



鑑定しが

見えない所でお支えしています。



CONTENTS

ご挨拶...1 / 委員会の動き...3 / 市町探訪：東近江市...9・豊郷町...11

滋賀県不動産鑑定士協会年表...13 / 歴代会長に聞く...15 / 追悼...20 / 会員名簿 / 編集後記 / 滋賀のトリビア



公益社団法人
滋賀県不動産鑑定士協会
Shiga Association of Real Estate Appraiser



ご挨拶

令和5年4月

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」の第3号の発刊を、ここに迎えることができました。当協会の活動に関わり、日頃から、ご支援ご協力等いただいている皆さまに、心から感謝申し上げる次第です。時期を同じくして、3期6年間にわたり務めた会長任期を終えることとなりました。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り、社会全体を取り巻く環境は劇的に動き、それまでの「日常」も、大きく形を変えていったように思います。

振り返ると、会長に就任した6年前には、このような変化は想像もできず「内田前会長が4期8年にわたり進めてきた、協会の効率的機動的運営、研修事業活動の充実、公的評価体制の維持及び公共鑑定評価入札問題への取り組みなど、継続すべき事業はその方向でさらに充実させていきたい」と所信を表明し、会務にあたっていました。この間、固定資産評価替業務、無料相談会、不動産DI調査や、滋賀大学寄付講座の開設など、鑑定士協会としての活動は、一定の成果もあったように思いますが、一方で、前述のコロナ感染症の蔓延の影響もあり、未来に繋がる大きな成果は、思うようには残せませんでした。

また、社会一般だけではなく、不動産鑑定士を取り巻く環境も激変しています。そして、その変化のスピードは年々速くなっていきます。私たち、滋賀県不動産鑑定士協会は、公益社団法人として、従来から担う役割に加えて、この時代の変化とともに、新時代の不動産鑑定士のあり方を模索し、県民はじめ社会一般からの期待に応えていかなくてはならないと考えています。村木新会長には、既存の枠組みにとらわれずに、未来に向けた取り組みを進めていってほしいと期待しているところです。

「不動産鑑定しが」を拝読していただく皆さまには、これからの我々不動産鑑定士及び、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会の活動に期待していただき、さらにご指導ご鞭撻いただければ幸いです。

令和5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

会長就任のご挨拶

この度、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会の会長を拝命致しました村木康弘です。

当協会は、「県民生活の向上」と「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」と、「不動産鑑定評価制度の発展」並びに「土地基本法の理念に則った公的土地評価をはじ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に活動をしてきています。

前身の日本不動産鑑定協会滋賀支部の設立から50有余年、平成22年に県内二番目の公益社団法人認定を受け、現在に至っております。滋賀県の不動産市場を真摯に見つめる全ての不動産鑑定士43名で構成されている団体です。

不動産鑑定士は、「不動産の鑑定評価に関する法律（鑑定法）」に規定された国家資格者です。鑑定法の目的は、土地等の適正な価格の形成に資する事です。従って、不動産鑑定士は、不動産即ち土地や建物さらにはそれらに付着する権利等の適正な価格形成のために、市場に成り代わって不動産を鑑定するという崇高な職責を担っています。代理業務ではなく、不動産鑑定士にしかできない仕事です。会員である不動産鑑定士は、日々、取引事例の作成や各種評価のために県内各市町、琵琶湖の津々浦々、比良伊吹鈴鹿の山々まで奔走しています。いわば、滋賀県内の情報を生成するネットワーク、重要なインフラであり、日々変化する市区町村の見回り役として機能しています。

当協会は、このような不動産鑑定士を束ねる機関として、また、国県市町と不動産鑑定士をつなぐ役割を担っております。公益社団法人として、県民向けの無料相談会や各種研修会の開催を行っております。土地月間県民フォーラムは今年で14回目を迎えます。滋賀県不動産市況DIはこの春33回目の公表を行いました。滋賀大学経済学部での寄付講座（不動産学入門15コマ）は6年目を迎えます。又、今年度から滋賀大学横山幸司教授と県内市町との産学官連携のもと「自治体アセットマネジメント研究会」を立ち上げ、公有財産活用のより良いあり方を模索していきます。

これからも、不動産の鑑定評価を根幹に据えながら、不動産と県民との間を取り持ち、不動産鑑定士だからこそできる役割を会員一丸となって担っていく所存です。よろしくお願い致します。

委員会の動き この1年

2022.4－2023.3

令和4年度 主な活動状況



総務財務委員会

4年度総務財務委員長 浜崎 大祐

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、忘年会を会員限定で3年ぶりに開催。
6. 内部向け情報共有
会員向け月刊メールマガジンの発行
7. 外部向け情報発信
協会ホームページの管理・更新
8. 総会関係等
6月総会：令和4年6月1日 コラボしが21
9. 会員の異動
10. 会計管理
11. 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

4年度資料安全活用委員長 三宅 純也

1. REA-Jirei及び新スキームへの対応
 - ・地価調査・地価公示の取引事例搭載など REA-Jireiシステムの運用
 - ・閲覧に係る計数管理
2. コンプライアンス（法令順守）に関する事項
 - ・新スキーム体制への対応→資料の安全管理の徹底
 - ・資料（事例）の取り扱いについて、入会時確認事項及び誓約書の継続実施
3. 個人情報保護法への対応
4. 地価案内図冊子製作と販売
5. 会員サービス
 - ・士協会地図システム（P-MAP）の保守、利用環境整備、データ更新
 - ・士協会事務局における資料の収集・整理・利用促進
 - ・公的評価地点情報の整備及び利用促進

調査研究委員会

4年度調査研究委員長 芦川 直樹

1. 地価調査等集計分析
 - ① 地価調査及び地価公示結果の集計及び分析
 - ② 取引利回り調査、底地の取引事例調査の継続
2. 滋賀県不動産市況DI
県協力のもと実施。年2回の定例調査に加え、コロナ禍の影響をみるため理事会審議のうえ、例年の7/1、1/1時点に加え、4/1、10/1時点も同様に調査を実施。
調査事業継続のための作業マニュアルや集計システムの管理も併せて行った。
3. 全国不動産市況DI
滋賀県士協会HPで展開していた全国不動産市況ポータルサイトは、連合会の情報安全活用委員会データ活用小委員会と連携して移管を進めていたが、一定の役割を果たしたとして令和4年3月31日をもって閉鎖。



