



公益社団法人
京都府不動産
鑑定士協会

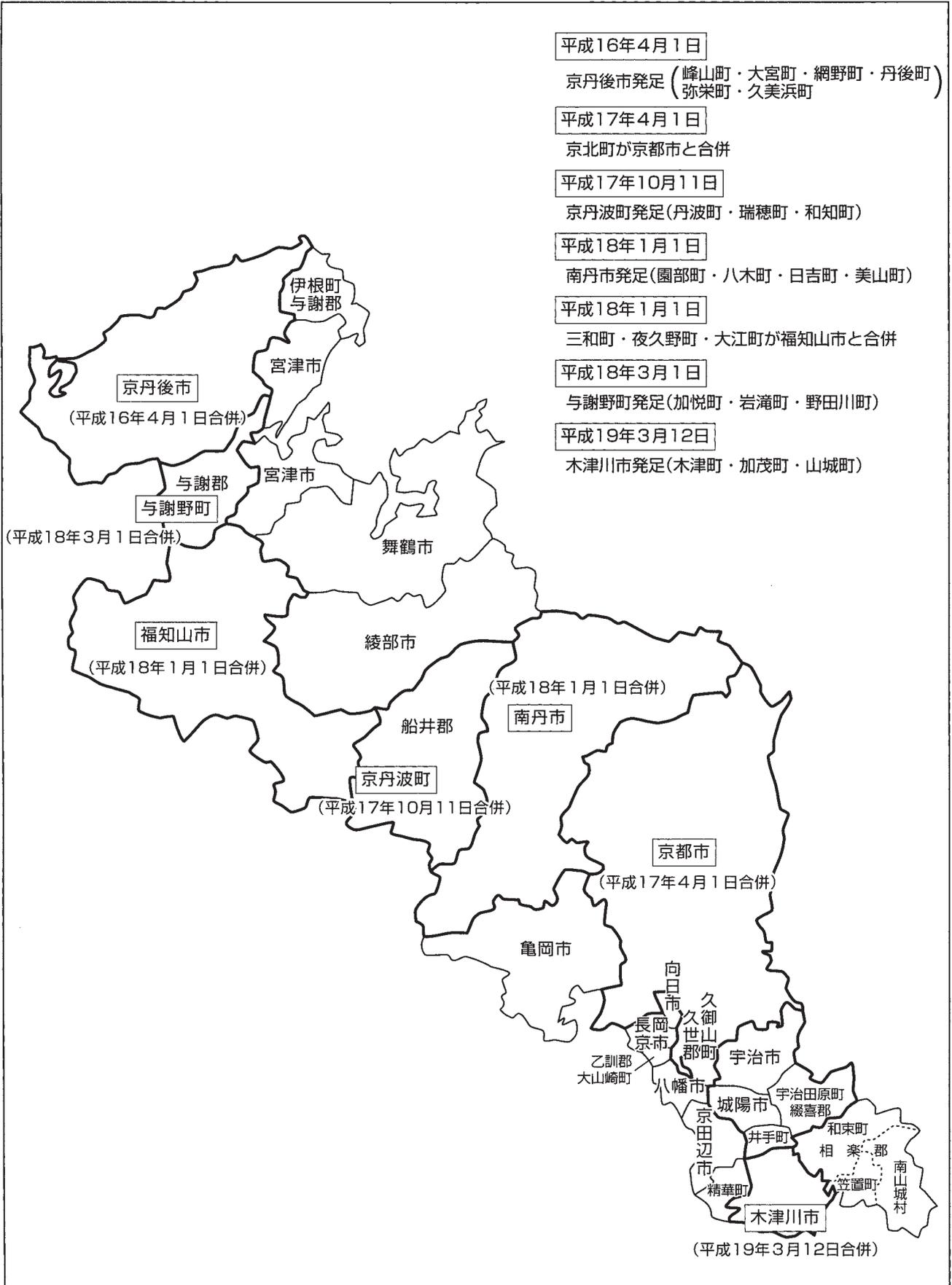
第**37**号

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37号／目次

会長就任のご挨拶	会 長 木田 洋二	2
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要		3
令和元年度 協会役員・委員		5
■ 委員会報告		
平成30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	9
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	10
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	11
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	14
渉外広報委員会報告	渉外広報委員長 宇野 行将	15
調査研究委員会報告	調査研究委員長 津田 浩伸	16
業務推進委員会報告	業務推進委員長 綿越 浩	17
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	18
■ 平成31年地価公示の概要	京都府代表幹事 村山 健一	19
第1分科会の状況	第1分科会幹事 村山 健一	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 栗田口定大	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「夢を追いかけて～諦めなければ夢は叶う～」	法務鑑定委員 木村 綾乃	45
民事調停手続をご検討下さい	高田 泰光	47
大阪府北部地震へのボランティア派遣	総務委員長 西井 雅志	48
■ 活動報告	本年度の活動状況	50
■ 会員随想	-7年間の遠距離通勤を経て-	西脇 則之 53
■ 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	54
会 員 録		58
会員数の推移		72
蔵書一覧		73
鑑定のひろば 保管一覧		84
土木事務所一覧		85
市役所一覧		86
法務局一覧		87

会長就任のご挨拶

会長 木田 洋二



「不動産鑑定士」という資格をご存じの方でもその詳しい中身についてはあまり知らないのが実情でしょう。平成30年の不動産鑑定士試験の合格率は短答式試験が33.4%、つづく論文式試験は14.8%であり、主要国家試験の中でも相当程度に狭き門です。試験日程は延べ4日間にわたり、試験科目は専門領域である鑑定評価理論・不動産に関する行政法規のほか、経済学・会計学・民法と全く分野が異なる各学問に真正面から取り組まねばなりません。各科目のレベルも高度であり、民法を論文形式で必須科目として課しているのは不動産鑑定士試験以外では司法試験のみです。これはわれわれの鑑定評価の対象が民法で認められた権利を中心としており、しかも単に所有権に限らず、借地権や借家権、また間近な課題としては配偶者居住権の評価など、実体法の深い理解なくしてアプローチが困難なことに対応したものと思われまます。

では試験の難度に反して不動産鑑定士の知名度が低いのはなぜでしょうか？ひとつは鑑定評価の依頼者の質と関わります。不動産鑑定士の仕事は、国や自治体など公共発注の仕事が多く、いわば縁の下の力持ちとして、ほかの専門士業と比較して、一般の方々との接点が少ない特徴があります。そしてもうひとつは業務の質と関わります。例えば医師や弁護士は、依頼者の利益を追求することに主眼が置かれますが、不動産鑑定士の主要な業務は客観的な価格判定であり、そのスタンスはあくまで中立でなければなりません。これが業務の独創性を欠く要素となり、ややもすれば地味な印象を与えてしまっているのかも知れません。

ところで日常の不動産鑑定士の仕事はとても魅力的です。なんといってもデスクワークとフィールドワークのバランスが絶妙です。例えば林地の評価などでは、役所調査が終われば、野山を駆け巡ったり沢登りをしたり。時には管理釣り場を見つけて息抜きもいいでしょう。そして事務所に戻ったら全力で鑑定評価書を仕上げていきます。

さて、これら不動産鑑定士の魅力をいかにして世の中に伝えていくか。それ以外にも様々課題はありますが、理事の先生方と知恵を出し合い、世界ブランドの「KYOTO」から発信力を高め、この業界を変えていく意気込みですので、会員の先生方をはじめ関係各位の幅広いご支援、ご鞭撻をお願いする次第です。宜しく願い申し上げます。

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

概 要

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

設立許可 平成25年4月1日
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会
主務官庁 京都府
所管官庁 国土交通省
会長 木田 洋二
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) 災害時における住家被害認定調査等の支援を行うこと。
- (12) その他当協会の目的達成のために必要な事業を行うこと。

【沿革】

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

《不動産鑑定士とは》

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

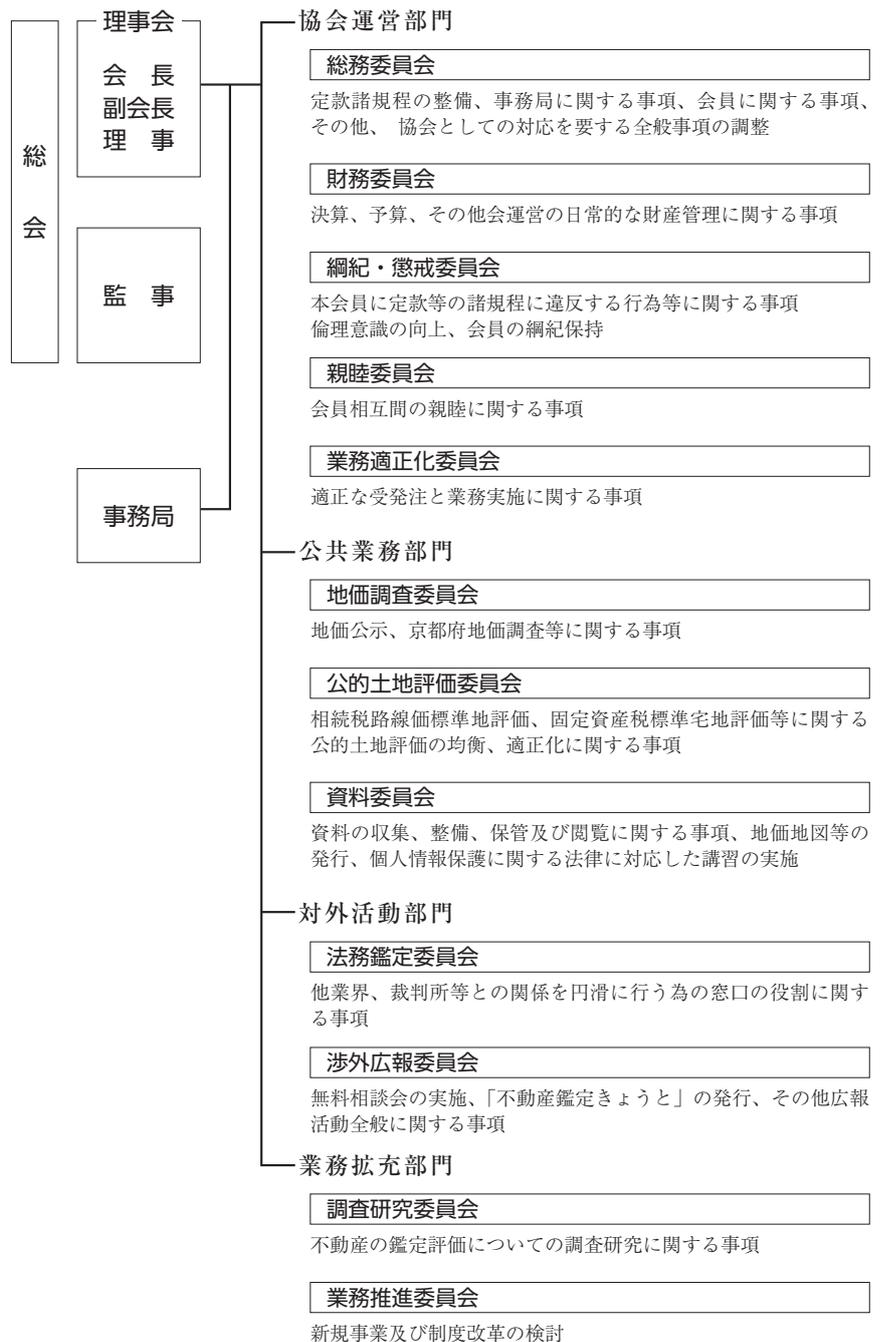
《公的鑑定評価》

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

《一般鑑定評価》

- ①不動産の売買、交換等に関する場合
- ②不動産担保評価に関する場合
- ③不動産の賃料の決定や改定に関する場合
- ④会社の設立、増資時に現物出資する場合
- ⑤訴訟に関する場合
- ⑥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



令和元年度 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 木 田 洋 二
副 会 長 藤 原 陽、吉 岡 和 潔
理 事 池 田 祥 司、宇 野 行 将、神 本 文 子、左 近 宏 崇、
高 田 泰 光、辻 本 尚 子、津 田 浩 伸、橋 本 秀 樹、
村 山 健 一、森 田 信 彦、山 口 将 史、百 合 口 賢 次、
綿 越 浩
監 事 嶋 寄 敦、毛 利 隆 志

(協会運営部門)

総 務 委 員 長 宇 野 行 将
財 務 委 員 長 津 田 浩 伸
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 辻 本 尚 子
渉 外 広 報 副 委 員 長 山 口 将 史

(公共業務部門)

地 価 調 査 委 員 長 村 山 健 一
公 的 土 地 評 価 委 員 長 村 山 健 一
資 料 委 員 長 神 本 文 子

(業務拡充部門)

調 査 研 究 委 員 長 森 田 信 彦
調 査 研 究 副 委 員 長 橋 本 秀 樹
業 務 推 進 委 員 長 綿 越 浩

委員会報告

平成30年度 業務報告

総務委員長 西 井 雅 志

平成30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。

30. 4. 3 「不動産鑑定評価の日」無料相談会 於：文化パーク城陽
会員3名が各種相談に応じた。
30. 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。
30. 5. 24 第6回通常総会 於：京都ブライトンホテル
1. 第1号議案 平成29年度事業報告承認の件
第2号議案 平成29年度会計収支決算承認の件
同監査報告
報告事項 平成30年度事業計画に関する件
平成30年度予算に関する件
2. 配布物
「不動産鑑定きょうと」第36号発行
3. 懇親会
30. 5. 24 報告会 於：京都ブライトンホテル
講演内容：自治体からの相談や要望に対する取り組み
講 師：公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 業務適正化委員長 左近 宏崇 氏
30. 6. 13 研修例会 於：メルパルク京都
講演内容：平常時から知っておく、住家被害認定調査の基礎と実際
～不動産鑑定士の新たな役割、災害時の地域支援について～
講 師：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・相談事業委員長 佐藤 麗司朗 氏
同副委員長・災害対策支援小委員長 末原 伸隆 氏
30. 8. 24 夏季納涼懇親会 於：天壇 祇園本店
参加会員38名
30. 9. 27 京都府不動産鑑定士政治連盟との共催臨時研修会 於：キャンパスプラザ京都
講演内容：連合会・国土交通省の最近の動き、考え方について
講 師：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 専務理事 長谷川 新 氏
30. 10. 1 「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。
30. 10. 1 「土地月間」無料相談会 於：舞鶴市西駅交流センター
会員1名が各種相談に応じた。
30. 10. 1 「土地月間」無料相談会 於：山城広域振興局 宇治総合庁舎
会員2名が各種相談に応じた。

- 30.10.5 講演会 於：メルパルク京都
講演内容：夢を追いかけて～諦めなければ夢は叶う～
講師：北京オリンピック銅メダリスト 朝原 宣治 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 村山 健一 氏
- 30.10.17 研修例会 於：メルパルク京都
講演内容：民法改正について（相続法等の解説）
講師：京都産業大学大学院法務研究科 研究科長・教授 草鹿 晋一 氏
- 30.10.30 第69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：多様な会員の活躍促進への取組みについて
（女性会員、若手会員、先輩会員など）
参加会員4名（全体は47名）
- 30.11.17 第25回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会 於：山城総合運動公園
参加会員20名（全体は約180名）
- 30.11.28 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。
- 30.12.5 五会合同研修会 於：ホテルモントレ京都
講演内容：債権法改正の基礎知識—中小企業法務との関連を中心に—
講師：大阪弁護士会 中井 康之 弁護士（堂島法律事務所）
- 31.1.25 新年祝賀懇親会 於：平安神宮会館
参加会員30名
- 31.2.20 研修例会 於：キャンパスプラザ京都
講演内容：鑑定評価モニタリング調査等の指摘事項の整理と基準・ガイドラインの再確認
講師：公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員長 津田 浩伸 氏

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。

平成30年6月に発生しました大阪北部地震の後、当協会が住家被害認定の講習を受けた直後であったことから、本会連合会より派遣要請があり、大阪府茨木市において6月18日から7月23日まで、ボランティアとして約30名の会員による活動を行いました。

30年夏の台風以後において、京都市行財政局防災危機管理室からの要請により、住家被害認定について京都市職員と意見交換を行いました。

入会

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）

30年5月

東辻壮司氏（不動産鑑定士 大和不動産鑑定（株）京都支社）

砂原由明氏（不動産鑑定業者兼鑑定士（株）北近畿空き家バンク）

30年6月

磯貝晃良氏（不動産鑑定士（一財）日本不動産研究所 京都支所）

30年8月

三宅浩司氏（不動産鑑定業者兼不動産鑑定士（株）東亜立地鑑定京都支店）

30年10月

川上慎弥氏（不動産鑑定士 中信興産（株））

31年2月

安田佳博氏（不動産鑑定業者兼不動産鑑定士 安田不動産鑑定事務所）

退会

30年12月 中西 肇氏

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30年度収支決算
2. 平成31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30年度収支決算につきましては、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30年度会計監査

