

議題資料 3

説明者	熊倉 隆治	役員会議題等 資料提出日	平成 24 年 2 月 28 日
役 職	総務財務委員長	常務理事会 (審議・協議・報告)	平成 24 年 3 月 6 日
資 料	[有 (点) • 無]	理 事 会 (議題・報告)	平成 24 年 4 月 10 日
事 項	○平成 24 年度事業計画（案）について		
内 容 ・ そ の 他	<p>平成 24 年度事業計画（案）について協議。</p> <p>※1 当該事業計画（案）について審議。</p> <p>※2 議案に関する詳細説明は田中事務局長が行います。</p>		

平成 24 年度事業計画（案）

東日本大震災発生後 1 年が経過し震災復興事業が本格化することに伴い、地方公共団体等による当該事業の基礎となる不動産の鑑定評価需要が顕在化しきております。これらの公的需要に迅速・適正に対応することが不動産鑑定士に期待される社会的役割であり、その地位をさらに向上させる機会ともなります。

昨年度公表した「不動産鑑定業将来ビジョン」においても、『被災地域の復興復旧に向けて、価格評価だけでなくデューデリジェンス、まちづくりへの助言・提案、再開発コンサルティング等、業界として公益的に活動することが考えられる』としています。

本年度はいよいよ公益社団法人としてスタートすることになることから、不動産鑑定評価制度を支える専門資格者団体としてより一層、公益目的事業の充実化に取り組むことが、期待されているところです。

一方、不動産鑑定評価制度を支える不動産鑑定士には、常に公正・中立の立場で適正な鑑定評価を継続して実践することが社会的責任として課せられており、そのためには、業務量に見合った適正報酬の確保も必要となります。

これに関連し、低廉報酬が専門家としての注意義務違反に繋がるような鑑定評価等は、不動産鑑定評価制度の信頼を失墜させ、制度の根幹を揺るがす危険な因子となります。行き過ぎた価格競争は不動産鑑定士及び不動産鑑定業者を疲弊させ、健全な鑑定評価制度の存続を阻害しかねないことから、独占禁止法を遵守しつつ、競争性を確保しつつ業務量に見合う適正報酬の確保に向け、検討を継続してまいります。

また、平成 24 年度の重点項目として

- 協会運営の効率化と財務体質の健全化
- 不動産鑑定業将来ビジョンの実現化
- 鑑定評価の高度化に伴う精度の向上と調査・研究の充実
- 事例資料をはじめとする情報の安全管理と利用の透明性の確保

等を掲げ、積極的な会務運営を実施いたします。本年度の新法人移行を前提とした事業計画は次のとおりです。

I 「不動産の鑑定評価に関する法律」第 48 条の不動産鑑定士等の届出団体として、同法第 49 条に基づき不動産鑑定士に対する研修を実施する事業（公益目的事業 1）

1. 不動産鑑定士に対する研修

鑑定評価理論及び実務上の研究成果を発表する「不動産鑑定シンポジウム」の開催、e ラーニングを利用したマルチメディア研修の拡充、証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修（基礎、応用）開催等、必要な対応を行う。

2. 都道府県不動産鑑定士協会が実施する不動産鑑定士に対する研修のための講師派遣及び当協会 Web(インターネット)ページへの掲載を通じた研修情報の提供

都道府県不動産鑑定士協会からの要請に対応した講師派遣のほか、履修単位等を含む研修実施計画策定し、Web(インターネット)ページへの掲載を通じて公表する。

II 不動産鑑定評価に関する国際会議の開催・協力に関する事業（公益目的事業1）

1. 汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラーカンファレンス(PPC)への参加協力

平成24年10月1日～4日にオーストラリアのメルボルンで開催される標題会議(全体テーマ：Global Cities、Global Challenge、Global Thinking)におけるスピーカーの人選、参加者等の募集等、準備段階から協力をを行う。

2. 日中韓鑑定評価協力会議の開催に向けた準備

平成25年に当協会が主催者として名古屋市で開催する日・中・韓鑑定評価協力会議に向け、中国及び韓国と連絡を密にしながら準備を進める。

III 不動産の鑑定評価に関する理論及び実務の調査研究に関する事業（公益目的事業1）

1. 不動産の鑑定評価等に関する各種調査研究・成果物の作成

調査研究委員会、国際委員会、証券化等鑑定評価特別委員会等、関係委員会における研究成果を各種実務指針に反映させるほか、一定の成果が得られたものについては成果物として作成する。

2. 不動産鑑定評価の理論及び実務等に関する研究論文の募集

Webページへの掲載及び広報誌「鑑定のひろば」への掲載を通じて、①「不動産鑑定評価の理論と実務に関する研究」、②「不動産鑑定評価に関する業務(不動産カウンセリング業務等)」、③「その他、不動産に関する理論的、実証的研究」をテーマとする研究論文を募集する。

IV 不動産の鑑定評価に関する資料の収集整理に関する事業（公益目的事業1）

1. 国土交通省の不動産取引価格情報提供制度への協力

法務省から提供を受けた登記異動情報を基に、地価公示制度の枠組みを活用し、不動産の購入者宛に行うアンケート調査の郵送代(都道府県士協会が負担)の立替えや当該事業に必要な事例収集分配システムの運用費負担等を通じた協力をを行う。

