

【 報 告 】

平成 2 5 年度事業計画

最近の国内経済は、昨年の政権交代以降の積極的な金融政策等により、株価は上昇し、百貨店では高級品の売上額が伸び、さらには消費税率変更に伴うマンション需要増もみられ、持ち直しの動きがみられています。平成 2 5 年 4 月の政府の月例経済報告では、国内景気について「先行きについては、輸出環境の改善や経済政策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、次第に景気回復へ向かうことが期待される。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また雇用・取得環境の先行き等にも注意が必要である。」とし、その基調判断として「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」との判断を示しています。このような経済情勢等も反映して、本年 3 月に発表された平成 2 5 年の地価公示では県内の商業地価格の平均が前年比 0. 2 % の上昇となり 5 年ぶりにプラスに転じました。これは開発が続く川崎駅、武蔵小杉駅周辺の地域がけん引したもので、川崎駅西口の地点は全国最高の 1 1. 9 % となりました。住宅地価格の平均は 0. 3 % の下落でしたが、下げ幅は 0. 9 % 縮小し、下げ渋りが鮮明になっている状況にあるものと判断されます。

皆様ご存じのとおり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者による県内唯一の団体としての神奈川県不動産鑑定士協会は、公益法人制度改革の中で、神奈川県公益認定等審議会の答申、その後の神奈川県知事の認可を受けて、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会(以下、「士協会」)としての移行登記の申請を行い、平成 2 4 年 4 月 1 日に登記されました。本年度も、「一般社団法人」として、その活動の場を広げることも視野に入れながらも、これまでと同様に無料相談会等の各種の公益活動等を通じて社会一般に貢献し、設置している各委員会を中心とした具体的な活動等を通じて、会員への情報提供や広報活動を行うとともに、勉強と研鑽の場を提供するなど、組織としての協会活動の一層の充実を図って行きます。

こうした士協会を取り巻く環境の中で、前年度と同様に公的評価としての地価調査事業を神奈川県から引き続き受託し、実施していくとともに、その他の行政機関からの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積極的に努力していきます。

さて、平成 2 5 年 7 月 1 日からは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下、「連合会」)が主体となる全国一律の REA-Jirei の導入による新たな閲覧体制への移行が予定されており、既に会員の中の地価調査の評価員には分科会を通じて、その為のネットワークシステムである REA-NET の試験接続をお願いしている状況にあり、順次、全会員への REA-NET への接続をお願いするとともに、REA-Jirei の導入による新たな閲覧体制への円滑な移行に向けての準備を進めて行きます。

地価公示、地価調査にあたっては、収集された事例資料の分析、整理等を行い、その結果を貴重な資料として整備し、これらの収集整理した資料を地価公示、地価調査の幹事会、分科会等を通じて情報提供することにより、幹事会乃至分科会における代表幹事、分科会幹事の事務負担の軽減を図るとともに、幹事会乃至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、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を目的として、独自のネットワークシステムとして構築したkana-netや新たな閲覧体制の為に新たに導入するネットワークシステムのREA-NET等を活用して、関係機関及び社会一般等から疑念を持たれないような情報管理システムの構築と運営を行ってまいります。

なお、本年度においては従来からの10委員会を整備し、より効率的な組織運営を図ることも計画しております。

さて、昨年度より、連合会から関東甲信会を通じて交付される交付金(連合会に支払った会費から各士協会に配分される金額で平成23年度は約230万円)が廃止され、収入減となりました。組織の運営には合理化を重ねつつ運営してまいりましたが、本年7月以降は閲覧収入の大部分が連合会にまわるため、連合会から交付されることになる士協会事務費等の額によっては、これまで据え置かれていた会費についても、改定せざるを得ない状況になることも予測されます。

こうした状況を回避するべく、これまでの方針のもと、会員のご協力も頂きながら、また組織としての協会活動の一層の充実を図りながら、厳しい状況にある財務内容にも配慮し、平成25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。

平成25年度に設置している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、相模原市並びに関係諸団体に配布します。
- (ロ) 諸会議の円滑な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) 総会後の懇親会を開催致します。
- (ホ) 諸規程等の整備を行います。

