11月)

三井不動産は、京都駅の東200mにある弁当店の跡地に宿泊主体型のホテル「三井ガーデンホテル京都駅前（仮称）」を建設し、19年夏に開業すると発表。地上10階地下1階、延べ5,200㎡で客室は136室設ける。(30年2月)

JR西日本は、京都水族館に隣接する社宅跡地（約5,000㎡）で、2019年秋をめどに5階建て、約140室の女性・家族向けのホテルを開業する。(29年12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)

三井不動産は、建仁寺南側で9月7日に開業する高級ホテル「ホテル・ザ・セレスティン京都祇園」を公開。地上5階地下1階建て、客室は157室。(29年8月)

京阪ホールディングスは、三条駅南側に所有する3階建てビルを改装し、カフェとホテルの機能を融合させた新業態の施設「カフェテル（仮称）」を2018年春に開業する。(29年11月)

2015年に廃業した「いろは旅館」の跡地約1,500㎡に外資系のアコーホテルズグループが初進出し、地下1階地上5階建て全144室の「Mギャラリーbyソフィテル」を建設し、2019年3月までの開業を目指すことに。(30年4月)

京都市職員共済組合保養所跡地にホテルニューアワジ（兵庫県洲本市）が「清水小路 坂の上ホテル京都」を12月1日オープン。3階建て38室と小規模だが将来の増築も計画。(29年9月、12月)

**〈南区〉** 大和ハウスグループの大和リゾート（東京都）はJR京都駅八条口近く（八条通河原町西入ル）に9階建て、271室の大型都市型ホテルを2018年6月に新規開業すると発表。(29年4月)

京阪ホールディングスは南区東九条で宿泊主体型の「ホテル京阪京都八条口（仮称）」を18年秋にオープンさせる。5階建てで234室。(29年11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「ホテルブライトンシティ京都山科」が入居しているラクト山科A棟のホテル施設について、2018年10月に不動産会社「ケン・コーポレーション」（東京都）に売却すると発表した。改装などを経て同社の新ホテルが開業する。(29年12月)

## ■大学の移転・開設計画

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)

市立芸大の移転予定地に屋台風の店舗を並べた施設「崇仁新町」が2018年2月にオープン。(29年12月)

## ■文化庁の京都移転

文化庁の京都移転について政府と京都府、京都市は府警本部本館（上京区）に本庁舎を設置することで合意した。職員全体の7割にあたる250人以上を配置する方針で、遅くとも2021年度内の移転を目指す。(29年7月)

## ■マンション建設

販売価格が1戸あたり1億円を超える高級マンションが京都市内で次々と売り出され、2015年に売り出された積水ハウスの「グランドメゾン京都御池通」（97戸）、大和ハウス工業の「プレミスト京都烏丸御池」（100戸）は既に完売しているものの、価格は高止まり状態にあり、今後は供給過剰状態になる可能性があるとの見方も出ている。(29年6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」の見学会を開催。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1戸は7億4,900万円と西日本最高額の高級マンションとなる。(29年6月)

## ■学校跡地の活用

京都市は、1992年に閉校した元教業小学校（中京区）の旧校舎やグラウンドを「子どもから高齢者までが集う施設」として再活用する方針を決めた。

また立誠小学校の跡地活用では、市と事業主体の不動産会社ヒューリック（東京都）、立誠自治連を含む三者が複合施設「ザ・ゲート立誠京都（仮称）」を整備し、図書館なども整備する計画に合意し、覚書を結んだ。(29年11月)

2011年に閉校した元白川小学校（東山区）の跡地活用事業で、市は事業契約の候補者に決まった住友商事（東京都）と基本協定を結んだ。同社は、伝統工芸品を内装に使うコンセプトにした「ミュージアム・ホテル」を新築する計画を提案中で、21年の開業を目指す。(30年3月)



## ■国際会館新施設

国が国立京都国際会館（左京区）のイベントホール北側に建設中の多目的ホールが2018年10月にオープンすることが決まった。最大2,500人収容のホールでは、京都の伝統産業製品を生かした空間を整える。（29年8月）

## ■京都市調整区域内の特養新設容認

京都市は、2017年12月以降公募する特別養護老人ホームについて、開発行為が制限されている市内周辺部の「市街化調整区域」での許可を病院との近接や正規職員率の向上を条件に容認することを発表。（29年8月）

## ■民泊新法の施行

京都市は、届け出だけで民泊営業を認める住宅宿泊事業法（民泊新法）の6月施行に向け、届け出の受付を開始し独自規制を上乗せしたガイドラインを公表した。（30年3月）

## ■文化パルク城陽

城陽市は、市民交流の拠点として活用してきた公共施設「文化パルク城陽」について、いったんNTTファイナンスに売却した上で賃借する手法（セール・アンド・リースバック）で利用を維持する方法を導入することを決定した。（29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）

## ■アネックス京都三和

京着物はっ水加工のパールトーン（右京区）は、来春福知山市三和町の長田野工業団地アネックス京都三和に福知山工場を開設するため、京都府と4,300㎡の土地譲渡契約を締結。同団地への進出企業は11社目となる。（30年2月）

## ■京都新光悦村

繊維メーカーのミツフジ（精華町）は、南丹市園部町の工業団地「京都新光悦村」の最大区画9,760㎡に第1期分として床面積約1,600㎡の新工場を建設すると発表。同村58区画のうち売却済みは約3分の1となる。（30年3月）

## ■綾部駅北リサーチパーク

京都府と綾部市、京都工芸繊維大が整備を進めてきた「北部産業創造センター」が4月2日供用を開始する。2階建て延べ約1,780㎡で多目的ホールや展示室、試作品開発を支援する機器などを備え、地域経済活性化の一翼を担う。（30年3月）



講演会

# 「ライフネット生命の起業物語 — 一直球勝負の会社 —」

法務鑑定委員 中 島 昌 行

講 師：出口 治明 氏（ライフネット生命（株）創業者）

日 時：平成29年12月3日（金）午後3時～5時（受付：午後2時30分より）

場 所：メルパルク京都5階

## 《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）

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」の基調報告の後、講師に出口治明氏をお迎えしました。出口氏は自己紹介の後、プロジェクターを使いながら話しを進められました。

——はじめに&森の姿とは？

人間は見たいものしか見ない、あるいは見たいように現実を変換してしまう動物（脳の構造）であるので、社会のことを正確に見るには工夫が必要となる。

物事を理解するためには、「タテ」「ヨコ」「算数」の思考が重要になる。「タテ」は時間軸で昔の人はどう考えていたかという見方をすることであり、「ヨコ」は空間軸で世界の人はどう考えているのかという見方をすること。「算数」は数値、データ、即ちエビデンスに直して物事を見ること。

（プロジェクターの）「世界規模の所得変動」は“象のチャート”と言われ、先進国の中間層の所得が実質的に低下している。わが国では少子高齢化が進んでいるが「若者が高齢者を支える」のではなく、「みんなが困っているみんなを支える」という少子高齢化が先に進んだ欧州での考え方が適当である。

——人間の寿命を伸ばす方法について、皆さんどのような方法があると思われますか？

（会場の皆さんが首をかしげる中、）それは簡単なこと。ずっと仕事を続けることである。つまり、定年の廃止は1石5鳥である。その効果は次のとおり。

- ①健康寿命が伸びる。
- ②年金・医療財政の好転化。
- ③年功序列の崩壊。
- ④労働力が増える。
- ⑤中高年のヤル気が上がる。

因みに、脳は体重の約2%しかないのに、エネルギーは20%以上使っていて高性能のエンジンである。人間の集中力は、1回2時間×3、4コマまでが限界であるので、長時間労働は意味がない。

出版社を例にすると、例えばAという人間は、朝の8時に出勤し、夜の10時まで働くが、Bという人間は、午前中は人と会って仕事をせず、毎日夕方には飲みに出るので勤務時間は少ない。しかし、Aからは、なかなか良い原稿が出てこないが、Bは感性が高く、いつも良い原稿が出てくる。「皆さんが、その出版社の経営者であるとすれば、AとBのどちらを評価しますか？」と問いただされ、挙手を求められた結果、Aを評価する人はいませんでした。

でも、それが製造業等の工場での流れ作業の場合、Aのベルトコンベアーの稼働時間は長く、その結果、沢山の製品を製作できるが、Bのベルトコンベアーの稼働時間は短いので、製品の製作量は少なくなる。つまり、製造業の工場モデルの場合と、サービス産業中心の現在とでは働き方が根本的に異なるということ。

——多様な価値観に触れて創造力を高めるために、人、本、旅への転換が必要である。

サービス産業の消費は女性が中心なので、女性が輝かないと経済は伸びない。日本の国際競争力について、

1992年は1位であったが、2017年は26位。皆さん嬉しくないですか？と言われ、(意味がわかりませんでしたが、)これより下がる可能性は低く、これから上がる可能性が高いから嬉しくないですか？と言ひ換えられました。

人間の脳はファジーである。例えば、同級生と何十年ぶりに再会しても、それが誰であるかわかるのは、ボヤッと覚えているから。他にも、例えばバラの花を人間なら、2、3回見ただけで、その特徴を理解し、後日別の角度からバラを見ても、それがバラであると判断出来るが、コンピューターの場合は、何千回、いや何万回もの画像を読み込ませない限り、それがバラであると判断出来ない。それも、人間の頭がファジーであるからこそ。これがAIにない人間の強みだ。

——ライフネット生命について

ライフネット生命を立ち上げた理由は、「保険料を半分にして、安心して赤ちゃんを産み育てられる社会にしたい」ため。何故、保険料を半分に出来るのかについては、他の保険会社は多くのセールスを抱えており、そのため保険料が高いが、ライフネット生命では、インターネットで申し込むことにより、人件費等を節減できるから。現在は、申し込み手続と医療保険の請求手続をペーパーレス化している。

起業するポイントについて次の2つを挙げられる。

①なにをしたいのか？をはっきりさせ、熱い志を持つこと。

②応援してくれる人々に見せることのできる事業計画表を数字で作成すること。

——質問コーナー

残り約15分になった頃、質問コーナーを設けられました。出口氏によると、質問が全く無い講義は、とてもつまらない講義であるから、どんどん質問をしてほしいとの事でした。5名程度質問されましたが、主な質問は、出口氏が執筆された本に対する質問で、どのような本を読めばよいかという質問が多く見受けられました。出口氏は、どのような質問に対しても的確に答えられ、マンガ本であっても、どのような本であっても、本に上下はないと説明されました。





## 女性士業交流会のご報告



(株) みやこ不動産鑑定所 辻 本 尚 子

平成29年10月21日(土)、京都弁護士会地階大ホールにて、女性士業交流会が開催されました。主催は京都弁護士会で(公社)京都府不動産鑑定士協会からは私と(株)不動産鑑定左近の服部神奈さんの二名で参加して参りました。

当日は、京都の弁護士、行政書士、司法書士、税理士、土地家屋調査士、社会保険労務士、弁理士、建築士、不動産鑑定士等の女性総勢50名が集まりました。各士業の業務紹介や、男女共同参画の状況等についての発表を、お弁当を食べながら聞くとという趣向で、各会の女性会員の比率や、男女共同参画に資する制度等、興味深い内容でした。会によっては、産休・育休中の会費免除制度があったり、研修における託児サービスやセクハラ相談窓口の設置等、さまざまな取り組みがなされています。育休の会費免除については男性会員の利用も多いとか。

少子高齢化のなか、男性女性に限らず若い世代が働きながら子育てできる社会にならないと、人口減少に歯止めがかからず、ひいては世帯数の減少による空き家の増加と、土地需要の縮小による地価下落を引き起こしてしまいます。我々の業界にも深刻な影響が懸念されます。次の世代のためにも頑張りたいねという話で盛り上がりました。

子ども同伴の参加者も多く、キッズスペースも用意され、子どもがいても気軽にいける交流会ということで、来年の開催も約束し、なんだか嬉しい気持ちで会場を後にしました。

土曜昼間  
お子様  
同伴OK

京都の女性士業限定のランチ会  
**女性士業交流会のご案内**

～女性士業の働き方を考え、楽しく交流しましょう～

男女共同参画やワークライフバランスの推進が奨励されていますが、習得の業界内ではいかがでしょうか。国家資格をもつ私たちは、業務の範囲に男女差はないとはいえ、女性ならではの悩みや課題もあるように思います。そこで、士業の男女共同参画について考え、語り合う機会を持ちたいと思います。このたびは京都府下の女性士業の方々に声をかけし、女性士業限定の交流会を開催しました。

第1回は、お昼のお弁当を食べつつ、各士業の業務や組織の概要、女性の活動状況などの報告をお聞かせいただきます。第2回は、各業種・職種の場としてソフトドリンクをご用意し、夜更えしつつ、士業間の情報交換とおしゃべりを楽しんでいただきます。ぜひ、お気遣いご参加ください。

日時  
2017年10月21日(土)  
11:30～13:30 (開場11:00)

会場  
京都弁護士会 地階大ホール  
(京都府京都市中京区富小路通丸太町下ル)  
※駐車場がございませんので、公共交通機関にてお越しください。

参加費  
1500円(お弁当代・飲み物代)  
※当日券にて申し受けます。  
※10月18日以前にキャンセルの場合、キャンセル料(全額)が発生します。ご了承ください。

お申し込み方法  
2017年10月5日(木)までPDFAXIにてお申し込みください。TEL 075-231-2073  
※会場スペースの都合上、お申し込み数に達しない場合は、お断りをする場合があります。

|           |                                                                                                                                                |       |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 職業/勤務先    | (職業)                                                                                                                                           | (勤務先) |
| お名前(フリガナ) |                                                                                                                                                |       |
| 電話番号      | ※携帯電話に利用させていただく場合があります。                                                                                                                        |       |
| メールアドレス   | ※メールアドレスに利用させていただく場合があります。                                                                                                                     |       |
| お子様同伴予定   | <input type="checkbox"/> 同伴あり(人数 年齢 ) <input type="checkbox"/> 既乳スペースの利用希望あり<br>※会場内にキッズスペース、既乳スペースを設けます(託児サービスはありません)。<br>※お子様のお食事は各自ご持参ください。 |       |

主催・お問い合わせ 京都弁護士会 TEL 075-231-2378 (担当事務局:古江)





## 「2017年度グッドデザイン賞」受賞



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 住宅ファイル制度特別委員会委員長  
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  
近畿不動産活性化協議会 実行委員会副委員長

不動産鑑定士 吉岡 和 潔



近畿不動産活性化協議会が提唱する「住宅ファイル制度」が、このたび2017年度グッドデザイン賞（主催：公益財団法人日本デザイン振興会）を受賞し、六本木グランドハイアット東京で開催された表彰式に出席してきました。

「住宅ファイル制度」は中古住宅市場活性化の潤滑油として、「売主のこだわり」と「買主の安心」をつなぐ理想的な住宅取引の形として普及に努めてきたところですが、その仕組みと専門家たちの協働の過程が、社会基盤システムとして優れたデザイン性を有すると高く評価されました。

### 1. 名称：理想的な住宅取引のしくみ「住宅ファイル制度」

### 2. 受賞対象の詳細（以下、HPより抜粋）

#### ① デザインコンセプト

良質な住宅が適正に評価され、住宅の売主・買主が安心して取引を行うためのワンストップサービス！

#### ② 背景

日本では、戦後の住宅投資累計額に対し、現在の住宅資産合計額は500兆円も下回る。住宅が資産ではなく消耗品に成り下がっていた結果である。日本の住宅取引（新築着工＋中古流通）における中古流通の割合は14%程度で、欧米の80%～90%に比べ極めて低調である。現存する空家は850万戸と言われ、今後増加の一途をたどる。このような中、住宅取引に関わる宅地建物取引士、建物診断（インスペクション）を行う建築士、評価を行う不動産鑑定士、融資を行う金融機関、防蟻・瑕疵保険等々の専門家が立ち上がった。中古住宅市場活性化のために何ができるのか、売主買主の立場に立って理想の形を追い求めてきた。従来の住宅取引の問題点を一つ一つ列挙し、対応策を施したところ、ひとつの仕組みが形を現した。取引市場拡大、住宅資産の適正評価、空家の抑止等、住宅市場を活性化し、国民生活を豊かにする潤滑油。それが「住宅ファイル制度」である。

#### ③ デザイナーの想い

不動産取引は厄介だ。頻繁に取引するわけではないので初めてのことばかり。すべきことは多岐にわたるが、全体像が見渡せない。二つと同じものがないので単純比較できない。そんな取引当事者の思いを遂げ、不安を払拭してあげる理想的な取引方法を生みだそう。そんな思いを共通にした専門家たちが、汗をかきながら現地を回り、膝を詰めて知恵を出し合い、一つ一つ課題を解決する方策を積み上げていったら、理想的な形にたどり着いた。売り手の「思い・こだわり」と買い手の「安心・希望」をつなぎ、国民を幸せに導く仕組み、「住宅ファイル制度」はデザイナー（不動産の専門家）達の、純粋な思いの賜物。この先は、不動産業者の買取再販向け



バージョンや、リノベーション費用一体型の住宅ローン等、仕組みの発展形や関連商品の拡充に注力していく予定である。

#### ④ 仕様

住宅ファイル価格報告書（近畿不動産活性化協議会適合標準書式）、物件明細書、建物診断報告書（インスペクション）、シロアリ検査報告書。上記四点を「住宅ファイル報告書」として一冊に取り纏め依頼者に交付する。言わば中古住宅の仕様書であり、取引に役立てる。建物診断報告書は瑕疵保険加入のための検査を兼ねる。長期修繕計画や修繕工事の見積書も添付。一切の資料は住宅履歴書として保存される。

#### ⑤ グッドデザイン賞審査委員による講評

これまで不動産業界にはなかった仕様書という客観的な評価に基づく伝達手段を中古住宅に取り入れることによって、情報の見える化となり不透明感が払拭される。

売り手、買い手の双方にとって不安が軽減し納得感が増すことはもとより、人生設計や生き方の変革にも影響が及び、社会的に有益な取り組みである。

住宅ファイルを作成するプロセスには、分野をまたいだ複数の専門技術によるデータの収集分析が必要となるが、とりまとめ窓口の一本化、表現の統一を的確に行い、利用者にとって伝わりやすい質が実現している。

### 3. グッドデザイン賞受賞式典「GOOD DESIGN EXHIBITION 2017」での紹介



2017年11月1日（水）から東京ミッドタウンで開催された、最新のグッドデザイン全体が集まる受賞展「GOOD DESIGN EXHIBITION 2017」において、「住宅ファイル制度」が本年度受賞デザインとして紹介されました。

会期：11/1（水）～11/5（日）

会場：東京ミッドタウン（東京都港区六本木）

<https://www.g-mark.org/gde/2017/>

### 4. グッドデザイン賞受賞「感謝の集い」を開催

2017年11月1日（水）の18:00から、六本木ヒルズ某店において、衆議院議員 北側一雄 先生、国土交通省土地建設産業局不動産課長、同地価調査課長 他をお招きして、当協議会主催の住宅ファイル制度グッドデザイン賞受賞「感謝の集い」を開催させて頂きました。

なお、当日の様子は、(株)住宅新報社、(株)不動産流通研究所から取材を受けました。

## 5. 「ひとりぼっちの座敷わらし」から「悦ちゃん」へ

住宅ファイル制度PR動画「ひとりぼっちの座敷わらし」制作において、30人の応募者の中からわらしー役に抜擢された「平尾菜々花」ちゃん。

<http://jutakufile-seido.com/>

[近畿不動産活性化協議会のホームページからご覧頂けます]



2017年7月なんと

NHK土曜ドラマ「悦ちゃん」の主役に大抜擢されました！

しかも「ひとりぼっちの座敷わらし」の髪型そのままに、お茶の間のTV画面に登場しました。

すでに天才子役との評判も…

菜々花ちゃんが有名女優になっていくのと相俟って、近畿不動産活性化協議会でも、これまで以上に「住宅ファイル制度」の普及に努めると共に、ブランドイメージの向上に務めてまいります。

以 上



## 自治体からの相談や要望に対する 取り組み

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 副会長 新 見 憲一郎

当協会には、自治体様より様々な相談や要望が寄せられますが、平成29年度におきましては、以下の取り組みを行いましたので、ご紹介いたします。

なお、当協会では、以下の2件をモデルケースとして、ひろく他の自治体様にも活用していただきたく、また、その他様々な相談や要望にもお応えしていきたいと考えておりますので、何なりと当協会までご連絡いただければ幸いです。

### ① 京都市の差押不動産の鑑定への取り組み

上記業務は、地方税法が引用する国税徴収法に規定された鑑定人としての評価業務であり、通常一般の鑑定評価とは異なるノウハウを要する業務です。

そのような特殊事案に付き、自治体では、当該業務に適した不動産鑑定士の選定に苦慮されるのは当然です。

当協会では、そのような京都市様からの相談に対し、実績等を記載した評価員の希望届出書を会員より提出していただき、これを評価員名簿として自治体に提供することをもって、自治体の業務を支援しました。

なお、希望届出書により自治体に提供された情報は以下のとおりであり、このような不動産鑑定士の個人情報、本人了承の下、鑑定評価のユーザーに有効に活用していただくという当協会だからこそできる取り組みです。

- ・直近3年間の鑑定評価件数
- ・大阪国税局における差押不動産等の鑑定評価等を依頼する不動産鑑定士の審査結果
- ・建物の評価実績
- ・差押不動産の評価実績（国税または地方税）
- ・競売不動産の評価実績（京都地方裁判所）
- ・公売不動産の評価実績（国・府・市町村など）
- ・地価公示、地価調査の担当
- ・特殊な物件に係る鑑定評価経験
- ・過去2年の研修受講単位数
- ・義務的研修の受講履歴

