

鑑定協会 30年史



社団法人 日本不動産鑑定協会

創立30周年記念式典

創立30周年記念式典

社団法人日本不動産鑑定協会



平成7年10月2日、創立30周年記念式典・祝賀会が盛大に開催された(東京會館で)

平成7年10月2日、東京・丸の内内の東京會館において、(社)日本不動産鑑定協会創立30周年記念式典・祝賀会が、約500人の参加者のもと、盛大に開催された。

式典に先立って、「都市と環境」をテーマに養老孟司・元東京大学理学部教授が基調講演した後、シンポジウムでは「21世紀における都市と環境を考える」と題したパネルディスカッションが行われ、モデレーターには尾島俊雄・早稲田大学理工学部教授があたり、パネリストとして宮脇楢・宮脇楢建築研究室代表取締役(一級建築士)、竹内佐和子・長銀総合研究所主任研究員、高橋弘・三菱総合研究所地球環境研究センター主任研究員、水登朱美・三和総合研究所研究員(不動産鑑定士)の5人が、それぞれ専門の立場から議論を展開した。

記念式典で安藝会長は「土地問題の重要性から鑑定評価の活動に社会の注目が集まり、厳しい目で見られるようになってきている。協会会員は一層の研鑽に努めなければならない」との式辞を述べた。

引き続き来賓の祝辞をいただいた後、表彰式が行われ、協会が会員から募集した研究論文の優秀作として次の二点が発表され、賞が贈られた。

△優秀賞＝山下誠之氏

「隣地併合の場合の限定価格の査定方法の研究」

△奨励賞＝佐々木千枝氏「中国の不動産評価」

このほか、鑑定評価の発展充実に貢献された方や本会の組織の発展に貢献された方、などが表彰された。

このあと祝賀会に移り、30周年を祝った。

式辞を述べる安藝哲郎会長



記念式典

石井正弘・建設省官房審議官



中谷元・国土庁国土政務次官



安藝会長から松尾元会長へ感謝状が送られた



稲本洋之助東大教授による審査発表



表彰式

30周年記念シンポジウム

（社）日本不動産鑑定協会 日本経済新聞社 後援 建設省 国土庁

主催 社日本不動産鑑定協会 日本経済新聞社 後援 建設省 国土庁



「21世紀における都市と環境を考える」と題したパネルディスカッション

モデレーター・パネリスト



尾島俊雄氏



宮脇檀氏

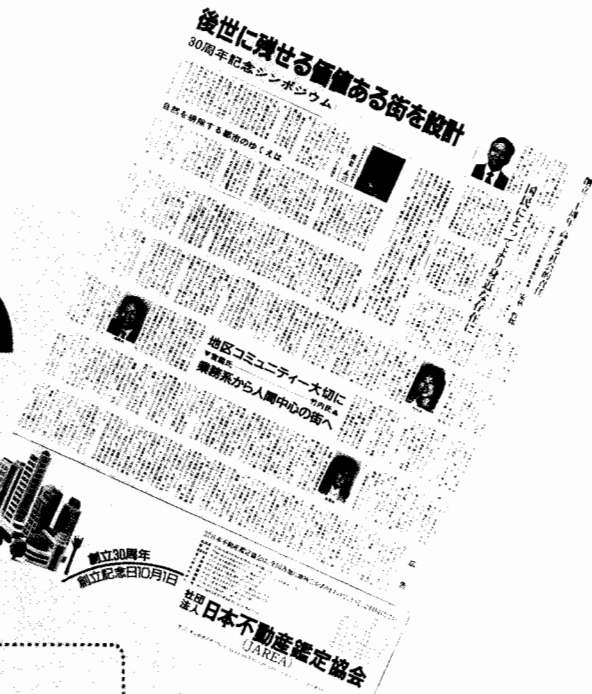


竹内佐和子氏

シンポジウム



基調講演を行う養老孟司・元東京大学
医学部教授



高橋弘氏



水登朱美氏



30周年記念シンポジウムの内容を、
平成7年11月27日付の日経新聞に全
面見開きで紹介

祝賀会

創立30周年記念祝賀会

社団法人 日本不動産鑑定協会

祝賀会



坪井東・不動産協会理事長



乾杯の音頭をとる中村清・国土庁土地鑑定委員会委員長



参議院議員・永田良雄氏と清水達雄氏



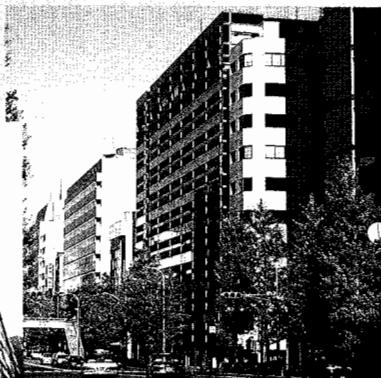
終始和やかなムードで祝賀会は進行した

第17回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議横浜大会



横浜大会は平成6年5月15日～20日にみなとみらい21の国際会議場パシフィコ横浜で開催された

現在の事務局



SVAX TTビル(中央)
9階に鑑定協会事務局がある。

旧事務局



設立から平成6年7月末まで
協会事務局があった第9森ビル

歴代会長



初代会長
故櫛田 光男
(創立～昭和50年度)



二代会長
吉野 公治
(昭和51～53年度)



三代会長
松尾 英男
(昭和54～61年度)



四代会長
川崎 誠一
(昭和62～平成6年度)



五代会長
安藝 哲郎
(平成7年度～)

鑑定協会30年史●目次

創立30周年記念式典	2
30周年記念シンポジウム	4
祝賀会	6
第17回汎太平洋不動産鑑定士・ カウンセラー会議横浜大会	7
歴代会長	8

●30周年記念式典

式 辞	社団法人 日本不動産鑑定協会会長	安藝 哲郎	12
祝 辞	国土庁長官	池端 清一	14
祝 辞	建設大臣	森 喜朗	15
祝 辞	国税庁長官	小川 是	16

第1章 鑑定協会創立30年の回顧と展望

〈座談会〉鑑定協会30年の回顧と展望	18
〈特別寄稿〉「一枚の写真に寄せて」	42
住宅金融公庫理事 河原崎 守彦	

第2章 不動産鑑定評価制度の創設と発展(昭和60年3月まで)

I 不動産鑑定評価前史	48
II 不動産鑑定評価制度創設の経緯と発展の系譜	51
III 国土庁の設置	56

第3章 鑑定協会の設立と歩み(昭和60年3月まで)

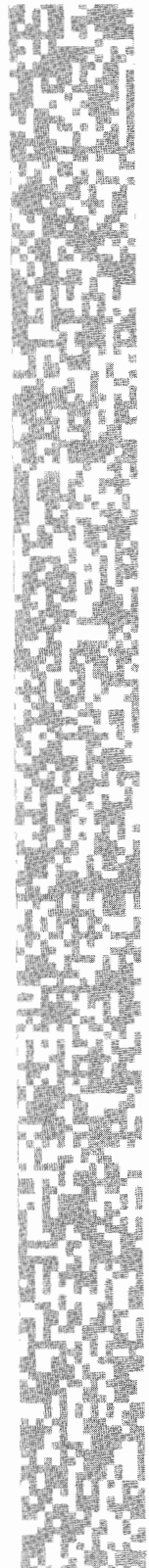
I 鑑定協会の設立	60
II 協会組織と役員	61
III 日本不動産鑑定政治連盟の結成	64
IV 鑑定報酬規程と標準報酬	65
V 地価公示法等に基づく地価調査	67
VI 調査研究と研修指導	70
VII 不動産鑑定シンポジウム	72
VIII 不動産鑑定評価に関する国際活動	72
IX 不動産鑑定評価制度と特殊法人化問題	73

第4章 最近10年間の鑑定協会の発展史

昭和60年4月から10年間の主な活動	78
1 商法等改正への対応	80
2 抵当証券への対応	82
3 不動産カウンセラー制度の創設	84
4 地価高騰と監視区域制度	88
5 不動産鑑定評価基準の改正	91
6 固定資産税評価と相続税評価	96
7 不動産鑑定評価に関する国際活動	104
8 都道府県部会単位の社団法人設立と本会の組織改編 について	112
9 不動産鑑定業長期ビジョンの策定とその対応	118

第5章 資料編

◆ 事業報告	122
◆ 参考データ	175
1 公示価格年別変動率	175
2 地価公示・地価調査の年度別受託状況	176
3 不動産鑑定業の事業実績推移	177
4 不動産鑑定士試験一覧	178
5 会員数の推移	179
6 研究成果物一覧	180
◆不動産鑑定業ビジョン研究会報告要旨	181
◆不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告	186
◆歴代役員名簿	201
◆歴代委員長名簿	209
◆鑑定協会年譜	212





不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は
次の五訓を遵守しなければならない。

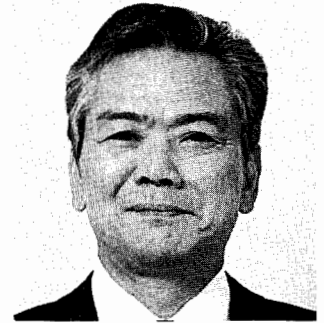
- 一. 良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一. 専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一. 自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一. 職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。
- 一. 常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

社団法人 日本不動産鑑定協会

Japanese Association of Real Estate Appraisal



式 辞



社団法人 日本不動産鑑定協会会長 安藝 哲郎

昭和40年10月に設立されました、社団法人日本不動産鑑定協会が創立30周年を迎え、各界から多数のご来賓のご臨席を賜りまして、本日ここに創立30周年記念式典を挙行するに至りましたことは、会員一同この上ない喜びでございます。

振り返って見ますと、昭和40年10月1日に僅か283名の会員で発足した本会は、現在では、4,834名の会員を擁するまでに発展を遂げております。

その歴史は、不動産鑑定士等の資質の向上と不動産鑑定業務の進歩改善を図り、もって不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格の形成に資するための、会員各位のたゆみのない努力の歩みでありました。

具体的には、昭和44年に制定されました「地価公示法」及び昭和49年に制定されました「国土利用計画法」の施行に伴い、本会に所属する不動産鑑定士等が、「地価公示」及び「都道府県地価調査」の実施を担当して、地価対策の主要な一翼を担うこととなりました。これはまさに公的土地評価制度の創世紀であったといえます。

爾来、その時々々の社会の要請に的確に応え、地価公示制度と不動産鑑定評価制度の発展充実に努められました行政機関並びに諸先輩方のご努力によりまして、今日では両制度とも社会に定着し、地価対策の基盤として大きな役割を果たしてきたことは、我々の大きな誇りでもございます。

その後、平成元年に制定された「土地基本法」において、土地についての基本理念が定められ、さらに平成3年に閣議決定された「総合土地政策推進要綱」に従って、構造的かつ総合的な土地対策が推進されることとなり、平成3年に固定資産税評価の標準宅地に、平成5年には相続税路線価評価の標準地にも鑑定評価が導入され、地価公示価格を基準とした公的土地評価の均衡化・適正化が一層推進されることとなりました。

このことによりまして、鑑定評価が国民の身近な存在となり、社会の厳しい眼が向けられることとなることを自覚致しまして、一層の研鑽に努めて参る所存でございます。

また、平成5年に国土庁から発表されました「不動産鑑定業の長期ビジョン」において、



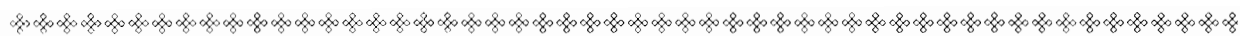
高度の専門性の追求と多様なサービスの提供の必要性が強調され、これを実践する受け皿の整備が求められております。

このように不動産鑑定評価制度と本会を取り巻く社会環境は、発足当時と比べて、大きく変化し、益々複雑化・多様化した社会のニーズに応じていかなければならず、課せられた社会的責任は極めて重いと云わなければなりません。

このような重要な時期に創立30周年を迎えましたことは、誠に意義深いものがあり、これを契機として、会員一丸となって、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参る所存でございます。

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から、これまで賜りましたご厚情に対し、厚く御礼申し上げます。

また併せて、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、式辞とさせていただきます。



祝 辞



国土庁長官 池端 清一

このたび、社団法人日本不動産鑑定協会が創立30周年を迎えられましたことを、心よりお喜び申し上げます。また本日、不動産鑑定評価の発展充実に貢献をされ、表彰を受ける方々に対しまして、謝意を表しお祝いを申し上げます。

さて、貴協会は昭和40年に設立されて以来、目覚ましい発展を遂げられ、今日では会員数5,000名近くを数えるに至っております。その間、不動産の鑑定評価に関する調査研究、研修、鑑定評価業務の啓蒙宣伝などを行ってこられました。また、会員の皆様方におかれましてはこれまで、地価公示及び都道府県地価調査の実施をはじめとして、土地対策の推進について多大な御協力を頂いているところであり、ここに改めて厚く御礼申し上げます。

ところで、わが国を巡る情勢につきましては、地球環境問題の発生、高齢化時代の到来、産業空洞化の懸念、阪神・淡路大震災の発生等多くの問題が生じており、これらに対応した国土行政を展開していく必要があります。

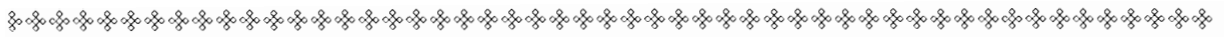
また土地政策につきましては、最近の地価は下落鎮静化の傾向となっておりますが、良質な住宅の確保、社会資本整備の推進等を通じて豊かで住みよい社会を築いていくためには、引き続き総合的な土地対策を着実に実施していく必要があると考えています。不動産鑑定評価制度は、土地等の適正な価格の形成のためにも、土地対策の的確な実施のためにも、これまで大きな役割を果たしてきました。

さらに近年においては、相続税評価及び固定資産税評価について公示価格の一定割合を目標として評価されるとともに、不動産鑑定評価が導入されており、不動産鑑定評価制度に対する社会の関心は一層高まっております。国土庁におきましても、今年8月に不動産鑑定業ビジョン推進委員会から提出された報告書等に基づいて、鑑定評価に対する信頼性の向上等のための施策を積極的に推進してまいります。

貴協会におかれましては、不動産鑑定業の進歩に向けて一体となった協力体制を築かれるとともに、会員の皆様方におかれましても引き続き社会の期待にこたえるため、不動産の鑑定評価に対する社会的な信頼の向上と鑑定評価技術等の研鑽に一人一人が努力されるようお願いする次第であります。

最後に社団法人日本不動産鑑定協会の会員皆様の一層の御発展を祈念いたしまして、私のお祝いの言葉とさせていただきます。

平成7年10月2日



祝 辞

建設大臣 森 喜朗



社団法人日本不動産鑑定協会の創立30周年記念式典が開催されるに当たり、一言ごあいさつを申し上げます。

貴協会は、昭和40年の設立以来、永年におたり不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図るとともに、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の資質の向上に努められ、不動産鑑定評価制度の発展と業界の健全な発展に大きく寄与してこられました。ここに、貴協会の運営に御尽力されてこられました関係各位に対し、心から敬意を表する次第であります。

さて、現下のわが国経済の景気の動向は、足踏み状態が長引く中で、弱含みで推移しているところであり、各地域においても景気の先行きに対する不安感が非常に強くなっております。こうした不安感を払拭し、内需の拡大による景気の回復を図っていくためには、公共投資の拡大や土地の有効利用の促進等が必要であると考えております。

このため、政府といたしましては、厳しい状況に直面している経済を一刻も早く本格的回復軌道に乗せるため、9月20日に公共事業の推進、土地の有効利用の促進等を内容とする経済対策を策定するとともに、今年度第2次補正予算の編成を進めているところであります。今回の経済対策においては、公共用地の取得について相当規模の額を公共事業費に計上するなど、公共用地の確保が重要な柱とされているところであります。建設省といたしましても、その着実な実施に全力を挙げて取り組んでまいり所存であります。

改めて申すまでもなく、公共用地の取得に当たりましては、土地の適正な評価が不可欠であり、貴協会会員を始めとする不動産鑑定業者による土地の鑑定評価が非常に重要な役割を果たすものであります。今後とも、皆様におかれましては、鑑定評価の専門家として、その責務の重要性を御認識の上、適正な鑑定評価の確保並びに不動産鑑定制度の一層の充実に引き続き御努力いただきますようお願い申し上げます。

終わりに、創立30周年を機に、貴協会の今後ますますの御発展と会員各位の御活躍、御健勝を心より祈念いたしまして、私のごあいさつとさせていただきます。

平成7年10月2日



祝 辞

国税庁長官 小川 是



社団法人日本不動産鑑定協会がこのたび創立30周年を迎えられましたことを心からお慶び申し上げます。

貴協会は、昭和40年の設立以来、一貫してわが国における不動産鑑定評価制度の充実、発展に多大な寄与をされてこられ、また、不動産鑑定評価に関する調査研究などの広範囲な活動を通じて、不動産鑑定士等の資質の向上はもとより、不動産鑑定業や不動産鑑定士等の社会的、経済的な地位の向上に貢献されてこられたものと存じている次第です。貴協会のこのような御尽力と業績に対しまして、深く敬意を表するものであります。

国税庁では、相続税等の課税のための土地の評価基準、いわゆる路線価等について、土地基本法等の趣旨に沿って、その均衡化と適正化に努めており、その一環として、不動産鑑定士等から鑑定評価額をいただいているところであります。この点、貴協会と会員各位の皆様には多大な御協力をいただいております、ここに深く感謝の意を表するものであります。

今後とも、税務行政に関しまして御理解を賜り、路線価等の一層の適正化に御助力いただくようお願いいたしますとともに、貴協会のますますの御発展と会員各位の皆様の一層の御活躍を心から祈念いたしまして、お祝いのことばとさせていただきます。

平成7年10月2日

第1章

鑑定協会創立30年の 回顧と展望



〈座談会〉 出席者

河野 勉氏（財日本不動産研究所顧問）

城野好樹氏（社日本不動産鑑定協会専務理事）

塩見 宙氏（関西不動産研究所）

関川紳一郎氏・司会（国土庁地価調査課長）

横須賀博氏（株横須賀不動産鑑定事務所）

〈特別寄稿〉

「一枚の写真に寄せて」

住宅金融公庫理事 河原崎守彦

座談会



鑑定協会 30年の回顧と展望

関川 今年（平成7年）、日本不動産鑑定協会が創立30周年を迎えられることになりました。この間、鑑定協会、あるいは鑑定評価制度をめぐる状況は大きく変化を遂げてきました。それぞれの時代的な背景を受け、地価公示制度の発足、国土利用計画法の制定、土地基本法の制定などの出来事もありました。一方では、近年、地価がいままでにないような形で下落をしているという状況もあります。

このような30年間の状況を踏まえ、こういう機会に鑑定評価制度の創設から発展の歴史を振り返ると共に、さらに今後の鑑定業界の展望についても話し合いをしていただくということは大変意義があるのではないかと思います。

本日は、制度の発展、展開の節目にいろいろなお立場から参画をされて、大きく貢献をされました諸先輩にお集まりをいただきました。当時のいろいろなお話を聞かせていただくと共に、今後の展望についても、有益なご示唆をいただければ幸いです。

まず最初に、鑑定協会30周年に至る一番初めの節目になるわけですが、鑑定評価制度創設のいきさつについて触れていただければと

思います。

その間のいきさつにつきまして、一番詳しい河野さんからお願いたします。

鑑定評価制度の創設

河野 宅地対策上の必要性がありましたが、公共用地サイドからの要請もあったと思います。私が初めて不動産鑑定書なるものを手にしたのは昭和34年の秋ごろだったかと思います。私は当時、建設省中部地方建設局の用地課長として、公共用地の取得に従事しました。某鑑定機関が有料で標準地の鑑定書を発行してくれることを聞き及び、試みに依頼してみましたが、非常に簡潔な鑑定書であったと記憶しています。

