

平成29年6月27日

士会だより

第13号

〒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.sfkk.or.jp>

第4回通常総会開かれる

平成29年6月19日(月)に、第4回通常総会が浦和ワシントンホテル プリムローズ(3階)において開催され、会員数171人中、「出席者47人」、「書面表決者32人」、「委任状提出者38人」の総合計117人となり、通常総会は有効に成立しました。

内藤会長のあいさつの後、太幡豊前会長を議長に選出し、平成28年度事業報告及び平成28年度決算が執行部により説明されました。また、新井寛久監事から「平成29年5月9日に監査を執行したところ、事業報告の内容は、法令及び定款に従い、法人の状況を正しく示しているものと認め、理事の職務執行に関する不正な行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められませんでした。計算書類等は法人の財産及び損益の状況を適正に示していると認めました。」との監査報告がありました。続いて理事の選任の議案が提出され、慎重に審議されて各議案は原案どおり可決承認されました。その後、平成29年度事業計画及び平成29年度収支予算が執行部より報告されました。



内藤会長あいさつ

会員各位に感謝申し上げますとともに、役員一同、協会運営に更に努力してまいりますので、引き続き御支援・御協力のほどよろしくお願い申し上げます。

総会後の懇親会には、上田清司埼玉県知事代理の山崎明弘企画財政部地域政策局長、野本陽一埼玉県議会議員、鈴木弘埼玉県議会議員、埼玉友好士業協議会会員の代表者の方々など、多くの皆様に御臨席をいただきました。

また、清水勇人さいたま市長を始め、多くの方々からメッセージ・祝電をいただき盛会に行われました。

懇親会の席において、当協会の運営発展に御尽力された内藤秀一前会長に感謝状と記念品が、40年以上に亘り当協会の発展に御尽力された竹村実会員、山口昌孝会員に表彰状と記念品が、長年の調停委員としての活動が認められ藍綬褒章を受章された嘉藤良治会員に記念品がそれぞれ贈呈されました。おめでとうございます。



新役員の紹介



伊藤新会長と受賞者の皆様
(向かって右から、伊藤新会長、竹村会員
山口会員、内藤前会長、嘉藤会員)

御来賓の方々は、以下のとおりでした。(順不同・敬称略)

埼玉県企画財政部地域政策局長	山	崎	明	弘
埼玉県議会議員	野	本	陽	一
埼玉県議会議員	鈴	木	弘	蔵
埼玉県企画財政部土地水政策課長	鈴	木	柳	修
関東甲信不動産鑑定士協会連合会 会長	齊	木	正	人
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 副会長	滝	沢	豊	広
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 副会長	石	井	俊	明
公益社団法人全日本不動産協会 埼玉県本部 副本部長	有	賀	茂	夫
関東信越税理士会 埼玉県支部連合会 副会長	高	橋	修	雄
埼玉土地家屋調査士会 副会長	赤	坂	昌	弘
埼玉県行政書士会 副会長	大	野	仁	志
埼玉県社会保険労務士会 副会長	佐	久	芳	文
日本公認会計士協会 埼玉県 副会長	阿	部	伸	宏
一般社団法人埼玉県中小企業診断協会 理事	亀	崎	証	夫
日本弁理士会 関東支部 埼玉委員会 委員長	吉	川	芳	彰
社会福祉法人埼玉県社会福祉協議会生活支援部部長	今	西	正	将
埼玉評価センター 会長	岩	崎		
埼玉県不動産鑑定士政治連盟 会長	山	本		
当協会 顧問 弁護士	櫻	井		
当協会 顧問 税理士				

懇親会における埼玉県知事あいさつ



山崎地域政策局長

本日は、公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会の第4回通常総会が滞りなく終了し、多くの皆様の御出席の下、懇親会が盛大に開催されますことを心からお喜び申し上げます。

