

【 報 告 】 平成 2 9 年 3 月

平成 2 9 年度事業計画

最近の国内経済は、アベノミクスに基づく積極的な金融政策、アメリカトランプ大統領の誕生、インバウンドの増加等の影響のもとで、個人消費や設備投資は持ち直し傾向にあって、東京オリンピックパラリンピックに向けて、先行きも回復基調にあるものと考えられています。なお海外経済の状況や、空家の増加等の要因も今後は留意すべきものとしております。こうした中で、不動産市況は立地等の諸要因により二極化の傾向が続いております。

平成 2 9 年 3 月の政府の月例経済報告では、国内景気について「先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復していくことが期待される。ただし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。」とし、その基調判断として「景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」との判断を示しています。

このような経済情勢等も反映して、本年 3 月に発表された平成 2 9 年の地価公示では県内の商業地の平均変動率はプラス 1.6% で 5 年連続の上昇となりました。住宅地については都心へのアクセスが良好な横浜・川崎及びリニア中央新幹線新駅が設置される相模原市緑区の橋本駅周辺などが引き続き上昇をけん引、一方で人口減等により三浦半島や県西部は下落が進み、下落率が大きい 10 地点はすべて三浦、横須賀市が占め、うち 5 地点は全国の下落率でも 10 位以内で二極化が鮮明となり、平均変動率は 0.0% で 3 年連続の上昇から横ばいに転じました。住宅地では継続地点の内、上昇・横ばい地点の占める割合が 66.8% (前年 68.4%、前々年 75.2%) と減少し弱い動きとなっています。

なお、横浜、川崎、相模原の 3 政令市全区は 4 年連続で上昇、「ベッドタウン需要」を背景に平坦地で都心に出やすい駅徒歩圏の需要が堅調でした。また物流適地等の工業地では前年同様さがみ縦貫道(圏央道)沿線の上昇が顕著で、上昇率トップの寒川南インターチェンジ近くの地点は全国でも 6 位に入っています。

不動産鑑定士及び不動産鑑定業者による県内唯一の団体としての神奈川県不動産鑑定士協会は、公益法人制度改革の中で、神奈川県公益認定等審議会の答申、その後の神奈川県知事の認可を受けて、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会(以下、「士協会」)としての移行登記の申請を行い、平成 2 4 年 4 月 1 日に登記されました。本年度も、「一般社団法人」として、その活動の場を広げることにも視野に入れながら、これまでと同様に無料相談会や一般研修会等の各種の公益活動等によって社会一般に貢献し、設置している各委員会を中心とした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うとともに、勉強と研鑽の場を提供するなど、組織としての協会活動の一層の充実を図って行きます。

こうした士協会を取り巻く環境の中で、前年度と同様に公的評価としての地価調査事業を神奈川県から引き続き受託し、実施していくとともに、その他の行政機関からの地価動向調査等の関連業務についても受託できるように積極的に努力していきます。

地価公示、地価調査にあたっては、収集された各種データの分析、整理等を行い、その結果を貴重な資料として整備し、これらの収集整理した資料を地価公示、地価調査の幹事会、分科会等

を通じて情報提供することにより、幹事会及び分科会における代表幹事、分科会幹事の事務負担の軽減を図るとともに、会議運営に当たってのバックアップ体制の構築に引き続き努力していきます。また諸資料等につきましては研究成果として会員各位に活用して頂くことを図って参ります。

更に従前と同様に、士協会が関わる事業の中で、個人情報を含む大量の電子情報が交換されている現実を踏まえ、各種情報の漏洩等に対する安全対策を目的として、独自のネットワークシステムとして構築したkana-netや、ネットワークシステムのREA-NET等を活用して、関係機関及び社会一般等から疑念を持たれないような情報管理システムの構築と運営を行ってまいります。

事例閲覧制度については、閲覧収入の大部分を公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下、「連合会」)が徴収し、各士協会はその一部を交付金として受領しております。組織の運営には合理化を重ねてまいりましたが、今後の交付額等によっては、これまで据え置かれていた会費についても、改定せざるを得ない状況になることも予測されます。

