

第 1 号議案

平成 2 4 年度事業報告

平成 2 4 年度は、一般社団法人として、平成 2 4 年 4 月 1 日に神奈川県知事の認可を受けて移行登記を行なってから最初の年度になりますが、例年どおり設置している委員会を中心として、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広報活動を行うとともに、一般にも開放した公開講演会を含む研修会を開催して勉強と研鑽の場を提供させて頂きました。

平成 2 4 年度は、公的評価の中心として実施されてきた地価公示について、用途地域等の考え方の整理が行われ、厳しい財政事情の中で、将来的な地点の削減等についての方向性が示されたなどの状況にあり、その他一般の鑑定業務における受注件数、受注単価についても厳しい現実が見られるとともに、また日常の鑑定評価業務の中で採用している事例資料等についても、業界として一層の安全対策を国土交通省から要求されるなど、種々の面で業界を取り巻く環境が厳しさを増していることを改めて実感させられた年でもありました。

このような状況の中で、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一環として、継続して行っ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、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、一般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その全てを負担することとし、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引き続き実施しました。

全県下での事例収集体制が 6 年目に入ったこの新スキームによる事例収集体制については、今年度も順調に推移し、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おり、その結果として閲覧体制の一層の充実を図るとともに、その結果を研究成果として整理し、分科会、幹事会を通じて情報提供を行ない、県内の地価公示、地価調査の取りまとめのために活用して頂きました。

このほか、春秋の無料相談会の実施、恒例になりました会員以外の一般にも開放した公開講演会を含め、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。

なお、平成 2 4 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、相模原市並びに関係諸団体に配布しました。

会員数は次の通りです。(平成 2 4 年 4 月 1 日～平成 2 5 年 3 月 3 1 日)

	期 首	入 会	退 会	期 末
会員数	2 5 4 名	1 4 名	1 4 名	2 5 4 名

(2 4 9 名) (1 7 名) (1 1 名) (2 5 5 名) 括弧内は平成 2 3 年度

(ロ) 一般社団法人の移行に伴い、従来からの諸規程を整備しました。

(ハ) 諸会議の円滑な運営をサポートしました。

(ニ) 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。

(ホ) 総会(第 1 9 回通常総会・平成 2 4 年 5 月 3 0 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24年4月～平成25年3月迄。括弧内は平成23年度。なお、震災関連の問い合わせは4件。）

電話による相談 111件 （ 72件）

メールによる相談 28件 （ 28件）

士協会での相談 31件 （ 22件）

相談員登録者数 68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24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23年度0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。

○平成24年度実績（平成24年4月～平成25年3月迄。括弧内は平成23年度）

要保護 7件（ 7件）

要保護時点修正 3件

長期生活支援 5件（14件）

長期生活支援時点修正 11件（10件）

概算評価 13件（18件）

(ニ) 公的目的支出計画に従って、計画の進捗状況及び今後の予定を神奈川県に報告いたしました。

(ホ) 士業団体連絡協議会に参加いたしました。

(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24年7月27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153名でした。

(ロ) 川崎市より地価動向調査業務を受託し、平成25年3月に業務は完了致しました。

受託地点数は延63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25年3月に業務は完了致しました。

市内4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24年4月11日に平成24年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ホ) 地価公示・地価調査サポート委員会を2回開催し、価格形成要因等資料を作成し、分科会幹事を通じ提供いたしました。

(4) 公的土地評価委員会

横浜市に、平成27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に関して、鑑定対象地点（標準宅地）数の増大や鑑定報酬の改定等に係る要望書を提出しました。

(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、「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。

(ロ) 活動報告

(小委員会)

第1回 平成24年5月11日

第2回 平成24年6月26日

第3回 平成24年9月26日

第4回 平成25年3月13日

(幹事会説明・報告)

平成24年4月11日、平成24年6月8日、平成24年11月15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
2012年後期	7,338 (94%)	2,088	4,027	13,453
2013年前期	8,269 (99%)	5,596	3,144	17,009
合計	15,607 (97%)	7,684	7,171	30,462

※取引事例収集件数（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→2,435人／前年比+0.7%（平成23年度2,417人）

閲覧複写料合計→23,530,920円／前年比+2.7%（平成23年度22,921,185円）

(ロ) 会員相互の地代事例の収集・活用をはかるために行っております地代クラブについて、本年度（平成24年4月1日～平成25年3月31日）では26名（前年32名）の参加者があり、地代事例は36件（前年41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・会員へ有料頒布し、事例索引簿利用規則の整備やkana-netの活用等を行い、管理体制や安全対策を徹底しました。

(ニ) 地価公示及び地価調査業務のためのサポート委員会の中で新聞記事や一般的要因資料を提供し、また、メモ分科会用資料の印刷や運搬等（平成24年地価調査まで）のサポートを行い、

分科会・幹事会における業務面の支援を行いました。その他に平成24年8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、新規評価員計19名が参加されました。

(ホ)図書・資料の整備

業務に有用な図書・資料の整備を行い、新規に閲覧に供した図書・資料は次のとおりです。

地価公示官報	(平成25年版)
地価公示	(平成24年版)
地価公示要覧	(平成24年版)
路線価図(県内分5冊)	(平成24年分)
標準建築費指数季報	(平成24年分)
月刊「不動産鑑定」	(平成24年分)
MRCマンション売れ行き速報	(平成25年3月分まで)
「月刊ハウジングデータ」	(平成25年3月分まで)
住宅地図	中 区 南 区 金沢区 港北区 緑 区
	都筑区 高津区 多摩区 宮前区 茅ヶ崎市
	座間市

