

Kyoto Association of Real Estate Appraisers

第
44
号

不動産
鑑定
きょうと

30周年記念誌

Anniversary

th



公益社団法人
京都府不動産鑑定士協会

不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

- 一. 良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一. 専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一. 自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一. 職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。
- 一. 常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

不動産鑑定きょうと／第44号／目次

協会設立30周年を迎えて	会 長	辻本 尚子	2
ご挨拶	副会長	藤原 陽・吉岡 和潔	3
祝 辞	京都府知事	西脇 隆俊	4
祝 辞	京都市長	松井 孝治	5
歴代会長ご挨拶	第8代会長	森田 信彦	6
	第9代会長	木田 洋二	7
<hr/>			
公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 概要			8
令和8年度 協会役員・委員			10
<hr/>			
■ 役員ご挨拶			11
<hr/>			
■ 委員会報告			
総務委員会報告	委員長	津田 浩伸	15
財務委員会報告	委員長	綿越 浩	16
親睦委員会報告	委員長	細見 幸司	16
業務適正化委員会報告	委員長	左近 宏崇	17
地価調査委員会報告	委員長	村山 健一	17
公的土地評価委員会報告	委員長	村山 健一	17
資料委員会報告	委員長	山口 将史	20
法務鑑定委員会報告	委員長	松本 薫	21
渉外広報委員会報告	委員長	島本 英年	22
調査研究委員会報告	委員長	中島 直紀	24
業務推進委員会報告	委員長	橋本 秀樹	24
綱紀・懲戒委員会報告			25
<hr/>			
■ 令和8年地価公示の概要	京都府代表幹事	村山 健一	26
第1分科会の状況	第1分科会幹事	村山 健一	36
第2分科会の状況	第2分科会幹事	津田 浩伸	38
第3分科会の状況	第3分科会幹事	粟田口定大	42
第4分科会の状況	第4分科会幹事	宇野 行将	45
<hr/>			
■ トピックス			
団体功労者表彰			48
京都の主なプロジェクトの整備動向	資料委員会		49
講演会報告	法務鑑定委員会	岡田誠二郎	53
<hr/>			
■ 活動報告	本年度の活動状況		57
<hr/>			
■ 会員随想			
雑感	不動産鑑定士	岩本 一	64
鑑定評価の対象である不動産（土地）の特性と不動産市場の特性	不動産鑑定士	立花 義生	66
さすらう不動産鑑定士の旅のアレコレ3	不動産鑑定士	前田 祥城	70
晴耕雨読Ⅱ (M&Aに関する話題)	不動産鑑定士・M&Aスペシャリスト	山下 光弘	75
<hr/>			
■ 個人・業者 新入会員			77
<hr/>			
会 員 録			79
会員数の推移			94
市役所一覧			95
土木事務所一覧			96
法務局一覧			96



協会設立30周年を迎えて

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会

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。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。この度、当協会は皆様の温かいご支援とご厚情に支えられ、設立30周年という大きな節目を迎えることができました。これもひとえに、府民の皆様や国や京都府をはじめとする地方公共団体及び各種団体の皆様方のお力添えの賜物と心より感謝申し上げます。日頃より当会活動を支えてくれている会員各位にも改めて感謝いたします。

さて、協会設立30周年であります。これは平成7年の社団法人化以降ということになります。社団法人化以前の京都会の発足からですと50余年の歴史があります。

不動産鑑定士制度の歴史を紐解くと、その創設は昭和30年代に遡ります。昭和38年7月16日に「昭和38年法律第152号：不動産の鑑定評価に関する法律」が公布され、昭和39年4月1日から施行されました。「もはや戦後ではない」という言葉が登場したのが、昭和31年度の経済白書です。東京オリンピックの開催が昭和39年、同じ年に東海道新幹線が開業しています。戦後の高度経済成長期に都市部で地価が急騰し、適正な地価の形成や公平な土地評価の必要性から「不動産の鑑定評価に関する法律」が作られたのです。

この法律は土地等の適正な価格の形成に資することを目的とし、不動産の鑑定評価に関し不動産鑑定士及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、現在の不動産鑑定士制度の法的基盤となるものであります。

不動産鑑定士の最初の試験と基準についてみると、昭和38年の法律公布後、第1回不動産鑑定士試験（特別試験）が実施されました。昭和39年には不動産鑑定士が評価を行うための統一基準である「不動産鑑定評価基準」が制定され、制度の実務的基礎が整備されました。こうして日本における不動産鑑定士制度が誕生したのです。

京都では、昭和41年8月に京都不動産鑑定士会が設立されたところ、昭和49年1月に社団法人日本不動産鑑定士協会近畿支部京滋部会となり、昭和50年9月には社団法人日本不動産鑑定協会近畿支部京都部会として活動することとなりました。その後、京都部会は、平成7年12月に社団法人京都府不動産鑑定士協会へ、平成25年4月には公益社団法人京都府不動産鑑定士協会へと移行して現在に至ります。

定款にも記載の通り、当協会は、不動産鑑定士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おります。我々京都の不動産鑑定士は、協会設立以来、不動産鑑定士の職業倫理の基本指針として「鑑定五訓」を大切に、時代の変化に向き合いながら、一步一步着実に歩を進めてまいりました。30年という年月の中で培ってきた経験と信頼を礎に、今後も皆様のご期待にお応えできるよう、より一層努力してまいります。

これからも変わらぬご支援、ご指導を賜りますようお願い申し上げますとともに、皆様のますますのご健勝とご発展を心よりお祈り申し上げます。

ご挨拶

公益社団法人
京都府不動産鑑定士協会

副会長 藤原 陽



当協会が社団化三十周年を迎えられましたこと、会員の1人として、また15年にわたり役員を務めさせていただいた者として、深い感銘を覚えております。

役員歴は平成24年4月1日からでした。最初の4年間は監事、次の4年間は理事（財務委員長）、その次の7年間は代表理事（副会長）を、令和8年度で役員を全うしたいと思っております。この間、4名の会長が歴任し、現役員の中でも古参組と言えます。

これまでを振り返ると様々な事がありました。公益社団法人へ移行、汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議（PPC）の京都開催、公益社団化記念事業としての金沢旅行、初めての会長選挙など。法律においても土壤汚染対策法、土砂災害防止法等の制定。

役員という立場で、時代に対応した鑑定評価制度向上のため、会員の声のくみ取り、行政との折衝など、これまで歴任された役員と一緒に数々の困難を乗り越えてきました。感慨深いものがあります。また、これは、会員の皆様の温かい支えがあったからこそです。

今後、京都府不動産鑑定士協会は40周年、50周年に向かい新たなステージへと前進していくものと信じております。

公益社団法人
京都府不動産鑑定士協会

副会長 吉岡 和潔



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が設立30周年を迎えられましたこと、謹んでお慶び申し上げます。また、長年にわたり本協会が地域社会における不動産鑑定評価の専門性と公正性を確保し、その社会的使命を着実に果たしてこられたことに深く敬意を表します。

近年、空き家問題や所有者不明土地の増加、地域コミュニティの変容など、不動産を取り巻く社会課題は益々複雑化しています。不動産鑑定士は、これらの課題解決において客観的評価を提供する専門家であると同時に、地域の不動産情報を適切に扱う公共的基盤としての役割、すなわち社会インフラとしての機能を果たし得る立場にあります。

その意味で、鑑定業界が担うべき使命は従来以上に大きく、また重要性を増しているものの、人口動態の変化に伴い次代を担う若手会員が減少していることは、協会運営における喫緊の課題であります。

一方で、世代構成が逆ピラミッドとなる現状は、視点を変えれば、豊富な経験と実績をお持ちの先輩諸氏が多数在籍されているという、大きな強みを有しているともいえます。先輩方が長年培ってこられた知見、判断力及び実務に裏打ちされたノウハウは、後進にとってかけがえのない財産であり、協会の持続的発展の基盤となるものです。今後、是非その貴重な知識をご教示賜り、若手会員の育成にお力添えをいただければ幸いに存じます。

協会が30周年という節目を迎えた今こそ、先輩方の知見と若手の意欲を結びつけ、世代を超えて学び合える体制を強化することが、鑑定業界が社会インフラとしての役割をさらに高めていく基盤となると確信しております。

結びに、協会の一層の発展と会員各位のご健勝を心よりお祈り申し上げます。

祝 辞



京都府知事
西脇 隆俊

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が、この度、設立30周年を迎えられましたことを心からお祝い申し上げます。

貴協会におかれましては、地価調査・地価公示をはじめとする公的鑑定評価を的確に実施いただき、公正な地価の形成を通じて京都府政の推進に多大な御貢献をいただいております。また、調査研究や研修等を通じた会員の資質向上の取組や、不動産に係る府民向けの無料相談会の実施など不動産鑑定評価制度の普及啓発に積極的に取り組まれていることに深く敬意を表する次第です。

京都府内の地価の動向は、この30年近くで京都府内への外国人宿泊者数は約20倍に増えるとともに、比較的低金利の状況が続く中、京都市内の著名な観光地をはじめ交通利便性や周辺環境に優れた地域では地価の上昇傾向が続く、北部地域においては下落傾向が和らぐ兆しが見られるところです。

府民の皆様が安心してその土地で生活し、地域が豊かに発展していくためには、土地の適切な利用が欠かせませんが、そのためには、土地の取引が適正に行われ、その価値が正しく見極められる環境づくりが不可欠であり、適正な地価水準の維持・形成を図るためには、不動産鑑定士の皆様の役割が何より重要でございます。

一方、近年は自然災害が頻発化・激甚化し、毎年のように全国各地で水害・土砂災害及び地震などの被害が生じる中、貴協会所属の不動産鑑定士の皆様がいち早く被災した現地へ入り、被災者の罹災証明に欠かせない住宅被害認定調査への支援活動に御尽力いただいていることに、改めて感謝申し上げます。この30年の間に明らかに大規模な自然災害の発生件数は増加しており、貴協会の果たされる役割は一層重要になってきております。

今後、本格的な人口減少と少子高齢化の進展による空き家・空き地の増加や外国人による不動産取得への対応など、土地政策が直面する課題が山積する中、京都府といたしましては、「京都府総合計画」を基本に、府民の皆様が安心して豊かに暮らし、将来に向かって夢を抱いていただけるよう、取組を推進してまいりますので、引き続き皆様の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに当たりまして、貴協会の今後ますますの御発展と、会員の皆様の御健勝と御活躍を祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。

祝 辞



京都市長

松井 孝治

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が、設立30年の大きな節目を迎えられましたことを、心からお慶び申し上げます。

貴協会の皆様は、長年にわたり高度な専門性と客観的な視点をもって、不動産取引の信頼性の向上と暮らしやすい京都のまちづくりに重要な役割を果たしてこられました。また、「定期無料相談会」を通じ、市民の皆様の不動産に対する切実な悩みに寄り添い、大切な資産を守る心強い味方として歩んでこられました。

辻本尚子会長をはじめ、歴代役員並びにすべての会員の皆様に深く敬意を表します。

さて、全国的な少子高齢化や人口減少が進展し、社会のあらゆる分野で担い手不足という大きな課題に直面しています。京都においても、美しい景観を形づくる京町家をはじめとする伝統的建造物が、相続などを機に取り壊されるなど、都市の価値や魅力が失われつつある現状に強い危機感を抱いています。とりわけ、近年深刻化している「放置空き家」の問題は、景観や治安上のリスクだけではなく、地域における人と人のつながりを希薄化させる要因ともなっており、中古物件の流通促進といったさらなる取組が必要です。

不動産鑑定士の皆様は、売買や相続、賃料算定、資産形成、そして都市整備に至るまで、多岐にわたる分野で高い知見と経験を有する「不動産のプロフェッショナル」です。社会や地域のあり様が大きく変化する今、皆様が果たすべき役割はますます重要になっています。

不動産の円滑な取引に欠かすことのできない適正な鑑定評価や、地域の特性を見極めた土地利用の提言など、専門的知見を発揮していただき、これからも京都のまちづくりを力強く支えてくださることを願っています。

京都市といたしましても、京都の本質的な価値や魅力を未来に継承、さらに高める視点を重視し、京町家の保全継承への支援強化など不動産流通の活性化にも取り組みながら、京都に住み、学び、働く価値や値打ちをさらに高めてまいります。

そして、多彩な人々が交ざり合い、互いに支え合いながら、すべての人々に「居場所」と「出番」のある社会を実現していく決意です。

結びに、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会のますますの御発展と、会員の皆様のさらなる御活躍を祈念申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

◆- 歴代会長 -◆

ご 挨拶

第8代会長

森 田 信 彦



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が設立三十周年という節目を迎え、記念誌を刊行されるにあたり、歴代会長の一人として寄稿の機会を賜りましたことを、心より光栄に存じます。

本稿を作成するにあたり、「不動産鑑定きょうと」のバックナンバーを読み返してみました。そこには、今でも現役でご活躍の先生、引退された先生、鬼籍に入られた先生、そして同じ時期に入会した友人の写真や文章が並んでおり、懐かしく拝読いたしました。こうして振り返りますと、当協会が今日まで着実な歩みを続けてこられたのは、歴代会長、理事、役員の皆様をはじめ、多くの先達のご尽力、そして会員各位の日々の誠実な業務の積み重ねによるものと、改めて感じ、深く敬意を表する次第です。

また、平素より当協会の活動にご理解とご支援を賜っております行政機関ならびに関係各方面の皆様、改めて厚く御礼申し上げます。

私は現在も日本不動産鑑定士協会連合会の監事を務めさせていただいております。この役職を通じて、京都の会員の皆様にぜひ知っていただきたいのは、吉村連合会会長をはじめとした役員各位の献身的な活動です。これらの活動の成果として、不動産鑑定士の処遇改善や将来の担い手確保に向け、地価公示に続き、都道府県地価調査、相続税路線価評価、固定資産税評価、公共用地取得の際（用地対策連絡協議会、いわゆる用対連）における鑑定評価など、公的鑑定評価の報酬単価が引き上げられたことは、記憶に新しいところであります。若く優秀な会員が多い京都です。皆様には京都に留まらず、広く全国でも活躍していただきたいと思う次第です。

近年、不動産を取り巻く社会環境は大きく変化しており、その中で不動産鑑定士に求められる役割と使命は、これまで以上に重みを増していると感じております。不動産の鑑定評価の専門家の存在そのものが、不動産市場の健全性と信頼性を支える重要なインフラであると位置付けられていることは、我々の職責の公共性を端的に示すものと言えるでしょう。

とりわけ、自然災害が頻発する現代においては、被災地支援、特に住家被害認定調査の場面において、不動産鑑定士の専門性が果たす役割は極めて大きく、関係自治体から寄せられる信頼も大きなものがあります。京都からも多くの会員の皆様が貢献されており、改めて感謝と敬意を表します。

さて、私自身、京都部会に入会した当時を振り返りますと、協会行事を通じて先輩方と交流し、多くを学ばせていただいた経験が、鑑定士としての礎となりました。協会とは、単なる組織ではなく、専門家としての志と責任を共有する場であったと実感しております。

競争環境の厳しさが語られる時代であるからこそ、また、大きな組織で一緒に仕事をする機会の乏しい我々であるからこそ、会員同士が信頼で結ばれ、知見を共有し、社会的使命を再確認する協会の役割は一層重要です。協会活動への積極的な参加が、個々の鑑定士の力を高め、ひいては不動産市場全体の信頼を支えることにつながるものと信じております。

三十周年は、新たな歩みへの出発点でもあります。次の節目に向け、当協会がより一層府民の皆様信頼され、社会に必要とされる存在であり続けることを心より願っております。

最後に、本記念誌の編集・刊行にご尽力されたすべての皆様に深く感謝申し上げ、私の挨拶とさせていただきます。

◆- 歴代会長 -◆

ご挨拶

第9代会長

木田 洋二



公益社団法人京都府不動産鑑定士協会設立30周年おめでとうございます。当士協会で初めて選挙で選ばれた会長として、当時、掲げた選挙公約のうち主なものは以下の三項目でした。

I 鑑定評価受任者選定方式の適正化

連合会が策定した、鑑定評価は価格に重点を置いた受任者選定になじまない旨を骨子とする『不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）に関する基本的見解』を携え、会長就任直後から精力的に動いた公約でした。結果として、ある自治体さまが、鑑定評価員選定方式の見直しに舵を切って頂けたのは有り難いことでした。また後に、「会長の言ったとおり、鑑定士の先生方には本当に良くやって頂いています」と、自治体のご担当者さまから感謝の言葉を頂いたのは感慨深かったです。

II 若手の登用

新人の理事候補者は無投票で当選人とする（ある理事のとても斬新な発案）等、役員選挙規程の見直しを行なったことなどにより、若手理事（若手と言っても、年齢的には他士業では中堅？）が増え、理事会の世代交代が進みました。そのほか、京都地裁本庁管内の競売評価人候補者の若返りにも取り組みました。ただ、あれから既に数年が経ち、相当数の評価人候補者が退任する中、再度裁判所へ向けて理事会から増員の要望を出し、若手の登用を図っても良い時期に来ているのでは、と感ずるところです。

III 広報機能の強化

各会員の相談ビジネス拡充のため、士協会ホームページ上にある会員紹介欄の検索機能を強化し、記事下広告の会長挨拶欄を相談業務Q欄に差し替えました。それから、府下南部の一大イベント『せいかな祭り』での、士協会ブースの開設を目指しました。退任後ですが、ようやく開設がかなったと聞いた時は嬉しかったです。同祭典の総来場者数は3万人を超えると聞きますが、ブースも毎年盛況のようで、開設に向け粘り強く交渉して下さった関係委員長及びブース開設の希望を一番初めに精華町さまに届けて頂いた山下光弘先生に感謝申し上げます。

会長就任の二期目は、旧事務局所在の建物の建て替えにともなう事務局の移転が最大のテーマでした。最終的には、当時の総務委員長に任せきりとなりましたが、会員及び事務局職員が胸を張って出入りができる表通り沿いのオフィスビル内に現事務局を構えることが出来、更に、リモート設備を充実させて理事会をはじめ様々な会議等での利用が可能となり、会員の便益に資することとなったのは幸いでした。

ところで、公益社団法人は、言うまでもなく精緻かつコンプライアンスに即した法人運営を求められ、これは監督官庁による数年に一度の厳しい監査によって検証されます。無事に監査を終えるには、監事・四役のほか事務局職員にも一定の専門的知識や練度が求められます。この観点から、事務局のルーティン業務の効率化や職員の待遇改善に力を注ぎました。具体的には、毎年ペア以外に給与水準全体の見直しを行ないました。物価の高騰と人材不足が続く中、人材確保・育成の観点から、このような視座を士協会執行部は常に持って置くべきと、最後に一言申し添え、私からのお祝いの言葉といたします。

最後の最後にもう一言：不動産鑑定士が事件解決のキーマンとして颯爽と登場する拙著『薊（あざみ）の審判』（筆名：逢馬 壮（おうま・あき））はAmazon、楽天ブックス等で好評販売中です！

