

平成30年3月28日

# 士会だより

## 第16号

〒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)

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

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

### 総会における会員質問

前号で平成29年6月に開催された総会における会員質問に対する回答を掲載しましたが、久下会員より要望がありましたので全文を載せます。

(久下会員の要望)

士会だよりに載せていただき、ありがとうございます。  
しかし、私の質問を載せていただかないと、総会を欠席した方には、  
良く理解できません。そこで、添付した質問を次号に載せてください。

(添付された質問)

鑑定士協会の会員(法律上の社員)の状況

埼玉県鑑定士協会

鑑定業者 + 勤務鑑定士

東京都鑑定士協会、関東甲信会 など

鑑定士 + 業者の代表者(鑑定士を除く)

栃木県鑑定士協会、滋賀県鑑定士協会、兵庫県鑑定士協会 など

鑑定士のみ

これはなぜですか。

1. 鑑定士協会と言いながら、ほとんどが法人などの業者が会員である。
2. 法人などの業者が会員であり、業者の代表者(自然人)になっていない。
3. 公益法人化における流れに乗り遅れ、埼玉県だけが鑑定業者を優先している。



総会の様子

### 研究広報委員会

#### ■ 研修会が実施されました。

3月28日「一般公開セミナー」ホテルブリランテ武蔵野にて開催

(第一部)平成30年地価公示にみる埼玉の不動産市況

講師：代表幹事 島田喜久男 先生

(第二部)所有者所在不明土地問題を考える

講師：早稲田大学大学院教授 山野目章夫 先生

(第三部)「新」アベノミクスと地域経済の再生

講師：元横浜市長 中田 宏 先生

#### ■ 「公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会・ご案内」の改定版パンフレットを現在編集中。近日発刊予定です。

### 公的土地評価委員会

公的土地評価委員会により、平成30年2月及び3月に開催された会議内容等は、次のとおりです。

#### ■ 公的土地評価委員会 (H30.2~H30.3)

－第9回公的土地評価委員会(2/6)－

- 1 議題
  - (1) 平成 30 年度事業計画・予算について
  - (2) 3 月研修会の準備・役割分担について
  - (3) 不動産価格調査報告書（様式）について
  - (4) その他
- 2 報告事項
  - (1) 5 月の研修会について
  - (2) 東京会会員向けのサービス向上策について
  - (3) その他（各市町村税務課への研修会の案内について等）

－第 10 回公的土地評価委員会（3/6）－

- 1 議題
  - (1) 平成 30 年度事業計画・予算について
  - (2) 連合会アンケートについて
  - (3) 各市町村税務課等へのチラシ配布の担当について
  - (4) その他（地価公示の想定建物 CAD について等）
- 2 報告事項
  - (1) 5 月の研修会について
  - (2) 住家被害認定調査等研修会（東京士協会）への参加について
  - (3) その他（各市町村税務課への研修会の案内について等）

■ 第 3 回成年後見監督人特別委員会（H30.2.6）

- 1 議題
  - (1) 会則案について
  - (2) 名称について
  - (3) その他

■ 第 4 回成年後見監督人特別委員会（H30.3.6）

- 1 議題
  - (1) 会則案について
  - (2) その他

■ 成年後見監督人研修会

日時：平成 30 年 3 月 6 日（火）午後 2 時～午後 4 時

会場：さいたま市民会館うらわ

「成年後見監督人の業務について」

講師：紀尾井坂テーミス総合法律事務所 弁護士 岡村 稔 先生

## 理事会の議事報告

1 2 月、2 月及び 3 月の理事会の議題等は、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 30 年度事業計画案及び予算案について

担当理事が、それぞれ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の修正点について説明した。事業計画案では 10 月の理事会が不動産鑑定シンポジウムと同日になってしまうため 1 週間先送りされた他、監事監査の日が 5 月 8 日（火）に変更となった。予算案では、会長から来年 1 月以降の事務局体制の変更が説明され、それに則った予算が計上されることになり、パソコン 2 台は早急に手当することとされた。

