



# 不動産鑑定きょうと

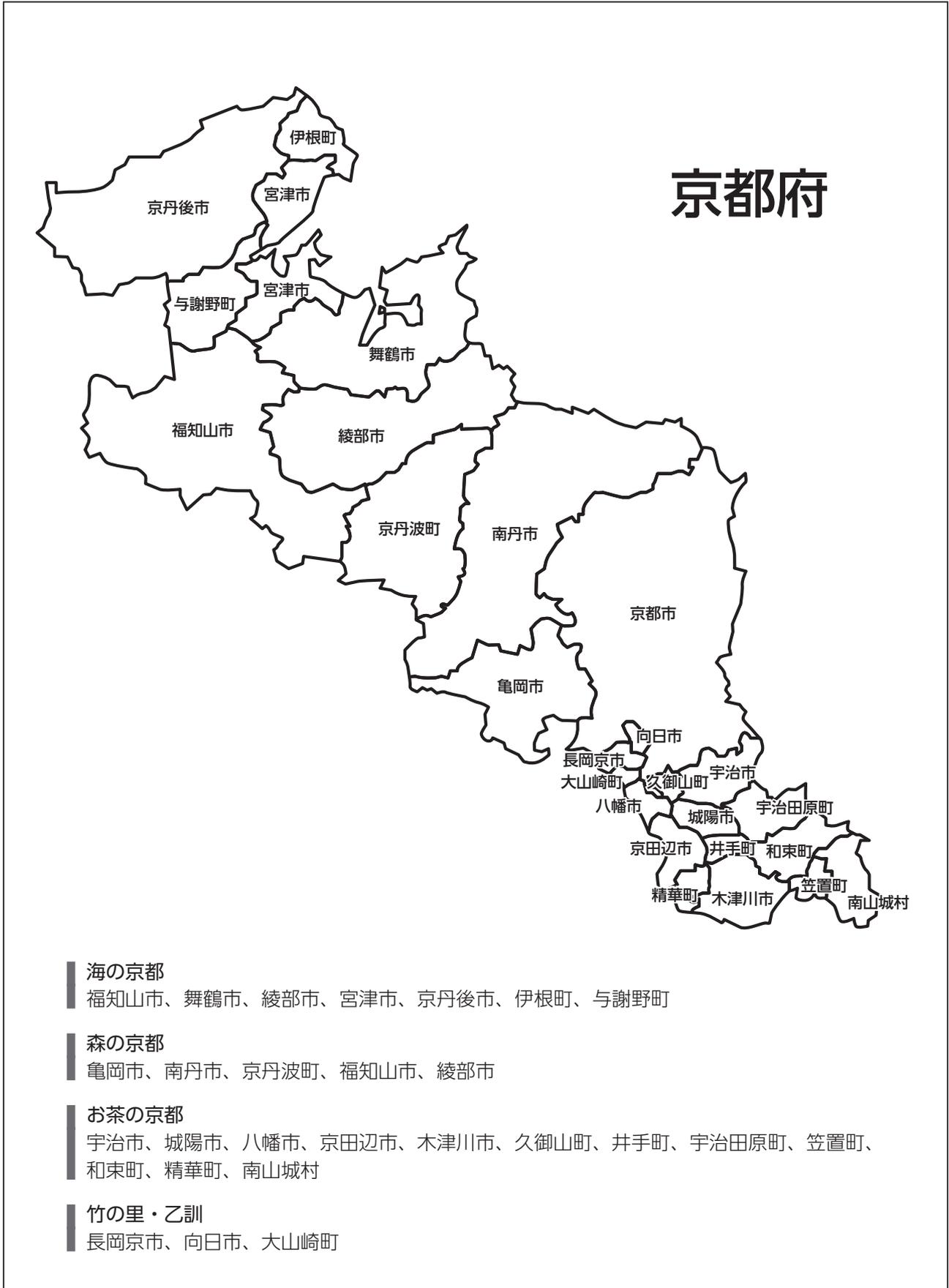
Kyoto Association of Real Estate Appraisers

第40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



**海の京都**  
福知山市、舞鶴市、綾部市、宮津市、京丹波市、伊根町、与謝野町

**森の京都**  
亀岡市、南丹市、京丹波市、福知山市、綾部市

**お茶の京都**  
宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

**竹の里・乙訓**  
長岡京市、向日市、大山崎町

# 不動産鑑定きょうと／第40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4年度 協会役員・委員		5
<b>■ 委員会報告</b>		
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	6
親睦委員会報告	委員長 宇野 行将	7
業務適正化委員会報告	委員長 辻本 尚子	7
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	8
資料委員会報告	委員長 神本 文子	9
法務鑑定委員会報告	委員長 高田 泰光	10
渉外広報委員会報告	委員長 山口 将史	11
調査研究委員会報告	委員長 橋本 秀樹	12
業務推進委員会報告	委員長 綿越 浩	13
綱紀・懲戒委員会報告		13
<b>■ 令和4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 宇野 行将	30
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	32
<b>■ トピックス</b>		
秋季講演会報告		37
事務局移転のご報告		39
<b>■ 活動報告</b>	本年度の活動状況	41
<b>■ おめでとうございます</b>		
長谷川茂先生 旭日双光章受章		44
<b>■ 会員随想</b>		
人生の岐路を振り返って… 株式会社タクサド 取締役会長 長谷川 茂		45
晴耕雨読の中で、…不動産鑑定士・M&Aスペシャリスト 山下 光弘		46
「びーあい つーる」使ってますか？ ……不動産鑑定士 高田 泰光		48
日本最北の地権内に行った話、 そしてウラジオストックに行きたかった話…不動産鑑定士 辻本 尚子		49
会員録		50
会員数の推移		60
市役所一覧		62
土木事務所一覧		63
法務局一覧		63
令和4年度不動産無料相談会のご案内		64

## ご挨拶



会長 木田 洋二



コロナ禍は、未だに終息の兆しが見えませんが、弊社協会の上部団体である日本不動産鑑定士協会連合会は、新型コロナが国内で発生して半年後の令和2年7月に「COVID-19の分布と土地価格への影響について」というリサーチを纏め、各地方の士協会はこのリサーチに基づいて当時の基準地価格調査を行いました。このような活動の成果として令和3年5月に閣議決定された『土地基本方針』には、「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラである」と明記されたところです。

ところで、令和2年4月に民法が改正され、契約内容に適合しない不動産売買については、買い主による売買金額の代金減額請求が可能となりました。改正前民法の瑕疵担保責任の規定では、契約の解除と信頼利益(契約締結のための調査費用、履行の準備費用など)の損害賠償のみが認められていました。今回の改正で、契約解除と損害賠償のほか、売買契約は維持したまま、売買金額のみ減額させるという買主の売主に対する責任追及のオプションが増えた事になります。結果として、不動産が契約段階で高く売れたとしても、その後、契約不適合が判明すれば買主から、追完ないし売買金額の減額請求がなされるという図式が新たに加わりました。従って、不動産の売買について、より契約内容に適合した売買金額の決定が重要となりました。

不動産鑑定士は、対価を得て不動産の価値を判定できる唯一の国家資格者です(令和3年不動産鑑定士試験合格者135名)。また、契約に適合した売買金額の決定には、契約内容を読み解く実体法の知識が必要となりますが、民法を論文形式で必須科目として課している国家試験は不動産鑑定士試験以外では司法試験のみとなります。不動産売買金額の決定には、是非とも不動産鑑定評価をご利用下さい。

さて、弊社協会の事務局は本年3月に御池通沿いに移転致しました。京都の不動産は、関東圏はもとより全国から需要が有ることから、今後は、オンラインを積極的に活用し、全国から不動産に係る相談を受ける事が出来る体制の整備を新たに進めて参ります。

今後も、弊社協会は、不動産市場を支える制度インフラとして、市中の取引に対して適切な価格等を提供するとともに、行政に対しても土地政策に資する適切な指標を提示する責任を全うするため、会員ともども賢明に努力してまいり所存ですので、関係各位の力強いご鞭撻のほどお願い申しあげる次第です。

## 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 〒604-8181  
京都市中京区間之町通御池下る綿屋町520番地1 京ビル2号館6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。

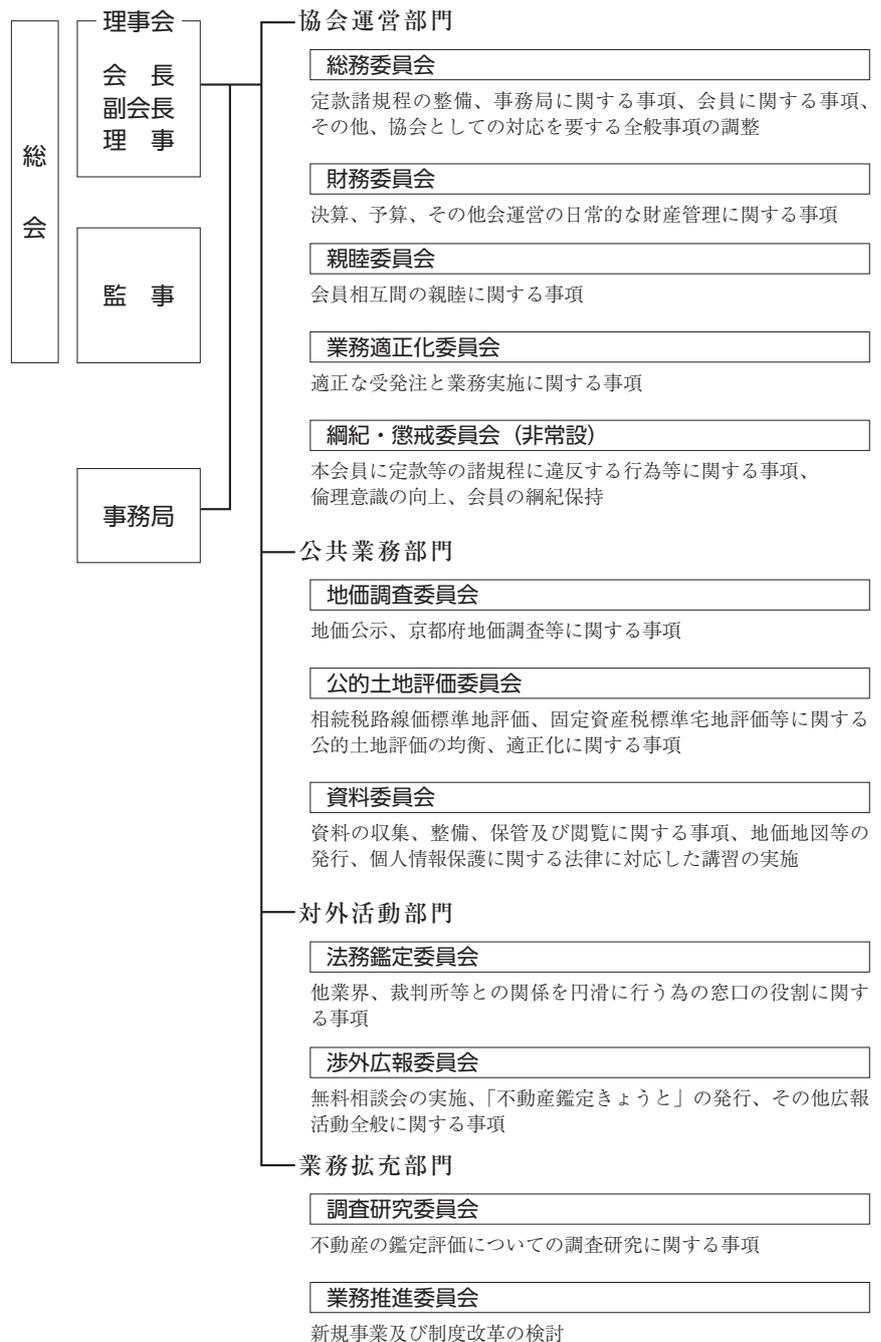
《公的鑑定評価》

- 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4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

### 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、理事会報告の作成、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。昨年引き続き事務局における新型コロナウイルス感染症対策を継続しております。

また、事務局の前事務所建物明渡しについては補償金の支払いを条件として立ち退くことを承諾し、3月に現事務所である京ビル2号館へ移転しました。

#### 入会

令和3年

- 4月 奥山若奈氏（不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所）
- 田岸隆一氏（不動産鑑定士 大和不動産鑑定株式会社京都支社）

