

不動産鑑定士協会

だより

第23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

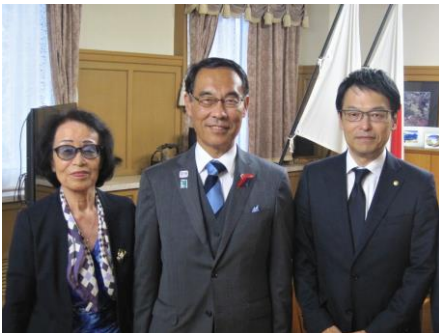
公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会
研究広報委員会

TEL 048-789-6000

FAX 048-789-6160

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

福永会長、大野埼玉県知事を表敬訪問



10月10日（木）、福永会長及び齊木副会長が、新たに第61代埼玉県知事に就任した大野元裕知事を表敬訪問しました。

福永会長から、公益法人として埼玉県不動産鑑定士協会では、会員である不動産鑑定士が専門知識を生かし県民からの相談に対して無料で対応していることや市町村の重要な税源である固定資産税の路線価を作成するための標準宅地の鑑定評価に協力していることなどの説明を行いました。

大野知事からは、本来、県民が専門家に相談するような状況になることは好ましいことではないが、こうした方々に対して無料で丁寧に相談に応じていただいていることは大変心強い、今後とも、埼玉県不動産鑑定士協会の活動に期待しているとの発言がありました。



秋の無料相談会、暮らしと事業のよろず相談会開催される



恒例の秋の無料相談会が、10月5日（土）、さいたま市及び熊谷市で開催されました。両会場合わせて41人の相談者が訪れ、19人の鑑定士が不動産の価格や相続などの権利関係、税務などの相談に応じました。

11月2日（土）、さいたま市浦和コルソホールにて本土協会も構成員となっている埼玉友好士業協議会主催による「暮らしと事業のよろず相談会」が開催されました。当日は、県内各地から110の方が来訪され、それぞれの士業が専門的な立場から延157件の相談



に応じました。また、本相談会に先立つ9月25日（水）に協議会構成員の各協会の会長などが清水隼人さいたま市長を表敬訪問し、よろず相談会を始めとした埼玉友好士業協議会の活動のPRを行いました。



会長新春御挨拶



令和元年10月台風19号は（某新聞の市町村アンケートと共に）かなりの風水害や影響をもたらし埼玉県を席捲していきました。

令和2年は「令和3基準年度固定資産税評価替」に向けて会員の先生たちにとって大変重要な年となります。

当協会では、令和元年10月以降、会長、各副会長をはじめ各理事、事務局一丸となって、その都度、各委員会、理事会又は臨時理事会等を開催し、顧問弁護士の山本先生に御相談及び御支持をいただき、かつ、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の執行部及び公的土地評価委員会とも緊密に連絡をとり諸々の問題に迅速に取り組んでまいりました。

なかんずく個々の市町村に対し、台風の被害状況について会長自らが事務局長と共に直接訪問し、固定資産の御担当者様と被害の状況及び当鑑定士協会による援助の必要性、市町村からの具体的な支援の御要望をお聞きしました。

短い期間と様々な問題等また各会議の開催等と当該報道が重なりすべての市町村にお伺いすることは困難でございました。しかし、固定資産全体会議、幹事会、専門部会議など各会議を御担当されている先生方の御発言の内容から、皆様が各市町村に対して①台風被害の内容②それに対する様々な御対応③固定資産評価替への十分な御対応と見事なまでの綿密なお仕事ぶりにこの困難な状況下での皆様の御助力に会長として頭の下がる思いでございました。

ここに、会員の先生方の御協力に感謝申し上げ、令和3基準年度の固定資産税評価替に向けて、皆様と一丸となり遂行してまいります。また、令和2年が皆様にとりまして素晴らしい年となりますように願いペンを置きます。

