

平成30年度事業報告（案）

平成25年に公益社団法人へ移行し、6年目を迎えた当協会ですが、年号が平成から令和になり、これが平成最後の事業報告となることになりました。

数多くの先達や日本不動産鑑定士協会連合会の不断の活動の成果もあって、不動産鑑定士の知名度も年々上がってきていますが、それと同時に我々不動産鑑定士に対する社会からの期待、要請も年々大きく、また厳しいものとなってきたことも事実です。地価公示等の公的評価の実施、無料相談会の開催等を通じてこれらに応え、また公益社団法人としての存在意義を示してきたところでございます。

さらに、既存住宅の流通活性化、空家、所有者不明土地の増加等の新たな問題の解決はもはや国策というべき段階にきています。これらの案件に対処するにはもはや各資格者単独では不可能であり、社会的にも広範囲な連携が求められているところです。こうした状況に対応するためには、周辺他士業・他業種との関係強化・協働・連携等を進めることが重要となってきましたが、平成30年度も京都自由業団体懇話会、五士会合同研修会への積極的に参加しました。

また、平成30年には京都府知事に西脇隆俊氏が就任されましたが、ご存知のとおり西脇知事は我々の監督官庁である国土交通省のご出身です。地価調査、用地買収に伴う鑑定評価等、何かと関係の深い京都府の長に面会をお願いしたいと考えていたところ、同じ国交省ご出身の本会連合会長谷川専務理事が西脇知事と国交省時代に昵懇であったとのことで、長谷川専務にご同席をお願いし、協会執行部と知事との面会が実現し、地価調査制度の更なる充実、地点数の回復を要望しました。

府県単位の協会では活動できる会員数も限られ、日々の活動も制約されるため本会連合会はいうに及ばず、近畿不動産鑑定士連合会との連携・協働が不可欠となっていますが、平成30年度は近畿不動産鑑定士連合会が主催した国土交通省土地・建設産業局地価調査課や近畿地方整備局建政部等の幹部との意見交換会に参加しました。ガイドラインの遵守、モニタリング制度の概要と不動産鑑定士に対して行った行政指導、宅建業者による鑑定評価の類似行為の問題等を広範囲に亘って意見交換しました。

最後に、実現することが出来なかったものの将来は必ず実現して欲しい課題として大学への寄附講座があります。学生の頃から不動産、不動産鑑定士の業務に対する知識を学び、社会に出てからこれらの知識を活かしてもらおうというのが狙いで、兵庫、大阪の各士会ではすでに取り組みられています。大学が多い京都でも開講が各方面から期待され

ていますが、若い会員を中心に近い将来必ず実現していただきたいと思っていますので引き続きのご協力をお願い申し上げる次第です。

今後も不動産資格の最高峰である不動産鑑定士に対する社会の期待はますます大きくなってきています。会員各位の協会委員会活動への積極的な参加を改めてお願いする次第でございます。

最後になりましたが、会員各位のご理解とご支援、ご協力のもと、2期4年の会長職を全うすることが出来ました。ありがとうございました。

対外活動(委員会活動を中心として)

対内的には日本不動産鑑定士協会連合会や近畿不動産鑑定士協会連合会への委員の派遣を通じての協調、協働を中心として、対外的には京都自由業団体懇話会、五士会合同研修会等への積極的な参加、弁護士会、宅地建物取引業協会との意見交換会の実施等を通じて広く活動しました。

また、広く公共団体等への対外活動として、京都市様から差押不動産に関する評価業務の相談、亀岡市様から市が発注する不動産鑑定業務に関して当協会との協定の相談がそれぞれあり、これらに対して公益社団法人として適切に対応しました。

会員満足度の充実

当協会は第一義的には会員のための組織であることは言うまでもありません。そのため研修会の実施、業務に必要な情報の迅速かつ正確な提供等、日常業務のサポート体制の充実により会員満足度を高めていかなければなりません。

30年度も研修単位について、会員が取得しやすいようサポートに尽力しました。

詳しい内容は事業毎、委員会毎に各委員長からご報告して頂きますが、各委員会の委員長、委員の皆様には上記の意向をご理解の上、精力的に活動して頂きました。ここに改めて御礼申し上げます。

I 公益目的事業

1 不動産鑑定評価に関する普及啓発

不動産及び不動産の鑑定評価に関する社会一般の理解と信頼を高めるため、以下の事業を行いました。

(1) 講演会の開催

一般府民を対象として下記講演会を開催いたしました。

開催日時	平成30年10月5日(金) 13時45分～15時45分
開催場所	メルパルク京都(下京区東洞院七条下る)
テーマ	夢を追いかけて 一諦めなければ夢は叶う
講師	北京オリンピック銅メダリスト 朝原 宣治 氏
基調報告	最近の地価動向
講師	国土交通省地価公示鑑定評価員 京都府代表幹事 村山 健一
参加者	会員17名 会員外128名

