

第1号議案

1. 平成20年度事業報告

平成20年度は、公益活動を通じて社会一般に貢献し、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することなどを目的に、設置されている10の委員会を中心として事業計画に基づく各種の事業を行うとともに、平成20年12月1日から特例民法法人に自動的に移行するなど、新制度への移行の動きが始まった公益法人改革に向けた具体的な検討にも着手しました。

また、新スキームによる全県下での事例の収集体制は、2年目に入った今年度も順調に推移し、収集した事例資料による閲覧体制の充実を図ることができました。更に、地価調査業務における電子情報の漏洩対策としての安全対策の実施、研究成果としての「地価公示における林地の鑑定評価について」「事例データから見た建物価格実態調査」等の報告書の取りまとめ、春秋の無料相談会の実施、勉強と研鑽の場としての研修会の開催、会員の親睦を図るための親睦会の開催など活動を行いながら、通常の日常業務も行って種々の成果を得ることが出来ました。

なお、具体的な事業の報告は次の委員会別の事業報告に記載のとおりです。

(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した。

会員数は次の通りです。(H20.4.1～H21.3.31)

	期 首	入 会	退 会	期 末	
会員数	257名	17名	18名	256名	
	(263名)	(13名)	(19名)	(257名)	括弧内はH19年度

(ロ) 諸会議の円滑運営をサポートしました。

(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した。

(ニ) 総会(5月23日)後の懇親会を開催しました。

(ホ) 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を行いました。

(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として士協会内に設置しました神奈川県不動産鑑定相談所において、無料相談の一層の充実を図りました。

○相談件数(平成20年4月～平成21年3月まで)

電話による相談	106件	(116件)	
メールによる相談	34件	(30件)	
士協会での相談	13件	(24件)	
相談員登録者数	65名	(63名)	括弧内はH19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。平成２０年度も前年度に引き続き、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５件の相談がありました。

(ハ)第２２回神奈川県士業団体連絡協議会（今回は横浜弁護士会担当）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２０年１１月２７日（木） 午後１時３０分～３時３０分 横浜弁護士会館

(ニ)神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会の緊急連絡網及びメーリングリストに引き続き登録しました。

(ホ)神奈川県社会福祉協議会から発注される「要保護世帯向け長期生活支援資金貸付制度に伴う鑑定評価」（以下『第２リバース』）の評価書フォーム及び「長期生活支援資金」に伴う意見価格査定表フォームを作成しました。また「第２リバース」発注のための事前審査として、企画業務推進委員会内に小委員会を設け、概算評価を行ってきました。さらに「第２リバース」の３年後に予定される時点修正を見越して神奈川県社会福祉協議会との間に覚書を取り交わすとともに、時点修正フォームの検討を行ってきました。

(ヘ)平成２０年１２月１日に士協会が特例民法法人へ自動的に移行したことに伴い、公益法人に関する各種講習会に参加するとともに、士協会内に「公益法人の移行に関する『財務問題検討委員会』及び『諮問会議』」を設置し、公益法人の移行に関する検討に取り掛かりました。

(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平成２０年７月２４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１５９名でした。

(ロ)川崎市より地価動向調査業務を受託し、平成２１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。

(ハ)横浜市より地価動向調査業務を受託し、平成２１年３月末に業務は完了しました。受託地点数は２０地点（継続１５地点、新規５地点）でした。

(ニ)平成２０年６月１６日に平成２０年横浜市地価動向調査説明会を開催しました。

(ホ)平成２０年１１月１２日に国土交通省の林地検討委員会にて地価公示における林地の鑑定評価についての取りまとめ報告を行いました。

(ヘ)平成２１年３月２５日に地価公示における林地の鑑定評価の研修会を行いました。

(４)公的土地評価委員会

東京都及び神奈川県・千葉県・埼玉県の（社）不動産鑑定士協会からなる「公的評価隣接都県連絡会」への出席、及び同連絡会の開催を通じて、公的土地評価の諸問題についての情報交換、今後の対応について検討しました。

(イ)平成20年10月2日に開催された(社)千葉県不動産鑑定士協会主催の「公的評価隣接都県連絡会」に出席しました。

- ・議題 平成21基準年度固定資産税標準宅地評価に係る全体説明会と各市町村、県都の関わりについて

(ロ)平成21年3月13日(社)神奈川県不動産鑑定士協会主催の「公的評価隣接都県連絡会」を開催しました。

- ・議題 ①都県界の価格調整に係るこれまでの経緯と平成24基準年度固定資産税標準宅地評価にむけた今後の対応について
②固定資産税標準宅地の鑑定評価業務に係る受託状況について

