

令和5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5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る。

1. 土地月間記念講演会

国土交通省の提唱する「土地月間」に関連して、不動産鑑定評価制度についての一層の普及を図るとともに土地対策の重要性について県民の理解を深める目的で「令和5年地価調査結果の概要」について動画配信を行った。

2. 不動産に関する無料相談所

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。新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、対面形式での相談は行わず、WEB会議形式で行った。

対象者：県民等

【令和5年度実績】

・「無料相談所」（毎月第2水曜日開催）

開催月：令和5年5月、6月、7月、8月、9月、11月、12月

令和6年1月、2月、3月

相談件数：計16件

・「無料相談会」

開催日：令和5年4月25日（WEB会議形式）10月17日（場所 沖縄県庁）

相談件数：計19件

・「暮らしと事業のよろず相談会」（沖縄士業ネットワーク主催）

開催日：令和5年11月4日（場所 県立博物館）

相談件数：計6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調査等等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5年度実績】

・ホームページにて令和5年地価公示に関する分析結果を発表（令和5年4月掲載）

・ホームページにて令和5年地価公示結果、令和4年地価調査結果を掲載（「沖縄県の地価」）

・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18回：コロナ禍中と比較した物件の問い合わせ件数の変化、第19回：沖縄県の不動産市況に強い影響を与える要因）について、集計した。

第18回 調査時点：令和5年5月1日

発送数：1,433通、有効回収数 253（回収率17.7%）

結果発表：令和5年7月14日地元紙掲載、同日ホームページで発表

第19回 調査時点：令和5年11月1日

発送数：1,472通、有効回収数 276（回収率18.8%）

結果発表：令和5年12月27日地元紙掲載、同日ホームページで発表

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。今年度は、昨年度に引き続き、新型コロナウイルスの影響で、年度初めより県外閲覧者の県士協会への直接訪問が禁止となった。閲覧希望者はリモートで閲覧申請し、事務局が本人確認した後に閲覧権限を与え、閲覧者が印刷を希望した取引事例を事務局がPDFとした上で、送信する流れでの対応となった。

【令和5年度実績】

閲覧者数：151人

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。県外の不動産鑑定士については、上記2と同じく、PDFとした上でウェブ送信での対応となった。

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5年度実績】

分科会数：5ブロック

バランス検討会議の実施：1回

事務委託業務の受託（時点修正業務）：20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5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）：18回

内訳：R5地価調査7回、R6地価公示6回、R6国税路線価5回

地価調査事業の受託：実施期間（令和5年4月～令和5年10月、受託地点数（284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価格等調査業務の受託及び支援事業

軍用地の先行取得のための価格等調査業務に関して県・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、当該価格等調査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。

拡大均衡化会議：1回・令和5年4月11日開催 ※WEB会議

均衡化会議の実施：3回・普天間飛行場 令和5年5月18日

・ロウワープラザ住宅地区 令和5年5月11日

・キャンプ桑江南側地区 令和5年6月22日

・インダストリアルコリドー地区 令和5年10月16日

事務委託業務の受託：宜野湾市、沖縄市・北中城村、北谷町

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5年度実績】

補助者向け認定講習会

開 催 日：令和5年 8月23日 新規受講者：1名

令和5年12月14日 更新受講者：1名

VI. 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）

例年は会員相互や専門職業家団体、他県同業者団体との交流を目的として下記を行っているが、令和4年度は新型コロナウイルス感染症の感染リスクを考慮して、対面は中止とし、必要に応じてWEBを活用した交流・活動を一部行った。

①（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

② 沖縄士業等ネットワーク協議会の活動に参加

VII. その他の活動（共益事業）

1 会議室の貸出

【令和5年度実績】

貸出件数：0件

2 慶弔制度の運用

【令和5年度実績】

支出件数：2件

VIII. 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関連の徹底
- ・経理業務の管理
- ・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
 - ・新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえながら懇親会を開催した。

2. 企画委員会

- ① 定款、諸規程等に関する事項
 - ・定款の変更、資料閲覧規程の一部改正の検討を行った。
- ② 協会の組織、長期的な策定、制度等に関する事項
 - ・大規模な災害時における協力に関する体制づくりの検討、他団体状況の情報収集
- ③ 不動産鑑定士の人材確保に向けた周知活動
 - ・不動産鑑定士の人材確保に向けた周知活動及び情報収集
- ④ 官公庁、他土業等との相互体制及び協議会活動
 - ・沖縄地区土地政策推進連携協議会における活動の適正、円滑な施行を図るため、地方公共団体の用地業務の支援、情報共有を行った。
 - ・改正民法に基づく所有者不明土地管理制度が施行されたことを踏まえ、沖縄県における所有者不明土地に起因する問題解決に向けて官公庁、民間と連携し、所有者不明土地の取得に係る鑑定評価業務等の今後の取り組み方針について、相談・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（一部WEB会議形式での相談）を行った。
- ② 常設無料相談所の運営を行った。（一部WEB会議形式での相談）
- 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」）

4. 業務委員会

- ① 第18回及び第19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
 - ・日鑑連「全国住宅ファイル制度・建物評価推進フォーラム」に協力した。
- 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（4月）
- ④ 不動産鑑定相談所としての対応
 - ・用対連（総合事務局）主催用地職員研修会へ講師を派遣し、あわせて研修資料を作成した。

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、その際の検討結果等を会員に報告した。
- ② 地価公示・地価調査に係る地価動向をホームページに掲載した。また、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会発行の「鑑定ジャーナル」に沖縄県地価動向」を掲載した。
- ③ 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。

6. 調査研究委員会

① 講演会（一般参加型）、研修会等の開催

不動産鑑定評価制度についての一層の普及を図るとともに土地対策の重要性について県民の理解を深めるため下記講演会を開催するほか、会員等の業務、資質向上を支援するため講習会を行った。

a 講演会

「土地月間」に併せて、「令和5地価調査結果の概要」について動画配信を行った。

b 講習会

・開催時期：令和5年4月26日：申込みがなく開催中止

令和5年8月23日：参加者1名

令和5年12月14日：参加者1名

・会場：土協会会議室

・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 特定駐留軍用地先行取得にかかる事務手続き支援及び均衡化会議を実施した。

③ 公的土地評価事例閲覧申請の代理申請を行った（国税・固評）。

④ 固定資産評価替えに係る鑑定評価について市町村の相談業務並びに県市町村課との意見交換を行った。

⑤ 固定資産税担当課職員向け研修の準備を行った。

以上