

平成29年度

事業計画書

平成29年 4月 1日から

平成30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）【予算：11,150千円】

1. 無料相談会の実施

都民をはじめとした一般市民を対象に、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、以下の相談会を開催する。開催日時、相談会の内容は当士協会のホームページ・会報・チラシで周知する。

①定例無料相談会の開設

開催場所：当士協会事務所内

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70名

【予算：650千円】

②春の街頭無料相談会の開設

開催場所：新宿・渋谷・府中・錦糸町・町田・吉祥寺・蒲田の7会場

開催時期：4月上旬

相談員：不動産鑑定士 約90名

【予算：3,130千円】

③秋の街頭無料相談会の開設

開催場所：新宿・赤羽・西葛西・青梅・武蔵野・西東京の6会場

開催時期：10月上旬

相談員：不動産鑑定士 約60名

【予算：2,190千円】

④東京商工会議所内相談コーナーでの無料相談

開催場所：東京商工会議所内に開設している相談コーナー

対象者：都内商工業経営者

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 年24回

【予算：240千円】

⑤市区町村庁舎内定例相談コーナーでの無料相談

開催場所：豊島区、稲城市、八王子市の市区町村庁舎内

対象者：当該市区町村の住民の方々

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）

豊島区 毎月1～2回午後

相談員：不動産鑑定士 各日1名／月1～2回 年12回

【予算：360千円】

⑥10士業「暮らしと事業のよろず相談会」の開設

10士業各会（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、一般社団法人東京都中小企業診断士協会）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。

開催時期：10月予定

開催場所：新宿駅西口イベントコーナー（予定）

相談員：不動産鑑定士 約10名

【予算：860千円】

2. 専門士業団体合同無料相談会への相談員派遣

専門士業団体の資格者を相談員として、北区、豊島区、板橋区、渋谷区、足立区、台東区、武蔵野市、府中市、町田市等において開催される無料相談会に相談員を派遣する。

相談員：不動産鑑定士 約90名

【予算：2,230千円】

3. 大規模災害に対応するための支援活動の充実

災害復興まちづくり支援機構に団体会員として、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：640千円】

4. スキルアップ研修会

無料相談会等の参加者を対象に、相談に必要なスキルアップ研修会を実施する。

【予算：150千円】

5. 住家及び非住家認定調査等に関する実証的研究

り災証明書発行に必要な住家及び非住家の認定調査等に関し、熊本被災地支援活動から得られた経験や資料を基に、関係省庁及び関係団体、学術研究者等よりヒアリングを実施し、研究を行う。首都直下型地震等の大規模災害に備え、知識を蓄積することを目的とし、研究成果は、不動産鑑定士及び一般に提供する。

【予算：500千円】

6. 災害時、災害訓練等の相談会

東京都並びに東京都内の市区町村の要請に応じ災害時の訓練、準備会に参加し専門家としての相談を行う。

【予算：100千円】

7. 大学等教育機関等の相談会

大学等の教育機関において、学生等を対象に不動産鑑定士の資格制度や仕事の内容について相談会を実施する。

【予算：100千円】

広 報 委 員 会 （委員長・具志堅全泉）【予算：6,680千円】

1. 講演会の開催

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。当士協会のホームページ及びチラシで公募する。

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。

開催時期：10月中旬

開催場所：未定

テーマ・講師：

「平成29年東京都地価調査のあらましについて」

地価調査委員長（東京都地価調査区部代表幹事）

「都市、不動産等に関する学術的なテーマ（未定）」

大学教授、学識経験者、文化人等（未定）

【予算：2,700千円】

2. 会報の発行

定期的作成する会報誌「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、東京都各市区町村、国土交通省関係部署、東京弁護士会等友好団体、図書館へ無料配布する。

発行月 1月・7月 発行部数 600部・1,000部

【予算：1,200千円】

3. 広報活動

①ホームページによる広報活動

ホームページの充実・改善を図り、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する。

【予算：2,100千円】

②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、都民等へ配布する。

【予算：180千円】

③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評価制度の普及・啓発を行う。

【予算：500千円】

研究研修委員会（委員長・金井浩之）【予算：5,840千円】

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「不動産市況調査（DI調査）」

年2回、不動産の市況調査を実施し、東京地域のマーケット環境の調査を行う。

③「不動産情報の整備・活用に関する研究公募事業」に基づく共同研究

国土交通省の公募事業に採用された結果に基づき、大学研究者との共同研究を実施し、不動産市場及び地価情報について学問的研究の深化を図る。

④国土交通省が開発・整備を進めている不動産価格指数に関する調査・研究に積極的に参加・協力する。

⑤建物の築年数と賃料の相関分析を行って建物の経済的耐用年数を求める研究のためアットホーム（株）より賃貸事例データを購入し分析を行う。

【予算：5,840千円】

地価調査委員会（委員長・後藤 計）【予算：99,450千円】

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（TDnet）、月刊「落札ニュース」を地価公示分科会に提供するとともに閲覧室に配架する。