(2) 府民及び公共団体等への無料相談会の開催

不動産価格及び不動産に係る権利(借地権・借家問題)の価格、不動産の賃料(地代・家賃)をはじめ不動産に関する諸問題に関し、府民を対象とする以下の相談会を開催いたしました。

・定期無料相談会の開設

開催日時	毎月第1、第3水曜日午後1時30分(H30.4~H31.3)
開催場所	当協会会議室 京都市中京区三条通烏丸東入る梅忠町22番地2中井ビル3階
実施回数	18回
相談員数	18名 相談員は不動産鑑定士の資格を有する当協会会員
相談者	50名
相談件数	42件
広報	当協会ホームページ、京都新聞「まちかど」コーナー

・「不動産鑑定評価の日」無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成30年 4月 3日(火)	文化パーク城陽	3名	13名
平成30年 4月 5日(木)	京都市消費生活総合センター	9名	28名

・「土地月間」無料相談会の開設

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成30年10月 1日(月)	京都市消費生活総合センター	9名	20名
平成30年10月 1日(月)	舞鶴市西駅交流センター	1名	1名
平成30年10月 1日(月)	山城広域振興局宇治総合庁舎	2名	2名

・「市民のための不動産なんでも無料相談」への相談員派遣

(京都市と京都自由業団体懇話会5団体共催)

開催日時	開催場所	相談員数	相談者数
平成30年11月28日(水)	京都市消費生活総合センター	2名	7名

(3)「不動産鑑定きょうと」の発行及び会員ほか公共団体等への配布及びホームページへの掲載。

不動産鑑定評価制度の普及並びに本会の活動内容を周知の為、次の通り、会報を発刊、配布及びホームページに掲載いたしました。

会報誌	不動産鑑定きょうと第36号
発刊日	平成30年5月
作成部数	350部
配布先	市町村、税務署、京都自由業団体懇話会等
ホームページ	http://www.kantei-kyoto.or.jp

(4)地価地図の発行および一般向けの販売、地価公示(近畿版)、地価調査(近畿版)価格一覧を発行。

下記の通り、地価地図の作製、実費相当の有償販売及び配布をいたしました。

・平成30年版京都市地価地図

発行部数	450部
主な配布先	京都府、京都市、区役所他
配布数	189部
販売先	会員167部 会員外9部

・平成30年地価公示（近畿版）、平成30年地価調査（近畿版）

	平成30年地価公示（近畿版）	平成30年地価調査（近畿版）
販売冊数	190冊	106冊
販売件数	15件	9件
主な配布先	市町村、税務署、裁判所、区役所等	京都市、京都自由業団体懇話会等
配布数	175冊	117冊

2 不動産鑑定評価等に関する調査研究

(1) 会員の実務能力・資質の向上のため、京都の地域性に即した鑑定評価のテーマ、及び社会的に重要性の高い鑑定評価のテーマを中心に、主として調査研究委員会の活動の中で行いました。具体的記載は、調査研究委員会報告をご参照ください。

3 適正な地価の形成に資するための、国・地方公共団体等が行う地価等の調査に対する取り組み及び支援

(1) 京都府による地価調査に対する取り組み

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が契約主体となり、会員不動産鑑定士が個々の地価調査基準地の鑑定評価業務を行う過程で、4分科会を組織して分科会による共同作業を行い、同時に分科会幹事会を組織して幹事会による分科会間の広域的かつ継続的な価格形成要因の分析・検討を行うことで、均衡のとれた成果を確保するよう努めました。

契約期間	平成30年4月1日～平成30年9月19日
地点数	400地点
評価員数	59名

・平成30年地価調査 幹事会

	月日	幹事、副幹事	鑑定官、近畿整備局 京都府、京都市
第一回	5月14日	8名	3名
第二回	6月7日	8名	5名
第三回	6月19日	8名	5名

・平成30年地価調査 分科会開催日程

	第1分科会	第2分科会	第3分科会	第4分科会
説明会	4月4日	4月4日	4月4日	4月4日
出席人数	12名	18名	14名	15名
第二回	5月7日	4月26日	5月8日	5月8日
出席人数	12名	18名	14名	15名
第三回	5月31日	6月1日	5月31日	5月31日
出席人数	12名	18名	14名	15名
メモ分科会	6月15日	6月14日	6月14日	6月15日
出席人数	12名	18名	14名	15名
提出分科会	7月12日	7月12日	7月10日	7月11日
出席人数	12名	18名	14名	15名

