

第1号議案

令和6年度事業報告

令和6年度の一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会（以下、「当士協会」という。）は、事業計画に基づき具体的な活動等を通じて、各委員会を中心に会員への業務支援、広報活動等を行ってまいりました。令和6年度は、前年に増して理事会活動、各委員会事業活動等を活発に継続しました。

特徴的な点としては、以下のとおりです。

- ・令和7年1月には、当士協会では、初となる賀詞交歓会を開催しました。この賀詞交歓会の目的は、当士協会及び会員の長年の活動実績を関連行政団体、他士業団体等にしっかりとアピールすることにあります。そして、関連行政団体からは、今後もより一層ご支援を頂く約束、他士業団体等からは、さらに固い絆を結んで協調していくことの確認を得られたものと思います。
- ・今年も例年通り、地価公示・地価調査の業務支援として、活性化委員会を組成して各種データ分析・調査を行い、幹事会・分科会に資料の提供を行いました。その点については、長年の継続的取り組みがついに実を結び、令和6年度の地価調査事業においては、当士協会と幹事会・分科会の協調体制は、他県士協会とのその比較においても、充実度は高く評価され、昨今の各種諸費用の高騰等についての配慮も頂き、調査1地点あたりの単価の値上げ、34地点の増設、当士協会事務経費の値上げを達成することが出来ました。さらに、令和7年度の地価調査事業においても、2年連続で、調査1地点あたりの単価の値上げ及び当士協会事務経費の値上げを達成することが出来ました。
- ・令和6年4月～8月能登半島地震被災地支援活動に当士協会会員が派遣され、住家被害認定調査活動に従事する際には、安全な活動をサポート致しました。
- ・当士協会は、一般社団法人であることの利点を生かすべく、昨年度の一部収益化の実現実績を踏まえ、さらに収益事業の拡大を目指し、新たなテーマに、制作、研究を重ねました。その結果は、次年度以降に成果を得るものと期待しております。
- ・令和6年秋には横浜市、川崎市、相模原市で対面での無料相談会を実施しました。11月には第37回神奈川県士業団体連絡協議会、1月及び8月には神奈川県士業団体連絡協議会会長会を開催し、他士業との交流、情報交換を深めました。令和6年度は、神奈川県行政書士会と双方の会員同士が親睦が深まるように、今後共同開催等を企画していくための協定を締結しました。
- ・神奈川県、横浜市、川崎市、及び各市、裁判所等からの委員等推薦依頼に基づき、不動産鑑定士の知見が各分野において生かされるよう会員から適任者を推薦しました。
- ・令和3年度から実施されている（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が定める義務研修である履修年間15単位以上の取得達成に向けて、12月には公開講演会、そのほかにも、実務に直結し、役立つテーマを選定し、その分野の著名な講師を招いた研修会等、研修会の開催時期、方法の工夫、内容の充実に取り組みました。
- ・神奈川県社会福祉協議会との間で、会員に直接、適正な業務依頼が成されるように、意見交換を行いました。
- ・広報活動については、特に不動産鑑定士の認知度の向上を目指し、その結果、潜在的な需要を掘り起こして行くため、テレビCM等を継続的に放映しました。
- ・鑑定業界におけるDX化の一環として、鑑定評価書等作成支援システム会社と協定を結び、新シ

システムの開発の監修業務を始めました。

令和6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。

会員数は次のとおりです。(令和6年4月1日～令和7年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	221名	8名	13名	216名	
	(222名)	(10名)	(11名)	(221名)	括弧内は令和5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)行政機関等からの各種委員の推薦依頼に対応して、適任者を推薦しました。

(ヘ)他士業賀詞交歓会・式典・懇親会等、出席理事の調整等を行いました。

(ト)役員改選年度につき、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。

(チ)当士協会主催の賀詞交歓会を初めて開催しました。

令和7年1月20日(月) ロイヤルホールヨコハマ

出席者 来賓52名 会員 58名 計110名

(リ)当士協会マスコットキャラクターカン太君、カナちゃんの商標登録が完了しました。

(2)企画業務推進委員会

(イ)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)の評価等を行いました。

○令和6年度実績(令和6年4月～令和7年3月迄。括弧内は令和5年度)

