

令和4年度事業報告

令和4年4月1日～令和5年3月31日

公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会

第一 総括

令和4年度は、平成25年4月に公益社団法人に移行して10年目の事業年度である。令和2年初頭より始まったコロナ禍が社会経済活動に大きな影響を及ぼす中、県民生活の向上及び県土の健全かつ均衡ある発展に貢献すべく、無料相談会の開催、広報紙の発行等により不動産鑑定評価制度の普及啓発を図るとともに、国の地価公示、県の地価調査、市町村の固定資産評価業務支援等を通じて土地等の適正な価格形成への寄与に努めた。

第二 主な事業内容

1. 不動産鑑定評価制度の普及啓発及び調査研究

(1) 広報誌「かんていCHIBA」の発行

県民に対する土地問題についての啓発、鑑定評価制度の普及を目的として、令和4年千葉県地価調査の概要のほか、近時の不動産を取り巻く多様なテーマ等について会員の寄稿を掲載し、国、県、市町村、各都道府県士協会、図書館、協会会員、県民のための講演会来場者等に向けて、1月に1,200部を配布した。

(2) 「協会の概要」の発行

不動産鑑定評価制度に対する理解を深めてもらうため、協会の広報資料として協会の目的、組織、事業の概要及び関連資料を掲載し、県、市町村、関係団体他に向けて、9月に270部を配布した。

(3) 公共団体等が主催する研修会への協力

行政機関等からの不動産鑑定評価に関する研修会の講師依頼に応じた。

イ) 令和4年6月3日(金) 千葉県自治研修センター依頼による県内市町村職員を対象とした用地事務研修会

ロ) 令和4年6月25日(土) 千葉市都市安全課依頼による第9回空き家セミナー・相談会(千葉県空家等対策講師派遣事業)

ハ) 令和4年10月5日(水) 千葉市財政局依頼による市職員を主対象とした用地事務研修会

(4) ホームページによる広報

既に開設しているホームページを活用し、協会活動の紹介や無料相談会等の広報活動を行った。

(5) 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインに係る支援活動

平成28年4月1日より、金融機関等の自主的自律的な準則として策定された「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の運用が開始され、令和2年12月1日からは「新型コロナウイルス感染症に適用する場合の特則（コロナ特則）」が適用開始された。今後は、当ガイドラインを活用した債務整理が増加することが予測されるが、本年度は当協会に対してガイドライン運営機関を通じて価格調査に関する依頼として、7月に1件対応した。

2. 不動産に関する無料相談

(1) 定例無料相談会

毎月第1・第3水曜日に不動産に関する諸問題について、一般県民を対象とし協会会員による無料相談会を行なった。

新型コロナウイルスの対策上、例年使用している協会事務局内の「ちば不動産鑑定相談所」から、同フロア一貸会議室に場所を変更して開催した。相談件数は21件であった。

(2) 地域無料相談会

例年は、4月に3か所、10月に8か所で、県民を対象として協会会員による、無料相談会を行なっているが、本年度はコロナ対策上、4月は1か所は中止となり2か所（市川市・千葉市）、10月には、全ての8か所（柏市、市川市、松戸市、船橋市・佐倉市・成田市・木更津市・千葉市）で開催し、相談件数は合計84件であった。

3. 千葉県地価調査業務等の公的評価業務の支援

(1) 千葉県地価調査業務

地価調査業務を千葉県から受託し、評価員、幹事、協会の連携により精度の高い成果品を県に納品することができた。

対象は県内の866地点である。

(2) 地価公示業務

分科会運営面などでの支援・協力を行った。

(3) 「千葉県地価調査」の発行

当該冊子を370部発行し、県、市町村、関係団体、協会会員他に配布した。

(4) 「地価公示・地価調査個別格差率表」の発行

千葉県内の地価公示・地価調査の調査地点の個別格差修正率を網羅した個別格差率表を、3月、9月の2回、計300部発行した。

4. 千葉県内の市町村が行う固定資産税評価業務の支援

(1) 令和5基準年度固定資産税時点修正業務

令和4年7月1日価格時点の時点修正業務に伴う県下全市区町村境における価格のバランスを調整するため、8月上旬接点調整作業の進行主導を行った。

新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、接点調整のための集合会議

を避け、メール・FAX、また電話連絡等の手段により調整作業を行った。

(2) 令和6基準年度固定資産税評価替業務

3年ごとに行われる固定資産税の評価替えに伴う全体説明会を令和4年4月11日と令和4年9月27日にオンライン（Zoom）により開催した。

接点調整会議については、新型コロナウイルス感染症が拡大したことから出席者の健康と安全を考慮し、集合しての会議を中止することとしたが、代表評価員を中心としてメール・FAX、また電話連絡等の手段により調整業務を行った。

