

第 2 号議案

平成 2 5 年度事業報告

平成 2 5 年度は、一般社団法人として、平成 2 4 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 2 年目の年度になりますが、例年どおり設置している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うとともに、一般にも開放した公開講演会を含む研修会を開催して勉強と研鑽の場を提供させて頂きました。

公的評価の中心として実施されてきた地価公示については、分科会等の考え方の整理が行われ、厳しい財政事情の中で、地価公示のあり方等、将来的な方向性が示されたなどの状況にあり、その他一般の鑑定業務における受注件数、受注単価についても厳しい現実が見られるとともに、また日常の鑑定評価業務の中で採用している事例資料等についても、業界として一層の安全対策を国土交通省から要求されるなど、種々の面で業界を取り巻く環境が厳しさを増していることを改めて実感させられた年でもありました。

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。

さらに昨年 6 月分までは、ご協力頂いている会員の負担軽減を図るために事例収集費用について、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が公益事業の一環としてその全てを負担する取り組みを引き続き実施しました。

ご存知のとおり昨年 7 月以降、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、公的評価への使用にも活用されていることと承っております。

一方で、これまで収入とされてきました閲覧料収入の多くは昨年 7 月以降、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ることとなりました。

なお、上記交付金につきましては、業務委託交付金及び事例調査交付金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及び地価公示等のサポート等にも有効に運用していく所存です。

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。

平成 2 5 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しました。

会員数は次の通りです。(平成 2 5 年 4 月 1 日～平成 2 6 年 3 月 3 1 日)

	期 首	入 会	退 会	期 末	
会員数	2 5 4 名	1 3 名	2 3 名	2 4 4 名	
	(2 5 4 名)	(1 4 名)	(1 4 名)	(2 5 4 名)	括弧内は平成 2 4 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 2 0 回通常総会・平成 2 5 年 5 月 3 1 日）後の懇親会を開催しました。

(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。

○相談件数（平成 2 5 年 4 月～平成 2 6 年 3 月迄。括弧内は平成 2 4 年度。なお、震災関連の問い合わせは 1 件。）

電話による相談 7 9 件 (1 1 1 件)

メールによる相談 2 3 件 (2 8 件)

士協会での相談 2 1 件 (3 1 件)

相談員登録者数 6 2 名 (6 8 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 2 5 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。また、希望者名簿の見直しを行いました。

○平成 2 5 年度実績（平成 2 5 年 4 月～平成 2 6 年 3 月迄。括弧内は平成 2 4 年度）

要保護 1 6 件 (7 件)

要保護時点修正 0 件 (3 件)

長期生活支援 9 件 (5 件)

長期生活支援時点修正 3 件 (1 1 件)

概算評価 6 件 (1 3 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いたしました。

(ホ) 平成 2 5 年 1 1 月 1 1 日に神奈川県士業団体連絡協議会を当番会として開催いたしました。

(ヘ) 平成 2 5 年 9 月 3 0 日に横浜商工会議所と共催でセミナーを行いました。

(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25年7月25日に鑑定評価書を納品致しました。

受託した地点数は927地点で、評価員は157名でした。

(ロ)平成25年4月10日に平成25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26年3月に業務は完了致しました。

受託地点数は延61地点です。

(ニ)横浜市より賃料利回り動向調査を受託し、平成26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・地価調査サポート委員会を開催し、価格形成要因等資料を作成し、分科会幹事を通じ提供致しました。

(ト)地価公示マップ作成小委員会を組成し、平成25年地価図を作成しました。平成25年9月に発刊し、会員への販売、関連機関への進呈等を行いました。

(チ)横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、平成26年3月に業務は完了いたしました。

(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て、平成25年10月4日に「公的土地評価要領」「公的土地評価要領細則」の説明会を行いました。

(ロ)平成27基準年度固定資産税標準宅地評価に係る、県内市町村評価担当者等を対象とした「価格調整全体会議」を開催しました。

開催概要

〔期日〕平成25年12月9日

- 〔議題〕
1. 商業地・路線商業地・工業地の最高価格等
 2. 商業地・路線商業地・工業地に係る変動率のまとめ・3年間の変動率
 3. 隣接市町村の価格検討等
 4. その他の個別検討事項

(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→2,035人／前年比△16.1%(平成24年度2,435人)

閲覧複写料合計→7,985,145円／前年比△66.1%(平成24年度23,530,920円)

②平成25年7月より連合会が主体となったREA事例閲覧制度が始まったことにより、士協会の閲覧複写料収入は大きく減少しましたが、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会より士協会事務費及び事例調査費(計11,310,600円)が実質的な交付金として士協会宛支払われました。

(ロ)平成25年7月からREA事例閲覧制度移行に伴い、利便性及び安全管理面等の観点から、士協会閲覧室を当会会員用スペース（REA事例と独自事例等を閲覧可能、パソコン4台）、会員外用スペース（REA事例のみ閲覧可能、パソコン3台）にレイアウト変更いたしました。

(ハ)会員相互の地件事例の収集・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25年4月1日～平成26年3月31日）では23名（前年26名）の参加者があり、地件事例は41件（前年36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25年4月1日～平成26年3月31日）では年度会員9名、個別利用会員5名の参加がありました。

