

平成29年12月25日

〒330-0061

さいたま市浦和区常盤4-1-1
(浦和システムビルディング5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 048-789-6000

FAX 048-789-6160

第15号

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

総会における会員質問に対する回答

公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会
会長 伊藤 聡



本年6月19日の第4回通常総会におきまして、久下会員からの質問の回答を保留いたしておりました件につきまして、質問要旨及び回答を下記のとおりご報告いたします。

〔質問要旨〕

埼玉県不動産鑑定士協会が、他都道府県各士協会と異なり、会員の規定に関して、「法人を含む業者」を優先していることは問題であり、昨年も同様の質問を行ったが、回答について納得ができず、その後どのような検討がなされたか。

〔回答〕

まず、会員の構成に関し、当士協会と他の都県士協会との相違について調査した結果を下表に示します。

各都県協会	会員の構成	士以外が代表者の 業者の総会議決権	士＝業者の場合 の総会議決権
茨城県（一般）	士・業者	—	士に付与
栃木県（公益）	士	—	士
群馬県（公益）	士・業者・士以外の代表者	業者	士に付与
埼玉県（公益）	士・業者	業者	業者
千葉県（公益）	士・業者	—	士・業者の区別なし
東京都（公益）	士・業者・士以外の代表者	業者	士に付与
神奈川県（一般）	士・業者・士以外の代表者	業者	士に付与

不動産鑑定士が代表者である業者が大半を占める当士協会の現状においては、上記の表のとおり、不動産鑑定士のみを会員とする栃木県以外の協会とは、実質的に大きく変わる点はないものと考えられます。

各都県士協会の規定については、それぞれ地域の実情に基づき、公益社団法人として認可を受ける過程の中で、表現に差が生じたものと解されます。

質問において問題とされていると考えられる、公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会定款第5条第5項を含め、当士協会も認可を受けるため、監督官庁と協議を重ねた結果、平成25年3月27日付で現定款を策定したものであります。

したがって、定款策定の経緯を顧みず、僅かな期間で大きな変更を加えることは、実務上困難が生じるものと考えられることから、質問の趣旨については有意義な問題提起であることは承知しつつも、本年度に当該内容についての定款変更の検討は行わない旨、ご回答申し上げます。

〔森友学園に関する連合会の調査について〕平成29年10月11日連合会理事会報告事項

連合会の監査委員会の中の検査部会は、鑑定評価を行った2業者に文書による調査を実施した。しかし、業者からは、現在、大阪地方検察庁において捜査中であり、調査には今時点では応じられないとの回答があった。監査委員会は検察による捜査が終了するまで判断を行わない・・・という報告がありました。

研究広報委員会

■ 研修会が実施されました。

1. 9月29日「借家権の鑑定評価」（群馬県不動産鑑定士協会との共催）
一般社団法人日本不動産研究所・島田先生を講師として「借家権の鑑定評価」の研修会が実施されました。群馬県の不動産鑑定士26人も参加していただきました。
2. 11月14日「価格等調査ガイドライン研修」（関東信越不動産鑑定士協会連合会主催）
大宮ソニックシティ小ホールにて「価格等調査ガイドライン」の研修会が実施されました。隣接県の不動産鑑定士のみならず、国、県、市町村の担当課職員の方も大勢参加していただきました。
3. 12月13日「事例から考える空き家・所有者不明土地問題について」
埼玉県司法書士会・常任理事 吉田先生を講師として「空き家・所有者不明土地問題について」の研修会が実施されました。年末にも関わらず、大勢の会員の方に参加していただきました。

■ 一般的要因がリニューアルされました。

埼玉県不動産鑑定士協会HP内にある「一般的要因データ集」がリニューアルされました。是非ご活用下さい。

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（H29.10～H29.12）

－第6回公的土地評価委員会（10/10）－

1 議題

- (1) 平成30年度事業計画・予算案について
- (2) その他

2 報告事項

- (1) 来年5月の研修会について
- (2) その他

－第7回公的土地評価委員会（11/7）－

1 議題

- (1) 平成30年度事業計画・予算案について
- (2) 不動産価格調査報告書（様式）について
- (3) 来年5月の研修会について
- (4) その他

－第8回公的土地評価委員会（12/12）－

1 議題

- (1) 平成30年度事業計画・予算案について
- (2) 来年3月更新研修について
- (3) 設置目的（業務）の件
- (4) 不動産価格調査報告書（様式）について
- (5) その他

2 報告事項

- (1) 来年5月の研修会に係る準備・打ち合わせについて
- (2) その他

■ 第1回成年後見監督人特別委員会準備委員会（H29.10.10）

1 議題

- (1) 設置目的・他
- (2) その他

■ 第2回成年後見監督人特別委員会準備委員会（H29.11.7）

1 議題

- (1) （仮称）アセットサポートの設立（スケジュール等）について
- (2) （仮称）アセットサポートの官庁に提出する（成年後見監督人の推薦人）名簿・不動産価格調査報

