



「宇治橋」西詰にある石像『紫式部像』(宇治市)

# 不動産鑑定きょうと

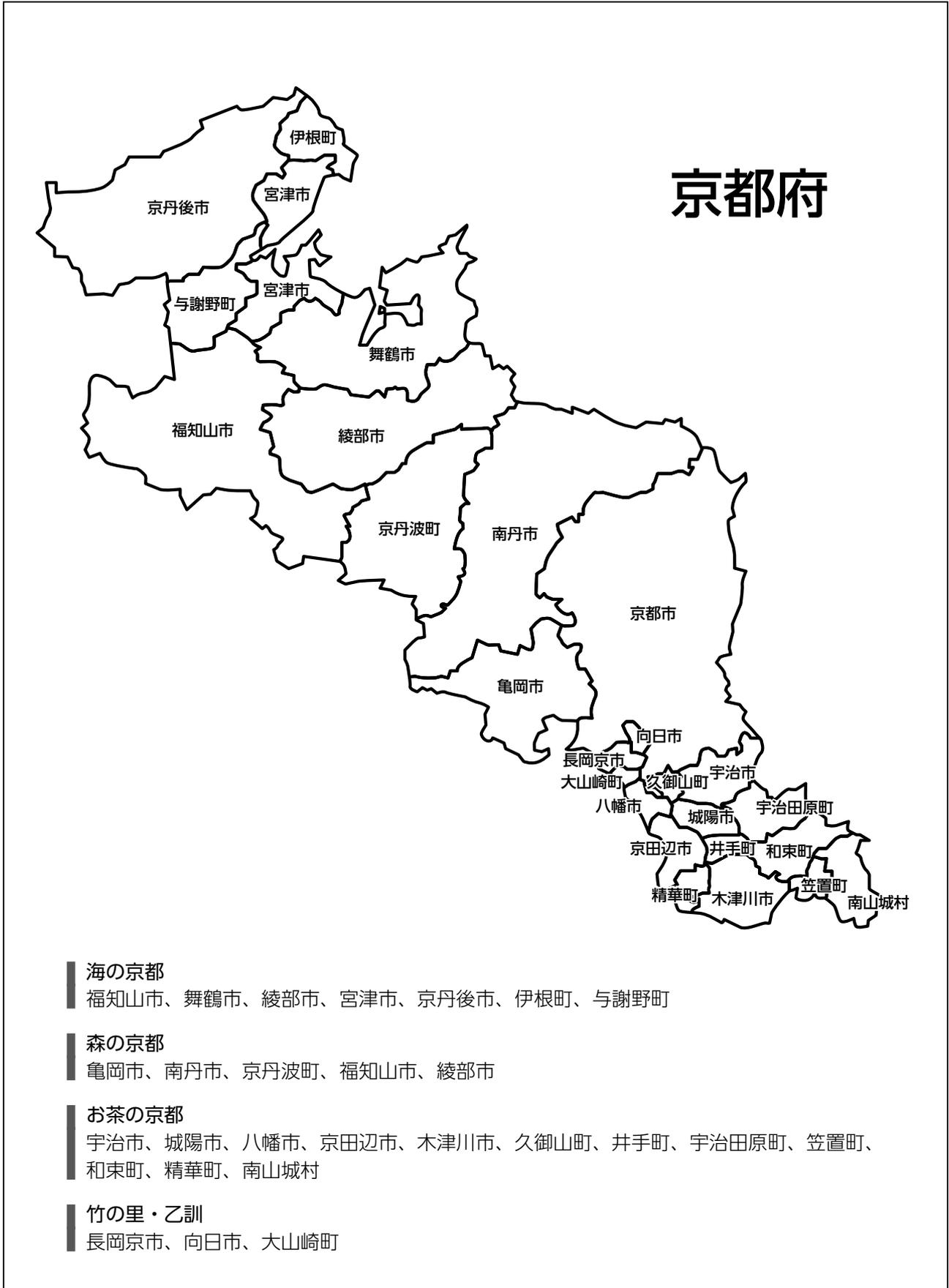
Kyoto Association of Real Estate Appraisers

第42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42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6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 津田 浩伸	6
財務委員会報告	委員長 綿越 浩	6
親睦委員会報告	委員長 細見 幸司	7
業務適正化委員会報告	委員長 左近 宏崇	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 山口 将史	9
法務鑑定委員会報告	委員長 松本 薫	10
渉外広報委員会報告	委員長 島本 英年	11
調査研究委員会報告	委員長 中島 直紀	13
業務推進委員会報告	委員長 橋本 秀樹	13
綱紀・懲戒委員会報告		14
<b>■ 令和6年地価公示の概要</b>	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
<b>■ トピックス</b>		
秋季講演会報告		40
第37回不動産鑑定シンポジウムに参加して		42
既存戸建て住宅の良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を 反映した担保評価の導入検討事業		43
<b>■ 活動報告</b>	本年度の活動状況	54
<b>■ 会員随想</b>		
鑑定30年生	不動産鑑定士 新見憲一郎	61
さすらう不動産鑑定士の旅のアレコレ	不動産鑑定士 前田 祥城	63
勅祭 石清水祭へのご参役	不動産鑑定士 島本 英年	67
<b>■ 個人・業者 新入会員</b>		69
会 員 録		75
会員数の推移		87
市役所一覧		88
土木事務所一覧		89
法務局一覧		89

## 会長挨拶

会長 辻本 尚子



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会会長の辻本尚子です。

皆様方には日頃から当協会の活動にご関心を寄せていただき、心から感謝申し上げます。

我々京都府不動産鑑定士協会におきましては、常に会員不動産鑑定士の品位の保持と資質の向上を目指し、業界全体の発展と信頼性向上に取り組んでおります。私たちが大切にしているのは、公正な鑑定業務の実践と高い専門性の維持です。

いま、日本の不動産市場は大きな変化を遂げています。経済のグローバル化、テクノロジーの進歩、社会のニーズの多様化など、数々の要素が影響を及ぼしています。

京都においても、国内外の観光客の増加によって街が活気に溢れています。道行く人々の会話からはあらゆる言語が聞こえ、国際化の波を実感するところです。観光地も京都府下に広がりを見せており、昨年7月の地価調査では伊根町の基準地価格が上昇しました。

世界遺産平等院を擁する宇治市、日本三景の一つである天橋立など、お茶の京都や海の京都といった京都の魅力はまだまだ尽きません。おもてなしの心で国内外の観光客をお迎えし、世界の中での京都の存在感を示さねばなりません。

京都府の地価上昇は、いよいよ京都市中心部のみならず、外延部へと波及してきました。令和6年1月の地価公示では、亀岡市や福知山市でも上昇地点が見られています。

府下の工業地についても、地価の上昇は、新名神高速道路効果による城陽市や井手町、八幡市や久御山町等の南部工業地から、福知山、綾部、舞鶴等の北部の工業地へと広がっています。

その一方で、少子高齢化により京都の人口も減少が懸念されています。京都市では若年者層の市外流出が続きます。また、日本全国で頻発する災害とその激甚化に対する備えや、令和4年9月20日に施行された重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律（重要土地等調査法）にかかる土地の利用状況の注視等、不動産を巡る諸問題についても心を傾けて行かねばなりません。

このような環境の中で、私たち京都府不動産鑑定士協会の会員はより一層の研鑽を積み、鑑定業務を通じて社会に貢献する存在でありたいと願っています。魅力的な京都となって、観光に訪れたい街、働きたい街、そして住みたい街に選ばれたいものです。

京都府不動産鑑定士協会では、会員に対して積極的に研修やセミナーを提供してまいります。また、公益社団法人として、京都府民の皆様への情報提供や交流の場を創出していきたくと考えています。

毎年4月と9月に府内各所で開催する不動産無料相談会や、毎月予約制で受け付けている個別相談会のほか、精華まつりへの出店、府民のための秋季講演会等、様々な催しを企画していますので、ぜひご参加ください。

地方公共団体の皆様にも相談窓口を設置していますので、不動産に関する疑問がありましたら、お気軽にご相談ください。

私たちは社会との連携を大切にしております。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、関連団体等との協力のもと、不動産市場の健全な発展と社会的な信頼性の向上を目指してまいります。

不動産鑑定士協会の会員の皆様には、一丸となって業界の発展に取り組んでいただきたいと思います。さまざまな困難があるかもしれませんが、お互いに助け合い、切磋琢磨して前進してまいりましょう。

最後に、こうして「不動産鑑定きょうと」を手にしていただいた皆様に心からの感謝とお礼を申し上げます。引き続き協会の活動にご協力いただけることを心より願っております。

## 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

### 概 要

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

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

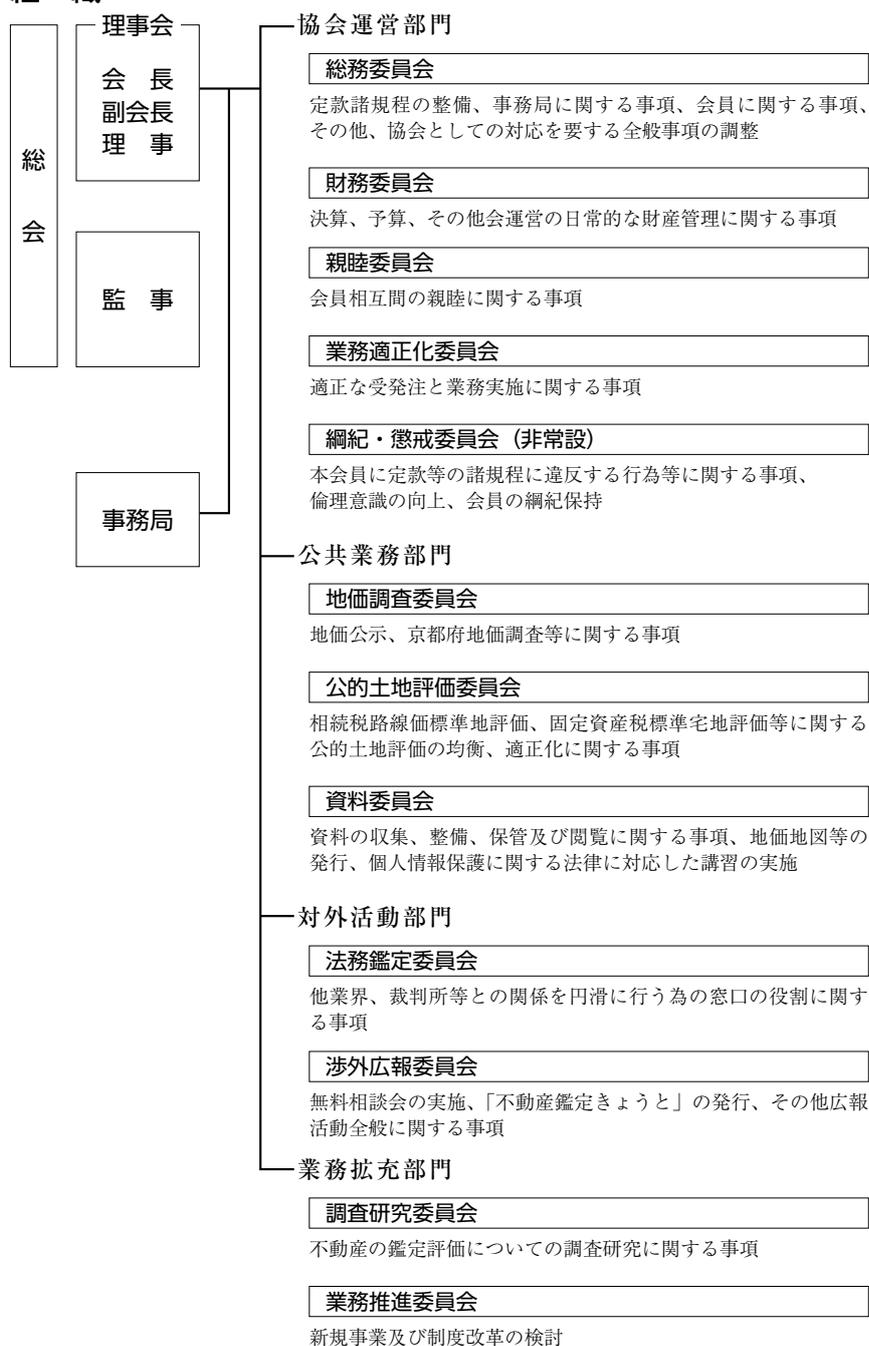
《公的鑑定評価》

- 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6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 津田 浩 伸

総務委員会では、通常総会の準備及び運営、理事会の準備及び運営、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。

当協会への入会申込では、入会手続き事務を担当しました。業者会員の新規入会申込では、会員規程及び運用細則に則り、事務所における業務実施態勢の審査の手続き事務を担当しました。また、書面による審査等を担当するとともに、担当副会長とともに面談による審査、実地による審査を担当し、理事会に審査報告書を提出しました。

#### 入会

令和5年

- 4月 福本敬久氏（代表者・不動産鑑定士 洛東不動産鑑定）  
福原啓太氏（不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所）
- 6月 工藤隆行氏（代表者・不動産鑑定士 株式会社工藤総合鑑定）  
高橋健太氏（代表者・不動産鑑定士 みらいアプレイザル）
- 7月 芦川直樹氏（代表者・不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所）  
北脇 浩氏（代表者 中信ビジネスサービス株式会社）
- 10月 西本喜臣氏（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5年

- 5月 砂原由明氏
- 6月 神本文子氏、大西 洋氏

### 財務委員会報告

委員長 綿 越 浩

適正な予算の立案及び執行を行いました。令和5年度は、新型コロナの5類移行に伴いコロナ前の事業規模とほぼ同水準の事業が滞りなく実施されました。また、令和5年10月より施行されたインボイス制度に対応すべく、契約書式の見直し等を実施いたしました。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、令和6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。このほか、情報セキュリティ機器の新規導入、事務局使用のパソコン・複合機更新等を実施いたしました。

1. 令和5年度収支決算
2. 令和6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5年度会計監査

日 時	令和6年4月10日(水) 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、宇野 行将 税理士法人総合経営 瀧井 健志 氏 財務委員長 綿越 浩

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 細 見 幸 司

・各種行事を下記の通り開催しました。

行事内容	開催日	場 所	参加人数
夏季家族懇親会	令和5年 8月25日	京野菜レストラン梅小路公園 京都水族館	会員 25名 従業員・家族 29名 事務局 2名
第30回京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会	令和5年 11月18日	京都府山城総合運動公園	会員 8名 会員外 2名
新年祝賀会	令和6年 1月17日	デュシタニ京都	会員 28名 外部監事 1名

・令和5年10月17日 京都自由業団体懇話会親睦ゴルフ 参加者4名

## 業務適正化委員会報告

委員長 左 近 宏 崇

業務適正化委員会では、会員の鑑定評価業務等全般について、適正な業務実施が遂行されるよう以下の事項を行いました。

1. 一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会主催の土地分科会意見交換会（用対連会議）に参加し、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年とされるところ、令和5年度から7年度までが承認済みとなっております。次回は令和8年度に募集・選考致します。

## 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5年京都府地価調査

契約期間	令和5年4月1日～令和5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. 一般社団法人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5年10月31日 全体説明会	評価員 62名
		令和5年12月1日 価格検討会	評価員 63名
		令和6年1月15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協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6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	3,766地点
評価員数	55名

「固定資産税（土地）に係る令和6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5年8月7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5年10月7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
--------------------------------	-------------------------------

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、副統括鑑定評価員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を活用しました。

## 資料委員会報告

委員長 山口 将 史

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	39	63	49	53	70	52	44	46	52	56	64	54

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	5	7	10	10	14	8	5	9	11	8	10	12

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5年地価公示（近畿版）

販売冊数	122冊
販売件数	9件
主な配布先	市町村、税務署、裁判所、区役所等
配布数	179冊

4. 京都市とその周辺の地価地図作製と実費相当の有償販売及び配布をいたしました。  
令和5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、区役所等
配布数	245部
販売先	会員82部 会員外6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5年9月20日(水) 14時00分～16時00分
場所	zoomウェビナーによる配信
テーマ	建物工事費の傾向について2023 ①京都及び近畿圏での直近1年間を中心とした建設コスト、 建設資材のコスト等についての動向を把握 ②コストの上昇を背景とした建設受注動向を把握 ③その他、建設コストに関わるテーマについて
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61名 会員外163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 松 本 薫

1. 京都自由業団体懇話会

日時	令和5年10月31日(火) 15時00分～16時30分
場所	リーガロイヤルホテル京都
テーマ	災害時の緊急対応と各士業の連携について
参加者	理事2名、法務鑑定委員会正副委員長

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5年11月27日(月) 15時00分～17時00分
場所	ホテルオークラ京都
テーマ	贈与税及び相続税の税制改正の概要並びに 贈与契約・遺言書の有効性の判断基準及び相続法改正の概要
講師	第1部 税理士 村田 裕人 氏 第2部 弁護士 椎名 基晴 氏
参加者	会員13名

3. 一般市民向けの秋季無料講演会

日時	令和5年11月15日(水) 13時30分～15時30分
場所	ホテルグランヴィア京都、zoomウェビナー併用
テーマ	音楽の話 文化の話
講師	作曲家、文化庁長官 都倉 俊一 氏
参加者	会員53名 会員外479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 島 本 英 年

### 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2、第4水曜日午後1時30分 (R5.4~R6.3)
開催場所	当協会会議室
実施回数	17回
相談員数	17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	45名
相談件数	41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5年4月7日(金)	ウイングス京都 (電話相談・オンライン相談含む)	8名	13名
令和5年4月7日(金)	舞鶴市西駅交流センター	1名	1名
令和5年4月7日(金)	宇治市産業会館	1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5年10月6日(金)	ウイングス京都 (電話相談・オンライン相談含む)	8名	10名
令和5年10月6日(金)	舞鶴市西駅交流センター	1名	1名
令和5年10月6日(金)	文化パルク城陽	1名	5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5年11月14日(火)	ウイングス京都	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5年9月20日	令和6年3月27日
掲 載 業 者	38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41号
発 刊 日	令和5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可能です。
- ・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。

### 6. せいか祭りへの出展

11月に精華町のけいはんな記念公園にて開催される「せいか祭り」に当協会として初めてブース出展を行いました。主に子供向けにお菓子のつかみ取りを楽しんでいただくと共に、当協会のパンフレットを配布し、ブース内では不動産の何でも無料相談会を実施しました。多数の京都府民の方に当協会の存在を周知し、未来の不動産鑑定士となっていただける可能性のある若い世代にも、不動産鑑定士の存在をアピールできた機会となりました。

