不動産

鑑定しが

見えない所でお支えしています。

KANTEI-SHIGA
令和6年号
vol.4

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

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……6

土地月間フォーラム講演会「知っておきたい防災のこと」……7

「自治体アセットマネジメント方針の創設について」提言 ……8

こんなお仕事です　不動産鑑定士 ……9

滋賀県内の市町探訪地価ヒストリー

Vol.７　歴史と未来が交差するまち 野洲市 …… 10

Vol.８　ものづくりとせせらぎにかこまれた甲良 犬上郡甲良町 … 12

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会年表…… 14

歴代会長に聞く　「多様性が求められる時代」 …… 16

追悼　松井 義明先生を偲んで …… 17

高松市で開催された第37回不動産鑑定シンポジウム …… 18

滋賀県不動産鑑定士協会　会員名簿…… 21

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 …… 23

滋賀のトリビア Vol.４　情報大国　滋賀県・編集後記 …… 24

ご挨拶

令和６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**

不動産鑑定評価は、昭和39年制定の「不動産の鑑定評価に関する法律」に規定された制度で、土地・建物・地代・家賃・借地権・立退料等の不動産の権利について、その効用を鑑み価格に示す市場代替機能です。一般の不動産取引では、売主買主が納得すれば対価はいくらでも構わないのですが、意見が食い違う時や複数の利害関係人がいる時、第三者への説明を要する時に不動産鑑定評価が用いられます。

公的土地評価と呼ばれる、国土交通省の地価公示・都道府県の地価調査・国税局の相続税路線価・市町村の固定資産税評価は、不動産鑑定評価を活用して公表されている制度で、不動産取引の指標や課税の基準として我が国の経済社会に深く根付いています。

このように日本社会に不可欠な機能としての不動産鑑定評価の精度を支えるため、不動産鑑定士は、日々全国津々浦々を駆け巡り不動産取引の現場を調査してデータベース化を行い、市場の透明化に寄与しています。土地基本法には、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラであると明記されています。郵便や宅配のシステムとまではいきませんが、実働約5,000人の不動産鑑定士は業務を通して普段から全国各地を隈なく見て回っており、これが制度を支えると共に信頼の基礎となっています。

当協会は、県内の不動産鑑定士を束ねる団体であり、県民や行政団体等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を開催しております。土地月間県民フォーラムは昨年で14回目を迎えました。滋賀県不動産市況ＤＩ調査はこの春37回目（コロナ禍の特別調査を含む）の公表を行いました。滋賀大学への寄附講座（不動産学入門15コマ）は７年目を迎えます。

昨年、滋賀大学と県内自治体等との共同で始めた「自治体アセットマネジメント研究会」では、公有財産の現状と利活用の課題を整理し、「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、令和５年12月に公表致しました。今後は、公有財産の利活用に係る意思決定や実行サポートを支援する役割を担うべく、引き続き研究と社会実装を進めて参ります。

年初に能登半島地震が起きました。お亡くなりになられた方々にお悔やみ申し上げますと共に、被災された方々にお見舞い申し上げます。我々不動産鑑定士は、近年多発する自然災害の被災地で住家被害認定調査を通じて復旧・復興に協力して参りました。この度も、石川県からの派遣要請を受け、当会会員を含む全国の不動産鑑定士が４月以降毎日８名体制で住家被害の２次調査にあたっております。引き続き被災地の復興に協力して参ります。

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。これからも、平時にも有事にも役に立つ専門家として、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。引き続きよろしくお願い致します。

委員会の動き この１年

2023.4－2024.3

令和5年度　主な活動状況

総務財務委員会

5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
　連合会シンポジウム参加を兼ねた親睦旅行（香川県高松市）を5年ぶりに開催
　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

5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.地価案内図冊子作成と販売
5.士協会地図システム（P-MAP）ほか会員向け情報サービスの提供

調査研究委員会

5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

5年度公的土地評価委員長　山﨑　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5年度固定資産時点修正業務
3.地価調査事業の契約管理
4.公的評価の会員向けフォロー

広報委員会

5年度広報委員長　上田　理子

1.内部向け情報共有
2.外部向け情報発信

社会事業委員会

5年度社会事業委員長　服部　直幸

1. 無料相談会及び相談会併設の県民フォーラムの開催　＜下表参照＞
2. 無料相談会の広報

令和５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	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	2023/4/8	2023/10/21	2024/2/3	
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	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	28	4	13	14	83
Ⅱ．賃 貸 借	11	9	4	6	2	32
Ⅲ．税　　務	21	17	8	16	9	71
Ⅳ．有効利用	2	8	0	5	1	16
Ⅴ．そ の 他	11	16	2	14	2	45
相談件数合計	69	78	18	54	28	247
人　　数	**20**	**36**	**7**	**24**	**11**	**98**

