

報告（２）令和元年度事業計画に関する件

目次

I	公益目的事業	20
1	不動産の適正な価格形成を通じ、県土の健全な発展に貢献するため、不動産鑑定評価制度の普及を図る事業	
	ア 不動産鑑定評価等に関する資料の収集事業	
	（ア）不動産鑑定評価等に関する資料の収集	
	a 国の不動産取引価格調査への協力	
	b 事例資料作成支援	
	（イ）公的土地評価	
	a 地価調査	
	b 固定資産税標準宅地鑑定評価	
	c 地価公示への協力	21
	d 相続税標準地鑑定評価への協力	
	イー1 不動産鑑定評価等に関する調査研究事業	
	（ア）不動産鑑定評価の地域的均衡に資する研究	
	a 大規模画地価格分析	
	b 基準宅地管理	22
	c 隣接宅地管理	
	（イ）不動産鑑定評価等に関する様々なニーズに対応した専門的研究	
	a 建物建築費家賃地代等調査・分析	
	b 名古屋不動産投資市場に関する調査・分析	
	c 定期借地権実態調査・分析	
	イー2 不動産鑑定評価等に関する研修事業	
	ウ 不動産鑑定評価制度の普及啓発事業	23

(ア) 不動産鑑定評価等に関する講演会等の開催

- a 土地月間・不動産鑑定講演会
- b 名古屋不動産投資市場に関する調査報告会・講演会
- c 不動産鑑定士業説明会
- d 市民講座

(イ) 不動産鑑定評価等に関する相談、助言

- a 定例無料相談会
- b 「不動産鑑定評価の日」無料相談会
- c 「土地月間」無料相談会
- d 電子メールによる無料相談
- e 豊橋商工会議所主催「専門相談」
- f 自由業団体主催「生活お困りごと相談会」

24

(ウ) 不動産鑑定評価等の資料の提供

II 収益事業

1 会員等への資料及び情報の提供事業

- (1) 事例資料等の提供
- (2) 事例の適正管理・安全管理の徹底
- (3) 個人情報保護法等の講習会
- (4) 閲覧に関する規程の適正な運用等

25

III その他事業（相互扶助等事業）

1 会員の研鑽及び交流並びに他団体との交流及び協力事業

(1) 会員の研鑽及び交流

- ア 新たな活動の企画・提案
- イ 会員業務に有益な研修会開催、調査研究及び書籍等の収集
- ウ 会員の業務推進のための情報提供
- エ 親睦等行事の開催
- オ 士協会だよりの発行

26

(2) 関係団体及び公共的団体との交流及び協力

ア 関係団体との交流及び協力

- (ア) 自由業団体への参加・協力
- (イ) 意見交換会・勉強会・共同研究への参加・協力
- (ウ) 連合会への参加・協力
 - a 連合会への参加
 - b 事例資料提供業務等の事務受託
- (エ) 中部連合会への参加及び事務受託

27

イ 公共的団体等への協力

- (ア) 社会福祉法人愛知県社会福祉協議会への協力
- (イ) 適正で質の高い鑑定評価業務の維持
- (ウ) 講師派遣
- (エ) 中古不動産流通活性化に係る調査・分析
- (オ) 県及び市町村が行う空き家対策事業への協力
- (カ) 所有者不明土地に対する対応
- (キ) 大規模災害等に係る緊急時の公共的団体等への支援

28

IV その他

1 公益社団法人としての適切な事業運営

- (1) 適正な事業執行と経理処理
- (2) 情報セキュリティに対する意識の向上
- (3) 会員の倫理保持

令和元年度事業計画

I 公益目的事業

- 1 不動産の適正な価格形成を通じ、県土の健全な発展に貢献するため、不動産鑑定評価制度の普及を図る事業を行う。

ア 不動産鑑定評価等に関する資料の収集事業

不動産鑑定評価等に関する調査研究に活用するため、以下の事業を行う。

(ア) 不動産鑑定評価等に関する資料の収集

不動産鑑定評価等の基礎となる事例資料、地価情報、不動産市場等、不動産鑑定評価等に関する各種資料及び情報を収集する。

a 国の不動産取引価格調査への協力

地価調査委員会

国土交通省が行う不動産取引価格調査が円滑に運営されるよう協力する。

b 事例資料作成支援

情報安全活用委員会

地価公示評価員が作成する当協会が独自に収集した事例資料（以下、「独自事例資料」という。）について、作成支援をする。

(イ) 公的土地評価

愛知県内において、地価調査及び固定資産標準宅地鑑定評価業務を行うとともに、地価公示及び相続税標準宅地鑑定評価業務への協力をを行い、その過程で得られる不動産情報、地域情報等を幅広く蓄積する。

