

【 報 告 】 令和 8 年 3 月

令和 8 年度事業計画

令和 8 年度においては、訪日旅行者の増加が続き、旅行、観光業界、ホテル、飲食、航空、鉄道運輸等の各分野において、引き続き活発な動きが見込まれます。一方で、世界的には中東情勢の緊迫が続いており、原油価格の高騰による経済への影響が懸念されております。また、金利や建築資材価格の上昇も相まって、その影響が徐々に不動産市場にも現れ始めている状況にあるものと認識しております。

このような物価変動の過渡期において、私たち不動産鑑定士には、これまで以上に高度かつ慎重な評価や判断が求められております。その中でも、鑑定評価の基盤となる地価公示価格および地価調査基準地価格の重要性は、極めて大きいものがあります。当士協会といたしましては、神奈川県内における地価公示、地価調査に加え、国税等に関する幹事会・分科会がより適切に機能するよう、引き続き必要なバックアップ体制の維持に努めてまいります。なお、これまで長年にわたり、神奈川県の地点を担当する地価公示評価員のご理解のもと、事例作成調査費を当士協会の事業収入として、公的評価サポート運営費等の一部に充当してまいりましたが、本年度より、当該費用は年間を通じて事例作成者へ直接支払われる運用に変更されました。これに伴い、当士協会の財政基盤維持の観点から、会費の改定を実施しております。しかしながら、会員の中には地価公示評価業務に携わっていない方も一定数おられることを踏まえ、今後は従来の公的評価支援を継続しつつ、すべての会員に資する事業運営を重視し、その一層の充実を図ってまいります。

具体的には、以下のとおりです。

- ① 研修会の充実：テーマおよび講師の厳選を行い、実務に直結する内容ならびに知識向上に資する研修を実施いたします。
- ② 研究成果物の発表：統計資料の編纂等を通じ、一般鑑定業務等において活用可能な資料の作成および公表を行います。
- ③ 広報活動の効率的な推進：不動産鑑定士に対する潜在的需要の喚起、知名度の向上および鑑定需要全体の底上げを目的として、効果的な広報活動を展開いたします。
- ④ 福利厚生 of 充実：会員の健康増進を図るとともに、同好会活動への支援等を通じて福利厚生の充実に努めます。
- ⑤ 他士業との交流機会の提供：他士業団体との交流の場を設け、会員による新規業務開拓等を支援いたします。
- ⑥ 災害対策の強化：自然災害はいつ発生するか予測困難であることを踏まえ、有事における会員およびその家族、事務局職員等の安全確保に資する体制整備を推進いたします。

なお、中長期的には、当士協会においても会員数の減少傾向は避けがたい状況にあり、今後は支出の見直しや継続事業の取捨選択等について検討を進めていく必要があるものと認識しております。これらの課題につきましては、当士協会に所属する全会員が問題意識を共有し、近い将来に解決を図るべき重要な課題であると考えております。しかしながら、いかなる状況下においても、会員一人ひとりが不動産鑑定士としての社会的使命と誇りを持ち続けられるよう、会員各位のご協力を賜

りながら、理事会としての活動を着実に推進してまいります。

令和8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) 理事会等の諸会議の円滑な運営をサポートし、ハイブリッド理事会の開催も試みます。
- (ハ) 協会活動全般にわたる事務処理の効率化（電子署名の活用等）を図りつつ事務管理体制を整えます。
- (ニ) 諸規程等の整備を必要に応じて適宜行います。
- (ホ) 事務局の防犯通信環境、良好なオフィス環境を維持整備いたします。
- (ヘ) 行政機関等からの各種委員の推薦依頼に対応いたします。
- (ト) 新入会員の業務開始初期の不安解消や当会との関係性の向上のため、希望者に対して懇談会を実施します。

(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不動産鑑定評価業務等を受任します。これに伴い、社会福祉協議会窓口との連携強化及び鑑定評価を担当する会員のサポート等に努めます。
- (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（空家無料相談会・空家等対策関係団体連絡会への参加、横浜市公式チャンネルで配信中の動画（空家セミナー）の見直し等）。
- (ハ) 会員の業務拡大に資するため新たな需要の開拓に努めるとともに、他土業間との連携強化に努めます。

(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。評価地点数、受託単価は前年と同水準を維持するとともに、さらなる単価報酬増額、評価地点の増設に向けて、神奈川県に情報提供等による働きかけを行います。
- (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。評価地点数、受託単価は前年と同水準を維持するとともに、さらなる単価報酬増額、評価地点の増設に向けて、川崎市に情報提供等による働きかけを行います。
- (ハ) 横浜市より地価動向要因調査業務を受託し、実施します。しかし、費用対効果の観点から当事業を見直す（受託しない方向もふまえ）ことも視野に事業の在り方を検討します。
- (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。

(へ)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)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、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、DX化の検討、直面する課題等の検討・解決に努めます。

(5) 情報安全活用・資料委員会

(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。

③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、会員の利便性や有用性を考え、新たな運営方法を検討します。

④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。

⑤地価公示新規評価員を対象に公示システムの概要及び取引事例作成に関する講習会を実施します。

⑥会員の利便性の向上を図るため、カナネットの機能改善を図ります。

⑦地図ソフトの活用を図るため、マップル社と協力して会員向けの商品開発を検討します。

⑧AIの活用も含むDX化推進への対応について、調査・検討します。

(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年間計画に基づき、集合研修または集合研修とWEB研修を併用するハイブリッド形式により実施し、会員の参加機会の確保および利便性の向上を図ります。

④定期的な認定研修会に加え、年数回、集合形式による特別研修会を実施します。本研修は、認定研修会よりも実務に即した内容とし、会員の実務対応力の向上を図って参ります。

(ロ)外部団体の依頼に基づき講師を派遣します。

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。

(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。

(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等に掲載し、会員、一般国民に対して速やかな提供に努めます。

(ロ)令和8年度は昨年を引き続き、収益還元法に係る適用数値整理・書式の整理、検討を行います。また、継続地代の実態の調査を行います。いずれも来年春を目途に研究成果を取り纏める予定です。

(ハ)上記の調査研究のテーマ等、ご意見ご要望がございましたら、今後の参考としますので連絡いただけますと幸いです。

(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. 9月若しくは10月に相模原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. 7月に横須賀会場において、司法書士会（基本的には横須賀支部）の協力を得て、2士業による合同相談会を開催します。

v. 士業合同相談会に参加いたします。

vi. 横須賀市が行う空家に関する無料相談会に参加いたします。

vii. 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に参加いたします。

viii. 不動産鑑定相談所の運営（電話、オンライン等）をリニューアルし、会員が業務

を受注できる仕組みづくりを検討します。

②メディア、ホームページ等による広報活動

- i. ホームページについては、無料相談から会員が仕事を取りやすくできるよう、リニューアルを検討します。
- ii. 令和8年4月～令和9年3月まで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）を放映します。
- iii. 販売促進用のグッズ等企画、販売を検討します。

(ロ) 福利厚生部門

①納涼会、その他企画等を開催します。

出来るだけ多くの会員に参加を頂き、会員相互間の連携、親睦及び情報交換がより深まるよう努めます。

②福利厚生の一部の充実を図るべく、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。

③同好会活動費の一部補助等を行います。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) 基本方針

定款及び諸規程に関する違反を未然に防ぎ、「不動産鑑定五訓」を遵守し、倫理意識の向上に努めます。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

今後も各委員会と連携し、価格等調査ガイドラインの周知、徹底に尽力します。