

第 1 号議案

平成 2 7 年度事業報告

平成 2 7 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 4 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ってまいりました。

不動産の鑑定評価をとりまく環境は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、受注単価についても厳しい現実が見られ、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行うなど、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。

そうした中で、不動産の鑑定評価の必要性に基づき、更には受注領域を広げることを念頭に、一昨年 1 1 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 2 8 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くことになりました。

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。

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。

平成 2 7 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 2 7 年 4 月 1 日～平成 2 8 年 3 月 3 1 日)

	期 首	入 会	退 会	期 末	
会員数	2 4 5 名	1 1 名	1 5 名	2 4 1 名	
	(2 4 4 名)	(9 名)	(8 名)	(2 4 5 名)	括弧内は平成 2 6 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 2 回通常総会・平成 2 7 年 5 月 2 9 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 7 年 4 月～平成 2 8 年 3 月迄。括弧内は平成 2 6 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 6 2 件 (6 4 件)

メールによる相談 2 7 件 (2 5 件)

士協会での相談 9 件 (6 件)

相談員登録者数 6 0 名 (6 1 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 7 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 2 7 年度実績（平成 2 7 年 4 月～平成 2 8 年 3 月迄。括弧内は平成 2 6 年度）

要保護 4 件 (2 0 件)

要保護時点修正 0 件 (0 件)

長期生活支援 8 件 (1 3 件)

長期生活支援時点修正 0 件 (0 件)

概算評価 2 2 件 (2 5 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。平成 2 7 年 3 月末時点の期末正味財産残高は、5 6 , 4 4 0 , 9 4 9 円です。

(ホ)横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、平成 2 8 年 3 月 1 7 日に報告書を納品致しました。

(ヘ)平成 2 7 年 1 0 月 2 3 日に士業団体連絡協議会に参加致しました。

(ト)平成 2 8 年 1 月 2 1 日に横浜市と空家等対策に関する協定を締結致しました。

(チ)平成 2 8 年 2 月 1 8 日に川崎市空家等対策意見交換会に出席致しました。

(リ)平成 2 7 年 5 月 1 9 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に出席致しました。

(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27年7月24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151名でした。

(ロ)平成27年4月10日に平成27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28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28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)地価公示マップ作成小委員会を組成し、平成27年神奈川県地価図を作成しました。平成27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。

(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27年11月11日、平成28年3月10日に、関東甲信不動産鑑定士協会連合会・公的土地評価委員会に出席し、固定資産税評価の受注状況の現状と今後の課題を検討しました。

(ハ)平成28年1月20日に、神奈川県市町村課を訪問し、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に向けた協力要請を行いました。

(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→1,987人/前年比+3.8%(平成26年度1,915人)

閲覧複写料合計→3,053,484円/前年比+2.0%

(平成26年度2,994,624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。連合会より士協会事務委託費及び事例作成調査費の計22,553,500円(前年比+1.2%、平成27年度22,283,000円)が士協会宛支払われました。

(ロ) R E A－N E 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 27 年 4 月～平成 28 年 3 月までの 1 年間に 439 件（月平均約 37 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 27 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）では 18 名（前年 29 名）の参加者があり、地代事例は 32 件（前年 40 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 27 年 4 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）では年度会員 10 名、個別利用会員 10 名の参加がありました。

(ホ) 平成 27 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 8 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・地価調査公報	(平成 28 年版)
地価公示	(平成 27 年版)
路線価図（県内分 5 冊）	(平成 27 年分)
標準建築費指数季報	(平成 27 年分)
月刊「不動産鑑定」	(平成 27 年分)
M R C マンション売れ行き速報	(平成 28 年 3 月分まで)
「月刊ハウジングデータ」	(平成 28 年 3 月分まで)
「月刊ロジスティクス」	(平成 27 年 4 月～平成 28 年 3 月分まで)
「日経不動産マーケット情報」	(1 年間分)

総合ユニコム資料集（以下 6 冊）

ヘルスケア施設〔高齢者住宅・病院〕の投資リスク・事業評価資料集

〔最新〕商業施設・SC のテナント賃料設定計算手法マニュアル

ホテル・旅館事業の〔賃料設定〕算定実務資料集

〔最新版〕温浴施設の開発・再生実務資料集

レジャーランド&レクパーク総覧 2016

倉庫・物流施設の開発投資・事業評価資料集

住宅地図 横浜市（神奈川区、中区、南区、金沢区、港北区、戸塚区、緑区、瀬谷区、
泉区、都筑区）川崎市（川崎区、幸区、高津区、多摩区）茅ヶ崎市
海老名市 平塚市西部 大和市 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 4 回開催致しました。

