

第2号議案

1. 平成19年度事業計画

我国経済は景気回復の流れが鮮明になり、輸出関連企業などの設備投資にも拡大が見られ、また不動産は金融商品として投資対象となり、不動産の流動性が高まったことから地価に大きな影響を与えています。これらがきっかけとなり、地価の先高感が醸し出されています。一方国や地方公共団体の財政状況から公共事業の減少傾向に拍車がかかり、鑑定報酬や依頼件数の減少も顕在化しております。鑑定需要を掘り起こし、適正な鑑定評価報酬の維持に取り組んでいきます。

既得権益や既成概念に対しさまざまな局面で改革の波も押し寄せております。不動産鑑定業界も勿論そのひとつです。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。

平成19年公示地価は県下では、都市部を中心に16年続いた下落から上昇傾向に転じ、横浜や川崎の商業地で二桁の上昇率を示す地点も多数現れてきました。

平成19年の地価公示の発表など地価に対する興味から、不動産鑑定士に対する関心が高まり、我々の活動や言動が今後ますます注目されるとともに説明責任も高まっています。今年度は固定資産税価格の評価替え時期にあたり鑑定評価額の全県的なバランスを適正にとらなければなりません。

法テラスに対応した不動産鑑定相談所の充実や事例収集システムの安定稼働、鑑定評価の精度に関する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である無料相談会へ会員参加者の増大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。

とても見やすいホームページができあがりましたので、それを通じて会員への情報伝達や外部への情報発信、メールでの相談業務など県民との対話も必要です。

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

事例収集の新スキームは本年度から県全域が指定されました。その実施体制のバックアップも致します。個人情報保護法に則り情報の漏洩に細心の注意を払いつつ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でなければなりません。事例閲覧のウェブ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諸氏の努力や行政諸機関の協力、ご指導により順調に発展してまいりましたが更に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。

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は重いもので、日頃の研鑽や情報の収集、自己規制が欠かせません。

地価公示や地価調査を利用した地価マップや広域的な価格検討、利回りの調査も継続して行います。委員会において新たな調査研究や業務拡大の推進、小中学生に対する普及活動、会館取得のための長期的検討も進めてまいります。

委員会を活性化し、会員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。

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行います。

神奈川県士業団体連絡協議会の活動を通じ、また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いきます。神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会での活動も継続します。

関東甲信不動産鑑定士協会連合会が本年度に発足しました。8県社団との更なる連携を図っていきます。

公益法人としての財務内容や活動状況等の開示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、会員相互の親睦のための催し、健康管理を行うための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本年度の事業を遂行してまいります。

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)会館取得についての検討を行います。

(ロ)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。

(ハ)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。

(ニ)総会（5月25日）後の懇親会を開催致します。

(2)企画業務推進委員会

(イ)神奈川県士業団体連絡協議会会議に参加し、他の士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、無料相談の一層の充実を図ります。

(ハ)日本司法支援センター神奈川地方事務所（法テラス）の受け入れ窓口として、神奈川県不動産鑑定相談所と連携して対応していきます。

(ニ)神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会に参加し、ホームページ作成に向け協議していきます。

(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)不動産に関するエスクロー（デューデリジェンス、境界確認、売買契約書の締結助言等）について、調査・研究を実施いたします。

(チ)公益法人のあり方について調査・研究いたします。

(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。

受託した地点数は、927地点で、評価員は155名となっております。

(ロ)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41地点です。

(ハ)横浜市と平成19年地価動向調査業務委託契約の締結促進の活動を行います。

(ニ)神奈川県に対し、地価動向調査事業に関する予算獲得のための提案活動を他の委員会と共同で行います。

(ホ)研究・土壌汚染・地理情報システム等委員会と共同で、分科会活動に役立つ「地図で見る公的土地評価」の研究を行うほか、資料委員会と協力し、分科会への地価調査関係資料の提供を行います。

