



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 研修会の報告	5
滋賀県の地価動向／平成31年地価公示から	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.1 城下町 彦根市	12
Vol.2 びんてまりの町 愛知郡愛荘町	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 社団法人設立前をふり返る	20
無料相談会のご案内	21
滋賀県不動産鑑定士協会 会員名簿	22
平成30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.1 びわ湖浜大津駅を発着する京津線(京阪電気鉄道)	



ご挨拶

会報誌創刊にあたって

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会

会長 浜本 博志

不動産鑑定評価制度は、50年以上前に誕生しました。この間、不動産鑑定士は、その時々々の社会のニーズに応えるべく歩みを進めてきました。一方、歴史上かつてないほどのスピードで、目まぐるしく移り変わる時代の変化に十分対応しきれているのか、自問する必要もあります。また、いまだに「不動産鑑定士ってどんな仕事をしているの?」という声が、多くの方から聞こえてくることも否めません。これらのことを念頭に、私たち滋賀県不動産鑑定士協会は「公益社団」としての責務を認識し、鑑定評価制度の普及・啓発を通じて、定款に掲げている「県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展」及び「不動産鑑定評価制度の発展と適正な地価等の形成」に資するよう努めてまいりたいと考えております。

平成から令和へ、新しい時代を迎えた今、会報誌「鑑定しが」を創刊する運びとなりました。これは、県民市民の方々にとって有用である我々の活動等を紹介するとともに、より多くの方に、不動産鑑定士を認知していただく機会となることを目的としています。

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、今後も持続可能な社会の実現を推進するために、不動産鑑定評価業務に限らず、自らの持つ能力を活かした社会貢献の形なども、SDGsの具体的内容とも照らしながら模索し、実践していく所存です。

県民及び国民の皆さまの「今、そして未来のため」に、私たち不動産鑑定士に何ができるのか。会員それぞれが専門職業家としての自覚と高潔性を持つことに加え、湖と山々に恵まれた滋賀県人としての誇りを胸に、これからも、不動産を通じて、地元「滋賀」そして社会全体に貢献できるよう努めていきたいと思ひます。



▶調印式

平成30年3月2日、滋賀県不動産鑑定士協会は国立大学法人滋賀大学と同大学経済学部で「不動産学」の講座を開設する覚書を交わしました。調印式で滋賀大学経済学部の小倉明浩学部長（当時）は「研究者と現場で活躍する不動産鑑定士の皆様の知見を合わせることで教育をより豊かにできる」と期待を語られました。



▶趣 旨

この講座の趣旨は、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するものです。

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、生活に身近な内容としつつ、不動産鑑定評価の基礎的な内容から不動産に関する実践的なものです。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。不動産は「難しい」「怖い」というイメージが付きまとうのも事実で、多くの人にとって「不動産」に対する心理的な敷居は高いものと考えられます。本講座がすべての人にとって重要な不動産に対する心理的な敷居を少しでも下げ、重要であるが敬遠される不動産特有のギャップを解消する契機になればと考え

ています。また、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、企業や公共団体あるいは相続で悩む個人等、不動産の有効活用のための具体的な知識を得ていただき、さらには、国家資格である不動産鑑定士のライセンスを取得してもらうきっかけとなれば当協会として一層喜ばしいことと考えています。

▶平成31年度に向けて

初年度の講義では私たちの専門分野である「不動産の鑑定評価」に重きを置いていましたが、一般的に重要になるのは「不動産一般」に対する理解や知識であると考え、本年度は、不動産の一般的な内容を概説するとともに不動産鑑定士として鑑定評価業務の中で得た経験に基づく知見をお伝えし、学生の皆さんの不動産一般に対する理解を深めていただくことを考えています。

▶委員長として

この滋賀大学寄付講座の他に滋賀短期大学への寄付講座も開設しております。これら両方の講座を当協会の新規事業検討特別委員会で担当させていただいておりますが、これらの講座で重要なのはやはり学生の前に立ち実際に講義を行う講師の皆様であると実感しています。何より講師の皆様に感謝しています。平成30年度は初年度のため大学での講義はほとんどの方が初めてでありましたが、充実した講義資料と内容の深い講義をしていただきました。小テストにも多くの時間を割いていただきました。平成31年度も講師を引き受けていただいた方が多く、同時に新たに講師をしていただく方もいらっしゃると思います。寄付講座が進むのも何より講師の皆様それぞれのご尽力の賜物でありますし、学生の皆さんからすると講義と講義資料がこの講座のすべてであると思います。深く感謝申し上げます。

平成30年度 滋賀大学寄付講座の概要

春学期 木曜 3 限／12:50～14:20

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」



回数	開催日	回数：講義内容	担 当
1	4月12日	ガイダンス	堤 義定
2	4月19日	不動産の種類とその価格の種類 ～不動産と他の財の比較～	前田 基良
3	4月26日	不動産の価格を形成する要因1 道路幅員と駅キョリの作用の違いと今と昔の価格の比較	齊藤 美絵
4	5月10日	不動産の価格を形成する要因2 土地についての価格形成要因	高橋 靖展
5	5月17日	不動産の価格を形成する要因3 建物についての価格形成要因	村木 康弘
6	5月24日	不動産の価格を求める方法 原価方式	吉田 尚
7	5月31日	不動産の価格を求める方法 比較方式	浜崎 大祐
8	6月7日	不動産の価格を求める方法 収益方式	眞下 貴之
9	6月14日	不動産の賃料を求める方法	三宅 純也
10	6月21日	不動産鑑定評価の実務と税制から見た公的価格 ～鑑定評価実務と公的価格及び税制～	山下 太郎
11	6月28日	不動産取引と注意点	黒田 充彦
12	7月5日	不動産証券化とデューデリジェンス	村上 公
13	7月12日	商業立地と店舗展開戦略 店舗の種類に応じた最適な立地	細見 正博
14	7月14日	不動産競売制度	野崎 平
15	7月19日	収益用不動産の収益構造 貸地、アパート、貸しビルなど収益様不動産の仕組み	芦川 直樹



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、びわ湖大津プリンスホテル「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141名で、相談件数は254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：25名）の併設により、県民の皆様に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。



相談会



相談会



相談会



県民フォーラム

■平成30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	びわ湖大津 プリンス 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	2018/4/8	2018/10/8	2019/2/2	
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	10	11	11	7	63
II. 賃 貸 借	9	8	2	9	4	32
III. 税 務	8	8	6	16	8	46
IV. 有効利用	4	11	3	3	2	23
V. そ の 他	18	41	5	19	7	90
相談件数合計	63	78	27	58	28	254
人 数	40	47	12	25	17	141



当年度は、当委員会メンバーでもある山下会員の「相続税の計算方法と相続対策～鑑定評価の活用場面はどこ？～」でスタートしました。そして、西田会員が企画した「琵琶湖・淀川流域の環境と治水・防災」では、治水の実態が明確となったほか、自然災害リスクを如何に価格形成要因化するかといったこれからの可能性を見出すことができました。洪水時のダムの切迫した状況には思わず手に汗を握りました。年が変わって、連合会から干場主任研究員をお招きした「ガイドラインに基づく具体的記載方法について」では県外からも多数ご参加頂きました。締めは、三宅副委員長の持ち込み企画「建物評価について」で、建物施工の良否を判断する秘テクニックをお伺いしました。

