

第2号議案

1. 平成22年度事業報告

平成22年度は、設置している各委員会を中心に事業計画に基づく各種の事業を行い、その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としての各種研修会等を開催させて頂きました。また、新制度への移行が急がれる公益法人制度改革の中では、会員との数回の意見交換会等を通じて、私ども社団法人神奈川県不動産鑑定士協会としての意見の集約を図り、平行して神奈川県建設業課及び法務文書課等との協議、相談等を行いながら、新制度の中での認可を受けて、新組織に移行するための具体的な検討にも着手してまいりました。

これら事業計画に基づく通常業務のほかにも、平成23年1月28日には地価公示室長、主任分析官を含め多数の鑑定官のご出席を頂き、国土交通省地価公示室、神奈川県代表幹事・分科会幹事、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会理事の三者による意見交換会を開催し、地価公示室からも情報提供等頂くと共に、地価公示における社団法人神奈川県不動産鑑定士協会の取り組み、分科会へのバックアップ体制の報告など、活発な意見交換を行い、社団法人神奈川県不動産鑑定士協会の充実した、また全国的に見ても高いレベルにある活動について、改めて理解を頂くなど、大きな成果を得ることが出来ました。

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4年目に入った今年度も順調に推移し、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、公益事業の一環として社団法人神奈川県不動産鑑定士協会が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するなどの会員負担の軽減を図る取り組みを継続して実施しました。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とともに、研究成果としての「新スキーム事例（3次データ）分析」等の報告書を取りまとめ、分科会、幹事会を通じて地価公示、地価調査の取りまとめのために情報提供をさせて頂きました。

このほか、春秋の無料相談会の実施、公開の一般研修会を含め、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。また、3月11日に起きた東日本大震災の関係では3月28日の研修会を義援金目的も含めて開催させて頂き、集めさせて頂いた研修会費は全て義援金として寄付させて頂きました。会員のなかにも、身近に被災された方もおられるかと思いますが、関係者の方には心からお見舞い申し上げます。

なお、平成22年度の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、相模原市、関係諸団体に配布しました。

会員数は次の通りです。（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

	期首	入会	退会	期末	
会員数	258名	12名	21名	249名	
	(256名)	(19名)	(17名)	(258名)	括弧内は平成21年度

(ロ) 諸会議の円滑な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28日）後の懇親会を開催しました。

(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22年4月～平成23年3月迄。括弧内は平成21年度）

電話による相談	74件	(111件)
メールによる相談	22件	(28件)
士協会での相談	16件	(16件)
相談員登録者数	62名	(63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22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ましたが、法テラスを通じての相談はありませんでした。

（平成21年度1件）

(ハ) 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23年2月には「要保護向け不動産担保型生活資金借入申込にともなう不動産の評価に関する合意書」を締結し、確実に報酬を受領できるような制度の見直しを行いました。

○平成22年度実績（平成22年4月～平成23年3月迄。括弧内は平成21年度）

要保護	8件	(7件)
長期生活支援	11件	(16件)
時点修正	17件	
概算評価	44件	

(ニ) 「公益法人の移行に関する『財務問題検討委員会』、『諮問会議』及び『申請書作成プロジェクト』」において、公益法人の移行を検討するとともに、研修及び意見交換会において、公益法人制度に関する概説及び意見交換を行いました。また公益法人の問題に関して、神奈川県建設業課及び法務文書課と協議を行いました。

(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22年7月28日に鑑定評価書を納品致しました。受託した地点数は927地点で、評価員は162名でした。

(ロ)川崎市より地価動向調査業務を受託し、平成23年3月に業務は完了致しました。

受託地点数は延67地点です。

(ハ)横浜市より賃料利回り動向調査を受託し、平成23年3月に業務は完了致しました。

市内3地区2時点(4月、10月)のレポートを作成しました。調査結果は横浜市のホームページにも掲載されています。

(ニ)平成22年4月12日に平成22年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ホ)当士協会のネットワークシステム(kana-net)を構築しました。安全な情報伝達手段として事務局、会員等を繋ぐシステムとして利用致します。

