



①夜の祇園甲部 ②京都五花街のひとつ「上七軒」 ③祇園祭の鉾を見上げて
④旅行サイトランキング1位「伏見稲荷大社」

おいでやす 歴史と創造のまち 京都へ

公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会
村山 健一・辻本 尚子・佐藤 正彦・森口 匠(執筆順)

1. はじめに

日本有数の観光地を抱える京都では、以前から多数の外国人観光客が見られましたが、ここ数年はその数が急増しています。これに伴う観光都市としての発展は、京都のまちのあり方に様々な影響を与えています。

本稿では、歴史都市京都の資産である京町家の評価、京都市中心部の地価上昇を牽引してきたマンション市場動向、さらに、日本海に面する国際港湾都市の舞鶴市についてご紹介し、最後に現在の中心部地価のプライスリーダーに焦点をあてた地価動向をご説明いたします。

2. 京町家を守るために

(1)京町家の減少

京都の目抜き通りである四条通に唯一現存し、地域住民や観光客に親しまれてきた「四条京町家」が、昨年春、惜しまれながらその寿命を終えました。この先何十年と存続可能であるにもかかわらず、取壊しという悲しい結末を迎えることとなったのです。この町家は、明治43年、約350㎡の敷地に鋼材卸商を営む主人の隠居所として、商家特有の表屋造で建てられ、走り庭や土蔵なども配置されていました。NPO法人が昔ながらの暮らし方を伝えるため一般公開し



⑤四条京町家 ⑥取壊し後

てきましたが、多額の補修費用や固定資産税の負担に耐えられず、継続が困難になったのです。

このようななか、京都府不動産鑑定士協会では、京都市から相続税評価にあたって「景観重要建造物」に指定されると評価額にどの程度影響するのかを調査してほしいという業務を受託して、調査研究委員会に対応いたしました。京都の不動産鑑定士にとって使命ともいえるべき意義の大きい業務です。その概要をご紹介します。

(2)歴史的建造物の評価

①歴史的建造物に指定されることによる影響

通常、町家は低層なので、容積率を充足していないケースが多いといえます。にもかかわらず、景観重要建造物に指定されると、建物の外観の意匠を良好な状態で維持管理する義務が発生し、建造物の改築、除却、外観変更等には、市長の許可が必要となり、事実上、建物の取り壊しができなくなります。

マンションを建築することが、土地の最も有効使用であったとしても、これが実現できないのであるから、減価要因といえます。また、建物の保守管理においても、使用する素材・工法や、職人の確保等を考えると、過分の費用を要することとなり、この点も減価要因となります。

②建付減価率の判定

建物を取壊すことができない点については、土地の最も有効使用が発揮できない状況にあることから、建付減価が発生しているといえます。その建付減価率をどのように判定するか、ここが肝でしたが、以下の2手法により判定しました。

- i 各用途の効用を、開発法において査定した住居部分と店舗部分の分譲価格及び「公共用地の取得に伴う損失補償基準における建物階層別利用率表」を勘案して査定し、当該効用積数の合計の差異の程度を判定のうえ、求める方法。
- ii 現行建物利用を前提とした土地価格の更地価格に対する割合から求める方法。現行建物利用を前提とした土地価格については、現行利用を前提として求めた収益価格を用い、当該収益価格に、積算価格における土地割合を乗じて得た価格を採用。

このようにして、指定のある場合と指定のない場合についての価格を複数の物件について算出し、3割～5割程度の減という結論を得ました。ただし、今回の調査は、相続税評価にあたって町家の所有者に軽減がもたらされることを目途としており、利用率の差を減価として捉えたものであることに留意が必要です。

(村山 健一)

3. 京都のマンション事情

京都府不動産鑑定士協会調査研究委員会ではマンション研究も行っており、2014年10月には「中古マンション市場の分析」というレポートを発表しています。京都のマンションは国内外に人気があり、昨年末には鴨川沿いの7億円マンションが完売して話題になったところです。

そもそも京都市内中心部では、バブル崩壊後の和装産業衰退に伴い、大手呉服店の社屋が売却され、次々と分譲マンションに姿を変えていった経緯があります。京町家に居住する旧来の住民と新興勢力ともいえるマンション住民との軋轢が心配されましたが、町内会への積極的な参加や祇園祭の運営への協力等を通じ、結果としては空洞化していた町中に人が移り住むことにより、職住接近型のにぎわいある町が形成されていきました。そんななか、京都市は、京都らしい景観を将来にわたって守るため、2007年に新景観政策として厳しい高さ規制を導入したのです。現在、幹線道路沿いは別として、京都市内中心部は容積率にかかわらず、高さ15mを超える建物は建築できません。2008年にはリーマンショックもありどうなることかと心配されましたが、根強い京都人気を幸いしてマンション価格は下がることなく、むしろ建物を高級化して床面積当たりの単価を上げることにより、プレミアムマンションともいえる独自の市場を形成していきました。とはいってもエリアごとの棲み分けがあり、ホテルライクな、



ともいべき高級マンションは、京都市中心部の上京区、中京区、下京区といった辺りに集中しています。下表は各区の取引件数、取引総額、平均価格及び平均面積の序列です。

また、中古であるにもかかわらず億ションが見られるのが京都御所の周辺です。歴代天皇のお住まいであった御所の周辺は別格ともいえる選好性を有しています。緑が多くて町並みもゆったりして、やはり住んでいて気持ちがよいのでしょうか。

