

第2号議案

令和5年度事業報告

令和5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5年度は、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収束に伴い、ここ数年制約を受けていた理事会活動、各委員会事業活動等を活発に開催することが出来ました。

具体的には、今年も例年通り、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。

また、長年に渡る継続的な取り組みが実を結び、令和6年度の地価調査事業においては、当士協会と幹事会・分科会の協調体制等について、他県士協会と比較した充実度が高く評価され、加えて、昨今の各種諸費用の高騰等への配慮も頂き、調査1地点あたりの単価の値上げ、34地点の増設及び当士協会事務経費の値上げを達成することが出来ました。

次に、当士協会は、一般社団法人であることの利点を生かすべく、収益事業の拡大を目指し、各委員会で、制作、企画した研究成果等の販売にも着手し、その結果、一定の成果、実績も得ることが出来ました。

さらに、令和5年秋には、昨年度に引き続き横浜市、川崎市、相模原市で対面での無料相談会を実施し、11月には第36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に出席し、他士業との交流を深め、12月には公開講演会としてWEB併用の研修会を行い、全国460名を超える方に参加していただきました。

また、一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、上記の12月の公開講演会のほか、8月に開催したグループディスカッションを取り入れた研修会、3月に開催した実践的な継続地代をテーマに著名な講師を招いた研修会等、研修会の開催方法の工夫、内容の充実に取り組みました。

その他、神奈川県、横浜市、川崎市、及び各市、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、また、横浜市との間で、令和9基準年度固定資産税評価替えに伴う業務委託契約方法について、意見交換を行いました。

令和5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5年4月1日～令和6年3月31日）

	期首	入会	退会	期末	
会員数	222名	10名	11名	221名	
	(222名)	(8名)	(8名)	(222名)	括弧内は令和4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) インボイス制度及び電子帳簿保存法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。新型コロナウイルス感染拡大の影響により受注件数の減少が続いておりましたが、当事業年度の受注件数は増加しました。

○令和5年度実績（令和5年4月～令和6年3月迄。括弧内は令和4年度）

要保護	6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	5件	（ 0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	（ 1件）

(ロ) 令和5年7月29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。

(ハ) 令和6年1月12日に横浜市建築局住宅政策課主催の中区空家無料相談会に相談員として参加しました。

(ニ) 令和5年11月27日に第36回神奈川県士業団体連絡協議会に参加しました。

(ホ) 横浜市都市整備局企画部企画課から令和5年度地価動向要因調査業務を受託し、令和5年11月17日（テーマ：新線・新駅開通の効果）と令和6年2月15日（同：（第1部）横浜市内のオフィス動向と地価との関係（都心部のオフィス空室率の動向と地価との関連性）、（第2部）市内主要駅の特性と地価との関連性）の講演会を、同市職員を対象に行い、令和6年3月18日に全体報告書を納品しました。

(ヘ) 神奈川県大規模災害対策士業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した。

令和5年9月17日（日）、18日（月・祝）に横浜国立大学で「ぼうさいこくたい2023」が開催され、当会は、神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会の一員として担当グループリーダーを中心に、複数の会員が参加致しました。

また、国土交通省関東地方整備局と「災害時における関東地方整備局内の不動産鑑定業務に関する協定書」締結に向け調整を行いました。

(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5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139（前年より10名減）名でした。昨年からの変更点として、取引事例の提出に関して、採用した事例のみを納品する形にしました。

(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5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5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5年4月7日に令和5年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ホ)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。

(ヘ)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。

(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した。

(チ)令和6年度の地価調査業務受託に際し、単価報酬の増加及び評価地点の増設を神奈川県に要望し、当該要望は応えられました。その結果、単価報酬は1地点当たり(税抜)63,100円(前年より2,600円増加)、評価地点数は961地点(前年より34地点増加)となりました。

(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)公的土地評価委員長の令和6年度国税評価書について、電子署名による電磁媒体で提出し、導入手順や動作などを確認しました。

(ニ)横浜市令和6基準年度固定資産評価替えに係る事務業務について、行政及びブロック幹事と業務の振り返りを行い、円滑な業務遂行のための課題等を確認いたしました。また、横浜市固定版のリーフレットの作成を行い、業務サポートの内容を整理しました。

