

平成23年度

事業計画書

収支予算書

平成23年9月1日から

平成24年3月31日まで

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会

公益目的事業

「国土の利用、整備又は保全を目的とする事業」として、都民生活の向上および都土の健全かつ均衡ある発展に貢献し、土地基本法の理念に則った公的土地評価をはじめとする土地等の適正な価格形成に資するため、当士協会の設置した委員会毎に以下の公益事業を行う。

相談事業委員会（委員長・吉田雅一）

1. 無料相談会の実施

不動産価格、不動産に係る権利(借地権・借家権等)の価格、不動産の賃料(地代・家賃)をはじめ不動産に関する諸問題に関し、助言・回答を行い相談者の問題解決に寄与することを目的として都民をはじめとした一般市民を対象に以下の相談会を開設する。開催日時、相談会の内容は当士協会のホームページ・会報・チラシで周知。

①定例相談会の開設

当士協会事務所内において、都民の方々を対象に不動産の価格等に関する無料相談を実施。

開催日：毎月第1、3水曜日 午後1時～午後3時30分

相談員：不動産鑑定士 各日3名 延べ約40名

【予算：720千円】

②秋の街頭相談会の開設

10月上旬、都内6会場において、都民の方々を対象に不動産の価格等に関する無料相談を実施。

開催場所：赤羽・西葛西・青梅・武蔵野・田町・西東京

相談員：不動産鑑定士 約60名

【予算：1,790千円】

③東京商工会議所内相談コーナーでの相談

東京商工会議所内に開設している相談コーナーで、都内商工業経営者を対象に不動産の価格等に関する無料相談を実施。

開催日：毎月第2、4木曜日 午後1時～午後4時

相談員：不動産鑑定士 各日1名/月2回 14回

【予算：220千円】

④市役所内定例相談コーナーでの相談

稲城市、八王子市の市役所内において、当該市民の方々を対象に不動産の価格等に関する無料相談を実施。

開催日：八王子市 毎月第4火曜日午後（事前予約制）

稲城市 毎月第4水曜日午後（事前予約制）

相談員：不動産鑑定士 各日1名/月1回 7回

【予算：200千円】

⑤10士業「暮らしと事業のよろず相談会」の開設

10士業（公益社団法人東京都不動産鑑定士協会、（東京・第一・第二）弁護士会、東京税理士会、東京司法書士会、日本公認会計士協会東京会、東京都行政書士会、日本弁理士会、東京都社会保険労務士会、東京土地家屋調査士会、社団法人中小企業診断協会東京支部）各会が合同で、都民の方々を対象に無料相談を実施。併せて、各会の制度及び事業の普及・啓発を行う。

開催日：9月11日（日）

開催場所：新宿駅西ロイメントコーナー

相談員：不動産鑑定士 約10名

【予算：160千円】

⑥スキルアップ研修会

無料相談会等に参加する相談員を対象に、相談に必要なスキルアップ研修会を実施。

【予算：90千円】

2. 専門士業団体合同無料相談会への相談員派遣

北区、豊島区、板橋区、渋谷区、足立区において、専門士業団体の資格者を相談員に開催される無料相談会に相談員を派遣。

相談員：不動産鑑定士 約30名

【予算：1,040千円】

3. 災害復興まちづくり支援機構参加

災害復興まちづくり支援機構の団体会員として災害復興まちづくり支援機構の事務局、運営委員会、実行委員会、研究会に委員を派遣する等活動に参加する。

【予算：260千円】

4. 業者名簿の作成

不動産鑑定業者の名簿を作成し、相談会等で都民等に配布。

【予算：200千円】

広 報 委 員 会 （委員長・山口 修）

1. 講演会の開催

「都市と不動産を考える」をテーマに東京都基準地価格の公表に合わせ東京都と共催し開催。講師は当士協会の地価調査委員会委員長及び外部講師（大学教授、学識経験者、文化人）。地価調査委員会委員長が東京都地価調査価格に基づき東京都の地価の現状を分析、結果を講演し、外部講師が都市、不動産等に関する学術的な講演を行う。

都民及び一般市民に対して地価及び都市、不動産問題に関する深い知識、教養を提供することを目的とし、都民をはじめとした一般市民を対象に当士協会のホームページ及びチラシで公募。

