

第1号議案

1. 平成18年度事業報告書

平成18年度は、閲覧業務の充実、不動産鑑定相談所の開設、事例収集制度の推進、土壌汚染やアスベストの研究成果の発表、広域的地価マップの作成、展示、配布、七土業連絡協議会の主催、そしてホームページのリニューアルなど、多くの成果をあげることができ、日常業務執行体制とともに順調に推移しました。

委員会ごとの18年度の事業報告は、次の通りです。

(1) 総務委員会

(イ) 平成18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。(H18.4.1~H19.3.31)

	期首	入会	退会	期末
会員数	267名	16名	20名	263名
	(260名)	(22名)	(15名)	(267名)

カッコ内はH17年度

(ロ) 当士協会事務局の電子情報のバックアップ体制の整備を行いました。

(ハ) 閲覧室のセキュリティ向上のための整備を行いました。

(ニ) 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) 神奈川県不動産鑑定相談所を平成18年7月3日(月)から開設しました。

*相談件数(平成19年3月31日まで)

電話による相談	81件
メールによる相談	16件
士協会での相談	8件
相談員登録者数	37名

*不動産鑑定相談所パンフレット配布箇所

神奈川県県土整備部建設業課

市役所等	横浜市	川崎市	横須賀市	鎌倉市	小田原市	茅ヶ崎市
	逗子市	相模原市	三浦市	秦野市	厚木市	伊勢原市
	南足柄市	葉山町	愛川町	藤野町		

厚木商工会議所 伊勢原市商工会

(ロ)日本司法支援センター（「法テラス」）神奈川地方事務所が平成18年10月2日（月）から業務を開始しました。

不動産鑑定相談所登録相談員を中心に対応

※平成18年9月4日（月）～9月9日（土）まで試行期間がありましたが、問い合わせはありませんでした。

(ハ)第20回神奈川県士業団体連絡協議会を開催しました。（当士協会担当）

平成18年10月17日（火） 午後3時30分～5時

横浜メディア・ビジネスセンタービル13階

(ニ)神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会で、災害時の緊急対応等を協議しました。

(ホ)インターネットによる事例配信システムについて、調査・研究を実施しました。

(ヘ)公益法人のあり方について調査・研究をいたしました。

(3)地価調査委員会

(イ)神奈川県より平成18年地価調査業務を受託し、平成18年7月25日に鑑定評価書の納入を完了しました。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37地点を除いた927地点で、評価員は160名でした。

(ロ)神奈川県地価調査基準地案内図を作成しました。

(ハ)平成18年8月から平成19年地価調査業務の受託に向けた予算折衝を開始し、平成18年10月23日に調査地点数の維持確保等に係る要望書を神奈川県に提出する等、予算獲得のための活動を行いました。

(ニ)平成19年3月29日に平成19年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ホ)川崎市より平成18年地価動向調査業務を受託し、平成19年3月末に業務は完了しました。受託地点数は41地点でした。

(ヘ)平成18年11月1日、横浜市に対し、地価動向調査事業の実施に係る提案書を提出し、平成19年地価動向調査事業の実施に向けた業務の折衝協議に入りました。

(4)公的土地評価・入札制度委員会

(イ)固定資産評価について前回評価替時の発注状況等を調査しました。

(ロ)社団法人日本不動産鑑定協会の「全国の固定資産税評価における鑑定評価のバランス検討のためのアンケート調査（大規模工場地）」について回答しました。

(ハ)社団法人日本不動産鑑定協会の「固定資産課税の正確性及び公平性を担保するための提言」を神奈川県内の各市町村固定資産税担当課宛送付しました。

(ニ)平成20年固定資産税評価替に向けてのバランス検討のため、平成19年3月22日（木）に公的土地評価委員会小委員会を開催し、年間計画等について協議しました。

(5) 調査・価格分析委員会

(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。

当士協会のホームページに掲載しました。

(ロ) 委員会（4人）を組織し、研究テーマを「マンションの階層別効用比率等の調査・研究」としました。成果品は、19年度の早い時期に公表する予定です。

(6) 研究・土壌汚染・アスベスト等委員会

(イ) 神奈川県内の土壌汚染対策法上の指定区域・解除区域の台帳取得・現地視察を行い、一覧表に整備し、士協会のホームページの会員専用ページへ公開致しました。

(ロ) 横浜市都筑区の土壌汚染浄化済地の現地視察を行い、現地レポートを士協会のホームページの会員専用ページへ公開致しました。

(ハ) アジア航測（株）に土壌汚染調査サービスの契約条件の改訂を交渉し、士協会負担の会費を免除してもらい、会員からアジア航測㈱へ直接申込みが出来るように致しました。

