

士会だより

第62号

〒336-0011

さいたま市浦和区高砂3丁目10番4号
(埼玉建設会館4階)

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

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

平成16年度(秋)無料相談会

日 時：平成16年10月2日(土)午前9:30～午後4:30

実施時間：午前10:00～午後4:00

[敬称略・順不同]

『さいたま大宮会場』…大宮駅西口 DOM
(丸井・ダイエー) 2階

会場責任者 中島 信吾
なかじま鑑定・調査システム
TEL 048-763-0670

相談員 相川 俊隆・石川 松雄・岩崎 彰
浦野 清司・大竹 七郎・加藤 齊
河村 茂明・切敷 幸志・小島 長生
渋谷 正雄・島津 通之・島村 英夫
中島 勇・中島 徳克・根岸 一雄
堀口 学郎・三田 和巳・村上 和洋
横山 修

『熊谷会場』…八木橋百貨店
1階正面入口

会場責任者 能見 孟俊
(有)不動産鑑定研究所
TEL 048-524-7272

相談員 新井 寛久・岡本 祐一・小林三千史
関田英太郎・西園 哲治・根岸 茂光
平野 光芳・堀口雄一朗・牧元 航也
諸貫 道明・山口 邦男・渡辺 文雄

6～8月の行事報告

6月～8月中の士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。

- | | |
|---|--------------------------|
| 6月3日(木) 第3回総務財務委員会 | 25日(金) 第3回地価調査分科会幹事会 |
| 4日(金) 第2回研究広報委員会 | 第4回10周年記念事業委員会 |
| 第1回業務推進委員会 | 7月1日(木) 第2回業務推進委員会 |
| 第3回10周年記念事業委員会 | 2日(金) 第3回研究広報委員会 |
| 7日(月) 埼玉県社会保険労務士会総会(茂木副会長) | 8日(木) 第4回総務財務委員会 |
| 10日(木) 埼玉地区用地対策連絡協議会研究会
(講師：杉田 博昭会員) | 12日(月) 第4回公的土地評価委員会 |
| 14日(月) // | 16日(金) 月例無料相談会 |
| (講師：今西 芳夫副会長) | 理事会 |
| 17日(木) 第3回公的土地評価委員会 | 関東信越税理士会埼玉県支部連合会 |
| 市町村職員(資産税担当)研修会 | 総会(茂木副会長) |
| 18日(金) 月例無料相談会 | 21日(水) 埼玉友好士業協議会幹事会 |
| 理事会 | 23日(金) 損害賠償請求事件等さいたま地裁判決 |
| 23日(水) 固定評価員会議 | 28日(水) 第5回10周年記念事業委員会 |
| 第1回投資インデックスプロジェクト委員会 | 認定研修会 |
| | 8月12日(木) 第3回業務推進委員会 |
| | 26日(木) 第6回10周年記念事業委員会 |

●山口節生氏からの損害賠償請求等裁判で当士協会全面勝訴

山口節生氏らが当士協会に対し、独占禁止法違反行為の差止請求と損害賠償を求めた裁判で、平成16年7月23日さいたま地裁において判決が下され、当士協会が全面勝訴となりました。

山口節生氏とは平成11年11月以来、既に5年近くにわたって入会拒否等の独占禁止法違反を巡って裁判で争って来ましたが、今回のさいたま地裁の判決はそれらの争いに決着をつけるものとして、裁判所の判断が下されたものと思われるので、以下、さいたま地裁の判決内容につき、その要旨を報告いたします。

[判決要旨]

1. 原告山口への入会拒否は不当な加入制限であり、独占禁止法違反であるとの原告主張は理由がない。
 - (1) 原告山口は以前に入会拒否が違法であるとして損害賠償を請求する訴訟を提起し、同訴訟において原告山口の敗訴判決が確定している（平成13年1月17日判決）。従って本訴訟において再度入会拒否の違法性を主張することは、前訴の確定判決の既判力に抵触し許されない。
更に、なお、念のため次のようにも判示する。
 - (2) 原告山口の言動は被告（当士協会以下被告という）の健全な運営を乱すおそれがあり、被告の定款第5条第3項（綱紀保持上不適当と認められる者の入会不承認）に該当する。原告山口の入会により被告の業務執行に支障を来すおそれを理由とする入会拒否には社会通念上合理的な理由があるというべきである。
2. 原告山口の会社である日本経済研究所（以下原告会社という）への平成13年1月19日の入会拒否は不当な加入制限であり、独占禁止法違反であるとの原告主張は理由がない。
 - (1) 被告の会員及び会費規程4条3項によれば、原告会社が被告に入会すれば、原告会社の代表者である原告山口も被告会員になるので、その入会により被告の業務執行に支障を来す同様のおそれが認められる。
 - (2) 原告会社に対する入会拒否についてもこのように社会通念上合理的な理由があるというべきであり、不当な加入制限にあたりと認めることはできず、独占禁止法に違反するとの主張は理由がない。
3. 従って、入会拒否の違法を前提とする損害賠償請求は理由がないから棄却する。
4. 被告が固定資産税の標準宅地の鑑定評価業務等において、会員を鑑定評価員に選任するよう市町村に推薦したり働きかけるなど独占禁止法違反行為をしているのでこれの差止を求めるとする原告らの主張は理由がない。

