
不動産鑑定士50年の歩み

— 適正な地価形成とともに歩んだ50年 —

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

不動産鑑定士50年の歩み

— 適正な地価形成とともに歩んだ50年 —



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

発刊のご挨拶

日本不動産鑑定士協会連合会(以下、「本会」)は、1965(昭和40)年10月1日に設立認可を受けてから、2015(平成27)年10月で創立50周年を迎えました。

本会では、これまで10周年の区切りごとに記念行事を行っており、今回の創立50周年に当たっても記念式典、祝賀会、講演会などを開催しました。

記念史については、時代の流れに逆行するのではないかと意見もありましたが、50周年という節目を考慮し、理事会などでの意見をよく聞いたうえで発刊することを決めました。

50年史を発刊するに当たっては、創立50周年記念事業実行委員会に記念史編纂専門委員会を設け、議論のうえ編集方針を以下のとおりに決定しました。

- ①公立図書館や大学の図書館への寄贈を前提とし、不動産鑑定士の社会的な認知度を向上させる内容とする。
- ②連合会が誕生するに至った歴史的背景とこれまでの成長の足跡を記録し、後世に遺す内容とする。
- ③連合会の設立の精神と活動の実績を整理し、今後の連合会の発展に活かせるようにする。
- ④読みやすい内容とし、とくにデータなどはDVDとして別添することによって研究や業務などに活用できるようにする。

以上の編集方針により、第1編では、不動産鑑定士に対して馴染みのない読者にも親しみを持ってもらえるような内容としています。

第2編と第3編では、歴史的な変遷を整理することにより、研究活動などにおいて参考となるような内容としています。

第4編と第5編では、これまでの本会の活動について整理し、今後の本会活動の発展に活かせるような内容としています。

また、資料編としてDVDを添付し、地価公示などの各種データや本会の活動報告、創立50周年を記念して作成した動画(ビデオ)などを収録しています。

本会は創立50周年を機会に、今後ますます業界の発展に尽くし、不動産鑑定評価に対する理解を深め、その重要性、必要性を再確認するとともに、社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立を目指してまいります。

最後に、記念史編纂専門委員会の委員長として尽力した北川雅章氏(元副会長)が志半ばにして病に倒れました。本書を北川氏に捧げるとともに謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

そして、記念史編纂専門委員会の皆さまならびにご執筆にご協力いただきました皆さまのご功勞に心より謝意を表しまして、発刊のご挨拶とさせていただきます。

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会長 熊倉 隆治

発刊のご挨拶 2

第1編 不動産鑑定士

I. 不動産鑑定士 —その使命と社会貢献— 12

1. 不動産鑑定士とは? 12

2. 不動産鑑定士の独占業務 13

3. 不動産鑑定士の倫理性 14

4. 不動産の鑑定評価とは? 15

5. 不動産鑑定士の主な業務 15

6. 不動産鑑定士の1日 18

7. 研修等資質向上の取り組み 21

8. 不動産鑑定士はこんなこともやっています! 23

II. 不動産鑑定士になろう! 26

1. 試験制度 26

2. 実務修習制度 30

3. 資格取得後 35

4. 求められる人物像 36

トピックス 「不動産鑑定士制度推進議員連盟」が発足(2013年) 40

第2編 土地価格の変遷

I. 土地の所有と売買の変遷 42

1. 土地の所有 42

2. 土地の売買と売買価格 43

II. データでみる土地価格 46

1. 昭和30年以降の我が国の地価変動率の推移 46

(1)昭和30年代半ばの地価高騰 46

(2)昭和47～48年の地価高騰 47

(3)昭和60年代の地価高騰 48

(4)バブルの崩壊 48

(5)最近の地価動向 49

2. 地価公示による土地価格と地価変動率の推移 50

(1)全国 51

(2)東京 54

(3)岩手 58

3. 資産額 61

(1)土地の資産額(民間、宅地) 61

(2)建物の資産額 62

トピックス 会員章と不動産鑑定五訓の制定経緯(その1) 64

第3編 不動産鑑定評価制度

不動産鑑定評価とは 66

1. 鑑定評価前史 66

(1)地租改正 66

(2)地租改正に伴う不動産登記法と土地台帳 67

(3)日本勧業銀行の設立と鑑定規則 68

(4)官庁・特殊銀行・不動産会社などにおける鑑定 70

(5)日本不動産研究所の設立 72

(6)日本不動産研究所の諸活動 72

2. 不動産鑑定評価制度制定の経緯 74

(1)不動産鑑定評価制度の創設 74

(2)不動産鑑定評価基準の制定 75

(3)特別不動産鑑定士・鑑定士補試験 76

(4)「地価公示室」の創設 77

3. 不動産鑑定士による鑑定評価制度の社会的・公共的意義(不動産鑑定士の社会的公共的貢献の場の広がり) 78

(1)地価公示などに基づく地価調査 78

(2)地価高騰と監視区域制度 84

(3)借地非訟事件制度の創設 88

(4)固定資産税評価と相続税評価 89

(5)規制改革と不動産鑑定評価の隣接・周辺業務 98

(6)価格等調査ガイドラインの制定ならびに業界ルールとしての業務指針・実務指針 102

(7)不動産鑑定業将来ビジョン 107

4. 不動産鑑定評価に関する国際活動 120

(1)本会の国際活動の概要 120

(2)国際会議 120

(3)調査研究 121

(4)国際協力・交流 124

第4編 日本不動産鑑定士協会連合会

I. 本会組織とガバナンス 128

1. 日本不動産鑑定協会の創立の意義と準備 128

2. 組織改革の変遷 134

(1)特殊法人化の検討	134
(2)都道府県部会単位の社団法人設立と本会の組織改編	140
(3)公益法人改革の本会などへの影響	149
3. 社団法人日本不動産鑑定協会および公益社団法人日本不動産鑑定士協会 連合会の法人組織 ―役員・委員会・地域組織・事務局など―	153

II. 50周年記念事業について 163

1. 50周年記念事業の実施に向けて	163
(1)基本的な考え方	163
(2)記念事業の目的・コンセプト・ターゲット別施策	164
(3)記念事業の実施体制	165
2. 50周年記念式典・祝賀会・記念講演会	165
(1)記念式典	165
(2)祝賀会	169
(3)式辞・祝辞	171
(4)記念講演会	179
3. その他50周年記念事業	183
(1)記念ロゴマーク	183
(2)記念切手・クリアファイルなどの作成・販売	183
(3)創立50周年記念研究論文	184
(4)マスメディアなどを通じての一般社会へのPR活動	188
(5)50周年記念史の編纂	190
(6)冠事業の実施	190

III. 歴代会長について 192

初代 榊田 光男 会長	192
第2代 吉野 公治 会長	196
第3代 松尾 英男 会長	199
第4代 川崎 誠一 会長	202
第5代 安藝 哲郎 会長	205
第6代 横須賀 博 会長	208
第7代 神戸 富吉 会長	211
第8代 緒方 瑞穂 会長	214

第5編 不動産鑑定士から見た不動産鑑定評価

I. 鑑定評価基準の変遷 218

1. 不動産の鑑定評価に関する法律と鑑定評価の統一基準	218
2. 昭和39年 設定基準	219

(1)正常価格と特殊価格	219
(2)復成式評価法	220
(3)市場資料比較法	222
(4)収益還元法	222
(5)鑑定評価書	222
3. 昭和40年 宅地見込地の鑑定評価基準の設定	223
4. 昭和41年 賃料の鑑定評価基準の設定	224
(1)賃料の種類	224
(2)宅地の賃料を求める方法	224
5. 昭和44年 統一基準	225
(1)鑑定評価の基本的事項の創設	225
(2)価格または賃料の種類	226
(3)地域分析の創設	226
(4)土地残余法	227
(5)各論の創設	227
(6)貸家およびその敷地の収益価格と借家権	228
6. 昭和49年 建議書	228
(1)正常な価格	229
(2)3方式の適用について(特徴点のみ)	229
7. 平成2年 改正基準	230
(1)建議を受けた留意事項の創設	230
(2)鑑定評価方式の充実	231
(3)価格・賃料の種類	231
(4)継続賃料の評価手法の整備	231
(5)貸家およびその敷地の収益価格	232
(6)留意事項の追加的通知(平成3年)	232
8. 平成14年 改正基準	232
(1)価格概念の明確化	233
(2)収益還元法の体系的整理	233
(3)市場分析(市場参加者の観点)の重視	234
(4)試算価格の調整の意義などの明確化	234
(5)物件の詳細調査	234
(6)記載事項の充実	235
9. 平成19年 基準改正	235
10. 平成21年 改正基準(平成22年留意事項の改正を含む)	236
11. 平成26年 改正基準(現行基準)	236
(1)国際化への対応	237
(2)ストック型社会の進展への対応	237
(3)証券化対象不動産の多様化への対応	237

(4)定期借地権の評価手法などの整備	237
(5)継続賃料評価の24年ぶりの見直し	237
II. 公的土地評価の一元化	241
1. 一元化の意義と課題	241
2. 一元化の沿革	243
(1)土地基本法成立以前	244
(2)平成元(1989)年～平成9(1997)年(土地基本法成立以降)	245
(3)平成10(1998)年～平成20(2008)年(自治評第43号廃止以降)	247
(4)平成21(2009)年以降	250
3. 均衡化適正化の効果	251
4. 均衡化適正化のために必要な情報交換と調整	253
5. 市場の変化と公的土地評価の課題	256
III. 不動産の証券化と鑑定評価	257
1. 不動産証券化普及の背景	257
(1)バブル崩壊	257
(2)不動産証券化黎明期	258
2. 不動産証券化の鑑定評価	260
(1)不動産市場の構造的変化と評価手法の変化	260
(2)不動産証券化のスキーム	262
(3)不動産証券化における鑑定評価の役割	262
(4)証券化不動産鑑定評価のための整備	263
(5)エンジニアリング・レポート	265
(6)DCF法の概要と利回り	266
3. 多様化する証券化不動産の鑑定評価	272
(1)類型	272
(2)用途	273
IV. 不動産鑑定士調停センター	276
1. 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(ADR法)と、不動産鑑定士調停センターの活動	276
2. 不動産鑑定士調停センターの扱う民事上の紛争例	277
(1)賃貸人と賃借人の紛争	277
(2)共有物分割に関する紛争	277
(3)相続人間あるいは離婚に伴う財産分与の価格紛争	277
(4)担保権者などと債務者または所有者	277
(5)借地権付建物の価格紛争	278
(6)建物の立退き料の紛争	278

3. 手続きの開始から終了までの標準的進行	279
4. 手数料	280
(1)申立手数料	280
(2)期日手数料	280
(3)紛争解決手数料	280
(4)その他	280
5. 不動産鑑定士調停センターの扱った事例紹介	281
紛争解決例	281
不調となった例	287
相手方が応諾しなかった例	289
6. 広報活動、研修会と今後の課題	290

V. 国際評価基準への対応 291

—国際評価基準にかかる検討と平成26年不動産鑑定評価基準の改正—

1. 平成26年不動産鑑定評価基準等の改正	291
2. 鑑定評価基準等改正の背景としての国際評価基準	291
(1)国際評価基準の概要	292
(2)国際評価基準との比較検討を踏まえた鑑定評価基準等の主な改正概要	297
3. 鑑定評価基準等と国際評価基準との整合性にかかる実務上の取り扱いについて	305
4. さいごに	305

VI. 東日本大震災～東北復興と鑑定評価 308

—公的地価指標の継続的な提供と復興事業等の側面支援として鑑定評価が果たした役割—

1. 東日本大震災発生直後	309
(1)賃貸等不動産の価格調査における対応	309
(2)証券化対象不動産の継続評価における対応	310
(3)賃貸等不動産の価格調査と証券化対象不動産の継続評価との対応の相違	311
2. 公的地価指標の継続的な提供	312
(1)平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針	312
(2)平成24年地価公示実施のための運用指針	315
3. 復旧・復興事業などにおける不動産評価指針の策定	316
(1)東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針NO.1	317
(2)個人債務者の私的整理における不動産の評価 運用指針NO.2	318
(3)東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業に係る土地評価の研究	321
(4)事業者再生のための債権買取における不動産の評価 運用指針NO.3	322
(5)運用指針NO.1補足 避難指示区域における不動産の価格等調査のための運用指針	324
4. 被災地域に根ざした各県不動産鑑定士協会の取り組み	328
5. さいごに	329

VII. 新たな閲覧体制への移行 332

1. 新たな閲覧体制に移行した背景…………… 332
 - (1) 国民から善意で提供された情報…………… 332
 - (2) 改善のポイント…………… 333
 - (3) 管理責任は連合会が負うこと…………… 333
 - (4) 地価公示制度の枠組みで実施…………… 333
2. 新たな閲覧体制における改善の主な内容…………… 333
 - (1) 全国で REA - Jirei が稼働…………… 333
 - (2) 士協会事務費および事例作成補助費の導入…………… 334
 - (3) 全国一律の閲覧料…………… 335
 - (4) 資料規定の抜本的な改正…………… 335
 - (5) 研修会の実施…………… 336
3. 改善の経緯…………… 336
 - (1) パートナーシップ制度…………… 336
 - (2) 第一次改善案…………… 337
 - (3) さらなる改善案…………… 338
4. さいごに…………… 338
 - トピックス 会員章と不動産鑑定五訓の制定経緯(その2)…………… 340

資料編 日本不動産鑑定士協会連合会年表

日本不動産鑑定士協会連合会年表 341

- トピックス 不動産鑑定五訓と不動産の鑑定評価に関する基本的考察…………… 374

DVD 目次

■映像

I. 記念式典・祝賀会

1. 創立50周年記念式典
2. 創立50周年記念祝賀会
3. プログラム・表彰者一覧
4. 鑑定のひろば 別冊

II. 記念映像

1. 不動産鑑定士になろう！
不動産鑑定士資格で描く
自由なライフデザイン
2. 連合会の50年の歩み
日本経済の航海を支える羅針盤
3. 不動産鑑定業将来ビジョン
行動計画2015

■資料

1. 過去に発行した周年史
2. 不動産鑑定業者事業実績
3. 不動産鑑定士試験
4. 地価公示
5. 歴代役員・委員会委員長・会員数
6. 日本不動産鑑定士協会連合会事業報告
7. 世界地価等調査
8. 研究成果物一覧
研究論文応募数及び受賞作品一覧
9. 国土交通省作成パンフレット
「私たち不動産鑑定士です。」

第1編

不動産鑑定士

I. 不動産鑑定士

—その使命と社会貢献—

1. 不動産鑑定士とは？

不動産鑑定士って何だ？

不動産鑑定士とは、「不動産の鑑定評価に関する法律」（昭和38年7月16日第152号、以下、法律という）に基づいて制定された国家資格で、不動産の経済価値の判定に関する高度な専門家である。

法律第5条では、「不動産鑑定士の責務」について、不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に鑑定評価等業務（不動産鑑定士の名称を用いて、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、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）を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならないと規定されている。



2. 不動産鑑定士の独占業務

不動産鑑定士は法律に基づいて制定された国家資格



法律第36条において、不動産鑑定士でない者が鑑定評価を行うことの禁止が規定されている。



不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士の独占業務であることが法律によって認められている。

不動産鑑定業者の登録を受けずに不動産鑑定業を営んだらどうなる？

不動産鑑定業者の登録を受けずに不動産鑑定業を営んだ者に対しては、法律第56条の罰則規定により、1年以下の懲役若しくは100万円以下の罰金が課せられる。

3. 不動産鑑定士の倫理性

そんな不動産鑑定士が
不当な鑑定評価を行ったらどうなるの？

万が一、不当な鑑定評価の疑いがある場合には、法律第42条において、「不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適当な措置をとるべきことを求めることができ」と規定されている。つまり、不動産鑑定士が行った鑑定評価に対しては、誰でも国または都道府県に対して不服を申し立てることが可能であり、この規定は、不動産鑑定士に対して不当な鑑定評価を行わないようにする強い抑止力となっている。

法律に定められた審査手続きを踏まえた結果、不当な鑑定評価と認められた場合には、懲戒処分が下され、最悪の場合には不動産鑑定士の登録を削除されてしまう。

不動産鑑定士に対しては、
法律により厳しく高度な倫理が義務付けられている。

不動産鑑定士には、その社会的役割から公正性が強く求められ、法律第5条の「不動産鑑定士の責務」に規定されているとおり、良心に従い、誠実な鑑定評価を行わなければならない。

4. 不動産の鑑定評価とは？

「不動産の鑑定評価」とは、法律第2条に「不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。」と規定されている。

なぜ不動産の鑑定評価が必要なの？

不動産の価格というのは、小売店で扱っている商品とは違ってわかりやすい値札がついているものではなく、一般の人々にとっては、不動産の適正な価格はいったいいくらであるのかということ、取引価格などを通じて判断することは極めて難しいといえる。そこで、国民生活の安定・向上に資するために、国家資格として認められた不動産鑑定士が適正に不動産の鑑定評価をすることが必要となる。

5. 不動産鑑定士の主な業務

不動産鑑定士の業務ってどんなもの？

不動産鑑定評価業務の主なものとしては、定期的な鑑定評価のひとつとして、国や都道府県が行う「地価公示」や「都道府県地価調査」、相続

税標準地の鑑定評価、固定資産税標準宅地の鑑定評価などがある。そのほかにも公共用地の取得や裁判上の評価、会社合併時や不動産を証券化する際の資産評価なども行っている。



また、コンサルティング業務として、不動産のエキスパートの立場から広く個人や企業を対象に、不動産の有効活用、開発計画の策定を始めとする総合的なアドバイスをしている。

不動産鑑定評価書の活用例は以下のとおり

■不動産を賃貸借するとき

ビルやマンションなどの家賃の決定には、貸手も借手も納得のいく賃料にすることが必要である。家賃のほか、地代、契約更新料、名義書替料なども鑑定評価の対象となる。また、借地権や借家権価格の財産価値判定の根拠としても鑑定評価書は役立つ。

■不動産を担保にするとき

不動産を担保に、事業資金などを借りるときに鑑定評価書があれば、借りられる金額の予想がつく。一方、担保を設定するときには、評価額がはっきりしていることが重要となる。

■相続などで適正な価格が必要なとき

財産相続で一番問題となるのが土地・建物など、不動産の分割である。鑑

定評価書があれば、適正な価格が把握でき、公平な相続財産の分割をすることができる。

■不動産の証券化

不動産を裏付けとする証券に機関投資家らが投資する場合や、特定目的会社に融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待できるのか、将来の適正な売却可能価格を知るために鑑定評価が有効となる。

■不動産を売買・(等価)交換するとき

「思いどおりの値がつけば手放したい」と思っているときには、不動産の適正な価格を知っておく必要がある。また不動産を買うとき、(等価)交換するときも、鑑定評価をしておけば、安心して取引を進められる。

■共同ビルの権利調整や再開発関連の場合

共同ビルの権利調整や再開発関連の場合は、権利関係が複雑で煩雑である。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要である。

■その他の鑑定評価業務

会社分割、会社更生法・民事再生法の適用、減損会計導入などに伴う鑑定評価。

不動産鑑定士の業務は、
以上のような不動産の鑑定評価が中心である。
後述するが、不動産鑑定士を取り巻く環境は、
社会的、経済的に急激に変化しており、
業務内容は鑑定評価にとどまらず、拡大する傾向にある。

6. 不動産鑑定士の1日

不動産の鑑定評価ってどんなもの？

ある不動産鑑定士のある日の1日の動きを時間で追ってみた。

9:00 出社

自分の席に座ってまずはメールをチェックする。そして、依頼された鑑定評価を行うための処理計画を策定する。依頼者に鑑定評価書を提出する期限を勘案して、本日中に評価対象不動産の確認を行い、翌日から鑑定評価の作業（各種分析、鑑定評価手法の適用など）を行うスケジュールを決める。



9:30 法務局

法務局で評価対象不動産の権利関係の確認を登記簿や建物図面、地積測量図などで行う。現在では、インターネットで登記事項の確認ができるが、過去にさかのぼっての地歴調査はインターネットで見ることができない場合も多いので、直接法務局を訪問して閲覧する。



10:30 役所調査

評価対象不動産にどのようなライフラインが引き込まれているか、上下水道やガスなどの管理者や電力会社、通信会社に照会する。

評価対象不動産の前面の道路について、道路管理者（市道なら市役所、県道なら県の建設事務所や地域振興局など）の下で幅員や道路の種別などを確認する。

評価対象不動産が埋蔵文化財の包蔵地指定に該当していないか、市区町村の教育委員会に確認する。土壤汚染が疑われる場合には都道府県の機関や市区町村役場の環境政策課などでその有無を確認する。



評価対象不動産が都市計画法や建築基準法などの規制とどのような関係になっているかを確認する。出向く先は、市区町村役場の都市計画課や建築指導課

12:00 昼食

午後からの実地調査のスケジュールを考慮して、評価対象不動産まで行く途中で昼食をとる。

13:00 実地調査（現地調査）

実際に評価対象不動産を見て、確認資料と整合しているかを確認。資料からは読み取れない増減価要因について調査をする。

今回は実地調査に立会人がいるので、立会人の説明を受けながら調査を行う。また、評価対象不動産だけを見るのではなく、周辺を歩いたり、車を走らせたりして見ることによって、地域全体の環境や利便性の確認

をする。

特に、駅からの距離、交通施設や公共施設の配置状況、騒音や高圧線などの状況、数字やデータに表れない環境要因について確認する。

市場分析の一環として、その地域に精通した宅建取引業者などにヒアリングを行う。

16:30 帰社

翌日以降の市場分析、地域分析、鑑定評価手法の適用などのために収集した資料の整理や実地調査およびヒアリングしたメモをまとめる。

18:00 退社

クライアントとの打ち合わせや同僚との会食がなければ帰宅。

ただし、これはあくまでも例示であって、毎日が決まったスケジュールとはいかない。例えば、依頼された鑑定評価の内容によっては、調査だけで数日を要する場合もあり、評価の方針の打ち合わせに一日を費やしてしまうこともある。



7. 研修等資質向上の取り組み

「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。

不動産鑑定評価基準の中でも、「高度な知識と豊富な経験と的確な判断力とが有機的に統一されて、初めての的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と研鑽とによってこれを体得し、鑑定評価の進歩改善に努力すること」と記載されている。

不動産鑑定士は専門家として、常に資質の向上に努めなければならない。

不動産鑑定士の資質を向上させるために 具体的に何をやっている？

不動産鑑定士になるための実務修習では、不動産鑑定評価基準に則った講義などが行われ、不動産鑑定士として通常の実務を行う場合に必要とされる基礎力を積める場となっているが、不動産鑑定士の資格を取得してからは、実務修習で学んだことを超えたさまざまな依頼に対応しなければならない場面が生じる。そこで、本会では、不動産鑑定士の資格を得た後に必須と考えられる基礎知識の習得を目的とした資格取得後の研修を実施している。

最近では、インターネットによる研修システム「JAREA e-研修」を導入した。パソコンとインターネットに接続可能な環境があれば、時間と場所を選ばずに研修の受講（講義の視聴）ができ、会場までの交通費や往復時間が軽減できる。また、一時停止や途中からの再開、繰り返し視聴ができるので、仕事の合間や空いた時間に受講することができ、自分のペースで効率的に学ぶことができるようになった。

例えば、研修メニューは以下のとおり

- ・「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」に関する研修
- ・「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に関する研修
- ・改正不動産鑑定評価基準および倫理に関する研修
- ・不動産鑑定評価業務の国際化と国際評価基準(IVS)など

8. 不動産鑑定士はこんなことも やっています！

これまで、不動産鑑定士の業務のメインは前述したとおりに不動産鑑定評価業務であったが、社会的、経済的な環境の変化に伴って、不動産鑑定士の業務は拡大する傾向にある。

拡大した不動産鑑定士の業務って、 具体的には？

特殊な鑑定評価

環境性能を考慮した精緻な建物評価、定期借地権、農地、財務諸表作成目的や担保権などの任意整理のための評価。

不動産以外の評価

知的財産権などの無形資産の評価、財団不動産と一体となった不動産以外の評価、財団が組成されていない場合でも不動産と一体として取引などの対象となる什器・備品、機械設備などを含んだ評価。

マーケットレポート

賃料動向（オフィス・住宅・商業ビルなど）、商業テナントの家賃負担率などの調査業務。

有効利活用方策

有効利活用事業の提案、検討中の有効利活用方策に関する検証などの業務。

情報・データベース

各種価格・賃料・利回りインデックス、不動産マーケット情報などの提供。類似不動産の共益費収入など運営収益の水準、水道光熱費、ビルメンテナンス契約およびPM契約のフィー水準ほか運営費用の水準などの妥当性についての調査業務。

デューデリジェンス

対象不動産の現況確認、役所・法務局での確認、地元業者取材、周辺の事例収集、賃貸借契約内容の確認などの各調査業務ならびに価格査定を含む経済価値の判定業務。

再開発コンサルティング

都市再開発事業、共同ビル事業および建て替え事業などの事業実施に伴う事業者や地権者の立場に立った事業推進コンサルティング業務。

売却・購入アドバイザー

不動産取引（売却・購入・投資）における取引当事者の立場に立ったアドバイザー業務。

CRE・PRE戦略マネジメント

経営戦略と不動産保有・利用の方向との整合性のための不動産分析およびアドバイザー、不動産ニーズ対応のための不動産分析およびアドバイザー、管理・運営の効率性、快適性向上のための不動産分析およびアドバイザー業務。

企業再生、事業再生、M&Aアドバイザー

不動産が企業価値のかかなりの部分を占める企業について、物件調査、

査定などのデューデリジェンスや鑑定評価などを中心としたコンサルティング業務。

裁判外紛争解決（ADR）

不動産の価格、賃料などに関連する紛争を適正迅速に解決する場を提供し、紛争解決のための調停を行う業務。

海外の鑑定評価

日本企業などの海外進出や海外投資、あるいは、海外から日本国内への不動産投資に伴う海外の鑑定評価業務。



Ⅱ. 不動産鑑定士になろう！

1. 試験制度

不動産鑑定士になるには、どうしたらよいか？

不動産鑑定士となるためには、国土交通省の土地鑑定委員会が実施する国家試験に合格しなければならない。法律第8条において、「不動産鑑定士試験は、不動産鑑定士となろうとする者に必要な学識及びその応用能力を有するかどうかを判定することをその目的とし、短答式（択一式を含む。）及び論文式による筆記の方法により行う」と規定されている。

短答式試験に合格した場合には、以後2年間の短答式試験が免除され論文式試験を受けることができる。

① 短答式試験

短答式による試験は、不動産に関する行政法規および不動産の鑑定評価に関する理論について行う。

短答式試験は、5月中旬の日曜日に、北海道、宮城県、東京都、新潟県、愛知県、大阪府、広島県、香川県、福岡県、沖縄県の10カ所で行われ、不動産に関する行政法規、不動産の鑑定評価に関する理論について、各120分、各40問出題され、択一式、マークシート方式で行われる。

試験日時および科目は、午前中の2時間で「不動産に関する行政法規」、午後の2時間で「不動産の鑑定評価に関する理論」の試験が行われる。

【平成27年短答式試験合格者】

合格者数など

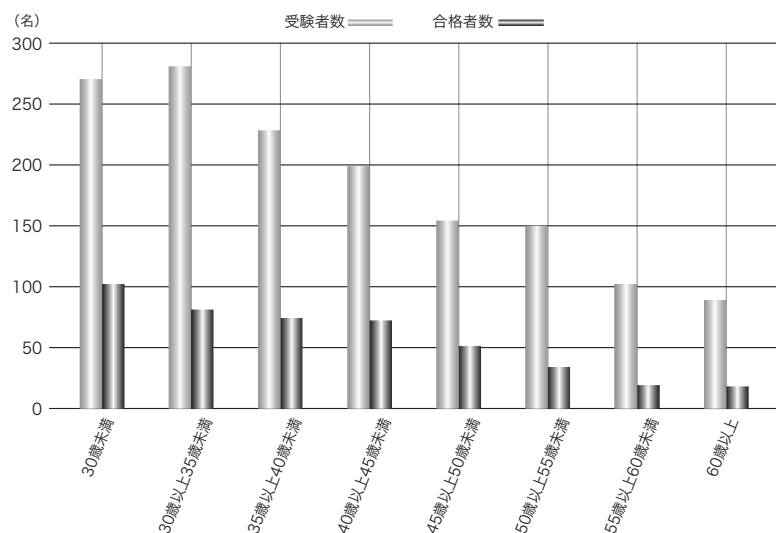
受験者：1,473名
合格者：451名
合格率：30.6%

合格者の属性など

男性387名、女性64名
年齢：平均39.0歳（最高齢75歳、最年少18歳）

年齢別合格者

年齢	受験者数	合格者数	合格率
30歳未満	270名	102名	37.8%
30歳以上35歳未満	281名	81名	28.8%
35歳以上40歳未満	228名	74名	32.5%
40歳以上45歳未満	199名	72名	36.2%
45歳以上50歳未満	154名	51名	33.1%
50歳以上55歳未満	150名	34名	22.7%
55歳以上60歳未満	102名	19名	18.6%
60歳以上	89名	18名	20.2%
合計	1,473名	451名	30.6%



② 論文式試験

論文式による試験は、短答式による試験に合格した者および法律第10条の規定により短答式による試験を免除された者につき、民法、経済学、会計学および不動産の鑑定評価に関する理論について行う。

論文式試験は、7月末から8月初めごろの土・日・月曜日の連続する3日間に東京都、大阪府、福岡県で行われ、民法、会計学、経済学、不動産の鑑定評価に関する理論、不動産の鑑定評価に関する理論（演習科目）から出題される。

【平成27年論文式試験合格者】

合格者数など

受験者：706名

合格者：100名

合格率：14.2%

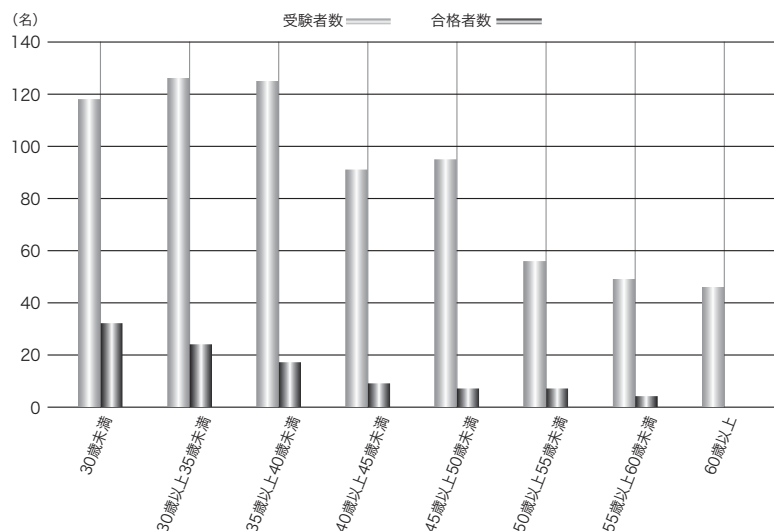
合格者の属性など

男性88名、女性12名

年齢：平均35.3歳（最高齢59歳、最年少21歳）

年齢別合格者

年齢	受験者数	合格者数	合格率
30歳未満	118名	32名	27.1%
30歳以上35歳未満	126名	24名	19.0%
35歳以上40歳未満	125名	17名	13.6%
40歳以上45歳未満	91名	9名	9.9%
45歳以上50歳未満	95名	7名	7.4%
50歳以上55歳未満	56名	7名	12.5%
55歳以上60歳未満	49名	4名	8.2%
60歳以上	46名	0名	0.0%
合計	706名	100名	14.2%



2. 実務修習制度

短答式試験と論文式試験に合格した後は？

不動産鑑定士試験に合格した者は、不動産鑑定士の登録をするために「実務修習」(研修)を修了する必要がある。

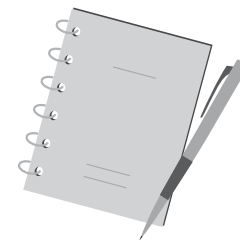
法律第14条の2において、実務修習は、不動産鑑定士試験に合格した者に対して、不動産鑑定士となるのに必要な技能および高等の専門的応用能力を修得させるため、法律第48条の規定による届出をした社団又は財団その他の国土交通大臣の登録を受けた者(実務修習機関)が行

■ 合格体験談 ■

大学卒業後、不動産開発業者で営業職をしていましたが、プロジェクトの最初から最後まで関わる仕事がしたいという思いと専門家としての立場からお客さまにアドバイスをしたいとの思いから不動産鑑定士の資格に挑戦しました。

不動産鑑定士の資格は、国家資格の中でも難関と言われており、勉強しているうちに不安になったり、落ち込んだりしました。しかし、勉強を続けていれば必ず合格すると信じて、諦めずにやり続けたことで、現在は不動産鑑定士という立場になることができました。

ぜひ挑戦してください。



うと規定されている。

本会は、実務修習機関として登録し、実務修習業務規程について国土交通大臣の認可を受けているので、毎年実務修習を行っている。

実務修習は講義、基本演習および実地演習の3つの課程により構成され、その実務修習期間は1年、2年および3年の3種類（コース）があり、全課程を修得した者に対して、その後3カ月以内に、修了考査が行われる。

① 講義

不動産の鑑定評価に関する実務について、その各段階における基礎となる知識を集合形式で修得する課程である。

講義の時間内に、マークシート方式などにより、講義修得確認のためのテストを実施する。



② 基本演習

集合形式で、鑑定評価報告書の作成において通常採用される手順を、修習生自ら作成することにより修得する課程である。

東京および大阪において、1段階2日間で、計2段階4日間で演習を行い、各段階で修習生が完成させた鑑定評価報告書および履修状況について審査が行われる。



③ 実地演習

不動産の鑑定評価に関する実務について、実地において鑑定評価報告

書の作成を通じて評価方法を修得する課程である。

〈物件調査実地演習〉

実務経験のない修習生に対して物件調査の手法を修得させる演習を行い、修習生が完成させた報告書および履修状況について審査が行われる。

〈一般実地演習〉

現実に存在する不動産を題材として、鑑定評価報告書を作成する演習で、修習生は指導者などから指導を受けながら演習を行い、各コース別に、1年を3回に分けて提出された鑑定評価報告書および履修状況について審査が行われる。

④ 修了考査

修習生がすべての課程において修得すべき技能および高等の専門的応用能力を習得したことを確認することを目的として、口頭試問および小論文の試験を行う。

口頭試問は、修了考査委員3名が受験者1名に対して、実地演習において作成した鑑定評価報告書の内容について、20分ないし30分を標準として行う。

小論文は、鑑定評価の基本的事項のうち対象不動産の確定にかかるものおよび鑑定評価の手順のうち鑑定評価額の決定にかかるものについて、800字以上1,000字以内で行う。

実務修習修了考査の結果、修了を認められ、国土交通大臣の修了の確認を受けた者が不動産鑑定士として登録することができる。

【第8回修了考査の合格者】

合格者数など

受験者：148名
合格者：136名
合格率：91.9%

合格者の属性など

男性121名、女性15名
年齢：平均38.9歳（最高齢67歳、最年少25歳）

年齢別合格者

年 齢	受験者数	合格者数	合格率
30歳未満	24名	22名	91.7%
30歳以上35歳未満	37名	33名	89.2%
35歳以上40歳未満	34名	31名	91.2%
40歳以上45歳未満	15名	14名	93.3%
45歳以上50歳未満	17名	17名	100.0%
50歳以上55歳未満	5名	5名	100.0%
55歳以上60歳未満	8名	8名	100.0%
60歳以上	8名	6名	75.0%
合 計	148名	136名	91.9%

3. 資格取得後

資格を取得した後は？

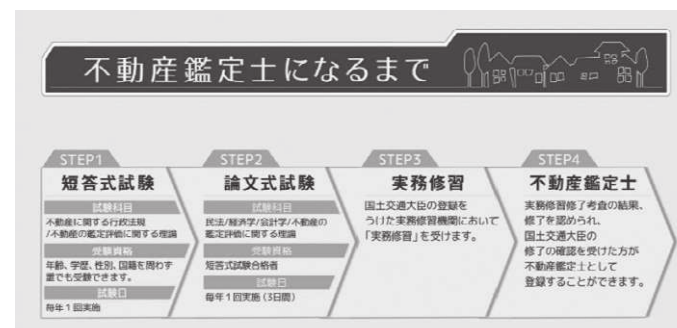
不動産鑑定士の資格を取得した後は、一般的には以下のとおり、企業内鑑定士となるか、あるいは独立開業をする選択肢が与えられる。

■企業内鑑定士：一般企業に所属し、鑑定評価部門において鑑定評価などの業務を行うことや、不動産鑑定士の知見を活用して他部門で活躍できる。

（不動産会社／信託銀行／生保・損保会社ほか）

■独立開業：不動産鑑定業の登録を受け、不動産鑑定事務所を開業する。

不動産鑑定士を取り巻く環境は急激に変化している



4. 求められる人物像

今後、どのような不動産鑑定士が
求められているのだろうか？

昭和38(1963)年に「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定されて以来、不動産鑑定評価制度は我が国の社会経済の発展とともに、国民生活の安定・向上に貢献してきた。

平成5(1993)年7月、当時の国土庁土地局長の私的懇談会「不動産鑑定業ビジョン研究会」から「不動産鑑定業ビジョン」が提言され、長期的視点に立った不動産鑑定業の将来展望を実現するための具体策として、「高度の専門性の追求」「多様なサービスの提供」「専門性の追求および多様なサービスの提供を行う受け皿の整備」を課題として、さまざまな方策が提言された。

平成6(1994)年、そして翌平成7(1995)年、これらの方策を実現するための検討委員会として、国土庁土地局長の私的諮問機関「不動産鑑定業ビジョン推進委員会」が設置され、「不動産鑑定業の信頼性の向上のための施策」「不動産鑑定士試験制度の改善」「不動産鑑定業に利用される情報の収集体制の整備」について、具体的な実現策が検討され、「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」が公表された。

平成23(2011)年、不動産鑑定業界を取り巻く環境は、グローバル化、ストック社会化、大都市再生など著しく早く変化しており、これらの新たな市場ニーズへの対応が求められたことから、本会が自ら「不動産鑑定業将来ビジョン研究会」を組織し、外部識者を委員に招き、委員の意見も踏まえて業界の将来展望を策定した「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」を公表した。

「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」
の中に記載された
「不動産鑑定業将来ビジョン」

〈抜粋〉

■従来の単一型ビジネスモデルから多様化型ビジネスモデルへの 転換

鑑定業者・鑑定士が対応できる社会のニーズは様々であり、鑑定評価書の発行を主とした従来の単一型ビジネスモデルから、鑑定評価の知識、蓄積された資料等を活用した多様化型ビジネスモデルへの転換が必要である。

■グローバル化への対応

我が国経済がグローバル化していくことは必然であり、業界全体として鑑定評価制度等のグローバル化に取り組むべきである。

■今後業務の拡大が期待される分野への注力(官需から民需へ)

業界全体が健全に発展していくためには、先細りする官公庁からの需要に頼るばかりではなく、個人を含めた民間からの需要獲得を推進すべきであり、特に業務の拡大が期待される分野をとらえ、当該分野に注力すべきである。

「不動産鑑定業に求められる将来ビジョン」から、不動産鑑定士として将来求められる人材像のキーワードとしては

「多様化」と「グローバル化」が該当する。

多様化	グローバル化
<p>日常の業務の中で、社会的必要性や世の中のニーズなどの外部環境を正確に把握する感覚を持って環境の変化に対応できるということ</p>	<p>国内にとどまらずに海外に視野を広げること</p>

その後、平成27（2015）年に創立50周年を機として、「不動産鑑定業将来ビジョン」を踏まえた「行動計画2015」を策定した。

「行動計画2015」では、以下の3つの柱について、「不動産鑑定研究センター」が実現に向けて補完・支援するとしている。

- ①「業務の多様化」への取り組み
- ②「専門性」の深化への取り組み
- ③ 不動産鑑定士の「業務の多様化」と「専門性」を社会へ発信

※添付のDVDに収録されている動画(ビデオ)「不動産鑑定士になるう！」と「不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画2015」を参照してください。

■ 人事担当者へのヒアリング ■

不動産鑑定士試験の受験者が減少し、受験者の年齢が高齢化している傾向の中で、新しい人材の採用は年々厳しくなっています。

・

できれば若い人材を採用したいのですが、なかなか思いどおりにいないのが現状です。

・

不動産鑑定業界は、今後多様な業務に進出していくことから、多様な人材を集めたいと考えています。

・

特に、最近では海外の評価に対応できるグローバルな人材のニーズが増えているので、頭を悩ませています。

・

バイタリティの溢れた若者が、不動産鑑定業界にたくさん参入してくれるのを心から期待しています。

トピックス 「不動産鑑定士制度推進議員連盟」が発足(2013年)

「不動産鑑定士制度推進議員連盟」は、平成25年12月10日に設立総会を開催し、発足した。当日は、世話人代表保岡興治衆議院議員をはじめとする9人の世話人により、国会議員27名(ご本人18名、代理出席9名)が出席しました。

総会では、はじめに保岡興治衆議院議員から、「社会・経済が大きな変革期にある中で、不動産鑑定評価制度をわが国の成長戦略を支える制度インフラとしてさらに発展させること、また、国土交通省の土地・建設産業局に対しては、不動産鑑定士系の創設の検討をしていただきたい。」旨の挨拶が行われた後、議案審議に入り、第一号議案の「不動産鑑定士制度推進議員連盟」の規約並びに第二号議案の「同議員連盟」役員を選任(会長に保岡興治衆議院議員、会長代行に金子一義衆議院議員、幹事長に山本幸三衆議院議員、事務局長うへの賢一郎衆議院議員、事務局次長山下貴司衆議院議員が就任等)を審議のうえ、承認した。

当日は、本会のほか、日本不動産鑑定士政治連盟、友好団体として全国競売ネットワーク等の団体が、また、官公庁から、国土交通省、最高裁事務総局、法務省、総務省、金融庁、経済産業省、林野庁の担当責任者が出席。出席団体を代表して日本不動産鑑定士政治連盟の神戸富吉会長から、「念願だった議連が立ちあがり大変心強い。議連のご指導のもと、国民経済や不動産市場の発展のため、鑑定評価制度の充実化、地価公示制度のインフラ機能確保などを進めていきたい。」旨の挨拶が行われ、その後も出席議員の活発な質疑応答を経て、設立総会を終了した。



第2編

土地価格の変遷

I. 土地の所有と売買の変遷

1. 土地の所有

我が国における土地の所有は、「大化の改新」以前は天皇や豪族らが各自で私的に土地・人民を所有・支配していたが、大化2(646)年に示された「改新の詔」の第1条において、こうした私的所有・支配を禁止し、すべての土地・人民は天皇が所有・支配する体制の確立、いわゆる「私地私民」制から「公地公民」制へ転換した。

その後の人口増加による食糧増産の必要性から、開墾促進のため養老7(723)年に「三世一身法」が定められ、開墾者から三世代までの墾田私有が認められ、さらに天平15(743)年に「墾田永年私財法」が定められ、開墾した土地の永続的な私有が認められた。これにより貴族・豪族・有力寺社は農民たちを集め土地の開墾を行い私有地(荘園)の拡大に乗り出し、土地の私有が本格的に開始されたと考えられている。その後、鎌倉時代、戦国時代、江戸時代に至っても幕府や大名の支配下にあるという封建制度的な土地保有意識が続いていた。

近代的な土地所有形態は、明治政府による明治6(1873)年の「地租改正」によって確立されたと考えられている。「地租改正」は、土地の筆ごとに地券を発行し、当該地券に記載された地価を基に物納から金納に変更した一大改革であったが、これによって個人の所有権が存在することが初めて法的に認められることになり、土地が個人の財産として流通や担保の対象として扱われるようになったといえる。

2. 土地の売買と売買価格

一方、土地の売買については、鎌倉幕府が貞永元(1232)年の「御成敗式目(貞永式目)」第48条において「売買所領事(御家人が先祖代々支配していた所領を売ることは問題がないが、恩賞として与えられた土地を売買することは禁止する。)」が定められていることから、少なくとも鎌倉時代には土地売買が行われていたと考えられる。

しかしながら、文永4(1267)年の「貞永式目追加条々」第65条において「以所領入質券令売買事(御家人所領の売買・質入を禁止)」が定められていることや「本錢返(売主は売却代金を買主に返却すればいつでも買い戻すことができるという特約付きの契約)」という用語があったことなどから、買戻特約付売買あるいは譲渡担保のような性格と考えられている。

江戸時代になると、幕府が農民の担税能力維持を目的として寛永20(1643)年に「田畑永代売買禁止令(農民が田畑を売買することを禁止)」が定められたが、町中の土地においては有力商人を中心として「沽券状(江戸市中の町人地に関する売買契約書で売主のほか名主と五人組が連名)」によって土地取引が行われていた。例えば、1600年代には以下の取引がみられる。

①から③を見ると、ほぼ同じ時期で、当時の一等地である日本橋と芝とでは4倍前後の価格差があったこととなる。また、同じ伊勢町である

NO	取引年	所在	間口	奥行	取引価格
①	寛永16(1639)年	芝神明町	表5間	裏町並	180両(36両/間)
②	寛永19(1642)年	日本橋伊勢町	表6間	裏町並	930両(155両/間)
③	寛永21(1644)年	日本橋伊勢町	表2間5尺	裏町並	360両(127両/間)
④	万治3(1660)年	日本橋伊勢町	表16間	裏20間	3,550両(222両/間)
⑤	延宝2(1674)年	日本橋伊勢町	表6間	裏町並	2,450両(408両/間)

1600年代の主な土地取引

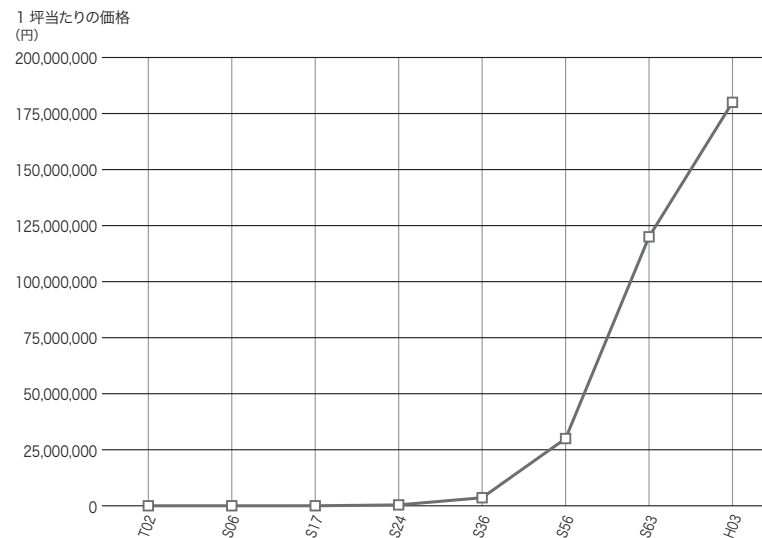
②～⑤を見ると、日本史上最大ともいえる明暦3(1657)年の「明暦の大火」以降の地価の急上昇が見てとれる^{※1}。

明治時代になると、明治4(1871)年の「新貨条例」により通貨単位が「両から円」となり、明治5(1872)年に「田畑永代売買禁令」を解き、前記のとおり翌明治6年には「地租改正」が行われるなどして、近代的な土地売買が開始されることとなる。

ちなみに、この「地租」における地券券面に記載すべき金額については、武家地の土地は「一般に入札させ落札金額」を地券価格とし、賜邸、受領邸、拝借地は「従来の使用者に近隣の価格と比較して定めた払下価格」を地券価格としたとされており、東京では「上等：千坪25円、中等：千坪20円、下等：千坪15円」という基準を作っていた^{※2}。

その後の売買実例としては、陸軍の新たな兵営建設の費用を国家予算から捻出することができなかつたため、2代目三菱グループの社長である岩崎彌之助氏が明治23(1890)年、丸の内の兵営跡地約10万坪を当時の相場の2～3倍、東京の年間予算の3倍の128万円(坪12.8円)で陸軍から購入したという有名な例がある^{※3}。

また、地価相場といえば、銀座4丁目交差点付近の1坪当たりの価格は、明治5年に5円、大正2(1913)年に500円、昭和6(1931)年に6,000円、昭和17(1942)年に1万2,000円、昭和24(1949)年に40万円、昭和36(1961)年に360万円、昭和47(1972)年に800万円、昭和56(1981)年に3,000万円、昭和63(1988)年に12,000万円、平成3(1991)年に18,000万円と、明治初期から大正初期にかけて約100倍、大正初期から昭和初期にかけて約12倍、昭和初期から平成初期のバブル絶頂期にかけては約3万倍にも上昇している。



銀座4丁目交差点付近の地価の推移

※1 参考資料：「寛永期江戸の土地売買（吉原健一郎）」
 ※2 参考資料：「土地評価史 - 評価を中心として -（佐藤正男）」
 ※3 参考資料：三菱グループポータルサイト「三菱人物伝 岩崎彌之助物語」
 ※4 参考資料：株式会社小寺商店ポータルサイト「特集 銀座の地価」



Ⅱ. データでみる土地価格

1. 昭和30年以降の我が国の地価変動率の推移

戦後の経済復興が一段落した昭和30年代以降の我が国の長期的な地価動向についてみると、昭和30年代半ばの高度経済成長期、昭和40年代後半の「列島改造ブーム」の時期、そして昭和60年代のいわゆるバブル期の3度にわたって地価が高騰し、その間も第1次オイルショックの影響による一時的な地価下落（昭和50年ころ）はあったものの、ほぼ一貫して地価上昇が続いていたが、バブル崩壊以降は20年以上の長期にわたる地価下落局面が続き、ここにきて底を打ちつつある。

(1) 昭和30年代半ばの地価高騰

昭和30年代半ばの地価高騰は、高度経済成長の中で重厚長大産業への構造転換に伴い工業用地に対する需要が急増したことの影響が大きい。また、都市への人口集中に伴う宅地需要の急増や投機的な土地需要の発生も背景として挙げられる。この時期においては、工業地の上昇率が、ほぼ一貫して商業地・住宅地の上昇率を上回っている点が特徴的である。

◆昭和50年版 国土利用白書より

昭和30年代のわが国経済の高度成長は、民間企業の設備投資の拡張をその牽引力としていた。

昭和30年度から39年度の10年間に、民間企業設備投資の規模は、約9,600億円から5兆5,000億円と約5.7倍の規模に拡大し、この間における対前年度伸び率は平均して約23%にも上った。

昭和30年代においてとくに地価上昇の著しかった31年から32年、35

年から36年にかけては、設備投資の伸びが年20%から50%程度にも及び、景気拡大の主要な要因となった。

このような企業の設備投資の拡大は、製造業の工業用地需要を急速に拡大させた。通商産業省「工業統計表」によると、地価上昇のもっとも著しかった昭和36年における工業用地の取得面積は6,100ha、前年の取得面積に対する増加率は約40%にも達した。

(2) 昭和47～48年の地価高騰

昭和47～48（1972～73）年の地価高騰は、大都市およびその周辺地域への人口集中に加えて、高度経済成長に伴う所得水準の向上などによって戦後最大の住宅ブームを迎えたことによる住宅地の需要の増大の影響が大きい。また、これに企業の事業用地に対する需要やニクソンショック（昭和46年）後の金融緩和により生じた過剰流動性と当時の「列島改造ブーム」を受けた投機的な需要が加わったことも背景として挙げられる。この時期においては、住宅地の上昇率が商業地・工業地の伸びを上回っている点が特徴的である。

◆昭和50年版 国土利用白書より

昭和47年、48年の異常な地価高騰は、主として当時の金融事情を背景とした土地投資活動の活況によるものであった。

売買による所有権の移転登記件数は、昭和45年、46年と比較的低水準にとどまっていたが、47年には、対前年比13.1%増と急増し、年間300万件を超えた。

また、土地売買の動きを大蔵省「譲渡所得課税状況調査」によってみると、昭和47、48年の個人の保有土地の譲渡面積は、44年の譲渡面積に比べ、ほぼ倍増し、しかも、長期保有土地の譲渡先別の譲渡面積の構成比をみると、44年には、法人に対する譲渡面積の構成比は27.7%であったが、47年には55.2%と倍増し、全体に対して半分以上を占めることとなった。

法人企業の土地資産増加額は、法人企業統計によれば、昭和46年度の約1兆3,000億円から、47年度には、約2兆7,000億円と約2倍の増加を示し、その結果、設備投資額に対する比率も約22%と異常な高まりをみせた。

このような、法人を中心とした土地の取得のかなりの部分が将来の地価の上昇を見込んだ土地取得であったものと考えられる。

(3) 昭和60年代の地価高騰

昭和60年代からの地価高騰は、プラザ合意以降の内需拡大政策による我が国経済の国際化の進展などに伴い、業務機能や中枢管理機能の東京への一極集中傾向が強まり、都心部でのオフィスビル用地に対する需要が拡大したなどがきっかけとなって始まった。このバブル期においては、「土地神話」を背景とした地価に対する過剰な値上がり期待の存在や企業などによる仮需的・投機的な性格を有する土地取引の頻発などが背景として挙げられる。

◆平成元年版 国土利用白書より

累積の地価上昇は、三大圏の商業地が昭和58～63年の6年間で約2.6倍、三大圏の住宅地では61～63年で約1.9倍と大幅なものとなっており、特に、東京都ではそれぞれ同じ時期で商業地が約3.4倍、住宅地が約2.7倍となるなど地価上昇の最も著しい地域の上昇は、47、48年の上昇をはるかに上回るものとなっている。

このように今回の地価上昇は、局地的な地価の上昇が極めて著しく、高騰地域における社会的影響は非常に大きなものがある。

(4) バブルの崩壊

その後、平成2（1990）年に当時の大蔵省から出された「土地関連融資の抑制について」（いわゆる「総量規制」）などによって、急激な信用収縮が起り、結果として地価も下落に転換し、その後「失われた20年」とも呼ばれ長期間低迷することとなる。

◆平成3年版 土地白書より

近年、金融緩和基調を背景に、大量の資金が土地市場に流入し、これが全国的な地価高騰の要因の一つになったとされている。

従来より、金融機関に対しては、投機的な土地取引等に係る融資が厳に排除されるよう指導してきたところであるが、平成2年4月には、不動産業向け貸出について、その増勢を総貸出の増勢以下に抑制するといういわゆる総量規制を導入した。

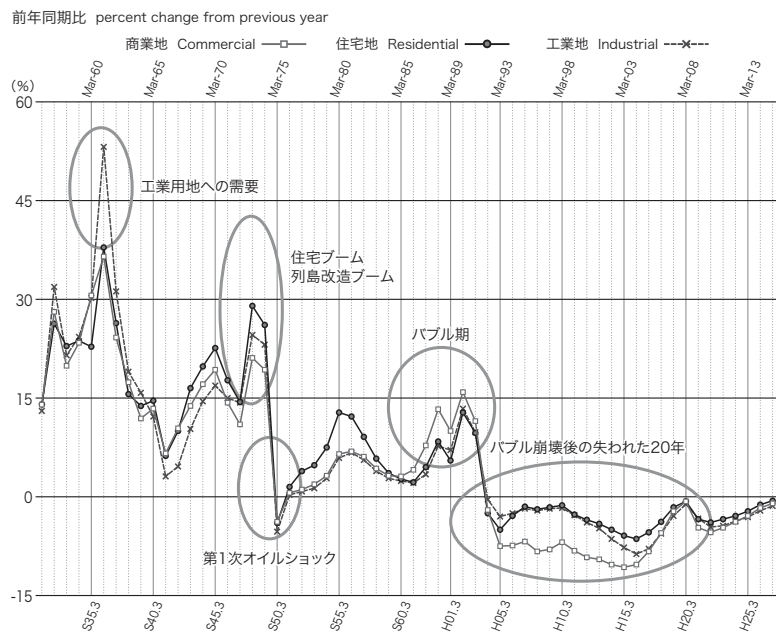
一方、平成元年半ばから、金融は引き締め基調に転じ、金利は上昇してきており、また、上述の総量規制導入後不動産業への貸出残高の伸びも低下してきている。

以上のような金融機関等に対する指導等土地対策の進展、金融環境の変化等もあって、地価は地方圏の一部を除き平成2年秋以降沈静化の兆しを見せている。

しかしながら、大都市地域の地価は依然として高水準でお断を許さない状況にあり、景気の動向、不動産市況等を勘案しつつ、今後とも金融機関等に対する指導を機動的かつ的確に行っていく必要がある。

(5) 最近の地価動向

J-REITの創設など不動産証券化の進展などがあって平成15（2003）年ころから持ち直し傾向にあったものの、平成20（2008）年のリーマンショックなどによって再び下落傾向に転じ、最近になってアベノミクス効果などにより再び持ち直しつつある。



(資料：一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」)

2. 地価公示による土地価格と地価変動率の推移

我が国の長期的な地価動向について、地価公示の結果の推移からみる。まずは「全国」を俯瞰的にみて、それから大都市の代表として「東京」、そして、三大都市圏を除く地方の例として「岩手」を例に挙げる。

地価公示は昭和45(1970)年から行われているので、それ以降に世の中で起こった出来事と重ね合わせることによって、地価変動率の推移をみる。

(1) 全国

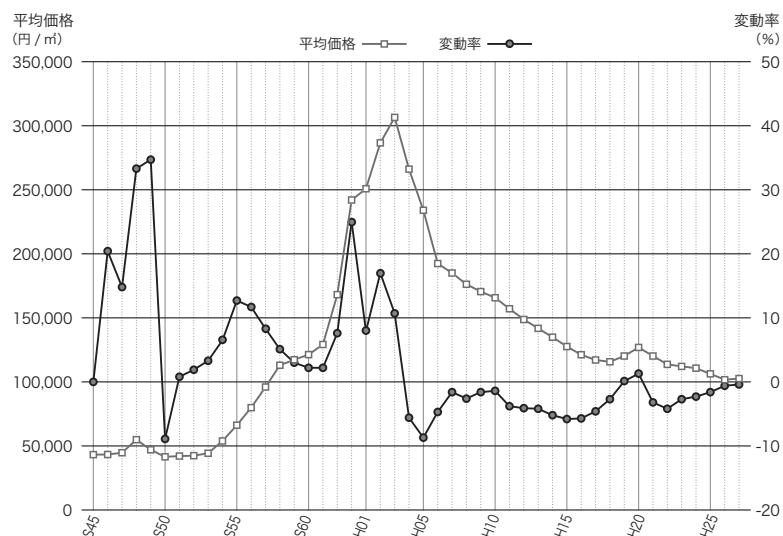
①地価公示の施行(昭和45年)以降、「全国」で起こった出来事

昭和45年	いざなぎ景気が終焉、日本万国博覧会
昭和47年	日本列島改造論、札幌オリンピック、沖縄返還
昭和48年	第1次オイルショック
昭和54年	第2次オイルショック
昭和61～平成3年	バブル景気
昭和62年	国鉄分割民営化
平成元年	消費税施行(3%)
平成3年	湾岸戦争勃発
平成7年	阪神・淡路大震災、地下鉄サリン事件
平成10年	長野オリンピック
平成11～12年	ITバブル
平成13年	アメリカ同時多発テロ事件
平成20年	リーマンショック
平成23年	東日本大震災
平成25年	2020東京オリンピック・パラリンピック開催決定

②「全国」の住宅地価格の推移

全国平均の住宅地の価格^{※5}は、昭和45(1970)年から昭和53(1978)年ころまでは1㎡当たり約5万円前後で概ね安定的であったのが、その後緩やかに上昇し、昭和61(1986)年には同約13万円と約2.6倍に上昇した。バブルピークの平成3(1991)年には同約31万円となり5年で約2.3倍、昭和45(1970)年と比べると約20年で6倍強上昇したことになる。バブル崩壊後、地価は長期下落傾向となり、平成27(2015)年には同約10万円と約20年で3分の1程度にまで下落し、昭和58(1983)年ころとほぼ同水準となっている。

対前年変動率は、昭和48・49（1973・74）年に30%を超える上昇をみせ、昭和50（1975）年には10%弱の下落となったものの、その後、昭和63（1988）年には25%の上昇率となるなど平成3（1991）年までは上昇を続けた。平成4（1992）年に下落に転じてから平成7～10（1995～98）年ころには持ち直しつつあったものの約15年下落が続いた。平成19・20（2007・08）年に若干上昇に転じたものの、平成21（2009）年から再び下落に転じている。その後、下落幅は縮小しており平成27（2015）年にはほぼ横這いになっている。



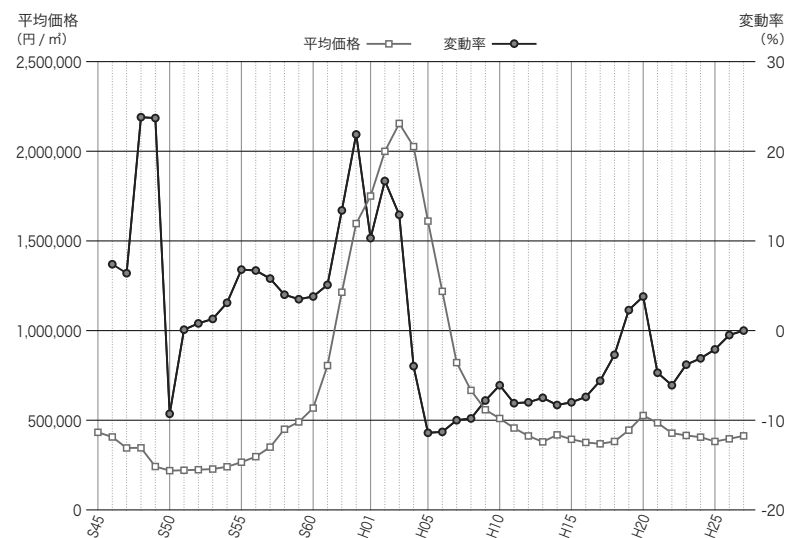
「全国」の住宅地価格の推移
（資料：国土交通省「地価公示」）

③「全国」の商業地価格の推移

全国平均の商業地の価格は、昭和45（1970）年に1㎡当たり約43万円であり、その後昭和59（1984）年までは同50万円以下で推移していたが、昭和60（1985）年に同50万円を超えるとバブルピークの平成3（1991）

年には同約216万円となり、6年で約4倍上昇した。バブル崩壊後、地価は住宅地と同様に長期下落傾向となり、平成27（2015）年には同約41万円と約20年で5分の1程度にまで下落し、昭和58（1983）年ころとほぼ同水準となっている。住宅地と比べて変動幅が大きいのが特徴である。

対前年変動率は、住宅地とほぼ同じ動きであり、昭和48・49（1973・74）年に約25%の上昇をみせ、昭和50（1975）年には約10%の下落となったものの、その後、昭和63（1988）年には20%強の上昇率となるなど平成3（1991）年までは上昇を続けた。平成4（1992）年に下落に転じてから約15年下落が続き、平成19・20（2007・08）年に若干上昇に転じたものの、平成21（2009）年から再び下落に転じている。その後、下落幅は縮小しており平成27（2015）年には横這いになっている。



「全国」の商業地価格の推移
（資料：国土交通省「地価公示」）

(2) 東京

①地価公示の施行(昭和45年)以降、「東京」で起こった出来事

昭和46年	多摩ニュータウン「諏訪・永山地区」入居開始、新宿西口に京王プラザホテル開業
昭和49年	東京海上ビルディング竣工で美観論争、三菱重工爆破事件
昭和53年	サンシャイン60竣工、成田空港開港
昭和63年	東京ドーム完成
平成3年	東京都庁新庁舎完成
平成5年	レインボーブリッジ完成
平成6年	恵比寿ガーデンプレイス竣工
平成15年	六本木ヒルズ竣工、新幹線品川駅開業
平成19年	東京ミッドタウン、新丸の内ビルディング完成
平成23年	東日本大震災
平成24年	東京スカイツリー完成
平成26年	虎ノ門ヒルズ開業

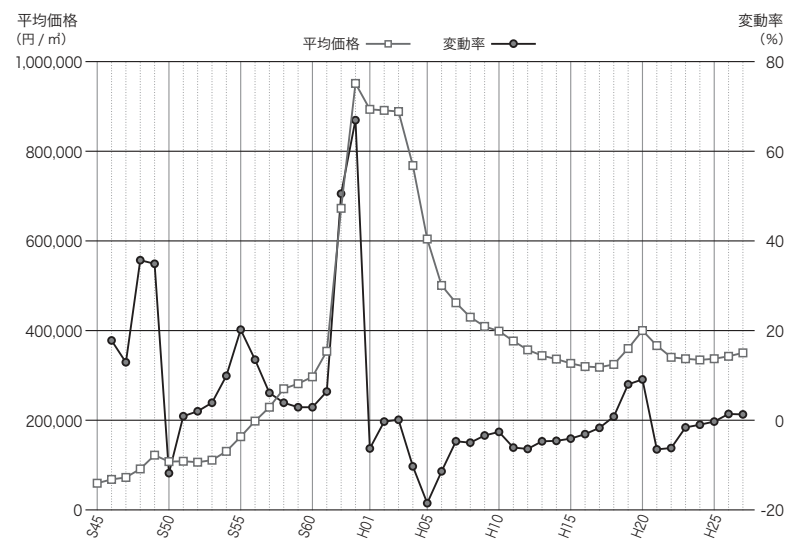
②「東京」の住宅地価格の推移

東京平均の住宅地の価格は、昭和45(1970)年に1㎡当たり約6万円で全国平均との開差はそれほどではなかった。昭和49(1974)年に同約12万円と2倍になり、その後数年間安定的であったが昭和53(1978)年ころから上昇傾向となり、昭和56(1981)年に同約20万円、昭和60(1985)年に同約30万円となると、昭和61(1986)年の同約35万円から昭和62(1987)年の同約67万円まで1年間で約2倍となった。さらに昭和63(1988)年に同約95万円とピークを迎えた。また、昭和45年と比べると約20年で16倍強上昇したことになる。平成3(1991)年までは同約90万円と高水準であったが、バブル崩壊後、地価は長期下落傾向となり、平成27(2015)年には同約35万円と約20年で3分の1程度にまで下落し、昭和

61(1986)年ころとほぼ同水準となっている。

対前年変動率は、昭和48・49(1973・74)年に約35%の上昇をみせ、昭和50(1975)年には約12%の下落となったものの、その後、上昇傾向に転じ、昭和55(1980)年には約20%、昭和62(1987)年には約51%、昭和63(1988)年には67%の上昇率となった。平成元(1989)年に下落に転じ、平成2・3(1990・91)年はほぼ横這いであったものの、その後約15年下落が続き、平成19・20(2007・08)年には約8～9%の上昇に転じたものの、平成21(2009)年から再び下落に転じている。その後、下落、幅は縮小し、平成26・27(2014・15)年は微増傾向に転じている。

全国平均と比べると、バブル前後の変動幅が大きいことと、地価のピークが3年ほど早いこと、リーマンショック前後の変動幅が大きいことが特徴的である。



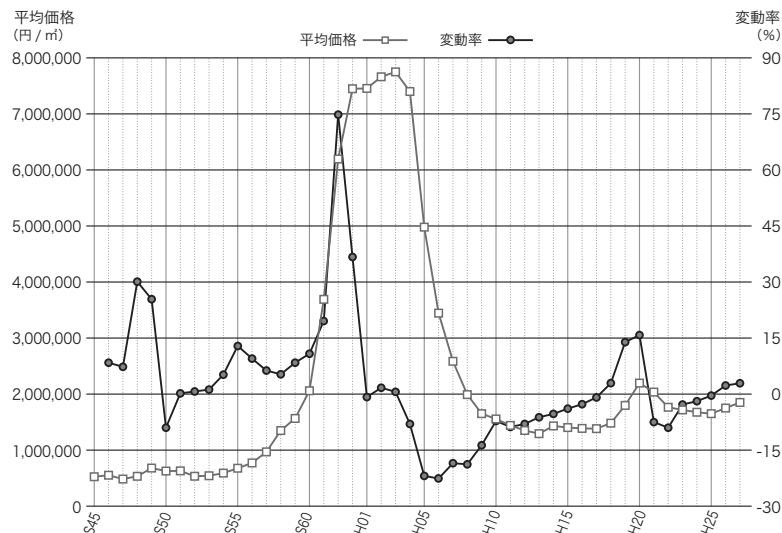
「東京」の住宅地価格の推移
(資料：国土交通省「地価公示」)

③「東京」の商業地価格の推移

東京平均の商業地の価格は、昭和45（1970）年に1㎡当たり約53万円
で住宅地と同様に全国平均との開差はそれほどではなかった。その後数
年間安定的であったが昭和54（1979）年ころから上昇傾向となり、昭和
57（1982）年に同約97万円、昭和60（1985）年に同約206万円となると、
昭和62（1987）年には同約620万円と2年間で約3倍となった。さらに
平成3（1991）年に同約775万円とピークを迎えた。また、昭和45（1970）
年と比べると約20年で15倍弱上昇したことになる。バブル崩壊後、地
価は長期下落傾向となり、平成27（2015）年には同約185万円と約20年
で5分の1程度まで下落し、昭和60（1985）年ころとほぼ同水準となっ
ている。