研修指導委員会

５年度研修指導委員長　三宅　純也

1.会員向け研修の開催（企画・運営、共催も含む）　＜下表参照＞
2.自己研鑽研修の勧奨ととりまとめ
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5年9月22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　担当職員	栗東芸術文化会館さきら
		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	
令和5年10月22日	知っておきたい防災のこと	滋賀県土地対策係、砂防課、流域政策局	キラリエ草津
令和5年10月25日	土地の取得費が不明のケースで譲渡所得の申告における国税の考え方	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5年12月21日	近年の審査申出の傾向と裁判例について	一般財団法人　日本不動産研究所 近畿支社兼公共部 上席主幹　岡本　稔 氏	ピアザ淡海
令和6年1月30日	第1部「最近の事業承継について」 公認会計士協会 第2部「年金分割の実務について」 社会保険労務士会	公認会計士会、社労士会	ピアザ淡海
		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）	
令和６年２月９日	高島市の歴史	中江藤樹記念館長　　中江　彰 氏	ピアザ淡海
令和６年２月９日	不動産エコノミストが見るマクロ経済と地域経済	一般財団法人日本不動産研究所 主席研究員・不動産エコノミスト 吉野　薫 氏	ピアザ淡海
令和6年2月22日	住宅セーフティネット制度について	滋賀県土木交通部　住宅課	ピアザ淡海
		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	

業務委員会

5年度業務委員長　堤　義定

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　<下表参照>
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：114名

回数	開催日	講義内容	担当
1	令和5年 4月13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20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27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11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18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20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25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	6月1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8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15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22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29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～	野﨑　平
13	7月6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13日(木)	不動産鑑定士の取り組み ～公共事業と災害と空家～	今井　康裕
15	7月20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：79名

開催日	講義内容	担当
令和5年11月29日(水)	教養基礎　賃貸物件の選び方	浜本　博志

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）

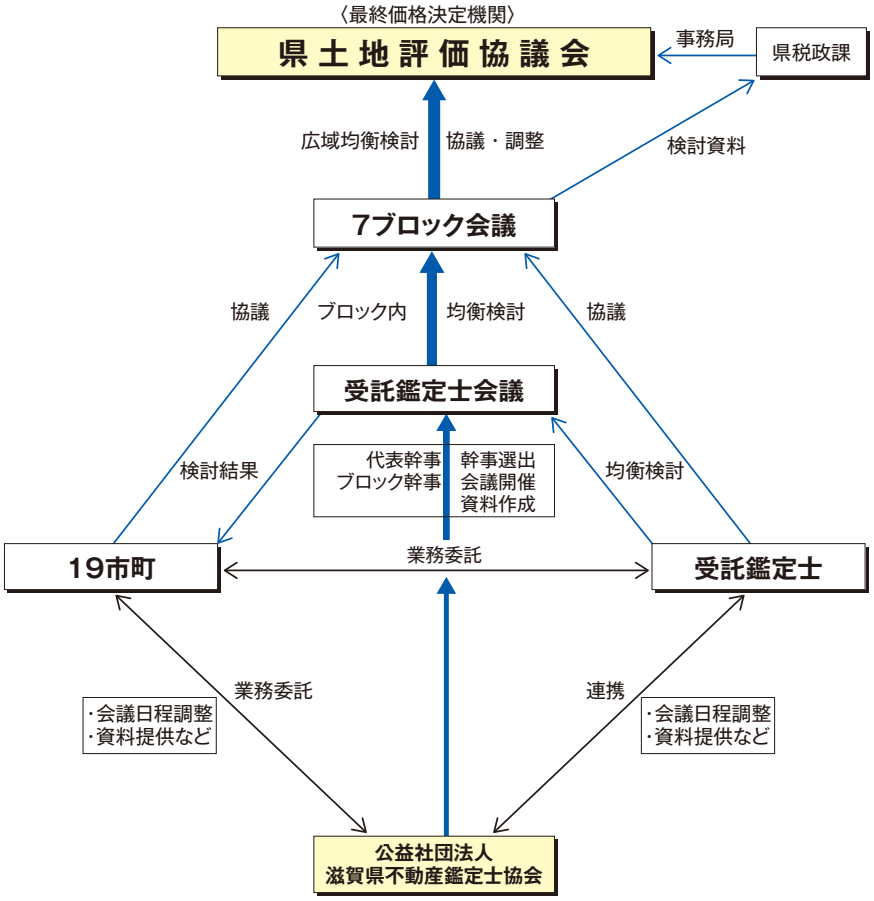
公的土地評価委員長
山﨑　琢磨

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。

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。



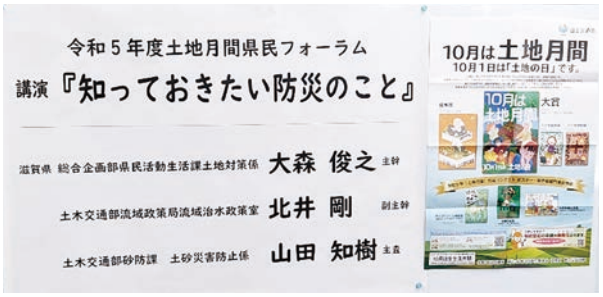
滋賀県土地評価協議会は、固定資産税の土地評価の全県的な均衡化・適正化に資するため、鑑定評価額の均衡や公的評価との均衡を図ると共に市町担当者と評価人の意見交換を図る場です。