#### 退会

令和4年

- 3月 小西ひとみ氏、本田僚子氏

#### お悔やみ

梅景博一様が令和3年6月10日にご逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げます。

三嶋達男様が令和3年10月にご逝去されました。謹んでお悔やみ申し上げます。

### 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。本年度もコロナ禍にあって、一部の事業は規模を縮小し、あるいは前年度に続いて中止となるなど、当初計画された予算の執行ができない状況が続いております。公益法人の収支相償に照らして余剰金を検討し、次年度会費の減額につき理事会に諮り、予算計画に反映しました。

1. 令和3年度収支決算
2. 令和4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3年度会計監査

日時	令和4年4月12日(火) 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 敦 公認会計士 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。

## 親睦委員会報告

委員長 宇野 行 将

・各種行事を下記の通り開催しました。

行事内容	開催日	場 所	参加人数
京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会		新型コロナにより中止	
秋季懇親会	令和3年11月17日	京都ブライトンホテル	会員 28名 外部監事 1名 事務局 0名

上記主催事業のほか、以下のとおり活動しました。

- ・京都社労士会等とのソフトボール合同練習(月2回程度、若干名)
- ・士業交流ソフトボール大会…桂川緑地久我橋東詰公園(11月13日)

## 業務適正化委員会報告

委員長 辻 本 尚 子

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例年行われてきた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は、新型コロナウイルス感染症防止のため令和3年度は中止となりました。
- 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、窓口として対応すること(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等)。

## 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3年京都府地価調査

契約期間	令和3年4月1日～令和3年9月30日
地点数	400地点
評価員数	61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3年11月8日 全体説明会	評価員 63名
		令和3年12月2日 価格検討会	評価員 63名
		令和4年1月17日 価格検討会	評価員 10名

3. 固定資産税標準宅地評価における当会と各地方自治体との下記の契約を締結し、実施しました。  
固定資産税の評価において活用する令和4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	3,728地点
評価員数	57名

「固定資産税（土地）に係る令和4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3年7月29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 36名

令和3年11月18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	代表幹事・ブロック 幹事・副ブロック幹事 9名
--	-------------------------------

4. 地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価等の相互連携と秩序維持を図るため、それらの分科会、幹事会、地価調査委員会、統括鑑定評価員、副統括鑑定評価員、主幹・副主幹並びに資料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	46	52	54	41	39	40	52	53	51	57	62	64

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	12	9	7	4	3	6	5	10	11	7	4	10

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3年地価公示（近畿版）

販売冊数	140冊
販売件数	12件
主な配布先	市町村、税務署、裁判所、区役所等
配布数	177冊

4. 京都市とその周辺の地価地図作製と実費相当の有償販売及び配布をいたしました。

令和3年版京都市地価地図

発行部数	400部
主な配布先	京都府、京都市、区役所他
配布数	200部
販売先	会員119部 会員外8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10月20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	所有者不明土地について
講 師	国土交通省近畿地方整備局 用地補償管理官 山田 浩司 氏 用地企画課 課長補佐 眞島 寛史 氏
参 加 者	会員61名 会員外238名

## 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

日 時	令和3年10月28日(木) 15時00分～17時00分
場 所	zoomによる配信
テ ー マ	1 コロナ禍で地域社会に対してなにができるか 2 コロナ禍での会務運営の今後の方針について (研修会・会議の開催、事務局の運営等)
参 加 者	会長及び法務鑑定委員会委員長

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

日 時	令和3年12月13日(月) 13時30分～17時00分
場 所	京都経済センター、zoomウェビナー併用
テ ー マ	所有者不明土地に係る民法・不動産登記法改正について
講 師	荒井 達也 弁護士 村上 毅 司法書士
参 加 者	会員39名

3. 一般市民向けの秋季無料講演会

日 時	令和3年10月29日(金) 13時30分～16時00分
場 所	京都経済センター、zoomウェビナー併用
テ ー マ	庭園 鑑定～粋・趣・奥ゆかしさ、その手法と評価～
講 師	植治次期十二代 小川 勝章 氏
参 加 者	会員57名 会員外226名

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」を前年起ち上げ、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本年も継続して担っています。

# 渉外広報委員会報告

委員長 山口 将 史

## 1. 無料相談会を実施しました。

新型コロナウイルス感染症対策を考慮し、無料相談会は昨年引き続き電話による相談に加え、オンライン(zoom)での対応も導入しました。

### ・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 (R 3. 4 ~ R 4. 3)
開催方法	電話相談にて対応
実施回数	16回
相談員数	16名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員
相談者	37名
相談件数	37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	開催方法	相談員数	相談者数
令和3年4月1日(木)	事前予約制の電話相談にて開催した	10名	19名

### ・「土地月間」無料相談会の開設

開催日時	開催方法	相談員数	相談者数
令和3年10月8日(金)	事前予約制の電話相談にて開催した	9名	13名

### ・「市民のための不動産なんでも無料相談」への相談員派遣

(京都市と京都自由業団体懇話会4団体共催)

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
令和3年11月15日(月)	ウィングス京都	2名	4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。また、オンラインでの受付の告知に併せ、当協会のホームページ内の相談申込フォームにリンクするQRコードを作成し、掲載しました。

	地価調査発表時	地価公示発表時
掲 載 日	令和3年9月22日	令和4年3月23日
掲 載 業 者	42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39号
発刊日	令和3年5月
作成部数	250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、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、ホームページに掲載することで、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. ホームページ等の管理運営

当協会の活動内容を広く情報開示するため、ホームページ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。
- ・ホームページにおいて会員名・業者名・所在エリアによる検索ができるように改修しました。
- ・令和4年4月1日実施の無料相談会のオンライン相談申込フォームを作成し掲載しました。

#### 5. 京都市リビングのコラム執筆

京都市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。

## 調査研究委員会報告

委員長 橋本秀樹

#### 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6月2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	京都を中心とした最近の景気動向～長期化する新型コロナの影響～
講師	帝国データバンク京都支店 調査第1部 副部長 齋藤 英則 氏
参加者	会員62名

日 時	令和4年2月16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	京都を中心としたオフィス等のマーケット動向
講 師	シービーアールイー株式会社関西支社 バリュエーション・アドバイザー&コンサルティング・サービス本部 西日本カバレッジ部 ディレクター 魚見 修平 氏
参 加 者	会員59名

2. 令和4年度末の研究発表に向け委員会並びに小委員会を開催し、テーマの選定や今後の活動方針等について話し合いを行いました。

## 業務推進委員会報告

委員長 綿 越 浩

近畿会の空家・所有者不明土地対策検討特別委員会、京町家等継承ネット、京町家相談員、連合会の全国建物評価推進担当者会議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名を推薦しているほか、令和4年度の新規京町家相談員として新たに2名の会員を推薦いたしました。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。

## 綱紀・懲戒委員会報告

(非常設)

令和3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。

# 令和4年 地価公示の概要

京都府代表幹事 村山 健一

## 1. 全国

令和4年の地価公示は、新型コロナウイルスの影響が徐々に緩和される中で、全体的に前年からは回復傾向が見られる結果となっており、全用途平均は、住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。

全国約2万6千の調査地点の内、4割強にあたる1万1,175地点が上昇し、下落は9,010地点、横ばいは5,446地点となった。

住宅地については、テレワークの広がりや在宅時間が長くなったことなどが影響し、住宅地需要が好調に推移しており、特に都市部と近郊の需要が全体をけん引している。

商業地においては、鉄道駅から徒歩圏内の繁華街や再開発エリア、地方の商業地などで上昇地点が増加した一方で、観光需要の回復の遅れから観光地や飲食店街などでは下落傾向が続いており、明暗が分かれた。

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ている。

### 【地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示
全国	0.3	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.9	2.8	3.1	▲0.8	0.4
三大都市圏	0.7	1.0	1.1	▲0.6	0.5	3.9	5.1	5.4	▲1.3	0.7
東京圏	1.0	1.3	1.4	▲0.5	0.6	3.7	4.7	5.2	▲1.0	0.7
大阪圏	0.1	0.3	0.4	▲0.5	0.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0
名古屋圏	0.8	1.2	1.1	▲1.0	1.0	3.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7
地方圏	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	0.5	0.5	1.0	1.5	▲0.5	0.2
地方四市	3.3	4.4	5.9	2.7	5.8	7.9	9.4	11.3	3.1	5.7
その他	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5
	工業地					全用途				
	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示	H30 公示	H31 公示	R2 公示	R3 公示	R4 公示
全国	0.8	1.3	1.8	0.8	2.0	0.7	1.2	1.4	▲0.5	0.6
三大都市圏	1.5	1.9	2.4	1.0	2.7	1.5	2.0	2.1	▲0.7	0.7
東京圏	2.3	2.4	3.0	2.0	3.3	1.7	2.2	2.3	▲0.5	0.8
大阪圏	1.3	2.0	2.8	0.6	2.5	1.1	1.6	1.8	▲0.7	0.2
地方圏	0.2	0.8	1.1	0.5	1.3	0.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5
地方四市	3.3	4.8	5.6	4.4	7.4	4.6	5.9	7.4	2.9	5.8
その他	▲0.1	0.4	0.8	0.2	0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1

## 2. 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、前年の▲0.9%から+0.3%とプラスに転じた。

### (1) 住宅地

京都府住宅地全体の平均変動率は、前年の▲0.6%から+0.1%と、下落から上昇に転じた。都道府県別の変動率順位も、前年の20位から17位と、若干上がっている。

上昇地点数は前年の26地点から154地点と大幅に増加し、下落地点が260地点から147地点に減少し、横ばいの地点は164地点から149地点と、やや減少した。前年下落または横ばいの地点において、上昇に転じた地点が多く見受けられる。

新型コロナウイルス感染拡大により、前年、上昇から下落に転じたが、京都府全体として、住宅地については、回復傾向が認められる。

京都市住宅地全体の平均変動率は、前年の▲0.4%から+0.5%と、下落から上昇に転じた。

京都市各区の平均変動率は、前年、11区中、上昇傾向を示していたのは、上京区、中京区、下京区の3区のみであったが、本年は、伏見区と山科区を除き、全て上昇傾向を示す結果となった。

上昇地点数は前年20地点から107地点へと急増し、下落地点も前年の96地点から33地点に減少し、横ばい地点は前年の101地点から79地点とやや減少した。

新型コロナウイルス感染拡大により、前年は、利便性が劣るエリアを中心に下落圧力が見られたが、回復傾向が認められる。

京都市より南部では、前年は微増の長岡京市以外は、下落傾向を示していたが、本年は5市町（宇治市、向日市、長岡京市、大山崎町、久御山町）が上昇に転じたほか、城陽市が横ばいとなった。その他の6市町については、依然下落傾向が続いているが、井手町以外、いずれも下落幅が縮小している。人口減少、高齢化の影響は継続しているものの、新型コロナウイルス感染拡大からの回復傾向を認めることができる。

京都市より北部では、与謝野町が横ばいとなった以外は、他の全ての市町において、下落傾向を示している。但し、京丹後市を除き、下落幅は縮小している。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の、新型コロナウイルス感染回避等を理由とする北部への移住も見られており、そのことが下落幅縮小の要因となっている可能性がある。

### (2) 商業地

京都府商業地全体の平均変動率は+0.5%と、前年は、新型コロナウイルスの影響により下落傾向を示していた(▲1.8%)が、再び上昇に転じた。都道府県別の変動率順位も、前年の42位から17位と、大幅に上昇した。京都の観光産業を直撃した新型コロナウイルスの影響から、回復傾向にあることを物語っている。これに対し、大阪府の状況は、依然厳しい。全国における商業地の下位変動率順位において、京都府はトップ10にランクインしていないが、1～6、8、9位は大阪府中央区等の地点となっており、大阪府においては、インバウンド消滅の影響が、未だ残っている状況といえる。

感染拡大の影響により、密となりやすい飲食、サービス業等を中心とする店舗系商業地については、売上減少、賃料（一時）減額等、収益性への影響は否定できず、地価への影響は継続している。オフィス系商業地については、空室率は依然低く、オフィス賃料にも変化がみられていないことから、現時点で地価への影響は限定的である。また、宿泊施設への打撃は大きいですが、マンション需要の下支えがあるエリアにおいては、上昇傾向も見られている。継続142地点の内、上昇が61地点（前年4地点）、横ばい48地点（前年31地点）、下落33地点（前年108地点）と、上昇地点数の割合は、前年の約3%から、約43%に増加した。

