

## 令和7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12年が経過しました。

本年度は、役員改選後の令和7年8月に策定した士協会2025ビジョン(5年程度先を見据えた2025年度～2026年度の運営基本方針)を羅針盤としつつ、積極的な協会運営に努めました。

本年度行いました事業の詳細は次の通りです。

### 【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19日)と秋(10月4日)の定例2回県内5会場に加え、連合会60周年共催事業として10月25日桑折町、11月15日新地町、11月21日大玉村、11月27日天栄村、11月29日国見町・富岡町で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79件(前年65件) 春・・・41件、秋・・・21件

桑折町3件、新地町4件、大玉村2件、天栄村2件、国見町4件、  
富岡町2件

支出 会場費55,450円、広報費412,500円、印刷費1,000円、人件費342,000円、  
計810,950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6士業相談会:11月15日(土)労働福祉会館2階第3・第4会議室  
大久保元弘、矢吹博則の2会員を派遣

支出 人件費20,000円、経費の当協会負担額42,783円

相談件数26件中、不動産鑑定に関係があったもの2件

○県北7士業相談会:11月9日(土)コラッセふくしま3階企画展示室  
安彦隆一、岩淵大毅、大枝宏、大橋卓也、佐藤忠信、二瓶直之の6会員を派遣

支出 人件費30,000円、経費の当協会負担額70,000円

相談件数146件中、不動産鑑定に関係があったもの6件

③会員向け研究会の開催

6月6日 郡山ビューホテルにて開催(研修単位2単位)

テーマ「労務費、資材価格、建築費の傾向について」

講師 一般財団法人建物物価調査会総合研究所 小池正倫氏、丸木健氏

参加者 28名

支出 講師謝金 100,000円

④市町村及び会員向け「固定資産土地評価セミナー」

6月13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、原田昌明会員

参加者:自治体職員 27 団体 29 名、県内不動産鑑定士 27 名

支出 講師謝金 99,800円、通信費(ウェビナー)26,070円

⑤公開講演会

開催なし

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 3件(電話相談含む)

⑧災害発生時における支援活動

9月4日、福島県との災害時等における住家被害認定調査に関する協定締結について協議

⑨その他

令和7年7月23日福島市の空き家無料相談会に岩渕大毅、佐藤忠信会員を派遣

(2)地価調査書の作成、公表

「令和7年地価公示 地価調査書(福島県)」・「令和7年福島県地価調査 地価調査書」(共に福島県企画調整部土地水対策室監修)を作成、公表しました。

(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30回(4/1時点、6月下旬Web公開)、第31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24日、福島県主催の用地事務中堅者研修に館輝政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529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 36,101,076円

事業費用 36,101,076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7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 石田英之 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9基準年度固定資産税評価替え業務を受託しました。

令和9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 368,033,050円

事業費用 367,352,128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、意見書作成業務等に対する対応

事業収益 23,361,470円

事業費用 22,554,234円

## Ⅲ. 総会・理事会等

### 1. 社員総会

定期総会 6月6日 郡山市 場所:郡山ビューホテル

計算書類承認の件、理事及び監事選任の件、特別会員承認の件について可決。事業報告、事業計画、予算等について報告。

### 2. 理事会

第1回 5月13日

事業報告及び計算書類の承認、定期総会、理事及び監事の選任案、地価調査報酬改定案等

第2回 6月6日

会長・副会長の選任、事務局長及び事務局次長の任命、各委員会委員長の指名等

第3回 6月18日

委員会の構成人数について、2025ビジョンについて、DI調査の回数について等

第4回 7月31日

委員会編成、2025ビジョンについて、R6年度分研修受講費用補助について等

第5回 9月29日

県との住家被害認定調査の協定について、連合会60周年記念事業無料相談会の協賛開催について、R9固評について等

第6回 11月20日

地価公示・地価調査の分科会幹事謝金について、県用地室との意見交換会について等

第7回 1月14日

県用地室との意見交換会について、R9固評、R8事業計画等の骨子について等

第8回 3月2日

R8事業計画及び予算について、R8年度集合研修会について等

第9回 3月16日

R8事業計画及び予算について、固評時点修正事務局手数料の値上げ検討について等

## 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

- ・福島県土木総務課用地室との意見交換会を実施(2月3日、場所:福島県自治会館収用委員会室、参加者:会長、副会長、総財委員長、事務局長)
- ・春の無料相談会(4月19日:対面方式・完全予約制・県内5会場)
- ・定期総会(6月6日)開催準備
- ・秋の無料相談会(10月4日:対面方式・完全予約制・県内5会場)
- ・被災者向け電話相談0件、一般相談3件
- ・委員会開催:第1回11月14日(Web会議)

## 2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会:労務費、資材価格、建築費の傾向について 講師 (一財)建設物価調査会総合研究所(小池氏、丸木氏)
- ・DI調査第30回、第31回の実施
- ・令和7年度県土木部研修講師派遣

## 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
- ・R9 固評 固定資産土地評価セミナーを開催(6月13日、Zoom ウェビナー、参加者:自治体職員27団体29名、県内不動産鑑定士27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 原田 昌明 氏 (福島県士協会)
  - 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 (宮城県士協会)
- ・R9 固評 評価員会議開催(第1回12月4日、第2回1月30日、共に郡山労働福祉会館)
- ・R9 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12日福島県西庁舎)
- ・P-MAPの活用によるR9固評鑑定評価及び毎年の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8日、web会議)
- ・委員会開催 2回(共にweb会議)
  - 4月14日第1回委員会:固定資産土地評価セミナーの詳細決定等
  - 10月27日第2回委員会:R9固評評価員会議の内容検討、分科会幹事謝金の件等

## 4. 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
  - R8地価公示・R7地価調査データの更新
- ・委員会開催:R7.12.8(Web形式)
  - ①業務内容の確認(「地価マップ更新作業」「無料相談会広報活動」)及び検証
  - ②今後必要となるホームページ(HP)改修計画の検討
  - ③公開講演会について(総務財務委員会から業務移管/R8年度以降に実施を予定)

## 5. 綱紀・懲戒委員会

委員会を開催して処理を要する苦情、相談等はなかった。

## 6. 災害対策支援特別委員会

- ・委員会の開催はなし。
- ・令和7年9月4日、福島県との災害時等における住家被害認定調査に関する協定締結について、福島県危機管理課から3名が来訪され面談。会長、副会長、委員長が出席。
- ・令和7年9月26日、国見町空家等対策計画に係る概要について、国見町建設課から2名が来訪され面談。会長、副会長、委員長が出席。

## 7. 会員の高齢化・会員数の減少に対応する特別委員会(仮称)

- ・委員会開催なし
- ・次年度の委員会開催へ向けて、協議事項の洗い出しを行った。

## V. その他の活動

特になし

以上