

鑑定協会 40年史



社団法人 日本不動産鑑定協会

創立40周年記念式典



会場風景

記念講演会 嶋 信彦氏(ジャーナリスト)



平成17年10月3日、東京・虎ノ門パストラルにおいて、多数の参加者のもと、(社)日本不動産鑑定協会創立40周年記念式典・祝賀会が盛大に開催された。

式典に先立って、「居心地の良い社会～人と地域」をテーマにジャーナリストの嶋信彦氏による土地月間記念講演会を兼ねた講演会が行われた。

記念式典では、横須賀博会長の式辞に続き、阿部健国土交通省土地・水資源局長の祝辞をいただいた後、表彰式が行われた。

この後の祝賀会では佐藤信秋国土交通事務次官より挨拶をいただき、40周年を祝った。

表彰式



横須賀会長から城野好樹（財）土地情報センター理事長に感謝状が送られた



横須賀会長から安藝哲郎前会長に感謝状が送られた

祝賀会



佐藤信秋国土交通事務次官

歴代会長



初代会長
故櫛田 光男
(創立～昭和50年度)



二代会長
故吉野 公治
(昭和51年度～53年度)



三代会長
故松尾 英男
(昭和54年度～61年度)



四代会長
川崎 誠一
(昭和62年度～平成6年度)



五代会長
安藝 哲郎
(平成7年度～14年度)



六代会長
横須賀 博
(平成15年度～)

鑑定協会40年史●目次

●40周年記念式典

式 辞	社団法人 日本不動産鑑定協会会長	横須賀 博	8
祝 辞	国土交通省土地・水資源局長	阿部 健	10

第1章 鑑定協会創立40年の回顧と展望

鑑定協会の40年をふりかえって～将来への課題と展望

横須賀 博	14
-------	----

第2章 不動産鑑定評価制度の創設と発展

I 不動産鑑定評価前史	34
II 不動産鑑定評価制度創設の経緯と発展の系譜	37
III 国土庁の設置、国土交通省への再編成	43

第3章 鑑定協会の設立と歩み(平成7年3月まで)

I 鑑定協会の設立	50
II 協会組織と役員	51
III 都道府県単位の社団法人設立と本会の組織改編	54
IV 日本不動産鑑定政治連盟の結成	59
V 地価公示法等に基づく地価調査	60
VI 地価高騰と監視区域	63
VII 固定資産税評価と相続税評価	65
VIII 調査研究活動	73
IX 不動産鑑定評価に関する国際活動	75
X 不動産鑑定評価制度と特殊法人化問題	80

第4章 最近10年間の鑑定協会の発展史

平成7年4月から10年間の主な活動

1 規制改革と不動産鑑定評価の隣接・周辺業務	84
2 個人情報保護法への対応	89
3 「不動産鑑定評価の日」制定とホームページの開設	91
4 公益法人改革の本会等への影響とその対応	94
5 公的評価	96
6 業務分野拡大への対応	98
7 不動産鑑定評価に関する国際活動	100

8	企業会計における不動産の時価評価問題に対する対応と 固定資産の減損会計に対する対応	105
9	不動産鑑定業賠償責任保険の創設	108
10	不良債権への対応と不動産の流動化等への対応	109
11	抵当証券の交付申請に係る不動産鑑定評価	116
12	司法制度改革への取り組み	118
13	資料規程の見直しと行動基準書の制定	125
14	「地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供ス キーム」の受入体制の整備	131
15	新たな研修制度の導入	134
16	平成13年 実務補習規程改正	137
17	収益還元法適用検討委員会の設置及び委託調査	138
18	研究指導委員会の分割	139
19	平成14年 不動産鑑定評価基準改正	140
20	不動産の鑑定評価に関する法律等の改正	141
21	実務修習特別委員会の設置	142

第5章 資料編

◆	参考データ	144
1	不動産鑑定業の事業実績推移	144
2	不動産鑑定士試験一覧	145
3	会員数の推移	146
4	研究成果物一覧	147
5	研究論文応募数及び受賞作品一覧	148
◆	歴代役員名簿	149
◆	歴代委員長名簿	159
◆	鑑定協会年譜	163

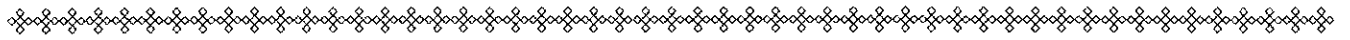


不動産鑑定五訓

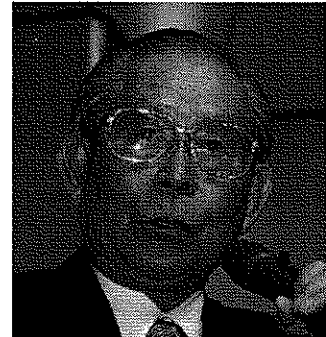
不動産鑑定士は
次の五訓を遵守しなければならない。

- 一、良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一、専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一、自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一、職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。
- 一、常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

社団法人 日本不動産鑑定協会
Japanese Association of Real Estate Appraisal



式 辞



会長 横須賀 博

わが日本不動産鑑定協会40周年記念式典に際しましては、国土交通省はじめ関係官庁の方々、そしてまた安藝前会長にもご出席いただいておりますし、城野元専務理事にもご出席いただいております、感激の極みでございます。

40周年と一口に申し上げますが、昭和40年10月1日に鑑定協会ができたわけです。先生方がご案内のとおり、昭和30年代の地価の混乱、それから流通経路の混乱等を踏まえまして、国民に不動産の取引指標を与えなければならないのではないかということから不動産鑑定士制度ができたわけです。昭和40年10月1日の日本不動産鑑定協会は、全国一本で東京だけが中心としてできたわけです。そのときの会員数は141人と記録されております。そして現在では、業者を除くと不動産鑑定士だけで4,728人となっておりますから、かなりの増加を来たしているということです。

設立の目的が、土地取引価格に指標を与えるということですから、昭和45年1月1日を価格時点として、第1回目の地価調査が行われました。そのポイント数は970ポイント、関与した不動産鑑定士は333人ということでした。これで第1回の地価公示制度が実施されたわけでございます。現在は、関与する不動産鑑定士は2,718人ございまして、地価公示の地点数も3万1,230ポイント、それに固定資産税、相続税の路線価の評価が1万7,817ポイントあります。都道府県の地価調査が2万6,521ポイントありますから、かなりの飛躍をしたと言えるわけでございます。

財政状態も、設立当初の決算書を見ますと会費収入だけで634万3,300円ということですが、平成16年度の会費収入を見ると5億1,251万7,000円という数字になっておりますから、この面でもかなりの飛躍を来しております。

その間、不動産鑑定士の増加、業者の増加を合わせて、地価公示をはじめとした公的評価が最初は取引の指標として始まったのですが、課税の面にも利用されるようになりましたし、減損会計にも利用されております。それからまた、司法の世界で不動産をめぐる取引の紛争解決のために、この地価公示制度が役に立つということです。言うならば国土行

政、税務行政、そして司法行政の三つの中で地価公示制度は活躍しているということで、その担い手が不動産鑑定士であるということになるかと思えます。

そして地価公示、地価の指数そのものは、日本の経済指標としても役に立っておりますし、地価の動きは株価に連動するという意味では、われわれのやっている職業、不動産の経済価値の追求という仕事は非常に重要な役割を演出していると思っているわけです。

組織の面においても、47都道府県が鑑定法52条(注)の規定、それから民法34条の規定に基づく不動産鑑定士協会というものが47都道府県にすでにできておりますから、この47の不動産鑑定士協会をまとめた日本不動産鑑定士協会連合会というものが、すでに第三次答申で改編することとして確定しております。(注)改正後は第48条として規定。

組織の面においても、それから公的評価の充実の面においても、それからまた最近の鑑定法の改正による周辺業務の同法への明文化による位置付けといったことで、高度な専門性と多様なサービスを旗印として、その職業の確立のための研鑽が持たれているわけでございます。

それからまた、平成17年度においては、鑑定協会設立以来の難問題であります、いわゆる規制改革・民間開放3カ年計画という閣議決定に基づく取引価格情報の収集・提供制度というものが施行されることになっております。併せて個人情報保護法への対応の問題、不動産鑑定士試験制度の改正の問題等々、多難な問題が山積しております。これらの難題も何とかクリアするための目鼻もつきましたし、皆さんの協力の下に、何がなんでも成功させなければならないと思っているわけでございます。

私の在任中に、何をやったのかということ、そしてそのことが自分に対して納得のいく仕事であったのかどうかということを常に頭の中に置いております。茨城県が生んだ政治家、梶山静六という人の言葉の中に、「男のロマンとは仕事に燃え尽きることである」というものがあります。私も、燃え尽きるのは嫌ですが、燃え尽きるまでの間、全力投球をして、所期の目的を達成するための努力を最大限に行うつもりでございます。

そうはいっても、私1人で事を成すことはできません。今日お集まりの先生方、あるいはまた国土交通省のさらなるご支援がないと、この問題は解決できませんので、一つさらなるご支援、ご指導、ご鞭撻を心からお願いをする次第でございます。

今日は40周年の記念式典にあたりまして、国土交通省、あるいは関係官庁の皆様方、会員の皆様方、ともに手を携えて、不動産鑑定士の未来に輝かしいものがあることを祈念して、私の挨拶に代える次第でございます。ありがとうございました。

祝 辞

国土交通省土地・水資源局長 阿部 健



社団法人日本不動産鑑定協会設立40周年記念式典にあたりまして、一言お祝いを申し上げます。このたびめでたく日本不動産鑑定協会設立40周年を迎えられましたことを、心よりお慶び申し上げます。社団法人日本不動産鑑定協会におかれましては、昭和40年10月に設立認可され、以来40年にわたりまして不動産の鑑定評価に関する調査、研究、研修等の広範な活動を通じて不動産鑑定評価制度の普及、啓発等を行ってこられました。

また鑑定評価制度の発展を通じまして、不動産鑑定士の地位の向上に多大な貢献をしてこられました。さらに地価公示及び都道府県地価調査の実施につきましては、ひとかたならぬご協力をいただいているところであり、ここに改めて御礼を申し上げる次第でございます。

近年、不動産市場は利便性、収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成がなされる実需中心の市場へと構造的に変化する中、本日お集まりの方々が不動産に関する質の高い情報を持つことがますます重要になってきております。また、さらには今までわが国でも想定されておられませんでした人口減少社会といったものも間近な状況になっております。こういった状況の中で、適切な情報提供を通じて不動産市場を支えることが地価公示制度、あるいは不動産鑑定評価制度に期待される役割となっているわけでございます。

貴協会におかれましては、引き続き不動産鑑定業の進歩と、不動産の鑑定評価に対する社会的信頼の向上に向けて一層のご尽力をいただくとともに、会員の皆様方におかれましては不動産市場を支えるという不動産鑑定評価制度に課せられた社会的責務を自覚し、さらなるご努力をいただきますようお願いいたします。

考えてみますと、日本の国富は約8,000兆円だそうです。そのうち金融資産が5,500兆円ということです。金融資産の場合は貸方、借方があるのでバランスシート上では相殺されて、残る正味資産というものは、ほかの企業の会計と同じですが、正味、純財産といったものはやはり最後は土地、建物となります。そのうち1,300兆円が土地、1,200兆円が建物ということになっております。土地の1,300兆円というものも、バブル期においては2,000

兆円を超えていたということだろうと思います。

本来、私どもがこういうものに携わっておりますと、なるべくなら土地の価格ももっと高くなった方が儲かったような気もいたしますが、実際のところ、社会はだんだん変わってきております。そういった中で、今後の先々を見据えたかたちでの評価という非常に難しい局面に入ってきていると思います。右肩上がりの時代においてはそういう心配もなかったわけですが、全体的に人口減少社会であり、その中で個別的には上がってくる場所もあるというような、非常に個別性の強い市場にもなってくるのではないかと考えております。

先日、土地の法制の歴史を見ておりましたら、律令制度の前かその前後ですが、土地の値段は、春にその年の収穫がどれくらいあるかということで決めていたということです。その言葉が「価値」という言葉だったそうでございます。なるほど、今いろいろな意味で、命の価値とか、商品の価値などといっていますが、土地の値というところが原点で、価値という言葉の語源であるということを知りまして、また土地の鑑定評価の重要性について思いを新たにした次第でございます。

少し蛇足になりましたが、最後に社団法人日本不動産鑑定協会及び会員の皆様方のますますのご発展を祈念いたしまして、お祝いの言葉とさせていただきます。

第1章

鑑定協会創立40年の 回顧と展望



鑑定協会の40年をふりかえって～将来への課題と展望

横須賀 博

鑑定協会の40年をふりかえって

横須賀 博

I. 鑑定評価制度の誕生

明治維新によって、封建的土地領有制が崩壊し、近代的土地所有権が確立された。これを受けて、徳川時代に物納年貢制を基礎とした藩財政を廃止し、土地の私有を認め、地価を決定し、その3/100を地租として金納することとした。しかもその時の地価の査定は土地が産み出す生産力によることとし、反当たり(10アール)の平均収穫量を基に、これに地域格差、個別格差によって収益価格を求め、これを課税標準としたとされることから、鑑定評価の萌芽は正に、明治維新による、と言っても過言ではない。

その後、わが国の社会経済の変遷は、すでに歴史が示すところであるが、特に大正12年9月1日に襲った関東大震災後の復興事業における土地区画整理事業において借地権は換価の対象となり、宅地価格に対し、一定割合の清算金が交付の対象となった。そのことが借地権に借地権価格を発生させて来た原因となったことは、銘記すべきである。その後、第二次世界大戦での敗戦を受けて、多くの植民地を失ったわが国は、海外からの引揚者等の住居の確保のための需要が激増し、地価の高騰を招いたばかりでなく、地価の混乱を招いたためにこれに対する対策が迫られ、その

一環としての対策が鑑定評価制度の胎動となった。

このため、昭和36年3月には、公共用地取得制度調査会等が発足し、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱が閣議決定された。これを受けて、昭和38年7月16日不動産の鑑定評価に関する法律が公布され、次いで、不動産鑑定評価基準が設定された。そして、高度な不動産鑑定士になるための高度な国家試験制度が確立、その合格者等を中心とした全国で唯一の社団法人日本不動産鑑定協会が誕生したのである。(設立時、会員283名)

その後、昭和44年6月23日には、地価公示法が制定され、昭和49年6月25日には、国土利用計画法が成立されたことを受けて、鑑定評価制度はさらに拡充された。その後、所管官庁が建設省から国土庁に移管され、協会の組織も全国的な運営を必要とするために、各地域に連絡会が設置され、その後、これが10支部に改編され、本部と一体の組織が確立した。その後の組織問題の改編については、鑑定協会の20周年史に譲ることとするが、今、誕生から現在までを振り返るとき、私に関与し記憶に残る主な出来事としては、次のものがある。

Ⅱ. 協会設立時から30年までの主な出来事

1) 不動産鑑定評価制度10周年記念式典

昭和38年7月16日に制定された「不動産鑑定評価に関する法律」が施行されてから10年を経て、昭和48年11月14日の記念式典は、千代田区のホテルニューオータニで行われ、式典後のパーティーには、田中総理大臣が出席された。

2) 都道府県代表者会議の開催

昭和52年12月20日に、第一回、次いで昭和53年11月1日には、第二回の都道府県の代表者による会議が開催され、主として組織問題が討議された。特に第二回の会議には、「特殊法人化の展望について」をテーマとして行われた検討試案に対するアンケートを中心に今後の組織のあり方についての討議が行われた。

3) 汎太平洋鑑定会議が開催される

昭和54年10月1日より、東京京王プラザホテルを会場として、第10回汎太平洋鑑定会議東京大会が開催され、式典には常陸宮殿下・同妃殿下のご台臨を仰ぎ、参加各国代表と来賓の方々を多数お迎えして、盛大に挙行された。

この会議の開催にあたっては、わが国が初めて汎太平洋鑑定会議のシンボルマークを提案、これがその後の同会議のシンボルマークとして、正式に承認されたこと、さらには発案者であるわが協会はこれを不動産鑑定士の会員章と決定、現在に至っている。

また、鑑定五訓はその時に制定されたもので、わが国の不動産鑑定士の倫理性の重さを世界にアピールしたものであった。

4) 日本不動産鑑定政治連盟結成される

昭和57年5月20日、日本不動産鑑定政治連盟（鑑政連）を結成し、このための結成大会が千代田区の東京會館で行われ、多数の国会議員を招き、盛大に開催された。

5) 日本不動産鑑定協会創立20周年記念式典及び創立30周年記念式典

昭和60年10月1日、社団法人日本不動産鑑定協会創立20周年記念式典を行ったが、この頃から地価の上昇が異常であることを誰もが認識可能な状況下にあったことを受けて、政府も地価抑制政策を打ち出した時代でもあった。

平成7年10月2日には、創立30周年記念行事を行っている。

6) 地価抑制政策の動きを時系列的に記述すると、次のとおりである

〈昭和61年9月10日〉

国土庁にて地価対策検討委員会設置

〈昭和62年10月16日〉

緊急土地対策要綱の閣議決定

〈昭和63年4月1日〉

居住用財産の買換特例廃止

〈昭和63年6月28日〉

閣議決定

総合土地対策要綱

①土地対策の基本的認識

- ・土地所有者には責務が伴うこと、利用には福祉優先、計画的利用、開発利益の社会還元

②土地対策の推進

地価形成の適正化

(1) 土地取引の適正化

(2) ア 地価公示制度の見直し

a 鑑定評価基準運用の見直し等の推進

地価公示発表時の利用方法の周知等

b 短期地価動向の情報提供

イ 公的土地評価の適正化相互関連の確保

a 相続税評価の適正化推進

b 固定資産税評価の適正化推進

c 関係省庁の連携体制の整備

d 固定資産税の評価について路線価格の公開等の指導

③土地税制の活用

〈平成元年12月22日〉

土地基本法の成立

平成元年12月22日、土地基本法が成立し、その16条に公的土地評価の適正化等として「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について、相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする」と定められた。

これを受けて、平成3年11月14日、中央固定資産評価審議会において、土地評価の均衡化、適正化を実現するために、

- 1) 固定資産税評価額は地価公示価格の一定割合を目標とする。
- 2) 一定割合は昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税評価の割合が70%程度であったことを受けて、この70%を限度とし、依命通達の改

正によって、明示する。

- 3) この場合において現状においては、地価公示地点が限られているので、都道府県地価調査も活用するとともに標準地に係る鑑定評価を求め、これを活用する。
- 4) 鑑定価格調整のため、都道府県及び全国単位に土地評価協議会を設置することとなった。

また、これを受けて平成3年12月19日税制調査会においても平成4年度の税制改正に関する答申に、

①相続税の負担調整

(1)相続税の評価割合を地価公示価格水準の80%とする。

(2)負担調整の方法として

- イ) 課税最低限の引き上げ
- ロ) 税率の引き下げ
- ハ) その他

②固定資産税の土地評価の均衡、適正化

(1)「土地税制のあり方についての答申」

土地基本法16条、「総合土地対策要綱」等の趣旨を踏まえ、平成6年度評価替えから、地価公示価格の70%程度を目標に、評価の均衡・適正化を図る。

(2)平成6年度の評価替えは基本的には均衡・適正化を図るもので、納税者の税負担については、状況を勘案しつつ負担調整を図る、とされた。

〈平成2年11月1日〉

不動産鑑定評価基準の改正

〈平成3年2月6日〉

不動産鑑定評価基準の運用にあたって実務上留意すべき事項についての設定等

このことは地価の高騰を受けての不動産鑑定士の鑑定評価にあたって特に留意すべき実質的な行動規範としたもので、収益還元法の重視、投機的取引事例の排除等を明らかにしている。

しかしながら、社会の不動産への投機熱は著しく不動産鑑定士が描く収益価格を押し上げ、投機に走り続けた。

これを受けて、

〈平成3年4月24日〉

地価税法案の成立

〈平成3年11月14日〉

中央固定資産評価審議会土地評価の均衡化・適正化及び税負担調整措置

〈平成4年1月22日〉

自治事務次官通達

固定資産評価基準の取扱いについての依命通達の一部改正について、平成3年12月19日の税制調査会の答申を受け、平成4年1月22日自治省事務次官通達が次のように発遣された。

自治固第3号
平成4年1月22日
各都道府県知事 殿
自治省事務次官
「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正について
固定資産評価基準の取扱いについての依命

通達（昭和38年12月25日自治乙固発第30号）の一部を下記の通り改正することとしたので通知する。

記

第2章第1節1に次のように加える。

なお、宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間、この割合を7割程度とする）を目途とすること。この場合において、鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。

次いで、平成8年9月3日、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続の一部を次のように改正され、不動産鑑定士の鑑定評価を活用すると同時に70%を目途として評価する旨の自治省告示第192号が発せられた。

自治省告示第192号
地方税法（昭和25年法律第226号）第388条第1項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施方法及び手続（昭和38年自治省告示第158号）の一部を次のように改正し、平成9年度分の固定資産税から適用する。
平成8年9月3日
自治大臣 倉田 寛之

7) 組織改編のための第三次答申承認される

平成6年、組織強化策として部会から地方
社団法人を設立し、これらの連合会を意図し
た第三次答申を平成6年1月18日に提案、会
員の合意が得られた。

8) 不動産鑑定業のビジョン研究会の報告

平成7年8月2日付にて不動産鑑定業の将
来展望を発表し、高度な専門性や多様なサー
ビス、そのための受け皿の整備等の必要性を
とりまとめた。

9) 公益法人の設立基準の見直しについて

平成8年10月17日付にて、国土庁土地局地
価調査課長名をもって、わが鑑定協会長宛に
次のような通知がなされた。

8 国土第299号
平成8年10月17日

(社) 日本不動産鑑定協会会長 殿

国土庁土地局地価調査課長

「公益法人の設立許可及び指導監督基準」及
び「公益法人に対する検査等の委託等に関す
る基準」について(通知)

標記について、平成8年9月20日付で別添
の通り閣議決定されたので通知する。

貴法人におかれては、標記の基準を遵守し、
公益事業の積極的な推進に努められたい。な
お、標記の基準に適合しない事項については、
基準に示された期間内において、速やかに改
善を図られたい。 以上

この通知の概要は、公益法人としての今後
の組織のあり方を示すもので、理事の定数を

含めた大幅な改革であるために、地方社団法
人を連合会とし本会の名称を「(社) 日本不動
産鑑定士協会連合会」とする定款変更を決定
していたのに対し、困難な問題が提起された
ために、これらの閣議決定の具体化をまって、
定款を変更せざるを得なくなり、現在に至っ
ている。

10) 不動産鑑定評価基準改正される

昭和38年8月2日に建設大臣から「不動産
の鑑定評価基準をいかに定めるべきか」につ
いて諮問を受けた宅地制度審議会は昭和39年
3月25日、鑑定評価基準小委員会で作成した
案を承認し、「不動産の鑑定評価基準の設定に
関する答申」として建設大臣に提出。この宅
地制度審議会は昭和39年3月末をもって廃止
され、代わって宅地審議会が設置された。

昭和40年3月30日、宅地審議会は「宅地見
込地の鑑定評価基準」を、次いで昭和41年4
月21日には「賃料の鑑定評価基準」を建設大
臣に答申として提出した。

その後、宅地審議会と住宅対策審議会が一
本化され、新たに住宅宅地審議会が設置され
た。

昭和44年9月29日、住宅宅地審議会は、従
来、三つの基準から成り立っていたものを一
本化し再編成したうえ、「不動産鑑定評価基準
の設定に関する答申」として建設大臣に提出。

この答申は、同年度から地価公示法に基づ
く標準地の地価の公示が実施されることにな
り、鑑定評価を担当する不動産鑑定士等に課
せられた社会的責務が一層重要になることを
踏まえてなされたものであり、かつ、それま
での鑑定評価理論の進展に対応すべく、一般
的要因の地域性、地域分析等の規定を新たに
追加したものである。

平成2年10月26日、土地鑑定委員会は「不動産鑑定評価基準の見直しについて」として、国土庁長官宛に答申を提出した。

この答申は、前回の改正から約20年が経過し、その間の鑑定評価理論と実務面における進歩・充実が著しいこと及び不動産を取り巻く社会経済の変化が著しいことを踏まえてのものであり、本則としての基準のほか、運用上の留意事項からなっている。

当該基準では、①土地基本法（平成元年法律第84号）の土地についての基本理念の導入、②実質的な行為規範としての充実、③取引事例比較法等の的確な適用の確保、④収益還元法の重視、が要点とされている。

その後12年を経て、平成14年7月3日付で「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」が国土交通事務次官通知として発出され、平成15年1月1日から施行された。新基準の要点は、社会経済の変化に対応した収益重視と説明責任の強化である。具体的には、①価格概念の明確化、②収益還元法の体系的整理、③市場分析の重視、④物件調査の拡充、等の新しい事項を盛り込んで全部改正されている。

11) 鑑定協会の創立40周年を迎えるとき、設立以後の30年間とそれ以降の10年間の鑑定協会を取り巻く社会の変化は著しく、主な内容を列挙すると…

鑑定協会の内部要因として、

- 1) 不動産の所有から利用へ
- 2) 収益価格評価のためのDCF法の採用
- 3) 不動産の証券化
- 4) 規制改革民間開放3カ年計画の閣議決定に基づく取引価格情報開示の問

題、そのためのスキームの確立

- 5) 不動産鑑定士の試験制度の改正
- 6) 不動産鑑定評価の周辺業務の成文化に対する証明責任の充実化
- 7) 財政上の問題

外部要因として、

- 1) 独占禁止法の改正
- 2) 個人情報保護法の制定
- 3) 民事再生法、会社更生法、破産法、著作権等々の制定等
- 4) 裁判外紛争解決の利用促進に関する法律
- 5) 総合法律支援法、等々
- 6) 会社法、競売評価に係る問題

があり、これらの諸要因とともに歩まなければならないという問題が提起されている。

今、30年史までに描かれた、上昇気流からその後の10年間の下降気流の中で、鑑定評価制度を取り巻く環境の変化は著しいものがあり、これらの変化の対応には財政上の問題を含めた各種法律の変化に対応するための研鑽の充実、特に一極集中を踏まえた鑑定需要の格差の解消にも意を用い、各種専門職業団体との交流を通じた協業化等独自のブランド形成のための環境づくりによって、街に生きる不動産鑑定士の独立性維持に努力することが求められている。

以下、下降気流に対応した鑑定協会の主な動きを取りまとめると次のとおりである。

1) わが国経済の現状

わが国は平成3年～4年を頂点としたバブル経済が崩壊し長い低成長を続けてきたが、平成16年頃より、やっと景気も回復基調にあ

り、低迷していた株価も上昇し日本政策投資銀行資本金10億円以上の大企業3,592社を対象とした設備投資調査においても2004年対2005年の設備投資比は15%アップと報ぜられている。続いて不動産業を含めた非製造業のそれも10.6%アップ、中でも首都圏の再開発に伴う不動産への設備投資は実に22.7%アップとのこと。

また、日本経済新聞の平成17年12月24日の記事によれば、上場企業の株主資本利益率(ROE)の平成18年3月期のそれは対前年比1.3%上昇の8.9%と見込まれるとのこと。更には、政府が発表している景気動向指数の一致指数も平成17年8月(81.8%)、9月(54.5%)、10月(88.9%)と50%を大きく上昇している。

これ等の指数を見るにつけても、やっとな景気動向に明るさを見出すことができるのではないか。それにつけても気にかかるのが人口の減少。特に、東京における合計特殊出生率が1を割っているとの報道もあることに加えて高齢化の問題もある。これが今後どのように影響をもたらすかは楽観を許さない状況にあると言えよう。

2) 不動産鑑定士を取り巻く現状

① 国際化の波はわが国企業のみならず、古きよき時代の和を容赦なく破壊し、競争原理と合理化による企業の選別化をもたらし、企業家責任とブランドを保持する信頼性堅持の企業のみが成長するという社会が形成されようとしている。この現象はわれわれ資格職業団体、特に不動産鑑定士においてもその例外ではない。特に、平成14年3月29日に閣議決定された規制改革民間開放3カ年計画によれば、資格制度関係の基本方針と題して次のように述べ

られている。

「業務独占資格については資格の廃止、相互乗り入れ、業務範囲の見直し、報酬規定の廃止、試験合格者数の見直し等を推進することにより各種業務分野における競争の活性化を通じたサービス内容の向上、価格の低廉化、国民生活の利便性の向上等を図る。また法律で資格者団体の強制設立、強制入会制を採っている資格について公正有効な競争を確保する観点から資格者団体における自主規制を見直すとともに、資格者団体の透明性を確保する等の観点から業務及び財務等に関する情報の公開、その役員への資格者以外の者の任用、懲戒処分等の資格者団体におけるチェック機能を強化する。さらに、資格者間の競争の活性化の観点から資格者団体の会則において報酬規定を設けることを廃止する」とある。

これらを考量すると

- ② 第一には公的土壌評価に依存度の高いわが協会においては規制改革による影響や組織的態勢づくりの問題が懸念されていること。
- ③ 特にわが国経済の東京への一極集中は周知の事実であり、大都市と地方、大企業と個人企業の格差は拡大傾向にある。これは大企業の本社機能が東京に集中していることが主たる原因ではあるが、今やわが国はあらゆる情報が一瞬のうちに入手可能となっていることから、あえて接面対話によらずとも通信対話が可能であり、大企業の地方分散化による地方の活性化も期待されるところである。この実態を平成14年の総務省統計局の資料によると、東京の都民平均所得が408万円に

対し、東北6県の平均所得は243万6千円である。これら格差の是正のためには協会の力のみではいかんともし難く、せめて協会として何ができるか、何をなすべきかを検討すべきである。特に企業の一極集中とは言うものの、各地方にはそれぞれの工場や地場産業を有していることから、不動産鑑定士間の協調ある研鑽と専門職種間の交流による特色のあるスキルの確立と信頼性の確保に努力し、オンリーワンの智能の結集によるブランド形成のための努力をすべきであり、そのための環境づくりこそ重要と認識している。特に、不動産は人間の働きかけいかんによってその価格が変化することから、資産性から収益性の重視、特に情報化社会から得られる社会の動き、嗜好性の変化、量から質、大衆化から個別化、非公開から公開、力に応じた報酬の設定、ワンストップサービスのための専門職業人との協業化、ネットワークの形成によって初めて周辺業務への拡大が可能となるろう。

3) 不動産鑑定士の団体である協会の採るべき対応

① 取引価格情報開示制度の問題

鑑定協会設立以来、取引事例の収集問題が常に不動産鑑定士を悩ませていたが、小泉内閣による規制改革民間開放3ヵ年計画の閣議決定を受けて取引価格情報開示制度が開始され、これらの悩みが解決される気運にある。協会としても政令指定都市として参加した東京23区、横浜、川崎、さいたま、大阪、京都、名古屋の各市と岐阜県東、中分科会の7都府

県約600名の鑑定評価員が参加して実施しているが、これから少なくとも平成20年頃までには47都道府県に拡大すべくその準備をしているが、これには高いハードルが待ち受けている。

その1は、現在の方法が法令による裏付けがない上での実施であるため、これが法令による裏付けの環境整備、中でも国民の理解を求めることが重要であること。

その2は、これらを全国に展開するためのランニングコストが年間6億5千万円を要するという試算もある。しかし、これらのハードルは何としても不動産鑑定士としての英知を結集し、まずは法令に基づく確たる根拠を構築することが最優先課題と位置付け、そのためのあらゆる努力を惜しむべきではないと心にきざんでいる。それは、取引情報の収集は不動産鑑定士にとっての血であり肉であるからである。ただ、これを実施するためには個人情報保護法を完全にクリアすることが国民の協力の大前提であり、不動産鑑定士一人一人がそのためのセキュリティの確保に専念することが重要であることは当然である。このためにも、閲覧制度を始めとした個人情報を含む情報管理意識の徹底が不可欠の要件と言えよう。

② 財政上の問題

わが協会の財政は主として会費収入で賄うことになっているが、そのほかは公益的事業に伴う収入によっている。このために、事業の拡大を意図すればそれなりの支出の増を伴うことになる。が、わが協会の会費は昭和62年10月に値上げし

て以後、約20年間も据え置かれていることもあって社会の変化に伴って事業の拡大を図れば収入と支出とが償わないこととなり、私が平成15年6月会長に就任した時点では「会費の値上げは待ったなし」の状態であった。そこで、総務財務委員会（委員長：緒方瑞穂）の協力によって財政再建を図った。その経過を次に示そう。

期 間	収入予算	支出予算	差引金額	決算金額
平成12.4.1 ～13.3.31	446,010,000円	532,970,000円	△86,960,000円	△19,097,913円
平成13.4.1 ～14.3.31	426,360,000円	508,070,000円	△81,710,000円	△17,197,093円
平成14.4.1 ～15.3.31	408,165,000円	487,016,000円	△78,851,000円	7,168,495円
平成15.4.1 ～16.3.31	546,460,000円	624,068,000円	△77,608,000円	48,391,343円
平成16.4.1 ～17.3.31	605,990,000円	622,679,000円	△16,689,000円	96,547,328円

上の表のとおりとなっているが、平成15.4.1～平成16.3.31の収入実額は678,828,895円、支出実額は630,437,552円となり、その差額48,391,343円がプラスとなり、続いて、平成16.4.1～平成17.3.31の収入実額は676,529,738円であり、支出実額は579,982,410円であったために、96,547,328円のプラスとなった。しかも、その支出の中には30,000,000円の40周年記念事業費として確保した上での結果であった。このことは、総務財務委員会を始めとした委員各位の英知の結集によるものであるが、この努力に積極的に協力していただいた理事や委員会委員を始めとした事務局職員等の協力によるものであり、心から感謝申しあげたい。

かくして平成15年6月、私が会長に就任時に「会費値上げは待ったなし」との

引継事項を引き延ばすことができたし、質素ながらも40周年記念事業も実施したほか、取引価格情報開示制度に伴うシステム構築のための当面の支出、約70,000,000円も会費値上げをすることなく可能となった。

しかしながら、今後の財政状況を考えるとき、「出」を制することは当然ではあるが、それにも増して「入」を計るとい

う方策も避けて通れない課題である。

③ 不動産鑑定士の試験制度改正への対応

従来、不動産鑑定士の試験制度が一次から三次までとなっていたために実務補習期間を加えるとおおむね4年を要したが、平成18年からの試験制度は従来二次試験に一本化し、その合格者に対する実務補習制度から実務修習制度に切り替え、期間を1年3カ月程度とすることとなったために、従来の実務補習制度に比してかなりのハードルの高い実務の修習を課すことになるが、若くて優秀な不動産鑑定士の参入を期待している。

4) 司法制度改革に伴う取り組みについて

① 競売評価について

平成15年6月、私が会長に就任した直後、着手しなければならない事案の一つは司法制度改革問題、中でも緊急問題が競売評価制度の改正に伴う最低売却価額制度の廃止の問題と裁判外紛争解決に関する問題（略称ADR）であった。

特に、競売評価に関与している不動産鑑定士は全国では1,200余名であり、協会

会員の約30%を占めている。特に、地方都市にあっての不動産鑑定士はおおむねこの評価に関与していることもあることから、最低売却価額制度廃止の問題は、そのまま競売評価の廃止に通ずること、それにも増して最低売却価額を維持することは、競売制度そのものが所有者の意思に反して国家が強制的に売却する手続であるから、どのような価額で売却してもよいとすることはできないこと。特に、競売市場は市場原理の機能が十分に働かない不完全市場であるから抵当権者や所有者等の利益を保護する最低限の歯止めとして最低売却価額制度を維持すべきである等を主張し、加えて、これらを担保するためこれらの評価に携わる評価人には従来に増したさらなる研鑽を重ね、実態に即した理論構築に努力する旨の意見を表明した結果、民事執行法の改正において、旧法第60条「執行裁判所は、評価人の評価に基づいて最低売却価額を定めなければならない。」との規定が新法第60条において「執行裁判所は、評価人の評価に基づいて、不動産の売却の額の基準となるべき価額（以下「売却基準価額」という。）を定めなければならない。」「買受けの申出の額は、売却基準価額からその十分の二に相当する額を控除した価額（以下「買受可能価額」という。）以上でなければならない」と改正され、一応の決着を見た。

ただ、ここであえて強調したいことは、この問題の解決にあたっては司法制度改革に携わった国会議員の先生方を始めとした多くの方々から、不動産鑑定士の競売評価の手法についての批判や意見があ

ったこと、特に、評価にあたっては常に市場からのメッセージを大切にすることが必要であること等の強い要望を受けたことを踏まえ、更なる研鑽を重ねることを前提とした改正であった。言葉を換えれば、国会議員の先生方も法務省の方々、特に最高裁判所の方々も、共に不動産鑑定士への熱い期待感であると受け止められることから、この期待感をいやしくも裏切ることのなきよう更なる研鑽が義務付けられたと心すべきであろう。

幸い、競売評価人は競売評価人独自の統一研修が行われている実態を見るにつけても、これらが継続されることを期待するものである。

ところで、規制改革の一環として再び競売評価の問題、中でも競売評価に至る手続上のスピード化を含めた改革の可能性について次のような「競売制度研究会の発足について」と題した研究がなされることになっている。

その目的は、米国その他の諸外国における民間競売制度を調査し、その結果を踏まえてわが国の競売制度の改善策として取り入れるべき点がないかを検討することを通じて、わが国の競売制度の在り方を研究することであるとされている。

いずれ、この問題について意見を述べることがあれば、その機会を捉えて国家的見地を含めた当協会の意見を開示すべきことは当然であることから、引き続きこの動きを注意深く見守る必要がある。

② 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR）等について

司法制度改革のもう一つの問題は「裁

判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」への不動産鑑定士の参加問題である。

ところで、この問題は私が会長に就任した平成15年6月時にはすでに隣接専門職種等、主として士業団体間ではこの法律制定のために平成14年2月5日の第1回の検討会が開催されたことを受けて、この問題を重大と受け止め、問題意識をもって意見の交換があったようであったが、第7回の検討会（同年9月30日）にはわが協会にもヒアリングの機会が与えられたと記録されている。しかし、その後のADR検討会にはわが協会以外の士業団体等はこれに参加し意見を述べていたようであったが、わが協会の名は見当たらなかった。このことは、わが協会は不動産鑑定士でありジャッジメントであるから紛争解決にはなじまないとの判断であったものと推察される。

しかし、不動産鑑定士は司法の世界に積極的に参加すべきであるとの意見も根強くあり、協会内にもこの問題の検討のための委員会が設置されていたが、急遽この法律が平成16年の臨時国会に上程される動きを察知し、平成15年6月、私が会長に就任と同時に新たに司法制度改革特別委員会を設置し、会長が委員長になる規約であったことから私が委員長としてこの問題に対応した。

特に、不動産鑑定士は裁判所内での民事調停委員としても全国で662名が、借地非訟事件手続規則に基づく鑑定委員としても全国では約800名が参加し、そのほか競売評価人としても1,200名を超える多くの会員がその任に当たっていることか

ら、いずれの資格者団体よりも司法の世界に近いことから、むしろ積極的にこれに参加すべきであるとの会員の賛同の下、度重なる司法制度調査会（自民党）にも参加したほか、内閣府内の司法制度改革推進本部主催の第22回ADR検討会（平成15年9月29日）においてわが協会としてADRについてのヒアリングを受け、これに協力する旨の意見が述べられた。

次いで、第37回ADR検討会（平成16年10月12日）には「隣接法律専門職種等に対するADRの代理権付与について」と題したヒアリングを受けた。その時のヒアリング意見は次に示すとおりである（ただし、他の隣接法律専門職種の意見は割愛）。

第37回ADR検討会議事録（抜粋）

1. 日 時 平成16年10月12日(火)
14:00～17:00
2. 場 所 司法制度改革推進本部事務局第一会議室
3. 出席者 青山善充座長以下7委員、横須賀博社団法人日本不動産鑑定協会会長を含む8資格者団体代表
4. 議 題
 - (1) 隣接法律専門職種等に対する裁判外紛争解決手続の代理権付与
 - 1) 検討の視点等
 - 2) 関係者等からのヒアリング
 - (2) その他
(横須賀会長発言の主な部分の抜粋)

○青山座長 それでは、最後になりましたけれども、社団法人日本不動産鑑定協会の横須

賀会長、どうぞよろしく願いいたします。

●横須賀会長 (a)われわれ不動産鑑定士を含めた国から資格を与えられた者は独占的な業務を行っているわけですから、資格に応じた専門知識を社会に還元するということは当然であると考えていること。(b)政府が進める司法制度改革についても注目し、平成12年頃から検討を進めており、15年7月には司法制度改革特別委員会を立ち上げ、裁判外紛争解決手続に関するガイダンス研修会を実施して研鑽を重ね、また、不動産鑑定士調停センター運営のための諸規程を作成し、今日に至っていること。(c)当協会が目指す裁判外紛争解決手続の取り扱う案件は地代や家賃の紛争、借地非訟事件に係る借地権の譲渡・増改築・更新料等の承諾料に関する紛争、遺産分割の財産評定、等の不動産の経済価値に絡んだ紛争について円満な解決に導く調停センターを目指していること。(d)本日のテーマである代理権取得の必要性ですが、当協会の目指す調停センターは不動産に係る紛争の調停に限定しておりますが、多くの紛争当事者は専門知識を有していないこと。これに対して、不動産鑑定士は地代・家賃、借地借家人を巡る諸問題について専門知識を持っておりますし、かつ市場にも精通しておりますので、事案についての過去からの契約の経緯やその内容、更にそれを踏まえた価額や賃料等の市場動向等を説明し、紛争当事者の理解を得ながら調停を行えば紛争の範囲も限定され、相手も納得できる公正・妥当な結論を導くことにもなり、そのことが紛争解決の迅速化に寄与するものと信じていること。

(e)以上のことから、不動産鑑定士は調停センターにおける紛争当事者の代理人にふさわしい条件を備えていると確信しておりますの

で、これらの専門知識を社会に還元する機会を与えてくださるよう、格別のご配慮をお願い申し上げますこと。

上記のヒヤリング結果を踏まえ、日本におけるADRの将来に向けた「ADR検討会」座長レポートと題して、平成16年11月30日「ADR検討会」座長青山善充「ADRにおける隣接法律専門職種活用」と題して、「司法制度改革審議会意見においてはADRの制度基盤の整備の一環として「隣接法律専門職種など非法曹の専門家のADRにおける活用を図るため弁護士法第72条の見直しの一環として職種ごとに実態を踏まえて個別的に検討し法制上明確に位置付けるべきである」との提案がなされている。これを受けてADR検討会では、どのようにこうした専門家の活用を図るかについて検討を行ってきた。

検討の結果、隣接法律専門職種等（司法書士、弁理士、社会保険労務士、土地家屋調査士、税理士、不動産鑑定士、行政書士）がADRの手続実施者となることについては問題がないこと確認された。

むしろ、これ以外の紛争解決に関する専門的能力を有する者を含め、幅広く専門家を活用していくことがADR手続の実施にとって有益であり、そのためには資格を定める個別法ごとの整備では限界があるため、ADR法そのものにおいて、そうした個別法のない職種のものにも適用される共通的制度基盤として認証制度の中で要件を整備することとなった。

他方、「裁判外紛争解決手続における隣接法律専門職種の活用について」と題して、次のように取りまとめられた。

「裁判外紛争解決手続の利用を促進していくためには、手続実施者のみならず代理人に

についても利用者が適切な隣接法律専門職種を選択できるよう制度整備を図っていく必要がある。

そこで、司法書士、弁理士、社会保険労務士、及び土地家屋調査士について別紙に掲げる方向性に沿って裁判外紛争解決手続における当事者の代理人としての活用を図ることとし、所管官庁を中心にできるだけ早期の具体化に向け、今後関係法案の提出も含め所用の措置を講じていく必要がある。

また、税理士、不動産鑑定士及び行政書士の代理人としての活用のあり方については、裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（平成16年法律第151号）の施行後におけるこれらの隣接法律専門職種の手続実施者としての実績等が見極められた結果において、改めて検討される課題である。」とされた。

以上の結論を受けて、協会内には不動産鑑定士調停センターを立ち上げるべく研修会を実施し、併せて日本弁護士連合会（日弁連）とも協議を重ね、当面、東京弁護士会を始めとした東京三会の弁護士会と調停センター立上げのための諸規約等の協議を重ね、既に立上げのための弁護士会側の運営委員の選任が待たれるところであり、平成18年中には不動産鑑定士による調停センターとして広報活動が展開され司法界への参加の第一歩を踏み出すことが予定されている。

一方、これに関連して平成18年秋にオープンする日本司法支援センター（通称「法テラス」）は総合法律支援法に基づくものであり、各種法的トラブルの解決に役立つ情報を提供する等を行う機関であって、例えば、相続者の相続内容に応じて最も適切な関係機関等の紹介や法制度に関する情報の提供等が主な業務内容とされている。

この件に関して一部の会員から、わが協会は士法による団体ではないので、この支援法には参加ができないのではとの疑問も提起されたため、念のため法務省に解釈を求めたところ、法務省としての有権解釈は、隣接法律専門職種等の仲間に入っている活躍を期待するとの回答を得ている。

（注）総合法律支援法における隣接法律専門職種の範囲について、法務省総合法律支援準備室では、以下のように判断している。

不動産鑑定協会に関する情報は、第3条「裁判その他の法による紛争の解決のための制度を有効に利用するための情報及び資料」において読み込むことができる。

また、不動産鑑定協会は第7条の「その他の関係する者」に該当すると思われ、第7条の連携先として当然に考えられる。

5) 組織上の問題

当協会は、昭和38年7月16日法律第15条として「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定され、これを受けて昭和40年10月1日建設大臣認可により社団法人日本不動産鑑定協会として誕生したものであり、141名が設立時の会員であった。その後幾多の変遷を経て現在（平成17年10月1日現在）では不動産鑑定士4,826名、同士補871名、業者会員3,187社、それに名誉会員と特別会員16名、47都道府県の各士協会が団体会員として入会しているために、社団法人日本不動産鑑定協会として5,947の構成員が国土行政、税務行政、そして司法の世界にも参入し、不動産の鑑定評価を通じて確かな役割を演じている。

しかし、協会の誕生後現在までには不動産鑑定士法の制定等を含めた幾多の変遷があった。

私も昭和55年から昭和58年に至る間、士法への道を模索したが、結果的には実現しなかった。この経過については、20年史に譲ることとするが、結果的には次のとおりの第三次答申としての組織改編を行うことの会員の合意が得られている。

「第三次答申」の要点について

いわゆる「第三次答申」は、平成6年1月18日開催の理事会で「本会組織に関し都道府県単位の地方社団法人設立の推進と連合会体制への移行準備について(第三次答申)」として承認された。この第三次答申は、次の5つから構成されている。

I. 本会組織改編の基本構想

II. 基本方針

III. 地方社団法人化の推進

IV. 連合会体制

V. 連合会体制移行までの間の準備措置

このうち、II. 基本方針にその要点が示されている。以下、抜粋。

1. 地方社団法人について

- (1) 地方社団法人は都道府県単位のそれぞれ一法人とし、不動産鑑定法第52条の規定に基づき設立すること。
- (2) 地方社団法人は、全国一本、士業一体及び重層会員制度(注)等の現行制度を前提条件として、部会等を母体に設立すること。
- (3) 地方社団法人の会員構成は種別、資格等現行制度を継続踏襲して設立すること。
- (4) 地方社団法人の名称は「社団法人〇〇不動産鑑定士協会」とすること。
- (5) 地方社団法人は、部会等の債権債務を継承すること。

- (6) 地方社団法人は、地域社会のニーズに即応する積極的地域活動を展開すること。

2. 連合会体制について

- (1) 連合会は全国一本、士業一体、重層会員制度(注)等を前提条件に、全国統轄の上位中央団体として、全国地方社団法人及びその会員を以て組織すること。
- (2) 連合会の会員構成は、現行の会員制度を継続踏襲し、会員種別を団体会員、正会員、特別会員及び名誉会員の4種として、全国地方社団法人は「団体会員」とすること。
- (3) 連合会の名称は、「社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」とすること。
- (4) 連合会体制は本会創立以来の歴史的継続性とその実体に即した運営体制とし、会員の人的結合をより一層強化し、運営の円滑化を図り、連合会の全国統轄機能をより一層発揮すること。
- (5) 現在の地域会は連合会体制移行に伴い、現行の管轄区域を前提に「地域連絡協議会」へ改組し移行すること。

(注) 本会が①地価公示業務の契約主体として当該契約を遂行するためには、また、②懲戒手続を進める(懲戒権を及ぼす)ためには、個々の会員も本会の会員(士協会だけの会員ではなく)とする必要があることからの考え方。

しかしながら、一部の地域にあってはいまだに未解決部分もあって完全な組織が描かれてはいないが、近々にはこれ等の問題も解決される見通しである。

ところで、ここに至る昭和55年当時の士法への動きの時代には信託銀行を始めとした大

手企業には多くの不動産鑑定士が所属していたが、時代の変化を受けての合併等もあって現在では、これらの不動産鑑定士が独立し個人鑑定業者が多くを占めることとなった。そんなことから、士法への道も実現し易い内部要因が整ったのではとの意見も現存するものの、20年以上を経過した今日では国際化の波による規制改革等、資格職業群の独占的業務の維持さえ危ぶまれるという外部要因の変化は当時とは異なった新たなハードルとして登場してきている。

ところで、会員の中からの、他の士業団体のように士法への道を模索すべきであるとの声を受けて組織改編検討特別委員会内に設置した不動産鑑定士法検討専門委員会（小委員長：都築武保）が、平成16年12月7日付で取りまとめた士法への道を求めたときのプラス面とマイナス面、それにハードル等について、協会の会員専用ホームページに公開している。

したがって、会員がこれを十分に認識した上での会員の合意の形成が何よりも重要であると考えている。

ただ、一部の会員からは士法への道は業務拡充への道であるがごときの動きも聞くが、業務拡充の道は一人一人の不動産鑑定士が日常の鑑定評価を通じて良心に恥じぬ説明責任を全うすること、その上で各人のスキルの確立を基礎とした社会からの信頼を得て初めてなし得ることであることを銘記すべきであろう。

いずれにせよ、平成18年の通常国会には公益法人制度改革に関する法律が提出されることから、これを待って新たな組織問題も検討されなければならないことも予想され、そのときこそ、会員の英知の結集による全国的視

野での大同団結が期待されている。

6) 不動産鑑定評価に係るたゆまぬ研究成果と研鑽の状況

協会内における研修、研究、研鑽も盛んに実施された。そのうち、研究成果の主たるものとして法務鑑定委員会(委員長：長場信夫)、調査研究委員会(委員長：河野秀雄)、国際委員会(委員長：松本信義)、公的土地評価委員会(委員長：昉勇二)等の研究成果物を列挙すると次のとおりである。

〈平成17年5月〉

- ・借地権評価に係る不動産鑑定士の業務について
- ・借地権と底地に係る権利者の権利割合に関する調査報告書
- ・破産法に係る不動産鑑定評価上の留意事項
- ・平成17年世界地価等調査結果

〈平成17年6月〉

- ・第3回収益用不動産の利回りの実態調査
- ・借地権と底地の実態調査

以上のほか、委員会ごとに活発な活動が行われており、充実した会務運営が実施され、かつ確かな軌道に乗っている。

参考

競売制度研究会の発足について

法務省民事局を事務当局として、競売制度研究会が発足いたしました。その概要は以下のとおりです。

1. 目的

米国その他の諸外国における民間競売制度を調査し、その結果を踏まえてわが国の競売制度の改善策として取り入れるべき点がないかを検討することを通じて、わが国の競売制度の在り方を研究することを目的とする。

2. 背景

平成17年3月25日閣議決定の「規制改革民間開放推進3ヵ年計画(改定)」において、「競売手続は、実体法上の権利の実現のための必須の執行手続の1つであり、我が国では、専ら裁判所によって実施されているが、米国では、裁判所による司法制度に加え、民間競売制度が広く定着し、司法競売に比して安価で迅速な手続であると評価されている。

したがって、我が国においても、米国その他の諸外国における民間競売制度についての調査及び我が国の競売制度の改善策として取り入れるべき点がないかについての検討に着手する。」とされた。

3. 研究会の構成(予定)

笠井正俊京都大学教授、越山和広関西大学助教授、小林明彦弁護士、下村眞美大阪大学教授、杉山悦子一橋大学講師、菱田雄郷東北大学教授、松下淳一東京大学教授、山下純司学習院大学助教授、山田文京都大学助教授、山野目章夫早稲田大学教授、山本和彦一橋大

学教授(座長)、最高裁判所事務総局民事局担当官、法務省民事局(事務当局)

4. スケジュール

平成17年12月7日に第1回研究会を行い、その後月1回程度のペースで実施。社団法人金融財政事情研究会に委託して実施する。

1年から1年半程度を目途に、わが国の競売制度の改善の要否やその在り方について取りまとめを行う。

将来への課題と展望

1. 動き出した改革

平成4年1月の不動産融資総量規制解除から十余年経過し、わが国の経済は資産デフレを脱却しながら再び成長の軌道へと向かいつつある。そして、それを実現するために必要とされる諸改革が始められた。

不動産鑑定士及び当協会を巡る動きとしては、①平成4年1月22日付自治事務次官依命通達により、固定資産の税評価の標準宅地について不動産鑑定士の鑑定評価によるべきこととされたこと、②平成6年分の相続税路線価評価から標準地の一部に鑑定評価が導入された。これにより、地価公示を基軸とする土地等の公的評価の仕組みが一応の定着を見た。そして、地価公示等公的評価は、資産デフレ下の10余年間、土地取引、土地の価値の安定した目安の役割を果たした。

これを基礎として、平成16年には不動産の鑑定評価に関する法律の改正が行われ、不動産鑑定士の業務に、「不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること」が加えられた。不動産の鑑定評価業務に加えて、いわゆるその周辺業務に対する社会の認識が高まり、資格と責務を有する不動産鑑定士の業務に含まれることとされたのである。また、平成18年から不動産鑑定士となる資格要件が国の行う試験への合格及び国への登録を受けた民間の機関による実務修習の修了等に改められ、実務修習の実施が民間業務に移された。

さらに、土地等の価格の公的評価に加えて不動産取引価格情報の開示の必要性が高まり、平成16年3月に閣議決定された「規制改

革・民間開放推進3カ年計画」においては、「正確な取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急に実現しなければならない重要な政策課題であり、」と位置付けられている。平成18年度から始まる地価公示のスキームを使った不動産登記情報を活用した取引価格情報の提供の試行は、その結果を検証の上、安定的な取引価格情報提供制度へと法制化が目されている。

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(平成16年法律第151号)の施行に伴って、不動産鑑定士が、他の隣接法律専門職種である司法書士、弁理士、社会保険労務士、土地家屋調査士、税理士、行政書士と並んで、ADR(裁判外紛争解決手続)の手続実施者となることについての確認がなされた(平成16年11月司法制度改革推進本部事務局ADR検討会座長(青山善充明治大学教授)レポート)。また、不動産鑑定士へのADR代理権の付与については、平成16年11月司法制度改革推進本部(本部長内閣総理大臣小泉純一郎)決定で、「手続実施者としての実績等が見極められた将来において改めて検討されるべき」とされ、「ADR法でなく、それぞれの個別法において、業務の範囲や所要の要件等を整備すべきである」(同座長レポート)とされている。