(2) 企画業務推進委員会

- (イ) REA-Jireiの導入に伴い、公益目的支出計画の見直しを行うとともに、神奈川県と調整を行います。
- (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います。
- (ハ) 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、鑑定業務の潜在的な需要掘り起こしを目的と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」を活用するため、相談員の増員や相談所に寄せられた相談に基づく業務拡大等を含め、活動の一層の充実を図ります。
- (ニ) 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。
- (ホ) 神奈川県士業団体連絡協議会を当士協会主催で開催します。

(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地点で受託金額は前回と同額となりました。

地価調査では、安全かつ効率的なネットワークシステム（kana-net）を利用し鑑定評価書データ等の収集を行います。

平成25年地価調査幹事説明会は平成25年4月10日に開催いたしました。

(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調査を受託し、実施してまいります。市内4地区2時点（4月、10月）のレポートを作成します。

(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意見交換、提案活動を他の委員会と共同で行います。

(ホ) 他の関連委員会と協力し、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) 付近案内図、地価公示及び地価調査の位置及び価格情報の地図等の整備、作成を関連委員会等と協力して行います。

(4) 公的土地評価委員会

(イ) 平成27基準年度固定資産税標準宅地評価に向けて、県内市町村評価担当者等を対象とした「価格調整全体会議」を開催する予定です。

開催予定概要

〔時期〕 平成25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. 隣接市町村の価格検討等

4. その他の個別検討事項

(ロ) 固定資産税標準宅地の評価等に係る情報・動向の把握、公的土地評価に係る諸課題の調査整理等を行います。

(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。地価調査委員会、資料委員会と連携し、幹事会や分科会において必要とされるデータの収集・整理・分析資料の統一化などのサポートを行い、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

(イ) 会員の利便性の向上

① 本年 7 月 1 日から連合会主体による「不動産取引価格情報提供制度（新スキーム）」に由来する取引事例の新たな閲覧体制」へ移行することに伴い、従来の閲覧体制やシステム等の見直しを行い、新たな閲覧システムである REA-Jirei を導入することによって安全管理面や利用面の体制を整えると共に、その他の事例資料や一般資料等（独自事例等）についても充実化をはかり、鑑定評価業務等における資料の重要性・必要性を十分認識し、それらの質・量を高め、会員の利便性の向上を図ります。

② 東京カンテイ不動産情報サービスの利用業務を行います。

なお、事例索引簿は上記新閲覧体制へ移行することに伴い、安全管理等の面から廃止いたします。

③ 日常業務に有用な専門図書、地図、各種資料、定期刊行物、ソフトウェア等を必要に応じて購入し、資料の整備を行います。

(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、新閲覧システムを適正に運用し、必要に応じて利用面や管理面、安全面等における適切な対応を行います。

(ハ) 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

関連委員会等と相互に協力し、分科会・幹事会へ役立つ資料の提供や事務作業の負担軽減のためにサポート業務を行います。

(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 新スキーム改善に伴う資料規程の改正点を中心とした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) 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（横浜市は共催）体制の強化に努めます。

過去 5 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、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会と連携をとり、継続します。

さらに、藤沢会場、小田原会場、横須賀会場においても、無料相談会を開催致します。なお、昨年度で2度目をむかえた他士業との連携による横須賀会場は、一昨年の神奈川県司法書士会横須賀支部のご協力に加え、地元税理士（当会より参加依頼）のご協力を得て三士業となりました。

- (ロ)「鑑定士協会通信」をメルマガにて配信します。内容については、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。見易さ、楽しさについてはさらに検討します。

なお、理事会議事録は士協会事務局にて閲覧可能であることを申し添えます。

- (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

新聞、ラジオ、タウンニュース、バナー広告等のメディアを定期的に使い、無料相談会、研修会等開催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。

昨年リニューアルしたホームページをさらに使い易くするように検討します。

- (ニ)東日本大震災被災者支援、支援無料相談所

当面の間、東日本大震災被災者支援活動として、士協会事務局内「不動産鑑定相談所」の周知を図り、相談窓口と致します。

福利厚生部門

- (イ)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。そのため、楽しい企画を提案していきます。

- (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、受診者の利便性向上を図るため、横浜会場のほかに、川崎会場、県央（厚木市）会場も設定しています。料金体系、検診メニューも若干異なりますので、会員（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)規程に従い、適正な運営を図ります。