

令和3年度 事業報告書

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会

令和3年度事業報告

新型コロナウイルス感染症の影響により、社会経済活動に大きな制約がかかる中、当協会では令和3年度事業を実施するに当たり、地価調査分科会や理事・委員長合同会議にリモート方式を導入し、また、無料相談会は完全予約制とし、マスク着用、手指の消毒、検温を義務付けるなど、感染症対策を徹底して事業を実施しました。

一方で、講演会や各種研修会等については、人の密集が避けられないため、昨年度に引き続き中止としましたが、講演会に代わる10月の土地月間関連行事として、地元紙に「不動産鑑定士とは」というテーマで広告を掲載し、県民の方々の不動産鑑定士の業務や公的土地評価に関する理解促進に努めました。

なお、災害対策支援関連では、新たに宇土市と「住家被害認定調査等に関する協定書」を締結し、大規模災害発生時の初動支援に取り組むこととしました。

また、熊本県が実施した市町村職員向け研修会や芦北町及び宇土市の研修会に講師を派遣し、住家被害認定調査等に関する研修を行い、災害発生時の各自治体の体制整備への支援を行いました。

以下、令和3年度の当士協会の事業の概要を報告いたします。

【1】公益目的事業I

I 不動産に関する講演会等の開催

(1) 土地月間記念講演会（調査研究委員会）

○新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から中止とした。

○記念講演会に代わる土地月間関連行事として、地元紙に「不動産鑑定士とは」というテーマで広告を掲載し、県民の方々の不動産鑑定士の業務や公的土地評価に関する理解促進に努めた。

(2) 各種相談会の開催（広報委員会）

ア 無料相談会

○「不動産鑑定評価の日（4月1日）」に合わせた無料相談会は「完全予約制」とし、3密対策を施したうえで実施した。

・日時：令和3年4月16日（金）午前10時～午後3時

・場所：くまもと県民交流館パレア

・相談員：不動産鑑定士3名

・相談件数：1件

・事業費：155千円

※会場はパーティションでブースを設置、相談者にはマスク着用、手指の消

毒、検温を依頼し、密集とならないよう「完全予約制」により実施した。

○「土地月間(10月)」無料相談会は、4月相談会と同様に「完全予約制」とし、3密対策を施したうえで実施した。

- ・日時:令和3年10月19日(金)午前10時~午後3時
- ・場所:くまもと県民交流館パレア
- ・相談員:不動産鑑定士6名
- ・相談件数:8件
- ・事業費:378千円

イ 巡回無料相談会

○新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から中止とした。

ウ 県専門士業団体合同による無料相談会

○生活上の様々な相談にワンストップで対応するため、くまもと県民交流館パレアに於いて、専門士業8団体(県行政書士会、県司法書士会、県社会保険労務士会、県土地家屋調査士会、県弁護士会、南九州税理士会熊本県連合会、日本公認会計士協会南九州会熊本県部会、県不動産鑑定士協会)が合同で無料相談会を開催した。

○新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、「完全予約制」によることとし、会場にはパーティションで相談ブースを複数設け、相談者に対してはマスク着用、手指の消毒、検温をお願いし実施した。

- ・開催日:令和3年11月23日(火・祝)
- ・開催場所:くまもと県民交流館パレア9階
- ・相談件数:2件(全体53件)
- ・事業費:89千円

エ 無料相談所の運営

○協会事務局内に無料相談所を設置し、県民の方々の不動産全般に関する相談に対応した。

○なお、相談者には体調等に関するチェックシートへの記入とマスク着用、手指の消毒、検温を依頼し、アクリル板設置等の対策を講じて実施した。

- ・相談日:毎月第1・第3水曜日(13時~16時)
- ・相談件数:12件
- ・事業費:66千円

2 不動産市場や地価に関する調査分析と地価の国・県ホームページ等での公表

(1) 地価に関する図書の発行(資料委員会)

