第２号議案

令和４年度事業報告

令和４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４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感染症の影響により、各種事業は制約を受けての活動となり、緊急時事例閲覧体制による事務局での閲覧事務対応、会議室の感染予防策、貸会議室を利用しての業務執行理事会、理事会開催など臨機応変に活動しました。

具体的には、今年も地価公示・地価調査の業務支援として、活性化委員会を組成して各種データ分析・調査を行い、幹事会・分科会に資料の提供を行いました。

当士協会の通常総会では、書面決議を併用した総会を行いました。令和４年秋には３年ぶりに横浜市、川崎市、相模原市、小田原市で対面での無料相談会を実施しました。１１月には当士協会主催の第３５回神奈川県士業団体連絡協議会、１月には神奈川県士業団体連絡協議会会長会を開催し、他士業との交流を深めました。１２月には公開講演会としてＷＥＢ併用の研修会を行い、全国３００名を超える方に参加していただきました。

神奈川県、横浜市、川崎市、鎌倉市、裁判所等からの委員等推薦依頼に基づき、不動産鑑定士の知見が各分野において生かされるよう会員から適任者を推薦しました。

私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、鑑定評価書についても、「不動産鑑定評価基準及び価格等調査ガイドライン」への理解が得られていない案件が見受けられます。

こうした中、神奈川県との協定の見直しについても、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。

昨年度から実施されている（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が定める義務研修である履修年間１５単位以上の取得達成に向けて、関東甲信不動産鑑定士協会連合会の後援、東京都不動産鑑定士協会、千葉県不動産鑑定士協会との共催、ゼミナール形式での研修会の開催など研修の充実にも取り組みました。合わせて令和５年１０月からはじまる消費税の仕入税額控除方式としてのインボイス（適格請求書）制度の理解を深めるべく、研修会も開催しました。

その他、横浜市との間で、令和６基準年度固定資産税評価替えに伴う業務委託契約を締結し、１２月には県内各市町村の固定資産税担当職員及び地域を代表する不動産鑑定士を一同に会して、当士協会主催で価格均衡化推進会議を開催しました。

令和４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４年４月１日～令和５年３月３１日）

	期首	入会	退会	期末	
会員数	２２２名	８名	８名	２２２名	
	（２２１名）	（１０名）	（　９名）	（２２２名）	括弧内は令和３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。

（ヘ）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。

（ト）インボイス制度への対応に着手しました。

（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、今年度も受注件数が大幅に減少しました。

○令和４年度実績（令和４年４月～令和５年３月迄。括弧内は令和３年度）

要保護	１件	（１４件）
要保護時点修正	０件	（　０件）
不動産担保型生活資金貸付	０件	（　８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	１件	（　０件）

（ロ）令和４年６月２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。

（ハ）令和４年７月２５日に神奈川県弁護士会主催の１４士業合同相談会に出席しました。

（ニ）令和４年１１月２日に横浜市建築局住宅政策課主催の戸塚区空家無料相談会に相談員として参加しました。

（ホ）令和４年１１月２８日に第３５回神奈川県士業団体連絡協議会を当番会として開催しました。

（ヘ）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４年度　令和４年４月～令和５年３月迄　２件（令和３年度は６件）

（ト）横浜市都市整備局企画課より令和４年度地価動向要因調査業務を受託し、令和４年１１月８日（テーマ：工業地価格分析から見える物流用地価格上昇の要因）と令和５年２月１０日（同：オフィス市場と地価に関する考察）の講演会を、同局職員を対象に行い、令和５年３月２７日に全体報告書を納品しました。

（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４年７月２０日に鑑定評価書を納品しました。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４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４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４年４月８日に令和４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当士協会にて公開しています。

（チ）地価公示・地価調査の価格上位下位１０地点、変動率上位下位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。

（リ）神奈川県県土整備局事業管理部用地課用地グループ企画の「用地担当職員専門研修」の講師として講義を行いました。

（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、当士協会の本申請（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、国税各評価員と地点数を確認し連合会へ報告しました。

