

平成30年12月25日

# 士会だより

## 第19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>

### 第34回不動産鑑定シンポジウム開かれる

第34回不動産鑑定シンポジウム「東京オリンピック・パラリンピックと不動産鑑定評価」が平成30年10月19日(金)川越プリンスホテルにて開催されました。

最初に「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」として御手洗潤氏より基調講演をしていただき、「beyond2020 プログラム」、「ホストタウン」、「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」の説明がありました。

次に第一部として「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」として斎藤勇一氏より講演をしていただきました。

東京2020大会の中心都市である東京都に隣接することから埼玉県でも4つの会場で競技が開催されます。さいたまスーパーアリーナ(バスケットボール)、霞ヶ関カンツリー倶楽部(ゴルフ)、埼玉スタジアム2002(サッカー)、陸上自衛隊朝霞訓練所(射撃)で開催予定です。埼玉県の取組としては、節目をとらえてカウントダウンイベント、競技体験オリンピック教室などを開催し、子供から大人まで楽しくオリンピック・パラリンピックを体感していただきます。越谷レイクタウンでのイベントでは開催2日で51万人の来場がありました。また、ホストタウンとして共生社会の実現などに取り組む団体が登録されます。埼玉県内のホストタウン登録団体(交流国)はさいたま市(オランダ)など全9団体となります。

第二部として「東京オリンピック・パラリンピックと不動産市況」として吉野薫氏より講演をしていただきました。オリンピック・パラリンピックと不動産市場として「オリンピックが来る」という“かけ声効果”が不動産市場の活況をもたらす訳ではない。それゆえ、オリンピックを前に不動産市況が冷え込む、という見立ても単なる誇張に過ぎない。オリンピックの“レガシー”こそが重要。これは再開発事業やインフラ整備に伴う都市機能の充実がオリンピックが不動産市場にもたらす効果の正体であると言えるとの説明を受け、大変興味深かったです。

最後に「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？」と題してパネルディスカッションが行われました。パネルディスカッションでは、宰田哲男氏と日下部大蔵氏より不動産市場への影響について説明があり、その後、関東地方の不動産鑑定士会員に向けたアンケートの結果を河野栄一氏及び中澤喜一氏から説明がありました。

アンケートの結果概要は次の通りです

・地価はオリンピック後の一年間でどのように推移すると思いますか？

1番多い回答 商業地：下落36%、住宅地：横ばい45%、  
工業地：横ばい54%

・賃料はオリンピック後の一年間でどのように推移すると思いますか？

1番多い回答 商業地：横ばい45%、住宅地：横ばい54%、工業地：横ばい59%

・オリンピックの東京開催決定が鑑定評価の各手法に何らかの影響を与えたと思いますか？

1番多い回答：思わない45%(理由：開催市区町村ではない、開催地から遠いなど)

・各手法への影響として、原価法の再調達減価、取引事例比較法の地域要因の比較、収益還元法の還元利回りにそれぞれ影響があったとの回答が多かった。



アンケートに回答していただいた会員の皆様、ご協力ありがとうございました。





不動産鑑定シンポジウム終了後は同会場にて懇親会が開かれ、講師の方々、多くの会員の方々に参加していただき活発な交流ができました。また、シンポジウム関連イベントとして10月18日(木)にゴルフ大会(霞ヶ関カンツリー倶楽部)の開催、10月20日(土)に川越まつりに参加(屋台の引き回し、栈敷席によるまつり観覧)し、シンポジウム開催地である埼玉県川越市の魅力を知っていただく良い機会となりました。

川越まつりの屋台

## 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 その2

当協会とさいたま市との間で、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。埼玉県内では、川越市につぎ2例目となります。

期日：11月9日(金)

場所：さいたま市役所 4階 政策会議室

右の写真は (左) 清水勇人さいたま市長  
(中) 伊藤 聡埼玉県不動産鑑定士協会会長  
(右) 吉村真行日本不動産鑑定士協会連合会  
災害対策支援特別委員長  
(東京都不動産鑑定士協会会長)



