



夕日ヶ浦の夕景(京丹後市)

不動産鑑定きょうと

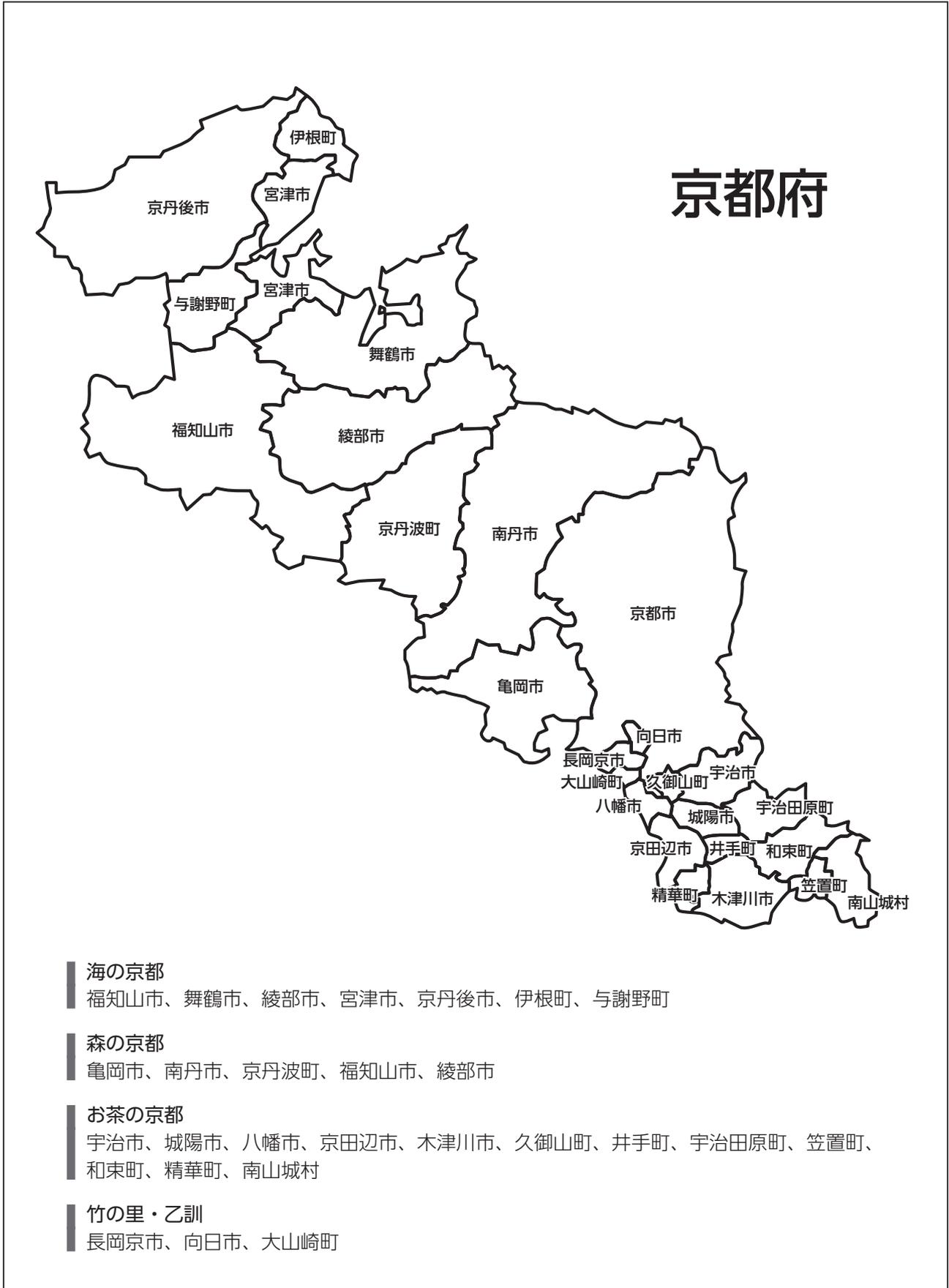
Kyoto Association of Real Estate Appraisers

第41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41号／目次

ご挨拶	会長 辻本 尚子	2
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要		3
令和5年度 協会役員・委員		5
■ 委員会報告		
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	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 山口 将史	11
調査研究委員会報告	委員長 橋本 秀樹	13
業務推進委員会報告	委員長 綿越 浩	14
綱紀・懲戒委員会報告		14
■ 令和5年地価公示の概要		
京都府代表幹事	村山 健一	15
第1分科会の状況	第1分科会幹事 村山 健一	24
第2分科会の状況	第2分科会幹事 津田 浩伸	26
第3分科会の状況	第3分科会幹事 栗田口定大	30
第4分科会の状況	第4分科会幹事 宇野 行将	33
京都の主なプロジェクトの整備動向	佐藤 正彦	36
■ トピックス		
秋季講演会報告		40
■ 活動報告		
本年度の活動状況		42
■ 会員随想		
同行二人	不動産鑑定士 吉岡 和潔	46
AIさん、教えて！	不動産鑑定士 高田 泰光	49
■ 個人・業者 新入会員		
		51
会員録		54
会員数の推移		66
市役所一覧		67
土木事務所一覧		68
法務局一覧		68

会長就任のご挨拶

会長 辻本 尚子



この度、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会会長に就任しました辻本尚子です。

不動産を取り巻く状況は、少子高齢化や社会のグローバル化によって、変容しつつあります。この春からの相続土地国庫帰属制度や、共有物利用の円滑化等に関する民法の見直し、令和6年からの相続登記の義務化など、国の制度も大きく動き出しています。

京都について見ますと、市内中心部の地価の高騰や高すぎるマンション価格による子育て世帯の流出、一方で郊外での空き家の増加、高経年マンションの管理や京町家保存の問題等。府下では、人口減少に伴う地域力の弱まりや産業の衰退等、取り組むべき課題が満載です。

我々不動産鑑定士は、不動産に関わる専門家として、まちづくりにも積極的に関わっていかねばなりません。幸いにも当協会では高い問題意識と知見を備えた会員が揃っており、各委員会では優秀な委員長のもと、各種運営にあたっています。

私は、平成9年に不動産鑑定士登録をして以降、先輩の諸先生方のご指導の下、こんなに面白い仕事はないと毎日楽しく過ごして参りました。不動産鑑定士は、男女の区別なく能力を発揮できる素晴らしい職業です。初の女性会長ですが、これも協会の皆様のご支援あってのことと、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会を広く世の中に認知していただき、また不動産鑑定士を目指す人々を増やしていけるよう尽力したいと思っています。

令和2年以降のコロナ禍もようやく出口が見えてきました。会員の皆様におかれましては、総会・新年会・納涼会といった協会の行事にも、ぜひとも多数ご参加くださり懇親を深めて下さい。

また、京都府民の皆様をはじめ、地方公共団体や専門資格者団体、経済団体等とも連携して、魅力的な京都を創っていきたいと考えています。

これから2年間の任期ですが、会員皆で力を合わせて、充実した協会活動を行っていく所存ですので、不動産鑑定士の未来を明るくものとするために、また皆様の人生を実り多いものとするために、これらの活動を支えていただきますよう、どうぞよろしくお願い致します。

以上

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 辻本 尚子
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。

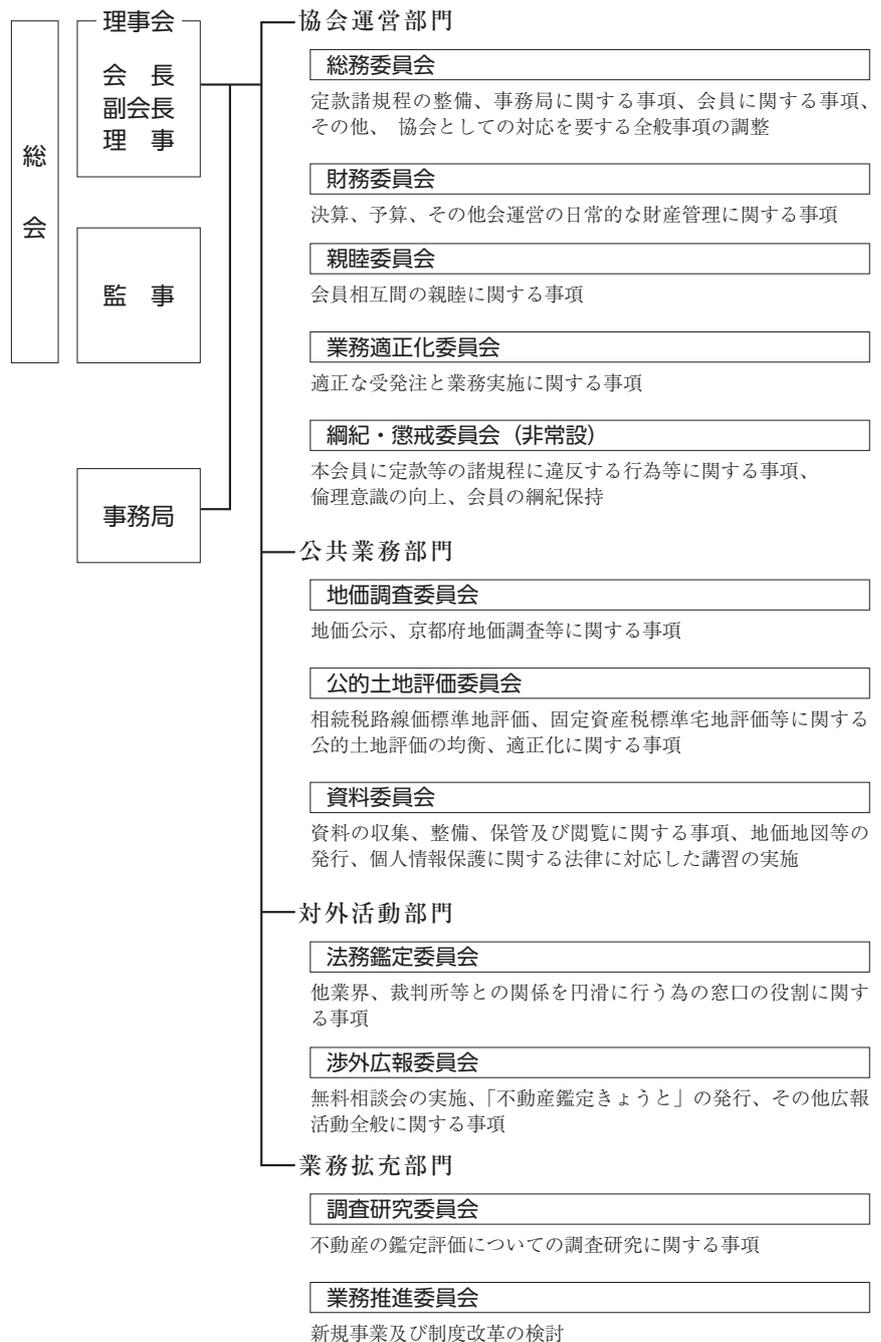
《公的鑑定評価》

- 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5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 辻 本 尚 子
副 会 長 藤 原 陽
吉 岡 和 潔
理 事 左 近 宏 崇、 島 本 英 年、 津 田 浩 伸、 中 島 直 紀、
橋 本 秀 樹、 細 見 幸 司、 松 本 薫、 村 山 健 一、
山 口 将 史、 山 田 昌 弘、 綿 越 浩、 渡 邊 崇 彦
監 事 宇 野 行 将、 毛 利 隆 志

(協会運営部門)

総 務 委 員 長 津 田 浩 伸
財 務 委 員 長 綿 越 浩
親 睦 委 員 長 細 見 幸 司
業 務 適 正 化 委 員 長 左 近 宏 崇
業 務 適 正 化 副 委 員 長 山 田 昌 弘

(対外活動部門)

