

第2号議案

1. 平成22年度事業計画

国内経済は、月例経済報告の中で政府が徐々に基調判断を見直し、最近では「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」とするなどの状況にあるが、海外景気の下振れ懸念、デフレの影響など、景気を下押しするリスクが存在し、雇用情勢の悪化懸念が依然として残っているとしている。これら状況下で、企業倒産は平成22年3月の時点で1,314件、負債総額は3,109億円と高い水準にあり、今年に入っても景気の持ち直しが実感として感じられない状況が続いている。

また、これら国内経済の状況下で、平成22年3月19日に告示された地価公示価格では下落に転じた昨年からの傾向を継続し、全国平均で全ての用途で下落した結果となり、神奈川県でも同様の結果を示すなど、不動産市況にも改善の兆しが見えないなどの状況が続いております。

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、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会は、このような社会、経済情勢の中で、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、設置している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するなど、今年も組織としての活動の一層の充実を図って行きます。

一方、具体的な取り組みが急がれる公益法人制度改革の流れの中では、既に社団法人神奈川県不動産鑑定士協会も特例民法法人に移行している現実の中で、他士協会との情報交換等も行いながら、新制度における体制づくりに向けた具体的な取り組みを進めてまいります。なお、この検討過程の中では、公益団体としての認定を得られるように努力して行きますが、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会の将来に渡っての活動内容、財務内容等を精査し、公益団体としての認定を受けることによるメリット、デメリット等について比較検討し、メリットを受ける可能性が高くないと見込まれれば、一般団体としての認可を得ることも視野に入れながら検討を進めて行きます。

こうした社団法人神奈川県不動産鑑定士協会を取り巻く環境の中で、今年度も公的評価としての地価調査事業を神奈川県から受託し、実施していくとともに、地価動向調査等の関連業務についても受託できるように努力し、より良い成果が得られるように努力してまいります。また、今年が評価替えの年度に当たる固定資産税の標準宅地の鑑定評価についても、全県的な価格バランスを図る場の提供などの公益的な活動を可能な限り実施する方向で検討して行きます。更に、本年度が4年目に入る新スキームによる事例収集体制については、協力を頂いている会員の負担軽減を図るための必要な予算措置を講ずるとともに、作成される取引事例の精度向上を図り、収集された事例資料の分析整理等を行い、その結果についての情報提供を地価公示、地価調査の幹事会、分科会等を通じて行うなど、代表幹事、分科会幹事の負担軽減と幹事会、分科会の運営に当たってのバックアップ体制の構築に引き続き努力して行きます。

更に、これら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、各種情報の漏洩等に対する安全対策に必要な事項についての検討を引き続き行うとともに、具体的な方策を講じて、関係機関及び社会一般等から、情報管理及び安全対策についての疑念を持たれないような努力をしてまいります。

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

にも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、また組織としての一層の充実を図りながら、平成２２年度の事業計画に記載した本年度の事業を誠実に遂行させていただきます。

なお、本年度の各委員会の具体的な事業計画は次のとおりです。

(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２８日）後の懇親会を開催致します。

(ホ)諸規定の整備を行います。

(２)企画業務推進委員会

(イ)（社）日本不動産鑑定協会及び他都道府県士協会の公益法人移行の動向を検討しつつ、引き続き公益法人等への移行準備を進めていきます。

(ロ)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の概算評価を行うとともに、発注後の評価書及び意見書を提出前にチェックする体制を確立し、提出後に修正する必要があるないように準備していきます。

(ハ)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、業界の活性化に向けて具体的な対策を講じられるよう努力いたします。

(ニ)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」のさらなる活用をはかるため、相談員の増員等を含め、活動の一層の充実を図ります。

(ホ)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。

(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。

(ハ)横浜市より賃料・利回り動向レポート作成業務を受託し、実施してまいります。

調査地点数は２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)広域価格検討委員会、資料委員会等と協力し、幹事会、分科会活動に役立つ地価調査関係資料の提供および負担軽減のためのサポート業務を行います。