京都市では、前年は11区全てで下落を示していたが、本年は、下落を示したのは、南区、伏見区、山科区の3区のみで、下落率も▲1%未満と微減にとどまった。京都市全体における平均変動率も、前年の▲2.1%から+0.7%と再び上昇に転じた。前年は、京都市内の継続101地点の内、3地点（約3%）が上昇し、横ばいが22地点（約22%）、下落が76地点（約75%）であったが、本年は、継続101地点の内、上昇地点は

52地点（約51％）に増加し、30地点（約30％）が横ばい、19地点（約19％）が下落した。

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、前年▲6.9％の下落を示していた東山区は、本年+0.2％とわずかであるが上昇を示し、観光地を多く抱える東山区においても、新型コロナウイルスの影響からの回復を見てとることができる。一方で、特にインバウンドの後押しが強かった地点である京都伏見5-7（伏見稲荷）は、▲7.2％の下落と、依然、厳しい状況が継続しており、京都府下商業地トップの下落率となった。

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、向日市及び木津川市以外は、下落傾向を示していたが、本年は、宇治市と宇治田原町を除く市町において、上昇傾向を示しており、回復傾向が認められる。なお、城陽市には、商業地が1地点配置されているが、本年選定替えされたため、変動率は出ていない。特に、道路拡幅等が行われている長岡京市や、大型の開発計画（JR向日町駅周辺）や区画整理事業（阪急洛西口駅の西側エリア）が計画されている向日市では、+3.0％以上のやや強い上昇率が示されている。

京都市より北部のエリアにおいては、前年は、商業地の地点を配する9市町の内、亀岡市と南丹市が横ばい、他の7市町は下落傾向を示しており、本年も、綾部市が下落から横ばいに回復したほかは、前年同様の傾向が継続している。

### (3) 工業地

京都府工業地全体の平均変動率は、前年の▲0.3％から+2.2％と、下落から再び、上昇に転じている。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ことから、物流施設用地に対する需要は堅調で、製造業についても回復基調が認められている。都道府県別の変動率順位は、前年の32位から10位と、大幅に上がっている。

また、2027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総じて強含みで推移している。

上昇地点数は前年の1地点から20地点と大幅に増加し、下落地点は14地点から4地点に減少し、横ばいの地点は14地点から5地点となった。前年下落していた地点においても、上昇へと転じた地点が多く見受けられている。

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、横ばいを示した下京区以外、いずれも下落傾向を示していたが、本年は、山科区が微減となった以外、各区の平均変動率は、すべて上昇に転じた。新型コロナウイルスによる新たな物流需要が創出される等、工業地需要は堅調さを取り戻している。

京都市より南部のエリアについては、前年は久御山町が上昇を示し、宇治市、城陽市については下落傾向となっていたが、今年は3市町全て、上昇傾向を示している。

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、2027年度に全線開通の予定となっている。さらに2028年には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。一時期に比べ経済状況にやや改善の兆しがうかがえる中、新名神全線開通に向けて、さらなる企業進出の動向が注視される。

京都市より北部のエリアにおいては、綾部市が前年同様、横ばいとなったほかは、依然として下落傾向が続いている。

## 市区町村別・用途別平均変動率【京都府】

(単位：%)

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	R 3	R 4	R 3	R 4	R 3	R 4	R 3	R 4
京都府全体	▲ 0.6	0.1	▲ 1.8	0.5	▲ 0.3	2.2	▲ 0.9	0.3
京 都 市	▲ 0.4	0.5	▲ 2.1	0.7	▲ 0.3	2.6	▲ 0.9	0.6
北 区	▲ 0.1	0.6	▲ 0.3	0.1	—	—	▲ 0.1	0.5
上 京 区	0.4	2.0	▲ 0.6	0.9	—	—	0.1	1.7
左 京 区	▲ 0.2	0.1	▲ 0.3	1.3	—	—	▲ 0.2	0.3
中 京 区	0.3	1.5	▲ 1.8	1.3	—	—	▲ 1.4	1.3
東 山 区	▲ 0.7	0.7	▲ 6.9	0.2	—	—	▲ 4.6	0.4
下 京 区	0.3	1.9	▲ 0.9	1.7	0.0	0.6	▲ 0.6	1.7
南 区	▲ 0.3	1.1	▲ 4.0	▲ 0.6	▲ 0.1	4.1	▲ 1.2	1.4
右 京 区	▲ 0.7	0.1	▲ 2.2	0.4	▲ 0.6	1.1	▲ 0.9	0.3
伏 見 区	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 2.2	▲ 0.9	▲ 0.2	3.6	▲ 0.9	0.0
山 科 区	▲ 0.7	▲ 0.1	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 1.1	▲ 0.1	▲ 0.8	▲ 0.1
西 京 区	▲ 0.4	1.1	▲ 1.0	2.5	—	—	▲ 0.5	1.3
福知山市	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.0	▲ 1.5	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.6
舞 鶴 市	▲ 1.0	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.8	▲ 0.6
綾 部 市	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.3	0.0	0.0	0.0	▲ 0.9	▲ 0.8
宇 治 市	▲ 0.5	0.1	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 1.2	2.4	▲ 0.7	0.1
宮 津 市	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.7	—	—	▲ 0.8	▲ 0.6
亀 岡 市	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	0.0	—	—	▲ 0.4	▲ 0.2
城 陽 市	▲ 0.4	0.0	▲ 0.8	—	▲ 0.6	3.9	▲ 0.5	0.3
向 日 市	▲ 0.1	0.9	0.1	3.0	—	—	0.0	1.6
長岡京市	0.1	1.3	▲ 1.0	3.3	—	—	0.0	1.5
八 幡 市	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 0.6	1.1	—	—	▲ 1.3	▲ 0.4
京田辺市	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 1.2	0.4	—	—	▲ 0.9	0.0
京丹後市	▲ 1.1	▲ 1.5	▲ 2.4	▲ 3.1	—	—	▲ 1.5	▲ 2.0
南 丹 市	▲ 1.2	▲ 0.8	0.0	0.0	—	—	▲ 1.1	▲ 0.7
木津川市	▲ 2.1	▲ 1.5	0.0	0.9	—	—	▲ 2.0	▲ 1.4
乙訓郡大山崎町	▲ 0.4	0.5	—	—	—	—	▲ 0.4	0.5
久世郡久御山町	▲ 0.2	0.5	—	—	0.7	5.8	0.2	2.8
綴喜郡井手町	▲ 2.9	▲ 3.2	—	—	—	—	▲ 2.9	▲ 3.2
綴喜郡宇治田原町	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 1.1	0.0	—	—	▲ 0.8	▲ 0.2
相楽郡精華町	▲ 1.4	▲ 0.4	—	—	—	—	▲ 1.4	▲ 0.4
船井郡京丹波町	▲ 4.0	▲ 3.9	▲ 5.3	▲ 4.1	▲ 2.3	▲ 0.8	▲ 3.9	▲ 3.2
与謝郡与謝野町	▲ 0.3	0.0	▲ 0.7	▲ 0.7	—	—	▲ 0.4	▲ 0.2

### 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	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 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	650,000	660,000	1.5
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	574,000	6.3
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	526,000	542,000	3.0
4	京都左京 - 30	京都市左京区下鴨袈ヶケ垣内町 6 番外	489,000	489,000	0.0
5	京都左京 - 3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	470,000	480,000	2.1
6	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	460,000	466,000	1.3
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	447,000	450,000	0.7
8	京 都 北 - 19	京都市北区小山下花ノ木町23番	432,000	435,000	0.7
9	京都東山 - 4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榊屋町353番 5	425,000	430,000	1.2
10	京都東山 - 1	京都市東山区栗田口三条坊町 2 番 5 外	403,000	415,000	3.0

### 京都府・価格順位表（商業地）

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 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	8,250,000	8,500,000	3.0
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 7 34番外	5,020,000	5,120,000	2.0
3	京都中京 5 - 12	京都市中京区河原町通三条下る 2 丁目山崎町238番外	—	4,350,000	—
4	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	4,130,000	4,130,000	0.0
5	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	3,200,000	3,200,000	0.0
6	京 都 南 5 - 5	京都市南区東九条上殿田町52番	3,040,000	3,020,000	▲ 0.7
7	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	2,820,000	0.7
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	2,450,000	3.4
9	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	2,380,000	2,400,000	0.8
10	京都中京 5 - 10	京都市中京区両替町通姉小路下る龍池町448番 2 外	2,200,000	2,220,000	0.9

### 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	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 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	195,000	197,000	1.0
2	京都右京 9 - 4	京都市右京区西京極南庄境町 3 番 1	185,000	187,000	1.1
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	180,000	0.6

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 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	166,000	3.1
5	京 都 南 9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番 1 外	148,000	155,000	4.7
6	京 都 南 9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	145,000	151,000	4.1
7	京都右京 9-3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	145,000	146,000	0.7
8	京 都 南 9-6	京都市南区吉祥院前河原町21番	133,000	137,000	3.0
9	京都右京 9-1	京都市右京区西京極殿田町 9 番 1 外	124,000	126,000	1.6
10	京 都 南 9-2	京都市南区吉祥院這登中町51番	117,000	122,000	4.3

### 京都府・変動率順位表（住宅地・上位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	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	574,000	6.3
2	京都下京-2	京都市下京区朱雀正会町 7 番11外	262,000	278,000	6.1
3	長 岡 京-6	長岡京市開田 4 丁目708番43	253,000	263,000	4.0
4	京都西京-14	京都市西京区川島東代町38番38	228,000	237,000	3.9
5	京都西京-17	京都市西京区下津林中島町 1 番253	176,000	182,000	3.4
6	長 岡 京-9	長岡京市調子 1 丁目71番89	187,000	193,000	3.2
6	京都西京-13	京都市西京区檜原山路14番 7	222,000	229,000	3.2
8	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	526,000	542,000	3.0
8	京都東山-1	京都市東山区栗田口三条坊町 2 番 5 外	403,000	415,000	3.0
8	京都中京-5	京都市中京区壬生松原町33番13	269,000	277,000	3.0

### 京都府・変動率順位表（商業地・上位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都下京 5-3	京都市下京区大宮通四条下る四条大宮町19番外	1,190,000	1,300,000	9.2
2	京都中京 5-2	京都市中京区岩上通三条下る下八文字町700番外	983,000	1,070,000	8.9
3	京都下京 5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	968,000	1,030,000	6.4
4	京都西京 5-2	京都市西京区川島有栖川町50番 1	468,000	494,000	5.6
5	向 日 5-201	向日市寺戸町八ノ坪126番	350,000	368,000	5.1
6	長 岡 京 5-1	長岡京市開田 1 丁目121番11	294,000	308,000	4.8
7	京都左京 5-7	京都市左京区北白川久保田町57番13外	381,000	394,000	3.4

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
7	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	2,450,000	3.4
9	京都東山 5-9	京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番 7 外	1,200,000	1,240,000	3.3
10	向日 5-1	向日市寺戸町久々相18番16	248,000	256,000	3.2

### 京都府・変動率順位表 (工業地・上位)

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 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	72,000	77,000	6.9
2	久御山 9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	94,500	99,500	5.3
3	久御山 9-3	久世郡久御山町市田石橋 2 番外	89,000	93,500	5.1
4	京都南 9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番 1 外	148,000	155,000	4.7
5	京都南 9-5	京都市南区久世東土川町350番10	82,800	86,500	4.5
6	京都南 9-2	京都市南区吉祥院這登中町51番	117,000	122,000	4.3
7	京都南 9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	145,000	151,000	4.1
8	城陽 9-1	城陽市奈島下ノ畔20番 2	69,400	72,100	3.9
8	京都伏見 9-1	京都市伏見区横大路下三栖宮ノ後41番外	103,000	107,000	3.9
10	京都南 9-3	京都市南区久世築山町378番 5 外	78,800	81,800	3.8

### 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	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都左京-21	京都市左京区静市静原町291番外	34,000	32,500	▲ 4.4
1	京丹波-1	船井郡京丹波町実勢下岡52番 3 外	10,200	9,750	▲ 4.4
3	木津川-18	木津川市南加茂台13丁目 3 番 8	40,100	38,400	▲ 4.2
4	木津川-19	木津川市加茂町里東上田16番 5 外	39,500	38,000	▲ 3.8
5	井手-3	綴喜郡井手町大字井手小字野畑 5 番 9	40,100	38,600	▲ 3.7
5	木津川-14	木津川市加茂町里中森10番 8	38,300	36,900	▲ 3.7
7	京都右京-19	京都市右京区梅ヶ畑檜社町15番 1	50,500	48,700	▲ 3.6
8	井手-2	綴喜郡井手町大字多賀小字茶臼塚 4 番外	25,900	25,000	▲ 3.5
9	京田辺-6	京田辺市天王縄手 1 番外	12,200	11,800	▲ 3.3
9	京丹波-2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	12,200	11,800	▲ 3.3