「平成28年度倫理研修～平成27年度国土交通省立入検査結果（通称：鑑定評価モニタリングの検査結果）において「改善を要すると認める内容」について～」ほか

- ・関連する研修の受講履歴

「差押不動産に係る公売評価と地方税の徴収実務」ほか

### ② 亀岡市の用地評価等への取り組み

自治体では、各種の業務発注に付き、事務取扱要領等を備えて実務されていると見られますが、どのように発注先を選定したか等、如何にコンプライアンスを確保するかで苦慮されているようです。

なお、鑑定評価業務は、国土交通省からのガイドラインにより、契約前に事前打合せを要することとなって

おり、その手順が無い受発注につきましては不当鑑定と指摘される可能性があることを、未だ自治体の職員様まで広く認識していただくには至っていないのが事実です。

そのような状況等を踏まえ、当協会では亀岡市様からの相談に対し、約半年にわたる検討や協議を行い、平成30年度より同市に適した鑑定評価相談員を選考し、同市に対し派遣するという内容の協定を締結することとなりました。

鑑定評価相談員につきましては、素養・実績・倫理性に係るチェックシート式の自己推薦書を会員より提出していただき、これを基に選考することを予定していますが、その内容は以下のとおりです。

これもまた、前記①と同様に、一般には知りえない不動産鑑定士の個人情報、本人了承の下、鑑定評価のユーザーに有効に活用していただくという当協会だからこそできる取り組みです。

●素養に関する事項

- 平成29年〔暦年〕において、不動産鑑定士協会の研修を15単位以上得ている。
- H29.5.26京都府主催研修会「業務適正化に対する取り組みについて」を受講している。
- H28.12.20近畿会主催研修会「価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会」を受講している。
- 健康体であるとともに、常時連絡がとれ、監督職員の指示に迅速な対応が可能な職務体制にある。
- 公職等に対する貢献がある。(例えば収用委員、民生委員、調停委員、不動産鑑定士協会の理事等である。なお、ロータリークラブの会員や不動産鑑定士協会の委員会等は除く。) ほか

●実績に関する事項

- 平成29年〔暦年〕において、用地取得を目的とした鑑定評価基準に則った鑑定評価を行っている。
- 平成29年〔暦年〕において、用地取得を目的とした時点修正率、個別格差率等の意見書等作成を行っている。
- 平成29年〔暦年〕において、亀岡市を管轄とする国または京都府等の用地評価業務等を行っている。
- 平成29年度地価調査あるいは平成30年度地価公示において、亀岡市を管轄とする分科会の評価員となっている。

●倫理性に関する事項

- 日本不動産鑑定士協会連合会への会費未納、事例閲覧料の不払いあるいは取引事例の不適正な利用等はない。
- 亀岡市に対し、対抗的な鑑定評価等業務、その他活動等に関与したことは無い。
- 亀岡市その他自治体に対し、他の鑑定業者の事業活動を困難にさせるおそれがあるような不当廉売行為をしていない。
- 鑑定評価業務上の賠償責任保険に加入している。



# 京都市内の 中古マンション取引についての調査

平成28年度調査研究委員会

## 1. はじめに

平成19年の新景観政策やリーマンショックによる景気後退の影響により、京都市内のマンションの新規供給は一時期減少したものの、通称田の字地区を中心に、京都市内では間断なく分譲マンションの供給が行われている。日本人の中古商品への嫌悪意識の低下、高齢者の戸建住宅からのマンションへの住み替え、都心部への人口集中等による旺盛なマンション需要に対し、供給がこれに追いついていないため、中古マンションに対する需要が増加していると言われている。そこで、本件では京都市内の中古マンションの取引動向がどのようなものであるかについて分析を行うこととした。

## 2. 調査内容及び調査方法

本件では、京都市における中古マンションの取引動向について、取引事例データを基に分析を行った。分析項目については下記のとおりであり、各項目について、京都市内全域及び各区分（中京区、下京区、北区、上京区、左京区、東山区、山科区、南区、右京区、西京区、伏見区）に分析を行うこととした。

- 取引単価の推移
- 築年数別取引単価の推移
- 駅距離別取引単価の推移

## 3. 調査方法

取引事例データを収集し、これを基に分析を行った。取引事例データは、国土交通省の土地総合情報システム内の平成17年第3四半期～平成28年第3四半期の不動産取引価格情報をダウンロードし、分析に供している。なお、この取引事例データは、登記情報に基づき国土交通省より不動産購入者に対して送られたアンケート調査票に対し回答のあったものについて、公表用データとして加工されたものである。

## 4. 取引単価の推移

取引事例データの取引価格を面積で除して求めた取引単価（円/㎡）について、時系列的に分析した結果は下記のとおりである。

### (1) 京都市内

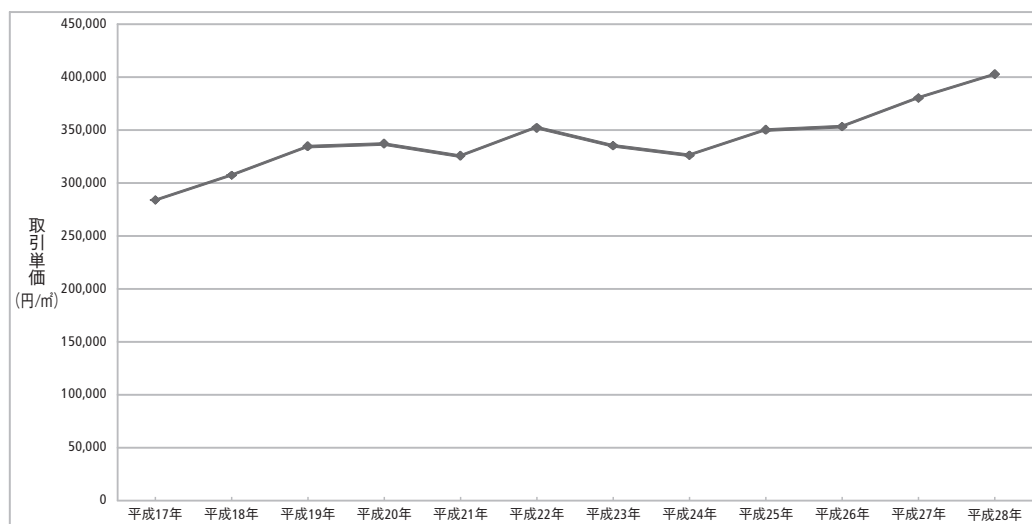
京都市内全域における取引単価の推移は下図のとおりである。分析期間内において、全体としては右肩上がりに推移していることが分かる。

分析期間内において、取引単価は30万円/㎡弱の水準から40万円/㎡程度まで4割程度の大幅な上昇がみとれる。

京都市内における取引単価の上昇の原因について考察する。田の字地区を中心とする新築マンション分譲価格の継続的な上昇、都心回帰による中心市街地のマンション需要の増大に伴う需要と供給のアンバランス（需



要>供給)等により、中古マンション市場においても、需要は安定しており、中古物件といえども稀少性が見い出され新築物件から大きな値崩れは起こらなかったことが中古マンションの取引単価の上昇をもたらしたと史料する。



次に、各区の直近3カ年(H26～H28)の取引単価の平均値についてみる。田の字地区や地下鉄烏丸線沿線等の中心市街地を含むエリアが旧来から人気が高いといわれているが、中京区、東山区、下京区、左京区が40万円/㎡を超える水準を示し、データ上もこれを裏付ける結果となった。

また、土地価格水準を公的に示している地価公示価格との関連についてみる。H29地価公示において住宅地の平均価格が20万円/㎡を超える水準を示す区は、上京区、北区、中京区、左京区、下京区、東山区の6区であるが、マンション取引単価の上位6区は、順位こそ異なるが、地価公示における上位6区と一致しており、相関が認められる。マンションにおいては、中京区、東山区、下京区の各区が他区に比して高水準にあることから、マンションにおいては都心回帰現象、交通利便性及び生活利便性が重視され、価格に反映されていると推測される。

| 区 名   | マンション取引単価の<br>H26～H28の3カ年平均 | 区 名   | H29地価公示平均価格 |
|-------|-----------------------------|-------|-------------|
| 中 京 区 | 536,370円/㎡                  | 上 京 区 | 298,000円/㎡  |
| 東 山 区 | 517,819円/㎡                  | 北 区   | 258,500円/㎡  |
| 下 京 区 | 494,023円/㎡                  | 中 京 区 | 251,000円/㎡  |
| 左 京 区 | 407,687円/㎡                  | 左 京 区 | 234,100円/㎡  |
| 上 京 区 | 398,397円/㎡                  | 下 京 区 | 218,000円/㎡  |
| 北 区   | 336,045円/㎡                  | 東 山 区 | 215,300円/㎡  |
| 右 京 区 | 298,728円/㎡                  | 西 京 区 | 194,200円/㎡  |
| 南 区   | 263,510円/㎡                  | 右 京 区 | 175,500円/㎡  |
| 伏 見 区 | 236,741円/㎡                  | 南 区   | 171,200円/㎡  |
| 西 京 区 | 227,055円/㎡                  | 伏 見 区 | 148,600円/㎡  |
| 山 科 区 | 226,136円/㎡                  | 山 科 区 | 130,800円/㎡  |

## (2) 中京区

中京区における取引単価の推移は下図のとおりである。

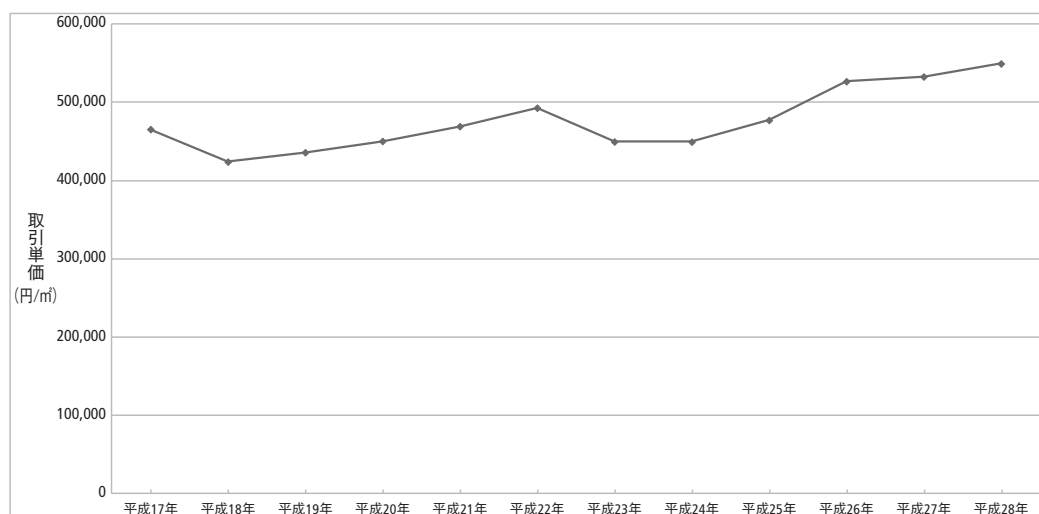
中京区は、「御所南地区」及び「田の字地区（北側）」を有する。「御所南地区」では、平成16年に「御所南小学校」がコミュニティ・スクールの実践研究校として指定され、それ以降、小学校人気の高まりにより、右肩上がりでマンション分譲の増加、平均単価の上昇が見られている。小学校人気により「御所南」が地区名として定着するのは、由緒ある地名が数多く残る京都において珍しい。一方、「田の字地区（北側）」は、四条烏丸を中心とする概ね四条通以北の地区で、交通・生活利便性に極めて優れており、古くから京都市中心部のなかでもマンションの資産性が高い地区となっている。これらの地区を中心として、マンションの取引単価が高値、かつ、安定的に推移していることから、下図の通り、他区に比し、大きな変動もなく、高い水準で概ね右肩上がりに取引単価を推移させる要因となっている。（なお、平成17年から平成18年にかけて、下図の取引単価が下落しているのは、平成17年の取引事例データの件数が少なかったことに対し、築浅ワンルームタイプで取引単価の高い事例の占める割合が高かったことに起因しているものと考えられる。）

平成19年9月に施行された京都市新景観政策（高さ制限）によって、建築物の高さの最高限度が、中京区中心部で31mまたは20mから15m（鴨川等の周辺では12m）、幹線道路沿いで45mから31mに引き下げられ、実質的に使用可能容積率が減少したことから、マンション事業の採算が合う土地の取得が難しくなり、新築マンションの供給が減少した。中古マンションについては、既存不適格建築物が増加し、既存建物と同規模の建物の再築が困難となることから、資産価値の低下に伴う需要の減退をもたらした。しかし、これらのマイナスは一時的なもので、結果として中京区中心部に存するマンションの希少性が高まったことで、取引単価は平成20年9月のリーマンショック後も上昇傾向を続けた。

平成23年3月の東日本大震災によりマンション需要が一旦弱まったが、復興が進むにつれ、中京区中心部では地価の上昇に加え、資材や人件費の高騰で建築コストが高まり、新築マンションの販売価格が急激に上昇した。これに伴い、マンション需要が単価水準の低い中古マンションに広がった結果、震災後、一旦は下落に転じた取引単価を、再び上昇傾向に転じさせることとなった。

また、アベノミクスの効果が出た平成25年以降、資産性や利便性、防犯性を考慮したシニア層のマンション需要、京都府外の富裕層のセカンドハウス需要、観光都市京都の世界的な人気の高まりによる海外からの需要等が増加し、取引単価の上昇傾向が強まっている。

このような中京区中心部におけるマンション価格上昇は、一般的な所得者層が取得できる価格水準からの乖離をもたらし、需要者の需要エリアが面的に広がることとなり、中京区全体で取引単価の上昇が見られ、中京区の取引単価を一段と上昇させる要因となっている。

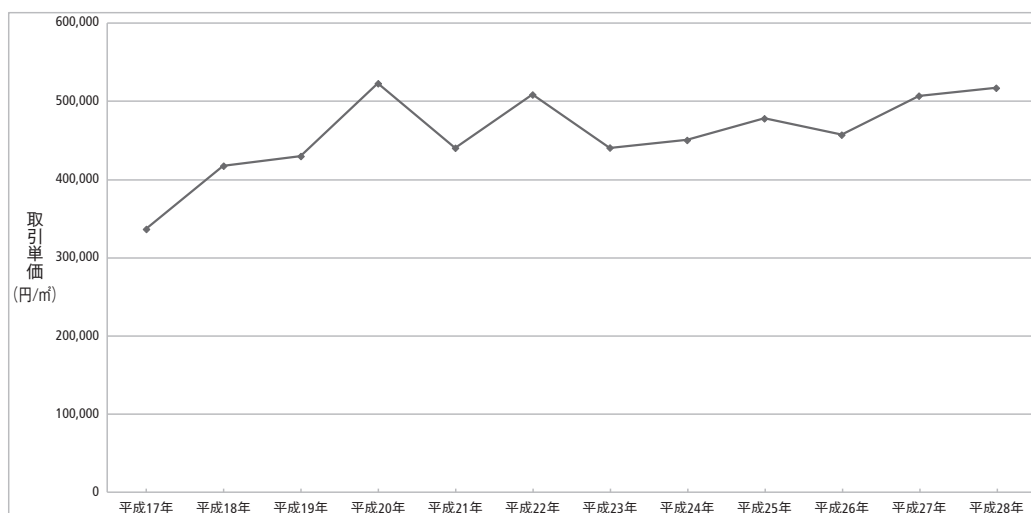


### (3) 下京区

下京区における取引単価の推移は下図のとおりである。

下京区は、中京区とともに京都市中心部に位置し、「田の字地区（南側）」を有する。取引事例データ数も、中京区に次いで多く、マンション需要の多い区であると言えるが、中京区に比し、取引事例データ全体に占める35㎡以下の単身者向けマンションの割合が高い（5割程度）。生活・交通利便性に優れており、ファミリータイプのマンション需要も安定しているが、投資用マンションの需要も多く、その割合が高いことから、中京区よりも取引年による変動幅が大きく、景気に左右されやすいことが下図から伺える。平成20年9月のリーマンショック、平成23年3月の東日本大震災、平成26年4月の消費税率8%への増税と、表における取引単価の下落時期がリンクしている。

平成26年以降、取引単価は上昇傾向を続けている。投資用マンションの需要回復が要因の一つとして挙げられるが、中京区と変わらない生活・交通利便性を有しながら、中京区ほど中古マンション価格が高騰していないことから、ファミリー層の中古マンション需要が流入してきたことも要因として考えられる。この動きは、「田の字地区（南側）」でも見られるが、五条通以南の地下鉄烏丸線周辺で顕著に現れている。



### (4) 北区

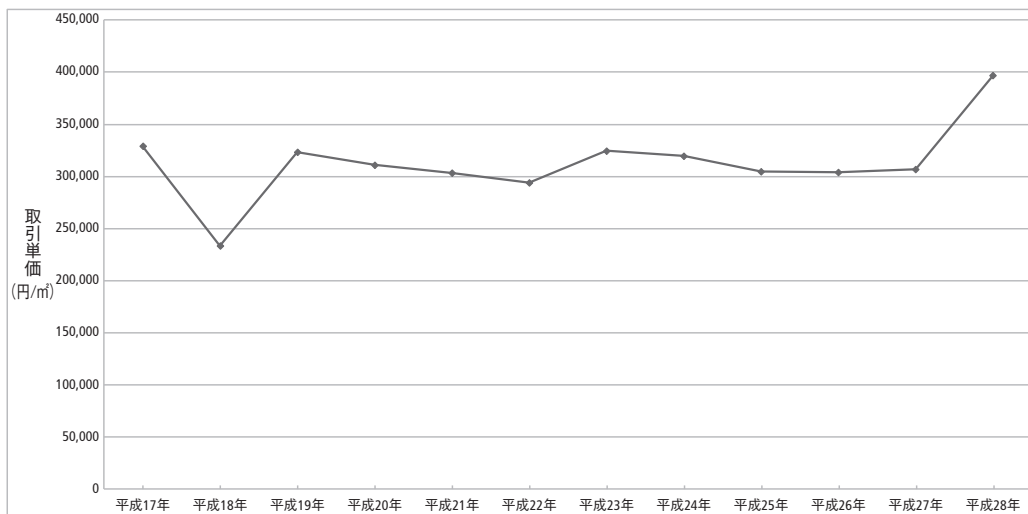
北区における取引単価の推移は下図のとおりである。

北区内で取引された中古マンションは、「大宮」「上賀茂」「衣笠」「小山」「紫竹」「西賀茂」「平野」「鷹峯」「紫野」「大北山」「上御霊」「北野」「等持院」に所在し、駅勢圏では、地下鉄烏丸線「北山」「北大路」「鞍馬口」、JR山陰本線「円町」、京福電鉄「北野白梅町」となっている。

北区は元来、京都市内においてもマンション供給数は少ないエリアであり、需要が潜在的に高い地下鉄烏丸線「北山」「北大路」「鞍馬口」駅徒歩圏のマンションの供給も限定されている。これら需要に呼応し、取引単価も上記地下鉄烏丸線徒歩圏が最も高く、バス便等利便性に劣るエリアが相対的に低い傾向を有する。

過去10年の取引単価推移をみると、概ね30～35万円/㎡のレンジに収まっている。(平成18年度の取引単価が25万円/㎡弱に振れているのは、当該年取引では、単価水準が低い築後相当年数を経過した衣笠エリアの取引や、大北山・鷹峯エリアの取引が多かったことが原因である。また、平成28年においてはおよそ40万円/㎡に大きく変動しているのは、平野エリアの新築物件が取引単価を押し上げているのが原因である。)

以上のとおり、北区内における中古マンションの取引単価に大きな変動は無いと判断される。



## (5) 上京区

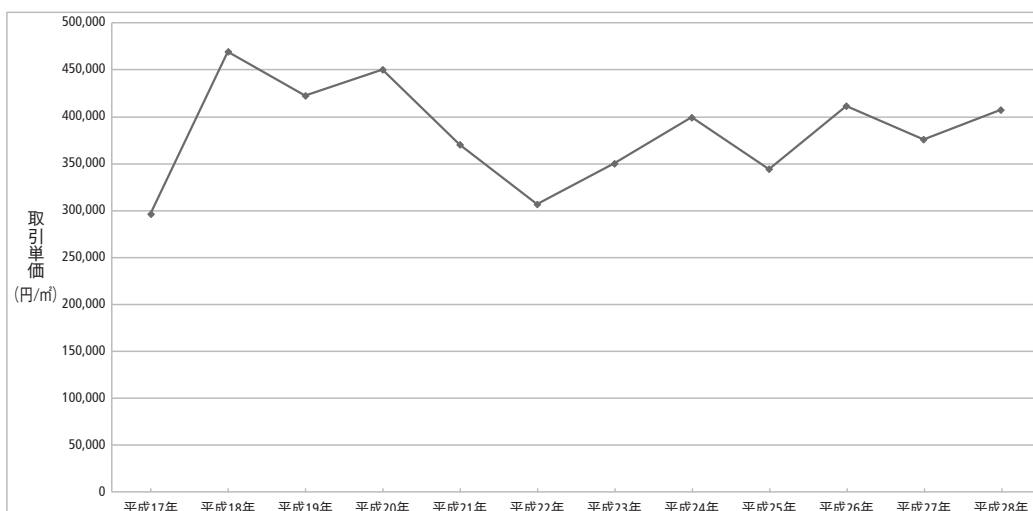
上京区における取引単価の推移は下図のとおりである。

上京区内で取引された中古マンションは、「小川学区」「春日学区」「嘉楽学区」「京極学区」「乾隆学区」「滋野学区」「聚楽学区」「翔鸞学区」「成逸学区」「正親学区」「待賢学区」「中立学区」「出水学区」「桃蔭学区」「西陣学区」「仁和学区」「室町学区」「小川学区」に所在し、駅勢圏では、地下鉄烏丸線「今出川」「丸太町」「鞍馬口」、地下鉄東西線「二条」「二条城前」、JR山陰本線「二条」「円町」、京阪「神宮丸太町」「出町柳」、京福電鉄「北野白梅町」となっている。

