

1. 会長総括

昨年の会長総括・所信表明において、(公社)奈良県不動産鑑定士協会を取り巻く社会・経済環境について述べましたが、この1年において更なる変化、深化があったと認識しています。まず、当協会が公益社団法人であることの認知度が更に高まっており、それに応じた社会・地域への貢献を期待され、要請される場面が多くなりました。特に少子高齢化、人口減少等に伴い現在も進行中である空き家問題については法定協議会等への委員派遣を要請する自治体が増えました。当協会は、この要請に明確な委員派遣基準を作成し、地域に精通する委員派遣を行って参りました。経済環境面では、デフレ環境が20年以上も続くまさに異常とも言える経済環境の下、異次元の金融緩和が実施され超低金利、円安基調といったマクロ経済環境が常態化したことで、行き場を失った投資資金が不動産・株式に集中し都心商業地の高騰及びインバウンド需要取り込み可能な観光地の地価高騰を招いています。奈良県はまさにインバウンド需要取り込みにより経済が活性化した代表的地域ですが、2019～2020年にかけては、五輪関連投資の終了、米中関係悪化等による中国経済の更なる減速が懸念されています。また、2019年10月に予定されている消費増税は一時的には駆け込み需要、経済対策等により経済の落ち込みが緩和されると思われませんが、中・長期的に見れば消費、GDPへの悪影響は避けられません。国にたいしては金融緩和だけではなく、金融・財政一体の経済政策の実行を切に希望するところです。

さて、今期は相続税標準地評価において地価公示評価書納品後に充実した内容のバランス検討会を実施できました。今後、他の公的評価においても今回のバランス検討会の内容を応用・発展させた必要かつ十分なバランス検討会を考えていきたいと思えます。その他、昨年の通常総会では、決して大きな額ではありませんが、会費負担の軽減目的で特別会費の引き下げに踏み込みました。

また、これは喜ばしい報告と言えらると思えますが、平成31年地価調査事業が暫く続いた一般競争入札から特命随意契約に戻りました。これは県地域政策課と(公社)奈良県不動産鑑定士協会が度重なる意見交換を行い、お互いの組織が持つ問題点を補完できる接点を見出し、問題解決に向けて具体的に動いて頂きました県地域政策課のご尽力により実現したものです。地価調査地点の鑑定評価は、各種税額決定の基礎資料、不動産取引の指標となるものです。これまで一般競争入札であったため、近畿内他府県との作業スケジュールがかみ合わず価格バランスが取りにくい、また、県地域政策課との意思疎通を図りにくいといった弊害があり、分科会幹事、一般評価員の皆様に多大なご苦勞をおかけしておりました。私はこのような環境下においても、受けた業務は責任をもってやり遂げる、一定水準以上の評価書を提出するという専門職業家としての姿勢が今回の特命随意契約に結び付いた要因の一つと考えております。県地域政策課及び分科会幹事、一般評価員の皆様には改めて感謝申し上げます。

最後になりましたが、当初に掲げた協会事業の発展的見直し、協会のマンパワー・財政力に基づく持続可能な協会基盤の構築については、まだ十分とは言えませんが、この2年間で基礎固めはできたのではないかと考えております。会員の皆様の協会活動へのご理解・ご協力、各理事、事務局職員の努力に厚く御礼申し上げます。会長総括とさせていただきます。

2. 役員構成

理事（15名） 竹村牧（会長）、槇原清一（副会長）、井岡みや子（副会長）、梅本剛（副会長）、藤井敬裕、杉本忠樹、奥田幸助、栗山恒、山本昇平、土井元、河南直、西岡譲二、平田馨、藤村光世、田畑惣臣

