

令和3年度委員会別事業計画(案)

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) 公益認定機関に相応しい財務諸表の作成を行っていきます。
- (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。
- (13) 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。

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) 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。
- (5) 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

大阪弁護士会共同研究小委員会

- ・テーマについては検討中であるが、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。なお、新型コロナウイルスの影響により委員会開催が滞っておりますので、本年度はリモート等も検討の上、会議開催を予定しております。
- ・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。

公認会計士近畿会共同研究小委員会

- ・最新の審判事例などを題材として、不動産鑑定士、公認会計士それぞれの評価方法及び実務上の留意点について研究します（公認会計士協会と共同研究）。
- ・M&A等における企業評価の算定方法と鑑定評価の相違点等について研究します（公認会計士協会と共同研究）。
- ・上記公認会計士協会との評価等に関する共同研究の成果を発表し、当該成果をまとめた冊子を作成します。

不動産利回り調査小委員会

- ・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。
- ・インバウンド激減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。

不動産取引価格情報活用小委員会

国交省「不動産取引価格情報」等の鑑定に関わるオープンデータや鑑定業界固有の専属データを中心に、不動産の価格の評価に関わる様々なデータを収集・分析し、公的評価や一般鑑定業務、さらに一般の方々に役立つツールや分析結果を提供、その活用法を研究・周知します。

- (1) 「R」や「Python」などの統計分析に長けたプログラム言語、「QGIS」や「P-map」等のGISを活用して、不動産価格を分析するツールを試作、協会WEBやGitHub等で公表し、ネットを通じて広域の知識ある鑑定士、関連業界の専門家と連携していきます。
- (2) 公表プログラムの活用法のセミナーをWEB・対面で開催するとともに、事後の一般の用に供するよう、当該テキスト等を公開します。
- (3) 試作した不動産価格分析ツールを基礎として、令和3年地価調査及び令和4年地価公示において、地価調査小委員会の協力のもと、各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行います。

さらには、令和4年固定資産税・時点修正、令和4年相続税路線価鑑定との連携といった「公的評価の一元化」に資する技術的提案を行います。

具体的には、他士協会導入済みのGISソフト「P-map」によるサンプル公示分科会における公的評価鑑定ポイントの共有化、各分科会専属の「jirei10」取引事例データの詳細分析ツールの提供などです。

- (4) 「不動産価格データ分析」をキーワードとし、各種業界団体や大学等の調査研究主体と交流し、鑑定業界固有の専属データの分析結果をコミュニケーションツールとして、業界のアピールとともに、幅広いデータの収集と分析方法(外

部の視点との融合)の探索をしていきます。

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、他士業団体と連携し、士業間ネットワークを構築します。
- (6) 大阪士会のホームページの充実、向上を図ります。
- (7) 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. 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、大阪府民の不動産に関する疑問、不安を解消する一助となり、これを通じて、大阪士会が府民から信頼されるよう努めます。また、不動産無料相談会の周知活動を社会福祉施設（授産施設）に業務委託する等、無料相談会の運営に関連した社会貢献を積極的に行うことにより、不動産鑑定士の社会的評価の向上に努力します。
 - 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。

● 北浜会場	大阪士会 大会議室
● 和泉会場	和泉シティプラザ
● 吹田会場	吹田市役所
● 東大阪会場	布施駅前市民プラザ
● 守口会場	守口文化センター（エナジーホール）
 - ④ 大阪府下の市町村から、各行政主催の市民相談会等に対する相談員派遣の要請があった場合、これに応じて、相談員を派遣します（昨年度実績2市）。
 - 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) 大阪府民からの鑑定依頼等の問合せ等に対応するため、例年通り、鑑定受託希望者の募集・登録を行います。
- (3) 「大阪市マンション管理支援機構」に他の専門家5団体とともに参画し、引き続き、委員を派遣することにより、その事業推進に協力します。
- (4) スマホアプリ「鑑定の友」に関して、広く府民、国民の利便性に資することを

考慮し、その機能の維持、向上に努めます。

- (5) 大阪市福祉局からの、居住用不動産の価格水準に関する相談に対しては、相談員を割り当てることにより、これに対応します。
- (6) 大阪市から分譲マンションアドバイザー派遣の要請があった場合、これに応じて、アドバイザーを派遣します。
- (7) 災害対策小委員会を設置し、下記の対応にあたります。
 - ① 近年多発している大規模災害に備えて、本部連合会及び近畿不動産鑑定士協会連合会、その他関係団体との協力関係の構築を図り、広く情報共有等の確保に努力します。
 - ② 発災時、大阪府下市町村等が行う住家被害認定調査に対して、下記の協力を行います。
 - a. 当該調査に関する計画立案、運営管理等の支援業務
 - b. 当該調査について、市町村等が行う住民からの相談への応対に関する支援業務
 - c. 被災した住宅の建物、設備等に関する被害状況調査への協力
 - ③ 新型コロナに拡大された「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、大阪弁護士会との連携を図りながら、登録支援専門家の登録手続き窓口を担い、また、実際に案件が発生した場合に、登録支援専門家の推薦手続を行います。