○地方公共団体による用地取得や、民間での不動産売買、担保取得など、不動産取引に関する不特定多数の者の利益の増進に寄与するため、土地取引の指標である県の地価調査価格と地価公示価格に、それぞれの価格の推移を協会ですとめたデータを加えた図書を発行、販売した。

- ・冊子名:「熊本県の地価」～令和3年地価調査・地価公示価格要覧～
- ・価格:2,700円(税込)
- ・作成部数:冊子300部
- ・事業費:656千円

(2) 県地価調査事業の実施(地価調査委員会)

○県から、県内の基準地の鑑定評価業務を受託し、7月1日現在の県内482地点の地価調査を実施した。

○調査結果は、県と共同でマスコミに公表し、図書にまとめて発行した。また、県でも、全県の調査地点の詳細や地価をホームページで公表した(協会HPでも案内)。

○業務名:令和3年熊本県地価調査基準地鑑定評価業務
(委託料:35,482千円)

(3) 国の不動産取引価格情報提供制度への協力(公的土地評価委員会)

○国が行っている不動産取引価格情報提供制度は、全国の土地取引の価格を公表することにより、誰もが身近にある様々な土地の価格を把握し、安心して土地取引が出来ることを目的としており、協会は当制度に基づくアンケート調査に協力するとともに、アンケートの回答内容と現地の状況等の確認調査を行った。

【協力の内容】

- ①国土交通省からの依頼を受け、土地取引アンケート調査票を国(出先機関)、県、市町村等へ送付。アンケートの回答は直接国土交通省に返送され、サーバに登録。
- ②会員は、サーバに登録された土地の現地調査を行い、アンケートの回答内容と現地の状況を確認したうえで詳細の条件を調査し、国土交通省のサーバに登録された情報を確定。
- ③国土交通省は、この情報を熊本県の土地取引情報としてHPで公開。

(4) 固定資産に関する鑑定評価事業(公的土地評価委員会)

○熊本市から固定資産税土地に係る鑑定評価業務を協会が受託し、会員である不動産鑑定士が標準宅地鑑定評価を行うに当たり、他の公的土地評価と

の適正な価格均衡の検討及び熊本市との連絡調整等の運営業務を行った。
○業務名：令和4年度固定資産税土地に係る時点修正率調査業務
(調査業務料：7,969千円)

【2】公益目的事業2

1 災害時における住家被害認定調査等への支援

(1) 災害対応に関する研修会(危機管理委員会)

○会員向けの研修会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から中止とした。

(2) 災害時における住家被害認定調査等への支援(危機管理委員会)

○宇土市との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定書」の締結
宇土市長及び塩本会長出席のもと、「災害時における住家被害認定調査等に関する協定書」の締結を行った。

・締結日：令和3年8月3日(火)

・場 所：宇土市役所

・出席者：元松宇土市長、谷崎副市長、野口市民環境部長
塩本会長、青木副会長、椎葉危機管理委員長

○芦北町職員に対する住家被害認定調査等研修会

芦北町から「住家被害認定調査等に関する協定書」に基づき、研修会に係る講師派遣依頼があり、下記により講師を派遣し研修会を実施した。

・開催日：令和3年6月23日(水)～24日(木)

・場 所：芦北町花岡西公民館

・講 師：椎葉委員長、桐山副委員長

・参加者：39名

○宇土市職員に対する住家被害認定調査等研修会

宇土市との協定に基づき、下記により講師を派遣し研修会を実施した。

・開催日：令和3年10月4日(月)

・場 所：市役所横つどいの広場

・講 師：椎葉委員長、桐山副委員長

・参加者：11名

○市町村職員等に対する住家被害認定調査等研修会

熊本県との協定に基づき、知事公室危機管理防災課より、市町村職員向け住家被害認定調査等研修会への講師派遣依頼があり、下記により講師を派遣し研修を行った。

・開催日：令和3年12月10日(金)

