



鑑定しが

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
委員会の動き この1年	2
「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結 滋賀県と公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会	6
米原市における自治体アセットマネジメント研究会の取組が、 令和7年度所有者不明土地等モデル事業に採択されました。 【自治体AM研究会】	8
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	10
こんなお仕事です 不動産鑑定士	11
滋賀県内の市町探訪地価ヒストリー	
Vol.9 全国に選ばれた住みたい街 守山市	12
公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会年表	14
追悼 帰る旅 ～わが敬愛する河原崎和夫先生～	16
第39回不動産鑑定士シンポジウム ～第3回不動産鑑定士災害シンポジウム～	18
滋賀県不動産鑑定士協会 会員名簿	20
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	22
滋賀のトリビア Vol.5	
三方よしの精神で走る近江鉄道から学ぶ商いの本質	23
編集後記	24



ご挨拶

～ 見えない所でお支えしています ～

当協会は、「原点に立ち返る」「社会との関係性を問う」「十年後の業界像を描く」を協会運営の三本柱として掲げて活動してきております。

◇原点に立ち返る

不動産鑑定士とは何者か。不動産は二つと同じものがなく、上場株式のような公開市場を保ち得ません。だからこそ、市場に代わって不動産の価値を「鑑み、定める」制度が設けられており、私たち不動産鑑定士は、鑑定評価という極めて公共性の高い役割を担っています。その本質は、行政機能の一端というべきものです。信頼ある鑑定評価を行うため、私たちは普段から全国津々浦々の不動産取引の現場を踏査し、地域の変遷を見つめ、情報の蓄積に務めています。全国を網羅するこの専門家ネットワークこそが、日本の経済社会を下支える基盤です。故に、土地基本法の基本方針には「鑑定評価の専門家の存在が国家のインフラ」とであると記されています。

◇社会との関係性を問う

私たちは、不動産鑑定評価制度と公的評価制度の両輪で、日本社会をお支えしてきました。ところが、普段一般の方々と接する機会は、他の資格者の方と比べると圧倒的に少なく、その内容を十分に世の中に周知できているとは言いがたいのが実情です。よって、会員一人ひとりが「広報担当」の意識を持って社会と接することが肝要だと思います。近年、無料相談会での相談内容がより深化し、「不動産の困りごとは鑑定士へ」という認識が徐々に高まってきました。また、滋賀大学・滋賀短期大学での講義も9年目を迎え、講師の実体験に基づいた「不動産のいろは」を伝える活動は、大学並びに学生のみならずから高い評価を頂いております。また、令和6年能登半島地震では、全国から延べ1,500名超、滋賀からも11名の会員が被災地の住家被害認定調査等の支援に駆けつけました。これを受け、令和7年8月には、滋賀県と災害時応援

協定を締結しました。今後は県内自治体職員の方に向けた研修を継続開催してまいります。

◇十年後の業界像を描く

政府の骨太方針に「不動産鑑定業の担い手確保」が記されて数年経ちます。その間の各方面の取り組みが奏功し、令和7年度の試験受験者が前年の3割増となりました。これに安堵することなく、次代を担う若者が、不動産鑑定の仕事に魅力を感じ、希望を抱いて輪に入ってきてくれる環境を整備したいものです。一つの鍵を握るのが、テクノロジーとの共生です。AIは目覚ましい進化を遂げています。データ収集や定型的な分析など、AIが優れている部分は大胆に任せ、業務の効率化を図り、人間にしかできない判断や相談者に寄り添う役割に注力する。そうすることで、十年後には今よりもさらに上質で魅力的な業界にしていきたいと思えます。

原点に立ち返り、国家のインフラであることの誇りを持って役割を果たすこと。社会との関係性を問い、信頼の架け橋たる自負のもと業務に当たること。十年後のより良い業界像を描きつつ、技術と感性の融合を図ること。そして、平時においても、有事においても、社会に不可欠な存在であり続けること。この冊子の表題である、「鑑定しが～見えないところでお支えしています～」の通り、私たちはこれからも影ながら「不動産鑑定士だからこそできる役割」を追求し、会員一丸となって地域社会に貢献してまいります。

今後とも変わらぬご支援とご協力をお願い申し上げます。

令和8年6月

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会
会長 村木 康弘

委員会の動き この1年

2025.4－2026.3

令和7年度 主な活動状況



総務財務委員会

7年度総務財務委員長 吉田 尚

1. 事務局管理、運営
2. 労務管理
3. 理事会の運営
4. 諸規定・規則等の整備
5. 会員親睦事業
総会懇親会、協会忘年会の開催
6. 総会の開催
7. 会員の異動管理
8. 会計管理
9. 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づく、定期報告や申請・届出の提出

資料安全活用委員会

7年度資料安全活用委員長 浜崎 大祐

1. REA-Jirei及び新スキームへの対応
2. コンプライアンス（法令順守）に関する事項
3. 個人情報保護法への対応
4. 地価案内図冊子・地価マップ作成と販売
5. 土協会地図システム（P-MAP）ほか会員向け情報サービスの提供

調査研究委員会

7年度調査研究委員長 玉瀧 光

1. 地価調査等集計分析業務
2. 滋賀県不動産市況DI調査

公的土地評価委員会

7年度公的土地評価委員長 山崎 琢磨

1. 県土地評価協議会を中心とした実施体制の堅持と内容の充実
2. 令和7年固定資産時点修正業務
3. 令和9年固定資産評価替業務
4. 地価調査事業の契約管理
5. 公的評価の会員向けフォロー

広報委員会

7年度広報委員長 三宅 純也

1. 内部向け情報共有
2. 外部向け情報発信
ホームページの改修



1. 会員向け研修の開催（企画・運営、共催も含む）
2. 自己研鑽研修の勧奨と取り纏め
3. 単位取得の促進
4. 隣接士業等との共同研究、親睦等
5. 研修指導委員会規程の見直し