36年11月、建設省関東地方建設局に用地部が設置され、私は用地第一課長を務めることになりました。いくつかの工事事務所では、標準地の鑑定を複数の大手の鑑定業者に依頼していました。提出される鑑定書は徐々に詳しくなりましたが、開差が大きくて、参考としたい場合もありました。

38年3月、関東地方建設局用地部が用地対

策連絡会（現在の中央用地対策連絡協議会）の事務局となり、「公共用地の取得に伴う損失補償基準及び同細則」が定められ、各起業者の損失補償基準が統一されました。しかし、出会い丁場における各起業者の用地取得価格の提示に大きな開差が生じる場合があり、これが用地取得交渉の大きな隘路となっていました。

鑑定評価制度の確立を図るべきであるとの提言は、37年3月の公共用地審議会の答申においてもなされましたが、本格的な審議は、37年度に設置された宅地制度審議会において行われたのです。38年3月、同審議会から建設大臣あてに「不動産鑑定評価制度の確立に関する答申」が提出されました。これを受けて、同年7月に、「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定されたのです。この法律の制定に奔走された当時の建設省計画局総務課長の小林忠雄氏（財団法人日本不動産研究所の元会長・現相談役）、総務課長補佐の宮繁護氏（元日本道路公団総裁・現財団法人道路施設協会理事長）、宅地制度係長の河津四郎氏（現社団法人不動産流通経営協会専務理事）等のご尽力をわれわれは末長く銘記しなければなりません。

関川 このころ、城野さんもかかわっておられたのでしょうか。

城野 ちょうどこの時期、オリンピックを目前に控えていまして、公共用地の取得に関する損失補償基準は、いまお話にありました河野さんの手取り、足取りのご指導を受けて、これを閣議決定するための作業をやっていましたが、そのそばで宅地制度審議会の審議が行われているのを手伝ったりしていました。

その後、建設省の用地取得の損失補償基準が細密化される段階になりますと、どうして

も先ほどお話のありましたような、鑑定評価の精密化が必要になり、密接に連絡を取りながら、協議をしたことを覚えています。

鑑定評価旧基準の設定

関川 鑑定評価基準がつけられた経緯について触れてみたいと思います。鑑定評価の法律はできたものの、鑑定評価の手法とか、必ずしも統一的に理論化されているという状況にはなかったとかがっています。そのために、専門家として鑑定士の方々が鑑定評価を行うに当たってのよりどころの基準が必要であると考えられたとかがっています。

そういうことを受けまして、宅地制度審議会の答申で、いわゆる旧基準がつけられたとかがっていますが、この間、直接タッチされた河野さんからお願いできますでしょうか。

河野 古い話ですが、昭和38年の8月2日に、建設大臣から宅地制度審議会に「不動産の鑑定評価の基準をいかに定むべきであるか」との諮問があり、財団法人日本不動産研究所の理事長（当時）の櫛田光男委員（後の同所会長・元社団法人日本不動産鑑定協会会長）を長とする鑑定評価基準小委員会が設けられました。ただちに、嶋田久吉委員（当時、同研究所顧問）、新井清光専門委員（早稲田大学教授）ほか7名の起草委員により作業が開始され、18回の起草委員会、3回の小委員会の審議を経て、39年3月25日に答申が提出されました。

当時、私は事務局を務めていましたが、大変な強行日程でした。39年の3月中に答申をいただかないと、39年度の特別不動産鑑定士（補）試験が実施できなくなります。事務局

員一同、がんばるしかなかったのです。

最初の小委員会における大槻正男委員（京都大学名誉教授）の「この基準の目指すものはザインですか、ゾルレンですか」とのご発言をめぐって白熱した論議が展開されました。これは上地バブルを経験した不動産鑑定士にとって、いまでも考究すべき課題ではないかと思われま

す。基準草案の作成にあたっては、大手鑑定機関8社の鑑定に関する諸規程の一覧表を作って実態の把握に努めました。一番お骨折りいただいたのは嶋田委員です。事項別に次々とメモを出していただき、事務局レベルが理解できるまで説明をお願いして、加筆させていただきました。嶋田委員が40年にわたって蓄積された鑑定評価に関する理論と実務経験をあまねく吸い取らせていただくとしたのです。旧基準は説明的な部分が多すぎるとのご批判は甘んじてお受けしたいと思っています。

最近、私は当時の嶋田委員がタフネスであられたことに心底から驚いています。還暦を過ぎておられたのにもかかわらず、当時、若かった事務局員がグロッキーになるような徹夜に近い合宿作業に4日も、5日も平然と参加されていました。

皆様ご存じのことと思いますが、旧基準総論の「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」

は、櫛田小委員長の直筆になるものです。最初の原稿を思い切り短くしていただきました。哲学的な表現が多く、重厚にして長い名文でしたので、それ以下の文章と平仄が合わないと思われたからです。事務局員一同のたつての願いを聞き届けてくださいましたが、このときの書き足りていないというお気持ち

が、後に名著『不動産の鑑定評価に関する基本的考察』を住宅新報社から刊行されるに至った動機となったのではなかろうかと推察しています。

城野 それに関連して思い出されますのは、櫛田先生のいまお話の『不動産の鑑定評価に関する基本的考察』の中に、「鑑定評価を好む者はこれを愛するものにしかず、鑑定評価を愛するものは、これを楽しむものにしかず」という名言がありまして、なるほど鑑定評価というのは楽しくやらなければいけないのだ。結局、自分の頭で再構築をして、楽しみながらやらなければいけないのだというところを教えられまして、非常に深い感銘を受けた覚えがあります。

塩見 私は、一番印象に残っていますのは、基準の前文において、基準の性格として、実践理論のカテゴリーに属すると明文化されたことです。だから、一体どの学問の体系に入るのかなということ、まず最初に基準の前文に印象を抱きました。

関川 制度発足当初3年間は、特別不動産鑑定士あるいは士補の試験が行われました。39年度の特別不動産鑑定士の受験者は3,784人、合格者は232人、特別士補の試験の受験者が5,123名、合格者が190名ということでした。この試験を担当されました河野さんからお話をお願いいたします。



河野 勉氏

特別不動産鑑定士(補)の試験

河野 受験された方は準備が大変だったと思いますが、事務局も本当に忙しかったのです。試験担当の係長さんは井上和夫氏（現社団法人日本住宅協会常務理事）だったのですが、何とか切り抜けることができましたのは、彼の企画・実行力に負うところが大きかったのです。39年4月初めに準備に取りかかりましたが、ほどなく彼は、4月から12月までの克明な日程表を作成してくれました。何月何日には、何をしなければならない。そのスケジュールが1日でも狂いと試験の実施は破綻を来すというのです。受験者の確定に手間取りました。受験資格なしと通知した人たちから500件を超える不服審査の具申がありました。これは総理府恩給局の担当係の1年間の処理件数と同数です。係員一同、ものすごくがんばってくれましたが、処理期限の最終日は徹夜となったことを覚えています。

特別士試験の筆記試験の成績が一定のレベル以上だった人を対象に口述試験が行われました。私も事務局員として立ち会いましたが、ご高名な先生方も、このときばかりはかなり緊張されておられたようにお見受けしました。

城野 いまでも思い出しますが、井上さんがスケジュールの大変に詳しいのをつくって、城野さんどうかということでありました。ちょうど、ときあたかも東京オリンピックの年でして、オリンピックの開会式から終了式までのスケジュールと同じみたいですと言った記憶があります。

塩見 私ははからずも、第1回の特別不動産鑑定士の試験委員を拝命いたしました。特

別鑑定士の試験は、一発で三次試験に匹敵するものですから、あと口述さえパスすれば、直ちに開業ができる土になるということでした、全国で資格対象者が相当受験されました。

いまお話がありましたように3,800人が口述のときには、相当絞られていますけれども、筆記の段階では全員を対象にして採点しなければなりません。これは大変でして、井上さんが私のところへ何回にも分けて答案用紙を持ってこられるんです。その試験委員を2年継続でやらせていただきまして、3年目にはみずから受験したのですが、試験委員をしていたからといった特典は何もないわけですから、ものすごくプレッシャーがありました。その後、沖縄の復帰に伴う沖縄特別試験の委員も仰せつかりましたが、とにかく私は口述担当の試験委員でなくてよかったと思います。口述は面接で顔がわかっていますから、落ちた人からはうらまれますね。私自身も、口述試験を受けた際は、向こうに知った先生がおられるんですが、ずいぶん緊張しましたよ。



塩見 宙氏

横須賀 私は特別不動産鑑定士の試験を受けた方で、二次試験と三次試験と口述試験と全部受けました。口述試験は、飯倉でやった記憶があります。たしか地代について質問を受けたような気がします。試験者は日本土地建物の三澤さんではないかという気がするの

裕がありませんでしたので、複数の標準地の候補地を選んでいただき、その中から標準地を選定する方法をとらざるを得ませんでした。

鑑定評価員に対する最初の説明会において、「年末の鑑定評価業務の一番忙しい時期に、単価の極めて安い仕事をやらされるのはかなわない」という意見が出されました。そこで、次回から説明会の冒頭、「来年度以降、単価の引上げに極力努力します。分科会に提出された取引事例カードは、各鑑定評価員にバックします。分科会を野外科学の共同研究の場であるとお考えいただき、よろしくご協力くださるようお願いいたします」と申し上げてから具体的な説明に入ったことが思い出されます。最近の説明会の雰囲気とはかなり違っていたのではないのでしょうか。

城野 標準地が970地点しかないというようなことで、鑑定を行う評価員の全国的な地域分布と申しますか、ずいぶんご苦労があったように聞いているのですが、それはどんな具合でしたか。

河野 標準地の数は1回目は少なかつたですから、東京で200名余り鑑定評価員を委嘱しました。東京圏の外延の部分には、鑑定士さんがおられない、あるいは非常に少ししかおられないということで、東京から出向いてやっていただいたこともありました。

それから、標準地とは何ぞやということを理解していただくのに苦労しました。目立つのがよいのではないかと、規模の大きい青瓦の住宅を選ばれるケースがあり、標準性に欠けるというので、再選定していただいたことがありました。

44年の12月に2回目の地価公示の予算折衝

昭和45年(1970年)4月1日 水曜日 12版 ● (14)

地価きょう公示

東京・大阪
名古屋地域 価格適正化ねらって

通勤90分内の650地点

無謀な犯行に怒り 赤軍派学生の 日航機乗取り

小細工せず 安全本位に

昭和45年(1970年)4月1日 水曜日 12版 ● (14)

昭和45年4月1日の朝日新聞(朝刊、東京版)。前日起きた日航機よど号ハイジャック事件で1面トップ掲載の予定が14面にまわされた。各日刊紙はこの日から6日間、同事件が1面トップだった

をしたのですが、まだ第1回地価公示の調査中で結果は出ておりません。地点数倍増の要求に対し、大蔵ご当局は、海のものとも山のものとも分からないのに倍にはできないよと冷たいのです。380地点増の1,350地点にすることで手を打ち、単価増額を認めてもらったことが思い出されます。

城野 1回目の地価公示を発表するときには、とんでもない事件があって、一生懸命に新聞社等に事前にレクチャーして、一面トップを飾るぞという構えだったのが、だめになったという話がありましたね。

河野 よど号のハイジャック事件にやられたのです。45年4月1日の官報公示の1週間前に行った記者クラブに対するレクチャーの際には、記事になりそうな資料をタッグリ準備しました。当時の宅地政策課長の大河内さ

適地と呼ばれているような部分での標準地、基準地というのが非常に少ないということもあり、当時の記憶で1,000地点ぐらい増やす努力もしました。

関川 国土法とは直接結びつかない話かもしれませんが、新しい評価の手法ですとか、あるいは必ずしも評価の仕方が確立をしていない分野がいろいろ出てきたと記憶しています。そのため、実務の標準化を進めて評価手法の改善や、一本化を行ったわけですが、これについていかがでしょうか。

塩見 確かに届出に当たって問題点が当然出てきます。基準に確立されていない点をどうするかということになって、宅地見込地をはじめ、通達がどんどん出て、それがずいぶん役に立ちましたね。いま課長がおっしゃいましたように、それが実務標準化につながって、具体的なケース・バイ・ケースにおける鑑定評価の実践につながる体制ができ上がって大変よかったのではないかと思います。

横須賀 土地価格比準表というのはこのころできたのではないですか。

城野 その前から素案みたいなものはずいぶんあって、先ほどの都道府県の審査事務を行うに当たっては、基準地、標準地だけでは粗すぎて、当該土地についてどう評価してよいかわからないというようなことがあって、これは本課の方と一緒にあって、鑑定官等も連日のように勉強会をやって、鑑定協会の方からも先生方に来ていただきまして、地域区分の細密化と、地域区分に応じた要素の段階のつけ方をずいぶん細密化する努力が払われました。

横須賀 ずいぶん時間を投入した記憶が残っていますね。

塩見 鑑定士はあれでプラスになった面もあると思います。一つは、添付鑑定を相当都道府県がとりはじめました。一方では、添付鑑定に対してチェックするための第三鑑定が導入されましたので、いろんな面からパイの拡大につながっていったと思います。

城野 当時、第三鑑定の書式というのがあるよりはっきりしていなくて、これも勉強会を半年ぐらいやって、門脇先生にご指導を受けまして、書式を定めた次第です。

関川 通達もずいぶん出たというお話がありましたが、通達を出されたのは多分城野さんではないかと思うのですが。

城野 そうではありませんで、形式的には局長の通達なり、地価調査課長——当時、佐藤さんだったのですが——の名前でずいぶん出ていると思います。ひとえに、何回も言うようですが、都道府県の価格審査事務、届出の場合に勧告するか、勧告しないかという、これの実務にどう定着させるかということで、当時、本当の実務がよくわかっていたのは鈴木孝さんで、彼が精密な理論と、いままでの経緯を知っているものですから、彼を中心にいろんなことを起案していただいた記憶があります。

関川 ということは、鑑定評価のやり方といますか、そういうものも統一されていたわけですか。

塩見 それが伏線にもなっていると思うのです。実務標準化委員会が国土庁で開かれていたことが、私どもの基準検討に当たっての指標になってきていましたから。

河野 先ほどお話の出ました土地価格比準表は全国一律ですから、全国ベースで見たときの標準的な数値を把握するには役立ちます。しかし、地域により差異がありますので、

ですけれども。よく似ている人だなという記憶があります。口述試験というのは、筆記試験と違って確かに緊張はするものですね。

日本不動産鑑定協会の設立

関川 その後、日本不動産鑑定協会の設立に至るわけですが、いまお話がありましたように、昭和39年度の特別試験の実施に伴い、不動産鑑定士、あるいは不動産鑑定士補が誕生したわけです。相当数の不動産鑑定業者も登録されたということで、昭和40年に入り、社団法人日本不動産鑑定協会を設立するための準備が進められました。最終的には、40年の10月1日に設立されたと思いますが、その当時、準備をされた担当課長補佐として参画された河野さんからお話をうかがいたいと思います。

河野 不動産鑑定法による国家試験に合格し登録を終えた不動産鑑定士（補）と、同法により登録された不動産鑑定業者が一体となって不動産鑑定評価制度の発達に寄与することを目的とする日本唯一の団体として設立すべく準備が行われました。

ところで、同法成立以前に、不動産業界に26に及ぶ鑑定人の団体が設立されていました。近畿地方には何と15の団体（設立時期別の内訳は、35年末までに5団体、36年中に7団体、それ以降に3団体）が存在していました。

私は39年の秋に大阪へ出向きました。代表世話人のお骨折りで、15の団体から1団体2名ずつの責任者にお集まり願いました。その席上、次のように申し上げました。「皆様方の団体の中には、社団法人もあれば、任意の団体もあります。歴史の古い団体もあれば、

新しい団体もあります。活動実績のおありのところもあれば、それほどでないところもあります。どこを残しどこは残さないと言い出したら、收拾がつかなくなります。来年になると、不動産鑑定法に基づく日本で唯一の鑑定協会が設立されます。ここにお集まりの皆様方の団体は、例外なしに速やかに解散の手続きをとってください。このことをご了承いただければ、他の都県に設立されている団体にも、直ちに解散の手続きを行うよう要請します」。延々と質疑応答が続きましたが、各団体の役員会に解散について図ることを全員一致で賛成していただいたときには、心の底からホッとしました。

このことが契機となって、全国の鑑定人の団体はすべて解散し、社団法人日本不動産鑑定協会設立の素地ができあがったのです。榎田協会設立準備委員長のご要請により、設立発起人の候補者名簿を作成したこと、準備委員会から行き届いた定款（案）、事業計画（案）が提示されたことなどが思い出されます。

塩見 特に近畿では、不動産業界の人は、既得権があれば鑑定士が容易に受かるのではないかということで協会をつくり、社団法人もとっていた。たくさんの方の社団法人がありましたから、河野さんにご苦勞かけたと思います。その後、ほとんどは解散したのですが、現在でも社団法人の研究協会という形で関西不動産経済研究協会と京都府・滋賀県不動産研究協会が残っています。大阪府の社団法人の鑑定協会は、その後土地協会の方へうまく併合しましたのと、それから鑑定士会というのが大阪にあり、それも社団法人の登録をしていたのですが、それは全日本不動産協会の方へ吸収されました。奈良県の社団法人が一つ残っていたのですが、これは先般、鑑定協

会の奈良県の社団化のときに、それをうまく衣替えすることができたわけですが、ともかくあのときはずいぶんご面倒をかけたのではないかと思います。

河野 建前を申しますと、府県の担当者からの報告によれば、すべて解散の手続きをとっていただいたことになっていたのです。

城野 私はその当時、文書課の審査係長として、法人の認可の窓口を担当していて、ずいぶんいろいろなバラエティのある団体があって、これを鑑定協会に統一すべきではないかということ、河野さんにもきついことを申し上げてご苦勞をおかけしたと思います。ここでおわびを申し上げたいと思います。

横須賀 東京には、そういう社団法人というのはなかったのですか。

河野 社団法人はありませんでしたが、任意団体はありました。そういう団体に入会して勉強会をやっていたら、特典が与えられるのではないかと誤解をされ、また一部にはそういうことをおっしゃる方もあったのです。

塩見 特別試験を受ける人の母体がまず基本は不動産業界でしたからね。

河野 関西の不動産業界では、いち早く鑑定評価の研究会を開いて真面目に勉強されているグループがいくつかありました。しかし「特別不動産鑑定士(補)試験」で特別な扱いはできません。先ほど申しました大阪での団体幹部の集会におきましては、「ここにお集まりになった幹部の方々は全員、試験に合格されることを期待しています。皆さんと一諸に新しい鑑定協会を作りたいものです」と

(特集 1)

日本不動産鑑定協会設立さる

7月19日に設立総会・会長に榎田光男氏

＝約180名が出席＝

社団法人日本不動産鑑定協会の設立総会は、7月19日午前11時から東京・有楽町の目黒三井ビル大ホールで開催された。

同総会は、不動産鑑定士、不動産鑑定業者等約180名の出席のもと、開会の時(三井信託銀行取締役吉野会氏)、延座長(東京建物株式会社常務取締役江尻一朗氏)の後、議長に榎田光男氏(社団法人日本不動産研究所理事長、協会設立総会代表)を全面