他にも社会事業委員会が精力をつぎ込んで企画・運営された「土地月間記念事業」を単位申請研修として頂くなど、研修委員会以外の協力

のもと、30年度は主・共催合わせて総計18単位分の研修会を行うことができた事、感謝申し上げます、これからも皆様の評価技術や鑑定評価書の品質、信頼性の向上に資する研修会運営に努めていきたいと思っております。また、ご意見・ご要望をお寄せいただければ幸いです。引き続きよろしくお願い致します。



開催日	テ ー マ	講 師	会 場
平成30年 5月30日	相続税の計算方法と相続対策 ～鑑定評価の活用場面はどこ？～	株式会社山下税務不動産鑑定 不動産鑑定士・税理士 山下 太郎 会員	コラボしが21
平成30年 10月8日	1. 滋賀県における災害と リスクとその対策について 2. 防災のための備えと減災へ ～被災者及び資格者の立場から	1. 滋賀県防災危機管理局 芝原 貞彦 氏 2. 土地家屋調査士 江本 敏彦 氏	草津市立 まちづくり センター
平成30年 12月11日	1. 特殊事象に学ぶ ～P社による問合せ事例について 2. 不動産契約における 特約・容認事項の必要性について	1. 部落解放同盟東京都連合会 書記長 近藤登志一 氏 2. 深沢綜合法律事務所 弁護士 柴田龍太郎 氏	栗東芸術 文化会館 さくら
平成30年 12月17日	琵琶湖・淀川流域の環境と治水・防災	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	コラボしが21
平成31年 1月29日	1. 事業継承について 2. 働き方改革について	公認会計士会会員、 社会保険労務士会会員	ホテルボストン プラザ草津びわ湖
平成31年 2月7日	ガイドラインに基づく 具体的記載方法について	日本不動産鑑定士協会連合会 主任研究員 干場 浩平 氏	旧大津公会堂 ホール
平成31年 2月18日	建物評価について	一級建築士 長谷川 渉 氏	ピアザ淡海 県民交流センター



滋賀県の地価動向／平成31年地価公示から

【地価公示の概要】

「地価公示」とは、地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点で、標準地の1平方メートル当たりの正常な価格を公示する制度で、昭和45年から（滋賀県では昭和49年から）実施され、都道府県が毎年7月1日を価格時点として実施する「都道府県地価調査」とともに地価の公的評価体系をなすものです。

滋賀県内では平成31年1月1日時点で346地点のを実施しました。

（住宅地242地点、商業地86地点、工業地18地点）

【滋賀県の地価動向概況】

全用途の平均変動率は▲0.2%（前年▲0.4%）となり、平成21年から11年連続でマイナスとなりました。

滋賀県の地価は、平成21年以降下落が続いており、平成23年から平成26年までは下落幅は縮小傾向にあり、平成27年から平成29年までは下落幅が拡大傾向にありましたが、平成30年に下落幅が横ばいとなり、本年は前年より下落幅は縮小となりました。

また、地価の動きは、二極化傾向が継続しており、大津・南部地域の駅から徒歩圏内の住宅地域やJR線主要駅周辺の商業地域を中心に上昇地点が見られる一方で、人口減少が続く地域やバス圏等の利便性の低い地域を中心に下落地点が見られます。

◆用途別平均価格および平均変動率

※上段は本年数値、下段は前年の数値

項目 用途	平均 価格 (円/㎡)	平均 変動率 (%)	地点数				
			全地点	継続 地点	上 昇 地点数	横ばい 地点数	下 落 地点数
住宅地	51,500	▲0.6	242	235	57	26	152
	50,500	▲0.7	240	239	50	30	159
商業地	98,400	0.6	86	85	40	15	30
	96,200	0.3	88	88	35	19	34
工業地	26,400	1.0	18	18	15	2	1
	26,100	0.7	18	18	12	5	1
全用途	61,900	▲0.2	346	338	112	43	183
	60,900	▲0.4	346	345	97	54	194

【用途別平均価格および平均変動率】

<住宅地>

平均変動率は▲0.6%（前年▲0.7%）となり、11年連続の下落となりました。下落幅は前年より縮小しました。また、前年からの継続地点235地点のうち、上昇地点は57地点（前年50地点）、横ばい地点が26地点（前年30地点）、下落地点が152地点（前年159地点）となり、上昇地点が増加し、横ばい地点と下落地点が前年から

減少しました。

大津・南部地域では、大津市を除く草津市、守山市、栗東市、野洲市の4市の平均変動率がプラスとなり、草津市、守山市の2市では前年よりも上昇幅が拡大しました。また、大津市は前年に引き続き下落となりましたが、下落幅はやや縮小となりました。JR東海道本線駅徒歩圏の利便性が高く、居住環境が優れた地域を中心に上昇地点がみられます。

その他の地域では、全ての市町の平均変動率がマイナスとなっており、上昇地点は近江八幡市3地点、彦根市1地点、東近江市2地点の合計6地点で、その他の地点は下落となっています。特に、人口が減少している地域や利便性の低い地域、また、開発から期間の経過した住宅団地等では下落基調が続いています。

<商業地>

平均変動率は+0.6%となり、6年連続の上昇となりました。上昇幅は前年（+0.3%）より0.3%拡大しました。

また、前年からの継続地点85地点のうち、上昇地点は40地点（前年35地点）、横ばい地点が15地点（前年19地点）、下落地点が30地点（前年34地点）となり、上昇地点が前年からやや増加し、横ばい地点と下落地点が前年からやや減少しました。

大津・南部地域では、全ての市の平均変動率がプラスとなり、前年より上昇幅がやや拡大しました。JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、店舗兼マンションが多く見られる地域などで上昇地点が見られます。

その他の地域では、近江八幡市が+2.2%（前年0.4%）と前年に引き続きプラスとなり、東近江市が0.1%（前年▲0.2%）と前年のマイナスからプラスに転じましたが、その他の市町については、郊外の大規模商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により下落傾向にあります。

<工業地>

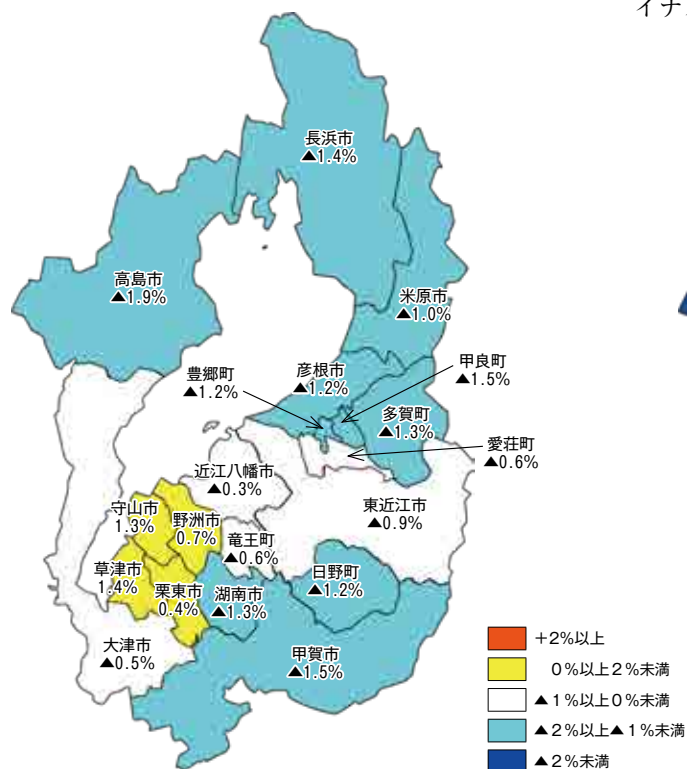
平均変動率は+1.0%となり、5年連続で上昇となりました。上昇幅は前年（+0.7%）より拡大しました。

