

(一社) 宮城県不動産鑑定士協会速報 平成 30-6 号

一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会
会 長 佐藤 紀彦
TEL 265-7641
FAX 265-7642
e-mail marea@abeam.ocn.ne.jp

平成 30 年 12 月 18 日に開催された理事会の内容についてご報告致します。

1. 定例無料相談会(11月)と「行政困りごと相談所」(12月分)の実施状況について

11月と12月に開催されました定例無料相談会及び「行政困りごと相談所」無料相談会に係る実施状況について、下記の通り報告がありました。

区 分	開催月日	相談員氏名	相談件数
定例無料相談会	11月26日(月)	大友 孝昭	3件
		沓澤 振作	
行政困りごと相談所	12月13日(木)	大山 明政	2件
		緒形 潤一	

2. (公社)日本不動産鑑定士協会連合会第322回理事会及び全国不動産鑑定士協会会長会の結果について

11月20日(火)に東京都で日本不動産鑑定士協会連合会第322回理事会、11月21日(水)に全国不動産鑑定士協会会長会が開催され、当会から佐藤会長が出席しました。理事会では、研修システムの刷新について協議したこと、士協会会長会では、3つの分科会に分かれて①「AI等情報化推進準備対応について」②「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組みについて-提言-」の見直しについて③「不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解」の発表後になすべき対応についてをそれぞれ協議したことが報告されました。

3. 震災土地評価特別委員会の開催について

12月13日(木)午後3時から震災土地評価特別委員会が開催され、アンケートの集計結果について分析をしたことまた、次回からのアンケート調査については、インターネットによる集計方法について検討したことが報告されました。

なお、今回のアンケート調査については、983 通発送し回答は 313 通あり、回答者 305 名に 500 円のクオカードを送ったことが報告されました。

4. 東北不動産鑑定士協会連合会第 86 回役員会について

12 月 14 日(金)午後 1 時 30 分から東北不動産鑑定士協会連合会第 86 回役員会が開催され、当会から佐藤会長、角田副会長、戸張理事が出席しました。報告事項として、北海道胆振東部地震のお見舞金を各県士協会から集めて 60 万円送ったこと、東北連合会共催研修会の結果報告と収支決算報告があったこと等が報告されました。

当日の議題は以下の通りです。

- ① 国土交通省との意見交換会について
- ② 北海道胆振東部地震のお見舞金について
- ③ 住家被害認定調査への参加・協力の結果について
- ④ 10 月 10 日開催の住家被害認定調査等(応用研修)結果について
- ⑤ 11 月 2 日開催の東北連合会共催研修会結果について
- ⑥ 本会委員会等報告
- ⑦ 各士協会報告

なお、東北連合会において、本会連合会の公的土地評価委員会に所属する委員より、鹿児島県出水市で平成 30 基準年度標準宅地評価替えの際に、「手抜き」と見られる不適切な鑑定により、自治体の課税業務に深刻な問題を生じさせた事案が報告されています(添付の新聞記事参照)。本会会員におかれましては、これを他山の石とし、くれぐれも評価業務における責任の重さ、社会的影響の大きさを自覚し、適切かつ慎重に各種作業を遂行して頂きますことをお願い申し上げます。

5. 第 12 回通常総会の日程について

当会の第 12 回通常総会についての日程が、下記の通り決定しました。当日は、総会の前に会員研修会と総会後に懇親会を予定しておりますので、万障お繰り合わせの上、ご出席下さいます様お願い致します。

なお、この日予定しておりました定例の無料相談会については、3 月 18 日(月)に変更となりました。

開催日	平成 31 年 3 月 25 日(月)
会 場	ホテル J A L シティ仙台
時 間(予定)	会員研修会 13 時 30 分～
	総 会 16 時～
	懇親会 17 時～

6. 住家被害認定調査協定について

11 月 28 日(水)に多賀城市役所と協定に係る協議をしたことが報告され、市側と被害認定調査に係る日当など細部の詰めの協議をしていくことが報告されました。また、名取市へ住家被害認定調査に係る説明をしたことが報告されました。