中心部マンションの値上がりの一方で、周辺部にも新築マンションが増えだしました。こちらは一般ファミリー向けで価格も3,800万円程度と手頃です。町のにぎわいという意味では郊外にマンションが建設されるのはよいことといえるでしょう。

京都のマンションは、京都らしい町並みに溶け込むよう、外観デザインや色彩に工夫がなされています。京都旅行のついでに観光地や京町家だけでなく、マンション巡りもしていただくと面白いと思います。

京町家もマンションも、どちらも京都の住まいとして、快適に、安全に、共存していくためには住民の努力が欠かせません。調査研究委員

区	伏見区	中京区	下京区	右京区	左京区	上京区	山科区	南区	西京区	北区	東山区
取引件数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
取引総額	3	1	2	6	4	5	7	11	8	9	10
平均価格	9	2	3	7	5	4	10	11	8	6	1
平均面積 (㎡)	66.54	65.62	64.34	66.64	69.31	70.09	63.06	62.19	73.50	66.78	85.72

取引件数は、「伏見区」が最大。取引総額は、「中京区」が最大。
中心3区（上京区・中京区・下京区）の取引総額が、京都市内の取引総額の約半分を占める。



会では、先のレポートで管理の良否が売買価格に与える影響を研究したところです。そこでは人と人とのコミュニケーションの大切さがクローズアップされました。住民の協力があるこそ地域が輝くのであり、京都がいつまでも魅力的でいられるよう、京都の鑑定士もお役に立ちたいと頑張っています。（辻本 尚子）

4. 京都府北部 ～舞鶴市のご紹介～

さて、京都は市内に数々の寺社仏閣を擁する観光地としてあまりにも有名ですが、京都府全体にまで目を向けますと、府北部には海と緑豊かな都市があります。その中では、宮津市に所在する日本三景の「天の橋立」が有名ですが、ここでは府北部最大の人口（約83,000人）を擁する舞鶴市をご紹介します。

舞鶴市は、日本海に面する国際港湾都市で、明治時代に旧海軍の拠点・鎮守府が置かれて以来、軍港として栄え、この4月には旧軍港四市で共同申請を行っていた「日本遺産」に文化庁より指定され、現在も海上自衛隊の基地があり、

舞鶴港には今年も大型クルーズ客船が20回程度寄港します。そして、旧海軍にまつわる赤れんが建造物をはじめ、城下町としての面影を残すとともに、戦後シベリア抑留者の引き揚げの歴史を今に伝えるまちとなっています。

赤れんが建造物については、鎮守府の倉庫施設を利用した「赤れんがパーク」や「赤れんが博物館」が市役所に隣接して設けられており、国の重要文化財となっています。そのノスタルジックな景観により映画やドラマのロケ地として活用されているほか、毎年国内外からミュージシャンを招いてジャズ祭が行われる等、ライ



ブコンサートをはじめ数々のイベントが行われています。館内ではジャズ喫茶のほか、海軍のカレーや特産のにくじゃが丼を楽しむことができます。

さらに、引き揚げの歴史を伝える「引揚記念館」は、昨年リニューアルオープンするとともに、



に、館内の抑留生活に関する収蔵資料がユネスコの世界記憶遺産に登録されました。また引揚げの地となった棧橋も昨年改修工事が完了しています。

現在、市では北陸新幹線の府北部ルート誘致に取り組んでいます。(佐藤 正彦)



5. 京都の地価動向

～プライスリーダーに焦点をあてて～

2015年10月に、鴨川右岸に位置し比叡山を望む高級マンションの5階の1戸7億4,900万円、坪単価860万円が即売して話題となりました。東京の大手不動産事業者によるもので、首都圏や海外の顧客が多いようですが、3割は京都の購入者とのことです。リーマンショックをはさんで約10年間、京都の分譲マンションは好調を維持してきましたが、ここにきて売れ行きはやや鈍り始めたように見受けられます。富裕層だけでは、いつまでも需要が続くものでもないでしょう。

今やマンションに変わって、地価のプライスリーダーはホテルです。ホテル宿泊料の高騰が、ホテル用地需要を押し上げています。

(1) 「早や割」ならぬ「早や高」

京都で複数箇所展開する、あるホテルチェーンの料金を調べました。スタンダードシングル10㎡の標準料金は9,000円、これが宿泊日より

22日前の予約だと27,000万円と3倍、16日前の予約で18,000万円、8日前の予約で9,000円となるが残り部屋は4室です。京都の好立地のワンルームマンションの家賃は25㎡で65,000円、2,600円/㎡ですから、22日前予約のホテルは一晩で同面積のワンルームマンション1カ月分の賃料を稼ぐことになります。

以下、いくつか特徴的なケースをあげてみます。

(2) ホテルからホテルへ

2013年の耐震改修促進法の改正により、1981年(昭和56年)以前に建築されたホテル・旅館等は2015年度末までに耐震診断を義務付けられ、これを契機に廃業するホテル・旅館等が多く見られました。