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会

概 要

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

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

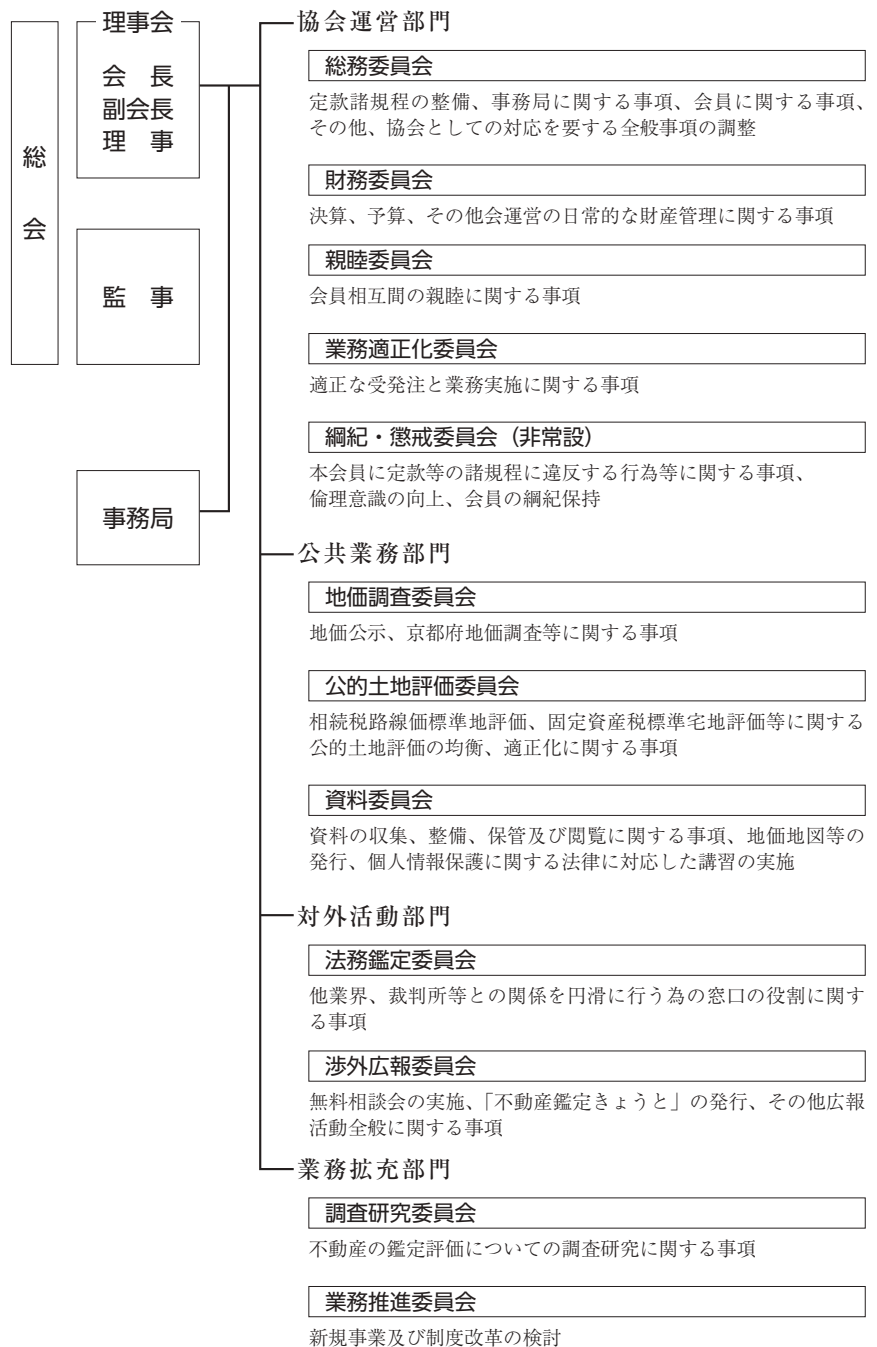
《公的鑑定評価》

- 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8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 芦 川 直 樹、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、綿 越 浩、渡 邊 崇 彦、
南 部 啓 子 (外部理事)
監 事 三 浦 正 樹
毛 利 隆 志 (外部監事)

【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

【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
資 料 副 委 員 長 芦 川 直 樹

【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

役員ご挨拶

理事

総務委員会

委員長 津田 浩伸

当協会の社団法人化30周年にあたり、日頃ご高配を賜っております関係各位に御礼申し上げます。また、これまで協会をつくってこられた諸先輩方のご苦勞に感謝いたします。

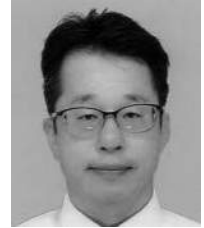
他の士業と異なり不動産鑑定士は協業が多く、業界や士協会は「職場」といえます。業務の効率化、成果の更なる質向上のため、今後も「職場」環境の改善に努めます。

この機に会員各位も今ある環境が当然と思わず、協会が機能しない状況を想像してみてください。

理事

財務委員会

委員長 綿越 浩



30周年の記念すべき年を、財務委員長という立場で迎えられることをたいへん嬉しく思います。当協会の正味財産期末残高は十分な額がございますが、その多くは公益法人移行前に協会事務所を所有する目的で積み上げたものと伺っております。今は会員数が伸び悩み、その目的も過去のものとなりましたが、このさき40周年、50周年を迎えるときに、再びその機運が盛り上がるほど当協会が発展していることを願っております。

理事

親睦委員会

委員長 細見 幸司



京都府不動産鑑定士協会が設立30周年を迎えるにあたり、親睦委員長として次の一步を皆さまと一緒にできることをうれしく感じております。これまで夏の懇親会と一月の新年会を通じて、気軽に集まり語り合える雰囲気づくりに努めてまいりました。この夏には、会員同士のつながりをさらに深める親睦旅行の実施も検討しております。今後の事業には、より多くの皆さまに気軽に足を運んでいただき、ともに温かな交流の輪を広げていければ幸いです。

理事

業務適正化委員会

委員長 左近 宏崇



引き続き2年間、業務適正化委員会をお預かりします。

主に近畿会での会務が主となりますが、ガイドラインの徹底、適正な受注・報酬のあり方など、本会連合会、近畿会から発出される事項をご案内するとともに、会員の皆様のご意見・ご要望等を取り込みながら、これまで以上に精力的に活動していくことを目指します。今後共、ご理解ご協力の程よろしく願いたします。

理事

地価調査委員会
公的土地評価委員会

委員長 村山 健一



地価調査委員会では地価調査業務を、公的土地評価委員会では固定資産税及び相続税に係る鑑定評価業務を所管しています。これらは不動産鑑定士の社会的使命を支える重要な業務です。P-MAPの活用や電子署名の導入による精緻化・効率化、報酬水準の改善といった処遇面、さらに独占禁止法への対応など守りの側面にも配慮し、会員の業務環境の向上に努めてまいりました。今後も本会及び近畿会と連携しつつ、公的評価の信頼性の維持・向上に資する活動を進めてまいります。

理事

資料委員会

委員長 山口 将史



資料委員の山口です。資料委員会は資料の管理・保全業務のほか会員の皆様の専門家としてのスキルアップを目的とした定例研修例会が主な業務です。昨年は神戸シンポジウムと研修例会の時期が重なったこともあり、研修例会の代替として当シンポジウムの周知と記念冊子の配布を行い、多くの会員の皆様に参加頂けました。また、研修で取り上げて欲しい題材などがございましたらいつでもご連絡ください。

理事

資料委員会

副委員長 芦川 直樹



資料委員会の副委員長を担当しております芦川です。また、近畿会の災害対応委員会にも委員として参画しております。資料委員会では、専門職業家としてのスキルアップのための研修を担当業務の1つとしていますが、最近AIの進展による社会経済構造の変化等、以前よりも社会変化のスピードが速く、不動産鑑定士も時代に合った知識を身につけていく必要があります。私は京都会に入会してまだ日が浅いですが、会員の皆さまの参考となるような研修の企画等を行っていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

理事

法務鑑定委員会

委員長 松本 薫



平素より委員並びに会員の皆様にはご協力を賜り心より御礼申し上げます。当委員会は公益目的事業である一般府民向けの講演会、各士業団体と連携した合同研修会や懇話会の開催等を中心に活動を行っています。この30年、諸先輩方の活動とご尽力の積み重ねによって当委員会ひいては当協会は支えられ成長してきました。今後も研修会や講演会を通して会員の専門性の向上、不動産の鑑定評価制度の一層の普及と信頼性向上に努め、当協会が社会に貢献できる団体としての発展に取り組んでまいりたいと存じます。

理事

渉外広報委員会

委員長 島本 英年



京都府不動産鑑定士協会の設立30周年にあたり、これまで当協会の活動にご尽力下さいました皆様に感謝し、御礼申し上げます。私は、当協会で10年以上にわたり渉外広報委員会の活動に関わらせていただきました。京都における不動産鑑定士の知名度向上は一朝一夕には成し遂げられず、日頃の地道でひたむきな活動が大事であることを日々痛感しております。次の時代へ当協会の歴史を繋いでいけるように、今後も微力ながら力を尽くしたいと思います。

理事

渉外広報委員会

副委員長 渡邊 崇彦



令和5年より理事、そして渉外広報副委員長を務めております。当協会として初めての北部地域からの理事として、同地域における無料相談会の開催等を担当しております。過去の先輩方の努力があってこそこの当協会の活動であり、その積み重ねが設立30周年という節目につながっていることを、会務を通じてあらためて痛感しております。その歴史の重みを胸に、微力ではありますが、理事の一員として今後の当協会の歩みに力を尽くしてまいります。

理事

調査研究委員会

委員長 中島 直紀



調査研究委員会では、56頁に記載の「調査研究成果物一覧」の通り、過去に京都の地域性を踏まえた成果物の発行を行っております。年月が経過しても、現在の鑑定評価に活用しうる内容で、長い時間と労力を費やして調査、分析を行い、成果物を発行されてきた過去の委員の方々には敬意を表します。数年に一度の発行ペースとなりますが、今後も新たなテーマに基づく成果物や、過去の成果物をブラッシュアップした成果物の発行に努めてまいります。

理事

業務推進委員会

委員長 橋本 秀樹



業務推進委員会は、協会及び会員の新規事業や制度改革等の検討・推進、京都の関連諸団体へ参画し社会貢献等に寄与、住宅ファイル制度・建物評価事業・空き家・所有者不明土地等対策事業などの推進を所管としています。

ところで「業務推進とは？」とAIに訪ねると「企業や組織の目標達成のため、業務内容やプロセスを改善し、効率化を目指す活動を指します。」との回答でした。連合会でもAIを活用した鑑定評価書チェックシステムを作ろうとしています。業務推進にAIの活用が欠かせない時代となりそうです。

理事

税理士

南部 啓子



昨年から外部理事に任命され、不動産鑑定士さんのお仕事は詳しくわからないまま興味津々理事会に参加しています。不動産鑑定というお仕事は公的な大切な任務を担われており、社会になくてはならないものであることを、いまさらながら痛感しています。

税理士をしておりますので、同じ自営業同士シンパシーを感じています。税理士界同様、女性の構成割合は20%程度とお聞きしております。今後ますます女性鑑定士が増加し会務運営にも活躍されて、女性のあこがれる職業の一つになりますよう期待しております。

監事

三浦 正樹



令和7年度より監事に就任いたしました。

監事の主な役割は、業務監査として理事会が、適正に業務を執行しているか確認することです。

私が理事の時よりみなさん頑張っていっていますが、より、理事会及び各委員会の諸活動が、力強く前進し円滑に遂行されるよう、適切な助言が出来ればと思っております。

監事としての職責を誠実に果たすつもりでございますので、引き続きご協力、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

監事

公認会計士

毛利 隆志



毎年、辻本会長はじめ役員の皆様が、役員会で熱心に審議された年間事業計画・予算に基づき、公的評価業務のサポート、一般府民向けの秋季無料講演会の開催、府民及び公共団体等への無料相談会の開催等の公益事業に真摯に取り組まれています。毎月

の役員会、各種事業活動を積み重ねて公益としての社会的責任を果たされてきましたことに敬意を表します。これからも、いっそうのご発展をお祈り申し上げます。



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、諸規程の整備・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。

公益法人制度改革に対応し、必要な提出書類等を作成し、理事会に諮りました。

事務局の管理運営等では、正職員2名、パート職員1名で業務の分散をすすめ、個々にかかる負担を軽減し、また働きやすさにも配慮しながら、事務局の安定運営を図ります。

入会

令和7年

- 4月 前田 祥城氏（代表者・不動産鑑定士 祥不動産鑑定）
志田原賢太郎氏（代表者・不動産鑑定士 志田原不動産鑑定）
林 健太郎氏（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 岡村 和樹氏（不動産鑑定士 一般財団法人日本不動産研究所京都支所）
- 11月 服部 神奈氏（代表者・不動産鑑定士 服部不動産鑑定所）

退会

令和7年

- 4月 田岸 隆一氏
加藤 元信氏
- 9月 西澤 英恵氏
- 10月 若尾 一郎氏

令和8年

- 3月 岡村 和樹氏
林 健太郎氏
長谷川 茂氏

お悔やみ

佐藤正彦様が令和8年3月24日にご逝去されました。
謹んでお悔やみ申し上げます。

財務委員会報告

委員長 綿越 浩

適正な予算の立案及び執行を行いました。令和7年度は、5年ぶりに通常会費を徴収させていただきましたが、各委員会が予定していた事業（シンポジウム関連事業を含む）はおおむね予定通り執行されました。令和8年度は、30周年記念関連事業を含む予算の立案を行いました。

1. 令和7年度収支決算
2. 令和8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7年度会計監査

日 時	令和8年4月10日（金） 10時より11時30分
場 所	当協会会議室
出席者	監 事 毛利 隆志 氏、三浦 正樹 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7年 8月22日	2025年日本国際博覧会 (大阪・関西万博)	会員 12名 家族・従業員 24名
第32回京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会	令和7年 11月15日	京都府山城総合運動公園	会員 24名 会員外 1名
新年祝賀会	令和8年 1月21日	札幌 かに家 京都店	会員 19名 外部理事 1名 外部監事 1名

・上記主催事業のほか、以下の通り活動しました。

令和7年10月31日 一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会
親睦ボウリング大会 参加者3名

令和7年12月13日 京都自由業団体懇話会親睦ゴルフ 参加者2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ガイドライン研修会の運営に参加し、会員のみならず、自治体・用対連・他士業・議員の方々へのガイドライン周知に努めました。
2. 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。
3. 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）。
4. 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8年度から10年度までが承認済みとなっております。次回は令和11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7年京都府地価調査

契約期間	令和7年4月1日～令和7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、国税電子署名、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
921地点	63名	令和7年10月31日	全体説明会	評価員 63名
		令和7年12月25日	価格検討会	評価員 63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8年度の時点修正に関する業務

契約数	京都府の22市町村
地点数	3,797地点
評価員数	55名

「固定資産税（土地）に係る令和8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7年7月31日、8月1日 第1～4ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 34名
令和7年11月10日、11日 成果物点検 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9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24市町村
地点数	5,031地点
評価員数	66名

令和9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
第1回：令和7年12月25日 ハートピア京都	評価員 32名
第2回：各地域ごとにWEB会議システム（zoom）により開催	
乙訓地域 令和8年2月19日	評価員 6名
山城東地域 令和8年2月9日	評価員 9名
山城西地域 令和8年2月2日	評価員 5名
南丹地域 令和8年2月16日	評価員 4名
中丹丹後地域 令和8年2月18日	評価員 13名

令和9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7年10月28日 ウイングス京都	評価員 38名

令和9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7年6月4日 運営委員会 WEB会議システム（zoom）	正副会長・幹事 7名
令和7年9月30日 専任委員会議 当協会会議室	代表幹事・副代表幹事・ 専任委員 6名
令和7年10月15日 説明会準備等事前幹事会議 WEB会議システム（zoom）	幹事・副幹事・専任委員 14名
令和7年12月9日 価格検討幹事会議 当協会会議室	代表幹事・副代表幹事・ 専任委員 6名
令和7年12月11日 メモ価格検討会議 当協会会議室	幹事・副幹事・評価員 8名
令和7年12月15日 メモ価格検討会議 当協会会議室	幹事・副幹事・評価員 16名
令和7年12月16日 メモ価格検討会議 当協会会議室	幹事・副幹事・評価員 26名
令和8年2月3日 メモ価格意見交換会 京都市	幹事・副幹事 2名
令和8年2月4日 メモ価格検討会議 当協会会議室	幹事・副幹事 2名
令和8年2月9日 メモ価格検討会議 京都市	幹事・副幹事 2名

会議の開催	出席者
令和8年2月12日 メモ価格検討会議 京都市	幹事・副幹事 2名
令和8年3月23日、24日 成果物点検 当協会会議室	幹事・副幹事 8名

4. 地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価等の相互連携と秩序維持を図るため、それらの分科会、幹事会、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	56	54	63	56	41	62	74	66	68	67	78	76

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

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	8	10	9	7	6	12	9	8	8	8	11	13

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。なお、地価地図については、令和6年版をもって廃止しましたが、これに代わり、当協会ウェブサイト上に「不動産情報ライブラリ」、「全国の地価公示・地価調査」、「全国地価マップ」のリンクを設けることにより、地価地図情報の周知を行いました。令和7年地価公示（近畿版）

販売冊数	38冊
販売件数	7件
主な配布先	京都府、市町村、税務署、裁判所等
配布数	178冊

4. 専門職業家としてのスキルアップのための定例研修会（9月）については、神戸シンポジウムと開催時期が重なったこともあり、同シンポジウムへの参加、協力、会員への冊子配布等により同研修会事業としました。

日 時	令和7年9月12日（金）12時50分～17時00分
場 所	神戸メリケンパークオリエンタルホテル
テ ー マ	第39回不動産鑑定シンポジウム in KOBE（第3回不動産鑑定士災害シンポジウム） いま不動産の鑑定評価は？「阪神淡路から30年 つながる支援の輪」
講 師	サンテレビジョン元カメラマン 井田 和秀 氏 ほか
参 加 者	会員31名

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7年11月17日（月）16時00分～18時00分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	①事務局職員の募集方法、待遇、研修等について ②役員会の開催頻度、開催日、会議時間について ③AIその他管理システムの活用について ④市区町村委託の相談会の委託費について
参 加 者	会長、副会長2名、総務委員長及び法務鑑定委員長

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7年12月4日（木）15時30分～18時30分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	士業における生成AIの活用事例—業務の効率化—
講 師	公認会計士 上ノ山翔平 氏 税 理 士 高 栖 啓 敬 氏 弁 護 士 竹 波 斉 志 氏
参 加 者	会員12名

3. 一般府民向けの無料講演会

日 時	令和7年12月10日（水）15時00分～17時00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	京都の城から読み解く歴史
講 師	城郭考古学者 名古屋市立大学 高等教育院 教授、奈良大学 特別教授 千田 嘉博 氏
参 加 者	会員55名 会員外458名

4. 「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」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引き続き担っていますが、本年度においては「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）」に基づく支援依頼はありませんでした。

