

# 公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

## 令和元年度事業報告

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6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6日、10月5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
4/6	11 〔18〕	13 〔9〕	8 〔11〕	4 〔4〕	0 〔5〕	36 〔47〕
10/5	11 〔29〕	7 〔16〕	2 〔3〕	2 〔10〕	2 〔6〕	24 〔64〕

支出(2回) 会場費 49,760 円、広報費 632,100 円、印刷費 1,490 円、  
消耗品費 1,000 円、人件費 429,100 円、 計 1,113,450 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しました。

○郡山市:11月17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  
石田英之、安田哲郎、矢吹博則、吉田喜一の4会員を派遣

支出 人件費 40,000 円、経費の当協会負担額 49,753 円  
来場件数 26 組 31 名、うち不動産鑑定に関係があったもの 3 組

○福島市:11月2日(土) コラッセ福島  
安彦隆一、岩渕大毅、大河内敏文、河谷元、佐藤忠信、二瓶直之、岩城恭子の  
7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  
相談件数 109 件中、不動産鑑定に関係があったもの 5 件

③会員向け研修会の開催

○5月31日 ホテルハマツにて開催(研修単位 2 単位)  
テーマ「中間貯蔵施設事業の現状について」  
講師 環境省福島地方環境事務所 浅原堅祐様  
参加者 36 名  
支出 講師謝金なし  
会場費 608,920 円(※総会の会場費等も含む)

○9月13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「競売事務における物件調査の解説(新ヒヤリ事例集)平成30年」  
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 26 名

○10月25日 郡山市福祉会館にて開催(研修単位 3 単位)  
テーマ「人口減少下における街づくりの視点と不動産プロフェッショナルの  
役割について」  
講師 大和不動産鑑定(株) 村木信彌様  
調査研究委員会企画  
参加者 29 名  
支出 講師謝金 125,520 円  
会場費 3,920 円

④市町村及び会員向け「固定資産土地評価セミナー」の開催

6月12日 ビッグパレットふくしまにて開催  
内容 固定資産土地評価の概要、標準宅地の鑑定評価、雑種地の評価  
講師 MIA 協議会 山本英次様・青芳功二様、遠藤盛英会員  
68 名が来場  
支出 講演料(交通費込)144,672 円、会場費 46,772 円  
郵送料外 38,576 円

⑤公開講演会の開催

予定していた講師とのスケジュール調整等がつかず、令和元年度は開催を見送りました。

⑥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。  
令和元年度相談件数 2 件

⑦不動産鑑定相談所への一般県民からの相談

令和元年度相談件数 2 件(電話相談含む)

⑧宅建協会等との意見交換会の開催

10月7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との意見交換会が開催されました。

⑨災害発生時における支援活動

- ・台風19号により被災した自治体への住家被害認定調査活動のため、福島県市町村財政課及び13市町村へ支援の申出を行いました。
- ・11月7日住家被害認定調査(水害編)の研修会を開催しました。
- ・10月31日～11月23日 宮城県柴田町の罹災証明に係る住家被害認定調査への支援活動として、会員延16名が参加しました。

(2)地価調査書の発行

「令和元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。内訳(協会378部、県発行分222部)  
令和元年度実績 販売済499部、在庫101部  
支出 印刷製本費 1,676,400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18回(4/1時点、7月Web公開)、第19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23日、福島県主催の用地事務中堅者研修に安田哲郎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

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、令和3基準年度固定資産税評価替えの運用方法をまとめました。

(4)資料の整備提供

①REA-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

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おります。

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533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 34,762,323円  
事業費用 34,762,323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。

令和元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及び令和 3 基準年度評価替え業務を受託しました。

令和 3 基準年度評価替え業務においては、固定資産税土地評価の相互間における均衡化・適正化を図るため、評価員会議を 3 回開催しました。また、地図ソフトP-MAPを導入し、基準宅地や境界等地点等について均衡化を図りました。

事業収益 346,818,836 円

事業費用 347,442,637 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次は次の通りです。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(マスター作成、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