前年からの継続地点18地点のうち、上昇地点は15地点（前年12地点）、横ばい地点が2地点（前年5地点）、下落地点が1地点（前年1地点）となり、上昇地点が3地点増加し、横ばい地点が減少しました。

大津・南部・甲賀・東近江地域では、名神高速道路や新名神高速道路の沿線を中心に、13地点が上昇、1地点が横ばいとなり、下落地点はありませんでした。その一方で、湖北・湖東地域では、2地点が上昇、1地点が横ばい、1地点が下落となっています。

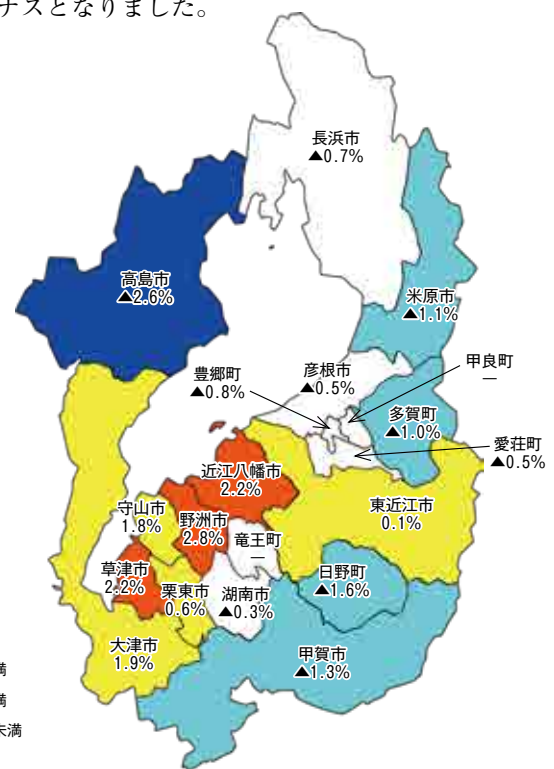
【住宅地の市町別平均変動率】

住宅地では、大津・南部地域のうち、大津市を除く4市が前年に続きプラスとなりましたが、その他の全ての市町では前年に続きマイナスとなりました。



【商業地の市町別平均変動率】

商業地では、大津・南部地域の5市と近江八幡市の合計6市が前年に続きプラスとなりました。また、東近江市が+0.1%(前年▲0.2%)となり、マイナスからプラスに転じました。その他の市町では前年に続きマイナスとなりました。



地点別価格順位（住宅地・商業地）

地点別価格順位（上位10地点）

（住宅地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	平成31年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況		
						順位	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	草津 - 7	草津市	南草津1丁目3番3外	279,000	3.0	1	271,000	2.7
2	大津 -48	大津市	京町1丁目408番	220,000	—	—	—	—
3	草津 - 1	草津市	野村1丁目字上羽高10番13	178,000	2.3	2	174,000	2.4
4	大津 -14	大津市	梅林1丁目字月見坂910番19	156,000	2.6	3	152,000	3.4
5	大津 -16	大津市	朝日が丘1丁目字梅林838番28	138,000	1.5	4	136,000	0.7
6	大津 -45	大津市	京町2丁目407番	137,000	3.8	7	132,000	3.1
6	草津 - 9	草津市	平井1丁目字十町田18番5	137,000	1.5	5	135,000	2.3
8	大津 -41	大津市	石場字後田28番9	136,000	2.3	6	133,000	0.8
9	大津 - 5	栗東市	縄6丁目342番30	131,000	0.8	8	130,000	0.0
10	草津 - 5	草津市	野路町字下北池2429番7	126,000	3.3	9	122,000	1.7

（商業地）

順位	標準地番号	市町名	所在並びに地番	平成31年 価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	前年の状況		
						順位	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	大津 5- 6	大津市	梅林1丁目167番外	347,000	2.1	1	340,000	2.1
2	草津 5- 4	草津市	野路1丁目字池之尻16番5外	318,000	3.2	2	308,000	3.0
3	草津 5- 5	草津市	西浜川1丁目字丸ノ内763番5	293,000	3.5	3	283,000	2.5
4	大津 5-18	大津市	馬場2丁目字西柳川252番8	273,000	1.5	4	269,000	1.9
5	大津 5-11	大津市	におの浜2丁目1番36	251,000	3.7	6	242,000	3.4
6	大津 5- 7	大津市	大萱1丁目3460番外	249,000	2.5	5	243,000	2.1
7	草津 5- 1	草津市	大路1丁目字西浦721番4	242,000	2.5	7	236,000	2.2
8	大津 5- 2	大津市	中央3丁目310番1外	203,000	3.6	8	196,000	3.2
9	大津 5-14	大津市	栗津町1114番20	197,000	2.6	9	192,000	2.1
10	大津 5- 9	大津市	京町4丁目字松ヶ枝1078番17	188,000	3.3	10	182,000	2.8



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 (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)

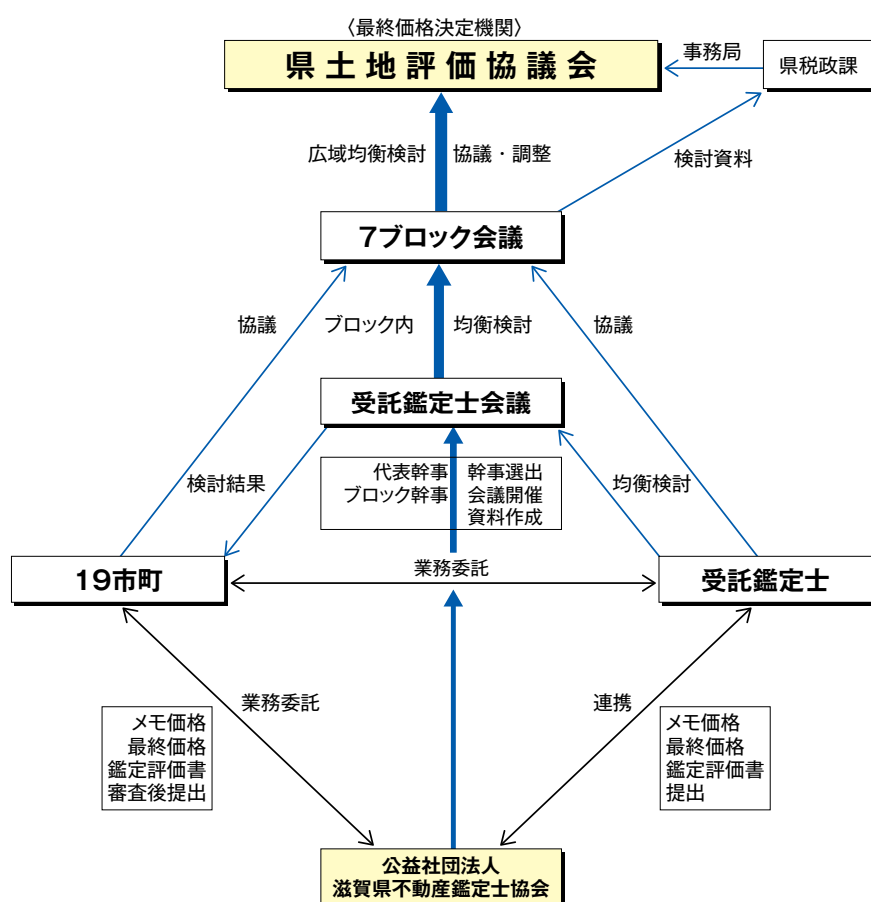
公的評価委員長
高橋 靖展

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期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。

