

令和4年度 公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会 事業報告書

I. 会長総括

令和4年度に入って依然新型コロナウイルス感染が蔓延し自粛ムードが続いていましたが、秋以降になってようやく収束傾向に向かい、令和5年になってからは奈良県の新規感染者も100人を下回るようになりました。入国規制の緩和により外国人観光客も増加しており、コロナ以前の賑わいが出てきている観光地や商業地が増えてきています。しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻が長期化する恐れもあって世界経済は不安定な要素が消え去りません。

当協会においては、令和4年通常総会において年会費及び特別会費の減額が承認されました。理事の報酬についても協議を重ねた結果、令和5年通常総会に上程する予定です。一方、協会の財政状況を睨みながら経費の節減に努めました。また、コロナがやや収束してからもリモート会議を取り入れております。

終わりに、会員の皆様の益々のご活躍とご健勝を心から願って、会長総括とさせていただきます。

II. 役員構成

理事（12名） 榎原清一（会長）、竹村牧（副会長）、井岡みや子（副会長）、平田馨、藤田秀紀、
奥田幸助、秋山宗一郎、田畑惣臣、西岡譲二、奥田信一郎、藤村光世、河南直
監事（2名） 井上重人、森本直也

III. 事業報告

1. 公益目的事業

(1) 業務委員会

① 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

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。

令和4年度依頼件数 事前調査2件 本鑑定3件

(2) 渉外広報委員会

① 不動産無料相談会の開催

ア) 出張相談会

本年度は実施しなかった。

イ) 事務局での定例相談会（原則毎月第3金曜日）

開催回数：2回

り) 奈良新聞に公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会の公告を掲載した。

(3) 調査研究委員会

① 一般開放無料講演会の開催

本年度は実施しなかった。

(4) 公的土地評価委員会

① 令和4年奈良県地価調査事業

令和4年奈良県地価調査事業について、特命随意契約により受託し、基準地 273 地点の鑑定評価を実施した。

実施にあたっては県内を 3 つの分科会に分け、分科会ごとに調査結果について、他の基準地、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うなど、基準地価格間の適正な均衡を実現するための支援を行った。

② 新スキームにおける不動産取引事例作成事業

国土交通省が本部連合会に委託して運営する、不動産取引事例データベース（新スキーム）に関し、地価公示及び地価調査を行う際に、当協会会員である不動産鑑定士が奈良県内の当該不動産の現地確認、法務局調査、役所での聴取等を行い、この結果をもとに属性データを付加し、取引事例カードを作成・提供することで協力した。

③ 固定資産税標準宅地の価格調査等事業

県下各市町村から要請があれば、固定資産税標準宅地の鑑定評価事業（3年に1回）及び時点修正業務を支援する。鑑定評価業務を行う際に、必要に応じて、市町村間の広域的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体等を設置するなど、評価の均衡化・適正化を推進するための体制を整備する。

2. その他事業（収益事業、相互扶助等事業）及び委員会活動

(1) 総務財務委員会

① 貸会議室事業（収益事業）

本年度は実績なし。

② 会員の親睦事業（相互扶助等事業）

本年度は実施しなかった。

③ 会員の慶弔支援（相互扶助等事業）

「会員慶弔規程」に基づき、弔慰金1件を贈った。

④ 近畿連合会の総務財務委員会に所属し、近畿連合会との連携を図った。

(2) 業務委員会

① 歴史的風土保存買入事業不動産鑑定評価支援業務（相互扶助等事業）

当該業務を県景観・自然環境課と協議・調整のうえ受託し、不動産鑑定評価を行う会員に対し、バランス検討会の開催等必要な支援を行った。

② 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに基づく不動産価格等調査事業当該

業務につき、自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに基づき、価格調査の依頼者から、価格等調査を行うための登録支援専門家の委嘱依頼があったので、一般社団法人東日本大震災・自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関に対し、当該登録支援専門家の推薦を行い、円滑な業務遂行を支援した。

令和4年度依頼件数 1件

- ③ 会員に不動産鑑定評価に関する賠償責任保険の案内をした。
- ④ 令和4年度不動産鑑定業者紹介システムの紹介実績は0件
- ⑤ 近畿連合会の危機管理対応委員会に所属し、同委員会の連携を図った。

<空家等対策関連事業>

- ⑥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情報収集に努めた。
- ⑦橿原市（平成30年11月）及び桜井市（平成31年3月）と締結した空家の流通促進及び利活用に関する協定に基づき、両市の同事業に協力した。