日時	平成31年4月15日(月) 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、嶋壽 敦、 木田 洋二 公認会計士 西川 吉典 氏、吉田 由佳 氏 財務委員長 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30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30年 8 月24日	天壇祇園本店	会員 38名 従業員・家族 34名 事務局 2名
第25回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会	平成30年11月17日	京都府山城総合運動公園	会員 20名 会員外約 160名
新年懇親会	平成31年 1 月25日	平安神宮会館	会員 30名 外部監事 1名 事務局 2名

上記主催事業のほか、以下の通り活動しました。

- ・平成30年10月26日「近畿会ボーリング大会」参加者 6名
- ・平成30年11月 5日「近畿会親睦ゴルフ」参加者 4名
- ・社会保険労務士とのソフトボール合同練習（月2回程度、若干名）

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30年京都府地価調査

契約期間	平成30年4月1日～平成30年9月19日
地点数	400地点
評価員数	59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3回	平成30年4月17日 ・固定資産税評価における「不動産鑑定士による標準宅地評価」と「市町村による評価」について、両者の間に発生している可能性のある差異を是正する意見書雛形の検討 ・地価公示等の公的评价における収益還元法の想定建物についての検討（鑑定評価書全面公開への対応として） ・公的评价事例閲覧改定（案）についてのアンケート実施の確認
第4回	平成30年6月25日 ・本会連合会公的土地評価委員会からの事例収集のお願いについて、評価均衡化会議等の重要性を確認するため、近畿で起こった訴訟案件等の情報提供を求めることになったことの報告、意見交換等が行われた。
第5回	平成30年9月5日 ・H33年度評価替えにおける受任者選定について ・固定資産税評価における「不動産鑑定士による標準宅地評価」と「市町村による評価」について格差率意見書の推奨はしないが、勉強会等は必要との結論に至った。

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
933地点	64名	平成30年11月2日	全体説明会	評価員 64名
		平成30年12月4日	価格検討会	評価員 64名
		平成31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31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	3,563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30年8月6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30年8月6日	第2ブロック価格検討会	当協会会議室	評価員 13名
平成30年8月7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30年8月7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30年8月7日	幹事会議	当協会会議室	幹事・副幹事 9名
平成30年10月31日	幹事会議	当協会会議室	幹事・副幹事 9名
平成30年11月22日	鑑定評価書点検	当協会会議室	幹事・副幹事 9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	42	40	41	40	34	28	31	42	34	27	38	39

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

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	19	12	11	12	16	12	14	13	16	20	11	17

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30年地価公示（近畿版）	平成30年地価調査（近畿版）
販売冊数	190冊	106冊
販売件数	15件	9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	175冊	117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30年版京都市地価地図

発行部数	450部
主な配布先	京都府、京都市、区役所他
配布数	189部
販売先	会員167部 会員外9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30年10月17日（水）15時00分～17時00分
場所	メルパルク京都
テーマ	民法改正について（相続法等の解説）
講師	京都産業大学大学院法務研究科 研究科長・教授 草鹿 晋一 氏
参加者	会員51名 会員外15名

6. 有限会社オプスと提携して地価公示等評価書作成支援ソフトの価格検討地図表示機能が無償で使用できるようになりました。

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参加しました。

日 時	平成30年10月30日（火）16時30分～18時00分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	多様な会員の活躍推進への取り組みについて （女性会員、若手会員、先輩会員など）
参 加 者	会員4名 会員外43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30年12月5日（月）17時00分～19時30分
場 所	ホテルモントレ京都
テ ー マ	債権法改正の基礎知識—中小企業法務との関連を中心に—
講 師	大阪弁護士会 中井 康之 弁護士（堂島法律事務所）
参 加 者	会員18名 会員外129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30年10月5日（金）13時45分～15時45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	夢を追いかけて—諦めなければ夢は叶う—
講 師	北京オリンピック銅メダリスト 朝原 宣治 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 村山 健一 氏
参 加 者	会員17名 会員外128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 (H30.4~H31.3)
実施回数	18回
相談員数	18名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員
相談者	50名
相談件数	42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30年4月3日(火)	文化パルク城陽	3名	13名
平成30年4月5日(木)	京都市消費生活総合センター	9名	28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30年10月1日(月)	京都市消費生活総合センター	9名	20名
平成30年10月1日(月)	舞鶴市西駅交流センター	1名	1名
平成30年10月1日(月)	山城広域振興局宇治総合庁舎	2名	2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30年11月28日(水)	京都市消費生活総合センター	2名	7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30年9月19日	平成31年3月20日
掲 載 業 者	42社	43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36号
発 刊 日	平成30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、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30年6月13日（水）14時00分～18時00分
場 所	メルパルク京都
テ ー マ	平常時から知っておく、住家被害認定調査の基礎と実際 ～不動産鑑定士の新たな役割、災害時の地域支援について～
講 師	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・相談事業委員長 佐藤 麗司朗 氏 同副委員長・災害対策支援小委員長 末原 伸隆 氏
参 加 者	会員46名 会員外30名
日 時	平成31年2月20日（水）15時00分～17時00分
場 所	キャンパスプラザ京都
テ ー マ	鑑定評価モニタリング調査等の指摘事項の整理と基準・ガイドラインの再確認
講 師	公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員長 津田 浩伸 氏
参 加 者	会員58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30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7回の協議会に参加し、本年度事業では仕組み開発を進化させました。その中で、マンション・プロフィールの運用に対する提言、中古マンションのPRパンフレット作成について提言、「100年マンション」ブランド構築に対しての助言等を行いました。

3. その他

6月研修例会で習得した住家被害認定調査に関する知識、6月以降に行った茨木市への住家被害認定調査の支援での実践経験に基づき、京都市行財政局防災危機管理室から要請のあった住家被害認定調査に関連する相談会議（10月10日）に、会長、危機管理対応である総務委員会、平素より京都市と連携している住宅ファイル制度推進特別委員会とともに出席し、被害認定調査の現場において発生している疑問、問題等に回答した。また後日の質問等に同様のメンバーにて対応した。

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、京町家相談員等に参加し協力しました。このうち、京町家相談員につきましては、京都市が平成30年10月から導入した「京町家マッチング制度」に係る「登録京町家相談員」に会員8名を推薦しました。

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。

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、既存住宅流通市場活性化に向けた提言の作成作業に協力しました。

【建物評価推進担当者会議（東京）：12月2日（日）～12月3日（月）】

2. 国土交通省が推進する既存住宅の流通促進に向け、(一社)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30年度の主な動き】

- 5月25日（金）（一社）近畿不動産活性化協議会理事会
- 9月19日（水）（一社）近畿不動産活性化協議会実行委員会
- 9月25日（火）住宅ファイル制度導入説明会（岡山県不動産鑑定士協会）
- 10月9日（火）（一社）近畿不動産活性化協議会理事会
- 11月5日（月）住宅ファイル制度導入説明会（和歌山県不動産鑑定士協会）
- 12月27日（木）（一社）近畿不動産活性化協議会実行委員会

3. 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・住宅拠点関係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、既存住宅の客観的で透明性のある評価手法の導入、洛西住み替えお助けハンドブックの作成等に協力しました。

具体的には以下の内容で活動しました。

【平成30年度の主な動き】

- 6月1日（金）第一回住宅拠点関係ワーキング
- 6月8日（金）第二回住宅拠点関係ワーキング
- 8月8日（水）第三回住宅拠点関係ワーキング
- 9月14日（金）第四回住宅拠点関係ワーキング
- 9月22日（土）住み替え相談会（福西会館）
- 10月5日（金）住み替え相談会&講演会（洛西支所）
- 10月12日（金）第五回住宅拠点関係ワーキング
- 11月19日（月）第六回住宅拠点関係ワーキング
- 12月3日（月）住み替え相談会&講演会（洛西支所）
- 12月12日（水）第七回住宅拠点関係ワーキング
- 1月18日（金）第八回住宅拠点関係ワーキング
- 1月24日（木）住み替え相談会（新林会館及び境谷会館）
- 1月30日（水）近畿住宅政策連絡協議会空き家分科会（近畿地方整備局主催）
- 2月13日（水）空き家対策の担い手強化・連携モデル事業報告会（国交省主催）
- 2月14日（木）住み替え相談会（新林会館及び境谷会館）
- 2月18日（月）住み替え相談員養成講座及び住宅金融支援機構相談会
- 3月4日（月）第九回住宅拠点関係ワーキング

平成31年 地価公示の概要

京都府代表幹事 村山 健一

全 国

全用途平均は+1.2%と、4年連続で上昇しており、1991年（平成3年）のピーク時から、4割程度まで戻した。特に商業地は+2.8%と、昨年の+1.9%から上げ幅を拡大させている。東京、名古屋、大阪の三大都市圏では、+5.1%と、リーマンショック直前の2008年に次ぐ勢いとなった。

また、地方圏において、住宅地平均は、長らくマイナスが続いていたが、1992年以来27年ぶりにプラスに転じたほか、全用途平均も前年は横ばいだったが、今年は0.4%の上昇となり、地価の回復傾向が全国的に広がりつつある状況となっている。

地方での地価回復は札幌、仙台、広島、福岡市といった主要地方都市を中心にマンション建設や市街地再開発が活発だったことが背景にある。

大阪圏では、急増するインバウンドを追い風に商業地の平均変動率が6年連続で上昇した。全国の上昇率上位10地点のうち、7地点を大阪、京都の中心部が占めている。

一方、駅から遠い地域などでは下落が続いており、地方圏の調査地点の約半数はマイナスを示している。全国では3割の地点で、依然として下落が続いており、投資家や消費者の選別により二極化が進んでいるといえる。

(1) 住 宅 地

全国の平均変動率は+0.6%で3年連続のプラスとなった。

地方圏の住宅地の上昇について、国土交通省は、「住宅ローン減税や日銀の低金利政策などの需要下支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に地価が回復した」と説明している。大型商業施設の周辺や子育て環境が整う文教地区、再開発によって町並みが整備されているエリアが人気となっている。

住宅地の地価の変動率が上昇した都道府県は、昨年の14から18に増加したほか、1%以上の下落率を示した県は10から7に減った。

一方、過熱気味な中心部の一部は伸び率が鈍化し、一服感もみてとれる状況となっている。

(2) 商 業 地

三大都市圏の上昇が続いており、東京圏が4.7%、大阪圏は6.4%上昇し、上昇幅はいずれも5年連続で拡大した。インバウンド目当ての出店や好立地のオフィス需要が要因となっている。

上昇率トップは、ニセコ観光圏にある北海道倶知安町の地点で、+58.8%を示した。近年はオーストラリアからのスキー客が増えており、コンドミニアムなどの建設が続いている。2位は大阪を訪れる外国人客の有名スポットである黒門市場の地点で、+44.4%上昇した。

他方、人口減少や高齢化が進み、利便性に劣る地域は、依然として下落を続けている。

【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	20公示	25公示	29公示	30公示	31公示	20公示	25公示	29公示	30公示	31公示
全 国	1.3	▲1.6	0.0	0.3	0.6	3.8	▲2.1	1.4	1.9	2.8
三大都市圏	4.3	▲0.6	0.5	0.7	1.0	10.4	▲0.5	3.3	3.9	5.1
東京圏	5.5	▲0.7	0.7	1.0	1.3	12.2	▲0.5	3.1	3.7	4.7
大阪圏	2.7	▲0.9	0.0	0.1	0.3	7.2	▲0.5	4.1	4.7	6.4
地 方 圏	▲1.8	▲2.5	▲0.4	▲0.1	0.2	▲1.4	▲3.3	▲0.1	0.5	1.0
地方四市	1.2	▲0.2	2.8	3.3	4.4	10.7	▲0.3	6.9	7.9	9.4
その他	▲2.2	▲2.8	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲2.8	▲3.6	▲0.9	▲0.4	0.0
	工業地					全用途				
	20公示	25公示	29公示	30公示	31公示	20公示	25公示	29公示	30公示	31公示
全 国	0.5	▲2.2	0.3	0.8	1.3	1.7	▲1.8	0.4	0.7	1.2
三大都市圏	4.1	▲1.1	1.0	1.5	1.9	5.3	▲0.6	1.1	1.5	2.0
東京圏	4.5	▲0.5	1.8	2.3	2.4	6.7	▲0.6	1.3	1.7	2.2
大阪圏	4.1	▲1.7	0.6	1.3	2.0	3.4	▲0.9	0.9	1.1	1.6
地 方 圏	▲2.1	▲3.2	▲0.4	0.2	0.8	▲1.8	▲2.8	▲0.3	0.0	0.4
地方四市	▲0.3	▲1.8	2.6	3.3	4.8	3.4	▲0.3	3.9	4.6	5.9
その他	▲2.2	▲3.4	▲0.7	▲0.1	0.4	▲2.3	▲3.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2

京都府

府内15市7町の632地点が対象となり、住宅地は2年連続、商業地は6年連続の上昇となり、全用途平均では、+3.0%で4年連続の上昇を示した。

住宅地の平均変動率が+0.8%で、全国での順位としては9番目（昨年11位、一昨年10位）、商業地が+9.7%で2番目（昨年1位、一昨年4位）となった。

商業地は1位から2位に順位を落としたものの、全体として、昨年より、強い数字（価格、変動率）となっている。インバウンドに後押しされた観光産業の好調が、宿泊需要、店舗需要につながっているのが要因といえる。

但し、北部や南部については、人口減少の影響もあって、下落傾向が続いている。

(1) 住 宅 地

平均変動率は、前年の+0.3%から+0.8%と微増傾向がやや強まった。上昇地点数は昨年の144から173へ増加し、継続地点数447の約39%（前年は約32%）を占めた。京都市は、前年同様11区の内、山科区以外の10区が上昇となり、平均変動率は+1.3%から+2.0%と上昇幅は拡大した。上昇地点数は昨年114から130へ増加し、継続地点217の約60%を占めた（前年は約52%）。

京都市以北では、上昇を示したのは亀岡市のみで、それ以外は全て下落している。特に、京丹波町は、北部で唯一、下落幅が強まっている。

京都市以南では、かねてから堅調であった乙訓地区のうち長岡京市は+0.9%（前年は+0.2%）、向日市も+0.8%と（前年は+0.2%）、上昇幅がさらに強まっている。山城地区では、2市町が微増、2市町が横ばい、5市町が微減となっている。

(2) 商業地

平均変動率は、+6.5%から+9.7%と昨年からさらに拡大した。京都市では、11区全てが上昇し、平均変動率は、+9.1%から+13.4%と上昇幅が拡大した。京都市内の継続100地点のうち97地点において上昇した。

オフィスビルについては、オフィスがホテルに建て替えられるケースも多く、新規オフィスの供給はないため、空室率が極めて低い状況にある。そのため、賃料においても上昇傾向が見られている。

向日市、長岡京市、京田辺市では平均変動率が上昇したが、宇治市では上昇率が弱まった。城陽市、南丹市、木津川市、宇治田原町では横ばい、その他の地域では下落が継続している。

亀岡以北の中丹地域・丹後地域では依然として労働力人口の減少や経済の低迷から、空店舗が増加、新規の出店も見込めず、商業地域需要は弱く、地価は下落傾向が長期継続している。

府南部については、広く微増傾向で、一部横ばい傾向も見受けられる。

(3) 工業地

平均変動率は、前年の+2.7%から+4.7%と上昇率が拡大した。ネット通販の増加を背景とする物流施設向けの土地需要が高まっており、特に久御山町においては、+13.3%という高い上昇率を示した（前年は、+8.3%）。また、2023年度に神戸～名古屋間が全面開通する新名神高速道路への期待感から、京都府南部の工業地の地価は強含みで推移している。けいはんな地区に集まる大手優良企業の用地取得も、需要増に貢献している。

但し、京都北部では、京都縦貫自動車道の延伸による需要が期待される場所であるが、福知山市、舞鶴市、綾部市等の工業地は、各公共団体による工業団地が、常時供給過剰な状態にあり、未だ影響は何もない状況となっている。

市区町村別・用途別平均変動率【京都府】

(単位：%)

