

第2号議案

平成28年度事業報告

平成28年度は、一般社団法人として、平成24年4月1日に神奈川県知事の認可を受けて移行登記を行ってから5年目の年度になり、例年どおり設置している各委員会を中心として、事業計画に基づく各種の事業を行い、その具体的な活動等を通じて、会員への情報提供や広報活動を行ってまいりました。

不動産の鑑定評価をとりまく環境はデフレ脱却を目標としたアベノミクス経済下においても、一般の鑑定業務における受注件数、受注単価について厳しい現実が見られ、また公的評価についてもより厳密な作業を求められる等、種々の面で業界を取り巻く状況は厳しさを増していることを実感させられた年でもありました。また不動産鑑定士試験受験者も減少傾向が続いております。

そうした中で、不動産の鑑定評価の必要性に基づき、更には受注領域を拡げることを念頭に、平成27年11月に締結した神奈川県弁護士会と業務に係る協定については引き続き具体的な手続き等について調整を行っております。また空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、平成28年1月には横浜市と空家等対策に関する協定を締結し、空家等の所有者等を対象にした相談に対応させていただいております。平成29年3月30日には横浜市主催による横浜市空家無料相談会にも参加いたしました。

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会では、地価公示、地価調査の精緻化と各評価員の負担軽減を図るため、各種データの分析を行い、研究成果として整理し、分科会、幹事会等を通じて情報提供に努め、県内の地価公示、地価調査の取りまとめのために活用して頂きました。

ご存知のとおり、国土交通省が行っている不動産取引価格情報提供制度の一環として、継続して行っている取引価格情報整備の一翼を担う閲覧体制については、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の定めた閲覧手続きにより運用され、路線価等の公的評価にも活用されております。

従って、これまで事業収入とされてきた閲覧料収入の多くは、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から全国の各県士協会への交付金として支払われております。

この上記交付金につきましては、士協会事務委託費及び事例作成調査費として支払われておりますが、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会では一括しての交付金とし、士協会運営のための費用、資料整理及び地価公示等のサポート等に有効に運用してまいりました。

このほか、春秋の無料相談会の実施、恒例になりました会員以外の一般にも開放した公開講演会を含め、勉強と研鑽の場としての研修会の開催、会員の親睦を図るための親睦会の開催などの活動を行いながら、通常の日常業務も行って種々の成果を得ることが出来ました。

なお、昨年9月にP P C 京都大会が開催され、神奈川県からは27名の会員が参加して頂きました。今後もこうした国際大会等に参加し、研鑽や親睦を図っていきたいと思います。

平成28年度の具体的な事業の活動報告は次の委員会別の事業報告に記載のとおりです。

(1) 総務委員会

(イ) 会員名簿の作成及び整備を行い、会員及び神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市並びに関係

諸団体に配布致しました。

会員数は次のとおりです。（平成28年4月1日～平成29年3月31日）

	期首	入会	退会	期末	
会員数	241名	12名	10名	243名	
	(245名)	(11名)	(15名)	(241名)	括弧内は平成27年度

(ロ)諸規程の整備及び改訂を行いました。

(ハ)諸会議の円滑な運営をサポートしました。

(ニ)協会活動全般にわたる事務処理の効率化を図りつつ事務管理体制を整えました。

(ホ)総会（第23回通常総会・平成28年5月27日）後の懇親会を開催しました。

(ヘ)役員改選年度であったため、役員選挙規程及び役員選考規程に基づき手続きを行いました。

(2)企画業務推進委員会

(イ)不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性を高めるとともに、潜在的需要の掘り起こしを目的として士協会内に設置した神奈川県不動産鑑定相談所において、無料相談の一層の充実を図りました。なお、平成28年6月に神奈川県不動産鑑定相談所の設置要綱等を一部改定し、相談員の再募集を行いました。現在の相談員数は79名です。

○相談件数（平成28年4月～平成29年3月迄。括弧内は平成27年度。なお、震災関連の問い合わせはありませんでした。）

電話による相談 47件（62件）

メールによる相談 23件（27件）

士協会での相談 9件（9件）

相談員登録者数 79名（60名）

(ロ)日本司法支援センター神奈川地方事務所（法テラス）の相談窓口を神奈川県不動産鑑定相談所として対応しました。平成28年度も前年度に引き続き、不動産鑑定相談所登録相談員を中心に対応しましたが、法テラスを通じての相談はありませんでした。

