

第2号議案

1. 平成19年度事業報告

平成19年度は、全県下で新スキームによる事例収集体制、閲覧業務内容の充実、固定資産評価に伴うバランス検討会議、川崎市立京町中学校での授業、階層別効用比の調査、地理情報システムによる価格マップ、高度商業地の全県にわたる調査、不動産に関するエスクローの調査、よこはま土地案内の編集協力、メールマガジン配信、県地価調査予算の確保、横浜市地価動向調査の開始など多くの成果をあげることができ、日常業務体制を含め、順調に推移いたしました。

委員会ごとの19年度の実業報告は、次の通りです。

(1) 総務委員会

(イ) 平成19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。(H19.4.1~H20.3.31)

	期 首	入 会	退 会	期 末
会員数	263名	13名	19名	257名
	(267名)	(16名)	(20名)	(263名)

カッコ内はH18年度

(ロ) 要保護世帯向け長期生活支援資金貸付制度における鑑定評価受託について、社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会と協議してきました。

(ハ) 会議室の利便性向上のため、一部事務局のレイアウト変更を行いました。

(ニ) 会員相互の親睦を図るため、総会後に懇親会を開催しました。

① 平成19年5月25日

② 平成20年3月18日

(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) 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した。

○相談件数(平成19年4月~平成20年3月まで)

電話による相談 116件 (81件)

メールによる相談 30件 (16件)

士協会での相談 24件 (8件)

相談員登録者数 63名

カッコ内はH18年度

(ロ) 日本司法支援センター神奈川地方事務所(法テラス)の相談窓口を神奈川県不動産鑑定相談所として対応しました。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、不動産鑑定相談所登録相談員を中心に対応したところ、法テラスを通じて2件の相談がありました。

(ハ)第21回神奈川県士業団体連絡協議会（今回は東京地方税理士会担当）に参加し、他の士業団体と積極的な交流を図りました。

平成19年12月12日（水） 午後2時～5時 税理士会館

(ニ)神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会に参加し、災害時の緊急対応等やホームページ作成に向け協議しました。

(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)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、外部から講師を招き、調査・研究を実施しました。

(ト)公益法人のあり方について調査・研究しました。

(3)地価調査委員会

(イ)神奈川県より平成19年地価調査業務を受託し、平成19年7月23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、927地点で、評価員は155名でした。

(ロ)平成19年6月から平成20年地価調査業務の受託に向けた予算折衝を開始し、平成19年7月2日に調査地点数の拡大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。

(ハ)平成20年3月28日に平成20年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ニ)川崎市より平成19年地価動向調査業務を受託し、平成20年3月末に業務は完了しました。受託した地点数は41地点でした。

(ホ)横浜市より平成19年地価動向調査業務を受託し、平成20年3月末に業務は完了しました。受託した地点数は15地点でした。

(4)公的土地評価委員会

(イ)2回にわたり平成21基準年度固定資産税評価替に向けて鑑定評価の価格バランス検討会を開催しました。

【第1回】平成19年5月23日（水）

〔議題〕 1. 前回ポイントの説明

- ・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検討

【第2回】平成19年12月20日（木）

〔議題〕 1. 商業地・路線商業地（背後住宅地含む）

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

(ロ) (社) 東京都不動産鑑定士協会を中心として、神奈川県・東京都・埼玉県・千葉県の平成 21 基準年度固定資産税評価に係る隣接部分の価格マップを作成しました。

(5) 調査・価格分析委員会

(イ) 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を整備し、ホームページに掲載しました。

(ロ) 「神奈川県内におけるマンションの階層別効用比等の実態調査」の成果品を平成 20 年 3 月に会員専用ホームページにより公表しました。

(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と現地実査を行ったレポートを会員専用ホームページへ公開しました。