(5) 広域価格検討委員会

(イ) 主な活動内容

新スキームにより収集された事例、分科会作成事例、新築分譲事例等の各種事例データの分析・検討を行って、「事例データから見た建物価格実態調査」の報告書を取りまとめ、幹事会・3月研修会においてご説明致しました。

(ロ) 活動報告

(小委員会)

- 第1回 平成20年6月3日
- 第2回 平成20年8月29日
- 第3回 平成20年10月14日
- 第4回 平成20年10月28日
- 第5回 平成20年11月5日
- 第6回 平成21年2月27日
- 第7回 平成21年3月18日

(幹事会説明・報告)

平成20年6月11日、平成20年11月13日

(研修会)

平成21年3月25日

(6) 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
2008年後期	7,305 (107%)	2,151	2,343	11,799
2009年前期	8,631 (101%)	5,357	3,507	17,495
合計	15,936 (104%)	7,508	5,850	29,294

〔事例資料等の閲覧状況〕

利用者合計 ・ ・ ・ ・ ・ 2, 7 1 9 人 月平均 2 2 7 人 (H19年度2, 692人)

コピー代合計 ・ ・ ・ ・ ・ 1 8, 4 2 6, 1 3 5 円 (H19年度17, 309, 791円)

(ロ)地代クラブに本年度 (H20. 4. 1～H21. 3. 31) では 3 1 名 (H19年度30名) の参加者がいました。地代事例は 4 2 件 (H19年度47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・農地事例) の作成 (3 月、9 月) を行い、会員へ有料頒布しました。

(ニ)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。

(ホ)REA-NETの導入につきましては、昨年 8 月に導入案内が地価公示評価員に届きましたが、士協会として予算措置をとっていないこと、利用できる機能が制限されていること、会員の利益、負担等も考慮し導入は致しませんでした。

(ヘ)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 3 回 (平成 2 0 年 5 月 1 6 日、1 0 月 1 0 日、平成 2 1 年 3 月 2 3 日、延出席者 1 9 名) 開催しました。

(ト)REA-NET見学会の開催

平成 2 1 年 3 月 6 日に社団法人東京都不動産鑑定士協会のご協力を得てREA-NETの導入、利用状況につき見学会を開催いたしました。7 名 (理事 5 名、資料委員 2 名) が参加しました。

(チ)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 2 1 年版)

地価公示 (平成 2 0 年版)

地価公示要覧 (平成 2 0 年版)

標準価格一覧 (平成 2 0 年版)

土地価格の推移と分析 (平成 2 0 年版)

神奈川県地価マップ (平成 2 0 年版)

路線価図 (県内分 5 冊) (平成 2 0 年分)

標準建築費指数季報 (平成 2 0 年分)

M R C マンション販売事例 (平成 2 1 年 3 月分まで)

月刊「不動産鑑定」 (平成 2 1 年 3 月分まで)

「月刊ハウジングデータ」 (平成 2 1 年 3 月分まで)

住宅地図	鶴見区	神奈川区	西 区	中 区	南 区
	港北区	戸塚区	港南区	旭 区	泉 区
	青葉区	都筑区	川崎区	中原区	高津区
	多摩区	麻生区	鎌倉市	逗子市	大和市
	伊勢原市	海老名市	座間市	南足柄市	葉山町
	寒川町	開成町			

(7) 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20年7月25日(金) 15時～17時 メルパルクYOKOHAMA