【予算：1,720千円】

2. 新スキームにおける資料の収集・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いました。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か年計画の閣議決定」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」に基づく制度です。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、提供していく国の制度です。

【予算：100千円】

3. 監視区域地価調査を実施するための業務の受託・支援

国土利用計画法第27条の6に定める「監視区域」（小笠原村）の地価調査を実施のための業務を東京都都市整備局より受託。監視区域制度の円滑で的確な運用を行うことを支援。東京都の基準地の評価員である不動産鑑定士の協力を得て実施する。

【予算：500千円】

4. 平成29年東京都地価調査基準地の不動産鑑定評価を実施するための業務の受託
国土利用計画法施行令第9条第1項に定める基準地の不動産鑑定評価を実施するための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、南関東の価格バランス及び地価動向を検討する会議である地方代表幹事会を公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等と協力して開催し、業務支援を行う。

【予算：97,130千円】

公的土地評価委員会（委員長・大和田公一） 【予算：59,480千円】

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鑑定評価を実施するための業務の受託・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を実施するための業務であり、社会福祉法人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：20,770千円】

2. 平成29年度固定資産標準宅地の不動産鑑定評価業務（時点修正）を実施するための業務の受託

「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を実施するための業務であり、東京都主税局、東京都の各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と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る必要がある。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：38,710千円】

情報安全活用委員会（委員長・大地克巳） 【予算：22,910千円】

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、都民及び一般市民の閲覧に供する。

また、不動産取引価格情報提供制度による事例資料の閲覧業務等を公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会より受託し、資料閲覧認定講習会を受講した不動産鑑定士を対象に東京都内の事例情報を提供する。

【予算：18,080千円】

2. インターネットによる事例情報等の提供並びに独自事例資料等の収集、整備

不動産鑑定評価に必要とされる事例資料等を調査、収集して整備、保管し、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合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を対象にインターネット等により情報を提供する。

独自資料の拡充として、①公開された不動産の取引情報等に基づく事例資料、②上場会社等の固定資産譲渡取得・Jリート情報の資料、③借地権の係る競売情報の資料を収集、整理し提供する。

【予算：4,830千円】

鑑定評価類似行為防止委員会（委員長・吉村真行）【予算：200千円】

不動産鑑定士及び不動産鑑定士補並びに不動産鑑定業者でない者による不動産の鑑定評価の類似行為もしくはこれを誘発するおそれのある行為（不動産鑑定評価類似行為）の防止を目的として以下の活動を行う。

1. 広報活動を通じて、不動産鑑定評価類似行為防止に関する他団体及び一般国民に対する啓蒙活動を行う。
2. 不動産鑑定評価類似行為に関する情報収集を行い類似行為に関する具体的な対応を行う。
3. 必要に応じて連合会鑑定評価類似行為防止特別委員会と協力して対応を行う。

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）【予算：800千円】

1. 住家被害認定調査に関連する研修会

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する。

【予算：800千円】

業務推進委員会（委員長・小室淳）【予算：1,000千円】

1. 中古住宅市場活性化への貢献

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会への参加を通じて、不動産鑑定士の中古住宅市場活性化への貢献を図る。また、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が推進する住宅ファイル制度の実現に向けて、検証作業や他団体との連携を実施する。

【予算：500千円】

2. 隣接・周辺業界との連携

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会並びに公益社団法人全日本不動産協会東京都本部と、共同事業・研究等に関する協定書の締結を基に具体的な事業を検討、実施する。

【予算：300千円】

3. 業務拡充に関する調査

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が示す「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」を基に3A (Appraisal、Analysis、Advisory)、特にAnalysis、Advisory 分野において現状ニーズとのマッチング、業務実態等を調査する。

