

1 深泥池公有化に係る不動産鑑定評価に関する資料

別紙1～8のとおり

別紙1	不動産（土地）評価通知書	・・・1
別紙2	不動産評価委員会議案書	・・・3
別紙3	不動産鑑定評価書	・・・19
別紙4	用地事務取扱規程第9条に規定する協議について	・・・77
別紙5	用地事務取扱規程第9条に規定する協議について(回答)	・・・83
別紙6	意見書（17番）	・・・85
別紙7	意見書（17番－3）	・・・95
別紙8	意見書（67番－1）	・・・109

2 天然記念物深泥池生物群集の公有化・追加指定に係るエムケイ株式会社の同意を得た際の協議録等について

別紙9のとおり	・・・121
---------	--------

※ 以後の主な経過

令和5年 3月 追加指定に係る同意書の受領
令和7年 8月 買上金額の提示及び仮契約の締結

令和 6 年 11 月 27 日

行 財 政 局 財 政 担 当 局 長 様

行財政局財政担当局長
(管財契約部資産管理課)

不 動 産 (土 地) 評 価 通 知 書

評価依頼のありました不動産の価格について、令和6年11月21日に開催されました令和6年度第8回本市不動産評価委員会に諮問した結果、下記のとおり評定されましたので、通知します。

記

1	議 案 番 号	第 1 号			
2	事 業 名	深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業			
3	所 在 地 (京 都 市)	京都市左京区松ヶ崎大谷17番3の内			
4	地 目	山 林			
5	地 積	1,200.00 m ²			
6	評 価 格 (第 1 回)	16,800 円/m ²			
7	評 価 時 点	令和 6 年 11 月 1 日			
8	修 正 の 有 無 (当該欄に○で表示)	○	修正なし		別紙のとおり朱書にて修正

深泥池生物群集の公有化及び仮整備 事業用地の評価について (第 1 回)

区分	所 在 地	地 番	地 目	地 積 m ²	決 定 単 価 m ² 当たり 円
	京都市左京区松ヶ崎大谷	17番3の うち	山林	1,200 00	

用途的地域と現況	宅地見込地地域	山林(平地林)
新規議案		

参 考 事 項		記号	年 月 日	所 在 地	地目	地 積 m ²	m ² 当たり価格 円
	取引事例	ア	6. ■	京都市左京区鞍馬 ■	雑種地	■	17,424
		イ	6. ■	京都市伏見区向島 ■	雑種地	■	16,033
	地公 価 示 地						
	地調 価 査 地	左京 (府) 3-1	6. 7. 1	京都市左京区八瀬近衛町135番	田	611 00	11,900

調査事項

宅地見込地地域

区分	近 隣 条 件				
	周辺の土地の利用状況	接 近 施 設	供 給 処 理 施 設	交 通 状 況	公 法 上 の 規 制
	商業 住宅 工場 地域、その他	公共施設・学校・病院・ 危険施設 等 方 m	電気・都市ガス・ 上下水道の有無	公共交通機関の 最寄駅、距離 方 徒歩 分	都市計画法の用途地域 建ぺい率・容積率・高度 等
評価地（標準地）	山裾にアカマツや雑木等が見られる林地(平地林)で、周囲に病院や介護施設等の公益施設が存する地域	松ヶ崎小学校 南東方 1,600m	無	地下鉄烏丸線 北山駅 南西方へ徒歩18分	市街化調整区域 (60:100) 風致地区(第2種) 歴史的風土保存区域

ア	山間の街道沿いに飲食店や駐車場が散在する地域	鞍馬小学校 [REDACTED]	上下水道 有 ガス 無	叡山電鉄鞍馬線 貴船口駅 [REDACTED]	市街化調整区域 (60:100) 風致地区(第2種) 歴史的風土保存区域
イ	河川沿いに農地が広がる地域	向島秀蓮小中学校 [REDACTED]	無	近鉄京都線 向島駅 [REDACTED]	市街化調整区域 (60:200)
地価公示地					
地価調査地	住宅地域と河川を介して、未だ宅地化の進んでいない熟成度低位の地域	八瀬小学校 南西方 700m	無	叡山電鉄叡山本線 八瀬比叡山口駅 南西方へ徒歩40分	第1種低層住居専用 地域 (40:60) 高度(10) 風致地区(第3種)

調査事項

宅地見込地地域

区分	画 地 条 件					国税局路線価	固定資産評価額
	形 状	地 勢	接 道 状 況		道 路 状 況	㎡当たり価格	㎡当たり価格
	間口×奥行	平坦地	利用の難易	接面道路との	正面・側面・背面の別 方角 幅員	正面・側面・背面の別	(宅地以外又は非課税の場合は付近の宅地)
	形 状 地積(標準地の場合のみ)	傾斜地等	一方路 角地 等	高低差	国・府・市・私道の別 歩道の有無 一方通行の場合 方向	固定資産評価額 に乗じる倍率	
評価地 (標準地)	40m×30m 整形	ほぼ 平坦地	一方路	西方±0m	西方 未舗装路 2m 歩道 無	円 中26倍	円 令和6年度 ■■■■円
ア	■■■■ 不整形	平坦地	一方路	西方±0m	西方 府道 4m 歩道 無	円 1.1倍	円
イ	■■■■ ほぼ整形	平坦地	無道路地	接道なし	接道なし	中38倍	
地価 公示地							
地価 調査地	(1.0:2.0) 不整形 休耕田	平坦地	一方路	南東方±0m	南東方 市道 2.4m 歩道 無	中22倍	令和6年度 ■■■■円

評価格原案算定表

宅地見込地地域

① 標準地の価格

記 号	取引時点 取引価格 a	事 情 補 正 b	時 点 修 正 c	建付減 価補正 d	標準化 補 正 e	地 域 格 差 f	算 定 価 格 $a \times b \times c \times d \times e \times f$
ア	6. ■ 17,424円	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{86.0}{100}$	16,400円
イ	6. ■ 16,033円	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{90.0}$	$\frac{96.2}{100}$	17,100円
地 価 公示地	円						
地 価 調査地	6. 7. 1 11,900円		$\frac{99.7}{100}$		$\frac{100}{100.0}$	$\frac{104.4}{100}$	12,400円

価 格 時 点 令和 6 年 11 月 1 日

時点修正率 C 土地評価事務処理要領第14条 第 7 号 を採用する。

(取引事例ア) 令和 6 年 ■ 月 ~ 令和 6 年 11 月 月率 - ■ % (年率 - ■ %)

(取引事例イ) 令和 6 年 ■ 月 ~ 令和 6 年 11 月 月率 - ■ % (年率 - ■ %)

(地価調査地) 令和 6 年 7 月 ~ 令和 6 年 11 月 月率 - 0.07 % (年率 -0.8%)

取引事例 ア $1 - (\quad \times \quad) = 0.987$ 取引事例 イ $1 - (\quad \times \quad) = 0.996$ 地価調査地 $1 - (0.0007 \times 4) = 0.997$

前記 ア,イ で求めた各算定価格を比較考量し、また公示価格等との均衡に留意し、標準地の価格を

16,800 円/㎡と算定する。

② 評価地の評価格原案

$$\begin{array}{c} \text{(標準地の価格)} \\ \text{円/㎡} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(個別格差率)} \\ \frac{100}{100} \end{array} = \begin{array}{c} \text{(評 価 格)} \\ \text{円/㎡} \end{array}$$

16,800 × $\frac{100}{100}$ = 16,800

標準地と評価地との個別格差

条 件	細 項 目 の 格 差	格 差 率
街 路 条 件		$\frac{100}{100}$
交通・接近条件		$\frac{100}{100}$
環 境 条 件		$\frac{100}{100}$
画 地 条 件		$\frac{100}{100}$
行 政 的 条 件		$\frac{100}{100}$
そ の 他		$\frac{100}{100}$
格差率の相乗積		$\frac{100}{100}$

標準化補正と地域格差の格差率表

(地域区分 …… 宅地見込地地域)

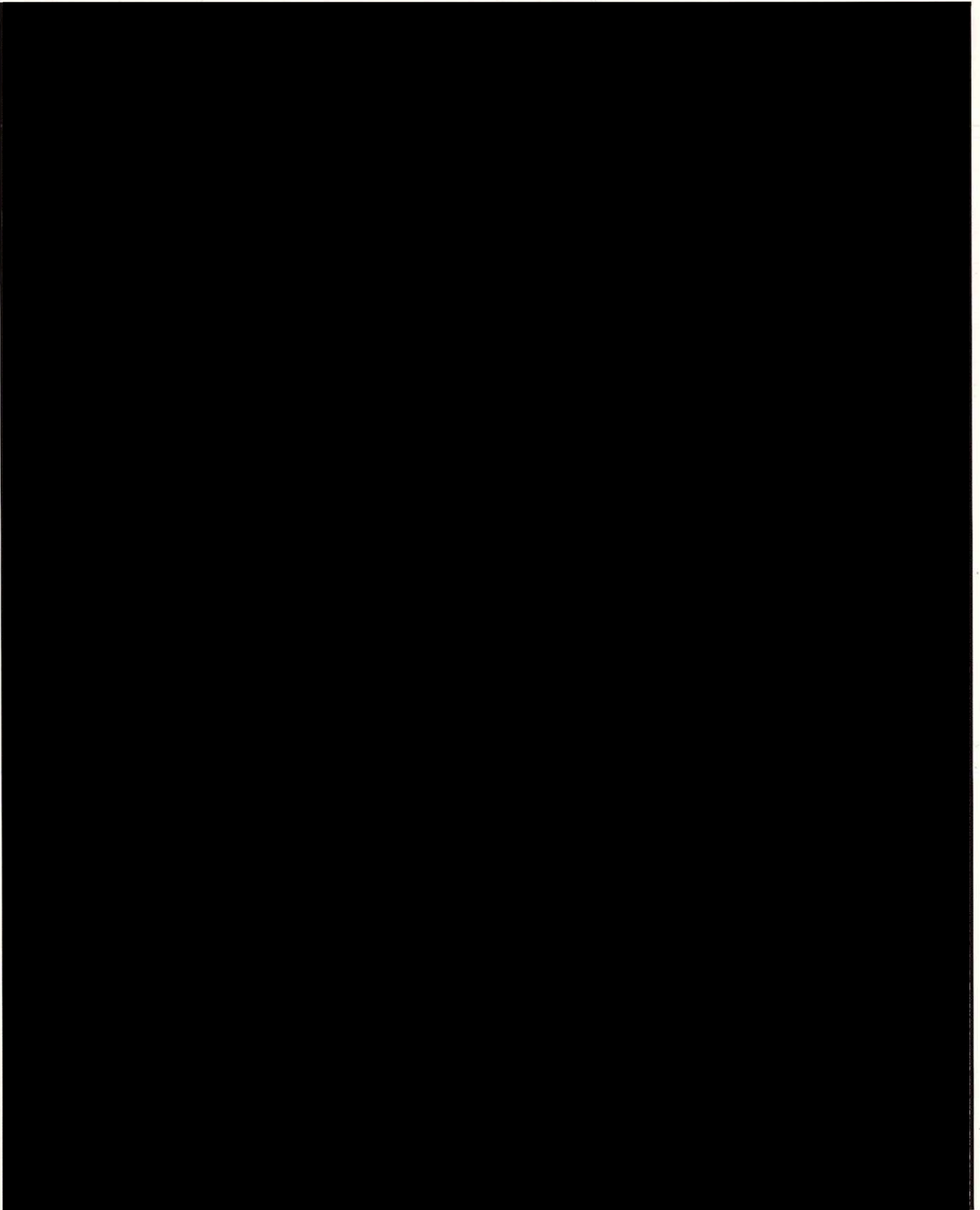
記 号		取引事例ア		取引事例イ		地価調査地 左京(府)3-1	
標準化補正			$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$
			$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$
			$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$
	街路条件	不整形 0.9	$\frac{100}{90.0}$	無道路 0.9	$\frac{100}{90.0}$		$\frac{100}{100.0}$
	行政的条件		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$
	そ の 他		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$		$\frac{100}{100.0}$
	格差率の相乗積		$\frac{100}{90.0}$		$\frac{100}{90.0}$		$\frac{100}{100.0}$
地域格差	交通・接近条件	最寄駅の性格 1.5 周辺街路の状態 -3.0 幅員 -2.0	$\frac{96.5}{100}$	最寄駅への接近性 2.0 周辺街路の状態 -3.0	$\frac{99.0}{100}$	最寄駅への接近性 4.0 最寄駅の性格 1.5	$\frac{105.5}{100}$
	環境条件	上下水道、ガス等の供給 -1.0	$\frac{99.0}{100}$	市街化進行の程度 8.0	$\frac{108.0}{100}$	市街化進行の程度 10.0	$\frac{110.0}{100}$
	宅地造成条件	造成の難易及び必要の程度 -10.0	$\frac{90.0}{100}$		$\frac{100.0}{100}$	造成の難易及び必要の程度 20.0	$\frac{120.0}{100}$
	行政的条件		$\frac{100.0}{100}$	風致地区でない -5.0 歴史的風土保存地区でない -5.0	$\frac{90.0}{100}$	市街化区域 -20.0 歴史的風土保存地区でない -5.0	$\frac{75.0}{100}$
	そ の 他		$\frac{100.0}{100}$		$\frac{100.0}{100}$		$\frac{100.0}{100}$
	格差率の相乗積		$\frac{86.0}{100}$		$\frac{96.2}{100}$		$\frac{104.4}{100}$

