

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

令和3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 8 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)

令和 3 年度は新型コロナウイルスの蔓延が続き、公益目的事業の多くが制限を受けましたが、Web 等を活用して、以下の通り活動を行いました。

(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～10 日)と秋(10月 7 日～9 日)の2回、Web 及び電話によるリモート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 22 件(前年 2 件) 春…12 件

秋…10 件

支出 会場費、印刷費、消耗品費等の支出なし

広報費 525,250 円、人件費 66,000 円、計 591,250 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:5 士業無料相談会…コロナ禍のため中止

○福島市:県北士業協議会(7 士業)の市民無料相談会…コロナ禍のため中止

③会員向け研修会の開催

以下の通りリモート研修会を 2 回開催しました。

○9 月 30 日 Zoomミーティングにて開催(研修単位 3 単位)

テーマ「住宅ファイル制度委員会による成果還元研修」

講師 佐藤栄一会員、佐藤忠信会員

参加者 172 名

○3 月 24 日(午前・午後) Zoomにて開催(研修単位 2 単位)

テーマ「R4 福島県沖地震 住家被害認定調査等への対応研修」

講師 石田英之会員

参加者 28 名(県内会員)、約 70 名(桑折町・泉崎村担当者)

④市町村及び会員向け「固定資産土地評価セミナー」

コロナ禍によりセミナーの開催は見合わせましたが、昨年度有料でテキスト・DVDの申込みをいただいた 11 団体に対しては、テキストと解説DVDを無料配布しました。

⑤公開講演会

3月4日 Zoom ウェビナーにて開催(研修単位3単位)

テーマ「震災後 10 年間の福島県内地価動向」

講師 吉田健次会員、岩渕大毅会員

参加者 283 名(一般参加者 7 名、不動産鑑定士 276 名)

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 1 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 7 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 3 年 2 月 13 日及び令和 4 年 3 月 16 日の 2 度にわたり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

10 月 31 日、福島市の空き家無料相談会に金子克之会員及び佐藤忠信会員を派遣

(2) 地価調査書の発行

「令和3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 550 部(協会 328 部、県発行分 222 部)、定価 3,200 円で発行しました。

令和3年度実績 配布済 470 部、在庫 80 部

支出 印刷製本費 1,621,400 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 22 回(4/1 時点、7 月 Web 公開)、第 23 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 15 日、福島県主催の用地事務中堅者研修に横山進也会員を派遣しました。

③原発事故等格差率の運用方法の研究

11月の調査研究委員会において、原発事故等格差率の運用方法等について検討を行いました。

(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 35,618,003円
事業費用 35,618,003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3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を受託しました。

時点修正業務においては、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 47,787,060円
事業費用 49,376,009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、相談業務等に対する対応

事業収益 9,058,500 円

事業費用 9,080,401 円

III. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 6月4日 郡山市 場所:総合福祉センター
計算書類承認の件、理事8名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11日

事業報告及び決算の承認、定期総会、理事の選任等

第2回 6月4日

会長副会長の選任、福島県公有財産審議委員の推薦等

第3回 6月28日

委員会規程の変更、委員会の編制、旧住宅ファイル委員会成果還元研修会について等

第4回 8月23日

県用地室との意見交換会について、秋の無料相談会について、旧住宅ファイル委員会成果還元研修会の開催概要、自治体への災害対策支援活動のあり方について等

第5回 10月19日

県用地室との意見交換会について、一般公開講演会の開催について、福島競売不動産評価事務研究会との共催研修会等

第6回 12月27日

一般公開講演会の開催概要、県用地室との意見交換会の報告と今後の方針、令和4年度事業計画及び予算の方向性等

第7回 2月28日

令和4年度事業計画及び予算の検討及び承認、令和4年度春の無料相談会及び第9回定期総会について等

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
- ・春の無料相談会(4月8日～10日:電話・web対応)
- ・定期総会(6月4日)開催準備
- ・秋の無料相談会(10月7日～9日:電話・web対応)
- ・県用地室との意見交換会に関するアンケート実施(10月)
- ・一般講演会開催(3月4日:ウェビナー方式・講演内容は調査研究委員会がまとめ)
- ・会計処理規程の変更と印章取扱規程の作成
- ・被災者向け電話相談1件、一般相談7件(電話相談含む)
- ・県巡回相談対応は今年度実績なし
- ・委員会開催:4月21日、7月28日、9月27日、11月1日、12月13日(全てWeb方式)