(ニ) アスベストに関する研修を、研修委員会と共催致しました。

(ホ) アスベストに関する基礎的知識をまとめた「よくわかるアスベスト」を作成し、士協会ホームページへ公開致しました。

(ヘ) 平成18年度基準地及び平成19年度地価公示の情報を地図にした「地図で見る公的土地評価」を作成して士協会ホームページ、士協会事務所にて公開致しました。無料相談会では、横浜市との共催でおこなわれた「よこはまの地価」パネル展へ地図を出展致しました。

(ト) 委員会会議を9回（平成18年5・6・7・8・9・10・11月、平成19年2・3月）開催し上記活動を致しました。

(7) 広域価格検討委員会

(イ) 主な活動内容

適正な想定賃料算定のための「収益価格試算における賃貸事例比較法の適用」について、中間報告として取りまとめを行いました。

具体的には、不動産鑑定評価基準における賃貸事例比較法の適用方法と地価公示・地価調査における適用方法との相違を明確にし、住宅地について適用に当たって考慮される補修正項目を整理するとともに、各分科会の協力のもとモデルエリアについての賃料形成要因についての実証分析を行いました。

(ロ) 委員会会議

H18年 5月25日 : 第1回委員会会議（出席者9名）

H18年 6月30日 : 第2回委員会会議（出席者9名）

H18年 8月11日 : 第3回委員会会議（出席者9名）

H18年 9月22日 : 第4回委員会会議（出席者9名）

H18年10月30日 : 第5回委員会会議 (出席者8名)
H18年11月22日 : 第6回委員会会議 (出席者8名)
H19年 3月 1日 : 第7回委員会会議 (出席者9名)
H19年 3月 7日 : 第8回委員会会議 (出席者4名)
H19年 3月23日 : 第9回委員会会議 (出席者9名)

(ハ) 報告会

H18年11月24日 : 幹事会にて中間報告

(8) 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 2,907人 月平均242人 (H17年度2,753人)

コピー代合計 19,490,370円 (H17年度12,695,649円)

(ロ) 地代クラブに本年度 (H18.4.1~H19.3.31) では29名 (H17年度30名) の参加者がありま
した。地代事例は60件 (H17年度44件) 収集できました。

地代事例カード作成用入力フォームの改良を図りました。

(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用パソコンを3台から5台に増設しました。

② 賃貸事例等を閲覧システムに取り込み閲覧開始しました。

③ 事例データ量の増加に伴い、HDDの容量増設を図りました。

(ホ) マンション事例データの分析を行い、閲覧システムへの取込みを研究しました。

(ヘ) 地価調査委員会と共同で神奈川県地価調査基準地案内図の校正作業を行いました。

(ト) 研修委員会と共同で閲覧認定証のための講習会の開催及び認定証の交付を行いました。

(チ) 認定証の更新にあたり会員232名・業務補助者53名、計285名に認定証の交付を行
いました。

(リ) 事例収集部会の開催

平成18年7月14日 (金) 横浜情報文化センター 大会議室

① 相談委員の紹介と部会の構成についての説明

② 今後の取組方法について

③ 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

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

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）の説明及びマニュアル修正希望部分等の提出について説明

⑤ 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

⑥ 今年度試行区域における相談ネットワーク作りについての説明

*新スキーム横浜・川崎試行結果（平成18年1月～12月登記分）

発送総数・・・47,295枚

回収総数・・・14,895枚

回収率・・・31.5%

*今後の取組みについて

① 新スキームの全県下実施について

鑑定協会本会からのアンケートに対し全県下の早期実施を要望しました。

(ヌ) 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19年版)
地価公示	(平成19年版)
地価公示要覧	(平成18年版)
標準価格一覧	(平成18年版)
土地価格の推移と分析	(平成18年版)
神奈川県地価マップ	(平成18年版)
路線価図（県内分5冊）	(平成18年分)
標準建築費指数及び施工単価月報	(平成19年3月分まで)
MRCマンション販売事例	(平成19年3月分まで)
月刊「不動産鑑定」	(平成19年3月分まで)
「月刊ハウジングデータ」	(平成19年3月分まで)
不動産白書	(2006年版)
継続地代の実態調べ	(平成18年版)
住宅地図	川崎市川崎区 幸区 中原区 高津区 宮前区 横須賀市 藤沢市 相模原市 綾瀬市
2006年後期	7,803枚（賃貸事例1,649枚含）（前年 7,687枚）
2007年前期	13,336枚（賃貸事例5,308枚含）（前年 11,681枚）