法 務 鑑 定 委 員 長 松 本 薫
渉 外 広 報 委 員 長 島 本 英 年
渉 外 広 報 副 委 員 長 渡 邊 崇 彦

(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 山 口 将 史

(業務拡充部門)

調 査 研 究 委 員 長 中 島 直 紀
業 務 推 進 委 員 長 橋 本 秀 樹

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。

入会

令和4年

- 7月 澤井尚子氏（不動産鑑定士 株式会社みやこ不動産鑑定所）
- 10月 西澤英恵氏（不動産鑑定士 大和不動産鑑定株式会社京都支社）
- 11月 志田原賢太郎氏（不動産鑑定業者兼鑑定士 株式会社コスモシステム京都支店）
杉山大介氏（不動産鑑定士）

退会

令和4年

9月 木村博氏

令和5年

3月 森口匠氏、澤井尚子氏

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。コロナ禍の影響も弱まっており、計画された事業の多くが感染症対策に配慮して実行されました。しかし、物価高騰等の影響により一部の事業を中止にせざる得ないなど、思わぬところで社会経済情勢の影響がありました。本年度も公益法人の収支相償に照らして剰余金を検討し、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4年度収支決算
2. 令和5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4年度会計監査

日時	令和5年4月11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、嶋壽 敦 税理士 武村 治寿 氏 瀧井 健志 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	
第29回京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会	令和4年 11月19日	京都府山城総合運動公園	会員	9名
			会員外	2名
秋季懇親会	令和4年 11月16日	フォーチュンガーデン京都	会員	35名
			外部監事	1名

上記主催事業のほか、以下のとおり活動しました。

・ソフトボール同好会の他団体との合同練習(月2回程度、若干名)

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本年も開催されませんでした。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等)。
- ③亀岡市鑑定評価相談員について「自治体への鑑定評価相談員派遣制度規程」により任期3年とされること、令和5年度が選考時期となることより、相談員の募集を行いました。

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4年京都府地価調査

契約期間	令和4年4月1日～令和4年9月30日
地点数	400地点
評価員数	62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	64名	令和4年11月2日 全体説明会	評価員 64名
		令和4年12月1日 価格検討会	評価員 64名
		令和5年1月16日 価格検討会	評価員 11名

3. 固定資産税標準宅地評価における当会と各地方自治体との下記の契約を締結し、実施しました。
固定資産税の評価において活用する令和5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	3,729地点
評価員数	56名

「固定資産税（土地）に係る令和5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4年8月8日、9日 第1～4ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 35名
令和4年11月7日、8日 鑑定評価書点検 当協会会議室	代表幹事・ブロック 幹事・副ブロック幹事 9名

令和6年度固定資産評価替えに伴う標準宅地の鑑定評価業務

契約数	京都府の23市町村
地点数	5,005地点
評価員数	67名

令和6年度固定資産評価替えに伴う標準宅地の鑑定評価業務における「京都府固定資産税土地評価均衡化会議」の開催

会議の開催		出席者	
令和4年12月1日	ルビノ京都堀川	評価員	34名
令和5年2月6日	ルビノ京都堀川	評価員	31名

令和6年基準年度評価替えに係る標準宅地等の鑑定評価業務（京都市）における「鑑定評価事務説明会」の開催

会議の開催		出席者	
令和4年10月5日	ハートピア京都	評価員	38名

令和6年基準年度評価替えに係る標準宅地等の鑑定評価業務（京都市）における会議の開催

会議の開催		出席者	
令和4年9月27日 説明会準備等事前会議	当協会会議室	幹事・副幹事・専任委員	14名
令和4年9月30日 幹事会議	当協会会議室	統括・代表幹事・ 専任委員	4名
令和4年12月12日 メモ価格検討会議	当協会会議室	幹事・副幹事・評価員	19名
令和4年12月13日 メモ価格検討会議	当協会会議室	幹事・副幹事・評価員	24名
令和5年2月14日 メモ価格意見交換会	京都市	統括・幹事・副幹事	11名
令和5年3月22日 鑑定評価書点検	当協会会議室	統括・幹事・副幹事	11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の活用と今後の検討を行いました。

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	58	40	49	45	45	48	53	50	54	55	64	65

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	7	7	12	7	11	6	12	10	8	7	9	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4年地価公示(近畿版)

販売冊数	136冊
販売件数	10件
主な配布先	市町村、税務署、裁判所、区役所等
配布数	176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4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	193部
販売先	会員113部 会員外9部

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

日時	令和4年9月21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	建設コストの推移とデータの見方
講師	一般財団法人建設物価調査会 総合研究所 技術研究課 小池 正倫 氏、丸木 健 氏
参加者	会員63名 会員外162名

6. 個人情報保護法の改正を受け、京都府不動産鑑定士協会の個人情報保護方針を改定しました。

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

日 時	令和4年10月26日(水) 16時30分～18時00分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	業務の協同化の推進について
参 加 者	会長、副会長、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4年11月29日(火) 15時00分～18時00分
場 所	ホテルオークラ京都、zoomウェビナー併用
テ ー マ	2024年1月に完全義務化の電子帳簿保存法の概要及び公認会計士が行う電子データに対する監査実務
講 師	第1部 税理士 糸井 悠樹 氏 第2部 公認会計士 松若恵理子 氏 公認会計士 平野 泰久 氏
参 加 者	会員22名

3. 一般市民向けの秋季無料講演会

日 時	令和4年10月13日(木) 14時30分～16時30分
場 所	TKPガーデンシティ京都タワーホテル、zoomウェビナー併用
テ ー マ	盆地と斜面を造成した千年の都 都城・寺社・城郭・庭園 ～京都の歴史的な土地活用を学ぶ～
講 師	京都高低差崖会崖長・京都ノートルダム女子大学非常勤講師 梅林 秀行 氏
参 加 者	会員52名 会員外325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。

・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(R4.4～R5.3)
開催場所	当協会会議室
実施回数	18回

相談員数	18名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員
相談者	51名
相談件数	42件
広報	当協会ホームページ、京都新聞「まちかど」コーナー

・「不動産鑑定評価の日」無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
令和4年4月1日（金）	事前予約制の電話相談にて開催した	8名	8名

・「土地月間」無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
令和4年10月7日（金）	ウイングス京都 （電話相談・オンライン相談含む）	10名	21名
令和4年10月7日（金）	舞鶴市西駅交流センター	2名	3名
令和4年10月7日（金）	文化パルク城陽	1名	3名

・「市民のための不動産なんでも無料相談」への相談員派遣
（京都市と京都自由業団体懇話会5団体共催）

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
令和4年11月10日（木）	ウイングス京都	2名	2名

2. 新聞広告の掲載

地価調査発表時（9月）、地価公示発表時（3月）に、京都新聞記事下広告を掲載しました。協賛して頂いた会員広告とともに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4年9月21日	令和5年3月23日
掲載業者	40社	40社

3. 会報誌の発行

会報誌「不動産鑑定きょうと」の本年度号を以下のとおり発行しました。

会報誌	不動産鑑定きょうと第40号
発刊日	令和4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。
- ・無料相談会の相談申込フォームを作成し掲載しました。

5. 京都リビングのコラム執筆

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。

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4年6月3日(金) 15時00分～17時00分
場 所	TKP京都四条駅前カンファレンスセンター
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と高まるインフレ圧力～
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49名
日 時	令和5年2月15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	農地の評価 - 近郊農地の価格要因の特性と水稻の事業収益性の要点 - 野菜の工場生産(植物工場)の実態
講 師	堂島総合評価システム株式会社 代表取締役・不動産鑑定士 仲嶋 保 氏 大和不動産鑑定株式会社 京都支社 鑑定部長・不動産鑑定士 村山 健一 氏 株式会社祐和不動産鑑定士事務所 代表取締役・不動産鑑定士 阿部祐一郎 氏
参 加 者	会員52名 会員外76名

2. 令和4年度は「埋蔵文化財包蔵地」をテーマとし、京都市及び近郊市各担当課へのヒアリング調査や小委員会における討議などを行いました。令和4年度中の成果物発行を目指していましたが調査・研究の時間が不足、来年度以降も継続することにいたしました。

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8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。

綱紀・懲戒委員会報告

(非常設)

令和4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5年 地価公示の概要

京都府代表幹事 村山 健一

1. 全国

令和5年の地価公示は、新型コロナウイルスへの対応が新たなステージに移行する中、さらなる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年連続で上昇した。

全国約2万6千の調査地点の内、6割弱にあたる1万4,849地点が上昇し、下落は6,940地点、横ばいは3,802地点となった。

住宅地については、低金利環境の継続による需要の下支え効果もあり、住宅需要が堅調で、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、新型コロナウイルスがもたらした生活スタイルの変化によって需要者のニーズが多様化しており、郊外部においても上昇範囲が拡大している。

商業地においては、店舗需要が順調に回復し、オフィス需要やマンション需要も強含みであることから、地価の上昇傾向が継続している。観光地についても、強弱はあるものの、観光客は戻りつつあり、回復傾向がみられる。

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は依然強く、特に高速道路ICなどへのアクセスが良好なエリアの工業地で上昇幅が拡大している。

【公示地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	H31	R 2	R 3	R 4	R 5	H31	R 2	R 3	R 4	R 5
全国	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8
三大都市圏	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4
地方圏	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0
地方四市	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1
その他	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1
	工業地					全用途				
	H31	R 2	R 3	R 4	R 5	H31	R 2	R 3	R 4	R 5
全国	1.3	1.8	0.8	2.0	3.1	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6
三大都市圏	1.9	2.4	1.0	2.7	4.3	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1
東京圏	2.4	3.0	2.0	3.3	5.0	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4
大阪圏	2.0	2.8	0.6	2.5	4.0	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2
名古屋圏	0.6	0.7	▲ 0.6	1.6	3.3	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6
地方圏	0.8	1.1	0.5	1.3	2.0	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2
地方四市	4.8	5.6	4.4	7.4	9.6	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5
その他	0.4	0.8	0.2	0.8	1.4	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4

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+0.3%から+1.3%と上昇幅が拡大した。

(1) 住宅地

京都府住宅地全体の平均変動率は、前年の+0.1%から+0.7%と、上昇幅が拡大した。上昇地点数は前年の154地点から257地点と大幅に増加し、下落地点が147地点から103地点に減少し、横ばいの地点は149地点から89地点と、減少した。

京都府全体として、住宅地について、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+0.5%から+1.2%と、上昇幅が拡大した。利便性の良いエリア、居住環境が良好なエリアにおける需要は底堅い。

京都市各区の平均変動率は、前年、伏見区と山科区が下落傾向を示していたが、本年は、全区で上昇傾向を示す結果となった。

上昇地点数は前年107地点から167地点へと増加し、下落地点は前年の33地点から17地点に減少し、横ばい地点が前年の79地点から33地点に減少した。

京都市より南部では、前年は、八幡市、京田辺市、木津川市、井手町、宇治田原町、精華町において、下落傾向を示していたが、本年下落傾向を示したのは、木津川市、井手町、精華町の3市町にとどまった。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、前年は与謝野町以外、全て下落傾向を示していたが、本年は亀岡市と福知山市が上昇に転じた。与謝野町は横ばい、他の市町では、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。

(2) 商業地

京都府商業地全体の平均変動率は+2.5%と、前年の+0.5%から上昇幅が拡大した。国内における人流の回復や入国制限の緩和を受け、ホテル・マンション・店舗用地需要に回復傾向が見られ、地価は上昇している。特にマンション需要は旺盛で、マンション適地においては、相対的に高い上昇率を示している。オフィスの賃貸需要は堅調で、空室率も依然低水準を保っている。観光地や繁華街においても観光客や顧客数が増加しており、地価の上昇傾向が認められる。