## 調査研究委員会報告

委員長 中島直紀

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5年6月2日(金) 15時00分～17時00分
場所	zoomウェビナーによる配信
テーマ	京都における最近の景気動向 ～アフターコロナの現状やインフレの影響など～
講師	株式会社帝国データバンク 京都支店 調査第二部 副部長 齋藤 英則 氏
参加者	会員62名

日時	令和6年2月20日(火) 14時00分～16時00分
場所	キャンパスプラザ京都
テーマ	京都を中心としたホテルの運営状況、今後の見通し等及びホテル事業分析
講師	株式会社日本ホテルアプレイザル 代表取締役・不動産鑑定士 北村 剛史 氏
参加者	会員45名 会員外52名

2. 令和5年度は「埋蔵文化財包蔵地」をテーマとし、京都市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6年度も継続して調査、研究を行い、成果物の発行を目指します。

## 業務推進委員会報告

委員長 橋本秀樹

1. 京町家等継承ネットへの参加及び協力並びに京町家相談員の推薦

京町家等継承ネット全体会議に参加し、「京町家・空き家なんでも相談会」をはじめとする各種イベントに協力いたしました。また、京都市が平成30年10月より導入した「京町家マッチング制度」に係る「登録京町家相談員」として令和5年10月に会員7名を推薦いたしました。京町家相談員は京町家等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。

2. 京都市空き家等対策協議会委員の推薦並びに協力

京都市空き家等対策協議会の委員として会員1名を推薦しており、当委員と情報共有を行いながら京都市の空き家等対策事業について協力いたしました。

3. 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会の事業に協力

JAREA-HAS推進事業、住宅ファイル制度、建物評価推進事業、空き家・所有者不明土地等対策事業などの公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会が行う事業について、引き続き協力いたしました。

## 綱紀・懲戒委員会報告

(非常設)

令和5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6年 地価公示の概要

京都府代表幹事 村山 健一

## 1. 全国

令和6年の地価公示における平均変動率は、住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。下表の通り、地方四市の住宅地以外、前年の上昇率を上回る結果となった。地方四市の住宅地についても、前年より上昇幅が縮小しているとはいえ、+7.0%と他のエリアより強い率を示しており、商業地、工業地を含め、地方四市の強さが目立っている。

### 【公示地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
全国	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.0	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8	3.1
三大都市圏	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	2.8	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9	5.2
東京圏	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	3.4	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0	5.6
大阪圏	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	1.5	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3	5.1
名古屋圏	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	2.8	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4	4.3
地方圏	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.2	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0	1.5
地方四市	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2
その他	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.6	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1	0.6

	工業地					全用途				
	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
全国	1.8	0.8	2.0	3.1	4.2	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	2.3
三大都市圏	2.4	1.0	2.7	4.3	5.8	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	3.5
東京圏	3.0	2.0	3.3	5.0	6.2	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	4.0
大阪圏	2.8	0.6	2.5	4.0	6.1	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	2.4
名古屋圏	0.7	▲ 0.6	1.6	3.3	4.1	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	3.3
地方圏	1.1	0.5	1.3	2.0	2.6	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	1.3
地方四市	5.6	4.4	7.4	9.6	10.6	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7
その他	0.8	0.2	0.8	1.4	2.0	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.7

## 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+1.3%から+2.6%と上昇幅が2倍に拡大した。

### (1) 住宅地

京都府住宅地全体の平均変動率は、前年の+0.7%から+1.6%と、上昇幅が拡大した。

上昇地点数は前年の257地点から303地点に増加し、下落地点が103地点から85地点に減少し、横ばいの地点は89地点から60地点に減少した。

京都府全体として、住宅地について、回復傾向が認められている。

京都市住宅地全体の平均変動率は、前年の+1.2%から+2.5%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、前年同様、全区で上昇傾向を示す結果となった。

上昇地点数は前年167地点から197地点へと増加し、下落地点は前年の17地点から10地点に減少し、横ばい地点が、前年の33地点から11地点に減少した。

京都市より南部では、前年は、木津川市、井手町、精華町の3市町において、下落傾向を示していたが、本年下落傾向を示したのは、井手町のみとなり、木津川市は横ばい、精華町は上昇に転じた。人口減少、高齢化の状況は継続しているものの、回復傾向を認めることができる。

京都市より北部では、前年は亀岡市、福知山市が上昇傾向、与謝野町が横ばい、それ以外が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を継続したものの、与謝野町は下落に転じた。他の市町では、前年同様、人口減少、高齢化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+5.1%と、前年の+2.5%から上昇幅が拡大している。

新型コロナウイルスの感染法上の分類が2類から5類に引き下げられ、インバウンドを含み人流が回復し、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。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において、相対的に高い上昇率が見られる。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。マンション適地も引き続き好調で、住宅地及び商業地の地価を押し上げている。

継続146地点の内、上昇が125地点（前年119地点）、横ばい11地点（前年16地点）、下落10地点（前年10地点）となった。

京都市各区の平均変動率は、前年同様、全区で上昇傾向を示す結果となった。平均変動率も、前年の+3.3%から+6.6%と上昇幅が拡大し、力強く上昇している。

前年は、京都市内の継続102地点のうち、98地点が上昇し、横ばいが4地点、下落した地点はなかったが、本年は、継続103地点全地点が上昇した。

京都市における旅館業法許可施設数は、令和5年12月末日時点で、旅館・ホテル637、簡易宿所2,790の総計3,427施設となっている。新規許可件数について、平成29年度、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件と前年度から約28%減少し、令和2年度は422件、令和3年度は203件、令和4年度は143件と減少傾向が続いている。但し、総客室数は、コロナ禍においても増加傾向を示し、令和4年度に58,580室と、令和3年度からわずかに減少したものの、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、宇治田原町のみ横ばいで、他の7市は上昇していたが、本年は、宇治田原町も上昇傾向を示し、全市町において、上昇傾向が見られる。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、+5.0%前後のやや強い上昇率が見られる。

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、前年は、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たが、本年は、亀岡市が横ばいとなり、上昇した市町はなく、舞鶴市が下落から横ばいとなったものの、他の市町は、前年同様、下落又は横ばいとなっており、地域経済の衰退等、厳しい状況が継続している。

### (3) 工業地

京都市工業地全体の平均変動率は、前年の+3.9%から+5.9%と、上昇幅が拡大している。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。

上昇地点数は前年の20地点から27地点と増加し、前年は下落地点が1地点見られたが、本年下落した地点は見られず、横ばいの地点は8地点から2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、昨年横ばいを示していた山科区の2地点含め、本年は全地点上昇し、平均変動率も+4.7%から+6.8%へと上昇幅は拡大している。新型コロナ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おり、新名神開通に向けて、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も、前年は、福知山市が下落傾向、舞鶴市、綾部市及び京丹波町は横ばいとなっていたが、本年は工業地の地点を配する全市町で、上昇傾向を示しており、工業地好調の影響が、北部エリアにも広がっている。

## 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	
	R 5	R 6	R 5	R 6	R 5	R 6	R 5	R 6
京都府全体	0.7	1.6	2.5	5.1	3.9	5.9	1.3	2.6
京都市	1.2	2.5	3.3	6.6	4.7	6.8	2.0	4.0
北区	1.0	2.6	1.4	4.1	—	—	1.1	2.9
上京区	2.5	4.4	3.0	6.0	—	—	2.6	4.9
左京区	0.8	2.1	3.0	4.4	—	—	1.2	2.4
中京区	3.2	4.4	3.0	6.9	—	—	3.0	6.4
東山区	1.4	4.9	4.2	8.7	—	—	3.2	7.3
下京区	3.0	5.4	4.8	7.2	3.3	5.9	4.3	6.7
南区	2.4	4.6	4.6	12.7	6.7	8.5	4.1	7.7
右京区	0.8	1.6	2.3	5.0	2.7	5.3	1.2	2.5
伏見区	0.9	1.8	2.1	5.0	6.6	8.7	1.6	3.1
山科区	0.8	2.0	1.7	4.8	0.0	1.0	0.9	2.4
西京区	1.6	2.0	3.1	3.6	—	—	1.8	2.2
福知山市	0.1	0.1	▲ 1.9	▲ 1.3	▲ 0.2	4.2	▲ 0.4	0.1
舞鶴市	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.0	1.3	▲ 0.4	▲ 0.4
綾部市	▲ 0.9	▲ 0.8	0.0	0.0	0.0	4.3	▲ 0.7	▲ 0.4
宇治市	1.2	2.0	1.3	3.1	4.7	6.6	1.3	2.4
宮津市	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.2	—	—	▲ 0.9	▲ 0.4
亀岡市	0.4	0.4	0.5	0.0	—	—	0.4	0.4
城陽市	1.2	2.0	1.7	2.5	5.4	7.2	1.5	2.3
向日市	1.1	1.9	3.7	4.9	—	—	2.0	2.9
長岡京市	2.0	2.5	4.7	5.3	—	—	2.3	2.8
八幡市	0.0	0.6	1.7	2.2	—	—	0.1	0.7
京田辺市	0.7	0.9	2.3	3.0	—	—	0.8	1.1
京丹後市	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 3.2	▲ 2.4	—	—	▲ 2.0	▲ 1.4
南丹市	▲ 0.6	▲ 0.6	0.0	0.0	—	—	▲ 0.5	▲ 0.5
木津川市	▲ 0.5	0.0	0.9	0.9	—	—	▲ 0.4	0.0
乙訓郡大山崎町	0.9	1.9	—	—	—	—	0.9	1.9
久世郡久御山町	0.4	1.8	—	—	7.3	8.7	3.4	4.7
綴喜郡井手町	▲ 2.1	▲ 0.9	—	—	—	—	▲ 2.1	▲ 0.9
綴喜郡宇治田原町	0.0	0.0	0.0	0.9	—	—	0.0	0.3
相楽郡精華町	▲ 0.1	0.1	—	—	—	—	▲ 0.1	0.1
船井郡京丹波町	▲ 3.1	▲ 2.9	▲ 4.2	▲ 2.0	0.0	0.5	▲ 2.6	▲ 1.8
与謝郡与謝野町	0.0	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	—	—	▲ 0.1	▲ 0.3

### 京都府・価格順位表 (住宅地)

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	670,000	700,000	4.5
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	617,000	673,000	9.1
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	558,000	585,000	4.8
4	京都左京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	490,000	509,000	3.9
5	京都左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	489,000	497,000	1.6
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	473,000	490,000	3.6
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	456,000	477,000	4.6
8	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	435,000	470,000	8.0
9	京 都 北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	440,000	453,000	3.0
10	京都東山-1	京都市東山区粟田口三条坊町2番5外	427,000	448,000	4.9

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	8,800,000	9,500,000	8.0
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734番外	5,550,000	6,500,000	17.1
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	5,730,000	13.5
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	4,500,000	4,800,000	6.7
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	4,250,000	4,580,000	7.8
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	3,400,000	3,890,000	14.4
7	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	3,160,000	3,650,000	15.5
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	2,880,000	3,090,000	7.3
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	2,570,000	2,780,000	8.2
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	2,450,000	2,700,000	10.2

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	204,000	216,000	5.9
2	京都右京 9-4	京都市右京区西京極南庄境町 3 番 1	193,000	206,000	6.7
3	京都下京 9-1	京都市下京区七条御所ノ内西町18番	186,000	197,000	5.9
4	京都伏見 9-4	京都市伏見区南寝小屋町69番	176,000	190,000	8.0
5	京都南 9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番 1 外	168,000	186,000	10.7
6	京都南 9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	163,000	178,000	9.2
7	京都右京 9-3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	148,000	155,000	4.7
8	京都南 9-6	京都市南区吉祥院前河原町21番	143,000	151,000	5.6
9	京都南 9-2	京都市南区吉祥院這登中町51番	129,000	138,000	7.0
9	京都右京 9-1	京都市右京区西京極殿田町 9 番 1 外	129,000	134,000	3.9

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	617,000	673,000	9.1
2	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	435,000	470,000	8.0
3	京都東山-3	京都市東山区正面通大和大路東入茶屋町527番16	313,000	335,000	7.0
4	京都下京-2	京都市下京区朱雀正会町 7 番11外	295,000	315,000	6.8
5	京都中京-5	京都市中京区壬生松原町33番13	294,000	313,000	6.5
6	京都下京-1	京都市下京区小坂町17番 5	254,000	270,000	6.3
7	京都南-8	京都市南区東九条西明田町38番外	243,000	258,000	6.2
8	京都山科-301	京都市山科区竹鼻堂ノ前町32番 1	250,000	265,000	6.0
9	京都南-11	京都市南区久世上久世町360番	321,000	340,000	5.9
10	長岡京-6	長岡京市開田 4 丁目708番43	277,000	293,000	5.8

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京部下京5-15	京都市下京区烏丸通七条下る東塩小路町734番外	5,550,000	6,500,000	17.1
2	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	3,160,000	3,650,000	15.5
3	京部下京5-17	京都市下京区七条通間之町東入材木町481番	1,170,000	1,350,000	15.4
4	京都南5-2	京都市南区東九条北烏丸町36番1外	350,000	401,000	14.6
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	3,400,000	3,890,000	14.4
6	京部下京5-301	京都市下京区塩小路通烏丸西入東塩小路町614番	5,050,000	5,730,000	13.5
7	京都伏見5-7	京都市伏見区深草稻荷御前町89番	460,000	520,000	13.0
8	京都南5-4	京都市南区東九条上殿田町41番1	1,310,000	1,480,000	13.0
9	京都東山5-1	京都市東山区新橋通大和大路東入2丁目清本町357番	1,350,000	1,510,000	11.9
10	京都南5-1	京都市南区西九条川原城町7番	367,000	410,000	11.7

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	168,000	186,000	10.7
2	京都伏見9-3	京都市伏見区久我石原町6番14外	93,500	103,000	10.2
3	京都南9-5	京都市南区久世東土川町350番10	93,000	102,000	9.7
4	久御山9-2	久世郡久御山町田井新荒見114番1外	83,000	91,000	9.6
5	京都南9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	163,000	178,000	9.2
6	京都南9-3	京都市南区久世築山町378番5外	87,000	94,800	9.0
7	京都伏見9-2	京都市伏見区横大路千両松町146番1外	97,400	106,000	8.8
8	福知山9-2	福知山市長田野町2丁目41番1	16,600	18,000	8.4
9	久御山9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	107,000	116,000	8.4
10	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	99,800	108,000	8.2

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	21,400	20,600	▲ 3.7
2	綾部-5	綾部市岡町下山24番4	20,200	19,500	▲ 3.5
3	京丹波-1	船井郡京丹波町実勢下岡52番3外	9,400	9,100	▲ 3.2
4	京都左京-21	京都市左京区静市静原町291番外	31,600	30,600	▲ 3.2
5	京都右京-9	京都市右京区北嵯峨山王町49番2	54,500	53,000	▲ 2.8
6	京丹波-2	船井郡京丹波町院内鍋山12番17	11,500	11,200	▲ 2.6
7	京都右京-19	京都市右京区梅ヶ畑檜社町15番1	47,100	46,000	▲ 2.3
8	舞鶴-9	舞鶴市字下安久小字村ノ内717番2	35,800	35,000	▲ 2.2
9	綾部-8	綾部市寺町上石15番11	28,500	27,900	▲ 2.1
10	綾部-2	綾部市田野町風久呂13番6	19,900	19,500	▲ 2.0

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京丹後5-1	京丹後市峰山町杉谷小字下近江832番2	28,700	27,600	▲ 3.8
2	福知山5-3	福知山市東羽合町18番外	120,000	116,000	▲ 3.3
3	京丹波5-1	船井郡京丹波町須知天神34番2外	24,800	24,300	▲ 2.0
4	福知山5-2	福知山市字上紺屋46番4外	63,400	62,400	▲ 1.6
5	福知山5-1	福知山市末広町1丁目18番1	100,000	99,000	▲ 1.0
6	京丹後5-2	京丹後市網野町小浜小字勝山83番1	20,800	20,600	▲ 1.0
7	福知山5-5	福知山市字裏ノ44番27外	65,500	65,000	▲ 0.8
8	宮津5-1	宮津市字万町1001番	50,100	49,900	▲ 0.4
9	与謝野5-1	与謝郡与謝野町字男山小字八反田217番1	28,900	28,800	▲ 0.3
10	舞鶴5-5	舞鶴市字福来小字幸尻188番6	58,800	58,700	▲ 0.2

### 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 5 公示価格 (円/㎡)	R 6 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	25,500	25,500	0.0
1	舞 鶴 9 - 1	舞鶴市字下福井小字新宮1183番26	30,200	30,200	0.0
3	京丹波 9 - 1	船井郡京丹波町下山わらび56番外	6,450	6,480	0.5
4	京都山科 9 - 2	京都市山科区西野山欠ノ上町 1 番37	120,000	121,000	0.8
5	京都山科 9 - 1	京都市山科区川田御出町32番22	97,000	98,200	1.2
6	舞 鶴 9 - 2	舞鶴市字大波上小字寺ノ下530番 3 外	15,600	15,800	1.3
7	舞 鶴 9 - 3	舞鶴市字倉谷小字大縄1350番 2	19,100	19,600	2.6
8	京都右京 9 - 1	京都市右京区西京極殿田町 9 番 1 外	129,000	134,000	3.9
9	綾 部 9 - 1	綾部市城山町 5 番	14,100	14,700	4.3
10	京都右京 9 - 3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	148,000	155,000	4.7

## 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	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	1.0%	2.6%	25	0	0	25
上 京 区	2.5%	4.4%	13	0	0	13
左 京 区	0.8%	2.1%	33	1	4	38
中 京 区	3.2%	4.4%	5	0	0	5
東 山 区	1.4%	4.9%	7	0	0	7
下 京 区	3.0%	5.4%	6	0	0	6

##### (2) 商業地

区名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	1.4%	4.1%	6	0	0	6
上 京 区	3.0%	6.0%	5	0	0	5
左 京 区	3.0%	4.4%	7	0	0	7
中 京 区	3.0%	6.9%	22	0	0	22
東 山 区	4.2%	8.7%	12	0	0	12
下 京 区	4.8%	7.2%	20	0	0	20