上京区は、京都市内においてはマンション供給数の比較的多いエリアであり、需要が潜在的に高い地下鉄烏丸線、地下鉄東西線、京阪本線徒歩圏のマンションを中心に供給がなされている。これら需要に応じ、取引単価も上記地下鉄烏丸線・地下鉄東西線・京阪本線徒歩圏が最も高く、バス便等利便性に劣るエリアが相対的に低い傾向を有する。

過去10年の取引単価推移をみると、概ね30～45万円/㎡のレンジで上昇・下降を繰り返している。(平成18年度の取引単価が45万円/㎡強に振れているのは、当該年取引では、単価水準が高い「今出川」駅徒歩圏の築浅取引が多かったことが原因であり、また平成19、20年においても40～45万円/㎡の水準に高止まりしているのは、新築ワンルーム物件の取引が多く取引単価を押し上げているのが原因である。)

以上のとおり、上京区内における中古マンションの取引単価は、上記の特殊要因を除外すると若干の上昇傾向が読み取れる。



## (6) 左京区

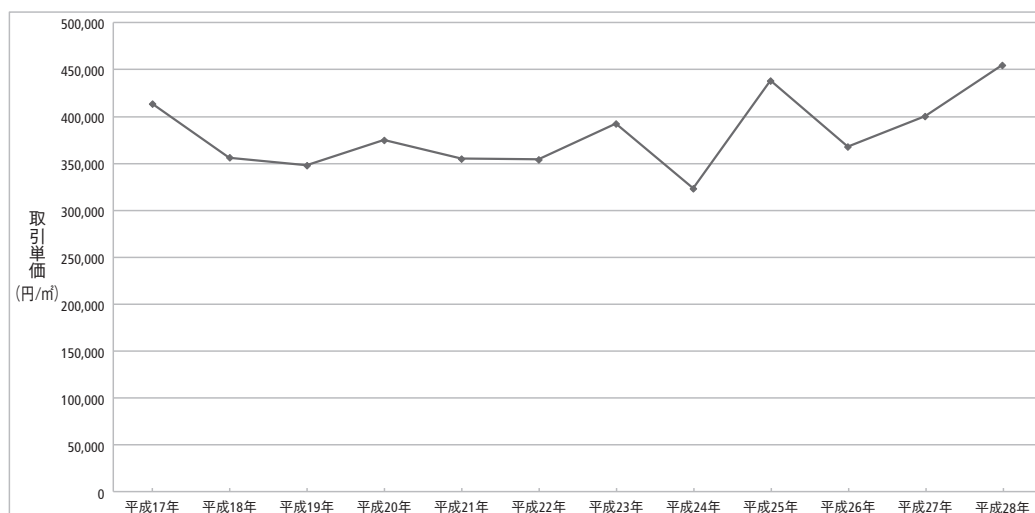
左京区における取引単価の推移は下図のとおりである。

左京区内で取引された中古マンションは、「栗田口」「一乗寺」「岩倉」「岡崎」「上高野」「北白川」「下鴨」「修学院」「聖護院」「浄土寺」「高野」「田中」「東丸太町」「松ヶ崎」「八瀬」「山端」「吉田」「静市」に所在し、駅勢圏では、地下鉄烏丸線「北山」「松ヶ崎」「国際会館」、地下鉄東西線「東山」「蹴上」「三条」、京阪「神宮丸太町」「三条京阪」、叡山電鉄「一乗寺」「茶山」「宝ヶ池」「出町柳」「修学院」「元田中」「二軒茶屋」「八瀬比叡山口」となっている。

左京区は、京都市内においてはマンション供給数の多いエリアであり、需要が潜在的に高い地下鉄烏丸線、地下鉄東西線、京阪本線徒歩圏のマンションを中心に、叡山電鉄各駅徒歩圏においても供給がなされている。これら需要に応じ、取引単価も上記地下鉄烏丸線・地下鉄東西線・京阪本線徒歩圏が最も高く、バス便等利便性に劣るエリア並びに叡山電鉄沿線が相対的に低い傾向を有する。

過去10年の取引単価推移をみると、概ね35～45万円/㎡のレンジに収まっている。(平成24年度の取引単価が35万円/㎡弱に振れているのは、当該年取引では、単価水準が低い築後相当年数を経過した八瀬エリアの取引が多かったことが原因である。また、平成25年において大きく上昇しているのは、田中エリアの新築ワンルーム物件が取引単価を押し上げているのが原因である。)

以上のとおり、左京区内における中古マンションの取引単価に大きな変動は無いものの若干の上昇傾向は読み取れる。



## (7) 東山区

東山区における取引単価の推移は下図のとおりである。

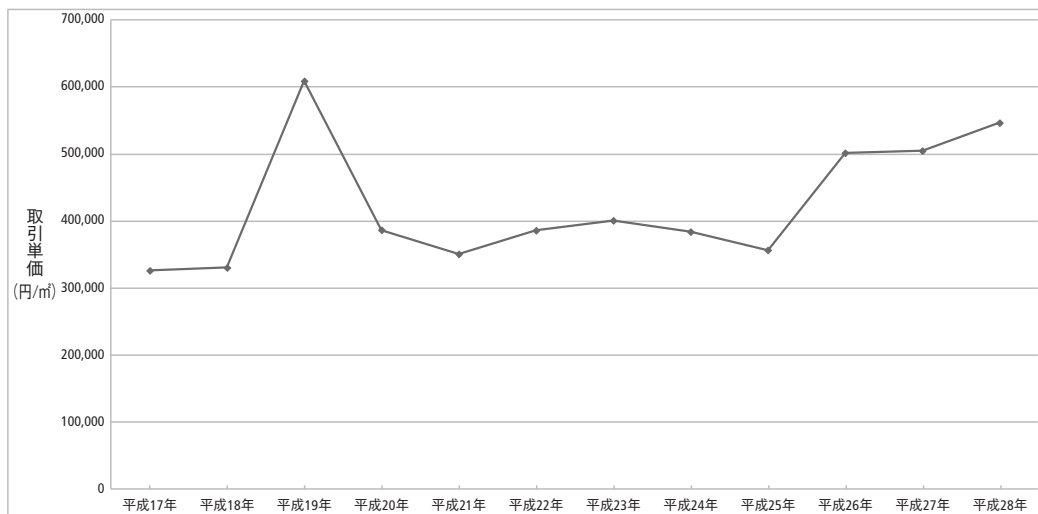
東山区内で取引された中古マンションは、「今熊野」「福稲」「本町」「栗田学区」「一橋学区」「清水学区」「修道学区」「新道学区」「貞教学区」「弥栄学区」「有済学区」「六原学区」に所在し、駅勢圏では、地下鉄東西線「東山」「三条」、京阪「京阪三条」「祇園四条」「清水五条」「七条」「東福寺」「鳥羽街道」となっている。

東山区は元来、京都市内においてもマンション供給数は少ないエリアであり、需要が潜在的に高い地下鉄東西線「東山」「三条」、京阪「京阪三条」「祇園四条」「清水五条」駅徒歩圏のマンションの供給も限定されている。これら需要に応じ、取引単価も一般的には、上記沿線徒歩圏が最も高く、バス便等利便性に劣るエリアが相対的に低い傾向を有するものの、観光地エリアに関しては別途、特殊な価格形成がなされている。

過去10年の取引単価推移をみると、概ね30～40万円/㎡のレンジに収まっていたが、平成26年以降、50～60万円/㎡に上昇している。(平成19年度の取引単価が60万円/㎡程度に急上昇しているのは、当該年取引では、「三条」駅周辺の新築ワンルームマンションが多く、取引単価を押し上げているのが原因である。)

以上のとおり、東山区内における中古マンションの取引単価は、平成26年以降上昇していると判断される。





## (8) 山科区

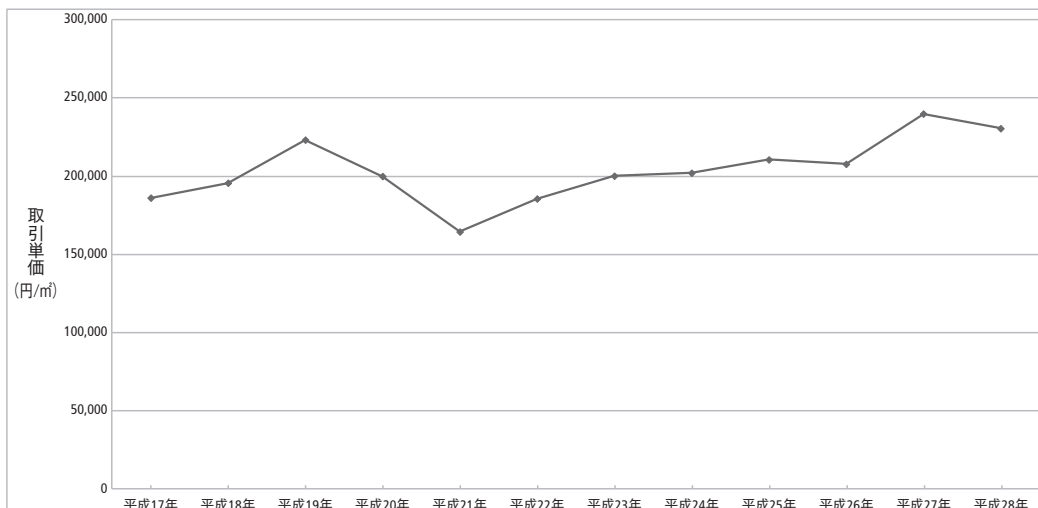
山科区における取引単価の推移は下図のとおりである。

山科区内で取引された中古マンションは、「西野阿芸沢町」「東野門口町」「栂辻西浦町」「音羽野田町」「御陵大津畑町」に多く所在し、最寄駅は、地下鉄東西線「東野」「栂辻」「山科」、JR東海道本線「山科」にほぼ集中している。

取引単価は、京都市内において最下位に位置するが、山科区内にあっては、地下鉄東西線及びJR東海道本線「山科」を最寄駅とするマンションの単価は比較的高く、地下鉄東西線「東野」「栂辻」を最寄駅とするマンションの単価は相対的に低い傾向を有する。

分析期間内の取引単価の推移をみると、20万円/㎡を中心に、15～25万円/㎡のレンジに収まっている。

以上のとおり、山科区内においては、中古マンションの取引単価に大きな変動はないものの、若干の上昇傾向は読み取れる。



## (9) 南区

南区における取引単価の推移は下図のとおりである。

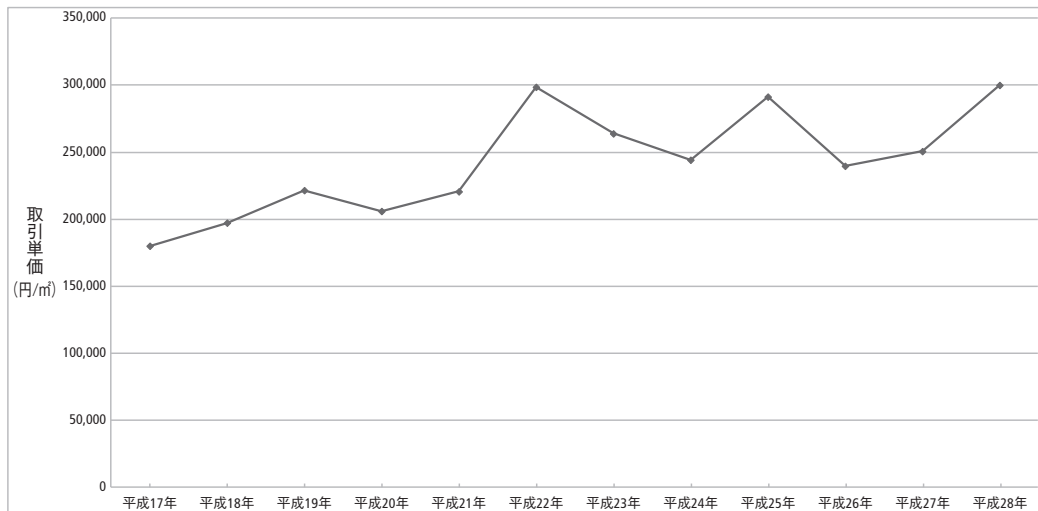
南区内で取引された中古マンションは、「久世上久世町」「吉祥院石原長田町」「久世殿城町」「久世大藪町」「吉祥院西ノ庄向田町」「東九条宇賀辺町」「久世高田町」に所在し、駅勢圏では、JR東海道本線「西大路」「桂川」

「向日町」、地下鉄烏丸線「九条」を最寄駅とするマンションが多い。

南区における取引単価は、京都市内において下位にあるが、南区内にあっては、「西九条」エリア、「唐橋」エリアのマンションは比較的高く、「吉祥院」エリア、「久世」エリアのマンションは比較的低く、「東九条」エリア、「上鳥羽」エリアに存するマンションはその中間に位置する。

分析期間内の取引単価をみると、概ね20～30万円/㎡のレンジに収まっている。

以上のとおり、南区内においては、中古マンションの取引単価は、ややばらつきが見られるものの、上昇傾向を読み取ることができる。



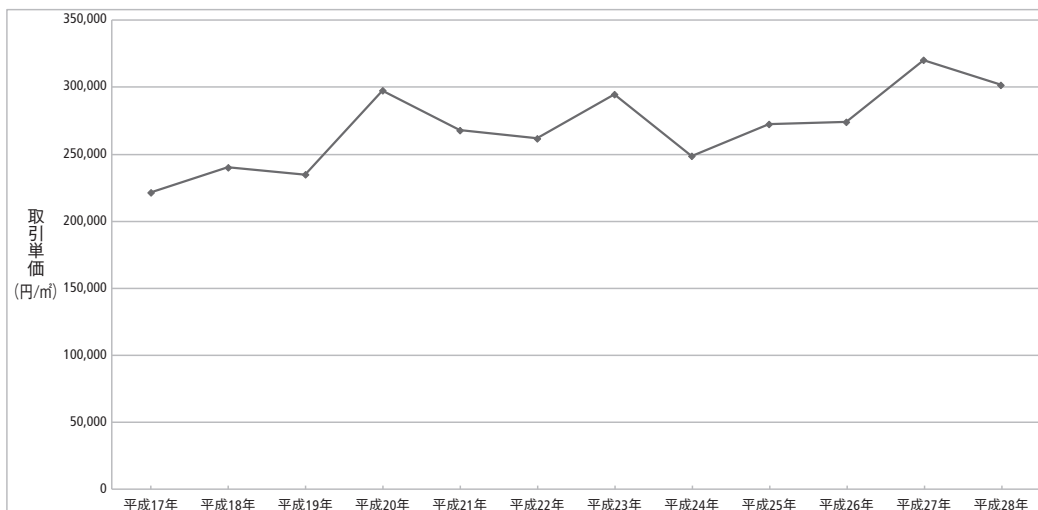
## (10) 右京区

右京区における取引単価の推移は下図のとおりである。

右京区は、京都市内においてもマンション供給数の多いエリアの一つである。

分析期間内の取引単価推移をみると、平成17～19年までは25万円/㎡に満たなかったが平成20年に急上昇している。これは新築ワンルームが取引単価を引き上げていることによっている。その後は変動があるものの概ね25～30万円/㎡の範囲に集約されている。

近年は地価の上昇により、新築マンション相場が上昇していることの影響を受け、取引単価も30万円/㎡を超えるようになったものと思われ、全体的には上昇傾向にある。

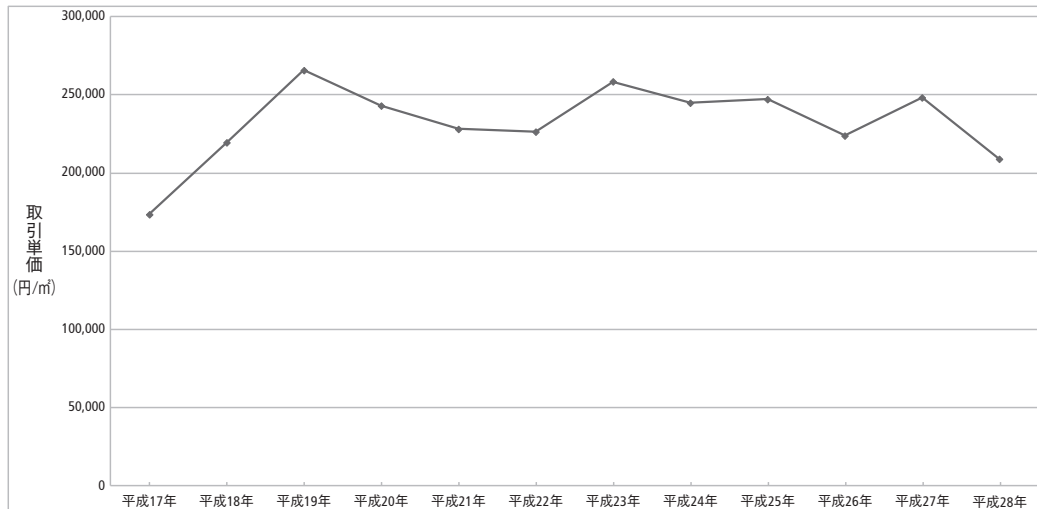


## (11) 西京区

西京区における取引単価の推移は下図のとおりである。

西京区における取引単価は、平成17年～20年までは上昇し、その後は平成22年まで下落し、これ以降概ね25万円/㎡前後で推移している。

西京区内のワンルームマンションは、平成元年以降のものは殆どなく、昭和期に建築されたものが多い。西京区が本市の郊外に位置していることから、戸建住宅地域が多く、ワンルームマンションの需要が低いため、新規供給がほとんど見られない。このことも取引単価が上昇しない要因の一つに挙げられる。



## (12) 伏見区

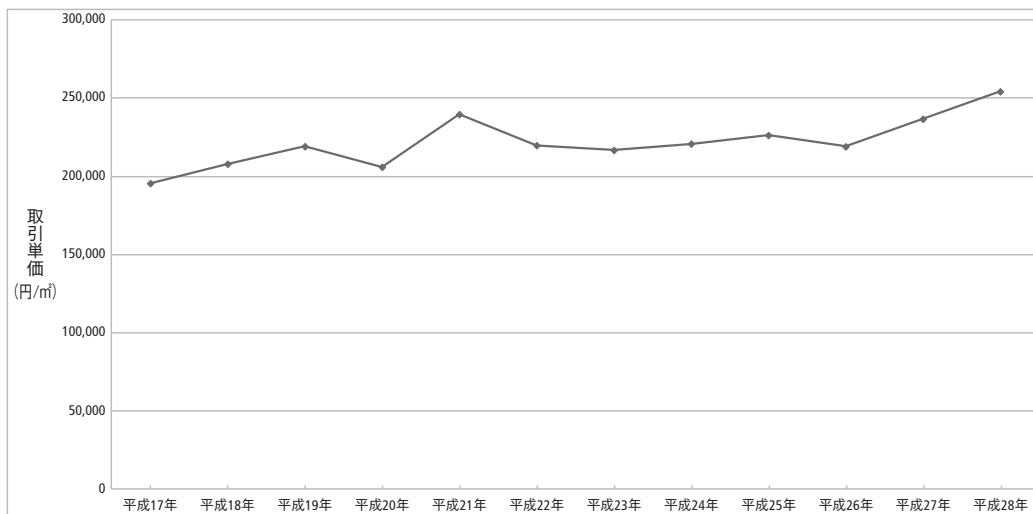
伏見区における取引単価の推移は下図のとおりである。

伏見区内で取引された中古マンションは、学区では、「南浜学区」「板橋学区」「住吉学区」に多く、「向島二ノ丸町」「深草西浦町」「深草下川原町」「中島河原田町」「淀木津町」「淀際目町」「醍醐大溝町」に所在し、駅勢圏では、地下鉄東西線「柳辻」、近鉄京都線「伏見」「向島」、京阪本線「伏見桃山」「淀」「中書島」、JR東海道本線「向日町」を最寄駅とするマンションが多い。

伏見区は、京都市内においてはマンション供給数の多いエリアであり、近鉄京都線、京阪本線、地下鉄東西線の各沿線においてマンションが多く立地している。取引単価は、京都市内において下位にあるが、伏見区内にあっては、京阪「伏見桃山」、近鉄「伏見」を駅勢圏とするマンションの単価は比較的高く、近鉄「向島」、京阪「淀」「中書島」を最寄駅とするマンションの単価は相対的に低い傾向を有する。

