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）

【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、令和５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　研修事業（公益目的事業）
５　災害支援事業（公益目的事業）
６　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）」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30分から午後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 4 件、（地価 2 件、税務 0 件、相隣 0 件、売買 2 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（不動産鑑定評価の日の月）10 月（土地の日、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する。

⑤ 相談料：無料

⑥ 相談実績

4 月 5 日：佐賀市 3 件・唐津市 5 件・鳥栖市 4 件

10 月 2 日：佐賀市 5 件・唐津市 6 件・鳥栖市 3 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、最新のトレンドに関する公開講演会を開催した。

①実施日時等：年 1 回（10 月 4 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：市県の広報誌、テレビ、ラジオ、本協会のホームページによる

⑤受講料：無料

⑥実績

ⅰ　テーマ：「九州経済と佐賀県内の動向」

ⅱ　講　師：長崎県立大学教授　鳥丸　聡 氏

ⅲ　参加者：46 名

（4）佐賀県専門士業団体連絡協議会による合同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 30 日）

② 実施場所：佐賀市（アバンセ 4 階第 3 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

新聞、テレビ、ラジオ、本協会及び各構成団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：16 名（不動産鑑定関係の相談者数：2 名）

（5）不動産市場動向情報提供事業

1）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（９月～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：1,650円/冊、官公庁は無料）

⑤ 実績

９月に発行（発行部数：350部）

有償配布： 234冊

無償配布（県及び市町の地価調査担当及び税務担当等）：93冊

2）不動産取引事例等の情報提供

不動産鑑定士に対して、概況調書（本協会所属の会員が作成した佐賀県内各市町の地域の状況、地価動向等に関するレポート）及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の「REA-Jirei」により佐賀県内における取引事例データを閲覧させ、情報提供を行うことにより、公正な不動産取引の促進を図る。

① 対象：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が指定する個人情報保護法等に関する研修を受講し、認定を受けた不動産鑑定士

②周知方法：当協会のホームページにより周知している。

③料金：概況調書の閲覧については、九州・沖縄地区の各県不動産鑑定士協会会員が５，５００円/枚、前記以外の会員が７，７００円/枚

「REA-Jirei」の閲覧については、日本不動産鑑定士協会連合会が定めた料金（資料閲覧基本料３９，０００円/年に資料閲覧利用料が必要である。資料閲覧利用料は第一種資料閲覧利用料と第二種資料閲覧利用料とにわかれる。第一種資料閲覧利用料は不動産取引価格情報提供制度を担っている者に適用され、１データ当たり８５０円である。第二種資料閲覧利用料は第一種資料閲覧利用料が適用されない者に適用され、１データ当たり２，２５０円である。）となる。

④事業の財源：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会からの事務委託費と本会の会費を財源として事業を実施する。

⑤実績

概況調書　12件

REA-Jirei　138人　　九州　71人　　九州外　67人

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、県内の不動産場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21地点(調査員数:14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・賃貸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１０回）」を発行するとともに、本協会や関連団体のホームページへの掲載、日本不動産鑑定士協会連合会等への告知、地元新聞での報道を行った。九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会と共催で、九州沖縄各県県庁所在地のＤＩ調査結果（第６回）を公表した。

ⅲ　田畑価格動向調査

県内186地点(調査員数:14名)

ⅳ　林地価格動向調査

県内30地点(調査員数:14名)。

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、鑑定評価業務に付随する事務委託に係る業務を実施し、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220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)の鑑定評価業務に付随する事務委託に係る業務を実施した。

① 実施時期等：4月～9月

② 実施場所等:県内220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総合情報システム(https://www.land.mlit.go.jp/webland/)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、県から報道機関向けに公表されたが、その際本協会からは代表幹事が同席のうえこれをサポートした。また、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業務に付随する事務委託に係る業務を3年に1度受託している。

本年度は3年に1度の評価替の年ではないが、毎年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に付随する業務委託に係る業務を実施した。

① 受託市町：県内市町

② 実施時期等：時点修正調査に付随する事務委託に係る業務（8月～10月）
各市町との問題点の検討（10月30日、31日）

③ 実施場所等：佐賀総合庁舎、武雄総合庁舎別館

④ 調査結果の活用：固定資産税路線価等は、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 研修事業

今年度は、不動産鑑定士への研修会は行いませんでした。

5 災害支援事業

令和5年度は、神埼市の城原川の氾濫に際し、被災地の現地調査の支援活動の要請はなかったが、住家被害認定調査の方法、被災程度の認定に関しての相談業務を行った。

また、令和5年6月7日の佐賀総合庁舎での佐賀県税政課主催の県内市町税務課職員を対象とした「住家被害認定調査研修会」に、会員3名が参加し、座学での住家被害認定調査研修の支援を行った。

5　法人管理運営事業

①　会　員（社員）数：17人（2人増）

② 理事会開催状況：　令和5年5月 8日開催

令和5年5月24日開催（臨時）

令和5年9月25日開催（臨時）

令和6年3月22日開催

③ 総会開催状況：　令和5年5月24日開催

④ 定例会開催状況：　令和5年4月19日開催

令和5年5月24日開催

令和5年6月23日開催

令和5年7月21日開催

令和5年8月18日開催

令和5年9月22日開催

令和5年10月20日開催

令和5年11月17日開催

令和5年12月22日開催

令和6年1月26日開催

令和6年2月22日開催

令和6年3月22日開催