

令和元年度 事業報告

定款第3条（目的）及び第4条（事業）により、不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格の形成に資することにより、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ることを目的として、令和元年度は以下の事業を実施した。

I. 一般県民に対する講演会や相談会の開催（公益目的事業）

地価公示及び地価調査の発表時期に併せて、国土交通省、沖縄県及び市町村の協力のもと不動産に関する講演会及び無料相談会を開催し、この機会に地域社会に対して土地に対する基本理念の普及啓蒙を図るとともに、無料相談所を設置・運営し、随時一般県民の不動産に関する諸問題の相談に応じるなど公益事業の一層の充実強化を図った。

1. 土地月間記念講演会の開催

内容・趣旨：国土交通省の提唱する「土地月間」に関連して、社会的な関心事をテーマに取り上げ、学識経験者や専門家による講演等を通して、問題解決や社会的理解の促進に努める目的で開催した。

対象者：県民、不動産関連事業者、学者、市民団体、国及び地方公共団体職員

【令和元年度実績】

開催日：令和元年10月10日（木）

第1部 テーマ 『沖縄県の地価動向』

内 容 令和元年沖縄県地価調査結果を基に地価の動きを説明する。

講 師 （株）はまもと不動産鑑定 不動産鑑定士 濱元 毅 氏

第2部 テーマ 『人口統計と沖縄の人口・世帯動向』

内 容 国勢調査や人口動態調査、在留外国人統計など人口に関する統計について解説した上で、本県の高い出生率や人口の社会移動、市町村の人口の動向、増加する外国人の動向、単身世帯の増加にみられる世帯構造の変化などについての分析結果を紹介する。

講 師 一般財団法人南西地域産業活性化センター

役 職 上席研究員 金城 毅 氏

参加人数 149名（内会員20名）

2. 不動産に関する無料相談所（常設）の運営

内容・趣旨：会員である不動産鑑定士が、不動産価格、借地借家、地代家賃をはじめ不動産に関する諸問題に関し、相談者の問題解決に導くアドバイスを行った。（無料相談所：毎月第2水曜日に当協会事務所にて開設。県庁等での無料相談会：年2回開催）

対象者：県民等

【令和元年度実績】

・「無料相談所」

開催月：平成31年4月、令和元年5月、6月、7月、8月、9月、11月、12月

令和2年1月、2月（3月は新型コロナウイルス感染拡大を考慮し中止）

- ・「無料相談会」
開催日：平成31年4月5日（場所 那覇市役所）、10月8日（場所 沖縄県庁）
相談件数：計42件
- ・「暮らしと事業のよろず相談会」（沖縄土業等ネットワーク主催）
開催日：令和元年11月23日（場所 県立博物館）
相談件数：計4件（当協会会員が対応した件数）
主な相談内容：価格水準など

II. 不動産市場に関する調査分析・研究・情報発信等（公益目的事業）

内容・趣旨：地価公示及び地価調査の分析等による取引価格把握に加えて、取引の内容を調査・研究・報告した。

1. 不動産市場に関する調査分析及び情報発信

地価公示及び地価調査、不動産市場DI調査等など県内の不動産市場に関する調査分析を行い、その結果を協会ホームページに掲載し、広く一般に公表した。

【令和元年度実績】

- ・ホームページにて平成31年地価公示に関する分析結果を発表（平成31年4月掲載）
- ・県内不動産業者を対象とした不動産市場DI調査を2回行い、結果を発表した。

※DI調査は、沖縄県の経済に大きな影響を及ぼす県内不動産価格や賃料の近時の動向や今後の見通しなどについて、県内不動産関連業者の意識を把握することにより、不動産市場の動向判断に関する基礎資料を得ること、及び本調査結果公表により、市場関係者の意思決定、市場環境の改善に資することを目的に事業を開始した。

調査は、①地価動向（住宅地、商業地、軍用地）、②取扱件数の動向（宅地、マンション、戸建住宅、軍用地）、③賃貸物件の賃料水準、空室率の動向（共同住宅、店舗・事務所）、④トピック（第10回：消費税増税の影響、第11回：マンションの売れ行き動向）について、8つの地域区分毎に集計した。

第10回 調査時点：令和元年5月1日

発送数：1,517通、有効回収数 258（回収率17.0%）

結果発表：令和元年6月25日地元紙掲載、同日ホームページで発表

第11回 調査時点：令和元年11月1日

発送数：1,543通、有効回収数 265（回収率17.2%）

結果発表：令和元年12月7日地元紙掲載、同日ホームページで発表

2. 沖縄県地価ハンドブックの発行：年1回発行

対象者：県民、不動産関連事業者、金融機関、学者、国の行政機関及び地方公共団体、裁判所等

【令和元年度実績】

発行部数：900部（令和元年12月発行）

主な配布先：沖縄県、県内市町村、金融機関、宅建業者、税理士事務所等

外部配布済部数：389部（令和2年3月31日時点）

III. 鑑定評価に有用な情報の収集整備・活用（公益目的事業）

鑑定評価の精度向上、品質の保持のため、当協会にて各種事例資料等を整備管理し、不動産鑑定士の閲覧に供することが必要不可欠である。この活動が鑑定評価制度そのものを支えている側面を有している。