- 告書（様式案）について
(3) (仮称) アセットサポートの会則（会費等）について
(4) (仮称) アセットサポートの名称について
(5) 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 「例規集等の改定、調整及び管理マニュアル」の改正について
標記のマニュアルは、①規程が古いものが多くなっていること、②所管委員会が重複しているものが多いこと、③これからも随時の更新が必要なことから、例規集等を所管する委員会について別表にまとめ、見やすい表形式にすることが了承された。
- 2 表彰規程の改正検討について
昭和62年10月1日を本会入会日としている会員が14名いるが、業者会員で不動産鑑定士資格を有する代表者を個人会員として改めて認めた時期であり、実際はもっと早く活動していたと思われ、連合会にある紙ベースの名簿を確認した後、規程の改正内容を検討することが了承された。
- 3 会員の定義の検討について
6月の総会において埼玉県士協会の定款は業者優先であるため直すよう質問があったが、理事会で議論し12月の士会だよりで回答できるように総務財務委員会ですらに整理していくことが了承された。
- 4 事務局引越し作業について
事務局移転作業に関して選定業者と発注状況、報告事項及び今後の検討課題などについて説明した。また、移転作業自体は8月で終了したが、移転に関する予算に過不足がでているので、今後補正予算で対応しなければならないため、今後も報告することが了承された。
- 5 個人情報保護規程の改正について
改正個人情報保護法は平成29年5月30日に全面施行され、これに対し連合会本部の個人情報取扱規程の一部改正案が公表されているため、当協会の関連規程も改正するものであり、内容等については前回説明したが、量も多く、さらに検討する必要があることから、次回理事会に意見をいただき、なければ案のとおり改正することで了承されていたが、特に意見はないとのことであったので、前回指摘のあった一部を修正し、了承された。
- 6 成年後見監督人特別委員会について
前回理事会では成年後見人の具体的なことを検討する成年後見人特別委員会を立ち上げたいと説明したが、再検討した結果、成年後見人を監督する成年後見監督人特別委員会を設置することとしたいと説明があった。理由として、①既に他の士業が成年後見人として実績をあげており、いまから参入することは難しい、②成年後見人が財産管理で問題を起こしている例が多いため、土地の処分などで成年後見人を監督する成年後見監督人になるほうが不動産鑑定士の能力を生かせる、③当初の目的は成年後見監督人になることであった、との説明があった。特別委員会で何をするのか所掌事務や設置目的を明確にしなければ立ち上げは無理との意見が出たが、所掌事項や設置目的など詳細を理事会で決定することは困難であるとの意見も出た。議論した結果、特別委員会設置は了承するが、設置規程や目的を詳細に検討する準備委員会を開催することも了承された。
- 7 固定資産鑑定評価員会議規程・同細則の改正について
前回、固定資産鑑定評価員会議規程及び細則の改正について提案したが、一部重複や他の条文に持っていた方がよいと指摘があったので、それを踏まえた改正点と細則について、一部修正のうえ了承された。

【報告事項】

- 1 第5回理事会議事録について
- 2 さいたま市財産評価委員の推薦について
- 3 川越市空家対策等対策協議会委員推薦について
- 4 会員名簿作成について
- 5 理事会開催時のメールプレートについて
- 6 新スキーム未納者について
- 7 事務局職員の募集について
- 8 平成29年9月11日研究広報委員会の開催結果について
- 9 平成29年9月6日業務推進委員会開催結果について
- 10 公的土地評価委員会議事録について

■ 10月理事会

【議事】

1 会員の定義の検討について

6月の総会において埼玉県士協会の定款は業者優先であるため直すよう質問があったが、理事会で議論し12月の士会だよりで回答することで了承されているとの経緯の説明があった。さらに、総務財務委員会で検討した士会だよりでの回答案について説明があったが、伊藤会長から、「会長として一部追加修正したいので、次回更に検討を願う」との話があり、了承された。

2 「表彰規程」の改正検討について

連合会名簿を確認した結果の報告があり、必要があれば聞き取り調査をして、次回委員会、理事会に報告したいとの説明があり、了承された。

3 事務所移転関連検討事項について

事務局移転に関して四つの問題点が出てきたため、①火災保険は保険会社から見積りを取る、②サーバーは内容や費用等を検討する、③NAS（ネットワークに接続された記憶装置）は容量を下げ低コスト化を図る、④無料wifiは費用・セキュリティ問題を調べるなどをして次回理事会に提出することで了承された。

4 BCP策定検討について

BCP対策について連合会から本年もアンケート調査がきている旨の話をし、昨年は何も検討していないと回答したが、今年は検討を開始したと回答できたし、来年はある程度かたちのあるものができたと報告したいので、間が空いたが再度検討を開始したいと説明し、了承された。

5 成年後見監督人特別委員会について

6 （仮称）アセットサポートの発足について

（仮称）アセットサポートが行う事業の中に、「成年後見人の行う業務の支援」を入れるかどうかの問題となり、不祥事も含め問題の起こる可能性が高いなどいろいろ議論があったが、採決の結果、入れないことになった。さらに、特別委員会の議事録は必要に応じて理事会に報告することを確認し、また、今日の結果を整理して次回理事会に報告することになった。