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。

土地月間フォーラム講演会「知っておきたい防災のこと」



10月22日（日）に県民の皆様を対象とした「『土地月間』フォーラム」が開催されました。『土地月間』とは、国土交通省が土地について国民の理解と関心を高め、土地関係施策のより実効ある推進に資することを目的として、毎年10月を『土地月間』と定め、10月１日を「土地の日」と定めています。

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会は、毎年この10月の土地月間に合わせて、滋賀県公共嘱託登記土地家屋調査士会と共同開催し、滋賀県の後援のもと、県民の皆様に対して、無料相談や講演会を行い、土地施策についての情報提供などを行っております。

講演会の部では、滋賀県県民活動生活課の担当者様から「防災」を目的とする各土地施策についてご説明がありました。

具体的には、「地籍調査」、「砂防事業」、「災害リスク情報整備」という3つのテーマに区分され、それぞれの土地施策について解説されました。

「地籍調査」のお話では、境界・所有者・地番・地目の調査結果を地図及び簿冊として整備する事業として地籍調査を進めているとのご説明があり、この地籍調査結果が災害などで境界不明となった土地の境界の復元に大いに役に立つことや、土地取引及び公共事業の円滑化に寄与していることについてスライドを交えて解説していただきました。さらに、全国及び滋賀県における事業の進捗状況やどのような土地が調査対象エリアとなるか、気になる費用負担の有無についてもわかりやすくご説明いただき、映像を使って実際の復旧事例もご紹介されました。

「砂防事業」では土石流など土砂災害の被害と土砂災害警戒区域等の区別やこれらに指定される基準についてのご説明がありました。また、我々にとっても重要な情報である土砂災害特別警戒区域等における建築、開発規制内容の解説や実際の規制の実例のご説明のほか、土石流の恐ろしさを動画でご説明していただいて、会場にいた皆様は砂防事業の重要性を理解されていました。

「災害リスクとその対策」の説明では、近年の100年に一度の大雨などによる水害発生状況をご説明していただき、我々ができる水害リスクの有無の確認方法やインターネットによる情報収集の方法、また、万が一水害に遭った場合の避難行動など、災害に対する具体的な対策について解説いただきました。

日曜の朝からの講演会でしたが、熱心にメモを取られる方もいらっしゃいまして、県民の防災に関する関心の高さがうかがえます。

講演会の講師を担当されました、滋賀県県民活動生活課の皆様、ありがとうございました。

「自治体アセットマネジメント方針の創設について」提言

～令和５年度 滋賀大学「自治体ＡＭ研究会」報告～

当士協会では、令和５年度に滋賀大学（経済学部横山幸司教授）と共に県内市町のご協力を得ながら「自治体アセットマネジメント研究会」を立ち上げ、自治体が保有する公有地や公共施設が抱え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。その成果として、自治体のアセットマネジメント（保有不動産の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とりまとめ、令和５年12月に、滋賀県内外の自治体関係者に対し「自治体アセットマネジメント方針の創設について」を公表致しました。

令和６年度は、当該提言の具体化と社会実装進めて参ります。

【滋賀大学自治体ＡＭ研究会】

◇**コーディネーター**／滋賀大学 経済学部 教授・社会連携センター長　横山幸司

◇**協力**／公益社団法人 滋賀県不動産鑑定士協会、アジア航測株式会社

◇**士協会研究員**　内田宏、北川良彦、堤義定、初田啓亮、福澤成実、野﨑平、村木康弘、山﨑琢磨

◇**調査・検討テーマ**

初年度は、滋賀県下の自治体を中心に全国の地方自治体におけるアセットマネジメントに関する方針（計画）の策定状況とその内容を調査し、あるべき方針の内容について提言したい。

◇**活動記録**

▶2023年４月26日（水）第１回全体ミーティング・キックオフミーティング

部会メンバー16名が対面とオンラインにより参加。令和5年度部会の調査・検討テーマについて意見交換。役割分担、今後のスケジュール等を決定。

▶2023年６月29日（木）第２回全体ミーティング

各チームより、滋賀県内外のアセットマネジメントに関する計画・方針等の現状分析について発表を行った。次回までに、今回の結果を踏まえ、各チームでアセットマネジメントに関する計画・方針の標準モデル案を作成することを確認した。

▶2023年９月5日（火）第３回全体ミーティング

各チームが作成した自治体標準アセットマネジメント方針案について発表を行った。次回までに、各チームの方針案を一本化して、理想的な自治体標準アセットマネジメント方針の完成を目指す。

