

## 平成29年度委員会別事業計画

### 1. 総務財務委員会

- (1) 通常総会・理事会をはじめ、諸会議の運営にあたります。
- (2) 「大阪士会だより」等を通じ、情報の迅速な伝達に努めます。
- (3) 諸規程の整備を行います。
- (4) 会員の入退会等について適切な管理を行います。
- (5) 健康診断を実施します。
- (6) 書籍や事務用品等の共同購入・斡旋等について検討を行い、会員に案内します。
- (7) 事務局の円滑かつ効率的な運営に努めます。
- (8) 他の委員会に属さない必要な事項の処理にあたります。
- (9) 大阪士会の基本方針と財務状況の見通しに基づき、適切な規模・内容の予算案を作成するとともに、決定された予算の適正な執行処理に努めます。
- (10) より一層の適正な会計処理と経理処理の合理化により、会員諸兄に対する受託会計責任を果たしうる財務諸表の作成に取り組んでいきます。
- (11) 公益認定を受けたことに伴い、公益認定機関に相応しい財務諸表の作成を行ってまいります。
- (12) 今後の収支予測が、鑑定業界を取り巻く種々の要因によりさらに厳しくなる見通しであることから、他の委員会との連携により収入増及び支出減を図るべく積極的に取り組んでいきます。

### 2. 研修委員会

大阪士会の研修規程（会員が、品位の保持及び資質の向上並びに業務拡大に対する知識・技能を習得し、その有する専門的知識及び経験を十分に発揮し公正妥当な鑑定評価を行い、社会的公共的責務を果たすことを目的とする）に基づき、継続的に研修を進めていきます。

会員の倫理・資質の向上に関するテーマを中心として、実務に有効なテーマや不動産鑑定士のビジネス領域が広がるようなテーマについて研修を行います。

- (1) 講義式研修会を年1回以上開催します。  
鑑定評価に関連したタイムリーなテーマを取り上げ、講師を招いて研修会を実施します。
- (2) 定期研修会を年5回程度開催します。  
業務拡大に繋がる知識・技能を習得することに重点を置き、会員に有用なさまざまな分野の定期研修会を実施します。
- (3) 見学研修会を開催します  
大阪における今話題の地区・建物等について、講師を招き見学を中心とした研修会を実施します。
- (4) 外部向けの研修会及び新規業務受注者に対する研修会を開催します  
業務委員会等と協力し、不動産鑑定評価をPRするための外部向け研修会及び新規事業受注者に対する研修会を実施します。
- (5) 不動産鑑定シンポジウムへ委員を派遣し、その内容をレポートします。

(6) 他士会や他団体による研修等の案内を会員にご連絡します。

### 3. 調査研究委員会

#### (1) 第1小委員会

- ・平成29年4月27日に「空家対策の課題と展望」というテーマで合同研修会を行います。(弁護士会と共同)。
- ・空家等対策をテーマとして継続するのか、別のテーマに切り替えるのかは、現時点では未定であるが、弁護士と不動産鑑定士がリンクするテーマを決めて研究します。
- ・年1回程度を目安に共同研修会を開催し、成果を発表します。

#### (2) 第2小委員会

- ・企業のM&A評価について検討します(公認会計士協会と共同研究)。
- ・税務評価における不動産鑑定士、公認会計士それぞれの評価方法、実務上の疑問点等について検討します。
- ・動産評価(機械等)の評価についても検討項目とします。

#### (3) 第3小委員会

- ・大阪府下のオフィス、レジデンスの取引利回り、期待利回りについての研究をします。
- ・インバウンドの影響が大きいため、大阪府下のホテルの利回りについても研究をします。
- ・利回りの時系列分析とマスコミに向けた成果の発表を年2回程度行います。

### 4. 広報委員会

- (1) 公益社団法人としてふさわしい広報活動を通じて、不動産鑑定士の社会的役割や不動産鑑定業の業務内容を広く周知することに務めます。また、市民一般からの意見、問い合わせ等について、関係する委員会と協働して地域社会に貢献できるよう目指すとともに、関係諸団体との交流を強化し、相互の理解を図ります。
- (2) 大阪士会の各種活動、行事の実施予定や成果について会員へ周知し、官公庁・関係諸団体への流布、一般市民向け行事についてより一層効果的な広報活動を目指します。また、その活動、行事の実施記録の整備にも努めます。
- (3) 広報誌「鑑定おおさか」を刊行し、会員、府下各市町村、諸官庁、全国の他士会、関係友好諸団体等へ配布することで、大阪士会のPRを行います。
- (4) 不動産鑑定評価制度の啓発を目的とする土地月間の一環として、市民一般を対象とした記念講演会等の行事の開催に取り組みます。
- (5) 大阪自由業団体連絡協議会のメンバーとして、他士業団体と協働し「第13回専門家による合同市民無料相談会」へ相談員を派遣します。
- (6) 大阪士会のホームページの充実、向上を図ります。
- (7) 従前に引き続き、小規模事務所でも利用しやすいような不動産鑑定士の業務PRのためのリーフレット、Q&A冊子などを作成します。
- (8) マスコミ報道等の不動産鑑定に対する誤認・誤解があった場合の関連情報の収集と対応をしていきます。

