

# 公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

## 平成29年度事業計画

当協会は平成26年度より公益社団法人として新たな体制をスタートし、3年余りが経過しました。当協会の理念である不動産鑑定評価の進歩改善、啓発普及、県民生活の安定向上と県土の発展のため、加えて当協会及び専門職業家としての不動産鑑定士にとって極めて重要な社会的要請となっている原発事故の避難者等の支援を遂行するため、当協会は本年度、以下の事業を遂行して参ります。

なお、当協会の事業は次の通り区分しております。

### 【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

- (1) 各種相談会の開催等
- (2) 地価調査書の発行
- (3) 不動産DI調査
- (4) 資料の整備提供

公2・・・地価調査受託事業

- (1) 分科会の開催等
- (2) 鑑定評価書の確認作業

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) 各種相談会の開催等

##### ① 不動産無料相談会の開催

年2回(4月と10月を予定)、福島市、郡山市、いわき市、会津若松市、白河市の5市で開催します。

(予算:諸謝金より500,000円、広告宣伝費600,000円)

##### ② 専門士業合同の相談会、研究会等への会員の派遣

郡山市の5士業、福島市の7士業の合同無料相談会及び関連する研究会、交流会等について、共催及び会員の派遣をします。

(予算:会議費より220,000円)

##### ③ 会員向け研修会の開催

所属会員の資質・知識・技能の向上のため研修会を開催し、また県外の不動産鑑定士に対しても公開します。

(予算:講師謝礼200,000円<旅費別途>、会場費50,000円)

④倫理研修の開催

所属会員の職業倫理の向上のため、倫理に関するセミナーを開催いたします。

(予算:200,000円)

⑤公開講演会の開催

不動産に関する社会的な関心事をテーマに、公開講演会等を開催します。

(予算:講師謝礼500,000円<旅費別途>、会場費250,000円、広告料1,000,000円)

⑥原発事故の避難者を対象とする電話相談事業

不動産に関する相談を必要とする避難者を対象に、平成27年4月より開始した電話による相談を引き続き行います。月2回、第一、第三金曜日の13:30~16:00とし、所属会員から希望者を募り運営に当たります。

⑦他団体、公的機関が実施する無料相談会への相談員派遣

福島県が実施する避難者向けの不動産に係る財物賠償に関する巡回相談会へ相談員を派遣します。

⑧不動産鑑定相談所の設置

不動産鑑定相談所を設置し、県民から不動産鑑定評価に関するあらゆる相談に応じ、不動産鑑定評価に対する認識と不動産鑑定評価制度の普及啓発を図ります。

(2)地価調査書の発行

福島県が実施する地価調査と、国土交通省が実施する地価公示のデータを一冊にまとめた「福島県地価調査書」を福島県企画調整部土地・水調整課の監修のもとに発行し、公的土地評価の最新情報を提供します。

(予算:印刷製本費1,600,000円)

(3)不動産に関する調査・研究の推進

①不動産DI調査の実施

福島県内の宅建業者を対象に、県内の不動産の取引価格水準と不動産市況に関する現状と先行きについてのアンケートを実施し、DIとして継続的に分析するとともにその結果の概要を当協会のホームページ上で公表いたします。本年度は前年に引き続き、年2回の実施を予定しております。

また、このようなDI調査が全国規模で展開されようとしている流れを受け、DIの全国版の実施に対して、当協会も積極的に協力して参ります。

(予算:200,000円)

②協会外における研修等への講師派遣

福島県が実施する用地担当初任者研修へ当協会より講師を派遣します。また同様の各種団体等からの要請に応じて、講師を派遣いたします。

③原発事故等格差率の運用方法の研究

避難指示区域等、原発事故の影響を受けた土地の鑑定評価依頼が増加しつつある現状に鑑み、原発事故等格差率の運用方法についての調査・研究を行います。

④県外における研修会への参加援助

会員の資質・知識の向上のため、当協会外で開催される研修会、勉強会等について情報提供を行うとともに、必要に応じて共催、協力や参加会員への費用援助を行います。

(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)によって、福島県内の取引事例の不動産鑑定士への提供を行います。また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は、当協会において事例検索システムの運営を行って参ります。

(予算:データ入力費100,000円、閲覧室管理費500,000円)

②ホームページの運営改良

当協会のホームページについて大幅改良を行い、国内外に当協会及び不動産鑑定についての情報発信を行います。

(予算:710,000円)

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、基準地の評価及び必要な調査を行って参ります。

(事業予算:約3,400万円)

(1)分科会の開催等

地価調査においては地価公示に準じて福島県を3つのブロックに分け、それぞれに分科会が設けられますが、当協会では分科会を開催し評価バランスの維持や価格形成要因の研究を行います。また北海道・東北ブロック会議に会員を派遣し、情報交換や他県との価格バランスの維持に努めます。