▶2023年11月10日（金）第４回全体ミーティング

最終的な自治体標準アセットマネジメント方針案について協議を行った。12月の行政経営改革塾内で行う提言の最終版の完成を目指す。

▶2023年 12月22日（金）　行政経営改革塾

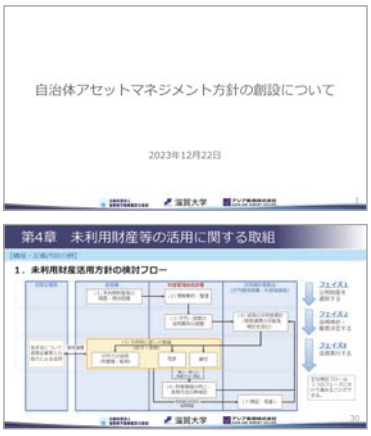
滋賀県内外の自治体関係者に対し、令和５年度自治体アセットマネジメント研究会の成果発表として、自治体標準アセットマネジメント方針（案）を披露した。

▶2024年３月27日（水）　第５回全体ミーティング

本年度の総括

自治体参加者向けリーフレット

研究会風景　於滋賀大学経済学部会議室



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」の抜粋

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もあります。

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もあります。

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。

歴史と未来が交差するまち 野洲市

三上山山麓の出世不動明王

野洲市の概要

野洲市は滋賀県の南部、湖南地域に位置し、東西10.9km、南北18.3km、面積は80.14k㎡（旧野洲町域40.51k㎡、旧中主町域20.94k㎡）で、西は守山市、栗東市、南は湖南市、東は近江八幡市、竜王町に囲まれている。歴史は古く、銅鐸などの古墳時代の出土品や宗教文化財も残されています。当市の地勢は、東南部の三上山から妙光寺山、鏡山等によって形成する山地部と、山地から琵琶湖に向かって緩やかに広がる平坦部に分けられます。平成16年10月１日に野洲町と中主町が合併し野洲市となった。旧野洲町域においては住宅開発や先端技術分野を中心とした企業の進出による工業団地の形成など都市化が進み、旧中主町域では米作を中心とした農業が盛んです。

野洲市の産業

野洲市の基幹産業は米作を中心とした農業で、時代に即応した米作りや果物、野菜などのブランド化ならびに新商品の開発に力が注がれているのです。また、大規模な電気機械器具製造などの工業も盛んであり地域の活力を生む源泉として成長が期待されています。他にも自然や歴史遺産を活かした観光産業も活発で、湖岸周辺にキャンプ場などのレジャー施設が多く立地し、滋賀県内外からの観光客が来場しています。特にマイアミ浜キャンプ場は2021年度の西日本キャンプ場の人気投票で１位を獲得しています。

兵主大社の手水舎は、色とりどりの花で飾られ、現在はインスタスポットとして有名

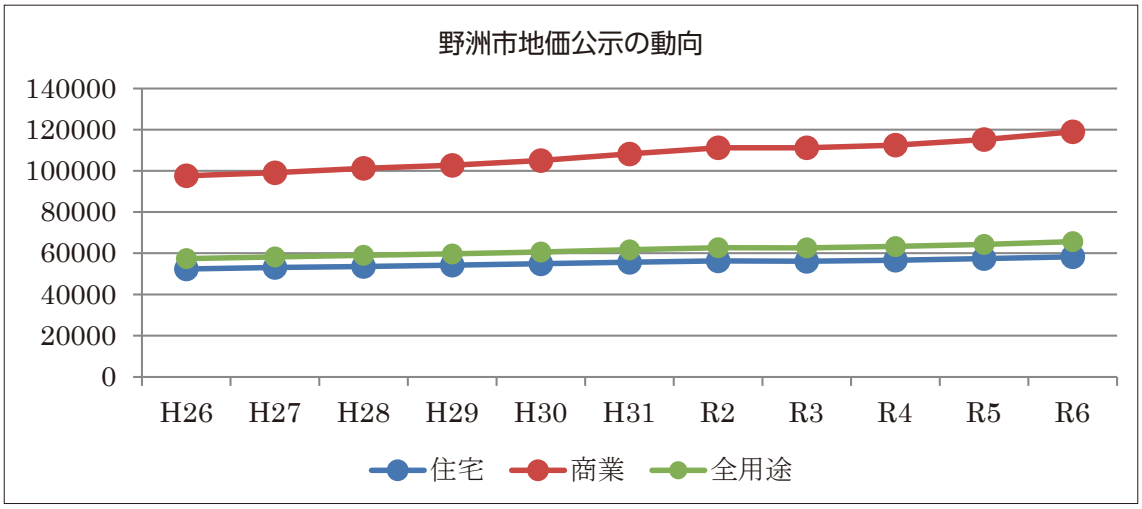
福林寺跡摩崖仏　野洲市内は歴史的な文化財が点在する

古くからの賑わいのまち　野 洲

野洲市は銅鐸の町として知られ、大岩山丘陵などから多数の銅鐸が発掘されています。

そのため、弥生時代の日本で最大級の集落が形成されていたと推測されます。野洲川や琵琶湖の近接するこの地域は湖上水運や五街道（中山道）などの街道が整備され、朝鮮人街道沿いには「永原市」が設けられ商業の中心として発展し、江戸時代では徳川家光の宿泊所としての永原御殿が建立されたことから江戸や都を結ぶ要所として機能しておりました。また、現在では工業団地の整備のほか幹線道路（国道８号線バイパス、湖南幹線）の整備、滋賀県立高専の建設の決定など、今後の発展が期待できます。

