

1. 会長所信

当協会は公益社団法人移行後約6年、現在の執行部となり2年弱が経過しました。この6年間、公益社団法人として公益目的事業を実施し、その他、収益事業、相互扶助等事業を行って参りました。近年は空家等対策の推進に関する特別措置法(以後、空家法と呼ぶ)に基づく法定協議会への委員の推薦及び支援業務、中古住宅流通促進関連業務が加わり、現在も市町村から空家法に基づく委員の推薦依頼が継続しています。今後は所有者不明土地問題、近年多発する自然災害発生後の住家被害認定調査等の調査協力を鑑定業界内外から要請されることも考えられます。

我が国は、少子高齢化による生産年齢人口比率の低下が進行中で、これが各産業・業界のボトルネックとなっています。このことは鑑定業界及び当協会もその例外ではなく、私はこの2年間、会員数増加を前提とする協会運営が困難なことを話して参りました。現在の当協会のマンパワー、財政力を考慮し、社会・地域からの要請にどのような形で応じていくのかを全員で考えていきたいと思えます。

さて、平成31年度は固定資産税標準地評価の契約年に当たり、標準宅地評価業務が本格的に始まります。この期間は協会理事にもなるべく評価業務に専念できる環境を整えたいと考えています。理事のなり手が見つからない、理事の固定化等を考えますと、会員の皆様に多少の不便をおかけするかもしれませんが、ご理解頂きたいと思えます。

次に研修については、地元奈良県について深く掘り下げた研修を重点的に行い、引き続き会員の研修単位取得支援を重視した研修を実施して参ります。先進分野、特殊分野については、本部連合会のビデオ研修、他府県開催研修で対応頂ければ幸いです。

公的評価のバランス検討会については、昨年度、相続税標準地評価において地価公示評価書納品後の半日間で充実したバランス検討会を開催出来ましたので、今年も引き続きほぼ同じ内容の検討会を実施したいと思えます。

また、当協会は昨年の通常総会で特別会費の引き下げに踏み込みました。鑑定需要が低迷するなか、少しでも会費負担を軽減していく方針に変わりはありません。

2019～2020年は、五輪関連投資の終了、2019年10月予定の消費増税、米中関係悪化による中国経済の更なる低迷等日本経済の落ち込みを予感させる出来事が目白押しです。経済対策実施等により落ち込みは緩和されると思われませんが、中・長期的な消費・需要低迷は避けられないと思われれます。なお、奈良県のインバウンド需要は、宿泊施設建設、道路等のインフラ整備、インターネット環境の充実等を行うことによりまだ伸びしろはあると思えますので、急激な円高進行が無い限り比較的堅調に推移すると予測されます。

今後の協会運営はこのようなマクロ経済状況も考慮しながら短・中期的な施策を講じる必要があります。さらに長期的な観点から言いますと、現在進行中の少子高齢化も20年後の2040年には老年人口(65歳以上人口)が減少に転じます。この時期を境に我が国は本格的な人口減少社会に突入する訳です。現在の $\Delta 0.2\% \sim \Delta 0.3\%$ /年程度の人口減少率は問題とする程の減少率ではありません。

最後になりますが、限られた財政力、理事のみのマンパワーで諸課題に対応することは困難であり、会員の皆様の更なるご支援、積極的な参加をお願い致しまして会長所信とさせていただきます。ありがとうございました。

2. 理事会運営方針

- (1) 原則2か月に1回程度定例理事会を開催するとともに、必要に応じ臨時理事会を開催し、定款及びその他規程で定められた事項の審議並びに協会運営に必要な事項の協議等を行い、円滑な協会運営に努める。
- (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) 会員の親睦及び交流の促進等に努める。
- (4) 本部連合会、近畿連合会と連携して、諸課題に対応する。

3. 事業計画

(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) 4月と10月に、県内各地に出張して行う無料相談会を開催する。
- イ) 原則毎月第3金曜日に、協会会議室で電話予約による無料相談会を実施する。

② 一般開放無料講演会の開催（調査研究委員会）

- ア) 一般開放無料講演会の実施を検討する。

③ 公的地価調査事業（公的土地評価委員会）

次の各事業を関係委員会と協力して実施する。

ア) 奈良県地価調査事業（総務財務委員会と共同）

国土利用計画法施行令に基づく基準地の鑑定評価を実施するために、奈良県地価調査事業を奈良県から受託し、基準地価格の適正な均衡を実現するための各種支援を行う。県内を3つの分科会に分け、分科会ごとに他府県の地価動向、国内経済情勢等を踏まえ、広域のかつ継続的な価格形成要因の分析・検討を行うことで、業務の円滑な運営を図り、均衡のとれた成果を実現する。

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、これを本部連合会に委託している。当士協会は土地取引を行った買主へのアンケート、現地確認等を実施し、この結果をもとに不動産鑑定士が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する。

ウ) 固定資産標準宅地の価格調査及び時点修正事業

県下各市町村から要請があれば固定資産標準宅地の価格調査及び時点修正事業を受託し、会員である不動産鑑定士が鑑定評価業務を行う際に、市町村間の広域のかつ継続的な価格形成要因の分析・検討を行うバランス検討会議を開催し、均衡のとれた鑑定評価を実現するための支援を行う。

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の居住用不動産を担保とした生活資金の貸付に係る担保価値の把握のための鑑定評価業務について、会員から受託希望者を募り、円滑な業務遂行を支援する。

