

第3号議案

1. 平成20年度事業計画

回復基調にあると考えられた日本経済も、政府が月例経済報告を徐々に下方修正するなどの状況にあり、米国の低所得者向け住宅融資、サブプライムローン問題による国内金融機関の損失が1兆2千億円規模に拡大することが新聞紙上などで発表されるなど、国内経済の先行きにも不透明感が見られる状況にある。これら国内経済の状況下で、平成20年3月25日に告示された地価公示価格では、全国平均で見れば住宅地及び商業地ともに2年連続で地価が上昇するなどの結果となったが、昨年の後半から都心部などで伸び率の鈍化が鮮明になるなど、サブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱による影響等から、地価を押し上げてきた構図も崩れつつある。又、ここ数年の地価上昇を主導してきた不動産投資信託にも、一服感が見られるなどの状況にあり、投資不動産に対する選別も厳しくなっている状況にある。

私たち不動産鑑定士は、このような国内経済や不動産を取り巻く状況の中で、不動産の価格に関するプロとして、地価公示価格や基準地価格等の公的な評価を通じて、社会に貢献し、社会から要請される使命を果たしていく必要があり、その事が不動産鑑定士の地位の向上に繋がっていくものと考えられます。不動産鑑定士を含む士業全般に対して、昨今、厳しい視線が注がれており、専門職業家としての責務を自覚し、不断の勉強と研鑽とによって資質の向上に努めることが要請されています。これら社会情勢の中で国土交通省から、不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準も公表されるなど、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者について、周辺業務を含めた業務全般について、法令遵守はもとより、より高い責務が要求されている状況にあります。

社団法人神奈川県不動産鑑定士協会は、県内唯一の不動産鑑定士及び不動産鑑定業者による公益団体として、無料相談会等の各種の公益活動を通じて社会一般に貢献し、各委員会による具体的な活動等を通じて会員への情報提供や勉強と研鑽の場を提供し、更に関東甲信における連合会活動等を通じて隣接県社団等との情報交換等も行いながら、組織としての一層の充実を図ってまいります。本年度の社団法人神奈川県不動産鑑定士協会の具体的な活動を担う委員会については、機動的な運営を目指して10の委員会に縮小整理し、類似の活動を行っていた委員会等については他の委員会に業務を統合して活動を行ってまいります。各委員会の具体的な活動については事業計画の中に記載してありますが、継続事業については引き続き業務を遂行し、改善や要望等を行う必要がある地価調査事業等については、関係行政機関に対して、主張すべきは主張して、より良い成果が得られるように努力してまいります。

又、昨年度から県内全域が対象となり、本年度は2年目に入る新スキームによる事例収集システムについては、その実施に当たってのバックアップ体制の構築に努力して行きます。その一環として、収集事例の分析検討等を行うための小委員会を担当委員会に設置し、作成される取引事例の精度向上のための種々の検討を行い、その検討結果から得られた情報の提供を行って、より良い成果が得られるように努力してまいります。更に、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が関わる事業の中で、個人情報を含む大量の電子情報が交換されている現実を踏まえ、その交換される各種情報の漏洩等に対する安全対策に係る事項の具体的な検討を担当委員会で行い、

安全対策のための具体的な方策を講じて、関係機関及び社会一般等から当士協会の情報管理について疑念を持たれないような努力をしております。

このような方針のもと、会員のご協力も頂きながら、業務拡大や適正な鑑定評価報酬の維持等に引き続き努力していくとともに、財務内容にも配慮しながら、事業計画に記載した本年度の事業を遂行させて頂きます。 尚、本年度の各委員会の具体的な事業計画は下記のとおりです。

(1)総務委員会

- (イ)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。
- (ロ)諸会議の円滑運営をサポートします。
- (ハ)協会活動全般にわたる事務処理の効率化を図りつつ事務管理体制を整えます。
- (ニ)総会（5月23日）後の懇親会を開催致します。
- (ホ)士協会が関わる事業の中で、個人情報を含む大量の電子情報が交換されている現実を踏まえ、その交換される各種情報の漏洩等に対する安全対策に係る事項の具体的な検討を行います。
- (ヘ)諸規定の整備を行います。

(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)不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性を一層高め、鑑定業務の潜在的需要掘り起こしを目指して士協会に設置されている「神奈川県不動産鑑定相談所」のさらなる活用を図るため、相談員の増員等を含め、活動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)本年度中に施行される予定の公益法人制度改革について検討いたします。
- (ホ)社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会と協議して、長期生活支援資金の中間評価等に関する覚書を取りまとめます。

