



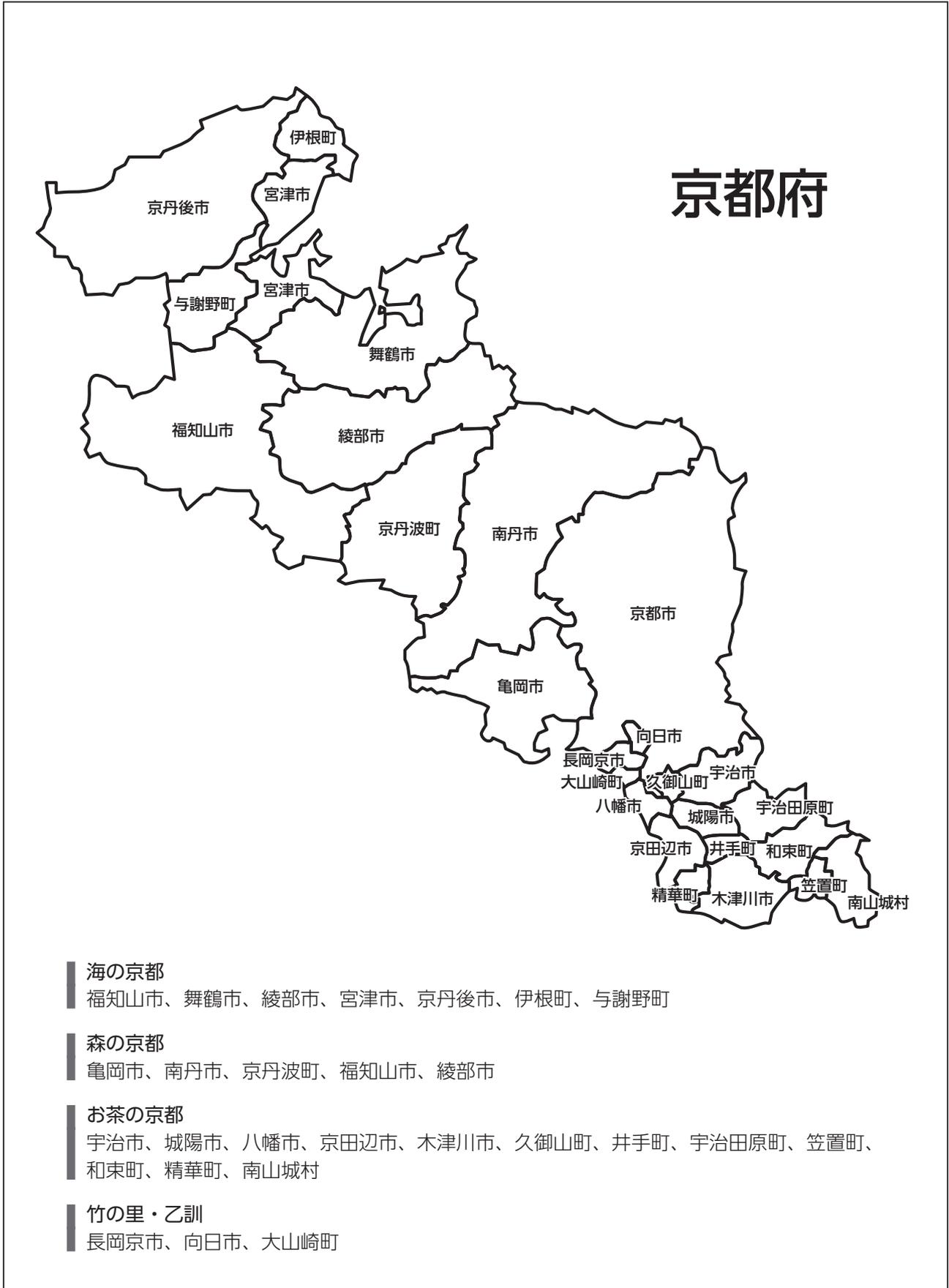
# 不動産鑑定きょうと

Kyoto Association of Real Estate Appraisers 第39号



公益社団法人  
京都府不動産鑑定士協会

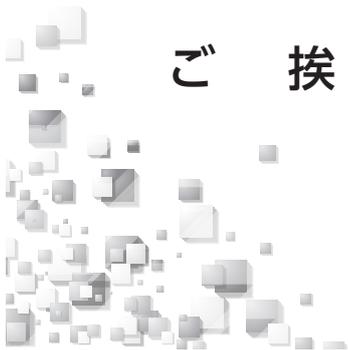
# 京都府の市町村



# 不動産鑑定きょうと／第39号／目次

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3年度 協会役員・委員		5
<b>■ 委員会報告</b>		
令和2年度業務報告	総務委員長 宇野 行将	6
総務委員会報告	委員長 宇野 行将	6
財務委員会報告	委員長 津田 浩伸	7
綱紀・懲戒委員会報告	委員長 百合口賢次	7
親睦委員会報告	委員長 池田 祥司	8
業務適正化委員会報告	委員長 左近 宏崇	8
地価調査委員会報告	委員長 村山 健一	8
公的土地評価委員会報告	委員長 村山 健一	9
資料委員会報告	委員長 神本 文子	10
法務鑑定委員会報告	委員長 高田 泰光	11
渉外広報委員会報告	委員長 辻本 尚子	12
調査研究委員会報告	委員長 森田 信彦	13
業務推進委員会報告	委員長 綿越 浩	13
<b>■ 令和3年地価公示の概要</b>	京都府代表幹事 村山 健一	14
第1分科会の状況	第1分科会幹事 村山 健一	22
第2分科会の状況	第2分科会幹事 津田 浩伸	24
第3分科会の状況	第3分科会幹事 栗田口定大	27
第4分科会の状況	第4分科会幹事 新見憲一郎	30
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	33
<b>■ トピックス</b>		
総会・理事会		38
京（みやこ）のすまいをつくる団体に登録しました		39
鑑定のひろば 2021年1月号「地域レポート」に掲載されました！		39
特別企画『尾花ひろみ元事務局長にインタビュー』		40
<b>■ 活動報告</b>	本年度の活動状況	
自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインにおける 新型コロナウイルス感染症に適用する場合の特例への対応について	（公社）京都府不動産鑑定士協会副会長 吉岡 和潔	42
電話無料相談会	島本 英年 渡邊 崇彦	46
リビングコラム書いてます！	辻本 尚子	46
「ウェビナー研修例会」初挑戦！体験談とその感想	神本 文子	47
地方圏における不動産価格の動向について	嶋崎 敦	49
「新型コロナウイルスによる不動産市場や不動産鑑定業務への影響に関するアンケート」調査	（公社）京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	56
<b>■ 会員随想</b>		
『バスガイド、三話』	不動産鑑定士 杉山 修	69
新型コロナウイルスの影響 -こんなことやってみました-	不動産鑑定士 細見 幸司	70
「コロナ禍のマラソン事情」	不動産鑑定士 西川 崇	71
<b>■ 個人・業者 新入会員</b>		72
会員録		75
会員数の推移		86
市役所一覧		87
土木事務所一覧		88
法務局一覧		88

## ご挨拶



会長 木田 洋二



会長二期目に選出されましたのであらためてご挨拶申し上げます。前期と比し理事数は減じましたが、凡庸な会長を支えるため俊英な理事及び監事に参集頂き、少数精鋭の専門職業家集団を率いるに相応しいコンパクトな布陣が敷けたと自負しています。

ところで、労働基準法第14条1項1号及びこれを受けての厚生労働大臣告示は、「専門的知識等であって高度のもの」の例示として、弁護士や公認会計士等と並び不動産鑑定士を掲げています。一方で、医師法第19条に見られるような、いわゆる応招義務（正当な理由なく業務を拒んではならない責務）は不動産鑑定士には無く、むしろ不動産鑑定基準は、自己の能力を超える仕事の受任には謙抑的であるべきことを教示しています。

そこで、当職ですが、京都府北部地域に存する不動産の鑑定評価のご依頼はお断りしています。その理由は、遠方が億劫なのではなく、地域に精通していないため専門的職能を十分に発揮できないからです。国家資格を得ていますので専門的知識を備えていることは前提として、不動産鑑定士は究極の地域密着型士業であり、地域の不動産市場への精通が生命線です。質の高い不動産鑑定評価を行うためには、地域に精通し、専門的知識や経験を有する不動産鑑定士が十分な手順を尽くして高度な専門的職能を発揮することが必要です。

日本不動産鑑定士協会連合会が、同連合会のホームページに掲載し広くお知らせしている「不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解」は、東京大学の大橋弘教授を座長に招聘し、国土交通省のオブザーブのもとに、平成30年5月にまとめられたものですが、エグゼクティブサマリーに次のような一文があります。『不動産鑑定評価の依頼にあたっては、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はなじまず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高いため、適切な受任者を選定できるような契約方式とすべきである。』

これを同本文と併せて私なりに読み解けば「不動産鑑定士が専門的職能を発揮するためには、専門的知識に加えて地域精通性が必須である。競争入札等の価格に重点をおいた鑑定業者の選定方式を採用した場合は、実績や経験が無く地域に精通しない不動産鑑定士の受任に繋がり、ひいては鑑定評価の誤謬を招く、あるいは招く可能性が極めて高い。」ということでしょうか。

京都府内における不動産鑑定評価の依頼者の皆さまにおかれましては、受任者選定方式でご不明な点がございましたら、まずは弊不動産鑑定士協会にご相談をいただけましたら幸甚です。

今後も不動産市場を支える制度インフラとして役員及び会員ともども賢明に努力して参りますので関係各位の皆さま方のご理解をお願い申し上げます。

## 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

### 概 要

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

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

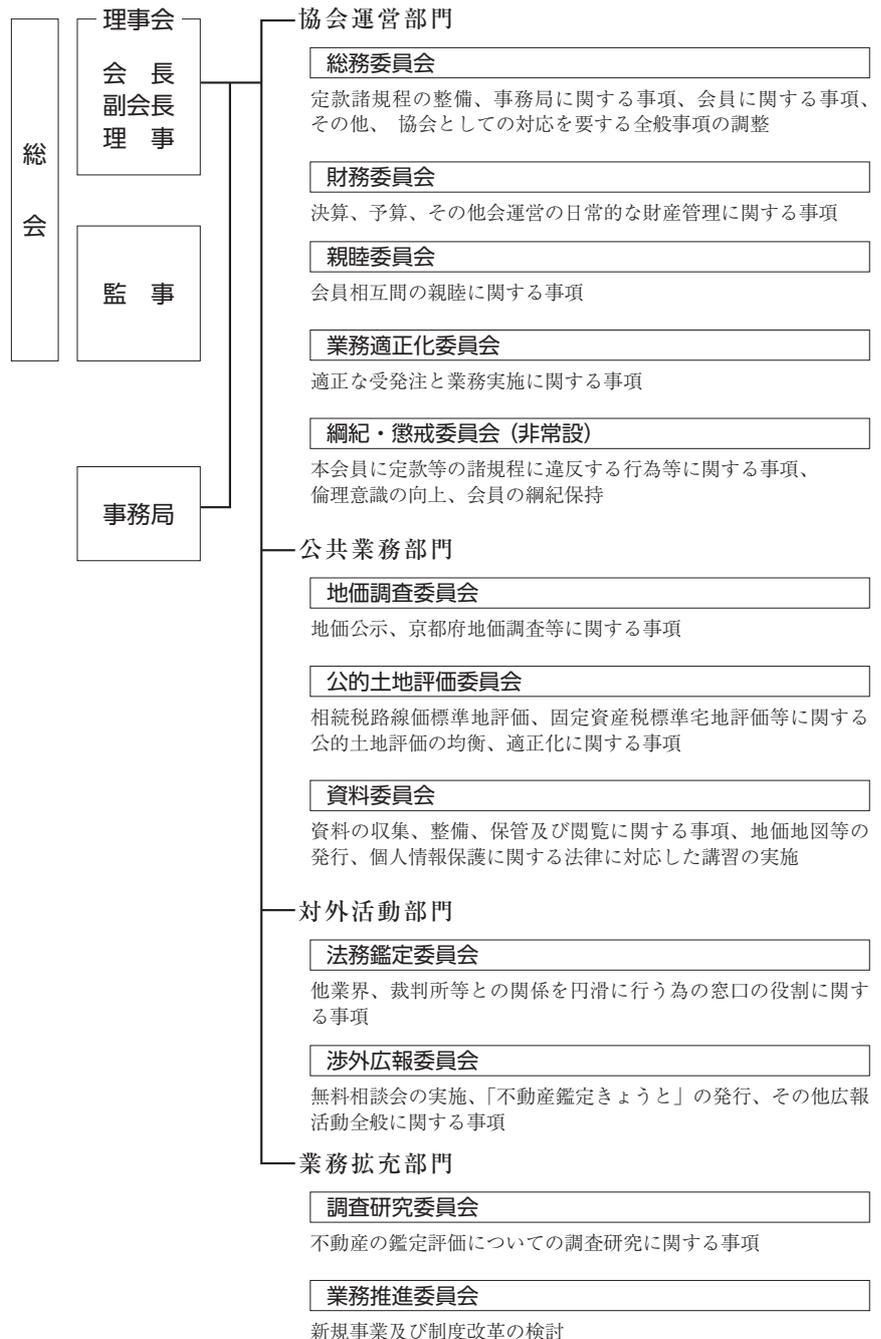
《公的鑑定評価》

- 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3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  
理 事 宇 野 行 将、神 本 文 子、島 本 英 年、高 田 泰 光、  
辻 本 尚 子、津 田 浩 伸、橋 本 秀 樹、松 本 薫、  
村 山 健 一、山 口 将 史、綿 越 浩  
監 事 嶋 崙 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  
親 睦 委 員 長 宇 野 行 将  
業 務 適 正 化 委 員 長 辻 本 尚 子

#### (対外活動部門)

法 務 鑑 定 委 員 長 高 田 泰 光  
渉 外 広 報 委 員 長 山 口 将 史  
渉 外 広 報 副 委 員 長 島 本 英 年

#### (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  
資 料 副 委 員 長 松 本 薫

#### (業務拡充部門)

調 査 研 究 委 員 長 橋 本 秀 樹  
業 務 推 進 委 員 長 綿 越 浩

## 委員会報告

### 令和2年度業務報告

総務委員長 宇野行将

令和2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。

令和2年

- 5.27 第8回通常総会 於：京染会館
1. 第1号議案 令和元年度事業報告承認の件
  - 第2号議案 令和元年度会計収支決算承認の件  
同監査報告
  - 報告事項 令和2年度事業計画に関する件  
令和2年度収支予算に関する件

- 10.16 「土地月間」無料電話相談会  
会員10名が各種相談に応じた。

令和3年

- 2.3 研修例会  
講演内容：物流施設の評価と新型コロナウイルス感染症の影響等について  
講師：一般財団法人日本不動産研究所 証券化部 参事 奥村 祥平 氏
- 2.17 研修例会  
講演内容：コロナ禍における京都のテナント物件の現状と今後の見通し  
講師：株式会社ヘッドワーク 営業部部长 川端 淳史 氏

## 総務委員会報告

委員長 宇野行将

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

新型コロナウイルス感染症対策として事務局の設備、運営、勤務体制について検討と整備を行いました。

事務局が入居している中井ビルの賃貸借については、従来の契約を更新しています。賃貸人から中井ビル建替えの具体的な計画や売却の予定などが提示されておらず、早急な明渡しの必要性が明らかになっておりません。賃貸人からの申し出があれば誠実に対応してまいります。

## 入会

令和2年

6月 大崎晋也氏 (不動産鑑定士 (株) 関西総合鑑定所)

## 退会

令和2年

7月 堀内隆平氏

12月 清水幸子氏

令和3年

3月 磯貝晃良氏

# 財務委員会報告

委員長 津田 浩伸

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。本年度はコロナ禍にあって計画された事業が中止となり、予算が執行できなかったため、公益法人の収支相償に照らして余剰金を検討し、理事会を経て臨時総会に諮るとともに、来年度の会費徴収等の予算計画に反映しました。

1. 令和2年度収支決算
2. 令和3年度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

令和2年度会計監査

日 時	令和3年4月16日 (金) 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 公認会計士 西川 吉典 氏、澤田 諭希 氏 財務委員長 津田 浩伸

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

委員長 百合口 賢次

1. 令和2年度は当委員会に付託されるような事案はありませんでした。
2. 5月に綱紀・懲戒規定を制定しました。

## 親睦委員会報告

委員長 池田 祥 司

- ・懇親ソフトボールを下記の通り開催しました。  
京都社労士会等との合同練習…上鳥羽グラウンドほか  
(令和2年6月13日、27日、7月4日、18日、8月22日、9月5日、12日、11月7日、28日、12月5日  
うち3回は雨天中止)  
京都社労士会等との交流試合…桂川緑地久我橋東詰公園(10月3日)
- ・その他の事業はコロナ禍のため中止となりました。

## 業務適正化委員会報告

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

委員長 村山 健 一

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。  
令和2年京都府地価調査

契約期間	令和2年4月1日～令和2年9月30日
地点数	400地点
評価員数	59名

# 公的土地評価委員会報告

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、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。
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（第2回は新型コロナウイルス感染防止の観点から書面のみ）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
932地点	63名	令和2年11月4日	WEB全体説明会	評価員 59名
		令和2年12月7日	価格検討会	評価員 63名
		令和3年1月13日	価格検討会中止	-

3. 固定資産税標準宅地評価における当会と各地方自治体との下記の契約を締結し、実施しました。  
固定資産税の評価において活用する令和3年度の時点修正に関する業務

契約数	京都府の21市町村
地点数	3,731地点
評価員数	58名

「固定資産税（土地）に係る令和3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
令和2年8月24日	第1～4ブロック価格検討会 京染会館大会議室 新型コロナウイルス感染症を考慮して、大きな会議室で各ブロック毎に時間をずらして開催した	評価員 37名
令和2年9月9日	リモートによる幹事会議	代表幹事・ブロック幹事・副ブロック幹事 8名
令和2年11月16日	鑑定評価書点検 当協会会議室 各ブロック毎に時間をずらして開催した	幹事・副幹事 8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、統括評価員、主任評価員並びに資料委員会、地価調査委員会等と連携して、業務のあり方に対する検討、情報の管理、業務日程の調整等を行いました。
5. 公的土地評価の相互の均衡と適正化を図り、もって公益に資するため、不動産鑑定評価データ地図表示システムP-MAPの導入を理事会で諮り、承認されました。本年度は当協会での導入と次年度以降の活用のための活動を行いました。

## 資料委員会報告

委員長 神本文子

1. 不動産取引価格情報提供制度に基づき公益社団法人日本不動産鑑定士協会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提供しました。

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	4	29	37	37	37	44	39	50	52	58	55	66

2. 当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	8	4	5	9	5	11	6	11	4	13	9	7

3. 地価公示(近畿版)の発行と実費相当の販売及び配布をいたしました。  
令和2年地価公示(近畿版)

	令和2年地価公示(近畿版)
販売冊数	173冊
販売件数	14件
主な配布先	市町村、税務署、裁判所、区役所等
配布数	179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。  
令和2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	194部
販売先	会員139部 会員外7部

5. 専門職業家としてのスキルアップのため会員を対象に定例研修会を開催しました。

日時	令和3年2月3日(水) 15時00分～16時30分
場所	zoomウェビナーによる配信
テーマ	物流施設評価と新型コロナウイルス感染症の影響等について
講師	一般財団法人日本不動産研究所証券化部 参事 奥村 祥平 氏
参加者	会員57名

6. ホームページのデザイン変更を行いました。  
・研修例会や懇親会への参加申込みを会員ページから行うことができるように変更しました。  
・ホームページお知らせ欄を一般の方と会員用に区分しました。

# 法務鑑定委員会報告

委員長 高田 泰光

1. 京都自由業団体懇話会は、コロナ禍により開催されませんでした。
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は、例年、年末頃に開催しておりますが、コロナ禍により開催出来ませんでした。そこで、五会で調整して、下記テーマで専門家をお招きし講義をDVD化して、各会会員へ合同研修の代替として周知することとしました。

DVDの撮影・内容等

日 時	令和2年12月4日(金) 13時00分～17時00分
場 所	京都弁護士会館
テ ー マ	社外取締役及び社外監査役を巡る法律、経営及び登記に関する諸問題
講 師	大阪弁護士会 中西 和幸 弁護士 山田 善紀 公認会計士 梶原 貴志 司法書士

3. 講演会はコロナ禍により開催出来ませんでした。
4. 当協会内に、「自然災害債務整理ガイドライン(新型コロナウイルス感染症含む)に係る登録支援専門家会議」を起ち上げるべく、法務鑑定委員会での初動を担当しました。事後、当該会議は当委員会とは別に、独立した合議体として具体案件の調整実務等を担います。

参考までに、昨年からこれまでの経緯・進捗を次のとおり記します。

- ・本会連合会より、自然災害債務整理ガイドライン(コロナ含む)改正の周知がなされ、これに対応して当協会の登録支援専門家名簿を新規作成して連合会へ送付。
- ・令和2年12月中旬、岡山士会(白神先生)や本会連合会研究・研修課(調査研究委員会所管)より、各種資料の提供戴く。
- ・令和2年12月24日、当協会会議室より「自然災害債務整理ガイドライン(コロナ含む)に係る登録支援専門家会議」(第1回)を、Zoomにて配信開催。
- ・自然災害債務整理ガイドライン(コロナ含む)に係る案内文面を、当協会ホームページに掲載(URL <https://www.kantei-kyoto.or.jp>)。
- ・登録支援専門家のための自然災害債務整理ガイドラインに係るe研修については、本会連合会が、コロナ特則を追加した新しい自然災害ガイドラインに係るe研修を配信中。
- ・本会連合会が「災害対策支援特別委員会」内に、「自然災害債務整理ガイドライン運営対応小委員会」を設置。
- ・本会連合会が「登録支援専門家業務実態調査ご協力のお願ひ」を、登録支援専門家全員に送付。

# 渉外広報委員会報告

委員長 辻 本 尚 子

## 1. 無料相談会を実施しました。

- ・定期無料相談会の開設

開催日時	毎月第1、第3水曜日午後1時30分（R2.4～R3.3）
開催場所	新型コロナウイルス感染症を考慮し事前予約制の電話相談にて対応した
実施回数	19回
相談員数	15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	38名
相談件数	38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
新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため中止とした			

- ・「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
令和2年10月16日（金）	事前予約制の電話相談にて開催した	10名	19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	令和2年9月30日	令和3年3月24日
掲 載 業 者	40社	41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38号
発 刊 日	令和2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、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のほか、事務局備付の蔵書一覧や会員名簿、各役所の住所等を掲載しており、年間を通じて手許において広く役立ててもらえる工夫をしています。

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、当協会からの情報提供及び不動産鑑定評価の普及啓発に役立てるよう努めております。

#### 4. ウェブサイト等の管理運営

当協会の活動内容を広く情報開示するため、ウェブサイト等を管理運営しました。

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

#### 5. 京都リビングのコラム執筆

令和2年5月から、京都リビング新聞社が発行する生活情報誌「リビング京都」に「不動産を売るとき、買うとき、知っておきたい話」と題したコラムを掲載しています。広く京都府民に、不動産鑑定士の活動を知っていただく機会となっています。

#### 6. 京（みやこ）のすまいをつくる団体に登録されました。

京（みやこ）安心すまいセンター（運営：京都市住宅供給公社）の「すまいの情報広場」HPに当協会が紹介されています。

## 調査研究委員会報告

委員長 森 田 信 彦

#### 1. 専門職業家としてのスキルアップのため、会員を対象に定例研修会を開催しました。

日 時	令和3年2月17日（水）15時00分～17時00分
場 所	zoomウェビナーによる配信
テ ー マ	コロナ禍における京都のテナント物件の現状と今後の見通し
講 師	株式会社ヘッドワーク営業部部長 川端 淳史 氏
参 加 者	会員60名

#### 2. 令和3年3月に会員を対象として「新型コロナウイルスによる不動産市場や不動産鑑定業務への影響に関するアンケート」調査を実施し、集計・分析を行い、会報誌に掲載しました。内容につきましては会報誌「不動産鑑定きょうと第39号」をご覧ください。

## 業務推進委員会報告

委員長 綿 越 浩

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7名を推薦しています。京町家相談員は京町家の保全及び継承に関する相談業務を通年で行うとともに、京町家等継承ネットが主催する無料相談会に相談員として参加しています。

# 令和3年 地価公示の概要

京都府代表幹事 村山 健一

## 全 国

令和3年地価公示において、全用途平均は、平成27年以来6年ぶりに下落に転じた。

用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じている。

新型コロナウイルスの感染拡大により、経済活動が停滞し、地価は全体的に弱含みとなり、商業地においてその影響は大きく、特に大阪圏が顕著である。

但し、金融緩和による金余りで不動産に資金が流れやすい状況でもあり、現時点では、リーマンショック後に比べると下落幅は小さい。

東京、大阪、名古屋の3大都市圏はいずれも下落に転じたが、地方主要4市（札幌、仙台、広島、福岡）は、人口増を見込んだ再開発などにより、上昇幅こそ縮小したものの上昇を保った。

住宅地については、雇用・賃金への不安感から、需要者が慎重になっており、弱含みとなっている。利便性に優れた住宅地では上昇傾向も見られるが、その範囲は昨年より狭まっている。

商業地においては、店舗や宿泊施設の需要が減退しており、特に来訪客が増加したことによって地価が上昇してきたエリアや、飲食店舗が建ち並ぶ地域では、相対的に下落幅が大きい。

工業地については、ネット通販の拡大に伴う物流施設用地の需要が強く、物流施設に適する工業地で上昇が見られるものの、それ以外の工業地では、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、設備投資意欲の減退が見られ、下落傾向となっている。

### 【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地						商業地					
	H20 公示	H25 公示	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	H20 公示	H25 公示	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示
全 国	1.3	▲1.6	0.3	0.6	0.8	▲0.4	3.8	▲2.1	1.9	2.8	3.1	▲0.8
三大都市圏	4.3	▲0.6	0.7	1.0	1.1	▲0.6	10.4	▲0.5	3.9	5.1	5.4	▲1.3
東京圏	5.5	▲0.7	1.0	1.3	1.4	▲0.5	12.2	▲0.5	3.7	4.7	5.2	▲1.0
大阪圏	2.7	▲0.9	0.1	0.3	0.4	▲0.5	7.2	▲0.5	4.7	6.4	6.9	▲1.8
地 方 圏	▲1.8	▲2.5	▲0.1	0.2	0.5	▲1.0	▲1.4	▲3.3	0.5	1.0	1.5	▲0.5
地方四市	1.2	▲0.2	3.3	4.4	5.9	2.7	10.7	▲0.3	7.9	9.4	11.3	3.1
その他	▲2.2	▲2.8	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲2.8	▲3.6	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9

