

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

平成 30 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 5 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7日、10月6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
4/7	18 〔14〕	9 〔21〕	11 〔11〕	4 〔4〕	5 〔3〕	47 〔53〕
10/6	29 〔23〕	16 〔10〕	3 〔7〕	10 〔11〕	6 〔2〕	64 〔53〕

支出(2回) 会場費 40,980 円、広報費 594,000 円、印刷費 1,080 円、
消耗品費 1,000 円、人件費 465,400 円。 計 1,102,460 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11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、石田英之、舩山克彦、横山進也、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 49,298 円
来場件数 39 組 54 名、うち不動産鑑定に関係があったもの 7 組

○福島市:11月3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 71 組 90 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1日 スパリゾートハワイアンズにて開催(研修単位 2 単位)
テーマ「太陽光発電所の実態と資産価値評価の考え方について」
講師 一般社団法人日本資産評価士協会 若山和夫様
株式会社 CO20 森本晃弘様
参加者 37 名(うち県内 34 名、県外 3 名)
支出 講義謝金 121,140 円
会場費 631,900 円(※総会の会場費等も含む)

○10月31日 郡山総合福祉センターにて開催(研修単位 3 単位)
テーマ「不動産競売評価に関する評価実務研修会」
当士協会及び福島競売不動産評価事務研究会の共催
参加者 29 名

④公開講演会の開催

3月16日 コラッセ福島にて開催
テーマ「今 防災と避難行動を考える」
講師 東京大学大学院准教授 廣井悠様
約 56 名が来場
支出 講演料(交通費込) 246,282 円、会場費 23,310 円
広告代 681,840 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

原発事故による被災者を対象とした財物賠償(不動産)に関する電話相談に応じており、月 2 回金曜日の午後を相談日と設定しています。
平成 30 年度相談件数 2 件

⑥不動産鑑定相談所への一般県民からの相談

平成 30 年度相談件数 3 件(電話相談含む)

⑦宅建協会等との意見交換会の開催

○5月28日福島市のコラッセ福島にて、復興庁、(公社)福島県宅地建物取引業協会及び当士協会により、被災地の不動産動向等について意見交換会が開催されました。
○3月25日郡山市のハトマーク会館にて、(公社)福島県宅地建物取引業協会郡山支部との意見交換会が開催されました。

⑧その他

○災害被災地における住家被害認定調査等の支援活動のため、7月上旬、当士協会から石田会員が大阪北部地震被災地に赴き支援活動を行いました。また、11月上旬には石田会員及び佐藤忠信会員が、北海道胆振東部地震被災地に赴き支援活

動を行っています。

○8月19日及び2月9日の2回、福島市の空家無料相談会に金子克之会員及び佐藤忠信会員を派遣。

(2) 地価調査書の発行

「平成30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600部、定価3,200円で発行しました。

H30年度実績 配布済 503部、在庫 97部

支出 印刷製本費 1,645,078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、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を継続実施しています。今年度は第16回(4/1時点、7月Web公開)、第17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。

② 外部における研修等への講師派遣

7月25日、福島県主催の用地事務中堅者研修に岩淵大毅会員を派遣しました。

③ 原発事故等格差率の運用方法の研究

7月27日開催の調査研究委員会において、原発事故等格差率の運用方法等について検討を行い、平成30年度の運用方法等をまとめました。

(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います。

② ウェブサイトの運営

随時更新を行い、当士協会の公益活動等について情報発信を行っています。

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531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 34,631,883円

事業費用 34,705,790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30年度の分科会幹事は次の通りでした。

第一分科会 大河内敏文 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 62,497,764 円

事業費用 62,604,622 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)
- 環境省依頼の土地評価業務、意見書作成業務、相談業務等に対する対応
- 山形県上山市依頼の飯舘村物件の鑑定評価
- 鏡石町依頼の土地区画整理事業保留地等の鑑定評価
- 相双建設事務所の双葉町公共災害復旧(再復)工事等
- 大熊町依頼の帰還困難区域に係る鑑定評価
- 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 27,221,188 円

事業費用 27,126,355 円

III. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 6月1日 いわき市 スパリゾートハワイアンズ
事業報告、決算、監事2名選任について可決。
事業計画、予算、広報委員会の設置等について報告。