対前年変動率は、昭和48・49（1973・74）年に約25～30%の上昇をみせ、
昭和50（1975）年には9%の下落となったものの、その後、上昇傾向に
転じると昭和63（1988）年には約75%の上昇率となった。平成元（1989）
年に下落に転じると平成5～8（1993～96）年には20%の下落が続くな
ど15年以上下落が続き、平成19・20（2007・08）年には約14～16%の
上昇に転じたものの、平成21（2009）年から再び下落に転じている。そ
の後、下落幅は縮小し、平成26・27（2014・15）年は微増傾向に転じて
いる。

全国平均と比べると、東京の住宅地と同様にバブル前後の変動幅が大
きいことと、リーマンショック前後の変動幅が大きいことが特徴的であ
る。



「東京」の商業地価格の推移
（資料：国土交通省「地価公示」）



(3) 岩手

①地価公示の施行(昭和45年)以降、「岩手」で起こった出来事

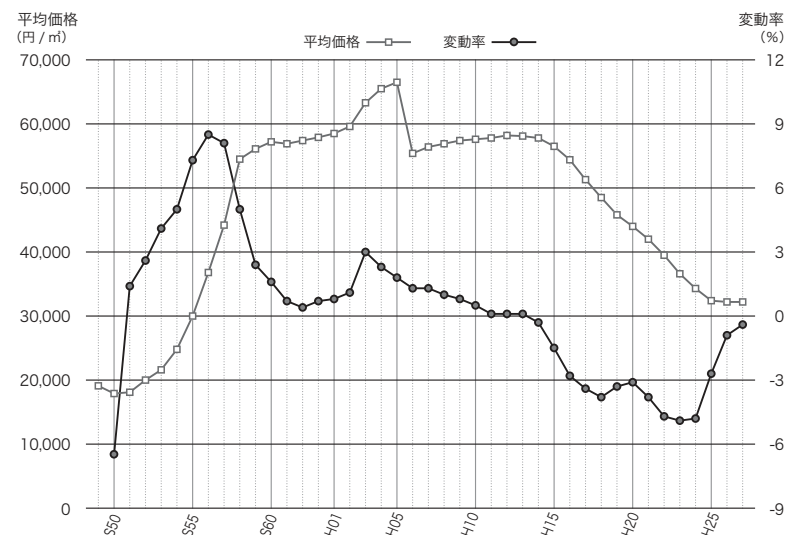
昭和47年	三陸鉄道北リアス線 宮古～田老間開業
昭和48年	三陸鉄道南リアス線 綾里～吉浜間開業
昭和50年	三陸鉄道北リアス線 久慈～普代間開業
昭和52年	東北自動車道 一関～盛岡間開通
昭和57年	東北新幹線 大宮～盛岡間開業
昭和61年	東北自動車道 一戸～八戸間開通
平成9年	秋田新幹線開業
平成12年	盛岡市が特例市に移行
平成14年	東北新幹線 盛岡～八戸間の延伸開業
平成23年	東日本大震災

②「岩手」の住宅地価格の推移

三大都市圏を除く地方の例として岩手県を見てみると、岩手県平均の住宅地の価格は、昭和49(1974)年に1㎡当たり約2万円で、その後数年間安定的であったが昭和51(1976)年ころから緩やかな上昇傾向となり、平成5(1993)年には同約7万円と約20年間で3倍強となった。その後、長期低迷が続くが動きは緩やかで、平成27(2015)年には同約3万円と約20年で2分の1程度にまで下落し、昭和55(1980)年ころとほぼ同水準となっている。

対前年変動率は、昭和50(1975)年には約6%の下落となったものの、その後、上昇傾向に転じ、昭和55～57(1980～82)年にかけて約8%前後の上昇となったものの、総じて上昇幅は小さく微増傾向が続いた。平成14(2002)年に下落に転じてから最近では下落幅は縮小しているものの、依然として長期下落傾向が続いている。

全国平均と比べると、バブルの影響があまり見られず、変動幅が小さいことが特徴的である。



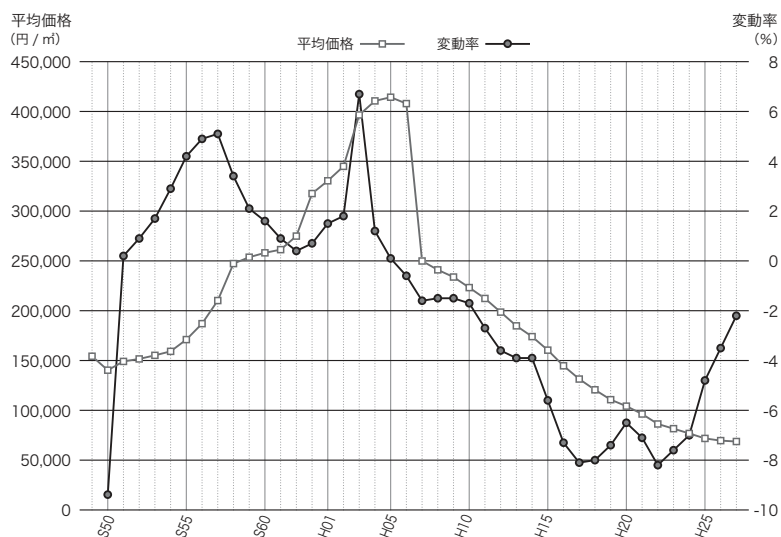
「岩手」の住宅地価格の推移
(資料：国土交通省「地価公示」)



③「岩手」の商業地価格の推移

岩手県平均の商業地の価格は、昭和49（1974）年に1㎡当たり約15万円で、その後数年間安定的であったが昭和55（1980）年ころから上昇傾向となり、平成5（1993）年には同約41万円と約20年間で3倍弱となった。その後、長期低迷が続き、平成27（2015）年には同約7万円と約20年で5分の1程度にまで下落し、昭和49（1974）年の半分以下の水準となっている。

対前年変動率は、昭和50（1975）年には約10%の下落となったものの、平成5年ころまでは上昇傾向が続いた。上昇率のピークは平成3（1991）年の約7%である。平成6（1994）年に下落に転じてから、特に平成16～24（2004～12）年には約7～8%の下落となっており、最近では下落幅は縮小しているものの、依然として、長期下落傾向が続いている。



「岩手」の商業地価格の推移
(資料：国土交通省「地価公示」)

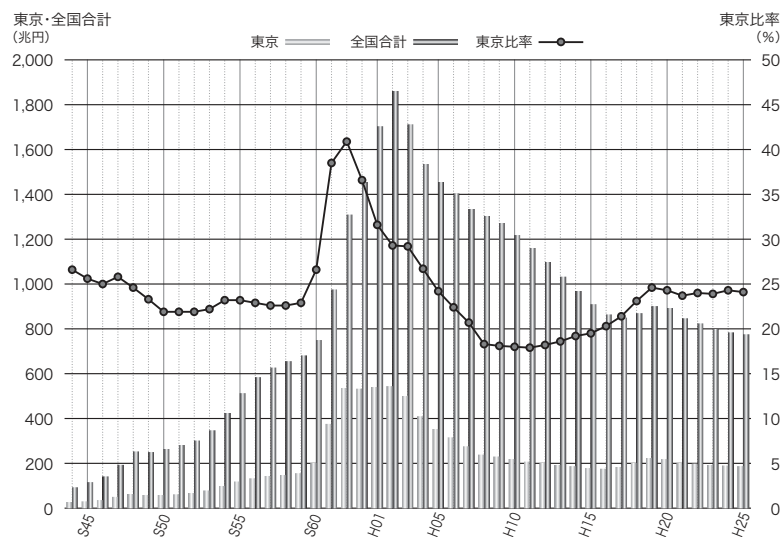
全国平均と比べると、バブルの影響は比較的小さく、変動幅は小さいが、長期低迷期の下落幅が大きいこと、住宅地の価格に年々近づいていることが特徴的である。

3. 資産額

(1) 土地の資産額 (民間、宅地)

我が国および東京の土地の資産額 (民間、宅地) を見てみると、昭和44（1969）年に全国約93兆円、東京約25兆円で東京の占める比率は約27%であった。昭和50（1975）年には全国約263兆円、東京約58兆円で東京の占める比率は約22%に低下した。昭和60（1985）年には全国約749兆円、東京約199兆円、東京の占める比率は約27%に上昇した。その後昭和62（1987）年には全国約1,307兆円、東京約534兆円と東京の土地資産額はわずか2年で約2.7倍にも膨らみ、東京の占める比率は約41%と最大となった。また、平成2（1990）年には全国約1,860兆円、東京約544兆円、東京の占める比率は約29%といずれも資産額は最大となった。昭和44（1969）年から約20年で資産額は約20倍になったこととなる。

平成3（1991）年からは資産額は減少に転じ、平成10（1998）年には全国約1,216兆円、東京約219兆円、東京の占める比率約18%となった。その後も減少を続けたものの平成18（2006）年から増加に転じ平成19（2007）年には全国約900兆円、東京約222兆円、東京の占める比率約25%と全国は平成10（1998）年の水準には及ばないものの東京は平成10（1998）年の水準を上回る水準に達した。しかし、平成20（2008）年から再び減少に転じ、平成25（2013）年には全国約774兆円、東京約187兆円、東京の占める比率約24%と昭和60（1985）年ころの水準となっている。



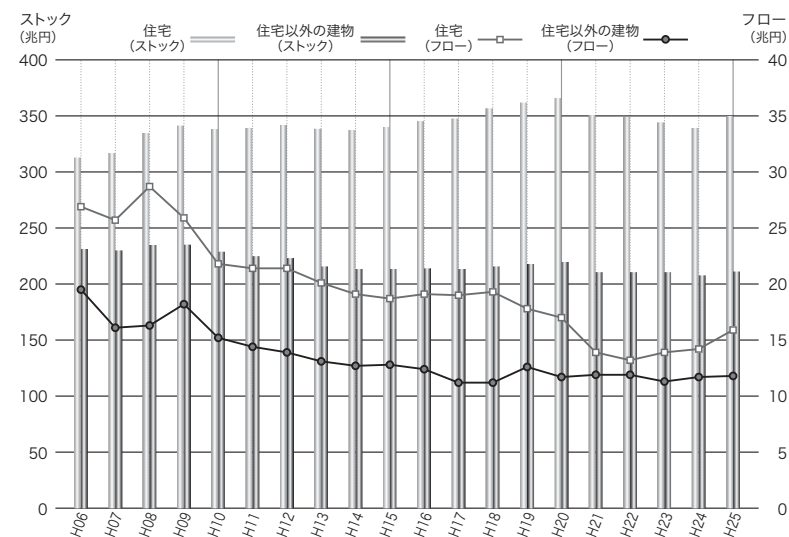
(資料：内閣府「国民経済計算」)

(2) 建物の資産額

我が国の平成6（1994）年以降の住宅と住宅以外の建物のストックを見てみると、平成6年には住宅で約312兆円、住宅以外の建物で約231兆円となっている。平成25（2013）年には住宅で約350兆円と微増傾向にあるが、住宅地以外の建物は約211兆円と微減傾向にある。

一方、フローは平成6年には住宅で約27兆円、住宅以外建物で約20兆円であったが、その後いずれも微減傾向にあり、平成25年には住宅で約16兆円、住宅以外の建物で約12兆円でいずれも平成6年の6割程度の水準にとどまっている。

※5 地価公示は公示地の数、所在が毎年同じとは限らないため、平均価格と変動率の増減の方向が必ずしも同じとは限らない（以下同じ）。



(資料：内閣府「国民経済計算」)



トピックス 会員章と不動産鑑定五訓の制定経緯(その1)

会員章(バッジ)と不動産鑑定五訓については、横須賀元会長が「鑑定のひろば」No.59(昭和63(1988)年8月号)でその制定経緯を語っておられますので、ご紹介いたします。

川崎会長が松尾会長に代わって着任早々の第125回理事会で、九州会の清水理事から「業拡は倫理の確立が前提である」との提案がなされ、これを動機として不動産鑑定五訓と会員章が制定される運びとなったのです。これも鑑定協定が設立されてから早20年を経過していること、近時不動産鑑定士に対する社会の認識が急速に高まりつつあることなどを踏まえ、この辺で心機一転初心にかえり、五訓を背景として新たな気持ちで会員章を胸にしようという趣旨であり、これが理事会で多くの支持を得たわけです。そこで、その所掌委員会である総務財務委員会がこの問題を審議した結果、会員章については昭和54(1979)年の第10回汎太平洋不動産鑑定会議で使用したシンボルマークを再現してはどうかとの結論に達したということです。

ところで、私は第10回汎太平洋鑑定会議の実行委員として、当時、その会議の企画・運営の大役に命ぜられていた関係から、このシンボルマークのデザインや不動産鑑定五訓には深くかかわっていたのでした。

すなわち、汎太平洋不動産会議の企画の段階で会議のコンセプトをシンボルマークと不動産鑑定五訓に託すこととしたわけです。そして不動産鑑定五訓については綱紀委員会にお願いし、シンボルマークについては、その基礎デザインを業者に依頼、これに修正を加え完成させたのが五波状拡大図のマークなのです。

そして、この五波状拡大図には汎太平洋不動産鑑定会議(PPC)に参加する各国の不動産鑑定士同志の「愛のきずなと参加者の幸せ、ひいては不動産鑑定評価制度が波状となって拡大してほしいこと」、そのためにも不動産鑑定士の一人ひとりが五波状の教えを遵守するという祈りを込めたものでした。こうした祈りを込めて五波状拡大図としたシンボルマークが今回の会員章の原型となったのです。もっとも、会員章の文字はPPCに代わってJAREAとなりましたが…。【P340に続く】



第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の模様と当時の記念品

第3編

不動産鑑定評価制度

I. 不動産鑑定評価とは

1. 鑑定評価前史

我が国の土地に関する制度の歴史を振り返ると、農耕民族であった日本においては大化の改新による「班田収授法」に原点を求められるとされている。次に、豊臣秀吉による「太閤検地」では田・畑を中心に等級付けが行われた。時代が下り商業活動が始まり、近代化が進むとともに種々の制約はあったが、江戸時代後期になると、家・屋敷が有償で譲渡されるようになった。

そして明治維新を契機に幕藩体制による封建的土地制度が崩壊し、地租改正により土地の私有権が確立される、すなわち土地資本化の途が開かれ今日に至っている。明治維新の諸改革の中で、不動産鑑定評価の側面から観察すると、諸々の経緯はあるが、「地租改正」と「日本勧業銀行の設立」にその原点を見出すことができる。

(1) 地租改正

明治5（1872）年、明治政府は国の財政基盤を確立するため、土地・租税制度の改革に踏み切った。田畑売買禁止令を解き、地券を発行。翌明治6（1873）年には、地租改正条例を定め土地所有権の確定、土地丈量・地価算定・新地券交付を行い、土地所有権の税率を地価の3%の金納とし新政府の財政基盤の柱とした。この事業は8年後の明治14（1881）年に完了した難事業であったが、地租改正により確認された全国の農地面積は、田263万町歩（約260万ヘクタール）、畑186万町歩（約180万ヘクタール）、塩田6千町歩（約6千ヘクタール）に上ったとされている。

また、山林原野については、残務が片づいたのは明治15（1882）～

明治16（1883）年にかけてのことだったといわれ、山林669万町歩（約660万ヘクタール）、原野77万町歩（約76万ヘクタール）、雑地など17万町歩（約17万ヘクタール）に上った。

地券発行の基礎になる地価調査が明治6年に開始されるに当たり、「鑑定人」が制度として設けられることになった。これは未だ経済の基礎が農業生産、とりわけ「米」であった時代を考慮すれば当然のこととすることはできないが、収穫量によって田の値打ちが定められたため、「収穫の利益がはっきりとしていない場合」には「鑑定人」に意見を聴くことになっていた。

また、耕地の収穫検査における「村位」「丈量」判定のための「勘定人」、山林原野や、塩田・温泉における地価調査の「鑑定人」など登場している。これらは財産税としての地租を公平かつ平等に徴収する目的をもって創設されたものであるが、地租の基になる土地の価値を裁定する役職があったということは注目に値する。

ちなみに、農地における地租の基になる価格は、総収入から費用を差し引いた値を6%で還元して求めるのが一般的に採用されていたという。

地価 = L

総収入 = 収穫石高 × 石当たり米価 = Y 種肥代 = Y × 15%

利率 = 6% 地 租 = L × 3%

村入費 = 地 租 × 1/3 = L × 1%

$L = (Y - 0.15Y - 0.03L - 0.01L) / 0.06$

以上より $L = 0.85Y / 0.1$

(2) 地租改正に伴う不動産登記法と土地台帳

地租改正の際に行われた測量結果は地券に記され、この内容は地券台

帳にまとめられることになった。この地券は、土地所有を公証しかつ納税義務者を表示するものとされ、土地売買の法的手段であるとされたことから、土地の流通および土地金融はすべて地券により行われることになった。なお、明治18(1885)年に登記法が成立した後は、登記簿が土地所有を公証するものとされ今日に至っている。

また、地券台帳も明治17(1884)年に創設された土地台帳制度に引き継がれ、地租の税収はこの土地台帳によることとなったが、この条例により地価は地租改正で定められた価格に固定されることになり、この固定された価格が「法定地価」と呼称された。この結果法定地価は時価とは別個のものになり、その乖離はその後ますます拡大していった。この土地台帳は登記簿と一元化されることになり昭和35(1960)年に廃止されるまで存続していた。このとき、土地台帳に記載されていた土地の表示に関する記載(所在、地番、地目、地積)が登記簿の表題部に移記された。したがって、現在の土地登記は、地租改正時に作成された「地券」および「地券台帳」にさかのぼるものであるということが出来る。

戦後、地租は地方税に移され、昭和22(1947)年3月31日法律第29号をもって地租法は廃止されたが、シャップ勧告^{※1}により昭和25(1950)年に固定資産税が導入され、地租はこれに含まれることになった。

(3) 日本勧業銀行の設立と鑑定規則

明治維新が目指したのは、封建社会から資本主義社会への転換を意味する近代国家の建設で、その内実は富国強兵政策や殖産興業政策であった。明治政府の殖産興業政策は、自らその先頭に立って、国家資本を投入し、重要産業を官営化し、その経営に当たるというものであった。

工務省：鉄道・灯台・鉱山・製鉄・造船などの基幹産業

兵務省：東京、大阪の砲兵工廠などの兵器工場

民部省：(大蔵省などが中心) 富岡製糸所・新町紡績所・千住製絨所などの紡績事業と内藤新宿試験場、下総牧羊場、三田農具製作所などの農牧関係事業
(他に開拓使による北海道開拓事業) など

明治29(1896)年4月20日、日本勧業銀行法が制定公布された。これによれば日本勧業銀行は、「農業工業の改良発達のため資本貸付をする目的とする会社で、不動産を抵当として貸付するものとし、貸付金額は当銀行において鑑定した価額の3分の2以内とする」ものとされた。この法律に基づき明治30(1897)年6月7日に大蔵大臣の免許が下付された。

この銀行業務の遂行に当たり鑑定規則が制定され、その付属規程としての「鑑定事項調査手続」が制定されている。これによれば、

■ 鑑定事項調査手続

- 第1 不動産の状況
- 第2 営業維持費公課額などの調査手続き
- 第3 概算価格の算出手続
- 第4 将来の増加および減価

が挙げられており、特に第3の「概算価格の算出」についてみてみると

◆ 賃貸料(小作料)に基づく概算価格

物納小作料を「当該地方の最近5年間」の平均相場により換算、公租額及びその他の負担を差し引いた純収益を、当該地方の同種の不動産抵当貸付の平均金利で還元算出する

◆ 売買代価に基づく概算価格

5年以内に取得されたものについてはその価格、そうでないものは附近の類似地の売買事例を求めて査定し、その後の価格変動の状況に

応じて増減する

◆法定価格に基づく概算価格

法定地価設定時（地租改正時若しくは地価修正時）の収穫高を算出、これをその地方の最近「5カ年平均」相場と同種不動産の「抵当貸付の平均金利」で還元する

◆評定収穫高に基づく概算価格

抵当地の平年「最近数年間」の成績を基礎として、平均年収穫高を求め、あるいは、求められないか求められたものが不適當な場合は、附近類似地における状況を基礎として査定しこれを「最近5カ年」平均相場をもって換算し、作業費、維持費、公課額及びその他一切の負担を控除し、その純収益をその地方の不動産抵当貸付金利の平均をもって還元する

以上ようになっており、現在の鑑定評価の手法がこの中にすでに内包されていることがわかる。

(4) 官庁・特殊銀行・不動産会社などにおける鑑定

① 税務署の創設と鑑定

明治29（1896）年10月、それまで府県の管轄下にあった国税徴収機関が大蔵省の管轄下に統一されることになり、「税務管理局官制」が制定された。これに伴い、全国23カ所に「税務管理局」が新設され、その下部機構として全国520カ所に「税務署」が設置された。

なお、この税務管理局官制の制定に先立ち、大蔵省に鑑定官および鑑定官補が誕生した。これが官庁における鑑定専門官の始まりであるとされている。

その後、税務管理局は明治35（1902）年に「税務監督局」に改組され、徴税機構は監督機関と執行機関に区分された。この国税徴収機関の統一

整備に伴い、「土地台帳」は税務署の専管事項になった。

税務監督局は全国18カ所に統合され、直税部、間税部、経理部とともに「鑑定部」が設置され、全国513カ所に統廃合された税務署にも必要に応じ「鑑定課」を設置できることとなった。

② 府県農工銀行

日本勸業銀行法とともに制定された「農工銀行法」（明治29年4月）に基づき、明治31（1898）年1月の静岡農工銀行の開業を皮切りに、明治33（1900）年9月の阿波農工銀行の開業をもって、全国46行の農工銀行の設立が完了した。不動産金融機関として設立されたこの銀行は、後に日本勸業銀行に併合された。

③ 北海道拓殖銀行

明治32（1899）年3月22日に制定された「北海道拓殖銀行法」に基づき、北海道を対象地域にした拓殖銀行が明治33（1900）年4月1日に開業した。この銀行は、不動産金融のみならず、動産金融、商業金融の機能も併せ持った総合銀行としてスタートしたが、不動産金融にかかわる不動産の鑑定業務を必然的に行ってきた。

④ 日本興業銀行

日本興業銀行は、もともと動産銀行として構想されていた銀行で、重工業を融資対象に明治33（1900）年3月23日に制定された「日本興業銀行法」（法律70号）に基づき、明治35（1902）年4月11日に営業を開始している。その後、明治38（1905）年3月13日に「鉄道抵当法」（法律第53号）、「工場抵当法」（法律第54号）、および「鉱業抵当法」（法律第55号）が制定公布されたことに伴い、同行はこの範囲を営業範囲とされ、財団鑑定を行ってきた。

⑤ 東京建物会社

東京建物会社の創業者は安田善次郎で、農商務大臣の設立免許（明治29年8月25日）に基づき、明治29（1896）年に東京市日本橋区具服町に

誕生した。不動産鑑定業に関しての歴史は古く、明治30年代以降から業として行ってきた現存する最古の不動産会社である。

(5) 日本不動産研究所の設立

日本勧業銀行は、昭和25(1950)年3月31日「日本勧業銀行法等の廃止に関する法律」(法律第41号)によって、明治以来半官半民の特殊銀行として歩んできた歴史の幕を閉じ、普通銀行へ大転換を遂げた。これに伴い、同行が明治・大正・昭和と半世紀余にわたって築き上げてきた「不動産の調査と鑑定」について、これが失われることは国家的損失であるとの見地から不動産の公共的な総合研究機関を設置して、これに引き継ぐこととなり、官界、学界、財界金融界などの支持を得て設立されたのが現在の「一般財団法人日本不動産研究所」である(昭和34年2月24日設立認可)。

(6) 日本不動産研究所の諸活動

設立の趣旨に従い、不動産の総合的研究機関としての体制を作るべく、昭和34(1959)年発足時には5支所(札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡)52分室が開設され、昭和39(1964)年には9支所(前記5支所に加え、横浜・広島・高松・北九州)47分室を持つに至り、全国ネットワークは主要都市を網羅するようになった。

日本勧業銀行から引き継いだ「全国市街地価格指数」「全国木造建築費指数」「田畑価格及び小作料調」「山林素地及び山元立木価格調」などについては調査方法などについて改善、工夫を行い、厳密な調査と分析およびその結果を刊行するなど、不動産に係る唯一の資料として広く利用されることになった。なお、昭和30年代ごろから都市部への人口集中に伴い農地の宅地への転用が進み、高額を示すものが現れたため、昭和35(1960)年からは転用含みの価格を削除することになり、転用含み

の田畑は「宅地見込み地など」として別個に処理することになった。この結果田畑平均価格の調査は、純粹の田畑の価格推移を示す日本でただひとつの資料という性格を持つようになったということである。

これら調査資料の刊行に合わせ、機関誌『不動産研究』(季刊)が昭和34(1959)年7月に創刊された。不動産に関する理論的・実証的研究の場を提供するもので、日本不動産研究所の役職員を始め、不動産に関係する各分野の学識経験者から寄せられた学術研究論文を紹介したり、時宜にかなった特集を組んだりするなど広く不動産にかかわる人の間で支持されてきた。



日本不動産研究所が入る勧銀不二屋ビル

2. 不動産鑑定評価制度制定の経緯

(1) 不動産鑑定評価制度の創設

昭和31(1956)年7月に発表された『経済白書』において、「住宅問題を除いては、もはや戦後ではないのである」と、前年の日本経済を総括したが、高まる人口の大都市集中による住宅需要ばかりでなく、あらゆる分野での近代化・現代化が商工業施設の新しい需要を喚起した。その結果、昭和30(1955)年以降の著しい地価の高騰は、公共用地を取得する費用や、宅地を入手する困難性を増大させ、これらに起因する劣悪な住宅地の形成、投機的な土地取引などの諸問題を引き起こし、経済の健全な発展と国民生活の安定に重大な影響を与えることになった。

「日本不動産研究所」が定期的に発表していた「市街地価格指数」によっても、一貫して昭和49(1974)年までは、途中中休みはあったが商業地・工業地・住宅地とも右肩上がりに上昇しており、いわゆる「土地神話」が定着していった。

かかる状況下で、不動産流通業界においては、一般の経済財と異なり透明度の高い公開市場は望めないまでも、それに代わるものが模索されていた。その表れのひとつに、不動産の流通に係る者に対する専門知識の具備を目的に導入されたのが「宅地建物取引員」の資格制度である。

第1回 宅地建物取引員資格試験

昭和33(1958)年11月16日

合格者数 34,065名(合格率93.0%)

他方、地価の高騰による弊害が増大する公共用地の取得に関し透明性ある基準が求められ、種々の議論が重ねられていた。

昭和35(1960)年3月 公共用地取得制度調査会
「公共用地取得制度の改善に関する答申及び建議」

昭和37(1962)年3月 公共用地審議会

「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」

これらの建議・答申を踏まえ、昭和37(1962)年6月に「公共用地取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定されたが、あわせて答申に基づき「鑑定評価制度」について調査審議することを「宅地制度審議会」に付託した。これを受け「不動産の鑑定評価制度を確立し、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」との答申が出された。

昭和38(1963)年3月 宅地制度審議会

「不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」

以上のような経過を経て、第43国会(昭和37年12月24日～昭和38年7月6日)で、「不動産の鑑定評価に関する法律」(法律第152号)が成立し、昭和38(1963)年7月16日に公布された。

(2) 不動産鑑定評価基準の制定

昭和39(1964)年3月 宅地制度審議会

「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」

不動産鑑定評価に関する法律の制定に引き続き、「不動産の鑑定評価基準」についての調査・審議が宅地制度審議会に付託されることになり、その結果まとめられたのが「不動産鑑定表基準(旧基準)」である。この基準の作成は宅地制度審議会に設置された小委員会に委ねられ、小委員長に榊田光男先生が選任された。小委員会の中から9名の起草委員が選ばれ、昭和38(1963)年11月以降延べ18回の起草委員会審議の後、3回の小委員会の審議を経て、この案が宅地制度審議会の第4次答申となった。

9名の起草委員は、榊田光男、嶋田久吉、藤本勝満露、吉野公治、加藤実、

新井清光、齊藤逸朗、宮下正一郎、原口一次の諸先生であった。

この鑑定評価基準は、我が国における不動産の鑑定評価の歴史の中で、先人たちから引き継ぎ集積された実践と理論が、初めて集大成されたというべきものである。

なお、宅地制度審議会は昭和39（1964）年3月末をもって廃止され、同年4月から宅地審議会が設置されることとなった。

(3) 特別不動産鑑定士・鑑定士補試験

不動産鑑定士は国家試験により選別されることになり、当初の制度設計によれば、第1次、第2次および第3次試験の3段階がある。第1次試験を経て第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し、さらに第3次試験に合格した者には不動産鑑定士の資格が与えられることになった。

一方、不動産鑑定評価制度の円滑な発足を図るための即戦力を確保するための特別措置として、長期にわたり不動産鑑定評価の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になる途を開くこととし、昭和39（1964）年度から昭和41（1966）年度までの3カ年、特別試験が行われることになった。

第1回 特別試験

昭和39（1964）年9月20日 特別不動産鑑定士試験

受験者数 3,784名 合格者数 232名

昭和39（1964）年9月23日 特別不動産鑑定士補試験

受験者数 5,123名 合格者数 190名

なお、特別不動産鑑定士は、面接による口述試験を経て資格を認定された。

(4) 「地価公示室」の創設

宅地制度審議会の第2次答申（「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）に基づき、「鑑定評価基準」「不動産鑑定士試験」「鑑定協会の設立」等の準備が整えられた。昭和43（1968）年7月住宅宅地審議会に対する「地価公示制度確立」についての諮問に応え、同年11月25日「地価公示制度の確立に関する答申」が提出された。これに基づき翌昭和44（1969）年6月20日「地価公示法」が国会で可決され、同年6月23日同法が公布される運びとなった。

これに伴い建設省住宅局宅地部宅地政策課内に「地価公示室」が設けられ、以後地価公示制度展開の中心的機能を発揮することとなった。



最初の不動産鑑定評価基準を作成したメンバー

3. 不動産鑑定士による鑑定評価制度の社会的・公共的意義

(不動産鑑定士の社会的公共的貢献の場の広がり)

不動産鑑定士という資格制度は、そもそも土地などの適正な価格の形成に資することを目的に創設されたもので、さまざまな不動産関連法においても、国土全体における均衡のとれた地価形成を保つという理念に基づく役割を付与されており、その社会的責任は極めて重いものがあり、法律で規定されている領域も広範囲にわたっている。

その一方で、時代とともに職業専門家として社会に果たすべき役割が大きく変化し、それに伴い、業務も多様化している。

(1) 地価公示などに基づく地価調査

①不動産鑑定施行以前の地価調査

不動産鑑定評価制度の創設とともに、建設省(現:国土交通省、以下同)は地価対策の一環として昭和39(1964)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。本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。

【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、ここから概ね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、街路条件などがもっと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

(1964)年度と昭和40(1965)年度においては、東京都およびその周辺地域の300地点、昭和44(1969)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。

【調査の実施】

標準地価格の調査は、本会が受託し、本会所属の不動産鑑定士などによって行った。調査方法は、同一地点につき2名の鑑定士など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(1968)年7月、建設大臣(現:国土交通大臣、以下同)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、昭和43(1968)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(1969)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(1969)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（櫛田光男委員長）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（1970）年地価公示および昭和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（1969）年6月23日に制定公布された地価公示法に基づき、昭和45（1970）年1月1日を価格時点とする第1回地価公示の鑑定評価は、三大都市圏970地点について333名の鑑定士などによって実施されることになった。ところが、昭和44（1969）年9月に新不動産鑑定評価基準（昭和44年統一基準）の答申があったため、答申後の鑑定評価は新基準（昭和44年統一基準）によることになった。

地価公示制度は、不動産鑑定士などはもちろん、本会にとっても地価対策など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などの社会的使命が本格的に問われる。つまり、個々の不動産鑑定士など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など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。そして、この事業を成功裡に導いたのは、本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った。

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。さらに昭和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高騰、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が拡大した。

昭和47（1972）年の自民党総裁選に際し、田中角栄元首相により発表された「日本列島改造論」に基づく国土開発構想によれば、日本の産業構造と地域構造を積極的に改革し、過密と過疎の弊害を同時に解消し、産業と文化と自然が融和した地域社会を全国土に広めることを目的としたものであったが、地価対策が伴っておらず、結果としてさらなる土地の投機を招き、折からの過剰流動性と相まって、土地投機と狂乱的な地価の暴騰を引き起こす結果となった。

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（1974）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および土地の所有権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標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「自然的およ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、画地条件など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名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（現：国土交通省、以下同）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および鑑定官が配され、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本会の二大受託事業となった。

【本会の地価調査体制】

地価公示法施行以来、もっぱら事務局が地価調査を担当してきたが、昭和49(1974)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点などの委託業務が当協会会員によって行われるにおよび、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。

以上の背景のもとに、地価公示など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、保管およ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。

地 価 公 示：地価公示法に基づき土地鑑定委員会が、主に都市計画区域内を調査対象として毎年1月1日時点における標準地の正常価格を公示するもので、一般の土地取引ばかりでなく公共用地の取得、金融機関の担保評価、企業会計上の資産（土地）の時価評価などに活用されるなど、果たす役割は広範囲にわたっている。

都道府県地価調査：国土利用計画法施行令第9条に基づき、都市計画区域内ばかりでなく、都市計画区域外の土地も調査対象として都道府県知事が毎年7月1日時点における基準地の正常価格を判定するもので、地価公示と調査時点および対象区域において相互に補完関係にある。

④実施推移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、検討して強化を行った。

【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（1981）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なら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、本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。

- 地価調査事業実施の円滑化については、昭和56（1981）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。
- 地価調査体制の整備については、昭和56（1981）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ならびに代表幹事などとの連携体制の強化など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（1982）年度以降その整備と強化に努めた。
- 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（1981）年度において一部改正した。
- 昭和58（1983）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、本会が協賛し、全国各支部、部会を挙げて協力した。

(2) 地価高騰と監視区域制度

①地価高騰

【昭和35（1960）年以降の地価高騰とその背景】

我が国における戦後1回目の地価高騰は、昭和35～36（1960～1961）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、高度経済成長の過程で第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、昭和47～48（1972～1973）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などが起こる中で、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回目の地価高騰は、昭和61～62（1986～1987）年ごろ東京圏に端を発し、急いで大阪圏、名古屋圏およ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およ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、商業地など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など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大し、社会的に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（1987）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、地方主要都市およびその周辺地域、さらには、リゾート開発予定地域などへと全国的にその指定都市が拡大していき、平成4（1992）年度末（平成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（1989）年12月の国土利用計画法の一部改正に基づく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（1990）年3月から適用された不動産関連融資の総量規制などもあって、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。

【本会なら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（しつぱい悉皆調

査）ならびに地価動向調査が都道府県ならびに政令指定都市において実施され、本会としてもこれに協力することになり、部会など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およ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、もっとも多量年には約11万件の土地取引について処理するなど、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（1992）年ごろから地価は沈静化・下落の傾向を示し、平成5（1993）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（1995）年3月1日時点では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（1994）年12月16日には、国土庁から都道府県知事および政令指定都市の市長宛に「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、速やかに再指定を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で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、引き続き不動産鑑定士の土地政策に果たす役割は大きいといえよう。

(3) 借地非訟事件制度の創設

借地法の一部改正 〈昭和41(1966)年6月30日、施行 昭和42(1967)年6月1日〉

—借地借家法 第17条 (借地条件の変更及び増改築の許可)—

建物に関する条件の変更であるとか、増改築の制限つき条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は借地権者の申立てによりその増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるものとし、特に必要がないと認められる場合を除き、この裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならないとしている。

この関係の裁判では、更地価格や借地権価格、賃料などを評価するために、専門的知識が必要とされるし、また一般良識が反映されることも極めて重要である。このため、裁判所は不動産の専門家(不動産鑑定士)、法律の専門家(弁護士)および一般良識者の3名の鑑定委員より構成される鑑定委員会に意見を求めることとされており、条件変更のための対価(条件変更料ともいわれる)について中心的役割を果たす不動産鑑定士の責任は極めて重いものがある。

争訟関係では、従来から不動産に係る事件において、不動産についての有識者が裁判所の要請に応え深くかかわってきた歴史がある。

【不動産競売評価人】

民事執行法第58条、第188条の規定により選任される評価人の資格で、選任方法については全国各地方裁判所で基準を設け選任することになっている。

選考に合格した者は評価人候補者名簿に評価人候補者として登録されることになっているが、不動産鑑定士として一定の実務経験を有する者が選考されるのが一般である。

【鑑定人】

不動産に係る民事裁判において、古くから不動産の価格などに関する学識を有する者が裁判所の依頼に応じてきた長い歴史があり、平成8(1996)年6月26日法律第109号で公布された改正「民事訴訟法」第四章第四節212条に引き継がれている。これによれば、鑑定に必要な学識経験を有する者は、鑑定をする義務を負うこととされており、当然に不動産価格などに係る学識経験者として不動産鑑定士の知見が貢献することになる。

(4) 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、固定資産税標準宅地に関する鑑定評価など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(1989)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が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(1991)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、この考え方にに基づき、次の基本方針が定められた。

- 相続税評価については、平成4(1992)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。
- 固定資産税評価については、平成6(1994)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・適正化を推進すること。

具体的には、政府税制調査会の平成4(1992)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年度評価替えから、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(1994)年分の評価から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、都道府県地価調査価格を活用することは

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
評価期間	国土交通省土地鑑定委員会	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年に一度評価替え)
評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、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-1 公的土地評価の比較一覧表

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が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、地価公示評価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)
「固定資産税評価基準の取り扱いについて」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。)を目標とすること。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。

資料-2 公的土地評価に関する指摘等

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、市町村および不動産鑑定士など関係者による土地評価協議会を全国およ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、相続税評価およ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（平成2年改正基準）が設定され、平成3年地価公示から用いられている。

②本会の対応の経緯

i 固定資産税評価について

固定資産税評価について、本会が本格的に取り組みだしたのは、昭和60（1985）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、昭和58（1983）年7月1日（価格調査基準日）前の3年間の地価動向など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り、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うえ、積極的な業務推進活動を行うことを決定し、自治省（現：総務省）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なら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（1986）年、同委員会は固定資産税に係る土地評価業務など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、群馬県などにおいて設立されて活動を始めていた。

一方、昭和61（1986）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（1990）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宅地評価について、これを外部に委託（鑑定評価を依頼）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宅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（1990）年4月25日、公正取引委員会から、固定資産税の標準宅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号および第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、地域会および部会に対して、固定資産税の標準宅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などがある場合には、これを廃止するように指導するとともに、独占禁止法の順守について周知徹底を図った。

平成3（1991）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、

- 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条および総合土地政策推進要綱などの趣旨を踏まえ、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。

- 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宅地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格も活用する。
- 土地評価協議会を全国および都道府県単位で設置し、全体的な調整を図る。

などを内容とする平成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などとの協議などを含めて、早急に対応策を講ずる必要があることなどの観点から、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（1992）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などについて検討のうえ、自治省に対し所要の要望を行った。

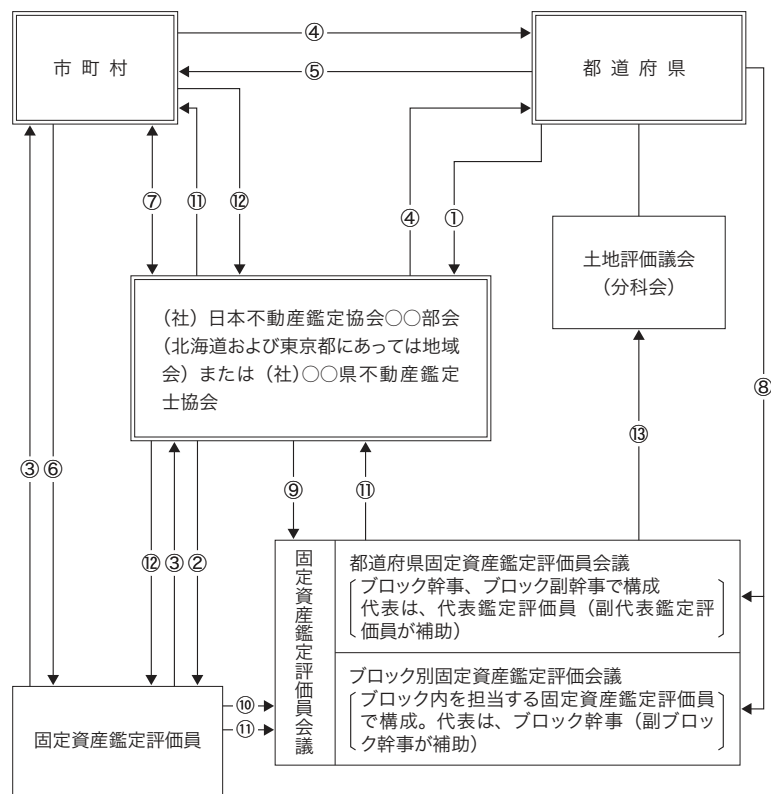
さらに、諸々の問題に専門的に対応するため、委員会内に4つの小委員会（連絡調整、法改正、指導研究、渉外）を設置し、検討を行った。

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」および「公的土地評価のQ&A」など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（1993）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。

その後、公的土地評価委員会を中心として、3年に一度の評価替え業務を円滑に推進し、不動産鑑定士の適正な評価の実施に努めている。



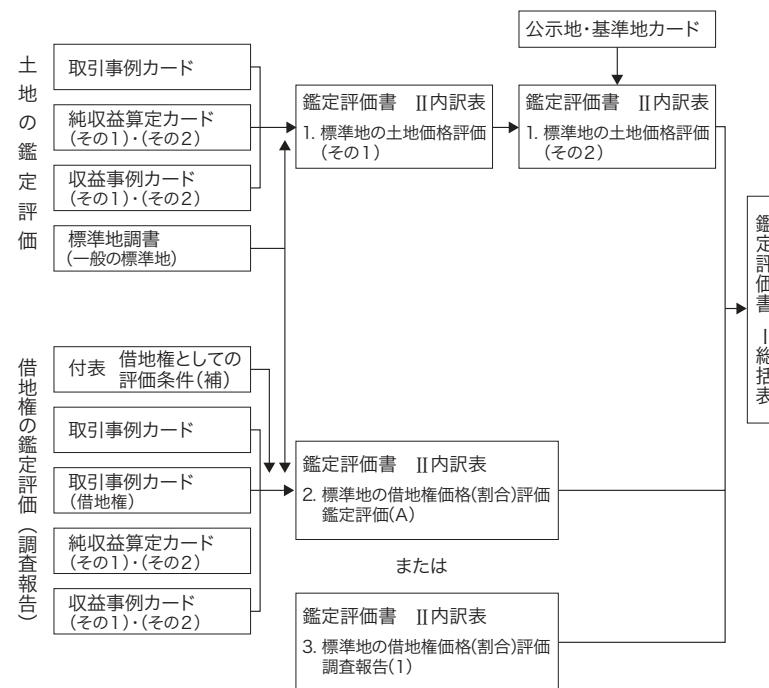


固定資産税評価における平成9年度評価替え当時の鑑定評価の実施体制（概念図）

ii 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实情に詳しい「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、地価公示価格など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（1992）年分の評価から、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、評価割合を地価公示価格水準の8割程度に引き上げるによりその適正化を図ることとした。



鑑定評価などの作成の流れ

こうした状況を踏まえ、平成6（1994）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た。

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、主幹鑑定評価員およ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など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。

(5) 規制改革と不動産鑑定評価の隣接・周辺業務

① 規制改革と不動産鑑定評価の隣接・周辺業務

平成17(2005)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もしくは分析を行い、または不動産の利用、取引も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。

本会では、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(2005)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(1993)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。

② 規制改革と不動産鑑定業界の対応方針

その後、平成10(1998)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などの観点から、業務独占規定、資格要件、業務範囲など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(1999)年3月30日に改定された後、平成12(2000)年3月31日に再改定されている。

この間、平成11(1999)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、相互乗り入れなどを含めた12項目について、関係省庁などでの検討および公表が要請された。

さらに、平成13(2001)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、業務範囲の見直しなどにより、競争の活性化を通じたサービスの向上、価格の低廉化、利便性向上などを図ること、さらに②この方針に基づく措置として、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などに基づく措置を講ずることが要請された。

本会では、規制改革の動きに対応するため平成12(2000)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(2001)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もと極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、具体例としては、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などである。

これらの業務の特徴として不動産鑑定評価書の要件を欠く（不動産鑑定評価基準に則っていない）ことが挙げられるが、もうひとつ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、ということも重要なポイントである。

ここで求められるものは不動産の価格であるので、この種の業務に広い意味での鑑定評価に含まれる。つまり、不動産鑑定士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中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などである。これらの業務を特徴付けるものは、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。

③不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の取り組みについて

平成13(2001)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(2003)年に「今後の不動産鑑定評価のあり方(中間取りまとめ)」として、次いで、同年11月に「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、本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(2003)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%)および②不動産鑑定業の実態およ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提出した。

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などの改正に向けて動き出した。

その一環として、本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(2004)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。

その結果、国土交通省では、平成16(2004)年6月2日、不動産の鑑定評価に関する法律を抜本的に見直し、不動産鑑定士の資格取得制度の見直しと実務修習制度の導入、不動産鑑定業における隣接・周辺業務の法的な位置づけの明確化など、不動産鑑定士業が不動産市場において重要な社会的役割を果たし、我が国の経済社会の発展に貢献していくための法改正がなされた。

(6) 価格等調査ガイドラインの制定ならびに業界ルールとしての業務指針・実務指針

①国土交通省の国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」を踏まえた不動産鑑定評価制度の見直し

平成20(2008)年、国土交通省の国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において不動産鑑定評価制度見直しに関する検討が行われ、この関係で、国会においても、同省から、不動産鑑定業者を対象とする「不動産鑑定業の実態に関する調査」(調査内容：①鑑定評価等業務の依頼者との間で行われている手続き、②業務受注の際の組織形態・再委託などについての鑑定評価業務の実態、③不動産コンサルティング業務の実態)に係る業務を受託し、業者会員3,093業者を対象にWEBを使ってのアンケート調査を平成20(2008)年8月8日から12月22日の間に実施(有効回収数774、回収率25.0%)。当該調査結果を報告書に取りまとめ提出した。

その後、同部会は、平成21(2009)年3月に報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」の中で各種の提言がなされ、この中で、ア)不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み、イ)利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上、ウ)不動産鑑定

評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施などについての検討を進めていくことが述べられた。

その一方、実施に際しての官民の役割分担について、「高度な知識を有する専門家である鑑定士の自律性の観点から、また、その検討や実施に当たって必要となる専門性や業務実態への精通性の観点から、質が高く依頼者・利用者に信頼される鑑定評価に向けた業界団体の自主的・主体的な取り組みに望ましい事項も少なくない」として、国の役割は鑑定士・鑑定業者が一律に順守すべきで国などが指導・監督するために必要となる規制・ルールの策定や、情報収集などの面で国が行うことが効果的である事項にできる限りとどめ、業界団体としての自主的・主体的な取り組みが望まれる項目としては、自主的に「不動産鑑定業者ガイドライン(仮称)」として集約し、鑑定業者に対して研修を行うことは極めて有意義であるとされた。

②官民の役割分担

平成21(2009)年8月28日、国土交通省は、事務次官通達として、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲などの確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」(以下、「価格等調査ガイドライン」という)および「同ガイドライン運用上の留意事項」を発出。平成22(2010)年1月1日から施行した。

また、これに関連して、同日付でこれに関連する不動産鑑定評価基準総論第8章および第9章(①鑑定評価の手順における「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」、②記載事項における「関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」、③「依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称」など)についても改正が行われた。

このほか、国では、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」および「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本

【平成28年1月1日現在】

的な考え方」などを発出し、これら目的別の評価に関する基本的な考え方を示した。

一方、本会においては、平成22(2010)年に入り、不動産鑑定評価制度見直しプロジェクトチームを組成。内田信行副会長を中心とするプロジェクトチーム(内田PT)において、不動産鑑定士の役割分担などおよび不動産鑑定業者が行う業務提携に関する業務指針を、また、新藤延昭副会長を中心とするプロジェクトチーム(新藤PT)において、①「価格等調査ガイドライン」の取り扱いに関する実務指針、②価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針、③不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針の検討がそれぞれ行われ、対外的な意見募集手続きを経て、業界自主ルールとして制定した。

また、国が作成した上記「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」および「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的な考え方」を踏まえ、業界ルールとなる目的別ガイドラインとして、「財務諸表のための価格調査に係る実務指針-中間報告-」を本会において取りまとめるとともに、すでに制定されていた「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」も併せて改正し、これらの実務指針・業務指針について、9月28日から10月29日にかけて全国14会場において会員を対象とする研修会を開催し、その周知に努めた。

なお、この不動産の鑑定評価の見直しにより、不動産鑑定の評価に関する法律第3条第1項の鑑定評価業務については、価格等調査ガイドラインでいうところの「鑑定評価基準に則った鑑定評価」および「鑑定評価基準に則らない鑑定評価」が対象となり、同法第3条第2項の隣接周辺業務については、価格等調査ガイドラインでいうところの「鑑定評価以外の価格等調査」および「価格等調査以外の調査」が対象となることが、明確となった。

国が定めている 基準・ガイドラインなど	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産鑑定評価基準 2. 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 3. 不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン(価格等調査ガイドライン) 4. 不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項 5. 海外投資不動産鑑定評価ガイドライン 6. 証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点 7. 財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方
本会が定めている 業務指針	<p>【業務指針】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針 2. 価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針 3. 不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針 4. 証券化対象不動産の鑑定評価業務を実施する場合における不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針細則 5. 不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する業務指針

本会が定めている
実務指針

【実務指針等】

1. 土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅰ・Ⅱ
2. 東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針（No.1～3）
3. 東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業に係る土地評価の研究
4. 不動産鑑定評価基準に関する実務指針—平成26年度不動産鑑定評価基準改正部分について—
5. 求める価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方に関する研究報告
6. 「価格等調査ガイドライン」の取り扱いに関する実務指針
7. 証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針
8. 証券化対象不動産の鑑定評価業務を実施する場合における不動産鑑定業者の実務実施態勢に関する業務指針細則
9. 資産流動化法による開発型証券化に係る未完成建物に関する調査について
10. 開発型証券化における鑑定評価に係る留意点
11. 証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務上の論点と対応（研究報告）
12. 定期借地権付建物（貸家）及び定期借地権が付着した底地の収益価格査定等についての論点整理

13. 財務諸表のための価格調査に関する実務指針
14. 固定資産の減損会計における鑑定評価の留意事項
15. 商法上の現物出資・財産引受・事後設立の目的となる不動産に係る弁護士との証明並びに不動産鑑定評価上の留意点について
16. 会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針
17. 倒産手続における不動産の鑑定評価上の留意事項
18. 担保不動産の鑑定評価（改訂版）

(7) 不動産鑑定業将来ビジョン

①不動産鑑定業ビジョン研究会

不動産鑑定業長期ビジョンは、社会経済情勢の変化に対応した不動産鑑定業の将来的な方向付けとそのあり方について具体的な施策体系を策定することを目的に、国土庁と共同で研究を進めることになり、平成3（1991）年7月1日に国土庁内（土地局長の私的懇談会）に「不動産鑑定業ビジョン研究会」が設置され、不動産鑑定業の実態調査を経て研究が行われた。

同研究会は、研究項目ごとに5つの小委員会に分けられ、さらにその小委員会の下に、本会の会員で構成された11の作業部会を本会内に設け、作業部会で集約した意見などを、小委員会を通じて研究会に提出し、平成5（1993）年7月21日の同研究会において、「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」が取りまとめられた。

取りまとめられた「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」では、不動産

鑑定業の将来展望を実現するための具体的対策として、「高度の専門性の追求」、「多様なサービスの提供」、「専門性の追求及び多様なサービスの提供を行う受け皿の整備」の三本柱のもとに種々の方策が提言されていた。これらの方策を実現するための検討方法は、その性質により、本会が検討を行うべきもの、国土庁が検討を行うべきもの、国土庁と本会が共同で検討を行うべきもの、特別な委員会を設置して第三者の意見を伺いながら検討を行う必要があるものの4つに分けられる。このうち特別な委員会を設置して検討を行う必要があると考えられる①不動産鑑定業の信頼性の向上のための施策、②不動産鑑定士試験制度の改善、③不動産鑑定業に利用される情報の収集体制の整備の3つの項目について、国土庁土地局長の私的諮問機関として、平成6(1994)年9月14日に「不動産鑑定業ビジョン推進委員会」が設置され、検討が進められた。

同推進委員会の下に、本会会員などで構成された3つの作業部会が本会内に設けられ、作業部会で集約した意見などを推進委員会に提出し、平成7(1995)年8月2日の同推進委員会において、「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」が取りまとめられた。

②不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書～社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立～

その後、16年を経て不動産鑑定業界を取り巻く環境は、グローバル化、ストック社会化、大都市再生など著しく変化し、これらの新たな市場ニーズへの対応が求められるようになる一方で、このようなニーズに的確に対応することにより、社会的な役割、社会・経済活動への貢献はますます向上し、その結果、業界の安定発展が期待できるとの観点から、過去2回の不動産鑑定業ビジョン報告を基盤に業界の長期的成長戦略の指針となるべき「不動産鑑定業将来ビジョン」を策定すべく、平成22(2010)年に「不動産鑑定業将来ビジョン研究会」を立ち上げた。

同研究会は、従来とは異なり、本会自ら研究会を組織し、会員のほか、

	1. 法第3条第1項(鑑定評価業務)	2. 法第3条第2項(隣接・周辺業務)	
不動産の鑑定評価に関する法律	「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること(法第2条第1項)」	「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」	
	3. <鑑定評価基準に則った鑑定評価> 「鑑定評価基準に則る」とは鑑定評価基準の全ての内容に従うことをいう。	4. <鑑定評価基準に則らない鑑定評価> 鑑定評価基準に従っている程度によりその内容は様々である。	5. <鑑定評価以外の価格等調査> 経済価値を判定しない価格等調査。 6. <価格等調査以外の調査> 原則として、価格等を表示しない調査。
価格等調査ガイドラインの適用範囲	7. <鑑定評価基準に則った鑑定評価> 鑑定評価基準の全ての内容に従って行われる価格等調査。	8. <鑑定評価基準に則らない価格等調査> 法第3条第1項に該当する場合と同条第2項に該当する場合がある。	
財務諸表基本的考え方の適用範囲	9. <原則的時価算定> 鑑定評価基準に則った鑑定評価が基本であるが、一部従わなくともよい場合(土壌汚染等を考慮外とする想定上の条件の付加、再評価の場合の手法の省略等)もある。	10. <みなし時価算定> 法第3条第1項に該当する価格調査。	11. <みなし時価算定の一部> 法第3条第2項に該当する価格調査。
証券化継続評価基本的考え方の適用範囲	鑑定評価基準に則った鑑定評価が基本であるが、一部従わなくともよい場合(手法、内覧の省略)もある。		

不動産鑑定の評価に関する法律第3条第1項と第2項と価格等調査ガイドライン・目的別ガイドラインの関係

国土交通省や外部識者を委員に招き、業界の将来展望を策定したところに特徴がある。

同研究会の成果である「不動産鑑定業将来ビジョン研究報告書」は、社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立を置き、不動産鑑定業の将来的な方向付けを示すことによって、全体として不動産鑑定業の重要性、必要性を再確認するものとなっている。

また、報告書の提案は、不動産鑑定業が産業として確立するために、本会が自主的に実行していくことを主眼とするものであるが、法律や制度の改正・創設が必要なものについては、国に要請してその実現を図る内容となっている。



不動産鑑定業将来ビジョン（答申）を川崎広二委員長から受け取る神戸会長（当時）

【不動産鑑定業ビジョン研究会報告—不動産鑑定業の将来展望を実現するための具体的方策—（項目抜粋）】

1. 高度の専門性の追求

(1) 信頼性の向上

① 不当鑑定防止方策／② 共同鑑定制度／③ 報酬制度の見直し

(2) 情報収集体制の整備

① コンピューターネットワークの整備／② 収集事例等の登録制度／③ 他業種との連携

(3) 研修制度の拡充

① 不動産鑑定士等の義務的研修制度／② 不動産鑑定業者の義務的研修制度／③ 他業種での実務研修制度

(4) 不動産鑑定理論の深化

① 学会の設立／② 高度教育の拡充／③ 学際交流の拡充／④ 業務標準化への検討／研究機関の設立

2. 多様なサービスの提供

(1) 不動産プロジェクトコンサルティング推進

(2) 不動産担保評価の適正化—鑑定評価の義務付けの検討—

(3) 価格水準提示サービス

(4) 不動産の証券化・抵当証券発行への鑑定評価の活用

3. 専門性の追求及び多様なサービスの提供を行う受け皿の整備

(1) 社日本不動産鑑定協会の組織強化・近代化、地方社団法人の推進

(2) 公的土地評価に協力する体制の整備

(3) 試験制度等の見直し

不動産鑑定業将来ビジョンの概要 ～社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立～

I. 現状認識－不動産鑑定業を取り巻く環境の変化－

1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度
2. 不動産鑑定業の状況
3. 社会経済状況のグローバル化
4. 社会の求めるニーズの多様化
5. 公益活動の推進
6. 不動産鑑定業に期待される役割

II. 不動産鑑定業将来ビジョン－社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立－

1. 不動産鑑定業に求められる将来ビジョン
2. 社会のニーズに対応した「不動産鑑定業ビジネスモデル」の提示
3. 鑑定評価制度等のグローバル化
4. 今後業務の拡大が期待される分野

III. ビジョン実現に向けた取り組みの提案

1. 専門性と信頼性の向上に関する提案
2. グローバル化への対応
3. 産業としての確立に向けて

社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立

1

不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書概略版（1/4）

I. 現状認識－不動産鑑定業を取り巻く環境の変化－

1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度

1963年に、1950年代後半の地価高騰を契機に、合理的な地価形成のための制度の一環として、「不動産鑑定評価制度」が創設されて以来、社会の求めるニーズに対応した鑑定評価を適正に行うため、社会経済状況の変化に即応する形で、鑑定評価制度も変化してきている。また、東日本大震災への対応として、災害対策本部を鑑定協会に設置し、被災地支援活動や被災地における鑑定評価の考え方の整理を開始している。

2. 不動産鑑定業の状況

2011年1月1日現在、鑑定士数は9,091名である。また、鑑定業者は3,381業者、そのうち鑑定協会会員は3,140業者、その大半（98%）が所属鑑定士数5名以下の小規模業者であり、この状況は以前から変わりが無い。不動産の鑑定評価による報酬額（市場規模）は、昭和60年～平成4年頃に大きく増加した後、概ね横ばいで推移してきたが、近年やや減少傾向にあり、なかでも公的需要については、財政状況の悪化に伴う公共事業の縮小や競争入札による報酬低下の影響もあって、今後も減少が続くものと予測される。

3. 社会経済状況のグローバル化

社会経済状況のグローバル化に伴い、日本企業の海外進出、海外から日本への不動産投資が行われているが、鑑定業者・鑑定士の活用は限定的であり、また、海外における日本の鑑定評価制度等の認知度は低い。このため、情報インフラを整備することにより、日本の鑑定業者・鑑定士の活躍の場を広げるとともに、英語による情報発信を積極的に行うことにより、日本の鑑定評価制度等の認知度を高めることが必要である。

4. 社会の求めるニーズの多様化

社会経済状況の変化により、各経済主体（個人・民間法人・公共団体）は、様々な場面で不動産に関わるようになり、求める不動産情報サービス（不動産の評価、調査、分析、助言、提案、相談等）に関する業務も多様化している。

5. 公益活動の推進

鑑定評価は、元来公益性が高い業務であるが、このたびの大震災に対しては、過去の非常災害時の対応と同様に、地域の復興等に向けて、鑑定士の専門的知識や経験を活かし、国や地方公共団体、地域社会、他の専門家・関連団体との連携・協力により、公益活動を行うことが期待される。

6. 不動産鑑定業に期待される役割

社会の多様なニーズに対応し、不動産の適正な価格の形成や不動産の有効・適正利活用の実現等を通して、ストック型社会及びグローバル化社会における不動産市場の基盤を支え、持続的な経済成長を実現するための社会インフラとしての役割を担うことが期待される。

2

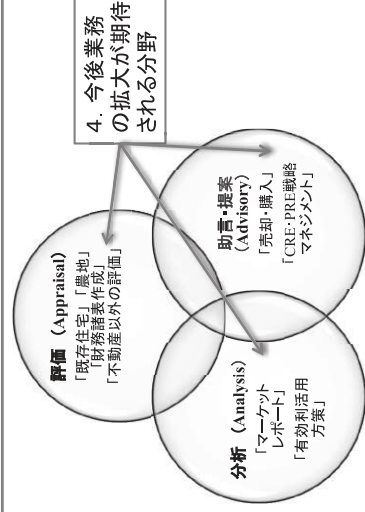
不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書概略版（2/4）

Ⅱ. 不動産鑑定業将来ビジョン — 社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立 —

1. 不動産鑑定業に求められる将来ビジョン

- ビジョン達成のために取り組むべき重要な3つの産業
- 従来の単一型ビジネスモデルから多様化型ビジネスモデルへの転換
- グローバル化への対応
- 今後業務の拡大が期待される分野への注力(官需から民需へ)

2. 社会のニーズに対応した 「不動産鑑定業ビジネスモデル」(「3A」)の提示



- ### 3. 鑑定評価制度等のグローバル化
- ・国土交通省と鑑定協会が協力し、我が国の鑑定評価制度等のグローバル化を推進
 - ・日本企業等の海外進出や海外投資や海外から日本国内への不動産投資において、鑑定士の活用機会の拡大を推進
 - ・グローバル化する会計制度への対応



日本の鑑定評価制度等の
アジア・デファクト・スタンダード実現へ

3

不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書概略版 (3/4)

Ⅲ. ビジョン実現に向けた取り組みの状況

1. 専門性と信頼性の向上に関する提案

- (1) e-ラーニングの導入と自己研修研修制度の創設による研修制度の充実
- (2) 地理情報システム (REA-WAP) の開発運用の実証実験中
- (3) 取引価格情報提供制度のネットワーク「REA-NET」を構築し運用を開始
- (4) 鑑定業者間の連携・協力のあり方について検討
- (5) 公認会計士協会の協賛策定に協力し、財表に係る不動産評価の相互理解を深める。借地・借家に係る評価基準の検討や、建物評価システムの開発には各専門家・関連団体の参画を得て実施。
- (6) 小規模業者のサポート体制の整備のための地域継続の取組を支援。
- (7) 依頼者プレッシャー連続制度の創設と第三者委員会である鑑定評価監査委員会の設置、倫理研修の実施。
- (8) 鑑定業者の内閣制整備の取組を推進。
- (9) 適正な鑑定報酬の在り方整備のために実態調査を行い報告、リーフレットを作り関係機関へ配布し理解を促める。
- (10) 国のモニタリングに協力し、その結果に基づき改善活動を研修会を通じて実施。
- (11) 建物算価格査定システムの開発、農地の評価に係る留意事項の作成。多様な事業用不動産 (ホテル、病院等) 実務の留意事項の策定。
- (12) 鑑定評価基準委員会を設置し、基準の改正に取組む。
- (13) 「地価公示の取扱い」を作成し、講演会などで配布し広報活動を実施。
- (14) 依頼者への鑑定業者・鑑定士に関する情報公開提供とその有効性向上に検討。

2. グローバル化への対応

- (1) 英文ホームページの前面リニューアル、アセアン圏など5か国の不動産事業調査を実施し、結果を報告。
- (2) 世界地図等調査の継続実施、RICSとの業務提携とタレント入会制度の創設。
- (3) IJVSの翻訳及び出版、研修会の開催。海外不動産鑑定評価等カギサイトの充実のための検討と取り組み。
- (4) 第1回日中韓鑑定評価協力会議の開催の取組、アジア各国の不動産鑑定評価団体等の日以降の交流と我が国の不動産鑑定評価制度の紹介。

3. 産業としての確立に向けて

これまでの取組により、不動産鑑定業の社会の多様なニーズへの対応力を高めるとともに、不動産市場の基盤をええつつ、持続的な経済成長を実現するための社会インフラとしての役割を担うことの強化を進めてきた。これらから既存住宅の評価をはじめとする新務の分野への積極的な取組を促すことで、社会に根ざした持続的な鑑定評価制度を確立し、不動産鑑定業の産業としての地位及び不動産鑑定士の専門家としての地位の確立と社会への貢献をめざすこと致したい。

4

不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書概略版 (4/4)

③「不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画2015」

平成27（2015）年に本会が創立50周年を機として「不動産鑑定業ビジョン」をブラッシュアップした「不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画2015（以下、「行動計画2015」という）」を策定した。

不動産鑑定業将来ビジョンを策定した平成22（2010）年以降、我が国ではさまざまな社会的課題が叫ばれ、不動産鑑定業を取り巻く市場環境もまた大きな変化をとげようとしており、同市場の課題は次の3つのジャンルに分類される。

・少子高齢化社会、地方活性化に向けた対応

少子高齢化に伴う地域構造の変化を踏まえ、地方から都心への一極集中の是正に向けた施策や地方におけるまちづくりや活性化などが必要である。

・環境問題、ストック型社会への取り組み

特に自然災害に備えた減災化や災害発生後の復興事業への取り組みが重要である。

・グローバル化への対応

アベノミクス効果もあり、日本企業の海外進出や外国企業の日本国内への投資など、海外への関心がますます高まっている。

このような課題に対応するために、不動産鑑定士は、より専門性の高い評価、多様なコンサルティングや不動産以外の資産評価を通じて、社会へ貢献していくことが期待されている。

そこで本会では、平成23（2011）年6月に策定した「不動産鑑定業将来ビジョン」を通じて国際評価基準への実務上の対応、世界地価等調査の公表、既存戸建住宅の評価のための新システム（JAREA-HAS）の開発を行った。しかし、このビジョンをさらに推進していくためには、新たな態勢整備を行うことが課題として挙げられ、本会創立50周年を機

に、課題への対応を取りまとめて「行動計画2015」を打ち出した。

「行動計画2015」は、「不動産鑑定業将来ビジョン」の課題である「業務の多様化」「専門性の深化」を推進し、そして、これらを「社会に発信」していくという3本の柱から成り立っている。

＜第1の柱：業務の多様化への取り組み＞

本会は不動産の職業専門家である不動産鑑定士の集まりであり、膨大な土地情報と分析方法のノウハウを有している。これらのビッグデータを利活用した調査研究を他業界の専門家と提携して推し進め、その成果を社会に公表し還元する。また、今後期待される「専門性の高い鑑定評価と多様なコンサルティング」への取り組みも推進していく。具体的には、不動産流通活性化の分野では、ホテルやヘルスケアなどの事業用不動産の鑑定評価やアドバイザー業務、再生コンサルティング業務への取り組みのほか、空き家対策にもつながる既存住宅流通活性化に対しては、JAREA-HASを活用して住宅ファイル制度を推進する。さらに農地の大規模集約化により、農業生産法人へ農地を現物出資したり賃貸したりするケースが増えてくることから、これらについて適正な鑑定評価やコンサルティングを行う。また、これ以外にも不動産の鑑定評価で培ったノウハウを生かし、動産、構築物、知的財産権などの不動産以外の資産についても評価を行う。

＜第2の柱：専門性の深化への取り組み＞

さらなる専門性の深化へ取り組む。具体的には、「集合研修の定例化」「eラーニングコンテンツの充実」「認定研修の認定範囲の拡大」などにより、不動産鑑定士の研修制度の充実・拡充を図る一方、個々人の取り組みの成果を「見える化」させることによって自己研鑽を奨励する。また、研修受講履歴などを一般に広く公表して、不動産鑑定士個人の取り組み分

野・得意分野が明らかとなり、これを対外的にアピールすることで、各
個の業務も充実していくような態勢を構築する。

<第3の柱：社会への発信>

前述の「業務の多様化」と「専門性の深化」を社会へ発信する。経済社
会へ不動産鑑定士の専門性・多様な業務への対応を発信し、認知度のさ
らなる向上を図る。具体的には、相続税路線価や固定資産税の標準宅地
に係る評価を通じた公平な税負担の実現への寄与とこれらを踏まえた不
動産の身近な相談相手としての地位の確立を目指す。また、調査研究活
動の对外公表などの場を多様化して、他の士業団体などとの研修など
での連携を図るほか、地価公示制度のアジアンデファクトスタンダード実
現に向け、金融機関や他業界、他の専門家との連携を図る。さらに大学
生を中心とする若年層に不動産鑑定評価に関心を抱いてもらうため、大
学などに不動産鑑定評価に関する寄付講座の開設などを行い、不動産鑑
定業界の次代を担う人材育成に努める。このような取り組みを通じ、不
動産鑑定士の専門性や多様な業務への対応を経済社会へ発信し、不動産
鑑定士の社会的認知度の一層の向上を図る。

また、不動産鑑定士が広く国民の理解と信頼のうえで、真に社会に対
して貢献できる存在になることを目指すには、一層の資質向上を期す必
要がある。そのためのサポート機関として、本会の創立50周年を機に「不
動産鑑定研究センター」を創設する予定である。

