



鑑定しかが

見えない所でお支えしています。



公益社団法人
滋賀県不動産鑑定士協会

Shiga Association of Real Estate Appraiser

<https://www.siga-area.net/>

CONTENTS

ご挨拶	1
活動報告 滋賀大学・滋賀短期大学への寄付講座開催	2
活動報告 土地月間県民フォーラムと無料相談会	4
活動報告 研修会のご報告	5
まち・不動産の防災・減災・被災後の対応を考えるシンポジウム	6
公的土地評価の適切なバランス均衡を目指した取り組み	8
こんなお仕事です 不動産鑑定士	9
活動報告	
滋賀発！全国に広がりを見せている不動産市況DIについて	10
滋賀県内の市町探訪地価ヒストリー	
Vol.3 水郷と古き商家の佇まいのある街 近江八幡市	12
Vol.4 歴史と神話の町 多賀町	14
協会活動 この1年	16
委員会の動き この1年	17
公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会年表	18
歴代会長に聞く 社団法人から公益社団法人へ	20
追悼 吉井平一先生を偲んで	21
滋賀県不動産鑑定士協会 会員名簿	22
令和元年度 公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 組織編成表	24
不動産鑑定五訓・公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 定款・編集後記	
滋賀のトリビア Vol.2 滋賀県で生まれた歴史上の要人	



ご挨拶

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

会長 浜本 博志

「不動産鑑定しが」創刊から約2年が経過しましたが、ここに第2号の発刊を迎えることができました。この間、新型コロナウイルス感染症の地球規模での蔓延拡大が起これ、今なお終息がみえない状況が続いています。これまでの「日常」は一変し、私たちの生活を取り巻く環境の大半が、大きく変化しています。在宅勤務、時短営業、会食自粛など、これまで使い慣れなかった言葉が、毎日飛び交い、マスク着用、ソーシャルディスタンスといった新しい日常が当たり前になってきました。県民、市民、そして各種事業者のみなさまの生活も一変してしまったものと思います。

これに伴い、不動産を取り巻く環境も変わりつつあります。それは不動産に働きかける、人々の行動の変化に現れてきます。今後は、コロナ前とは違う、この「ニューノーマル」のもとでみられるであろう、不動産オーナー、エンドユーザー、テナント、投資家、金融機関などの行動の変化を、感染状況の推移動向と共に、注視していく必要があります。そして、我々不動産鑑定士も、不動産を取り巻く市場の変化に対応していかなければなりません。

ところで、我々、滋賀県不動産鑑定士協会は、令和3年をもって、設立から20年の節目を迎えます。今後とも我々は、高度な実務能力と、広い知見を備え持った専門職業家集団として、不動産鑑定評価業務を主に、自らの持つ能力を活かした社会貢献の形を模索、実践していく所存です。



▶趣旨と実施内容

今まで以上に不動産鑑定士が社会と関わり公益に資するとともに、不動産鑑定士の業務を広く知っていただく機会とできれば幸いであると考えております。

講義は、資格試験の指導のような内容ではなく「不動産鑑定士による不動産学入門編」と題して、生活に身近なテーマとしつつ、不動産そのものの基礎的な内容から不動産に関する法令や価格、鑑定評価の仕事、資格制度など不動産に関する様々な内容について行っています。

不動産は、すべての人の生活と活動の基盤であり、人の生活と活動にどのように組み込まれているかは具体的な価格となって現れるものです。したがって、不動産に関する見識を深め不動産価格に関して理解を深めることは、社会そのものに対する見識を深めることに繋がるものです。学生の皆さんには、不動産鑑定士になるためというより「不動産学」として学んでいただき、将来、建設および不動産関連、銀行・保険会社等の金融関連の専門分野のみならず、企業や公共団体での仕事、あるいは相続で悩む個人等、不動産に関する基礎知識を役立てていただけたらと思います。もちろん、国家資格として不動産鑑定士のライセンスを取得してもらいきっかけとなれば、この上ない喜びです。

講義は、滋賀大学では春学期の木曜日3限目に15コマ、滋賀短期大学では秋学期の教養科目の一部として過去2年間に亘り実施してまいりました。滋賀大学では15人の不動産鑑定士がリレー形式で講義を行っています。毎回の講義にて小テストを実施し15回の積算を行って成績判定もしています。また、滋賀大学では講師とは別に講義責任者を置き講義の運営に当たり、講師が講義に専念できる環境が作れていると思います。昨年アンケート調査では学生の皆さんから良い評価を多くいただきました。今年度も一層の充実を図って参りたいと思います。また、滋賀短期大学では不動産に関する教養として講

義を行いグループディスカッションも取り入れ学生の皆さんが取り組みやすい内容で実施しました。学生の皆さんや担当教授の反応も良く今年度も継続の要望をいただいています。

▶令和2年度に向けて

昨年度の講義は全体的にバランスのとれた内容であったため、昨年度の講義内容のベースとしつつ、更に改善を加えました。近年、諸問題として取り上げられる不動産に関する話題、制度の変化、進行しつつある不動産の扱われ方など、時事内容を盛り込みました。具体的には、災害や空家問題、所有者不明土地などです。

▶委員長として

大学寄付講座を当委員会で担当させていただいております。しかしながら、大学寄付講座の成否は委員長がどうということではなく、やはり講師の皆さんお一人おひとりの成果であると感じています。滋賀大学でも滋賀短期大学でも、各講義では担当する不動産鑑定士の知識とこれまでの経験を活かした内容となっており興味深いものです。また講義資料の作りこみやインターネット、地図等を使用するなどたくさんの工夫もしていただきました。これらによって学生が興味を持ち理解が深まる講義が実現できていると思います。講義を引き受けていただいている皆さんに感謝申し上げます。今年度は、新型コロナウイルスの感染拡大により講義方法も変化し対応に苦慮するところではありますが、一層講師の皆さんが講義に集中できるよう、委員長として努めてまいりたいと思います。



令和元年度 滋賀大学・滋賀短期大学寄付講座の概要

滋賀大学経済学部

ファイナンス市場特殊講義

「不動産鑑定士による不動産学入門編」

春学期 木曜3限/12:50~14:20

滋賀短期大学

教養科目

秋学期



回数	開催日	講義内容	担当	コメント
1	平成31年 4月11日(木)	不動産について ～不動産学入門編ガイダンス（不動産とは、機能、資格、業種）	堤 義定	この講座のガイダンスと不動産の基礎的な説明を行った。講座の顔になる講義なのでわかりやすさを心がけ、興味を持っていただけたと思う。学生の皆さんの反応は素直で教壇に立ち学ぶことが多いと感じる。
2	4月18日(木)	不動産鑑定士の仕事 ～私の場合～（不動産鑑定士の業務全般、依頼目的別、依頼者別）	細見 正博	不動産鑑定士になってからの約45年間に不動産鑑定の仕事だけではなく、不動産鑑定士だから巡り合った周辺業務についてもテーマに取り上げている。学生達が、業務の範囲の広さに感心しているのが印象的であった。
3	4月25日(木)	不動産は誰のもの？ ～土地の所有権～（所有権、借地権、私権、歴史、所有者不明土地）	浜崎 大祐	所有権や借地権など権利の種類についてそれぞれ説明し、権利関係が原因で起こるトラブルを紹介した。やや聞きなれない語句が多かったため、飽きないように出来るだけ分かりやすく説明した。また現在日本全体で、社会問題となっている所有者不明土地問題を紹介できたので、学生には問題意識を持って頂けたと思う。
4	令和元年 5月9日(木)	不動産利用のルール ～都市計画～（都市計画法、建築基準法、土砂災害計画区域、立地適正）	川崎 光彦	土地を買うときや土地利用の検討を行うときに、その土地にはどのような規制があり、どのような建物が建築できるかなどを見方を教示した。
5	5月16日(木)	不動産にも戸籍がある ～不動産登記～（不動産登記法、登記の見方など）	今井 康裕	不動産登記全般について解説。準備を通じて勉強になった。講師は大学のバイト以来、楽しかった。
6	5月23日(木)	ネットでもわかる不動産の価格 ～公的価格と取引価格～（地価公示、取引価格情報）	前田 基良	インターネットでも根幹には1物4価の概念があり、ネットで公開されている価格の意味について紹介した。動画で公示作業を紹介できたのが良かった。
7	5月30日(木)	アパートの評価 ～賃貸収入と不動産評価～（収益還元法、賃料評価、賃料の実態）	三宅 純也	時事問題を絡めつつ説明し、興味を持って聞いてもらえました。利回りは、ファイナンスとして学生の関心も高いと感じました。
8	6月6日(木)	不動産業 ～不動産屋さんの仕事とは～（仲介、売買、開発）	黒田 充彦	不動産業界に興味を持った人が、一人でも増えたなら嬉しいです。
9	6月13日(木)	不動産の売買・賃貸 ～不動産取引のポイント～（売買・賃貸借の流れ、注意点、実務）	西田 壮一	重要事項説明書、契約書の内容、決済の手続きなど取引の一連を紹介。不動産取引について幅広く説明した。
10	6月20日(木)	分譲住宅の成り立ち ～不動産開発～（開発法、戸建て分譲価格の値付けなど）	高橋 靖展	学生さんにとって、分譲住宅を買うということがまだまだ現実的ではないようで、どうしても、関心感が低いように感じられた。
11	6月27日(木)	不動産を預かる銀行・押さえる銀行 ～信託銀行と銀行～（不動産担保、信託、貯蓄から投資）	村上 公	担保評価を中心に銀行の取り組みについて講義をしました。学生はインテック等の動向により今後の金融機関の将来性に危機感を持っていると感じました。
12	7月4日(木)	農業は土地の恵み ～農地利用の現実～（農地法、農業法人、参入企業など）	野崎 平	昨今の農業・林業は、人手不足とAI（人口知能）の開発が遅れていることから、現在は人気のない産業であるが、将来的には発展する可能性が大きい産業であることから、今後も注目して欲しいと説明しました。
13	7月11日(木)	持ったとき売ったとき買ったときの税金 ～不動産に関する税金～	山下 太郎	不動産に関連する税金全般について説明しました。やや取っ付きにくい難しい内容なので、次回はもう少し身近な例で説明できたらと思っています。
14	7月18日(木)	不動産鑑定評価書の見方・読み方・使い方 ～不動産鑑定評価書の内容について～	芦川 直樹	普段目にする事のない不動産鑑定評価書について、どのような内容が記載してあり、どのような場面で必要となるかを説明しました。不動産鑑定評価書が役に立つ場面を具体例を出して紹介できましたので、不動産鑑定士の仕事について、少し興味をもってもらえたかと思います。
15	7月25日(木)	得する不動産の賢い使い方 ～不動産の有効活用～	村木 康弘	講義タイトルにある「賢い」の語源は畏敬の念である「畏し」から。利益追求だけでなく不動産の見方に言及。これから社会に出るみなさんに、不動産は面白い！と感じて貰えたら何よりとの思いで講義させて頂きました。