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 13時30分（R7.4～R8.3）
開催場所	当協会会議室
実施回数	16回
相談員数	16名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員
相談者	46名
相談件数	39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7年4月2日（水）	中京区役所（電話相談含む）	8名	24名
令和7年4月2日（水）	舞鶴市西駅交流センター	1名	3名
令和7年4月2日（水）	宇治市産業会館	1名	3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7年10月3日（金）	中京区役所（オンライン相談含む）	8名	20名
令和7年10月3日（金）	市民交流プラザふくちやま	1名	5名
令和7年10月3日（金）	ギャラリーかめおか	1名	2名
令和7年10月3日（金）	宇治市産業会館	1名	1名
令和7年10月3日（金）	長岡京市役所	1名	3名
令和7年10月3日（金）	山城広域振興局 木津総合庁舎	1名	1名

- ・「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7年11月14日（金）	中京区役所	2名	3名

・「せいか祭り」での無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
令和7年10月12日（日）	けいはんな記念公園	1名	1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二次元コードを作成し、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7年9月17日	令和8年3月18日
掲載業者	38社	38社

3. 会報誌の発行

会報誌「不動産鑑定きょうと」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43号
発刊日	令和7年5月
作成部数	250部
配布先	京都府、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。

6. せいか祭りへの出展

10月に精華町のけいはんな記念公園にて開催された「せいか祭り」に当協会として昨年度に引き続きブース出展を行いました。主に子供向けにお菓子のすくい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ただけの可能性がある若い世代にも、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7年6月6日(金) 15時00分～17時00分
場所	京都経済センター
テーマ	京都府内の景気動向について
講師	株式会社帝国データバンク 京都支店 調査第1部 部長 齋藤 英則 氏
参加者	会員61名

日時	令和7年10月10日(金) 14時00分～17時00分
場所	キャンパスプラザ京都
テーマ	不動産鑑定の業務変革“ドローンDX”～QGIS導入～
講師	不動産鑑定ネットワークサービス株式会社 不動産鑑定士 新見憲一郎 氏
参加者	会員33名 会員外30名

2. 令和7年度は、令和9年度の研究成果の発表に向けて、新たなテーマを設定するため、小委員会における討議などを行いました。新たなテーマとしては「建物解体費用」とし、ヒアリングなどを行い、調査、研究を進める予定です。

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
令和7年6月に京都の産官学31団体で構成する京町家等継承ネット第12回全体会議に参加しました。また「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。
令和7年12月に京都市より依頼のあった「令和8・9年度京町家相談員」として会員6名を推薦しました。また、当該相談員と情報共有を行いながら京町家等の保全及び継承に関する業務に協力いたしました。
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令和6年10月に会員1名を推薦しており、当該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7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8年 地価公示の概要

京都府代表幹事 村山 健一

1. 全国

令和8年の地価公示における平均変動率は、全用途平均で+2.8%上昇し、前年の上昇率を0.1%上回った。全国約2万5千の調査地点の68.3%で地価が上昇し、12.3%が横ばい、19.4%が下落した。

インバウンドの増加で別荘やホテルなどの需要が増え、全体を押し上げた。人口減少が進んでも、円安や低金利で調達コストの安い日本市場に海外からの投資マネーが集まっている。

三大都市圏では、東京圏、大阪圏はいずれも上昇幅が拡大（全用途）しているが、名古屋圏では縮小している。地方圏では、地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）は上昇幅が縮小し、その他地方圏では、昨年同率となった。

【公示地価変動率の推移】

(単位：%)

	住宅地					商業地				
	R4	R5	R6	R7	R8	R4	R5	R6	R7	R8
全国	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

	工業地					全用途				
	R4	R5	R6	R7	R8	R4	R5	R6	R7	R8
全国	2.0	3.1	4.2	4.8	4.9	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8
三大都市圏	2.7	4.3	5.8	6.5	6.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6
東京圏	3.3	5.0	6.2	7.1	6.8	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7
大阪圏	2.5	4.0	6.1	7.3	8.1	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8
名古屋圏	1.6	3.3	4.1	3.9	3.7	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3
地方圏	1.3	2.0	2.6	3.2	3.1	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2
地方四市	7.4	9.6	10.6	9.3	8.0	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5
その他	0.8	1.4	2.0	2.7	2.7	▲0.1	0.4	0.7	0.8	0.8

2. 京都府

府内15市7町の622地点が対象となり、全用途平均は、前年の+3.7%から+3.9%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、2.3%と、上昇幅が拡大した（前年は2.0%）。

府内最高価格地は、御所西エリアに位置する京都上京-3（室町通下立売上る勘解由小路町）で800,000円/㎡。

好調な取引が続いており、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても、地価は総じて上昇傾向で推移した。

京都市住宅地全体の平均変動率は、3.6%と、上昇幅が拡大した（前年は3.2%）。

京都市内においても、最も高い上昇率を示した。市内最高価格地は、府内と同地点である。

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。中心部では高額化が進んでいることから、周辺部にも需要が波及し、地価上昇幅が拡大する傾向がみられている。

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。

特に中心部の上昇率が高く、最も高いのは東山区で7.1%の上昇率を示した。観光地に近いエリアの住宅地において、観光産業好調の影響を受け、地価が押し上がっている。

住宅地における個別地点の最大の上昇率は京都東山-4（高台寺南門通下河原東入榎屋町）で、13.7%。2桁という強い上昇率を示しているのは、当該地点が清水寺からも近く、二年坂の一本東側の通りとなることから、セカンドハウス需要も見込めることが理由に挙げられる。

2番目が南区で6.4%の上昇。3番目が下京区で6.2%の上昇。南区は京都駅の南側、下京区は京都駅の北側に位置し、京都駅周辺の地価の上昇率が高くなっている。

4番目が上京区の5.4%。特に、御所周辺の住宅地の人気は健在である。

5番目が中京区の4.8%と続いており、中心部の上昇率が高いという特徴が挙げられる。

京都市以外において、最も高い上昇率を示したのが宇治市で3.1%の上昇となった。2番目が長岡京市で2.8%、3番目が城陽市で2.7%の上昇を示した。

宇治市は京都市の南側に位置し、人口は府内で京都市に次いで多く、昨今の京都市の地価高騰により、需要が宇治市に波及している。

長岡京市の上昇要因は、阪急電鉄とJRの2路線が利用可能で、京都へも大阪へも通勤が可能な上、JR「長岡京」駅と阪急「長岡天神」駅を結ぶ道路の拡幅工事が進捗しており、ますます需要が強くなっていることが挙げられる。

城陽市においては、令和5年3月にJR奈良線複線化第二期事業が開業し、京都駅までの所要時間が短縮したこともあり、駅徒歩圏内のエリアを中心に地価の上昇が見られる。

京都市より南側のエリアは、総じて地価上昇傾向を認めることができ、下落しているのは井手町のみ、横ばいは宇治田原町のみである。

京都市より北側のエリアについては、平均変動率がマイナスの市町が多く、亀岡市と福知山市を除き、下落傾向が続いている。京丹波町が▲1.5%と最も下落幅が大きい。変動要因は、高齢化や人口減少が進み、京都縦貫道の延伸により、都市間の中間町として市況の低迷が継続していることが挙げられる。

京都市より北側のエリアにおいて平均変動率が上昇を示したのは、亀岡市（1.8%）と福知山市（0.1%）の2市にとどまった。亀岡市は、京都市の北側に位置していることから、京都市への通勤・通学にも難は認められず、市内中心部や、周辺部の鉄道駅に近いエリアにおける戸建住宅の新規分譲地の売行は堅調である。

(2) 商業地

京都府商業地全体で7.9%と、前年と同率である。

府内最高価格地は、四条河原町交差点付近に位置する京都下京5-1（四条通寺町東入2丁目御旅町）で11,500,000円/㎡。

インバウンドを含み人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示している。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。

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。市全体の平均変動率も10.1%と前年に続き高い上昇率を維持している（前年は10.2%）。

市内最高価格地は、府内と同地点である。継続地点全地点が上昇した。

11区のうち5区が10%以上の上昇率を示した。中でも南区が19.6%と突出した上昇率となった。

住宅地同様、京都駅周辺の地価上昇が目立っており、特に京都駅より南側は北側より地価水準が低いエリアが広がっていることもあり、高い上昇率につながっている。

京都駅周辺の開発動向として、令和5年10月に京都駅の東側に京都市立芸術大学が移転し、令和11年には、京都駅北側至近に位置する京都中央郵便局の建替が予定されているほか、同駅の南東側では、「チームラボ バイオヴォルテックス 京都」が、令和7年10月7日にオープンした。

南区に続いて高い上昇率を示したのが、観光資源が豊富な東山区で14.4%の上昇となった。3番目が10.3%の中京区、4番目が10.2%の下京区、5番目が10.1%の上京区。当該5区は、順番の入れ替えはあるものの、住宅地と同じ中心5区である。その他の6区は、10%未満の上昇となっている。

京都市における旅館業法許可施設数は、令和8年1月末日時点で、旅館・ホテル638、簡易宿所3,115の総計3,753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件を超えていたところ、令和元年度からは減少傾向が続き、令和4年度は143件にまで減少したが、令和5年度は224件、令和6年度は225件と再び増加傾向を示している。総客室数も、依然増加しており、宿泊施設の需給関係は厳しい状況が続いている。

京都市の南側のエリアにおいては、住宅地同様、高い上昇率を示した。

4市が5%以上の強い上昇を示した。最も高い上昇率を示したのが向日市で6.5%、2番目が長岡京市で6.3%、3番目が城陽市で6.2%、4番目が宇治市で5.4%の上昇率となった。

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や道路拡幅等が行われている長岡京市では、強い上昇が見られる。

また、城陽市においては、東部丘陵地長池地区において仮称「京都城陽プレミアム・アウトレット（約150店）」が開業を控えている影響もあり、6.2%の上昇となった。新名神高速道路の天津城陽間の開通が大幅に遅れる見通しとなっており、同アウトレットの開業も遅れる予定となっているが、同施設オープンへの期待感が強く、周辺における需要は高い。

これに対し、京都市より北部のエリアにおいて上昇を示したのは、宮津市と亀岡市の2市にとどまった。他の市町では、下落又は横ばいとなっており、市況の低迷が継続している。北端の京丹後市が▲1.7%で下落率最大となった。

府内上昇率1位は京都南5-5（東九条上殿田町）で22.0%（前年は21.9%）、5,430,000円/㎡。京都駅南側の八条口近辺に立地する希少性の高い商業地域にあって、駅界隈の再開発動向、インバウンドを含む強い観光需要の影響により、地価は大きく上昇した。

宮津市は0.7%（前年は0.7%）。市内中心部の商店街は閉店する店が多くなっており、引き合いは殆ど見られないが、天橋立を中心とする観光客は増加傾向にあり、商業地需要は観光関連を中心に回復傾向がみられる。亀岡市は、前年横ばいであったが、本年は0.5%の上昇となった。路線商業地の需要は堅調であり、水準の高い取引も散見される。

(3) 工業地

京都府工業地全体では、8.2%と、上昇幅が拡大している（前年は7.4%）。

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。

府内最高価格地は、京都右京9-2（西院清水町）で248,000円/㎡。多用途が競合する事業用地の需給が強含みで、建築規制緩和も相まって上昇率が拡大している。

京都市内には南区に6地点、右京区と伏見区に各4地点、山科区に2地点、下京区に1地点の計17地点あり、全地点が上昇し、平均変動率も9.6%と上昇幅は拡大している（前年は8.1%）。

市内最高価格地は、府内と同地点である。

新型コロナによる新たな物流需要が創出されて以降、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、工業地を配する宇治市、城陽市及び久御山町のすべてで上昇を示している。

最も高い上昇率を示したのは宇治市で9.7%の上昇となった。国道1号等の幹線道路周囲の物流・工場用地の需要が高く、京都市南部域について需要が高い状況となっている。

続いて、城陽市が8.3%の上昇を示した。城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区では、関係権利者の同意を得て土地区画整理事業が実施され、令和5年度に事業認可を受けた。現在、造成工事および基幹物流施設の整備が進められており、主要な物流施設は令和8年頃の供用開始が予定されている。

3番目が久御山町で、8.2%の上昇を示した。久御山町では23haの産業立地促進ゾーンが予定されているなど、旺盛な需要に対して、用地不足解消を進めている状況となっている。

当初の予定より遅れているものの、新名神高速道路の全線開通及び名神高速道路と第二京阪道路の接続が予定されていることから、京都南部エリアの優位性がより高まっており、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、本年は工業地の継続地点を配する全市で上昇幅を強めており、特に綾部市では9.4%の上昇を示している。内陸型の工業団地で、引き合いはあるものの供給がない状況となっている。また、福知山市や舞鶴市の工業地の需要も堅調である。

北部は南部に比べ、消費地としての規模が小さく、物流倉庫の立地としては厳しい環境にあるが、新名神高速道路への期待から好調に推移している南部の工業地では土地の取得が難しく、工業地好調の影響が、北部エリアにも広がっている。

府内上昇率1位は、京都南9-4（上鳥羽苗代町）で、13.9%（前年は11.8%）、237,000円/㎡。らくなん進都としてオフィス・ラボの容積緩和等の誘導があり、高い上昇率を示している。

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 7	R 8	R 7	R 8	R 7	R 8	R 7	R 8
京都府全体	2.0	2.3	7.9	7.9	7.4	8.2	3.7	3.9
京都市	3.2	3.6	10.2	10.1	8.1	9.6	5.6	6.0
北区	3.2	3.6	4.7	5.9	—	—	3.5	4.1
上京区	5.4	5.4	10.3	10.1	—	—	6.8	6.7
左京区	2.3	2.9	9.2	8.2	—	—	3.4	3.8
中京区	5.0	4.8	11.4	10.3	—	—	10.1	9.3
東山区	6.6	7.1	13.7	14.4	—	—	11.1	11.7
下京区	6.1	6.2	10.3	10.2	7.1	8.1	9.3	9.3
南区	6.1	6.4	19.4	19.6	10.1	12.4	10.6	11.0
右京区	1.8	2.2	6.0	6.5	6.2	7.4	2.9	3.4
伏見区	2.6	2.9	8.4	9.1	10.1	11.5	4.5	5.1
山科区	3.0	3.1	6.9	7.8	2.6	2.6	3.5	3.8
西京区	2.3	2.9	3.8	3.8	—	—	2.6	3.0
福知山市	0.2	0.1	▲ 1.2	▲ 0.6	4.9	5.2	0.3	0.4
舞鶴市	▲ 0.9	▲ 1.0	0.1	▲ 0.1	2.0	3.2	▲ 0.4	▲ 0.3
綾部市	▲ 0.8	▲ 0.3	0.0	0.0	8.8	9.4	▲ 0.1	0.3
宇治市	3.2	3.1	5.4	5.4	8.5	9.7	3.8	3.8
宮津市	▲ 0.8	▲ 0.8	0.7	0.7	—	—	▲ 0.2	▲ 0.2
亀岡市	0.7	1.8	0.0	0.5	—	1.5	0.7	1.7
城陽市	2.7	2.7	5.7	6.2	8.3	8.3	3.3	3.3
向日市	2.2	2.3	5.9	6.5	—	—	3.4	3.7
長岡京市	2.6	2.8	5.5	6.3	—	—	3.0	3.2
八幡市	1.0	1.6	2.1	2.1	—	—	1.0	1.6
京田辺市	0.8	1.1	4.0	4.7	—	—	1.2	1.5
京丹後市	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 1.8	▲ 1.7	—	—	▲ 0.9	▲ 0.7
南丹市	▲ 0.8	▲ 0.9	0.0	0.0	—	—	▲ 0.7	▲ 0.8
木津川市	0.4	0.5	0.9	0.9	—	—	0.3	0.5
乙訓郡大山崎町	1.8	1.9	—	—	—	—	1.8	1.9
久世郡久御山町	2.1	2.5	—	—	8.9	8.2	5.0	5.0
綴喜郡井手町	▲ 0.4	▲ 0.4	—	—	—	—	▲ 0.4	▲ 0.4
綴喜郡宇治田原町	0.0	0.0	0.9	0.9	—	—	0.3	0.3
相楽郡精華町	0.8	1.0	—	—	—	—	0.8	1.0
船井郡京丹波町	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.3	—	—	▲ 2.0	▲ 1.4
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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 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	750,000	800,000	6.7
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	731,000	773,000	5.7
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	620,000	657,000	6.0
4	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	525,000	597,000	13.7
5	京都左京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	532,000	584,000	9.8
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	520,000	554,000	6.5
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	505,000	535,000	5.9
8	京都東山-1	京都市東山区粟田口三条坊町2番5外	479,000	534,000	11.5
9	京都左京-30	京都市左京区下鴨萩ヶ垣内町6番外	502,000	515,000	2.6
10	京都北-19	京都市北区小山下花ノ木町23番	485,000	509,000	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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 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	10,500,000	11,500,000	9.5
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	7,700,000	8,870,000	15.2
3	京都下京5-21	京都市下京区塩小路通烏丸西入東塩小路町614番	6,760,000	7,700,000	13.9
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	5,400,000	6,200,000	14.8
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	5,020,000	5,520,000	10.0
6	京都南5-5	京都市南区東九条上殿田町52番	4,450,000	5,430,000	22.0
7	京都東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	4,550,000	5,300,000	16.5
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	3,550,000	3,980,000	12.1
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	3,170,000	3,500,000	10.4
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	3,000,000	3,300,000	10.0

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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 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	230,000	248,000	7.8
2	京都南 9-4	京都市南区上烏羽苗代町31番 1 外	208,000	237,000	13.9
3	京都右京 9-4	京都市右京区西京極南庄境町 3 番 1	221,000	237,000	7.2
4	京都伏見 9-4	京都市伏見区南寝小屋町69番	208,000	230,000	10.6
5	京都下京 9-1	京都市下京区七条御所ノ内西町18番	211,000	228,000	8.1
6	京都南 9-1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	198,000	224,000	13.1
7	京都南 9-6	京都市南区吉祥院前河原町21番	163,000	179,000	9.8
8	京都右京 9-3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	165,000	177,000	7.3
9	京都南 9-2	京都市南区吉祥院這登中町51番	149,000	168,000	12.8
10	京都右京 9-1	京都市右京区西京極殿田町 9 番 1 外	140,000	150,000	7.1

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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都東山-4	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榊屋町353番 5	525,000	597,000	13.7
2	京都東山-1	京都市東山区粟田口三条坊町 2 番 5 外	479,000	534,000	11.5
3	京都南-11	京都市南区久世上久世町360番	370,000	410,000	10.8
4	京都左京-3	京都市左京区岡崎円勝寺町91番48	532,000	584,000	9.8
5	京都南-5	京都市南区東九条柳下町40番12	184,000	200,000	8.7
6	京都山科-27	京都市山科区竹鼻堂ノ前町32番 1	284,000	308,000	8.5
7	京都東山-7	京都市東山区大仏南門通大和大路東入新瓦町西組623番	273,000	295,000	8.1
8	京都南-3	京都市南区西九条東比永城町35番	287,000	310,000	8.0
9	京都南-8	京都市南区東九条西明田町38番外	277,000	298,000	7.6
10	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	360,000	386,000	7.2

