

第2号議案

令和7年度事業報告

令和7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、各委員会を中心に前年に増して理事会活動、各委員会事業活動等を活発に継続しました。

特徴的な点としては、以下のとおりです。

- ・総務委員会、広報福利厚生委員会および賀詞交歓会小委員会を中心に、二回目となる賀詞交歓会を開催いたしました。本賀詞交歓会は、当士協会および会員がこれまで積み重ねてきた活動実績を、関連行政団体ならびに他士業団体等に広く発信することを目的として実施したものであります。その結果、関連行政団体からは、今後も一層のご支援をいただける旨のご意向を賜るとともに、他士業団体等との関係性についても、さらなる向上が図られたものと認識しております。
- ・地価調査委員会を中心に、今年も例年通り、地価公示・地価調査の業務支援として、メモ分科会をサポートし、また活性化委員会を通じて各種データ分析・調査を行い、幹事会・分科会に資料の提供を行いました。それらの地道な活動は、神奈川県にも認められ、設立50周年の感謝状を受け、さらに令和6年度以降、神奈川県地価調査事業においては、2年連続の報酬単価、地点増設につながり、この点については、賀詞交歓会で培った関係性も寄与しているものと確信しています。
- ・総務委員会、企画業務推進委員会を中心に、神奈川県くらし安全防災局と「災害時における住家被害認定調査に関する協定」を締結いたしました。近年、全国各地で大規模な自然災害が相次いでおり、神奈川県でも、いつ大きな自然災害が発生しても不思議ではありません。本協定は、万が一の際に、被災者の生活再建の第一歩を支える「罹災証明書」の基礎となる住家被害認定調査を、迅速かつ的確に実施することを目的としております。そのためには、平時より、行政を巻き込んだ連絡協議、合同研修会等を開催し、神奈川県及び各市町村税務課等と緊密な連携をとっていくことを目的としたものであります。
- ・調査研究委員会を中心に、一般社団法人であることの利点を生かすべく、有益な研究成果物を全国の不動産鑑定士に向けて販売しました。収益化を軌道に乗せることは、なかなか困難ではありますが、着実にその成果を伸ばしてきているものと思います。
- ・研修委員会においては、定期研修のテーマの充実を図るとともに、不定期ではありますが、実務に直結するテーマに的を絞った特別研修会を開催し、例年以上に充実した研修機会の提供に努めてまいりました。しかしながら、神奈川県における研修15単位の達成率は、他の都道府県士協会と比較して必ずしも高い水準にあるとは言えない状況にあります。今後も達成率の向上に資するよう、より一層充実した研修の企画・提案を行ってまいりますので、会員各位におかれましては、積極的なご参加を賜りますようお願い申し上げます。
- ・公的土地評価委員会、総務委員会を中心に、今年は、3年に一度の固定資産評価替えの年であり、県内市町村税務課と担当不動産鑑定士が一同に介して固定評価の価格均衡化会議を行いました。これは、県内唯一の不動産鑑定士の団体である当士協会の存在意義をしっかりとアピールすること出来たものと思います。
- ・広報福利厚生委員会においては、ケーブルテレビCM等を活用し、潜在的需要の掘り起こしおよび

び知名度の向上を目的とした広報活動を実施いたしました。また、会員相互の親睦および健康増進を図るため、人間ドックの実施や各種レクリエーションの企画・運営を行いました。

・総務委員会を中心に、各行政機関との協定について整理を行い、法令に厳格に準拠する観点から、協定の改定および終了等の見直しを実施いたしました。

以上、いずれの活動につきましても、担当委員会を中心に、理事一同ならびに小委員会にご参加いただいた会員が一丸となって推進してまいりました。

令和7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7年4月1日～令和8年3月31日)

	期首	入会	退会	期末	
会員数	216名	17名	25名	208名	
	(221名)	(8名)	(13名)	(216名)	括弧内は令和6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設備の更新及び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。また、協定書の変更及び改定を行いました。

(ヘ)他土業賀詞交歓会・式典・懇親会等、出席理事の調整等を行いました。

(ト)更新年度につき、新規会員証を発行いたしました。

(チ)当士協会主催の第2回賀詞交歓会を開催しました。

令和8年1月19日(月) ロイヤルホールヨコハマ

出席者 来賓44名 会員 49名 計93名

(リ)新入会員を対象とした懇談の希望調査を行い、懇談会を実施しました。

(2)企画業務推進委員会

(イ)社会福祉法人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。

○令和7年度実績(令和7年4月～令和8年3月迄。括弧内は令和6年度)

要保護	4件	(6件)
要保護時点修正	0件	(0件)
不動産担保型生活資金貸付	4件	(2件)
不動産担保型生活資金貸付時点修正	39件	(0件)
担保不適格物件の振り分け	28件	(8件)

このうち、不動産担保型生活資金貸付時点修正39件ですが、コロナ禍等で依頼が滞留したた

め、例年と比較して件数が増えました。うち38件は当初の価格意見書より10年以上経過する案件もあるなど、通常の時点修正に係る価格意見書での発行は困難なため受注を保留にしていたが、その後小委員会を設けて協議を行い、先方の意向も考慮のうえ「価格等調査ガイドライン」適用外の意見書にて納品しました。

