

平成28年12月22日

〒330-0063

さいたま市浦和区高砂3-10-4  
(埼玉建設会館4階)

公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会  
研究広報委員会

TEL 048-838-0483

FAX 048-866-5316

URL=<http://www.sfk.or.jp>

# 士会だより

## 第11号

### 総務財務委員会

#### ■ 選挙管理委員会が設置されました。

平成29・30年度役員選挙に向けて、選挙管理委員会が設置されました。委員会は会長候補者選挙規定に基づいて設置されるもので、告示日等選挙日程の確定、立候補届出書等の受理、投票及び開票の管理並びに当選人の決定、そのほか選挙に関する事務を所掌します。

選挙管理委員会の委員は、同規定第13条により、以下の5名をもって構成されます。

中野拓、松島俊輔、堀口雄一朗、高井厚、中山健人

なお、新役員の選挙に係る具体的な日程その他につきましては、別途ご連絡します。

### 研究広報委員会

#### ■ 3月28日一般公開講演会

各会員にチラシ各10部同封しますので、各自お客様等に配布願います。

#### ■ 有料相談会の運営

相談員募集に20名応募あり。応募者に確認の連絡を行い、事務局に名簿を備える。

相談者が現れたら、事務局が、名簿登録者と日程調整し担当を決める運営とする。

#### ■ 推進課題

「収益用不動産利回り分析」及び「一般的要因データ集」

### 公的土地評価委員会

#### 公的土地評価委員会

公的土地評価委員会により、平成28年10月から12月に開催された審議事項・会議内容は、次のとおりです。

#### ■ 公的土地評価委員会 (H28.10~H28.12)

##### －第9回公的土地評価委員会 (10/6)－

- ① 固定資産鑑定評価員会議規程について
- ② 固定・士協会契約の内容確認 (三郷市等)
- ③ 第1回固定資産鑑定評価員会議について

##### －第10回公的土地評価委員会 (10/24)－

- ① 第1回固定資産鑑定評価員会議の反省会

##### －第11回公的土地評価委員会 (11/16)－

- ① 成年後見人養成研修の修了証について
- ② 成年後見人研修の更新研修について (H29.5以降に開催)

- ③ アセットサポート（仮）の設立について
  - ④ 事例カード2枚目に関するプロジェクトチーム参加者について
  - ⑤ 固定資産鑑定評価員会議規程について（幹事手当）
  - ⑥ 平成29年度事業計画及び予算について
- －第12回公的土地評価委員会（12/14）－
- ① P-MAP発注書及び注文書修正版について
  - ② 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について
  - ③ 協会の検査について（固定資産評価）
  - ④ 固定資産鑑定評価員会議への参加申し込み・誓約書未提出者について

■ 平成30基準年度第1回固定資産鑑定評価員会議（10/24）

- 1 「最近の不動産市況について－H28都道府県地価調査結果より－」  
講師：地価公示・地価調査・代表幹事・山口和範先生
- 2 第1回固定資産鑑定評価員会議  
講師：公的土地評価委員会委員長・風岡淳一先生
- 3 ブロック（市区町村）別評価員会議（各市区町村チーフ・ブロック幹事・専門部委員の選任等）

■ 平成30基準年度固定資産鑑定評価第1回全体幹事会議（12/12）

- 1 平成30基準年度固定資産ブロック内の調整状況の報告
- 2 隣接ブロック市区町村間のバランス検討
- 3 その他

■ 平成30基準年度固定資産鑑定評価第1回専門部会議（12/12）

- 1 工業地の価格検討
- 2 堤外民地の価格検討
- 3 その他

## 理事会の議事報告

9月、10月及び11月の理事会の議題等は以下のとおりです。

### 9月理事会

#### 【議事】

- 1 入退会について  
1名から業者会員として10月1日からの入会申込書が提出されたことを説明し、申込みのとおり、業者会員として入会することが承認された。また、業者会員の1名から、9月30日をもって廃業するため、退会届けがでていたことが報告された。
- 2 会長候補者選挙規程の改正について  
会長候補者選挙規程の中の「公示」の文言を国政選挙ではないため「告示」に変えたいと説明があった。現行5名以上の署名押印が求められているが、短時間で全部集めることは大変であるので、1名の署名押印の書類が5枚以上集まればよいように改正したらよいのではとの意見が出た。再度検討して、次回再提出することになった。
- 3 平成29・30年度役員選挙に係る日程、通知文並びに諸書式の確認、修正について  
平成29・30年度役員選挙に係る日程、通知文並びに諸書式の確認、修正について説明があったが、会長候補者選挙規程の改正と整合性を合わせる必要があるため、諸様式の改正案を考え、次回再提出することになった。
- 4 当協会の事務所移転のアンケート結果の報告と今後の方針について  
事務所移転のアンケートでは55名の回答があり、半数以上が早急の移転に賛成し、ビルを賃借、県庁周辺でなどの結果が説明された。3年間契約の自動継続を避けるためには、11月末までに結論を出さなければならないが、解約後6か月を経過すれば契約を終了することもできるので、拙速な対応は避け引き続き慎重に検討することで了承された。
- 5 BCP策定の検討開始について  
今年の7月に本会からアンケート調査があり、当士協会のBCP（事業継続計画：災害や事故等により通常業務が長期間にわたって実施できない状況において、事業・サービスをどのように実施していくかの方針を定め、必要な対策を行うこと）策定状況について聞かれた。現状は白紙状態であり、何かあ

