

鑑 234 号
平成 22 年 2 月 12 日

都道府県不動産鑑定士協会会長 各位

社団法人 日本不動産鑑定協会
会長 神戸 富吉
(職 印 省 略)

「都道府県士協会連合会会館取得検討 PT 答申」について

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、昨年 11 月 10 日(火)開催の士協会会長会において、小職から、会館取得の本旨及び基本構想について説明申し上げるとともに、士協会にお願いする事項については 2 月上旬を目途に基本方針を固める旨、併せて説明申し上げたところです。

これを踏まえ、12 月 8 日(火)開催の第 273 回常務理事会承認により、澁井和夫常務理事を座長とする「会館取得検討プロジェクトチーム」(以下、PT という。)を立ち上げました。

同 PT では、短期間に精力的に検討を重ね、来る 3 月 2 日開催の第 433 回常務理事会に上程すべく、標題答申を取り纏めました。本答申は、常務理事会等の承認を得る前であることから、(案)という位置付けになりますが、早期に内容をお知らせすべきとの先の常務理事会の決定を受け、送付させていただくことといたしました。

答申では、会館取得の決定は、公益社団法人移行認定(平成 23 年 10 月頃)を受けた新都道府県士協会連合会において行われるべきであるとしているほか、会館取得 7 億円(ミニマムな必要スペースを確保する規模)の資金調達については、新都道府県士協会連合会に会館取得基金を設け、現在の日本不動産鑑定協会から 1 億 5 千万円の承継を受けるとともに、残額 5 億 5 千万円については都道府県士協会からその人頭割による基金の拠出を仰ぐことを基本とし、基金は無利子返還とする方法が提案されています。

いずれにせよ、中央社団として発展的役割を果す上で、財務の持続的健全化が不可欠であり、このためにも、会館を取得し、フローからストックへと内部留保を高めることが最善の方策と考えます。そして、新都道府県士協会連合会設立の 때가、恒産を後継者に残すことのできる、当該連合会会館取得の絶好のチャンスと受け止めています。

なお、無利子による借入れについては、平成 23 年度(当該年度の拠出として)に改めてお願いすることになると考えています。

つきましては、この旨予めご承知おき下さるようお願い申し上げます。

敬具

2010.3.2.
常務理事会報告

社団法人日本不動産鑑定協会
会長 神戸富吉殿

会館取得検討プロジェクトチーム
座長 澁井和夫

都道府県士協会連合会会館取得検討PT
答申

都道府県不動産鑑定士協会（以下「士協会」という）の連合会（以下「新連合会」という）会館の取得に関する日本不動産鑑定協会（以下「本会」という）の検討プロジェクトチームは、神戸会長宛てに、下記のとおり答申いたします。

記

1. 新連合会会館取得に関する意思決定のあり方

(1) 最終的な意思決定

移行認定された後の公益法人である新連合会が所有する連合会会館の取得（以下「会館取得」という）に係る最終的な意思決定は、当該新連合会の理事会又は総会で行われるべきと考える。

具体的には、平成23年10月頃に予定される連合会設立総会又はその後のしかるべき時期とされる。

会館取得は、新連合会の運営に関わるものであるから、移行することが明らかな本会により、意思決定されるべきではない。

新連合会の理事会の構成は、現行とは大きく異なる。

(2) 検討プロジェクトチームの位置づけ

最終的な意思決定は、新連合会が行うべきものであるが、会館取得の是非について、新連合会移行を契機と捉えて、前広に検討されることには意味があることから、検討については、本会において進めるべきと考える。

なお、後述するように、士協会が公益法人化する際に過剰な遊休財産が生じる場合に、その活用の方策として、新連合会に対して会館取得資金を拠出することも検討課題と考えられるので、その関連性を視野に入れば、士協会の公益法人化の行程に合致するテンポで、検討が進められるべきと判断される。

(3) 士協会会長会議の位置づけ

なお、検討状況、取組方針の決定に関しては、本会から新連合会への移行を配慮して、新連合会において理事会メンバーを占めることとなる士協会会長の意思が反映されるように、本会常務理事会及び理事会のみならず、士協会会長会議においても十分に周知徹底することが必要である。