(ハ)神奈川県社会福祉協議会から発注されるリバースモーゲージ（不動産担保型生活資金貸付及び要保護世帯向け不動産担保型資金貸付）の概算評価を行いました。

○平成28年度実績（平成28年4月～平成29年3月迄。括弧内は平成27年度）

要保護 14件（4件）

要保護時点修正 0件（0件）

不動産担保型生活資金貸付 13件（8件）

不動産担保型生活資金貸付時点修正 0件（0件）

概算評価 25件（22件）

(ニ)公益目的支出計画に従って、計画の進捗状況及び今後の予定を神奈川県に報告致しました。公益目的財産額107,001,090円に対し、当該事業年度の公益目的収支差

額は65,213,195円、平成28年3月末時点の期末正味財産残高は、41,787,895円となりました。公益目的支出計画の完了予定は当初の計画の通り、平成31年3月31日の見込みです。

(ホ)横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、平成29年3月17日に報告書を納品致しました。

(ヘ)平成28年11月4日に士業団体連絡協議会に参加致しました。

(ト)平成28年5月13日、平成28年12月12日に横浜市空家等対策関係団体連絡会に出席致しました。

(チ)平成29年3月30日に横浜市建築局主催の空家無料相談会に参加致しました。

(リ)横須賀市の「空き家活用に関する相談窓口」事業への協力を推進致しました。

平成29年1月28日に横須賀市住まい活用フェア（岩戸団地）へ参加致しました。

(ヌ)平成28年4月4日に日本不動産鑑定士協会連合会・住宅ファイル制度推進PT主催の住宅ファイル制度説明会（大阪）に出席致しました。

(ル)平成28年11月13日、14日に日本不動産鑑定士協会連合会主催の第2回住宅ファイル制度及び建物評価担当者会議（京都）に出席致しました。

(ヲ)平成28年4月20日、平成28年8月3日、平成29年2月1日に神奈川県弁護士会との定例懇談会を行いました。

(ワ)平成28年7月23日に神奈川県弁護士会総合法律センター開設30周年記念11士業合同相談会に参加致しました。

(3)地価調査委員会

(イ)神奈川県より地価調査業務を受託し、平成28年7月26日に鑑定評価書を納品致しました。受託した地点数は921地点で、評価員は150名でした。

(ロ)平成28年4月11日に平成28年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ハ)川崎市より地価動向調査業務を受託し、平成29年3月に業務は完了致しました。受託地点数は延73地点です。

(ニ)横浜市より地価水準・賃料・利回り動向調査を受託し、平成29年3月に業務は完了致しました。

市内4地区2時点（4月、10月）のレポートを作成しました。調査結果は横浜市のホームページにも掲載されています。

(ホ)カナネットの維持・管理業務につき年間を通じて行いました。

(ヘ)地価公示・地価調査活性化委員会を開催し、価格形成要因等資料を作成して、分科会幹事・カナネットを通じ評価員に提供いたしました。

(ト)地価マップ作成小委員会を組成し、平成28年神奈川県地価図を作成しました。平成28年10月に発刊し、会員への配付、関連機関への進呈等を行いました。

(チ)資料委員会と合同で、林地検討委員会を組成し、地価公示・地価調査の林地地点の評価書記載、評価方法の検討をしました。

(リ)地点数検討小委員会を組成し、今後の地価調査に向けた地点数、地点配置の調書を作成し、

神奈川県に提出しました。平成29年地価調査は6地点の増設予定となりました。

(4) 公的土地評価委員会

- (イ) 公的土地評価担当者を対象とした事例閲覧システムの申請・閲覧手続きに関し、士協会の本申請（承認）手続きに向けた作業を行いました。
- (ロ) 平成28年12月13日に、平成30基準年度固定資産評価替えに係る価格調整全体会議を開催しました。
- (ハ) 横浜市より平成29年度固定資産税（土地）評価額の修正措置に係る時点修正率の査定に関する業務を受託し、平成29年2月末に業務を完了しました。
- (ニ) 横浜市より平成30基準年度固定資産税（土地）評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務を受託し、平成29年3月末に業務を完了しました。

(5) 資料委員会

- (イ) 本年度も関係諸会員のご協力をいただき、事例資料等の閲覧業務を行いました。

① 事例資料等の閲覧状況は以下のとおりです。

利用者合計→1,867人／前年比－6.0%（平成27年度1,987人）

閲覧複写料合計→2,669,976円／前年比－12.6%

（平成27年度3,053,484円）

- ② 平成25年7月から始まったREA事例閲覧制度に関連して、運営主体である公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と締結している資料閲覧関係事業に関する業務委託契約に基づき、事例公開に必要な業務（データ等収集、データと地図の紐付けができないアンマッチ事例への対応等）を行いました。連合会からの交付金は計22,123,500円（前年比－1.9%、平成27年度22,553,000円）となりました。