要保護	6件	(6件)
要保護時点修正	0件	(0件)
不動産担保型生活資金貸付	2件	(5件)
不動産担保型生活資金貸付時点修正	0件	(0件)
担保不適格物件の振り分け	8件	(0件)

(ロ)令和6年7月27日に神奈川県弁護士会主催の14士業合同相談会に出席しました。

(ハ)横浜市建築局住宅部住宅政策課主催の「横浜市空家等対策関係団体連絡会」に出席しました。(第1回:令和6年7月31日、第2回:令和7年3月26日)

(ニ)令和7年1月16日に横浜市建築局住宅部住宅政策課主催の金沢区空家無料相談会に相談員及びセミナー講師として参加しました。

(ホ)横浜市都市整備局企画部企画課から令和6年度地価動向要因調査業務を受託し、令和6年11月18日(テーマ:令和6年度神奈川県地価調査における横浜市主要6区及び「ゆめが丘ソラトス」周辺の地価動向)の講演会を、同市職員を対象に行い、令和7年3月17

日に全体報告書を納品しました。

- (へ) 神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会に出席し、平時より、有事における連携強化に努めました。
- (ト) 令和6年4月～8月能登半島地震被災地支援活動に当会会員21名(延78名)が派遣され、住家被害認定調査活動に従事致しました。能登半島に赴く当士協会の新規活動予定者に対して「ミニ研修」を実施し、活動支度金を支給致しました。
- (チ) 令和6年6月4日に国土交通省関東地方整備局と「災害時における関東地方整備局内の不動産鑑定業務に関する協定書」を締結致しました。

(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、令和6年7月19日に鑑定評価書を納品しました。
地点数は961地点で、評価員は133名(前年より6名減)でした。昨年からの変更点として、取引事例の提出に関して、採用した事例のみを納品する形にしました。
- (ロ) 川崎市より国土利用計画法に関する基礎調査業務(国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する調査業務)を受託し、令和6年10月に業務は完了しました。今年は地点の見直し(選定替え)が行われました。
- (ハ) 横浜市より地価水準・賃料・利回り動向レポート作成業務を受託し、令和6年7月に業務は完了しました。
市内主要商業地4地区(4月1日時点)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。
- (ニ) 令和6年4月5日に令和6年地価調査幹事説明会を開催しました。
- (ホ) 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しました。
- (ヘ) 地価公示・地価調査の収益還元法の想定建物について、必要な地点の追加作成を行いました。会員には参考とし得るよう当士協会にて公開しています。
- (ト) 地価公示・地価調査の価格上位下位10地点、変動率上位下位10地点につき、代表幹事、分科会幹事の意見を取りまとめて神奈川県向けに詳細説明資料を作成しました。
- (チ) 令和7年度の地価調査業務受託に際し、単価報酬の増加を神奈川県に要望し、当該要望は応えられました。その結果、単価報酬は1地点当たり(税抜)64,100円(前年より1,000円増加)、評価地点数は961地点(前年から変化なし)となりました。

(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、当士協会の本申請(承認)手続きに向けた作業を行いました。
- (ロ) 公的評価の事例閲覧について、国税各評価員と地点数を確認し連合会へ報告しました。
- (ハ) 公的土地評価委員長の令和7年度国税評価書について、電子署名(国際規格のローマ字表記)による電磁媒体で提出し、導入手順や動作などを確認しました。
- (ニ) 連合会発行の「令和9基準年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務の実施方

針及び実施体制に関するQ&A」における主な内容について理事会で共有しました。

(ホ)横浜中税務署の要請により令和6年度相続税路線価の発表に伴う各新聞社からの取材について対応しました。

(5)情報安全活用・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。

なお、令和2年5月11日(月)から開始された新型コロナウイルス感染症拡大防止に係る「緊急時対応閲覧サポートシステム」は、令和6年11月1日(金)より、予約方法等が変更となり、現在、「閲覧サポートシステム」として運用されております。

