

令和5年度事業計画

令和5年度は、公益社団法人として社会公益のための事業活動を積極的に展開し、県民に対する情報提供や不動産の鑑定評価に関する知識の普及等の諸々の事業を円滑に行うほか、不動産鑑定制度の発展と不動産鑑定士の社会的・経済的地位の向上を図るための事業を推進する。

また、定款諸規則等に則して適正に事務を進めるとともに、公益社団法人にふさわしい事業推進環境の整備を図る。

公1(公益事業)「地価に関する調査・研究・活用事業」

<1>趣旨(目的)

県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献することなどを目的に、当協会の会員である不動産鑑定士(以下「会員鑑定士」という。)の専門知識や経験を活かし、不動産鑑定評価業務に関連する調査、研究、活用事業を行う。

[1]調査

不動産の適正価格の形成に資するため、公的な土地の鑑定評価業務等を受託実施、又は、公的土地評価業務等に従事する会員鑑定士への様々な支援を行う「鑑定評価」、及び不動産市場の動向を把握すること等を目的とした「調査・分析」を行う。

(1) 鑑定評価

国又は地方公共団体が実施し、会員鑑定士が行う不動産鑑定評価業務において、円滑かつ適切な業務の推進を図るため、会員鑑定士と国・地方公共団体の間及び会員鑑定士との連絡調整、会議会場の確保、資料の作成、調査結果の取りまとめ、協議会等への会員鑑定士の派遣、紛争処理等を行う。

ア 静岡県地価調査・・・<地価調査委員会>

静岡県から地価調査を受託し、県が指名する鑑定評価員の連絡調整、分科会の開催会場の確保、資料の準備、県内全体のバランス検討、中部ブロック会議への出席、調査結果の取りまとめ、報道機関への対応、鑑定評価員に対する報酬の支払い等を行う。

○実施時期：毎年4月から9月頃まで

○結果周知：当協会HPから調査結果が公表された県のHPにリンクを貼り、県民の情報取得の利便を図る。

イ 地価公示・・・<地価調査委員会>

国から地価公示の鑑定評価員の委嘱を受けた会員鑑定士を支援するため、鑑定評価員の連絡調整、会議会場の確保、資料の準備、調査結果の取りまとめ、報道機関への対応等を行う。

また、国が実施する不動産取引価格情報提供制度への支援として、年間を通じて地価公示委嘱鑑定評価員を取引事例の調査員として現地調査等へと派遣し、得られた情報の取りまとめ、情報の入力、及び調査員に対する助成金の支払い等を行う。

○実施期間：毎年7月から3月頃まで

○結果周知:当協会HPから調査結果が公表された県・国のHPにリンクを貼り、
県民の情報取得の利便を図る。

ウ 固定資産税評価・・・<公的土地評価委員会又は総務財務委員会>

市町が委託する固定資産税評価業務を受託し、鑑定評価及びこれに関連する時点修正業務を行う会員鑑定士の選定、連絡調整、鑑定評価結果の取りまとめ等を行う。また、県内の均衡を図ることを目的に県が組織する土地評価協議会委員としての会員鑑定士の推薦、同協議会が求める情報の収集、分析、提供、取りまとめ等を行う。

エ 相続税評価・・・<公的土地評価委員会>

相続税評価業務につき、国税局より選任された会員鑑定士を支援するため、会員鑑定士の連絡調整、会議会場の確保、資料の準備、鑑定評価結果の取りまとめ等を行う。

オ その他鑑定評価に関する支援・・・<公的土地評価委員会又は綱紀・懲戒委員会>

上記事業の他、国や地方公共団体等の公的団体からの要請により実施する不動産鑑定評価や、鑑定評価に関する紛争処理等を行う。

(2) 地価動向調査・分析

不動産市場の動向を把握することや、不動産鑑定評価の精度向上を図ること等を目的に、最新の不動産取引、過去の統計、将来予測等、様々な観点・角度から、調査・分析を行い、その結果を広く周知する。

ア 土地取引規制基礎調査・・・<資料データ委員会>

県、政令市（静岡市及び浜松市）が委託する土地取引規制基礎調査を受託し、担当する会員鑑定士の指名、連絡調整、資料収集、調査結果の取りまとめ等を行う。

イ 土地取引価格動向調査分析・・・<資料データ委員会>

土地取引規制基礎調査のデータを基に、地価調査・地価公示の結果等も踏まえて、県内の市町ごとの年間土地取引件数や、地区別住宅地・商業地のヒストグラム、3市（静岡市・浜松市・三島市）の相当価格に対する契約価格の開差率等の調査分析を行い、当協会HPに掲載する等により広く一般に公表する。