## 研究広報委員会

- 平成30年10月19日に川越プリンスホテルにて第34回不動産鑑定シンポジウム「東京オリンピック・パラリンピックと不動産鑑定評価」が開催されました。(詳細は前記参照)
- 平成30年11月12日にさいたま共済会館にて研修会が開催されました。  
「生産緑地法の改正と評価上の問題点」  
講師：石田不動産鑑定事務所 石田 茂先生  
研修後は消費税軽減税率及びe-TAXについて税務署担当者から説明がありました。  
また、墓地評価の申し合わせ事項について伊藤会長及び島津専務理事から説明がありました。
- 一般公開セミナーが平成30年3月29日にホテルブリランテ武蔵野にて開催予定です。セミナーの内容は次のとおりです。  
第一部：平成31年地価公示にみる埼玉の不動産市況  
講師 島田喜久男氏(埼玉県代表幹事)  
第二部：2019年度の不動産市場  
講師 吉野 薫氏(大妻女子大学非常勤講師 不動産エコノミスト)  
(特別講演)「80歳エベレスト登頂～希望の軌跡～」  
講師 三浦雄一郎 氏(プロスキーヤー クラーク記念国際高等学校校長)

## 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10月から12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(H30.10~H30.12)
- 第7回公的土地評価委員会(H30.10.15) —
- 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) 固定評価員希望者名簿について
  - (3) その他

－第8回公的土地評価委員会（H30.11.5）－

1 議題

- (1) 平成31年度事業計画・予算案について
- (2) 固定資産鑑定評価員会議規程の改正について
- (3) 固定評価員希望者名簿について
- (4) 市町村職員向け研修会、2021基準年度全体説明会の会場・日程について
- (5) 2021基準年度（市町村向け）事務処理マニュアルの見直しについて

－第9回公的土地評価委員会（H30.12.10）－

1 議題

- (1) 平成31年度公的土地評価委員会事業計画・予算案について
- (2) 平成30年度公的土地評価委員会予算執行状況について
- (3) 固定資産鑑定評価員会議規程・同細則の訂正について
- (4) 研修会の開催日について

■ 成年後見監督人特別委員会（H30.10～H30.12）

－第6回成年後見監督人特別委員会（H30.10.15）－

1 議題

- (1) 規程案について
- (2) その他

－第7回成年後見監督人特別委員会（H30.11.5）－

1 議題

- (1) 規程案について
- (2) その他

－第8回成年後見監督人特別委員会（H30.12.10）－

1 議題

- (1) 成年後見・監督人研修について
- (2) 規程案他について

## 理事会の議事報告

10月、11月の理事会の議題等は、以下のとおりです。

### ■ 10月理事会

#### 【議事】

1 平成31・32年度役員選挙に係る日程、通知文等の検討について

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、来年の総会は6月4日に開催されることが決まっており、議案書は総会の2週間前である5月21日までに会員に届かなければならないので、印刷に時間がかかることを考慮すると、監事監査は連休明けに行い、同じ週に理事会を開催するという変則日程にならざるを得ないと説明があり、了承された。

2 次年度表彰対象者について

担当理事が、総会の後の懇親会で埼玉県部会を含め、当士協会会員期間が40年以上の会員を表彰しているのを、来年の対象になると思われる会員5人を選び出し、何か情報があるか意見を求めた。話し合いの中で、一人の会員は対象にならないことが分かったので、残りの4人については連合会に残っている紙の名簿で確認し、その後本人に確認し、議案として提出することで了承された。

3 入退会について

担当理事が、(有)アセットアプレイザルの西園哲治氏と飯塚不動産鑑定事務所の飯塚義章氏から、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、(有)アセットアプレイザルはこれまでの経緯から、入会金は免除とされた。また、2業者が廃業のため、退会したことが報告された。