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→2,382人/前年比+1.0%(令和5年度2,360人)

閲覧複写料合計→2,458,060円/前年比+35.2%

(令和5年度1,818,465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。連合会からの交付金は計21,188,000円(前年比約-1.8%、令和5年度21,584,000円)となりました。

(ロ)REA-NET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、令和6年4月~令和7年3月までの1年間に455件(月平均約38件、前年比-1.3%、令和5年度461件)の利用がありました。

(ハ)会員相互の地件事例の収集・活用を図るために行っております地代クラブについて、本年度(令和6年4月1日~令和7年3月31日)は8名(前年12名)の参加があり、地件事例は11件(前年16件)収集出来ました。

(ニ)東京カンテイ「不動産情報サービス」の利用業務を実施しました。本年度(令和6年4月1日~令和7年3月31日)は年度会員12名、個別利用会員3名の参加がありました。

(ホ)令和6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、地価公示新規評価員計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主な図書・資料は次のとおりです。

地価公示官報 (令和7年版)

月刊「不動産鑑定」 (令和6年分)

MRCマンション売れ行き速報 (令和7年3月分まで)

日経不動産マーケット情報 (1年間分)

(ト)独自事例の作成及び公開

独自事例の事務局閲覧を実施したほか、会員専用HP上に独自事例一覧を掲載し、会員向けの事例提供業務を実施しました。

なお、J-REIT等の公開情報を基に、独自事例の作成を事例地の所在する分科会へ依頼し

ておりましたが、近年では、閲覧者が非常に少なく、費用負担が過大であるため、令和6年6月以降は事例作成を中断しています。

(チ)カナネットの改修

令和5年度から行っているカナネットの機能改善を引き続き行いました。

令和6年度に行ったカナネットの改修は次のとおりです。

＜カナネットの改修＞

①TOP画面の変更

②メッセージの文字サイズの初期設定の変更（SからMに変更）

今後も、会員の利便性の向上を図るため、カナネットの機能改善に向けた検討を継続して行います。

(6)研修委員会

連合会認定の研修会を4回開催しました。

第1回 令和6年度第1回研修会

令和6年5月23日（木）13時00分～14時40分

ホテルプラム

「リスクリング！～平成26年改正不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン～」

講師 株式会社アイ鑑定 不動産鑑定士 高橋 信也氏

出席者 会員89名

第2回 令和6年度第2回研修会

令和6年8月23日（金）13時30分～17時00分

ホテルプラム

「アフターコロナのホテル需要と鑑定評価 ～知っておきたい基礎知識～」

講師 株式会社日本ホテルアプレイザル 不動産鑑定士 北村 剛史氏

出席者 会員79名、他県会員10名 計89名

第3回 令和6年度第3回研修会【公開講演会】

令和6年12月11日（水）14時00分～17時30分

横浜ロイヤルパークホテル+Zoom ウェビナー

①「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行横浜支店 支店長 大竹 弘樹氏

②「物流を知る～物流のしくみから評価の基本まで～」

講師 SFG不動産投資顧問株式会社 営業部 上席主任推進役 不動産鑑定士

池田 啓太氏

出席者 会員129名、他県会員282名、行政・一般18名 計429名

第4回 令和6年度第4回研修会

令和7年3月6日（木）13時30分～16時40分

横浜市技能文化会館

「不動産鑑定評価における土壌汚染地への現状と新たな提案」

講師 大和不動産鑑定株式会社 東京本社 環境コンサルティング部長
中島 伸太郎氏
出席者 会員54名、他県会員3名 計57名

(7) 調査研究委員会

(イ) 開発法の適用数値諸元などの整理・検討について

会員各位のご協力のもと、分割利用を前提とする開発法について、問題点及び適用数値諸元等のアンケート調査を行い、整理・検討を行いました。その概要を令和7年度第1回研修会で「開発法の適用数値諸元などの整理・検討」として発表しました。今回の発表を踏まえ、今夏を目途に最終成果を取り纏める予定です。