内藤秀一前会長並びにこのたび新たに就任された伊藤聡会長をはじめ、会員の皆様には、日頃から不動産鑑定評価制度の普及・啓発や不動産に関する相談会の開催などを通じて、健全な土地利用の増進に御尽力いただいておりますことに、この場をお借りして厚くお礼申し上げます。

さて今年之地価公示結果によりますと、土地価格の動向は、全国平均が全用途平均で2年連続上昇となり、その中で住宅地が9年ぶりに下落から横ばいに転じております。

また県内の地価も、全用途でプラスとなりました。特に工業地では圏央道入間インターチェンジ付近の工業団地で全国1位の上昇率10.3%を記録するなど、本県の優位性が示されたところです。

一方で、戦後一貫して増加してきた人口は少子化の影響により間もなく減少に転じようとしています。また、75歳以上の高齢者の割合が全国一のスピードで増加し、生産年齢人口が大きく減少することも予想されております。

人口構造が変化する中で、強い埼玉県経済を作り上げていくためには「稼ぐ力」の強化が必要です。

一昨年に北陸新幹線が、昨年には北海道新幹線が開業し、本県を貫く高速鉄道網が更に充実しました。圏央道も一昨年の県内区間の全線開通に続き、今年2月には茨城県区間が開通し、成田空港という国際的な玄関と直結したこともあり、企業立地のニーズが更に高まっております。

こうした本県の活力をさらに高めるため、圏央道沿線地域に加え圏央道以北地域などにおいても産業基盤の整備を進めてまいります。そして、更に企業誘致を進めるとともに、「先端産業創造プロジェクト」を加速させ、本県経済の足腰を強くする新たな産業の集積も進めてまいります。

皆様におかれましては、これからも不動産のエキスパートとして、地域経済の発展と安心な社会の構築に引き続き御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、埼玉県不動産鑑定士協会のますますの御発展と、会員の皆様の御健勝、御活躍を心から祈念申し上げます。私からのお祝いの言葉とさせていただきます。

平成29年6月19日

	埼玉県知事	上田	清司
代読	埼玉県企画財政部地域政策局長	山崎	明弘

伊藤新会長就任あいさつ

会長 伊藤 聡



この度公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会の第12代会長に就任しました、伊藤 聡でございます。会長選に推薦立候補しましたが、無投票で当選させていただきましたことに対し、会員の皆様方に厚く御礼申し上げます。また、私を含む理事14名・監事3名も全員当選させていただき、重ねて厚く御礼申し上げます。各委員会に配属された委員の皆様には、2年間委員会活動に従事していただくこととなりますが、当士会がより充実するような委員会活動になるように、期待しております。さらには、事務局の皆様には、事務局長の下に、スムーズな業務運営をしていただくよう、お願い申し上げます。

さて、執行部として2年間の任期をいただきました。公益社団法人としての定款に記載のある『目的と事業』に則り、精一杯努力する覚悟であることをまず誓わせていただきます。折角の機会につき会長として考えている2つの項目を述べさせていただきます。一つ目は『業務提携の推進』であります。現在埼玉県内は1人事業所が多く、依頼の受

付から最後の報告書審査・発行まで1人で対応しているケースが多いと思います。これはこれで宜しいのですが、民間の依頼者によっては、特に依頼目的によっては2人以上の鑑定士の所属する不動産鑑定業者にか依頼をしない・・・という実態が生じております。担当鑑定士以外の別の鑑定士の別角度からの目線により、評価書の中身の審査等が実施され、発行される不動産鑑定評価書の客観性がより保たれる・・・という仕組みかと思えます。民間業務の依頼間口を拡大していくには、1人不動産鑑定業者間での業務提携の推進は有力な手段である・・・と考えています。昨年末から今年の年始め辺りに連合会から『鑑定士法人化のアンケート調査』が実施されました。これ等もいま述べた状況の改善を前提にした事項で、中長期的には『法改正』を目指した鑑定士法人化の動きに備えること等にもなるのではないかと考えています。

