

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

令和4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9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

春(4月6日～9日)と秋(10月8日)の2回、春はWeb及び電話によるリモート形式、秋は対面形式による相談会を完全予約制で開催しました。

相談実績 合計31件(前年22件) 春・・・9件

秋・・・22件

支出 会場費13,720円、広報費390,500円、印刷費1,000円、
消耗品費11,200円、人件費178,860円、計595,280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:11月12日(土)労働福祉会館2階第3・第4会議室

石田英之、舘輝政、安田哲郎、横山進也の4会員を派遣

支出 人件費40,000円、経費の当協会負担額50,331円
相談件数28件中、不動産鑑定に関係があったもの9件

○福島市:11月12日(土)コラッセふくしま3階企画展示室

岩城恭子、大枝宏、大橋卓也、河谷元、佐藤忠信、二瓶直之の6会員を派遣

支出 人件費35,000円、経費の当協会負担額70,000円
相談件数99件中、不動産鑑定に関係があったもの8件

③ 会員向け研修会の開催

○7月21日 Zoomミーティングにて開催(研修単位2単位)

テーマ「開発法」

講師 堤裕

参加者 22 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 15 日 Zoom ウェビナーにて開催

内容 標準宅地の鑑定評価について、鑑定評価の依頼に際し事前に検討しておくべき事項

講師 (一財)日本不動産研究所 菊地広基氏、遠藤盛英会員

参加者:自治体職員 28 団体 37 名、県内不動産鑑定士 30 名

支出 講師謝金 99,800 円、郵送料他 58,770 円

⑤公開講演会

令和 4 年度は開催無し

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。

相談件数 0 件

⑦不動産鑑定相談所への一般県民からの相談

相談件数 6 件(電話相談含む)

⑧宅建協会等との意見交換会の開催

コロナ禍のため、開催しませんでした。

⑨災害発生時における支援活動

令和 4 年 3 月 16 日、令和 3 年 2 月に続き福島県沖地震が発生し、特に県北地区や相双地区に大きな被害が生じました。当士協会は被災したこれらの自治体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。(詳細は「災害対策支援委員会」の活動報告を、参照願います)

⑩その他

令和 4 年 10 月 30 日、令和 5 年 2 月 23 日福島市の空き家無料相談会に金子克之、佐藤忠信会員を派遣

(2) 地価調査書の発行

「令和 4 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 520 部(協会 298 部、県 222 部)、定価 2,800 円で発行しました。

※付近案内図無しで 168 ページ(前年は 236 ページ)

令和 4 年度実績 配布済 441 部、在庫 79 部

支出 印刷製本費 1,332,760 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)

東日本大震災以降、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 24 回(4/1 時点、7 月 Web 公開)、第 25 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14日、福島県主催の用地事務中堅者研修に遠藤浩二会員を派遣しました。

(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 35,540,303 円

事業費用 35,540,303 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4年度の分科会幹事は次の通りでした。

第一分科会 岩渕大毅 会員

第二分科会 佐藤栄一 会員(代表幹事)

第三分科会 安田哲郎 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6基準年度固定資産税評価替え業務を受託しました。

令和6固評業務においては、評価員会議を2回開催しました。また、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 305,254,070 円

事業費用 304,606,968 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、意見書作成業務等に対する対応

事業収益 23,842,328円

事業費用 23,830,732円

III. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 6月3日 郡山市 場所:けんしん郡山文化センター
計算書類承認の件、監事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