- (ロ) REA-NE T上での市区町村概況調書の閲覧業務（平成26年9月より開始）につきましては、平成28年4月～平成29年3月までの1年間に489件（月平均約41件）の利用がありました。

- (ハ) 会員相互の地代事例の収集・活用をはかるために行っております地代クラブについて、本年度（平成28年4月1日～平成29年3月31日）では21名（前年18名）の参加者があり、地代事例は37件（前年32件）収集出来ました。

- (ニ) 東京カンテイ「不動産情報サービス」の利用業務を実施いたしました。本年度（平成28年4月1日～平成29年3月31日）では年度会員11名、個別利用会員8名の参加がありました。

- (ホ) 平成28年8月に新スキーム関連システムを使った事例作成のための講習会を開催し、地価公示新規評価員計10名が参加されました。

(ヘ) 図書・資料の整備

業務に有用な図書・資料の整備を行い、新規に閲覧に供した主な図書・資料は次のとおりです。なお、士協会閲覧室の会員による利用頻度の低下に応じて、購入資料について絞り込みを行いました（住宅地図等）。

地価公示官報・地価調査公報	(平成28年版)
地価公示	(平成28年版)
路線価図(横浜市、川崎市の2冊)	(平成28年分)
標準建築費指数季報	(平成28年分)
月刊「不動産鑑定」	(平成28年分)
MRCマンション売れ行き速報	(平成29年3月分まで)
「月刊ハウジングデータ」	(平成29年3月分まで)
「月刊ロジスティクス」	(平成28年分)
「日経不動産マーケット情報」	(1年間分)
「継続地代の実態調べ」	(平成27年)

住宅地図 座間市

(ト) 独自事例作成のための活動

J-REIT事例等の公開情報を基に、情報源の分科会への提供等を行いました。また小委員会の設置による独自事例作成に着手いたしました。

(チ) 地価調査委員会と合同で林地検討委員会を組成し、林地地点の評価書記載、評価方法の検討を行いました。

(リ) 平成28年5月の研修会に際して、土地価格比準表(7次改訂)等の住宅新報社刊行書籍について割引購入の便宜を図りました。

(6) 研修委員会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会認定の研修会を3回開催致しました。

第1回

平成28年5月27日(金) 13時~15時 HOTEL PLUMM

「土地価格比準表7次改訂に関する研修会」

講師 関東地方整備局用地部用地対策課用地官 堀川 龍郎 氏

関東地方整備局用地部用地補償課補償基準係長 椿 元和 氏

出席者 会員135名 他県会員8名 行政64名 計207名

第2回

平成28年8月22日(月) 10時~17時15分 ホテルメルパルク横浜

①「物流施設マーケットの動向と「賃料」「価格」のトピックス」

講師 一般財団法人日本不動産研究所 証券化部 佐久間 譲治 氏

②「横浜駅周辺の開発動向およびマーケット感について」

講師 株式会社相鉄アーバンクリエイティブ 横浜駅西口事業部 鳥畑 智紀 氏

③「マンション土地の購入から、建築、完売まで」

講師 明和地所株式会社 開発事業本部マンション事業建設2部

部長 福眞 吉葉 氏

④「価格等調査ガイドラインの実践」

講師 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会 専務理事 坂本 圭一 氏

出席者 会員119名 他県会員7名 行政4名 計130名

第3回【公開講演会】

平成28年12月2日（金）14時～17時15分 横浜ロイヤルパークホテル

①「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行 横浜支店長 播本 慶子 氏

②「ビッグデータで見る不動産市場の未来

～老いる都市、少子高齢化、空き家ゾンビといかに向きあえばいいのか？～

講師 日本大学教授、マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員

清水 千弘 氏

出席者 会員124名 会員外10名 行政・一般参加者36名 計170名

(7)調査研究委員会

(イ)不動産市況D I 調査

- ① 不動産市況D I 調査について、他県の実施状況を確認し今後の作業内容を検討しました。
- ② 平成28年11月24日に(公社)神奈川県宅地建物取引業協会と実施に向けての意見交換会を行いました。