7. 「士協会契約」についての合同説明会の結果について

11月30日(金)10時から「士協会契約」についての合同説明会がTKP仙台カンファレンスセンター カンファレンスルーム3Aで開催され、会員は29名、代理出席4名、合計33名が出席しました。講師は戸張理事にお願いし、質問を受けながら説明するなど有意義な説明会であったことが報告されました。

8. 不動産価格査定書等利用に係るアンケート調査結果の提供について

日本不動産鑑定士協会連合会が実施しました弁護士を対象としたアンケート調査について、仙台弁護士会に協力を依頼したことを以前速報でお伝えしましたが、そのアンケート調査の集計結果が出たことから、仙台弁護士会にお礼とその集計結果を送ったことが報告されました。

9. 士協会契約に係る鑑定評価受託の確認作業料について

当会で契約しておりました石巻市「侍浜漁港ほか1漁港不動産鑑定業務」と女川町「女川町町有地(水産加工団地)付換地売却のための土地価格意見書作成業務」については、担当者が1名であることから業務推進委員長が評価書・意見書の確認を行いました。この確認作業料について協議し、事務経費の50%を確認作業料とすることが決定しました。

10. 不動産鑑定評価業務の事務経費及び確認作業料について

宮城県社会福祉協議会より「要保護世帯支援資金貸付制度に係る部倒産鑑定評価業務」については、今回新様式になってから初めての鑑定評価を行ったことから、鑑定評価書の確認を業務推進委員長が行いました。これに伴い、今まで事務経費を5%とじていましたが、事務経費を10%とし、確認作業料を事務経費の50%とすることが決まりました。また、再鑑定評価も新様式で確認作業が必要であることから、事務経費を取っていませんでしたが、事務経費を10%とし、確認作業料を事務経費の50%とすることにしました。

なお、業務推進委員長の負担が増大している事情に鑑み、残る任期中は、士協会契約に係る案件(担当者1人案件)に関して各理事が順番で価格等ガイドラインに示された形式等との照合、ケアレスミスチェック等の確認(形式確認等)を行うことになりました。

また、士協会契約を締結した場合の士協会と選任を受けた会員との契約関係、三者契約を行った場合の責任の所在等が従来、明確ではなかったという反省もあることから、現執行部の任期中に、来年の評価替え年度も睨みながら、契約関係のあり方を見直し、三者契約を結ぶ場合の契約書等に係るサンプル等も作成していくことになりました。

11. 平成31年度無料相談会相談員割当について

平成31年度無料相談会相談員の担当者割当の案が提案され、承認されました。具体的な日程に関しては、後日、担当者に郵送で案内をお送りしますので、よろしくお願い致します。

12. 次年度理事に係る報酬額の変更について

来年度の新役員報酬について協議し、次回の第 12 回総会に提案することが承認されました。案は以下の通りです。

会 長	100,000 円
副会長	30,000 円
理事・監事	10,000 円

13. 住家被害認定調査に係る定款変更について

住家被害認定調査については、多賀城市役所などと協定に係る協議が進んでいますが、それに伴い当会の定款第 4 条（目的）にこの住家被害認定調査を事業として加えることを次回総会に提案することが承認されました。

14. 仙台市市営住宅の近傍駐車場料金調査等業務説明会について

12 月 13 日（木）10 時から当会会議室で業務説明会が開催され、担当者全員 15 名が出席し、書式、日程の確認、担当割当について説明したことが報告されました。

15. 競争入札参加資格審査申請書の提出について

岩沼市に平成 31・32 年度の競争入札参加資格申請を当会がしたことが報告されました。

16. 当会との契約締結について

当会と鑑定評価業務について下記の市・町と契約を締結しました。

◆ 丸森町

委託業務名 仮称 金山工場団地不動産鑑定評価業務
契約金額 343,332 円（消費税を含む）
履行期間 平成 30 年 10 月 17 日～平成 30 年 11 月 30 日
丸森町より選任された不動産鑑定士は下記の 2 名です。

不動産鑑定士名	事務所の名称
小関 富雄	(有)権利鑑定研究社
甲斐 裕朗	(有)土地鑑定研究所

◆ 石巻市

委託業務名 侍浜漁港ほか 1 漁港不動産鑑定業務
契約金額 398,520 円（消費税を含む）
履行期間 平成 30 年 11 月 19 日～平成 30 年 12 月 3 日
石巻市より選任された不動産鑑定士は下記の 1 名です。