二条城を望む老舗ホテルは、53年間営業した後、東日本大震災後の不調もあって2014年12月に営業終了し敷地7,500㎡を大阪の電鉄系不動産会社へ売却。その後インバウンドによる急速なホテル市況の回復をみて、2015年

10月に東京のホテル資本が路線価の2.6倍で取得。2017年3月までに解体工事を終え、その後300室のホテルへ生まれ変わります。ちなみにこの場所には幕末まで福井藩邸がありました。

もう1つ、三条大橋の東近く、約100年続いた老舗旅館(6階建)が2015年12月に廃業し、敷地約1,600㎡を路線価の約5倍で大阪の不動産事業者へ売却しました。現在取壊し中で、外資系のホテルができるようです。この場所は東海道五十三次の終点です。またこの旅館はかつて中国残留孤児が調査のために日本を訪れた際の定宿で、日本での最後の宿、つまり親族に出会えなかった孤児が宿泊したのです。

(3) 小学校からホテルへ

京都市は少子化に伴い、2014年までに市内68の小・中学校を17に統廃合しました。2012年には廃校した跡地を民間でも活用できるようにしています。

京都市はこの5月に清水寺に近い清水小学校跡地活用につき応募10社の中から大手通信系の不動産事業者のホテル案を採用しました。昭和8年に建てられた地上4階建延4,200㎡のレトロな建物外観を保全し、40室の高級ホテルに改修。敷地7,300㎡とともに60年間貸付け。賃料は年6,500万円。地域への配慮として独立した集会所、元清水小アーカイブミュージアムなどの地元利用施設を併設する予定です。今後、市が民間活用を予定している学校跡地は14カ所あります。

(4) 予備校からホテルへ

予備校も少子化により縮小を余儀なくされています。東本願寺のすぐ北、烏丸花屋町の予備校、敷地1,700㎡、地上5階建地下3階建延9,300㎡、1988年築を東京の電鉄系会社が2016年1月に路線価の2.7倍で取得しました。良好な建物を活かして39室のホテルへコンバージョン

工事中であり、この8月に竣工予定です。

(5) 料亭からホテルへ

300年の歴史のある新町錦小路の料亭が2015年7月で営業を止めました。団体客が減少し、大広間の利用がなくなるなど、時代の流れに合わなくなったものと思われます。これを東京の新聞系の不動産事業者が路線価の7倍弱で取得し、すでに200室のホテルの建設を始めています。

