

令和6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 11 年が経過しました。

本年度は、令和 5 年度に策定した士協会 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)の 2 年目に当たります。当ビジョンを羅針盤としつつ、積極的な協会運営に努めました。

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 20 日)と秋(10 月 5 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 65 件(前年 63 件) 春・・・41 件

秋・・・24 件

支出 会場費 44,990 円、広報費 412,500 円、印刷費 1,000 円、人件費 265,440 円、
計 723,930 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 6 士業相談会:11 月 16 日(土)労働福祉会館 2 階第 3・第 4 会議室

石田英之、安田哲郎、矢吹博則の 3 会員を派遣

支出 人件費 30,000 円、経費の当協会負担額 41,501 円

相談件数 27 件中、不動産鑑定に関係があったもの 8 件

○県北 7 士業相談会:10 月 27 日(土)コラッセふくしま 3 階企画展示室

安彦隆一、岩渕大毅、大枝宏、大橋卓也、金子克之、河谷元、佐藤栄一、佐藤忠信、二瓶直之、横山進也の 10 会員を派遣

支出 人件費 106,960 円、経費の当協会負担額 70,000 円

相談件数 72 件中、不動産鑑定に関係があったもの 8 件

③会員向け研究会の開催

○5月31日 郡山ビューホテルにて開催(研修単位2単位)

テーマ「太陽光発電事業設備の鑑定評価」

講師 不動産鑑定士 吉野川健一氏

参加者 27名

④公開講演会

○3月15日、郡山市中央図書館にて開催

内容「陸上から学んだ挑戦することの大切さ」

講師 スポーツ解説者 柏原竜二様

来場:140名

支出 講師謝金 264,600円、広告代他 741,944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 7件(電話相談含む)

⑦宅建協会等との意見交換会の開催

10月8日(公社)福島県宅地建物取引業協会との意見交換会を郡山市のハトマーク会館にて開催。

⑧災害発生時における支援活動

7月22日(月)国見町役場2階大会議室

国見町との包括連携に関する協定締結式を行う。

⑨その他

令和6年7月28日、令和7年2月1日福島市の空き家無料相談会に岩渕大毅、金子克之、佐藤忠信会員を派遣

令和6年8月31日、田村市主催の空き家活用セミナーに舩山克彦会員を派遣

(2)地価調査書の作成、公表

「令和6年地価公示地価調査書(福島県)」・「令和6年福島県地価調査地価調査書」(共に福島県企画調整部復興・総合計画課監修)を作成、公表しました。

(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28回(4/1時点、6月下旬Web公開)、第29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25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528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 35,073,931 円

事業費用 35,073,931 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6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 48,056,140 円

事業費用 50,454,240 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 9,377,962 円

事業費用 9,043,357 円

Ⅲ. 総会・理事会等

1. 社員総会

定期総会 5 月 31 日 郡山市 場所:郡山ビューホテルアネックス

計算書類承認の件、監事選任の件、特別会員承認の件、名誉会員承認の件について可決。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 10 日

事業報告及び計算書類の承認、定期総会、監事の選任案等

第 2 回 7 月 16 日

R9 固評に向けて、宅建協会との意見交換会について等

第 3 回 9 月 24 日

2023 協会ビジョンについての中間評価、県用地室との意見交換会について等

第 4 回 11 月 14 日

公開講演会について、R9 固評に向けて、公益法人法改正について等

第 5 回 1 月 10 日

県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 7 年度事業計画の骨子について等

第 6 回 2 月 28 日

令和 7 年度事業計画及び予算について、公開講演会について、外部理事について等

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 15 日、場所:郡山市中央図書館視聴覚ホール、来場 140 名「陸上から学んだ挑戦することの大切さ」
講師 スポーツ解説者 柏原竜二様

- ・福島県土木総務課用地室との意見交換会を実施(2月3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20日:対面方式・完全予約制・県内5会場)
- ・定期総会(5月31日)開催準備
- ・秋の無料相談会(10月5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7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26日、第2回3月11日(Web会議)

2. 調査研究委員会

- ・総会時研修会:太陽光発電事業設備の鑑定評価・講師吉野川健一先生
- ・DI調査第28回、第29回の実施
- ・令和6年度県土木部研修講師派遣

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9日)
- ・委員会開催 2回
 - R6.9.19 第1回委員会:R7 固定資産土地評価セミナーの概要決定等
 - R7.2.13 第2回委員会:R7 固定資産土地評価セミナーの詳細検討、公示等の適正人数検討等
- ・地価公示、地価調査の宅地見込地の選定替地点の適用数値、想定区割図を集約

4. 資料委員会

- ・「令和6年地価公示地価調査書(福島県)」及び「令和6年福島県地価調査地価調査書」(共に福島県企画調整部復興・総合計画課監修)を作成、公表。
- ・委員会開催なし
- ・「地価調査書PDF作成手順」を整備し、継続的・安定的な地価調査書の作成を担保。

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、及び福島(新規)での相談会を告知
- ・福島県地価マップのデータ更新
 - R7 地価公示・R6 地価調査データの更新
- ・委員会開催:R7.2.19(Web形式)
 - ①業務内容の確認(「地価マップ更新作業」「無料相談会広報活動」)及び検証
 - ②連合会主催の広報活動情報交換会(R6.8.28開催)の情報共有
- ・連合会広報委員会等との連携
 - R6.8.28 第1回広報活動情報交換会を開催
 - ① 60周年記念事業に併せた連合会HP刷新等の情報収集
 - ② 連合会及び他県士協会広報委員会との情報交換

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

- ・ 委員会の開催はなし。
- ・ 連合会が実施した令和 6 年能登半島沖地震に係る被災地での住家被害認定調査等へ石田委員長、佐藤忠信副委員長を始め、士協会から会員鑑定士を計 5 名、延 18 名派遣。
(R6. 4. 10～8. 31)
- ・ 令和 6 年 7 月 22 日、国見町と災害対策を含む包括的な連携に関する協定書を締結。
- ・ 連合会および東北連合会と東北 6 県の各県士協会が共催した令和 6 年 11 月 1 日「第 2 回不動産鑑定士災害シンポジウム in 仙台」の基調講演講師及びパネルディスカッションコーディネーターとして石田委員長を派遣。
- ・ 令和 7 年 2 月 3 日に国見町と包括連携協定に基づく第 1 回の意見交換会を実施し、佐藤会長、岩渕副会長の他、石田委員長、佐藤忠信副委員長が出席。国見町の出席者は町長以下、住民防災課（有事の際の災害対策本部）、企画調整課、建設課、総務課、農業委員会、教育委員会教育施設課・税務課の多部署から 14 名が出席。

V. その他の活動

特になし

以上