継続145地点の内、上昇が119地点（前年61地点）、横ばい16地点（前年48地点）、下落10地点（前年33地点）となった。

京都市では、前年は伏見区、南区、山科区の3区が下落していたが、本年は、全区で上昇した。京都市における平均変動率も、前年の+0.7%から+3.3%と上昇幅は拡大している。前年は、京都市内の継続101地点のうち、52地点（約51%）が上昇し、横ばいが30地点（約30%）、下落した地点が19地点（約19%）であったが、本年は、継続102地点の内、上昇地点は98地点（約96%）と大幅に増加し、4地点（約4%）が横ばい、下落した地点は見られていない。

京都市における旅館業法許可施設数は、令和5年2月末日時点で、旅館・ホテル653、簡易宿所2,793の総計3,446施設となっている。新規許可件数について、平成29年度、平成30年度は旅館・ホテルと簡易宿所の合計で、年間900件を超えていたが、令和元年度は663件と平成30年度から約28%減少し、令和2年度は422件、令和3年度は203件と減少傾向が続いている。但し、総客室数は、令和3年度に58,616室と依然として増加しており、宿泊施設の需給関係は厳しい状況が続いている。

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、宇治市のみ下落（城陽市は選定替により該当なし）となっていたが、本年は、宇治田原町は横ばいで、その他の市においては、上昇傾向が見られている。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、商業地の地点を配する9市町の内、亀岡市のみが上昇傾向を示し、南丹市、綾部市が横ばい、他の6市町は下落傾向を示している。地域経済の衰退等、厳しい状況が継続している。

(3) 工業地

京都府工業地全体の平均変動率は、前年の+2.2%から+3.9%と、上昇幅が拡大した。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、ネット通販は依然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ある。

上昇地点数は前年同様20地点、下落地点が4地点から1地点に減少し、横ばいの地点は5地点から8地点となった。

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、横ばいを示す山科区の2地点を除き、いずれも上昇傾向を示しており、平均変動率も+2.6%から+4.7%へと上昇幅が拡大している。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増している。

京都市より南部のエリアについては、工業地を配する久御山町、城陽市及び宇治市のすべてで上昇しており、上昇幅も拡大している。

新名神高速道路の城陽－八幡京田辺間が平成29年4月30日に開通し、令和9年度全線開通の予定となっている。さらに令和10年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より高まっている。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、福知山市のみ下落が継続しているが、舞鶴市、綾部市及び京丹波町は横ばいとなっており、下げ止まり傾向が見られている。

市区町別・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	
	R4	R5	R4	R5	R4	R5	R4	R5
京都府全体	0.1	0.7	0.5	2.5	2.2	3.9	0.3	1.3
京都市	0.5	1.2	0.7	3.3	2.6	4.7	0.6	2.0
北区	0.6	1.0	0.1	1.4	—	—	0.5	1.1
上京区	2.0	2.5	0.9	3.0	—	—	1.7	2.6
左京区	0.1	0.8	1.3	3.0	—	—	0.3	1.2
中京区	1.5	3.2	1.3	3.0	—	—	1.3	3.0
東山区	0.7	1.4	0.2	4.2	—	—	0.4	3.2
下京区	1.9	3.0	1.7	4.8	0.6	3.3	1.7	4.3
南区	1.1	2.4	▲0.6	4.6	4.1	6.7	1.4	4.1
右京区	0.1	0.8	0.4	2.3	1.1	2.7	0.3	1.2
伏見区	▲0.1	0.9	▲0.9	2.1	3.6	6.6	0.0	1.6
山科区	▲0.1	0.8	▲0.3	1.7	▲0.1	0.0	▲0.1	0.9
西京区	1.1	1.6	2.5	3.1	—	—	1.3	1.8
福知山市	▲0.3	0.1	▲1.5	▲1.9	▲0.4	▲0.2	▲0.6	▲0.4
舞鶴市	▲0.7	▲0.6	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.0	▲0.6	▲0.4
綾部市	▲0.9	▲0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	▲0.8	▲0.7
宇治市	0.1	1.2	▲0.3	1.3	2.4	4.7	0.1	1.3
宮津市	▲0.5	▲1.1	▲0.7	▲0.6	—	—	▲0.6	▲0.9
亀岡市	▲0.2	0.4	0.0	0.5	—	—	▲0.2	0.4
城陽市	0.0	1.2	—	1.7	3.9	5.4	0.3	1.5
向日市	0.9	1.1	3.0	3.7	—	—	1.6	2.0
長岡京市	1.3	2.0	3.3	4.7	—	—	1.5	2.3
八幡市	▲0.5	0.0	1.1	1.7	—	—	▲0.4	0.1
京田辺市	▲0.1	0.7	0.4	2.3	—	—	0.0	0.8
京丹後市	▲1.5	▲1.5	▲3.1	▲3.2	—	—	▲2.0	▲2.0
南丹市	▲0.8	▲0.6	0.0	0.0	—	—	▲0.7	▲0.5
木津川市	▲1.5	▲0.5	0.9	0.9	—	—	▲1.4	▲0.4
乙訓郡大山崎町	0.5	0.9	—	—	—	—	0.5	0.9
久世郡久御山町	0.5	0.4	—	—	5.8	7.3	2.8	3.4
綴喜郡井手町	▲3.2	▲2.1	—	—	—	—	▲3.2	▲2.1
綴喜郡宇治田原町	▲0.3	0.0	0.0	0.0	—	—	▲0.2	0.0
相楽郡精華町	▲0.4	▲0.1	—	—	—	—	▲0.4	▲0.1
船井郡京丹波町	▲3.9	▲3.1	▲4.1	▲4.2	▲0.8	0.0	▲3.2	▲2.6
与謝郡与謝野町	0.0	0.0	▲0.7	▲0.3	—	—	▲0.2	▲0.1

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 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	660,000	670,000	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	574,000	617,000	7.5
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	542,000	558,000	3.0
4	京都左京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	480,000	490,000	2.1
5	京都左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	489,000	489,000	0.0
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	466,000	473,000	1.5
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	450,000	456,000	1.3
8	京都北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	435,000	440,000	1.1
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	430,000	435,000	1.2
10	京都東山-1	京都市東山区粟田口三条坊町2番5外	415,000	427,000	2.9

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 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	8,800,000	3.5
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	5,120,000	5,550,000	8.4
3	京都下京5-301	京都市下京区塩小路通烏丸西入東塩小路町614番	—	5,050,000	—
4	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	4,500,000	3.4
5	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	4,250,000	2.9
6	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	3,400,000	6.3
7	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	3,020,000	3,160,000	4.6
8	京都下京5-12	京都市下京区四条通新町東入月鉦町39番1	2,820,000	2,880,000	2.1
9	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	2,450,000	2,570,000	4.9
10	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	2,400,000	2,450,000	2.1

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 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	197,000	204,000	3.6
2	京都右京 9-4	京都市右京区西京極南庄境町 3 番 1	187,000	193,000	3.2
3	京都下京 9-1	京都市下京区七条御所ノ内西町18番	180,000	186,000	3.3
4	京都伏見 9-4	京都市伏見区南寝小屋町69番	166,000	176,000	6.0
5	京都南 9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番 1 外	155,000	168,000	8.4
6	京都南 9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	151,000	163,000	7.9
7	京都右京 9-3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	146,000	148,000	1.4
8	京都南 9-6	京都市南区吉祥院前河原町21番	137,000	143,000	4.4
9	京都南 9-2	京都市南区吉祥院這登中町51番	122,000	129,000	5.7
9	京都右京 9-1	京都市右京区西京極殿田町 9 番 1 外	126,000	129,000	2.4

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 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	574,000	617,000	7.5
2	京都中京-5	京都市中京区壬生松原町33番13	277,000	294,000	6.1
3	京都下京-2	京都市下京区朱雀正会町 7 番11外	278,000	295,000	6.1
4	長岡京-6	長岡京市開田 4 丁目708番43	263,000	277,000	5.3
5	福知山-1	福知山市字堀小字堀山573番 3	43,300	45,400	4.8
6	京都西京-14	京都市西京区川島東代町38番38	237,000	248,000	4.6
7	京都伏見-28	京都市伏見区銀座町 4 丁目288番 1	260,000	270,000	3.8
8	京都西京-16	京都市西京区桂坤町28番13外	318,000	330,000	3.8
9	京都上京-2	京都市上京区千本通二条下る東入主税町 1082番	375,000	389,000	3.7
10	木津川-12	木津川市城山台10丁目24番14	68,000	70,400	3.5

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	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	1,030,000	1,170,000	13.6
2	京都下京 5-20	京都市下京区堀川通綾小路下る綾堀川町310番1	1,060,000	1,200,000	13.2
3	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	1,300,000	1,460,000	12.3
4	京都下京 5-6	京都市下京区寺町通松原下る植松町709番3外	1,350,000	1,500,000	11.1
5	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	5,120,000	5,550,000	8.4
6	京都中京 5-16	京都市中京区壬生朱雀町7番5外	457,000	490,000	7.2
7	京都東山 5-1	京都市東山区新橋通大和太路東入2丁目清本町357番	1,270,000	1,350,000	6.3
8	京都西京 5-2	京都市西京区川島有栖川町50番1	494,000	525,000	6.3
9	京都東山 5-7	京都市東山区四条通大和太路東入祇園町北側277番	3,200,000	3,400,000	6.3
10	長岡京 5-1	長岡京市開田1丁目121番11	308,000	327,000	6.2

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都南 9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番1外	155,000	168,000	8.4
2	京都南 9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	151,000	163,000	7.9
3	久御山 9-2	久世郡久御山町田井新荒見114番1外	77,000	83,000	7.8
4	久御山 9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	99,500	107,000	7.5
5	京都南 9-5	京都市南区久世東土川町350番10	86,500	93,000	7.5
6	京都伏見 9-3	京都市伏見区久我石原町6番14外	87,000	93,500	7.5
7	久御山 9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	93,500	99,800	6.7
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 (伏見西部第3-32街区-宮ノ後41外)	107,000	114,000	6.5
9	京都南 9-3	京都市南区久世築山町378番5外	81,800	87,000	6.4
10	京都伏見 9-2	京都市伏見区横大路千両松町146番1外 (伏見西部第3-49-29外)	91,700	97,400	6.2

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京丹後-1	京丹後市峰山町御旅36番1	22,300	21,400	▲ 4.0
2	綾部-5	綾部市岡町下山24番4	21,000	20,200	▲ 3.8
3	京丹波-1	船井郡京丹波町実勢下岡52番3外	9,750	9,400	▲ 3.6
4	京都右京-19	京都市右京区梅ヶ畑檜社町15番1	48,700	47,100	▲ 3.3
5	京都右京-9	京都市右京区北嵯峨山王町49番2	56,200	54,500	▲ 3.0
6	木津川-18	木津川市南加茂台13丁目3番8	38,400	37,300	▲ 2.9
7	京都左京-21	京都市左京区静市静原町291番外	32,500	31,600	▲ 2.8
8	井手-3	綴喜郡井手町大字井手小字野畑5番9	38,600	37,600	▲ 2.6
9	京丹波-2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	11,800	11,500	▲ 2.5
10	井手-2	綴喜郡井手町大字多賀小字茶臼塚4番外	25,000	24,400	▲ 2.4

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 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	25,900	24,800	▲ 4.2
2	京丹後5-1	京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2	29,900	28,700	▲ 4.0
3	福知山5-3	福知山市東羽合町18番外	125,000	120,000	▲ 4.0
4	福知山5-1	福知山市末広町1丁目18番1	103,000	100,000	▲ 2.9
5	京丹後5-2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1	21,300	20,800	▲ 2.3
6	福知山5-2	福知山市字上紺屋46番4外	64,400	63,400	▲ 1.6
7	福知山5-5	福知山市字裏ノ44番27外	66,300	65,500	▲ 1.2
8	宮津5-1	宮津市字万町1001番	50,700	50,100	▲ 1.2
9	与謝野5-1	与謝郡与謝野町字男山小字八反田217番1	29,000	28,900	▲ 0.3
10	舞鶴5-5	舞鶴市字福来小字幸尻188番6	59,000	58,800	▲ 0.3

