

令和元年6月28日

士会だより

第21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6回通常総会開かれる



令和元年6月4日(火)に、第6回通常総会が浦和ワシントンホテル プリムローズ(3階)において開催され、出席者は、会員数164人中「総会出席者54人」、「書面表決者26人」、「委任状提出者48人」の総合計128人となり、総会成立定足数82人以上を上回り、通常総会は有効に成立しました。

伊藤会長のあいさつの後、内藤秀一前会長を議長に選出し、平成30年度事業報告及び平成30年度決算が執行部により説明されました。また、山本晃嗣監事から「令和元年5月7日に監査を執行したところ、事業報告の内容は、法令及び定款に従い、法人の状況を正しく示して

いるものと認め、理事の職務執行に関する不正な行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められませんでした。計算書類等は法人の財産及び損益の状況を適正に示していると認めました。」との監査報告がありました。続いて、慎重に審議されて各議案は原案どおり可決承認されました。

続いて理事の選任の議案が提出され、慎重に審議されて原案どおり可決承認されました。

その後、平成31(令和元)年度事業計画及び平成31(令和元)年度収支予算が執行部より報告されました。

総会後の懇親会には、埼玉県知事、小島信昭埼玉県議会議員、田村琢実埼玉県議会議員を始め多くの来賓の御臨席、さいたま市長を始め多くの方からメッセージ・祝電をいただき盛会に終了しました。

また、懇親会の席において、40年以上に亘り当協会の発展に御尽力された太幡豊元会長、遠山誠元副会長、瀬尾守元幹事及び当協会の伊藤聡前会長の功績に感謝申し上げ、福永正子新会長より賞状と記念品・花束が贈呈されました。

御来賓の方々は、以下のとおりでした。(順不同・敬称略)

埼玉県企画財政部地域経営局長(埼玉県知事代理)

埼玉県議会議員

埼玉県議会議員

埼玉県企画財政部土地水政策課長

社会福祉法人埼玉県社会福祉協議会生活支援部部長

石井 貴 司

小島 信 昭

田村 琢 実

鈴木 柳 蔵

熊井 英 朗

埼玉弁護士会 会長
埼玉司法書士会 会長
埼玉土地家屋調査士会 会長
関東信越税理士会 埼玉県支部連合会 副会長
埼玉県行政書士会 会長
埼玉県社会保険労務士会 副会長
日本公認会計士協会埼玉会 会長
一般社団法人埼玉県中小企業診断協会 理事
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 会長
公益社団法人全日本不動産協会 埼玉県本部 副本部長
日本弁理士会関東支部 埼玉委員会 委員長
関東甲信不動産鑑定士協会連合会 会長
公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 会長
埼玉評価センター 会長
埼玉県不動産鑑定士政治連盟 会長
当協会 顧問弁護士
当協会 顧問税理士

吉澤 俊一
柴 由之
高柳 淳之助
細谷 博光
関口 隆夫
渡邊 寛
小山 彰
阿部 芳文
内山 俊夫
石井 俊明
亀崎 伸宏
鈴木 修
佐藤 麗司朗
今西 芳夫
岩崎 彰
山本 正士
櫻井 将

懇親会における埼玉県知事あいさつ

本日は、公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会の第6回通常総会が滞りなく終了し、多くの皆様の御出席の下、懇親会が盛大に開催されますことを心からお喜び申し上げます。

伊藤聡前会長並びにこのたび新たに就任された福永正子会長をはじめ、会員の皆様には日頃から不動産鑑定評価制度の普及・啓発や不動産に関する相談会の開催などを通じて、健全な土地利用の増進に御尽力いただいておりますことに、この場をお借りして厚くお礼申し上げます。

さて、埼玉県は今、大変勢いがあります。日本の総人口が減少する中、本県の人口は増加を続け、直近の人口推計では全国第3位の増加率となっています。住みたい街ランキング2019関東版でも、大宮が4位、浦和が8位に躍進したほか、多くの街が順位を上げています。