不動産鑑定士名	事務所の名称
宮本 一輝	不動産鑑定宮本事務所

◆ 女川町

委託業務名 女川町町有地（水産加工団地）付換地売却のための土地価格意見書作成業務

契約金額 95,040 円（消費税を含む）

履行期間 平成 30 年 11 月 30 日～平成 30 年 12 月 21 日

女川町より選任された不動産鑑定士は下記の 1 名です。

不動産鑑定士名	事務所の名称
高田 康弘	MYG 総合鑑定

17. 士協会以外の活動について

当会以外について、下記の通り活動報告がありました。

●宮城県災害復興支援連絡会

開催日 11 月 29 日（木）午後 6 時から

会 場 仙台弁護士会館

出席者 中山 修氏

内 容 ホームページの各構成団体紹介頁の進捗状況
今後の活動について 外

●第 4 回全国住宅ファイル制度・建物評価推進担当者会議

開催日 12 月 2 日（日）～12 月 3 日（月）

会 場 TKP 品川カンファレンスセンター

出席者 菅原 史朗氏（住宅ファイル制度特別委員会委員長）

内 容 住宅ファイル制度について講演会があり、その後グループ討議をし、意見交換会を行った。

●日本住宅ストック流通協議会（仙台合同会議）

開催日 12 月 12 日（火）13 時 20 分～

会 場 黒川郡大郷町

「新しい宮城の家・暮らし方推進協議会」試行建設 2 棟現場

内 容 大郷町町長による講演会他

18. 平成 31 年地価はんどぶっく（地価公示）の印刷業者の選定について

平成 31 年に発行する宮城県地価はんどぶっく（地価公示）の印刷業者については、（株）マップテクノ仙台とすることに決定しました。

19. 宮城県宅地建物取引業協会平成 31 年新年会について

（公社）宮城県宅地建物取引業協会より 1 月 30 日（水）に仙台国際ホテルで開催されます平成 31 年新年会の案内があり、当会から小竹理事が出席することになりました。

20. 会長・副会長の職務執行状況について

当会定款第21条第3項の規定により9月28日から12月17日までの3か月間の会長と両副会長の職務執行状況が理事会に報告されました。

21. 有期雇用職員の正職員への登用について

ある理事より、2年間の有期雇用契約を結んでいた横山郁子職員について、事務局の作業遂行に対しての貢献度が高く、会員からの評判も芳しいため、予定を早めて正職員に登用し、協会事務の能動的担い手となるよう更なる成長を促してみてもどうかとの提案がありました。そもそも2年間という設定期間は、「試用のため」との社労士の助言に従ったものであり、既にこれまでの職務期間中に、信頼に足ることは確認できたため、満場一致で来年4月より正職員の待遇に切り替えることが承認されました。

22. 次回理事会の日程について

次回平成30年度第7回及び第8回の理事会について、下記の通り開催しますので、是非傍聴においで下さい。

第7回理事会 平成31年2月15日(金)午後3時～

第8回理事会 平成31年3月8日(金)午後1時30分

23. 事務局の年末年始について

年末年始の事務局の休業は下記の通りとなります。

休業期間 平成30年12月28日(金)午後12時～平成31年1月3日(木)

なお、1月4日(金)は、午前中のみとなります。

追伸：12月18日の宮士会忘年会で、余興として行いました「第1回宮士会クイズ王選手権」にて西山 敦会員が優勝し、初代クイズ王の榮譽に浴することになりました。

今月入った閲覧資料

- 田畑価格及び賃借料調 日本不動産研究所
2018(平成30)年3月末現在
- 山林素地及び山元立木価格調 //
2018(平成30)年3月末現在
- 季号不動産研究 第60巻第4号 2018年10月 //
- 広報誌「全日みやぎ第56号」 全日本不動産協会宮城県本部
- 平成30年茨城県地価調査書 茨城県不動産鑑定士協会

士協会事務局では、資料閲覧及び貸出しを行っておりますので、ご利用下さい。