全体図



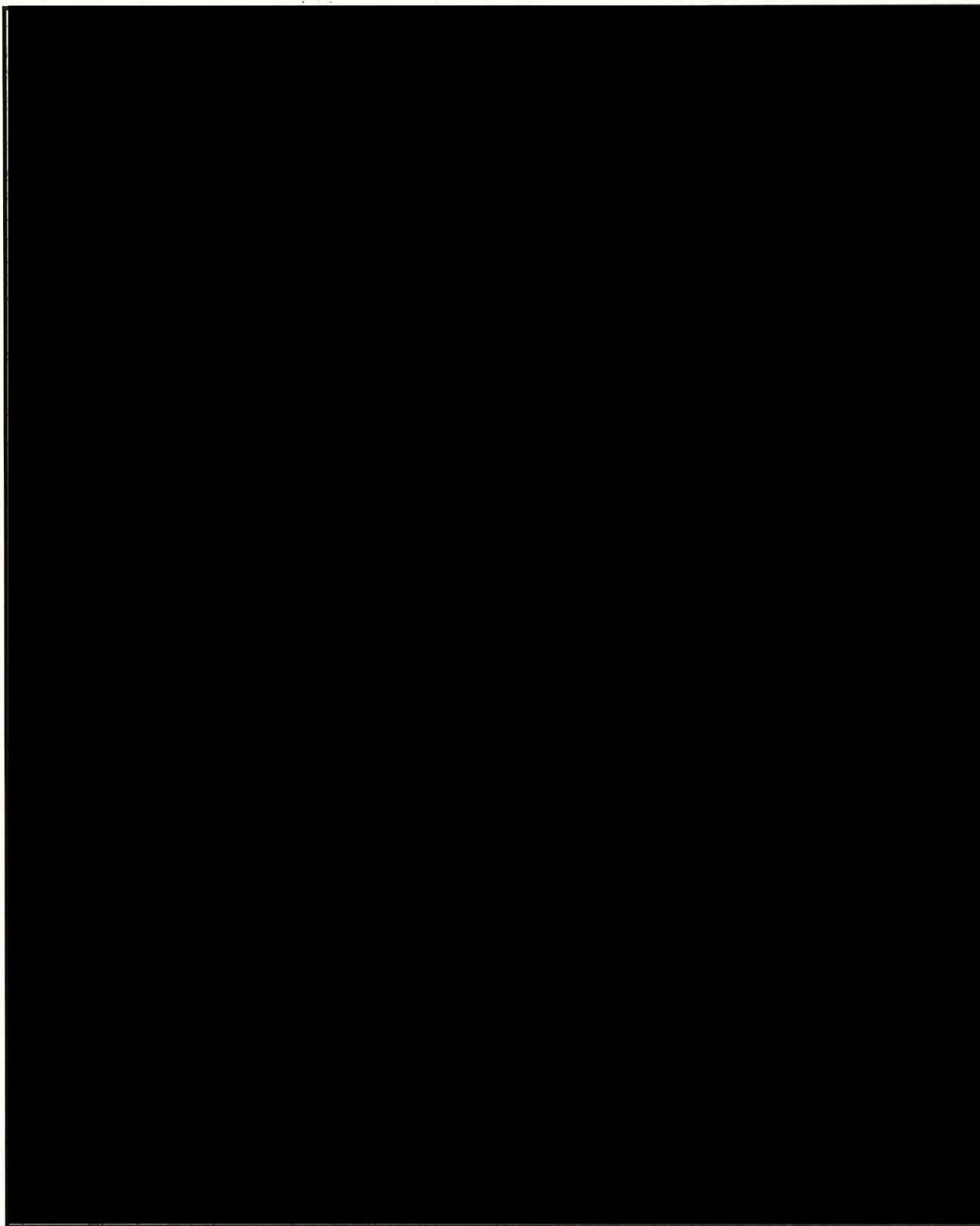
1 / 10000

全体図



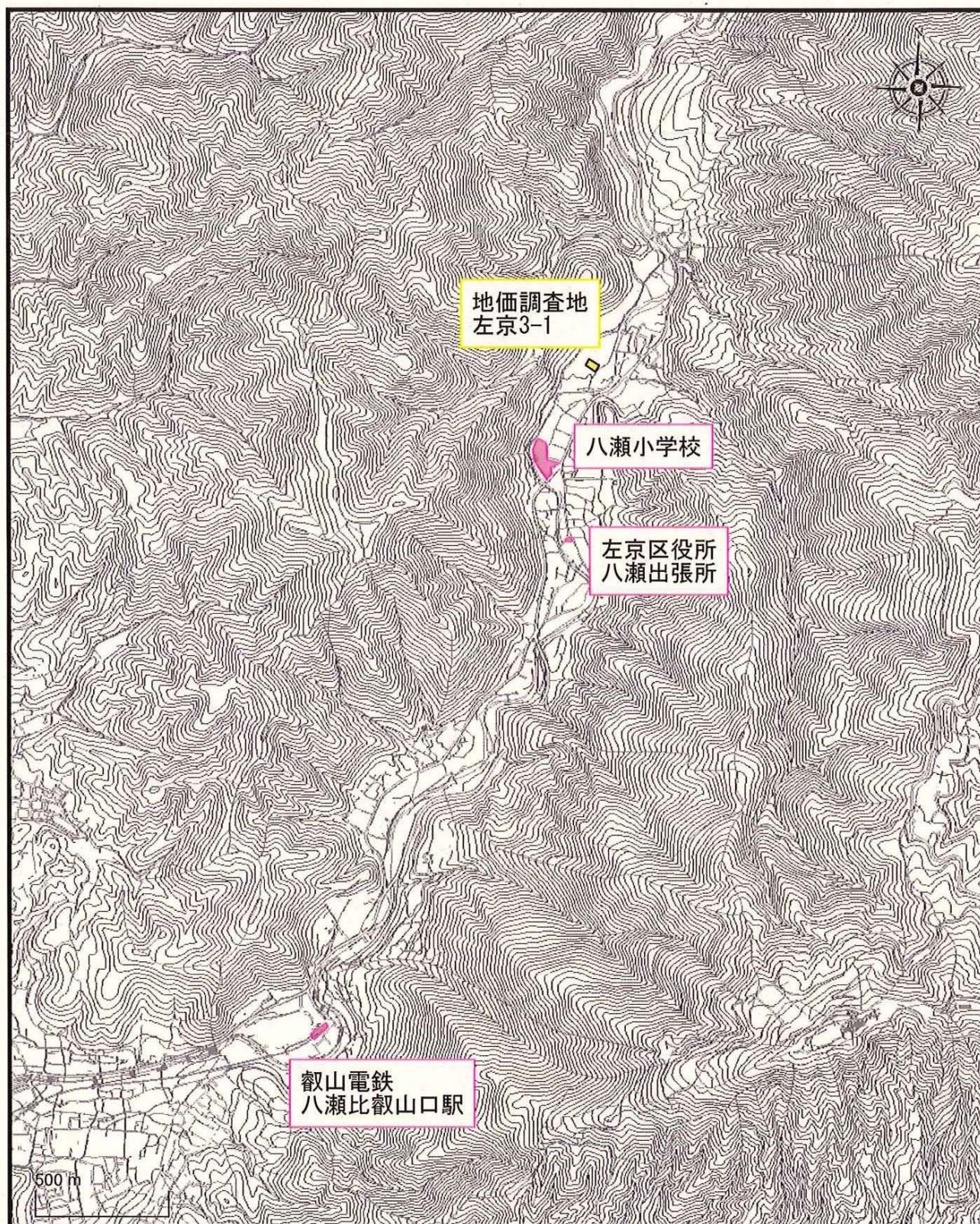
1 / 10000

全体図



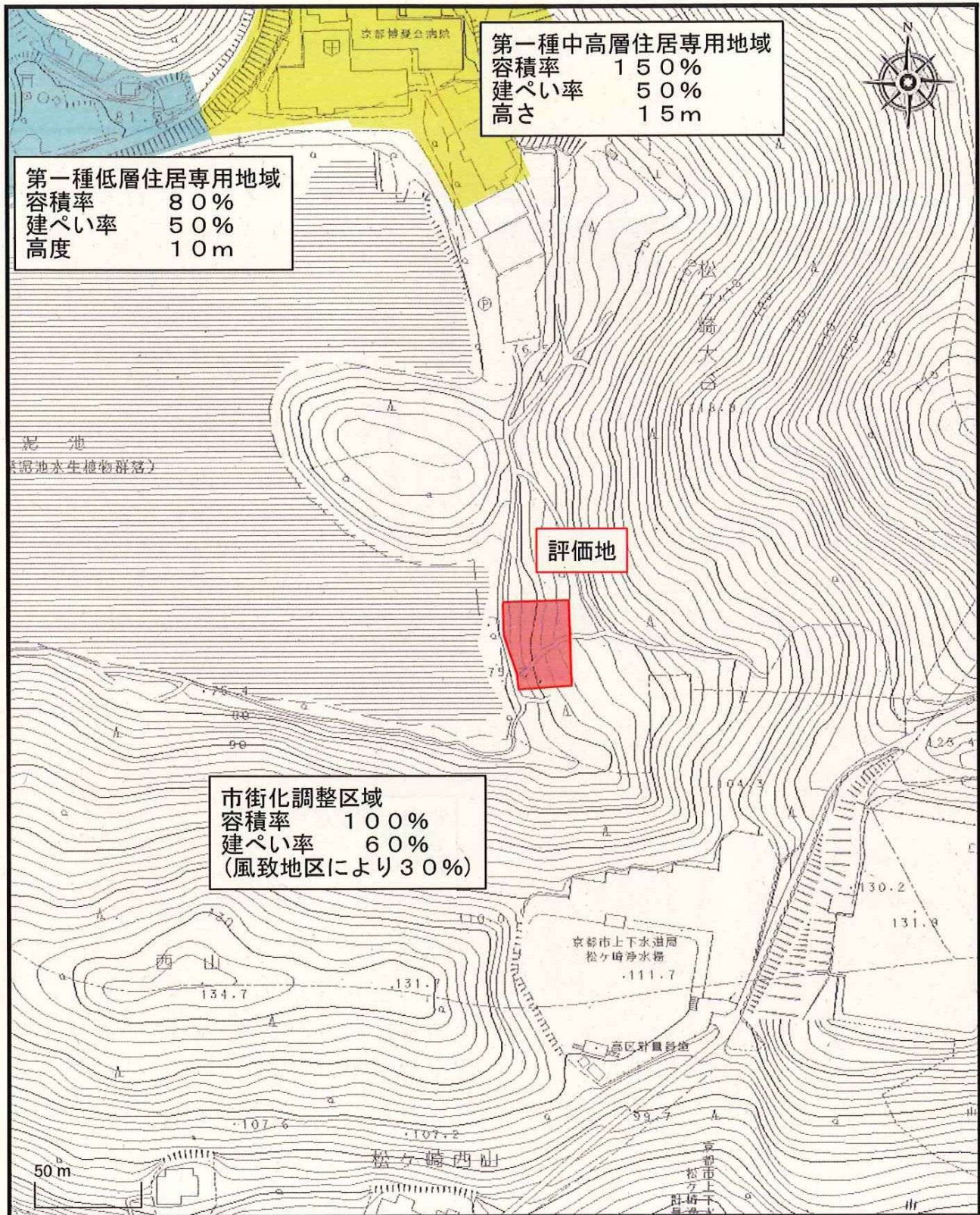
1 / 20000

全体図

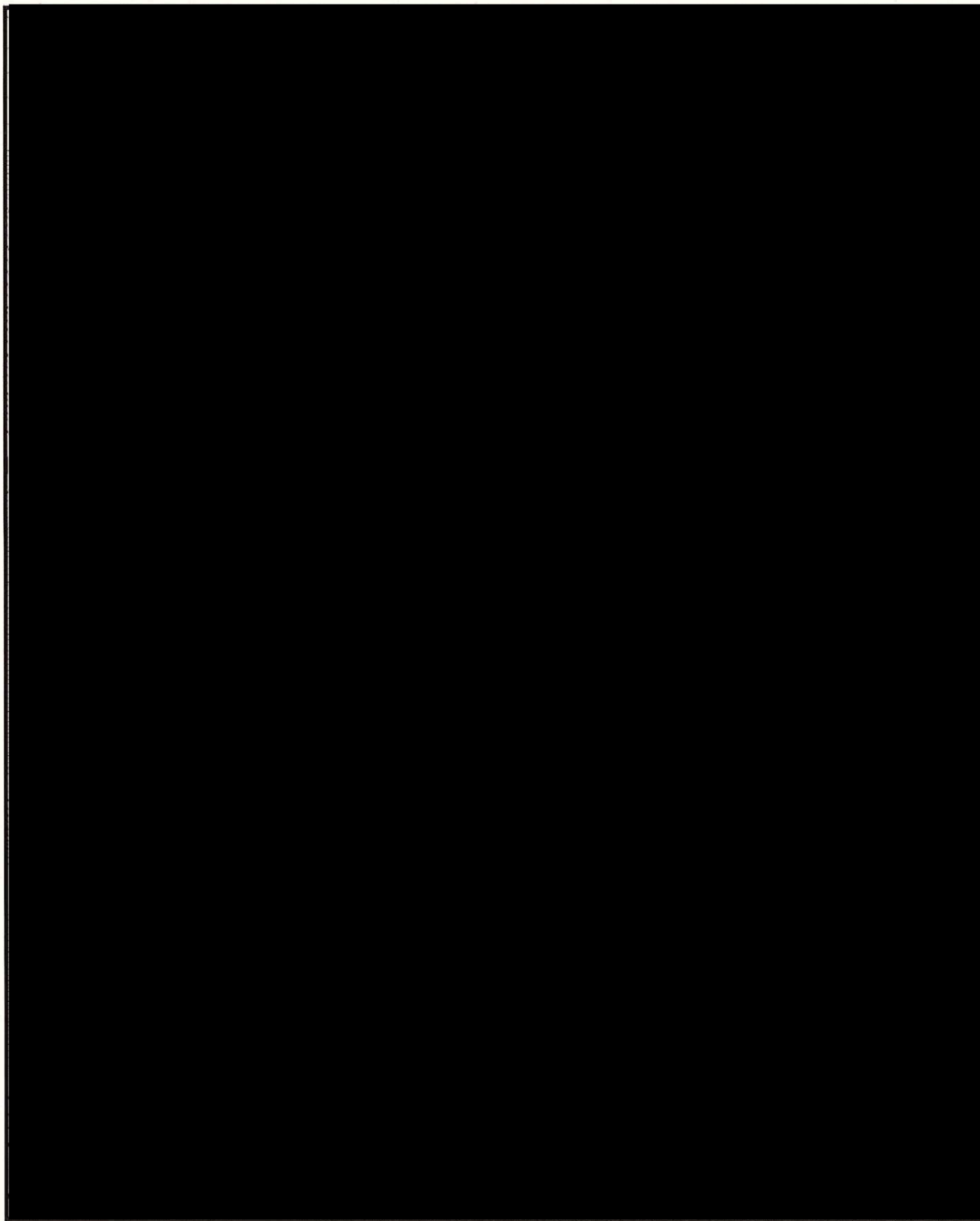


1 / 20000

位置図

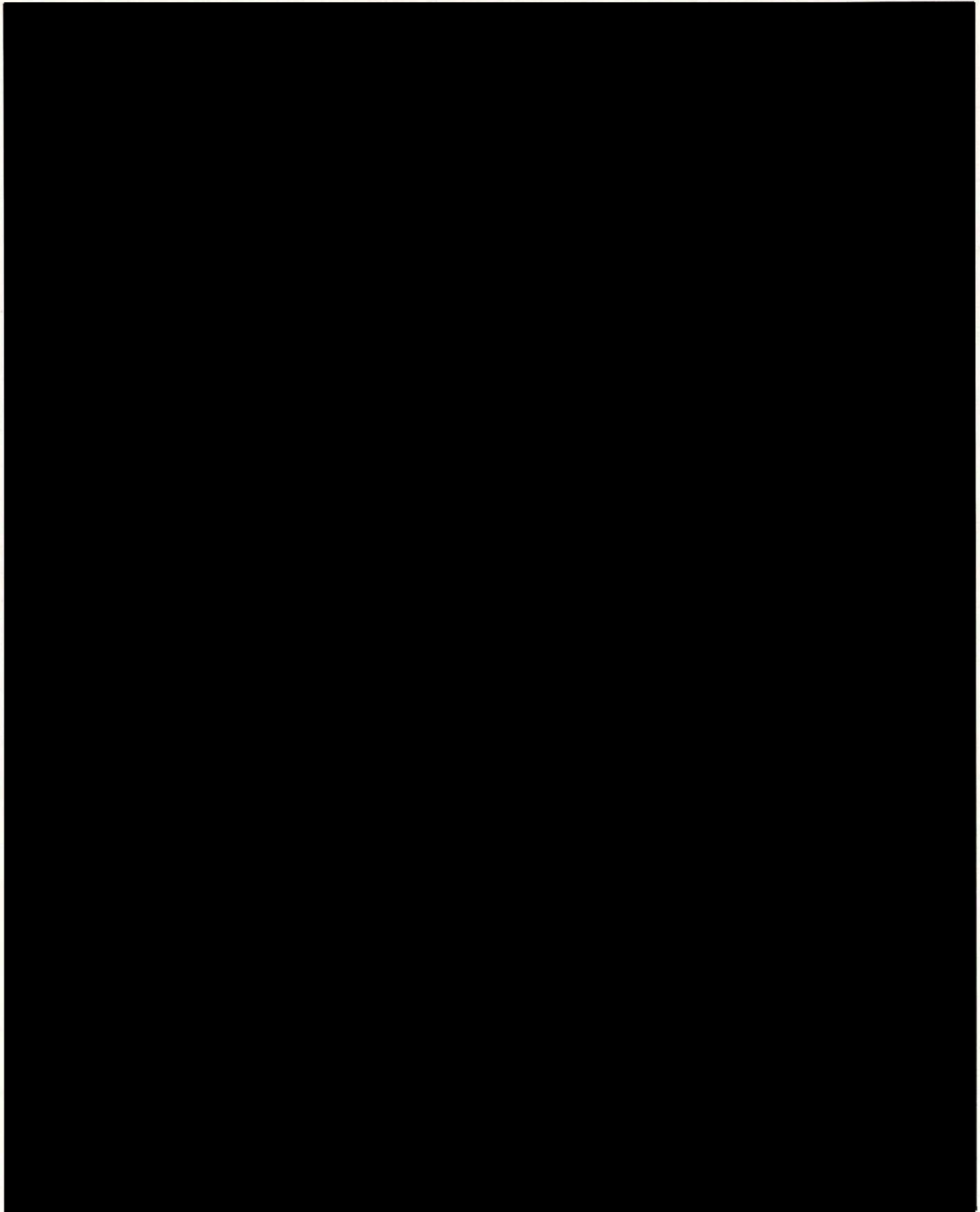


位置図



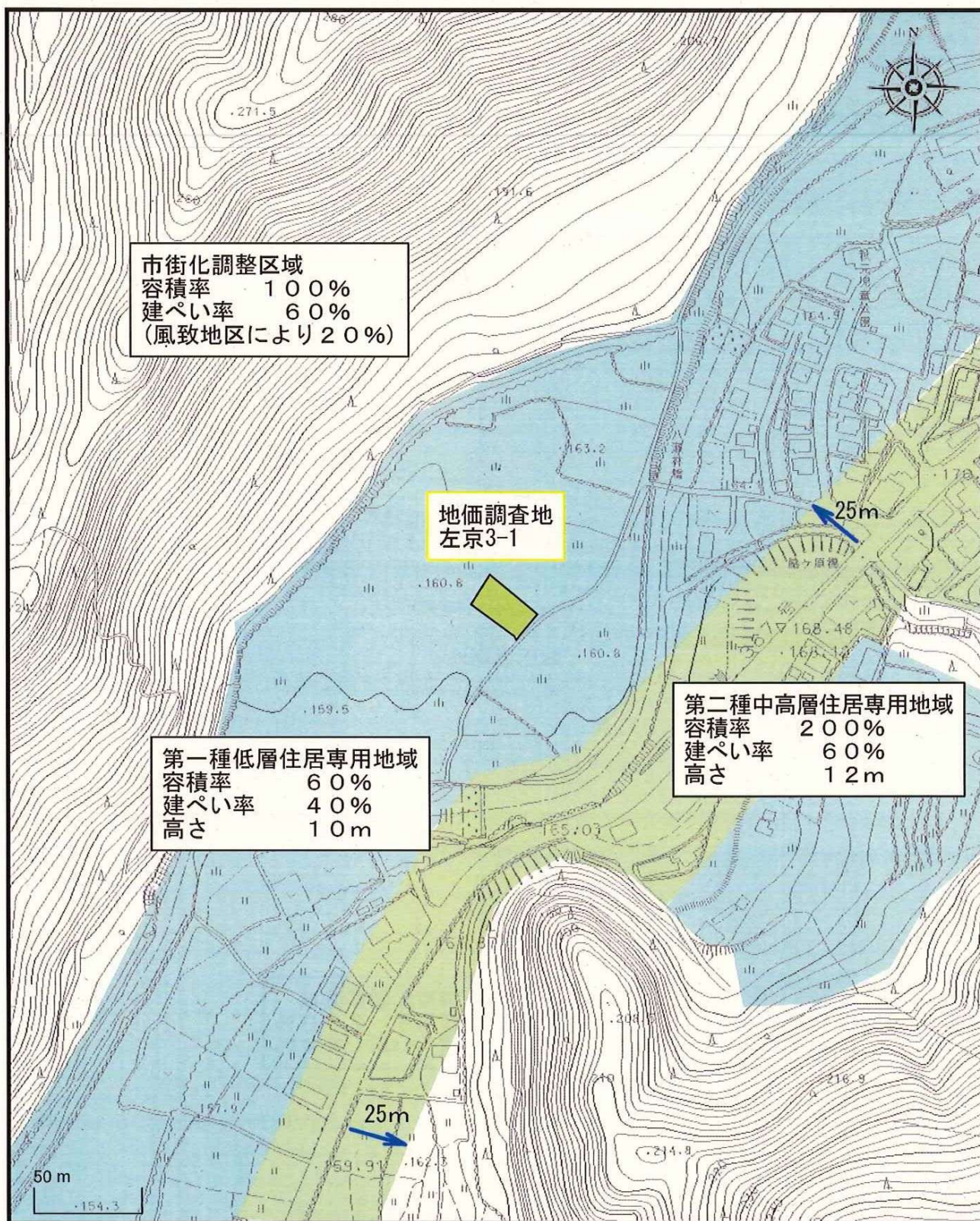
1 / 2500

位置図

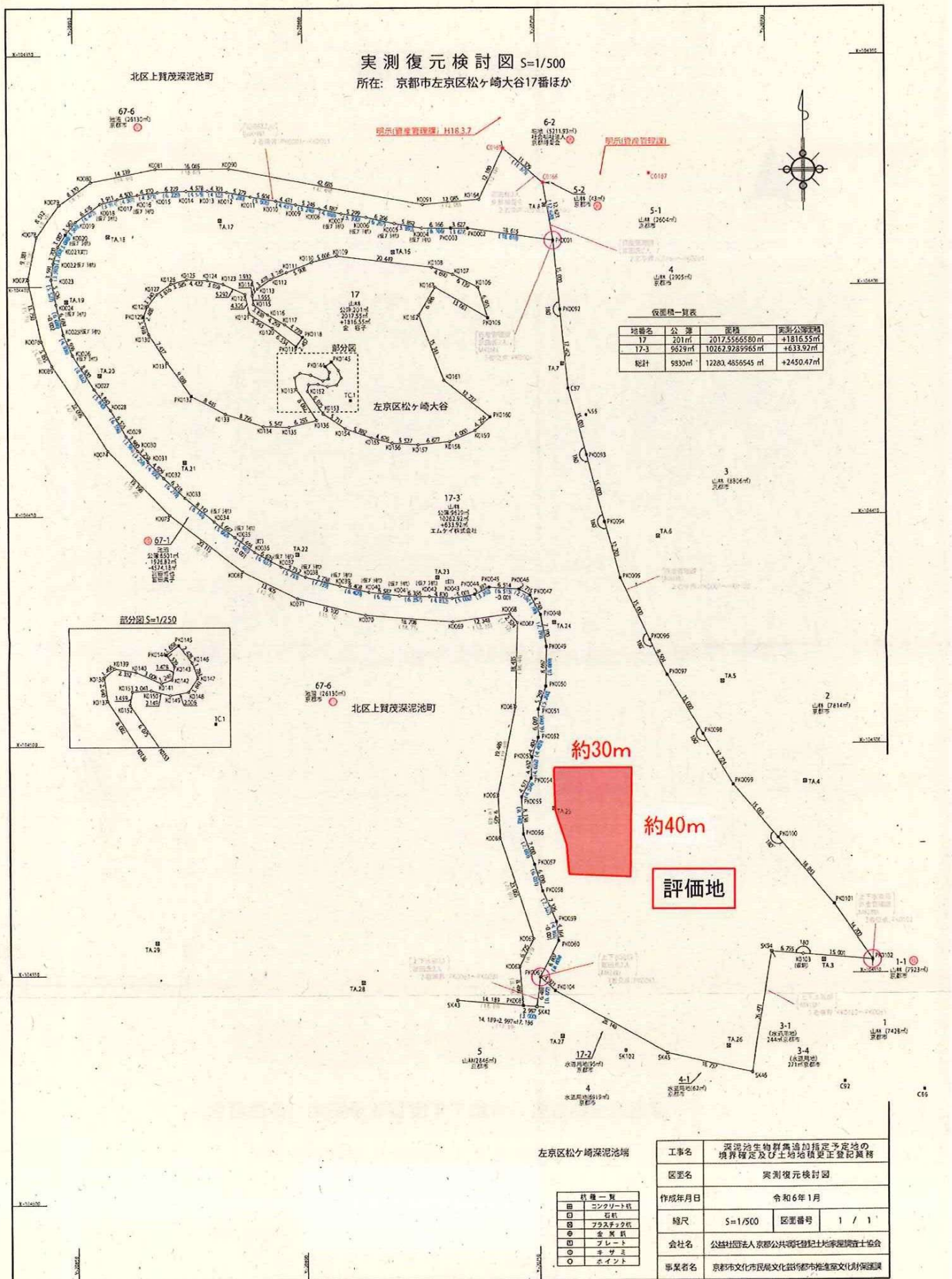


1 / 2500

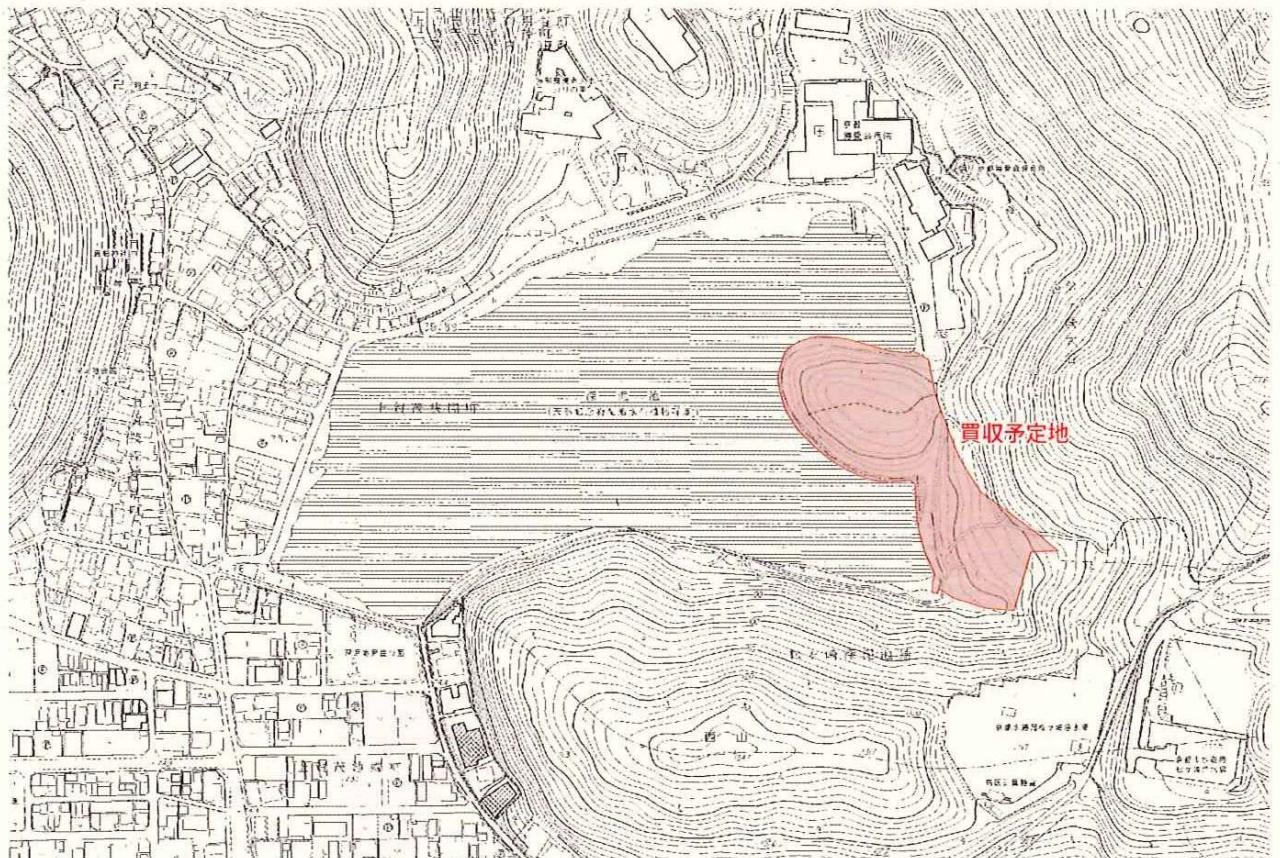
位置図



1 / 2500



事業範囲図



0 200m

深泥池生物群集 令和7年度買収予定地（赤色着色）

2400731

正本

鑑第 2 4 0 0 7 3 1 号

令和 6 年 11 月 11 日

京 都 市 長
松 井 孝 治 殿

公益 不動産鑑定士協会連合会会員

株 一 信 社

代表取締役 百 合 口 賢 次

京都市中京区烏丸通丸太町下る大倉町 201 番地

記

令和 6 年 10 月 29 日付行管資第 553 号において御依頼を受けました
不動産の鑑定評価の結果を次のとおりご報告申し上げます。

(正本 1 通、副本 2 通)

担当 不動産鑑定士

担当 不動産鑑定士

本件鑑定評価にあたっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

目 次

I. 鑑定評価額.....	1
II. 対象不動産の表示.....	1
III. 対象不動産に係る権利の内容	2
IV. 鑑定評価の条件	2
V. 鑑定評価の依頼目的	3
VI. 鑑定評価の依頼目的および条件と価格の種類との関連	3
VII. 価格時点及び鑑定評価を行った日付	4
VIII. 対象不動産の確認に関する事項.....	4
IX. 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲	4
X. 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	5
X I. 関与不動産鑑定士並びに依頼者及び提出先等	5
X II. 鑑定評価書に添付した附属資料	6
X III. 鑑定評価額決定の理由の要旨	6
1. 対象不動産の確認	6
2. 一般的要因の分析	7
3. 地域要因の分析.....	12
4. 個別的要因の分析	23
5. 評価	25
(1)取引事例比較法による比準価格の試算	26
(2)基準地価格から検討した価格	26
(3)標準画地の価格（標準価格）	26
(4)対象地の鑑定評価額.....	27

不 動 産 鑑 定 評 価 書

I. 鑑定評価額(及び価格・賃料の種類)

総 額 ¥ 2 0 , 1 6 0 , 0 0 0 -
 1 m²当たり ¥ 1 6 , 8 0 0 -
 (正常価格)

II. 対象不動産の表示

【登記全部事項証明書に基づく表示】

所 在	地 番	地 目 上段:公簿 下段:現況	数量(m ²) 上段:公簿 下段:実測
京都市左京区 松ヶ崎大谷	17番3	山林	10,262.00
		山林	10,262.92
上記のうち、御提示の箇所で御提示の数量			1,200.00

Ⅲ. 対象不動産に係る権利の内容

(登記上の所有者)

エムケイ株式会社 殿

Ⅳ. 鑑定評価の条件

1. 対象確定条件

(1)評価対象地は土地のみで構成されており、当該状態を所与として(建物等の定着物がなく、かつ、使用収益が付着していない土地として) 評価

(2)数量は、御提示の数量により評価

2. 想定上の付加条件

(1)評価対象地は、天然記念物「深泥池生物群集」公有化事業計画に係る公有化予定地であるが、これを考慮外として評価

(2)評価対象地は、都市計画公園(9・6・46 宝池公園)区域内に所在するが、これを考慮外として評価

(妥当性について)

本件評価は、後記Ⅴに記載のとおり上記(1) 天然記念物「深泥池生物群集」公有化事業計画に関連して土地を取得されるものであるため上記(1)の条件を付加することについては妥当性が認められるものと判断した。

また、上記(2)都市計画公園である宝池公園は上記(1)の深泥池

と隣接して密接な関連性を有しており、天然記念物「深泥池生物群集」公有化事業計画区域と当該都市計画公園区域の西側未着手部分とが重複している。都市計画公園の整備は都市計画事業であり、当該事業を目的とする用地取得の際には都市計画事業地内に存することについては考慮外とすることが通常であることから、本件においても上記(2)の条件を付加することについては妥当性が認められるものと判断した。

3. 調査範囲等条件

評価対象地について、「埋蔵文化財の有無及びその状態」「土壌汚染の有無及びその状態」「地下埋設物の有無及びその状態」は専門の調査機関等による調査を行わないと確定はできず現時点では不明である。今後これらが専門調査等により「有」と明らかになった際には依頼者により別途対応されることから、本件評価においてはこれらの有無及びその状態については考慮外とした。

V. 鑑定評価の依頼目的

京都市が施行する天然記念物「深泥池生物群集」公有化事業計画に必要な土地を取得されるため。

VI. 鑑定評価の依頼目的および条件と価格の種類との関連

本件では、上記依頼目的及び条件により、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる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」を

求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

VII. 価格時点及び鑑定評価を行った日付

価格時点	令和6年11月1日
鑑定評価を行った日	令和6年11月8日

VIII. 対象不動産の確認に関する事項

1. 実地調査を行った年月日

令和6年10月30日ほか

2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名

不動産鑑定士

不動産鑑定士

3. 立会人

なし

4. 実地調査を行った範囲

現地における土地調査全般（概測、境界確認、利用状況、地域要因及び個別的要因の把握等）

現地にて目視可能な範囲において調査

IX. 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

「埋蔵文化財の有無及びその状態」「土壌汚染の有無及びその状態」

「地下埋設物の有無及びその状態」については後述のXⅢ.4(1)に記載のとおりとした。

X. 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

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無

いずれも無し

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別な利害関係の有無

いずれも無し

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的关系、人的関係及び取引関係の有無

いずれも無し

X I. 関与不動産鑑定士並びに依頼者及び提出先等

1. 関与不動産鑑定士

不動産鑑定士

不動産鑑定士

2. 依頼者

京都市

3. 提出先

京都市

4. 鑑定評価額の公表の有無

公表 無

＊但し、事業の関係人等へ価格提示される場合はある。

＊不動産鑑定評価基準運用指針により、上記提出先及び公表の有無等を変更される場合には事前に弊社及び担当不動産鑑定士の承諾が必要となります。

X II. 鑑定評価書に添付した附属資料

鑑定評価内容試算表（付表No.1～付表No.7）

対象不動産等所在位置図

法務局備付の公図及び地積測量図写

写真

X III. 鑑定評価額決定の理由の要旨

1. 対象不動産（以下物件と略称）の確認

(1)確認資料

登記全部事項証明書

法務局備付の公図及び地積測量図

御提示の「天然記念物 深泥池生物群集追加指定地 公有化事業
計画」に係る資料

御提示の合成公図及び実測復元検討図

(2)確認内容

①物的確認

上記資料と現地とを照合した結果、位置、形状、数量が一致することを確認した。

②権利の態様の確認

権利（所有権）の内容については登記事項証明書により確認した。

(3)種別及び類型の判定

地域の種別	林地地域（熟成度の低位な宅地見込地地域）
土地の種別	現況林地 （平地林・熟成度の低位な宅地見込地）

2. 一般的要因の分析

最近の経済状況は、内閣府が令和 6 年 10 月 29 日に発表した月例経済報告によると以下の通りである。

景気は、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。

- ・ 個人消費は、一部に足踏みが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。
- ・ 設備投資は、持ち直しの動きがみられる。
- ・ 輸出は、おおむね横ばいとなっている。

- ・ 生産は、このところ横ばいとなっている。
- ・ 企業収益は、総じてみれば改善している。
- ・ 消費者物価は、緩やか上昇している。

先行きについては、雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

日本銀行が令和 6 年 10 月 1 日に発表した 9 月の企業短期経済観測調査（短観）によると、大企業・製造業は、前回は 2 期ぶりの景況感改善が示されたものの今回は横這いで全体として景況感に変化は見られなかった。業況判断 DI は 16 業種のうち 8 業種が改善、1 業種が横這い、7 業種が悪化。昨年後半以降、景況感はほぼ横ばい圏での動きが続いている。世界的な半導体需要の回復が追い風になったものの、中国向けをはじめとする輸出の低迷や台風による工場の稼働停止などが景況感の重石になったとみられる。

大企業・非製造業は、前回は若干の弱含みを見せたものの前回調査から 1 ポイント改善のプラス 34。全体としては若干の改善が見られるが、業況判断 DI は 12 業種のうち 5 業種が改善、1 業種が横這い、6 業種が悪化で、前回より悪化に転じた業種が増えた。地震臨時情報・台風上陸に伴う人出減少や人手不足が重荷となったものの、価格転嫁の進展やインバウンド需要の増加が追い風となった。

中堅企業は製造業で横這いのプラス 8、非製造業で 1 ポイント改善のプラス 23 と前回からの景況感を維持している。中小企業においては、製造業で 1 ポイント改善の 0、非製造業で 2 ポイント改善のプラス 14 であり、特に製造業ではマイナス圏域から改善した。大企業ほどに価格転嫁が進展しておらず、コストの増加や人手不足の深刻化が収益基盤の弱い中小企業ほど悪影響となっているものと考

えられるが、景況感は僅かながらも改善が見られる。

先行き予想については、製造業と非製造業とで見方が分かれており、製造業では大企業及び中堅企業で 1 ポイントの改善、中小企業で横這いが見込まれる。世界経済の減速や市況悪化懸念が燦々しているとみられるが、半導体需要の回復や自動車の生産回復への期待もあり、先行きにかけての景況感は若干強含んでいる。一方で非製造業では、大企業で 6 ポイント、中堅企業で 7 ポイント、中小企業で 3 ポイントと全規模で比較的大きな悪化が見込まれている。特に中小企業では全 12 業種で悪化と慎重な見方が強く、物価高による消費への悪影響に対する警戒や人手不足のさらなる深刻化、為替変動の影響によるインバウンド需要の減少懸念などから景況感の明確な悪化が示されている。

雇用環境については、製造業が大企業で 1 ポイントのマイナス、中堅企業及び中小企業は横這い、非製造業では大企業が横這い、中堅規模が 1 ポイントのプラス、中小企業が 2 ポイントのマイナスを示した。コロナ禍で DI 値のマイナス幅が一旦縮小したものの、生産や消費の回復を受けてコロナ禍前のピークを超える水準に到達しており、小幅な動きながら人手を多く要する対面サービス需要の回復や少子化の影響を受けて強い人手不足感が継続している。また、建設業などでの労働時間規制強化や人手を多く要する対面サービス需要の増加を受けて、人手不足感が極めて強い状況が続いている。

先行きについて、製造業では大企業が 3 ポイント、中堅企業が 5 ポイント、中小企業が 7 ポイントのマイナス、非製造業では大企業が横這い、中堅企業が 3 ポイント、中小企業が 5 ポイントのマイナスが示されており、規模が小さくなるほど、また非製造業よりも製造業のほうが人手不足感が強まる傾向がうかがえる。

雇用環境の大きな要素の一つは賃上げであるが、エネルギーや食品などの物価高により家計は圧迫されている。物価上昇と企業による賃上げとのバランスは重要であり、今後賃上げによって消費が押

し上げられ、さらに経済が好循環していくことは必要である。

業況判断(DI)

(「良い」-「悪い」・%ポイント)

		2023年12月	2024年3月	2024年6月	2024年9月	先行き
大企業	製造業	13	11	13	13	14
	非製造業	32	34	33	34	28
	全産業	22	22	22	23	21
中堅企業	製造業	6	6	8	8	9
	非製造業	19	20	22	23	16
	全産業	14	14	16	16	13
中小企業	製造業	2	-1	-1	0	0
	非製造業	14	13	12	14	11
	全産業	9	7	7	8	6

雇用人員判断(DI)

(「過剰」-「不足」・%ポイント)

		2023年12月	2024年3月	2024年6月	2024年9月	先行き
大企業	製造業	-16	-17	-18	-19	-22
	非製造業	-37	-37	-39	-39	-39
	全産業	-25	-27	-28	-28	-30
中堅企業	製造業	-23	-24	-23	-23	-28
	非製造業	-45	-46	-46	-45	-48
	全産業	-36	-37	-36	-37	-39
中小企業	製造業	-23	-24	-23	-23	-30
	非製造業	-47	-47	-45	-47	-52
	全産業	-38	-38	-37	-38	-43

直近の月例経済報告では個人消費に一部足踏みが見られるものの、設備投資等企業の経済活動に持ち直しの動きが見られることが示された。また、9月の日銀短観では製造業において価格転嫁が進み、設備投資需要も堅調ではあるが、大企業における認証不正問題の影響は緩和したものの完全に払拭されておらず、台風の影響で工場の稼

働を停止した影響等も及んでいると見られ、景況感は小動きであった。非製造業においてコスト増加や人手不足、地震臨時情報・台風上陸に伴う人出減少等が見られる一方で、価格転嫁の進展やインバウンド需要の増加等により景況感は若干改善したことが示された。また、先行きについては、製造業と非製造業と見方が明確に分かれた。

企業の設備投資は、2023 年度の全規模全産業の設備投資計画は前年度比で+10.6%であり、製造業では同+6.7%、非製造業では同+12.8%であった。2024 年度では前年度比で+8.9%であり、製造業で同+17.0%、非製造業で同+4.4%と、特に製造業で高めの数値が維持されている。製造業では、コロナ禍や物価高で企業が先送りしてきた更新投資や能力増強投資、人手不足に対応するための省力化投資などの需要が蓄積していると考えられ、依然として設備投資需要は強いが、非製造業では前年度の 9 月数値を下回る結果となった。

企業の資金繰り DI は、製造業で 1 ポイントのプラスで改善を見せたが、非製造業で 1 ポイントのマイナスで悪化となった。金融機関の貸出態度判断 DI も同様に製造業で 1 ポイントのプラス、非製造業で 1 ポイントのマイナスではあったものの、製造業が 14 ポイント、非製造業においても 15 ポイントと底堅く、ともにプラス圏を維持している。経済活動再開の流れが続いたことによりキャッシュフローの回復を通じて資金繰りを支えたと考えられるが、一方でゼロゼロ融資の返済開始が本格化して再度の資金繰りの悪化を招く可能性が指摘されており、また原材料コストの高止まりによる運転資金の増加についても資金繰りの悪化に繋がり今後の景気を下押しする要因になり得る。

企業の設備投資や一般消費者の住宅取得マインドが強まれば国内の実体経済の活性化への潤滑油となるところであり、またこの経済の活性化がさらなる不動産需要を生むべく好循環していくが、反対に設備投資や住宅取得マインドが弱まれば経済活動の縮小から不動

産需要の減少、市場の停滞へと悪循環していく。新型コロナにおける経済活動の停滞からは脱してきたが、その悪影響はいまだ残るものがあり、事業継続のための資金繰り支援や生活保障等の政府による政策が一層期待されるところではある。

3. 地域要因の分析

(1)京都市左京区の概況

1889年（明治22年）の市制施行後、1918年（大正7年）に愛宕郡白川村、田中村、下鴨村が上京区に編入され、1929年（昭和4年）、左京区はこれらの地域を中心として上京区から分区して成立した。その後、1931年（昭和6年）に北部の愛宕郡の一部（修学院村、松ヶ崎村）を、1949年（昭和24年）には愛宕郡の残り全て（岩倉村、八瀬村、大原村、静市野村、鞍馬村、花脊村、久多村）を編入、1957年（昭和32年）には北桑田郡の一部（京北町広河原地区）を編入して、面積246.77km²、京都市の面積の約30%を占める現在の区域となる。地理的には、都市市街的な南部、市街地と農村地が混じり合っている中部及び純農山村的な北部に大別でき、区の面積の約80%を山林が占めている。