野洲市地価公示の動向



野洲市の地価は全体として上昇傾向で推移しています。住宅地については利便性の高いエリアを中心に堅調な動向となっていますが、他方、調区内宅地は依然として下落傾向です。商業地は駅前のマンション用地の需要を中心に旺盛な取引がみられ、また背後地の熟成により旧中主町の商業地も堅調な動きとなっています。滋賀県の工業地需要を背景に、野洲市の工業地も需要増が続いており、湖南幹線などの道路インフラの整備による渋滞緩和への期待感から今後も上昇傾向が続くものと思われます。

（記：前田　基良／写真：著者撮影）

ものづくりとせせらぎにかこまれた甲良

犬上郡甲良町

甲良町の概要

甲良町は、犬上郡のほぼ中央に位置し、S30年4月1日東甲良村と西甲良村が合併して町制施行し、面積は13.62k㎡の現在の町域となりました。当町の北境部を一級河川犬上川が流れ、その扇状地として、早くから近江有数の米所として栄えてきました。S21年犬上ダムの完成によって灌漑用水の不足を解消し、農業経営の多角化も進んでほぼ理想的な農業地域を形成しています。

甲良町の産業の特徴

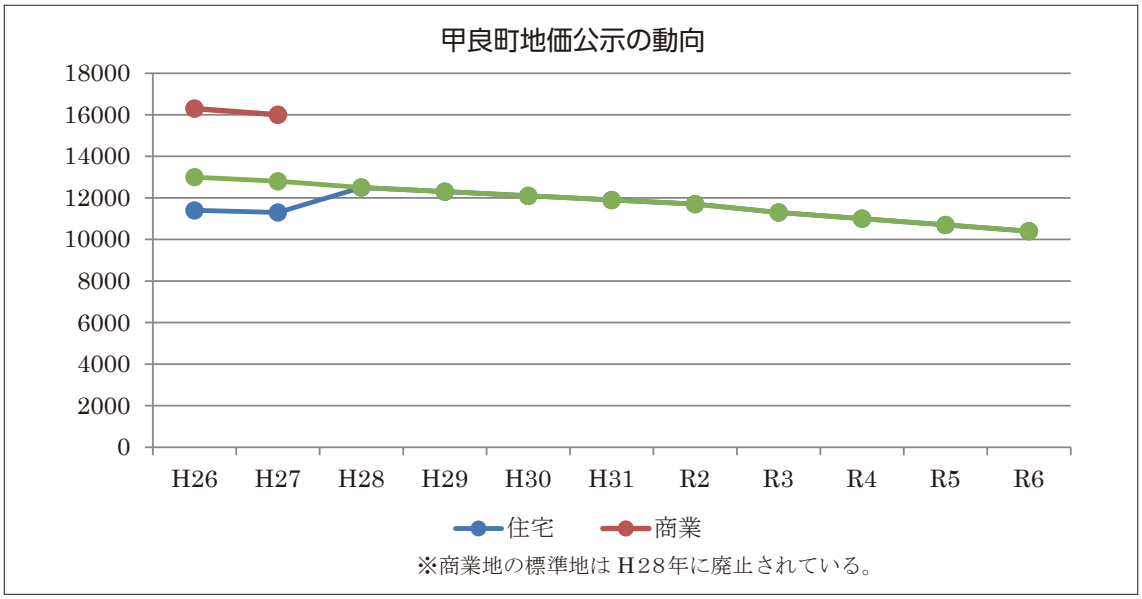
甲良町は全体産業のうち半数近くが第二次産業の建設業及び製造業であり、甲良町の産業構造の特徴を読み取ることができます。2022年度の全就業者数は3,090人、そのうち農林水の第一次産業が4.4%（全国:3.5%）、建設業と鉱工業からなる第二次産業が40.6%（全国:23.7%）であり、全国平均を大きく上回っています。

名築城家・藤堂高虎の生誕地、甲良町

【藤堂高虎】

藤堂高虎は戦国時代から江戸時代初期にかけて活躍した武将で、徳川家康の時代には今治藩主、晩年は現在の三重県の津藩主でした。高虎は築城工事技術にも優れており、黒田孝高、加藤清正と並び「築城三名人」と称された一人でした。秀吉時代に伊予大洲城、宇和島城を築城、家康時代にはヨーロッパの技術を取り入れた今治城、二条城、大坂城（再建）を築城し、その石垣の技術を注ぎ込みました、さらに晩年に藩主となった津城のほか、日光東照宮などが挙げられます。なお、のちの甲良豊後盛宗寛が日光東照宮の大造替工事を大棟梁として手掛けた話は有名です。

