

令和5年度事業報告

令和5年4月1日～令和6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5年度は、平成25年4月に公益社団法人に移行して11年目の事業年度である。令和6年元旦に能登半島を襲った大地震が大きく社会に影響を及ぼす中、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5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250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5年7月26日(水)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5年10月4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) 県民を対象とする講演会

令和5年7月23日(日)、公益事業の一環として県民を対象とした講演会を千葉県・千葉市の後援を得て、京成ホテルミラマーレで開催した。講師は評論家の中野剛志氏で、『『どうする財源』—貨幣論で読み解く税と財政の仕組み—』という題目で行われ、会員に対しては実務研修会を兼ねた。参加人数は61名(うち県民21名、会員の不動産鑑定士40名)であった。

(5) 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。

(6) 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）」が適用開始されている。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、4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26件であった。

(2) 地域無料相談会

昨年までは新型コロナウイルス感染症への対応のため、変則的な開催であったが、本年度は、コロナ前の運用に戻り、4月は3か所（松戸市・市川市・千葉市）、10月は8か所（松戸市、船橋市、佐倉市、柏市、成田市、市川市、木更津市、千葉市）で開催し、相談件数は合計61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875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) 「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6基準年度固定資産税時点修正業務

令和5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9日に固定資産税時点修正業務接点調整会議を開催した。

ここ3年間は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てきたが、本年度は無事に集合開催をすることが出来た。

5. 不動産の取引価格情報提供制度への支援

国土交通省が公益社団法人日本不動産鑑定士連合会と実施している不動産の取引価格情報制度への支援として、不動産取引アンケート調査の協力依頼、事例の収集、「閲覧サポートシステム」への登録など事例公開に必要な業務を行った。

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、8件を納品した。

(2) 習志野市との連携

市の未利用地の活用による収税等の試算・検討に協力した。

(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。
また、令和6年1月1日に発生した能登半島地震に対する義援金として、北陸不動産鑑定士協会連合会 能登半島地震義援金口に10万円を寄付した。

7. 資料提供事業

(1) 千葉会員向け資料提供サービス

閲覧室及びREA-NETでの取引事例(独自・賃貸を含む)や概況調書、その他資料の閲覧と提供

(実績)	コピー・FAXによる提供	28件
	REA-NETによる提供	103件

(2) 他士会員向け資料提供サービス

「閲覧サポートシステム」及びREA-NETでの取引事例や概況調書の提供

(実績)	千葉県取引事例の提供	10,551件
	千葉県市区町村概況調書の提供	161件

(3) 図書等の販売

公示価格一覧等の図書(関連資料データを含む)の販売

(対象)	千葉会員・その他不動産鑑定士	
(実績)	図書の販売	456件
	データの提供	136件

8. 実務研修

新型コロナウイルス感染症対策の一環として集合開催を避けるとともに、業務の効率性も勘案して、全てオンライン（Zoom）または録画受講等により研修会を開催した。また今年度も研修単位15単位（15時間）取得の義務化を念頭に、実務研修を開催した。下記の（2）を除き、全国都道府県士協会の会員へも受講を働きかけた。

（1）令和5年7月10日（月）（オンライン研修）

（テーマ）1. 「令和6基準年度評価替えに向けた令和5年度業務」
2. 「昨今の固定資産評価に関するトピックス（法改正、判例紹介等）」
（講師）一般財団法人 日本不動産研究所 公共部 主席専門役 宮下 達夫 先生

*研修単位認定：2単位

*参加者：127名（うち、千葉県士協会員122名、他県士協会員5名）

（2）令和5年7月23日（日）（京成ホテルミラマーレ）

*前出の『県民を対象とする講演会』と兼ねて行われた。

（テーマ）『どうする財源』—貨幣論で読み解く税と財政の仕組み—
（講師）評論家 中野剛志氏

*研修単位認定：2単位

*参加者：40名

（3）令和5年10月19日（木）（オンライン研修）

*千葉県不動産鑑定士研究会、並びに関東甲信不動産鑑定士協会連合会の各県士協会との共催

*オンラインによる当日のライブ配信の他、10月24日から31日の間、オンデマンド配信も行った。

（テーマ）経済・マーケットの新しい見方
～積極財政と金融緩和継続のポリシーミックスでデフレ構造不況脱却へ～
（講師）クレディ・アグリコル証券会社 東京支店 チーフエコノミスト
会田 卓司氏