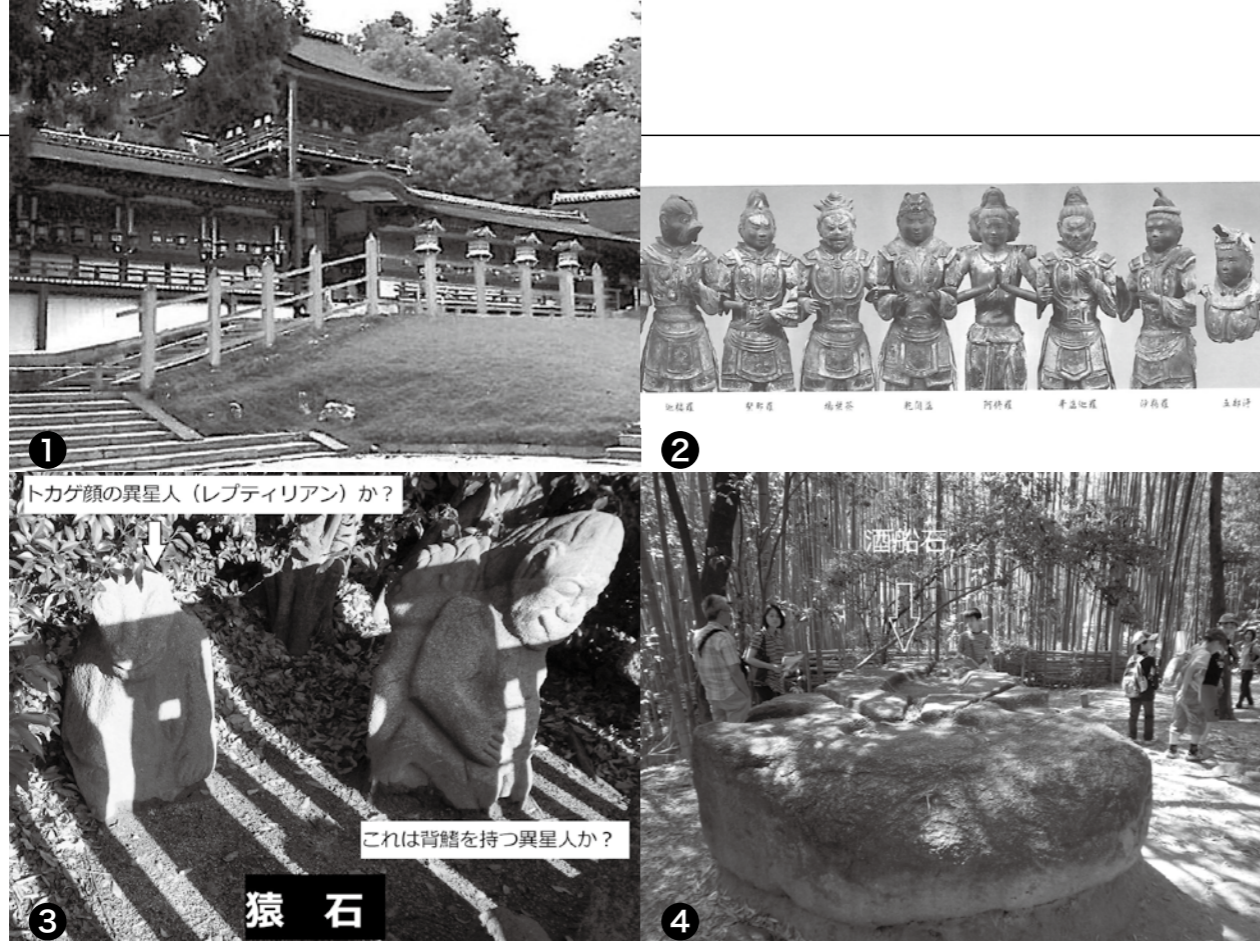
(6) ほかに

事務所ビルから、呉服屋ビルから、ボーリング場から、銭湯から、建築中の分譲(賃貸)マンションを再度建築確認を出し直してホテルへ……などなど枚挙にいとまがありません。また2015年10月には京都駅近くで既存のホテルを投資法人が路線価の11倍弱で取得するというすさまじいケースもありました。上記の「早や高」のホテルチェーンとなる模様です。

(7) 民泊について

この5月10日の京都新聞に、「京の民泊、許可7%のみ」の記事がありました。仲介サイト8社で宿泊者募集中の2,702件(宿泊可能人数11,852人)のうち、旅館業法の許可を得ていたのは7%の189件にとどまったということです。確かに分譲(賃貸)マンションのうち一部の空室のみを民泊にするのは問題が多いと思いますが、京都には空き家となっている京町家が多くあります。これを旅館業法に適合させるため、受付と防火設備を充実させるにはコストはさほどかからないと思います。所有者に代行して京町家を合法的に運営する事業者も増えてきているようです。京町家の合法的な民泊化が進めば、空き家の活用、町並みの保全、収益性の向上につながります。大いに期待したいものです。

(森口 匠)



①春日大社 (第60次式年造替) ②興福寺 八部衆立像 ③猿石 ④酒船石

謎また謎、ミステリアス奈良

公益社団法人 奈良県不動産鑑定士協会 御塩 泰男

1. 「奈良」は「オモシロイトコロ」なのだ

普通奈良を紹介するとしたら、誰もが頭にすぐ浮かぶ画像がある。

奈良と聞いたら……「東大寺の大仏様」または緑を背景に三々五々歩いている「奈良公園の鹿達の姿」…。そんな奈良がイメージとしてあるのではないだろうか。

しかし、奇妙な地、不思議な巨石群、何だかわからない不思議な古代の人も奈良には存在するのです。

2. あの「わらべ歌」と「奈良」の意外な関係

いきなりですが、皆さんは、ある種の言葉に反応するということはありませんか？。うちの

家内などは、「限定……」とか「先着何名さま、……」とか「バーゲン……」ということばをみれば必ず、まず間違いなくチェックを入れています……。

いや、当の私もしかりです。しかし、言葉が家内と違いますが。私の反応する言葉といえば、「謎の……」とか「古代の……」という言葉にすぐ反応してしまいます。「謎」と「古代」がくっ付いていれば、申し分なく目が行ってしまいます。

そんなある日、ふと何気なく例によって「謎系」ネットを検索していたら、子供のころによく耳にした馴染みの「わらべ歌」に出会いました。「なんてことないなあ……」と思いながら読み進みましたが、途中から「えっ、そうなの??」と夢中になり長々としたある人物のホームペー

ジにくぎ付けになり最後まで閲覧してしまいました（こんなことはめったにありません）。

そのわらべ歌が奈良のある地域に関係があり、また、結論がすごいのです。皆さんは、聖書をお読みになったことがおありでしょうか？。そういう私は、実はありません。そっち系の大学で「キリスト教概説」だったと思いますが、そんな授業をうけながら、恥ずかしいのですが…。

手短かにいいますと、モーセがシナイ山で神から授かった石板（十戒の刻まれたもの）を神から指導を受けて作成した箱（聖櫃、アークともよばれる）に収めたいのですが、今日現在所在が不明なのだそうです。

その、「失われたアーク」といわれ、世界中の人々が、ヤッキとなって捜しているらしいのです。一説には、実は日本にあり、四国の剣山のどこかにある……とか、伊勢神宮の地下に密かに保管されている……等、その所在につき、諸説フンブンなのです。

そのわらべ歌とは、誰もがみな子供時代に聞いたか、歌ったか、遊んだことがあるあの歌です。

「かごめかごめ かごのなかのとりは いくつかでやる よあけのばんに つるとかめがすべった うしろのしょうめんだあれ」

ネットの人は、そのホームページでこの歌は、「失われたアーク」の所在を指し示す「謎とき歌」だということです。

そのホームページは次のように、この歌を解釈しています。

・かごめ かごめ……「かご」すなわち入れ物、箱、アーク で繰り返しているのが2つある。

・かごのなかのとりは……じつはモーセの造ったアークの上には羽を広げて向かい合う2羽の鳥（天使、ケルビム）が飾られている。

このことをいう。

・いくつかでやる……「一對、一對である」と解釈し2つのアークにそれぞれ向かい合っ

て1対ずつあるということ。
・よあけのばんに……夜明けというのは「今日」のこと。しかし、晩というのは「今日」か「明日」か不明瞭な表現であり、従って、「明日」か「今日」かわからない、つまり「あすかきょう」か「飛鳥京」となるということです。なるほど。