このような不動産鑑定士及びわが協会を巡る改革は、平成2年全国に波及した地価高騰に土地関連融資の総量規制で対処し、土地等の価格の公的評価制度の整備を進めつつ資産デフレからの脱却を模索した「失われた10年」の経験の上に学んだ施策である。公的評価制度を基礎として、その上に国民の諸活動にとって不可欠の基盤である土地の利用者等に対し、①鑑定評価そのものに限らず不動産の利

用、取引及び投資に関するコンサルティング・サービス条件を整備し、②地価公示価格に加えて取引価格情報を開示し、③さらに、事後の紛争処理体制を準備しておく施策が進められつつあるのである。これら諸施策が安定的に運用される法制化が図られるなら、土地等に関する経済社会の変容、市場経済の拡充及び高度化の達成に必ずや寄与することであろう。

2. 土地等を巡る市場経済の拡充と高度化

平成6年6月29日法律第77号「不動産特定共同事業法」の制定によって、民法の任意組合及び商法の匿名組合等を使って不動産投資が行えるようになり、平成10年6月15日法律第105号「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」によって、特定目的会社が不動産投資に使えるようになり、さらに、証券投資信託法（昭和26年6月4日法律第198号）が平成12年5月31日法律第97号「投資信託及び投資法人に関する法律」に改正され、投資法人等を使って不動産投資が行えることとなった。

投資家は、不動産に直接投資するのではなく、任意組合・匿名組合、特定目的会社あるいは新しく法制化された投資法人等に出資することによって、間接的に不動産に投資し、投資証券等の交付を受け、投資不動産のあがる収益の分配等を受け取る。この証券化によって、不動産は所有して賃料を得る物権であるばかりでなく、投資証券等の権利者として有する債権ともなり得る。そして、投資証券等は、債権の特性として譲渡性、可分性に優れ、小口にも大口にも自在に分割され転々流通させうるものであり、そこに、不動産投資証券等の市場経済の形成が見込まれる。不動産

投資証券等の市場経済では、①個人を含む投資家はキャッシュ・フローを持つ不動産の投資証券等に投資する、②経営者は所有する不動産を投資証券化することにより市場から資金調達する、ということが可能になる。わが国において長年行われてきた土地担保間接金融方式の企業への資金供給に加え、キャッシュ・フローを持つ不動産の投資証券化等による金融市場からの直接金融による資金調達の^{みち}途が開かれようとしているのである。

3. 不動産鑑定士及び当協会の使命

しかし、土地等に関する市場経済の環境を整備し、わが国経済の構造的発展を期するには、前提として、①国民の諸活動にとって不可欠の基盤である土地について、公共の福祉を優先させ、土地等の適正な価格が形成された上で、②土地等への投資家の保護、③キャッシュ・フローを持つ不動産の投資証券等市場への提供が図られて行かなければならない。

今後、このような土地等を巡る市場経済の高度化の流れの中で、不動産鑑定士及び当協会に課されている使命は重大なものがある。

第一に、公共の福祉を優先させた土地等の適正な価格を図る地価公示を基軸とした公的評価制度への協力と貢献である。第二に、市場経済の前提であり、投資家保護につながる取引事例情報の開示の実現である。取引情報の開示は、地域的に拡大するとともに法制的に安定が求められる。第三に、不動産の客観的価値に作用する要因について調査、分析する能力を向上させ、その利用、取引及び投資に関するコンサルティング能力を高めることである。

また、将来代理権を付与され経験を積んだ

不動産鑑定士はADR実施者として、不動産に関する紛争の事後調整の場を国民に早急に提供する必要がある。第四に、投資家保護を實踐する鑑定評価の正確性と正当性を業務の中で確立することである。そして、第五に、不動産と結びついたビジネス・モデルの評価手法・基準の確立が今後の課題となろう。

不動産鑑定士及び当協会がこれらの課題に応え、国民の生活の基礎にある土地等及びその価格の安定と適正を守り、かつ、今後の新しい経済発展に貢献していくことを期待してやまない次第である。

以 上

第2章

不動産鑑定評価制度の 創設と発展



社団法人日本不動産鑑定協会創立40年史を記述するにあたっては、その前史として、まず、わが国における不動産鑑定評価の歴史を回顧するとともに、不動産鑑定評価制度の創設の経緯と不動産鑑定士等の誕生、さらには不動産鑑定評価制度の発展に寄与することを目的に当協会が設立されるに至った歴史的経過などについて述べる必要がある。〈役職は当時〉

不動産鑑定評価前史

〈1〉土地の近代的所有権の確立

○地租改正

まず、わが国における不動産鑑定評価発生
の歴史をたどってみると、それは明治維新後、
近代的土地所有権確立過程で大きな役割を演
じた「地租改正」にまで遡ることができる。

この「地租改正」とは、明治政府が「廢藩
置県」により得た課税権を使って、徳川時代
の物納年貢制を廃止、それに伴い土地の私有
を認めるとともに土地所持者を納税義務者と
して、地価を決定し、その100分の3を地租と
して金納させたことをいうのである。この時
点において地価の査定作業が全国的に行われ
たのであるが、これがわが国における“鑑定
評価”の始まりといわれている。

ところで、地価の評価は収益価格を標準と
した。つまり、農地においては、物納制から
金納制に改正するにあたり、査定の基礎を土
地の生産力におくことが合理的であり、納税
者に対して説得力があると考えたのである。

また、収益価格算定の基礎となる収穫量の
査定は、地域を定め標準的な反（10アール）
当たり平均収穫高を求め、各集落、各筆ごと
に地味、地質、灌漑などの農地の個別的要因
を比較して等級を定めたのである。

収益を算定する石代、つまり、生産物価格
（米価）は明治3年から明治7年の5カ年間

の平均相場を地域的に求め、これを石代とし
た。当時の価格は日本全国で米150kgあたり
最高5円45銭、最低2円51銭、全国平均4円
18銭であった。種子、肥料代は収穫高（粗収
益）の15%と決定された。還元利回りは自作
地4%、小作地は小作料収益に対し6%を標
準とした。還元利回りも地域別に格差をつけ
た。

一方、市街地の価格は東京を全国のモデル
都市とした。等級は日本橋安針町（現在の中
央区日本橋室町1丁目付近）所在の角地を標
準地とし、そしてこれを一等地坪あたり30円
と査定し、以下等級をつけ、東京市と市外の
境の最下級地を183等地、7銭5厘としたの
である。横浜、大阪、神戸などでは東京を標
準とし、これに準じ等級を査定し地価を決定し
たのである。市街地価格はその後著しく高騰
した。理由は、資本主義の発達と発展に伴い
都市への人口集中による居住地、商業、工業
用地の需要が増大したからである。

〈2〉不動産金融と鑑定評価

○土地の資本化

地価が高騰するに従い土地の流動化が進
み、その流動化は資本化を促した。それに近
代的所有権の確立した土地は担保物件として
も好適であった。土地価格は他の財貨と異な

り、価格が安定していたし、経済発展に伴って生ずる物価の上昇や、貨幣価値の下落から財産価値を守る効能があるので、担保物として重要視されたのである。このことから、土地は担保提供することによって資本化したのである。また、日本では土地所有量がその人の富裕度を示すバロメーターでもあったため、日本資本主義の発展の基盤としての土地の役割は極めて大きいものがあった。

○担保物件の鑑定評価

一方、明治初期においては、商・工業開発のための資本蓄積が不足しており、その資金は金融機関の融資に依存することが大きい金融資本優先指導型の資本主義体制であった。産業資金の供給にあたり担保提供されたのは前記のように、最も好適とされた不動産であった。また、担保物件の鑑定評価は、抵当貸付と同時に始まった。その評価理論が体系付けられ規定化されたのは、日本勧業銀行が設立された当時の明治30年に同行が制定した「抵当物価格鑑定規則」が最初である。

○日本勧業銀行における鑑定規則等

ここで鑑定規則について触れてみることにする。日本勧業銀行における鑑定規則及び鑑定手続等の鑑定調査諸規定は、今日でいえば鑑定評価基準にあたるものである。この鑑定規則などは、日本勧業銀行とともに明治30年代に設立された農工銀行、日本興業銀行、北海道拓殖銀行などの特殊銀行をはじめ、信託会社（後の信託銀行）などにおける鑑定評価の諸規定の土台となった。

日本勧業銀行の鑑定規則は、その後、明治38年、同42年と相次いで全文改正された。この2回にわたる改正により、鑑定評価の実践理論が漸次発達、体系化され、鑑定調査心得などの細則も補充されていった。

さらに、日本勧業銀行の鑑定規則等は資本主義の進展に伴い大正8年、同9年、昭和8年、同16年と逐次改正された。そして、同行の鑑定規則等は昭和16年の改正で、不動産(含む諸権利、各種財団)のおおむね全般にわたって整備が行われ、評価手法が集大成されていった。

一方、日本勧業銀行は全国的に各種の統計を作成し発表してきた。主な調査統計をあげると、田畑売買価格調査(大正2年以降)、田地賃貸料調査(実収小作料、大正10年以降)、地帯別市街地価格推移指数・六大都市市街地価格推移指数(昭和11年以降)、木造建築費推移指数(昭和13年以降)などである。

これら調査統計のうち、特に市街地価格指数と木造建築費指数などは、わが国の主要な経済指数に加えられ、多方面で利用された。昭和34年2月に日本不動産研究所が設立されてからは、同研究所がこれら調査を引き継いだ。以降、建設省の地価公示などが始まる前までは唯一の地価統計として活用されたのである。

なお、日本勧業銀行は昭和25年に普通銀行に転換。これに伴い、同行の鑑定部門は、前記の財団法人日本不動産研究所(榎田光男理事長)に継承された。またその後、同行は昭和46年に第一銀行と合併し、第一勧業銀行(現みずほ銀行)となった。

○金融恐慌と鑑定評価

昭和2年3月15日。東京渡辺銀行とあかぢ貯蓄銀行が支払いを停止し休業、これが導火線となって金融恐慌に陥った。この恐慌で3月から9月までに37行が休業したほどであった。

政府はこの恐慌に当たって「日本銀行の特別融通及び損失補償法」を議会に提出、成立

させた。この法律では、休業各銀行の持つ不動産担保債権を見返りとする特別融資については、大蔵省令で日本勧業銀行、農工銀行、北海道拓殖銀行に事務を行わせ、財団担保債権を見返りとする特別融資については、日本興業銀行に事務を行わせた。この見返り担保に関しては、日本勧業銀行などは鑑定評価を行い、その評価書は日本銀行に提出しなければならなかった。また、この特別融資は、不動産鑑定評価の社会的重要性を一段と高めることにもなった。

〈3〉不動産会社の設立と鑑定評価業務

20世紀に入ると不動産の流動化が進み、それに伴い、不動産会社が出現するようになった。明治29年創立の東京建物(株)、明治36年創立の東京信託(株)(現在の日本不動産(株))などが古く、現存している。これらの会社では不動産の管理、仲介業務などのほかに、鑑定評価も業として行った。これは、わが国における鑑定評価業の草分けである。中でも東京建物(株)は安田系の不動産会社として創立以来鑑定評価業務を行っており、100年以上の実績を持っている。

〈4〉行政における土地等の評価

○公共用地の取得(収用)と補償

明治22年に大日本帝国憲法が公布され、9年後の明治31年には民法が施行された。その民法に対応して明治33年に土地収用制度が確立した。

戦後、昭和26年、国土の復興と経済成長の進む中で、土地収用法が改正され、高速自動車道、国道、都市計画街路の建設・拡張、飛行場の新設・拡張、新幹線の敷設など社会資本の充実が図られ、公共用地確保の必要性が

高まってきた。このような状況のなかで、昭和37年には「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定された。一方、公共用地の取得に伴い、鑑定評価の需要が高まり、そのニーズが不動産鑑定評価制度確立を促進する大きな要因となった。

○関東大震災の復興と路線価式評価法等

大正12年9月1日に関東大震災が発生し日本経済に大きな影響を及ぼしたが、一方では、鑑定評価史上に画期的な側面を画すことになった。つまり、東京市は広範囲にわたる焼失地に対し土地区画整理事業を主体に復興事業に着手したが、換地の清算金や土地補償金を算出するための土地の評価作業が事業の基礎となった。東京市はその評価法として米国のソマース法則(クリーブランド市の土地評価法則)をモデルに独特の路線価式評価法を作成した。これは復興局法則と呼ばれ、今日では東京都方式と呼称されている。

震災復興事業は昭和5年に完了した。その後、復興した東京の土地の利用状況を調べるため、東京市の都市計画課は市内15区の地価調査を3年間かけて行った。この間、官民共同の不動産研究機関である不動産懇談会(現不動産協会)が発足。同会は昭和15年から東京市内の土地価格調査を実施した。この調査は以来、毎年1回実施し、戦時下及び戦後の数年間中断した以外は継続された。昭和16年に同会は不動産協会と改称、戦後の昭和37年には社団法人となった。法人となってからは、東京の土地価格調査は同協会内に設けられた地価調査委員会で実施したが、昭和45年に地価公示制度が発足し、中止されたのである。

○司法における鑑定評価・鑑定人

裁判における鑑定人は、民事訴訟法が公布された明治23年まで遡り、不動産鑑定評価史

上古い歴史を持っている。明治に入り近代化が進み私権が確立されるに従い、民事裁判で鑑定を必要とすることが多くなった。鑑定を必要とするときは民事訴訟法に基づき、裁判所は学識経験者に対し鑑定を命ずるが、その選任は、鑑定評価を行っている機関からの選任が多かった。ところが、この鑑定人も次第に専門職化され、各裁判所において指定鑑定人という職業が自然に発生した。

〈5〉 鑑定主体と鑑定評価理論の発達

○鑑定主体（個人）

不動産鑑定評価に従事する者、すなわち鑑定主体は、不動産会社、金融機関に所属する鑑定員と司法における鑑定人のほか、官公庁

において土地などの評価を担当する人たちであった。鑑定評価を行う機関においては、それぞれ鑑定従事者を特定し、その地位を保証して独立性を保持できるよう鑑定員制度を設置するところが多く、どの機関でも優秀な人材を集めていた。

○鑑定主体による鑑定評価理論の構築

わが国における鑑定評価の研究は、大学や学術機関での事例は少なく、むしろ、ほとんどが金融機関などでの実務担当者により行われてきた。したがって、その研究態度も単なる理論追求だけでなく、研究の成果を実践し、問題点が出た場合は研究し直すなどして、密度の濃いものを構築していったのである。

II

不動産鑑定評価制度創設の経緯と発展の系譜

〈1〉 制度創設の経緯

○戦後の経済成長と地価の高騰

第二次世界大戦の結果、日本は多くのものを失った。しかし、勤勉である日本人のたゆまぬ努力により、日本の経済は回復基調を早め、昭和30年に入り重厚長大といわれる経済構造の変革の時代に突入したのである。

この経済構造の変革は社会構造をも必然的に変え、人口の都市集中をもたらした。中でも政治、経済、文化の中核機能を有する東京都を中心とする首都圏における人口膨張は著

しいものがあり、土地の需要は激増し、地価は高騰したのであった。

戦後の数年間は、地価は急激なインフレに基づく貨幣価値の暴落に起因する一般物価の急騰に伴って高騰したのであるが、その騰貴率は一般物価より低かった。一般物価が安定し始めた昭和26年ころから地価は急騰に転じ、30年ころに一般物価の上昇率に追いつき、その後も急騰を続け、例えば昭和30年4月から38年3月までの8年間に約6倍の上昇を示したのである。

この地価の高騰により次のような現象が現出された。

- ①公共用地の取得を困難とし、公共事業の円滑な遂行を阻害した。
- ②市街地での宅地の取得を困難にし、このため市街地周辺部にスプロール現象を起し、健全な都市発展の支障となった。
- ③新しい工場の建設に際し、用地費の増大による生産コストの増加を招くばかりでなく、国際競争力に大きな影響を及ぼした。
- ④地価の持続的上昇傾向は、適正な利用目的を伴わない投機的あるいは思惑的な土地取得を誘発した。

このような地価上昇は、合理的な地価形成を図るための制度が欠如していたこと、宅地流通機構が未整備であったことなどにより、地価が付近地の取引実例、呼び値などによって、容易に、しかも不合理に決定される傾向が強いからであると考えられた。

○不動産鑑定評価制度の胎動

地価上昇に伴って土地政策を推進する前提として、政府は不動産の鑑定評価制度を整備する必要があると認識した。また、鑑定主体は、専門的な知識、経験、判断力及び伝達力が必要であるため、十分な資質を備えた専門家でなければならないと考えられた。つまり、地価混乱の当時の状況下では、このような専門家の制度を、国の制度として積極的に樹立することが必要であったのである。

○鑑定評価制度の創設

不動産鑑定評価制度の確立の必要性に関しては、昭和36年3月、公共用地取得制度調査会の「公共用地取得制度の改善に関する答申及び建議」並びに37年3月、公共用地審議会の「公共用地取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行うための措置に関する答申」にお

いて指摘された。また、37年6月に公共用地審議会の答申に基づいて「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定されたが、その際の閣議了解において、鑑定評価制度については宅地制度審議会において調査審議することとなった。

宅地制度審議会は、昭和37年6月、建設大臣の諮問を受け、調査審議を重ねたあと、38年3月「不動産鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」を提出した。この答申では、不動産の鑑定評価制度を確立して、権威ある鑑定人を確保し、不動産の鑑定評価に関する業務の適正を図るべきであるとされた。

答申を受けて、第43国会に不動産の鑑定評価に関する法律案（略称・不動産鑑定法案）が提出され、昭和38年7月16日「不動産の鑑定評価に関する法律」が公布された。

○不動産鑑定評価制度の拡充と発展

鑑定評価制度は、上記の「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年7月16日公布）を基本法として、「不動産鑑定評価基準」の設定により実施され、社会の要請に応えることとなった。その後、昭和44年6月23日公布の「地価公示法」、49年6月25日公布の「国土利用計画法」などによって不動産鑑定評価制度はさらに拡充され、わが国の経済社会に貢献して、今日に発展してきている。

〈2〉不動産鑑定評価基準の設定と拡充

○基準設定の経緯

不動産鑑定評価制度の実施に当たり、まず、不動産鑑定評価を行うについてそのよりどころとなる基準の設定が必要であった。昭和37年6月、宅地制度に関する重要事項について、建設大臣の諮問に対し審議する宅地制度審議会（飯沼一省会長）は38年9月2日、建設大

臣から「不動産の鑑定評価基準をいかに定めるべきか」について諮問を受けた。宅地制度審議会は直ちに鑑定評価基準小委員会を設け、同年9月よりその作成作業を開始した。小委員会は委員（2名）、臨時委員（5名）、専門委員（15名）の構成であり、小委員長には榊田光男氏が選任された。さらに10月には、その中から9名の起草委員を選んだ。起草委員は次のとおりである。榊田光男、嶋田久吉、藤本勝満露、吉野公治、加藤実、新井清光、齋藤逸朗、宮下正一郎、原口一次の各氏。

起草委員会では、嶋田委員が原案を作成し、この原案をもとに、昭和38年11月25日以降、同年中に7回、39年に入って11回委員会を開催し、審議した。その後、小委員会にはかり、ここで3回の審議を重ねた。そして昭和39年3月宅地制度審議会は小委員会案を承認し、第四次答申として「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」を河野建設大臣に提出した。鑑定評価基準の設定は、長い歴史の中で集積された鑑定評価の実践と理論が集大成され、体系付けられたものである。したがって、これを基にして、わが国の鑑定評価理論の学術的探究が華々しく開始されたといつてよいのである。

不動産鑑定評価基準を答申した宅地制度審議会は昭和39年3月末をもって廃止され、それに代わって恒久的なものとして宅地審議会（飯沼一省会長）が建設省に設置された。

この審議会に対し、建設省から提出された「検討事項案」の中で、鑑定評価関係では「不動産の鑑定評価基準の拡充について」という事項が示されていた。「基準」というのは固定的なものではなく、不断に発展すべきものとされているわけで、宅地審議会での発展と拡充が図られることになった。

宅地審議会は、不動産鑑定評価関係の諮問については、当面、不動産鑑定評価基準全般に対する検討、不動産鑑定評価基準第7「不動産の種類別の鑑定評価」の項の整備充実の2点を目標として調査審議することにした。

この審議のため「不動産鑑定評価基準部会」を設置した。同部会は、榊田光男部会長はじめ、江戸英雄部会長代理、鑑定関係臨時委員5名、同専門委員10名で構成された。部会はず、不動産の種類別の鑑定評価のうち、宅地見込地の鑑定評価基準を検討、結論をまとめて審議会に提出。審議会は昭和40年3月30日に、審議会第二次答申として小山建設大臣に提出した。

審議会は、次に賃料の鑑定評価基準の設定に取り組んだ。これも不動産鑑定評価基準部会で原案を作成し、昭和41年4月21日に審議会第四次答申として瀬戸山建設大臣に提出したのである。

○昭和44年基準の判定

建設大臣の諮問機関として、昭和42年度まで住宅対策審議会と宅地審議会の2つがあったが、43年度からはこの2機関が廃止され、新たに住宅宅地審議会（円城寺次郎会長）が設置された。不動産鑑定評価関係の調査、審議は、この審議会に引き継がれた。

第1回審議会会合が昭和43年7月31日に開催された。席上、保利建設大臣は、宅地関係のうち鑑定評価問題で、不動産の鑑定評価の基準はいかにすべきか、地価形成の合理化を図るため地価公示制度の実施に関し制度上いかなる措置を構すべきかの2点の諮問を行った。

審議会では、この諮問事項を宅地部会で調査審議することとした。宅地部会第1回会合は昭和43年8月19日に開催。部会長に榊田光

男委員を、部会長代理に大来佐武郎委員を互選。また、不動産鑑定評価基準についての起草委員は櫛田委員のほか、江尻、嶋田、中田の3臨時委員、新井、門脇、齋藤、阪本、吉野の5専門委員の合計9名が決定。起草委員は9月9日から審議を開始した。

また、従来からの基準（当初基準）は再検討されることを要し、時代の進展に即応して書き換えられることになった。

この昭和44年基準の審議は昭和43年9月から約1年間続けられ、44年9月29日に「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」という、初回と1字だけ異なる名称で、住宅地審議会第四次答申として、坪川建設大臣に提出した。

ここに昭和44年基準が制定され、この昭和44年基準によって当初基準はさらに拡充整備されていった。

○平成2年基準の制定

昭和58年ごろに始まる東京都心の商業地に端を発した地価高騰（後にバブルと呼ばれた）が、国民生活や経済等に大きな影響を及ぼしていた状況の中、不動産の適正な価格形成に対する国民の要請がますます高まり、同時に、不動産の鑑定評価と不動産鑑定士等が果たすべき社会的な役割に対する期待が極めて大きくなっていった。

昭和44年基準制定から20年が経過しており、その間の不動産を取り巻く社会経済の変化は大きく、また、鑑定評価の理論及び実務面での進歩・充実も大きく見受けられていた。

これらの状況を踏まえ、昭和63年11月7日、国土庁長官より土地鑑定委員会（小林忠雄委員長）に対して「不動産の鑑定評価の基準をいかにすべきか」について諮問がなされ、土地鑑定委員会は、内部に不動産鑑定評価基準

検討小委員会（大神三千雄小委員長）を設け、基準改訂案（答申草案）を作成することとした。さらに、国土庁内にも不動産鑑定評価基準検討会（通称＝ワーキンググループ）が設けられ、小委員会のメンバーは、委員会の指名委員4名と長官任命の専門委員12名であり、一方ワーキンググループは14名の専門家で構成されていた。

昭和63年11月18日からワーキンググループの作業が開始され、不動産鑑定評価基準検討小委員会及び土地鑑定委員会での検討、不動産鑑定士等及び関係諸団体等への説明、意見の聴取等を経て、平成2年10月26日に土地鑑定委員長から国土庁長官に対し、平成2年基準とともに、これと一体のものとして当面必要と認められる運用上の留意事項を付して答申が行われ、公表された。

平成2年基準の目的は、おおむね次のとおりである。

〈目的〉

- ① 不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行うにあたって、そのよりどころとなる合理的であって、かつ実行可能な基準を設定し提供すること。
- ② 不動産鑑定士等の任務の適正な限界を明らかにすること。
- ③ 不動産の適正な価格の形成に資すること。
- ④ これを公表することにより、不動産の鑑定評価に関する社会一般の理解を深め、信頼を高めること。

また、平成2年基準の性格としては次のように考えられる。

〈性格〉

- ① 平成2年基準は、昭和44年基準を基礎として、その後における不動産を取り巻く社

会経済の変化を踏まえるとともに理論及び実務の進歩、充実の成果を取り入れたものである。また、土地基本法の土地の基本理念への即応及び建議の精神の活用のほかに、さらに、平成2年基準においては昭和54年から実施されている「不動産の鑑定評価の実務の標準化」に対する配慮がなされている。すなわち、「不動産の鑑定評価の実務の標準化」は、不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法を標準的に統一したものとして取りまとめることにより、不動産鑑定評価基準によって示された基本的な準則の中での適用の具体化と鑑定評価主体による経験、判断等の差の克服を図ることを目的とするものであり、国土庁に設置された研究会の調査研究の成果について、不動産鑑定士等に広く実践されるよう周知措置が講じられているものである。

- ② 法的強制力を持つものではないが、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行うにあたって、常に準拠すべきものである。
- ③ 地価公示法や国土利用計画法などの関係法令の改正などにあたっては、十分に尊重されるべきものである。
- ④ 不動産の鑑定評価及びその制度に対する社会一般の理解を深め、その信頼を高めるために、平成2年基準は、表現、用語、算式等の統一を図っている。
- ⑤ 平成2年基準は、鑑定評価の理論と実務の進歩に応じて、今後その充実と改善とが期待されている。特に、平成2年基準に一体のものとして付されている当面必要と認められる運用上の留意事項は、その必要性が高いものと考えられる。さらに、平成2年基準の運用にあたって実務上留意すべき事項等について、平成3年2月6日付で

国土庁土地局長通知が出されている。この通知は、平成2年基準の要点及びその趣旨の周知徹底を図るとともに、平成2年基準に新たに盛り込まれた事項等を中心として適正な不動産の鑑定評価の実施の確保を図る上で、特に必要と認められる事項を列挙して注意を喚起することを目的としたものである。平成2年基準に基づいて不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価に従事するにあたっては、本通知に従って適正な鑑定評価の実施に努めなければならないものであるとされている。

〈3〉不動産鑑定士の誕生

不動産鑑定評価制度は、わが国の土地政策の基礎をなす制度として社会の要請のもとに創設されたものである。そして、この制度の担い手として不動産鑑定士が国家試験により誕生した。

不動産鑑定士試験は、第1次、第2次及び第3次試験の3段階である。第1次を経て第2次試験に合格し、一定期間の実務経験を経た者は不動産鑑定士補の資格を取得。第3次試験に合格した者は不動産鑑定士の資格が与えられることとなった。一方、昭和39年度から41年度の3カ年の特別措置として、不動産鑑定評価制度の円滑な発足を図るため、長い間不動産鑑定評価実務に従事してきた者には、速やかに不動産鑑定士または不動産鑑定士補となる途を開き、制度の実践者となるための特別試験を行った。

昭和39年度の第1回特別試験のあと、40年度、41年度は特別試験と普通試験の併用実施を行い、42年度から第1次、第2次、第3次の普通試験だけ実施した。45年度からは地価公示制度が実施され、地価公示のための鑑定

評価に地方の鑑定士などを増員する必要が生じた。そこで昭和45年、議員立法により「不動産鑑定士特別試験及び不動産鑑定士補特別試験に関する法律」が制定され、昭和45年、46年の両年度の2回に限り特例試験を実施したのである。

なお、沖縄の復帰に伴う特別措置の一つとして、沖縄関係の特別試験が昭和47年度から49年度まで3回実施された。

〈4〉不動産鑑定業の登録

不動産鑑定業は、不動産の鑑定評価に関する法律の施行により、一定の要件を備え、不動産鑑定業者の登録を受けた者でなければできないとされた。したがって、不動産鑑定法に基づいて2都道府県にまたがって所在するものは大臣登録、1都道府県にのみ事務所があるものは知事登録と定められた。

〈5〉鑑定協会設立の意義と準備

○鑑定制度答申と鑑定法による団体

不動産鑑定評価制度の発足当初から、不動産鑑定士などの有資格者及び不動産鑑定業者による団体の設立が考えられていた。すなわち、宅地制度審議会の鑑定評価制度答申や不動産鑑定法にも、この団体の設立についての規定や事項が、次のように記されている。

○団体設立の必要性と準備

先に述べた団体は、不動産鑑定評価制度が“国の制度”として設けられていることから、この制度を運営するうえでの行政面からも必要とされ、行政と密接な関係が望まれた。

鑑定法の内容は、鑑定士試験の実施、資格

【参考資料】

◇不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申（抜粋）

7 不動産鑑定協会

鑑定士、鑑定士補、鑑定業者及び総合鑑定業者は、都道府県の区域ごとに、会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする不動産鑑定協会を設立することができる。また、不動産鑑定協会は、全国を単位として、不動産鑑定協会及びその会員の指導及び連絡に関する事務を行うことを目的とする不動産鑑定協会連合会を設立することができる。

◇不動産の鑑定評価に関する法律（不動産鑑定士等の団体）：制定当初

第52条 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図ることを目的とする社団又は財団で、建設省令で定めるものは、建設省令で定めるところにより、建設大臣又は都道府県知事に対して、建設省令で定める事項を届け出なければならない。

第53条 建設大臣又は都道府県知事は、不動産の鑑定評価の適正な実施の確保又は不動産鑑定業の健全な発達を図るため必要があるときは、前条の規定による届け出をした社団又は財団に対し、報告を求め、又は助言若しくは勧告をすることができる。

者と業者の登録制度、これに対する指導監督、鑑定評価についての教育事業、地価公示などのための連絡、倫理規程、鑑定報酬基準の設定と遵守などがあるが、これらのうち行政が担当すべきものと、資格者、業者側が自ら実施するのがふさわしいものがある。こうし

た分担を適正に定めるとともに、相協力して進行させるためには、資格者、業者及び鑑定評価制度を生み、かつ、育てていく者がバラバラではなく、一つの組織体にまとめられることが望まれていた。

一方、不動産鑑定法の成立を契機に、従来から裁判所の指定鑑定人であった者、あるいは宅建業者で鑑定業務を行っていた者などが中心となり、各地に社団法人、任意団体を結成し、それぞれ地方または同業者間で独自の業務活動を展開しているのが実情であった。そこで、鑑定評価制度について、社会一般の理解と信頼を高めるためにも、また、監督官庁の一元指導のためにも一体化した体制づくりが必要であった。

したがって、協会設立は急がなければなら

ず、協会設立準備は昭和40年に入り、榊田光男・日本不動産研究所理事長、江戸英雄・三井不動産社長などを中心に進められ、ここに社団法人日本不動産鑑定協会が誕生するに至ったのである。



鑑定協会設立を報じる「住宅新報」(昭和40年7月30日号)

III

国土庁の設置、国土交通省への再編成

昭和49年6月25日、国土利用計画法が公布された。同法制定とともに国土庁設置法、国土庁組織令、国土庁組織規則及び国土庁大都市圏整備局大阪事務所を置く総理府令がいずれも同年6月26日に公布施行され、ここに国土庁が発足した。国土庁の発足に伴い、不動産鑑定評価制度に関する事項は建設省から国土庁に移管された。

〈1〉 国土庁設置の経緯

この国土庁の設置の経緯については、「国土庁10年史」からその概要を拾ってみることにする。

○ 国土行政一元化の働き

昭和47年7月、第一次田中内閣が発足したが、その前月に「日本列島改造論」が発表され、田中内閣発足と同時に列島改造ブームが巻き起こった。この問題は、内閣の最重要施策として位置付けられ、7月18日、内閣に首

相の諮問機関として日本列島改造問題懇談会が設置され、広範な意見が提出された。

一方、この状況の中で、行政監理委員会は、多元化し、錯綜した国土開発などに関する行政機構を再編整理し、国务大臣を長とする機構を設置すべしとする「国土政策に関する行政機構についての意見」を取りまとめ、政府に提出した。

政府はこのような情勢を考え、国土の総合開発のための諸政策を推進するため、12月19日、内閣に「国土総合開発推進本部」を設置する旨、閣議決定した。その後、同本部が中心となり、国土総合開発を推進するための機構のあり方について検討が行われ、昭和48年1月4日、専任大臣を長とし、構成は1官房5局とする「国土総合開発庁（仮称）案」がまとめられ、大蔵省及び行政管理庁に提出された。

また、このような国土総合開発庁設置に向けての動きの中で、「国土総合開発庁設置法案」「国土総合開発公団法案（工業再配置・産炭地域振興公団法の一部を改正する法律案）」



昭和49年6月に国土庁は発足した。看板を掲げる西村英一・初代長官

及び「国土総合開発法案」の作成作業が同時進行した。

○国土庁設置法、国土利用計画法等の制定

前記の国土総合開発関連三法案は、第71国会に提出されたが、それぞれ継続審議となった。昭和48年11月25日、第二次田中改造内閣が発足し、第72国会が12月1日、召集された。この第72国会において政府提案の国土総合開発法案とは別に「国土利用計画法案」の提案が決定され、昭和49年5月8日、衆議院建設委員会で可決、5月9日には衆議院本会議で可決された。その後、参議院でも可決成立し、6月25日に公布された。

一方、国土総合開発庁設置法案に関しても修正を行うことで与野党間の合意が成立。設置法案は修正どおり5月24日に衆議院の内閣委員会と本会議を通過し、参議院の内閣委員会審議を経て本会議で可決され、国土庁設置法は6月26日、公布施行された。

また、工業再配置・産炭地域振興公団の一部を改正する法律案も「国土総合開発公団」を「地域振興整備公団」に名称変更するなどの修正を行って5月27日、参議院で可決成立、6月1日に公布されたのであった。

〈2〉国土庁の任務、所掌事務の概要

国土庁の任務は、国土を適正に利用することにより、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図り、豊かで住みよい地域社会に寄与するため、国土に関する行政を総合的に推進することを主な任務としている。

また、所掌事務及び権限の概要は、国土庁設置法では次のように定められた。

〔参考資料〕

◇所掌事項

- 1 国土の適正な利用に関する総合的な基本的な施策を企画立案推進し、関係各省庁の関連計画の調整を行うこと。
- 2 国土政策の展開にとって基礎条件である土地に関する政策について、地価対策を含め、国土利用計画法を軸として一連の施策を総合的に企画立案推進すること。
- 3 土地と並んで重要な国土資源である水資源について、総合的な見地から需給対策を確立すること。
- 4 人口と産業が過度に集中している大都市圏の過密対策とともに、地方における都市・農山漁村の振興整備と過疎対策などを処理すること。
- 5 災害に関する施策について企画立案し、関係各省庁の事務の調整を行うこと。
- 6 その他国土利用計画法をはじめ44に及ぶ国土政策関係法を所管し、特に38法律について内閣総理大臣の権限を国土庁長官が補佐すること。

- 7 国土庁長官は各省庁の長に対して、必要な資料の提出と報告を求めることができ、また、重要事項について勧告し、その勧告に基づく措置について報告を求め、内閣総理大臣に対して意見を具申すること。

また、国土庁の所掌事務及び権限のうち、不動産鑑定評価制度に関する事項をあげると、次のようになる。

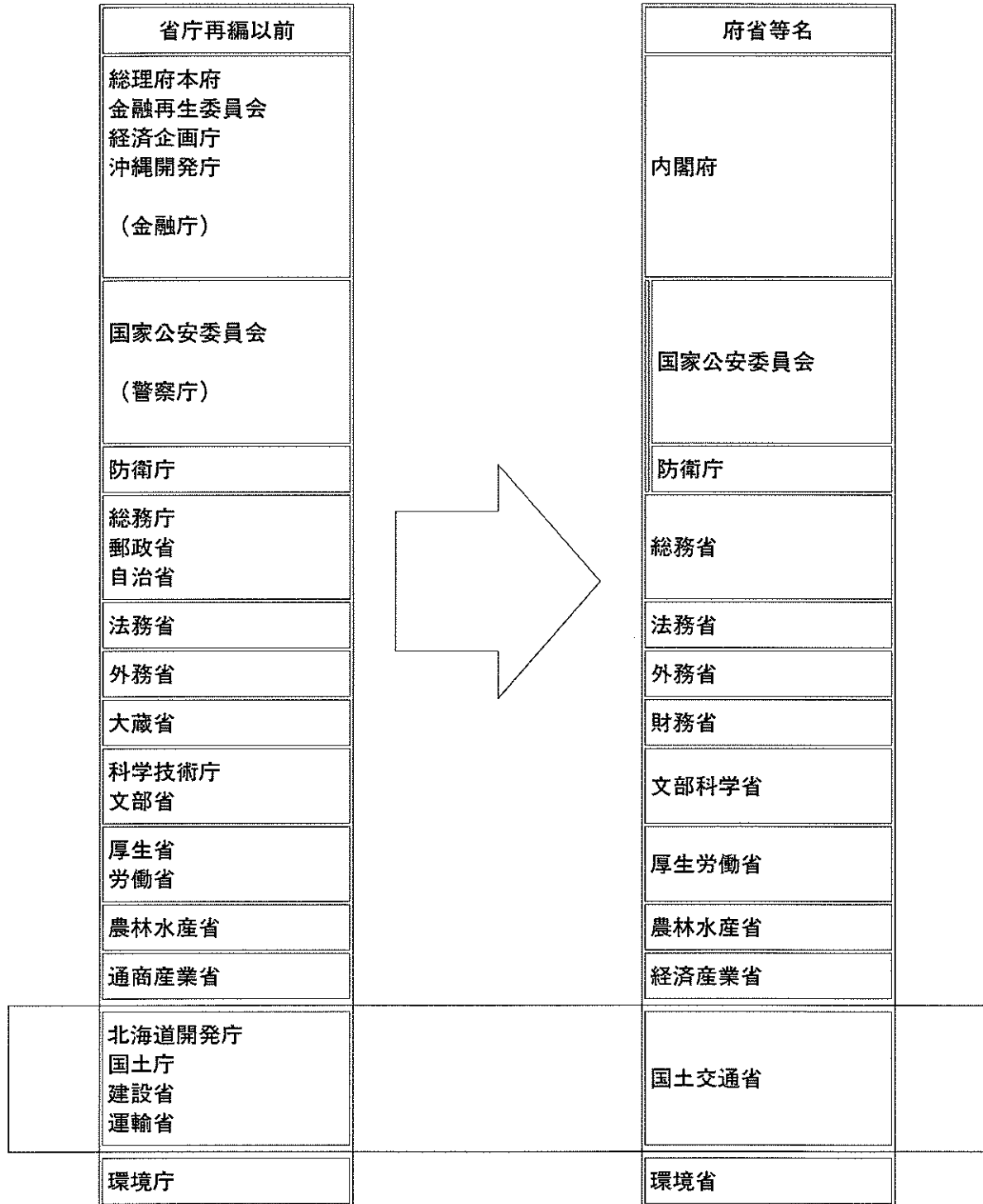
〔参考資料〕

◇国土庁設置法第4条（抜粋）

- 2 地価対策その他土地に関する総合的かつ基本的な政策を企画し、立案し、及び推進すること。
- 17 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）、地価公示法（昭和44年法律第49号）及び不動産鑑定士特例試験及び不動産鑑定士補特例試験に関する法律（昭和45年法律第15号）の施行に関する事務を処理すること。

〈3〉 国土交通省への再編成

平成13年（2001年）1月6日、次図のように、中央省庁が1府22省庁から1府12省庁へ再編成された。



中央省庁の再編成は、国民生活にとって重要な課題や内外の諸情勢に的確に対応できるよう、

- ① 中央省庁の大きく再編成、
 - ② 政治指導の行政運営の確立、
 - ③ 行政のスリム化・効率化、
 - ④ 独立行政法人制度の創設、
 - ⑤ 行政の透明化、
- 等を目指して行われたものである。

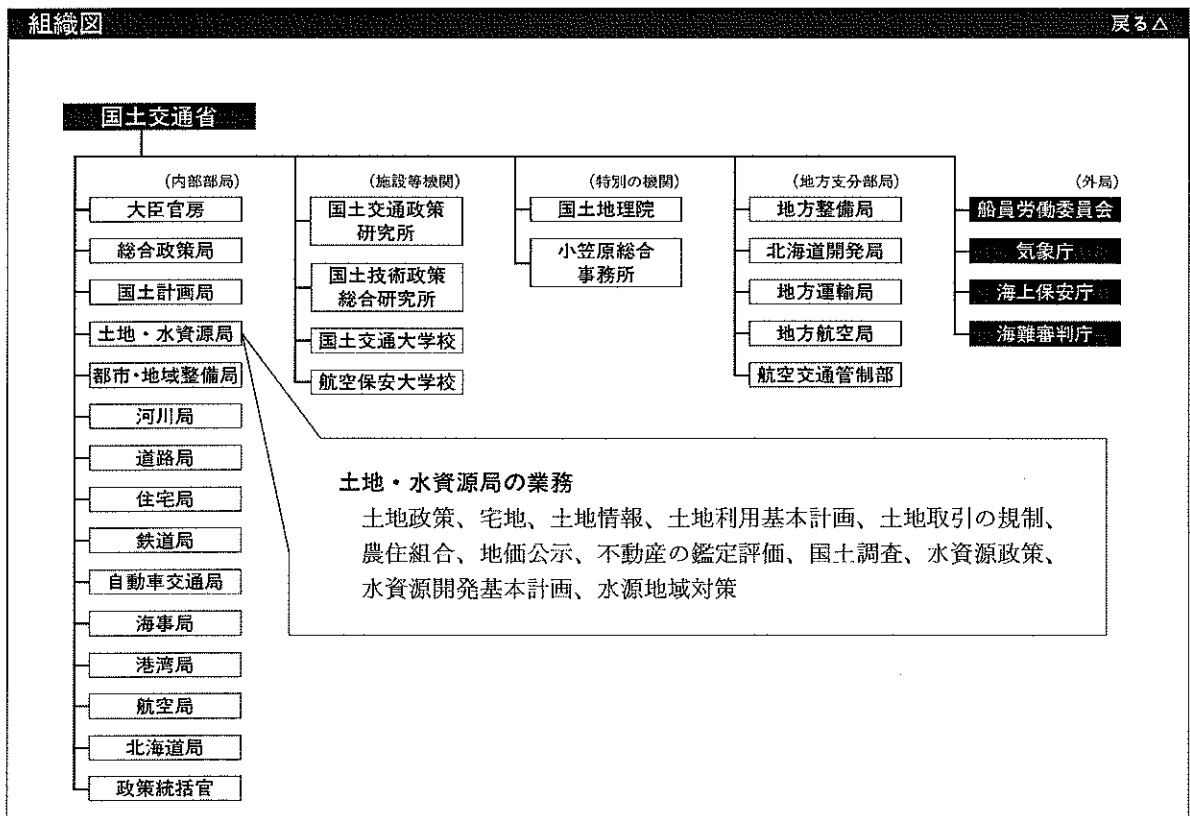
この省庁再編成に伴い、私たち不動産鑑定士の監督官庁も「国土庁」から「国土交通省」へと再編成された。

国土交通省は、前図にあるように、昭和25年に北海道開発の推進を担当する行政機関として設置された北海道開発庁、昭和49年に国土に関する行政の総合的な推進・調整を担当する行政機関として設置された国土庁、昭和

23年に住宅・宅地・河川・道路など社会資本の整備を担当する行政機関として設置された建設省、昭和24年に陸・海・空の運輸行政を担当する行政機関として設置された運輸省の4省庁を統合し、再編したものである。

新しく誕生した国土交通省は、人々の生き生きとした「暮らし」と、これを支える活力ある「経済社会」、日々の「安全」、美しく良好な「環境」、多様性ある「地域」を実現するためのハード・ソフトの基盤を形成することを使命としている。

国土交通省内の組織は次のようになっているが、不動産の鑑定評価を所掌しているのは、「土地の有効利用の実現」や「水循環を一体的に捉えた総合的水資源政策の展開」を企図する土地・水資源局である。



首相官邸HPに基づく

第3章

鑑定協会の設立と歩み

(平成7年3月まで)



不動産鑑定評価制度の創設に伴い、本制度の充実と発展を期し、社会の要請に responding いくために、全国の鑑定業者と不動産鑑定士などが一体となり昭和40年10月1日に社団法人日本不動産鑑定協会が発足した。ここでは協会設立の経緯、会員の増員、各種委員会、支部、部会など設立の流れなどを取りあげ、主として協会創立から平成7年3月までの30年間について記述した。

鑑定協会の設立

〈1〉 協会設立の準備

昭和40年に入り、不動産鑑定士、不動産鑑定士補並びに不動産鑑定業者の登録が活発化し、同年2月には相当数の登録者をみるに至った。このためこれらの人々を会員とする団体設立の準備をすることとなり、榊田光男・日本不動産研究所理事長等を中心に、日本不動産鑑定協会設立準備委員会を設立した。

設立準備委員会は、定款案、設立第1期事業計画案、予算案、会費規則案などを取りまとめ、昭和40年6月15日に、設立総会の日取り、議事次第、付議議案を決定する一方で、協会設立の趣意書、設立発起人29名を決定。創立総会を同年7月19日に行うこととした。

〈2〉 鑑定協会の設立総会

社団法人日本不動産鑑定協会の設立総会は昭和40年7月19日午前11時より、東京・日比谷三井ビル8階ホールにおいて、発起人28人、会員128名が出席のもとに開催した。

議事においては、まず、議長に榊田光男(発起人代表)を選出。①定款案、②会費規則案、③事業計画案、④収支予算案、⑤財産目録の各議案を承認。役員選出で榊田会長をはじめ新役員を決定した。

協会設立により、協会事務局は東京都港区芝愛宕町1-3、第9森ビル3階に置き、事

務局長には、設立準備事務局を担当した門脇惇氏が就任した。

一方、設立総会の後、協会の社団法人化のための認可申請書を建設大臣に提出、協会は公益法人として昭和40年10月1日に正式に発足した。

〈3〉 協会活動の開始

○委員会の編成と活動の開始

10月1日に協会が正式に発足する以前の8月に、各種委員会を設置し、実質的な協会活動をスタートさせた。これは、「委員会活動を協会運営の中核とする」という、榊田会長の方針に基づくものであった。

最初に設置した委員会は組織委員会(江尻俊一郎委員長)、倫理委員会(渡辺俊助委員長)、鑑定報酬委員会(吉野公治委員長)、実務補習委員会(嶋田久吉委員長)などであった。ついで、地価調査委員会(三澤勝委員長)、臨時国際会議委員会(江尻俊一郎委員長)を設置し活動を開始した。

○顧問、相談役の委嘱

不動産鑑定評価制度の創設と当協会に尽力された次の各氏を11月1日付で、顧問、相談役に委嘱した。

顧問=飯沼一省(宅地審議会会長)、江戸英雄(宅地審議会議員)、高野弦雄(不動産

鑑定士審査会会長)、渡辺武次郎(不動産鑑定士審査会委員)、相談役=嶋田久吉(不動産鑑定士審査会委員)

○協会設立当時の入会会員の状況

当協会の設立総会以後、登録会員(入会会

員)数も順調な伸びを示した。昭和40年末までの会員数をみると、正会員326名、特別会員(3名)、名誉会員(17名)の346名であった。

II

協会組織と役員

協会の組織は、毎年実施される試験による不動産鑑定士などの誕生と、その大部分の入会によって年々会員数が増加。これにより、昭和40年代には、まず支部設置が進められ、40年代の後半から50年代の前半にかけて部会の設置が進んだ。

〈1〉 会員の増強・増加の推移

当協会は、その初期においては、まず、会員の増加(入会)を図ることが会員組織の中心課題であった。この会員増強に関しては担当委員会の名称も設立当初の組織委員会(江尻俊一郎委員長)から、昭和42年度は会員組織委員会(松尾英男委員長)に改称、会員の増強と組織の強化に努めた。

会員は、正会員、特別会員、名誉会員の3分類に定めた。正会員は、鑑定業者(法人、個人)、不動産鑑定士、同士補及び試験委員などの学識経験者をもって充て、不動産鑑定評価に関する経験豊富な者は特別会員とした。また、当協会に功労のあった者あるいは学識

経験者などは、名誉会員に推薦依頼し、会員構成の充実強化を図った。

発足当初の昭和40年10月の会員数は283名(うち法人38社、以下同じ)であったが、41年3月に415名(42社)、50年3月には2,585名(299社)となり、さらに60年3月には4,135名(897社)に増加した。この60年3月の会員数は41年3月の会員数のちょうど10倍になったのである。

一方、地域分布をみると、大都市集中の傾向はみせながらも、徐々に全国の都道府県に分布するようになり、初期にみられた鑑定士の不在県ないしは過疎県は昭和40年代後半において、ほぼ解消されたのであった。

〈2〉 協会役員と本部機構

○協会役員

当協会発足時の役員構成は、会長1名、副会長3名、常務理事6名、理事16名、監事3名であった。役員を選出方法は、理事及び監事を総会で選出、会長、副会長は理事の互選。

常務理事については理事会の議を経て選出すると定めた。理事の定数は30名以内であった。

昭和46年度からは、役員選出方法は、直接選挙制度（会長、理事及び監事）を採用し、選挙区と定数を定めた。また、同年度から新たに専務理事を1名加え、正会員及び特別会員の中から理事会の議を経て専任することとした。さらに、役員任期も従来の1年から46年度以降は2年に改めた。このほか、昭和48年度からは、副会長を5名に増員した。

昭和50年度になって、組織特別委員会第三小委員会（松尾英男小委員長）において、役員選挙制度の全面的見直しを実施した。その結果、副会長も直接選挙とし、役員選挙（会長、副会長、理事及び監事）は、すべて単記式投票とする大改正を行い、52年度の役員選挙から実施した。また、この間、50年度からは常務理事を10名とし、理事定数を45名以内とした。さらに、54年度から理事定数を50名以内に増加させた。

その後、昭和55年に至り、組織推進委員会（馬場武敏委員長）において、選挙制度の諸問題に関し再検討を行った。その結果、選挙期間の短縮、選挙運動の制限、当選の確定と効力、補充及び補欠選挙、選挙管理委員会の常設などの改正を行い、56年度から実施した。

さらに、昭和58年度になってから、企画委員会（横須賀博委員長）は、組織推進委員会からの継続審議事項を含めて役員選挙制度について、副会長の選出方法、地域会会長の理事選任、理事定数の変更などの検討を行った。その結果、役員選挙制度は定款改正により大幅に改定し、昭和60年度の役員選挙を実施した。また、大幅改正に伴い、理事定数を55名以内とし、副会長7名以内、各地域会会長は理事とすることを定めた。

なお、顧問、相談役に関しては、当協会発足当時顧問4名、相談役1名であったが、その後、逐次追加され昭和60年には顧問4名、相談役6名となった。

○本部委員会

委員会活動の重要性については、故・榎田初代会長が「委員会とは協会活動の中核である」という名言を残しているが、当協会発足当初の委員会は、組織、実務補習、鑑定報酬、倫理、地価調査、臨時国際会議の6委員会であった。これが昭和42年度から運営、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究、国際、綱紀の10委員会に拡充、諸活動を展開した。

委員会には一般委員会と特別委員会とがあり、一般委員会は委員会規程に基づく委員会と綱紀など個別規程に基づく委員会がある。また、特別委員会は特別事業の遂行などのために必要に応じて臨時的に組織されるものである。

このような委員会組織のもと、前記した42年度に編成した10委員会を基本に、その後協会運営の進展に伴い補強と改編を行い、昭和48年度には、業務拡充、地価調査、会員親睦の3委員会を増強し、13委員会とした。このほか、昭和48年度には10周年記念特別委員会、49年度には土地取引規制基準価格対策特別委員会と10年史編纂委員会を設置した。

昭和50年代に入り、委員会の新設と統廃合が行われ、52年度には委員会規程に基づく委員会として、政策、総務財務、業務推進、組織推進、広報、地価調査、指導研修、調査研究、国際、福利厚生、コンピューターの11委員会を編成、活動展開を図った。

その後、昭和56年度には資料委員会の新設、福利厚生委員会の統廃合などの第1次改革を

実施。58年度からは企画、研究指導委員会の新設、政策、組織推進、広報、指導研修、調査研究、コンピューターの各委員会の統廃合など大幅な第2次改革によって委員会を再編成した。そしてこの改革により企画、総務財務、業務推進、地価調査、資料、研究指導、国際の7委員会に集約したのであった。

○本部事務局

本部事務局は協会設立と同時に設置した。事務局は会員数の増加、地価調査など事業活動の拡大に伴い、徐々に整備強化していった。

〈3〉 支部と部会

会員組織の強化は会員の増加に伴い、まず、支部設置へと進み、ついで部会の設置に発展、昭和50年代においては、その整備と強化が協会組織の中心課題となった。

○支部（地域会）の設置

当協会発足後の昭和41年7月9日に京阪神地方を管轄する大阪支部を設置した。42年度には、支部設置の基準と連絡会（支部区域以外の区域での組織）の設置基準が定められ、北海道連絡会を42年12月に設置。ついで、43年5月には、九州、中部、中国の3連絡会を設置。さらに44年7月には四国連絡会を設置。45年7月には本部直轄区、東、西、南、北各連絡会が、同年10月には東北連絡会がそれぞれ誕生した。このうち、中部連絡会は44年度に中部支部となった。

昭和47年に入り、会員の声を反映した協会運営を行うため、全会員が参加可能な支部組織の整備を図ることになった。そこで、その検討が進められ、48年度において、従来の連絡会を支部に移行するとともに、既存の大阪支部（近畿支部と改称）、中部支部を含めて10支部が誕生した。

10支部は以下のとおりである。

北海道、東北、関東、東京、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州の各支部。

この10支部を全国に設置したことを契機に各支部に共通する事項について協議するほか、各支部相互間の連絡調整を行うなど、協会事業の円滑な遂行に寄与することを目的とする「支部長会」を本部機構として、昭和49年3月に設置した。支部の設置と整備は40年代の組織の中心課題であったが、さらに、50年代には支部の強化とともに部会の設置と整備が組織の中心課題となったのである。

なお、支部は昭和59年の定款改正により地域会と改称した。

○部会の設置

昭和49年6月25日、国土利用計画法の施行に伴い、都道府県における地価調査の実施など、地方公共団体との接触頻度が増大したことに対処するため「支部設置規程」の一部を改正し、府県を単位とする「部会」を設置することとなり、49年度から設置推進を行った。

