

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

令和2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7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)

令和2年度は新型コロナウイルスの感染拡大により、公益目的事業の多くが制限を受け、活動の中止や自粛等を余儀なくされました。

(1) 各種相談会・講演会の開催等

① 不動産無料相談会

4月と10月の2回開催を予定していましたが、会場での相談会を中止し、9月以降ホームページ上に常設の相談コーナーを設け、随時受付を行いました。

相談実績 2件(前年合計 60件)

支出 会場費、広報費、印刷費、消耗品費等の支出なし

人件費 6,000円、計 6,000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:5 士業無料相談会・・・中止

○福島市:県北士業協議会(7 士業)の市民無料相談会・・・中止

③ 会員向け研修会の開催

集合研修は新型コロナの影響により開催しませんでした。以下の通りリモート研修会を2回開催しました。

○2月16日、2月17日 Zoom(DVD視聴)にて開催(研修単位2単位)

テーマ「東北地区所有者不明土地連携協議会講習会」

《国土交通省東北地方整備局長(東北地区所有者不明土地連携協議長)開催》

講師 東北地方整備局 用地部用地企画課支援係

仙台法務局 民事行政部不動産登記部門 所有者不明土地解消作業係

参加者 28名

○2月25日、2月26日 Zoomにて開催(研修単位2単位)
テーマ「住家被害認定調査等応用研修」
講師 石田英之会員
参加者 16名

④市町村及び会員向け「固定資産土地評価セミナー」

6月に開催を予定していたセミナーは中止となりましたが、テキストと解説DVDを希望する市町村及び会員に配布(テキスト:2,000円/冊、DVD:無料)しました。

⑤公開講演会

令和3年度に開催予定の公開講演会について、総務財務委員会で内容、開催方式等に関して検討を行いました。

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2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2年度相談件数 3件(電話相談含む)

⑧宅建協会等との意見交換会の開催

新型コロナウイルスのため、開催しませんでした。

⑨災害発生時における支援活動

2月の福島県沖地震により被災した国見町及び新地町と住家被害認定調査等に関する協定書を締結し、支援活動を行いました。

- ・国見町 3/1より住家被害認定調査等の支援を開始 派遣鑑定士の延人数 89名
- ・新地町 3/8より支援を開始 派遣鑑定士の延人数 58名

⑩その他

11月22日、福島市の空き家無料相談会に金子克之会員を派遣

(2)地価調査書の発行

「令和2年度福島県地価調査書」(福島県企画調整部復興・総合計画課監修)を600部(協会378部、県発行分222部)、定価3,200円で発行しました。

令和2年度実績 配布済 479部、在庫 121部

支出 印刷製本費 1,694,920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20回(4/1時点、7月Web公開)、第21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

8月20日、福島県主催の用地事務中堅者研修に二瓶直之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

2月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527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 35,618,003 円

事業費用 35,618,003 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2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。

時点修正業務においては、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、地図ソフトP-MAPを継続使用しました。

事業収益 65,773,070 円

事業費用 67,148,415 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
- 東京地裁から囑託された双葉郡収益物件の評価

事業収益 41,031,100円

事業費用 39,078,715円

Ⅲ. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 6月5日 郡山市 場所:士協会事務局
計算書類承認の件、監事2名選任の件について可決。
事業報告、事業計画、予算、入退会等について報告。