・つるとかめがすべった……鶴と亀が続（すべ）った。このホームページでは、奈良の明日香村を中心とした飛鳥地域には、「春日神社」という名前の神社が38もあり同一名の神社が狭い地域に集合していることが不自然であり、これに着目すると、この神社を星座のように結べば、実は「鶴」の巨大地上絵が展開している、また、違った結び方で地上絵を描くと「亀」の巨大地上絵にもなるということです。従って、「鶴」と「亀」が続べった。となるらしいのです。

・うしろのしょうめんだあれ……上記の「鶴」と「亀」の巨大地上絵のうち後ろを振り向いているのは「亀」である。その亀の振り向く顔の正面には、此の地域の謎の巨石「益田の岩船」がある。従って、失われたアークは、この「益田岩船」のところに埋まっている。ということです。しかも、この「益田岩船」というのは「益田（ますた）とよみ、「マスター」の「岩船」つまり、「マスター（神）の岩船」なんだそうです。驚きました！。岩船は神「ヤーウエー」という文字から岩船と解釈できるとありますが、かなり、こじつけっぽいので省略です。

以上がネットの人の解釈であり、実に奇抜、しかし納得でもありますが、しかし、私は少し解釈が違います。私の解釈では、この歌から別

の場所が浮かび上がってきたのです。しかも、この国の歴史上、誰もが知る、しかし、誰もが謎とする人物にかかわる場所なのです。

私の解釈の答えを言う前に、少し飛鳥地域の説明をしなければなりません。

●飛鳥地域

飛鳥地域の中心には明日香村があり奈良県の中央部、奈良盆地の南端に位置し、6世紀から7世紀にかけて栄えた飛鳥京を中心とする地域である。

飛鳥時代は、592年推古天皇が豊浦宮（とゆらのみや）で即位してより694年に持統天皇が藤原京に遷都し、その後710年に文武天皇が平城京（奈良市）に遷都するまでの間のことで、聖徳太子が登場し、中大兄皇子、中臣鎌足の乙巳の変（いっしのへん）あり大化の改新あり大海人皇子による壬申の乱（じんしんのらん）あり、「古事記」「日本書紀」の編纂等すべてこの時代に起こったことなのです。すなわちわが国成立にかかわる古代史における重要な時代であったといえます。

また、一説によると聖徳太子は、実際にはいなかった可能性があるとか、聖徳太子は「厩戸の皇子」と呼ばれていたのか、キリストなのか？はたまた、馬小屋で生まれたという密教の神様、「ミトラ（密教名；弥勒菩薩）」ではないかと



16歳の聖徳太子像（飛鳥寺）

の説があり、謎の人物なのです。「日本書紀」にある聖徳太子の活躍記事は「古事記」にはほとんど記載がないのはなぜでしょうか？。また、「古事記」と「日本書紀」はほぼ8年の差で編纂された日本最古の歴史書とされていますが、その内容は異なった部分が各所にあり、今もって作成の謎となっています。蘇我氏が中臣鎌足と中大兄皇子（後の天智天皇）に滅ぼされ藤原氏（中臣鎌足）の時代が始まったのもこの飛鳥時代からです。

●藤原京の謎

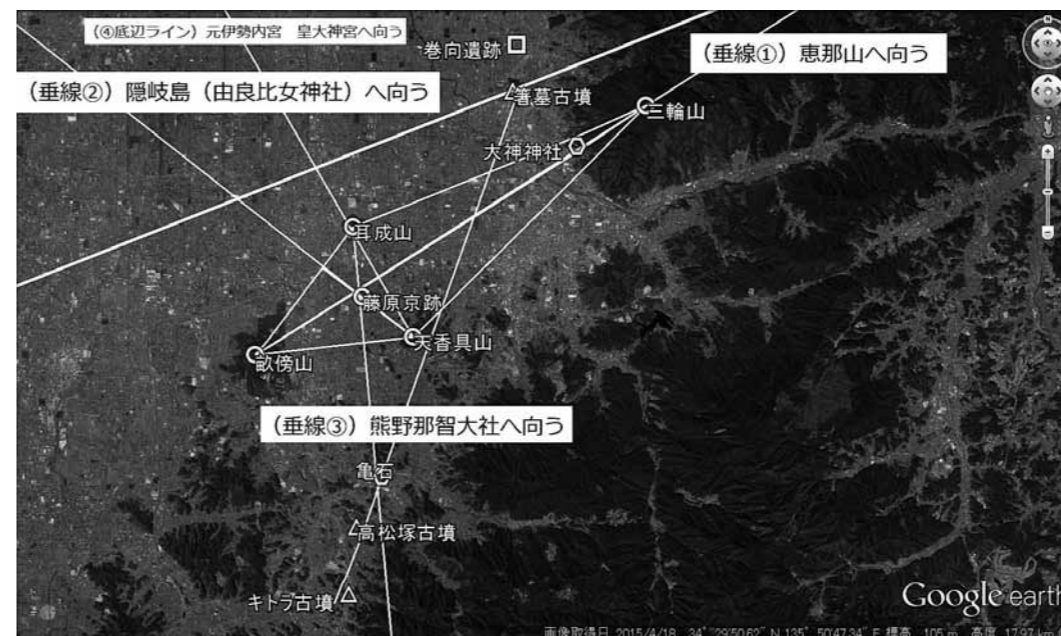
前述の持統天皇により遷都されたが、なぜ遷都されたのかは、謎とされています。飛鳥京よりやや北方の橿原市内にあり、大和三山に囲まれた不思議な位置を占めています。