び、定款案等の審議に入った。定款、会費規則、初年度(昭和40年7月～41年3月)事業計画の各案(後掲)については、議決より説明が行われ、審議の上、いずれも原案どおり承認。ついで初年度予算案(収支8,710,474円)、発起人会収支決算、財産目録等について門脇厚氏(社団法人日本不動産研究所副会長、協会設立準備事務局)より説明、これも原案どおり承認した。



設立総会一足先客の顔ぶれを写す

— 17 —

1965. 9 不動産鑑定



会長 榎田光男氏 副会長 奥田昌二氏 副会長 塩見 謙三氏 副会長 羽軍 公氏

- 次に役員を選出が行われ、設立発起人会の豫定メンバーとつづき、次の各氏を選ばれた。(敬称略)
- 会長 榎田光男氏(前海)
 - 副会長 奥田昌二氏(前三井信託銀行株式会社副社長)
 - 副会長 塩見 謙三氏(独立地産物株式会社社長)
 - 副会長 羽軍 公氏(東京建物株式会社社長)
 - 常務理事 今井正三郎(安田信託銀行株式会社常務取締役)
 - 理事 高山直義(山一不動産株式会社社長)
 - 理事 中田一氏(三井地所株式会社常務取締役)
 - 理事 中山 祐(三井信託銀行株式会社常務取締役)
 - 理事 宮崎新一(三井不動産株式会社常務取締役)
 - 理事 藤田保樹(徳川建設信託会計士事務所所長)
 - 理事 荒木田定道(企画社大塚鑑定所社長)
 - 理事 荒木久一(株式会社大塚鑑定所社長)
 - 理事 井田健二郎(日本地産物株式会社社長)
 - 理事 大沢 勉(興和不動産株式会社社長)
 - 理事 長村利綱(住友信託銀行株式会社常務取締役)
 - 理事 藤生斯之丞(中央信託銀行株式会社常務取締役)
 - 理事 塩見 謙三氏(独立地産物株式会社社長)
 - 理事 宮武安治(株式会社大塚信託銀行社長)
 - 理事 福名俊英(日本信託銀行株式会社常務取締役)
 - 理事 久米 元(株式会社大塚信託銀行常務取締役)
 - 理事 藤原謙三郎(株式会社大塚信託銀行常務取締役)
 - 理事 和田 義(興和不動産株式会社社長)
- このあと榎田会長あいさつ、常務理事の氏名と建設計画(総務課長)のあいさつがあり、閉会。同協会の設立総会を終った。



常務理事 今井正三郎 常務理事 高山直義氏 常務理事 中田一氏 常務理事 中山 祐氏

不動産鑑定 1965. 9

— 18 —

社団法人日本不動産鑑定協会の設立総会の模様を伝える月刊『不動産鑑定』(昭和40年9月号)

申し上げたのですけれども、あえなく討ち死にされた方が多かったのです。

塩見 幹部はほとんど討ち死にでしたね。しかし、所属会員の方で、勉強していた人は結構受かっています。

地価公示制度の発足

関川 いままでお話いただきましたように、鑑定評価制度、評価基準ができて、そして、特別試験が行われてということで基礎が固まっていきました。そして、協会の設立に至ったわけですが、これらの基礎を踏まえ、国の制度として地価公示制度が発足するという段階になったわけです。

地価公示制度については、昭和43年に住宅地地審議会から建設大臣に地価公示制度の確立に関する答申が提出されています。これを受けて、昭和44年の6月に地価公示法が成立しています。それを受ける形で、地価公示法に基づく、土地鑑定委員会を発足して、その事務局も置かれました。そのために、当時の建設省の宅地部の宅地政策課の中に地価公示室が設置されまして、初代室長が河野さんでありました。その発足当時の模様から口火を切っていただければと思います。

河野 まず専門員（現在の幹事に相当）51名と鑑定評価員470名の委嘱を行いました。次いで、標準地の選定要領、選定調書の様式、標準地の鑑定評価要領、鑑定評価書・取引事例カードの様式の原案の作成に取りかかりました。簡

略な様式の中に必要事項を盛り込まなければなりません。かなり苦心しましたが、専門員会議において有用なご意見をいただくことができましたので、鑑定評価員に対する説明会を無事に終えることができました。標準地の都市別、用途地域別の配分と、その選定には頭を痛めました。三大都市圏に設定できる標準地が970地点しかありません。

たとえば一つの市に、住宅地の標準地を3地点設定できる場合には、上・中・下の価格水準の地域から、それぞれの地域を代表するにふさわしい標準地を選定することとします。しかし、1地点しか設定できない場合には、中の価格水準の地域から代表標準地を選ぶしかありません。高度商業地については、中心地から外延に向けて価格の落差が大きいため、その格差を表示できるように、上・中・下の価格水準の標準地を設定すべきとの意見が出ます。しかし、このことを的確に行うには、選定対象とする市域について状況類似地域の区分を行い、それをもとに代表性の高い標準地を選定することとしなければなりません。残念ながら、この区分を行う時間的余



地価公示のスタートを報ずる『住宅新報』（昭和45年4月10日号）

んは広報室長をされたご経験があり、根回しは万全だったのです。新聞記者の皆さんも、われわれも一面のトップを信じていたのですが、ハイジャック事件には勝てませんでした。

城野 それからもう一つは、地価公示という言葉が新しくて、これをPRし、国民の皆さんの理解をいただく努力を相当なさったと思うのですが、私、46年に宅地政策課の補佐で地価公示室が横にありまして見ていたのですが、まだ都道府県からくる連絡文書のあて名が「建設省地価公示室様」とか、御中とかという手紙がくるのですが、そのうちの3分の1ぐらいは、「地下工事室」と書いてある状況でした。

塩見 たしかに笑い話になりますが、一般の人は、地下工事、地下鉄工事と間違われているようなことがありましたね。

横須賀 鑑定評価員と専門員——いまは幹事、代表幹事ですけれども、この当時は専門員と言わなかったですか。

河野 当初は、鑑定評価員とは別に、経験豊富な不動産鑑定士を専門員としてご委嘱し、いろいろとご協力をお願いしたのです。

分科会については、メンバーは6～8名とし、分科会担当地域の事例資料を持ち寄り、地価水準や発展動向等について意見を交換する共同研究の場とすることによって、地価公示の精度を向上させようと始められたのです。この考え方は、その後も引き継がれていると思いますが、いかがでしょうか。

城野 それはそのとおりだと思います。

関川 横須賀さんは、当初から評価の実務に参加されておられたと思いますし、50年には協会の地価調査委員長もされたということですので、その当時のお話がありましたらお願いします。

横須賀 私、地価調査委員長はたしか2代目だと思います。私の前の地価調査委員長は萩野松太郎さんだったと思います。別に苦労話というほどのものはありませんでしたが、そのときに、地価公示と同時に借地権の調査をやった記憶があります。借地権の調査をやるというので、不動産研究所の小森さんにバックアップしてもらってフォームをつくった記憶があります。その借地権の調査のフォームがいまでも生きてきているように記憶しています。

関川 地価公示も発足当時は970地点からスタートしていますが、その後、49年に一挙に5,490地点から1万4,570地点と大幅に増えた時期がありました。その辺については、どうでしょうか。

城野 これはまさに国土利用計画法の制定と、国土庁の発足ということを抑え、それに対応するような調査地点、標準地の増が必要だということで増えたのだと思います。私、50年に初代の主任鑑定官になったときの地価公示が1万5,010地点という、わりあい切りのいい数字になっていました。

塩見 地価公示の制度の再検討の特別委員会の専門委員を仰せつかったこともあります。地価公示制度における鑑定評価書の様式は最もスタンダードな基準を示しているわけです。通常は鑑定評価だったら、当然これ以上でなければいけませんよということで、地価公示は、少なくともこれだけのデータをそろえて、これだけのことをやりなさいと、基本を示したことで大変よかったのではないかと思います。

城野 国土利用計画法で価格審査等にも必要だということで、地価公示とは別に、都道府県の地価調査というのは、当初から2万

5,930地点というような、非常に大きな数の地価調査が始まって、それとあわせて、ほぼ4万地点の地価調査体制が国土利用計画法が動き出すときまでに整備されたわけです。

国土法制定と鑑定評価

関川 国土利用計画法については、昭和49年に法律が制定されたと思いますが、その中で、土地取引規制その他、それまでになかった制度が盛り込まれました。国土法の発足に伴って価格審査が必要になるということで、そのための審査の基準になる都道府県地価調査も始まったわけです。その間の経緯につきまして、城野さん、いかがでしょうか。

城野 国土利用計画法の土地価格を規制するというので、規制区域と、一般のそうでない届出制という二つの制度でスタートしたのですが、当初は国土庁としては、全力を挙げて取り組んでいたという時期に、ちょうど主任鑑定官をやらせていただきました。価格審査事務については、例えばマンションとか、建売住宅の場合の建物の価格は規制をしないけれども、土地の価格についてどうやったらいいのだということで、相当の余裕を見込んだ142%の基準をつくるのだとか、それから、ミニ開発の場合には、どういうふうに土地の地価を配分するんだというようないろいろな議論がありまして、当時の鑑定官なり、担当の方々が大変ご苦勞をなさったように記憶しています。

先ほど申し上げましたように、4万地点で果たして価格審査が十分できるかという問題はいつも都道府県の方から投げかけがありまして、必要によっては、もっと地点を増やさなければいけないというのが、以後の大きな

方針としてやってこられたと理解しています。

特に価格の審査の中心になるのが鑑定評価で、行政の方も、格段に鑑定評価ということを経験審査の際の審査基準のようなものとしてお使いになり、また鑑定士の方々も、行政目的というものにずいぶん理解を深められたのではないかと考えています。

河野 私は当時、住宅公団の宅地企画部長をしていました。国土利用計画法の施行により、日本列島改造ブームから開発抑制へと転換が行われましたが、宅地開発部門は、素地の取得についてシビアに対応しないと宅地経営が成り立たなくなりました。

そこで、私は、宅地見込地に関する公団の研究成果を携えて、国土庁地価調査課へ参上しました。宅地見込地についての鑑定評価手法を確立していただきたい。地価公示、地価調査の宅地見込地の地点数を大幅に増やしていただきたいとお願いしたのです。

城野 造成宅地の素地取得価格の適正な算定方法はいかにあるべきかということで、当時の住宅公団の河野部長さんから話があり、前年の地価公示が戦後始めて以来の9.4%という地価の下落を受けた後、実質はほとんど変わらない横並びということだったと思いますが、わりあい地価の方が鎮静化した時期でもありましたので、一つ面白いテーマであるから鑑定官全員参加の検討会をつくらうじゃないかということで真剣に取り組ませていただきました。

その結果、いままで民間も公団も含めてですが、素地の取得価格が高過ぎるということで、これは造成の原価から逆算して、適正な素地の取得のあるべき姿という算式をつくりました。それにしても、都市周辺の宅地開発

不動産鑑定士はこの比準表を基にして、調査対象地域に適合する比準表を作成しなければなりません。当時も現在もこの研究が続けられていると思います。

城野 そのとおりだと思います。

横須賀 この当時の比準表は、かなり大きな役割を果たしてきたことは確かなのですね。この当時、鈴木孝さんの名前が出ましたが、あの人は、またこの時代には大きな影響を及ぼしていますね。

土地基本法の制定と 公的評価の拡充

関川 土地基本法の中でも触れられていますが公的評価の拡充の問題に入りたいと思います。

土地基本法は、平成元年の12月に施行され、当時の状況を踏まえ、土地についての基本理念といえますか、土地の所有に対する考え方、国などの責務、土地に関する基本的な施策の方向を規定した法律ですが、特にこの中で公的評価の均衡・適正化ということが触れられています。

土地基本法の16条では、適正な地価の形成およ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の相互の均衡と適正化が図られるように努めることが触れられています。このような考え方は、この後、平成3年に決定された総合土地政策推進要綱の中でも、地価公示価格の一定割合を目標として、それぞれ課税評価を均衡・適正化をするということが触れられています。

河野 土地基本法16条によって、地価公示制度の担い手である不動産鑑定士の責務が重くなるとともに、相続税評価、固定資産税評

価の均衡化、適正化を図るために、土地評価の高度の専門家である不動産鑑定士による鑑定評価が尊重されることとなる大きな契機となったと考えられます。

私は長らく（財）資産評価システム研究センター土地研究委員会の委員をさせていただいていました。土地基本法成立前後から、自治省税務当局の当委員会における固定資産評価に関する取り組み姿勢が大きく変わったのです。固定資産評価基準は変更されませんでした。その運用方針は思い切って変えられました。

地価公示価格、基準地価格を基準とすることと、標準地について不動産鑑定士の鑑定評価を求めることとされたことです。自治省ご当局の大英断ですが、これを可能ならしめたのは、信頼をおかれるまでに成長した地価公示制度と信頼に値する多数の不動産鑑定士の存在があったからだと思われます。地価公示制度が発足したころは、固定資産税における鑑定評価の現在のような実施体制は望むべくもなかったのです。

公的土地評価について相互の均衡を図ることは大きな課題があると思われます。地価公示価格と均衡させることは、相続税、固定資産税における標準地の価格を地価公示価格の一定割合にすることによってクリアすることができました。しかし、相続税、固定資産税の両者の路線価の均衡を完全に図るには大変な努力を要します。相続税の路線価はすでに公開されていますが、固定資産税の路線価も平成9年度評価替えから公開されることとなりました。両者の路線価は、共にオープンされますが、現在のところ、実施主体の考え方と、実施方法の違い等によりかなりの差異が見受けられるケースがあります。

両者の路線価の均衡を図るためには、(1)両者の用途地区区分と路線設定の調整を行い、(2)両者の標準宅地をできるだけ同一のものを選ぶこととした上、(3)両者の標準宅地の価格水準の調整をしなければなりません。そして、(4)調整対象となった市や町についての価格形成要因に関する両者の実施主体の考え方が一致したときに、初めて両者の路線価は優れて均衡を保つことになると考えられるからです。不動産鑑定士が活躍することができる大きな分野であると思われませんが、個別の鑑定評価だけでなく、面的評価についての一層の研鑽が必要です。

城野 私は建設省時代に、河野正三宅地部長の下で固定資産税課税に当たっての土地価格の評価と、実施されつつある地価公示と、どう均衡をとるかについて自治省の方々と水面下でいろいろ協議した覚えがあります。

その当時、一番最初の段階では、自治省の方は、固定資産税の評価というのは各市町村によって全然違うのだからというお話があってなかなかかみ合いませんでした。国土庁の方に移ってから昭和51年ころ、国税庁、自治省の固定資産税課長、国土庁の地価調査課長の三者で定期的に協議をすることになり、いまのお話の標準地の違いや、路線価のつけ方の違いなどを基礎的に勉強しようという会合が始まりました。

一番最初に手がけたことは、標準地の中からたしか1,000地点ぐらいの標準地の固定資産税と、相続税のそれぞれの路線価の価格がどうなっているかという基本認識を同一にする必要があるということで調べたのです。その結果、相続税の路線価の方は当時で8割ぐらいのところ、多少のばらつきがありますが、ほぼ一致していましたが、固定資産税の

路線価の方は大変なばらつきがありました。継続してやろうということで、基本認識は相続税の路線価の方とは比較的合致させることができるけれども、固定資産税の方は相当の距離があるという認識でした。

その後、土地基本法が成立される前まで、歴代の地価調査課でのご勉強なり、各省庁との下打ち合わせが下敷きになり、土地基本法の中に盛り込むことができたと理解しています。

関川 そのような経緯を経まして、平成4年からは相続税の評価額が地価公示の8割程度、平成6年からは固定資産税の評価割合が7割程度ということで具体的な数字をもって示される形になったわけです。

また、課税のための評価について、鑑定評価を導入していくという方向が示されました。そういう意味で公的評価の均衡、適正化という中で、鑑定評価が果たす役割が非常に大きくなる。逆に申し上げれば、それだけ責任も重くなったということが言えるかと思います。

横須賀 私は土地基本法の制定のときには、参議院で参考人として発言をする機会を与えられたものですから、そのときに発言したことをいま思い出しますが、当時、公的評価の一元化という言葉が盛んに使われたのですが、われわれが認識している一元化というのは、地価公示に固定資産税の評価額も、相続税の評価額も全部スライドしなければだめですよという感覚でとらえていました。しかし、どうもほかの人のとらえ方は、課税標準額が一元化しなければだめだ、という考えだったと記憶しています。

公示価格と固定資産税とは何も一緒にならなくてもいいけれども、公示価格の高いとこ

ろは固定資産税も高くしなければならないし、相続税も高いようにしなければならない。公示価格が安いところは固定資産税も、相続税も安くしなければならないという、そういう価格の均衡化がないと社会から認知されないのではないか、という意味での一元化という言葉になったと思います。

どうもそういう話をすると、課税標準額が公示価格に全部スライドして、課税標準額としてとらえるべきだという認識をされる人がいるものですから、話が非常にややこしくなってしまったんですね。

したがって、参議院の参考人としての発言でも特に、地価公示も相続税も固定資産税もおのおのの目的をもって制定されているわけですから、それらの目的を達成するための評価額であっていいはずだと。ですから、評価額は公示価格と均衡がとれていなければなりません、課税標準額はそれぞれの目的を達すればいいのではないかというような発言をした記憶があります。いずれにしても、土地基本法の制定から公的評価、なかんずく、固定資産税の鑑定評価、相続税の鑑定評価というものが芽生えてきたわけですから、そういった意味では、不動産鑑定士の役割というのが、土地基本法を境にして大きく飛躍したと言えるのかと思います。

塩見 私は衆議院の土地対策特別委員会に参考人で呼ばれまして、どうも当時の自民党以外の先生方は、均衡化・適正化ではなくて、統合一元化ではなぜだめなのか。地価公示を一つやれば、あとは8割だって、7割だって簡単に計算できるじゃないかという主張なんですね。

しかし、相続税の路線価も、固定資産税の評価も、地価公示も、それぞれの省庁におい

て、設定の歴史的経緯があり、取り上げ方も目的も違うのだから、統合一元化というわけにはいかない。やはり、土地基本法にいう均衡化・適正化であらねばならないと強調しました。

野党の先生が入れかわり、立ちかわり同じ質問をくり返されるのには参りましたが、ともかく均衡化・適正化でいかねばならないと、ずいぶんがんばりました。

それからもう一つは、地価公示に収益還元法をもっと充実して収益価格も発表すべきではないかと言われた先生もありましたね。

城野 一般論になりますが、固定資産税の基準地の評価については、基準地点が約40万地点あり、それが鑑定士、もしくは鑑定業の振興のためには大きく貢献していると思いますが、固定資産税の3年に1回の評価というのは、右肩上がりの上昇機運の時はよかったのですが、いまのような状況では、納税者から不服審査だとか、極端なのは訴訟も出てきます。そうなると、その訴訟なり、不服審査の過程で、市町村の情報公開条例にも関連してどんどん情報を公開せよということになると、標準地の鑑定評価を見せろとか、誰が鑑定したか公表しろとか、そういうことが多くなってくると思います。

その意味では、事業の拡大にはなりますが、半面、いままでとは比較にならないくらい責任が増え、個々の鑑定価格の適正さに対しての国民の厳しい目が向けられていることになります。鑑定評価制度を国民の間に定着させる一つの大きな機会でもあると思いますので、鑑定士の方々の一層の研鑽が求められてくると思います。