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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	京都南 5 - 5	京都市南区東九条上殿田町52番	4,450,000	5,430,000	22.0
2	京都南 5 - 2	京都市南区東九条北烏丸町36番 1 外	485,000	588,000	21.2
3	京都南 5 - 4	京都市南区東九条上殿田町41番 1	1,790,000	2,170,000	21.2
4	京都東山 5 - 10	京都市東山区新門前通大和大路東入西之町 216番 2	1,170,000	1,380,000	17.9
5	京都東山 5 - 3	京都市東山区松原通大和路西入弓矢町28番	637,000	749,000	17.6
6	京都南 5 - 6	京都市南区西九条東烏町29番 1 外	386,000	453,000	17.4
7	京都東山 5 - 7	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北 側277番	4,550,000	5,300,000	16.5
8	京都南 5 - 1	京都市南区西九条川原城町 7 番	485,000	564,000	16.3
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	1,730,000	2,010,000	16.2
10	京都東山 5 - 12	京都市東山区五条橋東 6 丁目583番70	880,000	1,020,000	15.9

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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 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	208,000	237,000	13.9
2	京都南 9 - 1	京都市南区上烏羽仏現寺町34番	198,000	224,000	13.1
3	京都伏見 9 - 3	京都市伏見区久我石原町 6 番14外	116,000	131,000	12.9
4	京都南 9 - 2	京都市南区吉祥院這登中町51番	149,000	168,000	12.8
5	京都南 9 - 5	京都市南区久世東土川町350番10	113,000	127,000	12.4
6	京都南 9 - 3	京都市南区久世築山町378番 5 外	105,000	118,000	12.4
7	京都伏見 9 - 2	京都市伏見区横大路千両松町146番 1 外	116,000	129,000	11.2
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	134,000	149,000	11.2
9	京都伏見 9 - 4	京都市伏見区南寝小屋町69番	208,000	230,000	10.6
10	京都南 9 - 6	京都市南区吉祥院前河原町21番	163,000	179,000	9.8

京都府・変動率順位表（住宅地・下位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	南 丹 - 11	南丹市八木町八木嶋神田68番 1 外	17,000	16,300	▲ 4.1
2	京都左京 - 21	京都市左京区静市静原町291番外	29,700	28,800	▲ 3.0
3	京丹後 - 1	京丹後市峰山町御旅36番 1	19,900	19,300	▲ 3.0
4	舞 鶴 - 10	舞鶴市亀岩町119番	47,900	46,500	▲ 2.9
5	舞 鶴 - 9	舞鶴市字下安久小字村ノ内717番 2	33,900	33,000	▲ 2.7
6	舞 鶴 - 12	舞鶴市字上安久小字洲崎651番36	33,800	33,000	▲ 2.4
7	京都右京 - 9	京都市右京区北嵯峨山王町49番 2	51,500	50,300	▲ 2.3
8	京丹波 - 1	船井郡京丹波町実勢下岡52番 3 外	8,820	8,640	▲ 2.0
9	南 丹 - 10	南丹市八木町刑部横畑 6 番18外	15,100	14,800	▲ 2.0
10	京田辺 - 6	京田辺市天王縄手 1 番外	11,100	10,900	▲ 1.8

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 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 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	26,600	25,700	▲ 3.4
2	福知山 5 - 3	福知山市東羽合町18番外	111,000	108,000	▲ 2.7
3	舞 鶴 5 - 3	舞鶴市字引土小字笹浪233番 6 外	75,700	74,400	▲ 1.7
4	京丹波 5 - 1	船井郡京丹波町須知天神34番 2 外	24,000	23,700	▲ 1.3
5	与謝野 5 - 1	与謝郡与謝野町字男山小字八反田217番 1	28,700	28,600	▲ 0.3
6	福知山 5 - 1	福知山市末広町 1 丁目18番 1	98,300	98,000	▲ 0.3
7	福知山 5 - 5	福知山市字裏ノ 44番27	64,800	64,700	▲ 0.2
8	10地点	—	—	—	0.0

京都府・変動率順位表（工業地・下位）

順位	標準地番号	標準地の所在地	R 7 公示価格 (円/㎡)	R 8 公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	舞鶴 9 - 1	舞鶴市字下福井小字新宮1183番26	30,200	30,200	0.0
2	福知山 9 - 1	福知山市字長田小字大野下2755番 1 外	25,600	25,800	0.8
3	亀 岡 9 - 1	亀岡市大井町南金岐重見49番 1 外	65,700	66,700	1.5
4	京都山科 9 - 1	京都市山科区川田御出町32番22	100,000	102,000	2.0
5	京都山科 9 - 2	京都市山科区西野山欠ノ上町 1 番37	125,000	129,000	3.2
6	舞 鶴 9 - 2	舞鶴市字大波上小字寺ノ下530番 3 外	16,200	16,900	4.3
7	舞 鶴 9 - 3	舞鶴市字倉谷小字大縄1350番 2	20,300	21,400	5.4
8	京都右京 9 - 1	京都市右京区西京極殿田町 9 番 1 外	140,000	150,000	7.1
9	京都右京 9 - 4	京都市右京区西京極南庄境町 3 番1	221,000	237,000	7.2
10	京都右京 9 - 3	京都市右京区太秦野元町11番 2 外	165,000	177,000	7.3

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	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	3.2%	3.6%	23	0	0	23
上 京 区	5.4%	5.4%	13	0	0	13
左 京 区	2.3%	2.9%	32	1	2	35
中 京 区	5.0%	4.8%	5	0	0	5
東 山 区	6.6%	7.1%	7	0	0	7
下 京 区	6.1%	6.2%	6	0	0	6

(2) 商業地

区名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
北 区	4.7%	5.9%	6	0	0	6
上 京 区	10.3%	10.1%	5	0	0	5
左 京 区	9.2%	8.2%	7	0	0	7
中 京 区	11.4%	10.3%	22	0	0	22
東 山 区	13.7%	14.4%	12	0	0	12
下 京 区	10.3%	10.2%	21	0	0	21

(3) 工業地

区名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
下 京 区	7.1%	8.1%	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、北区、左京区、東山区、下京区は上昇幅拡大、上京区は前年同率、中京区は僅かながら縮小している。
最も高い上昇率を示したのは東山区で+7.1%の上昇、下京区が+6.2%で続いており、市内の観光地や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（室町通下立売上の勘解由小路町）で、800,000円/㎡（+6.7%）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。

2番目は、京都上京-13（小川通一条下る小川町）で、773,000円（+5.7%）となった。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する人気の住宅地域で、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。

3番目は、同じく上京区の京都上京-5（新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町）で、657,000円（+6.0%）となった。御所の東側に位置し、住宅地需要が堅調に推移している。

上昇率のトップは、前年同様、京都東山-4（高台寺南門通下河原東入栴屋町）で、+13.7%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、清水寺からも近く、二年坂の一本東側の通沿いに位置し、セカンドハウス需要も見込めるエリアとなっており、強い上昇率となった。

上昇率の2番目は、同じく東山区の京都東山-1（栗田口三条坊町）で、+11.5%上昇した。知恩院などの観光地に近く、投資目的やセカンドハウス需要など、需要者の存する範囲は広範囲に及んでいる。

3番目は、京都左京-3（岡崎円勝寺町）で、美術館や平安神宮などが立地する岡崎エリアの選考性は高く、+9.8%上昇した。

(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区全てで上昇しているが、上昇幅が拡大したのは、北区及び東山区にとどまり、他の4区は縮小している。

インバウンドを含み人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示している。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、11,500,000円/㎡となった（+9.5%）。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8,870,000円/㎡、+15.2%上昇した。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月に移転して以降、京都中央郵便局の建替えやニデック京都タワー周辺の再整備なども計画されており、開発機運が高まっている。

3番目が、同じく、京都駅北側、塩小路通沿の京都下京5-21（塩小路通烏丸西入東塩小路町）で、価格は7,700,000円/㎡、+13.9%上昇した。

上昇率のトップは、京都東山5-10（新門前通大和大路東入西之町）で、+17.9%の上昇率となった。祇園の歓楽街であり、インバウンドの顕著な伸びにより飲食店舗需要が旺盛であることに加え、三条駅周辺地域において、都市再生緊急整備地域に指定されたことへの期待感も影響している。

上昇率の2番目は、京都東山5-3（松原通大和路西入弓矢町）で、+17.6%上昇した。五花街の一つ、宮川町の歌舞練場の建替え（令和7年5月23日開場）や、カペラ京都が令和8年3月22日にオープンするなど、開発旺盛な状況となっている。

上昇率3番目も、同じく東山区の京都東山5-7（四条通大和大路東入祇園町北側）で、+16.5%の上昇を示している。四条通沿の希少な商業地で、需要は底堅い状況にある。

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、令和7年より京都市右京区及び西京区の住宅地で隔年調査となっている地点がある。令和8年地価公示では3地点が休止地点となっている。

(1) 住宅地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	1.5%	1.9%	104	14	19	137
京都市右京区	1.8%	2.2%	17	1	5	23
京都市西京区	2.3%	2.9%	22	0	0	22
向日市	2.2%	2.3%	7	1	0	8
長岡京市	2.6%	2.8%	15	0	0	15
八幡市	1.0%	1.6%	10	1	4	15
京田辺市	0.8%	1.1%	12	2	2	16
木津川市	0.4%	0.5%	8	5	6	19
乙訓郡大山崎町	1.8%	1.9%	5	0	0	5
久世郡久御山町	2.1%	2.5%	3	0	1	4
相楽郡精華町	0.8%	1.0%	5	4	1	10

(2) 商業地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	4.7%	5.1%	18	0	0	18
京都市右京区	6.0%	6.5%	4	0	0	4
京都市西京区	3.8%	3.8%	4	0	0	4
向日市	5.9%	6.5%	4	0	0	4
長岡京市	5.5%	6.3%	2	0	0	2
八幡市	2.1%	2.1%	1	0	0	1
京田辺市	4.0%	4.7%	2	0	0	2
木津川市	0.9%	0.9%	1	0	0	1

(3) 工業地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
京都市右京区	6.2%	7.4%	4	0	0	4
久世郡久御山町	8.9%	8.2%	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7年の1年間は、4月に発せられた米国の関税措置（いわゆるトランプ関税）、政策金利の変更等による住宅市場への影響が懸念されたが、総じて住宅市場は堅調に推移し、地価は上昇傾向を維持する結果となった。上昇は前年99地点から104地点に増加、下落は前年27地点から19地点に減少した。京都・大阪の二大都市への通勤が便利な地域で需要が強く、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傾向に変わりはない。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。需給関係から住宅地の価格は上昇傾向となったが、建築コストは高水準にあり、金利や所得等の動向と合わせて注視が必要である。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

第2分科会内のいずれの市町も1年間で総人口が減少した。これは令和に入ってはじめてのことである。京都市西京区及び乙訓地域では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、地価を押し上げてきた。八幡市、京田辺市及び木津川市等の山城地域も利便性等に応じて地域毎に異なる様相。八幡市は社会増減で転入超過。京田辺市も人口増加に一服感も社会増減は転入超過。木津川市は大規模開発地域を中心に若年人口が増加する地域と高齢化を示す地域で地価が二極化。当分科会の市町では人口動態に変化があるなか、世帯数と併せて引き続き需給への影響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

概ね上昇率が拡大し、堅調に推移した。前年同様に18地点全てが上昇を示し、横ばい又は下落地点はなかった。地価動向はコロナ禍以降の堅調な社会経済活動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。海外からの観光需要がコロナ禍からの持ち直し、さらに拡大する強さを見せたことから、右京区のJR嵯峨嵐山駅前の地点では上昇率が拡大した。

(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に不透明感もあるが、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が、建築コストの高騰の影響も見られる。

右京区の工業地は総じて上昇率が拡大した。右京区の工業地域には住宅及び商業の用途にも適した地域があるが、共同住宅の建設用地になっているものが見られ、土地利用が多様化していることが把握される。

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地価が上昇したが、工業地としては価格水準が高位になってきており、上昇率は鈍化した。

(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」が進捗中、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おり、令和10年度工事完了予定。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、八幡京田辺JCT・IC周辺では土地区画整理事業が行われており、八幡市側及び京田辺市側とも換地処分が完了している。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」の開発を進めており、A棟は令和7年5月、B棟は令和8年8月末の竣工予定。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おり(みなくるタウン整備事業)、令和6年12月に一部が市街化区域に編入された。同時に久御山JCT周辺の農地も市街化区域に編入された。なお、新名神高速道路の開通予定時期が延期されており、八幡京田辺JCT・IC～高槻JCT・IC間の令和9年度までの開通は困難として工程精査となっている(枚方トンネル掘削完了の見通しが立った段階で改めて開通目標を公表)。大津JCT(仮称)～城陽JCT・IC間の開通時期は引き続き工程精査中であるが、直近の工事進捗を踏まえると少なくとも3年以上、進捗によっては更に1～2年を要する見込みとされる。
- ・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。精華町の狛田東地区(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が令和7年12月換地処分、既に使用収益が始まっている。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し、現在は説明会を重ねている。南田辺西地区に隣接した精華町の狛田西地区でも民間企業により事業化に向けた準備が進められている。このほか京田辺市では多々羅地区(同志社大多々羅キャンパス跡地)でデータセンターの建設計画がある。このところ学研都市区域では精華・西木津地区を中心にデータセンターの立地が増えている。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、組合設立に向けた準備が進む。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。同じ精華町内の蔭山・水落地区でも住宅地を開発する土地区画整理事業の組合設立が令和7年11月認可されており、事業施行期間は令和11年3月末とされている。
- ・京都府下の学研都市区域では、適宜都市計画の変更、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	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	6.1%	6.4%	11	0	0	11
伏 見 区	2.6%	2.9%	35	0	0	35
山 科 区	3.0%	3.1%	23	1	1	25
宇 治 市	3.2%	3.1%	31	0	0	31
城 陽 市	2.7%	2.7%	13	1	0	14
井 手 町	-0.4%	-0.4%	0	2	1	3
宇治田原町	0.0%	0.0%	0	2	0	2

(2) 商業地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	19.4%	19.6%	5	0	0	5
伏 見 区	8.4%	9.1%	12	0	0	12
山 科 区	6.9%	7.8%	5	0	0	5
宇 治 市	5.4%	5.4%	10	0	0	10
城 陽 市	5.7%	6.2%	1	0	0	1
井 手 町	—	—	—	—	—	—
宇治田原町	0.9%	0.9%	1	0	0	1

(3) 工業地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
南 区	10.1%	12.4%	6	0	0	6
伏 見 区	10.1%	11.5%	4	0	0	4
山 科 区	2.6%	2.6%	2	0	0	2
宇 治 市	8.5%	9.7%	1	0	0	1
城 陽 市	8.3%	8.3%	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

昨年同様に井手町、宇治田原町を除きすべての区市が上昇となっているが、上昇幅を拡大したのは南区、伏見区、山科区の京都市である。宇治市は上昇幅若干縮小、城陽市は昨年並みの上昇幅となった。井手町は昨年並みの下落幅、宇治田原町は引続き横ばいとなっている。

南区は、昨年の上昇幅を挟んで全地点が上昇した。伏見区は昨年横ばいの地点が微増に転じ、全地点が上昇した。山科区は昨年同様に横ばい1地点、下落1地点のほかは全て上昇した。宇治市は昨年横ばいの2地点が微増に転じ、全地点が上昇した。城陽市は昨年同様に横ばい1地点のほか全地点が上昇した。なお、住宅地の上昇地点の上昇幅は、全般に昨年以上昇幅を挟んだ動きとなっており、立地環境や現状の価格水準等による選好性の格差が幾分顕在化している状況と見受けられる。

全般に上昇幅の拡大傾向が見られる地点は、最寄駅や大型商業施設に利便性を有する地点のほか、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に加え、元来価格水準が低位であったが一定の需要が存する地点が含まれている。但し、上昇幅を拡大する地点においても、昨年に比してその幅は縮小している地点が多くなってきた。

○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）等の京都駅勢圏が利便性、用途の多様性等を背景に引続き上昇幅が大きい。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、京都伏見-28（銀座町）など丹波橋駅周辺の利便性の高い住宅地の需要が引続き堅調であり、上昇幅は概ね昨年の上昇幅を挟んだ動きとなっている。

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昨年をやや上回る上昇幅となっている。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概ね昨年並みの上昇幅となったが、京都市内に比して上昇幅は小さい。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乃至横ばい傾向を継続しており、改善の兆候に乏しい。井手-1（西高月）、井手-3（野畑）は昨年同様に横ばいとなった。

(商業地)

○分科会全体の地価動向

分科会全体として、昨年同様に全34地点が上昇となり、商業地の地価上昇傾向が継続している。

南区は、昨年同程度の19%台の上昇となり、京都駅界隈の商業地は全地点で昨年並みの高い上昇幅となっている。伏見区、山科区においても昨年同様に全地点が上昇し、総じて上昇幅はやや拡大傾向にある。宇治市も昨年同様に全地点が上昇しているが、上昇幅は概ね昨年並みとなっており、京都市内に比して全般的に小幅である。城陽市は1地点であるが上昇幅がやや拡大した。宇治田原町は昨年の微増傾向を継続し、本年も微増となった。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543万円/㎡（22.0%）となり、前年（21.9%）並みの高い上昇幅となった。京都駅界隈の再開発動向、国内外観光需要の増大傾向等により京都駅勢圏の商業地は概ね十条通以北までの範囲において上昇幅は高止まり傾向が見受けられる。伏見区では、オーバーツーリズムが懸念される伏見稲荷大社近傍の京都伏見5-7が724千円/㎡（14.9%）となり、前年（21.2%）から上昇幅が縮小した。山科区では、京都山科5-1が410千円/㎡（9.3%）となり、外環状線沿いの商業地を中心に幹線道路沿いの商業地は上昇傾向が継続している。宇治市では、宇治5-3（六地藏）が385千円/㎡（8.1%）と昨年より上昇幅が縮小したが、高止まりといえる範疇である。

(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り、全般的に需要に対する供給不足の状況がここ数年に亘り継続している。

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。

特に南区については、らくなん進都エリアを中心に京都市内立地の優位性等に基づき、全地点で上昇幅が拡大している。

(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間について、2024年度中の開通は困難として少なくとも3年以上、進捗によってはさらに1～2年程度の期間を要する見込み。したがって、開通時期は2028年以降、状況により2030年頃になる可能性もある。
- ・南区東九条地区にチームラボによる国内最大の常設展示施設「バイオヴォルテックス京都」が開業（2025年10月）。その隣接地では、米国発の体験型アート施設「スーパーブルー」の進出が決定し、2026年冬の開業を見込む。その南方では村上隆氏代表会社が市有地を取得し、2026年度にもアートスタジオを完成させる見込み。京都市立芸大が京都駅東側に移転（2023年10月）したことも契機といえ、東九条地区は関西屈指の文化芸術ゾーンに変貌する可能性がある。
- ・伏見区向島の市街化調整区域（40ha超）について、地域未来投資促進法に基づく一定要件の下、農地を転用して物流施設等産業利用とする民間開発投資が活発化している。当該エリアは、国道1号や京滋バイパス、第二京阪道路に近く、新名神高速道路の全線開通も控え、希少性が高い。
- ・宇治市安田町の国道24号沿いの土地約1haに、ノムラフーズ（京都市伏見区）が次世代型冷凍食品工場を新設し、2027年6月稼働開始を見込む。宇治市は、新名神高速道路の全線開通を見据え、同社の進出先を含む農地20haの用途転用を進めている。

