

令和3年度事業報告

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った。

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、以下の事業を行った。

(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した。

【令和3年度実績】

事例資料 18, 137件

その他の資料は多岐、多数であり、特に件数は把握していない。

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した。

【令和3年度実績】

不動産取引価格調査に係る収集事例 17, 490件

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、作成支援をした。

【令和3年度実績】

独自事例資料 170件

(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した。

a 地価調査

地価調査委員会

愛知県の協力のもと、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した。

【令和3年度実績】

基準地数 903地点 鑑定評価員 165名

b 固定資産税標準宅地鑑定評価

公的土地評価委員会

県内市町村の協力のもと、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した。

令和4年度の固定資産税標準宅地の不動産鑑定評価価格の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った。

また、P-MAPを利用して、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た。

【令和3年度評価等実績】

時点修正

評価地点数 9,921地点 鑑定評価員数 149名

・愛知県全体会議

令和3年10月5日

参加者及び人数

愛知県及び各ブロック代表市 24名

各ブロック幹事、協会役員及びオブザーバー 13名

合計 37名

・名古屋市全体鑑定評価員会議 令和3年10月26日

参加者及び人数

名古屋市11名、ブロック幹事・区幹事及び協会役員22名

合計 33名

・ブロック会議

10回

標準宅地鑑定評価

評価地点数 5地点 鑑定評価員数 4名

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した。

【令和3年度実績】

評価地点数 1,903地点 鑑定評価員 168名

会議室提供回数 幹事会 2回 分科会 44回

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した。

【令和3年度実績】

評価地点数 1,474地点 鑑定評価員 167名

会議室提供回数 ブロック別会議 20回

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った。

(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った。

a 大規模画地価格分析

主に、令和3基準年度の固定資産税標準宅地の不動産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った。

大規模画地評価の均衡を図るため、大規模画地相互間の価格形成要因を分析し、毎年行われる時点修正で価格の均衡が失ないように監視をした。また、主要な企業毎にグループを定め、同一グループ内の大規模画地について、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、検討を行った。

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した。

c 隣接宅地管理

令和3基準年度の固定資産税標準宅地の不動産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した。

(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った。

a 建物建築費家賃地代等調査・分析

研究指導委員会

中部不動産鑑定士協会連合会(以下、「中部連合会」という。)と共同実施するアンケート

調査のため、研究指導委員会に地代等調査グループを立ち上げた。

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、名古屋都市再開発促進協議会と協力し、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した。

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、定期借地権の実態調査のための体制作り等を行った。

d 不動産D I 調査

地価調査委員会

愛知県の不動産市場の動向を把握し、適切な地価形成に資するため、不動産D I 調査を行った。

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った。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した。

【令和3年度実績】

開催日 令和3年11月10日

テーマ 「物流施設、インダストリアル不動産の鑑定評価
～マーケットの動向と今後の展望を踏まえて～」

講師 住商リアルティ・マネジメント株式会社 上場リート事業部 池田 啓太 氏

参加者 不動産鑑定士（愛知県） 117名
不動産鑑定士（他県） 305名 合計 422名

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った。

(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開催した。

なお、今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、c 不動産鑑定士業説明会、d 市民講座については、中止となった。

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した。

【令和3年度実績】

開催日 令和3年10月29日

テーマ

第一部 「令和3年地価調査結果について」

第二部 「まちづくりにおける空き家再生のあり方

～地域間連携およびコミュニティとの関係構築～」

講師

第一部 愛知県地価調査代表幹事 小森 洋志 不動産鑑定士

第二部 株式会社ナゴノダナバンク 代表取締役 市原 正人 氏

参加者 不動産鑑定士（愛知県） 112名

不動産鑑定士（他県） 111名 合計 223名

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-1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名古屋都市再開発促進協議会共催のもと会場及びオンラインで行った。

【令和3年度実績】

名古屋における不動産投資環境の現状についての報告会・講演会

開催日 令和4年3月25日

テーマ

第一部 報告『「第14回 名古屋不動産投資市場に関する調査」結果について』

第二部 講演『不動産投資市場の行方 ～グローバル資本市場と名古屋圏～』

講師

第一部 公益社団法人愛知県不動産鑑定士協会 企画委員長

名古屋都市再開発促進協議会 投資環境委員会 オブザーバー 波多野 茂 氏

第二部 株式会社日経 BP

「日経不動産マーケット情報」副編集長 本間 純 氏

参加者 一般県民 50名 不動産鑑定士（愛知県） 90名

不動産鑑定士（他県） 80名 合計 220名

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予定であったが、新型コロナウイルスの影響により中止となった。

d 市民講座

研究指導委員会

なごや環境大学における不動産をテーマとした共育講座を開設する予定であったが、新型コロナウイルスの影響により中止となった。

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、広く県民に提供する予定であったが、新型コロナウイルスの影響により縮小した。

(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った。

なお、今年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、c「土地月間」無料相談会、f 自由業団体主催「生活お困りごと相談会」については、中止となった。

