

平成29年3月27日

〒330-0063

さいたま市浦和区高砂3-10-4
(埼玉建設会館4階)

士会だより

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

第12号

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

新年度を迎えるに当たって



公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会
会長 内藤 秀一

昨年は4月に熊本地震があり、我が士協会も会員の御協力を得て熊本県不動産鑑定士協会へ、他県に負けぬだけの義捐金を送ることができました。改めて会員各位に御礼申し上げます。

と共に、地震や台風等の災害は全国のあらゆる所で起こり得る話なので、これらの災害からいかに早く立ち直れるか、連合会が先行して進めているBCP（事業継続計画）を、当士協会としても導入することが急務となっています。

さて、我々が経済的、社会的行動をとるに当たって、大きく影響を及ぼすであろう世界経済の情勢に多少変化が見られるように見えます。それは、まず英国のEU離脱であり、続いてアメリカ大統領選挙において大方の予想に反して、トランプ大統領が選出されたことでもあります。英国と米国での出来事は、難民排除、ポピュリズム、保護主義、グローバリズムよりも自国の利益を優先する差別主義の助長に繋がる傾向があり、今後世界経済の減速を招く恐れが多分にあります。

トランプ大統領の就任と同時に、あれ程安倍首相が熱を入れて来たTPPから米国は脱退し、事実上TPPは棚上げとなっています。今後もグローバリズムと差別主義との綱引きは続くでしょう。

そういう中で我々不動産鑑定士は、こうした時代だからこそ地価公示、地価調査、国税、固定資産税等の公的評価ばかりでなく、その他の一般鑑定も誠実に行なうことによって依頼者を含め、社会からの期待に応えるようにしていかなければならないと思います。

しかし、昨今70歳を超えてリタイアする会員が増え、その割に新人があまり入ってこないという将来的な危機も感じています。我が士協会は、これから不動産鑑定士を目指す人達向けの小冊子を発行する予定です。

最後に、現在の士協会事務局の入っているビルは、築後約50年以上経って老朽化しており、かつ旧耐震構造であるため、万が一のことを考えて、浦和駅周辺で適当な所に事務所を移転したいと考えています。早ければ今年夏頃には具体化するものと思っています。現在の役員の任期もあとわずかですが、引き続き御支援賜りたく存じます。

研究広報委員会

- 3月28日一般公開セミナー開催。
- 一般的要因データ集の作成
3月末の公開を目標に作業を進捗しております。
- 坂戸市無料相談会
10名の応募があり名簿を作成しました。

公的土地評価委員会

公的土地評価委員会により、平成29年2月から3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 (H29.2~H29.3)

ー 第13回公的土地評価委員会 (2/8) ー

- ① 県境バランス調整会議について
- ② 市町村向け研修会 (H29.4.19) について
- ③ H30固定・検査担当の役割分担について
- ④ 成年後見人養成研修修了者の今後について
 - ・修了式
 - ・仮称アセットサポート設立案について (弁護士等)
 - ・その他 (後見人の今後について)
- ⑤ H30固定・誓約書等の未提出者への対応について
- ⑥ 固定評価員負担金 (時点修正) の未納者への対応について
- ⑦ H30固定・受託地点数の報告お願い文の発送について
- ⑧ 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について
- ⑨ H29事業計画案の修正について
- ⑩ H30固定・士協会契約・入札の動向

ー 第14回公的土地評価委員会 (3/8) ー

- ① 市町村向け研修会 (H29.4.19) について
- ② 成年後見人養成研修修了式及び更新研修 (H29.5.15) について
- ③ H30固定・評価員負担金の請求について
- ④ H30固定・「評価条件等」の質問事項への対応について
- ⑤ H30固定・誓約書等の未提出者への対応について
- ⑥ 固定評価員負担金 (時点修正) の未納者への対応について
- ⑦ H30固定・検査担当等の確認について
- ⑧ BCP (災害時の事業継続計画) について