左京区東山の山麓には、慈照寺（銀閣寺）や南禅寺などの国史跡・名勝に指定された有名な社寺、また国宝や重要文化財が数多く存する。特に賀茂御祖神社（下鴨神社）と慈照寺は、世界文化遺産にも登録され国内外から多くの観光客が訪れている。このほか、市街部には文化・学術に関する施設が集まり、岡崎公園一帯に美術館、京都会館（ロームシアター京都）、国際交流会館、動物園、図書館、勸業館（みやこめっせ）などが、地下鉄北山駅付近には植物園、京都学・歴彩館、京都コンサートホール、京都府立大学など

が集積・立地し、京都大学、京都工芸繊維大学など、6 大学が区内に点在している。

人口、世帯数の推移

最近の当区の人口及び世帯数は

令和 2 年 4 月 1 日 166,571 人(85,056 世帯)

令和 3 年 4 月 1 日 164,934 人(85,414 世帯)

令和 4 年 4 月 1 日 163,605 人(85,209 世帯)

令和 5 年 4 月 1 日 163,956 人(86,683 世帯)

令和 6 年 4 月 1 日 163,169 人(87,094 世帯)

となっており、人口は概ね微減傾向で推移していたが、令和 5 年 4 月 1 日時点では微増に転じており、世帯数は概ね近年増加傾向にある。

交通施設の状態

当区における主要交通機関は、地下鉄烏丸線「国際会館」、「松ヶ崎」、「北山」（所在地は北区）の各駅、京阪電鉄鴨東線「出町柳」、「神宮丸太町」駅、叡山電鉄叡山本線及び鞍馬線の各駅が存する。このほか、叡山ケーブル「ケーブル八瀬」駅が比叡山を結び、鞍馬にもケーブルが存する。路線バスは京都市営バス、京都バスが運行しており市内各所へと運行され、これらの交通施設の整備状態は良好である。

道路整備の状態

主要道路として、国道 367 号、国道 477 号、府道 32 号下鴨京都停車場線、府道 38 号京都広河原美山線、府道 40 号下鴨静原大原線、府道 101 号銀閣寺宇多野線等の幹線道路がある。平成 12 年 2 月に市原バイパスが全線開通し、府道 38 号京都広河原美山線の混雑解消及び周辺地域の利便性の向上が図られた。平成 18 年 4 月

には同線に接続する幡枝葵森線が全線開通し、岩倉幡枝地区から静海市原地区を通り、北区上賀茂地区を結ぶ幹線道路が開通することとなった。このほか平成 18 年 4 月には、京都市中心部と岩倉地区を結ぶ宝ヶ池通に自動車専用の狐坂高架橋が開通。平成 27 年 3 月には市原野小学校前から鞍馬小学校約 100m 北までの約 2.1 km の区間（二ノ瀬トンネルを含む）が開通。平成 24 年 7 月には、都市計画道路北泉通の未整備区間（高野川左岸の川端通から高野川右岸京都工芸繊維大学間）が完成し、令和 3 年 3 月 14 日に供用開始され、今後、補助幹線道路としての効果が期待される。

供給処理施設の整備の状態

- 上 水 道 … 令和 2 年度末の普及率 約 99.7%
- 公共下水道 … 郊外部や山間部を含むため京都市全体と比べると普及率はやや低い。令和 2 年度末の京都市全域の普及率は約 99.5%である。
- 都 市 ガ ス … 二世帯住宅等もあり、大阪ガス供給地域内においては 100%を超過している。

商業施設の状態

当区の大規模商業施設として、洛北阪急スクエア、イズミヤ高野店が存し、このほかライフ北白川店、ジャスコ東山二条店、A コープ岩倉店、ホームセンターなどが存する。商店街としては、北大路通の下鴨繁栄会、洛北葵振興会、修学院駅周辺の商店街と東大路通の田中京極商店街、百万遍繁栄会、白川通の銀閣寺繁栄会、一乗寺駅周辺の商店街等が存する。また、平安神宮近くには伝統工芸を中心に手作り体験も味わえる観光施設「協同組合京都ハンドイクラフトセンター」が、平安神宮西側には観光客をターゲットとする商業施設「京都・時代館 十二十二（トニトニ）」がある。

商圈及び顧客の状態

日用品の購入は、上記の各商業施設や近隣の商店街等担っているが、大型品や高級品等は市内中心部の店舗に依存している。

将来の動向・その他

地下鉄烏丸線は平成 9 年 6 月 3 日に北山駅～国際会館駅間が延伸開業しており、岩倉・松ヶ崎地区の利便性が向上した。区画整理事業としては岩倉長谷地区（17.9ha）、洛北第三地区（32.1ha）、洛北第二地区（53.3ha）が平成 20 年から 26 年にかけて完了している。高野地区のカナート洛北が増築され、令和元年 12 月に「洛北阪急スクエア」（地下 1 階・地上 2 階・営業面積は従来の 1.6 倍である約 23,300 m²）として新装開業された。令和 2 年 3 月には京都市京セラ美術館がリニューアルされた。令和 3 年 9 月に閉店した二条通沿いのイオン東山二条店の跡地を近畿建物が商業施設として再開発する方針であり、令和 6 年の開業を目指している。令和 2 年 12 月、京都府は「北山エリア整備基本方針」を公表した。

(2)地価動向

①全国・三大都市圏・大阪圏・地方圏の地価動向

最近の地価公示・地価調査における地価の動向については、全用途・住宅地・商業地ともに＜別紙 地価動向＞に記載のとおりである。直近の令和 6 年地価調査によれば、地価動向の特徴については次のとおり。

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

住宅地については、低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向が強まっている。人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニアムに加え、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点が見られる。鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇幅が拡大した地点が見られる。

商業地については、主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。外国人を含めた観光客が回復した観光地では、高い上昇となった地点が見られる。都市中心部付近では、マンション需要との競合により、引き続き高い上昇となった地点が見られる。再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。

工業地については、大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や店舗等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。e コマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

そのほか、令和 6 年能登半島地震被災地をはじめ、災害で大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

②京都市左京区の地価動向

京都市左京区における最近の地価動向については以下のとおりである。

平成 18 年、19 年の東京を中心としたいわゆるミニバブル期の影響により当区においても平成 20 年前半頃までは住宅地及び商業地ともに地価は上昇傾向を示していたが、平成 20 年後半にはリーマンショック等の景気の悪化に伴い地価は下落に転じた。平成 21 年から平成 22 年にかけて地価の下落はピークであったが、徐々に持ち直し、近年では大部分の地域で上昇または横這い、特に観光地周辺等の商業地域や商・住混在地域を中心に上昇幅は拡大傾向にあった。地価公示や地価調査における平均変動率では住宅地及び商業地ともに上昇傾向に推移しているが、周辺部では地価の下落は収束しておらず、地域的な二極化傾向は拡大傾向にあった。

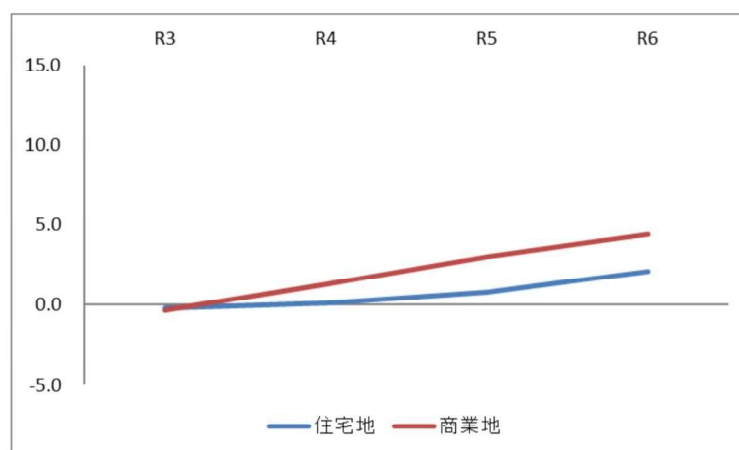
令和 2 年 1 月以降では新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大によりインバウンドは激減、外出や営業の自粛、企業活動の低下、雇用環境の悪化等一般経済情勢は先行き不透明感が強く、不動産市場は様子見の状態に転じ、左京区では令和 3 年地価公示の平均変動率ベースで、住宅地及び商業地ともに若干ではあるものの下落傾向を示した。一方、令和 2 年 5 月の緊急事態宣言解除後には住宅地を中心として市場は回復しており令和 4 年地価公示の平均変動率ベースで住宅地及び商業地ともに地価は上昇傾向に転じ、その後は上昇幅も拡大傾向に推移している。

本件物件は現況林地であるが平地林で宅地化の可能性を内在している。京都府下での林地地域の地価は長期的に下落傾向が継続しているが、京都市郊外等の林地地域では長期に亘る地価の下落から価格水準が底打ちの感も出ており、最近では横這いに推移する地域も広がっている。また、宅地地域では地価が上昇傾向にあることから本件近隣地域においては、地価は概ね横這いで推移しているものと推察される。

地価公示(1月1日時点)

左京区平均変動率 (%)

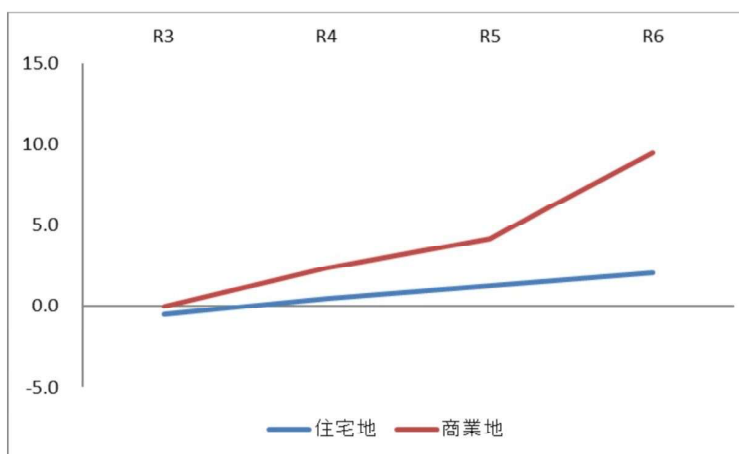
	住宅地	商業地
R3	-0.2	-0.3
R4	0.1	1.3
R5	0.8	3.0
R6	2.1	4.4



地価調査(7月1日時点)

左京区平均変動率 (%)

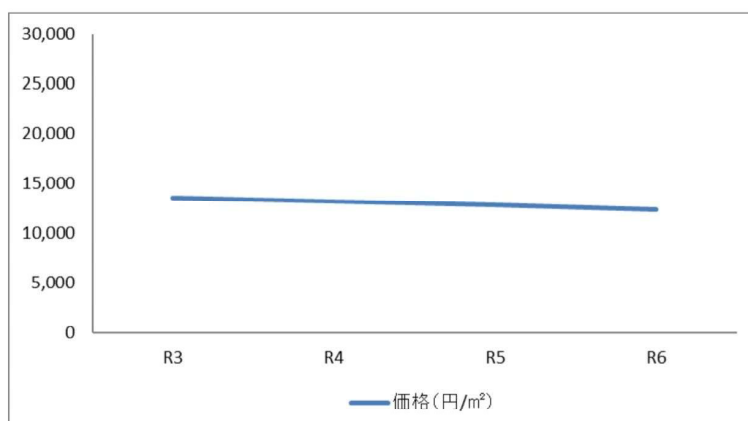
	住宅地	商業地
R3	-0.5	0.0
R4	0.5	2.4
R5	1.3	4.2
R6	2.1	9.5



採用した基準地

左京(府)3-1

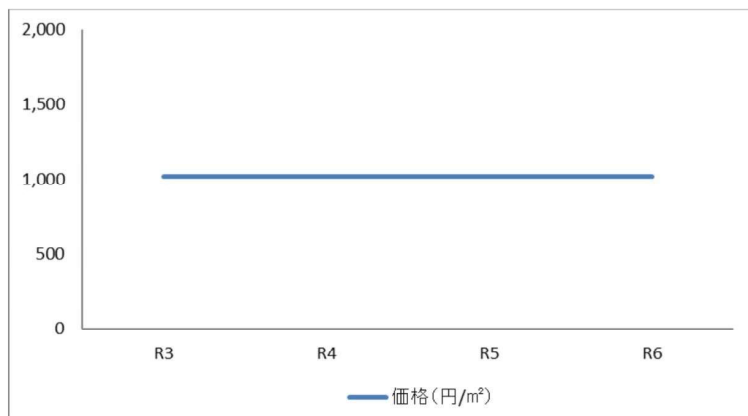
	価格(円/㎡)	変動率(%)
R3	13,600	-2.9
R4	13,200	-2.9
R5	12,800	-3.0
R6	12,400	-3.1



参考とした基準地

京都(林)-2

	価格(円/㎡)	変動率(%)
R3	1,020	0.0
R4	1,020	0.0
R5	1,020	0.0
R6	1,020	0.0



③近隣地域及び周辺類似地域の地価動向

本件では、評価対象地の所在する近隣地域及び周辺類似地域における最近の地価変動については、上記①②を踏まえ、宅地見込地の基準地：左京(府)3-1 や林地の基準地：京都(林)-2 を参考として最近の地価変動率を以下のとおりと査定した。

令和5年7月1日～令和6年11月1日 月率±0.0%

(3)物件の位置

物件は地下鉄烏丸線「北山」駅の南西方直線距離で約1km、道路距離で約1.4kmの地点に位置する。

(4)同一需給圏

①範囲

物件の同一需給圏は、京都市、宇治市や城陽市等の京都市近郊市に所在して林地や雑種地、原野等が見られる地域で、特に市街化調整区域のエリアが中心となる。

②市場参加者の属性及び行動

市場参加者は、地元居住者や地元企業、地縁関係者が中心であり、圏外からの市場参加者はあまり見受けられない。一方で立地条件等にもよるが、一部に公共公益施設等の市街化調整区域内にも立地可能な施設用地を目的とする需要が考えられる。

③市場の需給動向

景気は回復傾向にあり都心部では土地需要も堅調な地域が多いが、市街化調整区域内では需要は極めて少ない。一部に公共公

益施設等を目的とした用地需要は見込まれるが、立地条件や街路条件によって選別は厳格化の傾向にある。一方で、人口の減少や高齢化等により潜在的なものも含めて供給は増加傾向にあるものと考えられる。

(5)近隣地域の状況

評価対象地を含む近隣地域の地価形成に影響を持つ地域要因の主なものは次のとおりである。

① 近隣地域の範囲

近隣地域の範囲は、物件の北西角を基点として、東 約 40m、西 約 10m、南 約 40m、北 約 120mの範囲。

② 街路条件

地域内は幅員約 2mの未舗装道路（通路）が標準である。

③交通接近条件

（最寄駅）

地下鉄烏丸線「北山」駅

近隣地域の中心から徒歩で約 18 分（約 1.4km）。

同駅から「烏丸御池」駅まで約 8 分、「四条」駅まで約 10 分、

「京都」駅まで約 14 分を要し、朝夕の運行間隔は約 3～5 分。

「烏丸御池」駅では地下鉄東西線に、「四条」駅では阪急京都線に、「京都」駅では JR 東海道本線及び JR 各線、東海道新幹線並びに近鉄京都線に乗り換えることができる。

（商業施設）

「フレスコ北山店」へ徒歩で約 15 分（約 1.2km）。

（公共施設）

「左京区役所」へ道路距離で約 2.7km。

③ 地域的特性と変動の予測（環境条件）

近隣地域は、付近目標物である「深泥池」の東側に位置して、山裾にアカマツや雑木等が見られる林地地域（平地林）である。周辺には病院や介護施設、保育所等の公益施設が見受けられるほか深泥池の西側には戸建住宅を中心とした住宅地域が広がる。

近隣地域は地域要因に特別な変化はなく当分の間は現状どおり推移するものと予測されるが、周辺まで公益施設が迫って建ち並んでいること、ほぼ平坦状の平地林であり宅地への用途転換が容易であること等を鑑みれば、現時点では宅地化への蓋然性は低いものの宅地への用途転換の可能性を十分に内在する地域であると考えられる。

④ 供給処理施設（環境条件）

上水道	無
都市ガス	無
下水道	無

⑥ 危険嫌悪施設（環境条件）

ない

⑦ 行政的条件

市街化調整区域

建蔽率 60%・容積率 100%

風致地区（第 1 種地域）＊基準建蔽率 20%

歴史的風土保存区域

第 1 種自然風景保全地区

遠景デザイン保全区域

屋外広告物・第 1 種地域

宅地造成工事規制区域、保全区域

⑧その他の条件

特になし

⑨標準画地及び標準的使用

（標準画地）

幅員約 2m の未舗装道路（通路）にほぼ等高に接面する間口
約 40m、奥行約 30m、一画地の規模が約 1,200 m² の平坦状
の長方形地（中間画地）

（標準的使用）

現況林地（平地林・熟成度の低位な宅地見込地）

4. 個別的要因の分析

(1) 評価対象地の状況

評価対象地は西側約 40m が幅員約 2m の未舗装道路（通路）に
ほぼ等高に接面する奥行約 30m、地積 1,200 m² の平坦な長方形地
で、現況林地（平地林）である。

評価対象地は標準画地の価格形成要因と比較して、増減価要因

となる個別的要因はない。

埋蔵文化財の有無及びその状態

京都市遺跡地図提供システムにおいて、評価対象地が文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地内に所在しないことを確認した。よって、本件では周知の埋蔵文化財包蔵地の有無が価格形成に大きな影響を与えることがないものと判断した。

土壌汚染の有無及びその状態

土地の登記事項や地元精通者への聴取、現況での目視による観察、入手しうる資料等により、対象地は古くから林地（平地林）として利用されており土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないものと推定されるが、土壌汚染等の有無とその程度は調査機関等による調査を行わないと確定はできないため価格形成要因から除外するものとした。

地下埋設物の有無及びその状態

土地の登記事項や地元精通者への聴取、現況での目視による観察、入手しうる資料等により、評価対象地は建物等が建築された形跡はなく古くから林地（平地林）として利用されており、建物等の建築にあたって障害となる地下埋設物の存在はないものと推定されるが、地下埋設物の有無とその程度は調査機関等による調査を行わないと確定はできないため価格形成要因から除外するものとした。

(2)最有効使用の判定

評価対象地は画地条件等を勘案すれば、市街化調整区域内にも

立地可能な公益施設用地等への転用の可能性を内在するが、当面は現況のまま林地（平地林・熟成度の低位な宅地見込地）としての利用が最有効使用であると判定される。

(3)代替・競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度

評価対象地は、深泥池の東側に位置し、深泥池の北側周辺に立地する病院や介護施設、保育所等に連続して立地する。市街化調整区域内に所在して街路条件が劣るため単独での宅地開発は困難であるが、北側の公益施設等に接近しておりこれら周辺の施設と一体で宅地化される可能性を内在するものと考えられる。

これらを総合的に勘案し、さらに現時点においては宅地化の蓋然性は低位であることをも加味して、代替・競争等の関係にある不動産と比べた場合の優劣及び競争力はやや劣位であると考えられる。

5. 評価

本件は、現況林地（平地林・熟成度の低位な宅地見込地）の鑑定評価であるので、(1)取引事例比較法により試算価格を求め、次いで(2)基準地価格から検討した価格との秤量的検討を行って、(3)近隣地域における標準画地の価格（標準価格）を査定、さらに(4)標準画地の価格形成要因と評価対象地の価格形成要因の比較を行って対象地の鑑定評価額を求める。

(採用しない手法について)

- ・現況林地（熟成度の低位な宅地見込地）であり、当面は宅地化の

蓋然性が低いことから控除法を適用することはできなかった。

(1)取引事例比較法による比準価格の試算

類似性の高い取引事例が同一需給圏内の類似地域で収集し得たので、これらの取引事例との比較を行って試算した結果は

15,800 ～ 17,800 円/㎡

で、これらの試算価格に基づき

比準価格を 16,800 円/㎡

と査定した。

ここで採用した取引事例の内容は付表No.1～3, 5, 6 に記述のとおり。

(2)基準地価格から検討した価格

近隣地域内には公示地や基準地が設定されていないため、同一需給圏内の類似地域に設定されている

基準地：左京(府)3-1

京都市左京八瀬近衛町 135 番

の令和 6 年度価格より価格時点における価格を推定し、之より

基準地価格から検討した価格を 15,600 円/㎡

と査定した。

この評価過程と試算内容は付表 1, 4, 7 のとおり。

(3)標準画地の価格(標準価格)

上記のとおり

(1)比準価格 16,800 円/㎡

(2)基準地価格から検討した価格 15,600 円/㎡

を得た。(1)、(2)試算値は概ね均衡を得て求められたが、各手法の試算過程や採用した資料等について再度検討を行う。

(1)比準価格は、市街化調整区域に所在する取引事例を収集・選択して試算した価格である。これらの地域においては土地取引が少なく、また取引が行われたとしても事情を含むことが多いため本件では広域的に事例の収集を行った。採用した事例については雑種地の事例が多くなったが、標準画地及び対象地が現況林地ではあるものの平地林で平坦状の画地であるため、地勢が類似する点から雑種地の事例を採用することについては妥当であると判断される。また、採用した事例との各要因比較については適切に行われたものと考えられ、試算された比準価格には妥当性が認められる。

そこで、本件では基準地価格との均衡を保っており、市場における実情をよりの確に反映していると認められる比準価格を採用して

標準価格を 16,800 円/㎡

と査定した。

(4)対象地の鑑定評価額

標準画地の価格形成要因と比較して、評価対象地は特に価格修正を要する個別的要因がないので、標準価格をそのまま採用し、面積を乗じて

1 ㎡当たり 16,800 円

総額 20,160,000 円

をもって評価対象地の鑑定評価額と決定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{標準価格} & \text{面 積} & \text{鑑定評価額} \\ 16,800 \text{ 円/m}^2 \times 1,200 \text{ m}^2 & = & 20,160,000 \text{ 円} \end{array}$$

【 付記事項 】

不動産鑑定士等の役割分担

業者 分類	業者名	不動産鑑定士 の氏名	署名押印 (※)	業務内容
受託 業者	株式会社 一 信 社		◎	・不動産鑑定士の指揮及び鑑定評価の結果の審査、検証
			○	・鑑定評価の手順の全段階、最終確認
			◎	・鑑定評価業務の受託審査
			◎	・鑑定評価報告書の審査
提携 業者	—	—	—	・対象不動産の確認、積算価格の試算
		—	—	・事例資料の収集及び整理の支援
	—	—	—	・土壌汚染に関する調査
	—	—	—	・開発想定図面の作成

(※) 本鑑定評価書に署名押印する不動産鑑定士は、本鑑定評価に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる（◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士）。

以 上

＜別紙 地価動向：R6地価公示＞

全国平均

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

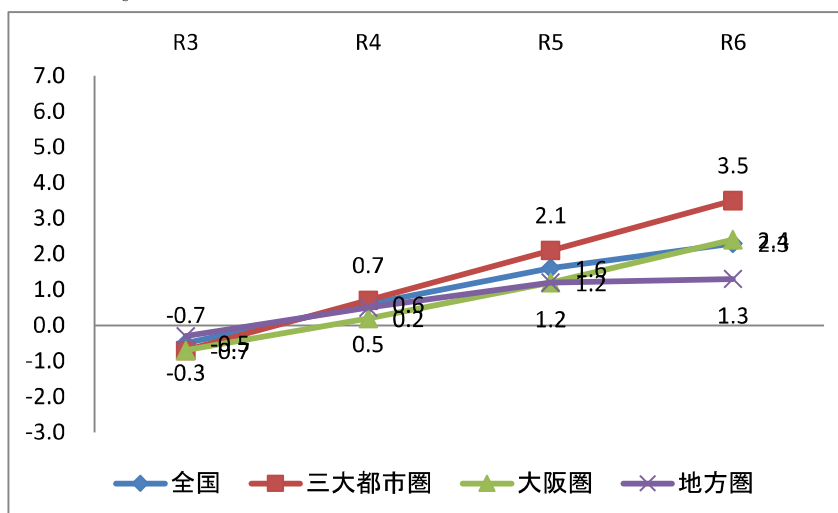
三大都市圏

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。東京圏、名古屋圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇、大阪圏では全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇、それぞれ上昇率が拡大した。

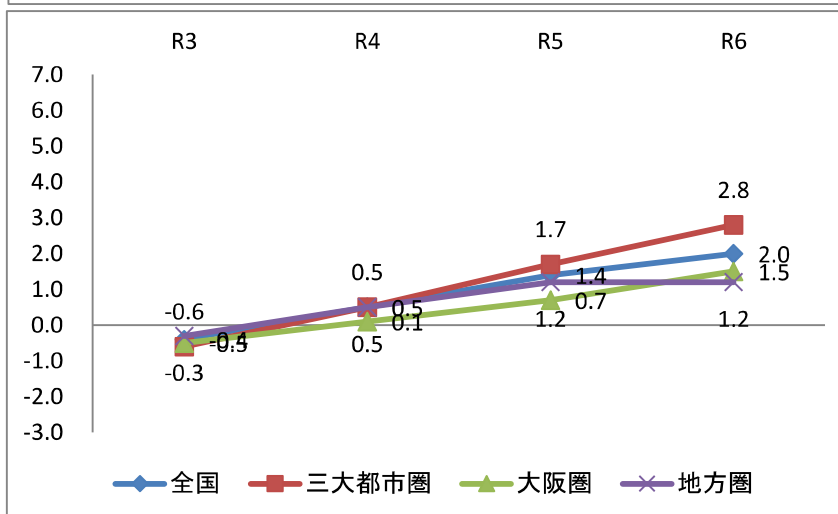
地方圏

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇。全用途平均・商業地は上昇率が拡大、住宅地は前年と同じ上昇率となった。地方四市(札幌市、仙台市、広島市及び福岡市)では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも11年連続で上昇。全用途平均・住宅地は上昇率が縮小したが、商業地は上昇率が拡大した。その他の地域では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇、上昇率が拡大した。

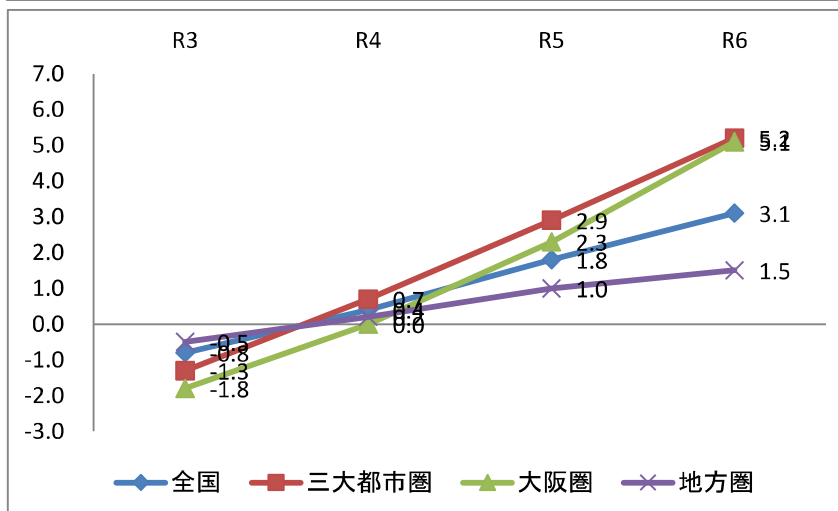
全用途



住宅地



商業地



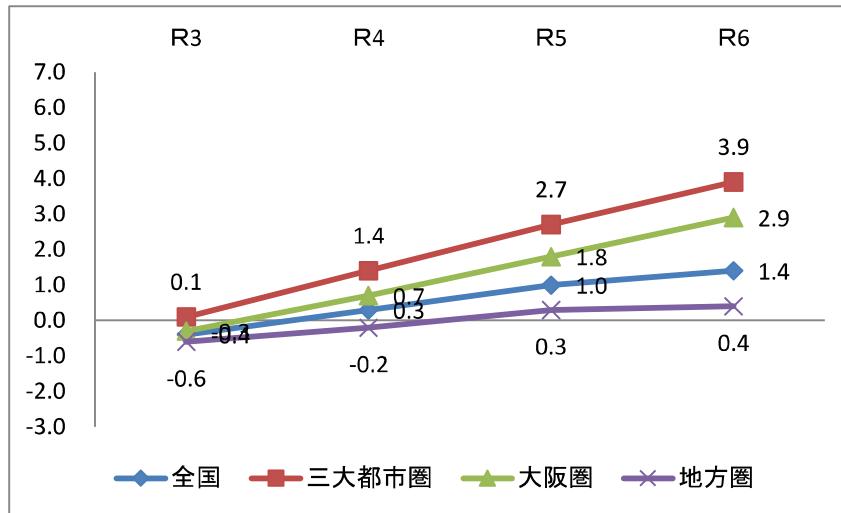
＜別紙 地価動向:R6地価調査＞

全国平均 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

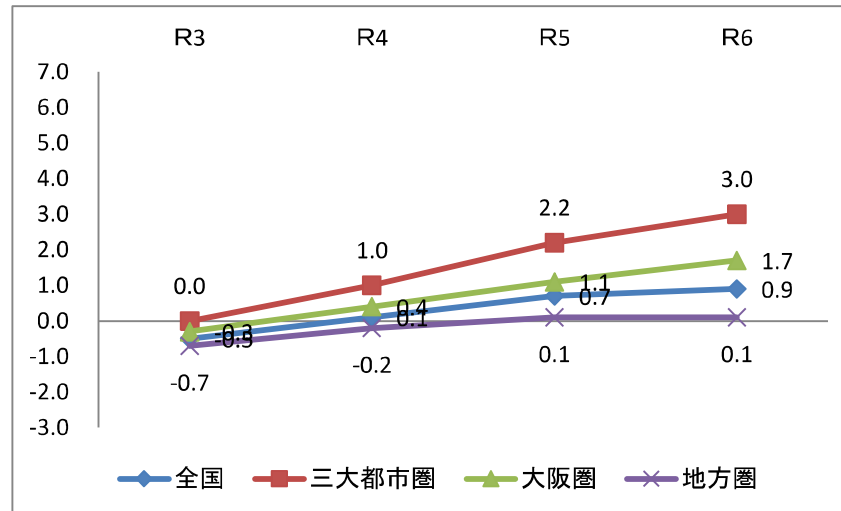
三大都市圏 全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大した。