a 地価調査

地価調査委員会

愛知県と協力のもと、鑑定評価員に鑑定評価を行わせ、幹事会・分科会を開催し価格の検討・調整を行うとともに、鑑定評価員や行政機関との連絡調整等を行い、県内の7月1日時点の基準地価格情報を収集する。

b 固定資産税標準宅地鑑定評価

公的土地評価委員会

県内市町村と協力のもと、鑑定評価員に鑑定評価を行わせ、会議資料の作成、変動率の検討・調整、鑑定評価員や行政機関との連絡調整等を行い、県内の固定資産税標準宅地鑑定評価額や地域情報を収集する。

平成31年度の固定資産評価時点修正に関する業務委託に係る事務及び管理業務のより効率的かつ適正な遂行のため、県市町村課を始め関係機関との打ち合わせを行う。

平成33年度評価替え業務に係る鑑定評価業務の実施年度となるため、鑑定評価スケジュール、ブロック幹事・市町幹事等の役割について、市町村との契約条項に留意しつつ、再検討を行い、適正な実施に努める。

固定資産税標準宅地鑑定評価の適正化・均衡化を図るため、鑑定評価員や行政担当者を対象とした合同説明会を開催する。

また、各種公的評価について、価格バランスの検証を行い、県全体における公的評価の均衡化に努めるものとする。

c 地価公示への協力

地価調査委員会

県内の1月1日時点の標準地価格情報を収集するため、幹事会・分科会の開催に際して会議室の提供・設営、会議の日程調整、鑑定評価員や行政機関との連絡調整、資料の発送等、地価公示業務の円滑な推進に協力する。

d 相続税標準地鑑定評価への協力

地価調査委員会

県内の1月1日時点の相続税路線価情報を収集するため、鑑定評価員募集の周知、会議室の提供・設営、会議の日程調整、鑑定評価員や行政機関との連絡調整、会議資料の作成、資料の配布等、相続税標準地鑑定評価の円滑な推進に協力する。

イー1 不動産鑑定評価等に関する調査研究事業

不動産鑑定評価等業務の進歩改善を図るため、アの事業で幅広く収集・蓄積した県内全域の不動産鑑定評価等に関する情報を基に、定期的又は時宜を得た研究を行う。

(ア) 不動産鑑定評価の地域的均衡に資する研究

公的土地評価委員会

ア(ア)及び(イ)の事業で収集・蓄積された県内全域の土地価格情報を分析し、各地域の実態に応じたきめ細かい鑑定評価のための地域的均衡に資する研究を行う。

a 大規模画地価格分析

主に、平成30年度固定資産税標準宅地鑑定評価の結果を基に、大規模画地(大規模工場、大型商業施設等)について広域的にバランス検討を行う。

大規模画地評価の均衡を図るため、代表的な大規模画地を定め、相互間の価格形成要因の分析や各画地の個別格差の分析、検討を行って、毎年行われる時点修正で価格の均衡が失しないように監視をする。

b 基準宅地管理

各市区町村内の最高価格地点である基準宅地に関して基礎的データを収集し、基準宅地相互間の時点修正率及び価格バランスを円滑に行えるように整理をする。

c 隣接宅地管理

平成30年度固定資産税標準宅地鑑定評価業務で確立した隣接宅地の地点について再検討を行うとともに、各市区町村間の時点修正率及び価格バランスを管理する。

(イ) 不動産鑑定評価等に関する様々なニーズに対応した専門的研究

ア (イ)の事業では情報が蓄積されない不動産鑑定評価等に関する各種の専門的分野について、その研究内容ごとにア(ア)の情報収集を行って分析し、不動産の経済価値、不動産市場、不動産投資市場、その他不動産鑑定評価やその隣接・周辺業務に関する各種の専門的研究を行う。

