

〒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96号

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

新年度を迎えて



桜の花も見頃の季節になりました。
今年の桜は士協会々員の皆様の目には、どのように写られていますでしょうか。
すべての皆様が満開の桜を心安らかな気持ちで愛でることができているならば
よいと思っています。

士協会の事業年度も4月から平成22年度になりました。去る3月下旬に次年度の事業計画、予算の総会を開催し、ご承認をいただきました。ご案内申し上げました事業計画と予算について、誠実に実行して参ります。

また、設立15周年記念として一般公開の講演会を開催しました。一般県民の方の参加もあり、少しは県民の方のお役に立てたのではないかと思います。

今年度の大きな事業の一つは、平成24基準年度固定資産税標準宅地の鑑定評価受託支援事業があります。

3年毎の評価替えの年で、今年は本鑑定を行うこととなりますので、多くの士協会員の多忙な年になると思います。

ただ、鑑定評価員の選任や地点数については、発注者と評価員との間のこととなりますので、士協会は関与できませんし、してはならない仕組みになっています。

鑑定評価書の様式が公示地評価書並みに変更されて、記載項目が詳細になりそうです。

また、価格競争の拡大の恐れや業界参入期間の長短などによる受託量の多寡など、評価員間の受託量のアンバランスが危惧されます。

評価員は、すべての地点を自ら実査し、自ら評価しなければなりません。評価処理能力を超える過度の受託は不当鑑定につながる恐れもありますので、精通する地域以外への強引な割り込みや不当に低廉な単価での応札は慎んでいただきたいと思います。

また、標準宅地の各地点について、適正に鑑定評価を行うことはもちろん重要ですが、広域的に標準宅地間の価格バランスを検討し、全県的に均等のとれた標準宅地価格の形成に努めることが極めて重要であることから、市町村及び納税者の負託にお答えするためにも、士協会が主催する固定資産評価員会議に参加いただきたいと思います。

次に公益法人への移行の問題があります。

埼玉県不動産鑑定士協会は、不動産の鑑定評価、不動産に関する無料相談会などを通じて、社会に対する公益の増進に寄与することを目的とする団体に移行することが必要であり、公益社団法人を目指すこととしました。

北関東の士協会では、今のところ一般社団法人を選択するところが多く、公益法人ではないので、少し驚いてはいます。現時点では滋賀県が全国で最初に公益認定を受けたとの情報があるのみで、他の士協会は、準備中というところだと思います。

士協会員の皆様には、公益法人化に際して、お願い事などすることになるかも知れませんが、過度のご負担の上に成り立つ公益社団法人であってはならないと思います。

このところ、鑑定業界も経済不況の影響を受けて、受託の総量や報酬総額が減少しています。

民間の鑑定件数や鑑定料単価の減少に加えて、県発注の土地評価が入札に移行することなど、鑑定業者、鑑定士にとりましては、試練の時期を迎えています。

昨年、公益法人改革に伴う保有資産の評価を鑑定需要に結びつけるべく、県内約450の財団法人、社団法人にPRと説明会を実施しました。今年も会員目線に立ち、コンプライアンスに留意しながら、士協会としてどうしたら会員の皆様の業務の拡大や拡充を支援していけるのか検討し、実行していきたいと考えています。

士協会員の皆様のご健康とご多幸を祈念しつつ、会務の運営を誠実に実行して参りたいと思います。

総務財務委員会

平成22年度事業計画・予算決まる

平成22年3月24日(水)に第30回総会がさいたま共済会館に於いて開かれ、会員数150人中出席者40人、書面表決者39人(全員、全議案に賛成)、委任状提出者(1人が会員に、他は、会長に委任)33人で総合計112人で総会が有効に成立しました。

