

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会  
平成31年度事業計画

**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、次の事業を行う。

(1) 講演会の開催

時期：年1回

場所：京都市

対象：京都府内外を問わず広く一般向け

(2) 府民及び公共団体等への無料相談会の開催

今年度も会員による相談員の輪番制により、充実を図る。

① 定期無料相談会 月2回 京都士協会事務局（京都士協会主催）

② 出張相談会 4月、10月京都市内と他市会場（京都士協会主催）

③ 他業種主催の相談会への相談員派遣（11月ほか）

今後は更なる他業種団体との相談会の共催拡大に努める。

(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Webサイト等への掲載。

(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）価格一覧の発行。

**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調査研究を行う。

(2) 調査研究により得られた内容を、「不動産鑑定きょうと」及びその他の手段により、成果物として外部に発表する。

**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。

#### (2) 市町村の固定資産税標準宅地評価に対する取り組み

公益社団法人京都府不動産鑑定士協会が契約主体等となり、会員不動産鑑定士が個々の固定資産税標準宅地の鑑定評価業務を行う過程で、固定資産税土地評価均衡化会議を開催し、市町村間の広域的かつ継続的な価格形成要因の分析・検討を行うことで、均衡のとれた成果を確保する。

#### (3) 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。

#### (4) 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する。

### **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、資料委員会を中心に研修会を開催する。
- (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。

### **5 職能団体として地域貢献を図る**

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、京都自由業団体懇話会傘下の諸団体と連携する他、京都府下市町村の防災及び災害時の支援に尽力する。

## **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) 広範な取引事例等の収集・事例データ化を行い、会員内外の不動産鑑定士への情報提供を行うことでより適正な不動産鑑定業務の実現を担保する。
- (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

を収集し、その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。

- (3) 国税局の相続税路線価標準地評価のため、又は市町村の固定資産税標準宅地評価のため、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会を代行して取引事例データの添付図調整、補正データの整理等を行うことで、公的評価業務の円滑化を図る。
- (4) 事例資料等を適切に保管、管理し、必要に応じて閲覧に供する。
- (5) 事例資料等の分析・調査を行い、京都府の最新の地価動向の把握に努めることで各不動産鑑定士の的確な不動産鑑定業務の実現に寄与する。

## 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う。
- (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。
- (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、懇親を深める。

## 3 適正業務の推進事業

- (1) 官公庁等からの問い合わせや相談、要請等に対し、必要に応じて新規の委員会やプロジェクトチームを組成するなどして、検討成果の報告、適任会員の推薦、当協会での業務受託等を行う。
- (2) 会員及び会員外からを問わず、広く業務実態等に係る情報を収集し、適正な鑑定評価の実践が確保されるよう努めるものとし、特に以下の今日的課題について対応する。
  - ・ 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
  - ・ 不当鑑定に対する対応
  - ・ 不適切な競争入札等に対する対応

## Ⅲ 各種委員会活動

### 1 協会運営部門

- (1) 総務委員会

- ① 通常総会、臨時総会の資料作成及び運営を行う。
  - ② 理事会の運営を行う。(原則毎月)
  - ③ 理事会速報を作成し、会員へ報告する。
  - ④ 事務局の管理運営及び改善を行う。
  - ⑤ 諸規定の整備、見直しを行う。
  - ⑥ その他、協会としての対応を要する全般事項の調整等を行う。
- (2) 財務委員会
- 当公益社団法人の適正な予算の立案及び執行を行う。
- (3) 綱紀・懲戒委員会
- ① 専門職業家としての倫理の向上の為、会員に対し定款第8条(倫理規定)を遵守する様に努める。
  - ② 定款第12条(懲戒規定)第4項により、懲戒審査対象となっている会員に関する調査及び審査を行う。
  - ③ 会員が行った業務等に関し、理事会から要請があった場合には、鑑定評価書のモニタリングなど必要な調査を実施し、その結果を理事会に報告する。
  - ④ 定款に基づき別途懲戒規程を作成する。
- (4) 親睦委員会
- ① 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、懇親を深める。
    - ・新年祝賀懇親会、夏季懇親会(会員)
    - ・ソフトボール同好会(京都自由業団体懇話会ソフトボール大会、合同練習会等)、ボウリング同好会(各鑑定士協会対抗試合)
  - ② 各委員会の活動、総会、協会主催の研修等について、関連委員会と連携してその積極的な参加を促す。

## 2 公共業務部門

- (5) 地価調査委員会
- ① 公的評価を通じて、広く京都府下の適正な地価の形成に資する。
  - ② 京都府地価調査の業務委託の管理及び業務推進。
  - ③ 京都府地価調査において分科会幹事会を開催し、分科会間の広域的な地価形成要因の的確な反映に努める。
  - ④ 地価公示、地価調査が円滑に実施されるよう活動する。
- (6) 公的土地評価委員会
- ① 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会並びに近畿不動産鑑定士協会連合会