分析期間内の取引単価推移をみると、概ね20～25万円/㎡のレンジに収まっている。

以上のとおり、伏見区内においては、中古マンションの取引単価に大きな変動はないものの、若干の上昇傾向は読み取れる。



## 5. 築年数別取引単価の推移

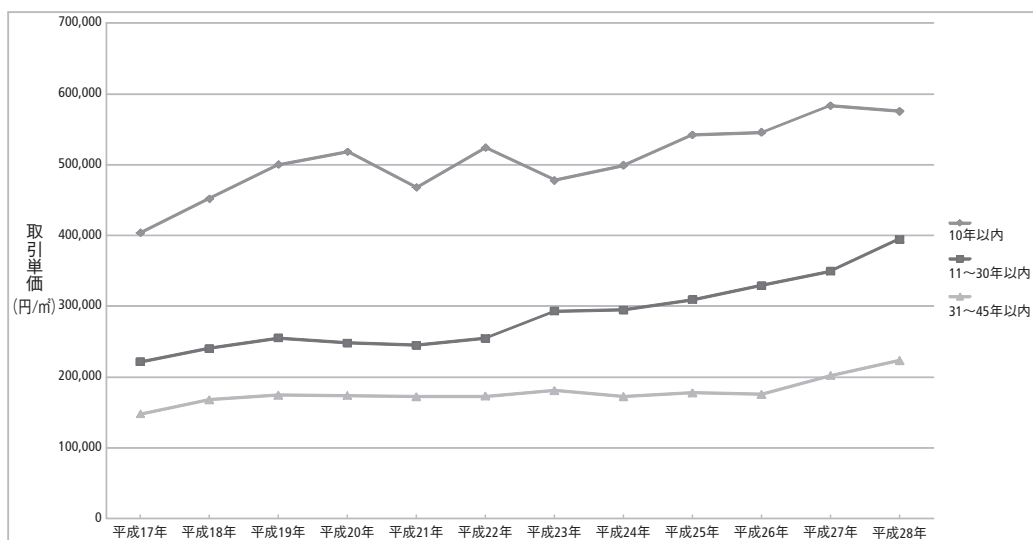
取引単価 (㎡) について、築年数別に時系列的に分析した結果は下記のとおりである。築年数については、10年以内、11～30年以内、31～45年以内の3区分とした。

### (1) 京都市内

京都市内全域における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

当然の結果ともいえるが、10年以内の取引単価が最も高く、以下、11～30年以内、31～45年以内の順となっており、築年数の新しい物件ほど取引単価が高いという結果となっている。

時系列的な動向については、築年数の各区分共に概ね右肩上がりの傾向にあることが分かる。築年数が経過した物件についても取引価格は安定しており、近年では上昇傾向が見られる。京都市中心部等におけるマンション需要の高まり、需要に比して新規供給が少ないこと、新築マンションの価格高騰化等により、中古マンション市場においても物件の枯渇化がみられ、築年数に関係なく、マンション価格が安定的に推移しているものと思料する。



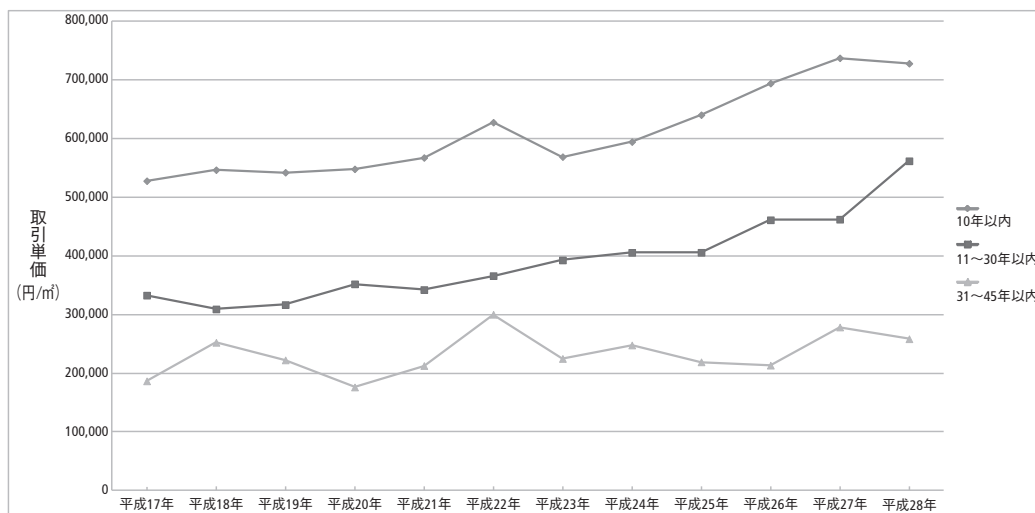
## (2) 中京区

中京区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内の取引事例データは、中京区全体の4割弱を占め、そのうち7割程度をファミリータイプのマンションが占めている。また、中心部、周辺部を問わず、中京区全体に取引事例データが分布している割には、取引単価の水準が高く、新築マンションの単価水準と同程度の取引も多く見られることから、ファミリータイプを中心に築浅中古マンションの人気は高く、経年による資産性の低下は、他区よりも弱いものと考えられる。

11～30年以内の取引事例データについてみると、概ね30～40万円/㎡程度の取引単価水準で推移してきたが、平成25年以降、取引単価が大きく上昇している。取引事例データが少なく、特異な変動を示している訳ではなく、平成25～28年の取引事例データの件数が全体の約半分以上を占めている。したがって、新築、築浅中古マンションの価格が高騰し、需要がこの範囲の築年の中古マンションに広がった結果、取引価格が上昇したことが伺える。

31～45年以内の取引事例データが少なく、また、中京区中心部の取引事例データの占める割合が低いいため、10年以内、11～30年以内の推移に比し、取引単価水準は低く、やや不規則で幅の大きい変動を示す結果となっている。



## (3) 下京区

下京区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

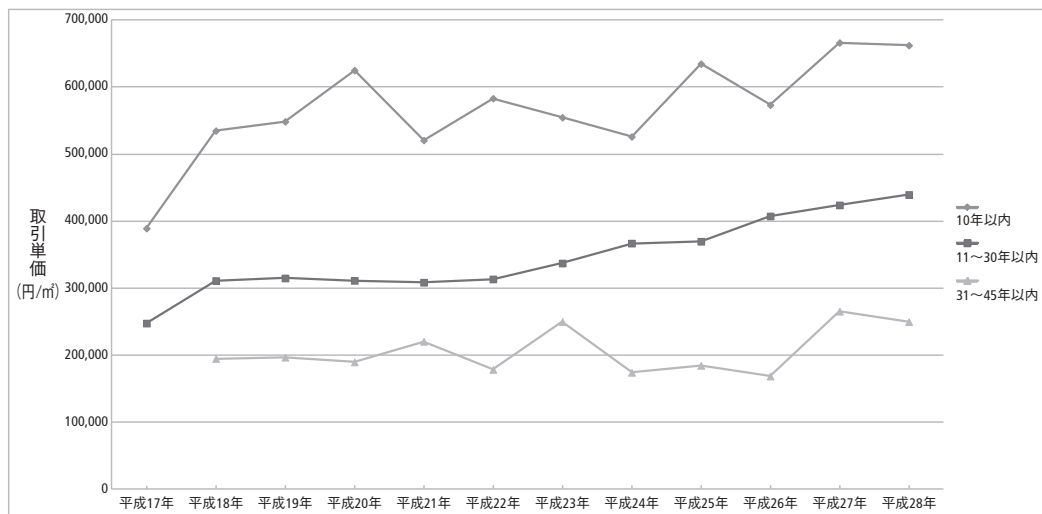
下京区の取引事例データ全体のうち、10年以内が5割程度、11～30年以内が5割弱、31～45年以内が3%程度という内訳となっている。

10年以内の取引事例データのうち、35㎡以下の単身者向けマンションの割合が6割弱を占め、割合が高いことから、上記の下京区全体における取引単価の推移と概ね同様の景気に左右されやすい変動を示している。取引単価は、下京区全体の取引単価より10万円/㎡程度高い水準で推移している。

一方、11～30年以内の取引事例データについても、35㎡以下の単身者向けマンションの割合が5割弱を占め、10年以内の取引事例データと同様、割合が高いが、築年数が古い分、景気の変動による取引単価の変動幅が小さく、結果として緩やかな価格上昇を示していることが伺える。

31～45年以内の取引事例データが少ないため、10年以内、11～30年以内の変動と異なり、不規則な変動を示す結果となっている。



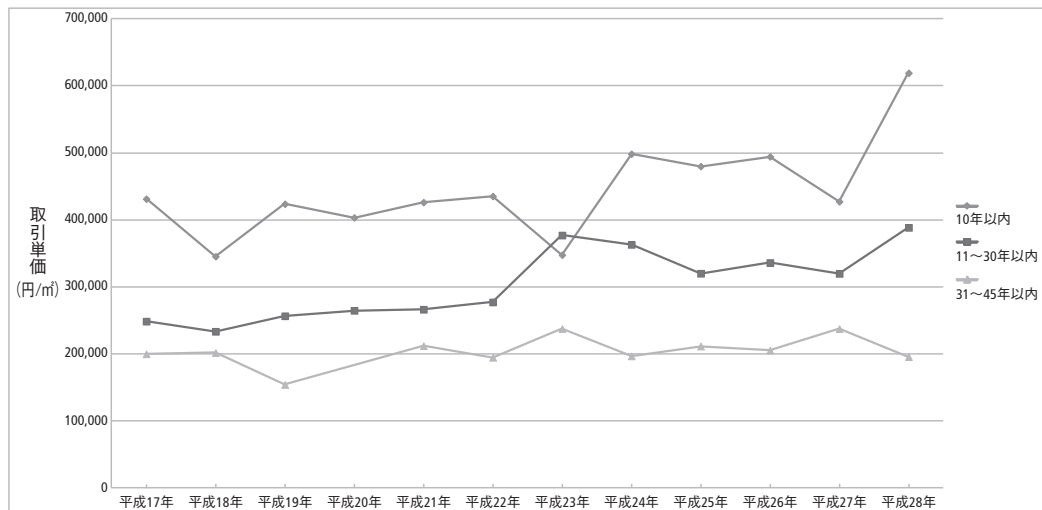


#### (4) 北区

北区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内マンションについては、概ね40～50万円/㎡程度のレンジで取引がなされており、若干の上昇傾向が読み取れる。(平成28年度の10年以内中古マンションの急上昇は前述の通り、平野エリアの新築マンションが影響しており、また平成23年度の下落は、当該年の築浅取引が衣笠のバス便マンションしかなかったことが影響している。)

11～30年以内のマンション単価はやや上昇しており、31～45年以内のマンションについては概ね20万円/㎡前後の価格で横ばいとなっている。



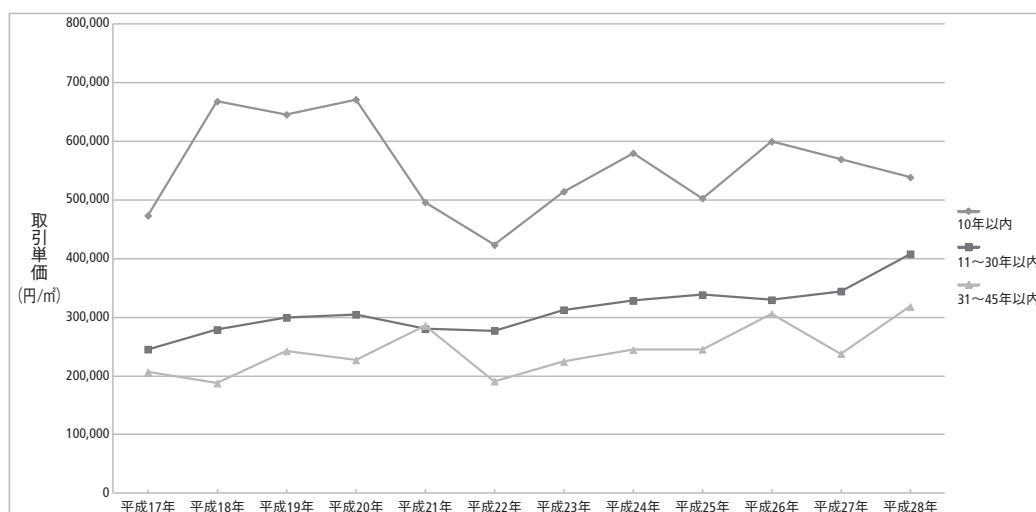
#### (5) 上京区

上京区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内マンションについては、概ね50～60万円/㎡程度のレンジで取引がなされており、概ね横ばい傾向が読み取れる。(平成18年度の取引単価が70万円/㎡弱に振れているのは、当該年取引では、単価水準が高い「今出川」駅徒歩圏の築浅取引が多かったことが原因である。また、平成19、20年においても60～70万円/㎡の水準に高止まりしているのは、新築ワンルーム物件の取引が多く取引単価を押し上げていることが原因である。)

11～30年以内のマンション単価はやや上昇しており、31～45年以内のマンションについては概ね20～30万

円/㎡前後の価格で横ばいとなっている。

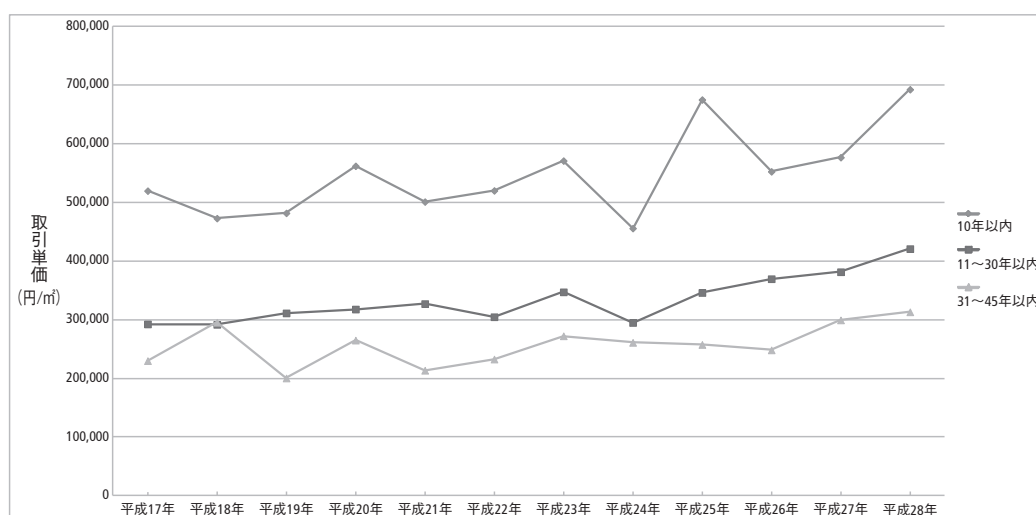


## (6) 左京区

左京区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内マンションについては、概ね50～70万円/㎡程度のレンジで取引がなされており、若干の上昇傾向が読み取れる。(平成25年度の10年以内中古マンションの急上昇は前述の通り、田中エリアの新築ワンルームマンションが影響している。また、平成24年度の下落は、当該年の築浅取引が叡山電鉄沿線の取引しかなかったことが影響している。)

11～30年以内のマンション単価はやや上昇しており、31～45年以内のマンションについては概ね20～30万円/㎡前後の価格で横ばいとなっている。

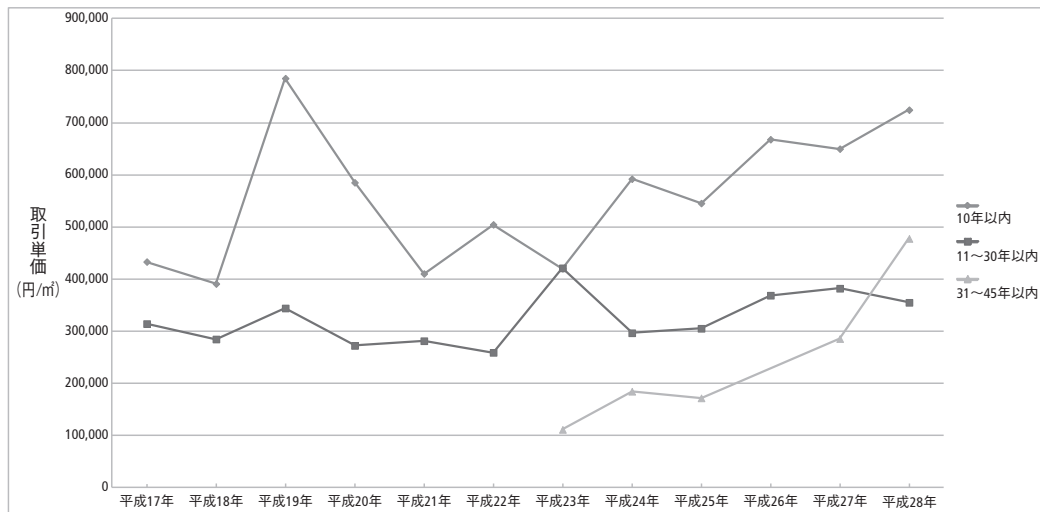


## (7) 東山区

東山区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内マンションについては、平成17年度で40万円/㎡超の平均単価が、平成28年度においては70万円/㎡超まで上昇している。(平成19年度の10年以内中古マンションの急上昇は前述の通り、「三条」エリアの新築ワンルームマンションが影響している。)

11～30年以内のマンション単価は概ね30～40万円/㎡のレンジに収まっている。一方、31～45年以内のマンションについては概ね40～50万円/㎡前後の価格まで上昇している。



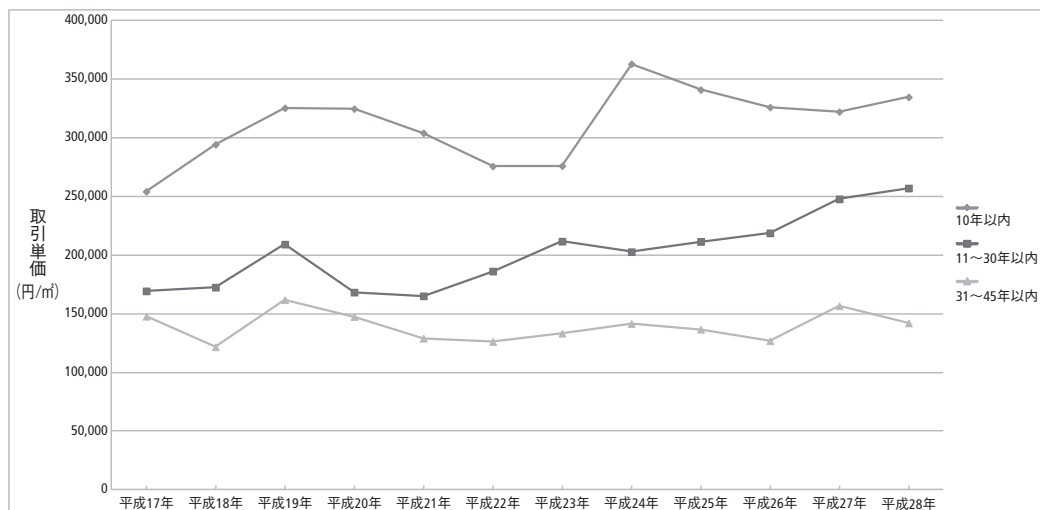
## (8) 山科区

山科区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

山科区の中古マンション取引単価においては、10年以内、11～30年以内、31～45年以内の築年数と取引単価との間に相関関係が認められた。

31～45年以内については、ほぼ横ばいで推移しているが、10年以内と11～30年以内では、小さいながら上昇傾向が見られる。

なお、10年以内において平成24年の数値がやや突出しているが、これは、「柳辻」エリアで、単価の高い取引がなされたことに起因する。

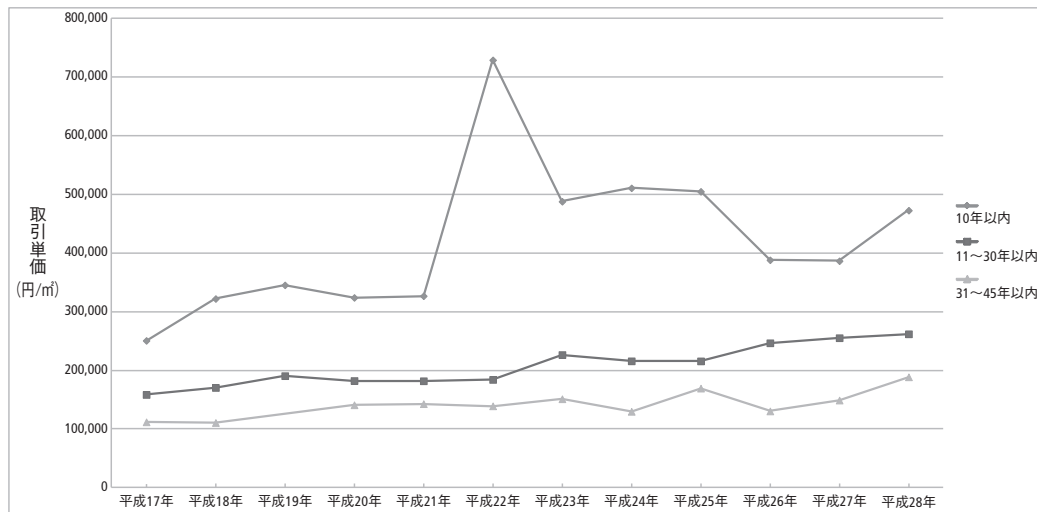


## (9) 南区

南区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内のマンションにおいて、平成22年の数値が突出しているのは、九条町エリアで、新古マンションが供給され、その割合が大きいことに起因する。当該事由を除けば、10年以内のマンションについては、上昇傾向が読み取れる。

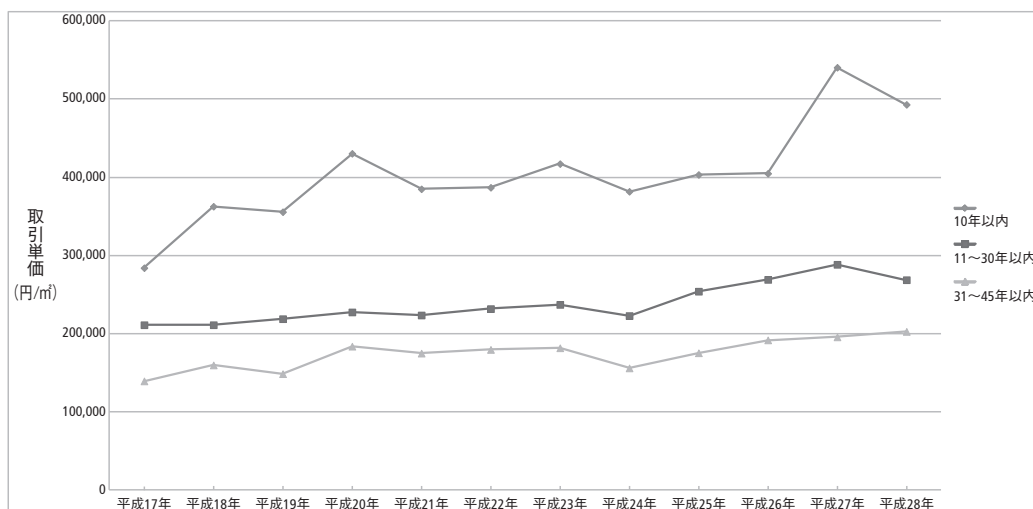
これに対して、11～30年以内、31年～45年以内のマンション単価は、微増にとどまっており、築10年が分水嶺になっていることが見てとれる。