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	R7変動率	R8変動率	R8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%	19	26	39	84
福知山市	0.2%	0.1%	4	6	6	16
舞鶴市	-0.9%	-1.0%	1	3	13	17
綾部市	-0.8%	-0.3%	1	5	7	13
宮津市	-0.8%	-0.8%	0	1	2	3
亀岡市	0.7%	1.8%	12	2	2	16
京丹後市	-0.4%	-0.2%	1	2	1	4
南丹市	-0.8%	-0.9%	0	6	5	11
京丹波町	-2.5%	-1.5%	0	0	2	2
与謝野町	0.0%	-0.3%	0	1	1	2

(2) 商業地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	-0.4%	-0.3%	3	10	7	20
福知山市	-1.2%	-0.6%	0	2	3	5
舞鶴市	0.1%	-0.1%	1	2	1	4
綾部市	0.0%	0.0%	0	2	0	2
宮津市	0.7%	0.7%	1	1	0	2
亀岡市	0.0%	0.5%	1	1	0	2
京丹後市	-1.8%	-1.7%	0	1	1	2
南丹市	0.0%	0.0%	0	1	0	1
京丹波町	-1.2%	-1.3%	0	0	1	1
与謝野町	-0.3%	-0.3%	0	0	1	1

(3) 工業地

市町村名	R7変動率	R8変動率	R8地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
分科会全体	4.1%	4.4%	6	1	0	7
福知山市	4.9%	5.2%	2	0	0	2
舞鶴市	2.0%	3.2%	2	1	0	3
綾部市	8.8%	9.4%	1	0	0	1
亀岡市	—	1.5%	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地価の微減傾向が続いている。特に、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傾向が強い。

ただし、下落幅は縮小傾向にあり、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の影響を受けて、亀岡市のJR駅周辺から国道9号背後地周辺まで住宅需要が増加し、地価水準は比較的堅調に推移している。また、他市においても一部の選好性が高い住宅地域において地価上昇が見られる。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

亀岡市では市街化区域内の住宅地はほとんどが上昇に転じた。下落傾向は市街化調整区域の地点に限られている。福知山市は丘陵部の住宅地を中心に4地点が上昇したが、上昇地点は依然として限定的であり、横ばいまたはやや下落傾向の地点が多い。

昨年より下落率が縮小する市町が多いなかで、舞鶴市と南丹市では下落率がやや拡大した。京丹後市では、マイホームを購入する需要者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、国道312号背後地など大規模な商業施設周辺で生活利便性の高い地域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。

価格上昇地点は昨年の14地点から19地点に増加したが、下落地点も38地点から39地点に増えて、地価の二極化が見られる。

(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、地価の下落幅は昨年とほぼ同様かやや縮小傾向にある。

京都府北部においては地域独自の特色を活かしたまちづくりや観光誘致を通じた関係人口増加の試みが進められている。地価公示地点として選定されていないため数値として顕在化はしていないものの、観光需要を背景とした宿泊施設や店舗等の新規出店が増加している地域も散見される。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

JR福知山駅南方の福知山5-3は商業地としての相対的な優位性が減退して地価下落が続いているが、下落率は縮小傾向にある。

舞鶴市では西舞鶴駅前舞鶴5-3がやや下落しているが、東舞鶴駅南側の舞鶴5-4は引き続き上昇している。

天橋立エリアに位置する宮津5-2は宮津市から伊根町にかけての観光需要増により上昇している。

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。亀岡市に造成された亀岡市篠町篠企業団地は大部分が売却済みで、周辺に新たな工業地造成計画がある。亀岡市を除くと工業団地の新規供給はほぼ見られない状態にあつて、舞鶴市では平工業団地に大規模なAIデータセンターの建設が予定されるなど、工業地需要が高まりつつある。高速道路インターチェンジ付近を中心に高水準の取引も散見されることから、工業地の価格は全般的に上昇傾向にある。

○特徴的な変動を示した都市、地点について

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や工業地需要の底堅さから、福知山9-2は年率9.6%、綾部9-1は年率9.4%の上昇となった。

団体功労者表彰

令和8年5月21日(木)、当協会の社団法人化30周年の記念式典にて、当協会の役員として多年にわたり在職し、協会の振興発展に尽力された以下4名の理事に対し、京都府及び京都市より表彰状を授与されました。

〈 表彰された理事 〉

左 近 宏 崇

藤 原 陽

村 山 健 一

吉 岡 和 潔

(五十音順、敬称略)

京都の主なプロジェクトの 整備動向 (切抜記事等から)

新聞記事や関連するHP等より調査し取り上げました。括弧内は確認年月。

資料委員会

【鉄道関連】

■北陸新幹線延伸計画

自民党と日本維新の会は3月6日、国会内で北陸新幹線の延伸ルートを議論する与党の整備委員会を開き、今国会中にルートを決定させることで合意した。

北陸新幹線を福井県の敦賀から新大阪まで延伸するルートは、10年前に「小浜・京都ルート」に決定したが、物価高で建設費が膨らんだことなどから、未だ着工に至っていない。

6日の整備委員会では、JR西日本の倉坂昇治社長が出席し、災害時の代替機能や経済成長の観点から桂川駅を含めた「小浜・京都ルート」が最善と主張。他のルートについては、在来線との関係や技術的な難しさを指摘した。(令和8年3月)

【道路関連】

■新名神高速道路

新名神高速道路の未開通区間「八幡京田辺JCT・IC～高槻JCT・IC (JCT：ジャンクション、IC：インターチェンジ 以下同じ)」で整備工事が進められている。NEXCO西日本は2025年12月に連絡調整会議を開催し、同区間の開通時期について、当初予定されていた2027年度までの開通は困難であると発表した。

「新名神高速道路」は、三重県四日市市を起点に滋賀県・京都府・大阪府を經由して、兵庫県神戸市に至る総延長約160kmの高速道路だ。既存の名神高速道路を補完する第2の基幹の高速道路として位置付けられ、近畿圏および中京圏を結ぶ重要な広域交通インフラとして整備が進められている。

新名神高速の未開通区間は、「大津JCT～城陽JCT・IC」延長25.1kmと「八幡京田辺JCT・IC～高槻

JCT・IC」延長10.7kmの2区間があり、どちらも工事の難易度が高く、開通時期が先送りになっている。

未開通区間のうち「大津JCT～城陽JCT・IC」については、2024年12月に実施した連絡調整会議（第3回）において、全線開通が2028年以降になる見通しが示された。また、工事の進捗次第では、さらに1～2年を要するとされているため、この区間の開通は2030年以降が濃厚である。一方、「八幡京田辺JCT・IC～高槻JCT・IC」は、2025年12月に開催された連絡調整会議（第4回）において、仮に工事が順調に進んだとしても、当初目標とされていた2027年の開通は困難であると正式に発表された。

(令和8年2月)

【地域開発・その他】

■京都駅東部複合型拠点施設プロジェクト

JR東海関西開発(株)と日本電子硝子(株)を共同事業体としてJR京都駅東部の崇仁市営住宅8棟跡地に「(仮称)京都駅東部複合型拠点整備プロジェクト」として再開発が行われている。計画している複合ビルは地上8階・延床面積約13,500㎡の規模で2028年の開業を目指す。ビル1階には多目的スペースやカフェ、交流広場とともに「フレスコ八条口店(仮称)」という総合食品スーパーマーケット、2～3階には、「TKPガーデンシティPREMIUM京都八条口(仮称)」(大ホール500㎡超・全7室)、4階には企業の展示・交流スペース、5～8階には日本電子硝子(株)が本社移転予定。

あわせて付近にはJR東海グループと推進するマリオット・インターナショナルが「コートヤード・バイ・マリオット京都駅」を2026年秋開業予定(地上9階地下1階・270室・延床面積約15,900㎡)。(令和7年12月)



JR西日本HPより

■京都中央郵便局再開発計画

日本郵便とJR西日本グループの京都駅ビル開発が共同で、京都中央郵便局と隣接する立体駐車場を一体開発し、高さ60m、地上14階、地下4階建て延べ約13万㎡のビルに建て替え、オフィスやホテル、商業施設などを入居させるという再開発構想があり、当初は29年頃開業を見込まれていたが、令和8年1月現在では、具体的な進捗は見られない。
(令和8年1月)

■市役所北庁舎完成

令和7年3月、市役所北庁舎が完成し、平成29年から384億円近くの費用を投じて進めてきた一連の庁舎整備が終了。西庁舎と分庁舎は令和元年に完成し、本庁舎は令和3年に改修工事を終えた。総工費は約384億円で、うち北庁舎は約120億円。市民の憩いのスペースや情報公開コーナー、保険福祉局、教育委員会などが入る。
(令和7年3月)

■新芸術エリア・京都駅南側

令和5年京都市立芸術大学が京都駅東側に移転。京都市南区の京都駅南側が、文化芸術ゾーンに変容。東九条地区では、デジタルアートを手がけるクリエイター集団のチームラボが令和7年10月7日、国内最大の常設展示施設「バイオヴォルテックス京都」を開業。その隣接地では、米国発の体験型アート施設「Super blue (スーパーブルー)」の進出が決まり、7月にNTT都市開発が施設を着工した。令和8年冬の開業を予定。さらに南側では、海外でも広く知られるポップアート作家村上隆氏が代表を務める会社が市有地を購入し、令和8年度にもアートスタジオを完成させる。一般向けのギャラリーは設けないが、作品制作スタッフ約50人を配置する計画で、芸術を生み出す拠点となる。
(令和7年4月)

■農地転用し物流施設・伏見区向島

京都市伏見区向島の市街化調整区域の農地約43ha（ヘクタール）に、京都市が産業用に転用できる仕組みを活用し産業用地として宅地転用した。区域は国道1号沿いで、京滋バイパスと第二京阪道路が交差する久御山JCTに近い。市は2022年1月に誘致を開始。地域経済にメリットがある場合に限り規制緩和を認める「地域未来投資促進法」に基づき、事業者が1ha以上の土地を確保すれば物流施設や工場などを開発できる環境を整えた。進出予定とし

ては、野村不動産が5階建て延べ約13万㎡の大型物流施設、関電不動産開発、不動産コンサルティングを手がける霞ヶ関キャピタルなど。この新たな事業区域が逼迫する物流拠点の集積地となるのか、ものづくりやITなど多様な開発投資を呼び込めるのか注目される。
(令和7年9月)



JR西日本HPより

■JR京田辺駅北側新市街地整備事業

JR京田辺駅北側、アル・プラザ京田辺の北一帯に広がる農地など約16.2haの区域に、公共施設やマンション、商業施設などを集約した新たな文化拠点をつくる田辺北地区新市街地整備事業が本格化。2030年のまちびらきを目指す。
(令和7年6月)



京田辺市HPより

■木津川市に工業地

木津川市梅谷の学研木津東地区の都市計画を変更し、市内の学研ゾーンでは初となる工業地域などに指定する方針を示した。地権者が土地区画整理組合を設立して造成などを行い、ロボット関連の研究開発型産業施設誘致に取り組む。2030年度の事業完了を目指す。対象地域は約55ha、第一種低層住居専用地域から「文化学術研究ゾーン」として工場に利用できる工業地域と、3千㎡までの店舗や事務所、ホテルが建築できる第一種住居専用地域への変更を

予定する。(令和7年5月)

■南丹市園部町に新たな産業団地

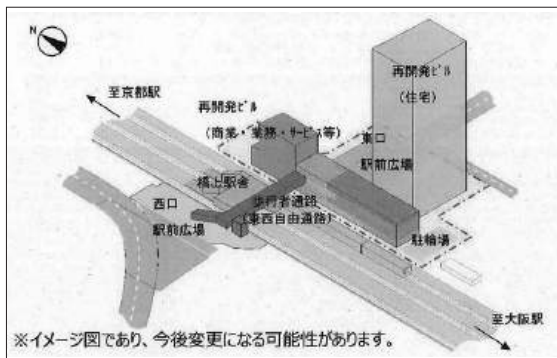
南丹市は、不動産開発会社ジオプランナーズ(株)と連携し、園部町の京都縦貫自動車道園部IC北側約7haに新たな産業団地を計画。製造・物流拠点に加え、ドラッグストアやスーパーなどの商業施設の誘致も目指している。

また、園部IC西側の工業団地「京都新光悦村」は交通利便性の高さからほぼ完売している。
(令和7年6月)

■向日町駅複合型高層マンション

JR西日本は、令和7年8月、JR向日町駅の東口再開発事業の工事に着手。東口の一帯8千㎡に5階建ての駅ビルとタワーマンション「J.GRAN TOWER京都向日町」(地上38階、総戸数343戸、2028年7月竣工予定)、駅前広場を整備する。駅反対側の西口につながる橋上駅舎と自由通路を設ける。高さ128mの当該タワーマンションは、オフィスや住宅の建物としては同駅南東の京都市南区に立地するニデック(株)の本社ビル(高さ100.6m)を抜いて京都市内で最高となる見通し。

(令和7年9月)



向日市HPより

■伏見工業高校跡地活用

計画区域は伏見工業高跡地と周辺の市有地。京都市は国から「脱炭素先行地域」に選定され、一帯を脱炭素仕様のモデル街区を企図し、阪急阪神不動産(株)、京阪電鉄不動産(株)、積水ハウス(株)の3社と提携。計画の概要としては、

- ・学生、シングルからファミリーまで、全549世帯、約1,600人規模となる多世代共生型の住宅街区を開発

- ・ZEH仕様導入等による街区全体の住宅の省エネ化や太陽光発電設備の最大導入、EV活用を含めた蓄電池の導入、エネルギーマネジメント等による自家消費・地産地消型の次世代脱炭素街区
- ・開発公園と地域貢献施設が一体となった、地域住民やNPO、活動団体、企業等が共創できる場を創出するとともに、屋内外に様々なコミュニティスペースを配置し、賑わいと交流を創出
- ・地域団体等のソーシャルグッドな活動を応援する仕組みを構築し、地域を支え、活力を生み出す持続可能なタウンマネジメントを実現
- ・一戸建て125戸、ファミリー向け分譲マンション(7階建て)228戸、夫婦向けのコンパクト分譲マンション(同)82戸のほか、住民らの交流スペースや食堂が入る地域貢献施設(5階建て)の上階に学生・社会人寮114戸が整備される。

(令和8年1月)



京都市HPより

■総合資料館跡地活用

左京区北山の旧総合資料館跡地に令和7年10月、民間事業者が公園型複合施設をオープン。計画ではホールやギャラリー、カフェなどを設けた芸術拠点施設「シアター・コンプレックス」を建設予定だが、着工は早くも2032年度以降となる見込みで、それまでの「空白期間」に、民間に土地を貸すことで有効活用する狙い。市営地下鉄北山駅前の一等地に、子どもたちの遊具やフィットネス器具、住宅展示場などを備える。施設名は「Re. Nova(リノヴァ)北山」。
(令和7年10月)

■上木屋町幾松解体

国の登録有形文化財になっている元料理旅館「上木屋町幾松」(京都市中京区木屋町通二条下ル)の

建物2棟が令和7年11月解体された。「維新の三傑」の一人、桂小五郎（木戸孝允）と妻・幾松（松子）ゆかりの地として知られ、歴史ファンにも親しまれた名所であった。江戸時代末期～明治時代初期に建てられた本館東棟と明治中期の南棟で、いずれも瓦ぶきの木造2階建て。幾松と桂が住んだとされる部屋のほか、新選組の襲撃に備えたとみられる抜け穴や隠れ部屋などの仕掛けも保全され、幕末や地域の歴史を伝える貴重な建物として2004年に登録有形文化財となり、京都市からも重要性の高い個別指定京町家に指定されていた。（令和7年11月）

講演会報告

法務鑑定委員会 岡田 誠二郎

日時：令和7年12月10日（水）15～17時
於：ホテルグランヴィア京都5F
「竹取の間」

公益社団法人の公益事業として毎年行っています「講演会」について、令和7年度も例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。今回の講演会は、城郭考古学者・名古屋市立大学高等教育院教授の千田嘉博様にご講演をいただきました。開催に向けて講師の千田様、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218名、オンライン参加295名で、合計513名とこれまでで最多の参加人数となりました。

千田嘉博様は「信長の城／岩波新書」、「城郭考古学の冒険／幻冬舎新書」、「歴史を読み解く城歩き／朝日新書」等多数の著書や、NHK「日本最強の城スペシャル」、「歴史探偵」、「ニッポン不滅の名城」といったテレビ番組でも有名であり、開場時刻の随分前から既に行列が出来ていました。千田様におかれましては、開演直後にスクリーンに映像を表示できないトラブルの時間をつなぐため、御自身の講演前にもかかわらずご登壇いただきお話を伺った温かいお心遣いもあり、ご参加いただきました皆様は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につき、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、千田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千田様、参加者の皆様、関係者の皆様に厚くお礼申し上げます。



撮影：畠中和久氏

【講演会】
「京都の城から読み解く歴史」
講師 千田嘉博氏

1. 基調報告

冒頭に辻本会長の地価公示、地価調査を始め、コンサルティング業務も含めた不動産鑑定士の業務内容の紹介、無料相談会のPRをまじえた挨拶に続き、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、バブル経済崩壊後で最大の上昇であり、全国の対前年比が全用途平均で+1.5%であった令和7年の地価調査結果を踏まえた最近の地価動向の報告が行われました。最近の京都府下の地価動向は全国的な傾向と同様に、インバウンド需要の影響により京都市内のJR京都駅前烏丸口、錦市場、祇園・繩手通といった地域内の基準地の上昇が顕著であり、従来の最高価格地である四条河原町エリアと京都駅前北側エリアの差が縮まり、逆転の可能性が出ていることを指摘されました。また、従来の価格、例えば総額3～4千万円程度では新築住宅が買い難くなったという、住宅価格高騰による地元への影響にも触れつつ報告が行われました。



【基調講演】「京都府の地価動向」
講師 村山健一氏（地価公示京都府代表幹事）

2. 講演

城郭考古学者の千田嘉博様より「京都の城から読み解く歴史」というタイトルで講演していただきました。日本各地には北はアイヌ語でチャシと呼ばれるアイヌの城から南はグスクと呼ばれる沖縄、奄美諸島の城まで多くの城、城跡が多数あります。しかし京都の城、特に京都市の城となると多くの場合が二条城か伏見城を思い出すくらいです。それについて、天皇をはじめ皇族の居られた御所を擁し、宮中に仕える公家、多くの有名寺社が集まるという京都の特質を反映した、実質的に城と言えるものが洛中やそれを囲む山、郊外の集落にも存在したことを解説されました。また、二条城、伏見城についても、その変遷について解説されました。