### 京都府・変動率順位表（商業地・下位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都伏見 5-7	京都市伏見区深草稻荷御前町89番	485,000	450,000	▲ 7.2
2	京丹波 5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	27,000	25,900	▲ 4.1
3	京丹後 5-1	京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2	31,100	29,900	▲ 3.9
4	福知山 5-3	福知山市東羽合町18番外	130,000	125,000	▲ 3.8
5	京都東山 5-1	京都市東山区新橋通大和東入2丁目清本町357番	1,300,000	1,270,000	▲ 2.3
5	京丹後 5-2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1	21,800	21,300	▲ 2.3
7	福知山 5-1	福知山市末広町1丁目18番1	105,000	103,000	▲ 1.9
8	京都右京 5-2	京都市右京区嵯峨天龍寺車道町9番外	335,000	329,000	▲ 1.8
9	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	1,270,000	1,250,000	▲ 1.6
10	宇治 5-1	宇治市宇治字文字17番15	280,000	276,000	▲ 1.4

### 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	R 3 公示価格 (円/㎡)	R 4 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	福知山 9-1	福知山市字長田小字大野下2755番1外	25,800	25,600	▲ 0.8
1	京丹波 9-1	船井郡京丹波町下山わらび56番外	6,500	6,450	▲ 0.8
3	舞鶴 9-1	舞鶴市字下福井小字新宮1183番26	30,300	30,200	▲ 0.3
4	京都山科 9-1	京都市山科区川田御出町32番22	97,200	97,000	▲ 0.2
5	京都山科 9-2	京都市山科区西野山欠ノ上町1番37	120,000	120,000	0.0
5	福知山 9-2	福知山市長田野町2丁目41番1	16,600	16,600	0.0
5	舞鶴 9-2	舞鶴市字大波上小字寺ノ下530番3外	15,600	15,600	0.0
5	舞鶴 9-3	舞鶴市字倉谷小字大縄1350番2	19,100	19,100	0.0
5	綾部 9-1	綾部市城山町5番	14,100	14,100	0.0
10	京都下京 9-1	京都市下京区七条御所ノ内西町18番	179,000	180,000	0.6

## 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	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	-0.1%	0.6%	13	12	0	25
上 京 区	0.4%	2.0%	13	0	0	13
左 京 区	-0.2%	0.1%	20	13	7	40
中 京 区	0.3%	1.5%	5	0	0	5
東 山 区	-0.7%	0.7%	4	2	1	7
下 京 区	0.3%	1.9%	6	0	0	6

##### (2) 商業地

市町村名	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	-0.3%	0.1%	2	4	0	6
上 京 区	-0.6%	0.9%	4	1	0	5
左 京 区	-0.3%	1.3%	6	1	0	7
中 京 区	-1.8%	1.3%	17	3	1	21
東 山 区	-6.9%	0.2%	4	5	3	12
下 京 区	-0.9%	1.7%	13	5	1	19

##### (3) 工業地

市町村名	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	0.0%	0.6%	1	0	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分科会担当区における平均変動率は、前年は、新型コロナの影響により、北区、左京区、東山区の3区において下落傾向が見られていたが、本年は6区全てで上昇しており、また、いずれの区においても回復傾向が認められる。

前年は、利便性が劣るエリアを中心に下落圧力が見られており、当該傾向自体は継続しており、選別化の動きは、ますます進行しているものと考察される。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

最高価格地は、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、660,000円/m<sup>2</sup>、変動率は、+1.5%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、同じく上京区の京都上京-13で、+6.3%上昇した。当該地域は、京都上京-3と同じく、住環境や利便性が良好な御所西地区に存し、人気の住宅地域で、開発素地の需要も高く推移している。特に、京都市中心部ではマンション素地の供給が限定的であり、希少性も高いことから、需給が逼迫しており、まとまった規模の土地は分譲マンション・賃貸マンション開発業者による取得競争が見られている。

## (商業地)

## ○分科会全体の地価動向

第1分科会担当6区、前年は全て下落していたが、本年は全て上昇に転じた。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、前年▲6.9%の下落を示していた東山区は、本年+0.2%とわずかながら上昇を示し、観光地を多く抱える東山区においても、新型コロナウイルスの影響からの回復を見ることができている。下落を示した地点は、東山区に3地点、中京区及び下京区に1地点ずつにとどまった。京都市中心部へのアクセスに優れた地域では、宿泊施設用地の需要が急速に減少した一方で、マンション需要による下支えが認められ、好調に推移している。

## ○特徴的な変動を示した都市、地点について

最高価格地は、四条河原町交差点の北西角に位置する下京5-1で、8,500,000円/m<sup>2</sup>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。

上昇率のトップは、京都下京5-3で、+9.2%上昇した。四条大宮交差点の至近で、京都市中心部や駅に近く、高容積率を使用できることから、選好性は高く、需要者の用地取得意欲は強くなっている。特にマンションデベロッパーは顕著であり、需要は旺盛である。新型コロナウイルス感染症の影響で宿泊用地の需要は減少したが、マンション用地需要の中心部への回帰傾向が顕著で、市場での人気は依然として高く、地価は上昇している。

下落率のトップは、京都東山5-1で、▲2.3%の下落を示した。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たが、前年の▲13.9%と比較すれば、大幅な回復傾向が認められる。

## (その他)

京都駅北東側、塩小路通周辺に京都市立芸術大学が2023年秋に移転予定。移転予定地は京都の玄関口である京都駅と、豊かな自然と多くの歴史ある社寺等が調和する東山一帯の文化エリアとの間に位置しており、文化芸術を創造し、国際的に様々な人が集い、交流し、まちが賑わい、世界に発信する「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーンの創生を目標としている。移転に伴い、周辺地域においては学生のみならず、展覧会・演奏会等による市民や観光客の増加も見込まれる。

## 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

※令和3年より木津川市の住宅地で隔年調査となっている地点がある（2地点1組で1年毎に価格を公示）。

## (1) 住宅地

市町村名	R3変動率	R4変動率	R4地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	-0.9%	0.1%	61	34	45	140
京都市右京区	-0.7%	0.1%	11	9	5	25
京都市西京区	-0.4%	1.1%	15	8	1	24
向日市	-0.1%	0.9%	6	2	0	8
長岡京市	0.1%	1.3%	11	2	2	15
八幡市	-1.3%	-0.5%	3	4	8	15
京田辺市	-0.9%	-0.1%	5	4	6	15
木津川市	-2.1%	-1.5%	2	4	13	19
乙訓郡大山崎町	-0.4%	0.5%	3	0	2	5
久世郡久御山町	-0.2%	0.5%	3	0	1	4
相楽郡精華町	-1.4%	-0.4%	2	1	7	10

## (2) 商業地

市町村名	R3変動率	R4変動率	R4地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	-1.0%	1.8%	15	2	1	18
京都市右京区	-2.2%	0.4%	3	0	1	4
京都市西京区	-1.0%	2.5%	3	1	0	4
向日市	0.1%	3.0%	4	0	0	4
長岡京市	-1.0%	3.3%	2	0	0	2
八幡市	-0.6%	1.1%	1	0	0	1
京田辺市	-1.2%	0.4%	1	1	0	2
木津川市	0.0%	0.9%	1	0	0	1

## (3) 工業地

市町村名	R3変動率	R4変動率	R4地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
京都市右京区	-0.6%	1.1%	4	0	0	4
久御山町	0.7%	5.8%	3	0	0	3

### 3. 地価動向の特徴等

#### (住宅地)

##### ○分科会全体の地価動向

令和2年は新型コロナウイルス感染症の影響により弱含みとなったが、令和3年の1年間は住宅取得を後押しする各種の施策及び低金利等を背景に住宅市場は堅調に推移し、地価は持ち直しの動きをみせた。上昇は前年6地点から61地点に増加、下落地点は前年94地点から45地点に減少するなど、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の需要が引き続き堅調、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いる地域がある。地価動向は需給関係を反映して地域毎に異なる傾向にある。

##### ○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JR東海道本線及び阪急京都本線沿線の徒歩圏内における住宅地需要が堅調に推移した。従来需給関係がタイトなJR桂川駅・阪急洛西口駅周辺、阪急桂駅周辺、阪急長岡天神駅周辺はやや高い上昇率を示した。JR・阪急の二路線が利用可能な地域の需要が総じて強い。人口増が続く大山崎町では上昇に転じた地点もみられた。

八幡市は、平均変動率は下落となったが、上昇地点もあって二極化傾向。京田辺市も利便性等に応じて地域毎に異なる様相。木津川市は供給が多いことが特徴で、大規模開発地域を中心に若年人口が増加しているものの、高齢化している地域もあるため、平均変動率では下落率が相対的に大きい。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

前年は上昇が1地点のみであったが、本年は15地点が上昇を示した。下落地点は前年13地点から本年は1地点となった。引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を受けているが、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、コロナ禍にあって観光需要減退の影響を受ける地点で前年に引き続き下落となった。しかし、第2分科会内の大半の地点が地域住民（消費者）を顧客とする商業地であることから、新型コロナの影響は相対的に小さく、地価動向は持ち直しの動きが続いている。特に、投資対象として相対的稀少性の高い地点では高い上昇率を示した。

#### (工業地)

##### ○分科会全体の地価動向

コロナ禍による先行き不透明感もあるが、企業は将来に対する必要な投資を行っている。また、物流関連はコロナ禍にあっても需給は堅調に推移している。政府による各種の経済対策等により、過去の急激な景気後退期にみられた、業績不振な事業者の保有不動産処分に起因して需給関係が緩むといった状況には至っていない。

右京区の工業地は総じて持ち直しの動きとなった。

京都府南部の工業地は、新名神高速道路が開通すれば中部－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。久御山町の地点では、資金力のある事業者等が需要者となる大規模工業地で高い上昇率を示した。

(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の区域で宿泊、医療を含む複合型施設を誘致する計画について京阪電鉄不動産を事業協力者に選定して進められてきたが、令和3年11月地区計画決定・告示に至った。
- ・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。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、三井物産都市開発による土地約1.3ha、延床約2.2万㎡の物流施設が2021年2月末に竣工しJPツールロジスティクスが1棟利用、東急不動産による土地約1.2ha、延床約2.6万㎡の物流施設が2021年6月竣工、大和物流による土地約1.2ha、延床約2.45万㎡の物流施設が2022年2月より稼働など。
- ・新名神高速道路の整備により工業用地の開発計画も活発。八幡京田辺JCT・IC周辺で土地区画整理事業があり、八幡市美濃山古寺等の区域（3.8ha）で令和2年10月末換地処分、八幡市側（約10ha）の八幡インター南土地区画整理組合が令和3年8月設立認可、京田辺市側（約2.5ha）でも組合設立準備が進められている。久御山町では市街化調整区域内の農地（11ha）を産業用地とする動きが進んでいる。
- ・関西文化学術研究都市の区域でも産業用地などの開発の動きが活発化している。狛田東地区（精華町大字下狛 約50ha）において京阪電鉄不動産による学研精華下狛土地区画整理事業の施行が令和3年6月認可された。京田辺市域の南田辺西地区（約50ha）でも京都府が事業化を検討中。精華町大字植田・菅井（約15ha）でも区画整理組合設立準備の動きがある。
- ・本稿執筆時点では、新名神高速道路の開通予定時期の延期が公表されている（大津JCT（仮称）～城陽JCT・IC間の開通予定は令和6年度目標、八幡京田辺JCT・IC～高槻JCT・IC間の開通予定は令和9年度目標）。

## 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	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-0.3%	1.1%	7	4	0	11
伏 見 区	-0.6%	-0.1%	7	18	12	37
山 科 区	-0.7%	-0.1%	6	13	7	26
宇 治 市	-0.5%	0.1%	9	18	7	34
城 陽 市	-0.4%	0.0%	3	6	5	14
井 手 町	-2.9%	-3.2%	0	0	3	3
宇治田原町	-0.6%	-0.3%	0	0	2	2