関川 横須賀さん、いかがですか。

横須賀 これから不動産鑑定士の責任とい



横須賀 博氏

うのは、社会の中でかなり重くのしかかってくるのではないかと思います。責任が重いということは、それだけ尊重されることでもありますので、それなりに受け止める必要がありますし、われわれの鑑定評価額は課税標準のもとになるわけですから、それなりの覚悟の上での研鑽が必要であると思います。

塩見 公示価格が一番星として輝いて、それが基準になるわけですから、余計に一生懸命やらなければいけないと思いますね。そうすることによってバランスがとれていくと思います。

ところで、相続税の路線価は、国税局とわれわれが協議をすれば税務署への浸透がうまくいきます。固定資産税の場合は、自治省通達で、都道府県が市町村を指導してもらっても、市町村が法律の関係でうまくいかないところがありますが、平成9年に向けては、できるだけ地価公示の分科会に準ずる方式でいこうと、協会でもその方向で一生懸命進めています。

鑑定評価新基準の設定

関川 次に、鑑定評価新基準の設定ですが、昭和63年11月に、国土庁長官から土地鑑定委員会に対して、不動産鑑定評価の基準をいかにすべきかという諮問が行われました。その

後、小委員会も設けられ、調査審議が行われました。

最終的には、平成2年の10月に「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」が行われ、いくつかの改定が行われたわけです。土地鑑定委員会の審議には、横須賀さん、塩見さんのお2人にもご参加いただきました。その辺の背景、あるいは審議の状況等お話し願います。

横須賀 鑑定評価基準の新基準の設定には関与しましたが、改正のバックグラウンドには、旧基準が定められてから20年以上も経過していて、社会経済情勢に著しい変化があったこと、それから、旧基準というのは、骨格的範囲にとどまっており、判断は不動産鑑定士に大幅に委ねられていたこと。また、最近の価格というものは、収益価格にウェイトが置かれつつあるということ、さらに、不動産鑑定士の鑑定に当たっての実務的で統一的な行為規範としての意味を持つものが必要だったことなどが挙げられると思います。

具体的な内容を数え上げますと、①土地基本法を踏まえて、土地を投機的取引の対象としてはならないことを鑑定の基本的認識とすること、②不動産の種別類型を総論の独立した章としたこと、③地域要因を一般的要因及び個別的要因と並ぶ価格形成要因としたこと、④価格決定時点で将来時点の鑑定でもマンション等の場合、完了後の姿が資料で確認できる場合は、「特に必要がある場合」として将来時点の鑑定評価も可能としたこと、⑤賃料を正常賃料、限定賃料の2つであったものを、正常賃料、限定賃料、継続賃料の3つに区分したこと、⑥原価法、取引事例比較法、収益還元法の外に開発法の位置づけを明確化したこと、⑦取引事例の収集については、投

機取引を排除するため、取引事情、取引当事者の属性及び価格水準の変動の推移を分析すべきであるとしたこと、⑧収益還元法の積極的適用と、直接法によること、及び運用上の整備を行ったこと、⑨旧基準での継続賃料は差額配分法のみが定められていましたが、実務面での充実を踏まえ、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法を採用することとしたこと、⑩そのほか区分地上権、区分所有建物及びその敷地に関する鑑定手法の整備を行ったこと等だと思っています。

関川 塩見さんいかがでしょうか。

塩見 当時、鑑定協会の中で基準の検討委員会が作られまして、たまたま私はその基準検討委員長を仰せつかり、新しい基準の立案にできるだけ鑑定協会サイドから意見を申し上げたいということで務めさせていただきました。国土庁サイドだけの考えでなく、鑑定士の実践的な意見を十分反映させていただきたい、そういった声が協会会員全員の意見でしたので、日本不動産鑑定協会の基準検討委員会には、鈴木孝さんに出席を依頼して、ほとんど毎回出ていただきました。委員はみんな厳しい連中ですから、齒に衣を着せない意見を言いまして、鈴木さんにご迷惑をかけたこともありました。よく耳を傾けてもらったと感謝しています。

一方、私は、土地鑑定委員会の新基準設定に関する専門委員もやらせていただいていたのですが、常勤の委員の久保田誠三先生は、ことのほかご熱心で、相当チェックをされました。特にいま思い出すのは、不動産の種別類型が何といても鑑定評価の出発点で大切なのだ。だから、基本的考察の次に種別類型を位置づけなさいということでしたが、そのとおりではあるとしても、たとえば地域の種別

を「総論」でどこまで表現するかが課題でした。結局、「総論」で地域種別の大枠を打ち出して、地域の細分類は「運用上の留意事項」の冒頭に明記することで、久保田提言に对应しているわけですが、このあたりにも、鈴木さんの苦心のほどがしのべれます。

今回、特に土地基本法に定めた土地についての基本理念に即したものであるということは当然のこととして、すでに前に出ていた国土法の施行に際して、鑑定評価上留意すべき事項という建議がありました。そういった趣旨を十分踏まえて、投機的な要素を排除し、収益還元法の積極的活用を踏まえて行われたと思っていますが、留意事項というのが特に設けられ、留意事項のほかにさらに具体的な実務の処理に当たって留意することが必要だという事項が、土地局長の局長通達という形で基準の中に示されています。これは大切なことだと思います。

ところで、収益還元法については検討の時間が足りなかったもので、それなりの線で収まったのですが、やはりそれがいま問題になり、地価公示の中で収益還元法の見直しをやっていただいている状況です。

総体としては、新基準は自分が関与したからというわけではありませんが、土地鑑定委員会をはじめ、国土庁のいろいろなご配慮で、今の時世に即応するようになりまくって思っています。これで万全とは言いがたいわけですから、絶えず勉強しなければならないと考えているところです。

関川 河野さんはいかがでしょう。

河野 新収益還元法は、動態的分析手法が導入されたことにより、精緻になったと思います。しかし、運用に当たって考慮すべき問題が多くあると思われます。

$r - g$ の具体的な数値をどのように判断するのか。日本が世界一の債権大国になったこと、膨大な需給ギャップが存すること、超低金利の局面にあること等を勘案して、基礎的利率を何%と見るか。不動産投資に対する危険率（鑑定協会では利潤率と称している）は、大都市における商業の流通が極端に減っている現在、何%と見るのか。基本的利率（ r ）は、この両者によって決まります。 r についての各不動産鑑定士の研究はもちろん必要ですが、鑑定協会による納得のいく標準的数値の決定と理論的説明が求められています。

新基準では、純収益の変動率（ g ）の導入が定められました。1975年頃までの高度成長期、90年頃までの中成長期、それ以降の低成長期において、 g はそれぞれどのような数値になるのか。将来の動向を踏まえて、現時点における適切な g を何%とみるのか。鑑定協会が中心になって検討すべき課題が多いと思われる。

横須賀 r と g の関係は、かなりいろいろな意見があるのですが、あれは毎年協会サイドが r と g は求めなさい、経費その他の率については各分科会で検討しなさい、ということになっているのです。ですから、毎年 r と g は鑑定協会の地価調査等研究委員会で数字をまとめて、今年の r はいくら、 g はいくらと出すことになっています。これは非常に重要なものですから、いろいろな意見がありますが、地価公示はそういう形をとっています。

河野 私が申し上げたいことは、地価公示への対応のほかに、一般の鑑定評価の依頼者に対し、地域や用途に対応する変動率（ g ）の説明、手法の適用範囲、他の手法とのすり合わせの問題等、鑑定協会で詰めなければなら

ないことがあるのではないだろうかということ。です。

城野 新しい基準が決まり、地価公示も基準をできるだけ反映させたものにしなさい、特に収益還元法をできるだけ適用しなさいという形でスタートしているわけですが、実際上やってみますと、収益事例がほとんどないとか、ずいぶん離れたところの収益事例を持ってこなければいけないなど、そういう適用上の問題もあります。 r や g をどう判定するのかについて、適用上の具体的な事例に即した勉強会を協会で3分科会設けています。

これについては、もう少し時間がかかるかと思いますが、できるだけ理論的な深化と、実際の適用上の無理のない姿を求めたいと、皆さんにも、がんばっていただいているところです。

河野 もう一つ申し上げたいのは、継続賃料の問題です。近年、大都市における商業地価格の下落が著しく、事務所・店舗の継続賃料もかなり下落していると言われています。新基準を策定する時は、継続賃料が右肩下がりになることが想定されていなかったのではないのでしょうか。継続賃料の鑑定評価手法についての理論的、実践的研究が望まれています。

この問題は、不動産元本並びに賃料が右肩上がりの時代に、かなり綿密な理論構成と実務上の適応も深められ、実際には納得のいく鑑定評価書として発行されていたと思いますが、業務用ビルについては新規賃料がものすごく下がっています。住宅の家賃についても下がる傾向が出てきました。

新規賃料がかなり下がりつつあり、まだ完全には下げ止まっていないという状況で、継続賃料はどういう影響を受けるのか。右肩上

がりのときとは違って、今度は右肩下がりの状況で継続賃料の正常価格は一体どのようにあるべきか。これは理論上の詰めと、実務的な具体的な対応の仕方ということがあり、これについては、新鑑定評価基準でも、右肩下がりの場合の対応の仕方については触れていないのではないのでしょうか。

しかし現実には、これは不動産鑑定士にとって当然依頼があれば応えなければいけない。しかも、納得のいく形の鑑定評価書の発行が望まれているのであり、このことについても、実務的な詰めに鑑定協会で行っていた必要があるのではないかと、私は専門の立場ではありませんが、依頼者からそんな声があるということをお伝えしておきたいと思います。

横須賀 賃料のお話ですが、まさに元本と果実との間に相関関係があるという、冒頭に述べた榎田先生の言葉、あれがいまの継続賃料の評価の基本をなしている感じがします。私も継続賃料についてはかなりのデータをそろえています。元本と果実との間の相関関係というのは、いまの時代にピタリと継続賃料評価に適用されると思います。いま地価は60年ごろの地価になっていますが、地代は61年ぐらいになっています。1年ぐらいのタイムラグはあるのですが、その当時の地価水準に対する家賃利回りが、いまの家賃評価に使えるのです。

ですから、いま継続賃料では4つの手法が与えられていますが、それを応用して使えば、それなりの役割が演出できるのではないかと、いう考えは持っています。

でも、継続賃料の一つの差額配分法ですが、あれは、加減するといっていますから、減ずることもあり得るわけですが、そういったこ

とで応用するということがしかりようがないのでしょうか。いまの基準は右下がりの状態というものを所与として作ったのではないと思いますし、ノーマルな経済状態を所与として基準ができていられるのでしょから、それは仕方ないのですが、実際問題としては、協会サイドがこういうときには、こういうやり方をするべきだということは、ある程度統一はすべきだと思います。

塩見 従前の基準では、継続賃料は、限定賃料に包含されていまして、基準における限定賃料の表現が大変難しかったのです。それを、新基準で限定賃料と継続賃料に明確に区分したことはよかったです。

もう一つよかったと思っているのは、いわゆる併合鑑定評価において、従来の基準は、「借地権と底地との併合を目的とする売買」と表現されていまして、借地権者側にも地主側にも限定要素ありと読みきらいがあったのですが、地主が借地権を購入するときは限定などは起こらない。それは借地権の消滅対価であると、かねがね私は主張していたのですが、それが新基準において、借地権者が底地を買い取る時のみを限定の例示としてもらったことを喜んでます。

不動産鑑定業ビジョンの推進

関川 いままで鑑定評価制度の発足から、発展のいきさつについてお話いただきましたが、今後の展望にテーマを移したいと思います。

平成5年に国土庁に設けられた不動産鑑定業ビジョン研究会から報告が出されました。さらに、それを受けて平成6年から不動産鑑定業ビジョン推進委員会を国土庁に設置し、

検討を進めてきましたが、さきごろ、報告がまとまった状況です。

この委員会には、横須賀さん、塩見さんにもご参加いただきました。まず将来展望というお話に入る前に、不動産鑑定業、あるいは広く鑑定評価制度をめぐる現在の状況なり、今後解決していくべき問題点等からお話しいただきたいと思いますが、河野さんいかがでしょうか。



関川紳一郎氏

河野 ビジョンの中で報告されていることですが、不動産鑑定業の現状を見ますと、平成5年に件数や報酬が急激に増加しました。これは、固定資産評価のおかげで、一般鑑定は伸び悩んでいる。伸び悩んでいるどころか減少の傾向にあります。これは現在の不動産取引の低迷がそのまま鑑定評価業務に反映されており、将来については必ずしも明るいとは言えないのではないのでしょうか。

これも委員会において資料の取りまとめをされていますが、平成6年1月1日現在、不動産鑑定士の平均年齢が53.7歳、10年前に比べて5歳も上昇しています。これは、昭和40年代における大量の登録者が高齢化してきたという、はっきりした理由があり、この状態は続いています。

これに歯止めをかけるためには、新規登録者を増やす必要があります。不動産鑑定評価業務のOA化を進めるためにも、若い資格者

が増えることが望まれています。そのためには、若い人にとって魅力のある鑑定評価業務であり、鑑定士の資格でなければなりません。その対応策を真剣に考え、実施すべき時期にきていると思います。

横須賀 いま、河野さんのお話のように、不動産鑑定業ビジョンの検討には、私もその1人として参加しましたが、何しろ鑑定業はその歴史も浅いために鑑定業専門者が知事登録業者で47%、長官登録業者で22%である現実、それに弁護士や公認会計士等と比較すると受験者層の年齢が高いということ等を背景に、魅力ある鑑定士像を描くべく、鑑定業ビジョンを検討しました。

その内容は、高度の専門性と多様なサービス、そして、これらの受け皿となる組織的整備となる三つのキーワードによって構成されています。

これらビジョンの実現のためには、鑑定協会独自で検討すべきものと、国土庁で検討すべきものと、両方で検討すべきもの及び委員会を設置して検討すべきものとに分けられたわけですが、とりあえず、委員会を設置して考えられるものとして、一つには、鑑定業の信頼性の向上のための施策であり、二つには試験制度の改善、三つには情報収集体制の整備でした。

私はそのうちの信頼性の向上についての作業部会に属して検討しましたが、結果的には、信頼性の向上こそ業務推進の礎をなすものとの認識の下に不動産鑑定相談所を設置することや、必須研修等がその骨組みとなっています。試験制度の改善は、2次試験に短答式を一部加えてはどうかとか、3次試験の口頭質問を加えてはどうかといったこと。情報収集のための整備については、事例の収集にあた

って行政機関の添状の添付等が検討されました。

関川 塩見さん、いかがでしょうか。

塩見 私は試験制度のことをやらせていただいたのですが、鑑定士の2次試験、あるいは3次試験等をできれば改善する必要があるのではなかろうか。特に将来の鑑定業界を魅力のあるものにして、若年者を参入させたいということと併せて、業界の安定的な発展を目指すということで、司法試験とか、公認会計士試験とできるだけ平仄をあわせて短答式論文式の対応を考えていこう。3次試験については、できれば口述試験も導入するというような答申は出ているのですが、何しろ法改正を伴うため、必ずしもそのとおりに対応がうまくいくかどうか、答申どおりになるかどうかはわかりません。

それから、実務補習等については、さらに効果を上げるように改善を図りたいということを出して、資質の向上、情報収集等を併せてビジョンで決められたことを推進させていこうということです。

関川 ビジョンでも触れられていますが、鑑定業の情報化、OA化・コンピュータ化は、今後を考えたときに大いに必要なことではなかろうかと思います。特に収集した事例の共用化というものは、今後、業としての合理化を図っていく上で非常に大事なことではないかと思っていますが、そのあたりはいかがでしょう。

塩見 公的評価の将来展望に立てば、固定資産税の路線価、相続税の路線価・付設等においても、OA化・コンピュータ化は当然重視されなければなりません。すでに先行業者は相当の費用をかけてシステム評価等に取り組んでいます。そのノウハウを出していただ

けるかどうかは疑問でして、協会は協会として何とか皆さんに浸透させていかねばならないということを考えています。果たしてどの委員会が対応すべきか、横須賀さんから公的委員会はどうか、あるいは地価調査委員会はどうかと言っていたいただいているのですが、なかなか色よい返事がもらえないのです。そこで、カウンセラー部会はどうかと言われているのですが、部会のコンセンサスが得られれば、場合によっては開発に取り組もうじやないかと考えているところです。

地方社団法人化の推進

関川 そのほか地方社団法人化の推進ということも触れられていますが、協会の立場として城野さん、いかがでしょうか。

城野 地方社団法人化の問題については、かなり進展を見えています。国土庁から示された地方中核都市を含む過半数の都道府県で社団法人化をするよという話ですが、一番大きな東京会については10月に社団法人化が実現し、いままで14ほどの地方社団法人化の話が出ていますが、東京会の社団法人化が大きなはずみになるのではないかと思います。今年、ないしは来年にかけて相当進展をみるのではないかと思います。

すでに社団法人化した9の部会は、鑑定協会の方に社団法人である鑑定士会単位で加入をしていただくという形になっており、できるだけ早く進めなければいけません、一部の部会においては、会員数が非常に少ないこともあり、時間がかかるかと思っています。

そのときに、地域会との関連で、今後早いところと、そうでないところといろいろありますので、その調整は、協会の方で地域会

の会長会を開いて連絡調整を取りながら、どうしていくのが今後早急に取り組まなければならない問題だと認識しています。



城野 好樹氏

関川 横須賀さん、いかがですか。

横須賀 地方社団法人化の推進、すなわち協会の組織の強化策ですが、私は昭和52年から当時の組織推進委員会の委員長として、その任を負ってきましたが、組織問題だけは人事が絡むこともあって、想像以上に時間がかかるものだというを感じています。とにかく、昭和40年に協会が280名で誕生してから9年経過した昭和49年にやっと全国の10支部が誕生し、その後その下部組織である全国47都道府県の部会の早期設立をと願っていたわけですが、結果的には、昭和54年6月に47都道府県の部会が誕生しました。

その間、昭和52年12月20日に、第1回の都道府県代表者会議（部会ができていないため代表者会議と名づけた）、昭和53年11月1日には、第2回の代表者会議を行い、部会の早期設立と題した討論を行いました。

その後、部会は設立されましたが、今度は協会内では業者と士との共存の組織体では強制加入になじまないとのこと等から、士即業の団体にすべきであるとの声が高まり、昭和55年に、この問題を処理するための特殊法人化問題特別委員会を組織し議論を行い、法改正を含めた意見を集約し、これを国土庁に提

出したところ、このための法改正に難色が示されたのです。

そこで、やむなく今度は制度等基本問題特別委員会での検討を重ねた結果、①不動産鑑定評価に関する法律第52条の規定に従った、②全国一体、士業一体の重層会員制度（地方社団法人の会員であると同時に本会の会員であること、日弁連の組織と同一）、③部会を母体として現行制度を継続踏襲すること、④都道府県に一法人とし、地域密着型の法人とする、⑤本会はこれらの地方社団法人とその構成員である会員を含めた連合体とする、⑥名称は、日本不動産鑑定士協会とすること等を骨子とする地方社団法人の設立が現実に即していると思うわけです。

そして、この案をもとに国土庁との事前協議を重ね、多くのアドバイスをいただきましたが、結果的にはこの案が了承され、平成3年10月22日には千葉県不動産鑑定士協会が誕生し、以後、現在では14の部会が社団法人化され、それらが本会の団体会員として入会しています。そして、本年10月には大阪、東京等を始めとした部会等も社団法人化の機運にあることから、今後は地域会を地域連絡協議会に改編し、地方社団法人間の連絡調整の役に重きを置いた組織体にする必要があるわけで、そのための規約改正を含めた財政措置を急がねばならないと思っています。