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評価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「公的評価」と呼びます。公的評価は、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。

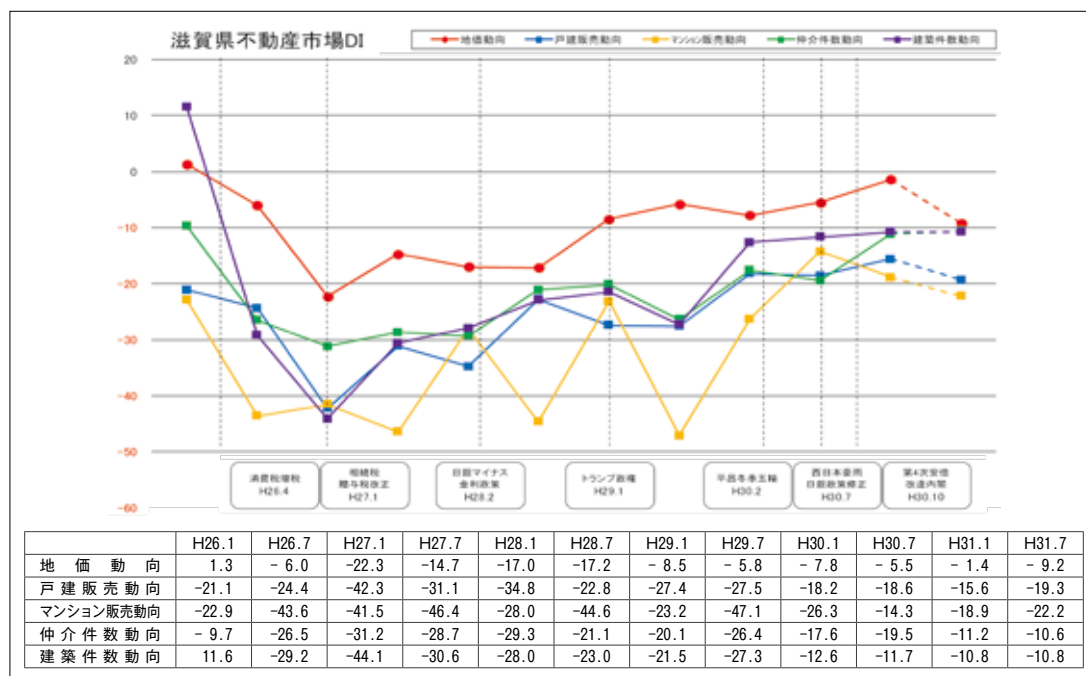
もちろん、借りる権利、貸す権利(借地権、借家権、底地)の価格を知るためにも鑑定評価が役に立ちます。





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



※平成26年1月期～平成31年1月期は実感値、平成31年7月期は平成31年1月期における予測値を示す。

平成31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平成31年1月の滋賀県不動産市況DIによると、地価動向は-1.4で前回平成30年7月の-5.5より4.1ポイント改善している。令和元年7月に向けた予測値は-9.2で悪化の兆しが伺える。これまでの推移をみると、平成26年4月に消費税8%が施行、全市場は悪化を続ける。特に建築件数の落ち込みは顕著である。

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いる。

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いる。

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・悪化を繰り返している。

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

平成30年は豪雨・猛暑・台風・地震等の自然災害が相次いだ。また米国の中国に対する追加関税及び中国の報復関税の発動により米中貿易摩擦は激化した。

一方、10月には第4次安倍改造内閣が発足し、TPP11が年内に発効された。また平成24年以降続いていた景気拡張期間が平成31年1月で74ヶ月に達し、「い

ざなみ景気」を超える戦後最長となった。

国土交通省がまとめた平成30年の新設住宅着工戸数は、前年比2.3%減で2年連続の減少となった。この内貸家については前年比5.5%減で7年ぶりの減少で、金融庁の監視強化や金融機関のアパートローン審査の厳格化による、賃貸アパートの建設の失速がうかがえる。

日本銀行の超低金利政策は、金融機関の収益悪化等の副作用をも生み出し、これを緩和するために大規模な金融緩和政策の修正を決め、住宅ローンの目安になる長期金利の上昇を一定程度容認することとした。

滋賀県内の景気動向であるが、大津財務事務所の公表によると「県内経済は全体として、回復しつつあり、先行きについても、各種政策効果などを背景に、緩やかな回復が続くことが期待される」とされている。

今年10月には消費税10%増税が施行される。平成26年の8%増税時は施行の1年9ヶ月前を起点に駆け込み需要による市況好転が始まった。平成29年7月以降、総じて改善の傾向を示しているが、いまだプラスには転じておらず、直近においては緩やかな改善ぶりである。

また前回増税時、急激な駆け込み需要の後、急速に市況が冷え込んだ。今回の増税は前回と比べて引き上げ幅が小さく、住宅ローン減税拡充や給付金、軽減税率やポイント還元等、様々な経済対策が講じられており、影響は比較的小さい可能性もある。

以上の考察から、不動産市況は今後消費税増税施行に向けて、回復に向かうものと予想される。しかし物



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



件の優劣はより明確に選別され、競争力の劣る地域の市況は悪化、優る地域の市況は好転する二極化がますます鮮明になるものと推察される。

全国不動産DI天気予報

上記に記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、平成31年3月発表分で第23回目の調査となりました。DI調査は不動産市況に関する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います。滋賀県が調査を実施して以降、これに同調する全国の不動産鑑定士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以上の都道府県で不動産市況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誰もが分かりやすい記号として用いました。DI調査を実施している背景の一つとして、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)

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、今後は準備が整い次第、各都道府県の不動産鑑定士協会と連携して、上記サイトの情報も拡充していく予定となっています。また、今後不動産DI調査を新規に実施する予定の不動産鑑定士協会もあり、DI調査は今後更に拡大していく予定です。これに伴い上記の「不動産天気予報」掲載の情報も徐々に拡充していく予定となっておりますので、「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 (ディフュージョン・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。

彦根市の概要

彦根市は、昭和12年（1937）2月11日に市制を施行し、以来琵琶湖東北部の中核都市として発展を続けてきました。琵琶湖と鈴鹿山系に囲まれた豊かな自然に恵まれ、江戸時代に彦根藩35万石の城下町として本格的な歩みを始め、現在に至るまで歴史的、文化的な風情を色濃くとどめるとともに、中世から近世にかけての貴重な歴史遺産が今なお、数多く存在しています。

