

第1号議案

平成26年度事業報告

平成26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3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いわゆるデフレ経済下において、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。

こうした中で、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、横浜弁護士会と業務に係る協定を昨年11月に締結致しました。そして具体的な手続き等について調整を行っております。

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26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。

会員数は次の通りです。 (平成26年4月1日～平成27年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	244名	9名	8名	245名	
	(254名)	(13名)	(23名)	(244名)	括弧内は平成25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21回通常総会・平成26年5月30日）後の懇親会を開催しました。
- (ヘ)役員改選年度であることから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。

○相談件数（平成26年4月～平成27年3月迄。括弧内は平成25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	64件	(79件)
メールによる相談	25件	(23件)
士協会での相談	6件	(21件)
相談員登録者数	61名	(62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26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26年度実績（平成26年4月～平成27年3月迄。括弧内は平成25年度）

要保護	20件	(16件)
要保護時点修正	0件	(0件)
長期生活支援	13件	(9件)
長期生活支援時点修正	0件	(3件)
概算評価	25件	(6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。

- (ホ)横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、平成27年3月19日に報告書を納品致しました。

- (ヘ)士業団体連絡協議会に参加致しました。

- (ト)継続地代の実態調査を行い、研究成果物として報告書を作成致しました。

(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26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921地点で、評価員は161名でした。
- (ロ)平成26年4月9日に平成26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27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)横浜市より賃料利回り動向調査を受託し、平成27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て、分科会幹事・カナネットを通じ評価員に提供するとともに、士協会のホームページにも掲載致しました。

(ト)地価公示マップ作成小委員会を組成し、平成26年神奈川県地価図を作成しました。平成26年9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)平成26年5月29日、9月30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、固定資産税評価替標準宅地評価業務の実態の調査、報告、改善を検討しました。

(ロ)日本不動産鑑定士協会連合会・公的土地評価委員会に出席し、「公的土地評価要領」「公的土地評価要領細則」の整備・改正に参加しました。

(ハ)平成30基準年度固定資産税標準宅地評価に係る、会員及び県内市町村評価担当者等を対象とした「研修会」を準備しました。

開催概要

〔期日〕平成27年5月22日

〔内容〕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—」
②GISを使った支援ツール（P-MAP）の説明

(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→1,915人／前年比△5.9%（平成25年度2,035人）

閲覧複写料合計→2,994,624円／前年比△62.5%（平成25年度7,985,145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委託費及び事例作成調査費（計22,283,000円）が実質的な補助金として士協会宛支払われました。

(ロ)平成26年9月よりREA-NET上にて市区町村概況調書の閲覧業務を実施致しました。

平成26年9月～平成27年2月までの6か月間に205件（月平均34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26年4月1日～平成27年3月31日）では29名（前年23名）の参加者があ

り、地代事例は40件（前年41件）収集出来ました。

(二) 東京カンティ「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26年4月1日～平成27年3月31日）では年度会員9名、個別利用会員3名の参加がありました。

(ホ) 平成26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6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27年版)
地価公示	(平成26年版)
路線価図（県内分5冊）	(平成26年分)
標準建築費指数季報	(平成26年分)
月刊「不動産鑑定」	(平成26年分)
MRCマンション売れ行き速報	(平成27年3月分まで)
「月刊ハウジングデータ」	(平成27年3月分まで)
「月刊ロジスティクス」	(平成26年4月～平成26年3月分まで)
住宅地図	鶴見区 港南区 旭区 泉区 中原区
	藤沢市 逗子市 三浦市 厚木市 伊勢原市
	綾瀬市 葉山町 大磯町 二宮町 中井町
	大井町 松田町 山北町 箱根町
ブルーマップ	県下全域のブルーマップを購入致しました。

(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4回開催致しました。

第1回

平成26年5月30日（金）14時～15時 HOTEL PLUMM

「不動産鑑定評価における統計的手法の活用」

（時系列的データ分析及びヘドニックアプローチ）

講師 一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会会員 渡邊 順也氏

出席者 会員71名

第2回

平成26年7月18（金）15時～17時 神奈川産業振興センター

「造成費について」小松開発設計事務所 小松 良喜氏

出席者 会員88名 他県会員14名 計102名

第3回【公開講演会】

平成26年10月3日（金）15時～17時 メルパルク横浜

「地盤の液状化災害を考える」

講師 関東学院大学 学長 規矩 大義氏

出席者 会員 74名 他県会員 1名 会員以外の一般参加者 31名 計 106名
第4回【公開講演会】

平成26年12月5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 岩崎 淳氏

出席者 会員 70名 会員以外の一般参加者 25名 計 95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、横須賀市、藤沢市、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、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26年4月16日（水） 川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成26年4月19日（土） 横須賀会場（産業交流プラザ）

平成26年4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26年4月26日（土） 小田原会場（小田原市民会館）

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	横須賀会場	横浜会場	小田原会場	合計
会員	15名	11名	19名	10名	55名
相談者	31組	29組	106組	17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26年11月12日、19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26年10月25日（土） 藤沢会場（JR藤沢駅北口サンパール広場）

平成26年10月27日（月） 横浜会場（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

平成26年11月13日（木）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。

	藤沢会場	横浜会場	川崎会場	合計
会員	9名	18名	14名	41名
相談者	32組	90組	23組	145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26年9月3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7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て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、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12名、税理士3名、司法書士3名

相談者 69組 77名

また、平成26年度は横浜弁護士会のご協力をいただき、平成26年8月27日（水）横浜駅東口新都市プラザにおいて、合同の無料相談会を主催致しました。平成27年度は横浜弁護士会主催の無料相談会に協力をする予定となっております。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、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。

平成26年12月5日（金）忘年会（参加者66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。

会員並びに家族、職員が受診しました。

会員38名 会員外14名 職員2名 合計54名

(8)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。

(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。