V 不動産の鑑定評価に発展向上に資する技術開発、研究開発に関する事業（公益目的事業1）

1. 地価公示標準地のG I Sモデルの運用

地理空間情報活用普及を目的として REA-NET で公開した「MAP-クライアント」及び NSDI 運用版モデル「REA-MAP」の周知拡充及び一般国民も対象に活用方法の検討を行う。

VI 不動産、不動産鑑定評価に関する紛争に係る相談等に関する事業（公益目的事業1）

1. 不動産鑑定評価等に係る裁判外紛争解決に向けた調停業務

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(ADR法)に基づいて法務大臣の認証(平成22年8月25日)を得た不動産鑑定士調停センターにおいて、地代、家賃、借地及び土地・建物に関するトラブルについて、調停人研修を修了した不動産鑑定士が弁護士と協力しながら、中立

的な第三者の立場から調停人として仲介し、解決を目指す。

2. 不動産鑑定評価等に係る相談業務

不動産鑑定評価に対する正しい認識と不動産鑑定評価制度の普及啓発を図るために、都道府県不動産鑑定士協会とともに、国民からの不動産の鑑定評価に関するあらゆる相談業務に無料で対応する。

VII 不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、不動産鑑定評価が適正に実施されるために必要な事業（公益目的事業1）

1. 不当な鑑定評価に関する調査・公表

鑑定業務の適正な実施の確保に向けた鑑定評価業務の監視制度を充実させるとともに、不当鑑定の疑いを理由に、会員である不動産鑑定士を対象とする懲戒請求があった場合、担当委員会において調査・審査を行い、当該鑑定評価に問題がある場合は全会員に対し、鑑定評価業務の適正な実施のための注意喚起を行うとともに、倫理の保持高揚と再発防止を図る。

2. 不動産鑑定評価類似行為防止活動

無資格者による鑑定評価行為は、国民に無用の混乱を生じさせ不動産鑑定評価制度の健全な発展を妨げることから、不動産の鑑定評価に関する法律で禁じられていることを踏まえ、当該法に抵触する鑑定評価類似行為を防止するための活動を行う。

VIII 不動産鑑定評価制度に関する国民及び社会一般の理解と信頼を高めるための啓発宣伝に関する事業（公益目的事業1）

1. 「不動産鑑定評価の日」及び「土地月間」に合わせて実施する新聞広告等を活用した不動産鑑定評価の啓発活動

「不動産鑑定評価の日」及び「土地月間」記念行事等に合わせた新聞広告等により、不動産鑑定評価制度と不動産鑑定士等の社会的、公共的役割を社会に広くPRする。

2. 「不動産鑑定評価の日」記念講演会及び「土地月間」記念講演会の実施

東日本大震災の発生から1年を経たわが国の現状と未来を考えるため、「不動産鑑定評価の日」に係る記念行事の一環として、「復興する日本」をテーマとする記念講演会とパネルディスカッション形式による「不動産鑑定シンポジウム」を4月に開催する。また、「土地月間」記念講演会を10月に開催する。

3. 団体会員である都道府県不動産鑑定士協会が実施する無料相談会の開催支援

「不動産鑑定評価の日」及び「土地月間」に合わせて都道府県不動産鑑定士協会が実施する不動産に関する無料相談会について、ポスターの作成及び提供等を通じた支援を行う。

IX 都道府県地価調査に関する支援業務（公益目的事業1）

国土利用計画法施行令第9条に基づき都道府県の委託を受けて都道府県士協会が行う地価調査業務について、広域的な価格バランスを検討するブロック代表幹事会等、必要な支援業務を行う。

X 不動産鑑定士試験合格者を対象に実施する実務修習に関する事業（公益目的事業2）

国家資格に関する権限付与を受けている実務修習実施機関として、平成24年実務修習実施計画を策定のうえ、Webページにおいて公表するとともに、実地演習の内容の統一及び指導鑑定士並びに同候補者の指導力向上を図りつつ、実務修習を実施する。

XI 「地価公示法」に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が設定する標準地に係る地価調査事業（公益目的事業3）

鑑定評価員との連絡調整及び各種提出書類の取りまとめ、分科会、幹事会等の開催に必要な業務、標準地の点検に係る連絡調整及び書類の取りまとめ、標準地候補地の選定に係る連絡調整及び書類の取りまとめ、土地鑑定委員会の行う土地取引状況調査に必要な業務等、企画調整補助業務を行う。

XII 管理部門（法人会計）

1. 新公益法人制度及び連合会体制への対応

＜新公益法人制度＞

- (1) 特例民法法人である士協会に対して公益認定基準等の情報提供を行うとともに、地域会単位での説明会を実施する。
- (2) 適正な財務管理のあり方等について検討し、公益目的事業会計と法人会計とのバランスのとれた予算案を策定するとともに、確実な財務管理を行う。
- (3) 本会の新法人移行に伴うパンフレット及びポスターの作成に向けて準備を行う。