当委員会では、今年度も無料相談会及び土地月間県民フォーラムを実施致しました。

無料相談会におきましては、年間を通じて大津会場（年10回）、彦根会場（年6回）、大津市民相談会（年12回）のほか、琵琶湖ホテル「不動産鑑定評価の日」、高島無料相談会をコンスタントに実施し、多数の県民の方々のご来場を頂き、不動産に関する諸問題解決のための一助に繋がったものと考えております。

今年度は相談者総計133名で、相談件数は209件と非常に多く、内容は不動産全般の多岐にわたる質問で、特に価格水準・賃料・税金についてのご質問を多く頂き、近年では相続や空家の有効活用についての関心が高まっている傾向が伺われます。

無料相談会での相談内容については、相談事例を集約した事例集を取りまとめ、定期的に情報発信を行って参ります。また、現在、県下全域を網羅して無料相談会を実施すべく、空白地域での開催のための企画を行っているところです。

土地月間県民フォーラムにおきましては、滋賀県及び他土業と連携したシンポジウムの開催による講演会（参加者：61名）と無料相談会（相談者：26名）の併設により、県民の皆様幅広く不動産鑑定評価制度や不動産鑑定士の役割等の周知及び情報発信を図ることが出来ました。

今後も「公益社団法人」として無料相談会等を通じて社会貢献に努めていくとともに、社会的有用性に関するPR活動を行って参ります。



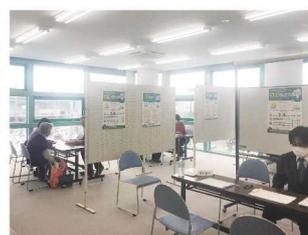
フォーラム



フォーラム



相談会



相談会

■令和元年無料相談会の集計と概況報告について

行事名	協会無料相談会	大津市民相談	不動産鑑定の日	県民フォーラム	高島市無料相談	合計
会場	大津：協会事務局 彦根：湖東合同庁舎	大津市役所	琵琶湖ホテル	草津市立 まちづくり センター	高島市 観光物産 プラザ	6会場
開催日	大津：毎月第3水 彦根：奇数月第3水	毎月 第4木曜	2019/4/6	2019/10/14	2020/2/8	
時間	13:30～16:30	13:00～16:00	10:00～16:00	10:00～16:30	10:00～15:00	
回数	16	12	1	1	1	計31回

◆相談内容内訳件数

行事名	協会無料相談会	大津市民相談	不動産鑑定の日	県民フォーラム	高島市無料相談	合計
I. 価格	24	12	6	9	7	58
II. 賃貸借	5	10	2	3	6	26
III. 税務	4	5	4	8	3	24
IV. 有効利用	5	2	1	1	0	9
V. その他	25	40	4	18	5	92
相談件数合計	63	69	17	39	21	209
人数	40	46	9	26	12	133



令和元年度も研修指導委員会活動にご協力を賜りましてありがとうございました。研修指導委員会では、毎年県内不動産鑑定事業者並びに不動産鑑定士の鑑定評価の品質と信頼性の向上に資するべく、テーマを変え会員向けに年間15時間以上の研修会を開催しております。

令和元年度に実施した研修会は下記の通りですが、本年度は滋賀県鑑定士協会浜本会長による当会活動指針を受け、「災害時において不動産鑑定士が行える支援は何か」という観点からの研修に多くの時間を割り当てました。さらに、不動産鑑定士、弁護士、司法書士、税理士、公認会計士、社会保険労務士の各滋賀県協会によるネットワーク・「六士会」による合同研修会においても、同研修会で講師を務めた滋賀県不動産鑑定協会所属で近畿不動産鑑定士協会連合会・危機管理対応委員長の内田宏会員が災害時支援における他士業間の連携を呼びかけ、他士会もこれに呼応する形となり、今後の連携推進に当たり研修指導委員会においても引き続き注力して参りたいと思います。

さらに、固定資産税の評価替え、来年度に控えた民法改正を見据えた研修も大変有意義なものとなりました。特に固定資産税に係る評価替

え業務を控えた我々にとっては、11月に行われた「固定資産税評価に関する重要判例」では、固定資産税評価における不動産鑑定士の立ち位置を再確認でき、受講者の反響も高いものとなりました。

今年度を振り返りまして感じるのは、新型コロナウイルスによる災禍に見舞われた現在と、比較的平穏だったついこの前までとが繋がらない、何か別の時の流れであるよう思えてなりません。来年度の研修会が開催できるのかも現時点ではわかりませんが、これからも「皆様の想い」に応えるべく研修会を企画・運営してまいりたいと思います。最後になりましたが、会員の皆様、本誌をお読み頂いた皆様、そのご家族の皆様、そして世の中が安寧でありますことを、唯々ご祈念申し上げます。



開催日	テ マ	講 師	会 場
令和元年 5月30日	滋賀県における防災・減災・被災後の対応と専門家の関わりについて	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 (有)つかさ不動産鑑定事務所 佐藤麗司朗 氏 滋賀県立大学 環境科学部 環境政策・計画学科 准教授 瀧 健太郎 氏	ピアザ淡海 滋賀県立県民交流センター大会議室
令和元年 10月14日	土地月間記念事業 1. 「空き家相談と活用事例について」 2. 「知っておきたい暮らしの中の不動産」パネルトーク	(第1部) (一社) 大阪府不動産コンサルティング協会 会長 米田 淳 氏 (第2部) 不動産鑑定士・土地家屋調査士・弁護士・税理士・司法書士	草津市立まちづくりセンター
令和元年 11月1日	第1部 「固定資産税評価に関する重要判例」 第2部 「裁決事例から見る国税における鑑定評価の是認・否認の論点」	第1部 慶応義塾大学大学院法務研究科 教授 佐藤 英明 氏 第2部 株式会社山下税務不動産鑑定 不動産鑑定士 山下 太郎 氏	ピアザ淡海305会議室
令和元年 11月19日	1. 「滋賀県の賃貸市場」「全国的な賃貸管理業界の動向」「全宅管理の役割」について 2. 「空き家問題と住宅確保要配慮者への対応 需要と供給のアンバランスさ」 3. 「賃貸管理業のトレンド ポータルサイトやIT重視の実態」パネルトーク	1. (一社) 全国賃貸不動産管理業協会 専務理事 岡田日出則 氏 他	栗東芸術文化会館 さきら中ホール
令和元年 12月11日	土地評価事務取扱要領について	合同会社アルファ・win・アプレイザーズ 不動産鑑定士 高橋 靖展 氏	ピアザ淡海204会議室
令和2年 1月27日	第1部 変わる相続法について、第2部 自然災害への対応について	第1部 司法書士会会員 第2部 内田不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 内田 宏 会員	ホテルボストンプラザ草津びわ湖
令和2年 2月28日	民法の改正と不動産	大東法律事務所弁護士 上野心太郎 氏	ピアザ淡海204会議室



まち・不動産の防災・減災・被災後の 対応を考えるシンポジウム

広報委員
前田 基良

令和元年5月30日、ピアザ淡海大ホールにて、県民を対象としたシンポジウムを行いました。当日は滋賀県鑑定士協会会員以外にも他府県や一般の県民の参加者もあり、参加者の防災に対する意識の高さがうかがえました。



り、これらの災害情報を普段から理解することの大切さを「孫氏・謀攻」の“彼を知り己を知れば百戦危うからず”という文言を引き合いにしてご説明されました。

■第1部 「滋賀県における近時の災害被害の状況と対応・課題」

滋賀県防災危機管理局主事 川田幸寛氏より
「滋賀県における近時の災害被害の状況と対応策・課題」として近年の県内で自然災害による各地の被害状況とこれらの経験の災害発生時に身を守るためにどうするかという、我々の生活の中での災害に対する心構えをご説明してくださいました。

地震について、全国各地で発生した大規模災害を教訓とし、滋賀県として今後は「滋賀県地震防災プラン」を推進するとのことご報告がありました。

また、旧基準の木造住宅についての「滋賀県木造住宅耐震診断員派遣事業」の実施や補助金交付、耐震シェルター等の設置のご説明がありました。

近年は、災害発生時の情報伝達方法としての「Jアラート」や、災害リスク情報「滋賀県防災情報マップ」、「滋賀県土木防災情報システム」による雨量や水位情報も随時発信されてお

次に滋賀県立大学環境科学部環境政策・計画学科 滝 健太郎准教授より

「水害に強いまちづくり・地域づくり」

～滋賀県地先のハザードマップとその活用～と題して登壇されました。滝先生は、滋賀県が独自の方法で整備した「地先の安全度マップ」を提示して、県内の各地点でのリスク情報のほかそこから浮かぶ治水の課題について説明がありました。