(ロ) 社会福祉法人神奈川県社会福祉協議会との間において、上記資金貸付に伴う評価等に係る覚書を締結していますが、令和8年4月「用対連基準」の改正に伴う報酬の見直し、また独占禁止法に抵触しない契約内容への見直しによる新たな覚書の締結に向けて、神奈川県社会福祉協議会と協議を重ねました。これにより、令和8年4月に新たな覚書が締結されます。

(ハ) 横浜市建築局住宅部住宅政策課主催の「横浜市空家等対策関係団体連絡会」に出席しました（第1回：令和7年9月9日、第2回：令和8年2月5日）。

(3) 地価調査委員会

(イ) 神奈川県より受託した令和7年地価調査業務に関し、令和7年7月17日に鑑定評価書を納品しました。地点数は961地点、評価員数は133名（地点数及び評価員数ともに前年と同じ）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7年10月に業務は完了しました。今年の地点数は11地点（前年より1地点増加）でした。

(ハ) 横浜市都市整備局企画部企画課から令和7年度地価動向要因調査業務を受託し、令和7年12月19日に講演会（横浜市内の地価動向についての講演及び不動産鑑定士を講師としたグループディスカッション等）を行いました。令和8年3月23日に全体報告書を納品しました。

(ニ) 令和7年4月7日に令和7年地価調査幹事説明会を開催しました。

(ホ) 地価公示・地価調査の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。なお、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) 神奈川県より令和8年地価調査業務を受託しました。地点数は964地点（前年より3地点増加）、単価報酬は1地点当たり64,100円（税抜、前年と同額）です。

(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、国税各評価員及び固定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9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を行いました。

(ニ)横浜市から令和9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・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、令和2年5月11日(月)から開始された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」は、令和6年11月1日(金)より、予約方法等が変更となり、現在、「閲覧サポートシステム」として運用されております。

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→2,349人/前年比-1.4%(令和6年度2,382人)

閲覧複写料合計→2,425,885円/前年比-2.2%

(令和6年度2,481,270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。

(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7年4月~令和8年3月までの1年間に456件(月平均約38件、前年比+0.2%、令和6年度455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7年4月1日~令和8年3月31日)は7名(前年8名)の参加があり、地件事例は9件(前年11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7年4月1日~令和8年3月31日)は年度会員13名、個別利用会員10名の参加がありました。

(ホ)令和7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5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8年版)

月刊「不動産鑑定」 (令和7年分)

MRCマンション売れ行き速報 (令和8年3月分まで)

(ト)独自事例の作成及び公開

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。

なお、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してはいましたが、近年では、閲覧者が非常に少なく、費用負担が過大であるため、令和6年6月以降は事例作成を中断しています。

(チ)カナネットの改修

令和5年度から行っているカナネットの機能改善を引き続き行いました。

令和7年度に依頼済みの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受信一覧画面及び送信一覧画面並びにログ画面の変更依頼