(ロ) アスベスト除去工事見学を行い、レポートを会員専用ホームページへ公開しました。

(ハ) 土壌汚染、アスベスト分析実地見学を(株)巴商会にて行い、レポートを会員専用ホームページへ公開しました。

(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」の研究を行いました。

(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した。

(ヘ) 地図で見る公的土地評価（平成 19 年地価公示・地価調査）を作成し、ホームページへ公開し、他士協会・関係諸団体 110 箇所へ地価調査・公的土地評価・広報福利厚生各委員会の協力にて配布しました。

(ト) 委員会を 7 回（委員 8 名及び担当副会長）開催し上記活動を行いました。

(7) 広域価格検討委員会

(イ) 主な活動内容

① 地価公示・地価調査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最終報告として取りまとめを行い、研修会にて報告しました。

② 地価公示・地価調査の林地評価における林地の収益還元法の適用についてモデルケースを示し林地分科会資料として取りまとめを行いました。

③ 地価公示・地価調査の林地評価について、控除方式及び収益方式における増分の現在価値について検討し、モデルケースを示し林地分科会資料として取りまとめを行いました。

④ 地価公示・地価調査における商業地価格判定の重要な参考指標として駅前商業地エリア分析の取りまとめを行い最終報告を行いました。

(ロ)委員会会議

商業地小委員会

H 1 9 年 4 月 1 9 日 : 第 1 回委員会会議
H 1 9 年 5 月 1 5 日 : 第 2 回委員会会議
H 1 9 年 7 月 2 0 日 : 第 3 回委員会会議
H 1 9 年 8 月 2 1 日 : 第 4 回委員会会議
H 1 9 年 1 0 月 1 5 日 : 第 5 回委員会会議
H 1 9 年 1 1 月 9 日 : 第 6 回委員会会議
H 2 0 年 2 月 2 6 日 : 第 7 回委員会会議

林地小委員会

H 1 9 年 4 月 1 7 日 : 第 1 回委員会会議
H 1 9 年 5 月 2 4 日 : 第 2 回委員会会議
H 1 9 年 6 月 1 4 日 : 第 3 回委員会会議
H 1 9 年 9 月 1 8 日 : 第 4 回委員会会議
H 1 9 年 1 0 月 1 1 日 : 第 5 回委員会会議
H 1 9 年 1 0 月 2 5 日 : 第 6 回委員会会議

(ハ)報告会

H 1 9 年 6 月 2 5 日 「林地の収益還元法の適用」メモ分科会にて報告
H 1 9 年 9 月 3 日 「賃貸事例比較法の適用について（最終報告）」研修会にて報告
H 1 9 年 1 2 月 4 日 林地評価に係る「控除方式及び収益方式における増分の現在価値について」メモ分科会にて報告
H 2 0 年 3 月 2 8 日 「駅前商業地エリア分析（最終報告）」幹事会にて報告

(8)資料委員会

(イ)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。

本年度収集しました事例件数は以下の通りです。

事例収集件数（対前年％）

	取引事例	賃貸事例	区分所有事例＊	計
2007年後期	6,802 (110%)	2,466	5,943	15,211
2008年前期	8,571 (107%)	5,249	2,861	16,681
合計	15,373 (108%)	7,715	8,804	31,892

＊ 2 0 0 7 年後期区分所有事例は、2 0 0 7 年以前の事例を含む

事例資料等の閲覧状況

利 用 者 合 計 2 , 6 9 2 人 月平均 2 2 4 人 (H18年度2,907人)
コピー代合計 1 7 , 3 0 9 , 7 9 1 円 (H18年度19,490,370円)

(ロ)地代クラブに本年度（H19.4.1～H20.3.31）では30名（H18年度29名）の参加者がありました。地代事例は47件（H18年度60件）収集できました。