## (10) 右京区

右京区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内マンションについては概ね30～50万円/㎡程度、11～30年以内のマンションは20～30万円/㎡程度、30年を経過するマンションは20万円/㎡までの範囲に概ね収まっている。10年以内の単価は変動が大きいが右肩上がりの上昇が認められる。11年以上のマンションについても、若干であるが近年上昇傾向が見受けられる。



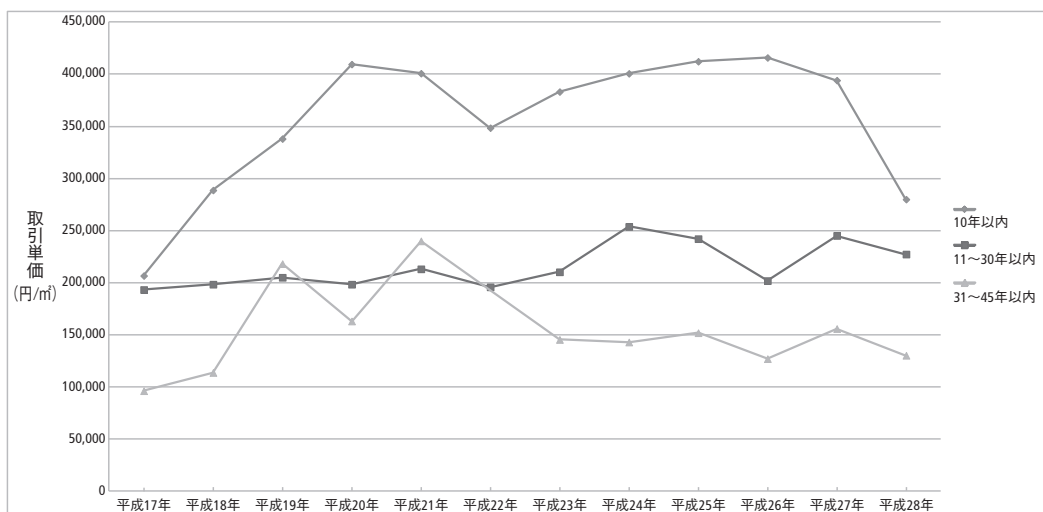
## (11) 西京区

西京区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内のマンションは、平成17年～20年までは上昇し、その後は平成22年、28年の下落（平成28年は1件のみ）を除いて40万円/㎡前後で均衡している。

11～30年以内マンションは大きな変動は無く、20～25万円/㎡へと僅かながら上昇している。

31～45年以内マンションは、平成21年までは20万円/㎡以上まで上昇していたが、その後は15万円/㎡前後で推移している。

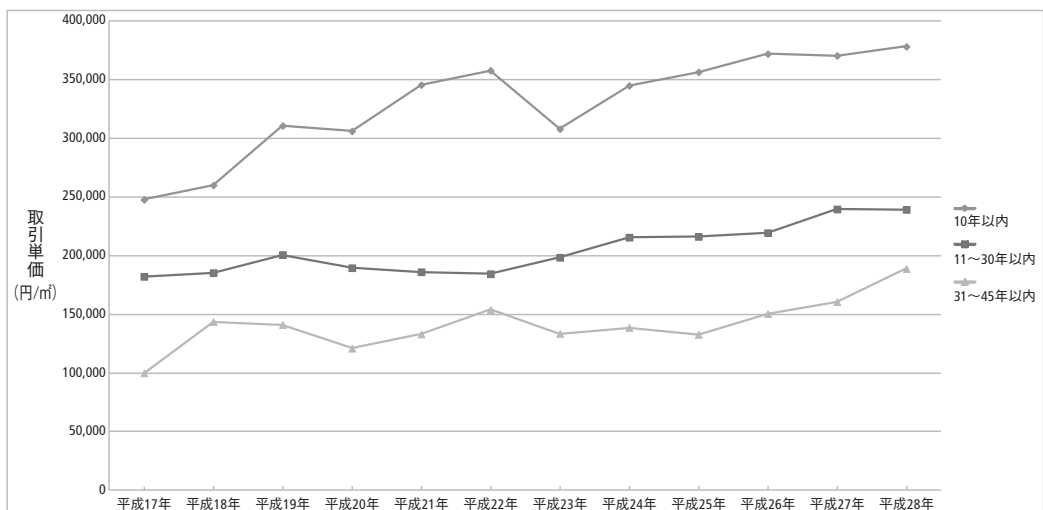


## (12) 伏見区

伏見区における築年数別取引単価の推移は下図のとおりである。

10年以内のマンションについては、概ね25～40万円/㎡程度のレンジで取引がなされており、上昇傾向が読み取れる。

11～30年以内、31～45年以内のマンション単価にも上昇傾向は見受けられるが、10年以内に比し、その程度はやや小さく、築10年が分水嶺になっていることが見てとれる。



## 6. 駅距離別取引単価の推移

取引単価(円/㎡)について、駅距離別に時系列的に分析した結果は下記のとおりである。駅距離については、徒歩5分以内、6～10分以内、11分以上の3区分とした。

### (1) 京都市内

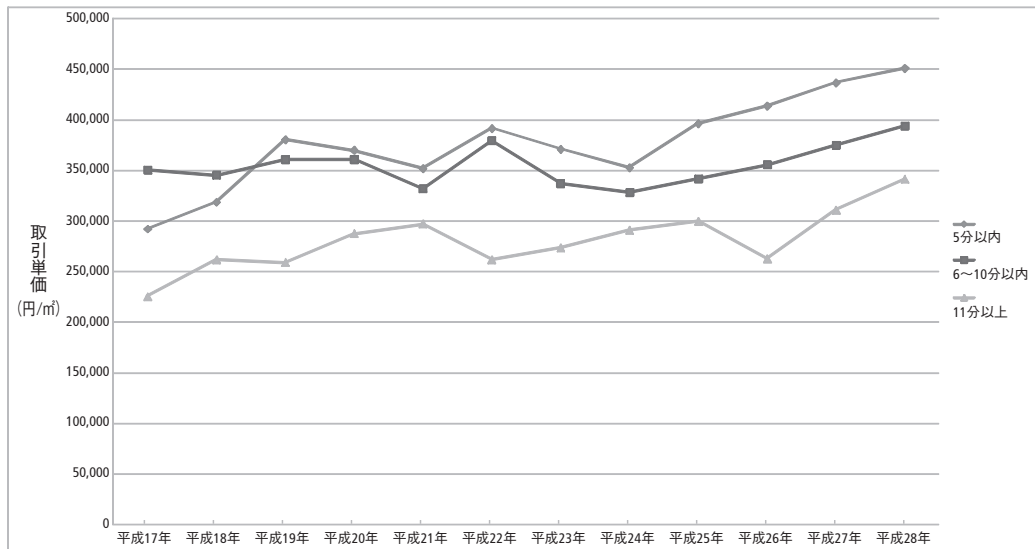
京都市内全域における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

分析期間の当初2年間は徒歩5分以内と6～10分以内の順位が逆転しているが、この2年を除けば徒歩5分以内の取引単価が最も高く、以下、6～10分以内、11分以上の順となっており、最寄り駅に近い物件ほど取



引単価が高いという結果となっている。

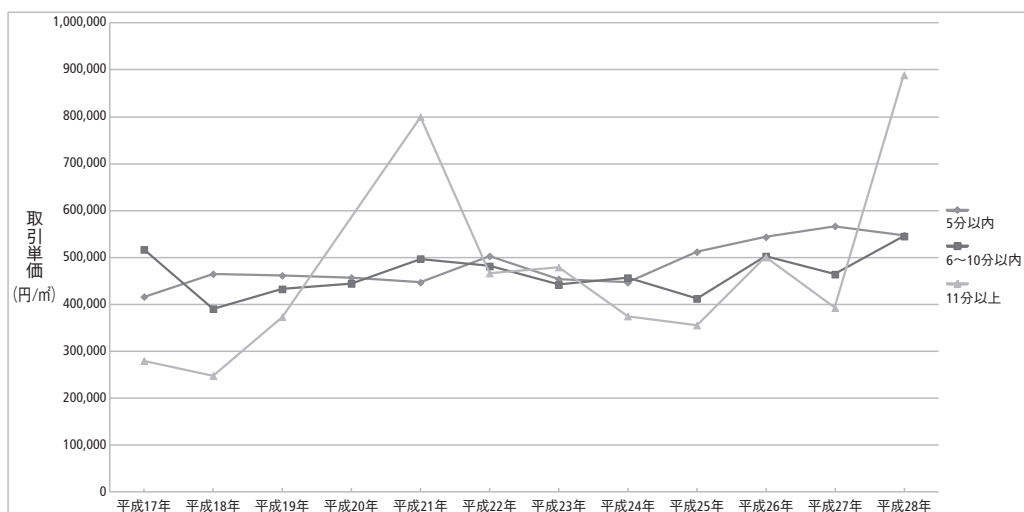
時系列的な動向については、多少のばらつきはあるものの駅距離の各区分共に概ね右肩上がりの傾向にあることが分かる。上記の取引単価の推移、築年数別取引単価の推移と同様の傾向にあり、中古マンション市場は堅調に推移していることが分かる。



## (2) 中京区

中京区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

中京区は、JR、私鉄、地下鉄が高度に整備されているため、徒歩11分以上の取引事例データは全体の2%にも満たず、取引年によって不規則かつ大きな変動を示す結果となっている。一方、取引事例データ全体に占める割合は、徒歩5分以内が6割程度、徒歩6～10分以内が4割弱で、データ数も多いことから、ともに精度の高い変動が示されたものと考えられるが、取引単価水準は両方で差が認められると判断できる結果が得られなかった。したがって、駅距離の差による取引単価水準の差はあるものの、地区により、ある程度の取引単価水準が形成されており、これが取引単価水準に与える影響が大きく、下図の様な変動結果を示したものと考えられる。



### (3) 下京区

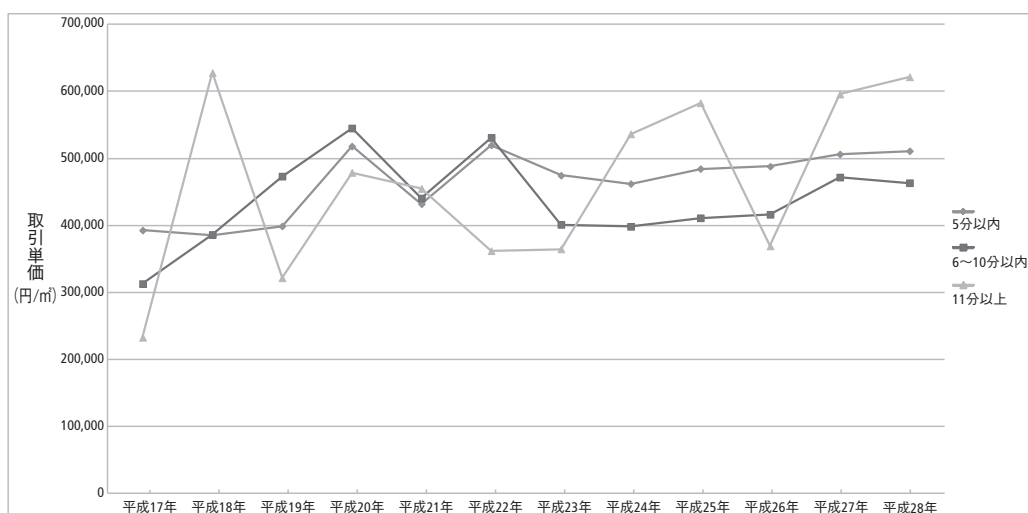
下京区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

下京区の最寄り駅としては、東西方向に走る阪急京都本線の「河原町」、「烏丸」、「大宮」、「西院」、「西京極」駅、JR東海道本線の「京都」、「西大路」駅、南北方向に走るJR山陰本線の「丹波口」駅、地下鉄烏丸線の「京都」、「五条」、「四条」駅、京阪本線の「七条」、「清水五条」、「祇園四条」駅が挙げられる。

下京区東部は、JR、私鉄、地下鉄が高度に整備されているため、徒歩10分以内の取引事例データが殆どであり、徒歩11分以上の取引事例データは、概ね堀川通以西の地区に分布している。

徒歩5分以内と徒歩6～10分以内とは、平成22年頃までは価格水準の大きな差が認められなかったが、平成23年以降、5万円/㎡程度の開差が認められるようになってきている。単身者向けマンションの供給が増加傾向にあり、最寄り駅接近性の差が、賃借需要や賃料の格差に影響を与えることから、取引事例データ全体に占める投資用マンションの割合が高い下京区においては、下図のような推移を示したものと考えられる。

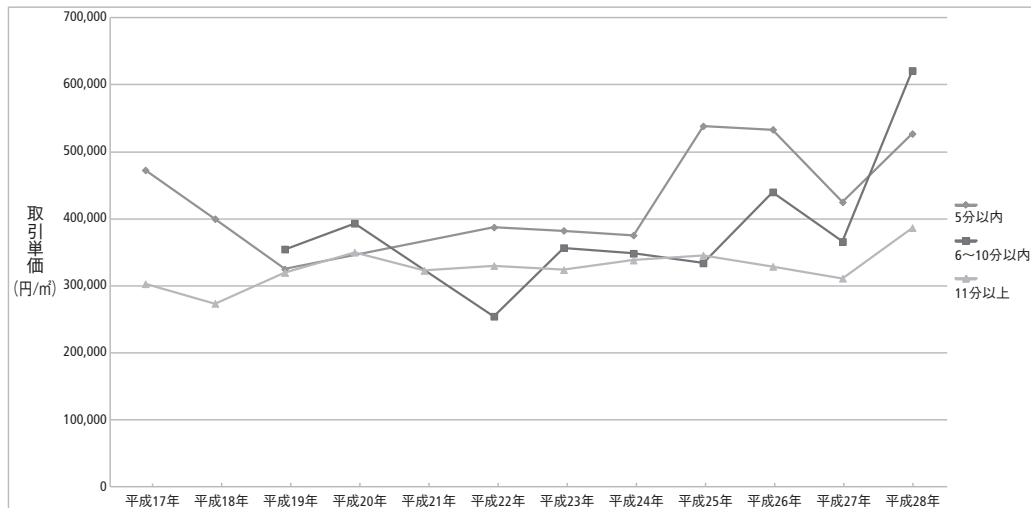
徒歩11分以上の地区では、相対的に取引単価水準が低い。下図では不規則な変動を示しているが、取引事例データに占める単身者向けマンションの割合が高い平成18年、平成24年、平成25年、平成27年、平成28年において、取引単価が大きく上昇したためである。ファミリータイプのマンションのみで取引事例データを分析すると、概ね徒歩5分以内、徒歩6～10分以内と同様の推移を示し、最寄り駅接近性の差による価格序列が認められる結果となる。



## (4) 北区

北区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

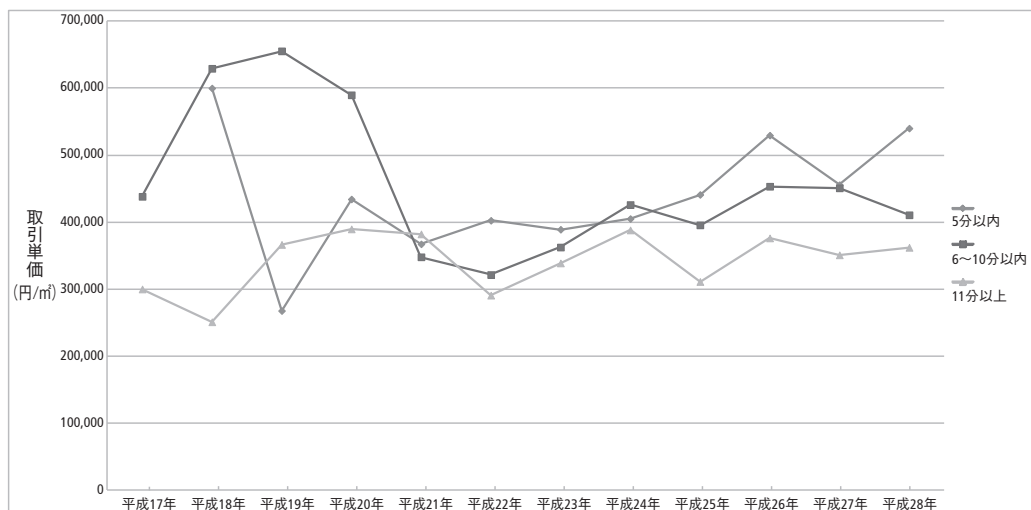
北区の中古マンション取引単価においては、駅距離別間における大きな差異は認められなかった。



## (5) 上京区

上京区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

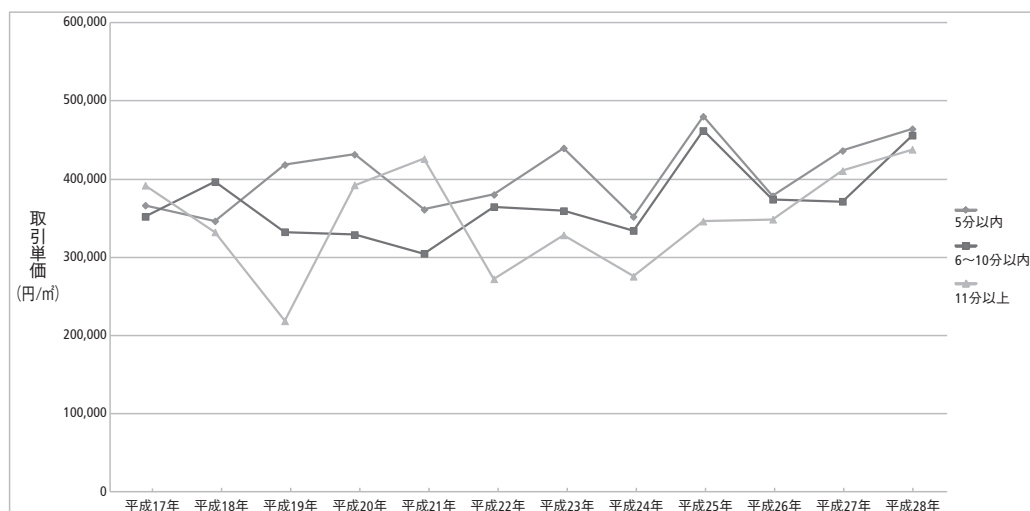
上京区の中古マンション取引単価においては、駅距離別間における大きな差異は認められなかった。



## (6) 左京区

左京区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

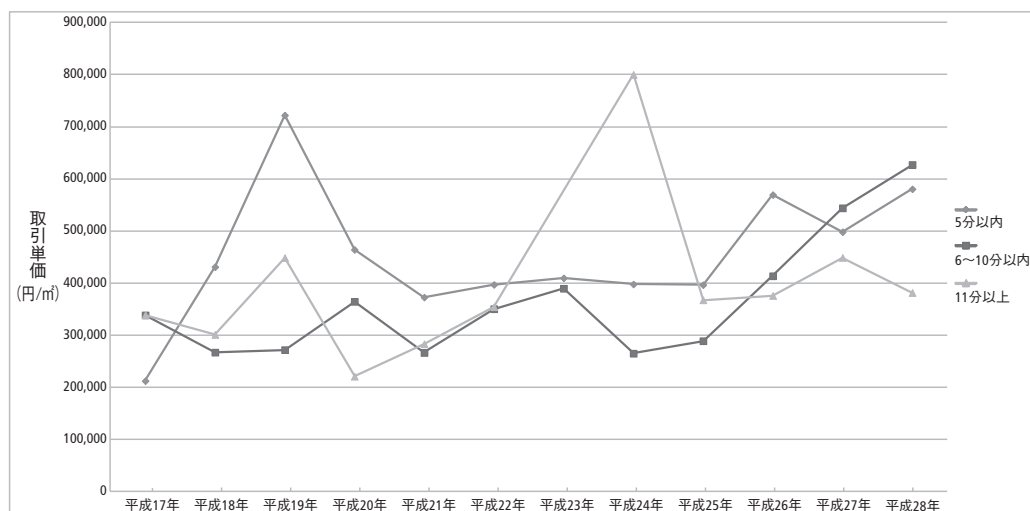
左京区の中古マンション取引単価においては、駅距離別間における大きな差異は認められなかった。