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	H30	H31	H30	H31	H30	H31	H30	H31
京都府全体	0.3%	0.8%	6.5%	9.7%	2.7%	4.7%	1.8%	3.0%
京都市	1.3%	2.0%	9.1%	13.4%	3.3%	5.1%	3.7%	5.6%
北区	1.5%	2.4%	3.7%	4.4%	-	-	2.0%	2.7%
上京区	5.1%	7.2%	6.1%	6.6%	-	-	5.4%	7.0%
左京区	1.6%	2.5%	5.1%	7.3%	-	-	2.1%	3.2%
中京区	6.8%	6.5%	11.7%	14.3%	-	-	10.7%	12.8%
東山区	2.1%	5.9%	15.4%	31.4%	-	-	9.8%	20.0%
下京区	3.6%	5.8%	14.5%	21.7%	3.7%	3.0%	11.6%	17.4%
南区	1.3%	1.9%	12.6%	17.3%	4.5%	6.9%	5.1%	7.2%
右京区	0.4%	0.8%	2.0%	3.0%	2.0%	3.2%	0.7%	1.4%
伏見区	0.2%	0.2%	2.0%	2.8%	4.0%	7.4%	0.9%	1.3%
山科区	-0.3%	-0.1%	1.4%	2.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
西京区	0.7%	1.8%	2.2%	2.7%	-	-	0.9%	1.9%
福知山市	-1.2%	-1.0%	-0.9%	-0.8%	-1.1%	-0.6%	-1.1%	-0.9%
舞鶴市	-1.7%	-1.4%	-3.1%	-1.0%	-2.0%	-0.7%	-2.0%	-1.2%
綾部市	-1.6%	-1.4%	-2.5%	-0.9%	0.0%	0.0%	-1.6%	-1.3%
宇治市	0.2%	0.4%	2.6%	2.4%	3.5%	6.8%	0.8%	1.0%
宮津市	-1.6%	-1.5%	-1.2%	-1.0%	-	-	-1.4%	-1.3%
亀岡市	0.1%	0.4%	-0.6%	-0.7%	-	-	0.0%	0.3%
城陽市	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	5.3%	0.5%	0.4%
向日市	0.2%	0.8%	0.7%	1.4%	-	-	0.3%	0.9%
長岡京市	0.2%	0.9%	2.5%	4.9%	-	-	0.5%	1.3%
八幡市	-0.4%	-0.4%	1.1%	1.1%	-	-	-0.3%	-0.3%
京田辺市	-0.1%	-0.4%	0.7%	0.9%	-	-	0.0%	-0.2%
京丹後市	-2.0%	-1.8%	-2.8%	-2.5%	-	-	-2.2%	-2.0%
南丹市	-1.3%	-1.2%	0.0%	0.0%	-	-	-1.2%	-1.1%
木津川市	-0.9%	-0.9%	0.0%	0.0%	-	-	-0.9%	-0.9%
乙訓郡大山崎町	-0.5%	-0.7%	-	-	-	-	-0.5%	-0.7%
久世郡久御山町	-0.2%	0.4%	-	-	8.3%	13.3%	3.4%	5.9%
綴喜郡井手町	-3.3%	-3.2%	-	-	-	-	-3.3%	-3.2%
綴喜郡宇治田原町	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-	-	0.0%	0.0%
相楽郡精華町	-0.5%	-0.4%	-	-	-	-	-0.5%	-0.4%
船井郡京丹波町	-1.9%	-4.8%	-3.1%	-3.9%	0.0%	0.0%	-1.7%	-3.4%
与謝郡与謝野町	-1.5%	-1.5%	-1.0%	-1.0%	-	-	-1.3%	-1.3%

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	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	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	527,000	600,000	13.9
2	上 京-13	京都市上京区小川通一条下る小川町206番1	480,000	523,000	9.0
3	左 京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	462,000	476,000	3.0
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	430,000	475,000	10.5
5	上 京-4	京都市上京区上長者町通西洞院西入有春町175番2	390,000	425,000	9.0
6	京都北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	400,000	418,000	4.5
7	左 京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	360,000	415,000	15.3
8	上 京-7	京都市上京区西三本木通丸太町上る真町471番1外	—	410,000	—
9	左 京-8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	400,000	408,000	2.0
10	左 京-1	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	382,000	392,000	2.6

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	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	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	6,000,000	7,200,000	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	3,720,000	4,450,000	19.6
3	中 京5-5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	3,060,000	3,600,000	17.6
4	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	1,950,000	2,800,000	43.6
5	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外	2,100,000	2,700,000	28.6
6	下 京5-12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	1,950,000	2,350,000	20.5
7	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	2,040,000	2,200,000	7.8
7	中 京5-21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	1,980,000	2,200,000	11.1
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	1,730,000	1,940,000	12.1
10	中 京5-17	京都市中京区寺町通三条下る永楽町233番	1,670,000	1,900,000	13.8

京都府・価格順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	右 京9-2	京都市右京区西院清水町156番1	183,000	190,000	3.8
2	右 京9-4	京都市右京区西京極南庄境町3番1	177,000	182,000	2.8
3	下 京9-1	京都市下京区七条御所ノ内西町18番	169,000	174,000	3.0
4	伏 見9-4	京都市伏見区南寝小屋町69番	139,000	148,000	6.5
5	右 京9-3	京都市右京区太秦野元町11番2外	137,000	141,000	2.9
6	京都南9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番1外	121,000	131,000	8.3
7	京都南9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	119,000	129,000	8.4
8	京都南9-6	京都市南区吉祥院前河原町21番	116,000	121,000	4.3
8	山 科9-2	京都市山科区西野山欠ノ上町1番37	121,000	121,000	0.0
10	右 京9-1	京都市右京区西京極殿田町9番1外	116,000	120,000	3.4

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	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	左 京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	360,000	415,000	15.3
2	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	330,000	380,000	15.2
3	東 山-3	京都市東山区正面通大和大路東入茶屋町527番16	250,000	285,000	14.0
4	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	527,000	600,000	13.9
5	東 山-1	京都市東山区粟田口三条坊町2番5外	315,000	354,000	12.4
6	上 京-5	京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町191番3	430,000	475,000	10.5
7	中 京-4	京都市中京区西ノ京原町102番1外	273,000	298,000	9.2
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	390,000	425,000	9.0
8	上 京-13	京都市上京区小川通一条下る小川町206番1	480,000	523,000	9.0
10	下 京-6	京都市下京区中堂寺庄ノ内町1番107	225,000	245,000	8.9

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	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	東 山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,950,000	2,800,000	43.6
2	下 京5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	590,000	823,000	39.5
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	690,000	959,000	39.0
4	東 山5-6	京都市東山区宮川筋四条下る宮川筋1丁目216番	805,000	1,100,000	36.6
5	東 山5-5	京都市東山区清水5丁目130番7	500,000	678,000	35.6
6	東 山5-4	京都市東山区五条橋東3丁目406番	537,000	727,000	35.4
7	東 山5-3	京都市東山区松原通大和大路西入弓矢町28番	324,000	438,000	35.2
8	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	442,000	589,000	33.3
9	中 京5-19	京都市中京区東木屋町通四条上る3丁目材木町182番1	855,000	1,100,000	28.7
10	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外	2,100,000	2,700,000	28.6

京都府・変動率順位表 (工業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	久御山9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	75,000	87,000	16.0
2	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	71,500	82,300	15.1
3	伏 見9-2	京都市伏見区横大路千両松町146番1外 (伏見西部第3-49-29外)	74,000	81,400	10.0
4	京都南9-3	京都市南区久世築山町378番5外	64,900	71,300	9.9
5	久御山9-2	久世郡久御山町田井新荒見114番1外	61,000	66,300	8.7
6	京都南9-1	京都市南区上鳥羽仏現寺町34番	119,000	129,000	8.4
7	京都南9-4	京都市南区上鳥羽苗代町31番1外	121,000	131,000	8.3
8	宇 治9-1	宇治市槇島町十一94番2外	73,000	78,000	6.8
8	京都南9-5	京都市南区久世東土川町350番10	69,500	74,200	6.8
10	伏 見9-3	京都市伏見区久我石原町6番14外	71,600	76,300	6.6

京都府・変動率順位表（住宅地・下位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京丹波-1	船井郡京丹波町実勢下岡52番3外	12,000	11,300	-5.8
2	京田辺-6	京田辺市天王縄手1番外	13,800	13,100	-5.1
3	左京-17	京都市左京区大原野村町93番	32,500	31,000	-4.6
4	木津川-18	木津川市南加茂台13丁目3番8	47,300	45,200	-4.4
5	左京-21	京都市左京区静市静原町291番外	39,500	37,800	-4.3
6	舞鶴-8	舞鶴市愛宕下町2番16	49,400	47,500	-3.8
6	井手-3	綴喜郡井手町大字井手小字野畑5番9	44,500	42,800	-3.8
8	京丹波-2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	13,600	13,100	-3.7
9	宮津-1	宮津市字柳縄手305番2	45,000	43,400	-3.6
10	綾部-5	綾部市岡町下山24番4	23,900	23,100	-3.3

京都府・変動率順位表（商業地・下位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	30,900	29,700	-3.9
2	京丹後5-2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1外	23,500	22,900	-2.6
3	京丹後5-1	京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2	33,500	32,700	-2.4
4	宮津5-1	宮津市字万町1001番	54,500	53,400	-2.0
5	福知山5-1	福知山市末広町1丁目18番1	111,000	109,000	-1.8
6	舞鶴5-5	舞鶴市字福来小字幸尻188番6	60,800	59,900	-1.5
7	亀岡5-1	亀岡市追分町馬場通2番9外	142,000	140,000	-1.4
7	舞鶴5-1	舞鶴市字浜小字浜981番2	93,000	91,700	-1.4
9	綾部5-2	綾部市広小路1丁目11番	49,800	49,300	-1.0
9	与謝野5-1	与謝郡与謝野町字男山小字八反田217番1	29,900	29,600	-1.0

京都府・変動率順位表 (工業地・下位)

順位	標準地番号	標準地の所在地	30年公示価格 (円/㎡)	31年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	舞 鶴 9 - 1	舞鶴市字下福井小字新宮1183番26	31,000	30,500	-1.6
2	福知山 9 - 1	福知山市字長田小字大野下2755番 1 外	26,700	26,400	-1.1
3	舞 鶴 9 - 2	舞鶴市字大波上小字寺ノ下530番 3 外	15,700	15,600	-0.6
4	山 科 9 - 1	京都市山科区川田御出町32番22	98,500	98,500	0.0
4	山 科 9 - 2	京都市山科区西野山欠ノ上町 1 番37	121,000	121,000	0.0
4	福知山 9 - 2	福知山市長田野町 2 丁目41番 1	16,600	16,600	0.0
4	舞 鶴 9 - 3	舞鶴市字倉谷小字大縄1350番 2	19,100	19,100	0.0
4	綾 部 9 - 1	綾部市城山町 5 番	13,600	13,600	0.0
4	京丹波 9 - 1	船井郡京丹波町下山わらび56番外	6,650	6,650	0.0
10	右 京 9 - 4	京都市右京区西京極南庄境町 3 番 1	177,000	182,000	2.8

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 村山健一

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	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	1.5%	2.4%	21	4	0	25
上 京 区	5.1%	7.2%	12	0	0	12
左 京 区	1.6%	2.5%	28	8	3	39
中 京 区	6.8%	6.5%	5	0	0	5
東 山 区	2.1%	5.9%	4	4	0	8
下 京 区	3.6%	5.8%	6	0	0	6

(2) 商業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	3.7%	4.4%	6	0	0	6
上 京 区	6.1%	6.6%	5	0	0	5
左 京 区	5.1%	7.3%	7	0	0	7
中 京 区	11.7%	14.3%	22	0	0	22
東 山 区	15.4%	31.4%	10	0	0	10
下 京 区	14.5%	21.7%	20	0	0	20

(3) 工業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	3.7%	3.0%	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

全体として、昨年同様好調を維持しており、特に宿泊施設としての需要が競合する上京区、中京区、下京区、東山区については、比較的高い上昇率を示している。

上京区は+5.1%から+7.2%と上昇率はやや拡大した。利便性の良好な地下鉄沿線の需要は堅調、御所西地区や御所東地区は地域・学区のステータス性により高品等を保持している。西陣地区では、依然ゲストハウス需要が強い。

中京区は、総じて画地規模が小さいことに加え、ゲストハウスも増えており、+6.8%から+6.5%と好調を維持している。

東山区は+2.1%から+5.9%と上昇率が拡大した。但し、観光性のあるエリアと東大路通より東側の山側の街路条件が劣るエリアは全く異なる動きを見せている。

下京区は、梅小路公園付近に新設される新駅への期待やゲストハウス需要も見られ、+3.6%から+5.8%と上昇幅が拡大した。

北区及び左京区も上昇幅を強めている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

最高価格地は、地下鉄烏丸線丸太町駅の北西約450m、御所の西側に位置する上京-3で、600,000円/㎡、変動率は、+13.9%。主な変動要因としては、御所西という人気エリアとして稀少性があるほか、宿泊施設としての需要が強く、不動産市場が引き続き、過熱している状況が挙げられる。

上昇率のトップは、地下鉄東西線「東山」駅の北東約500mに位置する左京-3で、+15.3%の上昇率を示した。単価は415,000円。変動要因としては、平安神宮や知恩院などの観光地に近接して、住宅地としての品等も良好であるほか、用途多様化の可能性も認められるという点が挙げられる。

東山区は、昨年と比べて、平均変動率が+2.1%から+5.9%と大きく上昇しており、主な要因は、インバウンドの後押しを受けた観光産業の好調が挙げられるが、東大路通より東側の山側の街路条件が劣るエリアは、まだまだ厳しい状況が続いており、観光性のあるエリアと全く異なる動きを見せている。

(2) 商業地

○分科会全体の地価動向

観光産業の好調を背景に、6区全区で、上昇率が強まった。

中京区は、平均変動率が+11.7%から+14.3%と、田の字地区、御所南地区を中心に好調が続いている。

下京区は+14.5%から+21.7%と上昇率がさらに拡大した。四条通の全国的な知名度がさらに高まっている。

東山区は、平均変動率が、+15.4%から+31.4%と、上昇率が倍増し、前年同様、区の変動率としては、トップを維持している。同区内には、八坂神社、清水寺、建仁寺、三十三間堂、東福寺など国宝文化財や庭園をもつ有名社寺が多い上、産寧坂や祇園など古くからの町並みなども残るため、外国人を中心とした観光客で賑わっている。そのため全国からの出店意欲は旺盛で、地価上昇に拍車をかけている。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

最高価格地は、四条河原町交差点の北西角に位置する下京5-1で、7,200,000円/㎡(+20%)となった。主な変動要因としては、観光客が多く、有名IT専門店(アップルストア、ライン)も出店するなど、四条通への出店意欲は堅調である。

2番目が京都駅の北側のポイントである下京5-15で4,450,000円/㎡であり、トップと2位の価格差は大きい。3番目が四条烏丸交差点に近い中京5-5で、3,600,000円/㎡、4番目が上昇率全国4位、京都でトップの東山の祇園のポイントです。

上昇率のトップは、四条通と東大路通が交差する祇園交差点の西側、四条通沿いに位置する東山5-7で、+43.6%(2,800,000円/㎡)を示した。まさにインバウンドの影響が集中するエリアで、常時観光客で賑わっており、店舗需要の引き合いはかなり強い状況にある。全国の商業地の中で、上昇率4位となった。

(3) 工業地

○分科会全体の地価動向

工業地は、下京区に1地点であり、変動率は昨年同様、3%台の上昇率を示した。

(4) その他

京都市の旅館業施設数は、平成31年1月31日時点で、旅館・ホテルが619(17.6%)、簡易宿所2,903(82.4%)、総計3,522施設となっている。但し、ホテル・旅館の新設スピードは鈍く、平成26年度27棟、平成27年度9棟、平成28年度25棟、平成29年度38棟、平成30年度は1月末までで65棟、のペースであるのに対し、簡易宿所は平成26年度79棟、平成27年度246棟、平成28年度813棟、平成29年度871棟、平成30年度は1月末で734棟と大幅に増えている。他府県、他業種からの参入や、地元の個人の参入も見られ、外国人の経営も散見されており、地価上昇要因の一つになっているが、立地によっては、経営の厳しい宿泊施設もあり、条件のより良い立地を厳しく見定めようとする選別の動きもみられている。

京都市立芸術大学が、JR京都駅東方500m~800mの崇仁地区に全面移転する計画が進んでおり、京都市が平成26年度に策定した移転整備構想に基づき、その後10年ほどかけて移転する見込みとなっている。実現すれば、大学の利便性が大きく向上するとともに、長年開発が停滞していた駅北東側の整備が大きく動き出すことになる。

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	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.0%	0.3%	53	42	48	143
京都市右京区	0.4%	0.8%	14	7	3	24
京都市西京区	0.7%	1.8%	16	4	4	24
向日市	0.2%	0.8%	5	3	0	8
長岡京市	0.2%	0.9%	9	4	2	15
八幡市	-0.4%	-0.4%	1	7	7	15
京田辺市	-0.1%	-0.4%	3	8	4	15
木津川市	-0.9%	-0.9%	2	4	16	22

(2) 商業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	1.5%	2.3%	13	4	0	17
京都市右京区	2.0%	3.0%	4	0	0	4
京都市西京区	2.2%	2.7%	4	0	0	4
向日市	0.7%	1.4%	1	2	0	3
長岡京市	2.5%	4.9%	2	0	0	2
八幡市	1.1%	1.1%	1	0	0	1
京田辺市	0.7%	0.9%	1	1	0	2
木津川市	0.0%	0.0%	0	1	0	1

(3) 工業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	2.0%	3.2%	4	0	0	4
久御山町	8.3%	13.3%	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やや上昇で、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、及び京田辺市、木津川市のうち環境条件の良好な大規模住宅団地や駅から徒歩圏の利便性の高い地域では、上昇傾向にある。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1.8%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。八幡市は、全体的に長期下落傾向が続いていたが、住環境の優る西山地区など一部上昇も見られ、底感により横ばい地区も増えている。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いることや利便性が劣ることもあり周辺に大規模団地（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2.3%で前年の1.5%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4.9%で前年の2.5%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2017年4月に開通し、2023年度に全線開通予定である。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。