(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、実施しております。
受託した地点数は、927地点です。
- (ロ)川崎市より地価動向調査業務を受託し、実施しております。
受託地点数は41地点です。
- (ハ)横浜市より地価動向調査業務を受託し、実施しております。
受託地点数は20地点（継続15地点、新規5地点）です。
- (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) 神奈川県と協議の上、地価調査業務に対するセキュリティ対策（ガイドラインの作成、情報漏洩対策等）の具体的検討を行います。
- (ヘ) 地価公示・地価調査における林地評価について、その適正化に寄与するため神奈川県の評価モデルケースを示し、林地評価の指針作成等について国土交通省への働きかけを行います。
- (ト) 広域価格検討委員会、資料委員会等と協力し、分科会活動に役立つ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

固定資産税土地評価に係る所管官庁の動向把握等、公的土地評価の諸問題について、調査報告します。

(5) 広域価格検討委員会

- (イ) 今年度も引き続き地価公示・地価調査の価格判定に有用な広域的な価格バランス検討等の調査・分析を行います。
地価公示・地価調査作業に生かされるテーマ決めを行い、必要に応じて小委員会の設置や本委員会や説明会等を開催し、その結果を報告することにより地価公示・地価調査の信頼性の向上に寄与するよう努めます。
- (ロ) 本年度が2年目になる新スキームによる事例収集システムにより収集された事例の分析検討を行い、地価公示及び地価調査業務の中で作成される取引事例の精度向上のための協力を行っていきます。
具体的には、回答結果に基づく建物価格等の収集分析を行い、その結果を提供して、作成される取引事例について、土地・建物の適正な価格配分のための判断材料を提供するよう努めます。
- (ハ) 前広域価格検討委員会において最終報告された商業地のエリア分析について、引き続き主要商業地における不動産ファンド状況（取引額・取引件数等）・賃料水準・利回り・エリア特性・動向調査など多面的に調査・分析を行い、地価公示・地価調査における価格判定の基礎資料作りを継続して行います。

(6) 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、資料等を収集・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 取引事例、賃貸事例のほかマンション事例、地代事例、農地事例の充実を図ります。
- 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

- ①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。
- ②会員への取引事例等のファクシミリによる送付につきましては、情報保護の観点からシステムの見直しを行い情報の漏洩等に対する安全対策を早期に実施します。

(7)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。必要に応じて他の委員会と協力して実施します。
- ②前年に引き続き、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。

- ①行政機関等外部団体の依頼に基づき講師を派遣します。
- ②川崎市消費者行政センターの「くらしのセミナー出前講座」に今年度より参加します。

(ハ)講演会等対外活動により、不動産鑑定評価の普及活動を行います。

(8)広報福利厚生委員会

(イ)例年通り、納涼会・忘年会を開催します。

多くの会員が参加したくなるような企画を立案し、結果会員相互間において親睦が深まるよう努めます。

(ロ)人間ドック診療費の一部補助を行います。

会員の健康維持、促進の一助となるように努めます。

(ハ)引き続き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。

(ニ)例年通り無料相談会を4月と10月に川崎及び横浜にて開催します。川崎市、横浜市各担当部署との連携、協力を維持、さらに企画提案し、各市による後援体制の強化に努めます。

(ホ)「鑑定士協会だより」を必要に応じて発信します。内容は、理事会の決定事項のうち、特に会員にお知らせした方が好ましいと思われる事項、会員周知を徹底すべき事項、会員にご協力を呼びかける事項等が中心となります。

(ヘ)広報福利厚生委員会を組織し特に下記の業務について研究、リサーチ、企画を立てます。

主な活動、目的等

- ① 新しいメディア戦略（ラジオ等によるCM）の検討、費用及び効果等の分析。既に採用している他士業（神奈川県司法書士会、行政書士会、税理士会等）へのヒヤリング。当会における必要性、実現性等の検討
- ② ホームページのリアルタイムの更新を目的とする管理者チームとなります。ホームページを適宜更新します。ホームページを通じて、不動産鑑定士の業務を一般にPRする方法を研究し、また、会員に対し、有益な情報、資料を提供するように努めます。

またホームページをより活用されるような企画（項目）を検討します。メールマガジン機能をさらに活用して、士協会より情報発信に取り組みます。

- ③ 新しいレクリエーションの企画、検討（年一回程度、ボーリング大会、ソフトボール大会等）します。現在行っているゴルフコンペによるゴルフ愛好家だけでなく、幅広い層に対し、レクリエーションを通じて親睦が深まるように努めます。
- ④ 相模原市政令指定都市化をにらみ、県央地区（相模原会場）を中心とする無料相談会開設の必要性、実現性等を検討します。不動産鑑定士だけでは難しい場合、県央地区の他士業との関係等も併せて検討し、他士業との連携協力のモデルケースを試みます。

(9) 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。

(10) 綱紀委員会

- (イ) 本年4月1日より施行された「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」を周知し、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。