今後、地価調査評価員をはじめとして会員に接続を順次お願い致します。

(ヘ)平成23年1月28日国土交通省地価公示室、神奈川県分科会幹事、当協会の三者による意見交換会を開催しました。幹事及び当士協会の取り組み、分科会のバックアップ体制の報告、地価公示室からの情報提供等があり、活発な意見交換がなされました。

(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「平成24年度固定資産評価替えに係る価格調整全体会議」を開催しました。

開催概要

〔期日〕平成22年12月20日

- 〔議題〕
1. 商業地・路線商業地・工業地の最高価格等の価格順位等の比較検討
 2. 商業地・路線商業地・工業地に係る平成22年7月からの半年間の変動率・平成20年1月からの3年間の変動率の確認・検討
 3. 隣接市区町村で接点調整を要する地点の検討
 4. その他の個別検討事項
 5. 意見交換等

(ロ)(社)東京都不動産鑑定士協会を中心とした「固定標準宅地都県境情報交換」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標準宅地評価にむけた隣接都県界に係る調整資料作成を行いました。

(ハ)横浜市の「平成24基準年度固定資産税(土地)評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務」及び「平成23年度固定資産(土地)評価額の修正措置に係る時点修正率の査定に関する業務」につき、(社)神奈川県不動産鑑定士協会が契約主体として事務等を行いました。

(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、「新スキーム事例(3次データ)分析」等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。また7月には、前年度の分析内容に基づく研修会を行いました。

(ロ)活動報告

(小委員会)

- 第1回 平成22年5月18日
- 第2回 平成22年6月28日
- 第3回 平成22年7月12日
- 第4回 平成22年8月27日
- 第5回 平成23年3月8日

(幹事会説明・報告)

平成22年7月1日、平成22年11月15日、平成22年12月15日

(研修会)

平成22年7月26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。

①本年度収集しました事例件数は以下のとおりです。

	取引事例	賃貸事例	区分所有事例	計
2010年後期	7,604 (120%)	2,644	3,370	13,618
2011年前期	8,562 (104%)	4,980	2,172	15,714
合計	16,166 (102%)	7,624	5,542	29,332

※事例収集件数 (対前年%)

②事例資料等の閲覧状況は以下のとおりです。

利用者合計 2,371人 月平均198人 (平成21年度2,538人)

コピー代合計 14,499,660円 (平成21年度16,079,700円)

(ロ)地代クラブに本年度(平成22年4月1日～平成23年3月31日)では24名(平成21年度22名)の参加者がありました。地代事例は37件(平成21年度45件)収集出来ました。

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

また、平成22年9月から新たに「事例索引簿利用規則」を定め、その他事例閲覧体制等を見直し、管理体制・安全対策等を徹底しました。

(ニ)地価公示及び地価調査業務のための新聞記事や一般的要因資料を幹事会へ提供し、また、メモ分科会用資料の印刷や運搬等も行い、分科会・幹事会における業務面のサポートを行いました。

また、平成22年9月に新スキーム関連システムを使った事例作成のための講習会を開催し、新規・継続評価員計24名が参加されました。

(ホ)REA-NETの利用者変更

分科会活動を中心に情報連絡手段として利用してきましたREA-NETは、安全対策を

施した当士協会のネットワークシステム（kana-net）の構築にあたり、士協会事務局以外の利用を行わないことと致しました。

(へ)資料委員会の開催

各業務活動のために資料委員会を計2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23年版)
地価公示						(平成22年版)
地価公示要覧						(平成22年版)
標準価格一覧						(平成22年版)
神奈川県地価マップ						(平成22年版)
路線価図(県内分5冊)						(平成22年分)
標準建築費指数季報						(平成22年分)
月刊「不動産鑑定」						(平成22年分)
MRCマンション売れ行き速報						(平成23年3月分まで)
「月刊ハウジングデータ」						(平成23年3月分まで)
都市計画図	神奈川県	横浜市	川崎市			
住宅地図	鶴見区	中区	南区	港北区	戸塚区	
	都筑区	中原区	高津区	相模原市(全区)		
	藤沢市	秦野市	綾瀬市			

