

1. 会長総括

本年度は新執行部初年度ということもあり、これまでの継続事業の評価と今後発生しうる事業予測を行い、現在の協会の財政力・マンパワーで対応可能であるかについて徹底した検討を行うことからスタートしました。継続事業に不必要な事業はありませんが、鑑定需要の低迷、会員数の減少、情報公開の要請・説明責任の増大、セキュリティ強化等に伴う経費の増大等を考えた時、上記の検討は必要不可欠であると判断した次第です。昨年の通常総会後の懇親会の席でも述べましたが、私は協会の仕事は一定の縛りは必要であるものの会員が自由闊達に活動できる基盤を構築することと考えています。各種制約条件が多い中、公益社団法人である当協会が前面に出て事業を推進することは奈良県規模の鑑定士協会では理事・事務局の負担が大きすぎます。会長・理事への立候補者が減少している近年の状況を鑑みると、各理事・事務局の負担軽減は避けられないと考えています。

継続事業については奈良県地価調査事業、不動産無料相談会、新スキームにおける資料の収集・整理事業、奈良県社会福祉協議会から受託した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、新年会・親睦旅行等の親睦関連事業を実施しました。新規事業については各市町村からの要請に応じて空家等対策法定協議会又は任意の懇話会に委員を推薦・派遣しました。

研修については、奈良県会員の研修単位取得支援、奈良県との関係構築等を考慮し、他府県研修・本会ビデオ研修で対応可能な分野についてはそちらに任せ、地元奈良県を掘り下げ理解を深める研修内容へ転換を図りました。

公的土地評価のバランス検討会については、国税サイドと連携し相続税標準地評価においてパソコンに習熟した会員の協力を仰ぎ地図ソフトを駆使した公的評価バランス検討会議の運営を行いました。実施時期・内容について多くの課題が残りバランス検討の難しさを痛感した次第です。

以上、平成29年度は社会・経済情勢の変化に対応するための協会基盤の強化に重点を置いた事業活動が多くなりました。なお、現在進行中の課題として会費負担の軽減に取り組んでおり、具体案がほぼ固まりつつある状況です。

この1年の協会活動を通しての感想ですが、鑑定協会が公益社団法人であることの認知度が相当程度上がっていると感じます。今後は公益性を重視した協力を社会・地域から要請される場面が多くなるのではないのでしょうか。

最後になりますが、新執行部の活動方針について多くの会員から忌憚のないご意見を頂戴しましたこと及び各種事業への積極的な参加に厚く御礼申し上げます。

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 29 年 5 月 31 日 第 5 回通常総会 (ホテル日航奈良)
- (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 29 年 4 月 17 日 第 1 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 29 年 5 月 11 日 第 2 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 29 年 5 月 31 日 臨時理事会 (ホテル日航奈良)
- 平成 29 年 6 月 9 日 第 3 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 29 年 7 月 14 日 第 4 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 29 年 9 月 8 日 第 5 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 29 年 11 月 10 日 第 6 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 29 年 12 月 14 日 第 7 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 30 年 2 月 9 日 第 8 回定例理事会 (士協会会議室)
- 平成 30 年 3 月 16 日 第 9 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 29 年 4 月 11 日 (火)

奈良会場 (奈良商工会議所) 相談員 : 6 名、相談件数 : 5 件

王寺会場 (王寺町やわらぎ会館) 相談員 : 6 名、相談件数 : 7 件

- ・平成 29 年 10 月 4 日 (水)

橿原会場 (奈良県橿原文化会館) 相談員 : 6 名、相談件数 : 10 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 : 6 回、相談員 : 6 名、相談件数 : 7 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 29 年奈良県地価調査事業

奈良県から平成 29 年奈良県地価調査事業を受託し、基準地 268 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。

カ) 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29年度依頼件数 事前調査3件、本鑑定1件、再評価2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、住宅ファイル空家対策特別委員会）

ア) 「空家・既存住宅流通及び住宅ファイル制度についての研修・報告会」

開催日：平成29年5月31日 会場：ホテル日航奈良 受講者数：107名

講師：近鉄不動産株式会社企画室課長 杉本利一氏

奈良県不動産鑑定士協会 平田馨氏（不動産鑑定士）

イ) 「奈良県の土砂災害等」及び「奈良県の宿泊施設立地促進施策」に関する研修会

開催日：平成29年10月18日 会場：士協会会議室 受講者数：33名

講師：奈良県県土マネジメント部 砂防・防災対策課 吉岡浩一氏

奈良県産業・雇用振興部 企業立地推進課 小寫久男氏

② 会員が取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）

歴史的風土保存買入事業に係る不動産鑑定評価を行う会員に対し、講習会、バランス検討会

等を企画実施し支援した。

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 29 年 11 月 13 日に開催した講演会に、当協会会員が 11 名参加した。テーマは、「相続にまつわる公証事務」「相続にまつわるトラブル事例」であった。

④ 会員の親睦事業（総務財務委員会）

平成 30 年 2 月 9 日、会員相互の親睦を図るため新年会を開催し、27 名が参加した。また、平成 30 年 2 月 23 日から 24 日の 1 泊 2 日で、淡路島方面への親睦旅行を実施し、15 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、会員の慶弔事に対し、3 件、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 9 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・親睦旅行を開催した。
- 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 29 年度支出額 387 千円（予算額 300 千円）

主な支出 新年会負担金 108 千円、親睦旅行負担金 279 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い、不動産鑑定評価を行う会員に対し必要な支援を行った。（4. (3) ②リ参照）
- 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 29 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 29 年度支出額 0 千円（予算額 30 千円）

(3) 渉外広報委員会（井岡副会長担当）

◇委員 (6名)

◎山本昇平、内田佳宏、沖塚勝美、田和聰、御塩泰男、村山信也

◇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11日に奈良市及び王寺町、10月4日に橿原市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、講演会等に参加した。

◇平成29年度支出額 179千円(予算額 200千円)

主な支出 無料相談会開催費 179千円

(4) 調査研究委員会 (井岡副会長担当)

◇委員 (5名)

◎土井元、○中本欽也、鴛海由美子、田中啓義
田畑惣臣(アドバザー)

◇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29年度支出額 129千円(予算額 300千円)

主な支出 研修会開催費用 126千円 委員会開催費 3千円

(5) 資料委員会 (井岡副会長担当)

◇委員 (5名)

◎河南直、安住健一、古賀紀昭、谷正直、谷口清

◇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29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、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 り 参照)

◇平成 29 年度支出額 0 千円 (予算額 30 千円) (固定評価実務検討特別委員会分含む)

(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」並びに「近畿不動産活性化協議会」を通して、住宅ファイル制度の実施及び普及活動を行い、情報収集に努めた。
- ② 近畿連合会の「空家対策検討対策特別委員会」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 「奈良県すまい価値向上促進協議会」に参画し、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)を実施した。

◇平成 29 年度支出額 260 千円 (予算額 300 千円)

主な支出 近畿圏不動産流通活性化協議会年会費 240 千円
委員会・住まい価値向上促進協議会開催費 20 千円

6. 会員の異動状況

(1)平成 29 年度の会員異動状況は次のとおり。

入会者 なし

退会者 1 名

平成 30 年 3 月 9 日 駕海 由美子 氏 (朱雀住宅・都市評価)

(平成 30 年 3 月 9 日逝去)

(2)平成 30 年 3 月 31 日現在 会員数 正会員 43 名

賛助会員 7 名

平成 30 年 4 月 1 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ていない。

以上