(2) 国税局の相続税路線価標準地評価への支援

会員不動産鑑定士が契約主体となり、相続税路線価標準地の鑑定評価業務を行う過程で、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が全体説明会及び管轄税務署ごとに選任された主幹不動産鑑定士、副主幹不動産鑑定士等による価格検討会を組織して、管轄税務署間の広域的かつ継続的な価格形成要因の分析・検討を行うことで、均衡のとれた成果を確保するよう努めました。

地点数	評価員数	会議の開催	出席者
933地点	64名	平成30年11月2日 全体説明会	評価員 64名 税務署 11名

		平成30年12月4日 価格検討会	評価員 64名 税務署 9名
		平成31年1月15日 価格検討会	評価員 11名 税務署 9名

(3) 国土交通省の地価公示への支援

会員不動産鑑定士が契約主体となり、地価公示標準地の鑑定評価業務を行う過程で、京都府による地価調査との均衡等を図るに当たって、4分科会組織及び分科会幹事会組織の共通性をもとに、均衡のとれた成果の確保を支援しました。

平成31年地価公示 幹事会

	月日	幹事	地価公示室長、鑑定官、近畿整備局 京都府、京都市
第一回	11月20日	4名	5名
第二回	12月17日	4名	7名

平成31年地価公示 分科会開催日程

	第1分科会	第2分科会	第3分科会	第4分科会
第一回	8月9日	8月8日	8月9日	8月1日
出席人数	17名	17名	17名	12名
第二回	9月13日	9月12日	9月6日	9月12日
出席人数	17名	17名	17名	12名
第三回	10月30日	10月25日	10月25日	10月18日
出席人数	17名	17名	17名	12名
第四回	11月29日	11月27日	11月27日	11月27日
出席人数	17名	17名	16名	12名
第五回	1月10日	1月9日	1月10日	1月10日
出席人数	17名	17名	16名	12名

4 不動産鑑定士としてのスキルアップのため、会員、会員外不動産鑑定士等に対する研修会の充実

(1) 調査研究委員会、資料委員会、法務鑑定委員会を中心に研修会を開催しました。
具体的記載は調査研究委員会、資料委員会報告、法務鑑定委員会をご参照ください。

(2) 他都市と異なる京都の特性を意識したテーマ、時代の先端的なテーマについて焦点を当てることを目指す。

具体的記載は調査研究委員会、業務推進委員会報告をご参照ください。

II 収益事業等

1 不動産の鑑定評価等に関する情報の収集・管理・提供

(1) 取引事例等のデータ化に寄与し、独自事例等を適切に収集管理して、当会会員及び他士協会員へ情報提供することで不動産取引価格情報提供制度等の確実な運営を担保するよう努めました。

(2) 国土交通省並びに公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と共同で取引事例等の収集・事例データ化を行うことで、国の「不動産取引価格情報」開示制度へ寄与するよう努めました。

(3) 蔵書資料等を適切に保管し、必要に応じて閲覧に供しました。

以上、具体的記載は資料委員会報告をご参照ください。

2 関連諸団体並びに会員相互間との交流事業

(1) 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会、近畿不動産鑑定士協会連合会と協調して鑑定業界の発展等に努めるべく、両会における各種会議及び委員会活動等に会員を派遣し、その結果を理事会にて報告検討等するとともに、必要に応じて会員への情報周知や指導等を行いました。

・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

委員会名	委員
理事会	森田 信彦
企画委員会	森田 信彦
業務委員会	綿越 浩
公的土地評価委員会	村山 健一
国際委員会・国際業務開発小委員会	綿越 浩

・近畿不動産鑑定士協会連合会

委員会名	委員
役員会（副会長・府県士協会会長）	森田 信彦

役員会（幹事）	新見 憲一郎
総務財務委員会	藤原 陽
公的土地評価委員会（委員長）	村山 健一
調査研究委員会	津田 浩伸
渉外広報委員会	宇野 行将
親睦委員会	池田 祥司
危機管理対応委員会	西井 雅志
業務適正化委員会（委員長） 同	新見 憲一郎 左近 宏崇
住宅ファイル制度推進特別委員会	吉岡 和潔
空家対策検討特別委員会	綿越 浩

（２）京都自由業団体懇話会※、その他各種関連団体あるいは研修会等に参画、連携、親睦するなどして、専門職業家団体として社会的責務を果たすよう努めました。

内容はP4(2)「市民のための不動産なんでも無料相談会」、P21 - 3(9)①秋季定例の全体会合「京都自由業団体懇話会」、②「合同研修会」に記載のとおりです。

※京都自由業団体懇話会（11団体）

京都公証人会、京都司法書士会、京都土地家屋調査士会、京都府行政書士会、京都府社会保険労務士会、京都弁護士会、近畿税理士会京都府支部連合会、一般社団法人京都府建築士事務所協会、日本公認会計士協会京滋会、日本弁理士会関西会内京都地区会、公益社団法人京都府不動産鑑定士協会（五十音順）