＜会員向け研修の開催＞

開催日	テーマ	講師	会場
令和7年4月18日	不動産鑑定の業務変革“ドローンDX” ～空撮実査体験編～	不動産鑑定ネットワークサービス株式会社 不動産鑑定士 新見憲一郎 氏 実査担当操縦士：株式会社アセツ滋賀 不動産鑑定士 浜本博志 会員	ピアザ淡海
令和7年5月13日	農地法改正と不動産鑑定評価の関連性	有限会社野崎不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 野崎 平 会員	ピアザ淡海
令和7年8月20日	災害時住家被害認定調査等に関する協定 締結に伴う平素の準備と発災時の鑑定士の 対応について	日本不動産鑑定士協会連合会 災害対策支援委員長 佐藤麗司朗 氏	オンライン (Zoom)
令和7年9月30日	国税におけるマンション評価の改正内容と 改正に至った背景	株式会社山下不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 山下太郎 会員	オンライン (Zoom)
令和7年12月5日	固定資産評価研究会 税務課研修	合同会社アルファ・WIN・ アブレイザーズ 不動産鑑定士 高橋靖展 会員	ピアザ淡海
令和7年10月20日 令和7年12月1日 令和7年12月22日	資料取扱い研修	株式会社浜崎総合鑑定地所 不動産鑑定士 浜崎大祐 会員	ピアザ淡海
令和8年2月5日	令和7年度滋賀六士会研修会 第1部「税制改正大綱について」 第2部「共同親権について」	第1部 税理士 田井尊之 氏 第2部 弁護士 小山英則 氏 共催団体：滋賀六士会（弁護士会、司法書士会、税理士会、 公認会計士会、社労士会、不動産鑑定士協会）	クサツエストピア ホテル
令和8年3月18日	外国人の住居確保問題について	滋賀県商工観光労働部 労働雇用政策課 担当者 共催団体：滋賀県、 滋賀県不動産関係団体人権啓発推進連絡会議	ピアザ淡海

不動産鑑定士資格説明会を開催

令和7年12月18日 滋賀大学 彦根キャンパス



不動産鑑定士 資格説明会

日時：12月18日（木）第5限
場所：第2講義室(校舎棟1階)
対象：全学年
内容：不動産鑑定士とは？
年収・将来性・キャリアの魅力
大学生から目指すメリット
試験制度と最短合格プラン
実際の鑑定評価の仕事紹介
質疑応答

参加希望者はSUCCESSの各種登録講座「から申込みください」
公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会
<http://www.kiga.or.jp>

1. 無料相談会の開催
2. 無料相談会の広報

令和7年無料相談会実績

行事名	協会無料相談会	大津市民相談	不動産鑑定の日	土地月間・大津	土地月間・米原	高島市無料相談	
会 場	士協会事務局	明日都浜大津	コラボしが21	コラボしが21	米原市役所	高島市観光物産プラザ	
開催日	毎月第3水曜	毎月第4木曜	2025/4/5	2025/10/4	2025/10/21	2026/2/7	
時 間	13:30~16:30	13:00~16:00	10:00~16:00	10:00~15:30	10:00~15:00	10:00~15:00	
回 数	10	12	1	1	1	1	計26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	土地月間・大津	土地月間・米原	高島市無料相談	合 計
I. 価 格	47	40	14	3	1	13	118
a. 水 準	23	18	11	3	1	8	64
b. 売買交換	1					1	2
c. 鑑定評価	23	19				4	46
d. そ の 他		3	3				6
II. 賃貸借 (a+b)	20	4	12	0	0	5	41
a. 賃 料	19	1	8	0	0	4	32
①地 代	(7)	(1)	(3)			(2)	(13)
②家 賃	(9)		(3)				(12)
③その他	(3)		(2)			(2)	(7)
b. 権利関係	1	3	4	0	0	1	9
①借地権割合		(1)				(1)	(2)
②更新料・ 名義書替料等			(2)				(2)
③立退料			(1)				(1)
④その他	(1)	(2)	(1)				(4)
III. 税 務	17	30	20	5	2	12	86
a. 売 買	9	22	7	1	1	11	51
b. 交 換							0
c. 相 続	6	8	9	3	1		27
d. そ の 他	2		4	1		1	8
IV. 有効利用	4	15	3	2	1	2	27
a. 有効利用	4	10	2	2	1	2	21
b. そ の 他		5	1				6
V. そ の 他	3	16	11	2	0	1	33
a. 道 路	1	1					2
b. 相 隣	1	3	1				5
c. 登 記		1	3				4
d. 資金相談			1				1
e. 補 償		1					1
f. そ の 他	1	10	6	2		1	20
売却について							0
相談件数合計	91	105	60	12	4	33	305
人 数	29	34	21	4	1	14	103

1. 大学寄付講座の適切かつ円滑な運営と大学からの要望への対応
2. 不動産業者の査定書が裁判、調停に目的外利用されている現状を調査し類似業務防止への注意喚起
3. 自然災害債務整理ガイドラインに基づく登録支援専門家の拡充と評価活動の推進

1. 滋賀大学経済学部 ファイナンス特殊講義

「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

受講者数：252名

回数	開催日	講義内容	担当
1	令和7年 4月10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
2	4月17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
3	4月24日(木)	不動産は誰のもの？ ～所有権、借地借家、所有者不明土地～	福澤 成実
4	5月1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）	初田 敬亮
5	5月8日(木)	不動産登記 ～不動産にも歴史あり～（不動産登記法、登記の見方）	北川 良彦
6	5月15日(土)	オンラインで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
7	5月22日(木)	賃貸マンション・テナントビルの評価 ～賃貸収入と利回り～（収益還元法、賃料の実態）	三宅 純也
8	5月29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
9	6月5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
10	6月12日(木)	分譲住宅の成り立ち ～不動産開発～（戸建て分譲価格の値付けなど）	眞下 貴之
11	6月19日(木)	データで読む分譲マンション ～現在の分譲マンション市況～	村上 公
12	6月26日(木)	農地利用の現実 ～農地法、農地所有適格法人、参入企業など～	野崎 平
13	7月3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
14	7月10日(木)	自然災害と不動産鑑定士 ～能登での不動産鑑定士の奮闘～	今井 康裕
15	7月17日(木)	だから不動産は面白い！ ～これまでの講義を踏まえ明日の不動産市場を考える～	村木 康弘

2. 滋賀短期大学 ビジネスコミュニケーション学科

受講者数：74名

開催日	講義内容	担当
令和7年12月17日(水)	不動産について ～不動産学入門編ガイダンス	上田 理子



「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結 滋賀県と公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

令和7年8月20日、当協会は、滋賀県との間で、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定書」に調印致しました。本協定は、災害発生時における住家被害認定調査の迅速かつ的確な実施を目的としており、滋賀県内の被災者支援体制の強化に資するものです。本協定に基づき、当協会所属の不動産鑑定士が、滋賀県からの要請に応じて住家被害認定調査等の支援を行うことになり、各市町における災害対応の一助となるものと考えております。

【協定の内容】

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会は、災害発生時に滋賀県の要請に基づき、以下の支援を行う。

1. 災害に係る住家の被害認定基準運用指針（内閣府）に基づく調査方法や調査体制に係る技術的な助言
2. 市町が実施する住家の被害認定業務
3. 市町の職員を対象とする住家被害認定調査に関する研修の実施（平時において開催する研修等を含む）
4. その他県が必要と認める活動

【調印式の模様】



令和7年8月20日

「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」の締結に際しまして

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会
会長 村木 康弘

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会は、滋賀県内で活動する全ての不動産鑑定士、鑑定業者を会員とする、県内唯一の組織であり、前身の日本不動産鑑定協会滋賀部会の設立から数えて令和7年で丁度50周年を迎えます。