開催日：10月14日（日）

開催場所：すまい・るホール

テーマ・講師：

「平成23年東京都地価調査のあらましについて」

- 公的評価と不動産鑑定士の役割 -

田中前地価調査委員長（東京都地価調査区部代表幹事）

「東日本大震災と国・地方の危機管理」

元内閣安全保障室長 佐々淳行

【予算：1,900千円】

2. 会報の発行

定期的に作成する会報「かんてい・TOKYO」に都民及び一般市民を対象とした不動産関連の論文及び不動産関連の情報を掲載し、不動産に関する知識の啓蒙活動を目的として、東京都関係部署、東京都各市町村、国土交通関係部署、東京弁護士会等友好団体、図書館へ無料配布。

発行月1月 発行部数 750部

【予算：1,200千円】

3. ホームページによる広報活動

鑑定評価制度・当士協会の公益活動情報・不動産関連資料を当士協会ホームページで提供。

【予算：1,700千円】

4. 図書資料等による広報活動

研究研修委員会で編集した不動産鑑定評価等に関する書籍を諸官庁、区市町村、友好団体、都民等へ配布。

【予算：1,610千円】

研究研修委員会（委員長・杉浦綾子）

1. 不動産鑑定評価等に関する実証的研究

不動産鑑定評価、不動産経済価値の分析、不動産市場の分析等、不動産全般にかかわる問題を対象として研究テーマを定めて、内外の資源を活用して技術開発、研究開発を行う。不動産鑑定評価に関する技術の開発・実証的研究及び不動産に係る学術的研究の深化・発展に資することを目的とし、以下の研究を実施。研究成果は、学会での発表や論文として官公庁、関係団体等へ配布する。

①「地代の実証的分析」

不動産鑑定士が、地代に関する実証的な調査・研究を行う。

②「不動産情報の整備・活用に関する研究公募事業」（国土交通省公募研究事業・継続検証）

国土交通省の事業に公募、採用された結果に基づき、大学研究者との共同研究を継続検証し、不動産市場及び地価情報についての以下のテーマの学問的研究を深化する。

●「不動産の取引価格と公的地価指標の比較による情報提供法の検討

—Webサービス「井上・TAREA地価情報提供システム」の開発—

共同研究者：東北大学大学院工学研究科土木工学専攻准教授 井上亮氏

●「不動産取引データを活用したヘドニック・アプローチの多角的な応用研究」

- ・「空間の多様性を考慮したヘドニック・アプローチの開発」
(共同研究者) 東京工業大学大学院社会理工学研究科教授 肥田野 登 氏
- ・「TAREA インデックス (業務用不動産インデックス) の開発」
共同研究者：明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科准教授
山村能郎 氏
- ・「不動産取引価格情報を利用した日本の環境配慮型不動産の経済価値－東京
都のマンションによる実証－」
共同研究者：ペンシルベニア州立大学助教授 吉田二郎 氏
【予算：4, 280千円】

地 価 調 査 委 員 会 (委員長・後藤 計)

1. 地価動向資料の提供

地価公示等における資料収集及び地価動向の把握の一助とすべく、アットホーム
株、東京証券取引所上場企業の固定資産譲渡情報 (TDネット)、月刊「落札ニュー
ース」を地価公示分科会に提供するとともに閲覧室に配架。

【予算：1, 860千円】

2. 新スキームによる資料の収集・整理

国土交通省が実施する不動産取引価格情報提供制度に基づき、地価公示鑑定評価員が不
動産取引価格についての調査を行う業務に関して支援を行う。不動産取引価格情報提供
制度は「規制改革・民間開放推進3ヶ年計画の閣議決定」の「現行(地価公示)制度の枠組
みを活用した取引価格等の調査、これに基づく不動産取引価格情報の開示」に基づ
く制度。国民の誰もが安心して不動産取引を行えるように、多くの取引価格情報を集計し、国
土交通省のウェブサイト「土地総合情報システム」で検索、提供して行く国の制度で
ある。

【予算：28, 150千円】

3. 監視区域地価調査業務の受託・支援

国土利用計画法第27条の6に定める「監視区域」の地価調査を東京都都市整備局
より受託。監視区制度の円滑で的確な運用を行うこと支援。東京都の基準地の評価
員である不動産鑑定士(国家資格者)の協力を得て実施。