万葉集には「香久山（かぐやま）は 畝火（うねび）ををしと 耳成（みみなし）と 相あそひき 神代より かくにあるらし 古昔（いにしへ）も しかにあれこそ うつせみも 婦（つま）をあらそふらしき」と詠まれているように大和三山の位置関係は、畝傍山を頂点とするきれいな二等辺三角形であり、天香久山と耳成山とでその底辺を構成しています。平野部に不自然に盛り上がった大和三山（特に耳成山）は以前から「ピラミッド」の可能性があるのでないかといわれています。

藤原京は、その大和三山の真ん中にあり、その中心は三角形を構成する大和三山の各頂上から、三角形の各対辺に垂線を下ろしたときに交わる交点に位置しているのです。航空機もないそんな古代にどうしてその位置が分かったのでしょうか？。明らかに計算して幾何学的に位置決めされているとしか思えないのも大和三山が造られたものならばすべて納得がいくのです。

●謎の大和三山

この大和三山にしても、疑問はたくさんあり



大和三山 三輪山 位置関係図

ます。地図で見てもわかるように、周辺の山並みが途切れた平野部に、なぜか三つの山があるのです。現地で見ても平野の中にポコンと三山がたたずんでいます。不思議はそれだけではありません。前述したように各山の頂上から対角線への各垂線は、藤原京のど真ん中を通過して、その延長線はそれぞれ意味ありげなところを指し示すのです。

（垂線①）畝傍山からの垂線（畝傍-藤原京ライン）は、底辺の耳成山—香具山ラインをほぼ90度で横切り、大神神社（おおみわじんじや）その先のご神体である三輪山（スサノオの息子・ニギハヤヒを祭る）を串刺しにして、天照大神（卑弥呼と同一の神？）の生まれたとされる岐阜県と長野県の境にある恵那山（付近に恵那神社・血洗神社があり「エナ」とは胎盤のこと）に向かいます。さらに地球規模的に進むと、「マチュピチュ」「チチカカ湖」方面に向かっています。これは偶然でしょうか？

（垂線②）香具山からの垂線（香具山-藤原京ライン）は、対辺の畝傍山—耳成山ラインをほぼ90度で横切り、大阪城を通過し、海底遺跡のある隠岐島を目指しています。この隠岐島にはヒミコとオオクニヌシ（スサノオの子孫また

はスサノオの別名）の娘であるユラヒメが祭られてある「由良比女神社」があるのです。また、地球規模的にはあのトルコの「カップドキア」へ向かっています。これも偶然でしょうか？

（垂線③）耳成山からの垂線（耳成山—藤原京ライン）は、畝傍山—香具山ライ

ンをほぼ90度で横切り、熊野那智大社を直撃します。付近には熊野本宮大社、熊野速玉大社もあり、ニギハヤヒが父のスサノオを祭ったとされています。これも偶然でしょうか？

（④底辺ライン）最後に、底辺である香具山—耳成山ラインは、香具山から耳成山を通過するとその向うところは、福知山市の元伊勢内宮皇大神宮、天岩戸神社へとやってきます。これも偶然でしょうか？

以上よりわかることは大和三山—藤原京ラインは、すべてその延長線上には、天照大神およびスサノオノミコトにゆかりのある地があるということです。すなわち藤原京は天照系伊勢神宮系（鶴）、スサノオ系出雲大社系（亀）が統合された結果遷都されているのです。これが藤原京遷都の理由ではないでしょうか？。

3. 「アーク」はここにある

さて、では上記した謎の「わらべ歌」について私なりの謎ときをしましょう。

・かごめ かごめ……「かご」すなわち入れ物、箱、アーク で繰り返しているの2つあ

る。上記はネットの人の解釈であったのですが、私は、「かごめ かごめ」とは2系統の種族のことを言うと言っています。つまり、「かごめ」紋をもつ2系統、もとは同族であった2つの種族のことです。「かごめ」紋はダビデの星、2つの正三角形を逆に重ねた六芒星（ヘキサグラム）といわれる形で伊勢神宮の神域にある灯籠に印されている「紋」でもあります。また、出雲大社にある「亀甲紋」も「かごめ紋」からできています。その「紋」をもつ2種族を、「かごめ と かごめ」と歌ったと解釈します。