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再び継続審議とされた。

2 墓地評価指針について

墓地評価指針の策定経緯などについての説明後、11 月の当士協会会員へのパブリックコメントを経て、「墓地評価士協会指針」が作成された経過について説明があった。また、四つのパブリックコメント意見が提出され、指針にどのように反映されたかの説明があった。埼玉県用地課から話を受け半年が過ぎるので、業務推進委員会が作成した「墓地評価士協会指針」を了承するとともに、来年 1 月から県に説明を始めることも了承された。

3 成年後見監督人特別委員会の設置目的について

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改正案と、アセットサポート会則

案抜粋についての説明があった。一部の字句追加の修正案が出たが、アセットサポート自体について、①鑑定士個人で対応するより士協会が組織として対応するほうが外部から信頼を得やすい、②収益事業でなく成年後見監督人のPRや事務費は士協会の持ち出しになるというのであれば公益事業でやることの理由になると思う、③公益事業に追加するためには定款の改正が必要で、定款を改正するためには6月の総会に諮る必要があり逆算すると予算もあるので2月には骨子が固まっている必要がある、との意見が出された。

いろいろ議論がなされたが、重要なことであり必要なことでもあるので、総会に定款改正案が出せるように進めていくことが了承された。

#### 【報告事項】

- 1 第8回理事会議事録について
- 2 「表彰規程」の運用検討について
- 3 事務所移転関連検討事項（NAS、無料wifi、清掃）について
- 4 BCP策定検討について
- 5 相談受付票について
- 6 不動産鑑定シンポジウム開催要領（第Ⅲ案）について
- 7 会場（ホテルブリランテ）見積書について
- 8 一般的要因データ集について
- 9 平成29年12月11日研究広報委員会の開催結果について
- 10 平成29年12月11日業務推進委員会開催結果について
- 11 来年5月研修会について
- 12 来年3月更新研修会について
- 13 議事録について
- 14 公的土地評価事例閲覧拡大案について
- 15 評価負担金納入のお願いについて
- 16 諸問題について

#### 【その他】

- 1 連合会では弁護士や大学教授などに入ってもらい、鑑定契約のあり方プロジェクトチームを作り、鑑定契約は通常の請負契約でなく委任契約の一つで、医者が治療行為をするのと同じようなものであるということを、来年3月までにまとめようとしているので、PRして欲しいとの依頼があった。
- 2 価格等調査ガイドライン研修会に参加していない市町村に何らかのフォローすべきとの意見に対して、ガイドライン研修会の参加状況や入札を導入している所など、重点市町村を決めて説明に行くことを検討することになった。
- 3 商業地で高度利用されている地点においてCADを外注することに士協会が補助してほしいとの要望が出ていることに対し、議論した結果、地価公示の想定建物のCAD外注は士協会が負担する方向で検討することになった。
- 4 監事から、評価負担金未収金の取扱いは処理の仕方を考えて、いつまでも決算書に残すことのないよう注意があった。

## ■ 2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  
担当理事が、それぞれ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の修正点について説明した。事業計画案では研究広報委員会において、「不動産市況DIの検討」を、公的土地評価委員会においては、「地価公示地のうち商業地の想定建物の精緻化」を追加することが決定された。予算案では、事業計画案で追加された分が増額されたが、CAD委託費に関して、地価公示が全面公開されることを考慮すると中途半端でなく、全地点一気に実施したほうが良いとの意見や、商業地の中高層以上で良いのではとの意見や、マンション用地のほうがもっと重要などの意見も出された。最終的には、次回の理事会までに詳細を検討することになった。  
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再び継続審議とされた。
- 2 「不動産鑑定士になろう！パート2」発刊、「埼玉会の案内」部分の原案について  
「不動産鑑定士になろう！パート2」を発刊することになっているが、その中の「埼玉会の案内」部分の原案について説明があり、原案どおり承認された。
- 3 HPの運営、「調査研究成果物」のバナーの追加について  
当士協会のホームページに、調査研究成果物のバナーを追加してそこから注文できるようにしたいと説明があり、承認された。
- 4 不動産市況DIについて