■ 平成30基準年度固定資産評価替えに係る埼玉・栃木・群馬の県境バランス検討会議 (H29.3.1) 群馬県産業技術センター1階多目的ホール

公的土地評価委員会で平成29年4月~5月に実施予定の研修会等は、次のとおりです。

■ 埼玉県内市町村固定資産税担当者及び協会会員を対象とした研修会

日時：平成29年4月19日 (水) 午後1時30分~午後4時30分

会場：埼玉県県民健康センター大会議室

一部「埼玉県の地価動向について報告」

講師：地価公示・地価調査代表幹事

(有)山口不動産鑑定所 不動産鑑定士 山口 和範氏

二部「東日本大震災及び平成28年熊本地震等の災害について」

講師：前橋工科大学 准教授 森 友宏氏

三部「固定資産税に関する住民からの訴えに基づく争点に関する判例等に関する研修」

講師：石井法律事務所 弁護士 佐藤 りえ子氏

四部「その他市町村からのご質問・ご要望等」

■ 成年後見人養成研修修了式及び成年後見人団体設立準備会議

日時：平成29年4月13日 (木) 午後1時30分~午後3時30分

会場：全日埼玉会館5階会議室

■ 第2回成年後見人団体設立準備会議及び成年後見人更新研修

日時：平成29年5月15日 (月) 午後1時30分~午後5時

会場：全日埼玉会館5階会議室

理事会の議事報告

12月、2月理事会の議事等は以下のとおりです。なお、1月は理事会が開催されませんでした。

■ 1 2月理事会

【議事】

- 1 平成29年度事業計画案及び予算書案について
各担当理事が、それぞれ所掌する委員会に係る平成29年度事業計画案及び予算書案について説明した。事業計画案では、通常総会の日程が本会の総会の関係で、6月21日（水）から6月19日（月）に変更になった。
予算書案では、事例作成に係る予算についていろいろ意見が出たが、①地価公示・地価調査の幹事会では、事例作成の独自ツールが必要であるとの考え方が大方であることを受け、当協会は独自ツール開発の支援を行う、②事例作成に対する増額費用の支弁については、その根拠、事例の用途などについてさらに明らかにする必要があるので、当面予算計上はせず検討を続け、支弁理由、予算見通し等が明確になった際は補正予算を組む、ということでした承された。
当該平成29年度事業計画案及び予算書案については、さらに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 平成29年1月に理事会を開催しないことについて
平成29年1月に理事会を開催しないことについて諮り、承認された。
- 3 当士協会の事務所移転の検討について
家主である埼玉建設会館の管理人と面談し、早急の移転は難しく現行契約の延長にあたりいくつかの希望がある旨伝え、要望書があれば検討することとあったので、契約変更案にある修正を盛り込んだ要望書を提出したいと説明があり、了承された。
- 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
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、2社から見積もりを徴取したところ、現在の会社と異なるが、安い方と契約したいと説明し、了承された。
- 5 BCP（Business Continuity Plan／事業継続計画）策定について
継続審議を前提に議事に取り上げたという話の後、計画の概要説明をした。各委員会において計画に盛り込むべきもの、例えば、研修会の直前に大地震が起きたらどうするかとか、鑑定書提出期限近くに大災害が起きたらどうするか、あるいは他に意見等があるか検討していただきたいと依頼した。
- 6 平成29年諸団体主催の各賀詞交歓会の出席者について
平成29年諸団体主催の賀詞交歓会に係る出席者の割当てについて諮り、出席者の割当てが決まった。
- 7 固定資産評価員会議規程の改正について
前回理事会においてブロック幹事手当等を覚書として提案したが、規程の細則に盛り込むことになり、また、その根拠になる条文を規程の第12条として追加したと説明があった。これに対し、規程に追加した後半部分は、関係者の同意を得ているのかとの質問があり、従来から行なわれているものを明文化したものであるとの答弁があった。その他議論があったが、一部字句修正のうえ、承認された。

【報告事項】

- 1 第7回理事会議事録について
- 2 退会について
- 3 「準会員」制度創設の検討について
- 4 第1回選挙管理委員会の議事について
- 5 マイナンバーについて
- 6 平成28年度第8回研究広報委員会の開催結果について
- 7 一般公開セミナーについて
- 8 平成28年12月15日業務推進委員会開催報告について
- 9 基本鑑定報酬額表について
- 10 協会の検査について
- 11 P-MAP保守契約の簡素化について
- 12 P-MAP状態表示オプションについて

■ 2月理事会

【議事】

- 1 平成29年度事業計画案及び予算書案について
担当理事が、それぞれ所掌する委員会に係る今回の変更点を中心に平成29年度事業計画案及び予算

書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書案については、さらに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 入退会について

1社から業者会員として、1名から個人会員としての入会申込書が提出されていることの説明があり、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社から閉鎖のため退会届けが出ていることが報告された。

3 総務財務委員会所掌の平成28年度補正予算について

総務財務委員会が所掌する平成28年度補正予算の説明があり、原案のとおり承認された。

4 当協会の事務所移転の検討について

事務所について、賃貸借契約の一部変更を家主である(株)埼玉建設会館に要望していたが、回答があり、要望3項目中2項目が認められていることから応諾したいと説明があり、了承された。また、伊藤副会長から、①広さ30坪程度、②昭和56年以降の新耐震基準、③駅から徒歩で15分以内、④共益費込みで坪1万円程度の4点を条件に、現在3社に情報提供をお願いしていると説明があった。さらに、案件ごとに理事会に諮る時間はないと想定されるので、会長などの少人数で決め、後で理事会に報告すれば良いというような機動的に動ける体制・方針を総務財務委員会で決めて、次回の理事会に諮ることになった。

5 会員慶弔規程に関する内規の改正について

慶弔規程にある「その他会長が必要と認めるとき」の部分を内規で限定列挙しているため不都合が生じているので、会長の裁量に任せるように改正したいと説明があったが、議論した結果、会長判断で支出したときは、先例として残るよう、理事会に報告し議事録として残すことで了承された。