## (7) 東山区

東山区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

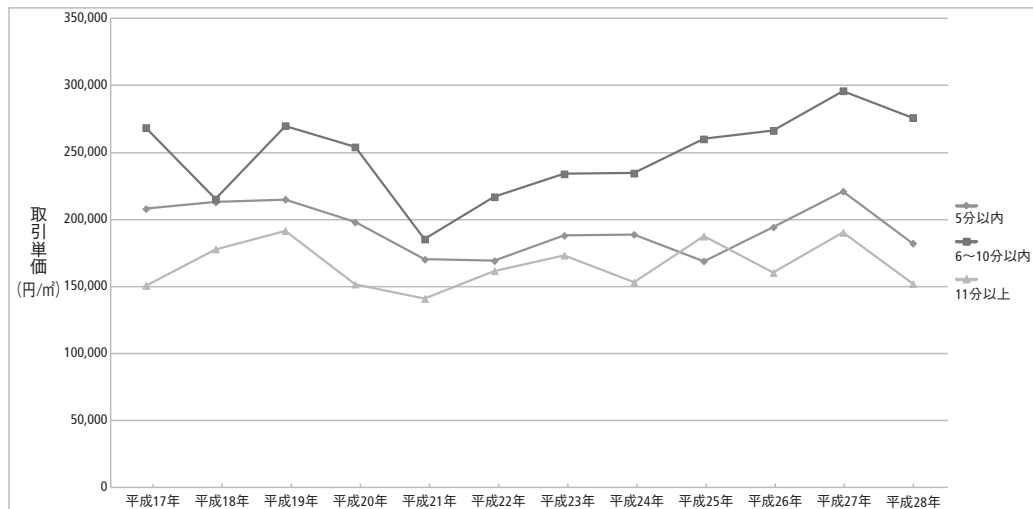
東山区の中古マンション取引単価において、平成25年以降、徒歩6～10分以内の価格に上昇傾向が認められるが、取引されたマンションの個別のグレードの問題であり、駅距離における大きな差異は認められなかった。



## (8) 山科区

山科区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

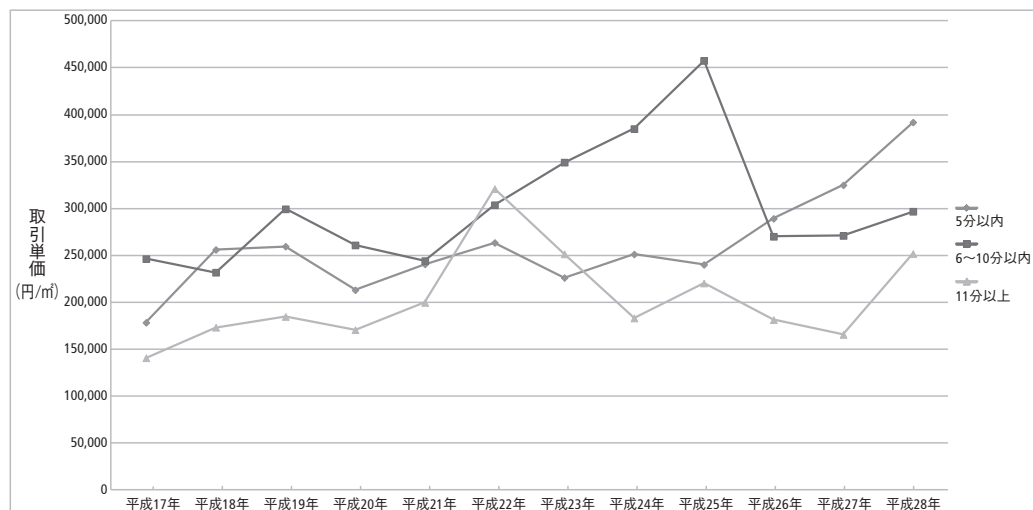
山科区の中古マンション取引単価においては、徒歩6～10分以内の取引単価が最も高く、次いで徒歩5分以内、最後に徒歩11分以上という結論が得られた。詳細は不明であるが、人気エリアが、徒歩6～10分以内のゾーンに位置するものと推測される。



## (9) 南区

南区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

南区の中古マンション取引単価においては、駅距離別間における大きな差異は認められなかった。

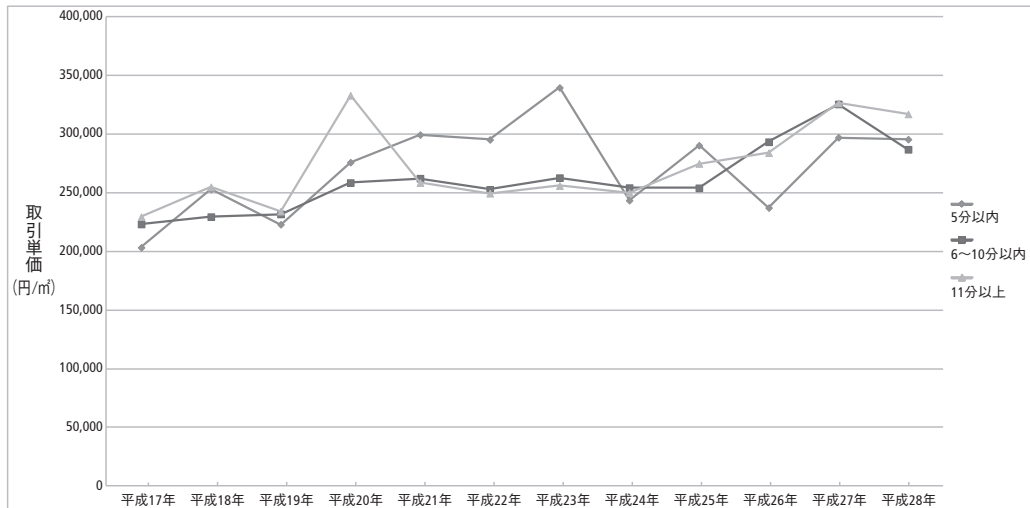




## (10) 右京区

右京区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

右京区における駅距離別間における差異は見られない。右京区内の利用鉄道は「JR山陰本線」「阪急京都線・嵐山線」「京福電鉄嵐山本線・北野線」があるが、阪急沿線が市中心部への接近に優れているものの、西院や西京極周辺のマンションは建築時期が古いこと等があり、駅距離別の取引単価の差異が生じなかったと考えられる。

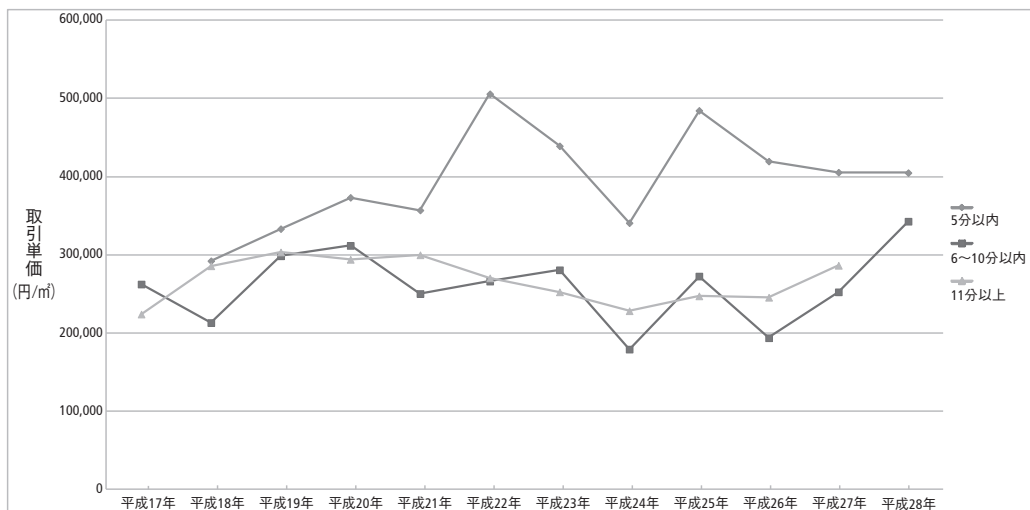


## (11) 西京区

西京区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

西京区は、京都市内ではマンションの供給数が少ない。これは、市内中心部からやや離れており、駅からの距離も遠いものが多いことから、戸建住宅が選好される傾向があり、戸建住宅団地も多く見られることによる。

マンション数が少なく、取引も少なめであることから、各年の取引単価にばらつきが見られるが、徒歩5分以内のマンションは、30～50万円/㎡の範囲で上層傾向が見られる。徒歩6～10分以内のマンションは概ね20～30万円/㎡の範囲で推移しているが、価格が上昇傾向にあるとは認められない（平成28年は1件のみ）。徒歩11分以上のマンションも概ね20～30万円/㎡の範囲で推移しており、徒歩6～10分以内のマンションと同様の傾向にある。

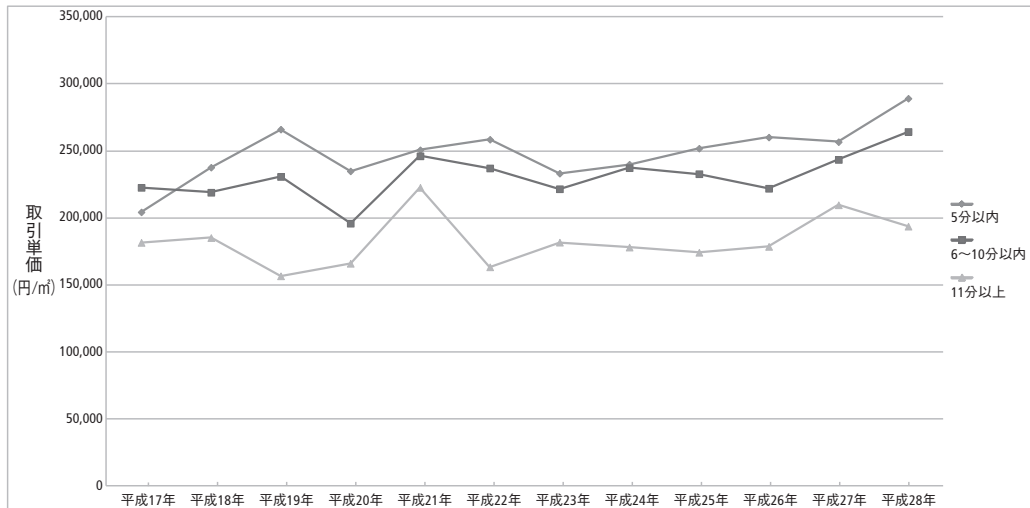


## (12) 伏見区

伏見区における駅距離別取引単価の推移は下図のとおりである。

伏見区の中古マンション取引単価においては、徒歩5分以内、6～10分以内、11分以上の駅距離と取引単価との間に相関関係が認められた。

徒歩5分以内と徒歩6～10分以内のマンションでは大きな差異は見受けられないが、徒歩11分以上と徒歩10分以内のマンション間の取引単価においては、近年、差異が広がっている。



## 7. さいごに

本件においては、アンケートに基づく取引事例データにおいて把握可能な取引単価、アンケート回答項目である築年数、駅距離に着目し、これら単一要因における分析を試みた。本来であれば各要因の区分細分化、複数要因を絡めての分析を行うことにより、より詳細な分析が可能となるが、事例データ数に限りがあることや種々の要因を把握することが困難なことから、本件においては上記のような分析となった。

今後も、精度が高くより詳細な事例の収集に努め、多種の要因がマンション価格に与える影響や、数値化が困難な要因とマンション価格との牽連性等について、明らかにする必要がある。

調査研究委員会

委員長 村山 健一

副委員長 伊藤 雅人

(第2小委員会)

岩崎 陽

嶋寄 敦

中島 直紀



## 中古マンション取引に必要な情報の整備について

平成29年度調査研究委員会

### 1. はじめに

当協会では、平成25年度より特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構に参画しております。また、個人として参加し、活動している会員もおります。

機構の目的、活動について概略をご紹介しますと、マンションの管理について評価を行い、評価指標と併せて情報を発信することにより、中古マンションの適正な流通や管理組合の運営能力の向上に寄与し、さらには地域と共生するマンションを増やすことによってまちづくりにも資するといったものです。機構ホームページにリンクのある「京都マンションデータバンク」のwebサイトにて、機構が行った管理評価、管理に関する情報が閲覧できます。

●URL：<http://www.m-kanrihyouka.jp/index.php>（又は京都マンション管理評価機構で検索）

また、会報誌第33号で橋本鑑定士が機構の活動について詳しく記しておりますので、バックナンバーも併せてご覧下さい。

昨年度、機構が代表母体となって立ち上げられた京都マンション管理・流通促進協議会が国土交通省の「平成29年度住宅ストック維持・向上促進事業」のうち、「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」に選定されました。当協会では、機構を通じ当該事業にも参画し、中古マンションの取引実態を分析し、機構の発信する情報を用いたマンションの査定に関する検討を行い、報告書としてまとめました。

この度、機構より承諾が得られましたので、「マンションプロフィールを用いたマンション査定の方法と内容に関する検討」報告書を掲載いたします。

### 2. 「マンションプロフィールを用いたマンション査定の方法と内容に関する検討」報告書

(平成30年2月1日付)

#### 1) 本書の目的

マンションの管理に関する情報が価格査定において現状より一層反映されることを通じ、適正な管理が施されている中古マンションの流通促進に寄与するとともに、各管理組合に対して管理の適正化のインセンティブを与え、さらに消費者（需要者）がマンション管理の重要性をより一層認識することを目的とする。

#### 2) 定義

本書において以下の用語は次のとおりとする。

「マンション」とは分譲された中古マンションを対象とする。

「管理」とはマンションの管理組合による管理行為を対象とし、特に断りのない限り各専有部分の維持管理、改装等は含まない。

「価格査定」とは、宅建業者が宅地建物取引業法に基づき行う価格査定、金融機関が住宅ローン等の融資に際して行う価格査定（担保評価）を指すものとし、特に断りのない限り不動産の鑑定評価に関する法律に定める不動産鑑定士が行う鑑定評価等を含まない。

「消費者」とは、特に断りのない限り中古マンションを実際に購入しようとする需要者を指す。

### 3) 中古マンションの価格査定の実状

不動産の価格を評価する主な手法には、原価法、取引事例比較法、収益還元法の三手法がある。宅建業者が参照する「価格査定マニュアル」によると、中古マンションの価格査定は取引事例比較法が採用されているが、事例の要因比較において管理・修繕の状態が一定考慮されている。

住宅ローン等の融資に際する担保価格査定は金融機関毎に査定方法が異なるが、専門情報業者より有料にて取得した価格情報を基に査定しているケースが多いようであり、これは取引事例比較法による査定といえる。

このように、中古マンションの価格査定の実状として取引事例比較法による価格査定が主流であるが、取引事例比較法とは、査定対象物件と事例物件との要因比較を行って、事例物件の取引価格より査定物件の価格を求める方法である。要因比較とは、具体的には面積、築年数、階層、立地環境、最寄り駅からの距離といった価格に影響する要因を比較するものであり、マンション全体の維持管理の状態といった管理の良否も価格形成要因として認識されるものである。

取引事例比較法の場合、同一マンションの事例比較によって査定する限りにおいては、管理の良否が既に事例価格に反映されていると見なせるので、管理の良否の比較は不要である。しかし、他の類似マンションとの比較の場合、管理の良否について定量的な比較を行う必要がある。

価格査定において管理の良否を定量的に反映させようとするならば、マンションの管理に関する実際のデータと取引価格とを紐付けて定量的な分析を行う必要がある。またその前提として、取引の実態として消費者を含めた市場参加者が管理の良否を主要な価格形成要因として認識している必要がある。

### 4) 流通における消費者に対する管理情報提供の実状

中古マンション売買における売り希望広告の段階で、マンションの管理に関する情報がどのように提供されているのだろうか。

不動産ジャパン等の不動産流通業者、民間情報会社が運営する物件WEBサイトを参照すると、物件検索条件のうち管理に関連する項目は、管理人の常駐、ペットの可否といった程度であり、ほとんどがハード面に関する項目である。物件を選択して詳細を閲覧すると、管理費及び修繕積立金の月額が表示され、サイトによっては全部委託などの管理形態も表示される。しかし、長期修繕計画の有無や積立金残高などの情報は見当たらない。紙媒体の物件広告でもほぼ同様である。

現状において消費者が管理の程度を把握し、理解して、物件選択及び価格判断に活かすことができているか、消費者（需要者）行動として管理に関する情報を考慮した上で価格判断を行っている実態があるといえるだろうか。

### 5) NPO京都マンション管理評価機構公表データからみた管理に関する情報の実態

特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構（以下「京都機構」と呼ぶ。）では、2011年より既存マンションの管理を評価する活動が行われており、2017年10月末までに732件が公表されている。この管理評価に際して収集されたマンションの管理に関する情報データの分析を試みた。分析に際し、京都マンション管理・流通促進協議会により閲覧・収集された京都市の「特定建築物定期調査報告書」（旧耐震の一定規模以上のマンションが対象）のデータより延床面積等の一部データを補完した。なお、京都機構が公表している管理情報データは、マンションの流通の際に入手された重要事項説明調査報告書や管理規約等が元になっており、マンション毎にデータの時点が異なっている。

## ■NPO京都マンション管理評価機構公表データの分析

| 全データ数 734件（平成29年10月末時点） |                        |                                                   |                                |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| 大項目                     | 小項目                    | 分析結果                                              | 備 考                            |
| 物的概要                    | マンションタイプ               | 世帯向け 374件<br>単身向け 22件<br>混合型（上記以外） 78件<br>不明 260件 | 専有面積の最小が40㎡以上<br>専有面積の最大が40㎡未満 |
|                         | 総戸数                    | 平均 63戸<br>最小 8戸、最大 467戸                           | 不明 42件                         |
|                         | 建築後年数                  | 平均 21.9年<br>最小 2年、最大 47年                          | 平成29年11月時点<br>データ上不明 21件       |
|                         | 旧耐震基準マンション             | 84件                                               | 建築確認日データ有のみ                    |
|                         | 敷地内機械式駐車場              | 平均 34台                                            | 有の190件分                        |
| 管理組合                    | 管理形態                   | 全部委託 403件<br>自主管理 10件、一部委託 5件                     | 不明 316件                        |
|                         | 修繕積立金の区分経理             | 有 317件、無 7件                                       | 不明 410件                        |
|                         | 修繕積立金用途                | 管理費が不足時の補填とあるもの 18件<br>(18件は平均築後年22.7年)           | 用途に関するデータがない<br>もの 417件        |
|                         |                        | 合理形成調査に充てられると規約が変更<br>されているもの 52件                 | H16.1標準規約改定前竣工<br>マンション544件のうち |
|                         | 専有部分の用途制限              | 有 425件、無 1件                                       | 不明 308件                        |
|                         | ペット飼育                  | 可 171件、不可 277件                                    | 不明 286件                        |
|                         | ピアノ演奏                  | 可 388件、不可 13件                                     | 不明 333件                        |
|                         | 耐震診断の有無                | 有 9件（うち旧耐震 3件）<br>無 366件（うち旧耐震 45件）               | 不明 359件                        |
|                         | アスベスト調査の有無             | 有 46件（平均築30年）<br>無 341件                           | 不明 347件                        |
| 収 支 等                   | 長期修繕計画の有無              | 有 147件<br>無 16件（平均築24年）                           | 不明 571件                        |
|                         | 長期修繕計画の期間              | (判明分71件) 平均 26年                                   | 最短 10年、最長 50年                  |
|                         | 月額管理費／戸                | (判明分84件) 平均 13,169円                               |                                |
|                         | 月額修繕積立金／戸              | (判明分84件) 平均 7,671円                                |                                |
|                         | 月額修繕積立金合計／<br>推定専有面積合計 | (判明分80件) 平均 125円／㎡                                | 推定専有面積合計は延べ床<br>面積の90%とした      |
|                         | 管理費滞納総額／管理<br>費年収入     | (判明分70件) 平均 5.2%                                  |                                |
|                         | 修繕積立金滞納総額／<br>修繕積立金年収入 | (判明分65件) 平均 2.8%                                  |                                |

※「不明」とは規約、決算書等の資料が入手できておらずデータがないことを意味する

◎修繕積立金月額／推定専有面積（平均125円）より

上記額の国交省ガイドライン平均値に対する充足率：平均61%（※）

上記の額／マンション総合調査H25平均値（148円）：平均84%

※国交省ガイドライン（H23.4）は延床面積等によって水準が異なるのでマンション毎の充足率の平均



修繕積立金の状況についてはこのような分析結果であった。但し、各マンションの専有面積の合計が記録されていないため、一律に延床面積の90%として専有面積を推定したものであるから、その限界には留意する必要がある。

京都機構が保有しているデータを分析することを通じ、今後の課題も見出された。

修繕積立金の水準の適否について検討する際、マンションのボリュームつまり延床面積と階層が必要となる。現状ではマンション一棟の延床面積の記録がないので、記録事項に追加することが望ましい。これには、入手し易い登記簿により登記上の延床面積が把握でき、専有面積の合計も敷地権の割合の分母よりわかる場合が多い。また、理事会の開催回数もデータ化されていないので、情報が捕捉できた場合は記録すると有益である。

## 6) マンションの管理の良否が取引価格に及ぼす影響

定性的には管理の良いマンションは取引価格も相対的に高位な水準にあると考えられるが、実際の取引価格データから裏付けることが出来るか、また、価格に関する影響の程度を定量化できるかについて検討する。

管理の状態はマンションの数だけ存在するため、比較するためには一定の指標が必要であるが、良い管理に関して広く一般に知られた定義があるとまでは言い難く、管理の良否に関する定量的なデータも京都機構の管理評価の試み以外はほとんどみられない。また、中古マンションの取引価格と定量的な管理に関する情報が紐付けされたデータは現状において存在していない。

このような現状のため、京都機構において優良管理評価を得ているマンションの取引価格が、市場の平均に比してどのような位置にあるかを分析することでもって、管理の良否が価格に影響しているか否かを推定することとする。

分析対象とする京都機構の優良管理評価マンションは次の3棟とした。(理由は次頁の分析エリアの採用理由に記載)

- (a) マンハイム五条 (1979年竣工 345戸 SRC造11階建)
- (b) 西京極大門ハイツ (1975年竣工 190戸 RC造7階建)
- (c) 日商岩井朱雀マンション (1977年竣工 155戸 SRC造11階建)