の公的土地評価委員会及び他士協会等の情報を入手して会員に随時報告する。

- 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る。
- ③ 固定資産税標準宅地評価における当会と各地方自治体との契約の円滑な実施を図るとともに、固定資産税土地評価均衡化会議を開催し、均衡のとれた成果を確保する。
- ④ 地価公示、地価調査、相続税路線価標準地評価、固定資産税標準宅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う。

#### (7) 資料委員会

- 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、連合会会員へ閲覧提供を行う。
- ② 京都士協会独自の事例資料及び各種資料の収集・管理を行い、連合会会員へ閲覧提供を行う。
- ③ 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有償販売を行う。
- ④ 京都市とその周辺の地価地図作成と実費相当の有償販売を行う。
- ⑤ 個人情報保護に関する法律に対応した資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程に基づく DVD 講習を実施する。
- ⑥ 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する。（令和元年 10 月頃）
- ⑦ 地価公示・地価調査の分科会における価格検討の円滑化を図るために、地図表示システムを導入し、普及を図る。

#### (8) 業務適正化委員会

- 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等と連携して、公共発注の鑑定評価等業務等に関し適正な受発注及び業務実施が行われるよう、情報収集・検討・情報提供を行う。
- ② 公共主体等から当協会に対し相談や要請等があった場合に窓口として対応し、検討を行う。
- ③ 鑑定評価業務等全般に関し、適正な業務実施の推進を行う。  
具体的には、研修等を通じ「価格等調査ガイドライン」の遵守による運用を促進し、会員における適正な鑑定評価の実践が確保されるよう努める。

### 3 対外活動部門

#### (9) 法務鑑定委員会

- ① 主に他業界等の会合に参加、協働することで不動産鑑定評価、他業種との関連性に対する理解を他士協会にも広め、アピールして多面的な視野を育成する。
  - ・五会合同研修会、京都自由業団体懇話会など。
- ② 裁判所との関係を円滑に維持する為、窓口としての役割を担う。
- ③ 公益法人として社会に貢献するため、魅力的な講演会を秋季に開催する。

#### (10) 渉外広報委員会

- ① 無料相談会を積極的に開催し、府民に貢献する。
  - ・定期無料相談会（毎月2回 第1・3水曜日、京都士協会事務局にて）
  - ・電話無料相談（随時、定期無料相談会に参加できない方に対して）
  - ・「不動産鑑定評価の日」無料相談会  
（平成31年4月、京都市及び府下他市にて）
  - ・「土地月間」無料相談会  
（令和元年10月、京都市及び府下他市にて）
  - ・市民のための不動産なんでも無料相談（京都市と京都自由業団体懇話会5団体共催 令和元年11月頃京都市にて）
- ② 新聞広告等を活用して、社会に情報を周知する。
  - ・地価公示、地価調査の発表時
- ③ 「不動産鑑定きょうと」（第38号）を発行するとともに、会員及び公共団体等へ配布するほか、Webサイト等に掲載し社会へ発信する。
  - ・京都府不動産鑑定士協会の年間活動記録、同協会主催の事業内容の紹介、各委員会からのお知らせ、会員の研究発表、寄稿、同協会の蔵書一覧、会員録並びに新入会員の紹介
- ④ 協会活動を広く情報開示するためのWebサイト等の管理運営。
- ⑤ その他、協会の広報や不動産の鑑定評価等に関する普及啓発、情報提供等を行う。

#### (11) 寄附講座ワーキンググループ

開講を目指して、準備委員会を立ち上げる。

### 4 業務拡充部門

#### (12) 調査研究委員会

- ① 不動産の鑑定評価に関し、京都の地域性を踏まえた調査、分析、法的考察を行う

とともに、研究成果物の発行、講師派遣等を行う。

- ② 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する。(令和元年6月頃、令和2年2月頃)
- ③ 京都の関連諸団体への参画、近畿圏をはじめとする都道府県不動産鑑定士協会と連携等を通じ、より充実した鑑定評価のあり方を検討することにより、社会貢献等に寄与する。

(13) 業務推進委員会

- ① 協会並びに会員の新規事業及び制度改革等を検討・推進する。
- ② 主に京都の関連諸団体へ参画し、社会貢献等に寄与する。
  - ・京都市空き家等対策協議会に参加し協力する。
  - ・京町家相談員に会員を推薦し協力する。
  - ・京町家等継承ネットが主催する京町家・空き家相談会等に参加し協力する。
- ③ 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共働して進めるべき新規事業への参画・推進等を行う。
- ④ 近畿不動産鑑定士協会連合会と共働して、(一社)近畿不動産活性化協議会に参画し、既存住宅の流通促進事業に協力する。