「水源環境の保全再生」

講師 神奈川県政策部土地水資源対策課長 節 健夫氏

「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」

講師 国土交通省土地・水資源局地価調査課 鑑定官 伊藤 裕幸氏

同 課 鑑定評価指導室主査 松本 宜孝氏

出席者87名

第2回

平成20年10月2日(木) 15時～17時 メルパルクYOKOHAMA

「都市開発と大型商業施設の動向について」

講師 (株) ラスアソシエイツ 代表取締役 島村 美由紀氏

出席者64名

第3回

平成20年12月9日(火) 15時～17時 ホテルモントレ横浜

「土壌状況調査手順及び土壌状況調査・土壌汚染対策費用算出と留意点」

講師 (株) オオスミ 土壌環境部長 岸 辰夫氏

「アメリカ金融問題と県内の動向・不動産動向について」

講師 日本銀行横浜支店長 宮内 篤氏

出席者74名

第4回

平成21年3月25日(水) 14時～17時 メルパルクYOKOHAMA

「地価公示における林地の鑑定評価について」

講師 地価調査委員会 諸田 浩之委員長、鈴木 元委員

「地価公示・地価調査等の各種データから見た建物価格の実態調査について」

講師 広域価格検討委員会 福田 哲委員、川嶋 創委員

出席者93名

(ロ) 個人情報保護法に係る資料閲覧認定講習会を1回開催し、認定証を交付しました。

第11回 平成20年6月12日(木) 13時～16時30分 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：土地譲渡における価格形成の特性について

対象者：財産管理担当職員

日時：平成20年8月5日(火) 13時30分～16時30分

場所：万国橋会議センター

講 師：鈴木 元会員

(二)川崎市消費者行政センターの「くらしのセミナー」出前講座に登録しました。

(8)広報福利厚生委員会

広報部門

(イ)『鑑定士協会だより』を理事会、士協会行事等に合わせて、発行に努め、特に周知を急務とする理事会の決定事項・連絡事項及び当会の出来事等を会員に伝達し、情報の共有化に努めました。

(ロ)無料相談会の開催

国土交通省、神奈川県、川崎市、相模原市（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春と秋に、相模原会場（詳細下記のとおり）で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プロジェクターを活用したパネル展の運営方法、無料相談会との連携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２０年４月１２日（土） 川崎会場 （川崎駅地下街アゼリアサンライト広場）

平成２０年４月１９日（土） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ・そごうＢ２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	２０名	１７名	３７名
相談者	８１名	６３名	１４４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２０年１０月１８日（土）川崎会場 （川崎駅地下街アゼリアサンライト広場）

平成２０年１０月３０日（木）横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ・そごうＢ２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	１４名	１６名	３０名
相談者	７９名	５０名	１２９名

③不動産に関する不動産鑑定士、税理士、司法書士による三士業合同無料相談会

東京地方税理士会相模原支部、神奈川県司法書士会相模原支部に協賛頂き、三士が連携して不動産に関わる相談に対応する新しい試みの相談会を開催しました。また、相談会終了後には、相談員のほか、相談員以外の両会所属の税理士、司法書士の方々にもご参加頂き、慰労及び親睦のための会が行われ、相談者の立場にたって士業が連携する必要性及び士業全体の潜在的な需要の喚起方法等積極的な意見交換が行われました。

相談員としてご協力頂いた会員及び他士業の方の数、来場された相談者数は次の通りです。

相談員	鑑定士 11 名、税理士 3 名、司法書士 4 名
相談者	21 組

(ハ)意見交換会の開催

平成21年2月27日、神奈川産業振興センター（旧神奈川中小企業センター）において、意見交換会を実施しました。会員の方々、会長、副会長及び委員会担当理事合わせて40名の参加となりました。（社）神奈川県不動産鑑定士協会が直面する諸問題、公益法人化移行問題、神奈川県不動産鑑定士協会として広報活動のあり方、強化（特に外部発信）、士協会経費の節減等のご意見、ご提案等を頂き、意見交換ができました。頂いたご意見、ご提案は、無駄にすることなく、今後の士協会運営に役立てたいと考えております。

(ニ)ホームページ

- ①トップページ、会員専用ページを一部リニューアルしました。
- ②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・情報発信に努めました。

(ホ)メールマガジン発行

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へと最終的には移行することを目的として、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、随時、メールマガジンを発行しました。

（登録者数は平成21年3月31日時点で201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20年 7月25日 納涼会（参加者64名）
- ②平成20年12月 9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）を行いました。参加者は12名でした。

(ニ)ボウリング大会

平成20年10月23日、横浜市中区ハイランドレーンにおいて、会員の親睦を目的としたボウリング大会が参加者31名において行われました。プレー中、表彰式及び懇親会を通じて、若手会員と諸先輩会員とが意見を交え、情報交換を中心に楽しい時間を共有できました。

(9)財務委員会

総会及び理事会の決議に基づいて、予算の執行を行いました。

(10)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。