(ヘ)地価調査の鑑定評価書データ等の納品システムの検討をいたします。

(4) 公的土地評価委員会

- (イ) 平成24基準年度固定資産税標準宅地評価にむけて「鑑定評価の価格バランス検討会」を1回または複数回開催する予定です。

開催予定概要

[時期] 平成22年12月

[議題] 1. 商業地・路線商業地・工業地の最高価格等

2. 商業地・路線商業地・工業地に係る変動率のまとめ・3年間の変動率

3. 隣接市町村検討ポイントのまとめ

4. その他の個別検討事項

- (ロ) 「公的评价隣接都県連絡会」の活動を通じて、神奈川県・東京都・埼玉県・千葉県の都県界に係る地価情報の整理、平成24基準年度固定資産税評価標準宅地評価にむけた隣接都県界に係る地価関係資料の作成等に取り組みます。

(5) 広域価格検討委員会

- (イ) 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、必要に応じて委員会の設置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) 地価公示・地価調査作業における分科会・幹事会への業務的支援を行います。幹事会や分科会資料におけるデータの収集・整理・書式の統一フォーマット化など事務的なサポートを行い、事務的負担の軽減をはかれるよう尽力致します。

(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) 会員の利便性の向上

鑑定評価業務等における取引事例・賃貸事例などの各種資料の重要性を十分認識し、それら資料の量・質を高め、会員の利便性の向上を図ります。

- ① 会員及び地価公示・地価調査評価員の協力を得て、資料等を収集・整理し、利便性の向上を図ります。

特に取引事例・賃貸事例のほかにマンション事例・農地事例・地代事例等の事例資料の充実を図ります。

- ② 昨年同様、年2回（3月・9月）事例索引簿を作成し、会員向けに有料頒布致します。

- ③ その他、日常業務に有用な専門図書、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

「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」に基づき、これに伴い導入した「閲覧・印刷・管理システム」を適切に運用し、対応して参ります。

また、事例情報の保護管理のため、既に導入されている各種事例データの暗号化送付につきましても本年も同様に継続致します。

(ハ) R E A－N E Tの活用

R E A－N E Tについては、利便性等を検討し、当面分科会活動を中心とした情報の伝達等に利用致します。

(ニ) 地価公示・地価調査に有益な資料の提供及び業務サポート支援

昨年同様、一般的要因に関する各種統計資料・新聞記事を収集・整理し、その結果を幹事会へ報告・提供を行い、日頃の分科会活動や幹事会で活用頂けるように致します。

また、メモ分科会資料・幹事会資料等の事務作業負担を軽減するため、昨年同様に業務サポート支援を行います。

(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等を適宜開催します。
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」出前講座に引き続き登録します。

(ハ) 一般市民対象のセミナー開催、講師派遣等が行えるよう体制作りに取り組み、対外活動を積極化して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

広報部門

(イ) 例年通り無料相談会を原則として、4月と10月に開催します。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、両市による後援体制の強化に努めます。

過去2年続いた相模原会場における他士業合同無料相談会については、引き続き、東京税理士会相模原支部、神奈川県司法書士会相模原支部と連携をとり、定例化を目指します。
また、その他の地域についても、無料相談会の実施の可否、規模、方法について、検討を続けて行きます。

(ロ) 「鑑定士協会だより」を必要に応じて発行します。内容は、理事会の決定事項の主な内容、連絡事項、特に周知を急ぐ事項、会員にご協力を呼びかける事項等が中心となります。

(ハ) メディア、ホームページ等を中心とした広報活動の強化

ラジオCM等のメディアを定期的に使い、基本的には無料相談会、研修会等の周知を目的としながら、不動産鑑定士の知名度向上に努めます。

ホームページについても、会員の意見、アイディアを取り入れ、さらに改善に努めます。

福利厚生部門

(イ)例年通り納涼会、忘年会、スポーツ企画等を開催します。

出来るだけ多くの会員に参加頂き、会員相互間の連携、親睦及び情報交換がより深まるよう努めます。

(ロ)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す。

会員の健康維持、促進の一助となるように努めます。なお、今年度より、受診者の利便性向上を図り、例年の横浜会場のほかに、川崎会場、県央（厚木市）会場も設定しました。料金体系、診断メニューも若干異なりますので、受診者の希望に応じて、選択してご利用いただくことになります。

(ハ)サークル活動費の一部補助等の検討を行います。

サークル基準を設定し、一定要件を満たすサークルには、その活動に対して、活動費の一部を補助する等、会員相互の親睦、健康促進に貢献するように務めます。

(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)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。