## (2) 商業地

市町村名	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-4.0%	-0.6%	0	1	5	6
伏 見 区	-2.2%	-0.9%	0	6	6	12
山 科 区	-1.1%	-0.3%	0	3	2	5
宇 治 市	-1.1%	-0.3%	0	7	3	10
城 陽 市	-0.8%	—	—	—	—	0
井 手 町	—	—	—	—	—	—
宇治田原町	-1.1%	0.0%	0	1	0	1

## (3) 工業地

市町村名	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-0.1%	4.1%	6	0	0	6
伏 見 区	-0.2%	3.6%	4	0	0	4
山 科 区	-1.1%	-0.1%	0	1	1	2
宇 治 市	-1.2%	2.4%	1	0	0	1
城 陽 市	-0.6%	3.9%	1	0	0	1
井 手 町	—	—	—	—	—	—
宇治田原町	—	—	—	—	—	—

### 3. 地価動向の特徴等

#### (住宅地)

##### ○分科会全体の地価動向

前年は全ての区市町の平均変動率が下落となったが、本年は一部上昇に転じる区市が見られる。南区は、上昇地点数が増加し、前年の下落地点は横ばい乃至微増に移行した。伏見区、山科区、宇治市、城陽市も前年の上昇地点なしから改善し、南区同様に前年の下落地点が横ばい乃至微増に移行した地点も存するが、競争力劣後の地点は引き続き弱含んでいる。全般に、利便性や住環境に優位な地点等が前年の横ばいから上昇へ移行する状況が見られたが、いずれも小幅の上昇に留まっている。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

南区では、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位な地点が前年の横ばいから小幅上昇へ移行。京都南-11（久世）も分譲マンション適地として引き続き上昇傾向を維持している。伏見区においては、高台の傾斜地勢の住宅地が依然微減傾向にあるほか、京都伏見-29（桃山町和泉）が存する桃山南口駅圏の住宅地がやや弱含んでいる。丹波橋駅周辺における利便性の高い住宅地（京都伏見-8、京都伏見-28）については需要が堅調で、前年横ばいから小幅上昇へ移行した。山科区、宇治市は、駅や大型商業施設等に近く利便性に優位な地点が前年横ばいから小幅上昇に移行している。このほか傾斜地勢等利便性に劣後する地点は下落傾向を継続している。井手町の住宅地に関しては依然底値を探る状態、宇治田原町は前年に続き微減傾向。

#### (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（前年0）、横ばい地点数18（前年1）、下落地点数16（前年33）となり、全般に横ばい乃至下落傾向となっているが、横ばい地点数が増加し、下落幅は前年より縮小傾向にある。南区は、前年に続き下落優勢の状態であるが、下落率は概ね1%前後の微減である。前年に続き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が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、宇治市についても横ばい乃至微減傾向となり、選定替えのあった城陽市も概ね同様と考えられる。宇治田原町は横ばい、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、302万円/㎡（下落率0.7%）となっているが前年下落率5.0%からは下落幅が縮小している。なお、下落率はインバウンド需要消失の影響を引き続き受けるものの、前年後半における緊急事態宣言解除に伴う一時的な国内観光客の回帰状況、ターミナル立地としての下支え等が反映された結果と考えられる。

伏見区では、伏見稲荷大社近傍の京都伏見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7.2%で分科会トップの下落率となった。但し、同様に前年下落率12.8%からは改善が見られる。このほか幹線道路沿い、近隣商業系の商業地は横ばい乃至微減傾向となり、上昇に転じるまでは至っていない。

宇治市においては、JR宇治駅前に位置する宇治5-1が、インバウンド需要消失の影響等から本年も下落傾向（下落率1.4%）にあるが、ターミナル立地であること等から下落幅は縮小している。

## (工業地)

## ○分科会全体の地価動向

分科会全体として、山科区を除き全ての地点が上昇となった。

新名神高速道路の整備、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、物流需要が引き続き堅調であり、加えて、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下支えしている。

## (その他)

## ○大規模開発等

- ・新名神高速道路の大江JCT（仮称）-城陽JCT・IC間の開通時期が予定より1年遅れの2024年度の見通し。また、八幡京田辺JCT・IC-高槻JCT・IC間も開通時期が2023年度から2027年度に遅れる見通し。
- ・上記高速道路宇治田原IC（仮称）に直結する「次世代基幹物流施設」が2026年完成予定。同IC料金所と施設を結ぶ専用道路により一般道に下りずに施設利用が可能であり、トラック等の自動運転対応も想定。
- ・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）の企業立地が全区画決定し、R3年度中の完工見込。
- ・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（クラッシィハウス京都六地蔵・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。
- ・JR京都駅周辺エリアで再開発が進む。北側（下京区）では京都中央郵便局の高層複合ビルへの建替え、東側の崇仁地域（下京区）では、市立芸大と銅駝美術工芸高が移転開校見込み（2023年）、南東側の東九条地域（南区）では「チームラボ」のミュージアムが完成見込み（2024年）等。

## 第4分科会の状況

第4分科会幹事 宇野 行 将

## 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	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 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	29	58	87
福知山市	-0.5%	-0.3%	0	9	7	16
舞鶴市	-1.0%	-0.7%	0	2	15	17
綾部市	-1.1%	-0.9%	0	4	10	14
宮津市	-0.8%	-0.5%	0	1	2	3
亀岡市	-0.4%	-0.2%	0	10	8	18
京丹後市	-1.1%	-1.5%	0	1	3	4
南丹市	-1.2%	-0.8%	0	0	11	11
京丹波町	-4.0%	-3.9%	0	0	2	2
与謝野町	-0.3%	0.0%	0	2	0	2

## (2) 商業地

市町村名	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.0%	-1.1%	0	10	10	20
福知山市	-1.0%	-1.5%	0	1	4	5
舞鶴市	-0.4%	-0.2%	0	3	2	5
綾部市	-0.2%	0.0%	0	2	-1	1
宮津市	-0.9%	-0.7%	0	1	1	2
亀岡市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
京丹後市	-2.4%	-3.1%	0	0	2	2
南丹市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-5.3%	-4.1%	0	0	1	1
与謝野町	-0.7%	-0.7%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	R 3 変動率	R 4 変動率	R 4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.5%	-0.3%	0	4	3	7
福知山市	-0.6%	-0.4%	0	1	1	2
舞鶴市	-0.1%	-0.1%	0	2	1	3
綾部市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-2.3%	-0.8%	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

当分科会域は京都府北中部の大都市圏から離れたエリアが中心で、各市町の人口減少は続いており、一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。ただし、亀岡市については京都市に隣接しており、地価水準は比較的堅調に推移している。

新型コロナウイルスの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り、取引動向の変化等は伺われなかった。

なお、今年度は自然災害による広域的な冠水被害等はなく、比較的安定的に推移した年度であったと思料される。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

昨年より下落率が縮小する市町が多いなかで京丹後市については下落率が拡大している。新たにマイホームを購入する需要者層が古くからの街並みが形成された峰山中心部ではなく大宮町などの郊外分譲地を選好する傾向が見られるため、既成住宅地の下落率が拡大したことが影響しているものと思料される。

京丹波町の住宅地については、大都市圏と地方中核都市のいずれからも離れており、人口減少、少子高齢化が継続している影響も受けて引き続き下落幅が大きい。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

一般的に地方都市の景況感は改善しておらず、既存商業地域はやや閑散としており、新規出店動向も低位な状況が続いている。

ロードサイドの飲食店舗には新型コロナの影響を受けた閉店も見られ、蔓延防止等重点措置等が商業施設の売上に影響を与えてはいるが、ローカルで自営の店舗が多い当分科会の商業地にあっては新型コロナの地価水準に対する影響はさほど見られない。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

京丹波5-1が位置する国道9号沿道は、京都縦貫自動車道延伸により通行車両が減少し商業繁華性と不動産需要が減退を続けている。周辺的大型ドライブインやまがた屋も閉店し、令和4年の下落率は-4.1%と昨年より縮小したものの依然として大きく下落している。

JR福知山駅南方の福知山5-3は、周辺土地区画整理事業完成当時は店舗進出等が見られ横ばい傾向にあったものの、これらが一巡して近年は下落傾向が見られ、令和4年は-3.8%と下落率がやや拡大している。

#### (工業地)

##### ○分科会全体の地価動向

京都府北部の工業地は、港湾型・内陸型、工業団地・単独立地など、地点毎に各種様々であるが、京都府南部に見られるような地価上昇は見られず、一般的に横ばい傾向乃至はやや下落傾向にて推移している。舞鶴若狭自動車道や京都縦貫自動車道のインターチェンジに近い福知山市、綾部市の工業団地の需要は比較的堅調であり、工場新設も見られる。綾部9-1は令和2年に都市部工業地からの追風による上昇も見られたが、新規分譲画地がないため取引事例としての顕在化はなく、令和4年は昨年同様横ばいとなった。また、京丹波9-1は、令和3年に-2.3%の地価下落に転じ、令和4年も-0.8%の下落となった。同地点は高速道路へのアクセスに劣り、周辺区画の多くが太陽光発電システム用地となっている。

# 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 ( ) 内は令和年

佐藤正彦

## 【鉄道関連】

### ■北陸新幹線延伸

事業主体の鉄道建設整備支援機構は、2月から京都府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)



### ■西大路駅北側新駅舎

京都市とJR西日本は、JR西大路駅(南区)のバリアフリー化が完了し、3月20日に供用開始すると発表した。西大路駅東側の駅北側に新駅舎を構え、現駅舎を結ぶ陸橋などを設ける。(4年2月)

## 【道路関連】

### ■新名神高速道路

西日本高速道路は、新名神高速道路の八幡京田

辺JCT・IC~高槻JCT・IC間について、開通時期が2023年度から27年度にずれ込むと発表。これに伴い、同道路の全線開通も27年度となる見通しとなった。(4年2月)



## 【地域開発・その他】

### ■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)



2月に閉店したかつての電気街寺町通のエディオン寺町店の跡地に、大型商業ビルの建設が計画されていることが判明。計画では、店舗跡南側のカプセルホテル跡地も併せた約1,000㎡の敷地に地上8階のビルを建設し、下層階にはテナント、上層階は貸しオフィスにする予定。(3年5月)

## ■新型コロナウイルス感染拡大の影響

コロナ感染は幾度も緊急事態宣言や蔓延防止等重点措置が出るなど影響が長期化し、観光産業が大打撃を受ける中、土地需要の主役は宿泊施設からマンションに交代しているが、資材価格の高騰も目立っている。

京都商工会議所が発表した2022年1～3月期の経営経済動向調査によると、国内景気動向の判断指数(BSI)は、3年ぶりにプラス圏に浮上した前期(2021年10月～12月期)から一転し、38.7%下落のマイナス17.7となった。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響で宿泊客の中核だったインバウンド(訪日観光客)が消失し、経営難に陥り廃業するゲストハウスなどの「簡易宿所」が2020年度では19年度から倍増したことが判明。(3年4月)

2020年度以降、市内で廃業した簡易宿所は892軒(1月末時点)に上り、総施設数はおよそ3年ぶりに3千軒を下回った。(4年2月)

京都市観光協会は、新型コロナウイルス禍の長期化を受け、市内観光関連事業者を対象に初の実態調査を行った。それによると、観光客からの売り上げの前年比は20年が平均61.4%減、21年は平均23.7%減で、単純計算では21年の売上高は19年の3割水準まで縮小したことになる。また、販売価格も20年に主力商品の値下げを行ったとの回答が約4割に上り、事業者は需要の落ち込みと価格競争の「二重苦」に直面している。(4年3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。(4年3月)

## ■ホテルの建設・開業ラッシュ続く

既存のホテルの営業縮小の中、京都市内では、新型コロナウイルス感染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。

〈北区〉米ホテルチェーン・ヒルトンの最上級ブランドホテル「ROKU KYOTO (ロク・キョウト) LXR」が北区の「しょうざんリゾート」内に開業する。4階建てで客室114室。(3年9月)

〈上京区〉富裕層向けホテルを展開する「シャングリラグループ」は二条城北側の約5,800平方メートルの敷地に地上4階、地下1階、客室数77室の高級ホテルを建設する計画で、2025年3月の開業を目指す。

(4年2月)

〈左京区〉IHGホテルズ&リゾートは左京区の老舗料亭「岡崎つる家」に新しい高級ホテル「リージェント京都」を2024年中に開業すると発表。客室は86室の予定。(3年9月)