当時、一部の府県においてはすでに部会組織がつけられていたところがあったが、「支部設置規程」の改正に伴い、本部と支部が協力して部会設置を推進し、昭和54年度には全国府県に部会設置が完了したのである。部会設置が進行するに従い本部と支部、支部と部会の位置付け、役割分担などの明確化が組織強化の課題となり、59年の定款改正によって、部会は地域会を構成する組織単位として定款上位置付けられることになった。

〈4〉 都道府県代表者会議

昭和52年度に新設した組織推進委員会（横須賀博委員長、馬場武敏組織検討小委員長）は、支部、部会のあり方、特に国土法施行に

に伴い、設置の必要性と役割の高まってきた部会について支部との関係における位置付けが必要となった。さらには、地価調査組織としての分科会との協調関係ないし一体化など、支部、部会の整備強化の方向付けに関し、意見交換の場として、当協会としては初めての試みである「都道府県代表者会議」を企画し、昭和52年12月に開催した。

翌53年11月に特殊法人化の展望と題して、第2回目の代表者会議を開催した。同会議は必要に応じて臨時的に開催してきたものであるが、56年度に至り、「当面の諸問題について」の全国部会長会議を会長、副会長、関係委員長出席の下で開催し、協会運営に資するための意見聴衆を行った。この全国部会長会議は56年度以降継続して例年1月に開催した。

III

都道府県部会単位の社団法人 設立と本会の組織改編について

〈1〉 本会組織の歴史的変遷

本会は不動産鑑定評価制度の発展に資することを目的に、土業一体となって設立された全国一本の団体である。本会組織の発展の歴史は、本部としての本会の設立に引き続き、まず支部（現在の地域会）が設立され、次いで、この支部の下に全国府県に一斉に部会が設置された。

この部会が設置された背景は、「国土利用計画法」の制定（昭和49年6月25日）に伴い、都道府県地価調査の実施があり、これを担う不動産鑑定士等にとって、最も身近な組織単位である部会等の整備が必要となったことからである。

さらにその後「土地基本法」の制定（平成元年12月22日）及び「総合土地政策推進要綱」の閣議決定（平成3年1月25日）に基づき、従来からの地価公示及び都道府県地価調査に

加え、固定資産税評価、相続税評価の課税分野にも鑑定評価が導入されることとなり、地価公示価格を基準とした公的土地評価の均衡、適正化が求められ、不動産鑑定評価制度を取り巻く社会環境の大きな変化とともに、不動産鑑定士などに課せられた社会的責任も極めて重大なものとなった。

このような社会的公共的役割と責務が極めて重くなりつつある時代の流れの中で、部会等が社会的要請に応え、その役割と機能を発揮していくためには、主体性と当事者能力を持ち、行政区域に密着したより積極的な地域活動を行い得る組織強化が必要となり、都道府県部会単位の社団法人設立の推進とそれに伴う本会の組織改編の検討が進められたのである。その検討の過程は、次のとおりである。

第一次答申 「本会の組織に関し都道府県単位の社団法人設立と連合会体制への移行について」

……昭和63年7月19日発表

第二次答申 「本会組織に関し都道府県単位の社団法人設立と連合会体制への改編実施について」

……平成2年3月20日発表

第三次答申 「本会組織に関し都道府県単位の地方社団法人設立の推進と連合会体制への移行準備について」

……平成6年1月18日発表

なお、第三次答申の基本構想は、次のとおりである。

〈2〉 本会組織改編の基本構想

1. 組織改編の趣旨について

(1) 本会組織改編の趣旨は、社会の要請と期待に応えて、地方組織の部会等（東京会、北海道会を含む。以下同じ）を社団法人化し、都道府県の行政区域に密着した地域活動を強化することによって、地域社会により一層貢献するとともに、不動産鑑定評価制度のより一層の発展に資するものである。

本会は部会等の社団法人化を推進することによって、全国都道府県単位の設立される社団法人（以下、「地方社団法人」という）を統合し統轄する連合会体制へ改組し移行することを目指しているものである。

この組織改編の基礎をなすものは部会等の地方社団法人化であり、連合会体制への移行は都道府県単位の地方社団法人

の設立を前提にしているものである。

(2) 本会の会員組織の基本単位は、全国都道府県に設置されている会員に最も身近な部会等であるが、もともとこの部会は、「国土利用計画法」の制定（昭和49年6月25日）を契機に都道府県地価調査の実施に対応して全国府県に一齐に設置されたものである。本会の全国統一事業である地価公示法に基づく地価調査（以下、「地価公示」という）及び国土利用計画法に基づく都道府県地価調査（以下、「都道府県地価調査」という）の進展に伴い、部会等の能力の向上及び地域社会への貢献が強く求められるようになってきた。

このような部会等の社会的公共的役割と責務が次第に重くなってきた状況の中で、社会の要請と期待に応え、団体組織としての役割と機能を発揮していくためには、主体性と当事者能力を持って対応し得る組織強化を図り、行政区域に密着したより積極的な地域活動が必要となってきた。その具体的方途として地方社団法人化が内からも外からも望まれるに至ったのである。

一方、土地利用の高度化と多様化が進んできている状況の中で、今後とも不動産鑑定士等に求められるさまざまなニーズを吸収し、それに応じていくためにも都道府県単位の地域社会に立脚した団体が必要であり、この点からも存在意義を明確にした地方社団法人の設立が望まれているのである。

(3) 部会等の能力向上と地域社会への貢献が求められている社会の要請と期待に応えていく具体的方途が地方社団法人化であり、この地方社団法人化によって、特

に対応すべき主要事項は次のとおりである。

- ①基本的には「不動産の鑑定評価に関する法律」（以下、「不動産鑑定法」という）第52条の規定の趣旨を徹底していくための体制を強化する。
 - ②地方自治体、関係団体等との連絡体制の整備を通じた鑑定評価業務能力のより一層の向上を図るものとする。
 - ③取引事例等の収集体制と適正な管理体制をより一層充実強化する。
 - ④平成5年7月22日の「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」（以下、「不動産鑑定業ビジョン」という）に対応し、地域社会に密着した積極的活動を展開する。
- (4) 本会の組織改編は21世紀を展望した組織強化であり、画期的な意義を有するものであるが、この組織改編に当たって、特に留意すべきことは、現行制度を前提にして実施するということである。

本会は創立以来①全国一本、②士業一体及び③重層会員制度等の団体として今日に発展してきているものである。この3つの基本事項は、地方社団法人の設立と連合会への改組に当たって、必須の前提条件として堅持し維持するものである。

本会の連合会体制への移行は都道府県単位の地方社団法人の設立を前提にしているものであり、その地方社団法人の団体設立を受けて本会は全国統轄の上位の中央団体として連合会に改組することとしているものである。

なお、連合会体制に移行し得る時期としては、次の条件が整った段階としている。

「最低限三大都市圏の主要都府県及び各地域ブロックごとに中心都市を含む過半数の道府県に地方社団法人が設立されたとき」

- (5) この組織改編は本会創立以来の大事業であるが、不動産鑑定業のより一層の発展と不動産鑑定士等の社会的経済的地位向上に直結しているものであり、21世紀を展望し、後に続く人たちのためにも、自らの団体は自らの努力によって、より強固に、より発展的に築きあげていきたい。

2. 部会等の地方社団法人化の推進について

- (1) 部会等の地方社団法人化の趣旨は、不動産鑑定士等の団体について、行政区域に密着した体制と機能を充実強化し、地域社会に貢献するとともに、関係団体等との連絡体制の整備や各種情報の収集等の活動を通じて鑑定評価能力の一層の向上を図り、不動産鑑定評価制度のより一層の発展に資することである。
- (2) 社会の要請と期待に応じていくために、地方社団法人に特化することによって、課せられている主要対応事項は次のとおりである。
 - ①不動産鑑定法第52条の趣旨を徹底していく体制を強化すること。
 - ②地方自治体、関係団体等との連絡体制を整備し、鑑定評価業務能力のより一層の向上を図ること。
 - ③資料制度及びパートナー・シップ制度をより一層充実強化すること。
 - ④「不動産鑑定業ビジョン」を受けて、その基本的方向を進める主体の一つとしての運営体制を強化すること。

- (3) 本会組織の基本単位である地方社団法人の「設立基準」は次のとおりとする。
- ①地方社団法人は不動産鑑定法第52条に規定する事項を目的とし、同条の規定による届出を行うこと。
 - ②地方社団法人は全国一本、士業一体、重層会員制度等現行制度を前提条件として設立すること。
 - ③地方社団法人は部会等を母体に、正会員（鑑定業者及び鑑定士等）、特別会員、名誉会員等現行会員制度を継続踏襲して設立すること。
 - ④地方社団法人は全国都道府県にそれぞれ一法人とすること。
 - ⑤地方社団法人の名称は「社団法人〇〇〇不動産鑑定士協会」とすること。
 - ⑥地方社団法人は、部会等の債権債務を継承すること。
- (4) 地方社団法人化は本会組織改編の基礎をなすものであり、本会の発展にとって画期的な意義を有するものであることから、本会挙げて取り組み推進するものである。

3. 連合会体制への移行について

- (1) 本会は全国都道府県に団体設立される地方社団法人を前提に、これを統合し統轄していく上位の中央団体として連合会に改組し移行することを目指しているものである。
- 連合会の名称は「社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」とする。
- (2) 連合会は、全国一本、士業一体、重層会員制度等現行制度を前提条件として、本会の創立趣旨と目的を継承し、全国地方社団法人（過渡的には、部会を改称し

た法人格なき地方社団を含む。以下同じ）及びその会員をもって組織するものとする。連合会の会員構成は現行会員制度を継続踏襲し、新たに全国地方社団法人を「団体会員」として位置付けることとする。したがって、士業一体と重層会員制度に基づく連合会の会員種別は①団体会員、②正会員、③特別会員及び④名誉会員の4種とする。

なお、連合会体制移行時まで地方社団法人化をなし得なかった部会については、法人格なき地方社団として名称を「〇〇〇不動産鑑定士協会」と改称し、連合会の団体会員に組み入れ、地方社団法人と同様の位置付けとする。

- (3) 連合会体制は、本会創立以来の目的と使命に基づく歴史的継続性とその実体に即した運営体制とし、より一層会員の人的結合を強化することによって、全国一本、士業一体となって全国的運営の円滑化を図ることとする。
- (4) 連合会体制移行に伴い、現在の地域会は現行管轄区域と広域的業務を継続踏襲し、「地域連絡協議会」へ移行する。
- 地域連絡協議会は、地域各士協会（地方社団法人及び法人格なき地方社団をいう。以下同じ）をもって構成し、連合会の全国運営と統轄機能を分担補佐して、地域各士協会の連絡、協議、調整等の任にあたるとともに、広域的活動を遂行するものとする。
- (5) 連合会は地域連絡協議会の分担補佐により、全国運営と統轄機能をより一層強化し、密度の高い全国活動が展開されていくことによって本会の画期的な発展を期するものである。

4. 連合会体制移行までの間の準備措置等について

(1) 連合会体制への移行条件は前記の1.
(4)のとおり「最低限三大都市圏の主要都府県及び各地域ブロックごとに中心都市を含む過半数の道府県に地方社団法人が設立されたとき」(以下単に「移行条件」という)であり、それまでの間は地方社団法人化を推進し、可及的早期に条件整備を図るとともに連合会体制へ円滑に移行し得るような所要の準備措置等を講じていくものとする。

(2) 主要な準備措置等は次のとおりである。

①設立済地方社団法人を連合会体制移行前に本会の団体会員とすることについて
連合会体制への移行条件整備にはなお暫くの時間を要するので、その間に設立される地方社団法人については、連合会移行後の位置付けを待つよりは、むしろ、現行組織体系の中で、団体会員に組み入れの先行措置を講ずることによって、その位置付けを明確化し、連合会体制への移行に備えたい。

②地域会の地域連絡協議会への移行準備について

地域会は連合会体制への移行条件達成を目途に、地域各支部の地方社団法人化を支援し、協力するとともに、地域の各地方社団法人に移管すべき資料業務等について、その範囲、方法等協議を進め、移管の円滑化を図るものとする。

一方、連合会体制移行後に位置付けられる地域連絡協議会の役割を展望し、減少する会員業務、資料業務等を踏まえ、合理化と効率化による運営体制を目指し

て、諸準備を進め、連合会体制への移行に備えたい。

③資料の収集整備及び閲覧制度の円滑化とパートナー・シップ制度の拡充強化について

不動産鑑定評価業務の基礎をなすものは取引事例等の資料収集管理と閲覧制度であり、パートナー・シップ制度を含むこの資料制度は本会の全国統一事業である。「不動産鑑定業ビジョン」に対応し、パートナー・シップ制度の拡充強化を図るとともに、さらに全会員を対象に公開利用を基本とする資料制度を固め、より一層公開利用の円滑化を図り、連合会体制移行に備えることとしたい。

〔附 記〕

○組織改編に関する参考事項

(a) この第三次答申の成案については、制度等基本問題特別委員会より企画委員会が継承したものであり、「不動産鑑定業ビジョン」に対応し、第一次答申(昭和63年7月19日)及び第二次答申(平成2年3月20日)をさらに進めて取りまとめたものである。

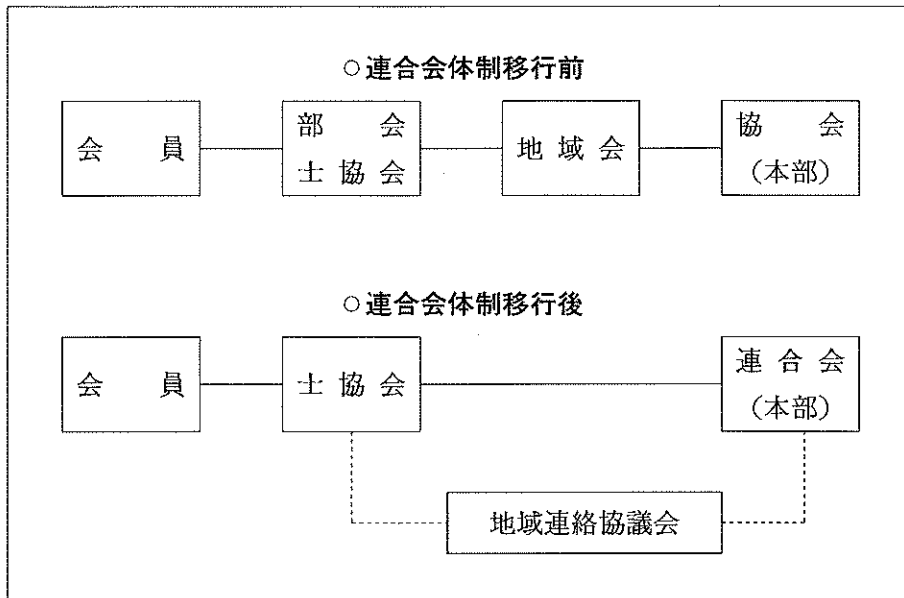
(b) 本会の指向する連合会体制は、本会の歴史の実体に即した運営体制とするものであって、その運営の要をなすものが士業一体と重層会員制度である。重層会員制度とは、会員の立場からいえば士協会の会員であると同時に連合会(本部)の会員でもあるということであり、このことは、基本的には現行会員制度を継続踏襲するということである。

(c) 連合会体制への移行については、本会の解散、連合会の新規設立ということではなく、歴史的継続性を堅持して全国地方社団

法人を統合統轄する機関として連合会に改組し、移行するということである。

組織体系の概要を図解すれば、次のとおりである。

(d) なお本会の連合会体制移行前と移行後の



IV

日本不動産鑑定政治連盟の結成

○政治連盟の結成

不動産鑑定評価制度の一層の発展を期し、不動産鑑定士という専門職業家の「社会的基盤の確率と安定」を図っていくためには、日本不動産鑑定協会とは別に政治団体を結成し、当面する諸問題に対し、政治の力を借りることが必要という機運が協会内部に高まった。そこで、政治連盟結成を目指しての準備

が昭和56年9月から始まった。

その後、約4カ月を経て、昭和57年1月20日には、東京・霞が関ビル（ゴールドスタールーム）において、発起人・枝村利一氏ほか95名による発起人会を開催。日本不動産鑑定政治連盟規約(案)、当面の運動方針と収支概要(案)などを承認した。

○日本不動産鑑定政治連盟結成大会

昭和57年5月26日、午後3時30分より東京会館において、来賓として天野光晴衆議院議員ほかを迎えて日本不動産鑑定政治連盟（略称・鑑政連、西川英夫会長）の結成大会を開催した。

一方、鑑政連結成後、「政治団体設立届」を昭和57年6月2日付で、東京都選挙管理委員

会あてに届け出を行った。

○機関誌の発行

昭和57年8月に機関誌「鑑政連」第1号を発行し、鑑政連会員に配布した。引き続いて57年11月に第2号、58年9月に第3号、59年9月に第4号を発行し、会員にそれぞれ配布した。



地価公示法等に基づく地価調査

〈1〉 地価公示法施行前の地価調査

不動産鑑定評価制度の創設とともに、建設省は地価対策の一環として昭和39年度から地価調査を開始し、地価公示の具体化を備えることになった。当協会においても設立と同時に、地価調査委員会（三澤勝委員長）を設置し、建設省の地価調査に協力した。

①調査地点の選択

調査地点の選定に当たっては、各地域とも国鉄（現・JR）または私鉄の沿線ごとに一定の間隔をもって基準となる最寄駅を選定し、ここからおおむね5分、10分、15分の3段階に分けて到達し得る標準的な住宅地（住宅見込地を含む）を3地点セットで選定した。

ここでいう標準的な住宅地とは、当該住宅地において間口、奥行、形状、街路条件などが最も通常と認められる画地をいい、今日の標準地選定要領に定められている4

原則を満たしたものである。

なお、調査地域と地点数の主要なものは調査を開始した昭和39年度と40年度においては、東京都及びその周辺地域の300地点、44年度では、東京地区650地点、大阪地区240地点、名古屋地区80地点でそれぞれ実施した。

②調査の実施

標準地価格の調査は、当協会が受託し、協会所属の不動産鑑定士等によって行った。調査方法は、同一地点につき2名の鑑定士等の単独評価により行われ、両者の調査結果に10%以上の開差があるときは調査委員の調整に委ねた。この方法は、原則的に地価公示法による地価調査に引き継がれ今日に至っている。

〈2〉 地価公示法施行後の地価調査

○地価公示制度の実施

地価公示制度については、不動産鑑定評価に関する制度の確立に関する答申（昭和38年3月6日宅地制度審議会第二次答申）の趣旨を受けて、昭和43年7月、建設大臣は住宅宅地審議会に対して「地価公示制度確立」について諮問を行った。この諮問は、同審議会の宅地部会において審議され、43年11月25日「地価公示制度の確立に関する答申」が建設大臣に提出された。

建設省は、この答申に基づいて地価公示法の立案作業を進め、その成果を昭和44年2月の国会に提出した。その結果、地価公示法は同年6月20日、衆議院で可決成立、同年23日に公布されたのである。

○土地鑑定委員会の発足

地価公示法の制定とともに、昭和44年7月、建設省に従来の不動産鑑定士審査会に代わって、不動産鑑定士試験などのほか、地価公示法に基づく職務を行うため、土地鑑定委員会（榎田光男委員長）が発足した。同委員会は第1回の地価公示を行うに当たって、土地鑑定委員会鑑定評価員が昭和45年地価公示及び昭和44年度地価調査の対象となる標準地の鑑定評価を行うために「標準地の鑑定評価要領」を定め、専門員（今日の幹事に相当）45名、評価員288名、計333名の委嘱を行った。

○地価公示法に基づく地価調査

昭和44年6月23日に制定公布された地価公示法に基づき、45年1月1日を価格時点とする第1回地価公示（地価公示元年）の鑑定評価は、三大都市圏970地点について前記333名の鑑定士等によって実施されることになった。ところが、同年9月に新不動産鑑定評価基準の答申があったため、答申後の鑑定評価は新基準によることになった。

地価公示制度は不動産鑑定士等はもちろ

ん、協会にとっても地価対策等の主要な一翼を担う役割のほか、この活動によって鑑定士等の社会的使命が本格的に問われるのである。つまり、個々の不動産鑑定士等が鑑定評価を業務として社会に定着させることができるか否かのバロメーターを意味することになる。そのため、この事業に従事した不動産鑑定士等は予備的調査の実績を踏まえて慎重にかつ誠実に鑑定評価の作業を進め、また価格の適正化に全力を注いだのである。そして、この事業を成功裡に導いたのは、当協会の協力体制と鑑定主体の努力によるものであった。

〈3〉 国土利用計画法の施行と二大地価調査事業

○国土利用計画法の施行

土地取引に直接、公的な介入を加える国土利用計画法であるが、その制定の背景には次のものがあつた。

昭和30年代における人口、産業の大都市集中に伴い、大都市地域においては、土地利用の混乱、地価の高騰などが顕在化していった。さらに、40年代に入り、数年にわたる土地の投機的取引の増大による全国的な地価急騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然破壊と優良な農地の蚕食などにより、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の課題となった。このような状況から国土利用計画と土地利用基本計画の作成、土地取引の規制、遊休土地に関する措置などを講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的に「国土利用計画法」が、昭和49年6月25日に制定公布され、同年12月24日に施行された。

この国土利用計画法は、土地に関する権利の相当な価額及び土地の所有権の価額の算定

に当たって、適正な価額を算定できるよう施行令第9条において、地価公示法による公示価格に準ずるものとして基準地の標準価格を判定するものとした。

つまり、都道府県知事は「自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境、画地条件等が標準的と認められる画地を選定し、これを基準地として毎年1回、7月1日を価格判定の基準日とした。そして、1人以上の不動産鑑定士または不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して標準価格を判定するもの」とした。

○国土庁の発足と二大地価調査事業

国土利用計画法の制定とともに、国土庁が設置され、それに伴い土地鑑定委員会は、建設省から国土庁に移された。国土庁の発足に伴い、土地局地価調査課に主任鑑定官及び鑑定官が配され、地価公示などの実務に当たって鑑定評価員は、その指導下に置かれた。

また、これによって、従来の地価公示法に基づく標準地の地価調査に加え、国土利用計画法に基づく基準地の地価調査が実施されることとなり、国による中央地価調査事業と都道府県による地方地価調査事業が当協会の二大受託事業となった。

○当協会の地価調査体制

地価公示法施行以来、地価調査はもっぱら事務局が担当してきたが、昭和49年には地価公示標準地が全国に網羅され、その数1万5,010地点、鑑定評価員1,432名に加え、借地権調査705地点、評価員398名が調査を行った。また、このほか、昭和49年度公示価格比準検討に関する調査737地点、評価員101名、さらに国土利用計画法に基づく都道府県基準地調査2万915地点、評価員数1,451名、その他公

共施設関連地域地価動向調査に係る農地の鑑定評価282地点などの委託業務が当協会会員によって行われるに及んで、協会として地価調査事業遂行のための協力体制の確立が急務となった。

以上のような背景のもとに、地価公示等公的な委託業務が適切かつ迅速に執行できる協力体制の確立と、これらの事業に関し収集された事例資料などの整備、保管及び閲覧体制の確立を目的として、新たに地価調査委員会が編成されたのである。

〈4〉 二大地価調査事業の実施推移

昭和49年度以降の地価調査の地点数、評価員数、受託額などの推移は第5章資料編参考データを参照されたい。

〈5〉 地価調査体制の整備と強化

地価調査体制については次の事柄に関し、検討し強化を行った。

○土地鑑定委員会の地価公示調査組織規程の施行

土地鑑定委員会（有泉享委員長）は、地価公示の円滑なる運営を図るため、昭和56年9月25日「地価公示調査組織規程」を定め施行した。

○地価調査事業体制の整備と強化

土地鑑定委員会より出された地価公示調査組織規程並びに地価公示制度調査小委員会の中間報告などの趣旨を受けて、当協会は地価調査委員会を中心に各支部の協力を得て、地価調査事業体制の整備と強化を図った。

これにより、地価調査委員会が計画を立て、実施した事項の主なものには次のものがある。

①地価調査事業実施の円滑化については、

昭和56年度以降毎年度、地価公示調査の執行体制に関する趣旨説明のため、国土庁と一体となって「全国ブロック別評価員説明会」を開催、受託事業の遂行に万全を期した。

②地価調査体制の整備については、昭和56年度において、地価調査委員会（稲野邊良一委員長）は組織推進委員会（馬場武敏委員長）と支部長会（横須賀博議長）との協議によって、（ア）本部→支部→部会ラインの協力体制の強化（イ）本部地価調査委員会と支部地価調査委員会並びに代表幹事等との連携体制の強化等を目指すことにな

り、地価調査委員会が望ましい体制として取りまとめた地価調査事業に関する組織づくりの要領に基づき、昭和57年度以降その整備と強化に努めた。

③鑑定評価員の推薦については、調査組織規程の趣旨に従って「地価公示鑑定評価員推薦要領」を昭和56年度において一部改正した。

④昭和58年度から実施された国土庁主催の「地価公示普及月間」（その後、「土地月間」と改称）については、当協会が協賛し、全国各支部、部会をあげて協力した。

VI

地価高騰と監視区域制度

〈1〉 地価高騰

○昭和35年以降の地価高騰とその背景

わが国における戦後1回目の地価高騰は、昭和35～36年にかけて見られた。これは、池田内閣が所得倍増計画を発表し、高度経済成長の課程で第2次産業の急速な発展と民間企業からの設備投資の著しい伸張が主に工業用地の需要を拡大させたことによるものと考えられる。

第2回目の地価高騰は、同47～48年にかけて見られた。これは、田中内閣が発足し、おりからの日本列島改造ブームに伴う企業の事業用地取得の伸張、大都市への人口の集中等

が起こる中で、投機的な土地需要がこれに重なり、より一層拍車をかけたことによるものと思われる。そして、この時の地価高騰がいわゆる「土地神話」を生み出すことになった。

第3回目の土地高騰は、同61～62年頃東京圏に端を発し、急いで大阪圏、名古屋圏及び地方中心都市へと漸次波及していき、さらにはリゾート開発予定地へと拡大していった。これは、経済構造全体が国際化及びソフト化したことにより、金融や情報が東京に一極集中し、東京都心部を中心とするオフィスビルの需要を急激に増大させるとともに、商業地等の地価上昇を引き起こし、周辺住宅地にお

ける買い替え需要まで引き起こしたことによるものと考えられる。さらに、高度経済成長下で貿易収支の大幅な黒字を生み出し、いわゆる金余り状況にあった銀行やノンバンク等の金融機関からの不動産関連融資の大幅な伸びが、おりからの「土地神話」とも相まって、転売による譲渡益を目的とした投機的取引を助長し、これが全国的に広まっていったことも一因と考えられる。

○地価高騰の影響

地価の高騰は、特に公共事業費に占める用地費の割合を大幅に上昇させ、その結果、用地の取得そのものを困難にさせることとなった。また、大都市部における勤労者世帯の住宅取得が困難となり、遠隔地にその対象を求めざるを得なくなったほか、土地保有者と非保有者との間に、いわゆる持つ者と持たざる者の資産格差を拡げ、社会的不公平感を招くに至った。

〈2〉 監視区域制度

○監視区域制度の創設

監視区域制度は、国土利用計画法に基づき「地価が急激に上昇している地域あるいは上昇するおそれのある地域」について、都道府県知事または政令指定都市の長が「監視区域」として指定し、一定の面積以上の土地取引についての届出を義務付ける制度として昭和62年6月に創設、同年8月1日に施行された。施行当初、1都1県2政令指定都市（23特別区16市）であった指定地域も、三大都市圏、地方中心都市、地方主要都市及びその周辺地域、さらにはリゾート開発予定地域等へと全国的にその指定地域が拡大していき、平成4年度末（5年3月31日）には1都1道2府42県12政令指定都市（23特別区431市660町97村）

がその対象となった。

また、この間、届出対象面積の引き下げや平成元年12月の国土利用計画法の一部改正に基づき監視区域内での投機的な土地取引と認められる場合の都道府県知事または政令指定都市の長からの取引中止勧告、あるいは、平成2年3月から適用された不動産関連融資の総量規制等もあって、監視区域制度は地価の沈静化に大きな効果をもたらした。

○協会並びに不動産鑑定士の役割と監視区域の指定解除

監視区域制度が施行されたことにより、土地取引状況調査（悉皆調査）並びに地価動向調査が都道府県並びに政令指定都市において実施され、当協会としてもこれに協力することになり、部会等においてもかなりの人数の不動産鑑定士が全国でこれに参画し、今日までの地価対策に大きく寄与することとなった。

とりわけ、千葉県では全国に先駆けて、土地取引についての法務局における書き写し、住宅地図へのプロット及びコンピューター処理までの悉皆調査を部会（当時、法人格がないため契約は本会で受託）で一括して行い、最も多い年には約11万件の土地取引について処理する等、その後の社団法人化への基盤を築く大きな要因となった。

こうした中で、平成4年頃から地価は沈静化・下落の傾向を示し、平成5年12月には山梨県の一部において監視区域が解除されたのを皮切りに、各地でも届出対象面積の緩和や監視区域の解除が行われるようになり、平成7年3月1日現在では、1都1府25県3政令指定都市で156市230町58村にまで指定地域が減少していった。

なお、平成6年12月16日には、国土庁から

都道府県知事及び政令指定都市の長宛に「監視区域制度の機動的な運用について」と題する土地局長名の通達が出され、監視区域の解除後においても、常時、地価動向や土地取引状況を的確に把握し、もって監視区域への取り組みが後手に回ることなく、速やかに再指

定が行えるよう所要の措置を講ずるよう求められたこともあって、監視区域を解除した自治体にあっても地点数を増加するなどして地価動向調査を継続実施していることから、引き続き不動産士の土地政策に果たす役割は大きいといえよう。

VII

固定資産税評価と相続税評価

〈1〉 公的土地評価の均衡化・適正化

地価公示、相続税路線価標準地、固定資産標準宅地に関する鑑定評価等の公的土地評価については、それぞれの制度の趣旨、目的に応じた評価が個別評価主体によって行われている（資料-1参照）。

昭和50年代末以降の地価高騰の過程の中で、これらの評価額相互に乖離がみられたため、公的土地評価を一元化すべきであるという指摘がなされた（資料-2参照）。

それぞれの評価は、制度の目的に応じて行われてきたものであるが、公的土地評価相互の均衡を欠くことは、適正な地価の形成や課税の適正化の観点からは望ましいものではなく、また、公的土地評価それぞれに対する信頼性を低下させる原因ともなっていた。

そのような状況の下で土地についての憲法ともいべき土地基本法が平成元年12月に制定され、公共の福祉優先、適正かつ計画に従った利用、投機的取引の抑制、利益に応じた

適切な負担という、土地についての基本理念が定められた。

この土地基本法第16条では、「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする」とされ、公的土地評価のあり方が法定されており、これを受けて平成3年1月に閣議決定された総合土地政策推進要綱において、この考え方に基づき、次の基本方針が定められた。

①相続税評価については、平成4年分の評価から、評価時点を地価公示価格の評価時点にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図ること。

②固定資産税評価については、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を

資料一 1 公的土地評価の比較一覧表

区 分	地 価 公 示 価 格	相 続 税 評 価	固 定 資 産 税 評 価
目 的 等	一般の土地取引の指標等	相続税、贈与税課税のため	固定資産税課税のため
評価機関	国土庁土地鑑定委員会	国税局長	市町村長
価格時点	1月1日 (毎年公示)	1月1日 (毎年評価替え)	1月1日 (3年に1度評価替え)
評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士または不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、国土庁に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定し公示	1 市街地的形態を形成する地域にある宅地 ……路線価方式 2 その他の宅地 ……固定資産税評価額倍率方式 公示価格、精通者意見価格、売買実例価格を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基とし各路線、各地域のバランスをとって路線価または倍率を評定	売買実例価額から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定 この場合、市街地的形態を形成する地域にあっては路線価方式によって、その他の地域にあっては標準宅地の評価額に比準する方式によって評価額を算出

資料一 2 公的土地評価に関する指摘等

土地基本法 (平成元年12月22日)	(公的土地評価の適正化等) 第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする。
総合土地政策推進要綱 (平成3年1月15日)	2. 公的土地評価の均衡化・適正化 ア 土地の相続税評価については、地価公示価格を基準として評定する考え方に立って、平成4年分の土地の評価から評価時点(前年7月1日時点)を地価公示価格の評価時点(毎年1月1日時点)にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図る。これに伴う相続税負担の調整等については、平成4年度税制改正において検討する。 イ 固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。
平成4年度税制改正の要綱 (平成4年1月10日)	一 土地の相続税評価の評価割合を地価公示価格水準の8割程度に引き上げる等の適正化に伴う相続税等の負担調整を次のとおり行う。 (以下、略)
「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達 (平成4年1月22日)	第1節 通則(抄) なお、宅地の評価にあたっては、地価公示法(昭和44法律第49号)による地価公示価格、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補から求められた価格(以下「鑑定評価価格」という。)を活用することとし、これらの価格の一定割合(当分の間この割合を7割程度とする。)を目途とすること。この場合において、鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。

推進すること。

具体的には、政治税制調査会の平成4年度の税制改正に関する答申を踏まえ、相続税評価については、平成4年の評価替えから、評価時点を地価公示価格の評価時点である毎年1月1日にあわせるとともに（路線価そのものの発表は毎年8月上旬）、評価割合を地価公示価格水準の8割程度として、その均衡化・適正化が図られることになり、さらに、平成6年分の評価からは標準地の一部について鑑定評価を求め、その鑑定評価価格（標準価格）を活用することとされた。

固定資産税評価については、平成6年度評価替えから、地価公示価格の7割程度を目標に、その均衡化・適正化が図られることになり、この際、評価において、地価公示価格、都道府県地価調査標準価格を活用することはもちろん、各市町村においては標準宅地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格（標準価格）も活用することとし、その活用に当たっては都道府県、市町村及び不動産鑑定士等関係者による土地評価協議会を全国及び都道府県単位で設置して、その中で全体的なバランスの調整を図ることとされた。

また、相続税評価及び固定資産税評価の基準となるべき地価公示については、土地基本法の理念に即した新しい不動産鑑定評価基準が設定され、平成3年地価公示から用いられている。地点数についても大幅な増加が図られ、平成7年には3万地点が選定された。

〈2〉 当協会の対応の経緯

(1) 固定資産税評価について

固定資産税評価について、当協会が本格的に取り組みだしたのは、昭和60年度の業務推進委員会からである。当時、固定資産税の土

地評価替えは、評価替え年度の前々年7月1日（価格調査基準日）前の3年間の地価動向等が勘案されて行われており、固定資産税に係る土地評価は不動産の鑑定評価の外にあって、いわゆるコンサルティングの範疇にあった。そのため、航空測量会社が土地評価部門を含み一括して業務を受託するケースがあって不動産鑑定士との間に業務の競合が生じ始めた。

業務推進委員会では、固定資産税に係る土地評価はそれまでの鑑定評価の実績を上回る極めて大きな業務分野であることを認識の上、積極的な業務推進活動を行うことを決定し、自治省に対して固定資産税に係る土地評価に鑑定評価を活用していただくよう強く働きかけるとともに、受注体制の面からの検討並びに土地評価の評価方法についての理論的な研究を行った。

昭和61年、同委員会は固定資産税に係る土地評価業務等を受注するためには協業化により対応することが必要であるとして、事業協同組合の設立を提案した。

当時、東日本を中心に、主に固定資産税の標準地評価業務の受注を目的とした事業協同組合が青森県、山形県、秋田県、群馬県等において設立されて活動を始めていた。

一方、昭和61年に福岡県部会が県下の一部市町村から固定資産税の標準地評価業務を受託したのを嚆矢として西日本各県に部会受託方式が広まっていた。

このようにして、平成2年までには、市町村が固定資産税評価を行う場合、その基礎となる標準地評価について、これを外部に委託（鑑定評価の依頼）し、基礎的データとして活用するところが増え、事業協同組合や部会が受託する例も増えてきた。

ところが、部会が固定資産税の標準地評価業務を共同受託したことに関し、公正取引委員会の調査が入り、平成2年4月25日、同委員会から、固定資産税の標準地評価業務の部会受託については、同法第8条第1項第1号及び第4号に違反するおそれがあるとの口頭注意を受けた。

このため、本会では、地域会及び部会に対して、固定資産税の標準地評価業務の受託は行わないように、また同受託に関する規約あるいは取り決め等がある場合には、これを廃止するように指導するとともに、独禁法の遵守について周知徹底を図った。

平成3年11月14日開催の自治省中央固定資産評価審議会において、

①平成6年度の土地の評価替えにおいては、土地基本法第16条及び総合土地政策推進要綱等の趣旨を踏まえ、地価公示価格の一定割合（7割程度）を目標に、評価の均衡化・適正化を図ることとする。

②現状では、地価公示地点数が過少であるので、地価調査価格を活用するほか、各市町村において標準地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格も活用する。

③土地評価協議会を全国及び都道府県単位で設置し、全体的な調整を図る。

等を内容とする平成6年度固定資産税評価替えの基本方針が承認された。

これに先立って固定資産税評価の対応については、それまでの業務推進委員会を中心とする委員会対応から、自治省のみならず関係省庁等との協議等を含めて、早急に対応策を講ずる必要があること等の観点から、固定資産税評価問題対策ワーキンググループが設置され、これに対処することになった。

平成4年1月21日開催の第156回理事会に

おいて同ワーキンググループは発展的に解消され、新たに、公的土地評価特別委員会の設置が承認された。

公的土地評価特別委員会は平成6年度評価替えから、標準宅地について正式に鑑定評価が導入されたことを受けて、7回にわたって委員会を開催し、その円滑な実施方法等について検討の上、自治省に対し所要の要望を行った。

さらに、諸々の問題に専門的に対応するため、委員会内に4つの小委員会（連絡調整、法改正、指導研究、渉外）を設置し、検討を行った。

また、「固定資産税標準宅地の鑑定評価と本会の基本的姿勢について」及び「公的土地評価のQ&A」等を作成のうえ会員に配布し、鑑定評価の円滑な実施に努めた。

平成5年5月18日開催の第164回理事会で公的土地評価特別委員会は常設の公的土地評価委員会へ移行することが承認された。

平成6年度評価替えにおける標準宅地の鑑定評価は、おおむね良好に実施されたが、鑑定評価を不動産鑑定士（補）へ委託する場合には、各市町村が個別に不動産鑑定業者に発注したため、次のような課題も指摘された。

①不動産鑑定士（補）の都市部への偏在等により、必ずしも当該地域の地価の実情に精通した不動産鑑定士（補）が業務を担当するとは限らない状況が生じたこと。

②地域のバランス確保のための土地評価協議会が設置されたが、鑑定評価段階において市町村内、市町村間のバランスの事前検討を十分に行うには限界があったこと。

③不動産鑑定士（補）の間で、地域間における取引事例や価格形成要因に関する情報交換が必ずしも十分には行われ得なかった

こと。

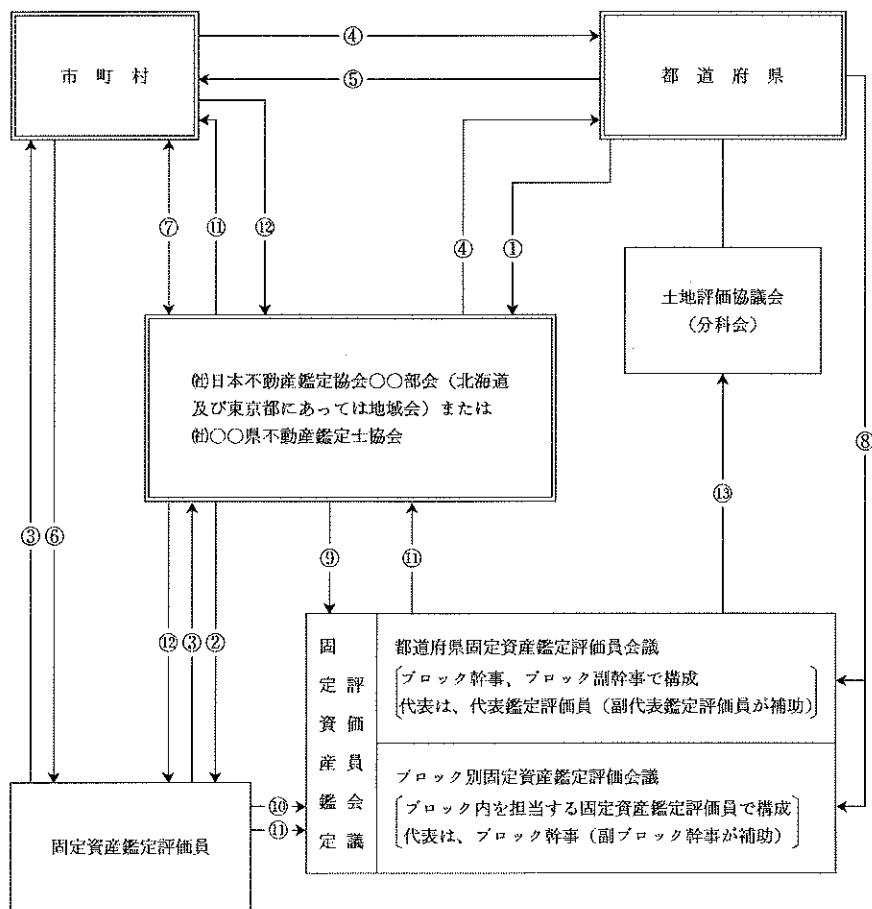
④相続税評価、地価公示価格等と固定資産税評価額との均衡について、十分には図りにくいきらいがあったこと。

こうしたことから、公的土地評価委員会では、平成9年度評価替えにおける標準宅地の鑑定評価をより一層、的確かつ円滑に実施するためには、鑑定評価の遂行と不動産鑑定士(補)の相互の連絡調整がバランスよく実施される体制が必要であるとの観点から、固評分科会方式による鑑定評価の実施体制案を取りまとめ、その推進に向けて自治省等と協議した。

その後自治省は、鑑定評価業務のより円滑かつ効率的な実施を目的とした平成9年度評価替え以降の鑑定評価の実施体制を策定した(資料-3参照)。

自治省の策定した実施体制によれば、契約等の直接的な当事者は、行政側は市町村、鑑定協会側は部会(北海道及び東京都にあっては地域会)または県不動産鑑定士協会(以下、「部会等」という)であることから、部会等に対して適宜必要な情報を送付するとともに、適切に事務を処理する体制を確立するよう要請する等して、実施体制が円滑に運営されるよう努めた。

〔資料-3〕 固定資産税評価における平成9年度評価替え以降の鑑定評価の実施体制(概念図)



(備考)

- ① 固定資産鑑定評価員（以下「鑑定評価員」という。）希望者の取りまとめの依頼
- ② 鑑定評価員の募集
「固定資産鑑定評価員希望者名簿」の様式を協会会員に配布（協会会員以外は都道府県または市町村から入手）
- ③ 鑑定評価員希望者の申し込み
「固定資産鑑定評価員希望者名簿」への記入・提出（協会会員は部会等へ、それ以外は希望市町村へ）
- ④ 鑑定評価員希望者の報告
「固定資産鑑定評価員希望者名簿」を都道府県へ提出
- ⑤ 担当鑑定評価員の推薦
- ⑥ 担当鑑定評価員の決定及び委嘱
市町村から委嘱状を発出
- ⑦ 鑑定評価に関する委託契約
「市町村の指定する固定資産鑑定評価員に鑑定評価を行わせ、その結果を報告させる業務及びこれに付随する業務」を委託
- ⑧ ブロック幹事等の指名
ブロックごとにブロック幹事、都道府県ごとに代表鑑定評価員等を置き、鑑定評価書の取りまとめ、意見交換の取りまとめ等にあたる。
- ⑨ 固定資産鑑定評価員会議の開催
地価公示分科会等を配慮してブロックを構成
- ⑩ 固定資産鑑定評価員会議への参加
- ⑪ 鑑定評価書の提出
ブロック幹事を通じて提出（鑑定評価員→ブロック幹事→協会→市町村）
- ⑫ 鑑定報酬の支払い
- ⑬ 調整結果及び意見送付

平成6年11月14日開催の自治省中央固定資産評価審議会にて平成9年度評価替えの基本方針が承認され、価格調査基準日が平成8年1月1日となったことから、固定資産税標準宅地の鑑定評価の円滑な実施を図るため、自治省と鑑定評価の実施スケジュールについて協議した。自治省は、この協議を踏まえ、固定資産税の平成9年度評価替えに係る鑑定評価の実施予定（標準スケジュール）を策定し、

平成6年12月8日付事務連絡で都道府県あてに通知した。

また、状況類似地域（区）の見直し、標準宅地の選定等についての業務は市町村の専権事項であるが、固定資産税標準宅地の鑑定評価に密接に関係する分野であり、不動産鑑定士（補）が関与すべき業務であると考えられることから、自治省に対して不動産鑑定士（補）の積極的活用を図るよう都道府県、市

町村を指導していただきたい旨、強く要請した。自治省は、平成6年10月12日付内かんで都道府県あてに鑑定評価の前提条件となる状況類似地域（区）の設定及び標準宅地の選定等に当たっては、不動産鑑定士（補）、地価公示における分科会等の意見を積極的に徴するなど、鑑定評価のバランスを念頭においた準備を行うよう努めること等を通知した。

これと並行して本会会員の固定資産税の土地評価への理解を深めるとともに、都道府県及び市長村の固定資産評価担当者と本会会員の交流の足掛かりとすること等を目的として、平成9年度固定資産税評価替えに関する説明会を平成5年度から平成6年度にかけて、全国各地で延べ15回開催した。平成7年度には固定資産税の鑑定評価のより円滑かつ効率的な実施に資することを目的とした固定資産税の鑑定評価に関する研修会を（財）資産評価システム研究センターと共催で、不動産鑑定士（補）及び市町村の固定資産評価担当者を対象に全国8会場で開催した。

同研修会の①開催日等、②研修内容は別記のとおりである。

さらに、「平成9年度固定資産税評価替えに係る標準宅地の鑑定評価に関する業務委託契約に伴う事務処理の手引き」及び鑑定評価書・標準宅地調書等の記載要領並びに固定資産税標準宅地の鑑定評価に関するQ&Aをとりまとめた「固定資産税標準宅地の鑑定評価について」を作成して、部会等に配布し、部会等の事務処理の円滑な推進及び不動産鑑定士等の適正な鑑定評価の実施に努めた。

〔研修会実施結果〕

①開催日時

開催日	開催地	参加者		計
		不動産鑑定士等 人	県・市町村 評価担当者 人	
平成7年7月7日(金)	仙台市	116	150	266
# 7月12日(金)	福岡市	161	141	302
# 9月12日(金)	名古屋市	128	285	413
# 9月14日(金)	大阪市	278	357	635
# 9月22日(金)	広島市	111	179	290
# 9月26日(金)	東京都	294	193	487
# 10月6日(金)	札幌市	46	254	300
# 10月13日(金)	東京都	255	234	489
合 計		1,389	1,793	3,182

② 研修内容

- 「固定資産税制度とその動向について」
講 師 自治省税務局担当官
- 「固定資産税の鑑定評価について」
講 師 公的土地評価委員長他

(2) 相続税路線価標準地評価について

相続税評価については、従来から、不動産鑑定士は地域の実情に詳しい「土地価格精通者」として、その適正な評定に貢献していた。しかしながら、それはいわゆる「意見価格」にとどまり、地価公示価格等の他の公的価格との均衡が取れていたとは必ずしも言い切れない部分も多く残されていた。公的土地評価の一元化や、来るべき情報公開の大きな流れに備え、国税庁は土地の相続税評価に関し、地価公示価格を基準として評定するとの考え方に立って、平成4年分の評価から、

- ①評価時点をこれまでの前年7月1日から地価公示価格の価格時点である当年1月1日に変更するとともに、
- ②評価割合を地価公示価格水準の8割程度に引き上げることによりその適正化を図ることとした。

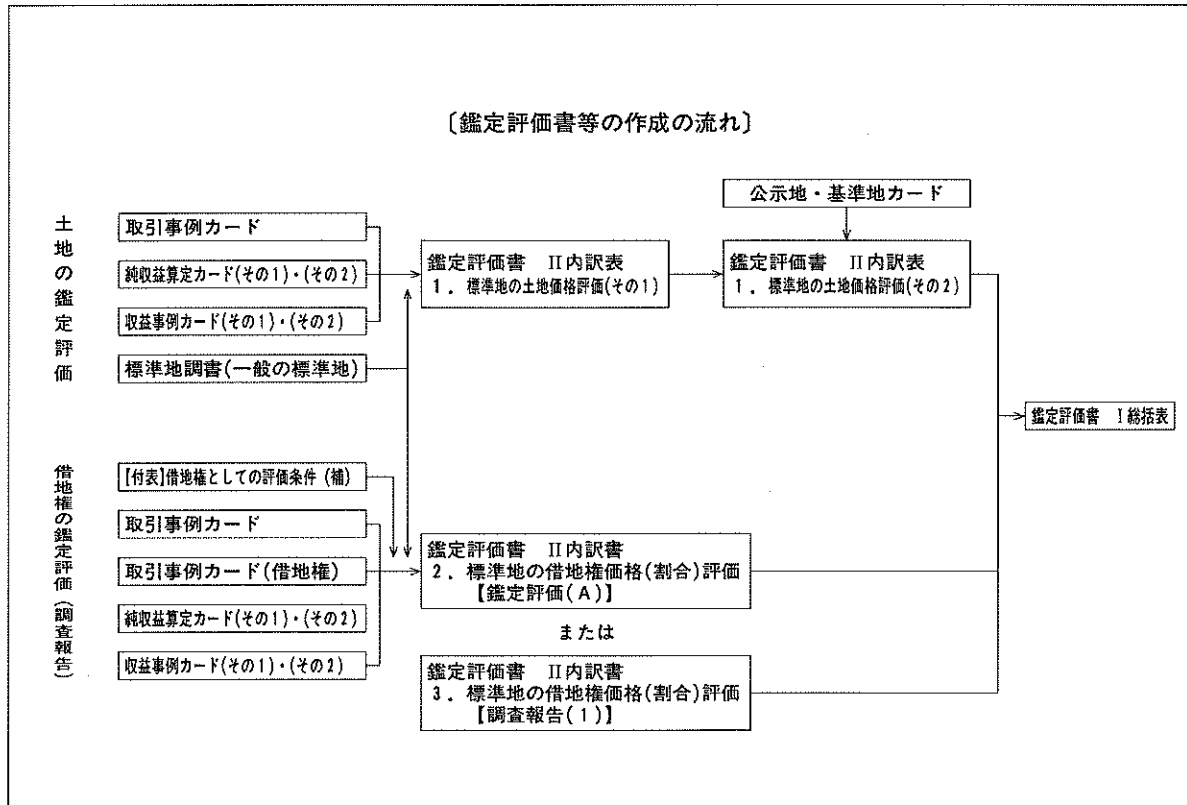
こうした状況を踏まえ、平成6年分の評価から、相続税路線価の標準地の一部に鑑定評価が取り入れられ、現在に至っている。

鑑定評価業務においては、各担当税務署単位で1事業年度当たり2回程度のバランス検討会議が行われ、主幹鑑定評価員及び副主幹鑑定評価員を中心に、地価公示価格・都道府県地価調査標準価格・固定資産標準宅地価格等の他の公的価格とのバランス、隣接する他の市区町村とのバランスに十分留意しながら、地域の特性を十分に反映した適正な路線

価の評定に貢献すべく業務が行われている。

また、公表された路線価は、相続税・贈与税の評定のみならず、財務省に対する物納財産の価格算定基準としても使われており、広く一般人の興味の対象となっている。最近では国税庁のホームページでも全国の路線価図が閲覧でき、公的な土地価格としては一般人の最も手軽に入手できる情報といえる。当協会としても今まで以上の精度の向上、説明責任の強化を受託業者に徹底していかなければならない時期に来ている。

資料



VII

調査研究活動

〈1〉 調査研究の推移

調査研究委員会は、昭和42年度に設置され「不動産の鑑定評価についての調査研究」を統轄した。その後58年1月の委員会組織の変更に伴い、従来の指導研修委員会と調査研究委員会が研究指導委員会に統合されるに至ったが、調査研究委員会の主要目的は鑑定評価の理論的、実証的研究と実践の指標の充実拡充を目途に、各時代に応じた新しい問題に関するテーマ、基本的問題に関するテーマを選択して、その活動を展開するものであった。

〈2〉 研修会と実務補習

不動産鑑定士等は、不動産の適正な価格を指摘することにおいて社会的、公共的な使命を担っており、その責務は重大である。そのためには不断の研鑽を積むことが必要である。そこで、当協会では、統一的な研修を基本に、特別研修会、一般研修会、実務標準化研修会に分けて実施した。

○実務補習

当協会は、不動産鑑定士補の実務補習を昭和40年度から担当し、これを中心とした不動産の鑑定評価についての教育活動を行ってきた。この実務補習は不動産鑑定士補からさらに第3次試験を受けるためには、建設大臣の指定した機関による実務補習を終了しなけれ

ばならないとされており、実務補習は当協会が行うことが指定され、そのうち実地演習は不動産鑑定士のいる不動産鑑定業者の事務所で行うことになっていることに基づいている。

〈3〉 実務標準化の研究と成果

○土地鑑定委員会小委員会の設置

土地鑑定委員会は昭和53年4月28日に「不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の資質の向上、不動産鑑定業の健全な発達等不動産鑑定評価制度に関する諸問題について」調査するため、同委員会の中に不動産鑑定評価制度小委員会を設置した。この小委員会は「不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法の標準化と不動産鑑定士等に対する研修について」、昭和54年5月18日付で、土地鑑定委員会委員長に対し中間答申を行っている。

○国土庁と協会の共同研究

国土庁は、昭和54年7月30日に庁内に不動産鑑定評価実務標準化研究会を設置した。当協会ではこの研究会に協力し、不動産鑑定士等の間のコンセンサスを形成しつつ具体的な実務の標準化について継続的に研究を進めることとし、研究会には研究項目に応じて5つの分科会を設け、各種検討を行った。

〈4〉 基準の充実強化に関する研究

不動産鑑定評価基準に関しては、住宅宅地審議会等において各種審議が重ねられたが、当協会では調査研究委員会（高橋敏委員長）において、昭和56年度の事業計画の中で初めて「不動産鑑定評価基準の検討」を取りあげた。つまり、新しい時代に対応するため会員の衆知を集めて、基準の再検討を行い、研究成果のうち合意を得られたものは、国土庁に意見具申を行った。この事業計画は、57年度以降に引き継がれ、従来、実務標準化案及び研究テーマの検討の過程で再検討しようとしたものを、新たに専門小委員会を設け、併用して検討を進めた。

〈5〉 争訟鑑定シンポジウムの趣旨と経緯

○ 争訟鑑定研究部会の発足

昭和53年、当協会の長期的展望の一つとして鑑定学会設立の構想が打ち出された。これとほぼ同時期に争訟鑑定の業務拡充とこれに携わる不動産鑑定士の資質の向上の必要性が認識されるようになった。

このような背景のもとに、業務推進委員会（立花寛委員長）は、53年同委員会に附属研究部会として争訟鑑定研究部会（澤野順彦委員長）を発足させ、同部会においてシンポジウム開催の準備を進めた。また、同部会には4つの分科会を設け、部会員はいずれか1つの分科会に属するものとした。

