

令和6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6年度事業報告

【1】公益目的事業I

I 不動産に関する講演会等の開催

(1) 講演会等の開催

ア 土地月間記念講演会（調査研究委員会）

○当協会は、10月の「土地月間」に合わせ、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3年に1回開催することとしている。

（前は令和4年度に開催しており、次回開催は令和7年度）

イ 熊本大学に於ける寄附講座への講師派遣（広報委員会）

○熊本大学に於ける寄附講座（県専門士業団体との協働により開設）に会員である不動産鑑定士を講師として派遣し、不動産鑑定評価制度や不動産鑑定士の業務及び社会的役割に対する理解の促進を図った。

・日程及び内容

第1回：令和7年1月15日（水）「不動産鑑定士の業務総論Ⅰ」

第2回：令和7年1月22日（水）「不動産鑑定士の業務総論Ⅱ」

・派遣講師：広報委員会委員 吉山壽一会員

・事業費： 34千円

(2) 各種相談会等の開催（広報委員会・業務委員会）

ア 無料相談会（広報委員会）

○「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、不動産の価格や利用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。なお、熊本市の相談会は、「完全予約制」とし、事前に相談内容を把握し論点を整理したうえで実施した。

【4月「不動産鑑定評価の日」無料相談会】

（熊本市）

・日時：令和6年4月18日（木）午前10時～午後3時

・場所：熊本市役所11階会議室

・相談員：不動産鑑定士5名

・相談件数：9件

・事業費：147千円

（八代市）

・日時：令和6年4月23日（火）午前10時～午後3時

- ・場所：八代市市民交流エリア会議室
- ・相談員：不動産鑑定士1名
- ・相談件数：2件
- ・事業費：16千円

【10月「土地月間」無料相談会】

（熊本市）

- ・日時：令和6年10月16日（水）午前10時～午後3時
- ・場所：熊本市役所11階会議室
- ・相談員：不動産鑑定士4名
- ・相談件数：8件
- ・事業費：141千円

（八代市）

- ・日時：令和6年10月10日（木）午前10時～午後3時
- ・場所：八代市市民交流エリア会議室
- ・相談員：不動産鑑定士1名
- ・相談件数：2件
- ・事業費：16千円

イ 巡回無料相談会（広報委員会）

○「土地月間（10月）」に合わせ、玉名市で巡回無料相談会を開催した。

- ・日時：令和6年10月28日（月）午後1時30分～午後4時
- ・場所：玉名市役所2階会議室
- ・相談員：不動産鑑定士2名
- ・相談件数：5件
- ・事業費：27千円

ウ 自治体・団体等との協働による無料相談会等

① 県専門士業団体合同による無料相談会への相談員派遣（広報委員会）

○生活上の様々な相談にワンストップで対応するため、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。

（人吉市）

- ・開催日：令和6年9月28日（土）、29日（日）
- ・開催場所：人吉市社会福祉協議会
- ・事業費：98千円

(熊本市)

- ・開催日:令和6年11月23日(土・祝)
- ・開催場所:くまもと県民交流館パレア 9階
- ・相談件数:6件(全体70件)
- ・事業費:153千円

②自治体が行う空家等対策事業への相談員派遣等(業務委員会)

○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に協力した。

- ・関係自治体:熊本県、熊本市、八代市、合志市、南阿蘇村

エ 無料相談所の運営(広報委員会)

○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(予約制)
- ・相談件数:10件
- ・事業費:61千円

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ま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6年地価調査・地価公示価格要覧～
- ・価格:2,750円(税込)
- ・作成部数:冊子300部
- ・事業費:772千円

(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6年熊本県地価調査基準地鑑定評価業務
(委託料:36,012千円)

(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。

・事業費：60千円

【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）

○県内市町村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市町村との連絡調整等の運営業務を行った。

○熊本市：令和7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：7969千円）

○西原村：令和6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：92千円）

【2】公益目的事業2

Ⅰ 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（災害対策支援委員会）

○会員向けの研修会は日程の調整がつかず、理事会で審議した結果、今年度はやむなく中止とした。

(2) 災害時における住家被害認定調査等への支援（災害対策支援委員会）

○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6年11月28日（木）
- ・場 所：県庁防災センター2階会議室及び山の下老人憩の家
- ・講 師：椎葉委員長、桐山副委員長、馬淵委員、岩崎委員、国武委員
- ・参加者：市町村職員等58名
- ・事業費：226千円

○宇土市職員に対する住家被害認定調査等研修会

宇土市から「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を行った。

- ・開催日：令和7年3月12日（水）
- ・場 所：宇土市役所1階会議室及び旧高月邸
- ・講 師：椎葉委員長、桐山副委員長、岩崎委員、国武委員、石山会員
- ・参加者：宇土市職員9名
- ・事業費：265千円

【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等を調査、収集して整備・保管し、不動産鑑定士に公開提供した。

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) 講演会（調査研究委員会）

○通常総会に合わせた基調講演会は、講師の日程が合わずやむなく中止した。

(2) 不動産鑑定士研修会（調査研究委員会）

- ・開催日時：令和6年9月2日（月） 午後1時から午後4時
- ・開催場所：グランメッセ熊本 大会議室
- ・研修テーマ

第1部「TSMC 進出の影響と課題・対応について」

講師：熊本県商工労働部企業立地課半導体立地支援室室長 吉仲範恭氏

第2部「2024 資材価格、工事費、建設費の傾向について」

講師：一般財団法人建設物価調査会総合研究所主任研究員 丸木健氏

・参加者数：37名（県内26名／県外11名）

・事業費：95千円

(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（22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。

・事業費：102千円

(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（22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。

・事業費：51千円

(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

○会員相互の親睦会等に協会から補助を実施した。

・事業費：374千円

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：91千円

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:令和6年10月15日(火)午後1時30分～

・場所:グランメッセ熊本 大会議室

・研修内容

第1部「地価調査の結果を受けた熊本県内の地価動向」

講師:不動産鑑定士 馬淵信一郎会員

第2部「公的土地評価と鑑定評価の関係性」

講師:不動産鑑定士 石山博会員

第3部「地目の認定と価格について」

講師:不動産鑑定士 宮本隆志会員

・対象者:市町村職員

・参加者数:34名

・事業費:100千円

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依頼を受け、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。

・依頼件数:6件

・事業費:1,592千円

4 不動産市況調査(不動産DI調査)(業務委員会)

○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(第13回熊本県不動産DI調査)を実施した。

・調査基準日:令和6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)1,900社

・アンケート回収率:25%

・事業費:654千円