

## 【 報 告 】令和 7 年 3 月

### 令和 7 年度事業計画

令和 7 年度も訪日旅行者に溢れ、特に旅行・観光業界、ホテル、飲食店、航空、鉄道運輸等については益々、人流が活発になるものと予測されます。一方で、株価の大きな変動、金利の上昇も懸念され、その影響が少しづつ不動産市場に出始めている時期にさしかかっているものと思われます。私たち不動産鑑定士は、このような価格の過渡期に難しい判断を求められています。当士協会としては、神奈川県内の地価公示、地価調査、さらには国税等の幹事会及び分科会等がより一層、適切に機能するために、必要と思われるバックアップ体制を維持していきます。なお、長年に渡り、神奈川県の地点を担当する地価公示評価員のご理解のもと、事例作成調査費を士協会の事業収入とし、公的評価サポート運営費等の一部とし活用させて頂きましたが、連合会の新システム開始に先立ち、事例作成調査費は、地価公示評価員の事例作成者にお支払い頂くように手続きをとりました。それに伴い、当士協会の事業収支を新たに見直す必要があります。

また、自然災害は、いつ何時起るかわかりません。記憶に新しいところでは、令和 6 年元日に起きた能登半島地震では、甚大な被害が発生しました。私たちの暮らす神奈川県においてもいつ起きるとも限りません。そのための備えとして、当士協会は、神奈川県及び県内市町村に対し、私たちの職務上の特性、技能等をしっかりとアピールし、必要な準備をしていきたいと思います。

以上のような状況の中で、当士協会の抱える喫緊の課題は下記のとおりです。

- ①連合会が定めた研修年間 15 単位履修義務取得に向けた研修の充実、特に平成 26 年ガイドラインについては、今一度の周知徹底を目指し、必要な対応を検討します。
- ②情報セキュリティの強化、また IT 化、DX 化推進への対応
- ③押印制度の廃止に伴う電子署名の導入推進への対応
- ④会員の健康増進の一助（同好会の支援、健康増進イベントの開催）
- ⑤日常の評価業務に有用な調査研究物、分析統計資料の充実化及び当士協会の収益力の強化
- ⑥不動産鑑定士の認知度向上、業務拡充のための広報宣伝活動（テレビ CM を始め、費用対効果を検討し、時代に即した媒体の適切な選択）

さらには、中長期的な視点に立ち、当士協会と地域会、連合会との連携強化もより一層必要であるとともに、県内の他士業間における協力を前提とした新規業務分野の開拓、県内行政当局との強い結びつき等、不動産鑑定士の現在の業務をより強化、そして、拡大を目指すための組織の見直し、事業環境整備等も提案していかなければならぬと思っております。

次に、毎年春・秋に実施していた無料相談会、各種会議等については、令和 7 年度はより一層活発に進めていきます。

また、今年も事業領域の中で、コアとなる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、実施してまいります。今年度は、2 年連続で鑑定評価料の値上げ及び事務委託費の値上げを行って頂けることになりました。また、本年度は、令和 9 基準年度固定資産税評価替えの年であります。3 年に一度の固定資産鑑定評価員会議（均衡化会議）を開催し、行政、会員のために、公的土地評価の品質向上のサポートに努めます。

以上、今後も県内唯一の不動産鑑定士の集団としての公益性の高い一般社団法人としての強みを生かし、県民のため、会員のため有益な事業に取り組んでまいりますとともに不動産鑑定士の社会的使命と誇りを私たち一人一人が持ち続けられるように、会員各位の協力を得ながら、理事会の活動をすすめてまいります。

令和7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、会員に配布します。また希望する会員については、神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市及び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。
- (二)諸規程等の整備を行います。
- (ホ)事務局の防犯通信環境を維持整備します。
- (ヘ)行政機関等からの各種委員の推薦依頼に対応いたします。

#### (2) 企画業務推進委員会

- (イ)社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会から発注される不動産鑑定評価業務等を受任します。
- (ロ)横浜市・川崎市等との空家対策の協定に基づき行政との連携の強化に努めます。（空家無料相談会・空家等対策関係団体連絡会への参加等）また、空家対策対応業務の一役を担ってもらうために、宅地建物取引業を兼業する会員とともに仕組みづくりを検討します。
- (ハ)横浜市から発注予定の地価動向要因調査業務に関し、士協会として受任又は会員に対し斡旋等業務を行います。しかし、費用対効果の観点から当事業を見直す（受託しない方向もふまえ）ことも視野に事業の在り方を問い合わせ直します。
- (二)会員の業務拡大に資するため新たな需要の開拓に努めます。
- (ホ)神奈川県士業団体連絡協議会（8士業団体）に広報福利厚生委員会とともに参加します。同協議会では、各士業間の連携強化、活性化につながる企画の立案、達成のためのサポート業務を行います。
- (ヘ)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て参ります。

#### (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、実施します。地点数、受託単価は前年と同水準を確保することを最低限とし、さらなる単価報酬増額、評価地点の増設を要望してまいります。
- (ロ)川崎市より国土利用計画法に関する基礎調査業務を受託し、実施します。なお報酬全体では昨年より10%（税込）程度となる、報酬の増加及び地点数の増加を川崎市に要望しております。令和7年の同事業の受託に際しては、報酬増額を前提にしてまいります。
- (ハ)横浜市より地価水準・賃料・利回り動向調査を受託し、実施します。市内1時点、4地区