その間、滋賀県地価調査、固定資産税標準宅地の鑑定評価、公共用地取得の評価、滋賀県不動産市況DI調査等を通して、滋賀県および県内市町との信頼関係を築いて参りました。長年にわたるご理解ご協力に対し、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

不動産鑑定士は、売買・賃貸借、担保、相続・贈与、現物出資、不良債権処理、減損会計、時価開示、不動産証券化等における鑑定評価をはじめ、土地区画整理事業、再開発事業における評価やコンサルティングまで、大変幅広い分野で活動しております。不動産の価値判断ができる専門家・実務家である不動産鑑定士は、固定資産税や相続税路線価等課税の基礎となる評価で、国民生活や経済活動に直結しており、今日の経済社会において欠くことのできない制度インフラとなっております。

加えて、当士協会では、不動産に関する無料相談会の開催や、県内の大学での不動産学講座の開講等、県民のみなさまに対する相談の場や学びの場を提供してきております。

これら普段の活動とは別に、不動産鑑定士は、災害発生時には、住家被害認定調査をはじめとする被災地での支援活動を行っております。

平成28年熊本地震における南阿蘇村での支援活動を皮切りに、頻発する地震や豪雨の被災地に赴き支援を行って参りました。令和6年1月の能登半島地震では、珠洲市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町、輪島市の6市町に対して、全国の不動産鑑定士延べ1,564人が現地に入り、約5ヶ月にわたる支援活動を行いました。当協会からも11名の会員が延べ約40日に渡り現地入りして支援にあたりました。

令和6年12月には、内閣府と我々の上部団体である公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の間で、「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定」が締結されました。

このような経緯を踏まえ、本日、滋賀県と当協会の間で、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結するに至りました。

今後は、県との更なる協力のもと、事前防災として自治体職員向けの調査実施手法に関する研修会を開催して参ります。また、災害時には自治体からの要請に応じ、滋賀県の不動産鑑定士並びに全国の不動産鑑定士の応援を求め、調査実施体制に対する助言、現場職員向け研修会の開催、専門家としての住民説明並びに住家被害認定調査の協力を行い、調査の迅速化・効率化に努めて参ります。

折しも今年は阪神・淡路大震災から30年の節目です。9月1日の防災の日を前に本協定を締結しましたことの意義を噛みしめ、普段からの備えと、万一の際に向けた予行を怠ることなく、「平時はもとより有事にも役立つ専門家」として、不動産鑑定士の役割を果たしていく所存です。引き続きのご理解、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

感謝



米原市における自治体アセットマネジメント研究会の取組が、令和7年度所有者不明土地等モデル事業に採択されました。

【自治体AM研究会】

当士協会では令和5年度から滋賀大学（経済学部横山幸司教授）と共に「自治体アセットマネジメント研究会」を立ち上げ、県内市町のご協力も得ながら、自治体が抱える公有不動産に関する課題の抽出とその解決にあたり、不動産鑑定士が如何に寄与できるかについて研究を進めて参りました。

令和5年12月に、自治体が所有する土地建物のマネジメント（維持管理と活用判断並びに利活用の実践）のあるべき方向性を示し、自治体が制定すべき条例の骨子となる事項を整理し、「自治体アセットマネジメント方針の創設について」をとりまとめ、県内外の自治体担当者に向けて発表を行いました。その後、県内の複数市から共同研究の要請があり、令和6年度に同研究会と米原市とで協定を交わし、同市の保有不動産について現場に入って職員さんと一緒に研究を進めてきました。具体には市有不動産のデータ提供を受け、GISに展開し、保有資産のカルテを作成し、重要度の判定を行いました。また緊急性の高い2物件につき、利活用策の検討とサポートを行いました。

従来、不動産鑑定士と自治体との関りは、売却の意思決定が行われた後で鑑定評価の依頼を受ける際に限られていました。もちろん事前の相談はありますが、鑑定評価の前裁きの関わりに留まっていたように思います。不動産鑑定評価は、対象不動産の確定確認に始まり地域分析・個別分析・最有効使用の判定・各種方式の適用と価格の三面性からの評価額の決定といった手順を踏みますが、この各段階の専門技術や判断は、市町における資産の利活用判断の場面で活かせると捉えています。共同研究の場では、公有不動産のアセットマネジメント（維持管理・修繕・利活用等）の課題抽出や不動産鑑定士が如何に役立てるかについて、実際に市の現場に入って職員さんと一緒に検討を重ねています。

令和7年度には、この取り組みが国交省の所有者不明土地等対策モデル事業に採択され、議会でも市の事業として承認されました。これは、総務省所管の公会計や公共施設等総合管理計画と国交省所管のPREや所有者不明土地等対策の結節点となる取り組みであると認知されたもので、自治体を起点とする所有者不明土地等対策のモデルとして期待されています。



研究会の様子 ハイブリットで開催 於滋賀大学



自治体の職員さんと共に現場で議論 於米原市役所

自治体アセットマネジメント研究会の概要

◆自治体アセットマネジメントとは

公的不動産の適正な維持管理と利活用の実践

【産学官共同研究 自治体アセットマネジメント研究会】

◆参加団体：

滋賀大学（社会連携センター長 横山幸司教授）
 県内市町（米原市と協定締結、発表会には全市町が参加）
 アジア航測株式会社
 公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

