

平成31年3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20号

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

平成30年度の業務執行状況のご報告

会長 伊藤 聡



平成29年度と30年度の2年間の任期をいただき、2年目の任期中の執行状況を報告させていただきます。

2年間の任期中の課題として、大きく2つの課題を掲げ執行してまいりました。一つ目は『業務提携の推進』です。当該課題は完了しており、昨年6月に業務提携契約書の雛形を会員各位に提供致しました。(REANETにて配布済み)

二つ目は『後見人制度』の実施であります。当該案件は現在運営規程等の案を策定し、定款変更を伴う事から、監督官庁である埼玉県と協議中であります。2年間では終了せず、時期執行部へ引き継ぐことになり、申し訳なく思っております。

次に、上記2つの課題以外に必要なに応じて生じた事案への取り組み状況を報告させていただきます。

以下の6つの事案が生じ、対応いたしました。

1. 墓地評価指針と不動産鑑定評価書サンプルの提供

埼玉県県土整備部用地課の要望により、表記の指針及び評価書サンプルを約1.5年にかけて策定し、完成させました。平成30年11月12日の生産緑地の研修会時に、指針と評価サンプル雛形を公表済み。(REANETにて平成30年11月13日と修正分として平成31年2月13日に会員向けに配布済みであります)

2. 想定建物のCADに掛かる予算の実行

地価公示の全面開示に対応すべく、想定建物に関してCADによる精緻化を図りました。

3. 埼玉不動産市況DIを対外的に発表(鑑定士協会のホームページ表紙に登載中)

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会のご協力をいただき、平成31年1月31日に第1回目の調査結果を対外的に発表致しました。第2回目の調査結果は7月下旬を目途に公表予定であります。

4. 住家被害認定調査等の支援

公益事業目的として、川越市と平成30年8月28日に、さいたま市と平成30年11月9日に『災害時における住家被害認定調査等に関する協定書』を締結しました。

平成31年2月27日に初めての試みとして、建物の被害認定の現地研修を行政サイドにも参加いただき、実施しました。(埼玉県総務部職員健康支援課の協力により、鴻巣市にある埼玉県職員住宅の1室をモデルにし、現地調査の上、被害認定の研修を実施)

5. 不動産鑑定シンポジウムの実施

連合会主催で、関東甲信不動産鑑定士協会連合会担当の上記シンポジウムを埼玉県士協会が中心となり、実施しました。平成30年10月19日(金)に川越プリンスホテルにて本研修会開催(264名参加)、前日は霞ヶ関カンツリー倶楽部でのゴルフ大会(45名参加)、翌日は川越まつりの観覧会(16名参加)を実施しました。

6. 基準地の報酬料の増額を確保

鑑政連の岩崎 彰会長、山口 和範幹事長のご協力のもと、自由民主党埼玉県支部連合会の支援により、

基準地の平成31年度の報酬料(単価)を東京都及び千葉県と同一単価とすることに埼玉県が了承しました。懸案であった事案が要望どおりになり、増額を確保することが出来ました。鑑政連の岩崎会長、山口幹事長に感謝申し上げます。

・・・話しは変わりますが、一昨年6月の新執行部の活動開始から昨年の6月までの約1年の間、事務局の職員の退職及びその交替職員の採用を行いました。入れ替わりが早く折角採用した職員の定着率が悪く、会員各位へご心配をお掛けしました事をお詫び申し上げます。

2年目に入り、ようやく事務局も落ち着いた段階に至り、安定した勤務状態下にある事をご報告させていただきます。

次に、鈴木事務局長は3月末にて、3年間の任期を終了し、退職する事になりました。難しい時期での局長に就任し、会員と事務局職員間への対応に心労を注いでいただいた事に感謝申し上げます、ご苦労さまでした。

4月よりは、埼玉県より推薦いただいた、福祉部社会福祉課課長で退職される「加藤 誠(かとう まこと)」氏が新しい事務局長として就任されます事をご報告させていただきます。

研究広報委員会

- 一般公開セミナーが平成31年3月29日にホテルブリランテ武蔵野2階エメラルドにて開催。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

- 地価公示埼玉県代表幹事の島田喜久男氏より、想定建物に関してCADによる精緻化のための予算措置、建物価格の実態調査報告の提示を受け、これらにより、地価公示業務の円滑化等が図られたことに対する感謝の御礼状を頂戴しました。

公的土地評価委員会により、平成31年2月及び3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(H31.2~H31.3)