洛中においては非常時に閉鎖できる木戸と呼ばれる門が設置されるようになり、これは身分を超えて地域住民が協力するもので、特に応仁の乱を境に悪化する治安の下、高まる自治意識からその防御施設で囲まれた「構え」として発展しました。これは実質的な城塞としての役割を果たすものでした。また、例えば清水寺では清水の舞台に至るまでの門前には多くの店が並び、それらを含み参道には門や櫓が設けられて、矢を射る狭間が作られていました。これも城下町も含めて籠城ができるような城と同じ機能と言えるものでした。そのもっと大がかりなものは比叡山の延暦寺の寺域に見られました。

洛中に近い左京区の標高301mの瓜生山には將軍地蔵山城とも呼ばれた瓜生山城がありました。1520年に細川高国が陣を構えた記録が最初であり、山全体にわたり切岸、掘切、曲輪等が構築され、現在も遺構が残っています。同じく左京区の大文字山頂の如意ヶ岳城があり、保元の乱の頃から付近で合戦があった記録が残り、応仁の乱の時期、1470年に築城されたとされる他、細川高国らの布陣の記録もありました。

また、西京区の有名観光地、嵐山の山頂に位置する嵐山城は、山城国守護代の香西元長の居城であり、「二水記」という文献の中で永正2年（1505年）の9月10日条に「嵯峨城」という記述として記載されています。山の斜面に沿って掘られた（等高線に対して垂直に掘って）堀のことを豎堀（たてぼり）と呼び、嵐山城は豎堀を連続に3つ以上並べた「畝状空堀群」が見つかっていることでも有名でした。そして永正4年（1507年）8月1日に地元民の西岡衆の襲撃によって落城したことが「多聞院日記」に記載されています。嵐山城は城主が判明して落城時期も明確で、遺構の保存状況も良好な城址です。

桂川の右岸地区、京都市南区久世大藪町の久世中学校敷地の南東には集落を囲む堀が築造されており、道路建設の際に遺構が発掘されました。これについて、1562年（永禄5年）に東寺へ提出された、久世郷（乙訓郡）の大藪に関する請文の中で、田をつぶして堀を築造した面積分は年貢を免除するように要望していて、堀の築造の経緯等が文献によっても示されています。この久世大藪町の集落周りの堀も実質的には城と呼べるものでした。

二条城については、元は現在の場所ではなく、烏丸丸太町の交差点付近にあった足利義輝の御所を織田信長が拡張して足利義昭を將軍として擁立する際に整備したもので、当時は「武家御城」等と呼ばれましたが、足利義昭を都から追放した後、解体されました。その後、信長は二条衣棚の妙覚寺隣、二条通南側にあった二条晴良の屋敷を譲り受けて、新しい城館を作り、自身の京都での館としました。その後、誠仁親王に献上されて二条御所と呼ばれるようになり、本能寺の変で織田信忠がそこに立てこもって応戦の末、最期をとげてその二城御所も消失しました。現在の二条城は徳川家康が、関白の弟、豊臣秀長の守る大和郡山城の天守を移築して建てたもので、さらに徳川家光の時代に改築されました。その際に廃城にする伏見城の天守を二条城へ移築しました。家光の改築にあたって、その旧天守（家康が大和郡山城から移築した）が今度は淀城へ移築されました。覇権の移動に伴ってそれを宣伝するかのよう権力者を象徴する天守が移築される経緯は、これも京都ならではのと言える変遷です。

伏見城も時の権力者が交替するに伴い、戦火を経て変遷しています。最初の伏見城は「指月伏見城」と呼び、1592年（文禄元年）8月、朝鮮出兵後に伏見区桃山町泰長老付近の伏見指月で豊臣秀吉が築城を始めました。その後1596年の慶長大地震により城内で多数の建物が倒壊しました。その直後に秀吉は桃山丘陵の木幡山に築城を命じて開始します。これが「木幡山伏見城」と呼ばれ、最初の「指月伏見城」と区別されています。この木幡山伏見城は関ヶ原の合戦直前の西軍による伏見城攻めによって天守等の大半が消失し、1602年（慶長7年）に徳川家康によって再建されます。そして1619年（元和5年）に廃城となり、跡地に桃の木が植えられたりします。現在でも伏見城の遺構がよく残っているのは本丸跡に明治天皇の墓所が営まれたため、その後の開発が

ら隔絶されたことが大きいと言えます。

二条城、伏見城だけでなく清水寺等の様子は屏風絵、絵図等により当時の姿が描かれ、記録されていることが多く、公家や寺社の日記に残る記録と併せると、いつ頃作られて取り壊されたのか、その経緯、往時の風景等が分かっているのが京都の城の特徴です。それだけに現代において城跡や遺構等を活用し易いと言えます。

残り時間が無くなってきたところで、まだ聴き足りないという会場の空気を察しつつ、まだふれられていない京都の城のこともあり、千田様も話し足りないご様子で、次回は「奈良編で」と言われ、名残を惜しみながら講演終了となりました。



3. 講演終了

講演終了後質問を二、三受け付けてから、吉岡副会長の、講演内容の意義を再確認された挨拶が続きました。近年まちづくり、地域活性化の場面で使われる概念、「都市に対する市民の誇り」と定義されるシビックプライドに言及され、文献や絵図、発掘された遺跡によってかなり詳細に確認され、歴史的にも意義がありながら目立たない存在である京都の城、城址もそのシビックプライドを喚起、醸成する要素になり得ることを指摘しつつ、講演の意義を再確認されて閉会となりました。

以 上

調査研究成果物一覧

No.	発行年月	題名・テーマ	調査研究主体	ページ数	会報掲載
1	平成元年4月	継続賃料の鑑定評価について 地代(家賃)及び公租公課等調査結果	(社)日本不動産鑑定協会 京都会賃料研究特別委員会	10頁	
2	平成7年4月	平成6年度京都市における継続地代・家賃 の実態調査	(社)日本不動産鑑定協会 京都会賃料研究特別委員会	21頁	
3	平成8年10月	京都市周辺における周知の埋蔵文化財包蔵地	(社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	41頁	
4	平成12年3月	調査研究委員会報告(開発法における造成 費の算定等)	(社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	122頁	
5	平成13年6月	京都における継続地代・家賃の実態調査	(社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	45頁	
6	平成17年3月	農地の評価における留意事項	(社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	18頁	24号
	平成17年3月	賃料を形成する要因とその関係の統計分析	(社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	20頁	
	平成17年3月	収益物件の利回り実態調査	(社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	18頁	
7	平成26年10月	中古マンション市場の分析 —京都のマンションによる実証分析—	(公社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	25頁	
8	平成28年5月	歴史的建造物評価の一考察 —京町家を守るために—	(公社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	4頁	34号
9	平成30年5月	京都市内の中古マンション取引についての 調査	(公社)京都府不動産鑑定士協会 平成28年度調査研究委員会	23頁	36号
	平成30年5月	中古マンション取引に必要な情報の整備に ついて	(公社)京都府不動産鑑定士協会 平成29年度調査研究委員会	9頁	
10	令和3年5月	「新型コロナウイルスによる不動産市場や不動 産鑑定業務への影響に関するアンケート」調査	(公社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	13頁	39号
11	令和7年5月	京都市域における周知の埋蔵文化財包蔵地	(公社)京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員会	21頁	43号

活動報告

本年度の活動状況

第13回通常総会 (令和7年5月22日)

第13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6年能登半島地震の住家被害認定調査に従事し、被災地支援活動に尽力された会員5名に感謝状が授与されました。

また、辻本会長により「令和6年度を振り返って」と題した報告会が行われ、ご来賓の方々に当協会の動きをご紹介しました。



【写真左から】 左近宏崇会員、前田祥城会員、
辻本会長、西井雅志会員、吉岡和潔会員
(欠席：工藤隆行会員)

夏季家族懇親会 (令和7年8月22日)

親睦委員会では、会員のご家族・従業員のみなさまにもご参加いただける企画として、2年に一度、夏季家族懇親会を開催しています。

令和7年度の夏季家族懇親会は、大阪夢洲（ゆめしま）で開催されていた「大阪・関西万博」へのバスツアーに、会員12名とご家族・従業員の方24名が参加されました。

次回もみなさまのご参加をお待ちしております！



せいか祭り (令和7年10月12日)

精華町のけいはんな記念公園にて開催された「せいか祭り2025」にブース出展し、渉外広報委員会のメンバーが参加しました。不動産なんでも無料相談会のほか、お子さま向けイベント《お菓子のすくいどり》を実施。時折雨のぱらつくお天気ではありましたが、今年もたくさんの方にご参加いただきました。雨の中、並んでくださったみなさま、ありがとうございます！府民のみなさまに不動産鑑定士を知っていただく良い機会となったのではないかと思います。



令和7年度 国土交通大臣表彰

(令和7年10月16日)

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の設立60周年記念式典において国土交通大臣表彰が行われ、栗田口定大会員に地価公示功績者に対する大臣感謝状が授与されました。



【写真左】
栗田口定大会員

台湾台中市政府地政局視察団ご来訪 (令和7年11月5日)

台湾台中市政府地政局より行政職員11名が来局され、当協会からは辻本尚子会長、藤原陽副会長、吉岡和潔副会長、村山健一理事、芦川直樹理事が同席し、積極的な意見交換を行いました。(藤原副会長はオンライン出席)



講演会 (令和7年12月10日)

城郭考古学者の千田嘉博氏をお迎えし、「京都の城から読み解く歴史」をテーマに講演会を行いました。「講演会報告」を本誌(P53～)に掲載しています。



新年祝賀懇親会 (令和8年1月21日)

「札幌かに家(京都祇園店)」において、新年祝賀会を開催いたしました。外部役員南部啓子理事と毛利隆志監事、当協会最年長の西野慶二会員、令和7年4月に独立開業された前田祥城会員よりご挨拶をいただき、和やかな雰囲気の中で新たな一年の始まりを迎えました。



西野慶二会員



前田祥城会員

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7年6月6日

テーマ：京都府内の景気動向について

講師：株式会社帝国データバンク

京都支店 調査第1部 部長 齋藤英則氏



於：京都経済センター

令和7年10月10日

テーマ：不動産鑑定の業務変革“ドローンDX”～QGIS導入～

講師：不動産鑑定ネットワークサービス株式会社

不動産鑑定士 新見憲一郎氏



於：キャンパスプラザ京都

無料相談会

渉外広報委員会

当協会では毎月2回の定期無料相談会をはじめ、4月「不動産鑑定評価の日」無料相談会、10月「土地月間」不動産無料相談会を開催しています。他士業団体との「不動産なんでも無料相談」へ相談員を派遣するほか、精華町最大のイベント「せいか祭り」にブース出展し相談会を行なっております。

■定期無料相談会

開催日：毎月第2・4水曜

会 場：京都府不動産鑑定士協会 事務局（電話相談・オンライン相談も併用）

令和7年度担当相談員：

芦川直樹、岩崎 陽、岡田誠二郎、加瀬澤史人、木田洋二、木村綾乃、小島崇史、辻倉伸介、
西井雅志、西脇則之、水野正也、三宅浩司、宮田真悟、安田佳博、山下善彦、吉岡和潔（敬称略）

■「不動産鑑定評価の日」無料相談会

開催日：令和7年4月2日（水）

会 場：中京区役所、宇治市産業会館、舞鶴市西駅交流センター

会場での相談のほか、電話相談・オンライン相談も併用し実施いたしました。

相談員：池田祥司、加藤 心、島本英年、中村 佑、服部神奈、堀川 晃、松本 薫、三浦正樹、山口将史、
渡邊崇彦（敬称略）

■「土地月間」不動産無料相談会

日本不動産鑑定士協会連合会設立60周年記念事業の一環として、例年よりも規模を拡大し、府内6会場で開催いたしました。

開催日：令和7年10月3日（金）

会 場：中京区役所、宇治市産業会館、長岡京市役所、山城広域振興局木津総合庁舎、市民交流プラザふくちやま、ガレリアかめおか

会場での相談のほか、電話相談・オンライン相談も併用し実施いたしました。

相談員：栗田口定大、大崎晋也、久木圭史、左近宏崇、佐々勝英、志田原賢太郎、島本英年、杉山修一郎、
中村 佑、西川 崇、堀川 晃、森田信彦、山田昌弘（敬称略）

■「不動産なんでも無料相談」

京都市と五士業団体（※）による「不動産なんでも無料相談」に相談員を派遣しました。

（※）五士業団体：京都弁護士会、近畿税理士会京都府支部連合会、京都司法書士会、京都土地家屋調査士会、
京都府不動産鑑定士協会

開催日：令和7年11月14日（金）

会 場：中京区役所

相談員：糸井周平、中島直紀、前田祥城（敬称略）

■「せいか祭り」における不動産なんでも相談会

開催日：令和7年10月12日（日）

会 場：けいはんな記念公園

相談員：志田原賢太郎、島本英年、東辻壮司、中村 佑、西川 崇、堀川 晃、村田花都生、安田佳博、吉田篤史（敬称略）

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おります。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、ほかには固定資産税や相続税などの税金に関する相談、賃料や権利関係などの賃貸借に関する相談がみられました。

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



京都市会場



宇治市会場



長岡京市会場



木津川市会場



福知山市会場



舞鶴市会場



亀岡市会場



せいか祭り（ブース出展）

京都自由業団体懇話会 親睦ソフトボール大会 ユニフォーム新調します！

細見 幸司

2025年11月15日（土）宇治市の太陽が丘運動公園にて、第32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。親睦といえども馴れ合いではない、今年も「目指すは優勝のみ」と目標高く出場しました。

昨年初参加の川上先生、高橋先生、中村先生が参加者も今年も参戦！久しぶりに吉岡副会長も登場です。



今年は新ルールが適用され、5点入れれば攻守交替。また、全員が打席に入れます。ホームランゾーンも設置され、接戦が増えそうな予感です。

快晴の下、緒戦は弁理士さんと対戦。1回戦は確実に突破する予定が、新ルールもあり、白熱の接戦に。最後は逃げ切り、堂々の2回戦進出です。



2回戦は今年優勝された司法書士会さんと対戦、今度は劣勢から追い上げたものの7対5で敗戦。優勝を果たせず、3位決定戦に回ることに。優勝がなくなり、意気消沈したのか、疲れが出たのか、3位決定戦も土地家屋調査士さんに負けてしまいました。

ユニフォームが古くなったので、次回はユニフォームを新調して臨む予定です。多くの会員のご参加お待ちしております。



参加者：吉岡副会長、池田、川上、久木、左近、新見、高橋、長尾、中村、西井、服部、福本、細見（敬称略）

以上

会員随想

雑感

不動産鑑定士 岩本 一

久しぶりに会報を見ました。昨年の会員録を見て、少し寂しい感じがしました。私と同期や先輩の名前がとんと見つからなかったからです。日頃京都会の行事には、このところご無沙汰しており皆様方と親しく接する機会がなかったからと思います。

元会長としての挨拶は過去の会報に記載済みですので、今回は省略させていただきます。ネタ切れということでご容赦願います。

ここでは長きにわたって続けてきた不動産鑑定士の経験をいくつか披露させていただきます。

私が地価公示の第5分科会（当時は5つ分科会があり、京都府北部が担当）の幹事をしていた時ですが、その当時は道路も今とは違って高速道路が北部までつながっていませんでした。また取引事例の収集も京都独自でアンケートの回収等を行っていたと思います。楽しかった思い出は、地価公示の最終メモ分科会を初めて福知山市でやりました。1泊で宴会付きだったと思います。よかったですね。幹事という苦労や責任のある役のなか、大いに楽しませてもらった一コマでした。その一方で嫌な思い出（悲しい思い出かな）もあります。これも地価公示の最終メモ分科会だったと思いますが、その前日私は急に右目が見えなくなり眼科へ行くと網膜剥離が進行しているから今すぐ京大病院に行きなさいと言われました。でも明日は大事な最終メモ分科会なので、1日だけ延期を無理やりお願いして何とか分科会は無事終了しました。次の日手術を受けたのですが、もう少し早ければ正常に戻ったといわれ、私の右目の視力は極端に劣ってしまいました。その為に唯一の趣味であるゴルフが面白くなくなり、今ではきっぱりゴルフから遠ざかっています。

今日不動産鑑定士は各方面から委任を受け多くの委員をされています。とても素晴らしいことだと思います。私も長年調停委員を務めてきました。そのときは今と違って、裁判所からの「一本釣り」（言い方は悪く申し訳ありません）だったと思います。最初の2～3年間、本業の仕事が忙しくもありましたので、事件はほとんど断っていました。それがどんな心境の変化があったかは思い出せませんが、なぜか受けてみたのです。そうすると、当事者の方には申し訳ないですが面白くなってきたのです。しばらくしてから、調停事件が飛躍的に増加し、普通の月でも4件程度、多い月には10件程度も受け持ちました。週に1～2回は裁判所に通いました。仕事は二の次で調停にのめりこんだと思います。その原動力は、自分が社会の役に立っているのではないかと思われたからだと思います。有資格者の中で比較的客観的に物事を判断しなければならない職業は不動産鑑定士で、お互いの利益を主張する当事者を冷静な判断で、客観的な意見を言えば、時には大きな説得となって調停がうまくいく場合もあるからです。ただ賃料値上げ事件の場合、当事者双方から不動産鑑定評価書が提出され、困ることもあります。両者で見方が大きく違うからです。こういう場合は大概調停では話し合いがまとま

らず訴訟に移行することが多いです。調停委員としてはまとめる方向はないかと探るわけですが、なかなか難しかったです。本来ですと鑑定評価書が出され、それを参考としてお互いが納得され譲歩して妥結という形となればと思うのですが、そうならないケースも多かったのです。不動産鑑定評価とは何かが問われることも多いです。それでも私は調停委員となってよかったと思っています。調停委員だけでなく、他の公的委員に推薦される機会があれば是非皆様には積極的に受けていただきたいと思います。

末筆でございますが京都府不動産鑑定士協会社団法人化30周年おめでとうございます。今後ますます発展されることを陰ながら見守っていきたいと思っています。

会員随想

鑑定評価の対象である不動産(土地)の特性と 不動産市場の特性

不動産鑑定士 立花 義生

最近、Z世代と呼ばれる若い世代を中心に「タイパ(タイムパフォーマンス)(時間対効果)」とか「コスパ(コストパフォーマンス)(費用対効果)」が重視されているようです。

要は「時間(手間)と費用を出来るだけかけず(無駄を避け)最大の成果を得る(得たい)」とのことでしょうか。

しかし、2025年ノーベル化学賞受賞の北川進さんの受賞研究成果(対象)「物質にあいた無数の穴に着目した研究成果」のきっかけは、学生時代に読んだ老壮思想「無用之用」(一見何の役にも立っていないと見えるものが、実は重要な役割を果たしている)という考え方だった、とのことでした。

普段あまり深く考えることがないかと思われる「鑑定評価の対象である不動産(土地)の特性」と鑑定評価で求める不動産の市場価値が形成される「不動産市場の特性」について(いずれも、タイパ・コスパの視点には合わないかと思われますが)私なりに少し考えてまとめました。