◆研究テーマ：

公有不動産のアセットマネジメント（維持・管理・利活用・売却等）

について検討し、現場の意思決定を早め、実践するための方策を具体化すること。

- ・保有不動産の棚卸と情報管理
- ・庁内で検討や意思決定を迅速に行う仕組み作り
- ・アセットマネジメント方針の策定
- ・具体事案による実証

◆基本認識

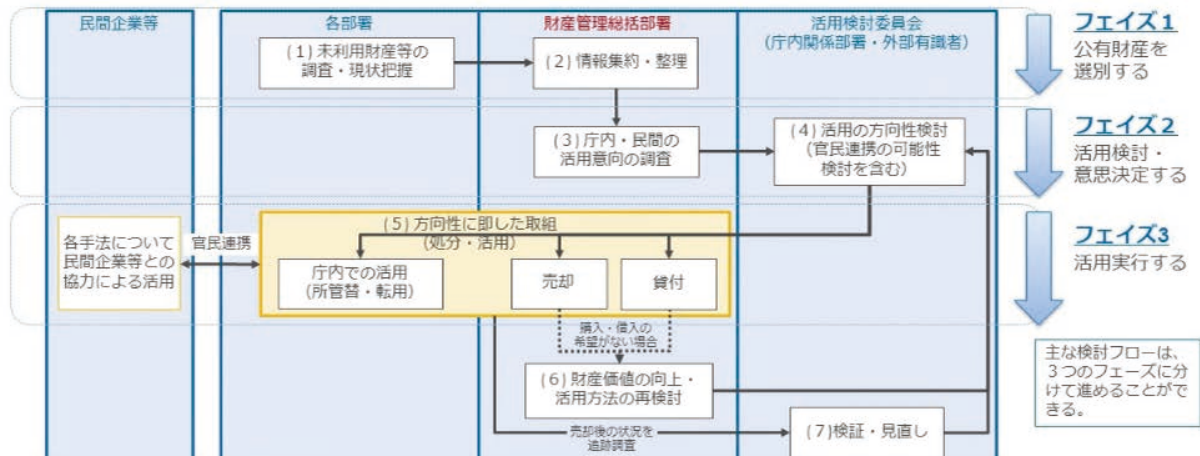
- 人口減、提供するサービスの変化で、施設の統廃合が避けられず、自治体の遊休不動産は増えていく。
- 不動産（土地・建物等）の維持管理・利活用判断とその実践には市場性の把握・最有効使用判定・活用や売却に関する専門知識が必要
- 職員さんが短期で異動、不動産に関する専門性を有する職員の不在、ノウハウの蓄積が難しい

◆対応策の提案

- 公的不動産の適正な維持管理と利活用の実践のための方策を確立する。
- 保有不動産の全容把握と個別不動産の維持管理利活用方針を策定する（物件カルテの作成と定期的見直し）。
- 専門家を交え、継続的実践的に維持管理を行う仕組みを確立する。
- 庁内ルール化（規定や条例）



研究成果物「自治体アセットマネジメント方針の創設について（提言）」の抜粋
 3つのフェーズと7つの場面に分け、具体的方策を定めるべく現場で試行中





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

(滋賀県土地評価協議会でのバランス検討資料提供や各種指標の検討)

公的土地評価委員長

山崎 琢磨

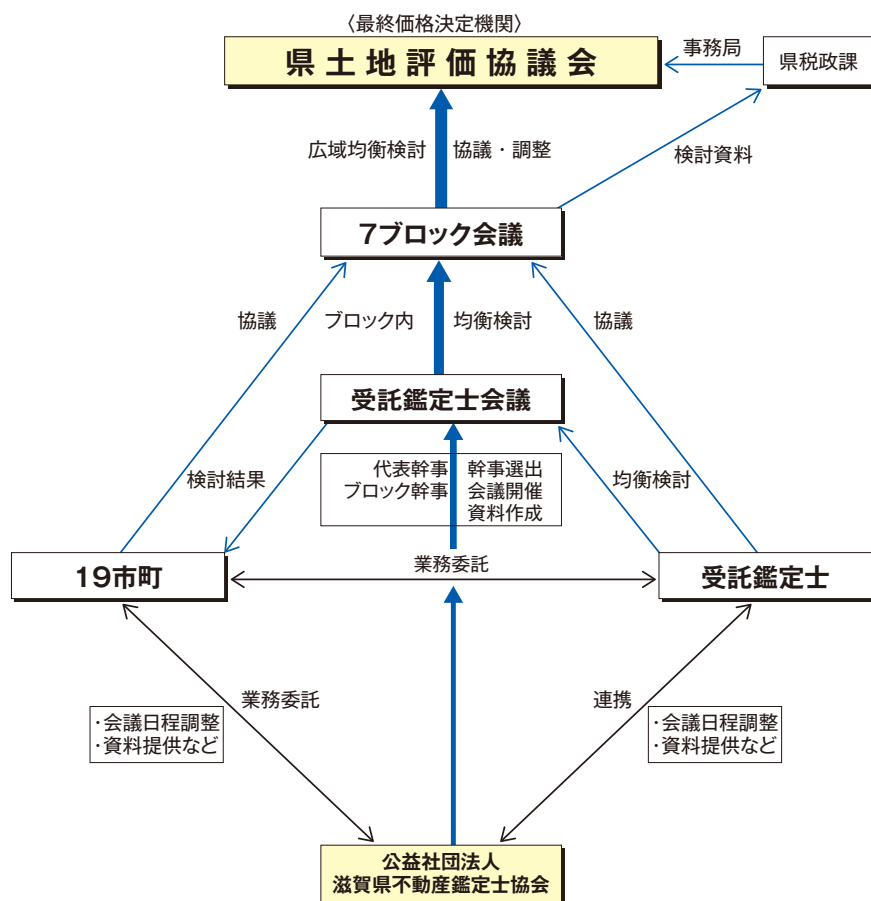
不動産は二つと同じものがなく株式市場のような誰もが時価を知りうる市場を持つことができないので、不動産の時価を示す機能として不動産の鑑定評価があります。今日では不動産の課税や取得・交換のために時価を把握する必要がある際にいろいろな場面で不動産の鑑定評価が用いられています。

固定資産税評価は地方税法第341条5号で「適正な時価」と規定されており、他の公的土地評価¹⁾との均衡並びに面的な均衡を図りながら短時間で多数の地点を適正に評価することが求

められます。そこで、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会では、固定資産税評価の特質を踏まえて、滋賀県土地評価協議会並びにその構成機関である県内7つのブロック会議及び県内19市町と評価担当鑑定士を支援・補佐する体制を取っています。

また、市町税務担当者向けの研修会を開催し、円滑かつ適切な税務業務の一助となるべく、情報提供や市町間の意見交換の場を設けています。

その評価体制は以下のとおり。



滋賀県土地評価協議会は、固定資産税の土地評価の全県的な均衡化・適正化に資するため、鑑定評価額の均衡や公的评价との均衡を図ると共に市町担当者と評価人の意見交換を図る場です。公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会は、検討や情報交換の場を設営すると共に時系列・地域別・用途別の比較検討資料を作成し、固定資産税土地評価の全県的な均衡化・適正化を支援しています。

1) 地価公示、都道府県地価調査、国税評価（いわゆる路線価）、固定資産税評価の4つを「公的评价」と呼びます。公的评价は、地価公示・地価調査が時価を示し、国税評価はその8割、固定資産税評価は7割で均衡を保つことが求められています。