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	R 4 公示価格 (円/㎡)	R 5 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	25,600	25,500	▲ 0.4
2	京都山科 9 - 1	京都市山科区川田御出町32番22	97,000	97,000	0.0
2	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
2	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
2	舞 鶴 9 - 1	舞鶴市字下福井小字新宮1183番26	30,200	30,200	0.0
2	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
2	舞 鶴 9 - 3	舞鶴市字倉谷小字大縄1350番 2	19,100	19,100	0.0
2	綾 部 9 - 1	綾部市城山町 5 番	14,100	14,100	0.0
2	京丹波 9 - 1	船井郡京丹波町下山わらび56番外	6,450	6,450	0.0
10	京都右京 9 - 3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	146,000	148,000	1.4

各エリア（分科会）毎の状況

第1分科会の状況

第1分科会幹事 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. 各区の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

区名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	0.6%	1.0%	18	7	0	25
上 京 区	2.0%	2.5%	13	0	0	13
左 京 区	0.1%	0.8%	31	3	5	39
中 京 区	1.5%	3.2%	4	0	0	4
東 山 区	0.7%	1.4%	6	1	0	7
下 京 区	1.9%	3.0%	6	0	0	6

(2) 商業地

区名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	0.1%	1.4%	5	1	0	6
上 京 区	0.9%	3.0%	5	0	0	5
左 京 区	1.3%	3.0%	7	0	0	7
中 京 区	1.3%	3.0%	21	0	0	21
東 山 区	0.2%	4.2%	12	0	0	12
下 京 区	1.7%	4.8%	20	0	0	20

(3) 工業地

区名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	0.6%	3.3%	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、前年同様、6区全てで上昇しており、上昇幅はいずれも拡大している。
最も高い上昇率を示したのは中京区で+3.2%の上昇、下京区が+3.0%で続いており、市内の中心部がけん引している。

○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、670,000円/㎡(変動率は+1.5%)となった。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、+7.5%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、開発素地の需要も堅調に推移している。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。価格順位では2位となっており、1位との差が縮まっている。

上昇率の2番目が、京都中京-5(壬生松原町)で+6.1%の上昇を示した。市内中心部への接近性に優れ、生活利便性が良好なことから、住宅地需要は堅調に推移している上、小規模画地が多く、総額が抑えられるため、相対的に上昇率が高くなった。

3番目が、梅小路京都西駅から350mに位置する京都下京-2で+6.1%の上昇を示した。平成31年春、梅小路京都西駅が開業して交通接近条件が向上しているが、梅小路公園界隈での開発・開業の動きは顕著で、住宅選好性が高い上、当該地点も総額的な買いやすさが相俟って、取引価格が上昇している。

(商業地)

○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、前年同様、6区全てで上昇しており、上昇幅はいずれも拡大している。

国内における人流の回復や入国制限の緩和を受け、ホテル・マンション・店舗用地需要、いずれも回復傾向が見られ、特にマンション需要が旺盛で、マンション適地においては、相対的に高い上昇率を示している。オフィス需要も堅調で、空室率は依然低水準を保っている。観光地や繁華街においても、観光客や顧客数が増加しており、地価の上昇傾向が認められる。

商業地は、新型コロナによる地価への影響が住宅地に比べ強かった分、回復がより鮮明に表れているといえる。

○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、8,800,000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。

2番目は、京都駅北側に位置する烏丸通沿いの京都下京5-15で、価格は5,550,000円/㎡、変動率は+8.4%と高く(5番目)となっている。

3番目が、今回、京都駅北側、塩小路通に新設した京都下京5-301(5,050,000円/㎡)で、2位の地点とは約1割ほどの開差になっている。

上昇率のトップは、京都駅北東側の七条通沿いに位置する京都下京5-17で+13.6%上昇した。京都市立芸術大学が今年の秋に京都駅北東部への全面移転を予定しており、これに伴って周辺地域についても土地の高度利用が進むものと期待され、開発機運、市場性が高まっている。上昇率の2番目と3番目は、マンション需要によるもので、京都下京5-20が+13.2%、京都下京5-3が+12.3%と高い上昇率を示した。

なお、観光地である京都東山5-7は+6.3%の上昇を示している(6番目)。R4は横這いだったが、R3では▲8.6%と強い下落を示していたので、かなり回復しているといえる。国内観光客は回復傾向であり、今後のインバウンドの回復に対する期待感も大きい。新型コロナの影響を受けていないR2の公示価格(3,500,000円/㎡)の約97%の水準まで回復している。

なお、R3地価公示で下落率1位であった京都東山5-1(▲13.9%)も、本年は+6.3%の上昇を示しており、歓楽街も順調に回復している。

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

※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	R4変動率	R5変動率	R5地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	0.1%	0.7%	87	20	35	142
京都市右京区	0.1%	0.8%	16	6	3	25
京都市西京区	1.1%	1.6%	21	2	1	24
向日市	0.9%	1.1%	8	0	0	8
長岡京市	1.3%	2.0%	13	1	1	15
八幡市	-0.5%	0.0%	6	3	6	15
京田辺市	-0.1%	0.7%	9	4	3	16
木津川市	-1.5%	-0.5%	5	2	13	20
乙訓郡大山崎町	0.5%	0.9%	4	1	0	5
久世郡久御山町	0.5%	0.4%	3	0	1	4
相楽郡精華町	-0.4%	-0.1%	2	1	7	10

(2) 商業地

市町村名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
分科会全体	1.8%	2.9%	17	1	0	18
京都市右京区	0.4%	2.3%	4	0	0	4
京都市西京区	2.5%	3.1%	3	1	0	4
向日市	3.0%	3.7%	4	0	0	4
長岡京市	3.3%	4.7%	2	0	0	2
八幡市	1.1%	1.7%	1	0	0	1
京田辺市	0.4%	2.3%	2	0	0	2
木津川市	0.9%	0.9%	1	0	0	1

(3) 工業地

市町村名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
京都市右京区	1.1%	2.7%	4	0	0	4
久世郡久御山町	5.8%	7.3%	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4年の1年間も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、地価は上昇傾向を強めた。上昇は前年61地点から87地点に増加、下落地点は前年45地点から35地点に減少した。

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である。一方で鉄道交通の利便性が相対的に劣る地域では転入者が少なく高齢化が進んでおり、需給関係が緩んでいる。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。なかでもJR・阪急の二路線が利用可能な地域の需要が総じて強い。駅徒歩圏外であっても、新旧世帯の入れ替えが進む京都市西京区の洛西ニュータウンでは上昇地点も現れ、持ち直しの動きがみられた。人口増が続く大山崎町では引き続き地価の改善傾向を強めている。

八幡市は平均変動率が前年下落から本年横ばいとなったが、地域によって地価動向が異なる二極化傾向。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。令和4年に設定した京田辺市及び木津川市の学研都市区域内の地点では需給を反映して上昇を示した。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

上昇率が拡大し、全般に堅調に推移した。前年は上昇が15地点、本年は17地点が上昇を示し、下落地点は前年1地点あったが本年はなかった。新型コロナウイルス感染症の影響は弱まっているが、コロナ禍前の状況に全てが戻っているものではない。地価は設定されている地点の地域性に拠るものであるから、地域毎に特徴が異なることに留意が必要である。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

第2分科会はベッドタウンが中心であるが、これらの駅前商業地は良質な商業背後地を有していることから、地価は引き続き堅調に推移した。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。右京区のJR嵯峨嵐山駅前の地点では、国内客を中心とする観光需要の持ち直しから上昇に転じた。しかし、当該地点の公示価格はコロナ禍前の水準に満たない。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

資源・資材価格の高騰や海外経済の動向など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、物流関連も需給は引き続き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、この1年間では至っていない。コロナ禍における支援策が切れる今後については需給関係に注視が必要である。

右京区の工業地は総じて持ち直しの動きとなった。京都市では工業地域の都市計画見直しを令和4年秋に公表しており、施行に向けて手続きが進んでいる。右京区には住宅用途にも適した地域があり、施行後は土地利用のあり方に影響するものと予測され、地価動向には注視が必要である。

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、交通の要衝となるが、開通時期の延期が公表された。これについては今のところ大きな影響はみられない。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、久御山町の地点では資金力に優れ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2,000億円とされる。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令和3年11月地区計画決定・告示、土地区画整理事業として進めるべく令和4年6月に組合設立の認可がなされ、令和9年3月事業完了の予定である。
- ・京都府南部は、大型物流施設の建設・進出が目立つ。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、南部地域の土地利用に影響を与えた。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ト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、京田辺市側（約2.5ha）の京田辺松井インター西土地区画整理組合が設立され事業が進められている。京田辺市大住土地区画整理事業では、CREが約24万㎡の大型物流施設「ロジスクエア京田辺」の開発を進めている。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。なお、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）。
- ・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、現在造成工事中で、事業施行期間は令和8年3月末までとされている。京田辺市域の南田辺西地区（約48ha）では、京都府が開発事業施行予定者にフジタを選定、土地区画整理事業による開発を行い、フードテック関連企業の集積の中心となることを目指す。令和6年初頭に造成・インフラ整備等の工事に関する協定書の締結、6年春頃に事業認可、造成工事等に着手。8年秋以降に順次土地引渡し開始の予定。本稿執筆時点では、令和5年1月に精華学研東部土地区画整理組合（大字植田・菅井）の設立が認可されており、事業施行期間は令和10年3月末までとされている。

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	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	1.1%	2.4%	11	0	0	11
伏 見 区	-0.1%	0.9%	23	11	3	37
山 科 区	-0.1%	0.8%	18	3	5	26
宇 治 市	0.1%	1.2%	25	3	5	33
城 陽 市	0.0%	1.2%	8	4	2	14
井 手 町	-3.2%	-2.1%	0	0	3	3
宇治田原町	-0.3%	0.0%	0	2	0	2

(2) 商業地

市町村名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	-0.6%	4.6%	6	0	0	6
伏 見 区	-0.9%	2.1%	10	2	0	12
山 科 区	-0.3%	1.7%	5	0	0	5
宇 治 市	-0.3%	1.3%	9	1	0	10
城 陽 市	—	1.7%	1	0	0	1
井 手 町	—	—	—	—	—	—
宇治田原町	0.0%	0.0%	0	1	0	1

(3) 工業地

市町村名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	4.1%	6.7%	6	0	0	6
伏 見 区	3.6%	6.6%	4	0	0	4
山 科 区	-0.1%	0.0%	0	2	0	2
宇 治 市	2.4%	4.7%	1	0	0	1
城 陽 市	3.9%	5.4%	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

本年はすべての区市町が前年よりも改善しているが、その程度は小幅であり、井手町は引き続き下落となっている。

南区は、前年の横ばい4地点が上昇に転じ、すべての地点が上昇した。伏見区は上昇地点が大幅に増加し、下落地点は3地点（前年12地点）までに減少している。山科区、宇治市も上昇地点が大幅に増加しているが、傾斜地勢等市場競争力に劣後する地点が引続き弱含み、下落地点の減少は小幅に留まっている。城陽市は全般に改善している。各区市の上昇地点には、最寄駅徒歩圏にて利便性優位の地点のほか、最寄駅からやや離れていても一定の住環境が保持されている地点等が含まれており、その地点数は昨年よりも増加している。

井手町については下落幅を縮小したもののすべての地点が下落となった。宇治田原町は前年の微減から本年は横ばいに至っている。

○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、5、8（西九条、東九条）のような京都駅勢圏、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上昇幅をやや拡大している。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、丹波橋駅周辺の利便性の高い住宅地の需要が堅調であり、京都伏見-8（桃山井伊掃部東町）、京都伏見-28（銀座町）は上昇幅が拡大している。

