

＜令和5年度 事業計画書＞

1. 社会一般に対する相談会や講演会の開催事業

(1) 相談会の開催

【内容・目的】

土地・建物の価格、借地・借家に関する相談、不動産市場の動向、土地の有効利用等の不動産に関する諸問題に関し、不動産鑑定士が適切な助言・回答を行い、相談者の問題解決に寄与する。

【相談会の種類】

① 無料相談会の開催（主催）

福岡市・北九州市・久留米市（年2回）外、県内の希望市町村（年1回）において不動産鑑定士が相談に従事。

② 不動産鑑定相談所の運営（主催）

当協会において、不動産鑑定士が毎月、無料で相談に従事。

③ 行政相談への参加

福岡総合行政相談所(九州管区行政評価局運営)で、不動産鑑定士が毎月、相談に従事。

④ 福岡専門職団体連絡協議会の合同無料相談会(年3回)で、不動産鑑定士が相談に従事。

【対象者】

一般県民

【広告方法】

開催日時や内容等ホームページや公共の広報媒体、新聞・ラジオやチラシ広告等で周知。

(2) 主催講演事業

【内容・目的】

県民に対して、地価や不動産市場の動向などに関する知識や情報を提供することを目的として、定期的に講演やパネルディスカッション等を開催（参加無料）。

【対象者】

一般県民

【広告方法】

開催日時や内容等ホームページや公共の広報媒体、新聞・ラジオやチラシ広告等で周知。

2. 調査、資料収集事業

(1) 不動産等に関する調査、資料収集事業

【内容・目的】

不動産の鑑定評価や不動産に係る資料（書籍・研究成果物）の調査・収集並びに不動産に関する情報誌や地価調査価格要覧等の資料を発行し、県民に広く情報提供を行う。

【閲覧・提供する対象者】

一般県民

【閲覧・提供方法】

収集した資料については事務所内の閲覧室で閲覧に供する。

また、地価調査価格要覧等は官公庁等への無償配布を除いて実費程度の費用で有償配布を行うとともに地価調査等の結果についてホームページ上で閲覧に供する。

(2) 不動産鑑定評価に必要とされる資料の調査、収集に関する事業

【内容】

- ① 不動産鑑定評価の精度向上を図るため、「不動産の取引事例の管理・閲覧に関する事業」として不動産の鑑定評価に必要とされる事例資料(②を除く取引事例・賃貸事例等)を調査収集して、これを公開提供する。
- ② 「国土交通省が実施する不動産取引価格情報提供制度の支援事業」として会員である地価公示鑑定評価員が不動産取引価格等について調査を行う業務について、その支援を行う。

【公開・提供する対象者】

一般県民。一部資料については、不動産鑑定評価書等に使用を限定するため、「個人情報保護法」に関する研修を受けた不動産鑑定士で国又は福岡県に登録している不動産鑑定業者に所属している者に限定している。

当該資料は、不動産鑑定士が鑑定評価書の作成並びにその精度向上を図るために、必要不可欠な調査である。そのため、個人情報保護の観点等から、取引事例の公開対象者を限定しているが、公開に適さない情報を除き、国土交通省に情報の提供を行っており、同省のホームページ(不動産取引価格情報提供制度)上で閲覧が可能である。

【公開・提供方法】

申請法人のホームページからリンクして国土交通省のホームページ(不動産取引価格情報提供制度)上で閲覧が可能である。一部資料については、申請法人の事務所内の閲覧室で閲覧に供する。

3. 公的土地評価の事業

土地基本法第16条において「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする。」と定めている。この「公的土地評価」には、地価公示、地価調査、固定資産評価、相続税標準地鑑定評価の4評価がある。

この中で地価公示・地価調査の価格は、一般県民が土地取引や資産評価をするにあたって、土地の適正な価格を判断する客観的な目安となるものである。

地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省が地域の標準的な地点(標準地)を選定し、毎年1月1日時点の標準地の1㎡当たりの正常な価格を判定し、公表するものであり、国土交通省から委嘱された不動産鑑定士が鑑定評価員として鑑定評価業務を行っている。

相続税標準地鑑定評価は、相続税路線価を敷設するための標準地の鑑定評価で、委嘱された不動産鑑定士が鑑定評価業務を行っている。

地価調査、固定資産評価等の事業は以下のとおり実施する。

(1) 福岡県地価調査の事業

【内容】

福岡県の委託により、国土利用計画法施行令第9条第1項に定める標準地の標準価格(毎年7月1日時点の1平方メートル当たりの正常な価格)の鑑定評価に係る業務を実施している。

当協会に所属する不動産鑑定士が各標準地の鑑定評価を行い、当協会において価格バランスの検討会議、鑑定評価書の点検等を行っている。

標準価格は一般の土地の取引や資産評価を行うに当たっての指標等として活用されている。

(2) 固定資産(土地)の課税のための鑑定評価に関する事業

【内容】

- ① 地方税法第388条第1項に基づく固定資産評価基準を背景として実施される不動産鑑定士による固定資産(土地)の標準宅地の鑑定評価について、適正課税・公的評価の均衡化等を目的として、会員への資料・情報等の提供や福岡県土地評価協議会への運営協力等を実施して支援を行う。

- ② 県内の各市町村との事務委託契約を受けて、各市町村における固定資産（土地）の標準宅地の鑑定評価に係る業務を実施する。

具体的には、「契約事務」「分科会の運営」「市町村と評価員との連絡・調整」「事後その他の対応等」を行う。

- (3) 北九州市の地価動向調査の事業

【内容】

北九州市の委託により、調査地価格（北九州市内各区の用途別に代表的な地点における半期毎の地価）の鑑定評価に係る業務を実施している。

当協会に所属する不動産鑑定士が調査地の鑑定評価を行い、当協会において価格バランスの検討会議、鑑定評価書の点検等を行っている。

調査地価格は一般の土地の取引や資産評価を行うに当たっての指標等として活用されている。

- (4) 社会福祉法人福岡県社会福祉協議会が実施している「要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度」の運用に伴う鑑定評価事業

【内容】

社会福祉法人福岡県社会福祉協議会の委託により、不動産担保型生活資金貸付事業に必要な不動産の鑑定評価に係る業務を行っている。

当協会に所属する不動産鑑定士が当該不動産の鑑定評価を行い、当協会において鑑定評価書の点検等を行っている。

- (5) 災害時における住家被害認定調査等の支援に関する事業

【内容】

近年、罹災証明書の発行が必要な災害の発生があとを絶たないことから、不動産鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が、被災自治体に対して住家被害認定調査等を実施することにより被災地支援等の社会貢献活動を行う。

4. その他の事業について

- (1) 会員の資質向上を図る事業

【内容】 会員の資質の向上を図るため、不動産の鑑定評価、災害関連、倫理等に関する研修会を行う。

【対象者】 全国の不動産鑑定士等

- (2) 会員の交流を図る事業

【内容】 会員相互が行う懇親会等、親睦行事に補助を行う。

- (3) 福岡市の不動産価格評定事務調査の事業

【内容】 福岡市が不動産価格を評定する際に適用する調査業務。