(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 I C - 大山崎 J C T の約10 k m が開通し、また、新名神高速道路の城陽 - 八幡京田辺間 (3.5 k m) が2017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、U R 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。
- ・商業開発では、阪急の「洛西口」駅西側にホテルを含む複合型施設を誘致することが決定している。区域は約8.4haと京都市近郊の駅前では数少ない大型の開発事業で、2026年度開業予定である。
- ・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」が2018年11月に完成した。敷地面積約7万㎡で延床面積は約15.6万㎡である。久御山町では、大和物流が土地約1万㎡、延床面積2万㎡の物流施設が2018年7月に開設し、食品卸最大手の三菱食品が農地約9haを開発して物流拠点として、2019年度の開業を目指している。また、「平和堂久御山物流センター」が2019年秋頃開業予定である。

第3分科会の状況

第3分科会幹事 栗田口 定 大

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、綴喜郡井手町、綴喜郡宇治田原町

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	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	1.3%	1.9%	7	4	0	11
伏 見 区	0.2%	0.2%	9	21	7	37
山 科 区	-0.3%	-0.1%	8	9	9	26
宇 治 市	0.2%	0.4%	12	19	3	34
城 陽 市	0.2%	0.0%	3	9	2	14
綴喜郡井手町	-3.3%	-3.2%	0	0	3	3
綴喜郡宇治田原町	0.0%	0.0%	0	2	0	2

(2) 商業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	12.6%	17.3%	6	0	0	6
伏 見 区	2.0%	2.8%	8	3	0	11
山 科 区	1.4%	2.1%	5	0	0	5
宇 治 市	2.6%	2.4%	7	3	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	0.0%	0.0%	0	1	0	1

(3) 工業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	4.5%	6.9%	6	0	0	6
伏 見 区	4.0%	7.4%	4	0	0	4
山 科 区	0.0%	0.0%	0	2	0	2
宇 治 市	3.5%	6.8%	1	0	0	1
城 陽 市	4.2%	5.3%	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、前年に比して上昇地点数、横ばい地点数（下落地点なし）に変動はないが、利便性に優位な地点の上昇率は幾分強まり、横ばい地点との格差が緩やかに拡大している。

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超を占めている。

山科区は、前年とほぼ同様に全体として微減であるが、利便性に優位な地点を中心に上昇傾向も見られ、全体としての下落傾向は弱まっている。

宇治市は、全体として微増傾向が継続しており、下落地点は半減している。

城陽市は、区画整理事業や高速道路整備などのプラス材料が見られるも、調整区域の地点が弱含み、平均変動率は横ばい傾向にある。

井手町は、依然として地価推移はマイナス傾向を示しており、下落率は概ね前年並みである。

宇治田原町は全2地点とも横ばいを継続し、下げ止まりの感が見られる。

○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-3、京都南-8のような京都駅に近いエリアのほか、京都南-10（久世）のように桂川駅に近いエリア等利便性に優位な地点を中心に上昇率は高い。

伏見区においては、伏見-16、伏見-21、伏見-33のような高台の住宅地について、昨年同様弱含む状況が続いているのに対し、伏見-8、伏見-28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、山科区においても、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、特に北部の傾斜地勢の地点においては、地域の高齢化や昨今の自然災害にみる心理的減退要因等が見受けられ、地価も下落傾向にある。

宇治市においては、好調な観光産業に支えられたJ R宇治駅周辺の地点として、宇治-10が比較的高い上昇率を示した。一方で、宇治-24（羽戸山）など駅から距離を有し、比較的規模の大きな区画整然とした高台の住宅地においては、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、下げ止まり感が生じている。当該2町について、傾向がやや異なるが、これは宇治田原町内に鉄道駅がなく、他の市町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も一因と考えられる。

(2) 商業地

○分科会全体の地価動向

南区は、平成29年1.9%、平成30年12.6%、平成31年17.3%と、上昇幅を拡大させながら地価は推移している。これは、インバウンドに後押しされた観光産業の好調さを背景に、京都市内中心部に比した割安感も一部に見られており、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ためである。

また、伏見区、山科区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が波及し、いずれも昨年より上昇幅が拡大している。

宇治市は、J R宇治駅前のエリアが高い上昇傾向を示したほかは、概ね前年同様の状況で、全体としても緩やかな上昇傾向が継続している。

城陽市の1地点は、依然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。

調査地点のない井手町に関しては、住宅地同様に商業地も下落傾向にあるものと推定される。宇治田原町においては、住宅地同様、底打状態とみられる。

○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、特に京都駅周辺でのホテルの建設が続いており、昨年に続き、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（八条口駅前）は、270万円/m²の公示価格を示し、上昇率は、28.6%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5.0%、本町通沿いの伏見5-6が5.9%、油小路通沿いの伏見5-11も店舗引合は強く5.5%と、昨年に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、観光需要好調の影響等を受け、10.2%の高い上昇率を示したほか、府道城陽宇治線沿いの宇治5-8では、強い店舗需要の下支えにより5.6%の上昇となっている。

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ものとみられる。

(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間が平成29年4月に開通し、さらに、平成35年度には大津～城陽間の開通が予定されている。このような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いる。

また、景気の緩やかな拡大基調のもと、一般の工場地等においても業務拡張傾向がみられ、これらを併せて南区、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、周辺区市における工業地の傾向とは異なり、横ばいの状況が継続している。

(4) その他

○大規模開発等

・京都駅南側では、THE THOUSAND KYOTO（222室 京阪ホールディングス 2019.1開業）のほか、ホテルヴィスキオ京都 by GRANVIA（423室 JR西日本ホテルズ 2019.5開業予定）、ヴィアイン京都駅八条口（470室 2019.5開業予定）等々開業ラッシュが続く見込みである。

・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、「ジョーシン城陽インター店」（家電量販店）や「京都郵便局」（日本郵便）などが先行して開業したほか、昨年秋までには、「freshbazaar」（食料品店）、「ユニクロ」（衣料品店）、ドラッグストア、外車ディーラー等が相次いで開業し、周辺住民にとっての生活利便性の向上傾向がみられる。

・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。

・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、京都府初の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	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.2%	-1.1%	5	13	64	82
福知山市	-1.2%	-1.0%	0	0	15	15
舞鶴市	-1.7%	-1.4%	0	2	14	16
綾部市	-1.6%	-1.5%	0	1	12	13
宮津市	-1.6%	-1.5%	0	0	3	3
亀岡市	0.1%	0.4%	5	9	2	16
京丹後市	-2.0%	-1.8%	0	1	3	4
南丹市	-1.3%	-1.2%	0	0	11	11
京丹波町	-1.9%	-4.8%	0	0	2	2
与謝野町	-1.6%	-1.5%	0	0	2	2

(2) 商業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.8%	-1.2%	0	4	15	19
福知山市	-0.9%	-0.8%	0	0	5	5
舞鶴市	-3.1%	-1.0%	0	1	2	3
綾部市	-2.5%	-0.9%	0	0	2	2
宮津市	-1.2%	-0.9%	0	1	1	2
亀岡市	-0.6%	-0.7%	0	1	1	2
京丹後市	-2.8%	-2.5%	0	0	2	2
南丹市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-3.1%	-3.9%	0	0	1	1
与謝野町	-1.0%	-1.0%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	H30変動率	H31変動率	H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.2%	-0.5%	0	4	3	7
福知山市	-1.1%	-0.6%	0	1	1	2
舞鶴市	-2.0%	-0.7%	0	1	2	3
綾部市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	0.0%	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地価上昇率が若干拡大した。

その他の市町村では、地価上昇地点は無く、概ね下落縮小の微減傾向が継続しているが、京丹波町のみ地価下落率の拡大が観察された。

これに関しては、先の地価調査において、人口減少が顕著な町村域で、大きな地価下落が観察されたのと同様と考えられるが、特に京丹波町では住宅地域内にソーラー発電用地が増え、住環境が低下したことによる影響が伺えるのが特徴的である。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

【ソーラー発電用地の影響】

京丹波-1は、▲5.8%で府下の住宅地における最高下落率となった。

同地点の下落については、地方町の経済低迷、人口減少等のほか、ソーラー発電用地の増加による住環境低下の影響が伺われる。

なお、同地点が存する府道沿いでは少なくとも6ヶ所のソーラー発電用地が見られ、同地点の南方に存する住宅団地では無数のソーラー発電用地が見られる状況となっている。

そのような状況にて、京丹波町は平成29年8月に「京丹波町太陽光発電施設の設置に関するガイドライン」を設定しており、その内容からも住環境への配慮が伺える次第であり、ソーラー発電用地の増加による地価形成への影響が否めない状況に至っていると思料される。

(2) 商業地

○分科会全体の地価動向

全般的に地方都市、地方町の景気感は良化しておらず、既存商業地は閑散とした状況が続いている。

なお、平均変動率は下落縮小を示しているが、舞鶴市では立地適正化計画に対応して選定替えを行ったこと等もあり、感覚的には下落緩和が進んでいるものでは無いと言える。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

【福知山駅南エリアの動向変化】

福知山5-3は、福知山駅220mの国道沿いにおいて、京都北部の最高価格地となっている。

同地点は、駅南地区土地区画整理事業の効果等もあって、ここ数年は横ばいにて推移してきたが、同事業区域の成熟が進んだことによって、商業中心がそれら新興地域へ移行あるいは拡大した感があり、今年度については地価下落があったと判断されるに至った。

(3) 工業地

○分科会全体の地価動向

大阪を中心とする高速道路網に沿って、工業地については明確な地価上昇傾向が観察される中、当分科会エリアでは未だ地価上昇を示す取引事例等が確認されるには至っていない。

但し、京都縦貫自動車道南丹IC近くの京都新光悦村(工業団地)では、長期未成約であった分譲地で成約が見られるようになっており、今後の工業地需要が京都縦貫自動車道や舞鶴若狭自動車道沿いに北進すれば、相対的に地価水準の低い工業地が多いだけに、急な地価上昇への転換も考えられうる状況と感じられる。

京都の主なプロジェクトの整備動向

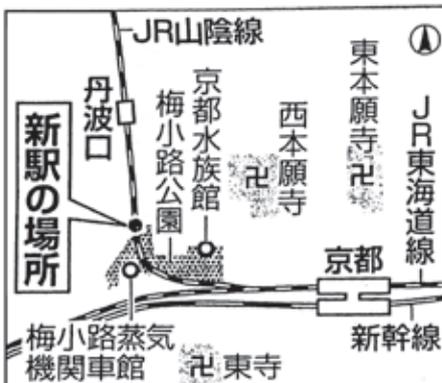
各項目末尾の(年月)は平成年次で記載。

佐藤正彦

【鉄道関連】

■JR線

〈山陰線京都～丹波口駅間〉JR西日本と京都市は、3月16日に「梅小路京都西駅」を開業。場所は京都駅から1.7km西、3分の梅小路公園北側(下京区)で、山陰本線と七条通が交差する高架にホームを設置。京町家に使われる縦格子の模様や梅柄等、駅舎の随所に京都らしいデザインを取り入れた。1日約7,000人の乗降客を見込む。(31年3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)

【道路関連】

■新名神高速道路

西日本高速道路は、新名神高速道路の城陽～八幡田辺間(3.5km)が4月30日に開通すると発表。今

回の開通により、京丹後市から木津川市までの府の南北を直結する約140kmの高速道路網が完成する。また、府は国道1号と八幡京丹波ICを結ぶ府道を同日開通する。

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

■阪神高速道路京都線

新十条通が4月より、阪神高速(大阪市)から京都市へ移管・無料化。油小路線(鴨川東～第二京阪接続部)は管理者を西日本高速に移し、西日本高速は名神高速道路と油小路線を結ぶ「京都南ジャンクション」(仮称)を新設する方針を示している。(31年3月)



■山手幹線

京府南部の関西文化学術研究都市やニュータウンをつなぐ山手幹線が3月17日八幡市から精華町まで結ばれた。供用が開始されるのは、京田辺市三山木と精華町下狛間1.5キロで、開通により国道1号から精華町の精華大通まで(15.5キロ)が山手幹線につながる。(30年3月)

■野田川大宮道路

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

【地域開発・その他】

■京都駅東南部活性化案

京都市は、京都駅東部エリア活性化将来構想でJR京都駅に近い崇仁地区の住宅地区改良事業を完了した後、空き用地に文化芸術を核とする施設の誘致を目指す方針を明らかにした。(30年12月)

■京都駅前地下街

京都駅前地下街「ポルタ」は、東エリア3,650㎡を対象に6年ぶりにレストラン街を充実させる等の改装を行い、3月20日にリニューアルオープン。(30年2月)

また、「西エリア」の物販・サービス計11店舗を2月から3月にかけて順次リニューアルオープン。(31年2月)

■梅小路公園

京都市は、梅小路公園近くに新駅「梅小路京都西駅」が開業するのに合わせ、新駅東側の「七条入口広場」東側約1,200㎡に民間事業者が運営する集客施設を誘致する方針を明らかにした。(30年8月)

■京都経済センターオープン

京都経済界の新たな拠点となる「京都経済センター」が下京区四条通室町の旧京都産業会館跡地に建設され、16日グランドオープン。地上7階、地下2階建、延床面積2万9千㎡で、地下1階～地上2階は飲食・物販の商業施設「SUINA室町」となり、大垣書店等の大型店舗や1階に「きものステーション・京都」、2階に「ポケモンセンターキョウト」や京都産業会館ホールが入る。3階以上の経済センター部分には、京都商工会議所の他、経済団体や産業支援機関など約50団体が入り、3階には起業を目指す人や革新を図る中小企業を支援する機能を持つ「オープンイノベーションカフェ」が開設された。(31年3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〉ビックカメラは、下京区四条通麩屋町東入ルの四条通沿いに非家電中心の新業態店舗「ビックカメラセレクト四条河原町店」を21日にオープン。(30年12月)

無料通信アプリのLINEは13日、東京、福岡に続く国内3カ所目の技術開発拠点「LINE KYOTO」を下京区のビルに開設。(30年6月)

米アップルは、8月大丸京都店隣接地の商業ビル「京都ゼロゲート」に直営店「Apple京都」をオープン。(30年8月)

その他、四条通周辺には、10月に新京極通四条上ルに米アパレルの「GUESS京都店」、11月に四条通寺町西入ルに「アディダスブランドコアストア京都」が開店等、インバウンド消費をも見込んだ外資系店舗の進出が相次いでいる。(30年12月)

その他、市内中心部では、IT関連を中心とした府外企業の開発やデザイン拠点が増えている。(30年12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)

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)

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発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)」が2020年2月にも完成するのに合わせ、京都府は現在の保津川下りの上流部に船着き場を整備する。また、スタジアム自体の集客力を高めるため、4階に入れる計画だったレストランを「VR・eスポーツセンター」に変更する。(31年1月)

■ホテルの建設・開業ラッシュ続く

京都市は2016年の宿泊施設の「拡充誘致方針」で、20年までに新たな客室数が1万室必要との目安を掲げた。市内の主要39ホテルの客室稼働率は8月で約88%と高水準にあり、市も「外国人の富裕層向けが足りない」とする。旅館業法による旅館やホテル、簡易宿所に加え、住宅を使う民泊新法の施行により、宿泊施設の多様化が進み、比較的安価な簡易宿所の増加が目立つが、経営者からは「稼働率が下がっている」との悲鳴も上がる。(30年10月)

また、市観光協会などの調査では、京都市内の主要ホテルに宿泊した日本人の実人数が2018年12月ま

で21ヶ月連続で前年実績を下回ったことが判明し、訪日客の増加で市内の観光地が混雑するようになり、日本人の「京都離れ」への懸念が強まっている。(31年3月)

〈**中京区**〉2019年3月に新拠点「京都経済センター」(下京区)への移転を行った京都商工会議所(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「ホテルグランバツ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)

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年夏に7,400㎡の敷地に、地上4階、地下1階の延床面積1万9千㎡、161室で開業する計画を発表。(31年2月)

宿泊主体型ホテル運営のリソルホテル(東京都)は、「ホテルリソル京都 河原町三条」(144室)を6月1日に開業。同社は京都市内では秋までに客室100室を越すホテル2棟もオープンする計画(30年5月)

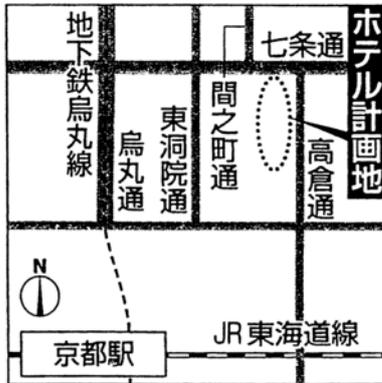
河原町通三条上ルの老舗ホテル「京都ロイヤルホテル&スパ」が2018年1月31日で閉業することが明らかに。売却後は、現在の建物を取り壊し、新たにホテルが建設される予定。(29年9月)