＜連合会体制＞

- (1) 必要な規則・規程等について検討する。
- (2) 「コンプライアンス体制推進に関する報告書」（平成20年度企画委員会取りまとめ）を基に、懲戒制度及び情報公開制度の整備等について検討する。
- (3) 総会、理事会及び業務執行理事会等の効果的・効率的開催のための検討を行う。

2. 組織に関する対応

- (1) 緊急事態を想定した事業継続計画（BCP：Business Continuity Plan）の策定を行う。
- (2) 高齢化社会の到来を踏まえ、「会費減免規程」及び「会員慶弔規程」等の見直しを行う。
- (3) 旅費に関するより効率的な運用のあり方について検討する。

3. 個人情報保護の推進並びに適正且つ透明性のある情報管理

- (1) 「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針（ガイドライン）」及び不動産鑑定業者用諸規程ひな型案について見直しを行うほか、個人情報保護に関する士協会向け講習用映像教材を作成する。
- (2) 新スキームで収集した事例資料の一般鑑定利用に向けた「安全管理の徹底」と「利用の透明性」のための仕組みを検討するとともに、そのための管理閲覧システムの構築し適切な運営に

向けた運用（試行）を図るほか、これに伴う「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」等を改正し、整備を図る。

- (3) 情報安全活用体制が未整備の士協会に対する整備を推進するとともに、フォローアップについて検討を行う。

4. 不動産鑑定業将来ビジョンの実現に向けた対応

- (1) 「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書～社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立～」（平成23年6月に公表）に掲げられた事項（①今後業務の拡大が期待される分野、②専門性と信頼性の向上に関する提案、③グローバル化への対応）の実現に向け、委員会毎に方策を取りまとめる。

5. 鑑定評価等業務に関連する対応

- (1) 国発注の不動産鑑定評価業務に係る契約制度の改善に向けて国土交通省並びに財務省等の関係省庁との意見交換を重ねる。
- (2) 士協会及び地域連合会が進める業務拡充策を支援するとともに、業務拡充に関する情報を会員に提供する。
- (3) 「依頼者プレッシャー通報制度」を内外に向けて周知公表するとともに、当該制度の運用に向けた環境を整備する。
- (4) 不動産鑑定評価の業務量等調査結果をホームページに掲載し公表するとともに、当該調査結果を踏まえた不動産鑑定評価の適正な実施の確保策を検討する。
- (5) 「不動産鑑定業損害賠償責任保険」の円滑な運用と会員の理解を深めるための周知徹底を図るとともに、必要に応じた見直しを検討する。

6. 国際関係についての対応

- (1) 「IVS (International Valuation Standards : 国際評価基準) 2011」（平成23年8月公表）について、「IFRS の公正価値評価に対応した最新『国際資産評価基準』（仮題）」として出版し、内外に向けた啓発に努める。
- (2) 不動産鑑定評価に係る RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors : 英国王立チャータード・サーベイアーズ協会)との業務提携に向けて協議を促進するとともに、諸外国との交流の拡大を図る。

7. 会員向け情報伝達の充実

- (1) 会員にとって、より有益な資料・情報を収集しホームページへ掲載するとともに、より便利なWebの活用を検討し構築を図るほか、分かりやすいホームページを作成し有効活用を図る。
- (2) ホームページ及びメールマガジン（登録推進）を利用した情報の迅速な伝達を図るとともに、コスト削減を図るほか、パブリックコメントの実施方法等についてのルール化を図る。
- (3) 「鑑定のひろば」のリニューアルを含めた内容の充実に向けて検討を行うとともに、必要に応

じて「同・速報」を発行し、迅速に情報を提供する。

(4) 一時金に関する実態調査に係る集計分析結果をホームページ掲載し、会員に周知する。

(5) 前年度導入したBBS(電子掲示板)について、利便性の改善に向けた検討を行う。

8. 親睦行事等を通じた関係団体等との交流

賀詞交歓会及び総会後の懇親会を開催し、関係団体等の交流を図る。

平成 24 年度事業計画（案）

1. 企画委員会（委員長：小泉 寛／予算金額：1,900,000 円）

1. 新公益法人制度への対応について

新法人移行後、公益社団法人として組織的、制度的に対応しなければならない事項について、適宜対応してまいります。

また、現在、特例民法法人である士協会が、遅滞なく新法人へ移行できるよう公益認定基準等の必要な情報については、適宜情報提供を行っていくほか、新公益法人制度に関する情報周知の一環として、地域会単位で地域連合会及び士協会の役員等を対象とした説明会を適宜開催いたします。

2. 本会の連合会体制への移行に向けた対応について

総務財務委員会と協力して、連合会体制下で整備しなければならない規則・規程等についての検討を行います。

また、本会コンプライアンス体制の整備及び強化並びに協会活動への CSR 的要素の取組み、ディスクロージャーの推進、本会及び士協会の協力連携等がこれまで以上に重要になることを踏まえ、前年度に引き続き、当委員会が 2008 年度に取りまとめた「コンプライアンス体制推進に関する報告書」を基に、連合会体制下での懲戒制度及び情報公開制度の整備等について検討を行ってまいります。

3. 個人情報保護の推進並びに情報管理の徹底について

個人情報取扱事業者である本会会員に対する一般の方からの個人情報等に関する苦情の申し出及び会員等からの個人情報に関する相談等につきましては個人情報取扱規程等に基づき適切に対応してまいります。