	工業地						全用途					
	H20 公示	H25 公示	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	H20 公示	H25 公示	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示
全 国	0.5	▲2.2	0.8	1.3	1.8	0.8	1.7	▲1.8	0.7	1.2	1.4	▲0.5
三大都市圏	4.1	▲1.1	1.5	1.9	2.4	1.0	5.3	▲0.6	1.5	2.0	2.1	▲0.7
東京圏	4.5	▲0.5	2.3	2.4	3.0	2.0	6.7	▲0.6	1.7	2.2	2.3	▲0.5
大阪圏	4.1	▲1.7	1.3	2.0	2.8	0.6	3.4	▲0.9	1.1	1.6	1.8	▲0.7
地 方 圏	▲2.1	▲3.2	0.2	0.8	1.1	0.5	▲1.8	▲2.8	0.0	0.4	0.8	▲0.3
地方四市	▲0.3	▲1.8	3.3	4.8	5.6	4.4	3.4	▲0.3	4.6	5.9	7.4	2.9
その他	▲2.2	▲3.4	▲0.1	0.4	0.8	0.2	▲2.3	▲3.0	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6

## 京都府

府内15市7町の632地点が対象となり、全用途平均は、昨年の+2.6%から▲0.9%とマイナスに転じた。

住宅地全体の平均変動率は、前年の微増傾向(+0.7%)から、▲0.6%と下落に転じ、都道府県別の変動率順位は、前年の12位から20位に後退している。

商業地全体の平均変動率は、前年+8.1%から▲1.8%と、上昇から下落に転じた。都道府県別の変動率順位は、前年の2位から42位と、大幅に後退した。新型コロナウイルスが観光産業を直撃していることの現れであり、京都府の地価が観光産業にけん引されてきたことを物語っている。

全国における商業地の下位変動率順位において、京都東山5-1(▲13.9%)が10位にランクインした(昨年は+24.8%、上位63位)。なお、下落率1位~6、8、9位は大阪市中央区の地点となっており、大阪府は、インバウンド消滅の影響が、京都府より色濃く出ている状況といえる。

工業地全体の平均変動率は、前年の+5.6%から▲0.3%と、下落に転じた。新型コロナウイルスの感染拡大がもたらした、いわゆる「巣ごもり需要」により、ネット通販は好調であるものの、中小規模工場等は厳しい状況となっている。都道府県別の変動率順位は、前年の3位から32位と、やはり大幅に後退した。

### (1) 住 宅 地

平均変動率は、2020年に入って感染が拡大した新型コロナウイルス感染症の影響により、前年の微増傾向(+0.7%)から、▲0.6%と下落に転じた。上昇地点数は前年の188地点から26地点へと大幅に減少し、継続地点数450のわずか約6%(前年は約42%)にとどまった。

新型コロナウイルス感染拡大の影響は、現時点では、商業地より小さいが、雇用・所得環境に弱い動きが見られることから、今後の動向を注視する必要がある。

京都市各区の平均変動率は、前年、山科区のみが横ばいで、他の10区は上昇を示していたが、今年上昇を示したのは、上京区、中京区及び下京区の3区にとどまり、他の8区は下落となり、京都市における平均変動率も+1.8%から▲0.4%と下落に転じた。上昇地点数は前年136地点から20地点へと大幅に減少し、継続地点217地点の約9%となった(前年は約64%)。

新型コロナウイルス感染拡大により、雇用、所得等への影響を受けやすい層の住宅購入意欲が減退し、特に利便性の劣る住宅地において影響が見られた。

京都市より南部では、前年5市町(長岡京市、向日市、宇治市、城陽市、久御山町)が上昇を示し、1町(宇治田原町)が横ばいであったが、今年は、微増の長岡京市を除き、他の11市町は全て下落を示した。人口減少、高齢化に加え、新型コロナウイルス感染拡大の影響も見受けられ、厳しい状況となっている。

京都市より北部では、平均変動率が前年上昇を示していた亀岡市を含め、全ての市町で下落している。但し、亀岡市以外の市町においては、下落幅が拡大する傾向はほぼみられず、新型コロナウイルス感染拡大の影響というより、人口減少、高齢化による要因により地価下落が継続しているものと考えられる。

## (2) 商業地

京都府商業地全体の平均変動率は、前年+8.1%から▲1.8%と、上昇から下落に転じた。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、物販・飲食店舗系商業地については、売上減少、賃料減額（一時減額含む）等、収益性への影響は否定できず、地価への影響が認められる。オフィス系商業地についても、店舗系と比べて限定的ではあるが、空室率がやや上昇するなどの傾向が認められ、地価への影響が見られている。継続143地点の内、上昇が4地点（前年111地点）、横ばい31地点（前年17地点）、下落108地点（前年12地点）と、上昇地点数の割合は、前年の約79%から、約3%に激減した。

京都市では、前年は11区全てが上昇を示していたが、今回、全区が下落に転じ、京都市における平均変動率は、前年の+11.2%から▲2.1%にまで落ち込んだ。前年は、京都市内の継続98地点のうち、96地点が上昇し、横ばいが2地点と下落を示していた地点はなかったが、今回は、76地点が下落しており、22地点が横ばい、上昇したのは3地点とわずかに約3%にとどまった。

京都市より南部のエリアにおいては、商業地の地点を配する8市町の内、前年は、5市が上昇、3市町が横ばいで、下落を示した市町はなかったが、今回は、微増の向日市、横ばいの木津川市以外は、下落を示した。新型コロナウイルス感染拡大により、店舗売上の減少が見られる中、テナント需要は総じて弱いことが影響を及ぼしたものとみられる。但し、販売品種により一様ではない点に留意が必要である。

京都市より北部のエリアにおいては、前年同様、亀岡市と南丹市が横ばいである以外、全ての市町で下落している。下落幅は、京丹波町がやや拡大（▲4.0%→▲5.3%）した以外は、概ね前年同様の傾向をしており、住宅地同様、新型コロナウイルス感染拡大の影響による下落幅の拡大はみられていない。

## (3) 工業地

京都府工業地全体の平均変動率は、前年の+5.6%から▲0.3%と、下落に転じた。新型コロナウイルスの感染拡大がもたらした、いわゆる「巣ごもり需要」により、ネット通販は好調であるものの、小規模零細工場は厳しい状況となっている。

また、2023年度に完成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たが、設備投資意欲に一服感が見受けられている。

京都府下全体で継続地点が29地点ある中で、上昇を示したのは、久御山町の1地点のみとなり、横ばいが14地点、下落を示した地点が、前年の2地点から一気に14地点に増加した。

京都市内には、南区に6地点、右京区と伏見区に各4地点、山科区に2地点、下京区に1地点の計17地点あり、前年は、横ばいを示した山科区の2地点以外、いずれも上昇傾向を示していたが、今年は、下京区が横ばいとなった以外、各区の平均変動率は、すべて下落に転じた。従前、米中貿易摩擦により製造業にマイナスの影響を及ぼしていたところへ、新型コロナウイルスの感染拡大が重なったことがその要因と考えられる。

京都市より南部のエリアについては、前年は5地点全て+6.1～+8.6%の上昇を示していたが、今年は久御山町の1地点が上昇、2地点が横ばいとなったほかは、宇治市と城陽市の地点は下落に転じた。新名神高速道路の城陽－八幡京田辺間が2017年4月30日に開通し、2023年度全面開通の予定となっているほか、2028年頃に名神高速道路と第二京阪道路が接続予定であり、京都南部エリアの優位性が高まっていることや、規制が緩やかなこともあり、京都市から府南部の久御山町や城陽市等に需要がシフトする傾向も見られているが、新型コロナウイルスの影響により、様子見状態となっている。

京都市より北部のエリアにおいては、綾部市の地点が上昇から横ばいに、京丹波町の地点が横ばいから下落に転じたほかは、前年と同じ傾向を示している（横ばい又は下落）。南部エリアに比べ、北部エリアは消費地としての規模が小さく、物流倉庫の立地としては厳しい環境にある。

## 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	
	R 2	R 3	R 2	R 3	R 2	R 3	R 2	R 3
京都府全体	0.7%	-0.6%	8.1%	-1.8%	5.6%	-0.3%	2.6%	-0.9%
京都市	1.8%	-0.4%	11.2%	-2.1%	7.2%	-0.3%	4.9%	-0.9%
北区	1.8%	-0.1%	5.6%	-0.5%	-	-	2.5%	-0.1%
上京区	6.2%	0.4%	5.6%	-0.7%	-	-	6.1%	0.1%
左京区	2.0%	-0.2%	6.9%	-0.1%	-	-	2.8%	-0.2%
中京区	5.8%	0.2%	14.4%	-1.6%	-	-	12.7%	-1.4%
東山区	6.2%	-1.1%	23.9%	-6.9%	-	-	16.6%	-4.6%
下京区	5.6%	0.3%	15.6%	-0.4%	2.9%	0.0%	12.7%	-0.6%
南区	2.2%	-0.3%	12.8%	-4.0%	11.2%	-0.1%	7.5%	-1.2%
右京区	0.7%	-0.7%	3.9%	-2.2%	3.3%	-0.6%	1.4%	-0.9%
伏見区	0.2%	-0.7%	4.8%	-2.2%	9.9%	-0.2%	2.0%	-0.9%
山科区	0.0%	-0.7%	1.7%	-1.1%	0.0%	-1.1%	0.3%	-0.8%
西京区	1.8%	-0.5%	3.3%	-1.0%	-	-	2.0%	-0.5%
福知山市	-0.5%	-0.5%	-0.9%	-1.0%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.6%
舞鶴市	-0.9%	-1.0%	-0.3%	-0.4%	-0.1%	-0.1%	-0.7%	-0.8%
綾部市	-1.2%	-1.1%	-0.1%	-0.3%	3.7%	0.0%	-0.8%	-0.9%
宇治市	0.4%	-0.5%	2.3%	-1.1%	7.7%	-1.2%	1.0%	-0.7%
宮津市	-1.0%	-0.8%	-0.6%	-0.9%	-	-	-0.9%	-0.8%
亀岡市	0.4%	-0.4%	0.0%	0.0%	-	-	0.4%	-0.4%
城陽市	0.3%	-0.4%	0.0%	-0.8%	6.1%	-0.6%	0.7%	-0.5%
向日市	0.9%	-0.1%	2.6%	0.1%	-	-	1.4%	0.0%
長岡京市	1.2%	0.1%	4.8%	-1.0%	-	-	1.6%	0.0%
八幡市	-0.4%	-1.3%	1.1%	-0.6%	-	-	-0.4%	-1.3%
京田辺市	-0.2%	-0.9%	2.1%	-1.2%	-	-	0.1%	-0.9%
京丹後市	-1.4%	-1.1%	-2.5%	-2.4%	-	-	-1.7%	-1.5%
南丹市	-1.1%	-1.2%	0.0%	0.0%	-	-	-1.0%	-1.1%
木津川市	-1.5%	-2.1%	0.0%	0.0%	-	-	-1.4%	-2.0%
乙訓郡大山崎町	-0.4%	-0.4%	-	-	-	-	-0.4%	-0.4%
久世郡久御山町	0.3%	-0.2%	-	-	7.7%	0.7%	3.5%	0.2%
綴喜郡井手町	-3.0%	-2.9%	-	-	-	-	-3.0%	-2.9%
綴喜郡宇治田原町	0.0%	-0.6%	0.0%	-1.1%	-	-	0.0%	-0.8%
相楽郡精華町	-0.5%	-1.4%	-	-	-	-	-0.5%	-1.4%
船井郡京丹波町	-4.6%	-4.0%	-4.0%	-5.3%	0.0%	-2.3%	-3.3%	-3.9%
与謝郡与謝野町	-0.9%	-0.3%	-0.7%	-0.7%	-	-	-0.8%	-0.4%

### 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	640,000	650,000	1.6
2	京都上京-13	京都市上京区小川通一条下る小川町206番1	540,000	540,000	0.0
3	京都上京-5	京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町191番3	524,000	526,000	0.4
4	京都左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	487,000	489,000	0.4
5	京都左京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	456,000	470,000	3.1
5	京都上京-4	京都市上京区上長者町通西洞院西入有春町175番2	456,000	460,000	0.9
7	京都上京-7	京都市上京区西三本木通丸太町上る真町471番1外	445,000	447,000	0.4
8	京 都 北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	432,000	432,000	0.0
9	京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入栴屋町353番5	433,000	425,000	-1.8
10	京都左京-8	京都市左京区下鴨東梅ノ木町20番外	416,000	414,000	-0.5

### 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都下京5-1	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町51番外	8,500,000	8,250,000	-2.9
2	京都下京5-15	京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外	5,230,000	5,020,000	-4.0
3	京都中京5-5	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	4,200,000	4,130,000	-1.7
4	京都東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	3,500,000	3,200,000	-8.6
5	京 都 南5-5	京都市南区東九条上殿田町50番2外	3,200,000	3,040,000	-5.0
6	京都下京5-12	京都市下京区四条通新町東入月鉾町39番1	2,800,000	2,800,000	0.0
7	京都中京5-21	京都市中京区東洞院通御池下る笹屋町436番外	2,410,000	2,380,000	-1.2
8	京都中京5-13	京都市中京区河原町通二条下る2丁目下丸屋町413番4	2,370,000	2,370,000	0.0
9	京都中京5-10	京都市中京区両替町通姉小路する龍池町448番2外	2,220,000	2,200,000	-0.9
10	京都中京5-4	京都市中京区烏丸通二条上る蒔絵屋町259番2外	2,100,000	2,050,000	-2.4

### 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都右京9-2	京都市右京区西院清水町156番1	196,000	195,000	-0.5
2	京都右京9-4	京都市右京区西京極南庄境町3番1	186,000	185,000	-0.5
3	京都下京9-1	京都市下京区七条御所ノ内西町18番	179,000	179,000	0.0

順位	標準地番号	標準地の所在地	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
4	京都伏見9-4	京都市伏見区南寝小屋町69番	161,000	161,000	0.0
5	京都南9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番1外	148,000	148,000	0.0
6	京都南9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	145,000	145,000	0.0
7	京都右京9-3	京都市右京区太秦野元町11番2外	146,000	145,000	-0.7
8	京都南9-6	京都市南区吉祥院前河原町21番	133,000	133,000	0.0
9	京都右京9-1	京都市右京区西京極殿田町9番1外	125,000	124,000	-0.8
10	京都山科9-2	京都市山科区西野山欠ノ上町1番37	121,000	120,000	-0.8

### 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都左京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	456,000	470,000	3.1
2	長岡京-6	長岡京市開田4丁目708番43	248,000	253,000	2.0
3	京都上京-3	京都市上京区室町通下立売上る勘解由小路町156番	640,000	650,000	1.6
4	長岡京-15	長岡京市天神1丁目613番7	234,000	237,000	1.3
5	長岡京-9	長岡京市調子1丁目71番89	185,000	187,000	1.1
6	向日-3	向日市寺戸町山縄手11番30	212,000	214,000	0.9
7	久御山-1	久世郡久御山町栄3丁目1番88	111,000	112,000	0.9
8	京都上京-4	京都市上京区上長者町通西洞院西入有春町175番2	456,000	460,000	0.9
9	4地点	—	—	—	0.8

### 京都府・変動率順位表 (商業地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	向日5-1	向日市寺戸町久々相18番16	242,000	248,000	2.5
2	京都下京5-16	京都市下京区朱雀北ノ口町28番	430,000	435,000	1.2
3	京都下京5-7	京都市下京区五条通西洞院西入小柳町518番3	1,010,000	1,020,000	1.0
4	京都左京5-5	京都市下京区松ヶ崎六ノ坪町5番5	443,000	445,000	0.5
5	31地点	—	—	—	0.0

## 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	久御山9-2	久世郡久御山町田井新荒見114番1外	70,500	72,000	2.1
2	14地点	—	—	—	0.0

## 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	木津川-18	木津川市南加茂台13丁目3番8	42,500	40,100	-5.6
2	左京-21	京都市左京区静市静原町291番外	36,000	34,000	-5.6
3	木津川-14	木津川市加茂町里中森10番8	40,500	38,300	-5.4
4	京丹波-1	船井郡京丹波町実勢下岡52番3外	10,700	10,200	-4.7
5	木津川-19	木津川市加茂町里東上田16番5外	41,300	39,500	-4.4
6	京田辺-6	京田辺市天王縄手1番外	12,700	12,200	-3.9
7	京都右京-19	京都市右京区梅ヶ畑檜社町15番1	52,300	50,500	-3.4
8	井手-3	綴喜郡井手町大字井手小字野畑5番9	41,500	40,100	-3.4
9	京都右京-9	京都市右京区北嵯峨山王町49番2	60,000	58,000	-3.3
10	京丹波-2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	12,600	12,200	-3.2

## 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都東山5-1	京都市東山区新橋通大和大路東入2丁目清本町357番	1,510,000	1,300,000	-13.9
2	京都伏見5-7	京都市伏見区深草稻荷御前町89番	556,000	485,000	-12.8
3	京都東山5-10	京都市東山区新門前通大和大路東入西之町216番2	945,000	835,000	-11.6
4	京都東山5-6	京都市東山区宮川筋四条下る宮川筋1丁目216番	1,420,000	1,270,000	-10.6
5	京都東山5-12	京都市東山区五条橋東6丁目583番70	745,000	670,000	-10.1
6	京都中京5-19	京都市中京区東木屋町通四条上る3丁目材木町182番1	1,400,000	1,270,000	-9.3
7	京都東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	3,500,000	3,200,000	-8.6
8	京都東山5-5	京都市東山区清水5丁目130番7	880,000	810,000	-8.0
9	京都東山5-4	京都市東山区五条橋東3丁目406番	920,000	860,000	-6.5
10	京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	28,500	27,000	-5.3

### 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	R2 公示価格 (円/㎡)	R3 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京丹波9-1	船井郡京丹波町下山わらび56番外	6,650	6,500	-2.3
2	京都山科9-1	京都市山科区川田御出町32番22	98,500	97,200	-1.3
3	宇治9-1	宇治市槇島町十一94番2外	84,000	83,000	-1.2
4	福知山9-1	福知山市字長田小字大野下2755番1外	26,100	25,800	-1.1
5	京都山科9-2	京都市山科区西野山欠ノ上町1番37	121,000	120,000	-0.8
6	京都右京9-1	京都市右京区西京極殿田町9番1外	125,000	124,000	-0.8
7	京都右京9-3	京都市右京区太秦野元町11番2外	146,000	145,000	-0.7
8	京都伏見9-3	京都市伏見区久我石原町6番14外	84,500	84,000	-0.6
9	城陽9-1	城陽市奈島下ノ畔20番2	69,800	69,400	-0.6
10	2地点	—	—	—	-0.5

## 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	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	1.8%	-0.1%	0	22	3	25
上 京 区	6.2%	0.4%	6	6	0	12
左 京 区	2.0%	-0.2%	6	27	6	39
中 京 区	5.8%	0.3%	3	2	0	5
東 山 区	6.2%	-0.7%	1	1	5	7
下 京 区	5.6%	0.3%	3	3	0	6

##### (2) 商業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	5.6%	-0.3%	0	3	3	6
上 京 区	5.6%	-0.6%	0	3	2	5
左 京 区	6.9%	-0.3%	1	4	2	7
中 京 区	14.4%	-1.8%	0	3	18	21
東 山 区	23.9%	-6.9%	0	0	12	12
下 京 区	15.6%	-0.9%	2	6	12	20

##### (3) 工業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	2.9%	0.0%	0	1	0	1

#### 3. 地価動向の特徴等

##### (住宅地)

##### ○分科会全体の地価動向

第1分科会担当区の中で平均変動率が上昇を示したのは、上京区、中京区、下京区の3区で、いずれも上昇幅がかなり縮小した。北区、左京区、東山区は上昇から下落に転じた。中でも、ゲストハウス需要が地価を押し上げてきた地域については、簡易宿所が飽和状態にあったところへ、新型コロナウイルスによるインバウンド消滅が追い打ちをかけ、地価にマイナスの影響を及ぼしている。

## ○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京都上京-3で、650,000円/㎡、変動率は、+1.6%にとどまった。インバウンド向けの宿泊需要は消滅したが、御所西の居住環境や稀少性から、不動産市場の需要は堅調である。

上昇率のトップは、住環境・利便性に優れた岡崎エリアの選好性の高い住宅地に位置する京都左京-3で、需要は底堅く、+3.1%上昇した。但し、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、上昇幅は縮小している（前年は、+9.9%上昇）。

## (商業地)

## ○分科会全体の地価動向

第1分科会担当6区、全て上昇から下落に転じた。

特に、観光産業がけん引する形で地価が上昇してきたエリアについては、新型コロナウイルス感染拡大による観光産業へのダメージを強く受け、地価への下落圧力は厳しい。前年+23.9%上昇した東山区は、今回▲6.9%と、京都市各区の中で最も強い下落率を示した。前年2桁の上昇率を示した下京区(+15.6%)、中京区(+14.4%)についても、今回は、▲1.8~▲0.9%の下落となった。但し、前年の段階で、すでに宿泊施設の建設に一服感が認められ、上昇幅は縮小していたことから、新型コロナウイルス感染拡大のみの影響ではないと考えられる。

## ○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京都下京5-1で、8,250,000円/㎡となった。京都屈指の商業中心地で、収益性を超える広告宣伝効果への期待感が非常に高いものの、新型コロナウイルスの影響により、▲2.9%の下落となった。

但し、東京都の最高価格地である中央5-22（銀座）は▲7.1%（53,600,000円/㎡）、大阪府の最高価格地である大阪北5-28（梅田）は、▲8.4%下落（22,900,000円/㎡）しており、相対的には、新型コロナウイルスの影響の程度は低い変動率となっている。

上昇率のトップは、京都下京5-16で、+1.2%上昇した。他の地点が軒並み下落に転じる中、上昇幅を縮小させながらも上昇を示したのは、2019年3月16日に開業した梅小路京都西駅に近く、中央卸売市場の整備や、周辺でのホテル開発などによる地域活性化の期待という新たな地域要因によるものといえる。但し、京都府全体でのトップは、向日5-1の+2.5%で、京都下京5-16は2番目である。

下落率のトップは、京都東山5-1で、▲13.9%の下落となり、下落率において全国10位にランクインした（前年は+24.8%上昇し、全国の上位63位）。祇園の歓楽街であり、新型コロナウイルスの影響を大きく受けることになった。

## (その他)

京都駅と丹波口駅間にJR山陰本線「梅小路京都西」駅が2019年3月16日に開業し、同駅周辺では、京都市中央卸売市場の再整備と賑わい施設の創出、ホテル・商業施設の開発が行われており、京都駅西部地区は新たな観光エリアとしての期待が高まっている。

京都駅東方の崇仁地区では京都市立芸術大学が移転予定（2023年度）であり、これに伴う地区の再整備が計画されている。

## 第2分科会の状況

第2分科会幹事 津田浩伸

## 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

※本年は向日市で商業地が1地点新設され、代わって木津川市の住宅地の1地点が隔年調査となっている。

## (1) 住宅地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.3%	-0.9%	6	42	94	142
京都市右京区	0.7%	-0.7%	0	9	16	25
京都市西京区	1.8%	-0.4%	0	10	14	24
向日市	0.9%	-0.1%	1	4	2	7
長岡京市	1.2%	0.1%	3	7	5	15
八幡市	-0.4%	-1.3%	0	0	15	15
京田辺市	-0.2%	-0.9%	0	5	10	15
木津川市	-1.5%	-2.1%	0	3	18	21
乙訓郡大山崎町	-0.4%	-0.4%	0	2	3	5
久世郡久御山町	0.3%	-0.2%	2	0	2	4
相楽郡精華町	-0.5%	-1.4%	0	2	9	11

## (2) 商業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	3.0%	-1.0%	1	3	13	17
京都市右京区	3.9%	-2.2%	0	1	3	4
京都市西京区	3.3%	-1.0%	0	1	3	4
向日市	2.6%	0.1%	1	0	2	3
長岡京市	4.8%	-1.0%	0	0	2	2
八幡市	1.1%	0.6%	0	0	1	1
京田辺市	2.1%	-1.2%	0	0	2	2
木津川市	0.0%	0.0%	0	1	0	1

## (3) 工業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	3.3%	-0.6%	0	0	4	4
久御山町	7.7%	0.7%	1	2	0	3

### 3. 地価動向の特徴等

#### (住宅地)

##### ○分科会全体の地価動向

新型コロナウイルス感染症の影響により、上昇は前年56地点から6地点に減少、下落地点は前年49地点から94地点に増加するなど、地価動向に大きな変動があった。

大阪・京都の二大都市への通勤が便利な地域では依然として上昇を維持している地点がある。一方で、高齢化が進む昭和期に開発された大規模団地（いわゆるニュータウン）では需給関係が緩んでおり、地価の下落傾向が認められる。分科会内の傾向として全般的に弱含みとなったが、令和2年までに見られた地価の二極化傾向はコロナ禍にあっても継続していると認められる。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

第2分科会内では阪急京都本線沿線の徒歩圏内における住宅地需要がコロナ禍にあっても比較的堅調に推移した。中でも利便性が高く、従来需給関係がタイトであった長岡天神駅周辺は引き続き上昇となった。再開発と大型開発案件のあるJR東海道本線向日町駅に近い地点でも上昇となった。京都市西京区の阪急桂駅周辺は従来需要が強い地域であるが、一部地点で調整模様となった。

八幡市は、全体的に下落傾向が続いている。京田辺市は、横ばいから下落に転じた地点が多く、従来上昇を示していた近鉄新田辺駅周辺の利便性の高い地域等も横ばいとなった。木津川市は下落地点が増加した。木津川市は市内の大規模団地に加えて中小規模開発の供給も多く、需給関係から下落幅が相対的に大きい。同様の傾向が木津川市に隣接して大規模団地を有する精華町にも認められる。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

前年は14地点が上昇であったが、本年は1地点となった。また、前年はなかった下落地点が、本年は13地点となった。新型コロナウイルス感染症の影響により、商業地の地価も弱含みとなっているが、地価動向は一様ではなく、地域性等に応じて異なっている。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

有名観光地を有する右京区では、コロナ禍にあってもインバウンド需要の影響を受ける地点で下落幅が大きくなった。しかし、住宅用途も併用可能な用途の多様性が認められる地域では相対的に下落幅が小さい。京都市内に所在する投資適格性の高い地点ではコロナ禍でも横ばいとなっている。

再開発と地元企業による大型開発案件があるJR向日町駅周辺では上昇となった。木津川市の地点では、地域の繁華性の向上等からコロナ禍でも横ばいとなった。

#### (工業地)

##### ○分科会全体の地価動向

新型コロナウイルス感染症が事業者の業績に影響を与えており、先行きも不透明となっていることから、事業者は全般的に新規投資に対して慎重となっている。但し、事業者の資金力、体力によって異なることは言うまでもなく、資金力のある企業は将来に対する必要な投資を惜しんでいない。