ったときは困ることになるため、いろいろBCPについて研究を開始してよいか承認を求めた。事務局機能を回復することが大切、会長・副会長と事務局職員とが連絡を取れるかなどが重要で、事務局移転に合わせマニュアルを作る必要があるなどの意見が出され、検討を開始することが了承された。

6 さいたま市財産評価員の推薦について

さいたま市財産評価員である当士協会推薦の伊藤副会長が、市の内規である6年を経過するため、後任を推薦して欲しいと依頼があったため、協議の結果、一般財団法人日本不動産研究所の鈴木憲一関東支社長を推薦することに決定した。

7 嘱託事務職員の雇用期間延長と時給増額の検討について

現在の嘱託事務職員の任期は9月で切れるが、固定資産の時点修正のほか、本鑑定、県と市町村の競争入札参加資格の申込みの年でもあるなど、事務が集中する年度でもあり、また、OJTでないと事務引き継ぎがスムーズにいかない点もあり、任期を総会が終了する来年6月までとすることと、勤務条件を決定した。

8 固定資産税標準宅地鑑定及び時点修正に係わる印紙税の取扱について

士協会と市町村との鑑定評価契約書は浦和税務署の判断で印紙税は非課税となっているが、鑑定業者と市町村との契約書はどうかとの質問を受け、再度浦和税務署に確認したところ、同じく原則として非課税との回答を得たため、希望する鑑定業者や市町村には文書を配布することになった。

9 固定士協会契約に関する三郷市からの問い合わせについて

三郷市から、契約書の損害賠償について、「本業務実施中に生じた諸事故に対して一切の責任は士協会が負う」となっているが、これで良いのかという質問があった。協議の結果、「一切の責任」は他市町村の例に比べ重すぎるので、契約時期に間に合うのであれば変えてもらうよう交渉することになった。

## 【報告事項】

- 1 第4回理事会議事録について
- 2 会長及び業務執行理事の業務執行状況について
- 3 新スキーム負担金未納付者の納付状況について
- 4 事務局のPC等リース、システム保守契約の更新時における契約の見直し作業について
- 5 平成28年度第5回研究広報委員会の開催結果について
- 6 無料相談会相談票について
- 7 相談票分析内容について
- 8 平成28年9月2日業務推進委員会開催報告について
- 9 事例カード2枚目について

## 10月理事会

### 【議事】

1 入退会について

1名から業者会員として、1名から個人会員として入会申込書が提出されたことを説明し、協議した結果、申込みのとおり、業者会員、個人会員として入会することが承認された。また、業者会員の1名から、9月28日をもって廃業するため、退会届がでていることが報告された。

2 会長候補者選挙規程の改正について

会長候補者選挙規程の中の「公示」の文言を国政選挙ではないため「告示」に変えることと、現行規程では5名以上の署名押印が求められているが、短時間で全部集めることは大変であるので、1名の署名押印の書類が5枚以上集まればよいというように改正したらよいのではとの前回理事会で出た意見どおり改正すると説明し、承認された。

3 平成29・30年度役員選挙に係る日程、通知文並びに諸書式の確認、修正について

平成29・30年度役員選挙に係る日程、通知文並びに諸書式の確認、修正について説明があった。今回承認された会長候補者選挙規程の改正と整合性を合わせるため、会長候補者推薦届出書を連署ではなく、単独で良い書式に変えること、また、監事候補者推薦届出書については、規程上定めはないが、会長と同じように単独の署名で良いように変えたいと説明し、承認された。

4 当士協会の事務所移転の今後の方針について

事務所移転について、①総務財務委員会で、賃貸、県庁周辺でなどの条件で検討を進めていること、②次回委員会に、事務所移転の経験があり、物件情報にも詳しい伊藤副会長に出席してもらい、さらに検討を進める、との説明があり、重要なことであるので、逐一理事会に報告することで了解された。