(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【公開講演会】

平成22年7月23日(金) 15時~17時 横浜ロイヤルパークホテル

「不動産取引価格情報提供制度について」

講師 国土交通省土地・水資源局 土地市場課 課長補佐 加藤弘剛氏

「不動産取引価格情報提供制度を活用した神奈川県内の戸建住宅市場分析」

講師 (社)神奈川県不動産鑑定士協会 広域価格検討委員会委員長 福田哲氏

出席者 会員84名、会員以外の一般参加者79名 計163名

第2回

平成22年10月26日(火) 15時~17時 メルパルク横浜

「改正土壤汚染対策法の概要について」

講師 (株)オオスミ 土壌・環境グループ長 高羽泰久氏

「公益法人制度改革に関する当会の経緯、現状、今後についての意見交換会」

講師 (社)神奈川県不動産鑑定士協会 企画業務推進委員会委員長 小林隆志氏

出席者53名

第3回【公開講演会】

平成22年12月9日（木） 15時～17時 ヨコハマグランド[®]インターコンチネンタルホテル

「最近の神奈川県在地価動向について」

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

出席者 会員70名、会員以外の一般参加者40名 計110名

第4回

平成23年3月28日（月） 15時～17時 メルパルク横浜

「オフィスビルのキャップ・レートと環境要因の関連性」

講師 （財）日本不動産研究所 コンサルタント部兼研究部 主任鑑定役 小松広明氏

「公益法人化に関する当会の経緯、現状、今後についての意見交換会」

講師 （社）神奈川県不動産鑑定士協会 企画業務推進委員会委員長 小林隆志氏

出席者 86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16回 平成23年2月21日（月） 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 2名

(ハ)川崎市経済労働局産業政策部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した。

(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22年4月10日（土） 川崎会場 （ラゾーナ川崎プラザ5階 ラゾーナクラブ）

平成22年4月26日（月） 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。

	川崎会場	横浜会場	合計
会員	16名	22名	38名
相談者	36名	101名	137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22年10月16日（土）川崎会場（ラゾーナ川崎プラザ5階 ラゾーナクラブ）

平成22年10月29日（金）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。

	川崎会場	横浜会場	合計
会員	16名	22名	38名
相談者	26名	103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

平成22年11月16日（火）、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3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、士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、回を重ねる度に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10名、税理士4名、司法書士3名

相談者 37名

※懇親会出席者

鑑定士12名、税理士8名、司法書士3名

(ロ)『鑑定士協会通信』（旧鑑定士協会だより）をリニューアルし、写真を取り入れた構成で、見やすさに努めました。内容としては、理事会、士協会行事等に合わせて発行（メルマガで発信）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）及び同秋の無料相談会前（平成22年10月の約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)神奈川県8士業連絡協議会への出席

平成22年11月26日、第24回神奈川県8士業連絡協議会に出席しました。この会は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、社会保険労務士、行政書士、税理士、公認会計士、そ

して、不動産鑑定士の神奈川県に存する8士業の地域会による会議です。昨年度は、当士協会の発案により、例年の形式的な連絡協議会の枠組みを取り外し、広報担当者だけの会議の開催、多士業による合同相談会、研修会等の実施に向けての検討に入りました。他士業連携の良い機会なので、今後もさらに、当士協会より発信し、活性化に努めます。

(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、本年度もメールマガジンを発行しました。士協会からの伝達事項のうち、重要度に応じて、FAX送信からメールマガジンに切り替えを実施しました。なお、『鑑定士協会通信』（旧『鑑定士協会だより』）は、現在はメルマガ発信に切り替わっています。

（登録者数は平成23年3月31日時点で220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22年 7月23日（金） 納涼会（参加者72名）

②平成22年12月 9日（木） 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39名 会員外17名 職員2名 合計58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)税務調査に立会い、指摘を受けた点に関し、修正申告を行いました。

(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。

平成23年5月30日

社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会

会 長 中 津 川 治 印

財務委員長 佐 藤 実 印