〈6〉 争訟鑑定シンポジウムの開催

争訟鑑定シンポジウムは、昭和53年10月、東京において第1回シンポジウムを開催したのを皮切りに全国主要都市で昭和56年9月までに計5回開催した。その後、研究対象は争訟に限らず、一般鑑定のほか土地問題について

でも広く研究する必要があるとして、第6回目以降、「争訟鑑定シンポジウム」を「不動産鑑定シンポジウム」と改称し、第7回（58年9月）、第8回（59年10月）と開催した。

〈7〉 不動産カウンセラー制度

土地利用促進という国家的、国民的ニーズを踏まえて、不動産カウンセラー制度が創設され、平成元年11月、不動産鑑定士のみ715名の会員で日本不動産鑑定協会不動産カウンセラー部会が設立された。

当初協会内部の制度として発足し、事務局を協会本部に置いて推移していたが、平成10年不動産カウンセラー会として独立し、汎太平洋不動産鑑定会議のスポンサリグメンバーとなって、鑑定協会とは別個の独立性を備えた団体となった。

しかし、17年の歳月を経て、会員の減少と高齢化は止めがたく、組織の存続をかけた検討が行われ、平成17年11月の不動産カウンセラー会臨時総会において、鑑定協会内部に事務局を置くのではなく、別な場所に事務局を持ち、会員にも不動産鑑定士以外の資格者を入れることで一層の組織的展開を企図することとなった。

〈8〉 抵当証券への対応

昭和61年12月18日、「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る鑑定評価上の留意点について」を会員宛に通知し、以後毎年改訂をかきねてきた。また抵当証券のための鑑定評価に関する研修会もたびたび開催された。

これによって、抵当証券業者が抵当証券交付を法務局・地方法務局に申請する際に添付する抵当不動産の鑑定評価書について、一層の信頼性の向上を目指した。

平成17年、社団法人抵当証券業協会との協同研修会の廃止により、前記「鑑定評価上の

留意点」は第15次改訂をもって終了した。

IX

不動産鑑定評価に関する国際活動

〈1〉 当協会の国際活動

(1) 不動産鑑定評価の対象が、その主体の生活基盤である国土・郷土の不動産であるため、その実践において、ともすれば閉鎖的、排他的になり、マクロ的な視野に欠ける傾向が無いとは言えない。

各国の歴史、風土それに培われた国民性、政治、経済制度の相違によって、不動産に対する権利、価格が異なることは当然であるけれども、不動産鑑定評価学は社会科学の一部門であって、その基本理論に国境はない。

しかしながら国際化の大きな流れの中で、輸出入のできない、すなわち移動のできない不動産ではあるが、資本の移動、経済の空洞化により、不動産は国際的投資の対象となっている。外国の不動産事情を知り、政策を研究し、不動産の理論、手法を学び、また、研究成果を発表し交換することは極めて必要なことであるという認識のもとに当協会は創立以来国際活動に努力を続けてきた。

(2) 当協会で行ってきた国際活動の主なるものとしては、海外で開催された国際会議への

の参加・わが国で開催する国際会議の招集、外国文献の翻訳、諸外国の鑑定評価制度の調査、日本における研究成果の英文による発表、国際資産評価基準委員会への加盟、国際地価調査の継続施行及び発展的拡大、外国研修生の受け入れ、その他来日する各国不動産鑑定士に対する応接、情報の提供等があり、創立以来数々の業績を重ねてきた。次に、国際会議及び学術研究等の項目別にその軌跡をたどって見ることにする。

〈2〉 国際会議

(1) 汎太平洋不動産鑑定会議

汎太平洋不動産鑑定会議は、隔年1回、世界の主要都市で開催された。第1回は昭和34年のシドニー大会である。昭和41年4月の第4回大会と、昭和53年10月の第10回大会は、それぞれ東京が会場となった。

その後、昭和56年10月オーストラリアのメルボルンで第11回大会が開催され、昭和58年8月マレーシアのクアラルンプールで第12回大会が開催された。

○第13回ハワイ大会

第13回汎太平洋不動産鑑定会議は昭和61年

(1986年) 2月に「新機軸の導入：人間のニーズにいかに対応すべきか」をメインテーマとしてハワイで開催され、松尾会長を団長として79名が参加した。

○第14回クライストチャーチ大会

第14回汎太平洋不動産鑑定会議は昭和63年(1988年) 3月ニュージーランドのクライストチャーチで開催され、川崎会長を団長として75名が参加した。

○第15回ソウル大会

第15回汎太平洋不動産鑑定会議は平成2年(1990年) 9月「太平洋時代の幕開け－専門職業家の新しい役割－」をメインテーマとして韓国のソウルで開催され、大河内国際委員長を団長として170余名が参加した。隣国韓国での開催ということもあり、多くの会員の出席を得られたので、事前にスピーチ原稿を英語から日本語に翻訳し、汎太平洋不動産鑑定会議史上初の英語から日本語への同時通訳に協力した。

このソウル大会の理事会で第17回汎太平洋不動産鑑定会議が平成6年(1994年)に横浜で開催されることが正式決定された。

○第16回カルガリー大会

第16回汎太平洋不動産鑑定会議は平成4年(1992年) 5月「全過程の徹底研究－価値の構築」をメインテーマとしてカナダのカルガリーで開催され、川崎会長を団長として135名が参加した。カナダのこの会議に対する意気込みは大きく、カルガリーという地域の特色を色濃く出したロデオ・パーティーをはじめ地方色豊かな会議構成であった。

なお、次回第17回汎太平洋不動産鑑定会議が横浜で開催されることとなっており、その誘致のためのイベントも日本らしさを表現し、多くの参加を呼びかけた。

○第17回横浜大会

第17回横浜大会からは、会議の名称を「汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議」とし、(社)日本不動産鑑定協会主催、不動産カウンセラー部会の協賛、国土庁、神奈川県、横浜市の後援をいただき、平成6年(1994年) 5月15日から20日まで「不動産と社会－不動産鑑定士・カウンセラーの社会的役割－」をメインテーマとして前回のカルガリー大会同様に分科会なしの全体会議のみの構成とした。参加者は国内861、海外193名に上った。

▷ 5月16日(月) —————

13:30~17:00 全体会議Ⅰ 「各国不動産事情－不動産の国際比較」

プランナー 飯嶋 健

コメンテーター 谷澤潤一

各国不動産事情発表

オーストラリア Bruce D.Porter

韓国 Jeong-In Park

カナダ Anthony A.Barber

マレーシア Elvin Fernandez

インドネシア Stefanus Gunadi

ニュージーランド Peter J.Mahoney

シンガポール Lim Lan Yuan

アメリカ (ASREC) Karen Char

台湾 Wu,Geng-Dong

日本 溝渕清彦

アメリカ (AI) Russell Hunter

19:00~21:00 歓迎晩餐会

▷ 5月17日(火) —————

9:30~17:30 全体会議Ⅱ 「ウォーターフロント開発の光と影」

プランナー 河野 擴

各国事例紹介

日本(1) 建部好治

オーストラリア Garry Rothwell

ニュージーランド W.A.Cleghorn
日本(2) 小澤恵一(横浜市都市計
画局長)

記念講演

演題 「ウォーターフロントの歴
史、今、将来」
講演者 陣内秀信(法政大学工学部教授)

パネルディスカッション

コーディネーター 横内憲久(日本大
学理工学部教授)

パネリスト シンガポール
Lim Lan Yuan
日本 石澤卓志(長銀総
合研究所)
アメリカ (AI)
Paul D.Cool
日本 中野 豊

ディスカサント
韓国 Chin-Gun Chung

▷ 5月19日(木) —————

9:30~17:30 全体会議III 「環境と
不動産の価値」
プランナー・コーディネーター
磯部裕幸

各国事例紹介
アメリカ (AI) Douglas C.Brown
韓国 Seong-Young Lee
マレーシア Gurjit Singh
日本 吉田幹男

パネルディスカッション

記念講演

演題 「環境問題への新しい取り組
みと不動産価値」
講演者 濱田学昭(大阪市立大学工学
部講師)

パネルディスカッション

意見発表

ニュージーランド John P.Larmer
インドネシア M.I.Maulana
カナダ Barry B.Humphreys
日本 大西靖生

▷ 5月20日(金) —————

9:30~10:45
スペシャル・プログラム
オーストラリア ロナルド・コリア賞
授賞式
ASRECレポート Robert W.Dom
bal
「ラドバーンと緑園都市—コミュニテ
ィ開発計画の日米比較—」

特別講演

演題 「私のジャパノロジー—日本
とは、日本人とは—」
講演者 Edward G.Seidensticker

13:30~15:45 全体会議IV 「不動産
鑑定士・カウンセラーの社会的役割」
コメンテーター・コーディネーター
木脇義博

全体会議レポート

全体会議I~IIIのプランナー
パネルディスカッション
全体会議I~IIIのプランナー、コーデ
ィネーター
ディスカサント 韓国、アメリカ

16:00~17:00 閉会式

19:00~21:30 歓送パーティー

閉会式に先立ちサイデンステッカー氏の
「私のジャパノロジー—日本とは、日本人と
は—」と題した日本語による特別講演が行わ

れた。

引き続き、今大会を総括する会議が木脇大会実行委員長のもとで開催され、次の三つのことが、日本語、英語、韓国語で表示され、第17回横浜大会のアナウンスメントとされた。

- われわれ不動産鑑定士・カウンセラーは、
1. 長期的視野に立って不動産価値を追求し、明日の都市経営に参画しよう。
 2. 地球環境問題を正面から見すえて、新たな価値体系を確立しよう。
 3. 世界の不動産情報ネットワーク整備の第一歩としてPPCメンバー国相互の情報交換を促進しよう。

(2) 日韓合同不動産鑑定会議

この会議は、日韓両国の不動産鑑定業務に携わる専門職業家が、不動産鑑定評価全般における相互の共通関心事について意見交換を行い、専門技術の向上と日韓両国のより一層密接な友好を図ることを目的として、第1回は昭和59年（1984年）5月にソウルの新羅ホテルで開催された。

第2回日韓合同不動産鑑定会議は、昭和60年（1985年）9月30日に韓国から21名、日本から国土庁他の関係者101名が参加して、東京の霞が関東京会館で開催された。

第3回日韓合同不動産鑑定会議は、昭和62年（1987年）5月4日に韓国から120名、日本から115名が参加して、ソウルの韓国鑑定院で開催された。

ただし、第3回以後は平成2年（1990年）に汎太平洋不動産鑑定会議がソウルで開催されるに伴う準備等のため中断された。

(3) 国際資産評価基準委員会（TIAVSC）

第3回理事会が昭和60年（1985年）11月2日、3日にアメリカ合衆国のニュー・オーリンズで開催され、大河内国際委員長他数名が出席した。

第4回理事会及び第6回全体会議が昭和61年（1986年）2月6日から9日まで、ハワイ島で開催され、大河内国際委員長他数名が出席し、大綱をロンドンで出版することとなった。

第10回全体会議、運営会議及びセミナーが、平成2年（1990年）9月19日から21日まで京王プラザホテルで開催され、世界9カ国から23名が来日した。なお、「不動産の国際化」と題したセミナーでは、ニュージーランド、アメリカ、フランスの代表がスピーチを行った。

第11回全体会議が、平成3年（1991年）4月11日から13日までイギリスのロンドンで、また、運営会議が同年10月17日にフランスのパリで開催され、松井国際資産評価基準小委員長が出席した。

運営会議が平成4年（1992年）10月7日、8日の両日、アメリカのシカゴで、第13回全体会議及び運営会議が平成5年（1993年）2月8日、9日の両日、オーストラリアのメルボルンで開催され、松井国際資産評価基準小委員長が出席した。

第14回全体会議及び運営会議が、平成6年（1994年）3月21日から4月23日までアメリカのフェニックスで開催され、新基準が「資産評価基準」と「インフォメーション・ペーパー」から「IVS」（インターナショナル・バリュエーション・スタンダード）のスタイルに変更され採択された。本会からも松井国際資産評価基準小委員長が出席した。

〈3〉 学術研究

(1) 「国際資産評価基準」の翻訳出版

国際資産評価基準委員会（TIAVSC）の中間報告「財務諸表に計上する固定資産の評価に関するガイダンスノート並びにバックグラウンドペーパー」の研究と翻訳に取り組んでいた国際資産評価基準小委員会から、英文、日本語を掲載した翻訳書が出版された。

(2) 国際資産評価基準小委員会

国際資産評価基準委員会（TIAVSC）から報告された「ガイダンスノート並びにバックグラウンドペーパー」についても引き続き研究を行い、国際資産評価基準委員会（TIAVSC）に対し、日本の現状に即した提案をするべく詳細にわたって翻訳作業を進めた。また、同委員会から提案された新基準（案）「資産評価基準」と「インフォメーション・ペーパー」についても精力的に検討し、運営会議で積極的に日本の現状に即した提案を行った。

また、新基準が「IVS」（インターナショナル・バリュエーション・スタンダード）に変更され採択されたことにより、国際資産評価基準小委員会では、その基準の内容検討を行い、新たな提案のための作業を進めてきた。現在この検討作業に伴う翻訳が行われており、『鑑定のひろば』に掲載している。

なお、国際資産評価基準を検討している国際資産評価基準委員会（TIAVSC）が、「資産」のみでなく、「負債」の類（例えばgoing concern value＝継続企業価値）も扱うこととなり、国際評価基準委員会（IVSC）と名称を変更したため、当小委員会も平成7年度から国際評価基準小委員会と名称変更を行った。

(3) 国際地価調査

この調査は、昭和55年（1980年）国際地価調査小委員会を設置し、谷澤小委員長のもと国際委員会の従来からの交流関係に頼り、文書照会で情報収集を始めたのが基礎となっている。これ以来、2～3年に一度、調査対象都市を拡大して継続的に調査を続けてきたのである。

この調査の変遷は次のとおりで、昭和55年（1980年）は6カ国7都市、昭和57年（1982年）は11カ国12都市、昭和59年（1984年）は14カ国16都市、昭和63年（1988年）は11カ国15都市、平成3年（1991年）は12カ国16都市と年々充実してきていた。この調査に対する各界からの注目も大きく、昭和59年、調査結果を初めてマスコミに発表を行い、日本銀行の統計資料にも採用される等、わが国における土地価格等の国際比較資料として重要視されてきた。

平成6年度には、近年いろいろな分野で取り沙汰されている内外価格差に関連して、国土庁からこの調査を発展的に拡大・充実して共同で実施したいとの申し入れがあり、従来この調査都市に上海、モスクワ及び大都市の近郊都市を加えた17カ国30都市へと拡大し、主要都市への現地調査を実施したうえで多くの分析を行い、「国際地価調査」から「世界地価等調査」と名称を変更して、平成7年5月に国土庁と共同でマスコミに発表を行った。

(4) 不動産鑑定評価手法等の調査

世界地価調査を実施するに当たり、各国の鑑定評価手法、土地関連制度についての調査も国土庁から委託を受けた。現地調査を行った各国でヒアリング、文献及び資料の収集分析並びに各国比較を行って、調査報告書を国

土庁に提出した。

(5) 国際測量技術者連盟 (FIG) の活動

国際測量技術者連盟 (FIG) の日本事務局であるJFSの活動方針に基づき「不動産の評価と管理」の分野について、必要に応じて他分科会との連絡をとって研究を進めている。また、JFSの広報誌の編集発行にも協力している。

〈4〉 外国研修生の受け入れ

(1) 韓国との国際交流

韓国鑑定院及び韓国鑑定評価協会との国際交流については、第10回汎太平洋不動産鑑定会議以降、活発に交流しており、平成元年から毎年多くの研修生を受け入れ、日本の不動産鑑定評価の現状とその環境についての研修

のほか、関係省庁及び鑑定機関との友好を温めている。

(2) 台湾との国際交流

台湾から23名の不動産評価研修団（陳永愉団長）が来日し、日本における不動産鑑定の実務、鑑定評価の現状についての研修のほか鑑定機関との友好を深めている。

(3) 中国との国際交流

平成2年5月18日、中国土地学会土地経済研究会の視察団（戚名琛団長）が、ついで平成5年5月7日、中国人民建設銀行の鑑定評価研修団（田国立団長）が来日し、日本における不動産鑑定の実務、鑑定評価の現状について研修を行い、友好を深めている。



不動産鑑定評価制度と特殊法人化問題

〈1〉 義務加入と義務鑑定問題

○問題の提起

当協会は、昭和40年10月1日に設立されたが、発足間もなく42年には、業務拡充の観点から義務鑑定問題が、ついで43年には全員加入という観点から義務加入問題が提起され、この両問題について討議が行われた。

○総務委員会の研究開始

この義務加入と義務鑑定の問題は、その後

しばらく検討が見送られていた。が、昭和47年に至り、総務委員会（三澤勝委員長）に鑑定制度小委員会（新井行雄小委員長）が新たに設けられ「強制加入等鑑定制度」の研究に当たることとなり、義務加入と義務鑑定を総合して特殊法人化の問題としてとらえ、討議し、事業計画にも「義務加入制度の研究」が掲げられるようになった。

〈2〉 特殊法人化の研究と制度の見直し

○政策委員会第1期の研究

特殊法人化に関する総務委員会での研究は、昭和52年度に新たに設置した政策委員会（坂田麻太郎委員長、長谷川忠男第三小委員長）に引き継がれ、全員加入に関する問題として政策的、長期的角度から検討が加えられた。その結果、長期的展望の下で継続検討すべき事項として、昭和53年6月「(社)日本不動産鑑定協会の長期展望について」の報告書をまとめた。

○組織推進委員会の研究と討議

政策委員会とともに昭和52年度から新発足した組織推進委員会（横須賀博委員長、馬場武敏組織検討小委員長）は、特殊法人化問題を組織の立場から分担していた関係上、政策委員会の報告書の趣旨を受けて、特殊法人化の具体的研究を進め、昭和53年7月「特殊法人化の展望～試論その1」を作成し、問題認識とその討議の継続を図った。

○政策委員会第2期の研究と討議

昭和54年度に入り、政策委員会（横須賀博委員長、馬場武敏鑑定評価制度検討小委員長）は、研究委託に関する委託要領を決定し、54年9月、研究委託した日下千章（元衆議院法制局第三部長）と森泉章（青山学院大学法学部長）の両氏に正式に依頼するとともに、特殊法人化の展望に関しては、引き続き不動産鑑定評価制度の全般的視野からの研究と検討を進めた。

〈3〉 特殊法人化の研究委託報告書

法制度の専門家2氏に研究を依頼した特殊法人化の研究報告が、昭和55年度に入り提出されたので、この研究結果を「特殊法人化に関する研究委託報告書」に取りまとめ、55年

7月に会員に発表した。

〈4〉 特殊法人化問題の検討と審議

○特別委員会の設置

特殊法人化問題の審議を促進するため、昭和55年7月、理事会の諮問を設けて「特殊法人化問題特別委員会（松尾英男委員長）を設置、同年10月には、専門にその審議に当たるため、特別委員会（以下、「全体委員会」という）の中に小委員会（越智敏通小委員長）を編成し、本問題に関する結論を出すことに努めた。

小委員会は理事会の諮問事項に應えるため従来から政策委員会等において研究討議されてきた内容と研究委託論文などを十分踏まえて、昭和55年10月から特殊法人化問題について本格的審議を行った。

○全体委員会の審議

全体委員会は、小委員会の16回にのぼる会議経過を踏まえ、2回にわたる答申を受けて審議の結果「特殊法人化の具体的基本構想」を取りまとめた。

○公聴会の開催

特殊法人化問題に関する公聴会を、昭和57年3月から4月にかけて各支部の協力を得て各支部ごとに開催した。

○具体的基本構想の修正

公聴会の結果を踏まえ、小委員会で調整審議の結果「法施行時措置では、現在会員については個人、法人ともにその実績や既得権等利益を優先し、可及的そのままの形態で特殊法人の構成員に移行し得るよう配慮し、法施行後の対応において理想像を求める方向で再検討し、修正する」ということで合意し、修正案が昭和57年5月にとりまとめられた。

〈5〉 特殊法人化等に関する要望

○国土庁との事前協議措置

特殊法人化に関しては、法制度との整合性が残されていることから、あらかじめその見通しを得ておく必要があり、全体委員会においても具体的基本構想の最終案をもって、国土庁との事前協議措置をとるべきとの意見が出た。

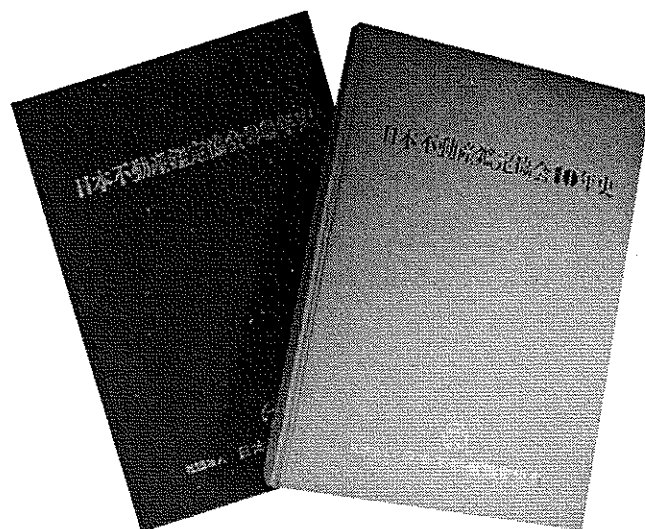
国土庁との事前協議措置は、あらかじめ指導を受けることが本旨であるが、その協議方法は要望形式とするのが一般的ということから、13項目からなる要望書を提出した。

○国土庁の回答

要望書を受けた国土庁は種々検討を重ね昭和58年11月2日には、口頭により問題点の指摘があった。つまり「協会案そのものを立法化することは困難である」という回答であった。

○国土庁の回答に対する対応

国土庁への対応としては、当協会の全体委員会、理事会において、国土庁から指摘された問題点を十分に踏まえ、見直し点、補足説明すべき点は説明して、継続交渉を行った。



20年前と30年前に発刊した『20年史』と『10年史』

第4章

最近10年間の 鑑定協会の発展史



平成7年4月から10年間の主な活動

1. 規制改革と不動産鑑定評価の隣接・周辺業務
2. 個人情報保護法への対応
3. 「不動産鑑定評価の日」制定とホームページの開設
4. 公益法人改革の本会等への影響とその対応
5. 公的評価
6. 業務分野拡大への対応
7. 不動産鑑定評価に関する国際活動
8. 企業会計における不動産の時価評価問題に対する対応と固定資産の減損会計に対する対応
9. 不動産鑑定業賠償責任保険の創設
10. 不良債権への対応と不動産の流動化等への対応
11. 抵当証券の交付申請に係る不動産鑑定評価
12. 司法制度改革への取り組み
13. 資料規程の見直しと行動基準書の制定
14. 「地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供スキーム」の受入体制の整備
15. 新たな研修制度の導入
16. 平成13年 実務補習規程改正
17. 収益還元法適用検討委員会の設置及び委託調査
18. 研修指導委員会の分割
19. 平成14年 不動産鑑定評価基準改正
20. 不動産の鑑定評価に関する法律等の改正
21. 実務修習特別委員会の設置

1. 規制改革と不動産鑑定評価の 隣接・周辺業務

平成17年4月1日、改正不動産の鑑定評価に関する法律が施行され、新たに“不動産鑑定士又は不動産鑑定士補(以下、「不動産鑑定士等」という。)は、その名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、または不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる”旨が規定されるとともに、行政の監督対象とされた。

当協会では、企画委員会規制改革対応検討小委員会を中心に、これら不動産鑑定評価の隣接・周辺業務(以下、「隣接・周辺業務」という。)の取り組みについて、国土交通省の協力を得ながら検討を重ね、その成果を「中間報告」という形で取りまとめ、平成17年1月18日の理事会に上程し承認を得た。

また、この中間報告について、同年2月から3月にかけて全国16会場で、会員3,183名の参加の下に研修会を開催し、周知徹底を図った。

ところで、隣接・周辺業務については、古くは、平成5年7月22日の「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」の中に、「不動産鑑定業の将来展望」として、“不動産鑑定士等の専門知識をより深めていくとともに、社会のニーズに合ったサービスを提供していくこと、すな

わち“高度の専門性”と「多様なサービスの提供」が求められている。”と記述されており、当時から不動産鑑定士等が行うべき業務として強く認識されていたものの、具体的な取り組みまでには至らなかった。

1. 規制改革と不動産鑑定業界の対応方針

その後、平成10年3月31日に「規制緩和推進3か年計画」が閣議決定され、資格制度の見直しとして“公的資格制度については、各省庁において業務独占資格を中心に、国民生活の利便性の向上、当該業務サービスに係る競争活性化等の観点から、業務独占規定、資格要件、業務範囲等の資格制度の在り方を見直し、その結果に基づき計画期間内に所要の措置を行う。”こととされた。

この「規制緩和推進3か年計画」は、平成11年3月30日に改定された後、平成12年3月31日に再改定されている。

この間、平成11年7月30日に「規制改革に関する論点」が公開され、業務独占資格制度の見直し、相互乗り入れ等を含めた12項目について、関係省庁等での検討及び公表が要請された。

さらに、平成13年3月30日に閣議決定された「規制改革推進3か年計画」において、①資格制度関係の基本方針として、業務独占資

格については、資格の廃止、相互乗り入れ、業務範囲の見直し等により、競争の活性化を通じたサービスの向上、価格の低廉化、利便性向上等を図ること、さらに②この方針に基づき措置として、各府省は、見直し指針に基づき所管の資格制度につきそれぞれ横断的見直しを行うほか、規制改革委員会の指摘等に基づき措置を講ずることが要請された。

当協会では、こういった規制改革の動きに対応するため平成12年8月、企画委員会内に規制改革対応検討小委員会を設けて検討を重ね、その成果を「規制改革と不動産鑑定業界の対応方針」として取りまとめ、平成13年5月22日の理事会に上程し承認を得た後、会員に配布した。

この対応方針では、不動産鑑定評価はもとときわめて業際的な色彩の強い分野と捉え、「不動産鑑定評価業務の業際的な範囲」についての考え方を整理した。そして、不動産鑑定評価の周辺分野について、次のように分類した。

第一は、求められるものは不動産の価格であるが、何らかの理由で不動産鑑定評価書の要件を欠く、という種類の業務分野である。ここで、仮に「価格査定業務」と名付けるとすると、具体的に挙げられるのは、国税局や市町村が設定する路線価に係る意見価格の査定、金融機関が所有する貸出債権に絡む大量の担保不動産の担保価値の査定、企業がその所有する不動産の簿価に関して減損の有無を判定する場合の調整等である。

これらの業務を特徴づけるものは、一点目は不動産鑑定評価書の要件を欠くことであるが、二点目は不動産鑑定評価書作成と同様に中立的な立場が求められる、ということであ

る。

ここで求められるものは不動産の価格であるので、この種の業務は広い意味での鑑定評価に含まれる。つまり、不動産鑑定士等の独占分野に含まれることになる。しかし、現実には多くの不動産鑑定士等以外の者が業務として行っているというのが実態でもある。ただ、実態がどうであれ、不動産鑑定士等の責務が、経済社会における財貨やサービスの一連の価格秩序のなかにおける不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することである、とするならば、この分野の業務を行うことは、まさに不動産鑑定士の社会的使命であるといっても過言ではないであろう。

第二は、他の専門分野にまたがるコンサルティング業務である。具体的に挙げられるのは、土地の有効活用方策の策定、不動産投資に関する助言等である。これらの業務を特徴づけるものは、一点目は不動産の価格そのものが求められているのではない場合が多いということ、二点目は不動産の価格が求められる場合においてもそこで求められるのは必ずしも正常価格ではなく、依頼者の立場に立った視点が求められる、ということである。

2. 不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の取り組みについて（中間報告）

平成13年6月14日に発足した国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会（緒方瑞穂部会長）では、第14回部会（平成14年12月12日）から、不動産鑑定評価をめぐる環境の変化に不動産鑑定士・不動産鑑定業界が実際に的確に対応していくためには、どのような課題があり、どのような対応が求められるかについて検討を開始し、その成果を平成15年夏「今後の不動産鑑定評価のあり方（中間とり

まとめ)」として、次いで、同年11月「今後の不動産鑑定評価のあり方」として公表した。

これに先立ち、当協会では上記検討に資するため、国土交通省委託調査として「今後の不動産鑑定評価のあり方の検討に係る基礎的検討業務」を受託し、平成15年2月に①不動産鑑定評価ニーズに関する意向調査（対ユーザー4,150社宛発送、有効回収数596、回収率14.4%）及び②不動産鑑定業の実態及び鑑定評価ニーズに関する調査（対不動産鑑定業者2,935社宛発送、有効回収数709、回収率24.2%）を実施し、その結果を報告書に取りまとめ、同省に提出した。

なお、「今後の不動産鑑定評価のあり方」の内容をピックアップ（抜粋）してみると、次のように整理されている。

〈検討の必要性〉

市場では鑑定評価を含む不動産の評価に幅広いニーズが存在しており、専門的な技術水準や公正・中立性が制度的に担保される不動産鑑定士・不動産鑑定業者がこれに的確に対応し、不動産市場において期待される役割を担っていくための課題を整理し、対応の方向性を示していくことが必要である。

〈検討の背景〉

不動産市場の変化、基本的な構造の変化により、不動産市場整備の必要性があり、21世紀の新しい土地政策のあり方を検討する一環として、不動産市場を支える基盤である不動産鑑定評価制度の今後のあり方を検討することが必要である。

〈不動産の評価に係るニーズの分野の変化〉

従来からの不動産鑑定評価分野は公的土地評価や裁判所における競売や訴訟に係る

評価、公共補償に係る評価、あるいは個別の売買取引対象不動産や担保対象不動産に係る評価が中心であった。これらは、今後の伸びは期待できず、先細りしていく可能性がある。今後の伸びが見込める分野は組織的に処理することが求められる大量・広域にわたる業務を一括して処理することが求められる分野、高度な技術を要する分野、コンサルティング等鑑定評価の隣接・周辺の業務を伴う分野の需要。

〈不動産鑑定業の将来に向けた基本的な考え方〉

不動産鑑定業者としての実力・信用の獲得において、今後の伸びの見込める業務分野での競争力の向上については、技術面からも、社会的責任の重さからも、不動産鑑定士・不動産鑑定業者がそれに応える社会的意義のある分野である。隣接・周辺業務に関しては、不動産鑑定業者が鑑定評価書の交付を伴う「不動産の鑑定評価」ではない不動産価格に関する調査や依頼者の立場に立ったコンサルティングを行うことで、中心的業務である「不動産の鑑定評価」の技術水準や公正・中立性への信頼性を損うとの懸念もあるが、一方で、実際にニーズがあり、それは不動産の鑑定評価の専門性を活かすことが有効な分野であることから、業務内容、調査方法等・コストの差異、それに応じた報酬の差異を明らかにしつつ、各業務を明確に位置付け、責任を持ってサービスを提供していくことが適切である。この分野で求められているサービスは必ずしも鑑定評価書の交付にあるのではなく、幅広い不動産の評価に関わるサービスが求められており、実態上、他の専門業者が類似のサービスを提供可能な厳しい競争

環境にある。依頼者や社会が期待するサービスを提供し、競争に勝ち抜くために、不動産鑑定業者が総合力を高めるための取り組みが求められる。不動産鑑定業界としての信用の獲得について、不動産の評価に関わるサービスを提供する他の専門業種との厳しい競争にさらされている中、不動産鑑定業自体への信用を高めることは、個々の「不動産鑑定業者」の競争力にとって大変重要である。このため、不動産鑑定業界として、健全な競争環境の整備等を通じた不動産鑑定業界全体の「実力」・「信用」のレベルの維持向上に取り組み、個々の不動産鑑定業者が競争力を維持・向上させるための基盤を共同で築くことが重要である。

〈隣接・周辺業務の位置付けと行政による監督〉

不動産の鑑定評価に関する法律においては、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の業務として、「不動産の鑑定評価」のみが位置付けられ、国土交通大臣及び都道府県知事の不動産鑑定士・不動産鑑定業者に対する監督の対象については、「不動産の鑑定評価」及びそれを業として行う「不動産鑑定業」に関するもののみが規定されている。しかし、市場の変化により、隣接・周辺業務を伴う需要が高まっていることを踏まえ、不動産鑑定業者がその業務を適正に行い、依頼者の信頼を確保する観点から、不動産鑑定業者の行う隣接・周辺業務についても制度的に位置付け、行政の監督対象とすべきである。

- 「不動産の鑑定評価」の隣接・周辺業務の一部（鑑定評価額を示さない不動産価格に関する調査及びコンサルティングの相談対応業務を想定）を不動産鑑定士が

行えることを制度的に位置付ける。

- 上記業務を含めた不動産鑑定士の信用を傷つける行為があった場合に、不動産鑑定士に対する懲戒処分及び不動産鑑定業者に対する監督処分を行えるものとする。
- 新たに位置付けた業務に関しても、不動産鑑定士への懲戒処分、不動産鑑定業者への監督処分の対象として、不動産鑑定士に業務の禁止・不動産鑑定業者に営業停止処分を行えるものとする。
- 新たに位置付けた業務に関しても、行政庁による報告徴収・検査、助言・勧告の対象とする。

今後、不動産鑑定士が行う不動産価格に関する調査の方法等やそれを前提とするコストについて整理し、鑑定評価書の交付を伴う「不動産の鑑定評価」とそうでないものとの区別を示していくべきである。また、不動産の価格と関連するコンサルティングの相談業務に関しては、「不動産の鑑定評価」と別の業務として位置付ける方が、「不動産の鑑定評価」の中立性・公平性への信頼は維持されるのではないかと考えられる。

これを踏まえて、国土交通省では不動産の鑑定評価に関する法律等の改正に向けて動き出した。

その一環として、当協会は国土交通省委託調査として「不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の実態調査」を受託し、平成16年2月から3月にかけて、①不動産鑑定評価の隣接・周辺業務実態調査（業者会員2,984業者宛発送、有効回収数1,391、回収率46.6%）、②補充ヒアリング調査（回答のあった業者会員約110業

者を対象)を実施し、その結果を報告書に取りまとめ、同省に提出した。

また、上記あり方を踏まえ、企画委員会規制改革対応検討小委員会を中心に、国土交通省の協力を得ながら、「不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の取り組みについて(中間報告)」を取りまとめたことについては、冒頭に記したとおりである。

国土交通省では、平成16年6月2日、不動産の鑑定評価に関する法律を改正し、平成17年4月1日に施行された。施行内容は冒頭に記したとおりである。

なお、この改正は2段階に分けて施行され、平成18年2月1日施行分では、試験制度の改正と不動産鑑定士補の名称がなくなることが対象とされている。

上記法律改正に前後し、平成17年3月22日、国土交通省から「**不当な鑑定評価等に係る懲戒処分の考え方(案)**」がパブリック・コメントの意見募集に付され、当協会では、同年4月19日に意見を提出した。

同年7月4日、国土交通省から「**不当な鑑定評価等に係る懲戒処分の考え方**」が公表された。(当協会のホームページに掲載済)

2. 個人情報保護法への対応

平成17年4月1日より、「個人情報の保護に関する法律」（以下、「個人情報保護法」という）が完全施行された。この法律は、IT化の進展に伴いコンピュータやネットワークを利用して大量の個人情報の処理が可能となって様々な分野でその利便性が増している一方、企業から顧客情報が大量に流出する等の事件が多発している現代社会にあって、国民が安心してIT社会の便益を享受できるよう、個人情報の取扱事業者に対して一定の義務を課すことを目的としている。

本会では、取引事例等大量の個人データを取り扱うことが必要となる不動産鑑定評価等業務においても、この法律の適用を受けることが多いと思われることから、この法律の全面施行に備え、企画委員会個人情報保護法対応検討小委員会（関係する資料委員会、地価調査委員会及び総務財務委員会からも委員として参加協力のうえ）を中心に、本会及び各都道府県の不動産鑑定士協会並びにその会員である不動産鑑定業者、不動産鑑定士、不動産鑑定士補等が個人情報の保護に関する対策を講じるに当り参考とするべき指針を取りまとめた。

この取りまとめに当たっては、国土交通省からも情報提供、助言等の支援を受けるとともに、弁護士並びに監査法人所属の公認会計

士にも協力を得て行った。

指針は、主として不動産鑑定士等の鑑定評価等業務に関して取得・利用される個人情報を対象としているが、鑑定業者等が雇用する従業員等に関する個人情報についても対象に含んでいる。また、各所に例を記載（限定列举ではない）し、実務的判断の参考として役立つものとしている。

指針取りまとめまでの経緯

平成15年5月30日、個人情報保護法が成立、同日施行された。この段階で施行の対象とされたのは、(1)国及び地方公共団体の責務等、(2)個人情報の保護に関する施策等である。この段階では、個人情報取扱事業者の義務等は施行対象外（公布後2年以内に施行）とされた。

同年7月16日、個人情報保護法が改正され、個人情報取扱事業者の義務等も施行（平成17年4月1日より）の対象とされることになった。

平成16年4月9日、国土交通省土地・水資源局地価調査課長名により、本会会長宛に「保有する個人情報の情報管理の徹底について」と題する要請が行われた。

次いで、同年7月22日、国土交通省土地・水資源局地価調査課（横山課長補佐、野本企

画係長、熊谷指導係長)から本会(澁井主任研究員)宛に個人情報保護法対応検討小委員会の新設の検討について口頭による要請が行われた。

この要請を受け、会長の指示の下、本会では急遽、企画委員会の下に個人情報保護法対応検討小委員会を設置し、事例等の資料に係る資料委員会及び地価調査委員会のほか、総務財務委員会からも委員として参画協力を得ることとした。

同年9月28日に第1回小委員会を開催した後、急ピッチで検討を重ね、同年12月24日、「不動産の鑑定評価に係る個人情報保護に関する指針(中間案)について」として、役員、地域会会長、都道府県不動産鑑定士協会会長、新スキーム受入体制整備のための合同委員会委員等を対象に意見募集を行った。

これに先立つ同年12月16日には、専務理事名により「当会が保有する会員各位の個人情報に関する取扱について」と題する文書を会員宛に通知し、その周知徹底を図った。

そして、平成17年1月18日開催の第240回理事会において、上記意見募集を踏まえた「不動産の鑑定評価に係る個人情報の保護に関する指針(ガイドライン)」が承認された。

この承認を受け、翌日に臨時開催した47都道府県不動産鑑定士協会会長を対象とする説明会において、当該指針の周知徹底を図った。

なお、指針の承認に当たっては、国土交通省の助言もあり、本会ホームページを通じて会員及び一般に対し意見募集を行うこととし、意見があった場合には指針に反映させる

こととした。

注：1月下旬から2月上旬にかけて募集したところ、意見は提出されなかった。

さらに、同年3月3日、専務理事名により地域会会長及び都道府県不動産鑑定士協会会長宛に『「個人情報の保護に関する法律」に関する対応方について(お願い)』を発信するとともに、同3月8日、ホームページへの掲載を通じて会員にその周知を図った。

また、同年2月21日の東京会場を皮切りに、同年3月25日の広島会場まで、全国16会場において、上記指針を題材として、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」及び「不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の取組み」と併せた研修会を実施し、希望する会員に対しては、鑑定業者用の個人情報取扱規程等(ひな形)を収録したフロッピーディスクを配付した。

このほか、個人情報保護法の完全施行に間に合わせるべく、本会として必要となる「個人情報取扱規程」、「保有個人データ開示等取扱細則」、「個人情報苦情等対応細則」、「個人情報取扱事業者に対する個人情報苦情等対応細則」、「個人情報漏えい等事故対応細則」、「個人情報セキュリティ実施基準」について、弁護士並びに監査法人所属の公認会計士の協力を得て企画委員会個人情報保護法対応検討小委員会が取りまとめのうえ、平成17年3月開催の理事会及び常務理事会に上程した結果、承認制定され、併せて、本会が認定個人情報保護団体の申請をすることについても承認された。

3. 「不動産鑑定評価の日」制定と ホームページの開設

不動産鑑定評価制度と不動産鑑定士等の社会的・公共的役割を社会一般にPRすることを目的として、従来から4月の「土地月間」行事に参加する形で毎年、不動産鑑定士による全国一斉の無料相談会を開催してきた。

これに加え、対外広報活動のさらなる充実策として、新たに記念講演会を定期開催することとしたほか、ホームページを開設し、当該ホームページを通じた広報活動を行うこととした。

1. 「不動産鑑定評価の日」記念講演会

平成7年11月21日開催の第181回理事会において、不動産鑑定評価に関する一般国民の理解と関心を深めてもらうため、対外広報活動の一環として、4月1日を「不動産鑑定評価の日」とすることが承認された。

当協会では、これを記念して平成9年度から記念講演会を開催するようになった。

なお、第1回から第9回までの開催内容は次のとおり。

〔第1回 平成9年4月1日〕

講師：曾野綾子氏

テーマ：人間の住み方

〔第2回 平成10年4月3日〕

講師：筒井康隆氏

テーマ：環境維持と人間の共存

〔第3回 平成11年4月9日〕

講師：竹中平蔵氏

テーマ：日本経済の行方

〔第4回 平成12年4月24日〕

講師：榊原英資氏

テーマ：グローバル経済下で構造改革が
日本に与える影響

〔第5回 平成13年4月20日〕

講師：グレゴリー・クラーク氏

テーマ：国際化時代の人間教育

〔第6回 平成14年4月20日〕

講師：森永卓郎氏

テーマ：日本経済と社会の行方

〔第7回 平成15年4月3日〕

講師：城山三郎氏

テーマ：混迷の世を超えて

〔第8回 平成16年4月7日〕

講師：浅田次郎氏

テーマ：素顔の新選組

〔第9回 平成17年4月7日〕

講師：森村誠一氏

テーマ：人生の証明となる小説

2. 「土地月間」記念講演会

従来、毎年4月が「土地月間」と設定されていたが、平成9年度からは「土地の日」（10月1日）の制定に伴い、これが10月に変更と

なった。

当協会では、これを記念して平成10年度から、「不動産鑑定評価の日」記念講演会とは別に、「土地月間」記念講演会を開催するようになった。

なお、第1回から第7回までの開催内容は次のとおり。

〔第1回 平成10年10月1日〕

講師：五木寛之氏

テーマ：世界の街角で

〔第2回 平成11年10月12日〕

講師：深田祐介氏

テーマ：激震東洋事情

注：平成12年度は開催せず。

〔第3回 平成13年10月10日〕

講師：幸田真音氏

テーマ：日本国債をとりまく現状と今後

〔第4回 平成14年10月4日〕

講師：藤本義一氏

テーマ：人間は動産、人生は不動産

〔第5回 平成15年10月16日〕

講師：津本 陽氏

テーマ：信長の政治・経済における政策

〔第6回 平成16年10月6日〕

講師：林真理子氏

テーマ：小説を書く時間

〔第7回 平成17年10月3日〕

講師：畠 信彦氏

テーマ：居心地の良い社会～人と地域

注：設立40周年記念行事を兼ねて開催。

3. ホームページの開設

パーソナル・コンピュータ等の普及により、ホームページを通じた対外広報活動の必要性が高まったことを受け、当協会でも平成9年4月1日、ホームページを開設した。

なお、アドレスは次のとおり。

<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

このホームページの開設により、会員に対する情報の伝達が速やかに行えるようになった。

なお、このホームページについては、平成15年4月に改良を行って、現在に至っている。

そのトップページ画面における概要は、次のとおり。

What's New (最新情報)

最新の情報を掲載しています。

Information (インフォメーション)

不動産鑑定に関するニュース、情報、お知らせなど。

JAREA (日本不動産鑑定協会とは?)

社団法人日本不動産鑑定協会の概要や組織、沿革、事業内容等のご案内

Real Estate Appraiser (不動産鑑定士とは)

不動産鑑定士の業務内容、コンサルティング内容など日々の活動についてのご紹介

Qualification (資格をとるには?)

不動産鑑定士の資格をとるためのご案内

Conference (不動産鑑定相談所)

不動産鑑定に関するご相談、トラブル対策、不動産売買における鑑定のご依頼など

Links (リンク集)

関係団体、官公庁、関連サイトへのリンク集

Help-wanted (求人案内)

不動産鑑定協会の業者会員のみ対象の求人案内

Job Application (人材掲載申込)

2次試験合格者を対象とした求職情報

Data Base (会員研修履歴情報)

Disclosure (情報開示)

定款、総会書類等の公開

Privacy Policy (個人情報保護方針)

Membership (会員専用)

事業実績報告書の様式や求人、求職、お知らせなど

さらに、MAIL MAGAZINE (メールマガジンの登録：会員のみ)のほか、Site-map、Mail、Englishを選択できる画面となっている。

その後も広報委員会では、メールマガジンをより一層活用していただくため、タイムリーな情報の提供に努めるとともに、ホームページについても、さらなる改良に向けた検討を行っているところである。

4. 公益法人改革の本会等への 影響とその対応

1. 「公益法人の設立許可及び指導監督基準」 等の制定による部会等の地方社団法人化への 影響とその対応

本会は平成6年1月に取りまとめた「本会組織に関し都道府県単位の地方社団法人設立の推進と連合会体制への移行準備について」（第三次答申）に基づき、部会等の地方社団法人化を推進し、平成8年までに千葉、静岡等22都道府県において社団法人化を実現した。

平成8年7月、自由民主党及び日本社会党、新党さきがけで構成する与党行政改革プロジェクトチームは、公益法人に対する指導監督の一層の適正化及び公益法人による行政代行的行為の透明化等の推進を盛り込んだ「公益法人の運営等に関する提言」を取りまとめ、これを受けて政府は、同年9月、「公益法人の設立許可及び指導監督基準」（以下、「指導監督基準」という）及び「公益法人に対する検査等の委託等に関する基準」を閣議決定した。

当該指導監督基準には、①業界団体の理事構成は同一の業界関係者の占める割合を理事現在数の2分の1以下とすること、②当該基準はこれから設立される公益法人全てに適用されること、③すでに設立されている法人で、法人格取得手段が民法第34条によることに限られていたため公益法人となっている業界団

体の理事構成については、当該業界関係者以外の者を監事とすることにより、法人に関する抜本的な改革が行われるまでの間は容認されること、④ただし、検査（実務補習）等を行う公益法人の理事構成は、行政代行的行為を行う法人の運営が業界関係者により行われているとの指摘から「指導監督基準」とは異なり、当該業界関係者以外の者を監事とすることによって容認される等の経過措置がないこと等の内容が盛り込まれ、この結果、都道府県単位の社団法人化については、従来どおりの方法で推進することは事実上困難となり、新たな対応策が求められることとなった。

2. 「公益法人の設立許可及び指導監督基準」 等の制定による本会定款改正への影響とそ の対応

「指導監督基準」及び「公益法人に対する検査等の委託等に関する基準」の制定は単に部会等の社団法人化に影響を与えただけにとどまらず、本会の定款改正についても困難なものとしている。というのも本会が定款改正を行おうとすれば、主務官庁から、①業界団体の理事構成は同一の業界関係者の占める割合を理事現在数の2分の1以下とすること、②役員は総会において選任すること、③総会定足数を過半数とし、会員を除名する場合に

は総会において正会員総数の3分の2以上の議決を、定款を変更する場合には総会において正会員総数の4分の3以上の議決をそれぞれ要するようにすること等を定款に盛り込むよう指導を受ける可能性が高いことが挙げられるからである。

特に①及び③については、本会定款改正の最大のネックとなっており、これについては平成15～17年にかけて企画委員会公益法人制度改革小委員会において整合させることが可能かどうかについて検討を行ったものの、具体的な方向性を導き出すには至らなかったことから、当面は「指導監督基準」への本会定款の整合化の検討については一時見合わせることにし、次に述べる公益法人制度改革に基づく非営利法人制度への対応等により対応することとして事実上当該「指導監督基準」への対応を断念している。

3. 「行政改革大綱」に基づく公益法人制度の抜本的改革とその対応

政府は、平成15年6月に「公益法人制度の抜本的改革に関する基本方針」を閣議決定し、①法人格を一定の優遇措置と分離し、公益性の有無にかかわらず新たに非営利法人制度を

創設する、②非営利法人は準則主義（登記）により簡便に設立できるものとする、③非営利法人のガバナンスのあり方、公益性を有する場合の優遇措置のあり方、新たな非営利法人に対する税制上の措置、現行の公益法人の非営利法人化への移行等は検討課題とすること等を明らかにし、その具体的なビジョンの検討を新たに設置する「公益法人制度改革に関する有識者会議」（以下、「有識者会議」という）において行うこととした。

有識者会議は同年11月に「報告書」を諮問者である行政改革担当大臣に提出し、同報告書を基に政府は、同年12月に「今後の行政改革の方針」を閣議決定した。その内容は、①主務官庁制を抜本的に見直し、一般的な非営利法人について、目的、事業等の公益性を判断する仕組みを創設する、②平成17年度中さらに具体的な検討を進め、所要の法律案を平成18年の通常国会に提出するというものであった。

この閣議決定を受けて、企画委員会公益法人制度改革小委員会は、本会が現行の公益法人から公益性を有する非営利法人に円滑に移行できることを視野に入れた本会組織の見直しについて平成17年度より着手している。

5. 公 的 評 価

相統税評価及び固定資産税評価の基準となるべき地価公示については、不動産鑑定評価に関するニーズの多様化に対応した新しい不動産鑑定評価基準が平成15年1月1日から施行され、平成15年地価公示より用いられている。地点数については平成7年には全国で約3万地点が選定されていたが、二極化の検証や都市計画区域外にも地価公示標準地の設定が可能となったことから、平成17年には約31,200地点に増加している。

固定資産標準宅地評価については、この10年間には平成9年、12年、15年及び18年の評価替えがあり、それぞれ各自治体より固定資産評価替えにかかる鑑定評価業務を受注した。平成17年11月10日には第1702回公的土地評価委員会が開催され、(1)固定資産税評価替えにおける都道府県間の鑑定評価バランスの検討について、(2)平成18基準年度固定資産税評価替えに係る鑑定評価の実施結果について、が審議された。

(1)については、委員長から平成18基準年度評価替えに係る鑑定評価の実施の際には、各士協会の代表者による「固定資産税評価における鑑定評価の全国価格バランス意見交換会」を開催し、都道府県間の鑑定評価バランスを検討した旨説明が行われ、それを踏まえ

て平成21年基準年度評価替えに係る鑑定評価の実施に向けてどのように都道府県間の鑑定評価バランスを検討したらよいかについて協議した。その結果、各士協会に対して平成18基準年度評価替えに係る鑑定評価に関する資料の提出を要請し、提出された資料を分析、検討することとした。なお、一昨年開催した意見交換会は、各士協会の固定資産税評価における鑑定評価の代表者が共通の認識を持つという所期の目的は達成することができたものの、標準画地の規模格差が不統一であったことや、都道府県間の鑑定評価バランスを検討するためには全国の資料を取りまとめる必要があるが、一部に資料を提出していただかなかった士協会があったため、必ずしも十分な成果を得ることができなかった等の問題点も指摘されたことから、提出を要請する資料の内容について今後検討することとした。

(2)については、各委員から地域の実情について報告が行われた。報告内容の概要は、①受注形態については随意契約がやや減少し、その分入札に移行している地域が多かった。②契約単価については地域によってばらつきがあるものの、平成15基準年度より下がっている地域が多かった。③土地評価協議会に類するような県内のバランスを検討する評価員会議はほとんどの地域で存在している。

固定資産税評価業務は、鑑定評価制度の導入により透明性が増したと考えられる。しかしながら、まだまだ解決しなければならない問題点も多々残されている。大規模画地の標準的規模の面積とその規模格差の問題、相続税路線価との金額のアンバランス、同一県内で地価が上昇している地点と下落している地点が混在している場合の総合的バランスの確保等、これらは平成21基準年度において解決が先送りされた問題といえる。

固定資産税評価については、平成17年4月の個人情報保護法の施行と情報公開の風潮の間で、今後大きく変革していくと考えられる。固定資産税や都市計画税は、相続税や贈与税と異なり毎年の課税に直接関わってくるものであるから、納税者の開示請求や、場合によっては訴訟に発展する可能性が最も高い。高い次元で精度の高い評価を行うためにも、委託自治体との意見交換を密にして、適正な業務実施に向けて努力していきたい。

6. 業務分野拡大への対応

1. 金融機関を対象としたセミナーの開催

- ① 金融機関の担保評価への理解を得るために平成10年11月20日(金)、八丁堀シャンテ(広島市)において、14行42名の参加を得て、各土協会と共催で「金融担保セミナー」を開催。
- ② 法務鑑定委員会が作成した「不良債権担保不動産の適正評価手続における不動産鑑定評価に際して特に留意すべき事項について」、平成10年12月17日(木)、アカデミーホール(東京都)において、27行39名の参加を得て、都市銀行、信託銀行、地方銀行、第二地方銀行を対象としたセミナーを開催。
- ③ 法務鑑定委員会が作成した「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律(SPC法)」について、平成12年2月25日(金)、霞が関東京會館(東京都)において、23行40名の参加を得て、都市銀行、信託銀行、地方銀行、第二地方銀行を対象としたセミナーを開催。
- ④ 『不動産流通市場の活性化を目的とする最近の不動産政策と資産流動化法(改正SPC法)、民事再生法に係る不動産鑑定評価の要点』及び『最近の不動産競売市場の状況と収益価格の果たす役割について』について、平成12年11月14日(火)、名鉄ニユ

ーグランドホテル(名古屋市)において、63名の参加を得て、中部地域連絡協議会4県内の市役所、県事務所、金融機関担当者及び鑑定協会会員を対象としてセミナーを開催。

2. (株)共同債権買取機構への対応

- 共同債権買取機構から不動産鑑定士に発注される鑑定評価依頼に的確に対応できるように留意すべき事項について、平成11年1月14日(木)、ホテルプラザ(大阪市)において、39名の参加を得て、説明会を開催。
- 鑑定評価の実施に当たっての留意事項を取りまとめ、平成12年2月10日に「(株)共同債権買取機構からの鑑定評価に当たって(お願い)」を会員に通知。

3. (株)整理回収機構への対応

整理回収機構から不良債権処理の円滑化を図るために不動産鑑定評価の活用を働きかけたところ、平成11年11月8日付で「平成12年3月期の不良債権買取のための担保不動産鑑定評価の受託希望業者の募集」について依頼があり、業者会員に通知して対応。

4. 国有財産売却への対応

平成11年当時から国有財産の売却に関して鑑定評価の活用を大蔵省と折衝していた。この結果、当会が自主的に「不動産鑑定評価受託希望者名簿」を取りまとめることとした。平成11年11月22日付で業者会員へ通知し、提出された名簿を整理して、各地域会、地方連絡協議会へ送付して各財務局へ提出。

5. 公共事業に係る鑑定評価への対応

公共事業の鑑定評価については、平成8年以降報酬などについての改定が行われていない状況であったため、業者会員に対して、「公共事業に係る不動産鑑定評価に関する実態調査」を実施。

