

平成30年 9月28日

士会だより

第18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>

韓国鑑定院視察団の表敬訪問受ける

韓国鑑定院の視察団の表敬訪問を受けました。

期日：8月27日（月）の午後3時～4時半頃まで

会場及び人数：士協会会議室、通訳を含めて11名

士協会出席者：伊藤会長、福永副会長、島津専務理事、島田代表幹事

意見交換内容：不動産鑑定評価の妥当性の周知方法、埼玉県下の住宅地・商業地の最高価格、地価公示の社会的要請に伴う改善動向等々



集合写真



意見交換の状況

【韓国鑑定院とは】

韓国鑑定院は、総職員約800名（うち鑑定評価士数約210名）の株式会社であり、韓国国内に38の支店網を有する韓国最大の鑑定機関である。

【韓国の不動産鑑定評価について】

韓国の不動産鑑定士は、「鑑定評価士」であり、国家資格である。不動産鑑定士を認証する機関は国土交通部である。また不動産鑑定基準を決定する機関も国土交通部であり、鑑定評価基準として「不動産価格公示および鑑定評価に関する法律」、「鑑定評価に関する規則」、「鑑定評価実務基準」を発行している。

国土交通部のプレスリリースによると、2014年1月1日から施行されている「鑑定評価実務基準」は、国際鑑定評価基準を反映させた内容であるとされている。

災害時における住家被害認定調査等に関する協定書の締結について

当協会と川越市との間で、災害時における住家被害認定調査等に関する協定書の締結式が行われました。

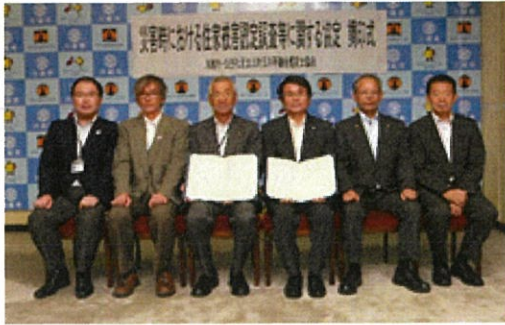
期日：8月28日（火）

場所：川越市役所4階迎賓室

参加者：川越市役所・川合市長、箕輪危機管理監、荘財政部長

士協会・伊藤会長、今西顧問、島津専務理事（当日の席次表による）

なお、現在さいたま市との間でも協定書の締結に向けて協議中です。



締結式参加者



川合川越市長（左）と伊藤会長

【協定書の内容について】

災害に係る住家の被害認定は、市町村において実施することとされているが、近年度々発生している大規模災害においては、多数の被災家屋が発生し、被害認定調査、さらにはり災証明書の発行段階において、各市町村の行政能力を超えた業務量が発生する事態が生じている。

そこで、埼玉県士協会は、川越市から住家被害認定調査等の実施について協力要請があった場合は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会及び関東甲信不動産鑑定士協会連合会と連携の上、要請事項に応えることになる。

総務財務委員会

■ 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会代議員補欠選挙について

先般公示されました連合会の代議員補欠選挙につきまして、9月3日の立候補者届出締切日及び候補者辞退締切日までに立候補者が1名であったため、当該選挙規定に従い、無投票により下記立候補者の当選が決定しましたことをご報告いたします。