地方圏 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。その他の地域では、住宅地は下落が継続しているが、下落幅は縮小し、商業地は2年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全用途平均は平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。

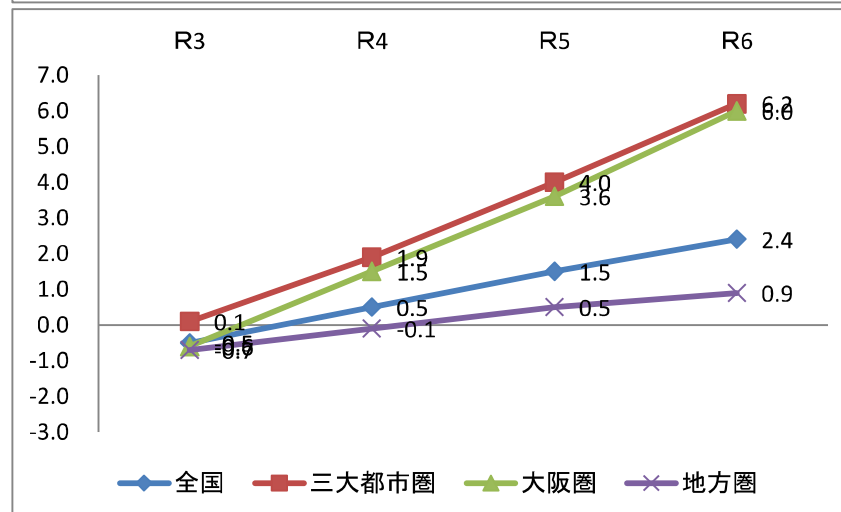
全用途



住宅地



商業地



各鑑定評価方式を適用して求められた標準画地の試算価格

< 取引事例比較法 >

事例 番号	(a)取引価格 (円/㎡)	(b)事情 補正	(c)時点 修正	(d)建付 減価の 補正	(e)事例地 の個別的 要因の標 準化補正	(f)地域 格差	標準画地の比準価 格(円/㎡) (a)×(b)×(c)×(d)× (e)×(f)	参 照 付 表
1	28,466	$\frac{100}{100}$	$\frac{97.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{156}$	17,800	2 5
2	17,424	$\frac{100}{100}$	$\frac{98.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{121}$	15,800	2 5
3	16,033	$\frac{100}{100}$	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	16,600	3 6
4	22,299	$\frac{100}{100}$	$\frac{101.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{134}$	16,900	3 6
《試算の調整》 各事例はいずれも同一需給圏内の類似地域に所在するもので場所的類似性を有するため、四試算値のほぼ中庸値を採用し、比準価格を次の通りとした。						比 準 価 格 16,800 円/㎡		

(b)事情補正 …… なし

(c)時点修正 …… 別添の「時点修正率算出表」に記載のとおり

< 基準地価格からの検討 >

基準地番号	(a)令和6年 基準地価格	(b)時点 修正	(c)個別的 要因の標 準化補正	(d)地域 格差	標準画地の規準価格 (a)×(b)×(c)×(d)	参照 付表
左京(府)3-1	11,900 円/㎡	$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{76}$	15,600 円/㎡	4 7
					基準地価格からの検討 15,600 円/㎡	

(b)時点修正 …… 別添の「時点修正率算出表」に記載のとおり

採用した取引事例の内容

	1 事例	2 事例
所 在 地	京都市北区 小野 ■■■■	京都市左京区 鞍馬 ■■■■
事例の内容	雑種地（公簿） ■■■■ m ² 一部宅地	雑種地（公簿） ■■■■ m ²
取 引 価 格	総 額 ￥ ■■■■ —	総 額 ￥ ■■■■ —
	内 土 地 ■■■■ 円 28,466 円/m ²	内 土 地 ■■■■ 円 17,424 円/m ²
	訳 建物等 ■■■■	訳 建物等 ■■■■
取 引 時 点	令和 5 年 ■■ 月	令和 6 年 ■■ 月
土 地 形 状	ほぼ整形 ■■■■	不整形 ■■■■
事例地の周 辺の土地利 用の 状 況	山間に農家住宅が見られるほか農 地や原野、雑種地等が広がる地域	山間の街道沿いに飲食店や駐車場 が散在する地域
前 面 道 路	東 約 4 m 道路	西 約 4 m 府道
供 給 処 理 施設の状況	上水道 無 ガス 無 下水道 無	上水道 有 ガス 無 下水道 有
主 要 交 通 施設との接 近 状 況	JR山陰本線 「 花園 」 駅 約 ■■■■ km	叡山電鉄鞍馬線 「 貴船口 」 駅 約 ■■■■ km
最 寄 公 共 施設等との 接 近 状 況	北 区役所 小野郷出張所 約 ■■■■ m	左京 区役所 約 ■■■■ km
主 な 法 令 制 限	市街化調整区域 建蔽率 60 % ・ 容積率 200 % 土砂災害警戒区域	市街化調整区域 建蔽率 60 % ・ 容積率 200 % 風致地区(第2種) 歴史的風土保存区域

採用した取引事例の内容

	3 事例	4 事例
所在地	京都市伏見区 向島■■■■■	城陽市 ■■■■■
事例の内容	雑種地（公簿）■■■■■ m ²	山林（公簿）■■■■■ m ² * 隣接する宅地や雑種地と一体利用
取引価格	総額 ￥■■■■■ —	総額 ￥■■■■■ —
	内 土地 ■■■■■ 円 16,033 円/m ²	内 土地 ■■■■■ 円 22,299 円/m ²
	訳 建物等 ■■■■■	訳 建物等 ■■■■■
取引時点	令和 6 年 ■■■ 月	令和 5 年 ■■■ 月
土地形状	ほぼ長方形 ■■■■■	ほぼ整形 ■■■■■
事例地の周辺の土地利用の状況	河川沿いに農地が広がる地域	■■■■■周辺 に雑種地や林地等が残存する地域
前面道路	接面道路なし	西 約 4 m 市道 * 一体利用地としての接面状況
供給処理施設の状況	上水道 無 ガス 無 下水道 無	上水道 有 ガス 無 下水道 有
主要交通施設との接近状況	近鉄京都線 「向島」駅 約 ■■■ km	JR奈良線 「長池」駅 約 ■■■ m
最寄公共施設等との接近状況	伏見 区役所 約 ■■■ km	城陽 市役所 約 ■■■ km
主な法令制限	市街化調整区域 建蔽率 60 % ・ 容積率 200 %	市街化調整区域 建蔽率 60 % ・ 容積率 200 %

採用した標準地または基準地の内容

	基準地： 左京(府)3-1	
所在地	京都市左京区 八瀬近衛町135番	
標準地の 内容	田 611 m ²	
公示価格	令和 6 年 11,900 円/m ²	
価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	
土地形状	不整形(1:2)	
事例地の周 辺の土地利 用の状況	住宅地域と河川を介して、未だ宅地 化の進んでいない熟成度低位の地 域	
前面道路	南東 2.4 m 市道	
供給処理施 設の状況	上水道 無 ガス 無 下水道 無	
主要交通施 設との接近 状況	叡山電鉄叡山本線 「八瀬比叡山口」 駅 3.2 km	
最寄公共施 設等との接 近状況	左京区 区役所 八瀬出張所 約 900 m	
主 な 法令制限	第1種低層住居専用地域 建蔽率 40 % ・ 容積率 60 % 10m高度地区 風致地区(第3種)	

要 因 別 格 差 率 一 覧 表

要因項目(細項目)		取 引 事 例			
		事例番号 1		事例番号 2	
地 域 要 因	交通、接近条件		95		108
	最寄駅への接近性	周辺街路等の状態	+5	100	100
	最寄商店街への接近性	最寄駅への接近性	-10		
	周辺街路等の状態			周辺街路等の状態	+10
				最寄駅の性格	-2
	環境条件		115		100
	日照・通風等	周辺地域の状態	+15	100	100
	供給処理施設等				
	周辺地域の状態				
	市街化進行の程度				
	宅地造成条件		130		110
	造成の難易及び必要の程度	造成の難易及び必要の程度	100	造成の難易及び必要の程度	100
	宅地としての有効利用度	+30		+10	
	行政的條件		110		102
	風致地区でない	+5	100	風致地区(第2種)	+2
	歴史的風土保存区域でない	+5			100
	その他の条件		100		100
			100		100
	格差率の相乗積	156		121	
		100		100	
個 別 的 要 因	画地条件		100		90
	道路との関係位置		100	画地の形状等	-10
	画地の形状等				100
	行政的條件		100		100
			100		100
	その他の条件		100		100
			100		100
	格差率の相乗積	100		90	
		100		100	

要 因 別 格 差 率 一 覧 表

要因項目(細項目)		取 引 事 例			
		事例番号 3		事例番号 4	
地 域 要 因	交通、接近条件		97		123
	最寄駅への接近性	最寄駅への接近性	-3	100	100
	最寄商店街への接近性			周辺街路等の状態	+20
	周辺街路等の状態			最寄駅への接近性	+3
	環境条件		90		100
	日照・通風等	周辺地域の状態	-10	100	100
	供給処理施設等				
	周辺地域の状態				
	市街化進行の程度				
	宅地造成条件		100		90
個 別 的 要 因	造成の難易及び必要の程度		100	造成の難易及び必要の程度	100
	宅地としての有効利用度			-10	
	行政的条件		110		110
	風致地区でない	風致地区でない	+5	100	100
	歴史的風土保存区域でない	歴史的風土保存区域でない	+5	+5	100
	その他の条件		100		110
			100	将来の動向	+10
					100
	格差率の相乗積		96		134
			100		100
個 別 的 要 因	画地条件		100		100
	道路との関係位置		100		100
	画地の形状等				
	行政的条件		100		100
			100		100
	その他の条件		100		100
			100		100
	格差率の相乗積		100		100
			100		100

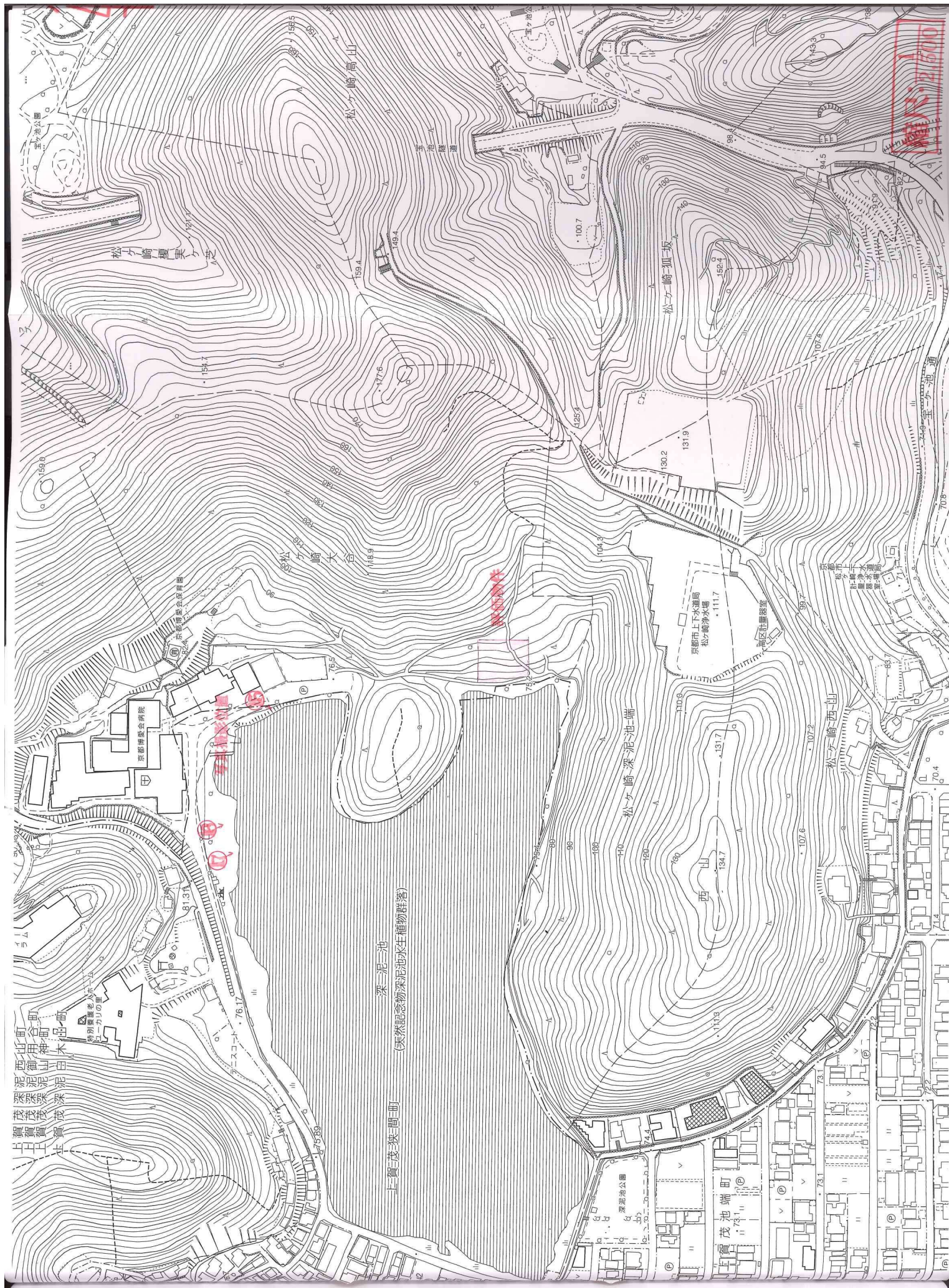
要 因 別 格 差 率 一 覧 表

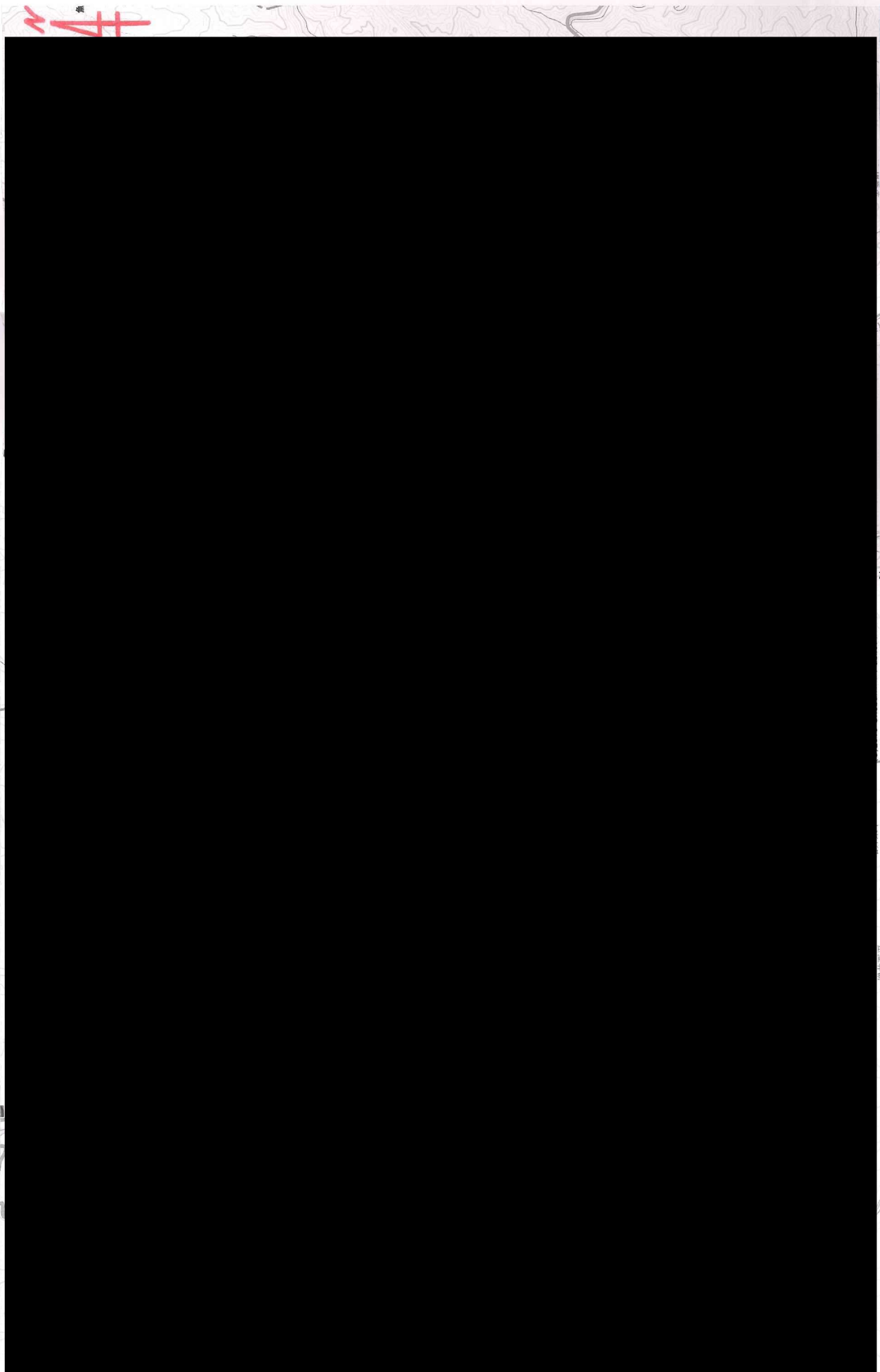
要因項目(細項目)		基準地: 左京(府)3-1	
地 域 要 因	交通、接近条件		86
	最寄駅への接近性	周辺街路等の状態 -10	100
	最寄商店街への接近性	最寄駅への接近性 -4	
	周辺街路等の状態		
	環境条件		85
	日照・通風等	周辺地域の状態 -15	100
	供給処理施設等		
	周辺地域の状態		
	市街化進行の程度		
	宅地造成条件		80
	造成の難易及び必要の程度	造成の難易及び必要の程度	100
個 別 的 要 因	宅地としての有効利用度	-20	
	行政的條件		130
	市街化区域	+20	100
	風致地区(第3種)	+5	
	歴史的風土保存区域でない	+5	
	その他の条件		100
			100
	格差率の相乗積	$\frac{76}{100}$	$\frac{100}{100}$
個 別 的 要 因	画地条件		100
	道路との関係位置		100
	画地の形状等		
	行政的條件		100
			100
個 別 的 要 因	その他の条件		100
			100
	格差率の相乗積	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$

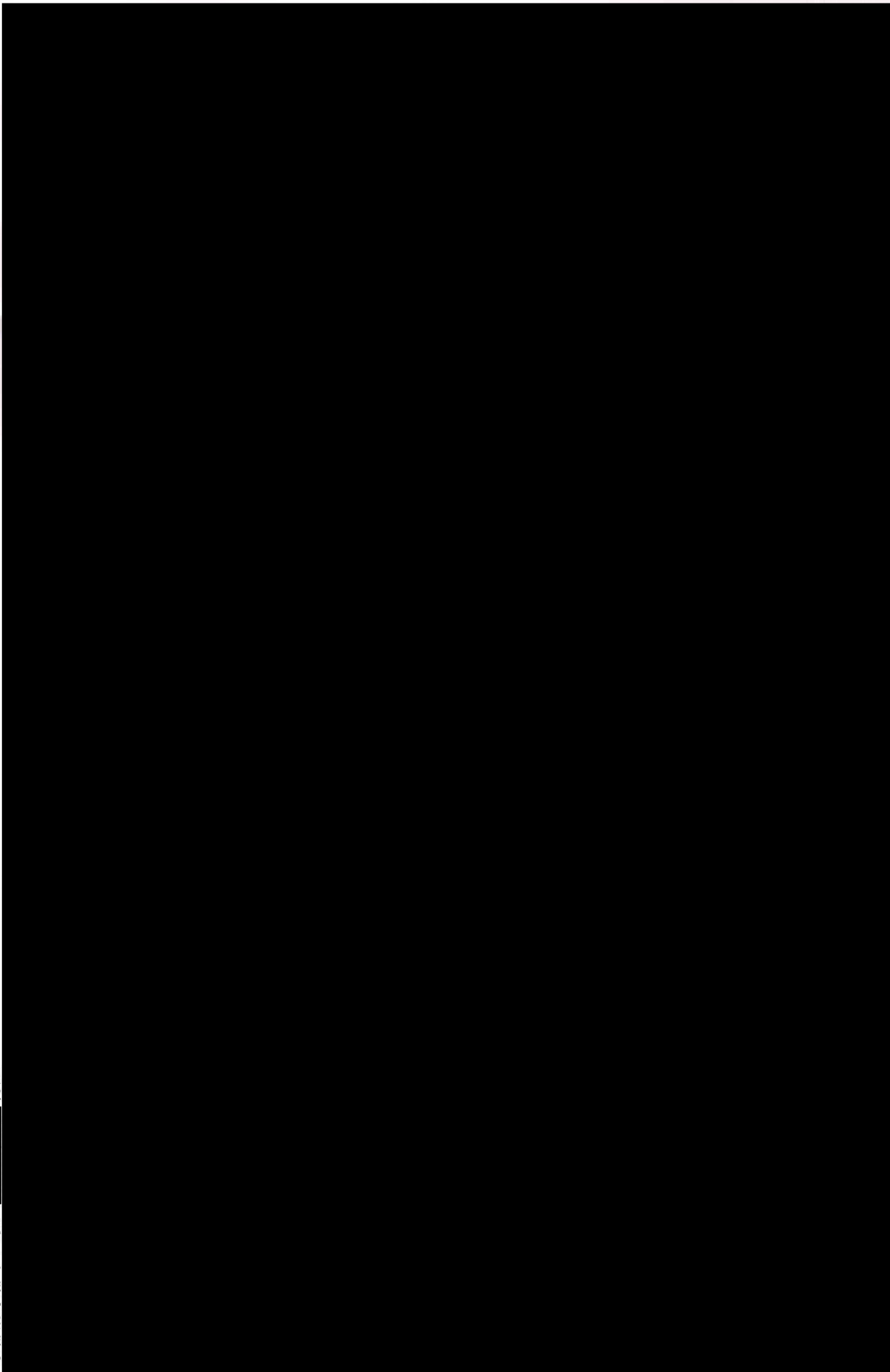
時点修正率算出表

周辺の参考公示地等の変動率に準じた(下記のとおり)

<事例1>	参考				
価格時点				0.00 %	
				0.00 %	
				-2.52 %	
		① + ② ÷		-2.5 %	
<事例2>	参考				
価格時点				0.00 %	
				0.00 %	
				-1.26 %	
		① + ② ÷		-1.3 %	
<事例3>	参考				
価格時点				0.00 %	
				0.00 %	
				-0.35 %	
		① + ② ÷		-0.4 %	
<事例4>	参考				
価格時点				0.00 %	
				0.00 %	
				1.35 %	
		① + ② ÷		1.4 %	
<基準地>	左京(府)3-1 R6 年率-0.8%(月率-0.07%)				
価格時点	R6.7	① R3.7.1~R4.7.1	ヶ月	0.00 %	
		② R4.7.1~R5.7.1	ヶ月	0.00 %	
		③ R5.7.1~R6.11.1	-0.07 4 ヶ月	-0.28 %	
		① + ② ÷		-0.3 %	







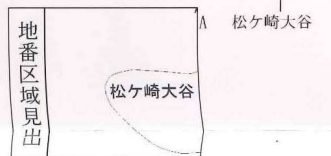
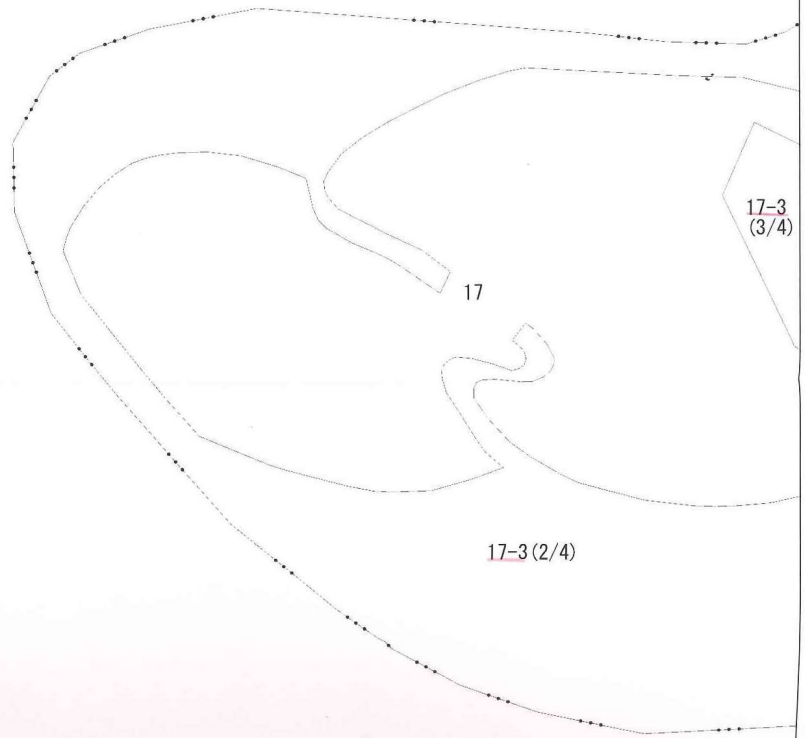
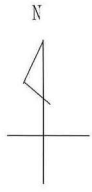
京都府 付近