##### (3) 工業地

区名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	3.3%	5.9%	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下京区で+5.4%の上昇、東山区が+4.9%で続いており、市内の中心部や観光地がけん引している。

## ○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（室町通下立売上の勘解由小路町）で、700,000円/㎡（変動率は+4.5%）となった。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（小川通一条下る小川町）で、+9.1%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番目が京都東山-4（高台寺南門通下河原東入榊屋町）で、+8.0%の上昇を示した。中規模一般住宅、料亭、保養所が混在する住宅地域で、観光名所に近接していることから、セカンドハウス需要も見込めるエリアとなっており、コロナ禍収束に伴う観光産業の回復を背景に、強い上昇率となった。

3番目が京都東山-3（正面通大和大路東入茶屋町）で、+7.0%の上昇を示した。京阪電鉄の清水五条駅から南東約750mに位置して、豊国神社や京都国立博物館などに近い住宅地で、居住環境に優れ、京都東山-4と同様に、観光産業の回復を背景に、地価は上昇している。

## (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。

新型コロナウイルスの感染法上の分類が2類から5類に引き下げられ、インバウンドを含み人流が回復し、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。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において、相対的に高い上昇率が見られる。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。マンション適地も引き続き好調で、住宅地及び商業地の地価を押し上げている。

## ○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（四条通寺町東入2丁目御旅町）で、9,500,000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（烏丸通七条下る東塩小路町）で、価格は6,500,000円/㎡、変動率は+17.1%と、京都府下でトップとなっている。

3番目が、京都駅北側、塩小路通に昨年新設した京都下京5-301（塩小路通烏丸西入東塩小路町）で、価格は5,730,000円/㎡、変動率は13.5%で6番目となっている。

上昇率のトップは、上記の通り京都下京5-15だが、上昇要因は、インバウンドが戻ってきたことによる観光産業の好調に加え、京都駅周辺では、京都市立芸術大学が令和5年10月に移転し、今後、京都中央郵便局の建替え計画などもあって、開発機運の高まりの影響を受けていることによる。

上昇率の2番目は、トップ同様京都駅周辺の地点である京都下京5-17（七条通間之町東入材木町）で、+15.4%上昇し、1,350,000円/㎡となった。

上昇率3番目は、京都東山5-7（四条通大和大路東入祇園町北側）で、+14.4%の上昇を示している（3,890,000円/㎡）。国内外の観光客が回復しており、観光資源豊富な東山区の玄関口にあたる八坂神社前の四条通沿いという希少性も相まって、コロナ禍前の繁華性・収益性を取り戻している。

## 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	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	0.7%	1.3%	97	17	27	141
京都市右京区	0.8%	1.6%	19	3	3	25
京都市西京区	1.6%	2.0%	23	1	0	24
向日市	1.1%	1.9%	8	0	0	8
長岡京市	2.0%	2.5%	14	1	0	15
八幡市	0.0%	0.6%	8	3	4	15
京田辺市	0.7%	0.9%	11	2	3	16
木津川市	-0.5%	0.0%	5	6	9	20
乙訓郡大山崎町	0.9%	1.9%	3	1	0	4
久世郡久御山町	0.4%	1.8%	3	0	1	4
相楽郡精華町	-0.1%	0.1%	3	0	7	10

## (2) 商業地

市町村名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	2.9%	4.1%	18	0	0	18
京都市右京区	2.3%	5.0%	4	0	0	4
京都市西京区	3.1%	3.6%	4	0	0	4
向日市	3.7%	4.9%	4	0	0	4
長岡京市	4.7%	5.3%	2	0	0	2
八幡市	1.7%	2.2%	1	0	0	1
京田辺市	2.3%	3.0%	2	0	0	2
木津川市	0.9%	0.9%	1	0	0	1

## (3) 工業地

市町村名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	2.7%	5.3%	4	0	0	4
久世郡久御山町	7.3%	8.7%	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5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87地点から97地点に増加、下落地点は前年35地点から27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で需要が強い傾向に変化はない。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。これらの地域では需要に対して供給が限定的であるため、駅徒歩圏外の郊外型住宅地域にも需要が広がり、地価を押し上げている。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横ばいから本年上昇に転じたが、地域によって地価動向が異なる二極化傾向に変わりはない。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り、同様に二極化傾向。これまで増加傾向であった木津川市の人口動態に変化がみられ、世帯数と併せて今後の推移を注視していく必要がある。

#### (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17地点、本年は18地点が上昇を示し、横ばい又は下落地点はなかった。人々の活動はコロナ禍前の姿をほぼ取り戻しており、地価もこれを反映したものとなった。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。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、海外からの観光需要も含めた持ち直しから上昇率が拡大、コロナ禍前の価格を超える結果となった。

(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おり、供給も限定的であることから、工場用地の需給は堅調に推移している。物流施設関連も需給は引き続き堅調に推移している。

右京区の工業地は総じて上昇率が拡大した。京都市の都市計画変更が令和5年4月25日施行となり、容積率等が緩和された。右京区の工業地域には住宅用途にも適した地域があり、今後の土地利用のあり方と地価動向には注視が必要である。

久御山町では需要に対して供給が限定的で、需給関係を反映して上昇率が拡大した。なかでも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。

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て交通の要衝となるが、令和3年・令和4年に開通時期の延期が公表されている（当原稿執筆時点では再度の延期が公表されているが、1月1日より後の事象であるため令和6年地価公示には影響しない。）。

## (その他)

## ○大規模開発等

- ・住宅開発では、京田辺市の近鉄三山木駅西方の丘陵地でUR都市機構による同志社山手地区(開発面積:約64.5万㎡、計画戸数:約1,800戸)で宅地分譲が続いている。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ニデックが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で、第2本社やグループ企業の新拠点「ニデックパーク」の完成を構想しており、2030年を目標に順次建設が進められている。投資予定額は2,000億円とされ、既にC棟は竣工している。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ている。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・進出が続く。京田辺市で「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。その後、八幡市、久御山町などの山城地域に大型物流施設が相次いで建設され、向日市、長岡京市などの乙訓地域にも立地するに至っている。
- ・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である。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が延期されており、大津JCT(仮称)～城陽JCT・IC間の令和6年度開通は困難とされ開通時期は未定(工程精査中)、八幡京田辺JCT・IC～高槻JCT・IC間の開通予定は令和9年度目標となっている。
- ・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、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。木津川市の木津東地区では区画整理事業による産業用地の整備に向け進められており、令和5年3月に日本エスコンが準備組合業務代行予定者に選定された。産業用地ではないが、令和5年1月に精華学研東部土地区画整理組合が設立認可されており、施行地区は大字菅井・植田の一部で、事業施行期間は令和10年3月末までとされている。
- ・京都府下の学研都市区域では都市計画の見直しが進められている。

## 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	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	2.4%	4.6%	11	0	0	11
伏 見 区	0.9%	1.8%	34	2	1	37
山 科 区	0.8%	2.0%	21	4	2	27
宇 治 市	1.2%	2.0%	28	3	1	32
城 陽 市	1.2%	2.0%	12	1	1	14
井 手 町	-2.1%	-0.9%	0	1	2	3
宇治田原町	0.0%	0.0%	0	2	0	2

## (2) 商業地

市町村名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	4.6%	12.7%	6	0	0	6
伏 見 区	2.1%	5.0%	12	0	0	12
山 科 区	1.7%	4.8%	5	0	0	5
宇 治 市	1.3%	3.1%	10	0	0	10
城 陽 市	1.7%	2.5%	1	0	0	1
井 手 町	—	—	—	—	—	—
宇治田原町	0.0%	0.9%	1	0	0	1

## (3) 工業地

市町村名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	6.7%	8.5%	6	0	0	6
伏 見 区	6.6%	8.7%	4	0	0	4
山 科 区	0.0%	1.0%	2	0	0	2
宇 治 市	4.7%	6.6%	1	0	0	1
城 陽 市	5.4%	7.2%	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

本年は井手町、宇治田原町を除きすべての区市が前年よりも上昇幅を拡大している。井手町については下落幅が縮小している。宇治田原町は引続き横ばいとなっている。

南区は、昨年同様に全地点が上昇しており、その上昇幅も拡大した。伏見区は昨年の横ばい地点（11地点）の多くが上昇地点（但し、微増）へ移行し、37地点中、横ばいが2地点、下落が1地点のみとなった。山科区は下落地点が減少し、上昇地点が増加した。上昇幅も南区に次いで拡大している。宇治市、城陽市も横ばい地点若しくは下落地点が減少し、上昇地点が増加している。各区市の上昇地点には、昨年同様の傾向として、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、横ばいに至った地点も見られた。宇治田原町は前年に微減から横ばいとなり、本年も横ばいを継続している。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

南区では、住宅地全地点が上昇幅を拡大しているが、特に京都南-3、5、8（西九条、東九条）等の京都駅勢圏、京都南-10（久世中久世）のように桂川駅に近いエリア等利便性に優位な地点が拡大幅を大きくしている。京都南-11（久世上久世）も分譲マンション適地として引続き強含んでいる。

伏見区においては、昨年引き続き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）の上昇幅が拡大している。

山科区は山科駅周辺の京都山科-2、5（音羽）、柳辻駅周辺の京都山科-25（柳辻）など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拡大したが、京都市内に比して拡大幅は小さい。調区、傾斜地勢等利便性や住環境に劣後する地点は依然として下落傾向を継続しているが、横ばいに移行した地点も見られる。井手-1（西高月）は長期下落傾向の後、本年は横ばいに至っている。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

分科会全体として、全35地点が上昇（前年上昇31地点、横ばい4地点）となり、商業地の地価回復傾向が顕著となっている。

南区は、12%台の上昇率（昨年4%台）となり、京都駅界隈の商業地は全地点で上昇幅が大きく拡大した。伏見区においても全12地点が上昇（昨年上昇10地点、横ばい2地点）となった。山科区は、昨年同様に全5地点が上昇しており、その拡大幅は南区に次いでいる。

宇治市は昨年横ばいであった1地点が上昇に転じたことで、全10地点が上昇となった。城陽市は1地点であるが引続き上昇傾向にあり、上昇幅も拡大している。宇治田原町は昨年横ばいから本年は微増へ転じた。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365万円/㎡(+15.5%)となり、前年(+4.6%)から上昇幅を大きく拡大した。京都駅界隈の再開発動向、国内外観光需要の回復傾向等によりその他京都駅勢圏の商業地は殆どが二桁上昇となっている。

伏見区では、伏見稲荷大社近傍の京都伏見5-7が520千円/㎡(+13.0%)となり、前年(+2.2%)から上昇幅を拡大した。山科区では、外環状線沿いの京都山科5-1が343千円/㎡(+7.9%)となり、京都市都市計画法改正による影響を含んだ上昇地点も増加した。このほか幹線道路沿い、近隣商業系の商業地は微増乃至上昇傾向が見られており、コロナ禍からの回復傾向が鮮明になっている。

(工業地)

○分科会全体の地価動向

分科会全体として、全ての地点が上昇となった。昨年は山科区の2地点が横ばいであったが、微増へ転じている。全般的に需要に対する供給不足の状況が継続している。

新名神高速道路の整備、eコマース関連需要、物流関連の中継基地需要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新設、移転、拡張等に係る設備投資需要は堅調さを持続している。

(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間の開通時期は2024年度となっているが、工程の精査を要する状況にある。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。
- ・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(2029年度開業予定)、東側の崇仁地域(下京区)では、京都市立芸術大学と京都市立美術工芸高校(旧銅駝美術工芸高校)が全面移転(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。
- ・ホテルセントノーム京都の跡地に「コートヤード・バイ・マリオネット京都駅」(270室)を令和8年度開業予定、ソーレホテルズ「ロワジール京都東寺」(198室)が令和5年開業など、京都駅界隈にて宿泊施設需要が再燃しているが、用地供給難の為、京都駅からやや外縁の用地需要が高まっている。
- ・京都市の都市計画法改正(R5.4、R5.11)により、京都駅南側、らくなん進都、国道171号沿い、山科区外環状線沿い等において用途地域の見直しや一定要件の下での高さ制限及び容積率等が緩和された。
- ・JR向日町駅東口再開発事業は令和8年度に東口開設、令和10年度に駅前広場完成・まち開き予定となっており、南区久世地区の需給動向に注意を要している。

## 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	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.4%	-0.4%	11	29	47	87
福知山市	0.1%	0.1%	3	7	6	16
舞鶴市	-0.6%	-0.9%	0	2	15	17
綾部市	-0.9%	-0.8%	0	6	8	14
宮津市	-1.1%	-0.6%	0	1	2	3
亀岡市	0.4%	0.4%	7	9	2	18
京丹後市	-1.5%	-0.9%	1	0	3	4
南丹市	-0.6%	-0.6%	0	3	8	11
京丹波町	-3.1%	-2.9%	0	0	2	2
与謝野町	0.0%	-0.3%	0	1	1	2

## (2) 商業地

市町村名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-1.0%	-0.7%	0	11	10	21
福知山市	-1.9%	-1.3%	0	1	4	5
舞鶴市	-0.1%	0.0%	0	4	1	5
綾部市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
宮津市	-0.6%	-0.2%	0	1	1	2
亀岡市	0.5%	0.0%	0	2	0	2
京丹後市	-3.2%	-2.4%	0	0	2	2
南丹市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-4.2%	-2.0%	0	0	1	1
与謝野町	-0.3%	-0.3%	0	0	1	1

## (3) 工業地

市町村名	R 5 変動率	R 6 変動率	R 6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.1%	2.4%	5	2	0	7
福知山市	-0.2%	4.2%	1	1	0	2
舞鶴市	0.0%	1.3%	2	1	0	3
綾部市	0.0%	4.3%	1	0	0	1
京丹波町	0.0%	0.5%	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

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、全般的に住宅地市場は弱含みであって、地価の微減傾向が続いている。ただし、亀岡市については京都市に隣接しており、京都市内の地価上昇により亀岡市のJR駅周辺を中心に住宅地需要が流れ込んでおり、地価水準は比較的堅調に推移している。また、福知山市、京丹後市においても新興の住宅が多い一部の地域において地価上昇が見られる。郊外の住宅地や水害、土砂災害等のリスクの高い地域においては需要減退による地価下落が続いている。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

福知山市は丘陵部の住宅地や街路が拡幅された住宅地など3地点が上昇したが、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舞鶴市では下落地点が増加している。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町中心部ではなく大宮町などの郊外分譲地を愛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、少子高齢化による下落が続いているが、下落幅はやや縮小している。

#### (商業地)

##### ○分科会全体の地価動向

全般的に地方都市の既存商業地域は閑散としており衰退傾向にあり、新規出店は幹線道路沿いのロードサイドに限定される傾向が続いている。既存の商店街等の地価水準は住宅地域と同程度となっている地域が多くみられ、地価の下落幅は縮小傾向にある。

京都府北部では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おり、地価公示地点として選定されていないため顕在化はしていないが、観光需要により宿泊施設、店舗等が増加している地域も見られる。

##### ○特徴的な変動を示した都市、地点について

国道9号沿道に位置する京丹波町の商業地は下落幅が縮小している。

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たものの、これらが一巡して相対的な優位性が減退し、地価下落が続いている。

京丹後市ではかつての商業中心であった峰山町市街地の衰退傾向が続き、京丹後5-1は依然として下落幅が大きい。

#### (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。亀岡市にて新しく造成された亀岡市篠町篠企業団地は大部分が売却済みとなっており、工業地需要の京都府北部への波及が見受けられる。亀岡市を除くと工業団地の新規供給は見られない状態にあって、近年は高速道路インターチェンジ付近を中心に工業地需要が増えつつあり、高水準の取引も散見されることから工業地の地価は全般的に上昇傾向に転じた。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

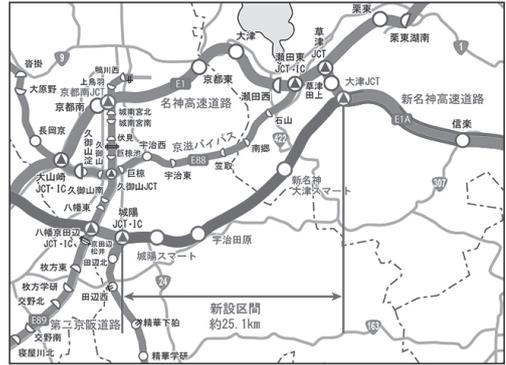
舞鶴若狭自動車道や京都縦貫自動車道のインターチェンジに近い福知山市、綾部市の工業団地の引き合いは強く、敷地内での工場新設拡張も見られる。福知山市の長田野工業団地において高水準の取引事例が見られたことから福知山9-2は年率8.4%の上昇となった。  
需要の底上げにより、今回の地価公示第4分科会では工業地について下落地点はゼロとなった。

## 京都の主なプロジェクトの整備動向 (切抜記事等から)

数種類の新聞記事によって確認されたものを、関連するHP等によって調査し取り上げました。

( ) は確認時点で、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



NEXCO西日本HPより

### 【鉄道関連】

#### ■北陸新幹線延伸開業

2024年3月16日に北陸新幹線の金沢～敦賀間が開業。この開業で東京から福井県への直通列車が運行され、最速で大阪～金沢間2時間9分(9,410円)、大阪～福井間1時間44分(7,290円)、東京と福井までは3時間前後(15,810円)で結ばれることになる。

JR西日本は、延伸に合わせて、地震の影響で落ち込んでいる北陸の観光促進につながるキャンペーンを実施することを発表。只、京阪神への延伸は京都府内の大部分がトンネルとなることから、見通しが立っていない。(6年3月)



JR西日本HPより

### 【道路関連】

#### ■新名神高速道路

西日本高速道路は工事中の新名神高速道路の大江JCT～城陽JCT・IC間について、大幅な地盤改良が必要となり2024年度開通が困難になったと発表。なお、八幡京田辺JCT・IC～高槻JCT・IC間の27年度開通目標に変更はない。(6年1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、2022年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

京都市内で営業するホテルと旅館の総施設数は、2022年度に古い施設の淘汰により7年ぶりに減少に転じたものの、コロナ禍後インバウンド(訪日観光客)の急回復を受けて再びホテル進出が活発になっている。タイや香港等のアジア資本のホテル進出が目立ち、1泊10万円以上のラグジュアリーホテルの開業ラッシュが続く。特に1施設当たりの客室数が増え、大規模化と高級化が顕著となる傾向がみられる。(5年5月)

