

第1号議案

1. 平成21年度事業報告

平成21年度は、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とともに、新制度への動きが始まった公益法人改革の中で、活動の重点を公益活動へ徐々に移していくことを目標として、設置されている10の委員会を中心に事業計画に基づく各種の事業を行いました。

また、公益法人改革に伴う新制度の中で、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会も特例民法法人へと、平成20年12月1日から自動的に移行したことなどを受けて、新制度の中での認可等を受けるための具体的な検討にも着手しました。

一方、国土交通省が行っている不動産取引価格情報提供制度の中で、提供されている取引価格情報整備の一翼を担う新スキームによる事例収集体制については、全県下での事例収集体制が3年目に入った今年度も順調に推移しました。この事例収集体制の中では、ご協力頂いている会員の負担軽減を図るために、地価調査期間中の事例収集費用については社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が公益事業の一環として全て負担することとし、地価公示期間中においてもその一部を負担して、会員負担の軽減を図るなどの措置を実施しました。これらの活動を通じて、貴重な事例資料が多く収集されて閲覧体制の一層の充実を図ることができました。更に、研究成果としての「住宅地（新築・中古）の総額から見た地価動向の検証(解説編、図表編)」等の報告書の取りまとめ、春秋の無料相談会の実施、初めての試みとしての一般研修会を始め、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の活動を行いながら、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、具体的な事業の活動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。(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	256名	19名	17名	258名	
	(257名)	(17名)	(18名)	(256名)	括弧内は平成20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(平成21年5月29日・平成22年3月19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) 不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性を高めるとともに、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21年4月～平成22年3月まで。括弧内は平成20年度）

電話による相談	111件	(106件)
メールによる相談	28件	(34件)
士協会での相談	16件	(13件)
相談員登録者数	63名	(65名)

(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21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1件の相談がありました。

（平成20年度5件）

(ハ) 第23回神奈川県士業団体連絡協議会（今回は司法書士会担当）に参加しました。新たに公認会計士も加わった今回は当会から広報福利厚生委員長も参加し、各士業団体の広報活動のあり方等を中心に積極的な意見交換を図りました。

(ニ) 神奈川県社会福祉協議会から発注されるリバースモーゲージ（不動産担保型生活資金貸付及び要保護世帯向け不動産担保型資金貸付）の概算評価を行いました。また平成22年1月1日のガイドラインに対応すべく、リバースモーゲージの書式を変更しました。

○平成21年度実績

要保護	7件
長期生活支援	16件

(ホ) 「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』」において、公益法人の移行を検討するとともに、研修で公益法人制度に関する概説を行いました。また神奈川県建設業課と法務文書課と協議を行い、公益法人移行の可能性について折衝を行っています。

(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平成21年7月27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154名でした。

(ロ) 川崎市より地価動向調査業務を受託し、平成22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22年3月末に業務は完了しました。受託地点数は14地点（継続11地点、新規3地点）、賃料・利回り調査2地点でした。

(ニ) 平成21年4月7日に平成21年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ホ) 平成21年4月21日に平成21年横浜市地価動向調査説明会を開催しました。

(ヘ) 賃料・利回り小委員会を組成し、横浜（3エリア）、川崎（1エリア）、厚木（1エリア）の5エリアの賃料利回り調査を行い、幹事会にて報告いたしました。

(4) 公的土地評価委員会

- (イ) 横浜市に対して平成24基準年度固定資産の鑑定評価に関して、標準地点数の増大、鑑定報酬の改定等に係る要望書を提出するなどの活動を行いました。
- (ロ) 神奈川県内の各市町村に対して、平成24基準年度固定資産の鑑定評価にあたってのお願いの文書を送付しました。

(5) 広域価格検討委員会

(イ) 主な活動内容

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のための調査・分析等を行いました。

具体的には、新スキームにより収集された事例を用い、テーマ：「住宅地（新築・中古）の総額から見た地価動向の検証」の報告書を取りまとめ、幹事会においてご説明し、分科会資料としてご活用頂きました。

(ロ) 活動報告

(小委員会)

- 第1回 平成21年6月11日
- 第2回 平成21年7月28日
- 第3回 平成21年9月9日
- 第4回 平成21年10月9日
- 第5回 平成21年11月9日

(幹事会説明・報告)

平成21年6月8日、平成21年11月13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
2009年後期	6,311 (86%)	2,404	2,553	11,268
2010年前期	8,249 (96%)	5,421	3,336	17,006
合計	14,560 (91%)	7,825	5,889	28,274

〔事例資料等の閲覧状況〕

利用者合計・・・2,538人 月平均212人（平成20年度2,719人）

コピー代合計・・・16,079,700円（平成20年度18,426,135円）

- (ロ) 地代クラブに本年度（平成21年4月1日～平成22年3月31日）では22名（平成20年度31名）の参加者がありました。地事例は45件（平成20年度42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・提供する等幹事会のサポートをいたしました。

(ホ)平成22年地価公示評価員を対象としてREA-NETを導入致しました。

(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回開催しました。

(ト)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22年版)
地価公示						(平成21年版)
地価公示要覧						(平成21年版)
標準価格一覧						(平成21年版)
神奈川県地価マップ						(平成21年版)
路線価図(県内分5冊)						(平成21年分)
標準建築費指数季報						(平成21年分)
月刊「不動産鑑定」						(平成21年分)
MRCマンション販売事例						(平成22年3月分まで)
「月刊ハウジングデータ」						(平成22年3月分まで)
住宅地図	保土ヶ谷区	磯子区	金沢区	緑区	瀬谷区	
	栄区	戸塚区	幸区	宮前区	横須賀市	
	平塚市	小田原市	茅ヶ崎市	相模原市	三浦市	
	大磯町	中井町	大井町	松田町	山北町	
	箱根町	真鶴町	湯河原町	愛川町	清川村	

