

第1号議案

令和3年度事業報告

令和3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。令和3年度も令和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」「まん延防止等重点措置」下での事務局閲覧体制の継続、事務局、会議室の感染予防策、理事会でのWEB会議を併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の人数を制限し、WEBを活用したライブ配信を行いました。12月には公開講演会としてWEBオンライン研修会を配信し、全国300名を超える方に視聴していただきました。

また、上部機関である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。）各委員推薦をはじめ、裁判所、神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市等の行政機関等からの委員推薦を行い、会員の不動産鑑定士の知見が各分野において生かされるよう適任者を推薦しました。

私達業界内においては、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、神奈川県との協定の見直しについても引き続き、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。

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、令和4年4月からの個人情報保護法の改正に伴う、情報安全活用委員会でのクラウドを活用したデータの利活用のため、新たなシステムの検討、構築を進めました。

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、また理事、委員等へのなり手不足も顕在化しつつあることから、役員及び委員等に対する費用弁償の支給規程の制定にも着手しました。

コロナ禍における新たな行動生活様式に対応しつつ、各種課題に取り組みました。

令和3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しました。

会員数は次のとおりです。（令和3年4月1日～令和4年3月31日）

	期首	入会	退会	期末	
会員数	221名	10名	9名	222名	
	(231名)	(7名)	(17名)	(221名)	括弧内は令和2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)行政機関等からの各種委員の推薦依頼に対応して、適任者を推薦しました。

(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（令和３年４月～令和４年３月迄。括弧内は令和２年度。）

電話による相談	５５件	（５８件）
メールによる相談	２４件	（２４件）
士協会での相談	０件	（０件）
オンラインでの相談	３件	
相談員登録者数	７０名	（７０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３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、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、一昨年度は受注件数が大幅に減少しましたが、今年度は増加しました。

○令和３年度実績（令和３年４月～令和４年３月迄。括弧内は令和２年度）

要保護	１４件	（１件）
要保護時点修正	０件	（０件）
不動産担保型生活資金貸付	８件	（１件）
不動産担保型生活資金貸付時点修正	０件	（０件）
担保不適格物件の振り分け	０件	（３件）

- (ニ)令和３年６月１４日及び令和３年１２月１４日に横浜市空家等対策関係団体連絡会（WEB）に出席しました。
- (ホ)令和３年７月１日、令和３年８月６日及び令和４年２月８日に川崎市空家等対策協議会（WEB）に出席しました。
- (ヘ)令和３年１０月６日に神奈川県弁護士会との定期懇談会（WEB）に出席しました。
- (ト)令和３年１０月１２日に全国住宅ファイル制度・建物評価推進担当者会議（WEB）に出席しました。
- (チ)令和４年１月１７日に旭区空家無料相談会に相談員として参加しました。
- (リ)令和４年３月２８日に神奈川県士業合同協議会（WEB）に出席しました。

(ヌ)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３年度 令和３年４月～令和４年３月迄 ６件

皆様のご登録をお待ちしております。

※例年横浜市都市整備局企画課より受託していた地価動向要因調査業務については、新型コロナウイルス感染拡大の影響における横浜市の予算見直しに伴い、令和３年度は中止となりました。

(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３年７月２０日に鑑定評価書を納品しました。

受託した地点数は９２７地点で、評価員は１５１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３年１０月に業務は完了しました。

(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３年７月に業務は完了しました。

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３年４月８日に令和３年地価調査幹事説明会を開催しました。

(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。

(チ)地価公示の価格上位１０地点、変動率上位１０地点につき、代表幹事、分科会幹事の意見を取りまとめて神奈川県向けに詳細説明資料を作成しました。

(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)公的評価の事例閲覧について、国税各評価員の地点数を確認し連合会へ報告しました。

(ハ)「令和６基準年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務の実施方針及び実施体制に関するＱ＆Ａ」について士協会の対応部分について確認しました。

(５)情報安全活用委員会

(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→2, 270人／前年比21.4%（令和2年度1,870人）

閲覧複写料合計→2, 053, 920円／前年比42.0%

（令和2年度1, 446, 115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, 584, 500円（前年比-0.1%、令和2年度22, 612, 500円）となりました。