右京区の工業地は周辺住宅地等の影響で地価が相対的に高水準を維持していたこともあり、景気動向を反映して調整模様となった。

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、2023年度に全線開通の予定であり、中部－近畿－中国の地域間アクセスが向上し、交通の要衝となる。近畿圏における内陸部の物流・製産の拠点として、全線開通を見据えて企業の進出が活発で、資金力のある企業等が求める条件に合致する土地や投資適格な土地の需要は引き続き堅調である。久御山町の地点は前年までいずれも上昇していたが、中小事業者が主な需要者となる中小工場の地点では横ばいとなった。

(その他)

○大規模開発等

- ・住宅開発では、京田辺市・八幡市に跨るJR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いる。また、京田辺市の近鉄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、JR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）を中心に新規供給が続いている。
- ・商業開発では、地元の世界的企業である日本電産がJR向日町駅南東方、本社の西方にあたる向日市森本町地先の農地約6haを取得し、第2本社やグループ企業の新拠点を建設する構想が公表されており、現在工事中である。投資予定額は二千億円とされる。またJR向日町駅では、「JR向日町駅周辺地区第一種市街地再開発事業」が令和2年10月に都市計画決定された。同駅東口の開設、地上36階建、総戸数300戸の住宅棟や中層の商業・業務・サービス棟など延べ約48,000㎡の再開発ビル建設が予定されている。向日市寺戸町地先、阪急洛西口駅西側約8.2haの区域でホテルを含む複合型施設を誘致する計画があり、京阪電鉄不動産を事業協力者に選定と報道されていた。本原稿を執筆している令和3年2月時点では、向日市まちづくり審議会で地区計画案などの都市計画提案が審査されている。
- ・京都府南部は、大型物流施設の建設・進出が目立つ。京田辺市では「プロロジスパーク京田辺」が2018年11月に完成、同施設にアマゾンが入居し拠点化している。八幡市ではラサール不動産投資顧問が土地約2万㎡、延床面積約3.8万㎡の物流施設を3PL大手の関西丸和ロジスティクス向けに開発、2020年10月より稼働。久御山町では、大和物流が土地約1万㎡、延床面積1.1万㎡の物流施設を2018年7月に稼働、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を2019年秋から稼働。今後も、三井物産都市開発による土地約1.3ha、延床約2.2万㎡の物流施設（2021年2月末竣工予定）、東急不動産による土地約1.2ha、延床約2.6万㎡の物流施設（2021年6月下旬竣工予定）の計画がある。

## 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	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	2.2%	-0.3%	1	5	5	11
伏 見 区	0.2%	-0.6%	0	8	29	37
山 科 区	0.0%	-0.7%	0	8	18	26
宇 治 市	0.4%	-0.5%	0	14	20	34
城 陽 市	0.3%	-0.4%	0	6	8	14
綴喜郡井手町	-3.0%	-2.9%	0	0	3	3
綴喜郡宇治田原町	0.0%	-0.6%	0	0	2	2

## (2) 商業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	12.8%	-4.0%	0	0	6	6
伏 見 区	4.8%	-2.2%	0	1	11	12
山 科 区	1.7%	-1.1%	0	0	4	4
宇 治 市	2.3%	-1.1%	0	0	10	10
城 陽 市	0.0%	-0.8%	0	0	1	1
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	0.0%	-1.1%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	11.2%	-0.1%	0	4	2	6
伏 見 区	9.9%	-0.2%	0	3	1	4
山 科 区	0.0%	-1.1%	0	0	2	2
宇 治 市	7.7%	-1.2%	0	0	1	1
城 陽 市	6.1%	-0.6%	0	0	1	1
綴喜郡井手町	—	—	—	—	—	—
綴喜郡宇治田原町	—	—	—	—	—	—

### 3. 地価動向の特徴等

#### (住宅地)

##### ○分科会全体の地価動向

本年は全ての区市町で下落となったが、継続的に弱含む井手町を除き、下落幅はいずれも1%弱となり微減に留まっている。

南区は、上昇・横ばい地点数が減少、下落地点が昨年は0であったが本年は5地点になった。伏見区、山科区、宇治市、城陽市は上昇地点が無くなり、下落地点が大幅に増加している。全般に、利便性や住環境に優れた地点等が横ばいを維持する程度となっている。

##### ○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（西九条）のような京都駅に近いエリア、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れた地点を中心に横ばいを維持。京都南-11（久世）は分譲マンション適地として第3分科会内で唯一の上昇地点となった。

伏見区においては、利便性等に難ある醍醐地区の住宅地が1%超の下落となったほか、高台の傾斜地勢の住宅地や羽束師・久我周辺の比較的供給が多い低地の住宅地については、1%未満の微減傾向の範囲が拡大した。丹波橋駅周辺における利便性の高い住宅地については需要が堅調で、横ばいを維持している。

山科区は、駅に近い地点が横ばいを維持する程度となっており、このほかは下落傾向にある。

宇治市においては、宇治駅への利便性優位となる宇治-10（宇治）など、概ね駅徒歩圏の住宅地が横ばいを維持した。一方で、宇治-24（羽戸山）など駅から遠く、比較的規模の大きな区画が整然とする高台の住宅地においては、微減傾向が継続している。

井手町の住宅地に関しては依然底値を探る状態、宇治田原町についても、本年は微減に転じた。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

分科会全体として、上昇地点数0（昨年29）、横ばい地点数1（昨年6）、下落地点数33（昨年0）となり、全般に下落優勢の状態にあるが、下落率にはばらつきが見られる。

南区は、全地点が下落傾向で、下落率は概ね3~5%程度である。新型コロナに係る外出自粛、インバウンド需要消失等の影響を直接若しくは間接的に受けたことも要因の一つとして挙げられる。

同様に伏見区（観光地を除く）、山科区についても、横ばい乃至微減傾向となった。

宇治市、城陽市、宇治田原町は、いずれも微減程度となり、調査地点のない井手町に関しては継続的に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

南区では、当分科会の最高価格地である京都南5-5（八条口）が、304万円/m<sup>2</sup>（下落率5%）となり、上昇から下落へ転じている。なお、下落率はインバウンド需要消失の影響を受けるものの、ターミナル立地としての下支えが反映された結果と史料される。

伏見区では、伏見稲荷大社近傍の伏見5-7が同様にインバウンド需要消失の影響を強く受け、下落率12.8%で分科会TOPの下落率となった。このほかの幹線道路沿い、近隣商業系の商業地はいずれも小幅の下落となっている。

宇治市においては、JR宇治駅前に位置する宇治5-1が、インバウンドの影響を受けた昨年の二桁上昇から、本年は小幅下落に転じた。

## (工業地)

### ○分科会全体の地価動向

分科会全体として、上昇地点が無くなり、横ばい及び微減地点が増加していることから、昨今の景気動向の下、市場は全般に様子見状態にあるものと見受けられる。

なお、業種業態にもよるが工業地の潜在的需要は底堅く、一方で適地の供給が少ないため、この状態は一時的なものとなる可能性も存するが現状では不透明。

新名神高速道路の整備に係る時間的優位性が高まっていること（大津～城陽間がR5開通予定）、昨今の巣ごもり・リモートワーク需要の増大等種々要因が複合し、強い物流需要に加え、一般製造業についても一部に弱含む動きが介在するものの移転・拡張需要が根強い面が需要を支えている。

## (その他)

### ○大規模開発等

・京都駅周辺における2020年開業のホテルは以下の通りであるが、開業ペースは鈍化し、一部には新型コロナウイルスの影響により開業を延期している物件もある。

○ホテル京阪（京都駅南 2020.7開業 200室）、○リーガグラン京都（2020.7開業 261室）、

○ザ・レインホテル京都（2020.9開業 51室）等

・六地蔵周辺では、イトーヨーカドー六地蔵店跡地（17500㎡ 住友商事所有）について、複合商業施設（クラッシイハウス京都六地蔵・分譲マンション3棟/648戸、付属棟19棟、商業施設1棟）が、2024年3月完成見込。

・新産業拠点「京都山城・白坂テクノパーク」（約18.8haのうち企業用地12.2ha）の企業立地がR2年内に全区画決定し、R3年中の完工見込。

・城陽市の東部丘陵地に計画の仮称「京都城陽プレミアム・アウトレット（約150店）」が、新名神高速道路が全面開通する令和5年度末に併せた開業を目指し、市条例に基づく開発基本計画を届出（R2.3）。

## 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	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.7%	-0.7%	0	20	66	86
福知山市	-0.5%	-0.5%	0	6	10	16
舞鶴市	-0.9%	-1.0%	0	2	14	16
綾部市	-1.2%	-1.2%	0	1	13	14
宮津市	-1.0%	-0.8%	0	1	2	3
亀岡市	0.4%	-0.4%	0	8	10	18
京丹後市	-1.4%	-1.1%	0	1	3	4
南丹市	-1.1%	-1.2%	0	0	11	11
京丹波町	-4.6%	-4.0%	0	0	2	2
与謝野町	-0.9%	-0.3%	0	1	1	2

## (2) 商業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.8%	-1.0%	0	8	13	21
福知山市	-0.9%	-1.0%	0	1	4	5
舞鶴市	-0.3%	-0.4%	0	2	3	5
綾部市	-0.1%	-0.2%	0	1	1	2
宮津市	-0.6%	-0.9%	0	1	1	2
亀岡市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
京丹後市	-2.5%	-2.4%	0	0	2	2
南丹市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-4.0%	-5.3%	0	0	1	1
与謝野町	-0.7%	-0.7%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	R2変動率	R3変動率	R3地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.3%	-0.5%	0	4	3	7
福知山市	-0.6%	-0.6%	0	1	1	2
舞鶴市	-0.1%	-0.1%	0	2	1	3
綾部市	3.7%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	0.0%	-2.3%	0	0	1	1

### 3. 地価動向の特徴等

#### (住宅地)

##### ○分科会全体の地価動向

当分科会域は、多くがローカルエリアであって、新型コロナウイルスに対する住民の感染予防意識等は高いが、感染者数は相対的に少なく、不動産市場への影響は限定的であると見られ、特に春先の緊急事態宣言解除の後において、取引動向の変化等は伺われなかった。

なお、今年度も台風等による広域的な冠水被害も生じず、比較的安定的に推移した年度であったと史料されるが、各市町村の人口減少は続いており、全般的に住宅地市場は弱含みであって、地価の微減傾向が続いている。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

###### 【新型コロナウイルスの影響】

当分科会域において、新型コロナウイルスが地価形成あるいは取引動向に顕著に影響を及ぼしたと考えられるのは亀岡市であり、令和2年地価公示では地価上昇が8地点あったが、令和3年地価公示では地価上昇地点が無くなった。

その背景には、京都市に隣接するベッドタウンとして、社会経済的にも地価水準的にも都市的であることが起因していると考えられる。

#### (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、既存商業地はやや閑散としており、新規店舗の参入動向も低位な状況が続いている。

なお、京都市等では既に観光産業が大きなダメージを受け、ホテルの破綻等も生じているが、当分科会域ではフェアフィールド・バイ・マリオット京都京丹波、フェアフィールド・バイ・マリオット京都宮津が開業するなど、今になってようやく前向きな変化が見られるようになった。但し、それはローカル環境に価値を見出したホテル企業の動きであって、既存商業地の動向を回復させるものには繋がらないと史料される。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

###### 【新型コロナウイルス・GOTOトラベルキャンペーンの影響】

宮津5-2は、観光地である天橋立エリアに設定されており、令和2年は+0.9%の地価上昇であったが、令和3年は新型コロナウイルスによる来客者の減少もあって▲1.7%の地価下落に転じた。

但し、新型コロナウイルスの影響により、不要不急の府県間移動を自粛した結果、京都北部のマイナーな海水浴場は来客数が増えたとのことである。

また、GOTOトラベルキャンペーンにより、カニ漁解禁以後においては、京都北部の温泉旅館、民宿等の予約状況は極めて好調で、カニも相当に値上がりしていた。

しかし、年末にはGOTOトラベルキャンペーンが中止され、年末から現在まで大きな打撃を受けた状況となっており、それらの影響については1月1日を価格時点とする地価公示以後の変化として把握される。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

京都北部の工業地は、港湾型・内陸型、工業団地・単独立地など、各種各様のものが見られる状況にて、全般的に共通した動向変化は伺われないが、舞鶴市では造船系企業が破綻したとともに、都市部からの追い風で地価上昇を示していた工業地が横ばいに変化するなど、新型コロナウイルスの影響は少なからず見られる。

【中丹域の工業地】

綾部9-1は、令和2年は+3.7%の地価上昇であったが、令和3年は±0.0%となった。同地点は京都縦貫自動車道と舞鶴自動車道が接続する綾部JCTに近接した立地環境にあって、好調な都市部工業地からの追い風を受けていたが、上げ止まりの状況となった。

また、京丹波9-1は、令和2年は±0.0%であったが、令和3年は▲2.3%の地価下落に転じた。同地点は比較的都市部に近いものの、高速道路等の交通機能性を有しておらず、都市部工業地からの追い風も無くなった今、この先の衰退さえ感じる状況となっている。

## 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・令和年

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)

#### ■北陸新幹線延伸

事業主体の鉄道建設整備支援機構は、2月から京都市内でアセスメントの現地調査を本格的に始めているが、環境への影響や巨額の地元負担など課題が山積している。(3年3月)



#### ■駅名変更

京阪電気鉄道は、八幡市駅を「石清水八幡宮」駅に、深草駅を「龍谷大学前深草」駅に10月1日付けで変更すると発表。(31年5月)

また、京福電気鉄道は学校法人立命館と連携・協力協定を締結するのを機に、嵐電北野線の等持院駅を3月20日から「等持院・立命館大学衣笠キャンパス前」に名称変更する。京福電鉄によると、音読数は国内最長、文字数も最長に並ぶという。(2年3月) ちなみに、その後富山地方鉄道の市電駅「トヨタモビリティ富山Gスクエア五福前(五福末広町)」が最長駅名となった。(3年1月)

### 【道路関連】

#### ■新名神高速道路

名古屋市と神戸市間(174キロ)を結ぶ新名神高速道路は、2023年度の開通を目指し未開通区間である大津～城陽(25.1km)、八幡京田辺～高槻(10.7km)の各IC間の工事が進むが、枚方トンネルの工期により全面開通は2024年以降にずれ込む可能性がある。(3年3月)

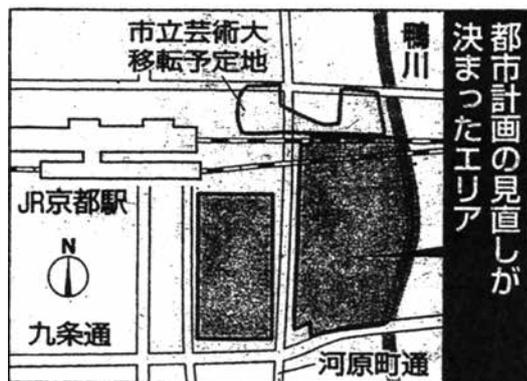
#### ■木津東バイパス開通

国土交通省京都国道事務所と府が木津川市内で整備を進めていた「木津東バイパス」(木津天神川～木津馬場南、0.6キロ)と「東中央線」(木津～山城町上狹、1.4キロ)が15日に開通。(2年3月)

### 【地域開発・その他】

#### ■東九条都市計画の見直し

京都市は、南区東九条地区で劇場や美術館、展示場など芸術活動の拠点となる建物で敷地面積が千平方メートル以上であれば、容積率を2倍の400%まで引き上げる内容の都市計画決定(京都駅南部等まちづくり推進地区)を行った。(2年7月、8月)



## ■京都経済センター

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、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団体が入る。(31年3月)

## ■大規模店舗等の新設・増床

〈四条〉住友不動産は四条河原町の商業施設「京都マルイ」の撤退(2020年5月)後の京都住友ビルについて、核店舗に家電量販店エディオン、1階にビジネスウエア・オンリー等を迎え、商業施設「京都河原町ガーデン」として4月下旬にオープンすると発表した。(3年3月)

京阪ホールディングスが四条河原町に建設していた複合商業施設「グッドネイチャーステーション」(9階建)が12月9日に開業。北側の京都高島屋の3階部分と連絡通路でつなぎ回遊性を高め、天然素材の活用を基本テーマとしている。(元年12月)

河原町通の商業施設「ミーナ京都」の地下1階～地上3階にカジュアル衣料店「ユニクロ京都河原町店」が「京都ユニクロ」の愛称で22日オープン。売り場面積は約3千平方メートルで京都府内最大。(元年11月)

また、高島屋は2023年3月の完成を目指し、四条通に面する3棟のビルを1棟に建て替え、既存店舗と一体運用し1割程度の増床を行う方針を固めた。(元年12月)

〈左京区〉阪急商業開発は6日、高野に商業施設「洛北阪急スクエア」をオープン。「カナート洛北」を改装して開業するもので、営業面積は従来の1.6倍となる計延べ約2万3,300㎡、地下1階、地上2階建。(元年12月)

〈山科区〉3月末で閉店した大丸山科店の跡に、生活雑貨や衣料品、食料品を扱う「無印食品 京都山科」が商業施設「ラクト山科ショッピングセンター」の中核店舗として入居し、11月オープン。(元年9月)

〈府南部地域〉宇治市六地蔵の総合スーパー「イトーヨーカ堂六地蔵店」が2017年2月に閉店した跡地について、土地所有者の住友商事が654戸の世帯者向けマンション及び小規模マンションと保育所の複合施設を建設する開発事業構想を宇治市に届け出たことが判明。(元年11月)

## ■新型コロナウイルスの感染拡大

上場企業の2020年1～3月期の純損益合計が、全33業種のうち鉄鋼や空運など10業種で赤字となり、全体では前年同期比67%の減益となったことが判明。企業はリーマン・ショックよりもはるかにインパクトが大きい戦後最大の試練に直面している。他方、テレワークによる在宅勤務等が急増しIT投資が拡大したため、電機や情報通信は黒字を確保した。(2年6月)

京都、滋賀に本社を置く上場企業の2020年3月期決算では、45社のうち6割の経常損益が減益か赤字であった。一方、外出控えによる「巣ごもり消費」で任天堂、宝ホールディングス、餃子の王将フードサービスは収益を拡大した。(2年5月)

名古屋のシンクタンクの試算によると、世界的なウイルス流行の収束が20年末までずれ込むと全国で301万人が失業する恐れがあると指摘。(2年5月)

観光庁が発表した4月、5月の訪日外国人旅行者数は、新型コロナウイルスの感染拡大による渡航制限などの影響で、4月は前年同月比99.9%減の2,900人、5月は1,700人と過去最少であった。(2年6月)

また4月の観光庁宿泊旅行統計調査によると、全国のホテルや旅館などの延べ宿泊者数は前年同月比77%減の1,079万人と過去最大の減少幅となった。(2年5月)

京都簡易宿所連盟の調査によると、京都市内にあるゲストハウスなど簡易宿所の7割以上が2020年4月以降の半年間、単月の売り上げが前年比80%以上落ち込み、大幅な収入減に陥っていることが分かった。(2年10月)

京都市内でゲストハウス「Rinn (鈴)」など計78施設を管理運営する不動産開発会社リアル(下京区)が負債18億を抱え民事再生法の適用を申請した。(3年3月)

京都市観光協会が発表した2020年の市内主要ホテルの延べ宿泊者数は前年比61%減の約254万人で、14年の調査開始以来初めて減少した。このうち、19年まで過半を占めていた外国人宿泊者数は89%減の約37万人、日本人宿泊者数は32.5%減の約217万人で国内の感染状況に応じて月ごとに急激に変動した。客室稼働率は前年の81.2%から35.8%に大幅に低下。宿泊施設についても、新規開業518軒に対し、廃業が580軒と上回った。(3年2月)

京都市観光協会が発表した2021年2月の市内主要ホテルの宿泊動向によると、客室稼働率は1月12.5%が18.6%とやや上昇した。日本人宿泊者数は緊急事態宣言の再発令で58.2%減、外国人宿泊数と合わせた総延べ宿泊数は前年同月比で70.0%減と落ち込んだ。(3年4月)

京都三大祭の一つ、葵祭りは昨年が続いて5月15日の「路頭の儀」(行列巡行)が中止されることとなった。昨年は夏の祇園祭、秋の時代祭も行列巡行が中止されている。(3年3月)

京都市内の宿泊業界を巡っては、新型コロナウイルスの影響で経営破綻した宿泊施設を同業者が買い取って4月に開業する動きもある一方、1年余りで営業をやめたケースもあり、明暗が分かれている。(3年3月)

## ■ホテルの建設・開業ラッシュ続く

このような中、京都市内では、新型コロナウイルス収束後の需要回復を見込んで、なおホテルの開業

が相次いでいる。

〈中京区〉元立誠小跡地を活用した複合施設「立誠ガーデンヒューリック京都」が21日開業。不動産会社ヒューリック(東京)が外観を残した既存棟と新築棟で構成し、「ザ・ゲートホテル京都高瀬川 by HULIC」(8階建、184室)や約1,200㎡の広場、ホール、図書館などを設けた。(2年7月)

烏丸通夷川上ルの京都商工会議所跡地に、米ホテルチェーン大手・ハイアットホテルズの市内3番目のブランドホテル「ハイアットプレイス京都」が2021年中をめどに開業することが判明。計画によると、本棟は地上6階地下1階建てで、総客室数は239室。(2年8月)

三井不動産は、二条城東側に新ブランドのラグジュアリーホテル「ホテル ザ 三井 京都」を11月に開業。地上4階、地下1階、全161室で延べ約1万9千㎡。最高級の「プレジデンシャルスイート」(1室、213㎡)は市内でも最上級価格となる1人1泊130万円から。(2年10月)

プリンスホテルは御幸町通三条上に宿泊特化型の新ブランド「プリンス スマート イン」を2022年春に開業すると発表。地上5階地下1階建て、延べ4149㎡で全137室。同ブランドホテルは2021年夏に阪急四条大宮駅近くでも開業を予定している。(2年11月)

三菱地所グループのロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、JR二条駅東側に建設中の「ザ ロイヤルパークキャンパス 京都二条」を2021年6月6日に開業する。地上8階建てで、総客室数180室。

また同社は22年春にも総客室数200室を備える「ザロイヤルパークホテル 京都烏丸御池」(仮称)を開業予定。(2年12月)

〈下京区〉三井不動産は、寺町通沿いの浄土宗浄教寺の境内に同寺と一体となったホテル「三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺」を9月28日に開業すると発表。9階建てで、全167室。(2年6月)

不動産会社「スタートコーポレーション」(東京)は、京都市が再整備を進める市中央卸売市場第一市場に「ホテルエミオン京都」(8階建て、206室)や飲食店などが入る商業施設を23日に開業。(2年7月)

三菱地所グループのロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、JR梅小路京都西駅東側で「ザ・ロイヤルパークホテル京都梅小路」を3月12日に開業。6階建、客室は246室。(2年9月)

JR西日本は、梅小路京都西駅近くのホテル「梅小路ホテル京都」を10月14日に開業。5階建の本棟と2階建ての別棟で、客室144室。(2年10月)

フランスのグルメブランドの名を冠した世界2カ所目の宿泊ホテル「フォションホテル京都」が河原町通松原下ルに16日開業する。地上10階建てで客室は59室。既存の中規模ホテルを購入し建物内を大幅に改装して、事業承継した。(3年3月)

堀川五条交差点北側でWBFホテル&リゾートが運営のホテルは、コロナの影響で資金繰りに窮し、約160億円の負債を抱えて倒産。(2年7月)

〈南区〉ロイヤルホテル(大阪市)は、京都駅南側に2020年7月15日ホテル「リーガグラン京都」を開業。延べ床面積1万728㎡、全261室の宿泊主体型で大浴場を備える。(2年7月)

全国で約30施設を運営するベッセルホテル開発(広島県)は、京都駅八条口近くに「レフ京都八条口byベッセルホテルズ」を3月1日オープンする。地上9階建てで全124室。(3年2月)

JR西日本グループは、30日京都駅八条口から徒歩2分の好立地に宿泊主体型の「ヴィスキオ」と「ヴィアイン」の2ホテルを同時開業する。客室数は計約900室で、駅ビル内にある同グループの「ホテルグランヴィア京都」と合わせて1,500室規模となる。(元年5月)

星野リゾート(長野県)は、市内で4月15日「OMO3京都東寺」と「OMO5京都三条」(中京区)、今秋には東山区の八坂神社近くに「OMO5京都祇園」を開業すると発表した。(3年3月)

〈東山区〉帝国ホテル(東京)は、祇園の弥栄会館で計画するホテル開業について、施設を所有する学校法人「八坂女紅場学園」と協議を始めることで基本合意した。2020年代半ばの開業を目指す。(元年10月)

米ホテルチェーン・ハイアットホテルズの最上級ブランドで日本国内2カ所目となる「パークハイアット京都」が30日、老舗料亭の山荘京大和の敷地に同居する形態でオープンする。ホテルは、地上2階地下4階建てで、客室は計70室。宿泊料金はスタンダードな部屋(45㎡)で11万円前後。(元年10月)

京阪清水五条駅近くの五条通沿いに「ホテルセンレン京都 東山清水」が3月1日オープン。7階建てで全167室。(3年2月)

## ■物流施設の増加

コロナ禍の「巣ごもり消費」によるネット通販拡大等により物流施設の増加が目立っている。

大和物流は、久御山町林高黒に同社3棟目となる物流センターの建設工事に着工、2022年2月の稼働を予定している。(3年2月)

久御山町では、下津屋で三井物産都市開発が「ロジベース久御山」を(2年2月)、市田で芙蓉総合リースが物流施設を建設している(2年8月)

また、長岡京市馬場六ノ坪では大林新星和不動産が9500㎡の土地を取得し、物流施設を計画、向日市鶏冠井町西金村でも野村不動産が1.1ha超の土地に物流施設を建設する計画。(3年3月)

## ■京都先端科学大学

2015年4月に太秦キャンパスを開設した京都学園大学(右京区)は、2019年4月「京都先端科学大学」へと名称を変え、2020年4月に工学部及び工学研究科を設置した。(2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2022年8月下旬をめどに上京区の新庁舎へ移転することで合意した。(2年8月)

## ■京都市の一般競争入札

京都市上下水道局が伏見区横大路に所有する「伏見水環境保全センター」に隣接する土地約1万㎡が2月に行われた一般競争入札で予定価格の約3倍となる30億200万円で落札された。記録が残る2004年以降の最高価格で、落札者は不動産大手の東京建物(東京)。(3年3月)