(ロ) 継続地代の調べについて、借家権や立退料に関する調査研究について

引き続き、「令和4年度継続地代の実態調査」の頒布、「立退料（借家権価格）について」の販売を行っています。希望者は事務局までご連絡下さい。

(8) 広報福利厚生委員会

(イ) 広報部門

① 無料相談会

以下の無料相談会を開催しました。

i. 「不動産鑑定評価の日」春の無料相談会

令和6年4月12日（金）川崎無料相談会（川崎市役所本庁舎1階アトリウム）

令和6年4月16日（火）溝口無料相談会（JR武蔵溝ノ口駅・南北自由通路）

令和6年4月24日（水）横浜無料相談会（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

ii. 10月の「土地月間」秋の無料相談会

令和6年10月9日（水）川崎無料相談会（川崎市役所新庁舎）

令和6年10月21日（月）横浜無料相談会（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

iii. 当会主催、他士業協力による合同無料相談会

令和6年7月6日（土）不動産鑑定士・司法書士による横須賀無料相談会
（横須賀市産業交流プラザ）

令和6年9月4日（水）不動産鑑定士・税理士・司法書士による合同無料相談会
（相模大野駅北口ペDESTリアンデッキ）

iv. 行政・他士業主催の無料相談会への参加

令和6年7月27日（土）神奈川県弁護士会主催 14士業合同・くらしと経営のなんでも相談会（神奈川県弁護士会館）

令和6年10月26日（土）不動産に関する合同無料相談会（6士業による合同開催）
（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

令和6年8月23日（金）、令和6年11月28日（木）、令和7年2月21日（金）
横須賀市主催の空き家所有者・管理者向け相談会（横須賀市役所正庁）

②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当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（令和6年4月～令和7年3月迄。括弧内は令和5年度。）

電話による相談	73件	(63件)
メールによる相談	31件	(33件)
当士協会での相談	0件	(0件)
オンラインでの相談	0件	(1件)
相談員登録者数	30名	(30名)

③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。令和6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たところ、法テラスを通じての相談はありませんでした。

④他士業との連携

令和7年3月17日（月）神奈川県行政書士会と「会員交流促進に関する協定書」を締結しました。

⑤ホームページ保守管理

ホームページについては県民や行政、企業等への広報活動の窓口として、会員専用ページについては会員への情報発信のほか、交流の場として活用しました。また、会員専用ページとFAXを併用し、研修会の案内や訃報等の緊急連絡事項について配信を行いました。

⑥神奈川県不動産鑑定士協会PR動画の放映および製作

令和6年5月～令和7年3月 JCOMチャンネルにて神奈川県不動産鑑定士協会PR動画（90秒）を放映しました。

不動産鑑定士及び神奈川県不動産鑑定士協会の認知度・イメージアップを目標とし、更に会員の受注につながるよう、公共施設等（市・区役所等）での放映を前提としたPR動画（15秒）を作成しました。

(ロ) 福利厚生部門

①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。

令和6年 6月15日（土）ハマボウルにて第2回ボウリング大会（参加者 会員19名）

令和6年 8月23日（金）ホテルプラムにて納涼会（参加者 会員42名 会員外2名）

令和6年10月12日（金）第1回市街地トレッキング（参加者 会員15名 会員外2名）

令和6年12月11日（水）横浜ロイヤルパークホテルにて忘年会（参加者 会員41名 会員外2名）

②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。

当士協会が推薦する人間ドック以外のものについても助成を行いました。

提携病院で受診された会員、会員家族及び職員の数は下記のとおりです。

会員 29名 会員外 9名 職員 2名 合計40名

提携病院以外で受診された会員への助成は3名でした。

③同好会活動費の一部補助等を行いました。一定要件を満たす同好会には、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した。

(9)財務委員会

総会及び理事会の決議に基づいて、月次及び期末決算を管理し、予算の執行を行いました。

(10)綱紀委員会

本年度、当士協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。