

平成28年度（公社）奈良県不動産鑑定士協会事業報告書

一、会長総括

本年度、当協会は公益社団法人として、主に以下の継続事業を行いました。

一昨年で開催した固定資産評価実務研修会や市町村の挨拶回りの中で固定資産評価の均衡化について、各市町村への啓蒙に努めました。本年度は平成30年評価替えに向けた鑑定評価年度であり、ご理解を頂けた市町村について、新たに公益事業として取り組むことが出来ました。

また、今年度も住宅ファイル制度を活用して、国土交通省平成28年度住宅ストック維持・向上促進事業に近鉄不動産株式会社、株式会社南都銀行の方々と共同で取り組みました。具体的にはインスペクションを実施してリフォーム工事を行った既存住宅の価値の増加や売り出し価格を検証し、リフォーム工事後の既存住宅についての担保価値の把握を前提とした金融商品開発の検討を行い、住み替えライフサイクルに基づく既存住宅流通促進のための仕組み構築の検討及び検証を行いました。本事業は2年目であり、携わって頂いた他の団体及び会員の多大なご尽力と真摯な取り組みの成果です。今後は各種法令改正や国による安心な住宅の認定といった制度設計も期待されています。

このような取り組みは全国的に社会問題となっている空き家問題の解決の一助となるものであり、特定空家等の判定や空家等の管理・利活用にも活用出来るものです。空き家についての取り組みとしては、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い設置された空家等対策協議会の委員を推薦し、派遣しました。更に、空き家問題の解決には専門家の一体的な連携が必要であることから、自治体及び専門家との連携協定締結に向け、協定案の作成等の準備を進めました。地域の空き家問題解決に対する住民の方々の期待は大きく、不動産鑑定士の公益団体として協会が貢献していく必要性が高まっています。

無料相談会については、県民に広く活用頂けるよう、各市町村への理解を求め、県内各地で行いました。4月には田原本町及び香芝市、10月には大和郡山市で実施し、地元市町村にもご協力頂き、多数の相談者の方々のご相談に対応しました。

不動産の地価等に関する調査分析・公表については、公的評価として位置づけされている地価公示制度、地価調査制度及び国税路線価評価についても、担当理事が随時様々な対応を行い、適正な評価となるよう進め、無事各評価作業は完了しております。

公益事業の柱である奈良県地価調査について、本年度も一般競争入札が実施され、実施時期がずれ込む等、様々な問題が顕在化しました。評価作業についてはご担当課、担当理事、代表幹事、幹事及び評価員の大変なご尽力により無事行うことができましたことに大変感謝しております。

奈良県発注の一般の鑑定評価においても同様の状態となっており、鑑定評価業務の法的性格が委任（委嘱）契約であるにもかかわらず、このような発注方式になることは、価格等調査ガイドラインに沿った通常の業務手順が行えず、業務体系の根本を揺るがすものであり、鑑定評価書の品質を大きく左右する事態となっています。また、他の公共団体においても見積競争を含む価格競争入札が発生しており、不動産鑑定相談所への相談なども発生しており、発注方式の改善のため、鑑定評価業務の具体的内容について、ご理解頂けるよう啓蒙に努めました。

その他に古都保存法に基づく買上に伴う鑑定評価業務について協会主催で奈良県ご担当課の協力の下、価格検討会議を開催することが出来ました。

更に、当協会会員が近畿不動産鑑定士協会連合会の各委員会に出席し、活発に活動頂きました。特に危機管理対応委員会では昨年発生した熊本地震への対応等、会員2名の方々が精力的に活動を行い、大きな成果をあげています。

平成28年度は昨年度に引き続き新たな取り組みがあり、ご協力頂いた副会長、各理事及び各委員の方々は大変なご苦労があったと思います。深く感謝致します。

最後に、協会運営にあたりまして、会員の皆様方のご支援とご協力に感謝申し上げ、重ねて皆様

方のご活躍とご健康を祈念し、28年度の報告とさせていただきます。

二. 総会・理事会（◎会長、○副会長）

◇理事（10名）

◎倉田智史、○駕海由美子、○谷 正直、井岡みや子、藤田秀紀、森本直也、平田 馨、
山本昇平、田畑惣臣、河南 直

◇事業報告

次のとおり定例理事会、通常総会を開催しました。

平成28年4月25日(月) 第1回定例理事会（士協会会議室）
平成28年5月11日(水) 第2回定例理事会（士協会会議室）
平成28年5月30日(月) 第4回通常総会（奈良ロイヤルホテル）
平成28年6月13日(月) 第3回定例理事会（士協会会議室）
平成28年7月14日(木) 第4回定例理事会（士協会会議室）
平成28年9月16日(金) 第5回定例理事会（士協会会議室）
平成28年10月19日(水) 第6回定例理事会（士協会会議室）
平成28年11月17日(水) 第7回定例理事会（士協会会議室）
平成28年12月16日(金) 第8回定例理事会（士協会会議室）
平成29年1月30日(月) 第9回定例理事会（士協会会議室）
平成29年2月24日(金) 第10回定例理事会（士協会会議室）
平成29年3月21日(火) 第11回定例理事会（士協会会議室）