1. 会員向け研修の開催（企画・運営、共催）

2. 自己研鑽研修の勧奨とりまとめ

委員会活動・無料相談会担当・集計分析とDI・大学寄付講座等

3. 隣接士業等との共同研究

日時：令和4年1月24日/ピアザ淡海



開催日	テーマ	講師	会場
令和4年5月10日	借地権課税の現実	有限会社野崎不動産鑑定事務所 野崎 平 会員	オンライン研修 (Youtubeライブ配信)
令和4年6月1日	八幡の城下町の成立と、町の機能	近江八幡市 総合政策部 文化振興課 課長補佐 烏野 茂治 氏	コラボしが21 中会議室
令和4年7月15日	工事費（建築費、材料費、労務費）に係る集合研修	一般財団法人建設物価調査会 総合研究所 技術研究課 丸木 健 氏	キラリエ草津 4階401会議室
令和4年7月29日	専門家の講義により大阪都心部のオフィス市場について知る	深澤俊男不動産鑑定士事務所 代表 深澤 俊男 氏	オンライン研修 (Youtube動画配信)
令和4年8月1日	令和4年最高裁判決からみる国税評価の考え方	株式会社山下税務不動産鑑定 不動産鑑定士 山下 太郎 会員	オンライン (Zoom)
令和4年10月14日	戸建住宅評価現場研修	有限会社三和鑑定 三浦 一範 氏 スズラン不動産鑑定 高橋 智美 氏	米原市内
令和4年10月24日	法務局と不動産登記について	大阪法務局 民事行政部 不動産登記部門 藤原 大介 氏 共催：公益社団法人滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	オンライン (Youtubeライブ配信)
令和5年1月24日	第1部「インボイス制度の概要とその対策」税理士会 第2部「令和3年度民法・不動産登記法改正について」弁護士会	大阪法務局 民事行政部 不動産登記部門 藤原 大介 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）	ピアザ淡海
令和5年3月18日	できていますか“合理的配慮の提供”・きいてください“障害者支援の話”	滋賀県健康医療福祉部 障害福祉課 相談支援事業所 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

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

平成30年から国立大学法人滋賀大学経済学部で講義。令和3年度はコロナ禍により第4回目からオンデマンド講義、小テストもオンライン対応となったが、令和4年度は初回のみ動画配信し、2回目以降は対面形式で講義した。

また、滋賀短期大学では教養科目として、同様に寄付講座を行った。

2. 住宅ファイル制度の積極的取組及び建物評価の精緻化に関する取り組み

恒例の研修はコロナ禍により本年度は中止。この研修以外に米原市において連合会主催のインスペクション現地研修があった。

3. 空き家対策に関する対応

4. 自然災害債務整理ガイドライン

5. その他

不動産鑑定相談所の整備についての検討
所有者不明土地に関する事項につき近畿会の活動に対応

令和4年度寄付講座の概要

1. 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



回数	開催日	講義内容	担当
1	令和4年 4月7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14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21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	4月28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)	初田 敬亮
5	5月12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19日(木)	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26日(木)	アパート・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	6月2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9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16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23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30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7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14日(木)	不動産鑑定士の取り組み ～公共事業と災害と空家(時事問題)～	今井 康裕
15	7月21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

開催日	講義内容	担当
令和5年1月18日(木)	教養基礎 賃貸物件の選び方	浜本 博志

1. 無料相談会・土地月間県民フォーラムの開催
2. 無料相談会の広報



土地月間県民フォーラム

土地に関する 無料相談会

令和4年 10月23日(日) 10:00~16:00

土地の価格や売買、有効活用や相続など、土地についてのお困りごとはありませんか。不動産鑑定士や土地家屋調査士のほか、弁護士や税理士、司法書士など専門家が直接相談に応じます。

会場 市民総合交流センター
キラリエ草津
草津市大路 2-1-35 草津駅東口徒歩 5 分

申込み 完全予約制
※申込予約・お問合せは下記電話番号よりご連絡下さい。

その他 相談料 無料 / 1 組 30 分
※新型コロナウイルス感染症対策を実施いたします。
マスクを着用の上ご来場ください。
(感染状況により急遽中止させていただく場合がございます)

申込予約・お問合せ 公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会
TEL.077-526-1172
(平日9時半～16時半)

会場案内マップ

オンライン講演会配信中
「法務局と不動産登記について」
講師 藤原 大介 氏
大阪法務局 民事行政部
不動産登記部門 統括係長

主催 滋賀県・(公社)滋賀県不動産鑑定士協会・(公社)滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
協力 滋賀弁護士会・近畿税理士会滋賀県支部連合会・滋賀県司法書士会・滋賀県土地家屋調査士会
後援 国土交通省・草津市

令和4年無料相談会実績

行 事 名	定例相談会	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	
会 場	士協会事務局	明日都浜大津	コラボしが21	草津市立市民交流センター	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	2022/4/2	2022/10/23	2023/2/4	
時 間	13:30~16:30	13:00~16:00	10:00~16:00	10:00~16:30	10:00~15:00	
回 数	10	11	1	1	1	計24回

相談内容内訳件数

行 事 名	定例相談会	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	20	16	7	11	8	62
II. 賃 貸 借	14	5	6	12	9	46
III. 税 務	18	11	15	18	12	74
IV. 有効利用	7	4	4	6	3	24
V. そ の 他	6	3	10	17	9	45
相談件数合計	65	39	42	64	41	251
人 数	33	22	18	19	17	108

／ 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

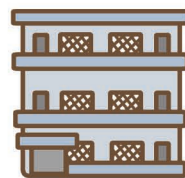
大切な資産を守り育てるために、不動産の最も有効な活用方法を調査、分析し、各種ご相談に対応します。