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**〉京王電鉄グループの宿泊特化型ホテル「京王プレミアホテル京都烏丸五条」が11月27日、烏丸通沿いに開業。10階建てで延べ約9,500㎡、計305室。(30年11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

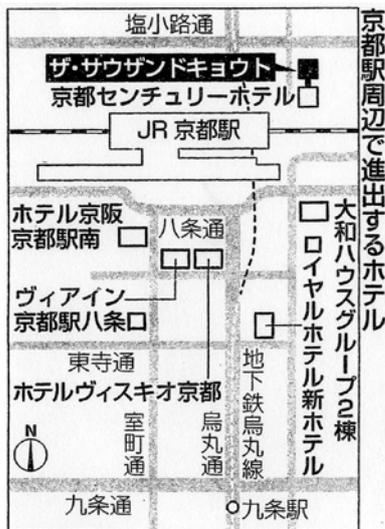
の開発が計画されていることが判明。東京都の不動産投資会社が事業主体となり、宿泊主体型の施設として共立メンテナンス(東京都)が運営。(29年11月)



三井不動産と浄教寺(下京区)は、寺町通四条下の同寺の敷地内に全国でも珍しい寺院とホテルが一体となった施設を建設すると発表。地上9階地下1階建て、客室数167室の予定で2020年秋に開業の予定。(31年2月)

ワシントンホテル(名古屋市)は河原町通仏光寺の交差点近くで「R&Bホテル京都四条河原町」を3月に開業予定。(31年1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29日に開業。地上9階地下1階で客室は222室。(31年1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、梅小路公園そばの社宅跡地に、5階建て、約140室のホテル「梅小路ホテル京都」を2020年春に開業する予定。(30年5月)

〈東山区〉帝国ホテル(東京)は、富裕層向けホテルで京都市内へ進出する方針を固めた。国登録有形文化財で昭和初期に完成した祇園の弥栄会館が有力候補先の一つだが、宿泊施設としての利用には改修が必要となる。(30年11月)

旅館・飲食店運営の畑中(東山区)は、下河原通八坂鳥居前下ルに国内外の富裕層向けホテル「そわか」を2019年3月にオープン。築100年以上の京町家の姿をそのまま生かし、本館・新館の計22室。(30年8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、272室の大型都市型ホテル「ダイワロイヤルホテルグランデ」を2018年6月9日にオープン。(30年6月)

旅行大手HISグループが手掛ける「変なホテル京都八条口駅前」が29日オープン。地上9階建て、客室は全98室で、フロントには基本的にスタッフを置かず、恐竜型ロボットが接客する。(31年3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)

■京都学園大学

京都学園大学(右京区)は、2019年4月「京都先端科学大学」へと名称を変え、「トンガリ人材が世界を変える」をキャッチフレーズに、2020年4月には工学部を開設予定の構想を明らかにしている。(31

年3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)

この移転を巡り、移転先の庁舎賃料などの費用負担に関する国と地元の協議が7日まとまり、初の中央省庁の地方移転に向け、大きな山場を超えたことになる。(30年8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)

京阪電鉄不動産は、上京区の京都御苑東側で地上5階地下1階、総戸数44戸のマンション「ザ・京都レジデンス御所東」を開発する。分譲価格の半数が1億円を超え、最高は4億円超。2019年2月の完成を見込む。(30年10月)

■KRPに新オフィスビル

1989年に開設され、現在約420社のベンチャー企業や中小企業が入居する京都リサーチパーク（KRP）に地上7階地下1階建て、延べ約3万3千㎡とKRP内では最大規模となるオフィスビルが建設されることが判明。2021年春の稼働を予定している。(30年7月)

■学校跡地の活用

京都市が1992年に閉校した元教業小学校(中京区)の跡地活用事業者を募集したところ、応募者がゼロだったことが判明。今回は福祉施設の誘致を目指し、ホテルは事実上、対象から外していた。(30年6月)

また、京都市は、下京区の元植柳小跡地の活用で、タイの高級ホテル「デシュタニ」などの誘致を提案した安田不動産（東京）を契約候補事業者に選定したと発表。(31年2月)

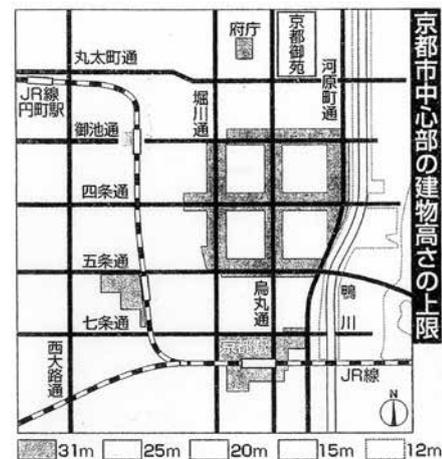
また立誠小学校の跡地活用では、市と事業主体の

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)

■京都市高さ規制の一部緩和へ

京都市は、良好な景観への貢献など一定の条件を設け、一部地域で建物の高さ規制を緩和する方針。2007年導入の新景観政策に基づく規制が地価高騰等を招いたことより、オフィス不足や子育て世帯の市外への流出を防ぐ狙いで、緩和する地域の例として上限20mに設定されているJR丹波口駅西側エリアなどを想定。また、上限を超える高さを認める「特例許可制度」も見直す。(30年11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)

■JR山科駅前

再開発ビル「ラクト山科」内に入居していたホテルブライトンシティ京都山科の秋の撤退に続き、「大丸京都店」が2019年3月末に閉店。大丸撤退後は、京阪流通グループの専門店街が2019年秋にリニューアルオープン予定で、ブライトン跡地には不動産会

社ケン・コーポレーション（東京都）が既に10月に新たなホテルを開業。（30年8月）

■阪急洛西口駅西側に複合施設

向日市の地権者で作る「まちづくり協議会」は、阪急洛西口駅西側にホテルを含む複合型施設を誘致することを決定。事業化が検討される区域は約8.4ヘクタールと広大で、京都市近郊の駅前では数少ない大型の開発事業となる。（30年5月）

■京田辺に物流拠点

物流大手のプロロジス（東京）が京田辺市松井に建設していた「プロロジスパーク京田辺」が完成し、15日に本格稼働を開始した。施設は6階建てで、延床面積約16万ヘクタール、敷地面積約7万ヘクタール。（30年11月）

■アネックス京都三和

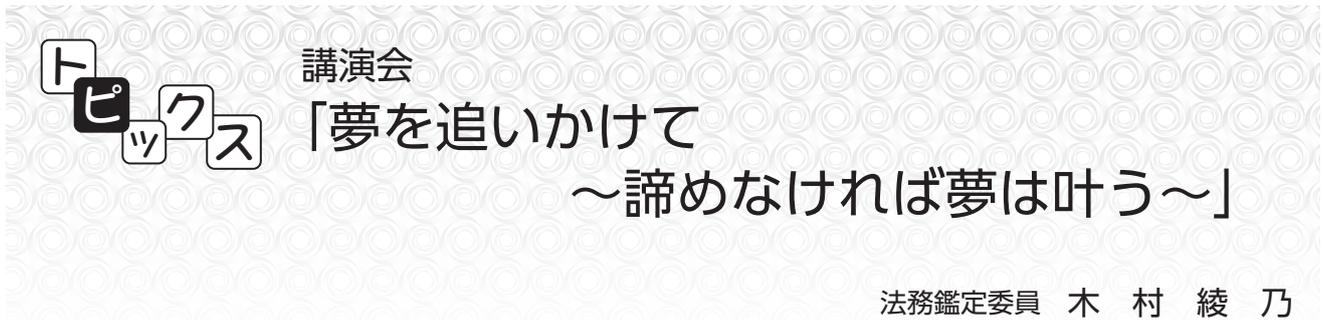
京着物ほっ水加工のパールトーン（右京区）は、来春福知山市三和町の長田野工業団地アネックス京都三和に福知山工場を開設するため、京都府と4,300㎡の土地譲渡契約を締結。同団地への進出企業は11社目となる。（30年2月）

■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）



講師：朝原 宣治 氏（北京オリンピック銅メダリスト・大阪ガス(株)）
日時：平成30年10月5日（金）午後1時45分～3時45分（受付：午後1時15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：村山 健一 氏（国土交通省地価公示鑑定評価員 京都府代表幹事）

森田会長の挨拶から始まり、村山代表幹事による「最近の地価動向」の基調報告の後、講師に朝原宣治氏をお迎えした。朝原氏は「出身は兵庫県であるが、学生時代より京都に住んでおり、京都になじみが深い。」という自己紹介をされてから、講演を進められた。

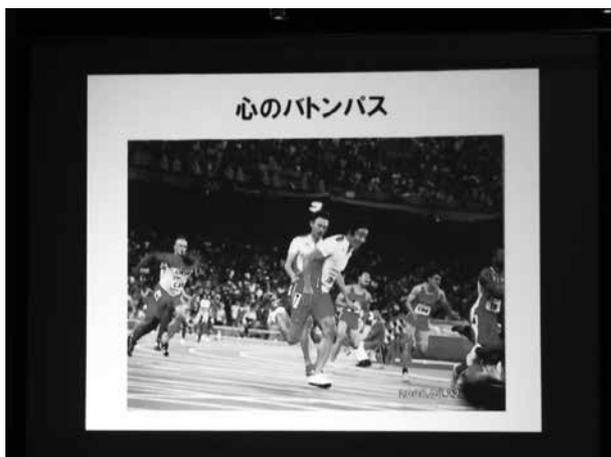
- 日本の4×100mリレーの歴史について
 - ・世界選手権と1988年以降の五輪には21回出場しており、メダルは3回、8位入賞は13回である。
 - ・特に近年の活躍は目覚ましく、シドニー五輪以降の入賞率は85.7%となっている。
- 4×100mリレーにおけるバトンパスについて
 - ・リオ五輪での4×100mリレー走者4人の自己ベスト記録合計は、1位のジャマイカと比較して1.49秒も遅い。この差を距離にすると15～16mの大差である。しかしリレーでのタイム差は0.33秒であり、日本のバトンパスの素晴らしさが際立っている。
 - ・シドニー五輪まで採用していたオーバーハンドパスは受け走者の走りが窮屈になることと大きな失敗を起こしやすいという短所があるため、現在はアンダーハンドパスを採用している。このパスは失敗が少ないものの、走者間が狭く、減速しても気づきにくい、パスを目視しにくい等の短所を有しており、練習の積み重ねが必要となる。
- バトンをつなぐということについて
 - ・先人の思いや技術をつなぐことである。
 - ・切磋琢磨し向上心を持つことが大切である。
 - ・特徴を活かして、適材適所での起用が必要。
 - ・サブの存在も忘れてはならない。
 - ・科学的データの採用も重要となる。（昨今、科学的データは論文の肥やしではなく、理解され、上手く利用されている。映像データや分析結果はハイレベルでの再現性を獲得できている。）以上より、バトンをつなぐということは、信頼関係の構築によって実現されている。
- 競技人生を振り返って
 - 競技人生初めの頃は、コミュニケーションが不足しており、指示をまち、こなす練習であったため、楽しさより厳しさの印象が強かった。しかしその後、コミュニケーションによる自主性が備わった活動を行うことによって、自ら成長の喜びを味わえることができた。それはセルフマネジメントすなわち自己管理能力の芽生えであり、自立したスポーツ生活を送ることが出来るようになった。

可能性を求めて海外へチャレンジもした。コーチや施設が充実しており、試合数も多く優位であった。また、多様な価値観を受け入れることの大切さを実感したことはもちろん、本場での本当の実力を知ることは、目標の明確化やモチベーションの維持につながった。

失敗から学ぶことも大切であった。自分を見つめ直す機会となり、様々な角度からの問題解決ができるようになった。結果、バランスの取れた選手となれたと思う。

自分の競技生活で学んだことを第二の人生において、少しでも社会に還元、貢献できるようにしていきたい。

ご自身の競技生活での得たものを、専門的な面からだけでなく、「体験談」や「DVD」等を交えて、わかりやすく、時折、冗談も交えて話しをされ、非常に楽しく、和やかな印象が強い講演会であった。





民事調停手続をご検討下さい…

高 田 泰 光

民事上の何かトラブルが発生した場合、司法での解決には二つの方向性があります。一つは、判決で解決を図りたいとき、それは民事訴訟ということになります。もう一つは、話し合いで解決を図りたいとき、つまり民事調停というものです。「民事」以外のものは「家事」ということになり家事調停(離婚や相続など家庭内の紛争)なわけですが、ここでは、民事調停に関し、裁判所のHP等から取り上げてみます。

民事調停は、裁判所で行うものの、裁判のように勝ち負けを決めるのではなく、話し合いによりお互いが合意することで紛争の解決を図る手続です。その例としては、金銭の貸借や物の売買をめぐる紛争、交通事故をめぐる紛争、借地借家をめぐる紛争、農地の利用関係をめぐる紛争、公害や日照の阻害をめぐる紛争等があります。医事関係、建築関係、賃料の増減、騒音・悪臭等の近隣公害などの解決のために専門的な知識経験を要する事件についても、医師、建築士、不動産鑑定士等の専門家の調停委員が関与することにより、適切かつ円滑な解決を図ることができます。こうした事件は、最初から調停事件として申し立てることが一般ですが、訴訟を提起した場合でも、調停委員の専門的知見を活用するために、事件が調停に移される(これを「付調停」といいます)こともあります。

申立てをするのに特別の法律知識は必要ありません。申立用紙と、その記入方法を説明したものが簡易裁判所の窓口へ備え付けてありますので、それを利用して申立てをすることが出来ます。終了までの手続も簡易なので、自分一人ですることが出来ます。調停は当事者双方が話し合うことが基本なので、実情に合った円満な解決が出来ます。調停は非公開の席で行いますので、第三者に知られたくない場合にも安心して事情を話すことが出来ます。そして、ポイントを絞った話し合いをしますので、解決までの時間は比較的短くて済みます。通常、申立てがされてから、2・3回の調停期日が開かれ、概ね3か月以内に調停が成立するなどして事件が解決し、終了しています。さらに、裁判所に納める手数料は、訴訟に比べて安くなっています。例えば、10万円の貸金の返済を求めるための手数料は、訴訟では1000円、調停では500円です。

調停手続では、一般市民から選ばれた調停委員が、裁判官とともに、紛争の解決に当たっています。例えば管轄区域が、京都市のうち、中京区・北区・上京区・左京区・東山区・下京区・山科区・南区(南区役所久世出張所の所管区域を除く)や、南丹市の内旧北桑田郡美山町である、京都地方裁判所・京都簡易裁判所の場合、民事調停委員は大勢おり、前記記載の専門家や弁護士・司法書士のほかには、税理士・公認会計士・土地家屋調査士・京都市京都府等の行政OB・警察検察OB・損保会社OB・現役の会社役員や主婦等々、バラエティに富んでいます。

裁判によらない紛争解決手段たるADR(Alternative Dispute Resolution)全般でいえば、様々な相談窓口が存しますが、皆様の周りで民事上の何かトラブルが発生した折には、是非、民事調停手続をご検討下さい、と一調停委員として申し上げたいです。



大阪府北部地震へのボランティア派遣

総務委員長 西 井 雅 志

平成30年6月18日月曜日の午前7時56分、茨木市、高槻市を中心とする大阪府北部地震が発生しました。この地震により、茨木市、高槻市をはじめとして、京都府下においても相当な被害を受けた所がありました。

京都府不動産鑑定士協会におきましては、この地震によって被害を受けた茨木市において、本会連合会の要請により、会員を現地に派遣して、住家被害認定の作業のお手伝いをしました。以下、そのご報告です。

○京都市会が参加するまでの経緯

地震に遡る5日前の平成30年6月13日に京都市会では東京会より佐藤麗司朗氏、末原伸隆氏を講師に招き、「不動産鑑定士の新たな役割、災害時の地域支援について」と題して、住家被害認定について講演を行ったところでした。この講習は、平成28年4月に発生した熊本地震の際に東京士会が現地で行った住家被害認定調査の報告もあって、実際の体験に即したとても貴重なもので、このような研修が近畿では初めてだったと聞いています。

その後、地震の2日後の20日に本会連合会の総会が行われた際に、東京士会、大阪士会、京都市会を中心に実態調査を行うことになりました。京都市会が参加するのは、隣接の府であることに加え、住家被害の研修を直前に行っていたためです。

地震後において、大阪士会は高槻市、茨木市、箕面市などを訪問し、状況を把握していましたが、6月24日の日曜日に、東京士会の危機管理委員会として佐藤氏、角田氏が大阪に来られ、大阪の関野会長、奈良の倉田氏、京都の西井が同行しました。その時は高槻市、茨木市の被災状況の確認と各市役所を訪問し、住家被害認定のお手伝いができる旨をお伝えしました。特に東京からのお二人は熊本でほぼ半年にわたり、住家被害の調査をしていたことから、誠に説得力のある話をされていたところ、その夜、茨木市より26日月曜日から、茨木市に来てほしい旨の連絡を受け、6月26日月曜日には京都市会からは森田会長を始め3名の会員が集合し、京都市会としても本格的に住家被害認定の作業を担当することになりました。