第 1 回

平成 27 年 5 月 22 日（金）14 時 30 分～16 時 30 分 HOTEL PLUMM

①「固定資産税評価をめぐる諸課題について

－RECPAS平成26年度調査研究報告を中心として－

講師 一般財団法人資産評価システム研究センター理事 石橋 茂 氏

②GISを使った支援ツール（P-MAP）の説明

講師 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

公的土地評価委員会委員 小森 洋志 氏

出席者 会員83名 他県会員14名 行政参加者16名 計113名

第2回

平成27年5月29日（金）14時～15時 HOTEL PLUMM

「鑑定評価基準の改正について 具体的な書式を中心として」

講師 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会会員 高橋 芳明 氏

出席者 会員76名

第3回

平成27年8月24日（金）10時～17時 ホテルメルパルク横浜

①「相続税の改正点について」

講師 横浜中税務署審理専門官 佐野 勇二 氏

②「民法の改正点について」

講師 横浜弁護士会所属 弁護士 渡邊 拓 氏

③グループディスカッション

④「平成26年度継続地代の実態調査」

講師 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会会員 佐藤 実 氏

出席者 会員99名 他県会員7名 計106名

第4回【公開講演会】

平成27年12月4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 岩崎 淳 氏

②「空き家問題について ～首都圏ですすむ空き家 空きオフィス問題～」

講師 オラガ総研(株)／(株)オフィス・牧野 牧野 知弘 氏

出席者 会員105名 会員外11名 行政・一般参加者28名 計144名

(7)調査研究委員会

(イ)不動産市況DI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。

(ロ)一年先行する兵庫県不動産鑑定士協会と意見交換を行い、課題と今後の大まかなスケジュールを検討しました。

(ハ)平成27年12月17日に(公社)神奈川県宅地建物取引業協会と打合せを行いました。

(ニ)平成28年3月25日に(公社)神奈川県宅地建物取引業協会と打合せを行いました。

(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のご支援、ご協力を頂き、春に横浜会場、川崎会場、横須賀会場、小田原会場で、秋に横浜会場、川崎会場、小田原会場（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、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27年4月16日（木） 川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成27年4月18日（土） 小田原会場（小田原市民会館）

平成27年4月22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27年4月25日（土） 横須賀会場（産業交流プラザ）

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。

	川崎会場	小田原会場	横浜会場	横須賀会場	合計
会 員	16名	8名	17名	10名	51名
相談者	40組	18組	84組	18組	160組

② 相模女子大の秋季さがみアカデミー講座への参加

平成27年10月21日に相模女子大の秋季さがみアカデミー講座へ参加し、神奈川及び相模原の地価動向、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。講師は、当会の藤原新一会員にご担当頂きました。

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致しました。

平成27年10月 9日（金）小田原会場 （小田原地下街・HaRuNe小田原）

平成27年10月15日（木）川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成27年10月19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通りです。

	小田原会場	川崎会場	横浜会場	合計
会 員	9名	11名	15名	35名
相談者	14組	24組	93組	131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、横浜弁護士会協力の不動産に関する無料相談会

平成27年9月3日（木）、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8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、相談者に好評をいただいております。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、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とおりです。

相談員 鑑定士12名、税理士3名、司法書士3名

相談者 33組 37名

平成27年9月10日（木）横浜駅東口新都市プラザにおいて、横浜弁護士会主催の無料相談会に参加致しました。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。

（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、見易い記事・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、情報の共有化に務めました。

（二）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。

（ホ）HP保守管理

新着情報の更新のほか、例規集等を追加するなど、適宜必要な更新作業をしました。

（ヘ）「鑑定ひろば」原稿執筆

日本不動産鑑定士協会連合会から広報誌「鑑定ひろば」の原稿執筆依頼を受けました。この際、多くの会員から執筆協力していただきました。

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。

平成27年8月24日（月） 納涼会（参加者 会員70名 会員外3名）

平成27年12月4日（金） 忘年会（参加者 会員69名 会員外2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。

今年度より脳ドックの一部助成を開始いたしました。

受診された会員、会員家族及び職員の数下記のとおりです。

会員 39名 会員外 15名 職員 2名 合計56名

(9)財務委員会

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。

(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。