

第2号議案

1. 平成17年度事業報告書

平成17年度は、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会として、個人情報保護法や事例収集の新スキームへの対応、基本利率の調査など、多くの成果がみられ、業務執行体制が順調に推移しているといえます。

委員会ごとの17年度の事業報告は、次の通りです。

(1)総務委員会

(イ)平成17年5月1日付けで会員名簿を作成し、会員及び神奈川県、横浜市、川崎市等関係諸団体に配布しました。

会員数は次の通りです。(H17.4.1～H18.3.31)

	期 首	入 会	退 会	期 末
会員数	260名	22名	15名	267名
	(269名)	(16名)	(25名)	(260名)

カッコ内は H16 年度

(ロ)会員名簿の整備に関してデジタル化を推進するとともに、会員名簿規程の強化とセキュリティの向上を図りました。

(ハ)会員証の交付システムを発足するとともに、発行に関する規程の整備を行いました。

(ニ)今後増加が見込まれる取引事例閲覧者に対応して事例閲覧室を拡張するとともに、セキュリティを確保するために協会事務所のレイアウト変更を行いました。

(ホ)諸会議の運営等総務関連業務全般を遂行しました。

(2)企画業務推進委員会

(イ)6名の委員で不動産鑑定相談所開設の準備をまいりました。平成18年4月から相談業務を開始する運びとなりました。今回36名の会員が相談員に応募いただきました。

委員会開催日 平成17年 7月25日

平成17年 9月12日

平成17年10月31日

(ロ)日本司法支援センター神奈川地方準備会（法テラス）と社団法人神奈川県不動産鑑定士協会との連携方法等について協議してきました。

(ハ)神奈川県土業団体連絡協議会（*1）で日本司法支援センターへの取組等について意見交換を行いました。

(ニ)神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会(※2)で、災害時の緊急対応パンフレットの作成等について協議を行いました。

(※1)(社)神奈川県不動産鑑定士協会 東京地方税理士会 横浜弁護士会
神奈川県司法書士会 神奈川県行政書士会 神奈川県土地家屋調査士会
神奈川県社会保険労務士会

(※2)(※1)に加え、(社)神奈川県建築士会 (社)神奈川県建築士事務所協会
(社)日本建築家協会神奈川 日本公認会計士協会神奈川県

(3)地価調査委員会

神奈川県より地価調査業務を受託し、実施しました。受託した地点数は、地価調査地点994地点のうち、半期動向調査地点の67地点を除いた927地点で、評価員は158名でした。代表幹事、副代表幹事、幹事の先生方には幹事会の運営、資料の取りまとめ等にご尽力いただきました。

(4)公的土地評価委員会

(イ)国土利用計画法による個別土地取引状況調査・台帳作成及びアンケートの発送・回収業務、並びにアンケート結果のコンピュータへの入力業務及び分析業務(横浜市分1～6月分)を行いました。

(ロ)横浜市環境創造局水質地盤課と土壤汚染研究会を2回開催し、議事録を作成いたしました。

(5)調査研究委員会

(イ)神奈川県内の地価公示統計データを分析、整理しました。

(社)神奈川県不動産鑑定士協会のHPに掲載しました。

(ロ)日本不動産鑑定協会からの依頼により収益データの調査協力をしました。

(ハ)アジア航測の土壤汚染調査に関する提携を本年も継続しました。

(6)広域価格検討委員会

(イ)主な活動内容

収益用不動産の取引事例、標準的画地の利回り、REIT事例等からの検証を基に、地価公示・地価調査で採用しております基本利率について、各分科会評価員の方々のご協力のもと調査・検討し、最終報告書として取りまとめを行いました。

今後は分科会毎に集計・分析を行って頂きたいと考えております。

(ロ)最終報告における基本利率についての指標($g=0$)

〔住宅地・商業〕

横浜・川崎市：3.5%～5.5%、県下4.0%～6.0%

(ハ)委員会会議

H17年 5月11日	：第1回委員会会議（出席者9名）
H17年 5月24日	：第1回委員会全体会議
H17年 7月 6日	：第2回委員会会議（出席者8名）
H17年 9月 2日	：第3回委員会会議（出席者8名）
H17年 9月20日	：第4回委員会会議（出席者9名）
H17年10月11日	：第5回委員会会議（出席者8名）
H17年10月21日	：第2回委員会全体会議

