

## 第1号議案

### 平成29年度事業報告

平成29年度は、一般社団法人として、平成24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ってから6年目の年度になり、例年どおり設置している各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ってまいりました。

不動産の鑑定評価をとりまく環境は、アベノミクス経済下においても、一般の鑑定業務における受注件数、受注単価について厳しい現実が見られ、また公的評価についてもより厳密な作業を求められる等、種々の面で業界を取り巻く状況は厳しさを増していることを実感させられた年でもありました。また不動産鑑定士試験受験者も減少傾向が続いております。

そうした中で、不動産の鑑定評価の必要性に基づき、更には受注領域を拡げることを念頭に、平成27年11月に締結した神奈川県弁護士会と業務に係る協定については、引き続き具体的な手続き等について調整を行っております。また空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、平成28年1月には横浜市と空家等対策に関する協定を締結し、空家等の所有者等を対象にした相談に対応させていただいております。平成30年3月27日には前年に引き続き横浜市主催による横浜市空家無料相談会にも参加いたしました。

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会では、地価公示、地価調査の精緻化と各評価員の負担軽減を図るため、各種データの分析を行い、研究成果として整理し、分科会、幹事会等を通じて情報提供に努め、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。

ご存知のとおり、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閲覧体制については、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の定めた閲覧手続きにより運用され、路線価等の公的評価にも活用されております。

従って、これまで事業収入とされてきた閲覧料収入の多くは、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会から全国の各県士協会への交付金として支払われております。

この上記交付金につきましては、士協会事務委託費及び事例作成調査費として支払われておりますが、一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会では一括しての交付金とし、士協会運営のための費用、資料整理及び地価公示等のサポート等に有効に運用してまいりました。

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、今年3月には神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会が開催され、東京会からの講師派遣要請のもと研修会を実施しました。また、今年10月には埼玉県川越市にて第34回不動産鑑定シンポジウム、来年秋には国際大会である第4回日中韓鑑定協力会議が神奈川で開催されるなど、連合会及び他士協会との連携も強化し、研鑽や親睦を図っていきたく思います。

平成29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致しました。

会員数は次のとおりです。(平成29年4月1日～平成30年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	243名	6名	10名	239名	
	(241名)	(12名)	(10名)	(243名)	括弧内は平成28年度

(ロ) 諸規程の整備及び改訂を行いました。

(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24回通常総会・平成29年5月26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29年4月～平成30年3月迄。括弧内は平成28年度。)

電話による相談	42件	(47件)
メールによる相談	25件	(23件)
士協会での相談	8件	(9件)
相談員登録者数	79名	(79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29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。

(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29年度実績(平成29年4月～平成30年3月迄。括弧内は平成28年度)

要保護	29件	(14件)
要保護時点修正	13件	(0件)
不動産担保型生活資金貸付	11件	(13件)
不動産担保型生活資金貸付時点修正	47件	(0件)
概算評価	15件	(25件)

(ニ) 横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、平成30年3月29日に報告書を納品致しました。

(ホ) 平成29年11月17日に士業団体連絡協議会に参加致しました。

(ヘ) 平成29年12月20日、平成30年3月13日に横浜市空家等対策関係団体連絡会に

出席致しました。

- (ト)平成30年3月27日に横浜市建築局主催の空家無料相談会に参加致しました。
- (チ)横須賀市の「空き家活用に関する相談窓口」事業への協力として、横須賀市住まい活用促進フェアに参加致しました。(平成29年7月22日・浦賀丘、平成29年11月18日・汐見台、平成30年2月3日・久里浜台)
- (リ)平成29年12月3日、4日に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主催の第3回全国建物評価推進兼住宅ファイル制度推進担当者会議に出席致しました。
- (ヌ)平成29年6月13日、平成29年11月27日に神奈川県弁護士会との定例懇談会を行いました。
- (ル)平成29年7月29日に神奈川県弁護士会主催の12士業合同無料相談会に参加致しました。
- (ヲ)平成29年9月19日に神奈川県弁護士会主催の不動産に関する無料相談会に参加致しました。