当選人 島津 通之

研究広報委員会

■ 第34回不動産鑑定シンポジウムの開催について

「東京オリンピック・パラリンピックと不動産鑑定評価」をテーマとして第34回不動産鑑定シンポジウム及び懇親会等が開催されます。

①第34回不動産鑑定シンポジウム（研修単位4単位を予定）

開催日時：平成30年10月19日（金）12時50分～

場 所：川越プリンスホテル

（基調講演）

講師：御手洗潤氏

（内閣官房 東京オリンピック東京パラリンピック推進本部事務局 参事官）

「東京オリンピック・パラリンピックを契機とした地域活性化と共生社会の実現」

（第一部）

講師：斎藤勇一氏（埼玉県県民生活部オリンピック・パラリンピック課 課長）

「東京オリンピック・パラリンピックを契機とした地域活性化等への埼玉県の取り組み状況」

（第二部）

講師：吉野薫氏（一般財団法人日本不動産研究所研究部 主任研究員）

「東京オリンピック・パラリンピックと不動産市況」

（パネルディスカッション）

「東京オリンピック・パラリンピックが不動産市場に与えた影響は？」

②懇親会

開催日時：平成30年10月19日（金）午後5時50分頃（シンポジウム終了後）

場 所：川越プリンスホテル（シンポジウムと同じ会場）

③ゴルフ大会

開催日時：平成30年10月18日（木）
場 所：霞ヶ関カンツリー倶楽部
④川越まつり参加
開催日時：平成30年10月20日（土）

※上記の更に詳しい内容は日本不動産鑑定士協会連合会HPにて掲載中です。

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7月から9月に開催された会議及び研修会の内容等は、次のとおりです。

■ 公的土地評価委員会（H30.7～H30.9）

－ 第5回公的土地評価委員会（H30.7.13） －

1 議題

- (1) 騒音減価率について
- (2) 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について
- (3) その他

2 報告事項

- (1) P-MAPの使い方について
- (2) その他

－ 第6回公的土地評価委員会（H30.9.11） －

1 議題

- (1) 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について
- (2) 貸家共同住宅等（W・LS）の建築費について
- (3) その他

2 報告事項

- (1) 第34回不動産鑑定シンポジウム（川越市開催）について
- (2) その他

■ 第4回成年後見監督人特別委員会（H30.7.13）

1 議題

- (1) 会則案について
- (2) その他

■ 第5回成年後見監督人特別委員会（H30.9.11）

1 議題

- (1) 規程案について
- (2) その他

理事会の議事報告

7月、9月の理事会の議題等は、以下のとおりです。

7月理事会

議事に先立ち、7月3日に業務執行理事が集まり、意見交換した今後の課題や取り組むことの4項目について、伊藤会長から報告があった。

1 地方公共団体への周知の推進

連合会の業務委員会が所掌している不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等）について、不動産鑑定契約は委任契約なので、入札でなく随意契約でお願いしたいというものであるが、各士協会が自治体を回るときのいろいろなケースの資料を入手したので、9月の業務推進委員会では、不動産鑑定契約のあり方の埼玉バージョンに併せて、周知先の検討もお願いしたい。

2 固定標宅契約の士協会契約の移行推進

固定資産税標準宅地契約の士協会契約の移行推進について、流れとしては、次の住家被害認定調査と連動させてやる方法もあると思う。来年度の本鑑定に向けて、さいたま市に士協会契約をするように申し入れ、メリットなどについて打合せをした。どうなるか分からないが、入札が10市町、見積合わせ

が15市町あるので、士協会契約に移行させたい。

3 住家被害認定調査の契約締結の推進

住家被害認定調査の契約締結については、今西顧問を含め3人で川越市役所防災危機管理室を訪問し説明した。契約出来る見込みであるが、さいたま市についても、固定資産税の打合せの中で、固定資産税課は土地と家屋が担当であり、特に家屋は罹災証明を発行する関係で、不動産鑑定士協会と契約を締結することを考えているとのことであった。会長マターとなるが、この2市で進めたい。

4 生産緑地の指定解除の発信

2020年問題とも言われるが、生産緑地の指定解除の問題がある。JAさいたまと税務署も絡んだ資産税協議会の会合があったが、士協会に何かできることはないかと考えていた。7月30日に緑区役所で生産緑地制度説明会がある。提案の1例として、毎月第3金曜日に実施される無料相談会に、JA組合員を誘導するというのも一つの方法である。JAは埼玉県内に16あり、35万人の組合員がいるが、まずはJAさいたまを対象としたい。