4 親和会の事務委託料について

担当理事から、平成25年9月1日に埼玉県不動産鑑定士親和会と当士協会との間で覚書を締結し、事務委託料として年間20万円を親和会が支払うことになっているが、その値下げ要請がきていると説明があった。さらに、親和会代表幹事でもある巢合理事から、親和会の財政が厳しく、会費の値上げも難しいので、いろいろ見直しをしていくが、事務委託料も半分をお願いしたいと依頼があった。協議した結果、半額にすることで了承された。

5 さいたま市固定資産評価審査委員会の委員推薦について

担当理事から、さいたま市の固定資産評価審査委員会の委員について、現職である浦崎会員の再任推薦と、さいたま市在住で60歳以下の女性不動産鑑定士の推薦依頼がきていると説明があった。続いて総務財務委員会担当副会長から、この委員になると、さいたま市の固定資産評価員になれない、さいたま市からの業務受託ができないとの制約があるので、総務財務委員会では希望者が見つからなかったが、その後、吉本会員が承諾してくれたので推薦したいと説明があり、諮った結果、了承された。

#### 6 不動産鑑定シンポジウムのゴルフ大会について

不動産鑑定シンポジウム親睦ゴルフ大会実行委員長から、今回の大会は一般のコンペと同様に、会費と寄付金で賄うように計画していたが、当日は天候もよく、全国から集まっていることから、自家用車でない人が多く、アルコール類が多く飲まれ、パーティー費が想定以上にかかり赤字が出てしまったので、士協会から援助していただけないかとの要請があり、やむを得ないものとして了承された。

#### 7 友好士業協議会の大規模災害等発生時における相談業務の支援に関する協定書について

担当理事が、この協定書は埼玉友好士業協議会の当番である社会保険労務士会から、徳島県で同じような協定を結んでおり、埼玉でもできないかという提案があったものであると説明した。さらに、協定書の中身について、経費負担や損害補償、県の窓口など具体的に決まっていない部分があり、ページ数も多いので、内容を検討していただき、次回理事会で意見を頂ければ、12月に予定されている友好士業協議会幹事会に持って行きたいとのことであったので、継続審議となった。

#### 8 スクラム相談所について

担当理事から、新しい大宮区役所内に常設されるスクラム相談所への参加は、前回の理事会で承認されたので、その旨をスクラム相談運営協議会に伝えたら、入会申込書をいただいていたので、この申込書を提出して良いか確認するものであるとの説明があり、了承された。

#### 9 研修会で使用する道具について

担当理事から、当初の議事にはなかったが、緊急に提案したいと説明があった。それによると、業務推進委員会で2月に計画している研修会は、場所が狭いので定員は18名であるが、実地研修であるので最低限の道具を揃えたいとのことであった。さらに、種類はペン、画板、さげ振り、方眼紙の4種類であり、約4万5千円の見込みであるが、予算上みていないので支出を認めていただきたいとのことであった。これに対し、長尺メジャーも必要だ、保管場所はどのようにするなどいろいろな意見が出たため、種類、方法も含めもう一度検討し、次回理事会に提案することになった。

#### 10 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、前回理事会において指摘されたところを修正し、再度提案したと説明があった。これに対し、第12条は評価員負担金を支払わない人がいることを前提としているように読めるので、前提が違うのではないかとの意見が出たため、文言を整理して再度提出することになった。

### 【報告事項】

- 1 平成30年度第5回理事会議事録について
- 2 連合会からのアンケートに対する回答について
- 3 住家被害認定に係る事業内容の変更の届出について
- 4 職務執行状況報告について
- 5 平成30年10月15日研究広報委員会の開催結果について
- 6 秋の無料相談会の結果について
- 7 平成30年10月9日業務推進委員会の開催結果について
- 8 平成30年10月15日公的土地評価委員会等の開催結果について

## ■ 11月理事会

### 【議事】

#### 1 平成31年度事業計画案及び予算案について

各委員会担当理事が、それぞれ所掌する委員会に係る平成31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31年度事業計画案及び予算案については、内容を精査し、さらに精緻化する必要があることから継続審議とされた。

