

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会 平成28年度事業報告(案)

福島県不動産鑑定士協会は平成28年、公益社団法人の3年目を終えることができました。本年度行いました事業は次の通りです。

【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 不動産無料相談会の開催

4月2日、10月1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
4/2	21 〔17〕	22 〔23〕	13 〔6〕	4 〔5〕	5 〔4〕	65 〔55〕
10/1	23 〔4〕	16 〔22〕	14 〔7〕	3 〔4〕	2 〔5〕	58 〔42〕

支出(2回) 会場費42,804円、広報費594,000円、印刷費540円、
消耗品費1,000円、人件費440,480円。 計1,078,824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、福島市の県北士業協議会主催の合同無料相談会に相談員を派遣をしました。

○郡山市:11月13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
吉田喜一会長、石田英之会員、遠藤盛英会員、船山克彦会員、安田哲郎会

員派遣

支出 人件費50,000円、経費の当協会負担額49,196円
来場件数22組28名、うち不動産鑑定に関係があったもの9組

○福島市:11月5日(土) エスパル福島5階ネクストホール
安彦隆一会員、岩渕大毅会員、大河内敏文会員、河谷元会員、佐藤忠信会員、二瓶直之会員、岩城恭子会員派遣

支出 人件費40,000円
来場件数76組92名、うち不動産鑑定に関係があったもの5組

③会員向け研修会の開催

6月10日、ホテルハマツにて開催いたしました。(研修単位2単位)
テーマ「不動産DIが目指す世界」～どうして不動産鑑定士が指数を作るのか
「失われる都市とどのように向き合うべきか」
講師 シンガポール国立大学 不動産研究センター 教授 清水千弘 様
参加者42名(うち県内40名、県外2名)

支出 講義謝金(交通費込) 432,000円
会場費 271,862円(※総会の会場費も含む)

9月16日、郡山市中央公民館にて開催いたしました。(研修単位4単位)
テーマ「住宅ファイル制度研修会」
講師 不動産鑑定士協会連合会 住宅ファイル制度特別委員会委員長
近畿不動産鑑定士協会連合会会長
西川 和孝 様
京都府不動産鑑定士協会理事
京都府不動産鑑定士協会 住宅ファイル制度特別委員会理事
吉岡 和潔 様

上記の他、資料閲覧認定のための講習を5/13に郡山市中央公民館にて開催
(DVD講義)

④公開講演会の共催

6月23日、県立安積高等学校体育館にて開催いたしました。
(主催:安積高等学校)
テーマ「生命を捉えなおす」

講師 青山学院大学教授 福岡 伸一 様

支出 講演料(交通費込) 561,540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

原子力損害賠償・廃炉等支援機構主催の相談会への会員派遣に代えて、電話による財物賠償(不動産)に関する電話相談を受け付けました。期日は月2回金曜日の午後とし、依頼者の都合がどうしても合わない場合は随時の対応としております。

平成28年度相談件数 3件

(11/22に予定しておりました福島県・宮城県合同の「価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会」は、諸般の事情により中止となりました)

(2)地価調査書の発行

「平成28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500部、定価3,200円で発行しました。

H28年度実績 販売済347部、在庫153部

支出 印刷製本費 1,680,000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

震災以降継続しております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で、今年度は第12回(4/1時点、7/1Web公開)、第13回(10/1時点、12/1Web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。

<http://www.frea.jp/13kaiankeitokekka.htm>

②他士協会への会員派遣

熊本県士協会に対し、震災後の鑑定評価等業務への支援として、6月1日から3日までの間、吉村英博会員、小椋満幸会員、石田英之会員の3名を派遣いたしました。

③他士協会主催の研修会等への会員派遣

10月28日、宮城県で開催された「東日本大震災5周年シンポジウム」に、パネリスト、講師として石田英之会員、岩渕大毅会員、館輝政会員を派遣いたしました。

(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REA-jireiの対象となっていない賃貸事例、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改良

当協会のウェブサイトについて継続して更新・改良を行っております。今年度は英語版サイトの開設を含むリニューアルを行っております。

<http://www.frea.jp/index.html>

(英語版)<http://www.frea.jp/en/index.html> ※日本語サイトと相互リンク

支出 更新費用64,800円

③震災記録誌の発行

東日本大震災の記録誌を12月に500部発行いたしました。また一部2,500円で販売しております。

支出 100,000円(※平成27年度中に1,360,800円支出済みの追加費用として)

(5)最低制限価格設定の要望等

福島県発注の不動産鑑定業務の入札等(随意契約のための見積り合わせを含む)について、最低制限価格の設定を要望するとともに、適正評価のための会員に対する啓発、他県における動向についての情報の収集を行い、鑑定評価に対する信頼性の向上に努めて参りました。