不動産鑑定研究センターは「行動計画2015」に掲げた3つの柱を「調
査研究」「会員サポート」「情報発信」の3つのアプローチから実現させ
ていくことを目的として掲げている。これを成功させることが不動産鑑
定士の新たな未来へとつながっていく。

本会では、社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立を目指し、不
動産鑑定士の専門性を深化させ、社会へ発信することによって、不動産

鑑定士が多様な業務で活躍し、社会に貢献していくことをこれからも支
えていこうとしている。

※「行動計画2015」につきましては、添付のDVDに収録されている
動画（ビデオ）「不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画2015」を参照し
てください。

※1 昭和24年、日本における長期的・安定的な税制と税務行政の確立を図るために来日したシャ
ウプ使節団が、全国を精力的に視察し提出した勧告

[参考文献]

武藤 運十郎 著 『日本不動産利用権史論』(1947年12月5日) 巖松堂
馬場 武敏 著 『不動産鑑定前史概論』(1990年11月30日) 住宅新報社



4. 不動産鑑定評価に関する国際活動

(1) 本会の国際活動の概要

不動産に関わる金融、投資および会計など鑑定評価を取り巻く環境はグローバル化が進展しており、不動産の鑑定評価においても、これらの動きへの対応が喫緊の課題となっている。このような国際化の流れが大きくなる以前から、本会では米国、欧州、韓国・台湾・中国などの汎太平洋の国々の専門家団体との交流を積極的に実施し、専門的な知見の交換に努めてきた。

本会の国際活動の主なものとしては、海外の専門家団体が参加する国際会議の開催および参加、諸外国の鑑定評価制度についての調査研究、世界地価等調査の継続的な実施、海外の政府機関が実施する研修会への講師派遣、海外からの研修生の受け入れ、その他来日する各国専門家団体への対応および情報提供などがある。

(2) 国際会議

① 汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議

昭和41（1966）年に東京で開催された第4回会議以降、長年にわたりスポンサリング会員団体として汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議を開催、参加してきた。過去10年において開催された会議の概要は表1のとおりである（参加人数は日本からの参加者数）。

② 日韓鑑定評価協力会議・日中韓鑑定評価協力会議

日韓鑑定評価協力会議は、韓国鑑定院と日韓両国の不動産鑑定評価に係る共通の関心事についての情報交換を目的として、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」として開催していた。平成9（1997）年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に係る技術交流と意見交換を促進するために「日・韓鑑定評価協力会議覚書」を締結し、この覚書に基づいて隔年で会議を

開催してきた。

平成23（2011）年に日韓の両団体に中国不動産評価師および經紀人学会を加えて、「日中韓鑑定評価協力会議覚書」が調印され、平成25（2013）年からは中国から同会が参加し、日中韓鑑定評価協力会議を隔年で開催している。なお、過去10年において開催された会議の概要は表2および表3のとおりである（参加人数は日本、韓国および中国からの参加者の総数）。

③ 国際評価基準審議会年次総会

国際評価基準審議会（IVSC）の年次総会および各委員会会合が平成25（2013）年11月6日から9日にかけて東京で開催された。同会議の開催に当たり、本会は会議室の提供や会議運営の支援などの協力を行った。また、平成26（2014）年のトロントおよび平成27（2015）年のパリでの年次総会にも本会国際委員会委員を派遣し、日本からの情報発信に努めた。

なお、国際評価基準は平成23（2011）年に全面的に改定されて以降は部分的な修正が中心であるが、平成28（2016）年の改定に向けた作業が進行中である。また、平成27（2015）年の年次総会での承認を受けて、国際評価基準審議会では、国際評価基準の認知度の向上と普及を推進するために大幅な組織改革に着手した。

(3) 調査研究

① 世界地価等調査の実施

本調査は、昭和55（1980）年に本会国際委員会に国際地価調査小委員会を設置して開始したもので、その後、2～3年に一度、調査対象都市を徐々に拡大し、調査事項の拡充を進めながら継続的に実施している。

調査当初は6カ国7都市にあったが、平成6（1994）年には国土庁（現：国土交通省）からの委託を受けて9カ国で現地調査を行うとともに、調

表1：汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議

大会名 開催期間 (メイン・テーマ)	○団長/ スピーカー「発表テーマ」	参加 人数
第23回 サンフランシスコ大会 2006年9月16日～19日 (鑑定評価の革新)	○横須賀博 池田太一「衛星画像と業務戦略」 川端一郎「重回帰分析」 水登朱美「ARES、J-REIT Databaseの導入」 吉田博之「日本における地震リスクとその周辺の問題点 に関する考察」	70名
第24回ソウル大会 2008年9月22日～25日 (専門性を見直す-将来 に向けての準備)	○神戸富吉 田中利彦「人口減少地域における地価上昇事案の紹介」 渡辺卓美「日本の鑑定評価の国際化」 藤井貞人「ゴルフ場評価について」 伊藤雅人「サステナブル不動産の付加価値実現に向け て」	100名
第25回バリ会議 2010年9月27日～30日 (経済危機、グローバル な不確実性および国境 無き競争)	○神戸富吉 小林隆志「リーマンショック前後における横浜市の不動態 取引および不動産競売の動向」 小松広明「オフィスキャップ・レートと環境要因の関連性」 田井能久「日本におけるIFRSの現状と問題点」 藤野裕三「市街地再開発事業による社会的便益の分析」	85名
第26回メルボルン大会 2012年10月1日～4日 (グローバルな都市、グ ローバルな挑戦、グロ ーバルな考察)	○緒方瑞穂 高岡秀生「東日本大震災の不動態市場への影響」 小森洋志「自然災害と固定資産税に係る土地評価」 山口和範「人口動態予測と住宅バブルの発生・崩壊」	40名
第27回 シンガポール大会 2014年9月21日～24日 (持続可能な発展)	○緒方瑞穂 古沢忠男「日本の持続的な発展」 濱元 毅「島嶼環境における環境容量や文化摩擦と観 光宿泊施設の評価との関連性」 伊東良平「歴史的遺産として現存する土地建物の評価」 北村剛史「ホテル旅館の環境配慮型運営が資産価値に 与える影響について」 新井香里「路線価関連の鑑定評価」 原田 毅「不動産証券化市場の拡大期における不動産 評価関連ビジネスの挑戦と可能性」	80名

表2：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「発表テーマ」	参加 人数
第5回済州大会 2007年5月11日 (転換期における鑑定評 価業界の進むべき道)	○横須賀博 松永 明 [第一分科会] 森岡大輔 「他の専門職種との業務提携方法」 江蔵耕一 福田勝法 [第二分科会] 「新分野への専門性の拡大」 ※松永氏はコーディネーター	260名
第6回福岡大会 2009年5月15日 (どうなる鑑定業界-組織 とビジネス)	○神戸富吉 松本信義 「どうなる鑑定業界-組織とビジネス」 玉那覇兼雄 勝木雅治 ※松本氏はコーディネーター	266名
第7回慶州大会 2011年9月23日	○緒方瑞穂 廣田裕二 [第一分科会] 「低炭素、グリーン成長時代の鑑定評価」 田井能久 [第二分科会] IFRSと鑑定評価士の役割	242名

表3：日中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「発表テーマ」	参加 人数
第1回 名古屋大会 2013年10月18日 (持続型経済における不 動産市場)	○緒方瑞穂 樋沢武司 [第一分科会] 小池育生 人口動態と不動産価格 竹房政美 [第二分科会] 持続型経済における不動産鑑定のトレンド ※樋沢氏はコーディネーター	300名
第2回 北京大会 2015年9月11日 (不動産鑑定業の多様化 と国際化)	○熊倉隆治 山下誠之 日本の不動産鑑定業における国際ビジ ネス展開:その現状と展望 吉野川健一 不動産デュー・デリジェンスにおける エンジニアリング・レポートの役割と不動 産改訂評価との関連	390名

査対象都市も17カ国26都市に拡大した。平成8(1996)年と平成10(1998)年にも国土庁との合同調査を実施して現地調査も行っていましたが、平成12(2000)年と平成14(2002)年については本会の独自調査として現地の調査人が回答した調査表を分析する形式での実施となった。平成17(2005)年の調査では、国土交通省からの調査業務を受託し、EU諸国(イギリス、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。

その後は本会の独自調査として現地の調査人が回答した調査表を分析する形式で継続的に実施している。なお、平成27(2015)年の調査対象都市は17カ国20都市である。

②「最新国際評価基準」の翻訳出版

国際評価基準審議会(IVSC)の「IVS 2011」を本会国際委員会で翻訳し、平成24(2012)年7月には「IFRSsの公正価値評価に対応した最新国際評価基準」を英和対応形式の翻訳書で出版した。なお、同書には、本会国際委員会で調査した国際評価基準の海外における活用状況についても掲載した。

③不動産鑑定評価の国際化対応等に関する調査業務の実施

平成26(2014)年には国土交通省から「不動産鑑定評価の国際化対応等に関する調査業務」を受託し、本会国際委員会で、アメリカ、イギリス、オーストラリア、シンガポールおよび香港における不動産鑑定評価に係る資格制度および資格取得後の研修制度、不動産鑑定士の独立性確保のための制度および実務慣行の調査を実施した。

(4) 国際協力・交流

①ロイヤル・チャータード・サベイヤーズ協会との提携

平成24(2012)年11月に本会とロイヤル・チャータード・サベイヤーズ協会(RICS)との間で、両団体の相互の交流および専門分野における情報交換などの実施を目的として、業務提携に関する覚書を締結した。

この提携に基づいて、本会会員で一定の要件を満たした者がロイヤル・チャータード・サベイヤーズ協会の「Valuation(評価)部門」へのダイレクト入会を申請することができることとなった。

平成25(2013)年11月には、ロイヤル・チャータード・サベイヤーズ協会と本会の共催により、東京において「資産評価－グローバル金融市場における必須のインフラ」をテーマにRICSアジア資産評価会議を開催した。翌26(2014)年11月にRICSと香港サベイヤーズ協会の共催で開催された香港での同会議にも本会国際委員会委員を派遣した。

また、平成27(2015)年6月には、RICSアジアから講師を東京に招いて、「国際的な企業評価の実務」をテーマに、JAREA－RICS国際資産評価セミナーを開催した。

②米国不動産鑑定協会との協力・交流

平成26(2014)年10月に米国不動産鑑定協会(AI)との間で国際協力・交流に関する確認書を締結するとともに、本会と米国不動産鑑定協会との共同セミナーを開催した。同セミナーでは、米国不動産鑑定協会のウイソン会長ほかを講師として、米国不動産鑑定評価実務の最新動向などについての講義を実施した。

また、平成27(2015)年8月には米国不動産鑑定協会のコイル会長が本会を訪れ、情報交換を行った。

③モンゴル公認鑑定人協会との提携

本会とモンゴル公認鑑定人協会(MICA)との間の国際交流と情報交換を目的として、平成27(2015)年4月にウランバートルにおいて国際協力に関する覚書を締結するとともに、日本の不動産鑑定評価制度を紹介するセミナーを実施した。また、同年12月にはモンゴル公認鑑定人協会のウヘルタル専務理事ほかの代表団が来日し、本会および国土交通省などの関係機関を訪問して意見交換したほか、両団体の共催でモンゴルの経済動向および資産評価制度についてのセミナーを開催した。

④その他の国際交流

インドネシアにおける国有財産管理強化プロジェクトの一環として財務省および独立行政法人国際協力機構（JICA）からの要請を受け、平成23（2011）年1月に本会国際委員会から委員をジャカルタに派遣し、インドネシア財務省との意見交換および研修会での日本の不動産鑑定評価制度についての講義を行った。

平成26（2014）年2月および10月にハノイで開催された国土交通省とベトナム天然資源・環境省との共催による土地収用・補償・評価に関するセミナーに本会国際委員会から講師を派遣し、日本の不動産鑑定評価の制度および実務について講義するとともに、ベトナム天然資源・環境省およびベトナム評価協会（VVA）との意見交換を行った。その他、タイ、中国、韓国、ベトナム、キルギスからの訪日団に対して、日本の不動産鑑定評価制度および実務、本会の活動などについて情報を提供した。

また、平成27（2015）年5月に開催された国際的な不動産投資・都市開発 国際見本市&会議であるMIPIM JAPAN 2015において、国内外の参加者向けにパネル展示による本会の活動のPRおよび国土交通省によるセミナーへの講師派遣を行った。MIPIM JAPAN 2015には、開催期間中、28カ国から約2,500名（うち日本から約2,150名）の参加があった。



第4編

日本不動産鑑定士協会連合会

I. 本会組織とガバナンス

1. 日本不動産鑑定協会の創立の意義と準備

1 協会創立に向けた準備

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および不動産鑑定業者による団体の創立が想定されていた。

これについて、宅地制度審議会の鑑定評価制度答申には、「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。」とあったほか、不動産鑑定法（当時）にも、第52条に「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。」などが規定されていた。

前記の規定や事項に見られるように、これらの団体は、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、行政と密接な関係を望まれるものであった。

不動産鑑定評価制度の内容を見ると、鑑定士試験の実施、資格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、業者の側が自ら実施する方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ていくためには、資格者、業者およ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ていることがもっとも望まれていたのであった。

一方、不動産鑑定法の成立をきっかけに、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って、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実情であったが、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ることが痛感された。

専門職業家としての弁護士、公認会計士などの団体は、高度の専門性を有する人々の集団であるが故に、そこには高い自治的な活動、自主的な向上努力が要請されている。鑑定士などと鑑定業者の団体においても全く同様のことがいえるのであるが、とにかく協会の設立は急がなければならない。

昭和40（1965）年に入り、不動産鑑定士、不動産鑑定士補なら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）、江戸英雄（三井不動産社長）など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（1965）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。設立総会を同年7月19日に行うこととした。

・社団法人 日本不動産鑑定協会設立趣意書

戦後の我が国の急速な発展と生活水準の向上並びに産業と人口の都市集中は不動産価格の騰貴をもたらし、特に近年における地価の著しい混乱を顧みるとき、不動産の流通の円滑化とその価格の安定に資するためには、合理的な不動産価格形成のための制度が不可欠であります。かかる情勢に鑑み、昭和38年7月「不動産の鑑定評価に関する法律」が公布され、これに基づき翌39年9月不動産鑑定士等の第一回特別試験が行われ、有能にして権威ある不動産鑑定士等の誕生をみたことは、合理的な不動産価格の形成並びに業界全般の発展のために誠に喜びにたえない次第であります。

不動産鑑定評価制度の充実とその発達を期することは、不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者の使命であり、この意味において、全国におけるこれらの関係者が一体となって互に協力し、不動産鑑定評価に関する業務の進歩改善並びに有能な不動産鑑定士等の育成を図ることは、現段階において最も重要なことと確信いたす次第であります。

ここに不動産鑑定士等、不動産鑑定業者並びに学識経験者等相寄り社団法人日本不動産鑑定協会を設立し、相協力して使命の達成に邁進し、社会の信頼に応えんとするものであります。

右趣旨にご賛同のうえ、本協会の発展にご協力賜りたく入会の程勧誘申しあげたる次第であります。

昭和40年6月15日

発起人代表

榎田光男(日本不動産研究所理事長)

発起人(50音順)

荒井清(東洋信託銀行社長)、荒木久一(大阪鑑定所社長)、荒木田定道(北海道土地社長)、井田健二郎(日本地所社長)、江戸英雄(三井不動産社長)、大沢勉(興和不動産代表取締役)、小松林次郎(永楽不動産社長)、五島昇(東急不動産社長)、下村正次(日本信託銀行社長)、白根清香(中央信託銀行社長)、新藤喜作(岸本不動産社長)、杉谷武雄(三井信託銀行社長)、高山喜義(山一不動産社長・不動産鑑定士)、館岡親道(勧業不動産代表取締役)、千頭暎臣(三菱信託銀行社長)、佃順蔵(佃土地社長)、都築保三(日本相互不動産鑑定所社長・不動産鑑定士)、寺尾威夫(大和銀行頭取)、中村建城(日本不動産銀行頭取)、西村半次郎(住友信託銀行社長)、久富武夫(安田信託銀行社長)、

松本博(大和不動産代表取締役)、三沢勝(勧銀土地建物社長・不動産鑑定士)、宮武安造(宮武事務所社長・不動産鑑定士)、彌富武(東京建物社長)、和田薫(阪急不動産社長)、渡辺俊助(不動産鑑定士・公認会計士)、渡辺武次郎(三菱地所社長)。

2 日本不動産鑑定協会設立総会

社団法人日本不動産鑑定協会の設立総会は昭和40(1965)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名、会員128名が出席のもとに開催した。

議事においては、まず、議長に榎田光男(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。役員選出で榎田会長を始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(1965)年10月1日に正式に発足した。



協会の設立を伝える会報誌

◆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、榑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。次いで、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本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と会員増加策

日本不動産鑑定協会（以下、「本会」という）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。本会の設立総会以後、登録会員（入会会員）数は順調な伸びを示しており、昭和40（1965）年末までの会員数を見ると、正会員326名、特別会員3名、名誉会員17名の346名であった。

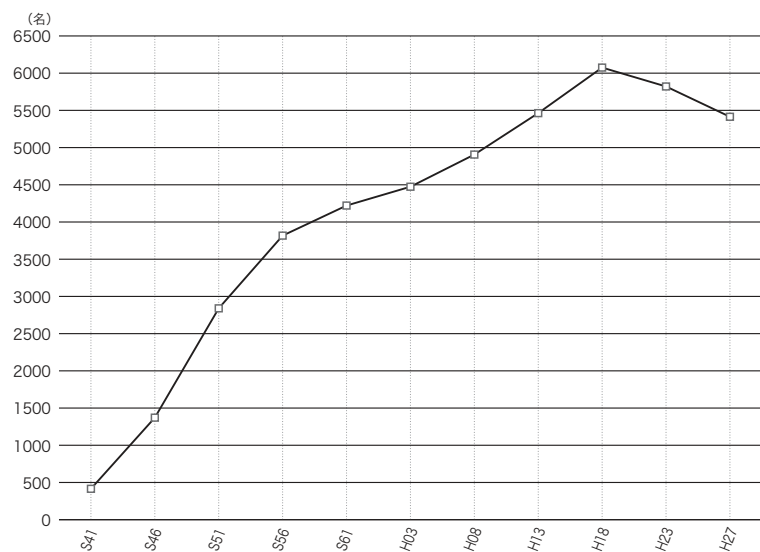
会員増加に関しては、担当委員会の名称も設立当初の組織委員会（江尻俊一郎委員長）から、昭和42（1967）年度は会員組織委員会（松尾英男委員長）に改称、会員の増加と組織の強化に努めた。

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、同士補およ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、本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（1965）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、昭和41（1966）年3月に415名（42社）、昭和50（1975）年3月には2,585名（299社）となり、さらに昭和60（1985）年3月には4,135名（897社）に増加した。このときの会員数は昭和41（1966）年3月の会員数のちょうど10倍になったのである。

一方、地域分布を見ると、大都市集中の傾向は見せながらも、徐々に全国の都道府県に分布するようになり、初期に見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。



(会員数推移)

2. 組織改革の変遷

(1) 特殊法人化の検討

1 義務加入と義務鑑定問題

本会は、不動産鑑定評価制度の発展に寄与することを目的に昭和40(1965)年10月1日に設立されたが、発足間もない昭和42(1967)年には、まず、業務拡充という観点から義務鑑定問題が、次いで昭和43(1968)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。

その後、昭和47(1972)年に至り、総務委員会(三沢勝委員長)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捉え、討議され、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。

昭和50(1975)年には「義務加入制度の研究」に関し、総務委員会(横井庄太郎委員長、馬場武敏制度研究小委員長)は、特殊法人化の基礎調査と研究をさらに進めることとなり、昭和51(1976)年5月には特殊法人化に関する構想試案を初めて取りまとめた。この試案は爾後の検討に資するためのたたき台としてまとめられたもので、士業併存の考え方をベースに特殊法人化の構成主体を機関鑑定業者と個人業者とする案であった。

さらに総務委員会での研究成果は、昭和52(1977)年度に新たに設置された政策委員会(坂田麻太郎委員長、長谷川忠男第3小委員長)に引き継がれ、全員加入に関する問題に関し、政策的、長期的角度からの検討が加えられ、その結果は、長期的展望の下で継続検討すべき事項として、昭和53(1978)年6月に「(社)日本不動産鑑定協会の長期的展望について」の報告書の中に取りまとめられ発表された。

2 特殊法人化に向けた研究・検討

昭和52(1977)年度に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)では、政策委員会の前記報告書を受けて、特殊法人化の具体的研究を進め、昭和53(1978)年7月「特殊法人化の展望～試論その1」が、また、同年11月「特殊法人化の展望について～試論そのII」が作成され、今後の検討に資するとともに、今後、専門的研究を行うに際しては、外部頭脳を導入すべきであるとの結論に達し、政策委員会に報告された。

政策委員会は、前記の組織推進委員会の提言を受けて、外部頭脳の候補者の選定に入り、昭和54(1979)年3月、日下千章氏(元衆議院法制局第三部長)と森泉章氏(青山学院大学法学部長)に研究委託する方針を決定した。

法制度の専門家である両氏は、同年9月に研究委託した本会の特殊法人化について、昭和55(1980)年度に入り研究報告が提出されたので、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、同年7月会員に発表した。

この報告書の中で日下氏の論文要旨としては、「鑑定業界の実態と鑑定協会の責務を考察したうえで、基本的には現行法をベースに、特殊法人化の法的可能性とその具体的方途を論述し、現実的展望として、鑑定協会の特殊法人化は、激変を伴う士業分離の問題とは切り離して推進すべきである」との見解が、また、森泉氏の論文要旨としては、「法制度の角度から鑑定協会のあり方を考察したうえで、基本的には士法をベースに資格者主体の特殊法人化が指向さるべきものであると論述し、本来、士業併存は、特殊法人化には親しまないものである」との考えがそれぞれ述べられていた。

これら両氏の報告などもあり、特殊法人化問題の審議を促進するため、昭和55(1980)年7月、理事会からの諮問(①義務加入実現のため、

・本会の特殊法人化等に関する要望項目

1. 本会の特殊法人化について
2. 不動産鑑定士の使命をより重大にすることについて
3. 不動産の鑑定評価対象の拡大について
4. 不動産鑑定士の行い得る附随業務の明定について
5. 不動産の鑑定評価業務の独占的措置について
6. 不動産鑑定評価書の発行権限と責任の明確化について
7. 縁故または特別利害関係による業務制限を法定することについて
8. 義務鑑定制度の拡充について
9. 不動産鑑定士試験の一層の高度化について
10. 不動産鑑定士補となるのに必要な実務経験の期間の算定方法の改正について
11. 官公署および公私の団体に対する資料徴求権の附与について
12. 新協会による登録事務について
13. 自主的懲戒制度と調停制度の創設について

現行の士業併存体制のまま、特殊法人化ができるか、②現行の体制のまま、不可能とすればどのようにすれば特殊法人化ができるか、③特殊法人化のために業者の存在が許されないとすればどうするか)を受けて「特殊法人化問題特別委員会(松尾英男委員長)」が設置され、同年10月には専門にその審議に当たるため、この特別委員会(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)が編成され、本問題に関する結論を得ることに努めることとなった。

小委員会は理事会の諮問事項に答えるため、従来から政策委員会など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に踏まえ、昭和55(1980)年10月から特殊法人化問題について、特に士業併存か士業分離かの考え方の相違に基づく法人会員の取り扱いについて、白熱した議論に基づく検討が行われ、昭和56(1981)年9月に諮問事項

に対する中間答申となる第一次答申が、さらに昭和57(1982)年1月に最終答申となる第二次答申が取りまとめられ、全体委員会に提出した。

全体委員会では、上記検討の検討経過を踏まえ、2回にわたる答申を受けて慎重に審議を行い、特殊法人化の具体的基本構想を取りまとめ、昭和57(1982)年2月に成果物(特殊法人化問題について)を取りまとめ会員に報告するとともに、広く会員の意見を求めるため、地域会の協力を得て、全国10会場にて昭和57(1982)年3月から4月にかけて公聴会を開催した。

公聴会の結果を踏まえ、認可法人の制約条件などについて実情に即した再検討を行うこととなり、小委員会において修正案が昭和57(1982)年5月に取りまとめられ、全体委員会に具申された。

全体委員会では、特殊法人化に関し、法制度との整合性が必要となるため、あらかじめその見通しを立てておく観点から、具体的基本構想の最終案を要望書として国土庁に提出。その指導を仰ぐこととした。

3 特殊法人移行の要望書に対する国土庁の見解と当時の政策状況

特殊法人化問題を始めとする鑑定評価制度改善に関する本会の要望事項に対し、国土庁は検討を重ね、その検討過程において指摘された問題点などが昭和58(1983)年11月2日に国土庁(土地局地価調査課)より口頭にて伝達された。

・口頭伝達要旨

1. 特殊法人化についての協会案は、次のような点に疑問や問題があり、その立法化は極めて困難である。
 - ①本制度創設の経緯や趣旨からみてどうか。
 - ②社会の要請に基づくものかどうか、または社会に容認され得るものであるかどうか。

③職業選択の自由、結社の自由等の関連において立法論として可能かどうか。

④鑑定評価の実情認識はどうか。

2. 特殊法人化を必ずしも前提としていない要望事項についても、それぞれ問題点があり、総じていえば協会案そのものを立法化することは困難である。

国土庁側は、この口頭伝達の中で、法改正を要する問題は基本的には社会の要請に基づくものであって、しかもそれが制度の発展に貢献し得るものでなければならないとする大義名分を述べたうえで、要望事項の各項目について、それぞれの問題点などについて指摘が行われ、次の口頭伝達要旨のとおり、「協会案そのものを立法化することは極めて困難である」との回答が行われた。

これを受けて本会では、今後の対応として、国土庁指摘の問題点などを十分に踏まえ、見直すべきところは見直し、補足説明すべきはさらに説明を行って、相互認識の深化に努め、基本的には引き続き意見交換などを継続し、長期展望の下でその指導を仰ぐこととした。

ではなぜ、国土庁はこのような回答を行ったのか。それを理解するためには当時の国の政策状況を理解しておく必要がある。

本会で特殊法人化が検討されていた昭和56(1981)年当時、国では第二次臨時行政調査会(以下、「第二次臨調」という。)が発足し、鈴木善幸内閣が掲げた「増税なき財政再建」を達成すべく土光敏夫会長の下、行財政改革についての審議が行われ、昭和58(1983)年3月に最終答申が政府へ提出された。

この答申では、許認可制度の整理合理化や特殊法人など(認可法人を含む)の設立抑制などの行政改革が盛り込まれていた。実はこの答申が業務独占資格者制度、特にこれまで述べてきた本会の特殊法人化の動き

に影響があったことはこれまで指摘されてこなかった点である。

第二次臨調の最終答申では、特殊法人などの改革について、「特殊法人等の新設又は事業目的の変更は、社会経済情勢の変化に対応し、真に必要な場合に厳しく限定されるべきである」とし、「新設にあたってはスクラップ・アンド・ビルドの原則を厳守し、可能な限り、当該法人の廃止の時期を定めることとする」「事業目的は、真に必要とされるものに限定する」とされ、各省庁による特殊法人の監督についても「各省庁は行政管理庁と協議して所管の特殊法人等及びその事業の継続の必要性について、法人の性格により7～10年ごとに見直しを行う」とされた。

特殊法人などは昭和30年代からその数が急増し、昭和55(1980)年に至って111を超えたことから、その整理統廃合と新設の抑制が当時の国の政策課題として浮上し、第二次臨調最終答申により新規設立の抑制が明確に打ち出され、その結果、昭和50年代半ば以降は特殊な事例を除き特殊法人化などの新設は抑制されることとなった。

資格者団体においても、公益法人であった日本税理士会連合会(昭和31年認可法人化)や日本公認会計士協会(昭和41年認可法人化)、全国社会保険労務士会連合会(昭和53年認可法人化)を当該団体に資格者を強制加入させることを目的に、民法第34条に基づく社団法人を特殊法人の一種である認可法人にしようとする活動が多く見受けられ、それらは第二次臨調最終答申前に実現している。しかし、この答申が出て以降、特殊法人などへの移行は事実上不可能となったのである。

以上のことから、第二次臨調の最終答申が本会の特殊法人などへの移行のハードルを高くしていた政策的要因であったことを伺い知ることができよう^{※1}。

その一方で、第二次臨調の最終答申では、民法第34条に基づく社団法人などの新規設立に関しては、行財政改革の一環(行政のスリム化)により行政事務を代行させる行政委託型公益法人の増加が提言され、政

策的に推進されたことから、昭和60(1985)年前後に急速にその数を増やすこととなり、それにあわせて問題行為を起こす公益法人の数も増加することとなった。そのことが平成に入って、今度は公益法人の設立許可の抑制・指導監督強化政策へと向うことにつながり、本会が平成に入って推進しようとした地方県部会の社団法人化や連合会体制への移行がなかなか進まない要因となるのである。

[参考文献]

臨時行政調査会OB会 編 『臨調と行革—2年間の記録』(1983) 文真舎

※1 認可法人であった日本公認会計士協会を含む士業7団体は、その後、特殊法人等改革基本法(平成13年法律第58号)に基づく特殊法人等整理合理化計画により、特別の法律によって設立される民間法人(特殊民間法人)として整理された。
なお、特殊法人等整理合理化計画以降、特別民間法人となったのは、水先法改正に伴う社団法人日本パイロット協会の改組により設立された日本水先人会連合会のみである。

(2) 都道府県部会単位の社団法人設立と本会の組織改編

1 旧公益法人制度と鑑定協会

日本の公益法人制度は、明治29(1896)年の民法制定とともに始まり、100年以上にわたって民間非営利部門で大きな役割を果たしてきた。

旧公益法人制度は、「公」の領域の業務を担うのは基本的に国であるものの、国の力のみで「公」の領域をすべて賄うというのは不可能であるとの前提に立ち、当該業務を担う民間非営利団体を国の管理下に置き、国に代わって「公」の業務を行わせることで、実態として国が直接「公」の業務を行うのと類似の効果を果たす制度設計となっていた。

つまり、当初の民法第34条(公益法人制度改革三法の施行を受けて廃止)に基づき、主務官庁の許可を得て設立された公益法人は主務官庁の監督下において、公益活動を行う仕組みとなっていたわけである。また、公益法人は国に代わって「公」の業務を行っている前提から、各種税制上の優遇が受けられる仕組みにもなっていた。

このような制度を前提として、本会は、昭和40(1965)年に公益法人として創設されたが、創設10年を経過し始めたころから、前記のとおり、本会内において、組織の見直しが叫ばれるようになり、その一方で、旧公益法人制度自体も、戦後、時間が経過するにつれて形骸化し、「公」の業務の実施主体というよりも主務官庁の業務補助的担い手の側面が強まっていたほか、本会以外の公益法人にあっては、公益活動を行っていない法人や主務官庁との兼ね合いから、役所OBを公益法人の役員などとして受け入れるいわゆる天下りなどの問題が目立ち始め、政府としてもこのような傾向を是正する観点から、平成2(1990)年前後から、公益法人への指導監督が強化された。

2 本会組織の歴史の変遷

本会は昭和40(1965)年、不動産鑑定評価制度の発展に資することを目的に、士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)に伴う、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などにとって、もっとも身近な組織単位である部会など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)および「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およ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、部会など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。その検討の過程で、昭和63（1988）年7月19日に「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」（第一次答申）が、平成2（1990）年3月20日に「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」（第二次答申）が、平成6（1994）年1月18日に「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）が作成され発表された。

なお、このうち平成6（1994）年以降の本会組織体制の整備の基本となった第三次答申の基本構想は、次のとおりである。

3 本会組織改編の基本構想

1) 本会組織改編の趣旨は、社会の要請と期待に応じて、地方組織の部会など（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。

本会は部会など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など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もっとも身近な部会などであるが、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斉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）およ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、部会などの能力の向上およ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。

このような部会など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など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) 部会など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じ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(現在は第48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、関係団体など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取引事例などの取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(1993)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士業一体および③重層会員制度など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、「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」とされた。

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など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、より発展的に築き上げていきたい。

4 部会などの地方社団法人化の推進について

1) 部会などの地方社団法人化の趣旨は、不動産鑑定士などの団体について、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、関係団体などとの連絡体制の整備や各種情報の収集など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(現在は第48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、関係団体など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資料制度およびパートナー・シップ制度を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(現在は第48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、重層会員制度など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などを母体に、正会員（鑑定業者および鑑定士など）、特別会員、名誉会員など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、部会など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。

5 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、重層会員制度など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）およ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特別会員および④名誉会員の4種とする。

なお、連合会体制移行時までに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（地方社団法人およ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、調整などの任に当たるとともに、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。

6 連合会体制移行までの間の準備措置などについて

1) 連合会体制への移行条件は前記の3) 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などを講じていくものとする。

2) 主要な準備措置などは次のとおりである。

① 設立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的に、地域各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などについて、その範囲、方法など協議を進め、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、資料業務などを踏まえ、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 資料の収集整備およ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など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、制度など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、本会の歴史的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、移行するというものである。

(3) 公益法人改革の本会などへの影響

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

本会は平成6（1994）年1月に取りまとめた第三次答申に基づき、部会などの地方社団法人化を推進し、平成8（1996）年までに千葉、静岡など22都道府県において社団法人化を実現した。

平成8（1996）年7月、自由民主党および社会民主党、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および公益法人による行政代行的行為の透明化な

ど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）および「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すべ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、検査など（本会の場合には当時実施していた「実務補習」が該当）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などの経過措置が存在しないことなど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」など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」および「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、単に部会など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た。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などを定款に盛り込むよう指導を受け可能性があったからである。

特に①および③については、本会が平成24（2012）年に新法人に移行するまでの間、定款改正の最大のネックとなり、これについては平成15～17（2003～05）年にかけて企画委員会公益法人制度改革小委員会（都築武保小委員長）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ず、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新公益法人制度への対応などにより組織改編を行う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

その後、政府は、平成15（2003）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の移行などは検討課題とすることなどを明らかにし、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）において打ち出した。

有識者会議は、平成24（2012）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、これを受けて政府は、同年12月に「今後の行政改革の方針」を閣議決定し、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、事業などの公益性を判断する仕組みを創設する、②平成17(2005)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(2006)年の通常国会に提出することとなった。

そして、平成18(2006)年の通常国会に公益法人制度改革三法案①一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(以下、「法人法」という)、②公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律(以下、「認定法」という)、③一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(以下、「整備法」という)が提出され、同年5月に成立、6月2日に公布された。

平成20(2008)年12月1日に新制度として施行された公益法人制度改革三法は、①法人法の要件を満たせば、登記のみで一般社団法人・一般財団法人を設立することが可能、②一般社団法人・一般財団法人のうち、認定法に定められた基準を満たしていることが認められる法人は、公益認定を受けることにより公益社団法人・公益財団法人となることができ、税制上の優遇措置などが受けられる、③公益認定基準を満たしているかどうかの判断は、民間有識者から構成される、国の公益認定等委員会(都道府県の場合は各都道府県に設置される公益認定等審議会)が行う、④従来の公益法人は、平成25(2013)年11月30日までは、特例民法法人として、旧公益法人制度と同様の権能を有するが、それ以降は解散したものとみなされることになることから、それまでに整備法に基づき、一般社団法人・一般財団法人または公益社団法人・公益財団法人に移行しなければならないという内容であった。

4 新公益法人制度に対する本会としての対応

平成18(2006)年の公益法人制度改革三法の公布を受け、本会では、企画委員会を中心に平成19(2007)年に「公益法人制度改革への対応方

針(第一次報告)」を、また、平成20(2008)年に「公益法人制度改革への対応方針(第二次報告)」を取りまとめ、理事会の承認を得て、会員に対し、当該改革の概要および本会としての対応方針を公表した。

その内容としては、①本会は公益社団法人を目指すべきである、②現在法人格を持つ士協会についても公益社団法人となることが望ましい、③全国の社団化していない士協会については、法施行後速やかに一般社団法人へ移行し、その後公益社団法人になることが望ましいなどが方針として述べられていた。

また、この方針に基づき、法人格なき社団である士協会のうち岩手・秋田・山形・富山・石川・和歌山・香川・高知の8県が平成22(2010)年3月までに一般社団法人となり、これにより、都道府県士協会すべてが法人格を取得することとなったほか、全国のトップを切って、(社)滋賀県不動産鑑定士協会が同年4月1日付で、新公益法人制度に基づく公益社団法人に移行した。

なお、平成22(2010)年の第46回総会において、本会は、理事会で承認された「鑑定協会の連合会体制への移行に係る基本方針(各論編)」に基づき、本会組織を新たな連合会体制に改編するとともに、新公益法人制度下において公益社団法人への移行を目指すことを決議。平成24(2012)年4月1日付で公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会への移行を果たした。

3. 社団法人日本不動産鑑定協会および公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の法人組織

—役員・委員会・地域組織・事務局など—

不動産鑑定評価制度が始まってちょうど50周年となる平成26(2014)

年4月1日までに本会の団体会員である47都道府県不動産鑑定士協会すべてが公益法人制度改革三法に基づく公益社団法人または一般社団法人に移行。これによって長年にわたって行われた本会の連合会体制への移行が名実ともに完了した。

それでは日本不動産鑑定協会（以下、「協会」という）と日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「連合会」という）との法人組織はどのような違いがあるのだろうか。比較してみたい。

1 役員と本部機構

1) 役員

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。役員の選出方法は、理事およ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（1971）年度からは、役員選出方法は、直接選挙制度（会長、理事および監事）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、正会員および特別会員の中から理事会の議を経て選任することとした。さらに、昭和46（1971）年度以降は役員の任期も従来の1年から2年に改めた。このほか、昭和48（1973）年度からは、副会長を5名に増員した。

昭和52（1977）年度より、副会長も直接選挙となり、専務理事および常務理事を除く役員選挙は、すべて単記式投票となった。また、この間、昭和50（1975）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、昭和54（1979）年度から理事定数を50名以内に増加させた。

その後、昭和56（1981）年度に至り、選挙期間の短縮、選挙運動の制限、当選の確定と効力、補充および補欠選挙、選挙管理委員会の常設な

どが行われた。さらに、昭和60（1985）年度になってから、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とした。

その後、平成に入って、第三次答申に基づき地域会から地域連絡協議会に移行した地域にあっては、総定数はそのままに当該定数分を地域の理事定数に振り分ける改正を行ったほか、平成19（2007）年には、副会長選挙区が従前の全国区5名から東日本区、西日本区、東京区の各1名の選出（これ以外に2名を理事会で理事の中から選任）となった。

なお、新法人移行後は、正副会長選挙については、旧法人時の制度がほぼ踏襲されたほか、理事については、都道府県不動産鑑定士協会会長が就任することとなったため従前の理事選挙は廃され、新たに地域代表を選出する常務理事選挙（定数は東京区5名、関東甲信区および近畿区は各2名、その他の地域は各1名の計17名）が導入された。

さらに正副会長選挙当選者4名で構成する役員選考委員会（委員長は会長当選者）において、常務理事選挙当選者から2名を副会長に、役員選挙を経ていない会員から常勤理事となる専務理事を1名、企画委員会などの常設委員会委員長を兼務する常務理事を数名、候補者として推薦することとなり、定款の定めに基づき総会、理事会の議を経て選任されることとなった。

2) 顧問・相談役・代議員

顧問、相談役に関しては、協会発足当初は、顧問4名、相談役1名であったが、その後、逐次追加され平成23（2011）年度末には、顧問2名、相談役26名となり、特に相談後については、数が多すぎるのではないかとの指摘が出てきた。

その一方で新法人移行後は、法制度上、顧問・相談役については、任意の機関として理事会で設置と任期を定めることとされたことから、その旨を定款に定めるとともに、新法人の顧問は5名以内、相談役は20

名以内と定数を定め、任期は会長の在任期間とした。

また、総会については、新法人移行後、従前の会員総会から代議員総会に移行し、代議員の選出については、原則として都道府県単位（選管事務局は各都道府県不動産鑑定士協会）で選出することとした。

3) 委員会

委員会活動の重要性については、故・櫛田初代会長が「委員会は協会活動の中核である」という名言を残しているが、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（1967）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下、前記した昭和42（1967）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った。昭和48（1973）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委員会としたほか、10周年記念特別委員会を設置した。また翌昭和49（1974）年度は、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、昭和52（1977）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（1981）年度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。昭和58（1983）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。

さらに平成に入って以降、常設されている委員会の設置変遷としては、平成元（1989）年に広報、不動産カウンセラーの2委員会の設置、平成3（1991）年に法務鑑定、公的土地評価、監事選考委員会の設置、平成13（2001）年に研究指導委員会を調査研究と研修の2委員会に分割、平成15（2003）年に不動産カウンセラー委員会の廃止、平成19（2007）年に資料委員会を情報安全活用委員会に改組するとともに証券化鑑定評価委員会を設置、平成23（2011）年には証券化鑑定評価委員会を特別委員会に移行（平成25年廃止）、平成25（2013）年に鑑定評価基準委員会が設置されるなどの動きがあった。

また、この間の特別委員会の主な設置などの動きとしては、組織改編検討特別委員会（平成9～24年度設置）、時価対応特別委員会（平成13～16年度設置）、独禁法対応特別委員会（平成13～18年度設置）、司法制度改革特別委員会（平成15～18年度設置）などが挙げられる。

なお、新法人移行後、委員会については、法制度上、任意の機関として理事会で設置と委員会委員の選任を定めることが明確にされたことから、その旨を定款に定めるとともに、連合会の委員会については、連合会実施事業に関し、理事会の補助機関と位置付けられた常設委員会（平成27年度現在、企画、総務財務、業務、地価調査、情報安全活用、調査研究、研修、国際、広報、公的土地評価、鑑定評価基準の11委員会）、常設委員会以外で特別委員会規程に基づき、理事会で設置目的、組織、権限、委員などを定めて設置する委員会（平成27年度現在、住宅ファイル制度、農地評価、50周年記念事業実行、第28回PPC京都大会実行の4委員会）、その他個別規程に基づき設置される委員会（実務修習運営、

鑑定評価類似行為防止、情報システム推進、危機管理対応、選挙管理、役員選考、監事選考、鑑定評価監視、綱紀・懲戒、研究論文選考審査、調停センター運営の11委員会)の3類型に整理されている。

4) 支部(地域会)の設置

協会発足後の昭和41(1966)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。昭和42(1967)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、北海道連絡会を昭和42(1967)年12月に設置。ついで、昭和43(1968)年5月には、九州、中部、中国の3連絡会を設置。さらに昭和44(1969)年7月には四国連絡会を設置。昭和45(1970)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、中部連絡会は昭和44(1969)年度に中部支部となった。

昭和47(1972)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、昭和48(1973)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(1974)年3月に設置した。支部の設置と整備は昭和40年代の組織の中心課題であったが、さらに、昭和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(1984)年の定款改正により地域会と改称し、「支

部長会」についても「地域会会長会」と名称を変更している。

平成6(1994)年1月に第三次答申が作成されて以降の地域会については、地域連絡協議会に移行することとされたが、都道府県部会の社団地域組織(連絡会、支部、地域会、地域連合会など)の設立変遷

地域名	昭和40～54年		昭和55～平成6年	平成7～16年	平成17年～
北海道	昭和42年12月19日 北海道連絡会設置	昭和48年9月21日 北海道支部設立	昭和59年9月18日 北海道会に改称	平成8年4月1日 (社)北海道不動産鑑定士協会設立	平成25年4月1日 公益社団法人に移行
東北	昭和45年10月26日 東北連絡会設置	昭和48年10月15日 東北支部設立	昭和59年9月18日 東北会に改称	平成13年6月1日 東北不動産鑑定士協会設立	—
関東 甲信	—	昭和48年11月26日 関東支部設立	昭和59年9月18日 関東甲信会に改称	—	平成19年4月1日 関東甲信不動産鑑定士協会設立
東京	—	昭和48年10月24日 東京支部設立	昭和59年9月18日 東京会に改称	平成7年10月1日 (社)東京都不動産鑑定士協会設立	平成23年9月1日 公益社団法人に移行
北陸	—	昭和48年10月24日 北陸支部設立	昭和59年9月18日 北陸会に改称	—	平成19年5月25日 北陸不動産鑑定士協会設立
中部	昭和43年5月1日 中部連絡会設置	昭和48年10月17日 中部支部設立	昭和59年9月18日 中部会に改称	平成10年3月3日 不動産鑑定士協会中部連絡協議会設立	平成18年10月6日 中部不動産鑑定士協会連合会に名称変更
近畿	昭和41年7月9日 大阪支部設置	昭和48年9月26日 近畿支部設立	昭和59年9月18日 近畿会に改称	平成9年4月14日 近畿地域連絡協議会設立	平成18年12月1日 近畿不動産鑑定士協会連合会に名称変更
中国	昭和43年5月1日 中国連絡会設置	昭和48年9月28日 中国支部設立	昭和59年9月18日 中国会に改称	平成10年4月1日 中国不動産鑑定士協会設立	—
四国	昭和44年7月18日 四国連絡会設置	昭和48年9月1日 四国支部設立	昭和59年9月18日 四国会に改称	—	平成19年4月1日 四国不動産鑑定士協会設立
九州・ 沖縄	昭和43年5月1日 九州連絡会設置	昭和48年10月13日 九州支部設立	昭和59年9月18日 九州会に改称	平成11年5月21日 九州・沖縄不動産鑑定士協会設立	平成24年4月1日 一般社団法人化して法人格を取得

法人化が進まなかった関係もあり、一時期、定款で定める地域会と第三次答申の地域連絡協議会が併存する状況が続き、協会運営に支障が出ることもあった。これに対しては、まずは名称について、平成18（2006）年に北海道と東京を除く8地域の地域組織を〇〇不動産鑑定士協会連合会（略称を地域連合会）として統一するとともに、新法人移行までに組織面を含めて地域組織の体制（定義：地域内の連絡調整を最低限担う組織とするが地域の事情により委員会の設置や地域組織での地域独自の事業を展開することを妨げない）を構築した。

5) 部会の設置

昭和49（1974）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、昭和49（1974）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く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（1979）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、昭和59（1984）年の定款改正で、部会は地域会を構成する組織単位として定款上位位置付けられることになった。

なお、平成6（1994）年1月に第三次答申が作成されて以降、都道府県部会の社団法人化が図られたが、1990年代以降、国などの公益法人の設置要件が厳しくなったことから、公益法人化が困難な県部会については、名称を〇〇県不動産鑑定士協会として、法人格なき社団として「不動産鑑定評価に関する法律第52条（現第48条）」の届出を各県の所管庁に提出し、本会の団体会員として位置付けることにより、平成13（2001）

年までに部会のすべてが都道府県不動産鑑定士協会として整理された。

さらに新公益法人制度により、従前、法人格を有していなかった士協会についても一般社団法人であれば法人格の取得が容易となったことから、特例民法法人となった都道府県不動産鑑定士協会の公益社団法人化・一般社団法人化も含め、新法人への移行推進が図られ、平成26（2014）年4月1日までに47都道府県不動産鑑定士協会すべてが新法人に移行した。

6) 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。

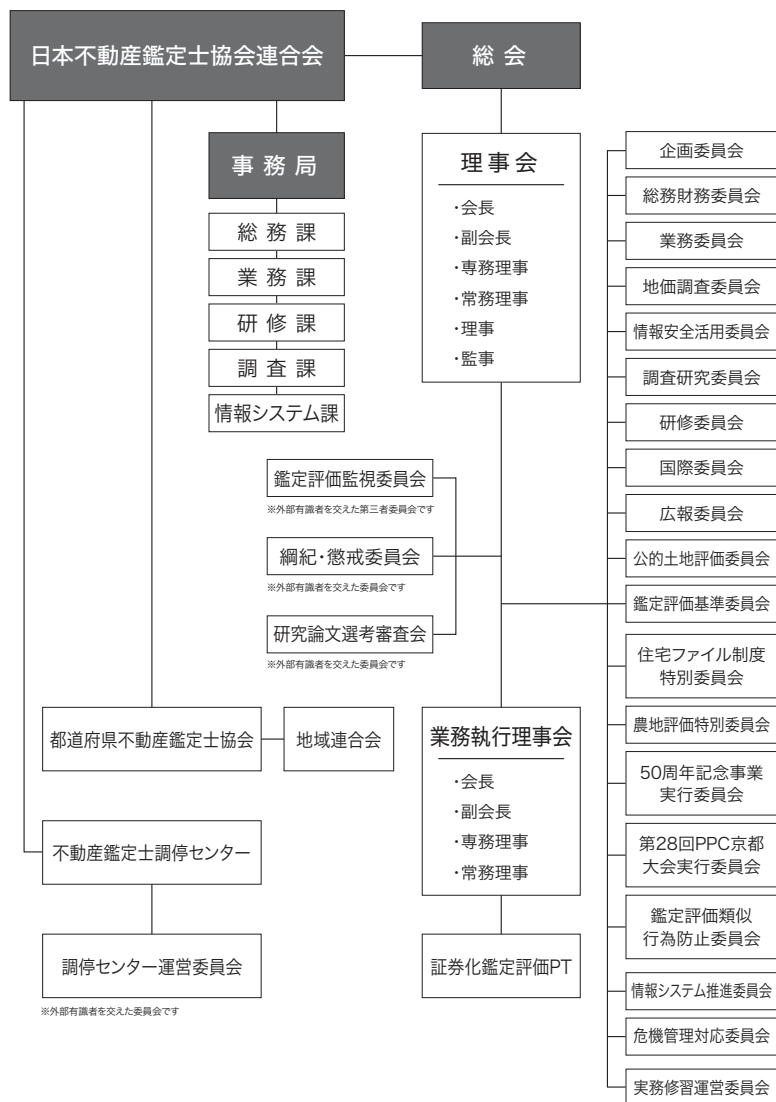
協会設立当初から平成6（1994）年7月までは、東京都港区愛宕1丁目2番2号の第9森ビルに事務局を構えていたが、同年8月以降から現在にかけて、東京都港区虎ノ門3丁目11番15号のSVAX TTビルに事務局がある。



第9森ビル



SVAX TTビル



日本不動産鑑定士協会連合会の組織図（平成27年7月1日時点）

II. 50周年記念事業について

1. 50周年記念事業の実施に向けて

(1) 基本的な考え方

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という）は、平成27（2015）年10月1日に「創立50周年」を迎えた。

本会では、創立50周年に本会会員を挙げて祝い、これまで本会を営々と築き上げてきた会員および役員、先人たちの功績をたたえとともに、本会をより輝かしく誇れるものとして、次の世代に引き継ぐため、「創立50周年記念事業」を実施し、今後の発展に向けた新たな出発点とすることとして各種記念事業を実施することとした。

これに先立ち、50周年記念事業に係る検討は、平成25（2013）年から、広報活動の分野を中心に広報委員会において進められ、その後、平成26（2014）年2月から5月にかけて、50周年記念行事準備会（熊倉隆治座長）を設置し、記念事業の実施に当たっての基本的考え方などについての検討を行った。

・創立50周年記念事業実施に当たっての基本的考え方

- ア)本会50年の歩みにより、不動産鑑定評価制度が我が国経済社会に定着してきた評価の場とする。
- イ)不動産鑑定士の業務を広く社会にPRし、国民の不動産鑑定士認知度を高める機会とする。
- ウ)周年記念行事を通じ、不動産鑑定評価に係る内外の理解者・応援団を増やす施策を講じる。
- エ)不動産鑑定士に求められる役割を確認し、一層の資質向上を期すための基盤を強化する。

オ)これからの不動産鑑定士のあるべき姿を模索し、さらなる発展の出発点とする。

(2) 記念事業の目的・コンセプト・ターゲット別施策

また、周年記念事業を計画・実施するに当たり、全体の構成として各事業の統一性を図るために、記念事業の目的は何であり、対象(ターゲット)をどのように定め、そのターゲット別にどのような施策が必要かを明確にして事業を計画することとした。そして、上記の基本的考え方を踏まえ、創立50周年記念事業の目的を「不動産鑑定士が広く国民の理解と信頼のうえで、真に社会に対して貢献できる存在になることを目指す。そのためにも不動産鑑定士が果たすべき役割をより明確にし、自己革新を促す」とする一方、創立50周年記念事業のコンセプトとして、「不動産鑑定士としての活動を通じて、健全な社会の発展に貢献するため、自らプロフェッショナリズムをより高め、これを社会にアピールする」ことを定めた。

さらにこれらを踏まえてのターゲット別施策をとりまとめた一般社会へのPRとして、①身近な存在としての不動産鑑定士の知名度・認知度のアップ、②学生・研究者に対して「不動産鑑定評価」の研究面での利活用について情報提供・協力をを行う、③若者に「不動産鑑定士」に関心を持ってもらい、将来、資格取得を目指す者の裾野拡大につながる施策を講じることを掲げた。

次に、関連団体へのPRとして、①関係業界との連携強化を図り、不動産鑑定評価の裾野の拡大に努める、②関係業界との交流を密にして、不動産鑑定士の地位向上に努めることとした。

なお、業界内へのPRとして、①国家資格者としての専門性、信頼性、公正性の維持・確保、そのために本会の仕組みなどを通じてこれらの充実に向けた施策を講じる、②本会会員である不動産鑑定士が業界の構成

員であるとの自覚の下、今回の50周年記念行事を通じて、「共通の目的・目標」を定めることにより業界の一体感を高めることを掲げた。

(3) 記念事業の実施体制

上記を踏まえた創立50周年記念事業の実施計画を策定し、記念事業の円滑な実施に資するため、理事会は、平成26(2014)年5月20日、特別委員会規程に基づき、記念事業の実施に関する方針などの決定および各記念事業が円滑に実施できるよう調整などを目的とする50周年記念事業実行委員会の設置を承認した。

また、同委員会の下に次の各専門委員会などを設置した。

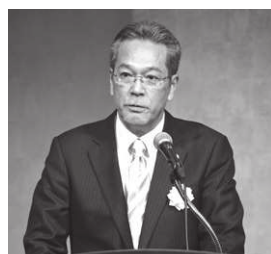
広報専門委員会	マスメディアなどを通じての一般社会へのPR活動の企画立案
記念式典専門委員会	記念式典および祝賀会の企画立案
記念講演専門委員会	一般の方を主な対象とした記念講演会など企画立案
記念史編纂専門委員会	記念史の編纂
記念事業専門委員会	ビジョン(アピール)の策定、研究センター構想の企画、組織規定策定、設立実施その他新規企画事項

2. 50周年記念式典・祝賀会・記念講演会

(1) 記念式典

本会は、昭和40(1965)年10月1日に社団法人日本不動産鑑定協会として発足してから、平成27(2015)年10月1日をもって創立50周年を迎え、同月7日にパレスホテル東京(東京都千代田区)において、記念式典および祝賀会を開催した。

当日は、午後4時30分より記念式典が行われ、玉那覇副会長の開会の辞の後、熊倉会長からの式辞に続き、国土交通省大臣政務官、うえの



開会の辞を述べる玉那覇副会長



創立記念50周年スピーチ



「不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2015」を発表する稲野邊実行委員長

賢一郎氏による太田昭宏国土交通大臣の祝辞の代読、不動産鑑定士制度推進議員連盟会長の保岡興治氏からの祝辞が述べられた。

次に、国土交通大臣表彰が行われ、優良団体表彰として本会に対し、大臣感謝状が授与されたほか、平成27年度不動産鑑定業功績者5名に対する表彰状の授与ならびに平成27年度地価公示功績者6名に対する大臣感謝状の授与が行われた。

その後、本会会長表彰が行われ、表彰規約第1条および第3～6条の該当者207名に対して、表彰状が授与されたほか、引き続き研究論文表彰が行われ、「学生の部」および「一般の部」でそれぞれ奨励賞を受賞した2名に対して表彰状と賞金が授与された。

引き続き、会場では、「不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2015」が

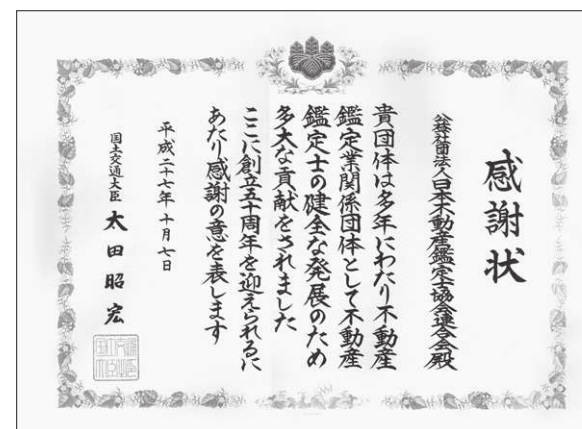
公表。稲野邊50周年記念事業実行委員長から、平成23(2011)年に作成された不動産鑑定業将来ビジョンをベースに不動産鑑定業を取り巻く市場環境や不動産鑑定士に求められている役割の変化や50周年記念事業の実施方針である「社会と共生し、社会の信頼と期待に応え、社会に貢献する」、「日本国民に対して、改めて不動産鑑定士および不動産鑑定士制度を周知・PR」する視点などを取り込み、(1)業務の



表彰状の授与



来賓の皆さま



国土交通大臣より授与された感謝状



記念式典出席者

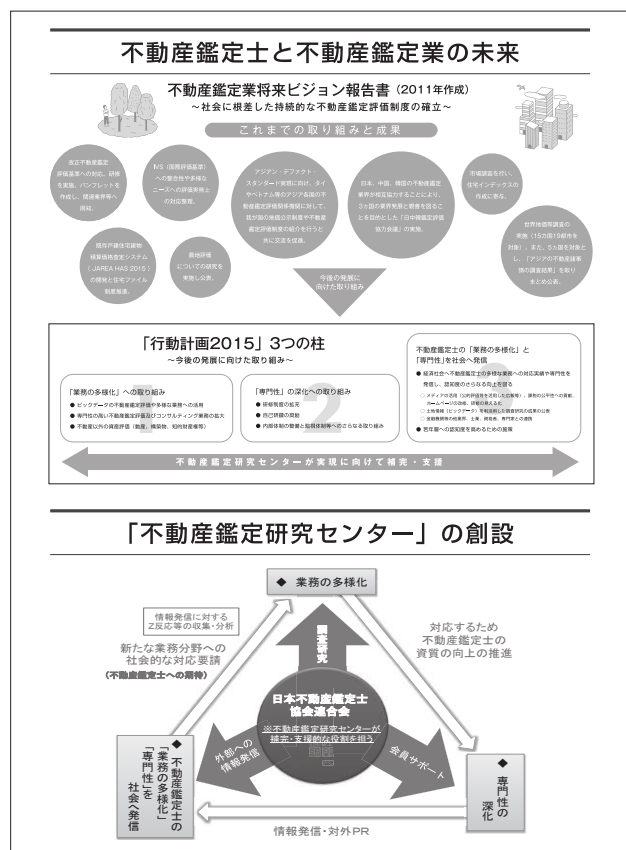


閉会の辞を述べる小泉副会長

多様化への取り組み、(2) 専門性の深化、(3) 社会へのPR、を3本柱として「不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2015」を取りまとめたとの説明が行われた後、解説映像の上映が行われ、最後に小泉寛副会長の閉会の辞をもって、記念式典は滞りなく終了した。

(2) 祝賀会

記念式典終了後、午後6時より祝賀会が行われ、熊倉会長の開宴の挨拶の後、来賓を代表して、国土交通省土地・建設産業局長の谷脇暁氏、不動産鑑定士制度推進議員連盟幹事長の山本幸三氏、RICSジャパン・カウンシル議長のポール・ワトキンス氏からのご挨拶が行われたほか、



不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2015



開宴の挨拶を行う熊倉会長



ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会 (RICS) の祝辞を読み上げるポール・ワトキンス RICSジャパン・カウンシル議長



挨拶を行う谷脇国土交通省土地・建設産業局長



乾杯の音頭を取る村越日本弁護士連合会会長



挨拶を行う山本不動産鑑定士制度推進議員連盟幹事長



祝賀会の様子



熊澤副会長の音頭による万歳三唱



閉会の挨拶をする山下副会長

乾杯に先立ち、稲野邊50周年記念事業実行委員長から、安倍内閣総理大臣の祝辞の代読が行われた。

次に、日本弁護士連合会会長の村越進氏のご発声で乾杯が行われ、なごやかな歓談のうち、熊澤一郎副会長の万歳三唱および山下誠之副会長の閉宴のことはばを経て、盛会裡に祝賀会を終えることができたのであった。

(3) 式辞・祝辞

創立50周年記念式典

式 辞

会長
熊倉 隆治



我が日本不動産鑑定士協会連合会が、昭和40（1965）年10月に設立された前身の日本不動産鑑定協会より創立50周年を迎え、各界から多数のご来賓のご臨席を賜わり、本日創立50周年記念式典を挙行するに至りましたことは、会員一同このうえないよろこびと存じます。

創立時に、わずか283名であった会員は、5,442名を数え、また財政規模も37倍に拡大するまでの発展を遂げてまいりました。

この半世紀の歴史は、不動産鑑定法の制定目的である不動産鑑定評価制度の発展と、土地などの適正な価格を形成するための、会員各位のたゆまぬ取り組みと努力の積み重ねでありました。

不動産鑑定法の設立目的が、土地などの取引への適正な指標を与えることから、創設された地価資料、すなわち昭和45（1970）年より地価公示、そして昭和49（1974）年より地価調査の実施を担当し、公的土地評

価制度の基盤を確立しました。この制度の発展、充実に努められた関係各位と諸先輩のご努力により、今日では両制度とも社会に定着し、国民に広く活用されていることは、わたくしどもの誇りとするところでございます。

平成元（1989）年制定の土地基本法により、土地について基本理念が定められ、固定資産税評価および相続税路線価評価にも鑑定評価が導入されました。これにより、地価公示価格を基準とした公的土地評価の均衡化、適正化が推進され、国土行政、税務行政、そして司法行政において、明確な位置付けが確立されました。このことは、鑑定評価を国民の身近な存在とするところとなり、その負託に応えるべく、その責任を自覚し研鑽に努めるところでございます。

平成5（1993）年に国土庁（現：国土交通省）より公表された不動産鑑定業の長期ビジョンは、高度の専門性と多様なサービス提供の必要性を指摘しております。これは不動産鑑定評価制度と本会をとりまく社会環境が大きく変化する、高度化、多様化した社会ニーズへの対応を求められていることに他なりません。

新たな鑑定評価ニーズとして、証券化不動産に係わる鑑定評価と企業会計における不動産の鑑定評価があります。これらは収益性重視の鑑定評価であり、事業用の複合不動産という特性があります。これに取り組むことで鑑定評価の高度化、多様化に対応し、グローバル化へと発展しております。さらに、近時では個人との不動産の広がりに着目した住宅の評価ニーズへの取り組みも、積極的に行っております。

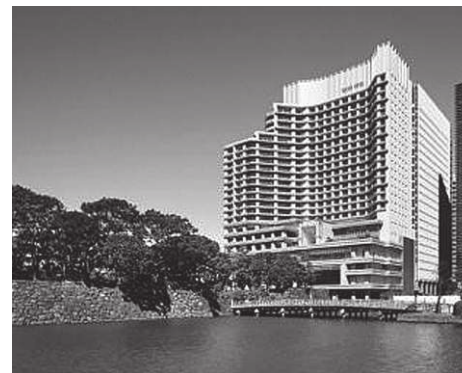
このように不動産鑑定評価への多様なニーズに的確に応えることが、資格を与えられた不動産鑑定士の責務であり、これを支え推進することが本会に求められていると思います。

社会の変化に対応した多様なニーズに応えるための会員支援、公益法人としての事業活動を活発に行うために、自己規律と内部統制のとれた

強固な組織を築くためには、会員の参画、とりわけ若い力を必要とします。

これからの50年に向けて、より一層魅力ある不動産鑑定評価制度にしていくことが、わたくしどもの務めと確信しております。これを契機として、全員一丸となってさらに研鑽に励み、社会からの要請に的確に応え、さらなる飛躍を図ってまいりたいと存じます。

終わりに、お忙しい中をご列席いただきましたご来賓の方々、これまで賜りましたご厚情に対し、厚く御礼申し上げたいと思います。今後とも、変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます、式辞とさせていただきます。



創立50周年記念式典が行われたパレスホテル東京
（東京都千代田区丸の内）

創立50周年記念式典

祝 辞

国土交通省大臣政務官
うへの 賢一郎



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が創立50周年を迎えられましたことを心よりお祝いを申し上げます。

貴会は、昭和39（1964）年に「不動産の鑑定評価に関する法律」の施行後、昭和40（1965）年10月1日に当時の建設省（現：国土交通省）を主務官庁とする社団法人日本不動産鑑定協会として設立されて以来、不動産鑑定士の品位の保持および資質の向上、不動産鑑定評価に関する業務改善、調査研究、不動産の適正な価格の形成に資することを通じて国民福祉の増進に寄与されました。

国が行う地価公示制度の整備、普及においては、制度が始まった昭和45（1970）年から平成20（2008）年までの長期にわたり調査の適正な実施に尽力され、都道府県地価調査への全面的な協力を通じた国土利用計画法の円滑な運用にも尽力されました。

また、不動産鑑定士試験合格者に対する実務補修および修習を行い、多くの不動産鑑定士の育成にも貢献されてきました。

これらの長年にわたる貴会の功績に対しまして、改めて敬意を表するとともに、厚く御礼申し上げます。

本日は平成27（2015）年度不動産鑑定業績者ならびに地価公示功績者の国土交通大臣表彰式も行われます。表彰者におかれましては、今日

まで不動産鑑定評価制度および地価公示制度の発展・充実に多大な貢献をしてこられました。その業績に深く敬意を表するとともに、心よりお祝い申し上げます。

さて、最近の地価動向につきましては、先月公表しました平成27年都道府県地価調査では、全国平均で住宅地・商業地ともに依然下落しているものの下落幅は縮小傾向を継続しており、三大都市圏で見えますと住宅地は二年連続、商業地についても三年連続で上昇し、総じて上昇基調にあります。

これらの地価の動向は、重要な経済指標の一つでもあります。特に地価公示につきましては不動産取引の指標、課税評価の基準などを担う重要な制度インフラであり、平成28（2016）年においては現在より地点数を1,890地点増やすこととしております。

不動産鑑定士および不動産鑑定業に関わる皆さまに求められる仕事も、一層高度化しており、多様な分野での不動産の証券化、不動産市場のグローバル化への取り組み、所有者の所在の把握が難しい土地への対応など、その技術力・信頼性の向上がこれまで以上に強く求められております。国土交通省でも平成27（2015）年度より「不動産鑑定士係」を設置したところであり、不動産鑑定士の増加・社会的要請への対応、若年層への裾野の拡大など不動産鑑定士の量的・質的な向上に向けた取り組みを行っております。

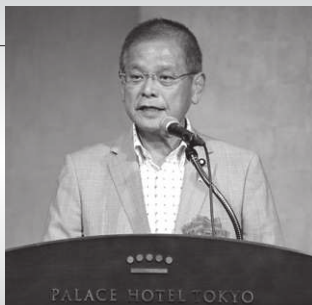
最後になりましたが、貴会の今後ますますのご発展と会員の皆さま方のご健勝、ご活躍を心より祈念いたしまして、私の祝辞といたします。

創立50周年記念式典

祝 辞

不動産鑑定士制度推進議員連盟会長

保岡 興治



不動産鑑定士制度推進員連盟の会長を仰せつかっている保岡興治でございます。

今日は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会50周年、本当におめでとうございます。50年の歴史というと、高度成長時代の半分、それから半分はバブルの崩壊以降、特にこの15年のデフレの中で、大変苦しい経済を乗り切ってきた歴史で、その間、不動産鑑定士協会の皆様方がみんなで力を合わせて、制度の改善・拡充、運用のしっかりした対応というものを広げて頑張ってきた。まさに、日本経済の基礎的なインフラとしての重要な役割を本当に尽くされてきたと存じます。

熊倉会長を始め、歴代会長、役員の方々、会員の方々のご努力に、議連を代表して心から感謝の意を表する次第でございます。

私たち議連は3年前の平成25(2013)年12月、安倍政権が発足したときに、時同じくしてスタート致しました。日本不動産鑑定士政治連盟の神戸会長を始め、皆さんが、猛烈に我々政治家に働きかけられました。とにかく協会連合会とスクラムを組んで頑張っていける議連を立ち上げたいと、一体となってその職責を果たしていきたいということでございました。

国土交通省の行政・立法に明るい金子一義先生にも相談をしまして、

スタートをすることになりました、私が会長を仰せつかったわけでございます。

前政権のときに事業仕分けで、地価公示制度の地点数を3割削減する方針のもとに、すでに1割削減された状況で我々は政権を引き継ぎましたが、直ちにこれをストップいたしまして、地点数を減らすことをやめて、この2年、懸命に努力して元の数に復するように努力して、平成28(2016)年度には一時の26,000地点を回復する見通しを議連と協会連合会とでしっかりと答えを出すということが、第一の出発点でした。

そして第二に、非常に重要な経済の基礎的なインフラ制度である不動産鑑定士制度、この業務を一元的に取り扱う役所の部署がなかった。これを地価調査課の不動産鑑定士係と、ちゃんと不動産鑑定士の名称も付けた担当を、新たに平成27(2015)年7月からスタートさせるということでした。先ほど大臣政務官が言われたこれからの数々の役所の努力を、そこを中心に行っていくという拠点ができたということでございます。