「彦根」の地名は、むかし天照大神の御子に天津彦根命（あまつひこねのみこと）、活津彦根命（いきつひこねのみこと）の二神がおられ、このうち活津彦根命が活津彦根明神として彦根山に祭られたことに由来しているとされています。戦国時代になって絶えず戦場となっていました。豊臣時代に石田三成が佐和山城主となってから町は次第に繁栄し、その後、関ヶ原の戦功で井伊直政が彦根の地に封ぜられ、その

子直継が彦根城の築城を始めて、直孝により完成され、城下町として発展、産業、政治、文化の中心地として300年間栄えてきました。



（公社）びわこビジターズビューロー

国宝に指定されている彦根城。
年間を通じて多くの人々が訪れます。

彦根市の産業・観光

彦根市の地場産業には、経済産業大臣認定の伝統的工芸品で「彦根仏壇」があります。彦根仏壇の起源は、遠く徳川時代中期とされ、武具、



彦根市の人気キャラクター「ひこにゃん」

武器の製作にたずさわっていた塗師、指物師、鋳金具師などが平和産業としての仏壇製造に転向したのが始まりと言われています。明治維新による混乱期や、第一次、二次大戦などの影響など多くの制約を受けましたが、戦後、彦根仏壇同業組合が結成され、検査制度を設けるなど品質の向上に努め、生産は順調に推移しました。その生産地域も彦根市全域に広がり、彦根の地場産業の一つとして大きく躍進し、現在に至っています。

近年では、国宝・彦根城を中心として、本町地区の「夢京町キャッスルロード」「四番町スクエア」など、新しい街並みづくりが図られ、観光客の誘致に力が入れています。特に平成19年に築城400年を迎えた彦根城の記念イベント「国宝・彦根城築城400年祭」のイメージキャラクターとして登場した「ひこにゃん」は全国規模で人気を博しました。

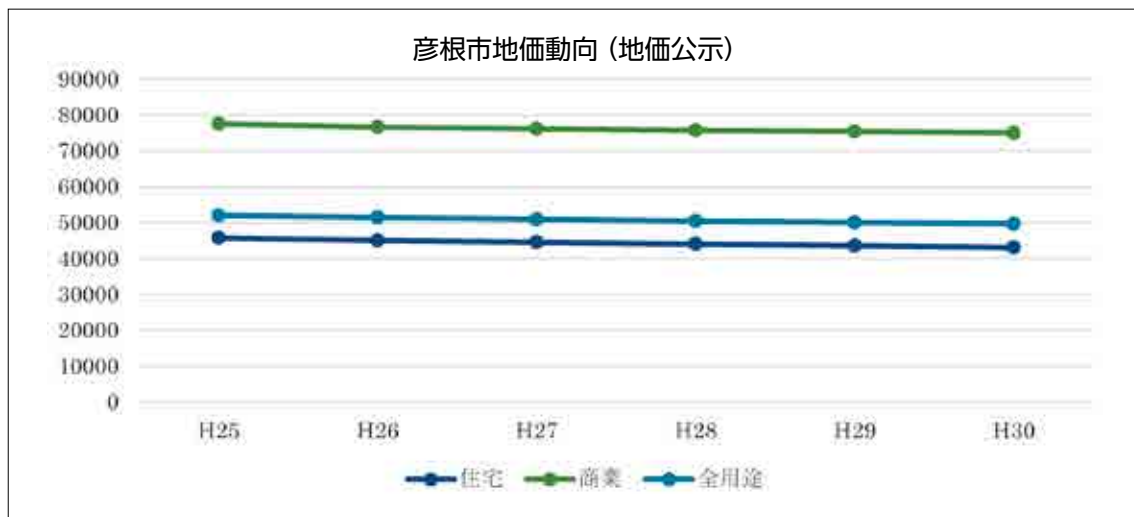


彦根市の地価動向の概要

彦根市内には地価公示標準地31地点、地価調査基準地30地点が設定されています。彦根市の住宅地は、駅徒歩圏内の利便性の良い住宅地やＪＲ彦根駅前の商業地及び工業地において一部横ばいや上昇している地点が見られるものの、全体的には未だ地価下落が見られています。特に狭小街路の既存住宅地や郊外の古くに開発された住宅団地の需要は低調な状況が続いていま

す。なお、彦根駅東口土地区画整理事業地内ではビジネスホテル、ドラッグストア等が開業し、商業集積が徐々に進んでおり、今後の更なる発展が期待されています。

彦根市における平成31年1月末日現在の人口数は113,169人、世帯数は47,888世帯となっています。



国土地理院承認 平14総複 第149号



彦根の地場産業「彦根仏壇」

（記：広報委員 眞下 貴之）



愛荘町の概要

愛荘町は、平成18年2月13日に旧愛知川町と旧秦荘町との合併により誕生した。旧愛知川町は、愛知川の右岸に位置し、古くから中山道の宿場町として発展した町で、南北にはしる旧中山道を挟んで各集落が形成され、その周辺部には農地が広がる田園地帯の中に農家集落が散在する。一方、旧秦荘町は、東に秦川山を中心とした海拔500m前後の山々、西に湖東平野が開け、山裾を名神高速道路と国道307号が縦断している農林業の町である。合併後の愛荘町は、東西約13キロメートル、南北約6.9キロメートル、総面積は37.97平方キロメートルで滋賀県全体の約1%を占めている。

国土地理院承認 平14総複 第149号



愛荘町の産業と特産品

主たる産業は第二次産業が50%を占めており、第3次産業は45.6%、第1次産業は4.1%となっている。林野率は24.7%で、うち人工林は半分ほど。近年その保育が課題になるなど、農林業の生産者数、生産額ともに減少傾向である。商業では、近隣市町の中でも町の商業規模は比較的大きく、近年は特に小売業の従業者数が増えており、町民の購買動向調査でも町内での買物が多い。このほか観光では、平成14年まで順調

に増加してきた観光客数が最近はやや横ばいになっており、ほとんどが日帰り客となっている。地元特産品として、室町時代から続く伝統産業「麻織物」があり、愛荘町を含む滋賀県の湖東地域の麻織物は、江戸時代には「高宮布」として彦根藩が幕府への献上品として使われ、また、昭和52年には経済産業大臣指定伝統的工芸品に「近江上布」が指定されるなど、良質な麻織物の産地としてその名が知られている。



