

## 第2号議案

### 令和元年度事業報告

令和元年度の一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会（以下、「当士協会」という。）は、事業計画に基づき具体的な活動等を通じて、各委員会を中心に会員への業務支援、広報活動等を行ってまいりました。

私たちの業界をとりまく環境は、一般の鑑定評価業務における受注について、依然として価格に重点を置いた入札等により、不動産鑑定評価書の品質低下が危惧されるなど厳しい状況にあります。

さらに50周年を迎えた制度インフラである地価公示における鑑定評価書の全頁公開、固定資産税評価業務による公的評価についても、より厳密な作業を求められる年でもありました。

こうした中で、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「連合会」という。）とともに、発注者に対して「不動産鑑定評価業務は、単なる請負ではなく委任契約であり、価格に重点をおいた入札制度は馴染まない。」と、正しく理解してもらえるよう粘り強く啓蒙活動をしております。この結果、財務省においては鑑定評価業務の発注方式の見直し、国土交通省においては公共事業の用地対策連絡協議会の適正な報酬基準の見直しが図られました。

当士協会としては、不動産鑑定業の周辺分野を生かした公益性の高い調査業務を一括受託したほか、更には受注領域を拡げることが念頭に、神奈川県弁護士会をはじめとする他士業との交流の活性化し、また空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく横浜市、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。

その他、地価公示、地価調査の幹事会、分科会活動の支援として各種データの分析を行い、その精緻化した研究成果物を、鑑定評価員に活用して頂きました。

さらに、

- ・ 9月には厳しい国際情勢の中、横浜で第4回日中韓鑑定評価協力会議を連合会と連携して開催
- ・ 10月には台風19号に伴う相模原市への他士業との合同相談員派遣
- ・ 11月には宮城県柴田町の罹災証明書発行に伴う住家被害認定調査員の派遣等他士業、連合会及び他士協会とも連携を密に、多くの会員の協力のもと、種々の成果を得ることが出来ました。

中期的課題として、当士協会の事例閲覧料収入の多くは、連合会から全国の各士協会への交付金（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、士協会運営のための費用、資料整理及び地価調査等のサポート等に有効に運用しております。この交付金について理事会で検討を重ねた結果、今後も現行どおり一括の扱いとし、会費減免措置を含め会費値上げを極力抑え、持続的な当士協会運営ができる体制を令和3年度から実施するため今回の総会でお諮りします。

今年発生しました世界規模の新型コロナウイルスの感染防止に向けた緊急対策として、事務局閲覧室の感染予防策、理事会ではWEB会議を活用する等して臨機応変に実施しました。

今後も、県内唯一の不動産鑑定士の集団としての公益性の高い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取り組んでまいります。

令和元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31年4月1日～令和2年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	239名	7名	15名	231名	
	(239名)	(9名)	(9名)	(239名)	括弧内は平成30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26回通常総会・令和元年5月31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31年4月～令和2年3月迄。括弧内は平成30年度。)

電話による相談 44件 (45件)

メールによる相談 14件 (18件)

士協会での相談 11件 (13件)

相談員登録者数 73名 (78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。令和元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。

○令和元年度実績(平成31年4月～令和2年3月迄。括弧内は平成30年度)

要保護 17件 (20件)

要保護時点修正 0件 (4件)

不動産担保型生活資金貸付 5件 (15件)

不動産担保型生活資金貸付時点修正 6件 (10件)

概算評価(令和元年6月依頼分まで) 4件 (35件)

担保不適格物件の振り分け(令和元年7月以降) 16件 ※概算評価より移行

(ニ) 横浜市都市整備局企画課より令和元年度地価動向要因調査業務を受託し、令和2年3月18日に報告書を納品しました。

(ホ) 横浜市建築局企画課より大規模土地利用転換時における発生課題の検証等業務を受託し、

令和2年3月31日に報告書を納品しました。

(へ)令和元年6月6日に神奈川県弁護士会との定期懇談会に出席しました。

(ト)令和元年6月21日及び10月8日に横浜市空家等対策関係団体連絡会に出席しました。

(チ)令和元年10月15日にかながわ住まいまちづくり協会主催の安心リフォーム推進部会に出席しました。

(リ)令和元年10月18日及び令和2年3月17日に川崎市空家等対策協議会に出席しました。

(ヌ)令和元年11月18日に神奈川県土業団体連絡協議会に参加しました。

(ル)令和元年12月1日、2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、令和元年7月24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138名でした。

(ロ)平成31年4月11日に平成31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、令和元年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、令和元年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。

(へ)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)横浜市より令和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並びに令和2基準年度時点修正業務等に係る一般事務業務を受託しました。

(ハ)令和3基準年度固定資産評価価格均衡化推進会議準備のための小委員会を組成し、令和元年12月16日に会議を開催しました。

(ニ)公的評価の事例閲覧について、各評価員と地点数の確認をし、連合会へ報告しました。

### (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→1,718人／前年比-1.7%（平成30年度1,748人）

閲覧複写料合計→2, 402, 287円 /前年比-4.3%

(平成30年度2, 510, 784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, 061, 000円（前年比-4.0%、平成30年度21, 949, 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31年4月～令和2年3月までの1年間に432件（月平均約36件）の利用がありました。