(ハ)事例索引簿（取引事例・賃貸事例・区分所有事例）の作成（3月、9月）を行い、会員へ有料頒布しました。

(ニ)区分所有を閲覧システムに取り込み閲覧開始しました。

(ホ)地価公示・地価調査のための一般的要因資料を収集し、地価公示・地価調査幹事会へ報告・提供いたしました。

(ヘ)研修委員会と共同で閲覧認定証のための講習会を開催し、会員3名・業務補助者11名、計14名に認定証の交付を行いました。

(ト)資料委員会の開催

上記の目的達成のため、資料委員会を計4回（平成19年4月17日、5月18日、10月31日、平成20年2月20日、延出席者24名）開催しました。

(チ)事例収集部会の開催

第1回平成19年5月15日（火）メルパルク横浜 出席者29名

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7月以降の対応についての説明

第2回平成19年7月24日（火）横浜ランドマークタワー25階会議室 出席者16名

①神奈川県下（第9～15分科会幹事・相談委員）新スキームの概略説明

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

③相談ネットワーク作りについての説明

(リ)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20年版)

地価公示 (平成20年版)

地価公示要覧 (平成19年版)

標準価格一覧 (平成19年版)

土地価格の推移と分析 (平成19年版)

神奈川県地価マップ (平成19年版)

路線価図（県内分5冊） (平成19年分)

標準建築費指数及び施工単価月報 (平成20年3月分まで)

MRCマンション販売事例 (平成20年3月分まで)

月刊「不動産鑑定」 (平成20年3月分まで)

「月刊ハウジングデータ」 (平成20年3月分まで)

住宅地図 相模原市 三浦市 秦野市 厚木市
 大磯町 二宮町

(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回開催しました。

第1回

平成19年7月24日(火) 15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「ディベロッパーからみた開発法」

講師 (財) 日本不動産研究所 西東京支所 島田 博文氏

出席者106名

第2回

平成19年9月3日(月) 14時～17時 神奈川中小企業センター

「不動産鑑定士の市場環境とこれからの方向性」

講師 (株) 船井総合研究所 中條 允人氏

「地価公示・地価調査、収益価格試算における賃貸事例比較法の適用について」

ー神奈川県内主要路線における比準表の作成から賃貸形成の特徴の把握までー
広域価格検討委員会 諸田 浩之委員長 多賀 裕史委員

出席者73名

第3回

平成19年10月3日(水) 15時～17時 神奈川中小企業センター

「宅地造成工事の内容とその積算」

講師 竹本不動産鑑定事務所 代表 竹本 朗氏

出席者77名

第4回

平成19年12月10日(月) 15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「宅地造成工事の内容とその積算」続編

講師 竹本不動産鑑定事務所 代表 竹本 朗氏

出席者82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8回 平成19年 7月27日(金) 13時～16時半 士協会会議室

受講者 5名

第9回 平成19年11月27日(火) 13時～16時半 士協会会議室

受講者 1名

第10回 平成20年 3月25日(火) 13時～16時半 士協会会議室

受講者 8名

(ハ) 外部団体の依頼に基づき講師を派遣しました。

・神奈川県県土整備部の依頼による。

テーマ：適正な処分価格とは（不動産鑑定評価書からみる）

対象者：財産管理担当職員

日 時：平成１９年９月６日（木） １３時～１５時

場 所：開港記念会館

講 師：鈴木 元会員

・横浜市道路局建設部の依頼による。

テーマ：鑑定評価における評価手法の選択方法とその留意点について他

対象者：用地担当職員

日 時：平成１９年１１月９日（金） ９時１５分～１１時４５分

場 所：横浜市職員研修センター

講 師：多賀 裕史会員

・横浜市行政運営調整局の依頼による。

テーマ：評価替えをむかえるに当たって、標準宅地の適正な時価を求める際の指標となっている鑑定評価価格の算定までの仕組み、不動産鑑定評価と固定資産評価の違いと関連性、及び最近の地価動向についての研修