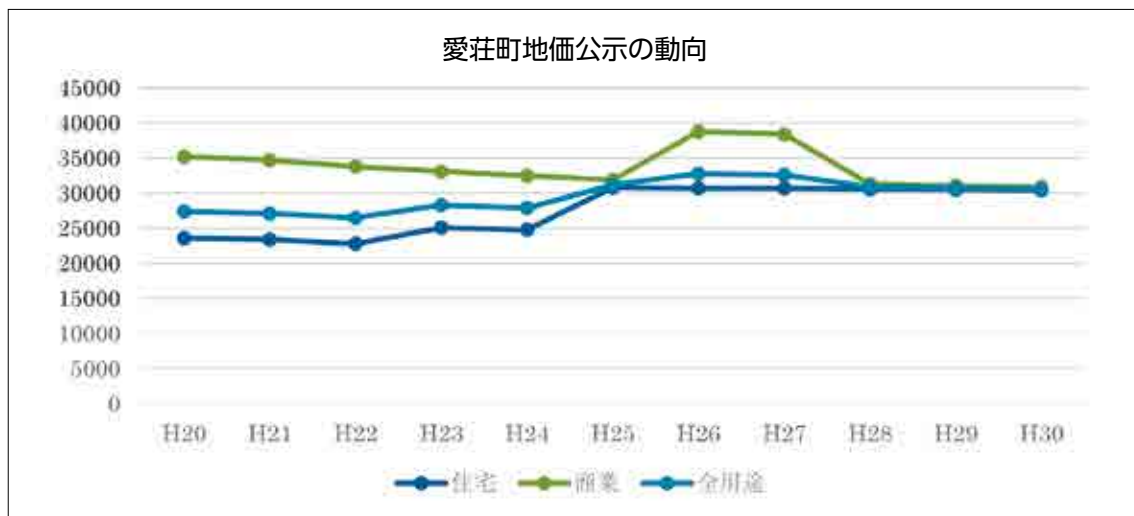
人口の増える町、愛荘町

全国的に人口減少を言われているが、愛荘町は滋賀県内の19市町のうち人口増加している自治体のひとつである。平成31年1月末の人

口は21,323人であり緩やかな微増傾向がつづいている。

区分	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	17,085	17,036	17,856	18,992	19,729	20,118	20,778
世帯数	4,232	4,387	5,075	5,773	6,198	6,761	7,209
65歳以上人口	2,399	2,678	3,041	3,458	3,706	3,981	4,487
高齢化率	14.0%	15.7%	17.0%	18.2%	18.8%	19.8%	21.6%
外国人人口	59	98	448	752	850	618	584
外国人比率	0.3%	0.6%	2.5%	4.0%	4.3%	3.07%	2.81%

※資料：国勢調査



愛荘町の地価動向の概要

愛荘町の不動産市場は、概ね下落傾向であるものの、新興住宅地は堅調な需要で推移している。愛荘町は周辺市町と比較して物件の値頃感があること、中学校までの医療費を無料にするなど子育て支援に力を入れていることから、子育て世代の流入がみられる。町内は非線引都市計画区域がほとんどを占めている為、3,000㎡未満の開発が多く、農業不振による休耕地の開

発業者への供給が多い。なお、現在滋賀県より農用地の開発について指導があり、今後は協議が必要となる。外国人就労者向けのアパートに空室が見られる一方、外国人就労者による持家（新築戸建、中古戸建）購入が散見される。産業面では湖東三山スマート I C の開通により企業立地を期待し、助成金等優遇措置を設けているが、引き合いは総じて弱い。

(記：広報委員 前田 基良)

協会活動 この1年

2018.4－2019.3

平成30年度 主な活動状況



平成30年

4月 4日 新規事業検討特別委員会
4月 8日 「不動産鑑定評価の日」 無料相談会
4月 10日 地価調査評価員説明会
4月 10日 総務財務委員会
4月 12日 滋賀大学寄付講座第1回目
4月 13日 第1回研修委員会
4月 18日 滋賀士協会親睦ゴルフコンペ
4月 19日 滋賀大学寄付講座第2回目
4月 23日 地価調査第2回分科会
4月 24日 業務執行理事会
4月 26日 滋賀大学寄付講座第3回目
4月 26日 大津市民相談会

5月 8日 第59回理事会・監査
5月 10日 滋賀大学寄付講座第4回目
5月 15日 第2回新規事業検討特別委員会
5月 16日 無料相談会（大津・彦根）
5月 17日 滋賀大学寄付講座第5回目
5月 24日 滋賀大学寄付講座第6回目
5月 24日 大津市民相談会
5月 25日 地価調査第3回分科会
5月 25日 社会事業委員会
5月 30日 研修会「相続税の計算方法と相続対策」
5月 30日 第9回通常総会・懇親会
5月 31日 滋賀大学寄付講座第7回目

6月 7日 滋賀大学寄付講座第8回目
6月 14日 滋賀大学寄付講座第9回目
6月 15日 地価調査第4回分科会
6月 20日 無料相談会（大津）
6月 21日 滋賀大学寄付講座第10回目
6月 26日 地価調査代表幹事会
6月 27日 業務執行理事会
6月 28日 滋賀大学寄付講座第11回目
6月 28日 大津市民相談会

7月 4日 地価調査第5回分科会
7月 4日 調査研究委員会
7月 5日 滋賀大学寄付講座第12回目
7月 5日 第3回新規事業検討特別委員会
7月 12日 地価調査第6回分科会
7月 12日 業務執行理事会
7月 12日 滋賀大学寄付講座第13回目
7月 14日 滋賀大学寄付講座第14回目
7月 18日 第60回理事会
7月 18日 無料相談会（大津・彦根）
7月 19日 滋賀大学寄付講座第15回目
7月 20日 第2回調査研究委員会
7月 26日 大津市民相談会

8月 8日 大津市評価員会議
8月 22日 無料相談会（大津）
8月 23日 大津市民相談会
8月 24日 第4回新規事業検討特別委員会
8月 27日 草津市評価員会議
8月 30日 栗東市評価員会議

8月 30日 業務執行理事会

9月 14日 業務執行理事会
9月 19日 第62回理事会
9月 19日 無料相談会（大津・彦根）
9月 27日 大津市民相談会

10月 1日 竜王町時点修正評価員会議
10月 2日 東近江市時点修正評価員会議
10月 3日 大津ブロック会議
10月 4日 日野町時点修正評価員会議
10月 8日 無料相談会（大津）
10月 8日 土地月間県民フォーラム・講演会
10月 15日 湖西ブロック会議
10月 17日 滋賀短大寄付講座「教養基礎Ⅰ」
10月 17日 湖南ブロック会議
10月 18日 東近江ブロック会議
10月 19日 協会親睦旅行（～20日）
10月 22日 甲賀ブロック会議
10月 24日 滋賀士協会親睦ゴルフコンペ
10月 25日 大津市民相談会
10月 26日 湖東ブロック会議

11月 1日 土地評価協議会 ブロック幹事会
11月 8日 滋賀県土地評価協議会
11月 21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 大津市民相談会
11月 28日 第63回理事会
11月 28日 第5回新規事業検討特別委員会

12月 11日 研修会「賃貸不動産管理業務研修会」
12月 17日 研修会「琵琶湖・淀川流域の環境と治水・防災」
12月 17日 士協会忘年会
12月 19日 無料相談会（大津）
12月 27日 大津市民相談会

平成31年

1月 16日 無料相談会（大津・彦根）
1月 24日 大津市民相談会
1月 29日 滋賀六士会

2月 1日 業務執行理事会
2月 2日 無料相談会（大津）
2月 6日 第6回新規事業検討特別委員会
2月 7日 第64回理事会
2月 7日 研修「鑑定書、意見書、調査報告書の具体的記載方法」
2月 14日 第1回広報特別委員会
2月 18日 研修「建物の見方について」
2月 20日 無料相談会
2月 28日 大津市民相談会

3月 4日 第2回広報特別委員会
3月 15日 第7回新規事業検討特別委員会・滋賀大講義担当者会議
3月 20日 第65回理事会
3月 27日 無料相談会（大津・彦根）
3月 28日 大津市民相談会

委員会の動き この1年

2018.4－2019.3

平成30年度 主な活動状況



総務財務委員会

30年度総務財務委員長 上田 理子

- 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

30年度資料安全活用委員長 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

30年度調査研究委員長 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

30年度研修指導委員長 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

30年度社会事業委員長 橋長 文昭

- 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

公的土地評価委員会

30年度公的土地評価委員長 高橋 靖展

- 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
- 平成33年度評価替えに向けた評価体制協議
- 平成30年度固定資産時点修正業務
- 地価調査事業の契約管理
- 公的評価の会員向けフォロー
- リバースモーゲージ評価