ごく最近のこととしましては、議連の幹事長の山本幸三先生を中心に証券化ワーキングチームというものを立ち上げ、かなり徹底した勉強をいたしました。事業用の不動産や証券化を推進する、あるいは地方の公共施設の証券化をどうするかということなど、幅広く議論いたしまして、提言をまとめました。これを具体化していこうと、一緒に頑張っていきたいと思っております。

また、農地が非常に固定化された状況から、これからは耕作放棄地を始め、どんどん集約をして生産性の高い農地というものを確保するということが、農地の管理機構もスタートして一所懸命頑張っているのですが、これは農業改革の基本となるものです。ところが、土地の所有者の所在が不明になっていて、これから高齢化が進む中で、相続登記というものをどうするか、という根幹的な問題が今浮上しています。この問題についても、ぜひ皆様のご協力を得て答えを出していきたいと考えて

おります。法務省とも積極的に勉強をして、新しい登記制度の在り方を求めていかなければ、ならないかもしれません。

さらに、農地は不動産の鑑定評価に関する法律52条1項2号で、適用除外となっております。土地の取引、農地の取引が、これからは重要な時代を迎えていくと思いますので、鑑定士の先生方と一緒に、農林水産省、あるいは国土交通省などと勉強会をスタートさせて取り組んでいきたいと思っていますのでございます。

不動産鑑定評価制度は、先ほどから熊倉会長やうえの国土交通大臣政務官からお話のあったように、これからの日本の経済にとって、非常に大事な基礎的な制度ですから、真剣に我々政治家も皆さんとスクラムを組んで頑張りたい。安倍内閣は、経済復活ということに全力を挙げてまいりました。これからは第二ステージということで、日本の持っている

構造的な経済の問題点を『三つの矢』という形で、国家みんなでスクラムを組み、努力をしていかなければならない。本日は新しい内閣（第3次安倍改造内閣）が発足する日でもございます。記念すべき今日は、そういった新しい時代に向けてのスタートになると思いますので、今日は皆様方と心をひとつにして頑張ろうというつもりで、ここに立たせていただいたわけでございます。今後ともよろしくご指導ご鞭撻、お願いいたします。

最後になりましたが、日本不動産鑑定士協会連合会、そして皆様のみますのご健勝ご発展を祈りまして、私の祝辞といたします。

(4) 記念講演会

平成27（2015）年10月14日、土地月間および本会創立50周年を記念し、有楽町朝日ホール（東京都千代田区有楽町）にて、第一部に元内閣総理大臣小泉純一郎氏を、第二部に元マラソン選手の有森裕子氏を講師にお招きして、記念講演会を開催し、当日はたくさんの方にご来場いただいた。



記念講演会



受付の様子


日本不動産鑑定士協会連合会50周年記念式典
の盛会を心よりお慶び申し上げます。

不動産は、国民の生活と活動の基盤であり、鑑定評価によつて合理的な価格が形成されることが必要です。また、不動産の証券化やグローバル化など、新たな成長分野においても、不動産鑑定士の活躍が期待されております。

半世紀の長きにわたり、貴連合会及び会員の皆様
が、鑑定評価の実践により社会の信頼と期待に
応えてこられたことに敬意を表するとともに、今
後も、その高度な専門性により社会に貢献され、
益々発展されることを祈念いたします。

平成二十七年十月七日

内閣総理大臣
安倍晋三



安倍内閣総理大臣からの祝辞

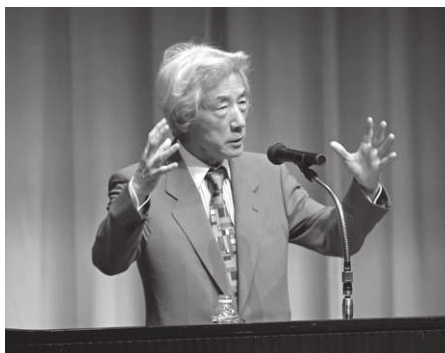
第一部 (13時30分開演)：「日本の歩むべき道」

元内閣総理大臣 小泉 純一郎 氏

講演冒頭、小泉氏は、本会が創立50周年であることに触れ、「創業者たちは社会に貢献すべく志をもって不動産鑑定士の団体を立ち上げたと思う。その初心を忘れず、社会への信用・信頼を大切にしてください」とのメッセージを述べられた。

その後、講演に入り、首相時代は原発を安全だとする専門家の話を疑わなかったが、首相をやめた後、2011年に東日本大震災が発生。福島第一原発での事故を見て原発安全神話に疑念を抱き、自身でいろいろ調べたところ、①原発が世界で商業運転を開始して50年を経過したが、原発は1979年にアメリカでスリーマイル島原子力発電所や1986年のチェルノブイリ原子力発電所といった大事故を起こしている、②故障しない機械はなく、日本の原発でも大事故までには至らないが小さなトラブルは福島の原発事故以前にも頻繁に起こっていた、③原子力発電は、他の発電所と比べて発電コストが安いとされているが、日本は地震が多いにも関わらず、電力会社は地震や津波に対して、発電所の収益性を理

由に必要な対策を講じていなかった、④今回のように原発事故が発生すると一電力会社では事故処理を賄いきれず、税金を投入せざるを得なく結果として発電コストは高くつくことになる」と述べ、このような理由から日本には原発は作ってはいけないと



元内閣総理大臣 小泉純一郎氏

の持論を展開された。

その一方で、日本はこれまでピンチをチャンスに変えてきているとして、明治維新以降の日本の近代化や戦後復興を例に挙げながら説明され、その最たる例として、オイルショックによる経済危機を石油備蓄と省エネと代替エネルギー（当時は原発が中心）で乗り越え、石油依存度も70%をピークに現在は40%まで下がっていると述べ、石油依存度を30%下げることができたのだから、政府が、原発に充てる支援を再生可能エネルギー支援に投じれば、太陽光や風力、バイオマスなどの電源構成比率を30%まで引き上げることは十分可能だとの見方を示された。

最後に小泉氏は、明治23(1890)年の第1回総選挙で衆議院議員となり、以来、連続当選25回、議員生活60有余年という記録を打ち立てた尾崎行雄氏(1858—1954)の94歳の時に残した言葉「人生の本舞台は常に将来に在り」を引用し、「尾崎行雄氏は死を前にした94歳にして、まだ将来のことを考えている。いつか自分が活躍する舞台があるかもしれない、そのために努力しよう……。私は、尾崎行雄氏ほど気力・体力はないかもしれないが、自然エネルギーを活用した原発ゼロの国づくりこそが、国民生活を豊かにしていくものとの思いで、これからもがんばっていき」と述べられた。

第二部 (18時30分開演)：「よろこびを力に…」

元マラソン選手 有森 裕子 氏

有森裕子氏は、ご承知のとおり、平成3(1991)年の大阪国際女子マラソンで日本最高記録を樹立し、平成4(1992)年のバルセロナ五輪女子マラソンで銀メダル、平成8(1996)年アトランタ五輪女子マラソンで銅メダルを獲得するという輝かしい経歴を持っています。



元マラソン選手 有森裕子氏

講演はご自身の出生の話からスタート。あまり知られていないが、有森氏は赤ちゃんのころに股関節脱臼になってしまい、幼少のころはO脚に悩まされていたとのこと。子供のころから足の早い陸上エリートというイメージを持つ人も多だろうが、実際はそ

うではなく、自分の足に躓いて転んでしまうような子供だったよう。

有森氏は、自らの体験をベースにした人との出会いの話を中心に講演された。

陸上を始めるきっかけとなった小学校の先生からは、「よく頑張ることができる能力」を見つけ出し、それを大事にすることを、また、高校の恩師からは、「絶対にあきらめない心」を教わったそう。

そして、リクルート時代の小出監督の話では、相手によいイメージを与える言葉の重要性について述べられ、有森氏の欠点である猫背を、小出監督は「ナチュラルな前傾姿勢」と評価して、絶対に批判をしなかったというエピソードを紹介されていた。言葉によってよいイメージが生まれ、それが行動につながっていくという教えた。

講演の最後は、「スポーツはよい」という話になり、スポーツの場には応援があり、それは相手に響くものではあるが、自分自身にも響いてくるものだと。

スポーツはよい、だからこそ、2020年の東京オリンピック・パラリンピックではそういった現場にしてほしいとの言葉で講演は幕を閉じた。

3. その他50周年記念事業

(1) 記念ロゴマーク

本会は、創立50周年・広告宣伝事業の一環として、平成26(2014)年1月10日から6月30日までを募集期間として、「創立50周年記念ロゴマーク」の募集(1等:10万円/2等:5万円/3等:1万円)を行ったところ、応募者数326名、応募件数705件という応募があった。

平成26(2014)年8月8日、クリエイティブ・プロデューサーの河野達郎氏以下、緒方瑞穂会長(当時)、熊倉隆治50周年記念実行委員長、齋藤秀行広報委員長、船山進広報副委員長、松岡貴史

広報副委員長を審査委員として、「創立50周年記念ロゴマーク選考審査会」を開催し、記念ロゴマークについて厳正な審査を行った。

(2) 記念切手・クリアファイルなどの作成・販売

本会は、「創立50周年記念ロゴマーク」の入賞作品のデザインを基に創立50周年記念切手を制作。

記念切手は、82円切手10枚の構成で、台紙付(1,600円)と台紙なし(1,230円)で有料頒布したところ、好評につき完売となった。

また、記念切手以外にも「創立50周年記念ロゴマーク」を採用したク



創立50周年記念ロゴマーク



創立50周年記念切手



創立50周年記念クリアファイル

リアファイルおよび名刺に貼付するシールを作成し、会員に配付・販売した。

(3) 創立50周年記念研究論文

本会では、平成27(2015)年度、創立50周年を記念して、下記の要項により研究論文を募集した。

1 本制度の趣旨

①持続可能で活力ある安全な国土・地域づくりを進めるべく、国、民間それぞれの分野でさまざまな取り組みが進められている。中でも土地や建物などの不動産については、人々の生活や地域経済の最も基礎的な基盤となるものであり、適切に評価、供給、流通、取引がなされ、あるいはまた投資が促進されることによって、生活

空間の質の向上や地域の再生につながるものと期待されている。

このような中、不動産および本会に関わる不動産鑑定評価制度を将来に向けて維持し、発展させていくためには、常日ごろから不動産などの状況を分析し、変化をとらえて研究していくことが必要となる。

そのような視点から、不動産や不動産鑑定評価などに係る研究者ならびに学生諸氏に対してインセンティブを与え、不動産や不動産鑑定評価制度等に寄せられている社会の付託に応え、より一層の発展を図るため、研究論文の募集を行うものとする。

②本会では、平成27(2015)年10月1日に創立50周年を迎えることから、今年度においては、一般部門のほか、学生部門を設定のうえ、学生諸氏からも研究論文を募ることにした。

なお、本会創立50周年ということ踏まえ、より多くの方々に、不動産鑑定評価制度等について、興味と関心を持っていただきたいとの趣旨から、新たな研究テーマを加え、不動産や不動産鑑定評価制度などに対して、より多角的に研究、検討していただけるようにした。

2 研究テーマ

下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文とする。

【一般の部】

- ①不動産に関する理論的、実証的研究
 - a. 不動産市場と金融市場の活性化・国際化
 - b. 不動産市場の透明性(不動産インデックスのあり方)
 - c. その他
- ②不動産鑑定評価の理論と実務に関する研究
- ③不動産鑑定評価に関連する業務(不動産コンサルティング業務など)

の理論と実務に関する研究

【学生の部】

- ①不動産と環境について
- ②不動産の証券化について
- ③街づくりと都市再生について
 - a. 東京オリンピックに向けての街づくり
 - b. 魅力ある地方都市を目指しての街づくり その他
- ④少子高齢化時代の不動産の活用について(団地再生、空家対策など)
- ⑤中心市街地活性化策について
- ⑥IT技術などを活用した不動産流通市場の活性化について
- ⑦不動産の鑑定評価について
- ⑧その他、不動産および不動産鑑定評価に関わる事項について

3 応募資格

①一般の部

個人の方(会員、非会員は不問。ただし、鑑定業者名や団体会員名での応募は不可)。

②学生の部

個人の方。平成27年3月31日時点で以下の条件を満たす方。

【所属】

大学院、大学、短期大学、各種専門学校

※学生の方が一般の部に応募することもできます。

4 表彰賞金

【一般の部】

最優秀賞 表彰状、副賞 50万円

優秀賞 表彰状、副賞 30万円

奨励賞 表彰状、副賞 10万円

【学生の部】

最優秀賞 表彰状、副賞 30万円

優秀賞 表彰状、副賞 20万円

奨励賞 表彰状、副賞 10万円

5 選考結果

研究論文については、平成26(2014)年7月から平成27(2015)年6月末にかけて広く募集した。

平成27(2015)年9月1日、大野喜久之輔研究論文選考審査会委員長、田邊信之宮城大学事業構想学部教授、中川雅之日本大学経済学部教授、新藤延昭一般財団法人日本不動産研究所顧問、稲野邊俊50周年記念事業実行委員長を審査委員として、研究論文選考審査会を開催し、厳正な審査の結果、両部門から「奨励賞」に下記の論文が選ばれた。

学生の部:奨励賞

「土壌汚染に対する浄化責任についての考察 —不動産取引から見た負担原則のあり方—」
(山崎 泰斗 氏/創価大学 法学部 法律学科 4年)

一般の部:奨励賞

「インターネット社会における不動産情報のあり方についての実証的研究」
(阿部 博行 氏/大和不動産鑑定株式会社勤務)



表彰式で「奨励賞」を受賞した山崎泰斗氏(左)と阿部博行氏(右)

なお、「奨励賞」を受賞した2名については、10月7日にパレスホテル東京で開催された記念式典にて表彰が行われた。

(4) マスメディアなどを通じての一般社会へのPR活動

50周年記念事業では、コンセプトとして、「不動産鑑定士としての活動を通じて、健全な社会の発展に貢献するため、自らプロフェッショナルリズムをより高め、これを社会にアピールする」ことを定め、その中で、一般社会へのPRとしては、「身近な存在としての不動産鑑定士の知名度・認知度のアップ」を目標に掲げた。

これを踏まえて、平成27(2015)年度は、不動産鑑定士の一般社会へのPRを新聞紙面などでの全面広告など大々的に行うことから、その前年夏に、日本経済新聞(代理店:株式会社DJコミュニケーションズ)、朝日新聞(代理店:朝日広告社)、読売新聞の三社から記念事業広告企画提案を受け、総合的に判断した結果、朝日新聞の提案内容が、新聞紙面上やウェブ広告での広告展開、イベントである記念講演会との連携などで有効であると判断できたこと、また、金額の面でも概ね予算の範囲内で対応できる提案であったことから、朝日新聞の代理店である朝日広告社に対して、50周年記念事業の広告など不動産鑑定士の一般社会へのPR関係の事業に関する協力を依頼し、下記のとおり実施した。

実施事業	
1	平成27(2015)年4月1日 朝日新聞【全国版朝刊】一面広告掲載
2	平成27(2015)年10月1日 朝日新聞【全国版朝刊】一面広告掲載
3	朝日新聞デジタル(ウェブ)へのPR広告掲載
4	記念式典・祝賀会の来賓お土産【PR用】としての「別冊・鑑定のひろば」の発行
5	記念講演会の運営などのサポート
6	「不動産鑑定士になろう!」PR動画の作成

兄妹が仲良く遺産を分割するのは難しい?!

不動産鑑定士にご相談ください。

私たち不動産鑑定士は、不動産に関する皆様への「知りたい」「相談したい」にお応えします。相続の悩みに、お気軽に各都府県の不動産鑑定士協会へお問い合わせください。無料相談会を全国にて実施いたします。日時・会場は、お電話にてご都合ください。

特設ホームページでは、10人の不動産鑑定士の相談事例や日々の活動状況を紹介しています。あなたの悩みに似た事例があるかも! 下記URLにアクセスしてみてください。

<http://t.asahi.com/jarea/>

無料相談会のお問い合わせ ☎ **03-3434-2301** 公認相続士 **日本不動産鑑定士協会連合会** Japan Association of Real Estate Appraisers

平成27(2015)年4月1日 朝日新聞【全国版朝刊】に掲載された一面広告

(5) 50周年記念史の編纂

従前の周年記念史は、会員に対する過去の記録の提供を主眼に作成を行っていたが、創立50周年記念事業のコンセプトとして、「不動産鑑定士としての活動を通じて、健全な社会の発展に貢献するため、自らプロフェッショナルリズムをより高め、これを社会にアピールする。」ことを定めたこと、さらにこれらを踏まえてのターゲット別施策をとりまとめ、一般社会へのPRとしては、①身近な存在としての不動産鑑定士の知名度・認知度のアップ、②学生・研究者に対して「不動産鑑定評価」の研究面での利活用について情報提供・協力をを行う、③若者に「不動産鑑定士」に関心を持ってもらい、将来、資格取得を目指す者の裾野拡大につながる施策を講じることを掲げたことを受けて、記念史編纂専門委員会では、会員向けというよりは、一般へのPRを主眼に置いて、周年記念史の作成を行うこととした(具体的には、巻頭の「発刊のご挨拶」を参照)。

また、本会役員の名簿や過去の「不動産鑑定」に掲載された不動産鑑定士試験や事業実績などを資料編としてDVDに盛り込んだほか、50周年記念事業で作成した「不動産鑑定士になろう！」など動画三本および記念式典・祝賀会のダイジェスト版もDVDに加えるなど、その内容も充実させている。

(6) 冠事業の実施

本会、地域会および都道府県不動産鑑定士協会が、記念事業の基本的考え方などに沿って企画・実施する研修、講演会、イベントなどについては、本会の「創立50周年記念事業」として以下のとおりに実施した。

	実施事業	期間	実施委員会・士協会
1	平成27年度「不動産鑑定評価の日」無料相談会	平成27年3月25日～4月30日	広報委員会
2	続・びわ湖会議「不動産DIサミット2015」	平成27年2月27日	公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会
3	固定資産評価実務研修会	平成27年5月14日	公益社団法人奈良県不動産鑑定士協会
4	相続税に関する研修会「相続税対策なんて知らない!」	平成27年6月1日	中部不動産鑑定士協会連合会
5	研修会「弁護士と不動産よもやま話」	平成27年7月22日	中部不動産鑑定士協会連合会
6	研修会「山林・立木の評価について」	平成27年8月19日	中部不動産鑑定士協会連合会
7	第8回市民公開講座	平成27年8月26日	公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会
8	平成27年度「土地月間」に係る無料相談会および記念講演会	平成27年9月20日～10月31日	広報委員会

**続・びわ湖会議
不動産DIサミット2015**

■テーマ
ASR (Appraiser's social responsibility) PR (Public relations)
不動産鑑定士の社会的責任と信頼関係の構築
～21 士協会に広がった不動産市場 DI に見る鑑定士と社会との関わり～

■日時 平成27年2月27日(金) (会場ご案内)
10:30～17:30

■会場 ビアザ浜海県民交流センター会議室
滋賀県彦根市大津町2丁目1-20
JR東海道線大津駅下車徒歩15分

■開催理由
「不動産鑑定士」は、社会と深く関わり、社会に貢献する重要な職業であり、信頼を得ることは社会からの評価を高めることに繋がります。本会では、社会に貢献する不動産鑑定士の役割をより一層明確にし、社会からの信頼を得るための取組を進めています。本会では、社会に貢献する不動産鑑定士の役割をより一層明確にし、社会からの信頼を得るための取組を進めています。本会では、社会に貢献する不動産鑑定士の役割をより一層明確にし、社会からの信頼を得るための取組を進めています。

■当日のスケジュール(予定)

10:30 開会
11:00 本会プレゼンテーション
12:15 昼食・懇話会
13:00 分科会1「不動産市場の現状と未来」
13:30 分科会2「不動産市場の現状と未来」
14:00 分科会3「不動産市場の現状と未来」
14:30 分科会4「不動産市場の現状と未来」
15:00 閉会

主催 公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会 協賛 TEL077-926-1172
後援 滋賀県 / 滋賀県不動産鑑定士協会
協賛 滋賀県庁・彦根市・彦根市商工労働振興会・彦根市商工労働振興会
協賛 滋賀県商工労働振興会・彦根市商工労働振興会・彦根市商工労働振興会

本会の50周年記念の冠事業として行われた滋賀県不動産鑑定士協会主催の「続・びわ湖会議「不動産DIサミット2015」

Ⅲ. 歴代会長について



初代

櫛田 光男 会長

【在職期間】昭和40(1965)年10月1日
～昭和50(1975)年11月15日

【在職時勤務先】財団法人日本不動産研究所

【表彰など】勲一等瑞宝章(昭和48年秋)

【主な業績など】

初代櫛田会長は、日本における不動産鑑定評価制度を創設したメンバーの一人。また、本会創設期の会務のかじ取りを担った。櫛田会長が昭和41(1966)年に執筆した著書『不動産鑑定評価に関する基本的考察』(発行：一般財団法人日本不動産研究所)は不動産鑑定とは何か、不動産鑑定士の使命は何かを表した不動産鑑定業界の名著である。

櫛田会長は、日本における不動産鑑定評価制度を創設されたお一人で、また鑑定評価の拠り所である「不動産鑑定評価基準」(以下、「基準」という)の起草や地価公示制度の創設など、鑑定評価のインフラといわれるものの構築においても中心的役割を果たされ、鑑定評価制度の生みの親ともいわれています。

櫛田会長は、「基準」の意図している不動産あるいは不動産の鑑定評価の基本的な概念、理論を正しく理解してもらいたいというご意向で、『不動産の鑑定評価に関する基本的考察』という本をお書きになっています。不動産鑑定評価に携われておられる方は、ほとんど皆一度は目を通されたことがあるともいわれています。

いま改めてこの本を読ませていただくと、会長ご自身の不動産鑑定評価に託した期待と夢が、そしてそれらを後世に伝えたい熱意がよみがえってくるようであります。

「まえがき」に「講演の速記を土台として」とありますように、ベースになっておりますのは、鑑定評価についてのある講演会の速記録です。その講演会は午前と午後の1日を予定されていましたが(私は、たまたまその講演会で録音係を仰せつかっておりました)が、1日目が終わっても、なお受講者の皆さんに伝えたいお考えが語りつくせなかった。そこで急きょ、翌日の午前中がそれに充てられ(受講者の数は翌日も確かあまり変わりませんでした)、あわせて約10時間にわたってお一人で語り続けられました。そのときの真剣な、それでいて楽しげなご様子と疲れを知らないバイタリティーはいまも忘れることができません。

私は、この本には、櫛田会長のお人柄のすべてが表れているように思っています。明晰な頭脳に裏打ちされた分析力、知見、論理の精緻さ、それをやさしい言葉で語りかけ、人を惹きつける話術の巧みさ。そして、その高邁な論理を私のような理解力の乏しい者にもわかるように、懇切丁寧に語りかける熱意。

不動産を経済財として捉える場合、それは人間との関係が第一に問われるべきであるといわれます。今日では、このような考えは、一般的になっているように思われますが、「基準」が起草された当時は、まだ不動産というと、「土地およびその定着物」といった、即物的なものと思われ、見做されることがむしろ一般的であったように思われます。

榊田会長は早くから、不動産は「土地と人間との関係の体現者であり、それが本質である」と看破されておられました。このような主張は当時としては画期的、エポック・メイキングといっても過言ではないと思います。「基準」（特に“基本的考察”）は、この考えを命題として構築されておりますことは、ご存じのとおりであります。

榊田会長のお口癖に、「基準によって基準を超える」という言葉があります。

鑑定評価を行う場合には、「基準」に依拠しなければならないことが義務付けられているわけではありますが、不動産を取り巻く状況そのものは、常に変化極まりありません。ですから、不動産に関する理論・実務自体もいわばいつも発展の途上にあるといつてよい。不動産鑑定士たるもの、ただ既成の「基準」に則って評価をすれば、それで十分なわけではない。不断の勉強と研鑽により、常に鑑定評価の進歩改善に努めなければならない。

そこには、初めて「基準」の起草をされた榊田会長の強い「期待」と「願い」が凝縮されているようにも思います。

これは、鑑定評価に限らず、私たちが何か事に当たる場合にも共通する大切な心構えでもあろうかと思えます。

思えば、榊田会長は不動産のこと、鑑定評価のことを話されるときは、いつもとても楽しそうでした。

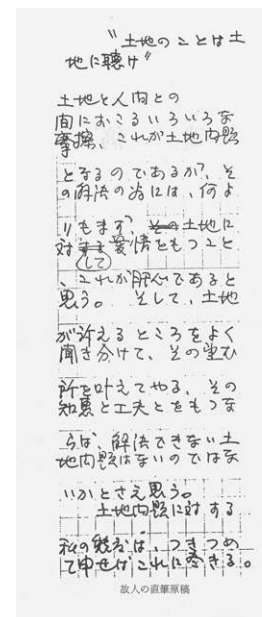
会長がよく引用される論語の言葉に「これを知る者は、これを好む者に如かず。これを好む者はこれを楽しむ者に如かず」というのがありますが、ご自身「これを楽しむ」ご境地にあったのではないかと推察します。

会員の皆さんをはじめ関係者の皆様のご努力、ご支援で、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が、（社）日本不動産鑑定協会から数えて50周年を迎えました。

鑑定評価を愛し、また「楽しむ」、その発展を心から希っておられた

榊田会長が、もしご存命であれば、さぞや喜んでおられるのではないか。あの悠然として穏やかな、ニコニコ笑っておられる顔が目に浮かぶようです。

（中島康典）



第3回総会（赤坂公会堂 昭和43年）



機関紙創刊号『鑑定会報』（昭和42年）
『鑑定のひろば』（昭和47年）



第2代

吉野 公治会長

【在職期間】昭和51(1976)年2月

～昭和54(1979)年5月25日

【在職時勤務先】三井信託銀行株式会社

※現・三井住友信託銀行株式会社

【表彰など】勲三等瑞宝章(昭和59年秋)

【主な業績など】

櫛田会長が在職中に亡くなられた後、選挙を経て会長に就任。常務理事会（現在の業務執行理事会）の月例開催および理事会の隔月開催ならびに執行部指名の委員長と地方推薦委員などにより構成された各委員会による積極的な委員会活動など、今日の本会における会務運営の原型を確立される。吉野会長は在任期間が3年4カ月と歴代会長の中でもっとも短い、昭和53(1978)年6月に本会初の長期ビジョンである「(社)日本不動産鑑定協会の長期的展望について—魅力ある協会づくりを目指して—」を発表。不動産鑑定業界の未来に向けて進むべき道筋を示した。

一口に50年といってしまうえば大したことはないように思えますが、半世紀ともなればやはり相当に長い歳月です。この期間に日本は大戦の荒廃から立ち直り、高度成長で世界の注目を集めました。一転バブルがはじけると、懸命の努力にもかかわらず、今もなおその影響を完全に脱したと言いきれません。

我々の不動産鑑定評価業務は正にこの時期の初めに誕生し、外界の変化と時代のニーズに合わせて工夫、改良を重ね、決して派手ではないですが、経済社会の一角に、一定の基盤を確保したと言って差し支えないと思います。

ちょうど50年前の昭和40(1965)年、私は、信託銀行で入社11年目

を迎えた中堅行員で、本店での見習いの後、都内支店で一通り営業の経験を積み、地方支店の開設と年金信託のセールスに汗をかいて、本店に戻ってきたばかりでした。本業は外国為替の本部業務で、経済の本格的国際化以前でしたから、暇で仕方ありません。そこへ、当時はまだあった不動産鑑定士補の特別試験受験の公募がありました。金融機関で融資をやっていたら担保不動産の評価にもぶつかるだろうということで、融資経験5年以上なら鑑定士補の特別試験、さらに10年以上ならば鑑定士の特別試験受験が認められるのです。それに、国家試験は制度を創設したものの肝心の資格者が確保できなくてはいけなくて、3年間ぐらいいは採点が甘い、という噂がささやかれていました。そのせいでしょうか、試験は合格しました。

これでよし、と安心してると、今度は秋に行われる鑑定士の第3次試験を受験せよ、との業務命令が下りました。もともと不動産鑑定の専門家になる気はないので、シマッタ！とホゾを噛んだがもう後のマツリ！不動産部のベテランたちから猛訓練の研修を受け、11月のある日、九段下の当時の不動産銀行の大会議室で受験に取り組みました。

銀行員が大物か否かを判定するには2つの基準があるといいます。一つはゴルフのハンディがシングルであること、もう一つは計算がカラキシダメなことだそうです。私は目が悪いのでゴルフはやりませんが、もう一つの方は堂々とパスできます。ソロバンの割算など何時間かかるかわからないので、問題用紙の片隅を使って小学校以来の筆算を試みました。やっと答が出てこれから回答用紙に書き写そうという段階で、「ハイ、時間です。ペンを置いて。」と無情な宣告。以後の書き込みは違反で失格になりかねません。かくして7つの枝間のうち1題は答えがブランクのままになりました。

止むを得ず、不動産部長に「午後問題は時間が足りなくて、一問だけ書けませんでした。」と報告すると、「バカヤロー！」ときついお叱り。

「不動産部の方々があれだけ熱心に指導したのに、どういうことだ！」というわけでしょう。悪いのはこちらだから、しおらしく頭を下げてたずんでいると、次の瞬間に破顔一笑、「まあ済んだことは仕方がない。ご苦労だった。」とねぎらってくださいました。

それでも、クリスマスイヴには、自宅に合格通知が届き、前述の迷説のとおりとなりました。

翌年1月4日の定期人事異動では、私は不動産部勤務を命ぜられ、因縁深い部長のすぐ近くに机を与えられて、日夜きびしいご指導を受けることとなりました。明敏なる読者諸兄がすでにお察しのとおり、この部長こそ後に我が協会の第2代会長を務められた吉野公治氏その人です。私が一生懸命書き上げた稟議書は赤ペンで「不可」と書かれ、時には「こんなものに判を押せないよ」と突き返され、「キミは業務部にいたからもう少し分っていると思っていたが見損なっていた」とまで宣言されたこともありました。でも、私が落ち込んでいると「キミは出来るんだから……」と励ましてくださることもありました。言葉は厳しくても、感情的ではなく、筋の通ったお叱りだったので、不思議に納得できました。部長は順調に栄進され副社長となり、まもなく本会の会長に就任されました。

最後に忘れがたい思い出話を一つ。部長の下に配属されて間もなく、「銀行員が床の間を背負う時代は終わった。OBの再就職も極めて厳しくなっている。しかし、不動産と税のことがわかる人は引く手あまただよ」と部長がお話されたことがありました。そこで、私は税理士試験に挑戦することにしました。私はギネス登録確実なほど不合格を重ねた後、手にした合格通知をすでに子会社の社長に転出されていた吉野さんに見ていただき、チャレンジの動機を申し上げました。吉野さんは、我がことのように喜んでくださり、師弟は長い長い握手を交わしたのです。

(山縣知彦)



第3代

松尾 英男会長

【在職期間】昭和54(1979)年5月25日
～昭和62(1987)年6月23日

【在職時勤務先】東急不動産株式会社

【表彰など】勲三等旭日中綬章(平成元年秋)

【主な業績など】

本会の組織体制の拡充・整備ならびに不動産鑑定士の育成にご尽力された。また、会長在任中の昭和54(1979)年に開催された第10回汎太平洋不動産鑑定会議(PPC)東京大会では、鑑定評価制度の発展をコンセプトとして作成したシンボルマークが国際的な評価を得、それ以降のPPCのシンボルマークに採用されたほか、本会の会員章にもなり、その際、併せて作成された不動産鑑定士の倫理規範である「不動産鑑定五訓」とともに今日まで生き続けている。

松尾さんのご出身は北海道です。昭和21(1946)年に東急電鉄に入社され、昭和41(1966)年東急不動産 常務取締役、昭和46(1971)年専務取締役、昭和53(1978)年 取締役社長に就任しています。東急不動産は昭和28(1953)年に設立され、翌年営業を開始していますが、松尾さんはその当初から宅地開発など主要部門の責任者として業務に取り組んでいました。日本不動産鑑定協会の役職歴と重ねてみると、会長就任は昭和54(1979)年ですから東急不動産社長就任の翌年ということになります。

東急不動産が昭和28(1953)年に設立され、営業を開始して、10年ほ

どが経過し、不動産の鑑定評価に関する法律が成立し、昭和39（1964）年施行となります。不動産鑑定士の試験制度のスタートです。当時、この分野で会社のリーダーシップを発揮したのは、松尾さんです。不動産の価格を理論的に考える習慣を身に着け、業務に活かしていくことは、不動産会社の社員にとって必須のことと考えた松尾さんは、不動産に係る業務を通して不動産鑑定士特別試験の受験資格のある社員は、全員が受験するようにと指示を出し、自ら率先して、勉強し、試験にチャレンジして、合格されました。試験制度による不動産鑑定士の合格一期生です。当時の松尾さんは新設された鑑定課の会議に出席し、不動産鑑定評価書の内容について話を聞き、意見を交わすという熱心さでした。

日本不動産鑑定協会は昭和40（1965）年にスタートしますが、新しい資格者団体の誕生とはいえ、発足した協会の組織作り、運営には研究所、信託銀行など既存の不動産鑑定評価の実施機関ならびに不動産取引等を熟知した不動産会社の手を借りることとなります。各社のトップに声をかけたということで、名簿を見ると東急で言えば、五島昇さんの名前も出てきます。

こうした前提のもと、松尾さんは協会運営に積極的に取り組みます。いくつかの委員会の委員長を務め、執行部に批判的な会員がいると、自らが委員長を務める委員会に入ってもらうように声をかけ、熱心にその意見を聞きました。こうして協会の中で、次第に責任あるポストに就くようになります。

私も途中から松尾さんの協会での仕事をアシストするようになります。協会の組織の変遷を見ると、首都圏とその周辺について、東西南北の連絡会ができた時代があります。松尾さんは南部連絡会の代表となりました。南部連絡会には港区、渋谷区など東京都のいくつかの区と神奈川県、静岡県が含まれます。当時を振り返ると、研究所の斉藤さんのところへご相談に行ったこと、静岡の会員の方々と親しくさせていただい

たことなど思い出します。松尾さんは東京会の前身である東京支部の支部長になりました。私はその時はじめて、会社の仕事を離れ、支部事務局専従となりました。続いて松尾さんが協会会長となった時、私も協会事務局に移ります。

協会での理事会、総会は結構激しいやり取りがあり、総会では、質問が延々と続き、次の懇親会にお客様を迎えているのにさてどうしようといったこともありました。松尾さんとしては会社での感覚を180度切り替えて、忍耐強く対応していました。松尾さんは会社ではパワー全開、激しく強い感じのリーダーシップでしたが、協会では、よく人の話を聞き、全体の意見の集約を図るということで、会社とは違う世界をそれなりに充実した気分で過ごしておられたことと思います。

（大野和夫）



常陸宮殿下ご夫妻の下、閉会のあいさつをする松尾会長



第10回汎太平洋不動産鑑定会議を振り返っての座談会



第4代

川崎 誠一会長

【在職期間】昭和62(1987)年6月23日

～平成9(1997)年6月17日

【在職時勤務先】三井信託銀行株式会社

※現・三井住友信託銀行株式会社

【表彰など】勲二等旭日重光章(平成6年秋)

【主な業績など】

川崎会長の在任期間はバブル経済の発生とその崩壊の時期に重なる。その中で、業務の推進・拡充に尽力し、自治省による固定資産税標準宅地評価への不動産鑑定評価の導入ならびに相続税路線価評価の標準地の一部に不動産鑑定評価を導入といった公的土地評価の面での業務拡大を実現された。また、平成7(1995)年に毎年4月1日を「不動産鑑定評価の日」とすることを決定。翌年からその日に併せて4月に記念講演会や無料相談会を行うなど本会の公益活動および不動産鑑定評価のPRも積極的に推進された。

昭和62(1987)年6月、会長就任総会の後、川崎会長から「不動産鑑定士の経済的基盤は、まだ弱いように思える。まず、業務推進・業務拡大を重点的に進める」と事務局長である小生に第1の指示がありました。早速、当時の岡本幹生業務推進委員長に会長の意向を伝えますと、同委員長は“我が意を得たり”と直ちに同委員会を開催し、会長の覚悟を伝えるとともに事務局にも協力方要請がありました。一方、その当時、業務推進と、公的土地評価や義務鑑定が話題になっていましたが、いずれも官公庁などからの情報収集が急務と判断し、事務局内に官公庁などからの情報収集専門の職員を任命し、国土庁を始め、自治省、国税庁など

に日参していました。しかし、当時は“鑑定協会は何者?”といった感じで、官公庁などの壁は厚く、高かったのです。

ちょうどそのころ、戦後の土地問題の集大成として、土地基本法(平成元年2月22日制定)が検討されており、これが追い風となって、後に、固定資産税評価や相続税路線価のそれぞれ標準宅地評価に不動産鑑定士の活用の道が開かれ、努力が結実することになったのです。

業務推進・業務拡充の動きとほぼ時を同じくして、当協会の組織と名称を変更しようという動きが活発になってきました。

まず、当協会の下部組織であった各県部会を社団法人化して法人格をもって各地方公共団体との折衝の任に当たり、さらにかねてから鑑定協会という抽象的な呼び方から、弁護士や公認会計士などのように資格者を前面に押し出し、分かりやすい名称として、士会または士協会に変更する気運が盛り上がってきました。

これらのことは、守旧派から多くの異論も予想されましたが、川崎会長自から監督官庁である国土庁や重要な機関に根廻しに動かれ比較的円滑に進めることができました。

時が進み、不動産のコンサルタント業務について、各分野から参入する動きが顕著になり、いわば、陣取り合戦の様相を呈してきました。土地問題のスペシャリストである不動産鑑定士は、まさにコンサルタントあり屋上屋を重ねるだけだ、とか差別化が生じるといった意見が出されましたが、こうした動きに対して、国土庁に意向を打診したところ、好意的な感触を得たので、会長に動いていただいて新制度を立ち上げることに舵を切りました。その折、会長から新しい制度について“自分は産婆役を果すから、大きく育てるのは若い人の役目だ”といわれたことが強く記憶に残っています。

川崎会長は、就任早々、第14回(ニュージーランド)クライストチャーチ国際会議に参加され(昭和63年3月21日～3月25日)、以降、2年毎

に開催される同会議に積極的に参加されました。とくに我国で開催される横浜大会（平成6年5月15日～6月5日）を前にして第16回（カナダ）カルガリー大会（平成4年5月31日～6月5日）には、団長として日本人会員135名におよぶデレゲーション代表団を率いて、彼の地に入り込みました。

大会期間中、川崎会長主催で、各国の団長や役員を招きパーティを開き、横浜大会のPRと親睦に努められました。また、閉会式では、開会式前に贈られたカウボーイハットにバンダナを着け、当夜カナダの会長から送られた大型のカウベルを鳴らしながら会場を一周され、拍手喝采を受けました。普段は厳しく真面目なお人柄だけに横浜大会への意気込みが十分伝わってきたエピソードであります。

以上のような活動のほか、鑑政連の先生方との朝食会や不動産協会ほか関係団体との親睦会への出席など、ご多忙の中、大所高所から多くのご指導を賜りました。

そして、川崎会長は永年の信託、銀行、鑑定などの発展に功績が認められ、平成6年春、秋の叙勲において勲二等旭日重光章を賜りました。

（平成20年1月13日逝去 享年85歳）

（鶴田弘徳）



第17回PPC横浜大会閉会式



第17回PPC横浜大会歓送パーティ



第5代

安藝 哲郎会長

【在職期間】平成9（1997）年6月17日
～平成15（2003）年6月17日

【在職時勤務先】東急不動産株式会社

【表彰など】旭日重光章（平成17年秋）

【主な業績など】

バブル経済崩壊に伴う不良債権処理の加速に伴い、鑑定業界においても「不良債権担保不動産の鑑定評価上の留意事項」等各種留意事項を取りまとめ、集合研修を通じ会員への周知を図った。なお、この時期、不動産の証券化や企業会計の変更、土壌汚染に代表される環境重視の姿勢等、不動産を取り巻く環境が大きく変化。鑑定評価における研究体制と会員研修の重要性がクローズアップされ、これらに的確に対応するため主任研究員を採用するなど本会における研究体制の強化を図る一方、研修体制を整備し、都道府県不動産鑑定士協会とともに研修の充実を図った。

東急不動産の役員経歴書をみると、安藝さんは徳島県のご出身。昭和29（1954）年に東急電鉄に入社。翌年、東急不動産に出向。昭和47（1972）年田園都市部長、昭和52（1977）年常務取締役、昭和57（1982）年専務取締役、昭和59（1984）年取締役副社長、そして昭和60（1985）年取締役社長、平成12（2000）年取締役会長とあります。本会の会長就任は平成7（1995）年ですから、松尾さんの場合と異なり、社長に就任され、かなりの時間が経過し、不動産業界での実績を上げられた後という時期でした。

東急不動産が昭和28（1953）年に設立され、翌年営業を開始しますが、

この時期、安藝さんは宅地開発の分野などの業務に従事し、実績を上げていきます。ここから10年ほどが経過し、不動産鑑定士の試験制度がスタートした際、最初の試験に合格し、不動産鑑定士となりました。松尾さんと同じく、不動産鑑定士試験合格一期生です。

多忙を極める中、成果を出しましたが、このことが本会との縁結びという結果につながります。

松尾さんと安藝さんでは、本会への関わりあい方が大分違います。松尾さんの場合は、本会の設立と同時に本会の運営に参画し、委員長、常務理事、副会長と順を追って会長に就任しています。それと比べると安藝さんの場合はそれがありません。私の事務局復帰ということはありませんが、当初それなりのご苦勞はあったかと思えます。松尾さんの会社でのリーダーシップは激しさが印象的ですが、安藝さんは穏やかで、包容力豊かな感じ。会員の意見をじっくり聞き、まとめていくという意味では適任であったかもしれません。

不動産業界での実績もあり、国交省など多くの役職を歴任し、役所の安藝会長に対する信頼感は極めて高かったといえます。結果的に会員の意向を踏まえ、本会について役所サイドに理解を深めてもらうという意味では、充分に会長としての役割を果たされました。

本会の理事会、総会などでは、会社の役員会と違い、激しい表現でなにかを追及するような意見などときに飛び出してきます。きっと普段とは違う感覚でどうさばくか考えておられたことでしょう。

安藝さんはご自身が徳島県出身ということもあり、全国展開する本会の各地の活動、組織の在り方には、強い関心を持っていました。各地の行事にご案内をいただいたときなど欠かさず参加し、私もお供した記憶があります。

私が本会事務局にいて、一度人事的な緊張関係が生じ、困ったことがありました。このときこの状況を知った安藝会長はまことにスピー

ディに的確に行動してくださり、問題は解決しました。私がつつがなく任期を全うできたのは、安藝会長のお蔭と感謝しています。

安藝さんはお酒が大好き。胃の手術をされたというのにかなりの量。私はビールをコップ一杯でダウン。でも、安藝さんとお酒の席は、リラックスして楽しい雰囲気、お人柄です。ゴルフは安藝さんにとって趣味の部分と会社の業務としてということがありますが、自らプレーを楽しむ機会も多かったといえます。地方出張の折、前日のゴルフのスコアがよかったことを実に楽しそうに話されていたのを思い出します。釣りもお好き。私も一度千葉の勝浦にお誘いを受け、ご一緒したことがあります。私としては、釣りは初めてで、小さな舟で、揺れるし、大変でした。でもビギナーズラックとやらで、アジが沢山釣れました。安藝さんのお宅に戻り、見事な手つきでアジをさばいたのは安藝さんご本人でした。

(大野和夫)



30周年記念式典であいさつを行う安藝会長



第6代 横須賀 博会長

【在職期間】平成15(2003)年6月17日
～平成19(2007)年6月19日

【在職時勤務先】株式会社横須賀不動産鑑定事務所

【表彰など】勲四等瑞宝章(平成7年秋)

【主な業績など】

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(ADR)への不動産鑑定士の参画に向けた活動等を推進。さらに国の政策が規制緩和の流れであることを捉え、不動産鑑定業の隣接・周辺業務の取り組み・実績をPR。平成17(2005)年の改正不動産鑑定法で鑑定評価関連のコンサルティング業務を第3条2項に規定することにつながった。また、国土交通省の不動産の取引価格情報提供制度に業界を挙げて支援。当初、三大都市圏の政令指定都市等での試行であったが、アンケート調査費用を業界負担することなどにより、平成19(2007)年からの全国への対象地域拡大に尽力された。

私は昭和42(1967)年2月16日に不動産鑑定士の登録を済ませ、鑑定協会の会員となった。その6年後の昭和48(1973)年5月21日、同協会の理事に就任。常務理事、副会長を経て平成9(1997)年6月に副会長の職を辞し、役員生活に区切りをつけた。その間に仕えた会長は初代の櫛田光男氏(元大蔵省理財局長)を始め、吉野公治氏(三井信託銀行副社長)、松尾英男氏(東急不動産社長)、川崎誠一氏(三井信託銀行社長)、安藝哲郎氏(東急不動産社長)であった。

副会長辞任後は日本不動産鑑定政治連盟の会長の職のみに専念して

いたが、多くの会員から安藝会長の後の会長への立候補を強く要望された。そこで私自身、体力に自信があり、全国を飛び回ることが可能との自らの判断で、平成15(2003)年6月、会長への立候補を決意し、任期10年を目指す安藝会長との選挙戦に挑んだ。しかし、同協会は設立以来、会長は大手企業の代表者が継続してその任に当たっていて、個人の鑑定業者である私が会長選挙に立候補することに業界内では一代波紋を巻き起こし、協会を二分する様相の選挙戦となった。このため、私に対し「立候補を辞退すべき」との意見も寄せられたが、弁護士を始め、すべての専門職の長はその道の専門家であること。それに創立以来40年を経てもいまだ大手企業の支援のもとでは会務運営は自律性に乏しく、不自然であると、敢えて立候補を強行。結果は開票の終結を待たずに当選が判明。以後平成19(2007)年6月までの2期4年、安藝氏に次ぐ6代目の会長職を務めることとなった。

①事務局長の選任(03年度)

会長に就任後最初に手掛けた会務は事務局長の選任だった。もともと歴代の事務局長は会長自らが自社の職員の中から不動産鑑定士の資格を有する適任者を事務局長として出向させており、その流れは協会設立以後、踏襲されていた。私はその流れを取らず、敢えて職員の中から事務局長を選任することとした。それは事務局職員に希望と活力を与えることにウエートを置いたからだ。

②会費値上げ(03～04年度)

前会長や担当委員長からの引き継ぎ事項として会費値上げが待ったなしの状態であること。そこで私自身が関係書類を調査した結果、人件費を始め会議費用を分析。費用と効果に配慮し、大ナタを振るい続けた。そのために、理事や職員組合からも強い抵抗があったものの結果的には、私の姿勢に従うことになった。これらは「財政再建のために増税す

る」という手段に似た会費値上げの手法は必ず失敗するとの確信からであり、結果として平成15（2003）年の収支予算書に計上された7,700万円の赤字見込みを4,800万円の黒字に転換させ、以後、私の任期中は会費値上げなしで運営された。その要因の多くは専務理事を始め事務局職員一同、それに理事各位が私の強い決意に協力してくれた賜物であったことを敢えて付記したい。

③不動産の競売評価の最低売却価格の廃止（04年度）

競売評価に係る最低売却価格制度を廃止し、任意売却制度と改め、流通速度を早めるべきとの動きに対し、「不動産競売は任意売買とは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段である」ため、どのような価格で売却してもよいとすることはいかなものかと、平成15（2003）年7月31日、自民党法務部会の担保執行法制度に関するプロジェクトチームに対し、その趣旨を申し述べた。そんなことから翌年11月には最低売却価格という名称が売却基準価格に変更され、従来からの評価業務は継続されることになった。

④不動産鑑定士調停センター設立（04年度）

ADR実施の基盤整備を受けて平成16（2004）年11月、裁判外紛争解決手続の促進に関する法案（ADR促進法）が国会を通過し成立したことから不動産鑑定士調停センターの設立準備を進め、平成22（2010）年8月25日付にて法務大臣から民間紛争解決手続の業務について認証番号第76号を得た。

私の会長時代は経済環境が前向きであり、比較的恵まれた時代だった。当時の専務理事や職員が一丸となって財政再建や専門職種業界との連絡調整や広報活動にも協力してもらった。それに「仕事とは与えられたものではなく、自ら求めるものである」とした私の意思も理解され積極的に協力していただいた。そのことが今、会長時代の思い出を書き綴る力にもなっている。

（横須賀 博）

※平成27年7月14日号 住宅新報 4面掲載



第7代

神戸 富吉会長

【在職期間】平成19（2007）年6月19日
～平成23（2011）年6月21日

【在職時勤務先】かんべ土地建物株式会社

【表彰など】不動産鑑定業功績者表彰
（国土交通大臣表彰・平成17年）

【主な業績など】

国土交通省が「価格等調査ガイドライン」等を発出したことを踏まえ、本会において「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者が行う業務提携に関する業務指針」「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」などの業界自主ルールを平成22（2010）年7月に制定。また、多様化する社会のニーズに応えるうえで、社会との共生に努める本会の基本理念を体現する行動規範として、平成23（2011）年6月に「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書—社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立—」を発表した。

土地神話という言葉がバブル崩壊のときにクローズアップされた。不動産ビジネスの現場にいる私の目から見た土地神話は、すでに昭和26（1951）年ごろからその兆しがあったと思う。当時の投資と消費の過熱による景気は、その後、神武、岩戸、五輪景気へと連鎖して、土地の価格は無秩序な高騰を繰り返していた。

不安定な不動産市場が続く中で、東京五輪を目前に控えた昭和38（1963）年7月、「不動産の鑑定評価に関する法律」を基本法として不動産鑑定評価制度が創設された。続いて、同制度を支える根幹となる地価公示制度が昭和45（1970）年に制定された。中立公正な公示地価の公表

は、国民生活の安定、企業経営の健全化、公共事業の推進、不動産関連税制の円滑化に大きく貢献している。

不動産鑑定評価制度にかかわる当事者の一人として、同制度を創設した政治、行政の英知と先見性に努められた民間有識者、先輩不動産鑑定士の献身に深く敬意を表したい。

平成19（2007）年、日本不動産鑑定協会の第7代会長に就任するに当たって、築き上げてきた協会運営基盤のさらなる強化のために、不動産実務の経験を生かし、会長としての職責を果たすことを固く決意した。

まず、会務運営の基本理念と運営方針として、「不動産は国民の生活と活動にとって欠くことのできない基盤である。不動産鑑定士は専門職業家として不動産の適正価格の形成に資するとともに、社会の信頼に答えなければならない。本協会は所属会員がこの責務を果たし社会との共生に努めることを基本理念とする」と定め、行動規範として①鑑定評価の品質の向上、②自立機能の強化、③地域社会への貢献などを掲げ公表した。

会務運営の中核となる委員会の活動は、意思決定の迅速化を図るため、従来の20委員会を14委員会に統廃合し、独立した委員会として証券化鑑定評価委員会を新設した。

さらに、取引事例の収集管理を所掌する資料委員会を発展的に改組し、情報安全活用委員会と改称した。個人情報保護と公益性を有する情報の活用という相互に対立する命題の中で、情報安全活用の指針と手続きの策定、情報安全活用の重要性の周知を図りながら、全国地域士協会を結ぶ士協会ネットワークシステムが構築された。これは本協会の情報インフラの貴重な基盤となっている。

平成20（2008）年には日本郵政が「かんぼの宿」の売却に当たり、その前提となる鑑定評価額が低いのではないかとマスコミ報道の厳しい追及によって、鑑定評価制度の信頼を大きく損なう事態が強く懸念された。

直ちに会長をヘッドとする危機管理対応特別委員会を組織し、担当した不動産鑑定業者を中心とするヒアリングの実施、綱紀委員会に対する厳正な調査命令の発出など、執行部が一丸となって是は是、非は非とする対応によって事態の収束に努めた。

3年後の平成23（2011）年3月11日、東日本大震災が発生し、直ちに会長を本部長とする災害対策本部を設置し、会員の安否確認、被災者への義援金の拠出など緊急の措置をとり、副本部長（東北不動産鑑定士協会連合会長）と被災状況を視察。復旧、復興のために、当面する本協会の社会的役割と課題を協議。その概要をホームページに公表して、広く会員との危機管理意識の共有に努めた。

特筆したいことは本協会が独自に策定した「不動産鑑定業将来ビジョン」。国土交通省の土地行政の新たな展開において『市場に即応する不動産鑑定業将来ビジョンの策定』が掲げられたことを受け、平成22（2010）年9月、外部委員と緒方瑞穂副会長（当時）を中心とする内部委員とで構成する「不動産鑑定業将来ビジョン研究会」を組成。『社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立』の検討を推進し、平成23（2011）年6月に同研究会の報告書が公表された。報告書の提案は、多様化する社会のニーズに応える、社会との共生に努める本協会の基本理念を体現する行動規範として極めて有用な役割を果たしている。

いま、会長在任中を振り返ると、私を支えてくれた執行部を中心に協会事務局、そして、あまねく全国会員と共に汗を流し、社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立のために、全員野球を目指してチャレンジしたことに、確かな手応えを感じているところである。

（神戸富吉）

※平成27年8月4・11日号 住宅新報 4面掲載



第8代 (公益社団法人日本不動産
鑑定士協会連合会 初代会長)

緒方 瑞穂会長

【在職期間】平成23(2011)年6月21日
～平成27(2015)年6月24日

【在職時勤務先】株式会社緒方不動産鑑定事務所

【表彰など】藍綬褒章(平成26年秋)

【主な業績など】

平成24(2012)年4月より従前の「社団法人日本不動産鑑定協会」から「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」に移行。さらに不動産鑑定法施行50周年に当たる平成26(2014)年4月に20年来の組織的懸案であった本会の連合会体制への移行を完遂した。また、平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災への対応として「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針」等の成果物を発表。復興事業の推進と被災地における適正な価格での不動産取引に寄与したとして、平成24(2012)年7月、国土交通省から東日本大震災関係功労者として本会に感謝状が授与された。

歴史的経緯を顧みれば、昭和38(1963)年7月16日に不動産の鑑定評価に関する法律の公布、翌年4月1日よりの施行を経て、ほぼ同時に不動産鑑定評価基準が答申され、今日に至る鑑定評価制度が誕生しました。昭和40(1965)年10月1日には、日本不動産鑑定協会に社団法人として建設大臣(当時)の設立認可書が到達し、不動産の鑑定評価に関する法律第48条に定める唯一の不動産鑑定士の届け出団体となりました。

さらに、平成24(2012)年4月1日をもって、日本不動産鑑定士協会は会員の団結により、特例民法法人から公益社団法人日本不動産鑑定士

協会連合会へと組織を変更し、新たな発展をめざすこととなりました。鑑定評価制度は半世紀を経て、その重要性、必要性を再確認する時代を迎えています。この50年間、鑑定士協会連合会は制度の維持向上と社会貢献に努めてきました。この間の発展は歴代役員並びに会員各位のご努力によるものと深く感謝をいたします。

私が鑑定士協会連合会の組織に関与したのは、平成7(1995)年安藝哲郎会長の時代に広報委員長に指名されたのが始まりです。平成11(1999)年からは国際委員長を務め、横須賀博会長就任の平成15(2003)年には総務財務委員長、神戸富吉会長の平成19(2007)年から平成23(2011)年までは調査研究委員長として、合計16年間3代の会長に任せ、委員長を務めてまいりました。その後、平成23(2011)年から平成27(2015)年まで、会長として2期4年間の任務に就きました。広報委員長時代から会長を退くまで20年になります。それぞれの委員長時代の活動は差し控え、会長として対処した印象深い2事項を報告いたします。

①取引事例閲覧制度

会長任期中に実行したもっとも苦しかった事業は、平成25(2013)年7月から取引事例の新しい閲覧制度を始めたことです。すでに事例閲覧の高額な入室料や閲覧料が外部でも問題となっており、社会的にも速やかな解決が要求されていました。さまざまな試案が出されましたが、その検討過程において、地方の士協会からは閲覧料などの収入が廃止されることについて「会長は地方の士協会に死ぬといふのか」とまで非難されました。ひとつ間違えれば連合会の分裂を引き起こす可能性もありました。最終的には理事会役員理解と譲歩の下に、現在の閲覧制度が始まり、今年は3年度目に入りました。50年近く続いた事例閲覧制度を転回する大きな事業だったと思います。まずは公的評価の年を入れて3年間運営してみる、そして、不合理・不都合な箇所や不平等な点等を改正

変更することで、今後は一層使い勝手の良い制度に調整されていくもの
と思います。

②鑑定業将来ビジョン

平成23(2011)年6月、不動産鑑定業将来ビジョン研究会委員として、
約20年前から時代に応じて適宜検討されてきた不動産鑑定業のビジョ
ンを、長期的戦略の視点から新たに策定した「不動産鑑定業将来ビジョ
ン」を公表しました。新しい将来ビジョンにおいては、これからの不動
産鑑定業のキーワードを「多様化」「グローバル化」「民間需要」と判断
しました。そして不動産鑑定業は「産業として確立」しなければならない
と結論づけ、不動産鑑定業は情報産業であるという、持論を主張する
ことができました。将来ビジョンの公表以来4年間、連合会の各委員会
はその課題や問題点を克服実行するために、事業活動をしてきました。
鑑定評価基準委員会を常設委員会として設置することで、実務指針・業
務指針を軌道的に策定改定してきたほか、既存住宅の評価方法の検討、
不動産以外の評価、研修の充実、国際評価基準の翻訳並びに日本の基準
との比較、外国の評価専門家団体との協力提携等、ビジョンの提言に沿っ
て成果を上げています。

平成27(2015)年10月7日の創立50周年記念式典において、平成23
(2011)年の将来ビジョンを踏まえた今後のビジョンをいかにすべきか、
その行動計画が発表されます。これはいわば、「さらなるビジョン」と
しての鑑定士協会連合会のこれからの導くものになるでしょう。過ぎた
50年を教訓にこれからの50年をどのように迎えるのか、将来ビジョン
の行動計画に期待を寄せています。

(緒方瑞穂)

※平成27年9月8日号 住宅新報 9面掲載

第5編

不動産鑑定士から見た 不動産鑑定評価

I. 鑑定評価基準の変遷

一般財団法人日本不動産研究所 非常勤顧問
不動産鑑定士 新藤 延昭

1. 不動産の鑑定評価に関する法律と鑑定評価の統一基準

我が国の不動産評価の歴史は古く、明治時代以来、国の土地税制のほか金融機関および不動産会社などにおける商業活動の中で、長年にわたって不動産の鑑定実務が培われ普及してきた背景がある。昭和30年代においては、不動産の鑑定評価を行うための理論および手法は、すでに相当高度なレベルに達していた。

昭和38(1963)年7月16日、不動産の鑑定評価に関する法律(以下「鑑定法」)が制定された。しかし、この時点では不動産鑑定士がその職業として鑑定評価を行う場合の全国標準的な統一基準が作成されていたとは言いがたい状況だった。したがって鑑定評価の拠り所となる基準を設定する必要があった。

このことは鑑定法制定に至る過程で指摘され、法制定時における衆議院の付帯決議の一つには、「建設大臣は、鑑定評価を適正ならしむるため、必要なる鑑定評価基準を定めること」の項目が盛り込まれ、鑑定法附則第18条の規定により宅地制度審議会がこれを検討するものとされていた。

このような経緯を経て鑑定法の施行に合わせ、昭和39(1964)年3月25日、宅地制度審議会第4次答申(宅制審第35号)において、「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」がなされた。

2. 昭和39年 設定基準

昭和39年不動産鑑定評価基準(以下「基準」)の前文では、「法的拘束力をもつものではないが、鑑定評価の拠り所となるもの」と記載され、不動産鑑定士などが鑑定評価を行うに当たって常に準拠すべきものとされた。

この基準の作成に当たって、それまでの鑑定評価に関する代表的な著作、論文などを中心として、米国不動産鑑定人協会「不動産鑑定理論(第3版 昭和35(1960)年、The Appraisal of Real Estate. 3rd edition. 1960)」や西ドイツおよびイギリスの鑑定評価方式を参考にしたとされている。

以下では、昭和39年設定基準から現在の平成26年改正基準に至るまでの改正の過程において、際立って特徴的な内容に絞ってその変遷を記述する。

(1) 正常価格と特殊価格

昭和39年基準では、鑑定評価によって求めるべき価格として正常価格と特殊価格^{*1}の2種類に区分していた。

正常価格は、「一般の自由市場に相当の期間存在しており、売手と買手とが十分に市場に通じ、しかも特別な動機を持たない場合において成立するとみられる適正な価格」と定義されたが、これは現実市場の「あるがままの価格」を表すものであり、平成26年現行基準に至るまで、表現の違いはあるものの概念自体には違いない。

特殊価格は、「正常価格を求めることが適当でない場合、又は特段の条件が付された場合」とし、①企業資産の管理継続を前提、②公共目的などでの現状保存を前提、③精算・競売などの确实換金を前提、④担保の安全性を前提、⑤賃貸当事者間のみの取引を前提、の5種類の例示がなされていた。これら特殊価格は、鑑定評価の原則である正常な市場価

格概念と異なり、コンサルティング要素を含む価格であるので、その後の昭和44年統一基準（後記参照）ではすべて消去され、不動産の併合分割に基づく限定価格を新設したものの、原則として正常価格のみとなった。この正常価格を原則とする時代が21年間にわたり続いていたが、平成2年改正基準では、業務範囲の拡大を視野に入れた議論がなされ、依頼目的に応じた価格の種類（特定価格）が鑑定評価業務の範疇に取り入れられ、その後の改正においても、依頼目的に応じて、正常価格・限定価格以外の種類の価格概念が取り入れられることになる。

(2) 復成式評価法

復成式評価法は、現在の原価法に相当する方式であるが、特徴は「対象不動産が償却資産である場合に適用する」とされていたことにある。

① 復成現価

復成現価とは、「復成式評価法によって求められた価格時点の価格」をいうと定義され、現行基準における積算価格（試算価格）に相当する価格である。

復成現価は、新規に調達する場合の復成価格（現在の再調達原価）に減価修正を行って求めるものとされていた。

復成式評価法の特徴は、第一義的には建物、機械、装置、構築物などの「償却資産の価格」を求める方法であり、建物およびその敷地の評価の場合には、「まず敷地価格を求め、その価格に建物の復成現価（減価修正後の価格）を加算することによって求めるもの」とされていた。

実務上は、この敷地価格として建付地価格（または借地権価格）を用いていた。

（参考）昭和39年当時は、すべて「方式」となっているが、昭和44年基準から「方式」と「手法」の区別がなされ、平成26年基準では全文にわたり整合性が図られた。

② 減価修正

「減価修正」の特徴は、一般の算定評価業務（企業会計や公共機関の評価基準など）が念頭においている「物理的減価・機能的減価」の概念に加えて、鑑定評価における固有の要因として「経済的減価」が導入されたことにある。

当該基準では、経済的減価とは「当該資産と近隣・社会との経済的不適応」のことに定義し、①建物の近隣および環境との適合性、②不動産の需要と供給の推移、③賃貸料の動向の三つを検討すべきとされていた。

すなわち復成現価も市場価格を求めるものであり、経済的要因は物理的・機能的減価後の価格と現実の市場価格との差額を埋める要因として捉えていた。また、経済的減価の内容について、②は比準価格、③は収益価格と表裏の関係にあるものとし、復成現価が他の二方式の価格と相互に密接に係り合った価格であるとされていた（基準起草小委員長嶋田久吉「改訂版」S.42「三つの方式の適用とその相互検証調整の模様」参照）。

復成式評価法は、この方式における最大の特徴である経済的減価を通じて、市場価格に接近する方法であり、鑑定法制定以前の長い歴史の中でも、建物およびその敷地の評価について最も汎用性の高い方法として用いられてきた。この方式は、敷地価格と建物の現在価格を加算する方法であったので、実務的作業においては土地建物一体の比準価格を求める方法とその概念を一にする方法でもある。したがって実務上は、復成現価をもって鑑定評価額とする考え方が、長期にわたり全国的に用いられてきた。

③ 観察減価法

観察減価法は、物理的・機能的・経済的の三つの減価要因による減価相当額を直接求めるもので、耐用年数による方法と併用すべき方法とされた。

「直接求める」ことおよび「併用する」ことを実務的作業として例えば

(前掲嶋田久吉参照)、建築後10年経過した建物について、観察減価によって経済的には残り40年間の使用収益ができると判定することにより、観察減価法による現価率は、 $40年 \div (10年 + 40年) = 80\%$ 、観察減価は20%となるという考え方だった。

(3) 市場資料比較法

現行基準の取引事例比較法に相当するものであるが、当時は用途的地域や地域要因比較の概念がなく時点修正、事情補正、個別的要因の比較を行い比準価格を求めるものとされていた。現在でも実務面で大規模画地などの評価に見られる「いわゆる直接比準」と呼ばれる方法が採用されている。

(4) 収益還元法

収益還元法は、明治時代以来の長い鑑定評価史の中で、ひたすら不動産の「元本と果実」の相関関係に着目する方法として捉えられてきた。例えば、土地の収益価格は、地代を還元利回りで還元して求めるとする考え方に反映されていた。

貸家およびその敷地の鑑定評価は、家賃（実際支払賃料）に基づく純収益を還元して求めるものとされ、その背景には権利金などの授受による「借家権価格」および自然発生的な「借家権価格」を前提とする評価体系があった。この考え方は昭和44年統一基準においても踏襲された。

(5) 鑑定評価書

鑑定法制定前には、手書きによる鑑定評価書も多く、鑑定業として報酬を得て依頼者に鑑定評価書を交付するという業務自体も定着していなかった。そのため最初の基準設定では、不動産鑑定士が「鑑定評価書」を作成するという記述になっていた^{*2}。

特筆すべき点は、「必要的記載事項」と「任意的記載事項」に区分されたことだった。

必要的記載事項は、一般に具備すべき必要事項を画一的に掲げたものに過ぎないので、依頼者の要請および対象不動産の内容に応じて機動性を持たせる必要から任意的記載事項の区分が設けられた。なお、この基準草案の議論においては、鑑定報酬との関連も考慮されたとの区分であったとされている。

3. 昭和40年 宅地見込地の鑑定評価基準の設定

宅地見込地の鑑定評価については、すでに昭和39年基準第7「不動産の種類別の鑑定評価」の追加部分として、その定義および評価方法などが検討されていた。

これを受け、建設省の附属機関である宅地審議会では、当該基準「第7」の内容の充実を目途として調査審議を行い、基準第7-四「宅地見込地」について「宅地の定義」を補充する形で答申がなされた。

このときの宅地の定義は、「建物の敷地若しくは建物の敷地に準ずる機械、装置、構築物などの敷地又は社会的、経済的及び行政的観点からみて、ただちにこれらの敷地の用に供することが客観的に合理的であると認められる土地」とされ、現行基準のような用途的地域の概念ではなく、基本的には建物の敷地が宅地であり、造成して建物などの敷地とする予定（見込まれる）の土地を宅地見込地とする考え方だった。

その後の昭和44年統一基準においては地域概念が導入され、この定義および評価の内容がさらに充実されていくことになる。しかし、同時期の昭和43（1968）年6月に都市計画法（翌44年6月施行）の大改正が行われ、線引制度（市街化区域及び市街化調整区域の区分）が施行されたこと、ならびに農業振興地域の整備に関する法律の制定およびその規

制により、鑑定評価実務における宅地見込地の判定の焦点が開発許可の確実性に移行し、宅地見込地の判定自体が複雑化していくことになる。

4. 昭和41年 賃料の鑑定評価基準の設定

賃料の鑑定評価については、上記の宅地見込地と同様の経緯のもと、昭和41(1966)年4月、宅地審議会の答申に基づき設定された。

昭和39年設定の基準と同40年設定の宅地見込地基準と併せて三つの基準が揃ったことになり、当該答申ではこの三つが「一体となって運用されるべきもの」とされた。

(1) 賃料の種類

特徴は、賃料の種類が「正常賃料」と「特殊賃料」に区分されたことである。

正常賃料は、現行基準における正常賃料と同じ概念であるが、特殊賃料としては、①行政財産の使用料など、②継続賃料、③貸主の投資採算又は借主の企業収益に基づく賃料、④その他特段の条件による賃料の4つが例示された。

③は、当時の社会状況で、特に「借地上の貸家」が供給される地域が多くみられたため、これらの地域においては、貸主の採算を考慮して正常賃料と区別することが要請される場合があるとの考え方によるものだった。

(2) 宅地の賃料を求める方法

宅地の賃料は、「積算賃料、比準賃料を関連づけて得た賃料を標準とし、配分法及び土地残余法に準ずる方法に基づく収益賃料^{※3}を総合的に比較検討して決定する」とされた。

賃貸事例比較法は、正常賃料を求めるものであるため、「新規設定事例から比準する方法」と定義され、この考え方は、昭和44年統一基準においても踏襲されたが、平成2年改正基準により継続賃料を求める場合にも適用されることになる。

5. 昭和44年 統一基準

前記のとおり昭和39(1964)年・40(1965)年・41(1966)年に設定された基準は、三本が一体のものとして運用されていた。しかし、鑑定法制定後の鑑定士などの実践活動を通じ、鑑定業の進展および鑑定評価理論の進歩・発展には著しいものがあり、最初の基準設定から3年程度経過したところで宅地制度審議会において、各基準を一本化し改正する方針が決定された。