2. 新連合会の会館取得の意義

(1) 公益法人たる新連合会の本部にふさわしい施設の建設

環境配慮、社会貢献を意識した国民や国から評価される施設を建設することが望ましい。緑化、脱炭素、素材の再利用、省エネなどの面で、先導的なモデル事業とし、鑑定評価における環境要因の価格形成要因としての位置づけの調査研究に資する実証的な試みとしたい。このような公益法人たる新連合会の本部にふさわしい施設が存在しない場合は、用地を取得し、新建物を建設することも視野に入れるべきである。

なお、グローバル化及び緊急態勢対応のため、24時間稼働を可能にする機能が望まれ、不動産鑑定に関するライブラリー機能や各種鑑定評価に係るデータベースの保管蓄積機能を考慮すれば、高いセキュリティレベルの確保が要求される。

(2) 新連合会移行の記念事業であり 47 士協会結束のシンボル

会館取得は、新連合会移行の記念事業と位置づけられ、恒久的な資産を保有することとなり、47 都道府県士協会の結束の基盤形成となる。

また、対外的には、すべての士協会を代表する連合体組織の本部として、国や他の士業団体との折衝、調整、連携において、対等且つ十分なプレゼンスを発揮できる態勢の基盤をなすものであり、公益性の観点からは、ライブラリー、研修、セミナー機能の充実により、会員のみならず広く国民に対して開かれた情報発信力を備えるべきである。

これらの機能強化、態勢整備のためには、相応の負担が生じるが、鑑定業界の将来を考えれば、必要な投資と受け止められ、その実現時期と

して新連合会移行時が最も適していると考えられる。

(3) 事務所賃料・会議会場費の外部流出の抑制

現在、本会では、日本全域における公益事業の機能¹を維持するための事務所賃料及び会議会場費等の必要諸経費として、年間約 47 百万円の外部流出が生じている。この必要諸経費自体を合理的に削減することは当然のことであるが、自前の会館を保有することにより、フローからストックへと内部留保することが可能となる。(詳細については、後記 5-(2) をご参照)

(4) 土協会の公益法人化に伴う遊休財産活用による一方策を提供

土協会の遊休財産を公益目的に使用する方策として、会館取得基金への支出が選択肢の一つとして提供される。公益法人化を図る土協会にとっては、遊休財産の一定額の取崩しが要求されるので、外部流出を避けて内部に留保できる一策となる。

3. 新連合会本部たる会館の立地及び規模等の検討(施設計画)

(1) 立地

新連合会本部は、国土交通省、財務省、法務省、環境省等の国の機関、他の土業団体等との交渉・調整・連携を勘案すれば、東京都心部に立地することが妥当と考えられる。

(2) 規模

現在の本会事務局スペースと同等の事務スペースを確保し、理事会規模の会議が可能な会議スペースを具備することを想定すれば、建物のワンフロアで、330 m²程度、全体で 1,000 m²程度の規模が必要となる。

また、敷地としては、500 m²程度が必要となる。

(3) 会館取得費

立地、規模の条件を満たし、地価水準や建設物価を前提に現実的な取

¹連合会と土協会の役割の明確化に応じた連合会機能には、

- ① 土協会と本会との連携強化機能
- ② 内部統制の強化機能(執行役員体制、本会と地方との情報共有化)
- ③ 組織効率化・合理化機能(事務費の抑制・会費値上げの抑制)
- ④ 機関の活性化機能(総会・理事会・常務理事会・委員会)
- ⑤ 地域組織の役割の強化機能(小規模の土協会の活動の補完機能)

があるとされている。(鑑定協会の連合会体制への移行に係る基本方針【平成 19 年 3 月 20 日開催 第 254 回理事会承認】)

得可能性を勘案した上で、取得費の負担限度を斟酌すれば、土地代で 4 億円 (㎡単価 80 万円)、建設費で 3 億円 (㎡単価 30 万円)、総額で 7 億円程度が妥当と判断される。

- (4) 東京都不動産鑑定士協会 (以下「東京会」という) との合同施設建設
会議スペースの効率的な運用を考慮すれば、新連合会と東京会が合同
で会館を建設し、区分所有することについて、検討する余地がある。

この場合、一棟の会館のうち、会議スペースとして区分所有の対象となる部分について、会館取得基金の拠出割合に応じて、その権利関係、管理運用の方法及び責任、その他必要経費の負担等を両者間で協議し、合意しなければならない。

【合同会館に関する試算】

○建物面積：新連合会 1,000 ㎡ (単独と同じ 会議スペース 80 坪を
含む約 300 坪)

