

【 報 告 】平成２７年３月

平成２７年度事業計画

最近の国内経済は、消費税税率アップの延期やアベノミクスに基づく積極的な金融政策等により、株価の上昇と相俟って、百貨店では高級品の売上額が伸びるなど、景況感が全般に改善しました。こうした中で、不動産市況は立地等の要因により二極化の傾向を生じております。

平成２７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・所得環境の改善傾向が続く中で、原油価格下落の影響や各種政策の効果もあって、緩やかに回復することが期待される。ただし、海外景気の下振れなど、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要がある。」とし、その基調判断として「景気は、企業部門に改善がみられるなど、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２７年の地価公示では県内の住宅地の平均変動率はプラス０．４％で２年連続の上昇、商業地の平均変動率はプラス１．４％で３年連続の上昇となりました。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７５．２％（前年７６．１％）とほぼ前年並みとなり、消費増税の影響による住宅取得意欲の低下等から、不動産市況には一服感が広がっており、上昇幅はやや縮小傾向になっています。

なお、多くの自治体で地価が下げ止まる傾向の中、人口減少や高齢化などに歯止めがかからない三浦市や県西地区などは住宅地でマイナス５．８％～３．０％、商業地でマイナス６．２％～４．５％と比較的大きな下落率で、県内で二極化がより一層進んだことを印象づける結果となっています。

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２４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。また昨年度締結した横浜弁護士会との協定の具体化も推進していく予定です。

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27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いただきます。

なお皆様御存知の通り、連合会は本年50周年を迎えます。これまでの50年、今後の50年を考えることも必要であると考えておりますが、各種行事への参加もよろしくお願いいたします。

平成27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) 協定を締結した横浜弁護士会と連携し、業務拡大を図ってまいります。
- (ヘ) 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。
- (ト) 神奈川県士業団体連絡協議会に参加致します。

(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、921地点（前年921地点）で前年地点数を維持することができ、また受託単価も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27年地価調査幹事説明会は平成27年4月10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。

(4) 公的土地評価委員会

(イ) 公的土地評価担当者等を対象として「公的土地評価要領」による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

① REA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 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。

③ 会員相互の地代事例の収集・活用をはかる為、「地代クラブ」の会員募集を行います。

④ 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。

必要に応じて他の委員会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)無料相談会を原則として4月と10月に開催します。横浜市、川崎市各担当部署との連携、協力を維持、さらに企画提案し、両市による後援（横浜市は共催）体制の強化に努めます。過去5年続いた相模原会場における他士業合同無料相談会については、東京税理士会相模原支部、神奈川県司法書士会相模原支部と連携をとり、継続します。

さらに、藤沢会場、小田原会場、横須賀会場においても、無料相談会を開催致します。なお、横須賀会場は、本年度も税理士、司法書士の協力を得て三士業での開催予定です。また、9月に弁護士会主催の無料相談会（去年は当会主催）に協力し、今後の弁護士会との連携強化に繋げて参ります。

(ロ)「鑑定士協会通信」をメルマガにて配信します。内容については、理事会の決定事項の主な内容、連絡事項、特に周知を急ぐ事項、会員にご協力を呼びかける事項等が中心となります。発行頻度を増やすように努めて参ります。

(ハ)メディア、ホームページ等を中心とした広報活動の強化

新聞、ラジオ、タウンニュース、バナー広告等のメディアを定期的に使い、無料相談会、研修会等開催の周知を目的としながら、不動産鑑定士の知名度向上に努めます。

ホームページの会員の活用機会を増やし、閲覧数の増加を広報活動の一環としていくことを検討します。

(ニ)東日本大震災被災者支援、支援無料相談所

当面の間、東日本大震災被災者支援活動として、士協会事務局内「不動産鑑定相談所」の周知を図り、相談窓口と致します。

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。そのため、新しい企画を提案していきます。

(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に努めます。なお、受診者の利便性向上を図るため、横浜会場のほかに、川崎会場、県央（厚木市）会場も設定しています。料金体系、検診メニューも若干異なりますので、会員（受診者）の希望に応じて、選択してご利用いただくことになります。

(ハ)サークル活動費の一部補助等を行います。

サークル基準を設定し、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務めます。

(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、社会的要請に応じてまいります。

(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。