ホテルオークラは2022年1月に「ホテルオークラ京都岡崎別邸」を開業すると発表。三菱地所が「東本願寺岡崎別院」の隣に建設中のホテルの運営を受託するもので、地上4階建て、延べ5,500平方メートル、計60室。(3年6月)

〈中京区〉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2022年4月1日に開業。烏丸通沿いの本棟(地上6階地下1階)と西側の別棟(地上3階)で構成され、総客室数は239室。(4年3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、市内で5施設目となる「アイコニック京都」を御池通で2022年4月に開業。これで京都での展開が一段落する。同ホテルは9階建てで、全125室。(3年12月)



米ホテル大手マリオット・インターナショナルは1日、二条駅前に京都初進出ブランドの「モクシー京都二条」を開業。地下1階、地上8階建て、延べ約5,800平方メートル、客室158室。(3年7月)

〈下京区〉ホテル運営のアゴーラホスピタリティーズ(東京)は、西洞院四條下ルの「アゴーラ京都烏丸」(客室140室)と「アゴーラ京都四條」(80室)、とも

に地上10階建てを開業。(3年4月)

相鉄ホテルマネジメント(横浜市)は、五条通堺町西入ルに同社直営ホテル5施設目となるホテル「相鉄フレッサイン京都清水五条」を2022年3月18日に開業。10階建て延べ約7千平方メートルで、客室252室。(3年12月)

〈南区〉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」が2021年3月1日に開業。地上9階建てで全124室。(3年2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)、2021年11月5日に東山区の八坂神社近くに「OMO5京都祇園」を開業。(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について、2026年春にオープンさせる方針を発表。新ホテルは地上7階地下2階の延べ約1万8000平方メートル。(3年5月)

NTT都市開発(東京)は、元新道小跡地に新築するホテルを2025年夏に開業すると発表。一体的に整備する近くの宮川町歌舞練場は建物の一部を残して建て替える。ホテルは地上4階、地下2階建て。客室89室とレストラン、宴会場、温浴施設を備える。(3年9月)

東急ホテルズ(東京)は元白川小学校跡地内で住友商事が開発している新しいホテルの名称を「京都東急ホテル東山」に決め、2022年7月に開業すると発表。地上5階地下1階、延べ約1万平方メートル、客室168室(3年11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)

野村不動産と同ホテルズは4月1日、関西初のグループ直営ブランド「ノーガホテル清水京都」を五条橋東4丁目にグランドオープンする。地上6階地下1階の延べ床約8,970㎡、客室数207室。(4年3月)  
〈右京区〉世界遺産・仁和寺前のホテル建設計画が、市の上質な宿泊施設を誘致する制度の適用第1号となった。同制度は建築基準法の特例許可の活用を促す制度。(3年4月)

昭和初期に企業重役の邸宅として建てられた宇多野の「旧鳴滝寮」が高級ホテルとして再整備される見通しとなった。ホテルニューアワジ(兵庫県洲本市)が2023年の開業を目指している。(4年1月)

## ■京都駅前に高層複合ビル

日本郵便(東京)とJR西日本グループの京都駅ビル開発が共同で、JR京都駅前の京都中央郵便局と隣接する立体駐車場を再開発し、オフィスとホテル、商業施設などが入居する高層複合ビルを建設する。計画するビルは、地上14階地下4階で延べ約13万平方メートル。高さは京都駅ビルと同じ約60mとなる見通しで、25年度着工、29年度以降の開業を見込む。(3年11月)

京都駅東の崇仁地域(下京区)と南東の東九条地域(南区)では、市が文化芸術を軸に再開発を主導しており、崇仁には23年に市立芸術大(西京区)と銅駝美術工芸校が移転開校、東・九条ではクリエイター集団「チームラボ」のミュージアムが24年度に完成予定。(4年2月)



## ■京都市の財政難

京都市は、企業の破産にあたる「財政再生団体」に2028年にも転落する恐れがあるとして、21年度からの5年間で計約1600億円の収支改善に取り組む行財政改革案を公表。改革案の内訳は、全職員対象の給与カット(最大6%)や職員数削減(550人)で215億円、事業や補助金の見直しなどで721億円、土地売却117億円など。対象の事業や補助金は今夏までに詰める。(4年3月)

また、京都市議会は、行財政改革計画の策定後初となる一般会計当初予算案を可決した。予算案では、事業や補助金の見直し、人件費の圧縮で歳出を抑制。

一方、新型コロナウイルス対策や継続中のハード整備には財源を割いた。(4年3月)

京都市の財政難の影響で、幹線道路の新設・拡幅事業に大きな影響が出るようになった。2022年度当初予算案では8路線で必要額の計上を見送り、うち2路線で事業を休止、4路線は継続するものの予算はゼロとなった。予算計上が見送られた代表的な路線は師団街道拡幅(約0.57キロ、東山区)等。(4年3月)

### ■京都市有地の一般競争入札

京都市は、市有地を売却するために行った一般競争入札の結果を明らかにした。対象の8カ所のうち7カ所が落札され、このうち伏見区の京都環境保全公社が予定価格の2.8倍で落札。鷹峯市営住宅の跡地(北区)のみが昨年に続いて入札が1件もなかった。(4年2月)

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)

### ■「空き家税」全国初可決

京都市議会は25日の本会議で、空き家や別荘の所有者を対象とする「非居住住宅利活用促進税」を制定する条例案を可決した。同税は、物件の価値に応じて課税額を設定。固定資産評価額(家屋)の0.7%に、同評価額(土地)の1平方メートル単価と建物床面積をかけた金額の0.15%~0.6%を加えて算出し、京町家や歴史的建造物は対象外。新税導入は26年以降。(4年3月)

### ■物流施設の増加

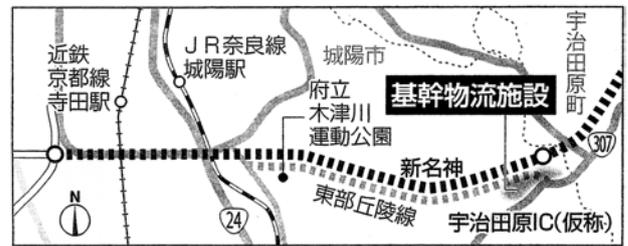
コロナ禍の「巣ごもり消費」によるネット通販拡大等により物流施設の増加が目立っている。

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)

また、長岡京市馬場六ノ坪では大林新屋和不動産が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)

### ■城陽東部丘陵地にIC直結物流施設

京都府と城陽市は、同市山砂利採取跡地を含む約420haの東部丘陵地に、新名神高速道路のIC(インターチェンジ)と直結した日本初の基幹物流施設整備の開発計画を発表。整備に加わる三菱地所・東急不動産・伊藤忠商事などが整備・運営する計画施設はターミナルなどを備えた4棟で構成される。また、西側では府内初となるアウトレットモールの工事が進む。(4年2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)

### ■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)

### ■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月に南山城村北大河原でも道の駅「お茶の京都」の隣接地に3階建て、50室のホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット 京都みなみやましろ」をオープン。(3年4月)



## 秋季講演会報告

法務鑑定委員会 水野正也



西脇則之



日時：令和3年10月29日14～16時

場所：京都経済センター

公益社団法人としての公益事業として毎年行っています「秋季講演会」について、令和2年度はコロナ禍の影響により、中止を余儀なくされました。令和3年度については、会場参加とオンライン参加を併用したハイブリッド方式で行いました。一般市民向けとして当協会初めての試みであり、開催に向けて、講師の小川様、関係者の皆様のご協力により、無事開催することができました。また、緊急事態宣言も解除された時節柄も幸いですと思います。参加者は、会場参加31名、オンライン参加252名で、過去最多の参加人数となりました。会場では、緊急事態宣言が解除されたとはいえ、ソーシャルディスタンスを確保して会場の設営を行い、参加者の皆様には、消毒、検温等にご協力いただきました。また、オンライン配信の併用のため、講演の中では、質疑応答の時間は設けず、申し込み段階で、質問フォームにて質問を受け付けることとしました。事前の質問は、多数寄せられ、参加者の皆様の関心が高いことが伺え、これらの質問に対しても、講演の中で小川様から丁寧にご返答されました。初めてのハイブリッド方式の講演会であり、不慣れな中、改めて、ご理解、ご協力を賜りました講師の小川様、参加者の皆様、関係者の皆様に厚くお礼申し上げます。

### 1. 基調報告

冒頭の木田会長の挨拶に続き、地価公示京都府代表幹事である村山地価調査委員長より、最近の京都府の地価動向、新型コロナウイルスの影響等についての基調報告が行われた。

### 2. 講演

江戸期宝暦年間より、代々京都の名だたる庭園の作庭に携わってきた「植治（小川治兵衛）」の次期十二代 小川勝章氏より、「庭園 鑑定 ～粋・趣・奥ゆかしさ、その手法と評価～」と題し、講演を行っていただいた。



#### ① 庭園とは

庭園は、自然を人の手によって加工したものである。但し、西洋の庭園の多くが、均一性、整然とした美しさを志向し、自然を制圧したかのような感を生起させるようなものも見受けられるのに対し、日本の庭園は、庭園としての完成を自然に委ねたような作り方を旨としてきた。このような「自然に委ねる」という姿勢が、粋、趣、奥ゆかしさといった価値観に繋がっているものと考えられる。

② 庭園の価値

庭園の価値とはどのように認識されるのか？庭園は主として庭木、庭石で構成されており、その種類、大きさ、数といった定量的な評価が可能な側面は当然有しているが、庭園としての価値を大きく左右するのは、それらの庭木、庭石を据える位置、角度、組み合わせである。さらに、天下の名石と称えられる藤戸石（醍醐寺三宝院庭園）のように、来歴の物語性が価値を高めるようなケースもある。

③ 庭園と人、自然との関係性

夢想疎石作庭の天龍寺庭園、小堀遠州作庭の二条城二の丸庭園は何れも京都の代表的な大庭園であるが、作庭させた主体により、庭園の目的は異なっており、それによって趣も異なるものとなっている。

近代の代表的な庭園として重森三玲作庭の東福寺本坊庭園、七代小川治兵衛作庭の平安神宮神苑の紹介。庭園としての要は何か？

庭園は、人と自然との関係性をどのように具現化し得るのか？また、庭園によって、人と人とが繋がれるのではないかと？

このような観点からみると、庭園の価値には目に見える部分のみならず、不可視な $+a$ の価値も重要なのではないかと考えられる。





## 事務局移転のご報告

総務委員長 宇野 行 将



2022年3月14日に当協会事務局は京ビル2号館へ移転しました。移転前の中井ビルでは2001年7月から約21年間営業していたこととなります。昭和47年新築の中井ビルは老朽化が進みつつあり、2018年末にオーナーより再開発を理由として約3年後に賃貸借を終了したいとお願いがありました。コロナ禍もあり立退き交渉が滞ったこともありましたが、最終的には事務所移転に必要な費用と賃料差額相当を含む補償を頂くことで合意し、移転先を探すこととなりました。

移転先の検討にあたっては、できれば電話番号の変わらないエリアで、耐震性、防犯及び情報管理上の安全性等を考慮して選定することと致しました。京都市内では10年近くまとまったオフィスビルの新規供給がなく、空室率は非常に低く、賃料は高止まりしています。移転先賃料単価は中井ビルより高くなる可能性が高く、賃料負担を軽減するため小規模な区画を選ばざるを得なくなりました。

事務局は、事務室・閲覧室・会議室の3つの部分より構成されています。会議室の必要性については理事会でも議論されましたが、当協会が契約主体となっている公的評価等業務において提出された不動産鑑定評価書等を安全に管理するスペースが事務局内部に必要であり、作業場所としても使用する会議室を確保することとなりました。従前より狭い事務所に3つの構成部分を収めるため、閲覧室と会議室は併用としました。また、PDFデータ化による紙資料の削減を進め、過去の路線価や住宅地図は京都府立京都学歴彩館に寄贈して所蔵資料としてもらいました。

移転先候補資料は当協会が研修でもお世話になっているCBREと地元2社より取り寄せて候補を絞り内覧しました。検討過程では第1候補であった物件が、内覧して実測すると面積が資料記載よりも大幅に小さいと判明したこともありました。最終的に理事会審議も経て京ビル2号館が選ばれました。御池通に面した事務所ビルであり、ビルの品等、セキュリティは以前より向上しました。建物明渡しに際して賃料差額の補償もあるため、賃料上昇の影響は抑えられています。