【予算：100千円】

4. 業務適正化の検討

不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の業務の適正なあり方について検討するとともに業務実態を調査し、業務適正化に向けた手段と方法を検討する。

【予算：100千円】

広報委員会（委員長・具志堅全泉）【予算：2,850千円】

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・7月 発行部数各2,000部

【予算：2,850千円】

研究研修委員会（委員長・金井浩之）【予算：8,530千円】

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：110千円】

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：7,500千円】

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】

4. 大学・企業・団体向けセミナーの開催

大学・企業・団体を対象とし、研究研修委員会著作編集の書籍「不動産実務ガイド」を使用した不動産に関するセミナーを実施する。

【予算：690千円】

公的土地評価委員会（委員長・大和田公一）【予算：35,720千円】

1. 売却予定所有地の鑑定評価業務を実施するための業務の受託

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：9,730千円】

2. 警視庁建物賃料等の鑑定評価業務を実施するための業務の受託

警視庁より、当該業務を受託し、発注、納品等の事務手続きを行う。

【予算：4,900千円】

3. 東京都港湾局所管案件の鑑定評価業務を実施するための業務の受託

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：20,190千円】

4. 研修会

固定資産標準宅地鑑定評価のための研修会を行う。

【予算：900千円】

情報安全活用委員会（委員長・大地克巳）【予算：60千円】

1. 刊行物等の発行

- ・「平成29年東京都基準地価格」を作成、実費頒布する。
- ・分科会の協力により不動産鑑定評価業務に有用な資料を作成、会員へデータで提供。閲覧室に配架する。

【予算：60千円】

総務財務委員会（委員長・岩指良和）【予算：2,550千円】

会員に対して次のサービスを提供する。

①慶弔制度、表彰制度

「会員慶弔規程」「会員表彰規程」に基づき、会員の福利厚生を図る。

【予算：1,320千円】

②親睦行事の開催 囲碁大会、ジョギング大会等を企画し、会員相互の親睦を図る。

【予算：300千円】

③会議室の貸し出し 地価公示分科会等に対し、会議室の貸し出しを行う。

【予算：930千円】

平成29年度収支予算書[正味財産増減計算書ベース]

自 平成29年 4月 1日

至 平成30年 3月31日

(単位:千円)

科 目	29年度予算額	28年度予算額	増 減
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	5,000	5,000	0
受取入会金	5,000	5,000	0
受取会費	130,060	141,070	△ 11,010
正会員受取会費	130,000	141,000	△ 11,000
特別会員受取会費	60	70	△ 10
事業収益	203,700	1,361,620	△ 1,157,920
事例資料事業収益	14,100	15,200	△ 1,100
受託事業収益	189,200	1,345,720	△ 1,156,520
頒布事業収益	400	700	△ 300
雑 収 益	1,500	1,500	0
受取利息収益	200	200	0
雑収益	1,300	1,300	0
経常収益計	340,260	1,509,190	△ 1,168,930
(2) 経常費用			
事 業 費	379,030	1,537,880	△ 1,158,850
役員報酬	9,600	9,600	0
給与手当	51,280	50,460	820
福利厚生費	10,350	10,170	180
退職給付費用	4,120	3,350	770
臨時雇賃金	4,800	4,800	0
委員会費	6,480	6,460	20
旅費交通費	3,925	6,685	△ 2,760
通信運搬費	7,595	8,675	△ 1,080
消耗品費	3,510	3,960	△ 450
印刷製本費	10,280	14,160	△ 3,880
光熱水料費	1,300	1,300	0
賃借料	30,970	29,430	1,540
鑑定報酬費	186,060	1,325,700	△ 1,139,640
諸謝金	12,150	15,090	△ 2,940
租税公課	2,415	9,785	△ 7,370
委託費	19,160	21,580	△ 2,420
図書資料費	5,630	5,630	0
減価償却費	3,630	4,710	△ 1,080
雑費	5,775	6,335	△ 560

(単位:千円)