a 建物建築費家賃地代等調査・分析

研究指導委員会

不動産の収益力を的確に把握して適正な鑑定評価を行うため、建物建築情報を基に施主にアンケート調査を実施し、地域別・用途別・構造別・規模別等に応じた建物建築費水準や地代・家賃水準の実態について、調査・分析を進める。中部不動産鑑定士協会連合会と共同実施。

b 名古屋不動産投資市場に関する調査・分析

企画委員会

名古屋不動産投資市場の健全な発展に貢献するため、全国の不動産投資家等に名古屋の不動産投資実態のアンケート調査を行って、不動産投資動向を分析する。

c 定期借地権実態調査・分析

研究指導委員会

合理的な賃貸情報を不動産市場に提供することを通じて、市場における適切な地価形成に資するため、定期借地権の実態に関し、定期借地権の設定された土地の所有者にアンケート調査を行って、現実の市場における賃料や利回りの水準を把握して分析する。

昨年度の第6回定期借地権実態調査報告書の作成を踏まえ、次回実態調査に向けた体制作り等を行う。中部不動産鑑定士協会連合会と共同実施。

イー2 不動産鑑定評価等に関する研修事業

研究指導委員会

不動産鑑定士等の資質向上を図るため、不動産鑑定評価等に関する研究成果等を活用しつつ、不動産鑑定評価のみならず、その周辺知識に関する時宜を得た内容の研修を行なう。

今年度は、鑑定業務に役立つテーマを基本とした研修を実施する。

ウ 不動産鑑定評価制度の普及啓発事業

不動産の適正な価格の形成を推進するため、社会一般の不動産鑑定評価制度に関する理解を深め、公平・公正な不動産鑑定評価制度の普及を図る。

(ア) 不動産鑑定評価等に関する講演会等の開催

ア、イの事業により蓄積された不動産鑑定評価等に関する研究成果や知識等を活用して、地価の現状分析や今後の地価動向予測、不動産市場等、不動産に関する社会的な関心事をテーマにした講演会や説明会等を随時開催する。主なものは次のとおり。

a 土地月間・不動産鑑定講演会

地価調査委員会

10月の土地月間において、地価調査の結果発表に合わせて開催し、地価の現状分析や今後の地価動向予測等、不動産に関するトピックな情報を提供する。

b 名古屋不動産投資市場に関する調査報告会・講演会

企画委員会

イの事業で実施した、名古屋不動産投資市場に関する調査の分析結果の報告や不動産投資市場に関する講演を行う。

c 不動産鑑定士業説明会

広報委員会

名古屋自由業団体連絡協議会（以下、「自由業団体」という。）主催の大学生を対象とした士業説明会に、協議会会員として参加し、次世代育成のため、この説明会を通じて不動産鑑定士の業務についての理解と不動産鑑定評価制度への関心と知識を広める。

d 市民講座

研究指導委員会

なごや環境大学における「人と環境と不動産」等をテーマとした共育講座を、引き続き開設する。

以上の普及啓発事業については、パンフレット・ポスター・クリアファイルの活用、日刊新聞での広報活動、ホームページの活用、学びネットあいちへの参加等により、広く県民に情報提供していく。

(イ) 不動産鑑定評価等に関する相談、助言

ア、イの事業により蓄積された不動産鑑定評価等に関する研究成果や知識等を活用し、多様化する県民からの相談に応じ、問題解決に導く助言を行う。

a 定例無料相談会

企画委員会

毎月一回、当協会会議室において開催する。

- | | |
|--|-------|
| b 「不動産鑑定評価の日」無料相談会
不動産鑑定評価の日(4月1日)前後に、県内複数ヶ所で開催する。 | 企画委員会 |
| c 「土地月間」無料相談会
土地月間(10月)に、県内複数ヶ所で開催する。 | 企画委員会 |
| d 電子メールによる無料相談
電子メールによる相談を、通年実施する。 | 企画委員会 |
| e 豊橋商工会議所主催「専門相談」
毎月一回開催される豊橋商工会議所主催の「専門相談」に相談員を派遣する。 | 企画委員会 |
| f 自由業団体主催「生活お困りごと相談会」
一般県民を対象として、年一回開催される自由業団体主催の「生活お困りごと相談会」に協議会会員として参加し、県民からの多様な相談に応ずる。 | 広報委員会 |