震堤^{かすみてい}と呼ばれる日本の伝統的治水工法では、河川のうち作為的に溢れさせる部分をあえて作って治水を行い地域の安全を歴史的に保ってきたとのことでした。

また、東近江地区に存する祖父川と日野川の合流地点では、過去の水害を教訓に、住宅敷地をかさ上げし、浸水を最小限にとどめる施策を行っていると説明されました。

ただ、現在では震堤を閉じた内部でも宅地開発がされており、公営住宅や福祉施設等の社会的弱者が高リスクに直面しているケースについても言及されました。



東京都不動産鑑定士協会 理事 佐藤麗司朗

前述の「地先の安全度マップ」を基礎資料に整備された「滋賀県流域治水条例」では、溢れても街に流れ込まない・浸水しても家が水没や流失しないようにする仕組みづくりを行い、浸水しやすい場所を市街化区域に指定しないなど、水害の被害防止に対する行政上の規制や条例を定めており、宅地建物取引時には、仲介業者が浸水想定区域に関する情報を提供するように努めなければならないとしています。

また、現在は先人の知識が伝承されることは少ないものの、防災という観点からは地域に古くから住んでいる人のほうが防災に対する意識が高く、災害に対する知識も豊富であることから、防災のためには地域のコミュニティとの関係づくりが重要であり、避難訓練よりもむしろ地域との対話や協働が大事と締めくくられました。

「大阪北部地震・平成30年7月豪雨・北海道胆振東部地震～被災地支援活動報告」～住家被害認定の現場からの提言～

佐藤氏は、発災直後から「不動産鑑定士が出来る支援はないだろうか」と被災地に赴き、内閣府が定める被災者の生活再建のための住家被害認定調査の活動支援を精力的に行っておられます。

現地では調査活動の中心となり、被災地域外から派遣された自治体職員に対して調査方法をレクチャーし、罹災証明書発行の補助作業や被災者台帳の整備等と、不動産鑑定士としての支援内容は多岐に渡っています。

被災建物の写真を撮る場合においても、作業前に写真を撮る・浸水深の測定の必要性など、被害調査をする目線から配慮されています。

住家被害認定調査では、不動産鑑定士として公正中立な視点で自治体と被災者の間に入ることで、被災者の不服申し立てによる二次調査の依頼が減少しました。

このように鑑定士の専門性が活かされていることで、被災者の方々にも納得される結果となったそうです。

行政だけでは解決できない問題点を専門家である士業が整理し、被災者に細やかな対応が出来ることに不動産鑑定士の可能性を感じました。

佐藤氏は、上記の住家被害認定調査という取り組みをより多くの鑑定士に知ってもらうための周知活動にも精力的に取り組んでおられ、その活動は全国に広がっております。



■第2部 パネルディスカッション

パネルディスカッションにおいては近畿不動産鑑定士連合会の内田危機管理対応委員長から、被災住宅所有者の、被災住宅と新に住宅を購入した場合における「二重ローン問題」の救済策について、説明がありました。これは、自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに沿ったものであり、債権者との特別調停における調停条項案策定のための不動産鑑定評価の必要性について解説がありました。これにより、被災者の債務負担の軽減や生活再建に寄与するものと思われまます。



／ こんなお仕事です ／ 不動産鑑定士

人が幸せになる・豊かになる、その基盤が大地であり、住まいであり、活動の場です。
「不動産」は様々な顔を持っています。ところが、不動産は二つと同じものが無く、市場を持つことができないことから、不動産鑑定士は市場に成り代わって評価を行なうという役割を担っています。

不動産鑑定士は、人と不動産とのより良い関係を作ることが仕事です。

不動産は人の生活の中に組み込まれて初めて価値が生まれます。
不動産鑑定士は不動産の真の価値を追及し、
その不動産にとって最適な活かし方を考え、皆様の生活や社会に貢献します。



不動産鑑定評価が利用されるケースが以下の通り。

不動産を担保にする

お持ちの土地や建物を担保にしてお金を借りる場合や担保を取るときは、資産価値がはっきりしている必要があります。このような時には金融機関に信頼の高い不動産鑑定評価書を提示すればスムーズに融資が受けられます。



相続で適正な価格を知りたい

相続時の土地・建物などの分配において、不動産の適正価格を知ることにより公平な相続財産の分配が可能であり、また節税対策にもつながる場合があります。



不動産の売買、交換をする場合

土地や建物を売りたい、買いたいときには不動産の適正な価格を知ることが大切です。(等価)交換する場合にも不動産の鑑定評価を活用すれば取引を安心して進められます。



法律で鑑定評価書が必要とされる場合

不動産証券化や会社更生・現物出資など法律等で鑑定評価書が必要とされる場合がいくつかあります。



コンサルティング

大切な資産を守り育てるために、不動産の最も有効な活用方法を調査、分析し、各種ご相談に対応します。



不動産を賃貸(借)したい

地代やマンション、貸しビルの家賃の決定、改定には誰もが納得する賃料にすることが重要です。このほか契約更新料や名義書換料も鑑定評価の対象となります。もちろん、借りる権利、貸す権利(借地権、借家権、底地)の価格を知るためにも鑑定評価が役に立ちます。

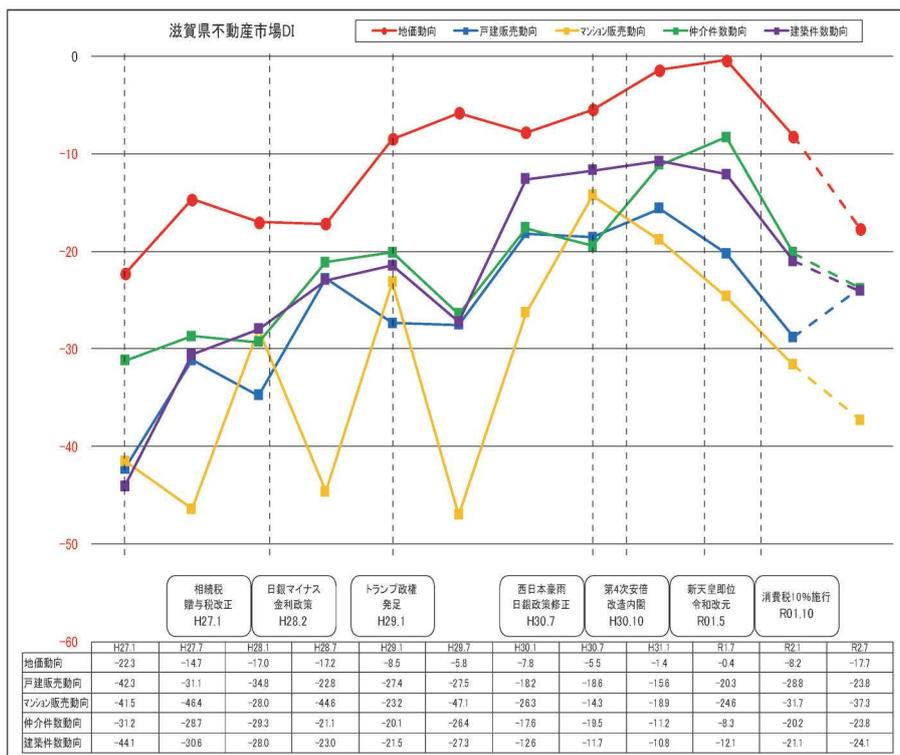




滋賀発！全国に広がりを見せている 不動産市況DIについて

調査研究委員長
芦川 直樹

当委員会では、今年度は不動産に関する調査研究として、①令和元年滋賀県地価調査・令和2年地価公示の結果概要の作成、②取引利回り調査、③底地の取引事例調査、④不動産市況DI調査を実施致しましたが、このうち④不動産市況DI調査の結果概要は以下のとおりです。



※平成27年1月期～令和2年1月期は実感値、令和2年7月期は令和2年1月期における予測値を示す（以下同じ）。

令和2年1月時点の滋賀県不動産市況DI

滋賀県と滋賀県不動産鑑定士協会が発表した令和2年1月の不動産市況DIによると、地価動向判断は-8.2ポイントで、前回（令和元年7月1日時点）の-0.4ポイントと比較して、7.8ポイント悪化した。今回調査では、前回調査と異なり、地価は下落傾向にあるとの認識を示す結果となった。また、この前半（R2.1.1～R2.7.1）の地価に関する予測値は-17.7ポイントで、前回（令和元年7月1日時点）の-16.0ポイントと比較して1.7ポイントの悪化となった。また、今回実感値との比較では、-9.5ポイントと、悪化予測を示した。

地価については、平成27年1月を底に改善、途中28年7月と30年1月に悪化をはさみながら概ね改善基調で推移してきたが、今回悪化に転じた。

戸建販売・仲介件数・建築件数については、平成27年1月を底に改善に転じ、途中悪化も織り交ぜつつ大局的には改善方向で推移してきたが、今回悪化に転じた。

マンション販売については、平成27年7月以降大幅な改善・悪化を繰り返し、30年7月以降は悪化が続いている。

今後の動向について、DIの予測では、戸建販売は改善、仲介件数・建築件数はやや悪化、地価動向・マンション販売は悪化を示している。

内閣府発表の2019年12月の景気動向指数は、景気の現状を示す一致指数が94.7となり、基調判断を5カ月連続で景気後退の可能性が高いことを示す「悪化」とした。

その要因としては、米中貿易摩擦や消費税増税があげられるだろう。

一方、同じく内閣府による1月発表の月例経済報告では、「景気は緩やかに回復している」とあり、先行きについても「緩やかな回復が続く」とされている。

また、国土交通省が1月に発表した不動産価格指数では、住宅は59カ月連続して前年同月比で上昇、商業用不動産も上昇となった。

滋賀県内の景気動向については、大津財務事務所の1月公表によると、「県内経済は全体として回復しつつあり、先行きについては、各種政策効果などを背景に、緩やかに回復していくことが期待される」とされている。

