

令和5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10年が経過しました。令和5年度は、6月の役員改選により新任の理事が過半を占め、フレッシュな顔ぶれによる新たな協会運営を行うことになりました。重点的に取り組んだ事項は以下の通りです。

・士協会2023ビジョン(5年程度先を見据えた2023年度～2024年度の運営基本方針)を策定し、課題の抽出と対応方針を示しました。当ビジョンは、士協会運営の当面の羅針盤となるものです。

・コロナ禍で中断していた県用地室との意見交換会を再開し、鑑定評価業務の発注方式等について価格等調査ガイドラインの遵守という新たな切り口も含めて多岐にわたる議論を行い、今後も毎年意見交換会を実施していくことで合意しました。

・コロナ禍で実施を見送っていた一般公開講演会を開催し、来場された県民各位に対して生活に役立つ情報を提供することにより公益法人としての役割を果たすとともに、当士協会や不動産鑑定士についても理解を深めていただきました。

・紙媒体による地価調査書の発行について、問題点を整理したうえで、県復興・総合計画課と協議を重ねた結果、令和6年度以降の地価調査書のPDF化が決定しました。

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8日)と秋(10月7日)の2回、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 63 件(前年 31 件) 春・・・26 件

秋・・・37 件

支出 会場費 36,080 円、広報費 412,500 円、印刷費 1,000 円、人件費 265,460 円、計 715,340 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11日(土)労働福祉会館2階中ホール

遠藤盛英、佐藤栄一、舩山克彦、吉田健次の4会員を派遣

支出 人件費 40,000 円、経費の当協会負担額 51,288 円

相談件数 25 件中、不動産鑑定に関係があったもの 1 件

○福島市:10 月 29 日(土)コラッセふくしま 3 階企画展示室
岩城恭子、岩渕大毅、大枝宏、大橋卓也、河谷元、佐藤忠信、二瓶直之の 7 会
員を派遣

支出 人件費 70,000 円、経費の当協会負担額 70,000 円
相談件数 89 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 2 日 郡山ビューホテルにて開催(研修単位 2 単位)
テーマ「アスベスト研修」
講師 東北ビルハード(株) 柳沼氏、三瓶氏、菊地氏
参加者 26 名

○11 月 2 日 Zoomミーティングにて開催(研修単位 2 単位)
テーマ「太陽光発電設備の評価、外」
講師 吉田健次
参加者 25 名

④公開講演会

3 月 30 日、コラッセふくしま多目的ホールにて開催
内容 「自然災害が多い福島でどう暮らすのか ～教えて！斎藤さん～」
講師 気象予報士 斎藤恭紀様
来場:120 名

支出 講師謝金 250,000 円、広告代他 799,877 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。
相談件数 0 件

⑥不動産鑑定相談所への一般県民からの相談

相談件数 4 件(電話相談含む)

⑦宅建協会等との意見交換会の開催

開催しませんでした。

⑧災害発生時における支援活動

国見町との災害協定を締結する方向性が決まりました。(詳細は「災害対策支援委
員会」の活動報告を、参照願います)

⑨その他

令和 5 年 7 月 30 日、令和 6 年 2 月 18 日福島市の空き家無料相談会に金子克之、
佐藤忠信、二瓶直之会員を派遣

(2) 地価調査書の発行

「令和 5 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
450 部(協会 228 部、県 222 部)、定価 2,800 円で発行しました。

令和 5 年度実績 配布済 377 部、在庫 73 部

支出 印刷製本費 1,307,790 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 26 回(4/1 時点、6 月下旬 Web 公開)、第 27 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 13 日、福島県主催の用地事務中堅者研修に吉田健次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 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 5 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を受託しました。

事業収益 67,486,430 円

事業費用 69,748,565 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 13,454,430 円

事業費用 13,448,913 円

III. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 6月2日 郡山市 場所:郡山ビューホテル

計算書類承認の件、理事選任の件について可決。

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12日

事業報告及び計算書類の承認、定期総会、理事の選任案等

第2回 6月2日

会長・副会長の選任、各委員会委員長の指名等

第3回 6月22日

委員会の編成、「役員等の費用弁済規定」の改定、士協会の今後の方向性(ビジョン)について等

第4回 7月25日

事務局次長の承認、士協会の今後の方向性(ビジョン)について等

第5回 9月25日

公開講演会について、インボイス制度開始について、R6年度の総会及び研修会講師について等

第6回 11月29日

公開講演会について、県用地室との意見交換会実施について、地価調査書の今後について、国見町との災害協定締結について等

第7回 1月12日

用地室との意見交換会について、公開講演会について、令和6年度事業計画の骨子について等

第8回 3月4日

令和6年度事業計画及び予算について、公開講演会について等

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
- ・一般公開講演会を開催(3月30日、場所:コラッセふくしま多目的ホール、来場120名
「自然災害が多い福島でどう暮らすのか ～教えて! 斎藤さん～」
講師 気象予報士 斎藤恭紀様
- ・福島県土木総務課用地室との意見交換会を実施(2月15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8日:対面方式・完全予約制・県内5会場)
- ・定期総会(6月2日)開催準備
- ・秋の無料相談会(10月7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4件
- ・県巡回相談対応は今年度実績なし
- ・委員会開催:第1回8月30日、第2回11月2日、第3回3月11日(Web会議)

2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会:アスベスト研修会・講師東北ビルハード(株)
- ・6/9 福島第一原子力発電所視察
// 研修会「福島原発事故の真実」講師:京都女子大学 水野名誉教授
- ・委員会開催 :11/2 午前9時からweb開催
- ・DI調査第26回、第27回の実施
- ・令和5年度県土木部研修講師派遣
- ・太陽光発電設備研修会(令和5年11月2日Zoom)
- ・DI調査のアンケート内容の改定28回より実施

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
- ・P-MAPの活用による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10日)
- ・委員会開催 なし

- web で委員の意見聴取 1 回
- 地価公示、地価調査の全宅地見込地について適用数値、想定区割図を集約
- MIA協議会を 3/31 にて退会

4. 資料委員会

- 令和 5 年度地価調査書の発行(450 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 第 1 回 9 月 14 日、第 2 回 10 月 24 日(共にWeb形式)
- 令和 5 年度までの外注印刷による地価調査書発行の現状と問題点及び対応策をまとめたパワーポイント資料作成。当該資料を踏まえての県復興総合計画課との折衝を経て、令和 6 年度以降の地価調査書の PDF 化が正式に決定した。

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
- 無料公開講演会(3/30)に関する広報活動
SNS 及び、ポータルサイト“ぐるっと”の活用による告知
- 福島県地価マップのデータ更新
R6 地価公示・R5 地価調査データの更新
- 委員会開催:9 月 13 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(スマホ対応を考慮したHPのデザイン更新及び更新費用の検討、広報誌等の活用とその費用の検討、SNS 活用の検討)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：10 月 27 日：国見町からの災害協定締結要請への対応協議等

- 国見町への災害協定締結への回答:3 月 25 日、国見町を佐藤会長、石田副会長が訪問し、町長、防災課長、税務課長と面談。災害に限定しない町内不動産の課題に関する幅広い協定を次年度締結する方向で合意した。
- 3 月 30 日公開講演会での協会の災害支援活動の紹介を行った。

V. その他の活動

特になし

以上