5 事務局のPC等リース、システム保守契約の更新時における契約の見直し作業について

事務局で使っているコピー機のリース期間が来年3月で終了するため、現在2社から見積を取っていること、その中から安いところを採用したいこと、併せて、データ保存の方法とセキュリティレベルについて、総務財務委員会で更に検討していくと説明があり、了承された。

6 データバンク運営助成金の扱いについて

事例作成の2枚目に公函を入れることが検討されており、手間が今より掛かるため、現状の500円を増額したらどうかという話しが出ていて、業務推進委員会でも検討することになっているので、事例作成費500円の根拠と、増額の財源となり得る本会からの助成金の配分根拠について、委員会として本会に確認したいと説明し、了承された。

その後、関連があるため、当日配布された文書の「報告事項と今後の御願い」について急遽協議した。その結果、前回人選等は会長一任となっていたが、①3つのプロジェクトチームを作り、作業を進めること、②構成は文書に記載されている特定の人と、該当委員会から1人ずつ推薦された者とする、ということを経理会の決定事項とした。なお、業務推進委員会で本会に確認することは、プロジェクトチームの1つの検討事項と重なることになるため、プロジェクトチームが担当することで了承された。

7 固定資産鑑定評価員会議規程第3条(4)の会議出席者の日当について

現行の固定資産鑑定評価員会議規程のなかで規定する都県境連絡調整会議には、日当が出ていないため、これからは日当を出していきたいと説明があった。日当を出すには明確な根拠規定が必要であり、協議した結果、現行の規程に幹事、委員にも日当、旅費を出すという項目を加え、次回理事会で再度審議することになった。

8 固定資産鑑定評価員会議誓約書の改正について

前回の理事会において、市町村との契約で評価員の不注意で損害が出た場合は士協会が賠償することになっているが、求償権を明記したほうがよいのではないかとの意見が出ているので、誓約書の第2条に1項目を加えたいと説明し了承された。

## 【報告事項】

- 1 第5回理事会議事録について
- 2 各委員会の平成29年度事業計画案及び予算書案の作成について
- 3 BCP (Business Continuity Plan/事業継続計画) 策定について
- 4 会員からのマイナンバー提出状況並びに未提出の会員への対応について
- 5 平成28年度第6回研究広報委員会の開催結果について
- 6 秋の無料相談会結果について (この内容で連合会に申請することを了承)
- 7 春の無料相談会の会場について
- 8 関東信越税理士会埼玉県支部連合会浦和支部との交流について
- 9 平成28年10月7日業務推進委員会開催報告について
- 10 嵐山町入札結果に対する対応について

## 11月理事会

### 【議事】

- 1 平成29年度事業計画案及び予算案について  
4つの委員会に係る平成29年度事業計画案及び予算案について説明した。当該平成29年度事業計画案及び予算案については、内容を精査する必要があることから継続審議とされた。
- 2 選挙管理委員会の設置について  
会長候補者選挙規程で規定されている選挙管理委員会の委員は、従来から総務財務委員会委員から選出しているため、今回も中野委員長、松島副委員長、中山委員、高井委員、前委員長の堀口雄一朗委員の5人で委員会を構成させていただきたいと説明があった。慣例でもあり、委員候補者から事前に承認を得ていることから承認された。
- 3 平成29・30年度の役員(理事・監事)定数を現行どおりとすることについて  
当協会役員構成については定款に規定があるが、平成29・30年度役員数については、現行と同じ理事14人、監事3人にしたいと説明があり、了承された。
- 4 当士協会の事務所移転の今後の方針について(賃貸借契約更新時の契約変更の検討を含む)  
最初に、県庁付近の賃貸借市場動向の現状について伊藤副会長から説明があった。その後、早急の移転は難しく現行契約は延長せざるを得ないこと、延長するに当たり移転費用を押さえるため、契約変更案のとおり交渉を進めたいと説明があった。議論の結果、建設会館から出ることだけを話していても進展がないので、①移転先についても同時に並行して進めること、②詳細は総務財務委員会と伊藤副会長