以上の考察から、景気回復の中にも米中貿易摩擦、



(<http://www.fudousan-di.com/>)

日韓関係悪化等の外交諸要因の影響に加えて、消費税率引上げ、新型コロナウイルス蔓延等による消費者マインドの冷え込み等が懸念され、今後景気の下振れリスクの可能性も内包する。

滋賀県内の不動産市況については、引き続き競争力の優る地域と劣る地域の鮮明な二極化傾向が続き、特に劣る地域についての市況の悪化は、より顕著なものとなると予測される。

全国不動産DI天気予報

上記に掲載した滋賀県不動産市況DI調査(注)は、平成20年3月に第1回目の調査を行い、令和2年3月発表分で第25回目の調査となりましたが、時系列的な指標として、また将来を予測する指標として認知度が高まってきています。また、滋賀県が調査を実施して以降、これに同調する土協会が続々とご当地の不動産市況DIを発表し、現在では30以上の都道府県でDI調査を実施しています。

全国的にDI調査が広がってきたことから、これらのDI調査の結果を全国的にまとめたものが、「全国不動産天気予報」となります。「不動産天気予報」として天気マークを用いたのは、不動産市況をぱっと見て最も分かりやすい記号として天気マークを用いました。これは、DI調査を実施している背景の一つとしては、不動産は一般の商品と異なり、価格等の市場が分かりにくい傾向にあります。これを解消する一助として、DI調査を公表することにより、県民の方々に不動産市場の現状と、将来の動向をご理解いただき、大切な財産である不動産についての情報を提供するということがあります。従いまして、誰が見ても分かりやすい

天気予報のマークを用いました。

具体的には、全国不動産天気予報は、全国各都道府県の不動産市場の動向について、とても良い(快晴)、良い(晴れ)、少し良い(晴れ時々曇り)、少し悪い(曇り)、悪い(曇り時々雨)、とても悪い(雨)、非常に悪い(大雨)の7段階に区分して、これを分かりやすく天気記号で表示させたものとなります。

現在は上記の「不動産天気予報」のサイトに情報を追加中で、ここ1年でも参加いただいている不動産鑑定士協会は増えました。また、不動産DI調査を新規に実施する予定の不動産鑑定士協会府県もあり、DI調査は今後更に拡大していく予定ですので、「不動産天気予報」のサイトを是非のぞいて下さい。

(注) DIとは、Diffusion Index (デフュージョン・インデックス)の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されています。

分かりやすくいうと「良い」の回答割合が40%、「横ばい」が25%、「悪い」が35%であった場合、市況DIは $40\%(\text{良い}) - 35\%(\text{悪い}) = +5$ ポイントとなります。

上記の天気予報では、+10以上=とても良い(快晴)、+5以上~+10未満=良い(晴れ)、±0以上~+5未満=少し良い(晴れ時々曇り)、0未満~-5未満=少し悪い(曇り)、-5以下~-15未満=悪い(曇り時々雨)、-15以下~-30未満=とても悪い(雨)、-30以下=非常に悪い(大雨)としています。



市内を流れる通称八幡堀は数々のTVドラマのロケ地として有名である。

近江八幡市の概要

近江八幡市は琵琶湖の南東部に位置し、滋賀県でほぼ中央に存する総面積177.39km²の市であり、滋賀県全体の4.4%を占める。市街地を取り囲むように水田が広がる平坦地では、滋賀県有数の穀倉地帯となっている。また琵琶湖では最大且つ唯一の有人島である沖島を有する。当市は約400年前に豊臣秀吉の甥、秀次による八幡山城下町として開かれた際に始まり、近江商人の中でも早くから活躍した八幡商人を多数輩出してきた。平成22年には安土城が建てられた地として知られる安土町を編入し現在に至る。

国土地理院承認 平14総複 第149号



近江商人(八幡商人)の発祥の地

八幡山城の城下町建設に際し、旧安土城下や近在の商人が集まったのが始まり。畳や蚊帳といった地場産業を育て商材とした。早い時期から江戸に進出し、また蝦夷地の開拓にも携わった。のちに「八幡の本店」と呼ばれ、日本各地の主要都市で大型店経営に力を入れた。「三方よし」の行動哲学をもとに現在も日本経済を担う企業が活躍している。

現在に残る近江商人

近江兄弟社：1910年にヴォーリズ、村田幸一郎、吉田悦蔵によりヴォーリズ合名会社を設立したことが起原となる。

西川株式会社：1566（永禄9）年に生活用品店として八幡にて出店が起源となる。



水郷



人の住む淡水の島「沖島」

近江八幡市から琵琶湖の沖合約1.5kmに浮かぶ沖島は、琵琶湖最大の島です。周囲約6.8km、面積約1.53km²で琵琶湖最大の島です。島内には約300人の人が住んでおり、淡水湖沼の島に人が住む例は世界的にも少なく、学術的にも注目されています。市内への交通手段はもちろん船。一日10便から12便程度の定期便が運行されています。



沖島

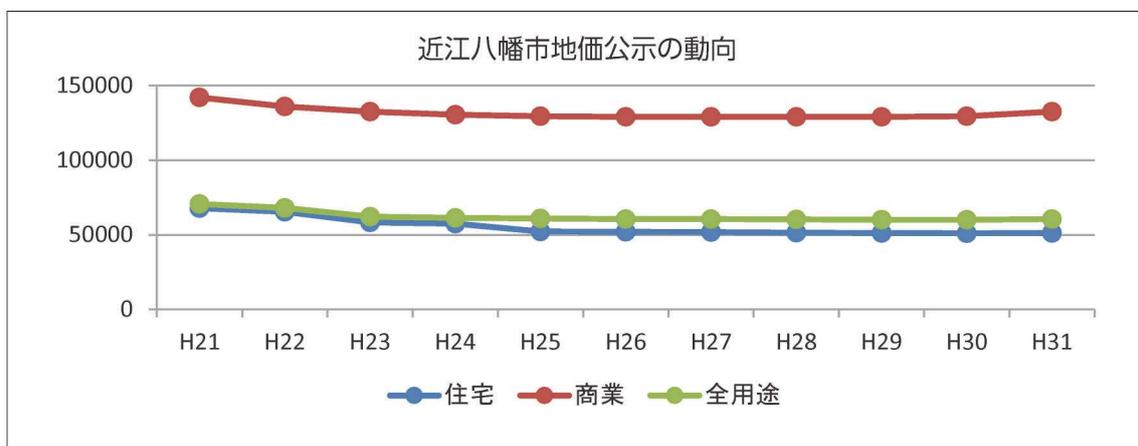
沖島の歴史は古く、延喜式内社として記されている奥津島神社の建立当時は、琵琶湖の航行の安全を守る神の島として崇拜される無人島だったといえます。伝承によれば、保元・平治の乱に敗れた清和源氏の流れを汲む武者が島を開拓し、定住したのが島の始まりと伝えられています。室町時代になると、足利義政により湖上の要衝として船舶の監視が沖島住民に命じら

れました。この足利義政は愛妾・今参の局を沖島に流罪とし、数日後、刺客を差し向けられた局は非業の死を遂げました。この出来事は、大佛次郎の小説「櫻子」でも知られています。文明年間には、琵琶湖の嵐を逃れた蓮如上人が沖島にたどり着きました。このときに遺された真筆「虎斑の名号」と「正信偈」は、島内の西福寺の寺宝として公開されています。

近江八幡市の地価動向の概要

近江八幡市の地価動向は全体的に下落傾向であるが、商業地や一部の利便性の高い住宅地では横ばい～上昇傾向である。一方、郊外の住宅地価格は低い傾向である。新設住宅の着工戸数は2017年から2019年の3年間にかけて微増傾向

である。市街化調整区域において34条11号区域の指定や地区計画を策定することで住宅開発が認められる制度が有効に活用されていると考えられる。



(記：広報委員 前田 基良)

多賀町の概要



多賀町は滋賀県の東側である湖東エリアに属し、町面積の大部分を広大な山林が占める。滋賀県全体の約3.4%の面積を占め、岐阜と三重に隣接している。犬上郡に属する多賀町は犬上氏、多賀氏が本拠地とした地であり、多賀町は多賀大社の門前町を中心として発展してきた。町面積の大部分を広大な山林が占める。町東部は南北に走る鈴鹿山脈の西麓にあたり、東麓側にある三重県いなべ市、および、岐阜県大垣市と県境を接する。山間集落は過疎化が進んでお

り、特に旧芹谷村・脇ヶ畑村地域などの多くが廃村となっている。他方、町西部は湖東平野の一部をなしており、町の行政・産業の中心地でもある。

国土地理院承認 平14総複 第149号



多賀町の産業

全体として少子高齢化が進んでおり、特に山間部では、平野部や町外への移住または若者の流出によって過疎化が著しい。また、多賀町の森林面積は85%以上を超えており、県内有数の林業本場地域を形成している。周知のとおり林業も後継者不足や木材価格の低迷など多くの課題を有している。そこで、同町では平成22年度からバイオマスタウン形成を目的としたさまざまな事業が進捗しており、とくに間伐材や廃材をもとにし

たバイオマス利活用による地域資源の製品化（薪、炭、住宅資材、



ペレット等)を通じて、林業の活性化を目指している。近年では地元建築業者が、林業再生と木材の新たな需要喚起を目的とした「UHO（ユーホー）ハウス」を建築して話題を呼んでいる。

また、農業では特に「多賀そば」は、近畿一の作付面積を誇り、滋賀県から「環境こだわり



農産物」の認定を受け、さらには「全国そば優良生産表彰」も受けていることから、バイオマス利活用の主たる取り組みとして、観光産業の活性化に取り組む。



多賀大社

「お伊勢お多賀の子でござる」とうたわれるように、伊勢神宮の親神として知られる伊邪那岐命（いざなぎのみこと）・伊邪那美命（いざなみのみこと）の2柱を祭神としている。古事記にも記録が残る。また、数多くの文化財や伝承を残している。