第1回 5月12日

事業報告及び計算書類の承認、定期総会、監事の選任、R6固評への対応等

臨時理事会 6月27日

R6固評確認書及び士協会事務手数料について、秋の無料相談会について等

第2回 7月20日

インボイス制度への対応、固評確認書の市町村向け案内、業務会費導入の検討等

第3回 9月6日

インボイス制度の会員向け文書及び意向調査について、固評鑑定評価員会議について等

第4回 10月31日

固評第1回評価員会議及び士協会契約以外の鑑定業者との確認書の締結について、改正個人情報保護法への対応等

第5回 1月6日

固評に関する諸事項について、令和5年度事業計画及び予算の方向性等

第6回 3月3日

令和5年度事業計画及び予算の検討、第10回定期総会、理事改選について等

第7回 3月15日

令和5年度事業計画及び予算の修正案の承認、鑑政連代議員の推薦、いわき市空き家

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
- ・春の無料相談会(4月7日～9日:対面・電話・web対応)
- ・定期総会(6月3日)開催準備
- ・秋の無料相談会(10月8日:対面方式・完全予約制・県内4会場)
- ・被災者向け電話相談0件、一般相談6件
- ・県巡回相談対応は今年度実績なし
- ・委員会開催:次年度の活動計画及び予算案の検討(Rea-Netでの連絡対応)

2. 調査研究委員会

- ・令和4年度以降の原発被災地の公共評価対応について(R4.4.27)
- ・総会時研修会:コロナ禍のため開催せず
- ・委員会開催 :コロナ禍のため開催せず
- ・DI調査第24回、第25回の実施
- ・DI調査業者名簿の配布
- ・令和4年度県土木部研修講師派遣
- ・開発法研修会(令和4年7月21日Zoom)
- ・DI調査のアンケート内容の改定→データ編集の都合によりR5年度に延期

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
- ・R6固評 自治体向けセミナーを開催(6月15日、Zoomウェビナー、参加者:自治体職員28団体37名、県内不動産鑑定士30名)
 - 第1部「標準宅地の鑑定評価について」
講師 不動産鑑定士 遠藤 盛英 氏(福島士協会)
 - 第2部「鑑定評価の依頼に際し事前に検討しておくべき事項」
講師 不動産鑑定士 菊地 広基 氏(宮城士協会)
- ・R6固評 評価員会議の開催(第1回12月7日 郡山市総合福祉センター、第2回1月27日 けんしん郡山文化センター)
- ・R6固評 福島県土地評価額バランス検討会議出席(会長及び3幹事 2月15日 福島県自治会館)
- ・P-MAPの活用によるR6固評鑑定評価及び毎年時点修正業務の支援(均衡化事務)
- ・国税標準地評価のバランス検討会議の開催(1月6日)
- ・委員会開催 第1回4月14日、第2回5月30日、第3回10月4日(Web会議)

4. 資料委員会

- ・令和4年度地価調査書の発行(520部※付近案内図無し)、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 第1回9月28日、第2回10月27日（Web形式）

5. 広報委員会

- ・春秋の不動産無料相談会に関する広報活動
ポータルサイト“ぐるっと”の活用によるいわき、郡山、会津での相談会を告知
- ・福島県地価マップのデータ更新
R5 地価公示・R4 地価調査データの更新
- ・委員会開催:9月13日、10月18日（Web形式）
・・・協会 HP 更新による情報発信強化策等について検討を行った。

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. 災害対策支援特別委員会

- ・委員会：年度内の災害発生時対応がなく開催せず
- ・（公社）熊本県不動産鑑定士協会主催の8月22日災害対策支援研修会「地方士協会の災害対策支援～R3・4福島県沖地震の経験と課題の共有～」の講師を石田委員長が務める。
（場所:グランメッセ熊本での集合研修、九州各地から32名参加）
- ・災害対策支援活動の実績は以下のとおり。
<令和4年3月16日福島県沖地震に係る災害対策支援活動>
 - ・桑折町の住家被害認定調査等支援業務を開始し(3/26～)、令和4年度の延派遣鑑定士数40名(内、山形県の鑑定士1名)、住家被害認定調査1次調査、相談会対応業務を実施した。
 - ・国見町の住家被害認定調査等支援業務を開始し(3/29～)、令和4年度の延派遣鑑定士数71名(内、山形県の鑑定士9名、宮城県の鑑定士11名、岩手県の鑑定士6名)、住家被害認定調査1次調査、相談会対応業務、住家被害認定調査2次調査を実施した。
 - ・矢吹町の住家被害認定調査等支援業務を開始し(4/19～)、延派遣鑑定士数3名、相談会対応業務、住家被害認定調査2次調査を実施した。
 - ・国見町、桑折町特有の工法に対応するため、石造の損傷の程度の例示及び調査票・非木造(石造り・石蔵)を作成した。

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