甲良町の地価動向（地価公示より）



※商業地の標準地は H28年に廃止されている。

【甲良町の地価動向の概要】

甲良町の地価は全体として下落傾向で、地域外からの転入も少なく、地域内の新規の開発などの供給も少ないため、市場規模は小さく、また高齢化による過疎化や彦根市や東近江市への流出による人口減も顕著であり、今後も弱含み傾向が続くものと思われます。

（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
2023年 （令和５年）		１月　滋賀短期大学寄付講座開講（６年目） ４月　滋賀大学経済学部寄付講座開講（６年目） 10月　親睦旅行（香川県高松市） 10月　第13回土地月間県民フォーラム開催（草津市）
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・鵜匠の家「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 現在の大津第一生命ビル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）
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

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
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）
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	

歴代会長に聞く

「多様性が求められる時代」

浜本　博志

▶滋賀大学寄付講座

公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会（以下、当協会）では、平成30年３月に、滋賀大学との寄付講座調印式を経て、本誌でも掲載されている通り、平成30年度から現在に至るまで寄付講座を開催しています。不動産鑑定評価の公益性に鑑みると、不動産鑑定士自身も、社会的な信頼性を高めていくことが求められています。このことに加え、当協会は「公益社団」としての責務を認識し、鑑定評価制度の普及・啓蒙を実践する目的で寄付講座を継続して開催しています。この寄付講座の特色は、毎回異なる会員（不動産鑑定士）が講師としてリレー方式で講義することです。実際に活躍している不動産鑑定士が講義を届けることで、講義内容以外にも、たくさんのことを学生の皆さんに感じてもらえるのではないかと思っています。今後も、提供できるものの質を改善しながら、継続して届けていかなければなりません。

▶災害時における支援等に関する事業

現在、当協会で主体的には取り組めていないものの、今般、災害時に不動産鑑定士が活躍すべき場が増えてきています。阪神淡路大震災、東日本大震災など、甚大な被害をもたらしたこれらの震災当時はまだ、鑑定業界が災害支援を担う意識も体制も万全ではありませんでした。しかし2016年熊本地震以降は、東京都不動産鑑定士協会や日本不動産鑑定士協会連合会が中心となり、北海道胆振東部地震、大阪北部地震ほか、西日本豪雨等の各地で頻発した豪雨災害などにおいては、住家被害認定調査を主とした支援活動に積極的に参画し、被災地貢献として大きな成果を上げています。今般の能登地震においても、すでにオール鑑定業界体制での支援活動が始まっています。今後は、当協会においても、この分野を担う体制をつくる必要があるかもしれません。

▶今後は多様性が

今後も、ここまで積み上げて、培ってきた不動産鑑定士としての本来的業務である公的土地評価（地価公示・地価調査・相続路線価評価・固定資産標準地評価など）や、公共用地取得、裁判関連の資産評価などは、情報公開の進展などに伴い、さらに深化して精度の高いものが求められていくと思われます。またグローバル化が加速度的に進む現代においては、海外市場や海外投資家などのニーズにも不動産鑑定士として応えていかなければならないでしょう。AIの進化は予想もしないような影響を与えるかもしれません。

このように私たち不動産鑑定士を取り巻く環境は、いままで以上のスピードで目まぐるしく変化していきます。今後は、多様化するニーズに応えるだけではなく、自らが研鑽して多様性を持った専門職業家となり、時代を先取りしていけるような存在になっていく必要があると感じています。

追　悼

松井 義明先生を偲んで

田中　勝

昨年暮、私たちの大先輩である松井先生が他界されました。

士協会の前身である部会、士会、公示・調査の長を務められ、当業界に立派な御功績を残されました先生でありました。

今、（社）日本不動産鑑定士協会近畿支部滋賀部会10周年記念誌並びに（社）日本不動産鑑定士協会近畿支部滋賀部会20周年・滋賀県不動産鑑定士会10周年記念誌を読み返しますと、先生が記載されておられる部会10周年誌の一文に、「気に入らぬ風もあろうに柳かなあ」があります。10年間の発展は、会員全員の和合であり、今後も発展を期すには、和合の継続の必要性を説かれています。

鑑定士は、個々独立したもので、各々の価値判断に基づいて鑑定評価を行うものであるものの、他士業との大きな相違は、公的評価における地価体系の社会的信用の確立、各種資料収集体制の共同化等があり、その重要性を踏まえてのことと理解しています。部会20周年・士会10周年記念誌では、仕事と静養に関連して、車のハンドルに遊びがあるように、仕事にも静養が必要と説かれています。私どもは正常価格（時には限定価格等）を求めることを仕事としていますが、正常価格を求める主体の体力、姿勢が正常であることが必要です。体力が正常であるためには、静養の重要性、姿勢が正常であるためには、自己研鑽を積み、社会的な信用を得るための職業奉仕の必要性を強く言われていると思います。

私もそうですが、先生も縁あってこの業界に入ってこられ、その業界が好きで、この業界の更なる発展を望んでおられたことと思います。また、自らは鑑定の道を究めようとの強い思いは、道元の「不惜身命」「但惜身命」の真理に繋がるものと私は信じています。

