

平成20年 1月10日

〒330-0063

さいたま市浦和区高砂3-10-4  
(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.sfk.or.jp>

# 士会だより

## 第82号

### 年 頭 所 感

(社)埼玉県不動産鑑定士協会

会長 今西 芳夫



新年明けましておめでとうございます

旧年中は大変お世話になりました。本年も相変わらずのご指導、ご協力を士協会に賜りますようお願い申し上げます。

現場を見て歩いていると、思いがけないところに光のスポットを見つけることがあります。最近では個人住宅が数百万円をかけたイルミネーションで飾り、遠くから人を集める場所も現れました。冷たい北風の中歩き回った後に見ると、少しホッとするものがあります。

2007年を表す漢字は「偽り」でした。耐震偽装に伴う建築基準法の強化、法令遵守(コンプライアンス)が必要と言われてきましたが、昨今の世相は、単に法に触れなければ良し、ではないようです。賞味期限の偽装、原材料の不当表示、老舗と言われた企業の行ったことは、法令違反の事実よりもその後について責任者の嘘が問題に

なりました。

老舗に対する信頼は、「嘘をつかない」「誠実である」ということに裏付けられています。信用を大事にする老舗企業は変なことはしていないだろう、たとえミスをしても企業ぐるみではないだろうと思われていました。その信頼を裏切ったことが国民の批判の嵐になったのでしょうか。

プロはプロフェッショナルであるからこそ信頼される。信頼に応えるために誠実である、アマチュアとは違う自立、自尊心があると考えられて、その業種も信頼されているのです。不動産鑑定士も信頼されているから、社会から認められます。その社会的責任はこれまで以上に重くなってきたと言えます。

バブル崩壊後16年ぶりの地価上昇が広がってきましたが、この地価上昇は過去の景気回復期とはかなり違う状況にあります。今回の地価上昇の原動力は、大都市を中心とする投資ファンドとマンション需要に大きく依存しています。収益性の高い物件は、極端な高値で取引されます。投資利回り3%でも買われるのは、低金利状況のスプレッド(金利差)があるからと言われます。その一方、隣であっても賃料収入が低ければ、安く評価されます。建物利用を含めた複合不動産の個別的要因が取引価格に大きく影響する。並んでいて、同じように見える土地もどのように利用し将来性がどうなのか、予想されるコスト分析もしなければ価格は分かりません。綿密な調査と的確な判断、それこそ専門職業家の領域といえます。不動産鑑定士の出番でもあります。もちろん、評価に伴う責任が重くなるのも自明です。

今年は、固定資産評価替えの本鑑定がなされる年です。地価が下落一方、時点修正が毎年あったこれまでとは違い、価格上昇の激しい地域と相変わらず人気がなく下落している地域が併存します。固定資産税は適正な時価を求めるものです。それと同時に課税の公平も求められます。評価を担当する鑑定士個人はそれぞれ適正と思っている、表示された価格が逆転していることがあれば、鑑定評価そのものが信用されないこととなります。同一用途の土地は同一受給圏内であれば一般の人も比較します。全国に土地を持つ大企業になると、所有する工場の土地評価額を並べてみるでしょう。同じような土地でありながら固定資産税の評価が2倍も違っていたらどう理解するのでしょうか。「片方が安くて良かった」と思うよりも、「もう一方は高いのではないか」と不服を申し立てるのではないのでしょうか。なぜなら、競争企業に比べ割高な公租公課は商品コストの負担増と理解し、コスト競争で負けたら企業の死活問題になるからです。

情報公開とインターネットの普及により、全国の標準宅地価格は誰でも閲覧できるようになりました。個別の土地価格は分からなくても、標準的な土地価格なら簡単に比較することができるのです。ちょっとした

手間はかかりますが、自宅で寝ころんでいても可能です。誰でもでき、注目度の高い固定資産の評価はこれまでのようなごく狭いミクロの分析だけでなく、全県、あるいは首都圏を見通した価格バランスも求められてきました。こうなると、一人の鑑定士の努力だけではできません。首都圏の不動産鑑定士が協力してバランス調整するネットワークが必要になったのです。今年では東京不動産鑑定士協会から接点調整をお願いされてきています。

人間の行うことにはミスがつきものです。いくら注意してもヒューマンエラーを完全になくすことは難しい。たとえミスをしてチェックをして間違いを少なくしていく努力が要求されます。チェックシステムを整備して、第三者が確認をしていくなれば信頼性は高まると思います。このように不動産鑑定士協会は、会員の行う鑑定評価の信頼性を高めるために様々な努力をしていこうと思います。そのためには、連絡会議や資料収集、様々な情報提供を一つずつ着実に進め、さらには市町村など各方面にも PR を続けていきたいと思っています。これからも士協会の活動に対し、温かいご理解とご支援をお願い申し上げます。末筆ながら、会員の皆様、ご家族、職員ご一同様のご健勝、ご多幸をお祈り申し上げます。

## 研究広報委員会

### 中古マンション取引事例統計をホームページに掲載します。

研究広報委員会では、新スキームによって得られた士協会データの活用を図るため、中古マンションの流通価格の推移を定期的に統計処理し、ホームページに掲載します。

なお、現在デモ版をホームページに掲載しておりますので参考に見てください。本格稼働は、2月を予定しております。

## お知らせ

### 登録事項変更

代表者変更・事務所移転

- ◆(株)九段都市鑑定埼玉支社  
支社長 野澤 伊沙夫(12月1日変更)  
さいたま市浦和区元町1-24-25  
TEL 048-871-1200  
FAX 048-871-1203



よろしく  
お願い  
します。

社名変更

- ◆西武不動産(株)  
(旧 西武不動産販売(株))



事務所移転

- ◆佐山不動産鑑定事務所(佐山 茂夫)  
〒332-0012  
川口市本町4-7-21 オーベル川口市本町808
- ◆(株)永福不動産鑑定事務所(倉林 信夫)  
〒360-0487  
熊谷市籠原南1-46

自宅住所変更(プライバシー保護のため新住所は掲載しません。)

- ◆伊藤 聡((財)日本不動産研究所さいたま支所)
- ◆神山喜久男((有)神山不動産鑑定所)

## 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 2日(金) 県開発指導課へ地価基準地要望 | 11月21日(水) REA-Net説明会 |
| 5日(月) 研究広報小委員会           | 12月 7日(金) 公的土地評価委員会  |
| 7日(水) 士協会ゴルフ大会           | 第1固定全体幹事会議           |
| 8日(木) 総務・財務委員会           | 12日(水) 総務・財務委員会      |
| 業務推進委員会                  | 研究広報委員会              |
| 13日(火) 公的土地評価委員会         | 13日(木) 業務推進委員会       |
| 14日(水) 研究広報委員会           | 18日(金) 固定専門部会議       |
| 16日(金) 月例無料相談会           | 21日(金) 月例無料相談会       |
| 第8回理事会                   | 第9回理事会               |
| 21日(水) 固定評価員会議           | 8県ゴルフ特別委員会           |