事業収益 33,907,250 円

事業費用 32,851,179 円

### Ⅲ. 総会・理事会等

#### 1. 社員総会

定期総会 5月31日 郡山市 ホテルハマツ  
事業報告、決算、理事8名選任について可決。  
事業計画、予算、入退会等について報告。

#### 2. 理事会

- 第1回 5月9日  
事業報告及び決算の承認、定期総会、理事の選任、固評について(三者契約の推奨、協会事務手数料等)等
- 第2回 5月31日  
会長・副会長の選任、事務局長の任命、福島県公有財産審議会委員の推薦等
- 第3回 6月25日  
委員会の編成、固評について(三者契約雛形の作成、市町村向け固評セミナー報告等)等
- 第4回 8月2日  
固評について(H33 固評Q&Aの遵守の確認等)、地域ポータルサイト「ぐるっと」の活用、競売評価人候補所との共催研修会開催、各委員会及び東北会からの報告等
- 第5回 9月17日  
固評について(士協会の均衡化事務、評価員会議の開催、協会事務手数料等)、調査研究委員会企画の研修会開催、福島県宅建協会との意見交換会開催等
- 第6回 11月5日  
台風19号による被災自治体への住家被害認定調査協力の方向性、固評について(進捗状況の確認、評価員会議の開催等)、秋の無料相談会結果報告等
- 第7回 1月20日  
士協会が入札参加資格を得ることに関する協議、固評について(第3回評価員会議開催の必要性等)、県立入検査の指摘事項、各委員会及び東北会からの報告等
- 第8回 3月2日  
令和2年度事業計画及び予算の検討、資金調達及び設備投資の見込、令和2年度定期総会、東京地裁双葉郡収益物件評価、住宅ストック維持・向上促進事業の報告等

### 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
- ・連合会からの災害時対策アンケートへの対応
- ・固定資産評価に係る事務経費の契約方法の検討及び確認書の作成
- ・当協会の鑑定業者登録の検討
- ・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2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等
- ・委員会開催:集合開催はできなかったが、メール等で検討協議を行った。

## 2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会開催(5/31)
- ・DI調査第18回、第19回の実施
- ・原発事故等格差率の検討(令和3基準年度固定資産税評価替え対応)
- ・宅建協会との意見交換会(10/7)
- ・県用地事務中堅者研修講師派遣(7/23、安田哲郎会員)
- ・会員向け研修会(10/25 郡山市福祉会館)  
「人口減少下における街づくりの視点と不動産プロフェッショナルの役割について」  
講師:木村信爾氏(大和不動産鑑定(株) エグゼクティブフェロー)
- ・委員会開催 8/28、10/25

## 3. 公的土地評価委員会

- ・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(1/24)
- ・MIA協議会への加入
- ・地図システムP-MAP導入
- ・市町村及び会員向け「固定資産土地評価セミナー」の開催(6/12)
- ・固評Q&A説明会(4/4)の開催、固定資産評価員会議の開催(12/10、1/28、2/10)、福島県土地評価額バランス検討会議(2/17)に出席
- ・委員会開催 4/12、6/10

## 4. 資料委員会

- ・令和元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
- ・書籍購入(住宅地図)
- ・委員会開催 8/28、10/4

## 5. 広報委員会

- ・協会ホームページの更新  
(吉村新会長の写真、あいさつ文、組織図等の変更対応/英語版の同更新)
- ・秋の不動産無料相談会に関する広報活動の実施  
(ポータルサイト“ぐるっと”の活用によるいわき、郡山、会津での相談会の告知)
- ・協会の広報活動のあり方に関する検討
- ・委員会開催 9/17、11/14

## 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2年目）
- ・建築士によるインスペクション及び建物の耐震性診断、地盤調査等の結果を受けた建物の価格査定（JAREA-HAS）を4物件実施。各物件を鑑定士2名で担当し、JAREA-HASに関する理解を深めると共に査定価格の検証を行った。
- ・委員会開催 5/13、7/31、10/9

## V. その他の活動

親睦ゴルフコンペ

11/23 スパリゾートハワイアンズゴルフコース 参加 12名

以上