／ 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。

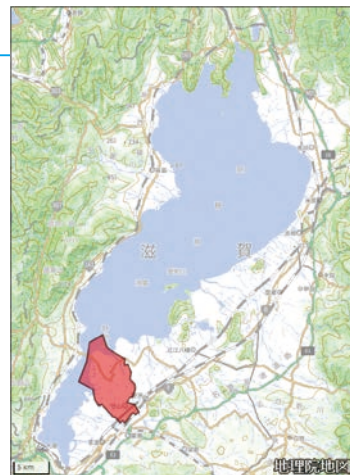




1. 守山市の概要



守山市は琵琶湖の南東部、野洲川の沖積平野に位置し、古くから中山道の宿場町として発展してきた地域です。守山村は明治37年に町制を施行し、その後、昭和16年・同30年・同32年に周辺村との合併を経て、現在の区域（55.73km²）が形成されました。昭和45年には現在の市制を施行しました。市域南部にはJR東海道本線が東西に走り、「守山」駅が都市の玄関口として機能しています。また、路線バスでは同駅前がターミナルとなり、近江バスが市内および周辺市町へ運行しており、地域交通の基盤となっています。守山市は京阪神方面への通勤圏に位置することから、早期よりベッドタウンとして発展してきました。近年では大規模工場の立地に伴い、職住近接型の住宅団地開発が進展しています。人口は令和7年6月末時点で85,974人（35,766世帯）となっています。



2. 全国的に評価される“住みたい街” 守山市

大東建託株式会社の「住みたい街（自治体）ランキング2025」では、守山市は全国4位（草津市・東京都23区・大津市に次ぐ順位）と高い評価を得た背景には以下の要素があります。

- ① 交通利便性（JR・主要幹線道路）
- ② 教育環境の充実（中高一貫校の開校）
- ③ 子育て支援政策（家庭的保育事業など、待機児童ゼロを目指す施策）

このように子育て世代を中心に暮らしやすさが、全国的に「住みたい街」として評価された理由として容易に想像できます。



3. 市民と行政が協働する「つなぐ守山」

「ほたる保護事業」に象徴されるように、市民と行政が協働して事業を推進する文化が広く根付いています。

市内で開催されるイベントは市民主体のものが多く、自治会加入率は95%と全国平均を大きく上回り、市民の街づくりへの関心の高さがうかがえます。



守山市北部の市立中州小学校では、毎冬校庭のもみの木にイルミネーションが飾られ、また点灯の際にはカウントダウンイベントが開催され、キッチンカーの出店や特別に設置された野外ステージでは音楽ライブなどが人々の目を楽しませています。



4. 歴史と産業の変遷

中山道の宿場町として栄えた歴史を持ち、現在も国道477号線や湖南幹線などの隣接市町に接続する主要幹線が整備され、県内の交通要所として機能しています。

近年はJR守山駅前に村田製作所の研究棟が建設されるなど、産業面でも新たな展開が見られます。



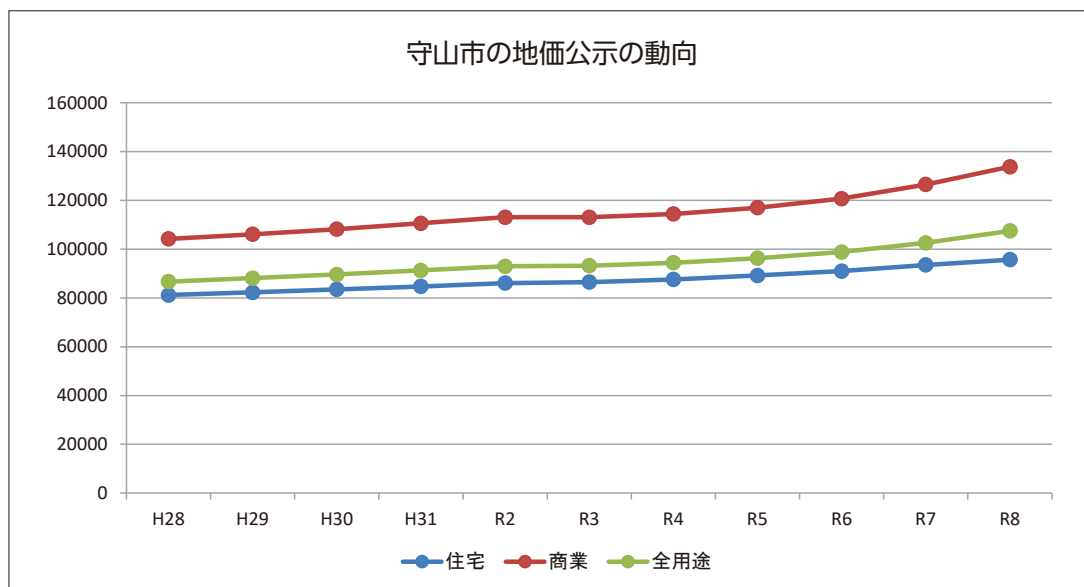
守山駅東側ロータリーに近接した
村田製作所ビル



旧中山道沿いの宿場町



令和8年地価公示における守山市の価格動向



守山市の地価はこの10年は堅調に推移しており、大津湖南地域を構成する一市として県内の地価をけん引しています。

住宅地については守山市独自の子育て政策や地区計画による住宅地供給の増加により堅調に推移しています。商業地についてはJR駅東側に村田製作所(株)のビルが建設され、また郊外の

路線商業地も、店舗の入替等がみられるものの低層店舗を中心に一定の繁華性が維持されており、引き合いは総じて高い。工業地については県内の工業地需要の増加により価格の上昇幅の拡大がみられ、全体として上昇幅が拡大傾向です。

(記：前田基良／写真：著者撮影)

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
2025年 (令和7年)	日本不動産鑑定連合会設立60周年	4月 滋賀大学経済学部寄付講座(8年目) 8月 災害時における住家被害認定調査等に関する協定締結式 8月 当協会が滋賀部会設立から50周年を迎える。 10月 米原市無料相談会初開催 12月 滋賀短期大学寄付講座(8年目)
2024年 (令和6年)		1月 滋賀短期大学寄付講座(6年目) 4月 滋賀大学経済学部寄付講座(7年目) 10月 第15回土地月間県民フォーラム(草津市) 10月 親睦旅行(三重県湯の山温泉) 11月 滋賀短期大学寄付講座(7年目)
2023年 (令和5年)		1月 滋賀短期大学寄付講座(5年目) 4月 滋賀大学経済学部寄付講座(6年目) 10月 親睦旅行(香川県高松市) 10月 第14回土地月間県民フォーラム(草津市)
2022年 (令和4年)		4月 滋賀大学経済学部寄付講座(5年目) 9月 第30回滋賀県DI調査公表 10月 第13回土地月間県民フォーラム(草津市)
2021年 (令和3年)	研修受講の義務化	4月 滋賀大学経済学部寄付講座(4年目) 10月 第12回土地月間県民フォーラム(草津市) 11月 滋賀短期大学寄付講座(4年目)
2020年 (令和2年)	- 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準改定 - 緊急時対応閲覧サポートシステム運用開始	4月 滋賀大学経済学部寄付講座(3年目) 4月 滋賀県不動産市況DI調査(コロナ禍臨時追加調査) 11月 滋賀短期大学寄付講座(3年目)
2019年 (平成31年)	- 地価公示評価書全面公開 - 地価公示制度50周年	4月 滋賀大学経済学部寄付講座(2年目) 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(大津市) 10月 第11回土地月間県民フォーラム(草津市) 11月 滋賀短期大学寄付講座(2年目)
2018年 (平成30年)	不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解の発出	4月 滋賀大学経済学部寄付講座開講 10月 第10回土地月間県民フォーラム(草津市) 10月 親睦旅行(埼玉県川越市) 10月 滋賀短期大学寄付講座開講
2017年 (平成29年)	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 四県連絡協議会(岐阜県岐阜市) 10月 第9回土地月間県民フォーラム(草津市)
2016年 (平成28年)		3月 親睦旅行(兵庫県有馬温泉) 10月 第8回土地月間県民フォーラム(草津市)
2015年 (平成27年)	- 不動産鑑定業将来ビジョン「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」(大津市) 9月 四県連絡協議会(大津市) 10月 第7回土地月間県民フォーラム(草津市)
2014年 (平成26年)	- 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 四県連絡協議会(三重県桑名市) 10月 第6回土地月間県民フォーラム開催(草津市)
2013年 (平成25年)	- 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 大津第一生命ビルへ 9月 四県連絡協議会(岐阜県岐阜市) 10月 第5回土地月間県民フォーラム(草津市)