(2) 収益事業

① 鑑定評価関連資料等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」に基づき、連合会会員へ閲覧提供を行う。

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、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場合は会員以外にも有料で貸出しする。

(3) その他事業（相互扶助等事業）

① 研修会の開催（調査研究委員会）

不動産鑑定士の資質向上を目的とし、有益かつ時宜を得たテーマを選定し、研修会を開催する。必要に応じ他士協会会員にも開放し参加を募る。

② 会員が取組む地価調査事業に関する支援

ア) 地価公示に関する支援（公的土地評価委員会）

国の地価公示事業は、本部連合会が受託し、会員である不動産鑑定士が価格調査業務を実施するが、当協会は奈良県地価調査事業（3.（1）③ア）参照）と同様な方法で、業務の適正かつ円滑な遂行を支援する。

イ) 国税評価に関する支援（公的土地評価委員会）

国税（相続税）評価における価格調査業務に関し、各種情報を提供し、評価の適正化・均衡化のための支援を行う。

ウ) 歴史的風土保存買入事業不動産鑑定評価に関する支援（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、バランス検討会議等を開催し、適正な評価実現のための支援を行う。

③ 奈良県専門士業連絡協議会への参加（渉外広報委員会）

専門士業 10 団体で構成する、奈良県専門士業連絡協議会に参加し、同協議会が年 1 回開催する講演会及び懇親会の案内を当協会員に行い、幅広い知識の吸収と異業種間の人的交流を図る。

④ 会員の親睦事業（総務財務委員会）

会員相互の親睦を図るため、新年会並びに懇親会等を実施する。

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、祝金、祝品、弔慰金等を贈る。

4. 各委員会活動計画

(5) 総務財務委員会

① 諸規定の検討・整備を必要に応じて行い、円滑な協会運営を図ることに努める。

② 事務作業の合理化等により経費節減を推進し、収支均衡を図り財政の健全化に努める。

③ 会員間の交流を促進するため、新年会、懇親会、各種交流会などを企画実施する。

(3. (3) ④参照)

④ ホームページを随時更新し、会員及び県民一般に情報を発信する。

⑤ 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、親睦委員会への出席等により近畿連合会との連携を図る。

⑥ 他の委員会の所掌に属さない事項に対応する。

◇本年度予算：400 千円 前年度予算：400 千円

(6) 業務委員会

① 奈良県及び県内各市町村から受託を見込める各種不動産関係調査などの新規事業に関する

る情報を収集し、会員の事業機会拡大に努める。

- ② 不動産鑑定業者紹介システムの管理運営を行う。
- ③ 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を実施する。(3. (1) ④参照)
- ④ 古都保存法買入れ予定地に係る不動産鑑定評価業務に関し、県と協議を行い、鑑定評価を行う会員に対し必要な支援を行う。(3. (3) ② ウ) 参照)
- ⑤ 不動産の鑑定評価に関する賠償責任保険の案内を行う。
- ⑥ 業務適正化に関する業務を行う。

◇本年度予算：30 千円 前年度予算：30 千円

(7) 渉外広報委員会

- ① 不動産鑑定相談所を運営し、不動産無料相談会を開催する。(3. (1) ①参照)
- ② 広告媒体を検討し、広報活動を行う。
- ③ 官公庁、専門士業団体、報道機関等との連携を図り、広報活動を通して協会活動の円滑な運営を図る。
- ④ 定期的な広報誌の発行を検討する。

◇本年度予算：150 千円 前年度予算：150 千円

(8) 調査研究委員会

- ① 他士協会や他の委員会とも連携して単位認定研修会を企画・実施する。
- ② 県民向け一般開放講演会の開催を検討する。
- ③ 近畿連合会の調査研究委員会（「近畿2府4県における土地賃借条件・地代等の実態調査の分析結果」等の作成）に出席し、連携を図る。
- ④ 鑑定評価に関する調査・研究を実施する。

◇本年度予算：300 千円 前年度予算：300 千円

(9) 資料委員会

- ① 新スキーム取引事例資料の収集・整理及び REA-NET システムの運用について対応する。(3. (2) ①参照)
- ② 鑑定評価関連資料等の閲覧及び保管について対応する。
- ③ 会員に有用な資料、地図、統計類の積極的な導入に努める。
- ④ 閲覧規程の見直し等の必要性について検討を行う。
- ⑤ 公的土地評価委員会と協力して、公的土地評価支援に関する対応を行う。

◇本年度予算：30 千円 前年度予算：30 千円

(10) 公的土地評価委員会

- ① 奈良県地価調査業務を受託し、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 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。
- ④ 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時点修正業務について、評価の均衡化・適正化を推進するための体制整備に努める。
- ⑤ 固定資産評価に関し、市町村から業務委託の求めがあった場合は、これに対応する。
- ⑥ 公的土地評価に係る研修会の開催等、評価の円滑かつ適正な実施のための活動に努める。
- ⑦ 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：30 千円　　前年度予算：30 千円

(11) 住宅ファイル空家対策特別委員会

- ① 既存住宅の評価に関する業務に対応する。
- ② 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その支援業務等の空家等の対策に関する業務に対応する。
- ③ 実施済みの国土交通省補助金事業の継続研究を行う。国土交通省補助金事業等を受託した場合は、これを実施する。

◇本年度予算：300 千円　　前年度予算：300 千円

以上