(9)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18年7月27日(木) 15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「アスベスト処理及び建物解体撤去等の現状」

講師 (株)浦賀興業 専務取締役 高橋 克己氏

出席者99名

第2回

平成18年10月3日(火) 15時～17時 神奈川中小企業センター

「造成費について」

講師 小松開発設計事務所 代表 小松 良喜氏

出席者112名

第3回

平成18年12月7日(木) 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

「税務上の土地評価」

講師 吉田幸一税理士事務所 代表 吉田 幸一氏

出席者80名

第4回

平成19年3月28日(水) 15時～17時 神奈川中小企業センター

「日本の金融経済動向と地価」

講師 日本銀行横浜支店長 早崎 保浩氏

出席者64名

(ロ) 個人情報保護法に係る資料閲覧認定講習会を3回開催し、認定証を交付しました。

第6回 平成18年 7月20日(木) 13時半～16時半 士協会会議室

受講者 6名

第7回 平成18年11月13日(月) 13時半～16時半 士協会会議室

受講者 3名

第8回 平成19年 2月27日(火) 13時半～16時半 士協会会議室

受講者 3名

(ハ) 外部団体の依頼に基づき講師を派遣しました。

・横浜市道路局建設課の依頼による。

平成18年12月1日(金) 横浜市職員研修センター 13時～17時15分のうち90分

講師 江蔵 耕一 会員

用地担当職員に対し不動産鑑定評価書の見方等について研修を実施。

(10) 広報福利厚生委員会

広報部門

(イ)『鑑定士協会だより』を毎月発行し、理事会の決定事項・連絡事項及び当会の出来事等を速やかに会員に伝達し、情報の共有を図りました。

(ロ) 無料相談会の開催

開催にあたっては、国土交通省、神奈川県、横浜市、川崎市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、ご協力を頂きました。

① 春の無料相談会

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会場において実施しました。

平成18年4月15日(土) 川崎会場 (川崎駅地下街アゼリアサンライト広場)
4月22日(土) 横浜会場 (横浜駅東口新都市プラザ)

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	17名	22名	39名
相談者	69名	56名	125名

② 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2会場において実施しました。なお、今回より横浜会場は横浜市都市整備局の「パネル展」との共催になりました。

平成18年10月19日(木) 横浜会場 (横浜駅東口新都市プラザ)
10月28日(土) 川崎会場 (川崎駅地下街アゼリアサンライト広場)

参加された会員、来場された相談者数は次の通りです。

	川崎会場	横浜会場	合計
会員	16名	24名	40名
相談者	56名	78名	134名

(ハ) ホームページ

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ホームページが活用されるよう、委員会を設けてホームページを見直し、平成18年10月16日リニューアルを行いました。その後も適宜更新・情報発信をしてきました。

委員会会議

H18年 5月 9日：第1回委員会会議 (出席者6名+アドバイザー)
H18年 6月 28日：第2回委員会会議 (出席者6名+アドバイザー)

H18年 7月26日：第3回委員会会議（出席者7名＋アドバイザー）

H18年 8月 4日：第4回委員会会議（出席者6名）

(二)鑑定のひろば

本会会員誌「鑑定のひろば」平成19年4月号 神奈川県特集掲載のため編集委員会を設け、“神奈川県の多様性”をテーマに本県を紹介することとして、会員有志にご協力いただきました。

委員会会議

H18年 6月19日：第1回委員会会議（出席者3名）

H18年 9月 4日：第2回委員会会議（出席者3名）

H18年10月 6日：第3回委員会会議（出席者3名）

H18年11月 7日：第4回委員会会議（出席者3名）

H18年12月25日：第5回委員会会議（出席者3名）

H19年 1月22日：第6回委員会会議（出席者3名）

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18年5月26日 総会後の懇親会（参加者53名）

②平成18年7月27日 納涼会（参加者65名）

③平成18年12月7日 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37名 会員外23名 職員2名 合計62名

(ハ)8県合同親睦ゴルフ大会参加につき一部補助（参加申込金）を行いました。

参加者12名

(11)財務委員会

(イ)事業会計の借入金27,300,000円のうち7,300,000円を平成18年7月7日に一般会計に返済致しました。

(ロ)懸案であった経費配布率の見直しについて平成19年3月の理事会で検討致しました。

(12)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。