こうした状況を回避すべく、これまでの方針のもと、会員のご協力も頂きながら、また組織としての協会活動の一層の充実を図りながら、厳しい状況にある財務内容にも配慮し、平成29年度の事業計画に記載した本年度の事業を誠実に遂行させて頂きます。

平成29年度に設置している各委員会の具体的な事業計画は次のとおりです。

(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します。
- (ロ) 諸会議の円滑な運営をサポートします。
- (ハ) 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す。
- (ニ) 総会後の懇親会を開催致します。
- (ホ) 諸規程等の整備を行います。

(2) 企画業務推進委員会

- (イ) 引き続き公益目的支出計画を実施し、神奈川県に報告を行います。
- (ロ) 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の概算評価を行います。
- (ハ) 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一層高め、鑑定業務の潜在的需要の掘り起こしを目的として士協会に設置されている「神奈川県不動産鑑定相談所」を活用するため、相談員の増員や相談所に寄せられた相談に基づく業務拡大等を含め、活動の一層の充実を図ります。
- (ニ) 日本司法支援センター神奈川地方事務所（法テラス）の受け入れ窓口として、神奈川県不動産鑑定相談所と連携して対応していきます。
- (ホ) 横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、実施してまいります。
- (ヘ) 神奈川県士業団体連絡協議会に参加致します。
- (ト) 横浜市との空家等対策に関する協定締結を受けて、同市の空家等対策協議会及び同連絡会

へ参加致します。

(チ)川崎市との空家等対策に関する協定締結に向けて、同市の空家等対策協議会及び同意見交換会に参加致します。

(リ)横須賀市が行う「空家活用に関する相談窓口事業」に協力していきます。

(ヌ)神奈川県弁護士会を始めとした県内他士業団体との交流、協力関係を維持推進していきます。

(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、実施してまいります。

受託した地点数は、927地点（前年921地点）で前年地点数から6地点の増設となりました。また受託単価は前年と同水準となりました。

地価調査では、安全かつ効率的なネットワークシステム（kana-net）を整備し、これを利用して鑑定評価書データ等の収集・各種伝達を行います。

平成29年地価調査幹事説明会は平成29年4月13日に開催を予定しています。

(ロ)川崎市より地価動向調査業務を受託し、実施してまいります。

(ハ)横浜市より価格水準・賃料・利回り動向調査を受託し、実施してまいります。市内2時点（4月、10月）、各4地区のレポートを作成します。

(ニ)地価動向調査事業に関する神奈川県との意見交換等を他の委員会や幹事会と共同で行います。

(ホ)他の関連委員会とも協力し、幹事会、分科会活動に役立つ地価調査等関係資料の提供および負担軽減のためのサポート・活性化業務を行います。

(ヘ)地価公示及び地価調査の位置及び価格情報の地図等の整備、作成を関連委員会等と協力して行います。

(ト)地価公示・地価調査の収益還元法の想定建物について、過去に作成した図面の再整備及び必要な地点の追加作成を行います。会員には一般の評価の参考とし得るように、要望のあった地点の図面を提供させていただきます。

(4)公的土地評価委員会

(イ)公的土地評価にかかる事例閲覧システムの申請・閲覧手続き等に関し、閲覧体制の整備、改善を行い、公平性の向上に努めます。

(ロ)固定資産税標準宅地の評価、国税評価等に係る情報・動向の把握、公的土地評価に係る諸課題の調査整理等を行います。

(5)資料委員会

(イ)会員の利便性の向上

①REA事例以外の事例資料や一般資料等（独自事例等）について、その充実化をはかり、鑑定評価業務等における資料の重要性・必要性を十分認識し、それらの質・量を高め、会員の利便性の向上を図ります。