(ホ)平成25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、新規評価員計11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図書・資料は次のとおりです。

地価公示官報	(平成26年版)				
地価公示	(平成25年版)				
路線価図（県内分5冊）	(平成25年分)				
標準建築費指数季報	(平成25年分)				
月刊「不動産鑑定」	(平成25年分)				
MRCマンション売れ行き速報	(平成26年3月分まで)				
「月刊ハウジングデータ」	(平成26年3月分まで)				
「月刊ロジスティクス」	(平成25年10月～平成26年3月分まで)				
住宅地図	西 区	保土ヶ谷区	磯子区	戸塚区	瀬谷区
	栄 区	青葉区	相模原市（緑区・中央区・南区）		
	横須賀市	平塚市	鎌倉市	小田原市	秦野市
	海老名市	南足柄市	開成町		

(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回開催しました。

第1回

平成25年7月26日（金）15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「国税における財産評価及び相続税調査の実務」

講師 税理士 市川 美季氏

出席者 会員88名 横浜市担当者20名 計108名

第2回

平成25年10月4日（金）15時～17時 神奈川産業振興センター14階

「鑑定評価書の品質向上に向けて」

講師 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

鑑定評価監視委員会 調査部会長 新藤 延昭氏

出席者 会員108名 会員外12名 計120名

第3回【公開講演会】

平成25年12月6日（金） 15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行横浜支店長 竹澤 秀樹氏

出席者 会員65名 他県会員1名 会員以外の一般参加者24名 計90名

（7）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、小田原市、藤沢市（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のご支援、ご協力を頂き、春に横浜会場、川崎会場、小田原会場、横須賀会場で、秋に横浜会場、川崎会場、相模原会場、藤沢会場（詳細下記のとおり）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、また、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25年4月 6日（土） 小田原会場（小田原市民会館）

平成25年4月13日（土） 横須賀会場（産業交流プラザ）

平成25年4月17日（水） 川崎会場（川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成25年4月24日（水） 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通りです。

	小田原会場	横須賀会場	川崎会場	横浜会場	合計
会 員	15名	14名	12名	21名	62名
相談者	18組	37組	27組	101組	183組

②相模女子大の秋期さがみアカデミー講座への参加

平成25年11月20日に相模女子大の秋期さがみアカデミー講座へ参加し、相模原の地価動向、地価公示等公的評価の説明、不動産鑑定士の説明、不動産の一般的な知識についての講義を行いました。講師には、当会の藤原新一会員にご担当を頂きました。

③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しました。

平成25年10月23日（水）横浜会場（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

平成25年10月26日（土）藤沢会場（藤沢産業センター（湘南NDビル））
 平成25年10月30日（水）川崎会場（川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）
 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通りです。

	横浜会場	藤沢会場	川崎会場	合計
会 員	23名	6名	17名	46名
相談者	92組	10組	27組	129組

④不動産に関する不動産鑑定士、税理士、司法書士による三士業合同無料相談会

平成25年9月25日（水）、東京地方税理士会相模原支部及び神奈川県司法書士会相模原支部に協賛（神奈川県、相模原市の後援）を頂き、三士業が連携して不動産に関わる相談に対応する相談会を開催しました。この相談会は、平成20年度より始め、今回で6回目となりましたが、相談内容に対し、三士業が連携して回答するため、士業の枠組みを超え多角的に回答出来る点に特徴があり、相談者に好評を頂いております。昨年に引き続き、集客力の高い小田急線相模大野駅前ペデストリアンデッキにて開催し、雨天の中ではありましたが多くの相談者にご来場をいただきました。また、相談会終了後の慰労会及び親睦会を開催し、互いの業界の意見交換をするなど、交流を深めることができました。

相談員としてご協力頂いた会員及び他士業の方の数、来場された相談者数は次の通りです。

相談員 鑑定士10名、税理士3名、司法書士3名

相談者 42組

（ロ）『鑑定士協会通信』を発行しました。多くの会員にご覧いただくために、見やすい記事・写真の配置に努めました。理事会、士協会行事等に合わせて発行（メルマガで発信）に努め、理事会のほか、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）神奈川県士業団体連絡協議会への出席

平成25年11月11日、神奈川県士業団体連絡協議会に出席しました。この会は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、社会保険労務士、行政書士、税理士、公認会計士、そして不動産鑑定士の神奈川県に存する8士業の地域会による連絡会議です。例年通り、積極的な意見交換がなされました。今後は他士業会との連携強化が重要な課題であり、積極的に参加し、連携強化に努めます。

（ニ）メールマガジン発行

本年度もメールマガジンを発行し、重要な連絡事項等をFAXと並行して配信しました。今後は会員専用ページでの伝達方法の作成等、より有効な手段を検討して参ります。

（ホ）HP保守管理

新着情報の更新のほか、個人情報保護方針等を追加するなど、適宜必要な更新作業をしました。

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。

①平成25年 7月26日（金） 納涼会（参加者66名）

手品師を呼び、マジックショーを行いました。

②平成25年12月 6日（金） 忘年会（参加者63名）

会員参加型のクイズ大会を行いました。

（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。

会員並びに家族、職員が受診しました。

会員36名 会員外17名 職員2名 合計55名

（8）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）公的目的支出計画を変更しました。

（9）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。