三. 各委員会（◎委員長、○副委員長）

1. 総務財務委員会

◇委員（7名）

◎井岡みや子、○藤田秀紀（財務担当）、井上重人、尾下千明、小野匡弘、中本欽也、
西岡孝造

◇事業報告

- 1) 「理事会便り」を計11回、会員に送付しました。
- 2) 諸規程の整備検討を行いました。
- 3) 近畿不動産鑑定士協会連合会（以下、近畿連合会）の総務財務委員会に出席しました。
- 4) 通常総会及び新年会・親睦旅行を開催しました。
- 5) 収支均衡予算を回り、財政健全化に努めました。
- 6) 前年度に引き続き、支出面の削減と事務処理の効率化を図りました。
- 7) 士協会ホームページを時宜更新しました。

◇28年度支出額 693,260円

◇28年度予算額 300,000円

2. 業務委員会

◇委員（7名）

◎森本直也、○平田 馨、梅本 剛、勝田耕次、栗山 恒、高垣直記、田畑磐臣

◇事業報告

- 1) 平成28年度不動産鑑定業者紹介システムの実績は、0件でした。
- 2) 古都保存法買入予定地に係る不動産鑑定評価業務について、県景観・自然環境課と協議を行い、バランス検討会議の開催等の支援業務を行いました。

3) 要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付のための不動産鑑定評価の受託希望者に対し、案件を紹介いたしました。

(調査依頼1件、鑑定依頼1件、再評価依頼1件、不動産意見書1件)

4) 不動産の鑑定評価に関する賠償責任保険の案内を行いました。

◇28年度支出額 266,394円 (リフォーム評価小委員会分含む)

◇28年度予算額 350,000円

<リフォーム評価小委員会>

◇委員(7名)

◎平田 馨、○田畑惣臣、○藤村光世、○森本直也、小野匡弘、阪本伸太郎、田和 聰

◇事業報告

1) 平成28年度国土交通省の補助金事業「住宅ストック維持・向上促進事業」を行いました。

2) 奈良士協会が間接的に所属する「近畿不動産活性化協議会」にて、住宅ファイル制度の実施及び普及活動等を行いました。

3) 日本不動産鑑定士協会連合会の住宅ファイル制度特別委員会、及び近畿不動産鑑定士協会連合会の住宅ファイル制度推進特別委員会に、委員長が委員として所属し、住宅ファイル制度の実施及び普及活動等を行いました。

◇28年度支出額 業務委員会にて計上

◇28年度予算額 業務委員会にて計上

3. 渉外広報委員会

◇委員(8名)

◎山本昇平、○平田 馨、内田佳宏、沖塚勝美、田中啓義、田和 聰、藤井敬裕、御塩泰男

◇事業報告

1) 不動産無料相談会の開催

① 一日相談会

平成28年4月8日に香芝会場(香芝市ふたかみ文化センター)、田原本会場(田原本青垣生涯学習センター)、10月3日に大和郡山会場(大和郡山市中央公民館)で開催いたしました。4月は34件(相談員10名)、10月は13件(相談員5名)の相談に対応しました。

② 事務局での定例相談会(原則月1回第3金曜日)

年間で13件の相談があり、10会員に輪番で対応していただきました。

2) 奈良新聞社「奈良県年鑑」へ会員名簿(希望者のみ)を掲載しました。

3) 奈良新聞に、奈良県不動産鑑定士協会及び無料相談会のPR広告を掲載しました。

4) 用地対策連絡協議会の意見交換会に向けての会議(近畿不動産鑑定士協会連合会調査研究・渉外広報合同委員会)及び意見交換会に出席しました。

11月16日に用地対策連絡協議会の意見交換会に参加しました。

5) 奈良県専門士業連絡協議会の総会に出席しました。

◇28年度支出額 157,306円

◇28年度予算額 250,000円

4. 調査研究委員会

◇委員(7名)