このアンケート実施の結果、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（以下「報酬基準」

という）」に規定された「意見等」についての解釈が地域で千差万別であることが読み取れたため、報酬基準細則に明文化されている範囲を超えた場合には、「別途料金を見積る」等、発注者との協議を十分行うように、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の運用について」を業者会員に通知。

6. 時価評価のパンフレットの作成

会計基準の見直し等により、「不動産の時価評価」が注目を受けた時期に、上場企業等2,410社の財務担当者宛に、通常不動産鑑定士の行う業務や対応可能な時価評価の範囲、本会が行ってきた実績等を掲載したパンフレットを作成して送付するとともに、不動産鑑定評価のニーズを探ることを目的としたアンケートを同封して回答を得た。

7. 不動産鑑定評価に関する 国際活動

1. 当協会の国際活動

昨今のグローバル化の中において、不動産を取り巻く状況もその流れもその影響を大きく受けている。

このような国際化の流れが大きくなる以前から、当協会では汎太平洋の国々との交流を深め、EU諸国とも国際交流を行うなどして、国際活動を続けている。

- ・当協会で行ってきた国際活動の主なものとしては、海外で開催された国際会議への参加、わが国で開催する国際会議の企画、諸外国の文献の翻訳出版、諸外国の

鑑定評価制度の調査、国際資産評価基準委員会への加盟、世界地価等調査の継続施行及び国土交通省（統合前の国土庁）との共同調査、外国研修生の受け入れ、その他来日する各国不動産鑑定士や国際機関に対する応対、情報提供等があり、創立以来、国際会議と学術研究を二大テーマに活動の幅を広げてきた。

2. 国際会議

(1) 汎太平洋不動産鑑定会議

汎太平洋不動産鑑定会議

大会名	開催期間	メイン・テーマ	団 長	スピーカー	研究発表テーマ	参加人数
第18回 シドニー大会	1996年4月21日 ～4月26日	不動産と社会：不動産鑑定士・カウンセラーの社会的役割	安藝哲郎	吉田正宇	日本における火山噴火	200名
				松本信義	大震災からの復興	
第19回 シンガポール大会	1998年4月19日 ～4月24日	各国の不動産市場	安藝哲郎	浅井敏博	新都市づくり —MORIOKA開発計画	70名
				杉浦綾子	不動産鑑定士をめぐる資質向上への展望	
第20回 オークランド大会	2000年4月2日 ～4月5日		安藝哲郎	平峯 毅	グローバリゼーションのうねりの中でのバブルの後遺症の克服と企業の再構築～鑑定士にとってやりがいのある時代～	90名
				牧野知世子	日本における居住用不動産投資について	

大会名	開催期間	メイン・テーマ	団 長	スピーカー	研究発表テーマ	参加人数
第21回 クアラルンプール大会	2002年10月15日 ～10月17日		緒方瑞穂	橋田真理恵	グローバリゼーションとパン・パシフィック地域の不動産	80名
				廣田裕二	環境問題：不動産への影響	
				浅野美穂	ニュー・ミレニアムの不動産鑑定評価	
				小林達哉	不動産サイクルは存在するのか	
				原山美香	サイバースペースにおける不動産マーケティング	
第22回 台湾大会	2004年10月15日 ～10月17日	移行期の経済における不動産の再編成の傾向	横須賀博	坂本 圭	長寿命住宅の環境負荷低減効果等に関する研究	80名
				三原大介	昨今の不動産評価におけるキャップレートのあり方について	
				菱村千枝	日本におけるコーポレートガバナンスの変化と企業資産の評価	

(2) 日韓鑑定評価協力会議

この会議は、韓国鑑定院と日韓両国の不動産鑑定評価全般における相互の共通関心事について昭和59(1984)年から昭和62(1987)年まで「日韓合同不動産鑑定会議」を行っていたが、平成2(1990)年にソウルで汎太平洋不動産鑑定会議が開催されるのに伴い中断していた。その後、平成9年11月に韓

国鑑定評価業協会(現：韓国鑑定評価協会)と日韓両国の鑑定評価技術交流と意見の交換をより促進するために、「日・韓鑑定評価協力会議覚書」が締結され、この覚書に基づき、隔年(原則、汎太平洋不動産鑑定会議が開催されない年)に日韓相互に会議を開催することとした。

日韓鑑定評価協力会議

大会名	開催期間	メイン・テーマ	団 長	スピーカー	研究発表テーマ	参加人数
第1回 ソウル大会	1999年7月8日	不動産鑑定評価の役割(金融・不動産市場との係わり)	安藝哲郎	木脇義博 緒方瑞穂	【特別講演(パネル・ディスカッション)】 不動産鑑定士の役割	韓国 300名 日本 28名
				飯島 健 奥田かつ枝	【第1分科会】 新しい収益還元法	
				小林信夫 横田雅之	【第2分科会】 不動産証券化と鑑定評価	

大会名	開催期間	メイン・テーマ	団 長	スピーカー	研究発表テーマ	参加人数
第2回 東京大会	2001年4月20日	不動産の金融化をめぐって	安藝哲郎	安藝哲郎	【基調講演】 日本経済の現状と不動産鑑定業界を取り巻く環境変化・不動産鑑定業への期待とその役割	韓国 23名 日本 83名
				村上直樹	【第1分科会】 日韓両国の不動産信託投資	
				瓦本龍一 前川桂子	【第2分科会】 日韓両国の企業評価	
第3回 釜山大会	2003年4月18日	日本と韓国の鑑定評価基準	安藝哲郎	安藝哲郎	【基調講演】 近年の不動産市場における鑑定評価基準の見直し	韓国 300名 日本 41名
				奥田かつ枝 岩崎 彰	【第1分科会】 日韓両国の鑑定評価基準	
				廣田裕二 (co) 小川隆文 山縣 滋	【第2分科会】 鑑定評価において土壌汚染が引き起こす危険負担に対する見解	
第4回 大阪大会	2005年4月21日	新時代に突入した不動産鑑定	横須賀博	横須賀博	【基調講演】 新時代の不動産鑑定と不動産鑑定士の役割	韓国 40名 日本 193名
				熊澤一郎 (co) 鈴木 哲 船山 進	【第1分科会】 情報化時代に対応した鑑定評価	
				小林秀二 堀田勝己	【第2分科会】 動的DCF法	

(3) 国際資産評価基準委員会全体会議

平成10年10月7日パリで開催された第17回全体会議に国際委員会委員を派遣。

3. 学術研究

(1) 世界地価等調査の実施

この調査は、昭和55(1980)年に国際地価調査小委員会を設置し、開始した調査で、その後、2～3年に一度、調査都市を拡大する等して、継続的に調査を続け

ている。

調査当初の昭和55(1980)年には、6カ国7都市であった調査が、平成6(1994)年には、初めて国土庁(現：国土交通省)からの委託事業として受託して、9カ国の現地調査を行い、調査対象都市も17カ国26都市へ拡大した。その後、平成8(1996)年、平成10(1998)年の調査は国土庁との合同調査を実施して、現地調査も行っていたが、平成12(2000)年、平成

14(2002)年は当会の独自調査として現地の調査人に調査表を送付して回答を得たものを分析して隔年に一度公表してきた。

平成17年の調査は、国土交通省から「土地市場状況の国際比較調査設計業務」の委託調査を受けて、特に、英国、フランスの土地市場を中心に調査して日本の土地市場等の国際比較を行うために、世界地価等調査を実施しているEU諸国（英国、フランス、ベルギー、ドイツ）とロシアの現地調査を実施した。平成17年調査では18カ国27都市を調査対象都市として実施して、その報告書を平成17年6月に公表した。

(2) 「ヨーロッパの不動産評価における理論と実務」の翻訳出版

平成6(1994)年に世界地価等調査でロンドンを訪問した時に、ブリュッセルの評価人からの情報で入手したこの書籍を翻訳して出版することとして、同書籍の出版元(Routledge Foreign Rights Representative)と翻訳・出版権の契約を結び出版した。

この翻訳出版に対して、日本不動産学会から「平成10年度実務著作賞」を授与された。

(3) 「最新国際評価基準」の翻訳出版

国際評価基準委員会(IVSC)の「1997 IVSC STANDARDS」の研究と翻訳に取り組んでいた国際資産評価基準小委員会から、「最新国際評価基準」として、英和对訳の形式で翻訳書を出版した。

また、2004年6月には、英和对訳「国

際評価基準」用語集を発表した。

(4) 国際会計基準の検討

国際会計基準(IAS)の検討を行うため、「国際会計基準検討小委員会」を平成10年に発足させ、国際会計基準委員会(IASC:本部ロンドン)が関係各国にパブリックコメントを求めた公開草案第64号「投資不動産」に対し当会としてのコメントを作成し、役員会の承認を経て、IASC事務局へ回答した。

(5) 「ヨーロッパ統一固定資産評価基準」の翻訳出版

平成8(1996)年に世界地価等調査でロンドンを訪問し、RICSでヨーロッパの鑑定評価人の団体であるThe European Group of Valuers (TEGOVA)の代表者と懇談した時に情報を得て、「Approved Property European Valuation Standards」の研究・翻訳を行い、「ヨーロッパ統一固定資産評価基準」として出版した。

(6) 国際測量技術者連盟(FIG)の活動

国際測量技術者連盟(FIG)の日本事務局であるJFSの活動方針に基づき「不動産の評価と管理」の分野について対応している。また、平成13年5月6日から11日まで韓国のソウルで国際測量技術者連盟(FIG)ワーキングウィーク2001年ソウル会議が開催され、岩田祝子氏が「日本における不動産証券化の現状」をテーマにスピーチを行った。

4. 外国研修生の受け入れ

(1) 韓国との国際交流

平成11年度から日韓鑑定評価技術交流計画に基づき、会員の協力を得て、韓国からの研修生を各年1名計3名受け入れ、鑑定評価の実務に関する研修を6カ月間実施した。

(2) 台湾との国際交流

平成11年1月25日に台湾の不動産鑑定

評価問題視察団が来日し、日本の不動産鑑定士試験制度を中心に講義を行い、視察団との交流を深めている。

また、平成16年6月22日に海外職業訓練協会からの依頼により、台湾政府職員に対して「日本における不動産評価の概要」について、企画委員会の協力を得て講義を行い、親睦を深めた。

8. 企業会計における不動産の時価評価問題に対する対応と固定資産の減損会計に対する対応

1. 企業会計における不動産の時価評価問題に対する対応

平成11年夏ごろから、日本公認会計士協会による「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」に関連する不動産評価ガイドライン設定の動きがあり、平成11年12月に急遽、時価評価特別委員会（稲野邊良一委員長）を設置した。

(1) 「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い（案）」の意見の取りまとめ

日本公認会計士協会から平成11年12月28日に送付され、時価評価対応委員会委員長名で平成12年1月13日に意見を提出した。

その結果、日本公認会計士協会から発表された「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」では、評価額（販売見込額）の判定に当たって、鑑定評価額が優先して使用されることとなった。

また、「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断」に関連して、不動産鑑定士等の活用を促すため、平成12年2月に時価評価専門部会（緒方瑞穂座長）を立ち上げて、実務指針作成のための検討を行

った。

(2) 「『販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い』の不動産鑑定評価に関する留意事項及び意見の運用指針」の取りまとめ

販売用不動産等についての鑑定評価は、強制評価減を行うに当たってより正確な時価を算定する必要がある場合に、監査証拠としての対外的な適切性、妥当性を維持した評価を行うために行われるものであり、不動産鑑定士は、不動産の評価の専門家として、公正妥当な評価を行う役割を期待されている。この期待に応えるため、①評価対象となりうる不動産に関して通常の鑑定評価の中ですでに適用されている鑑定評価手法と、今回の評価目的との整合性を検討したうえで、鑑定評価に当たっての統一した適用方針を明確にするとともに、②「会計士協会の提示する指針」中に用いられる用語の概念には、不動産鑑定評価で通常用いる用語と異なっているものもあるためその解釈を明確にすることにより、各不動産鑑定士が行う鑑定評価の統一性を図ることを目的とするものであり、今後想定される会計基準のグローバル化等によるさ

まざまな時価会計に伴う保有不動産の評価の端緒となるべきものである。このような趣旨に沿って、検討を進め、国土庁（現：国土交通省）の協力を得て、不動産鑑定評価について留意事項及び意見の運用指針を取りまとめ、『「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」の不動産鑑定評価に関する留意事項及び意見の運用指針』平成12年7月18日付鑑87号で会員に通知した。

これを受けて、全国15会場で3,422名の参加を得て研修会を実施した。

2. 固定資産の減損会計に対する対応

(1) 企業会計審議会への対応

① 「固定資産の会計処理に関する審議の経過報告」の公表について

平成13年7月6日に企業会計審議会が固定資産部会での検討経過の「固定資産の会計処理に関する審議の経過報告」を公表したのを受けて、安藝会長名で金融庁総務企画局企業会計審議会事務局へ意見書の提出をした。

② 「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（公開草案）」に対する意見書の提出について

平成14年4月19日企業会計審議会が固定資産部会での検討経過の「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（公開草案）」を公表したのを受けて、安藝会長名で金融庁総務企画局企業会計審議会事務局へ意見書の提出をした。

(2) 財団法人財務会計基準機構への対応

企業会計審議会から「固定資産の減損

に係る会計基準の設定に関する意見書」の公表を受けて、財団法人財務会計基準機構では企業会計基準委員会、減損会計専門委員会が「固定資産の減損に係る会計基準」の実務に適用する場合の具体的な指針の作成に取りかかっていた。

平成15年9月9日には標記財団の企業会計基準委員会から「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」の検討状況を、本会からは「固定資産の減損に係る鑑定評価に関する留意事項」の検討状況を報告し、その内容を確認して意見交換を行った。

(3) 「固定資産の減損に係る鑑定評価の留意事項」作成への対応

平成13年夏から進めてきた固定資産の減損会計に係る鑑定評価上の留意事項は、当時の企業会計をめぐる動きが、国際会計基準のグローバル化の流れの中で、わが国への影響も大きく、平成14年8月9日に企業会計審議会から「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書（以下「意見書」という）」が発表され、次いで平成15年10月31日に財団法人財務会計基準機構企業会計基準委員会から『企業会計基準適用指針第6号「固定資産の減損に関する会計基準の適用指針（以下「適用指針」という）」』が公表された。

適用指針の発表を受けて、専門部会で検討を進めていた「固定資産の減損に係る鑑定評価の留意事項」を再検討し、平成15年12月に企業会計基準委員会並びに国土交通省土地・水資源局地価調査課と意見交換を行い、平成16年2月に「固定

資産の減損に係る鑑定評価の留意事項」を作成した。なお、留意事項のほか、「意見書」及び「適用指針」並びに「使用価

値の算定（調査報告書）についての運用指針」も取りまとめて、会員へ配布した。

9. 不動産鑑定業賠償責任保険の 創設

平成13年9月、不動産鑑定業務をとりまく環境の変化に対応し、その社会的信頼性を確保するために、業務過誤賠償責任保険（一般専門化責任保険）に不動産鑑定業特約を付する形で、「不動産鑑定業賠償責任保険」を創設した。

本保険は、社団法人日本不動産鑑定協会を保険契約者、業者会員（不動産鑑定士・不動産鑑定士補・補助者を含む）を被保険者とする団体保険制度であり、不動産鑑定業務において過誤により生じた費用（裁判の判決または司法和解により確定した法律上の損害賠償金、争訟費用）が補償される。対象となる業務は、創設時には①「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書の作成、②「地価公示法」に基づく鑑定評価書の作成、③「国土利用計画法」に基づく鑑定評価書の作成、④「民事執行法」に基づく評価書の作成であ

ったが、不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正（平成16年）を受け、平成17年の募集からは、いわゆる周辺業務の一部として、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく「不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査もしくは分析」を行った書類の作成が加わった。

本保険は、内容の充実を図るべく、上記のような法律改正や時代による不動産鑑定業務の変化に応じて常に見直しを検討している。

また、保険制度としての公平性を担保することはもちろんであるが、創設の目的を損なうような不当鑑定等の故意による請求は排除すべく、請求案件が発生した場合には、必要に応じて不動産鑑定士、弁護士等による審査会を設け対応する等厳格に運用している。

※加入者数は、924件（平成17年12月現在）

10. 不良債権への対応と 不動産の流動化等への対応

1. 不良債権処理への対応

平成9年頃からバブル崩壊後のわが国の経済の停滞の一つである金融機関等が抱える不良債権問題の解決が喫緊の課題となっていた時に、政府与党は、平成10年4月24日に経済対策閣僚会議において5つの柱を持った総合経済対策を決定した。5つの柱は、①21世紀を見据えた社会資本の整備等、②特別減税等による経済の活性化、③経済構造改革の推進等、土地・債権の流動化と土地の有効利用、⑤アジア支援策となっており、この④土地・債権の流動化と土地の有効利用の中で、金融機関の不良債権の実質的処理に資する方策として、「担保不動産の適正評価手続の検討を進めること」が謳われ、「具体的には、日本不動産鑑定協会等と協力して、不良債権の担保等となっている不動産の鑑定評価に当たって不動産鑑定士が留意しなければならない事項等を取りまとめ、その周知徹底を図って的確な評価が行われるよう努めることとする」と明記された。次いで、政府与党の金融再生トータルプラン推進調査会の平成10年6月23日の「第一次金融再生トータルプラン」において、当会の協力による、不良債権担保不動産の売却を想定した場合の①収益価格を算出するための具体的手法、②早期売却希望が存在する場合の減価に関する留意事項、③対象物件の

置かれている制約状況に応じて現実の買主が限定される場合の減価に関する留意事項の検討を進めることが掲げられた。

当協会では「総合経済対策」を受けて、法務鑑定委員会に「担保不動産の適正評価手続の確立」を検討する「SPC専門委員会」を平成10年4月に発足させて検討を始め、次いで、同年7月に同専門委員会の作業部会として不良債権担保不動産検討部会を設置し、対象をデフォルト状態にある不良債権担保不動産に限定した「不良債権担保不動産の適正評価手続における不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項について（その1）」平成10年9月30日付鑑116号で、さらに、不良債権早期処理の政策要請に従い、デフォルト状態にない不良債権担保不動産の適正評価手続の検討を行い、これを「不良債権担保不動産の適正評価手続における不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項について（その2）」平成10年11月20日付鑑154号を国土庁（現：国土交通省）の協力を得て取りまとめ、会員に通知した。

なお、この留意事項については、国土庁土地局長名で会長宛会員への周知徹底及び精緻な鑑定評価の推進を努めるよう文書が送付された。

これを受けて、全国11会場で2,875名の参加

を得て研修会を実施した。

2. 不動産の流動化に関する対応

(1) 特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC法）への対応

平成10年6月15日法律第105号で公布、平成10年9月1日施行及び平成10年10月16日法律第131号で改正された法律の第38条2項八で、「特定目的会社以外の者であって政令で定めるものが前号の特定資産の価格につき調査した結果（当該特定資産が不動産であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査したものに限る。）」と明記されており、優先出資申込証の作成に際し、特定資産が不動産である場合には、不動産鑑定士による鑑定評価に基づいた調査価格が必要とされること等から、平成10年12月、SPC専門委員会の再編成を行い、併せてワーキンググループを設置し、国土庁の協力を得て、留意事項の検討を行い、平成11年11月19日付鑑167号で会員に通知した。

なお、この留意事項は、不動産鑑定評価基準の実務指針をなすものであり、SPC法に係る不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定評価基準を遵守すると同等に、これに拠ることが求められるため、東京と大阪の延べ9会場で2,130名の参加を得て研修会を実施した。

(2) 「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」及び「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」への対応

平成10年法律第105号。平成12年5月31日公布、同年11月30日施行の「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」は、

「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（SPC法）」の改正法として制定されたものである。

資産流動化法は、特定目的会社に加えて、特定目的信託を創設し、これらを用いた資産の流動化が適正に行われることを確保するとともに、資産の流動化の一環として発行される各種の証券の購入者の保護を図ることにより、一般投資者による投資を容易にし、もって国民経済の健全な発展に資することを目的としている。資産流動化法は、SPC法に要請された目的を引き継ぎ、資産流動化に対する要請、すなわち新たな投資資金流入による不動産取引の活性化、一般企業への新たな資金調達手段の提供及び一般投資家への新たな投資商品の提供による金融市場等の活性化を図るといふ社会経済上の要請を背景として制定されたものである。

次に、昭和26年法律第198号。平成12年改正、平成12年5月31日公布、同年11月30日施行の「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」は、投資信託又は投資法人を用いて投資者以外の者が投資者の資金を主として有価証券等（不動産を含む）に投資として集合して運用し、その成果を投資者に分配する制度を確立し、これらを用いた資金の運用が適正に行われることを確保するとともに、この制度に基づいて発行される各種の証券の購入者等の保護を図ることにより、投資者による有価証券等に対する投資を容易にし、もって国民経済の健全な発展に資することを目的とする。この投信法は、21世紀を展望した金融サービスに関する

基盤整備の一環として、多様な投資商品の提供を促進し、特に不動産市場への資金供給の円滑化を図る目的として改正されたものである。

いずれの法律も投資家保護のために特定資産としての不動産がある場合には、不動産鑑定士による不動産の鑑定評価が謳われている。特に、投信法では特定資産が不動産の場合、外部の不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえた適正な価格調査が必要とされている。

このような法律の要請に基づき、証券化不動産専門委員会を設置し、国土庁の協力を得て、実務指針作成のための検討を行い、その成果を留意事項に取りまとめ、『資産の流動化に関する法律（資産流動化法）』及び「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について』を平成12年11月30日付鑑162号で会員に通知した。

また、留意事項を会員に周知するため、全国15会場で3,422名の参加を得て研修会を実施した。

(3) 「投資信託及び投資法人に関する法律」に係る研修会の実施

平成12年11月30日付鑑162号にて会員に通知した「投資信託及び投資法人に関する法律」の不動産の鑑定評価上の留意事項及び施行後の不動産証券化業界動向の実情に基づく不動産鑑定評価の実務について、担当委員の他に外部講師を依頼して政省令等の解説と併せて、検討成果について東京、大阪及び京都の延べ9会場で2,572名の参加を得て研修会を実施

した。

(4) 証券化不動産に係る「価格調査報告書」への対応

「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産証券化に関連して不動産鑑定士の行う「鑑定評価を踏まえた価格調査」に関して価格調査報告書に記載すべき事項について検討を行い、その成果を取りまとめ、『投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）』における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査上の運用指針について』を平成14年7月16日付鑑77号で、会員に通知した。

3. 倒産型法制等への対応

(1) 民事再生法への対応

平成11年12月22日法律第225号、平成12年4月施行の民事再生法に係る鑑定評価上の留意事項の検討は、法律の立法の動きに対応し、法の定める債務者の財産価額の評定並びに担保権消滅許可制度等に係る不動産の鑑定評価について、倒産法関連評価専門委員会を設置し、国土庁の協力を得て、実務指針作成のための検討を行い、その成果を留意事項に取りまとめ、「民事再生法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について」として平成12年8月18日付鑑102号で会員に通知した。

なお、本留意事項は弁護士を初めとする法曹界の方々にも周知することが望ましいと考えて、判例タイムス臨時増刊1043（平成12年12月20日号）に掲載した。

また、留意事項を会員に周知するため、全国15会場で3,422名の参加を得て研修会を実施した。

(2) 会社更生法への対応

平成14年12月13日法律第154号、平成15年4月1日施行の会社更生法に係る鑑定評価上の留意事項の検討は、民事再生法に引き続き倒産法関連不動産専門委員会で法改正の動きを睨み、法務省民事局参事官室との意見交換を行う等して検討を進め、その成果を留意事項として取りまとめ、「会社更生法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項」として、平成15年7月14日鑑74号で会員に通知した。

一般の会社更生法の改正では、更生手続開始決定時の会社財産及び更生担保権の目的の財産の価額の評定を改正前の「事業を継続するものとしての価額」から「時価」とされたこと及び民事再生法に準じた「担保権消滅請求制度」が採り入れられたこと等もあり、不動産鑑定評価に及ぼす影響も大きいと思われる。

会社更生法における価額評定の目的は、まことに多岐に及んでおり、法改正に当たって法務省参事官室が「会社更生法改正要綱草案補足説明」において示している諸目的、すなわち、①更生会社の資産状態を正確に把握すること②更生会社の会計の具体的基礎を与えること③利害関係人の権利の範囲を明確にすること④更生計画の遂行可能性を判断する前提とすること及び⑤権利分配の公正、衡平を判断する前提とすること、という5つの目的から窺うことができる。

こうした広範囲の価額評定の目的をただ一つの価格概念で評定することは不可能である。法、施行規則、最高裁規則にいう「財産の価額」の関連する語又は意味するものは多岐にわたり、時価、二種

の処分価額、営業譲渡に関連して求める価額等の6種（実質的には4種）にも及びます。これは、価額評定の目的が、更生会社の資産状態を正確に把握すること、更生会社の会計の具体的基礎を与えること、利害関係人の権利の範囲を明確化すること、更生計画の遂行可能性を判断する前提とすること及び権利分配の公正、衡平を判断する前提とすること、という多岐に及ぶ役割からくるもので、価額評定が、会社更生手続において、ときにはその成否を決する程の重要性を持つものであることを示している。

なお、留意事項を会員に周知するため、研修委員会が主催の研修会を実施した。

(3) 破産法への対応

平成16年6月2日法律第75号、平成17年3月1日施行の破産法（以下、「法」という）に係る鑑定評価上の留意事項の検討は、会社更生法に引き続き倒産法関連不動産専門委員会で法改正の動きを睨み、法務省民事局参事官室との意見交換を行う等して検討を進め、その成果を留意事項として取りまとめ、「破産法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項」として、平成17年6月15日に会員に通知した。

法は、再建型倒産法である会社更生法又は民事再生法とは異なり、裁判所の選任した評価人による債務者の財産の評価等の定めはない。したがって、特に必要あるとき、不動産の鑑定評価が利用されるものである。不動産の鑑定評価が利用される場合は、通常、会社等の事業の破綻に基づく破産または高額資産を有する個人等の破産の場合である。このため、

今回の留意事項の検討に当たっては、会社等の事業の破綻に基づく破産または高額の資産を有する個人等の破産の場合を想定した。また、法は、支払不能または債務超過にある債務者について、債権者その他の利害関係人との利害及び債務者と債権者の権利関係を適切に調整することにより、債務者の財産等の適正かつ公正な清算を図るとともに、債務者の経済生活の再生の確保を図る法的手続を定めたものである。

さらに、法は、平成8年10月から始まった倒産法制全体の見直しの一環として大正11年に制定された旧破産法の改正作業に基づき、旧法を廃止して新法として制定されたもので、事業者破産と消費者破産をともに想定した清算手続を定めている。

なお、留意事項を会員に周知するため、研修委員会が主催の研修会を実施した。

4. 金融検査マニュアルの改訂に係る担保不動産の鑑定評価のあり方への対応

金融庁は、平成14年策定された「金融再生プログラム」を踏まえ、「預金等受入金融機関に係る検査マニュアル（金融検査マニュアル）」等（以下「検査マニュアル」という）を改訂した。

これを受けて、法務鑑定委員会では、銀行等の適正な資産査定に資するべく、今般の検査マニュアルの改訂を踏まえ、担保不動産の鑑定評価に当たって留意すべき事項①担保適格性について、②求めるべき価格の種類について、③鑑定評価において特に留意すべき事項について、④「所要の修正」について検討し、金融庁の発行した検査マ

ニュアルと金融庁の平成15年3月14日付「担保評価の厳正な検証について」を添付して会員に通知した。

5. 産業活力再生特別措置法への対応

この法律は、平成11年8月13日法律第131号として成立した。法律の成立と施行規則の制定に関連して、同法に基づく事業再構築計画の認定基準等に関し、「現物出資等の検査役調査に関する特例の基準」に係る意見を取りまとめ、平成11年9月8日付鑑119号として経済産業省宛提出した。

この法律は、内外の経済的環境の変化に伴いわが国経済の生産性の伸び率が低下している現状にかんがみ、わが国に存する経営資源の効率的な活用を通じて生産性の向上を実現するため、特別の措置として、事業者が実施する事業再構築、共同事業再編及び経営資源再活用を円滑化するための措置を雇用の安定等に配慮しつつ講ずるとともに中小企業の活力の再生を支援するための措置を講じ、併せて事業者の経営資源の増大に資する研究活動の活性化等を図ることにより、わが国産業の活力の再生を速やかに実現することを目的としている。

平成11年10月1日、この法律の施行に伴い、国土庁より、通常の現物出資等に係る不動産の鑑定評価と同様、適正な不動産の鑑定評価の実施に努めるとともに、同法の趣旨にかんがみ、より効率的に評価作業を行うようにとの通知があり、「産業活力再生特別措置法に基づく現物出資等における不動産の鑑定評価の実施について」として、平成11年10月6日付鑑135号にて会員に通知した。

6. 新しい分野への対応

(1) 企業評価の分野への対応

業務分野拡大の観点から会社分割に関連した不動産の鑑定評価と業際分野に関する検討を行い、「不動産鑑定士が企業評価を行うに当たり留意すべき事項」を取りまとめて、会員に通知した。また、併せて東京・大阪でケーススタディーなども取り入れた研修会を開催した。

(2) 不動産評価ガイドライン設定への対応

日本公認会計士協会による「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」に関連する不動産評価ガイドライン設定に関し、同協会の初動期における情報収集に努め、相互に専門性を尊重すべきこと等について確認するとともに、平成11年12月の時価評価特別委員会設置に伴い、これをバトンタッチした。

(3) 司法制度改革に関連する対応

平成12年3月16日、司法制度改革審議会で検討が進められている司法改革に関連して、不動産鑑定士の立場に立つ検討を目指し、司法改革検討専門委員会を設置し、会員に対して、「司法関連職務に関するアンケート」調査を行い、その結果を、「鑑定のひろばNo.129（平成12年11月20日号）」に掲載して周知した。

なお、不動産鑑定士に対して、不動産関係訴訟等に関する代理権付与に関する司法制度改革審議会に対する意見書の取りまとめ、平成12年7月に開催された常務理事会、理事会へ報告した。

また、平成14年9月18日に司法制度改

革推進本部事務局本部から当会へ「ADRに関するヒアリング」の意見聴取の申し出があり、会長名で「ADRに関する意見書」を提出した。

(4) 投資信託等のファンドの投資パフォーマンス基準への対応

① 日本証券アナリスト協会から標記基準に関連して意見を求められたので、証券化専門委員会で検討し、留意事項として取りまとめた『「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項（平成12年11月29日付）』を基に証券化不動産の鑑定評価の重要性を説明、鑑定評価を十分活用することが必要であることを説明した。

② 日本証券アナリスト協会からの求意見は、「米国投資管理調査協会（AIMR）」が検討している「不動産投資に関するグローバル投資パフォーマンス基準（GIPS）草案」に対する意見提出の参考とするものであったこと、また、このGIPSはわが国の投資パフォーマンス基準作成の基礎となることから、当会としても平成13年12月11日に安藝会長名で直接GIPSに対する意見を提出した。

(5) 金融庁「資産を買い取る場合の価格を定めるための基準及び資産の買取り決定に係る承認を行うための基準を定める件を改正する告示案の公表」への対応

RCCの不良債権買取に関する公開草案に対して、「合理的な算出方法により算出した価格」と記載されているが、「時価

の算出に当たっては、対象となる資産が不動産抵当付債権等、不動産がその価格形成に大きな影響を与える場合には、これまでどおり、その不動産の評価は、不動産の鑑定評価に基づくことが是非とも必要である」との意見を法務鑑定委員長名で提出した。

7. 商法等の一部を改正する法律案要綱中間試案への対応

法制審議会会社法部会が公表した中間試案では、現物出資等における不動産評価について鑑定評価を定めた現行の条項が削除されたことから、平成13年8月24日、不動産鑑定士の鑑定評価の存続が必要である旨の意見書を法務省民事局参事官室に提出し、9月22日には、安藝会長が法務省を訪問して、当会意見の趣旨について直接担当官に鑑定評価の重要性を説明した。

11. 抵当証券の交付申請に係る 不動産鑑定評価

1. 10年間の経緯

抵当証券業者が抵当証券の交付を法務局又は地方法務局に申請する際に申請書に当該抵当権付債権に係る抵当権の目的たる不動産について「債権ノ全部ノ弁済ヲ担保スルニ足ルコトヲ証スル書面」(抵当証券法施行細則第21条の2)を添付しなければならず、これに鑑定評価書が利用されてきた。抵当証券の信用を人的信用面のみならず、物的な面から担保する措置の一環をなし、とくに、70年代に抵当証券の仕組みについて商品性の工夫がなされて不特定多数の投資家を対象として売り出されるようになって以来、鑑定評価の重要性は一段と重みを増すに至った。80年代後半、金利自由化の端緒が国債流通市場や譲渡性預金の市場にあらわれる一方で、長短金融分野での業際の垣根がなお存在していた頃、商業銀行をはじめ地方銀行、信用金庫、商社等の多くの業態の企業に長期金融分野進出への足掛かりを提供したものは抵当証券であり、爾後、金融自由化が進展し、業際の壁が取り払われた後も、抵当証券は高金利商品として順調に成長した。しかし、土地価格の急騰を生じたバブルの時代、地価安定を目的とした不動産金融面からする政策運営として「総量規制」がなされたとき、数少ない不動産融資の手段として抵当証券が利用されて著しい伸び

を示したことが、反面、バブル崩壊とともに多額の不良債権発生の原因をなした。経営破綻を生じた業者が数多く生まれたことは記憶に新しいところである。

平成4年を挟んで95,000億円を超えた貸付残高は、本年3月末では2,100億円を上回る程度であり、86,000億円を超えた抵当証券発行残高も2,004億円程度、販売残高は1,700億円を上回る程度に過ぎない。

また、抵当証券業者についても、平成3年のピーク時には175社の登録があったが、バブル崩壊後、不動産市況の低迷等の影響もあり、本年には10社までに減少している。

また、社団法人抵当証券業協会は、発足当時(平成元年)に108社、ピーク時に167社の会員を数えたが、その後の会員激減等により、本年6月をもって解散した。

これらを背景に、平成15年には同協会との研修に実施に関する「覚書」を同協会からの申出に従い破棄、研修会を取りやめ、平成16年からは共同研究会も中止となった。

なお、抵当証券等に係る不動産鑑定評価の信用の維持向上に資することを目的として、平成5年11月20日に制定された「法務鑑定委員会運用細則」及び「法務鑑定委員会運営要領」については、本年6月に廃止された。

こうした中であっても、抵当証券に係る不

動産鑑定評価の重要性に変わりはなく、その信頼性の確保のため、最大限の努力を重ねてきた。その一環が本会主導による社団法人抵当証券業協会との抵当証券担保不動産評価研究会における平成2年から15年まで14年間にわたって続けられた検討であり、毎年、その成果は、「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定評価上の留意点について」として会員に報告を行った。また、同留意事項をテキストとして同協会との共同研修会も実施（平成15年を除く）してきた。第十五次通知文をもってとりあえずの最終報告としているが、長年に及ぶ担保不動産鑑定評価に関

する検討成果はきわめて有用性の高いものであり、抵当証券融資の担保に限らず、今後も担保不動産一般の鑑定評価の有用な参考になるものである。

2. 抵当証券のための鑑定評価に関する研修会

実務能力の一層の向上と抵当証券交付申請書添付鑑定評価書の信頼性の確保と精度の維持向上を目的とした「抵当証券のための鑑定評価に関する研修会」については、社団法人抵当証券業協会との共催により、平成14年まで毎年、延べ878名の参加を得て実施した。

12. 司法制度改革への取り組み

1. 競売評価について

(1) 自民党司法制度調査会及び関係機関への対応

自民党司法制度調査会において、最低売却価額制度の見直しを求める意見があり、その論点は以下のとおりであった。

民事執行制度の見直しに関する論点整理

	最低売却価額制度の見直しを求める意見	最低売却価額制度の維持を求める意見
意見の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 抵当権を設定した所有者は、売却を強制されてもやむをえないことを認識しているはずであるから、最低売却価額を定める必要はない。 ・ 売却価額は市場原理によって決められるものであるから、国家が最低売却価額制度によって売却価額を規制する必要はない。 ・ 現在生じている問題に対して、次のような方策を採るべきである。 <ol style="list-style-type: none"> ① 執行裁判所は参考価額を定める。 ② 第1順位の抵当権者又は参考価額の範囲で配当を受け得るすべての抵当権者は、参考価額を最低売却価額にするか否かを選択することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産競売は、所有者の意思に反しても国家が強制的に売却する手続であるから、どのような価額で売却してもよいとすることはできない。 ・ 競売市場は市場原理の機能が十分に働かない不完全市場であるから、抵当権者、所有者等の利益を保護する最低限の歯止めとして最低売却価額制度を維持すべきである。 ・ 現在生じている問題に対して、評価水準の向上を図るとともに競売市場の不完全性を補完するために、次のような方策を採るべきである。 <ol style="list-style-type: none"> ① 収益還元法の積極的な採用 ② 売却データの蓄積と分析 ③ インターネットによる情報提供の拡大

<p>最低売却価額制度が売却の障害になっているか。</p>	<p>③ 抵当権者、所有者に買戻権等を付与する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売却価額は市場が決めるにもかかわらず、最低売却価額を下回る買受申出を認めていないことが売却の障害になっている。 ・ 最低売却価額制度が売却の障害となっているため、地方では50%以上の競売物件が売却できていない状況にある。 ・ 現在の不動産市況では、最低売却価額制度のために入札不調を繰り返している、その間に地価が下落してしまい、抵当権者、所有者等の利益が害されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最低売却価額制度が売却の障害となっているのではなく、特に地方を中心として、実勢価格と乖離した評価が相当程度あることが問題である。 ・ 地方では買受希望者が少ないことやおよそ売却の可能性がない競売物件が多いことも売却の障害となっている。 ・ 現在の不動産市況でも、再度売却を実施するまでに、極端に時価が下落することはない。1回目で売却できるように、評価実務の改善に取り組むべきである。
<p>最低売却価額制度を廃止すると執行妨害を助長することになるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在は、売却方法が期間入札であるので、買受希望者を威嚇するのは困難である。このため、反社会的集団は、競売物件を占有し、占有排除に多額の費用がかかることをうかがわせて入札不調を繰り返させることによって、抵当権者、所有者に安価での任意売却を迫る手口を採っており、より容易に入札を不調にできる最低売却価額制度こそがむしろ執行妨害を助長している。 ・ 反社会的勢力による執行妨害は執行妨害として取り締まるべきであり、最低売却価額制度を廃止すること、執行妨害とは関係がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最低売却価額制度を廃止すると、反社会的勢力が執行妨害を行って買受希望者を排除した上で、自ら不当な安価で競売物件を落札することにより、容易に多額の転売利益を収受することが可能となるので、反社会的勢力に執行妨害を行うインセンティブを与えてしまうことになる。そのような状況になると、立退料が高額化するおそれもある。 ・ 執行妨害を取り締まるべきことは当然であるが、法規制の間隙を突いた執行妨害も少なくなく、法規制で全てを排除するのは困難であるから、最低売却価額制度により不当な安価での落札を防止する必要がある。

<p>最低売却価額制度が有している抵当権者、所有者等の利益を保護するなどの機能を代替する措置を講じることができるか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 最低売却価額がなくても、入札において市場原理の機能が十分に働くことにより、適正な価額での売却を実現することができる。 • 最低売却価額を定めるか否かの選択権を第1順位の抵当権者又は参考価額の範囲で配当を受け得るすべての抵当権者に付与すればよい。また、不当な安価で落札された場合に後順位抵当権者、所有者等の利益を保護するためには、抵当権者、所有者等に落札価格より高い価額での買戻権等を付与すればよい。 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者等の希望額でなくても売却が強制されること、物件の情報提供が十分でないこと、入札期間が限定されていること等から、競売市場は市場原理の機能が十分に働かない不完全市場である。 • 第1順位の抵当権者だけに選択権を付与する合理性はないし、利害関係を有する抵当権者に選択権を付与しても所有者等の利益を保護することはできない。また、買戻権等を付与しても、資力のない所有者等の利益を保護することにはならないし、落札者の地位が不安定になるので、買受希望者が買受申出をちゅうちょし、落札価格が低下するとともに、買戻権等自体が執行妨害に利用されるおそれがある。
--	--	--

これらの動きに対して、本会では司法制度改革特別委員会を中心に対応を検討し、平成15年6月18日に「担保・執行法制の改正についての第一次提言」をまとめ、法務省民事局、最高裁判所及び自民党司法制度調査会に提出し、本会の意見を説明し、理解を求めた。

また、7月3日に開催された自民党司法制度調査会において、一部の議員から「鑑定協会は業者団体であり、その中の大手鑑定機関が協会を牛耳っており、役員も大手業者が占めている。また、競売評価は談合して行っている。このような団体が社会的な機能を担えるのか。」といった発言があり、これらの誤解を解くために「社団法人日本不動産鑑定協会について」と題した本会の説明資料を作成し、

関係議員に配布し、本会の認識を深めていただくよう努めた。

平成15年7月10日に自民党司法制度調査会法務部担保執行法制等に関するプロジェクトチーム会合に招かれ、競売制度のフロー、調査の現況、評価手法について説明を行い、次いで7月14日には(株)整理回収機構、最高裁判所が同プロジェクトチーム会合において最低売却価額制度の有用性について発言を行った。

このような過程を経て、最低売却価額制度についての担保執行法制等に関するプロジェクトチームの意見は以下のとおりとなった。

最低売却制度の在り方

(1) 最低売却価額と実勢価格との乖離の解消

現在、東京や大阪などの都市部ではおおむね円滑かつ迅速に不動産競売手続が進められているが、地方部では売却率が50%を割るところもある。これは、都市部に比べて地方部では買受希望者が少なく、およそ売却の可能性がない競売物件が多いという事情があるものの、評価が適切に行われなかったため、最低売却価額が実勢価格と乖離している事例が相当程度あることが大きな理由となっているとの指摘がなされている。

もっとも、不動産競売は、任意の売買と異なり、所有者の意思に反しても国家が強制的に不動産を換価する手続であるため、その財産権の保障の観点から、どのような価額で売却してもよいとすることはできない。そして、現在の競売市場は、物件に関する情報提供の内容が十分でないことや執行妨害が根絶されていないこと等から、市場原理の機能が十分に働かない不完全市場であるといわざるを得ない。このようなことに照らすと、債務者、債権者等の利益保護の歯止めのための措置の存在がなお必要であると考えられる。

したがって、最低売却価額制度を廃止することは現実的な方策ではなく、まずは、評価実務の運用改善等により、最低売却価額と実勢価格との乖離を解消し、最低売却価額制度を適切に機能させる等の方策を講ずるべきである。そこで、このような観点から、次のような評価実務の運用改善及び制度上の手当てを図るものとする。

① 収益還元法の積極的な採用

建物については再調達原価に減価修正を行うことにより、また、土地については公示価格等の公的な価格に修正を行うことにより評価額を求める方法が多用されているため、実勢価額から乖離した評価額となっている事例が多い。そこで、実勢価額を評価額に反映させるため、今後の評価実務においては、収益用物件について積極的に収益還元法を採用していくべきである。

② 評価人の組織による評価実務の改善とその普及

現在、更なる評価水準の向上に向けて、評価人の研究組織である「全国競売評価ネットワーク」が設立され、競売評価に適した収益還元法の確立、売却が困難な農地・山林等の競売物件の評価方法の確立、売却データの蓄積と分析等の評価実務の改善を進めている。このような評価人の活動は、より一層進められるべきであるとともに、裁判所もこれに協力し、その改善の成果を売却率の低い地方部にも普及させるようにすべきである。

③ 債権者の有する情報の最低売却価額への反映

最低売却価額に実勢価格を反映させるためには、競売物件についての多様な情報を収集することが必要であるところ、RCC、金融機関等の債権者が競売物件について評価しているような場合には、これを積極的に活用すべきである。そこで、債権者の有する評価額等の情報を最低売却価額へ反映することが可能となるような方策を講ずるべきである。

④ インターネットによる競売物件の情報開示の普及

現在、東京地裁や大阪地裁等の都市部の一部の裁判所では、インターネットによる競売物件の情報開示が行われており、買受希望者の増加に貢献している。このような情報開示は、買受希望者が少ない地方部においてこそ、広く買受希望者を募る有効な手段となり得るものであるから、今後、都市部だけではなくさらに普及させていくべきである。

(2) 更なる検討を要する課題

債権者の選択肢を増やし、売却が困難な競売物件の売却を促進するために、最低売却価額で売却されれば配当が受けられるすべての債権者の同意があれば、最低売却価額に満たない価額での落札も認めることとするとの考え方がある。この考え方を採用する場合には、最低売却価額に満たない額で落札されても最低売却価額分の債務を消滅させることとする等、債務者の利益保護の措置を講ずることが必要である。さらに、この考え方については、新たな手続が付加されることにより不動産競売手続全体が著しく遅延する事態を避けるために、どのような手当てを講ずるべきか等の点について、十分検討する必要がある。

i 競売評価に関する研修会の実施

法務省、最高裁判所、債権回収機構等の協力を得て、自民党司法制度調査会から指摘された競売評価人の能力の向上、育成及び競売評価手続等知識の習得を目的とした研修会を企画し、実施した。東京(2会場)、大阪、福岡、仙台、名古屋、札幌の7会場で開催し、2,141名の会員が参加した。

ii 「民事関係手続の改善のための民事訴訟法等の一部を改正する法律」の制定

平成15年10月20日に法務省がまとめた「民事執行法及び民事執行法に関する要綱中間試案」に関して、本会としての意見を取りまとめ、法務省民事局参事官に提出した。

平成16年1月21日に法務省から「民事訴訟法及び民事執行法の一部を改正する法律案要綱案」について説明を受け、本会の意見を述べ、1月29日に自民党司法制度調査会会長及び法務部会関係者宛てに「民事執行法制の改正について」意見書を提出した。

これらの過程を経て、平成16年11月26日第161回臨時国会において「民事関係手続の改善のための民事訴訟法等の一部を改正する法律」が制定された。改正された民事執行法では、最低売却価額の呼称が売却基準価額になり、売却基準価額の20%控除までは買受可能価額とすることになったが、競売評価人の立場は従来どおりである。

2. 裁判外紛争解決手続(ADR)について

(1) 内閣府司法制度改革推進本部「ADR検討会」創設の経過

平成13年6月12日に司法制度改革審議会から「裁判外紛争解決手続(ADR)が国民にとって裁判と並ぶ魅力的な選択肢となるよう、その拡充、活性化を図っていくべきである。」という意見が内閣に提出された。この審議会意見を受けて、司法制度改革推進法(平成13年法律第119号)に基づき、平成13年12月1日に司法制度改革推進本部が設けられ、司法制度

改革推進本部事務局にADR検討会が設置された。ADR検討会では「総合的なADRの制度基盤の整備」、「ADRにおける隣接法律専門職種の利用」及び「関係機関等の連携強化の促進」について検討を行うことになった。

こういう情勢において、不動産鑑定士も隣接法律専門職種として裁判外紛争解決手続（ADR）に参画するために司法制度改革特別委員会にADR小委員会を設置して、対応に当たることになった。

(2) 「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律案」の成立の経過

司法制度改革特別委員会ではADR検討会及び自民党司法制度調査会の活動について情報収集を行い、不動産鑑定協会としての裁判外紛争解決手続（ADR）を立ち上げるために制度設計について検討を行った。また、委員会では自民党司法制度調査会、司法制度改革推進本部ADR検討会において下記の対応を行った。

- ① 平成15年7月3日 自民党司法制度調査会司法アクセスポイント等プロジェクトチーム会合に招かれ、「司法アクセスポイントの設置に関する中間取りまとめ（案）」について本会としての意見を述べた。
- ② 平成15年8月28日 司法制度改革推進本部に「総合的なADRの制度基盤について」意見書を提出した。
- ③ 平成15年9月29日 司法制度改革推進本部ADR検討会に招かれ、「総合的なADRの制度基盤」への本会の取り組みについて説明を行った。
- ④ 平成16年3月26日 自民党司法制

度調査会からヒアリングの要請を受け、裁判外紛争解決手続について本会の対応について説明をした。

- ⑤ 平成16年10月12日 司法制度改革推進本部から「隣接専門職種等に対する裁判外紛争解決手続の代理権付与について」といテーマでヒアリングの要請を受け、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価の専門家であり、すでに裁判所内の調停委員として多くの会員がその任を負っていることから、不動産を巡る紛争には不動産鑑定士が代理権をもって、その任に当たることが相当であることを訴えた。

以上の議論を経て、ADR検討会での検討は平成16年11月8日に終了し「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律案」が策定され、第161回臨時国会に提出された。その後同法案は平成16年11月9日に衆議院において、平成16年11月19日に参議院において可決成立した。

なお、代理権の付与についての考え方は以下のとおりになった。

(ADR検討会座長レポートの抜粋)

隣接法律専門職種に対するADR代理権の付与については、依頼者本人の権利義務を直接処分することになるという代理の性格を踏まえれば、相当高度な法律的能力が必要であり、現状では、隣接法律専門職種等に限定して検討することが適当と考えられた。このため、職種ごとの検討を経て、ADR法でなく、それぞれの個別法において、業務の範囲や所要の要件等を整備すべきであるとの考え方が承認

された。

この方針に沿って検討を進めた結果、当該業種に代理権を付与することにつき社会的ニーズがあるかどうか、社会的ニーズに応じて代理業務を行うだけの法律的・専門的能力があるかどうかといった観点から、各隣接法律専門職種団体等からのヒアリングも行いつつ、個別の業種ごとに検討し、具体的な方向性を取りまとめた。この取りまとめは、今後、関係省庁において各個別法の改正を検討していく際の一つの指針たる性格を有するものと考えられる。

(3) ADRガイダンス研修及び調停人研修の実施

裁判外紛争解決手続（ADR）に関する理解と参画を計るために平成15年12月から平成17年4月にかけて、東京と大阪の延べ4会場で延べ1,197名の参加を得てADRガイダンス研修会を開催した。

また、調停センターの紛争解決に当たる調停人として必要な知識と技能を得るために、平成17年4月29日～6月5日の6日間にわたり336名の参加を得て調停人候補者研修を実施した。

(4) 弁護士会との協議

平成17年度中に不動産鑑定士調停センターを立ち上げるために、日本弁護士連合会に協力を求め、東京3弁護士会仲裁センター連絡協議会に出席し、不動産鑑定士調停センター設立について意見交換を行い、協力を得られることになった。

13. 資料規程の見直しと 行動基準書の制定

1. 背景

(1) 不動産取引価格情報提供制度創設の動き

不動産市場の透明化を進め、不動産取引の活性化を図ろうとする不動産取引価格情報提供制度（別掲『「地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供スキーム」（新スキーム）受入体制の整備』ご参照）の創設に向けて、国土交通省内で検討が加えられ、その情報開示の程度については、国民に対して広くアンケート調査が実施されたばかりでなく、そのあり方について、平成15年7月31日から同年8月31日までの期間、A案（取引価額とともにその取引地点を特定する情報を開示する方法）、B案（一定の地域における取引を地域別にまとめ、地点の特定ができない形式で、取引価額を一覧的に提供する方法）、C案（取引価額の情報を加工して標準的、平均的数値として地域別に提供する方法）を示してパブリックコメントを求める措置がとられた。

当協会では、これに応じ、資料委員長名にてなるべく詳細な情報が開示提供されることに意味があるとして、「A案賛成」の意見を提出した。

さらに、当協会では不動産取引価格情報提供制度創設の動きを踏まえて、この制度

の創設に備え、事例資料の取扱いについて規程の見直しを行うべく準備に入った。

(2) 個人情報保護法施行に向けての準備

平成17年4月の個人情報保護法の全面施行に向けて、業態ごとのガイドライン作りなどの準備作業が平成16年半ばから動き出した。鑑定協会は不動産鑑定業としての個人情報保護に関わる具体的な情報の取扱いについて、国土交通省と情報交換を行いながら、個人情報を含む取引事例資料の取扱いについて、利用目的を原則として「鑑定評価等業務」に特定すること、個人データは当協会及び各士協会の会員に利用者を限定して「共同利用」することなどを骨子とした、「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針（ガイドライン）」を取りまとめた。

取引事例の収集・保管・閲覧などの取扱いは、資料規程のもっとも重要な部分を構成するものであるから、このガイドラインに沿って、資料規程を見直す必要があること、さらに、その規程の理解、情報管理に関する意識の徹底のために、必要な措置を検討することとなった。

以上の2点、すなわち、不動産取引価格情報提供制度の創設に伴う事例資料の取扱

い、個人情報保護法施行に伴う事例資料の取扱いに対応すべく、平成15年度においては、資料委員会を中心に論点の整理がなされ、資料規程の抜本的な見直しが必要との考え方が太宗を占めた。

2. 見直しの経緯

抜本的な見直しに当たって、資料委員会では、資料の閲覧事務を司る士協会サイドの意見を広汎に吸収し、その最大公約数の抽出に懸命の努力を傾けるとともに、単に規程の改定に留まらず、情報管理面の徹底を図るべく、新たに、個人情報保護を十分に意識した行動基準の策定、個人情報や資料規程の理解を深めるための講習制度の新設など、従来にない体制整備を精力的に進めた。この間に、会員の共有財産と位置付けられた資料の取扱いに関する根本的な問題が噴出し、資料委員会が取りまとめた「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程（案）」は、常務理事会において一旦審議不十分として決議を留保されるなどの紆余曲折を経て、第240回理事会（平成17年1月18日開催）において承認された。特に、不動産取引価格情報提供制度における収集事例の取扱いについては、この段階では、いまだ、具体的な内容の詳細が固まらない状況にあり、その取扱い基準の具体化は先送りされることとなった。加えて、議論の過程で指摘された課題が全て規定の改定で解決できるわけではなく、さらに議論が必要との判断が示され、特に重要とされた4項目について、理事会の付帯決議として規程に付されることとなった。

3. 新規程制定の趣旨

平成17年4月の個人情報保護法の全面施行に伴い、不動産鑑定業においても「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護方針（ガイドライン）」が定められ、会員は従来以上に事例資料などの情報管理の徹底を図らねばならなくなった。これを機に、新規程を制定し、資料の取扱いに関する最低限のルールを定めることが、その趣旨である。

4. 新規程の要点

(1) 体制の整備

① 行動基準書の制定と遵守（誓約書の提出）

会員相互間の統一的な行動規範を制定し遵守する。

② 講習及び修了認定制度の導入（講習修了者でないと閲覧禁止）

規程・ガイドラインの周知と安易な資料の利用の禁止。

③ 罰則規定の制定

規程や行動基準書を守らない者は全ての協会団体において閲覧禁止。

④ 認定個人情報保護団体の位置付け

協会がこの団体となり、その立場から個人情報に関する苦情処理や鑑定業者に対する一定の指導・勧告を行う旨明記。

(2) 資料の利用目的

従来は鑑定評価とされていた資料の利用目的を、鑑定評価等業務と明確化した。

これは、不動産の鑑定評価に関する法律の改正により、新鑑定法の第2条の2（平成17年4月1日施行）に定められた「不動産鑑定士等の業務」に資料は利用

できる旨明記したものである。なお、平成18年2月1日施行の新々鑑定法では、第3条（不動産鑑定士の業務）に規定された業務である。

(3) 本協会・士協会・地域会の関係の整理

① 本協会の役割

- ・認定個人情報保護団体としての役割
- ・不動産取引価格情報提供制度における事例収集者（個人情報取扱事業者）
- ・行動基準書、誓約書、義務講習、認定証などの統一的ひな型の制定