(1) 市町村はそれぞれの選考基準により、独自の判断で鑑定評価員を選任するものであり、この市町村の判断の過程に於いて被告の不当な推薦や働きかけが行われているとの事実は、全証拠によっても認めることはできない。また、市町村の選考基準が被告会員に有利に設定されているとはいえず、設定につき被告の働きかけがあったとの事実を認めるに足りる証拠はない。

(2) 従って、固定資産税の標準宅地の鑑定評価業務において、被告の行為が独占禁止法に違反するとの原告らの主張は理由がない。

5. 公共事業用地等の鑑定評価業務について、用地対策連絡協議会を通じて鑑定報酬価格を協定をし、国・県、市町村、公社、公団等からの鑑定評価業務発注情報に対し、被告会員のみを鑑定評価員として推薦しており、このような被告の行為は独占禁止法に違反しているのでその差止を求めるとの原告の主張は理由がない。

(1) 上記のような行為を被告が行っているとの事実を認めることはできず、これを認めるに足りる証拠はない。

(2) 国税庁発注の路線価の鑑定評価業務についても、埼玉県においては関東信越国税局及び各税務署が鑑定評価員の選任手続きを行っており、その選任過程において被告が推薦若しくは働きかけをしているとの事実は本件全証拠によっても認められない。

6. 平成11年9月の入会金の改正は大幅な引き上げになっているが、被告会員になることにより享受できる有形無形の利益、他の不動産鑑定士協会の入会金との比較等からして、合理的な理由があり、改正後の入会金の定めが社会通念上合理性を欠くということとはできない。高額な入会金を徴求し不当な加入制限を行っているとの原告主張には理由がない。

7. 資料の閲覧、複写の手数料、業務補助者証の取り扱いについて被告会員と非会員を区別して取り扱っているが、一部は会員の会費で賄われており、この程度の区別を設けるについては社会通念上合理的な理由があると言うべきであり、差別的取り扱いで独占禁止法違反であるとの原告主張は理由がない。

8. 被告の行為には独占禁止法違反の事実は認められず、これらの行為の差止をもとめる原告の主張には理由がないので、申し立て、請求をすべて棄却する。

以上判決は原告山口の請求をすべて棄却するというもので、当士協会の主張が全面的に認められました。現在行われている固定資産税の標準宅地の鑑定評価業務に関する当士協会の取組状況等についても正当な評価が下されたものと思います。

なお、山口氏はこの判決を不服として控訴の手続きを取りましたので、今後は東京高裁での争いとなり裁判の決着はさらに先のことになりました。高裁での訴訟期日、控訴理由等についてはまだ訴状が送達されていませんので詳細は不明ですが、わかり次第お知らせ致します。

研究広報委員会

●投資インデックス研究プロジェクトが始動

6月23日、教育会館にて標記プロジェクト委員会の初会合がありました。当日は各委員からの意見交換及び山梨県不動産鑑定士協会が既に公表している不動産投資指数 KOFU INDEX の資料を基に今後の進め方につき討議しました。

各分科会から選出された委員の方々は下記の通りです。尚、委員長には茂木研究広報副会長が選出されました。

分科会	委員	業者名
第1	松本 竜一	(有) 松本不動産鑑定
第2	鈴木 隆史	(財)日本不動産研究所さいたま支所
第3	中西 二幸	(財)日本不動産研究所さいたま支所
第4	松岡 正曜	松岡不動産鑑定事務所
第5	阿久津 裕志	阿久津不動産鑑定事務所
第6	永井 倫博	(有) 永井不動産鑑定
第7	風岡 淳一	(株)第一豊不動産鑑定さいたま支所
第8	岡田 充司	(株)共立鑑定所埼玉支所
第9	西園 哲治	(株)西園不動産鑑定士事務所
第10	内藤 秀一	内藤不動産鑑定事務所
第11	堀口 雄一朗	不動産鑑定士堀口雄一朗事務所
第12	山口 和範	(有) 山口不動産鑑定所

公的土地評価委員会

●固定資産税標準宅地時点修正のメモ価格の提出について

メモ価格の提出に当たっては、ブロック境、隣接市町村境の担当者と十分に協議して、バランス検討を行った上、各市町村に提出してください。

●固定評価員全体説明会の開催について

標記説明会を11月中旬に予定しております。

市町村から固定資産評価員の委嘱を受けた評価員の方に日程が決まり次第ご案内致します。

お知らせ

■代表者変更 (平成16年6月29日)

朝日航洋(株)

塚田 彊 → あさの浅野 けんいち健一