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。





愛知川から鈴鹿山系を臨む（永源寺町）

東近江市の概要

東近江市は、平成17年2月に一市（八日市）四町（永源寺・五個荘・愛東・湖東）が合併、その後平成18年1月に周辺二町（蒲生・能登川）と合併し誕生した市である。当市は湖東平野のほぼ中央部に位置し、東は鈴鹿山系から西は琵琶湖にかけて市域が広がっており、総面積は388.37㎢と県内で五番目に面積が大きい市となった。市域の中央を愛知川、南西部を日野川が流れ、両川流域に平地や丘陵地が広がり、緑豊かな田園地帯が形成されている。



滋賀県

国土地理院承認
平14総複 第149号

東近江市の産業

市域の22%を水田が占める東近江市では、「近江米」の主産地として、お米を主とした農業が営まれている。米作の他にも麦や野菜、果実など農産物の栽培が盛んであり、山間部は政所茶に代表される茶の産地としても有名である。

一方、琵琶湖では水産業も盛んであり、「ホンモロコ」と呼ばれる淡水魚が特産。漁獲されるホンモロコは「琵琶湖の天然宝石」とも呼ばれ、高級料亭で提供されるなど高級魚として知られる。

また、伝統産業では、「東近江大凧」や「小幡人形」、「麻織物」などが有名。特に東近江大

凧は江戸時代に5月の節句に揚げられるようになったのがはじまりで、市内で行われる「東近江大凧まつり」では200畳を超える大きな凧が揚げられる。



近江鉄道



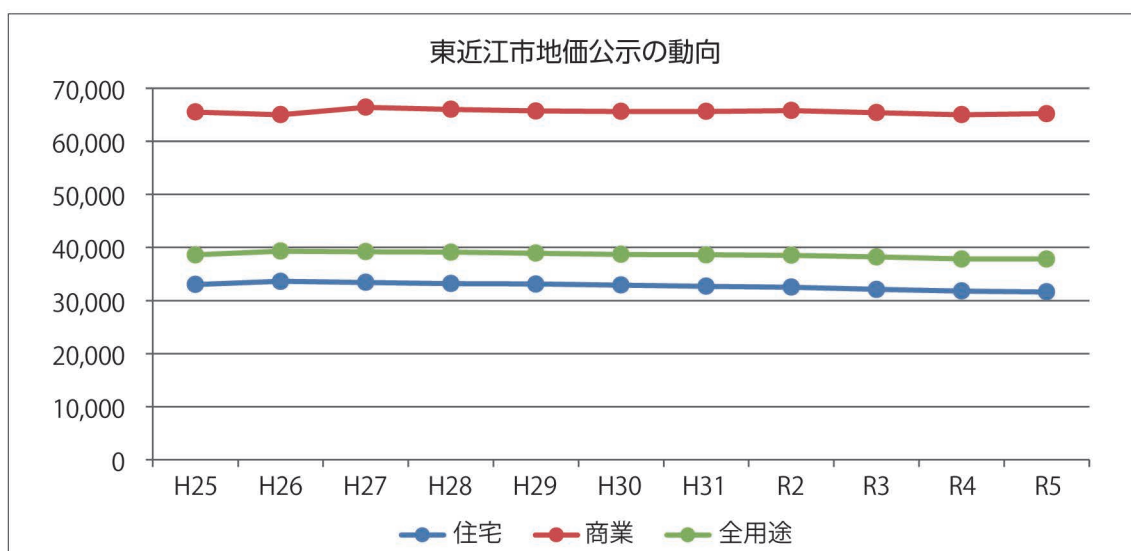
聖徳太子の時代より交通の要所である東近江市



東近江市の地では聖徳太子の時代に市が開かれていたことが知られており、毎月「8」のつく日に市が開かれていたのが旧八日市市の由来となっている。江戸時代になると御代参街道と八風街道が通るようになり、交通の要所として発展。多くの商人が活動するようになり、独自の伝統や文化が醸成されてきた。現在も、名神高速道路をはじめとする道路網が整備され、市

内の工業団地の生産活動に寄与している。東近江市内の工業地は、地理的特性から大阪と名古屋の間に位置し、高速道路のほか国道8号線、447号線、421号線などの幹線道路の整備により主要都市及び港湾へのアクセスが良好であり「内陸型工業地域」として熟成している。また、2022年には会員制大型スーパー「コストコ」の出店（2024年夏ごろ出店予定）が決定した。

東近江市地価公示の動向



東近江市の地価動向は全用途では概ね横ばいで推移している。利便性の高い住宅地では堅調な動向となっているが、郊外の住宅地及び郡部は依然として低調で推移している。商業地は店舗需要の回帰がみられることから横ばいから上

昇に転じている地点が見られる。また、滋賀県全体の工業地の需要は活発であり、市内の工業地の地価が上昇に転じており東近江市の地価全体をけん引している形となっている。

(記：前田 基良)



豊郷町の概要



豊郷町は県の中央部、犬上川扇状地の裾部と南宇曾川中流右岸の合一する低地帯に位置し、彦根市・甲良町・愛荘町に囲まれた県下で最も小さな町である。豊郷町は歴史が古い町であるが、江戸時代には井伊家の所領となっていた。昭和31年9月1日に豊郷村と日枝村が合併し、昭和46年2月に町制を施行し豊郷町となった。旧中山道沿いに市街地的都市形成がみられるほか、新幹線南東側には農村集落が点在している。総面積は7.80km²、地勢はほぼ平坦で宅地は29%、農地53%である。有名な「江州音頭」の発祥の地である。

東洋一といわれる豊郷小学校旧校舎群

昭和12年（1937年）に近江商人の一人である当時の丸紅の専務であった古川鉄治郎氏によって寄付された小学校。近江八幡市を中心に活動していたウィリアム・M・ヴォーリズ氏によって設計されたヴォーリズ建築。当時としては珍しい鉄筋コンクリートでできた建物で、水洗トイレや暖房設備、内線電話などの最先端の設備を完備、最新の教材を備えていたことから「東洋一の小学校」「白亜の教育殿堂」といわれていた。