ー第10回公的土地評価委員会(2/5)ー

1 議題

(1) 平成31年度公的土地評価委員会の事業計画・予算案について

(2) 地価公示における想定建物の図面作成業務の委託契約書について

ー第11回公的土地評価委員会(3/11)ー

1 議題

(1) 研修会の日程等について

・固定資産税評価員向け全体説明会(H31.5.14開催予定)

・埼玉縣市町村研修会(H31.7.23開催予定)

(2) P-MAPアンケートについて

- 成年後見・監督人特別委員会(H31.2~H31.3)

ー第9回成年後見・監督人特別委員会(2/5)ー

1 議題

(1) 3月開催「成年後見人研修会」について

(2) 定款改正案、個別事業内容改正案、規程改正案等について

(3) その他

ー第10回成年後見・監督人特別委員会(3/11)ー

1 議題

(1) 定款改正案、個別事業内容改正案、規程改正案について

(2) その他

- 成年後見人研修会

日時：平成31年3月11日(月)午後2時~午後4時40分

会場：埼玉教育会館

第1部 題名：「任意後見人について」

講師：行政書士 金城 弘栄 先生

第2部 題名：「後見監督人及び法定成年後見人等について」

講師：弁護士 石川 宏 先生

理事会の議事報告

12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。

■ 12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

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のうち、前回からの変更点について説明した。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、さらに精緻化して、例年3月の理事会で最終議決していることから継続審議とされた。

2 平成30年度決算（収支相償への対応）、仮決算について

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再度報告した。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、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可能性があるとのことであった。

続いて、収支相償に密接に関係する予算の進捗率を見るため、各委員長から12月現在これからの支出見込みについて説明してもらった。数字を報告していない委員会は、事務局まで報告し、仮決算がまとまったら、各理事に配ることになった。

3 表彰候補者について

担当理事から、総会の後の懇親会で表彰される表彰候補者が3人いるとの説明があった。担当副会長から、連合会に行った時に経歴は確認できたが、勤務鑑定士時代に埼玉部会員であったかどうかは不明との報告があったが、会長から部会員であったと証言があった。事務局で直接3人に経歴を聞くことになった。

4 事務局長の退職金について

伊藤会長から、事務局長の退職金について、3人の前事務局長の退職金の支給状況を勘案し、支給額の提案があり、承認された。

5 平成31年1月の理事会を開催しない件について

担当理事が、平成31年1月の理事会を開催しないことについて諮り、承認された。

6 全国不動産DI天気予報への参加について

担当理事から、来年1月に不動産市況DI調査を実施することが決まっているが、DIの結果について分かりやすいようにお天気マークで公表するものであると説明があった。さらに、既に実施している滋賀県から参加して欲しいと要請があり、参加に当たっては一定の費用が掛かるが、研究広報委員会では参加したいとのことであったので、認めていただきたいと話があり、参加することが承認された。

7 DIシステム制作委託、追加契約、保守の契約について

担当理事から、不動産市況DI調査のシステムについては、既に作成が終わり納品されているが、県の立入検査で契約書がないことを指摘されたので、急いで作成したものであると説明があった。原契約書、追加分の契約書、毎年の保守契約書の3本あり、量も多いので、気付いた点があれば後で連絡することで承認された。

8 固定資産鑑定評価員会議規程細則の改正について

担当理事から、固定の本鑑定事務処理マニュアルを見直しているが、固定資産鑑定評価員会議規程細則に間違いがあったので、訂正するものであると説明があり、原案どおり承認された。

9 定款変更案・個別の事業の内容・手続きについて

担当理事から、定款の改正なので総務財務委員会に出席したが、表現が分かりにくいと指摘があり、直したものを提案しているので、たたき台として審議して欲しいと説明があった。いろいろ意見が出たが、連合会で住家被害認定調査の定款変更をしているので、当協会の業務推進委員会で作ったたたき台の案を作り、公的土地評価委員会の案も含め、最終的には総務財務委員会で案を決めて、次回理事会に諮ることになった。

【報告事項】

- 1 平成30年度第7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 2019年不動産鑑定士試験（願書）について
- 4 住家被害認定関連事項（保険、日当、積立金）について
- 5 平成30年12月10日研究広報委員会の開催結果について
- 6 講演会チラシについて
- 7 不動産D Iの今後の実施スケジュール等について
- 8 平成30年12月3日業務推進委員会の開催結果について
- 9 平成30年12月10日公的土地評価委員会等の開催結果について

■ 2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

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のうち、前回からの変更点について説明した。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、さらに精緻化して、例年3月の理事会で最終議決していることから継続審議とされた。

2 平成30年度決算（収支相償への対応）、仮決算について

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と見込みについて説明した。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平成30年度の決算見込みで見ると、平成28年度～平成30年度の3年間分は収支相償になると見込まれるとのことであった。