東京会 300 ㎡ (現行のスペース 109.38 坪から会議
スペース 23.82 坪を控除した 85.56
坪を丸めた数値)

合計 1,300 ㎡

○土地面積：両者合計 500 ㎡ (単独と同じ)

●全体金額：土地 4 億円 + 建物 3 億 9 千万円 = 7 億 9 千万円

○両者間の負担配分：新連合会 (13 分の 10) 約 608 百万円

東京会 (13 分の 3) 約 182 百万円

合計 790 百万円

○新連合会の負担内訳：本会継承分 150 百万円

士協会負担分 458 百万円

(士協会の負担の軽減：単独に比べて△92 百万円 △17%)

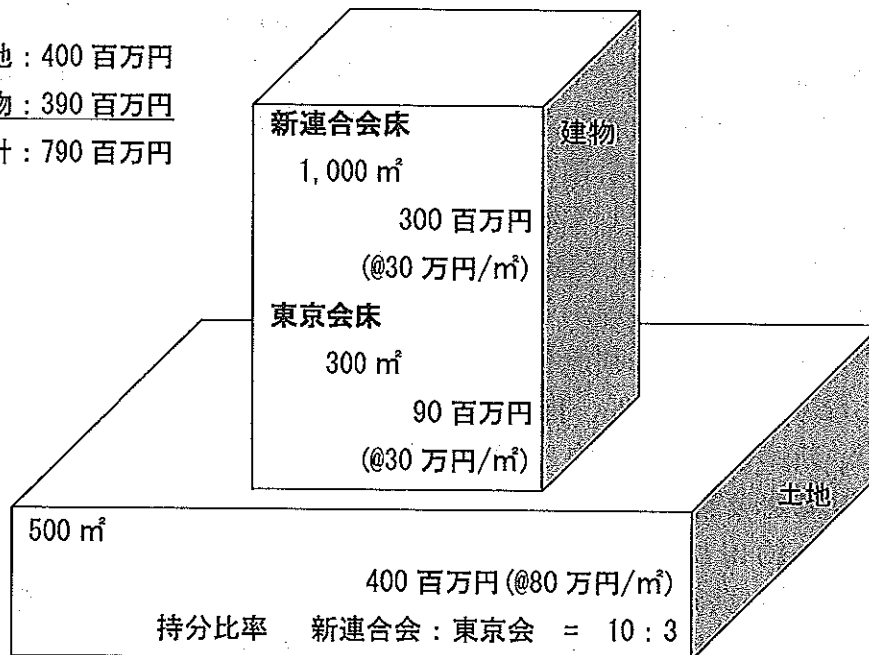
○ 士協会負担分 458 百万円を無利子 25 年元本償還する場合の新連合会の年
間支出額：458 百万円 ÷ 25 年 = 18 百万円 (単独比△4 百万円)

○ 士協会負担分 458 百万円を年利 4%、25 年元利均等償還する場合の新連
合会の年間支出額：29 百万円 (単独比△6 百万円)

(士協会が 550 百万円を負担する場合については後掲 4. (2) ご参照)

施設計画概要(東京士会との合同会館)

土地：400 百万円
建物：390 百万円
合計：790 百万円



4. 会館取得費の調達方法の検討(資金計画)

(1) 本会から継承する資金の充当

新連合会移行により現行本会から、新連合会に継承される資金を会館取得費に充当する。新連合会は公益法人であり、その活動基盤となる施設の取得のための資金であるから、公益目的に用途を特定して支弁される資金であり、承継した新連合会に課税が生じることはないものと考えられる。(税務関係の確認が必要)

現状では、この承継資金の金額について、1億5千万円程度になるものと試算されている。

(2) 士協会等が負担する資金の調達方法

前記3-(3) 会館取得費のとおり、会館取得費総額を7億円とすれば、前項の1億5千万円を差し引いた5億5千万円を士協会等から、調達する必要がある。

この調達方法としては、大別して次の3手法が考えられるが、税務上益金の生じない①の方法が公益法人間の取引としては、最も妥当と考えられる。よって、①を主案、②③を副案とする。

また、士協会の負担額は、士協会の会員数に応じて、人頭割りとすることが、公平性の観点から妥当と考えられる。

① 士協会等からの無利子借入れによる調達

新連合会が士協会等から無利子で会館取得基金を借入れ、25年間で均等償還する。士協会等が拠出した基金は、最終的には全額返還される。(新連合会は毎年22百万円、25年均等償還する)