また、平成30年までの10年間の企業本社の転入超過数は、743社で全国第1位となりました。

こうした勢いは、今年^にの地価公示結果にも表れています。県内の地価は住宅地が3年連続、商業地と工業地が6年連続で上昇しました。特に工業地では国道16号や外環道沿線といった県南部の強い立地需要を受けて全国6位の上昇率となっています。

新時代「令和」において、こうした勢いを更に加速させていくためには、本県の魅力を高め、環境に配慮した持続可能な社会を実現することが必要です。

そこで、今年9月に開幕するアジア初のラグビーワールドカップや、来年の東京2020オリンピック・パラリンピックの開催に向けて準備を着実に進め、レガシーを創出するとともに、先端産業創造プロジェクトや企業誘致の推進により、更に本県の稼ぐ力を高めていきます。

皆様におかれましては、これからも不動産のエキスパートとして、地域経済の発展と安心な社会の構築に引き続き御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、埼玉県不動産鑑定士協会のますますの御発展と、会員の皆様の御健勝、御活躍を心から祈念申し上げます。私からのお祝いの言葉とさせていただきます。

令和元年6月4日

埼玉県知事 上田 清司
代読 埼玉県企画財政部地域経営局長 石井 貴司

福永新会長就任あいさつ



このたび公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会の役員改選に当たり会長職を務めさせていただくことになりました。任期中は士協会の会務を誠心誠意頑張っ て務めていく所存です。また、新理事、新委員の皆様には、要職を快くお受けいただき誠に有難うございます。

士協会の伝統は、会員がまとまって様々なことに対処してきたことと考えます。今後とも会員の皆様のご指導とご協力を戴きながら、新役員一丸となって頑張ります。宜しくお願 申し上げます。

さて、近年は東日本大震災及び放射能汚染等をはじめ、熊本及び北海道厚真町震度7超の地震、広島及び愛媛の水害等、日本列島が次々と災害に見舞われています、一方で、人口の減少、高齢化の波が押し寄せてまいりました。このような社会的・経済的要因の中で、私達埼玉県不動産鑑定士協会は、公益法人として 士協会の定款、目的及び事業において「土地等の適正な価格の形成及び健全な土地利用の増進に資することにより、県民生活の向上、及び県土の健全かつ均衡ある発展に寄与する」という高い目標を掲げています。県内の不動産の適正な流通、利用等による県民生活の向上や県土の発展には、県内不動産の適正な価格情報が欠かせません。このためには県民の皆様への不動産の適正な価格を示す不動産鑑定評価の普及や、国交省の新スキームに協力して適正な不動産価格情報を提供すること等が極めて重要です。

士協会は、県民の皆様に適正な不動産価格情報を提供するため、更に充実した県民の皆様を対象とする各種相談会、一般講演会開催等、各市町村の固定資産鑑定評価（本年は本鑑定の年）を全県的に価格調整する鑑定評価員会議開催、価格指標となる地価調査への協力、国交省の新スキームへの協力等を着実に実行して参ります。また、これらを運営遂行していくために士協会の財務の改善に努めます。

また、今まさに日本中で関心の的であり、社会的・経済的にも重要な問題である①災害②高齢化に対し、今後当士協会は①埼玉県内の各市町村の固定資産税における住家被害認定の支援、②裁判所との連携である成年後見制度への参画、特に被後見人の貴重な財産が適正な価格で処分されているか鑑定評価での支援等、士協会一丸となって県民の皆様のお安全・安心のよりどころとなるように、邁進する所存であります。さらに、今年度は、固定資産税の本鑑定の年でもあり、役員の皆様におかれましては業務多忙の中、士協会の理事、委員等加えて、（公）日本不動産鑑定士協会連合会の理事、委員等さまざまな重責を日々消化されています。そのため士協会の理事会・委員会等の合理的運営を図り役員の皆様のお負担を軽減し、より実りのある士協会にするため、さらには昨年来監督官庁である埼玉県様の御指導をいただいているように当士協会の定款を厳守し、理事会・各種委員会の構成員等の編成を合理的に運営にすること等によって、その軽減、円滑な運営を実現したいとかがえております

