

# 日本不動産学会平成8年度秋季全国大会（第12回学術講演会）

## 梗概集目次

### 一般講演

#### [社会資本整備]

- A1-1 地方都市の環状線道路整備による土地利用変化と地価変動に関する報告…………… 1  
—宇都宮環状道路の事例報告—  
日本大学大学院 吉澤光三
- A1-2 立地均衡モデルを用いた治水投資の便益評価手法に関する研究…………… 5  
中日本建設コンサルタント(株) ○高木朗義  
アジア工科大学 森杉壽芳  
岐阜大学 上田孝行  
岐阜大学大学院 佐藤尚
- A1-3 社会資本整備にみる地方圏整備の実態に関する一考察…………… 9  
—公共投資実績の分析からみた地方圏の社会資本整備の状況—  
(財)日本システム開発研究所 木田悟
- A1-4 地域要因を考慮した地価推定モデルに関する実証的研究…………… 13  
徳島大学 ○廣瀬義伸  
京都大学 青山吉隆  
徳島大学 近藤光男  
(株)ニュージェック 井上雅晴
- [都市計画]
- A2-1 阪神・淡路大震災による被災地域の復興について(その2)…………… 17  
大阪府立大学大学院 柿本尚志
- A2-2 フランスの建設・住宅法典：構成と建築許可…………… 21  
東京大学 浅見泰司
- A2-3 新用途地域の施行と都市計画法における二層性…………… 25  
江蔵不動産鑑定士事務所 江蔵耕一
- A2-4 ゾーニングが住宅地価に及ぼす影響に関する計量分析…………… 29  
東北大学 ○佐々木公明  
東北大学 阿部賢一

[住宅選考・住宅供給]

- A3-1 斜面地地下居住の可能性…………… 33  
 —環境保全・景観への配慮—  
 名古屋大学 ○西 淳 二  
 北海道開発局 栗 山 清
- A3-2 中規模都市における都心居住の実態に関する研究…………… 37  
 日本大学大学院 李 民 和
- A3-3 住宅選択要因の重みを推定する数的方法…………… 41  
 東京大学大学院 ○伊 藤 史 子  
 東京大学 岡 部 篤 行

[まちづくり]

- A4-1 過疎地域におけるまちづくり運動の運動主体の形成に関する研究…………… 45  
 新潟大学大学院 長谷川 正 康
- A4-2 共同建替えにおける利害対立とその調整ルールに関する考察…………… 49  
 中央大学 ○谷 下 雅 義  
 東京大学大学院 内 藤 孝
- A4-3 韓国の土地私有と開発史…………… 53  
 —開発利益還収の視角から—  
 日本大学大学院 鄭 東 鎬

[都市環境]

- A5-1 商業・業務系市街地の狭小間口敷地における市街地景観の  
 向上方策に関する考察…………… 57  
 —東京神田神保町地区の場合—  
 (株)計画技術研究所 ○磯 寄 宙  
 建設省建築研究所 河 中 俊  
 (株)計画技術研究所 田 中 隆 一
- A5-2 商業・業務系市街地の斜線制限が市街地景観に及ぼす影響の  
 把握と改善方策…………… 61  
 (株)計画技術研究所 ○田 中 隆 一  
 建設省建築研究所 河 中 俊
- A5-3 郊外都市における市街化区域内農地の土地利用実態と居住環境整備…………… 65  
 建設省建築研究所 勝 又 濟

A5-4	居住環境評価モデルを用いた都市農地開発の影響予測手法の改善 —練馬区を事例として—	69
	パシフィック・コンサルタンツ(株)	
	東京工業大学	○李 碧玉
	東京工業大学	松本 安生
		原科 幸彦

[市街地・宅地形成]

A6-1	宅地の供給と価格支配力	73
	上智大学	山崎 福寿
	成蹊大学	○井出 多加子
A6-2	わが国の戦後の長期的な市街化過程とそのモデル化について	77
	明石高専	○大橋 健一
	京都大学	青山 吉隆
	徳島大学	近藤 光男
A6-3	都市圏への人口集中の抑制と社会的利益	81
	慶應義塾大学	藤田 康範
A6-4	仙台市における市街化と地価の変遷	85
	東北大学	宮本 和明
	東北大学	○磯野 文暁
	東北大学	北詰 恵一