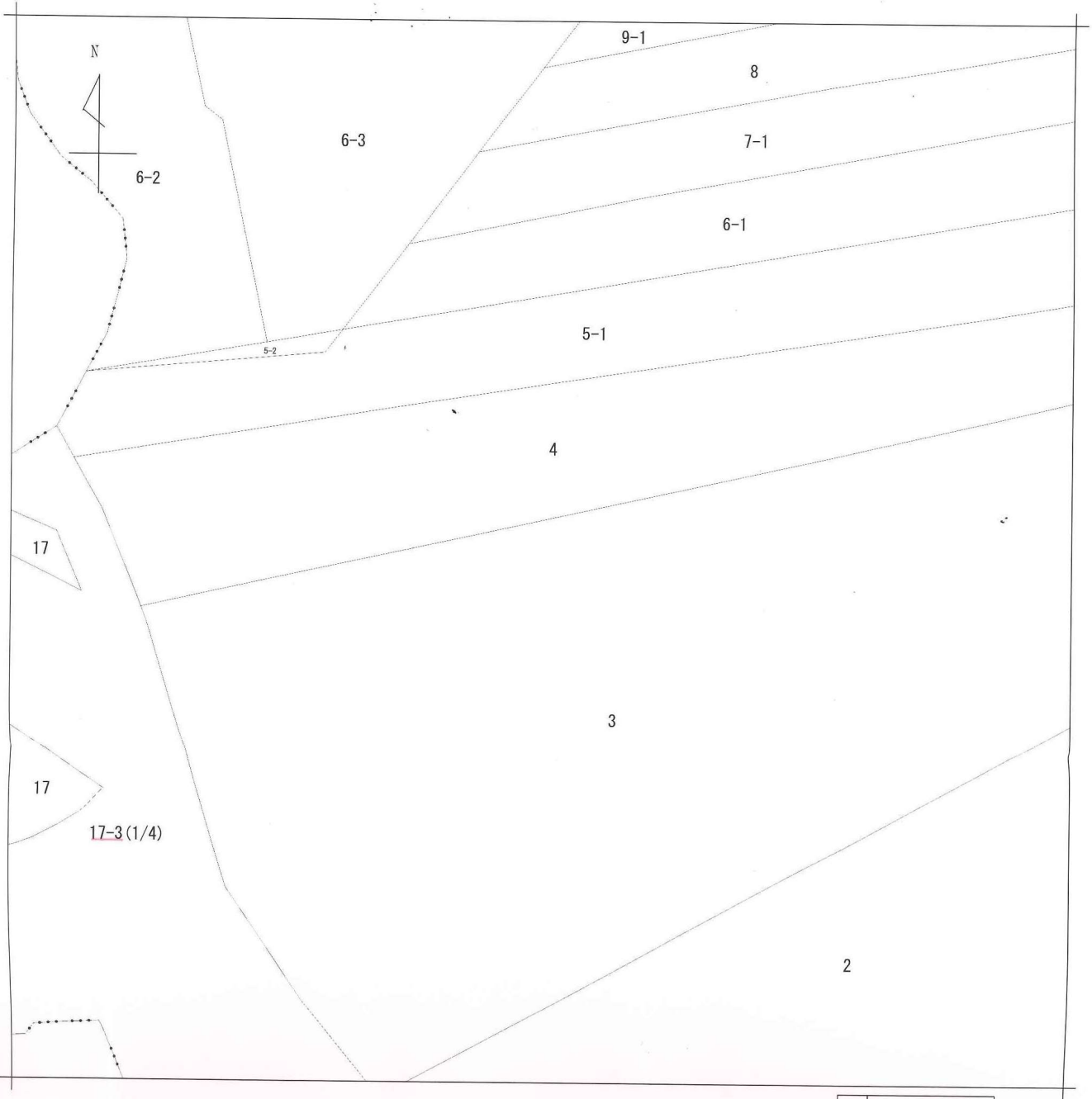
地図上の1センチは約400メートル

1:40,000 相当

6-2

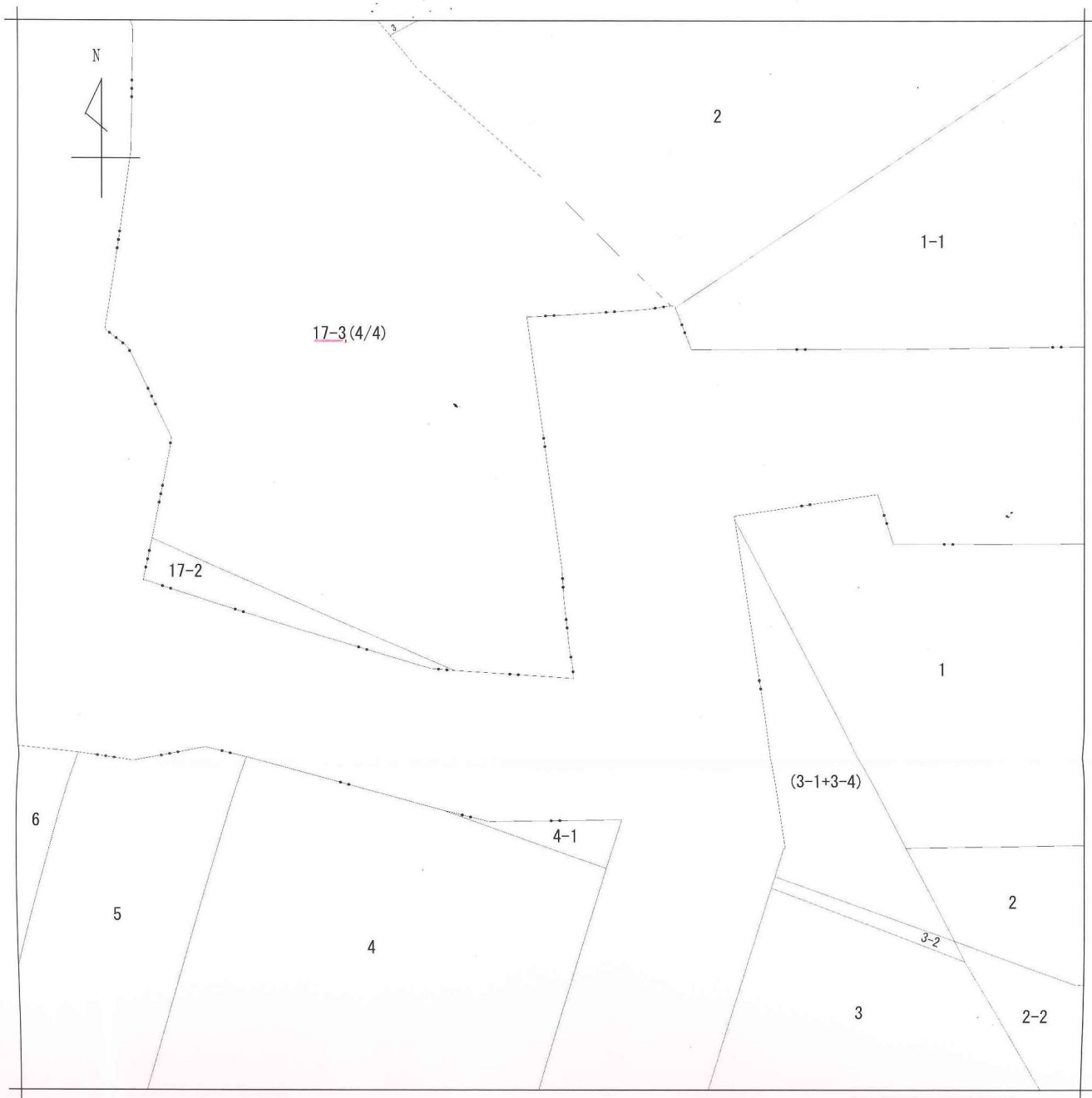


請求部	所在	京都市左京区松ヶ崎大谷				地番	17番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		



地番区域見出
松ヶ崎大谷

請 求 部 分	所 在		京都市左京区松ヶ崎大谷				地 番		17番3		
出 力 縮	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		



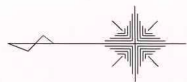
請求部	所在	京都市左京区松ヶ崎大谷				地番	17番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		



17-3

京都市左京区松ヶ崎大谷

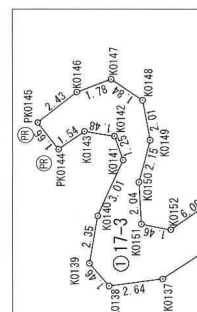
北区上賀茂深泥池町67-1



決定年月日
(平成6年7月8日)

① 17-3

杭種一覽	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属鉋
⑤	...



拡大図A 1/250

京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地

令和 6年 2月 17日(作製)

作者

エムケイ株式会社

代表取締役 前川 博司

人請申

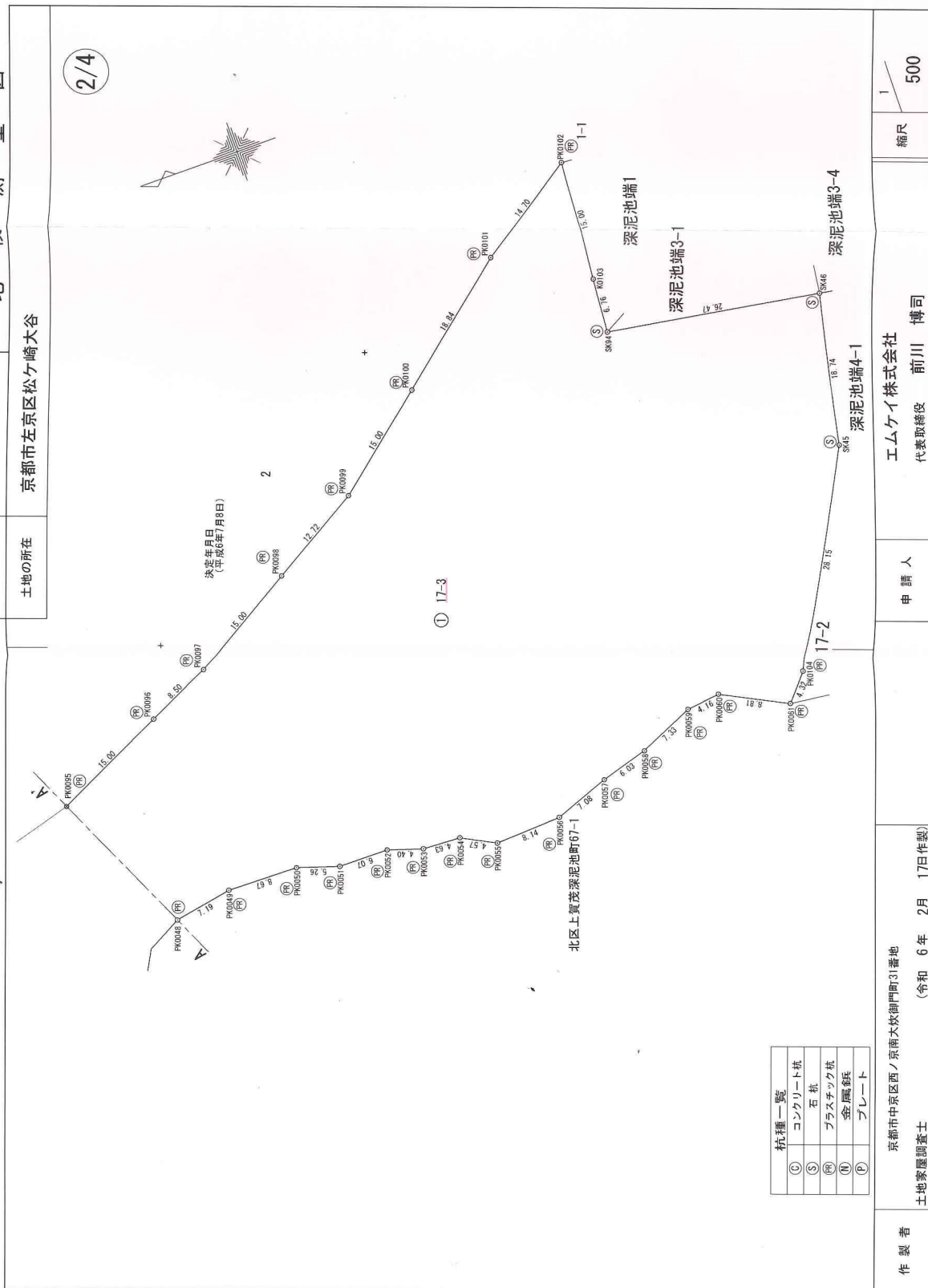
縮尺 500

登記年月日：令和6年7月29日

図 量 所 在 地 図

地 番 17-3

土地の所在 京都市左京区松ヶ崎大谷



登記年月日：令和6年7月29日

図 図
測 量
所 在
地 積
土 地

地 番
17-3

土地の所在
京都市左京区松ヶ崎大谷

座 標 一 覧 表

世界測地系 座標

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	種 別
NO. 0102043	-104559.853	-21193.362			1級基準点 (地下埋設)
NO. 0310005	-104690.110	-20524.910			3級基準点 (地下埋設)
NO. 0320022	-103940.227	-20716.557			3級基準点 (地下埋設)
TA. 1	-104598.123	-20573.650			4級基準点 (金庫鉄)
TA. 2	-104573.957	-20645.739			4級基準点 (プラ杭)
TA. 3	-104547.122	-20688.212			4級基準点 (プラ杭)
TA. 4	-104508.144	-20692.191			4級基準点 (プラ杭)
TA. 5	-104486.377	-20709.736			4級基準点 (プラ杭)
TA. 6	-104454.959	-20723.437			4級基準点 (プラ杭)
TA. 7	-104417.010	-20744.255			4級基準点 (プラ杭)
TA. 8	-104392.500	-20748.145			4級基準点 (金庫鉄)
TA. 9	-104317.221	-20762.262			4級基準点 (金庫鉄)
TA. 10	-104264.236	-20785.459			4級基準点 (プラ杭)
TA. 11	-104266.138	-20855.818			4級基準点 (プラ杭)
TA. 12	-104222.769	-20862.564			4級基準点 (プラ杭)
TA. 13	-104148.228	-20861.987			4級基準点 (プラ杭)
TA. 14	-104063.120	-20815.996			4級基準点 (プラ杭)
TA. 15	-104001.512	-20764.064			4級基準点 (プラ杭)
TA. 16	-104392.620	-20780.557			4級基準点 (プラ杭)
TA. 17	-104385.888	-20818.136			4級基準点 (プラ杭)
TA. 18	-104389.186	-20842.507			4級基準点 (プラ杭)
TA. 19	-104403.259	-20851.621			4級基準点 (プラ杭)
TA. 20	-104419.432	-20844.465			4級基準点 (プラ杭)
TA. 21	-104438.362	-20826.104			4級基準点 (プラ杭)
TA. 22	-104458.342	-20801.579			4級基準点 (プラ杭)
TA. 23	-104463.438	-20771.464			4級基準点 (プラ杭)
TA. 24	-104473.295	-20746.349			4級基準点 (プラ杭)
TA. 25	-104513.773	-20746.590			4級基準点 (プラ杭)
TA. 26	-104565.740	-20708.721			4級基準点 (プラ杭)
TA. 27	-104563.459	-20744.923			4級基準点 (プラ杭)
TA. 28	-104551.919	-20787.824			4級基準点 (プラ杭)
TA. 29	-104542.897	-20832.668			4級基準点 (プラ杭)
TA. 30	-104545.031	-20879.764			4級基準点 (プラ杭)
TA. 31	-104531.604	-20909.230			4級基準点 (プラ杭)
TA. 32	-104513.998	-20963.670			4級基準点 (プラ杭)
TA. 33	-104515.180	-20994.700			4級基準点 (プラ杭)
TA. 34	-104537.198	-21052.786			4級基準点 (プラ杭)
TA. 35	-104549.280	-21083.800			4級基準点 (プラ杭)
TA. 36	-104582.312	-21117.287			4級基準点 (プラ杭)
TC. 1	-104425.018	-20789.830			補助点 (プラ杭)

平均縮尺係数 (0.999906)

基準点網図

S=1/4000

4/4



測量年月日	令和6年1月15日
座 標 系	V.I. 系

辺長については、平面距離を記載。

作 製 者
京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地
土地家屋調査士
(令和 6 年 2 月 17 日作製)

申請 人
エムケイ株式会社
代表取締役 前川 博司

縮 尺
1
4000

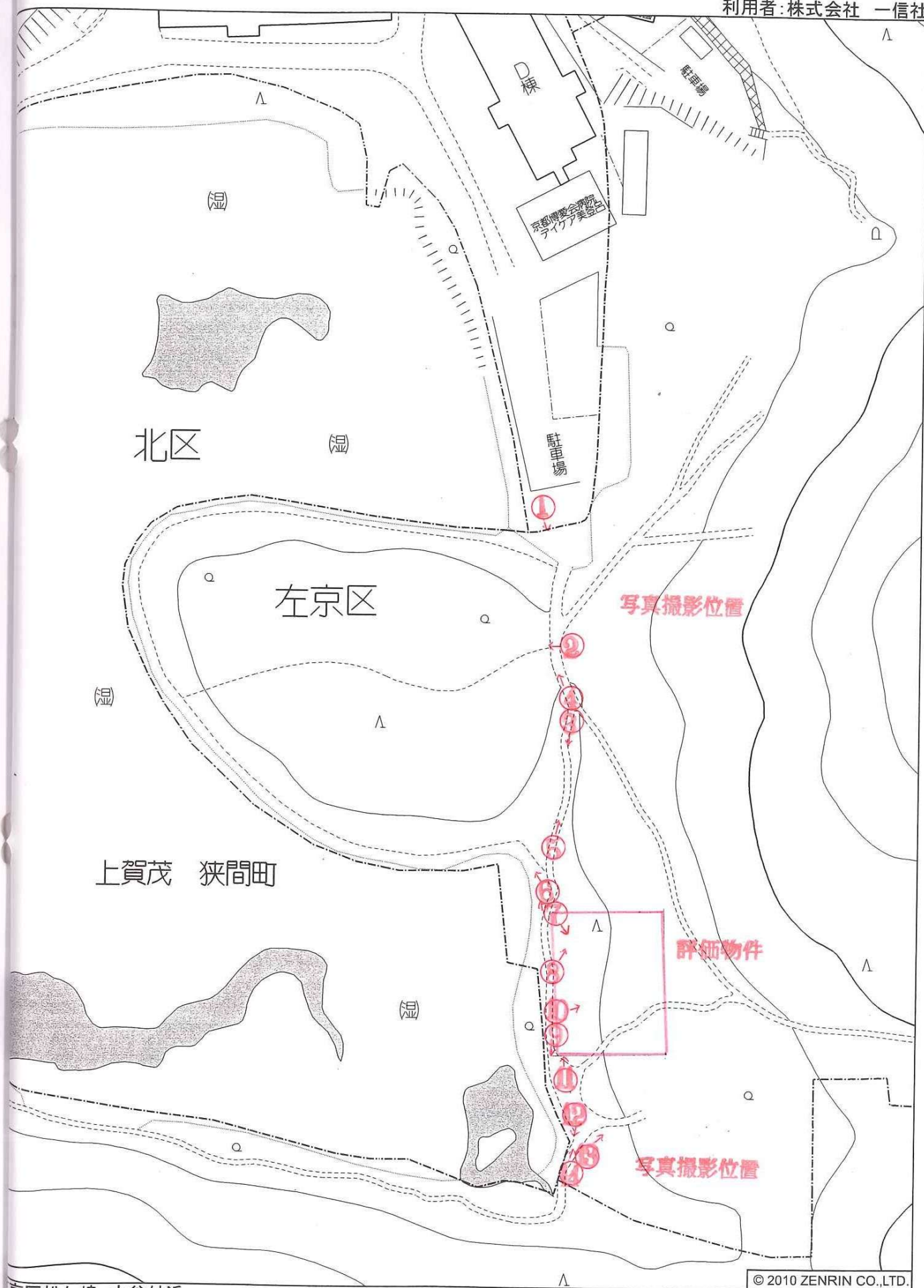




写真 ①



写真 ②



写真 ③



写真 ④



写真 ⑤



写真 ⑥



写真 ⑦



写真 ⑧

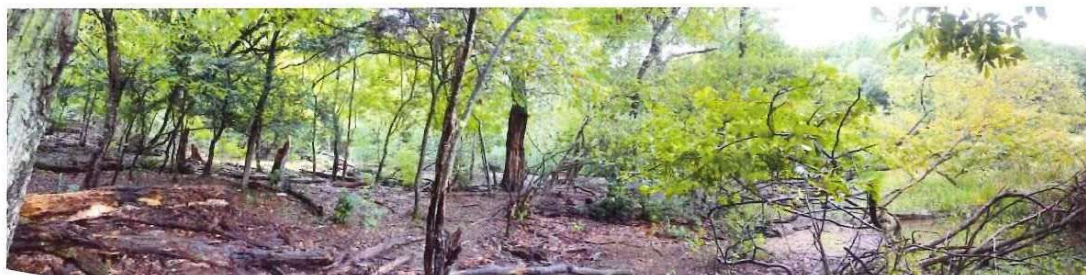


写真 ⑨



写真 ⑩



写真 ⑪



写真 ⑫



写真 ⑬



写真 ⑭



写真 ⑮



写真 ⑯



写真 ⑰

適正取得証明書

閲覧データを取得した会員
(株)一信社
様

この証明書は、上記会員が業務の遂行にあたり利用した閲覧データ（個人データ）について、個人情報保護法に定める個人データの共同利用者として、適正に取得した事を証する（※）ものであり、当連合会の規程によって、成果物等に添付することを定められたものであります。個人情報保護法における公表事項等については、当連合会ホームページまたは受任者にお尋ねください。

なお、閲覧データは個人情報保護法における個人データであり、個人情報保護法を遵守するために依頼者を含む第三者への開示・譲渡・公開は行っておりませんのでご了承ください。

※取得時点において共同利用者であることを証するものです。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

① 案件を特定する番号・業務名

鑑2400731

② 利用目的

価格等調査である(価格等調査ガイドラインの適用範囲)

③ 業務提携

無

④ この案件等において利用した情報の管理

06585-26-000003642
06585-26-000003645

06585-26-000003643

06585-26-000003644

以下余白

行 管 資 第 3 8 6 号
令和 7 年 7 月 2 5 日

行財政局管財契約部資産管理課長 様

行財政局管財契約部資産管理課長
(担当 :)

用地事務取扱規程第 9 条に規定する協議について
(深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業)

標記のことについて別紙調書のとおり定めたいので協議します。

記

番 号	調 書 名
<input checked="" type="checkbox"/> 第 1 号 調 書	評価地と比準する範囲 比準の方針書
<input checked="" type="checkbox"/> 第 2 号 調 書	取得地価格算定表
<input type="checkbox"/> 第 3 号 調 書	建物移転方法調書
<input type="checkbox"/> 第 4 号 調 書	借家人補償額算定書
<input type="checkbox"/> 第 5 号 調 書	営業補償額算定書
<input type="checkbox"/> 第 6 号 調 書	残地等補償額算定書

* 協議しようとする調書番号の□欄にレ印をすること。

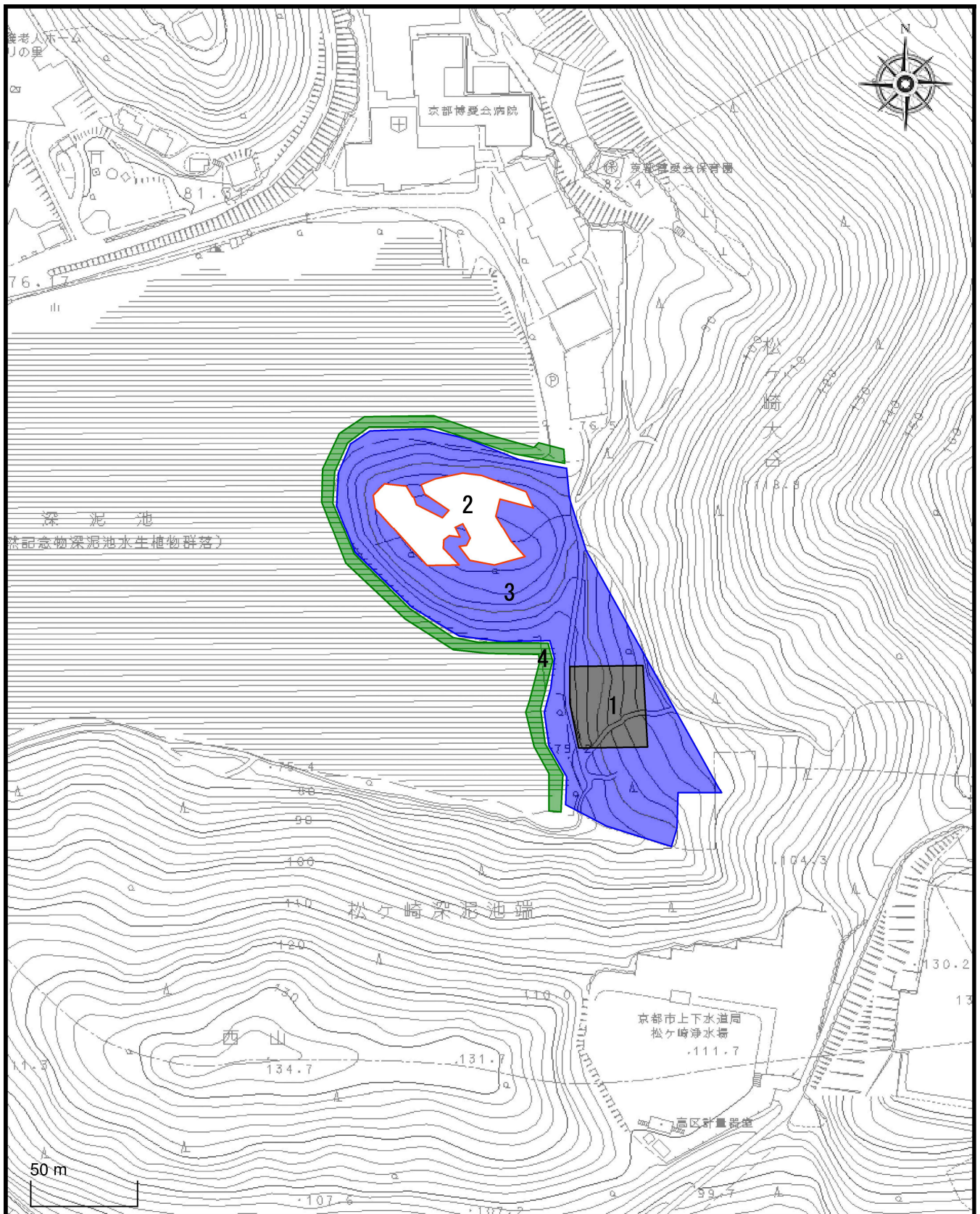
第 1 号調書

評 価 地 と 比 準 す る 範 囲 ・ 比 準 の 方 針

評 価 地 番 号	評 価 地 か ら 比 準 す る 範 囲 の 明	比 準 の 方 針
1	<p>2 別紙図面のとおり ※範囲は、赤及び白色で表示する。</p> <p>3 別紙図面のとおり ※範囲は、青色で表示する。</p> <p>4 別紙図面のとおり ※範囲は、緑色で表示する。</p>	<p>評価地 所在地 京都市左京区松ヶ崎 大谷17番3の内 地目 山林 地積 1,200㎡ ※別紙図面に黒色で表示</p> <p>評価格 (令和6年11月1日現在) 16,800円/㎡</p> <p>比準方法 個別的要因の比準は個別格差 意見書による。</p>

備考 都市計画基本図2, 500分の1の図面に評価地を黒色にて囲み番号を付す
比準する範囲ごとに色を分けて、着色する。

都市計画基本図



1 / 2500

令和 6 年 11 月 27 日

行 財 政 局 財 政 担 当 局 長 様

行財政局財政担当局長
(管財契約部資産管理課)

不 動 産 (土 地) 評 価 通 知 書


評価依頼のありました不動産の価格について、令和6年11月21日に開催されました令和6年度第8回本市不動産評価委員会に諮問した結果、下記のとおり評定されましたので、通知します。

記

1	議 案 番 号	第 1 号			
2	事 業 名	深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業			
3	所 在 地 (京 都 市)	京都市左京区松ヶ崎大谷17番3の内			
4	地 目	山 林			
5	地 積	1,200.00 m ²			
6	評価格 (第 1 回)	16,800 円/m ²			
7	評 価 時 点	令和 6 年 11 月 1 日			
8	修 正 の 有 無 (当該欄に○で表示)	○	修正なし		別紙のとおり朱書にて修正

第 2 号調書

取 得 地 価 格 算 定 表

番号	氏 名	評価地 番 号	評 価 地 格	比 準 算 定 方 式	取 得 基 準 格	摘 要
2		1	16,800 円/㎡ (評価時点：令和6年11月1日)	$16,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{78.0}{100}$ = 13,100 円/㎡	13,100 円/㎡	
3	エムケイ株式会社	1	16,800 円/㎡ (評価時点：令和6年11月1日)	$16,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{88.0}{100}$ = 14,800 円/㎡	14,800 円/㎡	
4		1	16,800 円/㎡ (評価時点：令和6年11月1日)	$16,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{64.0}{100}$ = 10,800 円/㎡	10,800 円/㎡	

備考 都市計画基本図2，500分の1の図面に評価地を黒色にて囲み番号を付す。
比準する範囲ごとに色を分けて、着色する。

第2－3号

令和7年8月1日

行財政局管財契約部

資産管理課長 様

行財政局管財契約部資産管理課長

(担当 審査担当 ☎3490)

用地事務取扱規程第9条に規定する協議について(回答)

令和7年7月25日付けで行管資第386号で協議のありました下記の事項について
同意しましたので、通知します。

記

- 1 事業名 深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業
左京区松ヶ崎大谷、北区上賀茂深泥池町
(XXXXXXXXXX 外3名)

2 協議内容

第1号調書	評価地と比準する範囲 比準の方針書
第2号調書	取得地価格算定表

意見・行管資第 659 号 (17 番)

正本

令和 7 年 2 月 21 日

意見書

京都市長
松井孝治 殿

公益 不動産鑑定士協会連合会会員

株 一 信 社

代表取締役 百 合 口 賢 少

京都市中京区烏丸通丸太町下る大倉町 201 番地

担当不動産鑑定士

担当不動産鑑定士

令和 7 年 1 月 8 日付行管資第 659 号でご依頼のございました土地評価
意見について下記のとおりご報告いたします。

記

1. 評価依頼地【登記全部事項証明書に基づく表示】

京都市左京区松ヶ崎大谷17番

(公簿) 山林	(公簿) 2,017.00 m ²
(現況) 山林	(実測) 2,017.55 m ²

2. 標準地

京都市左京区松ヶ崎大谷17番3

(公簿) 山林	(公簿) 10,262.00 m ²
(現況) 山林	(実測) 10,262.92 m ²

上記のうち、
御指示の箇所で御提示の数量 1,200 m²

* 令和6年11月11日付弊社発行の鑑定評価書(鑑第2400731号)における評価対象地

3. 調査事項

評価依頼地の本件事業「標準地(宅地見込地地域)」からの個別的要因格差率の調査。

4. 調査の目的

京都市が施行する深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業用地を取得するため。

5. 個別的要因の比較

標準地	評価依頼地
<p>(画地条件)</p> <p>間口40m、奥行30m</p> <p>一画地の規模 1,200㎡</p> <p>長方形地・中間画地</p> <p>平坦状の画地(平地林地)</p>	<p>(画地条件)</p> <p>東西(中央部)約65m</p> <p>南北(中央部)約38m</p> <p>一画地の規模 2,017.55㎡</p> <p>中央部が括れ北西側が一部突出した不整形地</p> <p>緩やかな丘陵地状の画地(林地)</p>
<p>(街路条件)</p> <p>幅員約2mの未舗装道路(通路)</p>	<p>(街路条件)</p> <p>同左</p> <p>*但し、当該通路との間に17番3土地の一部が介在すると推定される</p>
<p>(交通接近条件)</p> <p>地下鉄烏丸線「北山」駅 約1.4km</p>	<p>(交通接近条件)</p> <p>同左</p>
<p>(環境条件)</p> <p>市街地近くに位置し、山裾にアカマツや雑木等が見られる林地地域(平地林)で、周辺には病院や介護施設、保育所等の公益施設が見受けられる</p>	<p>(環境条件)</p> <p>同左</p>
<p>(行政的条件)</p> <p>市街化調整区域</p> <p>建蔽率60%・容積率100%</p> <p>風致地区(第1種地域)</p> <p>歴史的風土保存区域</p> <p>第1種自然風景保全地区</p> <p>遠景デザイン保全区域</p> <p>宅地造成等工事規制区域</p>	<p>(行政的条件)</p> <p>同左</p>

