

## 一. 会長所信

当協会は、公益社団法人移行後、今年で5年目を迎え、昨年は鑑定評価制度が出来て50周年を迎えました。ここ数年は制度発足以降、かつてない程目まぐるしく社会的経済的な情勢が変化し、新たなニーズに対応するために、鑑定評価基準及びガイドラインを遵守しつつ、制度そのものを見直す動きも出ているところです。

その中で当協会は、不動産鑑定業務の進歩改善を通して会員の皆様の業務拡大を図るとともに、公益法人としてその責任を果たすべく事業を遂行してまいりました。各理事を始め会員の皆様が大変多忙な中、数々の問題に対処するため、その役割を果たして頂いたことに改めて深い敬意と感謝の意を表したいと思えます。

当協会は公益社団法人として次の3項目を公益目的事業に掲げており、今後ともなお一層積極的に取り組み事業の充実を図り、県民の皆様の福祉の増進にいささかなりとも寄与したいと考えております。

1. 不動産に関する講演会・相談会の開催
2. 不動産の地価等に関する調査分析・公表
3. 要保護世帯向け不動産担保型生活資金制度に係る不動産鑑定評価事業

まず無料相談会につきましては、引き続き県下の各地で会場を設営し、県民の皆様の不動産に関するご相談に広く活用頂けるよう対応してまいります。

次に不動産の地価等に関する調査分析・公表につきましては、公的評価と位置づけられる地価公示制度、地価調査制度、国税路線価評価及び固定資産評価に対し、随時適切な対応を行い、適正な鑑定評価となるよう進めてまいります。

県地価調査事業におきましては一般競争入札導入による実施時期のずれ込み等に起因する他府県との連携の不備及びタイトな評価作業スケジュール等の問題が生じております。また、一般鑑定を含む鑑定評価業務の法的性格が委任(委嘱)契約であるにも拘らず、価格競争入札による発注方式になることは、依頼の受付等が欠落するという業務体系の根本に関わる瑕疵があり、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。業務を最もよく理解している専門家の団体として、粘り強く発注者側に働きかけ、是正に努めてまいります。

さらに、地価調査及び地価公示は、土地取引の指針として、また租税評価の基準としても有効に活用され、他の公的調査とも緊密に連携する地価のインフラともいえるべきものですが、近年の地点数の減少の影響が顕在化しつつあります。地点数の回復により、適切な運用を図ることは必要不可欠であるといえますので、本部連合会とも連携して対応してまいります。

次に、固定資産評価につきましては、全国の他の協会が価格バランス検討体制を実施している中、当協会では吉野郡の2村にご参加頂いておりますが、まだまだ十分な状況とはえません。適正な課税評価に資するべく、自治体との連携を図り、担当鑑定士と協会が一体となり価格バランス検討実施体制の構築・充実に今後も努めてまいります。

また、社会問題化している空き家問題については県内の自治体からの各種の協力要請が多くなっています。空き家を含む中古住宅については3年前から住宅ファイルの取り組みを進めておりますが、社会的要請に応えるべく、さらに積極的な活用を啓蒙する必要があります。昨年実施した国土交通省のリフォーム評価事業でも、住宅ファイルをベースに中古住宅の評価を行いました。この事業は今後も継続して進めてまいります。

平成29年度はこれらの取り組みをさらに推し進めるとともに、その効果を出す一年にしなければなりません。もちろん、理事は一丸となって取り組んでまいります。会員の皆様方とともに、定款に謳っております「不動産鑑定士の社会的使命及びその職責」を重く受け止め、「不動産の適正な価格の形成を通じて実現される国民福祉及び県民福祉の増進への寄与並びに不動産鑑定評価制度の一層の発展に資すること」が出来るよう、共通認識を持って取り組んでいきたいと願っておりますので、協会活動に積極的に参加して頂きますよう心からお願い致します。

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、重ねて会員の皆様方のご活躍とご健康を祈念し、会長所信と致します。

## 二. 理事会

### ◇事業計画

- 1) 原則、月1回士協会会議室で定例理事会を開催する。
- 2) 理事会の議事録を作成し、「理事会便り」を会員に送付する。
- 3) 定款で定められた事項の審議、会長の所信に沿った協会運営、会員同士の親睦及び交流の促進に理事一丸となって努めていく。
- 4) 本部連合会、近畿連合会と連携を密にして、新制度に対応していく。

## 三. 各委員会

### 1. 総務財務委員会

#### ◇事業計画

- 1) 諸規程の整備・検討を行い、円滑な協会運営を行う。
- 2) 近畿不動産鑑定士協会連合会(以下、近畿連合会)の総務財務委員会への出席等により、近畿連合会との連携を図る。
- 3) 総会、新年会、各種交流会、親睦旅行等を企画・運営する。
- 4) 収支均衡を図り、財政の健全化に努める。
- 5) 事務作業の合理化等により、経費の節約を一層推進する。
- 6) ホームページの更新・改善を必要に応じて行う。
- 7) 他の委員会の所掌に属さない事項に対処する。