改めて先生の今までの御指導、御厚情に深く感謝し、御功績に敬意を表し、心よりご冥福をお祈り申し上げます。

高松市で開催された第37回不動産鑑定シンポジウム

（兼滋賀県不動産鑑定士協会親睦旅行）

吉田　尚

令和５年10月６日香川県高松市で開催された不動産鑑定シンポジウムに滋賀県の不動産鑑定士とともに参加しました。今回のシンポジウムは「ドローンと鑑定」がテーマです。シンポジウムと言っても討論に参加するとまではいきませんが、テーマに沿った質疑応答を聞くことにより新しい情報を得ることができ、何より研修単位をもらうという重要な目的もあります。また、懇親会における全国の不動産鑑定士との交流や、さらには滋賀県の鑑定士同士の親睦旅行という目的まで兼ねての参加です。

高松市までは、京都駅から岡山駅まで新幹線で行き、そこからマリンライナーに乗り換えて瀬戸大橋を渡り、終点高松駅まで2時間程度の行程となります。

うどん県（自ら宣言されています）の県庁所在地である高松市の人口は約41万人、仕事柄気になる標準地及び基準地の地価は最高価格地点の磨屋町で450千円（令和５年７月）。滋賀県の大津市、草津市よりも少し都会と言えます。かつては国鉄の宇高連絡船が運行していたことから、四国の玄関口となっており、大企業の四国支社や国の出先機関が見られますが、人口では愛媛県松山市が約50万人と上回り、標準地及び基準地の最高価格も838千円（大街道２丁目、令和５年７月）と高くなっています。

高松に着いて、ちょうどお昼前なので皆でタクシーに乗ってうどんを食べに行きました。この手のうどん屋さんとしては全国チェーンの○○製麺とかもありますが、システムがよくわからないので私は今まで避けていました。レジでどのように注文したらよいのかと迷っていると、おばちゃんが「てんぷら載せはる？」、私「はい」、おばちゃん「480円です」。問題解決です。やはり本場のうどんはコシが全然違います。おまけに安くて大満足でシンポジウム会場へと向かいました。

シンポジウムの方は鑑定評価におけるドローンの活用がテーマです。私が今までドローンの必要性を感じたことがなかったので、直ちにやってみようとは思いませんでしたが、業界においてそのような動きがあるということは認識しました。シンポジウム後の懇親会では、他府県の鑑定士の公的な仕事の受注状況など情報交換を行い、大いに盛り上がってこの日は終了しました。

翌日は滋賀県から来た鑑定士仲間と一緒に高松市内で有名な観光地である栗林公園に行きました。この公園は国の特別名勝に指定されている文化財庭園の中で最大の広さを持ち、高松藩主松平家の別邸として、歴代藩主が修築を重ね300年近く前に完成したものです。その作庭様式は、江戸時代に花開いた「池泉回遊式」と呼ばれるもので、広大な敷地に池泉や築山などを配しており、園内を散策しながら移りゆく景観を楽しむことができます。ということで私たちは事前に和船の乗船予約をしており、船から景色を楽しむことになりました。池の水は湧き水で透明、滑るように水面を移動し、時折鯉にえさをやりつつ、すっぽんやナマズに驚きながら、庭園の景色を堪能し、ゆっくりとした時間を過ごしました。

そして、この日の昼食は栗林公園内の掬月亭（きくげつてい）でとりました。掬月亭は、茶室が池にせり出し、目の前に水面が見える場所にあります。この造りから「掬水月在手」という中国唐時代の詩を元に掬月亭という名前が付けられたと言われています。日本語訳すると

「水面に映る月を手で掬うと月が手に取れるようだ」という意味のようです。令和５年７月に高松市で開催されたG7都市大臣会合では、この掬月亭で抹茶がふるまわれたとのこと。かつては大名が見たであろう景色を私たちも大名気分で楽しみました。

和船に乗船する前に船頭さんから聞いた話ですが、実は高松市は彦根市と姉妹城都市提携をしているとのことです。かつて、井伊直弼の娘である弥千代姫がこちらの松平家に嫁がれたという縁もあるとのことで、これを聞いて急に高松市に親近感がわいてきました。大津市の下阪本に住んでいるので、わが町の殿と言えば光秀公、姫と言えばその娘玉姫（後のガラシャ）と思っておりましたが、学生時代を過ごした第二のふるさと彦根にも弥千代姫という姫がおられたのでありました。弥千代姫は現在彦根市の四番町スクエア商店街のPR大使となっている「やちにゃん」のモデルでもあります。松平家に嫁いだということは政略結婚かと思いきや、参勤交代の途中で彦根に立ち寄り、何度も顔を合わせていた松平頼聰を弥千代姫は兄のように慕っていたこと、また、桜田門外の変の後、一度は離縁されるがその後復縁していることから、ラブストーリーだ、純愛だとネットでも取り上げられています。ところで、ひこにゃんはわかりますが、やはり「やち**にゃん**」でないといけないのでしょうか。それと、これ、余談なんですけど、ひこにゃんの誕生日と私の誕生日は同じ日です。