業務提携契約書あるいは覚書の雛形を作成し、顧問弁護士である山本先生にリーガルチェックを受け、皆様にご提案出来れば・・・と考えています。

次にもうひとつは『後見人制度』の実施です。当士協会も研修が実施され、第1期の研修終了証書が発行されました。後見人に指名され、具体的に実施する場合がありますが、それよりも、我々の得意とする評価・相談業務の面に力点をおいた事項があります。それは被後見人の生活資金の確保の観点から所有する不動産の処分及び利活用という場面に出番を作りたい・・・具体的には、鑑定士の意見書等の報告書が必要となるような仕組みを作れないか・・・という事です。それには裁判所及び先行している他の友好士業との関わりや交渉等が必要で、その面での各方策を検討して行きたいと考えています。また不動産鑑定業者間で共有できる『価格等調査ガイドラインに則った意見書の雛形』を作成できないか等も考えています。当該雛形は後見人以外の意見書・各種相談業務にも応用できるものを作成出来れば・・・と考えています。

いづれにしても、この2年間、鑑定士協会のPR大使として対外交渉に『汗をかく』・・・このことをスローガンにして活動してまいります。

以上であります。会員の皆様には、今後とも何卒お引き立ての程、宜しくお願い申し上げまして、就任挨拶とさせていただきます。

内藤前会長退任あいさつ

前会長 内藤 秀一



公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会の総会が去る6月19日(月)に開催され、私は2年間の任期を終え会長職を退任させて頂きました。

会員の皆様には、当士協会の業務の運営にあたりまして、士協会の置かれた立場を良く理解され、ご支持及びご協力をいただいたばかりでなく、有り難い叱咤激励並びに指導・助言までいただきまして、誠に感謝の念に堪えません。

振り返ってみれば、2年間の任期はあっという間に過ぎて行ったように感じます。

自分を駅伝ランナーに例えて、この2年間の区間を走りきって、次の走者にバトンを渡すのが任務と思ってきましたが、まさにジェットコースターに乗っているようでした。

私がバトンを受けた時、もう既に公益社団法人への組織変更や固定資産税評価体制の構築等は、太幡前会長やその前の会長がたのご尽力により実現していましたので、特別な懸案事項はなく、歴代会長の敷いたレールを外れないようにするだけでした。

成年後見人養成研修会は、任期中無事に終了することが出来ましたが、これとても太幡前会長が始められたものを引き継いだだけのものです。

唯一、私が提唱し、始めたものがあるとすれば、士協会の事務所移転ぐらいでしょうか。築後50年以上経ち、しかも非耐震構造ビルでは、直下型地震に見舞われた際には、事務局職員の生命及び当士協会の財産を守ることは困難です。何度か物件をあたった結果、同じ浦和区の常盤4丁目に立地する浦和システムビルディングに移転先を決定し、8月5日(土)に移転することになりました。宜しくご理解の程お願い申し上げます。

なお、中古住宅評価の住宅ファイル制度等の実現出来なかった事業につきましては、心苦しいことですが次の執行部に引き継いで貰いたいと考えています。

それから、今まで士協会の業務の運営に御尽力を頂いた担当副会長、専務理事、正副委員長、各委員の先生方及び鈴木事務局長をはじめとする事務局職員の方々に、心から感謝申し上げます。そして、会員の皆様への暖かいご理解とご協力が無ければ、この2年間の任期を全うすることが出来なかったことは言うまでもありません。改めて、深く感謝致します。

今後は、一顧問として、伊藤会長の豊富な知識、明晰な頭脳による士協会の更なる発展並びに伊藤会長はじめ、それを支える新役員の皆様及び各委員会の委員の皆様、更には事務局職員の方々のご健康とご活躍を祈念しつつ、陰ながらお支えしていく覚悟であります。

