

〒330-0063

さいたま市浦和区高砂3-10-4
(埼玉建設会館4階)

士会だより

社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会
研究広報委員会

TEL 048-838-0483

FAX 048-866-5316

第100号

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

新年のご挨拶

(社)埼玉県不動産鑑定士協会
会長 岩崎 仁三郎



新年明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、お健やかに新春をお迎えのことと存じます。

今年の関東地方は、正月三が日も、快晴に恵まれ、各地の初詣は、どこも盛況で、参拝客の列は例年になく、長く伸びたようです。

去年は円高、株安、デフレ、不景気の一年でした。経済の低迷、公共予算の縮減等の影響で、鑑定評価の発注は減少を続けています。そんな中で鑑定業界は、3年に1度の固定資産税標準宅地の評価作業の年に当たっており、1月も中旬になると、公示地の提出も終わり、国税、精通者、固定の一連の作業を見据えて、仕事に精を出している皆様が多いことと思います。公的評価は、すべての会員が委嘱される制度になればと思いますが、希望しても委嘱のない会員もいます。特に固定は、市町村と鑑定事務所、評価員との間の発注・受託であり、士協会は関与できないので、やむを得ないとはいえ、誠に残念なことと思います。

固定資産税は、毎年の賦課税でありますので、納税者の関心も高く、目線も厳しいので、士協会は、固定資産評価員会議を設置、運営して、市町村の信頼と負託に応えるよう適正で、均衡のとれた鑑定評価額の答申を支援して参ります。

県発注の土地評価の入札状況は、かつての単価契約と比べると、かなり低額な落札となっているようです。設計価格と落札価格との開差が大きいと、設計単価の見直しになるかもしれません。士協会では、最低制限価格の導入などの申し入れを行ったところですが、過度の低額応札は、パイの減少を招き、業界の疲弊に繋がりますので、ご留意願いたいと思います。

去る12月に、公益社団法人移行に向けた臨時総会を開催致しました。士協会は、過去30数年の歴史と実績を重視し、現在の体制を維持、踏襲しながら公益社団法人に移行するとの総会議決を得ました。この士協会が「不特定多数の利益の増進に寄与する団体」として、公益認定を受けることができるかどうかは今後の課題であると思われます。全国の士協会も徐々に公益認定の申請をしています。当士協会も公益認定の申請を行って参ります。

「国民の生活が第一」の民主党政権は不安定で、支持率も低迷しています。厳しい政治情勢と思います。不動産鑑定士の業界も「鑑定士の生活が第一」と思います。3月までは、固定の作業がありますので、忙しい日は続くと思いますが、その後が心配です。鑑定協会本会では、国土交通省の要請の元に、不動産鑑定業者将来ビジョン研究会を立ち上げ、検討を始めています。公益法人といっても50%は公益のため、50%は会員のためが認められています。仕事が無いことが一番辛いことです。埼玉評価センター受託業務もその仕事の1つですが、パイを広げていくこと、仕事を造っていくこと、これがこの団体に課せられた使命だと思います。

年頭にあたり、会員の皆様のご健勝とご多幸を祈念して、新年のご挨拶と致します。



総務財務委員会

臨時総会全議案承認される

臨時総会が12月21日15時からさいたま共済会館で開催され、出席会員27人、委任状提出者は59人、書面での表決者は44人（すべてが賛成）でした。議題は何れも公益社団法人移行申請のためのもので、各議案とも活発な審議がなされました。第6号議案は出席者の絶対多数が賛成し、その他の議案は出席者全員が賛成してすべての議案が可決されました。

会員各位のご理解・ご協力有り難うございました。平成22年度中に公益社団法人移行認定申請が出来るよう作業を進めて参ります。



今年もよろしくお願い申し上げます。

| | | |
|----|----|-------|
| 久下 | 武男 | 担当副会長 |
| 門脇 | 誠 | 委員長 |
| 山田 | 寛之 | 副委員長 |