1. 不動産取引価格情報提供制度への支援活動

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活動として、公共機関へのアンケート発送等の業務を行った。

2. 日鑑連との連携による取引事例に関する資料の管理・閲覧

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と連携して、不動産取引価格情報提供制度による取引事例に関する資料の管理・閲覧業務を行った。

【令和元年度実績】

閲覧者数：86名

3. 当協会独自による各種資料の収集整備・閲覧

不動産の鑑定評価に必要となる一般資料、要因資料、事例資料（取引事例、賃貸事例、収益事例等）を独自に収集整備し、会員及び県外の不動産鑑定士の閲覧に供した。

IV. 適正な公的土地評価の実施に関する活動（公益目的事業）

1. 固定資産税評価に関する組織運営事業

固定資産税評価の適正化のため、分科会方式を用いて市町村間のバランス検討等を行った。また、県下市町村から固定資産税評価に関する事務委託業務を受託した。

【令和元年度実績】

分科会数：5ブロック

バランス検討会議の実施：2回

事務委託業務の受託（時点修正業務等）：16市町村

事務委託業務の受託（令和3年基準年度固評）：22市町村

2. 公的土地評価に関する分科会運営支援事業（沖縄県地価調査・地価公示・相続税路線価評価）

固定資産税評価以外の公的土地評価に関し、品質保持及び価格の適正な均衡を図るため、分科会の運営を支援した。

また、沖縄県から国土利用計画法に基づく地価調査事業を受託した。

【令和元年度実績】

公的土地評価に関する分科会運営（固定資産税関係を除く）：19回

地価調査事業の受託：実施期間（平成31年4月～令和元年9月、受託地点数（279地点）

3. 公的土地評価の適正な実施のための横断的バランス検討活動

上記4種類の公的土地評価はそれぞれ事業主体が異なるが、公的土地評価相互の均衡が保たれるよう横断的バランス検討活動を行った。

4. 跡地利用特措法等に基づく軍用地の先行取得のための鑑定評価等業務の受託及び支援事業

軍用地の先行取得のための鑑定評価等業務に関して県・市町村からの相談への対応及び当該業務充実のための支援活動を行うほか、当該鑑定評価等業務を会員と共に受託し、適正な評価の確保、他施設との均衡維持のため検討会議を行った。

検討会議の実施：4回（4/4、4/25、5/9、7/9）

事務委託業務の受託：3市町村

V. 会員向け研修会の開催（共益事業）

会員の業務、資質向上を支援するため不動産鑑定評価その他不動産に関連する事項等に関する会員向け研修会を開催した。

【令和元年度実績】

補助者向け認定講習会

開催日：平成31年4月19日、令和元年8月22日、12月19日

新規受講者：1名 更新受講者：9名

VI. 不動産鑑定評価書モニタリング活動（共益事業）

近年はガイドライン規定、評価基準等に十分に対応がなされており、目的達成の成果も見られつつあることから、モニタリング活動内容の確認と今後のモニタリング活動の継続の要否について検討を行った。

VII. 会員相互及び専門職業家団体及び他県の同業者団体との交流活動（共益事業）

【令和元年度実績】

① 会員間の交流を目的とした懇親会等を開催した。

総会懇親会（令和元年5月24日開催）

忘年会（令和元年12月23日開催）

新年会（令和2年1月9日開催）

②（公社）日本不動産鑑定士協会連合会、（一社）九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の活動に参加した。

③ 沖縄士業等ネットワーク協議会の活動に参加し、他士業との交流を深めるとともに、県民のニーズに合った士業の提携等について研究を深めた。

④ インспекション業者や金融機関、宅建業者会と共に立ち上げた「沖縄中古不動産活性化協議会」の活動を支援した。

VIII. その他の活動（共益事業）

① 会議室の貸出

【令和元年度実績】

貸出件数：1件

② 慶弔制度の運用

【令和元年度実績】

支出件数：2件

③ 災害対策マニュアルの作成及び会員への周知を行った。

IX. 各種委員会活動

1. 総務財務委員会

①. 事務局に関する事項

- ・協会の予算案の作成
- ・協会の財務状況の検討
- ・決算関連書類の作成
- ・事務局セキュリティー関連の徹底
- ・経理業務の管理
- ・事務局職員退職及びそれに伴う補充対応
- ・BCP 対応

