

【 報 告 】 令和 5 年 3 月

令和 5 年度事業計画

令和 2 年初期より発生した世界的パンデミックの新型コロナウイルス感染症は、ワクチン接種が進み、3 年ぶりによく落ち着きを取り戻しつつあります。

一方、旅行・観光業界、ホテル、飲食店、航空、鉄道運輸等については、人流が活発になり海外からの観光客も増加に転じていますが、コロナ前の状態までには至っておりません。

世界情勢では、昨年 2 月よりロシアの武力によるウクライナ侵攻により、紛争は長期化の様相を呈しており、さらに混迷を強め、不安定な状況下にある世界的に物価上昇圧力も見られます。

当士協会を取り巻く環境の中で、本年 3 月に発表された令和 5 年の地価公示によると、令和 4 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 + 1. 4 %（前年 + 0. 2 %）と住宅地は 2 年連続の上昇となり、商業地は + 2. 9 %（前年 + 1. 0 %）と 11 年連続の上昇となりました。

このような状況下、当士協会の喫緊の課題として、

- ①アフターコロナにおける事例閲覧システムの対応
- ②連合会が定めた研修年間 15 単位履修義務取得に向けた研修の充実
- ③令和 5 年 10 月からのインボイス制度導入に対する会員への周知活動
- ④情報セキュリティの強化など IT 化への対応
- ⑤押印制度の廃止に伴う電子署名の導入推進への対応等が挙げられます。

また、中長期的な視点に立ち、当士協会と地域会、連合会との連携強化も必要であり、持続的に不動産鑑定士が活躍できる組織見直し、環境整備も提案していかなければならないと思っております。

次に、毎年春・秋に実施していた無料相談会、各種会議等については、対面開催が可能になったことにより、令和 5 年度は積極的に実施していきます。

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、広報活動にも積極的に力を入れたいと思います。また地価公示、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も引き続き、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、私達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・地価調査制度の維持及び運営上の全面的な活動支援費用として、今後も当士協会でも活用していきます。

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一般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。社会から受け入れられ、不動産鑑定士の社会的使命と誇りを私たち一人一人が持ち続けられるように、会員各位の協力を得ながら、理事会の活動をすすめてまいります。

令和5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、会員に配布します。また希望する会員については、神奈川県、横浜市、川崎市、相模原市及び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。
- (ホ) 事務局の通信環境を整備します。

(2) 企画業務推進委員会

- (イ) 神奈川県士業団体連絡協議会に参加します。神奈川県士業団体連絡協議会では、各士業間の連携強化、活性化につながる企画の立案、達成に尽力します。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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。
- (ニ) 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。
- (ホ) 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。
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) 横浜市より地価水準・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。
- (ト) 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、連合会の方針に準拠し、そのうえで、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)連合会の対応に合わせ、会員の電子署名対応をサポートしていきます。

(ニ)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、小委員会を設置し、次期評価替え（３年後）を見据えて、円滑な業務遂行のためのサポート体制の検討、直面する課題等の検討・解決に努めます。

(5)情報安全活用委員会

(イ)会員の利便性の向上

- ①ＲＥＡ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。
また、会員の利便性を考え、新たな運営方法を検討します。
- 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既存の会員間ファイル交換システムであるカナネットのクラウド化並びにクラウド内での資料保管等を可能とするため、専門業者との折衝、選定を継続してまいります。

(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県との合同開催等を実施します。
- ②自己研鑽の重要性の理解を促し、全会員、年間１５単位履修義務達成に向けて、サポートしていきます。
- ③集合研修、ＷＥＢ研修またはその両方等を活用し、研修会の充実を図ります。

(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。

(ニ)会員相互間のゼミナール形式での勉強会の推進、その組成を前提とした小規模形式での研修会を開催します。

(7)調査研究委員会

(イ)会員の実務に有益な基礎的調査研究、レポート等を作成し、会員に提供し、当該研究を通じて、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。

(ロ)平成26年度ガイドラインに準拠した標準鑑定評価書式等を作成し、会員に準拠のポイントを（研修等を通じて）周知するとともに、希望者には、そのデータ及び資料等を有料頒布します。

(8)広報福利厚生委員会

(イ)広報部門

①無料相談会

- i. 原則として4月と10月、横浜、川崎会場を中心に開催します。横浜市、川崎市各担当部署との連携、協力を維持し、両市による後援（横浜市は共催）体制の強化に努めます。
- ii. 4月と10月のいずれか、あるいはその他の時期に、実績のある相模原、小田原、溝口会場において無料相談会を開催します。
- iii. 上記iiのうち相模原会場においては税理士、司法書士会（基本的には相模原支部）の協力を得て、3士業による合同相談会を開催します。
- iv. 士業合同相談会について、他士会の地域性に対応した支部単位（仮称）の活動を促進し、サポート体制の整備を進めていきます。
- v. 横須賀市が行う空家に関する無料相談会
- vi. 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
- vii. 不動産鑑定相談所の運営（メール、電話、オンライン、来所）

②メディア、ホームページ等による広報活動

- i. 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。
- ii. ホームページについては、県民、行政及び企業等への広報活動のため、リニューアルを検討します。
- iii. 不動産鑑定士の認知度を高められるように、ラジオ、テレビ及びSNS等の媒体の活用を検討します。
- iv. 販売促進用のグッズ等企画、販売を検討します。

③大規模災害連絡協議会に出席し、平時より、有事における連携強化に努めて参ります。

(ロ) 福利厚生部門

①福利厚生の一環の充実を図るべく、引き続き、人間ドック検診について、一定割合の助

成金を支給することとします。

- ②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)基本方事項

定款及び諸規程に関する違背の防止、倫理の高揚及び不動産鑑定五訓の遵守等を通じて、会員を指導します。なお、会員に特別の事情が生じた場合、臨時委員会を開催し、適切に対応します。

(ロ)その他事項

全国的に見て、連合会が実施する立入検査で、未だ平成26年ガイドラインの変更等の対応が未実施又は不完全である鑑定業者が見受けられることから、研修委員会及び調査研究委員会と連携し、当該ガイドラインの周知、徹底に尽力します。