監事（2名） 三和浩、井上重人

3. 総会、理事会

(1) 次のとおり通常総会を開催した。

平成30年6月1日 第6回通常総会（士協会会議室）

(2) 次のとおり定例理事会及び臨時理事会を開催した。

平成30年4月19日 第1回定例理事会（士協会会議室）

平成30年5月11日 第2回定例理事会（士協会会議室）

平成30年6月22日 第3回定例理事会（士協会会議室）

平成30年8月16日 決議の省略による審議

平成30年9月14日 第4回定例理事会（士協会会議室）

平成30年11月9日 第5回定例理事会（士協会会議室）

平成30年12月18日 第6回定例理事会（士協会会議室）

平成31年2月8日 第7回定例理事会（士協会会議室）

平成31年3月15日 第8回定例理事会（士協会会議室）

4. 事業報告

(1) 公益目的事業

① 不動産無料相談会の開催（渉外広報委員会）

ア) 出張相談会

・平成30年4月3日（火）

生駒会場（生駒市コミュニティセンター）相談員：6名、相談件数：9件

・平成30年10月5日（金）

斑鳩会場（いかるがホール）相談員：6名、相談件数：6件

イ) 事務局での定例相談会（原則毎月第3金曜日）

開催回数：5回、相談員：5名、相談件数：5件

② 一般開放無料講演会の開催（調査研究委員会）

本年度は一般開放無料講演会を実施しなかった。

③ 公的地価調査事業（公的土地評価委員会）

次の事業を関係委員会と協力して実施した。

ア) 平成30年奈良県地価調査事業

奈良県から平成30年奈良県地価調査事業を受託し、基準地273地点の鑑定評価を実施した。

県内を3つの分科会に分け、分科会ごとに調査結果を分析し、基準地、近隣地域及び類似地

域との比較などについて意見交換を行い、基準地価格間の適正な均衡を実現するため、評価員に対し各種支援を行った。

イ) 新スキームにおける資料の収集・整理事業（資料委員会と共同）

国土交通省は地価公示等の参考となる取引事例を収集するため新スキームを運営し、その業務を本部連合会に委託している。当士協会の会員である不動産鑑定士が、当該不動産の現地確認等を行い、この結果をもとに属性データ等を付加し、取引事例カードを作成・提供することで新スキームに協力した。

ウ) 固定資産標準宅地の価格調査事業

・標準宅地の価格調査業務

本年は標準宅地の価格調査業務の実施依頼はなかった。（3年に1回）

・時点修正業務

鑑定評価時点価格調査業務を、平群町から受託し、業務の円滑な遂行のための支援を行った。

④ 不動産担保型生活資金貸付制度に係る不動産鑑定評価事業（業務委員会）

奈良県社会福祉協議会から受託した、居住用不動産を担保とする生活資金の貸付に係る担保価値の把握のための不動産鑑定評価業務について、本年度は次のとおり依頼があったので、受託希望者に紹介し、円滑な業務遂行を支援した。

平成30年度依頼件数 事前調査1件、本鑑定2件、再評価1件、不動産意見書0件

(2) 収益事業

① 鑑定評価関連資料及び県内の不動産取引価格情報の提供（資料委員会）

不動産の鑑定評価関連資料及び不動産に係る一般資料を収集し、閲覧室に整備保管し、閲覧に供するとともに、国土交通省及び本部連合会が運営する「不動産取引価格情報提供制度」による新スキーム取引事例資料を、REA-NETシステムにより、閲覧資格を持つ当協会会員及び他士協会会員の閲覧に供した。

② 貸会議室事業（総務財務委員会）

事務局会議室を貸会議室として運営し、当協会の会員及び会員で構成する団体並びに当協会の事業遂行上必要と認められる会員以外の者に有償で貸出した。

(3) その他事業（相互扶助等事業）

① 研修会・講習会の開催（調査研究委員会）

ア) 「奈良県の企業立地促進施策について」

開催日：平成30年4月17日 会場：士協会会議室 受講者数：30名

講師：奈良県産業・雇用振興部 企業立地推進課 課長補佐 宮崎聖氏

イ) 「奈良県の住宅を取り巻く環境の調査分析及び既存住宅に係るリフォーム前後の価値変化の検証」

開催日：平成30年10月15日 会場：士協会会議室 受講者数：27名

講師：奈良県不動産鑑定士協会 平田馨氏、藤村光世氏、田畑惣臣氏、小野匡弘氏、
吉田謙一氏

ウ) 「資料閲覧に係る認定更新講習（準集合研修）」

開催日：平成31年3月27日 会場：士協会会議室

受講者数：8名（DVD視聴による講習）

② 会員が取り組む地価調査事業支援

ア) 地価公示事業（公的土地評価委員会）

国が実施する地価公示事業について、標準地の不動産鑑定評価を会員が実施するに当たり、奈良県地価調査（4.③ア）参照）と同様な方法で、業務を適正かつ円滑に運営するための支援を行った。