平成22年度事業計画・一般会計、特別会計予算が全員賛成で承認可決され、平成22年度事業が決まりました。

また、「入会金及び会費規則の一部改正について」につきましても、全員賛成で承認可決されました。

執行部から「当士協会の財務状況について」及び、新公益法人を目指して「士協会の会員構成について」の説明がありました。

役員一同更なる士協会運営に努力して参りますので、引続きご支援・ご協力をお願い申し上げます。



公益社団法人を目指して

現在の士協会は、特例民法法人で平成24年11月末までに「公益社団法人」又は、「一般社団法人」、「解散」の選択をして手続きを終らせなければならないことから、総務財務委員会では現在、公益社団法人を目指して毎月審議を重ねております。今年の9月頃までに臨時総会を開催して公益社団法人を目指した新士協会定款の承認を得たいと考えております。その後、10月頃に埼玉県公益認定委員会に公益認定申請をし、公益社団法人として新たにスタートしたいと今後のスケジュールを考えております。

なお、公益社団法人を目指すメリットは、「公益」を社団法人の冠に頂くことにより、社会的信用性・信頼性が高まり、士協会ひいては鑑定業界・会員のイメージアップに繋がり、国・県・市町村といった公共団体や一般民間から各種業務を受注する際にも役立つと考えております。また、公益社団法人は、税務上の恩典が受けられるといったメリットもあります。

研究広報委員会

一般公開講演会・認定研修会開催(設立15周年記念講演会)

(財)埼玉りそな産業協力財団研究主幹樋口広治氏に講師をお願いし、平成22年3月24日(水)さいたま共済会館に於いて、「2010年の経済展望」ー国内経済と埼玉県経済の現状と見通しーをテーマに講演をいただきました。

研修内容は、現状の経済状況と回復の見通し等について世界情勢等についても広がる話もあり、少子高齢化、人口減少、失業者の増加等大変厳しい状況であることを再認識させられました。

出席者は、申込人員69人に対し会員39人、一般参加者12人の51名でした。

今後も業務に役立つ又は見識を広める研修会を企画しますので奮って参加してください。



平成22年度春の無料相談会開かれる

下記日程、会場で平成22年度春の無料相談会が開かれました。

無料相談担当 小川 康雄

日 程

平成22年4月3日(土) 午前9:30~午後4:30

(実施時間: 午前10:00~午後4:00)

会 場

さいたま浦和会場 (さいたま市浦和社区センター (パルコ10階第6集会室))

川越会場 (丸広百貨店川越店 (8階バンケットルーム))

会場風景

さいたま浦和会場



川越会場



相談員(敬称略・○印会場責任者)
 (浦和会場) 荒井信宏、○石川勝利、石田清巳、梅原孝夫、沖田豊明、嘉藤良治、小林隆敏、杉田博昭、杉村 弘、鈴木正人、鈴木康隆、福永正子、松本竜一、安川千春

(川越会場) 今西芳夫、岩崎仁三郎、内藤秀一、○上杉徳子、門脇 誠、小川康雄、勝見一男、久下武男、神山喜久男、田中美奈子、中山晶夫、蜂須賀郁未、法師人育央、山口昌孝

ご協力有り難うございました。

相談状況は以下のとおりでした。

①来場者数及び参加相談員数
 (来場者は、延べ人数で記載)

会場	さいたま浦和	川越	合計
来場者	33	13	46
相談員	14	14	28

②来場者の相談内容 (複数回答含)

会場	さいたま浦和	川越	合計
価格	22	12	34
税務	8	1	9
賃借権	6	0	6
有効利用	3	0	3
その他	6	3	9
合計	45	16	61

③無料相談会を何で知りましたか

媒体	さいたま浦和	川越	合計
新聞 (日経、埼玉、朝日)	4	0	4
テレビ・ラジオ (埼玉)	0	0	0
広報紙 (県)	3	3	6
(市・区)	1 2	6	1 8
(町・村)	1	1	2
官庁からの紹介	0	1	1
看板・チラシを見て	3	1	4
その他 (土協会ホームページ等)	6	0	6
合計	2 9	1 2	4 1