その後、起草委員会における検討を経て、最終的には、昭和44(1969)年9月29日の住宅宅地審議会^{※4}において統一後の新基準が答申された。

この基準は、併せて発刊された建設省監修「解説不動産鑑定評価基準」とともに、その後の鑑定評価の理論的支柱の根幹を形成することになる。

(1) 鑑定評価の基本的事項の創設

前述の昭和39年基準においては、「価格に関する基本的事項^{※5}」として、①求めるべき価格、②価格形成要因、③価格諸原則など価格の観点から構成されていた。しかし、昭和44年基準においては、まず鑑定評価の開始時において確定すべき本質的な事項という観点から区別し、①対象不動産(類型に係る条件など)、②価格時点、③価格の種類を三つを確定することが「鑑定評価の基本的事項」と定義された。

(2) 価格または賃料の種類

前述の昭和39年基準において特殊価格（前記参照）として区分していたものは、不動産市場での交換・取引を前提とするものではなく、鑑定評価の応用分野であるコンサルタントとしての価格も含まれるのですべてが整理された。そこで鑑定評価で求める価格は、原則として正常価格であるとし、不動産の併合分割による限定価格と併せて2種類とされた。

ただし、企業の継続を前提にした企業合併時における資産再評価の例を掲げ、「特定の条件に即応する価格（特定価格）を求めることができる場合がある」として、鑑定評価の業務範囲の境界線の拡大を消極的に認める考え方をとっていた。

賃料については、正常賃料と限定賃料に区分された。限定賃料は、正常賃料から乖離する賃料という観点から区分され、現行基準の継続賃料と併合分割前提の賃料の両者がこれに含められた。

(3) 地域分析の創設

昭和39年基準では、前記のとおり地域要因というアプローチの概念がなかった。

昭和44年基準では、新たに「用途的地域」の概念を導入し「地域分析」が新設された。これに加えて宅地の定義は、地目にかかわらず「宅地地域内の土地」として捉えることになる。

用途的地域の詳細は割愛するが、地域分析とは具体的には「近隣地域の標準的使用を明らかにし、当該地域の価格水準を明らかにすること」であるとされ、この方法は平成14年改正基準までの33年間、「宅地」の鑑定評価における唯一無二のアプローチとして捉えられてきた。

その背景には、鑑定法制定以来、全国的な鑑定評価の中心的業務の一つに公共用地の取得のための鑑定評価の飛躍的拡大があった。

（参考）鑑定法制定に先立ち、昭和36（1961）年3月、公共用地取得制度調査会による「公共用地取得改善に関する答申」の中で「鑑定評価制度の確立」が要請された。これに続く昭和37（1962）年3月答申の中では、「公共用地の取得の円滑化及びこれに伴う損失補償を適正に行う上において高度な適格性を有する鑑定人の確保が必要」とされた。このような経緯の中で昭和37年6月「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。これに基づき「公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月用地対策連絡会）」、同細則および土地評価事務処理要領などが整備され、現在に至るまで鑑定評価業務との密接な関連が持続してきた。

(4) 土地残余法

収益分析法における収益賃料との整合性（昭和41年賃料基準参照）にかんがみ、昭和44年基準では、土地残余法は、宅地の「純収益を求める方法」と定義された。そこで宅地価格を求める場合には「土地残余法に基づく収益価格」と呼称し、賃料と価格の適用手法における名称が区別された。

なお、その後平成2年改正基準から土地残余法は価格を求める方法と定義し直して現在に至っているが、平成26年改正基準留意事項においては、宅地の賃料を求める手法が欠落したままの状態であったことから、新規賃料を求める手法（賃貸事業分析法）として復活することになる。

(5) 各論の創設

昭和44年改正基準では、昭和39年基準にあった「不動産の種類別の鑑定評価」の部分の新たに「各論」として分離し、種類別の鑑定評価の手法が規定された。

また、昭和41（1966）年に制定された賃料の鑑定評価基準もこの各論の中に組み込まれたが、限定賃料（現行基準の継続賃料に該当）の評価手法の特徴は、昭和41年基準の特殊賃料の要素（コンサルティング要素）を含むとする考え方の延長上にあり、「経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との間に発生している差額部分のうち貸主に帰属する部

分を適正に判定して得た額を実際支払賃料に加減して求める」ことのみが規定された。

(6) 貸家およびその敷地の収益価格と借家権

昭和44年改正基準の収益価格は、昭和39年基準と同様に「実際支払賃料に基づく純収益を還元して得た収益価格を標準」として求めるとされていた。これは、授受された「一時金等」や「経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との間に発生している差額部分」が借家権価格を発生させる根拠となるという考え方の上にあった。

6. 昭和49年 建議書

昭和49(1974)年6月、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)の制定によって全国すべての土地取引が届出の対象(面積要件あり)となった。さらに宅地開発やマンション建設ブームと相まって、その届出に添付する鑑定評価書および届出を受けた都道府県知事が価格審査を行う場合の第三者鑑定評価の業務が全国的に拡大した。

これに合わせ、「国土利用計画法の施行に際し不動産の鑑定評価上とくに留意すべき事項について」と題し、昭和49年11月6日付け「建議書」が発出された。

昭和44年基準は、前述のとおり住宅地審議会が答申したものであった。しかし、昭和49年6月、国土庁設置法(昭和49年法律第98号)第8条第2号の規定に基づき土地鑑定委員会が国土庁の附属機関となり、所掌事務の一つに「国土庁長官の諮問に応じて不動産の鑑定評価に関する重要事項を調査審議し、又は当該事項について長官に建議すること」が定められた。

このように建議書は基準と同等の位置付けとされたものだったが、後

の平成2年改正基準において新たに創設された「鑑定評価基準運用上の留意事項」(以下、「留意事項」という)の実質的内容となったものであり、平成2(1990)年までの16年間にわたり鑑定評価において「留意すべき事項」として扱われた。

(参考) この時期において留意事項と同様の効果を果たしたものに国土庁監修の「国土利用計画法一問一答」があり、行政事務・宅地建物取引・不動産の鑑定評価の実務面にわたり膨大な例示がなされた。鑑定評価に関しては「価格評価編」があり、一般の不動産のほか、建設中の住宅分譲地・分譲予定マンション敷地などの未完成物件に対する対応や限定価格における増分価値の配分方法など、実務面における行政機関および不動産鑑定士の双方の共通認識として運用された。

(1) 正常な価格

国土利用計画法における土地取引の規制の目的は、合理的な土地利用と投機的な土地取引の排除だった。一方で鑑定評価の実務では長い間、土地について比準価格、建物およびその敷地については積算価格が事実上主流の手法だった。そこで建議書では、本来の鑑定理論を再認識すべく、「三価格はいずれも等しく正常な価格を指向するもの」として、各試算価格を相互に十分に「検証^{*6}」のうえ三価格を等しく尊重すべきことを強調した。

(2) 3方式の適用について(特徴点のみ)

- ① 原価法における再調達原価には、土地の値上がり利益、仲介手数料、発注者または販売者販売・転売利潤は含まないことが明記された。
- ② 収益還元法では、自用の住宅地といえども賃貸を想定して適用すること、収益還元法は、「先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として活用されるべきもの」とされた(これらの文言は、平成2年基準総論に引き継がれ現在に至る)。

- ③ 取引事例比較法では、常に他の2法による検証が必要であるとし、取引事例については一般に「買い進み」・「売り急ぎ」などの事情が存在するため、事情補正すべき具体的な事情の例示がなされた（平成2（1990）年の留意事項に引き継がれ現在に至る）。

7. 平成2年 改正基準

昭和44（1969）年の統一基準以降約20年を経過し、我が国は未曾有のバブル経済の渦中にあり、平成元（1989）年12月22日、土地の基本理念を定める土地基本法が制定（即日施行）された。前記のとおり、国土利用計画法が制定され、鑑定評価の留意事項に関する建議書が発出されていたが、平成2（1990）年10月26日改正基準では、この2つ（土地基本法制定と鑑定評価に関する「建議」）の趣旨を踏まえたものとして答申された。

(1) 建議を受けた留意事項の創設

昭和49年建議を引き継ぎ、平成2年基準から「鑑定評価基準運用上の留意事項」が創設された。建議の内容は、基準本文と留意事項の双方にまたがり記載され、留意事項も本文に合わせ総論と各論からなる構成となっていた。

建議の趣旨は、前記のとおり、鑑定評価における3手法の尊重であり、投機的取引価格の見極め、取引事例比較法における「事情補正」すべき事項の整理などにあった。

投機的取引とは、国土利用計画法における勧告の特例（平成元年法改正による監視区域）の考え方と同じで、実際の土地利用を伴わない短期間の転売を指していた（現行法第27条の8第1項2号ロ～ホ、令18条の4、令18条の5参照）。

(2) 鑑定評価方式の充実

① 開発法

都市の外延的發展につれて造成分譲宅地などの鑑定評価において活用されつつあった開発法が取り入れられ、マンション分譲などにおいても適用されることになった。

② 土地残余法

前記のとおり、純収益（地代）を求める方法であった土地残余法は「純収益を還元利回りで還元する方法」と定義され、土地の収益価格を求める場合に用いることになった。これに関連し、新たに作成された区分地上権の鑑定評価においても「土地残余法に準じて求める収益価格」として採用された。

(3) 価格・賃料の種類

正常価格と限定価格（併合・分割）のほかに、特定価格が定められた。

特定価格は、昭和44年基準で捨象整理されたが、再び鑑定評価の範囲拡大の観点から、昭和39年基準の特殊価格のうち、現況保存を前提（宗教用建物など）、担保融資を前提（資金回収の安全性）のほか、企業管理の継続を前提とする会社更生法（昭和27年法律172号）による更生目的を加えて3つを例示した。

賃料は、正常賃料、限定賃料（併合・分割）、ならびに継続賃料に区分された。

(4) 継続賃料の評価手法の整備

従前の基準では、実際支払賃料と経済価値に即応した適正な賃料との間において決定するものとし、この場合には、賃料の推移や底地利回りなどを総合的に勘案して求めるものとされていた。平成2年基準では、このようなコンサルティング的要素を排除し、実務的にはすでに採用さ

れていた評価手法を整備採用することとなり、実際支払賃料との差額に着目した「差額配分法」、総合的勘案事項のうち賃料の推移にかかわる考え方を「スライド法」、同じく底地利回りにかかわる考え方を「利回り法」とし、加えて契約内容および経緯などが類似した事例があれば「賃貸事例比較法」も適用すべきとされた。

(5) 貸家およびその敷地の収益価格

収益還元法の適用において、昭和44年基準までは「実際支払賃料」であった部分（前記参照）を「実際実質賃料」とし、「売主が既に受領した一時金のうち売買などに当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まない」とされた。

(6) 留意事項の追加的通知（平成3年）

平成2年基準の答申は10月であり、その施行は平成3（1991）年4月までに全面的に実施するものとされたが、これにあわせ、新基準の運用に当たって「実務上留意すべき事項等」について、平成3（1991）年2月6日、国土庁土地局長通知（3国土第42号）が発出された。

内容は前記の「建議」（昭和49年）の内容を踏襲し再確認するものだが、特に基本的事項における条件設定において、基準総論では「実現性」および「合法性等」の観点から妥当であるとしたことに加えて「関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがない」ことが追加された点、および鑑定評価の手順において実地調査を必須とした点などにある。これは、後の平成14年改正基準総論に反映されることになった。

8. 平成14年 改正基準

これまで基準設定から平成2（1990）年までの改正は、大臣の諮問に

対する審議会・委員会の答申により行われてきた。平成14年基準は、実質的には従来の基準を引き継ぐものであるが、国土交通省事務次官通知という形で全部改正され再設定された。

（参考）国土交通省設置法（平成11年法律第100号）の規定に基づき国土審議会が設置され、平成13年6月国土審議会令第3条第1項の規定に基づき、国土審議会土地政策分科会の中に不動産鑑定評価部会が設置された。当部会の任務は、「不動産鑑定評価基準の在り方について調査審議し、その結果を分科会に報告すること」とされ、現在に至る。

従来の基準は、地価高騰を背景とし、宅地価格を中心とした理論構成であったといわれていた。しかし、土地神話の崩壊と長引く地価下落により、不動産に対する価値観は「所有から利用へ」と大きく変化し、不動産の金融市場との融合およびグローバル化などの進展とともに、収益性をより重視した鑑定評価の要請が顕著になってきたことを背景に、平成14年基準では、以下を中心に改正された。

(1) 価格概念の明確化

特に、正常価格については、現実の社会経済情勢の下で成立する概念であることを再確認し、従来の特定価格については特定価格と特殊価格に区分した。特定価格は「法令等による社会的要請を背景とする評価目的」および「正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合」の前提を置き、①投資採算価値、②早期売却、③事業継続の概念に整理された。

(2) 収益還元法の体系的整理

平成10（1998）年6月「資産の流動化に関する法律」の制定とともに鑑定評価の実務面においてはDCF法の適用が始まりつつあり、平成12（2000）年11月の「資産の流動化に関する法律」、ならびに「投資信託及び投資法人に関する法律」の施行時にはDCF法は実務上の一般手法と

して定着していた。平成14年基準では、収益還元法の体系を整理し、一定期間の純収益を還元利回りで還元する方法を「直接還元法」、連続する複数の期間の純収益を明示する方法を「DCF法」として区別し、還元利回りおよび割引率の意義と求め方を明示するとともに、証券化関係の鑑定評価ではDCF法の適用を原則とした。

(3) 市場分析（市場参加者の観点）の重視

従来の地理的範囲を中心とした地域分析だけでなく、価格形成要因を市場参加者の観点から把握すること、同一需給圏内の代替競争不動産の概念を導入したこと、最有効使用の判断において土地の市場と土地建物の市場とは異なる場合があること、市場の特性について市場参加者の属性を把握すること、個別的要因の分析について典型的需要者の行動などを把握することなどが重視された。

(4) 試算価格の調整の意義などの明確化

方式と手法を厳格に区別するとともに、基準の原点に帰って、3手法は一つの市場価格に接近する一側面にすぎず相互に密接に関連を有する手法であることが明確にされた。

これにより、各論の冒頭部分が修正されたほか、総論における試算価格・試算賃料の調整においては、①再吟味、②説得力に係る判断、の2段階からなるものとし、特に①再吟味では「各手法の共通要因の整合性」を、②説得力の判断では「地域分析及び個別分析及各手法の適合性」および「採用した資料の相対的信頼性」の検討が明記された。

(5) 物件の詳細調査

不動産の証券化に伴う鑑定需要者の専門性に対応し、物件調査の精緻化・他の専門家の調査資料の活用、不動産鑑定士の調査の限界と対応方

法について明確化された。これにより、土地の地中および建物の状況など、土壌汚染・地下埋設物などの状況、賃貸用不動産の経営管理の良否、不明事項に関連した想定上の条件の付加や合理的推定が認められる場合などが明示された。

(6) 記載事項の充実

依頼者に対する説明責任を強化する趣旨から、鑑定評価額決定の理由の要旨について必要的記載事項が充実された。

9. 平成19年 基準改正

前回（平成14年）改正以降、不動産証券化市場の拡大はめざましく、当該市場参加者は個人投資家にまで拡大され、いわゆる資産流動化法・投信法における鑑定評価の義務付けなどにより鑑定評価の果たす役割が従前に増して重要となってきた。このような状況から、平成19（2007）年4月2日付国土交通省事務次官通知により、証券化対象不動産にかかわる事項について「各論第3章」として追加的改正が行われた。

これに連動して総論の一部と留意事項も改正されたが、改正内容は、鑑定評価書が投資判断のための重要な開示情報の一つとなったことから、記載内容が一般に比較可能な統一性を持って作成されることが必要とされ、主に以下の内容が定められた。

- ①証券化対象不動産の適用範囲
- ②対象不動産の確認事項（アスベスト・土壌汚染・耐震性など）と確認方法（実地調査など）の原則化
- ③エンジニアリング・レポートの取り扱いに関する必須記載事項の標準化
- ④DCF法の収益費用項目の定義と書式の統一化

10. 平成21年 改正基準(平成22年留意事項の改正を含む)

各論第3章に見られるように、近年の鑑定評価書は、依頼者だけでなくその利用者・第三者の利害にまで重要な影響を与えるようになってきたことから、平成21(2009)年8月28日「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書に関するガイドライン(国土交通省)」(以下、「価格等調査ガイドライン」)が制定され、この公示にあわせて、同日付でこれに関連する基準総論第8章および第9章、ならびにこれに関連する留意事項について追加的改正が行われた。

改正部分は、①鑑定評価の手順における「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」、②記載事項における「関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」、③「依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称」などについてであり、留意事項も一部改正された。

また、平成22(2010)年3月31日には、土壤汚染対策法の一部改正(平成22年4月1日施行)に伴い、これに関連する用語などについて留意事項の改正が行われている。

11. 平成26年 改正基準(現行基準)

平成21年基準の改正以降、不動産市場の国際化がさらに進展し、鑑定評価の説明における国際評価基準(IVS)との整合性が要請されるようになったこと、環境・防災・省エネルギー対策などに係るストック型社会の進展に合わせた内容が求められるようになったこと、証券化対象不動産に係るニーズの多様化が進展しつつあることなどに対応すべく、平成26(2014)年5月1日国土交通省事務次官通知により基準の一部改正が行われた。

この基準は、現に適用されている最新の基準であるので、改正の詳細は省略するが、主な改正点を掲げれば以下のとおりである。

(1) 国際化への対応

①スコープ・オブ・ワークによる調査範囲など条件、②市場の特性などに応じた複数手法の適用、③対象確定条件の未竣工建物など鑑定評価、④特定価格などでも正常価格と乖離しなければ正常価格と表示、その他特定価格の例示の追加など。

(2) スtock型社会の進展への対応

①建物の価格形成要因の充実、②原価法の規定の見直し、③土地建物価格の内訳表示の規定充実など。

(3) 証券化対象不動産の多様化への対応

事業用不動産に係る収益還元法の規定の追加。

(4) 定期借地権の評価手法などの整備

(5) 継続賃料評価の24年ぶりの見直し

最高裁判例の定着を踏まえ、直近合意時点の概念を明確化し、その後の賃料変動などのみにかかわらず、当初の契約の経緯・改訂の経緯・契約内容を総合的に勘案して決定することが明確にされた。

なお、改正基準にあわせて前記の「価格等調査ガイドライン(当該留意事項を含む)」との整合性、およびこれに基づく連合会作成の実務指針・業務指針の見直しが行われている。

年月日	名称	主な解説書
昭和39年3月25日 宅地制度審議会答申	不動産鑑定評価基準の設定	佐土俠夫編著「不動産鑑定評価基準の解説」全国加除法令出版(株) 昭和39年8月 嶋田久吉「改訂不動産鑑定評価の基礎知識」文雅堂銀行研究社 昭和42年4月
昭和40年3月30日 宅地審議会答申	宅地見込地の鑑定評価基準の設定	嶋田久吉「改訂不動産鑑定評価の基礎知識」文雅堂銀行研究社 昭和42年4月
昭和41年4月21日 宅地審議会答申	賃料の鑑定評価基準の設定	嶋田久吉「改訂不動産鑑定評価の基礎知識」文雅堂銀行研究社 昭和42年4月
昭和44年9月29日 住宅宅地審議会答申	不動産鑑定評価基準の設定(統一基準の設定)	建設省宅地政策課監修「解説不動産鑑定評価基準」住宅新報社 昭和45年5月
昭和49年11月6日 国土庁土地鑑定委員会建議	国土利用計画法の施行に際し不動産の鑑定評価上特に留意すべき事項について(建議)	参考実務書:地価調査研究会編著(国土庁)「国土利用計画法一問一答(価格評価編)」大成出版 昭和53年7月
平成2年10月26日 土地鑑定委員会答申	不動産鑑定評価基準の改正 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(創設)	鑑定評価理論研究会編著「要説不動産鑑定評価基準」住宅新報社 平成3年5月
平成3年2月6日 国土庁土地局長通知	不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等について(通知)追加	
平成14年7月3日 国土交通省事務次官通知	不動産鑑定評価基準の設定(全部改正) 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(一部改正)	鑑定評価理論研究会編著「要説不動産鑑定評価基準」改訂版 住宅新報社 平成15年4月
平成19年4月2日 国土交通省事務次官通知	不動産鑑定評価基準の改正 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(一部改正)	(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会編著「新・要説不動産鑑定評価基準」改訂版 住宅新報社 平成19年11月
平成21年8月28日 国土交通省事務次官通知	不動産鑑定評価基準の改正 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(一部改正) 価格等調査ガイドライン(創設)	(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会編著「新・要説不動産鑑定評価基準」改訂版 住宅新報社 平成22年5月

年月日	名称	主な解説書
平成22年3月31日 国土交通省事務次官通知	不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(一部改正)	(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会編著「新・要説不動産鑑定評価基準」改訂版 住宅新報社 平成22年5月
平成26年5月1日 国土交通省事務次官通知	不動産鑑定評価基準の改正 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(一部改正) 価格等調査ガイドライン(一部改正)	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会鑑定評価基準検討委員会編著「新・要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」住宅新報社 平成27年3月

鑑定評価基準の設定および改正などの一覧

(参考)他に、国土交通事務次官通知「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」平成20年1月25日がある。

※1 「担保の安全性の要請を前提にする」特殊価格は、我が国の鑑定評価の長い歴史の中で生まれた概念で、明治以来の不動産抵当の専門金融機関における実務上の要請に起因していた。この鑑定評価は、一方には競売・任意売却を前提とした換金可能価格の概念があり、また一方には明治38年以降の工場抵当法などを背景とした各種財団抵当の鑑定評価の要請に基づく企業融資の概念があった。これは、現代の証券化対象不動産にみるような単体の不動産の市場価格のみに着目した融資ではなく、融資先の企業全体の成長力など財務基盤をみた「企業融資」であったため、大工場や工場財団などの鑑定評価においては、各金融機関の融資方針に基づき、復成現価(現在の積算価格)を中心としつつも下限値としての収益価格との間において裁量的要素を含んだ鑑定価格が要請されてきたことに由来する。この担保要請を前提とする価格概念は、通常の市場価格とは異なる観点によるものであり、鑑定評価基準の変遷の中では、昭和39年当初の基準と平成2年改正基準においてのみ例示されている。

※2 その後、鑑定業務が急速に発展する中で、不動産鑑定士が手書きした鑑定評価書を鑑定業者が専門の和文タイピストに依頼してタイプ製本する仕組みが常態化した。当時は現代式コピー機やワープロ機器がなく、和文タイプは、カーボン紙を挟んで複数枚を同時に手打複写するものだったが、通常の鮮明度を確保するためには4枚複写が標準とされ、1冊は、鑑定評価書の控え(鑑定法第39条第3項に該当)とし、他の3冊のうち1冊が正本、2冊が副本となった。このような流れの中で、昭和44年基準では、不動産鑑定士が作成するものは「鑑定評価報告書」であり、鑑定業者がタイプ製本して依頼者に交付するものが「鑑定評価書」とであると定義化され現在に至っている。

※3 収益賃料は一般企業経営に基づく年間純収益から家賃を求めるものなので、このような記述となったが昭和44年統一基準で整理された。

※4 改正作業の途中で宅地審議会は、昭和43(1968)年6月の行政機構改革により住宅宅地審議会に併合。

※5 ①のうち類型に係る対象確定条件として、独立鑑定評価、部分鑑定評価、併合・分割鑑定評価の3種類が創設された。しかし、平成2年基準では、このほか、「現状所与」も類型を確定する条件であるとして加えて4種類とし、平成26年基準では、さらに未竣工建物など鑑定評価を加え5種類としている。このほか平成26（2014）年には対象不動産の確定の一つに「調査範囲等条件」が新設されている。

※6 建議では、経験的判断を重視する観点から「検証」ではなく「検証」の文字を用いた。



ガイドラインに関するページが増えた結果、これまで刊行されていた要説の中で一番ボリュームが多く、中身も充実した内容となっている。



平成24年4月 連合会移行に伴う新看板お披露目
(左から小川隆文氏、新藤延昭氏、緒方瑞穂氏、熊倉隆治氏)

II. 公的土地評価の一元化

株式会社中部第一鑑定所 代表取締役

不動産鑑定士 小川 隆文

1. 一元化の意義と課題

適正な地価形成と課税の適正化・均衡化（公平性）を実現するため、平成元（1989）年に土地基本法が成立し、地価公示価格を中心として平成4（1992）年以降、相続税路線価と固定資産税評価の均衡化適正化が図られることとなった。これが公的土地評価の一元化であり、不動産鑑定士は平成6年分評価ないし平成6年度評価替えから、相続税や固定資産税標準宅地の鑑定評価を本格的に行うこととなった。

相続税や固定資産税の評価には長い歴史と基盤があり、地価公示と価格概念は同じであるものの、目的、制度、評価基準が異なる。そのため、相続税路線価を公示価格水準の8割、固定資産税評価を7割と決め、鑑定評価を実施するだけでは公的土地価格の一元化は道半ばであり、現場で補完する仕組みが必要である。

固定資産税の標準宅地や相続税路線価は地価公示と比べ地点数が膨大であり、最高価格地、大工場地、市街化調整区域、市町村境は公示の地点数が少ないため、情報交換と調整のためのシステム（制度、人、組織、ネットワークセキュリティ、予算）が必要である。しかし、省庁間で公的土地評価を調整する制度はなく、固定資産税評価も市町村ごとの契約のため情報交換や調整には限界があるので、横断的な調整システムが必要である。

固定資産税の平成9年度評価替えでは、自治省より地価公示の分科会体制に類似した鑑定評価の実施体制が通知されたが、平成10（1998）年

以降になると、契約自由の原則のもと通知が廃止され、鑑定評価の委託契約についても競争促進や報酬料削減の要請が厳しくなり、鑑定評価をめぐり訴訟や独占禁止法の問題も発生し、情報交換や調整の工夫が求められるようになった。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」とする）と会員である都道府県鑑定士協会（以下「士協会」とする）および不動産鑑定士は、評価の現場において制度の不足する部分を補い、公的土地評価の一元化を実質的に担ってきた。その結果、公的土地評価は、適正な地価の把握、公的価格間の均衡のいずれにおいても信頼性が向上し、公共用地の取得や課税に限らず不動産取引、企業会計、金融、訴訟の分野でも広く活用されるようになり、重要な制度インフラとなった。

経済のグローバル化の進展により金融システムに不動産が組み入れられるようになったことから、大都市圏における不動産価格の変動は急激となり、取引の指標として適切な市場価格の反映が求められる公示価格と、安定的な水準を指向する課税評価とでは方向性が異なることから、評価の現場で価格の基本を明確にする必要が生じた。一方、地方圏では地域の衰退や都市の縮小により今後も地価下落が予測されるので、減少する税収に見合った評価制度への対応が求められる。

平成10年代以降、住宅地では方位格差や戸建住宅用地の規模格差が大きくなり、マンション用地や物流施設用地などでは周辺の土地とはまったく異なる価格水準が形成されるようになり、地価公示は標準地選定要領を改正することなどにより対応してきた。しかし、不動産の価格は常に変化しており、従来の評価基準や価格バランスを維持するだけでは公的土地評価は市場の実態から乖離し、信頼性が失われる。今後は、地域の標準性という概念では価格の説明ができないほど大きくなった個別化への対応が重大な課題となるが、課税評価の現場では公平性と課税技術の双方から検討することが求められる。

2. 一元化の沿革

公的土地評価の一元化をめぐる法令や通達などと主な出来事は、下表「公的土地評価一元化の流れ」とおおりである。大別すると、(1)土地基本法成立以前、(2)平成元(1989)年～平成9(1997)年(土地基本法成立以降)、(3)平成10(1998)年～平成20(2008)年(自治評第43号廃止以降)、(4)平成21(2009)年以降に区分される。

昭和38年7月16日	不動産の鑑定評価に関する法律公布
昭和38年12月25日	固定資産評価基準(自治省告示第158号)
昭和39年3月25日	不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申
昭和39年4月25日	相続税財産評価に関する基本通達
昭和44年7月1日	地価公示法施行
昭和44年9月29日	不動産鑑定評価基準
昭和49年12月24日	国土利用計画法施行
昭和58年～	東京圏商業地の地価高騰
昭和61年～平成2年	バブルによる地価高騰
昭和62年6月	国土利用計画法改正、監視区域制度の創設
昭和63年6月28日	総合土地対策要綱(閣議決定)
平成元年12月15日	土地基本法成立
平成2年11月1日	不動産鑑定評価基準改正
平成3年	バブル崩壊
平成3年1月25日	総合土地政策推進要綱(閣議決定) ※固定資産税評価において、平成6年度の評価替えにおいて地価公示価格の一定割合を目標にその均衡化・適正化をはかる
平成3年11月14日	平成6年度評価替えの基本方針(中央固定資産評価審議会了承) ※地価公示価格に対する固定資産評価の割合を7割程度とする
平成4年1月1日	地価税法施行
平成4年1月10日	平成4年度税制改正の要綱(閣議決定)※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
平成4年1月22日	「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達(自治固第3号)
平成6年10月12日	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(自治省税務局資産評価室長、自治評第43号)

平成9年12月3日	自治評第43号廃止
平成10年	地価税の課税の停止
平成12年1月28日	評価基準依命通達の廃止、固定資産評価基準第12節経過措置(鑑定評価から求められた価格等の活用)、土地評価協議会通知の廃止 ※地方分権一括法による地方自治法の改正
平成13年3月1日	公正取引委員会より(社)岐阜県不動産鑑定士協会へ警告、(社)日本不動産鑑定協会へ要請
平成21年度	平成22年公示から地価公示業務が調整補助業務と収集集計業務の分割発注となる
	国税鑑定評価業務が評価員との直接契約に変更
平成22年3月	固定資産全国均衡化会議の設置および都道府県均衡化会議設置の提言(固定資産税評価均衡化推進会議)
平成22年6月7日	平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項について(総務省自治税務局資産評価室長、総税評第22号)
平成22年度	地価公示ネットワークシステム稼働
平成23年3月11日	東日本大震災
平成23年公示	マンション敷地の地価公示標準地の設定拡大
平成23年度	地価公示選定要領改正(平成24年公示から適用)
平成25年7月12日	最高裁府中判決(平成24年10月19日(行ヒ)第79号)

公的土地評価一元化の流れ

(1) 土地基本法成立以前

①公的土地評価の評価基準

公的土地評価の基本的な枠組みと評価基準は、昭和38(1963)年～昭和44(1969)年に整備された。高度成長による地価高騰に対応し、昭和38(1963)年の不動産鑑定評価に関する法律に始まり、固定資産評価基準、不動産鑑定評価基準、相続税財産評価に関する基本通達が整備され、昭和44(1969)年には地価公示法が施行され昭和45(1970)年1月1日時点から地価公示価格が公表された。その後オイルショックなどの混乱はあったものの地価上昇が続き、昭和58(1983)年以降の東京圏商業地の地価高騰に始まり昭和61(1986)年から不動産バブルに入ると、昭

和62(1987)年6月に国土利用計画法が改正され監視区域が設定された。昭和63(1988)年6月28日には総合土地対策要綱が閣議決定され、地価公示制度について鑑定評価基準およびその運用基準の見直し、標準地の適切かつ安定的な設定を進めること、相続税評価と固定資産税評価について地価公示との均衡化、適正化が決定された。

②公的土地価格の水準

当時の公的価格の水準は、国会(第114国会 衆議院地方行政委員会 平成元(1989)年3月23日地方税法の一部を改正する法律案の審議)の答弁によると、相続税路線価は地価公示価格と同水準の70%程度を目安として低めの評価を行っている。都道府県県庁所在地の47都市の平成元年分の平均値では62%の水準であり(国税庁直税部資産評価企画官)、固定資産税評価は地域的なばらつきがあるが、全国平均で単純に見ると地価公示に対して大体5分の1程度の水準になっている(自治省税務局長)。

(2) 平成元(1989)年～平成9(1997)年(土地基本法成立以降)

①土地基本法の成立

地価高騰や公的土地評価間の不均衡は、資産格差の拡大に対する社会的不公平感をもたらし、税評価の水準が時価と比べ低いことから資産として土地を保有することが有利となり、さらに地価が上昇することから、土地対策は最重要の課題となり、土地基本法が成立した。土地基本法は、適正な土地利用、土地取引の規制、税制上の措置などを定めているが、公的土地評価の一元化に関し、16条で「国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の適正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が図られるように努めるものとする」とした。

土地基本法の成立以降、平成2(1990)年に不動産鑑定評価基準が改正された(収益性の重視)。平成3(1991)年の総合土地政策推進要綱(閣

議決定) および、平成6年度評価替えの基本方針(中央固定資産評価審議会了承)にて地価公示価格に対する固定資産税評価の割合を7割程度とし、平成4年度税制改正の要綱(閣議決定)で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ことが決定された。

②相続税鑑定評価の導入

相続税評価は、平成4(1992)年から土地の評価割合を公示価格の80%に引き上げ、平成6(1994)年1月1日時点分から鑑定評価が導入され、社団法人日本不動産鑑定協会(以下「鑑定協会」とする)は平成5(1993)年度から国税庁との間で土地評価基準作成のための鑑定評価(以下「相続税鑑定評価」という)委託業務に関する請負契約を締結している(当初14,000地点)。また、地価税法が平成4(1992)年に施行されたため、当初は大工場地の評価が約21%を占めていた。

③固定資産税鑑定評価の導入

固定資産税評価における鑑定評価の実施体制については、「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日自治固第3号)により平成6年度評価替えから鑑定評価の活用が決定した。しかし、平成6年度評価替えの鑑定評価では、地域の地価の事情に精通した不動産鑑定士などが業務を担当するとは限らない状況が生じたり、地域間のバランス検討が不十分であったり、地価公示、地価調査、相続税評価額との均衡が必ずしもうまくいかなかったという指摘があった。

④平成9年度評価替えの実施体制

こうした経過を経て、自治省から平成9年度評価替えに向け、「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(自治省税務局資産評価室長、自治評第43号)」(平成6年10月12日付け内かん)が都道府県宛通知された。その内容は、各都道府県の不動産鑑定士協会(ないし部会)が鑑定希望者をとりまとめて都道府県に提出し、都道府県が固定資産鑑定評価員を各市町村に推薦し、市町村は

鑑定評価員を選任する。そして各士協会と鑑定評価に関する委託契約(不動産鑑定士に鑑定評価を行わせる契約、いわゆる「とりまとめ契約」)を締結し、固定資産鑑定評価員会議により地価公示分科会方式に類似した方式を採用すべきというものであった。

鑑定協会は、都道府県および市町村の担当者と本会会員の交流の足がかりなどとするを目的とし、平成5(1993)年度から平成6(1994)年度にかけて、全国各地で説明会を15回開催し、全国的には分科会方式で鑑定評価が実施された。固定資産標準宅地の地点数約42万地点の大半で鑑定評価が実施され、多くの会員が鑑定評価を行ったが、自治省の実施体制を採用せず従前の評価体制で行った市町村もあり、全国の実情はまちまちであった。

(3)平成10(1998)年～平成20(2008)年(自治評第43号廃止以降)

①自治評第43号の廃止

平成12年度評価替えの鑑定評価の実施体制については、地方分権推進の観点から通達による関与は避けるべきという判断や、契約自由の流れがあり一部の市町村で鑑定評価委託契約を個別に不動産鑑定業者と結ぶことが事実上難しく、実施体制が硬直的と指摘する向きもあり、平成9(1997)年12月3日に平成9年度評価替えの基礎となった通達(自治評第43号)が廃止され、平成12年度評価替えから契約自由の原則に復することとなった。その原因として、鑑定評価希望者名簿により自動的に鑑定評価員が割り当てられたことが挙げられる。この方式のマイナス面として、一部ではあるが業務の遂行において不誠実な鑑定評価員がいたとの指摘もあった。

ただし、廃止の通知においても、平成9年度評価替えの鑑定評価の実施体制を希望する市町村が部会または士協会と契約することを妨げるのではなく、都道府県と相談のうえで、同体制を取ることは差し支えない

いとされた。平成9年度評価替えの実施体制が円滑に行われていた士協会や部会の多くは、従前と同様の実施体制が採用されたが、契約方法をめぐり混乱があった。一部の市町村では入札が実施され、必ずしも地域の実情に精通した不動産鑑定業者が落札するとは限らず、契約の適正な履行に問題が生じることもあったが、発注者側の責任問題ともなるので契約の不備が明るみに出ることはまれであった。

平成12年度評価替え以降は全国でバラバラの評価体制が続き、公的土地評価委員会では、公的土地評価の均衡化適正化のため、全国の大工場の価格調整や分科会方式の浸透をはかったが、独占禁止法の制約があり、契約自由の原則のもと各士協会の実情にまかせるしかなく、公的土地評価の均衡化・適正化は停滞していた。

②固定資産税評価をめぐる訴訟の頻発

バブル崩壊以降、大都市圏を中心に地価は大幅に下落したが、公的土地評価の一元化により平成6年度評価替えで固定資産の評価額が大幅に引き上げられ、負担調整措置はあったものの固定資産税額が上昇を続けたため、固定資産評価審査決定取消などに関する訴訟が大量に提起された。7割評価や時価の算定日の妥当性のほか、標準宅地の鑑定評価の適否に関する訴えも多く提起された。特に、東京都は下落が激しかったため訴訟件数も多く、東京高裁平成15年12月24日判決（平成14年（行コ）第100号）、東京高裁平成17年7月13日判決（平成16年（行コ）第117号）（いずれも固定資産評価審査棄却決定取消請求控訴事件）では、提示された売買実例と適正な時価との関係について、鑑定評価で検討したか、審査委員会で審理したかという手続き面を中心に判決がなされたが、鑑定評価の現場に大きな影響を与えた。

固定資産税評価をめぐる最高裁判決では、地価下落が一年で30%以上あったため、価格が7割評価格を下回ったことに起因して、平成15年6月26日第一小法廷判決（平成10年（行ヒ）第41号、判例タイムズ

1127号276頁）にて「土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる」とされた。

平成18年7月7日第二小法廷判決（最高裁平成15年（行ヒ）第30号、判例タイムズ1224号217頁）では、「適正な時価は土地の取引価格、すなわち客観的な交換価値である」とし、収益還元価格説を採用した東京高裁判決（平成14年10月19日、判例タイムズ1109号272頁）を破棄した。

平成25年7月12日第二小法廷判決（最高裁平成24年10月19日（行ヒ）第79号、判例タイムズ1394号124頁）では、「（固定資産）評価基準の定める評価方法が適正な時価を算出する方法として一般的な妥当性を有する」とされ、「評価基準の定める評価方法が適正な時価を定める方法として一般的な合理性を有するものであるか、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することができない特別の事情があるか等についての審理判断が必要である」とされ、違法性の判断は、性質上幅がある鑑定評価結果によるのではなく、評価基準の合理性や算定することができない特別の事情についての立証や審理判断が必要であることが示された。

③独占禁止法に基づく警告と要請

自治評第43号の廃止によって、固定資産税鑑定評価の受託をめぐる混乱する中、平成13（2001）年3月1日、公正取引委員会より社団法人岐阜県不動産鑑定士協会に対して、独占禁止法8条第1項第4号（事業者団体による構成事業者の機能又は活動の不当な制限の禁止）の規定に違反するおそれがあるものとして、今後同様の行為を行わないよう警告がされた。また、社団法人日本不動産鑑定協会（以下「鑑定協会」とする）に対し、都道府県不動産鑑定協会などへの指導を徹底するよう要請があった。

固定資産税鑑定評価と独占禁止法については、固定資産税の標準宅地

評価の部会受託契約について平成2（1990）年、公正取引委員会より口頭注意があり、鑑定協会は、士協会ないし部会と会員に、業界団体であり会員に支配力のある士協会や部会は評価員の選任と鑑定報酬の決定には関与できないことを折に触れ伝えてきた。連合会は現在に至るまで、独占禁止法の遵守について注意喚起を続け、評価体制や契約に関する文書は公正取引委員会へ確認を求めるなどの対応を行っている。

(4) 平成21（2009）年以降

①地価公示の変化

平成10年代以降も地価の長期下落傾向が定着し、不動産の二極化・個別化の進行という変化に対応して、地価公示鑑定評価書に基準方位と方位格差が明記されるようになった。平成20年代以降に入ると、土地利用の変化と不動産投資市場や企業などのニーズにも対応するため、平成23年地価公示からマンション敷地の標準地が増加し、平成24年地価公示で標準地選定要領が変更され住宅地と商業地の配分見直しも行われた。従来の地域の標準性とは概念が異なる広域的見地からの地価公示標準地として、マンション用地、大規模商業施設用地、物流施設用地が選定され、住宅地は小規模化が進行していることを反映して、標準地の面積基準が見直された。また、厳しい財政状況のもと、地価公示の必要性が検証され、地点数が減少した。契約面でも公益法人改革の影響を受け、地価公示、国税評価とも従来の鑑定協会を介した取りまとめ契約が見直された。

②固定資産税評価均衡化会議

固定資産税評価では、都道府県や市町村ごとに情報交換や調整などのための会議の実施状況にかなりの差があることから、均衡化・適正化の方法について検討されるようになった。

平成22（2010）年3月、一般財団法人資産評価システム研究センター

内に固定資産税評価（全国）均衡化会議が設置され、都道府県均衡化会議の設置が提言された。同年6月には「平成24年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（総務省自治税務局資産評価室長、総税評第22号）により、市町村間および都道府県内における情報交換など必要な調整を行うことが要請された。平成27年度評価替えについても情報交換と調整についての留意事項通知が発出されている。

③東日本大震災と公的土地評価

平成23（2011）年3月11日、東日本大震災が発生した。連合会地価調査委員会は、地価調査、地価公示の実施ないし評価基準を作成するため、直後から小委員会を立ち上げ、同年6月には「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針」をまとめ、平成24（2012）年7月、「東日本大震災の被災地における平成24年地価公示実施のための運用指針」を公表した。その骨子は、地価調査、地価公示の実施の可否と、震災減価率の考え方および判定基準を示すものであるが、同時に震災減価率試算シートを評価員に配付、集計して、震災直後の混乱の中で多数の評価員が減価率を効率的に試算することを支援した。運用指針の検討過程では公的土地評価委員会も参加し、地価公示と国税、固定資産税鑑定評価を同じ考え方のもと行った。

3. 均衡化適正化の効果

①信頼性の向上

かつて一物四価と揶揄された公的土地評価は、均衡化適正化によって信頼性が向上し、国土交通省の地価公示や国税庁路線価のホームページはそれぞれの省庁で1、2の閲覧件数がある。不動産取引では、値付けの出発点として路線価から時価を推定することが多く、公的土地評価は企業会計、金融、訴訟でも広く使用されている。地価公示、路線価、

固定資産税評価の1:0.8:0.7という比率も広く国民に浸透して身近なものとなり、公示価格を中心とする公的土地評価は重要な制度インフラとなった。

②固定資産税収の増加

平成6年度評価替え以降、固定資産税評価額が大幅に引き上げられ、負担調整や負担水準の均衡化措置がとられた結果、バブル崩壊以降地価が大幅に下落したにもかかわらず、土地の固定資産税収は、平成5(1993)年度から平成11(1999)年度まで安定的に増加し、その後減少はあるものの、安定かつ重要な基幹財源となった。

年度	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10
土地の固定資産税収(兆円)	2.98	3.26	3.49	3.64	3.71	3.75
年度	平成11	平成12	平成15	平成18	平成21	平成24
土地の固定資産税収(兆円)	3.80	3.75	3.55	3.39	3.47	3.40

土地の固定資産税収(土地)の推移

③鑑定評価領域の拡大

一元化以前は、不動産鑑定士の固定資産税評価への関与は限定的であり、相続税評価は精通者意見としての関与であったが、平成6(1994)年度から相続税、固定資産税標準(宅)地の鑑定評価を行うことになった。特に、固定資産税の標準宅地は平成21年度評価替えで約44万地点と膨大で、そのうちかなりの割合が鑑定され、とりわけ地方圏の不動産鑑定士にとって大きな影響があった。地価公示地点数も、一元化により大幅に増加し、評価員数も増加した。

不動産鑑定士は、税の評価に関与することになり社会的認知度が高まった。しかし、税の評価には謙抑性という重しがあり、評価員は標準宅地の鑑定評価めぐり訴訟の証人や相手方となるおそれがあることか

ら保守的になる傾向が見られた。そのため連合会地価調査委員会は、取引の指標として市場価格やその変動状況を適切に反映する公示価格の意義と役割を評価員に周知徹底した。

公示年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成元年	平成5年
地価公示地点数	970	15,010	17,030	16,975	16,840	20,555
評価員数(名)	333	1,492	1,835	1,799	1,784	1,938
公示年	平成6年	平成7年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
地価公示地点数	26,000	30,000	30,600	31,866	29,100	26,000
評価員数(名)	2,050	2,156	2,352	2,614	2,764	2,722

地価公示地点数と評価員数の推移

4. 均衡化適正化のために必要な情報交換と調整

①情報交換と調整の意義

公的土地評価の均衡化・適正化の実現には、情報交換と価格の調整が重要であるが、そのためには組織的な運営(評価基準とスケジュールを作成し、調整担当者(幹事など)と評価員間の情報伝達システムの構築)と、組織運営や幹事手当のための費用が必要である。

公的土地評価は、膨大な地点を多数の不動産鑑定士が評価するが、不動産の価格は常に変動しており、取引事情や個別性を反映して幅がある。鑑定評価は不動産鑑定士の判断であり意見であることから、複数の不動産鑑定士による評価価格は必ずしも均衡せず、見込価格段階で情報交換と調整を行うことが不可欠である。

②地価公示における情報交換と調整

地価公示は長年の歴史があり、洗練された情報交換と調整のシステムがある。分科会に始まり、幹事会、地方代表幹事会、全国における拡大情報交換会の検討を経て価格が調整される。国土交通省土地鑑定委員会

(事務局：地価調査課地価公示室)のもと代表幹事、幹事、評価員という組織がある。

標準地の選定や評価は国の作成する「地価公示の手引き」に従って行い、評価員をとりまとめる幹事には必要な権限と幹事手当があり、地価公示情報伝達システムにより情報伝達やデータの集計が効率的に行われ、国は鑑定評価書や分科会活動についての審査を行う。連合会地価調査委員会は、不動産鑑定士としての判断に関わる部分について毎年運用指針を作成し、評価員間のネットワークシステムを構築し、時々の課題に向き合って改善を進めてきた。

③相続税鑑定評価の情報交換と調整

相続税の財産評価基準作成のための標準地の不動産鑑定は、国税局と各税務署による評価体制があり、地価公示幹事組織に準じた統括や主幹鑑定評価員制度によって情報交換と価格の調整が行われ、評価員も地価公示評価員と重複している場合が多いので現実にも調整は可能である。連合会の公的土地評価委員会と各士協会もそのための協力を行ってきた。

④固定資産税鑑定評価における情報交換と調整

固定資産税鑑定評価では県評価員会議、ブロック評価員会議、市町村評価員会議などの制度があるが、全国統一の組織はなく、会議がどこまで機能しているか、県や市町村によって大きな差がある。資産評価システム研究センターによる報告(平成27年3月土地に関する調査研究 宅地評価の均衡化の推進等に関する調査研究)では、情報交換および調整に関して、都道府県主体の会議を設けている都道府県の割合は62%、市町村独自に情報交換および調整している団体の割合は47%であることから、十分な情報交換や調整が行われてきたとは言い難い。

情報交換と調整には、能力や運用面から士協会が適しており、士協会が情報交換と調整に関するとりまとめ業務を受託することには合理性が

ある。しかし、士協会は、業界団体で独占禁止法の制約があることから、調整業務を受託するための活動は慎重にならざるを得ない。すなわち、市町村へ積極的に働きかけるのではなく、依頼を受けて初めて取りまとめ業務が可能となることが、これまで情報交換や調整が進まなかった理由の一つである。

⑤固定資産税評価特有の調整事項

相続税、固定資産税評価は、いずれも地価公示地点を標準(宅)地に組み入れているので、公示価格から規準可能な範囲内は、価格の調整が可能である。しかし、地価公示がカバーできる範囲は標準宅地の一部であり、最高価格地、大工場地、大規模商業地、市街化調整区域、市町村境は、少なくとも県下全体を統括する組織がないと調整は困難である。

最高価格地(基準宅地)は相続税と固定資産税評価においても最も重要性が高いが、地価公示が必ずしも最高価格地に設定されていない場合がある。駅舎と一体となった駅ビルが最高価格地の場合、相続税や固定では想定画地を標準(宅)地として設定できるが、地価公示は確定性から想定画地を標準地とすることができない。

大工場や大規模商業地は、固定資産税では膨大な地点数があり、標準宅地として選定し個別評価を行っている市町村も多いが、地価公示の地点数は限られており、地価公示に依拠して価格調整することは困難である。

市街化調整区域は一般に面積が広く、固定資産税評価では多数の標準宅地が設定されており、用途地区区分も住宅地区に限らず併用住宅地区、工場地区、村落地区など多様であるが、地価公示の地点数は少なく用途区分も限られる。

市町村境は価格の序列が逆転することが多く、固定資産税評価では路線価レベルも含む独自の調整が必要である。

5. 市場の変化と公的土地評価の課題

平成10年以降の土地利用と不動産市場の変化には目をみはるものがある。商業地では所有から賃貸（利用）への変化が起き、収益性が価格決定の主たる要因となった。住宅地についても個別化・二極化による影響が年々増大し、大都市圏の住宅地では方位や画地規模の格差が無視できないほど大きくなり、方位格差率などは地価公示の鑑定評価書1枚目に公開されている。

大都市圏では、優良なマンション用地は周辺の戸建住宅地の価格を大幅に上回ることが多く（面大増加）、逆に、戸建住宅地はエンドユーザーの所得減少により総額が重視されるため、面大減価が顕著である。

オフィス街も面積が大きい画地ほど一般に単価が高く、郊外路線商業地でも規模による需要の格差は大きい。物流施設用地も同じ傾向であり、インターネット通販の発達により価格や利用状況は工業地というより商業地の側面がある。

資産評価システム研究センターの土地に関する調査研究「地価公示標準地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響に関する調査研究（平成24年3月）」では、大規模公示地について固定資産評価基準で想定している標準的な画地規模と異なり、標準性の観点から標準宅地としての採用の可否や所要の補正による調整の可能性（ただし、所要の補正として増加補正している事例はなかった）ないしは個別評価の可能性が検討されている。

相続税や固定資産税評価においても、従来の地域の標準性で評価できる物件と、個別評価または所要の補正で対応すべき物件の区分が必要である。課税の公平性から見ると、マンション敷地は該当する物件数が膨大なため特に重要である。市場の変化とその影響は時代と地域によってさまざまであり、地域に精通した士協会や不動産鑑定士が能力を発揮できる分野である。

Ⅲ. 不動産の証券化と鑑定評価

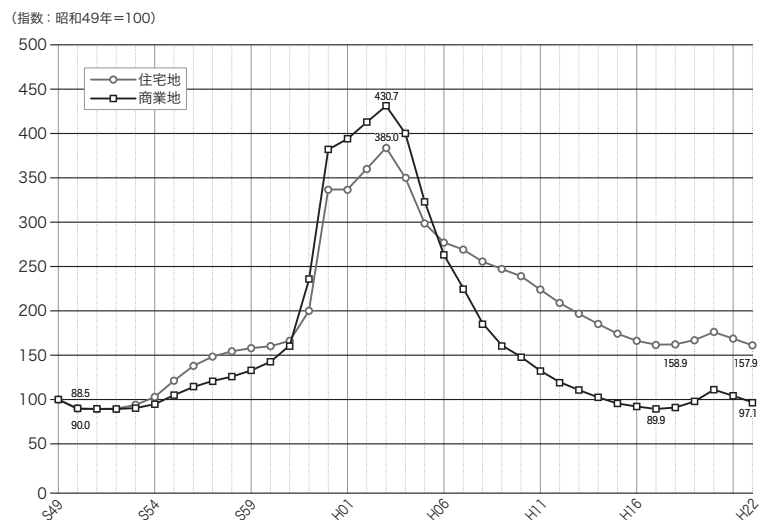
株式会社中央不動産鑑定所 代表取締役

不動産鑑定士 安澤 誠一郎

1. 不動産証券化普及の背景

(1) バブル崩壊

下記の東京圏の地価変動のグラフは、昭和60（1985）年～平成3（1991）年の地価急上昇によるバブルと、その崩壊の長期的な地価下落を示している。なお、商業地については平成17（2005）年、住宅地については平成18（2006）年に底を打ち反転するものの、商業地も住宅地も平成20



東京圏における地価の累積変動率（平成22年地価公示資料）

(2008)年9月に起きたリーマンショックにより再び下落に転じている。

(2) 不動産証券化黎明期

バブル（土地神話）崩壊後の平成3（1991）年～平成9（1997）年の地価下落の中で、不良債権処理とABS市場構築を意図して、平成10（1998）年に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（旧SPC法）」（以下、「旧SPC法」という）が制定され、資産流動化が一挙に進展していく。当初はリース債権中心であったが平成11（1999）年になると、不動産（信託受益権）を特定資産とする商品が多くなる。事業会社の資金調達として、保有不動産をセール&リースバックによる賃貸物件としてオフバランスする方式が定着し、不動産の証券化が普及していく。なお、昭和62（1987）年に不動産の信託受益権を小口化した商品が組成されているが、投資家保護の観点が欠けていたことから、平成7（1995）年に「不動産特定共同事業法」が制定されている。

投資不動産の評価に関しては、平成10（1998）年の「旧SPC法」の中に不動産鑑定評価の役割が規定されたことに呼応する形で、中心となる手法が原価法（地価は取引事例比較法）から収益還元法に変わった。従来ここで重視されていたのは、直近の取引価格（地価）データであったが、この時点から賃料の将来の変動とリスクを反映させた利回り（割引率・還元利回り）に変化した。

その後、「旧SPC法」は、平成12（2000）年にさらに使い勝手のよい仕組みを取り入れた「資産の流動化に関する法律」として改正される。また、同時に資産運用型の基本法として「証券投資信託及び証券投資法人に関する法律」が、「投資信託及び投資法人に関する法律」として改正された。この法改正により、J-REIT（不動産投資信託）が誕生し、実物不動産を証券化することにより小口化された金融商品を個人が購入し、かつ、いつでも売却できる時代が到来した。平成13（2001）年9月、2

社によるJ-REIT上場により、不動産証券化は一挙に拡大していく。

この2つの法律の中で「鑑定評価」と「不動産鑑定士」が明記された条文は次のとおりである。特に「投資信託及び投資法人に関する法律」では、特定資産の取得・譲渡について「鑑定評価」が必要であると明示している。

「資産の流動化に関する法律」/最終改正後の条文 （募集優先出資の申込み）

第40条 特定目的会社は、前条第一項の募集に応じて募集優先出資の引受けの申込みをしようとする者に対し、次に掲げる事項を通知しなければならない。

- 7 資産流動化計画に定められた特定資産の種類、当該特定資産を特定するに足りる事項、当該特定資産につき存在する特定目的会社に対抗し得る権利その他当該特定資産の価格を知るために必要な事項の概要
- 8 特定目的会社以外の者であつ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（土地若しくは建物）又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）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。

「投資信託及び投資法人に関する法律」/最終改正後の条文 （特定資産の価格等の調査）

第11条 投資信託委託会社は、運用の指図を行う投資信託財産について特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であつて政令で定めるものに限る。）の取得又は譲渡が行われたときは、内閣府令で定めるところにより、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であつて利害関係人等（当該投資信託委託会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該投資信託委託会社と密接な関係を有する者として政令で定める者をいう。次項並びに第13条第1項第2号及び第3号において同じ。）でないものに行わせなければならない。ただし、当該取得又は譲渡に先立つて当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでない。

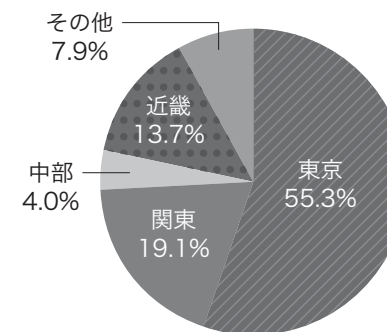
2. 不動産証券化の鑑定評価

(1) 不動産市場の構造的変化と評価手法の変化

平成初期のバブル崩壊後、日本は高度成長→低成長、インフレ→デフレ、人口増加→人口減少と社会構造と経済環境が大きく変化した。不動産市場は地価下落の長期化を背景に、人口減少や産業の空洞化を受けて東京を中心とする大都市と地方の成長力の違いが鮮明になっていった。また、不動産証券化により投資不動産市場が形成されたが、取引が活発なのは東京を中心とする大都市に限定されることもあって、大都市と地方の地価の二極化に拍車がかかった。

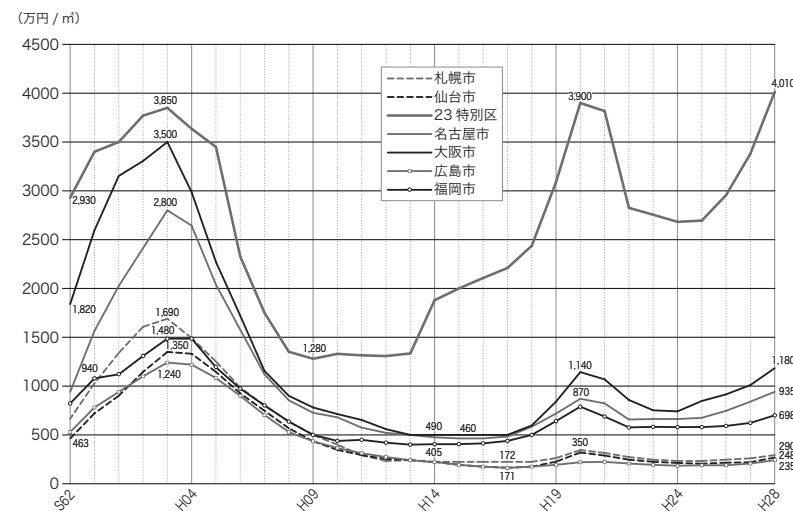
一方で、賃貸不動産の賃料をベースにしたインカムゲインを配当として構築される不動産証券化により、投資の採算性は賃料シナリオと利回りとなり、不動産鑑定評価の評価手法は、需給や賃料と利回りにより価格を求めるDCF法を中心とする収益還元法にシフトしていくことになる。

J-REITの誕生で不動産市場と金融市場の融合が起こる。実物不動産には流動性はないが、細分化された投資口はいつでも市場で売買できるという流動性のある金融商品であり、不動産市場の賃貸需給や賃料の動向と、金融市場の金利や株式などの運用パフォーマンスとの影響を受けることになった。平成19(2007)年前後にオフィス賃料上昇と堅調な投資不動産需要による利回り低下を受けてミニバブルが起きるが、平成20(2008)年のサブプライムローンの破綻を契機に起こったリーマンショックによる金利上昇や株価下落によりJ-REIT(投資口価格)が急落し、その後不動産証券化市場の低迷により実物不動産が下落し、ミニバブル崩壊という流れになった。不動産市場と金融市場の融合により、投資不動産は金融市場の変化に直接影響を受けて価格変動しつつある。



東京	関東	中部	近畿	その他	合計
74,636 億円	25,840 億円	5,419 億円	18,503 億円	10,645 億円	135,043 億円
55.3%	19.1%	4.0%	13.7%	7.9%	

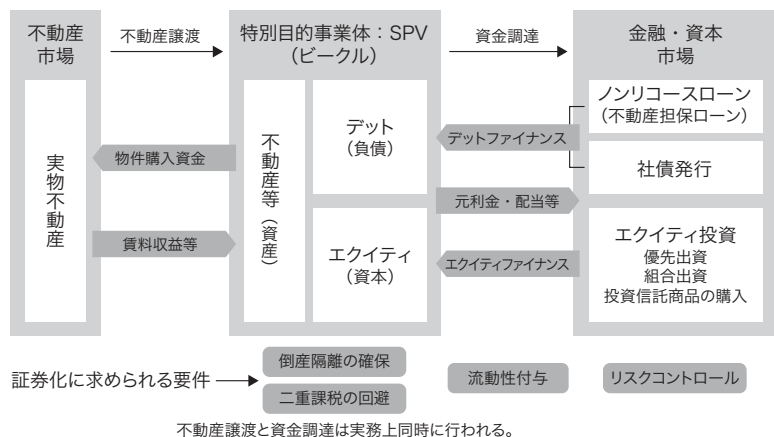
J-REIT不動産のエリア
ARESの保有不動産の所在地分布データに基づいて作成(2015/6)



主な都市における商業地の「最高」価格の推移(平成28年度地価公示資料)

(2) 不動産証券化のスキーム

不動産証券化は次図の「不動産証券化の基本構造」のとおり、実物不動産(多くは賃貸不動産)の購入資金をデット(融資)とエクイティ(出資)によりピークルが調達し、オリジネーター(実物不動産の所有者)から当該不動産を取得し運用する仕組みである。不動産証券化の主体であるピークルが不動産を所有するが、所有と経営は分離されていて、賃料の收受・運営費用の支払い・不動産の管理・不動産の売買などの運用管理はアセットマネジメント会社を中心になって差配する。



不動産証券化の基本構造（国土交通省HP）

(3) 不動産証券化における鑑定評価の役割

不動産証券化のピークルは資産を保有するための器であり、利益はデット(負債)とエクイティ(資本)の資金提供者に対して分配される。また、不動産売買も不動産の運用管理と資金調達などを差配するアセットマネジメント会社が意思決定をすることになるので、投資家サイド(資金提供者)は、特に証券化不動産の取得譲渡に際してはアセットマネジメント会社などの投資判断の妥当性や利害関係者間といった取引におけ

る利益相反の有無などの検討が必要になる。一方で、J-REITの投資口のように多数の投資家が購入売却を繰り返していく商品もあり、投資判断をスムーズにしてもらうためには不動産の適正価格(時価)についての継続的な情報開示が必要になる。

不動産証券化の実質的な主体であるアセットマネージャーは、投資家サイドへの証券化不動産の取得譲渡についての投資判断の妥当性などと取得後の証券化不動産の時価の情報提供のために、不動産評価の専門家である不動産鑑定士に証券化対象不動産について鑑定評価の依頼をする。

依頼を受けた不動産鑑定士は、証券化対象不動産を詳細に調査・分析して、取引の背景などを確認しながら、キャッシュフローに基づく収益性と将来性、物件としてのリスクなどを査定し適正な価格を求める。作成された不動産鑑定評価書の情報開示により、結果として投資家サイドの投資判断をフォローすることになる。

なお、ARES(一般社団法人不動産証券化協会)の「不動産証券化ハンドブック」では、不動産鑑定士は「不動産の売買・証券化の際に対象不動産を詳細に調査して、投資価値やリスクがどの程度あるかを適正に評価する」、つまりデューデリジェンスの専門家として位置付けられている。

(4) 証券化不動産鑑定評価のための整備

社会の変化と不動産証券化の進展の中で、証券化不動産評価は精度向上の要請などを受けている。そこで、証券化不動産の鑑定評価の仕組みや評価の内容についての修正や追加が何度か行われ、現在の仕組みと実質的な評価の基準が構築された。平成19(2007)年4月に改正された不動産鑑定評価基準では、各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」が追加され、DCF法重視、DCF法など収益価格試算上の収支項目と試算シートの統一化、エンジニアリング・レポート活用の取り扱い、処理計画の策定などについて規定された。

また、平成20(2008)年からは、監督官庁である国土交通省の鑑定業者に対してのモニタリングが導入され、平成22(2010)年1月1日からは、投資家保護と内部統制の観点から「価格等調査ガイドライン」「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する考え方」「財務諸表のための価格調査の実施に関する考え方」に基づいて鑑定評価などの業務プロセスについて下記のとおり実施されている。

規定項目	依頼者サイドの手続き	鑑定業者サイドの手続き
契約書の作成(委託契約)	依頼書の交付	依頼書兼承諾書の作成・標準約款
鑑定評価と価格調査の区分	価格調査の必然性・利害関係	確認書の交付
業務手順		業務マニュアル・受託審査・報告書審査
役割分担・業務提携	業務提携の事前開示	総括鑑定士・区分業務明示・外部委託の取り扱い

なお、不動産鑑定士が鑑定評価業務を行う際のより具体的なマニュアルとしては、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の策定した実務指針になる。平成26(2014)年5月の不動産鑑定評価基準の改正にあわせて同年9月に「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」、同年11月に証券化不動産に関する「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」が策定されている。

なお、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」(平成26年11月)では証券化不動産の鑑定評価の意義について下記のとおり規定している。
「証券化スキームでは、出資や融資等の形態で資金を提供する主体とその資金を運用する主体が分離されている。不動産鑑定評価は、投資対象である不動産等の資産の取引価格あるいは運用期間中の当該資産の価値の増減について客観的に評価し、資金運用者による投資意思決定の妥当性や利害

関係者間等の取引における利益相反の有無等を判定する有力な材料を資金提供者等に提供することにより、不動産証券化市場全体の信頼性を確保する上で極めて重要な役割を担っている。

このように不動産証券化に関連する取引や手続きにおいて不動産鑑定評価が必要とされる理由は、価格形成が一般の財と相違する不動産について、投資家保護等の観点から客観的な評価を行い得る専門的知識と豊富な経験を有する中立的な不動産鑑定士による鑑定評価が必要であるとの考え方に基づいている」

(5) エンジニアリング・レポート

各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」では、エンジニアリング・レポート(以下「ER」という)の取り扱いと不動産鑑定士が行う調査について規定している。ERは、設計事務所やゼネコンなどの建築士が集団で行う専門性の高い調査である。また、調査項目は証券化不動産の評価に際しての重要な判断項目となるので、不動産鑑定評価

鑑定評価に必要となる 専門性の高い個別的要因における調査	エンジニアリング・レポート	鑑定評価
公法上および司法上の規制、 制約など(法令遵守状況調査)		○
修繕計画	修繕費・更新費用・ キャベクス	○
再調達価格		○ 再調達原価
有害な物質(アスベストなど)に係る 建物環境		○
土壌汚染		○
地震リスク	PML	△ PMLについては 査定が難しい
耐震性		○
地下埋設物		○

書にエンジニアリング・レポート (ER) 採用可否の根拠などの記載も求められる。ERは証券化不動産の鑑定評価上の資料としては必須ではないが、実際の証券化で取り付けないケースはほとんどないものと思われる。通常は、下記の項目別に、不動産鑑定士が調査分析した結果とERの結果を比較しながら、DCF法の資本的支出や利回り、原価法の再調達原価・経済的残存耐用年数・市場性などの査定に採用するのが一般的である。

(6) DCF法の概要と利回り

地価の右肩上がりが続いた土地神話の時代、日本では不動産投資はインカムゲインよりもキャピタルゲインが重視されてきた。しかし、バブル崩壊により不動産投資は本来のインカムゲイン重視に変化していくことになる。この変化を明確にしたのが不動産の証券化だった。賃料に基づく収支と利回りを指標として不動産投資の判断をするようになり、投資不動産の評価はキャッシュフローのシナリオと金利や物件のリスクを織り込んだ利回りから求めるDCF法による収益価格が中心になった。

DCF法は、連続する複数の期間に得られるであろうキャッシュフローを分析して、一定期間の予測純収益（鑑定評価ではNCF）と将来における転売予想価格（復帰価格）をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を求める手法である。不動産鑑定評価では、直接還元法による収益価格の検証と原価法および取引事例比較法を適用して鑑定評価額を決定するが、ここでは中心となるDCF法の概要を説明する。なお、転売までの保有期間については10年とする。

①収益費用項目と提示資料

DCF法の適用に際しては各不動産鑑定会社が独自の試算と書式を使用していたが、依頼者サイドからの要請などがあり、平成19(2007)年4月の鑑定評価基準改正により収益費用項目とDCFの試算シートの総括表が共通化された。

収益費用項目		確認資料		
運営 収益	(a)貸室賃料収入	レントロール	建物賃貸借契約書	
	(b)共益費収入	レントロール	建物賃貸借契約書	
	(c)共益費込み貸室賃料収入 [(a)+(b)]	レントロール	建物賃貸借契約書	
	(d)水道光熱費収入	PMレポート	収支実績表	
	(e)駐車場収入	レントロール	建物賃貸借契約書	
	(i)その他収入 [(f)+(g)+(h)]	(f)礼金等	レントロール	建物賃貸借契約書
		(g)更新料	レントロール	建物賃貸借契約書
		(h)その他	レントロール	建物賃貸借契約書
		(i)合計		
	①可能総収入 [(c)+(d)+(e)+(i)]			
	②空室等損失 [(j)+(k)]	(j)賃料等・水光費	レントロール	
		(k)駐車場・その他	レントロール	
		合計		
③貸倒損失				
④運営収益 [①-②-③]				
運営 費用	(l)維持管理費	PMレポート	BM契約書	
	(m)水道光熱費	PMレポート	収支実績表	
	(n)修繕費	PMレポート	エンジニアリング・レポート・収支実績表	
	(o)プロパティマネジメントフィー	PMレポート	PM契約書	
	(p)テナント募集費用等	PMレポート		
	公租公課	(q)土地	評価証明書	固定資産税課税通知等
		(r)建物	評価証明書	固定資産税課税通知等
(s)償却資産		評価証明書	固定資産税課税通知等	
合計				