・その他関連団体

京都マンション管理評価機構 同	辻本 尚子 津田 浩伸
京町家等継承ネット	綿越 浩
（一社）近畿不動産活性化協議会 同	森田 信彦 吉岡 和潔

（３）各種行事を通じて、会員相互間並びに関連諸団体との親睦を図り、懇親を深めました。具体的記載は親睦委員会報告をご参照ください。

3 適正業務の推進事業

(1) 今般、当業界においては業務適正化が大きな課題となっており、平成31年4月3日付け国土鑑第3号「不動産鑑定評価等の適正な実施について」(国土交通省土地・建設産業局地価調査課長)によれば、平成30年度に国土交通省が実施した38業者への立入検査の結果、17業者に所属する19名の不動産鑑定士に対し行政指導が行われたという状況です。

なお、そのように業務の不当性が指摘される背景には、平成26年における不動産鑑定評価基準及び価格等調査ガイドラインの改正が大きく関連しているとも思われ、厳しく設定された鑑定評価制度の中においては、不動産鑑定士のみならず、鑑定評価の利用者においても、ある程度正しい認識を持たなければ、不当と指摘される事態に陥ってしまいがちな一面があると考えられる次第です。

そのような状況に付き、業務適正化委員会では、近畿不動産鑑定士協会連合会として、指導窓口である国土交通省近畿地方整備局との意見交換会を実施し、その成果を会員へ周知すること等により、具体的かつ実践的な不当鑑定の防止に努めております。

(2) また、そのように一般には、なかなかわかりづらい鑑定評価制度にあつて、当協会には各自治体からも多く相談や要望等が寄せられており、それへの対応として、平成30年度においては以下の取り組みを形にしました。

①自治体への鑑定評価相談員派遣制度

自治体では、司法書士や土地家屋調査士の業務に付き、公共嘱託登記協会と契約し、業務発注しているところがありますが、不動産の鑑定評価業務については、不動産の鑑定評価に関する法律により、同様の業務を協会として受託できない次第です。

但し、今般では価格等調査ガイドラインにより、業務発注前における打合せ実施を必要とされる状況にあつて、自治体からはどのように対応すればよいかわからないという苦悩が聞かれており、当協会では、自治体とともに検討を行い、実績等を記載した鑑定評価相談員の自己推薦書を作成し、これを基に選考した鑑定評価相談員を自治体に派遣することをもって、業務の適正な実施運営に対応する体制を整えました。

具体的には、その第一弾として平成30年5月1日に亀岡市との協定を締結し、同制度の運用を開始しております。

(3) 総じて、業務の適正化とは、そこで業務に従事する者を守り、また、そのサービスを受ける一般市民を守るためのものです。当協会では、業務適正化の観点から、平

素より以下の今日的課題について対応しております。

- ・ 鑑定評価の類似行為に対する対応
- ・ 依頼者プレッシャーに対する対応
- ・ 不当鑑定防止に対する対応
- ・ 不適切な受発注防止に対する対応

Ⅲ 各種委員会活動

1 協会運営部門

(1) 総務委員会（委員長・西井雅志）

総務委員会では、通常総会の資料作成及び運営、理事会の運営、理事会速報の作成、事務局の管理運営及び改善、諸規定の整備・見直し、入会会員の面接、公益社団に関する監督官庁への対応等を行いました。

平成30年6月に発生しました大阪北部地震の後、当協会が住家被害認定の講習を受けた直後であったことから、本会連合会より派遣要請があり、大阪府茨木市において6月18日から7月23日まで、ボランティアとして約30名の会員による活動を行いました。

30年夏の台風以後において、京都市行財政局防災危機管理室からの要請により、住家被害認定について京都市職員と意見交換を行いました。

1 総会の開催状況

第6回通常総会	
日時	平成30年5月24日 16時20分開会 17時00分閉会
場所	京都ブライトンホテル
議決権総数	95名
定足数	47名
出席者数	89名（内委任状出席 38人）
議案	平成29年度事業報告承認の件 平成29年度会計収支決算承認の件 同監査報告
報告	平成30年度事業計画に関する件 平成30年度収支予算に関する件

2 理事会の開催状況

第63回	
日時	平成30年4月25日 10時00分開会 12時00分閉会
場所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 14名、監事 2名
審議事項	(1) 平成29年度事業報告(案)について