② 士協会の役割

- ・従来事例収集者（個人情報取扱事業者）
- ・従来同様の資料の収集・管理・閲覧・利用の事務責任者（自主規程制定）

③ 地域会（地域連絡協議会を含む）の役割

- ・士協会から資料の事務の全部または一部を委ねられる役割（必要規程制定）

(4) 個人情報保護法との関係における基本的な項目の明示・確認

主な項目は次のとおりである。

- ・不正な手段による資料収集の禁止
- ・利用目的の特定と明示
- ・共同利用に関する明示
- ・第三者提供の制限
- ・資料の管理責任者の設置等
- ・保管に関する安全措置
- ・開示、訂正、利用停止、苦情の処理に対する体制とその手続きの整備

- ・個人情報保護団体としての立ち入り調査等
- ・目的外利用の禁止

(5) 閲覧に関する事項の整理

主な項目は次のとおりである。

- ・閲覧者の資格
- ・閲覧に要する手数料の実費主義
- ・閲覧目的の明示
- ・閲覧資料の利用結果の報告
- ・閲覧資料に関する責任は全て利用者にある旨の明示
- ・閲覧者の遵守事項

5. 付帯決議の内容

規程の制定に当たって、第240回理事会（平成17年1月18日開催）は次の4項目を決議した。

- (1) 本規程の適用に当たっては、事例資料の収集者並びに作成者の立場が十分尊重されること。
- (2) 各士協会が連携し、相互主義、共存共栄を実現するため、各地域相互間において各々の規程のあり方を調整、検討することとし、都市部と地方、地方と地方の相互主義について、継続して議論すること。
- (3) 平成17年度に試行が開始される「不動産取引情報提供制度」に関する情報の取扱いについては、その実施に際して、本会と士協会等は十分な情報交換、意見交換を行うこと。
- (4) 本規程については、上記(2)の議論の成果、新鑑定法の施行による業界への影響、個人情報保護法施行後の社会情勢の変化、不動産取引価格情報提供制度の進捗状況などを見極め、制定2年後（平成19

年3月)を目処に、改定を検討すること。

料を利用する会員や資料を保管する本会、士協会の位置付けや定義が整理される必要があった。この規程見直しに当たっては、それらは次の図のとおり整理された。

6. 資料の定義、会員・協会の定義

規程の見直しに当たっては、その前提として、資料とは何かという資料の定義、資

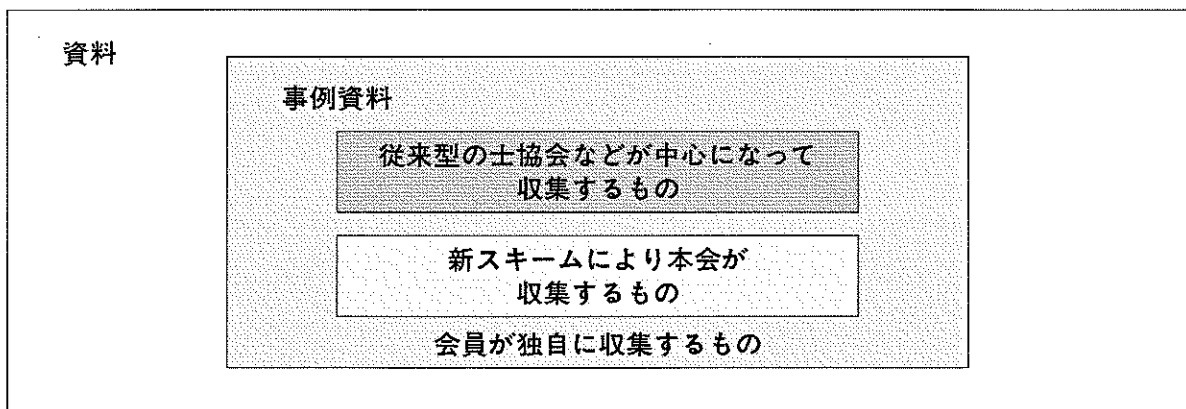
(1) 資料の定義

① 資料の定義

精神規定 規程第1条	<p>鑑定評価活動の基盤をなす貴重な共有の財産であるとの認識に立ち その統一的な管理運営のため 必要な事項を定め 会員の資料の有効利用を推進すると共に 個人情報保護法に定める国民の権利利益を保護し、もって 鑑定評価等業務の実践不動産鑑定評価制度の発展を通じて 国民の公益の増進に寄与する</p>
---------------	---

資料 規程第2条	(1) 事例資料 <ul style="list-style-type: none"> ① 売買取引・賃貸借の事例資料 ② 収益・建設・造成等の事例資料 ③ 価格形成要因に関する事例資料（土壌汚染等）
	(2) 登記情報を記載した資料で事例資料ではない資料 (価格アンケート調査票、発信分、回収分など)
	(3) 登記情報（転記した資料、データ化された資料、それらの集合ファイル）
	(4) 上記(1)～(3)に該当しない鑑定評価等業務に用いる資料

② 収集のやり方による資料の分類



③ 利用目的や第三者提供の制限に関する基本的な考え方

規程第17条（利用目的の特定）、第18条（共同利用に関する明示）、第19条（第三者提供の制限）

規程第3条第3項～第7項（事務）、第25条（閲覧者の資格）、第26条（閲覧に要する手数料の実費主義）

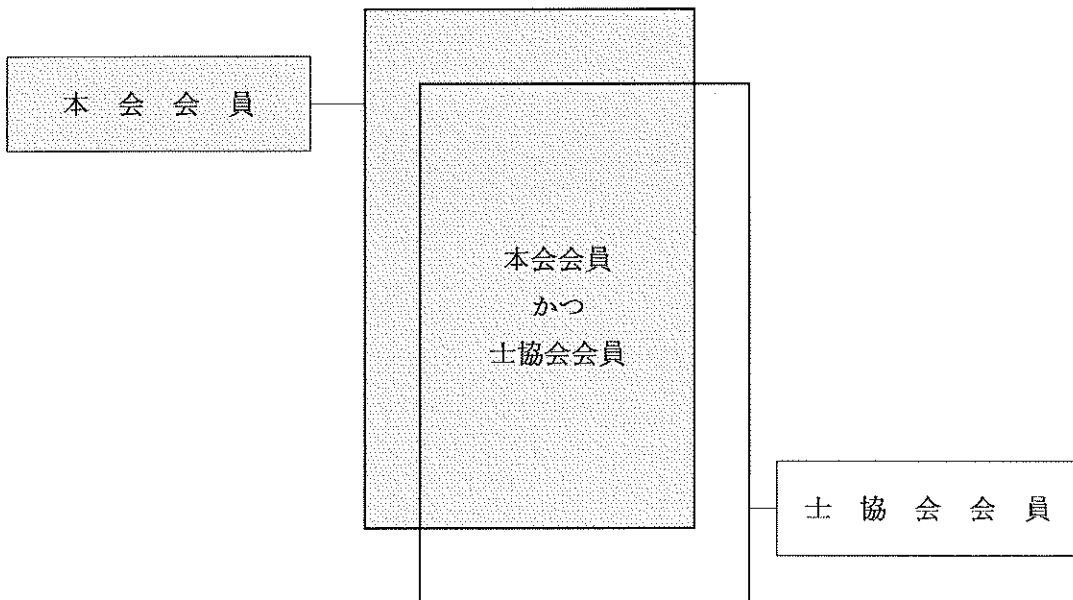
		登記情報の提供を受けて共同して 収集する事例資料		会員が独自に収集する資料
		本会収集	士協会収集	
利用目的の特定		鑑定評価等業務(収集時明示)		会員の裁量(個保法・鑑定法遵守)
第三者提供の制限		原則として会員間でのみ共同利用(収集時明示)		会員の裁量(個保法・鑑定法遵守)
会員間の利用		上記利用目的で共同利用(個保法・鑑定法遵守)		会員間利用(閲覧ではない) 会員の裁量(個保法・鑑定法遵守)
閲覧	事務管理	原則として士協会等が司る		
	利用資格	規程25条を基本に士協会等が定める		
	閲覧手数料	士協会等が地域の実情に応じ実費をもとに合理的に決定		
				* パートナーシップ制度あり

(2) 会員・協会の定義

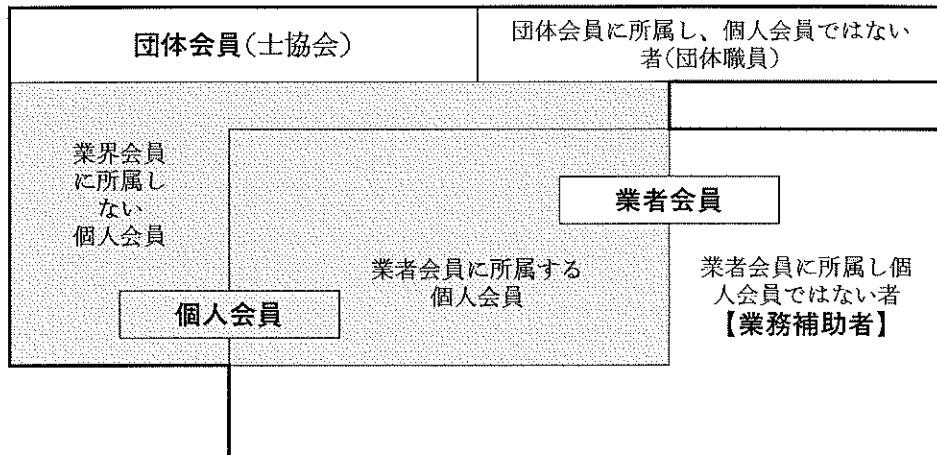
① 会員の定義……会員＝本会会員又は士協会会員

・本規程が適用される会員の範囲を示している。

(例外的に存在する士協会会員であって本会の会員でない者にも適用される。)



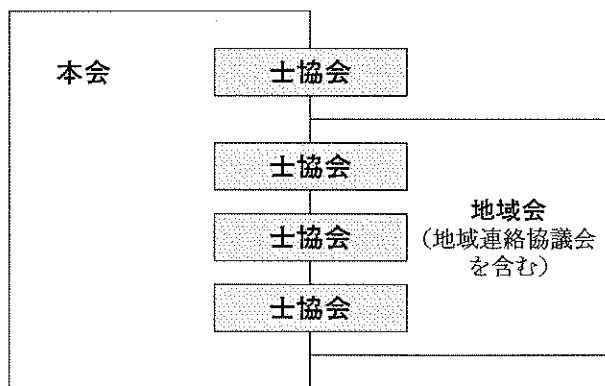
② 本会会員の内訳と会員内非会員



1. 会員…で囲った範囲の者（重要性に乏しい特別会員・名誉会員は表示を省略）
2. 団体職員……団体会員に所属する非個人会員
3. 業務補助者…業者会員に所属する非個人会員
4. 業者会員の長又はこれに代わる者…非個人会員で業者会員を代表する立場の者
 (* 2. 3. 4. は資格者、非資格者を問わない)
 (* なお、現在本会では、個人会員に個人会員証、業者会員の長に業者会員証を交付している)

③ 協会団体と士協会等

- ◎士協会等=士協会+地域会
- ◎協会団体=本会+士協会等



14.「地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供スキーム」(新スキーム)の受入体制の整備

1. 経緯

国土交通省は、かねてより、不動産市場の活性化を図るために、不動産市場の不透明性を払拭すべく、不動産取引に関する価格情報を国民へ提供する制度について、さまざまな見地から検討を重ね、平成16年3月の閣議決定「規制改革・民間開放推進3か年計画」で、その制度創設を位置付けた。

この閣議決定の内容は次のとおりである。

- 平成16年度中に国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。
- 平成17年度中にこの仕組みに基づき、取引当事者の協力により取引価格情報の調査・提供を行う。
- 平成18年度には、価格情報の正確さが確保されること、個人情報保護の観点から情報提供方法に関する技術的側面が解決されること等を実績を通じて検証し、この結果等を踏まえ、取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検討し、結論を得る。

ここにいう「現行制度の枠組み」とは地価公示の枠組みと考えてよいので、地価公示の鑑定評価員は、新たに、国が行う不動産取引

価格情報提供制度を支える大きな社会的使命を担うこととなり、鑑定協会は地価公示に係る調査の一環として取引価格情報の調査を受託することとなった。

具体的には、以下3. に記述するように、平成17年度に7都府県の指定された地域において、不動産取引価格事例収集作業及びその情報提供が試行されることとなった。

2. 鑑定協会の組織的対応

以上の動きに対して、鑑定協会としては、平成15年9月4日の第344回常務理事会において、そのスタートとなった不動産取引価格情報提供制度に関する意見募集への対応を報告し、当面、資料委員会を中心に取り組んでいく方向としたが、平成16年夏には、前掲の閣議決定の内容に沿って「地価公示の枠組みを使った新スキーム」の概要が固まり、国から鑑定協会宛に概要説明及び協力要請があったことから、協会側の受入体制について協議を重ね、平成16年11月2日の第357回常務理事会において、新スキーム受入体制整備のため、地価調査委員会(地価公示所掌)、資料委員会(事例資料所掌)、企画委員会(個人情報保護法対応所掌)の関係3委員会の合同により、一体的かつ総合的な検討を進めるべく、新スキーム受入体制整備のための合同特別委員会

の組成について承認を得た。

なお、合同特別委員会の下部に小委員会を設置し、新スキームが地価公示の枠組みを使って構築されることから、地価調査委員長が小委員長に就任することとなった。さらに、小委員会には3つのワーキンググループを設置し、国との折衝(第1WG)、アンケート内容項目検討(第2WG)、システム構築(第3WG)に当たることとした。

また、試行開始を目前に控えた平成17年度に至り、資料の閲覧等、事例作成ベースから成果の利用を視野に入れた展開の時期を迎えたとの判断から、地価調査委員長から資料委員会副委員長に小委員長の交代を図るとともに、第4ワーキンググループを増設し、利用閲覧の角度から新スキームを検討する専任チームとした。

なお、小委員会のメンバーには、主として試行参加地域から委員、専門委員を集め、各地域の実情に配慮した布陣とした。

3. 試行の開始

平成16年秋頃から、新スキームの試行について検討が開始された。国としては、情報量が多く、情報提供の有用性が高いと見られる三大都市圏を皮切りに試行を実施したい意向であり、都市圏だけでなく、地方圏においても新スキーム実行上の問題点の洗い出しに参考となるデータを試行段階で把握したいとし、当協会としては、このような国の意向を受け、国との調整を行いつつ試行地域の選定作業を進め、結果として、東京都、埼玉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、大阪府、京都府の7都府県の一部地域が試行参加地域となった。

また、本格的な試行に先行して、東京23区

の一部、千代田区・中央区・世田谷区において新スキームによるプレプレ調査が実施された。

法務省との調整、国土交通省内の土地情報課、地価調査課との調整を踏まえ、試行の開始時期、すなわちアンケート発信時期を平成17年9月からとし、提供されるデータは平成17年7月データから取り扱うこととなった。対象となる取引情報の件数は年ベースで約30万件、600名余の鑑定評価員の規模での開始となった。平成17年8月下旬には、主として参加地域の鑑定評価員を対象にした説明会が地元士協会の主催により東京、愛知、大阪の三会場で実施された。

試行における具体的な作業の過程で、システムの使いやすさをさらに増すための工夫の必要性や、情報の取扱いの上で、作成不能とせざるを得ないものの整理等、改善すべき点が指摘され、翌年度以降の地域拡大や本格的な新スキーム稼動に資する貴重なデータが抽出された。また、アンケートの回収率は、再依頼の葉書の送付による効果もあり、最初に発送された7月分データで、ほぼ25%弱に達し、まずまずの成果を上げることができた。これらは、原則として1カ月ごとに締切を設けて、不動産取引価格情報提供制度のアウトプット用に報告される。不動産取引価格情報提供制度では、第1回目の情報提供の時期を平成18年3月の地価公示発表後と予定しており、それに向けて、報告された事例情報が蓄積され、整理されていくこととなる。

4. 今後の課題

新スキームは、第一義として不動産取引情報提供制度の情報収集・加工・蓄積・開示システムであり、二つ目に、地価公示の精緻化

を目指す地価公示評価の基礎データの収集・蓄積システムでもある。また、三つ目として、成果事例カードは、不動産取引価格情報提供制度用の事例カード、地価公示評価用の事例カードの両方を含め、鑑定評価等業務への十全の利用を予定するものである。

したがって、鑑定協会は次のように基本認識をまとめ、これを達成するための課題に取

り組んでいこうとしている。

【基本認識】

当協会は、新スキームによるアンケート調査が、今後、事例収集の主要なツールになると考えており、個人情報保護に十分配慮して、情報が十全に活用できるように新スキームの情報処理・管理体制を構築していきたい。

15. 新たな研修制度の導入

近年の社会経済情勢の変化により、不良債権担保不動産の適正評価手続、不動産の証券化等新たな不動産鑑定評価に対する需要が急激に増加し、不動産の適正な鑑定評価のため、不動産鑑定士等が新たな情勢に対応した評価手法等を習熟し、これらの需要に対応することが急務となった。

一方、ここ数年、不動産鑑定士に対する懲戒処分等が増加の傾向にあり、この背景には、いったん資格が取得された後は、倫理面を中心に鑑定評価の基本的部分に関する知識がなおざりにされていることや、鑑定評価の技法が一般に共有される場が少ないために、個々の不動産鑑定士に鑑定評価技術の蓄積が少ないことにあると指摘されている。

これらの知識・技術は、不動産鑑定士の資格取得後に修得されるべきものが中心であると考えられるが、現在の不動産鑑定士試験制度における実務補習の中でも実践的に学ぶことが可能なものもあると考えられ、会員に対する義務的研修及び実務補習の改善について以下の論点について検討の視点を向けた。

I. 資格取得後の研修について

1. 現在の研修について問題点の把握・検討
 - ・実施頻度や地域的な偏在の問題、テーマ自体の一貫性の欠如等、不動産鑑定

士等の全般的な資質の向上を意図した計画的かつ統一的な研修の必要性。

- ・業界全体の信頼性の向上のためにも、倫理性の問題及び基本的事項について再確認するため、並びに不良債権担保不動産の適正評価手続及び不動産の証券化等の新たな評価業務に適切に対応するため定期的研修の必要性。
 - ・会員資格の取得継続要件としての義務的研修の要否。
2. 資格取得後に必要な研修内容、実施時期、実施方法等について
 - ・倫理面、基本的一般的な手法等の確認、特殊な評価、新たな評価需要等必要とされる研修の内容の整理。
 - ・実施する時期及び実施の頻度等。
 - ・義務化の是非等についての検討。
 3. 研修の実施主体について
 - ・鑑定協会以外に研修を行うことができる組織があるか。
 - ・鑑定協会の実施する研修に会員以外が参加することの適否。
 4. 研修実績の活用方策の検討（研修受講側のインセンティブの付与）
 - ・例えば研修受講者を地価公示鑑定評価員に積極的に登用すること。
 - ・研修受講履歴情報を広く一般に公開す

ることによって、一般の鑑定評価利用者に有意義な情報をもたらすこととなるので、受講情報開示の方法等。

〈平成12年研修制度の制定〉

研修ガイドラインの作成による計画的・体系的な研修の展開

① 研修内容の体系的整理

平成12年3月より会員を対象に継続研修制度をスタートさせた。これは、不動産鑑定士の研修について、その重要性を認識し、ルール化した点で画期的なことであり、大きな第一歩であると考えられる。

研修の体系化を検討することは、すなわち、不動産鑑定士に求められる知見を明確化することにはかならない。最近の傾向としては、求められる知見の範囲は、不動産をめぐる社会的・経済的变化と多様化、高度化するクライアントのニーズ等によって拡大傾向にあり、多面的な広がりを持っている。したがって、不動産鑑定士への研修の範囲を“これだけ”と明確に規定することは難しいが、不動産鑑定士には、不動産に係る高度な専門家として、コア（中核）部分の不動産鑑定業務に係る知識のみならず、隣接周辺分野の知識や、タイムリーな知識を持ち、それらを実践活動で活かせることが要請されている。

② 研修メニュー、研修形態の多様化

現行の制度では、目標単位として認定される研修は原則として鑑定協会自ら開催するものに限定されている。

しかしながら、不動産鑑定士に必要な研修の全てを鑑定協会が単独で提供することは、複雑化する鑑定評価に対する社会的要請と多様化する研修ニーズにかんがみおのずと限界があると思われる。したがって、

鑑定協会が自ら実施する研修は今後とも充実していく必要があるが、鑑定評価の隣接・周辺分野で、かつ、不動産鑑定士に有用な分野については、他の資格団体が実施する研修を積極的に取り入れる等、他資格団体との相互連携が考えられる。

これに関しては、すでに公認会計士が、弁護士、税理士との連携を図っている。さらに、アメリカの例に見られるように、今後、わが国においても、大学等の教育機関が資格取得の後の研修として有用な研修を提供すれば、継続研修の受け皿の1つとして考えることもできる。

一方、研修形態については、現在は、単位として認定されるのは、集合研修の受講に限られている。しかし研修受講は、知識・技能を効率的に修得できる有効な手段ではあるものの、唯一の手段ではない。仮に研修受講のみが単位認定の手段で、年間の要求単位数が多い場合、次第に受講者は研修を受講することが億劫になっていくであろう。継続研修の本来の目的は、不動産鑑定士が、クライアントのニーズや社会の負託に応えることができるよう、常に自分を磨き“準備”しておくことであるので、集合研修のみならず、インターネット等の通信手段を利用した通信研修、研修の講師、書籍や論文の執筆等についても、自己研鑽の機会と捉え、一定の要件を充足した場合は単位として認定する等、研修制度の枠組みの中で議論すべき問題と考えられる。

なお、集合研修以外の単位認定については、公認会計士、AI（アメリカ不動産鑑定協会）、RICS（英国王立評価人協会）がすでに採用している。

③ 新規登録者研修等の導入

弁護士等の他資格においては、新規登録者に対するオリエンテーションとしての研修に力点がおかれている。不動産鑑定士においては、不動産鑑定士となるのに必要な技能は、実務補習を通じて修得することとなっているが、新規登録は、専門職業家としての不動産鑑定士の正式なスタートという意味で、この時期に研修を実施することは有意義であると考えられる。

内容としては、倫理の周知を中心としたものが考えられ、職業専門家としての倫理のみならず、不動産鑑定士は業者登録できることから、不動産鑑定業者としての倫理も含めることが考えられる。

さらに、不動産鑑定業者の登録更新時等において、職業倫理について再確認することは意味があることである。

④ 研修受講履歴情報等の提供システムの整備

目標単位制の中で、受講履歴は、各個人の受講の記録であり、自己研鑽の程度を測るバロメーターとしての意味を持っている。それとともに資格取得後の研修受講にインセンティブを与えること、個々の不動産鑑定士の研修結果を積極的に公表し、依頼者に活用していただくことを目的に会員の研修履歴情報の公開を実施した。

Ⅱ. 資格取得前の実務補習について

1. 実務補習の必要性の整理、資格取得前の課程としての位置付けの明確化

- ・不動産鑑定士となるのに必要な技能を修得させるために必要な実務補習はど

のようなものであるべきか。(大臣認定に係る実務補習規程の内容)

- ・補習の時期や場所等について受講者の負担軽減を図るべきではないか。
- ### 2. 現在の日本不動産鑑定協会の実務補習の問題点及びより一層効果を上げる改善方法の検討
- ・実務に関する講義について、その科目及び単位数、実地演習について類型別必須件数等について検討する。
 - ・指導鑑定業者における実地演習で、実際の依頼の中から体得することが困難な類型等が存在するため、ケーススタディ等を用い集合的な実地演習を行うことを検討する。(通信教育の活用も含む)
 - ・補習後の効果の測定の必要性。
- ### 3. 実施主体、実施体制について
- ・実地演習をより適正かつ充実したものとするため、指導鑑定業者及び指導鑑定士になるための要件等についての検討。
 - ・実務に関する講義について、例えば通信教育の活用等を導入した場合の実施体制についての検討。

Ⅲ. 新たな研修制度の導入

平成14年1月22日に開催された理事会において研修規程の改定が承認され、その後の2月4日に開催された研修委員会において、新たな運用細則が制定された。これにより、新たな研修制度(研修ガイドライン)が実施されることとなった。

16.平成13年 実務補習規程改正

実務補習は、平成12年度で第36回を数えることとなったが、不動産鑑定士の制度が法制化された当初のわが国の不動産鑑定評価を取り巻く環境は、日本の高度経済成長期と歩調を合わせ、公共用地の取得、金融機関の土地担保融資、各種開発事業のための土地取得等に係わる鑑定需要が多くを占め、鑑定評価の実務面においても主として土地の鑑定評価を中心とした評価思考が優先し、実務補習の体系も基本的な変更がないままに現在に至ってきた。

しかし、バブル経済の崩壊後、民間の鑑定評価依頼のニーズは大きく変化し、自己使用不動産、販売用不動産及び投資用不動産等に

ついて土地建物を中心とした複合不動産の精緻な調査及び評価手法の適用または収益還元法を中心に原価法及び取引事例比較法の相互の関連性を追及した精度の高い鑑定評価技術が要請されるに至り、実務補習規程の抜本的改定が必至のものとなってきた。

そのような状況の下、実務補習規程について、国土交通大臣の認可を得て次の点を中心に大幅な改定が行われた。

- ①「実務に関する講義」における実施期間及び講義科目の改定
- ②「実地演習」の構成の改定（基本演習、鑑定業者実地演習及び通信実地演習による構成）

17. 収益還元法適用検討委員会の設置及び委託調査

地価公示及び都道府県地価調査における「収益還元法適用上の運用指針」の作成、新手法の普及を目的として一般の鑑定評価、資料にも関連することから研究指導委員会、地価調査委員会及び資料委員会の3委員会が共管する委員会として「収益還元法適用検討委員会」を設置して、国土交通省と連携をとりながら検討を行った。

その後、国土交通省の委託研究調査として「収益還元法の精度向上に関する調査研究」

及び「地価公示における評価手法等の開発推進に係る調査研究」を受託していくこととなった。

また、調査研究委員会において「土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針」について報告書として作成し、研修会に講師を派遣するとともに国土交通省から「土壌汚染に係る鑑定評価手法に関する調査研究」の委託を受け、(社)土壌環境センターと共同で作業を行い、報告書を作成した。

18. 研究指導委員会の分割

調査研究委員会

平成13年、研究指導委員会は研修委員会(所掌事項：会員の研修に関する事項・実務補習に関する事項)と調査研究委員会(所掌事項：不動産鑑定評価理論の調査研究に関する事項)とに分割された。

調査研究委員会の設置に当たっては、各地域から推薦された委員で構成する常設委員会(少人数で構成)のほか、緊急の課題に対して機動的に対処することを主眼とするプロジェクト・チーム形式で構成する委員会(課題ごとに専門委員として選任)とし、その課題に最もふさわしい人を機能的に選任できるようにテーマごとに以下の調査研究の検討委員会を発足させた。不動産鑑定評価基準の改正

に際しては、具体的な解説等に関連して必要な調査研究を行い国土交通省から発表された鑑定評価基準改正に対するパブリック・コメントについて実務家団体である本会としての意見を取りまとめ提出した。また、改正基準研修会用のケーススタディを作成し、研修会に講師を派遣した。

1. 収益還元法関連小委員会
2. 基準検討小委員会
3. 複合不動産評価小委員会
4. 開発法等検討専門委員会
5. 定期借地権等専門委員会
6. 資料整備専門委員会
7. 時点修正専門委員会

19.平成14年 不動産鑑定評価 基準改正

バブル崩壊後の社会経済構造の変化を背景に、効率性を追及する企業経営への変化や不動産投資・企業会計のグローバル化などを通じて、わが国を取り巻く状況にも、資産性を重視から収益性・利便性を重視した取引の増大、不動産の証券化に見られる不動産の金融商品化、企業会計における不動産の時価の評価の導入の動きなどの構造的な変化が生じた。

このような構造変化に伴い、不動産鑑定評価のニーズや手法にも大きな変化が見られ具体的には、SPCやファンドなどの不動産の証券化においては、投資用不動産を土地建物一体の複合不動産としてとらえ、そのキャッシュフローを価格に的確に反映させるべく、経済的・法的・物理的な物件精査業務が評価の前提として行われている。

これらの新たな評価ニーズに加え、近年は、一般の鑑定評価においてもより詳細な評価が求められる傾向にある。具体的には、収益性や利便性を重視した市場構造への変化に伴い、都心部の高度商業地の立地条件の良い地

点では地価はほぼ横ばい傾向にある一方で、利便性に劣る地点では地価の下落が続くなど、商業地・住宅地において、地価の二極化が鮮明になっており、市場性を重視したより詳細な地域分析、個別分析、時点修正などの必要性が高まってきた。

このような状況に加え、現行の不動産鑑定基準が平成2年のバブル期に改定されてすでに10年が経過し、その後、不良債権担保不動産やSPC法の留意事項など、鑑定評価の理論面において相当な進歩が見られていることにも対応する必要があったことから、平成13年6月国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会（緒方瑞穂部会長）が組織され、不動産鑑定評価基準の改定に向けた調査審議が進められた。その後、月1回のペースで部会が開催され、平成14年7月3日付で、「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」が国土交通事務次官通知として発出され、翌平成15年1月1日より施行された。

20. 不動産の鑑定評価に関する 法律等の改正

不動産市場の構造変化に伴い、不動産の取引や投資に当たっては、リスクを考慮し、利便性・収益性といった利用価値に見合った価格を見極める必要性が高まっている。

このような状況を踏まえ、不動産取引の円滑化及び適正な地価の形成に資する観点から、地価公示の対象区域を拡大するとともに、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価の専門家として期待される役割を将来にわたって的確に果たしていくことができるよう、不動産鑑定評価制度を充実させる必要があることから、

そのために、

1. 地価公示について、現行の都市計画区域内に加えて、都市計画区域外の土地取引が相当程度見込まれる区域をその対象とする。
2. 不動産鑑定士等の業務に関して、不動産

の鑑定評価のみならず、不動産鑑定士等が、その名称を用いて、不動産の取引や投資に関する相談に応じる業務等についても、その適正な遂行を確保するため、守秘義務、監督等が及ぶよう措置すること。

3. 不動産鑑定士の資格取得制度について、その資質の向上を図ると同時に資格を目指す者の視野を広げる観点から、全体としては簡素合理化を図りつつ、実務能力の修習課程を充実させること。

等に対応することを目的として平成16年6月2日に「不動産取引の円滑化のための地価公示及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律」が公布された。なお、地価公示法の実質的な改正は昭和48年以来31年ぶり、また不動産鑑定評価制度を抜本的に見直すのは昭和39年に制度が創設されて以来実に40年ぶりのことであった。

21. 実務修習特別委員会の設置

平成18年2月1日から施行される「不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正」による不動産鑑定士の資格取得制度の見直しにより、現行の不動産鑑定士の第1次、第2次、第3次試験が廃止になって新たな不動産鑑定士試験の1回だけになり、試験に合格してから最短2年程度で鑑定士登録が可能であるとともに、最低2年間の実務経験を撤廃することになった。

さらに実務修習機関の登録要件が法律上明確に規定され、新制度の実務修習については、その終了が最終的な資格取得の要件となり、位置付けは従来の実務補習より重くなっている。

これにより実務修習の内容・レベル自体が、高度な国家資格を付与するか否かに関わる重要な事項になるため実習を中心とする課程で技能等の訓練を行い、確実に実務遂行能力を習得させる必要がある。そこで研修委員会から実務修習及び実務補習を所掌する委員会を分離独立させ現行の下記のワーキンググループの活動を実質的に強化し、実務修習登録予定機関として実行可能であり、かつ責任をもって臨める実務修習制度の構築及び実施に関する業務の遂行に向けた検討を行うこととなった。

記

1. 実地演習指導要綱検討ワーキンググループ
(実地演習指導要綱の作成及びこれに関する事項)
2. 鑑定評価検討ワーキンググループ
(鑑定評価書の標準書式の作成及びこれに関する事項)
3. 基本演習検討ワーキンググループ
(基本演習の運営体制の検討、テキスト作成及びこれに関する事項)
4. テキスト検討ワーキンググループ
(実務に関する講義のテキスト作成及びこれに関する事項)
5. 審査委員会及び修了考査委員会の設置検討(予定)
(実務修習業務における審査及び修了考査に関する事項)

第5章

資料編

-
- ◆ 参考データ
 - 1. 不動産鑑定業の事業実績推移
 - 2. 不動産鑑定士試験一覧
 - 3. 会員数の推移
 - 4. 研究成果物一覧
 - 5. 研究論文応募数及び受賞作品一覧
- ◆ 歴代役員名簿
- ◆ 歴代委員長名簿
- ◆ 鑑定協会年譜

●参考データ

1. 不動産鑑定業の事業実績推移

年	業者数	事務所数	鑑定業務に従事する不動産鑑定士等(人)	実績総数				1業者平均		1事務所平均		鑑定業務に従事する不動産鑑定士等1人当たりの平均		の1件当たり報酬額(千円)
				件数(件)	対前年比(%)	報酬額(千円)	対前年比(%)	件数(件)	報酬額(千円)	件数(件)	報酬額(千円)	件数(件)	報酬額(千円)	
昭和42	277	-	-	48,926	-	2,343,284	-	177	8,459	-	-	-	-	47
43	316	-	-	55,857	14.2	2,941,772	25.5	177	9,309	-	-	-	-	52
44	352	480	-	57,550	3.0	3,898,414	32.5	163	11,075	120	8,122	-	-	67
45	389	527	-	58,525	1.7	4,412,160	13.2	150	11,342	111	8,372	-	-	75
46	452	597	1,430	64,082	9.5	5,597,105	26.9	141	12,383	107	9,375	45	3,914	87
47	643	808	1,702	70,702	10.3	6,401,175	14.4	110	9,955	88	7,922	42	3,761	91
48	747	920	1,829	76,899	8.8	8,285,580	29.4	103	11,092	84	9,006	42	4,530	108
49	868	1,072	1,983	82,016	6.9	9,795,465	18.2	94	11,285	77	9,138	41	4,940	119
50	995	1,216	2,288	85,383	4.1	11,829,344	20.8	86	11,889	70	9,728	37	5,170	139
51	1,045	1,280	2,362	73,912	△13.4	11,333,343	△4.2	71	10,825	58	8,854	31	4,798	153
52	1,128	1,354	2,482	76,797	3.9	12,366,441	9.1	68	10,963	57	9,133	31	4,982	161
53	1,362	1,614	2,727	79,885	4.0	13,127,895	6.2	59	9,639	49	8,134	29	4,814	164
54	1,440	1,689	2,849	83,550	4.6	14,792,561	12.7	58	10,273	49	8,758	29	5,192	177
55	1,536	1,790	2,984	88,169	5.5	16,657,501	12.6	57	10,845	49	9,306	30	5,582	189
56	1,640	1,904	3,051	96,646	9.6	17,872,358	7.3	59	10,898	51	9,387	32	5,857	185
57	1,715	1,984	3,167	98,610	2.0	18,648,162	4.3	57	10,874	50	9,399	31	5,888	189
58	1,785	2,060	3,221	104,891	6.4	19,720,886	5.8	59	11,048	51	9,573	33	6,123	188
59	1,860	2,146	3,237	110,854	5.7	21,573,134	9.4	60	11,598	52	10,053	34	6,665	195
60	1,909	2,204	3,290	116,732	5.3	23,177,997	7.4	61	12,141	53	10,516	35	7,045	199
61	1,982	2,269	3,326	122,785	5.2	26,813,050	15.7	62	13,528	54	11,817	37	8,062	218
62	2,057	2,339	3,375	133,110	8.4	31,360,258	17.0	65	15,246	57	13,408	39	9,292	236
63	2,181	2,455	3,490	158,626	19.2	37,888,217	20.8	73	17,372	65	15,433	45	10,856	239
平成元	2,241	2,496	3,443	167,030	5.3	43,499,169	14.8	75	19,411	67	17,428	49	12,634	260
2	2,311	2,557	3,571	179,760	7.6	52,084,590	19.7	78	22,538	70	20,369	50	14,585	290
3	2,383	2,625	3,641	172,925	△3.8	54,006,981	3.7	73	22,663	66	20,574	47	14,833	312
4	2,456	2,705	3,669	161,034	△6.9	51,603,744	△4.4	66	21,011	60	19,077	44	14,065	320
5	2,504	2,747	3,805	281,086	74.6	59,909,782	16.1	112	23,926	102	21,809	74	15,745	213
6	2,565	2,807	4,026	150,913	△46.3	49,543,177	△17.3	59	19,315	54	17,650	37	12,306	328
7	2,634	2,873	4,030	144,120	△6.9	46,395,323	△4.4	55	17,614	50	16,149	36	11,512	322
8	2,660	2,894	4,158	333,867	131.7	60,126,980	29.6	126	22,604	115	20,776	80	14,461	180
9	2,724	2,967	4,279	144,264	△56.8	43,287,117	△28.0	53	15,891	49	14,590	34	10,116	300
10	2,836	3,070	4,377	151,108	4.7	43,219,032	△0.2	53	15,239	49	14,078	35	9,874	286
11	2,901	3,128	4,568	464,399	207.3	63,619,891	47.2	160	21,930	148	20,339	102	13,927	137
12	2,960	3,179	4,705	184,728	△60.2	44,110,685	△30.7	62	14,902	58	13,876	39	9,375	239
13	3,025	3,234	4,804	191,318	3.6	43,835,255	△0.6	63	14,491	59	13,555	40	9,125	229
14	3,103	3,304	4,942	495,849	159.2	66,214,176	51.1	160	21,339	150	20,041	100	13,398	134
15	3,173	3,375	5,114	206,881	△58.3	46,116,008	△30.4	65	14,534	61	13,664	40	9,018	223
16	3,244	3,455	5,227	202,699	△2.0	44,873,936	△2.7	62	13,833	59	12,988	39	8,585	221

2. 不動産鑑定士試験一覧

年	1次試験			2次試験			3次試験		
	申込者数	合格者数	合格率	申込者数	合格者数	合格率	申込者数	合格者数	合格率
昭和									
40	566人	37人	11.6%	1,187人	54人	6.0%			
41	482	55	20.3	1,254	58	6.8	95人	55人	57.9%
42	422	46	19.7	1,243	102	11.1	217	121	56.3
43	482	62	21.4	1,441	215	19.9	209	151	73.3
44	534	150	45.9	1,666	259	21.7	141	105	76.1
45	407	72	28.3	1,780	307	23.6	134	73	57.5
46	392	63	29.6	2,099	288	19.7	181	109	62.6
47	487	66	26.0	2,684	203	10.9	263	190	73.6
48	488	139	50.0	3,034	384	18.3	526	380	73.6
49	436	78	34.7	2,987	261	12.6	369	267	73.6
50	423	107	50.2	2,687	376	20.1	310	221	72.7
51	338	59	37.1	2,303	270	17.1	356	222	63.8
52	335	54	35.3	2,009	297	20.8	354	187	53.9
53	269	38	29.9	1,741	229	18.0	393	194	50.4
54	230	22	20.6	1,515	121	10.7	363	106	30.0
55	210	20	19.4	1,386	126	12.2	437	201	48.6
56	198	27	27.6	1,318	154	15.3	402	157	39.7
57	209	21	18.6	1,347	142	13.3	371	131	36.6
58	193	24	25.3	1,290	148	13.9	357	100	30.5
59	317	48	(15.1)	1,230	118	(9.6)	369	134	(36.3)
60	330	40	12.1	1,252	152	14.7	312	133	(42.6)
61	399	25	6.3	1,294	148	14.2	299	133	(44.5)
62	403	54	(13.4)	1,438	194	(13.5)	263	135	(51.3)
63	394	25	(6.3)	1,646	129	(7.8)	273	138	(50.5)
平成									
元	410	53	(12.9)	1,775	114	(6.4)	222	117	(52.7)
2	464	30	(6.5)	1,972	172	(8.7)	257	152	(59.1)
3	368	23	6.3	2,023	214	(10.6)	233	124	(53.2)
4	306	24	7.8	2,209	272	(12.3)	261	134	(51.3)
5	341	36	10.6	2,391	311	(13.0)	322	139	(43.2)
6	298	21	7.0	2,604	273	10.5	398	155	(38.9)
7	236	11	4.7	3,046	318	10.4	462	155	35.6
8	116	21	18.1	2,721	383	14.1	515	164	31.8
9	131	20	15.3	2,512	368	14.6	526	174	33.1
10	123	22	17.9	2,481	370	14.9	548	182	33.2
11	98	14	14.3	2,616	352	13.5	617	194	31.4
12	89	22	24.7	2,621	345	13.2	643	200	31.1
13	95	32	33.7	2,505	374	14.9	677	218	32.2
14	110	11	10.0	2,481	380	15.3	727	212	29.2
15	106	39	36.8	2,503	336	13.4	753	215	28.6
16	84	17	20.2	2,300	244	10.6	737	229	31.1
17	20	5	25.0	2,282	170	7.4	702	213	30.3

※合格率は $\frac{\text{合格者数}}{\text{受験者数}}$ ただし()内は $\frac{\text{合格者数}}{\text{申込者数}}$

※平成8年以降の申込者数欄は受験者数を記載。

3. 会員数の推移

区分 年月	正 会 員						特別 会員	名誉 会員	団 体 会 員	合計
	鑑定業者			鑑定士	鑑定 士補	試験 委員 等				
	法人	個人	計							
昭和41.3	42	44	86	171	117	16	6	19	415	
42.3	59	68	127	318	253	17	12	20	747	
43.3	78	115	193	442	292	17	13	20	977	
44.3	97	137	234	557	260	12	15	19	1,097	
45.3	114	163	287	669	221	11	17	19	1,214	
46.3	125	179	304	753	265	11	19	19	1,371	
47.3	154	222	376	853	380	11	21	19	1,660	
48.3	216	305	521	993	592	10	19	19	2,154	
49.3	253	348	601	1,099	589	10	18	19	2,336	
50.3	299	424	723	1,233	586	10	15	18	2,585	
51.3	329	477	806	1,371	621	9	15	18	2,840	
52.3	484	511	995	1,493	665	9	15	18	3,195	
53.3	536	547	1,083	1,561	664	9	16	18	3,351	
54.3	646	726	1,372	1,514	569	7	19	18	3,499	
55.3	695	807	1,502	1,578	533	7	17	18	3,655	
56.3	744	849	1,593	1,567	614	7	18	18	3,817	
57.3	793	910	1,703	1,676	486	7	19	18	3,909	
58.3	829	944	1,773	1,751	427	6	20	17	3,994	
59.3	868	971	1,839	1,717	466	5	20	15	4,062	
60.3	897	996	1,893	1,778	423	5	22	14	4,135	
61.3	936	1,017	1,953	1,804	426	5	19	14	4,221	
62.3	986	1,017	2,003	1,902	399	4	19	14	4,341	
63.3	1,113	1,041	2,154	1,641	371	4	16	16	4,202	
平成元.3	1,208	1,048	2,256	1,637	376	4	17	16	4,306	
2.3	1,270	1,050	2,320	1,618	389	4	16	15	4,362	
3.3	1,348	1,035	2,383	1,679	376	4	17	15	4,474	
4.3	1,429	1,019	2,448	1,694	396	4	14	15	4,571	
5.3	1,484	1,018	2,502	1,676	432	4	11	13	4,638	
6.3	1,539	1,032	2,571	1,662	443	2	12	12	4,702	
7.3	1,594	1,042	2,636	1,672	484	2	13	11	4,818	
8.3	1,621	1,074	2,695	1,645	523	2	13	11	4,906	
9.3	1,664	1,090	2,754	1,625	591	1	13	10	5,016	
10.3	1,690	1,126	2,816	1,586	630	0	12	10	5,078	
11.3	1,731	1,157	2,888	1,576	680	0	9	10	5,188	
12.3	1,758	1,185	2,943	1,569	769	0	9	8	5,325	
13.3	1,780	1,205	2,985	1,634	787	0	9	8	5,463	
14.3	1,810	1,222	3,032	1,682	769	0	8	7	5,545	
15.3	1,841	1,243	3,084	1,689	835	0	8	7	5,670	
16.3	1,875	1,252	3,127	1,748	829	0	9	7	5,767	
17.3	1,911	1,253	3,164	1,784	854	0	9	7	5,865	

4. 研究成果物一覧

(※は実務標準化)

No.	発行年月日	テーマ
1	昭和49年2月	宅地見込地について
2	昭和49年8月	地価の公示価格を規準とする場合の取扱いについて
3	昭和49年1月	継続賃料の具体的手法のアンケート全国集計について
4	昭和49年1月	借地権の鑑定評価における問題点
5	昭和50年4月	継続賃料鑑定評価の具体的手法について
6	昭和50年12月	条件変更承諾料の鑑定評価の手法について
7	昭和51年11月	土地価格比率表に関する検討(中間報告)
8	昭和51年11月	借地権及び借家権の鑑定評価の手法について
9	昭和51年11月	区分所有権の鑑定評価について(中間報告)
10	昭和52年8月	土地残余法について
11	昭和52年12月	区分所有権の鑑定評価について(第2回調査報告)
12	昭和53年12月	造成宅地の積算価格について
13	昭和53年12月	借家権及び借家権の鑑定評価の手法について
14	昭和54年3月	区分地上権の鑑定評価について
15	昭和55年7月	正常価格の意義について
16	昭和55年11月	不動産の市場分類と取引原理
17	昭和55年11月	借地権・借家権及び継続賃料の鑑定評価
※	昭和56年5月	鑑定評価の条件について
※	昭和56年5月	宅地見込地の鑑定評価について
※	昭和56年5月	都市近郊の「林地」の鑑定評価について
21	昭和56年9月	収益還元法の再検討—より上位の現実適応性と実用化への途を探る—
22	昭和58年3月	時点修正について
23	昭和58年3月	配分法について
24	昭和58年6月	賃料利回り実態調査
※	昭和58年6月	借地権の評価方法について
※	昭和58年6月	試算価格の調整について
27	昭和59年3月	賃料利回り実態調査(続)
※	昭和59年11月	配分法について
29	昭和60年3月	減価修正について
30	昭和60年3月	調整区域内宅地(農地及び林地を含む)の評価方法
31	昭和62年3月	取引事例比較法における事例選択について
32	昭和62年3月	高度商業地の鑑定評価
※	昭和63年3月	高度商業地の鑑定評価に関する実務の方法の標準化について
※	昭和63年3月	取引事例比較法における適切な取引事例の選択等について
35	平成元年3月	担保不動産の鑑定評価
36	平成元年3月	収益還元法
37	平成元年3月	賃料利回り実態調査
38	平成3年3月	不動産の種別の分類
39	平成3年3月	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
40	平成3年3月	借地借家法改正に関する報告書
41	平成4年8月	生産緑地法と鑑定評価
42	平成4年8月	借地借家法と鑑定評価 新借地評価法(中間報告)
43	平成5年3月	借地借家法と鑑定評価 新借地評価法
※	平成5年4月	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
45	平成5年4月	空中権の鑑定評価
46	平成6年9月	土地残余法のあり方
47	平成7年3月	大規模工場用地の鑑定評価
48	平成7年5月	罹災都市借地借家臨時処理法の適用地域における非訟事件手続き及び調停に際しての不動産鑑定士の対応並びに借地借家条件をめぐる不動産鑑定士等の鑑定評価及び相談業務についての検討報告
49	平成9年3月	開発法に係る鑑定評価手法に関する研究について
50	平成11年7月	木造建物価格の現状調査と留意事項の検討
51	平成11年10月	農地の鑑定評価についての研究
52	平成14年12月	土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅰ
53	平成15年3月	調査研究委員会研究報告(平成13・14年度)
54	平成15年3月	第1回収益用不動産の利回り実態調査
55	平成16年5月	第2回収益用不動産の利回り実態調査
56	平成16年5月	論点整理 継続賃料評価手法を考えるために
57	平成16年10月	土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅱ
58	平成16年11月	開発法に係る鑑定評価手法について
59	平成17年6月	第3回収益用不動産の利回り実態調査
60	平成18年1月	担保不動産の鑑定評価(改定版)

5. 研究論文応募数及び受賞作品一覧

平成17年6月13日

(敬称略)

応募締切日	応募者	応募数	賞	タイトル	受賞者氏名	賞金等
平成7年6月30日	17名	18篇	優秀賞	隣地併合の場合の限定価格の査定方法の研究－増分価値の合理的配分方法に関する考察－	山下 誠之	賞状及び副賞15万円
			奨励賞	中国の不動産事情－基準地価評価をめぐる状況－	佐々木 千枝	賞状及び副賞10万円
平成8年4月1日	3名	3篇	－	－	－	－
平成9年4月1日	3名	3篇	－	－	－	－
平成10年4月1日	－	－	－	－	－	－
平成11年4月1日	2名	2篇	－	－	－	－
平成12年4月1日	2名	2篇	奨励賞	時価会計における不動産評価	杉浦 綾子	賞状及び副賞10万円
平成13年4月1日	2名	2篇	－	－	－	－
平成14年4月1日	5名	5篇	奨励賞	キャッシュフロー分析における「建物に関するデュー・デリジェンス」についての研究	宮下 直樹 〈共同執筆者〉 上田 健太郎	賞状及び副賞10万円
			奨励賞	減損会計と不動産評価	谷 友博	賞状及び副賞10万円
平成15年4月1日	5名	5篇	奨励賞	J-REITにおけるオフィスビルの利回りに関する－考察－利回り及び個別の利回りに影響を与える要因－	中本 欽也	賞状及び副賞10万円
			奨励賞	格付機関評価と鑑定評価	小林 亨	賞状及び副賞10万円
平成16年4月1日	2名	2篇	奨励賞	投資用不動産における経年減価の考察	北川 景子	賞状及び副賞10万円
平成17年4月1日	1名	1篇	－	－	－	－

●歴代役員名簿

(敬称略)

昭和40年度		昭和41年度		昭和42年度		昭和43年度											
会 長	榑田 光男	会 長	榑田 光男	会 長	榑田 光男	会 長	榑田 光男										
副 会 長	彌富 武	副 会 長	彌富 武	副 会 長	彌富 武	副 会 長	彌富 武										
常務理事	柴田 恭二 佃 順藏 今井正次郎 高山 喜義 中田 乙一 中山 佑 宮崎 基一 渡辺 俊助 荒木 久一 荒木田定道 井田健二郎 大沢 勉 長村 利綱 蒲生新之丞 五島 昇 小松林次郎 新堂 喜作 田子 奨 館岡 親道 都築 保三 松本 博 三澤 勝 宮武 安造 湯谷 俊美 久米 充 神保鳳三郎 和田 薫 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉	常務理事	佃 順藏 長谷川昌彦 高山 喜義 田子 奨 中田 乙一 平岡萬寿彦 宮崎 基一 渡辺 俊助 荒木 久一 荒木田定道 井田健二郎 今井正三郎 越知 俊一 蒲生新之丞 久米 充 五島 昇 小松林次郎 新堂 喜作 館岡 親道 都築 保三 松田 勝郎 松本 博 三澤 勝 宮武 安造 斎藤 宏 神保鳳三郎 和田 薫 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉	常務理事	田子 奨 和田 薫 岩尾 種教 越知 俊一 川上 義男 高山 喜義 宮崎 基一 渡辺 俊助 荒木 久一 荒木田定道 石原新太郎 板倉 貞敏 門脇 惇 久米 充 五島 昇 酒井 善雄 佐藤 悟一 神保鳳三郎 瀬山誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 都築 保三 樋田正一郎 三澤 勝 宮武 安造 近藤 義男 長戸啓太郎 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	常務理事	榑田 光男 彌富 武 越知 俊一 小林 米三 板倉 貞敏 岩尾 種教 高山 喜義 田子 奨 宮崎 基一 渡辺 俊助 赤浦 修 荒木 久一 荒木田定道 石原新太郎 伊藤 寛 岡本 新一 門脇 惇 川上 義男 久米 充 五島 昇 瀬山誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 樋田正一郎 中西 兵二 長戸啓太郎 松田 治 三澤 勝 宮武 安造 酒井 善雄 佐藤 悟一 都築 保三 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事	理 事			
監 事	久米 充 神保鳳三郎 和田 薫 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉	監 事	斎藤 宏 神保鳳三郎 和田 薫 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉	監 事	近藤 義男 長戸啓太郎 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	監 事	宮武 安造 近藤 義男 長戸啓太郎 飯沼 一省 酒井 善雄 佐藤 悟一 都築 保三 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	監 事	宮武 安造 近藤 義男 長戸啓太郎 飯沼 一省 酒井 善雄 佐藤 悟一 都築 保三 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	顧 問	顧 問	顧 問	顧 問	顧 問	顧 問	顧 問	
相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉

昭和44年度	昭和45年度	昭和46・47年度	昭和48・49年度
<p>会 長 榑田 光男 副 会 長 板倉 貞敏 常務理事 彌富 武雅 清水 善雄 酒井 喜義 高山 耕三 牧野 英男 松尾 安次 丸地 基一 宮崎 修 赤浦 久一 荒木 田定道 荒木 新太郎 石原 新一 岡本 惇 門脇 充 久米 誠五郎 瀬山 誠五郎 田子 奨 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 中西 兵二 長戸 啓太郎 松田 治勝 三澤 勝 宮武 安造 三山 茂雄 山内 正典 山内 義一 渡辺 俊助 渡辺 俊助 伊藤 寛 佐藤 悟一 吉野 公治 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺 武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>	<p>会 長 榑田 光男 副 会 長 彌富 武雅 酒井 善雄 中西 兵二 伊賀 武美 今井 正三郎 坪井 東 松尾 英男 丸地 安次 宮武 安造 赤浦 修 荒木 田定道 岡本 新一 長村 利綱 越智 敏通 門脇 惇 久米 充 瀬山 誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 松田 治 三浦 信義 三澤 勝 三山 茂雄 八十川 俊明 山内 正典 遊上 義一 吉野 公治 渡辺 俊助 渡辺 俊助 荒木 久一 加藤 悟一 佐藤 悟一 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺 武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>	<p>会 長 榑田 光男 副 会 長 伊賀 武美 彌富 武雅 中西 兵二 門脇 惇 今西 定雄 坪井 東 牧野 耕三 松尾 英男 三澤 勝 吉野 公治 芦田 良治 新居 作介 新井 行雄 荒木 田定道 小笠原 義和 越智 敏通 加藤 勇 久米 充 小林 秀嘉 近藤 信衛 庄野 省三 立花 寛 佃 順太郎 萩野 松太郎 藤崎 山太郎 淵上 臣 松田 治 三浦 信義 三野 明彦 遊上 義一 谷澤 潤一 布野 嘉雄 安田 武夫 飯沼 一省 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺 武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>	<p>会 長 榑田 光男 副 会 長 彌富 武雅 越智 敏通 中西 兵二 三澤 勝 吉野 公治 門脇 惇 足達 春彦 今西 定雄 小林 貞夫 萩野 松太郎 松尾 英男 横井 庄太郎 新居 作介 新井 行雄 植松 美弥太 久米 充 小林 秀嘉 近藤 信衛 齋藤 逸朗 酒井 善雄 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 高山 熊雄 田坂 勇 立花 寛 佃 順太郎 長谷川 忠男 藤崎 山太郎 淵上 臣 牧野 耕三 松井 直行 松永 清秀 遊上 義一 横須賀 博 伊賀 武美 谷澤 潤一 布野 嘉雄 飯沼 一省 江戸 英雄 渡辺 武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>
<p>専務理事 理事 監 事 顧問 相談役</p>	<p>専務理事 理事 監 事 顧問 相談役</p>	<p>専務理事 理事 監 事 顧問 相談役</p>	<p>専務理事 理事 監 事 顧問 相談役</p>

