

第3号議案

1. 平成18年度事業計画

今、日本はさまざまな局面で改革が進められています。我が不動産鑑定業界ももちろん例外ではありません。本年も新たな事態に積極的に対応していかなければなりません。

日本の経済は回復基調を鮮明にし、株価上昇に象徴されるように明るさが垣間見られる状況です。地価の下落率は更に縮小し、県内においても上昇に転じた地域がたくさん現れてきました。

世間の不動産鑑定に対する関心がまた高まりつつあり、不動産鑑定士の注目度が高まるとともに風当たりも強まることも予想されます。法テラスに対応した不動産鑑定相談所の稼働や事例収集システムの充実、回収率のアップも引き続き課題となります。鑑定の精度に関し継続的な基本利率の調査やその発表も必要です。公益団体として県民への直接的貢献としての無料相談会への会員の関心をも高め参加者の増加と共に相談者の増加を計り対外的なアピールも重要です。

会員にとっても県民にとっても見やすいホームページの作成も課題です。

社団法人神奈川県不動産鑑定士協会は、会員のものだけではなく、社会に開かれた組織としての役割も問われています。

事例収集の新スキームは軌道に乗ってきましたが、事例閲覧制度の根本的改革が求められております。本年4月から事例閲覧・印刷・管理システムも導入され、個人情報保護法にのっとり情報の漏洩に細心の注意を払いつつも、事例閲覧の趣旨である会員間の相互扶助の面から閲覧し易いものにしていかなければなりません。引き続き事例閲覧のネット化の方向を目指します。

社団法人神奈川県不動産鑑定士協会は会員及び行政諸機関の協力やご指導により順調に発展してきました。しかしこの流れを確かなものとするため、一層の組織の充実や財政基盤の強化を図る必要があります。

また不動産鑑定評価書は、情報公開法による開示が当然のものとなり、不動産鑑定士の社会的使命や責任もさらに重いもので、それに対応するためには不断の努力と研鑽や情報の収集、自己規制が欠かせません。

当会では取引事例等の収集活動を充実させるための努力や広域的な価格検討、利回りの調査も継続しておこないますが、土壌汚染や事例分析など新たな調査研究も進めてまいります。