収益費用項目		確認資料	
運営費用	(t)損害保険料	PMレポート	付保証証明書
	(u)その他費用	PMレポート	収支実績表
	⑤運営費用[(1)~(u)の合計]		
⑥運営純収益(NOI) [(4)-(5)]			
運用益等	(v)一時金の運用益		
	(運用対象一時金残高)	PMレポート	建物賃貸借契約書
	(w)運用益獲得機会の喪失相当額		
	(預託一時金残高)	PMレポート	土地賃貸借契約書
⑦一時金の運用益等[(v)-(w)]			
⑧資本的支出		エンジニアリング・レポート PMレポート	工事見積書 修繕計画書
⑨純収益[(6)+(7)-(8)]			

②キャッシュフローの査定

投資家サイドは投資不動産について一定期間の運営収益と運営費用の予測をして投資判断をする。DCF法もこの期間中の収益と費用の変動を織り込んで収益価格を求める手法である。

i. 運営収益

DCF法の試算に必要な運営収益は、まず依頼者サイドからご提示いただいた過去の分も含めてレントロールの実績値とマーケットの賃料や空室率などのデータを比較しながら求めた適正賃料と現行賃料との差異を分析する。次に初年度1年間のテナントの入退去（確定値と予測値）による運営収益と、10年間の区分されたテナントごとに賃料など（新規および継続）の変動と空室率の変動シナリオを予測し、さらに更新料などの一時金にも配慮して年度ごとに査定する。11年度に予測される運

営収益は10年後の直接還元法による復帰価格のベースになる。

運営収益	初年度	2年度	10年度	11年度
貸室賃料収入	94,359千円	94,870千円	98,626千円	99,023千円
共益費収入	8,515千円	8,604千円	8,511千円	8,454千円
共益費込み貸室賃料収入	102,874千円	103,474千円	107,137千円	107,477千円

ii. 運営費用

運営費用については用途・実態に合わせてさらに細分化した費用項目ごとに、最新と一定期間のPMレポートの実績値を求め、標準的な費用水準との差異を分析する。さらに固定資産税などの変動の可能性のあるものについては、年度ごとに変動シナリオを予測し、初年度の運営費用と残り10年間の運営費用を査定する。11年度に予測される運営費用は10年後の直接還元法による復帰価格のベースになる。

運営費用	初年度	2年度	10年度	11年度
維持管理費	8,400千円	8,400千円	8,400千円	8,400千円
水道光熱費	2,523千円	4,059千円	4,059千円	4,059千円
修繕費	1,052千円	2,725千円	1,329千円	4,755千円

③利回り査定

i. 利回りの定義

DCF法では、保有期間中の純収益と復帰価格を価格時点に割り引くための割引率（Dr：ディスカウントレート）と、10年後の復帰価格（転売価格）を求めるための最終還元利回り（Tr：ターミナルレート）の2つの利回りを査定する必要がある。また、直接還元法で用いる還元利回り（Cr：キャップレート）との相関関係についても言及する必要がある。

割引率 (Dr:ディスカウントレート)	DCF法の試算に際して、将来発生するキャッシュフロー(収益)を発生時期に応じて現在価値に割り戻す際の利率のことをいう。不動産の投資収益率、期待収益率としての性格を有する。単年度の収益性を示す還元利回り(Cr:キャップレート)に対して、割引率(Dr:ディスカウントレート)は元本の将来変動率(X)を含んだ利回り(総合収益率)であり、 $Cr = Dr - X$ の関係が成り立つ。
還元利回り (Cr:キャップレート)	単年度純収入(NOI)と不動産価格(V)との関係($Cr = NOI/V$)を示す総合還元利回りのことをいう。アセットマネジメントや投資家サイドでは投資利回り(取引利回り)的な意味合いが強く、鑑定サイドでは直接還元法(Direct Income Method)で採用する還元利回りを意味し、この場合の純収入はNOI(Net Operating Income)ではなく標準化された純収益NCF(Net Cash Flow)となる。
最終還元利回り (Tr:ターミナルレート)	DCF法の試算では、出口(期間満了時)の転売価格は通常投資期間終了の翌期の純収益を資本還元して求める。この際の利率のことを最終還元利回りという。保有期間以降の予測収益は、現時点の予測収益に比べて危険度が増すこと、また、建物などの老朽化に伴う収益獲得能力の低下が予測されることから、評価上はキャップレート(Cr)より高めに設定するケースが多いが、期間満了時の賃料等の上昇が確実に予想される場合には、 $Cr > Tr$ となる。

利回り定義

(中央不動産鑑定所HP「投資不動産用語集」より一部修正して抜粋)

ii. 利回りの分析と査定

「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」(平成26年11月)

では各利回りの分析と査定について次図のとおり規定している。

割引率	投資の標準とされている金融資産の利回りや不動産投資利回りの目安となっている不動産の利回りに、対象不動産の個別性(純収益の不確実性)を加味して求めた利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引事例の利回り、投資家へのアンケート結果等を総合的に勘案して査定する。複数の対象不動産を同時に鑑定評価する場合には、個別の不動産の地域要因や個別的要因の格差を把握し、それらの格差に基づく将来収益の変動リスクについて検討し、整合性に留意して割引率を査定することが必要である。
最終還元利回り	価格時点の還元利回りに、将来の不確実性および還元対象となる純収益に反映されない資産価格の変動に伴うプレミアムを、加減して査定する。なお、最終還元利回りは、一般的には、以下のリスクが想定されるため、価格時点の還元利回りより大きくなる場合が多いと考えられている。 ①期間の経過による不動産の価値下落のリスク ②保有期間後の純収益の見積もりリスク ③売却等に係るリスク

iii. 不動産証券化商品と利回り

不動産証券化の利回り査定に際して留意すべき点。

レバレッジ	不動産購入資金が全額エクイティ(自己資本)の場合は不動産利回りとエクイティの利回りは一致するが、不動産利回り>デット(ローン/他人資本)金利の関係により、不動産証券化は「デットを一定割合組み込んで、エクイティの利回りを高く」(レバレッジ)しているため、不動産証券化商品は金利変動による影響が大きくなる。証券化不動産の評価に際しては、レバレッジを意識してデット金利・LTV(借入金比率)の動向等に留意する必要がある。
投資口価格	J-REITの投資口は金融(株式)市場で取引されるが、投資口の価格が高くなれば分配金利回りが下がるように、J-REITの投資口価格と他の金融資産と比較をする指標は、分配金利回りである。また、投資口価格の割安・割高を判断する指標として、市場価格である投資口価格を1口当たりの投資口NAV(証券化不動産の時価-負債)で割ったPBR(株価純資産倍率)を使うように、J-REITの証券化不動産と投資口(不動産証券化商品)とは取引市場が異なるが、切り離されたものではなく牽引しあう。したがって、証券化不動産の評価に際しては、J-REITの投資口価格や分配金利回りの動向についても留意する必要がある。

④復帰価格

復帰価格は、保有期間末(出口)での売却を想定し、保有期間翌年において予測される純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却価格から、売却に際しての仲介手数料相当額などの費用を控除して査定する。

3. 多様化する証券化不動産の鑑定評価

不動産証券化の進展により証券化不動産の権利関係と用途が多様化することで、鑑定評価の対象となる類型と用途も広がった。

(1) 類型

① 状況

土地建物	不動産証券化の対象は賃貸建物の賃料をベースとするため、類型としては大半が土地建物の所有権が同一の貸家およびその敷地となる。土地が借地の場合には類型は借地権付建物（貸家）になるが、借地権については普通借地権と平成4年に施行された定期借地権とに分かれる。定期借地権は3種類あるが、証券化されているのは、期間10～50年で事業用不動産に限定される事業用借地権と期間50年以上の定期借地権が中心のようである。建物買い取りが前提の建物譲渡特約付借地権は汎用性がないのかもしれない。事業用借地権については住宅利用不可なので商業地やロードサイドの商業施設・物流施設等の敷地に、一般定期借地権はマンション敷地としての有効利用が多いようである。
土地	更地の状態でビル等の開発を前提として証券化する場合には、類型としては更地になる。また、事業用借地権の設定された土地の底地についても、中途解約のペナルティー・更地返還による安全性・更地ベースの経済地代という観点から証券化されている。



② 特殊類型の鑑定評価のポイント

定期借地権付建物 (貸家)	DCF法では賃貸収支のキャッシュフローから地代を控除した契約期間中の各期の予測純収益を現在価値に割り戻したものと、契約期間満了時は更地返還なので返還時の更地価格から解体費相当額を控除した価格を現在価値に割り戻したものの合計により求める。なお、平成26年11月の基準改正にあわせて、新規賃貸から地代を求める賃貸事業分析法、定期借地権の価格、一時金の査定方法などが規定されている。
更地	DCF法（開発賃貸型）により、建物を建築し賃貸不動産としてピークルなどに売却することを前提にして、取得時点（価格時点）から開発期間中および建物竣工後の賃貸収支のキャッシュフローを予測し、現在価値に割り戻して更地価格を求める。試算に当たっては、価格時点から建物竣工までのキャッシュフローを現在価値に割り引くための投下資本取益率と、竣工時点以降のキャッシュフローを現在価値に割り引くための割引率との相関関係と、開発期間、土地取得費・開発期間中の費用・建物取得の費用などの反映に留意する必要がある。
事業用借地権の底地	DCF法では契約期間中の地代から固定資産税などを控除した各期の純収益を現在価値に割り戻したものと、契約期間満了時は更地で返還されるので土地残余法などで求めた更地価格の現在価値に割り戻したものの合計になる。

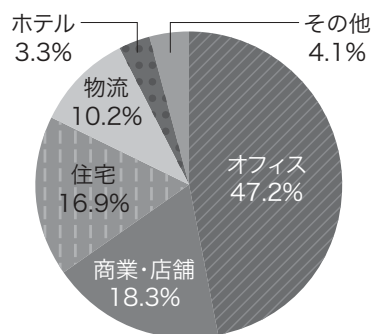
(2) 用途

① 状況

証券化不動産の用途は、次図のJ-REIT用途区分のとおり、オフィス・商業・住宅・物流・ホテル、その他に区分される。J-REIT用途区分のその他はインフラ・ヘルスケアである。J-REITの用途区分以外としては、駐車場・娯楽施設・医療施設・ゴルフ場がある。US-REITではヘルスケアの比率が10%を超えており産業施設・森林といった用途もある。

② 事業用不動産の鑑定評価のポイント

国土交通省は多様化する証券化不動産の用途の中で、ホテル・レジャー施設（ゴルフ場など）・医療福祉施設・商業施設（百貨店・SC）に



オフィス	商業・店舗	住宅	物流	ホテル	その他	合計
63,756億円	24,729億円	22,854億円	13,737億円	4,479億円	5,492億円	135,047億円
47.2%	18.3%	16.9%	10.2%	3.3%	4.1%	100%

J-REITの用途（ARES投資法人上場銘柄数と用途別保有不動産額の推移のデータに基づいて作成。2015年6月）

については「事業用不動産」と区分して事業採算性の検証や市場性の検討を必要としている。「事業用不動産」のキャッシュフローを読み解くためには事業収支がベースになる。したがって、鑑定評価に際しては業種ごとの市場と事業収支モデルを理解することが必要である。実際の収益価格の試算では営業利益、あるいはGOP（不動産関連経費控除前営業利益）のうち不動産に帰属する純収益（NCF）以外の配分がポイントになる。ただし、賃貸中の事業用不動産の場合には現行の賃貸条件に基づいて収益価格を試算し、賃料について事業収支の観点からの賃料負担力の検証という建てつけになる。

ホテル	ホテルはシティ・ビジネス・リゾートなどに区分され、経営と運営の在り方もさまざまである。過去数年の客室稼働率・客室単価（ADR）のデータとPLの分費用については、項目ごとに売上に対する割合を査定し標準的な費用と比較検討をする。まず、部門別の売上上の総合計から売上原価と人件費および間接経費等を控除したGOP（売上高営業粗利益）を求める。次にマネジメントフィー・経営に帰属する利益・FF&E・資本的支出などを控除して純収益（NCF）を査定し、ホテルとしての適正還元利回りを確定し直接還元法による収益価格を算出。さらに保有期間の売上などのシナリオに基づいてDCF法による収益価格を求める。
商業施設	複数のテナントから構成されるSCなどでは、通常は賃貸収支による評価になるが、一棟貸しやキーテナントについてはテナントの賃料負担力を検証する必要がある。物販であれば過去数年のPLなどの資料を分析し、直近の営業利益（売上－売上原価＝粗利益／粗利益－販売費一般管理費）を基に調整して求めた営業利益から、間接経費と経営に帰属する利益などを控除して適正賃料水準を査定するか、同業種の売上や粗利益に対する賃料負担率が判明している場合には、この割合により求めた負担賃料との比較により検証する。事業収支で評価する場合には、ホテルと同じように店舗としての純収益（NCF）を算出し、当該店舗としての適正還元利回りを確定し直接還元法による収益価格を求め、さらに保有期間の売上等のシナリオに基づいてDCF法による収益価格を割り出す。
ゴルフ場	ゴルフ場は事業収支に基づく評価が中心である。まず過去数年の売上の明細とPLの分析をして、グリーンフィーなどの細分化された売上の総合計から、人件費・営業経費・プロショップなどの販売原価を控除する。次に人件費・売上原価と人件費および間接経費などを控除した標準的な営業利益から、間接経費・資本的支出・経営に帰属する利益などを控除して純収益（NCF）を求め、ゴルフ場としての適正還元利回りを確定し直接還元法による収益価格を算出し、さらに保有期間の売上等のシナリオに基づいてDCF法による収益価格を求める。
ヘルスケア施設	事業収支から求める場合は、まず過去数年の売上の明細とPLの分析する。次に月額管理料・入居一時金・介護保険収入などの細分化された売上の総合計から、人件費・広告費・清掃管理費・食材費などを控除してGOP（売上高営業粗利益）を求め、さらに経営に帰属する利益などを控除して純収益（NCF）を求める。その後、ヘルスケアとしての適正還元利回りを確定し直接還元法による収益価格を算出し、さらに保有期間の売上などのシナリオに基づいてDCF法による収益価格を求める。ただし、一棟貸しの賃貸収支に基づく評価が中心なので、賃料負担力の検証のケースが多くなる。

主な事業用不動産の鑑定評価のポイント

IV. 不動産鑑定士調停センター

不動産鑑定士調停センター運営委員会 委員長
不動産鑑定士 小谷 芳正

1. 裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ADR法）と、不動産鑑定士調停センターの活動

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（以下、「ADR法」という）は、平成19（2007）年4月1日から施行されており、日本不動産鑑定士協会連合会の設置する不動産鑑定士調停センターは、法務大臣の認証を受けた認証ADR機関（認証番号076）である。

認証を受けた紛争解決事業者は有償で和解の仲介の業務を行うことが可能である。

ADR法は、専門的知見を有する民間事業者が公平、中立な第三者として民事上の紛争について、紛争当事者双方からの依頼を受け、和解の仲介を行う手続を定めた法律である。

不動産鑑定士調停センターは不動産鑑定の専門分野である土地、建物の価格、賃料、立退料などの民事上の紛争について、その専門的知見を活用して双方を合意に導き、適正、迅速な解決を図る機関である。

民事上の紛争解決は、その多くが裁判手続において解決されているが、不動産鑑定のような専門分野における価値判断においては、鑑定委員あるいは調停委員などとして不動産鑑定士の関与する場面は広い。

調停センターは裁判手続ではなく、民間事業者として次に掲げるような民事上の紛争の解決を図る機関である。

2. 不動産鑑定士調停センターの扱う民事上の紛争例

(1) 賃貸人と賃借人の紛争

①土地の賃貸借契約に関連するケース

- ・地代の値上げ、値下げについて協議が調わない。
- ・借地上の建物の用途変更、あるいは建替の場合における地代や一時金（承諾料）について協議が調わない。
- ・借地上の建物の売却に際し、名義変更承諾料について協議が調わない。

②競売で取得した借地権付建物について、地主が借地権の譲渡を認めない場合における承諾料をめぐる紛争。

③競売で取得した建物（法定地上権付建物）の所有者が支払う地代に関して、地主と協議が調わない場合における賃料に関する紛争。

④建物の賃貸借契約に関連するケース

- ・家賃の値上げ、値下げについて協議が調わない。
- ・契約の終了に際し、借家人が付加した造作の買い取り額について協議が調わない。

(2) 共有物分割に関する紛争

共有財産の現物分割、代償分割に関する価格紛争。

(3) 相続人間あるいは離婚に伴う財産分与の価格紛争

遺産分割、遺留分減殺請求、財産分与などにおける不動産の価格に関する紛争。

(4) 担保権者などと債務者または所有者

不動産の所有者が競売（もしくは破産など）前に、不動産の早期売却

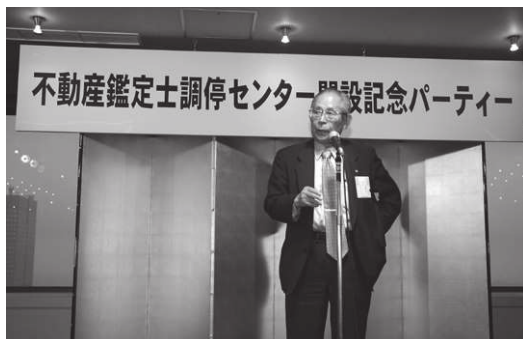
によって当該事態を回避できる可能性が高いと考える場合において、任意売却を前提とした抵当権などの抹消金額や処分価額に関する紛争。

(5) 借地権付建物の価格紛争

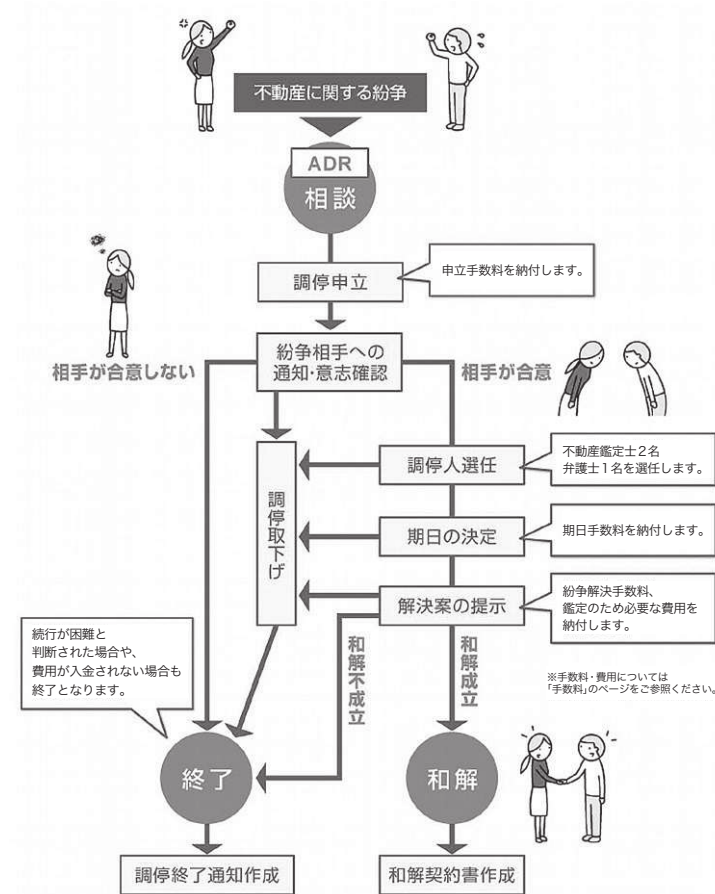
地主が借地上に存する建物を買い受ける場合における時価相当額（借地権消滅の対価相当額）に関する紛争。

(6) 建物の立退き料の紛争

建物賃貸借契約に基づく借家人に対して家主が立退きを求める場合の立退き料に関する紛争。



3. 手続きの開始から終了までの標準的進行



添付図：日本不動産鑑定士協会連合会ホームページより抜粋

4. 手数料

(1) 申立手数料：10,000円（1件／税抜）

(2) 期日手数料：30,000円（1期日／税抜）

(3) 紛争解決手数料

時価相当額の金額区分	紛争解決手数料(税抜)
3千万円まで	0.65% +130千円
5千万円まで	0.55% +154千円
1億円まで	0.45% +174千円
1億円超	0.40% +224千円

- ①紛争解決手数料の額は、調停人がこれを決定します。
- ②事案の内容、当事者の事情および当事者の提供する資料により、上記紛争解決手数料を50%の範囲内で減額することができます。
- ③申立手数料、期日手数料および紛争解決手数料については、消費税相当額が加算されます。
- ④当事者が、本センター以外において、期日調書に記載された事項を以て解決を行った場合には、当事者が連帯して紛争解決手数料相当額を支払わなければなりません。

(4) その他

相談・調停手続の補助業務（調査や鑑定費用、交通費などの実費、日当などの費用）。

5. 不動産鑑定士調停センターの扱った事例紹介

紛争解決例

当調停センターが、紛争解決を行った例について紹介する。

事例A（共有物分割に関する事案）

(1) 事案の概要

東京都の中心区に先祖伝来の底地（借地権の設定された土地）を所有する被相続人が死亡し、相続が開始した。

底地以外の財産は、各相続人が相続分割合に基づいて分割取得したが、相続人はいずれも地方都市に居住していることから、遠く離れた東京に所在する底地の管理がままならず、さらに安い地代しか収受できないので取得が敬遠され、相続人らで共有分割することになり共有登記を終了した。

相続人らは共有物（底地）の分割に当たり、現物分割、代償分割は難しいので換価分割（借地権者に底地を買い取ってもらう分割方法）を希望したが、底地買い取りの訴訟を提起することはできないので地主と借地人間の話し合い解決を求めて当センターに持ち込まれたものと思われる。

地主側の代理人弁護士が当センターのホームページを見て、申し込みがなされたものである。

(2) 調停の経緯

相手側の借地人にも代理人弁護士が就任し、相手方も相当な価格であれば底地を買い取ってもよいという意向であり、価格調整が課題となった事案である。不動産鑑定士の調停人2名が協議を行い適正な底地価格を提示して円満合意し、調停成立に至った。

(3) 調停成立の分析

本件は地主側の売却したいという意向と借地人側の購入したいという意向が一致したこと、当事者本人にはADRの知識はないが弁護士が代理人に就任したことでADRへの当事者の理解が得られたこと、不動産鑑定士の公示価格などの根拠を示した調停案（価格）の説明によって専門的知見への信頼性が得られたことが調停成立に結びついたものと考えられる。

調停人として、調停委員の経験があり、紛争解決についてのノウハウを有する調停人と、物件所在地の地価公示、地価調査、相続税路線価、固定資産評価を担当するなどして物件所在地に精通した調停人を選任したことで当事者の信頼が得られたものと考えられる。

当事者双方が価格紛争（地主は高く売りたいという希望があり、借地人は安く買いたいという希望があり、双方の主張する価格が異なるところに価格紛争がある）の解決に積極的な姿勢であることがADRにとって重要な要素であることが理解される。

ADRには、欠席判決のような伝家の宝刀（強制力）はないので、参加するか、しないかは当事者の自由である。したがって、ADRが実務上機能できる事案は、本件のように双方が紛争解決に前向きである場合、あるいは所有者（債務者）、債権者（担保権者）全員の合意が得られなければ任意売却はできず、競売せざるを得ないというような全員の価格合意が迫られているような場合に限られてくるように思われる。

後ほど紹介する賃料の値上げ、値下げ請求のような事案は当センターにもっとも適した事案であるが、申立人（値上げ、値下げを希望する当事者）は、話し合い解決を希望しても、相手方は不利益な申し立てを受ける立場となるので、そもそも話し合いのテーブルにつきたくないというのが真情で、申し立てに対し応諾してこないことが多い。

裁判手続においては、不出頭当事者に対し欠席裁判など不利益が課せ

られるが、ADRにおいては不出頭の不利益はないので応諾してこないことが珍しくない。しかし、ADRの申し立てに応諾しなければ、それで済むというわけにはいかないことも多く、通常は裁判上の調停、訴訟へとステージは変わる。賃料の値上げ、値下げは専門家を介した話し合い解決が望ましいので、法曹関係者だけではなく、一般人のADRへの理解、知名度を広めることがADRの利用促進に重要な課題である。

事例B（遺産分割に関する事案）

(1) 事案の概要

遺産として現預金のほか、不動産が2カ所あった。相続人は2名で1カ所は居宅、他の1カ所は居宅併用共同住宅である。

相続財産の範囲、特別受益、寄与分について争いはなく、不動産の評価だけが争いとなり、代償金の額が合意できなかった事案である。

申立人、相手方はそれぞれ評価を行い、それを基に価格主張をしており、居宅の評価はほぼ一致した評価であるが、居宅併用共同住宅の評価に開差がみられた。

居宅併用共同住宅からは家賃収入が入るのが魅力であるので、物件の取得希望として収益用不動産を選好し、遺産である居宅に居住する相手方は申立人が取得予定の収益物件を高く評価したい気持ちがあるものと思われた。

(2) 調停の経緯

申立人から、不動産鑑定評価書の内容について質問を受けた不動産鑑定士のアドバイスを受けて申し込まれた事案である。

相手方は、ADR機関（調停センター）の存在を知らず、手続上の不安もあったものと思われ、代理人弁護士を選任した。

代理人弁護士が就任したことで代理人を通じて相手方のADR手続へ

の理解、信頼が深まり進行が円滑となった。申立人からは、相手方は代理人弁護士を選任するが、申立人は代理人弁護士がいないので不利になることはないだろうかという不安の声が調停期日前から聞かれたが、当センターは公正、中立な調停を行うのでそのような心配はない旨を伝えたと納得した。

収益用不動産に開差があるので双方の評価書に基づいて価格調整という方法もあったが、当事者の説得には限界があるように思われた。センター選任の公正中立な立場の不動産鑑定士が現地をみて、良心に従って誠実に評価することが相当と考えられていたところ、申立人は調停センターでの鑑定人の選任を希望したので、双方、収益用不動産について鑑定する旨の合意のうえ、調停センターで鑑定人を選任し、鑑定結果は尊重する約束のもとに鑑定を実施した。

本件は第1回期日で鑑定実施を決定し、期日間に鑑定書が提出され、第2回期日で調停が成立した事案である。

(3) 調停成立の分析

本件において当事者間において遺産分割協議が調わず、当センターに持ち込まれた原因は、収益用不動産についての価格合意ができなかった一点であったこと、申立人は代理人弁護士を委任しなくても当センターの公平、中立な調停進行に信頼を置いたこと、相手方は代理人弁護士を選任し、代理人弁護士は当センターへの信頼、理解があったことなどから代理人を通じて、相手方に当センターの中立、公平性が理解されたことなど複合的な要因があって適正、迅速な事件解決に結びついたものと考えられる。

また、評価の開差の少ない居宅については、価格を検証のうえ、いづれも相当な価格の範囲内にあると判断されたので双方の中間値を採用し、争いのある居宅併用共同住宅についてのみ鑑定を実施することとし、

その評価は、当センターの選任した鑑定人が記録を精読のうえ、誠実に鑑定を行ったことが双方の理解が得られたためであろう。

ADR法が成立していなければ司法に解決を委ねる以外になかったものと考えられ、手続段階を踏まなければならない司法手続によらず、価格紛争の一点に集中して解決を図ることができたため、わずか2回の調停期日で合意が成立できたものと考えられる。

遺産分割、遺留分減殺、財産分与事件などは経験的に解決が長引くことによって、相続財産、夫婦共有財産の範囲、特別受益、寄与分の主張など課題が拡散するおそれがある。その結果、遺産分割の前提問題の解決に時間がかかり、事件の解決が長引き、相続人間の人間関係に影を落とすケースもみられる。長い人生のうちには特別受益、寄与分を言い出せばきりが無いという部分があり、遺産分割に重要でないと思われる事柄もある。そのような不満が噴出する前に適正、迅速に事件処理することの重要性が認識される。本件はその好例である。

事例C (地代値下げ請求事件)

(1) 事案の概要

破綻した借地権付リゾート建物を競落した買受人が、借地の地代が高額であるとして借地人から値下げを求められている地主側代理人弁護士から申し立てられた事案である。

リゾート建物を買い受けた買受人はリゾート用地としての利用は不可能であるので他の用途へ転換を目的として借地権付建物を買い受け、地代の値下げを求めたものである。

事前相談の段階では、双方の主張に10倍以上の開差があり、広大な地方都市のリゾート地の地代紛争であるので和解の成立は難しい事案であると思われた。

所在地は東京からかなり距離を隔てた地方都市であったので調停人

は、当該地方都市の地元精通者と調停委員の経験者を選任した。当センターの調停人候補者は日本全国に広がっているため、日本全国どこに所在する物件であっても受け入れ可能であり、使い勝手のよいADR機関である。

(2) 調停の経緯

調停人は記録を精読のうえ、事前準備を行って第1回期日において双方から事情聴取した後、用意した調停案を提示した。調停案は双方の受け入れ可能な範囲であったため双方は持ち帰り期間に調停案の賃料をもとに将来収益の現在価値を求め、その価格で底地の売買契約が成立した。この事案はリゾート地として高収益を見込んで高額な地代で借地契約を締結したものの、リゾート計画が破綻し、当初合意された地代の支払いができなくなって地代の値下げが求められたものと考えられる。申し立ての趣旨通り、賃料値下げで合意することもできたかもしれない。

しかし、将来収益を基準として底地売買契約を選択したのは借地契約の継続より、売買を選択した方が双方に有益だったと思われる。申し立ての趣旨にとらわれず、公平、中立な専門家を交え双方に有益な解決ができることもADRの魅力である。

(3) 調停成立の分析

本件は破たんしたリゾート地の借地権付建物を競落人がリゾート用地ではなく、他の用途に転換する目的で買受けたものである。リゾート用地として高額な地代で契約されたが、当初の目的を失った借地の適正地代を求めることは極めて難しい。また、建物の敷地はごく一部で広大に広がったリゾート用地の賃借権のうち借地借家法の適用される借地の範囲がどこまでなのか、借地借家法の適用のない賃借権があるとするれば、借地借家法に基づいて地代値下げ請求することができるか、借地の少な

い地方都市郊外のリゾート地に賃料水準は存在するのかなど課題は広がり、課題の多い事件である。しかし、双方にとっては解決の必要性があり、本件は当事者双方、および代理人は柔軟に最良の選択を行ったことと考える。借地契約の継続は値上げ、値下げ、借地条件変更など将来に課題を残すことも考えられ、法の規定にとらわれず、専門家を介して、より発展的に新たな契約関係を創成できることはADRの優れた点である。

また、ゴルフ場の地代値下げ（借地借家法の適用はないとされるので地代値下げ請求権の適用はないとされている）のように法律上の請求になじまない事案であってもADR機関は機能することができる。当センターは2名の不動産鑑定士が調停に参画するので、一人で判断するよりも、より適正な価格へアプローチすることが可能となる。また、裁判上の調停と比較しても、より適正な価格にアプローチすることが可能な制度設計になっている点において優れる。

本件は実質1回の調停期日で終結することができた。これは、調停人の適切な意見具申、当事者および代理人の当センターに対する信頼、双方に弁護士代理人が就任し、代理人の理解があったことなどが基礎となって最良の早期解決に結びついたことと考えられる。

不調となった例

事例D（遺産分割の代償金の額に合意できなかった事案）

(1) 事案の概要

地方の大都市に所在する遺産の評価について合意ができず持ち込まれた事案である。申立人は近隣の地価公示価格を主張した。しかし、相手方は公示価格は理論値であり、もっと安いという主張である。調停人は双方の説得につとめ、申立人は地価公示価格から値下げし、譲歩した

が、相手方は同じ主張をくり返し、譲歩の姿勢はみられず競売になると安くしか売れないという主張をしてきた。遺産の評価は正常価格(時価)で評価するもので、競売を前提とした価格ではないと説得しても、自説を主張し歩み寄りがないので不調とした事案である。

(2) 調停の経緯

調停人は相手方に説得を試みたが、相手方は持論をくり返すだけで、競売になったらもっと安いと専ら取得希望の不動産の代償金の額を減額することのみに固執した。申立人はできる限り譲歩(△12%)したが、相手方はほとんど譲歩しないので、申立人にさらに一方的な譲歩を求めることはできず、価格合意に到らなかった。

(3) 調停不成立の分析

双方に代理人弁護士は就任していなかったが、相手方に弁護士代理人が就任していれば相手方を説得し合意が成立したかもしれないと思われる。

遺産分割では手持ちの代償金支払可能額をもとに代償金額ありきで評価額を逆算するケースがみられる。遺留分減殺の場合も同様であるが、代償金を支払うお金がないので支払えないという主張である。遺産分割、遺留分減殺に基づく代償金は自ら取得できる相続分割合を超えた遺産を取得するので清算金を支払わなければならないという性格の支払いである。したがって支払えなければ、共有分割か換価分割(売却して代金を取得割合に応じて分割する)しかない。代償分割をするのであれば、相続分(自己の取分)を超える部分については借金をしてでも支払わなければならない。自分の懐に合わせて遺産を評価するという逆の発想をすることがあるが、本件もそのような例かもしれない。相手方が不動産の取得に固執しても代償金の支払いができないというのであれば、司法に

よって共有分割、換価分割を強制してもらう以外にないので不調は止むを得ない事案であったと思われる。

相手方が応諾しなかった例

事例E(地代値下げ請求)

(1) 事案の概要

都心区に借地している借地人から、公租公課が値下がりしたので地代を値下げして欲しいという申し立てである。事前相談の結果、当センターの扱う事案として相当であるため申し立てを受け付け、申立書を相手方に送付した。ところが、返答がないので直接問い合わせたところ、当センターのADRには応諾せず、地主側から裁判所に調停を申し立てるということであったので終了した。

(2) 応諾拒否の分析

地主側の利益に反する申し立てであるので、話し合いのテーブルに着くことの拒否反応と、ADRへの理解不足があったものと思われる。相手方側は裁判所へ調停を申し立てるとのことであるので地代の値上げを請求し、申立人は値下げを請求するという交錯した請求事案と考えられる。双方に代理人弁護士が就任していないので、相手方に代理人を通じたADRの理解が得られず応諾拒否という結果に終わった。

事例F(家賃値上げ請求)

(1) 事案の概要

代理人弁護士が家主の依頼を受けて家賃の値上げを申し立ててきた事案である。比較的少額なアパート家賃の値上げ請求であったので簡易、

迅速な解決が可能である当センターに適合した事案であった。申立書を相手方に送付しても何の返答もなく、電話連絡しても電話にも出ないので、取り下げてもらった。

(2) 応諾拒否の分析

申立書を送付しても何の返答もなく、電話連絡もつかないという不誠実な相手方は、話し合いのテーブルに着く意向すらみられないので、ADRでの紛争解決はできない事案であった。

6. 広報活動、研修会と今後の課題

広報活動として住宅新報に当センターの扱う事例をQ&A方式で連載し、不動産業界をはじめ購読者に当センターの存在と、扱う民事紛争の概要を記述した。また、弁護士会の研修会において当センターのADRについて講演した。

今後、一般紙へのQ&A掲載、弁護士会、司法書士会、税理士会など専門職業団体などで講演を行い、当センターの広報活動を広げたい。

研修会は新規登録、ファンダメンタル研修、より専門性を高めるプロフェッショナル研修を開催している。

今後の課題として挙げられるのは、法曹関係者は不動産鑑定士の職業、ADRについて理解しており、弁護士代理人が就任する案件は応諾率が高いが、一般人には不動産鑑定士の職業、ADRへの知識が行き渡っていないので、応諾しないケースが多い点である。

これはADRが活性化するためには、すべてのADR機関に共通する課題である。そのために知名度を高め、取扱件数を増加させることが重要である。

V. 国際評価基準への対応

—国際評価基準にかかる検討と平成26年不動産鑑定評価基準の改正—

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事
株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役

不動産鑑定士 奥田 かつ枝

1. 平成26年不動産鑑定評価基準等の改正

平成26(2014)年5月1日付国土交通事務次官通知として、「不動産鑑定評価基準等の一部改正について」ならびに「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン等の一部改正について」が発信された。これらの改正においては、概ね30年にわたり当会が取り組んできた国際評価基準にかかる調査および検討、ならびに不動産鑑定評価基準等との比較検討の成果が反映されたものとなった。

本章においては、国際評価基準にかかる当会の検討経緯についての紹介と不動産鑑定評価基準等への反映についてその概要を説明する。

以下、不動産鑑定評価基準及びその運用上の留意事項を「鑑定評価基準等」といい、不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン及びその運用上の留意事項を「ガイドライン等」という。

2. 鑑定評価基準等改正の背景としての国際評価基準

平成26(2014)年の鑑定評価基準等及びガイドライン等の改正が行われた背景として、国土交通省国土審議会資料では、大きく三つの状況

挙げていた。

- ①不動産市場の国際化の進展
- ②ストック型社会の進展
- ③証券化対象不動産の多様化 である^{※1}。

ここでは、不動産市場の国際化の進展にかかる背景として、主として国際評価基準（International Valuation Standards: IVS）^{※2}を中心に、鑑定評価基準等との比較検討を踏まえた改正への流れを取りあげる^{※3}。

(1) 国際評価基準の概要

国際評価基準は、英国にその本部が置かれている国際評価基準審議会（International Valuation Standards Council: IVSC）が公表しているものである。IVSCに設置されている国際評価基準作成委員会（International Valuation Standards Board: IVSB）が国際評価基準の策定を担当しており、本章執筆時点においては、平成25（2013）年に公表された国際評価基準が最新版である。国際評価基準は、不動産に限らず、財務諸表に計上すべきすべての資産を評価対象資産としており、すべての資産に共通する評価基準と資産別の評価基準として構成されている。

①国際評価基準の目的と世界的な整合化に向けた取り組み

国際評価基準はその目的として、資産評価に関して世界的に受け入れられる原則を明確にし、これを普及・発展させることにより、資産の評価方法につき国際的な整合を図ることを挙げている^{※4}。IVSCには、平成26（2014）年時点において評価専門家団体として世界各国の49の機関が参加しており^{※5}、評価基準の世界的な標準化に向けた取り組みを行っている。当会は、IVSCの原形であった昭和56（1981）年の国際資産評価基準委員会（TIAVSC）設立当初から会員として参加し、その後一時期、理事国を務め、現在は評価専門家団体である会員として参加している。

平成25（2013）年のIVSC総会は東京で開催された。

国際評価基準は、グローバルな評価基準に向けた各国評価基準の整合化を目的とするものではあるが、各国のローカルルールを踏まえ、義務適用しなければならないという性格のものではなく、各国別に作成されたものでもない。特に、不動産についてはその資産の特殊性ゆえに、各国市場の法制度や取引慣行などが異なり、評価の分野について詳細部分を含めてグローバルな基準として一律に定めることになじまない性格を有している。したがって、国際評価基準は用語の定義や、評価の基本原則に中心がおかれ、参加国を含め、世界各国におけるIVSの適用の程度も一律ではない^{※6}。

例えば米国鑑定協会（Appraisal Institute: AI）が作成しているテキスト（The Appraisal of Real Estate 14th edition）では、国際評価基準は財務諸表に記載する価格の評価基準として策定されたものであるといった策定経緯の概要のみを紹介している。また、マーケットバリュー（Market Value: 市場価値）など米国での評価の基本とする価値の種類の説明において、国際評価基準に記載されている価値の種類が参考として掲載されているのみである。

一方で、英国に本部をおくロイヤル・チャータード・サーベイヤーズ協会（Royal Institution of Chartered Surveyors: RICS）が定める評価基準には、英国の自国基準と国際評価基準がともに掲載されている。

従来から明確な資産評価基準を有していなかった新興国などの中には、国際評価基準を自国の評価基準としてそのまま採用しているところもある。

日本の鑑定評価基準等については、昭和39（1964）年に制定されて以降、昭和44（1969）年、平成2（1990）年、平成14（2002）年、平成19（2007）年、平成26（2014）年などの改正を経て現在に至っている。日本の不動産鑑定士は国家資格であるため、評価の拠り所となる基準については国

土交通省が作成し、事務次官通知として公表されている。鑑定評価基準等の改正は、主として市場の変化に対応して適切な鑑定評価を行っていくためのものであり、その検討においては、適宜、国際的な評価基準の動向についても検討資料とされてきた。特に平成26(2014)年の鑑定評価基準等の改正においては、「不動産市場の国際化の進展」をその大きな背景として取り上げ、国際評価基準との整合性を主要な論点としてとりあげた。

この背景として、次の点などが挙げられる。

- ◆ 経済環境の国際化を受け、日本の不動産市場においても国際化への対応を進めていく必要があること。
- ◆ インバウンド(海外から国内へ)、アウトバウンド(国内から海外へ)の投資拡大による不動産市場の拡大・活性化の実現が重視される中で、不動産の評価基準である鑑定評価基準等についても、グローバル化を図っていく必要があること。すなわち、評価の分野において日本のみが異なる考え方を採用しているとの批判があってはならないこと。
- ◆ 当会において平成23(2011)年6月に取りまとめた「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」において、鑑定評価制度等のグローバル化を掲げていること。

これらの背景を受け、平成26(2014)年の鑑定評価基準等の改正においては、国際評価基準を踏まえた、国内外の投資家などにわかりやすい評価および合理的な評価の実現に向けた改正が行われた。

② 当会の検討と、関連する鑑定評価基準等の改正点

当会国際委員会においては、30年近くにわたり、国際評価基準の動向についての調査を行ってきた。昭和62(1987)年に「国際資産評価基準」として、平成10(1998)年に「最新国際評価基準」として、当時の国際評価基準の日本語訳を出版している。また、平成24(2012)年には「IFRSs

の公正価値評価に対応した最新国際評価基準」を出版した。

平成22(2010)年から23(2011)年にかけては、当時の国際委員会(前川桂子委員長)において、「不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務」として鑑定評価基準等と国際評価基準との比較検討が行われた。当該業務において、鑑定評価基準等と国際評価基準について両者が整合している部分、やや相違がみられる部分などについて整理が行われている^{*7}。当該報告書において、両基準の考え方についてやや相違がみられる部分として指摘されたのが以下の点である(筆者により一部要約を行っている)。

- ア. 国際評価基準は金融商品を含む様々な資産と負債を評価の対象範囲としているが、鑑定評価基準等が対象とする範囲は土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利である。
- イ. 国際評価基準においては、資産の評価法として、マーケットアプローチ(Market Approach:比較法)、インカムアプローチ(Income Approach:収益法)、コストアプローチ(Cost Approach:原価法)をあげている。この基本的な考え方は鑑定評価基準等においても同様である。相違点として把握できるのは、これらの方法について国際評価基準では、複数の評価手法を適用すべきとしているのに対し、鑑定評価基準等では、適用可能なすべての評価手法を適用することを原則とし、適用困難な手法についてはその理由を記載することとしている点である。すなわち鑑定評価基準等の記載は、国際評価基準に比較してやや厳密な規定になっている。
- ウ. 国際評価基準において求めるべきとされている価値の基本は、マーケットバリュー(Market Value:市場価値)とされている。鑑定評価基準等においても、不動産鑑定士が求めるべき基本となる価格は正常価格とされていることから、評価の基本となる

べき価値（価格）の種類的位置づけは同じである。また、両者の定義に実質的な相違はないが、国際評価基準においてはスコープ・オブ・ワーク（Scope of Work：業務の範囲）により合意された業務の範囲に基づき求められた価格もマーケットバリュースに含まれるものとされている。一方、鑑定評価基準等やガイドライン等では、依頼者との業務範囲にかかる任意の合意は認めておらず、条件設定などにあたっては一定の要件を必要とし、基本的に鑑定評価基準等に則って求められる価格が正常価格であると位置づけている。

エ. 鑑定評価基準等に規定される特定価格は、国際評価基準の価値の種類にはない。一方で国際評価基準において定義されるインベストメントバリュー（Investment Value：投資価値）やフェアバリュー（Fair Value：公正価値）は鑑定評価基準等にはない。

その後さらに、海外の鑑定評価報告書の記載事項や実務的慣行について、平成25（2013）年～平成26（2014）年にかけて「不動産市場の国際化及び多様な評価ニーズに対応した不動産鑑定評価基準等のあり方の検討業務」として鑑定評価基準委員会（奥田かつ枝委員長）において事前調査を行った。これら調査におけるとりまとめ結果などを踏まえ、不動産鑑定評価部会における検討、承認を得て、平成26（2014）年の鑑定評価基準等の改正に至ったものである。

国際評価基準との比較検討の観点から鑑定評価基準等の改正に反映された事項は、上記イに対応して適用手法の合理化、ウに対応してスコープ・オブ・ワークの反映（調査範囲等条件の新設）、エに対応して特定価格の定義の見直しである。アについては、そもそも不動産鑑定評価は不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利）を対象とするものであるため、検討対象とはしていない。インベストメントバリューなどの価格はガイドライン等に従って鑑定評価基準に則らない価

格等調査として整理される。また、鑑定評価が対象とする不動産の確定条件を広げ、「未竣工建物等鑑定評価」を新設した。

(2) 国際評価基準との比較検討を踏まえた鑑定評価基準等の主な改正概要

①適用手法の合理化

改正前の鑑定評価基準等では、鑑定評価について原則三方式を併用する（実務的には適用できるすべての手法を併用する）ものとされていた。これに対し、平成26（2014）年の改正により、原則、市場特性を反映した複数の鑑定評価手法を適用する、という表現に改正された。すなわち、改正前の鑑定評価基準等では、適用が困難な場合に手法の一部を適用しないことは認められていたが、これに加え、国際評価基準の考え方を参考に、市場特性から明らかに市場価値に影響を与えていない手法については省略も可能になった。

ただし、この改正については、適切な運用がなされないと安易に手法などを省略した価格等調査を助長することにもなりかねない。日本の不動産鑑定評価の社会的位置付けを踏まえ、慎重に適用することが求められる。したがって、適用する手法には、複数の鑑定評価方式の考え方が反映されることが必要であり、さらに、評価手法の合理化の対象となる類型や留意点については、国土交通省と協議を行って指針を作成し、対応していくことが求められている。

②調査範囲等条件の新設

i 概要

前述した国際評価基準において用いられているスコープ・オブ・ワークを参考に、鑑定評価の条件として、調査範囲等条件が新設された。鑑定評価の条件としては、従来から対象確定条件や想定上の条件があるが、これらに加えて新たな条件が加わった。

依頼者と業務の範囲について同意し、当該同意に基づき評価業務を行うというスコープ・オブ・ワークの考え方は、海外では一般的に採用されている。しかし、日本においては、ガイドライン等に基づく鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査の峻別の範囲で、依頼者との業務範囲の合意が認められていた。これは、不動産鑑定士の社会的位置付けと鑑定評価が及ぼす社会的な影響から、不動産鑑定士が行う鑑定評価は厳密なものであるべきとの考えに基づく。また、鑑定評価は鑑定評価基準等に則って行うのが原則であり、依頼者との任意の合意で調査の範囲や適用する手法を無制限に決めるというようなことはあってはならないとされてきたことが背景にある。

これに対して、平成26(2014)年の改正においては、特定の価格形成要因に係る調査の範囲と当該要因の鑑定評価上の扱いについては、一定の条件のもとに依頼者との合意に基づいて鑑定評価を行うことを可能とした。すなわち、鑑定評価基準等に調査範囲等条件を新設し、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因について、依頼者との合意に基づき調査の範囲等を限定することができるようになった。

特定の価格形成要因の例示として鑑定評価基準等に示されているのは、土壌汚染、建物に係る有害物質、埋蔵文化財・地下埋設物、不分明な境界である^{*8}。

ただし、「条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合」に、調査範囲等条件の設定が可能であるとする要件が規定されている。

鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合についても、鑑定評価基準等に例示が記載されており、当該価格形成要因について依頼者などが自ら調査を行う場合、売買契約で取り扱いが約

定されている場合、担保権者が対応方についての決まりを持っている場合、保険が付保されている場合、財務諸表で別途対応がなされる場合などが該当する。

この調査範囲等条件を設定した場合は、その内容や、評価上どのように扱ったかについて鑑定評価書に明確に記載することが必要となる。対象とした価格形成要因を除外して鑑定評価を行うことも可能であるが、そのような扱いをするときはその旨を鑑定評価書に記載することが求められる。

なお、調査範囲等条件を設定した場合でも、不動産鑑定士の最低限の調査として、土壌汚染対策法による要措置区域に指定されているかなどの公法上の規制についての調査は必要である。

また、証券化対象不動産の鑑定評価や現物出資目的の評価では、鑑定評価の利用者の範囲を鑑み、原則として想定上の条件の設定や、調査範囲等条件の設定はできない。

調査範囲等条件の設定に当たっては、依頼者と依頼契約上の合意が必要になることは、勿論である。

ii 議論の経緯

調査範囲等条件は平成26(2014)年の改正により新設されたものであるため、ここで、導入に当たって議論された論点について補足をしておきたい。まず、ポイントになったのが条件設定の対象となる価格形成要因である。この検討に当たっては、前述した「不動産市場の国際化及び多様な評価ニーズに対応した不動産鑑定評価基準等のあり方の検討業務」において、AIのメンバーやRICSのメンバーが行う評価の実務慣行につき、海外の評価書などを参考に精通者からヒアリングを行い、当該結果を参考としている。

AIのメンバーによる鑑定評価においては、スコープ・オブ・ワークとして依頼者と、対象不動産の確認範囲や調査の範囲などについて合意し、

アスベストやPCBなどの有害物質、土壌汚染、地下埋設物についての調査責任は不動産鑑定士の鑑定評価業務の範囲外であることを条件として明記している。

RICSのメンバーが行う鑑定評価においては、ターム・オブ・エンゲージメントとして依頼者と合意した条件が明記されている。当該条件では、米国と同様にアスベスト、土壌調査、地下埋設物調査、文化財包蔵地による影響など不動産鑑定士の専門外と判断される要因について不動産鑑定士の鑑定評価業務の範囲外であること（免責事項であること）などが明確化される慣行となっている。ターム・オブ・エンゲージメントは、RICSメンバーと依頼者により評価業務や報告書の内容にかかる諸条件について書面で合意をしたものであり、スコープ・オブ・ワークと同様の概念である。

スコープ・オブ・ワークにおいても、ターム・オブ・エンゲージメントにおいても、その内容は土壌汚染などの不動産鑑定士の専門外と判断される事項のみでなく、価格形成要因について確認すべき資料の範囲や評価の方法、適用すべき基準の確認なども含まれている。

また、この検討過程において、以下の視点が指摘された。

ア. 従来の鑑定評価基準等では不動産鑑定士が自らの調査範囲で明確にできない価格形成要因については、他の専門家による調査結果を活用するか、想定上の条件を付加するか、不動産鑑定士による合理的推定を行うことを求め、これら調査等を省略することはできないとされてきた。もし、これらの対応を省略する場合には、ガイドライン等に従って鑑定評価基準に則らない価格等調査として対応することとなるが、鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査の区別がわかりにくく、依頼者への説明が困難との指摘がある。また、土壌汚染などの取り扱いを理由に、求める価格を正常価格とするか、調

査価格とするか区別する局面が生じることは、社会にわかりやすい鑑定評価とは必ずしもいえない。したがって、国際評価基準の考え方や欧米の評価慣行も踏まえ、不動産鑑定士の専門的能力の範囲外と判断される価格形成要因については、鑑定評価上、スコープ・オブ・ワークにより考慮外とすべきである、との指摘である。

イ. 上記に対し、欧米を中心とする他国の不動産鑑定士の多くは民間資格であるが、日本の不動産鑑定士は、国家資格として位置付けられ、社会経済活動の中で、法律などによって不動産鑑定評価が必要とされている局面が数多く存在する。したがって、欧米と全く同様のスコープ・オブ・ワークの考え方を導入することには懸念がある、との指摘である。

上記二つの視点を踏まえ、平成26（2014）年の鑑定評価基準等の改正においては、欧米においてスコープ・オブ・ワークなどとして評価業務の範囲を定めている事項のうち、不動産鑑定士の専門的能力の範囲外とされる価格形成要因のみに限定して「調査範囲等条件」の設定を可能とし、さらに、不動産鑑定士の社会的位置付けを踏まえ、「鑑定評価書の利用者の利益を害さないこと」という要件を満たすことを必要としたものである。

これにより、従来、鑑定評価基準に則らない価格等調査として扱われていたものの多くが、調査範囲等条件を設定することにより、鑑定評価基準に則った鑑定評価となり、価格の表示も正常価格として示すことができることとなった。

正常価格に該当する海外の価格の種類は「Market Value」と表示される。一方で、このマーケットバリューに該当する価格の種類は、基本的に正常価格であるが、一定の場合に調査価格が含まれる。従来はこのマーケットバリューに含まれる調査価格の範囲が広がったが、平成26（2014）

年の改正により、多くが正常価格の範囲に含まれることになった。つまり、正常価格とマーケットバリュアの範囲が近いものとなった。

③特定価格の定義の見直し

改正前の鑑定評価基準等では、特定価格を求めることとされている場合、特定価格として求めなければならないとされていた。

特定価格を求めることとされている場合の例として証券化対象不動産の鑑定評価がある。平成12(2000)年の「投信法および資産流動化法に係る不動産の鑑定評価上の留意事項」とその後の平成14(2002)年の鑑定評価基準等の改正における価格の種類の再整理と特定価格の定義の見直しなどにより、証券化スキームにおいて不動産を取得する場合の評価と運用期間中の評価は投資採算価値をあらわす特定価格として求めなければならないとされてきたものである。

一方で、海外の証券化対象不動産については、筆者の知りうる範囲において、求められる価格はマーケットバリューであり、日本の正常価格に相当する価格概念である。

このような状況について海外投資家からは、日本の鑑定評価において求められる証券化対象不動産の価格の種類がわかりにくいとの指摘があり、また適切な英訳がなされにくいこと、さらに、特定価格と正常価格が異なる価格となった場合、証券化対象不動産の取引において説明が困難となる事態があることなどが指摘されてきたこととも相まって、実務担当者から多くの質問が寄せられる状況となっていた。

一方で、投資採算価値を表す価格としての特定価格は、「投資家保護のためのものであること」、「特定価格とされる前、貸家及びその敷地の正常価格は、収益価格で決定されず、収益価格と積算価格を按分した価格で決定されることが一般であり、正常価格とした場合は従前の対応に戻る恐れも懸念されること」などから証券化対象不動産の価格表示をすべて正常価格にすることには異論が出されたところである。

これらの議論を踏まえ、平成26(2014)年改正の鑑定評価基準等においては、正常価格と異なる価格となる場合には特定価格として表記することとするが、正常価格と一致する場合には、正常価格として表記することとされたものである。すなわち、特定価格の定義に、限定価格の定義に記載されている文言と同様の「正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる」という文言が加筆され、限定価格と同様に、正常価格と異なる価格となる場合に特定価格として求めることとされた。

より具体的には、市場分析(対象不動産の最有効使用の判定を含む)の結果、対象不動産の運用計画が正常価格が前提とする市場条件と同じであり、特定価格として求めたとしても正常価格と同じ額となる場合は、正常価格と表記することが可能となった。

早期売却価格など一般に特定価格と正常価格が異なる場合は、従来どおり特定価格としての表記になる。

さらに、特定価格を求める評価目的の前提となる法令等に、当会が国土交通省と協議を経て定めた指針が追加された。これにより、従来、容易に特定価格の種類を増やせなかった実務上の問題に対し、必要に応じて連合会が指針をつくり、国土交通省と協議をすることでさまざまな評価依頼に鑑定評価として対応することが可能になった。

④対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を新設

鑑定評価の対象確定条件として、改正前の鑑定評価基準等では、①現状を所与として、②独立鑑定評価、③部分鑑定評価、④併合鑑定評価又は分割鑑定評価が規定されていたが、平成26(2014)年の改正により、⑤未竣工建物等鑑定評価が新設された。

未竣工建物等鑑定評価とは、造成に関する工事が完了していない土地または建築に係る工事(新築のほか、増改築等も含む)が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とするこ

とをいう。

未竣工建物等鑑定評価では、価格時点において工事が完了したものと
して、いわゆるでき上がり後の状態を前提に価格を求める。例えば建物の
増改築等を行う場合も、条件設定のための要件を満たせば、増改築等
後の価格を鑑定評価として求めることができる。

この改正が行われた背景には、国際評価基準において建築中の投資
用不動産の評価が対象資産として想定されていること^{*9}、既存建物の評
価などにおいて増改築等を前提に増改築等後の価格を求めることが必要
とされる場合があること、開発型証券化において融資判断のために竣工
後の建物およびその敷地の価格が必要とされる場合があることなどがあ
る。

従来、このような価格等調査は、価格時点で対象不動産の確定ができ
ないため、鑑定評価基準に則らない価格等調査として対応されてきたが、
改正により、一定の要件を満たすことを前提に、鑑定評価基準に則った
鑑定評価として対応することが可能になった。

未竣工建物等鑑定評価を行うために必要とされる要件は、鑑定評価書
の利用者の利益を害するおそれがないことの確認である。そのために、
物的確認のための設計図書などの確認、権利の態様の確認のための請負
契約書などの取得・法令上必要な許認可の取得、資金調達能力などの観
点から工事完了の実現性が高いことの確認が必要とされている。

これらの資料の確認を要件とすることで、一定の精度を保った鑑定評
価とそれ以外の価格等調査との区別がなされることとなる。

証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記
の要件に加え、発生する可能性のある損害が、契約や保険などにより回
避されることの確認が必要とされている。

現物出資のための鑑定評価では、鑑定評価の利用者への影響を考慮
し、未竣工建物等鑑定評価はできない。未竣工建物等鑑定評価を含む対

象確定条件の設定に当たって、依頼者と依頼契約上の合意が必要になる
ことは他の条件設定の場合と同様である。

3. 鑑定評価基準等と国際評価基準との整合性にかかる実務上の取り扱いについて

平成26(2014)年の鑑定評価基準等の改正を受け、平成27(2015)年
には国際委員会(山下誠之委員長、水谷賀子小委員長)において、国際
評価基準との整合性に係る実務上の取り扱いについての研究報告^{*10}が
取りまとめられ、会員に公表された。

当該研究報告では、鑑定評価基準等の国際評価基準との整合性に関し
て、国内外の企業や投資家などから不動産鑑定業者への照会が増加して
いることなどを踏まえ、日本の不動産鑑定業者および不動産鑑定士にお
いて鑑定評価基準等と国際評価基準との整合性についての正確な理解に
基づいた実務上の対応が求められるようになっていることを指摘してい
る。また、基準等の改正を踏まえた、整合性についての整理を行い、不
動産鑑定評価書における国際評価基準との整合性に係る記載方について
の推奨案を示し、実務上の参考とされている。

4. さいごに

ここまで述べたように、国際評価基準については、多くの調査および
検討がなされてきた。これらの成果として、平成26(2014)年の鑑定評
価基準等の改正および平成27(2015)年の国際委員会の研究報告が作成
され、一段の整理が行われたところである。

ただし、海外の評価実務の動向については、今後も継続して調査を行
い、日本の鑑定評価実務に生かすべきか否かの検討を継続していく必要

がある。

例えば、事務所ビルや共同住宅の評価において当該類型を所与とした、すなわち建物およびその敷地としての取引事例比較法の適用は、取引事例について比準に必要な価格形成要因についての資料が得られないとの理由により、非適用としている鑑定評価が日本ではほとんどである。一方で、原価法については、収益還元法とともに、一般的に適用されている。原価法が収益還元法に次いで重視されている背景としては、建物およびその敷地の価格に対して土地価格が相当な割合を占めることや、不動産市場において土地価格が重視をされてきた歴史的経緯も挙げられよう。

複合不動産を対象とした取引事例比較法は、上記の理由もあり手法としての併用はまれであるが、取引事例との比較の観点から、収益還元法の適用における還元利回りや割引率の査定において反映されている。また、原価法を適用する際には、経済的減価の把握の観点に比較の考え方が反映されている。

一方で、IVSCが公表する研究報告では、中古不動産に原価法を適用することは、経済的要因に基づく減価の把握が困難な中で減価修正を行わざるを得ないという問題があることを指摘している。また、昨今ではJ-REITの開示情報をはじめ、建物およびその敷地の取引事例は相当数が公表されており、相応の時間と労力をかければ、比準に必要な情報を得られるのではないかと、このように指摘もある。このような状況の中で、今後、取引事例比較法を建物およびその敷地の評価手法として積極的に適用していくべきかの検討が必要である。また、適用していくべきと判断される場合は、現在の鑑定評価基準等が主として土地を対象に策定されたものであることから、建物およびその敷地としての比較の観点を加筆する必要があるか否かの検討も必要となつてこよう。

- ※1 第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会配布資料
- ※2 詳細については「IFRSの公正価値評価に対応した最新国際評価基準」公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会国際委員会
- ※3 補足説明につき「不動産鑑定評価基準等の改正の背景と概要」不動産鑑定 2014年9月号
- ※4 「地価に関する国際的な情報発信の強化に向けた検討業務に係る調査報告書」平成24年3月 国土交通省土地・建設産業局
- ※5 IVSCのHPより
- ※6 「不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務にかかる調査報告書」平成23年3月 国土交通省土地・水資源局
- ※7 同上
- ※8 基準実務指針において、「対象不動産上の権利の有無や、詳細な法的な内容の確認が不動産鑑定士の通常の調査の範囲では困難と判断される場合」として「耐震性や地震リスク、建物の法令順守状況」等が影響する一定の場合を、調査範囲等条件を設定することができる場合としてあげている。
- ※9 国際評価基準に規定されている建築中の投資用不動産の評価は、当該状態を所与とした評価であり、完成後の状態を前提としたものではない。
- ※10 不動産鑑定評価基準と国際評価基準（IVS）との整合性と実務上の取り扱いについて（研究報告）平成27年6月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会国際委員会



JAREA-RICS国際資産評価セミナーで講義するRICSアジア企業評価委員長のGary Man氏

VI. 東日本大震災～東北復興と鑑定評価

—公的地価指標の継続的な提供と復興事業等の側面支援として鑑定評価が果たした役割—

前・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主任研究員
一般財団法人日本不動産研究所 証券化部 主席専門役

不動産鑑定士 和田 伸也

平成23（2011）年3月11日14時46分、東北地方太平洋沖地震に起因する東日本大震災が発生した。震源地三陸沖、震源の深さ24km、マグニチュード9.0、最大震度7を記録。10m近い津波などにより、死者19,225人・行方不明者2,614人・負傷者6,219人、住宅の全壊・半壊は合わせて40万棟以上、被害地域は岩手県・宮城県・福島県（被災3県）の沿岸部などを中心に広域に及んだ。また、福島第一原子力発電所の事故により長期にわたる避難指示が出されるなど、甚大な被害^{*1}をもたらした。

東日本大震災により、被災3県を中心に不動産市場は一時、正常な不動産取引が観測できない状態に陥った。そこで鑑定業界には、マクロ経済指標としても重要な位置付けを有する公的地価指標（地価公示・都道府県地価調査など）の継続的な提供や、被災地の復旧・復興事業として



実施される被災市街地復興土地区画整理事業・防災集団移転促進事業・津波復興拠点整備事業といった用地買収などのための土地評価という鑑定評価の社会的責任を全うすること、端的には「機能不全の不動産市場を前提として、不動産鑑定士が市場になりかわって市場価値を判断する」という大きな課題が突きつけられた。

本章では、東日本大震災下において、公的地価指標の継続的な提供と復興事業などの側面支援として、不動産市場インフラたる鑑定評価が果たした、または現時点においても果たしている役割について振り返る。

1. 東日本大震災発生直後

社団法人日本不動産鑑定協会（現・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会。以下JAREA）では、東日本大震災発生直後に会長をトップとする危機管理対応委員会を開催し、会員の安否確認などの各種対応方針を整理した。そこでは、法的または会計上の要請などから、「早急な鑑定評価の評価方針の策定が必要なもの」として以下の2つが取り上げられた。

- ◆財務諸表のための賃貸等不動産の価格調査
- ◆証券化対象不動産の継続評価

(1) 賃貸等不動産の価格調査における対応

企業会計基準委員会が平成20（2008）年11月に公表した「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」および「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」では、貸借対照表において投資不動産として区分されている不動産など一定の要件を満たす不動産（賃貸等不動産）について、貸借対照表に賃貸等不動産の時価を注記することが求められるようになった。上記会計基準は、原則として平成22（2010）

年3月31日以降に終了する事業年度の年度末にかかわる財務諸表から適用されたが、この時価注記に当たっては、企業外部の不動産鑑定士による評価が広く利用されている。東日本大震災発生時は、平成23(2011)年3月31日を事業年度末とする会社において、不動産鑑定士による時価評価作業が実施されている最中（大半の企業では前年度に引き続き、2回目の時価評価）であったが、財務諸表作成スケジュールから、事業年度末到来後速やかに時価評価結果を企業に提出する必要がある。

このような時間的な制約と、震災直後のため価格形成要因の変化の有無およびその程度を判断するために必要となる資料を十分に入手できない状況を踏まえ、不動産鑑定士が行う原則的時価算定およびみなし時価算定について、鑑定業界として「東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査」を例外として許容する通知文「賃貸等不動産の価格調査における東日本大震災の影響に関する評価上の取扱いについて」を平成23(2011)年4月4日にJAREA会員宛に発文した。当該通知文により、例えば原則的時価算定において、企業の財務諸表に東日本大震災にかかわる注記がなされることおよび、東日本大震災による影響が確定した時点において当該影響を考慮した対応がなされることという条件を具備した場合、震災の影響を考慮外として時価を求める価格調査の実施が許容されることとなった。

(2) 証券化対象不動産の継続評価における対応

証券化対象不動産の中でも不動産投資法人(J-REIT)の場合、投資法人に関する法令などにに基づき、保有する物件ごとに決算期末現在における価格を資産運用報告に表示しなければならない。このため、物件を取得以降も決算期末毎に保有物件の継続的な時価評価が必要となり、この時価評価は不動産鑑定士により行われている。そこで、平成23(2011)年3月31日や同4月30日を決算日とするJ-REITについて、(1)の場合

と同様の問題が生じることとなった。

これについて、通知文「証券化対象不動産の継続評価における東日本大震災の影響に関する評価上の取扱いについて」を平成23年4月22日にJAREA会員宛に発文し、当該通知文では、以下の取り扱いを規定した。

◆ 実地調査

震災により対象不動産の個別的要因（主として物的な状況）に何らかの変化が生じている可能性がある認められる場合には、地震後の建物状況等に関する資料を入手し、実地調査を行い、個別的要因の変化の有無及びその程度を確認すること。

◆ 個別的要因の変化についての評価上の取扱い

個別的要因の変化が対象不動産の価格に影響を与える可能性がある場合は、修繕費用の見積書等、価格への影響の程度を判断する資料を依頼者から入手のうえ、価格への影響を適切に判断する。但し、価格への影響の程度を判断する資料を入手出来ない場合は、投資家に付加した想定上の条件に関する情報が適切に開示されることを前提として、当該個別的要因に関する震災の影響を考慮外とする価格調査を行うことができる。（なお、一般的要因・地域要因については考慮外とした価格調査は不可）

(3) 賃貸等不動産の価格調査と証券化対象不動産の継続評価との対応の相違

(1) では、一般的要因・地域要因・個別的要因のすべてについて「東日本大震災による影響を考慮外とする価格調査（震災前の状態を所与）」を許容した一方で、(2) では物理的な損傷など個別的要因の一部のみを考慮外とすることしか許容しなかったのは、それぞれの時価評価が投資家などの利害関係者（鑑定評価書などの利用者）におよぼす「影響度」を考慮したことによる。(1)の時価注記は、企業の財務諸表に記載される多

数の情報のうち、「注記に関する情報」である。また、賃貸等不動産の時価の注記内容のみが投資家などの判断に大きな影響をおよぼすことは稀なケースである。一方、不動産投資法人など貸借対照表の資産の大半が保有不動産（証券化対象不動産）のみで構成される証券化スキームの場合、保有不動産の時価が投資家などの判断に大きな影響をおよぼすことも多く、また鑑定評価においても「不動産鑑定評価基準各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」という特別な規定により、精緻な鑑定評価の実施が求められていることによる。

2. 公的地価指標の継続的な提供

公的地価指標のうち、平成23（2011）年1月1日時点の評価基準日とする地価公示・相続税路線価のための標準地評価などについては、3月11日に発生した東日本大震災の影響を考慮する必要はなかった。しかし、平成23（2011）年7月1日時点の評価基準日とする国土利用計画法に基づく都道府県地価調査については、被災地に関して、その実施の可否を含め早急に検討を行う必要が生じた。

(1) 平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針

震災発生後、即座にJAREAの地価調査委員会の中に「東日本大震災対応小委員会」を発足させた。平成23（2011）年3月28日には第1回小委員会を開催、その後委員による現地の状況視察、被災3県の不動産鑑定士協会・国土交通省・公的地価評価に関連する省庁（総務省、国税庁など）との意見交換などを交えながら、同年6月までに合計9回の小委員会を開催。同年6月に「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針」を策定・公表した。