②公開情報を基にした独自事例作成のための活動を継続します。小委員会の設置などによ

り、有用な公開取引情報を基に随時、作成を行ってまいります。

③東京カンテイ不動産情報サービスの利用業務を行います。

④会員相互の地代事例の収集・活用をはかるため、「地代クラブ」の会員募集を行います。

⑤日常業務に有用な専門図書、地図、各種資料、定期刊行物、ソフトウェア等を必要に応じて購入し、資料の整備を行います。また、これらの専門図書、各種資料等を会員に積極的に紹介することを通じて、利用の促進を図ります。

(ロ)資料の管理、利用に関する厳格な管理体制の強化

「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」に基づき、REA事例閲覧制度を適正に運用し、必要に応じて利用面や管理面、安全面等における適切な対応を行います。

(6)研修委員会

(イ)会員の業務に資するための研修を行います。

①実務上の専門知識及び周辺知識の習得を中心とした認定研修会等を適宜開催します。

また、必要に応じて関東甲信不動産鑑定士協会連合会や他の委員会等と協力して実施します。

②自己研鑽の重要性の理解を促し、年間履修単位を増やすことを目標とします。

(ロ)外部団体の依頼に基づき講師を派遣します。

①行政機関等、外部団体の依頼に基づき講師を派遣します。

②川崎市経済労働局産業政策部消費者行政センターの「くらしのセミナー」出前講座に登録します。

(ハ)一般市民対象のセミナー開催、講師派遣等が行えるよう体制作りに取り組み、対外活動を積極化して不動産鑑定評価の普及活動を行います。

(7)調査研究委員会

不動産を取り巻くさまざまな状況変化に対応すべく、日頃関心を寄せているテーマを取り上げ、実態を調査の上、不動産鑑定評価等についての基礎的調査研究を行います。この研究成果物を発行して、会員の実務の便益に供するとともに、地域社会に貢献することを図っていきます。

(8)広報福利厚生委員会

広報部門

(イ)無料相談会

①原則として4月と10月、横浜、川崎会場を中心に開催します。横浜市、川崎市各担当部署との連携、協力を維持し、両市による後援（横浜市は共催）体制の強化に努めます。

②4月と10月のいずれか、あるいはその他の時期に、相模原、横須賀、小田原、溝口会場において無料相談会を開催します。このうち、相模原及び横須賀会場においては税理士、司法書士の先生方の協力を得て、連携して開催します。また、上記同様、各市担当部署との連携、協力を維持し、各市による後援体制の強化に努めます。

③川崎市高津区社会福祉協議会の協力、川崎市の後援を得て、出張無料相談会を開催します。

(ロ)メディア、ホームページ等による広報活動

新聞、バナー広告等の媒体を用いて、無料相談会、研修会等の開催を周知します。ホームページについては、県民の方々への広報活動のため、改善を進めています

。また、広報活動の一環として士協会パンフレットの作成を検討しております。これらを通して不動産鑑定士の認知度を高められるよう努めます。

(ハ)学生を対象とした広報活動

不動産鑑定士を周知するための活動として、学生を対象とした催事等を企画・進行します。また、学校や自治会等から要望があれば講師を派遣します。

福利厚生部門

(イ)忘年会、その他企画等を開催します。

出来るだけ多くの会員に参加を頂き、会員相互間の連携、親睦及び情報交換がより深まるよう努めます。

(ロ)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す。

会員の健康維持、促進の一助となるよう努めます。

(ハ)サークル活動費の一部補助等を行います。

一定要件を満たすサークルには、その活動に対して活動費の一部を補助する等、会員相互の親睦、健康促進に貢献するように努めます。

(9)財務委員会

(イ)予算に従い、円滑な財務運営を心がけ、正確な決算処理に努めます。

(ロ)健全な資産管理を行い、一般会員にわかりやすい財務内容の報告に努めます。

(10)綱紀委員会

(イ)基本方針

定款及び諸規程に関する違背の防止と倫理の高揚を図り、不動産鑑定五訓を遵守し、不動産鑑定士の社会的使命を果たして参ります。

(ロ)事業計画

会員の倫理意識の高揚と定款及び諸規程違反の防止に努め、問題が発生した場合には適切に対応します。

(ハ)開催計画

特別の事情が生じた場合、臨時委員会を開催します。