様々な映画やドラマのロケ地として利用されているほか、人気アニメの校舎のモデルではないかといわれ、多くの観光客や聖地巡礼者が訪れている。

最近ではNHK朝の連続ドラマ「カムカムエブリバディ」の第一部で採用された。





近江商人の資料館「先人を偲ぶ館」

豊郷町は商業の礎を築いた豪商、近江商人をはじめ幾多の傑出した先人を世に送り出した。

伊藤忠・丸紅の創始者で近江商人の筆頭と上げられる伊藤忠兵衛や、北海道に渡り、漁場を開いて北前船により鮭や鱒を大阪や兵庫に輸送し、のちの「あけぼの缶詰」へと発展させた藤野喜兵衛など、幾多の先人たちは小さな村の中におさまることはなく時代を見つめ、自分を見つめて活躍の場を全国各地に求めた。

一方で、彼等は常に故郷を思う心や人々への慈愛を失わず、多大な功績を世に残した。「先

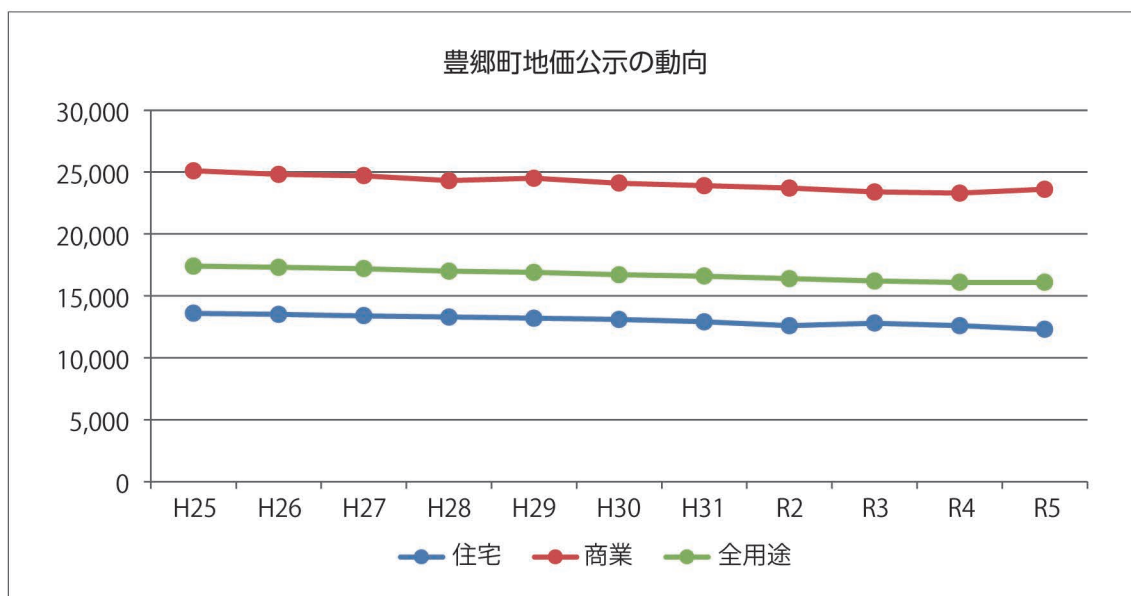


人を偲ぶ館」は豊郷町出身の近江商人たちの資料などを展示しており彼等の慈愛や遺徳を学ぶことができる施設である。

児童数の増加する町、豊郷町

豊郷町では乳幼児から高校生世代までの医療費は無料、小中学校の給食費は無料といった子育て世代への支援のほか、就労世代の移住関係

支援、高齢者世代への冷暖房費の補助など生活支援が充実しており、児童数が増加している市町として注目されている。



住宅地は地域内随所に小規模分譲地がみられ堅調に推移しているが、旧集落や既成市街地は依然として下落基調であり、全体として弱含みで推移している。商業地については、国道8号

線に新規の出店がみられ、繁華性が向上しているものの旧市街地内の商業地は衰退傾向にあり背後住宅地価格への収斂が見られる。

(記：前田 基良)

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
2022年 (令和4年)		4月 滋賀大学経済学部寄付講座開催(5年目) 9月 第30回滋賀県DI調査公表 10月 第12回土地月間県民フォーラム開催(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開催(4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を継続) 10月 第11回土地月間県民フォーラム開催(草津市) 11月 滋賀短期大学寄付講座開講(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)	- 地価公示評価書全面公開 - 地価公示制度50周年	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)
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催 10月 第9回土地月間県民フォーラム開催(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 四県協・岐阜市・鷺匠の家「すぎ山」 10月 第8回土地月間県民フォーラム開催(草津市)
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)
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 (大津市) 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(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)
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・長良川畔美乃壺 10月 第4回土地月間県民フォーラム開催(草津市)
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(大津市) 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(大津市) 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(草津市) 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(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
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(草津市)
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	



コロナ禍発生以来、私たちを取り巻く社会・経済環境や自然環境は急激に変化しつつある。国際紛争を常態化しかねない専制主義の暴挙と民主主義の危機、食料・資源・エネルギーの高騰と過度なインフレ圧力、金利差による大幅な為替変動と円安、市場を揺さぶる景気後退懸念、進まない脱炭素と地球規模の温暖化の進展、頻発する大規模自然災害など、様々なリスクが樂觀を許さない深刻な事態に陥っている。このような歴史的な変動期に、個人的な体験談や思い出を寄稿することに可なり戸惑いを覚えるが、会報誌は士協会活動の一連の記録でもあり、いつか訪れる平穏な時期に読み直してほしい。

初代 石原 徹会長、二代 大住元 肇会長、三代 田中 勝会長を引き継ぎ、平成21年4月から会長に就いた。卓越したリーダーシップを発揮した歴代より見劣りするが、会員に支えられて自分なりに精一杯務めた。しかし、四期八年間在任したが、未だに職責を果たせたとは思えない。

70歳になった今、反省を込めて、就任当時の士協会運営や業界の課題対応、自分自身の活動テーマなどについてこの機に振り返ってみたい。

当時の会長の課題は法人の「公益社団法人化」と事例の「新スキーム改善化」であった。

「公益社団法人化」は、田中前会長の敷かれた

レールに乗かって、就任1年後の平成22年4月に「公益社団法人」として発足した。業界で全国初めてということで、非常に幸運な役回りであった。

だが、公益法人化してみると、「収支相償」や「遊休財産上限」などの縛りも多く、法人運営が軌道に乗るまでは時間を要した。現在は、滋賀大学や滋賀短期大学での「寄付講座」など、その名にふさわしい公益活動が続けられており、次期浜本会長に運営方針がうまく引き継げたのかなとひと安心している。