(ニ)報告会

H17年10月21日	：委員会全体会議にて報告
H17年10月11日	：当協会研修会にて報告（出席者86名）
H18年 3月29日	：幹事会にて報告

(ホ)新聞紙上に掲載

H18年 2月21日	：産経新聞（神奈川版）
H18年 3月24日	：建通新聞

(7)資料委員会

(イ)事例資料等の閲覧状況

本年度も各事例の提供について、関係諸会員のご協力をいただきました。

利用者合計 2,753人 月平均229人 (H16年度2,935人)

コピー代合計 12,695,649円 (H16年度14,050,565円)

(ロ)地代クラブに本年度(H17.4.1～H18.3.31)では30名(H16年度35名)の参加者がありました。
地代事例は44件(H16年度46件)収集できました。

(ハ)事例索引簿（取引事例・賃貸事例）の作成を行いました。

(4月、10月)

(ニ)取引事例の収集整理システムの強化充実を以下の通り行いました。

- ① 取引事例等の閲覧システムのバージョンアップを図りました。
- ② 取引事例等の印刷システムを導入しました。
- ③ 閲覧者の管理システムを導入しました。
- ④ (社)神奈川県不動産鑑定士協会仕様の書式のバージョンアップを図りました。

(ホ)取引事例等のインターネット配信システムの調査研究を行いました。

(ヘ)図書・資料の整備

新規に閲覧に供することとなった主な図書・資料は次の通りです。

地価公示官報 (平成18年度版)

地価公示	(平成18年度版)			
地価公示要覧	(平成18年度版)			
標準建築費指数及び施工単価月報	(平成18年3月分まで)			
MRCマンション販売事例	(平成18年3月分まで)			
月刊「不動産鑑定」	(平成18年3月分まで)			
「月刊ハウジングデータ」	(平成18年3月分まで)			
土地価格の推移と分析	(平成17年版)			
標準価格一覧	(平成17年版)			
不動産白書	(2005年版)			
神奈川県地価マップ	(平成17年度版)			
路線価図(県内分5冊)	(平成17年度版)			
住宅地図	横浜市鶴見区	神奈川区	西 区	中 区
		南 区	金沢区	港北区
		港南区	旭 区	緑 区
	川崎市麻生区			
	茅ヶ崎市	三浦市	大和市	海老名市
	座間市	寒川町	中井町	大井町
	松田町	山北町	箱根町	真鶴町
	湯河原町	藤野町		
地価調査事例	7,687枚(含賃貸事例)		(H16年度	7,988枚)
地価公示事例	11,681枚(含賃貸事例)		(H16年度	12,159枚)

(8)研修委員会

(イ)(社)日本不動産鑑定協会認定の研修会を4回開催し、出席者に各回2単位を付与しました。

第1回

平成17年4月12日(火) 15時～17時 ザヨコハマホテル

①横浜市土壌汚染対策 ②建築物環境配慮制度について

講師 横浜市環境保全局担当者

出席者82名

第2回

平成17年7月29日(金) 15時～17時 ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテ

ル

「最近の不動産取引の紛争及び解決」

講師 (財)不動産適正取引推進機構 調査研究部 調査役 村川 隆生氏

出席者65名

第3回

平成17年12月7日(水) 15時～17時 メルパルク YOKOHAMA

「アスベストをめぐる法規制と不動産評価への影響」

講師 西村ときわ法律事務所 弁護士 小澤 英明氏

出席者89名

第4回

平成18年2月27日(月) 15時～17時 (財)神奈川中小企業センター

「基本利率を中心とした収益不動産利回りの実態調査報告」

講師 広域価格検討委員長 不動産鑑定士 四家 俊英氏

広域価格検討委員 不動産鑑定士 鈴木 昭弘氏

出席者86名(内会員外で神奈川県地価公示評価員5名)

(ロ)個人情報保護法に係る資料閲覧認定講習会を5回開催し、167名に認定証を交付しました。

講習内容 第1部 個人情報保護に関する法律

第2部 不動産の鑑定評価等に係る個人情報の保護に関する指針

第3部 資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程について

((社)日本不動産鑑定協会の研修会で収録されたビデオ収録を題材に3時間)

第1回 平成17年6月9日(木) 13時半～16時半 (財)神奈川中小企業センター

受講者 109名(内会員外1名)

