

平成30年度事業報告

当協会は、これまで土地月間記念講演会や無料相談会の開催等、公益法人としての活動に積極的に取り組むとともに、DI調査や市町村職員研修会等を通し、不動産鑑定評価制度の普及啓発にも取り組んで参りました。

また、平成30年度におきましては、熊本地震関連事業として、大規模災害発生時における専門職業家としての不動産鑑定士の役割等を取り纏めた「平成28年熊本地震記録誌～次世代へ繋ぐ～」を発刊しました。この記録誌は、熊本地震発生以降、当士協会会員が取り組んできた地価調査や住家被害認定調査等の被災地支援活動について、より具体的、実務的な内容を記載したもので、有事の際に少しでも参考として頂くよう、県内市町村をはじめ全国の不動産鑑定士協会及び同地域連合会等に贈呈をいたしました。

以下、平成30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

1 不動産に関する講演会等の開催

(1) 土地月間記念講演会の開催（調査研究委員会）

○10月の「土地月間」に合わせ、大島芳彦氏を講師に招き、県民、不動産業者及び地方公共団体職員等を対象とした講演会を実施した。

- ・開催日時：平成30年10月19日（金） 午後2時から午後4時
- ・開催場所：ホテル日航熊本 5階「阿蘇」
- ・講師：(株)ブルースタジオ クリエイティブディレクター 大島芳彦氏
- ・講演テーマ：「選ばれるまちへ～まちづくりと不動産価値の本質」
- ・参加者数：158名
- ・事業費：1,619千円

(2) 各種相談会の開催（広報委員会）

ア 無料相談会

○国が定める「不動産鑑定評価の日（4月1日）」と「土地月間（10月）」に合わせ、熊本市及び八代市で無料相談会を開催し、地代や家賃等不動産全般の相談に対して、相談者の抱える問題の解決に向け助言を行った。

【4月「不動産鑑定評価の日」無料相談会】

日時	場所	相談員	相談件数
4月17日（火） 10時～15時	熊本市東区役所	不動産鑑定士 3名 税理士 1名	10件

4月20日(金) 10時~15時	熊本市西区役所	不動産鑑定士2名	7件
4月24日(火) 10時~15時	熊本市中央区役所	不動産鑑定士6名 税理士 1名	19件
4月27日(金) 10時~15時	八代市役所	不動産鑑定士2名	7件

(相談件数:43件)

【10月「土地月間」無料相談会】

日時	場所	相談員	相談件数
10月3日(水) 10時~15時	益城町保健福祉 センター	不動産鑑定士2名	11件
10月5日(金) 10時~15時	熊本市西区役所	不動産鑑定士2名	8件
10月10日(水) 10時~15時	熊本市中央区役所	不動産鑑定士5名 税理士 1名	24件
10月12日(金) 10時~15時	八代市役所	不動産鑑定士2名	4件

(相談件数:47件)

・事業費:337千円

イ 巡回無料相談会

○熊本地震で大きな被害を受けた2町村(益城町、大津町)において、巡回無料相談会を実施した。

日時	場所	相談員	相談件数
2月22日(金) 13時~16時	益城町ミナテラス	不動産鑑定士2名	5件
2月28日(木) 13時~16時	大津町生涯学習 センター	不動産鑑定士2名	10件

(相談件数:15件)

・事業費:53千円

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、県不動産鑑定士協会)が合同で無料相談会を開催した。

- ・開催日：平成30年11月23日（金）
- ・開催場所：くまもと県民交流館パレア9階
- ・相談件数：11件（全体101件）
- ・事業費：66 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。
- ・相談日：毎月第1・第3水曜日（13時～16時）
- ・相談件数：8件
- ・事業費：40千円

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も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」～平成30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420部、地図460部
- ・事業費：1,444 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：平成30年熊本県地価調査基準地鑑定評価業務
（委託料：34,837千円）

(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協会は、日本不動産鑑定士協会連合会を經由して、国から依頼のあった土地取引アンケート調査票を、国、市町村等へ発送。
アンケートの回答は直接国に返送され、国のサーバに登録。
- ②会員は、サーバに登録された土地を調査し、アンケートの回答内容と現地状況を確認し、国のサーバに登録された情報を確定。
- ③国は、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(時点修正)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:平成31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:7,824千円)

【2】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:3,024千円)

【3】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) 講演会(調査研究委員会)

- 通常総会に合わせ、不動産鑑定士の知識啓発を目的に、講演研修を実施した。
 - ・日時:平成30年5月29日(水)午後3時30分～
 - ・場所:ホテル日航熊本
 - ・講演テーマ:「熊本県経済の発展に向けた課題と対策」
 - ・講師:日本銀行熊本支店 支店長 倉本勝也氏

- ・対象者:不動産鑑定士
- ・参加者数:29名
- ・事業費:31千円

(2) 研修会(調査研究委員会)

○不動産評価や不動産全般に関する知識を習得し、不動産評価のスキルアップや社会的な課題の理解促進を目的とした研修会を実施した。

- ・日時:平成30年9月7日(金)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「鑑定評価の周辺業務の可能性を探る～不動産以外の有形資産の評価(機械設備評価)の資格制度について～」

講師:一般社団法人日本資産評価士協会 不動産鑑定士 沖永裕章氏

第2部「民法(債権法・相続)改正の概要と解説」

講師:熊本県弁護士会 弁護士 下山和也氏

- ・対象者:不動産鑑定士
- ・参加者数:54名(県内29名、県外25名)
- ・事業費:203千円

(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(25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(25名)の業務の円滑な実施に向け、鑑定評価員会議の資料の調整・作成や日程の調整、会議や作業場所の提供、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、調査に係る資料の調整・作成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

○総会懇親会、新年会等に協会から補助を実施した。

・事業費:330千円

イ 関係団体との交流会への支援

○日本不動産鑑定士協会連合会、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会、県専門士業団体連絡協議会等との交流会への支援を行った。

・事業費:424千円

2 市町村職員研修会(公的土地評価委員会)

○固定資産税や用地、管財等、不動産評価に関係する部署の自治体職員を対象に、不動産鑑定評価制度等の普及啓発を目的とした研修会を実施した。

・日時:平成30年11月6日(火)午後1時~

・場所:グランメッセ熊本 大会議室

・研修内容

第1部「平成30年熊本県地価調査の概要について」

講師:不動産鑑定士 宮本隆志会員

第2部「固定資産評価の現状と課題」

講師:一般財団法人資産評価システム研究センター 石橋茂氏

第3部「不動産鑑定評価における初歩的な評価手法について~取引事例比較法を中心に~」

講師:不動産鑑定士 椎葉和馬会員

・対象者:市町村職員

・参加者数:51名

・事業費:178千円

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:11件

・委託費:2,611千円

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、熊本都市圏及び八代地区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：平成30年9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）1,414社
- ・アンケート回収率：25.2%
- ・事業費：489千円

5 熊本地震記録誌の編纂、発行（熊本地震記録誌編纂特別委員会）

○平成28年の熊本地震発生以降、当士協会では地価調査やDI調査、住家被害認定調査等に取り組んできたが、これらの活動を通し、震災後の不動産市場の動向や大規模災害時における専門職業家としての不動産鑑定士の役割等を取りまとめ、「平成28年熊本地震記録誌～次世代へ繋ぐ～」として編纂、発行した。

- ・発行部数：300部
- ・事業費：3,636千円