

第2号議案

平成30年度事業報告

平成30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7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、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、また地価公示における評価書の全頁公開など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。また当士協会の会員の高齢化も顕在化してきております。

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、神奈川県弁護士会をはじめとする他士業との交流を活性化し、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、横浜市、川崎市等行政との連携も強化して各種無料相談会にも積極的に参加しました。

一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会（以下、当士協会といたします。）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。

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、事例の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、当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。

また、8月には罹災証明書発行に伴う住家被害認定調査の研修会を東京会からの講師派遣要請のもと県内市町の職員と合同で研修会を実施しました。

一般社団法人移行後実施してまいりました公益目的支出計画は、今年度をもって完了する見込みです。今後は、県内唯一の不動産鑑定士の集団としての一般社団法人として強みを生かし、県民のため、会員のため有益な事業にも取り組んでまいります。

平成30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30年4月1日～平成31年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	239名	9名	9名	239名	
	(243名)	(6名)	(10名)	(239名)	括弧内は平成29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25回通常総会・平成30年5月25日)後の懇親会を開催しました。

(ヘ) 役員改選年度につき、役員選挙規程及び役員選考規程に基づき手続きを行いました。

(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30年4月～平成31年3月迄。括弧内は平成29年度。)

電話による相談	45件	(42件)
メールによる相談	18件	(25件)
士協会での相談	13件	(8件)
相談員登録者数	78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30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たところ、法テラスを通じて1件の相談がありました。

(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)の評価等を行いました。

○平成30年度実績(平成30年4月～平成31年3月迄。括弧内は平成29年度)

要保護	20件	(29件)
要保護時点修正	4件	(13件)
不動産担保型生活資金貸付	15件	(11件)
不動産担保型生活資金貸付時点修正	10件	(47件)
概算評価	35件	(15件)

また、受託希望者の再募集を行いました。

(ニ) 横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、平成31年3月20日に報告書を納品致しました。

- (ホ)平成30年10月31日に士業団体連絡協議会に参加致しました。
- (ヘ)平成30年6月29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11月16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「空き家所有者・管理者向け相談会」に参加致しました。(平成30年7月20日、平成30年11月2日、平成31年2月1日)
- (リ)平成30年12月2日、3日に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主催の全国住宅ファイル制度・建物評価推進担当者会議に出席致しました。
- (ヌ)平成30年7月21日に神奈川県弁護士会主催の13士業合同無料相談会に参加致しました。
- (ル)平成30年10月7日に神奈川県司法書士会主催の不動産に関する合同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30年7月25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147名でした。
- (ロ)平成30年4月12日に平成30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30年12月に業務は完了致しました。
- (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7月に業務は完了致しました。
市内主要商業地4地区(4月1日時点)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)平成30年神奈川県地価公示・基準地詳細位置図を作成しました。平成30年12月に関連機関へCDデータの進呈等を行い、会員には会員用ホームページにて公開しています。
なお、冊子の作成は廃止しました。
- (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士協会にて公開しています。

(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)横浜市と令和3基準年度固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務に向けた要望・意見交換等を行いました。
- (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→1,748人／前年比0.4%(平成29年度1,741人)

閲覧複写料合計→2,510,784円／前年比6.0%

(平成29年度2,367,576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21,949,500円(前年比2.2%、平成29年度21,477,500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30年4月～平成31年3月までの1年間に465件(月平均約39件)の利用がありました。

(ハ)会員相互の地件事例の収集・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30年4月1日～平成31年3月31日)は19名(前年21名)の参加があり、地件事例は32件(前年31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30年4月1日～平成31年3月31日)は年度会員12名、個別利用会員7名の参加がありました。

(ホ)平成30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30年版)
路線価図(横浜市、川崎市の2冊)	(平成30年分)
標準建築費指数季報	(平成30年分)
月刊「不動産鑑定」	(平成30年分)
MRCマンション売れ行き速報	(平成31年3月分まで)
「日経不動産マーケット情報」	(1年間分)
継続地代の実態調べ(日税不動産鑑定士会)	(平成30年版)