この他に、群馬県共催研修会への出席状況、自民党埼玉県連への要望事項、事務局職員の退職などの報告があった。

【議事】

1 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について

当初の議事には入っていなかったが、担当理事の都合もあり、最初に審議された。

担当理事が、固定資産鑑定評価員会議規程の改正点について説明した。一部文言の訂正や標記の変更などの意見が出たほか、来年の本鑑定に備え、不都合な表現はないか、山本顧問弁護士に相談すること、埼玉県士協会会員でない不動産鑑定士への周知方法を考えるため、継続審議となった。

2 入退会について

担当理事から、(株)エクレアの用水千佳氏から業者会員として入会申込書が提出されていることを説明し、申込みのとおり入会することが承認された。また、一般財団法人日本不動産研究所関東支所の鈴木憲一氏から、転勤のため退会届けが出ていることが報告された。

3 当士協会の平成29年度決算及び会計・経理処理について

担当副会長から、平成29年度決算前の予算の段階では公益目的事業会計は収支相償と見込んでいたが、本決算後では黒字となっていると説明があった。3年に1度の固定資産税本鑑定のある年は大幅な黒字となり、ほかの2年は赤字で、3年間で見れば収支相償との説明ができなくなったとのことであった。そのため、総務財務委員会に櫻井顧問税理士に出席してもらい、協議した結果、①会計間の負担割合を見直し、公益目的事業会計の支出を増やす、②11月から12月の時点で仮決算を行い、黒字が出るようであれば委員会ごとに対策を検討し、予算管理を徹底することで収支相償を目指すこととしたいとの説明があり、了承された。

4 会計(給与計算)ソフト導入について

担当理事から、今年度の監事監査において、給与計算で間違いがあったので、給与計算ソフトを導入したらどうかとの話が出たとの説明があった。さらに、総務財務委員会で櫻井顧問税理士も入り検討したが、事務局職員は少数であり、費用対効果も考慮すると、今回は見送りし、将来導入するとしてもっと安価で簡便なものを考えるとの結論となったと説明し、了承された。

5 連合会代議員補欠選挙について

担当副会長から、連合会代議員4人のうち1人欠員が出るが、前回理事会において補充することが決定されたとの説明があった。さらに、連合会の通知を基に、今回の選挙日程を考えたが、もし、投票となる場合の詳細は9月18日に開催される理事会の議事にしたいと説明し、了承された。

6 BCP(事業継続計画)の策定について

担当副会長が、BCP(事業継続計画)について、総務財務委員会や理事会において新しい意見は出なかったと説明した。さらに、連合会の情報安全活用委員会からアンケートが予定されているので、制定したと回答し、何か問題点やコメントがあれば、それについて検討させていただくので、これで承認していただきたいと説明があり、原案どおり承認された。

7 シンポジウム出席者への補助について

担当理事から、この秋に開催される不動産鑑定シンポジウムとその後の懇親会の両方に出席した会員に、埼玉県士協会から1人3,500円の補助金を出すことを研究広報委員会として決定したので、理事会でも同意して欲しいと説明があり、了承された。

8 さいたま市災害時における住家被害認定調査等に関する協定について

当初の議事には入っていなかったが、急遽審議することになった。専務理事から、さいたま市と災害時における住家被害認定調査等に関する協定について打合せをしたら、江戸川区の協定が良いというの

で、これをさいたま市と結ぶ場合を想定して修正したものであるとの説明があった。内容について逐条で説明があり、一部修正のうえ了承された。また、協力内容については、日本不動産鑑定士協会連合会の了承を得たうえでさいたま市と交渉を進めていくことが了承された。

【報告事項】

- 1 平成30年度第3回理事会議事録について
- 2 さいたま市財産評価委員会委員の推薦について
- 3 平成30年7月9日研究広報委員会の開催結果について
- 4 平成30年7月9日業務推進委員会の開催結果について
- 5 平成30年7月13日公的土地評価委員会等の開催結果について