会館の所有名義は、新連合会になる。26年後、新連合会は借入れを完済し、会館が資産として残る。

② 士協会等からの有利子借入れによる調達

新連合会が士協会等から有利子で会館取得資金を借入れ、4% (22百万円) 程度を上限に利子を支払う。

ちなみに、利率4%、借入期間25年として元利均等返済をする場合には、新連合会は毎年約3,483万円 (<4,700万円、現在の外部に流出している必要諸経費) を支払うこととなる。(利率を3%、期間25年の場合は、約3,130万円)

③ 士協会等が共同出資して会館を取得し、新連合会がこれを賃借

士協会等が共同して基金を拠出し、この基金で会館を取得する。新連合会は、テナントとしてこれを賃借し、36百万円程度を上限として家賃を支払う。(下記試算ご参照)

なお、本会から承継した資金に相当する持分は、新連合会が所有する。

【試算】

家賃を36百万円とした場合の士協会等持分面積の坪当たり共込賃料

士協会分の坪数： $300 \text{坪} \times 5.5 \text{億円} \div 7 \text{億円} \approx 236 \text{坪}$

士協会等が受取る月額賃料： $36 \text{百万円} \div 236 \text{坪} \div 12 \text{ヶ月} \approx 1 \text{万} 3 \text{千円}$

○ 36百万円の根拠

収益性に着目： $\text{粗利回り} = 6.55\% \approx 36 \text{百万円} \div 550 \text{百万円}$

$\text{純利回り} = 4\% = 22 \text{百万円} \div 550 \text{百万円}$

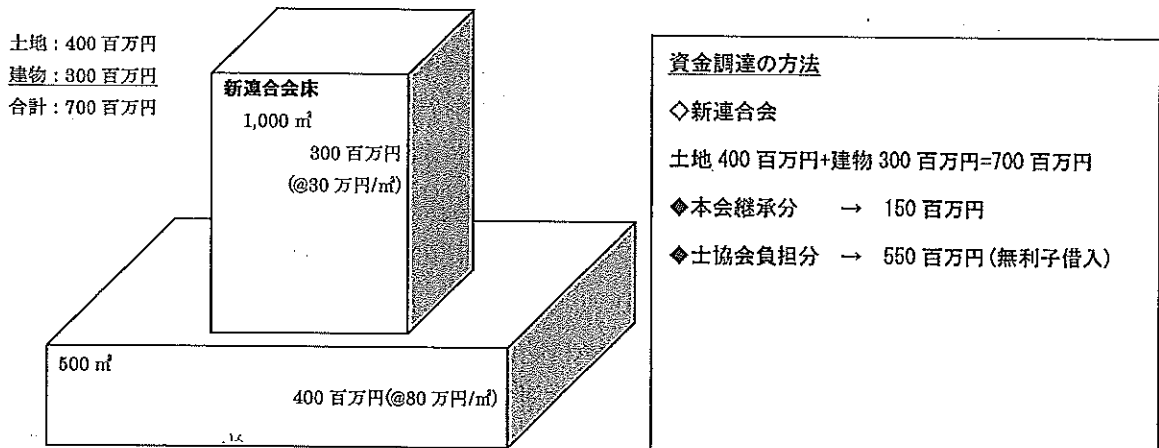
積算的な考え方： $36 \text{百万円} = 22 \text{百万円}$ (25年均等元本返済相当額)
+8百万円 (固都税想定額) +6百万円 (管理費等家賃の16.7%相当額)

なお、一般論として、士協会が会館取得基金に出資した場合、当該会館が公益目的に利用されるのであれば、士協会の遊休財産からはずすことができ、公益目的表示財産として区分けしておけばよいとの会計専門家の意見を得ている。

また、一般論として、公益法人である連合会の活動が、会館取得基金に出資(長期貸出)を行った士協会にとってメリットがあるのであれば、

その面で会館取得の見返りが得られるのであるから、無利子であっても、特別な利益供与には当たらず課税関係は生じないとの税理士意見を得ている。(以上の会計、税務の専門家意見については、現段階では一般論にとどまるを得ず、最終的には、具体的な会館の利用実態に即して判断されるものであることは言うまでもない。)

資金計画の概要(単独)