昼食後、私たちは帰路につきました。帰りも２時間程度ありますので、鑑定士同士でいろいろと情報交換し、親睦を図る良い機会となりました。そして、偶然ですが、この日、私は高松から帰った後、夜には彦根に行く予定がありました。同じ日に姉妹城都市である高松から彦根へ。家に帰った後、休む間もなく、たまたま得た小ネタを隠し持ち、意気揚々と彦根へと車を走らせたのでありました。

次回のシンポジウムは、令和６年７月に岩手県盛岡市で開催の予定です。盛岡の商業発展に大きく関わったと言われる近江商人の痕跡も確認してきたいと思います。

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
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	㈱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
川﨑　光彦	川﨑不動産鑑定事務所	〒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	〒520-2152　大津市月輪5丁目9番20号	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番地2	Tel:090-1481-8284 Fax:06-6396-3330
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	㈲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
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㈱	〒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㈲	〒524-0052　守山市大門町28-4	Tel:077-583-3883 Fax:077-581-1015
野﨑　　平	㈲野﨑不動産鑑定事務所	〒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	㈲野﨑不動産鑑定事務所	〒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	㈱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
初田　泰雄	㈱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
服部　直幸	㈲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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱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	㈱コンソリューション鑑定	〒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	㈱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)鳰不動産鑑定	〒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　大津市勧学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	㈲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	㈱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	㈱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
山﨑　琢磨	㈱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	㈱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６年５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。

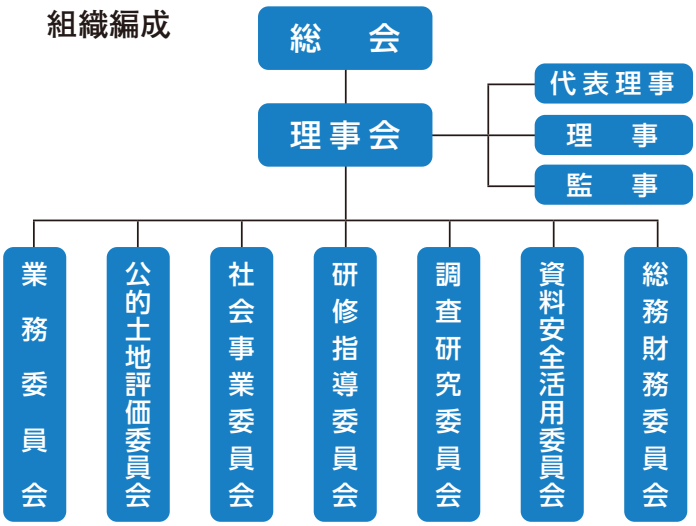
（事　業）

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。

⑴　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
⑵　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
⑶　不動産に関する無料相談などに関する事業
⑷　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
⑸　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
⑹　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
⑺　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
⑻　国が行う不動産取引価格情報提供制度への支援事業
⑼　不動産鑑定評価に関する取引事例等の資料提供事業
⑽　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



＼へぇ〜、そうなんや！／

滋賀のトリビア Vol.4

情報大国　滋賀県

今となっては、誰もが利用しているインターネット、特に光回線によるインターネット接続はもはや生活の一部になって久しいですね。

実は滋賀県のインターネット光回線普及率は令和４年時点で76.5%、これは東京をはじめとする大都市圏を押さえての全国１位の普及率です。

令和４年の総務省調査によるとインターネット回線に対するパソコン利用率が82%で近畿圏内１位、タブレット端末は28%で全国1位となっています（スマートフォンも上位にランクインしています)。

生活インフラとして欠かせないインターネット、パソコン、スマホなど、滋賀県の生活の中で大活躍しています。

近年、京都・大阪方面から滋賀にエンドユーザーが流入している状況です、予算にあった住宅価格もさることながら、情報インフラの発展が移住の大きなインセンティブになっているように感じます。

編集後記

2024年はご存じの通り閏年（うるうどし）です。

我々の使っている暦ですが、古代では太陽暦や月の満ち欠けを基にした暦が使用されていました。それから太陰暦となり、カエサルの改暦によって365日の太陽暦が導入されましたが、太陽暦も地球の公転周期とずれがあり、４年ごとに約一日分のずれが起こります。このずれを解消するため、のちのローマ皇帝アウグストゥスがうるう年を導入し、その後教皇グレゴリウス13世によって、グレゴリオ暦が導入されてより正確なうるう年の計算方法が定められました。２月に29日あると何か一日分得した気分になりますが、これは現代人の時間感覚が地球の公転周期を追い越しはじめているのかもしれませんね。

（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　上田　理子
副委員長　前田　基良
委　　員　浜本　博志
編集担当　前田　基良

不動産鑑定士

無料 不動産に関する相談会

〈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

2024年 5/15・6/19・7/17・8/21
9/18・11/20・12/18

2025年 1/15・2/19・3/19

※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）

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

お問合わせは
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/