このみや 胡宮神社

当社は敏達天皇の勅願とも言われ、多賀二座の一とも伝えられ、古くは青龍山頂の「磐座」崇拝にその起源をなしており、鎌倉時代には、天台宗敏満寺の鎮護の神として栄えた。48伽藍120坊の規模があり、浅井長政・織田信長の焼き討ちにあって衰退したが、1638年徳川家光に

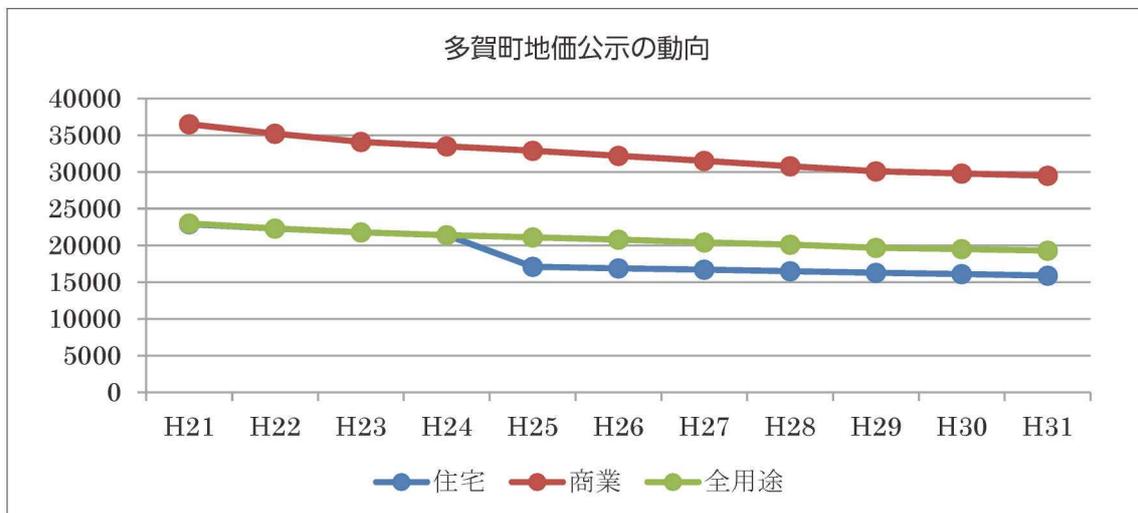
より造営され復興を遂げた。三軒社流造りの県指定文化財である。



多賀町の地価動向の概要

住宅地価は依然として下落傾向が継続している。新規に開発された住宅団地は隣接市からの転入により比較的堅調であるが、山間部や農家集落の需要は回復が見られず人口減退が顕著である。商業地についても多賀大社周辺や国道306号線沿いに店舗が見られるが、繁華性、背

後地等に強さが見られないことから地価の上昇に至らない、また既成の商業地は商業集積度・商業繁華性が依然低く、彦根市や大型商業施設への顧客の流出が続いているため、商業地価格の下落傾向は継続している。



(記：広報委員 前田 基良)

協会活動 この1年

2019.4-2020.3

令和元年度 主な活動状況



平成31年

- 4月9日 資料閲覧に係る認定更新講習
- 4月9日 地価調査評価員説明会・合同分科会
- 4月9日 広報特別委員会
- 4月11日 滋賀大学寄付講座(1)
- 4月15日 滋賀士協会親睦ゴルフコンペ
- 4月18日 滋賀大学寄付講座(2)
- 4月22日 地価調査第2回分科会
- 4月23日 業務執行理事会
- 4月25日 滋賀大学寄付講座(3)
- 4月25日 大津市民相談会

令和元年

- 5月8日 第66回理事会・監査
- 5月9日 滋賀大学寄付講座(4)
- 5月15日 無料相談会(大津・彦根)
- 5月16日 滋賀大学寄付講座(5)
- 5月23日 地価調査第3回分科会
- 5月23日 滋賀大学寄付講座(6)
- 5月23日 大津市民相談会
- 5月30日 まち・不動産の防災・減災・被災後の対応を考えるシンポジウム
- 5月30日 第10回通常総会・懇親会
- 5月30日 第67回理事会
- 5月30日 滋賀大学寄付講座(7)
- 6月6日 滋賀大学寄付講座(8)
- 6月13日 滋賀大学寄付講座(9)
- 6月14日 地価調査第4回分科会
- 6月19日 無料相談会
- 6月20日 滋賀大学寄付講座(10)
- 6月24日 業務執行理事会
- 6月27日 滋賀大学寄付講座(11)
- 6月27日 大津市民相談会
- 7月3日 地価調査第5回合同分科会
- 7月3日 大津市固評評価員会議
- 7月4日 滋賀大学寄付講座(12)
- 7月11日 地価調査第6回分科会
- 7月11日 滋賀大学寄付講座(13)
- 7月11日 業務執行理事会
- 7月17日 無料相談会(大津・彦根)
- 7月18日 滋賀大学寄付講座(14)
- 7月19日 第68回理事会
- 7月25日 総務財務委員会
- 7月25日 社会事業委員会
- 7月25日 滋賀大学寄付講座(15)
- 7月25日 大津市民相談会
- 7月31日 大津市時点修正評価員会議
- 8月2日 公的土地評価委員会
- 8月5日 研修指導委員会
- 8月6日 新規事業特別委員会
- 8月7日 調査研究委員会
- 8月13日 事務局夏季休業(～8/15)
- 8月21日 無料相談会
- 8月22日 大津市民相談会
- 8月28日 総務財務委員会・財務打ち合わせ
- 9月5日 研修指導委員会
- 9月18日 無料相談会(大津・彦根)
- 9月25日 業務執行理事会
- 9月26日 大津市民相談会
- 9月30日 第69回理事会
- 9月30日 19市町税務課職員対象固定資産評価関連研修
- 10月9日 大津市鑑定評価員会議
- 10月10日 湖北ブロック会議
- 10月11日 大津ブロック会議
- 10月14日 無料相談会
- 10月14日 土地月間県民フォーラム
- 10月15日 湖西ブロック会議
- 10月21日 湖東ブロック会議

- 10月23日 湖南ブロック会議
- 10月23日 滋賀短期大学寄付講座第1回
- 10月24日 大津市民相談会
- 10月24日 東近江ブロック会議
- 10月29日 甲賀ブロック会議
- 10月30日 滋賀短期大学寄付講座第2回
- 11月1日 研修会「固定資産税評価に関する重要判例」
- 11月1日 研修会「裁決事例から見る国税における鑑定評価の是認・否認の論点」
- 11月6日 令和3年度固評ブロック幹事会
- 11月6日 滋賀県土地評価協議会ブロック幹事会
- 11月6日 滋賀短期大学寄付講座第3回
- 11月13日 大津市鑑定評価員会議
- 11月14日 滋賀大R02年度打合せ
- 11月18日 滋賀県土地評価協議会
- 11月19日 研修会「賃貸不動産管理業務研修会」
- 11月20日 無料相談会(大津・彦根)
- 11月22日 業務執行理事会
- 11月22日 近畿用対連・意見交換会
- 11月28日 大津市民相談会
- 11月29日 第70回理事会
- 12月5日 新規事業特別委員会
- 12月9日 士協会忘年会
- 12月11日 大津市鑑定評価員会議
- 12月11日 19市町税務課職員対象固定資産評価関連研修
- 12月18日 無料相談会
- 12月26日 大津市民相談会
- 12月28日 事務局年末年始休業

令和2年

- 1月6日 事務局仕事始め
- 1月22日 無料相談会(大津・彦根)
- 1月23日 大津市民相談会
- 1月24日 高島市固評会議
- 1月24日 湖西ブロック会議
- 1月27日 滋賀六士会
- 1月30日 業務執行理事会
- 2月3日 近江八幡市鑑定評価員会議
- 2月3日 栗東市鑑定評価員会議
- 2月4日 草津市鑑定評価員会議
- 2月5日 令和元年度空き家流通促進検討会議
- 2月5日 守山市鑑定評価員会議
- 2月6日 栗東市鑑定評価員会議
- 2月7日 野洲市鑑定評価員会議
- 2月8日 高島市無料相談会
- 2月10日 第71回理事会
- 2月10日 綱紀委員会
- 2月10日 湖東ブロック会議
- 2月10日 新規事業特別委員会
- 2月12日 湖南市鑑定評価員会議
- 2月12日 東近江ブロック会議
- 2月13日 湖南ブロック会議
- 2月14日 高島市鑑定評価員会議
- 2月14日 甲賀市鑑定評価員会議
- 2月17日 長浜市鑑定評価員会議
- 2月18日 大津ブロック会議
- 2月18日 米原市鑑定評価員会議
- 2月19日 無料相談会
- 2月21日 R03固評ゴルフ場担当者会議
- 2月25日 甲賀ブロック会議
- 2月27日 大津市民相談会
- 2月27日 湖北ブロック会議
- 2月28日 研修会「民法の改正と不動産」
- 3月3日 令和3年度固評ブロック幹事会
- 3月10日 R02滋賀大学講義担当者説明会
- 3月13日 滋賀県土地評価協議会
- 3月18日 無料相談会(大津・彦根)
- 3月18日 第72回理事会(みなし決議)
- 3月26日 大津市民相談会

委員会の動き この1年

2019.4-2020.3

令和元年度 主な活動状況



総務財務委員会

元年度委員長 浜崎 大祐

- 事務局関係
- 労務関係
- 理事会、総会の運営
- 諸規定・規則等の整備
- 会員親睦事業
- 協会ホームページの管理・更新・普及
- 会員の異動
- 財務管理
- 起案書の周知・徹底
- 公益認定法に基づく定期報告や申請・届出の提出、立入検査への対応