○住家被害判定要員の派遣

25日以降は、京都市会からは各日5人の体制を組めるように、理事を中心に電話連絡を行い、会員にはリアネット、WEBサイト（「調整さん」）などで参加を呼びかけて参加者を募りました。その際、士会ではヘルメットの購入、ボランティア保険の加入などを行い、ボランティアとしての参加を呼びかけ、その結果、参加者31名、延べ60人の参加を頂くことになりました。

○住家被害判定の実際の作業

住家被害判定は、法律の規定により市町村が担当することになっており、全壊が相当数を超えるようであれば、市町村は仮設住宅の手当、建設が必要とされるため、住家被害の判定をできるだけ早く行う（1か月以内と言われています）ことが求められます。

住家の被害を全壊、半壊、一部損壊の主に3段階に分けて判定をすることになりますが、1次調査は外観からの調査で立会不要、2次調査は1次調査に満足できない住民からの申立による再調査で、1次調査が終わっ

た段階で行われます。今回は軽微な損壊については市民が自宅を写真に撮ってきて、職員に示し、市民納得の上で、一部損壊の判定を下すという作業も行い、実際には現地に行かずに判定したケースも大半です。それに満足できない市民が1次判定に移行するという振り分け作業を行いました。鑑定士はこの受付業務でも、職員、市民の間に入って意見し、円滑に進むような援助もしました。

実際の作業は、現地班を4人から5人態勢で組み、茨木市職員1名、関西広域連合から派遣された大阪の他市より2名、あと1名を鑑定士若しくは土地家屋調査士の1名などの構成です。役所の車、または電動自転車で、現地に行き、住家被害の1次調査を行いました。その際、ひび割れ測定、傾斜測定などに2人、測定結果、建物外観見取図記載を1人が行うようになっていました。1次調査が外観調査と言っても市民はその時間に在宅しているケースが多く、その対応などが市の職員の役になっていました。1次調査は1軒約1時間以内で終わり、1組1日で10件くらいが調査できていたと思います。

二次調査は7月中旬以降になったことから、京都市会で担当したのは、3件程度であったと思います。2次調査は居宅内に入り、綿密な調査を行うことから、午前、午後1軒程度で相当な時間がかかっていました。

調査の結果、茨木市においては全壊が10軒未満と聞き、仮設住宅の建設はなかったと聞いています。

○その後

京都府内においても、地震の被害があるのではないかと、京都市会では会長、副会長を中心に役所に連絡し、被害のお見舞いと状況確認及び支援活動の申し入れを行いました。いずれも支援要請はありませんでした。ただ、その後の台風21号の際には京都市内で、住家の被害が大きかったことがわかり、京都市防災危機管理室より要請があり、相談などを行っています。

この4月になり、本会連合会から、茨木市への交通費が各人に支払われています。また、7月13日以降については、1日2万円の日当が支払われていますことをご報告いたします。

隣接の大阪府で起きた地震ではありますが、皆様のボランティアのおかげで、素晴らしい活動ができたと思います。ありがとうございました。

今後におきましても、いつどこでどんな災害が起きるかわかりません。

その時においては会員皆様の安全確保の元、協会、鑑定士としても使命を十分に認識していただき、活動いただきます様、お願い申し上げます。

以上

活動報告

本年度の活動状況

第六回通常総会

平成30年5月24日第6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。



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 表彰式

平成30年6月20日新見憲一郎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30年4月京都市消費生活総合センター、文化パーク城陽にて同年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

平成30年8月24日天壇祇園本店にて夏季納涼懇親会を開催致しました。



臨時研修会

平成30年9月27日キャンパスプラザ京都にて臨時研修会を開催致しました。

テーマ：連合会・国土交通省の最近の動き、考え方について

講師：公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

専務理事 長谷川 新 氏



住み替え講演会・相談会（住宅ファイル制度特別委員会）

平成30年9月洛西福西会館、同31年1月、2月森林会館及び境谷会館にて住み替え相談会、同年10月、12月、西京区洛西支所にて住み替え講演会及び相談会が開催され、住宅ファイル制度特別委員が参加しました。



講演会

平成30年10月5日メルパルク京都にて北京オリンピック銅メダリスト朝原宣治氏をお迎えし講演会を行いました。



第25回京都自由業団体懇話会親睦ソフトボール大会

平成30年11月17日京都府山城総合運動公園にて開催され、当番会として参加しました。



新年会

平成31年1月25日 平安神宮会館にて新年会を行いました。



会員随想

－7年間の遠距離通勤を経て－

西 脇 則 之

昨年、7年ぶりに実家である愛知県から京都に居を移しました。この7年間、毎日、愛知県から京都に遠距離通勤していましたが、この間、4年前に母親が他界し、昨年父親が他界し、納骨を終えた機会に、家族と話し合い、再び、京都に家族ともども戻ってくることになりました。京都に戻ってくることは、家内も子供も希望していたことでしたので、それぞれ準備ができ次第、順次、京都に引っ越しました。

振り返れば、10年前から、父親の手術後の経過の中で帰ってきてほしいという話しが度々あり、子供が大学、高校に進学する機会に、愛知県の実家に家内と子供ともども引っ越すことにしました。子供には、愛知県の大学、高校に進学してもらい、家内と子供たちは老親との同居生活が始まりました。長男の自分にとっては、老親が孫と一緒に晩年を暮すことができたことは大変良かったことと、家内や子供たちには感謝しています。他面、私が京都に通勤している一方、愛知県の学校に行かされた子供たちからすれば、お父さんだけ、なぜ京都に行っているのか不満もあったことと思います。2人の娘は愛知県で成人の日を迎えましたが、2人とも、成人式には、「友人がいないから成人式に行っても一人でいるだけなので行かない」と言い、晴れ着さえも着ていません。家内は、この7年間、自分の実家に帰ることも、旅行することもなく、毎日に家に居てくれましたが、自分を「かごの鳥」のよう表現していました。私が家内や子供たちの人生を翻弄しているようなものです。

倫理の普及に努めるある先生から、「働く」ということは、「仕事」のみをいうのではなく、「仕事」「家族」「奉仕」が三位一体であるとし、「喜んで働く」ことが幸せに繋がるという教えを伺いました。この7年間の自分は「仕事」に偏重していたように思います。私のこれからの人生は、「仕事」だけでなく、「家族」や社会に対する「奉仕」に対しても、喜働の心を持って真摯に生きていきたいと思っています。

また、この7年間、遠隔地からの通勤を理由に分科会、協会活動等でご迷惑をお掛けすることがないように心掛けてきましたが、当協会の皆様方には、ご厚情、ご厚誼を賜りましたこと厚く御礼申し上げます。

個人・業者 新入会員

(公社) 京都不動産鑑定士協会に入会して



株式会社北近畿空き家バンク
不動産鑑定士 砂原 由 明

1. 経歴

舞鶴市で生まれ育ち、大学は早稲田大学に進学。卒業後は地元の舞鶴市役所に入庁し、税務課、京都府地方課、都市計画課、管財契約課、農林課、観光商業課を経て最後は産業振興部長を5年間経験し、昨年3月末で定年退職しました。

昨年4月に不動産鑑定事務所を個人事業で開業する傍ら、市内の不動産会社で不動産取引を経験し、今年1月に、今の会社を「空き家管理」「活用コンサルティング」「不動産取引」をワンストップで行う事業所として設立しました。

2. 鑑定士を目指した理由

市役所入庁後最初に配属された税務課土地係で仕事をする中で、不動産に興味を持ち、宅建取引主任者を取得し、固定資産税の賦課業務が以前の試験制度での受験の際の実務経験になることを知り、その流れで不動産鑑定士を目指しました。

3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

市役所在職中は、企業内鑑定士として評価をした程度の経験しかなく、実務経験が圧倒的に不足しており、得意分野と胸を張って言える分野はありません。ただ、都市計画課や農林課で線引き（市街化区域及び市街化調整区域、農業振興地域）見直しや土地区画整理事業に、また、産業振興部で地域振興や産業振興に携わった経験を業際領域のコンサルティング分野に活かしていければと思っております。

4. 自己アピール

好きなことはアウトドア全般です。春～秋はキャンプ、トレッキング、冬はスキーをやっております。（正確には今はそんなにやっておりません。）これも約20年前のスキー競技中に左肩を脱臼し、これが原因で習慣性脱臼となり、今も年に数回は僅かの負荷で左肩が外れることがあり、付き合い程度に続けております。

アウトドアは本質的に好きなのですが、今やジョギングの延長として、各地のマラソン大会に出ることが数少ないスポーツの機会となっています。でも、数年前から行われている由良川・大江山SEA TO SUMMITに触発され、「カヤック」でのんびりと自然を満喫するのが目下の夢です。

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。



大和不動産鑑定株式会社 京都支社
不動産鑑定士 東 辻 壮 司

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東辻壮司と申します。何卒、よろしくお願い申し上げます。

1. 経歴

三重県桑名市出身、実務修習は36期です。大学在学中に宅地建物取引主任士（当時は宅地建物取引主任者）、及び不動産鑑定士二次試験に合格しました。名古屋の不動産鑑定事務所、デロイトトーマツを経て、平成25年に大和不動産鑑定に入社。東京本社、大阪本社を経て平成30年に京都支社へ赴任しました。

2. 鑑定士を目指した理由

私の大学在学中、北海道拓殖銀行、山一証券の破綻、阪神淡路大震災などがあり、世相が停滞していました。しかし不動産についてはREITの黎明期でもあり、元々不動産に興味があったことから、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

転勤により京都勤務となったことが直接的な入会理由です。

私は田舎者ですので昔から京都には憧れがありました。名古屋勤務時代も、結婚してから、そして子供ができてからもよく観光に訪れたものです。

そのため、京都に赴任となり個人的にはとても喜ばしく感じています。

4. 鑑定評価上の得意分野、やってみたいこと

得意といえる程の分野はありませんが、鑑定評価に限らず、固定資産税評価など、広く知見を身に着けたいと心がけています。どちらかと言いますと鑑定士というより営業的な活動が多いように思います。

5. 自己アピール

趣味は読書です。少年時代に愛読した司馬遼太郎の小説から、いわゆる司馬史観の影響を受けていると思います。若い頃は「街道をゆく」を片手に良く旅行した記憶があります。

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、日々、自己研鑽に努めて参りますので、何卒、ご指導、ご鞭撻いただきます様、宜しくお願い申し上げます。



株式会社東亜立地鑑定 京都支店
不動産鑑定士 三宅 浩司

1 経歴

平成30年に3支店目となる京都支店を開業させていただきました。生まれは、うどん県として親しまれている香川県生まれです。大学卒業後は、地元企業に就職し、論文試験合格後、平成25年11月に東亜立地鑑定に入社しました。その後、実務修習を経て平成27年3月に不動産鑑定士となりました。

2 鑑定士を目指した理由

元々大学時代から不動産に興味があったことや諸条件が良かったこともあり、不動産鑑定士を目指すことになりました。

3 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

得意と胸をはれる分野はありませんが、ゴルフが趣味のため、ゴルフ場の評価は楽しいです。

4 自己アピール

趣味：お酒、海外旅行、ゴルフ

お酒のために働いているようなものですが、最近は年のせいもあり酔うとすぐに寝てしまいます。気が付いたら家の布団の中で帰ってきた記憶がないということもありました。

健康のこともあり少しお酒は控えたほうがいいかもしれません。

資格取得が遅く、年齢の割には経験が浅いため、ご指導よろしくおねがいします。

入会のご挨拶

安田不動産鑑定事務所

不動産鑑定士 安田 佳博

平成31年2月に入会させていただきました安田佳博と申します。

1. 経歴

京都市伏見区で生まれ育ち、現在も伏見区で生活しております。平成3年に同志社大学を卒業後、京都中央信用金庫に入職し、約28年の勤務を経て平成31年1月に退職し、2月より自営にて開業いたしました。

信用金庫の在職中の平成12年に不動産鑑定士の資格を取得し、在籍出向の形で関連会社の中信興産株式会社(鑑定業者)に所属しており、その間の約18年間は京都府不動産鑑定士協会に所属しておりましたので、今回、2回目の入会になります。

2. 鑑定士を目指したきっかけ

大学に入学したのが昭和62年で卒業が平成3年とバブル期真ただ中だったので、ろくに勉強せず、バイトと遊びに明け暮れていました。就職し、何か勉強を始めないといけない思い、まず宅建試験に合格し、続いて鑑定士でも取ればなと思っていたところ、社内で不動産鑑定士の養成のため受験者の募集があり、応募したことがきっかけです。

3. 鑑定上の得意分野、挑戦したい分野

得意と呼べるような分野は特にありませんが、地元金融機関に長く勤務していたため、京都市内及びその近郊都市を中心に、大小様々なあらゆる用途の物件の調査業務に携わってきました。立地的にも市内中心部の表通り沿いの商業地から市街化調整区域内の所在物件まで幅広く経験できたのが、少しは強みになるのかなと考えています。今後は、鑑定評価のみならず、コンサルティング的な業務も行い、依頼者や所有者等の方々の身近な相談相手になればと考えています。

4. 自己アピール

趣味は旅行です。せっかく行くなら1泊とかではなく、最低5日間位は行きたいのですが、最近家族との時間が合わず(私は前職の頃、年1度、9日間の連続休暇を取得できる制度があったのですが、子供が学校や塾とかで時間がとれず。結局、暇なのは私だけという状況です。)、昨年は沖縄に一人で行ってきました。旅行に来たからといって、観光地をあちらこちらと動きまわらず、地元の人が行くような食堂で食事したりして、のんびりと過ごすのが、何よりの楽しみと感じています。

最後になりましたが、開業したばかりで、わからないことが多々ありますが、真摯に業務に努めて参りますので、ご指導・ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

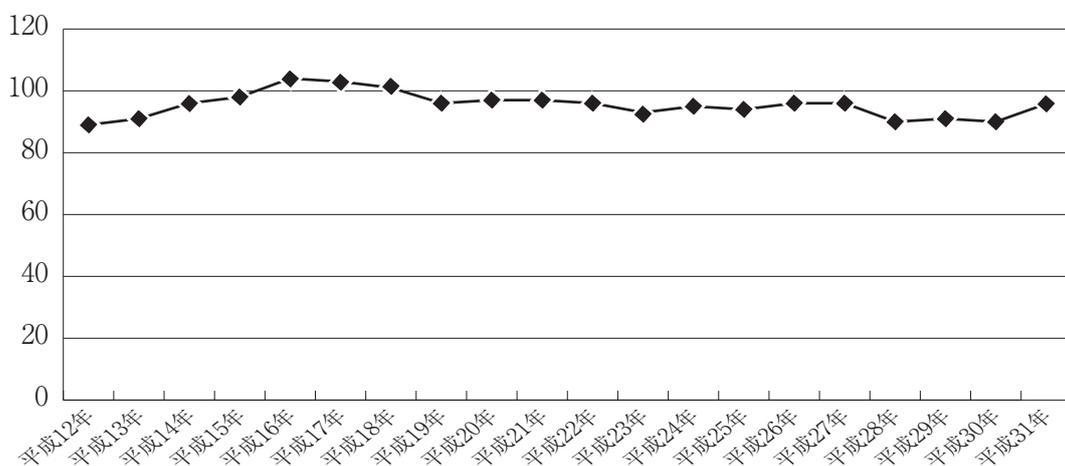
京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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31年	96	—	—

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

平成31年4月現在

No.1

No.	冊 子 名	発 行
1	京都府の土地 平成13年3月	京都府企画環境部企画総務課
2	郊外ロードサイド及び路線商業の研究 平成16年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
3	海外不動産事情等調査報告書 平成16年3月	〃 調査研究委員会 国際小委員会
4	平成15年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～兵庫県内の工業地に関する調査研究～ 〈兵庫県内の工業地域の特徴と価格形成要因の分析〉	兵庫県士協会 調査研究委員会
5	都市再生における効率性と公平性	西嶋 淳
6	近畿圏における収益性推定に関する開発的研究 ～奈良県における地価と地域活動の関係～ 2004年3月	大阪市立大学大学院生活科学研究科 多治見左近
7	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成16年3月末現在	(財)日本不動産研究所
8	第10回 不動産投資家調査 2004年4月現在	〃
9	不動産鑑定士の地代・借地相談室～Q & A～	東北士協会連合会 調査研究委員会
10	山林素地及び山元立木価格調 平成16年3月末現在	(財)日本不動産研究所
11	田畑価格及び小作料調 平成16年3月末現在	〃
12	貸家及びその敷地の取引利回り 実態調査(第二回) 平成16年9月	愛知県士協会 研究指導委員会
13	継続地代・定期借地地代の実態調査報告書(第1回) 2002年11月 〈地代の長期下落時に於ける山梨県内の実態を求めて〉	山梨県士協会 借地権調査特別委員会
14	近畿地域内における価格水準 バランス検討地点の意見書	近畿地域連絡協議会 公的土地評価委員会
15	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成16年9月末現在	(財)日本不動産研究所
16	全国賃料統計 2004年9月末現在【詳細版】	〃
17	全国賃料統計 2004年9月末現在【概要版】	〃
18	第11回 不動産投資家調査 2004年10月現在	〃
19	平成15年 土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
20	平成16年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表	兵庫県士協会 調査研究委員会
21	収益還元法における建物評価Q & A集 平成17年3月	大阪府士協会 研修委員会
22	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成17年3月末現在	(財)日本不動産研究所
23	第12回 不動産投資家調査 2005年4月現在	〃
24	不動産の管理・運用と鑑定評価 ～不動産評価における今日的課題を検討する～ 平成17年3月	東京都士協会 研究委員会
25	第5回不動産投資指数 2005年9月	山梨県士協会
26	マンション効用比分析～滋賀県における実証分析～	滋賀県士協会
27	平成16年 土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
28	事業用借地権実態調査 平成17年9月	愛知県士協会 研究指導委員会
29	研修会テキスト 第一部「SC時代におけるイオンモールの戦略」 第二部「種類別収益還元法の適用方法」 平成17年9月	東北士協会連合会 秋田県士協会
30	海外不動産事情等調査報告書 平成14年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
31	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成17年9月末現在	(財)日本不動産研究所
32	全国賃料統計 2005年9月末現在	〃
33	第13回 不動産投資家調査 2005年10月現在	〃
34	田畑価格及び小作料調 平成17年3月末現在	〃
35	山林素地及び山元立木価格調 平成17年3月末現在	〃