2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会:コロナ禍のため開催せず
- ・DI調査第22回、第23回の実施
- ・委員会開催 4月16日、11月2日
原発格差修正率、固定資産標準宅地に向けての研修会、DI調査のアンケート内容の改定、公開講演会震災後10年間の福島県内地価動向、地代調査、県建設事務所用地課研修講師、東電関連(建物レビュー等)について検討
- ・令和3年度公益社団法人福島県不動産鑑定士協会一般講演会として震災後10年間の福島県内地価動向開催(3月4日)
- ・DI調査のアンケート内容についての改定のとりまとめ

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
- ・国税標準地評価のバランス検討会議の開催(1月7日)
- ・地図システムP-MAPを活用した固評時点修正業務の均衡化事務を継続
- ・MIA協議会から固定資産評価のテキストとDVDが15冊送られてきたため、昨年度有料でテキスト・DVDの申込みをいただいた11団体に配布
- ・今年度予定していた「自治体向け固定資産評価セミナー」はコロナ禍で開催を見送ったが、来年度はR6評価替の評価年度にあたるので、開催に向けて準備を開始し、概要を決定
- ・委員会開催 第1回12月27日、第2回2月8日(Web方式)

4. 資料委員会

- ・令和3年度地価調査書の発行(550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 9月28日

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”的活用によるいわき、郡山、会津での相談会を告知
- ・協会ホームページの更新・機能強化に係る情報発信
　R3年9月から福島版地図マップのHPでの供用開始済／福島民報・民友で記事掲載
- ・委員会開催：9月9日、10月25日（Web形式）

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。

8. 災害対策支援特別委員会

- ・委員会開催8月2日、3月18日（共にWeb形式）
- ・東北不動産鑑定士協会連合会主催の8月27日Web研修会「R3 福島県沖地震の災害対策支援～経験と課題の共有～」の講師を石田委員長、佐藤忠信副委員長が務める。
- ・災害対策支援活動の実績は以下のとおり。

＜令和3年2月13日福島県沖地震に係る災害対策支援活動＞

- ・国見町の住家被害認定調査等支援業務を昨年度から継続し（4/1～4/20）、延派遣鑑定士数13名（昨年度からの累計102名）、住家被害認定調査2次調査を実施した。
- ・新地町の住家被害認定調査等支援業務を昨年度から継続し（4/1～4/28）、延派遣鑑定士数11名（同69名）、住家被害認定調査1次調査、相談補助、2次調査研修、附属家等の非住家調査を実施した。
- ・矢吹町の住家被害認定調査等支援業務を開始し（4/9～5/27）、延派遣鑑定士数22名、住家被害認定調査の2次調査研修及び調査を実施した。

＜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＞

- ・自治体担当者及び会員鑑定士を対象とした「住家被害認定調査」に関する合同研修を3月24日の午前と午後に開催。午前は鑑定士10名、桑折町役場職員33名、午後は鑑定士13名、桑折町職員36名、泉崎村職員（聴講者数不明）が受講した（講師：石田）
- ・桑折町の住家被害認定調査等支援業務を開始し（3/26～）、延派遣鑑定士数25名、住家被害認定調査1次調査を実施した。
- ・国見町の住家被害認定調査等支援業務を開始し（3/29～）、延派遣鑑定士数13名（内、山形県の鑑定士2名、宮城県の鑑定士2名）、住家被害認定調査1次調査を実施した。

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