(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の品質保持のため、記載内容の形式的点検を行います。

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おいては、3年に1回行われる標準宅地の評価替えのための鑑定評価業務と、それ以外の年度に行われる下落修正のための時点修正業務があります。

本年度は時点修正業務について受託契約、請求事務等を行います。

(事業予算:約5,700万円)

## 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)

#### (1) 価格等調査受託事業

原発事故による不動産の財物賠償等について、地元の状況に精通した専門家として、昨年度に引き続き、価格等調査業務等の受託を行います。また迅速・公平な財物賠償を実現するための助言・意見等を東京電力ホールディングス株式会社その他必要と思われる関係機関に対して行って参ります。

(事業予算:約2,400万円)

本年度受託が見込まれる業務は次の通りです。

- ・宅地比準業務・・・宅地として賠償すべきであるのに課税地目が宅地となっていない、すなわち固定資産税評価額を基礎とする東京電力の定型賠償では適切な賠償が見込めない土地、又は住宅地内の介在農地等現況地目よりも宅地価格を基にすべきと考えられる土地について、固定資産標準宅地との比準その他の方法により、不動産の適正価格を評価するものです。
- ・建物レビュー業務・・・建物の賠償のために補償コンサルタントが行う建物の現地調査について、その妥当性を第三者の立場から検証するものです。
- ・農林地ADR対応・・・地域の標準的な土地を選定して評価する標準地評価によって対応した農地、林地について、所有者等からADRとして提起があった場合に、対象土地そのものについての価格調査を行うものです。
- ・民事訴訟対応・・・財物賠償に関連して民事訴訟が提起され、裁判所から調査の嘱託等があった場合、必要に応じて取り組みます。

#### (2) 環境省関連業務

中間貯蔵施設設置に伴う土地評価業務等について対応して参ります。

(事業予算:約1,300万円)

なお、本年度受託が見込まれる主な業務は次の通りです。

- ・不動産鑑定評価業務・・・標準地24地点の所有権及び地上権の鑑定評価
- ・意見書作成業務・・・土地評価に係る画地認定、地目判定、格差率等について意見書作成(20件予定)
- ・相談業務・・・土地評価に係る相談(月2回予定)

### (3) 市町村関連業務

市町村が依頼する仮置場用地等の土地評価業務等について対応して参ります。

(事業予算:約1,600万円)

## Ⅲ. 委員会活動

今年度の協会としての事業は上記の通りであります。その実行のため、当協会では総務財務、調査研究、公的評価、資料、綱紀・懲戒、及び住宅ファイル制度準備の各委員会を設け、分担して事業の遂行に当たります。各委員会の今年度の活動内容は次の通り予定されております。

(予算:委員会開催費650,000円)

### 1. 総務財務委員会

- ・当協会主催の無料相談会の運営及び担当者割り当て
- ・県の巡回相談会その他協会外の相談会等の担当者割り当て及び派遣
- ・電話相談事業の運営及び担当者割り当て
- ・価格調査書レビュー業務の運営及びレビュー担当者斡旋
- ・一般開放講演会の実施、運営
- ・最低制限価格設定の要望
- ・不動産鑑定相談所の運営

### 2. 調査研究委員会

- ・当協会主催の研修会の実施、運営
- ・福島県用地担当者初任者研修、及びその他の研修等への講師派遣
- ・原発事故等格差修正率対応
- ・不動産DIアンケートの実施(第14回、第15回)

### 3. 公的評価委員会

- ・地価公示、地価調査に係る分科会及び幹事会の開催並びに地方代表幹事会出席
- ・国税標準地評価のバランス検討会議開催
- ・H30固定資産税標準宅地評価替えて試用した価格バランス検討システム(ランテック社のLsMap)の検証及びH33評価替えに向けた市町村向けPRの検討
- ・MIA協議会への参加、及び土地評価業務取扱要領に関する研修会の開催について検討する

### 4. 資料委員会

- ・平成29年度地価調査書の編集・発行
- ・事例資料の更新

- ・公的土地評価に係る取引事例閲覧スキームの実施
- ・ホームページの更新、全面改良
- ・書籍、住宅地図等の資料の拡充

#### 5. 綱紀・懲戒委員会

- ・公益社団法人としての鑑定士協会及び不動産鑑定士の置かれている社会的・経済的立場を十分に踏まえ、連合会の綱紀・懲戒委員会との連携を強化し、会員の倫理の保持高揚に務めるとともに、不当な鑑定評価に対して、なお一層会員の注意を喚起して参ります。不動産鑑定士の価値の向上に、今何を為すべきか真剣に考える一年にします。

#### 6. 住宅ファイル制度特別委員会

- ・住宅ファイル制度の理解を深め、具体的に何が出来るか検討し、実行に移す
- ・空家バンクとの連携等による中古住宅価格査定への推進

以上