〈中京区〉大和ハウスグループは、衣棚通御池下で「MIMARU SUITES 京都CENTRAL」を6月1日に開業。地上10階建てで、客室数は19室、全室85㎡の広さを誇る。(5年5月)

ソラーレホテル&リゾーツは、室町通押小路下で9月29日「インソムニア京都御池」を開業。地上10階建てで全88室。(5年8月)

〈下京区〉タイのホテルチェーン大手デュシットインターナショナルは、日本初進出となる「ASAI京都四条」を松原通烏丸東入りに6月1日開業。地上5階、地下2階建てで114室。また同社は9月に元植柳小跡地で高級ホテル「デュシタニ京都」を開業(5年5月、9月)

〈東山区〉シンガポールを拠点とするバンヤンツ

リー・ホールディングスは、市内を一望できる清閑寺の高台に旗艦ブランドの「バンヤンツリー・東山京都」を2024年春にオープン予定。インターナショナルブランドとしては、日本初上陸のラグジュアリーホテルとなる。地上4階、地下1階、52室（6年3月）

米ホテルチェーンヒルトンは、五条大橋東側で8月8日新ブランド「ダブルツリーbyヒルトン京都東山」を開業。ヒルトンが運営する3施設目のホテルで地上7階、地下1階、客室数158室。（5年8月）〈南区〉ソラーレホテル&リゾーツは西九条で「ロワジュールホテル京都東寺」を10月3日に開業。地上8階地下1階、客室198室（5年8月）

JR東海は、京都駅東口近くの旧ホテルセントノーム跡地（約3,000㎡）で米ホテルチェーン大手マリOTT系列の中価格帯ブランド「コートヤード・バイ・マリOTT京都駅」を2026年開業の計画と発表。地下1階、地上9階建てで客室数270室。（5年11月）

### ■京都高島屋SC開業

京都高島屋（下京区）の西隣に高島屋が新築増床した施設「T8」が10月17日開業。名称は「京都高島屋ショッピングセンター」とし、延べ約13,000㎡で専門店51店が入る。任天堂の直営物販店や体験型書店「蔦屋書店」、アニメ・漫画関連グッズを扱う「まんだらけ」など娯楽・サブカルチャー分野も充実させた。（5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、10月1日下京区の京都駅北東側の新キャンパスに移転。駅から徒歩5分の新キャンパスでは、美術、音楽の2学部に大学院の計約千人が学ぶ。約3.5ヘクタールの敷地には、3～7階建ての計10棟が並び、講堂を兼ねる堀場記念ホール、これに直結した形で笠原記念アンサンブルホールや市民も利用できる伊藤記念図書館などを配置した。地域の防災拠点兼ねているほか、4月には市立美術工芸高校が開校している。

また、キャンパス南側の市営住宅跡地約4,000㎡には、2027年度中の開業を見込んで、大阪ガス都市開発、京都信用金庫、龍谷大学の三者で作る事業者が選定され、地上8階建ての複合施設を建設する計画で、名門のフランス料理学校や交流型の学生寮、賃貸マンションが入る予定。（5年10月）

他方、西京区大枝沓掛町の京都市立芸術大学跡地

（68,600㎡）につき、京都市は跡地活用に対する優先交渉事業者を公募していたが、選定すべき事業者はなしとなった。（6年2月）



### ■仏教大学二条キャンパス拡大

仏教大学は、二条駅西側の敷地4,150㎡に社会福祉学部と同大学院を紫野キャンパスから移転し、地上7階地下1階の新校舎を建設する。2024年4月に着工、26年1月の完成を予定し、現在二条キャンパス内の保健医療技術学部との合わせての医療福祉分野一大拠点を目指す。（5年12月）



佛教大学HPに合成

### ■京都市の新しい都市計画

京都市は、令和5年4月から若者・子育て世代の減少、オフィス空間の不足に対応するため次のような都市計画（新景観政策）の見直しを行った。いずれも一定の適用条件がある。

- ① 京都駅南部……オフィス・ラボは、高さ31mまで建築可能とし、容積率を600%まで引き上げ
- ② 洛南進都……オフィス・ラボは特定用途誘導地区とし、高さ制限を無制限とし、容積率を最大1000%に
- ③ JR梅小路京都西駅周辺……高さ31m、容積率

400%

- ④ 竹田駅周辺、市街地西部の工業地域……容積率300%~400%、高さ31m
- ⑤ 外環状線沿道……いずれもエリアにより、容積率400%~500%、高さ31m、無制限

他に、JR桂川・阪急洛西口駅やJR向日町・京阪淀駅周辺の容積率、高さ制限の緩和。



令和5年4月-京都市の新しい都市計画パンフレットより

### ■ビックカメラ閉店

京都駅北西側の家電量販店「ビックカメラJR京都駅前店」が5月7日で閉店。他社との競争激化やコロナ禍における外国人観光客激減によるものとみられる。(5年4月)

### ■京都市の市有地

京都市は伏見区横大路菅本の約5,040㎡の土地区画整理事業で生まれた保留地を予定価格@92,000円/㎡強で売却する他、7件のうち6件で予定価格を上回る落札者を決めた。500㎡以上のものは下記のとおり。

左京区川端通の元山端北市営住宅(1,270㎡)は@300,000円/㎡。

北区紫野の元船岡公設小売市場(651㎡)は@185,900円/㎡。

北区紫野の楽只児童館跡地(545㎡)は@226,500円/㎡。

左京区岩倉三宅町の元三宅第二市営住宅跡地(952㎡)は@161,200円/㎡。(5年11月、6年2月)

### ■全国初の「空き家税」導入延期

2026年に導入予定であった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)はシステム開発が遅れ、同年に導入することが困難となった。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)

### ■重要土地利用規制法

府内11市町にある自衛隊駐屯地や米軍施設の周辺が重要土地利用規制法に基づく「注視区域」「特別注視区域」の候補地となった。「注視区域」では土地所有者や利用実態を調査し、「特別注視区域」では土地売買に事前届け出が義務づけられ、施設の機能を阻害する行為が規制される。(6年2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)

### ■伏見工業高校跡地利用

京都市は京阪伏見稲荷駅から徒歩5分の伏見工業高校跡地と上下水道局の用地を合わせた約4万㎡で、阪急阪神不動産など3社の事業者と「脱炭素仕様」の大規模住宅街整備についての基本協定を締結した。整備計画では、戸建住宅約100戸や集合住宅約300戸に加え、商業施設や公園を設ける。まち開きは2028年3月を目指す。(5年11月)

### ■「ラクセーナ専門店街」リニューアルオープン

開業後40年超となり施設の老朽化による改修工事が行われていた西京区の商業施設「ラクセーナ専門店」が12月15日にオープンした。(5年12月)

### ■近鉄小倉駅周辺の活性化

近鉄小倉駅周辺は、駅前東西の大型商業施設の閉店後長らく寂れていたが、2024年3月期、任天堂が宇治小倉工場を初の常設資料館施設としてリノベーションオープンすることを契機に、商業施設跡地の再開発の行方と共に復活の兆しをみせている。(5年6月)



### ■京都市旧総合資料館の跡地利用

京都市が策定している北山エリア整備基本計画で将来的に芸術拠点施設の整備が検討されている旧総合資料館跡地について、31年度末までの暫定的利用として住宅展示場、カフェやドッグラン、イベント施設に転用されることになった。(5年12月)

なお、「京都アリーナ」の整備場所について、府は競輪場の再整備(2029年予定)との相乗効果が期待されるとして、京都向日町競輪場を選定した。(6年3月)

### ■京都タワー「ニデック京都タワー」に

京都タワーを所有する京阪ホールディングスは、モーター大手のニデックと、タワーの名称を「ニデック京都タワー」とする契約を締結した。(6年3月)

### ■綾部駅に交流施設開業

JR綾部駅北側に市が8年をかけ整備した複合施設「あやテラス」が11月オープン。図書館や地域交流ホール、子育て交流センターの3施設で構成され、鉄骨造2階建てで延べ床面積は3,287㎡。(5年11月)

### ■半導体工場の建設

堀場製作所の子会社は、福知山市のアネックス京都三和工業団地に半導体製造装置向け計器製造の工場を建設する。2026年1月の完成を目指し、敷地面積は36,000㎡。(5年12月)



## 秋季講演会報告

法務鑑定委員会 岡田 誠二郎

日時：令和5年11月15日（水）午後1時30分～3時30分

於：ホテルグランヴィア京都5F

「竹取の間」

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5年度は前年同様に、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。開催に向けて講師の都倉様、関係者の皆様方のご協力により、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。

今回の講演会は、作曲家、文化庁長官の都倉俊一様にご講演をいただきました。ピンクレディーや狩人の他、多くのアーティストが歌ったヒット曲の作曲家であることに加えて、京都市へ移転した文化庁の長官ということで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とっていただき、これらの質問に対して、都倉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都倉様、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

冒頭の辻本会長の不動産鑑定士という職業の紹介を交えた挨拶に続き、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、令和5年の地価調査結果を踏まえて、最近の京都府下の地価動向とその影響を、都心部を中心に分譲マンションをはじめとした住宅価格の上昇による京都市の人口流出等にも触れつつ報告が行われました。



### 2. 講演

学生時代に作曲を始められ、1970年代以降の数々のヒット曲でお馴染みの作曲家、都倉俊一様より「音楽の話 文化の話」というタイトルで講演していただきました。

都倉様が文化庁長官に就任された令和3年（2021年）4月は、まだ新型コロナウイルスの感染拡大が予断を許さず、オリンピック開催も危ぶまれた頃でした。感染対策として、とにかく人が集まることを遮断する措置がとられ、コンサートや劇場だけでなく静かに鑑賞する美術館等も対象となり、企画が中止になりました。これにより伝統芸能の世界も大きな影響を受けました。文化は文化財と同義ではなく、表現行為であるとされ、アーティストや創作者だけでなく公演、舞台を支える多数のスタッフに支えられて



初めて成立するので、文化活動が長期に停止すると離職する人が増え、再開する時には必要な人材は不足する事態になります。そうした状況はタクシー業界等を考えると想像ができるものです。日本の文化庁の予算は年間約1千億円程度であり、フランスはその約6倍、イギリス・ドイツは約4～5倍とされ、予算として潤沢とは言えない状況下、文化庁長官として現在も奮闘されています。

作曲家としてヒット曲を数多く手がけられた都倉様は、阿久悠氏の詩に曲を付けることが多く、どのようにしてヒット作品を生み出すのかについて当時受けた質問に、阿久氏が「時代の飢餓に餌を与える」と答えたのに対して、都倉様は「時代とキャッチボールする」をモットーとされていたと話されました。両者のニュアンスの違いは奥深そうですが、キャッチボールという言葉からは、作り手と受け手との双方向な姿勢をより感じさせられます。現在の創作活動としては、被爆から八十年の節目に長崎において、都倉様がロンドンへ進出された頃に作曲されたミュージカル「OUT OF THE BLUE」を上演する要望を受けて企画中とのこと。この作品は長崎で被爆した連合軍捕虜の問題を扱い、医師として被爆者の治療に当たりながら原爆の証言を収集する活動に取り組んだ、元長崎聖フランシスコ病院長、秋月辰一郎を狂言回し役に充てたミュージカルでした。このミュージカルはロンドンで注目すべき作品として、今世紀に入ってから劇中の音楽が再発売されています。

都倉様は文化庁長官に就任以前、日本音楽著作権協会（JASRAC）の会長を務められ、その後は特別顧問に就かれています。音楽の世界もデジタル化が進み、YouTube等のネット上で音楽が視聴されるようになり、音楽著作権が大きな問題となりました。西欧やアメリカと比べてこの問題について遅れをとりがちであった巨大市場の一つであるアジアにおいて、著作権という権利を啓蒙して確立するために、2016年11月にアジア地域初の音楽創作者による地域団体としてアジア・太平洋音楽創作者連盟（APMA）が設立されました。都倉様はその設立に尽力され、初代会長に就任されました。AIの発達、導入により更にデジタル化が加速、複雑化する中、創作者の権利を守り、音楽界の発展に尽くされています。

講演終了後質問を二、三受け付け、吉岡副会長の、まさにAIを駆使したビートルズの未発表楽曲の話題に触れて講演内容の意義を再確認された挨拶により閉会となりました。

以上





## 第37回不動産鑑定シンポジウムに参加して

不動産鑑定士 辻本 尚子

### 「ドローンの業務活用 ～空の産業革命へと進む社会において 不動産鑑定士が担うべき役割について～」

令和5年10月6日（金）、香川県高松市において開催された（公社）日本不動産鑑定士協会連合会主催の不動産シンポジウムに行ってきました。当日は快晴のところ、会場のレクザムホール（香川県民ホール）は高松城跡に隣接し、高松港を見渡す絶好の立地にあり、素晴らしい景色を堪能しました。

今回のシンポジウムでは、京都府不動産鑑定士協会の新見憲一郎氏による「いま不動産の鑑定評価は ドローンの業務活用～空の産業革命へと進む社会において不動産鑑定士が担うべき役割について～」と銘打っての研究発表を中心に、ドローン活用による不動産鑑定の将来についてのパネルディスカッションが行われました。200名収容の会場は満席で、ゲストには、国土交通省航空局の課長補佐、四国地方整備局用地部の用地調査官、香川県土木部用地対策の主幹等、そうそうたるメンバーがずらりと並び、これからの社会インフラにドローンが欠かせないものになるであろうことや、我々の鑑定評価においても重要なツールとなることを予感させる先進的なシンポジウムとなりました。



翌日は、エクスカッションとして、「鮎滝CCでの親睦ゴルフ」と「オーリーブと石の日本遺産 小豆島を巡る旅」が企画されました。これもシンポジウムの楽しみの一つで、家族と参加される会員もおられました。

本会のシンポジウムは、毎年各地域会の持ち回りで開催されており、昨年は四国不動産鑑定士協会連合会が担当でした。今年は東北不動産鑑定士協会連合会の担当で、令和6年7月に盛岡市で開催されることが決定しています。京都から東北にはなかなか行く機会がありませんので絶好の旅行チャンスととらえて、京都会会員の皆様もぜひ参加をご検討下さい。必ず新しい発見があるはずです。



令和7年には近畿不動産鑑定士協会連合会が担当となります。その際には京都会の会員も協力して、おもてなしの気持ちをもって、全国の不動産鑑定士の皆様をお迎えいたしましょう。



## 既存戸建て住宅の良質な維持管理や リフォームによる価値の回復・向上等を 反映した担保評価の導入検討事業

不動産鑑定士 吉岡和潔



私が個人で参加している京都市の「洛西ニュータウン住宅ワーキンググループ（※）」において、国土交通省補助金事業である令和5年度住宅ストック維持・向上促進事業のうち、地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業が終わりましたので、その事業内容を報告させていただきます。

※洛西ニュータウンの良質な住宅ストックが円滑に流通する仕組みを住民・事業者・行政等の協働により構築するなどにより、地域の住環境の維持と活性化を目指し、学識、不動産事業者、不動産鑑定士、京都市住宅供給公社、住宅金融支援機構、京都市などにより構成されるグループ

### I. 既存住宅等価値発見モデル事業について

#### 1. 事業の背景と目的

高齢化の進展や若年・子育て層の流出が顕著である洛西ニュータウンは、現時点では空き家率はそれほど高くないものの、今後、まちびらき時に入居した第一世代の高齢化に伴い、相続や住み替え等を検討しなければいけない時期を迎える。

また、自己資金が少ない若者・子育て世代が、住宅ローンを利用して既存戸建て住宅を購入する際に、金融機関の建物担保評価と購入価格に大きな隔たりがあり、ローンの利用ができずに住宅購入を断念せざるを得ないケースも見られる。

さらに、国土交通省が平成26年に策定した「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」では、不動産鑑定評価基準等を改正し、リフォームやリノベーション工事等による価値の回復・向上を評価に反映される仕組みが整理されたものの、金融機関においては、既存戸建て住宅の担保評価において、財務省の減価償却表に基づき、築年数のみを基準とする評価（木造では築後20年～25年程度で建物価値をゼロとみなす）が未だ一般的な状態にある。

そこで、洛西ニュータウンをケーススタディとして、学識、民間事業者、京都市住宅供給公社、住宅金融支援機構及び京都市が連携し、ニュータウン内に約1,500戸存在するテラスハウスから数パターンを抽出し、耐震診断・インスペクション等を行い建物状態を確認するとともに、改修方針やそれにかかる費用、さらには不動産鑑定評価額などの様々な情報をカルテとしてまとめ、これを開示・利用することにより、金融機関が適切に建物状態を踏まえた担保評価を行う仕組みについて検討を行う。

#### 2. 事業概要

- ① 不動産事業者、京都市住宅供給公社、学識経験者、不動産鑑定士、住宅金融支援機構及び京都市が連携し、洛西ニュータウン内の旧住宅金融公庫融資物件や買取再販物件等を対象に検討し、耐震診断、インスペクション、既存躯体のコア抜き圧縮試験及び断熱性能評価を行うとともに、国の「中古戸建て住

宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に基づき、建物の使用価値に着目し、改修に伴う建物機能の回復・向上を評価した不動産鑑定評価を行う。

(※) 調査については、以下の通り実施した。

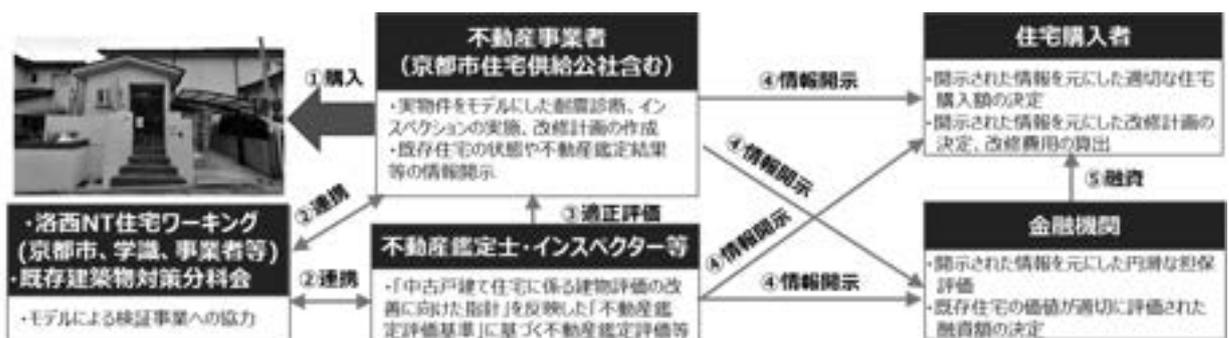
- ◆耐震診断、インスペクション、コア抜き試験、断熱性能評価、不動産鑑定評価 1戸
- ◆耐震診断、インスペクション、コア抜き試験、断熱性能評価 2戸
- ◆耐震診断(図面を基に実施)、断熱性能評価 1戸