また、「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針（ガイドライン）」が制定されてから、7 年が経することからとを、ガイドラインの内容及び不動産鑑定業者用諸規程等ひな型案等についての見直しを行うほか、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」第 12 条に基づき士協会が実施する講習用映像教材の作成（個人情報保護関係）を行います。

4. 緊急事態を想定した事業継続計画の検討について

前年に引き続き、不測の事態が発生した場合に備え、事業への損害を最小限にとどめつつ中核事業の継続あるいは早期復旧を可能とすることを目的として、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続の方法、手段等を定めた事業継続計画（BCP：Business Continuity Plan）の策定に向けた検討を関係委員会と協力して進めてまいります。

また、東日本大震災に際しては、スカイプ等 IT を使った通信ネットワークが有効に

機能したことから、会議に係る旅費の削減等の観点も含めて、総務財務委員会と協力しながらテレビ会議システム等の導入について検討を行います。

5. 他の「土」業団体等との交流について

不動産鑑定評価ビジョンに盛り込まれた他「土」業との交流に関する具体的な方策についての検討を行います。

また、不動産関連団体等との交流の進め方につきましても併せて検討いたします。

6. その他

必要に応じて政策提言を検討するとともに、所掌するその他の事項についても、機動的に対応してまいります。

2. 総務財務委員会（委員長：熊倉隆治／予算金額：4,600,000円）

1. 鑑定協会の連合会体制への移行及び新公益法人化に係る対応について

本会の連合会体制への移行にあたって、総会、理事会、業務執行理事会等の各種会議が効果的且つ効率的に行えるように検討、対応を図ります。

また、新公益法人化に伴い、①効果的な顧問契約のあり方について、②ガバナンス(内部統制)の向上と役員への訴訟リスクがあることから、「役員賠償責任保険」の必要性について検討を行います。

2. 適正な財務管理等の実施について

本会の新公益法人化にあたり、適正な財務管理のあり方等について検討を行うと共に、公益事業会計と法人会計とのバランスのとれた予算案を策定し、適正且つ確実な財務管理を行います。

3. 事務局体制の強化について

不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書(平成23年6月)に掲げられた①業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定、②研修の実施、の指摘事項を踏まえ、事務局体制の強化として、専門部署の創設、専従者の整った体制及び人員の補充等について検討を行います。

4. 表彰等への対応について

会員に対する国の表彰等に関し、基礎データを提供する等、引き続き協力を行います。また、本会の新公益法人化に当たり、表彰及び褒章基準が変更される等の場合には、国に協力のうえ必要な対応を図ります。

5. 親睦行事について

賀詞交歓会及び総会後の懇親会については、会員をはじめとして多数の参加が得られるよう努めます。

6. BBS(電子掲示板)及び情報システムについて

BBSについては、利便性の改善を図ります。また、情報システムについては、新たな態勢の整備を図るべく前年に引き続き検討を行います。

7. ホームページの活用に当たってのルール化について

ホームページを活用するに当たり、パブリックコメントの実施方法、その他必要な事項についてルール化を図ります。

8. 高齢化社会に向けた検討について

今後における高齢化社会の到来を踏まえ、会費減免規程、会員慶弔規程等を見直すべく検討を行います。

9. 旅費の取扱いについて

旅費については、より効率的な運用のあり方について引き続いて検討を行います。

10. BCP(事業継続計画)等の検討について

企画委員会と連携を図りつつ、東日本大震災を教訓に、首都直下型地震の発生に備え、事務局体制の維持、安全確保の観点から防災対策等について検討を行い、しかるべく対策を図ります。

11. その他

他の委員会に属さない事項への対応を求められた場合には、必要な対応を行うとともに、他の委員会から協力を求められた場合には、これに機動的に対応いたします。

また、所掌事項に関する法令改正が行われた場合には、必要な対応策を検討いたします。

3. 業務推進委員会（委員長：伊藤正弘／予算金額：4,040,000円）

1. 国土交通省、財務省等関係省、関係団体及び学識経験者との意見交換を促進し、不動産鑑定業の改善と拡充に努めます。
2. 契約制度に関する諸問題については、適正な不動産鑑定評価を保持するべく、引き続き国土交通省及び関係省庁と意見交換を重ね、検討を行います。
3. 業務推進に関連するテーマにつきましては、社会、経済一般の質的変化に速やかに対応するため、専門的知識を有する会員や学者等から提出された商品開発などのレポートの分析を行うとともに、引き続きあらゆる角度から具体策の検討を進めます。
4. 不動産鑑定業将来ビジョンへの対応については、専門性と信頼性の向上に関する提案、今後、業務の拡大が期待される分野の2項目について引き続き検討を行うほか、新ビジネスモデル等、多角的な方面から様々な可能性を検討いたします。
5. 財産承継関連専門委員会において、相続財産評価及び企業評価における業務分野

の拡大を目的とした報告書をとりまとめのうえ公表し、必要に応じて、会員を対象とした研修を実施いたします。

6. 不動産鑑定評価の社会的信頼性を確保するために創設された「不動産鑑定業損害賠償責任保険」については、円滑な運用と会員の理解を深めるため周知徹底を図るとともに、必要に応じ内容の見直しについて検討いたします。