(ハ) 令和元年10月1日の消費税増税に伴い、事例資料、市区町村概況調書等の料金体系を改定致しました。

(ニ) 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31年4月1日～令和2年3月31日）は18名（前年19名）の参加があり、地代事例は24件（前年32件）収集出来ました。

(ホ) 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31年4月1日～令和2年3月31日）は年度会員12名、個別利用会員5名の参加がありました。

(ヘ) 令和元年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。

(ト) 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	(令和元年版)
路線価図（横浜市、川崎市の2冊）	(令和元年分)
標準建築費指数季報	(令和元年分)
月刊「不動産鑑定」	(令和元年分)
MRCマンション売れ行き速報	(令和2年3月分まで)
「日経不動産マーケット情報」	(1年間分)

(チ) 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

令和元年5月31日（金）13時～15時 HOTEL PLUMM

①「不動産鑑定業務の可能性」

講師 不動産鑑定士 佐藤実氏

出席者 会員115名

## 第2回

令和元年8月26日(月) 10時～17時15分 ホテルメルパルク横浜

### ①「公有財産を取り巻く状況と行政から見た不動産鑑定評価書」

講師 横浜市財政局管財部管財課 平野悠介氏、加藤一熙氏

### ②「高齢化社会における不動産市場とその動向」

講師 江蔵不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士・行政書士 江蔵耕一氏

### ③「借家権の鑑定評価に係る論点整理」

講師 大和不動産鑑定株式会社 東京本社鑑定・証券化部 彦坂正博氏

出席者 会員124名 他県会員10名 計134名

## 第3回【公開講演会】

令和元年12月12日(木) 14時～17時15分 横浜ロイヤルパークホテル

### ①「神奈川県内の経済情勢等について」

講師 財務省 関東財務局 横浜財務事務所 所長 須田渉氏

### ②「横浜・東京のオフィスマーケット展望～オフィス改革について」

講師 シービーアールイー株式会社 リサーチ シニアディレクター 鈴木孝一氏

出席者 会員97名 他県会員6名 行政・一般参加者10名 計113名

(ロ)第4回日中韓鑑定評価協力会議開催協力を行いました。

令和元年9月20日(金) 10時～17時 東急ベイホテル横浜

「先進技術で切り拓く不動産の未来像」

## (7)調査研究委員会

### (イ)第4回日中韓鑑定評価協力会議

当会議が(令和元年9月20日に)横浜のみなとみらいで行われ、開催県である当会から会議における分科会のコーディネーター及びスピーカーを輩出することになったため、小委員会を組成し、スピーカーの研究論文、パワーポイント資料の作成援助、並びに分科会における発表の協力を行いました。

### (ロ)継続地代の実態調査

連合会における全国規模の当調査において、当県の実態に関するアンケートへの回答、並びに当県に関する分析の協力を行っております。

### (ハ)活性化委員会における一般資料のホームページでの公表

地価調査委員会が主催する地価公示・地価調査活性化委員会において作成された一般資料をホームページで公表するための小委員会を組成し、当資料の加工及びホームページでの掲載方法の検討を行っております。

## (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31年4月 4日（木） 川崎会場（川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

平成31年4月 9日（火） 溝口会場（JR武蔵溝ノ口駅自由通路）

平成31年4月22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。

	川崎会場	溝口会場	横浜会場	合計
会員	8名	9名	14名	31名
相談者	21名	43名	69名	133名

#### 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。

令和元年 9月26日（木）小田原会場（おだわら市民交流センターUMECO会議室3）

令和元年10月 4日（金）川崎会場（川崎市役所第3庁舎1階市民ホール）

令和元年10月15日（火）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	9名	7名	15名	31名
相談者	16名	33名	58名	107名

#### 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31年4月27日（土） 横須賀会場（横須賀市産業交流プラザ 第2研修室）

相談員 鑑定士13名、税理士2名、司法書士3名

相談者 55組 64名

令和元年9月4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4名、司法書士4名

相談者 45組 47名

(ロ)行政及び他士業主催の無料相談会への参加

令和元年7月5日(金)、令和元年11月1日(金)、令和2年2月7日(金)

横須賀市主催の「空き家所有者・管理者向け相談会」(横須賀市役所)

令和元年7月20日(土)

神奈川県弁護士会主催の「14士業合同くらしと経営のなんでも相談会」

(神奈川県弁護士会館)

令和元年11月4日(月・祝)

東京地方税理士会主催の「不動産に関する合同無料相談会」(新都市プラザ)

令和2年2月8日(土)

横浜市建築局主催の空家無料相談会(鶴見区役所)

(ハ)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して、会員専用ページについては会員への情報発信のほか、交流の場として活用いたしました。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。

(ニ)婚活パーティの開催

神奈川県司法書士協同組合と共催で婚活パーティを開催いたしました。

令和元年10月5日(土) 参加者 男性16名(うち会員5名)、女性12名

会場 片瀬海岸付近

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。

令和元年8月26日(月) 納涼会(参加者 会員63名 会員外2名)

令和元年12月12日(木) 忘年会(参加者 会員59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 35名 会員外 15名 職員 2名 合計52名

(9)財務委員会

(イ)前期末で終了した公益目的支出計画について、神奈川県に実施完了の確認請求を行い、令和元年10月9日付で「公益目的支出計画の実施完了の確認書」を取得しました。

(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。