地方社団法人誕生の経過の概要は以上ですが、まさに、やっとここまで来たというのが実感です。今後は、地方社団とその会員を構成員とした、全国一体の日本不動産鑑定士協会の誕生を待つだけであり、その日もそう遠くはないものと思っています。

カウンセリング業務の拡充

関川 鑑定業界をめぐる環境というのは、経済一般の情勢を踏まえ、厳しいものがあるということは、最初に河野さんからご指摘があったとおりです。今後の発展の方向の一つとして、多様なサービスを提供していくべきではないかという議論もあります。

たとえば、カウンセリング業務を拡充していくとか、あるいは価格水準の提示サービスなど、いわば業際的な分野で発展を目指していくということもあるかと思えます。そのあたりについて、塩見さんいかがでしょうか。

塩見 私どもの不動産鑑定評価業務の周辺には、土地の有効利用等に関する総合的なノウハウを求めらるお客さんが相当増えてきて、そういった多様なニーズに応えるカウンセリング業務の比重が急速に高まっています。

これらは鑑定評価にいうところの最有効使用の判定上、当然それは必要な領域ですが、必ずしもその領域が鑑定評価の枠内でとらえられない業際的な要素も多分にあり、多様なニーズに即応できるノウハウが必ずしも十分であるとは言いきれません。もっとノウハウを蓄積して、その具体的な活用を図って、積極的に社会のニーズに応えていこうということで、鑑定協会としては、国土庁のバックアップのもとに不動産カウンセラー制度を発足させたわけです。

そのことは、カウンセラービジョンの中間答申で、国土庁の鑑定業ビジョン研究会がまとめた報告の中でも述べられているように、いろいろな対応がありますから、たとえば利害関係相互間の適切な権利調整を通じて広い

意味での社会的公正の実現に寄与していかなければいけないし、不動産鑑定士は、そういった不動産活用のプロジェクトに積極的に関与して、社会的貢献を通じてカウンセリングの社会的認知を確立していくことが望まれるとうたわれています。

カウンセラーの発足直後に、土地基本法が成立し、基本理念の一つとして、適切かつ計画に従った利用ということが大きくクローズアップしてきまして、土地の有効利用は、社会的、国家的ニーズとなりつつあります。カウンセラー制度およびカウンセラー部会の発足はまことに時宜を得たものであったわけですが、本会にはカウンセラー委員会、カウンセラーはカウンセラー部会を設立し、着々努力を続けてきています。

たとえば集合研修であるとか、ケーススタディ研修であるとか、あるいは特別研修を行って資質の向上に努めるとともに、PR活動等いろいろやってきています。カウンセラー部会の会員の中には、それらの研修を通じて得たノウハウをもって着実にカウンセリング業務の実績を伸ばしている会員もいらっしゃいますが、どうも大部分の会員さんは、カウンセリングの依頼がないとか、業務開拓の方法がわからないとか、いろいろ不満もあります。昨年のPPC横浜大会でカウンセラーを取り上げていただきましたので、PRとしては、うまく対応ができたのですが、具体的なカウンセリング業務の対応策が必ずしも十分ではありませんでした。これは私どもも反省しているところです。

そこで、不動産鑑定業ビジョンの主旨を踏まえて、カウンセラー部会はカウンセラー部会内部でビジョンの作成にかかっています。中間報告を先日まとめて、年内には最終

答申を出したいと考えているところです。できるだけ具体的な業務を取り入れて、カウンセラーの創意工夫によって新しい分野の開拓も可能であろうし、また不動産カウンセリングの取り組みについても単独対応だけではできない。やはり協業対応であるとか、プロジェクト参画、そういうことも考えながら、基本的には業務分野の開拓と実務対応に対する情報連絡を前向きに積極化していきたいと練っているところです。

もちろんこれは協会との連絡体系を十分強化しながら、やっていきたいと思っています。ただ、特定の間人だけが特定のことをやっているという声も鑑定協会の内部にありますので、できるだけ門戸は開放していかなければならないと考えています。

総 括

関川 最後に今後の不動産鑑定業、あるいは広く鑑定評価制度、あるいは鑑定士ということで、今後に望むことをお一人ずつお話しただければと思います。

河野 私は、鑑定協会に対して三つの要望をしたいと思います。

一つ目は、ビジョンで提言されている必須研修をできるだけ早く軌道に乗せていただきたい。現在、鑑定評価業務に従事していない不動産鑑定士（補）は、協会の行っている研修に出にくい状況にあるようです。適切な研修テーマを設定し、ふさわしい講師を確保して必須研修を実施すれば、このような人の不安も除かれ、レベルアップに資すると考えられます。

二つ目は、鑑定協会におけるパソコンネットワークの構築を早急に実施に移していただ

きたい。これにより、協会本部及び地方社団法人（部会）から会員に対しての「掲示板」による情報伝達、「データライブラリー」を通じての会員への資料提供、「電子会議」を通じての種々のテーマについて会員相互の意見交換、「電子メール」による会員相互の通信等の機能が実現できると考えられます。

三つ目は、鑑定協会による固定資産税評価替えにおける路線価設定業務の標準マニュアルの作成、それによる一般研修の実施です。平成9年度の評価替えには間に合いませんが、平成12年度の評価替えに向けて協会本部とカウンセラー部会が一致協力して推進してほしいものです。

横須賀 私も組織の問題をずっと手がけてきているのですが、何の職業でもそうですが、1人の力というのは限界がありますね。ですから、組織的な力で不動産鑑定士はその地域地域に密着して、一人一人ではなくて、団体として不動産鑑定士が地域社会に何ができるのか、地域社会のためになるプラス要因は何なのか、そういうことをベースに組織の強化策を図っていかないと、地域社会から愛される不動産鑑定士にはならないと思っています。不動産を取り巻く社会のニーズは、必ずあるはずですから、そういったところから不動産鑑定士の生きる道を模索する必要があるのではないかと考えています。

それから、いままでお話がありました過去のことですが、「過去に学ばない人は、将来に禍根を残す」という言葉がありますように、過去から現在までは、どういう経過をたどって今日の鑑定協会になってきているのかということをお頭において、そういったものを学びながら将来の鑑定協会像というものを描いていけばいいのかなと思っています。

ただビジョンにもあるように、必ずしも不動産鑑定業界の業圏が明らかでないものですから、何とも言えないのですが、いずれにせよ、不動産鑑定評価を核とし、それにプラスしたカウンセラー業務というものから、不動産鑑定士の生きる道を求めねばと思っています。

塩見 これは国土庁にお願いですが、宅建業法が改正されて、更新期間が宅建業者は3年が5年になっています。一部では、われわれに更新はおかしいじゃないかという声もありますが、それはさておき、更新は、5年ということにさせていただいたらありがたいと思います。

いま一つは、私ども平成9年度の固定資産税の評価替えに向けて、自治省と連絡を取りながら順次改善を図らねばならないということでやっているところですが、できれば、法的な整備を含む制度改善を図っていただけるように国土庁のご尽力を賜りたいのです。

城野 「水を飲む人は井戸を掘った人の苦勞を思わなければならない」という中国の古い諺がありますが、この30年を振り返る企画をやっていたことは大変ありがたいと思っています。

30年を契機に、現在置かれている不動産鑑定士の状況というものをみずから切り開いていかなければいけないと思いますし、法的な整備を伴う問題については、ますます国土庁の方をお願いすることも多いかと思いますが、連絡を密にしながら、会員の社会的な地位の向上と経済的な地位の向上ということについて一生懸命やっていきたいと思っていますので、これからもよろしくご指導をお願いしたいと思います。

関川 横須賀さんいかがでしょうか。

横須賀 公的評価が不動産鑑定士の運命を左右すると言えらるるのです。公的評価がうまくいかなければ不動産鑑定士の将来はない。公的評価は何としてでも成功させねばと思っています。そして公的評価をてこに信頼を確保すれば、公的評価から芽生えた信頼をてこに一般鑑定の飛躍が望まれると思います。最近、税法の面でも、不動産鑑定士の鑑定評価というのが課税部門の中でも非常に注目されつつある。相続税の評価をやっていくからこそ芽生えることで、公的評価で不動産鑑定士が終わりではなく、公的評価がむしろスタートラインではないだろうか。そういった意味で公的評価の適正化、均衡化のために不動産鑑定士の総力を挙げる必要があると思います。

関川 いろいろな制度の発足、発展のそれぞれの節目に当たり、大変ご苦勞があった話等、貴重なお話をたくさん聞かせていただきました。また一方では、将来に向けて大変厳しいご提言もいろいろいただいたところです。現在、公的な部門に関連します評価も相当増えてきています。一方では、それに伴う責任も重くなってきているわけです。

またさらに、近年いままでになかったような地価の下落が続いている状況もありますので、地価公示をはじめ、いろいろな地価動向の調査が大変注目をされ、その数字が的確であることが求められています。これまでの制度の発展の過程を踏まえて、さらに信頼を受ける、専門家としての鑑定士、あるいは鑑定評価制度の一層の発展を図っていかなければなりません。私どもも微力ではありますが、大いに努力していかなければいけないということを痛感した次第です。

(『不動産鑑定』平成7年10・11月号から転載)

「一枚の写真に寄せて」

—不動産鑑定評価基準が定められた頃のこと—

住宅金融公庫理事 河原崎 守彦



ここに一枚の写真があります。先日、日本不動産鑑定協会の事務局の方から届けられたもので、写されたのは、昭和39年の2月か3月の頃のことと思われます。そこには、最初の不動産鑑定評価基準の作成に携わった榎田光男委員長を初めとする起草委員の方々のなつかしい顔が並んでいます（起草委員のうちで当日の会議に欠席されたためか、写真に写っておらないのは宮下正一郎委員です）。その末端に私の顔も載っているためか、城野専務理事から、この写真を巡る当時の思い出を書くように言われて筆を執りました。なにしろ、生まれつき物覚えが悪い私が30年前のことを思い出すのですから、不正確なことや失礼なこともあろうかと思いますが、関係者の方々にはお許しを頂きたいと思います。

私は、昭和39年の1月1日付で当時の計画局総務課宅地制度係に配置換えになりました。当時の宅地制度係は、37年4月に設けられた宅地制度審議会の事務局としての仕事を中心にしておりましたが、38年3月に答申された「不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」を受けて「不動産の鑑定評価に関する法律」が38年7月に公布され、39年4月1日から施行されることに伴い、その準備のための事務も加わってフル回転しておりました。最初に出勤してご挨拶をした時に、

当時の課長補佐の河野勉氏が、「ここは奴隷船といわれているから、そのつもりでしっかりやってくれ」というようなことを言われたことを思い出します。要するに、目標に向かってひたすらオールを漕ぐことを求められていたようです。

その目標の一つが、不動産鑑定評価基準の設定でした。先にも述べたように「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定され、不動産鑑定士という制度はできることになったのですが、その不動産鑑定士が拠り所とすべき鑑定評価の基準については統一的なものがなく、後継者への口伝的なものとして伝えられる傾向にありました。そこで新しく統一基準を作るべく、38年8月に宅地制度審議会に対し「不動産の鑑定評価の基準はいかに設定されるべきであるか」との諮問が行われました。これを受けて宅地制度審議会に鑑定評価基準小委員会が設けられ、さらに9名の委員（榎田光男（委員長）、嶋田久吉、藤本勝満露、新井清光、加藤実、齋藤逸朗、原口一次（前沢保利氏の代理出席が多かったように思います）、宮下正一郎、吉野公治の各委員）から成る起草委員会が設けられたのでした。この起草委員会では、嶋田委員が中心になって作成された原案を対象として、38年11月25日から議論が始められました。その段階では私は



(前列左から) 藤本勝満露、櫛田光男委員長、嶋田久吉(後列左から)河原崎守彦、齋藤逸朗、前沢保利、吉野公治、河野勉、加藤実、門脇淳、新井清光、鈴木孝の各氏(昭和39年3月、狸穴の中央官庁合同会議所で)。写真提供 新井清光氏

まだ参画しておりませんが、原案作成に当たっては、それまでの主要な鑑定評価の理論や実務を総括し、アメリカの The Appraisal of Real Estate を参考にしたと伺っておりますし、平野興二氏や鈴木孝氏のお骨折りが大きかったと聞いています。

ところで39年の審議の様に入る前に、少し触れてみたいことがあります。それは昭和35年に作成された「宅地総合対策(建設省)」という文書です。当時の著しい地価の高騰(全国市街地価格指数は、昭和30年3月を100として35年3月280、38年3月594)に対処して、本格的に宅地対策に取り組んだ最初のものと言えるのではないのでしょうか。その内容は、宅地需給の分散対策(その一つとして新首都の建設も掲げられています)、宅地需要の緩和対策、宅地の合理的利用対策、宅地造成対

策のほかに、宅地の取引秩序維持対策として、評価機関の育成とか税制措置を含む包括的なものであり、そのうち幾つかは、宅地制度審議会の審議を経て制度として定着をみたのですから、極めて先見性に富むものであったと言えると思います。いま不動産鑑定評価制度の成立の頃を振り返る時、この文書の重要性を見過ごしてはならないと思うのです。

話は昭和39年の1月に戻ります。鑑定評価基準の起草委員会は、新年に8回目からスタートし、毎週月曜日と木曜日の午後(だったと思います)に港区狸穴の中央官庁合同会議所で行われておりました。審議の内容については、私に鑑定評価基準についての知識が乏しいこともあって多くを思い出せませんが、体系の整理、概念や言葉の定義に結構時間を要したことを覚えていますし、最有効使

用の原則の解釈とか収益還元法の数値のとり方など議論を呼んだように思います。嶋田原案をもとに逐条的に議論したのですが、榎田委員長の指揮のもと、各委員が大変真摯に議論され、起草委員会の議論は、38年の11月末から39年の3月の初めまでの100日足らずの間に18回を数えたのでした。その間、嶋田委員には斯界の大御所的存在であるにもかかわらず、熱心にそして叮嚀に対応して頂いたことを印象深く思い出します。本文の冒頭に述べた写真は、その頃に写されたものと思われます。時計の針が9時前を指しており、相当にお疲れのはずなのに、皆さんの表情は結構明るいようにも見受けられます。

一方、私達事務局にとっては、起草委員会のない日もなかなか大変でした。主として鈴木孝氏と私とで、起草委員会の議論を振り返り、修正すべき点をチェックする作業をしたように記憶しています。建設省の中が手狭だったこともあって虎ノ門に一室を借り受け、鈴木氏と私は、そこで議論をしながら作業をしました。鑑定評価の具体的な計算手順を表現することが難しくなり、「総合的に比

較考量する」という一般的な言葉を用いる個所が多くなることもあったかと思えます。

このようにして議論は進み、3月5日に起草委員会としての審議を終え、その後嶋田委員、新井委員など6人ほどで4日間ほどかけて徹夜で整理をした後、小委員会の審議にかけたと思います。さらに小委員会の審議をまとめて本審議会に提出するための原案を作るべく、3月19日から5日間ほど建設共済会館で泊まり込みの作業をしたと記憶しています。その時の出席者は、嶋田委員、新井委員、日本不動産研究所の門脇淳氏、事務局として、河野氏、河津四郎氏、川原井一郎氏、白兼保彦氏、鈴木氏と私の9名でしたが、榎田委員長もしばしば顔を出されました。そこで榎田委員長に関する思い出を幾つか記してみたいと思います。

第一は、いわゆる基準の冒頭を飾る「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」という名文は、その原案が榎田委員長によって書かれたものであるということです。榎田委員長は、常々「歴史を規定するものは不動産の在り方である」と言って不動産哲学を説いておられ





たのですが、それを集大成されたものが「基本的考察」だったと思います。とはいえ、この文章が余りに格調が高く、それに続く基準本体がどちらかと言えば事務的なものであるために、その調整に苦心したことが思い出されます。

第二も基本的考察に関することですが、榎田委員長がアメリカの不動産事情を視察されてまとめられた「アメリカにおける不動産関係の同業団体について」という資料の中に「専門職業については公権による許可あるいは免許を必要とすることがしばしばであるが、この許可は専門職業に従事する場合に必要とされる最低限の水準を示すものであり、したがって専門職業団体では、これらの水準に決して満足するものではなく、もっと高い水準を自ら設定し、これを維持し、さらに高い水準に向かって常に努力してやまない性格のものであることを知ったのである」という一文があります。この文章を読みますと、榎田委員長が基本的考察において、不動産鑑定士にいか高い水準を期待しておられたかを知ることができますし、そのことは、「基本的考察」の中に「不動産鑑定士等に対する倫理的要請」という一項が加えられたことにも表れていると思うのです。

第三は、宅地制度審議会の答申の終わった後の反省会で、「これからは、恋や事業や水温む」という一語を述べられたことが私のメモに残っています。榎田委員長ご本人の句かどうか知らないのですが、集中的な審議でご多忙な半年であっただけに、基準の完成でホッとされたお気持ちがヒシヒシと伝わってくるように思いました。



昭和39年3月19日から5日間、建設共済会館で泊まり込みで作業した

このような審議経過を経て、3月25日の宅地制度審議会で基準の答申が行われたのでした。当時の模様を新井委員は「起草の作業は、ちょうどオリンピック道路の建設のような突貫工事であった」と記しておられますが、半年間に亘るまさに密度の濃い議論であったと思います。いま本文を書いておられますと、当時の関係者の方々の基準作成にかける熱気のようなものが思い出されますが、それを十分に表現できないのがもどかしく感じられます。

あれから32年が過ぎ、日本不動産鑑定協会もめでたく30周年を迎えられました。その間、関係者の方々のご努力によって、基準も何回か抜本的に改正されて今日に至っています。

そして不動産鑑定評価制度も、地価公示への適用、国土利用計画法による土地取引規制への適用、さらには税法上の評価への適用へと着実にその地歩を固めつつあることに今昔の感を覚えます。それに劣らず今昔の感に堪えないのは、あれだけ激しく高騰を続けた地価が下落を続けていることです。まさに不動産の価格が常に変化の過程にあるものであるという基本的考察の言葉を如実に示しているとも言えましょうか。不動産鑑定評価制度も、そしてそれに携わる不動産鑑定士を始めとする関係者の方々も、このような変化に的確に対応され、ますますご発展されますよう心からお祈り申し上げつつ、拙文の筆を置かせて頂きます。



第2章

不動産鑑定評価制度の 創設と発展（昭和60年3月まで）



社団法人日本不動産鑑定協会創立30年史を記述するに当たっては、その前史として、まず、わが国における不動産鑑定評価の歴史を回顧するとともに、不動産鑑定評価制度の創設の経緯と不動産鑑定士等の誕生、さらには不動産鑑定評価制度の発展に寄与することを目的に当協会が設立されるに至った歴史的経過などについて述べる必要があろう。〈役職は当時〉

不動産鑑定評価前史

〈1〉 土地の近代的所有権の確立

○地租改正

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

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

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

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

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

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

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

〈2〉 不動産金融と鑑定評価

○土地の資本化

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

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

○担保物件の鑑定評価

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

○日本勧業銀行における鑑定規則等

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

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

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

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

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

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

○金融恐慌と鑑定評価

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

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

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

〈3〉 不動産会社の設立と鑑定評価業務

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

〈4〉 行政における土地等の評価

○公共用地の取得（収用）と補償

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

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

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

○関東大震災の復興と路線価式評価法等

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

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

○司法における鑑定評価・鑑定人

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

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

〈5〉 鑑定主体と鑑定評価理論の発達

○鑑定主体（個人）

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

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

○鑑定主体による鑑定評価理論の構築

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

II

不動産鑑定評価制度創設の経緯と発展の系譜

〈1〉 制度創設の経緯

○戦後の経済成長と地価の高騰

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

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

しいものがあり、土地の需要は激増し、地価は高騰したのであった。

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

この地価の高騰により次のような現象が現出された。

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

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

○不動産鑑定評価制度の胎動

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

○鑑定評価制度の創設

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

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

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

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

○不動産鑑定評価制度の拡充と発展

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

〈2〉 不動産鑑定評価基準の設定と拡充

○基準設定の経緯

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

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

起草委員会では、嶋田委員が原案を作成し、この原案をもとに、昭和38年11月25日以降、同年中に7回、39年に入って11回委員会を開催し、審議した。その後、小委員会にはかり、ここで3回の審議を重ねた。そして昭和39年3月宅地審議会は小委員会案を承認し、第四次答申として「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」を河野建設大臣に提出した。