## ■跡地活用

京都市は、元新道小学校(東山区)の跡地活用に向けた公募型プロポーザルについてNTT都市開発(東京)と事業の基本協定書を締結。道路を挟んで向かい合う宮川町歌舞練場と併せて一体的に整備し、宿泊施設や新たな歌舞練場、地域の交流施設などとして活用する計画。(2年12月)

京都市は3月に閉館した京都社会福祉会館(上京区)の跡地活用の候補事業者に、富裕層向けホテルの建設を提案した不動産会社オープンハウス(東京都)を選定したと発表。近くの世界遺産・二条城(中京区)との連携を図る提案内容となっている。(2

年12月)



### ■京都市の立地適正化計画制度

京都市は、「持続可能な都市構築プラン」を策定し、産業空間の確保や都市環境の向上を目指すエリアとして「都市機能誘導区域」を、生活サービスや地域コミュニティの確保等を目指すエリアとして「居住誘導区域」を定め、2019年10月1日以降これらの区域外で一定の開発行為を行う場合、行為に着手する30日前までに京都市への届出が必要となった。(元年10月)

### ■高さ規制緩和民間に拡大へ

京都市都市計画審議会は、高さ規制を超える建物を一定の条件下で認める市の「特例許可制度」について、民間まで対象を拡大することを承認した。4月中にも都市計画決定し、運用可能になる見通し。(3年3月)

### ■京都市「別荘税」導入方針

京都市は、所有しながら生活していない「非居住住宅」の戸主に対し、法定外普通税として新たに課税する方針を固めた。財政難への対応に加え、首都圏や海外の富裕層に市内のマンション、空き家がセカンドハウスとして買われ、子育て世代が住まいを確保できず市外に流出している実態を踏まえた。(3年3月)

### ■西京区役所、総合庁舎に

京都市は、現区役所東側の上下水道局営業所跡地(約1,400㎡)に21年度新庁舎を建築着工し、総合庁舎とする整備基本計画をまとめた。23年度の開所予定。(2年3月)

### ■伏見桃山ビル

京阪ホールディングスは、伏見区の京阪伏見桃山駅前に、商業ビル「京都伏見桃山ビル」を12日に開業すると発表。鉄骨造地上4階地下1階建てで5テナントが入居する。(3年3月)

### ■亀岡市のスタジアム

京都府は、亀岡市に「府立京都スタジアム」を1月に完成し、2月に完成イベント開催。座席数約2万1,600席で愛称は「サンガスタジアム京セラ」。(2年2月)

サンガスタジアム京セラ横にJR亀岡駅北側で進む土地区画整理事業地で初めてとなる商業施設として「サンロイヤルホテル亀岡駅前」が3月1日開業。地元企業「サンロイヤル」による市内2店舗目のホテルで、7階建て、延床面積3,400㎡、シングル80室、ツイン20室の計100室。(3年1月)

### ■京丹波町、宮津にホテル開業

積水ハウスと米ホテル大手マリオットインターナショナルが運営する「フェアフィールド・バイ・マリオット・京都京丹波」が10月8日道の駅「京丹波味夢の里」の隣接地に開業。3階建て、全75室の客室。(2年10月)

さらに、両社は12月15日宮津市にある道の駅「海の京都 宮津」に隣接したホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット・京都宮津」を開業。5階建て、93室。(2年12月)

また、両社は2021年4月に南山城村大河原でも道の駅「お茶の京都」の隣接地に3階建て、50室のホテルを整備。(3年4月)



## 総会・理事会

### 第8回通常総会

令和2年5月27日、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会の第8回通常総会が京染会館にて行われました。本年は、新型コロナウイルスによる緊急事態により感染拡大防止の観点から、従来のホテルでの開催が中止され、貸会議室での開催となりました。総会後の懇親会も中止と、公益社団法人（旧社団法人）京都府不動産鑑定士協会始まって以来の縮小開催でした。

京都府では、令和2年4月17日に緊急事態宣言がなされ、5月21日に解除されましたが、その後も

1. 特定警戒都道府県への往來を避けるとともに、不要不急の都道府県をまたぐ移動を控えるよう要請する。
2. これまでにクラスターが発生しているような施設や「三つの密」のある場所への外出を控えるよう要請する。
3. 国の専門家会議で示された感染拡大を予防する新しい生活様式の定着を要請する。



等の対応が求められています。

次年度はいつもの総会が開催できることを願って、一日も早い収束を祈るばかりでした。

### 第91回Web理事会

日時 令和2年7月29日 場所 京染会館

理事会の様子です。新型コロナ感染症対策として、リアルとリモートのハイブリッド形式で開催。



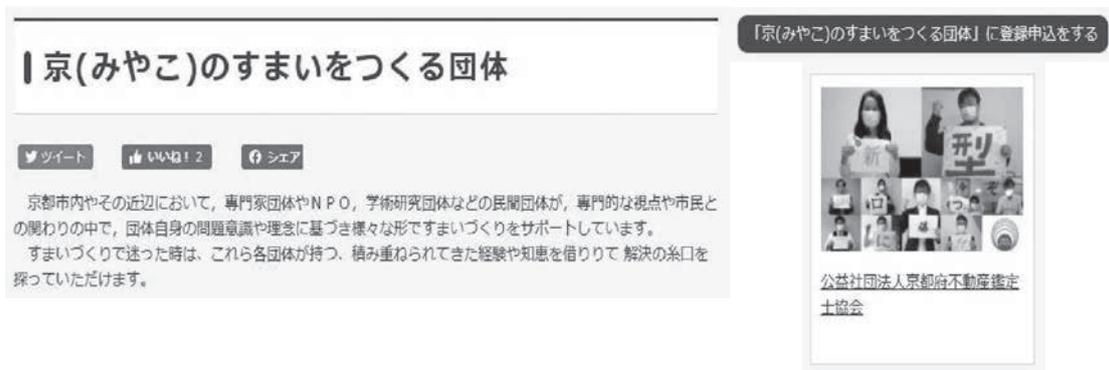
### 臨時総会

日時 令和2年12月16日 場所 こども未来館



# 京（みやこ）のすまいをつくる団体に登録しました

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会は、京都市住宅供給公社によって運営される京（みやこ）安心すまいセンターのホームページに掲載していただきました。公益社団として京都の皆様のお役に立てるよう努力してまいります。



# 鑑定のひろば 2021年1月号 「地域レポート」に掲載されました！

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の広報誌“鑑定のひろば”に京都が取り上げられました。

「もう一つの京都 再発見の旅」と題して、海の京都・森の京都・お茶の京都・竹の里乙訓を紹介しています。

地域レポートに合わせて表紙も金閣寺となっています！





## 特別企画

# 『尾花ひろみ元事務局長にインタビュー』

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会事務局（以下、当協会）の中心的、母的な存在として、平成11年から約22年間勤められ、去る令和3年2月19日をもって退職されました、尾花ひろみ元事務局長にお話しをお聞きしてきました。

### Q：当協会に来られたきっかけを教えてください

以前は病院で経理事務をしていたのですが、院長先生がご高齢で閉院されたので、次を探さないといけないなと思っていたら、その病院の看護師さんが、京都新聞の求人欄に当協会が募集していることを教えて下さり、当協会が業務にPCを導入するにあたり、PCの操作ができる人を募集しているとのことで、応募しました。

### Q：当時、不動産鑑定士という職業はご存知だったのですか

なんとなくは知っていたのですが、当会に入ってから勉強させていただきました。

### Q：当会で1番印象に残っていることはなんですか

先生方の優しい笑顔！

著名な方を招いて600人ほどの府民の方々の参加を頂いた講演会や、（日本不動産鑑定士協会）連合会とともに国際会議・PPC京都大会（2016年9月26日～29日、第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議（The 28th Pan Pacific Congress for Real Estate Appraisers, Valuers, and Counselors））を無事に開催できたこと、京都自由業団体懇話会ソフトボール大会でウグイス嬢に駆り出されたことです（笑）。

### Q：大変だったことや、苦労されたことはなんですか

協会での仕事が楽しく、趣味は「協会」といえるほど没頭していましたので、特にありません。しいて言えば、色々な書類を一から作っていったことが大変でしたが、それがやりがいにもなりました。また、公益社団法人の事務局としての責任ある仕事を任せて頂きました。

### Q：退職後これからやってみたいことなどありますか

時間がたくさんできますので、コロナ禍の状況が落ち着いてきたら、趣味のテニスやスキー、秘境での釣りを楽しみたいと思います。

### Q：（失礼ながら）意外とアクティブなんですね

そうですね。高知の足摺岬まで車で行って、1週間滞在し、イカダでチヌ釣りなどしたりします。パートナーの影響で釣りははじめて、もう20年くらいになります。やり出したら競争心が芽生えてしまって、大昔ですが60cmを超える大物を釣ってスポーツ紙に掲載されたこともありますよ（笑）。

### Q：最後に会員、事務局のスタッフの方へのメッセージをお願いします

当会に入職してあっという間に年月が経ちました。不行き届きなところも多くあったと思いますが、そんな私が定年まで頑張ってきたのも、先生方の丁寧なご指導と事務局の方の細やかなサポートのおかげと感謝しております。

最後になりましたが、会員の皆様のご健勝と更なるご活躍をお祈り申し上げます。

### ■インタビューを終えて

まず、この度はご退職おめでとうございます。そして、長年にわたって当協会並びに各会員の活動を陰になり日向になり支えて下さったことに感謝いたし御礼申し上げます。

尾花さんが入職された平成11年当時、日本経済は、金融システムの信用不安など平成不況の真っただ中で、企業による雇用調整圧力の強まりもあって、京都の完全失業率は5.2%（平成11年平均）という大変厳しい状況でした。今のように、スマホで簡単に求人情報を検索することもできず、新聞広告や職業安定所しか求人情報が得られなかった時代で、新聞紙面での求人募集の効果はやはり絶大だったということもあり、当協会の求人（1名）に対し、なんと約180名の応募があったそうです。ある意味では不動産鑑定士試験よりも狭き門をくぐられてこられたすごい方です。

インタビューにもありましたが、実はかなりのアウトドア派で、釣りも師匠クラスの腕前をお持ちとのこと。今は新型コロナのせいでなかなか気分が晴れない状況ですが、落ち着いたらまた大物を釣り上げて、スポーツ紙に載る日が来ることを楽しみにしております。

尾花さんのこれからのご多幸とご健勝をお祈り申し上げます。また、当日は貴重なお時間を頂き、ありがとうございました。

令和3年2月18日



(公社) 京都府不動産鑑定士協会事務局にて  
インタビュアー：辻倉、吉川、山口

# 活動報告

## 本年度の活動状況

### 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインにおける 新型コロナウイルス感染症に適用する場合の特則への対応について

(公社) 京都府不動産鑑定士協会  
副会長 吉岡和潔



地震や台風、大雨といった様々な自然災害の発生により、住宅ローンなどを借りながら被災した場合、債務を抱えたままでは再スタートが困難になることが考えられます。

そのような被災者の方が、法的倒産手続きによらず、債務整理を申し出る枠組みが「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」です。

このガイドラインには、一定の要件のもとで債務整理が行われることにより、財産の一部をローンの支払いに充てずに手元に残すことができ、また、債務整理をしたことが信用情報として登録されないなどの特徴があり、これにより、債務者の生活や事業の再建が可能となります。

さらに、令和2年12月1日からは、新型コロナウイルス感染症による失業や収入・売上げの大きな減少によって債務の負担を抱えられた、住宅ローンや事業性ローン等を借りている債務者（個人・個人事業主）の方も、このガイドラインの適用対象者となりました。

当会においても、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の求めに応じ、登録支援専門家の再募集並びに委嘱依頼書の提出先及び紹介窓口についてホームページへの掲載を行い、また、各登録支援専門家の調整を行うための勉強会を発足させ対応を進めているところです。

さて、「新型コロナウイルス感染症に適用する場合の特則」についてはこれからの部分で未だ不明な部分もありますので、そもそもの「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の内容はどのようなものであったかを整理してその内容の理解を深めていきたいと思っております。

#### I. 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン（以下、「ガイドライン」）とは？

ガイドラインは平成27年（2015年）12月に取りまとめられた民間の自主的なルールであり、平成28年（2016年）4月から適用が開始されました。

- ① 災害救助法（昭和22年法律第118号）の適用を受けた自然災害で被災された方のみに適用されてきた制度です。
- ② 住宅ローン等を借りている被災者が、破産手続きなどの法的な倒産手続によらず、銀行などの金融機関などの債権者と個人債務者の合意に基づき、ローンの全部または一部を減免することを内容とする債務整理を公正かつ迅速に行うことができます。
- ③ 債務者の債務整理を円滑に進め、債務者の自助努力による生活や事業を支援し、ひいては被災地域の復興・再活性化に資することを目的としています。
- ④ 本ガイドラインには法的拘束力はないものの、金融機関等である対象債権者、債務者並びにその他の利害関係人によって自発的に尊重され遵守されることが期待されています。

## II. ガイドラインを利用できる方

- ① 平成27年（2015年）9月2日以降に「災害救助法」が適用された自然災害の影響によって、それまで抱えていた住宅ローンや自動車ローン、事業性ローンなどを返すことができない、または近い将来に返せなくなるが確実と見込まれる個人または個人事業者の方です（法人の債務は対象となりません）。

## III. ガイドラインにおける債務者とは？

- ① 住居、勤務先等の生活基盤や事業所、事業設備、取引先等の事業基盤などが災害の影響を受けたことによって、住宅ローン、住宅のリフォームローンや事業性ローンその他の既往債務を弁済することができないこと又は近い将来において既往債務を弁済できなくなることが確実と見込まれる個人となります。
- ② 事業者の場合には、その事業に価値があり、再建の可能性があること。

## IV. ガイドラインにおける債権者とは？

- ① 金融機関等（銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合、漁業協同組合、政府系金融機関、貸金業者、リース会社、クレジット会社及び債権回収会社並びに信用保証協会、農業信用基金協会及びその他の保証会社）ですが、本ガイドラインに基づく債務整理を行う上で必要なときは、その他の債権者を含みます。

## V. ガイドライン利用による3大メリット

法的手続きによる債務整理の方法として、「破産手続」「再生手続」の2つの手続きがありますが、それらを行うと官報に債務者の名前が記載され、個人信用情報に登録されてしまうため、新たに借入れをしたり、クレジットカードをつくったりすることができなくなるデメリットがありました。

しかし、ガイドラインを利用することにより、債権者との合意に基づき債務整理を行うことで、こうしたデメリットを回避しつつ、裁判所の特定調停を利用して、債務免除を受けることが可能となります。

具体的には以下のメリットがあります。

- ① 個人信用情報として登録されないため、新たな借入れに影響が及びません。
- ② 国の補助により弁護士等の「登録支援専門家」が無料で手続を支援します。
- ③ 財産の一部をローンの支払いに充てずに手元に残すことができます。

## VI. ガイドラインにおける特定調停までの道のり

- ① 手続き着手の申し出をする

債務整理の申し出を行おうとする債務者は、対象債権者のうち元金総額が最大の債権者に対して、本ガイドラインに基づく手続きを着手することを申し出て、同意を取り付ける必要があります。

### [ポイント]

- ・最も多額のローンを借りている金融機関に対して申し出をする。
- ・金融機関から同意を取り付ける。

### [メモ]

- ・申し出の際、金融機関より、借入先、借入残高、年収、資産（預金など）の状況について聴取されます。

- ② 登録支援専門家による手続き支援を依頼する

債務者は、弁護士、公認会計士、税理士及び不動産鑑定士の各専門家の各団体を通じて、事務局に対して、同意書面を添付して、登録支援専門家を委嘱することを依頼する必要があります。

### [ポイント]

- ・地元の弁護士会などを通じて依頼します。
- ・事務局は、各団体の推薦を踏まえて登録支援専門家の委嘱を行います。

### [メモ]

- ・債務整理を円滑に実施するための手続きを支援する者として、弁護士、公認会計士、税理士及び不動産鑑定士の各専門家が登録支援専門家として登録されています。

1. 日本弁護士連合会及び弁護士会

2. 日本公認会計士協会及び各地域会
3. 日本税理士会連合会及び各税理士会
4. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会及び各不動産鑑定士協会

③ 債務整理開始の申し出を行う

債務者は、全ての債権者に対して、本ガイドラインに基づく債務整理を書面により、同一の日に申し出る必要があります。

[ポイント]

- ・ 全ての債権者に対して、財産目録、債権者一覧表等必要な書類を提出します。
- ・ 申し出及び必要書類の提出は、登録支援専門家を経由して行うことができます。
- ・ 債務整理の申し出後は、債務の返済や督促は一時停止となります。
- ・ 一方で、資産や負債の額を維持する必要があります。

[メモ]

- ・ 一時停止とは、債務整理開始後、債権者間の平等を害する行為を禁止するための措置です。
- ・ 債務者は、全ての債権者の同意なく新たな債務を負担したり、資産を処分したり、一部の債権者のみに債務弁済したり、あるいは担保提供をしてはいけません。

④ 調停条項案の作成及び提出

債権者は、調停条項案を作成のうえ、登録支援専門家を経由して全ての債権者に提出する必要があります。

[ポイント]

- ・ 登録支援専門家の支援を受けて、調停条項案提出前に債権者と事前協議を行い、理解を得るように努めないといけません。
- ・ 調停条項案は、破産手続きによる回収の見込みと同等以上の回収を得られる見込みがあるなど、債権者にとって経済的な合理性が期待できる内容にしないとけません。
- ・ 金融機関からは、1か月以内に、同意するか否かの回答があります。

[メモ①]

- ・ 非事業主（住宅ローン債務者等）及び下記のメモ②に該当しない個人事業主が作成する調停条項案  
債務の弁済ができなくなった理由  
財産の状況  
債務弁済計画（原則5年以内）  
資産の換価・処分の方針  
債権者に対して債務の減免、期限の猶予その他の権利の変更を要請する場合はその内容

[メモ②]

- ・ 事業から生じる将来の収益による返済により事業の再建・継続を図ろうとする個人事業主が作成する調停条項案  
全記①の各事項に加え、事業計画  
事業見通し  
収支計画  
災害発生前から既に事業利益が赤字であったときは、赤字の原因とその解消の方策を記載するとともに、調停成立後おおむね5年以内を目途に黒字に転換する内容を含める

⑤ 特定調停の申し立て

本ガイドラインに基づく債務整理に当たっては、特定調停の手続きを利用する必要があります。

[ポイント]

- ・ 債務者は、全ての債権者から調停条項案に同意あるいは同意の見込みを得る必要があります。
- ・ 調停には、原則として、債務者自身が参加する必要があります。

[メモ]

- ・ 申立費用は債務者の負担となります。

⑥ 調停条項の確定

特定調停手続きにより調停条項が確定すれば、債務整理が成立します。

[ポイント]

- ・債権者から、債務者が債務整理を行った事実その他の債務整理に関する情報（代位弁済に関する情報を含む）について、信用情報登録機関に報告・登録することはありません。
- ・債務整理の結果として、収入や資産などの状況に応じた一定金額の返済が必要になる場合もあります。

⑦ 債務整理成立例

[設例（自宅が一部損壊の場合）]

- ・債務総額：2,500万円
- ・預貯金等の財産：500万円
- ・自宅（土地建物）の公正価額：300万円

[調停条項]

- ・公正価額（300万円）を一括で支払い
- ・その余の債務2,200万円（2,500万円－300万円）が免除される
- ・手元に自宅（土地建物）が残る
- ・手元に預貯金200万円（500万円－300万円）が残る

⑧ 調停条項案作成にあたり対象不動産の確定に必要な資料

[対象不動産が更地の場合]

- ・対象不動産の場所を示す地図（住宅地図など）
- ・土地の登記事項証明書
- ・不動産登記法第14条地図、公図
- ・土地の固定資産税評価証明書
- ・価格調査の依頼書

[対象不動産が建物及びその敷地の場合]

上記に加えて

- ・建物の登記事項証明書
- ・建物の固定資産税評価証明書
- ・建物図面
- ・事業用不動産である場合は債務者が作成する事業計画
- ・賃貸用不動産である場合は現在の賃貸借の内容及び費用等がわかる資料

## VII. まとめ

以上、ガイドラインの内容を見てきました。

今後のガイドライン改正の内容によっては、今までの手続きと異なる内容となるかもしれませんが、このガイドラインに基づいた債務整理の手続きをとれば、弁護士などの「登録支援専門家」が、債務者及び債権者のいずれにも利害関係をもたない中立かつ公正な立場で本ガイドラインに基づく手続きを支援してくれるうえに、債務者の被災状況や生活状況などの個別事情により異なるものの、預貯金などの財産の一部を「自由財産」として残すこともできる可能性があります。

コロナウィルスの影響で債務返済に支障をきたす方が増えていく状況が予想されるなか、ガイドラインにコロナウィルスの影響も加味されることになったことから、このガイドラインを上手く利用して、生活再建の第一歩を歩んでいただければと思います。

## 電話無料相談会



島本 英年 渡邊 崇彦

令和2年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会は、4月に実施が予定されていましたが、新型コロナウイルス感染症の影響から、中止となりました。

令和2年度「土地月間」無料相談会は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、令和2年10月16日に対面ではなく電話相談で実施しました。

相談員は渉外広報委員会、辻本尚子委員長、山口将史副委員長はじめ、小村直之、島本英年、東辻壮司、辻倉伸介、西川崇、細見幸司、吉川啓介、渡邊崇彦の各会員、計10名が対応いたしました。なお、相談件数は総計19件でした。

相談内容は、全体としては価格に関するものが最も多く、次いで税務に関する相談内容が目立ちました。

無料相談会における府南部の特徴としては、価格水準のご相談が中心的であるものの、相続に関連することも多く、内容が広範囲にわたることがあげられます。例年は対面での相談会の開催が常であったためか、今回電話での相談件数はやや少なかった面もありますが、複雑な事案に対しても電話でしっかりとお答えできるように対応しました。無料で気軽に相談できるということに安心感を持たれる方はやはり多く、電話でもある程度の対応はできるということが認識できました。

無料相談会における府北部の特徴としては、相談件数の増加があげられます。令和元年度から開始した両丹日日新聞及び北近畿経済新聞への新聞広告や公共広報紙への掲載をはじめとした広報活動の結果、府北部における相談件数が9件と、府北部の相談件数としては例年に比べて多い件数となりました。内訳では、広報メールの反響があった舞鶴市内の相談が6件と府北部では最多となりました。近年、府北部における相談件数は増加傾向にあり、広報活動が相談につながっています。また今回、電話での相談会であることから、相談者が広域から参加されたことも、件数増加の要因となりました。相談内容は、全体の傾向と同様に価格に関するものが最も多く、次いで税務に関する相談内容が目立ちました。

## リビングコラム書いてます！

辻本 尚子



渉外広報委員会では2020年5月から、「リビング京都」（発行：京都リビング新聞社）で“不動産を買うとき、売るとき 知っておきたい話”と題したコラムを執筆しています。

不動産に関わる話題のあれこれについて、簡潔にわかりやすくをモットーに、多くの皆様楽しく読んでいただけるよう、これからも長く続けていきたいです。



## 「ウェビナー研修例会」初挑戦！体験談とその感想。

神本文子



みなさま、こんにちは。令和2年度の資料委員長を務めました神本です。

この原稿を書いている今日、東京で桜の開花宣言が出され、来週には関西も桜の時期を迎えます。この1年は新型コロナウイルス感染症に振り回された年でした。昨年の春は地価公示の分科会や当協会の理事会がWeb会議に切り替わり、電子署名での鑑定評価書の納品、Webでの顧客対応、テレワークの実施、(個人的には)Web飲み会など、急速に生活スタイルが変化しました。先月からワクチン接種が開始されましたが、根本的な治療法が確立していないため、ウィズコロナに対応する新たな社会基盤や生活様式の変化は今後も続いていくと考えられます。

京都府不動産鑑定士協会の活動に目を向けると、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、対面や集合での会議や研修例会の開催は難しく、専門職としてのスキルアップに必要な会員の自己研鑽の場が失われました。そこで、令和3年2月にウェビナー(Web+seminarで、オンラインセミナーの意味します)での研修例会を開催することにしました。開催の検討は、令和2年夏、コロナ禍で様々な民間企業が実施しているオンラインでの顧客向けセミナーをきっかけにスタートしました。この時点で既に毎年6月、10月に実施している研修例会の中止が決定していたため、令和3年2月の調査研究委員会による研修例会をウェビナー形式で実施できることを目標に、その直前となる2月3日にテストとしてウェビナーによる臨時研修例会を資料委員会の担当で実施することにしました。



講師は東京から参加しました

コロナ禍となるまでZoomを使ったことがなく、YouTubeすらほとんど見たことがなく、世間のデジタル化から取り残されていた私にとっては、何から手をつければよいかもわからず、不安でしたが、参加者、当会理事会や事務局スタッフのご協力で、何とか無事に臨時研修例会を開催することができました。そこで、京都会初のウェビナー開催を振り返ってみたいと思います。

### 1. 「ウェビナーって何？」など、いろいろと調査してみた時期(令和2年9~10月頃)

そもそも“ウェビナー”はどうやって開催するものなのでしょうか？

私は当初、動画=YouTube、くらいしか思いつきませんでした。調べてみると、動画配信サービス(YouTubeのようなもの)を使うか、Web会議のプラットフォーム(Zoomのようなもの)を使うかを選択しなければならず、それぞれに基本となるサービスがあり、さらに多くの会社が独自のサービスを付加していることがわかりました。また、費用は利用可能人数やデータ容量等で決まることもわかりました。そこで、他の地方会や他士業のセミナーを調べたり、いくつかの企業のウェビナーに参加してみることにしました。

この時期、いくつかのウェビナーに参加して、後で使えると気付いたちょっとしたノウハウがありますので、ご参考までにお示します。

- ① ウェビナー開催10分前くらいにはウェビナーに接続できるようにしておく。

開始時刻ぴったりになるまでサイトにアクセスできないものがあったのですが、それでは参加者がちょっと不安になると思いました。逆に、20分くらい前から音楽や会社の宣伝ビデオを流して、開始までの待ち時間も楽しめたものがありました。