5. 新連合会の事務局経費等の負担に関する検討

(1) 新連合会の事務局経費の負担の軽減

本会では、事務局その他の会議のための賃借料が外部へ流出している。その額は、おおむね 47 百万円程度と見られる。

* 事務所家賃: 月額 16,782 円/坪

(月額) $2,654,975 \text{ 円} \times 12 \text{ 月} = 31,859,700 \text{ 円} \textcircled{1}$

* 共益費: 月額 4,723 円/坪

(月額) $747,243 \text{ 円} \times 12 \text{ 月} = 8,966,916 \text{ 円} \textcircled{2}$

* 保証金: 35,399,672 円

* 倉庫家賃: $126,500 \text{ 円} \times 12 \text{ 月} = 1,518,000 \text{ 円} \textcircled{3}$

* 会議室使用料: 年額 4,797,661 円 $\textcircled{4}$

$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} = 47,142,277 \text{ 円}$

本会から継承する 1 億 5 千万円の資金と、士協会(あるいは士協会会員)等から集める 5 億 5 千万円の基金を使って、新連合会会館を建設した場合に、1 億 5 千万円は承継資産として受入れ、5 億 5 千万円については、無利息の借入金として受入れ、25 年で償還する計画とすれば、新連合会は、士協会に対して毎年 22 百万円を返還することになる。

仮に、固定資産税の負担を 8 百万円、維持管理費を 6 百万円として、新連合会の経費負担は△11 百万円の軽減となり、外部流出は 36 百万円となる。

【参考：固定資産税等負担額の推定値】

土地 4 億円×0.7×1.7%=4.76 百万円

建物 3 億円×0.6×1.7%=3.06 百万円 合計 7.82 百万円

6. その他

(1) 環境配慮型モデル事業としての会館取得

2-(1) に述べたように、会館建設事業を環境配慮型のモデル事業とすることにより、対外的な PR 活動を行うとともに、国や都の補助制度を活用して、会館取得資金の一部を補助金等で調達する道を検討する。(国土交通省、環境省、都等との連携)

(その他、国有地を借りる余地の有無の検討もありうる)

(2) 個人、法人会員からの寄付の受入れ

会館取得資金の調達は、4 に述べたとおり、原則として士協会等から行うが、個人・法人会員から新連合会に寄せられる直接の寄付については、これを受け入れることとしたい。

この場合、連合会が公益法人として移行認定を受けてからでないと特定公益推進法人への寄付には当たらず、寄付者は寄付金控除が受けられない。したがって、公益法人として認められ寄付受入れに関する所定の手続きが済むまでは、寄付を受け入れる側は借入金勘定として留保し受け入れ態勢が整った段階で寄付金に移行する等の工夫が必要となる。

(3) 特例会員の取扱い

新連合会移行時に、従来から現行本会のみにも所属し、かつ士協会の会員となっていない会員は、新連合会移行後においても、特例的に士協会に所属せずに新連合会のみにも所属することが容認されることとなるが、これらの会員には、公平性の観点から、士協会又は士協会会員が負担する会館取得資金と同等の負担を新連合会に対して直接負わなければならないものとする。

(4) 本会会計における『会館取得口』特別勘定の設置

新連合会の移行が予定される平成 23 年 10 月までの間、新連合会が

公益社団法人に移行する以前に、士協会等が会館取得のための資金を拠出する場合や、個人、法人の会員が会館取得のための寄付を行う場合に備えて、暫定的な措置として、本会の会計に『会館取得口』特別勘定を設置し、本会の会計とは分離独立して資金管理を行えるように措置することが、現実的と考えられる。(税務上、拠出者、寄付者側にも、預かり金として管理する本会側にも課税関係が生じないことが肝要。)

(5) 公益法人における収益事業の余地について検討

当該会館取得費の捻出は、新連合会が使用する必要最低限の事務スペースについては新連合会への士協会からの無利子融資と個人、法人の会員からの寄付により行うことを主案とするが、公益法人は収益事業を一定の範囲で行うことができるので、士協会からの基金により、新連合会のスペース以外を建設し、賃貸することができる。

この基金による不動産投資を積極的に行うかどうかも新連合会の課題である。

(6) 会館取得可否の取扱いに関する検討

冒頭に述べたように、会館取得に関する最終判断は、公益法人認定後の新連合会において決定されるべきものである。また、負担の公平性の観点から、士協会の負担割合は士協会会員の人頭割りを妥当としている。しかしながら、士協会の規模、財政状況等には大きな違いがあることも事実であることから、特に、負担面については、特段の配慮を要するものとする。

以上