(ウ) 不動産鑑定評価等の資料の提供

ア、イの事業で得られた研究成果や地価情報等を協会ウェブサイトや有償刊行物等を通じて一般に提供する。

なお、不動産鑑定士等の資質の向上に資する専門性の高い資料については、不動産鑑定士等を対象とする。

また、公益に資する調査・研究の資料提供のあり方を検討する。

刊行物等

- | | |
|---|-----------|
| ・名古屋不動産投資市場に関する調査
(名古屋都市再開発促進協議会と共同) | 企画委員会 |
| ・基準地一覧 | 情報安全活用委員会 |
| ・不動産の利回り等調査(中部連合会等と共同) | 研究指導委員会 |
| ・定期借地権実態調査(中部連合会等と共同) | 研究指導委員会 |
| ・市区町村概況調書集 | 地価調査委員会 |
| ・研修会レポート | 研究指導委員会 |

II 収益事業

- | | |
|--------------------|-----------|
| 1 会員等への資料及び情報の提供事業 | 情報安全活用委員会 |
|--------------------|-----------|
- 会員及び会員外の不動産鑑定士等が、業として行う鑑定評価の参考とし、精度向上に資する資料の提供や、会員にとって有益な情報の提供を適正に行う。

(1) 事例資料等の提供

当協会会員又は他都道府県不動産鑑定士協会の会員で、個人情報保護法の講習を受講しているなど、一定の要件を満たす者に、当協会が独自に収集した事例資料の提供及び各種調査・統計資料等の閲覧を有償で行う。

(2) 事例の適正管理・安全管理の徹底

事例資料の取得は、地価公示及び地価調査に使用する場合以外、REA-NETシステムによることを徹底する。

また、事例のログ取得と鑑定評価書への記載を推進する。

(3) 個人情報保護法等の講習会

必要に応じ、個人情報保護法の講習を実施する。

(4) 閲覧に関する規程の適正な運用等

連合会が制定した「資料（独自）の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」及び当協会が制定した「資料（独自）の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」の適正な運用を行う。

Ⅲ その他事業（相互扶助等事業）

1 会員の研鑽及び交流並びに他団体との交流及び協力事業

(1) 会員の研鑽及び交流

会員の不動産鑑定士等としての品位保持及び資質向上のための事業を行う。

また、当協会の円滑な運営を図るため、会員を対象とした親睦行事を行う。

ア 新たな活動の企画・提案

企画委員会

時代のニーズ、社会の要請に対応した協会活動を企画・提案し実施する。

イ 会員業務に有益な研修会開催、調査研究及び書籍等の収集

研究指導委員会

会員の業務に有益な研修会を開催し、報告書等を作成するほか、業務に関連の深い調査・研究及び書籍・判例集等の収集を行い、会員の利便性の向上を図る。

また、会員の自発的な研修会又は勉強会等の開催に必要な応じて協力する。

ウ 会員の業務推進のための情報提供

広報委員会

行政機関等からの鑑定評価業務発注の情報提供や裁判所に対する指名評価人の拡充要請を行う。

エ 親睦等行事の開催 **総務財務委員会**
会員親睦のための交流会(5月定時総会時)、ゴルフ大会・ボウリング大会等の行事の実施・支援を行う。

オ 士協会だよりの発行 **総務財務委員会**
会員向けの広報・情報誌として、士協会だよりを年三回程度発行する。

(2) 関係団体及び公共的団体との交流及び協力

ア 関係団体との交流及び協力

(ア) 自由業団体への参加・協力 **広報委員会**
専門職業家団体である自由業団体に参加し、年一回開催される新入会員を対象としたフレッシュマンフォーラム、中堅会員を対象とした中堅フォーラム等諸行事を通じて、相互の理解と協調を深めることにより、会員の資質向上や各団体の社会的使命の達成を図り、その発展に寄与する。

(イ) 意見交換会・勉強会・共同研究への参加・協力
企画委員会・広報委員会・研究指導委員会
自由業団体に参加する士業団体等との個別意見交換会・勉強会・共同研究等を通じて、相互の理解と協調を深めることにより、会員の資質向上や各団体との交流を図り、その発展に寄与する。