蔵 書 一 覧

No.2

No.	冊 子 名	発 行
36	第3回収益用不動産の利回り実態調査 (平成16年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
37	担保評価における鑑定評価の利用の制度化に関する検討報告 (中間報告)	(社)日本不動産鑑定協会 業務推進委員会 担保評価制度化検討専門委員会
38	担保不動産の鑑定評価(改定版) 平成18年1月	(社)日本不動産鑑定協会
39	不動産経済統計 静岡県版 2005	静岡県士協会
40	一般定期借地に係る地代改定調査結果と 新規地代における利回りの考察 平成17年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
41	海外不動産事情等調査報告書 平成17年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 国際小委員会
42	第35回「憲法と人権を考える集い」過去と未来とアジアと私 報告集	京都弁護士会
43	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成18年3月末現在	(財)日本不動産研究所
44	第14回 不動産投資家調査 2006年4月現在	〃
45	商業施設・店舗に関する総合調査 平成18年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
46	海外不動産事情等調査報告書 平成18年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 国際小委員会
47	平成17年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～兵庫県内の住宅地における最近の市場動向についての調査研究～	兵庫県士協会 調査研究委員会
48	第1回 収益用不動産の利回り実態調査 (平成14年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
49	調査研究委員会研究報告 (平成13・14年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会
50	会社更生法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項 平成15年7月	(社)日本不動産鑑定協会
51	利回り等の精緻化手法 平成15年7月	近畿会 インデックス整備支援特別委員会
52	固定資産の減損会計における鑑定評価の留意事項	(社)日本不動産鑑定協会
53	英和対訳「国際評価基準」用語集	〃
54	第2回 収益用不動産の利回り実態調査 (平成15年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
55	論点整理 継続賃料評価手法を考えるために 第21回不動産鑑定シンポジウム会議報告書(要約) 平成16年5月	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 研修委員会
56	第19回不動産鑑定シンポジウム会議報告書	(社)日本不動産鑑定協会 研修委員会
57	第18回不動産鑑定シンポジウム会議報告書	(社)日本不動産鑑定協会 研修指導委員会
58	不動産投資ファンド ～問題点とその対応～	東洋経済新報社
59	新会計基準の導入と税務申告Q & A	日本公認会計士協会京滋会 (清文社)
60	はい!こちら弁護士会です 2003年版	京都新聞出版センター
61	裁判が変わる ～みんなで進めよう司法改革～	京都弁護士会 (文理閣)
62	平成13年版 岐阜県地価調査データ (CD-ROM)	岐阜県士協会
63	平成15年版 岐阜県地価調査データ (CD-ROM)	〃
64	平成16年版 岐阜県地価調査データ (CD-ROM)	〃
65	平成17年版 岐阜県地価調査データ (CD-ROM)	〃
66	スーパーDCF (CD-ROM)	庄子不動産鑑定事務所
67	阪神淡路大震災被災地域における鑑定評価 平成7年4月	近畿会大阪部会 調査研究委員会
68	罹災都市借地借家臨時処理法上の紛争と不動産の鑑定評価	兵庫県士協会
69	高齢化社会における不動産鑑定士のあり方と 行政法規と鑑定評価の問題について 平成13年3月	大阪府士協会

蔵 書 一 覧

No.3

No.	冊 子 名	発 行
70	新会館建設記念誌	京都弁護士会
71	民事再生法に係る不動産鑑定評価の留意事項について 平成12年8月	(社)日本不動産鑑定協会
72	収益還元法と利回り ～賃貸用不動産の鑑定評価と不動産投資の接点を探る～ 平成13年3月	東京都士協会 研究委員会
73	土壤汚染問題と鑑定評価 ～土壤汚染についての不動産鑑定士の基礎知識～ 平成13年5月	近畿会 調査研究委員会 第2小委員会
74	大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第1巻) 平成12年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
75	大阪の地名・町名の由来と今昔ばなし (第2巻) 平成13年3月	〃
76	定期借家制度の研究Ⅰ 平成13年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第2小委員会
77	定期借家制度の研究Ⅱ 平成14年3月	〃
78	「一般事業用不動産の収益価格」 「建物評価における新機軸」 平成15年3月	東京都士協会 研究委員会
79	第4回少人数ゼミ形式研修会レポート 平成15年9月	大阪府士協会 研修委員会
80	鑑定実務 Q&A <第7集> 平成15年3月	東京都士協会 研究委員会
81	市街化調整区域内宅地の鑑定評価 平成14年4月	近畿会 調査研究委員会 第2小委員会
82	平成13年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 ～地価の二極化・多極化についての考察～	兵庫県士協会 調査研究委員会
83	第5回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム報告書 平成15年11月	九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
84	京都のADR	京都弁護士会 弁護士業務推進委員会
85	海外不動産事情調査報告書 平成15年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
86	借地権取引の実態調査 平成15年10月	(社)日本不動産鑑定協会 公的土地評価委員会 国税評価対応小委員会
87	不動産投資指数 2002年9月	山梨県士協会
88	不動産投資指数 2003年9月	〃
89	第3回 中部圏における定期借地権実態調査報告書 平成15年3月	不動産鑑定士協会中部連絡協議会
90	名古屋市中心商業地における事務所賃料調査(第3回) 2002年7月	愛知県士協会 資料委員会
91	奈良における住宅市場構成に関する研究 ～住宅需要と供給に関する基礎的検討～ 2001年3月	奈良女子大学助教授 多治見 左近 奈良県士協会
92	阪神淡路大震災後の賃貸市場の実態と不動産鑑定評価 平成10年5月	兵庫県士協会
93	第33回 憲法と人権を考える集い 報告集 ～生態系の中のヒトとして～	京都弁護士会
94	第34回 憲法と人権を考える集い 報告集 ～日本の国際貢献 わたしの国際貢献～	〃
95	平成18年 兵庫県 地価公示・地価調査 マップ	兵庫県士協会
96	住居系収益用不動産の総合収益率事例ほか	近畿会 インデックス整備支援特別委員会
97	北海道インデックスの概要と北海道における収益不動産の取引動向	北海道士会 不動産鑑定士 宮達隆行
98	インデックス専門委員会報告「インデックスから地価へ」	岐阜県士協会 土地情報委員会
99	京の道	国土交通省 京都国道事務所
100	田畑価格及び小作料調 平成18年3月末現在	(財)日本不動産研究所
101	山林素地及び山元立木価格調 平成18年3月末現在	〃
102	地価公示価格の推移(昭和45年～平成18年)	阪急電鉄(株)不動産運用部
103	平成17年土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
104	第4回 収益用不動産の利回り実態調査 (平成17年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ

蔵 書 一 覧

No.4

No.	冊 子 名	発 行
105	埼玉県における収益用不動産の利回りと土地の基本利率について 2006年9月	埼玉県士協会 不動産投資インデックス研究プロジェクト委員会
106	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成18年9月末現在	(財)日本不動産研究所
107	全国賃料統計 2006年9月末現在	〃
108	第15回 不動産投資家調査 2006年10月現在	〃
109	第6回 九州・沖縄不動産鑑定フォーラムREPORT	九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
110	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成19年3月末現在	(財)日本不動産研究所
111	第16回 不動産投資家調査 2007年4月現在	〃
112	首都圏における超高層マンション等の階層別効用比－資料集－ 平成19年3月	東京都士協会 研究委員会
113	平成18年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表 ～兵庫県内の商業地における最近の市場動向についての調査研究～	兵庫県士協会 調査研究委員会
114	有料老人ホーム研究報告書 平成19年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 第1小委員会
115	海外不動産事情等調査報告書 平成19年3月	大阪府士協会 調査研究委員会 国際小委員会
116	田畑価格及び小作料調 平成19年3月末現在	(財)日本不動産研究所
117	山林素地及び山元立木価格調 平成19年3月末現在	〃
118	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成19年9月末現在	〃
119	全国賃料統計 2007年9月末現在	〃
120	第17回 不動産投資家調査 2007年10月現在	〃
121	平成18年土地取引価格動向調査分析	静岡県士協会
122	倒産手続きにおける不動産の鑑定評価上の留意事項	(社)日本不動産鑑定協会
123	近畿連合会ADR特別委員会資料(平成19年度)	近畿不動産鑑定士協会連合会
124	100年のあゆみ	阪急阪神ホールディングス(株)
125	第5回 収益用不動産の利回り実態調査 (平成18年度)	(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 収益還元法関連小委員会 実証分析ワーキンググループ
126	弁護士との共同研究会研究課題取りまとめ 研究課題取りまとめ	(社)日本不動産鑑定協会 法務鑑定委員会 弁護士との共同研究会
127	継続賃料鑑定評価マニュアルの作成に向けた当事者事情分析ガイドライン －継続賃料の鑑定事務所評価における賃貸借契約事情分析の再構築－	大阪府士協会 調査研究委員会 第三小委員会
128	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成20年3月末現在	(財)日本不動産研究所
129	第18回不動産投資家調査 2008年4月末現在	〃
130	平成19年度 兵庫県不動産鑑定士協会調査研究発表 ～兵庫県内における不動産の取引動向についての調査研究～	兵庫県士協会 調査研究委員会
131	土地・建物の内訳価格の算定にかかる対応について	(社)日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会 実務研究専門委員会Ⅱ
132	開発型証券化における鑑定評価にかかる留意事項	〃
133	中部圏における 第4回 定期借地権実態調査報告書	中部不動産鑑定士協会連合会
134	不動産鑑定士が行う企業鑑定評価に関する実証的研究「2008年基本編」	本会 法務鑑定委員会 会社法関連不動産専門委員会
135	ホテル鑑定評価に係る研究報告	(社)日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会 実務研究専門委員会Ⅰ
136	定期借地権付建物(貸家)および定期借地権が付着した底地の収益価格査定等についての論点整理	〃

蔵 書 一 覧

No.5

No.	冊 子 名	発 行
137	田畑価格及び小作料調 平成20年3月末現在	(財)日本不動産研究所
138	山林素地及び山元立木価格調 平成20年3月末現在	〃
139	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成20年9月末現在	〃
140	全国賃料統計 2008年9月末現在	〃
141	第19回 不動産投資家調査	〃
142	近代農地の価格形成理論と評価	高知県士協会 不動産鑑定士 山本一清
143	固定資産税宅地評価の理論と実務 (上巻)	〃
144	固定資産税宅地評価の理論と実務 (下巻)	〃
145	公共用地の取得に係る土地評価の実務 (上巻)	〃
146	公共用地の取得に係る土地評価の実務 (下巻)	〃
147	知的財産権の適正評価システム ―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

蔵書一覽

No.6

No.	冊子名	発行
176	田畑価格及び賃借料調 平成22年3月末現在	(財)日本不動産研究所
177	山林素地及び山元立木価格調 平成22年3月末現在	〃
178	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成22年9月末現在	〃
179	第22回 不動産投資家調査 2010年10月現在	〃
180	全国賃料統計 2010年9月末現在	〃
181	不動産鑑定評価基準の意義と問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
182	底地データ分析 (2008公示～2010調査)	埼玉県士協会
183	共同研究シリーズⅠ-1 (2011) 不動産の取引価格と公的地価指標の比較による情報提供法の検討 ～Webサービス「井上・TAREA地価情報提供システム」の開発～	東北大学大学院工学研究科土木工学専攻 准教授 井上 亮 東京都士協会 研究研修委員会
184	共同研究シリーズⅡ-1 (2011) TAREAインデックスの開発 ～「業務用不動産インデックス」の開発～	明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科 准教授 山村能郎 東京都士協会 研究研修委員会
185	共同研究シリーズⅢ-1 (2011) 不動産取引価格情報を利用した日本の環境配慮型不動産の経済価値 ～東京のマンションによる実証～	ペンシルベニア州立大学 助教授 吉田二郎 東京都士協会 研究研修委員会
186	共同研究シリーズⅣ-1 (2011) 空間の多様性を考慮したヘドニック・アプローチの開発	東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授 肥田野 登 東京都士協会 研究研修委員会
187	明日の京都	京都府 政策企画部
188	明日の京都ってなあに？	〃
189	明日の京都〈概要版〉 ◆基本条例 ◆長期ビジョン ◆中期計画 ◆地域振興計画	〃
190	明日の京都 ◆基本条例 ◆長期ビジョン ◆中期計画 ◆地域振興計画	〃
191	平成22年度 継続地代の調査分析 ―新規地代等も含む―	東京都士協会 研究研修委員会
192	ロードサイド商業の家賃・地代のメカニズム ―事業用定期借地権の活用―	大阪府士協会 調査研究委員会・第2小委員会
193	平成22年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ 阪神間の『駅』分析 ―鉄道利用者数と街の変遷―	兵庫県士協会 調査研究委員会
194	第24回 不動産投資家調査 (2011年4月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所
195	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成23年3月末現在	〃
196	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第1回調査 (平成23年6月1日時点)	宮城県士協会
197	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査 結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ (平成23年4月1日基準点)	(社)岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
198	建物の鑑定評価必携 (建物実例データ) 〈平成18年3月発行〉	(財)建物物価調査会
199	不動産鑑定 よくある質問と回答 Vol.3 (平成23年度版)	千葉県士協会
200	公共用地取得に係る農地の鑑定評価 平成23年9月	新潟県士協会 研究指導委員会
201	東日本大震災後の茨城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成23年7月1日調査時点)	茨城県士協会
202	田畑価格及び賃借料調 平成23 (2011) 年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
203	山林素地及び山元立木価格調 平成23 (2011) 年3月末現在	〃
204	継続地代評価実務Q&A パネルディスカッション [継続地代評価の問題点] 平成23年10月	大阪府士協会 調査研究第二委員会 第4小委員会
205	30年のあゆみ	(財)京都府公園公社

蔵 書 一 覧

No.7

No.	冊 子 名	発 行
206	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第2回調査（平成23年9月1日時点）	宮城県士協会
207	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成23年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
208	全国賃料統計 2011年9月末現在	〃
209	第25回 不動産投資家調査（2011年10月現在）	〃
210	第2回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 （平成23年10月1日調査時点）	千葉県士協会
211	東日本大震災が千葉県の不動産市場に与えた影響（参考資料集）	千葉県士協会 （協力：明海大学不動産研究センター）
212	「第1回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」について ～香川県不動産市況DI調査～（基準日：平成23年10月1日）	社香川県宅地建物取引業協会 香川県士協会
213	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～（平成23年10月1日基準点）	社岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
214	り災不動産Q&A 緊急取りまとめ（第一次）	兵庫県士協会 東日本大震災被災地支援会議・法務鑑定委員会
215	ワンバック専門家相談隊 東日本被災地に行く	阪神・淡路まちづくり支援機構付属研究会
216	マンション管理評価読本 一価値を上げる管理の常識―	NPO京都マンション管理評価機構 理事長 谷口浩司 編著
217	賃料評価の問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
218	第26回国民文化祭・京都2011 公式記録	文化庁・京都府
219	不動産鑑定評価の周辺知識 Q&A（平成24年3月）	東京都士協会 研究研修委員会
220	スマートフォンの仕事活用術（平成24年3月）	〃
221	第26回 不動産投資家調査（2012年4月現在）	一般財団法人 日本不動産研究所
222	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成24年3月末現在	〃
223	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～（平成24年4月1日基準点）	社岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
224	平成23年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ「兵庫県下における住宅賃料の傾向分析に関する調査研究」	兵庫県士協会 調査研究委員会
225	「第2回 香川県の地価と不動産取引等の動向に関するアンケート調査」について ～香川県不動産市況DI調査～（基準日：平成24年4月1日）	公益社団法人 香川県宅地建物取引業協会 香川県士協会
226	不動産取引における心理的瑕疵 ―自殺等で不動産の価値がどれだけ下がるのか―	大阪府士協会 調査研究第一委員会 第1小委員会
227	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第3回調査（平成24年6月1日時点）	宮城県士協会
228	不動産鑑定よくある質問と回答 Vol.4（平成24年度版）	千葉県士協会
229	田畑価格及び賃借料調 平成24（2012）年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
230	山林素地及び山元立木価格調 平成24（2012）年3月末現在	〃
231	被災不動産Q&A	兵庫県士協会 東日本大震災被災地支援会議・法務鑑定委員会
232	特殊な画地と鑑定評価（第6版）	土地評価理論研究会
233	例解 形状別土地と特殊な権利の鑑定評価（平成24年改訂）	不動産鑑定士 津村孝
234	土地評価の重点解説	税理士・不動産鑑定士 丸田隆英
235	路線価による土地評価の実務（平成24年7月改訂）	公認会計士・税理士 名和道紀/ 税理士 長井庸子