<住宅ファイル関連事業>

- ⑧近畿連合会の住宅ファイル制度推進特別委員会に所属し、同委員会との連携を図った。

(3) 渉外広報委員会

- ① 奈良県専門士業連絡協議会への参加（相互扶助等事業）
奈良県専門士業連絡協議会の代表者会議等に出席した。また、同協議会の講演会（令和4年11月21日開催）を当協会会員に案内し、11名が出席した。講演テーマは、消費税「インボイス制度について」と「事業継承」であった。
- ② 奈良新聞社「奈良県年鑑2023年版」に会員名簿（希望者のみ）を掲載した。
- ③ 近畿連合会の渉外広報委員会に所属し、同委員会の活動に参加した。

(4) 調査研究委員会

- ① 研修会・講習会の開催（相互扶助等事業）
本年度は実施しなかった。
- 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加した。

(5) 公的土地評価委員会

- ① 会員が取り組む地価の調査事業支援（相互扶助等事業）
 - ア) 地価公示事業
国が実施する地価公示事業における標準地の不動産鑑定評価を当協会会員が実施するに当たり、奈良県地価調査と同様な方法で、業務を適正かつ円滑に運営するための支援を行った。
 - イ) 相続税路線価価格調査事業に係る支援事業（相互扶助等事業）
相続税路線価標準地の鑑定評価員に対し、評価の適正化・均衡化を図るために各種情報提供を行うとともに、円滑な業務運営のための支援を行った。
- ② 近畿連合会の公的土地評価委員会に所属し、情報の収集を行った。

<資料関連事業>

③ 不動産取引価格情報の提供（収益事業）

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。

④ 不動産鑑定評価関連資料の収集・整理・提供（収益事業）

不動産鑑定評価関連資料を収集・整理し、閲覧資格を持つ当士協会及び他士協会会員の閲覧に供した。

⑤ 公的土地評価に係る事例閲覧に対応した。

⑥ 定期購読誌等有用な資料を収集・管理するとともに、保存資料の PDF 化による保存スペースの縮小に努めた。

⑦ 地価調査冊子を発行した。

3. 委員会活動予算/実績

委員会名	委員長	活動費(千円)	
		予算	実績
総務財務委員会	平田 馨	300	6
業務委員会	奥田 幸助	20	0
渉外広報委員会	秋山 宗一郎	100	0
調査研究委員会	田畑 惣臣	150	0
公的土地評価委員会	西岡 譲二	30	0

4. 管理・運営（総務財務委員会）

(1) 総会及び理事会の開催

総会及び理事会を次のとおり開催し、会議資料、議事録の作成等を行った。

① 総会

令和 4 年 6 月 6 日 第 10 回通常総会（WEB 会議）

② 理事会

令和 4 年 4 月 25 日 第 1 回定例理事会（WEB 会議）

令和 4 年 5 月 12 日 第 2 回定例理事会（WEB 会議）

令和 4 年 6 月 17 日 第 3 回定例理事会（WEB 会議）

令和 4 年 7 月 20 日 第 4 回定例理事会（WEB 会議）

令和 4 年 10 月 21 日 第 5 回定例理事会（WEB 会議）

令和 4 年 11 月 18 日 第 6 回定例理事会（士協会会議室）

令和 5 年 2 月 3 日 第 7 回定例理事会（WEB 会議）

令和 5 年 2 月 28 日 第 8 回定例理事会（士協会会議室）

令和 5 年 3 月 23 日 第 9 回定例理事会（WEB 会議）

(2) 事業報告書、決算書類の作成

「令和4年度事業報告書」、「令和4年度決算書類」（貸借対照表、正味財産増減計算書及び内訳表、財務諸表注記、財産目録）を作成し、理事会の承認を得た。

(3) 事業計画書、収支予算書、資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類の作成

安定的かつ計画的に事業を実施するため、「令和5年度の事業計画書」、「令和5年度収支予算書」及び「令和5年度資金調達及び設備投資の見込みを記載した書類」を作成し、理事会の承認を得た。

(4) その他次の業務を行った。

- ① 会員の入退会に関する対応。（本年度は入会者2名、退会者1名）
- ② 公益社団法人に関する監督官庁への定期報告及び随時報告並びに立ち入り検査等に対応。
- ③ 「理事会便り」の作成及び会員への送付。
- ④ ホームページの適宜更新による会員及び一般向け情報の提供。
- ⑤ 事務機器・事務用品の更新及び購入、協会資産の管理、情報セキュリティの確保など事務局運営全般。

IV. 会員の異動状況

1. 令和4年度の会員異動状況は次のとおり。

(1) 入会者 2名

令和4年10月21日 松本 潔 氏（株式会社中央クリエイト）

令和4年10月21日 杉本 はるみ 氏（杉本不動産鑑定士事務所）

(2) 退会者 1名

令和5年3月31日 松山 順一 氏（一般財団法人日本不動産研究所）

2. 令和5年3月31日現在	会員数	正会員	43名
		賛助会員	4名

以上