【予算：480千円】

4. 平成23年東京都地価調査基準地鑑定評価業務の受託・支援

国土利用計画法施行令第9条第1項に定める「基準地の標準画地」の鑑定評価に
係る業務を東京都から受託し、鑑定評価業務の適正で円滑な運営を行う。適正な土地価格
の指標を国民に提供する当調査は、基準地価格間の適正な均衡が不可欠である。適
正な価格均衡の検討は市区町村等をまとめた分科会組織で行われるが、当士協会の
地価調査委員会は、分科会組織に対し、不動産情報の提供を行うと共に、評価上の
問題点等の対応を行う。また、全国的バランス検討会議である地方代表幹事会を社
団法人日本不動産鑑定協会等と共催し、業務支援を行う。

【予算：92, 535千円】

公的土地評価委員会（委員長・権藤幸憲）

1. 要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付事業不動産評価に関する業務の受託・支援

厚生労働省が管轄する生活保護制度の補完制度である「要保護世帯向け不動産担保型生活資金貸付制度」に係る不動産鑑定評価の受託業務であり、東京都社会福祉協議会より受託。当士協会は、不動産鑑定評価書の書式の整備及び不動産鑑定評価書の内容の点検について社会福祉法人東京都社会福祉協議会に業務支援を行う。

【予算：16,640千円】

2. 平成23年度固定資産標準宅地の鑑定評価業務（時点修正）の受託

「固定資産評価基準」（自治省告示）第12節の一に定める標準宅地の鑑定評価及び時点修正の業務であり、東京都主税局、東京都市町村から当該業務を受託している。固定資産税及び都市計画税の課税額の基本なる固定資産の標準宅地の鑑定評価は課税の公平性・公正性が確保される必要があり、地価公示価格を頂点とした公的土地評価間の相互の均衡と適正化が図られ必要がある。当士協会は、市区町村等をまとめた分科会（地域ブロック会）を基礎として、適正な価格均衡の検討を行う等、分科会組織への資料の提供を含めた業務支援を行う。

【予算：202,740千円】

情報安全活用委員会（委員長・吉本博貴）

1. 閲覧室の運営

不動産の鑑定評価及び不動産に係る一般資料（書籍・研究成果物・論文・出版物・都市計画図等）を調査、収集して閲覧室に整備、保管し、都民をはじめとした一般市民に提供する。また、社団法人日本不動産鑑定協会が定める資料閲覧認定講習会を受講した不動産鑑定士等を対象に鑑定評価に必要な事例情報を閲覧室に整備し、提供する。

【予算：12,860千円】

2. REAネットTokyoの運営

不動産鑑定評価に必要とされる事例資料（不動産取引事例、不動産賃貸事例）を調査、収集して整備、保管し、社団法人日本不動産鑑定協会が定める資料閲覧認定講習会を受講した不動産鑑定士等を対象にインターネットによる情報の提供。不動産鑑定評価の精度向上に資し、結果が社会に活用されることを目的とする。

【予算：15,000千円】

鑑定評価類似行為防止特別委員会（委員長・久富可美）

適正な不動産鑑定評価を保持することを目的とし、類似行為に関する情報収集、他団体、都民に対して類似行為防止の啓蒙活動を行う。

【予算：2,860千円】

収益事業等事業（相互扶助等事業）

（会員を対象とした事業）

相談事業委員会（委員長・吉田雅一）

1. 家屋住家被害状況調査員の研修会

東京都との協定による平常時の訓練及び被災時に区市町村に派遣するための調査員を育成するため、会員への研修を実施。

【予算：150千円】

業務推進委員会（委員長・小國敏雄）

1. 業務拡充に関する調査

業務拡充に関するアンケートを会員に実施。新規事業等対応を模索。

【予算：350千円】

2. 隣接・周辺業界との連携

社団法人東京都宅地建物取引業協会、東京税理士会、東京司法書士会、東京土地家屋調査士会、日本公認会計士協会東京会との業務提携を検討し、担当部署と折衝を行い、具体的連携内容を協議。