3 表彰候補者について

担当理事から、総会の後の懇親会で表彰される表彰候補者について、担当副会長が連合会に行った時に経歴を確認し、また、事務局で直接本人に確認できた3人が対象になるとの説明があった。例年理事会で対象候補者を決定しているので、来年度の対象者を名簿にある3人に決定したいと提案があり、承認された。

4 月例無料相談会の受付について

担当理事から、月例無料相談会において、同一相談者から同一案件について繰り返し相談に来られ、前と同じ結論であるから問題ないと発言する相談者が出てきたのでどうしたら良いか委員会で議論した結果、平成31年4月から、そういう相談は受け付けず、有料相談へ誘導することと結論が出たと説明があった。議論した結果、状況が変わった場合は別だが、方針どおり行くことで了承された。

5 プロジェクターの購入について

担当理事から、プロジェクターの購入について委員会において相談した結果、分かりやすい説明ができるので、購入した方が良かったと説明があった。理事会で話し合ったが、当協会として一つ持っていたほうが良いとなったが、その時期については、補正予算との絡みもあるので、次回理事会で決定することになった。

6 住家被害認定調査等に関する定款・常設委員会規程の変更及び日当積立金について

担当理事から、定款の変更については連合会の文言を参考にそのまま載せたと説明があった。他の定款の表現に合わせて一部文言を変更することで了承された。定款の変更は総会事項であるため、総務財務委員会で議案としてまとめ、総会資料に盛り込むが、詳細説明は所管委員会で対応することになった。

続いて、常任委員会規程の改正について説明があったが、原案のとおり改正することが承認された。

最後に、日当積立金について説明があったが、積み立ては必要であり、やる方向で検討を進めること、連合会では特定資産管理規程を作成しているの、これらも参考に継続して検討することで了承された。

7 地価公示における想定建物の図面作成業務の委託契約書について

担当理事から、地価公示における想定建物の図面作成業務の委託事務、埼玉県内9分科会、合計90地点について、MIW建築事務所と契約書を交わすものであり、顧問弁護士と打ち合わせを行い、作成したものであると説明があった。さらに、会長から、県の立入検査において、見積書、契約書、請求書の三点セットは備えておくよう言われ用意したものであると説明があり、原案どおり承認された。

8 定款改正案・規程案等について

担当理事から、成年後見制度に関する定款の改正について説明があったが、他の条文との整合性を図るため、一部修正して承認された。

【報告事項】

- 1 平成30年度第8回理事会議事録について
- 2 平成30年度補正予算について

- 3 平成31年2月4日研究広報委員会の開催結果について
- 4 平成31年2月12日業務推進委員会の開催結果について
- 5 関東地区所有者不明土地等に関する連携協議会総会について
- 6 平成31年2月5日公的土地評価委員会等の開催結果について
- 7 3月11日研修会について

■ 3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
 担当理事が、それぞれ所掌する委員会に係る平成31年度予算案のうち、前回からの変更点について説明した。総務財務委員会では、実績を鑑みて旅費交通費を増額し、パソコン一台購入と新OS対応のため消耗品が増額された。業務推進委員会では、講師料を3人分計上すること、旅費交通費と役員報酬を見直すことが了承された。また、定款の変更を予定していることから、事業計画案の基本方針などが変更された。最後に、平成31年度事業計画案及び予算案について最終案が決定し、県に報告することが了承された。
- 2 平成30年度補正予算について
 担当理事から、資料に基づき平成30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。
- 3 定款変更案について
 担当理事から、第4条の目的に2項目加えることと、当協会の事業に土地の評価に加え、成年後見制度に参画することも新たに入ることで、定款の第3条の目的も変えたほうが良いのではとの土地水政策課の指摘を受け、一部改正するとの説明があった。これに関連し、これから土地水政策課とのやり取りが始まるので、特定費用準備資金の積み立てや、公益目的事業に必要な15単位の研修費用を繰り入れることは、平成31年度予算には反映させないことになった。
- 4 平成31年度監事候補者の立候補届出及び推薦届出について
 担当理事から、平成31年度監事候補者の立候補届出及び推薦届出について、5月理事会の30日前に名簿を提出しなければならないとの規程に基づいて、3月20日から4月10日までの受付期間とし、会員に通知したいと説明があり、了承された。
- 5 連合会代議員選出に伴う会員名簿の確認及び選挙区委員の推薦について
 担当理事が、連合会の選挙管理委員から各都道府県士協会長あてに、代議員選出に伴う会員名簿の確認と選挙区委員の推薦依頼がきているが、3月8日が提出期限となっていたため、会長の承認を受け理事会前に提出していると説明し、了承された。
- 6 顧問契約更新について
 担当理事から、当協会の顧問は、山本弁護士と櫻井税理士の二人いるが、顧問契約書は解約の申し入れがないかぎり自動更新されることになっており、来年度も継続したいと説明があり、了承された。
- 7 春、秋無料相談会について
 担当理事から、春、秋の無料相談会において、特定の会員が参加しない傾向があるため、公平性の観点から好ましくないとの、委員会で検討したところ、すぐできることとして会長名で全会員に参加お願いの文書を送付することに決定したとの説明があった。さらに、参加相談員の調整について、時間を取られるなど会場責任者の負担が大きいので軽減して欲しいとの要望があり、委員会で検討したところ、調整事務を事務局に移管したらとの結論になったとの説明があった。理事会で検討したところ、委員会での決定どおりにすることになった。ただし、実施時期は秋の無料相談会からとした。
- 8 底地データ集の印刷について
 担当理事から、底地データ集の印刷について、2社から見積もりを取ったので安いほうと契約したいと説明があった。さらに、一般への販売は問題ないか連合会に確認したところ、一般への販売はやめて欲しいと回答があったのでやめるが、時間の関係もあるので印刷物は500部のままとし、必要があれば調整できることを確認して発注したいと説明があった。何点か質疑応答があったが、原案どおり了承された。