(5) 情報安全活用・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)から開始され、現在も継続中です。

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→2,360人/前年比+6.0%(令和4年度2,227人)

閲覧複写料合計→1,818,465円/前年比-7.3%

(令和4年度1,960,750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21,584,000円(前年比約-0.2%、令和4年度21,

623,500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5年4月～令和6年3月までの1年間に461件(月平均約38件)の利用がありました。

(ハ)会員相互の地件事例の収集・活用を図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5年4月1日～令和6年3月31日)は12名(前年13名)の参加があり、地件事例は16件(前年19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5年4月1日～令和6年3月31日)は年度会員10名、個別利用会員9名の参加がありました。

(ホ)令和5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。

(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	(令和5年版)
路線価図(横浜市、川崎市)	(令和5年分)
月刊「不動産鑑定」	(令和5年分)
MRCマンション売れ行き速報	(令和6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、独自事例の作成を事例地の所在する分科会へ依頼致しました。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実施しました。

(チ)カナネットのクラウド化等

継続して検討されてきた、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計画等の検討をさらに進め、その中で、大容量データの送受信及びファイルの共有を行うことが可能な新たなシステム「カナストレージ」の導入を検討しました。

カナストレージ導入の検討に当たっては、デモ版を試用し、慎重に議論を重ねましたが、会員の利便性や費用対効果等の観点から、この新たなシステムの導入は断念し、既存のカナネットの機能改善に力点を置くことに方向修正しました。

令和5年度に行ったカナネットの改修は次のとおりです。

<カナネットの改修>

- ①メッセージの文字数の増加(250文字→1000文字)
- ②メッセージの文字サイズの変更(文字の大きさをS・M・Lの3段階に変更可能)
- ③入力文字数の表示(画面上部に入力文字数のカウンタを表示)
- ④メッセージ入力枠の拡張
(1行47文字まで入力可能。※ブラウザによって変動する場合あり)
- ⑤通知メールにメッセージ内容の掲載可否
(メッセージを転記するか否かのチェックボックス☑を追加)

⑥添付ファイル名の文字数の増加

(旧) 25文字 → (新) 半角英数字16文字+全角26文字

⑦ファイルログ、メッセージログの一括表示 (ログ表示の変更)

⑧ファイル・メッセージ送付時の最終確認画面の表示変更

送付時に警告文を2回表示 (警告ウインドウのサイズを大きく) し、誤送信防止を促す

⑨データ保存期間の短縮、メッセージ・ファイルの自動削除

(旧) 15カ月 → (新) 90日

今後も、会員の利便性の向上を図るため、カナネットの機能改善に向けた検討を継続して行います。

(6) 研修委員会

連合会認定の研修会を4回開催しました。

第1回 令和5年度第1回研修会

令和5年5月25日 (木) 13時00分～15時00分

ホテルプラム

①「インボイス制度について (令和5年度改正を含めて)」

講師 あすは税理士法人 税理士 松浦 美穂氏

②「調査研究委員会の「立退料」及び「継続地代の実態調べ」の研究成果発表」

講師 調査研究委員会小委員会委員

伊藤 孝義氏、酒井 義直氏、原 哲也氏、馬場 敦志氏、
藤原 新一氏、山崎 敏氏

出席者 会員95名

第2回 令和5年度第2回研修会

令和5年8月24日 (木) 10時00分～17時25分

ホテルメルパルク横浜

①「不動産鑑定業界 (分野) に関わる諸問題と今後の展望について」

グループディスカッション

②「所有者不明土地問題の背景と対応策等」

講師 吉田修平法律事務所 弁護士 吉田 修平氏

出席者 会員67名

第3回 令和5年度第3回研修会【公開講演会】

令和5年12月11日 (月) 14時00分～17時30分

横浜ベイホテル東急+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 大竹 弘樹氏

②「投資用不動産マーケットの現況と今後の見通し」

講師 株式会社日経BP「日経不動産マーケット情報」 副編集長 本間 純氏

③「資産家おののくタワマン税制 (総則6項)」