資料安全活用委員会

元年度委員長 桃瀬 公成

- REA-Jirei及び新スキームへの対応
- コンプライアンスに関する事項
- 個人情報保護法への対応
- 案内図制作業務
- 会員サービス (P-map)

調査研究委員会

元年度委員長 芦川 直樹

- 地価調査等集計分析
- 滋賀県不動産市況DI
- 全国不動産DI天気予報

研修指導委員会

元年度委員長 今井 康裕

- 会員向け研修の開催 (企画・運営、共催)
- 隣接士業等との共同研究、親睦等

社会事業委員会

元年度委員長 堀 義彰

- 無料相談会及び相談会併設の県民フォーラムの企画、広報、運営

新規事業検討特別委員会

元年度委員長 堀 義定

- 大学寄付講座の継続運営
- 住宅ファイル制度及び関連業務の現状把握と整備
- ADR (裁判外紛争解決手続) に関連する鑑定業務の現状把握と事業性の検討
- 不動産鑑定相談所の事業性の検討と整備
- 空家対策その他の制度に関連する鑑定業務の必要性の有無の調査

広報特別委員会

元年度委員長 村木 康弘

- シンポジウムの企画・運営
- 会員向け月刊メールマガジンの継続発行
- 広報誌「鑑定しが」創刊

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会年表



西暦(元号)	鑑定業界に関連する動き	滋賀県不動産鑑定士協会の主な出来事
2020年 (令和2年)		4月 滋賀大学経済学部寄附講座開催(3年目) 4月 滋賀県不動産市況DI調査 (緊急事態宣言を受け臨時調査実施)
2019年 (平成31年)	<ul style="list-style-type: none"> 地価公示評価書全面公開 地価公示制度50周年 	滋賀部会の設立以来44周年を迎える。 5月 まち・不動産の防災・減災・被災後の対応を 考えるシンポジウム開催 10月 第10回土地月間県民フォーラム開催 (草津市まちづくりセンター)
2018年 (平成30年)		4月 滋賀大学経済学部寄附講座開催 10月 第9回土地月間県民フォーラム開催 (草津市まちづくりセンター) 10月 親睦旅行・埼玉県川越市 10月 滋賀短期大学寄附講座開講
2017年 (平成29年)	<ul style="list-style-type: none"> 地価公示評価書一部公開 	9月 第20回滋賀県不動産DI調査公表 10月 四県協・岐阜市・鶴匠の家「すぎ山」 10月 第8回土地月間県民フォーラム開催 (草津市まちづくりセンター)
2016年 (平成28年)		3月 親睦旅行・有馬・神戸方面 10月 第7回土地月間県民フォーラム開催 (草津市まちづくりセンター)
2015年 (平成27年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定行将来ビジョン 行動計画2015 取引事例閲覧規定の導入 日本不動産鑑定士協会連合会 創立50周年 	2月 続びわ湖会議「不動産DIサミット」開催 (ピアザ淡海) 9月 四県協・びわこ花街道 10月 第6回土地月間県民フォーラム開催 (フェリエ南草津・草津市民交流プラザ)
2014年 (平成26年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定評価基準改定 価格等調査ガイドライン改正 	9月 四県協・三重県桑名市・ホテル花水木 10月 第5回土地月間県民フォーラム開催 (草津市まちづくりセンター)
2013年 (平成25年)	<ul style="list-style-type: none"> 依頼者プレッシャー通報制度制定 REA-jireiによる事例閲覧開始 不動産鑑定士制度推進議員連盟設立 	3月 事務局移転 大津市中央三丁目 現在の天津第一生命ビル10階へ 8月 四県協・岐阜県・長良川畔美乃壺 10月 第4回土地月間県民フォーラム開催 (草津市まちづくりセンター)
2012年 (平成24年)	<ul style="list-style-type: none"> 価格等調査ガイドライン施行 日本不動産鑑定士協会が公益社団法人日 本不動産鑑定士協会連合会に移行 	4月 知事講演会「流域治水について」開催 (ピアザ淡海) 7月 不動産鑑定士のあり方を再定義する 「びわ湖会議」開催(ピアザ淡海) 9月 第10回不動産市況DI調査公表 10月 第3回土地月間県民フォーラム開催 (フェリエ南草津・草津市民交流プラザ) 11月 親睦旅行・長野県・安曇野方面 11月 四県協・福井
2011年 (平成23年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の鑑定評価に関する法律改正 ・3条2項業務追加 鑑定評価監視委員会設置 不動産鑑定業将来ビジョン取りまとめ 	10月 四県連絡協議会 (三重県四日市市・四日市大正館) 長年途絶えていた四県協を再開 10月 第2回土地月間県民フォーラム開催 (フェリエ南草津・草津市民交流プラザ)

西暦(元号)	鑑定業界に関連する動き	滋賀県不動産鑑定士協会の主な出来事
2010年 (平成22年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定評価基準改正 ・依頼者、提出先、利害関係者当の確認 価格等調査ガイドライン新規制定 	4月 公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会に移行 全国47鑑定士協会ですべてに公益認定を受ける。 県内第2号の公益社団 9月 土地の高度利用にかかるフォーラム (大津市民文化会館) 10月 土地月間県民フォーラム開催 (フェリエ南草津・草津市民交流プラザ)
2009年 (平成21年)	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省が契約方式見直し 	
2008年 (平成20年)	<ul style="list-style-type: none"> 国土交通省が「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」を制定 鑑定評価に関するモニタリング開始 	3月 第1回滋賀県不動産市況DI調査公表 8月 親睦旅行・郡上八幡方面
2007年 (平成19年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定評価基準改正 	2月 親睦旅行・韓国・プサン
2006年 (平成18年)	<ul style="list-style-type: none"> 改正地価公示法施行 改正不動産の鑑定評価に関する法律施行 新スキーム (不動産取引価格情報提供制度) 導入 近畿地域連絡協議会から近畿不動産鑑定士協会連合会に名称変更 	3月 親睦旅行・芦原温泉方面
2005年 (平成17年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定士調停センター業務開始 	2月 親睦旅行・小豆島方面 5月 事務局移転 大津市京町三丁目 滋賀会館北館1階へ
2004年 (平成16年)	<ul style="list-style-type: none"> 民事訴訟法改正 賃料減額訴訟事件最高裁判決相次ぐ 	2月 親睦旅行・下関・門司方面
2003年 (平成15年)	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報保護法成立 「今後の不動産鑑定評価のあり方」 とりまとめ 	1月 親睦旅行
2002年 (平成14年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定評価基準改正 ・各論第三章新設等 	
2001年 (平成13年)	<ul style="list-style-type: none"> 国土庁廃止統合、1府12省庁スタート 	4月 社団法人滋賀県不動産鑑定士協会設立 事務局：大津市京町四丁目 安田生命ビル
⋮		⋮
1975年 (昭和50年)		日本不動産鑑定協会滋賀部会設立
1974年 (昭和49年)	<ul style="list-style-type: none"> 国土庁発足、国土利用計画法制定 	
1969年 (昭和44年)	<ul style="list-style-type: none"> 地価公示法制定、土地鑑定委員会発足 	
1965年 (昭和40年)	<ul style="list-style-type: none"> 日本不動産鑑定協会設立 (会員数274名) 	
1964年 (昭和39年)	<ul style="list-style-type: none"> 第一回不動産鑑定士試験 (特別試験)実施、不動産鑑定士誕生 	
1963年 (昭和38年)	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の鑑定評価に関する法律公布 	



現在「COVID-19」（新型コロナウイルス）に満身創痍で、先の見えない不安のなか戦っておられる企業、国民の皆様には敬意と感謝を表しつつ、一日も早い収束を祈念しています。

さて、大住元元会長からバトンを受けたのは、平成18年の春のことでした。ちょうどその冬は、トリノオリンピックが開催されておりました。日本選手は思わしくない成績で、国民全員が暗い気持ちになりかけていました。が、しかし、当初から余り注目されていなかった荒川静香選手が、後に彼女の代名詞となった美しいイナバウワーを披露し見事優勝され、その興奮が冷め遣らぬ間に、WBCの王ジャパンの金メダル、日本中が明るいニュースで湧き上がったのでした。そんな感動が続いている私に、大役を任されることになり、今度は少々不安な気持ちになったものでした。所詮浅学非才の身。そんな私に、前年にある先輩先生から届いた一通の葉書に、“そろそろ皆様のために働くように”と書かれていたことを思い出し、“事の成就是、ただ不屈不撓の一心にあり。さらばひたむきにただ想え、気高く、強く、一筋に”の言葉の如く、至誠をもって臨んでいく決意をしました。

新スキームの対応

「鑑定しが」令和元年号で、大住元元会長が書かれているように、取引事例収集については、私の入会した頃から事例収集共同作業体制で、それは地価公示・地価調査の評価員が、県内の税務課で異動通知を閲覧し、アンケートを送り、取引事例を収集するスキームです。その後、その作業は不動産鑑定士協会が行うことになり、また県との連携で法務局で直接閲覧することができるようになりました。このようにして、収集体制が確立していきました。後に、この収集体制について、国土庁（現国土交通省）から聞き取りがあったことを覚えています。今思えば、新スキームフレームの基礎データになったような気がします。

ところで、滋賀県では取引事例収集体制が確立していたのですが、新スキームによる取引事例収集体制への移行が全国ベースであることから、新スキームへと移行しました。ただ現在も新スキームの収集体制を補充するため、法務局での閲覧の一部を行っています。