新規事業検討特別委員会

30年度新規事業検討特別委員長 堤 義定

- 大学寄付講座の開設
- 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

30年度広報委員長 村木 康弘

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

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
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	滋賀部会の設立以来44周年を迎える。 3月 第23回滋賀県不動産市況DI調査公表 4月 滋賀大学経済学部寄附講座開催（2年目）
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
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）	- 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）	- 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）	- 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・長良川畔美乃壱 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）	- 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）	- 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）	- 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鑑定士協会で最初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）	国土交通省が契約方式見直し	
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）	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）	- 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）	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）	- 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）	- 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）	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）	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）	国土庁発足、国土利用計画法制定	
1969年 （昭和44年）	地価公示法制定、土地鑑定委員会発足	
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）	不動産の鑑定評価に関する法律公布	



社団法人設立前の状況

日本不動産鑑定協会滋賀部会が昭和50年8月に設立され、5名でスタートしました。昭和59年11月に事務局を設置し、私が入会した昭和62年度の会員数は17名でした。滋賀部会の活動は研修会や無料相談会、親睦行事などで、具体的な活動内容は覚えていません。地価公示や地価調査の分科会や分科会後の飲み会で、いろんな意見交換をしていたことの方を思い出します。

昭和60年、第三者鑑定や短期地価動向調査といった県事業の受け皿として、滋賀県不動産鑑定士会を立ち上げました。県内でも地価上昇が波及し、監視区域指定は商業地域から始まって市街化区域全域へ、届け出面積も100㎡まで小さくなって、価格審査ニーズが増大するという背景がありました。「土地は誰のものか」というNHK特番を思い出します。

このころ私は30代半ばで、なり立て鑑定士としてバブルの渦中に居りました。講習会講師を引き受けるなど、いきがっていました。会員に限らず従業員や家族とともに韓国、香港などへ親睦旅行に行ったのもこの頃のことでした。また当時、二次試験に受かるのは数年に1人あるなしのペースで、新しい入会者がなかなか現れず、私は若手会員としてなにかれといろんなことを担当する立場でした。

地価反転の引き金となった総量規制（平成2年3月27日）からしばらくたったころ、平成2年11月に固定資産評価の受託を目的として、滋賀県不動産鑑定士協同組合を設立しました。平成6年度評価替の作業は平成3年度から着手し、県下50市町村と委託契約を締結すべく、県担当課と協議しながら実施要領、日程、様式、役割分担などを策定し、評価員説明会を開催しました。平成4年度に入ってすぐ手分けして市町村を回り、各般に亘る説明をしました。固定資産評価への不動産鑑定評価導入は、後述するように滋賀県の不動産鑑定士にとって、屈指の重要な取り組みでありました。

これら3団体による運営体制、すなわち、日本不動産鑑定協会関係は滋賀部会、県受託事業は不動産鑑定士会、固定資産評価は不動産鑑定士協同組合という併存は、人事や事務処理が錯綜して非効率となったので、日本不動産鑑定協会の組織改編の流れに沿って一本化すべく、社団法人化に取り組むことになりました。平成8年度に検討委員会を立ち上げたのち10年度に準備委員会へと移行し、先達の骨折りで議論を重ねて、平成13年4月に社団法人滋賀県不動産鑑定士協会が設立認可され、法人格をもつ不動産鑑定士の団体が誕生しました。発足当初、会員理事3名のほかに、員外理事として県OB、公認会計士、司法書士の計6名でスタートしましたが、いずれも「知り合い」にお願いしたものであり、内輪の理事による保守的な、いわばそろりそろりの船出でありました。3団体の清算には時間と労力を要しました。

初めての固定資産評価

平成元年12月15日の土地基本法第16条…公的土地評価について相互の均衡と適正化をはかる、平成3年1月25日の総合土地政策推進要綱…固定資産税評価は公示価格の一定割合を目標にするなどを受け、平成6年度評価替えの基本方針として、固定資産税評価は公示価格の7割程度を目標とすること、地価公示・地価調査を活用すること、標準地の鑑定評価を求めることが決まりました。

ここから現在の固定資産評価が始まりました。鑑定導入はありがたいことですが、当時は5000地点を超える標準宅地を20名余の不動産鑑定士で担当しなければなりません。前年価格はなく、白紙状態から1地点ずつ評価を行うわけです。当時、地価公示・地価調査では県外不動産鑑定士が委嘱されており、応援が必要との論調もありましたが、地域の価格事情に精通する県内鑑定士でやりきろうと取り掛かり始めました。

均衡化適正化を担保するための方策として考えたのが、駅前、幹線沿い、工場地、大規模住宅団地といった種別ごと、市町ごと、鉄道沿線ごとに価格均衡検討地点を抽出し、チェックしていくというやり方でした。いわば基準宅地の考え方を敷衍して面的な価格均衡にアプローチするということです。これを市町村、ブロック、全県と分科会方式で積上げ、大工場や特殊画地（スキー場など）では専門委員会を編成して目線合わせをしました。この検討方法は現在も引き継がれています。

取引事例収集

黎明期には、個々の案件ごとに現地踏査し、不動産業者や司法書士等への聞き込みを行って収集していたそうですが、ずいぶん前のことであり私も当時の実情は知りません。時を経て、地価公示法の施行による官公庁の協力のもと、市町村税務課での異動通知閲覧や法務局での公用申請が可能となり、調査票を郵送して回収し、必要な調査をして事例カード化することができるようになりました。

滋賀県では昭和62年ごろから事例収集共同化に取り組み、不動産鑑定士会が閲覧、発送を担うようになり、63年ごろから県との連携を得て

法務局で直接閲覧し、調査票からアンケートに名称を変えて、発送と回収を一括して実施するようになりました。買主に対して任意の協力をお願いするのですが、ざっと35%位の回収率でした。また、国土法に係る受託事業ではオフィスコンピューターを導入し、入力集計して県に納品していましたし、固定資産評価書の帳票作成にも利用していました。Windows登場以前だったのでそうなったのですが、今思うと大変な作業でした。

今の公的評価

インターネット上で全国地価マップが公開されており、市街地の宅地価格は既知のものとなっています。1:0.7:0.8の関係はかなり浸透し、税務や法務の場面で活用されています。調停の現場においても固定資産評価額に基づいて代償金を算定することが通常ですし、信頼性や説得力を備えた有力な評価として、当事者や弁護士、裁判官に定着していることを実感しています。市役所窓口で、地価公示を地下工事と間違われたころとは隔世の感がいたします。地域に精通した不動産鑑定士により、一連の手順を踏んで公的評価を継続し、責務を果たしてきた証左ではないかと自負しています。

【無料相談会のご案内】

**不動産に関する〈不動産鑑定士〉
無料相談会**

〈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資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なう専門家です。

こんなときは
専門家である〈不動産鑑定士〉にご相談を!!

- 土地・建物の相場、価格はいくらぐらいか?
- 家賃、地代、更新料のトラブルがあったらだけど?
- 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?