6. 法務委員会

- (1) 以下の研修会を行います。
 - ・争訟鑑定領域全般にわたる基礎的研修会
 - ・外部講師を招いての継続賃料領域に関する研修会
 - ・外部講師を招いての改正民法に関する研修会
- (2) 争訟鑑定及び借地非訟事件をめぐる実務的な諸問題に対し、委員会として検討を加え、今後の研修・研究等の下地を作ります。
- (3) 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。
- (4) 過去に発行していた「裁判所鑑定受命希望鑑定士名簿」を再開し、同種情報のウェブ上での公開等も検討いたします。
- (5) 公益社団法人「民間総合調停センター」との関係性について検討を加えます。

7. 公的評価委員会

固定資産税評価小委員会

- (1) 固定資産税評価制度の存続に向けて、固定資産税評価に関する研修会を定期的（最低でも年1回）に開催します。当該研修会は評価員（不動産鑑定士）及び市区町村の職員向けの2段構成とします。
- (2) 評価員及び市区町村に対し、固定資産税評価制度に関する判例、ニュース、論文等の情報を大阪士会HP等を通じて提供していきます。
- (3) 令和4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。
- (4) 令和6年度評価替えに向けて、市町村、士協会、評価員間の契約形態のあり方について再検討します。

- (5) 令和6年度評価替えに向けて、適正化と均衡化を確保するため、また説明義務を向上させるため、標準宅地評価書の精緻化を行います。

地価調査小委員会

- (1) 令和3年地価調査及び令和4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、不動産取引価格情報活用小委員会の協力のもと、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) 令和3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) 令和3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) 令和3年地価調査及び令和4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情報提供・意見交換等を行ってまいります。
- (5) 令和3年地価調査基準地について、代表幹事等との協議の上、市区町村概況調書、個別的要因に係る格差率表の提供を受け、情報安全活用委員会の協力のもと閲覧に供します。

8. 業務委員会

- (1) 本部、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。
- (2) 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
- (3) 「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
- (4) 大阪広域水道企業団の鑑定評価業務の受入体制
- (5) 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、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を推進します。
- (6) 上記業務について、契約書の見直し、適正化を常に検討し、円滑な業務運営していきます。
- (7) 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。
- (8) 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、本部、活性化協議会等と連携して、制度の向上を図ります。
- (9) (一社)近畿不動産活性化協議会の理事会、委員会等に担当委員を派遣します。

空家対策小委員会

- (1) 近畿不動産鑑定士協会連合会の空家対策検討特別委員会への参画等、空家等の対策に関する業務を行います。
- (2) 空家等対策特別措置法に基づく法定協議会への委員の推薦及び支援等の業務を行います。
- (3) 大阪の住まい活性化フォーラムに参画し、引き続き、委員を派遣することにより、その事業推進に協力します。

9. 情報安全活用委員会

- (1) 本部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) 「令和3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「令和4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。

10. 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。

11. 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

12. 寄附講座委員会

関西大学経済学部及び近畿大学法学部において、寄附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がります。また、近畿他士会による寄附講座への講師派遣要請に対応するとともに、必要に応じて当会への講師派遣依頼も検討します。講座の概要は以下のとおりです。

- (1) 日程 関西大学（2021.4～2021.7）の計15回、担当講師15名、
近畿大学（2021.9～2022.1）の計15回、担当講師15名
- (2) 講義名 関西大学「不動産鑑定士による、まるかじり不動産学」
近畿大学「不動産鑑定」
- (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) 授業計画案 (関西大学)

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)
第2回	不動産の種類とその価格の種類 (不動産価格を決定する2つの要素)
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とは?)
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)
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特有の経済原則とは)
第6回	不動産の価格メカニズム1 (費用性・市場性からの価格アプローチ、原価方式・比較方式)
第7回	不動産の価格メカニズム2 (収益性からの価格アプローチ、収益方式)
第8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増減請求)
第9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)
第10回	景気判断と不動産価格 (不動産指標から不動産の特性を探る)
第11回	税制からみた不動産価値 (めざせ! 不動産と税のスペシャリスト)
第12回	不動産投資と価格決定の実際 (平成バブル崩壊から現在までの概説)
第13回	不動産鑑定で測る商業立地と出店戦略 (ロードサイド型店舗の立地の良否と賃料メカニズム)
第14回	日本の土地政策と不動産鑑定評価制度の変遷 (不動産鑑定士になってこの国を良くする方法?)
第15回	到達度の確認、まとめ

授業計画案（近畿大学）

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）
第2回	不動産の種類とその価格の種類 （不動産価格を決定する2つの要素）
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とは？）
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）
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特有の経済原則とは）
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、原価方式）
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、比較方式）
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）
第9回	不動産の賃料メカニズム （新規賃料と継続賃料、各賃料は何に影響を受けるか？）
第10回	不動産投資と価格決定の実際 （平成バブル崩壊から現在までの概説）
第11回	あなたの知らない法務鑑定の世界 （競売、倒産・企業再生、賃料争訟、借地非訟における鑑定）
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）
第13回	不動産鑑定と不動産取引 （不動産鑑定の知識は、あらゆる不動産取引の役に立つ）
第14回	店舗と鑑定評価 （近大通りでお店を開業する？しない？）
第15回	不動産鑑定士として生きる （不動産金融市場と鑑定評価）

13. その他

実務修習WG

本部が行う実務修習の制度改正により、大阪士会が実地演習実施機関として対応が可能かどうか、可能な場合はどのような対応をしていくかを検討します。