平成２７年度事業報告

（平成２７年４月１日～平成２８年３月 31 日）

【事業の趣旨】

佐賀県内において、不動産の鑑定評価の普及及び調査研究並びに不動産の適正価格に関する事業を行い、併せて、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む）の資質の向上を図ることにより、不動産鑑定評価制度の発展と土地基本法の理念に則った不動産の適正な価格の形成に資し、公正かつ自由な経済活動の機会の確保促進と県民福祉の増進及び県土の発展に寄与するため、平成 27 年度において、次の事業を実施した。

【事業の体系】

１　普及啓発事業（公益目的事業）

２　調査研究事業（公益目的事業）

３　公的土地評価事業（公益目的事業）

４　法人管理運営事業

【事業の実績】

１　普及啓発事業

佐賀県民を対象として、「常設無料相談（電話での無料相談）」及び「定期無料相談会の開催」を行い、佐賀県民に不動産の鑑定評価に関する正しい知識や情報を提供するとともに、不動産鑑定評価制度の普及を図った。

佐賀県民を対象として、不動産に関する公開講演会を行い、不動産に関する市場動向や最新トレンド情報及び知識を提供するとともに、佐賀県専門士業団体連絡協議会が行う佐賀県民を対象とした無料相談会に相談員を派遣して、不動産の鑑定評価等に関する相談に応じた。

また、不動産市場の状況を記載した書籍等を発行し、土地取引の指標として、佐賀県民に広く情報提供を行い、公正な不動産取引の促進を図った。

（１）常設無料相談事業

佐賀県民を対象に、本協会の電話を用いて、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諸問題（以下「不動産に関する諸問題」という。）に関し、不動産鑑定士が助言を行い、相談者の問題解決に寄与した。

① 実施時期等：通年（平日の午前９時から午後５時まで）

② 対象：佐賀県民

③ 周知方法：本協会のホームページにより佐賀県民に周知した。

④ 相談料：無料

⑤ 相談実績

年間相談件数 31 件、(地価 19 件、税務 0 件、相隣 3 件、売買 9 件、その他 0 件)

(2) 定期無料相談会事業

佐賀県民を対象に、県内各市において定期無料相談会を開催し、不動産に関する諸問題に関し、不動産鑑定士が助言を行い、相談者の問題解決に寄与した。

① 実施時期等：年 2 回 4 月 6 日（不動産鑑定評価の日の月)、10 月 5 日（土地月間)

② 実施場所：佐賀市、唐津市、鳥栖市

③ 対象：佐賀県民

④ 周知方法

市、県の広報及び新聞、テレビ、ラジオ、本協会のホームページにより佐賀県民に周知した。

⑤ 相談料：無料

⑥ 相談実績

相談件数 41 件、(佐賀 27 件、唐津 7 件、鳥栖 7 件)

(3) 講演会開催事業

佐賀県民を対象に、不動産に関する諸問題や市場動向、最新トレンド情報に関する公開講演会を開催した。

① 実施時期等：年 1 回（11 月 11 日)

② 実施場所：佐賀市（グランデはがくれ)

③ 対象：佐賀県民

④ 周知方法

市、県の広報及び新聞、テレビ、ラジオ、本協会のホームページにより佐賀県民に周知した。

⑤ 受講料：無料

⑥ 実績

i　テーマ：「最近の金融経済情勢について」

ii　講師：　天野 徹 氏（日本銀行佐賀事務所長)

iii　参加者：53 名

(4) 佐賀県専門士業団体連絡協議会による無料相談会への相談員の派遣

市民の生活上の様々な問題に関する相談に応じるため、国家資格を持つ専門士業 8 団体が合同で開催した無料相談会に相談員（不動産鑑定士）を派遣し、不動産に関する諸問題への相談に対応した。

① 実施時期等：年 1 回（7 月 4 日)

② 実施場所：佐賀市（アバンセ第 4 研修室)

③ 対象：佐賀県民

④ 実施団体

（公社）佐賀県不動産鑑定士協会、佐賀県行政書士会、佐賀県司法書士会、佐賀県社会保険労務士会、佐賀県土地家屋調査士会、九州北部税理士会佐賀県地区連絡協議会、（一社）佐賀県中小企業診断協会、佐賀県弁護士会

⑤ 周知方法

市、県の広報及び新聞、テレビ、ラジオ、本協会のホームページにより佐賀県民に周知した。

⑥ 相談料：無料

⑦ 相談実績：32名（不動産鑑定関係の相談者数：0人）

（5）不動産市場動向情報提供事業

不動産市場の状況を記載した書籍（佐賀県地価要覧）を発行し、佐賀県民及び官公庁に広く情報提供を行い、公正な不動産取引の促進を図った。

① 実施時期等：年1回(10月発行)

② 対象：佐賀県民及び官公庁

③ 周知方法：佐賀県民には、本協会のホームページを通じて周知した。

④ 料金：実費程度(一般配布：2,000円/冊、会員配布：1,500円/冊、官公庁は無料)