総務財務委員会

平成29年度・30年度の委員等について

標記について、以下のとおり、総務財務委員会の役員・委員が決まりました。

担当副会長：中野拓誠	委員長：松島俊輔	副委員長：黒住明央
委員：門脇誠	委員：高井厚之	委員：堀口雄一
委員：牧元航也	委員：森田裕之	委員：吉本真理

研究広報委員会

平成29年度・30年度の委員等について

標記について、以下のとおり、研究広報委員会の役員・委員が決まりました。

担当副会長：荒井信宏	委員長：河野栄一	副委員長：中澤喜一
委員：風岡淳一	委員：岸田博努	委員：儀部忠康
委員：立澤恵祐	委員：馬場努	委員：原嶋一司
委員：森田祐孝		

業務推進委員会

平成29年度・30年度の委員等について

標記について、以下のとおり、業務推進委員会の役員・委員が決まりました。

担当副会長：鈴木憲一	委員長：巢合勇次	副委員長：永瀬美幸
委員：青木徹一	委員：上杉徳幸	委員：岡本香広
委員：岡本祐一	委員：切敷幸志	委員：高野志
委員：矢口真実		

公的土地評価委員会

平成29年度・30年度の委員等について

標記について、以下のとおり、公的土地評価委員会の役員・委員が決まりました。

担当副会長：福永正子	委員長：諸貫道明	副委員長：西原崇
委員：石井依博	委員：各務実匡	委員：齋藤雅一
委員：杉田昭芳	委員：堤史匡	委員：蜂須賀郁未
委員：平野光	委員：山口邦男	

理事会の議事報告

3月、4月及び5月の理事会の議題等は以下のとおりです。

3月理事会

【議事】

- 平成29年度事業計画案及び予算書案について
総務財務委員会所掌の予算案で、NAS（ネットワークに接続して使えるハードディスク）導入に要する経費を新たに計上するとともに、業務推進委員会所掌の予算案では、後で審議する事例作成費計上が原案のとおり議決されることを条件に所要額増が認められ、平成29年度事業計画案及び予算書案については、原案のとおり承認された。
- 平成28年度補正予算について
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。
- 平成29年公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会監事候補者の立候補届出及び推薦届出について
平成29年公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会監事候補者の立候補届出及び推薦届出についての日程と内容の説明があり、原案のとおり会員に送付することが承認された。
- 平成29年公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会埼玉県選挙区の代議員選出について
平成29年公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会埼玉県選挙区の代議員選出についての説明があ

り、新役員がはっきりしたら4月24日までに立候補してもらうことになった。

- 5 事務所の移転について
内覧済みで新事務所として適当と判断されるものであったので、予算の範囲内の賃料等に変更することを条件に申込みをしたい旨の説明があり、了承された。さらに、案件ごとに理事会に諮る時間はないことが想定されるため、これからは伊藤副会長が示した4点を基本として、会長、副会長、専務理事、総務財務委員会の正・副委員長計8人の過半数の賛成で決められるという機動的に動ける体制・方針を認めて欲しいと提案があり、承認された。
- 6 役員等旅費規程の改正について
- 7 事務局職員旅費規程の改正について
改正内容が同じであるため、一括して議題とした。新幹線利用の規定、グリーン料金の不払い、船賃の特例、旅費の調整について明文化したとの説明があったが、本会と異なり、距離に関係なく復命書を提出すれば鉄道賃は支給されることを知らない会員がいるので、周知徹底する必要があるとの指摘があり、継続審議となった。
- 8 BCP（Business Continuity Plan／事業継続計画）の策定について
各委員会における事業継続計画の検討状況を確認したが、緊急連絡網の整備が必要との意見があったので、総務財務委員会において更に検討することになった。
- 9 事例作成費計上について
今までの議論及びプロジェクトチームとの意見交換の末、独自ツールを利用して事例を作成した評価員には、1事例100円を増額するとの結論に至ったとの説明があった。これに対し、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のではとの反対意見や、現在空欄になっている地形図を見られるようにして閲覧事業を充実させるためにも増額は必要であるなどの賛成意見があった。議論の結果、今年度の秋、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が、諸般の事情を考慮して原案のとおり増額し、予算計上することとなった。
- 10 平成27基準年度評価員負担金未納者について
平成27基準年度評価員負担金未納者について、いろいろな対策の意見も出たが、公的土地評価委員会でさらに検討することになった。