	<ul style="list-style-type: none"> (2) 平成29年度決算会計収支報告(案)について (3) 第6回通常総会について (4) 平成30年度委員会構成について (5) 講師等謝金規定の一部改正について (6) 6月研修例会について (7) 京都市空き家等対策協議会委員の推薦依頼について (8) 一般社団法人近畿不動産活性化協議会への入会に向けて (9) 亀岡市との協定締結及び相談員募集のスケジュール等について (10) 入会申込みについて
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び委員会報告
第64回	
日時	平成30年5月24日 13時00分開会 14時45分閉会
場所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 15名、監事 3名
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> (1) 一般社団法人近畿不動産活性化協議会への入会に向けて (2) 亀岡市鑑定評価相談員について (3) 入会申込みについて
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会連合会役員会及び委員会報告
第65回	
日時	平成30年6月13日 12時00分開会 13時40分閉会
場所	メルパルク京都
出席者	理事 14名、監事 2名
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> (1) 夏季懇親会について (2) 入会申込みについて
報告事項	近畿不動産鑑定士協会・連合会役員会及び委員会報告
第66回	
日時	平成30年7月18日 10時00分開会 12時00分閉会
場所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 15名、監事 2名
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> (1) 京町家相談員について

	(2)「京都市新景観政策の更なる進化検討委員会」の委員について
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会連合会役員会及び委員会報告
第67回	
日時	平成30年8月24日 15時00分開会 16時40分閉会
場所	京染会館
出席者	理事 14名、監事 3名
審議事項	(1) 10月研修例会について (2) 講演会について (3) 京町家相談員について (4) 入会申込みについて
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会連合会役員会及び委員会報告
第68回	
日時	平成30年9月19日 10時00分開会 12時00分閉会
場所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 15名、監事 2名
審議事項	(1) 五会合同研修会について (2) 臨時研修会について (3) 京都弁護士協同組合発刊の機関紙への広告協賛について
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会連合会役員会及び委員会報告
第69回	
日時	平成29年10月17日 13時00分開会 14時45分閉会
場所	メルパルク京都
出席者	理事 15名、監事 3名
審議事項	(1) 平成30年度中間決算について (2) 平成31年度予算について (3) 京都弁護士協同組合発刊の機関紙「協同組合の手引き」へ

	<p>の広告について</p> <p>(4) マッチング交流会について</p> <p>(5) 入会申込みについて</p> <p>報告事項 近畿不動産鑑定士協会・連合会役員会及び委員会報告</p>
第70回	
日 時	平成30年11月14日 10時00分開会 11時45分開会
場 所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 13名、監事 3名
審議事項	<p>(1) 平成31年度役員選挙日程について</p> <p>(2) 2月研修例会について</p> <p>(3) 業務補助者に係る規程の一部改正について</p> <p>(4) 役員会議について</p> <p>(5) 大阪府北部地震にかかる住家被害認定調査について</p>
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会連合会役員会及び委員会報告
第71回	
日 時	平成30年12月19日 16時00分開会 17時45分開会
場 所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 12名、監事 3名
審議事項	<p>(1) 選挙管理委員会委員について</p> <p>(2) 京都市固定資産評価審査委員会の委員候補者の推薦について</p> <p>(3) 新年懇親会について</p> <p>(4) 協会蔵書の処分について</p>
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会連合会役員会及び委員会報告
第72回	
日 時	平成31年1月25日 15時15分開会 17時15分開会
場 所	平安神宮会館
出席者	理事 15名、監事 3名
審議事項	<p>(1) 平成31年度理事会日程及び各事業行事日程について</p> <p>(2) 平成31年度亀岡市鑑定評価相談員の募集について</p> <p>(3) 京都マンション管理評価機構の今後の対応について</p>

報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会 連合会役員会及び委員会報告
第73回	
日時	平成31年2月20日 13時00分開会 14時45分閉会
場所	キャンパスプラザ京都
出席者	理事 14名、監事 2名
審議事項	(1) 住宅ファイル制度特別委員会の解散について (2) 地価地図印刷費削減と販売価格の値下げについて (3) 平成31年度事業計画(案)について (4) 平成31年度予算(案)について (5) 入会申込みについて
報告事項	近畿不動産鑑定士協会・連合会役員会及び委員会報告
第74回	
日時	平成31年3月20日 10時00分開会 12時00分閉会
場所	京都ブライトンホテル
出席者	理事 14名、監事 2名
審議事項	(1) 平成31年度予算(案)について (2) 外部監事について (3) 定款の一部改正について (4) 6月研修例会について (5) 亀岡市鑑定評価相談員について
報告事項	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会・近畿不動産鑑定士協会 連合会役員会及び委員会報告

(2) 財務委員会（委員長・藤原 陽）

主な業務実施活動等については、以下の通りです。

適正な予算の立案及び執行を行いました。

1. 平成30年度収支決算
2. 平成31年度収支予算の編成
3. 会費の徴収、運用、会計収支、帳簿の整備等
4. 委員会支出報告書の実施

平成30年度会計監査

日 時	平成31年4月15日（月） 10時より11時10分
場 所	当協会会議室
出席者	監事 毛利 隆志 氏、嶋寄 敦、木田 洋二 公認会計士 西川 吉典 氏、吉田 由佳 氏 財務委員長 藤原 陽