- ② 指定されたURLから入った後、さらに主催者から参加が許可されなければ入れないのは待ち時間等によりストレスになる。

- ③ 講師が一方的に説明するタイプでは、集中して聴講できるのは1時間くらいが目安。

会場形式と異なり、周囲に人がいないため、緊張感が持続できないと感じました。

④ パワーポイントや動画を効果的に使う。

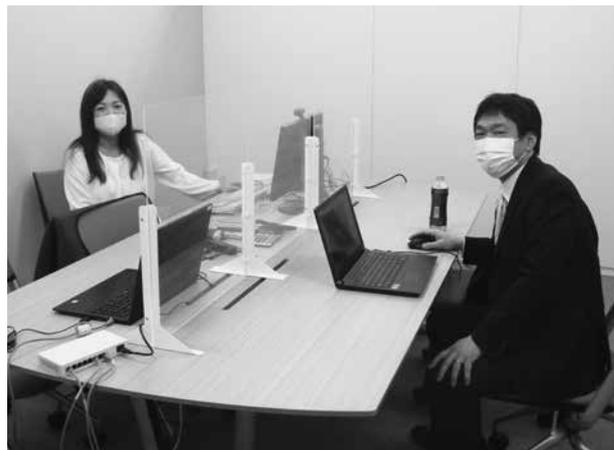
実際に講師と対面しているのではないため、一方的な解説は単調となりやすく、Webでの活用が生きる視覚の情報の重要性を感じました。

⑤ 会場で話すよりもWebの場合、講師の話が早くなることが多く、設定時間より短めに終わることが多い。

講師の説明方法等にもよりますが、この時期は、まだZoomでの長時間の講演に慣れていない方も多く、会場形式より前倒し気味に終わるものが多いことが判明しました。

⑥ 申込みから開催まで期間があくと、申し込んだことを忘れてしまう。

ウェビナーの場合、勤務先や自宅で受講するため、開催ギリギリまで業務を行っているとうっかり開催時間を過ぎてしまうことがありました。会社によってはリマインドメールも送付してくれるのですが、迷惑メールに振り分けられてしまって気づかないこともありました。



ホスト側事務室での様子です

## 2. ウェビナー実施に向けて本格稼働（令和3年1月頃）

業務の繁忙期である年末年始を過ぎ、ウェビナー開催に向けて焦り始めた頃、ようやくZoom代理店から、当協会事務局担当者と一緒に基本的な利用方法を教わりました。でも、教えてもらうのと実際の作業はまったくベツモノでした。当協会で開催可能な方法にアレンジし、その方法をマニュアルとしてまとめて事務局で保管することにしました。なお、昨年、ホームページを改修し、会員専用ページから研修例会の参加申込みができるように変更していたため、参加者のリストを簡単に作成し、Zoomで管理することができたのが、作業上役立ちました。

臨時の研修例会開催にあたり、上記1を踏まえてこんなことを工夫しました。また、作業確認のため、本番となる調査研究委員会の研修例会を担当する橋本先生にも同席いただくことにしました。

① 参加申込みを開催直前まで受付けて、開催日を忘れない時期に参加URLを参加者に送付しました。

② 講義の合間に多少の休憩時間を設け、あわせて、受講者の反応がわかりにくいと、休憩時間中に確認テストを実施しました。多くの方にご回答いただき、正解率が高かったため講義をしっかりと聴講し、理解されているようでよかったですと安心しました。

逆に失敗してしまい、次回改善が必要と感じたことは下記のとおりです。

① ホストである私が勤務先の狭い会議室で実施したため、ハウリングが生じました。

② 講師の用意した内容と実施時間の不一致がありました。

講師が想定していた時間と実際の進捗時間に差がでてしまい、後半の時間調整がうまくいきませんでした。また、当研修例会は動画データを日本不動産鑑定士協会連合会に提供したのですが、録画時間の測定結果、研修単位で認定される時間が規定時間に満たず、予定単位数より少ない単位が参加者に付与されることとなってしまいました。

京都会では初の試みでしたが、ウェビナー研修例会開催で嬉しかったのは、当初想定していたよりも、参加申込者数が多く、かつ、当日の参加率が非常に高かったことと、講義終了後のアンケートへの回答率が高く、参加者の理解度の把握や次回の研修例会開催に向けてのヒントを得ることができたことです。

京都会でのウェビナー利用は始まったばかりですが、参加者のご理解もあり、どうにか臨時研修例会を終えて、その次の研修例会に繋ぐことができたかとほっとしました。これからさらに内容は改良されると思いますが、初回を担当させて頂いた私からこれまでの経緯と感想などをご報告させていただきました。今後も研修例会への積極的なご参加をお待ちしております。

## 地方圏における不動産価格の動向について

嶋 寄 敦

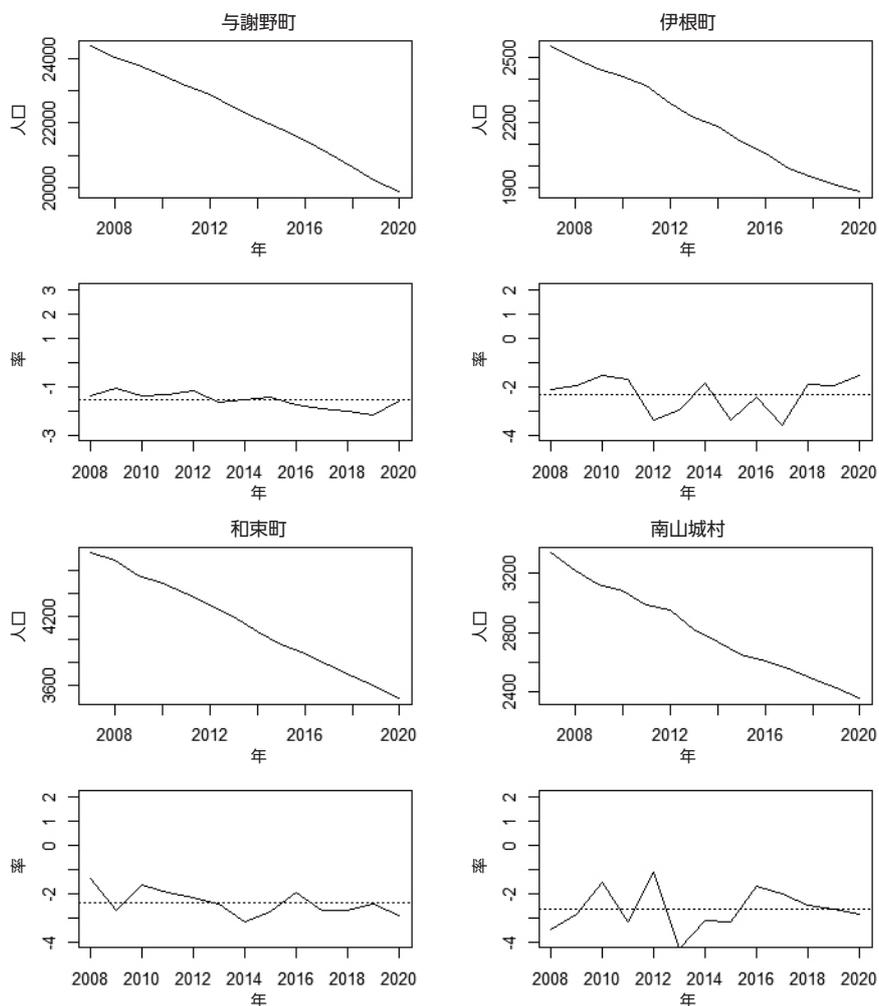
本年3月に公表された「令和3年地価公示」や昨年公表された「令和2年地価調査」では、京都府北部及び中丹地域、南部地域では地価の下落が続き、府内での二極化が進行していると言われていています。上記の地域では人口が減少し続けており、高齢化も進んでいます。人の移動がなければ不動産は動きません。そこで、人口や世帯、土地取引の動向と不動産価格との関係性をモデル化して、考察することとします。

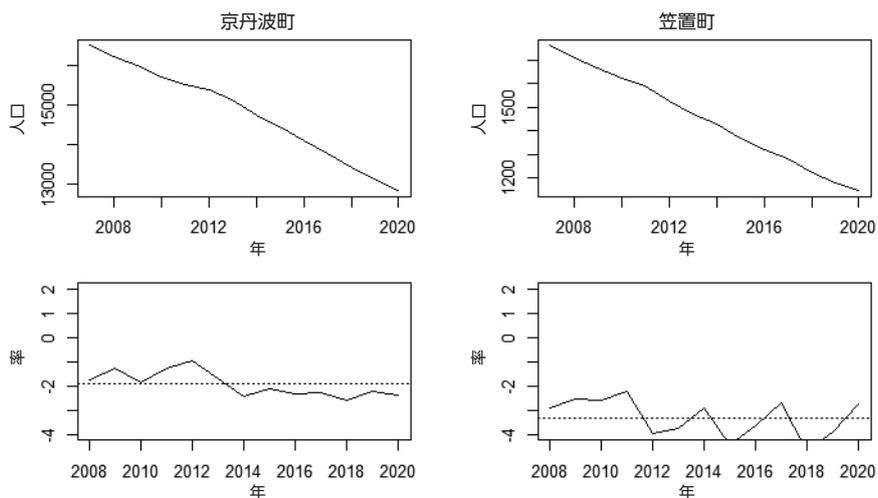
採用するモデルは、VAR（ベクトル自己回帰・Vector Auto Regressive）モデルという時系列分析の方法を用います。VARモデルは、2011年のノーベル経済学賞を受賞したクリストファー・シムズ教授等によって、推奨・発展させられたもので、シムズ教授自身は構造VARモデルを展開しています。日本では、物価の決定には財政政策が重要だとするFTPL（物価水準の財政理論・Fiscal Theory of Price Level）を提唱するシムズ理論が有名で、ご存じの方も多いと思われます。VARモデルは、経済学のほかに金融や土木関係の分野等で、現在も活用されているようです。

### 1. 京都北部地域と南部地域の状況

京都府北部地域である与謝野町、伊根町と中丹に位置する京丹波町、山城地域の笠置町・和束町・南山城村の5町1村の人口や世帯数は減少傾向が続いています。

[人口と前年との対数差分データ]

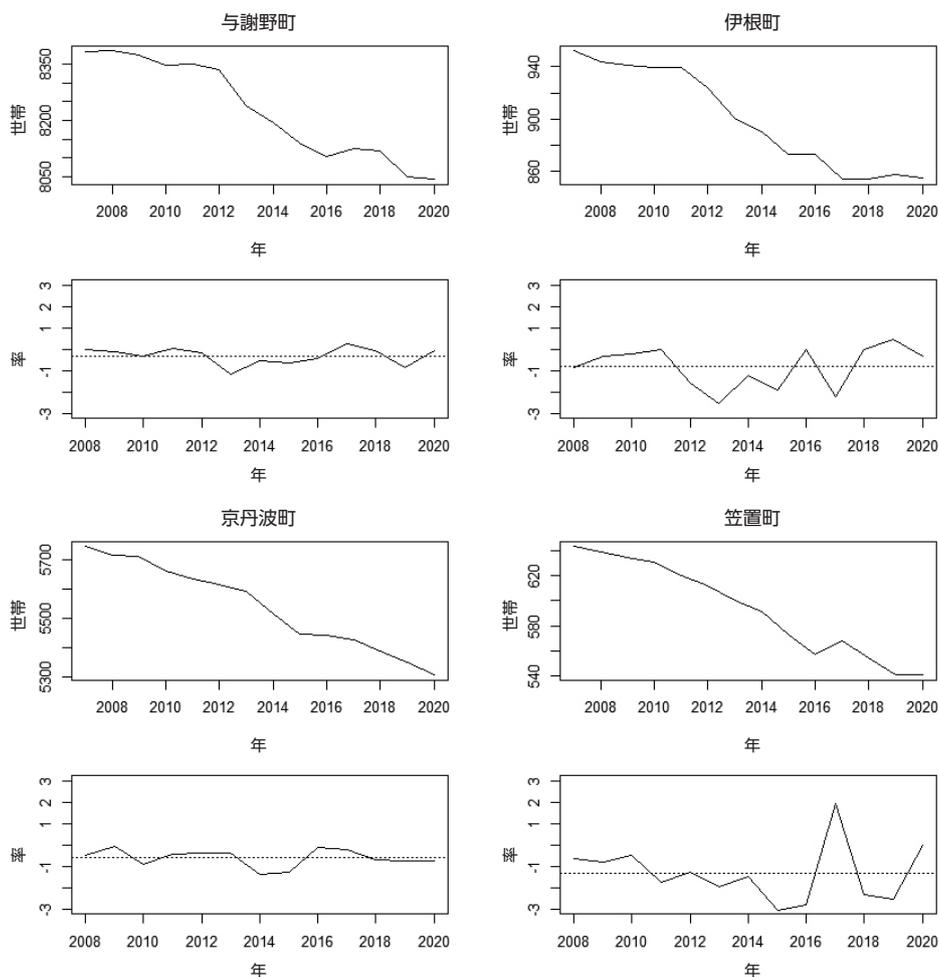


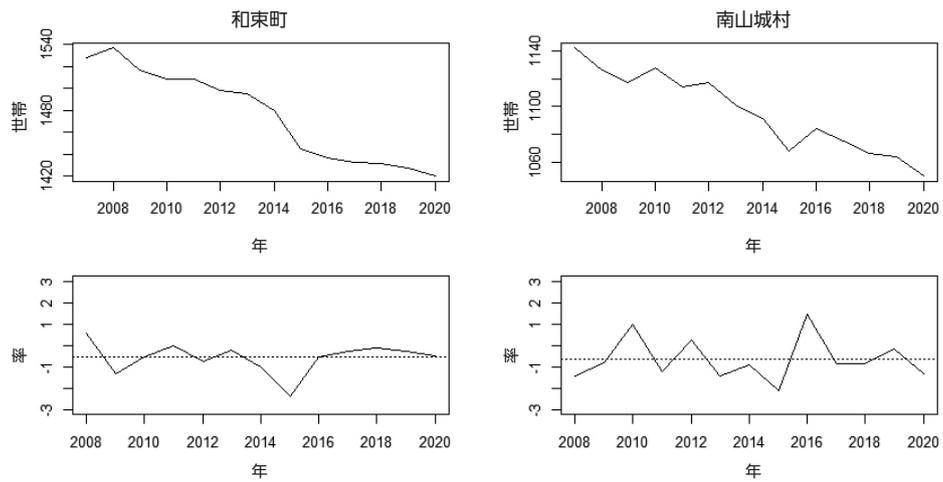


上記のグラフは上が2007年から2020年の10月1日付の推計人口（一部国勢調査）で、下のグラフは前期との対数階差率（差分データ）です。人口は減少傾向が続いていますが、対数階差率はばらつきが見られるもののマイナス数パーセントの範囲内の変化率で推移しており、定常性が見られるものと推察します。

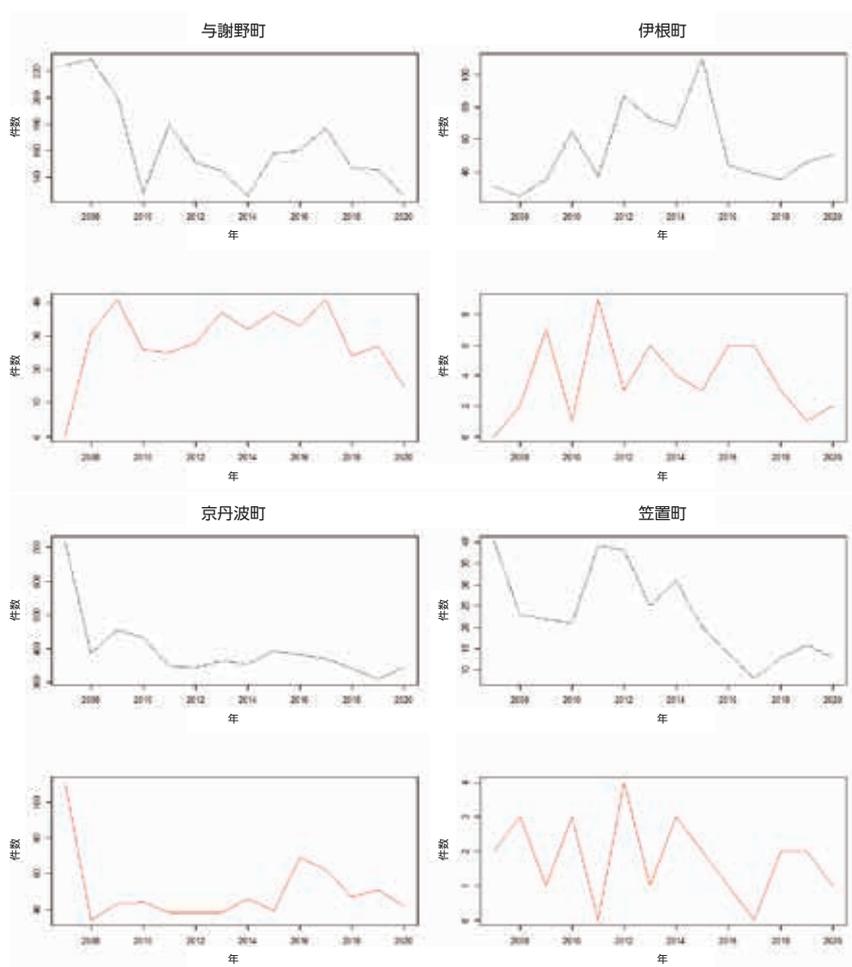
下記のグラフは、推計世帯数と前期との対数階差率を表示したもので、上記と類似した推移を示しています。

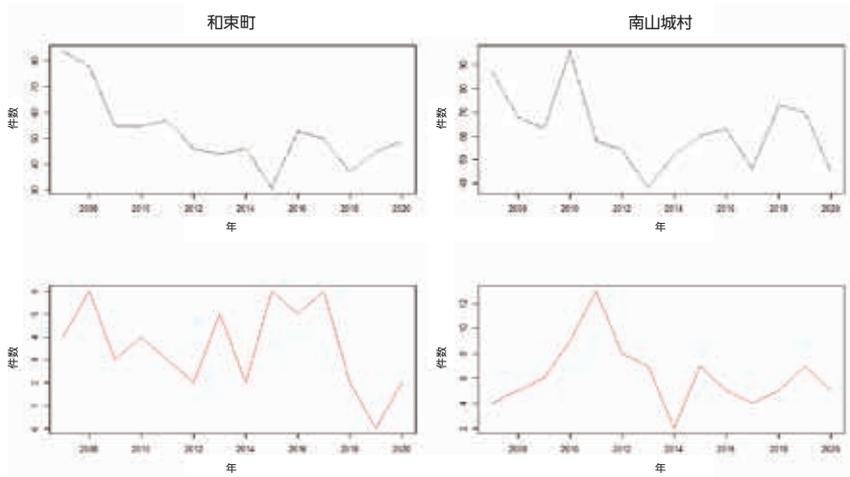
[世帯数と前年との対数差分データ]





続いてのグラフは、土地取引件数（出典：国土交通省）と国土交通省のHPで公開されている不動産取引価格情報の取引事例の件数になります。何れの町村も、取引件数にばらつきがあり、取引事例件数に至っては、0件の年も見られます。





## 2. VARモデル

### ① VARモデルの概要

VARモデルとは、相互に関係性がある要因(変数とします)それぞれの過去の値(ラグ付変数といいます)を説明変数とする自己回帰型の連立方程式モデルになります。

VARモデルは、AR(自己回帰・Auto Regressive)モデルである次の漸化式の変数をベクトル(多変量)に拡張したもので、説明変数がベクトルに、回帰係数(パラメータ)が係数行列に置き換わったものです。

$$\text{AR}(p) \text{モデル } y_t = c + \beta_1 y_{t-1} + \dots + \beta_p y_{t-p} + u_t \quad u_t \sim \text{ホワイトノイズ}(0, \sigma^2)$$

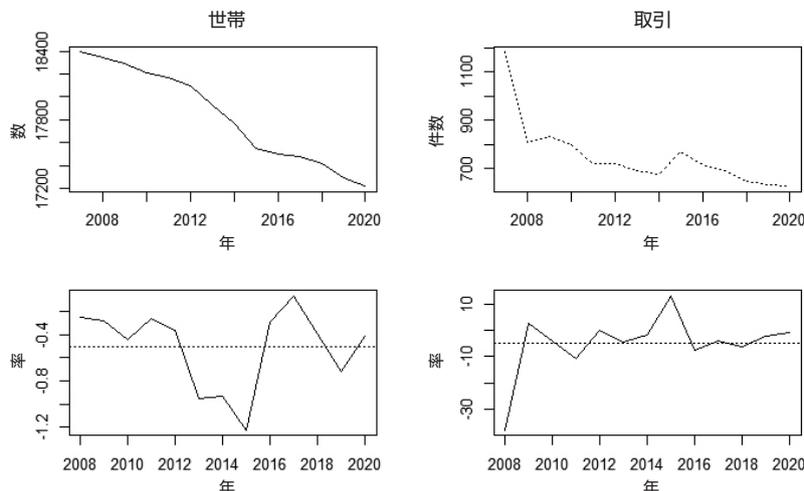
(p)はラグ次数、 $y_t$ は目的変数であり、過去データの係数付合計と定数項 $c$ 、攪乱項 $U_t$ からなり、 $\rho$ は $y_t$ の自己共分散関数を示します。

ARモデルは以下の連立方程式(固有方程式)で求める手法(ユール-ウォーカー方程式)を用いられるのが一般的です。

$$\begin{pmatrix} 1 & \rho(1) & \dots & \rho(p-1) \\ \rho(1) & 1 & \dots & \rho(p-1) \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ \rho(p-1) & \rho(p-2) & \dots & 1 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} \beta_1 \\ \beta_2 \\ \vdots \\ \beta_p \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} \rho(1) \\ \rho(2) \\ \vdots \\ \rho(p) \end{pmatrix}$$

### ② モデルの適用

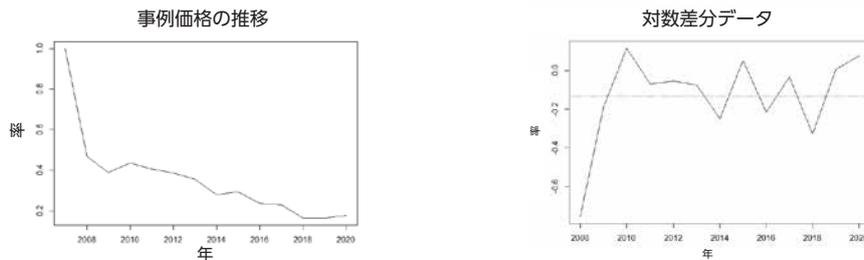
各町村の取引件数と取引価格の件数が非常に少ないことや各町村の傾向が類似していることから、5町1村の件数を合計して推定を行います。以下のグラフは、それぞれ5町1村の世帯数、取引件数、取引価格を合計したものの件数と対数階差率のデータになります。



5町1村の不動産価格は、不動産取引価格情報の宅地（土地）と宅地（土地と建物）の全ての取引総額を基に、以下の方法で取引事例単価を推定しました。

グラフは左が事例の推定平均価格を2007年を100%とする推移率で、右が対数階差率のデータを基にしたものになります。推定価格の変動率は2007年から2009年にかけて大きく下落し、先の取引件数と同様な推移を示しています。2008年はリーマンショックが発生した年ですが、地方圏にも影響があったのでしょうか。対数階差率では2008年以降は一定の範囲で推移しているように見られます。

[推定方法] 取引総額（土地と建物を含む）を土地面積で除した単価の1000円未満を切り捨てた単価の平均値と標準偏差の範囲内の事例を採用して、平均単価を求めました。



VARモデルは、5町1村の世帯数、取引件数、不動産取引情報を基にした推定変動率を適用しました。結果は以下のとおりとなり、各係数（パラメータの推定値）は信頼性の高い数値とはいえない内容になりました。

[パラメータの推定値等]

	世帯.係数	世帯.標準誤差	世帯.t値	世帯.P値	取引.係数	取引.標準誤差
世帯	0.296780725	0.362041843	0.819741502	0.436103467	-6.509780128	5.26383355
取引	-0.011292083	0.017627246	-0.640603897	0.539691634	0.009394591	0.256287751
事例	0.620193022	0.825601735	0.751201209	0.474047245	-16.63299285	12.00366807
定数	-0.341464517	0.240243948	-1.421324113	0.193009923	-7.938361917	3.492977894
	取引.t値	取引.P値	事例.係数	事例.標準誤差	事例.t値	事例.P値
取引	-1.236699464	0.251271024	0.083189788	0.150352083	0.55329987	0.595178251
事例	0.036656419	0.971657138	0.007907344	0.007320406	1.080178321	0.31154818
定数	-1.38565918	0.203254333	-0.311858676	0.34286352	-0.909570886	0.38962942
	-2.272663085	0.052671053	-0.043532639	0.099770728	-0.436326768	0.67413549

### 3. 各変数間の関係

各変数間の相関係数を見ると、世帯数と取引件数、取引件数と推定変動率との間に相関関係が見られます。

	世帯	取引	事例
世帯	1	-0.6121	-0.0853
取引	-0.6121	1	0.4362
事例	-0.0853	0.4362	1

「相関関係があるからといって因果関係があるとは限らない。」かつて、「国別のチョコレート消費量とノーベル賞受賞者数には相関関係がある。」という発表がなされました。しかしながら、この関係について原因と結果といった関係性があるとは誰も考えることはないでしょう。単なる偶然かチョコレート消費量の多い国は教育水準も高いといった関連性があるという要因が背景にあると考えられます。そのために、インパルス応答関数を用いて、三者間の関係性を調べることにします。