よって委員会活動を活発化し、全員参加型の組織としてエネルギーを発揮し、さらに対外的にも認められる成果を示さなければなりません。

また神奈川県、横浜市、川崎市など行政機関との土地価格等の情報・意見交換・各種委員会等への会員の推薦をおこないます。

七士業連絡協議会の今年度担当団体としての活動を通じ、さらに友好団体の総会等に積

極的に出席するなど関係業種団体との連携を図って行きます。

公益法人として財務内容や活動状況等の開示なども一層進めてまいります。

会員の資質向上や業務拡大のための研修会や、会員相互の親睦を図り、健康管理を行うため、懇親会の開催や補助を積極的に推進します。

社団法人神奈川県不動産鑑定士協会は会員一致団結のもと、未来に向け、本年度の事業を進めてまいります。

以下に各委員会の事業計画を述べさせていただきます。

(1)総務委員会

(イ)当士協会のパソコンには膨大な貴重な情報が入っておりますが、現状ではバックアップ

体制が取れていません。バックアップサーバーを設置するなどの整備を図ります。

(ロ)事務局のセキュリティ向上のための整備を図ります。

(ハ)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、関係諸団体に配布します。

(ニ)諸会議の円滑運営をサポートするとともに協会活動全般にわたる事務処理の効率化を図ります。

(2)企画業務推進委員会

(イ)神奈川県土業団体連絡協議会会議を開催し、他の土業団体との積極的な交流を図ります。

(ロ)不動産鑑定評価の潜在的需要の掘り起こしを目的に、神奈川県不動産鑑定相談所を士協会内に設置し、通年の無料相談の体制を作ります。

(ハ)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を協議いたします。

(ニ)神奈川県大規模災害土業連絡協議会に参加し、不動産鑑定士の役割について検討します。

(ホ)選挙規程を始め、今後とも必要な諸規則について整備していきます。

(ヘ)インターネットによる事例配信システムについて、調査・研究を実施いたします。

(ト)公益法人のあり方について検討します。

(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、実施してまいります。

受託地点数は、地価調査地点 9 6 4 地点のうち、半期動向調査地点の 3 7 地点を除いた

9 2 7 地点で、評価員は 1 6 0 名となっております。

(ロ)神奈川県地価調査基準地案内図の作成を実施してまいります。

(ハ)川崎市より地価動向調査業務を受託し、実施してまいります。

受託地点数は 4 1 地点です。

(4)公的土地評価・入札制度委員会

公的土地評価について隣接各県の状況を調査し、神奈川県に有益な部分を積極的に取り入れたい。また、鑑定評価に係る入札制度について全国的な傾向を把握し、報告します。

(5)調査・価格分析委員会

(イ)従来どおり神奈川県内の市町村別の公示価格について用途別平均価格及び用途別平均変動率のデータ整備を進めます。

(ロ)地価公示及び地価調査の評価員等の協力を得て、地価公示標準地及び地価調査基準地の個別格差率表の作成を検討します。

(ハ)会員の鑑定実務に役立つ調査テーマを決め、調査研究を行いたいと考えています。

(ニ)鑑定協会本会の研究テーマに連携協力していきたいと考えています。

(6)研究・土壌汚染・アスベスト等委員会

(イ)前期の公的土地評価委員会における横浜市との土壌汚染研究会の成果を踏まえ、土壌汚染の研究を継続して行います。土壌汚染対策法上の指定区域の現地視察や浄化費用等の情報収集を行います。

(ロ)アスベストに係る研究を開始致します。除去費用等の調査や実査時における具体的な留意点等の研究を行います。

(ハ)地理情報システムの研究を開始致します。県内公示地の地図情報化を行います。

(ニ)土壌汚染調査会員拡大等のための討議をアジア航測と行います（前期の調査研究委員会より引き継ぎ）。

(7)広域価格検討委員会

(イ)前広域価格検討委員会からの引き継ぎ事項として、各分科会での基本利率に関する

調査・分析を受けて、神奈川県下基本利率の分析を継続して行わせて頂き、基本利率の精緻化をすすめていきます。

(ロ)今年度も継続して広域的な価格等の調査・分析検討を行います。また、随時に委員会等を開催してその結果を報告することを通じて、地価公示、地価調査の信頼性の向上に寄与するよう努めます。

(8)資料委員会

当委員会では、昨年度までの実績を踏まえ、下記の点を重点的に実施します。

(イ)会員利便性向上策の実施

取引事例・賃貸事例等の資料の充実が鑑定評価業務等において、生命線であることを認識し、資料の量、質を高め、会員への利便性向上を図ります。

①会員及び地価公示・地価調査の評価員の協力を得て、収集・整理し、会員に対して広く活用を図ります。

②年2回の事例索引簿データを作成し、会員に対して有料配布します。

③日常業務に有用な図書・地図・資料・定期刊行物・ソフトウェア等の購入・整備を図ります。

(ロ)資料の管理、利用に関する厳格な管理体制の強化

昨年度、個人情報保護法関連により改訂した「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規

程」による罰則基準が本年度より適用されました。それに伴い導入した閲覧・印刷・管理

システムを適切に運用し対処していきます。

(ハ)新スキーム対応に伴う小委員会の設置

昨年度、設置した特別委員会を当委員会へ移管し、新スキーム小委員会として、地価公示

・地価調査の作業が円滑にすすむよう、分科会との連携を高め、情報の共有化を図り、

取引情報公開に伴う価格情報の検証、マンション事例活用のための集計・分析等を行います。

(9)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を適宜開催します。必要に応じ他委員会と協力して実施します。

②前年度に引き続き、個人情報保護法の施行に係る資料閲覧認定講習を行います。

(ロ)外部団体の依頼に基づき講師を派遣します。

(10)広報福利厚生委員会

(イ)『鑑定士協会だより』で理事会の議題事項や決定事項、当会の出来事等を速やかに会員にお知らせし、情報の共有を図ります。

(ロ)例年通り、不動産の無料相談会を4月と10月に開催し、公益事業の充実を図ります。

これに関連して、県や横浜市、川崎市との連絡を密にし、後援等を得られるよう努めます。

(ハ)ホームページを見直します。

委員会を設けて、士協会の活動内容や不動産鑑定士の業務内容を一般にPRすると共に、会員への情報・資料の提供、意見や研究成果の発表等に積極的に活用されるよう、ホームページを見直します。

(ニ)人間ドック診療費の一部補助を行います。

(ホ)総会（5月26日）後の懇親会を開催致します。また、納涼会と忘年会を開催する予定です。

(11)財務委員会

(イ)総会で決定された予算に従い、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。

(12)綱紀委員会

(イ)不動産鑑定士に対する社会的・公共的役割に鑑み、会員の専門職業家としての倫理意識の向上を図り、鑑定評価上の事故等を未然に防止するように努めます。

(ロ)懲戒規定に従い、適正な運営を図ります。