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
2012年 (平成24年)	- 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」(大津市) 7月 びわ湖会議(大津市) 9月 第10回滋賀県DI調査公表 10月 第4回土地月間県民フォーラム(草津市) 11月 親睦旅行(長野県安曇野) 11月 四県連絡協議会(福井県)
2011年 (平成23年)	- 不動産の鑑定評価に関する法律改正 - 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) 10月 第3回土地月間県民フォーラム(草津市)
2010年 (平成22年)	- 不動産鑑定評価基準改正 依頼者、提出先、利害関係者等の確認 - 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 全国の鑑定士協会で最初に交易認定を受ける。 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) 10月 第2回土地月間県民フォーラム(草津市)
2009年 (平成21年)	国土交通省が契約方式見直し	10月 第1回土地月間県民フォーラム(草津市)
2008年 (平成20年)	- 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DI調査公表 8月 親睦旅行(岐阜県郡上八幡)
2007年 (平成19年)	不動産鑑定評価基準改正	2月 親睦旅行(韓国釜山)
2006年 (平成18年)	- 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 - 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(福井県芦原温泉)
2005年 (平成17年)	不動産鑑定士調停センター業務開始	2月 親睦旅行(香川県小豆島) 5月 事務局移転 大津市京町3丁目 滋賀会館へ
2004年 (平成16年)	- 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(山口県下関市)
2003年 (平成15年)	- 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(石川県片山津温泉)
2002年 (平成14年)	不動産鑑定評価基準改正	
2001年 (平成13年)	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
⋮		⋮
1995年 (平成7年)		2月 日本不動産鑑定協会滋賀部会20周年、 滋賀県不動産鑑定士会10周年式典(大津市) 2月 記念誌「かけはし」発行
1987年 (昭和62年)		10月 部会事務局移転 大津市京町四丁目安田生命ビルへ
1985年 (昭和60年)		日本不動産鑑定協会滋賀部会10周年式典 (大津市)
1984年 (昭和59年)		11月 日本不動産鑑定協会滋賀部会事務局設置 大津市梅林一丁目筒井ビル
1975年 (昭和50年)		8月 日本不動産鑑定協会滋賀部会設立
1965年 (昭和40年)	日本不動産鑑定協会設立 (会員数274名)	
1964年 (昭和39年)	第1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)	不動産の鑑定評価に関する法律公布	



帰る旅 ～わが敬愛する河原崎和夫先生～

齊藤 美絵

帰れるから
旅は楽しいのであり
旅の寂しさを楽しめるのも
わが家にいつかは戻れるからである
だから駅前のしょっからいラーメンがうまかったり
どこにもあるコケシの店をのぞいて
おみやげを探したりする

この旅は
自然へ帰る旅である
帰るところのある旅だから
楽しくなくてはならないのだ
もうじき土に戻れるのだ
おみやげを買わなくていいか
埴輪や明器のような副葬品を
(高見順「帰る旅」より抜粋)

「ちょっとおなかが痛いねん。」
何気ない会話の中でそう打ち明けられたのは、5年前の春のことであった。何人かの仲間うちで、次の飲み会はいつにするかとわいわい話していた時だ。

ええもん食べすぎでしょ～、いやいや仕事のしすぎでは？(笑)とまぜっかえす我々に、「ま、そのうちちゃんと診てもらおうわ」と軽口で返された笑顔で、今も鮮明に覚えている。

河原崎さんは私の兄弟子だ。徒弟制度が根強く残る当時の業界で、関西総合鑑定所の先輩であった。「よろしく願いいたします」と最敬礼する若輩27歳の私に「よろしく願いします」とにこやかに返して下さった。

会社は激務であった。当時金融機関の不良債権評価が山積みで、信じられない量の仕事があった。どうやってこの業務量をこなしたらよ



いのかと、途方に暮れて天を仰いだものである。

河原崎さんは大津事務所の所長で、私を含む後輩達の鑑定評価書のチェック、新人教育、スタッフ採用の人選、事務方との調整等全業務を統轄されていた。師匠たる細見先生の大きな右腕として、毎日獅子奮迅の働きぶりであられた。

一方でJC活動に精を出し、合唱団で歌い、作詞作曲までやってのける。ピアノを独学でマスターし、私の結婚式では自作の歌を弾き語りして下さいました。

この多才ぶり、人間力のデカさ、果てしなくみなぎるパワーはどこから湧いて出るのか。

なんと器の大きいことよ。心底たまげて、再び天を仰いだものである。

関西総合鑑定所時代の思い出は尽きない。

私の新婚時代は、連日早朝から日付が変わるまで会社にこもり、夫よりも河原崎さんと顔を合わせている時間の方が長かった。

全社一丸で取り組む大型案件のかかり初めに、「みんな、円陣組むで！」と促し、雄叫びを上げて皆を鼓舞されたこと(そう、彼は熱い男なのだ!)、1泊2日の大量実査&蟹カニ社員旅行で、蟹をこよなく愛する河原崎さんと酒を

酌み交わしたこと、ドバイからのご帰還を待ちわびて捻り出した渾身の一発ギャグ「ドバイは、どばいでした？」を華麗にスルーされたこと、深夜の残業中にゴキが出て退治してもらったこと……なんでもないような事が幸せだったと思う、本当にそうだ。

激務だけれど、楽しかった古巣の日々。いちから大事に育てていただいて、日々の業務ではたくさん助けていただいて、産休・育休中はフォローしていただいて、本当に感謝してもしきれない。

互いに独立した後も親交は続く。河原崎さんは社会事業委員会等で長らく理事として尽力され、また本会の危機管理委員会では、内田先生とともに全国の被災地で精力的に活動され、鑑定士協会の活動においても大活躍されていた。