イ) 国税評価に係る支援事業（公的土地評価委員会）

国税（相続税）評価における、評価作業に係る情報提供及び評価の適正化・均衡化のための支援として、会議体の運営を行った。

ウ) 歴史的風土保存買入事業不動産鑑定評価事業支援（業務委員会）

本年度は実施しなかった。

③ 奈良県専門士業連絡協議会への参加（渉外広報委員会）

奈良県専門士業連絡協議会に参加し、同協議会が平成30年11月19日に開催した講演会に、当協会会員が18名参加した。テーマは、「奈良県の災害の現状と対策」及び「福島第一原発の現状と対策、西日本豪雨災害の現状」であった。

④ 会員の親睦事業（総務財務委員会）

平成31年2月8日、会員相互の親睦を図るため新年会を開催し、26名が参加した。

⑤ 会員の慶弔支援（総務財務委員会）

「会員慶弔規程」に基づき、会員の慶弔事4件に対し、祝金、弔慰金等を贈った。

5. 各委員会活動報告（◎委員長、○副委員長）

(1) 総務財務委員会（榎原副会長担当）

◇委員（6名）

◎藤井敬裕、○杉本忠樹（財務担当）、○奥田幸助（親睦担当）、倉田智史、藤田秀紀、横林武

◇活動内容

- ① 「理事会便り」を8回作成し、会員に送付した。
- ② 諸規程の検討・整備を行った。
- ③ 近畿連合会の総務財務委員会と連携し情報交換を行った。
- ④ 通常総会並びに新年会を開催した。
- ⑤ 収支均衡を図り、健全財政に努めた。
- ⑥ 事務処理の効率化等により、経費の削減に努めた。
- ⑦ ホームページを適宜更新し内容の見直しを行った。

◇平成30年度支出額 102千円（予算額 400千円）

主な支出 新年会負担金 102千円

(2) 業務委員会（梅本副会長担当）

◇委員（4名）

◎栗山恒、田畑磐臣、三和浩、森本直也

◇活動内容

- ① 奈良県社会福祉協議会の不動産担保型生活資金貸付のための不動産鑑定評価業務の希望者に対し業務の斡旋を行い、業務遂行を支援した。(4. (1) ④参照)
- ② 歴史的風土保存法買入れ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った。
- ③ 不動産鑑定評価に関する賠償責任保険の案内をした。
- ④ 平成30年度不動産鑑定業者紹介システムの紹介実績は0件。
- ⑤ 近畿連合会の用地対策連絡協議会の意見交換会に参加した。

◇平成30年度支出額 0千円 (予算額 30千円)

(3) 渉外広報委員会 (榎原副会長、井岡副会長担当)

◇委員 (6名)

◎山本昇平、沖塚勝美、田和聰、御塩泰男、村山信也、内田佳宏

◇活動内容

- ① 不動産無料相談会を原則毎月第3金曜日に士協会会議室で開催するとともに、4月3日に生駒市、10月5日に斑鳩町に於いて出張相談会を開催した。(4. (1) 参照)
- ② 奈良新聞に無料相談会のPR広告を掲載した。
- ③ 奈良新聞社「奈良年鑑2018年版」に会員名簿(希望者のみ)を掲載した。
- ④ 奈良県専門士業連絡協議会の総会、代表者会議、講演会等に出席した。

◇平成30年度支出額 131千円 (予算額 150千円)

主な支出 無料相談会開催費 126千円

(4) 調査研究委員会 (井岡副会長担当)