鑑定評価基準の設定は、長い歴史の中で集積された鑑定評価の実践と理論が集大成され、体系付けられたものである。したがって、これを基にして、わが国の鑑定評価理論の学術的探究が華々しく開始されたといえるのである。

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

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

と拡充が図られることになった。

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

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

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

○新基準の制定

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

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

審議会では、この諮問事項を宅地部会で調査審議することとした。宅地部会第1回会合

は昭和43年8月19日に開催。部会長に榎田光男委員を、部会長代理に大来佐武郎委員を互選。また、不動産鑑定評価基準についての起草委員は榎田委員のほか、江尻、嶋田、中田の3臨時委員、新井、門脇、齋藤、阪本、吉野の5専門委員の合計9名が決定。起草委員は9月9日から審議を開始した。

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

この新「基準」の審議は昭和43年9月から約1年間続けられ、44年9月29日に「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」という、初回と1字だけ異なる名称で、住宅宅地審議会第四次答申として、坪川建設大臣に提出した。ここに新「基準」が制定され、この新基準によって旧基準はさらに拡充整備されていた。

〈3〉 不動産鑑定士の誕生

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

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

めの特別試験を行った。

昭和39年度の第1回特別試験のあと、40年度、41年度は特別試験と普通試験の併用実施を行い、42年度から第1次、第2次、第3次の普通試験だけ実施した。45年度からは地価公示制度が実施され、地価公示のための鑑定評価に地方の鑑定士などを増員する必要が生じた。そこで昭和45年、議員立法により「不動産鑑定士特別試験および不動産鑑定士補特別試験に関する法律」が制定され、昭和45年、46年の両年度の2回に限り特例試験を実施したのである。

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

〈4〉 不動産鑑定業の登録

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

〈5〉 鑑定協会設立の意義と準備

○鑑定制度答申と鑑定法による団体

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

〔参考資料〕

◇不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申（抜粋）

7 不動産鑑定協会

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

◇不動産の鑑定評価に関する法律（不動産鑑定士等の団体）

第52条 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補

○団体設立の必要性と準備

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

鑑定法の内容は、鑑定士試験の実施、資格者と業者の登録制度、これに対する指導監督、鑑定評価についての教育事業、地価公示などのための連絡、倫理規程、鑑定報酬基準の設定と遵守などがあるが、これらのうち行政が担当すべきものと、資格者、業者側が自ら実施するのが相応しいものがある。こうした分担を適正に定めるとともに、相協力して進行させるためには、資格者、業者及び鑑定評価制度を生み、かつ、育てていく者がバラバラではなく、一つの組織体にまとめられることが望まれていた。

一方、不動産鑑定法の成立を契機に、従来から裁判所の指定鑑定人であった者、あるいは宅建業者で鑑定業務を行っていた者などが中心となり、各地に社団法人、任意団体を結成し、それぞれ地方または同業者間で独自の

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

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

業務活動を展開しているのが実情であった。そこで、鑑定評価制度について、社会一般の理解と信頼を高めるためにも、また、監督官庁の一元指導のためにも一体化した体制づくりが必要であった。

したがって、協会設立は急がなければならず、協会設立準備は昭和40年に入り、榎田光男・日本不動産研究所理事長、江戸英雄・三井不動産社長などを中心に進められ、ここに社団法人日本不動産鑑定協会が誕生するに至ったのである。



鑑定協会設立を報じる「住宅新報」（40年7月30日号）

Ⅲ

国土庁の設置

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

〈1〉 国土庁設置の経緯

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

○国土行政一元化の動き

昭和47年7月、第一次田中内閣が発足したが、その前月に「日本列島改造論」が発表され、田中内閣発足と同時に列島改造ブームが巻き起こった。この問題は、内閣の最重要施策として位置付けられ、7月18日、内閣に首相の諮問機関として日本列島改造問題懇談会が設置され、広範な意見が提出された。

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

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

また、このような国土総合開発庁設置に向けての動きの中で、「国土総合開発庁設置法案」「国土総合開発公団法案（工業再配置・



昭和49年6月に国土庁は発足した。看板を掲げる西村英一・初代長官

産炭地域振興公団法の一部を改正する法律案)」及び「国土総合開発法案」の作成作業が同時進行した。

○国土庁設置法、国土利用計画法等の制定

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

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

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

〈2〉 国土庁の任務、所掌事務の概要

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

また、所掌事務及び権限の概要は、国土庁設置法では次のように定められた。

〔参考資料〕

◇所掌事項

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

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

〔参考資料〕

◇国土庁設置法第4条抜粋

- 2 地価対策その他土地に関する総合的かつ基本的な政策を企画し、立案し、及び

推進すること。

17 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）、地価公示法（昭和44年法律第49号）及び不動産鑑定士特例試

験及び不動産鑑定士補特例試験に関する法律（昭和45年法律第15号）の施行に関する事務を処理すること。

あいさつする鑑定士委員長、橋本良田、左、外宮の副委員長氏



鑑定士のあいさつ（左側）

本日はこの業界の発展のために、専門的な知識を共有し、信頼性の高い鑑定評価を行うことを目指して、この業界の発展に貢献していきたいと考えております。

佐々木重彦氏のあいさつ（右側）

本日はこの業界の発展のために、専門的な知識を共有し、信頼性の高い鑑定評価を行うことを目指して、この業界の発展に貢献していきたいと考えております。



佐々木重彦氏

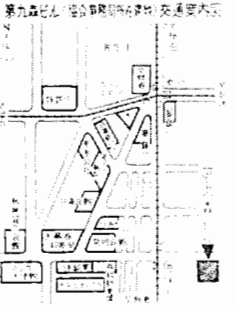


橋本良田氏

この業界の発展のために、専門的な知識を共有し、信頼性の高い鑑定評価を行うことを目指して、この業界の発展に貢献していきたいと考えております。

重慶路 伊豆郡伊豆市重慶路

第九号地区（伊豆郡伊豆市重慶路）交通要路



鑑定協会の創立総会は40年7月19日、日比谷三井ビルで開催された（『不動産鑑定』40年9月号から）



不動産の鑑定評価に関する法律が公布・施行された半年後の昭和39年2月に月刊誌『不動産鑑定』2月号が創刊された

第3章

鑑定協会の設立と歩み

(昭和60年3月まで)



不動産鑑定評価制度の創設に伴い、本制度の充実と発展を期し、社会の要請に応じていくために、全国の鑑定業者と不動産鑑定士などが一体となり昭和40年10月1日に社団法人日本不動産鑑定協会が発足した。ここでは協会設立の経緯、会員の増員、各種委員会、支部、部会など設立の流れなどを取りあげ、協会創立から昭和60年3月までの20年間について記述した。

鑑定協会の設立

〈1〉 協会設立の準備

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

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

〈2〉 鑑定協会の設立総会

社団法人日本不動産鑑定協会の設立総会は昭和40年7月19日午前11時より、東京・日比谷三井ビル8階ホールにおいて、発起人28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はじめ新役員を決定した。

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

局長には、設立準備事務局を担当した門脇惇氏が就任した。

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

〈3〉 協会活動の開始

○委員会の編成と活動の開始

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

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

○顧問、相談役の委嘱

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

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

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

○協会設立当時の入会会員の状況

当協会の設立総会以後、登録会員(入会会

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

II

協会組織と役員

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

〈1〉 会員の増強・増加の推移

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

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

学識経験者などは、名誉会員に推薦依頼し、会員構成の充実強化を図った。

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

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

〈2〉 協会役員と本部機構

○協会役員

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

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

昭和46年度からは、役員選出方法は、直接選挙制度（会長、理事及び監事）を採用し、選挙区と定数を定めた。また、同年度から新たに専務理事を1名加え、正会員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、役員の任期も従来の1年から46年度以降は2年に改めた。このほか、昭和48年度からは、副会長を5名に増員した。

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

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

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

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

○本部委員会

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

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

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

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

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

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

○本部事務局

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

〈3〉 支部と部会

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

○支部（地域会）の設置

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

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

10支部は以下のとおりである。

北海道、東北、関東、東京、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州の各支部。

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

なお、支部は昭和59年の定款改正により地域会と改称した。

○部会の設置

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

当時、一部の府県においてはすでに部会組織がつ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年度には全国府県に部会設置が完了したのである。部会設置が進行するに従い本部と支部、支部と部会の位置付け、役割分担などの明確化が組織強化の課題となり、59年の定款改正によって、部会は地域会を構成する組織単位として定款上位置付けられることになった。

〈4〉 都道府県代表者会議

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

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

翌53年11月に特殊法人化の展望と題して、

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

Ⅲ

日本不動産鑑定政治連盟の結成

○政治連盟の結成

不動産鑑定評価制度の一層の発展を期し、不動産鑑定士という専門職業家の「社会的基盤の確立と安定」を図っていくためには、日本不動産鑑定協会とは別に政治団体を結成し、当面する諸問題に対し、政治の力を借りることが必要という機運が協会内部に高まった。そこで、政治連盟結成を目指しての準備が昭和56年9月から始まった。

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

○日本不動産鑑定政治連盟結成大会

昭和57年5月26日、午後3時30分より東京

会館において、来賓として天野光晴衆議院議員ほかを迎えて日本不動産鑑定政治連盟（略称・鑑政連、西川英夫会長）の結成大会を開催した。

一方、鑑政連結成後、「政治団体設立届」を昭和57年6月2日付で、東京都選挙管理委員会あてに届け出を行った。

○機関誌の発行

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

IV

鑑定報酬規程と標準報酬

〈1〉 鑑定報酬規程の廃止と標準報酬の設定

昭和40年から60年に至る20年間における鑑定報酬の推移をあたると、大別して、次の3つの注目すべき時期があげられる。

第1は、昭和41年の協会創立時の新報酬規程の設定であり、第2は、昭和54年における公共事業に係る鑑定報酬に関し、一般鑑定報酬にリンクした新基準の設定、第3は、昭和59年に従来の報酬規程が廃止され、標準報酬が設定されたことであった。以下の概要を記してみる。

○鑑定報酬規程の推移

当協会の設立時に、不動産鑑定報酬規程の制定が問題となったため、鑑定報酬委員会(吉野公治委員長)が設置され、昭和41年2月から審議を開始した。

その結果、鑑定報酬額に料率を乗じて算定する基本報酬額と、鑑定評価の対象の種類と遠隔地による割増報酬並びに旅費、日当、その他の実費相当額からなる報酬基準(以下、一般報酬という)を決定し、41年5月31日開催の総会において承認決定、41年7月1日から施行した。その後、6回にわたり、料率の改正や基本報酬額の改正が行われた。

次に、公共事業に係る不動産鑑定報酬に関しては、前記の一般報酬を基準とするとしな

がら、各種の割引制度の容認を余儀なくされた。また、報酬の水準、特に基本報酬額について大きな格差(50%)ができ、この解決は協会にとって大きな問題であった。この格差を是正するため、業務推進委員会報酬小委員会(八十川俊明小委員長)が中心になり、昭和48年から53年まで6年間続けて当局と折衝を重ね値上げの改定を行った。その結果、一般報酬との開差は20%までに是正された。

しかしながら、毎年の折衝の煩雑さを避けるため、昭和53年から54年にかけて、当協会と中央用地対策連絡協議会(以下、用対連という)で鑑定報酬に関する基本問題検討委員会を設け、建設省公共用地課長を仲介者として討議を行った。その結果、公共事業の事業主体は、継続的かつ大量の鑑定評価の発注者であること、資料の提供などについても積極的であるなどの理由から、基本報酬額及び料率を一般報酬基準の8割とすることを主体として、当協会会長と用対連会長(建設省計画局長)との覚書を締結。これによって一般報酬基準が改定されれば、公共事業に係る報酬基準も自動的に改定されることになった。

〈2〉 鑑定報酬規程の廃止

昭和58年7月に入り、公正取引委員会(以下、公取という)から当協会に対し「不動産

鑑定報酬規程及び公共事業に係る不動産鑑定報酬基準等には問題があるので、早急に廃止を決定してほしい」との要請と指導を受けた。

協会としては、創立以来実施してきた報酬規程のことであり、特に昭和48年ごろ、公取で鑑定報酬規程が問題になったとき基準を示したもので、その履行を強制してはいけないこと、協会が学術的な性格を持った団体であることなどから廃止を要請されることなく、公取との了解がついた経過もあったので、まさに突然に起きた変動といった感があった。

いずれにしても、事態の重大性ということで、会員の動揺と無用な混乱は極力回避するよう配慮するとともに、最悪の事態を避けるためには、まず用対連との関係を良好に維持する必要があると考え、稲本専務理事が建設省の公共用地課長と面会。公取からの要望を説明し、公共事業に係る報酬基準を廃止せざるを得ないと考えられるが、その際の協力をお願いした。これに対し、公共用地課長からは要望を前向きに検討したいと好意的な回答を得た。

その後、8月には業務推進委員会を開催、9月には常務理事会、理事会も開催し、種々検討したが、廃止したときに予想される鑑定業界の混乱を防止するためにどうするのか、明確な方針を決定することはできなかった。

一方、現実問題として規程に代わる目安は是非とも必要であり、それまでは規程を廃止すべきではないとする意見が大勢を占め、公取に対しては、廃止の時期の延期を要望した。その後も公取からは早急な廃止を再三要請され、そのつど理事会などで検討を行った。そして、最終的には、国土庁の報酬基準作成の時期をにらみながら、鑑政連の協力により、

公取の了解も得て、昭和59年1月の理事会において、報酬規程は59年3月31日付で廃止することになった。

〈3〉 報酬に関する長官告示の公布

国土庁においても、報酬規程廃止に関しては、業界に大きな混乱を招くかもしれないと、協会の決定する方針に重大な関心を示し、また、公取、建設省に対しては事態の収拾改善のため強力に折衝を行った。

つまり、不動産の鑑定評価制度が円満に機能するためには、関係法律の適切な施行と同時に不動産鑑定業務の対価として適切な報酬が確保されることが重要である。この報酬が適切でない場合には、不動産鑑定業の経営を圧迫したり、不動産の鑑定評価に疑義を生じさせるなどの弊害が発生する。その結果、不動産鑑定業の健全な発展が阻害され、ひいては、地価対策にも重大な支障となることが懸念されたのである。つまり、不動産鑑定評価の一層の発展、不動産鑑定業の健全な経営の確保及び不動産の鑑定評価技術の向上などを図るため、不動産の鑑定評価に関する報酬の基準を定めることが望ましい、と国土庁は考えたのである。

このため、鑑定評価業務の実態調査のための調査票などの準備を開始、昭和58年12月1日には不動産鑑定報酬問題検討委員会（長松秀志委員長）を開催、全国的規模での調査を決定した。そして、特に対象業者が多く、内容的にも複雑なものが含まれていると考えられる東京、大阪2地区については、調査のための説明会を開催。国土庁の趣旨と調査内容の説明のほか、調査票記載に当たって特に留意する点について協会から説明し、特別の協力を要請した。

その結果、期日までに97%という高率の調査回収ができた。検討委員会は5回開催され、昭和59年3月16日に報告書をまとめた。

報告書にまとめた鑑定報酬に関する基本的な考え方は以下の6点であった。

- ①不動産の鑑定評価業務の内容に十分対応し、それに十分見合うものであること。
- ②業務報酬の算定が容易であること。
- ③業務報酬が経済動向が変化した場合においても、適切に決定されうるものであること。
- ④業務報酬の算定根拠が明白であること。
- ⑤技術者の資格、能力の向上などに十分配

慮されていること。

- ⑥不動産鑑定業者の健全な経営を可能とするものであること。

国土庁長官告示は、昭和59年4月17日、公布された。告示で報酬の基準とされているのは標準業務人日表である。種類と規模を異にする不動産の鑑定評価で、不動産鑑定士がその鑑定に当たって、どれだけの日数を必要としているかを算定したもので、従来に従価方式から労働の質と量によって報酬を算出することになるわけで、考え方で大きな転換が行われたのである。

V

地価公示法等に基づく地価調査

〈1〉 地価公示法施行前の地価調査

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

①調査地点の選択

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

宅地（宅地見込地を含む）を3地点セットで選定した。

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

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

②調査の実施

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

〈2〉 地価公示法施行後の地価調査

○地価公示制度の実施

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

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

○土地鑑定委員会の発足

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

を定め、専門員（今日の幹事に相当）45名、評価員288名、計333名の委嘱を行った。

○地価公示法に基づく地価調査

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

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

〈3〉 国土利用計画法の施行と二大地価調査事業

○国土利用計画法の施行

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

昭和30年代における人口、産業の大都市集中に伴い、大都市地域においては、土地利用の混乱、地価の高騰などが顕在化していった。さらに、40年代に入り、数年におわたる土地の

投機的取引の増大による全国的な地価急騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然破壊と優良な農地の蚕食などにより、土地問題の解決が国民の最大かつ緊急の課題となった。このような状況から国土利用計画と土地利用基本計画の作成、土地取引の規制、遊休土地に関する措置などを講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的に「国土利用計画法」が、昭和49年6月25日に制定公布され、同年12月24日に施行された。

この国土利用計画法は、土地に関する権利の相当な価額及び土地の所有権の価額の算定に当たって、適正な価額を算定できるよう施行令第9条において、地価公示法による公示価格に準ずるものとして基準地の標準価格を判定するものとした。

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

○国土庁の発足と二大地価調査事業

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

また、これによって、従来の地価公示法に基づく基準地の地価調査に加え、国土利用計画法に基づく基準地の地価調査が実施されることとなり、国による中央地価調査事業と都

道府県による地方地価調査事業が当協会の二大受託事業となった。

○当協会の地価調査体制

地価公示法施行以来、地価調査はもっぱら事務局が担当してきたが、昭和49年には地価公示標準地が全国に網羅され、その数1万5,010地点、鑑定評価員1,432名に加え、借地権調査705地点、評価員398名が調査を行った。また、このほか、昭和49年度公示価格比準検討に関する調査737地点、評価員101名、さらに国土利用計画法に基づく都道府県基準地調査2万915地点、評価員数1,451名、その他公共施設関連地域地価動向調査に係る農地の鑑定評価282地点などの委託業務が当協会会員によって行われるに及んで、協会として地価調査事業遂行のための協力体制の確立が急務となった。

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

〈4〉 二大地価調査事業の実施推移

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

〈5〉 地価調査体制の整備と強化

地価調査体制については次の事柄に関し、検討し強化を行った。

○土地鑑定委員会の地価公示調査組織規程の施行

土地鑑定委員会（有泉享委員長）は、地価公示の円滑なる運営を図るため、昭和56年9

月25日「地価公示調査組織規程」を定め施行した。

○地価調査事業体制の整備と強化

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

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

①地価調査事業実施の円滑化については、昭和56年度以降毎年度、地価公示調査の執行体制に関する趣旨説明のため、国土庁と一体となって「全国ブロック別評価員説明会」を開催、受託事業の遂行に万全を期した。