第2回 平成17年8月3日(水) 13時半～16時半 (財)神奈川中小企業センター

受講者 29名

第3回 平成17年9月22日(木) 13時半～16時半 士協会会議室

受講者 9名

第4回 平成17年11月21日(月) 9時半～12時半、13時半～16時半 士協会会議室

受講者 16名

第5回 平成18年3月22日(水) 士協会会議室

受講者 4名

(9)広報福利厚生委員会

広報部門

(イ)『鑑定士協会だより』を発行し、理事会の決定事項・連絡事項及び当会の出来事を会員に伝達しました。

(ロ)①不動産の無料相談会(春)

鑑定協会が定めた4月1日の「不動産鑑定評価の日」のPRのため、次の2会場に

において不動産の無料相談会を実施しました。

平成17年4月 8日（金） 川崎会場 （川崎駅地下街アゼリアサンライト広場）

4月15日（金） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ）

開催にあたっては、国土交通省、神奈川県、横浜市、川崎市等の行政当局並びに、相談員として多数の会員の皆様のご支援、ご協力をいただきました。

当日の相談内容は、地価水準をはじめ、地代、借地権、更新料のほか土地の有効活用や相続関連など多岐にわたりました。

参加された会員数、来場された相談者数は次のとおりです。

川崎会場 横浜会場 合計

会員 19名 18名 37名

相談者 35名 68名 103名

② 不動産の無料相談会（秋）

10月の「土地月間」においても同様に無料相談会を実施しました。

平成17年10月22日（土） 川崎会場 （川崎駅地下街アゼリアサンライト広場）

10月28日（金） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ）

川崎会場 横浜会場 合計

会員 18名 20名 38名

相談者 52名 63名 115名

（ハ）ホームページ

適宜更新してまいりました。

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17年5月27日 総会後の懇親会

②平成17年7月29日 納涼会

③平成17年12月7日 忘年会

④平成18年3月15日 総会後の懇親会

（ロ）会員の健康維持を目的に人間ドック検診の斡旋並びに一部助成を行いました。会員並びに家族、従業員が受診しました。

会員45名 会員外27名 職員2名 合計74名

(10)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。

(11)綱紀委員会

今年度、当会においては会員各位の自助努力により当会並びに国土交通省より処分を受けたものは皆無でありました。

(12)事例収集特別委員会

第1回委員会平成17年4月26日（火） かながわ県民センター

- ①委員の紹介と委員会の構成についての説明
- ②今後の取組方法について（データ受け渡しの流れの説明）

第2回委員会平成17年8月9日（火） （財）神奈川中小企業センター

- ①NTTコミュニケーションズの「取引事例システム利用にあたっての環境条件」整備について（インターネット接続環境、コンピュータ環境整備の説明）
- ②費用負担について

従来の資料収集方式による（県下）費用予測と新スキーム（横浜市、川崎市）による費用予測に基づく各評価員の費用負担について説明

- ③平成17年7月登記分より新スキーム実施について説明
- ④第9～第15分科会の本年の対応と来年以降の対応について説明

第3回委員会平成17年9月14日（水） （財）神奈川中小企業センター

- ①第1～第8分科会における新スキームのテストランについて
配布資料（事例収集分配マニュアル・導入準備編、操作マニュアル編）の説明及びテストランの結果によるマニュアル修正希望部分等の提出について説明
- ②分科会ごとの実施対応策等について各分科会幹事、委員から聴取、問題点の検討を行った。
- ③今年度試行区域における相談ネットワークづくりについて説明
鑑定士協会の委員会内に相談員2名を置き、各分科会の委員と連携して対応することとした。

第4回委員会平成17年11月4日（金） かながわ労働プラザ

- ①新スキームの各分科会の活動状況の報告を受けた。
- ②試行における問題点の提示を受けた。
- ③マニュアル作成者から問題点の解決策の説明と今後の対応について検討した。
- ④事例カード不作成理由等の提出フォームを作成し、各幹事に取りまとめ提出を

依頼した。

* 新スキーム試行結果（平成 17 年 7 月～12 月登記分）

発送総数・・・ 23,971 通

回収総数・・・ 6,483 通

回収率・・・・・・ 27.0%

* 今後の取り組みについて

①新スキームの全県下実施について

鑑定協会本部からのアンケートに対し全県下の早期実施を要望した。

②マンション事例活用のため資料委員会内に小委員会を立ち上げ、集計・分析作業
実施予定。

③平成 18 年度は 4 月 26 日より試行再開。