山科区は山科駅周辺、柳辻駅周辺の利便性に優位な地点が上昇幅を拡大している。宇治市、城陽市においても、駅や大型商業施設等に近く利便性に優位な地点が上昇幅をやや拡大した。傾斜地勢等利便性や住環境に劣後する地点は下落傾向を継続しているが、下落幅は微減に留まっている。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

分科会全体として、上昇31地点（前年0地点）、横ばい4地点（前年18地点）、下落0地点（前年16地点）となり、全般的に商業地の地価回復傾向が顕著となっている。

南区は、4%台の上昇率となり、新型コロナに係る影響が希薄化しつつあるが、インバウンド需要の本格的な回復は途上である。

伏見区は住宅地同様に丹波橋駅周辺や大手筋界わいの需要が堅調で地価は横ばいから上昇傾向へ移行している。山科区は外環状線沿い（京都山科5-1）が堅調である。宇治市、城陽市についても上昇地点が増加しているが、上昇幅は小幅である。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、316万円/m²（+4.6%）となり、前年の下落（▲0.7%）から上昇に転じた。インバウンド需要消失の影響を引き続き受けるものの、国内観光客の回帰状況や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460千円/m²（+2.2%）となり、前年の下落（▲7.2%）から上昇に転じた。アフターコロナへの期待感等も併せ、観光地全般に回復基調が見られる。このほか全般に幹線道路沿い、近隣商業系の商業地は横ばい乃至微増傾向となっており、下落地点は認められない。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

分科会全体として、昨年同様、山科区を除き全ての地点が上昇となった。依然として需要に対する供給不足の状況が見られる。

新名神高速道路の整備、eコマース関連需要の増大等種々要因が複合し、物流・倉庫業関連の需要は引き続き強含んでいる。また、一般製造業等についても設備投資需要は総じて堅調、リース会社の賃貸需要も底堅さが見られている。

(その他)

○大規模開発等

- ・新名神高速道路の大津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となる計画であり、トラック等の自動運転対応も想定。
- ・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。
- ・京都市の都市計画見直し案がR4.9月末に発表され、市内南西部乃至東部を中心に用途地域の見直しや高さ規制、容積率等の緩和が計画されている。R4.12時点においては、同案に対するパブリックコメントの募集結果が公表されている。

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	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.7%	-0.4%	7	35	45	87
福知山市	-0.3%	0.1%	1	8	7	16
舞鶴市	-0.7%	-0.6%	0	4	13	17
綾部市	-0.9%	-0.9%	0	6	8	14
宮津市	-0.5%	-1.1%	0	1	2	3
亀岡市	-0.2%	0.4%	6	10	2	18
京丹後市	-1.5%	-1.5%	0	1	3	4
南丹市	-0.8%	-0.6%	0	3	8	11
京丹波町	-3.9%	-3.1%	0	0	2	2
与謝野町	0.0%	0.0%	0	2	0	2

(2) 商業地

市町村名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.1%	-1.0%	1	10	10	21
福知山市	-1.5%	-1.9%	0	1	4	5
舞鶴市	-0.2%	-0.1%	0	4	1	5
綾部市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
宮津市	-0.7%	-0.6%	0	1	1	2
亀岡市	0.0%	0.5%	1	1	0	2
京丹後市	-3.1%	-3.2%	0	0	2	2
南丹市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-4.1%	-4.2%	0	0	1	1
与謝野町	-0.7%	-0.3%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	R4変動率	R5変動率	R5地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.3%	-0.1%	0	6	1	7
福知山市	-0.4%	-0.2%	0	1	1	2
舞鶴市	-0.1%	0.0%	0	3	0	3
綾部市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-0.8%	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

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南丹市八木町以南が大阪圏とされている。各市町村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、JRの運行本数も比較的多く、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。また、今年度は大規模な自然災害等はなく、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

福知山市は1地点のみ街路拡幅及び環境条件の向上等を要因として上昇したが、多くの地点は横ばいまたはやや下落傾向にある。昨年より下落率が縮小する市町が多いなかで宮津市は下落率が拡大している。京丹後市については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依然として大きい。

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。

コロナ禍の影響はさほど見られないが、人口減少等による地域の全体的な衰退傾向が改善されず、観光需要や地方の特色を生かしたまちづくりを通して関係人口増加の試みが行われているものの、地価動向の改善はあまり見られない。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

国道27号沿道に位置する京丹波町の商業地は、周辺の大型ドライブインやまがた屋跡地の活用方法も未定であり、通行車両減少に起因する不動産需要減退により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取引価格水準が低下しており、下落が続いている。

京都市からの転入者が増加した亀岡市では新興住宅地の分譲が続いており、これらを背後地とする路線沿い商業地の地価上昇が見られる。

(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、全般的にほぼ横ばい傾向にて推移している。

亀岡市では新たに工業団地が分譲されており、京都府南部の工業地価格との牽連性が認められるが、周辺に地価公示地点の設定はない。

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、敷地内での工場新設拡張も見られる。ただし、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、昨年同様地価水準は横ばいとなった。

京丹波9-1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おり下落が続いていたが、周辺で工場の新規建設も見られ横ばい傾向となっている。

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】 [B3-57]

■北陸新幹線延伸

長野市・富山市・小浜市付記を經由して東京と大阪を結ぶ北陸新幹線は、金沢・敦賀間の線路延長（約125km）の整備が行われており、2023年度の完成予定に向けて工事が進められている。既に2022年10月には、小松駅・加賀温泉駅・芦原温泉駅の新築が成り、新北陸トンネルも開通している。（4年12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）



■新小栗栖街道

伏見区小栗栖の新小栗栖街道（御陵六地藏線）で、市が進めていた牛ヶ淵交差点北東側の道路工事（約

300m）が完了。（4年4月）

■都市計画道路中山石見線

整備済みの伏見向日線と併せて洛西ニュータウンと長岡京市を結ぶ道路として整備が進められている中山石見線の北工区（約230m）が8月に両側歩道及び中央2車線での暫定供用開始。（4年8月）

【地域開発・その他】

■ホテルの建設・開業

京都市内では近年、住居が建ち並ぶ地域に高級ホテル開発が計画される事例が相次ぎ、宿泊施設のバリエーションを強化する条例改正を行う一方、高価格帯の多様で質の高いホテルについては「上質宿泊施設誘致制度」を通して開業計画の支援を続けてきた。

なお、新型コロナウイルス禍収束後にインバウンド（訪日客）需要が回復した場合、関西では1泊10万円以上の富裕層向け高級ホテルの客室数が約1,300室不足するとの試算を、日本政策投資銀行関西支店がまとめている。（4年6月）

〈上京区〉相国寺門前町の京都産業大附属中高の跡地で香港を拠点とする「ローズウッドホテルズ&リゾーツ」グループを誘致する高級ホテル開発が検討されている。ホテルは地上3階、地下1階、客室数135室との説明。（4年4月）

〈中京区〉東京建物と米ホテル大手ヒルトンは河原町通三条上ルの2018年1月に閉館した「京都ロイヤルホテル&スパ」跡地に新たなホテル「ヒルトン京都」を2024年に開業すると発表。地上9階地下2階建て、総客室数は313室の計画。（4年4月）

烏丸通夷川上ルの京都商工会議所ビル跡地で関電不動産開発が開発した「ハイアットプレイス京都」が開業。烏丸通沿いの本棟（地下1階、地上6階）と西側の別棟（地上3階）で構成され、客室は計239室。（4年4月）

〈下京区〉1階にスーパー「ライフ」が入ったホテル「リッチモンドホテルプレミア京都四条」が1日開業。8階建てでビルの3階以上にホテルが入る。（4年3月）

任天堂の創業地に残る旧本社ビルを改修・増築したホテル「丸福樓」が1日開業。3階建て2棟と4階建ての新棟1棟の計3棟で延べ約1,700㎡、客室

18室。(4年4月)

サンフロンティア不動産(東京)は20日河原町四条下ルに自家源泉をくみ上げた天然温泉を備えたホテル「四条河原町温泉」を開業。地上9階、地下1階建てで述べ約6,300㎡。「空庭テラス京都」(102室)と「別邸 鴨川」(32室)の2タイプに分かれる。(4年6月)

JR九州ホテルズ(福岡市)は、五条通東洞院東入りに「THE BLOSSOM KYOTO」を開業する。地上9階、地下1階建てで述べ約8,960㎡で客室は180室。(4年8月)

ヒルトンの日本初進出のブランド「ヒルトン・ガーデン・イン京都四条烏丸」が16日開業。地上9階、地下1階建て、客室250室。(4年11月)

タイの不動産開発大手デュシット・インターナショナルは、9月に元植柳小跡地で旗艦ブランドの高級ホテル「デュシタニ京都」(客室147室)をオープン予定。6月には先行して「ASAI(アサイ)京都四条」(客室114室)を四条烏丸近くにオープンする。(5年3月)

〈東山区〉野村不動産と野村不動産ホテルズは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、延床面積約8,970㎡、客室数207室。(4年4月)

不動産開発大手の森トラスト(東京)が、八坂神社南側の土地約2,300㎡をホテル用地として取得したことが判明。(4年6月)

NTT都市開発(東京)は、宮川町の元新道小跡地にシンガポールの高級ホテル「カペラ」を誘致し、2025年夏の開業を予定すると発表。ホテルは地上4階、地下2階建て。客室92室とレストラン、宴会場を設ける。(4年7月)

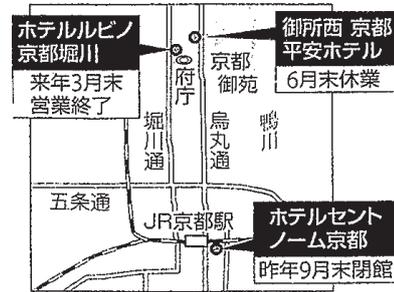
東急ホテルズ(東京)は元白川小跡地で住友商事が開発した「京都東急ホテル東山」を7日に開業する。地上5階地下1階、延べ約1万㎡、客室168室(4年7月)

■公共の宿 次々姿消す

公務員の共済組合が運営する府内の三つのホテルが1年余りの間に立て続けに営業終了を決めた。

「ホテルルビノ京都堀川」は2023年3月末で50年にわたる営業の終了を決めた。営業期間が40年超の「御所西京都平安ホテル」は2022年6月末に休業。南区の「ホテルセントノーム京都」も2021年9月末

で閉館し、2022年7月ジェイアール東海不動産が用地を取得している。(4年9月)



なお、中京区油小路通丸太町下ルの「ザ・ホテル京都パレス」の運営会社は自己破産を申請。(4年6月)

1979年設立の「京都シティホテル」(上京区)は6月破産手続き開始決定を受けた。(4年9月)

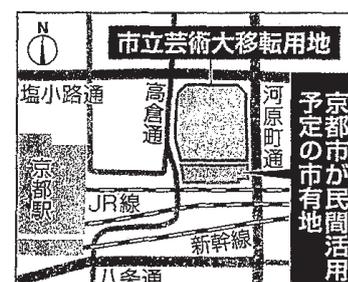
■京都高島屋S.C.2023年秋に開業へ

高島屋は京都高島屋(下京区)の隣接地に建設中の施設について、百貨店と専門店ゾーンの複合施設として2023年秋の開業を目指す計画を発表した。名称は「京都高島屋ショッピングセンター」とし、地上7階、地下1階、延べ約13,000㎡の予定。(4年10月)

■京都市立芸術大学移転

京都市立芸術大学(西京区)は下京区の京都駅東側で建設が進む新キャンパスへの移転日を2023年10月1日に決定。今回の移転事業では、駅東側に音楽ホール兼講堂や図書館などを備えた地上7階地下1階の校舎など延べ約74,000㎡を整備する。(4年9月)

また、京都市は移転する南側隣接地の市有地約4,000㎡について、活用を希望する事業者を公募すると発表している。(4年6月)