に任せること、と決定した。

- 5 事務局のPC等リース、システム保守契約の更新時における契約の見直し作業について  
事務局で使っているコピー機等のリース期間が来年3月で終了するため、現在使用している会社と別の会社から見積もりを取ったところ、かなり安くなることが分かったと説明があった。更に、当協会は公益社団法人であることから、現在の会社からも相見積もりを取り、安い方と契約することを次回理事会に諮ることとしたいと説明し、了承された。
- 6 研修会開催について  
県の用地課に要望書を提出しているが、要望に関する県との打ち合せの中で、墓地の評価について報酬を上げるためには、鑑定書の一定の基準を満たすよう研修会を開いて欲しいと言われたため、3月23日(木)に中武不動産鑑定(株)の高橋先生を講師として、墓地の評価に関する研修会を開催したいと説明があった。更に、予算上は当初予算で計上していないが、補正しなくとも開催は可能と事務局から回答を得ているので理事会の承認をお願いしたいと説明し、了承された。
- 7 P-MAP保守契約の簡素化について  
P-MAPの保守契約を毎年度結んでいるが、平成30年度以降は見積書と注文書とのやり取りだけで契約としたいと話がきているが、事務の簡素化になるので承認したいと説明があった。これに対し、契約書がなくなるのであれば、「従来の保守契約を前提として」とかの一文を入れたほうが良いのではとの意見が出たが、協議の結果、公的土地評価委員会に一任することで了承された。
- 8 評価員会議規定の日当別表追加について  
前回の理事会において、都県境連絡調整会議出席者に新たに出す手当の根拠については固定資産鑑定評価員会議規程に明確に規定したほうが良いとなったので、3月の理事会で決定した表を利用して提案したと説明があった。更に、固定資産税標準宅地鑑定評価業務に関する手当だけで500万円以上になるので、取引事例の増額の話もあるため、定着するまでは規程に盛りず、「覚書」にしたいと説明された。これに対し、固定資産税標準宅地鑑定評価業務に関する手当については、評価員負担金を決めるときに収支相償の観点から決めた金額であること、取引事例作成に対する手当の増額はこれとは次元の違う話であること、等の意見が出て、議論した結果、次回に固定資産鑑定評価員会議規程細則として再提案することで了承された。

## 【報告事項】

- 1 第6回理事会議事録について
- 2 取引事例作成時の当士協会独自の2枚目ツールソフトに係るプロジェクトチームの総務財務委員会選出委員について
- 3 BCP (Business Continuity Plan/事業継続計画) 策定に係る中間報告について
- 4 平成28年度第7回研究広報委員会の開催結果について
- 5 一般公開セミナーについて
- 6 平成28年11月9日業務推進委員会開催報告について
- 7 成年後見人養成研修了証について
- 8 成年後見人更新研修について

## お知らせ

### 【入会】

よろしくお願ひします。

#### ◆Life Edge株式会社

山本 和彦(やまもと かずひこ) [業者会員]  
(平成28年9月16日付け承認)  
〒334-0002  
川口市鳩ヶ谷本町1-1-8  
TEL 050-5534-5521  
FAX 050-3737-5974



#### ◆株式会社ぶぎん地域経済研究所

島雄 廣(しまお ひろし) [業者会員]  
(平成28年10月21日付け承認)  
〒330-0854  
さいたま市大宮区桜木町1-10-8  
TEL 048-647-8484  
FAX 048-647-9553

- ◆株式会社ぶぎん地域経済研究所  
 河村 茂明（かわむら しげあき）[個人会員]  
 （平成28年10月21日付け承認）  
 〒330-0854  
 さいたま市大宮区桜木町1-10-8  
 TEL 048-647-8484  
 FAX 048-647-9553



## 【退会】

お世話になりました。

- ◆鈴和不動産鑑定所  
 鈴木 稔（すずき みのる）[平成28年9月28日 廃業]
- ◆若井不動産鑑定事務所  
 若井 孝三（わかい こうぞう）[平成28年9月30日 廃業]
- ◆（有）清水都市総合鑑定  
 清水 潤一（しみず じゅんいち）[平成28年12月6日 廃業]

## 9～11月の行事報告

9～11月中の士協会の行事等については、次のとおりでしたのでお知らせします。

9月 2日(金) 第15回成年後見人養成研修会 有料相談会	10月 7日(金) 有料相談会
6日(火) 総務財務委員会	19日(水) 一般公開講演会（群馬県士協会共催）
7日(水) 研究広報委員会 業務推進委員会 公的土地評価委員会	20日(木) 親和会共催研修会
16日(金) 月例無料相談会 公的土地評価委員会 理事会	21日(金) 第6回8県親睦ゴルフ大会 月例無料相談会 理事会
23日(金) 埼玉友好士業協議会第2回幹事会	24日(月) 公的土地評価委員会
29日(木) 公的土地評価委員会	28日(金) 埼玉友好士業協議会による「暮らしと 事業のよろず相談会」街宣活動
10月 1日(土) 秋の無料相談会（さいたま市、熊谷市）	11月 5日(土) 暮らしと事業のよろず相談会
5日(水) 総務財務委員会	9日(水) 総務財務委員会 研究広報委員会 業務推進委員会
6日(木) 公的土地評価委員会	16日(水) 公的土地評価委員会
7日(金) 研究広報委員会 業務推進委員会	18日(金) 月例無料相談会 理事会