

# 日本不動産学会平成7年度秋季全国大会（第11回学術講演会）

## 梗概集目次

### 一般講演

#### [環境]

- A1-1 地下空間・地下室という言葉に関するイメージ調査…………… 1  
パシフィックコンサルタンツ総合研究所 ○西 淳 二  
東京都立大学 加 藤 義 昭
- A1-2 環境基本計画の策定実態に関する研究…………… 5  
－東京都23区と川崎市を事例として－  
日本大学 小 嶋 勝 衛  
日本大学 根 上 彰 生  
日本大学大学院 ○中 村 友 子
- A1-3 都市農地に対する住民の評価構造に関する研究…………… 9  
－練馬区を事例として－  
ランドブレイン ○志 賀 剛  
東京工業大学 原 科 幸 彦
- A1-4 地方自治体の「景観行政」に関する基礎的研究…………… 13  
－「景観条例」及び「都市景観ガイドプラン」策定都市を事例として－  
日本大学 小 嶋 勝 衛  
日本大学 根 上 彰 生  
日本大学 ○宇 於 崎 勝 也

#### [防災・災害復興]

- A2-1 阪神・淡路大震災による被災地域の復興について…………… 17  
（株）大和銀行 柿 本 尚 志
- A2-2 震災復興事業における借家人の地位…………… 21  
弁護士・立教大学 澤 野 順 彦
- A2-3 都市防災計画に関する基礎的研究…………… 25  
－地域防災能力の判断基準に関する研究・神戸市－  
千葉工業大学 ○片 山 律  
千葉工業大学 小 泉 俊 雄

#### [地 価]

- A3-1 地価変動の推移 －日韓比較－…………… 29  
日本大学大学院 鄭 東 鎬

A3-2	市場価格データを用いた東京都心部商業・業務地における地価変動要因分析	33
	東京工業大学大学院 ○土井康資 東京工業大学大学院 山村能郎 東京工業大学 肥田野登	
A3-3	地価変動が地域社会に与えた影響に関する研究	37
	(株)富士総合研究所 矢野裕児 (株)富士総合研究所 ○大塚勲 (株)富士総合研究所 鈴木理恵	
A3-4	地価の収束とバブル	41
	成蹊大学 井出多加子	
<b>〔区画整理・用地取得〕</b>		
A4-1	地方都市における土地区画整理区内の保留地の設定と処分に関する研究	45
	東京工業大学大学院 梶原文男	
A4-2	土地区画整理事業における住民の地区外移転行動に関する研究	49
	愛媛大学 ○柏谷増男 高知市役所 門田真紀	
A4-3	日英の公共事業用地取得における利害調整システムの比較	53
	東京大学 谷下雅義	
<b>〔住宅政策〕</b>		
A5-1	中国の住宅制度改革の現状と課題	57
	朝日大学 本吉庸浩 東京工業大学大学院 ○姚順先	
A5-2	東独住宅政策の現状分析 -KfWのプログラムを中心に-	61
	日本大学大学院 野田裕康	
A5-3	用途別容積型地区計画による住宅確保の実績とその問題点	65
	東京理科大学大学院 ○深田知子 東京理科大学 小泉秀樹 東京理科大学大学院 高見敦彦 東京理科大学大学院 森川肇	
A5-4	江戸川区街づくり宅地資金貸付制度の中間評価	69
	建設省建築研究所 勝又 濟	
<b>〔土地政策〕</b>		
A6-1	金融システムの不安定性と土地担保	73
	成蹊大学 井出多加子 成蹊大学大学院 ○田口輝幸	
A6-2	地域金融機関における不良債権の優良化とM&A(救済型)	77
	不動産鑑定士 松田佳久	

A6-3 土地政策に関する世論調査とその意味するところ…………… 81  
University of Southern California 目良浩一

A6-4 自然の下における経済とシステム（諸制度・組織）及びその経済効果と目的…………… 85  
不動産鑑定士・甲南大学 建部好治

**【不動産評価】**

B1-1 不動産鑑定における地域要因の数値的処理の現状…………… 89  
－東京23区内住宅地域の「街路幅員の状態」、「最寄り駅までの距離」を  
中心として－