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 <http://www.sjga-rits.net/>

以下の会場にて〈不動産鑑定士〉が**無料**で相談に応じます。お気軽にご利用下さい。

大津会場
開催日 いずれも水曜日です。
2019年 5/15・6/19・7/17
8/21・9/18・11/20
12/18
2020年 1/22・2/19・3/18
時 間 午前1時30分～午後4時30分（受付は4時15分）
会 場 滋賀県人 滋賀県不動産鑑定士協会 事務局
大津市中央3丁目1番
大津第一生命ビル
10階
※ 大津駅より徒歩5分
※ 駐車場はありません
※ 電話予約のみを優先

彦根会場
開催日 いずれも水曜日です。
2019年 5/15・7/17・9/18
11/20
2020年 1/22・3/18
時 間 午前1時30分～午後4時30分（受付は4時15分）
会 場 滋賀県測量合同庁舎 1階1-C会議室
彦根市元町4-1
彦根市役所 西隣
※ 彦根駅より徒歩5分
※ 駐車場はありません
※ 電話予約のみを優先

※4月と10月は別会場で開催します。日程はお問い合わせください。

ご予約・お問い合わせ 各会場とも TEL.077-526-1172 まで（平日9時～18時）

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 大津市亀が丘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(㈱)	〒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
園田 淳史	㈱近畿総合鑑定所	〒520-0244 大津市衣川2-14-10	Tel:077-573-0489 Fax:077-573-6385
高橋 靖展	(同)アルファー・win・ アプレイザーズ	〒520-0803 大津市亀が丘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(㈱)	〒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	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 大津市勸学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

平成30年度 公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会 組織編成表

平成30年 5月17日現在

平成30年 5 月17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	村木 康弘				
	理 事	上田 理子				
	理 事	桃瀬 公成				
	理 事	芦川 直樹				
	理 事	今井 康裕				
	理 事	橋長 文昭				
	理 事	堤 義定				
	監 事	目片 匡				
	監 事	山崎 琢磨				
	総務財務委員会					
業務執行理事：高橋 靖展	委員長・理事 上田 理子	総務副委員長 吉田 尚	財務副委員長 服部 直幸	委 員 山中由美子	委 員 初田 泰雄	
資料安全活用委員会						
業務執行理事：高橋 靖展	委員長・理事 桃瀬 公成	副委員長 鈴木 道代	委 員 目片 匡	委 員 谷 正登	委 員 阪口 義嗣	
調査研究委員会						
業務執行理事：村木 康弘	委員長・理事 芦川 直樹	副委員長 齊藤 美絵	委 員 小川 聡	委 員 小西 靖則		
研修指導委員会						
業務執行理事：浜崎 大祐	委員長・理事 今井 康裕	副委員長 三宅 純也	委 員 川崎 光彦	委 員 山下 太郎	委 員 西田 壮一	
社会事業委員会						
業務執行理事：浜崎 大祐	委員長・理事 橋長 文昭	副委員長 堀 義彰	委 員 河原崎和夫	委 員 山崎 琢磨		
公的土地評価委員会						
業務執行理事：浜本 博志	委員長・理事 高橋 靖展	副委員長 玉瀧 光	委 員 大住元 肇	委 員 園田 淳史		
綱紀委員会						
業務執行理事：浜本 博志	委員長 内田 宏	副委員長 田中 勝	委 員 小西 靖則			
新規事業検討特別委員会						
業務執行理事：浜本 博志	委員長・理事 堤 義定	副委員 村上 公	委 員 野崎 平	委 員 山内 敏彰	委 員 細見 正博	委 員 黒田 充彦
広報特別委員会						
業務執行理事：浜本 博志	委員長・理事 村木 康弘	副委員長 眞下 貴之	委 員 林田 一三	委 員 前田 基良		
顧問〈定款第36条〉		吉井 平一				
特別会員〈定款第 7 条(2)〉		石原 徹	山極 元信	才脇 芳昭	松井 義明	

【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
幹 事	浜本 博志	公の評価	玉瀧 光	業務適正化	橋長 文昭
幹 事	浜崎 大祐	調査研究	芦川 直樹	住宅ファイル制度	西田 壮一
監 事	田中 勝	渉外広報	今井 康裕	住宅ファイル制度	堤 義定
危機管理対応/委員長	内田 宏	親 睦	眞下 貴之	空家対策検討	浜本 博志
住宅ファイル制度/委員長	村木 康弘	危機管理対応	河原崎和夫	空家対策検討	堤 義定
総務財務	上田 理子	業務適正化	桃瀬 公成	近畿会のあり方	上田 理子

【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
理 事	浜本 博志	地価調査	浜本 博志	住宅ファイル制度 /副委員長	村木 康弘
代 議 員	眞下 貴之	鑑定評価基準	村木 康弘	農地評価/小委員長	野崎 平

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

「広報」の語源は英語の「Public Relations (パブリック・リレーションズ)、略してPR (ピーアール)」です。つまり、広報とは「Public = 世の中の人々」と「Relations = 関係性」をつくる役割のことを言います。

私たち不動産鑑定士は不動産の評価を行う唯一の国家資格者です。不動産の評価を通じて、常日頃から滋賀県内の土地建物や地域の盛衰を見て回っています。また、行政の審議会や各種団体の委員等の公的な役職を拝命して、不動産の専門家としての知見を役立たせて頂いております。

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会は、県内鑑定士をまとめる機関として、国県市町と個々の不動産鑑定士をつなぐ役割を担っております。公益社団として、

県民向けの無料相談会や各種研修会の開催も行っています。土地月間県民フォーラムは今年で10回目を迎えます。滋賀県不動産市況DIはこの春23回目の公表を行いました。

会員数43名の団体ですが、さまざまな活動を行っています。私たちの姿を知って頂きたく、「令和」を期に会報誌「鑑定しが」を発刊することに致しました。「鑑定しが」世の中のお役に立てましたら何よりです。感謝。

広報委員長 村木 康弘
副委員長 眞下 貴之
委員 林田 一三・前田 基良

／ へえ〜 そうなんや! ／

滋賀のトリビア

Vol.1

びわ湖浜大津駅を発着する京津線（京阪電気鉄道）



京阪電車のびわ湖浜大津駅は、京都と大津を結ぶ京津線と大津市内を縦断し石山寺と坂本比叡山口を結ぶ石坂線の結節点です。駅周辺には、オフィスビル、マンション、飲食店が建ち、目の前にある大津港には、ミシガン、ビアンカといったびわ湖を遊覧する観光船が発着します。

この駅に往来する京津線は、路面電車（国道との併用軌道）、専用軌道、地下鉄と3つの顔を持つ全国唯一の路線で、鉄道好きの方の好奇心をくすぐる路線なのです。路面電車は法律で全長30m以下と決められているのですが、京津線は4両編成で全長66mあります。国土交通省が全国で唯一特例として認めている路面電車最長車両です。また、鉄道を敷くことができる坂の勾配は最大で35‰（パーミル）と決められていて、これを超える勾配区間は特認扱いとなります。勾配が50‰以上は登山鉄道と呼ばれるのですが、京津線の大谷駅と上栄町駅の間にはなんと61‰の急勾配区間があります。ちょうど百人一首で蟬丸が「これやこの…」と詠んだ逢坂の関あたりです。

現在、京津線を走っている京阪800系という車両は急勾配・急カーブ対策など多彩な機能を備えており、新幹線車両より高額な日本一高い車両だそうです。

（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：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/>