

令和7年度 事業計画

自：令和7年4月 1日

至：令和8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 荒 山 徳 統

○ はじめに

当協会は、平成23年4月1日、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います。

さて、本年4月1日、改正『公益社団法人及び公益社団法人の認定等に関する法律（認定法）』が施行されました。法改正の趣旨は、①財務規律等を見直し、法人の経営判断で社会的課題への機動的な取り組みを可能にするとともに、②法人自らの透明性向上やガバナンス充実に向けた取組を促し、国民からの信頼・支援を得やすくすることにより、より使いやすい制度へと見直しを行い、民間公益の活性化を図ることです。これにより、公益法人が、その潜在力を最大限に発揮して、多様で変化の激しい社会のニーズに柔軟に対応しつつ、社会的課題解決に向けた活動を担うことが可能になり、当協会としても、改正認定法の趣旨に則り、今まで以上にガバナンスの充実や透明性の向上に努め、県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献する所存であります。

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）道路等の各種公共施設用地を取得するため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。昨今の経済情勢は、長期化する円安による輸入価格の上昇、自然環境の変化に伴う農水産価格の高騰、日銀の金利引き上げ政策等、下振れリスクが多く、景気の先行きが懸念されます。加えて、頻発する大地震や台風・豪雨による自然災害の多発など、不安定要因も多く、今後とも十分注視していく必要があります。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。しかし、令和2年度以降は、コロナ禍等により、事業の中止あるいは事業規模・内容の縮小、見直し等をせざるを得ない状況が続いておりました。ようやく、昨年頃からこうした懸念も和

らぎ、社会経済活動が活発化し全体的にはコロナ禍前の日常を取り戻しつつあります。そこで、令和7年度においては、感染リスクには引き続き注意を払いつつも、コロナ禍前と同様に積極的に事業を展開していきたいと考えています。

皆様方の大切な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等及び相談会の開催

(1) 市民公開講座等の開催

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あるいは不動産市場に関する市民生活に影響のあるテーマを取り上げて開催してまいりました。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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を考慮し、やむなく中止が続いてきました。令和7年度は、感染防止対策に十分配慮しながら、住家被害認定等をテーマにした講座等を開催します。

＜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県民の皆様が抱える諸問題に対して、令和7年度においても、引き続き、相談会を開催します。

○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（原則第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

毎年7月1日現在で実施する岐阜県地価調査の基準地価格、毎年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。

＜対象者＞ 一般県民、地方公共団体

(2) 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

(3) 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協力して、県内地方

公共団体関係分の調査等を行います。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。

(4) 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

(5) 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妥当な固定資産税の賦課に資するため、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に実施されるよう支援します。令和7年度は、隣接する市町村間において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。

(6) 相続税評価支援事業

公正妥当な相続税額や贈与税額を算定するために必要となる相続税標準地鑑定評価と精通者意見価格査定が適正に実施さ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

専門知識、周辺知識の習得をはじめ会員の資質の向上に資する研修会を、オンラインも含め状況に応じ開催します。

○年2回程度開催

(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、視野拡大等のため、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）との意見交換会に参加するとともに、県民のための無料相談会を当該協議会と共同して開催します。

(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共同して不動産取引DI調査事業を引き続き実施します（前出2（2））。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。

(5) 県下各大学との連携

次世代を担う大学生を対象に不動産鑑定制度の重要性を周知・啓蒙し、不動産鑑定士の職務への理解を深めることを目的として、県下各大学との連携を深めてまいります。