①運用指針の基本的な構成

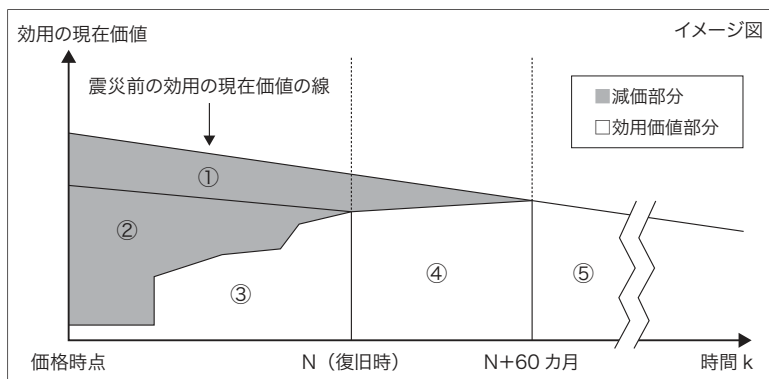
本運用指針は、震災発生による地盤沈下（水没地の発生）や原子力災害による避難指示などによる立入制限などがなされている状況を鑑み、「どのような場合に鑑定評価を行うことができるのか」と、震災被害の影響度について価格形成要因の把握・分析や鑑定評価手法の適用などを通じて「鑑定評価額にどのように反映させるか」の整理を行った。その中で特に「震災減価率の考え方」の2つの課題を重視した。

②震災減価率について

本運用指針では、「震災減価率」^{※2}について、「震災減価要因が対象基準地の価格形成に与える影響の程度を反映させるための率」とし、「取引事例比較法の適用や指定基準地価格等との規・比準において用いられ

主たる論点	説明掲載頁	参照資料など
1. 平成23年都道府県地価調査における鑑定評価の実施の可否判断 ①評価不能、②価格判定不能、本運用指針を適用しない通常どおりの鑑定評価、④本運用指針を適用しない通常どおりの鑑定評価、④本運用指針に則った鑑定評価のいずれに該当するかを判断する	13～17頁	
2. 価格形成要因の分析 (1)震災前の価格形成要因の分析 (2)震災後の震災減価要因の分析 (3)震災後の震災減価要因以外の価格形成要因の分析	17～21頁	①本運用指針 第2章 東日本大震災の概況 ②本運用指針(付録) 震災減価率判定にあたっての参考資料
3. 鑑定評価手法の適用* (1)取引事例比較法 震災減価率の適用 (2)収益還元法 震災修正還元利回りの適用 ※被災地のほとんどが既成市街地であり、適用される鑑定評価手法が専ら取引事例比較法と収益還元法である実態を反映し、本運用指針では当該二手法における対応を説明している	21～36頁	

地価調査運用指針の構成



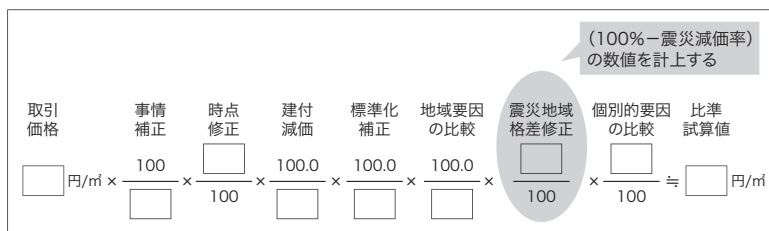
- ①震災後遺症による減価（需要減退などによる減価）
- ②復旧までの効用価値の減少による減価
- ③復旧期間中の効用価値
- ④復旧時以降5年間の効用価値
- ⑤復旧時から5年経過後の効用価値

※①+②+③+④+⑤=震災前の不動産価格

減価率は、①「震災後遺症による減価率」と②「復旧までの効用価値の減少による減価率」を合算したものとなる。

なお、①+②+③+④+⑤は、震災前の不動産価格に等しい。

震災減価率の考え方（イメージ図）



（参考）

本運用指針における震災減価率を一般の鑑定評価などにおいて採用する場合には、「対象不動産の属する（同一需給圏など）が、概ね、震災前の状態～復旧することを前提とした市場参加者により形成されている」という前提条件を満たす必要がある。また、取引事例比較法の比準においては、都道府県地価調査の統一フォームなどによる制約もないため、震災地域格差修正という項目にて上記のように反映させることになる。

震災減価率の考え方（取引事例比較法への適用）

る率」と定義した。ここで、「震災減価要因」とは主として「震災後遺症による減価要因」（需要の減退、地域選好性など）と「復旧までの効用価値の減少による減価要因」（鉄道の被害、都市機能の損壊、建築制限、公共インフラの被害など）によるそれぞれの減価率の合算により求められると整理した。

さらに本運用指針（会員用）では、「震災減価率の試算例」としてモデル地点を設定のうえで具体的な震災減価率の査定例を示すとともに、都道府県地価調査における鑑定評価書の記載例や参考資料も示し、被災地における平成23（2011）年都道府県地価調査の適切な実施が可能な万全の体制を整えた。

この結果、被災3県においては、評価の実施が不可能であった86地点（全国の調査地点数の0.4%）の調査を休止するにとどまった。この結果、岩手県385地点・宮城県350地点・福島県483地点・合計1,218地点においては、震災による影響を考慮した継続的な公的地価指標の提供を行うに至った。

(2) 平成24年地価公示実施のための運用指針

平成24(2012)年1月1日時点の評価基準日とする地価公示については、平成23（2011）年地価調査に引き続き、(1)で作成した地価調査運用指針について実務的な検討を行い、以下の理由に基づき、地下公示用の運用指針（以下、地価公示運用指針）を作成することとなった。

- ◆平成23年7月1日から平成24年1月1日までの間において、被災地の復旧状況等の変化や復興計画策定の進捗状況等により、復旧・復興に関する将来予測が大きく変化したことを受け、その動向を意識的かつ明確に鑑定評価に反映させる必要があったこと。
- ◆震災後に取引された事例を収集することができない地域においても、適

切に価格形成要因を分析し、被災地全体の価格バランスを把握する必要があったこと。

◆震災後に取引された事例は、さまざまな事情を内包して取引されている可能性が高く、通常の価格形成要因のみならず、東日本大震災の震災被害に係る価格形成要因（震災格差要因）を加えた細やかな分析を行うことにより、比較要因間の重複や勘案要因の漏れを防ぎ、合理的な鑑定評価を補完する必要があったこと。

地価公示運用指針は、基本的には地価調査運用指針の内容・考え方を踏襲したものである。このため、平成23（2011）年7月1日以降の被災地の不動産取引市場動向を反映させ、特に震災格差要因および震災格差率の考え方について発展的な展開を行った。具体的には、震災による価格形成要因についてはインフラの損壊などの「減価」となる要因のみならず、海岸沿いなどの低地から高台への移転による「移転需要」などの「増価」となる要因も見られたため、「震災減価要因」という名称を「震災格差要因」に変更し、これに伴って「震災減価率」という名称を「震災格差率」にそれぞれ変更を行った。

これらの対応を踏まえ被災3県においては、原子力災害に基づく警戒区域内などに存することで評価の実施が不可能であった17地点以外、すなわち岩手県186地点・宮城県569地点・福島県446地点・合計957地点において、平成23年都道府県地価調査と同様に、震災による影響を考慮した継続的な公的地価指標の提供を行うに至った。

3. 復旧・復興事業などにおける不動産評価指針の策定

被災地においては、2. で述べた公的地価指標の継続的な提供以外においても、不動産鑑定士による的確かつ迅速な鑑定評価の実施が求めら

れた。具体的には、震災発生後に行う不動産の売買・担保・相続・訴訟などのための評価や、被災地で行われる復旧・復興事業などに必要な用地買収のための評価、被災者・被災法人の債務整理に必要な資産内容を確認する際の評価などさまざまな局面で、被災地の不動産市場動向を踏まえること。さらに、各事業の特性を十分に考慮した鑑定評価などである。JAREAにおいては、これらの社会的要請に対応すべく平成23（2011）年6月に「東日本大震災の被災地対応鑑定評価実務検討プロジェクトチーム」を発足させ、運用指針などの作成に着手することとなった。

(1) 東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針NO.1

不動産鑑定士が主として不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価^{※3}を行うことを対象に、当該鑑定評価を行うことができる地域を運用指針NO.1の対象として平成23（2011）年6月に策定・公表した。具体的には主に「対象不動産の確定および確認ができること」「価格形成要因の把握ができること」「最有効使用の判断ができること」を充足する地域である（つまり、平成23年6月の公表時点では、福島第一原子力発電所の原子力災害に基づき避難区域などに指定され、立ち入りが制限されていた地域などは運用指針NO.1の適用対象から除外していた）。

運用指針NO.1は、復旧・復興事業のために行う用地買収などの特定の依頼目的にとらわれず、「被災地における鑑定評価のすべての場合に共通する基本的な考え方」としてとりまとめられ、以下の内容に構成されている。

価格形成要因の把握および分析、震災格差修正の考え方などの基本的な部分は、2. で述べた地価調査運用指針・地価公示運用指針と共通である。公的地価指標は「土地のみの鑑定評価」を評価対象とする一方、通常の鑑定評価は土地上の建物を含み「建物及びその敷地」を評価対象

はじめに

- I. 本運用指針が対象とする地域
- II. 鑑定評価にあたっての留意点
 1. 対象不動産の確定及び確認
 - (1) 物的確定及び確認にあたっての留意点
 - (2) 権利の態様の確定及び確認にあたっての留意点
 2. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件等
 3. 地域分析及び個別分析
 - (1) 地域分析
 - (2) 個別分析
 4. 価格を求める鑑定評価手法の適用
 - (1) 取引事例比較法の適用
 - (2) 原価法の適用
 - (3) 収益還元法の適用
 - (4) 開発法の適用
 5. 鑑定評価額の決定

【参考資料】災害関連法令からの抜粋

運用指針NO.1の構成

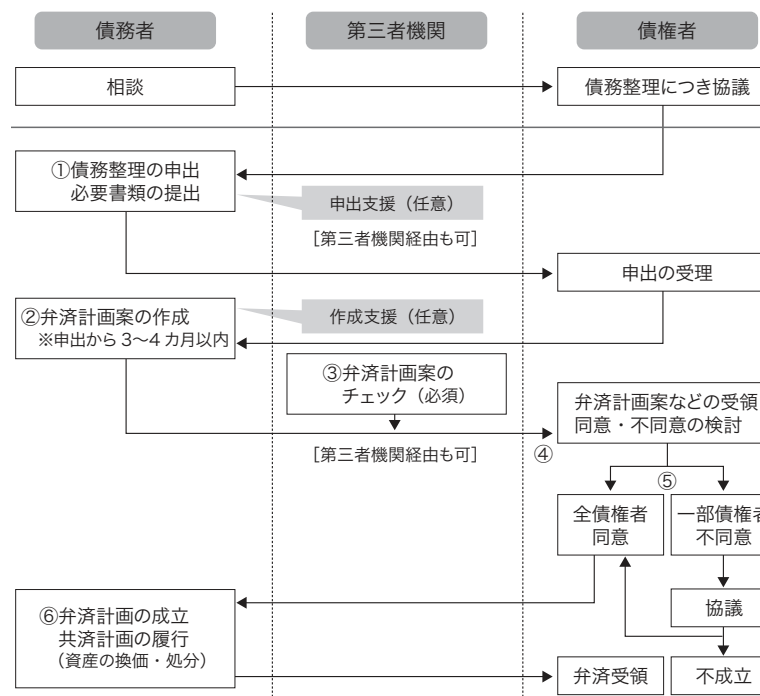
とすることが一般的であることから、「建物、建物及びその敷地の個別的要因を分析する際の留意点」、「建物等の積算価格の査定に当たっての留意点」（建築資材の価格上昇などに留意すべきこと等）や「建物及びその敷地の収益還元法の適用に当たっての留意点」（物的損傷等に対する修繕費・資本的支出の計上等）についても基本的な考え方を整理した点が特徴的であった。

(2) 個人債務者の私的整理における不動産の評価 運用指針NO.2

①運用指針NO.2の策定背景

東日本大震災により、住宅ローンを借りている個人や事業性資金を借りている個人事業主などにおいて、震災前に負担した債務の負担を抱え

たままでは、新たなスタートに向けて困難な状況に直面する問題（いわゆる「二重ローン問題」）が懸念された。これに対応すべく平成23(2011)年6月に政府は「二重債務問題への対応方針」を取り纏めた。この基本方針を受け平成23年7月、金融機関などは「個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会」を発足させた。個人である債務者に対して、破産手続などの法的倒産手続によらずに私的な債務整理により債務免除を行うことによって債務者の自助努力による生活や事業の再建を支援するため、私的整理に関する関係者間の共通認識を醸成し、私的整理を行う場合の指針となるガイドラインを取りまとめる必要性からである。



私的整理ガイドライン 手続きの流れ
出典：一般社団法人個人版私的整理ガイドライン運営委員会ホームページ

この研究会が検討主体となり、個人である債務者の私的整理に関する金融機関関係団体の自主的自律的な準則として「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（以下、私的整理ガイドライン）が策定・公表された。なお、この私的整理ガイドラインに基づく手続きなどは、平成23年8月に設立された一般社団法人個人版私的整理ガイドライン運営委員会（以下、運営委員会）が実施^{iv}している。

当時より、私的整理を必要とする債務者の保有資産の中では不動産の割合が多いことが想定された。そこで私的整理ガイドラインに基づく手続きの中において「弁済計画案の策定」や、財産を処分・換価の代わりに「公正な価額」を把握するには、不動産鑑定士による評価（保有資産たる不動産の処分価値等の把握）が必要となるため、運営委員会からの要請に基づき、私的整理ガイドラインに係る評価の運用指針作成を行うこととなった。

②運用指針NO.2の概要

二重ローンにより困難な状況に陥る可能性がある債務者の数は、多数におよぶ可能性があった。また短期間に大量かつ迅速な評価を実現する必要があったため、私的整理ガイドラインに基づく評価は、不動産鑑定評価基準に定められた要件の緩和や手順などを省略した評価の実施（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査）を許容した。さらに不動産鑑定士による価格調査の結果として表示する調査価格の性格は、「対象不動産を処分するものとしての価格（早期売却を前提とした価格）」であることを明確化した。

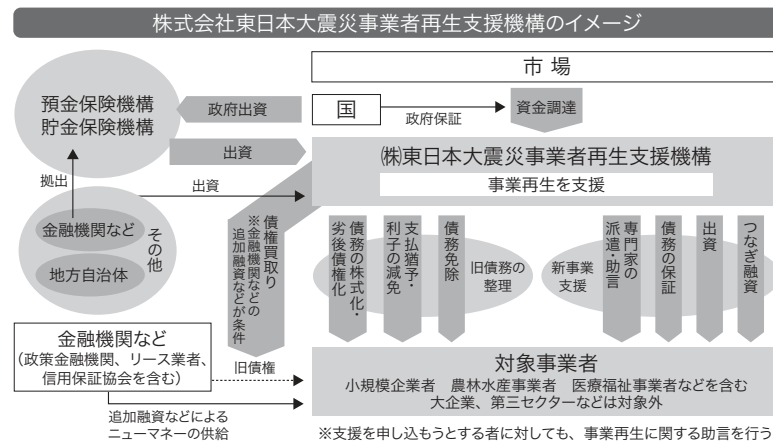
また、対象不動産の確定および確認、価格等調査の条件の設定に当たり、依頼者である運営委員会から受領すべき資料・確認すべき事項などを整理した。同時に、早期売却を前提とした価格を求める「早期売却減価」を行う際の留意点についても整理し、運用指針NO.2として平成23（2011）年9月に策定・公表した。

③私的整理ガイドラインをめぐるその他の対応

JAREAでは、運用指針NO.2を策定・公表するのみならず、二重ローン問題解決の社会的・公共的意味などを鑑み、被災地の鑑定業界全体を挙げて本件に取り組めるよう、被災地の不動産鑑定士向けの説明会を実施した。また、「価格等調査の成果報告書書式サンプル」を作成、運営委員会の「登録専門家の登録」への不動産鑑定士の登録に協力するなどの対応も行った^v。

(3) 東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業に係る土地評価の研究

防災集団移転促進事業は、災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を目的に、地方公共団体が事業主体となり実施される事業である。また、東日本大震災により、主として津波などにより被災した地域の円滑な復興が実現できるよう、東日本大震災の被災地で実施される事業につ



震災支援機構のイメージ

出典：株式会社東日本大震災事業者再生支援機構ホームページ

いては、東日本大震災復興交付金の交付対象事業に位置付けられるとともに、平成23(2011)年度第3次補正予算において制度改正が行われた。

当該事業の実施過程においては、「移転元の被災した宅地等の評価」「移転先の住宅団地用地の評価」などの局面において、事業の円滑な遂行のための不動産の評価が必要となった。また、「東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について(ガイダンス)平成24(2012)年1月 国土交通省都市局」においても、防災集団移転促進事業における土地価格の評価についての説明がなされているため、当該内容に則して評価を行うことが必要となった。

ただし、事業特性は評価に当たって十分に理解する必要はあるものの、防災集団移転促進事業における土地の評価など基本的な評価の考え方は、運用指針NO.1で整理した内容と異なるところはなかった。また、本事業特有の評価の考え方を他の運用指針と同じように対外的に示す必要性も小さかったことから、主として不動産鑑定士向けに本事業の概要の解説や国土交通省策定のガイダンスについての紹介を行うなどの内容を中心とし、運用指針ではなく「土地評価の研究」という形で平成24(2012)年3月に策定・公表した。

(4) 事業者再生のための債権買取における不動産の評価 運用指針NO.3

①運用指針NO.3の策定背景

東日本大震災により被災を受けた中小事業者や農林水産事業者などにおいては、震災前からの事業性資金の返済に加え、今後の事業の再生のために新たな借りに伴う負担に直面する者が増加していくことが予測された。このような状況に対応し、東日本大震災の被災地域からの産業および人口の被災地域以外への流出を防止することにより、被災地域における経済活動の維持を図るため、株式会社東日本大震災事業者再

生支援機構法が新たに制定。同法に基づいて株式会社東日本大震災事業者再生支援機構(以下、震災支援機構)^{*6}が設立された。同様の目的を持つ機構としては、各県に設立された産業復興機構があるが、震災支援機構は産業復興機構による支援が困難な事業者を対象とし、小規模事業者、農林水産事業者、医療福祉事業者を重点支援先とした。

本スキームはいわば、(2)が個人版再生スキームであったことに対し、「事業者版再生スキーム」ということができる。震災支援機構による事業者再生のための債権買取などの手続きにおいて、事業者(債務者)の財産である不動産につき、不動産鑑定士による評価が必要となるため、震災支援機構からの要請などに基づき、震災支援機構が行う事業者再生スキームにかかわる評価の運用指針作成をすることとなった。

②運用指針NO.3の概要

債権買取手続きのために不動産の評価が必要となる場面としては、「再生支援完了時(再生支援期間は最長15年)の担保財産の価値の査定」「清算価値算定のための保有資産査定」「事業再生に必要なならない保有不動産の価格査定」が考えられる。平成24(2012)年8月に策定・公表した運用指針NO.3における特徴は、前記のうち「再生支援完了時(再生支援期間は最長15年)の担保財産の価値の査定」、すなわち、最長15年後となる支援完了時における不動産の担保価値を査定(いわば「将来の不動産価値」の査定)する可能性があることである。

この場合の評価は、長期の将来予測を伴うものとなるため、予測の限界および不動産鑑定評価基準の基本的な要請^{*7}により、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価での対応は困難である。しかし、本再生スキームに基づく社会的要請から、一定の価格等調査の条件や収集可能な資料を根拠とする合理的な予測に基づいた評価を行う必要があった。

このため、運用指針NO.3では、特に支援完了時の評価における留意点の整理に重点をおき、以下の点などについて調整を行った。

◆対象不動産の確定および確認

支援完了時の価格調査においては、現地調査時点では対象となる建物が存していなかったり、増改築や大修繕が予定されていたりする可能性もある。設計図書等により価格等調査の時点における（又は想定する将来時点の状態の）対象建物の状況を想定する必要があること。

◆価格等調査の条件設定等

最長約15年後の時点の状況を推測する必要があるため、「復興計画」のうち、インフラ等の復興スケジュール等について条件の設定を慎重に行う必要があること。また、場合によっては「価格等調査の時点において〇〇市復興計画に伴う各種の事業が完了しているものとして」という想定上の条件を付す必要もありうること。

◆評価手法の適用

収益還元法の適用に当たっては、原則として、事業再生計画を前提に、支援完了時にそれ以降予測される事業収益に基づいて収益価格を求めること。再生支援完了時におけるリファイナンスを想定した担保価値として求めるものであるため、事業収益による収益価格が積算価格等よりかなり低い場合など、建物を取り壊すことが最有効使用と判断される場合も想定されること。

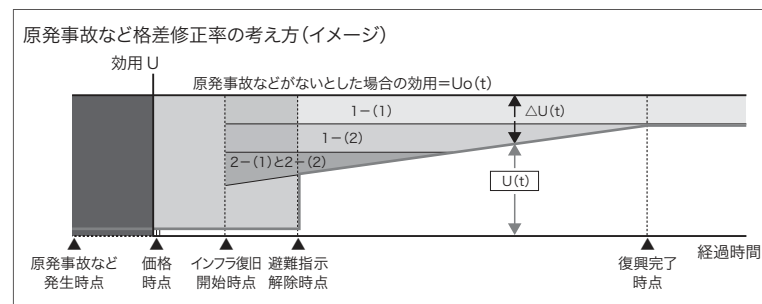
(5) 運用指針NO.1補足 避難指示区域における不動産の価格等調査のための運用指針

①運用指針NO.1の補足の策定背景

「被災地における鑑定評価の全ての場合に共通する基本的な考え方」として整理した運用指針NO.1((1)参照)を策定・公表した平成23(2011)年6月当時は、未だ福島第一原子力発電所事故の状況が不透明であり、収束の目途が立っていなかった。国の除染計画なども立てられない状況で、避難指示区域については、基本的には運用指針NO.1が対象とする地域から除外し、「今後、評価の必要性に応じて、対象とする地域を

げることも検討しており、段階的に運用指針を発信していくことを予定」という位置付けにしていた。

その後、事故発生から2年以上が経過し、原子力事故に対する国の除染計画や市町村による復興計画の策定、国や県などによる各種支援策の整備、「ステップ2の完了を受けた警戒区域及び避難指示区域の見直し」に関する基本的考え方及び今後の検討課題について（平成23年12月26



原発事項などの格差要因の分類	1. 原発事項などによる被害を背景とした需給の変化などに係る増減価要因 1-(1)一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない要因 1-(2)一定期間のうちに消滅する増減価としての処理する要因
	2. 復旧・復興までの効用の増減価要因 2-(1)都市機能に係る増減価要因 2-(2)近隣地域に係る増減価要因

Po：原発事故などがなかった場合の土地の価値
 = (価格時点における原発事故などがなかった場合の効用 Uo (0)) / R

$$P = \text{原発事故など後の土地の価値} = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{U(t)}{(1+r)^t}$$

U(t)：t時点の効用（名目）
 R：価格時点における原発事故などがなかった場合の還元利回り
 r：割引率

原発事故など格差修正率 = (100 ± 増減価率) = P/Po

※1 原発事故など格差修正率を査定する際の「割引率」および収益還元における「基本利率」については、避難指示解除時点やその後の復興過程などの予測に関する不確実性（リスクプレミアム）を反映させる。「割引率（基本利率）」＝「通常時の収益還元法の割引率（基本利率）」＋「復興過程などの予測に関する不確実性（リスクプレミアム）」

※2 還元利回りと割引率は、(還元利回り＝割引率－効用の変動率)の関係にある。

※1 農地の場合の要因		地価公示運用指針の 震災地域格差修正率に 係る主な要因	原発事故など 格差修正率に係る 主な要因
※2 避難指示解除時点において必要なインフラの復旧が概ね完了していることから、価格形成要因から除外する。			
1. 原発事故などによる被害を背景とした需給の変化などによる増減価要因 (原発事故などによって生じる同一需給圏内の不動産市場における需給の変化などによる増減価)	(1) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理しない要因	・震災による購買力の低下などが引き起こす需要の減退 ・津波による浸水地域における心理的要因による需要の減退	・避難指示解除後の人口や企業の増減など、土地の需給関係の変化(需要の増減、供給の増減)による効用の増減
	(2) 一定期間のうちに消滅する増減価として処理する要因	・津波の被害が大きな地区の周辺における被災の程度が低い地区(高台など)に対する移転需要 ・液状化により顕在化した軟弱な地盤の地区に対する需要の減退	
2. 復旧・復興までの効用の増減価要因	(1) 都市機能に係る増減価要因	①鉄道被害(広域交通網) ※1 出荷的集値(農業用倉庫など)の被害	-
		②建物など都市機能への影響 ※1 地域経済力の低下	
		③港湾機能(住宅・商業)の低下	
	(2) 近隣地域に係る増減価要因	-	・放射能による健康被害への懸念 ・放射能による事業利益の低下(収益の減少、費用の増加)
		①土地利用被害(浸水・液状化・地盤沈下) ※1 土壌被害	- ※2
		②建築制限区域、震災復興促進区域など	・避難指示区域(帰還困難区域、居住制限区域、避難指示解除準備区域)の設定による立入など制限
		③道路の状態(損壊・液状化・地盤沈下) ※1 農道の被害	- ※2
		④周辺建物の状態 ※1 最寄り集落の被害	-
		⑤水道の被害 ※1 灌漑排水施設の被害	
		⑥電気の被害	
⑦下水の被害			
⑧港湾関係(工業のみ)の低下	-		
⑨擁壁などの崩落			
3. 割引率	・基本利率	原発事故などがないとした場合の基本利率	
	・リスクプレミアム	・復旧・復興機関の予測に関する不確実性	・避難指示解除時期、避難指示解除後の復興過程の予測に関する不確実性

原発事故等格差要因(例示)

日(原子力災害対策本部)」に基づき、避難指示区域が見直されるなど、避難指示の解除に向けた取り組みが進められた。また、避難指示区域の不動産市場が極めて低調であることにより、市場から直接的に価格を導き出すことに制約はあるものの、想定される合理的な市場の参加者の価値判断を推定するために必要な価格形成要因の分析が可能となる状況が整いつつあった。

このような状況下、公共事業の用地取得にかかわる損失補償などのための土地評価の要請も出始めたため、不動産鑑定士としてこれらの要請に応える必要が生じ、運用指針NO.1の補足として、避難指示区域における評価の運用指針作成を行うこととなった。

なお、JAREAでは原子力災害および地域不動産市場の特殊性などを踏まえ、公益社団法人福島県不動産鑑定士協会の協力などを得て、本補足指針を作成するために平成25(2013)年9月に新たに「原子力災害による避難指示区域における鑑定評価実務検討プロジェクトチーム」を発足させ、検討を行うこととなった。

②運用指針NO.1補足の概要

原子力災害に基づく避難指示区域といっても、「避難指示解除準備区域」「居住制限区域」「帰還困難区域」により状況はさまざまであり、避難指示区域解除時点の見込み、解除の復旧・復興過程、価格形成要因に関する予測も一様ではない。

平成25(2013)年12月に策定・公表した運用指針NO.1補足では、原子力災害に基づく価格形成要因を評価に適切に反映させる方法として、「震災格差率」と類似の概念である「原発事故等格差修正(率)」を導入した。なお、運用指針NO.1補足では、原発事故、あるいは原発事故を含む災害が発生したことに起因する価格形成要因(地域要因)の変化による土地価格の変動を修正する手順を「原発事故等格差修正」と呼び、修正するための率を「原発事故等格差修正率」とそれぞれ定義した。

③運用指針NO.1補足の活用

原発事故に伴う公共事業用地（中間貯蔵施設用地など）の取得や避難指示区域の解除に伴う避難住民の帰還などには、さまざまな困難な事情などが見受けられる。これらの事業のための不動産評価や、公的地価指標のための評価に当たっては、平成27（2015）年8月現在も運用指針NO.1補足が活用された評価実務が行われている。

4. 被災地域に根ざした各県不動産鑑定士協会の取り組み

上記は主にJAREAの活動を整理したものとなる。被災3県に所在し、JAREAの団体会員である一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会・一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会・公益社団法人福島県不動産鑑定士協会においては、被災者を対象として相談会の開催、各県の不動産業界などと連携した「東日本大震災後の不動産市場動向調査」の定期的な実施などが行われている。

◆岩手県士協会

「東日本大震災後の岩手県の不動産市場動向」の調査を第1回～第9回（平成27年4月1日現在）まで実施。

◆宮城県士協会

平成23（2011）年5月に「震災土地評価委員会」を発足させ、宮城県内の不動産事業者様を対象として「東日本大震災後の宮城県不動産市場動向」の調査を第1回～第9回（平成27年6月1日現在）まで実施。平成27（2015）年3月に震災記録誌「After 3.11 次代への記録—まちのためにひとのために 東日本大震災と宮城県不動産鑑定士協会」を発刊。

◆福島県士協会

平成23（2011）年4月に震災復興対策室（震災影響調査委員会、ふくしま新生委員会）を発足させた。「震災影響調査委員会」では、東日本大震災

にどのような影響を与えているかを調査・分析し、「東日本大震災後の不動産市場動向アンケート結果」を第1回～第10回（平成27年6月30日公表）まで実施。また取引事例地等の放射線量測定なども行っている。「ふくしま新生委員会」では、復興後の福島県と59市町村のまちづくりをどのように進めていけばよいのか、未来創造という視点に立ち、基本的なコンセプト等の提言を目的に、「震災不動産Q & A」の公表なども行っている。

（各県とも平成27年8月現在）

また、被災3県以外でも上記の同様の震災後の不動産市場動向調査（液化化被害に見舞われた地域が所在する公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会など）が行われ、各地域の不動産市場動向を把握する資料として公的機関やマスコミなどでも取り上げられている。

なおJAREAにおいては、上記1から3を含む東日本大震災に関する諸活動について、「東日本大震災の発生に際し、諸施設の応急復旧活動等に尽力し、被災地域の社会基盤の安定等のために顕著な成果を挙げた。」ことを理由に、東日本大震災関係功労者として平成24（2012）年7月に国土交通大臣から感謝状を受領した。

5. さいごに

東日本大震災の発生は、甚大な人的・物的被害および経済的損失をもたらし、その後遺症は人的にも物的に現時点も日本を苦しめている。

東日本大震災は、軟弱地盤や洪水被害が頻繁に発生しているなど明らかな場合を除き、従来不動産の価格形成要因においてあまり意識をしておかなかった「自然的要因」を改めて再認識させた。また、その後の南海トラフ地震被害予測（ハザードマップの修正）などを原因とした公的地価指標の変動への影響といった不動産市場に劇的な変化をもたらしたことは明らかである。

「防災から減災へ」の流れにも見られるように、自然災害を完全に予測し、被害をゼロとすることは事実上不可能であり、一度発生すると甚大な被害をもたらす結果を招いてしまう。災害発生後には必ず「復旧・復興のプロセス」・「被災者・被災法人等の救済」という各種の手当てが必要となる。「大震災」という意味では平成7年の「阪神大震災」における経験値があったものの、今回の東日本大震災においては「原子力災害」というかつて日本が経験したことがない事態に見舞われた。

これらの事態に鑑定業界・不動産鑑定士として社会的公共的意義とその責務を果たすべく1～4の各検討・対応を行い、また今現在も継続して対応を行っている。これらの検討などの結果は不動産市場インフラたる鑑定評価において「貴重な財産」というべきものである。また、不動産市場が健全に機能していない局面であるからこそ、「市場の代弁者としての鑑定評価・不動産鑑定士」の社会的公共的意義および存在価値は「最大値」になるとも考えられる。そのため、「貴重な財産」については、不動産市場の実態や評価実務の面から適切な総括を行う必要がある。また、その結果を踏まえて場合によっては必要な補修正の検討を行い、将来、人間の方では決して防ぐことができない災害が発生してしまった際には、即座に応用対応を行うことで社会に対して迅速な貢献を行う必要がある。

- ※1 各被害状況は消防庁災害対策本部平成27年3月9日発表（第151報）による。
- ※2 震災に係る減価に係る別の考え方として、一般財団法人日本不動産研究所が平成23年6月に公表した「東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）」では、「震災直後の最大減価率」と「復旧期間」を用いて「価格時点における震災減価率」を求める方法が提唱されている。
- ※3 不動産鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査をいい、例えば、不動産鑑定評価基準に定める要件を満たさない価格等調査の条件を設定した場合等、不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用・準用した価格等調査は含まれない。
- ※4 運営委員会公表資料によれば、私的整理ガイドラインに基づく住宅ローンの私的整理成立事例数は、平成27年8月28日現在で、「自宅跡地を売却処分とした事案923件」、「自宅跡地を手元に残すこととした事案 自宅の売却処分相当額を一括返済 162件」、「自宅跡地を手元に残すこととした事案 自宅の売却処分相当額を分割返済 122件」となっている。

- ※5 宮城県における私的整理ガイドラインに基づく不動産価格調査の実績調査および傾向分析は、一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会編「After 3.11次代への記録—まちのためにひとのために— 東日本大震災と宮城県不動産鑑定士協会」において整理されている。
- ※6 震災支援機構公表資料によれば、平成27年8月6日現在で、支援決定数613件、買取対象債権の元本総額955億円となっている。
- ※7 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項Ⅲ 2. (3)「将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確定にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。」

[参考文献]

- ・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会策定の各運用指針・研究報告
- ・一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会編「After 3.11次代への記録—まちのためにひとのために— 東日本大震災と宮城県不動産鑑定士協会」
- ・住宅新報社「不動産鑑定」2011年7月号・2012年1月号・2012年4月号・2014年6月号
- ・一般財団法人日本不動産研究所「季刊 不動産研究」第53巻第3号（平成23年7月）特集：東日本大震災と不動産、同研究所「不動産調査」NO.381（平成23年6月）東日本大震災に関する土地評価（震災が地域要因に及ぼす影響）



東日本大震災の後、被災地に視察に入った神戸会長（当時）

VII. 新たな閲覧体制への移行

株式会社二十一鑑定 代表取締役
不動産鑑定士 後藤 計

1. 新たな閲覧体制に移行した背景

平成25(2013)年7月に新たな閲覧体制に移行しました。

不動産取引価格情報提供制度によって収集された価格情報は、不動産価格指数の基礎データとして活用されるなど、その重要性が高まっている一方で、①一般鑑定評価に利用できることについて未整理、②実質的に国と協会との共同事業であるにもかかわらず両者の関係が未整理でした。また、士協会の事例閲覧制度で一部の取引事例しか閲覧できない士協会が有るとか、高額な入室料が課せられるなどの指摘が広がったことから、国から改善を強く求められました。

(1) 国民から善意で提供された情報

価格情報は、地価公示の枠組みで「適正な地価の形成に資する特定の利用目的」のために、国民から善意で提供を受けています。

具体的には、土地鑑定委員会委員長・土地建設産業局長および日本不動産鑑定士協会連合会会長の二者によって、アンケート調査が実施されています。調査の際に、土地鑑定委員会委員長・土地建設産業局長の利用目的は「1. 公示地価の判定」、「2. 基準地価の判定」、「3. 不動産取引価格情報の提供」、「4. 公共用地の取得に伴う損失の補償額算定及び適正な地価の形成に寄与する調査・研究」、また、連合会会長の利用目的は「法令に基づく公的な委託業務及び不動産の鑑定評価に関する法律に基づく鑑定評価等業務」となっています。

(2) 改善のポイント

改善のポイントは、情報の安全管理であり、透明性の確保でした。情報の安全管理は、組織的、人的、物理的および技術的安全管理措置を講じることであり、透明性の確保は、制度運用上の透明性で、収集した事例の十全の活用と閲覧料の算定と運営収支の透明化でした。

(3) 管理責任は連合会が負うこと

この制度は、アンケート調査を連合会会長名で実施するなど、連合会を主体として組み立てられていることから、情報の安全管理と透明性の確保について、連合会が責任を負って管理することが求められました。

(4) 地価公示制度の枠組みで実施

不動産取引価格情報提供制度に法律などの独自の枠組みがなく、地価公示制度の枠組みを利用して実施しています。今は、不動産取引価格情報提供制度の社会的・公共的有用性とその利用の実績を積み重ねている段階で、現状は脆弱な体制と言えます。それゆえに、より厳しい安全管理と透明性の確保が求められました。

2. 新たな閲覧体制における改善の主な内容

(1) 全国で REA - Jirei が稼働

全国、すべての士協会でコンピュータによる閲覧体制 (REA - Jirei) を整え、連合会による取引事例と利用履歴の一元管理を実現し、トレーサビリティ制度を可能としました。

(2) 士協会事務費および事例作成補助費の導入

(士協会事務費)

新たな閲覧体制で、連合会は閲覧料を直接徴収し全国の閲覧事業の収支を合わせていくことになりました。一方で、新たな閲覧体制の実効性を高めるために、士協会との一体的な取り組みが必須であることから、主に次の業務を士協会に委託することとし、その業務の実施に必要な費用を士協会に支払うこととしました。

ただ、この士協会事務費については、その運用の透明性を確保することが難しいことを理由に強く反対されましたが、適切な運用を確約することで合意を得ました。

- ①資料規程および関連規程などの運用
- ②他士協会会員向けの事務局での閲覧事務
- ③閲覧四次データの収集と連合会への提供
- ④REA－Jireiの運営に当たり必要な会員データなどの連合会への提供
- ⑤過去データの事例閲覧事務
- ⑥事例作成補助費の支払い事務

(事例作成補助費)

事例作成者に、事例作成に掛かる交通費等の補填として事例作成補助費を支給することとしました。この制度が、地価公示制度の枠組みで行われている関係で、二重支給との批判を受けやすいことなどから、交通費補填との位置付けにとどめました。地価公示評価員が1年中事例作成に追われている状況を鑑みるに、これで十分であるか疑問を覚えつつも、制度の建て付け上止むを得ませんでした。

(3) 全国一律の閲覧料

透明性の確保で、最も強く求められたのが閲覧料の透明化であり、全国一律の閲覧料でした。一律の閲覧料の実現に当たって、次のような工夫を行いました。

①新閲覧料は、基本料と利用料の二つから構成しました。

当初は基本料に多くの反対がありました。しかし、この基本料には広域活動鑑定業者と県内活動業者とのバランス調整機能のほかに、閲覧料収入を安定化させる機能があります。新たな閲覧体制では、規程などが改正されることから、既存の閲覧料を分析しても確たる閲覧料収入の見通しは立ちませんでした。片や、新たな閲覧体制の成功が必須の状況であったことから、安定的な収入が必要でした。

②利用料には、地価公示評価員である会員向けの利用料と地価公示評価員以外の会員向けの二つの体系を設けました。これは、取引事例作成者たる地価公示評価員に対して、従前と異なり、自身で作成した取引事例についても、閲覧料を払ってREA－Jireiから取得することを義務付けたことなどが理由でした。

また、利用料には、一般の鑑定評価業務向けの閲覧料と公的評価業務向けの閲覧料の二種類を設けました。

(4) 資料規定の抜本的な改正

資料規程を抜本的に改正するに当たり、従来の資料規程から独立させ、「不動産取引価格情報提供制度に由来する取引事例の取り扱いに関する規定」を、別に定めることとしました。抜本的改正の柱は次のとおりです。この中で特に議論を呼んだのが、「利用履歴管理票の添付」でした。改善の実効性を担保するために、この添付制度の導入を強く求められました。この制度が定着した現状を見るに、導入は正解であったと当時の議論を振り返っています。

- ①取引事例の取得は、REA－Jireiに限定する
- ②案件ごとにその都度、REA－Jireiで閲覧
- ③取得した事例の譲渡・交換の禁止
- ④立ち入り調査の実施
- ⑤利用履歴管理票の添付

(5) 研修会の実施

従前の閲覧資格を一旦失効し、改めて閲覧資格を取得することとし、新たな閲覧体制に関する研修会の受講を義務付けました。

3. 改善の経緯

閲覧体制の改善が強く求められたのは、平成23（2011）年1月ごろでした。当初は、地価調査委員会が中心となって検討していましたが、同年4月に新スキーム特別委員会が設置され、本格的な検討が始まりました。ここで、平成25（2013）年7月までの2年半にわたる検討の過程を振り返ってみます。

(1) パートナーシップ制度

新スキーム特別委員会は国と協議のうえ、平成23（2011）年6月に以下の4つの制度的枠組みから「③データ作成と提供を独立させ、協定を締結する」を骨格とするパートナーシップ制度案を取りまとめ、業務執行理事会、全国士協会会長会議などで説明しました。

- ①現在の地価公示の業務契約をベースとする
- ②データ作成と提供を独立した業務として契約する
- ③データ作成と提供を独立させ、協定を締結する
- ④PPP（Public Private Partnership）のスキームを新たに構築する

しかし、このパートナーシップ制度案を実現するためには、法務省との関係など、乗り越えるべき厳しい課題が多かったうえに、三次データの全国閲覧ネットワーク制度に対する抵抗が強く、合意が得られませんでした。なお、このパートナーシップ制度は、鑑定協会が自主的に事例作成業務を担う枠組みであるがゆえに、閲覧料の算定に盛り込める項目の幅が広がるなどのメリットがありました。このことは、記憶にとどめたいところです。

(2) 第一次改善案

- ①国と協議しながら検討したパートナーシップ制度案が進まなかったことから、改めて特別委員会が独自に検討を重ねて第一次改善案を取りまとめ、平成24（2012）年4月に理事会決定しました。平成25（2013）年7月にスタートした新たな閲覧体制の骨格はこの第一次改善案によるものです。第一次改善案は現行の枠組みを前提とするもので、前述の4つの制度的枠組みの中の「①現在の地価公示の業務契約をベースとする。」を基にしています。第一次改善案の主な内容は次のとおりでした。

（管理責任）

- ◆事例の管理責任を本会（現連合会）が負うことの明確化
- ◆事例の取得は管理閲覧システムに限定し、そのログを完全に記録・保管する

（システム開発）

- ◆事例データの本会一元保有管理
- ◆全国统一の管理閲覧システムによる、利用履歴の完全把握

（閲覧料等）

- ◆合理的な算定根拠の提示、体外的な説明力の確保
- ◆事例の十全の活用

(3) さらなる改善案

第一次改善案の理事会決定を受け、平成24（2012）年5月に取組体制を構築し、第一次改善案の具現化作業が始まりました。作業の過程で第一次改善案を前倒し、さらなる改善を図ることが合意されたうえで、平成25（2013）年7月から新たな閲覧体制に移行しました。

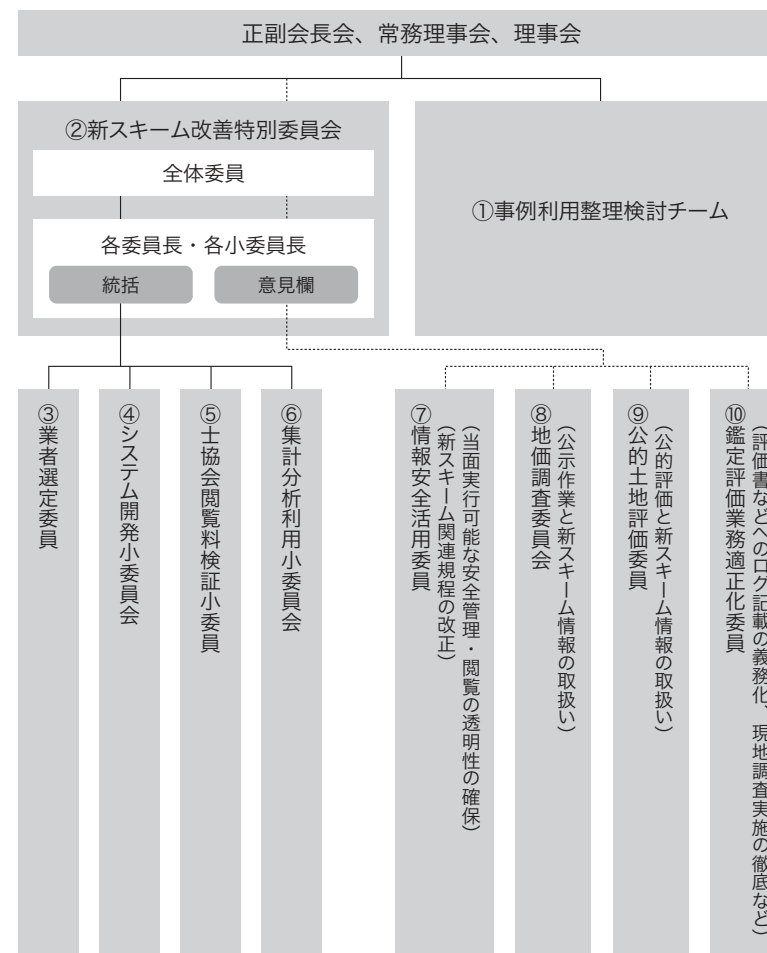
さらなる改善の主な内容

- ①平成25（2013）年7月から新たな閲覧体制に完全に移行すること
- ②閲覧料は全国一律の閲覧料として連合会が決定し、直接徴収すること

4. さいごに

本格的に改善の議論を始めてから新たな閲覧体制に移行するまでに2年半が掛りました。検討の過程で激しい議論がありました。私自身も、議論を激しくした一人でした。あれから3年～4年が経ち、今はただただ当時が懐かしく思い出されます。

最後に、新スキーム（改善）特別委員会に参加していただいた多くの委員の先生方、関連委員会の先生方、業務執行理事の先生方、理事の先生方に深く感謝を申し上げます。また、平成25（2013）年7月に間に合わせてくれた連合会事務局職員の皆様の驚異の頑張りに感謝申し上げます。おしまいに、連合会会長であられた緒方先生と地価調査委員長で新スキーム改善特別委員会委員長であられた小川先生に、改めて、深く感謝申し上げます。



新スキーム改善への取組体制・組織図

トピックス 会員章と不動産鑑定五訓の制定経緯(その2)

【P64からの続き】日本で開催された第10回汎太平洋不動産会議には、このシンボルマークと不動産鑑定五訓(和・英文による)が準備され、会議の開催時には、造幣局にお願いしてループタイに加工、ネクタイピンやバッジ等にいただき参加者全員が帯用したのです。

こうした演出が功を奏し、参加各国の方々の目にとまり、特にオーストラリア団長のH. O. トーマス氏からは私に対し「このシンボルマークを今後の汎太平洋不動産鑑定会議のエンブレムにしたいが………」との要請があったのです。そこで、私は松尾議長と相談の上、使用する権限を付与したという訳です。そのことが、その日の理事国間の会議において、松尾議長の下で次のように決議されています。

「第10回汎太平洋会議理事会議事録」抜粋(議長・松尾会長)※日本語訳
第8号議案：将来の汎太平洋会議で使用されるシンボルマーク
第10回汎太平洋会議で使用されたシンボルマークを将来の会議において、今後採用すべきであるという議案が正式に提出され、決議され、全員一致で承認された。
(提案者；オーストラリア団長H.O. トーマス)

なお、この議事録から理解されるように、汎太平洋不動産鑑定会議に対しては、このシンボルマークの独占的な使用を了解したというのではなく、我が鑑定協会が保有するデザインの使用の一部を付与することによって、幸せを共にしようとしたのです。幸い、これらのデザインが今回常務理事会や理事会の承認の下に第24回の総会を起として鑑定協会の新たな会員章となって再登場したことは、感慨もひとしおであり、なによりもうれしいわけです。

今後は、鑑定協会の会員がこの会員章を胸に誇りをもって帯用してほしいし、そのことが会員章のデザインに託した「会員同士の愛のきずなと幸せ、ひいては不動産鑑定評価制度のさらなる発展」を約束するものであることを堅く信じて疑わないわけです。

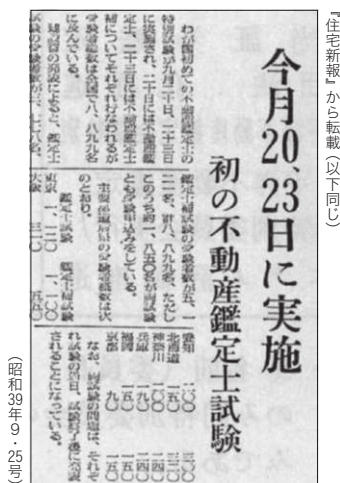


不動産鑑定五訓と会員章(バッジ)

資料編

日本不動産鑑定士協会連合会 年表

連合会の活動	社会動向
昭和36年 [1961]	
3.1 公共用地取得制度調査会答申 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(S37.3)、宅地制度審議会答申(S38.3) 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。	1.20 米大統領にケネディ就任 4.12 ソ連宇宙船、地球一周有人飛行に成功、 人類初の宇宙旅行。ガガーリン少佐「地 球は青かった」
昭和38年 [1963]	
7.16 「不動産の鑑定評価に関する法律」公布(法律 152号、施行4.1) 第43国会で不動産鑑定士などの資格、不動 産鑑定業の業務独占など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。	6.5 黒四ダム(黒部川第4発電所ダム)竣工式 11.22 ケネディ米大統領暗殺
昭和39年 [1964]	
1.14 「不動産の鑑定評価に関する法律施行令」制定 (政令第5号、施行4.1(以下「鑑定法施行令」 という))	4.28 日本、OECD(経済協力開発機構)に加 入一日本経済の国際化進む
3.25 不動産鑑定評価基準の答申 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 産鑑定士など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(S40.3、S41.4)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。	6.16 新潟地震、死者25人、家屋全壊・全焼2,250 戸
3.28 「不動産の鑑定評価に関する法律施行規則」制 定(省令第9号、施行4.1(以下「鑑定法施行規 則」という))	10.1 東海道新幹線営業開始、東京～大阪間4 時間
9.20 第一回不動産鑑定士(補)試験(特別試験)実施 (～23) この試験によりわが国最初の不動産鑑定士 (補)が誕生、S40.4.1から不動産鑑定評価制 度が完全に実施されることとなった。	10.10 東京オリンピック開幕(～24)94カ国が 参加



(昭和39年9・25号)

『住宅新報』から転載(以下同じ)

連合会の活動	社会動向
昭和40年 [1965]	
7.19 設立総会開催 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名の出席を得て、日 本不動産鑑定協会の設立総会を開催した(発 起人29名)。	2.7 米軍機、北ベトナム爆撃を開始 3.6 山陽特殊鋼、会社更生法適用を申請。戦 後最大の負債500億円
9.29 会員数274名となる 協会会員登録者数総計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など)15 名となった。	5.9 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 5.21 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
10.1 鑑定協会、公益法人として公式に出発 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。	6.22 日韓基本条約調印 7.1 名神高速道路が開通、西宮～小牧間 189.7km、初の本格的ハイウェイ
10.2 「速報第1号」発行 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。	9.24 国鉄(現:JR)、「みどりの窓口」開設
10.7 法人登記完了 東京法務局芝出張所に法人登録を完了した。	10.21 朝永振一郎博士がノーベル物理学賞受賞 決定。授与式(12.10)
11.10 「鑑定法施行規則」改正(省令第32号)	11.19 戦後初の赤字国債2,590億円発行決定
昭和41年 [1966]	
1.31 会員章(バッジ)決定 懸賞募集に基づき会員章が定められた。	1.18 赤字国債発行の財政特別法成立、翌日第 1回分の国債700億円の募集開始
4.21 第4回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会開催 (～23) 協会主催により、東京・日比谷三井ビル8階 ホール、網町三井クラブおよび品川三菱閣東 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、国際交流に成果を収めた。	1.24 早大、授業料値上げ反対スト泥沼化、スト は6.26まで続く 2.3 ソ連「ルナ9号」が月面軟着陸に成功、米 は6.2に「サーベイヤー1号」が成功。
5.10 会員数496名となる。	2.4 全日空機、羽田沖に墜落し死者133人、 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)
5.31 第2回総会開催	3.31 日本の人口1億を突破
6.20 事務局移転 協会本部事務局が狭隘となったので、これま での第9森ビル3階から、同ビル5階に移転 した。	5.16 中国でプロレタリア文化大革命始まる。 北京で紅衛兵旋風(8.20)→全国へ波及 (8.25)
6.30 「借地法」一部改正(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S42.6.1)、 不動産鑑定士など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。	6.30 ビートルズ来日し、日本武道館で公演、 3日間に5回公演
7.1 鑑定報酬基準を統一 各鑑定業者においてそれぞれバラバラに定め	7.4 新東京国際空港の建設地を千葉県富里案 から成田市三里塚に閣議決定 7.22 経済白書「持続的成長への道」を発表 10.17 国会で政界の「黒い霧」追及 12.27 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

連合会の活動	社会動向
<p>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>7.9 近畿地区を管轄するため大阪支部を設置</p> <p>9.1 新10委員会を設置</p> <p>従来の組織の実務補習、地価調査、不動産鑑定報酬、倫理および国際の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、倫理綱領および運営の10委員会を設置した。</p> <p>10.31 第1回実務補習修了者96名に修了証書交付</p>	 <p>第4回東京大会開催(昭和41年5・6号)</p>

昭和42年 [1967]	社会動向
<p>5.1 支部・連絡会設置基準決定</p> <p>第5回理事会において、支部設置基準および連絡会設置基準を決定施行した。</p> <p>5.25 第3回総会開催</p> <p>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>7.31 会員数907名となる</p> <p>8.1 「鑑定法施行規則」改正(省令第20号)</p> <p>10.31 第2回実務補習生187名に修了証書交付</p> <p>12.19 北海道連絡会を設置</p>	<p>4.15 美濃部亮吉、初の革新都知事に</p> <p>6.17 中国初の水爆実験</p> <p>7.21 経済白書「能率と福祉の向上」を発表</p> <p>8.8 東南アジア諸国連合(ASEAN)を結成</p> <p>9.29 (財)全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)設立</p> <p>10.20 吉田元首相死去(10.31戦後初の国葬となる)</p> <p>12.11 佐藤首相、衆院予算委で「非核三原則」を言明。核をつくらず、持たない、持ち込ませない</p>

昭和43年 [1968]	社会動向
<p>3.1 会員数977名となる</p> <p>5.1 3連絡会を設置</p> <p>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>5.21 第4回総会開催</p> <p>7.10 特別試験の復活反対を決定</p> <p>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> <p>7.26 綱紀委員会を設置</p> <p>第10回常務理事会において倫理綱領委員会を廃止し、新たに綱紀委員会を常設し、必要のつと懲戒委員会を設けることとした。</p> <p>8.1 倫理規程を実施</p> <p>倫理綱領委員会が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>10.31 第3回実務補習生122名に対し修了証書交付</p>	<p>1.9 アラブ石油輸出国機構(OAPEC)結成</p> <p>4.12 三井霞が関ビル完工、超高層ビル時代の幕あけ</p> <p>5.16 十勝沖地震、北海道、東北にM7.8の地震、死者50人、全・半壊1,320戸</p> <p>6.26 小笠原諸島が日本に復帰、東京都に所属</p> <p>7.1 郵便番号制度実施</p> <p>電電公社、東京23区内のポケットベルの営業開始</p> <p>8.8 札幌医大で日本初の心臓移植手術、10.29患者死亡</p> <p>10.17 川端康成にノーベル文学賞決定</p> <p>12.10 3億円強奪事件、東京・府中市で</p>

連合会の活動	社会動向
<p>昭和44年 [1969]</p> <p>1.1 鑑定報酬を引き上げ実施</p> <p>3.15 会員数1,000名を突破</p> <p>会員数は1,097名となった。</p> <p>4.14 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(~18)</p> <p>5.20 第5回総会開催、中部支部の設置が承認</p> <p>6.23 「地価公示法」制定(法律第49号、7.1施行)</p> <p>6.23 「不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第1次)」公布(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、なら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>7.1 土地鑑定委員会発足</p> <p>7.18 理事会、四国連絡会の設置を承認</p> <p>9.16 「鑑定法施行規則」改正(省令第52号)</p> <p>9.29 新不動産鑑定評価基準の答申</p> <p>S42.2以来研究審議を重ねた結果、建設省宅地審議会によってこの新不動産鑑定評価基準が答申された。</p> <p>10.31 第4回実務補習生89名に修了証書交付</p>	<p>1.18 東大安田講堂事件、機動隊が出勤、占拠学生を武力排除し翌19日に封鎖解除</p> <p>5.26 東名高速道路全通、東京～小牧間346.7km。名神高速道路と結び東京～西宮間全通</p> <p>6.10 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</p> <p>7.20 米アポロ11号、人類初の月面着陸に成功</p> <p>11.21 沖縄の47年返還(核抜き、本土並み)など確認、佐藤訪米で日本共同声明(12.11)</p> <p>12.1 住友銀行で、銀行のキャッシュカード登場</p>



昭和45年 [1970]	社会動向
<p>3.31 会員数1,214名となる</p> <p>4.1 第1回地価公示</p> <p>5.25 第6回総会開催</p> <p>7.3 本部直轄地区4連絡会を設置</p> <p>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>10.26 東北連絡会を設置</p> <p>常務理事会の承認を得て東北連絡会を設置した。</p> <p>10.31 第5回実務補習生102名に修了証書交付</p> <p>11.10 役員選任方法に直接選挙の採用認可</p> <p>本部役員の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>	<p>2.11 東大宇宙航空研、国産初の人工衛星打ち上げに成功、「おおすみ」と命名</p> <p>3.14 日本万国博覧会、大阪で開催(~9.13)。77カ国参加</p> <p>3.31 日航よと号ハイジャック事件(~4.3)</p> <p>3.31 八幡、富士製鉄が合併、新日本製鉄発足</p> <p>7.17 「経済白書」、経済成長の量から質への転換強調</p> <p>11.25 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</p>

連合会の活動	社会動向
昭和46年 [1971]	
2.9 「鑑定法施行規則」改正(省令第4号)	3.26 東京・多摩ニュータウン第1次入居
2.15 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(～19)	4.1 2回目の地価公示発表。都市中心部上昇鈍化、外周高騰、新宿が銀座を抜き全国一
3.20 会員数1,371名となる	
3.25 直接選挙の投票開始	6.17 沖縄返還協定調印
新制度による役員の第1回直接選挙の投票が開始された。	7.1 環境庁発足
4.1 鑑定報酬の引き上げ実施	7.3 東亜国内航空のYS・11「ぼんだい」が函館市郊外に墜落、68人全員死亡
4.19 第1回役員直接選挙投票を午後5時に締切る	8.15 ニクソン米大統領、ドル防衛宣言
5.20 第7回総会開催	8.16 ニクソン・ショック、東証株価大暴落
10.20 第6回実務補習生130名に修了証書交付	8.27 政府、円の変動相場制移行発表、翌28日から実施
	12.19 円切り上げ決定、20日から1ドル360円→308円に
昭和47年 [1972]	
2.29 会員数1,660名となる	2.2 横井庄一元軍曹グナム島から27年ぶり帰国
3- 『鑑定ひろば』創刊号発行	
4.16 公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施	2.3 札幌冬季オリンピック開幕(～12)
7.15 役員の定数増員	2.19 連合赤軍5人による浅間山荘事件、28日銃撃戦後逮捕
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。	3.15 山陽新幹線、岡山まで開通
10.20 第7回実務補習生217名に修了証書交付	5.15 沖縄復帰、沖縄県発足
	6.20 田中角栄著『日本列島改造論』刊行
	7.7 田中内閣成立
	9.25 田中首相訪中、日中国交正常化の共同声明発表(9.27)
	10.28 中国からパンダが上野動物園へ
昭和48年 [1973]	
1.1 相談料を統一	1.15 ニクソン米大統領、北ベトナムへの戦闘全面停止命令
相談料に関する取扱要領を統一した。	1.27 戦争終結のための和平協定パリで調印
3.31 会員数2,336名となる	4.2 48年地価公示、全国平均30.9%の大幅上昇
5.1 公共事業に係る鑑定報酬額の引き上げ実施	4.27 ウォーターゲート(民主党本部盗聴)事件
5.22 第9回総会開催	5.1 FBIがホワイトハウス立入捜査(同事件の発端はS47.4.16)
6.1 会費値上げ実施	5.22 東京都江東区議会が杉並区からのゴミ搬入を事実阻止。東京ごみ戦争が始まる(決着は、S52.1)
創立以来はじめての会費の値上げを行った。	8.8 金大中事件発生。韓国元大統領候補(当時)の金大中氏(後の大統領)、東京のホテルから拉致、13日自宅に帰る
6.11 常設委員会12となる	10.1 神戸銀行と太陽銀行が合併、太陽神戸銀行発足
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。	
7.13 「改正地価公示法」公布(法律第52号)	
9.1 四国支部を設立	
9.2 中国支部を設立	
9.12 北海道支部を設立	
9.23 第7回汎太平洋不動産鑑定会議(アメリカの	

連合会の活動	社会動向
サンフランシスコ)に本会より38名が参加した(～28)	10.17 ベルシア湾岸6カ国、原油21%値上げ通告
9.26 大阪支部を近畿支部に改称	10.18 OAEPC、原油生産削減決定→第1次石油ショック
10.13 九州支部を設立	10.23 江崎玲於奈氏、ノーベル物理学賞受賞決定
10.15 東北支部を設立	10月末 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(～11・ー)
10.17 中部支部を設立	11.29 熊本市の大洋デパート火災、101人が死亡
10.18 第8回実務補習生480名に修了証書交付	
10.24 東京支部を設立	
10.24 北陸支部を設立	
11.2 関東支部を設立	
11.14 不動産鑑定評価制度10周年記念式典挙行	
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・紀尾井町のホテル・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、記念式典を挙行了した。	
昭和49年 [1974]	
3.19 創立記念日を設定	1.5 日中貿易協定北京で調印
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。	3.1 2月の東京区部消費者物価、前年比24%暴騰、1月は前年比20.4%暴騰した(1.25)
3.19 支部長会を設置	3.12 小野田寛郎元少尉、ルパン島から帰国
3.19 土地取引規制基準価格対策特別委員会を臨時に設置	5.9 伊豆半島沖地震、死者29人
3.31 会員数2,336名となる	7.7 第10回参議院選挙(自民125、社共民116)で保革伯仲
5.1 公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施	8.8 ニクソン米大統領、ウォーターゲート事件関与で辞任、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
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。	8.30 東京都日比谷の三菱重工業社爆破事件
5.28 第10回総会開催	10.8 佐藤栄作前首相のノーベル平和賞受賞
6.1 鑑定報酬の引き上げを実施	10- 田中首相、金脈問題広がる(11.26辞意)
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。	11.18 フォード米大統領、初の来日。現職の大統領では初の来日
6.11 役員定数を増員	12.9 内閣総辞職、三木内閣成立
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。	
6.25 「国土利用計画法」制定(法律第92号、12.24施行、一部9.10)	
6.25 「改正地価公示法」公布(法律第92号)	
国土利用計画法制定による改正。	
6.26 国土庁発足(西村英一初代長官)	
6.26 「不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第2次)」公布(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	

連合会の活動	社会動向
より鑑定法施行令(政令第225号、国土庁組織令)なら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)	
6.26 「改正地価公示法」公布(法律第98号)	
9.9 地価調査委員会を新設	
9.18 懲戒規程を施行	
10.15 第9回実務補習生244名に修了証書交付	
昭和50年 [1975]	
3.31 会員数2,585名となる	2.11 英保守党党首にサッチャー女史、初の女性首相候補(\$54.5.3英首相に就任)
4.13 第8回汎太平洋不動産鑑定会議(ニューゼーランドのロトルア)に22名の本会会員が参加した(~18)	3.7 経企庁、前昭和49年度のGNPは89兆1,900億円で戦後初のマイナス成長と発表
5.1 公共事業に係る鑑定報酬の引き上げを実施	3.10 山陽新幹線岡山―博多間開通
5.29 第11回総会開催 通常会費の値上げ可決。	4.30 30年にわたるベトナム戦争終結
7.25 臨時に組織特別委員会を新設 県部会の設置を義務付ける。	5.7 エリザベス英女王が初来日(~12)
10.15 第10回実務補習生214名に修了証書交付	6.5 スエズ運河、8年ぶりに再開
10.15 「鑑定法施行規則」改正(府令第64号)	7.20 沖縄海洋博開幕(~51.1.18)
12.4 故榊田会長合同葬儀 榊田光男会長、昭和50.11.15に逝去。	11.15 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
昭和51年 [1976]	
2.20 吉野副会長、会長に就任	1.8 周恩来中国首相死去
5.28 第12回総会開催	1.31 鹿児島市立病院で5つ子誕生
6.1 鑑定報酬額の引き上げを実施 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、宿泊料などの改訂を実施した。	2.4 米、ロッキード社の「黒い商法」公表。日本でも政財界に衝撃
7.12 公共事業に係る不動産鑑定報酬を引き上げ	2.16 衆議院予算委でロッキード事件の証人喚問(第2次は3.1)
10.15 第11回実務補習生295名に修了証書交付	4.5 中国、天安門事件
10.25 役員選挙規程を一部改正 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、選挙期間の短縮など。	7.27 田中前首相、ロッキード事件で逮捕
	9.9 毛沢東中国主席死去、江青ら4人組逮捕(10.12)
	10.29 山形県酒田市で大火、1,091戸焼失
昭和52年 [1977]	
2.17 コンピューター委員会を新設	1.1 EC、200カイリ水域宣言、年内に世界

連合会の活動	社会動向
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。	の主要国が実施
3.15 『日本不動産鑑定協会10年史』を刊行 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、本会の創立10周年を機に刊行、会員および関係方面に配布した。	1.17 東京ゴミ戦争決着。東京都杉並清掃工場、10年ぶり着工
5.25 第13回総会開催	1.20 カーター、米大統領に就任、大統領選挙(51.11.3)
5.29 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(~6.3)	5- 成田の新東京国際空港の工事で紛争激化、警官4人死亡
6.10 公共事業に係る鑑定報酬の引き上げを実施	9.3 読売巨人軍の王貞治が756号のホームラン、世界一を達成
7.6 土地鑑定委員会に「鑑定評価審査小委員会」を設置	11.30 小西六、世界初の自動焦点カメラ発売
7.16 委員会の新編成 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、網紀、コンピューターの新編成となった。	11.30 米軍が立川基地を全面返還
10.17 第12回実務補習生245名に修了証書交付	
11.9 汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会を設置 本会主催による第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。	
12.20 第1回都道府県代表者会議を開催 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。	
	第13回総会(昭和52年6・10号)
	第9回汎太平洋会議へ出発(同上)
昭和53年 [1978]	
1.18 「網紀委員会規程」制定 倫理の保持高揚およ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、網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。	1.10 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%
4.24 「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(法律第27号)施行は一部5.1)	1.14 伊豆大島近海地震、M7、死者25人
各種手数料など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。	4.5 池袋サンシャイン60竣工
	5.20 成田新東京国際空港開港建設決定から12年
	6.12 宮城県沖地震M7.5で死者27人、損壊家屋2,844戸
	8.12 日中平和友好条約調印
	10.22 鄧小平中国副首相来日、天皇と会見(10.23)

連合会の活動	社会動向
4.25 「鑑定法施行令」改正(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円へ引き上げなどの改定。	
4.28 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	
5.1 「鑑定法施行規則」改正(府令第23号)	
5.26 第14回総会開催 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。	
9.13 各種規程を整備 本会の規程の整備を行うとともに会員および会費規程、会費減免規程、役員旅費規程、講師旅費規程などの改正および制定を行った。	
10.16 第13回実務補習生253名に修了証書交付	
10.25 第1回争訟鑑定シンポジウムを開催(～26) 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表などを行った。	
11.1 第2回都道府県代表者会議を開催 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。	
昭和54年 [1979]	
1.18 「資料の保管及び閲覧規程」制定 不動産の鑑定評価に係る資料および事例資料の保管ならびに閲覧に関して明文化を図った。	1.13 初の国立大学共通1次試験実施(～14) 1.17 メジャー、原油供給の削減を通告。石油会社、値上げ相次ぐ→第2次石油ショック
3.27 「地価公示鑑定評価員推薦要領」制定 地価公示に従事する鑑定評価員の推薦基準などについて、新たに要領を定め実施した。	2.26 横浜地裁横須賀支部、個人住宅の眺望権を認める初判決
5.18 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 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。	5.4 英、女性首相サッチャー内閣誕生 6.28 東京サミット開催。各国の石油輸入抑制目標を決める「東京宣言」発表(～29)
5.25 第15回総会開催	7.11 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
8.25 第2回争訟鑑定シンポジウムを開催(～26) 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表などを行った。	10.26 韓国、朴正熙大統領暗殺 11.18 東京で第1回国際女子マラソン、46人が完走
10.1 第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会を開催 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名が参加した。	
10.15 第14回実務補習生191名に修了証書交付	

(昭和54年10・12号)