(ト)独自事例の作成及び公開

J-REIT等の公開情報を基に、事務局主導で独自事例の作成を行い、情報源の分科会への提供等を行いました。また本年度より、独自事例の事務局閲覧を開始したほか、会員専用HP上に独自事例一覧を掲載し、会員向けの事例提供業務を開始しました。

(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30年5月25日(金) 13時～15時 HOTEL PLUMM

① 「地価公示の収益還元法の想定建物における基礎知識」

講師 1級建築士/不動産鑑定士 鈴木 泰三氏

1級建築士/不動産鑑定士 山崎 義雄氏

② 「平成29年度版継続地代の実態調査について」

講師 継続地代の実態調査小委員会委員

(不動産鑑定士 志村純一氏、佐藤三千代氏、柴崎久氏、清水堅太氏、山崎義雄氏)

出席者 会員134名 他県会員5名 計139名

第2回

平成30年8月28日(火) 10時～17時15分 ホテルメルパルク横浜

① 「横浜のオフィス市場の動向」

講師 三鬼商事株式会社 横浜支店長 鈴木 英一 氏

横浜支店長代理 早川 智之 氏

② 「住家被害認定調査等研修会」

講師 有限会社つかさ不動産鑑定事務所 佐藤 麗司朗 氏

リアルバリュー不動産鑑定株式会社 末原 伸隆 氏

出席者 会員126名 他県会員13名 行政28名 計167名

第3回【公開講演会】

平成30年12月11日(火) 14時～17時15分 横浜ベイホテル東急

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 新見 明久 氏

② 「マンションの資産価値と市場動向」

講師 日本不動産ジャーナリスト会議会員 日本マンション学会会員

有限会社小菊編集制作事務所 小菊 豊久 氏

出席者 会員117名 他県会員8名 行政・一般参加者23名 計148名

(ロ) 「資料閲覧に係る認定更新講習」の準集合研修を開催しました。

平成31年3月28日(木) 13時30分～16時 横浜市開港記念会館

出席者 会員57名

(7) 調査研究委員会

(イ) 継続地代の実態調査

成果物を発刊し、県会員に配布、他士協会会員向けに頒布いたしました。

(ロ) 第4回日中韓鑑定評価協力会議

小委員会を組成し、研究論文、パワーポイント資料作成に向けて検討を行っております。

(ハ) その他

平成31年3月27日に神奈川県士業合同協議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30年4月 9日（月） 川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成30年4月24日（火） 横浜会場 （横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

平成30年4月27日（金） 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	10名	14名	11名	35名
相談者	31組	80組	37組	148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30年 9月28日（金） 小田原会場 （小田原地下街・HaRuNe小田原）

平成30年10月 5日（金） 川崎会場 （川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成30年10月15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とおりです。

	小田原会場	川崎会場	横浜会場	合計
会員	6名	11名	14名	31名
相談者	11組	26組	72組	109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30年4月21日（土） 横須賀会場（横須賀産業交流プラザ 第2研修室）

相談員 鑑定士11名、税理士2名、司法書士2名

相談者 50組 68名

平成30年9月5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9名、税理士3名、司法書士3名

相談者 34組 36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30年7月18日（水）（高津老人福祉・地域交流センター）

相談員 鑑定士 3名

相談者 7組 12名

(ロ)ホームページ保守管理

ホームページについては県民や行政、企業等への広報活動の窓口となるべく、会員専用ページについては会員への情報発信のほか、交流の場となるべくリニューアルを行いました。また、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30年 7月17日（火） 企画概要説明、チーム分け（参加者 会員4名 学生4名）

平成30年10月28日（日） 発表、講評（参加者 会員4名 学生13名）

平成30年12月18日（火） 発表、講評（参加者 会員4名 学生5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30年 8月28日（火） 納涼会（参加者 会員69名 会員外2名）

平成30年12月11日（火） 忘年会（参加者 会員65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下記のとおりです。

会員 39名 会員外 15名 職員 2名 合計56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97,215,921円、平成30年3月末時点の期末正味財産残高は9,785,169円となりました。公益目的支出計画は当初計画の通り、平成31年3月31日に終了となりました。

(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。