- ② また、既存戸建て住宅の取引事例とその分析結果(担保評価モデルのプロトタイプ)を元に、不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換会の開催、金融機関等の意見を取りまとめ、その結果も活用する。
- ③ 上記の耐震診断、インスペクション及び不動産鑑定評価等、既存戸建て住宅の性能・評価に関わる情報を住宅取得希望者・金融機関に公開することにより、情報の透明性の確保、不動産事業者と住宅取得希望者・金融機関との情報の非対称性の解消を図るとともに、金融機関が適切に建物状態を踏まえた担保評価を行う仕組みについて検討する。

### 3. 実施経過

令和5年5月	事業採択
令和5年5月 ～令和6年1月	洛西ニュータウン住宅ワーキンググループにおける検討 ：計5回の全体会議+メンバー間個別協議
令和5年8月	京都市建築物安心安全実施計画推進会議 既存建築物対策分科会における意見聴取
令和5年6月 ～令和5年12月	不動産事業者へのヒアリング
令和5年7月 ～令和6年2月	金融機関との意見交換 ：全国及び地方銀行の計4機関と計9回
令和5年11月 ～令和6年1月	実物件による耐震診断、インスペクション、コア抜き試験、 不動産鑑定評価等の実施

### 4. 全体像



### 5. 評価モデル・分析モデルの構築や融資商品の開発等に係る事業内容

#### ① 概要

- i. 様々な機関が連携し、耐震診断・インスペクション等の結果を元にした既存戸建て住宅の状態や改修に係る費用、さらには不動産鑑定評価額などの様々な情報をカルテに取りまとめ、それらの情報を元にした金融機関による担保評価の仕組みを検討
- ii. 既存戸建て住宅の取引事例とその分析結果等を元に、不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換の開催、金融機関等の意見を取りまとめ、その結果をまとめたカルテ作成から不動産流通までのス

キーマの検討に反映

② 詳細

- i. 金融機関における既存戸建て住宅の担保評価の実態を把握し、課題を整理
- ii. 既存戸建て住宅の取引事例とその分析結果を元に不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換会を実施

【成果物① 検討会と意見交換結果の取りまとめ】

【成果物② 既存戸建て住宅の性能・評価に関わる情報（カルテ）案】

- ・実物件の耐震診断、インスペクション、コア抜き試験、断熱性能評価の調査を実施
- ・国の指針に基づく不動産鑑定評価の実施
- ・耐震診断、インスペクション及び不動産鑑定評価等の結果などを元にした既存戸建て住宅の性能・評価に関わる情報をまとめてカルテとして作成
- ・上記カルテの活用等により、良質な既存戸建て住宅を金融機関の担保評価につなげる仕組みの検討

【成果物③カルテの公開による担保評価の仕組みの提案】

- ・構築に当たり、既存戸建て住宅の取引事例とその分析結果等も活用しながら、不動産事業者や金融機関と意見交換

③ 実施経過

- i. 不動産事業者や金融機関との検討会や意見交換会を実施

④ 取組成果

- i. 実物件の耐震診断、インスペクション、コア抜き試験等の調査の実施
- ii. 調査を踏まえた劣化状態や断熱改修仕様の明示
- iii. 国の指針に基づく不動産鑑定評価の実施（1物件を抽出し評価）
- iv. 金融機関における既存戸建て住宅の担保評価の実態の把握及び課題の整理
- v. 既存戸建て住宅の取引事例とその分析結果を元にした不動産事業者や金融機関との意見交換の実施
- vi. カルテ作成から不動産流通までのスキームの検討

⑤ 今後の課題

- i. 今回提示したカルテを元にした事例が無いものの、現在、京都市住宅供給公社が進めている買取再販事業等を含め、今後、事例を積み上げながら、汎用性のある仕組みづくりを進める。

## 6. 取組詳細

① 対象とする既存戸建て住宅について

以下の理由から、洛西ニュータウン内のRC造のテラスハウスを住宅流通に向けたカルテの主対象として選定した。

- i. 隣接住戸と壁を共有しているRC造であることから、解体による住宅更新がされづらい傾向がある。また、成約までに時間がかかる傾向にあり、支援がより必要と考えられる。
- ii. 京都市住宅供給公社が分譲したRC造が中心であり、当時に建設された住宅の中では、住宅性能が比較的担保されていると思われる。
- iii. 建設期毎に住戸タイプがパターン化されており、パターン毎のモデル調査の結果を汎用的に活用可能である。
- iv. 子育て世帯に手が届きやすい市場価格帯にあり、市の施策方針にも合致する。

② 調査対象の選定

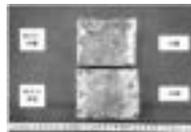
隣接住戸と構造壁を共有する1～6期の既存戸建て住宅のうち、調査協力を打診した結果、以下の住宅タイプについて調査を実施した。

No	期	構造・住宅タイプ	調査実施表			
			耐震診断	インスペクション	不動産鑑定評価	断熱性能評価
1	1期	RC (WPC造)・S型	○	○	×	○
2	2期	RC (WPC造)・N型	○	○	○	○
3	3期	WRC・N1型	○	○	×	○
4	5期	WRC・N1型	※	—	×	○



③ 調査結果

- i. 耐震診断結果は、分譲当初の構造が維持されている場合は、新耐震基準を満たしていた。
- ii. コア抜き調査は、コンクリート強度は設計強度を上回っていた。中性化深さも鉄筋まで未達。
- iii. インスペクション結果は、築40年以上が経過していることもあり、建物によっては床下等で劣化が発生しているものもあることから、建物状態を個別に確認する必要がある。
- iv. 市場では、建物評価はゼロに近い建物（除却費分がマイナスされる）もある中、不動産鑑定評価上の建物価格は約185万円という評価額であった（従前の評価で現価率5%の場合は約160万円であり、25万円程度の増分価値が認められた）。



7. 洛西ニュータウンのテラスハウスの概要

種別	RC・WRC	W (2+1)
棟数	10棟	10棟
床面積	22,222㎡	22,222㎡
坪単価	222㎡	222㎡

耐震診断・インスペクション・断熱性能評価：2件  
 耐震診断・断熱性能評価：1件

耐震診断・インスペクション・断熱性能評価+不動産鑑定評価：1件



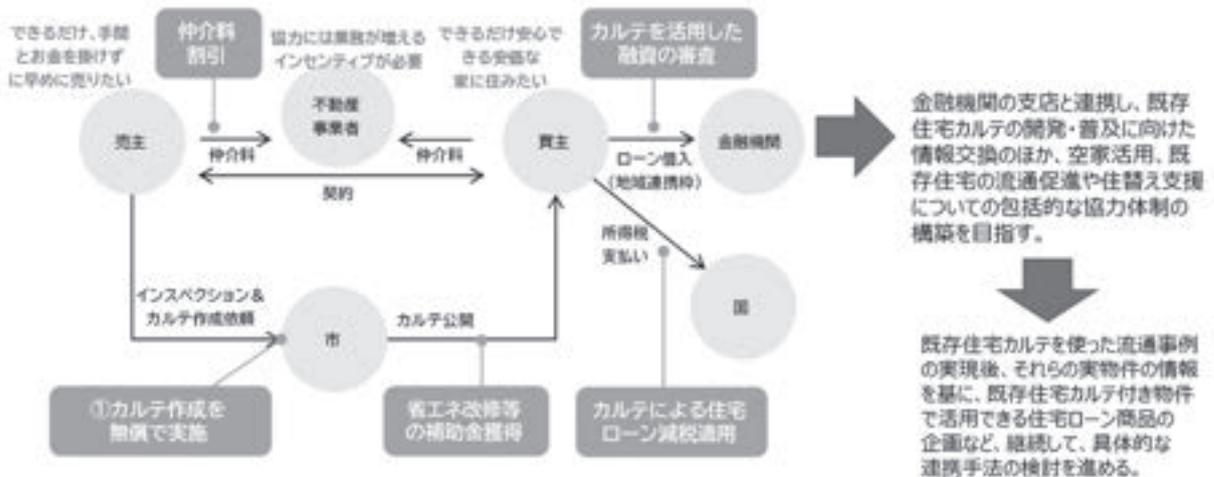
第1期 テラスハウス：276戸	大塚西新町5丁目
向心（中心）：プレハブ	図形：大塚プレハブ・大塚建設・ありりか屋JV
構造：RC造	敷地面積：120-218㎡
第2期 テラスハウス：231戸	大塚西新町5丁目
向心（中心）：プレハブ	図形：安藤・高村・ミラ JV
構造：RC造	敷地面積：120-218㎡
4型（40㎡：79.38㎡）	
1階平面図	2階平面図
5型（40㎡：77.76㎡）	
1階平面図	2階平面図

### 8. 既存戸建て住宅の調査結果をまとめたカルテ（案）



### 9. カルテ運用のスキーム案

- ① 売主がインスペクションを実施（低額でできるようなサポートを検討）
- ② 売主がカルテ発行を市に申請（買取再販の場合も可とする）
- ③ 市がカルテを作成、発行
  - ※耐震性能については、市が事前に実施したサンプル調査結果（同タイプのサンプル結果）を参考に添付
- ④ 売主から不動産事業者を介して、仲介サイト等にカルテ情報を掲載
- ⑤ 買主がカルテ情報をもって金融機関に融資相談
- ⑥ 売買契約成立（売主は連携不動産事業者から仲介料の割引サービス）



### II. 建物価格調査報告書の提案について

前記 I で紹介した既存戸建て住宅等価値発見モデル事業において検討した価格等調査の方法について、以下抜粋で紹介していきたいと思ひます。

既存（中古）住宅流通活性化において検討されてきた（一社）近畿不動産活性化協議会が提唱する「住宅

ファイル」の問題点の一つに市場滞留期間内に、不動産事業者の値付けと不動産鑑定士の評価額の二つの価格が提示され、売主・買主、金融機関等に無用の混乱を招いてしまったことにある。

いくら不動産鑑定士サイドが市場価値や担保価値といった概念を説明しても繰り返される課題であるため、今回、不動産鑑定士としては「建物価格」のみを査定し、既存戸建て住宅（土地+建物）として提示される価格は不動産事業者の値付けにゆだねるスキームを提案した。

### 1. 本件価格等調査の特性（抜粋）

- ① 不動産事業者が提示する既存戸建て住宅（土地+建物）の値付けは、一般的に下記の構成となり、本件価格等調査はこの内のbについて適正な建物価格を査定するものである。

なお、課税資産の譲渡につき要する不動産取得税、登録免許税、消費税及び仲介手数料等の費用は含まない。

A	b	c	d
既存戸建て住宅の価格 = ( 土地価格 + 建物価格 + 付帯費用 ) × 流動性（市場性）比率			

- ② 発注者が直接負担すべき通常の付帯費用としては、一般的に下記事項が考えられ、土地に関しては下記i・iiが、建物に関しては下記iii～vが、さらに、建物が竣工し、開発・販売業者若しくは建築業者から建物の引渡しを受け、使用収益が可能な状態になるまでの期間に対応するコストとしては下記vi～xがあげられる（下記vi・viiは既存戸建て住宅では顕在化しない場合もある）。

なお、本件価格等調査における建物価格には、下記iii設計監理料及びiv建築確認申請費用が各部位に按分されて査定されている。

- i 公共公益施設負担金
- ii 開発申請諸経費等
- iii 設計監理料
- iv 建築確認申請費用
- v 登記費用等
- vi 建物引渡しまでの資金調達費用（借入金利及び自己資本に対する配当率）
- vii 発注者の開発リスク相当額
- viii 発注者利益（開発者利益・機会費用）
- ix 販売費、広告宣伝費
- x 土地の公租公課、地代（開発期間中の固定資産税・都市計画税（借地の場合は地代）相当額）

### 2. 調査価格（抜粋）

- ① 本価格等調査は、「みやこ戸建カルテ/みやこ戸建プロフィール（仮称）」の構成資料の一つとして作成しており、「みやこ戸建カルテ/みやこ戸建プロフィール（仮称）」以外の目的で利用・開示・提出等を行うことはできない。

### 3. 価格等調査の基本的事項（抜粋）

- ① 価格及び類型  
「住宅地」「建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみ」
- ② 価格等調査の条件
- i 対象確定条件
    - ・他の専門家が調査・分析を行った価格形成要因（インスペクション調査報告書、耐震診断報告書等）については当該内容を所与とし、それ以外は対象建物の現実の利用状況等を所与とした価格等調査
    - ・対象建物の再調達原価の査定においては、実地調査によって把握された建物全体の品等等から推測

- される標準的な仕様資材であるものとして取り扱う価格等調査
- ・ JAREA\_HAS\_2015(以下、JAREA\_HASと記載)で査定される基礎・躯体の経済的残存耐用年数とは、防蟻処理や防水・防湿等の適切な劣化対策等が実施されることにより、基礎・躯体としての機能が維持されると期待される残存期間をいい、当該状態を所与とした価格等調査
- ii 調査範囲等条件に関する事項
    - ・ 建物の違法性の有無及びその状態  
価格形成要因から除外して価格等調査を行う。流動性（市場性）比率の項目において考慮されるものとして整理されている。
  - iii 価格等を求める方法  
価法に類似する積算価格（建物価格：JAREA\_HASの建物積算価格について価格査定マニュアルの考え方を取り入れて補正する方法）を査定する。

#### 4. 価格等調査の種類（抜粋、相違の有無については全て「有」）

- ① 価格等調査の依頼目的  
「みやこ戸建カルテ/みやこ戸建プロフィール（仮称）」の構成資料として適正な時価を把握し表示するため
- ② 価格等調査の手順
  - i 対象不動産の確認  
外観調査による実地調査若しくは他の専門家の調査結果に基づいて確認を行った。  
なお、資料や内覧によって確認できない個別的要因について不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うものの、不明事項については他の専門家等の資料により、築年による影響及び増改築等の状況を確認した。
  - ii 資料の収集及び整理  
「みやこ戸建カルテ/みやこ戸建プロフィール（仮称）」の構成資料（他の専門家による調査結果を含む）を可能な限り活用する。  
なお、対象不動産の確認に当たり用いた主な資料は次のとおりである。  
住宅地図、土地・建物全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面、建物間取図、インスペクション報告書、耐震診断報告書等
  - iii 資料の検討及び価格形成要因の分析  
確認資料及び要因資料は、原則として「みやこ戸建カルテ/みやこ戸建プロフィール（仮称）」の構成資料（他の専門家による調査結果を含む）を活用し、不動産鑑定士による独自調査は限定される。このような提供資料等を前提として資料の検討及び価格形成要因の分析を行っている。

#### 5. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等（省略）

#### 6. 対象不動産の確認（省略）

#### 7. 調査価格決定の理由の要旨（抜粋）

- ① 価格等調査の方針  
本件対象不動産は「建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみ」を価格等調査の対象とするものである。通常、建物はその敷地と結合して有機的に効用を発揮しているものであり、建物とその敷地は密接に関連し合っているので、一般的には両者が一体として価格等調査の対象とされるものであるものの、本件価格等調査はこの内の不動産事業者が提示する既存戸建て住宅の値付けのうち、適正な建物価格のみを査定するものである。  
したがって、複合不動産一体としての市場性等については、不動産事業者が提示する既存戸建て住宅

の値付けのうち、流動性（市場性）比率の項目において考慮されるものとして整理されている。

## ② 価格等調査手法の適用

### i 原価法に類似する積算価格（建物価格）

現行建物の構造・仕様を勘案し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が提供する「既存住宅建物積算価格査定システム（JAREA\_HAS）」における建物積算価格を標準に、前記システムで考慮されていない項目については、公益財団法人不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル（戸建住宅版）」の考え方を取り入れて補正し、原価法に類似する積算価格（建物価格）を査定する。

### ii JAREA\_HASの概要

JAREA\_HASによる建物の再調達原価は、一般財団法人建設物価調査会が、設計事務所、工務店等から収集した既存戸建て住宅の原価のデータをベースとしており、対象既存戸建て住宅の個別的条件を当該システムに入力することにより再調達原価を算出することができる。

JAREA\_HASに入力する個別的条件としては、所在地、建築面積、延床面積、階数、軒高等といった建物全体の情報、さらに建物部位ごとの品質（グレード）がある。これらの入力条件のうち建物規模等の数値情報は、建築計画概要書、竣工図書、販売広告ビラ等や実地調査において、品等（グレード）情報は、竣工図書や実地調査において収集することになる。

JAREA\_HASは、11に分割した建物部位ごとの原価に、対象既存戸建て住宅の各部位の規模等の数値を乗じるなどして再調達原価を算出するため、直接法に類する査定システムである。

分割する建物部位は、基礎、躯体、屋根、外部建具、内部建具、外部仕上、内部仕上、住宅設備（システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台）、電気設備、給排水・衛生設備（給湯器、トイレ、配管等）、空調設備（エアコン、換気設備等）である。これらは、観察減価法及び耐用年数に基づく方法による減価を施す対象にもなる区分であり、実地調査ではこれらの部位ごとに調査を実施する必要がある。なお、工事原価内訳費用のうち、仮設費用は基礎及び躯体に配分し、諸経費は各部位に配分している。

査定できる既存戸建て住宅の構造種別は、木造在来工法、木造2×4工法、木質系プレハブ工法、鉄骨系プレハブ工法、鉄筋コンクリート在来工法の5種類である。また、JAREA\_HASは、地域格差情報と時点補正情報を持っているので、算定時点に補正された都道府県別の再調達原価を求めることができる。

### iii 価格査定マニュアルの概要

価格査定マニュアルは、公益財団法人不動産流通推進センターが、昭和56年10月に建設省委託調査「価格査定マニュアル策定委員会研究報告書」を基に「木造戸建住宅価格査定マニュアル」を策定して以来、不動産流通市場の変化等を踏まえ数回の改訂が行われ、現在のマニュアルは、国土交通省の「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」に基づき平成27年7月に改訂され、さらに、平成30年4月に施行された改正宅地建物取引業法などを踏まえて見直しが行われたものである。