・かごのなかのとりは……じつはモーセの造ったアークの上には羽を広げて向かい合う2羽の鳥（天使）が飾られている。このことをいう。私も、上記2種族は、この2羽の鳥が向かい合っている「契約の箱」すなわち「アーク」をそれぞれの種族が持っている種族の中で秘蔵してきたということだと思います。どちらが本物でどちらがレプリカかは不明だと思います。天皇家がその象徴としてもっている三種の神器もレプリカがあり、現在皇居にはレプリカがあり本物は、伊勢神宮、熱田神宮、出雲大社に分散されて保管されているとのこと。従って、アークも2つあるのではないのでしょうか。

・いついつでやる……「一対、一対である」と解釈し2つのアークにそれぞれ向かい合っただけで1対ずつあるということ。この解釈は、私も同じです。

・よあけのばんに……よがあけるまえの暗い時だと解釈。「よあけのばんに」とは、現代人の我々には、いつのことを言うのか、分かりませんが、時計もカレンダーもない古代にあっては、夜が明ければ「今日」であり、日が沈むと「明日」としていたのです。従っ

て、一般的には古代社会では「よあけのばん」とは、夜が明けて今日となり、そしてその晩、すなわち「明日」なのですが、まれには、まだ「今日」をさす場合もあったので、「よあけのばん」とは、「明日？」つまり「あすか？」ときくことになるのです。そして、これは時ではなく、「地名」をさしていると読んで、すなわち「よあけのばんに」とは、「あすかの地にて」と解釈します。

・つるとかめがすべった……鶴と亀が統（すべ）った。この解釈は、私は、2種族が明日香の地で統合した。つまり、同じ「かごめ紋」をもつ元同族であった2種族は、一方は、高天原を支配した「天つ神」で「鶴」鳥系（天照系・天皇系）であり、もう一方は地上を支配した「国つ神」で「亀」または蛇系（スサノオ・オオクニヌシ系・物部族）であったのです。飛鳥地方はもともと「亀」系の種族が支配していたと推定します。なぜならば、明日香村には「亀石」とか「亀形石造物」もあり、また「春日神社」という神社がやたらに多くあります。すなわち出雲大社の影響を強く感じるのです。そこに「鶴」系の種族が飛ぶ鳥のごとくやってきて当初は、戦になりかけたが、もともと同族であったのでうまく収まり「鶴」系と「亀」系の二種族は統合された、つまり「鶴と亀が統（すべ）った」わけです。明日香村には、いろいろ奇妙な石造物があり、その中に、聖徳太子生誕の寺といわれる橘寺には「二面石」という石造物があります。2人の人の顔がひとつの石に統合されているのです。説明では「善面と悪面であり、我々の心の持ち方を現したもの」とありましたが、私は、この石は、2種族が統合されたことを現したものだと思います。

・うしろのしょうめんだあれ……「あすか」に



亀石

は、ネットのひとの説のとおり「春日神社」が多数あるのです。「春日大社」は出雲系の神社でその系統の「春日神社」がたくさんあるのは、この地が、「出雲」系統の種族の土地であったからで、従って、明日香には、「亀石」及び「亀型石造物」なる遺跡があります。この「亀石」は、ほぼ南南西を向いており、土地の人はキトラ古墳及び高松塚古墳の方向を向いていると説明してくれました。「高松塚古墳」、「キトラ古墳」はあすかの中心部からみて南西方面にあたり、古代に「檜隈（ひのくま）」と呼ばれていた地域にあります。両古墳とも壁画があり、四神と天文図が見られ、どちらの古墳にも「亀」の絵「玄武」があり、「亀」に「蛇」が巻きついており「亀」が蛇の方（背後）を振り向いている構図となっています。亀が蛇に巻かれて後ろを向いているところに注目です。「亀石」が向いている「キトラ古墳」と「高松塚古墳」、そしてその壁画には、亀が後ろを向いている絵が共通に存在する。これは、「うしろのしょうめん」という意味を説明しているように思えるのです。つまり、「亀石」の「うしろ」の方向、そして「その正面」をさしているのではないのでしょうか。では、「亀石」の後方、北北東方向にはなにがあるのでしょうか？地図上でその方向をみるとなんとJ

R 桜井線「巻向駅」西方あたりをさしています。つまりここには有名な古代遺跡である「纏向（まきむく）遺跡」があり、しかも「亀石」の真後ろの位置には、「箸墓（はしはか）古墳」が存在するではありませんか。遺跡の名称もまさに「まきむく」、そして亀石の後ろの正面には、卑弥呼の墓といわれる「箸墓古墳」。これで決まりではありませんか。「失われたアーク」は正副二個ともこの「箸墓古墳」内に静かに眠っているのです。信ずるか信じないかはあなた次第です。

最後に少し説明をしておきます。

●纏向（まきむく）遺跡

桜井市の北部に位置し、3世紀初頭から4世紀にかけて急激に発展しており約150年後の4世紀中ごろには、大集落は消滅したとされる。東西約2km、南北約1.5kmに及ぶ広大な遺跡であるといわれる。また、一般庶民の住居は見られず、高床式の支配層の上流社会の人が居住した住まいのみ存在し、しかも使用土器類は全国各地の様式がみられるところから、我が国各地の王と貴族が集結した古代の都であり、邪馬台国の首都であった可能性があるとのことである。すなわち、卑弥呼はここにいたのです。

