# 令和８年度　事業計画

自：令和８年４月　１日
至：令和９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　　寺村　建一郎

## ○　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、昨今の大規模地震をはじめとする自然災害の頻発は、我々の住環境に大きな影響を及ぼしています。不幸にして災害を被ったとしても、迅速な復興を図ることが地域にとってますます重要性になってきています。公益社団日本不動産鑑定士協会連合会では、平成２８年４月１４日に発生した熊本自身の被災地に、会員の不動産鑑定士を派遣して以降、毎年のように頻発する全国各地の自然災害に際しても、被災地にいち早く会員を派遣し、住家被害認定調査等の活動を行ってきました。平常時より、全国の会員や自治体職員を対象とした研修会を開催しており、住家被害認定調査の制度背景や実施方法に関する知識の普及に努め、実際の現場で活躍できる不動産鑑定士の育成に努めております。また、災害時に迅速な被災地支援活動を行うため、全国の自治体との間での協力協定の締結を推進しています。令和６年１月１日には能登半島地震が発生し各地に大きな被害をもたらしました。日本不動産鑑定士協会連合会では、石川県からの支援要請に基づき不動産鑑定士を派遣し住家被害認定調査等に関する支援を行いました。この支援活動は、全国から延べ1,５６４人（実人数２６２人）が参加しオールジャパンによる取り組みとなりました。当会からも延べ１３０人（実人数１２人）が参加しました。平成６年１２月２６日、内閣府と日本不動産鑑定士協会連合会との間で「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定を締結。本協定では、罹災証明の交付に必要となる住家被害認定調査の円滑な実施を通じた迅速な被災地支援をすることを目的とし、次なる大規模災害に備え、不動産鑑定士による災害支援活動の一層の推進を図るため、自治体職員向けの研修等に係る連携協力や、不動産鑑定士の派遣に係る連携協力について定めています。

本士協会では令和７年８月２９日、第１３回市民公開講座において主に自治体職員を対象に、不動産鑑定士による被災地支援活動と住家被害認定著差の基礎を周知する講演を実施し、これをきっかけに、昨年末、県下では初めて池田町との間で「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」を締結いたしました。本年度は、更に他の県下市町及び県レベルへの協定を拡大し、復興支援体制の構築を強固なものとすべく、引き続き働きかけていきます。

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、こうした懸念も和らいだため、、昨年度、本講座の開催を再開いたしました。令和８年度におきましても、関心の高いテーマを取り上げ、引き続き実施いたします。

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いまいりました。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。令和８年度は、疲弊する地方の活性化策を探るため「岐阜県のこれからのあり方」をテーマとした講座等を開催します。既に開催日も８月２０日で確定しており、パネルディスカッションの企画を前提に、地域の経営者団体からもテーマに沿ったパネラーを招聘することにより多角的な視野から現実的な解決策を提案できる市民講座の形を模索していきます。

＜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県民の皆様が抱える諸問題に対して、令和８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８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。

令和７年度は今般の物価上昇等を背景に１０月付けで用地対連報酬の改定（令和８年４月より運用開始）が実現。令和８年３月には連合会業務委員会よりこの適用範囲、性格、受任等の注意の他、鑑定報酬の歴史的な経緯を概観しつつ、種別・類型別に「直

接人件費」の算定に関し作業量の見積もり等をまとめた「不動産鑑定等のありかたについて（案）」が発行される予定です。本会でも連合会・中部会との連携により不動産鑑定等の報酬のありかたに関する研修を実施する予定です。

○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（前述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。