安保先生（弁護士）との出会い

私どもは、不動産の鑑定での専門家ですが、そ

の業務には、法律に基づく仕事が多く、完全な法の専門家ではないことから、日々業務の多様化に基づいて起こる諸問題についての良きアドバイザーをと考えておりました。当時、夏原先生から、経済法（独禁法）のスペシャリストが京都におられ、その方は安保弁護士とっておられたことを思い出し、内田前会長を通じて、当協会の顧問をお願いしました。内田前会長が、顧問料はそんなに高くは払えないことを丁寧にお話しして頂き、安保先生のご了解を頂きました。今も少ない顧問料で引受けをして頂いたことを有難く思っています。安保先生のお蔭で、その後、公益社団法人への移行等当協会が直面する諸問題を解決して頂いたことに、心から感謝しております。

不動産DI、公益法人

不動産DIは、村木先生が新規事業として提案され、平成20年1月より第1回目を開始しました。県内の不動産業者を対象に、県内の地価及び不動産の現状と先行きに対するアンケートを行い、デフュージョンインデックスとして発表を年2回行うものです。その事業が、令和2年3月の調査で25回目となり継続していることは、県民にとって有用なものとして、また身近なものとして定着していることと思います。また、この調査が全国で33都道府県の不動産鑑定士協会に広がったことは、その有用性が私どもの全国多くの士協会で認められたことであると思います。常に県民の視点に基づいて、県民とともに歩む姿勢が、県民に受け入れられていることであり嬉しい限りであります。

公益法人改革ですが、平成20年度から特別委員会を立ち上げ、情報収集等を行い、会員へ新制度のメリット、デメリット等の説明会を同年度3月末に行い、新しい年度での申請を視野に入れつつ、本会〔社日本不動産鑑定士協会〕と他士協会との協調体制を重視して活動した結果、内田前会長年度の平成21年12月に公益法人認可申請を行い、平成22年3月に移行認定を得て、平成22年4月1日に、公益法人として発足しました。県内では2番目の認可（2番目の認可は5法人同時期認可）で、本会を含めて他士協会では、初めてでありました。本会は、公益法人化を推奨していたので、都築先生（本会元副会長）に報告すると、“ご苦労様でした”と労いの言葉を頂いたことは、今も記憶の奥深くに残っています。



昨年夏、私たちの大先輩が他界された。

士協会の前身である部会、士会、公示・調査などの長を務められ、当業界に大きな大きなご功績を残された先生であった。

私は20代の頃、公示・調査は第三分科会（湖東湖北）に属していた。もちろん幹事は先生である。

当時、評価書は手書きで取引事例収集が仕事の90%を占める時代であった。

新米鑑定士の私を連れて湖北の集落地を回り、法務局で調べた買主の家への聞き込みに連れていただいた。

買主から買った土地の場所と値段を聞き出す的確な話術に感服した。

翌日も調査に行くことを約束したものの持ち合わせのない私に、良いところがあると多賀町の「SLパーク」まで予約いただいた。

真っ暗で心細い思いをしたが、SL機関車の寝台車に1,500円で泊まった。

当時は分科会の打ち上げがあり、エリア内にある「余呉湖荘」や「つづらお荘」などの公的施設に皆が集まった。

和気あいあいとした雰囲気の中、雄弁な先生の長い話に楽しく聞き入った。

とりわけ元証券マンの先生は株や金（キン）

の話がお好きであった。

「内田君、金はええよ、あんたもお金が貯まったら金を買いなさい。金はええよ」と何度も聞かされた。

確かに、金は40年前グラム2,500円程度だったが今は5,000円、先生の話に乗っておけばと今は後悔している。

しかしご承知の通り、危機に強いはずの金がコロナショックで異変を示した。

現下の金融資産の世界的大変動について、先生のご見解を聞けないのが誠に残念無念である。

先生は鑑定士会の初代会長を務められ、滋賀独自の事例収集の悉皆調査を進められた。

現士協会運営についても顧問として大所高所からご意見を賜ってきた。

私が会長当時も当時混乱を極めた新スキーム改善問題でよく電話で相談していた。

「事例は鑑定士の財産、事例集めはそのひとつひとつが鑑定」が先生の口癖であった。

私にとって、先生との触れ合いが大きな糧となった。士（サムライ）の何たるかを教えていただいた。

ありがとうございました。

改めて吉井平一先生のご冥福を心からお祈り申し上げます。



滋賀県不動産鑑定士協会 会員名簿



名前	名称	所在地	電話・FAX
芦川 直樹	(一財)日本不動産研究所 大津支所	〒520-0047 大津市浜大津1-1-3 朝日生命大津ビル4F	Tel:077-523-3298 Fax:077-523-3731
今井 康裕	栗東不動産総合鑑定	〒520-3047 栗東市手原1-9-47	Tel:077-535-1254 Fax:077-535-1255
上田 理子	しが不動産鑑定所	〒520-0803 大津市竜が丘13-11 琵琶湖ビル2F	Tel:077-510-0233 Fax:077-510-0252
内田 宏	内田不動産鑑定事務所	〒520-0044 大津市京町3-2-23	Tel:077-523-2710 Fax:077-526-0538
大住元 肇	㈱せいらん不動産鑑定事務所	〒520-0832 大津市栗津町7-21 シティコーポせいらん	Tel:077-533-5105 Fax:077-533-5106
小川 聡	㈱湖南不動産鑑定所	〒525-0059 草津市野路1-8-18 エルミナe.e.ビルディング11F	Tel:077-566-3932 Fax:077-566-3942
川崎 光彦	㈱川崎不動産鑑定事務所	〒520-3047 栗東市手原5-2-15 クレストコート305号	Tel:077-551-4453 Fax:077-551-4454
河原崎和夫	㈱かわらざき不動産鑑定事務所	〒520-2144 大津市大萱1-4-15 LICビルエルミナコート402号	Tel:077-547-4000 Fax:077-547-4001
黒田 充彦	つつみ不動産鑑定(株)	〒526-0015 長浜市神照町544-8	Tel:0749-50-3997 Fax:0749-50-3998
小西 靖則	(有)湖北鑑定	〒526-0056 長浜市朝日町31-7	Tel:0749-63-3498 Fax:0749-63-3524
齊藤 美絵	㈱新日本鑑定法人	〒520-0062 大津市大谷町27-13	Tel:077-525-2960 Fax:077-525-2961
阪口 義嗣	阪口不動産鑑定士事務所	〒520-2153 大津市一里山5-6-16	Tel:077-514-8018 Fax:077-514-8028
鈴木 道代	(有)鈴木事務所	〒520-0807 大津市松本1-4-20	Tel:077-523-4223 Fax:077-523-4223
高橋 靖展	(同)アルファー・win・ アプレイザーズ	〒520-0803 大津市竜が丘30-15-215	Tel:077-526-8173 Fax:077-526-8174
田中 勝	㈱田中勝不動産鑑定士事務所	〒523-0894 近江八幡市中村町24-18	Tel:0748-36-7888 Fax:0748-36-6330
谷 正登	㈱谷不動産鑑定事務所	〒525-0034 草津市草津3-13-67	Tel:077-567-6064 Fax:077-567-6104
玉瀧 光	あおばアプレイザル	〒520-0801 大津市におの浜2-2-5-1008	Tel:077-525-1310 Fax:077-525-1708
堤 義定	つつみ不動産鑑定(株)	〒526-0015 長浜市神照町544-8	Tel:0749-50-3997 Fax:0749-50-3998
西田 壮一	ニシダ(有)	〒524-0052 守山市大門町28-4	Tel:077-583-3883 Fax:077-581-1015
野崎 平	(有)野崎不動産鑑定事務所	〒520-1622 高島市今津町中沼1-5-17	Tel:0740-22-4588 Fax:0740-22-4586
橋長 文昭	(有)野崎不動産鑑定事務所	〒520-1622 高島市今津町中沼1-5-17	Tel:0740-22-4588 Fax:0740-22-4586



名 前	名 称	所在地	電話・FAX
初田 泰雄	(株)初田不動産鑑定事務所	〒520-0042 大津市島の関7-13-201	Tel:077-514-8575 Fax:077-514-8595
服部 直幸	(有)服部不動産鑑定事務所	〒520-0805 大津市石場8-8	Tel:077-525-3345 Fax:077-527-1834
浜崎 大祐	(株)浜崎総合鑑定地所	〒520-0002 大津市際川3-25-22	Tel:077-521-0210 Fax:077-558-8870
浜本 博志	(株)アセツツ滋賀	〒520-0801 大津市におの浜3-3-1	Tel:077-525-7272 Fax:077-525-7282
林田 一三	(株)ハヤシダ事務所	〒520-0047 大津市浜大津3-2-4 TTビル2F	Tel:077-526-5200 Fax:077-526-5201
原田 康彦	(株)関西総合鑑定所 大津事務所	〒520-0044 大津市京町3-2-10 京町アークビル4F	Tel:077-525-5260 Fax:077-526-1791
福澤 成美	(株)コンソリユーション鑑定	〒523-0015 近江八幡市上田町1474番地	Tel:0748-37-6880 Fax:0748-29-3892
細見 正博	(株)関西総合鑑定所 大津事務所	〒520-0044 大津市京町3-2-10 京町アークビル4F	Tel:077-525-5260 Fax:077-526-1791
堀 義彰	不動産鑑定/オフィス堀	〒525-0054 草津市東矢倉2-28-4	Tel:077-565-6367 Fax:077-532-6130
前田 基良	鳩不動産鑑定	〒520-2331 野洲市小篠原2101-2 風異音素テナント4B	Tel:077-516-8907 Fax:077-516-7541
眞下 貴之	マシモ不動産鑑定所	〒520-0013 大津市勤学2-6-7-106号室	Tel:077-572-6385 Fax:077-526-6082
三宅 純也	三宅不動産鑑定事務所	〒525-0037 草津市西大路町4-32 クサツウエストロイヤルタワー1203	Tel:077-575-2940 Fax:077-567-0665
村上 公	むらかみ不動産鑑定士事務所	〒525-0059 草津市野路1丁目15-15 ローレルコート704	Tel:077-584-4080 Fax:077-584-4070
村木 康弘	(有)村木アセット・ コンサルタンツ	〒520-0834 大津市御殿浜19-10	Tel:077-531-0666 Fax:077-531-0660
目片 匡	(株)目片不動産鑑定所	〒520-0843 大津市北大路2-10-16	Tel:077-507-7165 Fax:077-507-7405
桃瀬 公成	第一不動産鑑定所	〒522-0074 彦根市大東町13-1 上野第2ビル	Tel:0749-24-1803 Fax:0749-26-4618
山内 敏彰	(株)山内不動産鑑定所	〒525-0034 草津市草津3-13-53	Tel:077-565-8595 Fax:077-565-9455
山崎 琢磨	(株)あさひ鑑定評価研究所	〒520-0051 大津市梅林1-4-15 滋賀県教育会館2階	Tel:077-522-3880 Fax:077-522-3990
山下 太郎	(株)山下税務不動産鑑定	〒520-0801 大津市におの浜1-1-57-506	Tel:077-535-4407 Fax:077-535-4407
山中由美子	ヤマナカ不動産鑑定所	〒522-0038 彦根市西沼波町206-17	Tel:0749-23-7655 Fax:0749-20-2187
吉田 尚	吉田不動産鑑定事務所	〒520-0105 大津市下阪本2-10-5	Tel:077-515-1046 Fax:077-507-8808