ウ 不動産市況DI調査・・・<企画委員会>

毎年2回、春と秋（基準日：4月1日、10月1日）に、公益社団法人静岡県宅地建物取引業協会と共同で、不動産市況についてのアンケート調査を行い、当協会HPに掲載するほか、マスコミへの情報提供等を通じ広く一般に公表する。

○令和5年度計画

・回収件数・率の見込み：600社60%程度

・結果公表：令和5年6月及び12月

※DI（ディフュージョン・インデックス）：現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計・加工する指数で、経済指標等において、広く活用されている指標

[2] 研究

社会経済情勢の変化に起因する不動産に関する新たな課題の発生、大規模災害が発生した場合に想定される個々の会員鑑定士では対応困難な課題の発生等、緊急時・不測の事態に備え、組織的な対応体制を整えるため、先進地の情報収集や研究を行う。必要に応じて、新規事業化についての検討も行う。

また、広域的な専門能力結集の必要性から、他業界の専門家との交流や情報交換を行う。

ア 中古住宅活性化等不動産流通に関する研究・・・<業務推進委員会>

日本不動産鑑定士協会連合会や国の動きに連動し中古住宅評価の技術や所有者不明土地の利用の円滑化等について研究する。

イ 災害時対策等の研究・・・<災害対策委員会>

「自然災害及び新型コロナウイルス感染症に伴う債務整理に関するガイドライン」に伴う登録支援専門家としての不動産評価及び災害対策士業連絡会等との情報交換等を通じ研究を深める。

ウ 農地等鑑定評価技術の研究・・・＜研究指導委員会＞

日本不動産鑑定士協会連合会が示す「農地の鑑定評価に関する実務指針」を受けて、士協会としてのより具体的な農地の鑑定評価手法等を研究する。

[3]活用

社会生活、経済活動に資するため、また不動産取引の安全性向上等のため、上記の事業により得られた地価動向等の調査結果や情報を発信するとともに、会員鑑定士の専門知識や経験を活用した講演事業、相談事業を行う。

(1) 情報提供

不動産取引価格情報提供制度により作成された静岡県内の取引事例閲覧に関する事務業務を行う。

ア 不動産取引価格情報等の閲覧・・・＜資料データ委員会＞

日本不動産鑑定士協会連合会からの委託を受け、国が管理する不動産取引価格情報提供制度に協力する会員鑑定士の支援を行うとともに、当該制度により作成された静岡県内の事例について閲覧等受付業務を行う。また、会員鑑定士により取得された協会独自の事例について、管理と情報提供を行う。

(2) 相談会

一般県民からの不動産に関する様々な相談に対応するため、会員鑑定士の不動産に関する専門知識を活用した無料相談会を独自に開催するとともに、会員鑑定士を異業種団体が主催する無料相談会に派遣する。

ア 春秋定期無料相談会・・・＜企画委員会＞

時期：令和5年4月5日(水)、10月6日(金)に実施する。

会場：沼津市、富士市、静岡市、浜松市

イ 定例無料相談会・・・＜企画委員会＞

事前申込制(電話、ファックス、メール)

時期：4月、10月及び1月を除く月の10日に実施する。

会場：静岡県不動産鑑定士会館会議室

ウ 異業種団体が主催する無料相談会・・・＜業務推進委員会＞

当協会が加盟する異業種団体(静岡県士業種連絡交流会)が主催する無料相談会(県内3会場で開催予定)に、会員鑑定士を派遣する。

エ 災害対策士業連絡会が主催する無料相談会・・・＜災害対策委員会＞

災害発生時に当協会が加盟する災害対策士業連絡会の無料相談会に会員鑑定士を派遣する。なお、令和5年3月現在、開始当初から段階的に規模が縮小されつつも台風15号災害による相談会が静岡市役所清水庁舎4階にて開催されている。