●箸墓（はしはか）古墳

第7代孝靈天皇皇女の倭迹迹日百襲姫命（ヤマトトヒモソヒメノミコト）の墓であるといわれる。そしてこの倭迹迹日百襲姫命の年代は卑弥呼と合致するため倭迹迹日百襲姫命は卑弥呼であるといわれる。また、倭迹迹日百襲姫命は超能力があり予知能力をもっていたといわれ、天照大神でもあるのではないかとみられる。ネットの記事では「現状での規模は墳長およそ278m、後円部は径約150m、高さ約30mで、前方部は前面幅約130m、高さ約16mを測



箸墓古墳

る。その体積は約37万m³。周辺地域の調査結果から、本来はもう一回り大きかったものと思われる。」とある。過去に宮内庁による台風後の修復作業にともなう掘削調査はあったが、ごく限定的な小規模な調査に終わったため、古墳の埋蔵物に関してはなにも調査されていない。また、この箸墓古墳、なぜか富士山と阿蘇山を結ぶ直線が縦割りにど真ん中を通過する、つまり東は富士山、西は阿蘇山を向いて存在しているということである。途中は、四国のあの剣山(アークがどこかに隠されて保管されているとの噂がある)をも通過している。そのうえ東端には、朝廷の東国経営に大きな役割を果たしたとされる鹿島神宮を直撃しているし、西側では高千穂神社、天岩戸神社と約23kmほどのニアミス地点をさしている。なぜだろうか？



亀形石造物

●亀形石造物

平成12年に酒船石のある丘陵の下部で出土された遺構である。花崗岩の巨石で造られた亀形石造物や隅丸の小判形石造物、これらの石造物に導水するための施設などが発見された。ここにも「亀」のしるしがみられる。このとき酒船石のある小山状のものが人

工的に造られていると判明している。これもピラミッドであるかもしれない。

以上で話は大体終わりですが、明日香村には不思議な石造物が多数存在します。是非一度奈良へ来て飛鳥の謎ときに挑んでみてください。まだまだ謎はたくさんありますぞ。

●謎の巨石

(私の見た物のみですが、まだ、見ていない物もあります。)

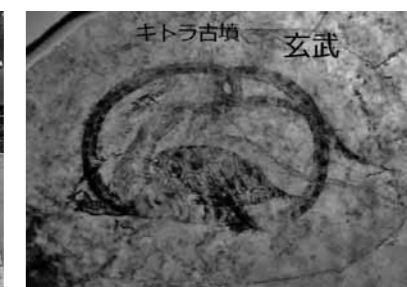
- ・石舞台……六世紀後半から七世紀前半のものといわれ蘇我馬子の墓といわれるが、私は墓ではないと推定しています。天井石は約77トンほどありとにかくバカでかい岩で組み立てられています。
- ・酒船石……奇妙な彫りこみのある巨石で何に使用したのか謎です。
- ・鬼の俎……旅人をとらえて此の上で料理したそうな
- ・鬼の雪隠……そのあと鬼がようをたしたとか
- ・猿石……4体の石造物、看板は「猿石」とあり説明では「渡来人」とありましたが私は爬虫類人と長頭人のように見えました。
- ・マラ石……説明不要



鬼の俎



鬼の雪隠



玄武



マラ石



くつな石



二面石

- ・くつな石……むかし石工がのみを入れたら石から血を流した蛇が出てきたので今でも土地の人がお祭りしているという巨石です。

4. 邪馬台国の地価を論ず

では古代・邪馬台国の首都の地価は、今どうなっているのでしょうか？

現在は、当該地域、纏向(まきむく)遺跡は市街化調整区域に指定されています。また、都市計画法第34条第11号の区域にも指定されています。周辺近辺には、地価公示地も地価調査地もないため、地価の判断はすぐにはしにくいですが、1㎡あたり(以下同じ)20,000円程度だと思います。古代の首都もさんざんな状況ですね。ちなみに奈良の地価公示地の最高価格地は奈良市中筋町(奈良5-1、579,000円)ですが、昨年より3.4%上昇し現在も上昇中であり、それは、インバウンド効果であると判断されています。昨年1年間で奈良県を訪問した外国人数はプレス発表では103万人を超え、前年より37万人増加し過去最高となっています。ちなみに奈良県の平成28年5月1日現在の総

人口は135万人ですから奈良県人口の76%の外国人客が訪問したということです。いつまで続くかは判断しにくいですが、また、明日香村の最高地価公示地は明日香村大字平田(明日香-1、63,500円)であり、これまた、古代の都とは、思えないさんざんな地価ではありますが、バブル期の最高地価時でも125,000円(平成3年1月1日)でしたから、まあ、こんなもんです。奈良県の住宅地のうちバブル期あたりで全国的にも名前が知れた学園前住宅地 奈良市学園北1丁目(平成28年1月1日 奈良-4、235,000円)ですが、現在上昇中(+4.0%)です。と言いましてもバブル期(平成3年1月1日980,000円)の24%程度ですが……。この地点周辺はバブル期の取引価格は坪500万円に達しましたから、今は、実勢と公示価格とが、ほぼ一致していますから最高時価の15.5%ということになります。皆様方の地域ではいかがでしょうか？。とにかく、古代の都は、地価に関しては、都の体をなしていませんが、こと、「謎」ということになったら、今が旬というくらいネットの中ではとりあげられています。皆様も奈良にご注目ください。