### 【中井ビル事務局の明渡し】

荷物のなくなった事務局はとても広く感じられました。



【新事務局（パーティション施工前）】



【新事務局（引越し後）】

会議室



閲覧スペース



事務室



パーティション区画



新型コロナ対策として中井ビルに設置したパーティションは新事務局に移設して利用しています。事務スペースのスチール書庫は地震対策として背の低いものに一部交換しました。新事務局への移転により会議室の換気状態が良くなり、相談会や理事会が開催しやすくなりました。心機一転ますます当協会が活発になることと思います。

未だコロナ禍が続いており事務局来訪は予約制としておりますので、本稿の写真をもって新事務局のお披露目とさせていただきます。

# 活動報告

## 本年度の活動状況

### 第9回通常総会

令和3年5月26日、第9回通常総会を京染会館にて開催いたしました。

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、本年も、ホテルでの開催を中止し貸会議室での開催となりました。



池田祥司先生と辻本尚子先生が京都府及び京都市より団体功労者として表彰されました。

### 秋季懇親会

令和3年11月17日  
京都ブライトンホテル

新型コロナウイルス感染症対策を徹底の上、秋季懇親会が開催されました。

感染者数が落ち着いていた時期ということもあり、28名の会員が参加されました。



## 研修例会

本年度の研修例会は全てzoomウェビナーによるWEB配信となりました。

令和3年6月2日

テーマ：京都を中心とした最近の景気動向  
～長期化する新型コロナの影響～

講師：株式会社帝国データバンク京都支店 齋藤英則氏



令和3年10月20日

テーマ：所有者不明土地について

講師：国土交通省近畿地方整備局 用地補償管理官 山田浩司氏  
用地企画課課長補佐 眞島寛史氏



令和4年2月16日

テーマ：京都を中心としたオフィス等のマーケット動向

講師：シービーアールイー株式会社関西支社  
バリュエーション・アドバイザー&コンサルティング・  
サービス本部西日本カバレッジ部  
ディレクター 魚見修平氏



## 無料相談会

渉外広報委員 渡邊 崇彦

令和3年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会は、2年ぶりに令和3年4月1日に実施しました（令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響から中止）。なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、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。

令和3年度「土地月間」無料相談会は、令和3年10月8日に実施しました。こちらも「不動産鑑定評価の日」無料相談会同様、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、電話相談で実施しました。

相談員は渉外広報委員会、山口将史委員長、島本英年副委員長はじめ、糸井周平、小村直之、東辻壮司、西川崇、細見幸司、堀川晃、渡邊崇彦の各会員、計9名が対応いたしました。なお、相談件数は総計13件でした。

電話相談という手軽さに加え、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、相談件数は概ね安定しています。

相談内容は、全体としては価格に関するものが最も多く、次いで賃料や権利関係に関する相談内容が目立ちました。電話ではありますが、複雑な事案に対してもある程度対応できることから、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止と相談会実施を両立させることができました。

## ソフトボール同好会

細見 幸司

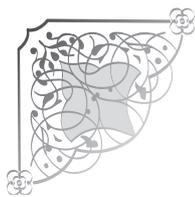
令和元年に第26回が開催された京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会は、令和2年に続き、令和3年も新型コロナウイルス感染症の影響で、会場の都合もあり、開催できませんでした。



そんな中でも、感染状況が落ち着いている時期を見計らい、他の士業と親睦を深めるべく、令和3年11月13日、晴天に恵まれた秋空の下、桂川緑地久我橋東詰公園にて士業交流ソフトボール大会が開催されました。

人数が少し足りなかったため、大学生にもチームに入ってもらい、3試合を行いました。令和4年こそは、WITHコロナで自由業懇話会の親睦大会が開催できることを祈念し、月に2回程度、社労士会、行政書士会や学生チームと合同で練習をしています。

皆様の参加をお待ちしております。



おめでとうございます

## 長谷川茂先生 旭日双光章受章

長谷川茂先生が令和3年春の叙勲にて旭日双光章受章の栄に浴されました。

心よりお祝い申し上げます。



令和3年11月29日  
於：ホテルグランヴィア京都

長谷川茂先生の旭日双光章受章記念祝賀会が盛況のうちに開催されました。



## 会員随想

# 人生の岐路を振り返って

株式会社タクサド 取締役会長 長谷川 茂



昨年の春の叙勲に際し、旭日双光章という私にとって身に余る勲章が頂けましたこと、心から嬉しく思います。まずは、私を支えて頂いた皆様に心より感謝を申し上げる次第です。

さて、誰も自らの人生を振り返った時、大きな人生の岐路となったきっかけが有ると思います。私も御多分に漏れず存在しますので会報原稿の執筆に際し、そのことを寄稿することといたしました。

私は学生時代高校・大学とラグビーに没頭し、自らの将来など考えることなく毎日を練習に明け暮れていました。大学の4年生の時にはそれとなく受験をした証券会社に就職が決まり、生涯証券業界に身を埋める覚悟でおりましたところ、今ははっきりと覚えております。それは昭和48年大学4年生最後の卒業試験の時、準備万端で臨むべく試験会場に行ったところ、その試験は終了してしまっていたのです。私が試験の時間割を書き間違えていたのです、運悪くその科目は必須選択科目でそれを取らなければ卒業ができない科目でした。

結果、その1科目のために私は大学を5年行くことになりました。このことは、私にとって1年間の人生の空白を生じさせ、自分の将来を考える時間を持つことが出来たのです。

当時、日本は田中角栄総理大臣が唱える「日本列島改造論」による全国的な土地ブームが引き起り、地価の高騰の真っ只中にあり、すべての国民が地価に興味を持っていました。

そのことは私自身、人間の生活・企業の生産の基盤は不動産無くしては考えられないことに気付き、不動産業界の将来を確信した時でもありました。

そこで、この1年間アルバイトをしながらではありましたが、不動産の勉強に費やすこととし、不動産鑑定士の勉強を始めたきっかけとなりました。2年間の受験勉強を経、昭和50年に第2次試験に合格、昭和52年に第三次試験に合格し、昭和53年無事不動産鑑定士に成ることができました。当時不動産鑑定士協会の中では最年少で本当に先輩諸兄には可愛がって頂いたことを覚えております。20代後半で既に協会のお役を頂戴し、清滝のアスレチックで運動をした後、皆で風呂に入り宴会をしたこと、無料相談会の会場設営で京都市内は勿論、福知山・城陽・宇治と奔走したこと、総務委員長の時には、社団化設立のため三日三晩徹夜で申請書類を作成したこと、私の職業人としての原点はこの不動産鑑定士協会との関りから始まっています。その後何期か副会長をやらせて頂き協会の役職を卒業するわけですが、その後もこの業界で培った経験を活かし、他の不動産関連業界団体でも無難に役職を熟して行くことができ、気が付けば半世紀近くが経ってありました。

もし私があの時、試験の時間割を間違わなかったら、この人生は存在しませんでした。そう考えると、何かに導かれるように人生を歩んで来たと感じる今日この頃です。

私は現在71歳で未だ少し仕事はしていきたいと考えておりますので、皆様に於かれましては、いましばらくの間楽しいお付き合いのほど宜しくお願いを致します。

## 会員随想

# 晴耕雨読の中で、

不動産鑑定士・M&Aスペシャリスト 山下光弘



近年、私は、士業におけるビジネスチャンスの一つが「相続問題」であり、また「M&A」ではないかと考えるようになった。相続が個人としての課題であるのと同じように、法人における「事業承継」は、喫緊の課題である。またそのいずれも、大きな要素として不動産価格が重要であり、我々、不動産鑑定士が活躍できる部分があるように思う。

### 事業承継における現状

全国・全業種の約26.6万社のうち、65%程度が後継者不在と言われ、日本政策金融公庫によれば60歳以上の経営者のうち約半数が将来的な廃業を予定、その理由として「後継者難」とされたのが約3割に迫るようだ。その結果、東京商工リサーチの試算では2020年に休廃業・解散する中小企業は5万件。倒産件数は1万件に達するとの見解もある。

さらに今回の【コロナ禍】により、

- ・「人口減少（後継者不在・少子高齢化）」
- ・「生産年齢人口の減少」
- ・「産業構造の変化『労働“非”集約型』事業モデル」
- ・『働き方改革における』に伴う意識改革

といった【産業構造の変化】、【デジタル社会】が加速化したようだ。

またコロナによる不況期にあって、①資金手当て②回復需要の取込③現状分析（内部環境・外部環境）④再建計画の策定⑤事業の再構築（デジタル・リモートシフト。サプライチェーンの見直し等）の順に、業績回復に向けて取り組まれるのであろうが、どうしても『変換できない種』は市場退出を迫られる事になる。そんな中で、近年、中小企業のM&Aは右肩上がり増加、潜在的な「譲渡側」は約60万との試算もある。

### M&Aとは

M→Merger（合併）、A→Acuisiton（買収）の略であり、M&Aのスキームは幾つかあるが、①株式譲渡②事業譲渡③会社分割の順に多く、その他「会社分割」・「株式交換」・「株式移転」といった手法もある。

典型的手法である「株式譲渡」の場合、メリットとして、手続きが早く、会社が有する資産・契約等を引き継ぐことができ、譲渡人が個人の場合は譲渡益に対する税率が低い（申告分離課税で税率は20%）点が挙げられる。一方で、デメリットとしては、不要な資産・簿外債務等があった場合でも引き継がなければならない、買収資金の準備が必要である。

また「事業譲渡」の場合は簿外資産・簿外負債は引き継がず、一部の事業のみを譲渡できるというメリットがある。その一方で、個別の資産、取引ごとに譲渡手続きをしなければならないという煩雑さ、免許・許認可等の取り直しが必要で譲渡益に対して法人税が課されるという点であろう。

## M&Aにおける買収価格決定と株式価値評価

買手の当事者としては①親族承継②役員・従業員の承継③社外譲渡となるが、基本的に株式価値評価は「第三者間取引価格を前提とした買収価格」を、客観性・理論性・説得性の三面から取引相手側に対して納得感のあるものでなければならない（但し、親族承継の場合は別）。

その為、評価手法としては、

区 分	評価手法	概 要
マーケット・アプローチ	市場株価法	上場企業の株価を株式価値とする方法
	類似会社比較法	類似上場企業の買収取引時価総額を基に株式価値を評価する手法
	類似取引比較法	過去の類似企業の買収取引価格と財務数値の倍率を参考に株式価値を評価する方法
インカム・アプローチ	DCF法	事業計画から将来のCFを算出し、現在価値に割り引いて株式価値を評価する方法
	収益還元法	正常収益に基ずく将来のCF見込額を現在価値に資本還元して株式価値を評価する
	配当還元法	配当金を現在価値に割り引いて株式価値を評価する方法
コスト・アプローチ	簿価純試算法	B/Sの簿価純資産を基に株式価値評価
	修正簿価純資産法	簿価純資産に重要な調整事項を加味して株式価値評価をする方法
	時価純資産法	資産・負債を時価評価して株式価値を評価する方法

※その他、簡易手法として年買法【修正簿価純資産に営業権〔正常化後の利益×評価倍率（N年分、会社・業種によって異なる）〕を加算し、株式価値を算出する】といった手法もある。

といったように、不動産価格評価と同じような三手法がとられるが、中小企業のM&Aの場合、純資産を基礎とした評価手法（コスト・アプローチ）が頻繁に利用されているようで、我々不動産鑑定士の活躍する部分は多い。

もとより、その実現には財務DD（デュー・デリジェンス：公認会計士）・法務DD（弁護士）・ビジネスDD（コンサルタント）といった他資格・専門家との共同作業が必要であるといった側面や、近年では環境DD（主に工場用地等についての土壌汚染調査）といった、個人では手に余る側面は残しているが、不動産鑑定士として活躍できる裾野はあるように思われる。

## 会員随想

# 「びーあい つーる」 使ってますか？

不動産鑑定士 高田 泰光

表計算ソフト等で作成した色々なデータから、便利なりポートを作成出来る、BIツールというものを皆さんはお使いでしょうか。数年前からMicrosoftやGoogleなどより無料ツールの形で配布されたりしているのもう使っているよ、という方も多いと思いますが、当方は最近初めてイジッてみましたので、大胆にも以下、その概略を記したいと思います。当方と同様な方におかれましては、宜しければ以下お目通し下さい。