対象とする建物の工法は、木造在来工法、木造2×4工法、木質系プレハブ工法、軽量鉄骨造工法である。

対象としない建物の工法は、新築住宅（含、宅建業者による全面リモデリング住宅）、豪邸や由緒ある旧家、投資用の住宅、欠陥住宅（アスベスト除去工事が必要な住宅、重大な建築基準法違反の住宅、耐震偽装住宅等）である。

利用にあたっては、査定対象建物の屋根や外観等を確認するとともに、必要に応じて建物内部に立ち入って、内部建具、床、壁、天井、設備等に使用している建築材料やその状況などを調査し、また、各部位のリフォームや維持管理状態、住宅性能等を示す図書・資料の有無、住宅の付加価値として考えられる設備の状況などを現地調査するものである。

これらの結果に基づいて本マニュアルに必要な事項を入力し、対象建物の価格を算出するものである。

算出された査定額は、標準的な条件や環境下にある住宅として評価したものであり、その利用にあたっては、査定者が不動産事業者としての専門性（相場観、経験、実務能力、地域特性など）を発揮し、最終的な個別補正などを行うことで、査定依頼者の納得性を高めるよう努めるものである。

## iv. 以下、調査価格決定の理由の要旨における該当ページのイメージ

## VII 調査価格決定の理由の要旨

## 【価格等調査の方針】

本件対象不動産は「建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみ」を価格等調査の対象とするものである。通常、建物はその敷地と結合して有機的に効用を発揮しているものであり、建物とその敷地は密接に関連し合っているため、一般的には両者が一体として価格等調査の対象とされるものであるものの、本件価格等調査はこの内の宅建業者が提示する戸建住宅の価格のうち、適正な建物価格のみを査定するものである。

したがって、複合不動産一体としての市場性等については、宅建業者が提示する戸建住宅の価格のうち、流動性(市場性)比率の項目において考慮されるものとして整理されている。

## ① 価格等調査手法の適用

## a. 原価法に類似する積算価格(建物価格):

現行建物の構造・仕様を勘案し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が提供する「既存住宅建物積算価格査定システム(JAREA\_HAS)」における建物積算価格を標準に、前記システムで考慮されていない項目については、公益財団法人不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル(戸建住宅版)」の考え方を取り入れて補正し、原価法に類似する積算価格(建物価格)を査定する。

## ② 調査価格の決定

## a. 基本情報:

項目名	査定物件情報	評点	備考
JAREA_HASによる建物積算価格	2,139,000 円		次頁、既存戸建住宅建物積算価格査定結果より引用
規模修正率	延床面積78.21㎡	1.00	建物全体の規模による
新耐震基準適合性	適合せず	0.90	新築年月日:1978年1月14日

## b. その他の付加価値項目等:住宅性能に関する資料等の保有状況や設備の導入状況

項目名	査定物件情報	評点	備考
1)基礎的な資料の整備状況	なし	1.00	新築時の設計図書等がある
	あり	1.01	建築基準法に基づく検査済証がある
2)情報開示等に関する評価	なし	1.00	過去1年以内に実施した既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合
	なし	1.00	過去1年以内に実施した建物状況調査報告書がある
	なし	1.00	白アリ検査に合格(保証の付いたもの)
	なし	1.00	有効期間内の既存住宅瑕疵保険等の付保証書がある
	なし	1.00	専門業者による住宅全体の点検・補修
3)新耐震基準に関する評価	なし	1.00	1981年以前築の建物だが耐震適合証明等がある
	なし	1.00	1982~2000年築の建物だが耐震適合証明等がある
4)付加価値設備の評価	なし	1.00	浴室設備(ミストサウナ・ジェットバス等)
	なし	1.00	給湯設備(エコジョーズ、エコキュート、エネファーム等)
	なし	1.00	発電設備(太陽光発電、蓄電池、HEMS等)
	なし	1.00	防災設備(カードキー、生体認証等)
	なし	1.00	その他(床暖房、二重サッシ、全館空調等)
5)付加価値率		1.01	

## c. 目視による物件の現況評価:購入者の視点に基づく建物の状態の把握

項目名	査定物件情報	評点	備考
1)外観	普通	1.00	屋根や外壁の状態
2)内装・設備	やや劣る	0.95	壁紙、床、建具、水回り設備の有無
3)目視補正率		0.95	

## d. 原価法に類似する積算価格(建物価格)の査定

JAREA_HASによる建物積算価格	規模修正率	新耐震基準適合性	付加価値率	目視補正率	原価法に類似する積算価格(建物価格)
2,139,000 円	× 1.00	× 0.90	× 1.01	× 0.95	≒ 1,847,000 円

## e. 調査価格(建物価格)の決定

本件においては、原価法に類似する積算価格(建物価格)を採用して、調査価格(建物価格)を決定した。

**調査価格(建物価格):** 1,850,000 円 (上位3桁未満四捨五入)

なお、改めて資料の選択、検討及び活用の適否、不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否、価格形成要因の分析の適否、単価と総額との関連の適否等について再検討を行った結果、各査定過程は適正であると判断し、専門職業家としての良心に従い決定した次第である。

## 8. 適用結果

以上、今回の補助金事業において提案した「建物価格調査報告書」の内容を紹介してきた。

近隣の地価公示・標準地、地価調査・基準地及び路線価等から対象不動産の土地価格は約1,600万円であるため、総額は1,785万円となるものの、対象不動産の実際の仲介の現場における売り出し価格は約1,400万円であった。

これは既存（中古）流通市場では、土地価格から古家の解体費若しくは現状建物をそのまま利用する場合に必要な改修費等が暗に控除されているためであり、前述の建物価格調査報告書の1. 本件価格等調査の特性. ①. d 流動性（市場性）比率（約80%）を考慮しなければならない既存（中古）市場が現にそこに存在するという事実をうかがい知ることができる。

[売り出し価格] 1,400万円 ÷ [調査価格] 1,785万円 ≒ 78.43%

∴ [流動性（市場性）比率] 約80%

既存（中古）住宅流通活性化が叫ばれてはや10年。不動産鑑定士がいくらJAREA\_HASを駆使して建物価格の顕在化を試みても、既存（中古）流通市場の健全な発展がない限り、つまり、流動性（市場性）比率が100%に近づいてこない限り、不動産鑑定士が査定する調査価格は市場（＝担保）価格であるといくら主張しても机上の空論として取り合ってくれない現状に変わりはない（当然、不動産流通市場の二極化や三極化が言われるなか、条件が良く高騰している物件を検討対象としているものではなく、市場の滞留期間の長期化が予想される物件を補助金事業の対象としている）。

では、市場（＝担保）価値の査定として活用できる可能性について検討すると、下記の本補助金事業において行った「金融機関へのヒアリング結果」のとおり、時代は既に簡素化の方向に移りつつあり、法律において取り決める等、制度として新たに確立されない限り難しい状況にある。もし、時代の流れに逆行して既存（中古）住宅流通活性化の分野における市場（＝担保）評価を不動産鑑定士に引き戻すのであれば、そこは政治の力に頼るしかない局面にきており、政治連盟等の頑張りに期待するしかない状況にあると思われる。

但し、金融機関にとっては、担保としての住宅の評価に不動産鑑定士による価格等調査を利用することによって審査コストの軽減や金融検査などでのエビデンスとして活用することによる事務コストの軽減が図られることが考えられ（不動産鑑定士への報酬コストを誰が負担するかという問題は残る）、また、担保としての価格に当該調査価格を使用し、適正な市場価格の表示とその十分な説明、適切な維持管理を前提とした経済的残存耐用年数を明示することとその説明にあたり、当該信頼性と説得力をもって示された当該調査価格は審査に有用であることは今でも変わりはないということは申し添えておきたい。

### 【金融機関へのヒアリング結果】

#### ① 全国展開している金融機関

- i. 効率化の流れにより、住宅ローンに対する人的リソースを減らしており、事務を簡素化していく方向にある。建物を個別に評価するような細やかな査定も、金融機関が進める担保評価のシステム化・効率化の動きに逆行するため、対応は困難である。
- ii. テラスハウスを含む連棟建物は、保証会社の条件に合わないため融資対象外としている。旧耐震基準の既存戸建て住宅についても、保証会社の条件に合わないため融資対象外としている。

#### ② 地方金融機関

- i. 旧耐震基準であることをもって融資対象外とはしていないものの、建物としての残存年数は考慮しており、その結果、既存戸建て住宅の建物価値をゼロと見る場合もある。また、現状では建物の状態・改修履歴は融資額に反映される仕組みになっていない。
- ii. 融資額については、不動産市場における流通価格等を参考に判断しているものの、連棟建物であるテラスハウスは流通価格が低くなりがちであり、借り手個人の返済能力がなければ、土地価格を

担保とした融資になることが一般的である。

- iii. カルテを活用した融資スキームの際に、低金利が続いている現状では金利優遇はできない状況にある。また、融資査定額の見直しは社内基準に関わるため、部分的な見直しは非常に困難であると考えている。
- iv. 今後、空き家の増加が見込まれる中、良質な既存戸建て住宅を子育て層が購入していくことは地域活性化に寄与すると思われるものの、仕組み化については個別事例を元に実例を積み上げていく必要がある。

### Ⅲ. 最後に

前述Ⅱ. の補助金事業において提示した考え方は、不動産事業者の値付けがある中で、売主・買主や金融機関等に誤解を与えないためにも、不動産鑑定士は建物価格の査定のみにとどめ、既存戸建て住宅（土地＋建物）の価格を決めるのはあくまでも宅建業者であるとし、流通性（市場性）比率を活用することで、世に出る既存戸建て住宅（土地＋建物）の価格を一つに絞ったモデルとなっています。

また、今回は採用しなかったものの、不動産鑑定士が売主・買主等複数の経済人が関わる市場の中で、適正な価格の幅を提示することによって、不動産事業者の値付けに干渉しないモデルも考えられます。

さて、JAREA\_HASは現行の不動産鑑定評価基準等の枠組みの中で作成された評価支援システムのため、不動産鑑定士自身が全ての責任を持って土地建物についての確定・確認を行い、最終的に価格を求めるシステムとなっています。

一方で、既存（中古）住宅流通活性化における既存戸建て住宅の査定においては、それぞれの専門家が各専門分野について責任をもって作成した資料（耐震診断、インスペクション等）に基づき、不動産鑑定士が当該資料を活用して確定・確認を行い（資料が充実していれば、現場に行かないこともありうる）、最終的に価格を査定することが前提であるため、本来であれば、対象不動産の確定・確認等の部分について不動産鑑定評価基準、ガイドライン及び実務指針の改正が必要になってくると思われます。

もし、不動産証券化の時と同じように新たな章が設けられ、その章を適用して既存戸建て住宅の価格等調査業務を行っていく場合には、既存（中古）住宅活性化に関わる不動産鑑定士が行う価格等調査において、どのように調査価格を提示していくのか等を、引き続き考えていく必要があると感じています。

以 上

# 活動報告

本年度の活動状況

## 第11回通常総会

令和5年5月24日、第11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。



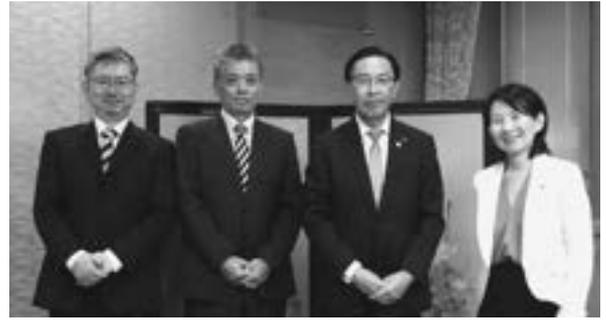
## 令和5年度 国土交通大臣表彰式

令和5年6月15日、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の総会に先立ち行われた「令和5年度 国土交通大臣表彰式」で村山健一会員が地価公示功績者として国土交通大臣感謝状を授与されました。



## 京都府 西脇知事へ表敬訪問

令和5年6月28日、辻本尚子会長、藤原陽、吉岡和潔両副会長が着任挨拶のため、西脇隆俊知事を表敬訪問しました。



## 夏季家族懇親会

令和5年8月25日、5年ぶりとなる夏季家族懇親会を開催しました。

会員25名とご家族・従業員の方が参加され、「京野菜レストラン梅小路公園」での食事会と京都水族館のイベント「夜のすいぞくかん」を楽しみました。



## 秋季講演会

令和5年11月15日、作曲家・文化庁長官の都倉俊一氏をお迎えして講演会を行いました。



## 新年祝賀会

令和6年1月17日、前年9月に開業したホテル「デュシタニ京都」にて見学及び新年祝賀会を開催しました。



## 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5年6月2日

テーマ：京都における最近の景気動向  
～アフターコロナの現状やインフレの影響など～

講師：株式会社帝国データバンク 京都支店  
調査第二部 副部長 齋藤英則氏



zoomウェビナーによるWEB研修

令和5年9月20日

テーマ：建物工事費の傾向について2023

- ①京都及び近畿圏での直近1年間を中心とした建設コスト、  
建設資材のコスト等についての動向を把握
- ②コストの上昇を背景とした建設受注動向を把握
- ③その他、建設コストに関わるテーマについて

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6年2月20日

テーマ：京都を中心としたホテルの運営状況、今後の見通し等及びホテル事業分析

講師：株式会社日本ホテルアプレイザル 代表取締役・不動産鑑定士 北村剛史氏



於：キャンパスプラザ京都

## 無料相談会

渉外広報委員会

副委員長 渡 邊 崇 彦

令和5年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会は、令和5年4月7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と相談者の利便性を考慮し、会場での相談に加え電話相談・オンライン相談の併用で実施しました。

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、池田祥司、宇野行将、左近宏崇、西川崇、堀川晃、松本薫、三浦正樹の各会員、南部会場において島本英年副委員長、北部会場において渡邊崇彦の計10名が対応しました。なお、相談件数は3会場で総計22件でした。



令和5年度「土地月間」無料相談会は、令和5年10月6日に実施しました。こちらについても、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堀川晃副委員長はじめ、糸井周平、小村直之、加藤心、木村綾乃、志田原賢太郎、橋本秀樹、安田佳博の各会員、南部会場において島本英年委員長、北部会場において渡邊崇彦の計10名が対応しました。なお、相談件数は3会場で総計16件でした。



オンライン相談の様子



新聞広告や公共広報紙への掲載などの広報活動を積極的に行っていることから、相談件数は概ね安定しています。相談内容としては、水準などの価格に関する相談が最も多く、ほかには賃料や権利関係などの賃貸借に関する相談や固定資産税などの税金に関する相談が目立ちました。

また上記以外にも定期的無料相談（通常第2・4水曜日）、「市民のための不動産なんでも無料相談」（令和5年11月14日）、令和5年度に初めて参加した「せいか祭り」における無料相談（令和5年11月19日）などを実施しました。

いずれも会員にご協力いただくことで、無料相談を無事に実施することができました。

## せいか祭り

渉外広報委員会

委員長 島 本 英 年

令和5年11月19日（日）に、精華町のけいはんな記念公園で行われた「せいか祭り2023」に、当協会として初めてブースを出展しました。ブースでは、不動産なんでも相談会（無料）の開催と当協会のパンフレット配布・お菓子つかみどりによる広報を行いました。（担当会員8名）

今回初出展でしたが、晴天であり、ブースの前には多数の府民の方に並んでいただきました。相談件数は1件でしたが、パンフレットを約620名の方に配布することができました。特に、未来の不動産鑑定士となってくれる可能性のある子供さんに不動産鑑定士という職業の存在を知っていただく機会として、一定の意義があったものと思われまます。また、次年度も出展できるように、改善すべき点も踏まえて、企画を進める予定です。会員の皆様にはぜひご協力をよろしくお願いいたします。



## 京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会 今年も惜しくも3位

細見 幸司

2023年11月18日（土）宇治市の太陽が丘運動公園にて、第30回京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会が開催されました。和気あいあいしつつ「今年こそ念願の優勝旗を手にしたい…！」と意気込んで、出場してきました。



1回戦は行政書士会と対戦し、初回に6点取られて今年も初戦負け…？と頭によぎりましたが、持ち前の勝負強さと明るさで2回に12点と打線が爆発し、18-8で悠々勝利。2回戦の会計士会でも、またもや初回に6点取られ、1回戦同様逆転勝ちのデジャブか？と逆転する気満々でしたが、あっけなく6-18で敗退。3位決定戦の司法書士会でも、またまた初回に6点取られたものの今度は中盤に逆転。最終回に追い上げられたものの、11-10でなんとか3位を死守。最後は一打逆転サヨナラのドキドキする展開で、楽しくとてもいい緊張感を味わえた大会でした。

ミスもありますが、それを皆で補って、結果的には昨年同様3位という好成績で終えることができ、その後の打ち上げでは楽しい時間を共有することができました。

次回も多くのご参加お待ちしております。



出場者：池田、久木、左近、志田原、新見、長尾、中村、西井、服部、福本、細見

会員随想

鑑定30年生

不動産鑑定士 新見 憲一郎

まあ、ここ数年、鑑定協会とは距離おいてやっててんけど、最近はドローンのことで連合会や他協会から呼ばれたりするようになってまして、京都会はというと御無沙汰やねんけど、先日も呑みの場で吉岡さんが熱く語ってたり、辻本さんがなおチャンネルやんねんとか、そんな話聞いてると、なんとなく気が向いたので、お二人に聞いてみたら、書けば？みたいな感じだったので、まあ近況など書いてみますね。

まあ、鑑定士補になってから30年ですわ。パイセンから男は50代がすごいと聞いてたけど、2023年はそれ実感した歳やったかな、自分の場合。

まあ、なんやろね、嫁はん孝行したかな、バイクの後ろに乗ってヨーロッパ7カ国周ってワイン漬けの毎日とか、フランクなんかっゅー時計買ってやったり、今までそんな気分おこらんかったけどね、できる時にやっとかか、って感じやったんかな。

まあ、阪神も優勝したりして、9月から11月の間は、毎日いったい何が起こってたんか記憶無いのよね、もうへろへろやった。

まあ、仕事もだいぶやったね、なんせ福本さんが独立したからね、もう手一杯。。この12月なんか正鑑定だけで18件、簡易と隣接周辺で10件も入ってきてしもて、世の中どないなってるの？って感じやけど、頭も体も動けるんが50代なんかな。

