

第1号議案

令和2年度事業報告

令和2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が、令和2年初めに発生しました世界規模の新型コロナウイルスにより、各種事業は制約を受けての活動となり、緊急事態宣言下の事務局閲覧体制の構築、事務局、会議室の感染予防策、理事会ではWEB会議を活用する等して臨機応変に活動しました。

具体的には、当士協会の通常総会を5月から9月に延期し、事前書面決議の採用及び会場での人数を制限しWEBを活用したライブ配信の実施、12月にはWEBオンライン研修会を配信し、全国約300名に視聴していただきました。

わたしたち業界内においては、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。

こうした中、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。これを受けて、神奈川県との協定の見直しについて担当部局と協議を重ね、一定の成果を得ることができました。

コロナ禍において、横浜市への職員向けの講演会を開催するなど行政との連携も強化して、新規に積極的に企画しました。

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の一部を、ホームページ上に公開しました。

さらに、各種委員会の中に、小委員会を組成し、行政との対応、中長期的事業計画の検討、コロナ禍に対応したセキュリティの強化策等を検討しました。

中期的課題として、現在、当士協会への新会員の入会者が少なく会員の高齢化が進んでおり、また会長へのなり手不足も健在化しつつあることから、会費規則の見直し、役員の報酬等及び費用に関する規程の制定にも着手しました。

令和2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。（令和2年4月1日～令和3年3月31日）

	期首	入会	退会	期末
会員数	231名	7名	17名	221名
	(239名)	(7名)	(15名)	(231名)

括弧内は令和元年度

- (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)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（令和2年4月～令和3年3月迄。括弧内は令和元年度。）

電話による相談	58件	(44件)
メールによる相談	24件	(14件)
士協会での相談	0件	(11件)
相談員登録者数	70名	(73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2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。なお、今年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により受注件数が前年に比べて大幅に減少しました。

○令和2年度実績（令和2年4月～令和3年3月迄。括弧内は令和元年度）

要保護	1件	(17件)
要保護時点修正	0件	(0件)
不動産担保型生活資金貸付	1件	(5件)
不動産担保型生活資金貸付時点修正	0件	(6件)
担保不適格物件の振り分け	3件	(16件)

- (ニ)横浜市都市整備局企画課より令和2年度地価動向要因調査業務を受託し、令和2年11月5日及び令和3年2月8日に同局職員を対象とした講演会を行い、令和2年3月16日に報告書を納品しました。

- (ホ)令和2年7月7日及び令和3年3月12日に横浜市空家等対策関係団体連絡会に出席しました。

- (ヘ)令和2年11月12日及び令和3年3月16日に川崎市空家等対策協議会に出席しました。

- (ト)令和2年9月14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。

※新型コロナウイルス感染拡大の影響により、例年参加していた以下の行事について今年度は中止となりました。

- ・神奈川県士業団体連絡協議会
- ・全国住宅ファイル制度・建物評価推進担当者会議

・神奈川県弁護士会との定期懇談会並びに同会主催の神奈川県士業合同協議会・交流パーティー

(チ)自然災害による被災者の債務整理に関するガイドラインの登録支援専門家の委嘱依頼がありました。

令和2年度 令和3年1月～3月迄 5件

皆様のご登録をお待ちしております。

(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、令和2年7月31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149名でした。

(ロ)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2年12月に業務は完了致しました。

(ハ)横浜市より地価水準・賃料・利回り動向調査を受託し、令和2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。

(ニ)令和2年4月8日に令和2年地価調査幹事説明会（資料配布）を開催しました。

(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年度時点修正業務の報酬を受領した後、各評価員へ振り込みをしました。

(ハ)公的評価の事例閲覧について、国税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。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止に係る「緊急時対応閲覧サポートシステム」の運用が令和2年5月11日（月）午前9時から開始されており、現在も継続しております。

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→1,870人／前年比8.9%（令和元年度1,718人）

閲覧複写料合計→1,446,115円／前年比-39.8%

（令和元年度2,402,287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22,612,500円（前年比7.3%、令和元年度21,061,000円）となりました。

(ロ) R E A - N E T 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、令和2年4月～令和3年3月までの1年間に421件（月平均約35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（令和2年4月1日～令和3年3月31日）は18名（前年18名）の参加があり、地代事例は26件（前年24件）収集出来ました。

(ニ)東京カンティ「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（令和2年4月1日～令和3年3月31日）は年度会員8名、個別利用会員7名の参加がありました。

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

(ト)独自事例の作成及び公開

J-R E I T 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H P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2回開催致しました。

第1回【公開講演会】

令和2年12月7日（月）14時～17時15分 ホテル横浜キャメロットジャパン/
Zoom ウェビナー

① 「最近の金融経済情勢について」

講師 日本銀行横浜支店 支店長 西崎 健司氏

② 「神奈川県の地価動向について」

講師 神奈川県代表幹事 ケイ・ツー不動産鑑定

代表/不動産鑑定士 小林 一寿氏

③ 「コロナ後の不動産市場を考える」

講師 株式会社 東京カンティ 市場調査部

上席主任研究員 井出 武氏

出席者 会場：会員42名 WEB：会員81名、他県会員130名 行政・一般参加者
36名 計289名

第2回 令和2年度 第2回研修会

令和3年3月11日（木）14時～17時10分 Zoom ウェビナー

①「税務訴訟における鑑定評価の取り扱いについて」

講師 税理士 佐藤 繁氏

②「立退料を中心とした裁判鑑定のケース研究」

講師 不動産鑑定士 北村 雅夫氏

出席者 会員133名

（7）調査研究委員会

（イ）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、並び神奈川県に関する分析の協力を行いました。

（ロ）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活性化委員会において作成された一般資料を加工してホームページで公表するための小委員会を組成し、神奈川県内のコロナ前とコロナ後の人口の社会増減の変化について、活性化委員会一般資料作成担当と同じテーマで、同じ統計資料を用いながら、異なった切り口で作表・作図して、協会ホームページに掲載すべく作業を行いました。

（8）広報福利厚生委員会

広報部門

（イ）無料相談会

例年開催しております春と秋の無料相談会や、例年参加しております行政や他士業主催の無料相談会は、新型コロナウイルス感染症の影響で殆どが中止となりました。下記の1件のみ開催され、参加いたしました。

令和2年9月29日（火）横浜市建築局主催の空家無料相談会（戸塚区総合庁舎）

（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、研修会の案内や計報等の緊急連絡事項について配信を行いました。

福利厚生部門

（イ）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 27名 会員外 9名 職員 2名 合計 38名

(9)財務委員会

総会及び理事会の決議に基づいて、月次及び期末決算を管理し、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。