会員の皆様には、今後とも暖かいご支援とご協力を重ねてお願い申し上げます。

伊藤前会長退任あいさつ

私の執行部としての2回目の総会を迎えました。まずは、2年間の会員各位には、暖かいご協力・ご支援を頂戴し、誠にありがとうございました。御礼申し上げます。



1. 2年間をとおして悪戦苦闘した話をします。

①. それは事務局の安定化でありました。2年前事務局の移転時期（平成29年8月に建設会館より現事務所に移転）と併せて退職者が発生することが分かっていました。

その交替職員の採用を行いました。折角採用した職員の定着率が悪かったのが事実でした。結局、新規採用の4人が出たり入ったりの状態が続きました。

②. 2年目で、ようやく事務局の雰囲気合う人材の採用が出来、事務局の安定化が図られました。この間、私自身ストレスを感じましたが、何よりも大変皆様にご心配をお掛けしました事をここにお詫び申し上げるとともに、失敗談としてご報告させていただきました。

2. 本題に戻ります。この2年間、2つの課題（政権公約として）を提示しましたが、その成果状況からお話いたします。

①. 一つ目の課題は『不動産鑑定業者間の業務提携契約書の提供』であります。提供することが出来ました。現在埼玉県内は1人事業所が多く、依頼の受付から着手、資料整理、評価作業、評価書審査・発行まで1人で対応しているケースが多いと思います。ところが、特に民間依頼者の依頼目的によっては2人以上の鑑定士にしか依頼をしない・・・という実態が生じております。自分以外の他の鑑定士の成果品の評価書を別角度からの目線により、審査等を行うことで、より品質保持と客観性が保たれる・・・という仕組みかと考えました。公共依頼が低迷している中、民間に活路を見出し、積極的に営業活動するには、この業務提携は有力なツールになると確信しています。民間に業用拡大を図る会員はどうぞ活用して下さい。

②. 二つ目の課題は『成年後見監督人制度を立ち上げ、裁判所に向けて鑑定士の行う後見人への取り組みを知らしめる』ことであります。

特別委員会を組織し、規程規則をまとめ事業として発足準備を進めましたが、残念ながら、具体的行動は、次期執行部での繰越課題となりました。

結局達成率50%という結果でありました。中途半端な結果になり、この点皆様にお詫び申し上げます。

③. 次に当士協会には4つの委員会がありますが、各委員会の特に主だった活動報告をします。

○総務財務委員会

収支相償への達成に取り組みました。新たな方策として、住家被害認定の支援活動に充てる特定費用準備資金の積み立てや会員向けの研修会を一般公開向けに行う事等により公益目的事業会計に繰り入れる案を考え、現在は監督官庁である埼玉県と継続協議中であります。

○研究広報委員会

公益目的事業の方策として、不動産市況DI調査を新たに実施しました。埼玉県宅建協会との共催による調査で、第1回目を1月末に発表しました。第2回目は7月末に向けて対応開始中であります。会員向けでは、不動産鑑定シンポジウムの開催を川越市にて行い、全国の鑑定士264名が参加しました。それから底地データ分析調査の発刊を行いました。

○業務推進委員会

公約として掲げた、『業務提携契約書の提供』を行い、併せて営業ツールの研修会を実施しました。

次に、埼玉県県土整備部用地課の要望に併せて、墓地評価の評価指針及び不動産鑑定評価書サンプルの提供、並びに不動産鑑定報酬基準額のサンプルの書式の提供を行いました。

なお、墓地評価は提供した様式による発注が本年度4月以降行われますので、依頼の際には本様式による遵守をお願い致します。

次に、災害時の住家被害認定調査等に関する協定を川越市及びさいたま市との間で締結しました。罹災証明書の発行支援や相談業務、自治体職員の事前研修等の要請に応える内容であります。本年2月には鴻巣市の県の職員住宅をお借りして、堅固建物をモデルにした被災調査票作成等の実地研修を実施しました。

○公的土地評価委員会

地価公示の全面開示に向けた対応策として、収益価格査定時のCADの導入による想定建物の精緻化を図るため、財政支援を実施しました。

併せて貸家共同住宅の木造・軽量鉄骨造の建築費用の参考データの提供を行いました。

また、固定資産税の標準宅地の士協会契約の促進を図りました。現在、さいたま市固定資産税課との間で、士協会契約の有意性を理解していただき、固定資産税課からさいたま市上層部へ士協会契約の可否を検討中であります。