（ハ）令和６基準年度固定資産評価替えに係る価格調整全体会議（均衡化会議）について、県内３３市町村を対象に開催しました。また、会議資料の作成、各市町村間の価格バランスの調整に尽力しました。

（ニ）横浜市から令和６基準年度固定資産評価替えに係る事務業務を受託し、行政及びブロック幹事・副幹事間の連絡調整、円滑な業務遂行のための各種サポート活動を行いました。

（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→２，２２７人／前年比－１．９％（令和３年度２，２７０人）

閲覧複写料合計→１，９６０，７５０円 ／前年比－４．５％

（令和３年度２，０５３，９２０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２１，６２３，５００円（前年比約－４．３％、令和３年度２２，５８４，５００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、令和４年４月～令和５年３月までの１年間に４１５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４年４月１日～令和５年３月３１日）は１３名（前年１３名）の参加があり、地代事例は１９件（前年１６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４年４月１日～令和５年３月３１日）は年度会員８名、個別利用会員８名の参加がありました。

（ホ）令和４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２名が参加されました。

（へ）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	（令和４年版）
路線価図（横浜市、川崎市の２冊）	（令和４年分）
月刊「不動産鑑定」	（令和４年分）
ＭＲＣマンション売れ行き速報	（令和５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-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。なお、賃貸事例は地価公示事例取扱の

変更に伴い、今後地価調査時のみ作成することと致しました。

（６）研修委員会

（イ）連合会認定の研修会を４回開催しました。

第１回　令和４年度　第１回研修会

令和４年５月２７日（金）１４時～１７時１５分　Zoom ウェビナー

①「継続賃料―各手法の具体的な適用方法について」

講師　株式会社不動産総合鑑定所　不動産鑑定士　大橋　政善氏

②「遺産分割と鑑定評価～鑑定評価における留意点～」

講師　髙畠不動産鑑定事務所　不動産鑑定士　髙畠　祐二氏

出席者　会員１３４名

第２回　神奈川県不動産鑑定士協会主催（関東甲信不動産鑑定士協会連合会 各県共催）第１回研修会

令和４年８月２６日（金）１４時００分～１７時２０分　Zoom ウェビナー

①「最近の建物工事費の傾向について～建築着工統計・JBCI等より～」

講師　一般財団法人建設物価調査会 総合研究所

技術研究課 主席研究員　小池 正倫 氏　　主任研究員　丸木 健 氏

②「今、解体工事を行う際に気を付けるべき点～アスベスト法改正＆調査・検査に関して～」

講師　一般社団法人あんしん解体業者認定協会　管理部 辰巳氏、管理部 河野氏

東京都環境局環境改善部大気保全課、株式会社 デイラボ　片貝氏

出席者　会員１３２名、他県会員２３７名　計３６９名

第３回　令和４年度　第４回研修会【公開講演会】

令和４年１２月８日（木）１４時００分～１７時３０分

ヨコハマグランドインターコンチネンタルホテル＋Zoom ウェビナー

①「被災地支援活動報告～住家被害認定調査の現場から」

講師:公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 災害対策支援委員長 末原　伸隆氏

②「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

③「不動産市場の最新動向とポストコロナの展望」

講師：株式会社ニッセイ基礎研究所　金融研究部 主任研究員　佐久間　誠氏

出席者　会員１１７名、他県会員１７５名　行政・一般参加者２５名　計３１７名

第４回　令和４年度　第５回研修会

令和５年３月２０日（月）１５時～１８時２０分　Zoom ウェビナー

①「土壌汚染地についての対応と不動産取引・評価における留意事項」
講師：株式会社東京カンテイ アセット事業部土壌環境部　取締役部長　笹本　譲氏
②「解体工事の動向と実務」 講師：株式会社コクド　代表取締役　小倉　豪太郎氏
出席者　会員１１５名
※令和４年１０月４日（火）開催（公社）千葉県不動産鑑定士協会主催Web研修会に共催し第３回研修会とした。