7. 地域連合会並びに士協会において、それぞれ独自で進めている業務の拡充を積極的に支援するとともに、全国的に展開できるものについては、他の地域連合会等にその情報等を提供してまいります。

鑑定評価の活用方に関する情報はできるだけ迅速に収集し、会員の業務拡充に資するため必要に応じ情報提供したいと存じます。

4. 地価調査委員会（委員長：小川隆文／予算金額：1,000,000円）

1. 地価公示について

- (1) 地価公示制度の持続的発展のために組織活動の強化に努めます。
- (2) 鑑定評価書の一部データの開示がなされた場合の対応について検討いたします。
- (3) 地価公示業務の適正かつ円滑な遂行について、国土交通省と連絡調整を図り、地価公示業務及びシステム全般の負担軽減と合理化の実現に努めます。

2. 新スキーム情報の取扱いについて、新スキーム改善特別委員会と連携し、新スキームで収集した事例資料を一般鑑定で使用することについて、「安全管理の徹底」と「新スキーム情報の利用の透明性」を柱にした新しい仕組みを検討いたします。

3. 都道府県地価調査について、都道府県担当者、代表幹事、士協会担当者と連絡調整を図り、事業の適正かつ円滑な遂行に努めます。

4. 都道府県地価調査・地価公示を円滑に実施するための拡大情報交換会を開催し、広域的均衡を図るための情報交換を行うとともに、価格検討の参考となるデータの提供について検討いたします。

5. 平成26年地価公示の適正な実施を図るため、関係各方面に地価公示関連予算の拡充改善方を働きかけてまいります。

6. 標準地のあり方について、国土交通省と連携して検討いたします。

7. 収益還元法の適用について検討し、運用指針等に反映させて参ります。

5. 情報安全活用委員会（委員長：磯尾隆光／予算金額：6,200,000円）

1. 新スキームで収集した事例の管理・閲覧に関する「第一次改善案」に対応した「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」等の改正について検討した改正の骨子

に基づき、同規程等の改正、整備を行います。

2. 不動産鑑定評価における地理空間情報活用のため、REA-NETで公開した「MAP クライアント」、及び NSDI 運用版モデル「REA-MAP」の周知とその活用方法について検討を行います。
3. 「第一次改善案」の実現に向けて構築される、新スキームで収集した事例の管理・閲覧を行うシステムの適切な運営について検討いたします。
4. 情報安全活用体制が未整備の士協会への推進とそのフォローアップについて検討いたします。

6. 調査研究委員会（委員長：臼杵克久／予算金額：6,300,000円）

1. 収益還元法実証分析小委員会

平成23年度に収集した利回り事例については、引き続き、外部研究機関へ分析業務の委託を行い、その結果を公表いたします。

また、平成24年度の利回り事例収集に向けて、必要に応じて、調査項目の見直しや「利回り事例収集システム」の改修を行うとともに、会員に対して提供方の協力を呼びかけてまいります。

2. 環境不動産等評価検討小委員会

①「CASBEE 不動産評価活用マニュアル」普及に向けた検討について

引き続き、一般社団法人日本サステナブル・ビルディング・コンソーシアムにおける CASBEE と不動産評価検討ワーキング・グループと連携し、マニュアル普及に向けた検討を行います。また、同ワーキング・グループで検討している「(仮称) CASBEE マーケット普及版」に関しても、不動産評価との連結手法を含めた検討を連携して行います。

② 環境不動産の評価に関する情報提供について

引き続き、国土交通省関連研究会等と連携を取りつつ、環境関連の法律・条例等改正を中心に有効な情報の提供を行います。

③「建物評価の精緻化に関する検討」について

BELCA（ロングライフビル推進協会）との共同検討を含め、不動産鑑定評価に活用できる建物評価ツールの検討を行います。

3. 土壌汚染対策検討小委員会

土壌汚染に係る鑑定評価上の諸問題について、土壌汚染対策法の改正に伴う動きをにらみながら、研究を進めてまいります。

4. 中古住宅価格査定小委員会

鑑定業将来ビジョンの実現に向けての取り組みとして、国土交通省が、不動産流

通市場の活性化を具体的に検討する場として設置した「不動産流通市場活性化フォーラム」において、中古住宅の価格査定について鑑定協会で対応できることを推進してまいります。

5. 定期借地権・継続賃料評価検討 P T

鑑定業将来ビジョンの実現に向けての取り組みとして、定期借地権及び継続賃料にかかる評価のあり方に関する検討を行います。

6. 鑑定評価理論研究会

ヘルスケア関連施設評価検討ワーキング・グループにおいて、病院等のヘルスケア関連施設の鑑定評価等について検討を行います。

7. 調査研究成果物の情報提供について

会員に向けた情報提供として、地域連合会及び不動産鑑定士協会で作成した調査研究成果物の発行及び管理・頒布状況について調査を行い、その集計結果を本会ホームページ（会員専用）において公表いたします。