④. 最後になりましたが、今年度の地価調査（基準地）の鑑定報酬料の単価が値上げになりました。埼玉県の予算措置のご配慮に感謝申し上げますと共に、鑑政連の岩崎彰会長、山口和範幹事長にご尽力いただきま

したことに改めて御礼を申し上げます。

⑤. 以上、長くなりましたので、ここら辺（あたり）で挨拶を終わりに致します。今年度は新執行部へ移行しますが、会員皆様の変わらぬご協力、ご支援をお願い申し上げ、会長としての挨拶とさせていただきます。2年間、どうもありがとうございました。

理事会の議事報告

4月、5月の理事会の議題等は以下のとおりです。なお、6月は新執行部発足に伴い、当士協会としての今後の活動方針を議論し理事会に提案する資料等を検討するため、会長及び5人の業務執行理事（副会長、専務理事）で業務執行理事打ち合わせ会を開催しました。

■ 4月理事会

【議事】

1 第6回通常総会について

担当理事が、第6回通常総会と懇親会に関して資料に基づき説明した。いろいろ質疑応答があり、総会と懇親会の役割分担を決めたが、第5回通常総会の議案書、シナリオ、通常総会等の準備状況、同懇親会の役割分担、シナリオ等は量が多く各々の内容を精査する必要があり、また総務財務委員会で更に検討を要する部分もあり、継続審議とされた。

2 監査について

担当理事から、5月7日（火）に実施される監査について資料に基づき説明があり了承された。また、量も多く、内容の精査を要する部分もあるため、内容を読んで、誤植、訂正等あったら事務局へ連絡することになった。

3 埼玉友好士業等の総会出席者について

担当理事から、平成31年度の埼玉友好士業等の総会日程等について説明があった。原則として会長が出席することになるが、今年度は役員改選があることから状況に応じて各理事等に総会出席をお願いすることになるとの話があった。また、総会案内が来ている団体については出席者を決定した。

4 スクラム相談所開所式について

担当理事から、新たに大宮区役所に常設されるスクラム相談所について図面に基づき場所や運営方法等の説明と開所式への出席依頼があったとの報告があった。当士協会には8人の出席要請があり、役員等が業務の一環として出席することとし、出席した場合は半日分の日当を支給することで了承された。

5 事例閲覧料の見直しについて

会長及び顧問から、現在、連合会が検討している事例閲覧料の見直し案について説明があった。会員の意見も聞きながら、当士協会としての考え方を整理することとなった。

【報告事項】

- 1 平成30年度事業報告等の提出について
- 2 平成31年度公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の代議員選出について
- 3 特定費用準備資金について
- 4 新監事の就任に際しての現監事の同意について
- 5 平成31年3月29日一般公開セミナーの結果について
- 6 研究広報委員会議事録について
- 7 関東地区所有者不明土地等連携協議会第1回幹事会について
- 8 希望者全体説明会について
- 9 公的土地評価委員会議事録について

■ 5月理事会

【議事】

1 第6回通常総会について

担当理事が、第5回通常総会と懇親会に関して資料に基づき説明した。総会と懇親会の役割分担を再確認したほか、第6回通常総会の議案書、総会シナリオ、通常総会等の準備状況、懇親会シナリオ等が了承された。また、第6回通常総会の議案書を印刷会社に発注することも了承された。

2 常設委員会規程の改正について

担当理事が、成年後見制度に関する業務を公的土地評価委員会から業務推進委員会に移すことを内容とする常設委員会規程の改正について説明した。具体的な内容については、新執行部のもとで特別委員会を設置して検討することで、規程の改正については了承された。

3 入退会について

担当理事から、一般社団法人日本不動産研究所の齊木正人氏の入会及び秋山眞一郎氏の退会申し出に関する説明があった。齊木氏の入会については、現在、加入している東京会の退会を確認し入会を認めることで了承された。