ここではGoogleの各種ツールのうちの、「Googleデータポータル」というツールの画面をお示しします。なお、Microsoft製品がいいと言う方は、Microsoft Storeから同様のツール「Power BI Desktop」を入手出来ます。いずれも無料。

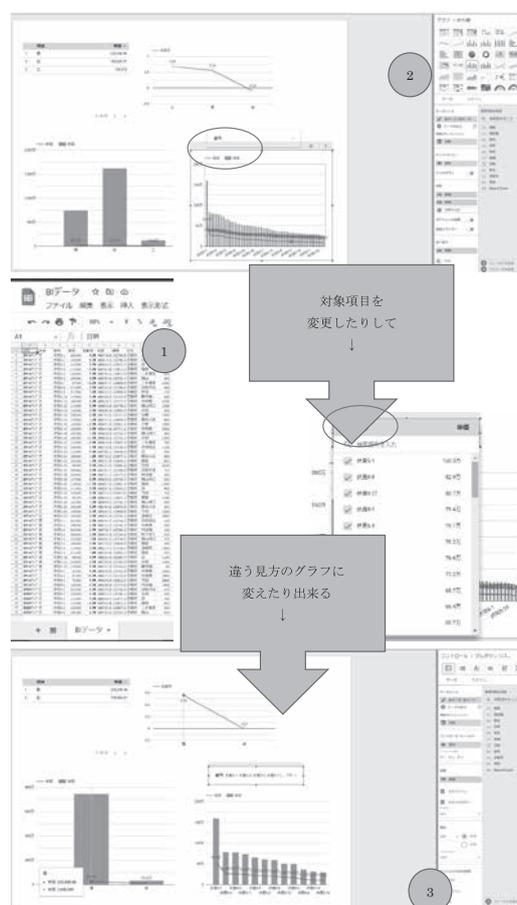
例として、地価公示の国土数値データに年間変動率などを追記して自作したスプレッドシートを用いてみます。「Googleデータポータル」のサイトからログインし、この自作のシートを読み込みます。データの持ち方は、BIが読み込みやすい形式に修正等しておく必要があります（BI上でも修正等出来ます）。右図①のような感じです。

読み込めたら、レポート作成画面に移って、自分の好きなようなグラフや表などを、自由に作る事が出来ます。右図②・③参照。そしてBIツールのいいところは、このレポート上で、クリッカー一つで、データの切り口や表示データそのものの変更等々が、その場で出来てしまうところです。これまで、

「表計算データの作り込み→それをういたレポート作成→関係者への印刷・配布→データの切り口の変更→仕事場へ帰って再度表計算データの作り込み→それをういたレポート再作成→関係者への再印刷・再配布」

というような手間なサイクルでやっていた作業を、事前データ配布等のみで、その場で瞬時に一度つきりにしてしまう訳です。その場で（例えばPC上や、ネット上で）見てみたいデータに瞬時にワンクリックで変更したレポートが出来ちゃう訳です。

拙い文章で述べてもご理解頂けずイマイチでしょうから、当方と同様な方におかれましては、一度どれかのBIツールを触ってみては如何でしょうか。



以上

## 会員随想

# 日本最北の地稚内に行った話、 そしてウラジオストックに行きた かった話

不動産鑑定士 辻本 尚子



3年前の4月に稚内に行った話です。ご存知の通り稚内は日本最北端の都市です。最北の地には以前から興味があって、WEBカメラで稚内ANAクラウンプラザホテルを眺めるのを日課としていたところ、そんな話を友人にしたら、たまたまその友人から稚内へ出張するので一緒に行きませんかというお誘いを受けたのです。もちろん行きます！と即決したのです。

関空から稚内へは直行便があり、稚内空港まではあっという間、そこからレンタカーでJR稚内駅に行って、最北のJR線路をバックに記念撮影。そして憧れのANAホテルにチェックイン、といっても既にホテルはサフィールホテル稚内になっており、地方都市の厳しさを垣間見たのです。稚内の寒さは見当がつかず、ヒートテックに背中カイロという重装備で出かけたところ、JR稚内駅の食堂のお姉さま方は半そでTシャツ姿で、外に出るとむしろ気持ちが良いくらいなのです。ハートランドフェリーに乗船して利尻島へ。稚内からはサハリン行のフェリーも出ていて、天気の良い日には宗谷岬からサハリンが見えるのだとか。そこでそういえばウラジオストックへ行きたかったことを思い出したのです。



日本から一番近いヨーロッパ、それがウラジオストックです。シベリア鉄道の始発駅としても有名です。司馬遼太郎の『坂の上の雲』でも、ロシアのバルチック艦隊がウラジオストックを目指すくだりがありました。

さっそくツアーを調べてみると、飛行機利用で2泊3日、5万9500円という格安ツアーがあったり、鳥取県の境港や富山県の伏木港からフェリーが出ていたり、これはぜひみやこ鑑定の社員旅行で行こうと決意して、稚内から帰ってすぐに旅行積立を始めたのです。

いま、ロシアのウクライナ侵攻を目の当たりにし、距離的に近いはずのロシアが心理的にもとても遠い国になってしまいました。この時代にこんなことが起こっていいのかわかりません。ニュースを見るたびに心が痛みます。ウクライナの人々に安全と平和が再び訪れることを祈りつつ、一日も早い終結を願って、いつかウラジオストックに行ける日がくることを夢見ています。

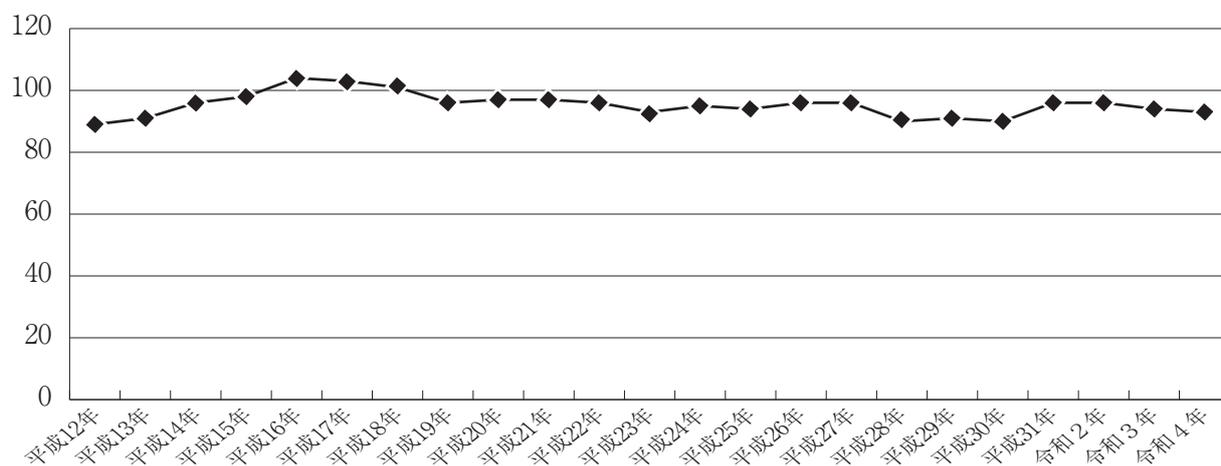
## 京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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	—	—
令和4年	93	—	—

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



### 蔵書一覧について

令和3年度より蔵書一覧は（公社）京都府不動産鑑定士協会のホームページに掲載しています。  
会員専用ページのマイページからご覧いただけます。ぜひご活用ください。



## ◎市役所一覧

令和4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 相楽郡南山城村大字北大河原小字久保14-1	(総務財政課) TEL 0743-93-0102
京丹波町	〒622-0292 船井郡京丹波町蒲生蒲生野487-1	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4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、右京区嵯峨樺原

## ◎法務局一覧

令和4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



## 令和4年度不動産無料相談会のご案内



当協会では毎月2回、無料相談会を開催しています。

不動産についての『困った』や『わからない』に、

不動産の専門家「不動産鑑定士」が丁寧にお答えします。

電話またはホームページよりご予約ください。(電話：075-211-7662)



(京都府不動産鑑定士協会HP)

日 時	事業名	開催方法
令和4年 4月1日(金) 10:00~16:00	「不動産鑑定評価の日」無料相談会	電話・オンライン相談
(2022年) 4月20日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
5月11日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
5月18日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
6月8日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
6月22日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
7月6日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
7月20日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
8月3日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
8月24日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
9月7日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
9月21日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
10月7日(金) 10:00~16:00	「土地月間」無料相談会	電話・オンライン相談
10月19日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
11月2日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
11月16日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
12月7日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
12月21日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
令和5年 1月18日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
(2023年) 2月1日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
2月15日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
3月1日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談
3月15日(水) 13:30~16:00	定期不動産無料相談会	電話・オンライン相談

## ■ 編集後記

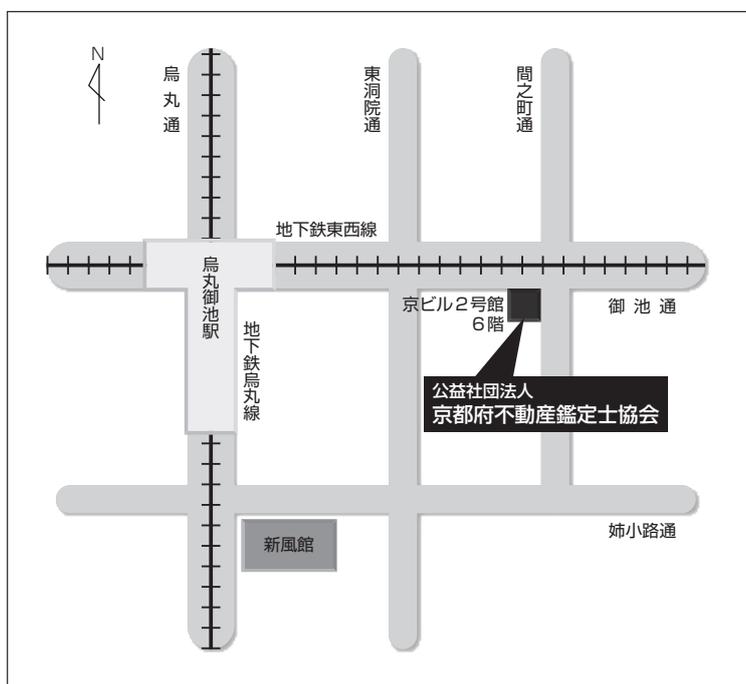
「不動産鑑定きょうと第40号」が無事に発行の運びとなりました。ご多忙の中、ご挨拶、レポート等にご寄稿いただきました皆様には厚く御礼申し上げます。

新型コロナウイルスとの戦いは丸2年を過ぎ、3年目となっております。加えて、今年2月にはロシアによるウクライナ侵攻が起これ、この「編集後記」執筆時点の4月初旬においても事態は収まっておりません。世界情勢が混迷を深めており、平和の大切さが身に染みる日々です。日本も決して対岸の火事ではない、そのような声も叫ばれる中、日本人として、京都の不動産鑑定士としてどのように生きていくべきか、考える時期がきているのかなと感じます。

さて、本誌をご覧いただいた通り、昨年の当協会の活動としましては、感染対策に気をつけながら、リモートとリアルの両面を状況に応じて組み合わせて、研修会、講演会、相談会、懇親会等に何とか取り組んでいくという模索の1年でありました。しかし京都府内でも感染者数は中々減少せず、オミクロン株の広がりが想定よりも大きかったため、会員の中にも少なからず公私に影響を受けられた方が多かったのではないのでしょうか。そのような中で、今年3月には、長年お世話になりました中井ビルから京ビルへと事務局が移転しました。心機一転で、当協会がまた新たな一歩を踏み出す年になってほしいと思います。社会経済活動が少しずつ持ち直していくことを願いつつ、京都の不動産鑑定士としてさらに果敢に挑戦していきたいですね。まずは自らの健康を守り、平和な社会を維持し、笑顔でいられるように、それぞれの持ち場でがんばっていきましょう。

## 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

〒604-8181

京都市中京区間之町通御池下る綿屋町  
520番地1 京ビル2号館6階

#### ●交通

市営地下鉄「烏丸御池」駅

3-1出口、3-2出口より徒歩3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

〒604-8181 京都市中京区間之町通御池下る綿屋町520-1 京ビル2号館6F

TEL 075-211-7662 FAX 075-211-7706

発行責任者 木田 洋二  
渉外広報委員長 山口 将史  
印 刷 (株)ティ・プラス

令和4年5月発行