研究広報委員会

「底地データ分析」の発行について

このたび、研究広報委員会で新スキームデータのうち底地の取引事例（2008公示～2010調査）を整理・分析を行い、「底地データ分析」発行の運びとなりました。

データ分析では、他に類を見ない実証性、説得性の高い調査報告書になったものと思料します。日常業務を行う皆様にとりまして、本冊子が少しでもお役に立てるようであれば幸いです。

今年もよろしくお願い申し上げます。

| | | |
|----|----|-------|
| 倉林 | 信夫 | 担当副会長 |
| 小川 | 康雄 | 委員長 |
| 鈴木 | 康隆 | 副委員長 |

業務推進委員会

事例カード等の提出依頼

事例等の共同利用（閲覧）に関して今回も事例カード等を作成のうえ、分科会幹事へご提出を平成22年11月12日付の文書でお願いしたところですが、提出していただく資料が変更になっておりますのでご注意ください（取引事例カード提出変更新旧対照を参考にしてください）。円滑なデータ加工をするためには皆様のご協力をお願いするところです。

なお、提出期限は1月31日までに事務局に届くようよろしくお願い申し上げます。

今年もよろしくお願い申し上げます。

| | | |
|----|----|-------|
| 遠山 | 誠 | 担当副会長 |
| 鈴木 | 正人 | 委員長 |
| 直井 | 裕 | 副委員長 |

公的土地評価委員会

平成24基準年度固定標宅ブロック全体幹事会議及び専門部会議を開催

平成22年12月20日に専門部会議が、21日にはブロック全体幹事会議が開催され、

専門部会議では工業用地と堤外宅地について審議されました。また、ブロック全体幹事会議では各市町村の最高価格地点の情報が寄せられ価格バランスの調整がされました。ブロック幹事及び専門部員、市町村チーフ、市町村評価員には大変お世話になりました。今後ともよろしくご協力の程お願いします。

今年もよろしくお願い申し上げます。

太幡 豊 担当副会長
阿久津裕志 委員長
山口 邦男 副委員長

理事会の議事報告

11月、12月理事会の議題等は以下のとおりです。

11月理事会

- 1、役員選任規程の一部修正について
役員選任規程の変更に伴い理事の選出方法が変わるため、役員選任規程第20条（理事の再任制限）を削除修正することを承認。
- 2、「理事会規程」、「役員等旅費規程」、「日当の支給細則」、「研修規程」、「業務関連の講師推薦基準（内規）」、「事業充実積立金規程」、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規定」、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規定運用細則」、「新スキーム会員規程」、「固定資産鑑定評価員会議規程」、「固定資産鑑定評価員会議規程細則」、「個人情報取扱規程」、「保有個人情報開示等取扱細則」、「個人情報苦情等対応細則」、「個人情報漏えい等事故対応細則」、「個人情報保護に関する法律」に基づく公表事項、「情報公開実施規程」、「REA-Net 埼玉運営規程」、「REA-Net 埼玉運営規程細則」、「各種相談会等に係わる規程」、「各種相談会等に係わる規程細則」、「会員慶弔規程」、「会員慶弔規程に関する内規」、「表彰規程」、「倫理規定」、「懲戒規程」、「事務局職員就業規程」、「事務局職員給与規程」、「事務局職員退職金支給規程」、「事務局職員旅費規程」、「様式の改正」について
字句の変更が主で大きな変更はないことで承認。
- 3、長期病気療養に伴う会費減免について
申請のあった会費減免について、提案どおり承認。
- 4、公益法人移行について
公益社団法人移行認定申請書の「公益目的事業の概要及び公益性」の記述内容の案について後日意見を事務局にお願いしたいとの提案あり、継続審議。
- 5、平成23年賀詞交換会出席者について
各担当を振り分けて承認。
- 6、底地データ分析について
H20年公示からH22年調査までの取引事例データを基に分析した冊子を500部印刷し、全国の士協会を通して有償譲渡することを承認。
- 7、固定資産鑑定評価員会議の全体幹事会議、専門部会議について
第一回全体幹事会議12月22日、第一回専門部会議12月20日の開催に関し、会議資料の位置図等について意見あり、継続審議。
- 8、入退会について
一名の入会について審議し承認。