4 研修会の公開について

担当理事から、現在、会員向けで非公開の研修会について、当協会の公益目的事業を拡充するという観点から原則として公開としたいとの説明があった。研修会を非公開とする必要がある場合は、担当委員会がその都度判断し、理事会に提案することで了承された。

5 底地データ集の会員外への販売及び価格について

担当理事から、2015公示～2018年調査の底地データ集の販売価格については、過去の出版物の価格や印刷にかかった経費等を勘案し800円としたいとの提案があった。また、会員外の販売について連合会に確認したところ、会員限定にしてもらいたいとの回答があったとの報告があった。価格設定や積算の考え方について今回は了承するが、次年度以降は連合会の考え方を確認し再検討することになった。

【報告事項】

- 1 監査結果（5月7日）について
- 2 収支相償について
- 3 給与計算ソフト導入の再検討について
- 4 民事調停委員の募集について
- 5 研究広報委員会議事録について
- 6 令和3基準年度固定資産鑑定評価員希望者全体説明会について

■ 6月業務執行理事打ち合わせ会

【議事】

1 事務局職員の給与等の見直しについて

事務局職員の給与水準が低く、新規採用時の給料を時給換算すると最低賃金に近くなる。本棒の底上げなどを検討することとしたいとの説明が担当副会長からあった。

2 新OS対応のためのパソコン導入について

事務局に設置されている閲覧用パソコン等4台のOSがWINDOWS7であり、2020年1月にサポートが切れる。そのため、新OSを搭載したパソコンを導入することで仕様を検討することとなった。

3 PCセキュリティ強化について

パソコンのセキュリティ強化のためのウイルス対策ソフトの導入について説明があり金額が少額ですむことから職員のパソコンへ導入するとともに、閲覧用パソコン等については新製品に入れ替えの際に導入対策ソフトの導入を検討することとなった。

4 振込手続きの変更（小口現金管理）について

監査の際、外部監事である河合監事から安全対策・不正防止の観点から小口現金の取り扱いの見直しが求められている。現在、その都度現金渡ししている日当等を何か月かまとめて振り込むことなどを検討することとなった。

【報告事項】

- 1 令和2年度埼玉県の実策・予算編成に対する団体要望について
- 2 給与ソフトの導入について
- 3 総務財務委員会による研修会の開催について
- 4 不動産D Iの今後の進め方について
- 5 固定資産市町村職員向け研修について
- 6 各委員会の議事録について

令和元・2年度委員会委員名簿

総務財務委員会

担当副会長：諸 貫 道 明	委員長：門 脇 誠	副委員長：吉 本 真 理
委員：中 野 拓	委員：馬 場 努	委員：河 野 量 平
委員：森 田 裕 之	委員：大 友 由 貴 子	委員：松 島 俊 輔

研究広報委員会

担当副会長：齊 木 正 人	委員長：高 橋 晃	副委員長：小 林 隆 敏
委員：儀 部 忠 司	委員：森 田 祐 孝	委員：青 木 徹
委員：吉 岡 邦 展	委員：小 林 正 矩	

業務推進委員会

担当副会長：上 杉 徳 子	委員長：山 口 邦 男	副委員長：石 井 依 子
委員：巢 合 勇 次	委員：平 野 光 芳	委員：永 瀬 美 幸
委員：高 野 広 明	委員：矢 口 真 実	

公的土地評価委員会

担当副会長：荒 井 信 宏	委員長：風 岡 淳 一	副委員長：各 務 実
委員：島 田 喜 久 男	委員：堤 史 匡	委員：三 田 和 巳
委員：蜂 須 賀 郁 未	委員：堀 口 雄 一 朗	

公的土地評価委員会

市町村の固定資産税担当職員及び不動産鑑定士向けに次のとおり研修会を開催します。

1. 日 時 令和元年 7月24日(水) 午後1時30分～4時30分
2. 会 場 埼玉県県民健康センター 2階大ホール
さいたま市浦和区仲町 3-5-1
電話：048-824-4801
3. 研修内容
 - ・一部「埼玉県の地価動向について報告」
講師：地価公示・地価調査代表幹事
港共同鑑定(株) 不動産鑑定士 島田 喜久男 氏
 - ・二部「価格均衡化会議について」
講師：公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
(有)埼玉不動産鑑定所 不動産鑑定士 今西 芳夫 氏
 - ・三部「固定資産税に関する判例研究」
講師：川上法律事務所 弁護士 川上 俊宏 氏
 - ・その他市町村からのご質問・ご要望等