・場 所：県庁職員研修室及び山の下老人憩の家

- ・講師：椎葉委員長、桐山副委員長
（実地研修補助：馬淵委員、大坪委員）
- ・参加者：市町村職員等48名

【3】収益事業

1 協会独自資料閲覧事業（資料委員会）

- 不動産鑑定評価に必要とされる事例資料（不動産取引事例、不動産賃貸事例等）を調査、収集して整備・保管し、不動産鑑定士等に公開提供した。

2 情報管理閲覧システム(REA-Jirei)管理運営事業（資料委員会）

- 当協会が団体会員となっている公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会からの委託を受け、不動産取引価格情報提供制度による不動産取引事例データの管理閲覧事業を実施した。
- 業務名：資料閲覧関係業務委託（委託料：3,080千円）

【4】その他の事業

1 会員向けの研修会、会員が取り組む地価公示、相続税評価、固定資産税評価業務への支援

(1) 基調講演会（調査研究委員会）

- 新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から中止とした。

(2) 研修会（調査研究委員会）

○不動産鑑定士研修会（調査研究委員会）

研修会開催に当たっては、ソーシャルディスタンスを確保する等、3密対策を徹底して実施した。

- ・日時：令和3年10月28日（木）午後1時～
- ・場所：グランメッセ熊本 大会議室
- ・研修テーマ

第1部「熊本駅再開発及びまちづくりについて」

講師：株式会社 JR 熊本シティ 常務取締役 中村 勇氏

第2部「合志市の現状と将来の展望」

講師：株式会社こうし未来研究所 アドバイザー 上田 耕太郎氏

- ・対象者：不動産鑑定士
- ・参加者数：26名
- ・事業費：831千円

(3) 地価公示に関する調査への支援（公的土地評価委員会）

○地価公示は、国から委託を受けた日本不動産鑑定士協会連合会の下で、国が選定した各都道府県の不動産鑑定士が調査を実施しており、当協会は、選定された会員（26名）がこの調査を円滑に実施出来るよう、調査に関する会議の日程調整や招集、会議や作業場所の提供、資料のコピー、連絡調整等の支援を行った。

(4) 相続税標準地鑑定評価業務への支援（公的土地評価委員会）

○相続税標準地鑑定評価は、国税庁が毎年1月1日を評価時点として、当協会会員である不動産鑑定士に業務を委託しており、当協会は、選定された会員（26名）の業務の円滑な実施に向け、公的土地評価閲覧申請手続きのほか、鑑定評価員会議の資料の調整・作成、作業場所の提供、連絡調整等の支援を行った。

(5) 固定資産税標準宅地鑑定評価業務への支援（公的土地評価委員会）

○固定資産税に係る標準宅地の鑑定評価業務について、県内市町村から委託を受けた会員が業務を円滑に実施できるよう、公的土地評価閲覧申請手続きや連絡調整等の支援を行った。

(6) 会員相互、関係団体との交流（総務財務委員会）

ア 会員相互の親睦会等に対する補助

○新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、中止とした。

イ 関係団体との交流会への支援

○新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、中止とした。

2 市町村職員研修会（公的土地評価委員会）

○新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、中止とした。

3 不動産に関する鑑定評価事業（公的土地評価委員会）

○社会福祉法人熊本県社会福祉協議会からの委託を受け、要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付に係る不動産鑑定評価業務を実施した。

・受託件数：8件

・委託費：2,273千円

4 不動産市況調査（不動産DI調査）（業務推進委員会）

○熊本県下の不動産関連団体（熊本県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会熊本県本部）と協働し、熊本県全域における不動産市場動向をより詳細に把

握するため、不動産市況調査（不動産DI調査）を実施した。

・調査基準日：令和3年10月1日

・調査内容：①不動産価格動向、②取引件数動向、③賃貸物件動向、
④開発物件動向

・調査対象者：不動産業者（宅建協会会員、全日協会会員）1,841社

・アンケート回収率：23.3%

・事業費：668千円

5 自治体が行う空家等対策事業等への協力（業務推進委員会）

○自治体からの依頼を受け、空家等対策協議会委員に会員を推薦し、相談会への相談員派遣等、各自治体が実施する空家等対策事業等に協力した。

・関係自治体：熊本県、熊本市、合志市、南阿蘇村