当初議事にはなかったが、急遽追加された。不動産市況D Iについては、5年ほど前に話に上ったが、埼玉県宅地建物取引業協会のほうから、メリットが見えない、実施後に費用負担が発生するなどの理由により実施にならなかったとの経過説明がなされた。またその後、PCまたはスマホによる回答、自動集計というシステムを構築し、実施したらどうかと新しい提案をしたら好感触を得たので推進していきたいと説明があり、了承された。さらに、システム化に要する費用150万円を新に予算計上することも了承された。

5 平成29年度補正予算について

資料に基づき平成29年度補正予算について説明があり、原案のとおり承認された。

6 事務所移転関連検討事項（NAS、無料wifi）について

NASについての現状確認とこれからの検討課題の説明があり、引き続き検討していくことになった。また、無料wifiについてはセキュリティに疑義があるとのことであったので、NTTの人に委員会に出席してもらい説明を受けたが、閲覧者が使っても協会システムと分離でき、セキュリティ上問題はなく、試験的にギガらくwifiの2年タイプに入りたいと説明があり、承認された。

7 BCP（事業継続計画）について

資料に基づき事業継続計画の説明があった。特に、当協会の計画のうち改正部分と連絡網の案について詳細な説明があったが、昨年の最初の計画では各委員会でも検討してもらったので、今回も同様に検討して報告をいただくということで継続審議となった。

8 「表彰規程」の運用検討について

表彰規程に基づく表彰者については連合会本会の古い名簿照会や本人へのヒアリングなどを実施し、平成30年度の表彰対象者は4人と見込まれると説明があり、さらに、これからのスケジュールを確認するとともに、次回以降も同じやり方で続けていきたいと説明があり、了承された。

9 会議室運営規程の策定について

事務局が移転して会議室を二つ持ったが、空いていることが多いので、関係団体にも使っていただくと考えており、人によってばらつきがないよう規程を設け、場合によっては低い使用料で使えるよう配慮したいので、規程を整備していきたいと説明し、了承を得た。

### 【報告事項】

- 1 第9回理事会議事録について
- 2 事務局職員の事務分掌について
- 3 関東甲信会代議員の推挙について
- 4 士会だより掲載について
- 5 平成30年2月13日研究広報委員会の開催結果について
- 6 平成30年度『第34回不動産鑑定シンポジウム』開催要領について
- 7 平成30年2月5日業務推進委員会開催結果について
- 8 3月研修会について
- 9 議事録について
- 10 不動産鑑定シンポジウム・ゴルフ大会実行委員会の開催結果について

## ■ 3月理事会

### 【議事】

1 入退会について

島田喜久男氏が業者会員として4月1日から入会することが承認された。また、業者会員の浦野清司氏から廃業のため退会届けが出ていることが報告された。

2 平成30年度事業計画案及び予算案について

事業計画案では、公的土地評価委員会において、「地価公示地のうち商業地の想定建物の精緻化」を商業地だけでなく、各分科会の判断で地点を選定できるよう「商業地等」とすること、1分科会当たり6地点分、333,000円を配分することなどが決定された。また、総務財務委員会の予算案は、実績を鑑みて一部増額され、平成30年度の事業計画と予算は原案のとおり決定した。

3 平成29年度補正予算について

資料に基づき平成29年度3月追加補正予算について説明があり、原案のとおり承認された。

4 会議室利用規程の策定について

事務局が移転して会議室を二つ持ったが、空いていることが多いので、関係団体にも使っていただくと考えており、人によってばらつきがないよう規程を設け、場合によっては低い使用料で使えるよう配慮したいので、規程を整備すると目的について説明があった。その後、条文にそって規程の説明をしたが、時間外の会議室利用についていろいろな意見が出た。結果として時間外にも貸すことになったが、第3条の利用時間等について再度見直すことになった。

5 BCP（事業継続計画）について

数日分の非常食など物資は購入しないことになったと変更点の説明があった。昨年の最初の計画でも各委員会に検討してもらったので、今回も同様に検討してもらい、次回理事会に報告するということが継続審議となった。