9月理事会

【議事】

1 顧問税理士等への交通費支払いについて

担当理事から、櫻井顧問税理士には理事会や監事監査などに出席してもらっているが交通費は出していないので負担が大きいのではと話が出て、併せて山本顧問弁護士と会員でない河合監事についても委員会で検討したと経緯について説明があった。さらに定款、会員外の監事報酬規則、役員等旅費規程、役員等日当規則、顧問契約書などを参考に委員会で諮った結果、事務所の近い山本顧問弁護士と河合監事については今までどおり交通費は出せないが、都内新宿に事務所がある櫻井顧問税理士については、実費相当額の交通費を支払ったほうが良いとの結論に至ったと説明があり、協議した結果、説明のとおり決定した。

2 平成31・32年度役員選挙に係る日程、通知等の検討について

担当理事から、来年の総会で役員改選があるが、会長選挙が行われない場合と行われる場合の、理事会と選挙管理委員会のスケジュールについて説明があった。また、担当副会長から、①総会は6月4日に開催される、②議案書は総会の2週間前に届かなければならない、③監事監査は連休明けになる、④印刷に時間がかかるので通常は3週目の理事会は2週目に繰り上がるかもしれない、⑤日程の調整が必要なので継続審議として欲しい、と説明があり、了承された。

3 貸倒引当金（新スキーム負担金等）の取り扱いについて

担当副会長から、新スキーム負担金は平成23年度から平成25年度までの3年間、士協会が事例作成について負担を求められていたが、埼玉県士協会の会員でない者まで会費で賄うのは不適切として、実費相当額の負担をお願いしてきたと経緯についても説明があった。さらに、①現在残っている一人の残高は少ない、②5年経過している、③本人とは着信拒否されていてコンタクトできない、④負担金は自然債務的な債権である、などの理由から、請求を断念するとの説明があり了承された。

4 入退会について

担当理事が、浦崎不動産鑑定の浦崎国雄氏と三谷不動産鑑定事務所の三谷清氏から、業者会員として入会申込書が提出されていることを説明し、申込みのとおり入会することが承認された。また、浦崎不動産鑑定はこれまでの経緯から、入会金は免除とされ、三谷不動産鑑定事務所については10月1日入会となった。

5 理事会開催日（10月）の変更について

担当理事から、次回理事会の開催日を分科会の関係で10月26日から10月24日に変更したいと提案があったが、協議した結果、他の分科会がない10月23日（火）に決定された。

6 綱紀・懲戒委員会に係る専門委員推薦方ご依頼の件について

伊藤会長が、本会から綱紀・懲戒委員会に係る専門委員の推薦依頼が来ているので、意見書対象地が属する分科会の幹事が適任と考えたと説明したが、協議した結果、固定資産評価審査委員になっていると利害関係人と見られる恐れがあるので、地元精通しているが、固定資産評価に関わっていない鑑定士が良いとの意見が出て、伊藤会長に一任となった。

7 「不動産鑑定士になろう！パート2（仮）」原稿について

担当理事から、前回理事会に提出したときに、コンサルなどのキャラクターと一文を追加することになり、それに沿って修正したのでこの案で良いかと提案があり、組織の会員数に新しい数字を使うように修正があり、了承された。また、不動産鑑定シンポジウムで配布するため、完成品納入を急ぐよう話が出た。さらに、シンポジウムで20日土曜日に動員される会員に日当を出すことも了承された。

8 スクラム相談所について

担当理事から、大宮区役所内に常設される相談所への参加の誘いが来ていたが、費用、人員など内容がはっきりしていないので、その時点では参加しないと結論が出たが、今度は具体的な案が提出された

と説明があった。それによると、①名称は「スクラム相談所」とする、②会費は事業年度あたり1万円とするが、最初の事業年度とその後の3年間は会費は徴収しない、③スクラム相談所設置に要する費用、家賃などは弁護士が負担する、④弁護士は常駐するが、不動産関係の相談が来たら、連絡窓口を通して人の配置を依頼するとのことであった。さいたま市内在住か勤務している人が対象とのことであるが、議論の結果、参加することに決定した。また、参加する鑑定士には、他の無料相談会と同じように日当を支給することになった。

