

## 【 報 告 】 平成 3 1 年 3 月

### 平成 3 1 年度事業計画

平成 3 1 年 3 月の政府の月例経済報告では、基調判断として「景気は、このところ輸出や生産の一部に弱さもみられるが、緩やかに回復している」との判断を示しています。

また、本年 3 月に発表された平成 3 1 年の地価公示では、平成 3 0 年 1 月から 1 年間の県内の地価動向は、県全体の用途別平均変動率で、住宅地が 0. 3 %（前年 0. 1 %）と 2 年連続上昇となり、商業地は 2. 4 %（前年 1. 9 %）と 7 年連続の上昇となりました。

駅徒歩圏で利便性のよい住宅地は需要が堅調ですが、敷地が広く総額が高くなりがちな地点の一部では高値警戒感から上昇率が縮小し、駅徒歩圏外や起伏のある旧来の分譲地等の利便性が劣る地域、都心接近性に劣り、人口減少、高齢化が進行する地域の住宅地は、依然として需要が弱く下落基調にあります。このように、さらなる多様化、都心回帰の傾向が進んでおり、住環境より利便性が選好される傾向が顕著となっております。

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、その他の機関からも鑑定評価等の公益性の高い業務についても受託できるように積極的に努力してまいります。また、士協会の各種委員会活動の中で、収集されたデータの分析、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、幹事会及び分科会における代表幹事、分科会幹事及び評価員の事務負担の軽減を図るとともに、会議運営に当たってのバックアップ体制の構築に引き続き務めてまいります。

事例閲覧制度については、閲覧収入の大部分を公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「連合会」）が徴収し、各士協会はその一部を交付金として受領しております。理事会組織の運営には合理化も進めますが、これまで据え置かれていた会費及び会員の高齢化に伴う会費減免規程の見直し等適正な会費についても、今後検討してまいります。

また、連合会では新たな事業として、「災害時における住家被害認定調査等の支援を行うこと」が掲げられました。これを受け、当士協会でも連合会と連携を図り、被災自治体の派遣要請に応えるべく対応してまいります。

今年は、5 月からの新元号実施、1 0 月からの消費増税 1 0 %が予定されているほか、地価公示法（昭和 4 4 年法律第 4 9 号）が施行されてから今年（2 0 1 9 年）で 5 0 年を迎えます。また、9 月 2 0 日には、平成 6 年汎太平洋不動産鑑定士会議（P P C）開催以来の日中韓鑑定評価協力会議が横浜で開催されるなど士協会にとりましても大きな節目の年となります。

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と広報活動に取り組み、行政、他資格関係団体及び連合会並びに他の士協会との連携の強化を図りながら、厳しい状況にある財務内容にも配慮し、平成 3 1 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頂きます。

平成 3 1 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) 諸規程等の整備を行います。

#### (2) 企画業務推進委員会

- (イ) 神奈川県社会福祉協議会から発注される不動産鑑定評価等を行います。
- (ロ) 横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、実施してまいります。
- (ハ) 神奈川県土業団体連絡協議会に参加致します。
- (ニ) 会員の業務拡大に資するため新たな需要の開拓に努めます。

#### (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、実施します。  
受託した地点数（927地点）、受託単価は前年と同水準となります。  
平成31年地価調査幹事説明会は平成31年4月11日に開催を予定しています。
- (ロ) 川崎市より国土利用計画法に関する基礎調査業務を受託し、実施します。
- (ハ) 横浜市より価格水準・賃料・利回り動向調査を受託し、実施します。市内1時点、4地区のレポートを作成します。
- (ニ) 地価動向調査事業に関する神奈川県との意見交換を行います。
- (ホ) 他の関連委員会とも協力し、幹事会、分科会活動に役立つ地価調査等関係資料の提供および負担軽減のためのサポート・活性化業務を行います。
- (ヘ) 地価公示・地価調査の収益還元法の想定建物について、過去に作成した図面の再整備及び必要な地点の追加作成を行います。会員には一般の評価の参考とし得るように、要望のあった地点の図面を提供します。