6 事務局職員就業規程の改定について

事務局職員就業規程で規定されている年次休暇が4年目までは労働基準法を上回っているが、5年目以降は基準を下回ってしまうため、同じ基準となるように改正することが承認された。

7 表彰規程の対象者について

表彰規程に基づく表彰者については連合会本会の古い名簿照会や本人へのヒアリングなどを実施し、平成30年度の表彰対象者は4人となると説明があり、さらに、予算のこともあるので今回推薦することとしたいと説明があり、了承された。

8 鑑定士試験願書配布について

法律改正により不動産鑑定士試験願書配布が都道府県の受託業務から外れるため、来年の2月から国土交通省のみの配布となるため、各士協会でも配布依頼を受けていると説明があった。配布のためにブースを作る必要もなく、Q&Aも作るが分からないことは地価調査課を紹介すれば良いので、士協会の負担となることはないとのことである。20日に開催される連合会の理事会で各士協会長に説明するが、やってくれるところは国土交通省のホームページに載りPRにもなるので、了承された。

9 連合会公的土地評価委員会のアンケートについて

連合会の公的土地評価委員会からアンケート調査がきているので、埼玉県不動産鑑定士協会の公的土地評価委員会で検討することになり、その検討した結果を回答して良いかとの説明があり、原案のとおり承認された。

【報告事項】

- 1 第10回理事会議事録について
- 2 会長及び業務執行理事の職務執行状況報告について
- 3 士会だより（会員質問の掲載）の件について
- 4 事務所移転関連検討事項（PC買替）について
- 5 会員録発行について
- 6 平成30年3月12日研究広報委員会の開催結果について
- 7 平成30年3月12日業務推進委員会開催結果について
- 8 3月研修会について
- 9 議事録について

お知らせ

◆株式会社よつば鑑定

所在地の変更（平成30年2月19日）

	変更前	変更後
所在地	〒357-0021 飯能市双柳 402-3	〒357-0021 飯能市双柳 87-66

## 12～3月の行事報告

12月～3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 4日(月) 総務財務委員会                        | 2月 5日(月) 埼玉友好士業協議会第3回幹事会 |
| 5日(火) さいたま市の無料相談会                        | 総務財務委員会                  |
| 8日(金) 坂戸市の無料相談会                          | 業務推進委員会                  |
| 11日(月) 研究広報委員会                           | 6日(火) 公的土地評価委員会          |
| 業務推進委員会                                  | さいたま市の無料相談会              |
| 12日(火) 公的土地評価委員会                         | 9日(金) 坂戸市の無料相談会          |
| 東松山市の無料相談会                               | 13日(火) 研究広報委員会           |
| 15日(木) 研究広報委員会 研修会                       | 14日(水) 東松山市無料相談会         |
| 15日(金) 月例無料相談会 理事会                       | 17日(金) 月例無料相談会 理事会       |
|  | 26日(月) 業務推進委員会主催研修会      |
| 1月 5日(金) 新年賀詞交換会 (埼玉新聞社)                 |                          |
| 11日(木) 新年賀詞交歓会 (埼玉司法書士会)                 | 3月 6日(火) 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)                    | 7日(水) 総務財務委員会            |
| 12日(金) 新年賀詞交歓会 (埼玉県行政書士会)                | 9日(金) 坂戸山市無料相談会          |
| 18日(木) 新年賀詞交歓会 (関東信越税理士会埼玉県支部<br>連合会)    | 12日(月) 研究広報委員会           |
| 19日(金) 新年賀詞交歓会 (公益社団法人全日本不動産協会<br>埼玉県本部) | 業務推進委員会                  |
| 23日(火) 新春交礼会 (埼玉土地家屋調査士会)                | 14日(水) 東松山市無料相談会         |
| 24日(水) 新年賀詞交歓会 (日本公認会計士協会埼玉会)            | 16日(金) 月例無料相談会 理事会       |
| 26日(金) 新年賀詞交換会 (東京都不動産鑑定士協会)             | 28日(水) 一般公開セミナー          |