◇本年度予算額 300,000円 ◇前年度予算額 300,000円

### 2. 業務委員会

#### ◇事業計画

- 1) 奈良県、県内市町村より外部委託が見込まれる各種不動産関係の調査に関する情報収集を行う。
- 2) 会員事業機会拡大についての検討を行う。
- 3) 不動産鑑定業者紹介システムの運営管理を行う。
- 4) 社会福祉法人奈良県社会福祉協議会からの、要保護世帯向け及び一般向けの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の募集を行う。また、必要に応じて受託希望者を対象とした会議を行う。
- 5) 古都保存法買入予定地に係る不動産鑑定評価業務に関する協議を行う。必要に応じて、希望者の募集、会議等の業務を行う。

6) 不動産の鑑定評価に関する賠償責任保険の案内を行う。

7) 業務適正化に関する業務を行う。

◇本年度予算額 30,000円 ◇前年度予算額 350,000円

### 3. 渉外広報委員会

◇事業計画

1) 不動産無料相談会の開催

① 4月と10月の年2回開催する。

② 毎月原則第3金曜日、電話予約による申込者に対して協会会議室で実施する。

2) 広報媒体を検討し、広報活動を行う。

3) 定期的な広報誌の発行を検討する。

4) 奈良新聞社「奈良県年鑑」へ会員名簿（希望者のみ）を掲載する。

5) 官公庁、専門士業団体、報道機関等への広報活動を引き続き行う。

6) 不動産鑑定相談所を運営する。

◇本年度予算額 200,000円 ◇前年度予算額 250,000円

### 4. 調査研究委員会

◇事業計画

1) 他の協会や他の委員会等とも連携して単位認定研修会を行う。

2) 近畿連合会の調査研究委員会(地代実態調査、用地対策連絡協議会、研修会の実施に向けての会議等)に出席し、連携を図る。

3) 本部連合会調査研究委員会の協力要請に基づき、取引利回りの実態調査及び利回り事例の会員への周知、取りまとめを行う。

4) 県民向けの講演会を計画・実施する。

5) 鑑定評価に関する調査研究を実施する。

◇本年度予算額 300,000円 ◇前年度予算額 400,000円

### 5. 資料委員会

◇事業計画

1) 新スキームシステム及びREA-NETの運用について対応を行う。

2) 事例の閲覧体制について対応を行う。

3) 過去事例以外の資料についての電子データ保存について検討を行う。

4) 会員に有用な資料、地図、統計類の積極的な導入に努める。

5) 閲覧規程の見直し等の必要があれば適宜実施する。

6) 公的土地評価委員会と協力して固定・国税に関する公的土地評価の対応を行う。

◇本年度予算額 30,000円 ◇前年度予算額 30,000円

### 6. 公的土地評価委員会

◇事業計画

1) 地価調査事務委託を受託し、総務財務委員会と共同して業務を実施する。

2) 公的土地評価に係る事例閲覧に関する作業を、資料委員会と共同で行う。

3) 固定評価実務の体制作りを固定評価実務検討特別委員会と共同で行う。

4) 近畿連合会の公的土地評価委員会に出席し、情報の収集を行う。

5) その他公的土地評価に関する各種情報の収集を行う。

◇本年度予算額 30,000円 ◇前年度予算額 30,000円

## 7. 固定評価実務検討特別委員会

◇事業計画

- 1) 固定資産評価の評価替え時の標準宅地の鑑定評価及び毎年の同時点修正業務について、評価の均衡化・適正化を推進する体制整備に取り組む。
- 2) 固定資産評価に関する市町村からの求めに対応する。また、市町村から標準宅地の鑑定評価、同時点修正業務を委託された場合は、契約の当事者となり、契約内容を履行する。
- 3) その他、固定資産評価にかかる研修会の開催等、評価の円滑かつ適正な実施のための活動に取り組む。

◇本年度予算額 50,000円 ◇前年度予算額 200,000円

## 8. 住宅ファイル空家対策特別委員会

◇事業計画

- 1) 近畿連合会の住宅ファイル制度推進特別委員会への参画等、住宅ファイル制度に関する業務を行う。
- 2) 国土交通省等から受託した場合の調査研究事業等の業務を行う。
- 3) 近畿連合会の空家対策検討特別委員会への参画等、空家等の対策に関する業務を行う。
- 4) 空家等対策特別措置法に基づく法定協議会への委員の推薦及び支援等の業務を行う。

◇本年度予算額 300,000円 ◇前年度予算額 一円

以上