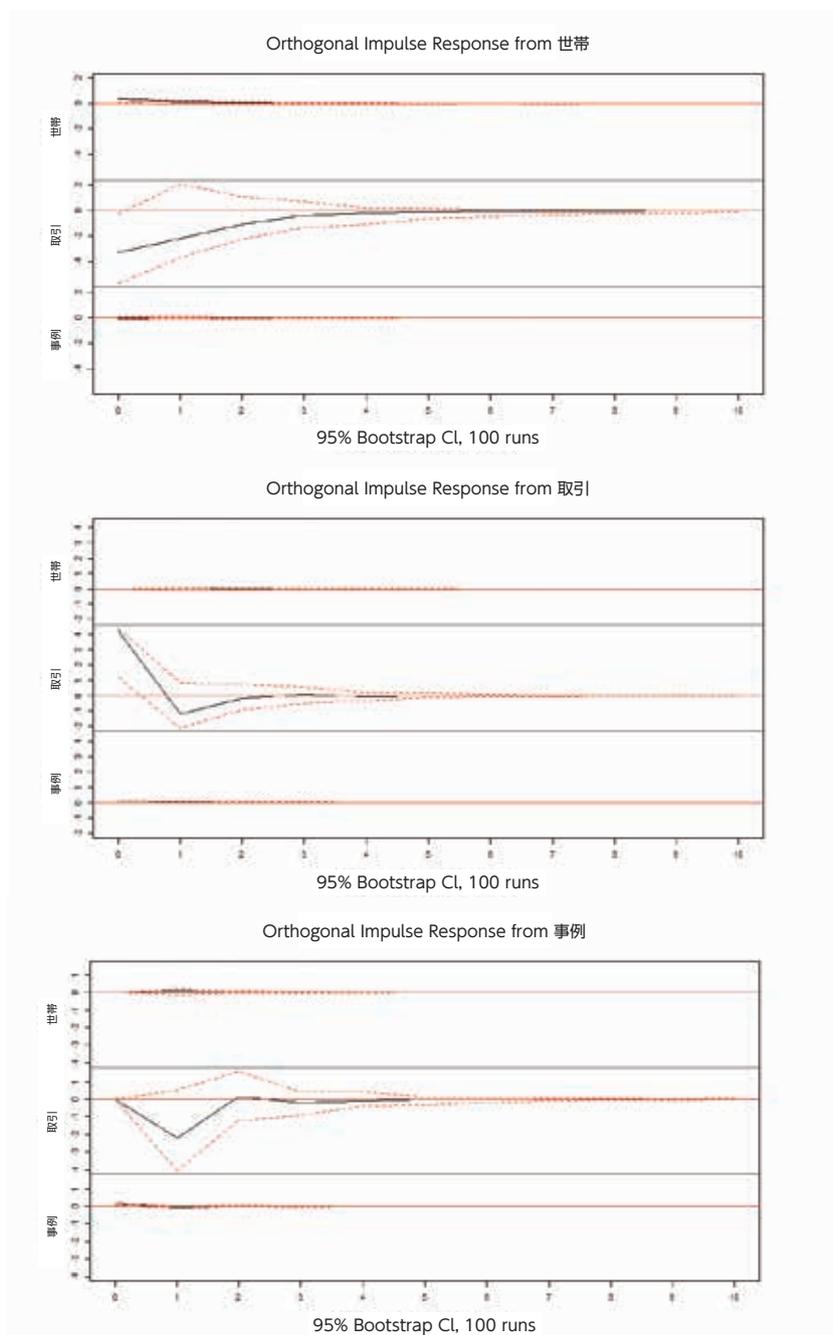
#### ① インパルス応答関数 (Impulse Response Function)

インパルス応答関数は、ある時系列変数に衝撃（インパルス）が加わったときに他の変数にどのような反応（レスポンス）を及ぼすかを調べる方法です。主に工学分野（制御工学等）で利用されていますが、ファ

イナンスやマーケティングでも応用されています。

次のグラフは、各変数が他の変数、本件では世帯数と取引件数、推定変動率がそれぞれ他の変数に影響を表したものになります。

これを見ると、世帯数と価格の推定変動率の変化は取引件数に与える影響は大きく、世帯数は3期先まで影響が及んでおり、価格の推定変動率は2期先までの影響力が見られます。これに対して、取引件数が世帯数と価格の推定変動率に与える影響は小さいものとなりました。



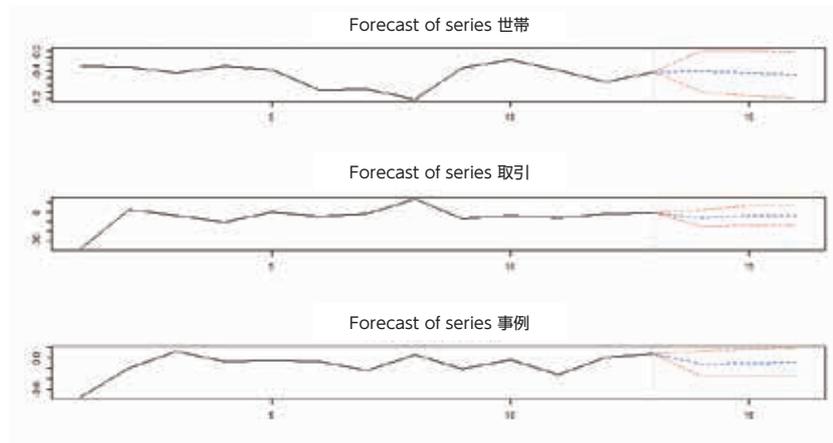
#### 4. VARモデルによる予測

次に先ほどのVARモデルに基づいた3期先までの予測を行うと以下の数値が得られ、これをグラフに表します。

これを見ると、世帯数は-0.4~-0.5%程度の推移で減少し、取引件数は-3~-4%程度、取引価格の推定変動率は-0.1%程度で下落していくという結果が得られました。

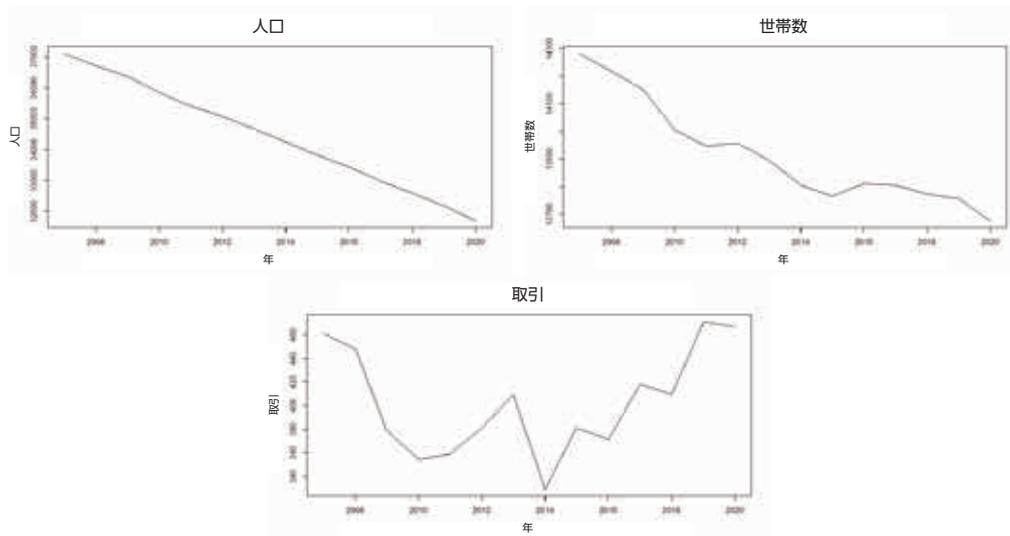
	世帯.fcst	世帯.lower	世帯.upper	世帯.CI	取引.fcst	取引.lower	取引.upper	取引.CI	事例.fcst	事例.lower	事例.upper	事例.CI
1	-0.40716918	-1.008916335	0.194577981	0.60174716	-6.50165881	-15.25063889	2.24732128	8.748980087	-0.109605858	-0.35950498	0.14029326	0.24989912
2	-0.456864	-1.113592362	0.199864362	0.65672836	-3.52578707	-13.84526342	6.793689271	10.31947635	-0.094634269	-0.354513149	0.16524461	0.25987888
3	-0.49593098	-1.164830277	0.172968317	0.6688993	-3.42334994	-13.89496293	7.048263054	10.47161299	-0.07990615	-0.341044399	0.1812321	0.26113825

\* cst = 点推定 lower = 下限値 upper = 上限値 CI = 上限値とcstとの開差



\* 中央の線が推定値、上下の点線が95%信頼区間の上限値と下限値

京都市北部の調査を行っている際に、以上の結果と異なる数値を示す地域がありました。その地域の一つが綾部市です。綾部市のデータでは、人口と世帯数が減少している状況にあって、取引件数が2017年（平成29年）に増加しています。



綾部市統計書を見ると、工場の従業者数や製造品出荷額等は2017年以外でも堅調に増加していますが、特に2017年に取引件数が増加した主たる要因とはいえません。2017年に取引件数が増加した要因として考えられる一つとして、都市計画区域の線引きの見直しが挙げられるのではないかと考えます。綾部市では、2016年5月に市街化区域と市街化調整区域に区分する、いわゆる「線引き」が廃止されて、市街化調整区域がなくなり、新たに特定用途制限地域といった土地利用制度が創設されました。綾部市と京都市による政策が、いわゆる規制緩和となって土地取引の移動を誘発した要因の可能性があるのではないのでしょうか。

本稿では、人口・世帯の減少による不動産需要の減退、発生する空家の増加や不動産価格の低下等と、対応する施策についての関係性である因果関係の調査を行う一つの手法としてのVARモデルを紹介しました。

# 「新型コロナウイルスによる不動産市場や不動産鑑定業務への影響に関するアンケート」調査

(公社) 京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会

新型コロナウイルス感染症拡大により、不動産市場や不動産鑑定業務においてどのような影響があったか、また、不動産鑑定実務においてどのような対応を要したか等について、アンケートを実施しましたので集計結果を報告いたします。

## § 1 調査概要

アンケート実施期間：令和3年3月1日～令和3年3月15日

アンケート対象者：京都府不動産鑑定士協会会員

調査方法：インターネットアンケート調査（匿名回答）

回答者数：44名（回収率47%）

## § 2 アンケート結果概要

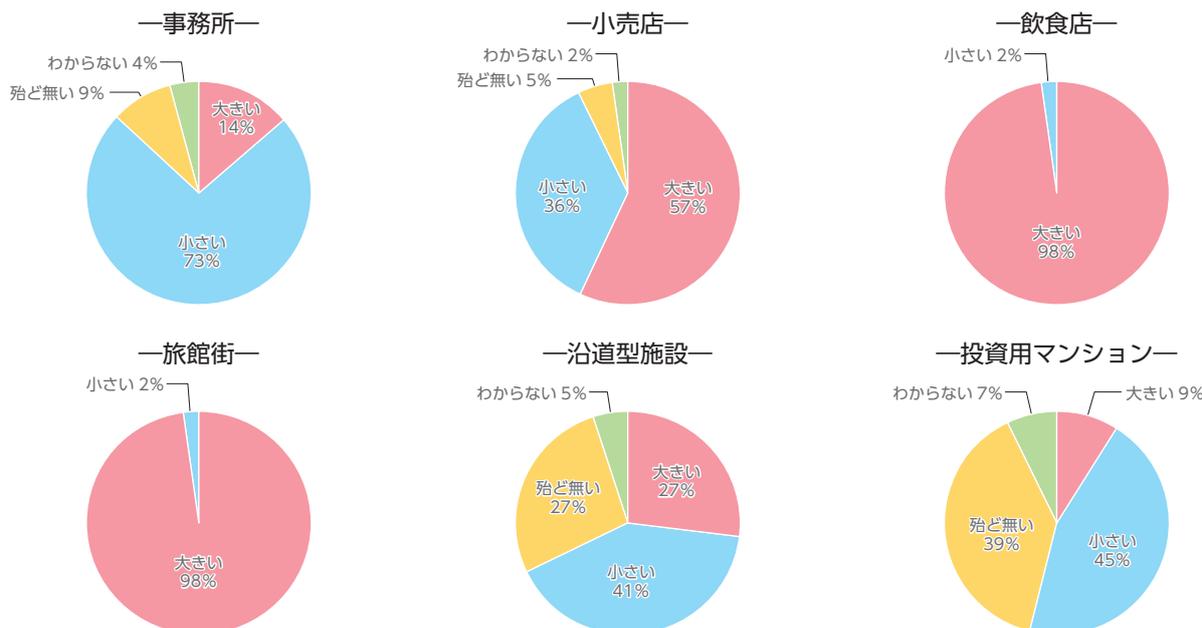
- ・商業地は新型コロナの影響を大きく受けているエリアもありますが、住宅地と工業地は比較的軽微です。
- ・新型コロナが土地需要者に及ぼす影響は、緩やかになってきているとの考えが多く見られます。
- ・リモートワークによる地価への影響は、商業地で一部下落、住宅地では殆ど無いとの傾向です。
- ・コロナ禍の受注状況は、変わらないが多勢ですが、増加と減少の両傾向も見られます。
- ・投資用マンションの取得希望エリアは、京都市中心部の人気が根強いとの結果です。

## § 3 アンケート結果

### (1) 市況に関するアンケート

①令和2年1月～現在において、新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナ）が需要者に与える影響について、どのようにお考えですか。（京都府内の任意のエリアとします）

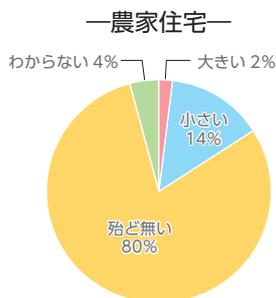
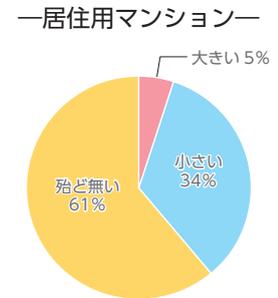
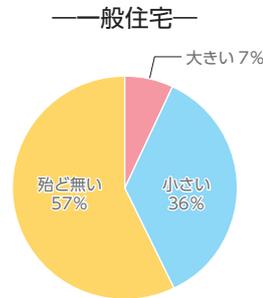
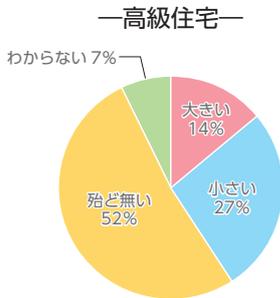
#### ◆商業地◆



- ・「大きい」との回答が多かったのは「飲食店」と「旅館街」の98%です。
- ・「事務所」「投資用マンション」は「小さい」「殆ど無い」が80%以上を占めています。

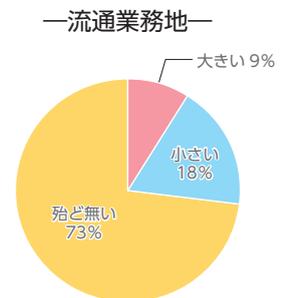
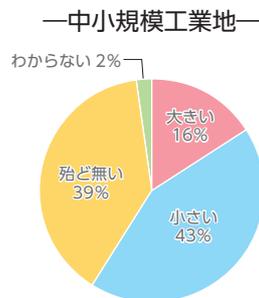
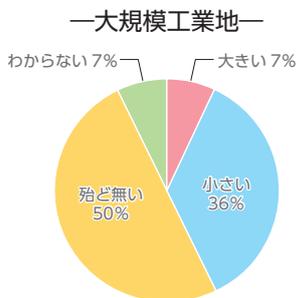
- ・「小売店」は「大きい」が過半ですが、「小さい」「殆ど無い」も41%となっています。
- ・「沿道型施設」については「小さい」「殆ど無い」が68%ですが、「大きい」とする意見が27%あります。

◆住宅地◆



- ・「高級住宅」では「小さい」「殆ど無い」が79%を占めていますが、「大きい」との意見が14%あります。
- ・「一般住宅」「居住用マンション」は60%程度が「殆ど無い」で、「小さい」が35%程度となっています。
- ・「農家住宅」では80%が「殆ど無い」との回答です。

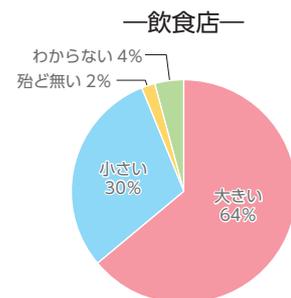
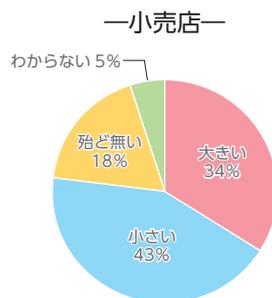
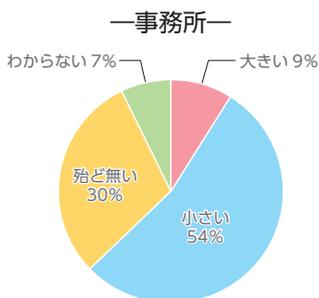
◆工業地◆

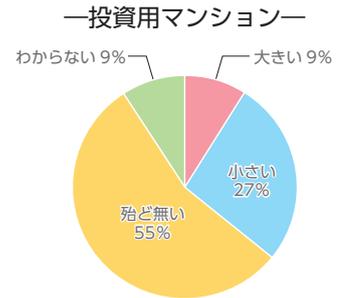
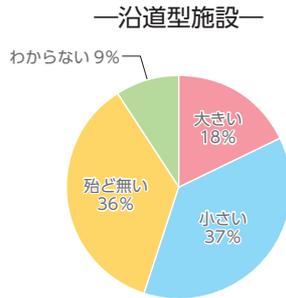
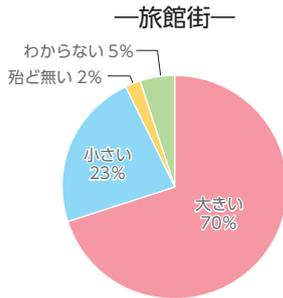


- ・「大規模工業地」「中小規模工業地」共に40%程度が「小さい」との回答ですが、「中小規模工業地」については、「大きい」との回答が16%となっています。
- ・「流通業務地」は「小さい」「殆ど無い」が91%を占めています。

② 今後半年、新型コロナが市場（価格）に与える影響について、どのようにお考えですか（京都市内の任意のエリアとします）。なお、政府の新型コロナ対策がワクチン接種実施を含め予定通りの成果を上げることが前提とします。

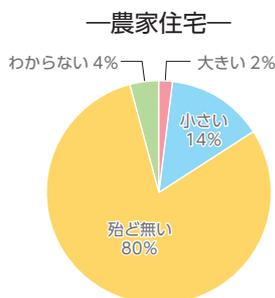
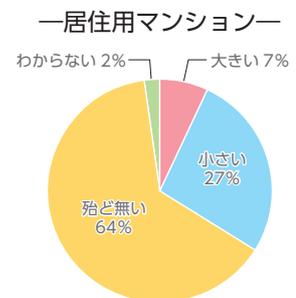
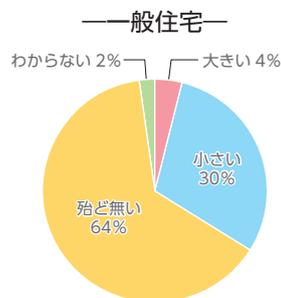
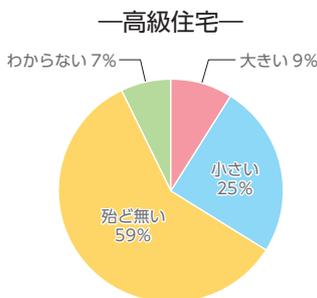
◆商業地◆





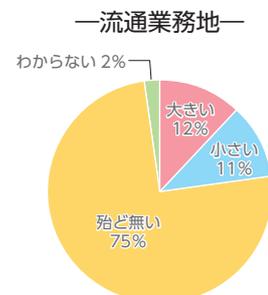
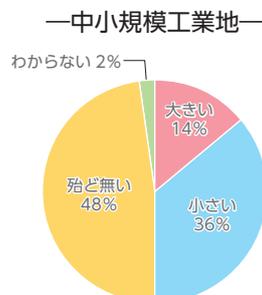
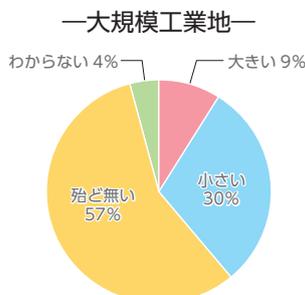
- ・「事務所」では84%が「小さい」「殆ど無い」との回答です。
- ・「小売店」については「大きい」が34%となっている一方、「小さい」「殆ど無い」が過半を占めています。
- ・「飲食店」「旅館街」では「大きい」との回答が70%程度です。
- ・「沿道型施設」は「小さい」「殆ど無い」が73%で、「大きい」は18%になっています。
- ・「投資用マンション」は「殆ど無い」が過半であり、「小さい」を含めると80%程度を占めます。

◆住宅地◆



- ・「高級住宅」は「小さい」「殆ど無い」が84%を占めていますが、9%が「大きい」と回答しています。
- ・「一般住宅」と「居住用マンション」では「小さい」「殆ど無い」との意見が90%程度です。
- ・「農家住宅」では80%が「殆ど無い」との回答で「小さい」を含めると94%を占めています。

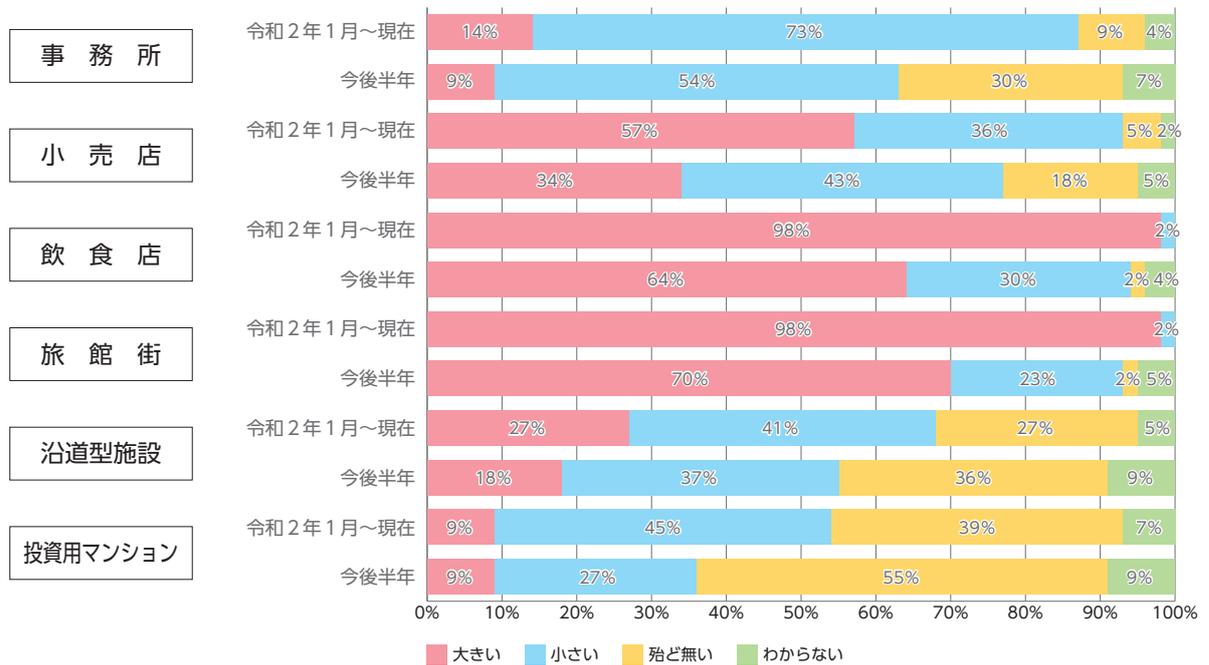
◆工業地◆



- ・「大規模工業地」「中小規模工業地」共に30%程度が「小さい」との回答ですが、「中小規模工業地」については、「大きい」との回答が14%となっています。
- ・「流通業務地」は「小さい」「殆ど無い」が86%を占めています。

「令和2年1月～現在」と「今後半年」を比較した表は以下のとおりです。

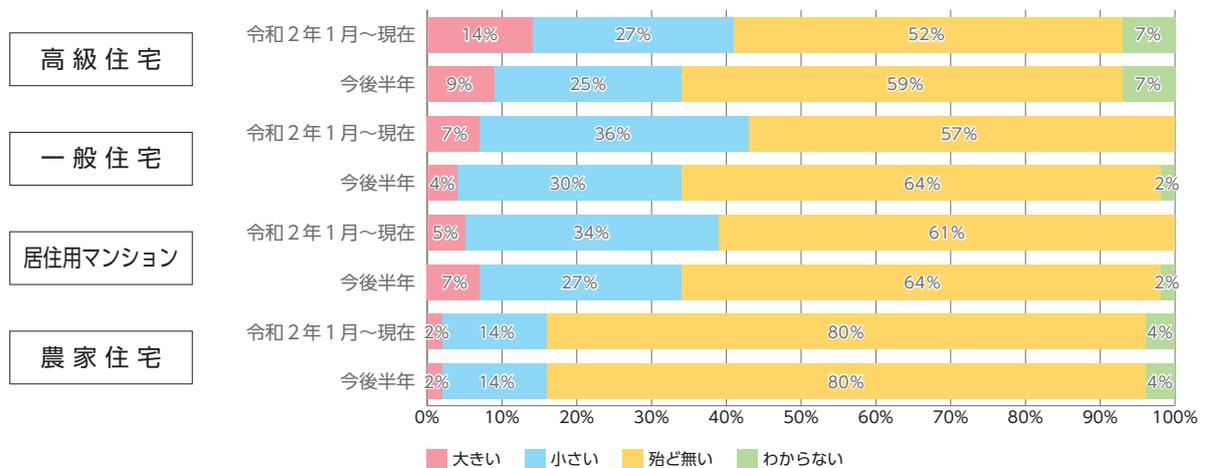
◆商業地◆



- ・「事務所」については「小さい」が減り、「殆ど無い」が増えています。
- ・「小売店」は「大きい」が23%減り、「小さい」「殆ど無い」との回答が過半となっています。
- ・「飲食店」「旅館街」では「大きい」との回答は減ったものの、最多回答を継続しています。
- ・「沿道型施設」は「大きい」が10%程度減り、「殆ど無い」が10%程度増えています。
- ・「投資用マンション」については最多回答が「小さい」から「殆ど無い」に変わっています。

商業地の需要者に与える影響は「令和2年1月～現在」に比べて、「今後半年」の方が、全エリアで「和らいでいる」と考えている方が多いようです。「わからない」の回答も増えています。

◆住宅地◆

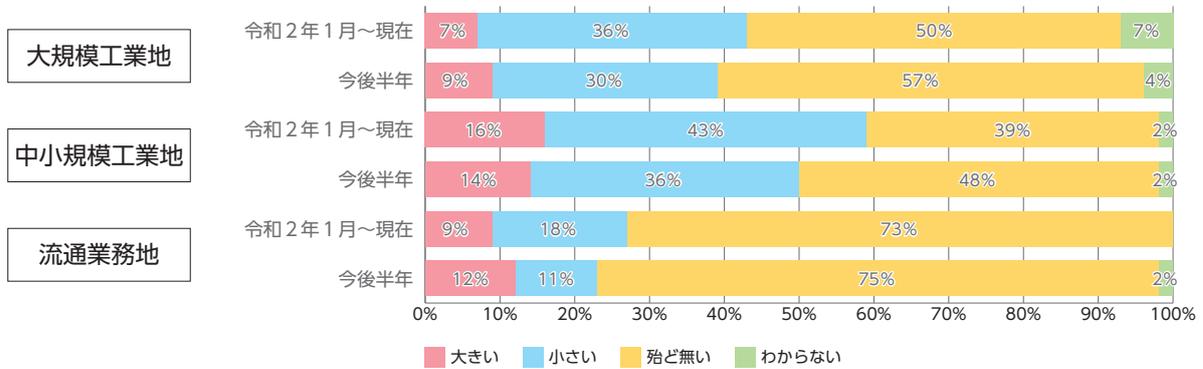


- ・「高級住宅」については、「大きい」との回答が微減しています。
- ・「一般住宅」では、大多数が「小さい」「殆ど無い」の意見を継続しています。
- ・「居住用マンション」は「小さい」「殆ど無い」が大多数ですが、「大きい」が微増しています。