科 目	29年度予算額	28年度予算額	増 減
管 理 費	38,990	47,850	△ 8,860
役員報酬	3,400	3,400	0
給与手当	7,720	7,540	180
福利厚生費	1,650	1,630	20
退職給付費用	680	550	130
総会費	4,000	4,000	0
理事会費	300	500	△ 200
委員会費	1,020	1,040	△ 20
旅費交通費	2,040	1,030	1,010
通信運搬費	580	470	110
消耗品費	1,100	11,300	△ 10,200
印刷製本費	110	180	△ 70
光熱水料費	100	100	0
賃借料	3,230	3,110	120
諸謝金	2,900	4,700	△ 1,800
租税公課	140	150	△ 10
委託費	1,750	1,860	△ 110
減価償却費	870	890	△ 20
団体関係費	300	300	0
雑費	7,100	5,100	2,000
經常費用計	418,020	1,585,730	△ 1,167,710
評価損益等調整前当期經常増減額	△ 77,760	△ 76,540	△ 1,220
評価損益等計	0	0	0
当期經常増減額	△ 77,760	△ 76,540	△ 1,220
2. 經常外増減の部			
(1) 經常外収益			
經常外収益計	0		0
(2) 經常外費用			
固定資産除却額	0	0	0
經常外費用計	0	0	0
当期經常外増減額	0	0	0
当期一般正味財産増減額	△ 77,760	△ 76,540	△ 1,220
一般正味財産期首残高	574,304	650,844	△ 76,540
一般正味財産期末残高	496,544	574,304	△ 77,760
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
指定正味財産期首残高	0	0	0
指定正味財産期末残高	0	0	0
III 正味財産期末残高	496,544	574,304	△ 77,760

平成29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29年 4月 1日

至 平成30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	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	3,610	920	470	0	5,000
受取入会金	3,610	920	470	0	5,000
受取会費	66,000	38,180	25,880	0	130,060
正会員受取会費	66,000	38,180	25,820	0	130,000
特別会員受取会費	0	0	60	0	60
事業収益	167,550	36,150	0	0	203,700
事例資料事業収益	14,100		0	0	14,100
受託事業収益	153,200	36,000	0	0	189,200
頒布事業収益	250	150	0	0	400
雑収益	20	1,310	170	0	1,500
受取利息収益	20	10	170	0	200
雑収益	0	1,300	0	0	1,300
経常収益計	237,180	76,560	26,520	0	340,260
(2) 経常費用					
事業費	302,470	76,560		0	379,030
役員報酬	7,200	2,400		0	9,600
給与手当	41,540	9,740		0	51,280
福利厚生費	8,230	2,120		0	10,350
退職給付費用	3,300	820		0	4,120
臨時雇賃金	4,800	0		0	4,800
委員会費	5,150	1,330		0	6,480
旅費交通費	3,325	600		0	3,925
通信運搬費	4,795	2,800		0	7,595
消耗品費	3,320	190		0	3,510
印刷製本費	5,060	5,220		0	10,280
光熱水料費	1,070	230		0	1,300
賃借料	25,050	5,920		0	30,970
鑑定報酬費	151,860	34,200		0	186,060
諸謝金	8,950	3,200		0	12,150
租税公課	1,955	460		0	2,415
委託費	15,240	3,920		0	19,160
図書資料費	5,610	20		0	5,630
減価償却費	2,960	670		0	3,630
雑費	3,055	2,720		0	5,775

(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	予算合計
管 理 費			38,990	0	38,990
役員報酬			3,400	0	3,400
給与手当			7,720	0	7,720
福利厚生費			1,650	0	1,650
退職給付費用			680	0	680
総会費			4,000	0	4,000
理事会費			300	0	300
委員会費			1,020	0	1,020
旅費交通費			2,040	0	2,040
通信運搬費			580	0	580
消耗品費			1,100	0	1,100
印刷製本費			110	0	110
光熱水料費			100	0	100
賃借料			3,230	0	3,230
諸謝金			2,900	0	2,900
租税公課			140	0	140
委託費			1,750	0	1,750
減価償却費			870	0	870
団体関係費			300	0	300
雑費			7,100	0	7,100
經常費用計	302,470	76,560	38,990	0	418,020
評価損益等調整前当期經常増減額	△ 65,290	0	△ 12,470	0	△ 77,760
評価損益等計	0	0	0	0	0
当期經常増減額	△ 65,290	0	△ 12,470	0	△ 77,760
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	△ 65,290	0	△ 12,470	0	△ 77,760
一般正味財産期首残高					574,304
一般正味財産期末残高					496,544
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					496,544

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会
資金調達及び設備投資の見込について

自 平成29年 4月 1日
至 平成30年 3月31日

(1) 資金調達の見込について

○当期中における借入の予定はありません。

(2) 設備投資の見込について

○当期中における重要な設備投資(除却又は売却含む)はありません。

以 上