【報告事項】

- 1 平成30年度第9回理事会議事録について
- 2 職務執行状況報告について
- 3 特定費用準備資金（住家被害関連）について
- 4 入退会について
- 5 平成31年3月11日研究広報委員会の開催結果について
- 6 平成31年3月6日業務推進委員会の開催結果について
- 1 平成31年3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

【退会】

お世話になりました。

◆沖田不動産鑑定士事務所

渡辺 敦（わたなべ あつし）[平成31年1月15日 退職]

◆飯塚不動産鑑定

飯塚 義章（いいずか よしあき）[平成31年1月31日 廃業]

◆杉村不動産鑑定事務所

杉村 弘（すぎむら ひろし）[平成31年3月20日 休業]

【登録事項変更】

◆森田不動産鑑定事務所

所在地の変更（平成30年11月9日）

	変更前	変更後
所在地	〒343-0023 越谷市東越谷7-140	〒343-0023 越谷市東越谷7-33-10

◆株式会社共立鑑定所

名称、代表者の変更（平成31年1月1日）

	変更前	変更後
名称	株式会社共立鑑定所埼玉支所	株式会社共立鑑定所
代表者	埼玉支社長 岡田充司	代表取締役 岡田充司

◆ひまわり不動産鑑定（株）

所在地の変更（平成31年3月5日）

	変更前	変更後
所在地	〒331-0811 さいたま市北区吉野町1-389-17	〒338-0001 さいたま市中央区上落合1-12-5-1201

1～3月の行事報告

1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。

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 1月 7日(月) 新年賀詞交換会（埼玉新聞社） | 2月 6日(水) 総務財務委員会 |
| 10日(木) 新年賀詞交歓会（埼玉司法書士会） | 7日(木) 埼玉友好士業協議会第3回幹事会 |
| 新年賀詞交歓会（埼玉県社会保険労務士会） | 8日(金) 坂戸市の無料相談会 |
| 11日(金) 新年賀詞交歓会（埼玉県行政書士会） | 12日(火) 業務推進委員会 |
| 17日(木) 新年賀詞交歓会（関東信越税理士会埼玉県支部連合会） | 13日(水) 東松山市無料相談会 |
| 22日(火) 新年賀詞交歓会（公益社団法人全日本不動産協会埼玉県本部） | 15日(金) 月例無料相談会 理事会 |
| 23日(水) 新年賀詞交歓会（日本公認会計士協会埼玉会） | 27日(水) 業務推進委員会主催研修会 |
| 25日(金) 新年賀詞交歓会（東京都不動産鑑定士協会） | 3月 6日(水) 総務財務委員会 |
| 新春交礼会（埼玉土地家屋調査士会） | 業務推進委員会 |
| 2月 4日(月) 研究広報委員会 | 8日(金) 坂戸市無料相談会 |
| 5日(火) 公的土地評価委員会 | 11日(月) 公的土地評価委員会 |
| 成年後見・特別委員会監督人 | 研究広報委員会 |
| さいたま市の無料相談会 | 13日(水) 東松山市無料相談会 |
| | 15日(金) 月例無料相談会 理事会 |
| | 29日(金) 一般公開セミナー |