

## 令和5年度 事業計画

自：令和 5年4月 1日

至：令和 6年3月31日

県民の皆様へ

公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会  
会 長 水 野 隆 吾

### ○ はじめに

当協会は、平成23年4月1日より、社団法人から県民の皆様のための公益社団法人へ移行し、公益社団法人の重責を真摯に受け止め、県民の皆様のための協会として、皆様のお役に立つ活動や情報の発信を積極的に進めております。

県民の皆様に関係が深い（1）地価公示価格（基準日毎年1月1日）、（2）県地価調査価格（基準日毎年7月1日）、（3）固定資産税評価（3年に一度の1月1日）、（4）相続税路線価（基準日毎年1月1日）、（5）道路や公共施設の用地の不動産鑑定評価等を行っております。また、これらの業務が円滑に実施されるように、インターネットや地理情報システム技術を駆使して公益業務への支援活動を行っております。

不動産価格は、その時々の方景気の動向に強い影響を受けることになり、景気動向の把握は重要であります。このところの岐阜県内の経済情勢を見ますと「岐阜県内経済は、持ち直している。先行きについては、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあつて、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響や中国における感染拡大の影響に十分注意する必要がある。」（岐阜県内経済情勢／令和5年1月31日岐阜財務事務所）とされています。当協会では、こうした景気動向を踏まえた上での地価動向について、引き続き注視してまいります。

また、これまで国策である空き家対策や中古住宅流通の活性化、地方再生や中心市街地の活性化、更には命や財産を守る防災意識の啓発等々、市民生活に関わる様々なテーマの市民公開講座や研修会、県民の皆様が気軽に相談できる無料相談会を開催してまいりましたが、コロナ禍のもと事業を一部中止する状態が続いております。当協会では、感染リスクを少しでも抑えるため予約制での相談に変更するなど、皆様方が気軽に安心してご利用いただけるよう取り組んでおります。

皆様方の財産の管理や処分及び有効活用には不動産鑑定評価が欠かせません。引き続き不動産鑑定評価制度の普及と自己研鑽を重ねてまいりますので、今後とも皆様方のご理解とご支援をお願い申し上げます。

## 1. 一般県民に対する市民講座や相談会の開催

### (1) 市民公開講座の開催

市民公開講座は、県民の皆様を対象とした公開講座であり、高齢社会への対応や地域再生など都市形成や不動産市場にかかわり市民生活に影響のあるテーマを取り上げて開催しています。これまでリニア新幹線の活用、中心市街地活性化、空き家が与える社会問題、防災意識の啓発などを取り上げてきましたが、昨年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大を考慮し、中止としました。今後も感染防止対策に十分配慮しながら県民生活の向上や安心・安全をテーマにした講座を開催していきます。

＜対象者＞ 一般県民、産業経済界関係者、行政担当者、不動産関連事業者

### (2) 相談会の開催

不動産価格、地代家賃をはじめとする不動産に関する相談者の諸問題に対して、感染防止策を講じたうえで、相談会を開催します。昨年度はいずれも相談人数を制限するため予約制で実施しました。

○春と秋の無料相談会・・・ 県内主要市10箇所に会場を設けて開催（年2回）  
会員の不動産鑑定士が相談に応じます。

○定期無料相談会・・・・・・ 士協会事務所で月1回（第3水曜日）開催  
会員の不動産鑑定士（当番制）が相談に応じます。

＜対象者＞ 一般県民

## 2. 不動産市場に関する調査分析・研究・情報発信等

### (1) 岐阜県地価調査及び地価公示

7月1日現在で実施する岐阜県地価調査の基準地価格、1月1日現在で実施する地価公示の標準地価格をまとめて、その結果をHP等で広く県民に情報発信します。

売買実例と並んで重要な地代調査を重視し、その集計結果のとりまとめや公表に向けての準備を進めます。

＜対象者＞ 一般県民、地方公共団体

### (2) 岐阜県不動産地価マップによる時系列情報の公開

インターネット上で岐阜県内の地価調査及び地価公示の調査地点を住宅地図上に示してその価格及び関連情報を公開する事業として実施していたが、他のサイトでも閲覧できるため、現在その仕組み等について検討しています。

### (3) 不動産市況DI調査

（公社）岐阜県宅地建物取引業協会と共同で、県内の不動産関連業者に対して県内地価、家賃及び不動産取引動向の現状と先行きに関するアンケート調査を行い、その結果をディフュージョンインデックス（DI）として報道機関への提供やHPに公表するなど、広く県民に情報発信します。

○年2回（基準日4月1日、10月1日）実施

＜対象者＞ 一般県民、不動産関連事業者、地方公共団体職員、士業

(4) 不動産取引価格情報提供制度による情報閲覧

国土交通省が実施する不動産取引の価格等のアンケート調査について、県内地方公共団体関係分を調査・配布等を行います。取引価格情報は国土交通省のホームページで公表されています。

(5) 賃料・利回りデータ等の収集、分析・整備

不動産市場の実態調査の一環として、新規地代の設定や新規建物賃貸借、継続地代・家賃についての適正水準を検討する際に必要な賃料データ等を収集し、分析・整備します。

＜対象者＞ 一般県民、不動産関連事業者

(6) 固定資産（土地）評価替えに関する鑑定評価事業

県民の固定資産の適正な価格評価とそれに基づく適切な固定資産税額の確定のため、3年に一度実施する固定資産の評価替えの前提となる評価地点の鑑定評価とその中間年度に実施する時点修正率の評定が適正かつ均衡化が図られるよう支援します。今年度は、隣接市町との均衡のとれた時点修正作業が行われるように支援します。

(7) 相続税評価支援事業

県内の均衡のとれた適正な相続税評価を確保し、公正妥当な相続税額や贈与税額を確定するため、相続税標準地鑑定評価と精通者意見価格が適正かつ均衡化が図られるよう支援します。

＜対象者＞ 一般県民、地方公共団体、国税庁

### 3. その他の事業

(1) 研修会の開催

会員の専門知識、周辺知識の習得・向上を図るための研修会やコンプライアンス向上のための研修会を、オンラインも含め状況に応じ開催します。

○年2回以上開催

(2) 新聞紙上広告

士協会活動の普及、県民の皆様の不動産鑑定評価制度等についての理解を図るため、紙面買上げによる新聞広告を行います。

○年2回

(3) 岐阜県士業連絡協議会との交流

会員の資質向上のため、岐阜県士業連絡協議会（弁護士会、税理士会、公認会計士会等12の専門職業家団体）との意見交換会や、共同しての県民のための無料相談会を行います。

(4) その他団体との交流

（公社）岐阜県宅地建物取引業協会と不動産取引D I 調査事業を引き続き実施します。また、中古住宅の円滑な流通などについて、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会及び（公社）全日本不動産協会岐阜県本部と積極的な意見交換会を行います。さらに、今後増え続けると予想される空き家問題及び所有者不明土地問題に関し、関係団体と連携しながら取り組んでまいります。