②カナネットからのメール受信時の設定変更依頼（提供者及び件名を表示）

上記①②につきましては、利用開始に向けて現在も継続改修中です。

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

連合会認定の定期研修会を4回、特別研修会を2回開催しました。

① 定期研修会

第1回 令和7年度第1回研修会（1単位）

令和7年5月27日（木）13時00分～14時40分

ホテルプラム

「開発法の適用数値諸元などの整理・検討」

～アンケート結果から、適用数値諸元の整理及び手法適用の提案～

講師 調査研究委員会小委員会委員

伊藤孝義氏、大野健氏、河野廣氏、酒井義直氏、柳田さをり氏

出席者 会員93名

第2回 令和7年度第2回研修会（3単位）

令和7年8月22日（金）13時30分～17時00分

ホテルプラム

「固定資産税評価研修会～令和9基準年度固定資産税（土地）評価替えに向けて～」

講師 一般財団法人資産評価システム研究センター 主任研究員 山田泰士氏

出席者 会員85名、他県会員14名、行政職員23名 計122名

第3回 令和7年度第3回研修会【公開講演会】（3単位）

令和7年12月11日（木）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 小野寺 拓氏

②「高経年分譲マンションの現状と再生の方向性」

講師 株式会社長谷工総合研究所 主席研究員 青木伊知郎氏

③「横浜地域における住宅市場動向」

講師 株式会社長谷工総合研究所 取締役 主席研究員 鈴木貴子氏

出席者 会員81名、他県会員33名、一般31名 計145名

第4回 令和7年度第4回研修会（3単位）

令和8年3月6日（金）14時10分～17時00分

AP横浜+Zoom ウェビナー

①「定借ビジネス最前線」

講師 一般社団法人全国定期借地借家協会 専務理事 速水英雄 氏

②「定期借地権付分譲マンションの開発スキーム・開発事例のご紹介」

講師 関電不動産開発株式会社首都圏事業本部住宅事業部用地開発グループ

リーダー 河原鯨介氏、マネージャー 大藪了輔氏

出席者 会員72名、他県会員62名 計134名

②特別研修会

第1回 令和7年度第1回特別研修会（3単位）

令和7年8月5日（火）13時30分～16時30分

横浜市開港記念会館

「元国税訟務官が語る税務に活かす鑑定評価」

講師 佐藤繁税理士事務所 税理士 佐藤繁氏

出席者 会員51名

第2回 令和7年度第2回特別研修会（4単位）

令和7年10月31日（金）12時00分～16時30分

横浜市開港記念会館

①「農地法改正と不動産鑑定評価」

講師：有限会社 野崎不動産鑑定事務所 代表取締役 野崎平氏

②「林地・立木評価の基礎」

講師：株式会社興林 顧問 合田裕志氏

出席者 会員68名、他県会員21名 計89名

(7)調査研究委員会

(イ) 収益還元法に係る適用数値整理・書式について

収益還元法に係る適用数値整理・書式について、適用数値のアンケート調査を実施し、運営費用の適用数値諸元及び書式の整理・検討を行いました。来年春を目途に研究成果を取り纏める予定です。

(ロ) 開発法の適用数値諸元などの整理・検討について

会員各位のご協力のもと、分割利用を前提とする開発法について、問題点及び適用数値諸元等のアンケート調査を実施し、整理・検討を行い、「開発法の適用数値諸元などの整理・検討～アンケート結果を通じて～」を発行しました。

会員向けには無償頒布を行い、カナネット利用者には令和8年1月7日にカナネットで送付しました。カナネット利用者以外には1月30日までにレターパックでCD送付をしました。他士協会向けには有償頒布を行い、3月31日現在で194名の申込がありました。頒布方法はREA-NETでのデータ送付または郵送でのCD送付を選択できるようにしました。

(ハ) 継続地代の実態調査について、借地権や立退料に関する調査研究について

引き続き「令和4年度継続地代の実態調査」の頒布、「立退料（借地権価格）について」の販売をおこなっています。希望者は事務局までご連絡ください。

(8) 広報福利厚生委員会

(イ) 広報部門

① 無料相談会

以下の無料相談会を開催しました。

i. 「不動産鑑定評価の日」春の無料相談会

令和7年4月11日（金）川崎無料相談会（川崎市役所本庁舎1階アトリウム）

令和7年4月17日（木）溝口無料相談会（JR武蔵溝ノ口駅・南北自由通路）

令和7年4月23日（水）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. 10月の「土地月間」秋の無料相談会

令和7年10月7日（火）川崎無料相談会（川崎市役所新庁舎）

令和7年10月20日（月）横浜無料相談会（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

iii. 当会主催、他士業協力による合同無料相談会

令和7年7月5日（土）不動産鑑定士・司法書士による横須賀無料相談会・情報共有サロン（横須賀市産業交流プラザ）

令和7年9月8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DESTリアンデッキ）

iv. 行政・他士業主催の無料相談会への参加

令和7年7月26日（土）神奈川県弁護士会主催 14士業合同・くらしと経営のなんでも相談会（神奈川県弁護士会館）

令和7年10月25日（土）神奈川県司法書士会主催 不動産に関する合同無料相談会（横浜駅東口新都市プラザ・そごうB2広場）

令和7年7月14日（月）、令和7年12月11日（木）、令和8年2月20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）

v. 横須賀市との共催

令和8年2月9日（月）不動産鑑定士による不動産相談（横須賀市役所1階市民相談室）

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、潜在的需要の掘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7年4月～令和8年3月迄。括弧内は令和6年度。）

電話による相談 72件（73件）

メールによる相談 66件（31件）

オンラインでの相談 3件（0件）

相談員登録者数 29名（30名）

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7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他士業との連携

「会員交流促進に関する協定書」を締結した神奈川県行政書士会に令和7年12月23日、講演会を開催し、その後懇親会も開催いたしました。また令和8年3月18日に情報交換会及び懇親会を開催いたしました。

⑤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。

⑥神奈川県不動産鑑定士協会PR動画の放映および製作

令和7年6月～令和8年3月 JCOMチャンネルにて神奈川県不動産鑑定士協会PR動画（90秒）を放映しました。

令和7年4月～令和7年12月 公共施設（横浜市青葉区役所、川崎市多摩区役所、相模原市役所、横須賀市役所）にて神奈川県不動産鑑定士協会PR動画（15秒）を放映しました。

(ロ) 福利厚生部門

①会員相互の親睦を図るため、以下の懇親会等を開催しました。

令和7年8月22日（金）ホテルプラムにて納涼会（参加者 会員39名 来賓3名 講師1名）

令和7年11月8日（土）秋のウォーキング大会（参加者 会員20名 会員外1名）

②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。

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いました。

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 24名 会員外 8名 職員 2名 合計34名

提携病院以外で受診された会員への助成は3名でした。

③同好会活動費の一部補助等を行いました。一定要件を満たす同好会には、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、当士協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。