今年度中の主な動きは次の通りです。

11/25 県用地室訪問(吉田会長、佐藤副会長、安達・岩城恭子・金子克之各理事)

11/29 県用地室より問い合わせ(入札監理課からの指摘事項に対する回答関連)

12/16 県用地室に回答送付

H29/1/4 県用地室より問い合わせ(同課からの継続検討事項に対する回答関連)

1/31 県用地室に回答送付

2/27 用地室より検討事項の問い合わせ (4/28 県用地室に回答送付)

(H29年分…5/17用地室再訪問)

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518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 33,784,022円

事業費用 33,546,937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。

平成28年度の分科会幹事は次の通りでした。

- 第一分科会 岩城恭子 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平成30年度評価替えに関連して、標準宅地の鑑定評価を受託しました。

また今年度は協会契約となる市町村の標準宅地評価において、ランテックソフトウェア社の価格バランス検討システムを導入して広域的な価格バランスの検討を行いました。

評価員会議 第1回12/5、第2回H29/1/27、ソーラーパネル用地の勉強会12/12

事業収益 459,534,654円

事業費用 461,281,937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。

- 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)
- 福島市の除去土壌等の仮(仮々)置場の鑑定評価(福島市依頼)

福島市が発注する除去土壌等の仮(一部は仮々)置場の鑑定評価について受

注し、県北地区の15名の会員に対し割り当てを行いました。

○裁判所依頼の鑑定評価、価格等調査等に対する対応

財物賠償に関連して当協会にあった調査の嘱託につき、鑑定評価、価格等調査等の受託を行いました。(訴訟案件につき詳細省略)

○環境省依頼の鑑定評価、価格等調査等に対する対応

事業収益 86,271,692円

事業費用 84,502,010円

Ⅲ. 総会・理事会

1. 社員総会

定期総会 6月10日 郡山市 ホテルハマツ

事業報告、決算、監事2名選任(再任)、会費規程変更(会費の使途)について可決。

2. 理事会

第八回 5月13日

監事再任案、平成27年度事業報告、総会開催、熊本県士協会への義捐金支出等

第九回 5月27日(総財委と合同)

補正予算案、報酬・費用弁償規程の変更等

第十回 7月21日(各委員会と合同)

余剰金の使途、中古住宅ファイル研修会開催の件、各委員会事業計画等

第十一回 10月4日

固評価格バランス検討システムの運用、他士業との合同相談会開催について等

第十二回 12月5日

公益法人への立入検査の際の指摘事項の改善案、退職金制度、稟議書運用の検討

第十三回 平成29年2月17日

住家被害認定調査実務研修の開催、退職金制度の検討、平成29年度の資金調達計画及び設備投資について等

第十四回 平成29年3月29日

平成29年度事業計画及び予算、総会日程等

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

- ・就業規則、退職金規程等の規程、規則等の改善・整備の支援・検討
- ・県の入札、見積り合わせの最低制限価格設定の要望、働きかけ
- ・固定資産税標準宅地評価替えについての検討
- ・環境省、裁判所依頼の鑑定評価業務の対応
- ・委員会開催4/19、5/27、7/21、8/31、11/30

2. 調査研究委員会

- ・震災記録誌の編纂
- ・DIアンケートの実施
- ・原発格差率の検討(公共用地買収対応、固評標準宅地対応)
- ・震災復興対策委員会の業務の承継
- ・委員会開催 震災記録誌PT4/15、6/8、7/14、11/11、原発格差率PT9/5、10/3、10/4、H29/1/27

3. 公的評価委員会

- ・地価公示、地価調査の分科会の開催、幹事会及びブロック会議への担当者派遣
- ・国税標準地評価のバランス検討会議の開催(12/22)
- ・固定資産税標準宅地鑑定評価員会議の開催(12/5、H29/1/27)

4. 資料委員会

- ・事例資料(賃貸、マンション)の更新
- ・ホームページ更新、英語版Webサイトの開設
- ・平成28年度地価調査書の発行(500部)、校正作業
- ・書籍購入(住宅地図、路線価図)
- ・委員会開催9/20、10/5

5. 綱紀委員会

- ・本格的に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が、不当鑑定評価について小グループでの討議会を開催しました。

6. 中古住宅ファイル検討委員会

- ・住宅ファイル制度の活用可能性の検討
- ・不動産業者、金融機関に対するアプローチの検討
- ・委員会開催5/9、6/2、9/12

V. その他の活動

親睦ゴルフコンペ

6/11 宇津峰カントリークラブ 参加11名

10/15 ヘレナ国際カントリークラブ 参加12名

以上