9 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について

担当理事から、7月理事会に提出したときに伊藤会長から、山本顧問弁護士に相談したらどうかと助言があったので、2回相談した結果の指摘事項や、それに対する修正内容について説明があった。議論した結果、条文の修正漏れ、項より号にしたほうが分かりやすく良いのではなどの意見が出て、文言を整理して再度提出することになった。

10 貸家共同住宅等（W・L S）の建築費について

担当理事から、公的土地評価委員会の1メンバーが作成したものを、委員会で議論した結果、原案どおりで良いとの結論を得たので、会長名で地価公示の幹事あて文書を出したいと説明があった。これに対し、住宅着工統計を使うというスタートは正しいが、補正する根拠に疑問が呈された。休憩時間中に作成者と調整した結果、あくまでも参考として取り扱って構わないとのことであったので、会長名でなく、強制力のない公的土地評価委員会名で出すことになり、代表幹事へ通知し、幹事会で参考資料扱いとして検討してもらうことになった。

【報告事項】

- 1 平成30年度第4回理事会議事録について
- 2 連合会代議員の補充選出結果について
- 3 平成30年9月10日研究広報委員会の開催結果について
- 4 平成30年9月10日業務推進委員会の開催結果について
- 5 平成30年9月11日公的土地評価委員会等の開催結果について

お知らせ 【入会】

よろしく願います。

◆株式会社エクレア

用水 千佳（ようすい ちか）[業者会員]
 (平成30年7月20日理事会で入会を承認)
 〒336-0024
 さいたま市南区文蔵3-36-14
 TEL 048-799-3330
 FAX 048-799-3381



◆浦崎不動産鑑定

浦崎 国雄（うらさき くにお）[業者会員]
 (平成30年9月21日理事会で入会を承認)
 〒331-0071
 さいたま市西区高木349-7 ハイマート大宮507
 TEL 048-788-1439
 FAX 048-788-1439



◆三谷不動産鑑定事務所

三谷 清（みたに きよし）[業者会員]
 (平成30年9月21日理事会で10月1日入会を承認)
 〒344-0115
 春日部市米島820-100
 TEL 090-4618-6437



【登録事項変更】

◆堀好一税理士・不動産鑑定士事務所

事務所所在地の変更（平成30年6月1日）

	変 更 前	変 更 後
所在地	〒331-0812 さいたま市北区宮原町3-572 サニーコート宮原903	〒331-0812 さいたま市北区宮原町3-563 マルイチ宮原駅前プラザ402

【退 会】

お世話になりました。

◆一般財団法人日本不動産研究所関東支社

石川 勝利（いしかわ かつとし）[平成30年7月31日 転勤]

◆(株)大島不動産鑑定さいたま支社

浦崎 国雄（うらさき くにお）[平成30年7月31日 廃業]

7月～9月の行事報告

7月～9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。

7月 3日(火) 埼玉友好士業協議会定例会

7月 9日(月) 研究広報委員会

業務推進委員会

7月11日(水) 総務財務委員長

東松山市無料相談会

公的土地評価委員会

7月13日(金) 坂戸市の無料相談会

公的土地評価委員会

7月17日(火) 埼玉友好士業協議会第1回幹事会

7月18日(水) 関東信越税理士会埼玉県支部連合会定期総会

7月20日(金) 理事会

月例無料相談会

8月 4日(土) 日本公認会計士協会埼玉会

公認会計士制度70周年記念式典

8月 7日(火) さいたま市無料相談会

8月31日(金) 埼玉友好士業協議会さいたま表敬訪問

9月 3日(月) 総務財務委員会

9月10日(月) 研究広報委員会

業務推進委員会

9月11日(火) 公的土地評価委員会

9月12日(水) 東松山市無料相談会

9月14日(金) 坂戸市無料相談会

9月21日(金) 理事会

月例無料相談会