◇委員 (4名)

◎土井元、○中本欽也、田中啓義
田畑惣臣(アトバザン)

◇活動内容

- ① 他士協会や他の委員会と連携して単位認定研修会を開催した。(4. (3) ①参照)
- ② 近畿連合会の調査研究委員会に所属し、同委員会の活動に参画した。
- ③ 不動産鑑定評価に関する調査研究に取り組んだ。

◇平成30年度支出額 0千円 (予算額 300千円)

(5) 資料委員会 (井岡副会長担当)

◇委員 (6名)

◎河南直、安住健一、古賀紀昭、谷正直、谷口清、松山順一

◇活動内容

- ① 新スキーム取引事例資料の収集及び REA-NET システムの運用(公的土地評価関係を含む)について対応した。
- ② 鑑定評価関連資料等の閲覧に対応した。
- ③ 業者事例の提供を受けた。

- ④ 有用な資料の収集に努め、保存資料のPDF化を行った。
- ⑤ 地価調査冊子を発行した。
- ⑥ 公的土地委員会と連携し、各種資料の取り扱い方法等の検討を行った。

◇平成30年度支出額 0千円（予算額 30千円）

(6) 公的土地評価委員会

◇委員（5名）

◎竹村牧、○西岡譲二、秋山宗一郎、阪本伸太郎、高垣直記

◇活動内容

- ① 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を行い、特命随意契約により受託し、業務の円滑な遂行に努めた。（4.（1）③ア）参照）
- ② 近畿連合会の公的土地評価委員会に出席し、情報の収集を行った。
- ③ 公的土地評価に係る事例閲覧に関し、資料委員会と共同で対応した。
- ④ 固定資産評価に係る時点修正業務について、平群町より業務を受託した。（4.（1）③ウ）参照）

◇平成30年度支出額 246千円（予算額 30千円）

主な支出 地価公示収益想定図面作成費 232千円

(7) 住宅ファイル空家対策特別委員会

◇委員（6名）

◎梅本剛、○平田馨（住宅ファイル担当）、○藤村光世（空家対策担当）、田畑惣臣、小野匡弘、吉田謙一

◇活動内容

- ① 近畿連合会の「住宅ファイル制度推進特別委員会」等からの情報収集に努め、住宅ファイル制度に係わる講演を行った。
- ② 近畿連合会の「空家対策検討特別委員会」への出席等を通して、空家関連情報の収集に努めた。
- ③ 「空家等対策小委員会」において、各市町村の空家等対策法定協議会委員を推薦し、その業務を支援するとともに、空家対策並びに既存住宅の利活用に関する業務を実施した。
- ④ 「空家等対策小委員会」の支援のもと、橿原市及び桜井市と当士協会の間で、空家の流通促進、利活用に向けての協定を締結し、活動を開始した。
- ⑤ 「奈良県すまい価値向上促進協議会」において前年度からの国交省補助金事業「住宅ストック維持・向上促進事業」（良質住宅ストック形成のための市場環境整備事業）を継続実施し、かつ事業報告講演を行った。

◇平成30年度支出額 0千円（予算額 300千円）

6. 会員の異動状況

(1) 平成30年度の会員異動状況は次のとおり。

入会者 1名

平成 30 年 8 月 16 日 松山 順一 氏 (日本不動産研究所)
退会者 3 名
平成 30 年 8 月 1 日 内田 佳宏 氏 (日本不動産研究所)
平成 30 年 10 月 23 日 阪本 康 氏 (平成 30 年 10 月 23 日逝去)
平成 31 年 3 月 31 日 古賀 紀昭 氏 (古賀不動産鑑定事務所)

(2) 平成 31 年 3 月 31 日現在 会員数 正 会 員 42 名
賛助会員 7 名

(3) 平成 31 年 4 月 1 日現在 会員数 正 会 員 41 名
賛助会員 7 名

平成 31 年 4 月 2 日以降の異動なし

なお、本事業報告書に補足すべき重要な事項はないので、附属明細書は作成しない。

以上