### (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29年7月26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154名でした。
- (ロ)平成29年4月13日に平成29年地価調査幹事説明会を開催しました。
- (ハ)川崎市より国土利用計画法に関する基礎調査業務(国土利用計画法に基づく土地取引の規制に関する調査業務)を受託し、平成29年12月に業務は完了致しました。なお、当業務は従来の地価動向調査業務の内容を変更したものであり、基礎調査業務及び鑑定評価業務で構成され、平成29年度の鑑定地点数は10地点でした。
- (ニ)横浜市より地価水準・賃料・利回り動向調査を受託し、平成30年1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。
- (ホ)カナネットの維持・管理業務につき年間を通じて行いました。
- (ヘ)地価公示・地価調査活性化委員会を開催し、価格形成要因等資料を作成して、分科会幹事・カナネットを通じ評価員に提供いたしました。
- (ト)地価マップ作成小委員会を組成し、平成29年神奈川県地価図を作成しました。平成29年10月に発刊し、幹事への配付、関連機関への進呈等を行いました。会員には会員用ホームページへの掲載による公開を検討しています。
- (チ)地価公示・地価調査の収益還元法の想定建物について、必要な地点の追加作成を行いました。会員には参考とし得るよう、公開を予定しています。

### (4)公的土地評価委員会

- (イ)公的土地評価担当者を対象とした事例閲覧システムの申請・閲覧手続きに関し、士協会の本申請(承認)手続きに向けた作業を行いました。

- (ロ)横浜市の平成30年度固定資産税（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向けた連絡調整等を行いました。
- (ハ)固定資産税標準宅地の評価、国税評価等に係る情報・動向の把握、公的土地評価に係る諸課題についての検討を行いました。

#### (5)資料委員会

(イ)本年度も関係諸会員のご協力をいただき、事例資料等の閲覧業務を行いました。

①事例資料等の閲覧状況は以下のとおりです。

利用者合計→1,741人/前年比-6.7%（平成28年度1,867人）

閲覧複写料合計→2,367,576円 /前年比-11.3%

（平成28年度2,669,976円）

②平成25年7月から始まったREA事例閲覧制度に関連して、運営主体である公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と締結している資料閲覧関係事業に関する業務委託契約に基づき、事例公開に必要な業務（データ等収集、データと地図の紐付けができないアンマッチ事例への対応等）を行いました。連合会からの交付金は計21,477,500円（前年比-2.9%、平成28年度22,123,500円）となりました。

(ロ)REA-NET上での市区町村概況調書の閲覧業務（平成26年9月より開始）につきましては、平成29年4月～平成30年3月までの1年間に453件（月平均約38件）の利用がありました。

(ハ)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29年4月1日～平成30年3月31日）では21名（前年21名）の参加があり、地代事例は31件（前年37件）収集出来ました。

(ニ)東京カンテイ「不動産情報サービス」の利用業務を実施いたしました。本年度（平成29年4月1日～平成30年3月31日）では年度会員11名、個別利用会員5名の参加がありました。

(ホ)平成29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、地価公示新規評価員計4名が参加されました。

(ヘ)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主な図書・資料は次のとおりです。

地価公示官報・地価調査公報	（平成29年版）
地価公示	（平成29年版）
路線価図（横浜市、川崎市の2冊）	（平成29年分）
標準建築費指数季報	（平成29年分）
月刊「不動産鑑定」	（平成29年分）
MRCマンション売れ行き速報	（平成30年3月分まで）
「月刊ロジスティクス」	（平成29年分）
「日経不動産マーケット情報」	（1年間分）