それに比べて、難題だったのが「新スキーム改善化」の方であった。全国の地方士協会を揺るがし、全国会長会議や理事会などで何度も協議された。

当時の士協会においては、県内の法務局に適宜事務職員を派遣、登記申請書閲覧から土地売買等の「悉皆調査」を行っていた。原則買主へのアンケート調査によりこれを回収、取引事例の紙データベースを作り、公示・調査評価員が現地調査を実施の上事例カード化を行い、事務局において他士協会員へ特段の事故もなく順調に閲覧に供していた。この紙ベースの取引事例収集体制に基づく事例閲覧料収入は運営財源の柱であった。

このような中、取引事例のデータベースを連合会本部のサーバーでデジタル一元管理しようという「新スキーム改善」が登場した。アナログからデジタルへの転換は時代の要請だったが、もし、「新スキーム改善化」によりこの閲覧料収入を失うようなことがあれば、既に県受託の土地取引状況調査事業が終了し、予算規模が縮小していたこととも相まって、士協会の財政基盤に少なからず影響し、運営に不安をもたらしていたかもしれない。

「新スキーム改善」は、平成24年12月4日の本部理事会承認に基づき、平成25年7月から現



在のRea-Net内のRea-Jireiによる管理閲覧体制がスタートした。閲覧Log管理がなされ、オプトアウトの規定で個人情報保護を担保し、取引情報の安全管理活用を図るものであった。

しかし、このネットワークシステム構築の是非については様々な議論があった。連合会本部の組織運営の根幹にかかわる重要テーマであったので、特に、閲覧料収入が失われるかもしれない地方士協会にとっては事務局存続問題であり、都会賛成、地方反対の構図が明確となって連合会は大きく割れた。

滋賀のスタンスは、顧問弁護士のリーガルチェックも踏まえて、これまで事故なく進んできた公正な事務局閲覧制度の維持であり、それによる相当の閲覧収入の確保と事例作成者への特段の配慮を重視という立場であった。

理事会の議論の中でも、「事例地調査の一つ一つが鑑定評価そのもの」という意見に共感者が多かった。とりわけ、3次データの取り扱いを巡っては、将来の「全国ネット閲覧」への移行の思惑が見え隠れし強く懸念されていた。

私たちは、都市部の「鑑定業者の利便性や合理性」を優先するあまり、地方部の「鑑定士の地域精通性や正確性」を蔑ろにして良いのか、「鑑定依頼者の鑑定評価への信頼」を損なう恐れはないかという点を強く主張した。

因みに、平成30年5月22日に連合会が統一見解として公表した「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」によると、鑑定評価の受任者選定方式に関して、「価格(報酬)に重点を置いた選定でないこと」、そして依頼者の選定考慮事項の中で「地域精通性」が重視された。

これは、鑑定主体が事例地の現地調査を通じて「地域精通性」を深めることが、地価体系における適正価格を求めるという鑑定評価の本質的価値を守り、価格(報酬)競争を許さないという業界の毅然とした姿勢に繋がる。

「新スキーム改善」議論は難航し、調整に長

い時間を要した結果、閲覧事務委託費及び事例作成調査費の計上と全国ネット閲覧の禁止で概ね合意し、当時の連合会長から「士協会あつての連合会」という言質を引き出し、現在の形が出来上がり、47都道府県の士協会事務局は何とか維持された。

ところが、ここ数年来のコロナ禍において、「緊急時対応閲覧サポートシステム」と銘打って、禁止されたはずの「全国ネット閲覧」が緊急時の一時的対応として実施された。コロナ禍が落ち着けば元に戻すことになっていた。

私たちの仕事で大切な作業は、現地を踏んで土地勘をつけ、一つ一つの事例地の確認調査を行うことで地域市場の需給動向を把握することである。それは便利さや迅速さではなく、現地を踏むことで地域精通性や正確性に基づいた、責任ある結果に辿り着くというプロセス重視の仕事だからである。

遠隔地の事務所で「リモート閲覧」により事例カードを入手した場合、このような現地における作業プロセスが全うされるのか疑問である。そして、事例の安易な入手が価格(報酬)競争を助長することになるのではと危惧される。何故なら、「リモート閲覧」のメリットについては利便性や時間的短縮といった愚直さ軽視の主張しか聞こえてこないからである。

国民の財産情報を盛り込んだ取引事例(3次・4次)は極めて貴重なビッグデータであり、サイバーテロが頻発する情勢下において、セキュリティは万全だという過信は禁物だ。世間では情報漏洩が後を絶たず、また、業界内でもスクリーンショットなどの不正閲覧が皆無とは言えない。



Withコロナの時代に入って、士協会事務局における「リアル閲覧」によって私たち本来の事例活用姿勢を復活すべきであり、この際、「新スキーム改善」議論当時の原点に戻り、改めて広く議論されることを願う。

最後に、「びわこ会議」(H24.7.20・21開催)の思い出と東日本大震災(H23.3.11)後、東北支援を目的として近畿会に設けられた「危機管理対応委員会」のその後の活動内容について概略を記す。

「びわ湖会議」は全国各地から150余名の参加を得、「原点に帰る」をメインテーマに事前オンラインコミュニケーションを新たに取り入れ、当日リアルミーティングの充実を図った。当日は7時間以上にわたる全体会議やテーマ別グループ討議を行い、翌日はオーガナイザーを囲んでの意見交換を実施した。「不動産鑑定士とは何者か」という答え見出すためにびわ湖の畔で費やした時間は、その後の業界にとって有意義な二日間となった。そして、全国のたった実働四千人の鑑定士がこぞって、このような「原点を見つめ直す機会」を持てれば、未来に向かって胸の張れる専門士業団体になれることを、この会議は教えてくれた。10年余り前の会議になるが、二日間にわたりオーガナイザーを務めていただいた清水千弘教授やこの会議を精力的に企画・運営してくれた12名の実行委員会