6. 個別的要因格差率

標準地に対して評価依頼地は下記の減価要因となる個別的要因があるので、格差修正率を以下の通り判定した。

(画地条件)

- ・中央部が括れた不整形地であること -15%
- ・接面する通路との間に17番3土地の一部が介在すること -2%

$$(100-15)\% \times (100-2)\% \div 83\%$$

(環境条件)

- ・丘陵地状で地勢がやや劣ること -6%

	画地条件	環境条件
個別的要因画地 =	83%	$\times (100-6)\% \div 78\%$

評価依頼地と標準地の個別的要因を比較したところ、画地条件(形状)にやや相違点が認められ、評価依頼地は標準地に対して不整形地である。一方で評価依頼地及び標準地は周辺画地と一体利用されることを前提とした宅地見込地と判定されるが、周辺地域を鑑みれば現時点では宅地化の蓋然性は低い。これらを総合的勘案して、個別的要因格差率を上記のとおりとした。

以 上



請求部	所在	京都市左京区松ヶ崎大谷					地番	17番		
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

京都市左京区松ヶ崎大谷

1/2

① 17

17-3

17-3

拡大図B

杭種一覧
(C) コンクリート杭
(S) 石杭
(PR) プラスチック杭
(N) 金属鉋
(P) プレート

17-3

拡大図B 1/250

抗種一覽	
③	コンクリート杭
⑤	石杭
⑨	プラスチック杭
⑪	金属鉋
⑬	プレート

作製者
京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地
土地家屋調査士
(令和 6年 2月 17日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：令和6年7月29日

図 図
測 所
積 地
土

17

京都市左京区松ヶ崎大谷

地 番

土地の所在

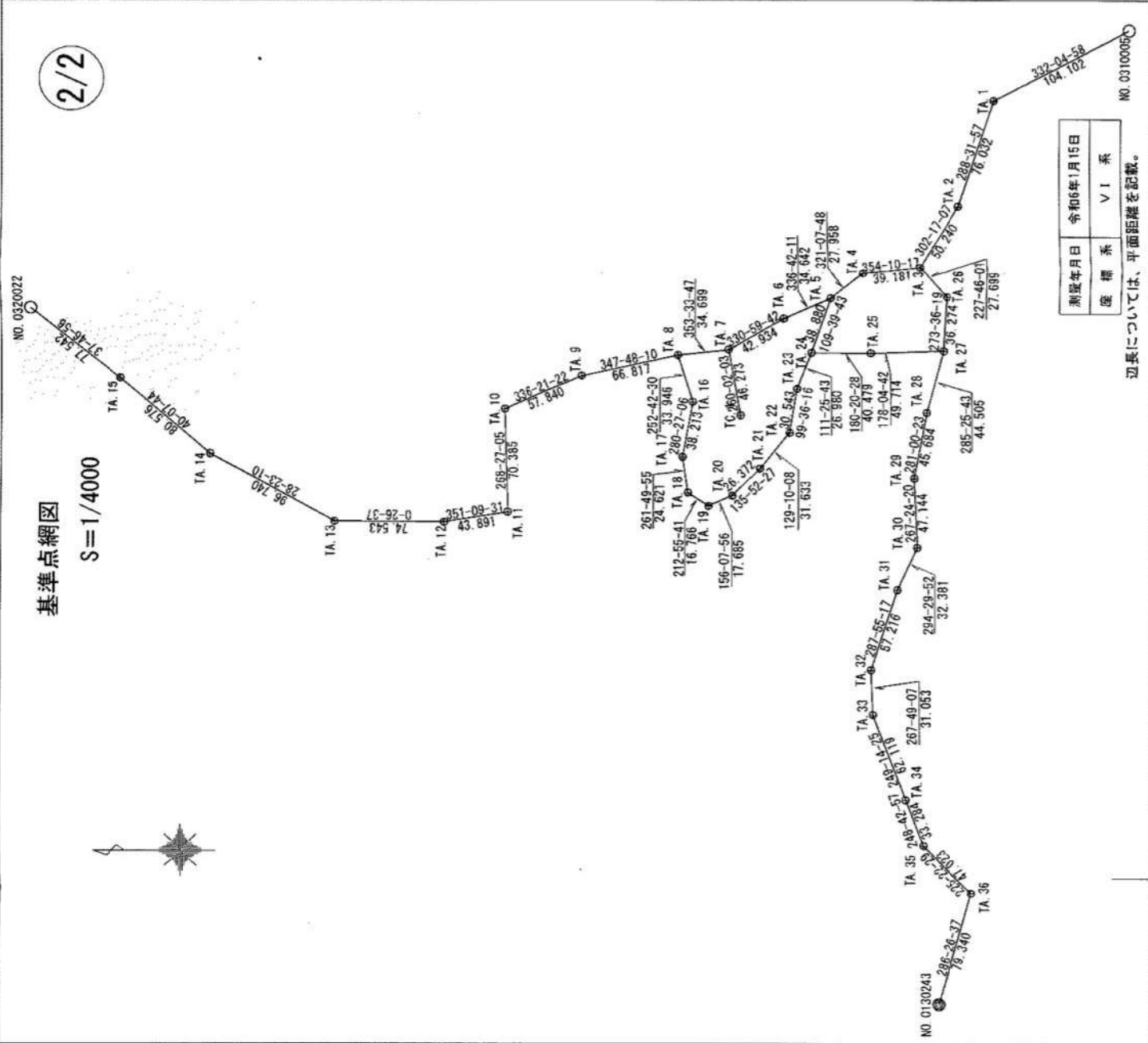
座 標 一 覧 表

測 点 名	座 標		Y	座 標	種 別
	X	座 標			
NO. 0130243	-104559.853	-21193.362	世界測地系 蔵密網		1級基準点(地下埋設)
NO. 0310005	-104690.110	-20524.910			3級基準点(地下埋設)
NO. 0320022	-103940.227	-20716.557			3級基準点(地下埋設)
TA. 1	-104598.123	-20573.650	世界測地系 蔵密網		4級基準点(金属錐)
TA. 2	-104573.957	-20645.739			4級基準点(プラ杭)
TA. 3	-104547.122	-20688.212			4級基準点(プラ杭)
TA. 4	-104508.144	-20692.191			4級基準点(プラ杭)
TA. 5	-104486.377	-20709.736			4級基準点(プラ杭)
TA. 6	-104454.559	-20723.437			4級基準点(プラ杭)
TA. 7	-104417.010	-20744.255			4級基準点(プラ杭)
TA. 8	-104382.530	-20748.145			4級基準点(プラ杭)
TA. 9	-104317.221	-20762.262			4級基準点(金属錐)
TA. 10	-104264.236	-20785.459			4級基準点(プラ杭)
TA. 11	-104266.138	-20855.818			4級基準点(プラ杭)
TA. 12	-104222.769	-20862.564			4級基準点(プラ杭)
TA. 13	-104148.228	-20861.987			4級基準点(プラ杭)
TA. 14	-104063.120	-20815.996			4級基準点(プラ杭)
TA. 15	-104001.512	-20764.064			4級基準点(プラ杭)
TA. 16	-104392.620	-20780.557			4級基準点(プラ杭)
TA. 17	-104385.688	-20818.136			4級基準点(プラ杭)
TA. 18	-104389.186	-20842.507			4級基準点(プラ杭)
TA. 19	-104403.259	-20851.621			4級基準点(プラ杭)
TA. 20	-104419.432	-20844.465			4級基準点(プラ杭)
TA. 21	-104438.362	-20826.104			4級基準点(プラ杭)
TA. 22	-104458.342	-20801.579			4級基準点(プラ杭)
TA. 23	-104463.438	-20771.464			4級基準点(プラ杭)
TA. 24	-104473.295	-20746.349			4級基準点(プラ杭)
TA. 25	-104513.773	-20746.590			4級基準点(プラ杭)
TA. 26	-104565.740	-20708.721			4級基準点(プラ杭)
TA. 27	-104563.459	-20744.923			4級基準点(プラ杭)
TA. 28	-104551.619	-20787.824			4級基準点(プラ杭)
TA. 29	-104542.897	-20832.668			4級基準点(プラ杭)
TA. 30	-104545.031	-20879.764			4級基準点(プラ杭)
TA. 31	-104531.604	-20909.230			4級基準点(プラ杭)
TA. 32	-104513.998	-20963.670			4級基準点(プラ杭)
TA. 33	-104515.180	-20994.700			4級基準点(プラ杭)
TA. 34	-104537.198	-21052.786			4級基準点(プラ杭)
TA. 35	-104549.280	-21083.800			4級基準点(プラ杭)
TA. 36	-104582.312	-21117.267			4級基準点(プラ杭)
TC. 1	-104425.018	-20789.830			補助点(プラ杭)

平均縮尺係数 (0.999905)

基準点網図

S=1/4000



作 製 者

京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地

土地家屋調査士

(令和 6 年 2 月 17 日作製)

申 請 人

縮尺

所在: 京都市左京区松ヶ崎大谷17番ほか



地番名	公 簿	面積	実測公簿面積
17	201㎡	2017.5566580㎡	+1816.55㎡
17-3	9629㎡	10262.9289965㎡	+633.92㎡
総計	9830㎡	12280.4856545 ㎡	+2450.47㎡

* 実測点間距離である。

() 明示図(資産管理課)点間距離である。

() 平成12年用地測量成果座標点間距離である。

() 地積測量図点間距離である。

() 筆界確認書点間距離である。

田	コンクリート杭
口	石杭
田	プラスチック杭
田	金属杭
田	プレート
田	キザミ
田	ポイント

工事名	深泥池生物群集追加指定予定地の境界確定及び土地地積更正登記業務		
図面名	実測復元検討図		
作成年月日	令和6年1月		
縮尺	S=1/500	図面番号	1 / 1
会社名	公益社団法人京都公共嘱託登記士地家屋調査士協会		
事業者名	京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課		

意見・行管資第 659 号 (17 番 3)

正本

令和 7 年 2 月 21 日

意見書

京都市長
松井孝治 殿

公益 株式会社 不動産鑑定士協会連合会会員

株 株式会社 信 社

代表取締役 百 合 口 賢 次

京都市中京区烏丸通丸太町下る大倉町 201 番地

担当不動産鑑定士

担当不動産鑑定士

令和 7 年 1 月 8 日付行管資第 659 号でご依頼のございました土地評価
意見について下記のとおりご報告いたします。

記

1. 評価依頼地【登記全部事項証明書に基づく表示】

京都市左京区松ヶ崎大谷17番3

(公簿)山林 (公簿) 10,262.00 m²

(現況)山林 (実測) 10,262.92 m²

2. 標準地

京都市左京区松ヶ崎大谷17番3

(公簿)山林 (公簿) 10,262.00 m²

(現況)山林 (実測) 10,262.92 m²

上記のうち、
御指示の箇所で御提示の数量 1,200 m²

* 令和6年11月11日付弊社発行の鑑定評価書(鑑第2400731号)における評価対象地

3. 調査事項

評価依頼地の本件事業「標準地(宅地見込地地域)」からの個別的要因格差率の調査。

4. 調査の目的

京都市が施行する深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業用地を取得するため。

5. 個別的要因の比較

標準地	評価依頼地
<p>(画地条件)</p> <p>間口40m、奥行30m</p> <p>一画地の規模 1,200m²</p> <p>長方形地・中間画地</p> <p>平坦状の画地(平地林地)</p>	<p>(画地条件)</p> <p>東西(最大)約113m、(最小)約20m</p> <p>南北約200m</p> <p>一画地の規模 12,280.47m²</p> <p>中央部が括れて北側中央部が虫食い状態の不整形地</p> <p>平坦状の画地(平地林地)</p> <p>但し、北側一部は丘陵地状</p> <p>画地内の一部は現況通路状である</p>
<p>(街路条件)</p> <p>幅員約2mの未舗装道路(通路)</p>	<p>(街路条件)</p> <p>同左</p> <p>*画地内の一部が未舗装道路(通路)に供されている</p>
<p>(交通接近条件)</p> <p>地下鉄烏丸線「北山」駅 約1.4km</p>	<p>(交通接近条件)</p> <p>同左</p>
<p>(環境条件)</p> <p>市街地近くに位置し、山裾にアカマツや雑木等が見られる林地地域(平地林)で、周辺には病院や介護施設、保育所等の公益施設が見受けられる</p>	<p>(環境条件)</p> <p>同左</p>
<p>(行政的条件)</p> <p>市街化調整区域</p> <p>建蔽率60%・容積率100%</p> <p>風致地区(第1種地域)</p> <p>歴史的風土保存区域</p> <p>第1種自然風景保全地区</p> <p>遠景デザイン保全区域</p> <p>宅地造成等工事規制区域</p>	<p>(行政的条件)</p> <p>同左</p>

6. 個別的要因格差率

標準地に対して評価依頼地は下記の減価要因となる個別的要因があるので、格差修正率を以下の通り判定した。

(画地条件)

- ・中央部が括れて北側中央部が虫食い状態の不整形地であること -10%

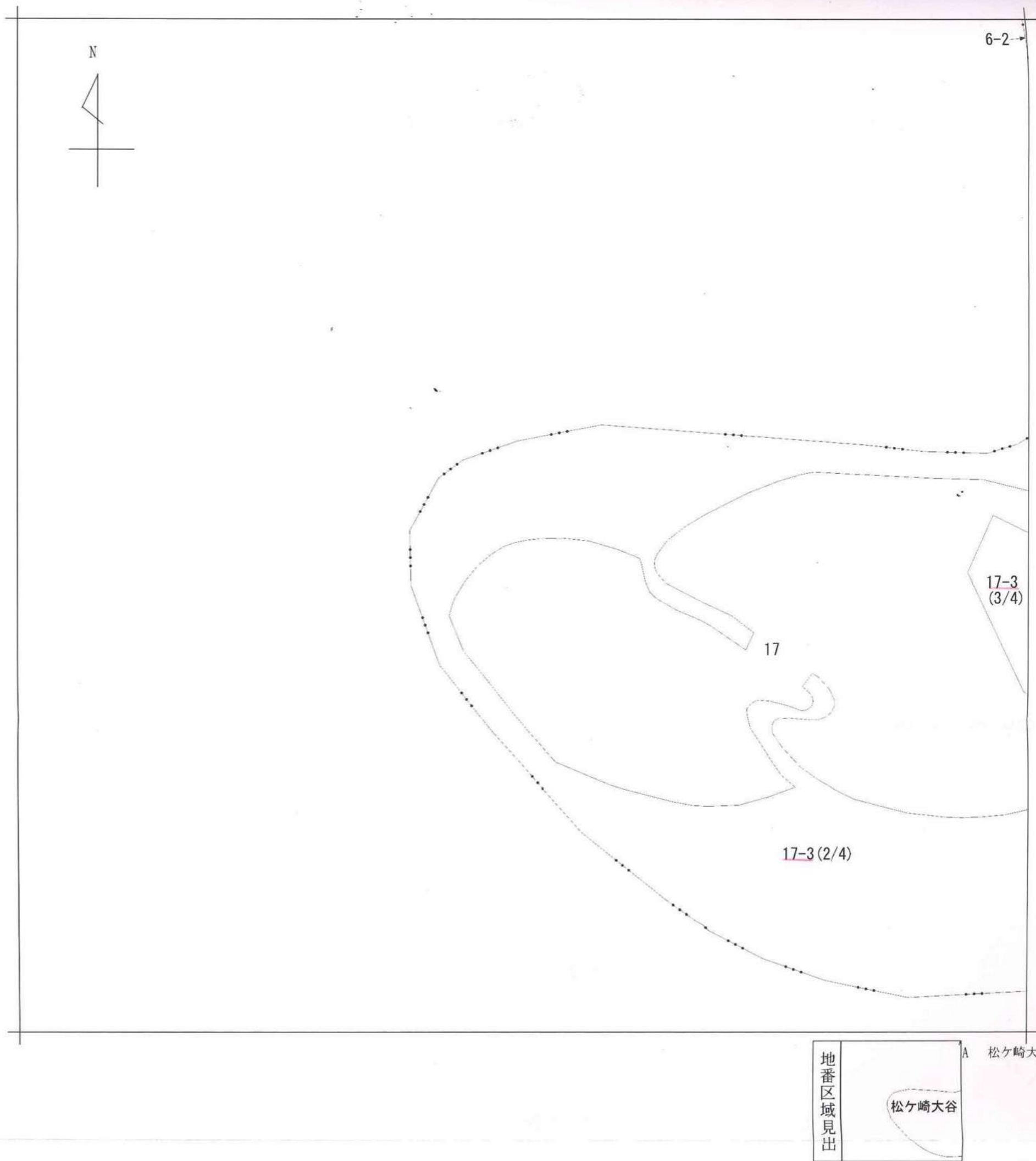
(環境条件)

- ・丘陵地状で地勢がやや劣ること -2%

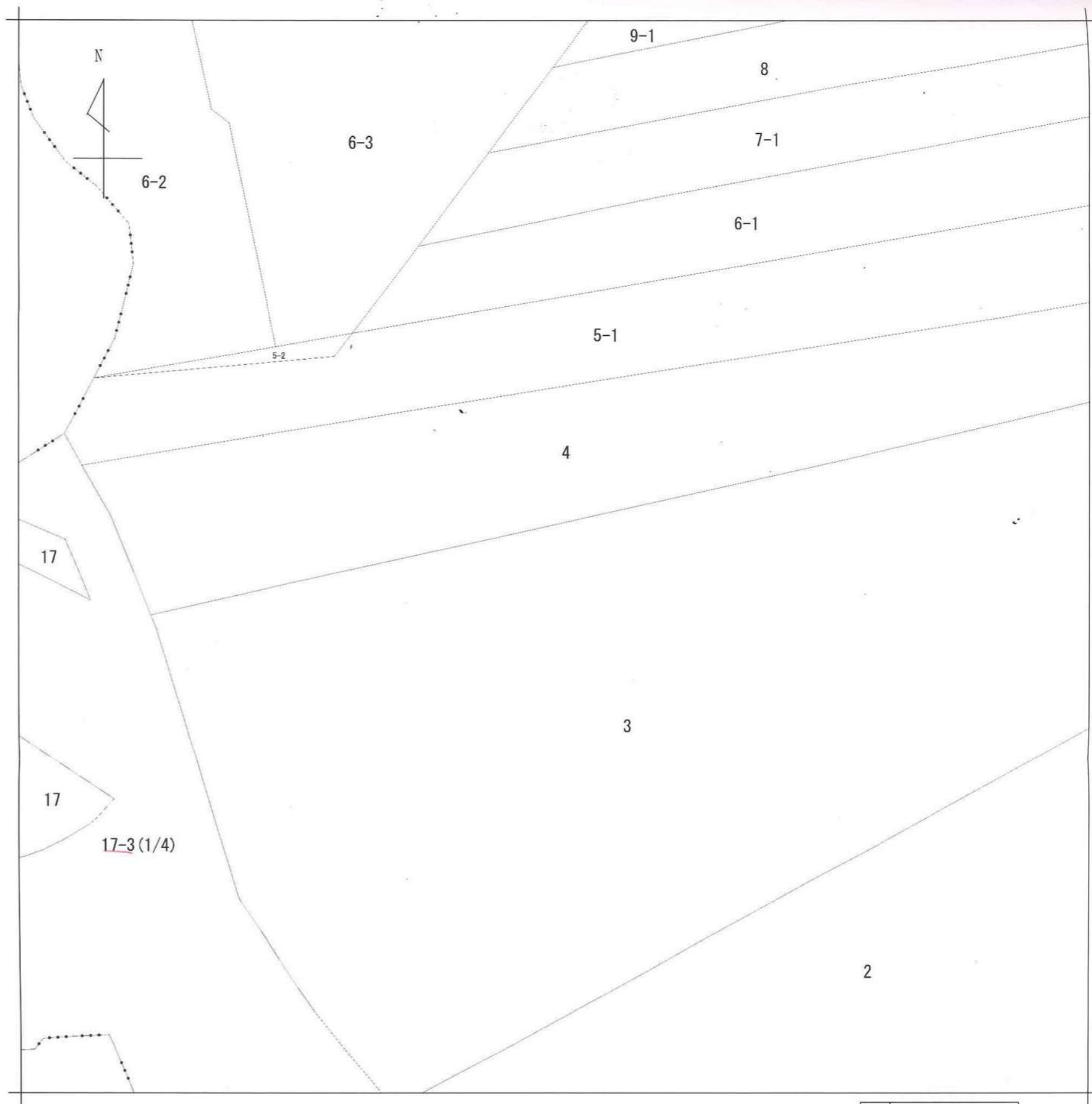
$$\begin{array}{ccc} & \text{画地条件} & \text{環境条件} \\ \text{個別的要因画地} = & (100-10)\% \times (100-2)\% \div & 88\% \end{array}$$

評価依頼地と標準地の個別的要因を比較したところ、画地条件(規模・形状)に相違点が認められ、評価依頼地は標準地に対して規模が大きく不整形地である。一方で評価依頼地及び標準地は、周辺画地と一体利用されることを前提とした宅地見込地と判定されるが、周辺地域を鑑みれば現時点では宅地化の蓋然性は低い。これらを総合的勘案して、個別的要因格差率を上記のとおりとした。

以 上



請 求 部 分	所 在	京都市左京区松ヶ崎大谷					地 番	17番3		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		



地番区域見出
松ヶ崎大谷

請求部	所在地	京都市左京区松ヶ崎大谷					地番	17番3		
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日						備付年月日(原図)			補記事項	



請 求 部 分	所 在 京都市左京区松ヶ崎大谷					地 番 17番3			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

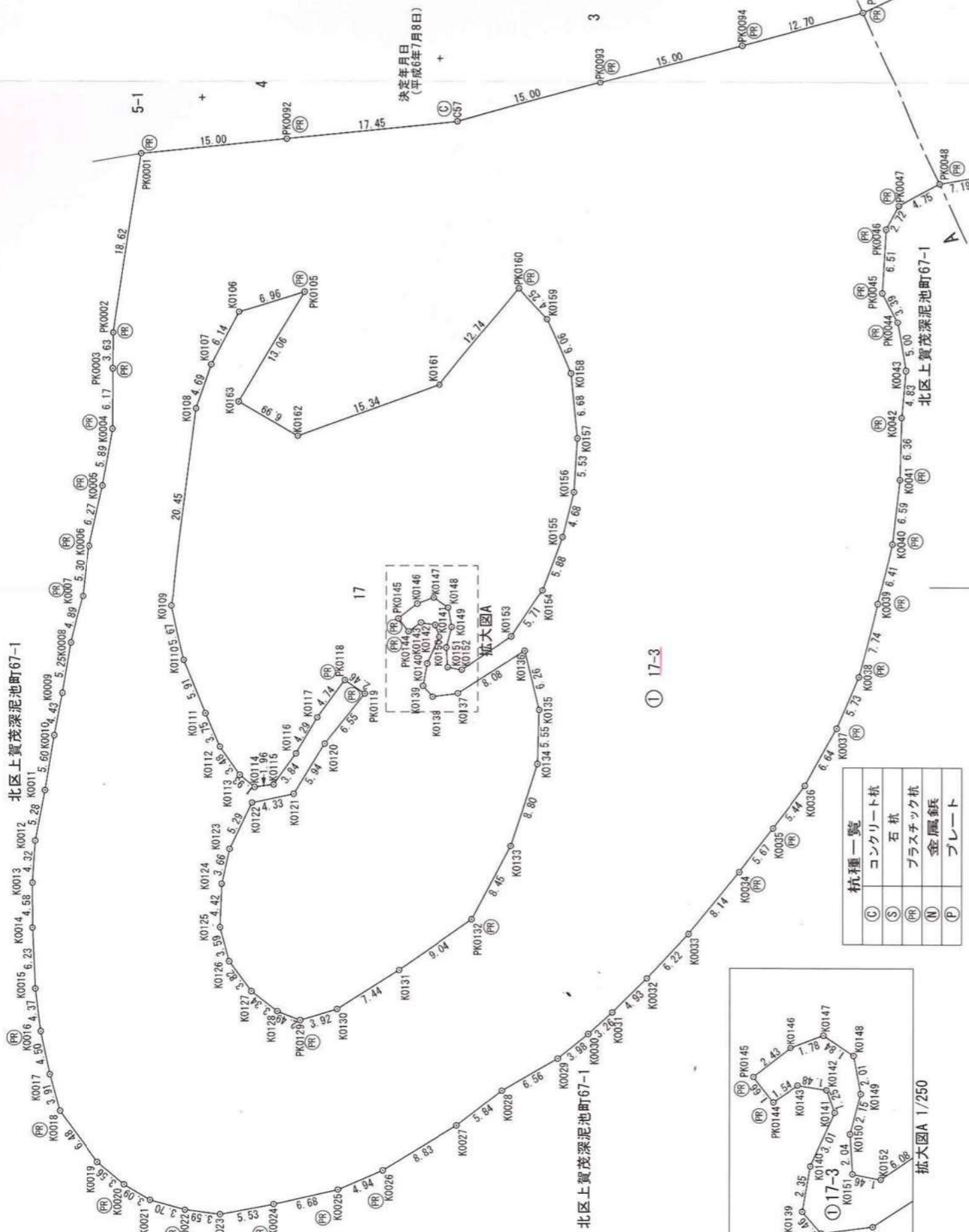
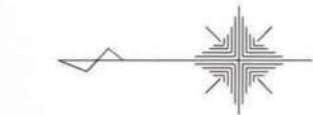
登記年月日：令和6年7月29日

図
所
測
地
積
在
量
図

地 番 17-3

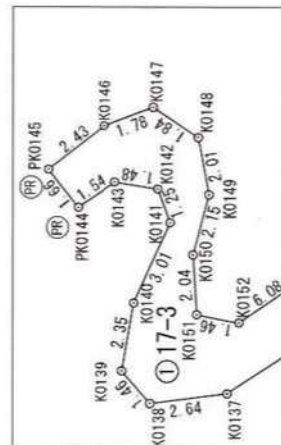
土地の所在 京都市左京区松ヶ崎大谷

1/4



① 17-3

杭種一覧	
(C)	コンクリート杭
(S)	石杭
(R)	プラスチック杭
(N)	金属鉄杭
(P)	プレート



登記年月日：令和6年7月29日

図
所
測
量
図

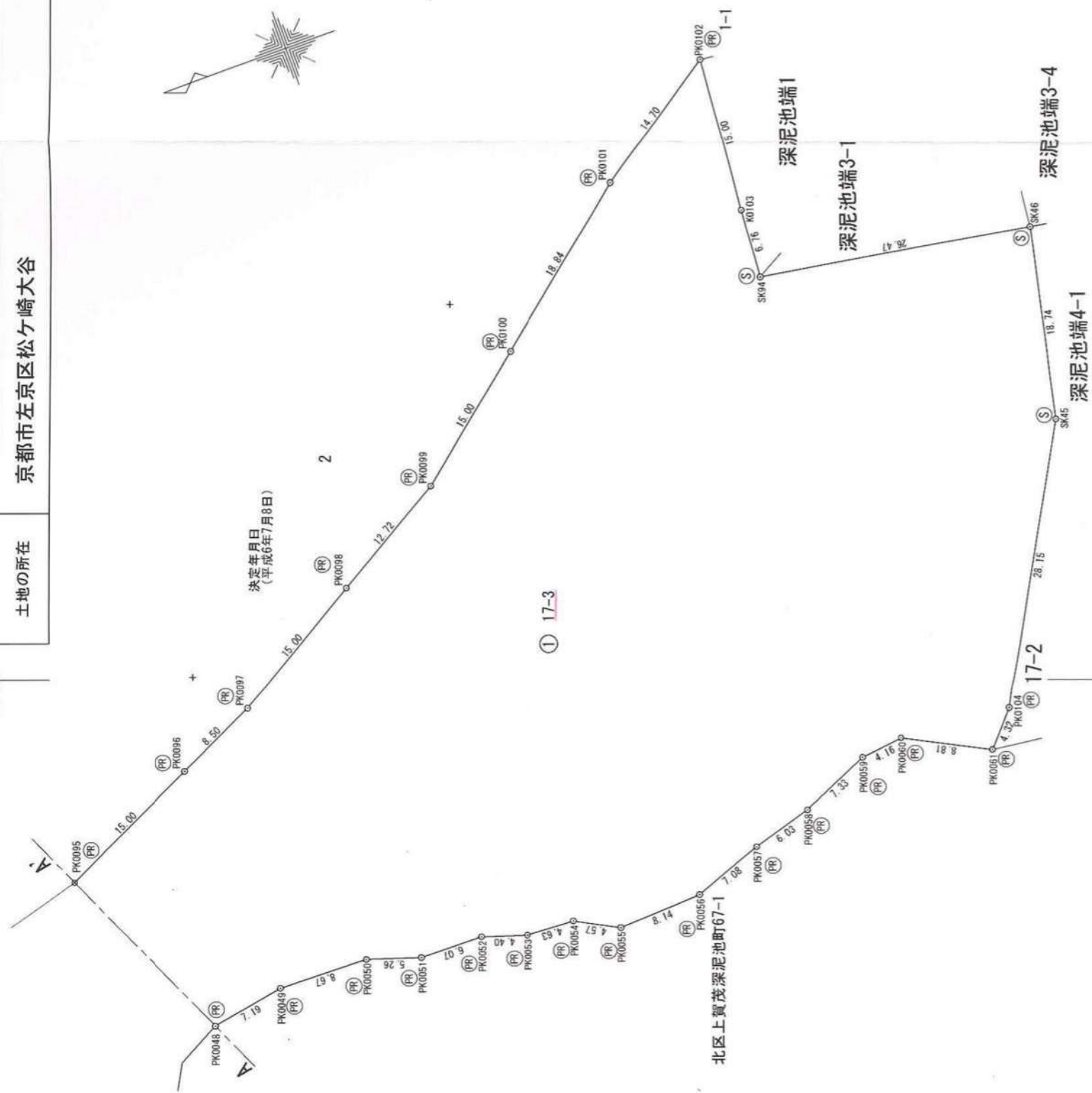
土
地
積

地 番

土地の所在

17-3
京都市左京区松ヶ崎大谷

2/4



杭種一覧	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属釘
⑤	プレート

作 製 者
京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地
土地家屋調査士
(令和 6 年 2 月 17日作製)