昭和50年度		昭和51年度		昭和52・53年度																			
会 長	柳田 光男	会 長	吉野 公治	会 長	吉野 公治																		
副 会 長	吉野 公治 三澤 勝 松尾 英男 中西 兵二 越智 敏通 萩野松太郎 足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 齋藤 逸朗 立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎 新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛 稲野邊良一 井上 僖次 植松美弥太 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田麻太郎 神野 敏彦 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 横須賀 至信 有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	副 会 長	松尾 英男 越智 敏通 三澤 勝 中西 兵二 齋藤 逸朗 萩野松太郎 足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博 新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛 稲野邊良一 井上 僖次 植松美弥太 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田麻太郎 神野 敏彦 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	副 会 長	松尾 英男 中西 兵二 齋藤 逸朗 新堀鐵治 西川 英夫 萩野松太郎 赤塚 良彦 新居 作介 今西 定雄 大河内一雄 坂田麻太郎 十川 良圓 立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博 以倉 迪夫 井島 保治 稲野邊良一 井上 僖次 遠藤 策一 大沢 久彰 岡本 幹生 表 豊作 釜田 敬三 近藤 信衛 近藤 義男 島 栄 高山 熊雄 武知 鉄郎 田坂 勇 辻 正一 鶴田 辰男 中神 裕和 中村 義雄 長谷川 忠男 馬場 武敏 藤崎山太郎 松永 清秀 宮崎 久夫 中村 健夫 森下 俊夫 若林 民雄 有本 至信 鐘ヶ江 晴夫 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 越智 敏通 三澤 勝	相 談 役	渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫 (備考) 新たに次の専務理事が就任。稲本 年次の役員は任期中逝去。専務理事萩野松太郎理事井上 僖次中村 健夫																
専務理事	萩野松太郎	専務理事	萩野松太郎	専務理事	萩野松太郎																		
常務理事	足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 齋藤 逸朗 立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎 新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛 稲野邊良一 井上 僖次 植松美弥太 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田麻太郎 神野 敏彦 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 横須賀 至信 有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	常務理事	足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博 新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛 稲野邊良一 井上 僖次 植松美弥太 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田麻太郎 神野 敏彦 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	常務理事	赤塚 良彦 新居 作介 今西 定雄 大河内一雄 坂田麻太郎 十川 良圓 立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博 以倉 迪夫 井島 保治 稲野邊良一 井上 僖次 遠藤 策一 大沢 久彰 岡本 幹生 表 豊作 釜田 敬三 近藤 信衛 近藤 義男 島 栄 高山 熊雄 武知 鉄郎 田坂 勇 辻 正一 鶴田 辰男 中神 裕和 中村 義雄 長谷川 忠男 馬場 武敏 藤崎山太郎 松永 清秀 宮崎 久夫 中村 健夫 森下 俊夫 若林 民雄 有本 至信 鐘ヶ江 晴夫 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 越智 敏通 三澤 勝	監 事	有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	監 事	有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	監 事	有本 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	顧 問	飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	顧 問	飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	顧 問	飯沼 一省 江 戸 英 渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	相 談 役	渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	相 談 役	渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	相 談 役	渡辺武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫

昭和54・55年度			昭和56・57年度		
会 長	松尾 英男	森 茂	会 長	松尾 英男	森 茂
副 会 長	齋藤 逸朗	飯沼 一省	副 会 長	枝村 利一	飯沼 一省
	大神三千雄	江戸 英雄		大神三千雄	江戸 英雄
	越智 敏通	三澤 勝		越智 敏通	三澤 勝
	新堀 鏡麻治	吉野 公治		齋藤 逸朗	吉野 公治
	辻 正一	渡辺 武次郎		生江 光喜	渡辺 武次郎
専務理事	稲本 年寛	嶋田 久吉	専務理事	稲本 年寛	嶋田 久吉
常務理事	伊藤 定雄	中西 兵二	常務理事	稲野 邊良一	新堀 鏡麻治
	今西 利一	西川 英夫		北川 晃男	辻 正一
	枝村 利一	花尾 義夫		近藤 義男	西川 英夫
	大河内 一雄			塩見 清	花尾 義夫
	高島 秀夫	(備考) 新たに次の		鈴木 良圓	(備考) 新たに次の
	立花 龍哉	理事が任期		十川 順太郎	理事が任期
	珍田 順太郎	途中で就任。		佃 友治	途中で就任。
	山下 英彦	宇佐美裕三		中村 武敏	中川 太郎
	横須賀 博	大下 英雄		馬場 武敏	藤井 毅
理 事	朝倉 昭治	次の理事は	理 事	横須賀 博	次の理事は
	以倉 迪夫	任期中逝去。		朝倉 昭治	任期中逝去。
	井島 保治	新居 作介		以倉 迪夫	任期中逝去。
	稲野 邊良一	倉松 誠一		伊藤 寛	橋岡 孝享
	遠藤 策一			今西 定雄	山田 享
	新居 作介			上田 新彦	
	大野 和夫			梅谷 道彦	
	岡本 幹生			遠藤 策一	
	釜田 敬三			大河内 一雄	
	神澤 輝雄			大野 和夫	
	河北 辰雄			岡島 英男	
	窪田 和信			岡本 幹生	
	久保田 耿平			神澤 輝雄	
	倉松 誠一			日下部 宏	
	小池 信衛			久保田 耿平	
	近藤 實			蔵元 二治	
	佐藤 宙			西浄 隆茂	
	塩見 宙			坂井 守	
	杉本 邦雄			佐藤 實	
	鈴木 清			杉本 一朗	
	十川 良圓			杉本 邦雄	
	武知 鉄郎			高橋 敏	
	田坂 勇			武知 鉄郎	
	鶴田 辰男			田坂 勇	
	手塚 春雄			立花 寛	
	中村 義雄			鶴田 辰男	
	長谷川 忠男			中村 義雄	
	馬場 武敏			野崎 清敏	
	橋岡 孝			橋岡 孝	
	松永 清秀			長谷川 忠男	
	山川 英治郎			松永 清秀	
	矢野 統一			山川 英治郎	
	吉満 大祐			山田 享	
監 事	有本 信栄		監 事	吉川 豊	
	高野 栄			高野 栄	
				蒔田 正雄	

昭和58・59年度		昭和60・61年度		
会 長 副 会 長	松尾 英男 枝村 利一 大神三千雄 越智 敏通 高橋 敏博 横須賀 博年 稲本 邊良一 稲野 幹生 岡本 實宙 佐藤 良圓 塩見 栄 十川 友治 高野 武敏 中村 善正 馬場 英彦 三竿 昭治 山下 忠一 朝倉 邦夫 安間 定雄 今井 道彦 今西 和夫 梅谷 潔 大野 正憲 小川 輝雄 加藤 雅己 神澤 忠恕 辛島 宏 北島 部 日下部 治 久保田 二治 蔵元 静男 黒田 守 坂井 栄 清水 和雄 城 一朗 杉本 邦雄 杉本 鉄郎 武知 勇 田坂 寛 立花 潤一 谷澤 太郎 中川 敏男 野崎 忠道 長谷川 治 広田 健治 藤井 毅 藤井 邦雄 三岡 英治 山川 徳郎 山陰 寛 伊藤 元史 磯村	顧 問 相 談 役 (備考)	森 茂 江 戸 英雄 三 澤 勝 吉 野 公治 渡 辺 武次郎 齋 藤 逸朗 嶋 田 久吉 新 堀 鑽 麻治 辻 正一 西 川 英夫 花 尾 義夫 次の理事は 任期途中で 辞任。 山陰 徳郎 次の理事は 任期中逝去。 杉本 邦雄 小川 潔	
専務理事 常務理事			会 長 副 会 長	
理 事			松尾 英男 高橋 敏 横須賀 博 塩見 宙 新堀鑽 麻治 中村 友治 山下 英彦 飯田 武爾 高橋 盛雄 稲野 邊良一 大石 通雄 岡本 幹生 河田 昭夫 近藤 義男 佐藤 實 十川 良圓 高野 栄 馬場 武敏 和田 輝雄 赤羽根 寿 石橋 義裕 今井 邦夫 今西 定雄 梅谷 道彦 枝村 利一 大西 靖生 大野 和夫 岡本 新一 片山 健一 神澤 輝雄 北野 信一 北島 忠恕 金塚 尚 蔵元 二治 栗谷川 守男 黒田 静男 小島 正三 酒井仙太郎 坂井 守一 定森 一郎 佐藤雄一郎 下地 恵昭 田坂 勇 立花 寛 谷澤 潤一 鶴田 辰男 中嶋 寿彦 成松 磐夫 野崎 清敏 増田 修造 松崎 義一 森下 俊夫	監 事 顧 問 相 談 役 (備考)
監 事			山川英治郎 渡辺 常弘 伊藤 寛 今井 忠夫 森 茂 江 戸 英雄 三 澤 勝 吉 野 公治 渡 辺 武次郎 稲本 年 大神三千雄 門脇 惇 齋藤 逸朗 嶋田 久吉 西川 英夫 花尾 義夫 次の理事は 任期途中で 辞任。 蔵元 二治 定森 一 次の副会長 は任期中逝 去。 新堀鑽 麻治 新たに次の 理事が任期 途中で就任。 安立菊太郎 佐藤 正善	専務理事 常務理事
			理 事	

昭和62・63年度		平成元年・2年度	
会 長 副 会 長	川崎 誠一 高橋 敏博 横須賀 博 和田 輝雄 塩見 宙 飯田 武爾 山下 英彦 木村 重美 高橋 盛雄 稲野 邊良 大石 通雄 岡本 幹生 河田 昭夫 栗谷川 守男 近藤 信衛 佐藤 實 高野 栄 珍田 龍哉 森下 俊夫 秋山 猶正 浅野 節夫 安立 菊太郎 今西 定雄 梅谷 道彦 大西 靖生 大野 和夫 岡本 新一 片山 健一 神澤 輝雄 岸野 辰磨 北畠 忠 金塚 尚 日下部 宏 黒田 静男 酒井 仙太郎 佐藤 正善 鹿野 宗治 島田 重一 清水 栄 高橋 三男 田坂 勇 田崎 建一 立花 寛 谷澤 潤一 中神 裕和 中嶋 寿彦 中村 久雄 増田 修造 松井 伊之助 丸山 喜平 矢崎 統一 藪崎 久夫	監 事 顧 問 相 談 役 (備考) 次の監事は 任期中逝去。 森 茂	山本 英博 吉田 雄一郎 伊藤 寛 川上 喜久男 廣瀬 久男 江戸 英雄 松尾 英男 三澤 勝 吉野 公治 渡辺 武次郎 稲本 年 枝村 利一 大神 三千雄 越智 敏通 門脇 惇 齋藤 逸朗 嶋田 久吉 中村 友治 生江 光喜 西川 英夫 花尾 義夫
専務理事 常務理事	川崎 誠一 高橋 敏博 横須賀 博 塩見 宙 岡本 幹生 飯田 武爾 高橋 盛雄 稲野 邊良 梅谷 道彦 大石 通雄 河田 昭夫 木村 重美 佐藤 實 高野 栄 中神 裕和 藪崎 久夫 山川 英治郎 浅妻 軍治郎 安立 菊太郎 安藤 嘉雄 飯島 進 石井 通之 植村 芳三 大西 靖生 大野 和夫 片山 健一 神澤 輝雄 岸野 辰磨 日下部 宏 黒田 静男 近藤 信衛 崎山 真信 桜井 勉 佐々木 寛 島田 重一 清水 文雄 高橋 三男 田崎 建一 立花 寛 田邊 太 谷澤 潤一 塚本 勲 中村 久雄 生江 光喜 久恒 新造 増田 修造 松井 伊之助 水野 英二 村井 秀夫 森島 信夫 矢野 統一 山中 陽介	専務理事 常務理事	山本 英博 吉田 雄一郎 伊藤 寛 川上 喜久男 廣瀬 久男 江戸 英雄 松尾 英男 三澤 勝 吉野 公治 渡辺 武次郎 稲本 年 枝村 利一 大神 三千雄 越智 敏通 齋藤 逸朗 嶋田 久吉 中村 友治 西川 英夫 花尾 義夫 山下 英彦 和田 輝雄
理 事	(備考) 次の役員は 任期中逝去。 常務理事 高野 栄 理事 飯島 進 立花 寛 次の専務理 事は任期中 で辞任。 高橋 盛雄 新たに 三宅 豊博 が就任。	理 事	(備考) 次の役員は 任期中逝去。 常務理事 高野 栄 理事 飯島 進 立花 寛 次の専務理 事は任期中 で辞任。 高橋 盛雄 新たに 三宅 豊博 が就任。

平成3・4年度			平成5・6年度		
会長	川崎 誠一	吉田 正宇	会長	川崎 誠一	山本 英博
副会長	横須賀 博	米田 豊	副会長	横須賀 博	吉田 正宇
	塩見 宙一	伊藤 寛		定森 通雄	吉野 禎一
	定森 宏	栃窪 次郎		大石 宙弘	伊藤 寛
	日下部 彦	廣瀬 久男		塩見 道博	中村 久雄
専務理事	梅谷 豊博	江戸 英雄	専務理事	加地 嘉雄	廣瀬 久男
常務理事	三宅 良一	松尾 英男	常務理事	三宅 嘉雄	江戸 英雄
	稲野 健一	三澤 勝		安藤 達夫	松尾 英男
	片山 昭夫	吉野 公治		泉 達一	三澤 勝
	河田 義博	渡辺 武郎		稲野 健一	吉野 公治
	木脇 静男	飯田 武爾年		片山 昭夫	渡辺 武郎
	黒田 寛	稲村 利一		河田 義博	飯田 武爾年
	佐々木 實	大神 三千雄		木脇 静男	稲村 利一
	佐藤 潤一	岡本 幹生		黒田 寛	大神 三千雄
	谷澤 裕和	齋藤 逸朗		佐々木 實	岡本 幹生
	中神 俊夫	嶋田 久吉		佐藤 良爾	齋藤 逸朗
	森下 順三	高橋 敏		滝口 勇二	嶋田 久吉
	秋葉 治雄	高橋 友治		筋 英明	高橋 敏
	浅妻 雄之	中村 光喜		飯田 通之	高橋 盛雄
	新井 通之	生江 英夫		石井 正徳	中村 友治
	安藤 美	西川 義夫		岩澤 正英	生江 光喜
	石井 達夫	花尾 英彦		岩本 柄力	西川 英夫
	石田 卓	和田 輝雄		大和 徳弘	花尾 義夫
	海老塚 靖生			岡本 茂延	山下 英彦
	大西 茂延	(備考) 次の監事は		海賀 高明	和田 輝雄
	岡本 弘之	任期途中で		加藤 弘之	
	加藤 昭次	辞任。		加藤 昭次	
	上島 尚昌	栃窪 次郎		上島 二郎	(備考) 次の相談役
	神谷 忠臣	は任期中逝去。		桑島 秀雄	は任期中逝去。
	川上 勉	次の理事は		河野 正三	花尾 義夫
	桜井 昭	任期中逝去。		小島 洋三	齋藤 逸朗
	椎橋 宗治	西村 武		近藤 昭	大神 三千雄
	鹿野 文雄			椎橋 文雄	中村 友治
	清水 博司			清水 精一	日下部 宏
	高瀬 博			白井 喜治	
	高橋 惇			高田 薫	
	田崎 建一			高橋 久雄	
	塚本 勲			塚本 勲	
	鶴田 弘徳			出光 正敏	
	中山 武男			中瀬 成明	
	西尾 敏			中山 武男	
	西村 武			成松 磐夫	
	橋口 道哉			橋口 道哉	
	久恒 新弘			林 逸男	
	本間 敏造			平原 廉清	
	増田 修造			深澤 曠	
	松井伊之助			星野 英仁	
	水野 英二			牧本 義憲	
	宮野 教			増田 修造	
	山下 勇次郎			山川 英治郎	
	山中 陽介				

平成7・8年度			平成9・10年度		
会 長	安藝 哲郎		柳澤 清人	会 長	安藝 哲郎
副 会 長	横須賀 博一		吉田 正字	副 会 長	定森 一
	定森 宙	監 事	吉野 伊藤		塩見 二郎
	桑島 二郎	顧 問	廣瀬 久男		桑島 昭夫
専務理事	河田 昭夫		深澤 英雄	専務理事	河田 昭夫
常務理事	城野 好樹		江崎 誠一		城野 好樹
	安藤 嘉雄		川崎 英男		安藤 嘉雄
	稲野 邊良		松尾 公治		石田 正義
	上島 昭博		吉野 武郎		木脇 静男
	木脇 静男	相 談 役	渡辺 武郎		佐々木 寛
	佐々木 寛		飯田 武年		佐藤 文雄
	佐藤 良爾		稲本 道彦		清水 正毅
	滝口 武男		梅谷 利一		竹内 英治
理 事	中山 英治		枝村 通雄	理 事	山川 正宇
	山 勇二		大石 幹生		吉田 勇二
	池田 太一		岡加地 道弘		石井 通之
	石井 正美		嶋田 久吉		泉 達夫
	石田 正達		高橋 盛雄		入江 正徳
	入江 正徳		高橋 光喜		岩本 柄力
	岩本 柄力		西川 英夫		宇佐 秀雄
	岡本 茂延		三宅 英彦		大和 茂延
	加藤 弘之		山 和		岡本 博基
	金子 和照				小野 宏
	菊池 伸明				金子 和照
	幸崎 任宏				鎌田 孝男
	河野 秀昭				河川 桂之助
	椎橋 文雄				神田 伸一
	清水 精一				河野 秀雄
	白石 彦徹				関田 英太郎
	鈴木 正毅				高塚 宏浩
	竹内 正毅				田口 久之
	橋 久雄				筒井 武保
	中塚 好人				都築 隆宏
	塚本 武保				西岡 政昭
	都築 隆宏				橋口 逸男
	坪田 正敏				林 宏子
	出光 成明				平松 友次
	中瀬 成明				福治 敏雄
	成松 軍人				前川 修造
	西本 道哉				増田 英幸
	橋口 逸男				松本 健二
	林 良之				宮地 通正
	平井 野仁				武藤 信夫
	星野 修造				森島 廣光
	増田 正行				山本 吉沢
	武藤 正行				吉沢 光
					彰彦 順豊
					米倉 寛
					米田 高嶺
					伊藤 博光
					上田 英雄
					深川 誠一
					江戸 英男
					川崎 英勝
					松尾 義博
					渡辺 武郎
					飯田 武年
					稲本 道彦
					梅谷 利一
					枝村 通雄
					大石 幹生
					岡加地 道弘
					嶋田 久吉
					高橋 盛雄
					高橋 光喜
					西川 英夫
					三宅 英彦
					山 和
					横須賀 博輝
					和田 輝

平成11・12年度			平成13・14年度								
会 長 副 会 長	安藝 哲郎 塩見 宙 稲野 邊良一	監 事	山口 隆志 山田 晃平 吉村 彰彦	会 長 副 会 長	安藝 哲郎 塩見 宙 中島 康典	監 事	山口 隆志 吉田 明良 吉村 彰彦				
専務理事 常務理事	河田 昭夫 清水 幹雄 林 達男 西田 哲平 筋 勇二 石田 正美 泉 達夫 木脇 義博 黒田 静實 佐藤 文雄 清水 文好 田中 敏 西尾 修造 増田 正種 荒木 正雄 井坂 通之 石井 柄力 岩本 斉 梅村 和徳 大多 瑞穂 緒方 宏 小野 和照 金子 桂之助 河口 伸一 神田 富吉 神戸 和彦 釘本 秀雄 河野 光男 小山 勇 坂元 賢治 貞弘 忠治 白築 浩 田口 久雄 橘 忠義 土屋 武保 都築 隆宏 坪田 左衛門 寺柳 伊孝 長友 允 長山 征廣 橋口 道哉 林 逸男 平松 宏子 福田 勝法 福原 孝信 二谷 一雄 前川 敏幸 松本 正行 武藤	顧問 相談役	伊藤 寛 上田 高嶺 宮國 英男 川崎 誠一 三澤 勝武 飯田 爾年 稲本 道彦 梅谷 利一 枝村 雄生 大石 幹弘 岡本 道好 加地 敏 城野 敏 高橋 盛雄 高橋 正一 江 光喜 西川 英夫 三宅 豊博 山下 英彦 横須賀 博 和田 輝雄	専務理事 常務理事	安藝 哲郎 塩見 宙 岡本 茂延 林 達男 清水 文雄 田畑 昌行 筋 勇二 石田 正美 泉 達夫 金子 和照 黒田 静男 真弘 賢 佐藤 實 西尾 敏 増田 修造 山本 道廣 赤熊 正保 芦澤 正志 足立 良夫 阿部 啓治 荒木 正種 石井 通之 石川 俊二 伊藤 敦治 岩本 柄力 岩本 久保 大多 和徳 緒方 瑞穂 小野 宏 小野 寺和夫 海賀 宏之 河口 桂之助 神田 伸一 神戸 富吉 河野 秀雄 白築 忠治 竹野 満 橘 久雄 中原 良平 西野 卓実 橋口 道哉 平松 宏子 福田 勝法 松村 幸生 松本 信義 水野 成彌 宮地 通 向野 昌邦 森島 義博	顧問 相談役	飯田 武爾年 稲本 道彦 梅谷 利一 枝村 雄生 大岡 幹生 加地 道好 桑島 二郎 定森 敏 高橋 盛雄 高橋 正一 江 光喜 三宅 豊博 山下 英彦 横須賀 博 和田 輝雄	理事	(備考) 次の理事は 任期中逝去。 土屋 忠義 次の理事は 任期中逝去。 坪田 隆宏 新たに次の 理事が任期中 で就任。 石川 俊二 松本 信義 次の専務理 事は任期中 で辞任。 西田 哲平 新たに 田畑 昌行 が就任。	理事	(備考) 次の監事は 任期中逝去。 宮國 英男

平成15・16年度		平成17・18年度											
会長 副会長	横須賀博 中島康典 増田修造 清水文雄 山本道廣 阿南逸郎 田畑昌行 阿部啓治 小野宏 金子和照 神戸富吉 河野秀雄 貞弘賢治 都築武保 西尾敏 橋口道哉 文柄力 蒔勇二 芦澤正志 足立良夫 天田雄一郎 井坂雄 石田正美 石橋勲 伊豆勝行 泉達夫 伊藤正雄 伊藤正弘 岩渕三千 岩本利政 碓井信行 大久保晃 大家通孝 緒方瑞穂 小野寺和夫 海賀宏之 川島大三郎 澁井和夫 白築忠治 高橋正光 田辺邦彦 内藤哲治 内藤秀樹 中原良平 西野卓実 平松宏子 前川忠男 松村幸生 松本信義 山見成一彌	監事 顧問 相談役	山口隆志 山田和夫 吉村彰彦 伊藤寛 上田高嶺 山本英博 安藝哲郎 川崎誠一 飯田武爾 稲本道彦 梅谷利一 枝村茂延 岡本幹生 岡本道弘 加地昭夫 河田好樹 城野二郎 桑島一宙 定森敏 塩見盛雄 高橋正一 高橋光喜 辻達男 生江豊博 林英彦 三宅輝雄 山下和夫	会長 副会長	横須賀博 稲野邊良一 増田修造 石橋勲 緒方瑞穂 平澤春樹 小坂裕男 岩崎彰 内田信行 小川隆文 小野寺和夫 神戸富吉 熊澤一郎 河野秀雄 白築忠治 都築武保 松本信義 蒔勇二 芦澤正志 伊豆勝行 磯部裕幸 伊藤正弘 岩本一 白杵克久 大澤昇 大家通孝 勝木雅治 金子和照 熊倉隆治 久米村悟 小谷芳正 西浄隆志 設楽篤司 新藤延昭 田中健 田中利彦 田辺邦彦 玉那兼雄 田村昇 内藤哲治 内藤秀樹 西田紘一 西野卓実 橋口道哉 春名桂一 平松宏子 文柄力 堀川裕巳 前川忠男 水野成彌 山見成一彌	監事 顧問 相談役	山内瑛明 山口隆志 吉村彰彦 中根宏 藤川昌男 米田輝男 安藝哲郎 川崎誠一 阿南逸郎 飯田武爾 稲本道彦 梅谷利一 枝村茂延 岡本幹生 岡本道弘 加地昭夫 河田好樹 城野二郎 桑島一宙 定森敏 塩見盛雄 清水高橋 清高橋 田畑昌行 中島康典 生江光喜 林達男 三宅豊博 山下英彦 山本道廣 和田輝雄	（備考） 次の監事は任期中辞任。 伊藤寛 次の理事は任期中辞任。 澁井和夫	（備考） 次の監事は任期中逝去。 中根宏	専務理事 常務理事	専務理事 常務理事	理事	理事

●歴代委員長名簿

〔昭和40年度～47年度〕

(敬称略)

委員会名	40・41年度	42・43年度	44・45年度	46・47年度
運営 総務 財務		江尻俊一郎 江尻俊一郎 落合 新六	江尻俊一郎 江尻俊一郎 44横井庄太郎 45今西 定雄	三澤 勝 三澤 勝 坪井 東
鑑 定 報 酬 業 務 組 織 組 員 組 織 会 員 組 織 渉 外 報 習 実 務 補 修 指 導 研 究 地 価 調 査 調 査 研 究 国 際	吉野 公治 江尻俊一郎	吉野 公治 松尾 英男 宮崎 基一	安江 茂 館岡 親道 田坂 勇	吉野 公治 松尾 英男 今西 定雄
倫 理 綱 領 網 領 紀	渡辺 俊助	嶋田 久吉 嶋田 久吉 三澤 勝 三澤 勝 田子 奨	嶋田 久吉 嶋田 久吉 三澤 勝 44長谷川正治 45横井庄太郎	嶋田 久吉 嶋田 久吉 萩野松太郎 西川 英夫
倫 理 綱 領 網 領 紀	渡辺 俊助	渡辺 俊助	渡辺 俊助	小林 秀嘉

〔昭和48年度～55年度〕

委員会名	48・49年度	50・51年度	52・53年度	54・55年度
運 政 策 策	松尾 英男		52坂田麻太郎 53赤塚 良彦	横須賀 博
総 務 財 務 業 務 推 進 業 務 推 進 会 員 組 織 組 員 組 織 渉 外 報 習 指 導 研 究 地 価 調 査 調 査 研 究 国 際 網 領 紀 会 員 親 睦 福 利 厚 生 コ ン プ ュ ー タ	松尾 英男 横井庄太郎 萩野松太郎 49立花 寛 新井 行雄 48小林 貞雄 49小林 貞雄 齋藤 逸朗 49萩野松太郎 足立 春彦 西川 英夫 小林 秀嘉 今西 定雄	横井庄太郎 荒尾 俊夫 立花 寛 坂田麻太郎 新井 行雄 齋藤 逸朗 横須賀 博 足立 春彦 西川 英夫 小林 秀嘉 今西 定雄	横井庄太郎 立花 寛 横須賀 博 今西 定雄 釜田 敬三 稲野邊良一 大沢 久彰 大河内一雄 高野 栄 鶴田 辰男 赤塚 良彦	枝村 利一 立花 寛 馬場 武敏 今西 定雄 釜田 敬三 稲野邊良一 高島 秀夫 大河内一雄 珍田 龍哉 鈴木 清 中村 義雄

[昭和56年度～61年度]

委員会名	56・57年度	58・59年度	60・61年度
企画	横須賀 博	横須賀 博	馬場 武敏
総務	中村 友治	枝村 利一	中村 友治
組織推進	馬場 武敏	越智 敏通	岡本 幹生
業務推進	岡本 幹生		
広報	立花 寛		
地価調査	稲野邊良一	稲野邊良一	稲野邊良一
資料	佃 順太郎	佐藤 實	佐藤 實
研究指導		高橋 敏	高橋 敏
指導研修	中村 義雄		
調査研究	高橋 敏		
国際	大河内一雄	大神三千雄	大河内一雄
綱紀	鈴木 清	高野 栄	高野 栄
コンピュータ	杉本 一朗		
懲戒			辻 正一
選挙管理	杉浦 清三	杉浦 清三	中村 義雄

<注> 特別委員会は次のとおり（カッコ内は委員長名、配置順）

- ▷40年度「臨時国際会議」（江尻俊一郎）
- ▷49年度「土地取引規制基準価格対策」（榎田光男）
- ▷50年度「組織」（吉野公治）
- ▷51年度「汎太平洋鑑定会議」（吉野公治）
- ▷55年度「特殊法人化問題」（松尾英男）
- ▷57年度「鑑定評価類似行為防止」（生江光喜）（59年11月から横須賀博）

〔昭和62年度～平成8年度〕

委 員 会 名	62・63年度	元・2年度	3・4年度	5・6年度	7・8年度
企 務 財 画 業 務 推 進 地 価 調 査 資 研 究 指 導 国 法 務 鑑 定 公 的 土 地 評 価 選 挙 管 理 監 事 選 考 綱 紀 戒 不 動 産 カ ウ ン セ ラ ー 調 整 基 準 検 討 借 地 借 家 制 度 検 討 制 度 等 基 本 問 題 特 別 不 動 産 カ ウ ン セ ラ ー 資 格 審 査 抵 当 証 券 鑑 定 社 団 法 人 化 推 進 汎 太 平 洋 不 動 産 鑑 定 会 議 特 別 汎 太 平 洋 不 動 産 鑑 定 会 議 特 別 委 員 会 実 行 シ ス テ ム 評 価 推 進	和田 輝雄 高野 栄 岡本 幹生 稲野邊良一 佐藤 實 高橋 敏 大河内一雄 小林 秀嘉 小岩井永雄 辻 正一 川崎 誠一 横須賀 博	佐藤 實 高野 栄 岡本 幹生 稲野邊良一 山川英治郎 高橋 敏 大河内一雄 山本 英博 小林 秀嘉 小岩井永雄 辻 正一 塩見 宙 川崎 誠一 塩見 宙 飯田 武爾 横須賀 博 大河内一雄 岡本 幹生 2 馬場 武敏	佐藤 實 森下 俊夫 梅谷 通彦 泉 達夫 黒田 静男 定森 一 木脇 義博 宮野 教男 4 長場 信夫 横須賀 博 八十川俊明 越智 敏通 遠藤 直 辻 正一 塩見 宙 川崎 誠一 横須賀 博 日下部 宏 長場 信夫 馬場 武敏	横須賀 博 大石 通雄 山本 英博 泉 達夫 黒田 静男 定森 一 木脇 義博 深澤 曠 長場 信夫 稲野邊良一 八十川俊明 越智 敏通 遠藤 直 辻 正一 塩見 宙 川崎 誠一 木脇 義博	横須賀 博 桑島 二郎 石井 通之 泉 達夫 佐藤 實 定森 一 木脇 義博 緒方 瑞穂 長場 信夫 稲野邊良一 八十川俊明 越智 敏通 馬場 武敏 辻 正一 塩見 宙 河田 昭夫

〔注〕①名前（委員長）の前の数字は年度を示す。②公的土地評価委員会は平成3・4年度についてのみ同特別委員会の名称であった。③汎太平洋不動産鑑定会議関係（二委員会）は平成5年度のみである。

〔平成9年度～平成18年度〕

委 員 会 名	平成9・10年	平成11・12年度	平成13・14年度	平成15年度	平成16年度	平成17・18年度
企 務 財 画	山川英治郎	佐藤 實	佐藤 實	石橋 勲	石橋 勲	石橋 勲
総 務 推 進	桑島 二郎	山本 道廣	山本 道廣	緒方 瑞穂	緒方 瑞穂	緒方 瑞穂
業 務 調 査	石井 通之	黒田 静男	岩本 柄力	文 柄力	文 柄力	平澤 春樹
地 価 調 査	泉 達夫	泉 達夫	泉 達夫	神戸 富吉	神戸 富吉	神戸 富吉
資 料 指 導	佐藤 實	石井 通之	石井 通之	澁井 和夫	田辺 邦彦	田辺 邦彦
研 究 指 導	定森 一	木脇 義博				
調 査 研 究			石橋 勲	河野 秀雄	河野 秀雄	河野 秀雄
研 究 指 導			中島 康典	大久保 晃	大久保 晃	岩崎 彰
国 際 報 告	木脇 義博	緒方 瑞穂	緒方 瑞穂	松本 信義	松本 信義	松本 信義
広 報 定 価	緒方 瑞穂	河野 秀雄	河野 秀雄	阿南 逸郎	阿南 逸郎	内藤 秀樹
法 務 鑑 定	長場 信夫	長場 信夫	長場 信夫	長場 信夫	長場 信夫	熊倉 隆治
公 的 土 地 評 価	稲野邊良一	清水 文雄	清水 文雄	筋 勇二	筋 勇二	筋 勇二
選 挙 管 理	八十川俊明	繁本 晶	繁本 晶	繁本 晶	繁本 晶	繁本 晶
監 事 選 考	越智 敏通	越智 敏通	越智 敏通	越智 敏通	越智 敏通	越智 敏通
綱 紀 戒 律	馬場 武敏	馬場 武敏	田口 浩	田口 浩	田口 浩	黒田 静男
懲 戒 紀 律	珍田 龍哉	珍田 龍哉	滝口 良爾	滝口 良爾	滝口 良爾	山川英治郎
不 動 産 カ ウ ン セ ラ ー	塩見 宙	増田 修造	増田 修造	橋口 道哉		
シ ス テ ム 評 価 推 進	河田 昭夫					
組 織 改 編 検 討 特 別	安藝 哲郎	安藝 哲郎	安藝 哲郎	横須賀 博	横須賀 博	横須賀 博
基 準 検 討 特 別		清水 幹雄				
時 価 評 価 対 応			稲野邊良一	稲野邊良一	稲野邊良一	
独 禁 法 対 応 特 別			河田 昭夫	小野 宏	小野 宏	熊澤 一郎
司 法 制 度 改 革 特 別				横須賀 博	横須賀 博	稲野邊良一
新 ス キ ー ム 受 入 体 制						
整 備 の た め の 合 同 特 別						増田 修造
実 務 修 習 特 別						横須賀 博

〈備考〉

1. システム評価推進委員会は平成11年に公的土地評価委員会に統合。
2. 研究指導委員会は平成12年をもって廃止され、新たに調査研究委員会と研修委員会を設置。
3. 不動産カウンセラー委員会は平成15年をもって廃止。
4. 基準検討特別委員会を平成12年度のみ設置（清水幹雄委員長）。
4. 時価評価対応委員会は平成11～16年の間設置。
5. 独禁法対応特別委員会を平成13年から設置。
6. 司法制度改革特別委員会は平成15年から設置（当初の委員会名称はADR特別委員会）。
7. 新スキーム受入体制整備のための合同特別委員会は平成16年から設置。
8. 実務修習特別委員会は平成17年から設置。

鑑定協会年譜

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭36 (1961)	<p>公共用地取得制度調査会答申(3・1)</p> <p>鑑定評価制度の確立の必要性がはじめて公的に取り上げられた。これに次ぐ公共用地審議会答申(昭和37・3)、宅地制度審議会答申(昭和38・3)で、制度の内容について掘り下げた検討が進められ、制度確立の機運が高まった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 米大統領にケネディ就任(1・20) ソ連宇宙船、地球一周有人飛行に成功(4・12)、人類初の宇宙旅行。ガガーリン少佐「地球は青かった」。
昭38 (1963)	<p>不動産の鑑定評価に関する法律が公布される(7・16) 法律152号 第43国会で不動産鑑定士等の資格、不動産鑑定業の業務独占等を定めた鑑定評価制度の基本法ともいふべき、不動産の鑑定評価に関する法律が成立、公布された。施行は4・1。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 黒四ダム(黒部川第4発電所ダム)竣工式(6・5) ケネディ大統領暗殺(11・12)
昭39 (1964)	<p>不動産の鑑定評価に関する法律施行令制定(1・14) 政令第5号、施行4・1(以下「鑑定法施行令」という)</p> <p>不動産鑑定評価旧基準の答申(3・25)</p> <p>宅地制度審議会鑑定評価基準小委員会(榑田光男小委員長)で研究、審議を重ねてきた建設大臣宛の「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」を提出。この基準は内外の鑑定評価理論・実務を総合要約したもので、不動産鑑定士等が常に準拠すべきものとされ、その後の鑑定評価活動について合理的かつ実行可能なより所としての役割を果たした。なお、これに次いで宅地見込地・賃料に関する鑑定評価基準(昭40・3、昭41・4)がそれぞれ答申され、基準の内容はいっそう充実したものとなった。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律施行規則制定(3・28)。省令第9号、施行4・1(以下「鑑定法施行規則」という)</p> <p>第1回不動産鑑定士(補)試験(特別試験)実施(9・20~23)</p> <p>この試験によりわが国最初の不動産鑑定士(補)が誕生、翌40・4・1から不動産鑑定評価制度は完全に実施されることとなった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日本、OECD(経済協力開発機構)に加入—日本経済の国際化進む(4・28) 新潟地震、死者25人、家屋全壊・全焼2,250戸(6・16) 東海道新幹線営業開始(10・1)、東京~大阪間4時間。 東京オリンピック開催(10・10~24) 94カ国が参加。
昭40 (1965)	<p>設立総会開催(7・19)</p> <p>日比谷三井ビル8階ホールで榑田光男氏が発起人代表となり、約180人の出席を得て、日本不動産鑑定協会の設立総会を開催した(発起人29名)。</p> <p>会員数漸く274名となる(9・29)</p> <p>本日現在の協会会員登録者数は総計274名で、その内訳は不動産鑑定業者70名(法人37社、個人33名)、不動産鑑定士134名、同士補55名、学識経験者(不動産鑑定士試験の試験委員等)15名となった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 米軍機、北ベトナム爆撃を開始(2・7) 山陽特殊鋼、会社更生法適用を申請(3・6)、戦後最大の負債500億円。 第20回毎日マラソンでエチオピアのアベベが独走、2時間22分58秒8で優勝(5・9) 山一証券の経営悪化、累積赤字100億円。政府が無制限、無期限の日銀特別融資を発表(5・21) 日韓基本条約調印(6・22)



年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭40	<p>鑑定協会、公益法人として公式に出発（10・1） 建設大臣名の公益法人設立認可書（9月28日付）が東京都知事経由で当協会に到達した。</p> <p>速報第1号発行（10・2） 協会設立と委員会の準備状況を会員に速報するため速報第1号を全会員に発送した。</p> <p>法人登記完了（10・7） 東京法務局芝出張所に法人登録を完了した。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（11・10）省令第32号</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・名神高速道路が開通（7・1）、西宮一小牧間189.7km、初の本格的ハイウェイ。 ・国鉄（現・JR）、「みどりの窓口」開設（9・24） ・朝永振一郎博士がノーベル物理学賞受賞決定（10・21）、授賞式（12・10） ・戦後初の赤字国債2,590億円発行決定（11・19）
昭41 (1966)	<p>会員章（バッジ）決まる（1・31） 懸賞募集に基づき会員章（バッジ）が定められた。</p> <p>第4回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の開催（4・21～23） 協会主催により、東京・日比谷三井ビル8階ホール、綱町三井クラブ及び品川三菱関東閣で第4回汎太平洋不動産鑑定会議を開催、アメリカ、ニュージーランド、オーストラリア、フィリピン、日本の5カ国から254名が参加、国際交流に成果を取めた。</p> <p>会員数500名に近づく（5・10） 本会会員数は496名となった。</p> <p>第2回総会開催（5・31）</p> <p>事務局移転（6・20） 協会本部事務局が狹隘となったので、これまでの第9森ビル3階から、同ビル5階に移転した。</p> <p>借地法の一部改正（6・30）法律第93号 第51国会で借地法の一部が改正され、借地非訟事件制度が創設され（実施は42・6・1）、不動産鑑定士等が鑑定委員会の重要な構成員として関与することとなった。</p> <p>鑑定報酬基準の統一（7・1） 各鑑定業者においてそれぞれバラバラに定めていた不動産鑑定報酬の基準を協会としてはじめて統一実施した。</p> <p>大阪支部の設置（7・9） 近畿地区を管轄するため大阪支部を設置した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・赤字国債発行の財政特例法成立（1・18）、翌日第1回分の国債700億円の募集開始。 ・早大、授業料値上げ反対スト泥沼化（1・24）、ストは6・26まで続く。 ・ソ連「ルナ9号」が月面軟着陸に成功（2・3）、米は6・2に「サーベイヤー1号」が成功。 <div data-bbox="906 1104 1385 1429" data-label="Image"> </div> <p>第4回東京大会開催（昭41・5・6号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全日空機、羽田沖に墜落し死者133人（2・4）、この年航空事故相次ぐ。カナダ機 ・羽田（3・5）、英国機・富士山麓（11・13）、全日空機・松山（11・13） ・日本の人口1億を突破（3・31） ・ビートルズ来日し、日本武道館で公演（6・30）、3日間に5回公演。 ・中国でプロレタリア文化大革命始まる（5・16）、北京で紅衛兵旋風（8・20）→全国へ波及（8・25） ・新東京国際空港の建設地を千葉県富里案

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭41	<p>新10委員会を設置（9・1） 従来の組織の実務補習、地価調査、不動産鑑定報酬、倫理及び国際の6委員会を廃止し、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究、国際、倫理綱領及び運営の10委員会を設置した。</p> <p>第1回修了証書の交付（10・31） 第1回実務補習修了者96名に修了証書を交付した。</p>	<p>から成田市三里塚に閣議決定（7・4）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済白書「持続的成立への道」を発表（7・22） ・国会で政界の「黒い霧」追及（10・17）、国有農地払い下げ事件、バナナ汚職、自衛隊機の私用など→衆院解散（黒い霧解散）、経団連、自民党に選挙資金20億円支給決定（12・27）→総選挙昭42・1・29。
昭42 (1967)	<p>支部・連絡会設置基準決定（5・1） 第5回理事会において、支部設置基準及び連絡会設置基準を決定施行した。</p> <p>第3回総会開催（5・25） 東京都港区赤坂公会堂において第3回総会を開催した。</p> <p>「鑑定会報」を創刊（7・1） 季刊「鑑定会報」創刊号（7月号）を発行した。</p> <p>会員数907名となる（7・31） 本会会員数は907名となった。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（8・1）省令第20号 別記様式の改正。</p> <p>第2回修了証書の交付（10・31） 第2回実務補習生187名に修了証書を交付した。</p> <p>北海道連絡会の設置（12・19） 北海道連絡会が設置された。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・美濃部亮吉、初の革新都知事に（4・15） ・中国初の水爆実験（6・17） ・経済白書「能率と福祉の向上」を発表（7・21） ・東南アジア諸国連合（ASEAN）結成（8・8） ・（社）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）設立（9・29） ・吉田元首相死去（10・20）、戦後初の国葬となる（10・31） ・佐藤首相、衆院予算委で「非核3原則」を言明一核をつくらず、持たない、持ち込ませない（12・11）
昭43 (1968)	<p>会員数977名となる（3・1）</p> <p>3連絡会の設置（5・1） 九州・中部・中国の連絡会の設置がそれぞれ理事会で承認された。</p> <p>第4回総会開催（5・21）</p> <p>特別試験の復活反対を決定（7・10） 特別不動産鑑定士（補）試験の復活に反対し、建設大臣あてに要望書を提出。また、国会に対しても大々的に反対運動を展開した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・アラブ石油輸出国機構（OAPEC）結成（1・9） ・三井霞が関ビル完工（4・12）、超高層ビル時代の幕あけ。 ・十勝沖地震（5・16）、北海道、東北にM7.8の地震、死者50人、全・半壊1,320戸。 ・小笠原諸島が日本に復帰（6・26）、東京都に所属。 ・郵便番号制度実施（7・1） ・電電公社、東京23区内のポケットベルの営業開始（7・1） ・札幌医大で日本初の心臓移植手術（8・



昭42・7 創刊号発行


年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭43	<p>網紀委員会の設置（7・26） 第10回常務理事会において倫理綱領委員会を廃止し、新たに網紀委員会を常設し、必要のつど懲戒委員会を設けることとした。</p> <p>倫理規程の実施（8・1） 倫理綱領委員会で2年余にわたって検討を重ねてきた倫理規程を実施した。</p> <p>第3回修了証書の交付（10・31） 第3回実務補習生122名に対し修了証書を交付した。</p>	<p>8）、10・29患者死亡。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川端康成にノーベル文学賞決定（10・17） ・3億円強奪事件（12・10）、東京・府中市で。
昭44 (1969)	<p>鑑定報酬の引き上げ（1・1） 業務委員会で検討の結果、引き上げを中心とした不動産鑑定報酬規程の昭43・5・1付の改正は、主務官庁の了解を得て昭44・1・1から実施した。</p> <p>会員数1,000名を突破（3・15） 会員数は1,097名となった。</p> <p>第5回汎太平洋会議に参加（4・14～18） 第5回汎太平洋不動産鑑定会議（オーストラリアのシドニー）に本会会員20名が参加した。</p> <p>第5回総会が開催され、中部支部の設置が承認された（5・20）</p> <p>地価公示法制定（6・23）法律第49号、7・1施行</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第1次）公布（6・23）法律第49号 地価公示法制定で土地鑑定委員会の新設に伴う改正、並びに試験委員の設置など。 また、地価公示法施行令制定により、鑑定法施行令が改正された（6・30）政令第180号。</p> <p>土地鑑定委員会発足（7・1）</p> <p>理事会、四国連絡会の設置を承認（7・18）</p> <p>鑑定法施行規則の改正（9・16）省令第52号</p> <p>新不動産鑑定評価基準の答申（9・29） 昭和42年2月以来研究審議を重ねた結果、建設省宅地審議会に</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東大安田講堂事件（1・18）、機動隊が出動、占拠学生を実力排除し翌19日に封鎖解除。 ・東京に大雪、積雪30cmで交通マヒ（3・12）、戦後2番目。 ・東名高速道路全通（5・26）、東京～小牧間346.7km。名神高速道路と結び東京～西宮間全通。 ・経企庁、43年の国民総生産は西ドイツを抜き、2位確定と発表（6・10） ・米アポロ11号、人類初の月面着陸に成功（7・20） ・沖縄の47年返還（核抜き、本土並み）など確認（11・21）、佐藤訪米で日本共同声明。




(昭44・7・4号)

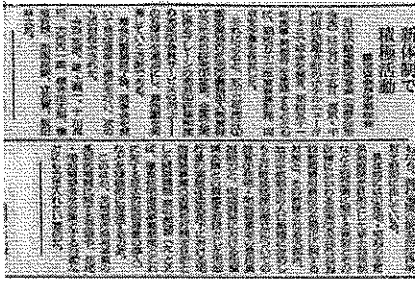

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭44	<p>よってこの新不動産鑑定評価基準が答申され、その後の鑑定評価活動は、これに従って行われることとなった。</p> <p>第4回修了証書の交付(10・31) 第4回実務補習正89名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行のキャッシュカード登場(12・1)、住友銀行。
昭45 (1970)	<p>会員数1,214名となる(3・31)</p> <p>第1回地価公示(4・1)</p> <p>第6回総会開催(5・25)</p> <p>本部直轄地区4連絡会を設置(7・3) 常務理事会の承認を得て本部直轄地区の4連絡会を設置した。</p> <p>東北連絡会の設置(10・26) 常務理事会の承認を得て東北連絡会を設置した。</p> <p>第5回修了証書の交付(10・31) 第5回実務補習生102名に修了証書を交付した。</p> <p>役員を選任方法に直接選挙(11・10) 本部役員を選任方法に直接選挙を採用するための定款変更(専務理事制の採用含む)が建設大臣より認可された。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東大宇宙航空研、国産初の人工衛星打ち上げに成功(2・11)、「おおすみ」と命名。 ・日本万国博覧会、大阪で開催(3・14～9・13)77カ国参加。 ・日航よど号ハイジャック事件(3・31～4・3) ・八幡、富士製鉄が合併、新日本製鉄発足(3・31) ・「経済白書」、経済成長の量から質への転換強調(7・17) ・三島由紀夫ら東京・市ヶ谷の自衛隊に乱入、クーデターを呼びかけ失敗、自決(11・25)
昭46 (1971)	<p>鑑定法施行規則の改正(2・9)省令第4号 様式の改正など。</p> <p>第6回汎太平洋会議に参加(2・15～19) 第6回汎太平洋不動産鑑定会議(フィリピンのマニラ)に本会会員23名が出席した。</p> <p>会員数1,371名となる(3・20)</p> <p>直接選挙の投票開始(3・25) 新制度による役員の前直接選挙の投票が開始された。</p> <p>鑑定報酬の引き上げ実施(4・1) 昭45・12・14改正された鑑定報酬の引き上げを4月1日から実施した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京・多摩ニュータウン第1次入居(3・26) ・2回目の地価公示発表(4・1)、都市中心部上昇鈍化、外周高騰、新宿が銀座を抜き全国一。 ・沖縄返還協定調印(6・17) ・環境庁発足(7・1) ・東亜国内航空のYS-11「ばんだい」が函館市郊外に墜落、68人全員死亡(7・3) ・ニクソン米大統領、ドル防衛宣言(8・15) →ニクソン・ショック、東証株価大暴落(8・16) ・政府、円の変動相場制移行発表(8・27)、翌28日から実施。 ・円切り上げ決定(12・19)、20日から1ドル360円→308円に。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭46	<p>第1回役員直接選挙の投票を午後5時に締め切る(4・19)</p> <p>第7回総会開催(5・20)</p> <p>第6回修了証書の交付(10・20) 第6回実務補習生130名に修了証書を交付した。</p>	
昭47 (1972)	<p>会員数1,660名となる(2・29)</p> <p>『鑑定のひろば』創刊号発行(3・-)</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施(4・16)</p> <p>役員の定数増員(7・15) 理事の定数を6名(全国区)、副会長の定数を2名それぞれ増員するための定款の変更について、建設大臣の認可を得た。</p> <p>第7回修了証書の交付(10・20) 第7回実務補習生217名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・横井庄一元軍曹グアム島から27年ぶり帰国(2・2) ・札幌で冬季オリンピック(2・3~12) ・連合赤軍5人による浅間山荘事件(2・19)、28日銃撃戦後逮捕。 ・山陽新幹線、岡山まで開通(3・15) ・沖縄復帰、沖縄県発足(5・15) ・田中角栄著『日本列島改造論』刊行(6・20)、田中内閣成立(7・7) ・田中首相訪中(9・25)、日中国交正常化の共同声明発表(9・27) ・中国からパンダが上野動物園へ(10・28)
昭48 (1973)	<p>相談料の統一(1・1) 相談料に関する取扱要領を統一した。</p> <p>会員数2,336名となる(3・31)</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬額の引き上げ(5・1) 中央用地対策連絡協議会との協議の結果、公共事業に係る鑑定報酬基準の引き上げについて覚書を交換、5月1日より実施した。</p> <p>第9回総会開催(5・22)</p> <p>会費値上げ実施(6・1) 創立以来はじめて会費の値上げを行った。</p> <p>常設委員会12となる(6・11) 業務拡充、会員親睦の2委員会の新設により、常設委員会は12となった。なお、別に臨時に10周年記念特別委員会を設けた。</p> <p>改正地価公示法公布(7・13)法律第52号</p> <p>四国支部設立(9・1)</p> <p>北海道支部設立(9・12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ニクソン米大統領、北ベトナムへの戦闘全面停止命令(1・15)、戦争終結のための和平協定調印(1・27)、パリで。 ・48年地価公示、全国平均30.9%の大幅上昇(4・2) ・ウォーターゲート(民主党本部盗聴)事件(4・27)、5・1FBIがホワイトハウス立入捜査。同事件の発端は昭47・4・16。 ・東京都江東区議会が杉並区からのゴミ搬入を実力阻止(5・22)、東京ゴミ戦争の始まり。決着は昭52・1。 ・金大中事件発生(8・8)、韓国の元大統領候補金大中氏、東京のホテルから拉致、13日ソウルの自宅に戻る。 ・神戸銀行と太陽銀行が合併、太陽神戸銀行発足(10・1) ・ベルシア湾岸6ヵ国、原油21%値上げ通告(10・17) ・O A P E C、原油生産削減決定(10・18)→第1次石油ショック。 ・江崎玲於奈氏、ノーベル物理学賞受賞決定(10・23)


