

公益社団法人福島県不動産鑑定士協会

令和4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、8 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、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

Web等を活用して、年 2 回(4 月と 10 月予定)開催します。

(予算: 諸謝金より 280,000 円、広告宣伝費 550,000 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 210,000 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 Webを活用した研修会を開催し、また県外の不動産鑑定士に対しても公開します。

④ 公開講演会開催に向けた準備

不動産等に関する社会的な関心事をテーマにした公開講演会を、令和 5 年度に開催する予定ですので、今年度は公開講演会開催に向けた準備を行います。

⑤ 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。

⑥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個別相談会へ相談員を派遣します。

⑦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。

⑧不動産関連業界との意見交換会

宅建協会等、不動産関連業界との意見交換会等の交流を通じて、情報のやりとりをしていきます。

⑨災害発生時における支援活動

災害発生の際、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会と連携し、被災自治体における住家被害認定調査等の支援活動を行います。

(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復興・総合計画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 1,550,000 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:400,000 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中堅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。

(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:閲覧室管理費 500,000 円)

②ホームページの更新・管理及び改修

令和3年度より当協会のホームページ上で地価マップによる地価情報の発信を開始しましたが、今後も当協会のホームページについて適時の更新・管理及び改修を行い、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:227,000 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 3,500 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。

(1) 令和6基準年度固定資産税評価替に係る標準宅地の鑑定評価業務

(事業予算:約 31,760 万円)

(2) 時点修正業務

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 4,670 万円)

(3) 令和6基準年度固定資産税評価替に向けた自治体向けセミナーの開催

(予算:20 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 260 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、裁判所から調査の囑託等があった場合、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 1,700 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、広報及び災害対策支援委員会を設け、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:委員会開催費約 105 万円)

1. 総務財務委員会

- ・予算、決算、事業計画の支援
- ・当協会主催の無料相談会の運営及び担当者割り当て
- ・県の個別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
- ・不動産鑑定相談所、電話相談の運営及び担当者割り当て
- ・地域会研修会等への協力、担当者・講師等派遣
- ・一般公開講演会の準備
- ・鑑定契約のあり方の検討
- ・不当廉売に関する対策の検討
- ・安否確認等災害時対策
- ・県建設事務所との勉強会の検討
- ・住宅ファイルの実用化支援及び JAREA-HAS 適用の整理
- ・そのほか他の委員会に属さない事項

2. 調査研究委員会

- ・当協会主催の研修会の実施、運営
- ・福島県用地担当者中堅者研修、及びその他の研修等への講師派遣
- ・避難指示区域内における鑑定評価の検討
- ・不動産DIアンケートの実施(第24回、第25回)

- ・不動産DIアンケートの改定案(第25回から)
- ・アスベストの対策についての研修会開催
- ・地代等実態調査

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
- ・固評 自治体向けセミナー開催
- ・固評 鑑定評価・時点修正バランス検討(P-MAP活用)
- ・固評 評価員会議開催
- ・固評 福島県土地評価額バランス検討会議出席
- ・固評 MIA協議会(公益賛助会員)との情報交換

4. 資料委員会

- ・地価調査書の編集・発行
- ・デジタル化に伴う今後の地価調査書発行についての検討(県担当部署との連絡等)
- ・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
- ・書籍、住宅地図等の資料の拡充

5. 綱紀・懲戒委員会

- ・本会の委員会と連携し、機会あるごとに職業専門家としての倫理の保持高揚に努め、士協会会員に対して注意を喚起するとともに、不当鑑定に対しては厳正な態度で望みます。

6. 広報委員会

- ・ホームページの保守管理及び改修
令和3年度に導入した「地価情報スクロール地図システム」の保守・管理及び改修を行い、適時の地価情報(公示・基準地)提供を行うほか、今後必要となるホームページの改修計画を検討する。
- ・無料相談会、公開講演会等の広報活動
新型コロナ対策としてWeb等の活用を図りながら広報活動を進める。

7. 災害対策支援委員会

- ・被災地支援活動の周知・啓発: 起こり得る県内の災害に備えるため、住家被害認定調査等の被災地支援活動に関する情報の会員等への提供、周知、啓発を行う。
- ・自治体との災害協定締結の検討・推進: 災害時における被災地支援活動の一連の取り組みが円滑に行えるよう、平時から当士協会と福島県との間で災害協定について、内容の検討及び協定締結の推進に向けた活動を行う。
- ・中長期的に他士業と災害支援に関する連携も視野に入れた意見交換会等の活動を行う。
- ・被災地支援活動: 災害発生の際、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会と連携し、被災自治体における住家被害認定調査等の支援活動を行う。