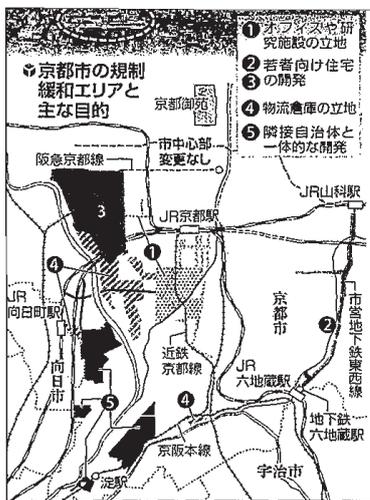
■京都市有地の一般競争入札等

京都市は、伏見区横大路の土地区画整理事業で発生した保留地2カ所の一般競争入札の結果を明らかにした。1カ所は面積約1,900㎡の空き地で予定価格の1.9倍に当たる2億8,830万円で山科区の「三輪タイヤ」が落札、もう1カ所は面積860㎡の不整形地を伏見区の不動産会社「キョウラクエステート」が予定価格の2.1倍の7,020万円で落札し、駐車場として活用するという。(4年5月)

京都市は財政難に伴い、西京区の障害福祉施設「市洛西ふれあいの里」を京都総合福祉協会(左京区)に売却する方針を固めた。(4年6月)

■建物高さ規制見直し案

京都市都市計画審議会は、京都駅南側や市周辺部の高さ規制の緩和を盛り込んだ都市計画の変更案を承認した。財政難の中、規制の緩和エリアを設けて開発を促し、子育て世代の定住と企業誘致を目指すことを狙いとする。2007年から高さ上限を31mに引き下げた「新景観政策」による規制を、南部など周辺部の五つのエリアで緩和するとしている。(5年2月、3月)



京都駅南側の油小路通、烏丸通沿い	高さ規制	20、25m → 31m
外環状線沿い(山科駅一柳辻駅)	高さ規制	31m → 無制限
向日町駅周辺	容積率	400% → 1000%
らくなん進都(上烏羽口駅周辺)	容積率	400% → 1000%

※いずれも適用されるには建物の条件がある

■京都市の市街化調整区域緩和条

京都市は、開発行為が原則禁止されている郊外の市街化調整区域について地域の合意など一定の条件を満たせば住宅の建築を可能にする新たな条例を施行した。一部地域では既に適用に向けて動き出しており人口減の抑制につながるか注目される。(4年8月)

■「空き家税」全国初可決

京都市が空き家や別荘に独自の税金を課す「非居住住宅利活用促進税」(空き家税)を2026年にも導入することが決まった。全国初となる同税は、物件の価値に応じて課税額を設定し、京町家や歴史的建造物は対象外。(5年3月)

■文化庁の京都移転

文化庁は、3月27日に京都に移転して業務を開始。移転がいったん完了する5月には、非正規を含む全職員の7割近くが京都で勤務する。京都庁舎は改修した旧京都府警本部(上京区)と北隣の新棟に入る。(5年3月)

■京都市中央卸売第一市場

京都市は再整備中の第一市場(下京区)の新水産棟が3月22日に全面オープンすると発表。市場再整備は新青果棟の建て替えを残しており、完成は2028年度の予定。(5年1月)

■今出川堀川住宅解体

上京区堀川通今出川上ルの集合住宅「UR今出川堀川住宅」が近く解体されることになった。同住宅は1963年に完成し、96室の住居(3~10階)を備える。(4年5月)

■物流施設の増加

物流不動産の開発や管理運営などを手掛ける「シーアールイー」は、京田辺市内に物流施設「ロジスクエア京田辺」2棟延べ床面積約24万8千㎡を建設する開発プロジェクトを進めており、2025年2月の一部完成を目指している。(4年9月)

■精華町のデータセンター

NTTは、自社では国内最大規模となるデータセンターを京都府精華町に建設すると発表。NTTコミュニケーションズが2025年下半年から運用を始め

る。(4年9月)

コンピュータやデータ通信などの装置を設置・運営する「Colt (コルト) 京阪奈データセンター」が関西文化芸術研究都市(けいはんな学研都市)の中心地・精華町に完成した。イギリスに本社を置くコルトデータセンターサービスが運営。5階建て延べ42,000㎡。(5年3月)

■六地蔵3駅近くに府内最大級マンション

京都市南部に接する宇治市六地蔵地域で、府内最大級のマンション開発が進んでいる。用地は2017年に閉店したスーパー「イトーヨーカドー六地蔵店」の跡地で、敷地約17,000㎡に最高20階建てを含む4棟が建設され、販売戸数は648戸に上る。地下鉄とJR奈良線、京阪宇治線の3駅に近く、2023年春にはJR駅の改良工事も完了予定。(4年8月)

■西舞鶴にホテル開業

舞鶴市引土の大型スーパー「さとう西舞鶴駅前店」の跡地(2,400㎡)に「ホテルルートイン京都舞鶴」が22日にオープン。10階建て、全202室の客室で大浴場付。(5年3月)



秋季講演会報告

法務鑑定委員会 岡田 誠二郎

日時：令和4年10月13日 14～16時

於：TKPガーデンシティ 京都タワーホテル

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4年度については、令和3年と同様に、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。コロナ禍の影響が残るなか、令和3年に引き続き、ソーシャルディスタンスを確保して会場の設営を行い、開催に向けて、講師の梅林様、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。参加者は、会場参加45名、オンライン参加332名で、最多の参加人数となりました。会場においては講師iPadとTKP機器の接続不良等により当初予定したPCカメラによる配信ではなく、当日御手伝い頂きました株式会社イータイム代表取締役の松田様による撮影となりました。その他、講師ピンマイクの音声不良で開始後しばらくの間は参加者が聴き難い音質であった事など反省点がございました。

今回の講演会は、NHK番組「ブラタモリ」でお馴染みの、京都高低差崖会崖長・京都ノートルダム女子大学非常勤講師である梅林秀行様に、ご講演をいただきました。参加者の皆様の関心が高く、熱心に聴講されました。また、申し込み段階で受け付けました質問のほか、会場においても、質疑応答のお時間をつくっていただき、これらの質問に対して、梅林様から丁寧にご返答されました。

改めて、ご理解、ご協力を賜りました講師の梅林様、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、令和4年の地価調査結果も踏まえて、新型コロナウイルス感染症による影響から徐々に脱しつつある最近の京都府の地価動向報告が行われました。

2. 講演



NHK「ブラタモリ」でお馴染みの京都高低差崖会崖長、京都ノートルダム女子大学非常勤講師、梅林秀行様より「盆地と斜面を造成した千年の都 都城・寺社・城郭・庭園～京都の歴史的な土地活用を学ぶ～」と題して講演を行っていただきました。京都市内にお住いの梅林先生は、木田会長の挨拶の中で触れられた「京都は誰のものか」や、村山地価調査委員長の報告の中にあつた「京都市中心部では主に分譲マンションが市場を牽引している状況」に呼応して、町家がコインパーキング、マンションに変わって京都らしい佇まいがどんどん失われるのを惜しまれていました。昨今京都検定等で様々な京都に関する雑学、豆知識的なネタがあふれていますが、そもそも平安京はどういう理念、意図で造営されたのか等の根本的なところは触れられることは稀なのが実際です。しかし現在の京都市内の地形を着目すると、そこに平安

京創建当時の痕跡やその後の改造の跡を見ることができ、当初の志のようなものがうかがえます。

第五十代天皇の桓武天皇は生母の地位等から皇位を継ぐ可能性が低い立場であったところ、急に状況が変わり781年に天皇となりました。長岡京に続いて造営した平安京は長岡京と同じく平坦な低地ではなく、高台とも言える丘陵地に大極殿を据えて計画されました。都全体を見渡す位置というだけでなく、天、北極星に近い場所ということも重視されたようです。その大極殿の中にある朝堂院の一つの土台部分の段差が残っている痕跡の写真をまじえて紹介されました。

平安京造営時に関して加茂川付け替え説というものがありません。後白河法皇が自分の思い通りにならない三つのものとしてサイコロ、比叡山の僧兵と並んで鴨川を挙げ、平安時代から鴨川が度々氾濫したことが知られています。加茂川は出町柳付近で高野川と合流して鴨川となっていますが、元々の加茂川は現在の堀川通、堀川のところを流れていたのを付け替えたから氾濫し易いという推測に基づき、平安京の中心部に流れていた賀茂川を東端方面へ付け替えるのなら造営時くらいしかできないので、京都盆地の東北部方面が高いという地形からも人工的に付け替えたとする説でした。しかし、この説はほぼ否定されています。地下鉄烏丸線の工事の期間に地下5メートルに岩盤が発見され（烏丸中学付近）、その地下岩盤の山脈が船岡山の東から続いていることが判明したので、地下山脈が付け替え説の旧賀茂川をほぼ直角に横切り、大きな川がこれをえて流れていたとは考えられず、現在の賀茂川の流れは自然の流れだと結論付けられました。

他にも紙屋川の付け替え等、市内を歩けば色々な痕跡が見られ、地形、地質学に基づく実証的で理論的なお話でした。会場からの質問の中に、京都盆地の地下には大きな水がめと言える湖のようなものがあるという俗説は本当か、というものがありませんでしたが、そういうものではないということでした。地下の水がめの話は伏見の酒造、伏流水に絡んで何となく信じてしまう話でした。

質問を二、三受け付けた後、藤原副会長の挨拶により閉会となりました。



以上

活動報告

本年度の活動状況

第10回通常総会

令和4年5月25日、第10回通常総会・懇親会を京都ブライトンホテルにて開催しました。



秋季懇親会

令和4年11月16日

フォーチュンガーデン京都にて秋季懇親会を開催しました。
35名の会員が参加されました。



研修例会

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。

令和4年6月3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と高まるインフレ圧力～

講師：株式会社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



3年ぶりの集合形式での開催となりました。(於：TKP京都四条駅前カンファレンスセンター)

令和4年9月21日

テーマ：建設コストの推移とデータの見方

講師：一般財団法人建設物価調査会 総合研究所 技術研究課 小池正倫氏、丸木健氏



zoomウェビナーによるWEB研修

令和5年2月15日

テーマ：農地の評価

- 近郊農地の価格要因の特性と水稻の事業収益性の要点
- 野菜の工場生産（植物工場）の実態

講師：堂島総合評価システム株式会社 代表取締役・不動産鑑定士 仲嶋 保氏
大和不動産鑑定株式会社 京都支社 鑑定部長・不動産鑑定士 村山健一氏
株式会社祐和不動産鑑定士事務所 代表取締役・不動産鑑定士 阿部祐一郎氏



zoomウェビナーによるWEB研修

無料相談会

渉外広報委員 渡邊 崇彦

令和4年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会は、令和4年4月1日に実施しました。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、電話相談もしくはオンライン相談で実施しました。オンライン相談は、無料相談会としては初めての取り組みとなりました。

相談員は渉外広報委員会島本英年副委員長はじめ、糸井周平、木村綾乃、東辻壮司、西川崇、細見幸司、堀川晃、渡邊崇彦の各会員、計8名が対応いたしました。なお、相談件数は総計8件でした。

令和4年度「土地月間」無料相談会は、令和4年10月7日に実施しました。こちらについては新型コロナウイルス感染症の感染状況が落ち着いてきたことなどから、会場での相談と電話相談・オンライン相談を併用する形で実施しました。

相談員は京都市会場において、渉外広報委員会山口将史委員長はじめ、粟田口定大、宇野由香子、岡田誠二郎、佐藤正彦、中島昌行、服部神奈、三宅浩司、吉田篤史の各会員計9名が、南部会場において、渉外広報委員会島本英年副委員長が、北部会場において、渡邊崇彦が対応いたしました。なお、相談件数は3会場で総計27件でした。