メンバーに改めて感謝を申し上げる。

近畿会の「危機管理対応委員会」には既に10年以上関わってきた。連合会本部の「災害対策支援特別委員会」(H30設置)とも連携し、多発する自然災害への被災者支援を中心に活動している。地震や豪雨などの発災直後の被災者支援や専門家相談会、その後の復興状況視察及び被災地エリアの市場価格分析などが主な活動である。因みに、「熊本地震(H28.4)」や「西日本豪雨(H30.7)」においては発災直後に委員を派遣、被災状況報告に取り組んだ。

この委員会では、士業の責務として共助・協働の精神を大切に、自然災害対応に関する知見を着実に積み重ねつつある。特に、「被災土地の評価手法に関する考察(H25.8)」は近畿地区用対連・土地分科会と共同で検討を重ねた成果品であり、近畿地整からの一定の評価を得た。

また、東海・東南海・南海の三連動「南海トラフ巨大地震」が我が国最大の自然災害リスクであることから、その影響下にある和歌山(H25.5)・徳島(H25.7)・高知(H25.7)・静岡(H26.6)の現地で、地元士協会と連携して津波浸水想定エリアの防災状況などを詳細に視察してレポートに纏めた。

2府4県の士協会・会員向けには「災害・危機管理対策マニュアル」や「自然災害チェックリスト」を作製した。平成29年11月には「和歌山県土砂災害啓発センター」(那智勝浦町)で土砂災害の研修を行った。平成30年9月には「自然災害被災者債務整理ガイドライン」の実務者セミナーを近畿で開催した。令和元年7月には「南海トラフ・徳島セミナー」を現地開催し、2日目は津波浸水リスクの大きな海陽町浅川地区を視察した。令和元年12月には「和歌山県すさみ町」を訪問し、大規模な避難タワーなどの防災施設を視察した。そして、令和4年8月には「広島(中国会)・現地視察・意見交換会」を行い、懸案の「災害時相互支援協定(案)」



について協議した。

最近では、固評評価替え標宅評価に備え「災害危険区域（建基法39条）」の府県エリアマップを、QGISソフトと国土数値情報を取込んでレイヤー図として作製し、状況類似地域や標準宅地の区域内外の位置確認に供したい。

更に、「近畿災害支援まちづくり支援機構」に参画し、他土業連携による情報交換・情報共有の輪も広げつつある。当機構が令和4年3月開催の「和歌山シンポ」の中で「事前復興計画」の議論があった。これは「都市再生特別措置法の改正（R2）」により創設された「防災移転まちづくり」を支える「防災移転支援事業」を進め、発災前の平時において災害ハザードエリアから住居や各種施設の防災移転を行い、被害を事前に回避するとともに、復興計画により地域の安全性と持続可能性を確保し、過疎対策と公共投資の効率化を図るコンパクトシティ化の

推進に寄与しようというものである。

なお、当委員会では福島士協会と共同で、本年6月頃に専門家講師を招き、「第一原発」の現状視察を含む「郡山セミナー」開催を計画している。

さて、私が30歳の時、日々ストイックに実務習得に励み、何事も手を抜かない本物の士に出会った。しかし、一昨年不慮の病が彼を襲い、そして私たちから旅立った。彼とご家族の無念の想いに心を重ね、皆様と共に彼の歴代会長としてのご貢献に改めて感謝と敬意を表し、自身の残りの人生を彼の分まで悔いなく全うしたいと誓う。（令和5年2月20日）



不動産鑑定士びわ湖宣言 これからの行動指針 3つの理念と3つの目標

【3つの理念】

私たちは、びわ湖会議で整理した数多の論点を追究し、以下を実践することで、不動産鑑定士としてプライドを持って生業を貫こうと申し合わせた。

- ・不動産に関する高度専門家として、地域社会の問題解決を通じ、市民・企業・公共の幸福追求に寄与します。
- ・鑑定五訓を堅持し、不動産鑑定士、鑑定業者、鑑定士協会いずれもが高い倫理性に支えられた行動をします。
- ・不動産の真の価値を追求するため、高度な専門性を身に着けると共に、その専門性の向上と継承に努めます。

【3つの約束】

○以下の論点を、より具体化して、共通認識を持ち、実践していこう。

- ・原点に立ち返る（鑑定評価とは、正常価格とは、の再確認）
- ・社会的な枠組み再構築
- ・士協会の役割
- ・政策提言

○価値判断のプロフェッショナルへ

- ・評価の過程にこそ様々な専門性が存在していることを鑑定士自身が認識し、それを市場にも認識してもらう働きかけを行おう。

○人と人とのつながりを再構築していこう。

資料

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 エグゼクティブ・サマリー

（一部抜粋）

Ⅱ. 鑑定評価受任者選定の問題点

1. 鑑定評価の質の低下による売買価格等の信頼性や説明力への影響

価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価受任者選定が行われた場合、上記Ⅰ.1.の不動産鑑定評価業務の性質による鑑定評価の質の低下が生じると、その鑑定評価書を参考とした国、地方公共団体の不動産売買価格等の信頼性や説明力に影響が生じかねない。

2. 不効率な業務プロセスによる国民経済的損失

上記Ⅰ.2.に記載のとおり、不動産鑑定業務は、不動産鑑定士が対象不動産の現地確認など業務を開始してから業務内容が確定することが多い。依頼者が、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を行う際には、業務内容と報酬額を業務開始前に確定させる必要があるが、上記の理由により、依頼者単独で業務内容と報酬額を確定して当該選定手続を開始することが困難である場合が多い。そのため、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続では、的確でない業務内容の確定による開始後の業務のやり直しや、依頼者と受任者で同じ調査を繰り返すなどの不効率が生じやすい。

3. 鑑定評価業務の担い手の質の低下による地域社会インフラ機能低下のおそれ

「価格（報酬）に重点を置いた競争による受任者選定方式」では、適正な報酬が確保されにくくなり、今後各地域で鑑定評価業務を担う者の質の低下が生じることが懸念される。

Ⅲ. 適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式

受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮されるべき事項は以下のとおりである。

1. 価格（報酬）に重点を置いた選定でないこと

2. 選定プロセスにおける依頼者の能力・事務負担、対象不動産の規模・業務の難易度等

3. 従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者の選定に関して依頼者において考慮されるべき事項