優良管理評価マンションの取引価格と比較する市場平均は、中古マンションの取引価格データについてヘドニック・アプローチによる回帰分析を行い、推計モデルより市場平均価格を推定することとする。推計モデルと価格形成要因(説明変数)は次のとおりである。

$$\ln P_{it} = \sum_{k=1}^K \beta_k \cdot X_{ikt} + \sum_{s=1}^{\tau} \delta_s \cdot D_s + \varepsilon_{it}$$

$t = 1, 2, \dots, T$  (全体が1, 2, ...,  $T$ 期からなるデータのうちののある一部の $\tau$ 期間を取り上げて、その $\tau$ 期間の先頭期から順に番号を付したもの)。

$i = 1, 2, \dots, n_t$  ( $t$ 期のデータが $n_t$ 件あるうちの $i$ 番目を表す)。

$k = 1, 2, \dots, K$

$P_{it}$ :  $t$ 期中の中古マンション $i$ の価格

$\beta_k$ : 中古マンション属性 $k$ のパラメータ。 $t$ 期間内では変化しないものとする。

$X_{ikt}$ :  $t$ 期中の中古マンション $i$ の属性 $k$ の属性値

$\delta_s$ :  $s$ 期におけるタイムダミーのパラメータ

$D_s$ :  $s = 1$ のとき常に1をとる(定数項)。  $2 \leq s \leq t$ においては $s = t$ のときに1をとる、それ以外は0をとるタイムダミー

$\varepsilon_{it}$ : 誤差項

○価格形成要因(説明変数)

専有面積 (㎡)

築後年数

最寄り駅までの所要時間（分）

取引時点（半期毎）

分析に用いるデータは、国土交通省が一般に公開している不動産取引価格情報を採用する。（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/download.html>）今後定期的にデータ分析を行うためには、都度容易にアクセス可能である必要があるため、データソースとしてこれを採用した。これに、京都府不動産鑑定士協会が京都機構での活動で提供を受けた個別マンション（優良管理評価マンション）の取引データを加えた。

分析期間はデータの存在する平成17年第3四半期から平成29年第2四半期とした。

京都市内における中古マンションは立地条件によって価格水準が大きく異なり、エリアによって需要者層も異なることから、構造変化問題を避け、精度を上げるために対象範囲を絞る必要がある。本書では阪急京都本線「西京極」駅及び「西院」駅を最寄り駅とする右京区内のマンションデータを分析対象に選定する。理由として、京都機構による優良管理評価マンション6棟のうち前記3棟が当該エリアに存すること、立地による価格差が比較的小さく、眺望・景観などが特に優れている地域がエリア内に存在しない（誤差項に含まれる環境要因格差を小さくできる）ことが主なものである。

また、中古マンションの取引価格は、業者が買取後にリフォームを行っている物件と未改装物件とでは価格水準が大きく異なり、同列に扱うことが難しい。このため、分析対象から改装済み物件データを除外する。さらに、世帯向けと単身向けでは需要者及び単価水準が異なることから、優良管理評価マンションの専有面積に即し、専有面積が40㎡以上80㎡以下の世帯向けタイプ（2DK～3LDK）のデータを対象とした。このほか、優良管理評価マンションはいずれも築後30年以上を経ていることから、需要者及び価格水準が異なると考えられる築10年未満のマンションは除外した。これらのデータから、欠損値を含むデータの除去・異常値処理を行った後に残った202件のデータを用いた。

対象データの記述統計量は次のとおりである。

|          | 平均値        | 中央値        | 標準偏差        | 最小値       | 最大値        |
|----------|------------|------------|-------------|-----------|------------|
| 総額（円）    | 13,905,446 | 12,000,000 | 6,030,760   | 4,000,000 | 31,000,000 |
| 面積（㎡）    | 58.17      | 60         | 8.84422324  | 40        | 80         |
| 単価（円/㎡）  | 233,592    | 217,424    | 80,132      | 88,888    | 442,857    |
| 築後年数     | 25.2       | 27         | 9.507154718 | 10        | 43         |
| 最寄駅徒歩（分） | 10.9       | 11         | 4.274890747 | 3         | 20         |

回帰分析による推計結果は次のとおりである。自由度調整済み決定係数が0.7782と説明力は高いモデルといえる。但し、分析元データがプライバシーに配慮されており、要因データの項目数が少ないことには留意が必要である。

推計手法

重回帰分析

目的変数

取引価格の総額の対数

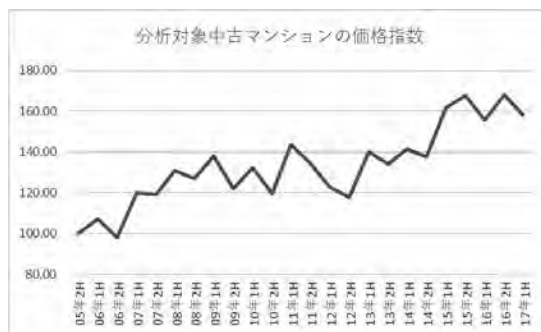
説明変数

|          | 係数       | 標準誤差   | t値       |
|----------|----------|--------|----------|
| (定数)     | 15.7337  | 0.1968 | 79.9352  |
| 面積       | 0.0188   | 0.0022 | 8.3921   |
| 最寄駅分     | -0.0064  | 0.0040 | -1.6140  |
| 築後年      | -0.0256  | 0.0021 | -12.3108 |
| 最寄駅名称ダミー |          |        |          |
| 西院（阪急）   | baseline |        |          |
| 西京極      | -0.0515  | 0.0381 | -1.3498  |
| 取引時期ダミー  |          |        |          |
| 2005年2H  | baseline |        |          |
| 2006年1H  | 0.0693   | 0.1369 | 0.5063   |
| 2006年2H  | -0.0200  | 0.1438 | -0.1388  |
| 2007年1H  | 0.1821   | 0.1374 | 1.3254   |
| 2007年2H  | 0.1739   | 0.1368 | 1.2712   |
| 2008年1H  | 0.2676   | 0.1327 | 2.0171   |
| 2008年2H  | 0.2388   | 0.1390 | 1.7181   |
| 2009年1H  | 0.3223   | 0.1392 | 2.3145   |
| 2009年2H  | 0.1984   | 0.1397 | 1.4201   |
| 2010年1H  | 0.2803   | 0.1476 | 1.8990   |
| 2010年2H  | 0.1787   | 0.1532 | 1.1668   |
| 2011年1H  | 0.3608   | 0.2427 | 1.4866   |
| 2011年2H  | 0.2957   | 0.1498 | 1.9741   |
| 2012年1H  | 0.2046   | 0.1388 | 1.4739   |
| 2012年2H  | 0.1644   | 0.1483 | 1.1080   |
| 2013年1H  | 0.3365   | 0.1326 | 2.5385   |
| 2013年2H  | 0.2926   | 0.1376 | 2.1269   |
| 2014年1H  | 0.3468   | 0.1338 | 2.5927   |
| 2014年2H  | 0.3190   | 0.1339 | 2.3828   |
| 2015年1H  | 0.4798   | 0.1441 | 3.3295   |
| 2015年2H  | 0.5181   | 0.1385 | 3.7394   |
| 2016年1H  | 0.4415   | 0.1367 | 3.2302   |
| 2016年2H  | 0.5198   | 0.1483 | 3.5049   |
| 2017年1H  | 0.4587   | 0.1592 | 2.8810   |

自由度調整済み決定係数：0.7782

N = 202

下記グラフは、分析対象としている中古マンションの取引時期による価格変動を指数化したものである。



取引時期によって上下にバラつきはあるものの、概ね価格は上昇傾向にある。また、取引価格はその取引時期に大きく左右されていることが把握される。これにより、各マンションの取引価格（絶対額）を時系列で比較しても、管理の良いマンションは価格が下がらない、維持されるといった評価が直ちには困難であることが理解される。このため、優良管理評価マンションの消費者からの評価を実証分析するためには、実際の取引価格が各取引時期の市場平均に比してどの位置にあるかを把握することとなる。

当該モデルによって推計された係数を元に、3棟の優良管理評価マンションの各取引データと面積、取引時期等が同じ条件下で推定される市場平均価格を推定し、実際の取引価格との比較を行った。その結果は以下のとおりである（市場平均を1.0とし、平均より高い場合は1.0を上回り、平均より安い場合は1.0を下回る）。

マンハイム五条（取引価格と市場平均との乖離率）

| 観測数 | 平均   | 中央値  | 最小値  | 最大値  | 標準偏差    | 平均より上位 |
|-----|------|------|------|------|---------|--------|
| 16  | 1.09 | 1.10 | 0.64 | 1.33 | 0.18983 | 12     |

西京極大門ハイツ（取引価格と市場平均との乖離率）

| 観測数 | 平均   | 中央値  | 最小値  | 最大値  | 標準偏差    | 平均より上位 |
|-----|------|------|------|------|---------|--------|
| 8   | 1.01 | 1.02 | 0.57 | 1.58 | 0.29995 | 4      |

日商岩井朱雀マンション（取引価格と市場平均との乖離率）

| 観測数 | 平均   | 中央値  | 最小値  | 最大値  | 標準偏差    | 平均より上位 |
|-----|------|------|------|------|---------|--------|
| 9   | 0.95 | 1.10 | 0.51 | 1.18 | 0.22513 | 6      |

実際の取引価格はばらつきが大きく、優良管理評価を得ているマンションの取引価格が市場平均よりも高位であるとの傾向を明確に把握できるには至っていない。また、京都機構による管理評価の試みは2011年からであるが、2011年以降の変化も特段にみられず、情報が浸透するまでのタイムラグがあったとは必ずしも言えない。

しかし、マンハイム五条については、乖離率の平均、中央値、平均よりも上位の件数等からみて平均よりも高い水準と言ってよいものと判断される。他の2棟は最小値に見られる下方に乖離した取引データがあるため、分析結果としては平均よりも高い水準と言えるまでには至っていない。西京極大門ハイツでは、居住者の子供が購入すること多いとのヒアリング結果があり、実際に居住している人には管理の適正なマンションの良さを認識できているものと推察されるが、居住者以外の外部からはマンションの管理について評価しにくいことが現状ではなかろうか。

## 7) マンション・プロフィールを活用した価格査定

以上、中古マンションの価格査定、流通における管理情報の提供の状況、実際の取引価格の分析を行った。定性的には管理の良いマンションは交換価値も高いと考えられるが、この考えは取引実態や市場参加者の価値観に照らして何ら問題はないと思われる。しかし、管理の良否について定量的に価格査定に反映するには、現



状では乗り越えるべき事項があると認識される。

不動産の価格査定は市場における価格形成をシミュレートするものといえるが、現実の市場において管理の良否が取引価格の決定に影響していなければ、価格査定にも反映することはできない。すなわち、市場において管理の良否が価格形成要因として市場参加者、特に消費者に理解され、十分な情報を得たうえで価格に関する意思決定がなされている、との実態が認められなければ、市場の価格形成過程から管理の良否を価格査定にフィードバックすることは理論的に困難であり、ここを飛躍すると査定としては市場の実態から乖離するおそれがある。

また、マンションの管理の良否、適正な管理とはどのような内容を示すものであるか、消費者一般への周知理解が十分に行われているか、今一度見直す必要がある。マンションの管理に関する事項には、適正な修繕積立金の額など、一般消費者にとって理解が容易ではないものがあることは否めない。例えば、一般社団法人マンション管理業協会による「管理に係る重要事項報告作成に関するガイドライン」には、売買に際して提供すべきマンション管理に関する情報が示されているが、この内容をそのまま消費者が受けて、直ちに理解し適切な判断につなげられるかとなると、ややハードルがやや高いのではなかろうか。

さらに通常の場合、管理に関する情報は売り物件情報の段階ではごく一部の提供にとどまっており、契約前の重要事項説明の段になってはじめて消費者に提供されているのが現状と認識される。また、「管理に係る重要事項報告作成に関するガイドライン」に挙げられた項目の全てが現状において提供されているものでもないとみられる。

このように、中古マンションの取引において、現状では管理に関する情報の非対称性が存在していることは否めない。この状況を改善する方策として、管理組合及び流通を担う宅建業者が管理に関する情報を積極的かつタイムリーに提供することを促進するとともに、理解が容易ではない管理に関する情報を消費者にわかりやすく提供する方法が検討される必要がある。例えば、売り物件広告において築後何年、駅徒歩何分といった主要な要因と並列して管理に関する情報が消費者にわかりやすく簡潔に表示されるといったことが望まれる。

その意味において、京都機構が行っている取り組みは、マンションの管理に関する情報の収集に努め、収集した管理に関する情報を消費者にわかりやすく表示するものであるから、情報の非対称性を緩和して中古マンションの取引促進に寄与するものと考えられる。特に京都機構が行っている優良管理評価では、マンションの管理組合に対して直接面談した上で評価されているが、消費者及び仲介者が管理組合に直接アクセスすることは通常できないことから、管理の良否に関する貴重な情報と言える。

中古マンションの価格査定に管理に関する情報を一層反映させるため、物件仲介を担う宅建業者、担保査定を行う金融機関がマンション・プロフィールを価格査定において活用することにより、対象マンションの管理状況を的確に把握するとともに、事例比較の際に京都機構が公表している管理情報を活用することが考えられる。京都機構では、マンションの管理に関する情報の収集に多大な労力が費やされている。管理に関する情報が集約され、活用できることのメリットを消費者及び価格査定を行う宅建業者等が実感することができれば、今まで以上に情報の収集が加速することも期待される。

## 8) 今後に向けて

マンションの管理に関する知識が消費者に理解され、実際の取引において管理に関する情報が活用されることにより、市場での取引価格に反映され、管理によって区分所有者の資産価値が左右されることにより各区分所有者の管理に対する意識が変化し、管理組合による管理の適正化のインセンティブがはたらくと考えられる。このような循環を強くしていくことが、区分所有者のみならず広く社会全般の利益に繋がるものと考えられる。

また、現状では大半が全部委託による管理を行っていることから、健全で良質なサービスを提供するマンション管理業者を管理組合及び区分所有者が育てていく意識も必要ではなかろうか。

- ・マンションの消費者（所有者）がマンションの管理に関して理解し、所有マンションの管理に主体的に関わるインセンティブ
- ・マンション管理組合が必要にして十分な量の管理情報を提供するとともに、適正な管理が為されているマン



ションの資産価値が維持されるというインセンティブ

- ・仲介に携わる宅建業者が管理に関する情報を早い段階で消費者に提供するとともに、管理情報の提供、説明に積極的な業者が消費者に選ばれるというインセンティブ
- ・管理に関する情報を集約し、これを評価することによって消費者にわかりやすく示す組織又は団体が支援され、増加することのインセンティブ

京都市では、2007年（平成19年）9月より新景観政策が施行され、建築物の高さ制限等が見直された。これによって新築マンションに係る一種の供給制限がかかり、階層等に関して既存不適格マンションが混在することとなっているが、昨今、大都市の建築制限に関して緩和される傾向があるなか、独特の市場環境が形成されている。公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会では、京都市の市場環境に精通した不動産評価の専門家集団として、今後も京都市を中心とした中古マンション取引の分析を通じ、社会に貢献していきたい。

報告書は以上

### 3. あとがき

報告書では、「国土交通省 不動産取引価格情報」(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)にて提供されている取引データを用いて分析を行っています。このデータは、誰でも無償でアクセスできる、いわゆるオープンデータとして提供されており、地価公示評価員である不動産鑑定士もデータ作成に関与しております。地価公示、都道府県地価調査とともに取引価格情報が提供されることにより、我が国の不動産市場の透明度がより一層高まることが期待されます。

不動産鑑定評価基準第1章にあるとおり、「不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるもの」であり、「不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければ」なりません。当協会会員は、今後も不断の勉強と研鑽を重ね、鑑定評価の進歩改善に努力することを改めて認識するとともに、調査研究委員会では会員の研鑽や鑑定評価の進歩に資する研修の開催、研究を行っていきたいと考えております。引き続きご指導、ご支援のほどよろしくお願いいたします。

#### 調査研究委員会

|      |       |
|------|-------|
| 委員長  | 津田 浩伸 |
| 副委員長 | 山口 将史 |
|      | 岩崎 陽  |
|      | 柿原 節夫 |
|      | 嶋寄 敦  |
|      | 中島 直紀 |
|      | 橋本 秀樹 |
|      | 宮田 真悟 |

# 活 動 報 告

## 本年度の活動状況

### 第五回通常総会

平成29年5月26日第5回通常総会・懇親会を京都ブライトンホテルにて開催致しました。



### 臨時研修会

平成29年6月27日業務推進委員会臨時研修会をひと・まち交流館 京都にて開催致しました。

講演内容：

京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）について

講 師：

京都市都市計画局 まち再生・創造推進室  
京町家保全活用課長 関岡 孝繕 氏



### 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 表彰式

平成29年6月20日三浦正樹先生が地価公示功績者として国土交通大臣より表彰を授与されました。



## 不動産無料相談会

平成29年4月京都市消費生活総合センター、文化パルク城陽にて、同年10月京都市消費生活総合センター、舞鶴西駅交流センター及び山城広域振興局宇治総合庁舎にて不動産無料相談会を開催致しました。



## 夏季納涼懇親会(親睦委員会)

平成29年8月25日しょうざんリゾート京都にて懇親会を開催致しました。



## 第68回京都自由業団体懇話会

平成29年10月30日京都ブライトンホテルにて当会当番会として第68回京都自由業団体懇話会を開催致しました。



## 新年会

平成30年1月26日 天ぶら圓堂岡ざき邸にて新年会を行いました。



## 会員随想

### 調停委員の日々



木 田 洋 二

宇治簡易裁判所の民事調停委員になって5年目となりました。調停委員は、裁判所の臨時職員として、調停期日における身分は国家公務員です。調停委員2名以上と調停主任である裁判官から調停委員会を構成し、当事者の互譲による合意に基づく事件解決を目指します。借金問題、交通事故、近隣トラブルなど様々な申立てがありますが、なかでも賃料の増減額請求は調停前置主義がとられているため、不動産鑑定士は調停制度に欠かせない役割を担っています。

支部簡裁は、本庁と異なりこじんまりしていて、有志の勉強会や懇親会のほか、時には旅行にも行ったりして、委員の距離感が近い気がします。そのうえ共同して事件解決にあたるので自然と気心が知れます。

ところで調停は、紛争当事者を最終的に合意に導くのですから、その労力たるや大変なものです。私の場合、日常の鑑定業務では（そもそも仕事相手の不動産はしゃべりませんし）あまり会話を要さないことが多いのですが、調停だと当事者双方を説得するために、口角泡を飛ばして、しゃべりっぱなしになることがあります。そんな時は期日が終わると、ほぼ電池切れの状態になります。

一方で、鑑定士の業務は、特に公的評価などは依頼者と距離があって、目の前で仕事の成果に対して評をいただくといった機会は少ないですが、調停で合意にこぎ着けた時には、その場で、とても感謝されることがあります。こんな時は、本当にやって良かったと報われます。

調停委員になりたての頃、私の指導についての弁護士の先生が次のようなことを言っていました。「国家資格を持つ者は、その必要があって資格を与えられているのであるから、人の役に立たないといけない。資格を金もうけの手段にしてはならない。」まわりの調停委員はこのような素朴な使命感を持った方ばかりです。時間をとられて、それにみあった報酬は有りませんが、得がたい人との出会いは有ります。

先生方には、調停委員の募集があったら積極的に手を挙げていただきたいと思う次第です。



## 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



みのり不動産鑑定

代表 神谷 好子

#### 1. 経歴

初めまして、業者会員として入会させて頂きました神谷 好子と申します。

私は京都市で生まれ育ち、結婚後は宇治市に暮らしております。同志社大学を卒業後、府立医大医局で1年間秘書として働き結婚いたしました。主人や嫁ぎ先が不動産に係る仕事をしておりますので、自然と土地や建物の話を耳にするようになり興味を持ちました。主人とドライブをしていても「ここのあの土地だったらだいたい〇〇位の値段かな？」といった会話が盛り上がってたりします。

子供達も独立した今、去年宅建士の資格に挑戦し取得いたしました。もう少し若い時に思い立っていたら、不動産鑑定士の試験にも是非挑戦したかった！と思う今日この頃です。(合格は難しいでしょうが…)

#### 2. 鑑定士を目指した理由

私は鑑定士ではございませんが、「土地」や「建物」がその時代や場所柄や使い手や空気感までもを巻き込んで、その価値を変化させていく事にはとても興味深く思っております。

#### 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

事務所の代表といたしましては、頂いた鑑定評価のお仕事は「現地に足を運び、丁寧に現地を観て、より丁寧に鑑定する」をモットーに進めていきたいと考えております。

また、これからは益々女性の不動産鑑定士が増えていくように、働きやすい事務所作りにも取り組みたいと思います。

#### 4. 自己アピール

趣味は旅行、ドライブ、お料理、食べ歩きです。

先日もベトナムへ、2月には娘と、再び3月にも行って来ました。3月の折はカンボジアにも立ち寄ったのですが、どちらの国も私が若かった30～50年前の日本を思い出させる様な社会に、今現在もミックスされた様な不思議な感覚を覚え、懐かしくもありとても楽しい経験が出来ました。

でも、一番肌で感じた事は「活気！ 活力！」です。街や人々からパワーが溢れていると思いました。

それから、我が家には柴犬(11歳)がいます。あっという間に私と同年齢に追いついてしまい、若い時のようには走り回らなくなりましたが「我が家の宝」です。

最後になりましたが、今後とも皆様のご指導ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。





渡邊崇彦不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士 渡 邊 崇 彦

本年2月に入会させていただきました渡邊崇彦と申します。何卒、よろしくお願い申し上げます。

## 1. 経歴

出生から高校卒業まで綾部市で過ごし、立命館大学卒業後、立命館大学大学院在籍中に不動産鑑定士二次試験に合格しました。

大学院修了後、東京池袋にある三栄不動産鑑定株式会社に入社、その後、野村證券グループの投資会社などで不動産の証券化業務（主にアセットマネジメント業務）に従事したのち、平成23年に株式会社関西総合鑑定所に入社いたしました。入社以来、大津事務所にて勤務し、このたび舞鶴市内にて独立開業させていただきました。