以上のほか、毎月末に会計書類及び現金の確認を行いました。

(3) 綱紀・懲戒委員会（委員長・百合口 賢次）

平成30年度は委員会を開催するような事案は幸いにしてありませんでした。

(4) 親睦委員会（委員長・池田 祥司）

・各種行事を下記の通り開催しました。

行事内容	開催日	場 所	参加人数
夏季納涼懇親会	平成30年 8月24日	天壇 祇園本店	会員 38名 従業員・家族34名 事務局 2名
第25回京都自由業団体懇 話会親睦ソフトボール大会	平成30年 11月17日	京都府山城 総合運動公園	会員 20名 会員外約160名
新年懇親会	平成31年 1月25日	平安神宮会館	会員 30名 外部監事 1名 事務局 2名

上記主催事業のほか、以下の通り活動しました。

- ・平成30年10月26日「近畿会ボーリング大会」参加者6名
- ・平成30年11月5日「近畿会親睦ゴルフ」参加者4名

- ・ 社会保険労務士とのソフトボール合同練習 (月2回程度、若干名)

(5) 業務適正化委員会 (委員長・左近宏崇)

業務適正化委員会では、会員の鑑定評価業務等全般について、適正な業務実施が遂行されるよう以下の事項を行いました。

- ①公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会、近畿不動産鑑定士協会連合会主催の会議に参加して意見交換を行い、適正な受発注及び業務実施が行われるよう、情報収集や検討を行いました。
- ②公共団体等から当協会に対してなされた業務内容等の相談について、窓口として対応しました (京都市に係る差押不動産の評価業務・亀岡市不動産鑑定業務に係る協定)。

2 公共業務部門

(6) 地価調査委員会 (委員長・三浦正樹)

国土交通省、京都府に協力し、地価公示、地価調査業務の円滑な遂行に努めました。内容はP7 - (3)「国土交通省の地価公示への支援」、P5 - 3 - (1)「京都府による地価調査に対する取り組み」に記載のとおりです。

(7) 公的土地評価委員会 (委員長・村山健一)

- ① 近畿不動産鑑定士協会連合会の公的土地評価委員長として出席し、連合会及び他士協会と連携し、公的事例閲覧の検討、固定資産評価に関する情報交換等、公的土地評価を円滑に実施するための方策を検討しました。

近畿不動産鑑定士協会連合会 公的土地評価委員会

第3回	<p>平成30年4月17日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税評価における「不動産鑑定士による標準宅地評価」と「市町村による評価」について、両者の間に発生している可能性のある差異を是正する意見書雛形の検討 ・地価公示等の公的評価における収益還元法の想定建物についての検討 (鑑定評価書全面公開への対応として) ・公的評価事例閲覧改定 (案) についてのアンケート実施の確認
第4回	<p>平成30年6月25日</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本会連合会公的土地評価委員会からの事例収集のお願いについて、評価均衡化会議等の重要性を確認するため、近畿で起こった訴訟案件

	等の情報提供を求めることになったことの報告、意見交換等が行われた。
第5回	平成30年9月5日 <ul style="list-style-type: none"> ・H33年度評価替えにおける受任者選定について ・固定資産税評価における「不動産鑑定士による標準宅地評価」と「市町村による評価」について格差率意見書の推奨はしないが、勉強会等は必要との結論に至った。

② 相続税路線価標準地評価において全体説明会及び価格検討会を開催し、その円滑な運営と各税務署の管轄区域を超えた広域的な価格バランスの確保に努めました。

内容は、P6 - (2)「国税局の相続税路線価標準地評価への支援」に記載のとおりです。

③ 固定資産税の評価において活用する平成31年度の時点修正に関する業務

契約数	京都府の20市町村
地点数	3,563地点
評価員数	55名

「固定資産税（土地）に係る平成31年度の時点修正に関する業務委託」（京都市）に関する会議の開催

会議の開催		出席者
平成30年 8月 6日	第1ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 13名
平成30年 8月 6日	第2ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 13名
平成30年 8月 7日	第3ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 11名
平成30年 8月 7日	第4ブロック価格検討会 当協会会議室	評価員 15名
平成30年 8月 7日	幹事会議 当協会会議室	幹事・副幹事9名

平成30年10月31日 幹事会議	当協会会議室	幹事・副幹事9名
平成30年11月22日 鑑定評価書点検	当協会会議室	幹事・副幹事9名

④ 地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価等の相互連携と秩序維持を図るため、それらの分科会幹事会、統括評価員、主任評価員並びに資料委員会、地価調査委員会等と連携して、業務のあり方に対する検討、情報の管理、業務日程の調整等を行いました。