## 5. 親睦委員会

会員相互の親睦・交流の充実を図るため、親睦事業を計画、実施します。  
幅広い世代の会員に参加して頂ける行事を主催し、委員ともども楽しめる委員会運営を行います。

近畿不動産鑑定士協会連合会との交流を行います。

人気のある行事へは予算を増額し、会員からの要望があれば、予定にない行事についても支援を検討していきたいと考えています。

④～⑥の行事は会員に限定せず、業者職員、ご家族等も含めた親睦行事として参加者を広く募集します。

- ① 総会後の懇親会
- ② 新年賀詞交歓会
- ③ ゴルフ大会
- ④ ボウリング大会
- ⑤ スポーツ観戦
- ⑥ 落語観賞
- ⑦ その他行事及び同好会支援

## 6. 府民サービス事業委員会

### (1) 不動産鑑定相談所・不動産無料相談会の継続実施

① 不動産無料相談会を継続して実施し、大阪士会として社会貢献を通じて府民への認知度を高め、かつ社会福祉施設（授産施設）への業務委託を通じた社会貢献を積極的に行い、不動産鑑定士の社会的評価の向上に努めます。

② 毎月第1、3水曜日の定例無料相談会を継続して行います。

③ 「不動産鑑定評価の日（4月1日）」に係る無料相談会を下記のとおり開催します。

- 大阪市 大阪士会 大会議室
- 守口会場 守口文化センター(エナジーホール)
- 和泉会場 和泉シティプラザ
- 豊中会場 千里公民館／千里文化センター「コラボ」内
- 八尾市 八尾市文化会館（プリズムホール）

④ 昨年度に引き続き、豊中市の要請による不動産無料相談会（毎月第4木曜日）に相談員を派遣します。また高石市、枚方市等他の市町村から各行政主催の市民相談会等について要請（昨年度実績3市）があれば相談員を派遣します。

⑤ 土地月間（10月）にも府下各地で無料相談会を実施します。

(2) 大阪自由業団体連絡協議会主催の合同市民無料相談会が平成29年度も開催される予定であるため、相談員を派遣します。

(3) 府民からの鑑定依頼等の問合せ等に関して、例年通り鑑定受託希望者の募集・登録を行うことにより対応します。

(4) 「大阪市マンション管理支援機構」の事業推進のため、他の専門家5団体とともに参画し、引き続き委員を派遣します。

(5) 「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」への対応として、登録支援専門家の登録手続き窓口及び実際に案件が発生した場合の調整機能

- を担うとともに、弁護士会との連携を図れるよう事前に体制を構築します。
- (6) 「大阪府下避難者支援団体等連絡協議会（ホッとネットおおさか）」は、東日本大震災の被災者・避難者に対し、情報提供や懇談会の実施による支援を行っており、社会的意義が大きいことから、引き続き、定例会へ委員を派遣します。
  - (7) 「大阪の住まい活性化フォーラム」が「住まいのケア専門家チーム（仮称）」を設立し、府内での大規模自然災害時における復興事業の円滑化、相談支援体制の確立を目指しており、社会的意義が大きいことから、同フォーラムに参画し、定例会へ委員を派遣します。
  - (8) 社団化20周年記念行事にて作成したスマホアプリ「鑑定の手」について、広く府民、国民の利便性に資することから、機能の維持、向上に努めます。
  - (9) 大阪市健康福祉局からの居住用不動産の価格水準に関する相談に対し、相談員を割り当て、対応します。

## 7. 法務委員会 法務鑑定部会

- (1) 「借地非訟手続の実務」に関する研究に着手します。
- (2) 大阪地方裁判所と簡易裁判所に派遣する調停委員・鑑定委員を対象とする研修会を開催し調停スキル等の研鑽に努めます。
- (3) 過去に発行していた「鑑定評価受託希望不動産鑑定士名簿」を裁判所に配布することは不要との協議結果を受けて、名簿作成は休眠します。これに伴い、弁護士会に対して私的鑑定受注の方策を検討します。
- (4) 争訟鑑定をめぐる実務的な諸問題をメインテーマに研修会を開催します。  
鑑定評価基準の「継続賃料」領域の改正に伴う公的鑑定・私的鑑定の実態と問題点について研修会パート2を企画します。