日本大学大学院 ○浅利隆文  
日本大学 小嶋勝衛  
日本大学 根上彰生

B1-2 傾斜式路線価による土地評価の実証的研究…………… 93  
－公的土地評価の検証をふまえて－

日本大学大学院 ○吉澤光三  
日本大学 小嶋勝衛  
日本大学 根上彰生

B1-3 異論型借地権の特徴分析…………… 97  
(社)日本不動産鑑定協会 木口勝彦

B1-4 収益還元法（新手法）の適用と不動産鑑定評価の実務…………… 101  
港南不動産テクノス㈱ 原次雄

**【開発利益】**

B2-1 住宅地区における中街路整備の開発利益計測…………… 105

徳島大学大学院 ○三谷哲雄  
徳島大学 山中英生  
徳島大学 青山吉隆

B2-2 地方都市における鉄道建設と沿線住宅地の地価変動…………… 109  
－JR瀬戸大橋線の事例分析－

岡山大学 阿部宏史

B2-3 開発利益還元の視点から見た現在の中国における地価形成の分析…………… 113

名古屋大学 林良嗣  
名古屋大学大学院 ○楊忠振

**【住宅市場】**

B3-1 名古屋圏を中心とした民間企業による住宅・宅地供給について…………… 117  
－供給実績の内容分析と諸問題－

(株)名古屋不動産鑑定所・名東研究所 ○近藤信衛  
(株)名古屋不動産鑑定所・名東研究所 近藤隆信

B3-2 借家市場の価格調整：空家の役割…………… 121

慶応義塾大学 駒井正晶

B3-3	住宅市場分析におけるOLG的枠組みの有効性について	125
	東北大学大学院 ○宅間文夫 東北大学 安藤朝夫	

B3-4	リピートセール・データによる住宅価格の評価	129
	岡山大学 中村良平	

【不動産事業】

B4-1	地上権方式による定期借地権マンションの一考察	133
	不動産消費者協会 嶺田久三	

B4-2	定期借地権の活用に関する意識についての研究	137
	(株)富士総合研究所 ○三宅博史 (株)富士総合研究所 矢野裕児	

B4-3	民間活力の新たな官民パートナーシップを支える新機構のデザインと その妥当性 - 韓国のケーススタディー -	141
	東京工業大学大学院 ○宋賢富 東京工業大学 熊田禎宣	

【地域開発】

B5-1	開発規模別の開発指導要綱の規制内容とそれによる開発事業性について (首都圏における事例調査)	145
	東急不動産(株) 寺田一朗	

B5-2	低成長地方都市の開発実態と上物の立地動向から見た市街地整備手法の課題 - 新潟県三条市の市街化進行地域を事例として -	149
	東京理科大学大学院 ○佐藤直史 東京理科大学 島貫光義 東京理科大学 田島弘章	

B5-3	アメリカのコンプリヘンシブプラン作成における自治体の広域調整手法 - ワシントン州の成長管理法を事例として -	153
	東京理科大学大学院 友滝晶子	

B5-4	スポーツを活用した地域活性化に関する一考察	157
	(財)日本システム開発研究所 木田悟	

【税制・地籍調査】

B6-1	都市計画税の目的税としての機能に関する一考察	161
	理化ハーキュレス(株)・税理士 小林謙二	

B6-2	新土地譲渡所得税の提案	165
	松山大学 青野勝広	

B6-3	韓国の地籍制度及び情報化	169
	名古屋大学大学院 ○金相洙 名古屋大学 林良嗣	

## シンポジウム

### 阪神・淡路大震災復興の不動産学的諸問題

- ・ 阪神・淡路大震災復興の不動産学的研究 ..... 173  
東京理科大学 渡辺俊一
  
- ・ 法律実務の立場から ..... 174  
坂和総合法律事務所 坂和章平
  
- ・ 経済学の立場から ..... 175  
成蹊大学 田中一行
  
- ・ 社会学の立場から 都市再生をめぐる社会的課題 ..... 176  
東京経済大学 森反章夫
  
- ・ 工学の立場から ..... 177  
東京工業大学 中井検裕