申 請 人
エムケイ株式会社
代表取締役 前川 博司

縮尺
1/500

土地積測量図

地番

17-3

京都市左京区松ヶ崎大谷

土地の所在

座標求積表

3/4

地番	17-3	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
K0140			-104419.395	-20798.474	3.01	K0141
K0141			-104420.823	-20795.728	1.25	K0142
K0142			-104420.207	-20794.550	1.48	K0143
K0143			-104418.748	-20794.313	1.54	PK0144
PK0144			-104417.488	-20795.198	1.66	PK0145
PK0145			-104416.470	-20793.889	2.43	K0146
K0146			-104418.372	-20792.379	1.78	K0147
K0147			-104420.043	-20791.754	1.84	K0148
K0148			-104421.574	-20792.778	2.01	K0149
K0149			-104421.940	-20794.751	2.15	K0150
K0150			-104421.401	-20796.832	2.04	K0151
K0151			-104421.531	-20798.869	1.46	K0152
K0152			-104422.965	-20799.139	6.08	K0153
K0153			-104427.966	-20795.689	5.71	K0154
K0154			-104431.139	-20790.940	5.88	K0155
K0155			-104433.158	-20785.415	4.88	K0156
K0156			-104434.319	-20780.885	5.53	K0157
K0157			-104434.680	-20775.369	6.68	K0158
K0158			-104434.033	-20768.723	6.06	K0159
K0159			-104431.807	-20763.169	4.25	PK0160
PK0160			-104428.740	-20760.026	12.74	K0161
K0161			-104420.639	-20769.855	15.34	K0162
K0162			-104406.231	-20775.131	6.99	K0163
K0163			-104400.208	-20771.590	13.06	PK0105
PK0105			-104406.919	-20760.384	21.92	倍面積
					-20525.857993	
					10262.9289965	
					10262.92	m

合計

10262.9289965

地番	17-3	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
K0022			-104394.901	-20854.336	3.70	K0021
K0021			-104391.336	-20853.343	3.09	K0020
K0020			-104388.696	-20851.742	3.56	K0019
K0019			-104385.953	-20849.469	6.48	K0018
K0018			-104382.156	-20844.222	3.91	K0017
K0017			-104381.122	-20840.450	4.50	K0016
K0016			-104380.194	-20836.046	4.37	K0015
K0015			-104379.639	-20831.711	6.23	K0014
K0014			-104379.341	-20825.489	4.58	K0013
K0013			-104379.336	-20820.911	4.32	K0012
K0012			-104379.602	-20816.598	5.28	K0011
K0011			-104380.991	-20811.412	5.60	K0010
K0010			-104381.527	-20805.886	4.43	K0009
K0009			-104382.350	-20801.532	5.25	K0008
K0008			-104383.207	-20796.356	4.89	K0007
K0007			-104384.285	-20791.589	5.30	K0006
K0006			-104385.086	-20786.350	6.27	K0005
K0005			-104386.418	-20780.227	5.89	K0004
K0004			-104387.412	-20774.419	6.17	PK0003
PK0003			-104387.448	-20768.253	3.63	PK0002
PK0002			-104387.394	-20764.626	18.62	PK0001
PK0001			-104390.196	-20746.208	21.92	PK0105
PK0105			-104406.919	-20760.384	6.96	K0106
K0106			-104400.272	-20762.434	6.14	K0107
K0107			-104397.415	-20767.888	4.69	K0108
K0108			-104395.874	-20772.298	20.45	K0109
K0109			-104393.388	-20792.597	5.67	K0110
K0110			-104394.701	-20788.111	5.91	K0111
K0111			-104396.908	-20803.592	3.75	K0112
K0112			-104398.358	-20807.037	3.48	K0113
K0113			-104400.401	-20809.874	1.93	K0114
K0114			-104401.905	-20811.087	1.96	K0115
K0115			-104403.845	-20810.845	3.84	K0116
K0116			-104406.101	-20807.740	4.29	K0117
K0117			-104408.260	-20804.029	4.74	PK0118
PK0118			-104411.049	-20800.197	2.46	PK0119
PK0119			-104413.076	-20801.586	6.55	K0120
K0120			-104409.020	-20806.735	5.94	K0121
K0121			-104405.890	-20811.787	4.33	K0122
K0122			-104401.653	-20812.660	5.29	K0123
K0123			-104399.395	-20817.447	3.66	K0124
K0124			-104398.587	-20821.015	4.42	K0125
K0125			-104398.414	-20825.434	3.59	K0126
K0126			-104399.352	-20828.895	3.82	K0127
K0127			-104401.616	-20831.967	3.34	K0128
K0128			-104404.246	-20834.026	2.49	PK0129
PK0129			-104406.564	-20834.932	3.92	K0130
K0130			-104410.315	-20833.800	7.44	K0131
K0131			-104416.583	-20829.796	9.04	PK0132
PK0132			-104423.983	-20824.607	8.45	K0133
K0133			-104427.931	-20817.141	8.80	K0134
K0134			-104430.632	-20808.770	5.55	K0135
K0135			-104430.807	-20803.225	6.26	K0136
K0136			-104429.336	-20797.145	8.08	K0137
K0137			-104422.560	-20801.551	2.64	K0138
K0138			-104419.941	-20801.891	1.46	K0139
K0139			-104418.987	-20800.791	2.35	K0140

地番	17-3	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
No.						
PK0001			-104390.196	-20746.208	15.00	PK0092
PK0092			-104405.122	-20744.713	17.45	C57
C57			-104422.488	-20742.973	15.00	PK0093
PK0093			-104436.961	-20739.027	15.00	PK0094
PK0094			-104451.433	-20735.082	12.70	PK0095
PK0095			-104463.689	-20731.741	15.00	PK0096
PK0096			-104477.242	-20725.312	8.50	PK0097
PK0097			-104484.926	-20721.667	15.00	PK0098
PK0098			-104497.830	-20714.018	12.72	PK0099
PK0099			-104508.776	-20707.529	15.00	PK0100
PK0100			-104520.372	-20698.012	18.84	PK0101
PK0101			-104534.938	-20686.057	14.70	PK0102
PK0102			-104547.103	-20677.804	15.00	K0103
K0103			-104545.839	-20692.752	6.76	SK94
SK94			-104545.270	-20699.483	26.47	SK46
SK46			-104571.388	-20703.736	18.74	SK45
SK45			-104567.132	-20721.981	28.15	PK0104
PK0104			-104553.433	-20746.571	4.32	PK0061
PK0061			-104550.512	-20749.756	8.81	PK0060
PK0060			-104542.681	-20745.725	4.16	PK0059
PK0059			-104538.547	-20746.229	7.33	PK0058
PK0058			-104531.849	-20749.198	6.03	PK0057
PK0057			-104526.059	-20750.885	7.08	PK0056
PK0056			-104519.401	-20753.295	8.14	PK0055
PK0055			-104511.272	-20753.694	4.57	PK0054
PK0054			-104507.237	-20751.541	4.63	PK0053
PK0053			-104502.610	-20751.318	4.40	PK0052
PK0052			-104498.422	-20749.954	6.07	PK0051
PK0051			-104492.353	-20749.913	5.26	PK0049
PK0049			-104487.355	-20748.275	8.67	PK0048
PK0048			-104478.690	-20748.075	7.19	PK0047
PK0047			-104471.611	-20749.334	4.75	PK0046
PK0046			-104466.101	-20753.942	6.51	PK0045
PK0045			-104465.650	-20760.441	3.39	PK0044
PK0044			-104467.205	-20763.456	5.00	K0043
K0043			-104468.075	-20768.381	4.83	K0042
K0042			-104467.647	-20773.193	6.36	K0041
K0041			-104467.467	-20779.547	6.59	K0040
K0040			-104466.672	-20786.086	6.41	K0039
K0039			-104465.235	-20792.331	7.74	K0038
K0038			-104463.277	-20799.818	5.73	K0037
K0037			-104461.018	-20805.087	6.64	K0036
K0036			-104457.789	-20810.884	5.44	K0035
K0035			-104454.525	-20815.242	5.67	K0034
K0034			-104451.092	-20819.752	8.14	K0033
K0033			-104445.957	-20826.071	6.22	K0032
K0032			-104441.724	-20830.626	4.93	K0031
K0031			-104438.239	-20834.113	3.26	K0030
K0030			-104435.812	-20836.287	3.98	K0029
K0029			-104432.730	-20838.806	6.56	K0028
K0028			-104427.074	-20842.121	5.84	K0027
K0027			-104422.473	-20845.718	8.83	K0026
K0026			-104414.940	-20850.325	4.94	K0025
K0025			-104410.409	-20852.284	6.68	K0024
K0024			-104403.891	-20853.768	5.53	K0023
K0023			-104398.462	-20854.801	3.59	K0022

京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地

土地家屋調査士

作製者

エムケイ株式会社

代表取締役 前川 博司

申請人

縮尺

1

(令和6年2月17日作製)

登記年月日：令和6年7月29日

図 図
測 所
積 地
土

17-3

京都市左京区松ヶ崎大谷

地 番

土地の所在

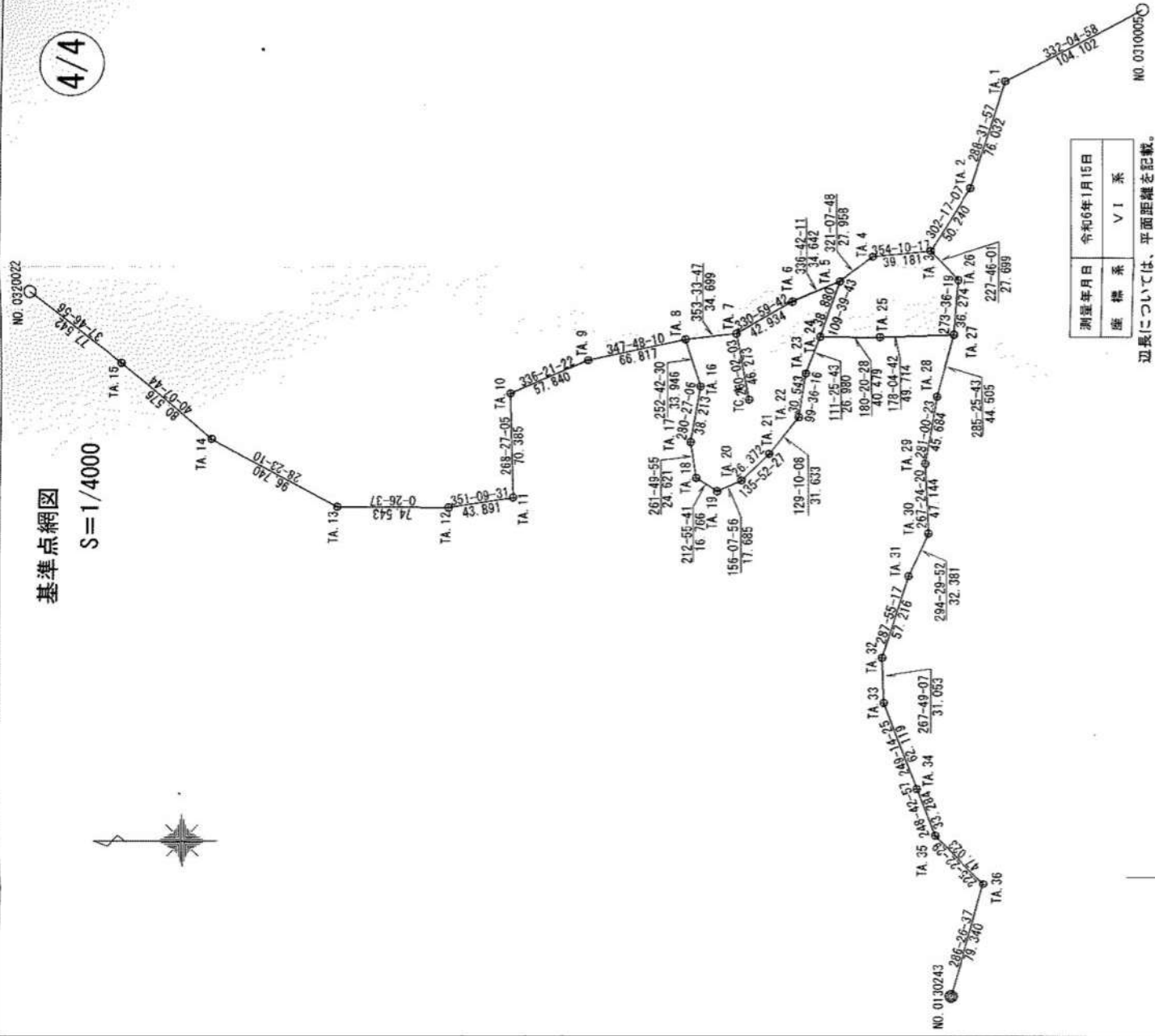
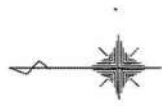
座 標 一 覧 表

測 点 名	座 標		種 別
	X	Y	
NO. 0130243	-104559.853	-21193.362	1級基準点 (地下埋設)
NO. 0310005	-104690.110	-20524.910	3級基準点 (地下埋設)
NO. 0320022	-103940.227	-20716.557	3級基準点 (地下埋設)
TA. 1	-104598.123	-20573.650	4級基準点 (金属板)
TA. 2	-104573.957	-20645.739	4級基準点 (プラ杭)
TA. 3	-104547.122	-20688.212	4級基準点 (プラ杭)
TA. 4	-104508.144	-20692.191	4級基準点 (プラ杭)
TA. 5	-104486.377	-20709.736	4級基準点 (プラ杭)
TA. 6	-104454.559	-20723.437	4級基準点 (プラ杭)
TA. 7	-104417.010	-20744.255	4級基準点 (プラ杭)
TA. 8	-104382.530	-20748.145	4級基準点 (プラ杭)
TA. 9	-104317.221	-20762.282	4級基準点 (金属板)
TA. 10	-104264.236	-20785.459	4級基準点 (プラ杭)
TA. 11	-104266.138	-20855.818	4級基準点 (プラ杭)
TA. 12	-104222.769	-20862.564	4級基準点 (プラ杭)
TA. 13	-104148.228	-20861.987	4級基準点 (プラ杭)
TA. 14	-104063.120	-20815.996	4級基準点 (プラ杭)
TA. 15	-104001.512	-20764.064	4級基準点 (プラ杭)
TA. 16	-104392.620	-20780.557	4級基準点 (プラ杭)
TA. 17	-104385.688	-20818.136	4級基準点 (プラ杭)
TA. 18	-104389.186	-20842.507	4級基準点 (プラ杭)
TA. 19	-104403.259	-20851.621	4級基準点 (プラ杭)
TA. 20	-104419.432	-20844.465	4級基準点 (プラ杭)
TA. 21	-104438.362	-20826.104	4級基準点 (プラ杭)
TA. 22	-104458.342	-20801.579	4級基準点 (プラ杭)
TA. 23	-104463.438	-20771.464	4級基準点 (プラ杭)
TA. 24	-104473.295	-20746.349	4級基準点 (プラ杭)
TA. 25	-104513.773	-20746.590	4級基準点 (プラ杭)
TA. 26	-104565.740	-20708.721	4級基準点 (プラ杭)
TA. 27	-104563.459	-20744.923	4級基準点 (プラ杭)
TA. 28	-104551.619	-20787.824	4級基準点 (プラ杭)
TA. 29	-104542.897	-20832.668	4級基準点 (プラ杭)
TA. 30	-104545.031	-20879.764	4級基準点 (プラ杭)
TA. 31	-104531.604	-20909.230	4級基準点 (プラ杭)
TA. 32	-104513.998	-20963.670	4級基準点 (プラ杭)
TA. 33	-104515.180	-20994.700	4級基準点 (プラ杭)
TA. 34	-104537.198	-21052.786	4級基準点 (プラ杭)
TA. 35	-104549.280	-21083.800	4級基準点 (プラ杭)
TA. 36	-104582.312	-21117.267	4級基準点 (プラ杭)
TC. 1	-104425.018	-20789.830	補助点 (プラ杭)
平均縮尺係数 (0.999905)			

基準点網図

S=1/4000

4/4



測量年月日 令和6年1月15日
座 標 系 V I 系
辺長については、平面距離を記載。

作 製 者 京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地
土地家屋調査士 (令和 6 年 2 月 17 日作製)

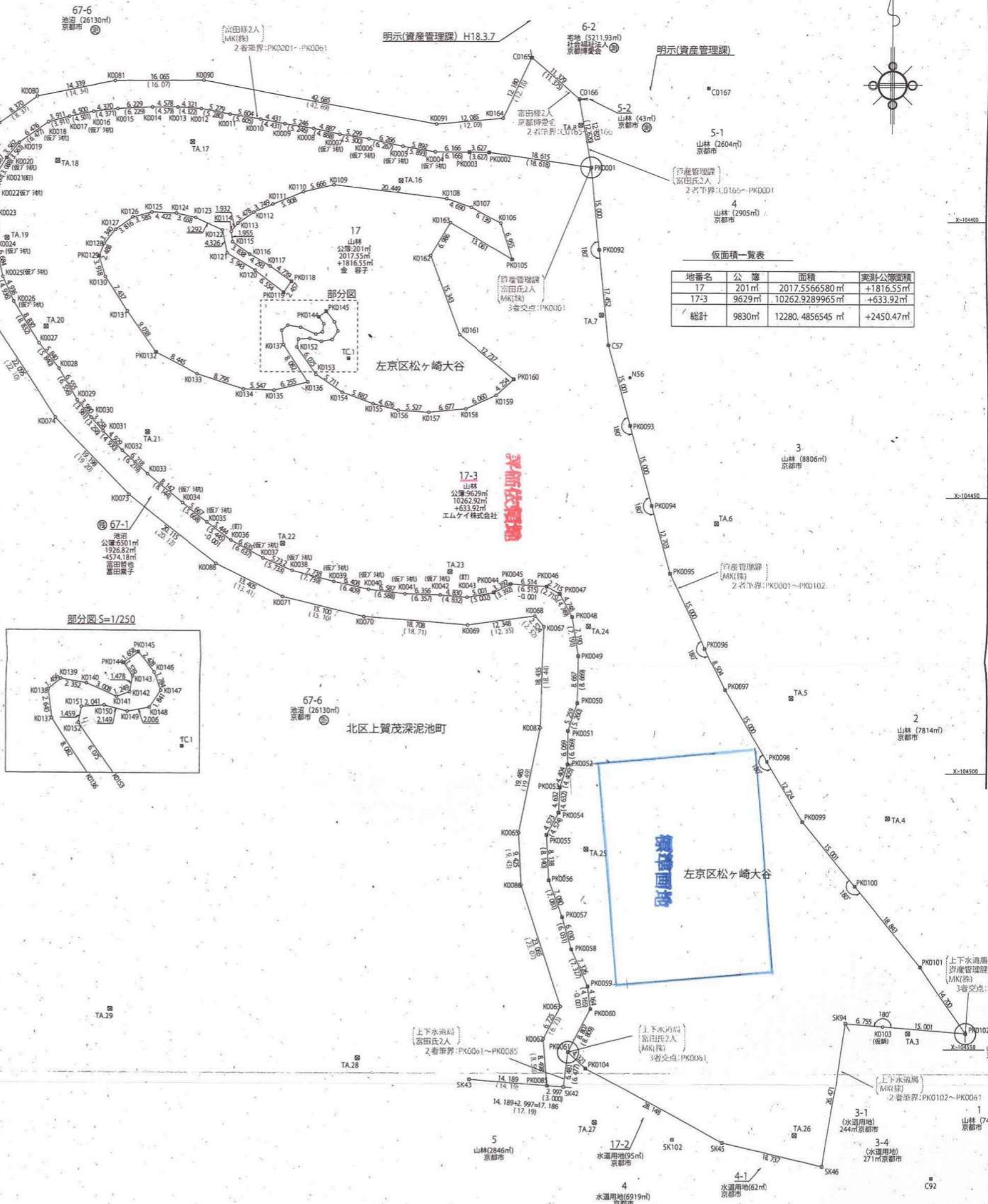
申請 人 エムケイ株式会社
代表取締役 前川 博司

縮尺 1/4000

実測復元検討図 S=1/500

所在: 京都市左京区松ヶ崎大谷17番ほか

北区上賀茂深泥池町



仮面積一覧表

地番名	公簿	面積	実測公簿面積
17	201㎡	2017.556580㎡	+1816.55㎡
17-3	9629㎡	10262.9289965㎡	+633.92㎡
総計	9830㎡	12280.4856545㎡	+2450.47㎡



- * 実測点間距離である。
- () 明示図(資産管理課)点間距離である。
 - () 平成12年用地測量成果座標点間距離である。
 - () 地積測量図点間距離である。
 - () 筆界確認書点間距離である。

杭種一覧

田	コンクリート杭
口	石杭
田	プラスチック杭
田	金版杭
田	プレート
田	キザミ
○	ポイント

工事名	深泥池生物群集追加指定予定地の境界確定及び土地地積更正登記業務		
図面名	実測復元検討図		
作成年月日	令和6年1月		
縮尺	S=1/500	図面番号	1 / 1
会社名	公益社団法人 京都公共福祉登記士地家屋調査士協会		
事業者名	京都市文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課		

意見・行管資第 659 号 (67 番 1)

正本

令和 7 年 2 月 21 日

意見書

京都市長
松井孝治 殿

公益 [redacted] 不動産鑑定士協会連合会会員

株 [redacted] 一 信 社 [redacted]

代表取締役 百 合 口 賢 次 [redacted]

京都市中京区烏丸通丸太町下る大倉町 201 番地 [redacted]

担当不動産鑑定士 [redacted]

担当不動産鑑定士 [redacted]

令和 7 年 1 月 8 日付行管資第 659 号でご依頼のございました土地評価
意見について下記のとおりご報告いたします。

記

1. 評価依頼地【登記全部事項証明書に基づく表示】

京都市北区上賀茂深泥池町67番1

(公簿)池沼	(公簿)	1,926.00 m ²
(現況)池沼	(実測)	1,926.82 m ²

2. 標準地

京都市左京区松ヶ崎大谷17番3

(公簿)山林	(公簿)	10,262.00 m ²
(現況)山林	(実測)	10,262.92 m ²

上記のうち、
御指示の箇所で御提示の数量 1,200 m²

* 令和6年11月11日付弊社発行の鑑定評価書(鑑第2400731号)における評価対象地

3. 調査事項

評価依頼地の本件事業「標準地(宅地見込地地域)」からの個別的要因格差率の調査。

4. 調査の目的

京都市が施行する深泥池生物群集の公有化及び仮整備事業用地を取得するため。

5. 個別的要因の比較

標準地	評価依頼地
<p>(画地条件)</p> <p>間口40m、奥行30m</p> <p>一画地の規模 1,200㎡</p> <p>長方形地・中間画地</p> <p>平坦状の画地(平地林地)</p>	<p>(画地条件)</p> <p>幅約5m、長さ約350m</p> <p>一画地の規模 1,926.82㎡</p> <p>東側隣接地17番3の北及び西側を取り巻くように配置された帯状地</p> <p>西側に広がる深泥池の一部に供されている</p>
<p>(街路条件)</p> <p>幅員約2mの未舗装道路(通路)</p>	<p>(街路条件)</p> <p>接面道路なし</p> <p>*周辺は幅員約2mの未舗装道路(通路)</p>
<p>(交通接近条件)</p> <p>地下鉄烏丸線「北山」駅 約1.4km</p>	<p>(交通接近条件)</p> <p>同左</p>
<p>(環境条件)</p> <p>市街地近くに位置し、山裾にアカマツや雑木等が見られる林地地域(平地林)で、周辺には病院や介護施設、保育所等の公益施設が見受けられる</p>	<p>(環境条件)</p> <p>同左</p>
<p>(行政的条件)</p> <p>市街化調整区域</p> <p>建蔽率60%・容積率100%</p> <p>風致地区(第1種地域)</p> <p>歴史的風土保存区域</p> <p>第1種自然風景保全地区</p> <p>遠景デザイン保全区域</p> <p>宅地造成等工事規制区域</p>	<p>(行政的条件)</p> <p>同左</p>

6. 個別的要因格差率

標準地に対して評価依頼地は下記の減価要因となる個別的要因があるので、格差修正率を以下の通り判定した。

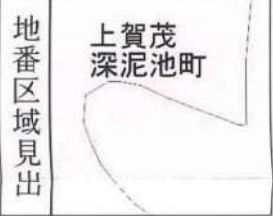
(画地条件)

- | | |
|--------------------|------|
| ・狭長な带状地であること | -20% |
| ・深泥池の一部であり湿地帯であること | -20% |

$$\text{個別的要因格差率} = (100 - 20)\% \times (100 - 20)\% = 64\%$$

評価依頼地と標準地の個別的要因を比較したところ、画地条件(形状)は大きく異なる。評価依頼地及び標準地は宅地見込地と判定されるが、周辺地域を鑑みれば現時点では宅地化の蓋然性は低く、また宅地化される際には隣接地等と一体利用されることが想定される。これらを総合的勘案して、個別的要因格差率を上記のとおりとした。

以 上



請 求 部 分	所 在	京都市北区上賀茂深泥池町					地 番	67番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		



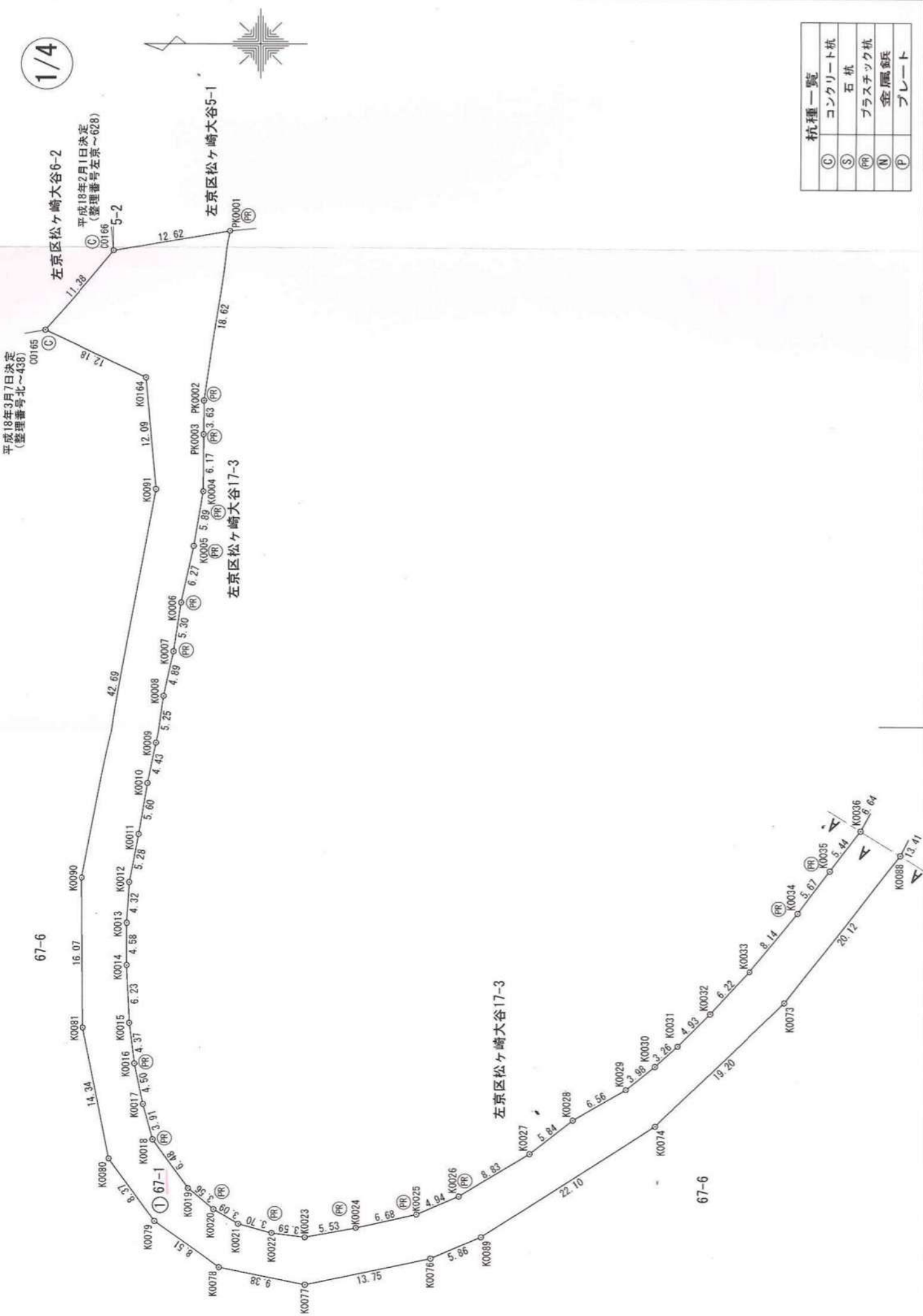
地番区域見出
上賀茂
深泥池町

請求部	所在	京都市北区上賀茂深泥池町					地番	67番1		
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