公益社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会 会長 福永 正子

最近の新聞報道に対する対応について

報道から当協会に届いた標準宅地の鑑定評価業務に係るアンケートについては、業務執行理事による打ち合わせにより回答の方向性を検討し、当協会顧問弁護士による毎回のリーガルチェックを受けて各理事の承認を受けた上で回答を行いました。

当協会から回答した内容や市町村に対するアンケートを踏まえて4回にわたって記事が掲載されたところです。

その後、1回目の回答に対する再確認のため2回目のアンケートが当協会に届いたため、顧問弁護士のリーガルチェックを受けた案を臨時理事会で審議したところです。

皆様方には、協会に関する新聞報道に関して御心配をおけてしておりますが、事実と反する部分については、報道機関への指摘などを含め、現在、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と連携を図り対応を検討中です。

なお、報道にあった市町村の皆様には、協会の活動や契約内容に関して御理解をいただいておりますことを併せて御報告させていただきます。

理事会の議事報告

理事会の議題等は以下のとおりです。

■ 10月理事会

【議事】

1 会員の入退会について

当士協会への入会について、（一社）日本不動産研究所関東支社の高橋秀樹氏及び（株）FP財産総合研究所の三宮信秀氏から申し出があり、入会申込書にて審査した結果、特に異論はなく了承された。

2 新OS対応パソコンの導入について

担当理事から、事例閲覧等として使用しているパソコンのOSであるWindows7の保守サポートが2020年1月に切れるので、Windows10対応パソコンにバージョンアップしたいとの説明があり、5年リース契約で導入することが決定した。

3 住家被害認定調査等の支援について

福永会長から埼玉県内でも台風第19号により大規模災害が発生したが、今後、市町村から住家被害認定調査等の支援要請があることを想定し、士協会としては特別委員会を設置して対応策を検討することになった旨の説明があり、審議した結果異論はなく了承された。

【報告事項等】

- 1 親和会との共催研修開催費用の一部負担について
- 2 総務財務委員会による研修会の開催について
- 3 定款改正案について
- 4 BCP及び安否確認システム導入費用調査について
- 5 第1回評価員会議について
- 6 委員会議事録について
- 7 業務執行理事報告について
- 8 朝日新聞が市町村に対して実施しているアンケート調査への対応について

■ 12月臨時理事会（12月10日開催）

【議事】

1 朝日新聞さいたま総局からのアンケートに対する対応について

朝日新聞さいたま総局松浦記者からの当士協会に対する問い合わせに対し、山本顧問弁護士の作成し案について審議した。参加者からは特に異論はなく、案のとおり回答することです承された。

2 住家被害認定調査支援特別委員会等について

昨今の大規模災害を踏まえて住家被害認定調査支援特別委員会を立ち上げ、12月20日（水）に第1回委員会・研修を開催することで了承を得た。

■ 12月理事会（12月20日開催）

【議事】

1 令和2年度事業計画・予算案について

各委員会から令和2年度の事業計画・予算案についての検討状況について説明があり審議を行った。住家被害支援認定調査支援や成年後見監督人事業の取り扱い、PMA P事業予算のあり方などについて引き続き検討する必要があるため、継続審議となった。

2 表彰・慶弔金候補者について

来年6月の総会において表彰・祝金を贈呈する候補者について説明があった。表彰の要件である40年以上をクリアしているかさらに確認する必要がある者がいるため、継続審議となった。

3 会員の入退会について

当士協会への入会について「ひかわの杜かんてい」の田中泰男氏から令和2年1月1日付けの入会申し出があり、入会申込書にて審査した結果、参加者から特に異論はなく了承された。

4 常設委員会規程の改正について

住家被害認定調査支援及び成年後見監督人等養成事業については、特別委員会を設置して取り組むことになったので常設委員会規程を改正し、業務推進委員会の所掌事項から削除したい旨の説明があり、特に異論はなく了承された。