（ロ）REA-NE 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3年4月～令和4年3月までの1年間に440件（月平均約37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3年4月1日～令和4年3月31日）は13名（前年18名）の参加があり、地代事例は16件（前年26件）収集出来ました。

（ニ）東京カンテイ「不動産情報サービス」の利用業務を実施しました。本年度（令和3年4月1日～令和4年3月31日）は年度会員11名、個別利用会員7名の参加がありました。

（ホ）令和3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	（令和3年版）
路線価図（横浜市、川崎市の2冊）	（令和3年分）
標準建築費指数季報	（令和3年分）
月刊「不動産鑑定」	（令和3年分）
MRCマンション売れ行き速報	（令和4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）	（令和3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。また独自事例の事務局閲覧を実施したほか、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）連合会認定の研修会を5回開催しました。

第1回 令和3年度 第1回研修会

令和3年5月18日（火）14時～17時10分 Zoom ウェビナー

①「定期借地権・新規地代の設定と事例の収集について」

講師 有限会社岩渕不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 岩渕 隆氏
②「遺産分割の鑑定評価 ～家事調停と訴訟における鑑定評価の役割～」

講師 高畠不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 高畠 祐二氏

出席者 会員 131名

第2回 令和3年度 第2回研修会

令和3年8月27日（金）13時30分～16時40分 Zoom ウェビナー

「役に立つ固定資産税講座～固定資産税の仕組みと活用法～」

講師 エース鑑定コンサルティング株式会社 不動産鑑定士 鈴木 彰氏

出席者 会員 128名

第3回 令和3年度 第3回研修会

令和3年10月15日（金）14時～17時15分 Zoom ウェビナー

①「土地の境界問題について」

講師 土地家屋調査士栗田事務所 代表 栗田 宜典氏

②「鑑定評価と周辺業務の可能性」

講師 よこはま都市未来研究所 不動産鑑定士 馬場 佳子氏

出席者 会員 134名

第4回 令和3年度 第4回研修会【公開講演会】

令和3年12月2日（木）14時～17時15分 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 河西 慎氏

②「神奈川県在地価動向について」

講師 神奈川県代表幹事

ケイ・ツー不動産鑑定 不動産鑑定士 小林 一寿氏

③「定点観測：業界統計でみる県内不動産の現状と展望」

講師 株式会社 浜銀総合研究所 調査部副部長兼産業調査グループ長

上席主任研究員 城 浩明氏

出席者 会員 133名、他県会員 130名 行政・一般参加者 49名 計 312名

第5回 令和3年度 第5回研修会

令和4年3月2日（水）14時～17時10分 Zoom ウェビナー

「民事裁判と鑑定（序論）」

～民事裁判における継続賃料及び立退料の鑑定評価上留意すべき事項について～

講師 澤野法律不動産鑑定事務所 法学博士 弁護士 不動産鑑定士 澤野 順彦氏

出席者 会員 128名

（7）調査研究委員会

（イ）コロナ前コロナ後の資料の掲載

（前年度作成された）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た、神奈川県内のコロナ前とコロナ後の人口推移を引き続き協会ホームページに掲載しています。

(ロ) 借家権や立退料に関する調査研究について

借家権や立退料といった、これから鑑定評価の需要が高まることが予想される案件に関し、先例評価書及び資料を収集し、基本となる書式を作成することを目的にして、小委員会を組成し、活動を行いました。

(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2件のみ開催され、参加しました。

令和3年7月16日（金）横須賀市主催の空家無料相談会（横須賀市役所正庁）

令和3年11月5日（金）横須賀市主催の空家無料相談会（横須賀市役所正庁）

令和3年4月19日（月）～4月23日（金）を無料相談週間として、WEBによる無料相談会を行い、相談者は3名でした。

(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。更に会員専用ページにはブラウザを閉じるボタンを設置しセキュリティの強化に努めました。

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下記のとおりです。

会員 31名 会員外 8名 職員 2名 合計41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。

令和4年5月25日

一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会

会 長

坂本圭一

財務委員長

岩瀬隆