1. 鑑定評価の対象である不動産(土地)の特性

不動産(土地)は他の一般材にはない3つの特性(①不増性(土地) ②個別性 ③非移動性)を有する希少性の高い財である。

①不増性(土地)

- ・不動産(土地)は基本的には新たに供給(生産)できない。(海の埋め立て、山林の造成は例外)
- ・また、不減性があり、減らすことができない。
現にあるものは減らすことができず、造成等で新規に供給する分は永続的なストックとなる。

②個別性

- ・場所ごと(隣どうしでも)個別性がある→二つと同じ不動産はない。
- ・不動産の個別性から不動産に特有の下記のような業務(他の一般材、工業製品にはない)が必要となる。
①鑑定評価(価格査定)の必要性 ②個々に物件説明が必要 ③売買の仲介(業者)の必要性 ④登記制度
- ・個々の不動産の価格(収益性)は全て異なる。
同じ不動産であっても個々の人(企業)の働きかけ(利用方法等)により、個々の不動産の価格(収益性)は全て異なる。

③非移動性

- ・書いて字の如く、不動産(動かない動かせない)である。
不動産は動かない動かせないので、
①人が動かなければならない。②現地調査、現場管理が必要である。
- ・人に来てもらわなければならない。
①その住宅に来て、住んでもらわなければならない。
②その店に来て、入ってもらわなければならない。
③その事務所にきて、仕事をしてもらわなければならない。

●立地、環境が決定的に重要

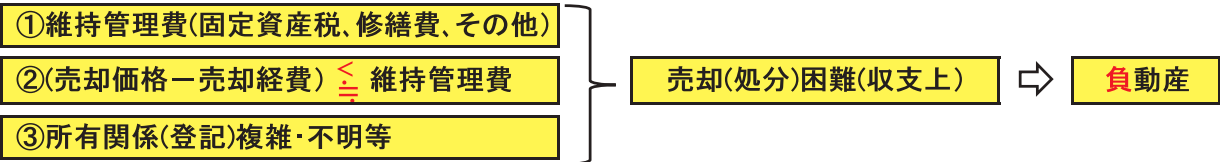
- ・不動産は他の財にない特性「非移動性」から「立地、環境が決定的に重要」である。
- ・「立地」「環境」は不動産に特有かつ重要な用語（概念）である。

●希少性

- ・上記特性①～③等から不動産は希少性の高い財である。・英語で不動産は「REAL ESTATE（真実の財産）」。

【備考】負動産について

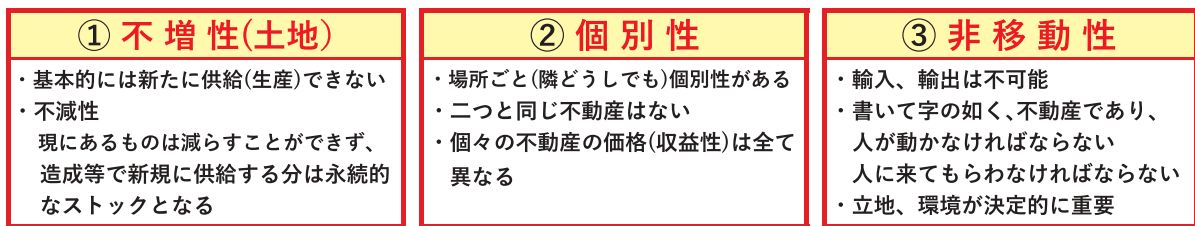
1. 戦後日本の不動産を取り巻く変化（概観）のキーワードは、①戦後復興・高度経済成長・農村から都市へ人口流入・都市の住宅不足・大規模ニュータウン建設・土地ブーム・土地神話（地価は下がらない）②平成バブル崩壊・地価暴落・経済停滞（失われた30年）③少子化・人口減少・住宅戸数充足（世帯数を上回る）・高齢化・過疎化・空家増加、等かと思われます。
2. 不動産を取り巻く近時の状況、東京への一極集中が続く中で、「少子化」「人口減少」特に「過疎化」が進み、かつて価値があった不動産も場所（立地）によっては市場価値が低くなり、所有者にとって負担となる「負動産」になっているようです。



2. 不動産市場の特性

不動産（土地）には、他の一般財にはない固有の特性（不増性、個別性、非移動性等）があり、これが不動産市場の特性を形成することになる。

すなわち、不動産市場は完全競争市場が成立しにくい典型的な不完全市場である。価格（変動）に対し供給は非弾力的であるのも不動産市場の特性である。具体的にいえば、需要が大幅に増大し価格が急上昇しても、供給は急に増やすことは出来ず、ものによっては、個別性のため一つしか供給出来ない（それしかない）こともしばしばである。



不動産市場の特性（典型的な不完全市場）
完全競争市場の成立は困難

価格(変動)に対し供給は非弾力的

- 市場価格が上昇しても供給は急に増やせない
- 市場価格が下落しても供給は急に減らせない

(一般財と不動産との市場の違い)

完全競争市場の条件 (注)	一般財	不動産		
	日用雑貨品等	自己使用不動産	販売用不動産	投資不動産
	最終需要市場	居住用・業務用の最終需要市場	分譲用素地の中間需要市場	賃貸ビル等の投資用市場
① 需要者及び供給者が多数	○	△ 又は ×	×	××
② 同質の財が供給される	○	×	×	××
③ 市場参加者は価格に影響を与えない	○	△ 又は ×	×	×
④ 情報及び知識が完全豊富	○	△	△	△
⑤ 市場への参入が自由である	○	△	△	×
⑥ 市場参加者は特別な動機を持たない	○	○ 又は △	○ 又は △	○ 又は △
⑦ 相当の期間、市場に公開されている	○	○ 又は △	△	△

(○実現性が高い △実現性が低い ×実現性が極めて低い)

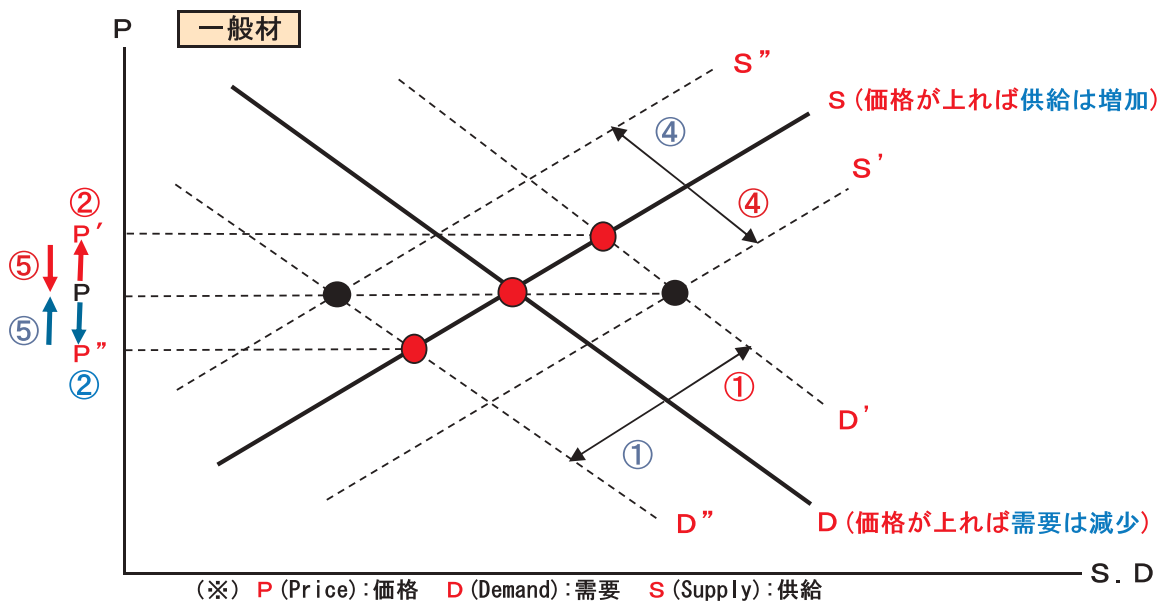
※「住宅地より商業地の方」が、「規模(総額)は小さいより大きい方」が、より実現性が低くなる傾向にある。

(注) 不動産鑑定で求める「正常価格」は、完全競争市場の条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格。不動産の特性(個別性等)から不動産市場は完全競争市場の成立が困難であるので、鑑定評価において完全競争市場の条件を満たした市場で成立するであろう価格「正常価格」を求める不動産鑑定評価の存在意義(必要性)があるかと思います。

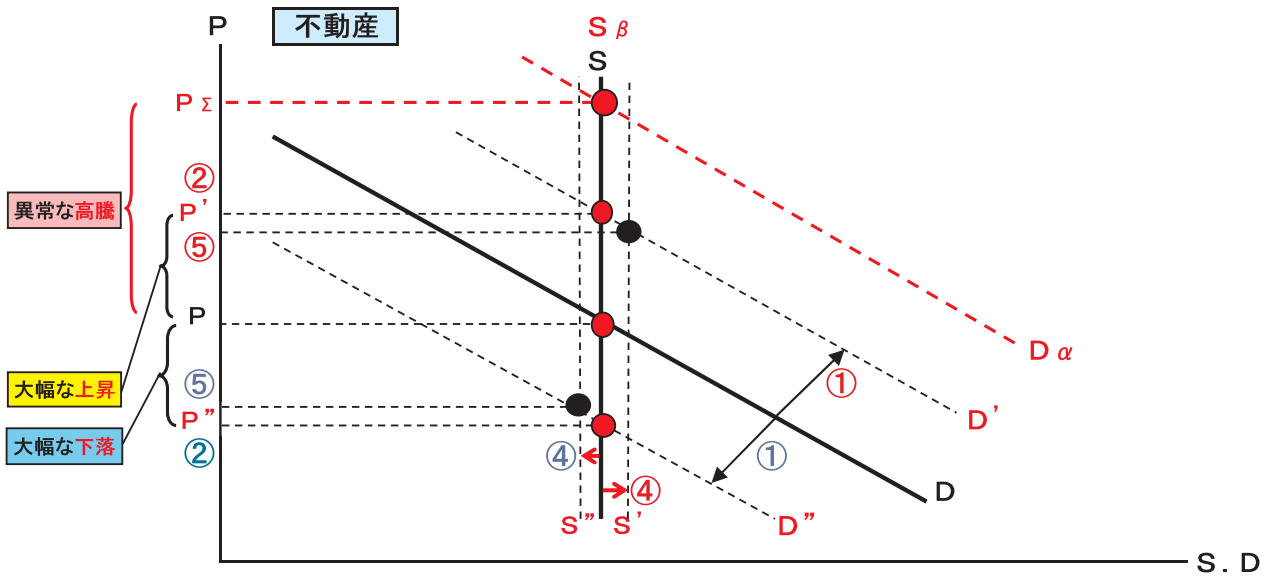
鸚鵡さえも博学な経済学者に仕立てることができる。彼がおぼえなければならないのは「需要」と「供給」という二つの言葉だけである。(著者不明)

「サムエルソン(注)経済学」(著名な経済学原論)第4章 需要と供給-その基礎的輪郭の冒頭に記載(平易だが至言かと思います)(注)1970年ノーベル経済学賞受賞

不動産市場は価格(需要の変化)に対して供給は非弾力的(価格が上昇しても供給は急に増やせず硬直的)



1. 需要と供給が一致し、価格は需要曲線 (D) と供給曲線 (S) との交点からに P に決まる。	
※一般財の供給曲線 (S) は、需要の変化(増減)に対応して供給量の調整(増減)が比較的容易であるので、供給曲線 (S) の傾斜は緩やかである。	
2. 商品に人気が出て購入者が増加	3. 商品の人気落ち購入者が減少
① 需要が増加 (D → D') ② 価格上昇 (P → P') ③ 超過利潤の発生 ④ 供給を(が)増加 (S → S') ⑤ 価格は適正価格に戻る (P' → P) ⑥ 超過利潤は消滅	① 需要が減少 (D → D'') ② 価格下落 (P → P'') ③ 損失の発生 ④ 供給を(が)減少 (S → S'') ⑤ 価格は適正価格に戻る (P' → P) ⑥ 損失は消滅



<p>1. 需要と供給が一致し、価格は需要曲線 (D) と供給曲線 (S) との交点からに P に決まる。</p> <p>※不動産 (土地) の供給曲線は、需要の変化 (増減) に対応して供給量の調整 (増減) が困難であるので、供給曲線 (S) は急な傾斜となる。本件においては、分かりやすくするため垂直にしてある。</p>	
<p>2. 商品に人気が出て購入者が増加</p> <p>① 需要が増加 (D→D')</p> <p>② 価格が急上昇 (P→P')</p> <p>③ 超過利潤の発生</p> <p>④ 供給は急に増加できない (S→S')</p> <p>⑤ 価格は高止まり (≒P')</p> <p>⑥ 超過利潤は温存</p>	<p>3. 商品の人気が落ち購入者が減少</p> <p>① 需要が減少 (D→D'')</p> <p>② 価格が急下落 (P→P'')</p> <p>③ 損失の発生</p> <p>④ 供給の減少は困難 (S→S'')</p> <p>⑤ 価格は下落のまま (≒P'')</p> <p>⑥ 損失は解消できない</p>

■ 都心部の一等地、マンション適地等の価格の急激な上昇 (高騰)

- 1) ある都心の一等地 (S 土地) の正常価格が P であった。
- 2) その土地 (S 土地) が競争入札で売りに出され、都心の稀少な土地であることから、多数の入札 (需要) があつた。
- 3) 需要 (買い希望価格) は増加 (D→Dα : 買い希望価格は上昇) するが、供給は増えない (S=Sβ : S 土地は一つしかない)
- 4) 需要と供給との関係から価格は急騰 (P→PΣ)

会員随想

さすらう不動産鑑定士の旅のアレコレ3

不動産鑑定士 前田 祥城

まあ何と言いますか、ネタはまだまだありますよって感じで今年も書かせていただきます。僕はですね、毎年、数ある趣味の中、今年は何を中心に頑張るか決めるんですね。で、去年は灯台をしっかりとまわろうと思って頑張ったんで、今回は「灯台の楽しみ方」について書いていこうと思います。

さて、いきなりクイズですが、みなさんは日本国内に灯台ってどれくらいあるかご存じですか？釣りをする人なら港の防波堤とかにありますよね。ツーリング好きなら〇〇岬とかに行くとあつたりしますよね。それが日本国内にいくつくらいあるかってことです。で、正解は約3,100基だそうです。多くは港にある防波堤灯台なんですが、沿岸や海の真真中に設置されているものもあって、自分は灯台とそのまわりの景色を楽しむために訪れています。灯台は必ず海のそばにあるので、晴れの日昼間なら青い空、青い海、白い灯台という定番絶景を楽しめますし、日没時なら夕日・夕焼けと光りはじめた灯台という少し寂しいながらもロマンチックな景色を楽しめます。灯台のそばで日没を楽しみ、暗くなり始めたところに「さて、一杯行くかあ〜」って、その日の宿に向かうのは最高の瞬間です笑

【灯台の楽しみ方】

そんな灯台ですが、単純に景色を楽しむだけでなく、いろいろな巡り方があります。「登れる灯台スタンプラリー」「灯台カード」「灯台50選巡り」などあるので順番に説明していきます。

「登れる灯台スタンプラリー」ですが、日本国内には一般公開している灯台が16基あります。尻屋埼灯台（青森県）、入道埼灯台（秋田県）、塩屋埼灯台（福島県）、犬吠埼灯台（千葉県）、野島埼灯台（千葉県）、観音埼灯台（神奈川県）、初島灯台（静岡県）、御前埼灯台（静岡県）、安乗埼灯台（三重県）、大王埼灯台（三重県）、潮岬灯台（和歌山県）、出雲日御碕灯台（島根県）、角島灯台（山口県）、都井岬灯台（宮崎県）、残波岬灯台（沖縄県）、平安名埼灯台（沖縄県）の16基で、これらは300円の参観料を払って登り、灯台の外に出て外周を回り景色を楽しむことができます。参観料を払うところにスタンプ帳（150円）も売っていて、この16基を訪れるたびにスタンプを押してもらいます。[写真①] コンプリートすると記念品がもらえて、燈光会のHPに名



【写真①】 登れる灯台スタンプラリーのスタンプ帳

前が載ります。ちなみに僕は全国426番目の達成者で、2回目にチャレンジ中です。どの灯台もそれなりに名の通った観光地なので地方を回るたびに行ってみるの良いですね。

次に「灯台カード」です。[写真②] 日本にある160基の灯台についてはデジタル（ダウンロードして保存する形）でカード配布をしているのです。灯台の扉や掲示板などにQRコードが貼ってあって、これをスマホで読み取ってダウンロードします。この160基は宗谷岬や利尻島のような一般的な日本人が来訪できる日本の北端や根室（同じく東端）、沖縄や八丈島、佐渡島などの離島、西端は与那国島までであるので全部回るのはなかなか大変です。ただ、160基に選ばれている灯台は登れる灯台もありますし、重要文化財に指定されている灯台（驚くかもしれませんが、明治に建設された灯台などがいまだに現役で使われていて、そういう13基が重文に指定されています）、デザイン灯台（灯台に地元デザインが付されている灯台や形そのものが凝っている灯台）だったりして、見て回るのは楽しいです。景色が良いところにある灯台も多く、だいたい来てよかったと思います。



[写真②] 灯台カード

「灯台50選巡り」は一般人にはほぼ不可能なチャレンジです。そもそも灯台50選とは、平成10年に第50回灯台記念日の行事として、全国に呼びかけて印象に残った灯台の投票を行い選ばれた50基で、登れる灯台や灯台カードの灯台とも重複します。が、いくつかは一般人が間近で見ることができない灯台もあって、中にはこれを見るために船舶免許を取ったり、海上保安庁・海上自衛隊に就職する者がいるとかいないとか笑。その一般人が間近にみることができない例を挙げれば、まずは知床岬灯台。知床岬周辺は自然公園法の特別保護地区に指定されており自然のままなので歩いていくことは困難です。観光遊覧船に乗って近づくことはできますが、知床岬の辺りは海が荒れやすいので遊覧船がその手前までしか運航してくれないこともよくあります。僕自身も一度チャレンジしましたが、手前のルシャで折り返しになりました泣。次にあげるなら神子元島灯台（静岡県下田市）や水ノ子島灯台（大分県佐伯市）。これらは海の真ん中にあるため、陸からは遠くにポツリとしか見えず、近くから見るためには漁船をチャーターするしかありません。ただ、この2つはまだ陸から近いので困難ながらも来訪は可能と思います。が、最後に挙げる女島灯台（長崎県五島市）は福江島から約80km、漁船で数時間かかるので、かなりハードルが高いです。まあ、世の中にはここに行く人もいるので、いろんな人が居てますね笑 みなさん、お時間がありましたら、上記の灯台をグーグルマップで探してみてください。来訪困難性がよくわかりますよ笑