#### (4) 公的土地評価委員会

- (イ) 公的土地評価にかかる事例閲覧システムの申請・閲覧手続き等に関し、閲覧体制の整備、改善を行い、会員の利便性及び公平性の向上に努めます。
- (ロ) 横浜市との令和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の受託に向けた連絡・調整等を行います。
- (ハ) 令和3基準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す。
- (ニ) 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調査・整理等を行います。

## (5)資料委員会

### (イ)会員の利便性の向上

- ①REA事例以外の事例資料や一般資料等について、その充実をはかり、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公開情報を基にした独自事例作成のための活動を継続します。REIT取引情報、県の一般競争入札情報等を基に随時、事例作成を行い、会員への閲覧体制を整備します。
- ③東京カンテイ不動産情報サービスの利用業務を継続します。
- ④会員相互の地代事例の収集・活用をはかるため、「地代クラブ」の会員募集を行います。
- ⑤日常業務に有用な専門図書、地図、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、REA事例閲覧制度を適正に運用し、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。

## (6)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。  
また、必要に応じて関東甲信不動産鑑定士協会連合会や他の委員会等と協力して実施します。
- ②自己研鑽の重要性の理解を促し、年間履修単位を増やすことを目標とします。
- ③第4回日中韓鑑定評価協力会議への取組みを、他関連委員会等と協力して行います。

### (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、他土業協会等、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。

## (7)調査研究委員会

不動産に纏わる諸々の事柄、会員に影響を与える諸々の事柄についての基礎的調査研究を行います。会員の実務に有益なもの、実態を把握でき得るもの、地域社会に貢献でき得るものとなることを目指します。

## (8)広報福利厚生委員会

### 広報部門

### (イ)無料相談会

- ①原則として4月と10月、横浜、川崎会場を中心に開催します。横浜市、川崎市各担当部署との連携、協力を維持し、両市による後援（横浜市は共催）体制の強化に努めます。

- ② 4月と10月のいずれか、あるいはその他の時期に、相模原、横須賀、小田原、溝口会場において無料相談会を開催します。このうち、相模原及び横須賀会場においては税理士、司法書士の先生方の協力を得て、連携して開催します。また、上記同様、各市担当部署との連携、協力を維持し、各市による後援体制の強化に努めます。
- ③横浜市との空家等対策に関する協定に基づき、同市の空家無料相談会に参加いたします。
- ④川崎市との空家等対策に関する協定の締結に向けた協議を進め、締結後に同市の空家無料相談会に参加いたします。
- ⑤横須賀市が行う空家に関する無料相談会に参加いたします。
- ⑥神奈川県弁護士会をはじめとした県内他士業団体との合同無料相談会に参加いたします。
- (ロ) 士協会に設置されている「神奈川県不動産鑑定相談所」にて、広く一般からの相談に対応いたします。
- (ハ) 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。
- (ニ) メディア、ホームページ等による広報活動  
新聞、バナー広告等の媒体を用いて、無料相談会、研修会等の開催を周知します。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ため、また、会員への情報発信や交流の場になるよう改善を進めて参ります。これらを通して不動産鑑定士の認知度を高められるよう努めます。
- (ホ) 学生を対象とした広報活動  
不動産鑑定士を周知するための活動の一環として、中高生の学生を対象とした企画を今後も進めて参ります。また、その他学校や自治会等から要望があれば講師を派遣します。

#### 福利厚生部門

- (イ) 納涼会・忘年会、その他企画等を開催します。  
出来るだけ多くの会員に参加を頂き、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。
- (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努めます。
- (ハ) サークル活動費の一部補助等を行います。  
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努めます。

#### (9) 財務委員会

- (イ) 公益目的支出計画が終了することから、同計画の完了確認申請書を神奈川県に提出いたします。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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) 基本方針

定款及び諸規程に関する違背の防止と倫理の高揚を図り、不動産鑑定五訓を遵守し、不動産鑑定士の社会的使命を果たして参ります。

(ロ) 事業計画

会員の倫理意識の高揚と定款及び諸規程違反の防止に努め、問題が発生した場合には適切に対応します。

(ハ) 開催計画

特別の事情が生じた場合、臨時委員会を開催します。