## 法務委員会 ADR 部会

- (1) 公益社団法人「民間総合調停センター」（以下「同センター」という）の運営委員会における総務、事業運営、広報、研修の各部会及び財務委員会に委員を派遣し、同センターの運営にあたります。
- (2) 大阪士会の会員へ向けて和解あっせん人・仲裁人候補者を公募し、同センターの名簿に登載します。
- (3) 同センターが実施する、和解あっせん人候補者の研修に協力し、各研修の案内を会員に周知します。
- (4) 和解あっせん人候補者同士の情報交換(非公開)を通じて、不動産鑑定士が関与した和解あっせん手続きに関して、申立の概要、解決事例等を整理し、その結果を会員に周知します。
- (5) その他、参画している各士業団体と協力して同センターの活動に主体的に取り組んでいきます。

## 8. 地価調査委員会

- (1) 平成29年地価調査及び平成30年地価公示について、分科会がその作業にあたって必要な情報の分析が出来るように、統計担当員へ資料提供等を行うことなどによる側面的支援を実施します。

- (2) 平成29年地価調査は大阪士会が大阪府と直接契約を行い、契約書の作成、委託料の受け入れ、及び評価員への報酬の支払い業務を行います。
- (3) 平成29年地価調査結果の概要について、大阪士会ホームページに掲載します。
- (4) 平成29年地価調査及び平成30年地価公示について、点検作業・評価業務がさらに円滑に行えるよう、分科会へ提案していきます。
- (5) 平成29年地価調査基準地について、代表幹事等との協議の上、価格形成要因に係る資料、個別的要因に係る格差率表の提供を受け、資料安全活用委員会との協力のもと閲覧に供します。

#### 9. 公的評価委員会

- (1) 固定資産税評価に対する、評価員の理解を促す研修会の開催を行っていきます。
- (2) 固定資産税評価について、府下全域における評価目線の統一及び、バランス検討の方法等について、議論を行っていきます。
- (3) 平成31年度固評時点修正の作業が実施された場合、適正に対応していきます。

#### 10. 業務委員会 業務適正化部会

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、公的機関が発注する鑑定評価等業務に関して、適正な受発注および業務の実施が行われるように、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施が行われるよう努めます。

##### 業務委員会 資料安全活用部会

- (1) 連合会からの閲覧業務委託契約に基づく業務および一部独自事例（賃貸事例）等閲覧業務を遂行します。
- (2) 「平成29年大阪府基準地価格要覧」（大阪府発行）の注文取りまとめ、販売を行います。また、近畿不動産鑑定士協会連合会が作成する「平成29年地価調査（近畿版）」及び「平成30年地価公示（近畿版）」は府下市町村固定資産税課等にも配布します。
- (3) 各種資料、統計データ、書籍等の収集充実を図り、会員に対するサービスを提供します。鑑定業務に役立つ、新しい書籍の購入を継続的に行うとともに、購入した雑誌・書籍の会員への案内を定期的に行い、会員の利用上の利便性を図ります。
- (4) REA-NET各種機能の利用による会員の利便性向上を図ります。
- (5) 資料閲覧の利便性、安全性を向上させます。事例データの不正流出を防止するよう努めます。
- (6) 各分科会との連携を密にし、事例閲覧業務等を円滑に運用していきます。

##### 業務委員会 新事業部会

不動産鑑定評価書の品質の保証と適正な報酬の維持を確保するため、以下のような新事業を推進していきます。

- (1) 公営住宅法に係る「民間賃貸住宅の定期借上料」の賃料評価の受入体制
- (2) 「大阪府社会福祉協議会における不動産担保型生活資金貸付について」の鑑定

#### 評価業務の受入体制

- (3) 上記以外の公益性の高い分野を中心とした鑑定評価業務の新規受入体制
- (4) 受注予定者会員のために必要な実務研修及び事前審査体制
- (5) 大阪市、地元商店会の協力のもと、大阪市内商店街の空店舗対策事業を進めます。
- (6) コンペで募集した事業の具体化を進めます。

#### 業務委員会 住宅ファイル部会

- (1) 昨年度に引き続き、住宅ストック維持向上促進事業等の一環として、住宅ファイルの受注に伴い、大阪府下の案件を中心に担当委員を現地踏査へ派遣し、報告書を作成します。
- (2) 会員の住宅ファイルの実務知識・技能向上を図り、研修会を実施します。
- (3) 上記の実務等を通じて、住宅ファイル制度の問題点、改善点を提唱し、連合会、活性化協議会等と連携して、制度の向上を図ります。
- (4) 近畿圏不動産流通活性化協議会に月1回のペースで担当委員を派遣します。