登記年月日：令和6年7月29日

図 図
測 所 在
地 積 土

地 番	67-1
土地の所在	京都市北区上賀茂深泥池町



杭種一覧	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属板
⑤	プレート

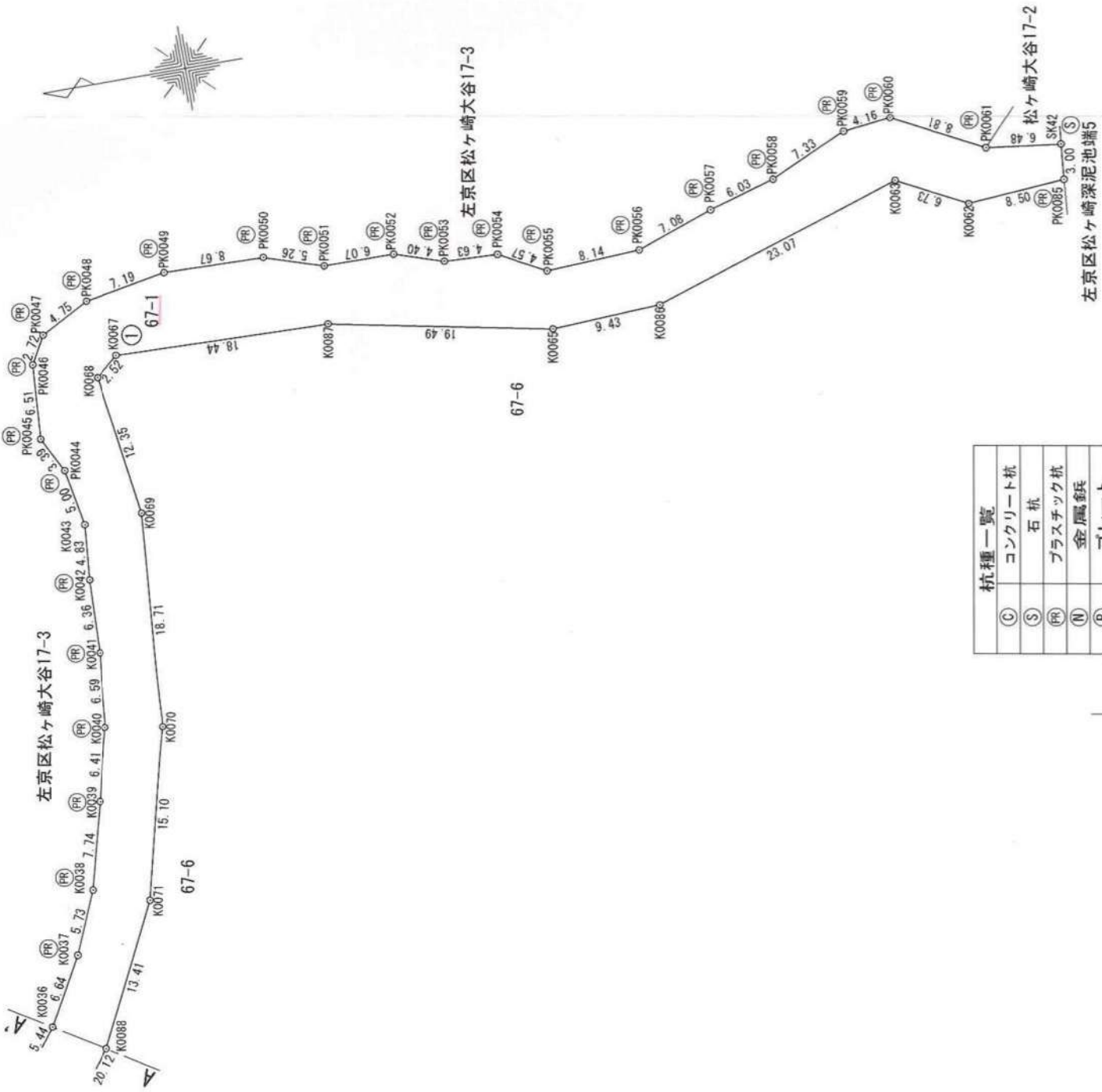
縮尺	1/500
----	-------

登記年月日：令和6年7月29日

図 図 在 所 測 地 積 土 地

地 番	67-1
土地の所在	京都市北区上賀茂深泥池町

2/4



杭種一覧	
(C)	コンクリート杭
(S)	石杭
(R)	プラスチック杭
(N)	金属杭
(P)	プレート

作 製 者	京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地 土地家屋調査士
申請 人	(令和 6年 2月 17日作製)

縮 尺	1/500
-----	-------

土地積測量図

67-1

京都市北区上賀茂深泥池町

座標求積表

3/4

地番	① 67-1	Xn	Yn	辺長	点間No
No.	標識				
PK0058		-104531.849	-20749.198	7.33	PK0059
PK0059		-104538.547	-20746.229	4.16	PK0060
PK0060		-104542.681	-20745.725	8.81	PK0061
PK0061		-104550.512	-20749.756	6.48	SK42
SK42		-104556.944	-20750.558	3.00	PK0085
PK0085		-104556.698	-20753.545	8.50	K0062
K0062		-104548.225	-20754.201	6.73	K0063
K0063		-104542.245	-20751.124	23.07	K0086
K0086		-104520.314	-20758.268	9.43	K0065
K0065		-104510.899	-20758.718	19.49	K0087
K0087		-104491.792	-20754.894	18.44	K0067
K0067		-104473.364	-20754.384	2.52	K0068
K0068		-104471.428	-20756.004	12.35	K0069
K0069		-104473.101	-20768.239	18.71	K0070
K0070		-104471.623	-20786.889	15.10	K0071
K0071		-104467.999	-20801.548	13.41	K0088
K0088		-104462.048	-20813.560	20.12	K0073
K0073		-104449.681	-20829.425	19.20	K0074
K0074		-104435.850	-20842.740	22.10	K0089
K0089		-104417.315	-20854.768	5.86	K0076
K0076		-104411.932	-20857.072	13.75	K0077
K0077		-104398.477	-20859.907	9.38	K0078
K0078		-104389.286	-20858.026	8.51	K0079
K0079		-104382.376	-20853.054	8.37	K0080
K0080		-104377.469	-20846.273	14.34	K0081
K0081		-104374.642	-20832.215	16.07	K0090
K0090		-104374.515	-20816.150	42.69	K0091
K0091		-104382.373	-20774.194	12.09	K0164
K0164		-104381.304	-20762.156	12.18	C0165
倍面積				-3853.651636	
面積				1926.8258180	
地積				1926.82	m

合計

1926.8258180

地番	① 67-1	Xn	Yn	辺長	点間No
No.	標識				
C0165		-104370.282	-20756.971	11.38	C0166
C0166		-104377.764	-20748.397	12.62	PK0001
PK0001		-104390.196	-20746.208	18.62	PK0002
PK0002		-104387.494	-20764.626	3.63	PK0003
PK0003		-104387.448	-20768.253	6.17	K0004
K0004		-104387.412	-20774.419	5.89	K0005
K0005		-104386.418	-20780.227	6.27	K0006
K0006		-104385.086	-20786.350	5.30	K0007
K0007		-104384.285	-20791.589	4.89	K0008
K0008		-104383.207	-20796.356	5.25	K0009
K0009		-104382.350	-20801.532	4.43	K0010
K0010		-104381.527	-20805.886	5.60	K0011
K0011		-104380.591	-20811.412	5.28	K0012
K0012		-104379.602	-20816.598	4.32	K0013
K0013		-104379.336	-20820.911	4.58	K0014
K0014		-104379.341	-20825.489	6.23	K0015
K0015		-104379.639	-20831.711	4.37	K0016
K0016		-104380.194	-20836.046	4.50	K0017
K0017		-104381.122	-20840.450	3.91	K0018
K0018		-104382.156	-20844.222	6.48	K0019
K0019		-104385.953	-20849.469	3.56	K0020
K0020		-104388.696	-20851.742	3.09	K0021
K0021		-104391.336	-20853.343	3.70	K0022
K0022		-104394.901	-20854.336	3.59	K0023
K0023		-104398.462	-20854.801	5.53	K0024
K0024		-104403.891	-20853.768	6.68	K0025
K0025		-104410.409	-20852.284	4.94	K0026
K0026		-104414.940	-20850.325	8.83	K0027
K0027		-104422.473	-20845.718	5.84	K0028
K0028		-104427.074	-20842.121	6.56	K0029
K0029		-104432.730	-20838.806	3.98	K0030
K0030		-104435.812	-20836.287	3.26	K0031
K0031		-104438.239	-20834.113	4.93	K0032
K0032		-104441.724	-20830.626	6.22	K0033
K0033		-104445.957	-20826.071	8.14	K0034
K0034		-104451.092	-20819.752	5.67	K0035
K0035		-104454.525	-20815.242	5.44	K0036
K0036		-104457.789	-20810.884	6.64	K0037
K0037		-104461.018	-20805.087	5.73	K0038
K0038		-104463.277	-20799.818	7.74	K0039
K0039		-104465.235	-20792.331	6.41	K0040
K0040		-104466.672	-20786.086	6.59	K0041
K0041		-104467.467	-20779.547	6.36	K0042
K0042		-104467.647	-20773.193	4.83	K0043
K0043		-104468.075	-20768.381	5.00	PK0044
PK0044		-104467.205	-20763.456	3.39	PK0045
PK0045		-104465.650	-20760.441	6.51	PK0046
PK0046		-104466.101	-20753.942	2.72	PK0047
PK0047		-104467.421	-20751.569	4.75	PK0048
PK0048		-104471.611	-20749.334	7.19	PK0049
PK0049		-104478.690	-20748.075	8.67	PK0050
PK0050		-104487.355	-20748.275	5.26	PK0051
PK0051		-104492.353	-20749.913	6.07	PK0052
PK0052		-104498.422	-20749.954	4.40	PK0053
PK0053		-104502.610	-20751.318	4.63	PK0054
PK0054		-104507.237	-20751.541	4.57	PK0055
PK0055		-104511.272	-20753.694	8.14	PK0056
PK0056		-104519.401	-20753.295	7.08	PK0057
PK0057		-104526.059	-20750.885	6.03	PK0058

作製者

京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地

土地家屋調査士

申請人

(令和 6 年 2 月 17 日作製)

縮尺



登記年月日：令和6年7月29日

図 図
測 所
地 積
土 地

67-1

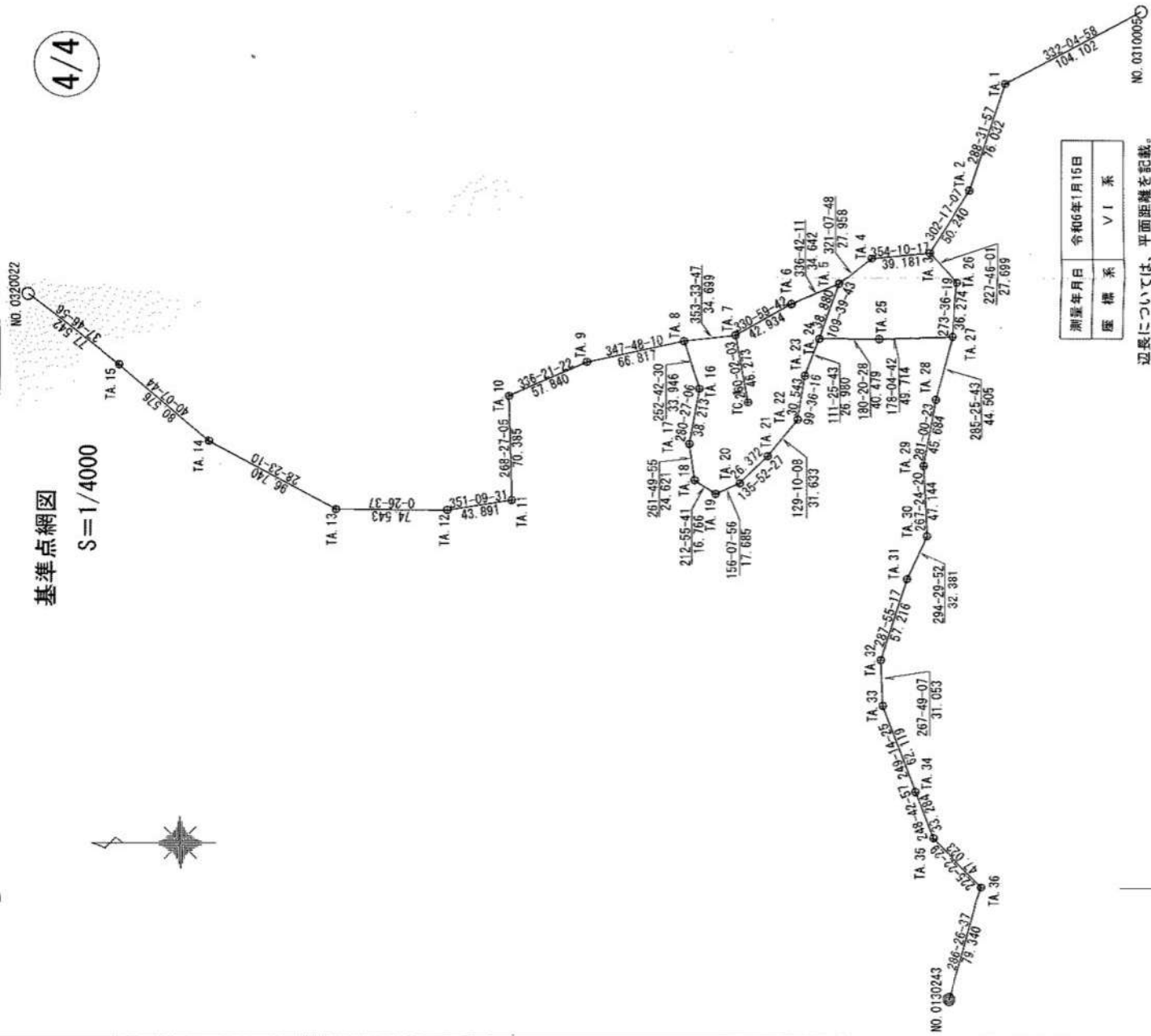
地 番

土地の所在
京都市北区上賀茂深泥池町

4/4

基準点網図

S=1/4000



測量年月日	令和6年1月15日
座 標 系	V I 系

辺長については、平面距離を記載。

申請人

縮尺
4000

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	種 別
NO. 0130243	-104559.853	-21193.362			1級基準点(地下埋設)
NO. 0310005	-104690.110	-20524.910			3級基準点(地下埋設)
NO. 0320022	-103940.227	-20716.557			3級基準点(地下埋設)
TA. 1	-104598.123	-20573.650			4級基準点(金属板)
TA. 2	-104573.957	-20645.739			4級基準点(プラ杭)
TA. 3	-104547.122	-20688.212			4級基準点(プラ杭)
TA. 4	-104508.144	-20692.191			4級基準点(プラ杭)
TA. 5	-104486.377	-20709.736			4級基準点(プラ杭)
TA. 6	-104454.559	-20723.437			4級基準点(プラ杭)
TA. 7	-104417.010	-20744.255			4級基準点(プラ杭)
TA. 8	-104382.530	-20748.145			4級基準点(プラ杭)
TA. 9	-104317.221	-20762.262			4級基準点(金属板)
TA. 10	-104284.236	-20785.459			4級基準点(プラ杭)
TA. 11	-104266.138	-20855.818			4級基準点(プラ杭)
TA. 12	-104222.769	-20862.564			4級基準点(プラ杭)
TA. 13	-104148.228	-20861.987			4級基準点(プラ杭)
TA. 14	-104063.120	-20815.996			4級基準点(プラ杭)
TA. 15	-104001.512	-20764.064			4級基準点(プラ杭)
TA. 16	-104392.620	-20780.557			4級基準点(プラ杭)
TA. 17	-104385.688	-20818.136			4級基準点(プラ杭)
TA. 18	-104389.186	-20842.507			4級基準点(プラ杭)
TA. 19	-104403.259	-20851.621			4級基準点(プラ杭)
TA. 20	-104419.432	-20844.465			4級基準点(プラ杭)
TA. 21	-104438.362	-20826.104			4級基準点(プラ杭)
TA. 22	-104458.342	-20801.579			4級基準点(プラ杭)
TA. 23	-104463.438	-20771.464			4級基準点(プラ杭)
TA. 24	-104473.295	-20746.349			4級基準点(プラ杭)
TA. 25	-104513.773	-20746.590			4級基準点(プラ杭)
TA. 26	-104555.740	-20708.721			4級基準点(プラ杭)
TA. 27	-104563.459	-20744.923			4級基準点(プラ杭)
TA. 28	-104551.619	-20787.824			4級基準点(プラ杭)
TA. 29	-104542.897	-20832.668			4級基準点(プラ杭)
TA. 30	-104545.031	-20879.764			4級基準点(プラ杭)
TA. 31	-104531.604	-20909.230			4級基準点(プラ杭)
TA. 32	-104513.998	-20963.670			4級基準点(プラ杭)
TA. 33	-104515.180	-20994.700			4級基準点(プラ杭)
TA. 34	-104537.198	-21052.786			4級基準点(プラ杭)
TA. 35	-104549.280	-21083.800			4級基準点(プラ杭)
TA. 36	-104582.312	-21117.267			4級基準点(プラ杭)
TC. 1	-104425.018	-20789.830			補助点(プラ杭)

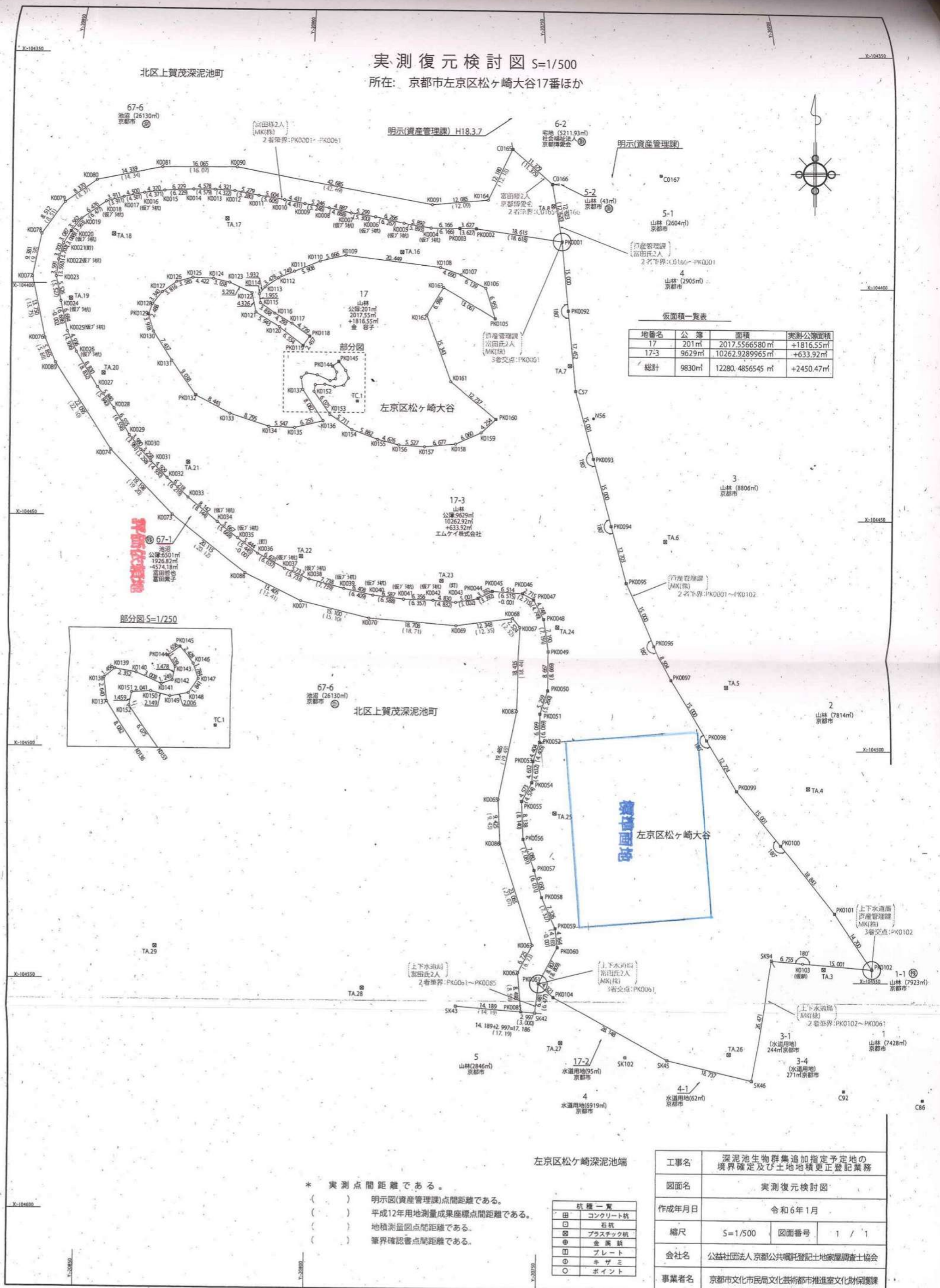
平均縮尺係数 (0.999905)

作 製 者

京都市中京区西ノ京南大炊御門町31番地

土地家屋調査士 (令和 6 年 2 月 17日作製)

所在: 京都市左京区松ヶ崎大谷17番ほか



令和3年10月18日
文化財保護課

公拓法に係る深泥池生物群集隣接地【宝池公園用地】の協議結果について

協議回数 第1回
協議日 令和3年10月18日（月）午前10時～
協議者 MK株式会社 他1名
みどり政策推進室
文化財保護課

○公有化への意思の確認

<保護課>

- ・当該地については、国指定天然記念物への追加指定を条件に公有化を考えている。

<MK>

- ・前会長がどうしてこの土地を買ったのか不明である。
- ・2006年に水とみどり環境部（現在のみどり政策推進室）から買上協議があった際に、交渉がまとまらなかったとの記録がある。
- ・7筆あり、6筆は当社所有、1筆は になる。面積は約3,000坪ある。
- ・この土地の条件を考えると、京都市と交渉するしかないと考えている。
- ・買い上げするとしたらどれくらいの費用になるのか。

<保護課>

- ・公有化するためには、追加指定後、実測面積が判明してはじめて費用の算定ができるので、現状では申し上げられない。接道がなく、評価額に影響があると思う。
- ・当該地は深泥池生物群集として追加指定するに値する生物や生息環境等について証明する必要がある、調査のために当該地に立ち入る必要があるが、同意いただけるか。
- ・MK株式会社が取得する段階で測量した事実はあるのか。以前、本市が深泥池生物群集を公有化する段階で、当時の会長から境界確定の同意が得られなかったことから、貴社の土地と本市の土地の間に第三者の土地が帯状に介在しており、境界確定に際してはその方の同意が必要となる。

<MK>

- ・測量図はなく、旧公図のみ存在する。
- ・京都市と当社の土地の間に第三者の土地が介在することは初めて知った。買い上げについてハードルになることも了解した。調査については社内で調整する。
- ・接道がないことは了解しており、評価が低くなることも了解している。

○時間がかかる理由の確認

<保護課>

- ・国指定天然記念物への追加指定（年に2回しかない）
- ・測量及び更正登記（追加指定を受けた後で実施，半年～10箇月かかる）
- ・標準地価格及び格差率の決定（面積確定後しかできない）
- ・補償調査（補償対象の有無，補償費用の選定：面積確定後しかできない）
- ・公有化に関する文化庁の承認が必要

<MK>

- ・時間がかかるのは了解した。追加指定への同意や公有化への同意については，会社の役員会での決定を通じて決まるので，現状では申し上げられない。調査については，現状でも散策路があり，入ってもらえると思うが，社内で検討する。

○標準地価格の決定過程【土地評価委員会】について

<保護課>

- ・本市職員が委員として入らない点で，他都市よりも客観性が高い。
- ・路線価は基準の一つで，周辺での土地売買事例を調査の上，土地評価委員会で決定

<MK>

- ・土地評価委員会の内容については了解した。
- ・評価額がでるのは当分先ということも理解した。

○税制上の優遇措置

<保護課>

- ・公有化を検討していただく際に，方法としては二つある。買い上げと寄付である。標準地価格が決まっていない段階では検討することもできないと思うが，参考までに提示する。
- ・本市購入の場合：公有化時に所有者1名につき，2千万円の控除がある。
- ・本市への寄付の場合：土地評価額に相当する税控除がある。

<MK>

- ・いくらになるのか分からない段階では答えられないが，買い上げと寄付の二つの方法があることはわかった。どちらの方法を希望するのかについても，当社の役員会で決定するが，当分先のことだと認識している。
- ・当社で今後の方向性を検討するためにも，どうして天然記念物への追加指定が必要なのか，簡単にまとめたものをいただきたい。

<保護課>

- ・了解した。追加指定が必要な理由についてはまとめる。

《今後について》

- ・ MK株式会社が立入調査や天然記念物への追加指定について同意するかどうかの判断を今後待つ必要がある。
- ・ みどり政策推進室と保護課の役割分担と今後の方向性の共有を図ること。

深泥池隣接地の国天然記念物追加指定の必要性について

1. 深泥池隣接地を京都市が買収するためには、次の2つの方法があります。

- ① みどり政策推進室が担当する公有化
 - ・根拠法令 都市計画法第4条第5号
 - ・公有化目的 公園予定地
 - ・課題 当該地は、都市計画決定された宝池公園の公園用地に相当しておりますが、同法による公有化については相当の期間を要します。
- ② 文化財保護課が担当する公有化
 - ・根拠法令 文化財保護法第129条
 - ・公有化目的 天然記念物の保護
 - ・課題 当該地は、文化財保護法上の天然記念物指定地になっていないため、文化庁の審議会の審査を経て追加指定を受ける必要があります。また、当該地と本市所有地の間に第三者の土地が存在することから、第三者が境界確定に同意する必要があります。

2. 追加指定を受けるために必要な理由及び手続

- ① 深泥池が天然記念物として指定されているのは、土地（池）そのものではなく、池に生息する生物となります。このため正式名称は、「天然記念物深泥池生物群集」となります。当該地が天然記念物の生息地として、追加指定を受けるためには、その土地にどのような生物が生息しているのか、また池内の生物の生息環境にどのような影響を与えているのかを調査する必要があります。調査の際には、貴社所有地への立入について、御許可をいただく必要があります。
- ② 調査と並行して、追加指定についての御同意を頂く必要があります。本市が追加指定の手続きをする際に、同意書に御署名・御捺印を頂くことになります。
- ③ 当該地が、国の天然記念物の生息地として追加指定されれば、土地公有化に必要な手続きに入ることが出来ます。

以上、土地を公有化するためには、当該土地が天然記念物に追加指定されることが必要となります。

1/9

令和3年10月25日
文化財保護課

公拓法に係る深泥池生物群集隣接地【宝池公園用地】の協議結果について

協議回数 第2回
協議日 令和3年10月25日(月) 午前11時～(電話)
協議者 MK株式会社 他1名
文化財保護課

○公有化への意思の確認

<MK>

- ・先日協議させていただいた内容に基づき、当社の役員会での協議の結果、当該地については、国指定天然記念物への追加指定を条件に公有化していただく方向でお願いしたい。

<保護課>

- ・了解しました。追加指定するにあたっては、前回協議させていただいたとおり、MK様の所有地で天然記念物への追加指定に必要な調査を行う必要があります。御承認いただけるか。

<MK>

- ・その件についても役員会の承認を得ている。当社の土地へは調査のために自由に入っていただいて大丈夫である。
- ・今後、追加指定や公有化に必要な手続書類を用意していただければ対応する。

<保護課>

- ・調査終了後、文化庁と協議の上、必要な書類を用意させていただく。

《今後の方向性》

深泥池生物群集隣接地において、深泥池生物群集の動植物の広がりを確認するための調査が必要。