・「農家住宅」は、変化はありません。

住宅地の需要者に与える影響は、「令和2年1月～現在」と「今後半年」では、全エリアで「あまり変わらない」と考えている方が多いようです。

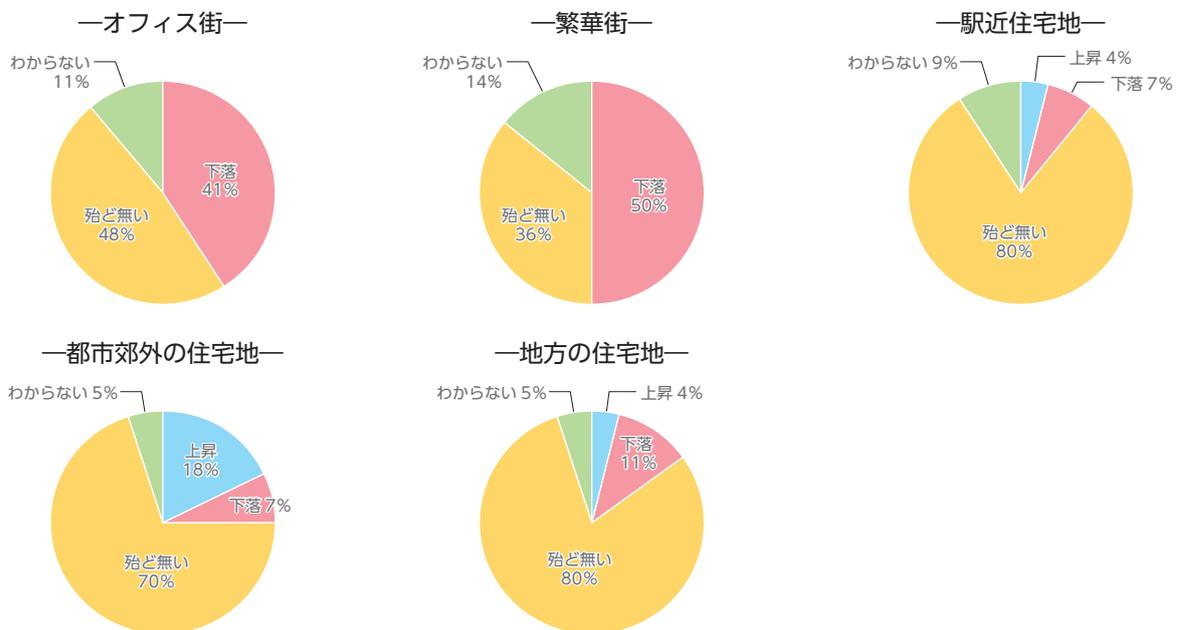
◆工業地◆



- ・「大規模工業地」「流通業務地」は「小さい」「殆ど無い」の意見が大多数ですが、「大きい」が微増しています。
- ・「中小規模工業地」は最多回答が「小さい」から「殆ど無い」に変わりました。

工業地の需要者に与える影響は、「令和2年1月～現在」と「今後半年」では、全エリアで「あまり変わらない」と考えている方が多いようです。

③リモートワークによる地価への影響について、どのようにお考えですか。



- ・「オフィス街」については「殆ど無い」が約半数ですが、「下落」が41%を占めています。「上昇」の回答はありません。
- ・「繁華街」は「下落」が半数です。「上昇」の回答はありません。
- ・「駅近住宅地」では、「殆ど無い」との意見が80%で大多数を占めています。
- ・「都市郊外の住宅地」は「殆ど無い」が最多回答ですが、「上昇」とする18%の意見もあります。
- ・「地方の住宅地」は「殆ど無い」が80%で、「下落」回答が11%です。

「オフィス街」「繁華街」は「下落」もしくは「殆ど無い」、「住宅地」は「殆ど無い」と考えている方が多いようです。「住宅地」では、「都市郊外」にリモートワークによる新たな需要を見出したとの意見が見受けられますが、「地方」では、リモートワークの影響はさほど大きくはないとの結果です。

④-1 新型コロナが収束（いわばインフルエンザと同じような状況になることを前提）して以降、中長期的に不動産市場や価格形成要因に与える影響（プラス面）について、ご自由にお書き下さい。

以下の回答が寄せられました。

- ・不動産の選別が一層すすむと予測される。条件の良い不動産はより高い評価に、劣る不動産は従前より低い評価になると予測。
- ・いろんな意味で東京への一極集中の弊害が見直され、地方部、郊外部の価格は上昇すると思う。またレジャーのあり方もアウトドア指向がより強まり個人山林所有者等が増加して、山林価格にも影響を与える。
- ・テナント側からの賃料減額圧力はあると思うが、ビルオーナー側も簡単には応じないと考える。結果、テナントの入れ替えはあっても概ね現状維持となる（マイナスとはならない）。
- ・住宅地、工業地は地価の影響は小さいが、商業地に関しても需要の回復が見込まれ、全体的にやや上昇してくると予測。
- ・海外投資家の流入活発化により、都心・地方中核都市の商業地については地価上昇。
- ・新型コロナの影響を受けにくいエリアではコロナ前の水準まで地価が回復し、なかでも希少性のある物件については、一段と地価が上昇するものと予測する。
- ・異次元金融緩和が常態化し、金余りから不動産価格が上昇する。
- ・変異種に対する警戒感は続くものと予測され、地価は、踊り場。
- ・インフレによる地価上昇を予測しております。
- ・中長期的に、であればプラス面はない（プラスマイナスで相殺）。
- ・通常に戻るだけ。
- ・都心部の地価が高水準で推移する傾向は今後も変わらないと予測。地方移住やリモートワークにより郊外や田舎の需要が伸びるという話は極めて限定的と思われる。
- ・コロナ前の地価変動基調に戻る（観光地や都心部は上昇基調へ）。
- ・2020年以前の状況に戻り上昇。
- ・インバウンド以前のトレンドに近いところに落ち着くと思う。
- ・コロナ前の経済回復により地価は回復、その後はインバウンド如何による。
- ・コロナが終息してもホテルが多数余っている状況であり、プラス面は考えられない。
- ・EC化の進展で物流施設用地需要は一層高まる。
- ・テレワークやサテライトオフィス需要により空室の有効活用が進む。
- ・リモートワークが定着し、地方部での土地需要がやや増加し、地価は安定する。
- ・リモートワークの普及により、郊外部都市の駅近エリアの土地需要増。
- ・リモートワークにより、今までとは異なった働き方が受け入れられ、この流れはコロナ後も続くのではないかと思われ、下落に歯止めがかからなかった地方圏の地価がもしかすると持ち直すかも知れない。
- ・コロナ禍が過ぎ去ってもテレワークやリモート会議は一定数残って、テレワーク用の小規模マンション等の需要が高まると予測する。
- ・住宅地については、リモートワークに対応するため広めの間取りが好まれ始めており、郊外であっても駅近くであれば売買、賃貸とも需要が高まるだろう。ただしそれは価格（家賃）が割安という前提に成り立つものであり、人口減少・家余りの時代背景から見ると地価の上昇をもたらすものではないと考える。下がらないだけ。商業地については、京都における世界的ニーズを考えると長期的には上昇が見込まれる。工業地は、5Gや日本電産効果で業績はよく、当面は需要が旺盛。

④-2 上記設問のマイナス面について、ご自由にお書き下さい。

以下の回答が寄せられました。

- ・不動産の選別がすすみ、需給面から過剰な不動産は評価減が一層進むと予測。例えば郊外型住宅や狭小住宅、立地の劣るホテル、集客性の劣る沿道型店舗など。
- ・インバウンド依存の都市形成は見直される。したがって、あからさまにインバウンドを意識したような街路形成を構築した地域は価格が下落する。

- ・行動縮小傾向のため経済規模が小さくなる。
- ・新型コロナ以前の状況の動きに戻るが、インバウンドの回復はまだ時間がかかるため、繁華街や観光地は地価の上昇は見込めないと予測。
- ・将来的に別の疫病も考えられることから、都心部の集中は避けるべきとの考え方が広がる。
- ・観光関連については、インバウンド次第であり、良し悪しは別にして、国内客のみでは市場規模は縮少する。
- ・都心部の利便性が高いことには変わりはないので、一定の事務所の統廃合があっても代替需要は必ず出てくる。よって、これまでと変わらないと考えます。
- ・長期的にはマイナスではないか。
- ・外食の機会が減少し、飲食店街を中心に地価下落がおこる。
- ・リースバックが増えていると思うが、事務所用途からの転換も進む気がします。やはりインバウンド期待が大きいです。
- ・中長期的に、であればマイナス面はない（プラスマイナスで相殺）。
- ・EC化の進展で小売商業施設の需要は縮小する。
- ・大阪であれば事務所需要の減退が地価にまで影響するが、京都はそもそも事務所用地が少なく、また、商業系やマンション等の用途への転用も可能なので、事務所統廃合があっても影響はないと考える。
- ・一般的に企業、個人共に経済力が低下しており、消費の下落に伴い地価も下落すると予測される。
- ・リモートワークが発達するのか注視する必要がある。
- ・リモート会議が通常となり、今後、ホテル等の貸室需要が減ると思われる。
- ・満員通勤回避の影響による中心部の事務所需要の減退。
- ・事務所のリモートワークは一般化することが予測される。事務所需要の総量はやや小さくなる。ただし、京都市都心部の需要は底堅い。
- ・必ずしも都心の事務所に出勤する必要がなくなり、都心部のオフィスビルの空室率上昇、都心部の高騰していたマンション価格がやや落ち着くかもしれない。
- ・コロナ禍が過ぎ去ってもテレワークやリモート会議は一定数残って、中心オフィス街の需要が弱まると予測する。
- ・リモートワーク需要が消滅し、郊外住宅バブル（ってほどでもないけど）が弾ける。

⑤その他、不動産市況に関してご自由にお書きください。（業者等からの情報もあればお書き下さい。）

以下の回答が寄せられました。

- ・ホテル業に関しては3・4年で元に戻ると考えている運営事業者が多いが、簡易宿所等はそれまで持ちこたえれないと聞いている。
- ・おしほり店から「150店舗が閉店した（納入がなくなった）」と聞いた。
- ・新型コロナウイルス禍の中で、特に通信情報企業が様々な商品を開発、提案している。今後、こうした産業による事務所需要が増えるのではないか。
- ・コロナによる新たな生活やビジネス様式の定着が予想される。不動産市況に注視しておきたい。
- ・新型コロナが終息しても、コロナ前の水準まで景気が回復するか見通しがたっておらず、一方、国内消費だけでは収益性の回復が見込めないことから、観光地を中心とする商業地については、インバウンド需要が本格的に回復するまでは、投資需要はあるものの、需要量は少ない状況が続くものと予測する。
- ・京都市の位置づけを改めて考えた場合、今後地方都市と考えられて、一部地域は上昇するが、ほとんどで地価下落が進むのではないか。京都市は地方都市である。
- ・価格水準は、総合的には低下している。
- ・立地も重要だが建物の性能がより重視されていくのではないか。
- ・金利の動向につきます。
- ・大きな変化はないようだ。
- ・京都市中心部は強気。
- ・投資用や京都市内のマンションは活況で、値段が上がっているくらいの感覚という業者がおられました。
- ・投資マネーが、だぶついており投資物件の需要が高まっている（利回り8%超えたら争奪戦）とのこと。
- ・リモートワークの進展により、戸建て需要にも総額的にやや高くなっている傾向があります。
- ・京都外のニーズは旺盛。東京、中国、インド、タイ等の富裕層が欲しがっている。
- ・京都市中心部は転売目的で価格が釣り上がっている。価格は下がらない。

(2) 実務に関するアンケート

① 評価業務一般

評価にあたり新型コロナについて気をつけていることがあれば、教えてください。

以下の回答が寄せられました。

- ・収益に関しては中長期観点から査定しておりコロナによる特別のスプレッドはない。(ホテルを除く)
- ・今までの経済停滞時にみられた地価動向のイメージにとらわれず、可能な限り資料に基づいて評価すること。
- ・実地調査時における感染防止対策。
- ・新型コロナの影響の項目を設けた。
- ・新型コロナについてのコメントを忘れないようにしている。
- ・コロナ禍の終息後の将来予測に対するコメント。
- ・市場性減価の検討付けに手元計算でDCFを使っている。一方で手法としてのDCFは予測を明示することになるため、使うのに慎重にならざるを得ないところがある。
- ・新型コロナの影響を大きく受けている地域では、新しい取引事例が殆どないので、収益価格での検証や業者ヒアリング等に基づく適正価格水準の把握を重視している。
- ・できる限りコロナ禍以後の取引事例を採用する。DCF法においてはコロナ禍の一時的収益減に対し物件が本来的に持つ収益ポテンシャルを適切に反映するよう心掛けている。
- ・感染症は歴史的に見ても2～3年で必ず収束するはずで、足下の悲観的な事情ばかりにとらわれていると適正な評価が出来ないと考えているので、DCF法で3年程度での回復シナリオを描いて査定を行うようにしている。(特にホテルや店舗などコロナにより影響の大きいアセットについて。)
- ・DCF法はあてにならない。
- ・商業地の評価の場合、客足流動性の低下を考慮している。
- ・保守的に評価している。
- ・物価指数の短期的な変動を過度に反映しない。
- ・コロナ影響の大きい不動産は評価していないが、値付けに関しては今までとあまり変わらず、コロナ影響で価格を大きく下げたりはしていない。
- ・対象不動産の場所と用途による評価目線は大きく異なるだろう。
- ・取引時点が令和2年の第2四半期以降の事例を採用するように。
- ・極力最新の事例を採用する。
- ・令和2年以降の事例を使うようにしています。旅館の評価等は収益の予測が不能のため、極力積算価格と土地残余法についてのウエイトを重視して行っています。
- ・できるだけコロナ禍以降の取引事例を採用している。
- ・コロナ前の事例はできれば使用しない。
- ・できるだけ、コロナ禍を反映した取引事例を採用している。
- ・コロナ前の事例水準とコロナ禍の事例の比較は必ず行っている。
- ・業者ヒアリングを重視している。商業地における過去の取引事例は重視していない。
- ・ヒアリングの重視。
- ・過度に悲観的にならないようにしている。なるべく令和2年の取引事例を使う。
- ・できる限りコロナ以後の事例を採用するようにしている。
- ・取引事例の変動率の査定。
- ・時点修正率は低めに予測。
- ・時点修正率。
- ・やはり時点修正ですね。

② 相続関連

対税務署仕様で気をつけている点や、路線価との乖離が大きくなった地域について、気をつけていることがあれば教えてください。

以下の回答が寄せられました。

- ・昨年との事例の重複をさける。
- ・価格を下げる目的での不適切な割合方式は採用しない。不当な価格操作はしない。

- ・路線価との乖離があっても市場性を重視している。
- ・規準価格をより重視。
- ・税務対策の仕事はあまりしていないので、路線価は気にしていません。
- ・路線価ではなく、対象不動産の個別性を重視している。
- ・経済指標との関連に注意して、価格査定している。
- ・規模補正で悩むことが多いですね。
- ・ヒアリング情報の提供。
- ・路線価の仕事を受注している鑑定士が、路線価はおかしいというのは変。
- ・税務署関連については、土地価格は路線価からは大きく外さない。

### ③公共関連

用地担当者や財産処分の担当者等が、気にしている点があれば教えてください。

以下の回答が寄せられました。

- ・コロナ経験時点で、前年並みの価格、前年後半の上昇を織り込んだ価格で売れるのか？
- ・周辺部については特に気にしていないようだ。
- ・現時点での市場性の減価率とコロナの影響が続く期間。
- ・財政状況悪化による予算削減。
- ・公共は殆どしていません。
- ・聞いたことが無い。
- ・今後、コロナが地価へ及ぼす影響を考慮して、財産処分の時期を検討したい。
- ・財産処分の時期を遅らせている。今は売り時ではないから。
- ・価格水準の面的バランス。
- ・コロナによる地価への影響について一番気にされているように感じている。
- ・全く依頼が無いので解らない。
- ・売れないかもしれないリスク。
- ・コロナにより土地価格が下がっているのかを気にしていた。おそらく内部での時点修正作業の関係。

### ④参考資料

業務において特に注目している経済指標などがあれば、教えてください。

以下の回答が寄せられました。

- ・世界の株価、企業業績
- ・GDP速報、消費者物価指数、鉱工業生産指数
- ・GDP、株価
- ・株価、金利、周辺のコインパーキングの値段設定
- ・設備投資の状況、株価、雇用統計
- ・日銀のサービス価格指数
- ・地価LOOKレポート、帝国データバンク、京都市観光局等
- ・地価LOOKレポートを見ています。また、最近の株価の上昇や金利の動きも注目しています。
- ・オフィス空室率、ホテルADR・稼働率、マンション価格動向
- ・SOX指数を中心とする株式指標は重要だと考えています。またアメリカの雇用情勢。
- ・金利動向
- ・金利・インフレに係るもの。

### ⑤その他、実務に関して、ご自由にお書きください。

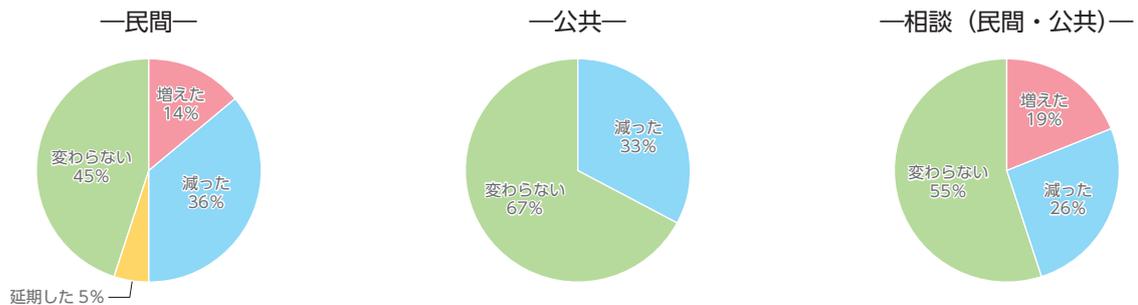
以下の回答が寄せられました。

- ・役所や企業監査部門等はコロナが市場に及ぼす影響について詳しい説明を我々に期待している。各種利回りについても具体的な査定基準の明示を求めてくる傾向が強くなっていると感じる。
- ・コロナとは関係ないですが、押印廃止等の動きの中で、鑑定評価書の電子納品もできるようにしたいですが、またやり方を検討します。
- ・コロナ後から地価調査（基準地）の間、ヒアリング等水準調査を蔑ろにされた感がある。

- ・リーマンショック時などと比較して、金融市場は正常に動いており、日銀はじめ世界の中央銀行、各国政府がこれだけの金融、財政政策を施し、実質金利はマイナスになるような状況で、株や不動産などへ資金が回りがやすくなっている。確かにコロナで打撃を受けている個人、法人も存するが、逆にコロナで財を成した、ないしは影響をほとんど受けていないものもあり、不動産は後者の人間が中心に検討するので、世間が思っているほど不動産市場はコロナの影響を受けていないと考えている。

### (3) 業務環境に関するアンケート

#### ①新型コロナウイルスによって受注状況などに変化はありましたか。



- ・「民間」では「変わらない」が最多回答ですが、「減った」が「増えた」の約2.5倍となっています。
- ・「公共」では「変わらない」が67%、「減った」が33%です。「増えた」との回答はありません。
- ・「相談」は「変わらない」が多く、「増えた」と「減った」が同程度です。

「民間」「公共」「相談」共に、受注状況は「減った」と回答した方も多かったようですが、半数程度は「変わらない」としています。「民間」「相談」については、「増えた」方もいらっしゃいます。

#### ②令和2年1月以降、ご自身の業務（鑑定評価のみならず相談業務等も含む）において新型コロナウイルスが影響を与えましたか。

以下の回答が寄せられました。

- ・鑑定価格を決める、内示までの段階でコロナの影響についてよく質問された程度。
- ・相談のあった依頼がキャンセルになったり、延期になったりした。
- ・公共発注が中止となった。東京のコンサル会社からの鑑定の打診があったが打ち合わせ等での感染が怖いので断った。感染防止のため相談業務も縮小して行っている。
- ・大きな影響はないが、コロナを原因とする取引延期による鑑定評価のキャンセルが2件あった。
- ・4月は特に行動自粛があり、仕事が停滞した。
- ・1回目の緊急事態宣言時は経済が止まり、相談等もほとんどなくなったが、その後は相談、依頼なども増加傾向で、正直、総じてコロナの影響はほとんど感じていない。むしろ繁忙になった感がある。
- ・春先は仕事が消滅または延期した。第1波中に賃料増額の話が立て続けにあり、調整に苦労した。
- ・対面の会議が増えたりし、時間と経費の節減につながった面がある。
- ・コロナだからどうこうということはない。
- ・リモートでの業務が増えたり、調査先の訪問ができなくなったりしたので、業務効率が低下した。積極展開もできない。
- ・賃料増額請求案件がキャンセルや当面延期になった。
- ・賃料増額に関する係争事件について、時勢による裁判官への心証を考慮し、全体的なスケジュールの先延ばしが行われた。
- ・賃料増額請求が延期になった。
- ・賃料増額請求案件の延期を提案した。
- ・観光関連の評価依頼がなくなった。
- ・相続贈与・節税関係は増えた。
- ・企業からの相談が増えた。
- ・コロナ禍により民間の資産評価がシビアになり需要が増えた。
- ・なにかと（先方の対応に）時間がかかっている。

(4)その他アンケート

- ①現在の居住地、事務所所在地を考慮外として京都府内で住んでみたいと思うエリアをお書きください。  
(複数回答あり)

## 京都府北部23%



- ・京丹後市…カニが美味しい。海が近い。移住に熱心。山と海に囲まれた地域でのんびり生活したい。
  - ・伊根町…海を見ながら暮らしたい。
  - ・日本海沿岸…海の近くで暮らしたい。
  - ・宮津市…時間の流れがゆっくりで、海を見ながら、海の幸を堪能しながら過ごせそう。
  - ・舞鶴市…釣りが好きなため海に近い場所で暮らしたい。
- など

## 京都市65%



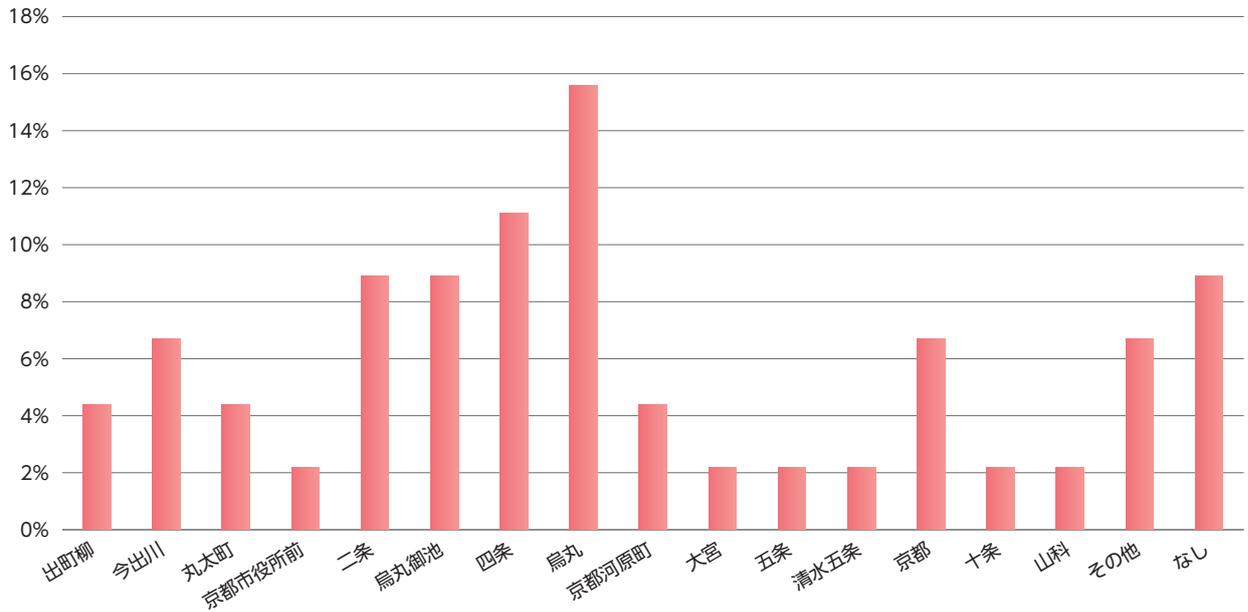
北区：6% 左京区：20% 上京区：18%  
中京区：15% 下京区：6%

- ・北区…環境が良い。
  - ・上賀茂神社付近…風光明媚なので。
  - ・北山駅徒歩圏…品等、利便性が高いから。
  - ・岡崎地区…風光明媚。
  - ・御所西側…落ち着きがあり利便性も良いから。
  - ・御所周辺…気軽に散歩が出来るので。  
落ち着いた住環境。
  - ・西陣付近…大衆食堂が多そう。
  - ・田の字地区…便利だから。
  - ・四条烏丸…運転免許証の返納を考えて。
  - ・市役所周辺…利便性。
  - ・京都駅周辺…旅行に便利。
- など

## その他12%

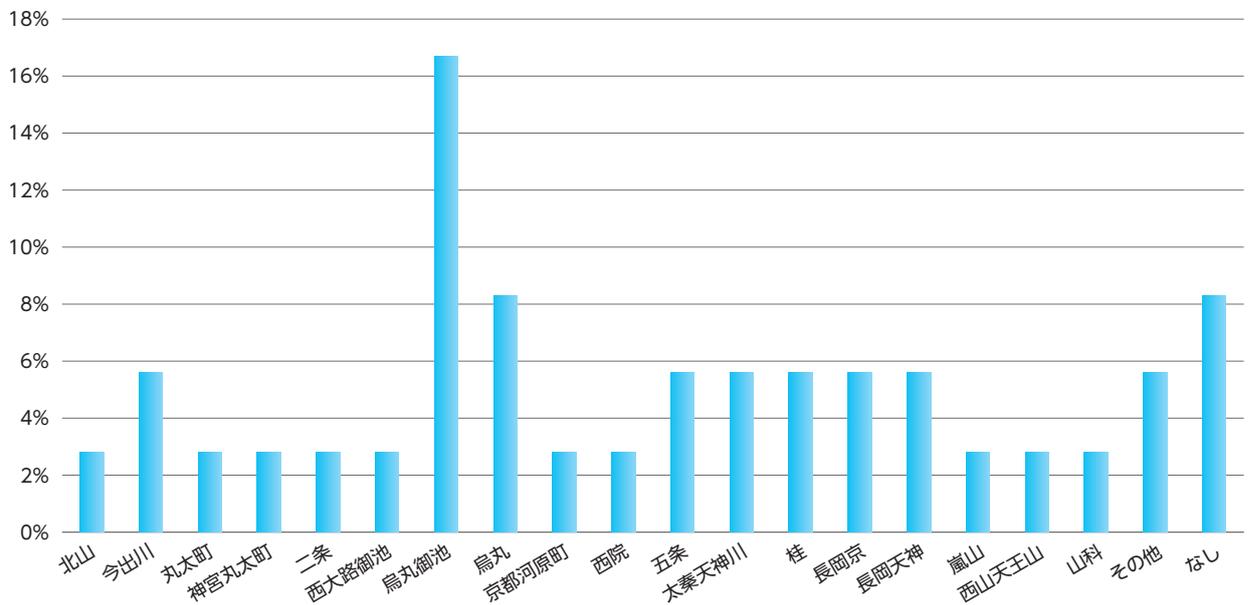
- ・なし。
  - ・市街化調整区域…土地に定着した建造物以外に選択肢が増えた。
  - ・阪急京都線沿線…利便性や環境面での優位性。
  - ・亀岡市…自分の性格と環境が一致している。
- など