- ① 専門性、能力、実績等
- ② 地域精通性
- ③ 人的信頼性
- ④ 生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスの提案

4. 依頼者において考慮されるべきその他の留意点

- ① 公平性、透明性、競争性（価格（報酬）に重点を置かない）の確保
- ② 地域の担い手となる不動産鑑定士の育成・確保
- ③ 「不動産鑑定評価基準」並びに「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」の遵守（不動産鑑定評価業務の手順の遵守）を妨げないこと
- ④ 依頼者からの第一段階の鑑定業務の相談に応じた者が引き続き鑑定評価業務の全体を受任することにより、不動産鑑定士の独立性・客観性を保ち、一連の業務に係る手続を不動産鑑定士が主体的に行いつつ、重要性の高い第一段階の相談対応が無報酬となることを防止すること
- ⑤ 事後的な業務内容の変更に対し、契約内容の変更を可能とすること
- ⑥ 国、地方公共団体多数が一般に使用している基準により報酬を定めることとし、業務終了後に報酬額を確定させること
- ⑦ その他の地域の実情

上記1.～4.の事項を総合的に勘案して、適切な受任者選定方式を決定することが適切と考えられる。



令和3年9月13日に81歳で私の恩師であった山極元信先生が他界されました。

当士協会の前身であった滋賀部会や鑑定士会において長きに渡り重責を担ってこられたことはもちろんの事、多くの弟子を育成し、業界の発展に寄与されてこられました。私もその中の一人ですが、大きな包容力と情愛のある山極先生との出会いが無ければ、今の私は絶対に無いと断言出来る程に大きな御恩を頂いた先生でございました。

平成9年の鑑定士試験の受験後に飛び込みで山極先生の事務所の門を叩きました。「うちはもう弟子は取りませんので」と玄関先で門前払いをされそうになり、私も山極先生に一度でも良いのでお会いしたい一心で、何とか「先生に手紙だけでもお渡し下さい」と粘っていた所、丁度山極先生が「どうしたんや？」と出てこられて、見ず知らずの私の話を聞いて頂きました。鑑定士受験生の時から、山極先生自らが鑑定評価基準の講義をされているという山極学校の噂も聞いていた私は是が非でも先生の元で鑑定士としての修行をさせて頂きたいという覚悟をお伝えし、後日先生からお手紙を頂き、山極先生の事務所に受け入れて頂くことが出来ました。入所前の試験は当然の如く不合格であり、その後、鑑定士試験に受かるまで先生の別荘で鑑定評価基準の講義をして頂き、また試験前は数ヶ月間も有給で勉強時間を頂き、無事試験に合格することが出来ました。

不動産鑑定士試験2次試験に合格後は、私が社会人としての経験が無かったので、「これからは社会人としての勉強もしていきなさい」と色々な経験をさせて頂き、3次試験合格時には、「これからは鑑定業者としての勉強を」と依頼先との受付・協議・内示・見積・鑑定評価書作成作業・発行・報酬に至るまで私に一切を任せて頂き、難しい案件の時は、しっかりと先生が支えて下さりました。

また独立開業当初は、山極先生の得意先に私をご紹介して頂いたり、山極先生の仕事をお手伝いさせて頂いたり、いつも気に掛けて頂き、私がしっかりと自立するまで見届けて頂きました。いわば、現在私が不動産鑑定士を生業として生活が出来ているのも全て山極先生のご厚情の賜物であるのです。

山極先生は、懐が深く、寛大で、温情があり、来る者拒まずという豪快な人でもございましたので、色々な事も相談させて頂きました。誰も思いつかない様なお言葉を頂くことも多く、お話するのが本当に楽しかったです。酒宴で隣の席が取り合いになる社長や経営者って、まずいないのではないのでしょうか。山極先生の周りは、いつも取り合いでした。周りが変わっても常に山極先生は平等で変わられないし、人前で話しても、隣で話しても同じように話し、そして誰よりも心に響く言葉を残された先生でした。

私達を家族同様に接して頂き、私も父の様に慕っておりました。

山極先生の笑った顔が今も鮮明に蘇り、この世におられないのが信じられません。先生に対する恩返しは何も出来ないまま他界されたことは本当に情けなく、口惜しい想いでいっぱいですが、多大なるご恩情に深く感謝申し上げますとともに、先生から教えて頂いた人を大切にすること、自分の事より地域や社会への貢献を優先することなど、あの世で先生にお会いした時に「よく頑張ったな」と言って頂けるよう私に残された人生を精一杯、後悔の無いよう自身の天命として全うしていく覚悟でございます。

山極元信先生、本当にありがとうございました。

改めてご生前のご指導・ご厚情に深く感謝するとともに、心よりご冥福をお祈り申し上げます。



令和3年12月に、当協会の会長であった大住元先生が他界されました。

鑑定評価実務はもちろんのこと、当協会にとっては滋賀部会から社団法人設立、会長職や地価公示代表幹事に至るまで大変ご尽力され、大きなご功績を残された先生でした。

私と先生の出会いは、ご縁をいただき先生の事務所に職員として入所したのが始まりです。

当時の私は旧二次試験に合格しただけで、鑑定実務はおろか社会人としても全く未熟者であったため、先生は私の指導に大変苦勞されたものと思います。

先生は社会問題、歴史、風土など幅広い知識をお持ちで、私が実査にご一緒する度に様々なことを教えてくださいました。

実務でも資料の作成、事例資料からの情報の読み取り方、役所の窓口での質問の仕方などの見本を見せていただき、私がそれらを自分なりにトライ＆エラーする姿を見て目を細めてらっしゃったのを覚えています。

鑑定士協会の委員会活動や研修会への参加も自己の研鑽につながると大変理解され、私たちはもちろん先生も積極的に研修会等に参加し、

講義中は懸命にメモを取られている先生に刺激を受けました。

会員の実務スキルの向上にも積極的に対応され、地価公示、地価調査などの評価員会議などでは、日頃から収集された売広告、公売情報などの情報に基づいた価格検討についての意見する姿は評価員の見本となり、さらに分科会のみならず、一般の鑑定実務でも、会員は相談事があると、まず先生に相談して先生もそれに対して親身にアドバイスされ、会員の知識の向上につながるように対応されていたことが印象的でした。

