

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

平成 29 年度事業報告

福島県不動産鑑定士協会は、公益社団法人として認可を受け4年となりました。本年度行いました事業について次の通り報告致します。

【公益目的事業】

公1・・・不動産及び不動産鑑定評価に関する知識等の普及・啓発事業

公2・・・地価調査受託事業

公3・・・固定資産税評価に係る事業

【収益事業】

収1・・・原発事故による財物賠償に係る価格等調査受託事業等

I. 公益目的事業

1. 公1(不動産及び不動産鑑定評価に関する知識等の普及・啓発事業)

(1) 各種相談会・講演会の開催等

① 不動産無料相談会の開催

4月1日、10月7日の2回、福島市、郡山市、いわき市、会津若松市、白河市の5市で開催し、以下の通りご相談を頂きました。(単位:組、〔 〕内は前年同時期の実績)

	福島	郡山	いわき	会津若松	白河	計
4/1	14 〔21〕	21 〔22〕	11 〔13〕	4 〔4〕	3 〔5〕	53 〔65〕
10/7	23 〔23〕	10 〔16〕	7 〔14〕	11 〔3〕	2 〔2〕	53 〔58〕

支出(2回) 会場費 25,160 円、広報費 594,000 円、印刷費 540 円、
消耗品費 1,000 円、人件費 453,720 円。 計 1,074,420 円

② 専門士業合同の相談会、研究会等への会員の派遣

郡山市の5士業、福島市の7士業(県北士業協議会主催)の合同無料相談会に相談員を派遣をしました。

○郡山市:11月12日(日) イトーヨーカドー郡山店5階西部コミュニティールーム
吉田喜一、大久保元弘、金子昌己、吉田健次、館輝政の5会員を派遣

支出 人件費 50,000 円、経費の当協会負担額 48,264 円
来場件数 49 組 61 名、うち不動産鑑定に関係があったもの 15 組

○福島市:11月4日(土) エスパル福島5階ネクストホール
安彦隆一、大河内敏文、河谷元、佐藤忠信、二瓶直之、岩城恭子の6会員を派遣

支出 人件費 40,000 円、経費の当協会負担額 70,000 円
来場件数 69 組 96 名、うち不動産鑑定に関係があったもの 6 組

③会員向け研修会の開催

6月2日 ホテルハマツにて開催(研修単位3単位)
テーマ「住家被害認定調査現場報告及び認定調査実務研修」
講師 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 吉村真行様
〃 佐藤麗司朗様
〃 末原伸隆様
参加者 63 名(うち県内 35 名、県外 28 名)

支出 講義謝金 150,000 円
会場費 282,102 円(※総会の会場費も含む)

④公開講演会の開催

2月10日 郡山市中央公民館多目的ホールにて開催
テーマ「あの日から 詩を書き、ずっと想っていること」
講師 詩人 和合亮一様

約 220 名が来場
支出 講演料(交通費込) 220,881 円、会場費 18,900 円
広告代 1,382,400 円

⑤原発事故による避難者を対象とした財物賠償に関する電話相談

原子力損害賠償・廃炉等支援機構主催の相談会への会員派遣に代えて、電話による財物賠償(不動産)に関する電話相談を受け付けました。期日は月 2 回金曜日の午後とし、依頼者の都合がどうしても合わない場合は随時の対応としております。
平成 29 年度相談件数 4 件

⑥不動産鑑定相談所への一般県民からの相談

平成 29 年度相談件数 4 件(電話相談含む)

⑦宅建協会との意見交換会の開催

4月13日郡山市ハトマーク会館で開催し、双葉郡の市場動向等について意見交換を行った。

(2)地価調査書の発行

「平成 29 年度福島県地価調査書」(福島県企画調整部土地・水調整課監修)を 500 部、定価 3,200 円で発行しました。

H29 年度実績 販売済 312 部、在庫 188 部
支出 印刷製本費 1,680,000 円

(3) 不動産に関する調査・研究の推進等

① 不動産市場動向アンケート(不動産DI調査)