7. 研修委員会（委員長：新藤延昭／予算金額：16,688,000円）

1. 実務の進展に応じた定期的な研修、その他、社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて、研修の充実を図ります。
2. 「研修規程」に基づく研修制度について、円滑な運用を図ります。
3. 研修実施計画については、履修単位等を策定のうえ、会員に周知いたします。
4. 鑑定評価理論及び実務上の研究成果を発表する「不動産鑑定シンポジウム」や各委員会の研究成果等の研修を実施いたします。
5. 会員の研修履歴の公開を適正に継続実施します。
6. 地域連合会及び不動産鑑定士協会で行われる研修については、積極的に支援してまいります。
7. マルチメディア研修については、e ラーニングを利用した研修の展開を進め、併せて資格取得後研修の充実についても図ります。
8. 現在実施中の実務修習の各課程を適正且つ円滑に実施いたします。なお、問題点等が判明しましたら、速やかに対処のうえ、本年度実務修習に臨みます。また、実施に当たって、適切な管理運営に期す所存です。
9. 本年度実務修習の実施に向け、実務修習教材の改訂を適切に行います。
10. 本年度実務修習となる平成 24 年実務修習実施計画を策定のうえ、本会ホームページにおいて公表いたします。
11. 本会が実務修習実施機関であることに鑑み、実地演習の内容の統一及び指導鑑定士並びに同候補者の指導力の向上を目指すことを目的に、実務修習・実地演習指導

鑑定士研修を実施いたします。

12. 実務修習料金の積算根拠の公開を予定しています。

8. 国際委員会（委員長：前川桂子／予算金額：8,660,000円）

1. 第26回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラーカンファレンス（PPC）メルボルン大会が平成24年10月1日～4日にオーストラリア・メルボルンのメルボルンコンベンションアンドエグジビションセンターで開催されます。会議の全体テーマは「Global Cities, Global Challenge, Global Thinking」（グローバルな都市、グローバルな挑戦、グローバルな考察）となっておりますので、大会事務局と連絡を密にして、スピーカーの人選・参加者の募集等、大会参加に向けて準備をしたいと存じます。
2. 2012年及び2013年の1月を対象とした「世界地価等調査」に関しては、迅速に調査を実施できるよう調査依頼先及びインターネットの調査票の見直しを行うと共に、より精度の高い調査結果が得られるように、調査依頼先との連絡調整を密に行い、内容の充実を図ってまいります。
3. 国際評価基準等検討小委員会（国際評価基準（IVS）検討グループ）においては、前年度翻訳を行った国際評価基準審議会（IVSC）が定める「国際評価基準：IVS（International Valuation Standards）2011」（平成23年8月公表）について、「IFRSの公正価値評価に対応した最新『国際資産評価基準』（仮題）」として出版のうえ、IVSの啓発に努めます。
また、研修委員会のeラーニングを利用のうえ、「IVS」の解説を目的とした研修を行うとともに、IVSCの会議に委員を派遣のうえ情報収集に努めてまいります。さらに、不動産関連の用語の英訳をまとめたハンドブックを作成し、発表いたします。
4. 国際評価基準等検討小委員会（国際評価業務関連グループ）においては、前年度リニューアルいたしました本会のホームページ（英語版）がより充実するよう、内容について引き続き検討いたします。
5. 平成25年（2013年）名古屋開催の第1回日中韓鑑定評価協力会議の開催に向けて、韓国及び中国と連絡を密にしながら準備を進めてまいります。
また、平成24年5月に上海において、同会議に係る事前打合せが開催される予定ですので、本会からも正副委員長が出席いたします。
6. RICS（英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会）と鑑定協会との業務提携に向けて、前年度に引き続きRICSと協議を行います。
7. 情報を海外と国内に発信し、学ぶべきことは学び、貢献できることは貢献し、諸外国との交流を深め情報を交換してまいります。

9. 広報委員会（委員長：北條 誠一郎／予算金額：31,791,000円）

1. 対外広報活動の一層の推進について

(1) 本会の実施する次の事業のほか、関係団体又は諸官庁の行う行事等のあらゆる機会をとらえ、不動産鑑定評価制度と不動産鑑定士等の社会的、公共的役割を社会一般に広くPRしてまいります。

また、「不動産鑑定評価の日」に係る記念行事の一環として、東日本大震災の発生から1年を経たわが国の現状と未来を考えるため、「復興する日本」をテーマとして、記念講演会（東京都：有楽町朝日ホール）を開催いたします。この記念講演会については、研修委員会と共に開催のうえ、会員に向けては「第30回不動産鑑定シンポジウム」として開催いたします。また、その開催結果については、朝日新聞紙上において、採録の掲載を予定いたします。

主な対外広報活動		
実施予定期	事業内容	備考
平成24年4月1日	朝日新聞（予定）へ「不動産鑑定評価の日」のPR広告を掲載（予定）	全 国
4月6日	第16回不動産鑑定評価の日記念行事を開催 記念講演会 講師：隈研吾氏（建築家） パネル・ディスカッション コーディネーター：浅見泰司氏（東大教授） パネリスト：熊倉隆治副会長 大月俊雄氏（東大准教授）他	朝日ホール 東 京
4月中	無料相談会の実施	全 国
10月中	土地月間記念講演会を開催	未 定
10月中	土地月間に併せ ・無料相談会の実施 ・シンポジウム・記念講演会を開催	全 国