*研修単位認定：2単位

*参加者：123名（ライブとオンデマンドの合計）

（うち、千葉県士協会員52名、他県士協会員71名）

（4）令和5年11月1日（水）（オンライン研修）

*オンラインによる当日のライブ配信の他、11月7日から14日の間、オンデマンド配信も行った。

（テーマ）『半導体需要と千葉県内におけるデータセンターの可能性』
（講師）衆議院議員 小林鷹之 氏

（元経済安全保障担当大臣、元内閣府特命担当大臣（科学技術・宇宙））

*研修単位認定：1単位

*参加者：68名（ライブとオンデマンドの合計）

（うち、千葉県士協会員63名、他県士協会員5名）

(5) 令和5年11月7日(火)(オンライン研修)

(テーマ) 「県内の経済情勢」

(講師) 財務省 関東財務局 千葉財務事務所

財務課長 山口 貴弘 氏

*研修単位認定：1単位

*参加者：75名(うち、千葉県士協会員70名、他県士協会員5名)

(6) 令和6年2月26日(月)(オンライン研修)

*千葉県不動産鑑定士研究会、並びに関東甲信不動産鑑定士協会連合会の
各県士協会との共催

(テーマ) 1部『家賃の期待利回りの求め方』

2部「システム賃料について」

(講師) 田原都市鑑定株式会社(桐蔭横浜大学法学部 客員教授)

代表取締役 田原拓治 先生

*研修単位認定：2単位

*参加者：103名(うち、千葉県士協会員50名、他県士協会員53名)

(7) 令和6年3月18日(月)(オンライン研修)

*千葉県不動産鑑定士研究会、並びに関東甲信不動産鑑定士協会連合会の
各県士協会との共催

(テーマ) 『ホテルマーケットの現状と評価について』

(講師) 一般財団法人日本不動産研究所 千葉支所

主席専門役 藤井 悠司 先生

*研修単位認定：2単位

*参加者：66名(うち、千葉県士協会員41名、他県士協会員25名)

(8) その他

当協会が所属する関東甲信不動産鑑定士協会連合会が50周年記念
行事として開催した、下記の実務研修会(講演会)に全面協力し、運営を担当した。

令和6年2月22日(木)(オンライン研修)

テーマ 『2024年の金利動向展望』

講師 株式会社第一生命経済研究所 経済調査部

首席エコノミスト 永濱 利廣 氏

*研修単位認定：2単位

*参加者：222名(うち、千葉県士協会員54名、他県士協会員168名)

9. 他団体等との交流

他の士業者団体との定例的交流、情報交換を行い連携の強化を図った。

- (1) 5月24日(水) 一般社団法人千葉県経済協議会(通常総会)
- (2) 5月26日(金) 一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会(総会懇親会)
- (3) 5月27日(土) 千葉司法書士会(総会懇親会)
- (4) 6月11日(日) 千葉県(千葉県誕生150年記念式典)
- (5) 6月12日(月) 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会(総会懇親会)
- (6) 6月27日(火) 千葉県税理士会(総会懇親会)
- (7) 6月28日(水) 日本公認会計士協会千葉会(総会懇親会)
- (8) 1月5日(金) 千葉日報(新春賀詞交歓会)
- (9) 1月9日(火) 一般社団法人千葉県経済協議会(新春賀詞交歓会)
- (10) 1月9日(火) 千葉県税理士会(新年賀詞交歓会)
- (11) 1月23日(火) 日本公認会計士協会千葉会(新年賀詞交歓会)
- (12) 1月26日(金) 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会(新春賀詞交歓会)
- (13) 1月31日(水) 千葉県土地家屋調査士会(新春賀詞交歓会)

10. 会議などの開催

(1) 総会

令和5年6月29日(木)に通常総会を開催し、令和4年度の事業報告及び決算の承認の決議、役員の変更、令和5年度の事業計画及び予算についての報告を行なった。

(2) 理事会

協会の業務運営方針等の審議のため、合計7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、通常総会終了直後に開催された第3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8回の委員会を開催し、6回はオンライン(Zoom)で、1回は集合開催で、1回は集合とオンラインによるハイブリッド開催を行った。

(4) その他

能登半島地震の支援に係る会議

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会、(一社)近畿不動産鑑定士協会連合会並びに(公社)石川県不動産鑑定士協会の主催による能登半島地震被災地支援会議(令和6年4月2日開催予定)にあたり、当協会に『液状化土地の公的評価等における対応』についての講演者派遣依頼があり、これを受けて令和6年2月29日(木)関係者により対応を協議すべく会議を開催した。その後、3月22日開催の理事会において、会員3名を派遣することになった。

以上