とりわけ思い出深いのは、滋賀県任意売却再生支援センターの活動だ。

田中先生が創設され、歴代の滋賀県不動産鑑定士協会の会長のご賛同とご協力のもと、当初約20人あまりで発足、途中の人員再編成、内田先生への理事長後継を経て、8年間にわたり活動した。専門士業が関与し宅建業者と連携して公明正大に任意売却を推進するという新たな試みの中、専務理事として大いに手腕を発揮された。

あたたかく人懐こいお人柄、仕事へのとことん誠実で真摯な姿勢、地道な努力の労を惜しまぬ根性、何でも前向きに楽しもうとするポジティブシンキング、歌って踊れる鑑定士を自負される達者な芸……ぱっと思いつくだけでも、その魅力はとめどなく溢れてくる。人も仕事もおのずと集まってくるのもむべなるかな。

業務の合間にはセンターメンバーでしょっちゅう集まっては酒を飲み、歌い、時には旅行にも出かけた。「大人の部活」ともいえる楽しい時間。メンバーの絆はこうやって培われた。

思えば私の人生の大半に河原崎さんがおられた。関西総合鑑定所時代も独立してからも、常に彼は私の兄貴であり、先達であった。

先達は、帰る旅を大いに楽しめたであろうか。しょっからいラーメンを食べられたであろうか。たくさんのおみやげを手に帰途につかれたのであろうか。

受けた恩義の万分の一も恩返しできていない。ラーメンじゃないしょっからい味が胸の奥にこみ上げる。

5年後生存率が50%といわれる病で、4年半懸命に闘い、生き抜いて下さった。そのことに感謝し、受けたご恩は、違う人へ違う形で恩送りすることを誓いたい。

手元にはドバイみやげのショットグラス。
わが敬愛する、河原崎和夫先生へ。





第39回不動産鑑定士シンポジウム～第3回不動産鑑定士災害シンポジウム～

いま不動産の鑑定評価は「阪神淡路から30年 繋がる支援の輪」

令和7年9月12日、神戸メリケンパークオリエンタルホテルにおいて「不動産鑑定士シンポジウム」および「不動産鑑定士災害シンポジウム」が開催されました。今年は阪神淡路大震災から30年という節目の年でもあり、災害と不動産、そして私たち不動産鑑定士の役割について、多くの意見、見解が紹介され、全国から300名を超える不動産鑑定士が集まり、それぞれの講演で発表される内容に耳を傾けました。



第1部：【基調講演】「災害直後の神戸と現在の神戸」当時の映像を交えて

第1部では、報道関係者たる株式会社サンテレビジョン・プロデューサー井田氏による基調講演が行われました。震災直後の現場映像を交えて現場で実際に必要とされたもの、行政や住民の動き、そして取材を通じて目の当たりにした人々の心情など、リアルな証言が紹介されました。単なる数値やグラフ等だけではなく、災害対応の現場に立ち会った者だからこそのリアルな説得力があり、「いざという時に専門家としてどう動くべきか、一人の市民としてどう準備しておくか」という心構えの重要性を再認識させられる内容でした。

第2部：研究発表「繋がる支援の輪」災害への対応と備え

第2部では、兵庫県不動産鑑定士協会副会長櫻井氏から災害対応に向けた組織的な取組みについての報告がありました。災害発生時におけるマンパワーの確保に加え、活動を支える資金の確保や、連絡網・情報共有体制の在り方、窓

口の明確化といった運営面の重要性が論じられました。

また、実務的な観点からは、不動産鑑定士による住家被害認定支援や、被災者が二重ローンに陥ることを防ぐための「自然災害による被災者の債務整理ガイドライン」の運用が解説されました。さらに、災害時の鑑定評価業務において、取引事例の収集・整理などの鑑定評価の手順についての具体的例や、被災後の状況をどのように評価に反映するか、「災害格差率」の考え方やその運用方法について具体的な説明がありました。加えて、被災地における地価動向、液状化を伴う土地の動きなどがグラフを交えて紹介され、大変有益なお話を聞くことができました。

第3部：パネルディスカッション

第3部では、熊本地震、東日本大震災、そして昨年の能登半島地震の復興支援に携わった不動産鑑定士が7名登壇し、実際の被災地での支援活動の経験を共有しました。特に公的評価に関連して、価格時点の意義の再確認や災害発生後の価格判断についての概念の整理は重要な論点でした。実際に能登半島地震では令和6年

元日の夕刻に発生しており、地価公示の評価作業と重なったことや地価公示の価格時点が1月1日であることから、価格時点である1月1日のどの時間を基準とすべきか、また価格時点以後の被災状況をどのように判断するかについて、国土交通省の鑑定官との協議について、具体的な経緯が紹介されました。こうした議論は、今後同様の事態が生じた際の実務においても極めて参考になるものでした。



懇親会

シンポジウム終了後の懇親会では、全国から集まった不動産鑑定士が地域ごとの不動産市場の動向や日常業務について意見交換を行い、途中ゲームも交えながら和やかな雰囲気の中で交流が深まりました。実務上の情報共有に加えて、互いの地域性を知る機会や親睦を深める時間ともなり、非常に有意義な場となりました。

今回のシンポジウムを通じて改めて感じたのは、「災害は決して他人事ではない」ということです。滋賀県は比較的災害が少ない地域と言われていますが、花折断層に代表される活断層の存在、福井の原子力発電所の存在などを考え

ると、リスクが全くないとは言えません。災害は突発的に発生し、社会や市場経済の前提を一変させます。だからこそ、専門家として常に備え、発生直後に求められる役割を理解しておく必要があります。

実際に支援活動に参加された方々の声を聞くと、鑑定評価そのもの以上に「現場で動ける専門家がいる」ということ自体が社会の安心感につながるのだと感じました。今回の学びを胸に、私自身も万が一の際に専門職業家として対応できるよう、日頃から知識と心構えを整えておきたいと思います。

(文：前田基良、
写真撮影：前田基良、齊藤美絵)



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
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	〒520-0023 大津市茶が崎4-1-117	Tel: Fax:
小川 聡	(株)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5-1-12	Tel:077-551-4453 Fax:077-551-4454
北川 良彦	近八不動産鑑定	〒521-1311 近江八幡市安土町 下豊浦5079番地2	Tel:090-1481-8284 Fax:06-6396-3330
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	(株)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
鈴木 道代	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・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	(株)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	(株)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	(株)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
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
初田 敬亮	(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



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
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)アセッツ滋賀	〒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 成実	(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	(同)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	〒525-0032 草津市大路1-9-1 アトラスタワー草津1505	Tel:077-596-5753 Fax:077-596-5754
村上 公	むらかみ不動産鑑定士事務所	〒525-0059 草津市野路1-15-15-704	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
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1-15-30 林ビル本店3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8年4月現在