連合会の活動	社会動向
昭和55年 [1980]	
3.18 中古住宅の鑑定評価を開始 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5万円ですtartした。	2.16 公定歩合1%引き上げで7.25%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。
3.31 会員数3,655名となる	4.1 電気、ガス、国鉄、ビール、たばこ、洗剤など値上げラッシュ
4.19 第3回争訟鑑定シンポジウムを開催(～20) 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表などを行った。	6.12 狭心症で入院中の大平首相が急死 6.22 初の衆参両院同時選挙、自民圧勝 7.17 鈴木善幸内閣成立
5.17 「顧問及び相談役委嘱規程」制定	7.22 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
5.27 第16回総会開催	8.16 富士山の吉田大沢で大落石、12人死亡、29人重軽傷
7.15 特殊法人化問題特別委員会を設置 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、支部長などで構成する特別委員会を設置した。	9.23 イラク地上軍、イラン領内進撃。イラン・イラク全面戦争へ
7.15 役員選挙規程を一部改正 選挙運動、当選人の決定と就任、補充、補欠選挙の方法、選挙期間の短縮などについて改正した。	11.20 栃木県藤原町の川治プリンスホテルで火災、45人死亡
10.1 本会創立15周年記念講演会を開催 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発宣伝を行った。	
10.15 第15回実務補習生197名に修了証書交付	
10.18 第4回争訟鑑定シンポジウムを開催(～19) 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表などを行った。	
11.8 近畿支部設立15周年記念式典を開催	
12.10 土地鑑定委員会に「地価公示制度調査小委員会」を設置	
昭和56年 [1981]	
1.19 新年賀詞交換会を開催 以降毎年、1月中～下旬に開催。	1.6 円、1ドル200円台割れ 2.7 初の「北方領土の日」、各地で返還要求集会
2.16 中部支部設立10周年記念式典を開催	2.26 第二次臨時行政調査会(土光臨調)発足
3.- 特殊法人化に関する公聴会を開催(～4月) 各支部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。	3.2 中国残留孤児47人が初の正式来日 3.20 神戸ポートアイランド博開幕、入場者1,600万人(～9.15)
3.17 委員会規程を一部改正 福利厚生委員会を廃止し、新たに資料委員会を設置した。	9.30 IOC総会、1988年のオリンピック開催地をソウルに決定、立候補の名古屋市落選
3.30 『戸建住宅の鑑定評価』を翻訳出版	10.19 福井謙一京大教授、ノーベル化学賞受賞決定、授賞式は12・10、ストックホルムで
5.19 「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(法律第45号、6.1一部施行) 各種手数料などの改定に関する法律の改正に	

連合会の活動	社会動向
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。	12.3 56年のガン死亡者、初めて死因トップ
5.26 第17回総会開催	
5.26 「鑑定法施行令」改正(政令第183号、6.1施行)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。	
6.- 第1回実務標準化研修会を開催 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。	
9.5 第5回争訟鑑定シンポジウムを開催(～6)争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表などを行った。	
10.1 日本経済新聞に広告を掲載	
10.12 第16回実務補習生185名に修了証書交付	
10.19 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(～24)	
昭和57年 [1982]	
1.19 「地価公示鑑定評価員推薦要領」一部改正 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。	2.8 東京・ホテルニュージャパン火災、死者33人
1.25 全国部会長会議を開催	2.9 日航機、羽田空港で着陸前墜落、24人死亡
1.25 日本不動産鑑定政治連盟(略称・鑑政連)発起人会を開催	4.1 500円硬貨発行
5.26 第18回総会開催	6.14 円、1ドル250円台
5.26 日本不動産鑑定政治連盟結成大会を開催	6.23 東北新幹線大宮～盛岡開業、時間3時間17分
6.16 「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	7.23 九州北西部に集中豪雨、死者339人
7.20 鑑定評価類似行為防止特別委員会を設置 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ため、これらに対応するために特別委員会を設置	11.10 ソ連、ブレジネフ書記長急死、12日後任書記長にアンドロポフ選出
7.30 「鑑定法施行規則」改正(府令第35号)	11.15 上越新幹線大宮～新潟開業、時間1時間55分(上野始発はS60.3.14、東北新幹線も)
9.17 四国支部設立10周年記念式典を開催	11.27 中曽根内閣成立
9.18 第6回不動産鑑定シンポジウムを開催(～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。	12.10 ソ連宇宙船「ソユーズT7」、211日の宇宙滞在記録
10.1 日本経済新聞に広告掲載	12.23 円、1ドル240円台突破
10.9 東北支部設立10周年記念式典を開催	電電公社、テレホンカード発売・使用開始
10.12 第17回実務補習生137名に修了証書交付	
10.22 東京支部設立10周年記念式典を開催	
10.30 中国支部設立10周年記念式典を開催	

連合会の活動	社会動向
11.16 「役員選挙規程」一部改正 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などについて改正した。	11.17 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、米紙に「日本列島不沈空母」発言も
11.25 本会の特殊法人化などについて、国土庁に要望書を提出	2.4 日本初の静止通信衛星「さくら2号a」打ち上げ
昭和58年 [1983]	
1.24 「委員会規定」一部改正 従来の11委員会を7委員会として58年度から実施した。	3.14 第二次臨時行政調査会(土光臨調)が第五次答申(最終答申)で、特殊法人・認可法人の数の抑制および民間法人化の検討、情報公開制度の検討、行政手続法の制定を提言。
1.25 全国部会長会議を開催	3.24 中国自動車道全線開通、吹田～下関間542km、17年で開通
4.1 地価公示普及月間を創設(～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掲載などを実施した。	4.5 政府、住宅建設促進など11項目の景気浮揚策決定
4.20 国土庁土地問題懇親会が中間報告 「明日の土地を考える」が発表された。	4.15 「東京ディズニーランド」開園
5.20 「不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第5次)」公布(法律第44号) 建築士法および建築基準法の一部を改正する法律により、農地など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)。	5.26 日本海中部地震、震源地は秋田沖、M7.7、津波で死者104人
5.24 第19回総会開催	7.22 山陰地方に集中豪雨、死者119人(～23)
5.24 鑑政連第1回総会開催	8.21 フィリピンのアキノ議員暗殺、反マルコス運動激化
7.16 委員会が新編成 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。	9.1 大韓航空機、サハリン沖で撃墜される
7.26 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	10.12 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
8.21 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(～25)	11.9 レーガン大統領来日
9.2 北海道支部設立10周年記念式典を開催	
9.22 第7回不動産鑑定シンポジウムを開催(～23)不動産の利用権、事業損失などについての研究発表などを行った。	
10.- 第2回実務標準化研修会を開催 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。	



日経に掲載した全三段広告(昭和57年10・1号)

連合会の活動	社会動向
10.11 第18回実務補習生137名に修了証書交付	
12.2 「改正地価公示法」公布(法律第78号) 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などに関する法律の公布による改正。	
12.10 「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(法律第83号)行政事務の簡素合理化およ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。	
12.10 「鑑定法施行規則」改正(府令第39号)	
昭和59年 [1984]	
1.24 全国部会長会議を開催	1.23 初の実用放送衛星「ゆり2号a」打ち上げに成功、NHK衛星放送開始(5.12)
3.31 不動産鑑定報酬規程の廃止	2.7 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
4.14 九州支部設立15周年記念式典を開催	2.9 アンドロポフ書記長、在任わずか15カ月で死去、後任書記長にチェルネンコ
4.17 報酬基準の長官告示(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	5.11 閣議、男女麗用機会均等法案決定(S60.5.17成立)
5.1 「不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第7次)」公布(法律第23号)各種手数料などの額の改定およ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。	6.30 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
5.3 第1回日韓不動産鑑定会議を開催(～6)	7.28 ロサンゼルス・オリンピック開幕(～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
5.11 「鑑定法施行令」改正(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。	9.6 全斗煥韓国大統領来日(～8)
5.11 「鑑定法施行規則」改正(府令第25号、施行は5.21)	9.14 長野県西部地震M6.9、王滝村に土石流発生、29人死亡
5.30 第20回総会開催 定款の一部を改正。 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。	11.1 1万円、5千円、千円の新札発行
5.30 鑑政連第2回総会開催	11.16 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、24日復旧
7.17 ワーキング・グループを編成 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。	

連合会の活動	社会動向
9.18 「支部設置規程」一部改正 支部設置規程を地域会および部会に関する規程に変更し、地域会の運営方法および部会の設置基準などの改正を行った。	
9.21 補償コンサルタント登録制度を告示	
10.11 第19回実務補習生147名に修了証書交付	
11.- 第3回実務標準化研修会を開催 「配分法について」をテーマとして開催した。	
11.21 20周年記念行事実行委員会を設置 S60.10.1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。	
11.21 「役員選挙規程、資料の収集・管理及び閲覧規程」一部改正 役員選挙については、役員定数、選挙運動の期間などについて改正し、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。	
昭和60年 [1985]	
1.23 全国部会長会議を開催	1.9 両国国技館落成式
3.19 「懲戒規程」一部改正 懲戒の種類、懲戒委員会、綱紀委員会などについて定款の変更に伴い全面改正を行った。	2.7 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(S62.7.4、113人で「経世会」結成)
3.31 会員数4,135名となる	3.10 青函トンネル本坑貫通、世界最長53.85km、着工から20年10カ月
4.1 無料相談会を全国で実施(～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。	3.10 チェルネンコ書記長死去、在任わずか13カ月。11日後任書記長にゴルパチョフ選出
6.25 第21回総会開催	3.16 つくば市で科学万国博開幕(～9.16)、入場者数2,033万人
6.25 鑑政連第3回総会開催	8.12 日航機、群馬県御巢鷹山に墜落、死者520人、13日女性4人を救出
10.1 創立20周年記念式典を挙行	9.19 メキシコ大地震、M8.1、死者約8,000人
10.11 第20回実務補習生112名に修了証書交付	10.2 関越自動車道、全線開通
12.21 「鑑定法施行令」改正(政令第317号) 参考人に支給する費用の改正(六等級→3級に)。	11.25 円、1ドル199円80銭まで上伸、4年10カ月ぶり200円突破
昭和61年 [1986]	
1.30 商法・有限会社法改正問題、法務省へ意見書(第一次)を提出	2.11 伊豆熱川温泉のホテル大東館で、火災、24人死亡
2.10 第13回汎太平洋不動産鑑定会議(ハワイ)に79名の本会会員および同伴者が参加(～14)	4.28 ソ連のチェルノブイリ原子力発電所大事故
4.15 借地法・借家法改正問題で法務省へ意見書を提出	5.4 東京サミット、円高原油安→円高不況、深刻化へ
6.24 第22回総会開催	7.30 東北自動車道浦和～青森全通、674km

連合会の活動	社会動向
10.11 第21回実務補習生121名に修了証書交付	11.10 天皇在位60周年記念の十万円金貨、一万円銀貨発行
11.11 商法・有限会社法改正問題で法務省へ意見書(第2次)を提出	11.15 伊豆大島の三原山大噴火
昭和62年 [1987]	
3.16 「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	1.19 円、初の150円台突破
3.25 「鑑定法施行令」改正(政令第58号、施行は4.1)	1.27 関西新国際空港(関空)の建設に着工(H6.9.4開港)
→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。	2.9 NTT株の上場、2日間のストップ高で10日に160万円の初値
5.4 第3回日韓合同不動産鑑定会議を開催	4.1 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%を超すと発表。全国平均7.7%
6.23 第23回総会開催	国鉄の分割・民営化、JR6社発足
7.19 組織改編に関する第一次答申	10.12 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、授賞式はストックホルムで
8.1 監視区域制度を実施	10.19 ニューヨーク株式市場大暴落→ブラック・マンデー、東京も20日大暴落
9.22 制度等基本問題特別委員会を設置	11.6 竹下内閣成立、ふるさと創生、昭63・12・21全市町村に1億円配分決定
10.12 第22回実務補習生127名に修了証書交付	12.31 円、1ドル122円
11.13 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」を開催	
12.5 「抵当証券業規制法」制定	
昭和63年 [1988]	
3.17 会員章を改正	3.13 青函トンネル開通、全長53.85km
3.21 第14回汎太平洋不動産鑑定会議(ニュージランドのクライストチャーチ)に75名の本会員および同伴者が参加した(～25)	3.17 東京ドーム「ビッグ・エッグ」完成
6.21 第24回総会開催	4.10 瀬戸大橋開通、児島～坂出間9.4km、工期9年半
7.17 台湾からの研修団23名が来日(～27)	6.17～リクルートコスモス株疑惑、政界に広がる
7.19 「不動産カウンセラー規程」承認	7.11 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
10.11 第23回実務補習生143名に修了証書交付	9.17 第24回ソウルオリンピック開幕(～10.3)、日本は金4
	9.18 天皇、吐血、19日重体
平成元年 [1989]	
3.27 「鑑定法施行令」改正(政令第69号、施行4.1)	1.7 昭和天皇崩御、新元号は「平成」に
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。	1.20 ブッシュ米大統領就任
4.11 地価公示制度20周年記念の集いを開催	4.1 消費税スタート
6.20 第25回総会開催	6.3 宇野内閣成立
7.27・借地法・借家法改正要綱試案に関するシンポジウムを開催(～8.3)	7.13 群発地震の続く伊東市沖で6～7回の大規模な海底噴火
10.11 第24回実務補習生112名に修了証書交付	7.23 参議院選挙で与野党議席が逆転
10.13 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)を提出	8.9 海部内閣成立
	9.4 日米構造協議第1回会合
	11.9 東独「ベルリンの壁」開放、東欧の民主化へ。東西ドイツ45年ぶりに統一

連合会の活動	社会動向
11.13 韓国鑑定院から研修団52名が来日	(H2.10.3)
11.22 不動産カウンセラー部会創立	
12.22 「土地基本法」制定(法律第84号)	
平成2年 [1990]	
3.20 組織改編に関する第二次答申	3.15 ソ連、初代大統領にゴルバチョフ選出
4.1 「商法・有限会社法改正法」制定	3.23 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
6.19 第26回総会開催	3.27 大蔵省、土地関連融資で総量規制通達
7.3 社団法人化推進委員会を設置	4.1 大阪で「花の万博」開幕(～9.30)、入場者数2,312万人
9.19 国際資産評価基準委員会を開催(～21)	6.10 ヘルム大統領、日系二世フジモリ氏当選
9.23 第15回汎太平洋不動産鑑定会議(韓国のソウル)に170余名の本会員および同伴者が参加した(～28)	8.2 イラク軍、クウェート侵攻国連はイラクに撤退要求。湾岸戦争へ(H3.1.17)
10.11 第25回実務補習生163名に修了証書交付	12.2 日本人初の宇宙飛行、東京放送の秋山豊寛氏(～10)
10.26 「不動産鑑定評価基準」改正(20年ぶりの改正)	
平成3年 [1991]	
1.25 「総合土地対策推進要綱」閣議決定	1.17 湾岸戦争勃発、多国籍軍が勝利(2.28)
3.25 「鑑定法施行令」改正(政令第44号、施行4.1)	3.9 新都庁舎完成、3月中に移転
→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。	6.3 長崎の雲仙普賢岳で大規模火砕流発生、43人が死亡
6.18 第27回総会開催	6.12 エリツィン、ロシア共和国大統領選に当選
6.28 「鑑定法施行令」改正(政令第224号、施行7.1)	7.1 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(CISとなる)
国立学校設置法およ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)。	7- 金融不祥事続発、架空預金、不正融資など
7.1 国土庁に不動産鑑定業ビジョン研究会発足	11.5 宮澤内閣成立
10.22 社団法人千葉県不動産鑑定士協会設立	12.25 ゴルバチョフ大統領が辞任演説ソ連邦の消滅、独立国家共同体設立。
11.11 第26回実務補習生145名に修了証書交付	
11.14 自治省中央固定資産評価審議会を開催	
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。	
12.9 韓国鑑定院から不動産鑑定制度研修団16名が来日	
平成4年 [1992]	
1.22 自治省事務次官の依命通達	1.1 不動産融資総量規制解除
固定資産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。	2- 東京佐川急便事件発覚
4.1 社団法人静岡県不動産鑑定士協会設立	6.5 PKO法案。強行採決で可決成立
4.1 社団法人岡山県不動産鑑定士協会設立	7.1 山形新幹線開業
5.31 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名の本会員および同伴者	8.28 政府、10兆7,000億円の総合経済対策決定
	9.12 毛利衛氏宇宙へ(～20)
	9.28 円、1ドル119円25銭

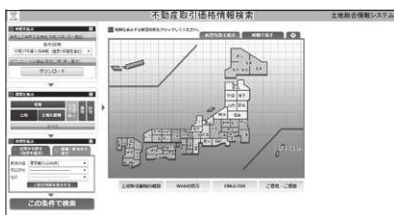
連合会の活動	社会動向
が参加(～6.5)	10.23 天皇后両陛下、初の中国訪問(～28)
6.16 第28回総会開催	11.3 クリントン氏(46歳)米大統領当選
7.2 「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査・証明認定規程」告示	
11.9 第27回実務補習生152名に修了証書交付	
平成5年 [1993]	
1.27 共同債権買取機構設立	1.27 曙、初の外国人横綱に
3.25 社団法人広島県不動産鑑定士協会設立	2.26 ニューヨークの超高層世界貿易センタービルで、爆弾テロ、7人死亡
4.1 社団法人長野県不動産鑑定士協会設立	
4.1 社団法人岐阜県不動産鑑定士協会設立	2.- 不況で新卒の内定取り消し企業が続出
4.1 社団法人兵庫県不動産鑑定士協会設立	6.9 皇太子、ご成婚
6.15 第29回総会開催	7.7 東京サミット開幕
7.22 国土庁「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」発表	7.12 北海道南西沖地震、M7.8、津波で被害拡大
10.9 第28回実務補習生195名に修了証書交付	7.18 衆議院選挙、自民過半数を割る
11.12 「不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第8次)」公布(法律第89号)	8.9 細川非自民・連立内閣成立、55年体制の終焉
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、懲戒処分などの手続についての改正。施行はH6.10.1(H6政令第302号より)。	
平成6年 [1994]	
1.- 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	1.29 政治改革関連法成立
1.18 組織改編に関する第三次答申	2.8 政府、15兆2,500億円の総合経済対策決定
4.1 社団法人宮城県不動産鑑定士協会設立	4.28 羽田内閣成立、6党・会派の連立
4.1 社団法人福岡県不動産鑑定士協会設立	6.27 松本サリン事件、死者7人、重軽症者58人→地下鉄サリン事件へ(平7.3.20)
4.1 社団法人沖縄県不動産鑑定士協会設立	
5.15 第17回汎太平洋会議横浜大会の開催(～20)	6.30 自民、社会、さきがけ3党連立の村山内閣発足、社会党出身の首相は47年ぶり
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)。	7.8 日本人初の女性宇宙飛行士向井千秋さんが米スペースシャトル・コロンビア号で宇宙へ(～23)、
6.21 第30回総会開催	9.14 総務庁、65歳以上の人口が1,757万人、全人口の14.1%と発表
8.1 本部事務局をSVAX TTビル(東京都港区虎ノ門3-11-15)に移転(H28.3現在地)	10.13 作家の大江健三郎氏にノーベル文学賞決定、受賞式はストックホルムで(12.10)
8.8 社団法人奈良県不動産鑑定士協会設立	12.10 新進党結成、選挙の結果海部俊樹党首に
9.14 国土庁不動産鑑定業ビジョン推進委員会発足	
10.7 第29回実務補習生232名に修了証書交付	
11.15 学術研究奨励基金創立	
平成7年 [1995]	
3.30 社団法人埼玉県不動産鑑定士協会設立	1.17 阪神・淡路大震災、死者6,000人超
3.31 社団法人群馬県不動産鑑定士協会設立	3.20 地下鉄サリン事件、死者10人、重軽傷者約5,500人、オウム真理教幹部が関与
4.1 社団法人愛知県不動産鑑定士協会設立	
6.20 第31回総会開催	5.16 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
8.2 国土庁「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報	

連合会の活動	社会動向
告」発表	6.30 金融機関の乱脈融資、経営破たん相次ぐ一東京協和、安全両信用組合の乱脈融資発覚
10.1 社団法人東京都不動産鑑定士協会設立	
10.2 創立30周年記念式典を挙行	8.1 コスモ信組に業務停止命令、また木津信組(8.30)と兵庫銀行が経営破たん(8.31)
10.2 第30回実務補習生255名に修了証書交付	9.6 仏が国際世論を無視して4年ぶりに核実験強行
10.20 社団法人大阪府不動産鑑定士協会設立	9.8 日銀、公定歩合を0.5%引き下げ史上最低の年0.5%に
11.22 「不動産鑑定評価の日」制定	10.28 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)が政府案を受託
理事会で不動産鑑定評価の日を毎年「4月1日」とすることを決めた。	11.4 イスラエルのラビン首相暗殺
12.1 社団法人茨城県不動産鑑定士協会設立	11.9 野茂英雄投手(ロサンゼルス・ドジャース)、米ナ・リーグの新人王に、日本人として初
12.1 社団法人京都府不動産鑑定士協会設立	
12.13 社団法人鳥取県不動産鑑定士協会設立	
平成8年 [1996]	
1.5 社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会設立	1.11 橋本連立内閣成立
4.1 初の「不動産鑑定評価の日」を実施	1.19 社会党大会により「社会民主党」に改称
4.1 社団法人北海道不動産鑑定士協会設立	2.16 エイズ薬害、菅直人厚相が国の責任を認める
6.18 第32回総会開催	3.4 住専処理問題で、国会空転(～25)
8.8 社団法人山口県不動産鑑定士協会設立	4.1 東京三菱銀行発足
8.21 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名の本会会員および同伴者が参加した(～26)	7.11 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
10.1 第31回実務補習生265名に修了証書交付	7.12 英チャールズ皇太子、ダイアナ妃との離婚に合意
	7.20 アトランタオリンピック開催
	9.28 民主党結成、代表に菅直人・鳩山由紀夫両氏
	12.17 ベルギーの日本大使館公邸にゲリラが侵入、数百人を監禁
平成9年 [1997]	
1.21 社団法人島根県不動産鑑定士協会設立	1.- 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
4.1 第1回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	2.20 中国の最高実力者鄧小平氏、死去
4.1 インターネット・ホームページを開設	3.11 東海村の核燃料再処理工場で爆発事故
6.2 社団法人三重県不動産鑑定士協会設立	4.1 消費税の税率が3%から5%に引き上げ
6.17 第33回総会開催	5.27 神戸市で小学生の切斷頭部が発見される。中学3年生を殺人容疑で逮捕(6.28)
10.3 「土地の再評価に関する法律」制定	7.1 香港が英国から中国に返還
10.9 第32回実務補習生243名に修了証書交付	10.1 長野新幹線開業
12.3 「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について」廃止	11.17 北海道拓殖銀行が破綻
	11.22 山一証券が破綻

連合会の活動	社会動向
平成10年 [1998]	12.7 介護保険法公布
4.3 第2回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	2.7 長野冬季オリンピック開幕
4.19 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名の本会会員および同伴者が参加した(～24)	2.25 金大中、韓国大統領に就任
4.24 「総合経済対策」決定	4.5 明石海峡大橋が開通
5.19 社団法人山梨県不動産鑑定士協会設立	6.22 金融監督庁が発足
6.5 「特定目的会社(SPC)による特定資産の流動化に関する法律」制定	7.25 和歌山市でカレー毒物混入事件、4人が(4.19～24)死亡、62人が中毒症状に。被害女性を逮捕(12.9)
6.16 第34回総会開催	7.30 小淵恵三内閣発足
6.23 金融再生トータルプランを作成	11.25 中国・江沢民国家主席、日本公式訪問
10.1 「土地の日」記念講演会を開催	12.2 「古都奈良の文化財」が世界遺産に登録決定
10.9 第33回実務補習生253名に修了証書交付	
平成11年 [1999]	
3.30 社団法人長崎県不動産鑑定士協会設立	1.1 欧州連合(EU)の単一通貨ユーロ、仏独など11カ国で導入
4.1 社団法人佐賀県不動産鑑定士協会設立	4.11 東京都知事選、石原慎太郎が当選
4.9 第3回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	6.- ソニー、ロボット犬「アイボ」発売
6.15 第35回総会開催	7.8 独立行政法人通則法ほか関連法を制定
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。	7.16 地方分権一括法が制定。これにより機関委任事務は廃止されることになり、自治事務と法定受託事務が新たに盛り込まれる。(平成24年4月1日から施行)
10.12 第33回実務補習生3名および第34回実務補習生307名に修了証書交付	9.30 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
10.12 「土地月間」記念講演会を開催	10.12 世界人口、60億を突破
12.14 「民事再生法」制定	
平成12年 [2000]	
3.25 社団法人熊本県不動産鑑定士協会設立	3.26 ロシア大統領選、プーチンが当選
3.31 社団法人大分県不動産鑑定士協会設立	4.2 森喜朗を首相に指名。自公保連立内閣発足
4.1 社団法人徳島県不動産鑑定士協会設立	6.19 ナスダック・ジャパンが取引開始
4.2 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名の本会会員および同伴者が参加(～5)	7.1 金融庁が発足
4.24 第4回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	7.21 第26回先進国首脳会議、沖縄県名護市で開催
5.23 「資産流動化法及び投資信託法」制定	9.1 三宅島の火山活動活発化、全島民に避難指示
6.13 第36回総会開催	9.15 シドニーオリンピック開幕
8.8 社団法人青森県不動産鑑定士協会設立	10.10 白川英樹氏、ノーベル化学賞受賞
10.10 第34回実務補習生3名および第35回実務補習生284名に修了証書交付	10.15 長野県知事選、作家の田中康夫が当選
平成13年 [2001]	
2.28 社団法人福井県不動産鑑定士協会設立	1.4 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
4.1 社団法人滋賀県不動産鑑定士協会設立	1.6 中央省庁再編により1府12省庁がスタート。なお、国土庁は、建設省、運輸省、
4.11 社団法人新潟県不動産鑑定士協会設立	
4.20 第2回日韓鑑定評価協力会議(東京)を開催	

連合会の活動	社会動向
し、本会会員83名、韓国から23名が参加した。	北海道開発庁と統合して国土交通省に、自治省は、総務庁と郵政省と統合して総務省にそれぞれ改組
4.20 第5回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	1.20 米国でブッシュ政権発足
6.19 第37回総会開催	2.9 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
9.20 社団法人福島県不動産鑑定士協会設立	3.- 「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」がオープン
10.10 第35回実務補習生1名および第36回実務補習生304名に修了証書交付	4.1 情報公開法施行
10.10 「土地月間」記念講演会を開催	4.26 小泉内閣発足
12.3 社団法人宮崎県不動産鑑定士協会設立	9.- 「東京ディズニーシー」がオープン
	9.10 BSE(狂牛病)感染牛が国内で初めて発見
	9.11 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
	10.10 野依良治氏にノーベル化学賞
	11.9 海上自衛隊、インド洋へ向け出航
	11.10 WHO、中国の加盟承認。正式加盟(12.11)
平成14年 [2002]	
4.20 第6回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	1.1 欧州12カ国で共通通貨ユーロの流通開始
6.18 第38回総会開催	1.15 「UFJ銀行」スタート
7.3 「不動産鑑定評価基準」等改正	2.8 ソルトレック冬季オリンピック開幕
10.4 「土地月間」記念講演会を開催	4.1 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
10.15 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名の本会会員および同伴者が参加した(～17)	5.31 サッカー日韓ワールドカップ閉幕
10.18 第36回実務補習生3名および第37回実務補習生319名に修了証書交付	8.5 住民基本台帳ネットワークの運用開始
	9.17 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
	10.8 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)(～9)
	10.15 北朝鮮拉致被害者5人、24年ぶりに帰国
平成15年 [2003]	
4.1 社団法人愛媛県不動産鑑定士協会設立	2.1 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
4.3 第7回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	3.1 大和銀行とあさひ銀行が合併、「りそな銀行」
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。	3.19 米英軍、イラク攻撃開始
5.30 「個人情報保護に関する法律」制定	3.23 「千と千尋の神隠し」が米アカデミー長編アニメ賞受賞
6.17 第39回総会開催	4.1 日本郵政公社が発足
7.16 「個人情報の保護に関する法律」改正	5.23 「個人情報保護関連5法」成立
10.16 「土地月間」記念講演会を開催	6.6 「有事法制関連3法」成立
10.17 第37回実務補習生3名および第38回実務補習生305名に修了証書交付	7.9 国立大学法人法ほか関連法を制定
11.- 「今後の不動産鑑定評価のあり方」を取りまと	

連合会の活動	社会動向
め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。	7.26 イラク復興支援特別措置法成立
平成16年 [2004]	12.23 米でBSE感染牛確認。米国産牛肉の輸入を停止(12.24)
3.19 「規制改革・民間開放推進計画3カ年計画」が決定。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。	1.4 自衛隊にイラク派遣命令
4.7 第8回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	1.9 NASAの火星探査車「スピリット」が火星着陸
5.26 「総合法律支援法」制定	1.12 山口県で鳥インフルエンザの発生確認
6.2 「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」制定	4.8 邦人がイラクで反米武装勢力の人質に。4・15バグダッドで解放
6.2 新「破産法」制定・公布	8.13 アテネオリンピック開幕
6.2 「投資信託及び投資法人に関する法律」改正	沖縄国際大学の構内に米軍輸送ヘリが墜落炎上
6.15 第40回総会開催	10.23 新潟中越地震(M6.8)
10.6 「土地月間」記念講演会を開催	12.26 スマトラ沖M9地震、津波により30万人以上が死亡
10.15 第37回実務補習生1名、第38回実務補習生2名および第39回実務補習生331名に修了証書交付	
10.18 「民事関係手続き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。	
11.19 第22回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(台湾)に本会会員および同伴者80名が参加(～21)	
11.26 「裁判外紛争解決手続の利用促進に関する法律」成立	
平成17年 [2005]	
1.18 「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	2.16 温暖化防止の「京都議定書」発効
1.18 「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」および「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する行動基準書」制定	2.17 中部国際空港「セントレア」開港
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などを取りまとめ、制定した。	3.25 「愛・地球博」愛知県で開催(～9.25)、120カ国が参加
1.18 「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	4.25 JR福知山線で脱線転覆事故。死者107名
4.1 「改正不動産の鑑定評価に関する法律」施行	7.14 北海道「知床」世界自然遺産に登録
4.1 「改正個人情報の保護に関する法律」施行	8.8 参院で郵政民営化法案否決。小泉首相、衆院を解散
4.1 地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供制度の運用の試行を東京のほか、埼玉・神奈川・愛知・岐阜・京都・大阪の七都府	8.9 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
	8.31 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
	10.14 郵政民営化ほか関連法を制定



連合会の活動	社会動向
県で開始	
4.7 第9回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	
4.21 第4回日韓鑑定評価協力会議(大阪)を開催し、本会会員193名および韓国40名が参加	
6.21 第41回総会開催	
7.1 「不動産鑑定士調停センター」の業務を開始	
7.4 「「不当な鑑定評価等に係る処分」の考え方について」公表	
隣接・周辺業務の法律への位置づけを踏まえ、国土交通省から公表された。	
10.3 創立40周年記念行事を開催	
「土地月間」記念講演会、記念式典、記念パーティを開催した。	
10.14 第39回実務補習生7名および第40回実務補習生263名に修了証書交付	
平成18年 [2006]	
2.1 「改正地価公示法」施行	1.1 東京三菱銀行とUFJ銀行が合併し、三菱東京UFJ銀行が発足
2.1 「改正不動産の鑑定評価に関する法律」施行	1.16 東京地方検察庁が、インターネット関連企業のライブドアおよび関連会社を、証券取引法違反の疑いで強制捜査
3.22 「改正倫理規程」および「改正懲戒規程」施行。これに伴い「倫理のしおり」は廃止	1.18 ライブドアの強制捜査で、ライブドアグループ系企業の株の売り注文が殺到、システム処理能力が限界に達し、東京証券取引所の取引が設立以来、初めて全面停止
4.1 地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供制度を政令指定都市に拡大	1.23 ライブドアの堀江貴文社長他取締役3人を証券取引法違反容疑で逮捕
「改正高齢者等の雇用安定等に関する法律」施行	2.10 トリノ冬季オリンピック開幕
4.6 森永卓郎氏を講師に迎え、第10回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	2.16 神戸空港開港
6.20 第42回総会開催	4.26 耐震強度偽装事件で、元建築士姉歯秀次容疑者を逮捕、木村建設社長ら4人も建設業法違反の疑いで逮捕
7.27 「固定資産税課税の正確性及び公平性を担保するための提言」を取りまとめ公表「実務修習業務規程」を制定	5.1 「新会社法」施行
9.11 金融機関関係者を対象とした「不動産担保評価セミナー」を開催	5.17 構造計算書偽造問題で、ユーザー社長を詐欺容疑で逮捕
9.16 第23回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)サンフランシスコ大会(～19)	5.21 「学校教育法等の一部を改正する法律」公布。薬剤師薬学教育6年制へ移行
9.25 規制改革・民間開放推進会議に意見書および要望書を提出	5.29 社会保険庁による調査で、国民年金保険料の納付を本人の申請なしに無断で免除または猶予する不正が、全国26都府県で11万3,975件に上っていることが判明
「現行法とか不動産鑑定士法とかに関係なく強制加入制が必要」と要望	5.31 自治体の収入納長、収入役を廃止し、助役を副町村長とする「改正地方自治法」が制定
10.2 池上彰氏を講師に迎え、「土地月間」記念講演会を開催	
10.6 「中部連絡協議会」から「中部不動産鑑定士協会連合会」への名称を変更	
10.27 「知的財産権の適正評価システム」の検討の成果を発表	
都市センターホテルにて資産評価政策学会秋	



(虎ノ門パストラルにて開催)

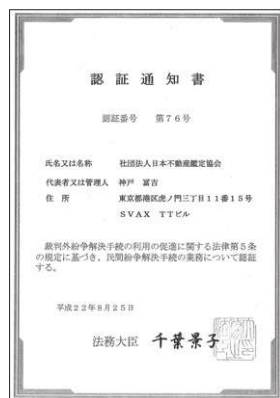
連合会の活動	社会動向
の研究会の一環として開催した「知的財産権の適正評価システム」と題するシンポジウムにおいて発表。	6.1 改正道路交通法が施行され、駐車違反の取り締まりが民間委託に
10.1 第40回実務補習生1名および第41回実務補習生266名に修了証書などを交付	6.5 村上ファンドがインサイダー取引したとして、村上世彰代表を証券取引法違反の疑いで逮捕
11.1 実務修習指導鑑定士向けの説明会を開催	9.6 秋篠宮文仁親王に男児が誕生。皇室では41年ぶりの男児、悠仁と命名された
第1回実務修習の実施に当たり、本会が認定した指導鑑定士を対象に実地演習の実施方法、教材の内容および審査基準などについて説明した。	9.26 安倍晋三内閣発足
12.1 「近畿地域連絡協議会」から「近畿不動産鑑定士協会連合会」への名称を変更	10.1 阪急ホールディングスと阪神電鉄が経営統合。阪急阪神ホールディングスに
12.4 第1回実務修習スタート(～8)	11.15 千島列島付近で、M7.9の大規模地震が発生
総勢526名の実務修習生が参加して、TOC有明コンベンションホールにて実務修習の前期講義が実施された。	12.22 「教育基本法」施行・公布
平成19年 [2007]	
3.20 「鑑定協会の連合会体制への移行に係る基本方針」および「公益法人制度改革への対応方針(第一次報告)」を取りまとめる	1.9 防衛省発足
総会および理事会の会議運営を定めた「総会運営規程」および「理事会運営規程」を制定	1.10 不二家、消費期限切れの牛乳を使用していたことなどの不祥事が発覚し、5工場の操業と全国約890店舗での洋菓子販売を停止
4.1 地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供制度の調査対象地域を全都道府県へ拡大	1.12 宮崎県養鶏場で鳥インフルエンザによる大量のニワトリが急死。被害が拡大
4.1 「関東甲信会」が「関東甲信不動産鑑定士協会連合会」へ、「四国会」が「四国不動産鑑定士協会連合会」へそれぞれ移行	1.13 千島列島東方の千島海溝付近で、M8.2と推定される大地震発生
4.2 「不動産鑑定評価基準」等が一部改正	1.21 日本国内では最大級の美術館となる国立新美術館が東京都港区に開館
4.5 手嶋龍一氏を講師に迎え、第11回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	3.6 北海道夕張市、正式に財政再建団体に移行
4.9 「土業に関する調査」(規制改革会議 基準認証・法務・資格TF:資格制度フォローアップ等調査)に対して回答	3.30 東京都港区、旧・防衛庁跡地に、東京ミッドタウンが開業
「強制加入制度の移行 一人法人制度(鑑定法人制度)の導入 資格登録事務の国からの移管等」を要望。	4.1 独立行政法人住宅金融支援機構が発足
4.23 総務省固定資産税担当者の出席も得て「固定資産税評価における鑑定評価のバランス検討のための全国意見交換会議」を開催	4.1 2005年に成立した「改正祝日法」により、この年より4月29日は「昭和の日」、5月4日は「みどりの日」に(みどりの日は5.4に制定)
5.10 第5回日韓鑑定評価協力会議に参加(～11)	7.29 第21回参議院議員通常選挙。民主党が躍進し、自民党は参議院過半数割れし、衆参ねじれ結果に
6.19 第43回総会開催	8.8 企業会計基準委員会と国際会計基準審議会は2011年までに会計基準のコンバージェンスを達成する「東京合意」を公表
6.22 「規制改革推進のための3か年計画」が閣議決定	8.16 ペルー沖で大地震発生(M7.9)、政府発表の死者510人
7.1 「改正不動産鑑定評価基準」施行	

連合会の活動	社会動向
7.4 公益法人への支出の3割削減を目標とする指示が福田内閣閣僚懇談会の決定により打ち出される	8.17 日経平均株価が874.81円安と、2000年代最大の下げ幅を記録
10.1 榑原英資氏を講師に迎え、「土地月間」記念講演会を開催	9.12 安倍首相(自民党総裁)が突然の辞任表明
「不動産鑑定評価の特質と依頼契約実務について」(いわゆる「郷原論文」)を取りまとめる	9.26 福田康夫内閣発足
政府自治体が発注する業務について、不動産の鑑定評価の特性を勘案したあるべき契約方式の理論を不動産鑑定士の資格者団体として取りまとめた。	9.30 「金融商品取引法」施行。「証券取引法(昭和22年法律第22号)」を全面改正
	10.1 郵政民営化に伴い、日本郵政公社が解散。日本郵政株式会社を持株会社として、郵便事業株式会社、郵便局株式会社、株式会社ゆうちょ銀行、株式会社かんぽ生命保険、独立行政法人郵便貯金・簡易生命保険管理機構が発足
	気象庁が緊急地震速報を開始
	11.21 総務省は75歳以上の推計人口が1,276万人と、統計を取り始めて以来初めて全人口の1割を超えたと発表
平成20年 [2008]	
1.28 第1回修了審査を実施(～2.2)	1.27 大阪府知事に橋下徹氏が当選
実務修習の単元を修得した実務修習生329名が受験し、269名の実務修習生が修了。	1.30 中国製冷凍餃子から農薬検出
2.1 平成19年世界地価等調査結果公表	3.19 日銀総裁が空席に～白川方明日銀副総裁が国会同意人事を経て総裁に昇格(～4.9)
4.1 国土交通省が「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」を制定	5.12 中国・四川省で大地震発生(M8.0)
従前の「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方」(平成17年7月4日制定)は廃止された。	6.14 東京メトロ副都心線開通
4.3 浅井信雄氏を講師に迎え、第12回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	7.7 北海道・洞爺湖サミット開催(～9)
6.17 第44回総会開催	8.8 北京オリンピックが開幕
9.22 第24回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)ソウル大会に参加(～25)	9.15 米・証券会社リーマン・ブラザーズ破たん。アメリカ金融危機へ
10.1 「中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律」施行	9.24 麻生太郎内閣発足
『知的財産権の適正評価システム－基本的考え方から実例分析まで－』(住宅新報社)を出版	10.7 南部陽一郎氏、小林誠氏、益川敏英氏の3人がノーベル物理学賞を、また、クラゲの蛍光たんぱく質を発見した下村脩氏がノーベル化学賞を受賞(～8)
10.10 伊藤元重氏を講師に迎え、「土地月間」記念講演会を開催	10.7 アメリカの金融危機のあおりを受けて株価が下落を続け、2003年12月以来1万円を割り込む
10.17 台湾考試院考選部視察団が日本の不動産鑑定士資格試験制度視察のために来日	11.30 0系新幹線が山陽新幹線から引退
10.21 国土交通省による証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングが開始	12.1 「公益法人制度改革3法」施行
11.10 韓国鑑定評価協会の徐東基会長が訪日。神戸会長と懇談	
11.18 本会および士協会の新公益法人制度改革への対応方針「公益法人制度改革への対応方針」について	

連合会の活動	社会動向
て(第二次報告)]を取りまとめる	
平成21年 [2009]	
2.2 第2回修了審査を実施(～7) 実務修習の全課程を修得した実務修習生300名が受験し、261名の実務修習生が修了。	1.20 バラク・オバマ氏が第44代アメリカ合衆国大統領に就任
4.1 本年度から地価公示業務が企画調整補助業務(企画競争)と収集・集計業務(一般競争)とに分割発注となる。	2.22 米・アカデミー賞で「おくりびと」が外国語映画賞、「つみきのいえ」が短編アニメーション賞のダブル受賞
4.1 相続税路線価の鑑定評価等関連業務の国会への発注が取り止めとなる	4.5 北朝鮮が人工衛星を載せた「ロケット」と主張する「弾道ミサイル」を発射
4.1 国土交通省での「公共調達(直轄・用地)における契約方式」が見直しされる	4.24 メキシコで豚インフルエンザの感染が拡大し、人へも感染
4.1 政府自治体が発注する業務に関し、本会で取りまとめた不動産の鑑定評価の特性を勘案したあるべき契約方式の理論「不動産鑑定評価の特質と依頼契約実務について」を踏まえて国土交通省と協議を重ねた結果、その趣旨が平成21年度から実施される「公共調達(直轄・用地)における契約方式」に反映される。	6.25 歌手のマイケル・ジャクソン氏が急死
4.1 石川県不動産鑑定士協会、和歌山県不動産鑑定士協会、高知県不動産鑑定士協会が一般社団法人となる	7.22 皆既日食。46年ぶりに日本で観測
4.9 財部誠一氏を講師に迎え、第13回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	8.3 全国初の裁判員裁判が始まる
4.10 岩手県不動産鑑定士協会が一般社団法人となる	8.31 第45回衆議院選挙、投票票 民主党が308議席を獲得して歴史的勝利を収める
5.12 雇用延長制度などへ対応するため「事務局就業規程」他関係規程改正	9.1 40年ぶりの新省庁「消費者庁」が発足
5.15 第6回日韓鑑定評価協力会議を福岡市で開催	9.16 民主党・鳩山代表が第93代内閣総理大臣に就任、鳩山内閣が発足
5.19 「鑑定協会の連合会体制への移行に係る基本方針(各論)」を取りまとめる	10.1 中国が建国60周年
「不動産鑑定士調停センター設置規程」制定	10.9 オバマ米大統領がノーベル平和賞を受賞
6.1 『環境を考えた不動産は価値が上がる－不動産の「環境付加価値」理論とその実践－』(住宅新報社)を出版	11.11 行政刷新会議の事業仕分けがスタート
6.15 「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」策定	11.27 円高が加速。14年ぶりに一時84円台に
6.16 第45回総会開催	
8.28 「不動産鑑定評価基準」等が一部改正	
9.28 山形県不動産鑑定士協会が一般社団法人となる	
10.1 秋田県不動産鑑定士協会が一般社団法人となる	
10.15 安藤忠雄氏を講師に迎え、「土地月間」記念講	

連合会の活動	社会動向
演会を開催	
9.28 不動産鑑定評価制度見直しに係る「価格等調査ガイドライン」などに関する会員対象の研修会を全国14会場において実施(～10.29) ※価格等調査ガイドラインの正式名称は「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」	
11.1 不動産鑑定評価制度見直しに係る「価格等調査ガイドライン」などに関する依頼者を対象とする研修会を東京と大阪で実施	
12.17 「平成21年世界地価等調査結果」が資産評価政策学会の業績賞を受賞	
平成22年 [2010]	
1.1 「改正不動産鑑定評価基準」施行 国土交通省公表「価格等調査ガイドライン」「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」および「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的な考え方」施行	1.19 日本航空と子会社2社が東京地方裁判所へ会社更生法の適用を申請して即日受理。負債額は3社で約2兆3221億円。戦後4番目、事業会社としては戦後最大の大型倒産
1.1 本会作成の「不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針」「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」「不動産鑑定業の業務実施態勢に係る業務指針」「財務諸表のための価格調査に係る実務指針」「改正証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」施行	2.12 バンクーバー冬季オリンピック開幕
1.25 第3回修了審査を実施(～29) 実務修習の全課程を修得した実務修習生226名が受験し、212名の実務修習生が修了。	2.27 チリでM8.8の大地震。日本で17年ぶりに大津波警報
2.1 富山県不動産鑑定士協会が一般社団法人となる	4.27 刑事訴訟法が改正され、殺人事件などの凶悪事件の時効が廃止された
2.25 国土交通省が「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」を改正	4.1 4.1 メキシコ湾原油流出事故で被害が拡大
3.16 不動産鑑定評価制度の見直しを踏まえて、「倫理規程」を一部改正	5.1 246の国と国際機関などが参加する上海国際博覧会(上海万博)が開幕
3.31 「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」一部改正	5.6 イギリスで総選挙。13年ぶりに保守党が第1党となりキャメロン政権発足
4.1 滋賀県不動産鑑定士協会が公益社団法人に移行(都道府県不動産鑑定士協会の中で全国初の移行)	6.2 鳩山首相と民主・小沢幹事長が辞任
4.9 片山善博氏を講師に迎え、第14回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	6.8 民主党党首に菅直人氏。菅内閣が発足
5.1 「新・要説不動産鑑定評価基準(改訂版)」(住	6.11 南アフリカで初のサッカー FIFA ワールドカップが開幕
	6.13 小惑星探査機「はやぶさ」が地球に帰還
	7.11 第22回参議院選挙で与党・民主党が大敗し過半数割れ。再びねじれ国会へ
	9.7 沖縄・尖閣諸島沖で中国漁船と海上保安庁の巡視船が衝突
	9.10 日本振興銀行が破たんを申請。初のペイオフ発動
	郵政不正事件、厚生労働省・村木元局長に無罪判決。大阪地検特捜部の主任検事を証提改ざんの疑いで逮捕
	10.6 鈴木章氏と根岸英一氏がノーベル化学賞を受賞

連合会の活動	社会動向
宅新報社)を出版	10.21 羽田空港の国際線ターミナルがオープン
6.22 第46回総会開催	
6- 『企業会計のための時価評価～財務諸表のための価格調査に関する実務指針～』(住宅新報社)を出版	12.4 東北新幹線八戸駅～新青森駅間が開業し、同線が全通
8.25 不動産鑑定士調停センターについて、法務大臣から民間紛争解決手続の業務について認証を得る	
9.24 AI(アメリカ不動産鑑定人協会: Appraisal Institute)会長のLeslie P. Seller氏他が本会を表彰訪問。両国の資格制度などについて意見交換を行う	
9.27 第25回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)インドネシア・バリ大会開催(～30)	
10.6 金子勝氏を講師に迎え、「土地月間」記念講演会を開催	
11.4 台中市不動産評価師公会の黄昭閔(ホアン・チャオミン)理事長一行が日本の地価公示制度等の視察で訪日	
11.26 「収益用不動産の利回り実態調査」が資産評価政策学会の業績賞を受賞	
11- 会員録の発行取りやめ、本会HP上に「会員検索システム」を設置	
平成23年 [2011]	
1.24 第4回修了考査を実施(～29) 実務修習の全課程を修得した実務修習生279名が受験し、246名の実務修習生が修了。	1.26 霧島山「新燃岳」が52年ぶりとなる爆発的噴火
4.1 岐阜県不動産鑑定士協会が公益社団法人に移行	3.11 東日本大震災～マグニチュード9.0、国内観測史上最大の巨大地震発生～観測史上最大級の津波が東北地方沿岸部を直撃
4.11 宮本隆治氏を講師に迎え、第15回「不動産鑑定評価の日」記念講演会開催	3.12 福島第一原発が緊急停止後、水素爆発を起こすなど深刻な事態に
6- 「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書～社会に根差した持続的な不動産鑑定評価制度の確立～」を取りまとめ公表	3.12 九州新幹線博多～鹿児島中央間が開業し、同線が全通
6- 「平成23年世界地価等調査」を公表	3.14 首都圏で計画停電実施
6.21 第47回総会開催	4.12 経産省の原子力安全・保安院は福島第一原発の事故評価を「レベル7」に引き上げオバマ米大統領、ビンラディン容疑者殺害を発表
7.1 熊本県不動産鑑定士協会が公益社団法人に移行	5.2 世界遺産に「小笠原諸島」と「平泉」が登録される
8.30 中国国土資源部土地利用管理司と中国土地勘测规划院地価所が訪日。本会を表彰訪問	7.18 サッカーFIFA女子ワールドカップドイツ大会で、「なでしこジャパン」が初の世界一に
9.1 東京都不動産鑑定士協会が公益社団法人に移行	
9.21 東日本大震災で被害を受けた会員4名の会費を平成23(2011)年4月から半年分を減免	



連合会の活動	社会動向
9.23 第7回日韓鑑定評価協力会議	7.21 アメリカ最後のスペースシャトルとなった「アトランティス」がケネディ宇宙センターに無事着陸し、30年の歴史に幕を下す。
9.23 「鑑定評価監視委員会」を設置 いわゆる「かんぼの宿」等の不動産の鑑定評価で国土交通省から多数の処分者が出たことを受け、適正な鑑定評価等業務を推進することから弁護士および公認会計士などの外部有識者を招き、第三者委員会として設置。	7.23 「中国高速鉄道」で追突事故 40人死亡 7.24 アナログ放送終了、地上デジタル放送へ完全移行
10.5 幸坊治郎氏を講師に迎え、「土地月間」記念講演会を開催	7- タイ全土で洪水 日系企業の工場も被害に(～10月)
10- 「政府系公益法人の新制度への移行に係る対応について(府益担第1560号)」を踏まえての国土交通省から本会への内部留保の国庫納付要請に対して、総会の承認を得て納付を実施	8.19 円相場 NY市場で一時「戦後最高値」の75円台
11- 東日本大震災の被災者への義捐金として、不動産鑑定業界団体56団体で2,897万円を超える義捐金を日本赤十字社等に寄託	8.23 リビアのカダフィ政権が崩壊
- 被災会員へのお見舞いを目的とした救済基金を実施	8.30 菅首相の辞任に伴い民主党・新代表に野田佳彦氏が就任 野田内閣が発足。
	10.31 国連人口基金が世界の人口が70億人を突破と発表
	11.21 オウム裁判が終結
	11.27 大阪市長選・知事選のダブル選挙「大阪維新の会」が圧勝
	12.19 北朝鮮・金正日総書記が死去。後継には三男の正恩氏
	12.26 福島第一原発事故。野田首相が「冷温停止状態」を宣言
平成24年 [2012]	
1.23 第5回修了考査を実施(～27) 実務修習の全課程を修得した実務修習生233名が受験し、208名の実務修習生が修了。	1.13 イタリアの豪華客船コスタ・コンコルディア号が座礁
2.23 「倫理研修」を義務的研修として実施 鑑定評価に対する社会的信頼性の維持向上、鑑定評価等業務の適正な実施の確保を図るため、不動産鑑定士の品位の保持を目的として実施。	1.25 貿易収支、31年ぶりの赤字 2.10 復興庁発足 2.20 関西電力が原発全基停止し、原発すべてが運転停止となる 4.29 関越自動車道で高速バスが事故。乗客7人が死亡、乗客乗員39人が重軽傷を負う
4.1 公益法人改革三法に基づき「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」に移行 10県不動産鑑定士協会が公益社団法人へ移行 兵庫県・香川県・福井県・福岡県・岡山県・沖縄県・愛知県・愛媛県・徳島県・山口県の各不動産鑑定士協会が新法人へ移行した。	5.5 北海道泊原原子力発電所が定期点検で運転停止。1970年以来42年ぶり稼働中の原発ゼロに
	5.18 SNS最大手フェイスブックが米ナスダック市場へ上場
	5.20 25年ぶりとなる金環日食が日本で観測
	5.22 高さ634メートルの東京スカイツリーが完成。世界一の自立式電波塔へ
	7.27 ロンドンオリンピック開幕
	8.10 李明博韓国大統領が竹島に上陸
4.6 第16回「不動産鑑定評価の日」記念講演会「復興する日本～震災から1年、いまの日本と未来を考える～」開催	9.11 尖閣諸島が国有化。中国で大規模な反日デモ 9.28 橋下徹大阪市長が代表を務める新党「日

連合会の活動	社会動向
5.- 『IVS (International Valuation Standards) 2011 (日本語訳版)』(住宅新報社)を出版	本維新の会」発足
6.19 第48回総会開催	10.1 東京駅の工事が終了。大正時代創建時の姿に
7.1 国土交通省組織再編。所管課が土地・水資源局地価調査課から土地・建設産業局企画課へ依頼者プレッシャー通報制度適用開始	10.8 iPS細胞の研究により、山中伸弥氏がノーベル生理学・医学賞受賞
7.27 東日本大震災関係労者として本会に国土交通大臣感謝状が授与される	12.2 中央道・笹子トンネルで崩落事故
7.31 一般社団法人不動産証券化協会と共催で「IFRSsの公正価値評価に対応した最新国際評価基準」の研修会を開催	12.19 朴槿恵が韓国初の女性大統領
9.3 広島県不動産鑑定士協会が公益社団法人へ移行	12.26 衆議院解散総選挙にて自民党が大勝。第2次安倍晋三内閣が発足
10.1 静岡県不動産鑑定士協会が公益社団法人へ移行	
10.1 第26回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)メルボルン大会開催(～4)	
11.5 RICS(Royal Institution of Chartered Surveyors:ロイヤル・チャータード・サーベイヤーズ協会)と不動産鑑定評価に係る業務提携覚書を締結	
12.19 ベトナム財務省訪日団5名が来会 日本の不動産鑑定士試験制度や評価基準および評価方法などについて会談	
平成25年 [2013]	
1.21 第6回修了審査を実施(～25) 実務修習の全課程を修得した実務修習生176名が受験し、156名の実務修習生が修了。	1.1 復興特別所得税を2037年まで導入 東京証券取引所グループと大阪証券取引所が合併。日本取引所グループに
4.1 15道府県不動産鑑定士協会が公益社団法人へ移行 青森県・北海道・鹿児島県・宮崎県・長崎県・栃木県・京都府・千葉県・新潟県・群馬県・奈良県・大分県・鳥取県・島根県・佐賀県の各不動産鑑定士協会が新法人へ移行した。 長野県不動産鑑定士協会及び宮城県不動産鑑定士協会が一般社団法人へ移行	3.14 胡錦濤国家主席の後任に習近平氏が就任 4.1 一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)が一般社団法人日本住宅建設産業協会などを再編し発足
4.4 タイ王国財務省のNipith Ariyawong氏他26名が訪日。日本の不動産鑑定評価制度等について説明	4.4 黒田日銀総裁がマネタリーベースを2年間で2倍まで増やす「異次元の金融緩和」を発表
4.5 井沢元彦氏を講師に迎え、第17回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	4.19 公職選挙法の改正案が参院で可決成立。 インターネット選挙運動が解禁
6.14 第49回総会開催	6.22 ユネスコの世界文化遺産委員会で、富士山が世界文化遺産登録決定
7.1 REA-Jirei システムによる事例閲覧サービスを開始 本会の公益目的事業「国土交通省の不動産取引価格情報提供制度に係る支援及び普及推進	6.30 日本の国債、借入金、政府短期証券の合計金額(いわゆる「国の借金」)が1,000兆円の大台を突破したと発表
	7.21 第23回参議院議員通常選挙～自民、公明両党が過半数獲得でねじれ解消
	8.16 楽天の田中将大が日本プロ野球の新記録の21連続勝利投手



連合会の活動	社会動向
並びに収集した情報の利活用等に関する事業(公4)ならびにその他事業「不動産の取引事例の管理・閲覧に関する事業」としてスタートした。	9.7 IOC総会において2020年夏季オリンピック開催都市として東京が1964年以来56年ぶりに選出
9.11 AIの次期会長のKen P. Wilson氏が表敬訪問	10.15 JR九州が豪華寝台列車「なつ星in九州」の運行を開始
10.10 タイ王国財務省(地方財務局)のSansanee Nakpong氏他21名が訪日。日本の不動産鑑定評価制度等について説明	12.6 特定秘密保護法が可決成立
10.17 第1回日中韓鑑定評価協力会議を名古屋にて開催(～18)	
10.22 ベトナム天然資源環境省のAssoc. Prof. Dr. Sc. Na Minh Hoa氏他5名が訪日。緒方会長を表敬訪問	
12.10 不動産鑑定士制度推進議員連盟設立	
12.- 「平成25年世界地価等調査結果」を公表	
平成26年 [2014]	
1.27 第7回修了審査を実施(～31) 実務修習の全課程を修得した実務修習生146名が受験し、128名の実務修習生が修了。	2.7 ソチ冬季オリンピック開幕
2.28 ベトナム天然資源環境省の副大臣一行が訪日	2.25 仮想通貨「ビットコイン」の世界最大級の取引所であるマウントゴックス(東京都)が取引停止
3.17 IFRS財団とIVSCから「公正価値(fair value)」の測定に関して連携していくことを共同声明として発表	3.8 北京行きマレーシア航空370便消息絶つ～墜落事故
4.1 埼玉県不動産鑑定士協会、大阪府不動産鑑定士協会、福島県不動産鑑定士協会、石川県不動産鑑定士協会が公益社団法人へ移行 三重県不動産鑑定士協会が一般社団法人へ移行	3.9 宇宙飛行士の若田光一氏が日本人初の国際宇宙ステーションの船長に就任
47都道府県不動産鑑定士協会の全てが公益法人改革三法に定められた新法人に移行(公益社団法人35団体・一般社団法人12団体) これにより、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の連合会体制への移行は名実共に完了した。	3.18 ロシアが「クリミア共和国」を国家承認、編入。ウクライナ危機深刻化
4.4 藻谷浩介氏を講師に迎え、第18回「不動産鑑定評価の日」記念講演会を開催	4.1 消費税を5%から8%に引き上げ
5.1 「不動産鑑定評価基準」等が一部改正	4.16 韓国で旅客船「セウォル号」が沈没
6.13 第50回総会開催	6.11 虎ノ門ヘルズ開業。新虎通り開通
7.1 国土交通省が組織再編。所管課が土地・建設産業局企画課から土地・建設産業局地価調査課へ	6.21 ユネスコの世界文化遺産委員会で、富岡製糸場と絹産業遺産群の世界文化遺産登録決定
8.23 改正不動産鑑定評価基準等及び倫理に関する集合研修を全国6カ所において実施(～10.27)	7.9 ベネッセコーポレーションで少なくとも約760万件の個人情報の漏えいがあったことが発覚
9.21 第27回PPCシンガポール大会開催(～24)	7.17 ウクライナでマレーシア航空機が撃墜され298人死亡
	9.11 朝日新聞が「吉田調書」、慰安婦記事の一部取り消し、社長が辞任
	9.22 英北部スコットランドで独立を問う住民投票。英残留を決定
	10.7 ノーベル物理学賞受賞者に赤崎勇氏・天野浩氏・中村修二氏の3人が決定
	12.14 第47回衆議院議員総選挙
	12.- 日本を訪れた外国人旅行者が1,000万人

連合会の活動	社会動向
10.7 創立50周年記念ロゴマークが決定	を突破
10.21 IVSCの年次総会がカナダのトロントで開催(～24)	
10.30 米国不動産鑑定人協会(AI)と業務提携	
11.1 改正「不動産鑑定評価基準等」施行 国土交通省が「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」改正	
平成27年 [2015]	
1.27 第8回修了考査を実施(～30) 実務修習の全課程を修得した実務修習生148名が受験し、136名が修了。	1.1 「改正相続税法」施行
3.30 『要説・不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』(住宅新報社)を出版	1.20 イスラム過激派組織ISILによる日本人拘束事件が発生
4.1 「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」の一部改正が適用	1.23 大相撲初場所で横綱白鵬が史上最多の33回目の幕内最高優勝を決め、元横綱・大鵬の記録を超え歴代最多
4.15 下山正一氏を講師に迎え、「不動産鑑定評価の日」記念講演会を福岡市にて開催	3.14 北陸新幹線開業
4.30 モンゴル公認鑑定人協会と国際協力に関する覚書を調印	3.21 東日本大震災で被災した石巻線が全線で再開
5.20 国際不動産見本市MIPIM JAPANに「不動産鑑定評価コーナー」を設置(～21)	3.25 海上自衛隊最大の護衛艦、いずも就役
6.1 「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針」適用開始	4.1 国の平成27年度予算において、地価公示地点数が前年の23,380地点から25,270地点に
6.24 第51回総会開催	「改正宅地建物取引業法」施行。「宅地建物取引主任者」から「宅地建物取引士」に名称変
6.24 本会の公式Facebookページ開設	4.4 全国で皆既月食が観測
7.1 国土交通省「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」適用開始	4.10 日経平均株価が一時、ITバブル時代の2000年4月17日以来15年ぶりに2万円台回復
7.30 国土交通省「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を公表	6.1 日本年金機構、外部からの不正アクセスによって年金受給者と加入者の個人情報約125万件が外部流出したと発表
9.10 北京にて第2回日中韓鑑定評価協力会議を開催(～11)	6.17 選挙権の年齢を20歳以上から18歳以上へと引き下げた公職選挙法改正案が成立
10.7 創立50周年記念式典・祝賀会を開催 東京千代田区のパレスホテル東京で開催した。また、記念式典で「不動産鑑定業将来ビジョンー行動計画2015ー」を公表した。	6.30 東海道新幹線のぞみ225号の車内で焼身自殺、小田原市内で緊急停車、開業以来初の死者
10.14 小泉純一郎氏・有森裕子氏を講師に迎え、創立50周年記念講演会を東京都千代田区の有楽町朝日ホールにて開催。	8.11 九州電力・川内原子力発電所1号機が、福島第一原子力発電所事故後に策定された原子力規制委員会の新規制基準に則って初めて再稼働
11.30 モンゴル公認鑑定人協会代表団が訪日し、本会に表敬訪問(～12.4)	8.14 安倍首相が首相官邸で第二次世界大戦終結70年を迎えるに当たっての「安倍内閣総理大臣談話」を記者会見で発表
	9.19 「安全保障関連法」成立

連合会の活動	社会動向
12.22 懲戒規程の一部改正 綱紀委員会と懲戒委員会を一つの委員会に統合するとともに、士協会との調整・審査面での連携強化のための改正を行った	10.5 「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」施行
	10.5 大村智氏がノーベル生理学・医学賞受賞
	10.6 梶田隆章氏がノーベル物理学賞受賞
	10.7 第3次安倍改造内閣が発足
	11.4 日本郵政・かんぽ生命保険・ゆうちょ銀行の日本郵政グループ3社が東京証券取引所の一部に上場
	12.10 ドローンに代表される遠隔操作や自動操縦によって飛行できる無人航空機の飛行禁止空域や飛行方法などを定めた「改正航空法」施行



平成26年6月の第50回総会懇親会で来賓をお出迎えする正副会長等

トピックス 不動産鑑定五訓と不動産の鑑定評価に関する基本的考察

20周年史によれば、不動産鑑定五訓（以下、「五訓」という。）は、第10回汎太平洋不動産会議（昭和54年10月、東京開催）を機会に不動産鑑定士が常に守らなければならない五訓として作成され、会員全員に配付したとのこと。

この五訓は、汎太平洋不動産会議の企画の段階で会議のコンセプトをシンボルマークと五訓に託すこととして、当時の綱紀委員会が作成したことはわかっていますが、どういった経緯で今日まで伝わる五訓の内容となったかは残念なことに資料が残っていません。

ところで、初代会長榊田光男氏が書かれた「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」（昭和41年初版発行。以下「基本的考察」という。）には、当時の日本不動産研究所が鑑定評価の依頼の受け付けおよび鑑定評価書の作成に当たって下記の7項目の点検表をチェックすることにより反省を加えていたとの記述があります。

- ① 良心に従い、誠実に仕事を行なったか
- ② 仕事の上で専門職業家としての信用を傷つけるようなことはなかったか
- ③ 正当な理由なしに仕事の上で、知り得た秘密を他に漏らしはしなかったか
- ④ 知識が断片的であるとか、経験が無秩序であるとか、判断が不的確であるとかのおそれはなかったか
- ⑤ 関係人及び社会一般に対して、仕事を通じてこの仕事とその制度についてのPRに努めたか
- ⑥ 仕事に当たって常に公平妥当な態度を保ったか、仕事に当たって専門職業家としての注意をよく払ったか
- ⑦ 出来ない仕事を引き受けたり、利害関係ある為に公正を欠くおそれのある仕事を引き受けなかったか

内容的に見て、不動産鑑定五訓がこの上記点検表の影響を受けたことは間違いないと思われます。なお、榊田会長がどのようなお考えで「基本的考察」において専門職業家の倫理の重要性を説かれたかについては、「基本的考察」の「29.鑑定評価の主体の能力と責任—倫理的要請について」を中心に記載があります。その要点を抜粋すれば下記のとおりです。

【(1)不動産の鑑定評価とは】

「不動産の鑑定評価とは、合理的な市場があったならばそこで形成されるであろう正常な市場価値を表示する価格を、鑑定評価の主体が的確に把握することを中心とする作業である。」

「これは、練達場能な専門家によってはじめて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見である。」

【(2)不動産の鑑定評価の社会的公共的意義】

不動産の鑑定評価は、「この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘すること」に他なりません。そしてそれは不動産のあり方決定についての選択の主要な指標である価格を指摘することに他ならないのでありますから、「そのもつ、社会的公共的意義はきわめて大きいといわなければならない」。

【(3)不動産の鑑定評価に関する法律と不動産鑑定士—独占的地位の付与と法的義務—】

「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。）は、不動産鑑定士に対し、第36条で、「十分に能力のある専門家たる地位」を認め、業務上の独占的地位を付与している。したがって、「不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を十分に理解し、その責務を自覚し、的確であって誠実な鑑定評価の実践をもって、社会一般の信頼と期待とに報いなければならない。

なお、不動産鑑定法は第5条で不動産鑑定士の責務を、第6条で秘密を守る義務を、第7条で知識及び技能の維持向上の努力義務を課している。

【(4)不動産鑑定士に対する倫理的要請（能力の向上）】

「高度の知識と経験と判断力が渾然とした有機的統一体をなしてこそ、的確な鑑定評価が可能となるのであるから、不断の勉強と鍛錬とによってこれを体得し、もって鑑定評価の進歩改善に資すること」が挙げられる。（日本不動産鑑定士協会連合会の事業目的のひとつは不動産鑑定士の能力水準の向上についての共同の場をもつことにある。）

【(5)不動産鑑定士に求められる「誠実に」（integrity）】

十分な能力のある不動産鑑定士が誠実に業務を行うこと、これが鑑定評価の実践活動に他ならない。なお、この「誠実に」には、①専門職業家としての注意を払って常に最善の仕事をする、②自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持すること、③自己の能力の限度を越えていると思われるものはこれを引き受けず、④縁故若しくは特別な利害関係を有する場合等、公正な鑑定評価をおそれあるときは業務を引き受けずという意味合いがある。

【(6)専門職業家である不動産鑑定士に要請されているもの—信頼と責任—】

鑑定評価の実践活動をもって「関係人及び社会一般に対して、不動産の鑑定評価及びその制度に関する理解を深め、信頼を高めるよう努力を重ねることが専門職業家である不動産鑑定士に要請されていることである。そして不動産鑑定士は、①依頼者の信頼に応えるという依頼者に対する責任、②社会一般の負託に応えるという社会一般に対する責任、③鑑定評価という専門職業の信頼を高めるという専門職業に対する責任を負っている。

なお、「基本的考察」は、平成22（2010）年12月に復刻版が出ております。これは特にこれから不動産鑑定業界を背負って立つ若手不動産鑑定士にぜひ読んで貰いたいとの思いから復刻されたとのこと。もしお読みになっていない方がいらっしゃいましたら一度読まれることをお勧めします。

最後に、50周年記念史を発刊するにあたり、創立50周年記念事業実行委員会の記念史編纂専門委員長を務め、また、日本不動産研究所にて「基本的考察」の復刻にも尽力されました北川雅章氏（元副会長）が病に倒れ、記念史の完成を見ることなく永眠されました。

北川委員長には、病床においても記念史編纂の進捗状況を気にかけていただき、編集についての指示もいただきました。その一つが今回の記念史に自らの思いを寄せた「不動産鑑定士50年の歩み ～適正な地価形成とともに歩んだ50年～」というタイトルです。

本書を北川委員長に捧げますとともに謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

（記念史編纂専門委員会）

50周年記念事業実行委員会 記念史編纂専門委員会

委員長	北川 雅章（平成27年10月31日逝去）
委員長代行 専門委員	伊藤 裕幸 戸張 有 中澤 春比古
事務局	西村 秀美 川本 知世

編纂にあたり、(株)住宅新報社から50年間の膨大な資料の提供をいただいたことに感謝を申し上げます。

不動産鑑定士50年の歩み
—適正な地価形成とともに歩んだ50年—

2016年3月31日発行

発行

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3丁目11番15号 SVAX TTビル9階
TEL 03-3434-2301(代)

編著

50周年記念事業実行委員会
記念史編纂専門委員会

編集協力

株式会社 出版文化社
東京・神田神保町 大阪・本町

印刷

株式会社 平河工業社

製本

株式会社 難波製本