【報告事項】

- 1 第9回理事会議事録について
- 2 会長及び業務執行理事の職務執行状況報告について
- 3 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の代議員選挙に係る選挙区委員の選出について
- 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 埼玉弁護士会新役員等就任披露パーティの出席について
- 6 平成28年度第10回研究広報委員会の開催結果について
- 7 平成29年3月8日業務推進委員会開催報告について
- 8 誓約書等未提出者について
- 9 評価員負担金（時点修正）未納者について

■ 4月理事会

【議事】

- 1 第4回通常総会について
第4回通常総会と懇親会に関していろいろ質疑応答があったが、量が多く各々の内容を精査する必要があり、継続審議とされた。
- 2 監査について
監査資料に関して説明があったが、量が多いため精査し誤植等見つけたら連絡するよう依頼があった。
- 3 事務局移転について
新事務所の概要、移転作業スケジュール等について説明があり、承認された。
- 4 顧問契約の更新について
当協会が締結している顧問契約に係る契約書の更新について説明し、承認された。
- 5 役員等旅費規程・事務局職員旅費規程の改正について
役員等旅費規程・事務局職員旅費規程の改正について説明があり一部字句訂正があったが承認された。
- 6 火災保険（家財）の付保について
現在、当協会は家財の火災保険に入っていないが、新事務所移転にあたり、新たに火災保険に入ることの承認を求め、了承された。
- 7 埼玉県住宅供給公社理事の推薦について

埼玉県住宅供給公社の理事1人の推薦を依頼されており、会長経験者である高橋正光会員を推薦したいと説明し、承認された。

- 8 埼玉友好士業協議会構成会等の総会等出席者について
平成29年度に開催される埼玉友好士業協議会構成会等の総会などへの出席者の割当てについて諮り、出席者が決まった。
- 9 P-MAP契約について
P-MAPにかかる「連合会地図基盤利用契約書に付随する覚書」について、前回と同じ内容で本会と更新したいと説明があり、承認された。

【報告事項】

- 1 第10回理事会議事録について
- 2 平成28年度事業報告等の提出について
- 3 BCP (Business Continuity Plan / 事業継続計画) の策定について
- 4 平成29年公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の代議員選挙に係る選挙区委員の選出について
- 5 関東甲信不動産鑑定士協会連合会の4月総務財務委員会の議事等について
- 6 (公社) 東京都不動産鑑定士協会のキャラクター (マスコット) について
- 7 個人情報保護法改正に係る当協会の規程の改正について
- 8 臨時雇い事務局職員の募集について
- 9 平成29年度第1回研究広報委員会の開催結果について
- 10 春の無料相談会に係る単位認定申請書 (この内容で連合会に申請する)
- 11 一般公開セミナー結果について
- 12 ホームページにADRを掲示することについて
- 13 平成29年4月12日業務推進委員会の開催結果について
- 14 成年後見人養成更新研修及び設立準備会議 (5/15) について
- 15 4月19日市町村向け研修会について