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。

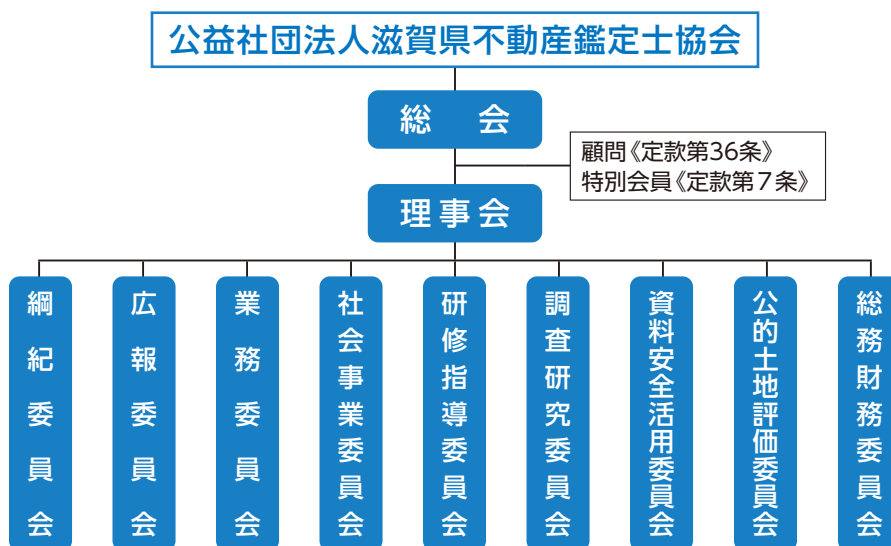
(事 業)

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) 滋賀県の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

組織編成



三方よしの精神で走る近江鉄道から学ぶ商いの本質

湖東地域から東近江地域を経由して甲賀市に至る近江鉄道は、滋賀の風景に溶け込みながら、1898年の創設から社名を一度も変更することなく、120年以上走り続けてきました。JRなどの主要鉄道のように、大都市を結ぶ幹線でもなく、また保津峡のトロッコ列車のような観光路線でもありません。その出発点は、近江商人が自らの商いを支えるために敷いた物流の鉄路が基礎でした。鉄道運営による利益の最大化よりも、止まらず使い続けられることを重視しました。

近江平野の南北を縦貫し、直線で各駅を結ぶような配置は、鉄道事業の土地取得費用を抑え、地域に密着した駅配置を実現しました。

また、赤字ローカル線と呼ばれながら現在まで廃線に至らないのは、鉄道事業単体に固執せず、その他の不動産事業等を組み合わせた事業構造を築き、短期的な損益に左右されない事業形態であることが大きな要因です。

地域と共に価値を積み重ねる姿勢は、不動産における「持続する価値」の考え方と重なっており、「ガチャコン」の愛称の元となった静かな走りは、不動産のあり方や事業経営の本質を今も語りかけているようです。



「不動産の“価値の決まり方”を漫画で学ぶ」鑑定士の視点や判断の流れを、
楽しく理解できるコンテンツ

ビジブル!

不動産鑑定事件簿

ちょっぴり怖くて、ほんのり甘い
ミステリアス 不動産エンターテインメント 誕生!!



<https://www.kanteishi-busibull.com/>

編集後記

本誌『鑑定しが』が創刊されたのは、まだコロナ禍前のことでした。当時は在宅勤務もオンライン会議も今ほど普及しておらず、街の景色も働き方も、どこか“前の時代”の空気をまもっていたように思います。

あれから気づけば Vol.5。時代の流れの早さを実感します。

令和8年の始まりは、高市新政権の船出と、遠く離れたイラン情勢の緊張が重なりました。原油価格やガソリン代のニュースを見るたび、世界のどこかの出来事が私たちの日常へ細い糸を伸ばしていることを感じます。

それでも、日々の暮らしはたくましく続き、世界が揺れても、生活のリズムは大きく乱れません。

ふと琵琶湖に目をやれば、比良八講の風が吹き、湖面が白く波立ちます。

「比良八講荒れじまい」と言われるように、この風が過ぎれば春がやってくる——。

地域の人々が季節の移ろいを確かに感じ取ってきた、この土地ならではの時間の流れです。

不動産の価値もまた、そうした“地域の時間”

の中で育まれます。

建築費の変動、物流の変化、人口の動き——どれも派手ではありませんが、現代の生活スタイルと結びつきながら、街の表情を少しずつ変えていきます。

そして今年は午年。干支にちなんで「うま(馬)くいく年」や「勢いに乗って飛躍する年」とも言われています。世界の大きな波に目を向けつつ、足元の暮らしのリズムを丁寧に見つめること。

それこそが、変わりゆく時代の中で不動産を理解するうえで欠かせない視点だと感じています。

Vol.5となる今年も、比良の風のように、地域の小さな変化を見逃さず、静かに寄り添っていきたいと思います。

(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 三宅 純也
副委員長 前田 基良
委員 上田 理子
編集担当 前田 基良

不動産に関する 無料 相談会

不動産
鑑定士



不動産鑑定士とは、地価公示や地価調査等の公的土地評価をはじめとして、不動産の適正な価格や賃料を決定する鑑定評価、それに関わるさまざまな業務、不動産のコンサルティングを行う専門家です。

- 土地・建物の相場、価格はいくらくらいかな？
- 家賃、地代、更新料のトラブルがあったのだけど…
- 空いている土地を有効に活用したい。
- 不動産の売買に当たって気をつけることって何？

こんな時は専門家である **不動産鑑定士** にご相談を！以下の会場にて **無料** で相談に応じます。お気軽にご利用下さい。

開催日

2026年 5/20・6/17・7/15・8/19・9/16・10/21・11/18・12/16

2027年 1/20・2/17・3/17 ※第3水曜日開催

時間

午後1時30分～午後4時30分

受付は
4時迄

※10月は別会場でも開催します。日程はお問い合わせください。

会場

(公社)滋賀県不動産鑑定士協会 事務局

大津市中央3丁目1-8 大津第一生命ビル10階
・JR大津駅より徒歩5分(※駐車場はありません)

会場案内マップ



ご予約・お問合せ

TEL.077-526-1172

※電話予約制
(平日9時半～16時)

※裁判・調停で係争中のご相談はお受けできません ※滋賀県内の不動産についてご相談いただけます ※無料相談中の録音、録画は御遠慮ください

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 <https://www.siga-area.net/>



公益社団法人
滋賀県不動産鑑定士協会 事務局

住 所：大津市中央 3 丁目 1-8 大津第一生命ビル10階
TEL：077-526-1172 FAX：077-521-4406
<https://www.siga-area.net/>