【予算：400千円】

広報委員会（委員長・山口修）

1. 会報の発行

不動産鑑定に関連する内容、当士協会の業務状況を案内する会報誌を年2回発行し、会員に配布。

発行月1月 発行部数 2,250部

【予算：3,600千円】

2. 広告媒体による広報活動

広報媒体により、都民に対し不動産鑑定士及び不動産鑑定制度の普及・啓発を行う。

【予算：1,000千円】

研究研修委員会（委員長・杉浦綾子）

1. 実務相談

会員を対象に鑑定評価の実務上の相談に応じる。

【予算：310千円】

2. 研修会の開催

会員の要望を反映させるべく時宜を得たテーマを選定し、研修会を実施。

【予算：830千円】

3. 見学会の開催

会員の要望を反映させるべく時宜を得た場所を選定し、見学会を実施。

【予算：230千円】

公的土地評価委員会（委員長・権藤幸憲）

1. 差押不動産の鑑定評価業務（公売）の受託
東京都主税局より、当該業務を受託し、発注、納品等の事務手続きを行う。
【予算：11,730千円】
2. 売却予定所有地に伴う鑑定評価業務の受託
東京都財務局より、当該業務を受託し、発注、納品等の事務手続きを行う。
【予算：7,920千円】
3. 東京都臨海会計等所管地の鑑定評価業務の受託
東京都港湾局より、当該業務を受託し、発注、納品等の事務手続きを行う。
【予算：22,780千円】

情報安全活用委員会（委員長・吉本博貴）

1. 資料閲覧認定講習会
社団法人日本不動産鑑定協会が定める資料閲覧認定講習会を実施。個人情報保護、資料の収集・管理・閲覧・利用に関する行動基準書、当会並びに社団法人日本不動産鑑定協会が定める資料の取扱い等を会員に対して講習。
【予算：1,220千円】
2. パソコン教室
鑑定評価に有用なJw_c a dの研修会を会員に対し実施。
【予算：610千円】
3. 刊行物等の発行
 - ・「平成23年東京都基準地価格」を作成、実費頒布。
 - ・分科会の協力により「地価公示・調査個別格差資料」の作成、会員へデータで提供。閲覧室に配架。【予算：90千円】

総務財務委員会（委員長・中野 豊）

会員に対して以下のサービスを提供

- ①「お知らせ」の配布（6回）
- ②慶弔制度、表彰制度
- ③親睦行事の開催
- ④会議室の貸し出し

【予算：4,770千円】

平成23年度収支予算書[正味財産増減計算書ベース]

自 平成23年 9月 1日

至 平成24年 3月31日

(単位:千円)

科 目	予算額
I 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
受取入会金	3,510
受取入会金	3,510
受取会費	73,020
正会員受取会費	73,000
特別会員受取会費	20
事業収益	381,630
研修会事業収益	2,250
事例資料事業収益	3,500
コンピュータ事業収益	17,500
受託事業収益	358,180
頒布事業収益	200
受取補助金等	37,620
受取本会助成金	37,620
雑収益	500
雑収益	500
経常収益計	496,280
(2) 経常費用	
事業費	507,135
役員報酬	4,640
給与手当	28,090
福利厚生費	5,030
退職給付費用	1,220
臨時雇賃金	3,230
委員会費	440
旅費交通費	2,160
通信運搬費	27,075
消耗品費	1,130
印刷製本費	16,020
光熱水料費	630
賃借料	21,400
諸謝金	353,730
租税公課	3,935
委託費	29,500
図書資料費	3,590
減価償却費	2,360
雑費	2,955

(単位:千円)

科 目	予算額
管 理 費	12,670
役員報酬	1,660
給与手当	3,910
福利厚生費	770
退職給付費用	180
総会費	1,500
理事会費	300
委員会費	60
旅費交通費	590
通信運搬費	200
消耗品費	260
印刷製本費	30
光熱水料費	70
賃借料	1,740
諸謝金	500
租税公課	100
委託費	210
減価償却費	190
団体関係費	200
雑費	200
經常費用計	519,805
評価損益等調整前当期經常増減額	△ 23,525
評価損益等計	0
当期經常増減額	△ 23,525
2. 經常外増減の部	
(1) 經常外収益	
經常外収益計	0
(2) 經常外費用	
經常外費用計	0
当期經常外増減額	0
当期一般正味財産増減額	△ 23,525
一般正味財産期首残高	610,798
一般正味財産期末残高	587,273
II 指定正味財産増減の部	
当期指定正味財産増減額	0
指定正味財産期首残高	0
指定正味財産期末残高	0
III 正味財産期末残高	587,273