(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21年5月11日(金) 15時~17時 日産自動車新本社ビル

「日産自動車新本社ビル見学会」

講師 日産自動車株式会社グローバル資産管理部 課長 内田和宏氏

同 上 大塚富裕氏

出席者64名

第2回

平成21年7月24日(金) 15時~17時 ホテルキャメロットジャパン

「筆界未定地に関する知識」

講師 神奈川県土地家屋調査士会 常任理事 餅田慎治氏

神奈川県土地家屋調査士会 理事 村田茂昭氏

出席者68名

第3回

平成21年10月22日(木) 15時～17時 ナビオス横浜

「新公益法人制度の概説と士協会の現状」

講師 (社)神奈川県不動産鑑定士協会 企画業務推進委員長 小林隆志氏

出席者48名

第4回 【公開講演会】

平成21年12月8日(火) 15時～17時 パンパシフィック横浜ベイホテル東急

「最近の神奈川県の地価動向について」

講師 (社)神奈川県不動産鑑定士協会 副会長 平山廣司氏

「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行 横浜支店長 市川能英氏

参加者：会員75名、会員以外の一般参加者36名 計111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13回 平成21年4月20日(月) 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 5名

第14回 平成21年10月20日(火) 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 2名

第15回 平成22年2月24日(水) 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 3名

(ハ)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。

(ニ)平塚市消費者啓発事業「暮らしの講座」に講師及び相談員を派遣しました。

テーマ：聞いてだけで大違い！上手なおうちの売買・相続とお金の話

対象者：平塚市民

日時：平成21年6月20日(土) 13時30分～16時30分

場所：ひらつか市民活動センター

講師：四家俊英会員、齋藤隆一理事

相談員：6名

セミナー参加者：72名、相談者8名

(8)広報福利厚生委員会

広報部門

(イ)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は春と秋に、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「よこはまの地価パネル展」との共催のため、行政担当者とパネル展の運営方法を協議し、また、当会より公示価格、地価調査価格の価格水準及び変動率を地図上にプロットした地図資料を提供することにより、連携強化に努めました。

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21年4月11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21年4月22日(水) 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	21名	16名	37名
相談者	84名	44名	128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21年10月28日(水) 横浜会場 (横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場)

平成21年11月16日(月) 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	20名	18名	38名
相談者	78名	81名	159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

平成21年11月21日(土)、東京地方税理士会相模原支部及び神奈川県司法書士会相模原支部に協賛(神奈川県、相模原市の後援)を頂き、三士が連携して不動産に関わる相談に対応する相談会を開催しました。この相談会は、平成20年度より始め、今回で2回目となりましたが、相談内容に対し、三士業が連携して回答するため、仕業の枠組みを超え多角的に回答出来る点に特徴があり、相談者に好評を頂いております。また、本年度も、相談会終了後には、慰労会及び親睦会を開催し、前年度よりもさらに深いコミュニケーションをとることが出来ました。他士業においても、受注件数の減少、報酬の低廉化傾向が見られるようで、今後さらに士業が連携し、無料相談会等を通じて広報活動を行っていくことの必要性について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12名、税理士3名、司法書士3名
相談者	16組

(ロ)『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。

(ハ)外部広報活動

平成22年度春の無料相談会前(平成22年3月後半～4月後半に掛けての約1ヶ月間)に、従来の新聞広告、公共団体による広報掲載、バナー広告の他に、ラジオCM(FM横浜)を行いました。これは無料相談会の周知を主な目的とし、さらに不動産鑑定士の知名度向上も目的としたものでした。ラジオCMの効果は、無料相談会における相談者の増加、また相談

者が事前に準備した資料を携えて相談会に来る（従来多かった通りがかり相談者だけでなく）等、相談会の充実につながりました。

(ニ)ホームページ（以下、HP）

- ①トップページ、会員専用ページを一部リニューアルし、明るいイメージにしました。
- ②一般向けのお楽しみ企画として、あなたに合う町診断をUPしました。これは、簡単な質問（選択肢）に数問答えていただいて、診断結果として県内の特定の町を紹介するゲーム的なものです。県内の町を紹介しつつ、士協会HPへのアクセス数増加につなげることを目的としたものです。なお、この企画の診断シート作成には、26名の若手会員の方々にご協力頂きました。
- ③士協会HPの会員紹介一覧から、希望者には会員のHPにリンク貼り付けを行いました。一部の会員から会員のHPのアクセス数が増加したとの感想を頂いております。

(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、メールマガジンを発行しました。

（登録者数は平成22年3月31日時点で210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21年 7月24日（金） 納涼会（参加者65名）
- ②平成21年12月 8日（火） 忘年会（参加者68名）

(ロ)会員の健康維持を目的に、人間ドック検診の斡旋及び受診費用の一部助成を行いました。会員並びに家族、職員が受診しました。

会員44名 会員外22名 職員2名 合計68名

(9)財務委員会

(イ)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。

(ロ)事業会計の借入金20,000,000円を平成22年2月2日、一般会計に返済しました。

(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。