■ 5月理事会

【議事】

- 1 第4回通常総会について
第4回通常総会の議案について、前回からの変更点を中心に説明し、一部訂正のうえ了承された。第4回通常総会シナリオについて、報告事項である平成29年度事業計画は、従来は専務理事とそれぞれの担当委員長が説明してきたが、今回からは新任の副会長が担当する委員会の部分を説明することが提案され、議論の結果、そのようにすることが了承された。
- 2 監査について
監査結果について概ね適正に処理されているとの報告があった。
- 3 個人情報保護法改正に係る関連規程改正の方針について
資料に基づき、個人情報保護法改正の骨子について説明があった。改正法は5月30日から施行されるが、本会では会員によるパブリックコメントを求めているので、当協会としても本会に併せて改正していくとの方針を示し、了承された。
- 4 事務局移転について
事務所の移転スケジュール、移転作業リスト、事務局移転のお知らせ通知案などについて説明があった。8月5日(土)に引越しをするため、その前日の4日と7日については閲覧業務を休止することになった。
- 5 臨時雇い事務局職員の募集について
臨時雇い事務局職員1名が6月をもって退職するので、その後任として週に3日、1日に5時間働くパートさんを募集したい旨の説明があり、了承された。
- 6 埼玉県社会福祉協議会の委員の推薦について
社会福祉法人埼玉県社会福祉協議会から貸付審査等運営委員会委員が任期満了となるため、引き続き委員の推薦依頼がきているが、再任で問題がないため、現委員の今西芳夫顧問を推薦したいと説明し、了承された。
- 7 埼玉友好士業協議会構成会等の総会等出席者について
平成29年度に開催される埼玉友好士業協議会構成会等の新しく招待された3団体の総会について諮り、出席者を決めた。
- 8 春の無料相談会経費処理方法の変更について
春の無料相談会の決算で仮払金の処理をしたが、あまり望ましくないとのことであるため、決算期を

またがるとき、4月1日が土曜日になる場合交通費は後で振り込み、事務費は責任者に立て替えてもらい、後で払うことにすると説明があり、了承された。

【報告事項】

- 1 第1回理事会議事録について
- 2 新スキーム負担金未納付の状況について
- 3 平成29年度第2回研究広報委員会の開催結果について
- 4 平成29年5月10日業務推進委員会の開催結果について

お知らせ

【登録事項変更】

◆神山アセットマネジメント

事務所名の変更(平成29年4月5日変更)

	変更前	変更後
事務所名	有限会社神山不動産鑑定	神山アセットマネジメント

◆中山不動産鑑定事務所

名称・代表者の変更(平成29年4月1日)

	変更前	変更後
名称	有限会社中山不動産鑑定事務所	中山不動産鑑定事務所
代表者	代表取締役 中山晶夫	中山晶夫

◆彩都不動産鑑定

所在地の変更(平成29年4月18日)

	変更前	変更後
所在地	〒331-0047 さいたま市西区指扇1689-3 さかえハイツC 102	〒331-0052 さいたま市西区三橋6-1181-5 シティハイツ10-102

◆内藤不動産鑑定事務所

所在地の変更(平成29年5月6日)

	変更前	変更後
所在地	〒330-0852 さいたま市大宮区大成町2-321 スカイハウス102	〒330-0852 さいたま市大宮区大成町3-627-5

<3~5月の行事報告>

3~5月中の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。

- | | |
|--|--|
| 3月 8日(水) 業務推進委員会
公的土地評価委員会
東松山市無料相談会 | 4月 19日(水) 平成30基準年度固定資産税市町村研修会
21日(金) 月例無料相談会
理事会 |
| 9日(木) 総務財務委員会
研究広報委員会 | 5月 9日(火) 監査 |
| 10日(金) 坂戸市無料相談会 | 10日(水) 総務財務委員会
業務推進委員会
東松山市無料相談会 |
| 17日(金) 月例無料相談会
理事会 | 11日(木) 研究広報委員会 |
| 23日(木) 会員向け研修会 | 12日(金) 坂戸市無料相談会
有料相談会 |
| 28日(火) 研究広報委員会
一般公開セミナー | 15日(月) 成年後見人養成更新研修
成年後見人養成研修終了者会議 |
| 4月 1日(土) 春の無料相談会(さいたま市、川越市) | 18日(木) 埼玉土地家屋調査士会定時総会 |
| 12日(水) 総務財務委員会
業務推進委員会
埼玉弁護士会新役員等就任披露パーティー | 19日(金) 月例無料相談会
理事会 |
| 13日(木) 公的土地評価委員会
研究広報委員会 | 25日(木) 埼玉県行政書士会定時総会・懇親会
不動産鑑定士向け研修会(親和会共催) |
| | 27日(土) 埼玉司法書士会定時総会 |