#### 2 選挙管理委員会の設置について

担当理事から、会長候補者選挙規程で規定されている選挙管理委員会の委員は、従来から総務財務委員会委員から選出しているので、今回も松島俊輔委員長、黒住明央副委員長、高井厚委員、堀口雄一郎委員、吉本真理委員の5人で委員会を構成させていただきたいと説明があった。慣例でもあり、委員候補者から事前に承認を得ていることから原案どおり承認された。

#### 3 平成31・32年度の役員（理事・監事）定数を現行どおりとすることについて

担当理事から、当協会役員の構成については定款に規定があるが、平成31・32年度役員数については、現行と同じ理事14人、監事3人にしたいと説明があり、承認された。

#### 4 平成31・32年度役員選挙に係る日程の検討について



担当理事から、来年の総会で役員改選が行われるまでのスケジュールの変更点について説明があった。それによると、来年の監査は5月7日に実施されることが決まり、また、4月26日に理事会、5月8日に総務財務委員会が予定されていたが、来年のゴールデンウィークは平日も連休になる可能性が高く、書類を修正する時間が必要なことから開催する日にちを変更して、4月24日に理事会、5月9日に総務財務委員会を開くこととしたいとのことであり、原案どおり了承された。

#### 5 住家被害認定に係る検討事項（保険、日当）について

担当理事から、災害派遣時に会員にかかる保険を検討したが、①保険は利用する、②契約方式は包括契約とする、③支払い方法は年払いとする、④支払いコストは、何もなければ年間1,000円で、保険使用があっても実費精算で年間数万円であるとの説明があった。また、日当支払いについては、当面は役員等日当規則を準用して一万円とするとの説明があった。これに対し、当初考えていたボランティア保険は日当が出ると対象にならないことが分かり、総務財務委員会で検討してもらったが、連合会で保険についてはまとめたいたの話があるので、その動きを見てから決めたほうが良いとの意見や、災害はいつやってくるか分からないので早急に入ったほうが良いとの意見もあり、議論した結果、継続審議となった。

#### 6 次年度決算（収支相償への対応）について

担当理事が資料に基づいて、公益認定団体の場合の公益目的事業の収支相償の考え方について報告した。それによると、①公益認定団体の公益目的事業は恒常的な黒字は認められない、②当協会は本鑑定の年は大幅な黒字で、その後の2年間の赤字を補填し、3年間で収支を平準化している、③ところが2年目になる平成29年度は黒字となっている、④平成30年度は予算どおり執行できれば良いが予算は保守的に見積もるので黒字になると問題となるとのことであった。続いて伊藤会長が、県の立入検査の時に、会計ごとの按分割合を変えることや会費の配分割合を変更することを提案したが難しいとのことであり、逆に、公益目的事業に必要なであれば研修をやっている収益事業等会計に必要な額を繰り出すことは可能ではないかとの提案を受けたので、いろいろ研究して県に働きかけていきたいと説明し、了承された。

#### 7 仮決算について

担当理事から、資料である正味予算管理月報の見方について説明があった。その後、総務財務委員会において、収支相償に密接に関係する予算の進捗率を見るため、各委員会から12月現在の仮決算を提出してもらったらとの意見が出ており、実施するかどうか審議して欲しいと提案があった。議論した結果、年間の委員会ごとの仮決算は難しいので、12月理事会に委員会ごとの予算書に、今後4ヶ月の支出見込みを記載して提出してもらうことに決定した。

#### 8 シンポジウム懇親会の埼玉会の費用負担について

伊藤会長から、不動産鑑定シンポジウム懇親会において埼玉県士協会が追加したもので、関東甲信会が予算化していないものを当士協会が支払うものであると説明があった。また、担当理事から、埼玉県士協会が支払うものはアンケートシステム利用料約2万円のみになると話があった。

#### 9 シンポジウムと懇親会、両方への参加者に対する費用補助について

担当理事が、不動産鑑定シンポジウムと懇親会、両方への参加者46名に対する埼玉県士協会と関東甲信会からの費用補助については、銀行振り込みにより、振り込み費用は費用補助7,000円より差し引くこととしたいと提案した。希望する人は直接受け取れるようにしたらどうかとの意見もあったが、事務軽減のため、全員銀行振り込みで対応することになった。