②地価調査体制の整備については、昭和56年度において、地価調査委員会（稲野邊良

一委員長）は組織推進委員会（馬場武敏委員長）と支部長会（横須賀博議長）との協議によって、（ア）本部→支部→部会ラインの協力体制の強化（イ）本部地価調査委員会と支部地価調査委員会並びに代表幹事等との連携体制の強化等を目指すことになり、地価調査委員会が望ましい体制として取りまとめた地価調査事業に関する組織づくりの要領に基づき、昭和57年度以降その整備と強化に努めた。

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

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

VI

調査研究と研修指導

〈1〉 調査研究の推移

調査研究委員会は、昭和42年度に設置され「不動産の鑑定評価についての調査研究」を統轄した。その後58年1月の委員会組織の変更に伴い、従来の指導研修委員会と調査研究委員会が研究指導委員会に統合されるに至ったが、調査研究委員会の主要目的は鑑定評価の理論的、実証的研究と実践の指標の充実拡

充を目的に、各時代に応じた新しい問題に関するテーマ、基本的問題に関するテーマを選択して、その活動を展開するものであった。

〈2〉 研修会と実務補習

不動産鑑定士等は、不動産の適正な価格を指摘することにおいて社会的、公共的な使命を担っており、その責務は重大である。その

ためには不断の研鑽を積むことが必要である。そこで、当協会では、統一的な研修を基本に、特別研修会、一般研修会、実務標準化研修会に分けて実施した。

○実務補習

当協会は、不動産鑑定士補の実務補習を昭和40年度から担当し、これを中心とした不動産の鑑定評価についての教育活動を行ってきた。この実務補習は不動産鑑定士補からさらに第3次試験を受けるためには、建設大臣の指定した機関による実務補習を終了しなければならないとされており、実務補習は当協会が行うことが指定され、そのうち実地演習は不動産鑑定士のいる不動産鑑定業者の事務所で行うことになっていることに基づいている。

〈3〉 実務標準化の研究と成果

○土地鑑定委員会小委員会の設置

土地鑑定委員会は昭和53年4月28日に「不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の資質の向上、不動産鑑定業の健全な発達等不動産鑑定評価制度に関する諸問題について」調査するため、同委員会の中に不動産鑑定評価制度小委員会を設置した。この小委員会は「不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法の標準化と

不動産鑑定士等に対する研修について」、昭和54年5月18日付で、土地鑑定委員会委員長に対し中間答申を行っている。

○国土庁と協会の共同研究

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

〈4〉 基準の充実強化に関する研究

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

VII

不動産鑑定シンポジウム

〈1〉 争訟鑑定シンポジウムの趣旨と経緯

○争訟鑑定研究部会の発足

昭和53年、当協会の長期的展望の1つとして鑑定学会設立の構想が打ち出された。これとほぼ同時期に争訟鑑定の業務拡充とこれに携わる不動産鑑定士の資質の向上の必要性が認識されるようになった。

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

の分科会に属するものとした。

〈2〉 争訟鑑定シンポジウムの開催

争訟鑑定シンポジウムは、昭和53年10月、東京において第1回シンポジウムを開催したのを皮切りに全国主要都市で昭和56年9月までに計5回開催した。その後、研究対象は争訟に限らず、一般鑑定のほか土地問題についても広く研究する必要があるとして、第6回日以降、「争訟鑑定シンポジウム」を「不動産鑑定シンポジウム」と改称し、第7回（58年9月）、第8回（59年10月）と開催した。

VIII

不動産鑑定評価に関する国際活動

〈1〉 当協会の国際活動

不動産鑑定評価の対象が、その主体の生活基盤である国上、郷土の不動産のため、その実践において、ともすれば閉鎖的、排他的に

なり、マクロの視野に欠ける傾向が無いとはいえない。

また、各国の歴史、風土それに培われた国民性、政治、経済制度の相違によって、不動

産に対する権利、価格が異なることは当然であるが、不動産鑑定評価学は社会科学の一部門であって、その基本理論には国境はないのである。

しかしながら、国際化の流れのなかにおいて、輸出入のできない、つまり移動が不可能なのが不動産ではあるが、資本の移動により、不動産は国際的投資の対象となるのである。外国の不動産事情を知り、政策を研究し、不動産の理論、手法を学び、また、研究成果を発表し、交換することは極めて必要ということから、当協会は創立以来国際活動に努力を傾けている。

国際活動の主なものとしては、海外で開催された国際会議への参加、わが国で開催する国際会議の招集、外国文献の翻訳、諸外国の鑑定評価制度の調査、日本における研究成果の英文による発表、国際資産評価基準委員会への加盟、国際地価調査の継続、外国研修生の受け入れ、その他来日する各国不動産鑑定士の応接、情報の提供など、数々の業績を重ねてきた。以下、主なものをあげてみる。

○国際会議

汎太平洋不動産鑑定会議は、隔年1回、世界の主要都市で開催された。第1回は昭和34年のシドニー大会である。昭和41年4月21日から23日までの第4回大会と、昭和53年10月1日から5日までに開催された第10回大会は、それぞれ東京が会場となった。

また、国際測量技術者連盟東京大会（昭和59年10月12日）の開催のほか、ストックホルム大会（昭和52年）、モントル大会（昭和56年）、ソフィア大会（昭和58年）へのスピーカーの派遣、AIREAアメリカ鑑定協会50周年記念式典に参加（昭和57年10月4日～12日までサンフランシスコで開催）、第1回日韓合同不動産鑑定会議（昭和59年5月4日、ソウルで開催）に参加した。

○学術研究

「戸建住宅の鑑定評価」の翻訳出版、国際地価調査、諸外国の鑑定評価制度の調査報告などを行った。

○外国研修生の受け入れ

主に韓国鑑定院から研修生を、昭和55年11月から57年11月にかけて計6名を受け入れた。

IX

不動産鑑定評価制度と特殊法人化問題

〈1〉 義務加入と義務鑑定問題

○問題の提起

当協会は、昭和40年10月1日に設立された

が、発足間もなく42年には、業務拡充の観点から義務鑑定問題が、ついで43年には全員加入という観点から義務加入問題が提起され、

この両問題について討議が行われた。

○総務委員会の研究開始

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

〈2〉 特殊法人化の研究と制度の見直し

○政策委員会第1期の研究

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

○組織推進委員会の研究と討議

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

○政策委員会第2期の研究と討議

昭和54年度に入り、政策委員会（横須賀博委員長、馬場武敏鑑定評価制度検討小委員長）は、研究委託に関する委託要領を決定し、54

年9月、研究委託した日下千章（元衆議院法務局第三部長）と森泉章（青山学院大学法学部長）の両氏に正式に依頼するとともに、特殊法人化の展望に関しては、引き続き不動産鑑定評価制度の全般的視野からの研究と検討を進めた。

〈3〉 特殊法人化の研究委託報告書

法制度の専門家2氏に研究を依頼した特殊法人化の研究報告が、昭和55年度に入り提出されたので、この研究結果を「特殊法人化に関する研究委託報告書」に取りまとめ、55年7月に会員に発表した。

〈4〉 特殊法人化問題の検討と審議

○特別委員会の設置

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

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

○全体委員会の審議

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

○公聴会の開催

特殊法人化問題に関する公聴会を、昭和57

年3月から4月にかけて各支部の協力を得て各支部ごとに開催した。

○具体的基本構想の修正

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

〈5〉 特殊法人化等に関する要望

○国土庁との事前協議措置

特殊法人化に関しては、法制度との整合性が残されていることから、あらかじめその見直しを得ておく必要があり、全体委員会にお

いても具体的基本構想の最終案をもって、国土庁との事前協議措置をとるべきとの意見が出た。

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

○国土庁の回答

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

○国土庁の回答に対する対応

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



10年前と20年前に発刊した『20年史』と『10年史』

第4章

最近10年間の 鑑定協会の発展史



昭和60年4月から10年間の主な活動

1. 商法等改正への対応
2. 抵当証券への対応
3. 不動産カウンセラー制度の創設
4. 地価高騰と監視区域制度
5. 不動産鑑定評価基準の改正
6. 固定資産税評価と相続税評価
7. 不動産鑑定評価に関する国際活動
8. 都道府県部会単位の社団法人設立と本会の組織改編について
9. 不動産鑑定業長期ビジョンの策定とその対応

昭和60年4月から10年間の主な活動

昭和60年の創立20周年から、平成7年の30周年を迎えるまでの10年間を顧みると、高度成長経済からバブル経済への転換期に始まり、経済成長率を上回る急激な地価の高騰、土地神話を背景としたバブル経済の増殖から崩壊、そして低成長経済への転換へと至る10年であったといえよう。

こうした社会経済情勢の中で、平成元年12月に制定された「土地基本法」において土地に対する基本理念が定められ、さらに、平成3年1月に閣議決定された「総合土地対策推進要綱」に従って構造的かつ総合的な土地対策が推進されることとなり、平成3年に固定資産税評価の標準宅地に、平成5年には相続

税路線価評価の標準宅地にも鑑定評価が導入され、地価公示価格を基準とした公的土地評価の均衡化・適正化が一層推進されることとなり、これを担う不動産鑑定士等に対する国民の期待が一段と大きくなると同時に、課せられた社会的責任も極めて大きなものとなった10年であった。

この10年間の主な社会の動きと、それに対応した鑑定協会の活動は次のとおりであるが、詳細は項目ごとに述べることとする。

なお、解説については『要説不動産鑑定評価基準』『国土庁二十年史』等を参考にさせて頂いた。

-
- | | |
|---------|--|
| 昭和61年1月 | 商法有限会社法改正問題について法務省へ第1次意見書を提出 |
| 2月 | 第13回汎太平洋不動産鑑定会議（アメリカ・ハワイ）開催される |
| 11月 | 商法有限会社法改正問題について法務省へ第2次意見書を提出 |
| 昭和62年7月 | 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1次答申）発表 |
| 8月 | 監視区域制度の実施 |
| 12月 | 「抵当証券業規制法」制定 |
| 昭和63年3月 | 第14回汎太平洋不動産鑑定会議（ニュージーランド・クライストチャーチ）開催される |
| 7月 | 「不動産カウンセラー規程」制定 |
| 平成元年10月 | 商法有限会社法改正問題について法務省へ第3次意見書を提出 |
| 11月 | 不動産カウンセラー部会設立 |

- 平成元年12月 「土地基本法」制定
- 平成2年2月 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2次答申）発表
- 6月 「商法・有限会社法改正法」成立
- 9月 第15回汎太平洋不動産鑑定会議（韓国・ソウル）開催される
- 10月 不動産鑑定評価基準改正
- 平成3年1月 「総合土地対策推進要綱」閣議決定
- 7月 不動産鑑定業ビジョン研究会発足
- 11月 固定資産税評価の標準宅地に鑑定評価が導入される
- 平成4年5月 第16回汎太平洋不動産鑑定会議（カナダ・カルガリー）開催される
- 7月 建設省の「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査・認定規程」告示
- 平成5年7月 国土庁から「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」が発表される
- 平成6年1月 平成6年分の相続税路線価評価から標準地の一部に鑑定評価が導入される
- 1月 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3次答申）発表
- 5月 第17回汎太平洋不動産鑑定士・不動産カウンセラー会議（日本・横浜）を開催
- 9月 不動産鑑定業ビジョン推進委員会発足
- 平成7年8月 国土庁から「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」が発表される

1. 商法等改正への対応

法務大臣の諮問機関である法制審議会・商法部会は、昭和49年から会社法の全面見直し作業を行い、昭和56年には、その前半の成果として、株式・会社の機関・計算・公開の各制度の改正を中心とする商法の改正がなされた。昭和59年からは、これに引き続く作業として、大小会社の区分を中心とする商法及び有限会社法の双方にわたる改正について検討が行われ、昭和59年5月、審議の中で拾いあげられた問題点を整理した「大小（公開・非公開）会社区分立法及び合併に関する問題点」が、法務省民事局参事官室から公表され、これについて広く各界に対して意見照会が行われた。

当協会では、不動産鑑定士による鑑定評価が真に社会的公正とニーズの面から活用されるべき部分があると考え、昭和61年1月30日、「大小会社区分立法等の問題点について」と題する第1次意見書を提出した。また、同年5月15日には、「商法・有限会社法改正試案」が公表され、これに合わせ、法務省民事局参事官室からあらためて各界に対し、「商法・有限会社法改正試案について」とする意見照会が行われた。当協会ではこれに応じ、同年11月11日、第2次意見書を提出した。さらに、法改正についての法制審議会・商法部会における審議がとりまとめ段階に入った平成元年

10月13日には、第3次意見書を提出した。

平成3年4月1日、「商法等の一部を改正する法律」が施行され、不動産の現物出資、財産引受及び事後設立手続について裁判所の選任する検査役の調査に代えて弁護士の実証で足りることとなり、これに不動産鑑定士による鑑定評価が活用されることとなった（商法第173条第3項、有限会社法第12条ノ2第3項=いずれも別掲）。これにより、基本六法の一つである商法に「不動産鑑定士」の名称が掲げられ、私法の面にまでも不動産鑑定評価が制度的に取り入れられ、鑑定評価制度発足以来、初めての画期的なこととなった。

現物出資、財産引受及び事後設立は会社の営業上の財産確保の必要から商法上認められている反面、会社の財産的基礎を危うくし、株主・会社債権者の財産上の利益を害するおそれのある事項であって、この弊害を未然に防止し、その円滑な運用を期するため、当該出資等及びその目的とされる不動産に関し相当であることの弁護士の調査・証明とこれについての不動産鑑定士の鑑定評価が相互に密接な連携を保ちつつ、それぞれの専門的能力を生かして適切に遂行される必要が生じてきた。

そこで、当協会では、業務推進委員会（平成3年11月19日から、所掌を法務鑑定委員会に移管）を担当として、日本弁護士連合会との共同の研究会を設置、商法上の現物出資、財産引受及び事後設立の目的となる不動産に係る弁護士の証明並びに不動産鑑定評価上の留意点に関する業務上並びに実務上の研究を行い、その成果を平成4年7月20日、「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の証明並びに不動産鑑定評価上の留意点について（鑑55号）」としてとりまとめ、会長名にて会員宛通知した。また、日本弁護士連合会の後援を得て、同年11月及び平成5年2月、東京と大阪において、「商法・現物出資不動産評価研修会」を開催した（別表）。

「商法・現物出資不動産評価研修会」
開催状況

開催日	開催地	参加人数
平成4年11月13日(金)	東京	171名
平成4年11月18日(水)	大阪	218名
平成5年2月8日(月)	東京	216名

▶商法第173条第3項

商法168条第1項第5号又ハ第6号ノ財産ガ不動産ナル場合ニ於テ同項第5号又ハ第6号ニ掲グル事項ガ相当ナルコトニ付弁護士ノ証明ヲ受ケタルトキ其ノ事項ニ付亦前項ニ同ジ此ノ場合ニ於テハ其ノ不動産ニ付不動産鑑定士ノ鑑定評価ヲ受クルコトヲ要ス

▶有限会社法第12条ノ2第3項

商法第173条第2項後段及第3項乃至第6項〔検査役の調査・裁判所の処分・適用除外〕ノ規定ハ第1項ノ場合ニ之ヲ準用ス

不動産鑑定士のリーフレット

2. 抵当証券への対応

昭和60年から61年にかけて抵当証券投資家に多大の被害を及ぼす不祥事件が起こり、社会問題となった。これらを背景として、当協会では、抵当証券業者が抵当証券の交付を法務局または地方法務局に申請する際に申請書に添付する抵当不動産の鑑定評価書について、その信頼性の一層の向上を図るため、業務推進委員会を担当として、この事態に直ちに対応し、まず、抵当証券のための鑑定評価の技術面の研究を行い、その成果をとりまとめ、昭和61年12月18日、これを「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産の鑑定評価上の留意点（鑑229号）」として会員宛通知した。

その後、昭和62年12月15日には「抵当証券業規制法」が公布され、抵当証券業者の登録制の実施、抵当証券保管機構の設置等、投資家保護の法的措置がとられ、また、平成元年2月16日には「社団法人抵当証券業協会」が発足した。一方、当協会では、特別委員会として昭和63年3月17日、「抵当証券鑑定委員会」を新設し、これによって当局及び社団法人抵当証券業協会との連携を密にするなど、抵当証券のための不動産鑑定評価の社会的信頼性の維持向上を図ってきた。

平成2年5月には、抵当証券鑑定委員会のワーキンググループと社団法人抵当証券業協

会加盟会社及び学識経験者を加えて共同研究会「抵当証券担保不動産評価研究会」が組織され、前記鑑229号の内容のより一層の充実を求め、その改訂に向け調査研究がスタートし、平成2年11月6日、「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る鑑定評価上の留意点について（改訂通知文：鑑138号）」として会員宛通知した。また、同年8月2日、当協会と社団法人抵当証券業協会との間で、抵当証券のための不動産鑑定評価の適正化の維持向上を期し、「抵当証券のための鑑定評価に関する研修会」を両協会で協力して実施することに関する「抵当証券のための鑑定評価に関する研修会の実施についての覚書」を締結し、同年11月及び平成3年2月には、東京と大阪において、両協会会員を対象とした上記研修会を開催した。

以後、「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る鑑定評価上の留意点について」は、毎年改訂を重ね、また、これに併せ、抵当証券のための鑑定評価に関する研修会についても、毎年、東京・大阪において開催している。

なお、抵当証券鑑定委員会は、平成3年11月19日、抵当証券鑑定委員会規程の一部改正により「法務鑑定委員会」に名称を変更、さらに平成5年5月18日には、法務鑑定委員会規程の廃止及び委員会規程の一部改正によ

り、委員会規程による委員会へと発展改組された。

「抵当証券のための鑑定評価に関する研修会」開催状況

	開催日	開催地	参加人数
平成2年度	平成2年11月7日(木)	東京	332名
	平成2年11月17日(土)	大阪	296名
	平成3年2月16日(土)	大阪	284名
	平成3年2月22日(金)	東京	327名
平成3年度	平成4年2月28日(金)	東京	206名
	平成4年3月4日(木)	大阪	241名
	平成4年3月13日(金)	東京	202名
平成4年度	平成5年2月3日(木)	大阪	167名
	平成5年2月24日(木)	東京	242名
平成5年度	平成5年11月30日(火)	大阪	171名
	平成5年12月2日(木)	東京	230名
平成6年度	平成6年11月29日(火)	大阪	158名
	平成6年12月1日(木)	東京	201名
平成7年度	平成7年11月20日(月)	東京	144名
	平成7年11月29日(木)	大阪	101名



抵当証券のための鑑定評価に関する研修会（平成6年12月1日、全社協ホールで）

3. 不動産カウンセラー制度 の創設

①——不動産コンサルタント制度をめぐる動き

(1) 不動産コンサルティング業務についての協会の対応

当協会では不動産コンサルティング業務を鑑定評価業務と密接に関連する業務であり、鑑定評価の業務拡充を図るうえで最も重要な周辺業務であると位置付け、その対応について、会員から強い関心が持たれてきた。

昭和60年1月に策定された長期ビジョンの中でも次のように記されている。

〈周辺業務の拡充〉

不動産鑑定士等は、不動産に関する専門家である。不動産の在り方をめぐる幅広い社会的ニーズに対応して、コンサルティング等周辺業務の拡充を図りたい。

〈関連ニーズへの対応〉

固有業務に関連して補償業務をはじめとし、不動産鑑定士等の意見やアドバイスを求められるケースは、今後とも増加するであろう。当協会はこれらの対応に関し積極的に取り組み、情報の提供や参考事例の発表等会員の周辺業務への対応に資するよう努めていきたい。