対象者：各区税務課固定資産税・土地担当職員、滞納整理業務担当職員他

日 時：平成１９年１２月１１日（火） １３時～１７時

場 所：横浜市職員研修センター

講 師：勝木 雅治会員

・首都高速道路（株）の依頼による。

テーマ：公共用地取得における鑑定評価の進め方及び基本的な鑑定評価書の見方について
区分地上権設定における最有効使用等の考え方

対象者：用地職員等

日 時：平成２０年１月１７日（木） １４時～１７時

場 所：首都高速道路（株）本社

講 師：鈴木 憲一会員

（二）不動産鑑定評価の普及活動を実施しました。

・NPO法人「キーパーソン２１」との共催で講演を実施

テーマ：不動産鑑定士の仕事の内容、地価等について講演

対象者：川崎市立京町中学校２年生３クラス計１２２名

日 時：平成１９年９月１４日（金）

場 所：川崎市立京町中学校

講 師：石田 茂会員、小林 一寿会員、鈴木 昭弘会員

(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、情報の共有化を図りました。

(ロ) 無料相談会の開催

国土交通省、神奈川県、川崎市（以上、後援）、横浜市（共催）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、横浜会場と川崎会場では春と秋に無料相談会を開催しました。

なお、横浜会場は横浜市都市整備局の「地価動向のパネル展」との共催のため、行政担当者と提供資料やパネル展の運営方法、無料相談会との関係等につき協議を行いました。

① 春の無料相談会

（社）日本不動産鑑定協会が定めた４月１日の「不動産鑑定評価の日」のＰＲのため、次の日程で実施しました。

平成１９年４月２１日（土） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ）

平成１９年４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）

相談員としてご協力頂いた会員、来場された相談者数は次の通りです。

	横浜会場	川崎会場	合計
会員	２３名	１５名	３８名
相談者	９５名	５８名	１５３名

② 秋の無料相談会

１０月の「土地月間」に因んで、春と同様に次の日程で実施しました。

平成１９年１０月２２日（月） 川崎会場 （川崎駅地下街アゼリアサンライト広場）

平成１９年１０月２６日（金） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ）

相談員としてご協力頂いた会員、来場された相談者数は次の通りです。

	横浜会場	川崎会場	合計
会員	２３名	１９名	４２名
相談者	７７名	６０名	１３７名

(ハ) ホームページ

① （社）神奈川県不動産鑑定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、研究成果の発表等を行う場としてホームページが積極的に活用されるよう留意し、適宜更新・情報発信を行いました。

② 全員同じだった会員専用ページに入るためのユーザー名（ＩＤ）とパスワードを、平成１９年１０月１日より変更し、ＩＤを士協会の会員番号を活用した個別に変更し、セキュリティ機能を高めました。

(ニ) メールマガジン発行

（社）神奈川県不動産鑑定士協会よりの通知、連絡事項等をＦＡＸ主体からメールマガジン主体とするため、ホームページ「会員専用ページ」内のメールマガジン配信申込の登録を推

進し、平成19年10月9日よりメールマガジンを発行しています。

(登録者数は平成19年10月1日時点で159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19年 7月24日 納涼会 (参加者63名)

② 平成19年12月10日 忘年会 (参加者59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。会員並びにご家族、職員が受診しました。

会員49名 会員外23名 職員2名 合計74名

(ハ) 8県合同親睦ゴルフ大会参加につき一部補助 (参加申込金等) を行いました。

参加者14名

(11) 財務委員会

(イ) 平成20年3月決算から改正公益法人会計基準での決算書作成を理事会で決定いたしました。

(ロ) 平成20年3月決算から電子申告で申告するよう準備を進めました。

(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。

(13) 選挙管理委員会

平成20年役員選挙のため、次の日程により役員立候補を受付けました。

平成20年1月 1日 選挙人名簿の登録

1月 8日 選挙日程の通知

1月21日 選挙公示

1月28日 立候補締切

この結果、立候補及び被推薦候補の届出がありませんでしたので、杉田義朗会長宛に文書をもって報告しました。