- ②. マイナンバー制度対応
 - ・取得した個人番号及び特定個人情報の管理
- ③. 資料の整理に関する事項
 - ・各種書類の整理、保存及び廃棄方法の検討
 - ・事務局だよりの発行（月1回）
- ④. 親睦に関する事項
 - ・懇親会の開催

2. 企画委員会

- ①. 定款、諸規程等に関する事項
 - ・定款等諸規定の再検討及び必要に応じた改定案の作成
- ②. 協会の組織、長期的な策定、制度等に関する事項
 - ・モニタリング制度の実施と改善点の検討
モニタリング活動の成果や問題点の洗い出しを行い、国交省のモニタリング実施状況やモニタリング担当の負担軽減を図ることを念頭に、沖縄県士会のモニタリング活動の縮小・休止の是非について検討した。
 - ・所有者不明土地連携協議会への参加、情報共有等
所有者不明土地連携協議会へ参加し、国、県、市町村が実施する福利増進事業の実施状況等について、公共団体、他仕業団体と情報交換を行い、今後の計画について検討を行った。

3. 広報委員会

- ① 鑑定評価の日及び土地月間における無料相談会とパネル展を行った。
 - ・無料相談会は4月（那覇市役所）、10月（県庁）に行った。
 - ・パネル展は10月に県庁ロビーにて行った。
- ② 常設無料相談所の運営を行った。
- ③ 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会広報誌『九州沖縄鑑定ジャーナル』の編集協力を行った。
- ④ 沖縄県士協会ホームページ充実のための検討を行った。
 - ・業者変更、会員専用ページ設置等
- ⑤ 情報紙による広報活動を行った。（海邦総研「エコマガ」）
- ⑥ 地価ハンドブックの編集、出版を行った。
 - ・地価調査委員会と協力し案内図を作成・修正した。
- ⑦ 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会『20周年記念誌』の編集協力を行った。

4. 業務委員会

- ① 第10回及び第11回沖縄県不動産市況DI調査の実施
 - ・関係機関との調整、アンケート内容の検討を行った。
 - ・調査の実施、調査結果の分析、公開（ホームページ、各新聞等）を行った。
 - ・継続的な実施や調査結果の有効活用に関し、今後の進め方等の検討を行った。
 - ・九鑑連「九州・沖縄-県庁所在地地価動向DI調査」に協力した。
- ② 建物評価精緻化、中古不動産流通活性化にむけた取り組み
 - ・各県建物評価担当者が集う研修会（東京）に参加した。
- ③ 時点修正業務の適正化にむけた取り組み
 - ・官公庁の固定資産税担当者及び用地取得・売却担当者宛に時点修正業務の適正な依頼に関する意見書を発送した（5月）

5. 地価調査委員会

- ①. 地価公示・地価調査に係る各種採用指針の検討、見直し等のための会議を開催し、その際の意見等を会員に報告した。
- ②. 不動産取引価格情報提供制度(新スキーム)に係る資料の取り扱いや、取引事例等の資料の整理・保管の充実を図った。事例閲覧システム「REA-JIREI」のシステム管理、発送データの管理等を行った。なお、公的土地評価向けの「REA-JIREI」の活用についてもサポートを行った。
- ③. 地価公示・地価調査事業に関し、国又は県から予算交渉又はそれに必要な資料の作成陳情同行等について、協会会長等と協力してその作業を行った。

6. 調査研究委員会

- ①. 講演会（一般参加型）、研修会等の開催
組織内部に限らず、広く県民が参加できる不動産に関する今日的なテーマを設定し下記講演会を開催するほか、会員の業務、資質向上等を支援するため研修会を行った。
 - a 講演会
 - ・開催時期：令和元年10月10日（木）
 - ・会場：沖縄県庁4階ホール
 - ・内容：一般参加型
 - c 講習会
 - ・開催時期：平成31年4月 4日（木）
平成31年4月19日（金）
令和元年 8月22日（木）
令和元年12月19日（木）
 - ・会場：士協会会議室
 - ・内容：業務補助者対象の資料閲覧に係る講習会
- ②. 九鑑連研修会の準備・協力
九鑑連にて開催された九鑑連フォーラムの準備を行うとともに、会員への周知を図った。

7. 公的土地評価委員会

- ① 固定資産税土地評価の時点修正業務に係る契約作業及び均衡化推進等の活動を行った。
- ② R3年基準年度固定資産税評価替えに係る契約作業及び均衡化会議開催等の活動を行った。
- ③ 固定資産税土地評価の時点修正業務等の受注作業を行った。
- ④ 次期固定資産税評価替えに向けての態勢検討を行った。
- ⑤ 特定駐留軍用地先行取得にかかる均衡化会議を実施した。
- ⑥ 令和2年分国税（相路）鑑定評価において公的土地評価申請の代理申請を行った。

以上