お知らせ

【入会】

よろしく申し上げます。

- ◆ 一般社団法人日本不動産研究所埼玉支社
齊木 正人(さいき まさと) [業者会員]
(令和元年5月10日開催理事会で、6月1日付け入会を承認)



【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
秋山 眞一郎(あきやま しんいちろう) [令和元年5月31日 転勤]

【埼玉新聞に福永会長の紹介記事が掲載されました】

2019年(令和元年)6月8日(土曜日) 埼玉新聞経済欄掲載

～初の女性会長に福永正子氏選任～

県不動産鑑定士協会は4日、さいたま市浦和区内で通常総会を開き、役員改選で、任期満了で退任する伊藤聡(たかし)会長後任に、(有)福永不動産鑑定事務所(同市中央区)の社長で不動産鑑定士の福永正子氏を選任した。同協会の女性会長は初で同日から約2年。

福永新会長は「課題は多いが、新役員と力を合わせて頑張る。女性の活躍も支援したい。」と抱負を語った。特に、認知症などの人の財産処分を行う成年後見制度への参画支援や、災害で損傷した住宅の固定資産税を見直す住家被害認定調査での行政へのサポートなどの方針を示した。

福永氏は香川県出身。1966年、中大法学部卒。同年から細田学園の教員などを務めた後、行政書士や不動産鑑定士の資格を取得。88年に福永総合法務事務所、2004年に(有)福永不動産鑑定事務所を設立し、社長を務めている。

4月～6月の行事報告

4～6月中の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。

- | | |
|---|----------------------------|
| 4月4日(木) 資料閲覧に係る認定講習 | 5月18日(土) 埼玉司法書士会定時総会 |
| 4日(木) 公的土地評価委員会 | 22日(水) 埼玉土地家屋調査士会定時総会 |
| 5日(金) 有料相談会 | 27日(月) 埼玉県行政書士会定時総会 |
| 6日(土) 春の無料相談会(さいたま市、川越市) | 29日(水) 朝霞法人会定期総会 |
| 8日(月) 研究広報委員会 | 29日(水) 埼玉宅地建物宅建業協会定期総会 |
| 10日(水) 東松山市無料相談会 | 31日(金) 東京都不動産鑑定士協会定期総会 |
| 10日(水) 総務財務委員 | |
| 10日(水) 業務推進委員会 | 6月3日(月) 総務財務委員会 |
| 12日(金) 坂戸市無料相談会 | 4日(火) 士協会第6回定時総会 |
| 19日(金) 月例無料相談会 | 4日(火) さいたま市無料相談会 |
| 24日(水) 理事会 | 6日(水) 埼玉県社会保険労務士会定期総会 |
| | 7日(金) 有料相談会 |
| 5月7日(火) 監査 | 11日(火) 不動産鑑定士向け研修会(親和会共催) |
| 8日(水) 公的土地評価委員会 | 11日(火) 総務財務委員会 |
| 8日(水) 研究広報委員会 | 11日(火) 研究広報委員会 |
| 8日(水) 東松山市無料相談会 | 11日(火) 公的土地評価委員会 |
| 9日(木) 総務財務委員会 | 12日(水) 東松山市無料相談会 |
| 10日(金) 有料相談会 | 12日(水) 業務推進委員会 |
| 10日(金) 理事会 | 14日(金) 坂戸市無料相談会 |
| 14日(火) 公的土地評価委員会 | 21日(金) 業務執行理事打ち合わせ会 |
| 14日(火) 固定資産課税評価員希望者向け全体説明会
(市町村及び会員向け) | 21日(金) 月例無料相談会 |
| 17日(金) 月例無料相談会 | 22日(金) 日本公認会計士協会埼玉会懇親会 |
| 17日(金) 坂戸市無料相談会 | 23日(土) 一般社団法人埼玉県中小診断協会通常総会 |