(4)公的土地評価委員会

下記の通り全3回にわたり平成20年度固定資産評価替に向けて「鑑定評価のバランスに関する意見交換会」を開催する予定です。

【第1回】 平成19年5月後半

〔議題〕 1. 検討ポイントの選定（商業地・工業地）

- 商業地：基準宅地（最高価格地）
- 路線商業地：用途地域が商業地域・近隣商業地域以外の幹線道路沿いの最高価格地（背後住宅地との乖離率の検討）
- 工業地：・工業専用地域の最高価格地
・規模補正の有無と行っている場合の詳細

2. 前回評価替から平成18年7月1日までの変動率の報告

3. 隣接市町村検討ポイントの選定（各市町村にアンケートを行う）

・全用途について検討を要するポイントを掲げる

（ブロック
毎に行う）

【第2回】 平成19年10月後半

〔議題〕 1. 平成18年7月1日から平成19年7月1日までの変動率の報告

2. 隣接市町村検討ポイントの価格・見込み地変動率の検討

3. その他

【第3回】 平成19年12月中旬（前回：平成16年12月18日）

県全体バランス検討会議

〔議題〕 1. 商業地・路線商業地（背後住宅地含む）・工業地について広域的マップ作製

2. 商業地・路線商業地・工業地について変動率のまとめ

・3年間の価格・変動率

・直近1年半の価格・変動率

3. 工業地の個別評価における規模補正のまとめ（標準規模と規模補正率）

4. 隣接市町村検討ポイントのまとめ

(5) 調査・価格分析委員会

(イ) 従来どおり、神奈川県内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) 前年度の研究テーマの「マンションの階層別効用比率等の調査・研究」の成果品は、今年度の早い時期に公表する予定です。

(ハ) 会員の鑑定評価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おります。

(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・地理情報システム等委員会

(イ) 土壌汚染対策法上の指定区域・解除区域等の一覧表の整備を前年度に引き続き行います。

(ロ) 土壌汚染の調査・浄化やアスベスト除去等の現地視察を行い現地調査報告を行います。

(ハ) 前年度に引き続き「地図で見る公的土地評価」を作成しホームページ等へ公開します。

また、地図の利用方法を作成して報告致します。

(ニ) 地価調査委員会と共同で分科会活動に役立つ「地図で見る公的土地評価」の研究を行います。

(ホ) 広報福利厚生委員会と共同で横浜市共催の「よこはまの地価」パネル展へ地図を出展致します。

(7) 広域価格検討委員会

(イ) 前年度から引継ぎ事項として賃貸事例比較法の適用指針の最終報告を行います。

(ロ) 今年度テーマ①：主要商業地における不動産ファンド動向（取引額・取引件数等）、賃料水準、利回り及びエリア特性・動向調査を行います。これらの分析を通して、神奈川県内主要商業地エリアの現在の総合力やエリア特性を把握し、地価公示・地価調査における商業地価格判定の基礎資料とするものです。

(ハ) 今年度テーマ②：林地価格のあり方を再考し、林地評価の方向性を示し、地価公示・地価調査の林地評価の適正化に寄与することを目的とした林地評価の検討、指針作成を行います。

(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回の事例索引簿を作成し、会員に対して有料配布します。

③マンション事例の閲覧の早期開始を目指します。

④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

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」に基づき、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事例収集部会の開催

神奈川県下、新スキーム実施に備え、事例収集部会を組成して、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。

(ハ) 講演会を実施して、不動産鑑定評価の普及活動を行います。

(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) ホームページを随時見直します。

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、ホームページを随時見直します。また、メールマガジン機能を活用して、士協会より情報発信に取り組む予定です。

- (ニ)人間ドック診療費の一部補助を行います。
- (ホ) 8 県合同親睦ゴルフ大会参加につき一部補助を行います。
- (ヘ)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。

(13)選挙管理委員会

役員改選の年で、3 月中に選挙が行われる予定です。