## 2. 鑑定士を目指したきっかけ

亡き祖父が綾部市内で司法書士として開業していたため、士業や事務所というものに興味をもったことが大きかったと思います。地元で成長するなかで、自然と不動産鑑定士という職業を知り、大学進学をきっかけに本格的に資格取得を目指すことになりました。また、その祖父が不動産鑑定士を目指すことを後押ししてくれました。

## 3. (公社) 京都府不動産鑑定士協会への入会理由

勤務鑑定士である7年間は、勤務先がある滋賀県不動産鑑定士協会に所属しておりましたが、生まれ育った京都府北部の役に立ちたいとの思いから、京都府北部での開業を決心し、京都府不動産鑑定士協会に入会させていただきました。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

得意分野は特にございませんが、やってみたい案件としては、地元である京都府北部に根差した鑑定評価をやっていければと思っております。

## 5. 自己アピール

趣味は読書で、時代小説やノンフィクションを主に読んでおります。特定の作家やジャンルというよりは、その時々で面白いと思えるものを読むことが多いです。

最近では日本の古典文学に関心があり、美術館・博物館に行ったり、作品に出てくる場所を京都で巡ったりしております。

直近まで滋賀県不動産鑑定士協会に所属していたこともあり、まだまだ京都府不動産鑑定士協会のことはわからないことがたくさんございますが、少しでも京都府不動産鑑定士協会の皆様のお役に立てるよう努力してまいりますので、ご指導、ご鞭撻のほど、何卒、よろしくお願い申し上げます。



一般財団法人日本不動産研究所 京都支所  
不動産鑑定士 神本文子

このたび京都府不動産鑑定士協会に入会させていただきました神本文子です。

## 1. 経歴

神奈川県横浜市出身です。横浜で育ち、地元の公立学校・日本大学を経て、神奈川県庁に入庁し、経理や土木事務所の用地担当の職務を経験しました。不動産鑑定士二次試験合格後に一般財団法人日本不動産研究所に入所し、本所で固定資産評価業務・鑑定評価業務の経験を積みました。平成25年に神戸支所に配属され、このたび平成30年4月に京都支所に赴任しました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

公務員の頃は3～4年のサイクルで人事異動が行われており、仕事を覚えて楽しくなり始めたところに人事異動、という生活でした。用地取得の業務を担当しているときに、不動産鑑定士に不動産の見方や考え方を教えていただく機会があり、専門的な仕事に就いて知識を深めたり社会に貢献できるような人生を送りたいと思い、不動産鑑定士を目指しました。

## 3. (公社) 京都府不動産鑑定士協会への入会理由

転勤による京都で勤務することになったことが直接的な入会理由です。

京都はこれまで修学旅行や観光で訪れる都市でしたが、これからは仕事も住まいも京都となりますので、早く地域に馴染みたいと思います。

## 4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

これといった得意分野はありませんが、鑑定評価に限らず、固定資産評価・コンサルティング業務等不動産に関わる業務の知識を幅広く身に付けて、不動産の町医者みたいな鑑定士になりたいと思っています。

## 5. 自己アピール

好奇心旺盛な性格です。関東で生活していたときは、秋はダイビング、それ以外の季節はネパール・ミャンマー・タイ・スリランカ等アジアの仏教国を巡り歩き、遺産をみたりトレッキングする旅にはまっていました。関西に移ってからは、こちらにはたくさんの有名な神社仏閣があるので、近年の御朱印ブームにのっかって廻っているうちに、建築にも興味ができました。今年は西国三十三所という観音霊場巡りが草創1,300年という記念の年ですので、これにものっかりたいと思っています。

最後になりますが、諸先輩方の長年のご活躍に敬意を表すと共に、私としても協会活動を通じて様々な事柄を勉強させていただきたいと思いますので、ご指導よろしくお願いします。



株式会社吉田住宅

不動産鑑定士 吉田 篤史

## 1. 経歴

京都市出身。高校卒業まで京都市で過ごし、都内の大学に進学。卒業後商社へ就職し、初任地は愛知県名古屋市でした。ここでは主に国内・海外向けに合成樹脂原料の卸売を担当しておりました。その後、不動産業者へ転職し、大阪で主に新築分譲マンションの企画開発に携わりました。数年を経て、株式会社吉田住宅へ入社。現在は同社の代表取締役を務めております。

## 2. 鑑定士を目指した理由

勤務先であった不動産業者に鑑定部門があり、そこで初めて不動産鑑定士という資格・仕事について知りました。それまでは全く資格の名前すら知らない状態でした。

宅地建物取引士（当時は宅地建物取引主任者）の資格は取得しておりましたが、不動産に関わる仕事をしており、生涯において不動産に関わる以上、不動産系資格の最高峰を極めたいという思いから、一念発起、不動産鑑定士への道を目指しました。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

何分経験不足であり、得意分野と呼べるものはございませんが、現在不動産賃貸業にも携わっているため、賃料については特に研究し研鑽に努めてまいりたいと思います。

## 4. 自己アピール

趣味は読書と映画鑑賞（最近は専ら海外ドラマ）、それにアクアリウムです。全て屋内での趣味であり、ともすると引きこもりがちに思われるかもしれませんが、学生時代はツーリングとカメラに打ち込んでおり、カメラを片手に全国を廻りました。

歴史小説、それも特に司馬遼太郎の小説が好きで、何度も何度も読み返し、彼の描く人物像・世界観に感化され、物語の舞台となった土地へよく旅をしていました。ですが、京都については地元故の気楽さからか、まだまだ知らないことがたくさんあり、これからはゆっくりと京都の歴史についても学んでいきたいと考えています。

最後になりましたが、開業したばかりの若輩者ではございますが、日々精進して参りますので今後ともご指導ご鞭撻の程よろしくお願い申し上げます。

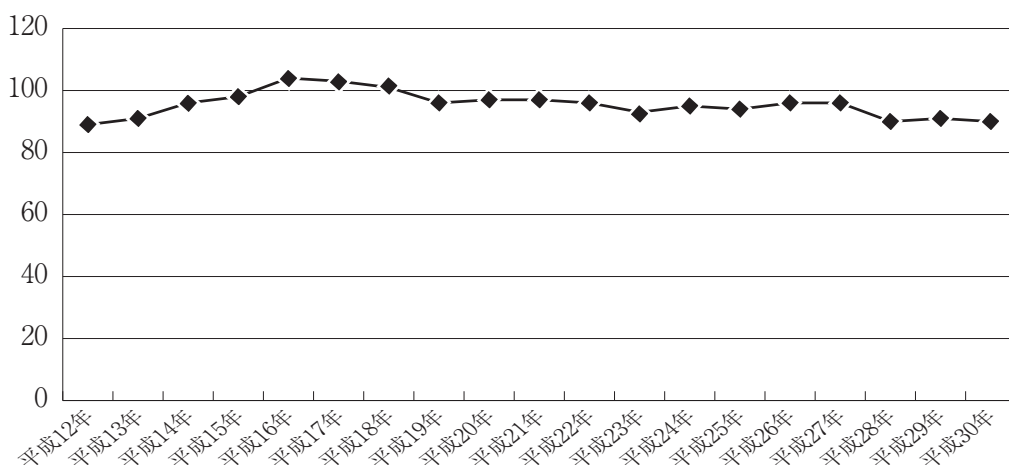
## 京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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30年 | 90  | —    | —    |

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<br>～兵庫県内の工業地に関する調査研究～<br>〈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<br>～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<br>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<br>〈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<br>～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」<br>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<br>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<br>(平成16年度)                               | (社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会<br>収益還元法関連小委員会<br>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<br>(中間報告)                       | (社)日本不動産鑑定協会 業務推進委員会<br>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<br>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<br>～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<br>(平成14年度)                              | (社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会<br>収益還元法関連小委員会<br>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<br>(平成15年度)                              | (社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会<br>収益還元法関連小委員会<br>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<br>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<br>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<br>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<br>～賃貸用不動産の鑑定評価と不動産投資の接点を探る～ 平成13年3月   | 東京都士協会 研究委員会                                         |
| 73  | 土壌汚染問題と鑑定評価<br>～土壌汚染についての不動産鑑定士の基礎知識～ 平成13年5月    | 近畿会 調査研究委員会 第2小委員会                                   |
| 74  | 大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第1巻) 平成12年3月                  | 大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会                                |
| 75  | 大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第2巻) 平成13年3月                  | 〃                                                    |
| 76  | 定期借家制度の研究Ⅰ 平成13年3月                               | 大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会                                |
| 77  | 定期借家制度の研究Ⅱ 平成14年3月                               | 〃                                                    |
| 78  | 「一般事業用不動産の収益価格」<br>「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<br>～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<br>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<br>～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<br>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<br>～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<br>～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<br>(平成17年度)                   | (社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会<br>収益還元法関連小委員会<br>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<br>2006年9月                             | 埼玉県士協会<br>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－<br>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<br>～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<br>(平成18年度)                                       | (社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会<br>収益還元法関連小委員会<br>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<br>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<br>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<br>—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<br>～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<br>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<br>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<br>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 ―基本的考え方から実例分析まで―                    | (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)<br>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<br>～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<br>准教授 井上 亮<br>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)<br>TAREAインデックスの開発<br>～「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<br>准教授 山村能郎<br>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)<br>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<br>～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<br>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)<br>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<br>教授 肥田野 登<br>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〉<br>◆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<br>◆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 一新規地代等も含む一                                                             | 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<br>一事業用定期借地権の活用一                                                   | 大阪府士協会<br>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<br>テーマ 阪神間の『駅』分析 一鉄道利用者数と街の変遷一                                | 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<br>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<br>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<br>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<br>(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<br>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<br>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<br>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<br>（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<br>（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<br>～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<br>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<br>～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<br>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<br>東日本大震災被災地支援会議・法務鑑定委員会 |
| 215 | ワンバック専門家相談隊 東日本被災地に行く                                                   | 阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会             |
| 216 | マンション管理評価読本 ―価値を上げる管理の常識―                                               | NPO京都マンション管理評価機構<br>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<br>～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<br>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<br>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<br>～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<br>香川県士協会   |
| 226 | 不動産取引における心理的瑕疵<br>―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<br>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<br>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<br>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／<br>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／<br>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<br>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<br>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<br>(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<br>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 ―入門から最新理論までをナビゲート―                                                                                    | 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<br>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<br>―平成24年度調査―                                                                         | 愛知県士協会<br>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<br>～先行する国際的評価基準 (IFRSs、IVS等) を参考に～                                                   | 大阪府士協会<br>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<br>(滋賀県士協会)                                |
| 254 | 共同研究シリーズⅡ-2<br>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<br>(共同研究者) 明治大学大学院グローバル・ビ<br>ジネス研究科 准教授 山村能郎 |
| 255 | 共同研究シリーズⅢ-2<br>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<br>(共同研究者) ペンシルバニア州立大学<br>准教授 吉田二郎           |
| 256 | 共同研究シリーズⅣ-2<br>東日本大震災による液化化に伴うリスク認識がマンション価格に与える<br>空間的自己相関を考慮したセミパラメトリック分析<br>空間の多様性を考慮したヘドニックアプローチの開発 ―新たな試み― | 東京都士協会 研究研修委員会<br>(共同研究者) 東京工業大学大学院社会理工学研<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会<br>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<br>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<br>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<br>名古屋都市開発促進協議会<br>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<br>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<br>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<br>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<br>岐阜県士協会                         |
| 296 | 共同研究シリーズⅡ-3 (2015)<br>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<br>教授 山村能郎<br>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)<br>公園および眺望が不動産価格に与える影響<br>——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<br>教授 肥田野 登<br>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)<br>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<br>准教授 井上 亮<br>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                                                                       | 綜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<br>一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会<br>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<br>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<br>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<br>公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会                         |
| 310 | 不動産鑑定士事務所物語—僕の生きる道—                                                            | 東京都士協会                                                |
| 311 | ドラマ「不動産鑑定士への道」「鑑定の友」アプリ紹介                                                      | 大阪府士協会                                                |
| 312 | 不動産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<br>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<br>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<br>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<br>一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会<br>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<br>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<br>（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<br>名古屋都市開発促進協議会<br>名古屋都市再開発研究会                 |
| 329 | 田畑価格及び賃借料調 平成28年（2016年）3月末現在                                         | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 330 | 山林素地及び山元立木価格調 平成28年（2016年）3月末現在                                      | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 331 | 市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成29年3月末現在                                         | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 332 | 京都市空き家等対策計画（平成29年3月）                                                 | 京都市                                                   |
| 333 | 谷口先生とともにあらためて マンションのコミュニティー管理を考える                                    | 記念事業実行委員会                                             |
| 334 | 第4回（平成28年度）継続地代の調査分析                                                 | 東京都士協会 研究研修委員会                                        |
| 335 | 共同研究シリーズⅡ－4<br>REA-TOKYO不動産価格インデックスの開発                               | 明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究<br>科 教授 山村能郎<br>東京都士協会 研究研修委員会 |
| 336 | 栃木県不動産市場動向調査（DI）第9回                                                  | 栃木県士会<br>公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会                          |
| 337 | 平成28年度 京町家等継承ネット<br>京町家・空き家相談会 相談員研修会「京町家専門講座」特別編                    | 京町家等継承ネット事務局                                          |
| 338 | 平成27・28年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表<br>テーマ「兵庫県内の工業地域と地場産業について」              | 兵庫県士協会 調査研究委員会                                        |
| 339 | 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<br>結果 ～岐阜不動産市況景気DI調査～（平成28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<br>岐阜県士協会                         |
| 340 | 佐賀県不動産DI調査（第4回）                                                      | 佐賀県士協会<br>一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会<br>公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部 |
| 341 | 田畑価格及び賃借料調 2017（平成29）年3月末現在                                          | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 342 | 山林素地及び山元立木価格調 2017（平成29）年3月末現在                                       | 〃                                                     |
| 343 | 栃木県不動産市場動向調査（DI）第10回                                                 | 栃木県士会<br>公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会                          |
| 344 | 不動研 市場調査レポート 定期調査結果より（2017年下期）                                       | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 345 | 人生を面白くする本物の教養                                                        | 出口治明                                                  |
| 346 | 第37回 不動産投資家調査（2017年10月現在）                                            | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 347 | 市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成29年9月末現在                                         | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 348 | 全国賃料統計 2017年9月末現在                                                    | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |
| 349 | 季刊 不動産研究 第60巻記念号<br>土地バブル、バブル崩壊、そして証券化へ                              | 一般財団法人 日本不動産研究所                                       |



## 鑑定のひろば 保管一覧

平成30年4月現在

|                                        |
|----------------------------------------|
| 93号（1994（平成6）年11月）～202号（2018（平成30）年4月） |
| ※ただし、94～98号、142号は欠如                    |

## 不動産研究 保管一覧

平成30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30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30年4月1日現在

| 庁 名      | 管 轄 区 域                                     | 所 在 地<br>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<br>京都市左京区賀茂今井町10-4<br>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<br>京都市西京区の一部               | 〒617-0006<br>向日市上植野町馬立8 乙訓総合庁舎<br>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<br>久御山町、綴喜郡（井手町、宇治田原町） | 〒610-0331<br>京田辺市田辺明田1 田辺総合庁舎<br>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、<br>南山城村）              | 〒619-0214<br>木津川市木津上戸18-1 木津総合庁舎<br>TEL 0774-72-1151            |
| 南丹土木事務所  | 亀岡市、南丹市、船井郡京丹波町<br>京都市右京区の一部                | 〒622-0041<br>南丹市園部町小山東町藤ノ木21 園部総合庁舎<br>TEL 0771-62-0025         |
| 中丹東土木事務所 | 舞鶴市、綾部市                                     | 〒623-0012<br>綾部市川糸町丁畠10-2 綾部総合庁舎<br>TEL 0773-42-1020            |
| 中丹西土木事務所 | 福知山市                                        | 〒620-0055<br>福知山市篠尾新町1丁目91 福知山総合庁舎<br>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<br>宮津市字吉原2586-2<br>京都府丹後広域振興局宮津庁舎<br>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30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 宮津市字柳縄手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 相楽郡笠置町笠置西通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    | (総務課)<br>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     | (総務課)<br>TEL 0743-93-0102 |
| 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          |

## ◎法務局一覧

平成30年4月1日現在

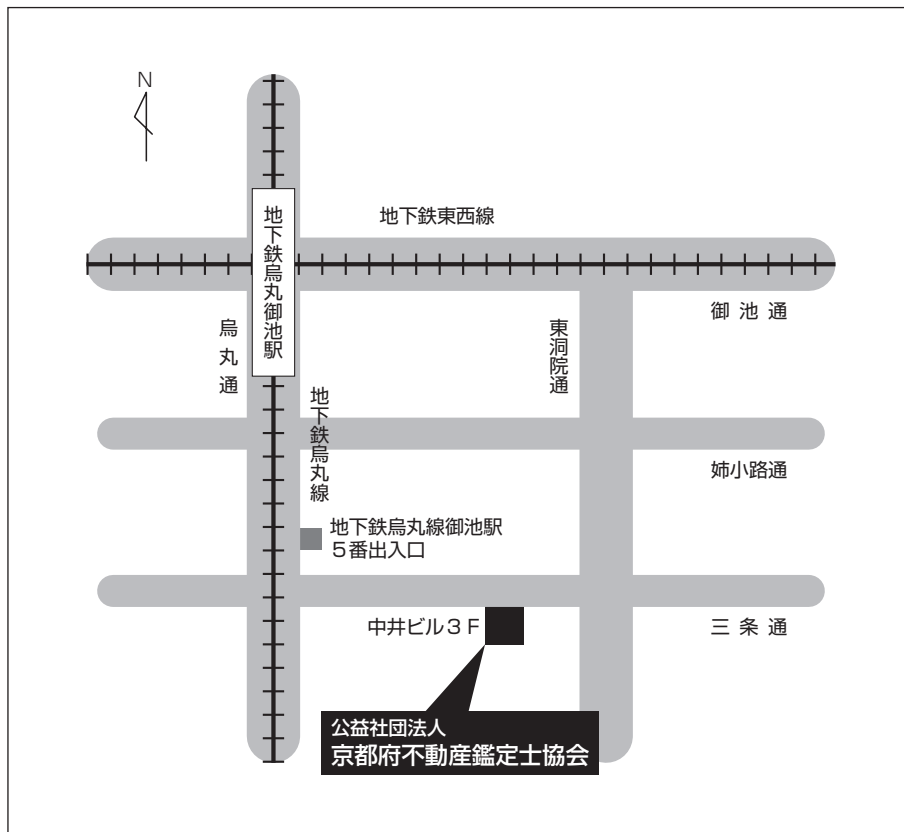
| 庁 名       | 不 動 産<br>登記管轄区域                               | 所 在 地<br>電 話 番 号                                               |
|-----------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 京都地方法務局本局 | 京都市上京区・中京区・下京区・東山区・<br>山科区・左京区・北区             | 〒602-8577<br>京都市上京区荒神口通河原町東入上生洲町197<br>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<br>向日市・長岡京市・乙訓郡大山崎町       | 〒616-8373<br>京都市右京区嵯峨天龍寺車道町33-20<br>TEL 075-861-0742           |
| 伏 見 出 張 所 | 京都市伏見区・南区                                     | 〒612-0029<br>京都市伏見区深草西浦町4-54<br>TEL 075-645-6726               |
| 宇 治 支 局   | 宇治市、久世郡久御山町<br>京田辺市、城陽市、八幡市<br>綴喜郡（井手町、宇治田原町） | 〒611-0021<br>宇治市宇治琵琶33-2 宇治法務合同庁舎<br>TEL 0774-24-4121          |
| 木 津 出 張 所 | 木津川市<br>相楽郡（笠置町、和束町、精華町、南山城村）                 | 〒619-0214<br>木津川市木津駅前一丁目50番地<br>木津地方合同庁舎2F<br>TEL 0774-72-0265 |
| 園 部 支 局   | 南丹市、船井郡京丹波町、亀岡市                               | 〒622-0041<br>南丹市園部町小山東町平成台一号17<br>TEL 0771-62-0380             |
| 宮 津 支 局   | 宮津市<br>与謝郡（与謝野町、伊根町）                          | 〒626-0046<br>宮津市字中ノ丁2534 宮津地方合同庁舎<br>TEL 0772-22-2561          |
| 京 丹 後 支 局 | 京丹後市                                          | 〒627-0021<br>京丹後市峰山町吉原71<br>TEL 0772-62-0365                   |
| 舞 鶴 支 局   | 舞鶴市                                           | 〒624-0937<br>舞鶴市字西110-5<br>TEL 0773-76-0858                    |
| 福 知 山 支 局 | 福知山市、綾部市                                      | 〒620-0035<br>福知山市字内記10-29 福知山地方合同庁舎<br>TEL 0773-22-3043        |

# 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

## ■ アクセス

|       |                                                |
|-------|------------------------------------------------|
| 所在地   | 〒604-8136<br>京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22番地2<br>中井ビル3階  |
| 交 通   | 市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 5番出口 徒歩約3分<br>阪急京都線「烏丸」駅 徒歩約9分 |
| T E L | 075-211-7662                                   |
| F A X | 075-211-7706                                   |

## ■ MAP





## 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

〒604-8136 京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22-2 中井ビル3F



TEL 075-211-7662

FAX 075-211-7706

発行責任者 森田 信彦  
渉外広報委員長 宇野 行将  
印 刷 為国印刷(株)

平成30年5月発行