⑤ 実績

10月に発行(発行部数：350部)。

2　調査研究事業

不動産や不動産の鑑定評価に関する調査、資料の収集や研究を行うとともに、不動産鑑定士に対して提供を行い鑑定評価の質の向上を図り、公正な不動産取引の促進を図った。

① 内容

取引事例比較法や収益還元法、開発法等の各種の鑑定評価法による鑑定評価に必要となる個別的要因の根拠や各種データの調査、分析を行った。併せて、県内の不動産市場動向を把握するため定期的に行う「短期地価動向調査」、「佐賀県内の不動産市況調査(不動産ＤＩ調査)」や田畑、林地の価格取引の実態を調査する「田畑価格動向調査」や「林地価格動向調査」を実施し、県内における公正な不動産取引の促進を図った。

また、不動産評価の参考となる不動産取引事例について調査を行い、調査結果を閲覧方式（個人情報保護のため)により公開提供した。

② 実施時期等：通年(但し、短期地価動向調査は1月、4月、7月、10月の年4回、不動産市況調査(不動産ＤＩ調査)は９月時点の年１回)

③ 事業の対象者 :佐賀県内の不動産鑑定士（会員以外を含む）

④事業実績

ⅰ　短期地価動向調査

佐賀市、唐津市及び鳥栖市の住宅地、商業地、工業地24地点(調査員数:13名)

ⅱ　不動産市況調査(不動産ＤＩ調査)

佐賀県内で不動産開発・仲介・販売等を営んでいる不動産業者にアンケートを行い、不動産市況の動向を調査集計し、「佐賀県不動産ＤＩ調査（第２回）」を発行するとともに、本協会のホームページにも掲載した。

ⅲ　田畑価格動向調査

県内205地点(調査員数:13名)

ⅳ　林地価格動向調査

県内27地点(調査員数:13名)。

閲覧件数113件。

上記調査の結果を基に、土地価格比準表を作成し、取引事例比較法等の各種の鑑定評価手法における鑑定評価の基礎資料として活用した。

3　公的土地評価事業

佐賀県及び佐賀県内の市町が実施する公的土地評価(都道府県地価調査、固定資産税評価)について、県及び市町からの委託を受けて、鑑定評価に関する業務を実施し、県内における不動産の適正な価格の形成と公正な不動産取引の促進を図った。

（1）佐賀県地価調査事業

佐賀県からの委託により、国土利用計画法施行令第9条第1項に定める基準地(県内216地点)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)の鑑定評価を実施した。

① 実施時期等：4月～9月

② 実施場所等:県内216地点の基準地

③ 調査結果の活用

基準地の標準価格は、佐賀県のホームページ(http:/www.pref.saga.lg.jp/) 及び国土交通省の土地情報ライブラリー(http://tochi.mlit.go.jp/)において公開され、一般の土地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た。

④ 周知方法

調査結果は図書にまとめて県から発行されるとともに、県と本協会との共同で報道機関に公表した。本協会のホームページでも調査結果がわかるリンク先を公表した。

（2）固定資産評価事業

佐賀県内の市町からの委託により、市町が算定する固定資産税の課税のための土地の評価額を算定する資料として用いる標準宅地の時価を決定するために標準宅地の鑑定評価を3年に1度受託している。

事業の実施方法は、本協会の不動産鑑定士が分担して標準宅地の鑑定評価を行っているが、評価の基準及び価格形成要因の捉え方並びに価格順位の把握等に関する実務上の標準化が必要であるため、本協会による集団的評価体制（分科会方式の検討会議）において各鑑定評価結果の点検と相互調整（市町内、県内、県外とのバランス調整）を行い、相互の均衡と適正化を図った。

また、市町における固定資産評価替は3年に1回行われるが、その間の不動産取引価格の変化に迅速に対応し、適正な評価を行うため、市町の判断により時点修正調査が行われる。この時点修正調査は固定資産評価（1月1日基準）を行った年（7月1日基準）及びその翌年、翌々年（各7月1日基準）に行われ、各市町の判断により全調査ポイント又は一部の調査ポイントで行われており、本協会では固定資産評価替と同様に、市町からの委託により土地の固定資産評価価格の時点修正調査を受託した。

① 受託市町：県内市町

② 実施時期等：3年に1回（9月～翌3月）、時点修正調査（各年８月～９月）

③ 実施場所等：県内市町

④ 調査結果の活用

固定資産税路線価は、総務省の外郭団体（一般財団法人資産評価システム研究センター（http://www.chikamap.jp/））において公開され、一般の土地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る。

4　法人管理運営事業

① 会　員（社員）数：16人（1名増）

② 理事会開催状況：　平成27年5月18日開催

平成27年5月22日開催（臨時）

平成27年6月26日開催（臨時）

平成27年11月27日開催（臨時）

平成28年3月15日開催

③ 総会開催状況：平成27年5月22日開催

④ 定例会開催状況：平成27年4月27日開催

平成27年5月22日開催

平成27年6月26日開催

平成27年7月23日開催

平成27年8月26日開催

平成27年9月29日開催

平成27年10月22日開催

平成27年11月27日開催

平成27年12月24日開催

平成28年1月22日開催

平成28年2月26日開催

平成28年3月25日開催