まあ、ちょうどいい具合に横柄になってきたというか、みんなからしたら横柄すぎるやろって突っ込まれるんやろけど、まあこの業界にはいつまでも若手扱いあるからね、30年かかってようやくオッサンの横柄はほんま楽やね、もう気いつかうつもりないしね、逆に周りから声掛かるね、まあ老害になるつもりないぐらいの意識はあるので許して〜ぐらいの感じかな。

まあ、釣りの大将からも声掛かり始めたんは自分でも驚いてるね、わけのわからん呑み会あったり、知らん情報もあるしね、そんなんであちこち釣り行ったな、まあ金と時間が自由な道楽オヤジに見えたんやろね、そういう奴らはどっかで集まってるね。

まあ、ドローンは、転職したつもりでやってるからね、今年は



JapanDrone展にも出るしね、まあ全国に鑑定士のツレは増えたな、地元みたいにしがらみないしね、まだ先は有ると思えてるね。

まあ、そんなこんなで、あと1～2年ベストな体調でおりたいとも思い始めてね、でタバコやめた、IQOSは吸ってるけど、それに日本酒もやめた、今は焼酎。

こないだ、フェイスブックにスキーブーツ買い直した話出したら、兵庫の小林照幸先生からレスが入ってね、「老婆心ながら、お身体お大事に、いつもでもあると思うな金と体力!!」やて、笑ろたわ、それどんなツッコミなん(笑)

センセこそ、洋楽ばっか追っかけて、自由に楽しいやってますやん!って感じで、まあ、そんな鑑定士のアフター30年生であつたらええな～て思ってます。


 会員随想

## さすらう不動産鑑定士の旅のアレコレ

不動産鑑定士 前田 祥城

京都で不動産鑑定士として活動するようになって10年余り。懇親会などで旅の話ばかりしているんで、会報誌に何か書いてくださいよと頼まれてしまいました。まあ、書くことには困らないんで、今回は「乗り鉄」について書いてみようと思います。テーマは「今、乗っておきたいローカル路線・3選+a」、ちなみに前田はJRと私鉄の全線完乗者です。JRも私鉄(ケーブル含む、リフトは除く)も端から端まで乗っています。つまり、全部乗った上での3選なんで信頼性は高いですよ。

### 【1つめ】宗谷本線

宗谷本線はJR北海道の路線で、旭川－稚内約260kmを結んでいます。特急列車は3往復/1日、普通列車は2.5往復/1日、沿線自治体の人口減少は顕著で、沿線駅もとんでもない勢いで廃止されつつあり、まさにローカル路線です。さらに、JR北海道は古い車両を廃車し、昭和に製造された車両を新型に置き換えています。そんな中、宗谷本線の北部はまだ古い車両(キハ54・写真1)が使われており、旅情あふれる路線を維持しています。車両の置き換えはいずれ進んでいき、全て新型になると旅情は減ります。だからこそ、宗谷本線は今のうちに乗っておきたい路線なのです。



(写真1) キハ54を稚内駅にて

さて、旭川から稚内に向かうなら、おすすめは6:03発の稚内行きです。前日は旭川に泊まってください(駅近にホテル多数)。列車は5:35頃にホームに入線するので必ずお出迎えしましょう。そして、列車が入線するとすぐに座席を確保すること!! 2両で到着する列車のうち、前の車両(ステンレス・赤1本線のキハ54)の進行方向左側の座席を確保してください、車窓は断然に進行方向左側が良いです。時期に関しては6月、10月、1月&2月が良いです。6月は花々が最も美しい季節です。10月は紅葉が素晴らしい。1月&2月は銀世界です。いずれも晴れると最高ですが、冬は曇りや雪も多く、最悪の場合、列車が止まります笑。

旭川を出た列車は市街地を抜け、最初は田が多い農地地域を進みます。その後、高度を上げながら塩狩峠を越し、次は田地・畑地が混在する農地地域を進み、名寄(ナヨロ)駅に着きます。ここで後ろの車両は切り離します(ここで切り離すため、前の車両に乗る必要がある)。ちなみに名寄で全線の4分の1くらい。名寄を過ぎると市街地の規模がどんどん小さくなっていき、農地や林地の間を北上していきます。所々、池の横を通

り過ぎますが、これは天塩川の川跡である三日月湖です。美深（ビフカ）を過ぎると天塩川の横を通ります。天塩川は長さにおいて日本4位の河川です。夏は新緑を映して静かに流れ、冬は凍ります。凍った川面が見るのは北海道ならではです。川を見ている間に列車は音威子府(オトイネツプ)駅に着きます、ここで半分です。

音威子府を出るとさらにながつり天塩川の横をとおり、川から離れると糠南（ヌカナン）という小さな駅に着きます。この糠南は宗谷本線で最も有名な無人駅で全ての乗り鉄が憧れるアイドル駅です。小さな板きれのホームにステンレスの物置駅舎が旅情をかき立てます。地元の人には乗り降りしませんが、たまに鉄道ファンが乗り降りします。また、糠南を過ぎる頃には、周囲は牧草地に変わります。田地や畑地しか見ない我々にとって、広大な牧草地は見慣れぬ風景で干草のロールが転々とする姿に「遠くに来た」って思われます。ちなみに冬に来ると田地も畑地も牧草地も真っ白な大地で土地の用途は全くわかりません笑。その後、列車は幌延(ホロノベ)駅に着きます、ここでやっと4分の3。幌延駅で列車は20分くらい停まります。この間、列車から降りて、徒歩5分のスーパーに行ってもよし、駅のまわりを散策しても良いです。幌延を出ると防風林の合間を進みながらも所々牧草地が垣間見えます。そして、天気良ければ利尻富士(写真2)が見えます。割と左右対照の山容は本当にきれいで、これを見るために宗谷本線に乗るんです。最果ての無人駅・抜海(バックイ)を過ぎると列車は丘陵地の中を通り、日本海に浮かぶ利尻富士を見ることができます。遠くから見るときは気づかないんですが、利尻富士は島の真ん中にそびえる山です。そして、12:07、列車は稚内駅に到着します。6時間も列車に乗るなんてと思うかも知れませんが、乗ってみるとあつという間ですよ。



(写真2) 利尻富士

稚内では、バスで宗谷岬やノシャップ岬に行くもよし、レンタカーを借りて道北エリアを回るもよし、フェリーで利尻島、礼文島に渡るのも良いでしょう。宿は稚内エリアだけで無く、少し南の豊富温泉なども良いですね。帰りは稚内空港から新千歳へ飛んでも良いですし、稚内駅から特急や高速バスもあります。ディープな楽しみ方をするなら、2日かけてオホーツク海岸沿いをローカル路線バス旅もあります。遠軽まで行って、網走や知床で観光しても良いです。また、豊富まで戻って日本海岸沿いへ抜けるバスに乗って、羽幌にて天売島や焼尻島に渡るのも良いですよ。

## 【2つめ】 予土線

予土線はJR四国の路線で、宇和島（愛媛県）－窪川（高知県）間の80km弱を走る路線です。特急列車は無く、普通列車のみですが、改装された列車(写真3)やトロッコ列車が運行されています。季節は3月中下旬の桜の頃、7月8月の夏がベストと思います。この路線もキハ54やキハ32という古い列車が走っていて、これらの車両はいずれ置き換えられると思われ、今のうちに乗っておきたいです。

この路線の良いところは、前半と後半で車窓が変わることです。宇和島から出発すると、最初は市街地を走り、やがて田園



(写真3) 予土線を走る新幹線型のキハ32

地帯へ、前半は愛媛県南部のちょっとだけ南国っぽい農村風景が楽しめます。それが後半、高知県に近づく頃から川と併走し、江川崎駅からは四万十川の中流域を走ります。列車は四万十川と併走するだけで無く、蛇行する川を何度も横切ります。眼下には沈下橋も見え、高知県らしい川沿いの風景が楽しめます。

もっと四万十川を楽しみたいなら、江川崎駅で下車し、レンタサイクルで四万十川下流域を楽しむのも良いです。レンタサイクルは四万十川下流の中村駅近くの道の駅で乗り捨てます。江川崎から中村は約40km、のんびり行けば8時間くらいです。途中、いくつかの沈下橋を楽しみながら、川エビやウナギなどを食べて、夜、中村で皿鉢料理なんてイイですね。なお、四万十川上流域を楽しみたいなら、須崎あたりでレンタカーです。四万十川上流域は川が枝分かれし、そのそれぞれに小さな沈下橋が架かっており、下流域や中流域とは違った景色が味わえます。

### 【3つめ】指宿枕崎線

指宿枕崎線は鹿児島県の薩摩半島を走る路線で、鹿児島中央－枕崎の90km弱を走ります。この路線のおすすめは火山と素敵な車両です。運が良ければ3つの火山と2つの車両を楽しめます。ベストの季節は特にはないですが、冬、意外に暖かくて良いですよ。

路線前半は鹿児島中央－指宿です。この区間は観光特急の「指宿のたまて箱（写真4）」に乗るべきです。最初は市街地を通るのですが、合間から鹿児島湾と桜島が見えます。観光列車の座席は海に向けられており、桜島をずっと見ているのも良いですよ。運が良ければ、噴煙が上がっていることもあります。また、この区間で注目して欲しいのが、市街地の住宅なんです。よく見ると、ほぼ全てのベランダが西向き、南西向き、南向きってこと（桜島に対して反対向き）に気づきます。またベランダの開口部が少ないんです。火山灰がよく降る地域ならではの、不動産のあり方は地域に左右されますね。



(写真4) 指宿のたまて箱を鹿児島中央駅にて

路線後半は指宿－枕崎で、この区間はキハ40系（キハ40かキハ47）が走っています。キハ40はJRが国鉄と呼ばれていた頃に作られた車両で、乗ると古き良き昭和を思い出させてくれます。ちなみに指宿－枕崎間は乗降者数が少なく、廃線リスクがあるので今のうちに乗っておきたいです。指宿を発車して、南に向かっていた列車が西へ進路を変えると、左前方に左右対称の美しい山が見えます、開聞岳（写真5）です。西暦800年代に噴火して以降は噴火していませんが火山です。標高は1,000mに満たない山ですが、線路が山のすぐそばを



(写真5) 開聞岳

通るので結構な迫力、加えてシンメトリーで美しい。山のまわりは畑が多く、温暖な気候なのでいつの季節に行っても作物が植わっています。緑がうっそうと茂っている区間も多く、枝が車両にバキバキ当たる音が聞こえます。海の近くも走るので、青く輝く東シナ海も楽しめます。そして、運が良ければ3つめの火山・薩摩硫黄島を海の上に見ることができます。薩摩硫黄島は鬼界カルデラの外輪山で、今もお噴煙を上げ続けている火山

島です。滅多に見れないので見れたらとてもラッキーです。

枕崎まで行って、帰りは指宿に戻って泊まると良いでしょう。指宿は温泉地なので民宿やホテルがたくさんあります、もちろん地元居酒屋もありますよ。次の日は、指宿でレンタカーを借りて、薩摩半島の先を色々まわると良いです。砂蒸し風呂もありますし、普通の温泉もあります。温泉と言えば、絶対に外せないのが「ヘルシーランドたまたま箱温泉」です。ここの和風風呂は日本一の絶景露天風呂なので必ず行ってください。ちなみにここには和風風呂と洋風風呂があって、日替わりで男と女が入れ替わりなんで事前に調べていってくださいね。

## 【+α】東海道新幹線

多分、これを読んでいただいている多くの方々が何度も乗ったことある路線かと思います。でも、東海道新幹線が絶景路線だってことを気づいてない人は本当に多いですよ。せっかくE席（グリーン車ならD席）に座っても早々とブラインドを下げて爆睡するなんてマジでもったいない。そこで、京都からE席に乗った前提で絶景ポイントを説明します。

まず、京都を出発して8分くらいすると近江盆地の田園風景が楽しめます。遠くに琵琶湖を眺めながら、春は水をたたえた田んぼを、秋は稲穂を楽しんでください。米原を通過すると伊吹山が見えます。日本百名山の1つだけあって、結構美しいですよ。冬、このあたりで速度を落とすと関ヶ原は吹雪いているはずですが、雪景色を楽しみましょう。豊橋を過ぎると浜名湖の横を通ります。この区間は左右が海や湖で、列車が水の上を走っている感じが良いですね。掛川を通過して（掛川では、掛川城が見える）、地面に対して高いところを走っていた列車が地面に対して低いところを走るようになったら、お茶で有名な牧ノ原台地を突っ切っています。あたりには茶畑が見えるはずですが。大井川、安倍川と越えて静岡通過、そろそろ遠くに富士山が見え隠れし、山が迫ってきて何度かのトンネル後に、富士山がバーンと見えます。ちなみにスマホで写真を撮るときは、トンネルで準備して、トンネルを出てすぐに通過する川（富士川）の上で連写、良い写真だけ選んでください。富士川の上でスマホを取り出しているようでは遅すぎです。富士川以降は電線が邪魔になり良い写真は撮れません。富士山の横を通り、トンネルを出たり入ったりしながら熱海、小田原と通過すると、田園風景の向こうに丹沢山地がどっしりとたたずみます。そして、このタイミングで後ろを振り返ると、またも富士山が見えます。やっぱ、富士山ってエエですね。横浜に近づくにつれ、大きな建物が増え、品川－東京間は都会のビル群を楽しみましょう。

東海道新幹線はトンネルを掘るのにコストがかかった時代に作られた路線なんで、トンネル区間が少ない（短い）んですよ。だから、他の新幹線と違って様々な景色が楽しめます。意外な絶景路線ですね。

以上が「今、乗っておきたいローカル路線・3選+α」でした。他にも素敵な路線があって、選ぶのに苦労しました。もし、他のおすすめを知りたい人は懇親会などでお声がけください。日数、季節を考慮した上での確かなアドバイスをしますよ笑。

以上

会員随想

## 勅祭 石清水祭へのご参役

不動産鑑定士 島本英年

令和5年9月15日午前2時。真夜中に始まる勅祭の石清水祭に初めて参列させていただきました。御祭については全くの不案内でしたが、今回どうしても参列すべき事情がありました。今回の御祭で奉行という大きなお役目選ばれ、ご参役される当協会の栗田口先生のお姿を拝見するためでした。

「石清水祭」の起源は863年に始められた放生会に遡ります。「石清水祭」は葵祭、春日祭とともに三大勅祭の一つで、生きとし生けるものの平安と幸福を願われる祭儀として千年以上受け継がれてきた御祭です。祭典は午前2時に石清水八幡宮の山上のご社殿にて三座の御鳳輦ごほうれん（神輿みこし）を奉遷する儀式から始まり、午前3時頃、王朝時代の装いに身を包んだ大勢のお供の列とともに御鳳輦ごほうれんが山麓の頓宮（仮の宮）へと下りられます（神幸の儀）。

次に頓宮で午前5時半から勅使が天皇陛下の御供物を奉納される儀式が行われます（奉幣の儀）。午前8時頃に放生川のほとりで魚や鳥を放つ放生行事が行われ、同日の夕刻に御鳳輦は山上へ再び戻られます（還幸の儀）。



初めて参列させていただきましたが、深夜の松明だけの明かりの中、八幡宮山上での大勢の平安装束の方々の行列や、山麓での神楽、雅楽などを夜どおし目のあたりにし、自分がまるで平安時代にいるかのように思える光景の連続でした。この御祭には大勢の方々がご参役されていたわけですが、その中で栗田口先生が選ばれた奉行というのはどのようなお役目なのか、またご参役された感想等を後日インタビューさせていただきました。

た。奉行というお役目は、御祭（祭儀）の進行を司る責任者であるため、始めから終わりまで見届けておく必要があり、今回はご縁があって選ばれたということですが、今後も様々なお役目には選ばれる可能性があるということです。なお、天皇陛下の勅使役は上卿といい、掌典職の方が務められることになっているそうです。準備などについてうかがったところ、約1年前から参役することが決まっていますが、3か月前に下見をしていたが、事前準備はそれほどなかったとのことでした。奉行役の大変だったことをおたずねしますと、やはり御祭の始めから終わりまで見届ける中での長時間の座位や、ほぼ徹夜で寝ることができず、9月とは言え気温が高く、衣装や松明などもあり暑かったことを挙げられていました。また、所作も決まっており、神式の宮司さんのされる所作を細かく覚えることも大変だったということです。

そのような大変なお役目を終えられて、この御祭にどのような思いをお持ちか最後にお聞きしましたところ、「様々な場面で伝統文化継承に係る関係者の方々のご苦労を痛感したところであり、これからもその一端に僅かでも携わっていければ幸いです。」とのことでした。この御祭も新型コロナで3年間行事が途切れたり、行列の人数も減ってしまったのですが、今回ようやく元の形で齋行できたとのことでした。

本年は栗田口先生が「辨<sup>べん</sup>」としてご参役されますので、皆様も是非この貴重な伝統が受け継がれている石清水祭に一度ご参列いただければと思います。



## 個人・業者 新入会員



一般財団法人日本不動産研究所 京都支所  
不動産鑑定士 福原 啓太

### 1. 職歴と鑑定士を目指した理由

今から40年前は「フリーター」という言葉が、まだ社会にほとんど認知されておらず、定職に就くのが当たり前の時代でした。

そのような時代背景にもかかわらず、私は定職に就かず塾の講師、戸建住宅の建築現場に資材を届ける仕事など、いろいろな仕事を転々としておりました。

そんなある日、その親不孝者が何故か引き込まれるように職安に入り、税理士などの資格である仕事に求人があることを知り、たまたま見かけた不動産鑑定士事務所の求人に応じました。

その時は、何か資格を取得できればいいなと脳天気な気持ちで申し込み、不動産鑑定士の仕事内容も、試験が難しいことも知りませんでした。

### 2. 鑑定士事務所での修行から現在まで

この業界で初めに入った鑑定事務所（職安で知った会社）は、大先生と4人の鑑定士がおり、まるで落語家の師弟関係のような事務所で、職人の世界に入ったのだと感じました。

仕事は出来るけれど資格を取れずに辞めていった人も何人か見してきました。

働き始めた頃のある日、兄弟子Nさんから衝撃の言葉を言われました。

「福原君。将来、君が結婚して子供ができるやろ。その子供が学校でお父さんの仕事を言うときに、「お父さんの仕事は不動産鑑定士です」と言うのと「お父さんは不動産鑑定士事務所で働いています」と言うのとでは全く違うんやで。そのことを考えて試験勉強しいや。」