年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭48	<p>大阪支部が近畿支部に改称（9・26）</p> <p>第7回汎太平洋会議に参加（9・23～28） 第7回汎太平洋不動産鑑定会議（アメリカのサンフランシスコ）に本会より38名が参加した。</p> <p>中国支部設立（9・28）</p> <p>九州支部設立（10・13）</p> <p>東北支部設立（10・15）</p> <p>中部支部設立（10・17）</p> <p>第8回修了証書の交付（10・18） 第8回実務補習生480名に修了証書を交付した。</p> <p>東京支部設立（10・24）</p> <p>北陸支部設立（10・24）</p> <p>不動産鑑定評価制度10周年記念式典挙行（11・14） 不動産の鑑定評価に関する法律公布10周年を祝し、今後、一層の発展を期すため、東京・紀尾井町、ホテル・ニューオータニにおいて総理大臣をはじめ各界来賓臨席のもとに全国から多数会員が参集、記念式典を挙行了。</p> <p>関東支部設立（11・26）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 石油危機の余波からトイレットペーパーの買い占め騒ぎが起こり、日用品買いだめ騒動拡大（10・末～11・一） 熊本市の大洋デパート火災、101人が死亡（11・29） <div data-bbox="1053 913 1364 1299" style="text-align: center;">  <p>昭和47・3 創刊号発行</p> </div>
昭49 (1974)	<p>創立記念日を設定（3・19） 第36回常務理事会において、毎年10月1日を創立記念日とすることに決定した。</p> <p>支部長会を設置（3・19）</p> <p>土地取引規制基準価格対策特別委員会を臨時に設置（3・19）</p> <p>会員数2,336名となる（3・31）</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施（5・1） 公共事業に係る鑑定報酬基準について関係筋と折衝を重ね、基準報酬額の引き上げと割引率の改善を行った。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 日中貿易協定調印（1・5）北京で。 2月の東京区部消費者物価、前年比24%暴騰（3・1）、1月は前年比20.4%暴騰した（1・25） 小野田寛郎元少尉、ルバング島から帰国（3・12） 伊豆半島沖地震、死者29人（5・9） 第10回参議院選挙（自民125、社公共民116）で保革伯仲（7・7） ニクソン米大統領、ウォーターゲート事件関与で辞任（8・8）、テレビ・ラジオで米史上初の辞任演説。9日フォード大統領就任。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭49	<p>第12回総会開催（5・28）</p> <p>鑑定報酬の引き上げ実施（6・1） 関係当局の了承を得て、不動産鑑定報酬規程を改正し、最低報酬額の引き上げ、一部料率の改訂、日当、宿泊料の引き上げを行った。</p> <p>役員の定数増員（6・11） 理事定数8、常務理事定数4に増員する定款の一部変更について主務大臣の認可を得た。</p> <p>国土利用計画法制定（6・25）法律第92号、12・24施行、一部9・10</p> <p>改正地価公示法公布（6・25）法律第92号 国土利用計画法制定による改正。</p> <p>国土庁発足（6・26）西村英一初代長官</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第2次）公布（6・26）法律第98号 国土庁発足（国土庁設置法制定）に伴う改正。建設大臣→国土庁長官、建設省令→総理府令に。また、同上により鑑定法施行令（政令第225号、国土庁組織令）並びに鑑定法施行規則（府令第39号、国土庁設置法関連）が改正された（いずれも6・26公布）</p> <p>改正地価公示法公布（6・26）法律第98号 同上による改正。</p> <p>地価調査委員会を新設（9・9）</p> <p>懲戒規程を施行（9・18）</p> <p>第9回修了証書を交付（10・15） 第9回実務補習生244名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都日比谷の三菱重工業本社爆破事件（8・30） ・佐藤栄作前首相のノーベル平和賞受賞決定（10・8） ・田中首相、金脈問題広がる（10・一）→辞意表明（11・26）、内閣総辞職、三木内閣成立（12・9） ・フォード米大統領、初の来日（11・18） 現職の米大統領では初の来日。  <p style="text-align: right;">(昭49・7・5号)</p>
昭和50 (1975)	<p>会員数2,585名となる（3・31）</p> <p>第8回汎太平洋会議に参加（4・13～18） 第8回汎太平洋不動産鑑定会議（ニュージーランドのロトルア）に22名の本会会員が参加した。</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施（5・1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・英保守党党首にサッチャー女史、初の女性首相候補（2・11）、昭54・5・3英首相に。 ・経企庁、49年のGNPは89兆1,900億円で戦後初のマイナス成長と発表（3・7） ・山陽新幹線岡山～博多間開通（3・10） ・30年にわたるベトナム戦争終結（4・30）、

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭50	<p>第11回総会開催（5・29） 通常会費の値上げ可決。</p> <p>臨時に組織特別委員会を新設（7・25） 県部会の設置を義務付ける。</p> <p>第10回修了証書の交付（10・15） 第10回実務補習生214名に修了証書を交付した。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（10・15）府令第64号</p> <p>故榊田会長合同葬儀（12・4） 榊田光男会長、昭和50・11・15に逝去。</p>	<p>29日米、サイゴン総引き揚げ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリザベス英女王が初来日（5・7～12） ・スエズ運河、8年ぶりに再開（6・5） ・沖縄海洋博開幕（7・20～51・1・18） ・第1回サミット（主要先進国首脳会議） 仏・ランブイエで開催（11・15）
昭51 (1976)	<p>吉野副会長、会長に就任（2・20） 榊田会長逝去に伴う後任会長補欠選挙の結果、対立候補者が無かったため第2代会長として、吉野公治氏を確認した（選挙管理委員会）。</p> <p>第12回総会開催（5・28）</p> <p>鑑定報酬額の引き上げ（6・1） 不動産鑑定報酬規程を改正し、最低基本報酬額の引き上げ、割増料金、日当、宿泊料等の改訂を実施した。</p> <p>公共事業に係る不動産鑑定報酬の引き上げ実施（7・12） 公共事業に係る鑑定報酬基準の引き上げを実施した。</p> <p>第11回修了証書の交付（10・15） 第11回実務補習生295名に修了証書を交付した。</p> <p>役員選挙規程の一部改正（10・25） 副会長直接選挙に伴うもの、理事の全国区の廃止、連記投票の廃止、選挙期間の短縮等が主な改正点である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周恩来中国首相死去（1・8） ・鹿児島市立病院で5つ子誕生（1・31） ・米、ロッキード社の「黒い商法」公表（2・4）、日本でも政財界に衝撃（2・5） ・衆議院予算委でロッキード事件の証人喚問（2・16）、第2次は3・1。 ・中国、天安門事件（4・5） ・田中前首相、ロッキード事件で逮捕（7・27） ・毛沢東中国主席死去（9・9）、江青ら4人組逮捕（10・12） ・山形県酒田市で大火、1,091戸焼失（10・29）
昭52 (1977)	<p>コンピューター委員会を新設（2・17） 鑑定評価の精度向上と業務の能率化に資するため、新たに設置した。</p> <p>日本不動産鑑定協会10年史の刊行（3・15） 不動産鑑定評価制度10周年記念行事の一環として計画され、当会の創立10周年を機に刊行、会員及び関係方面に配布した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・EC、200カイリ水域宣言（1・1）、年内に世界の主要国が実施。 ・カーター、米大統領に就任（1・20）、大統領選挙（51・11・3） ・東京ゴミ戦争決着。東京都杉並清掃工場、10年ぶり着工（1・17） ・成田の新東京国際空港の工事で紛争激化、警官4人死亡（5・一）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭52	<p>第13回総会開催（5・25）</p> <p>第9回汎太平洋会議に参加（5・29～6・3） 第9回汎太平洋不動産鑑定会議（カナダのバンクーバー）に45名の本会会員が参加した。</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施（6・10） 基本報酬、割増料等を改正した。なお報酬規程の取扱要領を作成し、会員に配布した。</p> <p>土地鑑定委員会に「鑑定評価審査小委員会」を設置（7・6）</p> <p>委員会の新編成（7・16） 本年度から委員会は、政策、総務財務、組織推進、業務推進、広報、地価調査、調査研究、指導研修、福利厚生、国際、綱紀、コンピューターの新編成となった。</p> <p>第12回修了証書の交付（10・17） 第12回実務補習生245名に修了証書を交付した。</p> <p>汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会を設置（11・9） 当協会主催による第10回汎太平洋不動産鑑定会議（東京大会）の準備を行うため、特別委員会を設置した。</p> <p>第1回都道府県代表者会議の開催（12・20） 支部、部会の強化を図るため、組織推進委員会の提案により実施した。</p>	 <p>第13回総会（昭52・6・10号）</p>  <p>第9回汎太平洋会議へ出発（同上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・巨人軍の王貞治が756号のホームラン、世界一を達成（9・3） ・小西六、世界初の自動焦点カメラ発売（11・30） ・米軍が立川基地を全面返還（11・30）
昭53 （1978）	<p>綱紀委員会規程の制定（1・18） 倫理の保持高揚及び社会的信頼を確保し、従来の処理機能の向上を図るため、綱紀委員会を委員会規程から除外し、本規程に基づく委員会とした。また、「倫理のしおり」を発行し会員に配布した。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第3次）公布・施行（4・24） 法律第27号、施行は一部53・5・1 各種手数料等の改正に関する法律の公布により受験手数料500円→2,000円、1,000円→3,000円、また登録手数料「5,000円を超えない範囲」→「3万円を超えない範囲」に改正された。</p> <p>鑑定法施行令の改正（4・25） 政令第142号、施行は5・1 登録申請手数料5,000円→長官登録3万円、知事登録7,000円へ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・池袋サンシャイン60竣工（4・5） ・総理府、初の「婦人白書」発表、女史労働人口2,010万人、全労働人口の37.4%（1・10） ・伊豆大島近海地震、M7、死者25人（1・14） ・成田新東京国際空港開港（5・20）、建設決定から12年。 ・宮城県沖地震M7.5で死者27人、損壊家屋2,844戸（6・12） ・日中平和友好条約調印（8・12） ・鄧小平中国副首相来日（10・22）、23日に天皇と会見。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭53	<p>引き上げなどの改定。</p> <p>土地鑑定委員会に「不動産鑑定評価制度調査小委員会」を設置（4・28）</p> <p>鑑定法施行規則の改正（5・1）府令第23号 別記様式の改正。</p> <p>第14回総会開催（5・26） 定款の一部改正を行い、理事の定員45名以内を50名以内とした。</p> <p>各種規程の整備（9・13） 本会の規程の整備を行うとともに会員及び会費規程、会費減免規程、役員旅費規程、講師旅費規程等の改正及び制定を行った。</p> <p>第13回修了証書の交付（10・16） 第13回実務補習生253名に修了証書を交付した。</p> <p>第1回争訟鑑定シンポジウムの開催（10・25～26） 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>第2回都道府県代表者会議の開催（11・1） 全員加入の促進と組織の強化を図るため、特殊法人化の展望について討議した。</p>	
昭54 (1979)	<p>資料の保管及び閲覧規程の制定（1・18） 不動産の鑑定評価に関する資料及び事例資料の保管並びに閲覧に関して明文化を図った。</p> <p>地価公示鑑定評価員推薦要領の制定（3・27） 地価公示に従事する鑑定評価員の推薦基準等について、新たに要領を定め実施した。</p> <p>不動産の鑑定評価の具体的な実務の標準化と研修について—中間報告（5・18） 不動産鑑定評価制度調査小委員会から土地鑑定委員会に対する中間報告が行われた。</p> <p>第15回総会開催（5・25）</p> <p>第2回争訟鑑定シンポジウムの開催（8・25～26） 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・初の国公立大学共通1次試験実施（1・13～14） ・メジャー、原油供給の削減を通告（1・17）石油会社、値上げ相次ぐ→第2次石油ショック。 ・横浜地裁横須賀支部、個人住宅の眺望権を認める初判決（2・26） ・英、女性首相サッチャー内閣誕生（5・4） ・東京サミット開催（6・28～29）、各国の石油輸入抑制目標を決める「東京宣言」発表。 ・東名高速日本坂トンネルで6台の玉突き事故、7人死亡、173台炎上（7・11） ・韓国、朴正熙大統領暗殺（10・26） ・東京で第1回国際女子マラソン、46人が完走（11・18）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭54	<p>特殊法人化に関する研究委託（9・1） 日下千草、森泉章の両氏に対し、本会の特殊法人化に関する研究を委託した。</p> <p>第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の開催（10・1） 新宿京王プラザホテルにおいて、国内参加者710名、国外参加者11カ国170名が参加し、盛会裡に開催された。</p> <p>第14回修了証書の交付（10・15） 第14回実務補習生191名に修了証書を交付した。</p>	 <p>「人間の社会福祉」テーマに 12カ国から60人が参加 第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会 (昭54・10・12号)</p>
昭55 (1980)	<p>中古住宅の鑑定評価を開始（3・18） 中古住宅ローンの円滑化を図り、新規鑑定需要の増大を図る観点から、一定要件に該当する鑑定評価については、その様式を簡略化し1件5万円でスタートした。</p> <p>会員数3,655名となる（3・31）</p> <p>第3回争訟鑑定シンポジウムの開催（4・19～20） 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>顧問及び相談役委嘱規程の制定（5・17） 本会の顧問、相談役及び名誉会員の委嘱基準を明文化した。</p> <p>第16回総会開催（5・27）</p> <p>特殊法人化問題特別委員会の設置（7・15） 不動産鑑定評価制度の見直しと当会の特殊法人化を専門に検討するため、役員、支部長等で構成する特別委員会を設置した。</p> <p>役員選挙規程の一部改正（7・15） 選挙運動、当選人の決定と就任、補充、補欠選挙の方法、選挙期間の短縮等について改正した。</p> <p>本会創立15周年記念講演会の開催（10・1） 本会の創立15周年を記念し、講演会を開催するとともに、毎日新聞、日本経済新聞に意見広告を掲載し啓蒙宣伝を行った。</p> <p>第15回修了証書の交付（10・15） 第15回実務補習生197名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公定歩合1%引き上げで7.25%（2・16） 高金利時代に。翌月の18日に1.75%引き上げで9%の超金利時代へ。8月20日から引き下げに転じる。 ・電気、ガス、国鉄、ビール、たばこ、洗剤など値上げラッシュ（4・1） ・狭心症で入院中の大平首相が急死（6・12） ・初の衆参両院同時選挙（6・22）、自民圧勝。 鈴木善幸内閣成立（7・17） ・昭和43年7月使用開始の電電公社のポケットベルが100万台突破（7・22） ・富士山の吉田大沢で大落石、12人死亡、29人重軽傷（8・16） ・イラク地上軍、イラン領内進撃（9・23）、イラン・イラク全面戦争へ。 ・栃木県藤原町の川治プリンスホテルで火災、45人死亡（11・20）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭55	<p>第4回争訟鑑定シンポジウムの開催(10・18～19) 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>近畿支部設立15周年記念の開催(11・8)</p> <p>土地鑑定委員会に「地価公示制度調査小委員会」を設置(12・10)</p>	
昭56 (1981)	<p>新年賀詞交換会の開催(1・19) 以降毎年、1月中～下旬に開催。</p> <p>中部支部設立10周年記念の開催(2・16)</p> <p>特殊法人化に関する公聴会の開催(3～4月) 各支部ごとに支部の協力の下で開催し、広く会員から意見聴取を行った。</p> <p>委員会規程の一部改正(3・17) 福利厚生委員会を廃止し、新たに資料委員会を設置した。</p> <p>戸建住宅の鑑定評価を翻訳出版(3・30)</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第4次)公布・施行(5・19) 法律第45号、施行は一部6・1 各種手数料等の改定に関する法律の改正により、受験手数料2,000円→2,500円、3,000円→3,500円に、また登録申請手数料3万円→3万5,000円に改正。</p> <p>第17回総会開催(5・26)</p> <p>鑑定法施行令の改正(5・26) 政令第183号、施行は6・1 登録申請手数料3万円→3万5,000円、7,000円→8,200円に改正など。</p> <p>第1回実務標準化研修会の開催(6月) 鑑定評価の条件について、「宅地見込地の鑑定評価について」「都市近郊の林地の鑑定評価について」をテーマに開催した。</p> <p>地価公示制度について—中間報告(7・3) 不動産鑑定評価制度小委員会から土地鑑定委員会に対する中間報告が行われた。</p> <p>第5回争訟鑑定シンポジウムの開催(9・5～6)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・円、1ドル200円台割れ(1・6) ・初の「北方領土の日」(2・7)、各地で返還要求集会。 ・中国残留孤児47人が初の正式来日(3・2) ・神戸ポートアイランド博開幕(3・20～9・15)、入場者1,600万人。 ・I O C総会、1988年のオリンピック開催地をソウルに決定(9・30)、立候補の名古屋市落選。 ・福井謙一京大教授、ノーベル化学賞受賞決定(10・19)、授賞式は12・10、ストックホルムで。 ・56年のガン死亡者、初めて死因のトップ(12・3)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭56	<p>争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>日本経済新聞に広告掲載 (10・1)</p> <p>第16回修了証書の交付 (10・12) 第16回実務補習生185名に修了証書を交付した。</p> <p>第11回汎太平洋会議に参加 (10・19~24) 第11回汎太平洋不動産鑑定会議(オーストラリアのメルボルン)に67名の本会会員が参加した。</p>	
昭57 (1982)	<p>地価公示鑑定評価員推薦要領の一部改正 (1・19) 土地鑑定委員会より出された地価公示調査組織規程に基づき、推薦要領の改正を行った。</p> <p>全国部会長会議の開催 (1・25)</p> <p>日本不動産鑑定政治連盟(略称・鑑政連)発起人会の開催 (1・25)</p> <p>第18回総会開催 (5・26)</p> <p>日本不動産鑑定政治連盟結成大会の開催 (5・26)</p> <p>「地価公示制度の改善について」地価公示制度調査小委員会から土地鑑定委員会へ報告 (6・16)</p> <p>鑑定評価類似行為防止特別委員会の設置 (7・20) 不動産鑑定評価に類似した行為が価格査定マニュアルの普及と同時に発生し始めたので、これらに対応するために特別委員会を設置した。</p> <p>鑑定法施行規制の改正 (7・30) 府令第35号</p> <p>四国支部設立10周年記念の開催 (9・17)</p> <p>第6回不動産鑑定シンポジウムの開催 (9・18~19) 争訟鑑定シンポジウムから不動産鑑定シンポジウムに名称を変更するとともに、研究対象を不動産鑑定一般に拡大し、開催した。</p> <p>日本経済新聞に広告掲載 (10・1)</p> <p>東北支部設立10周年記念の開催 (10・9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京・ホテルニュージャパン火災、死者33人 (2・8) ・日航機、羽田空港で着陸寸前墜落、24人死亡 (2・9) ・500円硬貨発行 (4・1) ・円、1ドル250円台 (6・14) ・東北新幹線大宮～盛岡間閉業 (6・23)、時間3時間17分。 ・九州北西部に集中豪雨、死者339人 (7・23) ・ソ連、ブレジネフ書記長急死 (11・10)、12日後任書記長にアンドロポフ選出。 ・上越新幹線大宮～新潟間閉業 (11・15)、時間1時間55分。 (上野始発は60・3・14、東北新幹線も) ・中曽根内閣成立 (11・27) <div data-bbox="794 1368 1390 1659" data-label="Image"> </div> <p>日経に掲載した全三段広告 (昭57・10・1)</p>

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭57	<p>第17回修了証書の交付 (10・12) 第17回実務補習生137名に修了証書を交付した。</p> <p>東京支部設立10周年記念の開催 (10・22)</p> <p>中国支部設立10周年記念の開催 (10・30)</p> <p>役員選挙規程の一部改正 (11・16) 選挙倫理の高揚、投票用紙の自宅宛発送、一括持参投票の禁止等について改正した。</p> <p>本会の特殊法人化等について、国土庁に要望書を提出 (11・25) 本会の特殊法人化及び鑑定評価制度の改善に関する意見を取りまとめ国土庁に提出した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ソ連宇宙船「ソユーズT7」、211日の宇宙滞在新記録 (12・10) ・円、1ドル240円台突破 (12・23) ・電電公社、テレホンカード発売・使用開始 (12・23)
昭58 (1983)	<p>委員会規程の一部改正 (1・24) 本部と支部の委員会活動の連携強化を主眼に、まず、本部委員会の合理化と効率化を図ることとし、大幅な統廃合による再編成を行い、従来の11委員会を7委員会として58年度から実施することとなった。</p> <p>全国部会長会議開催 (1・25)</p> <p>地価公示普及月間の創設 (4・1～30) 国土庁は毎年4月を地価公示普及月間と定めた。各種の行事の実施に伴い、本会ではこれに協力して各地で無料相談会、記念講演会、日本経済新聞の広告等を実施した。</p> <p>国土庁土地問題懇談会が中間報告 (4・20) 「明日の土地を考える」が発表された。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第5次)公布 (5・20) 法律第44号 建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律により、農地等に関する適用除外が改正された(「木造建築士を除く」を追加)。</p> <p>第19回総会開催 (5・24)</p> <p>鑑政連第1回総会開催 (5・24)</p> <p>委員会の新編成 (7・16)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中曽根首相訪米、レーガン大統領に「日本は運命共同体」と表明 (1・17)、米紙に「日本列島不沈空母」発言も。 ・日本初の静止通信衛星「さくら2号a」打ち上げ (2・4) ・中国自動車道全線開通 (3・24)、吹田～下関間542km、17年で開通。 ・政府、住宅建設促進など11項目の景気浮揚策決定 (4・5) ・東京ディズニーランド開園 (4・15) ・日本海中部地震、震源地は秋田沖、M7.7、津波で死者104人 (5・26) ・山陰地方に集中豪雨、死者119人 (7・22～23) ・フィリピンのアキノ議員暗殺 (8・21)、反マルコス運動激化。 ・大韓航空機、サハリン沖で撃墜される (9・1) ・東京地裁、ロッキード事件で田中元首相に懲役4年の実刑判決 (10・12) ・レーガン大統領来日 (11・9)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭58	<p>本年度から委員会は、企画、総務財務、業務推進、地価調査、資料、研究指導、国際の新編成となった。</p> <p>公正取引委員会より不動産鑑定報酬規程について、問題点が指摘され、廃止方指導を受けるに至った（7・26）</p> <p>第12回汎太平洋会議に参加（8・21～25）</p> <p>第12回汎太平洋不動産鑑定会議（マレーシアのクアラルンプール）に55名の本会会員が参加した。</p> <p>北海道支部設立10周年記念の開催（9・2）</p> <p>第7回不動産鑑定シンポジウムの開催（9・22～23）</p> <p>不動産の利用権、事業損失等についての研究発表等を行った。</p> <p>第2回実務標準化研修会の開催（10月）</p> <p>借地権の評価方法について、「試算価格の調整について」をテーマに開催した。</p> <p>第18回修了証書の交付（10・11）</p> <p>第18回実務補習生137名に修了証書を交付した。</p> <p>改正地価公示法公布（12・2）法律第78号</p> <p>国家行政組織法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律の公布による改正。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第6次）公布・施行（12・10）法律第83号</p> <p>行政事務の簡素合理化及び整理に関する法律の公布により、不動産鑑定業者の登録事項のうち、不動産鑑定業以外の業務を行っている場合の当該業務の種類を削除。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（12・10）府令第39号</p> <p>別記様式の変更。</p>	
昭59 (1984)	<p>全国部会長会議開催（1・24）</p> <p>不動産鑑定報酬規程の廃止（3・31）</p> <p>地価公示普及月間（4・1～30）</p> <p>国土庁主催の地価公示普及月間に際し、本会は各地で無料相談会等を実施、普及月間に協力した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関東地方に大雪、東京で22cmの積雪（1・19）、戦後4番目。 ・初の実用放送衛星「ゆり2号a」打ち上げに成功（1・23）、5・12NHK衛星放送開始。 ・米スペース・シャトル飛行士、初の命綱なしの宇宙遊泳成功（2・7） ・アンドロポフ書記長、在任わずか15カ月

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭59	<p>九州支部設立15周年記念の開催（4・14）</p> <p>報酬基準の長官告示（4・17）国土庁告示第2号 不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬の基準が告示された。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第7次）公布（5・1）法律第23号 各種手数料等の額の改定及び規程の合理化に関する法律の公布により、登録申請手数料「3万5,000円を超えない範囲」→「実費を勘案して政令で定める額」に改正など。施行は5・21。</p> <p>第1回日韓不動産鑑定会議の開催（5・3～6）</p> <p>鑑定法施行令の改正（5・11）政令第130号、施行5・21 受験手数料の第1次試験2,500円→4,000円、第2・3次3,500円→6,500円に、また、登録申請手数料3万5,000円→3万6,000円、8,200円→8,900円に改正など。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（5・11）府令第25号、施行は5・21</p> <p>第20会総会開催（5・30） 定款の一部改正 主な改正点は、理事の定員50名以内を55名以内に増員した。支部を地域会と名称変更し、地域会会長を理事に定めた。従来5名以内であった副会長を7名以内とし、うち5名は従来どおりの選挙とし、2名以内は、理事会の議を経て理事の中から会長が指名できることとした。</p> <p>鑑政連第2回総会開催（5・30）</p> <p>ワーキング・グループの編成（7・17） 定款改正に伴い、諸規程の改正整備のためにワーキング・グループが編成された。</p> <p>支部設置規程の一部改正（9・18） 支部設置規程を地域会及び部会に関する規程に変更し、地域会の運営方法及び部会の設置基準等の改正を行った。</p> <p>補償コンサルタント登録制度の告示（9・21）</p> <p>第19回修了証書の交付（10・11）</p>	<p>で死去（2・9）、後任書記長にチェルネンコ（2・13）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閣議、男女雇用機会均等法案決定（5・11）、昭60・5・17同法成立。 ・厚生省、女の平均寿命79.78歳、男は74.2歳で世界一の長寿国と発表（6・30） ・第23回ロサンゼルス・オリンピック（7・28～8・12）、参加国140カ国7,575人。日本は金10を含め32のメダル獲得。 ・全斗煥・韓国大統領来日（9・6～8） ・長野県西部地震M6.9、王滝村に土石流発生、29人死亡（9・14） ・1万円、5千円、千円の新札発行（11・1） ・東京都世田谷の電話地下ケーブルが火災、約9万回線不通（11・16）、24日復旧。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭59	<p>第19回実務補習生147名に修了証書を交付した。</p> <p>第3回実務標準化研修会の開催（11月） 配分法についてをテーマとして開催した。</p> <p>20周年記念行事実行委員会の設置（11・21） 昭60・10・1に本会の20周年記念事業を実施することとなり、企画、総務財務、鑑定会議、20年史編纂の4つの小委員会が実行委員会に設置された。</p> <p>役員選挙規程、資料の収集・管理及び閲覧規程の一部改正（11・21） 役員選挙については、役員の定数、選挙運動の期間等について改正し、資料については、収集方法、管理、閲覧に関してすべて見直しを行い改正した。</p>	
昭60 (1985)	<p>全国部会長会議開催（1・23）</p> <p>懲戒規程の一部改正（3・19） 懲戒の種類、懲戒委員会、綱紀委員会等について定款の変更に伴い全面改正を行った。</p> <p>会員数4,135名となる（3・31）</p> <p>無料相談会の全国実施（4・1～30） 国土庁の主催する地価公示普及月間に協力し、都道府県庁所在都市において無料相談会を実施した。</p> <p>第21回総会開催（6・25）</p> <p>鑑政連第3回総会開催（6・25）</p> <p>創立20周年記念式典を挙（10・1）</p> <p>第20回修了証書の交付（10・11） 第20回実務補習生112名に修了証書を交付した。</p> <p>鑑定法施行令の改正（12・21）政令第317号 参考人に支給する費用の改正（六等級→3級に）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・両国国技館落成式（1・9） ・自民党田中派、竹下蔵相の勉強会「創政会」初会合で40人参加（2・7）、昭62・7・4、113人で「経世会」結成。 ・青函トンネル本坑貫通、世界最長53.85km（3・10）、着工から20年10ヵ月。 ・チェルネンコ書記長死去（3・10）、在任わずか13ヵ月。11日後任書記長にゴルバチョフ選出。 ・つくば市で科学万国博開幕（3・16～9・16）、入場者数2,033万人。 ・日航機、群馬県御巣鷹山に墜落、死者520人（8・12）、13日女性4人を救出。 ・メキシコ大地震、M8.1（9・19）、死者約8,000人。 ・関越自動車道、全線開通（10・2） ・円、1ドル199円80銭まで上伸（11・25）、4年10ヵ月ぶり200円突破。
昭61	<p>商法・有限会社法改正問題、法務省へ意見書（第1次）提出（1・30）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・伊豆熱川温泉のホテル大東館で火災、24人死亡（2・11）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
(1986)	<p>第13回汎太平洋会議に参加（2・10～14） 第13回汎太平洋不動産鑑定会議（ハワイ）に79名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>借地法・借家法改正問題で法務省へ意見書提出（4・15）</p> <p>第22回総会開催（6・24）</p> <p>第21回修了証書の交付（10・11） 第21回実務補習生121名に修了証書を交付した。</p> <p>商法・有限会社法改正問題で法務省へ意見書（第2次）提出（11・11）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ソ連のチェルノブイリ原子力発電所大事故（4・28） ・東京サミット（5・4）、円高原油安→円高不況、深刻化へ。 ・東北自動車道浦和～青森全通、674km（7・30） ・天皇在位60周年記念の十万円金貨、一万円銀貨発行（11・10） ・伊豆大島の三原山大噴火（11・15）
昭62 (1987)	<p>「仮称地代家賃相談センター」設置に関する研究委託報告書を国土庁へ提出（3・16）</p> <p>鑑定法施行令の改正（3・25）政令第58号、施行は4・1 受験手数料4,000円→5,500円、6,500円→7,000円に、また、登録申請手数料3万6,000円→3万9,000円、8,900円→1万円にそれぞれ改正など。</p> <p>第3回日韓合同不動産鑑定会議開催（5・4）</p> <p>第23回総会開催（6・23）</p> <p>組織改編に関する第一次答申（7・19）</p> <p>監視区域制度実施（8・1）</p> <p>制度等基本問題特別委員会の設置（9・22）</p> <p>第22回修了証書の交付（10・12） 第22回実務補習生127名に修了証書を交付した。</p> <p>特別研修会「不動産鑑定評価から見た抵当証券を巡る問題」開催（11・13）</p> <p>「抵当証券業規制法」成立（12・15）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・円、初の150円台突破（1・19） ・関西新国際空港（関空）の建設に着工（1・27）、93年開港目標。→平6・9・4開港。 ・NTT株の上場（2・9）、2日間のストップ高で10日に160万円の初値。 ・国土庁、東京都の公示地価の平均上昇率は53.9%で、48年の33.8%を超過と発表。全国平均7.7%（4・1） ・国鉄の分割・民営化、JR6社発足（4・1） ・ニューヨーク株式市場大暴落（10・19）→ブラック・マンデー、東京も20日大暴落。 ・利根川進・マサチューセッツ工科大学教授がノーベル医学生理学賞受賞決定（10・12）、授賞式は、ストックホルムで。 ・竹下内閣成立（11・6）、ふるさと創生、昭63・12・21全市町村に1億円配分決定。 ・円、1ドル122円（12・31）
昭63	<p>会員章を改正（3・17）</p> <p>第14回汎太平洋会議に参加（3・21～25）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・青函トンネル開通、全長53.85km（3・13） ・東京ドーム「ビッグ・エッグ」完成（3・17）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
1988	<p>第14回汎太平洋不動産鑑定会議（ニュージーランドのクライストチャーチ）に75名の本会会員及び同僚者が参加した。</p> <p>第24回総会開催（6・21）</p> <p>台湾からの研修団23名来日（7・17～27）</p> <p>「不動産カウンセラー規程」承認（7・19）</p> <p>第23回修了証書の交付（10・11） 第23回実務補習生143名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・瀬戸大橋開通、児島～坂出間9.4km（4・10）、工期9年半。 ・リクルートコスモス株疑惑、政界に広がる（6・17～） ・厚生省、平均寿命発表、女81.39歳、男75.61歳。女性は世界で初めて81歳台に（7・11） ・第24回ソウルオリンピック開幕（9・17～10・3）、日本は金4。 ・天皇、吐血（9・18）、19日重体。
平成1989	<p>鑑定法施行令の改正（3・27）政令第69号、施行4・1 3次試験の受験手数料7,000円→7,100円に、登録申請手数料3万9,000円→3万9,100円に改正された。</p> <p>地価公示制度20周年記念の集い開催（4・11）</p> <p>第25回総会開催（6・20）</p> <p>借地法・借家法改正要綱試案に関するシンポジウム開催（7・27及び8・3）</p> <p>商法・有限会社法改正問題について法務省へ意見書（第3次）提出（10・13）</p> <p>第24回修了証書の交付（10・11） 第24回実務補習生112名に修了証書を交付した。</p> <p>韓国鑑定院から研修団52名来日（11・13）</p> <p>不動産カウンセラー部会創立（11・22）</p> <p>「土地基本法」制定（12・22）法律第84号</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和天皇崩御（1・7）、新元号は「平成」に。 ・ブッシュ米大統領就任（1・20） ・消費税スタート（4・1） ・宇野内閣成立（6・3） ・群発地震の続く伊東市沖で6～7回の大規模な海底噴火（7・13） ・参議院選挙で与野党議席が逆転（7・23） ・海部内閣成立（8・9） ・日米構造協議第1回会合（9・4） ・東独“ベルリンの壁”開放（11・9）、東欧の民主化へ。→東西ドイツ統一45年ぶり（平2・10・3）
平2 1990	<p>組織改編に関する第二次答申（3・20）</p> <p>「商法・有限会社法改正法」成立（4・1）</p> <p>第26回総会開催（6・19）</p> <p>社団法人化推進委員会の設置（7・3）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ソ連、初代大統領にゴルバチョフ選出（3・15） ・地価高騰全国に波及、大阪圏の住宅地（地価公示）が前年比56.1%と過去最高の上昇率（3・23） ・大蔵省、土地関連融資で総量規制通達（3・27）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平2	<p>国際資産評価基準委員会開催（9・19～21）</p> <p>第15回汎太平洋会議に参加（9・23～28） 第15回汎太平洋不動産鑑定会議（韓国ソウル）に170余名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>第25回修了証書の交付（10・11） 第25回実務補習生163名に修了証書を交付した。</p> <p>不動産鑑定評価基準改正（10・26）20年ぶりの改正</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪で「花の万博」開幕（4・1～9・30）、入場者数2,312万人 ・ペルー大統領、日系二世フジモリ氏当選（6・10） ・イラク軍、クウェート侵攻（8・2）、国連はイラクに撤退要求。→湾岸戦争へ（平3・1・17） ・日本人初の宇宙飛行、東京放送の秋山豊寛氏（12・2～10）
平3 (1991)	<p>「総合土地対策推進要綱」閣議決定（1・25）</p> <p>鑑定法施行令の改正（3・25）政令44号、施行4・1 受験手数料第1次試験5,500円→5,600円、第2・3次試験7,000円・7,100円→7,500円に、また登録申請手数料3万9,000円→4万8,300円に改正など。</p> <p>第27回総会開催（6・18）</p> <p>鑑定法施行令の改正（6・28）政令第224号、施行7・1 国立学校設置法及び学校教育法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令の公布による改正(称号→学位)。</p> <p>国土庁に不動産鑑定業ビジョン研究会発足（7・1）</p> <p>社団法人千葉県不動産鑑定士協会設立（10・22）</p> <p>第26回修了証書の交付（11・11） 第26回実務補習生145名に修了証書を交付した。</p> <p>自治省中央固定資産評価審議会開催（11・14） 固定資産税評価の標準宅地に鑑定評価が導入されることとなった。</p> <p>韓国鑑定院から不動産鑑定制度研修団16名来日（12・9）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・湾岸戦争勃発（1・17）、多国籍軍が勝利（2・28） ・新都庁舎完成（3・9）、3月中に移転。 ・長崎の雲仙普賢岳で大規模火砕流発生（6・3）43人が死亡。 ・エリツイン、ロシア共和国大統領選に当選（6・12） ・金融不祥事続発、架空預金、不正融資など（7・ー） ・ソ連でクーデター失敗（8・19）、共産党解体→ソ連消滅、独立国家共同体（C I S）となる。 ・宮澤内閣成立（11・5） ・ゴルバチョフ大統領が辞任演説（12・25）、ソ連邦の消滅、独立国家共同体設立。
平4 (1992)	<p>自治省事務次官の依命通達（1・22） 固定資産の税評価の標準宅地については不動産鑑定士の鑑定評価によることが正式に都道府県に通達された。</p> <p>社団法人静岡県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人岡山県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産融資総量規制解除（1・1） ・東京佐川急便事件発覚（2・ー） ・PKO法案。強行採決で可決成立（6・5） ・山形新幹線開業（7・1） ・政府、10兆7,000億円の総合経済対策決定（8・28）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平4	<p>第16回汎太平洋会議に参加（5・31～6・5） 第16回汎太平洋不動産鑑定会議（カナダのカルガリー）に135名の本会会員及び同伴者が参加。</p> <p>第28回総会開催（6・16）</p> <p>「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査・証明認定規程」告示（7・2）</p> <p>第27回修了証書の交付（11・9） 第27回実務補習生152名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・毛利衛氏宇宙へ（9・12～20） ・円、1ドル119円25銭（9・28） ・天皇皇后両陛下、初の中国訪問（10・23～28） ・クリントン氏(46歳)、米大統領当選(11・3)
平5 (1993)	<p>共同債権買取機構設立（1・27）</p> <p>社団法人広島県不動産鑑定士協会設立（3・25）</p> <p>社団法人長野県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人岐阜県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人兵庫県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>第29回総会開催（6・15）</p> <p>国土庁「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」発表（7・22）</p> <p>第28回修了証書の交付（10・9） 第28回実務補習生195名に修了証書を交付した。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第8次）公布（11・12） 法律第89号 行政手続法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律の公布により、懲戒処分等の手続についての改正。施行は平6・10・1（平6政令第302号より）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・曙、初の外国人横綱に（1・27） ・ニューヨークの超高層世界貿易センタービルで爆弾テロ、7人死亡（2・26） ・不況で新卒の内定取り消し企業が続出（2・一） ・皇太子、ご成婚（6・9） ・東京サミット開幕（7・7） ・北海道南西沖地震、M7.8（7・12）、津波で被害拡大。 ・衆議院選挙、自民過半数を割る（7・18） ・細川非自民・連立内閣成立（8・9）、55年体制の終焉。
平6 (1994)	<p>平成6年分の相続税路線価評価から標準地の一部に鑑定評価を導入（1・一）</p> <p>組織改編に関する第三者答申（1・18）</p> <p>社団法人宮城県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・政治改革関連法成立（1・29） ・政府、15兆2,500億円の総合経済対策決定（2・8） ・羽田内閣成立、6党・会派の連立（4・28） ・松本サリン事件、死者7人、重軽症者58人（6・27）→地下鉄サリン事件へ（平7・3・20）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平6	<p>社団法人福岡県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人沖縄県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>第17回汎太平洋会議横浜大会の開催（5・15～20） 第17回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議（横浜のパンフィコ横浜）を開催した（参加者国内861名・海外193名）。</p> <p>第30回総会開催（6・21）</p> <p>本部事業局をSVAX T Tビルに移転（8・1）（現在地）</p> <p>社団法人奈良県不動産鑑定士協会設立（8・8）</p> <p>国土庁不動産鑑定業ビジョン推進委員会発足（9・14）</p> <p>第29回修了証書の交付（10・7） 第29回実務補習生232名に修了証書を交付した。</p> <p>学術研究奨励基金の創設（11・15）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自民、社会、さきがけ3党連立の村山内閣発足（6・30）、社会党出身の首相は47年ぶり。 ・日本人初の女性宇宙飛行士向井千秋さん宇宙へ（7・8～23）、米のスペースシャトル・コロンビア。 ・関西国際空港開港（9・4）、着工から7年。 ・総務庁、65歳以上の人口が1,757万人、全人口の14.1%と発表（9・14） ・作家の大江健三郎氏にノーベル文学賞決定（10・13）、授賞式は12・10ストックホルムで。 ・新進党結成（12・10）、選挙の結果海部俊樹党首に。
平7 (1995)	<p>社団法人埼玉県不動産鑑定士協会設立（3・30）</p> <p>社団法人群馬県不動産鑑定士協会設立（3・31）</p> <p>社団法人愛知県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>第31回総会開催（6・20）</p> <p>国土庁「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」発表（8・2）</p> <p>社団法人東京都不動産鑑定士協会設立（10・1）</p> <p>創立30周年記念式典を挙行（10・2）</p> <p>第30回修了証書の交付（10・2） 第30回実務補習生255名に修了証書を交付した。</p> <p>社団法人大阪府不動産鑑定士協会設立（10・20）</p> <p>「不動産鑑定評価の日」制定（11・22） 理事会で不動産鑑定評価の日を毎年「4月1日」とすることを</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・阪神・淡路大震災、死者6,000人超（1・17） ・地下鉄サリン事件、死者10人、重軽傷者約5,500人（3・20）、オウム真理教幹部が関与。 ・オウム真理教代表の麻原彰晃こと松本智津夫容疑者逮捕（5・16） ・金融機関の乱脈融資、経営破たん相次ぐー東京協和、安全両信用組合の乱脈融資発覚（6・30）、コスモ信組に業務停止命令（8・1）、また木津信組（8・30）と兵庫銀行が経営破たん（8・31） ・仏が国際世論を無視して4年ぶりに核実験強行（9・6） ・日銀、公定歩合を0.5%引き下げ史上最低の年0.5%に（9・8） ・水俣病、40年目に解決、最大の被害者団体である水俣病被害者・弁護士全国連絡会議（全国連、約2,000人）が政府案を承諾（10・28） ・イスラエルのラビン首相暗殺（11・4） ・野茂投手（ドジャーズ）、米ナ・リーグの

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平7	決めた。 社団法人茨城県不動産鑑定士協会設立 (12・1) 社団法人京都府不動産鑑定士協会設立 (12・1) 社団法人鳥取県不動産鑑定士協会設立 (12・13)	新人王に(11・9)、日本人として初めて。
平8 (1996)	社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会設立 (1・5) 初の「不動産鑑定評価の日」実施 (4・1) 社団法人北海道不動産鑑定士協会設立 (4・1) 第32回総会開催 (6・18) 社団法人山口県不動産鑑定士協会設立 (8・8) 第18回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議に参加 (8・21～26) 第18回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(シドニー)に200名の本会会員及び同伴者が参加した。 第31回修了証書の交付 (10・1) 第31回実務補習生265名に修了証書を交付した。	<ul style="list-style-type: none"> ・橋本連立内閣成立 (1・11) ・社会党大会により「社会民主党」に改称 (1・19) ・エイズ被害、菅直人厚相が国の責任を認める (2・16) ・住専処理問題で、国会空転(3・4～25) ・東京三菱銀行発足 (4・1) ・公安調査庁が公安調査委員会にオウム真理教の解散を請求 (7・11) ・英チャールズ皇太子、ダイアナ妃との離婚に合意 (7・12) ・アトランタオリンピック開催 (7・20) ・民主党結成、代表に菅直人・鳩山由紀夫両氏 (9・28) ・ペルーの日本大使館公邸にゲリラが侵入、数百人を監禁 (12・17)
平9 (1997)	社団法人島根県不動産鑑定士協会設立 (1・21) 第1回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催 (4・1) インターネット・ホームページの開設 (4・1) 社団法人三重県不動産鑑定士協会設立 (6・2) 第33回総会開催 (6・17) 「土地の再評価に関する法律」制定 (10・3) 第32回修了証書の交付 (10・9) 第32回実務補習生243名に修了証書を交付した。 「固定資産税評価における平成9年度評価替え以降の鑑定評価の実施体制について」廃止 (12・3)	<ul style="list-style-type: none"> ・ロシアのタンカーによる重油流出に対し北陸地方沿岸でボランティアが活動 (1月) ・中国の最高実力者鄧小平氏、死去 (2・20) ・東海村の核燃料再処理工場で爆発事故 (3・11) ・消費税の税率が3%から5%に引き上げ (4・1施行) ・神戸市で小学生の切断頭部が発見される (5・27)。6・28中学3年生を殺人容疑で逮捕 ・香港が英国から中国に返還 (7・1) ・長野新幹線開業 (10・1) ・北海道拓殖銀行が破綻 (11・17) ・山一証券が破綻 (11・22) ・介護保険法公布 (12・7)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平10 (1998)	<p>「総合経済対策」決定(4・24)</p> <p>第2回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催(4・3)</p> <p>第19回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議に参加(4・19~24) 第19回不動産鑑定士・カウンセラー会議(シンガポール)に70名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>社団法人山梨県不動産鑑定士協会設立(5・19)</p> <p>「特定目的会社(SPC)による特定資産の流動化に関する法律」の制定(6・5)</p> <p>第34回総会開催(6・16)</p> <p>「金融再生トータルプラン」作成(6・23)</p> <p>「土地の日」記念講演会開催(10・1)</p> <p>第33回修了証書の交付(10・9) 第33回実務補習生253名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・冬季オリンピック長野大会開幕(2・7) ・金大中、韓国大統領に就任(2・25) ・明石海峡大橋が開通(4・5) ・金融監督庁が発足(6・22) ・和歌山市でカレー毒物混入事件、4人が死亡、62人が中毒症状に(7・25)。12・9被疑者の女性を逮捕。 ・小淵恵三内閣発足(7・30) ・中国・江沢民国家主席、日本公式訪問(11・25) ・「古都奈良の文化財」が世界遺産に登録決定(12・2)
平11 (1999)	<p>社団法人長崎県不動産鑑定士協会設立(3・30)</p> <p>社団法人佐賀県不動産鑑定士協会設立(4・1)</p> <p>第3回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催(4・9)</p> <p>第35回総会開催(6・15)</p> <p>第1回日韓鑑定評価協力会議参加(7・8) 第1回日韓鑑定評価協力会議(ソウル)に本会会員28名が参加した。</p> <p>第34回修了証書等の交付(10・12) 第33回実務補習生3名及び第34回実務補習生307名に修了証書を交付した。</p> <p>「土地月間」記念講演会開催(10・12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・欧州連合(EU)の単一通貨ユーロ、仏独等11カ国で導入(1・1) ・東京都知事選、石原慎太郎が当選(4・11) ・ソニー、ロボット犬「アイボ」発売(6月) ・独立行政法人通則法ほか関連法を制定(7・8) ・茨城県東海村の民間ウラン加工施設で日本初の臨界事故発生(9・30) ・世界人口、60億を突破(10・12)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平11	「民事再生法」制定 (12・14)	
平12 (2000)	<p>社団法人熊本県不動産鑑定士協会設立 (3・25)</p> <p>社団法人大分県不動産鑑定士協会設立 (3・31)</p> <p>社団法人徳島県不動産鑑定士協会設立 (4・1)</p> <p>第20回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議に参加 (4・2～5)</p> <p>第20回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (ニュージーランドのオークランド)に90名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>第4回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催 (4・24)</p> <p>「資産流動化法及び投資信託法」制定 (5・23)</p> <p>第36回総会開催 (6・13)</p> <p>社団法人青森県不動産鑑定士協会設立 (8・8)</p> <p>第35回修了証書等の交付 (10・10)</p> <p>第34回実務補習生3名及び第35回実務補習生284名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ロシア大統領選、プーチンが当選 (3・26) ・森喜朗を首相に指名。自公保連立内閣発足 (4・2) ・ナスダック・ジャパンが取引開始 (6・19) ・第26回先進国首脳会議、沖縄県名護市で開催 (7・21) ・三宅島の火山活動活発化、全島民に避難の指示 (9・1) ・シドニーオリンピック開催 (9・15) ・白川英樹、ノーベル化学賞受賞 (10・10) ・長野県知事選、作家の田中康夫が当選 (10・15)
平13 (2001)	<p>社団法人福井県不動産鑑定士協会設立 (2・28)</p> <p>社団法人滋賀県不動産鑑定士協会設立 (4・1)</p> <p>社団法人新潟県不動産鑑定士協会設立 (4・11)</p> <p>第2回日韓鑑定評価協力会議参加 (4・20)</p> <p>第2回日韓鑑定評価協力会議 (東京)を開催し、本会会員83名、韓国から23名が参加した。</p> <p>第5回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催 (4・20)</p> <p>第37回総会開催 (6・19)</p> <p>社団法人福島県不動産鑑定士協会設立 (9・20)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・経営破たんした日本債権信用銀行が「あおぞら銀行」として再出発 (1・4) ・中央省庁の再編により1府12省庁スタート (1・6) ・米国でブッシュ政権発足 (1・20) ・宇和島水産高校の実習船「えひめ丸」がハワイ沖で米原潜と衝突、沈没 (2・9) ・「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」がオープン (3月) ・情報公開法施行 (4・1) ・小泉内閣発足 (4・26) ・「東京ディズニーシー」オープン(9月) ・BSE (狂牛病) 感染牛が国内で初めて発見 (9・10) ・米で同時多発テロ。ニューヨーク世界貿易センタービルの崩壊で2800人以上の犠牲者 (9・11)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平13	<p>第36回修了証書等の交付（10・10） 第35回実務補習生1名及び第36回実務補習生304名に修了証書を交付した。</p> <p>「土地月間」記念講演会開催（10・10）</p> <p>社団法人宮崎県不動産鑑定士協会設立（12・3）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・野依良治にノーベル化学賞（10・10） ・海上自衛隊、インド洋へ向け出航（11・9） ・WHO、中国の加盟承認（11・10）。12・11正式加盟。
平14 (2002)	<p>第6回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催（4・20）</p> <p>第38回総会開催（6・18）</p> <p>「不動産鑑定評価基準」改正（7・3）</p> <p>「土地月間」記念講演会開催（10・4）</p> <p>第21回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議に参加（10・15～17） 第21回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議（マレーシアのクアラルンプール）に80名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>第37回修了証書等の交付（10・18） 第36回実務補習生3名及び第37回実務補習生319名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・欧州12カ国で共通通貨ユーロの流通開始（1・1） ・「UFJ銀行」スタート（1・15） ・ソルトレーク冬季オリンピック開催（2・8） ・再編「みずほ銀行」始動。システム障害による多難なスタート（4・1） ・サッカー日韓ワールドカップ開幕（5・31） ・住民基本台帳ネットワークの運用開始（8・5） ・小泉首相、北朝鮮を訪問。北朝鮮は13人の拉致を認めて謝罪。（9・17） ・ノーベル賞、ダブル受賞（小柴昌俊に物理学賞、田中耕一に化学賞）（10・8,9） ・北朝鮮拉致被害者5人、24年ぶりに帰国（10・15）
平15 (2003)	<p>社団法人愛媛県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>第7回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催（4・3）</p> <p>第3回日韓鑑定評価協力会議参加（4・18） 第3回日韓鑑定評価協力会議（釜山）に本会会員41名が参加した。</p> <p>「個人情報の保護に関する法律」制定（5・30）</p> <p>第39回総会開催（6・17）</p> <p>「個人情報の保護に関する法律」改正（7・16）</p> <p>「土地月間」記念講演会開催（10・16）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・米スペースシャトル「コロンビア」が空中分解、乗員7人全員死亡（2・1） ・大和銀行とあさひ銀行が合併、「りそな銀行」誕生（3・1） ・米英軍、イラク攻撃開始（3・19） ・『千と千尋の神隠し』が米アカデミー長編アニメ賞受賞（3・23） ・日本郵政公社が発足（4・1） ・「個人情報保護関連5法」成立（5・23） ・「有事法制関連3法」成立（6・6） ・国立大学法人法ほか関連法を制定（7・9） ・イラク復興支援特別措置法成立（7・26） ・米でBSE感染牛確認（12・23）。12・24米国産牛肉の輸入を停止。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平15	<p>第38回修了証書等の交付 (10・17) 第37回実務補習生3名及び第38回実務補習生305名に修了証書を交付した。</p> <p>「今後の不動産鑑定評価のあり方」取りまとめ (11・一) 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会が「今後の不動産鑑定評価のあり方」を取りまとめる。</p>	
平16 (2004)	<p>「規制改革・民間開放推進計画3ヵ年計画」決定 (3・19) これを受け、不動産取引価格情報の開示に向けた検討が進められる。</p> <p>第8回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催 (4・7)</p> <p>「総合法律支援法」制定 (5・26)</p> <p>「不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律」の制定 (6・2)</p> <p>新「破産法」制定・公布 (6・2)</p> <p>「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正 (6・2)</p> <p>第40回総会開催 (6・15)</p> <p>「土地月間」記念講演会開催 (10・6)</p> <p>第39回修了証書等の交付 (10・15) 第37回実務補習生1名、第38回実務補習生2名及び第39回実務補習生331名に修了証書を交付した。</p> <p>「民事関係手続の改善のための民事訴訟法等の一部を改正する法律」制定 (11・26) 従来の最低売却価額を売却基準価額とし、これを2割下回る価額の範囲内での買い受けの申し出を認めることとした。</p> <p>第22回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議参加 (10・18～21) 第22回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(台湾)に本会会員及び同伴者80名が参加した。</p> <p>「裁判外紛争解決手続の利用促進に関する法律」成立 (11・19)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自衛隊にイラク派遣命令 (1・9) ・NASAの火星探査車「スピリット」が火星着陸 (1・4) ・山口県で鳥インフルエンザの発生確認 (1・12) ・3邦人がイラクで反米武装勢力の人質に (4・8)。4・15バクダッドで解放。 ・アテネオリンピック開幕 (8・13) ・沖縄国際大学の構内に米軍輸送ヘリが墜落炎上 (8・13) ・新潟中越地震 (M6.8) (10・23) ・スマトラ沖M9地震、津波により30万人以上が死亡 (12・26)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平17 (2005)	<p>「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針（ガイドライン）」取りまとめ（1・18）</p> <p>「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」及び「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する行動基準書」制定（1・18）</p> <p>改正「個人情報の保護に関する法律」の施行を控え、これに対応するための指針等を取りまとめ、制定した。</p> <p>「不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の取り組みについて（中間報告）」取りまとめ（1・18）</p> <p>改正「不動産の鑑定評価に関する法律」施行（4・1）</p> <p>改正「個人情報の保護に関する法律」施行（4・1）</p> <p>第9回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催（4・7）</p> <p>第4回日韓鑑定評価協力会議参加（4・21）</p> <p>第4回日韓鑑定評価協力会議（大阪）を開催し、本会会員193名及び韓国40名が参加した。</p> <p>第41回総会開催（6・21）</p> <p>「『不当な鑑定評価等に係る処分』の考え方について」公表（7・4）</p> <p>隣接・周辺業務の法律への位置付けを踏まえ、国土交通省から公表された。</p> <p>創立40周年記念行事を挙行（10・3）</p> <p>「土地月間」記念講演会、記念式典、記念パーティを挙行した。</p> <p>第40回修了証書等の交付（10・14）</p> <p>第39回実務補習生7名及び第40回実務補習生263名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中部国際空港「セントレア」開港（2月） ・温暖化防止の「京都議定書」発効（2・16） ・「愛・地球博」愛知県で開催、120カ国が参加（3・25～9・25） ・JR福知山線で脱線転覆事故。死者107名（4・25） ・北海道「知床」世界自然遺産に登録（7・14） ・参院で郵政民営化法案否決（8・8）。小泉首相、衆院を解散。 ・野口聡一飛行士搭乗のスペースシャトル「ディスカバリー」が帰還（8・9） ・米南部でハリケーン「カトリーナ」が猛威、ニューオーリンズ冠水（8・31） ・郵政民営化法ほか関連法を制定（10・14）
平18 (2006)	<p>改正「地価公示法」の施行（2・1）</p> <p>改正「不動産の鑑定評価に関する法律」の施行（2・1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・トリノオリンピック開幕（2・11）

●参考文献●

「日本不動産鑑定協会10年史」 10年史編纂委員会編 鑑定協会刊 「日本不動産鑑定協会20年史」 20年史編纂委員会編 鑑定協会刊 「日本不動産鑑定協会30年史」 30年史編纂委員会編 鑑定協会刊 「要説不動産鑑定評価基準」 鑑定評価理論研究会 住宅新報社刊 「国土庁二十年史」 国土庁編集 ぎょうせい刊

40周年記念誌編纂合同委員会（専門部会）

座長	緒方	瑞穂
委員	内藤	秀樹
	鎌田	孝男
	杉浦	綾子
	小林	信夫
	菊地	泰則
	松岡	貴史

鑑定協会40年史

平成18年3月30日発行

編著 40周年記念史編纂合同委員会

発行 社団法人 日本不動産鑑定協会
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9階
電話 03(3434)2301（代表） FAX. 03(3436)6450

編集協力 (株)住宅新報社