2. 理事会

電磁的記録によるみなし理事会 4月9日
定期総会について、予定会場(ホテル)のキャンセル、書面決議の推奨、会員向け研修会及び懇親会の中止について

第1回 5月11日
事業報告及び決算の承認、定期総会、監事の選任等

第2回 8月3日
秋の無料相談会開催の有無、固評の時点修正業務等

第3回 10月5日
県建設事務所意見書業務の契約書案、事務局業務のBCP(事業継続計画)、Zoomへの加入等

第4回 12月7日
県固定資産審議委員の推薦、東電業務の不動産価格調査書開示について等

第5回 1月21日
R3 事業計画の方向性、環境省業務に関する開示について、県の発注方式に関する会員アンケートの実施等

第6回 3月2日
令和3年度事業計画及び予算の検討、国見町への住家被害認定調査支援、春の無料

相談会、県社会福祉協議会委員及び郡山市公有財産審議会委員の推薦等
第7回 3月15日

令和3年度事業計画及び予算の再検討及び修正案の承認、国見町・新地町の住家被害
認定調査支援、次年度の公開講演会について、鑑政連代議員の選出等

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BCPアンケートへの対応(R2. 9)
- ・BCP対応として事務局業務の事例閲覧業務のマニュアル作成
- ・春の無料相談会(R3.4)の運営検討(電話・Web 対応)
- ・定期総会準備
- ・公開講演会の検討(Web 方式・講演内容は調査研究委員会でまとめる。)
- ・県鑑定依頼方式に関するアンケート実施(R3. 3)
- ・県への最低制限価格制度導入等要望事項等の検討
- ・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
- ・委員会開催:2/18、3/8(全てWeb 方式)

2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会:無し
- ・DI調査第20回、第21回の実施
- ・県用地事務中堅者研修講師派遣(8/20、二瓶直之会員)
- ・委員会開催 2/19(原発事故等格差修正率の検討)、2/26(「原発事故後10年間の土地価格変動に関する研究」の役割配分とスケジュール検討)

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(1/8)
- ・地図システムP-MAPを活用した固評時点修正業務の均衡化事務、P-MAPをOPSユーザーも利用できるよう改良要請(2月以降OPSにも対応)
- ・「固定資産土地評価セミナー」に替わるテキストとDVDを希望市町村等に配布(6月)
- ・委員会開催 4/24(Web 方式)

4. 資料委員会

- ・令和2年度地価調査書の発行(600部)、校正作業
- ・事例資料(賃貸等)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 10/16

5. 広報委員会

- ・春の不動産無料相談会に関する広報活動の実施準備
(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準備
→コロナ禍による相談会中止により広報活動も中止)
- ・協会ホームページの更新に係る検討
(東京都及び岩手県鑑定士協会と同形式での地価公示情報の HP での開示、バナー等の表示変更について検討を行った)
- ・委員会開催 10/5(Web 形式)

6. 綱紀・懲戒委員会

委員会を開催して処理を要する苦情、相談等はなかった。

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(本年が最終年度)。具体的には、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2物件実施。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。
- ・本年度の試行事業を経て「こおりやま住宅ファイル」は完成し、その内容は「こおりやま空家バンク・こおりやま既存住宅流通促進協議会」のホームページに掲載済。
- ・委員会開催 6/29

8. 災害対策支援特別委員会

- ・住家被害認定調査等応用研修(地震・実践編)開催、2/25, 2/26 16名受講(講師:石田)。
- ・福島県沖地震に係る住家被害認定調査等に関する協定書を国見町(2/19)、新地町(3/1)と締結。
- ・国見町の住家被害認定調査等支援業務を開始(3/1～)、延派遣鑑定士数 89名(内、山形県の鑑定士2名、宮城県の鑑定士1名)、住家被害認定調査1次調査、相談補助、2次調査を実施した。
- ・新地町の住家被害認定調査等支援業務を開始(3/8～)、延派遣鑑定士数 58名(内、山形県の鑑定士11名、宮城県の鑑定士5名)、住家被害認定調査1次調査、相談補助、2次調査研修、附属家等の非住家調査を実施した。
- ・国見町税務担当者(7名)を対象とした「住家被害認定調査」に関する合同研修及び1次調査(木造共同住宅、木造店舗併用住宅、非木造公営住宅)の現地演習を実施した。
- ・会員鑑定士の1次調査経験者19名、相談業務経験者7名、2次調査経験者6名となり、実務経験者の養成を行った。

V. その他の活動

親睦ゴルフコンペは開催しなかった。

以上