報告事項

（1）第6回理事会議事録について。（2）事例閲覧状況について。（3）本会からの新スキーム郵送料等実費請求が前年と同額程度あったこと。（4）公益社団法人の県との事前協議では業者は正会員であるが（公益法人の）社員は不動産鑑定士のみにする事で引続き協議中。（5）会員の代表者変更届があったこと。（6）山口事件第七回口頭弁論と準備書面の提出について。（7）臨時総会の議案説明要旨の一部変更について。（8）公共鑑定、土地評価入札、見積もり合わせの現状について。（9）よろず相談会（埼玉友好士業無料相談会）について。（10）平成24年度固定資産鑑定評価員会議参加申込状況について。

（11）関東甲信越国税局担当官の来所について。

その他（本会等の情報）

○関東甲信会では会費収入がなくなることや会員構成等を検討中。○新公益法人は現在のところ滋賀県以外に移行した士協会がないとのこと。

12月理事会

- 1、役員選任規定の一部修正について
新「役員選任規定」の施行日等を一部修正することを承認。

- 2、平成23年選挙管理委員会設置について
選挙管理委員5名を承認。
- 3、臨時総会議案（第6乃至8号議案）に対する説明について
現在の県との事前協議で「正会員の鑑定業者で代表者が不動産鑑定士でない場合、代表者から委任された不動産鑑定士を法律上の議決権等を行使する社員とする合理的な理由」を求められている。県から今後定款の変更を指導される可能性があるので、事前に総会で資料3-2（1ページのみとする）で説明することを承認。
- 4、臨時総会シナリオの一部修正について
第6及び7号議案は時間的余裕がないので語句の修正、変更についてのみ会長に一任し、内容の変更については再度総会事項とすることを承認。
- 5、損害賠償等請求事件（山口節生）について
第3準備書を裁判所に提出した。本日の口頭弁論は2月18日に延期になったことを承認。
- 6、底地データ分析について
底地データ分析印刷費用の572,250円を承認。
- 7、固定鑑定評価書の検査日程等について
検査予定日を指定し、日程変更にも対応し、検査の集中する日はアルバイトを数名雇うことを承認。

報告事項

（1）第7回理事会議事録について。（2）平成23年賀詞交換会について。（3）事例閲覧状況について。（4）士会だより1月号の記事提出について。（5）ホームページリニューアルについて。（6）土壌汚染に係る独自調査実態調査について。（7）埼玉友好士業報告について。（8）国交省一次データ分析資料作成について。（9）固定鑑定評価書チェックシステムの取り扱いについて。（10）本会公的土地評価委員会の動向について。

その他本会報告等

- （1）かんぽの宿問題は綱紀委員会に諮ることになった。
- （2）鑑定評価将来ビジョンに意見を出すことをお願いあり。
- （3）国交省の鑑定業務の入札は、今後問題点や弊害を検討し、方向性を出していくことになること。
- （4）1月理事会は、議事がなければ開催しない。

お知らせ

入会

- ◆ 田中 文(士)
朝日航洋株式会社勤務
(平成22年11月19日承認)



代表者変更等

- ◆ 株式会社大和不動産
代表取締役社長 小山 陽一郎（士補）
新住所 さいたま市浦和区高砂1-2-1
事務所
電話番号 048-833-7868
FAX番号 048-833-7939



よろしく申し上げます。

11～12月の行事報告

11～12月中の士協会の行事等については次の通りでしたのでお知らせします。

11月 8日(月) 公的土地評価委員会
業務推進委員会
12日(金) 総務・財務委員会
研究広報委員会
13日(土) 友好士業よろず相談会
18日(木) 士協会ゴルフ
19日(金) 月例無料相談会
第8回理事会
11月25日(木) 横江賢国土交通省鑑定官来局

12月10日(金) 研究広報委員会
13日(月) 総務・財務委員会
14日(火) 公的土地評価委員会
17日(金) 月例無料相談会
第9回理事会
20日(月) 専門部会議
21日(火) 平成22年臨時総会
22日(水) ブロック全体幹事会議