6 常設委員会規程の改正について

公的土地評価委員会の所掌事項に成年後見人制度に関与することを明記するとともに、業務執行理事である副会長の位置付けを明確にするものであると説明があり、了承された。

7 BCP (Business Continuity Plan/事業継続計画) の策定について

各委員会において計画に盛り込むべきものや、他に意見等があるか検討状況を確認したが、次回の委員会で議論するところもあり、各委員会で検討した結果を総務財務委員会に報告してもらい、更に検討することになった。

8 事例作成費計上について

地価公示の幹事会から、①事例の2枚目作成に当たっては独自ツールを使う、②使用するかしないかは各分科会の判断とする、③独自ツール使用分科会の事例作成者に1事例200円を増額するという提案を受け、業務推進委員会で議論された。その結果は、事例作成費用を支払うのであれば作成者全員に支払うべきという意見と、形状のみのプロットは手間がかからないので事例作成費を増額する必要はないとの意見があり、まとまらなかったとのことであった。これに対し、全額公益目的事業で支払えるのか、埼玉県士協会会員以外に支払えるのか、特定の人への利益供与になるのではないかなどの問題点が指摘された。さらに、今年の秋、本会において閲覧事業の見直し検討が予定されており、平成30年度以降の助成金は大幅に減少することも想定される中、多額の支出増になることを決めて良いのかなどの意見も出た。このため、今理事会では採決せず、費用についての小委員会を立ち上げ検討し、業務推進委員会で最終結論を出し、理事会に諮ることになった。

9 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について

第6条で規定している都県境連絡調整会議の出席者を一部追加したいと説明があり、了承された。

【報告事項】

1 第8回理事会議事録について

2 埼玉県土地開発公社理事の推薦について

3 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

4 平成28年度第9回研究広報委員会の開催結果について

5 平成29年2月8日業務推進委員会開催報告について

6 県境バランス調整会議について

7 市町村向け研修会について

8 平成30基準年度固定資産評価の検査について

9 成年後見人養成研修終了者の今後について

10 誓約書等未提出者について

11 評価員負担金(時点修正)未納者について

お知らせ

【入会】

よろしくお願ひします。

- ◆株式会社アークプラス
野澤 伊沙夫 (のざわ いさお) [業者会員]
(平成29年2月17日付け承認)
〒369-1141
所沢市小手指町1-22-13
小手指町ファランドール3F
TEL 04-2936-6993
FAX 04-2936-6995



- ◆株式会社アークプラス
柚谷 考志 (そまや たかゆき) [個人会員]
(平成29年2月17日付け承認)
住所等は左に同じ



【登録事項変更】

- ◆牧元不動産鑑定株式会社 事務所所在地の変更 (平成28年11月13日)

	変更前	変更後
事務所所在地	〒369-0112 鴻巣市鎌塚 2-6-13 バルパレー桜 202号	〒369-0112 鴻巣市鎌塚 3-10-25

- ◆本間不動産鑑定所 事務所所在地の変更 (平成29年1月10日)

	変更前	変更後
事務所所在地	〒332-0014 川口市金山町 12-1 サウスゲートタワー川口 2F	〒332-0017 川口市栄町 1-12-21-1406

【退会】

お世話になりました。

- ◆(株)九段都市鑑定埼玉支社 [平成28年12月15日 廃止]

12～2月の行事報告

12月～2月中の当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。

12月 5日(月) 総務財務委員会	1月19日(木) 新年賀詞交歓会 (関東信越税理士会埼玉県支部連合会)
6日(火) さいたま市の無料相談会	20日(金) 新年賀詞交歓会 (東京都不動産鑑定士協会)
9日(金) 坂戸市の無料相談会	24日(火) 新春交礼会 (埼玉土地家屋調査士会)
14日(水) 業務推進委員会	29日(金) 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会所沢支部新年会
公的土地評価委員会	
東松山市の無料相談会	
15日(木) 研究広報委員会 研修会	2月 6日(月) 埼玉友好士業協議会第3回幹事会
16日(金) 月例無料相談会 理事会	7日(火) さいたま市の無料相談会
	8日(水) 総務財務委員会
1月 6日(金) 新年賀詞交歓会 (埼玉新聞社)	業務推進委員会
12日(木) 新年賀詞交歓会 (埼玉司法書士会)	公的土地評価委員会
新年賀詞交歓会 (埼玉県社会保険労務士会)	東松山市の無料相談会
13日(水) 新年賀詞交歓会 (日本公認会計士協会埼玉会)	
新年賀詞交歓会 (埼玉県行政書士会)	9日(木) 研究広報委員会
18日(水) 新年賀詞交歓会 (公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部)	10日(水) 坂戸市の無料相談会
	17日(金) 月例無料相談会 理事会