震災以降継続しております不動産市場についての宅建取引業者に対するアンケート調査で、今年度は第 14 回(4/1 時点、7 月 Web 公開)、第 15 回(10/1 時点、12 月 Web 公開)の 2 回実施し、結果の概要を当協会ウェブサイト上にて公開しております。

http://www.frea.jp/fukkoutaisaku/ankeito_15.html

② 外部における研修等への講師派遣

4 月 18 日 福島県主催の用地担当初任者研修に大久保元弘会員を派遣

9 月 1 日 福島県主催の市町村課税事務専門研修会に館輝政会員を派遣

③ 原発事故等格差率の運用方法の研究

7 月 20 日 郡山市中央公民館にて意見交換会を開催

復興庁、環境省福島地方環境事務所、福島県の各部署・各機関、大熊町、双葉町にご出席していただき、復興庁からの特定復興再生拠点区域に関する説明、帰還困難区域の不動産動向、原発事故等格差率の運用方法等について意見交換等が行われました。

(4) 資料の整備提供

① REA-jirei及び独自事例の整理、提供

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の運営する不動産取引事例の収集・検索システム(REA-jirei)、及び賃貸事例、マンション事例等について、継続して資料の更新を行っております。

② ウェブサイトの運営改良

今年度は当協会のウェブサイトの改良を行い、大幅に刷新しました。

支出 改良費用 599,400 円

2. 公2(地価調査受託事業)

福島県が国土利用計画法施行令に基づいて実施する地価調査について受託事業者となり、原発事故による避難区域等を除く県内の 524 地点の評価を行う他、次の通り活動を行いました。

事業収益 34,175,342 円

事業費用 35,113,250 円

(1) 分科会の開催等

価格形成要因の分析と鑑定評価のバランス維持のため、分科会、幹事会を開催し、北海道・東北ブロック会議に会員を派遣いたしました。また地価公示の分科会、国税バランス検討会議も同様に行っております。

平成 29 年度の分科会幹事は次の通りでした。

第一分科会 岩城 恭子 会員

第二分科会 佐藤 栄一 会員(代表幹事)

第三分科会 小野 博 会員

(2) 鑑定評価書の確認作業

地価調査において提出される鑑定評価書について、記載内容の形式的点検を行いました。

3. 公3(固定資産税評価に係る事業)

地方税法に基づいて固定資産税及び都市計画税の課税のために市町村が行う固定資産税の評価について、下落修正のための時点修正業務を受託しました。

事業収益 79,444,694 円

事業費用 78,897,324 円

II. 収益事業

収1(原発事故による財物賠償に係る価格調査受託事業等)

原発事故による不動産の財物賠償等について次の通り価格等調査業務の受託及び担当者への割当て、並びに東京電力株式会社等との折衝、協議及び必要な助言等を行いました。受託事業の主なものは次の通りです。詳細は、別紙「収益事業集計表」及び「収益事業一覧表」をご参照下さい。

- 宅地比準業務(通常版、0 円、現地版、介在農地)及び配信・取り纏め
- 準宅地業務(マスタリスト作成、状況類似地区設定、隣接宅地判定)
- 建物レビュー業務(補償コンサルタントが行った査定額の妥当性の客観的検証)
- 環境省依頼の不動産鑑定業務、意見書作成業務、相談業務等に対する対応
- 福島市の除去土壌等の仮(仮々)置場の鑑定評価(福島市依頼)
- 裁判所依頼の鑑定評価、価格等調査等に対する対応
- 相双建設事務所の道路橋りょう整備(再復)工事
- 浪江町依頼の建物等賠償請求のための基礎調査業務

事業収益 77,018,114 円

事業費用 75,969,071 円

III. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 6月2日 郡山市 ホテルハマツ

事業報告、決算、理事8名選任、事務所職員退職金支給規定及び就業規則について可決。

2. 理事会

第15回 5月12日

役員改選について、総会について、決算及び会計監査について、退職金支払規定及び就業規則について

第1回 6月2日（役員改選後の第1回となります）

代表理事(会長)・業務執行理事(副会長)及び総務財務委員長の選任

第2回 6月21日

各委員会の構成の件、事務局長の任命、公益事業余剰金の支出計画等

第3回 7月21日

浪江町発注の建物等賠償請求のための基礎調査業務委託の件、九州水害に対するお見舞いの件、正会員死亡時の会費の取り扱い等

第4回 9月27日

士協会として本年度取り組む事業の検討、県北建設事務所発注業務の問題点について、H33 固評における地図ソフトの使用について、こおりやま空家バンクに対する拠出金等

第5回 11月29日

県(用地室)への要望事項、福島市の空き家等対策に関する連携協定及びタス問題、会費及び入会金規定等

第6回 1月31日

公開講演会について、H30 定期総会開催について、鑑定評価に係る確認書の交付義務について、契約のあり方に関するアンケート結果等

第7回 3月12日

平成30年度事業計画及び予算、資金調達及び設備投資の見込、6月総会時の会員向け研修会の内容等

3. 最低制限価格設定の要望等

福島県発注の不動産鑑定業務の入札、見積り合せについて、最低制限価格の設定を要望するとともに、適正評価のための会員に対する啓発、他県における動向についての情報の収集を行い、鑑定評価に対する信頼性の向上に努めて参りました。