蔵書一覽

No.8

No.	冊子名	発行
236	読解 不動産登記Q & A	不動産鑑定士 杉本幸雄/司法書士 飯川洋一/ 土地家屋調査士 小澤正徳
237	特殊な権利と鑑定評価 (新版)	土地評価理論研究会
238	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成24年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
239	全国賃料統計 2012年9月末現在	〃
240	第27回 不動産投資家調査 (2012年10月現在)	〃
241	中部圏における 第5回 定期借地権実態調査報告書	中部不動産鑑定士協会連合会
242	知って安心! 不動産鑑定士のはなし	福岡県士協会〔編〕
243	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ~岐阜県不動産市況DI調査~ (平成24年10月1日基準点)	(社)岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
244	第3回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成24年10月1日調査時点)	千葉県士協会
245	継続賃料評価の問題点	中国不動産鑑定士協会連合会 研修委員会
246	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第4回調査 (平成24年12月1日時点)	宮城県士協会
247	平成24年度 継続地代の調査分析	東京都士協会 研究研修委員会
248	埼玉県における収益用不動産の利回りについて	埼玉県士協会 研究広報委員会
249	不動産実務ガイド ー入門から最新理論までをナビゲートー	山野日章夫〔監修〕/東京都士協会〔編〕
250	店舗家賃の実態並びに賃料減額紛争と鑑定評価	大阪府士協会 調査研究第一委員会 第1小委員会
251	名古屋不動産投資市場に関するアンケート調査報告書 ー平成24年度調査ー	愛知県士協会 名古屋都市再開発研究会
252	日本の法・会計制度目的に適合した鑑定評価を目指して ~先行する国際的評価基準 (IFRSs、IVS等) を参考に~	大阪府士協会 調査研究第一委員会 第2小委員会
253	びわ湖会議報告書~これからの不動産鑑定士のあり方を再定義する~	不動産鑑定士びわ湖会議実行委員会 (滋賀県士協会)
254	共同研究シリーズⅡ-2 REA-TOKYO不動産価格インデックスおよび賃料インデックスの開発	東京都士協会 研究研修委員会 (共同研究者) 明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科 准教授 山村能郎
255	共同研究シリーズⅢ-2 環境不動産の資産価格: 2009-11年の東京マンション取引による実証	東京都士協会 研究研修委員会 (共同研究者) ペンシルバニア州立大学 准教授 吉田二郎
256	共同研究シリーズⅣ-2 東日本大震災による液状化に伴うリスク認識がマンション価格に与える空間的自己相関を考慮したセミパラメトリック分析 空間の多様性を考慮したヘドニックアプローチの開発 ー新たな試みー	東京都士協会 研究研修委員会 (共同研究者) 東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授 肥田野登
257	第28回 不動産投資家調査 (2013年4月現在)	一般財団法人 日本不動産研究所
258	市街地価格指数 全国木造建築費指数 平成25年3月末現在	〃
259	不動産に関わる原子力損害額の評価 震災対応特別委員会中間報告	大阪府士協会 震災対応特別委員会
260	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第1回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士協会
261	平成24年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表 テーマ「兵庫県下におけるニュータウンに関する調査研究」	兵庫県士協会 調査研究委員会
262	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ~岐阜県不動産市況DI調査~ (平成25年4月1日基準点)	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
263	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第5回調査 (平成25年6月1日時点)	宮城県士協会

蔵 書 一 覧

No.9

No.	冊 子 名	発 行
264	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ (平成25年10月1日基準点)	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
265	第4回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成25年10月1日調査時点)	千葉県士協会
266	田畑価格及び賃借料調—平成25年(2013)3月末現在—	一般財団法人 日本不動産研究所
267	山林素地および山元立木価格調—平成25年(2013)3月末現在—	〃
268	不動産鑑定よくある質問 (平成25年版)	千葉県士協会
269	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第2回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士協会
270	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第6回調査結果 (平成25年12月1日時点)	宮城県士協会
271	名古屋不動産投資市場に関するアンケート調査報告書—平成25年度調査—	愛知県定士協会
272	平成25年度 兵庫県不動産鑑定士協会 調査研究発表テーマ「兵庫県下の商業施設」	兵庫県士協会 調査研究委員会
273	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第3回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士協会
274	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ～岐阜県不動産市況DI調査～ 平成26年4月1日基準点	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
275	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第7回調査結果 (平成26年6月1日時点)	宮城県士協会
276	不動産鑑定よくある質問と回答 (平成26年版)	千葉県士協会
277	平成26年 佐賀県不動産DI調査 佐賀県における不動産市況に関するアンケート調査結果	佐賀県士協会 一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
278	わがライオンズムーライオン歴四十年の随想集—	不動産鑑定士 杉山 修
279	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第4回調査	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士協会
280	台風18号 大雨災害市町村ボランティアセンター報告書	京都府社会福祉協議会
281	第5回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成26年10月1日調査時点)	千葉県士協会
282	東日本大震災後の宮城県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 第8回調査 (H26年12月1日時点)	宮城県士協会
283	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 (平成26年10月1日基準点)	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
284	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書—平成26年度調査—	愛知県士協会 名古屋都市開発促進協議会 名古屋都市再開発研究会
285	After3.11 次代への記録—まちのためにひとのために 東日本大震災と宮城県不動産鑑定士協会	宮城県士協会
286	底地データ分析 2011年公示～2014年調査	埼玉士協会
287	第3回 (平成26年度) 継続地代の調査分析	東京士協会 研究研修委員会
288	山林素地及び山元立木価格調 平成26年(2014)3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
289	田畑価格及び賃借料調 平成26年(2014)3月末現在	〃
290	全国賃料統計 2013年9月末現在	〃
291	市街地価格指数全国木造建築費指数 平成26年3月末現在	〃
292	市街地価格指数全国木造建築費指数 平成26年9月末現在	〃
293	市街地価格指数全国木造建築費指数 平成27年3月末現在	〃

蔵 書 一 覧

No.10

No.	冊 子 名	発 行
294	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第5回	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 栃木県士会
295	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 (平成27年4月1日基準点)	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
296	共同研究シリーズⅡ-3 (2015) REA-TOKYO不動産価格インデックスの開発	明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科 教授 山村能郎 東京都士協会 研究研修委員会
297	共同研究シリーズⅣ-3 (2015) 公園および眺望が不動産価格に与える影響 —一般化傾向スコアを用いた因果的分析とその不動産鑑定への適用—	東京工業大学大学院社会理工学研究科 教授 肥田野 登 東京都士協会 研究研修委員会
298	共同研究シリーズⅤ-1 (2015) 不動産取引価格情報に基づく地域の水害危険度評価の定量的把握に向けて	東北大学大学院情報科学研究科 准教授 井上 亮 東京都士協会 研究研修委員会
299	不動産鑑定評価先例集	埼玉県士協会
300	土地価格比準表「六次改訂」	住宅新報社
301	カラオケビジネス	総合ユニコム株式会社
302	京都農林水産統計年報 平成17~18年	京都農林統計協会
303	京の商店街 京都商店連盟創立55周年記念刊行	京都商店連盟
304	佐賀県不動産DI調査 (第2回)	佐賀県士協会 一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
305	秋田県不動産市場DI調査結果 (第1回)	秋田県士協会
306	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第6回	栃木県士協会 公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
307	山林素地及び山元立木価格調 平成27年 (2015年) 3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
308	田畑価格及び賃借料調 平成27年 (2015年) 3月末現在	〃
309	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 ~岐阜不動産市況景気DI調査~ (平成27年10月1日基準点)	岐阜県士協会 公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
310	不動産鑑定士事務所物語—僕の生きる道—	東京都士協会
311	ドラマ「不動産鑑定士への道」「鑑定への友」アプリ紹介	大阪府士協会
312	不動産コンサルティングビジネスの展望	特定非営利法人 日本不動産カウンセラー協会
313	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書 —平成27年度調査—	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
314	都市の継承と土地利用の課題 西嶋 敦 著	榊御茶の水書房
315	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第7回	栃木県士協会 公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
316	岐阜県における土地価格と不動産取引の動向に関するアンケート調査結果 (平成28年4月1日基準点)	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
317	第3回定期借地権の地代利回りに関する実態調査報告書	関東甲信不動産鑑定士協会連合会
318	平成30基準年度対応版 固定資産税土地評価の実務ポイント	榊ぎょうせい
319	佐賀県不動産DI調査 (第3回)	佐賀県士協会 一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
320	判例研究 100号記念 ①土地編	一般財団法人 日本不動産研究所
321	判例研究 100号記念 ②建物編	〃
322	判例研究 100号記念 ③不動産編	〃
323	市街地価格指数 全国木造建築費指数	〃
324	全国賃料統計 2016年9月末現在	〃

蔵 書 一 覧

No.11

No.	冊 子 名	発 行
325	埼玉県における収益用不動産の利回りについて (2017年3月)	埼玉県士協会 研究広報委員会
326	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第8回	栃木県士協会 公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
327	第7回千葉県不動産市場動向に関するアンケート調査結果 (平成28年10月1日調査時点)	千葉県士協会
328	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書—平成28年度調査—	愛知県士協会 名古屋都市開発促進協議会 名古屋都市再開発研究会
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 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 科 教授 山村能郎 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 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 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 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 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 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 一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
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 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 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
357	中部圏における 第6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
358	佐賀県不動産DI調査 (第5回)	佐賀県士協会 一般社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部
359	田畑価格及び賃借料調 2018 (平成30) 年3月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
360	山林素地及び山元立木価格調 2018 (平成30) 年3月末現在	〃
361	防災・減災・復旧・復興 Q & A 大災害被災者支援の経験から	近畿災害対策まちづくり支援機構

蔵書一覧

No.12

No.	冊子名	発行
362	市街地価格指数 全国木造建築費指数 2018年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
363	全国賃料統計 2018年9月末現在	一般財団法人 日本不動産研究所
364	栃木県不動産市場動向調査 (DI) 第12回	栃木県士協会 公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
365	平成28年熊本地震記録誌 ～次世代へ繋ぐ～	公益社団法人 熊本県宅地建物取引業協会
366	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30年10月1日基準点)	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 岐阜県士協会
367	名古屋不動産投資市場に関する調査報告書 ―平成30年度調査―	愛知県士協会 名古屋都市開発促進協議会

鑑定のひろば 保管一覧

平成31年4月現在

93号 (1994 (平成6) 年11月) ～205号 (2019 (平成31) 年1月)
※ただし、94～98号、142号は欠如

◎土木事務所一覧

平成31年4月1日現在

庁名	管轄区域	所在地 電話番号
京都土木事務所	京都市（※乙訓土木事務所及び南丹土木事務所が所管する区域を除く）	〒606-0821 京都市左京区賀茂今井町10-4 TEL 075-701-0101
乙訓土木事務所	向日市、長岡京市、乙訓郡大山崎町 京都市西京区の一部	〒617-0006 向日市上植野町馬立8 乙訓総合庁舎 TEL 075-931-2155
山城北土木事務所	宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、久世郡 久御山町、綴喜郡（井手町、宇治田原町）	〒610-0331 京田辺市田辺明田1 田辺総合庁舎 TEL 0774-62-0047
山城南土木事務所	木津川市、相楽郡（笠置町、和束町、精華町、 南山城村）	〒619-0214 木津川市木津上戸18-1 木津総合庁舎 TEL 0774-72-1151
南丹土木事務所	亀岡市、南丹市、船井郡京丹波町 京都市右京区の一部	〒622-0041 南丹市園部町小山東町藤ノ木21 園部総合庁舎 TEL 0771-62-0025
中丹東土木事務所	舞鶴市、綾部市	〒623-0012 綾部市川糸町丁畠10-2 綾部総合庁舎 TEL 0773-42-1020
中丹西土木事務所	福知山市	〒620-0055 福知山市篠尾新町1丁目91 福知山総合庁舎 TEL 0773-22-5115
丹後土木事務所	宮津市、京丹後市、与謝郡（与謝野町、伊根町）	〒626-0044 宮津市字吉原2586-2 京都府丹後広域振興局宮津庁舎 TEL 0772-22-3244

※乙訓土木事務所の所管区域…西京区大枝、西京区大原野

※南丹土木事務所の所管区域…右京区嵯峨越畑、右京区嵯峨嵯原

◎市役所一覧

平成31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) 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) TEL 0743-93-0102
京丹波町	〒622-0292 船井郡京丹波町蒲生八ツ谷62-6	TEL 0771-82-0200
伊根町	〒626-0493 与謝郡伊根町字日出651	TEL 0772-32-0501
与謝野町	〒629-2292 与謝郡与謝野町字岩滝1798-1	TEL 0772-43-9000

◎法務局一覽

平成31年4月1日現在

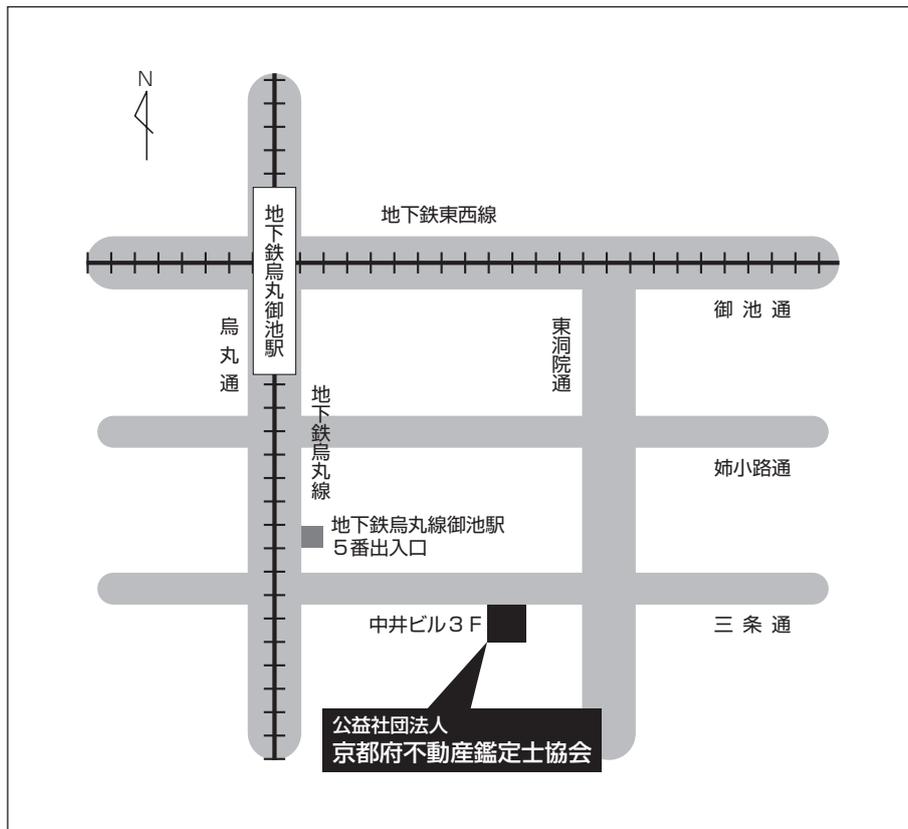
庁名	不動産 登記管轄区域	所在地 電話番号
京都地方法務局本局	京都市上京区・中京区・下京区・東山区・ 山科区・左京区・北区	〒602-8577 京都市上京区荒神口通河原町東入上生洲町197 TEL 075-231-0131 (代表)
嵯峨出張所	京都市右京区(旧京北町を含む)・西京区・ 向日市、長岡京市、乙訓郡大山崎町	〒616-8373 京都市右京区嵯峨天龍寺車道町33-20 TEL 075-861-0742
伏見出張所	京都市伏見区・南区	〒612-0029 京都市伏見区深草西浦町4-54 TEL 075-645-6726
宇治支局	宇治市、久世郡久御山町 京田辺市、城陽市、八幡市 綴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

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

■ アクセス

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
交通	市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅 5番出口 徒歩約3分 阪急京都線「烏丸」駅 徒歩約9分
TEL	075-211-7662
FAX	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 木田 洋二
渉外広報委員長 辻本 尚子
印 刷 為国印刷(株)

令和元年5月発行