(8) 資料委員会（委員長・宇野行将）

① 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に属する不動産取引価格情報提供制度に基づき連合会が閲覧用に加工した取引価格事例データを不動産鑑定士を対象にインターネットにより情報を提供しました。

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	42	40	41	40	34	28	31	42	34	27	38	39

② 京都市協会独自の事例資料及び各種資料の収集・管理を行い会員、会員外不動産鑑定士へ閲覧、提供を行いました。

月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
閲覧者数	19	12	11	12	16	12	14	13	16	20	11	17

③ 京都市とその周辺の地価地図の作製および一般向けの販売、地価公示（近畿版）・地価調査（近畿版）価格一覧の発行と実費相当の販売及び配布をいたしました。

内容は、P6 - (4)「地価地図の発行および一般向けの販売、地価公示（近畿版）、地価調査（近畿版）価格一覧を発行」に記載のとおりです。

④ 専門職業家としてのスキルアップのため会員・会員外不動産鑑定士への定例研修会を開催しました。

日 時	平成30年10月17日（水）15時00分～17時00分
場 所	メルパルク京都
テ ー マ	民法改正について（相続法等の解説）
講 師	京都産業大学大学院法務研究科 研究科長・教授 草鹿 晋一 氏
参 加 者	会員51名 会員外15名

⑤有限会社オプスと提携して地価公示等評価書作成支援ソフトの価格検討地図表示機能が無償で使用できるようにしました。

3 対外活動部門

（9）法務鑑定委員会（委員長・高田泰光）

① 京都自由業団体懇話会に参加しました。

日 時	平成30年10月30日（火）16時30分～18時00分
場 所	京都ブライトンホテル
テ ー マ	多様な会員の活躍推進への取り組みについて （女性会員、若手会員、先輩会員など）
参 加 者	会員4名 会員外43名

② 京都弁護士会、日本公認会計士協会京滋会、京都司法書士会、近畿税理士会京都府支部連合会との合同研修会を下記のとおり開催しました。

五会合同研修会

日 時	平成30年12月 5日（月）17時00分～19時30分
場 所	ホテルモントレ京都
テ ー マ	債権法改正の基礎知識—中小企業法務との関連を中心に—
講 師	大阪弁護士会 中井 康之 弁護士 （堂島法律事務所）
参 加 者	会員18名 会員外129名

③ 講演会を下記の通り開催しました。

内容は、P3 - (1)「講演会の開催」に記載のとおりです。

(10) 渉外広報委員会 (委員長・宇野行将)

① 無料相談会を実施しました。

内容は、P3 - (2)「府民及び公共団体等への無料相談会の開催」に記載のとおりです。

② 新聞広告の掲載

地価調査発表時(9月)、地価公示発表時(3月)に、京都新聞記事下広告を掲載しました。協賛して頂いた会員広告とともに会長の挨拶、無料相談会の案内を記載し、当協会が広く一般に認知されるよう広告活動を行いました。

	地価調査発表時	地価公示発表時
掲載日	平成30年9月19日	平成31年3月20日
掲載業者	42社	43社

③ 会報誌の発行

会報誌「不動産鑑定きょうと」の本年度号を以下のとおり発行しました。

会報誌	不動産鑑定きょうと第36号
発刊日	平成30年5月
作成部数	350部
配布先	市町村、税務署、京都自由業団体懇話会等

会報誌には、会員録、新入会員の紹介、当協会の年間活動記録、当協会主催の事業内容の紹介、各委員会からのお知らせ、事務局備付の蔵書一覧等を掲載しております。

会報誌は当協会の広報ツールとして公共団体等へ広く配布するほか、ウェブサイトに掲載することで、当協会の活動内容につき社会へ発信し、当協会の情報提供及び不動産鑑定評価の普及啓発に役立てるよう努めております。

④ ウェブサイト等の管理運営

当協会の活動内容を広く情報開示するため、ウェブサイト等を管理運営しました。

- ・地価公示及び地価調査の発表にあわせて、地価動向の報告を掲載しました。
- ・当協会の活動内容、無料相談会、記念講演会の開催案内を掲載しました。
- ・会報誌「不動産鑑定きょうと」最新号を掲載しました。

4 業務拡充部門

(11) 調査研究委員会 (委員長・津田浩伸)

① 専門職業家としてのスキルアップのため、会員、会員外不動産鑑定士への定例研修会を開催しました。

日 時	平成30年6月13日 (水) 14時00分～18時00分
場 所	メルパルク京都
テ ー マ	平常時から知っておく、住家被害認定調査の基礎と実際 ～不動産鑑定士の新たな役割、災害時の地域支援について～
講 師	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事・相談事業委員長 佐藤 麗司朗 氏 同副委員長・災害対策支援小委員長 末原 伸隆 氏
参 加 者	会員46名 会員外30名
日 時	平成31年2月20日 (水) 15時00分～17時00分
場 所	キャンパスプラザ京都
テ ー マ	鑑定評価モニタリング調査等の指摘事項の整理と基準・ガイド ラインの再確認
講 師	公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 調査研究委員長 津田 浩伸 氏
参 加 者	会員58名

