

## 【 報 告 】 令 和 3 年 3 月

### 令 和 3 年 度 事 業 計 画

本年3月に発表された令和3年の地価公示では、令和2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-0.6%（前年0.3%）と住宅地は平成25年以来8年ぶりの下落に転じ、商業地は0.1%（前年2.7%）と9年連続の上昇となりました。

昨年は、新型コロナウイルスの影響で株価の大幅な落ち込みがあったものの、日本銀行による持続的マイナス金利の実施、株式の購入、政府による持続化給付金の支給、自然災害コロナ特措法の適用、緊急融資制度や中小企業金融円滑化法等により倒産・破産件数は少なく、世界的な金余りにより、株高となり、優良なマンションは投資資金も流入し、相続税対策と相まって、都心部ではかなり値上がりしております。

一方、旅行業界、観光業界、ホテル、飲食店、航空、鉄道運輸等については、しばらく厳しい経営環境が続く、業種により二極化が進むものと思われま。

こうした当士協会を取り巻く環境の中で、毎年春・秋に実施しています無料相談会や各種会議が中止・延期になるなど、士協会の活動も制約を受けての活動となります。理事会、研修会では、引き続きWEBを活用する等今の時代に即した対応が求められています。

具体的な重点施策として、①WEBを活用した効率的な会議の運営②WEBを活用した研修会の実施③資料委員会を情報安全活用委員会に変更し、セキュリティ対策を施したIT活用促進等を推進してまいります。

今年も事業領域の中で、コアとなる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、実施してまいります。厳しい県財政予算の中、地価調査事業の重要性を行政及び県民に理解してもらえるように、収集整理した有益な一般資料を県民向けに一部公開するとともに、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、会議運営に当たってのバックアップ体制に務めてまいります。

連合会からの交付金である事例作成調査費については、「地道な現地調査に基づく取引事例は、制度インフラである地価公示・地価調査の生命線であると同時に、わたしたち不動産鑑定士の貴重な共有財産でもある」という認識のもと、地価公示評価員には、ご負担をおかけしますが、地価公示・地価調査制度の全面的バックアップとして、今後も士協会の活動費として活用していきます。

また、度重なる自然災害時における住家被害認定調査等の支援を行うために、当士協会でも連合会と連携し、即時対応できるように予算計上を図り、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。

今年度も、新型コロナウイルスの感染防止を図り、会員のご協力を頂きながら、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、厳しい状況にある財務内容にも配慮し、令和3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。

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の強みを生かし、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3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) 無料相談所(メール、電話、オンライン、来所)を運営し、一層の充実に努めます。
- (ロ) 神奈川県士業団体連絡協議会に参加致します。
- (ハ) 神奈川県士業合同協議会・交流パーティーに参加致します。
- (ニ) 横浜市・川崎市等との空家対策の協定に基づき行政との連携の強化に努めます。
- (ホ) 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。
- (ヘ) 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。
- (ト) 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。
- (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) 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。
- (ハ) 固定資産税の評価に係る行政及び評価員に対して、上記(ロ)に係る情報の提供に努めます。さらに必要に応じて研修という形式で公的土地評価の品質向上のサポートに努めます。

## (5) 情報安全活用委員会

### (イ) 会員の利便性の向上

- ① REA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。
- ⑥ 地価公示新規評価員の皆様を対象に取引事例作成に関する講習会を実施してまいります。
- ⑦ 資料委員会から情報安全活用委員会に移行して、ファイル情報セキュリティガイドラインを整備致します。従来業務の継続に加え外部専門家への相談等を通じて、IT化も推進してまいります。

### (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15単位履修義務を達成することを目標とします。
- ③ Webを活用した研修会の充実を図ります。
- ④ 少人数のゼミ形式の研修会を実施する等、会員間の切磋琢磨による鑑定技術の向上の機会を提供します。

### (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、他士業協会等、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。また、その研究成果物の一部を本土協会ホームページに掲載し、

会員、一般国民に対して速やかな提供に努めます。

## (8) 広報福利厚生委員会

広報部門

### (イ) 無料相談会

①例年4月に開催している無料相談会が新型コロナウイルス感染症の影響で昨年引き続き中止になることに伴い、Zoomによるオンラインでの無料相談会を、4月の1週間を無料相談週間として定め開催いたします。

②9月・10月の無料相談会（会場：横浜、川崎、相模原、小田原）

新型コロナウイルス感染症の影響で中止になる場合は、4月同様オンラインでの無料相談会を検討いたします。

以下、③～⑥の無料相談会は新型コロナウイルス感染症の影響で中止となる可能性があります、開催される場合には参加いたします。

③横浜市との空家等対策に関する協定に基づく空家無料相談会

④川崎市との空家等対策に関する協定に基づく空家無料相談会

⑤横須賀市が行う空家に関する無料相談会

⑥神奈川県弁護士会をはじめとする県内他士業団体との合同無料相談会

### (ロ) メディア、ホームページ等による広報活動

新聞、タウンニュース等の媒体を用いて、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。

### (ハ) その他広報活動

不動産鑑定士を周知するための活動の一環として、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) 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。

(ロ) 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) 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。

(ロ) 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、感染の広がりを阻止し、問題が発生した場合には適切に隔離の上対応します。

(ハ) 開催計画

特別の事情が生じた場合、臨時委員会を適宜開催します。