平成23年度収支予算書内訳表[正味財産増減計算書ベース]

自 平成23年 9月 1日

至 平成24年 3月31日

(単位:千円)

科 目	公益目的 事業会計	収益事業 等会計	法人会計	内部取引 控除	平成23年度 予算合計
I 一般正味財産増減の部					
1. 経常増減の部					
(1) 経常収益					
受取入会金	2,420	710	380	0	3,510
受取入会金	2,420	710	380	0	3,510
受取会費	49,980	14,920	8,120	0	73,020
正会員受取会費	49,980	14,920	8,100	0	73,000
特別会員受取会費	0	0	20	0	20
事業収益	335,780	45,850	0	0	381,630
研修会事業収益		2,250	0	0	2,250
事例資料事業収益	3,500	0	0	0	3,500
コンピュータ事業収益	17,500	0	0	0	17,500
受託事業収益	314,680	43,500	0	0	358,180
頒布事業収益	100	100	0	0	200
受取補助金等	25,760	7,690	4,170	0	37,620
受取本会助成金	25,760	7,690	4,170	0	37,620
雑収益	0	500	0	0	500
雑収益	0	500	0	0	500
経常収益計	413,940	69,670	12,670	0	496,280
(2) 経常費用					
事業費	437,465	69,670	0	0	507,135
役員報酬	3,480	1,160	0	0	4,640
給与手当	21,820	6,270	0	0	28,090
福利厚生費	3,890	1,140	0	0	5,030
退職給付費用	950	270	0	0	1,220
臨時雇賃金	3,230	0	0	0	3,230
委員会費	340	100	0	0	440
旅費交通費	1,770	390	0	0	2,160
通信運搬費	23,765	3,310	0	0	27,075
消耗品費	980	150	0	0	1,130
印刷製本費	9,770	6,250	0	0	16,020
光熱水料費	530	100	0	0	630
賃借料	17,460	3,940	0	0	21,400
諸謝金	311,180	42,550	0	0	353,730
租税公課	3,425	510	0	0	3,935
委託費	27,830	1,670	0	0	29,500
図書資料費	3,590	0	0	0	3,590
減価償却費	1,900	460	0	0	2,360
雑費	1,555	1,400	0	0	2,955

(単位:千円)

科 目	公益目的 事業会計	収益事業 等会計	法人会計	内部取引 控除	平成23年 度予算
管 理 費	0	0	12,670	0	12,670
役員報酬	0	0	1,660	0	1,660
給与手当	0	0	3,910	0	3,910
福利厚生費	0	0	770	0	770
退職給付費用	0	0	180	0	180
総会費	0	0	1,500	0	1,500
理事会費	0	0	300	0	300
委員会費	0	0	60	0	60
旅費交通費	0	0	590	0	590
通信運搬費	0	0	200	0	200
消耗品費	0	0	260	0	260
印刷製本費	0	0	30	0	30
光熱水料費	0	0	70	0	70
賃借料	0	0	1,740	0	1,740
諸謝金	0	0	500	0	500
租税公課	0	0	100	0	100
委託費	0	0	210	0	210
減価償却費	0	0	190	0	190
団体関係費	0	0	200	0	200
雑費	0	0	200	0	200
經常費用計	437,465	69,670	12,670	0	519,805
評価損益等調整前当期經常増減額	△ 23,525	0	0	0	△ 23,525
評価損益等計	0	0	0	0	0
当期經常増減額	△ 23,525	0	0	0	△ 23,525
2. 經常外増減の部					
(1) 經常外収益					
經常外収益計	0	0	0	0	0
(2) 經常外費用					
經常外費用計	0	0	0	0	0
当期經常外増減額	0	0	0	0	0
当期一般正味財産増減額	△ 23,525	0	0	0	△ 23,525
一般正味財産期首残高	0	0	0	0	610,798
一般正味財産期末残高	0	0	0	0	587,273
II 指定正味財産増減の部					
当期指定正味財産増減額	0	0	0	0	0
指定正味財産期首残高	0	0	0	0	0
指定正味財産期末残高	0	0	0	0	0
III 正味財産期末残高	0	0	0	0	587,273