(ロ)連合会認定のゼミナール方式による小研修会を５回開催しました。
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
第１回 令和４年６月２９日（水）１３時３０分～１５時３０分 神奈川産業振興センター
「継続賃料鑑定をめぐる裁判上の諸問題」　出席者　会員２４名
第２回 令和４年７月２７日（水）１３時３０分～１５時３０分　神奈川産業振興センター
「正当事由の補強条件としての立退料」　出席者　会員２５名
第３回 令和４年８月３１日（水）１３時３０分～１５時３０分神奈川産業振興センター
「借地権その他の土地に対する各種用役権（区分地上権、地役権等）の鑑定」
出席者　会員２４名
第４回 令和４年９月２８日（水）１３時３０分～１５時３０分　神奈川産業振興センター
「借家権価格の鑑定、配偶者居住権の評価」　出席者　会員２７名
第５回 令和４年１０月２６日（水）１３時３０分～１５時３０分　神奈川産業振興センター
「税務訴訟における各種鑑定評価上の諸問題」　出席者　会員２１名

(７)調査研究委員会
(イ)継続地代の調べについて
「令和４年継続地代の調べ」を発表するべく、平成２１年～令和３年（直近）までの継続地代事例を収集し、小委員会を組成し、その調査内容をまとめました。また当該内容を冊子にして会員各位及び希望者に（有料）頒布いたします。
(ロ)借家権や立退料に関する調査研究について
借家権及び立退料といった、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、小委員会を組成し、当該小委員会にて、基本となる書式を作成し、当該書式の理解を深めるための参考資料としてＱ＆Ａも併せて作成いたしました。

(８)広報福利厚生委員会
(イ)広報部門
①無料相談会
例年開催しております春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りまし

たが、下記については開催、又は参加することができました。

ｉ．１０月の「土地月間」秋の無料相談会

令和４年　９月３０日（金）小田原無料相談会（UMECO）

令和４年１０月１４日（金）川崎無料相談会（川崎市役所第三庁舎）

令和４年１０月１８日（火）横浜無料相談会（横浜駅東口新都市プラザ･そごうＢ２広場）

ⅱ.他士業協力による合同無料相談会

令和４年９月５日（月）不動産鑑定士・税理士・司法書士による合同無料相談会（相模大野駅北口ペデストリアンデッキ）

ⅲ.行政・他士業主催の無料相談会への参加

令和４年７月８日（金）、令和４年１１月４日（金）、令和５年２月３日（金）横須賀市主催の空き家所有者・管理者向け相談会（横須賀市役所正庁）

令和４年１０月２９日（土）神奈川県土地家屋調査士会主催の不動産に関する合同相談会（横浜そごう前）

②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、潜在的需要の堀り起こしを目的として当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４年４月～令和５年３月迄。括弧内は令和３年度。）

電話による相談	６７件	（５５件）
メールによる相談	３３件	（２４件）
当士協会での相談	０件	（　０件）※新型コロナウイルス拡大防止の為休止中
オンラインでの相談	１件	（　３件）
相談員登録者数	６９名	（７０名）

令和４年４月１８日（月）～４月２２日（金）を無料相談強化週間として、無料相談を受け付けました。

また、令和５年３月２７日に現在登録いただいております相談員登録名簿を一新し、令和５年５月１日より改めて不動産鑑定相談所の相談員としてお手伝いいただける会員を募集しました。

③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４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、法テラスを通じての相談はありませんでした。

④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。

⑤テレビＣＭの製作

不動産鑑定士及び神奈川県不動産鑑定士協会の認知度・イメージアップを目標としたテレビＣＭの製作活動を小委員会を結成することにより行って参りました。ＣＭのシナリオ台本等につきましては、引き続き検討をしております。

（ロ）福利厚生部門

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。

本年度より当士協会が推薦する人間ドック以外のものについても助成を行うこととなりました。

提携病院で受診された会員、会員家族及び職員の数は下記のとおりです。

会員　２９名　　会員外　８名　　職員　２名　　合計３９名

提携病院以外で受診された会員への助成は５名でした。

（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。