(7)研修委員会

(イ)公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会認定の研修会を3回開催しました。

第1回【公開講演会】

平成24年7月27日(金) 15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「災害から財産を守る」

講師 社団法人日本建築家協会 本部災害対策委員 JIA神奈川相談役

一級建築士 森岡茂夫氏

出席者 会員62名、会員以外の一般参加者22名 計84名

第2回

平成24年10月18日(木) 15時～17時 波止場会館

「借地借家法に係る最近の判例について」

講師 弁護士 大野美樹氏

出席者54名

第3回【公開講演会】

平成24年12月7日(金) 15時～17時 横浜ロイヤルパークホテル

「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行横浜支店長 竹澤秀樹氏

出席者 会員70名、他県会員2名、会員以外の一般参加者22名 計94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22回 平成24年6月15日(金) 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 5名

第23回 平成24年10月12日（金） 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 3名

第24回 平成25年3月1日（金） 13時～16時30分 士協会会議室

受講者 2名

(ハ)神奈川県県土整備局財産管理課の依頼に基づき財産管理担当者職員を対象に研修会を行いました。

平成24年9月13日（木） 14時～16時 職員キャリア開発支援センター

「不動産鑑定を行うに当たっての留意点及び不動産鑑定の内容について」

講師 岩淵隆会員

出席者 40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、小田原市、藤沢市（以上、後援）、横浜市（共催）の行政当局及び相談員として多数の会員の皆様のご支援、ご協力を頂き、春に横浜会場、川崎会場、小田原会場、横須賀会場で、秋に横浜会場、川崎会場、相模原会場、藤沢会場（詳細下記のとおり）で無料相談会を開催しました。

なお、横浜会場は、恒例となっている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。なお、当士協会の提供する関東一円の公示地（4月）、地価調査（10月）をプロットした地図については、毎回御好評を頂いております。

①春の無料相談会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が定めた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24年4月14日（土） 小田原会場（小田原市民会館）

平成24年4月25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24年4月28日（土） 川崎会場（川崎ルフロン前広場）

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。

	小田原会場	横浜会場	川崎会場	合計
会 員	14名	21名	20名	55名
相談者	38名	129名	21名	188名

②不動産に関する不動産鑑定士、司法書士による二士業合同無料相談会

平成24年5月12日（土）横須賀会場（産業交流プラザ）において、神奈川県司法書士会横須賀支部に相談員を派遣して頂き（横須賀市の後援）、二士業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、相模原で定着し始めた他士業

と連携しての相談会を横須賀においてもとの主旨からの試みでしたが、相談内容に対し、二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できる点に特徴があり、相談者にも好評を頂きました。また、相談会終了後には、慰労会及び親睦会を開催し、他士業相互間において、質問及び回答形式で意見交換を行いました。

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 17 名、司法書士 3 名
相談者 26 名

③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24年10月13日（土）藤沢会場（藤沢駅北口ペデストリアンデッキ）

平成24年10月24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24年10月27日（土）川崎会場（川崎ルフロン前広場）

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。

	藤沢会場	横浜会場	川崎会場	合計
会 員	15 名	22 名	18 名	55 名
相談者	26 名	124 名	39 名	189 名

④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24年11月1日（木）、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、三士業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5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、本年度より、開催場所を小田急線相模大野駅前ペデストリアンデッキに移動したため、相談者が飛躍的に伸び、相談者が後を絶たない状況でした。相談会終了後には、慰労会及び親睦会を開催し、例年通り、意見交換をするなど、回を重ねた効果から深いコミュニケーションをとることができました。

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 3 名、司法書士 3 名
相談者 57 名

(ロ)例年通り『鑑定士協会通信』を発行しました。記事の配置の工夫、写真等を取り入れた構成で、見やすさ、楽しさに努めました。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（抜粋）・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)神奈川県8士業連絡協議会への出席

平成24年12月5日、第26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連絡会議です。例年通り、積極的

な意見交換がなされました。当協会は、他士業会様より会員数も少ない小規模な団体ですが、今後も常に積極的に発信し、活性化に努めます。

(ニ) 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一昨年度より実施しております。（メルマガ登録者数は平成25年3月31日時点で235名）

(ホ) 東日本大震災被災者支援、支援無料相談所

東日本大震災被災者支援活動として、神奈川県「東日本大震災支援・情報ステーション」、川崎市の総合相談窓口等において、本年度も継続しました。

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24年 7月22日（金） 納涼会（参加者54名）

テレビでもおなじみのお笑い芸人を招いて、コントショーが行われました。

②平成24年12月 9日（金） 忘年会（参加者69名）

若手会員（有志）によるお笑い芸大会が行われました。

(ロ) 会員相互によるサークル活動の充実化

①野球サークル（神奈川アプレーザー）

今年度は、税理士会支部会（川崎、藤沢）との対戦がありました。野球を通じて、他士業との交流を図りました。

②ゴルフサークル（神奈川県不動産鑑定士コンペ）

今年度も2回開催されました。

(ハ) 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45名 会員外19名 職員2名 合計66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) 一般社団法人決算、会計システムを変更しました。

(10) 綱紀委員会

すでに平成24年12月10日付文書にて周知させていただいておりますが、今年度は、当協会の会員が国土交通省から不動産の鑑定評価に関する法律第40条第1項及び第2項の規定に基づき、平成24年10月31日付けで懲戒処分が行われました。

そこで、当協会としての対応について、綱紀委員会及び理事会で審議した結果、懲戒処分を受けた当協会の会員について、懲戒処分の期間中、当協会が会員向けに提供している事業の中の一部、業務に関連する事例資料等の閲覧（当協会の閲覧室への入室等）の停止とすることを理事会で決

定しました。

会員の皆様におかれましても、鑑定評価の適正性を欠いた場合には不動産鑑定評価制度に対する社会的な信頼を揺るがすことにもなりかねませんので、適正な鑑定評価に努められるようお願いいたします。