(2) 昨年度に引き続き、㈱住宅新報社の協力を得て、「住宅新報」紙上に「鑑定協会レター」を掲載いたします。

なお、掲載する記事については、時宜を得たものを掲載するよう努めます。

(3) ホームページのさらなる有効活用に向けて、一般に向けたよりPR性の高いコンテンツの拡充を図るように努めます。

また、昨年度に引き続き新たなWEB活用の検討、構築に努めます。

(4) 本会の公益社団法人化・連合会化に向けたパンフレット及びポスターの作成準備を進めてまいります。

2. 対内広報活動の充実について

- (1) ホームページについては、会員向けにより有益な資料や情報を掲載のうえ、有効活用を図ります。また、各委員会と連携し、より便利なWEB活用の検討、構築に努めるとともに、コンテンツの集約、見直しを随時行い、分かりやすいホームページの作成を随時行います。
- (2) ホームページに掲載の「資料一覧」については、各所に散逸している資料のデータベース化を進め、内容の充実に努めます。
- (3) 会員への情報伝達を迅速に行うため、会員のメールマガジンの登録推進を更に進めるべく、PRに努めます。
- (4) 会員への配付物については、ホームページ及びメールマガジンを利用して、迅速かつ低コストな情報伝達を進めます。
- (5) 「鑑定のひろば」については、時宜を得たテーマを取りあげ、会員の声を反映した編集に努めるとともに、対外広報にももっと利用できるよう、リニューアルを含めた検討をいたします。

また、ホームページと連携して、内容の充実を図ります。さらに、引き続き「鑑定のひろば・速報」を発行し、情報提供の迅速化を図ります。

10. 法務鑑定委員会（委員長：松永 明／予算金額：1,345,000円）

1. 不動産競売制度等、司法制度に関する事項については、関係省庁や他の評価団体からの情報収集に努めるとともに、必要に応じて検討を行います。また、会員に有用な情報を入手した場合や鑑定評価に影響を及ぼす重要な判例が出された場合には、速やかな情報開示に努めます。
2. 前年度実施した一時金に関する実態調査については、回答を集計・分析のうえ、その結果を本会ホームページ（会員専用ページ）において公表いたします。
3. ADR（裁判外紛争解決手続）については、国民に対するADRの信頼性の向上に寄与するため、不動産鑑定士調停センターの円滑な運営を図ってまいります。また、認証紛争解決事業者に相応しい制度設計と環境整備については、前年度に引き続き、検討を行う所存です。
4. 不動産鑑定士調停センター・研修規程に基づく研修については、必要に応じて、実施方法等の見直しを図ります。
5. 民法改正等をはじめとする当委員会に関連する関係省庁によるパブリックコメントの募集及び諸問題の提示等については、適切な対応を行えるように情報収集に努めます。

11. 公的 土地評価委員会（委員長：玉那霸 兼雄／予算金額：1,500,000円）

1. 固定資産税標準宅地の鑑定評価について

- (1) 平成 27 基準年度評価替えに係る鑑定評価のより円滑かつ適正な実施に向けて、必要な諸施策について検討します。
- (2) 平成 27 基準年度評価替えに向けて、都道府県間の評価バランスをとるための検討会議の開催を促進し、効果的な会議運営について検討します。
- (3) 大規模工場地の全国価格バランス検討会議を開催いたします。

2. 国税鑑定評価業務について

平成 24 年度国税鑑定評価業務の円滑かつ適正な実施及び鑑定評価書の様式変更について国税庁との意見交換を図りながら検討します。

3. 独占禁止法の遵守について

平成 27 基準年度評価替えに向けて、「平成 24 基準年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務の実施方針及び実施体制に関する Q & A」の見直しを行い、平成 27 年版の作成について検討します。

4. その他

(財)資産評価システム研究センターが主催する固定資産評価研究大会の運営協力を通して、研究発表に参加する市町村担当者、各界研究者、実務家、有識者等に対して不動産鑑定評価への理解を深めていただく活動を行います。

12. 財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会

(委員長：熊倉隆治／予算金額：100,000円)

1. 不動産鑑定業将来ビジョンでは、財務諸表に関する業務分野への強力な取組みが必要であり、その具体策の実施を提案していることを踏まえ、引き続きその具体策の検討及び現在の各種の規程等の見直しについて取り組みます。
2. 国のモニタリング調査による指摘事項については、その内容の分析と対応策を検討し、規程の改正や実務指針への反映を行い、適切な鑑定評価が行われるよう環境整備に取組みます。
3. 会計基準機構や会計士協会等の不動産評価に関わる事項についてのパブリックコメントには適切に対処し、適切な鑑定評価が行われるよう環境整備に取組みます。
4. I F A S を始めとする会計諸基準等の導入動向や I V S の活動動向が、財務諸表に係る鑑定評価等に強い影響を及ぼすので、それらの動向を継続してフォローし、必要に応じて会員へ情報提供を行います。