公的土地評価委員会

平成 21 年度は、公的土地評価委員会と致しまして①平成 2 1 基準年度固定資産標宅の時点修正付帯業務を各市町村から受託し、固定資産評価員会議を開催しました。また、都県境における評価額の均衡を図るため他都県土協会との連携を図り調整をしたところです。また、②埼玉県から地価調査に関する付帯業務を受託するなど公益社団法人としての公益業務を積極的に展開しました。

なお、平成 22 年度は、平成 24 基準年度固定資産標宅の本鑑定評価の年であり、評価体制の改革を図り既に事務事業が進められております。

固定資産標宅におきましては、全県的な価格バランスがとれた評価額を市町村に提出することが我々不動産鑑定士に求められていることは言うまでもございません。そのため、当土協会では固定資産鑑定評価員会議を開催し積極的に調整作業をすべく準備をしております。

市町村の協力と評価員のご理解・ご参加をいただかなければなりませんので、全市町村の協力と全評価員の参加をお願いします。

今後の予定は、平成22年5月11日(火)に評価員希望者を対象に説明会を、又、平成22年6月2日(水)に市町村固定資産担当職員を対象にした打合せ会議と研修会を開催することにしております。

理事会の議事報告

3月理事会の議題等は以下のとおりです。

3月理事会

- (1) 第30回総会役割分担等について
総会で、士協会の財務内容、会員構成についても説明をする。
- (2) 会費値上げについて
公益法人化するための収支相償から見た、士協会の収入と支出のアンバランスについて、資料により説明があった。更に検討をする。
- (3) 会員構成について
個人会員に限定する場合、業者は賛助会員とする案が提案された。公益認定が進んでいる滋賀県士協会等の動向にも配慮し、更に検討する。
- (4) 「鑑定のひろば」特集記事について
本会から平成23年4月号に埼玉県特集をお願いしたいとの依頼あり。担当者を研究広報の小川委員長とする。
- (5) 平成22年度研修計画について
未定であることを本会に報告。
- (6) 平成24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等の発送について
市町村に発送する。また固定資産評価員会議から、平成24基準年度固定資産税標準宅地鑑定評価に係る協力について（依頼）も同時発送。
- (7) 固定評価員希望者向け全体説明会開催について
平成22年5月11日（火）午前10時20分から開催の案内文を、一部修正のうえ発送する。

報告事項

- (1) 第10回理事会報告について
- (2) 2月の閲覧利用（料）状況について
- (3) 損害賠償等請求事件（山口節生氏）について
- (4) 事務局長再任について
- (5) 士会だより（第96号）について
- (6) 春の無料相談会について
- (7) 一般公開講座（3月24日）について
- (8) 土地評価研修会開催結果について
- (9) 土地評価研修会（入札制度）講師（県）のお礼について
- (10) 本会・情報安全活用委員会報告「地理空間情報活用検討試用版モデルの構築」の経過概要について
- (11) 本会公的委員会等の報告について
- (12) 平成24基準年度固定資産鑑定評価希望者名簿の発送状況について
- (13) 滋賀県士協会の公益法人認定の状況について

お知らせ 退会

◆ 梅原 孝夫会員

(㈱中央不動産鑑定所埼玉支店、平成21年3月31日退会)

◆ 原 孝幸会員

((社)日本不動産研究所埼玉支所、平成21年3月31日転勤)

◆ 吉本 晴彦会員

(岩崎総合鑑定㈱、平成21年2月31日退職)

◆ (㈱)島村不動産総合鑑定

代表 島村 英夫（平成22年3月18日退会）

大変お世話になりました。

03月の行事報告

3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。

3月4日(木) 研究広報委員会

5日(金) 総務財務委員会

業務推進委員会

公的土地評価委員会

12日(金) 理事会

3月12日(金) 月例無料相談会

16日(火) REA-Jirei千葉士協会相互乗入れ打合せ

24日(水) 一般公開講演会兼研修会

第30回総会