ちょうど私が独立する時、
「前田君、不動産鑑定士は医者みたいなものや、おなかが痛いという患者さんが来る、この症状に対してどうするか、薬出すかどうか医者は考える、不動産鑑定士も同じことや」と、おっしゃりました。

恥ずかしながら、当時の私はすぐにわからなかったのですが、今になってこの「医者」の意味が理解できます。

先生ありがとうございました。

改めて大住元肇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
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	(株)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	(株)かわらざき不動産鑑定事務所	〒520-2152 大津市月輪5-9-20	Tel:077-547-4000 Fax:077-547-4001
北川 良彦	近八不動産鑑定	〒521-1311 近江八幡市安土町 下豊浦5079-2	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	(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	(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
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:077-527-1834



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	〒525-0037 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 昭和荘1D	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1-15-30 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5年6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。

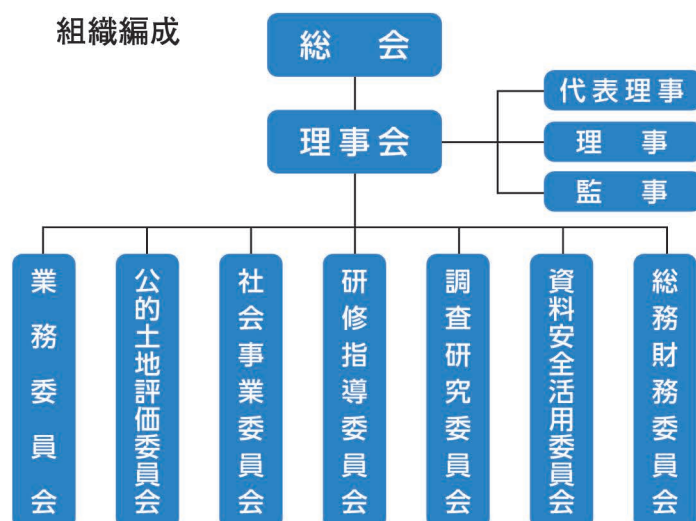
(事 業)

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



Mother Lake琵琶湖

琵琶湖は、滋賀県にある日本最大の淡水湖である。

滋賀県ではMother Lakeと呼ばれる。

約400万年前に現在の三重県伊賀市付近に浅くて狭い湖ができ（大 山田湖）、その後、形状を変えて移動し現在に至る。琵琶湖は、少なくとも約40万年〜100万年前から概ね今の場所にある。

一般的な湖は土砂の堆積の影響を受けて約1万年で消失してしまう。琵琶湖のように10年以上の歴史をもつ湖は稀である。

世界でも10年以上の歴史をもち、固有種がいる湖（古代湖）は、約20しかなく、日本では琵琶湖だけ。琵琶湖の固有種は66種。

南北の長さは約60km、東西の最大幅は約20km。県の面積の約17%を占める。水位は標高約85m。最大深度約104m。琵琶湖1周は湖岸沿いなら約234km、道路では約200km。南湖と北湖の面積の比率は1:11である。

湖底の形は、西側は急に深くなり、東側は遠浅である。西側にある水泳場では毎年のように水難事故が起きている。東側にある水泳場の方が安全かも知れない。

水の量は275億トン。これは琵琶湖の水を利用する淀川流域の1480万人が使う水の量の約11年分に相当する。

約500本の川が琵琶湖に流れ込み、湖水が出ていく川は瀬田川のみ。瀬田川洗堰を国交省琵琶湖河川事務所が管理し、利水、治水を行っている。初代の洗堰は1905年（明治38年）、現在の洗堰は1961年（昭和36年）に完成した。

1890年（明治23年）には琵琶湖の水を京都市へ流す水路として琵琶湖疎水が作られた。年間2億トンの湖水を得ている京都市からは「感謝金」として、毎年2.3億円が滋賀県に支払われている。

平成30年度末の琵琶湖水利用区域内給水人口は、14,793,034人。

これは、琵琶湖から直接もしくは下流で利用している水道事業の給水人口のこと。平成15年度から5年ごとに集計・公表されている。

府県別で見ると、滋賀県は14市町約120万人。京都府は京都市を含む5市町約180万人。大阪府は大阪市を含む45全市町村約880万人。兵庫県は神戸市を含む6市約300万人となっている。奈良県と和歌山県の人には琵琶湖の水を飲んでいない。

面白いことに滋賀県内でも、甲賀市、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町の5市町は、琵琶湖から取水していない。それぞれ河川や井戸から取水している。（記：林田 一三）

編集後記

「鑑定しが」も創刊から3刊目の発刊となりました。発刊にあたりご協力いただきました現会長、理事、会員の皆様ありがとうございました。特に事務局の皆様には編集に大変なご苦勞をおかけしました。

さて、「鑑定しが」の記事の中に、『市町探訪』というコーナーがございます。

この市町探訪のコーナーは、当初は県外の関係者の方へ向けた、「滋賀県の面白さ」をご紹介したいという気持ちで始めましたが、私自身も滋賀県の知らない部分の面白さを発見し、今では県外のみならず滋賀県の会員の関係の方にもっと面白さが伝わればという気持ちになり記事にしています。私個人、滋賀県の魅力を再発見する機会とな

り、通常業務の役所調査のついでに観光協会に寄ってみたい、史跡を見に行ったりもしております。これからも滋賀県について、多面的な探求を続けたいと思います。

これからの「鑑定しが」、全国の皆さんが少しでも滋賀県に興味を持つきっかけになればと思います。（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

総務財務委員会

委員長 浜崎 大祐

副委員長 眞下 貴之

編集担当 前田 基良（文責）

吉田 尚

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？

こんなときは**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

2023年 5/17・6/21・7/19
8/16・9/20・11/15
12/20

2024年 1/17・2/21・3/27

※いずれも水曜日です

時間

午後1時30分～午後4時30分
(受付は4時まで)

※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。

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)



●新型コロナウイルス感染拡大防止に十分配慮して開催します。●状況によっては急な開催中止の場合もございますのでご了承ください。

ご予約・お問い合わせ
(平日9時半～16時)

TEL.077-526-1172

※電話予約制

公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会

協会ホームページ <http://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/>