5 自然災害による被災者の債務整理に伴う鑑定評価員の追加募集について

昨今の自然災害の多発を踏まえて、被災者の債務整理に伴う鑑定評価員をさらに増やす必要があることから追加募集を行いたいとの説明があり、特に異論はなく了承された。

6 一般公開セミナーについて

今年度の一般公開セミナーの内容、スケジュール等や県民に配布するチラシ案について説明があった。内容について特に異論はなく了承された。

7 令和2年度「よろず相談会」当番会に関連する費用の予算措置について

来年度は、当士協会がよろず相談会の当番会となっており、運営スタッフの日当等を手当する必要があるため予算措置したい旨の説明があり、特に異論なく了承された。

8 REA-NET新システム移行に伴う位置図地形図不備についての今後の対応について

REA-NET新システム移行に伴い令和3基準年度分から位置図地形図が見られなくなる。これは、当士協会は、連合会が契約したゼンリン地図を使用せず独自の方法で位置図地形図を整備しておりこれがシステムに取り込まれないためである。今後については、固定資産税鑑定評価幹事会に図った上で対応策

を検討したいとの説明があり継続審議となった。

9 PMAP継続更新について

PMAPについては担当の平野不動産鑑定士から引き続き継続更新してほしいとの要望があり、今後、委員会で予算措置について検討したい旨の説明があったが、公的土地評価委員会で地図評価システムを予算措置しており、これを業務推進委員会に移すとともに事業計画に盛り込むことで了承を得た。

10 士協会の独自事例等閲覧利用料の値上げについて

担当理事から、現在、概況調書は1000円、独自事例1500円を徴収しているが、他県の状況等を踏まえてそれぞれ3000円に値上げしたいとの説明があった。これに対し、取引事例については実費+ α を取るのには良いが、参入障壁と言われないように理論武装しているのかとの意見があった。審議した結果、他県の状況等を調査の上、再度、理事会に上げることとなった。

11 固定資産鑑定評価員会議規程改正について

担当理事から、独占禁止法に抵触する可能性のある負担金と事例作成調査費の相殺や負担金滞納者が固定評価員希望者名簿を鑑定士協会に提出することが出来ない等の規定について削除したい旨の説明があった。改正内容については了承されたが、改正期日については、連合会と相談の上、会長が判断することとなった。また、今後、公的関連の問題が生じたときは、公的土地評価委員会が対応策を検討し理事会に付議することが承認された。

【報告事項等】

- 1 成年後見監督人養成等事業に係る変更認定申請について
- 2 総務財務委員会による研修会の概要について
- 3 令和3基準年度固定資産税標準宅地鑑定評価に関する市区町村別受託地点数の報告について
- 4 平成30基準年度固定資産鑑定評価員会議（時点修正）に係る評価員負担金について
- 5 令和3基準年度固定資産鑑定評価員会議に係る評価員負担金の納入
- 6 委員会議事録について