5. 国が行う不動産の取引価格情報提供制度への協力

国土交通省による不動産の取引価格情報提供制度に関する協力を行った。

6. 公益的活動実施団体等への支援

(1) 社会福祉法人千葉県社会福祉協議会に係る不動産鑑定評価業務

社会福祉法人千葉県社会福祉協議会が実施する要保護世帯向け長期生活支援資金貸付事業における不動産鑑定評価を行ない、14件を納品した。

(2) 習志野市との連携協定書の締結

2月7日付にて連携協定書の締結を行うことで、双方の知見やノウハウを有効活用した諸活動を推進し、さらなる地域社会の発展及び連携の強化を図った。

(3) その他

(財) 千葉県肢体不自由児協会、日本赤十字社千葉県支部への寄付を行なった。

7. 資料提供事業

(1) 資料の閲覧及びコピーに対するサービス

ア. 内容	取引事例、その他資料の整備、閲覧
イ. 対象	会員その他の不動産鑑定士
ウ. 料金	有料
エ. 実績	230件

(2) FAXサービス

ア. 内容	閲覧資料のFAXによる提供
イ. 対象	会員に限る
ウ. 料金	有料
エ. 実績	12件

(3) REA-NETサービス

ア. 内容	独自閲覧資料のREA-NETによる提供
イ. 対象	会員に限る
ウ. 料金	有料
エ. 実績	94件

(4) 図書の販売

ア. 内 容	公示価格一覧等の図書（CD-Rを含む）の販売
イ. 対 象	会員その他の不動産鑑定士
ウ. 料 金	有料
エ. 実 績	627件

8. 実務研修

新型コロナウイルス感染症対策として集合開催を避け、全てオンライン（Zoom）録画受講や等による研修会を開催した。また今年度も連合会の研修単位15単位取得の義務化を踏まえ、これを超える実務研修を開催した。

(1) 令和4年4月11日（月）（オンライン研修）

- （テーマ） 1. 令和4年地価公示報告
2. 不動産鑑定評価と電子署名等について
3. 鑑定評価の基礎

（講 師）協会役員、固定資産評価ワーキンググループメンバー

*研修単位認定：2単位 参加者：131名

(2) 令和4年8月24日（水）（オンライン研修）

（テーマ）「収益還元法について」

（講 師）会員 小出修身氏

*研修単位認定：2単位 参加者：93名

(3) 令和4年8月26日（金）（オンライン研修）共催（主催 神奈川県県士協会）

- （テーマ） 1. 「最近の建物工事費の傾向について～建築着工統計・JBCI等より」
2. 「アスベストに関する法改正および撤去費用について」

（講 師） ・一般財団法人建設物価調査会 総合研究所
総合研究所 技術研究課 小池正倫氏 丸木 建氏
・一般社団法人あんしん解体業者認定協会

東京都環境局 環境改善部 大気保全課、株式会社 デイラボ

*研修単位認定：3単位 参加者：95名

(4) 令和4年9月27日（火）（オンライン研修）

- （テーマ） 1. 「固定資産税土地評価制度に係る説明」
2. 「固定資産税評価に係る最近のトピック」

（講 師）一般財団法人日本不動産研究所本社公共部 主任専門役 宮下達夫氏

*研修単位認定：2単位 参加者：126名

(5) 令和4年10月4日（火）(4)のオンライン研修録画配信共催 関東6県士協会

（テーマ） (4)に同じ

（講 師） (4)に同じ

*研修単位認定：2単位 参加者：171名（千葉会以外）

(6) 令和4年10月14日(金)(オンライン研修)

(テーマ)「借地非訟事件の事例紹介」

(講師) 東京地方裁判所鑑定委員協会 常任理事

研究部副部長・鑑定委員 不動産鑑定士 大地克巳氏

*研修単位認定：2単位 参加者：82名

(7) 令和4年11月9日(水)(オンライン研修)

(テーマ)「インボイス制度について」

(講師) 税理士法人千葉中央会計事務所 主査 今井大暉氏

*研修単位認定：2単位 参加者：97名

(8) 令和4年11月9日(水)(オンライン研修) ※全国会員対象

(テーマ)「日本経済の状況等について」

(講師) 日本銀行 政策委員会審議委員 安達誠司氏

*研修単位認定：2単位 参加者：319名(千葉会以外216名)

*当研修会については、全国都道府県士協会の会員へも受講を働きかけた。

参加者の内、会員は103名、他県士協会会員は216名である。

(9) 令和5年2月16日(木) 1 (オンライン研修) ※全国会員対象

(テーマ)「新規賃料の積算賃料と比準賃料の関係について」

(講師) 田原都市鑑定株式会社代表取締役/桐蔭横浜大学法学部客員教授

田原拓治氏(不動産鑑定士)

*研修単位認定：3単位 参加者：228名(千葉会以外160名)

*当研修会について、全国都道府県士協会の会員へも受講を働きかけた。

参加者の内、会員は68名、他士協会会員は160名である。

9. 他団体等との交流

(1) 各市長、議連議員への地価公示概要説明

- ・4月 船橋市、習志野市
- ・5月 市川市、鎌ヶ谷市、八千代市、佐倉市、富里市、銚子市、成田市
- ・6月 大網白里市
- ・8月 衆議院議員小林鷹之議員、参議院議員豊田俊郎議員、松戸市

(2) 他の士業者団体との定例的交流、情報交換・連携の強化

- ・5月 千葉県経済協議会(通常総会参加 1件)
- ・6月 日本公認会計士協会千葉会、東京都士会(総会后懇親会参加 2件)
- ・1月 千葉日報社、千葉県税理士会、千葉県経済協議会、日本公認会計士協会千葉会、東京都士会、千葉土地家屋調査士会(新年賀詞交換会参加 6件)

例年は他の士業者団体等との定例的交流、情報交換を行ない連携の強化を図っているが、本年度も新型コロナウイルスの終息には至らず、年度前半の交流会も開催は少な目だった。しかし、年度後半の1月定期交流会の開催は、ほぼ復活している。

10. 会議などの開催

(1) 総会

令和4年6月7日（火）に通常総会を開催し、令和3年度の事業報告及び決算の承認の決議、令和4年度の事業計画及び予算についての報告を行なった。
新型コロナウイルス感染拡大の状況下、書面表決を中心とする縮小開催とした。

(2) 理事会

協会の業務運営方針等の審議のため、合計6回の理事会を開催し、会員に内容を周知するために「理事会だより」を発行した。
但しこの内、第2回の理事会を除いては、オンライン（Zoom）会議である。

(3) 委員会

理事会から付託を受け、合計4回の委員会をいずれも、オンライン（Zoom）で開催した。

以上