(ロ)アットホームデータ活用

- ① アットホームホールディングス(株)が保有する不動産情報ビッグデータの活用について検討しました。
- ② 平成28年11月7日に、(一社)神奈川県不動産鑑定士協会とアットホームホールディングス(株)とは、情報の取扱及び保護に関する秘密保持契約を締結した。

(8)広報福利厚生委員会

広報部門

(イ)無料相談会の開催

国土交通省、神奈川県、川崎市、相模原市、横須賀市、小田原市（以上、後援）、横浜市（共催）の行政当局及び相談員として多数の会員の皆様、他士業の先生方のご支援、ご協力を頂き、下記会場で無料相談会を開催しました。

なお、横浜会場は、恒例となっている横浜市都市整備局の「よこはまの地価パネル展」との共催のため、行政担当者とパネル展の運営方法を協議し、当会より公示価格、地価調査価格の価格水準及び変動率を地図上にプロットした地図資料を提供することにより、連携強化に努めました。

①春の無料相談会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が定めた4月1日の「不動産鑑定評価の日」のPRのため、次の日程で実施しました。

平成28年4月14日（木） 川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成28年4月21日（木） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

平成28年4月26日（火） 溝口会場（JR武蔵溝ノ口駅自由通路）
 相談員としてご協力頂いた会員、来場された相談者数は次のとおりです。

	川崎会場	横浜会場	溝口会場	合計
会 員	9名	19名	14名	42名
相談者	23組	64組	32組	119組

②秋の無料相談会

10月の「土地月間」に因んで、春と同様に次の日程で実施致しました。

平成28年10月 7日（金）小田原会場（小田原地下街・HaRuNe小田原）

平成28年10月13日（木）川崎会場（川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成28年10月24日（月）横浜会場（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

相談員としてご協力頂いた会員、来場された相談者数は次のとおりです。

	小田原会場	川崎会場	横浜会場	合計
会 員	8名	9名	14名	31名
相談者	14組	15組	65組	94組

③他士業協力による合同無料相談会

相談員としてご協力頂いた会員、各士業の先生方、来場された相談者数は次のとおりです。

平成28年4月23日（土）横須賀会場（産業交流プラザ）

相談員 鑑定士8名、税理士2名、司法書士2名

相談者 25組 34名

平成28年9月6日（火）相模原会場（小田急線相模大野駅前ペDESTリアンデッキ）

相談員 鑑定士10名、税理士5名、司法書士3名

相談者 34組 36名

平成28年9月8日（木）横浜会場（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

相談員 鑑定士15名、弁護士9名、土地家屋調査士4名、
 司法書士4名、建築士4名

相談者 55組 57名

前年に神奈川県弁護士会が主催した無料相談会を平成28年度は当会が主催しました。この回から司法書士、建築士が参加され、相談内容の幅が広がりました。なお、次年の主催は未定です。

④出張無料相談会

川崎市高津区社会福祉協議会の協力、川崎市の後援を頂き出張無料相談会を開催しました。

平成28年9月21日（水）（高津老人福祉・地域交流センター）

相談員 鑑定士 2名

相談者 3組 3名

(ロ)『鑑定士協会通信』の発行

理事会ほか、当会の活動内容を会員に伝達し、情報の共有化に努めました。

(ハ)ホームページ保守管理

会員専用ページを改修し、メールマガジンとホームページの機能を集約し、スリム化に努めました。なお、訃報や緊急の連絡事項等についてはFAXと並行して配信をします。

(ニ)高校クラブ活動への協力

湘南学園高等学校のクラブ活動に協力しています。当クラブは“地域”について理解を深める活動を行っており、当士協会がそのお手伝いを引き受けさせていただきました。今後も協力を継続し、若い人たちが不動産鑑定士に関心を持っていただくよう努力します。

福利厚生部門

(イ)会員相互の親睦を図るため、以下の懇親会等を開催しました。

平成28年8月22日（月） 納涼会（参加者 会員68名 会員外10名）

平成28年12月2日（金） 忘年会（参加者 会員78名 会員外 7名）

(ロ)会員の健康維持を目的に、人間ドック検診の斡旋及び受診費用の一部助成を行いました。

受診された会員、会員家族及び職員の数は下記のとおりです。

会員 40名 会員外 14名 職員 2名 合計56名

(9)財務委員会

(イ)総会及び理事会の決議に基づいて、予算の執行を行いました。

(ロ)公益目的支出計画を変更しました。

(10)綱紀委員会

本年度、当会並びに国土交通省より処分を受けたものは皆無でした。