13. 鑑定評価業務適正化特別委員会（委員長：今西芳夫／予算金額：2,250,000円）

1. 「依頼者プレッシャー通報制度」については、会の内外に向けて周知を行うとともに、その運用に向けて環境整備を行います。
2. 「不動産鑑定評価の業務量等調査」の結果については、本会ホームページにおいて公表いたします。また、その結果を踏まえ、不動産鑑定評価の適正な実施の確保を図るための方策について、具体化を含め検討を行います。
3. 「鑑定評価手続き審査（案）」については、諸規程の整備等を検討し、審査制度の実施に向けて、必要に応じてパブリックコメントの募集等の環境整備を行います。

14. 証券化等鑑定評価特別委員会（委員長：北川雅章／予算金額：8,472,000円）

1. 証券化等実務指針検討委員会

- ① 国土交通省によるモニタリング結果等を踏まえ、また、過去の証券化Q&Aの対応における成果に基づき、証券化対象不動産に係る鑑定評価に関する実務指針等を見直す方向で検討します。
- ② 会員からの証券化対象不動産の鑑定評価の実務に関する質問に対応するとともに、関係省庁・関係機関等との意見交換等を実施します。
その一環として、一般社団法人不動産証券化協会からの要望を踏まえて、依頼者の要請に基づいて提出する不動産鑑定評価の概要（評価結果等を一覧とした資料）の記載項目等に関する実務指針を策定します。また、昨年、公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）により改訂された「エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン」の変更点等を確認・検討のうえ、必要に応じて実務指針等に反映させます。
- ③ 証券化対象不動産の鑑定評価の水準向上及び適正化確保のために、実務に関する諸問題について適宜必要な検討を行います。

その一環として、資産流動化法及び投信法の改正等の関連法令の改正の動きを把握し、実務指針等の見直しの要否を検討します。また、証券化対象不動産の鑑定評価に関して、他者の行った鑑定評価の内容を検証する、いわゆるセカンドオピニオン等業務について、実務上の留意点を整理し、実務指針等としてとりまとめる方向で検討します。

2. 証券化研修等実施専門委員会

- ① 証券化対象不動産の鑑定評価の水準向上及び適正化確保のために、既に証券化対象不動産の鑑定評価に携わっている、または、証券化対象不動産の鑑定評価に今後携わる可能性のある不動産鑑定士等を対象とした証券化対象不動産の鑑定

評価に関する研修を開催します。

- ② 前年度に引き続き、実践的な内部統制に関する取り組み実施の定着のため、証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修において、証券化対象不動産の鑑定評価等の実施状況に関するアンケート調査を実施します。また、その集計・分析の結果については、順次、本会ホームページの証券化コーナーや各種委員会、研修を通じ、会員にフィードバックします。

3. 鑑定アドバイザリー業務開拓検討委員会

前年度に引き続き、不動産鑑定業将来ビジョンの実現に向けた取り組みとして外部有識者（レンダー、デベロッパー、CRE・PRE 関係者）を交えて、売却・購入アドバイザリー業務等について、都心・地方の不動産鑑定士が関わるような大企業向けあるいは中小企業向けに提供できるサービスの業務開拓を検討し、新たな業務領域を模索・検討します。

15. 新スキーム特別委員会（委員長：後藤 計／予算金額：2,000,000円）

1. 第一次改善案の具体化に向けて、全国統一の管理閲覧システムの開発を行い、平成24年度中に三大都市（東京都、大阪府、愛知県）及び了解を得た士協会において、その暫定運用を開始いたします。

また、上記以外の士協会においても、平成25年度中に運用が開始できるよう準備を進めます。

なお、管理閲覧システムと一体で運用する士協会地形図閲覧システムの開発について、士協会を支援いたします。

2. 「規程等改正骨子」を検討の上、関連諸規程の改正・整備について、情報安全活用委員会に検討を要請いたします。

3. 「第一次改善案」における閲覧の透明性の確保の観点から、士協会から閲覧料の算定根拠の報告を受け、その合理性を検証するため、関係する委員会と合同で検証組織を組成し合理性の考え方を整理し、検証を行います。

4. 鑑定評価の精度向上のため、士協会が取引事例の分析・集計を希望する場合のルールについて、素案を作成した上で、国土交通省土地市場課と成案を得るように努めます。

5. 第一次改善案のさらなる実効性を高めるため、鑑定評価書等へのログ番号の記載の義務化及び現地調査実施の徹底について検討を行う合同委員会の設置について要請するとともに、その運営に協力いたします。

6. 新スキーム関連費用、管理閲覧システムの開発費用・メンテナンス費用の回収方法について具体的な検討を行います。

16. 繩紀・懲戒委員会（委員長：岩崎 隆・平館勝紘／予算金額：1,080,000円）

機会あるごとに倫理の保持高揚に努め、会員の注意を喚起するとともに、不当鑑定に対しては厳正に処置いたします。

※注 新スキーム特別委員会関係の予算につきましては、上記委員会事業費のほか、新スキーム改善のために管理閲覧システムを新たに構築する関係から、固定資産取得費（ソフトウェア取得費）3200万円が別途計上されております。

なお、この予算金額につきましては、4月10日開催予定の理事会において、システム構築の是非を含め検討することにしております。