◎田畑惣臣、○山本昇平、奥田幸助、古賀紀昭、谷口 清、藤村光世、丸田隆英

◇事業報告

1) 下記研修会を実施しました。

① 研修テーマ：「資料閲覧に係る認定更新講習」（準集合研修）

講師：(公社) 日本不動産鑑定士協会連合会より送付された DVD-ROM の再生

開催日：平成28年5月16日(月)ほか計2回

開催場所：(公社) 奈良県不動産鑑定士協会

② 研修テーマ：住宅ファイル制度説明会

講師：不動産鑑定士 平田 馨、不動産鑑定士 田畑惣臣

開催日：平成28年12月8日(木)に計2回

開催場所：奈良県不動産鑑定士協会

2) 下記講演会を実施しました。

① テーマ：第1部「空き家と税金について」

第2部「医師とかがえる 健康な家づくり」

講師：第1部 税理士・不動産鑑定士 丸田隆英 氏

第2部 近畿大学医学部奈良病院教授

近畿大学アンチエイジングセンター副センター長 山田 秀和 氏

開催日：平成28年12月22日(木)

開催場所：奈良商工会議所中ホール

3) 近畿連合会の調査研究・渉外広報合同委員会

① 近畿連合会の調査研究委員会に出席し、用地対策連絡協議会の意見交換会に向けての会議に出席いたしました。

② 11月16日(水)、用地対策連絡協議会の意見交換会に出席し、意見交換を行いました。

◇28年度支出額 153,030円

◇28年度予算額 400,000円

5. 資料委員会

◇委員(8名)

◎河南 直、○西岡譲二、安住健一、杉本忠樹、竹村 牧、三和 浩、村山信也、横林 武

◇事業報告

1) 新スキームシステム及びREA-NE Tの運用(公的土地評価関係を含む)について対応を行いました。

2) 業者事例の提供を受けました。

3) 有用な資料の収集に努めました。

4) 保存資料のPDF化作業を行いました。

5) 地価調査の冊子の発行を行いました。

6) 資料委員会を開催し、各種資料の取扱い方法等の意見交換等を行いました。

◇28年度支出額 0円

◇28年度予算額 30,000円

6. 公的土地評価委員会

◇委員(7名)

◎鴛海由美子、○谷 正直、秋山宗一郎、阪本伸太郎、土井 元、榎原清一、吉田謙一

◇事業報告

1) 近畿連合会の公的土地評価委員会に出席し、情報の収集を行いました。

- 2) 公的土地評価閲覧システムに関する各種情報の収集を行い、会員に周知しました。
- 3) 奈良県地価調査事業の受託について、県地域政策課と調整・交渉を行い随意契約により受託しました。
- 4) 奈良県地価調査事務委託事業の円滑な実施に努めるとともに、業務に支障の生じる不測の事態への対応方策を検討しました。

◇ 28年度支出額 19,950円

◇ 28年度予算額 30,000円

7. 固定評価実務検討特別委員会

◇ 委員（10名）

◎ 駕海由美子、○ 谷 正直、尾下千明、小野匡弘、倉田智史、阪本伸太郎、谷口 清、
平田 馨、藤村光世、山本昇平

◇ 事業報告

- 1) 固定標準宅地評価の市町村と鑑定士の契約に、両者の業務のフォロー・サポートの役割で士協会も加わる契約について会員、市町村に提案しました。
- 2) 平成30年評価替えの標準宅地鑑定評価について、1市、1町、2村について、下記の協会が関わる契約を締結、履行しました。

葛城市・平群町：

士協会が契約の相手方となる二者契約を結び、市町が評価人を選任する補助業務から評価書納品までを行いました。

天川村・野迫川村：

村と士協会、評価人との三者契約を締結し、評価員会議を3回開催、評価書納品までの業務を行いました。

- 3) 近畿連合会の公的土地評価委員会を通じて情報収集を行い、会員に対し、平成30年評価替えその他にかかる情報の提供を行いました。

◇ 28年度支出額 75,978円

◇ 28年度予算額 200,000円

四. 会員の異動状況

平成28年度の会員異動状況につきましては次のとおりです。

入会者（1名）

平成28年5月11日 田中啓義氏（登大路不動産鑑定）

退会者（1名）

平成28年4月14日 西岡孝造氏（奈良総合鑑定株）

（平成28年4月14日、逝去されました）

（平成29年3月31日現在 正会員44名、賛助会員7名）

平成29年4月1日以降、異動はありません。

以上