のレポートを作成します。前回よりも報酬は20%増の予定です。しかし、費用対効果の観点から当事業を見直す（受託しない方向もふまえ）ことも視野に事業の在り方を問い合わせ直します。

(ニ)地価動向調査事業に関する神奈川県との意見交換を行います。

(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・活性化業務を行います。

(ヘ)地価公示・地価調査の収益還元法の想定建物について、過去に作成した図面の再整備及び必要な地点の追加作成を行います。会員には一般の評価の参考とし得るように、要望のあった地点の図面を提供します。

(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す。

#### (4)公的土地評価委員会

(イ)公的土地評価にかかる事例閲覧システムの申請・閲覧手続き等に関し、連合会の方針に準拠し、そのうえで、会員の利便性及び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についての調査・整理等を行います。

(ハ)連合会の対応に合わせ、会員の電子署名対応をサポートしていきます。

(ニ)固定資産税の評価に係る行政及び評価員に対して、上記(ロ)に係る情報の提供に努めます。また、令和9基準年度固定資産税評価替えに係る固定資産鑑定評価員会議（均衡化会議）を必要に応じて開催し、公的土地評価の品質向上のサポートに努めます。

#### (5)情報安全活用・資料委員会

(イ)会員の利便性の向上

①REA事例以外の事例資料や一般資料等について、その充実をはかり、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東京カンティ不動産情報サービスの利用業務を継続します。

③会員相互の地代事例の収集・活用をはかるため、「地代クラブ」の会員募集を行います。また、会員の利便性を考え、新たな運営方法を検討します。

④日常業務に有用な専門図書、地図、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。

⑤地価公示新規評価員を対象に取引事例作成に関する講習会を実施して参ります。

⑥会員の利便性の向上を図るため、カナネットの機能改善を図ります。

(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開催します。

また、必要に応じて関東甲信不動産鑑定士協会連合会や他県との合同開催等を実施します。

② 自己研鑽の重要性の理解を促し、全会員、年間15単位履修義務達成に向けて、サポートしていきます。

③ 集合研修、WEB研修またはその両方等を活用し、研修会の充実を図ります。

(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、他士業協会等、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

(イ) 会員の実務に有益な基礎的調査研究、レポート等を作成し、会員に提供し、当該研究を通じて、地域社会に貢献でき得るものとなることを目指します。また、その研究成果物の一部を本協会ホームページ等に掲載し、会員、一般国民に対して速やかな提供に努めます。

(ロ) 平成26年度ガイドラインに準拠した標準鑑定評価書式等を作成し、会員に準拠のポイントを（研修等を通じて）周知するとともに、希望者には、そのデータ及び資料等を有料頒布を目指します。

(ハ) 上記の調査研究のテーマ等、ご意見ご要望がございましたら、今後の参考としますので連絡いただけますと幸いです。

## (8) 広報福利厚生委員会

(イ) 広報部門

① 無料相談会

- i. 原則として4月と10月、横浜、川崎会場を中心に開催します。横浜市、川崎市各担当部署との連携、協力を維持し、両市による後援（横浜市は共催）体制の強化に努めます。
- ii. 4月と10月のいずれか、あるいはその他の時期に、実績のある相模原、溝口会場において無料相談会を開催します。
- iii. 上記iiのうち相模原会場においては税理士、司法書士会（基本的には相模原支部）の協力を得て、3士業による合同相談会を開催します。
- iv. 7月に横須賀会場において、司法書士会（基本的には横須賀支部）の協力を得て、2士業による合同相談会を開催します。
- v. 士業合同相談会について、他士会の地域性に対応した支部単位（仮称）の活動を促

進し、サポート体制の整備を進めています。

- vi. 横須賀市が行う空家に関する無料相談会
- vii. 神奈川県弁護士会をはじめとする県内他士業団体との合同無料相談会
- viii. 不動産鑑定相談所の運営（メール、電話、オンライン、来所）

②メディア、ホームページ等による広報活動

- i. 新聞、タウンニュース等の媒体を用いて、無料相談会、研修会等の開催を周知します。
- ii. ホームページについては、県民、行政及び企業等への広報活動のため、リニューアルを検討します。
- iii. 令和7年6月～令和8年3月 J COMチャンネルにて神奈川県不動産鑑定士協会PR動画（90秒）を放映します。  
令和7年4月～令和7年12月 公共施設（横浜市青葉区役所、川崎市多摩区役所、相模原市役所、横須賀市役所）にて神奈川県不動産鑑定士協会PR動画（15秒）を放映します。  
不動産鑑定士の認知度を高められるよう、作成した不動産鑑定士PR動画を活用し、その他公共施設等での放映やSNS等の媒体の活用を検討します。
- iv. 販売促進用のグッズ等企画、販売を検討します。

(ロ) 福利厚生部門

- ①納涼会、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。

- ②福利厚生の一段の充実を図るべく、引き続き、人間ドック検診について、一定割合の助成金を支給することとします。
- ③同好会活動費の一部補助等を行います。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、倫理の高揚及び不動産鑑定五訓の遵守等を通じて、会員を指導します。なお、会員に特別の事情が生じた場合、臨時委員会を開催し、適切に対応します。

(ロ)その他事項

全国的に見て、国土交通省が実施する立入検査で、未だ平成26年ガイドラインの変更等

の対応が未実施又は不完全である鑑定業者が見受けられることから、研修委員会及び調査研究委員会と連携し、当該ガイドラインの周知、徹底に尽力します。