(ウ) 連合会への参加・協力

a 連合会への参加 **総務財務委員会**
全国47都道府県鑑定士協会及びその各々の会員で組織する連合会に団体会員として参加し、会員相互の理解と協調を深めることにより、各会員の資質向上や参加団体の社会的使命の達成を図り、その発展に寄与する。

b 事例資料提供業務等の事務受託 **情報安全活用委員会**
連合会が実施する、国土交通省の取引価格情報提供制度を活用して収集されている不動産取引事例の提供業務について、会員の利便性を維持し、事例資料の安全管理の徹底等を担保するための業務を受託し実施する。

・受託内容

(a) 取引価格情報提供制度による事例資料の提供
連合会が提供する閲覧システムを利用した愛知県内の事例資料提供

(b) 事例資料作成調査費の支払い

取引価格情報提供制度に基づく愛知県内の事例資料等の作成者への調査費について、その作成件数の集計及び支払い業務

(c) 閲覧規程の運用

連合会が定める取引事例の閲覧に関する規程による、事例の不正使用防止のための監察等。

(エ) 中部連合会への参加及び事務受託

総務財務委員会

東海四県下の不動産鑑定士協会で組織する中部連合会に参加し、会員相互の理解と協調を深めることにより、各会員の資質向上や参加団体の社会的使命の達成を図り、その発展に寄与する。また、中部連合会からの事務受託を引き続き行う。

イ 公共的団体等への協力

(ア) 社会福祉法人愛知県社会福祉協議会への協力

研究指導委員会

同協議会が実施する生活福祉資金貸付制度に係る不動産鑑定評価及び意見書作成に協力し、書式等の改訂、鑑定評価書の審査、報酬の支払い事務等を行う。

(イ) 適正で質の高い鑑定評価業務の維持

企画委員会

適正で質の高い不動産鑑定評価業務を維持するため、連合会の鑑定委任業務、鑑定評価書チェックリストの周知を図る。

(ウ) 講師派遣

研究指導委員会

地方公共団体や外郭団体、資格業団体等が行う各種研修会等へ、要請に応じて講師・インストラクターを派遣する。

(エ) 中古不動産流通活性化に係る調査・分析

空家等対策特別委員会

国土交通省がすすめる中古不動産流通活性化事業に関し、中古不動産の流通を促進し県土の有効な利用に資するため、関連諸団体と連携して情報提供等を行う。

(オ) 県及び市町村が行う空き家対策事業への協力

空家等対策特別委員会

県及び市町村から、空家対策協議会の委員等の推薦及び講演会等への講師派遣の依頼があった場合は、積極的に対応する。

(カ) 所有者不明土地に対する対応

空家等対策特別委員会

所有者不明土地問題に対応するため、国土交通省が中心となって設立された所有者不明土地連携協議会及び地方公共団体等に協力する。

- (キ) 大規模災害等に係る緊急時の公共的団体等への支援 **企画委員会**
地震・台風等大規模災害時において、公共的団体等の要請に対し、支援を行うための検討を行う。

IV その他

1 公益社団法人としての適切な事業運営

(1) 適正な事業執行と経理処理

総務財務委員会

- ア 公益社団法人として適正な事業運営がなされているか、定期的に業務の執行状況（予算執行状況を含む）を理事会において精査・確認する。
- イ 理事会は、原則、隔月開催とし、適正な業務執行の決定をする。
- ウ 定時総会は、定款の定めるところにより5月に開催する。
- エ 公益社団法人として、公益目的事業を安定的かつ継続的に実施できるよう検討する。
- オ 経理処理について、法律等に基づく適正な処理がなされているか、定期的に精査・確認を経理責任者に依頼する。
- カ 愛知県に対する定期提出書類を適正に作成するとともに、諸帳簿の適正な整備を図る。
- キ 南海トラフ地震等の発生に備え、事務局の防災体制の確立及び意識の向上に努める。

(2) 情報セキュリティに対する意識の向上

情報安全活用委員会・総務財務委員会

- ア 会員及び事務局職員の個人情報に対する意識を一層高め、適正かつ効果的な活用を図るため、ISMS（情報セキュリティマネジメントシステム）の適正な運用を図る。
- イ 事務局職員の資質向上のため、情報セキュリティに関する研修を、適宜実施する。

(3) 会員の倫理保持

倫理調査委員会・懲戒委員会

- 「倫理調査及び懲戒規程」に則り、会員の倫理の保持高揚に努める。