公的土地評価委員会

公的土地評価委員会により、令和元年10月から令和元年12月までに開催された会議及び今後の予定は、次のとおりです。

■ 公的土地評価委員会

－第8回公的土地評価委員会（10/24）－

1 議題

- (1) たすきエクセルマニュアルについて
- (2) 今後のスケジュールについて

－第9回公的土地評価委員会（12/10）－

1 議題

- (1) マスコミ対応について
- (2) 今後のスケジュールについて

■ 令和3基準年度第1回評価員会議

日時：令和元年10月24日（木）午前10時～午後12時

会場：埼玉県さいたま共済会館

参加者：埼玉県内各市町村から委嘱（内定）を受けた固定資産鑑定評価員

資料：令和3基準年度・固定資産税標準宅地鑑定評価業務・事務処理マニュアル

内容：① 埼玉県地価調査から見る最近の動向について

講師：地価公示・地価調査代表幹事 不動産鑑定士 島田喜久男氏

② 連合会の進める固定資産標準宅地価格均衡化推進PTについて

講師：（公社）日本不動産鑑定士協会連合会 副会長 今西芳夫氏

③ 第1回評価員会議

担当：公的土地評価委員会 委員長 風岡淳一氏

④ ブロック（市区町村）別評価員会議

研修会

■ 研修会が実施されました

◎ 10月 4日「①P-MAP操作について ②標宅プロ2021について」（親和会との共催）

①講師：平野不動産鑑定事務所 不動産鑑定士 平野光芳氏

②講師：㈱システム科学研修所 山下公士氏

◎ 10月16日「不動産投資市場におけるヘルスケア施設の現状と価格評価の要点」

（群馬県不動産鑑定士協会との共催）

講師：（一財）日本不動産研究所 金融ソリューション部 参事 川崎保彦氏

◎ 11月14日「令和元年6月研究報告 借地権の鑑定評価に係る論点整理」

講師：東京建物㈱ 阿部隆志氏

◎ 12月20日（金）「成年後見制度について」

講師：（一社）コスモス成年後見サポートセンター 埼玉県支部長

竹田行政書士事務所 行政書士 竹田智恵子氏

◎ 12月20日（金）「住家被害認定調査支援について」

講師：東京都不動産鑑定士協会 理事

相談事業委員会 副委員長 末原伸隆氏

講師：東京都不動産鑑定士協会

相談事業委員会 災害対策支援小委員

都市型災害研究WG 座長 長谷川玄氏

■ 今後の研修会スケジュール

3月27日（金）一般公開セミナー「経済社会と埼玉県の不動産価格」

時間：午後1時30分～午後5時 会場：埼玉県県民健康センター

第1部：R2地価公示にみる埼玉の不動産市況

講師：地価公示埼玉県代表幹事 三田和巳氏

第2部：2020年度の不動産市況

講師：大妻女子大学非常勤講師 不動産エコノミスト 吉野薫氏

特別講演：「ONE TEAMの創造～2019 日本大会を終えて～」

立正大学ラグビー部監督・ラグビーワールドカップ2019

埼玉ラグビーアンバサダー 堀越正己氏

お知らせ

【入会】

よろしく申し上げます。



◆株式会社 FP 財産総合研究所

三宮 信秀（さんぐう のぶひで） [業者会員]

（令和元年10月17日理事会で入会を承認）



◆一般財団法人日本不動産研究所関東支社

高橋 秀樹（たかはし ひでき） [個人会員]

（令和元年10月17日理事会で入会を承認）

【退会】

お世話になりました。

◆Life Edge 株式会社

山本 和彦（やまもと かずひこ）

◆大東不動産鑑定株式会社

長谷川 弘（はせがわ ひろし）

コラム



福永会長が、埼玉大学男女共同参画室（ダイバーシティ推進オフィス）からの要請により、埼玉大学学生に対して不動産鑑定士の仕事や魅力をPRしました。

10月～12月の行事報告

10～12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。

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 10月4日(金) 親和会共催研修 | 12月3日(火) さいたま市無料相談会 |
| 5日(土) 秋の無料相談会 | 10日(火) 理事会 |
| 8日(火) 研究広報委員会 | 10日(火) 総務財務委員会 |
| 9日(水) 東松山市無料相談会 | 10日(火) 公的土地評価委員会 |
| 11日(金) 坂戸市無料相談会 | 10日(火) 研究広報委員会 |
| 16日(水) 群馬県士協会共催研修 | 12日(水) 業務推進委員会 |
| 17日(木) 理事会 | 12日(水) 東松山市無料相談会 |
| 18日(水) 月例無料相談会 | 13日(金) 坂戸市無料相談会 |
| 24日(水) 第1回評価員会議 | 20日(金) 理事会 |
| | 20日(金) 研修会 |
| | 20日(金) 月例無料相談会 |
| 11月2日(土) よろず相談会 | |
| 5日(火) 研究広報委員会 | |
| 8日(金) 坂戸市無料相談会 | |
| 13日(水) 東松山市無料相談会 | |
| 14日(木) 研修会 | |
| 15日(金) 月例無料相談会 | |