#### 11. 綱紀・懲戒委員会

- (1) 倫理規程・懲戒規程の定めに則り、倫理の保持昂揚を目的とした研修会を必要により開催します。
- (2) 会員に定款ならびに倫理規程等の諸規程に違反する行為、大阪士会の目的に反する行為、または会員として品位を著しく損なう行為があったときは、綱紀委員会ならびに懲戒委員会を開催し対応します。

#### 12. 審査委員会

不動産鑑定評価書等の品質の保証と適正な報酬の維持を確保するため、以下についての運営を行っていきます。

- (1) 公営住宅法に係る「民間賃貸住宅の定期借上料」の賃料評価の事前審査
- (2) 不動産担保型生活資金貸付制度に係る鑑定評価等業務の事前審査
- (3) 上記以外の公益性の高い分野を中心とした鑑定評価業務の事前審査等
- (4) その他、会員のためのサービスとしての事前審査

### 13. 寄付講座特別委員会

関西大学経済学部において、寄付講座を開講することにより、学生に対する不動産鑑定士の認知度向上、将来における不動産鑑定士試験受験者数の増加に繋げる。また、他大学での開講、社会人向け講座の開設についても模索する。講座の概要は以下のとおり。

- (1) 前期日程 (H29. 4～H29. 7) の計15回、担当講師15名
- (2) 講義名「不動産鑑定士による、まるかじり不動産学」
- (3) 講義のねらい：大学卒業後に不動産鑑定士その他の国家資格者、建設・不動産関連、銀行・保険会社等金融関連の企業人、企業や公共団体あるいは相続で悩む個人等、不動産の有効活用のために必要な不動産の経済価値の創造についての幅広い知識を習得すること。
- (4) 授業計画

第1回	・ガイダンス 不動産価値の本質とその価格の特徴(土地と人間との関係) ～なぜ、人間の行動によって不動産の価値(価格)は変わるのか?～
第2回	・不動産の種類とその価格の種類(種別と類型で価格決定、4つの価格とは) ～商品としての不動産ともみじまんじゅうは違うのか?～
第3回	・不動産の価格形成要因1(価格形成要因が不動産価格に与える影響の程度) ～あの不動産とこの不動産の価格、この不動産のあの時の価格と今の価格、なぜ違う?～
第4回	・不動産の価格形成要因2(土地建物等についての具体的な価格形成要因) ～何でうちの土地建物の方が隣の土地建物より安いのか?～
第5回	・不動産の価格に関する諸原則(一般経済原則と不動産に特異な経済原則とは) ～とっても便利な梅田駅前の大きな土地。買うことができるのは、どんな人でしょうか?その人は土地をどう利用するのでしょうか?～
第6回	・不動産の価格メカニズム1(費用性からの価格アプローチ、積算方式) ～不動産、掛かった費用で売れるか?～
第7回	・不動産の価格メカニズム2(市場性からの価格アプローチ、比準方式) ～不動産の比べ方。なんであの物件の方が高いのか?～
第8回	・不動産の価格メカニズム3(収益性からの価格アプローチ、収益方式) ～大家さんのお金の出入りがわかった。あなたが大家さんを目指すとしたら?～
第9回	・不動産の賃料メカニズム(新規賃料と継続賃料およびその賃料額決定要素) ～隣の部屋より家賃が高いのはなぜか?それを下げる方法は?～
第10回	・不動産投資利回りの実態調査(大阪中心部、主な郊外都市の利回り) ～将来、不動産投資で成功するために今知っておくべきこと!～
第11回	・景気判断と不動産価格(アベノミクス効果を不動産投資利回りで検証) ～アベノミクスは成功?失敗?それとも?不動産価格から検証してみよう。～
第12回	・税制からみた不動産価値(不動産の保有税、取得税、譲渡税、相続税等) ～めざせ!不動産と税のスペシャリスト～
第13回	・ビッグデータと鑑定評価(ビッグデータと鑑定評価の優劣はどこにあるのか) ～人工知能が出した不動産価格と不動産鑑定士が求めた価格はどちらがより正しいか?物によるか?人工知能vs鑑定士～
第14回	・商業立地と店舗戦略(ロードサイド型店舗の立地の良否と賃料メカニズム) ～国道沿いと一本裏の道路。あなたがコンビニ店長なら、どっちに店を出す?～
第15回	・日本の土地政策と不動産鑑定評価制度の変遷(公共財としての公的評価のあり方) ～不動産鑑定士になってこの国を良くする方法?～