[不動産評価]

B1-1	法定地上権の及ぶ範囲と建築規制諸法令の適用に関する一考察 —抵当権者の行う担保評価の側面からのアプローチ—	89
	(株)静岡銀行	松田 佳久
B1-2	地価下落とこれを反映した不動産会計のあり方 —鑑定評価と会計の評価—	93
	日本鋼管不動産(株)	黒沢 泰
B1-3	「地域イメージ」に基づいた正常価格形成に関する実証的研究 —東京23区内の住宅地域を対象として—	97
	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
	日本大学	宇於崎 勝也
B1-4	土地に係る公的評価のあり方 —地価とは、評価とは、そして、目的別の評価額について—	101
	(有)鶴野和夫不動産鑑定事務所	鶴野 和夫

[不動産事業]

B2-1	定期借地権の事業手法の考察.....	105
	不動産消費者協会 嶺田久三	
B2-2	中国土地制度に関する法制整備の経緯と役割.....	109
	名古屋大学大学院 ○楊忠振 名古屋大学 林良嗣	
B2-3	都市環境整備の一翼を担う中小不動産業者の実態調査.....	113
	—東京都宅地建物業者のバブル前と崩壊後の意識調査分析— (社)東京都宅地建物取引業協会 河原将文 (社)東京都宅地建物取引業協会 千代延博 日本大学 田中啓一 東京工業大学大学院 ○田中正秀	
B2-4	分譲マンションにおける分譲時の諸条件と管理上の問題との 関係についての研究.....	117
	総和都市開発(株) 稲葉尚登	

[地価分析]

B3-1	地域間地価格差要因に関する統計的検討.....	121
	麗澤大学 ○小野宏哉 (財)日本不動産研究所 清水千弘	
B3-2	国際比較に見る土地価格の変動に関する統計的検討.....	125
	—日本・アメリカ・イギリス・ドイツ・フランスの5ヵ国比較— 明海大学 川口有一郎 (財)日本不動産研究所 清水千弘 (財)日本不動産研究所 ○田原巨樹	
B3-3	市場価格データに基づく地価変動指数の提案.....	129
	香川大学 ○山村能郎 東京工業大学 肥田野登	

[不動産市場分析]

B4-1	地銀パネルデータによる地価と貸出供給.....	133
	成蹊大学 井出多加子 成蹊大学 ○田口輝幸	
B4-2	マンション価格指数とキャピタル・ゲイン.....	137
	岡山大学 中村良平	
B4-3	地価変動の影響モデル.....	141
	—愛知県の事例— 東京理科大学 新井健	

[地価と地代]

B5-1	最近の地価水準に対する評価と対応について.....	145
	高千穂商科大学 宮坂恒治	
B5-2	地代と経済諸指標との関連.....	149
	(株)建部会計不動産事務所 建部好治	
B5-3	土地政策のパラダイム転換.....	153
	都市経済研究所 久恒新	
B5-4	地価の公式 $(p = \frac{r}{i-g})$ の意味と応用 (再) .....	157
	—土地保有税の地価と土地利用への影響—	
	成蹊大学 田中一行	

[土地制度・土地税制]

B6-1	不動産所有権の「制度」としての把握と、「実体」と「権利の公示」と 「財政」との一体化への考察・研究.....	161
	西南学院大学大学院 高木力	
B6-2	都市計画税の沿革に関する一考察.....	165
	—市区改正特別税から都市計画特別税へ—	
	税理士 小林謙二	
B6-3	固定資産税の地域負担構造に関する統計的検討.....	169
	(財)日本不動産研究所 ○清水千弘	
	麗澤大学 小野宏哉	
B6-4	情報化による地籍制度の改編動向.....	173
	名古屋大学 林良嗣	
	名古屋大学 ○金相洙	

シンポジウム

都市居住と不動産税制

・都市居住と不動産税制..... 177

立命館大学	三木義一
京都市	寺田敏紀
京都工芸繊維大学	中川理
大阪府立大学	田中治
日本大学	瀬古美喜
不動産鑑定士	鶴野和夫