【来訪してよかった灯台1】

このような灯台ですが、自分が訪れて特に印象に残ったものがいくつかありまして、そのいくつかを「旅」視点で挙げていきたいと思います。

まずは、北海道・道東の能取岬（のとりみさき）灯台です。[写真③] 来訪のおすすめ時期は9月末です。灯台は黒白のツートンカラーで上から見ると八角形です。網走の真北に位置し、草原の真ん中にオホーツク海をバックにポツリと立ちます。灯台を眺めながら、「これより先はロシアかあ」とか考えながらたたずむのが良いですね。

9月末をお勧めするのは、近くに能取湖という湖があるんですが、この時期にサンゴ草という海藻が真っ赤

に色づくんですね。[写真④] それがまた絶景で、特に晴天時には青い空、真っ赤な海藻というのはここで見ることができない風景です。あと、網走が近いということは知床半島も車で2時間弱、世界自然遺産も同じタイミングで楽しめます。

アクセスは女満別空港からレンタカーがベストです。女満別空港へは夏季の7月～9月なら関空からpeachが運行しています。それ以外の時期なら新千歳か羽田乗り換えです。



【写真③】 能取岬灯台



【写真④】 能取湖のサンゴ草

【来訪してよかった灯台2】

2つ目は愛知県、渥美半島の先の伊良湖岬灯台です。[写真⑤] まあ、なんて事のないオーソドックスな灯台ですが、灯台そのものは「灯台50選」に選ばれています。海沿いの遊歩道を歩いていくとポツリと立っているのですが、正面の海には神島という島がありまして、この中腹には神島灯台という灯台があります。この神島灯台も「灯台50選」でして、2つの「灯台50選」を同時に見ることができるという点でレアですね。また、灯台周辺はローカルな観光地感が満載で海鮮系の飲食店舗も多くあり、春とか秋のお昼時にふらっと立ち寄るのが楽しいと思います。

また、この灯台のおすすめはアクセスの楽しさです。渥美半島の先なので、名神、東名と陸路を走ることを考えがちですが、鳥羽-伊良湖はフェリーが数多く運航しています。鳥羽で観光して一泊してフェリーで移動し、陸路を帰るという周遊型観光が楽しめます。



【写真⑤】 伊良湖岬灯台

【来訪してよかった灯台3】

3つ目は山口県の角島灯台です。[写真⑥] これも「灯台50選」で、さらに重要文化財の灯台です。明治9年(1876年)から稼働しており、中のレンズは約150年間も使われています。この重要文化財灯台ですが、「登れる灯台スタンプラリー」に含まれているので登ることもでき、レンズまで見ることができます。灯台そのものは上端部が白く塗られており、中ほどから黄土色の御影石造りがむき出しです。外観の味わいが素晴らしく見ていて楽しいです。古い灯台ですが、中は適切に維持管理されており、古い建物を楽しむ感覚で安全に登ることができます。

この角島灯台は観光地としてもそこそこ人気で来訪客は多いです。角島と本州をつなぐ角島大橋も有名ですし、下関エリアとともに訪れるのがベストと思います。秋吉台や萩も近いと言えば近いかな。おすすめの季節は春から秋ですね。冬は日本海岸なので風が強く曇りがちなので景色は良くないかもです。



【写真⑥】 角島灯台

【来訪してよかった灯台4】

4つ目は長崎県五島市・福江島の大瀬崎灯台です。ここはアクセス困難ながらとんでもない絶景地ですよ。海の先にポツリとせり出した岩場の上に灯台があって、周囲270度くらいが海なんで絶海の孤島にいるような感覚が味わえます。灯台はそれなりに高く白く、海と岩場に囲まれた最果て感がたまりません。もちろん「灯台50選」にも選ばれており、個人的にもベスト5に入る灯台です。おすすめの時期は秋から春かなあ、冬は日本海側ではないのでそれほど曇ることはないと思います。夏をお勧めしない理由は、駐車場からのアクセスの悪さです。実は、駐車場から灯台のある岩場まで約1.2kmあります、行きは下り坂なんですけど、帰りは上り坂なんで暑いんです。灯台に近づかなくとも遠くから楽しむ展望台もあるんでライトに楽しみたい人でも大丈夫と言えば大丈夫です。ちなみに1.2km歩いて灯台まで来る人はぼちぼち居ますよ、僕が行った時、平日なのに灯台を独り占めできた時間は5分程度でした。



【写真⑦】 大瀬崎灯台

旅の視点から言えば、福江島そのものも素敵な島です。ホテルも多くありますし、地元居酒屋もあります(海鮮系は量が多めで安い)。五島うどんも美味ですし、空港もあり、レンタカーも豊富で、鬼岳などの景勝地、江戸時代最後のお城である福江城を見て回るのも良し、数多くのキリスト教会もあり、見どころは豊富です。アクセスは福江空港が楽ですが(福岡空港からの便がある)、長崎からのみならず、博多港からもフェリーがあります。車や飛行機は移動が楽ちんですが、旅を楽しむならフェリーが良いと思います。

なお、上記4つは灯台カードもあるので現地に行った際にはデータをダウンロードしてみてくださいね。まあ、場所によったら携帯電波の圏外なんで、その場でダウンロードできませんが笑

以上が灯台の楽しみ方です。灯台を楽しむ場合、結局は天気が一番なのかなあという気がしなくもないですが、その地域を楽しむついでに立ち寄ると思わぬ絶景に恵まれるので気楽に楽しめる良いコンテンツと思います。みなさんも色々な灯台をぜひとも楽しんでください。


 会員随想

晴耕雨読Ⅱ (M&Aに関する話題)

不動産鑑定士・M&Aスペシャリスト 山下光弘

所謂、M&Aとは、マージャー（合併）&アケイション（買収）のことである。

現代の日本の中小企業の経営者の平均年齢は約63歳とのことであり、多くの経営者の間で「事業承継」を考える時期を迎えている。2019年は4,088件、2021年は過去最高となり、2025年には127万社が廃業するとの予想もある。M&Aの仕事は基本、無資格で大丈夫だが、2023年に中小企業庁が登録制度を開始し、現在では2025年8月現在2,239件が登録されている。

①M&Aの基本的流れ

トップ面談	売り手企業と買い手企業の経営者同士が初めて面談し相互理解を求める場面。
基本合意締結	買い手と売り手が主要条件について「大筋の合意」
デューデリジェンス (DD)	買い手と売り手の実態(簿外債務を含む)を多面的に調査し、必要な情報を得るプロセス。買収監査。
最終契約締結	買い手と売り手が、合意した内容を正式に法的拘束力のある契約書として取り交わすこと。株式譲渡契約、事業譲渡契約。
クロージング	最終契約で定められた条件がすべてに満たされ、実際に譲渡・対価支払いが行われる「取引実行日」。

②当事者の関係

M&Aにおける当事者の関係でいえば、親族承継・従業員承継・社外承継があるが、この中で、例えば「従業員承継」の場合、該当会社の株式取得のための資金調達の可否が問題となり、また、社長個人の保証債務を引き継ぐ気概があるかも難しい課題である。

③M&Aのメリット

売り手	買い手
従業員や取引先を新オーナーに引き継ぐことが出来る。	経営に必要な資源（ヒト・モノ・ノウハウ）をスピーディーに獲得できる。
廃業に伴うコストが抑えられるばかりか、事業に見合うキャピタルゲインを得て引退することが出来る。	経営予測や投資回収予測が立てやすく、リスクの低い経営を可能にする。
事業としての拡大と発展が期待できる。	

④M&Aにおけるスキーム

	メリット	デメリット	譲渡対価
株式譲渡	手続きがシンプルで売り手の税金が20%。	不要な資産や事業の承継が必至であり、簿外債務などの承継リスクや税務上、のれんの償却が付加。	現金
事業譲渡	簿外債務などのリスクを分割可能であり、のれん償却が可能。	事務手続きが複雑で譲渡益に対し法人税が40%。また総会の特別決議が必要。	現金
会社分割	資金が無くとも、実行可能であり、税金負担が軽い。	不要な資産や簿外債務などの承継リスク。総会の特別決議必要。	現金・株式

M&Aにおけるスキームとしては、①株式譲渡 ②事業譲渡 ③会社分割の順が多い。なお、合併の場合は、法人格は以前の会社はなくなるが、買収の場合、従前の法人格はほとんどの場合が残る。

⑤DD (デューデリジェンス) について

その目的は取引価格について下げる要素を見つける事かもしれない。PMIのための参考資料を目的とする側面もあり、具体的には、法務DD (弁護士)、財務DD (会計士)、ビジネスDD (コンサルタント)、またITDD や環境DD (土壌汚染等) もある。

用語集

不動産鑑定士にも、特殊な専門用語があり、鑑定業界以外の方にはなかなか理解の及びない部分があるかもしれない。M&Aの世界も同様に、この業界特有の専門用語が多く、図書を読む際に理解するのが難しい場面がある。今回はその中で、代表的な言葉をいくつか、以下に掲載した。

ブティック	M&Aに特化した専門家及びM&Aを専門にしている集団のことであり、M&Aアドバイザーと同じ意味。
ディール	M&Aの取引。またディールブレイカーとは、案件の実行を取りやめるほどの重要な財務上の問題点。
バリュエーション	バリュエーション「企業の資産や事業の収益性の価値評価」に反映されるべき事項・価格交渉要素の発見。
PMI (アフターM&A)	ポスト・マージャーインテグレーション。シナジー効果を出し、経営統合を行う前以上の企業価値の向上を目的として、M&Aの経営統合を行う。
のれん (営業権)	買収される会社の純資産と買収額との差額であり、資産に計上される。のれんはブランド力などの無形資産が持つ価値を表す。但し「負ののれんは」バーゲンパーチェスとも呼ばれる例もある。
ブランディング	ブランドに対する顧客の価値を高めていく、企業のマーケティング戦略。
LBO (レバレッジバイアウト)	譲渡企業の資産や今後期待されるキャッシュフローを担保として譲渡企業が金融機関から資金調達して買収する方法。

最後に、経済産業省が設定する、事業承継やM&Aを契機として、設備投資や専門家活用、経営統合 (PMI)、さらには廃業や再挑戦にかかる費用の一部を補助する制度もあることをご紹介します。

以上

開業挨拶

志田原不動産鑑定

不動産鑑定士 志田原 賢太郎

2025年4月に向日市内において開業いたしました志田原賢太郎です。不動産鑑定業務に携わるようになり十数年が経過し、このたび独立という形で新たなスタートを切ることとなりました。2025年に52歳を迎え、独立としては早いほうではありませんが、これまでの経験を土台に、新たな気持ちで業務に取り組んでいきたいと考えております。

大学進学を機に出身地である広島県福山市から京都へ移り、卒業後は異業種も経験いたしましたが、縁あって鑑定評価の仕事に関心を持ち、不動産鑑定士を目指しました。2010年の論文試験合格後は滋賀県内の鑑定事務所にて実務の基礎をご指導いただきました。その後は株式会社コスモシステムに勤務し、金融機関の担保評価案件を中心に、多種多様な現場で学ばせていただく機会に恵まれました。そして、2022年の京都支店開設を機に京都府不動産鑑定士協会に入会させていただきました。

株式会社コスモシステムの皆様をはじめ、これまでご指導をいただきました皆様には、この場をお借りして心より御礼申し上げます。独立にあたりましては温かいご理解とお心遣いを賜り、円満に送り出させていただきましたことを大変ありがたく感じております。

今後は、独立した鑑定士として、丁寧で分かりやすい鑑定評価を実践していくことが目標です。京都府不動産鑑定士協会の会員の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご指導を賜りますよう、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

開業挨拶

服部不動産鑑定所

不動産鑑定士 服部 神奈

独立開業にあたってのお礼

このたび、服部不動産鑑定所を独立開業いたしました服部神奈と申します。

これもひとえに皆様方の温かいご指導とご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

株式会社不動産鑑定左近の左近先生には、実務修習期間を含む約17年間お世話になりました。鑑定評価業務の指導はもちろん、スーパーフレックスタイム制の導入など、良好な職場環境で働いたことを大変嬉しく思います。当初より目標としていた開業に際しても、ご助言いただきありがとうございます。

また、開業に際しては、年末のご多忙な時期にもかかわらず、京都会事務局の皆様、津田先生、吉岡先生、綿越先生には多大なるご尽力を賜り深く感謝いたします。

自己紹介

私は京都市で生まれ、10代の北陸期間（富山・金沢）を除き、人生のほとんどを伏見区で過ごしました。実家のある富山県は、美味しいものが豊富で、まちづくりも盛んです。そのため、1週間単位でよく帰省し、活力を得ています。

事務所は、京阪中書島駅の駅近くに構えました。昔ながらのスナック街が残る一方、若年層の飲食店開業ラッシュや中書島繁栄会の地域おこし、各酒蔵の観光客誘致などで、昼間は多くの観光客で賑わっています。伏見愛が若干強めですが、お近くにお越しの際はぜひお声がけください。

最近の趣味は、オイルパステル画と篆刻です。ともに教室に通っており、共通の趣味の知り合いが増えたのは嬉しいことです。篆刻では石に篆書体を彫り、印章を作成しており、会社印を作るのが当面の目標です。長年続けているYOGAに加え、老年期を見据えて始めたものですが、リフレッシュ効果や集中力向上が期待できる一方、とても難しく、成長の余地（伸びしろ）しかありません。それでも、あくせくしながら楽しんでいきます。DIYも好きで、自宅の1室を書庫としましたが、読書用として床材や壁の塗装に力を入れすぎたため、他の部屋はまだ手つかずのままです。こちらも長く楽しめそうです。

今後の抱負

最後になりますが、今後は業務を通じて社会に貢献できますよう、一層努力して参る所存です。何卒、倍旧のご指導ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

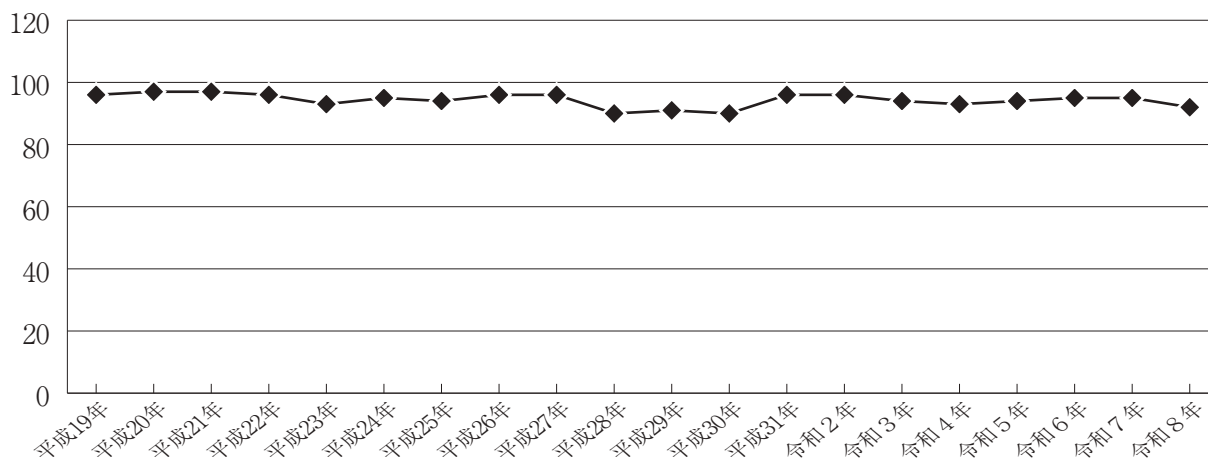
京都府不動産鑑定士協会の会員数推移

各年1月1日時点

年	正会員	賛助会員	特別会員
平成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	—	—
令和7年	95	—	—
令和8年	92	—	—

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8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8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 福知山市篠尾新町一丁目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、右京区嵯峨嵯原

◎法務局一覧

令和8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・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・1293

■ 編集後記

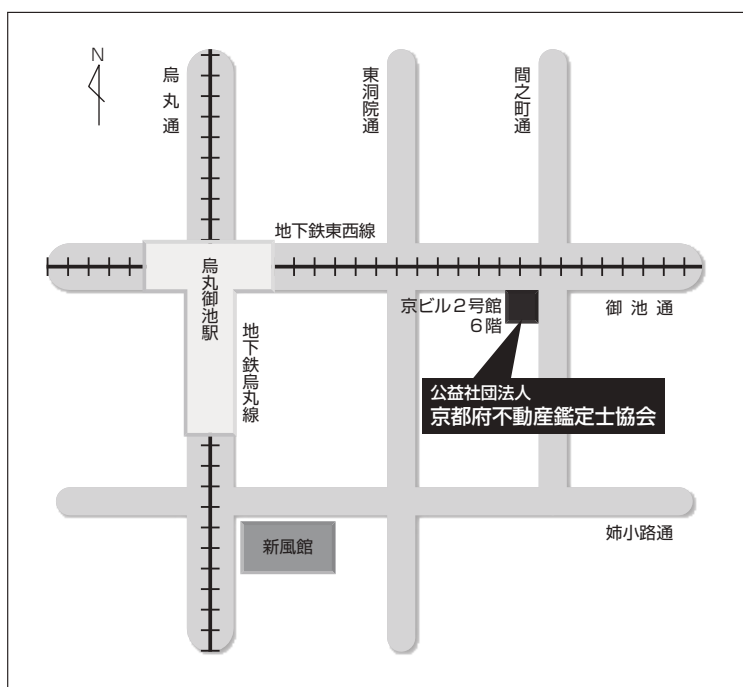
「不動産鑑定きょうと30周年記念誌・第44号合併号」が無事に発行の運びとなりました。京都府不動産鑑定士協会が社団法人化して30年となり、その節目となる本号の発行には多くの皆様のご協力をいただきました。厚く御礼申し上げます。また大変ご多忙の中、ご祝辞、ご挨拶、レポート等にご寄稿いただきました皆様にも重ねて御礼申し上げます。20周年の記念誌以降、本誌の編纂は「渉外広報委員会」が担当してきました。担当委員として本誌バックナンバーを見ながら振り返ってみますと、この10年の間に当協会は多くの様々な課題に直面してきましたが、その間、会員同士が一致協力し合って全力を尽くしたからこそ、今日まで活動を継続できたということをあらためて感じます。PPC京都大会（汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議）の開催、大阪府北部地震や能登半島地震への派遣、未知なる新型コロナウイルスへの対応、せいか祭りへの新たな出展、事務局の移転等、大きな変化の中で京都府の不動産鑑定士としてやるべきこと、あるべき姿を模索しながら、正面から課題に向き合い、着実に歩んできたことを感慨深く思います。一世代30年と申しますが、30年前と比較して京都の地も大きく変わりました。しかし、変わらないこともございます。千年の古都京都における不動産に向き合い、鑑定評価基準の精神のとおり、不断の研鑽により自己の進歩改善に努力し、社会における信頼を高め、公平妥当な態度を保持してきた私たちの姿勢。これはずっと変わらないものだと思います。これからの30年、60年、さらにその先へと当協会は京都の地で皆様のお役に立てるように、変わらず活動を続けてまいります。今後とも変わらぬご支援、ご協力をよろしくお願いいたします。

（渉外広報委員長 島本英年）

発行責任者 辻本 尚子
渉外広報委員長 島本 英年
副委員長 渡邊 崇彦、堀川 晃

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

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

〒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

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8年5月発行