② 特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構

毎月第3木曜に開催される京都マンション管理評価機構の運営委員会に参加して、マンションの管理の良否が適正に評価されるべく活動を行っています。

また、同機構が中心となって申請し、選定された国土交通省補助事業「平成30年度住宅ストック維持・向上促進事業(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業に係る仕組みの開発事業)」にも参画。全7回の協議会に参加し、本年度事業では仕組み開発を進化させました。その中で、マンション・プロフィールの運用に対する提言、中古マンションのPRパンフレット作成について提言、「100年マンション」ブランド構築に対しての助言等を行いました。

③ その他

6月研修例会で習得した住家被害認定調査に関する知識、6月以降に行った茨木市へ

の住家被害認定調査の支援での実践経験に基づき、京都市行財政局防災危機管理室から要請のあった住家被害認定調査に関連する相談会議（10月10日）に、会長、危機管理対応である総務委員会、平素より京都市と連携している住宅ファイル制度推進特別委員会とともに出席し、被害認定調査の現場において発生している疑問、問題等に回答しました。また後日の質問等に同様のメンバーにて対応しました。

（12）業務推進委員会（委員長・綿越 浩）

1. 京都市空き家対策協議会、京町家等継承ネット、京町家相談員等に参加し協力しました。このうち、京町家相談員につきましては、京都市が平成30年10月から導入した「京町家マッチング制度」に係る「登録京町家相談員」に会員8名を推薦しました。

2. 近畿不動産鑑定士協会連合会空き家対策委員会に参加し、近畿2府4県の現状把握及び近畿地方整備局との意見交換並びに新規事業の検討に参加し協力しました。

（13）住宅ファイル制度特別委員会（委員長・吉岡 和潔）

① 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の建物評価推進担当者会議に参加し、既存住宅流通市場活性化に向けた提言の作成作業に協力しました。

【建物評価推進担当者会議（東京）：12月2日（日）～12月3日（月）】

② 国土交通省が推進する既存住宅の流通促進に向け、(一社)近畿不動産活性化協議会に参加し協力しました。

具体的には以下の内容で活動しました。

【平成30年度の主な動き】

- 5月25日（金） (一社)近畿不動産活性化協議会理事会
- 9月19日（水） (一社)近畿不動産活性化協議会実行委員会
- 9月25日（火） 住宅ファイル制度導入説明会（岡山県不動産鑑定士協会）
- 10月 9日（火） (一社)近畿不動産活性化協議会理事会
- 11月 5日（月） 住宅ファイル制度導入説明会（和歌山県不動産鑑定士協会）
- 12月27日（木） (一社)近畿不動産活性化協議会実行委員会

③ 京都市洛西ニュータウンアクションプログラム推進会議・住宅拠点関係ワーキングに参加し、住宅流通促進システム構築、安心して住み替えができる相談機能の設置・充

実化、既存住宅の客観的で透明性のある評価手法の導入、洛西住み替えお助けハンドブックの作成等に協力しました。

具体的には以下の内容で活動しました。

【平成30年度の主な動き】

- | | |
|------------|-------------------------------|
| 6月 1日 (金) | 第一回住宅拠点関係ワーキング |
| 6月 8日 (金) | 第二回住宅拠点関係ワーキング |
| 8月 8日 (水) | 第三回住宅拠点関係ワーキング |
| 9月14日 (金) | 第四回住宅拠点関係ワーキング |
| 9月22日 (土) | 住み替え相談会(福西会館) |
| 10月 5日 (金) | 住み替え相談会&講演会(洛西支所) |
| 10月12日 (金) | 第五回住宅拠点関係ワーキング |
| 11月19日 (月) | 第六回住宅拠点関係ワーキング |
| 12月 3日 (月) | 住み替え相談会&講演会(洛西支所) |
| 12月12日 (水) | 第七回住宅拠点関係ワーキング |
| 1月18日 (金) | 第八回住宅拠点関係ワーキング |
| 1月24日 (木) | 住み替え相談会(新林会館及び境谷会館) |
| 1月30日 (水) | 近畿住宅政策連絡協議会空き家分科会(近畿地方整備局主催) |
| 2月13日 (水) | 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業報告会(国交省主催) |
| 2月14日 (木) | 住み替え相談会(新林会館及び境谷会館) |
| 2月18日 (月) | 住み替え相談員養成講座及び住宅金融支援機構相談会 |
| 3月 4日 (月) | 第九回住宅拠点関係ワーキング |