7 墓地評価に参考となる墓地造成費予算について

埼玉県用地課から墓地評価について士協会の統一指針を作成して欲しいと話があり、案としてまとめたので11月に会員に示し意見募集したいと説明した。その指針の中で、墓地の造成費に関してよく分からないので、一定条件のときの墓地造成費のシミュレーションを依頼したら良いのではとの意見が出たので、必要性を含め意見をいただきたいと説明があった。議論の結果、依頼件数は1件で、10万円から20万円で作ってくれるところから見積りを取って、次回理事会に提案することになった。

【報告事項】

1 第6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 さいたま市土地利用審査会委員の推薦について

4 入退会について

5 新スキーム未納者について

6 事務局職員の採用について

7 平成29年10月16日研究広報委員会の開催結果について

8 平成29年10月16日業務推進委員会の開催結果について

9 公的土地評価委員会議事録について

■ 11月理事会

【議事】

1 平成30年度事業計画案及び予算案について

所掌する委員会に係る平成30年度事業計画案及び予算案について説明したが、当該平成30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 「表彰規程」の運用検討について

連合会にある紙ベースの40年前の名簿を確認してもらった結果、10名前後該当しそうであるが年数自体を変更するわけではないので細則は変更しないこととしたいと説明があった。連合会名簿を12月に再度確認し、必要があれば聞き取り調査をして、委員会、理事会に報告したいとの説明があり、了承された。

3 事務所移転関連検討事項について

事務局移転に関する四つの問題点について順次説明した。一点目の火災保険については2社の保険会社から見積りを取ったが、安い方と契約したいと説明があり了承された。二点目のサーバーについては2社から見積りを取ったが、設置場所や費用対効果から今回は見送りとしたいと説明があり了承された。3点目のNAS（ネットワークに接続された記憶装置）については、機種と購入費用、自前で設置するなどの説明があり了承された。最後の無料wifiについては安全性をめぐる議論があり、継続審議とされた。

4 BCP策定検討について

今後のBCP対策は時間をかけて進めていくが、①連合会のようなリスク管理規程は対象が少ないので必要ない、②以前作った事業継続計画の中に連合会の災害対策マニュアルの考え方を入れていく、③災害・緊急時情報連絡網を作る、④災害対策のための備品で備えるものを委員会で検討し予算化していく、とこれからの方針を説明した。また、完成したら他の委員会にも諮っていくと説明し、了承された。

5 会員の定義の検討について

これまでの経緯と今回の委員会での議論について説明があり、さらに原案で了解が得られれば12月の士会だよりに掲載したいとの説明があり、了承された。

6 墓地評価造成費シミュレーション作成予算について

前回理事会で了承された墓地造成費シミュレーションの設定条件について3パターンの説明をしたが、山林で抜根費用を含めた方が参考になるとの意見が出た。議論の結果、①さいたま市内で市街化区域の平地、②さいたま市内で市街化調整区域の平坦な農地、③さいたま市内で市街化調整区域の5度の傾斜がある山林の3パターンの条件に基づき、土地利用計画表と造成費見積表の作成をお願いすることで了承された。

7 成年後見監督人特別委員会について

前回理事会で疑義のあった(仮称)アセットサポートが行う事業の説明がされた。これに対し、アセットサポートが直接行う事業であるのか、またはアセットサポートが支援する事業であるのか不明確であるとの意見が出て、議論の結果、再度整理し次回理事会に提出することになった。

【報告事項】

- 1 第7回理事会議事録について
- 2 会員名簿発行について
- 3 平成29年11月6日研究広報委員会の開催結果について
- 4 平成29年11月6日業務推進委員会の開催結果について
- 5 不動産価格調査報告書(様式)について
- 6 公的土地評価委員会議事録について

お知らせ

【登録事項変更】

◆根岸不動産鑑定事務所

事務所名の変更(平成29年12月1日)

	変更前	変更後
事務所名	株式会社根岸総合鑑定事務所	根岸不動産鑑定事務所

10~12月の行事報告

10月~11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。

9月 6日(水)	総務財務委員会 業務推進委員会	10月16日(月)	研究広報委員会 業務推進委員会
8日(金)	坂戸市無料相談会	20日(金)	月例無料相談会
11日(月)	研究広報委員会 公的土地評価委員会	27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
13日(水)	東松山市無料相談会	11月 4日(土)	暮らしと事業のよろず相談会
15日(金)	月例無料相談会 理事会	6日(月)	研究広報委員会 業務推進委員会
19日(火)	埼玉友好士業協議会さいたま市長表敬訪問	7日(火)	公的土地評価委員会
26日(火)	埼玉友好士業協議会第2回幹事会	8日(水)	総務財務委員会
29日(金)	一般研修(群馬県士協会共催)	10日(金)	坂戸市無料相談会
10月 4日(水)	親和会共催研修会	17日(金)	月例無料相談会 理事会 有料相談会
7日(土)	秋の無料相談会(さいたま市、熊谷市)		
10日(火)	公的土地評価委員会		
11日(水)	総務財務委員会		
12日(木)	関東8県親睦ゴルフ大会		
13日(金)	坂戸市無料相談会		