電話相談・オンライン相談の実施や併用など、新型コロナウイルス感染症の影響はありましたが、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を継続していることから、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などの賃貸借に関する相談内容が目立ちました。

電話相談・オンライン相談の実施や併用を行うことで、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。



オンライン相談の様子

不動産鑑定士による
不動産 無料電話相談

【主催】公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会・公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
【共催】京都市
【後援】国土交通省・京都府・京都新聞・KBS京都・株式会社北近畿経済新聞社
株式会社興丹日野新聞社・株式会社清タイ新聞

開催日
令和4年
4月1日(金)
午前10時～午後4時
※ 事前予約制
※ お一人30分程度

こんなお悩みはありませんか？
Q: 地代・家賃のトラブルで困っているんだけど…
Q: 土地や建物を相続する時どうやって
 評価するのかな？
Q: 土地を売却したいけれど、
 いくらくらい売れるのかな？

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」が親切・丁寧にお答えします！
京都府一円どこからでもお気軽にご相談ください！

ご予約・お問い合わせは…
公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会
075-211-7662

予約受付
3月31日(木)まで
平日 午前10時～午後4時
お電話でご予約ください
当日、予約の時間に相談員からお電話します
※ 電話は原則として非通話で発信します。

オンライン(zoom)相談
対応可能です
予約制(先着順)です。
詳細はホームページを
ご覧ください。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の
観点から、電話もしくはオンラインでの相談会
とさせていただきます。

定期の不動産無料相談会も開催しています
毎月第1・3水曜日(予約制)

不動産鑑定士による
不動産 無料相談

【主催】公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会・公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
【共催】京都市
【後援】国土交通省・京都府・京都新聞・KBS京都・株式会社北近畿経済新聞社
株式会社興丹日野新聞社・株式会社清タイ新聞

開催日
令和4年
10月7日(金)
午前10時～午後4時
※ 3時半までにお受けください
※ 相談料等は30分です。

こんなお悩みはありませんか？
Q: 地代・家賃のトラブルで困っているんだけど…
Q: 土地や建物を相続する時どうやって評価するのかな？
Q: 土地を売却したいけれど、
 いくらくらい売れるのかな？

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」が親切・丁寧にお答えします！
どうぞお気軽にご利用ください！

会場

予約 不要	事前 予約	事前 予約
京都市会場 京都市男女共同参画センター ウィングス京都駅前ビル 5F A 部	北部会場 舞鶴市西駅交流センター (5階 会議室2)	南部会場 文化パルク城陽 (5階 会議室2)

定期の不動産無料相談会も開催しています
毎月第1・3水曜日
例 令和4年10月14日(水)予約制
例 令和4年10月21日(水)予約制

電話・オンライン相談も
対応可能です
予約制(先着順)です。
詳細はホームページを
ご覧ください。

ご予約・お問い合わせは…
公益社団法人
京都府不動産鑑定士協会 事務局
TEL: 075-211-7662

京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール ホームランダービー優勝！

左 近 宏 崇

11月19日（土）京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会が太陽が丘にて開催されました。

3年ぶりの開催となった今大会、我が鑑定士チームは「池祥監督の目の黒いうちに一度優勝を」のスローガンのもと、精鋭11名にて出場してきました。

別の野球大会に主戦兼監督の池祥、主砲兼主将の細見を取られ苦戦が予想されましたが、初戦、優勝チーム税理士会に11-9で惜敗し、あっけなく散ることに。

その後、敗者復活戦以降全勝し、最終結果は3位となりました。

個人的にはエースと4番を欠いて優勝してしまうのも何なので良い塩梅の結果かなと思います笑

	調査士	行政書士	鑑定士	==
調査士	11:00 3	12:50 2	13:00 1	1:00 1-13
行政書士	2-3	8-18	0	0
鑑定士	4-6	18-8	2	

そしてそして、大会中に余興としてホームランダービーも開催されました。

野球経験者を揃えた他チームを差し置き、ほぼ未経験者で固めた鑑定士チーム優勝！

試合での優勝は叶いませんでしたが、気分良く打ち上げに向かえました笑



毎月2回程度、社労士会・京都教育大学の同好会チームと練習を行っております。
案内メールが届いておられない方はキャプテンの細見さんまでご連絡ください。
京教の大学生の子達かいらしいですよ～



出場者：中村、久木、西井、新見、長尾、福本、西脇、西川、村山、服部、左近（11名）
LINEでの采配・指示：池田、細見

会員随想

同行二人

不動産鑑定士 吉岡和潔



表題の同行二人（どうぎょうににん）とは、お遍路（四国霊場八十八箇所）を巡礼する人が白衣や菅笠などに書き、巡礼の道中は自分一人なのではなく弘法大師さまが常に傍らに居てくださるという大師信仰を表した言葉です。

50歳の節目を迎えた令和3年7月、私はお遍路の旅に出ました。

私にとって、20代は社会人としての素養を身につける10年、30代は独立開業を軌道に乗せる10年、40代はお世話になった当会や地域に恩返しをする10年という思いで活動してきました。

50代の10年は何をしようかと考えていたのですが、折からのコロナ禍です。身動きの取れない日々が続き、身も心も縮こまっていました。

そんな時、妻の友人が数年前にお遍路をされた話を思い出し、夫婦二人だけで巡るお遍路の旅に出ようと思いついたのです。

この旅は多くの不思議な体験を私達にもたらしてくれたのですが、その中で特に印象深い、まさに同行二人を感じさせるエピソードがありましたので、紹介させていただきます。

【19番札所 立江寺】

このお寺は阿波の関所ともよばれ、邪悪な心をもつ人や罪を犯した人には罰が下り、この先、進めるかどうかを見極める関所のお寺と言われています。

妻には「まさかね」と言いつつも、一抹の不安を覚えながら参拝していましたが、参拝が終わり帰ろうと一歩を踏み出したまさにその瞬間、私の靴の靴底が何の前触れもなく剥がれ落ちるという事態が発生しました。

一体何の罰が下ったのかとうろたえ、かなり落ち込みながら靴底を抱えて駐車場までうなだれ歩く後姿が妻のスマホに残っています。

とりあえず新しい靴を購入せねばと周辺の店を探すも、靴屋はおろかコンビニもスーパーも見あたらない田舎町でしたので、妻が検索してようやく見つけてくれたコメリで998円のスニーカーに出会った時は心から安堵し嬉しかったことを覚えています。妻のスマホには満面の笑みでスニーカーを掲げる私の姿も残って



います。

大変な思いをしましたが、次の札所からは山中の難所が続き、その途中で靴底が剥れれば買いにくい店もなく難儀をしていたに違いないことを思うと、お大師さまが、事前に装備をしっかりと見直しなさいとお伝えくださったのではないかと今では思っています。



【44番札所 大寶寺】

このお寺は八十八箇所の真ん中にあたる中札の霊場です。

ここまでの参拝方法は、初心者なので無理なく行こうということで、山門で一礼、手水場で清め、鐘楼で鐘を撞き、本堂と大師堂でろうそく・線香・納札を納め、般若心経を一読後、真言を唱え、納経所で御朱印を頂いて参拝を終えるという最小限の参拝でしたが、旅路も半分を終えるので、これからはもう少しステップアップしたいよねと妻と話し合っていました。

そのような思いを抱きながら本堂でいつも通り読経を終えた時、僧衣姿の方が近寄ってこられ、「あなた方のお経を聞いてましたよ。これからは般若心経一卷だけではなく、御宝号（お大師さまの名前）を三遍、回向文一遍を読んでみてはどうでしょうか。それはこの功德が自分のためのみならず、自分の周りにも及びますよ」と教えてくださいました。

その方は、普段は真言宗のお寺の住職を務められているのですが、数年に一度、修行を兼ねてお遍路の旅路を巡っていらっしゃるとのことでした。ただ、私達にとってはお大師さまのお言葉として聞こえたことは言うまでもなく、お大師さまが私達の思いを聞いてアドバイスに来てくださったのではないかと思っています。

【76番札所 金倉寺】

徳島、高知、愛媛を終え、香川県へと順調に巡ってきました。

このお寺は、近くの釜揚げうどん専門店で昼食をとった後に立ち寄ったお寺になります。

お遍路は思いのほかお賽銭が必要になるのですが、ちょうど小銭がなくなり、仕方なく駐車代金を払ってから自動販売機で小銭を作ろうかなと思いつきながら駐車場係の人に近づいたところ、その方の第一声が「お賽銭いらんかへ〜」でした。思わず「いります！」と大声で言ってしまいました。

聞けば私の前の方が駐車代金200円を全て10円玉で支払ってきて困っており、両替してもらえると助かるとのことでした。私もちょうどお賽銭がなくなって困っていたことを伝え、不思議なご縁があるものですねとお互い納得し話し込んでしまいました。些細なことではありますが、当然、ここにもお大師さまのお導きがあったなあと妙に得心してしまいました。

以上、同行二人にまつわるエピソードを紹介させて頂きました。どのエピソードも偶然といえば偶然なのかもしれませんが、私達にとっては、誰かに見守られているような感覚を覚えましたし、おそらく多くのお遍路さんが同じような体験をして同行二人を感じながら歩んできたからこそ、1200年もの間この道のりが守られてきたのではないかと感じました。

コロナ禍の緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の合間を縫っての夫婦二人だけの旅路ではありましたが、それでも多くの方に出会えた旅になりました。亡き妻への思いを胸に、昔二人で巡ったお遍路を一人で再度巡っている方や、病氣平癒を願って何回も巡っている方に会いました。また、こんなコロナ禍でも、お菓子や手縫

いの巾着袋を段ボール箱一杯に用意して、朝早くから配ってくださる“おせったい”にも触れました。宿坊で泊まった時は、お寺のいわれや瞑想の仕方、はたまた人生論などを聞き、普段の生活では得られない見識を得るなど、多くの体験ができたものと感じています。

お遍路を巡りながら、50代における10年のテーマは「今しかできないことを体験する」しかないと思うようになりました。その一つとして旅があると言っているかもしれません。なかなか時間を取られるテーマとなるかもしれませんが、これからは時間の使い方の優先順位を考え、旅というテーマを少し意識しながら過ごしていければいいなと思っています。

最後に四国巡礼満願のお礼参りに、お大師さまの聖地である高野山も訪ね、この旅を締めくくってきました。

大門、壇上伽藍、金剛峯寺そして奥之院を参拝した後に宿坊に泊まったのですが、そこでもまた不思議な体験をしてしまいました。これについては書き出すと長くなるので機会があれば次の紙面でと思っています。

以 上

会員随想

AIさん、教えて！

不動産鑑定士 高田 泰光

昨年末から世間で話題の、対話型人工知能AI（生成アプリ）の「ChatGPT」（チャットジーピーティー）は、最近ではまたバージョンアップし、米国での司法試験の模擬試験で上位10%程度の成績で合格したという。従来は下位10%の成績だったとのことなので、進化のスピードも速い。

現行の「ChatGPT」（<https://chat.openai.com/chat>）に、

Q. 京都市の昨年一年間の地価の変動率を教えて！

と聞いてみた。すると、

A. 申し訳ありませんが、私はリアルタイムの情報を持っていないため、京都市の昨年一年間の地価の変動率について最新の情報を提供することはできません。地価の変動は市場によって異なり、公式の報告には数ヶ月の遅れがあることがあります。京都市役所や不動産関連のウェブサイトなど、正確な情報を提供できる公式の情報源を確認することをお勧めします。