令和元年度 公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 組織編成表

令和元年7月11日現在

総会						
理事会	代表理事/会長	浜本 博志				
	業務執行理事/副会長	高橋 靖展				
	業務執行理事/副会長	浜崎 大祐				
	業務執行理事/専務理事	上田 理子				
	理事	芦川 直樹				
	理事	今井 康裕				
	理事	堤 義定				
	理事	堀 義彰				
	理事	村木 康弘				
	理事	桃瀬 公成				
	監事	内田 宏				
監事	初田 泰雄					
総務財務委員会 業務執行理事：浜崎 大祐	委員長・理事	総務副委員長	財務副委員長	委員	委員	委員
	浜崎 大祐	眞下 貴之	吉田 尚	服部 直幸	原田 康彦	山中 由美子
資料安全活用委員会 業務執行理事：上田 理子	委員長・理事	副委員長	委員			
	桃瀬 公成	玉瀧 光	阪口 義嗣			
調査研究委員会 業務執行理事：高橋 靖展	委員長・理事	副委員長	委員	委員	委員	
	芦川 直樹	齊藤 美絵	小川 聡	小西 靖則	目片 匡	
研修指導委員会 業務執行理事：浜崎 大祐	委員長・理事	副委員長	委員	委員	委員	
	今井 康裕	川崎 光彦	福澤 成実	山崎 琢磨	山下 太郎	
社会事業委員会 業務執行理事：浜崎 大祐	委員長・理事	副委員長	委員	委員	委員	
	堀 義彰	橋長 文昭	河原崎 和夫	鈴木 道代	谷 正登	
公的土地評価委員会 業務執行理事：浜本 博志	委員長・理事	副委員長	委員	委員	委員	
	上田 理子	高橋 靖展	園田 淳史	三宅 純也	大住 元肇	
綱紀委員会 業務執行理事：浜本 博志	委員長	副委員長				
	田中 勝	浜本 博志				
新規事業特別委員会 業務執行理事：浜本 博志	委員長・理事	副委員長	委員	委員	委員	委員
	堤 義定	村上 公	黒田 充彦	西田 壮一	野崎 平	細見 正博
広報特別委員会 業務執行理事：上田 理子	委員長・理事	副委員長	委員			
	村木 康弘	林田 一三	前田 基良			
特別会員<定款第7条(2)>	石原 敬	山極 元信	才脇 芳昭	松井 義明	吉井 平一	委員 山内 敏彰

【近畿不動産鑑定士協会連合会（近畿会）】

役員	担当者	委員会名	担当者	委員会名	担当者
副会長/幹事	浜本 博志	公的評価	高橋 靖展	業務適正化	桃瀬 公成
幹事	浜崎 大祐	調査研究	芦川 直樹	住宅ファイル制度	村木 康弘
監事	田中 勝	渉外広報	林田 一三	住宅ファイル制度	西田 壮一
危機管理対応/委員長	内田 宏	親 睦	今井 康裕	空家・所有者不明 土地対策検討	堤 義定
総務財務	浜崎 大祐	危機管理対応	河原崎 和夫	(一社)近畿不動産活性 化協議会実行委員長	村木 康弘

【公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会（本部）】

役員	担当者	委員会名	担当者	委員会名	担当者
常務理事	村木 康弘	企画	浜本 博志	地価調査委員会 開発法小委員会	芦川 直樹
理事	浜本 博志	住宅ファイル制度・ 建物評価推進特別/委員長	村木 康弘		
代議員	野崎 平	情報システム推進	村木 康弘		

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。

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 定款

(目的)

第3条 協会は、県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献することを使命とし、不動産鑑定士等の品位の保持及び資質の向上ならびに不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図ることにより、不動産鑑定評価制度の発展と土地基本法の理念に則った公的土地評価を初めとする土地等の適正な価格の形成に資することを目的とする。

(事業)

第4条 協会は、前条の目的を達成するために、次に掲げる事業を行う。

- (1) 不動産鑑定士などに対する技術向上のための研修会の開催、不動産鑑定評価の改善等に資する調査研究及び分析事業
- (2) 県民に対する研修会の開催、刊行物の発行などによる不動産鑑定評価制度の普及啓発事業
- (3) 不動産に関する無料相談などに関する事業
- (4) 国が行う地価公示における価格均衡実現のための分科会運営支援事業
- (5) 滋賀県が行う地価調査における価格均衡実現のための分科会運営支援事業
- (6) 滋賀県内市町が行う固定資産評価に関する価格均衡実現のための組織運営事業
- (7) 国税庁が行う相続税評価に関する価格均衡実現のための組織運営支援事業
- (8) 国が行う不動産取引価格情報提供制度への支援事業
- (9) 不動産鑑定評価に関する取引事例等の資料提供事業
- (10) その他協会の目的を達成するために必要な事業

編集後記

世界的な新型コロナウイルスの流行により、緊急事態宣言が発令され、感染拡大防止のため「ステイホーム」が合言葉となり、全国的な外出自粛となりました。今回のコロナ禍は観光業や飲食業界を中心に日本経済へ大きな打撃を与えています。他方、在宅ワークが定着し、テレワークやzoom会議など、「新しい生活様式」という言葉とともに、生活スタイルに大きな変化が起きています。我々不動産鑑定士もこの激流とも取れる令和二年の時代の流れに戸惑いは感じてはいますが、鑑定業界はこれまで、リーマンショックやバブル崩壊などの大きな出来事を経験し、そこから学んだことも多くあり、これらの経験を生かして、可能な限り復興に向けての土地政策へ寄与していきたいと思っております。偶然にもVol.2では、当協会が昨年行った「防災・減災に関するシンポジウム」についてご紹介しており、本稿では「孫氏・謀攻」より“彼を知り己を知れば百戦危うからず”という言葉が引用され、防災についても相手を知り尽くすことから防災がスタートすると説明があったと記載しております。また、このシンポジウム

では集落に古くから居住する「先人」の防災に対する意識が高く、災害に対する知識も豊富であることから、防災のためには地域のコミュニティが重要であると述べています。この機会に会報誌を発行し記録に残すことは、過去の経験からコミュニティの重要性を改めて説き、将来へつなげる架け橋になると言えます。我々不動産鑑定士協会は、これまでの経験を活かしコミュニティとしての機能を発揮して、「アフターコロナ」から平穏な生活を取り戻すことに尽力したく思います。この大変な状況の中、編集にご協力いただきました公益社団法人不動産鑑定士協会の会員の皆様、事務局の皆様、本当にありがとうございました。来年こそは総会で冊子をお渡しできることを願っています。

(編集担当：前田基良)

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会 広報委員会
委員長 村木 康弘
副委員長 林田 一三
編集担当 前田 基良 (文責)

滋賀県で生まれた歴史上の要人

歴史上の有名人で、名前は知っているけど滋賀出身だったの〜って方々を挙げてみました。

継体天皇／第26代（450～531年）現在の高島市安曇川付近生まれ。58歳で天皇に即位。滋賀県生まれの天皇はこれの方だけ。推古天皇のお祖父さま。

小野妹子（生没年不詳、飛鳥時代）現在の津市小野の豪族の家系に生まれた。607年聖徳太子により遣隋使として派遣される。後の大化改新の原動力になった。人名の最後に『子』と付けるのは古代では男女ともに見られる。ちなみに妹子は男性です。

伝教大師・最澄（767～822年）現在の津市坂本生まれ。天台宗の開祖であり、死後866年に清和天皇より伝教大師の贈り名が贈られた。

浅井長政（1545～1573年）現在の近江八幡市安土町に生まれた北近江の戦国大名。織田信長の妹（お市の方）を妻とし同盟を結び勢力を増すが、後に決裂し織田軍に負け小谷城にて29歳で自害。お市の方は戦国一の美女と言われている。

淀殿（1569～1615年）は現在の長浜市に生まれ。長政の娘、名前は茶々。1588年秀吉の側室になる。1615年、大坂夏の陣で息子の秀頼と共に自害。

石田三成（1560～1600年）は現在の長浜市石田町に生まれ。羽柴秀吉が長浜城主になったのを機に、秀吉に仕え重鎮にまで出世する。佐和山城主となる。1600年、関ヶ原の戦いに破れ41歳の時、京都六条河原で処刑される。

（記：広報委員 林田 一三）



お問い合わせは
こちらから



公益社団法人
滋賀県不動産鑑定士協会 事務局

住所：津市中央3丁目1-8 大阪第一生命ビル10階

TEL：077-526-1172 FAX：077-521-4406

<https://www.siga-area.net/>