#### 10 一般公開セミナー3部講師について

研究広報委員会担当副会長から、①3月に実施される一般公開セミナーの3部講師にプロスキーマーの三浦雄一郎氏を予定している、②新聞に来年1月新たなチャレンジである南米の最高峰アコンカグラに上るとの記事が出ていた、③本人の体調が気になったが、研究広報委員会ではこのまま進めるとの結論になったので、理事の意見を聞きたいとの説明があった。いろいろ協議したが、事前の話題作りにもなり、一定のリスクはあるがこのまま進めることになった。

#### 11 住家被害認定調査必要道具について

担当理事から、①2月に計画されている研修会は道具が必要になる、②物はフリクションペン、画板、作業服上下、ヘルメット、安全靴、ヘッドライト、③事務局で預かるスペースはないので個人で持っていて欲しい、④必要額は2万円ぐらいであるがすべて個人負担は重いので、当協会からどう出せば良いか伺いたいと説明があった。伊藤会長から、櫻井顧問税理士に確認したら、当士協会宛ての領収書を徴収するのであれば個人に補助金を出せるようだが、近々東京都士協会の会長に会うので、どうしているのか聞くということで、継続審議となった。

#### 12 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、何回か理事会に出しているが、前回理事会において指摘された第12条の報酬の支払時期のところを修正し、再度提案したと説明があり、承認された。

## 【報告事項】

- 1 平成30年度第6回理事会議事録について
- 2 県の立入検査（11月14日）について
- 3 平成30年11月5日研究広報委員会の開催結果について
- 4 DIシステムの完成について
- 5 平成30年11月12日業務推進委員会の開催結果について
- 6 平成30年11月5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】

### ◆有限会社アセットアプレイザル

西園 哲治（にしぞの てつじ）[業者会員]  
（平成30年10月23日理事会で入会を承認）

〒360-0041

熊谷市宮町2丁目138番地

TEL 048-528-0325

FAX 048-528-0324



### ◆飯塚不動産鑑定

飯塚 義章（いづか よしあき）[業者会員]  
（平成30年10月23日理事会で入会を承認）

〒353-0007

志木市柏町4-6-36-302

TEL 048-213-1588

FAX 048-213-0962



## 【退会】

### ◆株式会社川名不動産鑑定事務所

川名 俊之（かわな としゆき）[平成30年10月16日 廃業]

## 【登録事項変更】

### ◆宇田不動産鑑定士事務所

所在地の変更（平成30年11月10日）

	変更前	変更後
所在地	〒343-0023 越谷市東越谷9-158-1	〒343-0023 越谷市東越谷9-33-1

### ◆三谷不動産鑑定事務所

FAXの導入 事務所FAX番号 048-747-7107

## 10～12月の行事報告

10月～12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。

10月 6日(土) 秋の無料相談会（さいたま市、熊谷市）	11月12日(月) 研修会（生産緑地法の改正と評価上の問題点）
9日(火) 業務推進委員会	14日(水) 東松山市無料相談会
10日(水) 東松山市無料相談会	16日(金) 月例無料相談会
総務財務委員会	理事会
12日(金) 坂戸市無料相談会	
15日(月) 研究広報委員会	
公的土地評価委員会	12月 3日(月) 業務推進委員会
19日(金) 不動産鑑定シンポジウム	4日(火) さいたま市無料相談会
23日(火) 理事会	7日(金) 有料相談会
26日(金) 「暮らしと事業のよろず相談会」街宣活動	10日(月) 埼玉友好士業協議会第3回幹事会
無料相談会	研究広報委員会
	公的土地評価委員会
11月 3日(土) 暮らしと事業のよろず相談会	11日(火) 総務財務委員会
5日(月) 総務財務委員会	12日(水) 東松山市無料相談会
公的土地評価委員会	14日(金) 坂戸市無料相談会
研究広報委員会	21日(金) 月例無料相談会
9日(金) 坂戸市無料相談会	理事会
12日(月) 業務推進委員会	