優しい兄弟子だから、資格社会の厳しさを教えてくれたのです。

鑑定士試験に何度かチャレンジしましたが、独学の限界を感じたので、日本不動産研究所（以下、「不動研」と記述します。）に転職し、所内の試験学習制度を活かして無事に合格することができました。

不動研では、最初は神戸支所に勤務し、それから岡山支所、宮崎支所、西東京支所（現：本社事業部）、大阪支所（現：近畿支社）、神戸支所、京都支所と異動して、2018年4月より東京に単身赴任で出向しました。出向の最初の2年間は大手不動産会社に、次の2年間は公務員として勤務しました。4年の出向を終えて不動研に戻り、1年間は本社事業部で鑑定評価のリハビリ勤務をしました。

令和5年4月に京都支所に異動となり、5年ぶりに戻り、現在に至ります。

### 3. 手話と通信大学

東京に単身赴任して、とても困ったのは時間が余ることでした。

大手不動産会社では、海外を含めた各部門からの「評価ではどのように考えるか」という質問に答えることが私の主たる業務で、私には正解を単独で答える能力はありませんが、不動研の誰に聞けば正解が得られるか分かる能力は持っています。

各部門から質問がないときもあり、だいたい定時退社していましたが夜は暇なのです。

東京に行く前にテレビは観ないと決めていましたし、家でぼつんと一人飲みする習慣もありません。お酒を飲むのは出向先の飲み会くらいです。

そこで何かしたくて、思い切って自治体主催の手話講座に申し込みました。

何故に手話を始めようと思ったかといいますと、昔、電車に乗っていたときに聾学校の生徒さんたちが手話で会話をしているのを見て、その手の動きがきれいだったのと笑顔が素晴らしかったのです。

手話に興味を持ったものの、ずるずると手話を学ぶ機会を逸しておりました。

手話の夜の講座に参加しますと、いろいろな職業の幅広い年代の方がおられ、とても楽しく学ぶことができました。こちらに戻ってから手話の講座に参加していませんが、また参加したいと考えています。

あと、特に土日が暇で仕方ありませんでした。そこで土日にスクーリングで学校に行ける通信大学に申し込みました。

30代や40代の生徒さんが多く、私の世代（当時50代後半）は1割程度です。

スクーリングが始まるまでのドキドキ感や若い人に交じってのグループワークは、いい刺激になりました。また、コロナ前は単位取得は会場試験が主体でしたので、これ以上の暇つぶしはなかったです。

#### 4. 最後に

歩いてきた道を振り返りますと、なんて運が良いのだと我ながらびっくりします。

いい人々にいっぱいめぐり会えましたし、天職に就くことができたのですから。

60代の新人の自己紹介を終えさせていただきます。

これからもよろしく願いいたします。

以 上

株式会社 工藤総合鑑定  
不動産鑑定士 工藤 隆行

## 1. 開業の経緯

令和6年5月に開業させて頂きました株式会社工藤総合鑑定の工藤隆行と申します。

私が、不動産鑑定士の論文式試験に合格したのは平成24年、それから2年の実務修習期間を経て東京の鑑定会社で8年間、企業内鑑定士として勤務しておりました。企業内鑑定士としての勤務時代には、様々な案件を評価したり、また、色々な都市に時には農山漁村へと出張があったりと貴重な経験を積み、大変充実した日々を送ることができました。独立開業するにあたり、昨今の鑑定業界の現状に加え、社会情勢からみても多少の不安な時期ではありましたが、鑑定士試験の受験を志した当初より、独立開業することが一つの目標でしたので、初心に戻りこの度、私の生まれ育った舞鶴市で開業する運びとなりました。

## 2. 開業のメリット

私が考える独立開業してよかったと思える点は以下の点です。

### ①自分の好きなときに仕事ができ、好きなときに休憩できること。

独立後は、会社員の時に比べるとトータルの勤務時間は長くなってはいますが、いつでも休憩を取ることができ、満員電車の通勤ストレスから開放されたからなのか、何故か身体の疲れもなく、よりリラックスして仕事に取り組めるようになりました。この点は、社是といたら大げさですが今後も大切にしていきたいと思っています。

また、実際の作業に関しては、独立前には単発の官公庁の評価を数十件、行なったのみで、地価公示や地価調査等のいわゆる公的評価を行なったことはなく、何もかもが新鮮で驚きの連続です。この点、私の所属する分科会の幹事をはじめ、諸先輩方には大変ご迷惑をおかけすると同時に丁寧に教えて頂きありがたい限りです。

### ②努力した量が反映されやすいこと。

会社員時代は、勤務体系も比較的自由度が高く、ある一定のノルマはありましたが、ノルマ以上に仕事をやったからといってそれほど経済的メリットがあったわけではありません。一方で、独立開業すれば当然のことながら、繁忙期には、休みもなく夜遅くまで作業をすることもあります。やればやるほど成果として反映されやすい点は魅力だと思います。

なお、私の所属する分科会のエリアは、京都府の亀岡以北と非常に広がっており、大変な面もありますが、その土地毎に見所のある場所、地域の伝統や文化を感じられるスポット等が案外多いのが特徴です。この点においては、デスクワークだけではない、フィールドワークも一定割合であるというのが鑑定士の仕事の魅力の一つだと思っています。

## 3. 今後の展望

今後は、京都府北部を軸足としつつ、依頼者のいかなるご依頼、要望等に柔軟に対応できる体制を作りたいと考えています。その中で、前述のメリットをなるべく損なわないよう、地域や社会に貢献できるような専門家、組織となるべく努力したいと思いますので今後とも何卒よろしく願いいたします。



みらいアプレイザル  
不動産鑑定士 高橋 健太

2023年6月に入会いたしました、みらいアプレイザルの高橋健太と申します。

## 1. 経歴

出身は京都市下京区です。社会人になってから大阪市→高槻市と移り住み、現在はまた下京区に戻ってきています。

同志社大学法学部を卒業後、大阪ガス都市開発株式会社に就職し、主に賃貸物件の管理運営・アセットマネジメントや、経営企画・投資評価業務等を経験しました。2020年に家業を引き継ぐため京都に戻ってまいりまして、両親とともに不動産賃貸・管理業を営む傍ら不動産鑑定士を目指し、2021年に短答式及び論文式試験に合格。1年間の実務修習を経て2023年に不動産鑑定士としての登録が完了しまして現在に至ります。

## 2. 鑑定士を目指した理由

経歴の通り、両親の仕事も自身の就職先も不動産業界でしたので、早くから不動産鑑定士という資格については知っており、興味を持っていました。特に家業に戻ってから、自分の今後の糧となる大きな資格を一つ取りたいという思いが強くなり、本格的に不動産鑑定士試験の勉強を始めた次第です。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

まだまだ鑑定評価業務自体の経験は浅いので、胸を張って得意だといえる分野はありませんが、前職及び現職では賃貸マンション・オフィスの管理運営に携わっていますので、それらの価格や賃料の評価について、今後特に研鑽を積んでいきたいと思っております。

## 4. 自己アピール

- ・スポーツは観る方もやる方も大好きです。  
中学・高校時代は陸上(長距離)、大学時代は軟式テニスをしていました。そのほか硬式テニス、フットサル、ロードバイク、スキー等、いろいろなスポーツに少しずつ手を出し、現在はゴルフにドブプリはまっています。観るほうは特に野球が好きです。球場に足を運で直接観戦することはほぼありませんが、テレビやネット配信のものを家でよく見えています。
- ・家では料理担当なので、一応料理も趣味の一つです。料理系Youtuberの動画を見て日々勉強しています。また、お酒も大好きです。
- ・5歳の娘と0歳の息子の育児も頑張っています。

開業したばかりでまだまだ分からないことが多々ありますが、真摯に業務に努め、日々研鑽を積んで参る所存ですので、ご指導・ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。



一般財団法人日本不動産研究所 京都支所  
不動産鑑定士 芦川 直樹

## 1. 経歴

はじめまして、このたび京都府不動産鑑定士協会に入会させていただきました芦川直樹です。

出身は神奈川県横浜市の出身で、大学を卒業するまでは神奈川県で育ちました。横浜市出身というおしゃれな街の出身というイメージもあるかもしれませんが、実家は調整区域の田舎育ちです。大学卒業後は、現在所属している日本不動産研究所に入所し、山口支所（4年）→本社事業部（10年）→大津支所（8年）と赴任し、令和5年7月から京都支所に勤務しています。

母方の実家が京都ということもあり、幼少の頃は新幹線に乗って京都に来るのが楽しみで、良く来ていましたので、京都支所に転勤したのも縁を感じます。

## 2. 鑑定士を目指した理由

大学は法政大学の法学部出身なのですが、高校も系列高校で、人生で受験を経験せずにのんびり過ごしてきましたが、就職は氷河期で、さすがにまずいと思ったことから、不動産鑑定士を受験することにしました。当時は特に不動産鑑定士の資格を知っていたわけではないのですが、周りの友人がたまたま宅建を受験していて、次に不動産鑑定士の勉強を始めようとしていたことがきっかけで、資格を知りました。資格の本を見ると、独立開業も可能でとあり、当時の専門学校の宣伝にもつられて、受験することにしました。また、当時通っていた専門学校に日本不動産研究所の講師がいたこともあり、試験合格後はその縁で現在の会社に就職することになりました。

## 3. 鑑定評価上の得意分野、挑戦したい分野

得意分野と呼べるような、分野はありませんが、鑑定評価はどの案件でも特徴と面白みがありますので、良い仕事に出会えたと思っています。今後も不動産に関して幅広く知識を身につけて、不動産に関する相談には何でも乗れる鑑定士になっていきたいと思っています。

## 4. 自己アピール

家族構成は、子供が2人いて、2人とも男の子です。長男が中2、次男が4月に小学校に入学したばかりの小学校1年生です。長男が野球をやっているのも、休日は長男の送迎と空いた時間に次男と遊んだりしていて、最近の休日は子育てが中心になっています。

また、最近はほとんどやっていますが、ゴルフも多少やります。今後はせっかく京都に来たので、京都のいろいろな場所に行って楽しみながら仕事に取り組んでいきたいです。

最後になりましたが、微力ながら、今後は不動産鑑定業界に若い方に多く興味をもってもらえるような取り組み等、不動産鑑定業界の発展のためにも尽力していきたいと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願い致します。

以上

大和不動産鑑定株式会社 京都支店  
不動産鑑定士 **西本喜臣**

## 1. 経歴

生まれも育ちも和歌山県和歌山市です。高校までを和歌山市で過ごし、大学は中央大学理工学部へ進学しました。大学卒業後は、不動産会社等で不動産仲介等の実務を経験し、不動産鑑定士試験に合格後、平成16年に大和不動産鑑定株式会社大阪本社へ入社致しました。その後神戸支社、東京本社、奈良支社を経て令和5年11月に京都支社に転勤となり、当協会に入会させて頂きました。

## 2. 鑑定士を目指した理由

不動産会社等で建築や不動産仲介に携わるなかで、REIT、用地買収また裁判案件まで多岐にわたり活躍の場がある不動産鑑定を知り、不動産鑑定試験を受験し、平成16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

入社以来、証券化案件のほか、用地買収、訴訟案件など多種多様な鑑定評価を行ってきましたので、大げさに申しますと総合的な観点から不動産を評価することができる場所が持ち味です。コロナ禍において、世界の経済社会が停滞する期間中に、プログラムを覚えたこともあり、現在では社内SEとしていま流行りのDX関連の業務に携わっており、社内用のアプリやシステムの開発に取り組んでいます。不動産とプログラムの知識を用いて、新たなことを始められればと模索している日々です。

## 4. 自己アピール

趣味はウインドサーフィン、将棋（初段程度）、自転車などです。ウインドサーフィンについては大学生のころからの趣味ですが、最近は寄る年波には勝てず引退状態です。将棋は、毎日ネット対局しています。自転車はコロナ禍の運動不足解消を目的に週末に淀川～桂川沿いを息子とともに走っています。天気の良い日には嵐山まで足を延ばしています。

社内業務が中心で、かつ、公的評価もしておりませんので、皆様とご一緒する機会は少ないですが、何卒、宜しくお願いいたします。

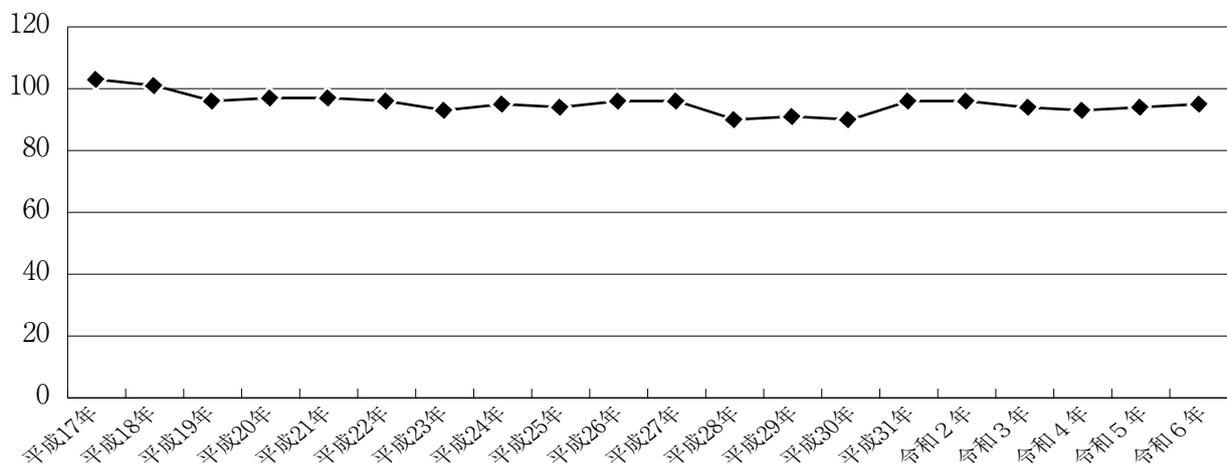
## 京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

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	—	—
令和6年	95	—	—

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6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東高月8	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6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（伊根町、与謝 野町）	〒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6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（伊根町、与謝野町）	〒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6年度 不動産無料相談会のご案内



毎月2回、不動産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。

会場での対面相談のほか電話相談・オンライン相談も可能です。

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)

開催日時			会場
令和6年 (2024年)	4月	2日(火) 10:00～16:00	〈京都市会場〉中京区役所 〈北部会場〉舞鶴市西駅交流センター 〈南部会場〉宇治市産業会館
		24日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		5月	15日(水) 13:30～16:00
	5月	29日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		6月	12日(水) 13:30～16:00
	6月	26日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		7月	10日(水) 13:30～16:00
	7月	24日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		8月	7日(水) 13:30～16:00
	8月	28日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		9月	11日(水) 13:30～16:00
	10月	4日(金) 10:00～16:00	〈京都市会場〉中京区役所 〈北部会場〉プラザふくちやま 〈南部会場〉宇治市産業会館
		23日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		11月	13日(水) 13:30～16:00
	11月	27日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		12月	11日(水) 13:30～16:00
25日(水) 13:30～16:00		(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局	
令和7年 (2025年)	1月	22日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
	2月	12日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
		26日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局
	3月	12日(水) 13:30～16:00	(公社)京都府不動産鑑定士協会 事務局

## ■ 編集後記

「不動産鑑定きょうと第42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。今回の表紙は島本渉外広報委員長のご発案により、大河ドラマ「光る君へ」にちなんだ写真となりました。

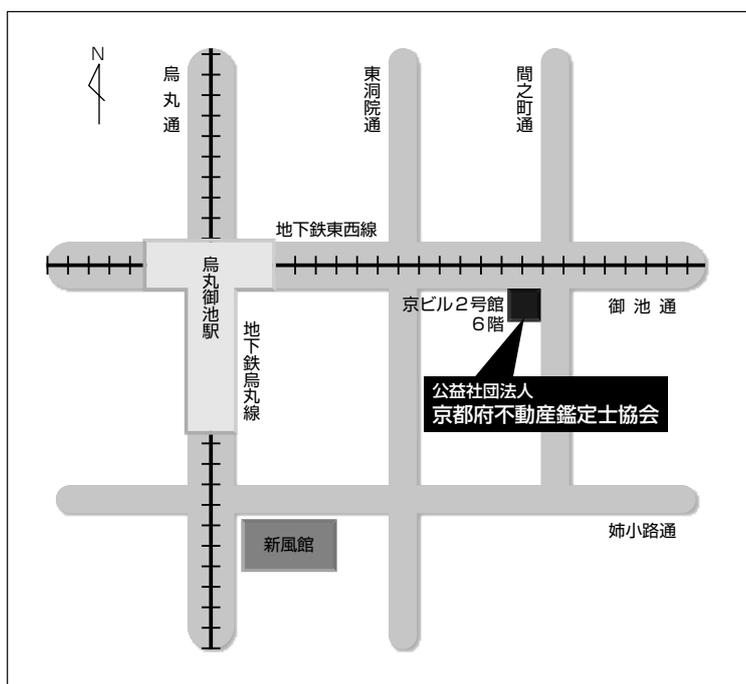
新型コロナウイルス感染症の影響が薄れ、本格的に以前の日常が戻りつつあります。当会も令和5年度総会懇親会、夏季家族懇親会や新年祝賀会などをリアルで開催しました。

一方で、新型コロナウイルス感染症によって変化したこともあり、リモートの活用はその典型といえます。当会においても無料相談会におけるリアルとリモート両方の相談対応、理事会へのリモート出席などという形で活用されています。また新たな取り組みとして、辻本会長による会員向け情報発信である「理事会報告WEB配信～なおちゃんねる～」もはじまりました。リモートを活用することで、リアルではなかなかできない、距離を超えた協会活動が可能になり、リモート活用・併用がこれからの協会活動の一つの形になりつつあります。

今年は元日から最大震度7を記録する令和6年能登半島地震が発生しました。地震による家屋倒壊だけでなく、津波、大規模火災と、正月とは思えない年明けとなりました。不動産鑑定士は住家被害認定をはじめとする災害対応においても、社会にとって必要な役割を十分に果たせる存在です。一日も早い被災地の復興を願うとともに、不動産の鑑定評価に関する高度の専門職業家として備えを怠らない、そういう一年でありたいと考えています。

# 公益社団法人 京都市不動産鑑定士協会

## ■ 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 島本 英年  
印 刷 (株)ティ・プラス

令和6年5月発行