②投資用ワンルームマンション（1戸）を購入するとしたら、どのエリアで物件を取得したいですか。京都市内で最寄り駅をご回答ください。（複数回答あり）



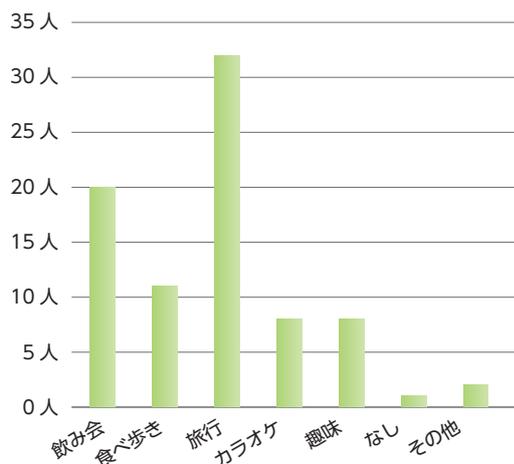
「四条」「烏丸」を始めとする京都市中心部の人気が根強いようです。「なし」「買わない」との意見も見受けられます。

③投資用ファミリータイプマンション（1戸）を購入するとしたら、どのエリアで物件を取得したいですか。京都市内で最寄り駅をご回答ください。（複数回答あり）



「烏丸御池」「烏丸」等の京都市中心部のほか、阪急沿線の支持も多いようです。「ワンルームマンション」よりも人気のバラツキが見られます。

④新型コロナが収束したらやりたいことを、教えてください。(複数回答あり)



「旅行」が最多回答で、次いで多いのは、「飲み会」です。25%以上の方が、やりたいことを「3つ以上」回答しています。

⑤新型コロナがきっかけで新たに始めたことがあれば、教えてください。

以下の回答が寄せられました。

- ・ベランダガーデン
- ・読書
- ・習字
- ・家飲み
- ・ストレッチ、ウォーキング、腹筋
- ・禁煙
- ・健康管理
- ・減酒
- ・小型犬を飼った
- ・ブログ
- ・店舗賃料アンケート
- ・資格(社会保険労務士)の勉強
- ・在宅IT環境の向上
- ・リモート会議、リモート研修、リモート飲み会
- ・リモートワーク
- ・WEB会議の徹底

✍️編集後記

令和元年末に他国にて未確認の感染症が発生し、日本においては、令和2年2月頃から新型コロナというこの感染症は拡大の一途をたどり、4月には緊急事態宣言が発令されました。その後、gotoキャンペーンや2度目の緊急事態宣言等を経て、発生から1年超たった今も、残念ながら、収束には目途がたっていません。

調査研究委員会では、このような未だ嘗て経験したことがない状況下で、「地価や業務への影響」等について、会員の皆様の率直な意見をお聞かせいただきたく、今回のアンケートを行いました。

アンケート結果としては、様々な意見が得られ、興味深い内容になったように思います。日頃の業務に生かせる事柄も多いと感じました。また、「その他のアンケート」での、京都府内で住んでみたいエリアや投資用マンション取得に魅力あるエリア等の回答については、認識を新たにする一面もありました。

マスク着用、social distanceを守る日々が続いていますが、逆境をプラスに変えて、今回の状況を乗り切っていきたいものです。そして、一日も早くアンケートにありました「コロナ収束後にやりたいこと」を実現できる日々が戻ってくることを願っています。

末尾になりましたが、今回、アンケートにご協力くださった会員の皆様には心より感謝いたします。

(令和3年3月31日 木村綾乃)

令和2年度調査研究委員会					
委員長	森田	信彦	委員	中島	直紀
副委員長	橋本	秀樹	委員	長崎	真也
委員	岩崎	陽	委員	福本	敬久
委員	木村	綾乃	委員	宮田	真悟
委員	嶋崎	敦	委員	山本	優

会員随想

『バスガイド．三話』

不動産鑑定士 杉 山 修



《その1》

10年以上前の話ですが、北海道知床半島をバスで観光した時のことです。まだ若いバスガイドさんが、旅の話にふれ、若山牧水の有名な「幾山河、越え去りゆかば寂しさの終てなむ国ぞ…」の短歌を紹介してくれましたが、その最後の句を「今日も旅する」と結んでいました。私はバスを降りてガイドさんと二人だけになった時、親切のつもりでそっと、あの最後の句は「旅ゆく」が正しいのでは…と伝えたところ、彼女はなんと「旅するも旅ゆくもたいした違いではないでしょ」と言い返されました。私は、作家は1字1句を大切にすると信じていますので啞然としました。余計なおせっかいだったのかと今でも知床の名がでるたびに想い出しています。

《その2》

ずっと以前の話です。韓国ソウル市内をバス観光した時、年配のバスガイドさんがいろいろと旧所名跡を案内してくれました。そのガイドさん、時々、あのブス、このブスとブスブスを連発していました。最初は意味が判らず聞き流していましたが、しばらくしてからようやく意味がわかりました。それは韓国ではバスのことをブスと発音するのだとのことでした。意味がわかって皆で大笑いしましたが、このガイドさん、最後はこんな冗談で皆を更に笑わせてくれました。「ブスは三日で慣れるけど、美人は三日で飽きる」けだし名言、いや現在ではこれは絶対に絶対に禁句です。

《その3》

今から17年前、カナダの名勝カナディアンロッキーをバス観光した時の話です。まだ20代の日本人ガイドさんは新潟県十日町の出身とのことでした。「皆さんせっかく1万キロも離れた外国へ来たのですから、三つだけ英語を覚えて帰って下さい」と言われ、どんな英語かと期待したところ、それは案に相違して誰でも知っている「サンキュー」と「エクスキューズミー」と「プリーズ」でした。まず「サンキュー」については、必ずその後に相手の名前を付けるように、とのことでした。それによって親しみの印象が倍になるとのことでした。次になにか失敗した時「アイムソーリー」は絶対に言わないで、必ず「エクスキューズミー」とすること。これは訴訟社会のアメリカでは絶対に気を付ける必要があるとのことでした。最後はレストラン等で食事等を注文する時、その注文品の名の次に必ず「プリーズ」をつけること、たとえば「コーヒー」だけでなく「コーヒープリーズ」のように、一言付け加えることで相手にきわめて好印象を与えることになるとのことでした。

カナディアンロッキーの素晴らしさとこのガイドさんの教えは、私の一生の記念となる思い出です。

## 会員随想

# 新型コロナウイルスの影響 —こんなことやってみました—

不動産鑑定士 細見 幸司



令和2年は新型コロナウイルスの話題なしには語れない年になってしまいました。緊急事態宣言が発出され、東京オリンピックは1年延期が決定、感染拡大防止のため、各種イベントや宴会は軒並み中止になりました。令和3年になっても再び緊急事態宣言が発出され、ワクチンの接種は遅れや課題が報じられていますので、暫くはウイルスの感染状況に一喜一憂させられる状態が続きそうです。

新型コロナウイルス感染症で地価がどうなったかは、令和2年地価調査結果や令和3年地価公示結果である程度把握できると思います。そこで、各種会合がなくなった時間を利用して、マンション市場はどうなったのかをレインズの公表データを分析し、勉強会を行いましたので、その結果を簡単に紹介したいと思います。

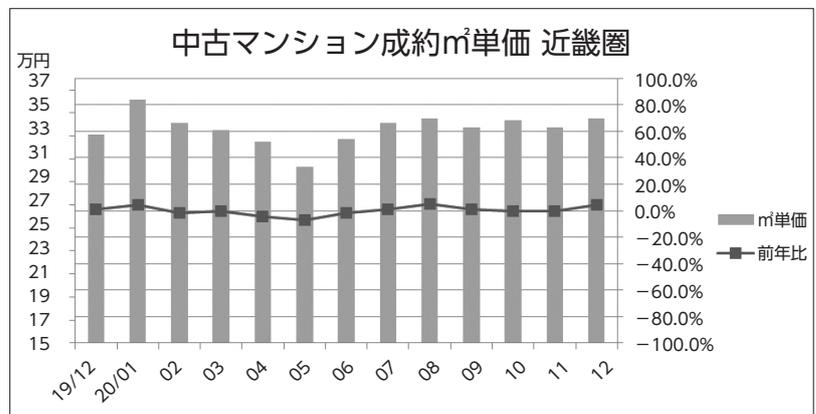
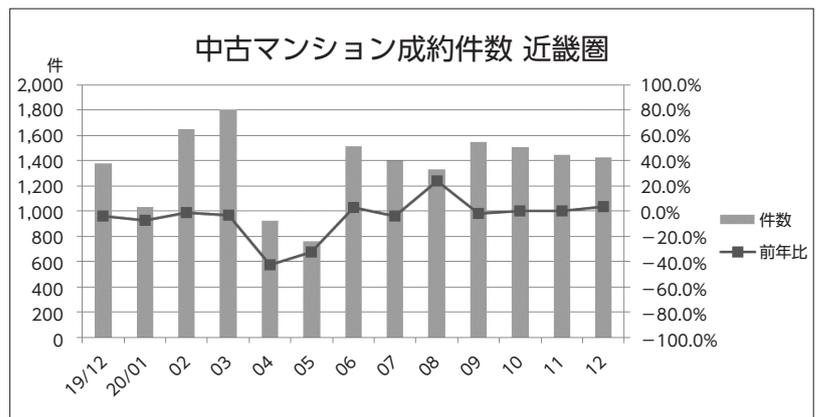
上グラフは、近畿圏の中古マンション成約件数を前年比で比較したものです。1度目の緊急事態宣言期間(京都・大阪・兵庫は4月16日～5月21日)はさすがに大きく減少しましたが、6月以降は前年並みに戻り、8月は4月、5月の反動からか、前年比で大きく増加してました。

ちなみに、価格はどうかを、㎡単価で比較したものが下のグラフになります。

結果は、当然ですが成約件数と似た推移でした。4月、5月は前年よりもやや下がったものの、その他の月は前年同等か上回っていました。

新型コロナウイルスが日本にも上陸し、世界中で渡航制限が課された時には、リーマンショックの再来かと危惧しましたが、マンション市場への影響は今のところ、限定的なようです。

これが政府による財政出動や金融緩和の結果なのか、感染症が流行しても住居は必要だから、そもそも影響は限定的なのか、理由までははっきりしませんが、早く感染拡大が収まり、気兼ねなく人が集まれる日が戻ってくることを願うばかりです。



## 会員随想

# 「コロナ禍のマラソン事情」

不動産鑑定士 西川 崇



2020年2月16日第9回京都マラソンはスタート前から生憎の悪天候でしたが、沿道の応援にも助けられ気持ちよく走ることができました。

まさか、それから1年以上フルマラソンを走れないとは想像だにしませんでした。京都マラソンの翌日に東京マラソン2020の一般ランナー参加の中止が決定し、この日以降ほぼ全てのフルマラソンの中止・延期が今なお続いています。

今から振り返れば信じられませんが、写真等をみてもスタート前の西京極競技場及びゴール後みやこめっせの密集状態でマスクをしている人はごく少数でした。京都マラソンで新型コロナの感染報告が無かったことは幸いでした。

2020年春の緊急事態宣言後はウォーキングする人が激増し、マスクやバフ等をして走らないとあからさま嫌な顔をされたり暴言を吐かれたり等ランナー受難の日々が続きます。

さて、オンライン〇〇が社会を席卷した2020年春以降、マラソン界でも同様の動きになっています。「オンラインマラソン」はGPS付ランニングウォッチやスマートフォンなどを使って行うマラソン大会です。好きな時間に自分の好きな場所を走ることができるのが特長で、これまでのように開催地に行く必要がありません。主催者側も容易に安価にマネジメントできる為、今後もしばらくの間続いていくことでしょう。京都マラソン2021もオンラインで開催され、私も参加・完走しました。

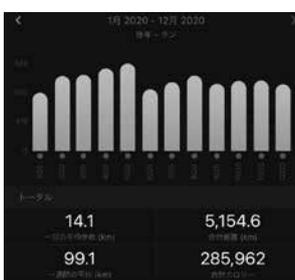
一方でマラソン大会が相次いで中止となる中、毎年私も参加しています若林順子（わかちゃん）さん主催の鴨川沿いを走る「せおてんば一駅伝」が感染症対策のうえ行われ、リアルの大会の高揚感、一体感を久しぶりに体感しました。

全国高校駅伝、都道府県女子駅伝等がおこなわれ駅伝の発祥の地といわれる京都ですが、毎年2月に都大路を走る京都市小学校「大文字駅伝」が多分に影響しているといわれています。西大路通（衣笠小学校前）をスタートして、北大路通、北山通、鴨川河川敷を經由し、岡崎公園野球場をゴールとする全8区画のコースです。地区予選を勝ち抜いた48チームで行われます。

我家には関係ないと思っていましたが、小学5年生までプラスバンドをしていた次女が6年生から陸上を始め昨年2020年の「大文字駅伝」に出場することになりました。実は骨折をしていましたが、絶対に走りたいと水泳やエアロバイクでリハビリを頑張り、なんとか大会を無事に走り切りました。（テレビを観た医者に怒られましたが）

残念ながら今年はコロナの影響で大文字駅伝は中止になってしまいました。来年こそは京都マラソン、大文字駅伝ともに開催されることを切に願っています。

蛇足 コロナに負けないとの意気込みで2020年は過去最高の年間走行距離を走りましたが、スポーツジムを自粛したせいか太ってしまいました。



## 個人・業者 新入会員



(株)関西総合鑑定所  
不動産鑑定士 大崎 晋也

### 1. 経歴

徳島県出身。土地柄もありますが、幼少期は草野球や野山を駆け回る日々で思い返すと比較的のびのびと育ったなと思います。中高は香川県高松市で過ごし、一浪の末、京都大学法学部に進学。法学に面白さを感じたので、法曹界を目指しておりました。ただ、好きであることと試験とは別物のようでして、法科大学院（信州大学）経由の新司法試験で「三振アウト」（受験資格喪失）に。たまたま宅建士の資格を取得していたこともあり、京都の不動産会社で、やや遅めの社会人生活をスタートしました。周りからのサポートもあり業務にも徐々に慣れてきましたが、専門職への憧れは捨てきれず、仕事と並行して不動産鑑定士の勉強を始めました。短答式合格後は、関西総合鑑定所でお世話になり、運よくその年に論文式試験にもパスし（修習はおかわりしました）、現在に至ります。

### 2. 鑑定士を目指した理由

不動産会社の業務の中で鑑定士にお目にかかる機会があったこと、難関資格で挑戦し甲斐があることなどが不動産鑑定士を目指した理由です。

### 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

日々、悩んでばかりで得意分野はありません。特にデータが充分ではない案件には苦勞させられます。ただ、データが制約されている中で評価書にいかにか説得力を持たせるのが鑑定士の腕の見せ所だと思いますので、日ごろから様々な統計や数字にアンテナを張り、データ収集と分析・蓄積に励みたいと思います。

また、今後はますます情報技術が発達し、不動産鑑定士の存在意義が問われる局面が多く出てくると思いますが、評価額の算定プロセスを説明し、依頼者等に理解・納得して頂くことは、不動産鑑定士固有の領域だと思っていますので、不動産評価にあたってはこの点を大事にしていきたいと思っています。

### 4. 自己アピール

大学時代には、登山（京都市近郊の山・京都トレールをはじめ槍穂高連峰、後立山連峰、黒部立山などの北アルプス縦走）や自転車旅行（ピワイチ・鯖街道をはじめ志布志～小樽の日本縦断）、徒歩旅行などの活動をしていました。幼少より「道」というものに思い入れがあり、旧東海道などの旧街道をたどった徒歩旅行の印象は強く残っています。車や電車での旅と違って、昔の旅人と同じ条件で宿場町や峠のもつ空気感を直接体感できるのが魅力でした。

最近では、纏まった時間がとれないこともあり、古代官道の通過ルートを古地図や衛星写真、文献などを参考に当たりをつけて、車で痕跡を確認しに行くことにはまっています。分け入った藪の先に官道の痕跡が切通しとして残っていることを確認できた時などには謎解きゲームに正解したような面白さがあります。

また、学生時代より京都の歴史にも興味があり、資料を片手に街歩き（時々「まいまい京都」にも参加）をしています。何年住んでも新しい発見があり、千年の都のすごみを感じます。最近読んだ本では「京都の歴史

を足元からさぐる」シリーズ（森浩一先生著）が参考になりました。京都市内だけでなく京都には北から南まで深い歴史があるものだと感心させられ、京都市外の地域にも愛着をもつようになったことは、鑑定評価を行ううえでもよかったと思います。

ややマニアックな趣味で共感されることが少なく、基本的に一人での活動でしたが、興味のある方はぜひお声かけ頂ければと思います。

未熟者ではありますが、皆様どうぞ宜しくお願いいたします。



一般財団法人日本不動産研究所  
不動産鑑定士 奥山 若奈

## 1. 経歴

出身は四国・徳島県です。高校までは自然に囲まれた故郷で育ち、大学4年間は晴れの国岡山で過ごしました。卒業後は信託銀行に入社し、約2年間東京で勤務しました。その後、不動産鑑定業界を志望し、転職活動を経て弊所に入所し、約2年間大阪で勤務しておりました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

大学4年生の夏、就職が内定していた信託銀行の説明会で、不動産鑑定士の資格を知りました。元々不動産全般に興味があり、入社後は不動産部門で働いてみたいと思っていたので、自分のキャリアにもプラスになるのではないかと思い、資格取得に挑戦することにしました。

大学4回生の秋から勉強を初め、社会人1年目に短答・論文試験に合格することができました。その後、弊所に入所し、実務修習を経て、今年の3月に鑑定士登録に至りました。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

現在、皆様に誇れるような得意分野はありませんが、1つ1つ丁寧に案件を担当し、基礎を固めた上で、自分の得意分野を1つ極めたいと思います。

また、依頼者はなぜ鑑定評価書が必要なのか、不動産に関してどのような潜在的なニーズがあるのか、など対顧客に対しても良いサポートができる鑑定士になりたいです。

## 4. 自己アピール

好きなものは犬（特に柴犬）です。幼稚園の頃から柴犬を飼い、ともに成長した経験から、大好きになりました。犬そして柴犬が好きな方がいらっしゃれば、是非お話しさせてください！あのもふもふがたまりません。

最近ハマっていることは、アウトドアです。家の近所にBBQができる大きな公園があるのですが、晴れた土日にはテントを張って、BBQをしています。

最後に、長年にわたりご活躍されている諸先輩方に敬意を表するとともに、私自身、真摯に業務に努めて参りますので、ご指導、ご鞭撻の程、よろしく願い申し上げます。



大和不動産鑑定(株) 京都支社  
不動産鑑定士 田 岸 隆 一

## 1. 経歴

出身はだんじりの街、大阪の岸和田です。

大学を卒業後、人々の生活に密着した街づくりに携わりたいとの思いから、近畿日本鉄道（現・近鉄グループホールディングス）に入社しました。

新入社員研修後、近鉄不動産に配属になり、営業企画と鑑定の業務に携わってきました。在職中に鑑定士の資格も取得しました。

近鉄では8年勤務し、充実した日々を過ごしていましたが、仕事をする中で鑑定士としての専門性をさらに高めたいと思うようになり、鑑定事務所へ転職することを決意しました。

縁あって今年の4月に大和不動産鑑定に入社させていただき、現在に至ります。

## 2. 鑑定士を目指した理由

鑑定士という資格は社会人になるまで全く知らなかったのですが、前職の上司が鑑定士で、話を聞く中で不動産の知識を幅広く身に付けられる資格であるということを知り、資格をとることで仕事の幅も広がるだろうと思い、受験を決意しました。

3度の受験で2018年に合格。実務修習を経て昨年の春に鑑定士登録し、現在鑑定士2年目です。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

京都に来たので寺社仏閣の鑑定評価に挑戦したいです。

## 4. 自己アピール

大阪で生まれ育ち、結婚を期に奈良へ引っ越し、現在は奈良の橿原市民です。

京都のことをあまり知らないなので、仕事やプライベートであちこち巡って詳しくなりたいと思っています。オススメのお店や、ここは行っとけという場所がありましたらぜひ教えて下さい。どうぞよろしくお願ひします。

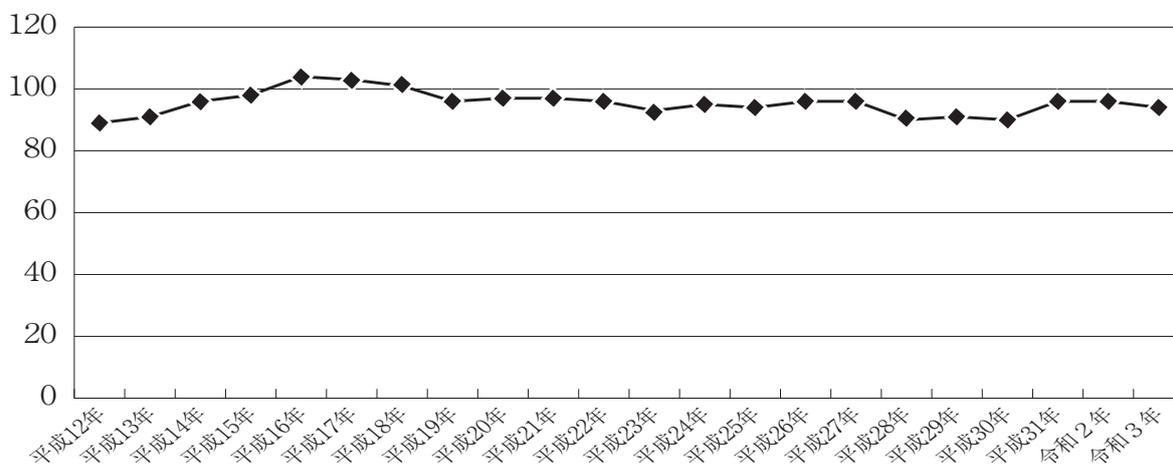
## 京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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	—	—
令和2年	96	—	—
令和3年	94	—	—

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



## ◎市役所一覧

令和3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立川小字坂口18-1	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

## ◎土木事務所一覧

令和3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、右京区嵯峨椿原

## ◎法務局一覧

令和3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

## ■ 編集後記

「不動産鑑定きょうと第39号」が無事に発行の運びとなりました。ご多忙の中、ご寄稿頂きました皆様には厚く御礼申し上げます。

2020年は新型コロナウイルス感染症の拡大により、世界はまさに一変しました。京都においても、観光地や京都市中心部に溢れかえっていた外国人観光客や修学旅行生など多くの旅行客が姿を消し、あんなに賑やかだった夜の街からも人がいなくなり、店の灯り消え、替わりに休業・閉店の張り紙、テナント募集の看板が目立つようになるなど、観光都市京都という街の脆さが垣間見えたような1年となりました。

また、東京五輪が1年延期されたことをはじめ、今まで当たり前のように開催されていたイベント、式典、お祭り、スポーツ大会など大きなものから、仲間内の懇親会や親せきの集まりなど小さなものまで、人が集まる催しは悉く中止又は縮小され、人と直接触れ合う機会がほんとうに少なくなりました。

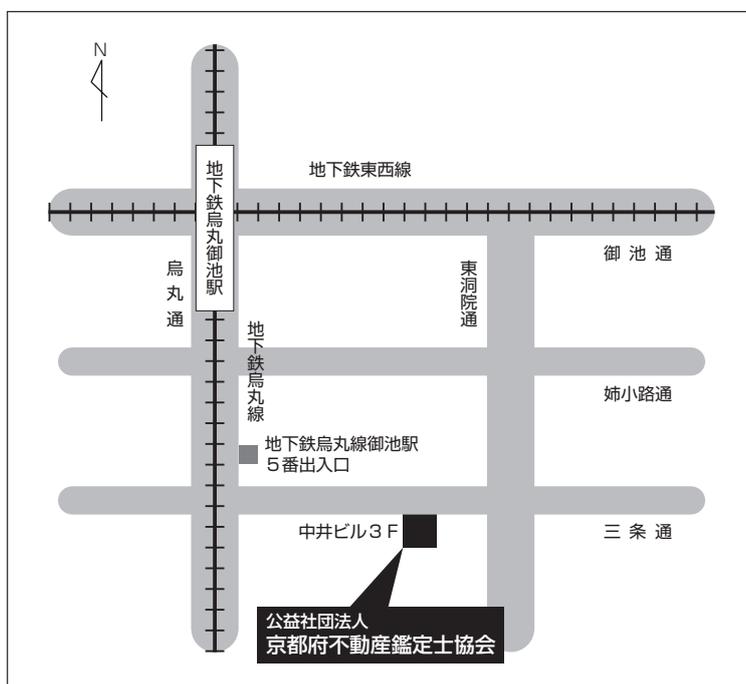
当協会も、去年は講演会等各種協会活動が中止やリモート等に切り替わってしまったため、例年のような多様な活動ができず、当初は本紙の発行自体も難しいのではないかと危惧しておりましたが、当協会の各委員会をはじめ、会員の皆様にご助力をお願いしたところ、内容の濃い有意義な研究・活動報告や随想など想定以上に多くの寄稿を賜り、気が付けば昨年を越えるページ数でお届けすることができました。改めまして、ご助力頂きました皆様には御礼申し上げます。

京都府においても累計感染者数が4月には1万人を越え、自粛疲れや感染力の強い変異株の拡大によりまだまだ予断を許さない状況ではございますが、今一度私たち自身が高い意識をもって、新型コロナに打ち勝てるようがんばりましょう！



## 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

### ■ MAP



### ■ 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



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 (株)ティ・プラス

令和3年5月発行