(3) 普及啓発

不動産に関する様々な問題の提起や、調査・研究事業の成果等を広く一般に情報発信することを目的とした事業を行う。

ア 県民公開講座・・・＜研究指導委員会＞

不動産に関する様々な課題や不動産価格に影響を与える社会的・経済的要因等の中から、毎年、一般県民の関心が高く、タイムリーなテーマを1つ選び、一般県民を対象とした公開講座を開催する。テーマに沿った外部講師を招く等し、不動産鑑定評価制度の普及啓発にも努める。

○令和5年度計画

- ・開催日・会場：令和5年8月上旬頃・静岡市内
- ・対象者：一般県民、関係団体、会員鑑定士等
- ・テーマ：未定
- ・講師：会員鑑定士の他、外部の専門家に依頼する予定
- ・広報：広く参加者を募集するため行政機関、報道機関、商工団体、金融機関等に情報提供するとともに、県等への後援依頼、当協会HPへの掲載を行う。

収1(収益事業)「協会の健全な運営のために行う収益事業」

<1> 趣旨(目的)

協会が行う公益目的事業が健全に運営されるよう、静岡県不動産鑑定協同組合をはじめとする不動産鑑定評価業務を行う他の団体等からの事務受託、不動産鑑定評価に関する各種資料の販売等を行う。

[1] 事務受託・・・<総務財務委員会>

不動産鑑定評価業務を行う他の団体等から事務の委託を受ける。

ア 静岡県不動産鑑定協同組合からの総務・経理等事務受託

不動産鑑定業者で組織する静岡県不動産鑑定協同組合から総務・経理等に関する業務を受託し、組合理事会等の会議の開催、契約締結、支払い等の事務を行う。

- ・令和5年度契約予定額7,040千円

[2] 資料販売・・・<資料データ委員会>

地価調査をはじめとする公的土地評価や協会が実施した各種調査により収集した情報等を資料として取りまとめ、閲覧、販売する。

ア 市町概況調書

県内35市町について、会員鑑定士が作成した地価形成要因の各種報告を基に概況調書を作成し、閲覧・販売する。

イ 独自作成事例の閲覧・販売

会員鑑定士が調査・作成した賃貸事例を閲覧・販売する。

他1(その他事業)「会員の研鑽及び交流を図る事業」

(1) 会員向け研修・・・<研究指導委員会>

不動産鑑定評価に関する技術向上及び倫理高揚等を図るため、日本不動産鑑定士協会連合会は会員に対し15単位の研修の受講を義務化しており、当協会は令和5年度において次の研修を実施する。

ア 春季研修会

- ・日時 令和5年4月14日(金)14:00~16:45
- ・開催方法 Web研修
- ・講義1「東海地方(名古屋・静岡)のオフィス市況について」

講師 三鬼商事株式会社 名古屋支店 支店長 小池正親 氏

- ・講義2「ホテルマーケットの現状と評価について」

講師 一般財団法人 日本不動産研究所 レジャーチーム室長 藤井悠司 氏

イ その他研修会

指定研修の対象となる研修会を2回程度予定する。

(2) 会報「かんてい静岡」の発行・・・<総務財務委員会>

会員相互の情報共有等を図るため、令和5年度は第65号及び第66号を発行する。

法人運営(法人会計)

- 1 会務の処理・・・<総務財務委員会>
総会の運営、収支予算書、決算書の作成、会計上の帳簿・証憑書類の整理保管、会計監査への立会い、主務官庁への報告、弔事関連事務処理などに適切に対応する。
- 2 公益法人制度への対応・・・<総務財務委員会>
関係機関が開催する制度説明会への参加や他県士協会との情報交換などにより、公益社団法人会計基準に準拠する会計処理や、行政庁との連携を図り、適時適切な事務処理を行う。
 - ・令和5年6月 令和4年度事業報告等に係る関係書類の提出
 - ・令和6年3月 令和6年度事業計画書、収支予算書の提出
- 3 会議等の開催・・・<総務財務委員会>
 - (1) 総会・理事会等
 - ア 会計監査 令和5年4月19日(水)、不動産鑑定士会館会議室で実施する。
 - イ 総会 令和5年5月22日(月)、ホテルグランヒルズ静岡で開催する。
 - ウ 理事会
令和5年4月、6月、8月、10月、令和6年1月、2月、3月に開催する。
 - (2) その他の会議
 - ア 正副会長・総財委員長と事務局のミーティング
対処すべき課題等が生じた際に鑑定士会館会議室において意見交換等を行う。