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した。

【令和3年度実績】

相談者数 32名

b 「不動産鑑定評価の日」無料相談会

企画委員会

不動産鑑定評価の日(4月1日)前後に、県内13ヶ所で開催した。

【令和3年度実績】

相談者数 95名

c 「土地月間」無料相談会

地価調査委員会・企画委員会

土地月間(10月)に県内13ヶ所で開催する予定であったが、新型コロナウイルスの影響により中止となった。なお、不動産鑑定講演会場における無料相談会についても、新型コロナウイルスの影響により中止となった。

d 電子メールによる無料相談 **企画委員会**

電子メールによる相談を、通年実施した。

【令和3年度実績】 相談者数 17名

e 豊橋商工会議所主催「専門相談」 **企画委員会**

毎月一回開催される豊橋商工会議所主催の「専門相談」に相談員を派遣した。

【令和3年度実績】 相談者数 3名

f 自由業団体主催「生活お困りごと相談会」 **広報委員会**

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」に参加し、県民からの多様な相談に応じる予定であったが、新型コロナウイルスの影響により中止となった。

(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した。

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した。

また、公益に資する調査・研究の資料提供のあり方を検討した。

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

- ・市区町村概況調書集

地価調査委員会

- ・不動産市況 DI 調査

地価調査委員会

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った。

(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った。

(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した。

また、事例のログ取得と鑑定評価書等への添付を推進した。

(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が、今年度は、実施しなかった。

(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」の適正な運用を行った。

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った。

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・提案し実施した。

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・情報安全活用委員会

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った。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した。

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った。

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)、ゴルフ大会及びボウリング大会の実施・支援を行う予定であったが、新型コロナウイルスの影響により、これらの行事は中止となった。

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発行した。

(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予定していたが、新型コロナウイルスの影響により、これらの行事は中止となった。

(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、その発展に寄与した。

(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、その発展に寄与した。

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した。

・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、その発展に寄与した。

また、中部連合会からの事務受託を引き続き行った。

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、鑑定評価書の審査、報酬の支払い事務等を行った。

(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に努めた。

(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した。

(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、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った。

(オ) 県及び市町村が行う空家対策事業への協力

空家等対策特別委員会

県及び市町村からの空家対策協議会の委員等の推薦、講演会への講師派遣及び空家相談会への相談員派遣の依頼に応じて、積極的に対応した。

(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した。

(キ) 大規模災害等に係る緊急時の公共的団体等への支援

研究指導委員会

「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、運営機関からの要請に応じて登録支援専門家を推薦した。

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・確認した。

イ 理事会は、8回開催した。なお、理事会の審議効率を図るため、極力、資料の事前配布に努め、また、各議案の時間配分を行うなどして効率的運営に努めた。

第1回理事会 令和3年4月20日

開催場所 協会会議室（WEB会議併用）

決議事項 「令和2年度事業報告及び決算承認」、「新役員候補者の推薦」、「委員会委員の選任」、「入会承認」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席15名、監事出席2名

第1回臨時理事会 令和3年5月25日

開催場所 アイリス愛知

決議事項 「代表理事及び業務執行理事並びに会長、副会長及び専務理事の選定」、「委員会委員長の選定」

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席15名、監事出席2名

第2回理事会 令和3年6月9日

開催場所 協会会議室（WEB会議併用）

決議事項 「相談役の選任」、「役員等賠償責任保険契約」、「委員会委員の選任」、「入会承認」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席15名、監事出席2名

第3回理事会 令和3年8月24日

開催場所 協会会議室（WEB会議併用）

決議事項 「業者会員入会申込書の様式改正」、「委員会委員の選任」、「入会承認」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席14名、監事出席2名

第4回理事会 令和3年10月12日

開催場所 協会会議室（WEB会議併用）

決議事項 「名古屋不動産投資市場に関する調査事業に係る基本合意書」、「地価調査収支試算表」、「固定資産税評価業務、幹事等謝金支給基準」、「謝金等の支払いに関する規程の改正」、「委員会委員の選任」、「入会承認」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席15名、監事出席1名

第5回理事会 令和3年12月7日

開催場所 昭和ビル9階ホール（WEB会議併用）

決議事項 「愛知県弁護士会紛争解決センター専門家あっせん・仲裁人候補者推薦依頼」、「事務局職員就業規則の改正」、「電子取引データの訂正及び削除の防止に関する事務処理規程の制定」、「委員会委員の選任」、「入会承認」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席15名、監事出席2名

第6回理事会 令和4年2月16日

開催場所 協会会議室（WEB会議併用）

決議事項 「令和4年度事業計画及び予算」、「名古屋市固定資産評価審査委員会委員の推薦」、「事務局職員給与規程の改正」、「委員会委員の選任」、「入会承認」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席15名、監事出席2名

第7回理事会 令和4年3月9日

開催場所 協会会議室（WEB会議併用）

決議事項 「令和4年度事業計画及び予算」、「取引事例閲覧事業」に係る業務委託契約書」、「役員選考委員会委員の承認」、「相談役5名の再任」、「口座振替サービス契約の変更及び会費規程運用細則の改正」、「事務局職員就業規則の改正」、「委員会委員の選任」、「入会承認」、「事務局長の再雇用」、「名古屋市土地利用審査会委員の推薦」、「貸貸事例の公開休止」

報告事項 職務執行報告等

出席等 決議に必要な出席理事の数 8名、出席14名、監事出席2名

ウ 定時総会は、定款の定めるところにより、5月に開催した。

第44回定時総会 令和3年5月25日

開催場所 アイリス愛知

決議事項 「令和2年度貸借対照表、正味財産増減計算書及び財産目録の承認」、「理事12名選任」、「監事1名選任」

報告事項 「令和2年度事業報告」、「令和3年度事業計画」、「令和3年度予算」

出席等 決議に必要な出席社員の数120名、出席社員数161名（委任状及び書面表決書を含む）

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した。

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した。

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った。

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た。

(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情報セキュリティ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）の適正な運用に努めた。

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した。

(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た。