2. 理事会

第1回 5月9日

事業報告及び決算の承認、定時総会、監事選任、広報委員会の設置等

第2回 7月23日

会計処理規定の見直し、MIA協議会への入会、公開講演会講師の決定等

第3回 9月20日

住宅ストック維持・向上促進事業について、県用地室に対する陳情内容、西日本豪雨等に係る災害見舞金、収益事業の協会手数料率について(5%)、アットホームへの入会等

臨時理事会 10月10日

住宅ストック維持・向上促進事業に関する士協会としての対応について

第4回 11月5日

士協会規定の見直し、H33 固定資産評価替えに向けての対応、MIA協議会入会について等

第5回 12月20日

県土木部長への要望書、市町村との住家被害認定調査に係る協定締結について、分科会幹事への謝金について、H33 固定資産評価替えに向けての対応等

第6回 3月1日

公開講演会準備の確認、H33 固定資産評価替えに向けての対応、分科会幹事への謝金について、H31 定期総会開催、事業計画案及び予算案についての検討等

第7回 3月20日

平成31年度事業計画及び予算、資金調達及び設備投資の見込、H33 固定資産評価替えに向けての対応、役員改選、住宅ストック維持・向上促進事業の中間報告等

3. 不動産鑑定契約のあり方に関する要望等

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、連合会の「不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解」(H30.5.22公表、以下、「鑑定契約の基本的見解」と言う。)に基づき、県に不動産鑑定契約のあり方及び最低制限価格制度の導入を要望するとともに、鑑定評価に対する信頼性及び不動産鑑定士の社会的経済的地位の向上に努めて参りました。

今年度中の主な活動は次の通りです。

- 4/28 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
・連合会から倉田智史副業務委員長・佐藤紀彦委員も参加し、連合会の「鑑定契約の基本的見解」を説明
- 6/5 県議会議員西山尚利政務調査会長に要望書等を提出
・県等との交渉経緯を説明
・連合会の「鑑定契約の基本的見解」を説明
・現行の入札・見積りの発注方式を継続する場合は、最低制限価格制度の導入を要望
- 2/25 県土木部長に要望書を提出
・価格(報酬)に重点を置いた発注ではなく、適切な受任者を選定できる契約方式とすること。当該要望は連合会の「鑑定契約の基本的見解」に基づくものである。なお、現行の入札・見積りの発注方式を継続する場合は、最低制限価格制度の導入を要望する。
・用地買収に係る土地評価業務を不動産鑑定業者に発注すること。

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
- ・県の発注方式に対する要望、働きかけ
- ・一般無料公開講演会開催 3/16 コラッセふくしま
- ・当協会主催無料相談会の運営及び担当者割当
- ・被災者向け電話相談 2 件、一般相談 3 件(電話相談含む)
- ・県巡回相談1件対応
- ・地域会研修会等への協力、担当者・講師等派遣
- ・委員会開催 4/26、6/28、2/14

2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会開催(6/1)
- ・DI調査第 16 回、第 17 回の実施
- ・原発事故等格差率の検討(公共用地買収対応)
- ・土協会と復興庁、宅建協会との意見交換会(5/28)
- ・県用地事務中堅者研修講師派遣(7/25、岩渕大毅会員)
- ・福島第一原子力発電所見学会 27 名参加(内東京会 4 名、9/25)
- ・委員会開催 7/27、12/13

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代表幹事会への担当者派遣
- ・国税標準地評価のバランス検討会議の開催(12/18)
- ・H33 固評に向けて、自治体向け説明会の企画、地図システムの検討、MIA 協議会加入検討
- ・委員会開催 6/11、9/21、2/19

4. 資料委員会

- ・平成 30 年度地価調査書の発行(600 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
- ・ホームページの管理(6 月以降は広報委員会に移管)
- ・書籍購入(住宅地図)
- ・委員会開催 8/10、10/2

5. 広報委員会

平成 30 年 6 月に、総財委員会と資料委員会の機能の一部を移管し、広報委員会を立ち上げました。具体的な活動は、平成 31 年度(令和 1 年度)からとなります。

6. 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。

7. 住宅ファイル委員会

- ・こおりやま既存住宅流通促進協議会の企画提案者として住宅ストック維持・向上促進事業（補助金事業）に参画（本年度1年目）
- ・建築士によるインスペクション等の結果を受けた建物の価格査定（JAREA-HAS）
- ・委員会開催 10/2

V. その他の活動

親睦ゴルフコンペ

4/21 郡山ゴルフクラブ 参加 13名

以上