(ト)独自事例作成のための活動

J-REIT事例等の公開情報を基に、情報源の分科会への提供等を行いました。また事務局の主導で独自事例作成を行いました。

(6)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回開催致しました。

第1回

平成29年5月26日(金) 13時～15時 HOTEL PLUMM

「建築物のコストに関する基礎概念」

講師 大成建設株式会社 東京支店 遠山芳久氏

出席者 会員136名 他県会員11名 計147名

第2回

平成29年8月28日(月) 10時～17時15分 ホテルメルパルク横浜

①「土壌汚染と鑑定評価」

講師 株式会社タツノ 鶴見営業所 環境事業部 折茂芳則氏

②「継続賃料について－賃料増減請求訴訟に係る継続賃料の鑑定評価書について－」

講師 一般財団法人日本不動産研究所 審査部 島田博文氏

③「生産緑地2022年問題 大規模画地評価等における地価公示価格の重要性」

講師 三位一体コンサルティングファーム有限責任事業組合

不動産鑑定士 高橋芳明氏、税理士 福井紀之氏、弁護士 高瀬芳明氏

出席者 会員138名 他県会員19名 計157名

第3回【公開講演会】

平成29年12月8日(金) 14時～17時15分 横浜ロイヤルパークホテル

①「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行 横浜支店長 播本慶子氏

②「不動産をとりまく諸問題とまちづくり」

講師 横浜市立大学国際総合科学部教授 齊藤広子氏

出席者 会員123名 他県会員17名 行政・一般参加者31名 計171名

(ロ)川崎市消費者行政センターのくらしのセミナーに講師を派遣しました。

平成29年11月28日(火) 14時～15時 JAセレサ川崎日吉支店

「不動産鑑定士による知って得する土地・建物の話」

講師 不動産鑑定士 鈴木泰三氏

出席者 一般参加者29名

(ハ)公認会計士向けの研修会に講師を派遣しました。

平成29年7月9日(日) 13時30分～17時30分 箱根湯本富士屋ホテル

講師 不動産鑑定士 岩淵隆氏

講師 不動産鑑定士 四家俊英氏

## (7) 調査研究委員会

### (イ) 継続地代の実態調査

小委員会を組成し、成果物発刊に向けて検討を行いました。

### (ロ) 不動産市況D I 調査

平成29年12月22日に公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会と実施に向けての意見交換を行いました。

### (ハ) アットホームデータ活用

平成29年8月24日にアットホームホールディングス株式会社が保有する不動産情報ビッグデータの活用について意見交換を行いました。

### (ニ) その他

①平成29年11月9日に公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会創立50周年記念祝賀会に出席いたしました。

②平成30年1月15日に公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会湘南支部賀詞交歓会に出席いたしました。

## (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、横須賀市、小田原市（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、他士業の先生方のご支援、ご協力を頂き、下記会場で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」との共催で行い、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して連携強化に努めました。また、公益社団法人東京都不動産鑑定士協会で作成したゆるキャラを採用することにより、不動産鑑定士の知名度向上に努めました。

### 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29年4月11日（火） 川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成29年4月20日（木） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

平成29年4月27日（木） 溝口会場 （JR武蔵溝ノ口駅自由通路）

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とおりです。

	川崎会場	横浜会場	溝口会場	合計
会 員	11名	16名	10名	37名
相談者	18組	86組	45組	149組

## 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致しました。

平成29年 9月30日（土）小田原会場（小田原地下街・HaRuNe小田原）

平成29年10月11日（水）川崎会場（川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成29年10月20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とおりです。

	小田原会場	川崎会場	横浜会場	合計
会員	8名	11名	15名	34名
相談者	15組	22組	62組	99組

## ③他士業協力による合同無料相談会

相談員としてご協力頂いた会員、各士業の先生方、来場された相談者数は次のとおりです。

平成29年4月22日（土）横須賀会場（横須賀産業交流プラザ 第1研修室）

相談員 鑑定士8名、税理士2名、司法書士2名

相談者 22組 29名

平成29年9月6日（水）相模原会場（小田急線相模大野駅前ペDESTリアンデッキ）

相談員 鑑定士8名、税理士6名、司法書士3名

相談者 41組 47名

## ④出張無料相談会

川崎市高津区社会福祉協議会の協力、川崎市の後援を頂き出張無料相談会を開催しました。

平成29年7月19日（水）（高津老人福祉・地域交流センター）

相談員 鑑定士 2名

相談者 2組 2名

## (ロ)ホームページ保守管理

会員専用ページとFAXを併用し、研修会の案内や訃報等の緊急連絡事項について配信を行いました。

## (ハ)高校クラブ活動への協力

湘南学園中学校・高等学校のクラブ活動に協力し、“地域”について理解を深める活動を行いました。

平成29年7月5日（水） 企画概要説明、チーム分け（参加者 会員4名 学生7名）

平成29年10月18日（水） 発表、講評（参加者 会員4名 学生8名）

平成29年12月11日（月） 発表、講評（参加者 会員4名 学生8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。

平成29年8月28日(月) 納涼会(参加者 会員74名 会員外4名)

平成29年12月8日(金) 忘年会(参加者 会員71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。

受診された会員、会員家族及び職員の数は下記のとおりです。

会員 38名 会員外 15名 職員 2名 合計55名

(9) 財務委員会

(イ) 公益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致しました。

公益目的財産額107,001,090円に対し、当該事業年度の公益目的収支差額は80,804,780円、平成29年3月末時点の期末正味財産残高は26,196,310円となりました。公益目的支出計画の完了予定は当初計画の通り、平成31年3月31日の見込みです。

(ロ) 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。

(10) 綱紀委員会

本年度、当会並びに国土交通省より処分を受けたものは皆無でした。