と返ってきてしまった（この文章を作成している3月初旬時点）。ご尤もである。では話題を変えて（皆さんも色々やってみたであろう類ですが）、

Q. 我が国の、不動産鑑定業界は、これから、人工知能などに仕事を奪われていくのかな？不動産鑑定士の存在価値は、今後、低減するのかな？ 教えて！

と聞いてみた。お答えは……

A. 人工知能や機械学習技術は、不動産鑑定業界においても活用されるようになっていきます。たとえば、不動産の売買価格予測や評価にAI技術を活用することで、鑑定士の判断の補助となることが期待されています。

しかしながら、不動産鑑定士の存在価値は低減することはないと考えられます。不動産鑑定士は、単

に不動産の評価を行うだけでなく、不動産の物理的な状態や法的な制約、地域社会の特性などを総合的に判断し、クライアントに対して最適なアドバイスを提供することが求められます。

また、不動産鑑定士は、法律に基づいて認定を受けた資格を持っており、業務の信頼性と責任を担うことができます。人工知能や機械学習技術は、鑑定業務において重要な役割を果たす一方で、鑑定士が持つ知識や経験、判断力は依然として不可欠であると言えます。

とのこと。

チョット、拍子抜けだが……。

まあ、ご尤もである(?)。

取り敢えずは、ヨカッタ、ヨカッタ……かな(???)。

以 上

個人・業者 新入会員



株式会社コスモシステム 京都支店
不動産鑑定士 志田原 賢太郎

1. 経歴

出身は広島県福山市です。福山市の小・中・高校を卒業の後、同志社大学へ進学しました。大学卒業後は、京都の繊維メーカーへ就職し、主に営業と商品企画の仕事に約11年間従事したのち、一念発起し不動産鑑定士を目指して試験勉強を開始、平成25年に株式会社コスモシステムへ入社しました。入社後2年間ほど仙台支店に転動しましたが、この期間を除き大阪本社で勤務してきました。居住は、大学入学以来ほぼ京都で、現在は向日市で暮らしています。

このたび令和4年11月に京都支店を開設したことから、当協会に入会させて頂きました。何卒、宜しくお願いいたします。

2. 鑑定士を目指した理由

大学卒業時の就職活動で、不動産業界になんとなく興味を持っていたことから、宅建試験の勉強を始め、その中で不動産鑑定士の資格を知りました。調べてみると、仕事内容が大変魅力的に思え、そのまま不動産鑑定士試験の勉強を開始し、なんとか平成22年の鑑定士試験に合格し、現在に至ります。

3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

昨年より初めて地価公示等の公的評価に携わっています。鑑定士登録してから10年程度経ちますが、公的評価に従事することは初めてであり、私にとってはかなりの挑戦でした。第二分科会の先生方をはじめとする諸先生方のご指導のお陰で、何とか一年目の業務を乗り切ることができました。この場をお借りして感謝申し上げます。誠にありがとうございました。

4. 自己アピール

趣味はキャンプ、温泉・サウナ巡り、自転車（ミニベロ）などです。キャンプについては、子供が大きくなるにつれ、なかなか家族の予定が合わず、最近はソロキャンプが主体となっています。温泉・サウナについては、仕事帰りに近場の銭湯などに行くことが多いですが、たまにある出張の際には、各地の温泉や有名サウナ施設を積極的に訪問し楽しんでいます。自転車は運動不足解消を目的に昨年購入したところで、休日に近場をサイクリングするなどしていますが、今後は輪行キャンプなどもしてみたいと妄想しています。



不動産鑑定士 杉山大介

2022年11月に入会させていただきました、杉山大介と申します。

1. 経歴

北区で生まれ、山科区で育ち、現在は右京区で暮らしています。

2012年3月に立命館大学法学部を卒業し、同年4月に京都中央信用金庫に入職しました。現在は「融資統轄部不動産調査課」という、担保不動産の評価を行う部署に所属しています。

2. 鑑定士を目指したきっかけ

祖父・杉山修、父・杉山修一郎がともに不動産鑑定士であることが目指した理由です。

宅建は大学生のときに取得しましたが、鑑定士の勉強を開始したのは入職後です。当金庫において「不動産鑑定士養成講座」の募集があり、2人の仲間とともに勉強しました。

3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

当金庫は鑑定業者ではないため、今は鑑定評価を行っておりません。

あくまでも当金庫の規程に則した担保評価ではありますが、多種多様な物件の調査を経験していることが強みかなと思います。

4. 自己アピール

昨年の11月に、娘が生まれました。大変なことも多いですが、娘の日々の成長に、夫婦共々喜びを感じています。最近の楽しみは、娘との散歩やお風呂です。

昨年は、新居購入、娘の誕生、そして不動産鑑定士の登録等、人生の節目となる出来事がたくさんありました。今年は大人しくしているつもりですが、研修や懇親会には積極的に参加したいと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

入会のご挨拶



洛東不動産鑑定

不動産鑑定士 福本 敬久

令和5年4月、山科区で洛東不動産鑑定として開業しました福本敬久と申します。

長年お世話になり、私の鑑定生活の大半を支えていただいた不動産鑑定ネットワークサービス株式会社から独立いたしました。

鑑定評価のいろはを一から叩き込んでいただいた新見先生、鑑定評価にかかせない役所調査や事務を教えていただいた重田さん、先輩鑑定士として教えていただき、今や高知県の大先生とられた植田先生には感謝しかありません。

また、仕事も遊びも教えてくださった京都会の先生方も、この場を借りてお礼申し上げます。

私は、特に本腰を入れている趣味はございませんが、サッカーが好きで、今も週に1回はフットサルで汗を流しています。下手ですが京都自由業のソフトボールにも参加していますし、ここ数年は行ってないですが、冬には新見先生はじめ複数の鑑定士でスキー旅行にも行きます。若い時はスノーボード派だったのですが、仕事でスキー場評価に携わって以降、スキーを始めました。ただ、一向に上手くならず、いつも一緒に行く久木先生や吉川先生にほろくそ言われます。今年は小学1年生の息子がスキーとスノーボードにはまり、毎週のように近場のスキー場に行きましたが、お父さんうまいと言われ複雑です。

京都会の方はご存じでしょうが、私はかなりスリムな体型です。結構食べる方なのですが、小さいころからずっと同じ体型です。飲みに行くといつも粟田口先生や吉川先生や宇野由香子先生にルパン3世といじられます。体型はずっと変わってないですが、皆さん会うたびに、また痩せた？と聞かれますので複雑です。

あと、子供ができてからキャンプに行くようになりました。最近では吉岡先生はじめ京都会の方々とも大人だけでも行くようになりました。夜に焚火の前でお酒を飲むのは気持ちいいものです。皆さんもどうですか。

以上、仕事以外の記載が大半となりましたが、不動産鑑定業者として京都の発展のため、微力ながらも尽力いたす所存でございますので、皆様今後ともどうぞよろしくお願いいたします。



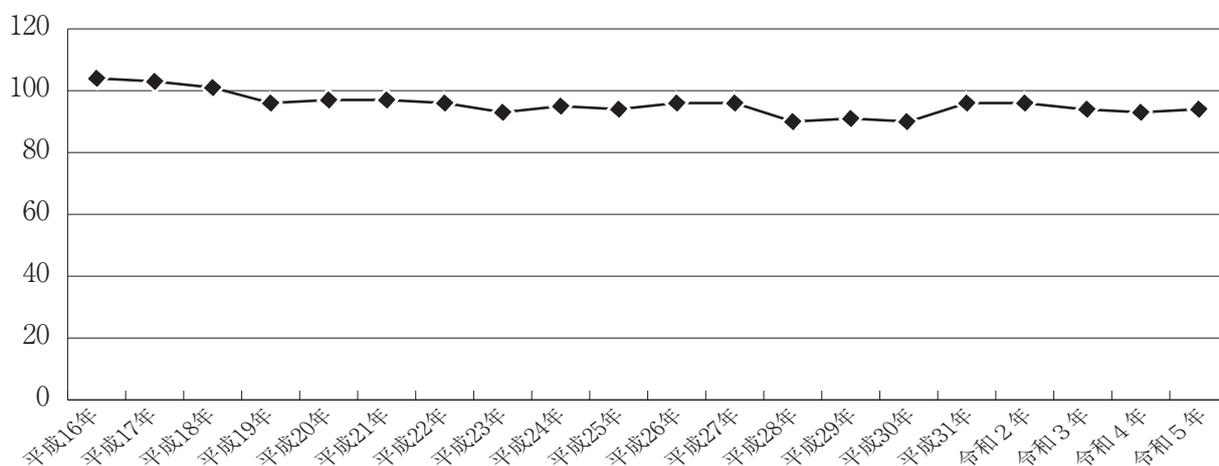
京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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	—	—
令和5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5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5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5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

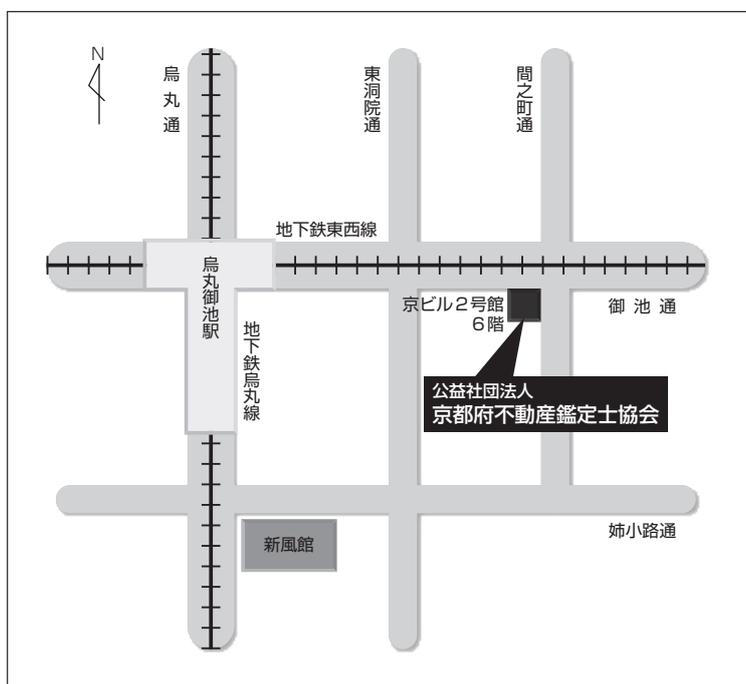
「不動産鑑定きょうと第41号」が無事に発行の運びとなりました。本年は固定資産税の評価替作業等で大変ご多忙の中、ご挨拶、レポート等にご寄稿いただきました皆様には厚く御礼申し上げます。

新型コロナウイルスの猛威は3年を過ぎて、ようやく収束が見えてきており、それまでの日常がやっと戻ってきたような感覚があります。京都市内においてもコロナ前のように外国人観光客が観光地を訪れる姿がかなり増えており、やはりこれが世界中の人々を魅了する京都のあるべき街の姿だと安堵する思いです。人々を魅了したと言え、今年3月のWBC第5回大会での日本代表、侍ジャパンの優勝には日本中が熱狂しました。大谷翔平選手をはじめとした素晴らしいチームメンバー全員が、まさに真の侍スピリットを発揮していました。かくいう私たちも、「サムライ」を意味する士という字が付いている資格を持つ士業と言われる職業の一つとして、侍ジャパンと同じく、世界に誇るべき日本の侍スピリットをもって、一つのチームとして結束し、益々高みを目指して職務に励んでゆきたいものですね。

さて、今年度、京都府不動産鑑定士協会では初の女性会長が誕生しました。もとより鑑定評価の業界においては優れた女性の鑑定士は大勢いらっしゃいますが、今後の当業界を牽引していかれる女性がさらに増える契機になればと願っております。そして本年度は、コロナにより学んだりリモートとリアルの両面をうまく使い、コロナ前よりもさらに進化した協会運営を図るべく、新体制がその第一歩を踏み出す年になります。皆様とはリアルでお会いし、楽しく飲み語らう機会が増えると思います。また笑顔で切磋琢磨できることを楽しみにしております。

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 辻本 尚子
渉外広報委員長 山口 将史
印 刷 (株)ティ・プラス

令和5年5月発行