今年度中の主な動きは次の通りです。

5/12 根本匠衆議院議員(鑑定評価制度推進議員連盟副会長)との意見交換会

- ・福島県の鑑定評価発注の経緯を説明
- ・最低制限価格制度導入を県に要望していることを説明
- ・用対連の公共報酬基準の見直しを要望

5/17 県用地室に下記の要望書を提出しました。

要望1: 時点修正は先に鑑定評価を行った鑑定事務所に依頼すること。

要望2: 土地の評価は意見書ではなく、全て鑑定評価書とすること。

要望3: 評価数量は100㎡当たりではなく、対象地の一画地の面積とすること。

要望4: 見積り依頼の際、公図、実測図等、対象不動産の内容が分かる資料を添付すること。

6/21 県用地室を訪問して意見交換を行い、下記の回答を得ました。

- ・時点修正率の意見書は「時点修正率」の査定までとし、価格は表示しない。
- ・個別格差率の意見書は「個別格差率」の査定までとし、価格は表示しない。
- ・土地の評価単位(評価数量)は、1筆の土地、又は所有者等を同じにする一団の土地とする。

- ・見積り依頼時の添付資料として、公図及び登記事項証明書の写しを添付する。また、可能であれば、用地実測図及び写真等も添付する。
- 9/20 連合会熊倉会長・今西副会長等との意見交換会
 - ・福島県の鑑定評価発注の経緯を説明
- 11/29 県用地室を訪問して意見交換を行い、下記の回答を得ました。
 - ・現時点においては、最低制限価格制度導入は困難である。また、従来の随意契約に戻すことも困難である。
 - ・複数地点の評価については、平成30年4月から意見書対応ではなく、全て鑑定評価書として依頼する。
- 1/9 鑑定評価業務の契約のあり方についての会員へのアンケート実施

IV. 委員会活動

1. 総務財務委員会

- ・予算、決算、事業計画の支援
- ・県の入札、見積り合わせの最低制限価格設定の要望、働きかけ
- ・一般無料公開講演会開催 2/10 郡山中央公民館
- ・被災者向け電話相談 4 件、一般相談 4 件(電話相談含む)
- ・県巡回相談 4 件対応
- ・地域会研修会等への協力、担当者・講師等派遣
- ・事務局改装
- ・委員会開催 4/28、8/24、12/22

2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会開催(6/2)
- ・DI調査第 14 回、第 15 回の実施
- ・原発事故等格差率の検討(公共用地買収対応)
- ・士協会と復興庁、福島県、双葉町、大熊町との意見交換会
- ・県土木部専門研修講師派遣(4/18 大久保元弘会員)
- ・委員会開催 8/8、8/10、9/20、9/21

3. 公的評価委員会

- ・地価公示、地価調査の分科会の開催、幹事会及びブロック会議への担当者派遣
- ・国税標準地評価のバランス検討会議の開催(12/22)
- ・委員会開催 5/11、9/20

4. 資料委員会

- ・平成 29 年度地価調査書の発行(500 部)、校正作業
- ・事例資料(賃貸、マンション)の更新
- ・公的土地評価に係る取引事例閲覧スキームの実施
- ・ホームページ更新(全面改良)

- ・書籍購入（住宅地図、路線価図）
- ・委員会開催 8/7、10/5

5. 綱紀・懲戒委員会

- ・委員会を開催して処理を要する苦情、相談等はありませんでした。

6. 住宅ファイル委員会

- ・住宅ファイル制度の活用可能性の検討
- ・こおりやま空家バンクへの加入と国交省補助金事業の枠組みを検討。
- ・委員会開催 5/9、8/3、11/1、2/15

V. その他の活動

親睦ゴルフコンペ

9/9 宇津峰カントリークラブ 参加 15名

以上