(2) 建設省の動き

建設省では、昭和61年度に不動産コンサルティング研究会を財不動産流通近代化センターに設けて研究に入った。これは不動産業の新たな分野としてその成長が強く期待されている不動産コンサルティングの現状及び問題点の所在を明らかにし、不動産コンサルティングの業としての確立のための業界の自助努力の方向及び行政施策の在り方を検討することが目的であった。

昭和62年5月には建設省不動産課の担当官が当協会を訪れ、不動産鑑定士が行っている不動産コンサルティングの現状等について意見交換を行った。

(3) 協会の動き

建設省の動きに対して当協会でもこの課題に本格的に取り組むこととなり、昭和62年度の事業計画に「土地の有効利用など、近年活発化している不動産コンサルティング業務の分野への業務拡充対策を積極的に行う所存であります」と明記され、業務推進委員会において精力的に取り組むこととなった。

②——認定制度の素案作り

(1) 業務推進委員会での検討

業務推進委員会では、不動産鑑定士が不動産コンサルティング業務に進出する理由とし

て、不動産鑑定士は、鑑定評価業務を通じて不動産コンサルティング業務に必要な能力を修得しており、また、鑑定評価業務の裾野の拡大を図るうえで最も重要な業務であると位置付け、これを共通認識として検討を進め、①資格認定制度創設の意義、②不動産コンサルティング業務の定義、③資格認定の要件、④資格認定の審査方法、⑤資格の名称を米国におけるASRECとAIREAとの関連性等を考慮して「不動産カウンセラー」とする等、不動産カウンセラー資格認定制度に関する素案がまとめられた。この素案を昭和63年1月に開催された全国部会長会に報告すると、「検討の時期はもう過ぎており、今や実行あるのみ。6月の総会までに形あるものが出来ることを期待する。」との部会長会からの強い要請と大きな期待が寄せられた。

この要請を受け、同制度の早期実現を図るため、専門のワーキンググループを設置し、具体化に向けた詳細な検討を進めることが決定され、そのメンバーに塩見宙氏を座長として、高橋敏、岡本幹生、高島秀夫、佐藤實、高橋盛雄の計6氏が任命され、検討が進められることになった。

3——不動産カウンセラー 規程の制定まで

(1) ワーキンググループでの検討事項

ワーキンググループでは、業務推進委員会を取りまとめられた素案をもとに、より具体的な検討を進め、不動産カウンセラーの資格を取得するための条件等として以下の事項を定めた。

一. 不動産カウンセラー資格認定制度創設の意義

(1) 不動産鑑定評価については、通常それ

に先立って有形無形のカウンセリングが行われているのみならず、鑑定評価と不即不離の業務分野としてコンサルティングに従事している者も多いところから、これらの不動産鑑定士を対外的にも明確に位置づけるものとする。

- (2) 不動産業界並びに社会全般に不動産コンサルティング業務の重要性の認識を深めることに資するものとする。
- (3) 将来コンサルティング業務に関する国家資格が認定される時には、その先例となるような制度を創設する。

二. 不動産カウンセラー資格認定の要件は、当協会の会員で、不動産鑑定士の登録後7年を経過し、かつ、不動産コンサルティング業務に関し3年以上の実務の経験を有し、又はこれと同等以上の知識経験を有すると認められた者で、かつ、所定の実務研修を修了した者とする。

なお、不動産鑑定士登録7年未満の者であっても、カウンセリング業務に長じている会員に対しては別途特例措置を講じることとする。

- 三. 資格審査を行うために、不動産カウンセラー資格審査委員会を設置する。
- 四. 会長は、資格者が実務研修を修了したとき不動産カウンセラーの資格を付与し、不動産カウンセラー名簿に登録する。
- 五. 実務研修のカリキュラムは16科目、所要日数6日とする。
- 六. 不動産カウンセリング制度の発展を図るため、学識経験者等で構成する「不動産カウンセラー審議会」を設置する。

以上の大綱が定められた後、不動産カウンセラー資格審査委員会及び不動産カウンセラー委員会を設置するために諸規程の整備が

進められることになった。

4——不動産カウンセラー資格認定制度の発足

昭和63年度の総会において不動産カウンセラー資格認定制度創設の早期実現を織込んだ事業計画が承認され、これに基づいて全会員に同制度の概要が周知されることとなった。

また、同時に同制度の事務局を担当する専門の職員2名が選任され、事務執行体制の強化が図られた。

その後、昭和63年7月19日の理事会に不動産カウンセラー規程案が上程され、理事会の承認を得て、同制度が正式に発足し、不動産カウンセラーの第1期実務研修受講の募集が行われ、資格審査委員会による資格審査を経て、実務研修が次のように実施され、715名の不動産カウンセラーが誕生した。

・第1期春期実務研修参加人数と日程

東京会場（ホテル浦島）受講者233名

研修日程 平成元年1月28～30日、3月11～13日の6日間

大阪会場（OMMビル会議室）受講者182名

研修日程 平成元年2月4～6日、3月19～21日の6日間

・第1期秋期実務研修参加人数と日程

東京会場（ホテル浦島）受講者168名

研修日程 平成元年9月21～23日、10月21～23日の6日間

大阪会場（OMMビル会議室）受講者171名

研修日程 平成元年10月8～10日、10月28～30日の6日間

5——不動産カウンセラー部会の発足と不動産カウンセラーの認定

平成元年11月22日如水会館において不動産カウンセラー実務研修を修了した不動産カウンセラーを会員とする不動産カウンセラー部会の設立総会が開催され、同部会規約が承認されるとともに不動産カウンセラーの認定が行われ、名実共に不動産カウンセラー制度が社会に認知されることになり、次の趣意書（全文）が発表された。

不動産カウンセラー制度の 発足にあたっての趣意書

「わが国の不動産、殊に土地価格の著しい上昇と混乱を省みる時、練達堪能な専門家による不動産の鑑定評価制度の必要はいよいよ緊切なものがある」として、昭和39年、法律にもとづき不動産鑑定評価制度が発足し、既に二十数年を経過いたしました。その間、昭和44年「適切な地価の形成に寄与することを目的」として地価公示制度が実施され、また昭和49年「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施行されております。

我々不動産鑑定士が、地価公示法、国土法に深い係わりを持ち、適正な地価の形成に資するため努力を続けてきたことは、ご高承のとおりであります。

わが国における土地問題の最大の焦点は、国土をいかに有効利用するかにかかっており、この度の土地基本法案も「適正な土地利用の確保」を図ることを目的としております。また、同法案では土地対策は「適正な需給関係の下での地価の形成」に資する見地から総

合的に推進するとされており、さらに、「土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるとする。」と謳われております。

「適正な地価」と「適正な利用」とは、いわば表裏一体のものであることは、自明の理であると言い得ましょう。

我々が適正な地価を判断するに際しては、例えばその宅地はどのような地域に属し、その地域に係わる諸条件の中でどのように活用することが最も有効なのか、即ち最も有効使用を前提として鑑定評価を行っております。従って、不動産鑑定士は不動産価格についてのみの専門家ではなく、不動産の有効利用についての専門家であり、不動産鑑定士が普段から最も研鑽に励んでいるところであります。

不動産の有効利用を図るため、多くの不動産鑑定士が既に数多くのコンサルティングを行い、成果をあげてはおりますが、不動産鑑定士の業務は、やはり不動産の価格を求めることが中心であります。

そこで社団法人日本不動産鑑定協会では、土地利用促進という国家的、国民的ニーズを踏まえ、また本会会員の熱意溢れる要望に応じて、ここに、不動産カウンセラー制度を創設し、不動産カウンセラーを世に送り出すことといたしました。

昭和63年6月、本会総会において不動産カウンセラー制度創設を満場一致で決定して以来、協会内部に大学教授等を中心とする不動産カウンセラー審議会、不動産カウンセラー委員会、同資格審査委員会等を設け、短期日の間でしたが、鋭意検討を続けて参りました。

不動産カウンセラーを志す不動産鑑定士の中から、不動産鑑定士の登録後7年を経過し、かつ鑑定評価業務に関し7年以上及び不動産

コンサルティング業務3年以上の実務の経験を有する者、またはこれと同等の実務を有すると資格審査委員会が認めた者を対象に本年春と秋の2回にわけて所定のハードスケジュールによる講習を行い、これを修了した者715名に対し、本日付で資格を認定いたします。認定を受けた不動産カウンセラーによって同日、日本不動産鑑定協会不動産カウンセラー部会の設立総会を開催、正式に発足致すこととなりました。

不動産カウンセラーは、当面本会内部の制度であり、本会が認定した資格ではありますが、創設にあたっては、終始、関係方面のご理解とご指導を賜り、現在わが国が最も必要としているニーズに十分対応できるものと確信いたしますものであります。さらに一層、この資格がオーソライズされ、広く国家、国民の土地問題に貢献できることを念願いたしております。

アメリカでは、約35年以前より、不動産カウンセラー制度が発足しており、10年以上の実務経験を持つ、アプレイザー及びリアルターの中から、さらにコンサルティングについての特別教育を受け、不動産カウンセラーの称号を得た人達により、アメリカ不動産カウンセラー協会が設立されています。本会の不動産カウンセラーもこれら先達に学び、コンサルティングのより充実を期するとともに、国際交流も図っていきたくと考えております。

国民各位の暖かいご支援とご指導ご鞭撻を心からお願い申し上げます。

平成元年11月22日

(社)日本不動産鑑定協会

会長 川崎誠一

不動産カウンセラー部会

部会長 塩見 宙

4. 地価高騰と 監視区域制度

1——地価高騰

○昭和35年以降の地価高騰とその背景

わが国における戦後1回目の地価高騰は、昭和35～36年にかけて見られた。これは、池田内閣が所得倍增計画を発表し、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、同47～48年にかけて見られた。これは、田中内閣が発足し、おりからの日本列島改造ブームに伴う企業の事業用地取得の伸張、大都市への人口の集中等が起こる中で、投機的な土地需要がこれに重なり、より一層拍車をかけたことによるものと思われる。そして、この時の地価高騰がいわゆる「土地神話」を生み出すことになった。

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

おける買い替え需要まで引き起こしたことによるものと考えられる。さらに、高度経済成長下で貿易収支の大幅な黒字を生み出し、いわゆる金余り状況にあった銀行やノンバンク等の金融機関からの不動産関連融資の大幅な伸びが、おりからの「土地神話」とも相俟って、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行ったことも一因と考えられる。

○地価高騰の影響

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

2——監視区域制度

○監視区域制度の創設

監視区域制度は、国土利用計画法に基づき「地価が急激に上昇している地域あるいは上昇するおそれのある地域」について、都道府県知事または政令指定都市の長が「監視区域」として指定し、一定の面積以上の土地取引に

ついでに届出を義務付ける制度として昭和62年6月に創設、同年8月1日に施行された。施行当初、1都1県2政令指定都市（23特別区16市）であった指定地域も、三大都市圏、地方中心都市、地方主要都市及びその周辺地域、さらにはリゾート開発予定地域等へと全国的にその指定地域が拡大していき、平成4年度末（5年3月31日）には1都1道2府42県12政令指定都市（23特別区431市660町97村）がその対象となった。

また、この間、届出対象面積の引き下げや平成元年12月の国土利用計画法の一部改正に基づ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年3月から適用された不動産関連融資の総量規制等もあって、監視区域制度は地価の沈静化に大きな効果をもたらした。

○協会並びに不動産鑑定士の役割と監視区域の指定解除

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

とりわけ、千葉県では全国に先駆けて、土

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

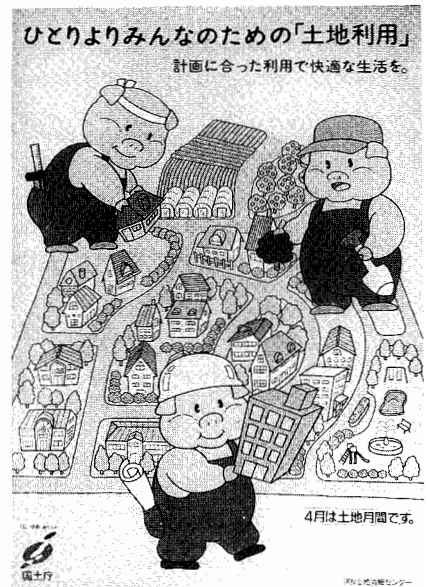
こうした中で、平成4年頃から地価は沈静化・下落の傾向を示し、平成5年12月には山梨県の一部において監視区域が解除されたのを皮切りに、各地でも届出対象面積の緩和や監視区域の解除が行われるようになり、平成7年3月1日現在では、1都1府25県3政令指定都市で156市230町58村にまで指定地域が減少していった。

なお、平成6年12月16日には、国土庁から都道府県知事及び政令指定都市の長宛に「監視区域制度の機動的な運用について」と題する土地局長名の通達が出され、監視区域の解除後においても、常時、地価動向や土地取引状況を的確に把握し、もって監視区域への取り組みが後手に回ることなく、速やかに再指定が行えるよう所要の措置を講ずるよう求められたこともあって、監視区域を解除した自治体にあっても地点数を増加するなどして地価動向調査を継続実施していることから、引き続き不動産鑑定士の土地政策に果たす役割は大きいといえよう。

監視区域指定状況の経過一覧表

時 点	監視区域指定状況	時 点	監視区域指定状況
改正国土利用計画法施行 (監視区域制度創設) (昭和62年8月1日)	1都1県2政令指定都市 (23特別区16市 計 39)	平成3年度末 (平成4年3月31日)	1都1道2府42県11政令指定都市 (23特別区426市649町90村 計1,188)
昭和62年度末 (昭和63年3月31日)	1都2府12県8政令指定都市 (23特別区109市30町1村 計 163)	平成4年度末 (平成5年3月31日)	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 計1,211)
昭和63年度末 (平成元年3月31日)	1都2府29県10政令指定都市 (23特別区207市172町18村 計 420)	平成5年度末 (平成6年3月31日)	1都1道2府42県12政令指定都市 (23特別区432市660町95村 計1,210)
平成元年度末 (平成2年3月31日)	1都2府32県11政令指定都市 (23特別区280市319町30村 計 652)	平成6年度初 (平成6年4月1日)	1都1道2府41県12政令指定都市 (23特別区423市642町86村 計1,174)
平成2年度末 (平成3年3月31日)	1都1道2府41県11政令指定都市 (23特別区400市571町76村 計1,070)	平成6年度末 (平成7年3月1日)	1都1府25県3政令指定都市 (156市230町58村 計 444)

—国土庁土地局土地政策課発行「わかりやすい土地読本」より—



5. 不動産鑑定評価基準の改正

①——不動産鑑定評価制度

わが国における不動産の適正な価格を求め
るための鑑定評価活動は、早くから、金融機
関における担保評価、行政機関における税務、
公共用地の取得、売却、管財等に伴う評価及
び不動産の仲介、管理、争訟等に伴う評価と
してそれぞれの特色を持つ系統によって行わ
れてきた。

しかし、昭和30年以降の著しい地価の高騰
は、公共用地の取得費の増大、宅地の入手難
とこれに起因する劣悪な住宅地の形成、投機
的な土地取引等の問題を引き起こし、国民経
済の健全な発展と国民生活の安定に重大な影
響を与えることとなった。

この問題に対処するため、政府は、宅地需
給の不均衡を解消するため種々の施策を講ず
るとともに、昭和37年には、宅地問題を解決
するための制度上の諸施策について広く各界
の学識経験者の意見を徴することを目的とし
て、建設省に宅地制度審議会を設置した。

建設大臣は、同審議会に対し、昭和38年1
月30日第一次答申として、「住宅地開発事業
に必要な用地の確保を図るための制度上の措
置に関する答申について」を、同年3月6日
には第二次答申として、「不動産の鑑定評価
に関する制度の確立に関する答申について」

を提出した。

この第二次答申においては、地価高騰の基
本的な原因として、わが国の急速な経済発展、
生活水準の向上、産業、人口等の都市集中等
による宅地需給の不均衡をあげるとともに、
このような地価高騰をもたらしている重要な
要因として、合理的な地価形成のための制度
が欠如していること、宅地流通機構が整備さ
れていないこと及び一般に土地に対する適切
な知識に欠けていること等の理由により、地
価が付近地の呼び値、つけ値等によって、容
易にしかも不合理に決定されるというような
地価形成における混乱が考えられるとした。

そして、宅地難に対処するための諸施設の
推進を図り、宅地の流通の円滑化及び宅地価
格の安定に資するためには、不動産鑑定評価
に関する制度を整備してその発展を図り、合
理的な土地価格の形成を可能にする必要があ
るとし、不動産鑑定評価制度の確立を提案し
た。

建設省においては、この答申を受けると、
直ちに立法化の作業に着手し、答申を尊重し
て法案を作成し、「不動産の鑑定評価に関する
法律案」として昭和38年第43国会に提出し
た。同法案は、同年7月6日成立し、同7月16
日に、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和
38年法律第152号。以下、「法」という）とし

て公布された。

2——基準設定の必要性

わが国の鑑定評価活動は、早くから国及び地方公共団体における課税評価や公共用地の取得等に関連して、また、金融機関における担保評価等に関連して、あるいは土地建物の取引に関連して行われ、法制定時には、不動産の鑑定評価の手法及びその基礎となる理論はすでに相当高度の発達を遂げていたが、それが標準的に統一されているとは言い難い状態にあった。例えば、同一の不動産について複数の鑑定人に鑑定評価を依頼すると、その鑑定評価額はかなりの相違を生じ、どの鑑定評価額が適正なものであるかを判断することができないような場合がしばしば見みられたのである。不動産の価格は、一般経済社会における不動産のあり方や価格の水準に影響を与える要因から、個々の不動産の価格を個別具体的に形成する要因に至るまで、多数の要因の相互作用によって形成されているものであり、その作用の判断は、もっぱら鑑定人に委ねられているのであるが、その判断の相違があまりに大きくなるとは、信頼性に欠け、実用性も疑わしいものになると考えられた。

したがって、不動産鑑定士等が、その専門家としての能力を向上し、また専門家として社会の信用をかちえて法の目的を達成するためには、まず不動産の鑑定評価を行うに当たってそのよりどころとなる基準を設定することが必要と認められたのである。

建設大臣は、昭和39年8月4日付で「不動産の鑑定評価基準をいかに定めるべきであるか」について宅地審議会に諮問を行った。宅地審議会は、諮問事項の検討のため不動産鑑定評価基準部会（榎田光男部会長）を設けた

のであるが、同部会は、まず、宅地見込地の鑑定評価基準について調査審議することとし、起草委員会（嶋田久吉起草委員長）を設置して調査審議した結果、昭和40年3月30日の宅地審議会において、「宅地見込地の鑑定評価基準の設定に関する答申」として決定され、同日、建設大臣に提出された。

また、不動産鑑定評価基準部会は、賃料の鑑定評価基準についても答申することとし、調査審議を行った結果、昭和41年4月21日「賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申」として、建設大臣に提出された。

これによって不動産の鑑定評価基準は、「不動産鑑定評価基準」「宅地見込地の鑑定評価基準」及び「賃料の鑑定評価基準」の3本立てとなったが、追加答申されたものは、いずれもその「まえがき」において、実質的には「不動産鑑定評価基準」と一体となって運用されるべきものであるとしており、3本の基準を一体として活用することが期待されたのである。

3——新不動産鑑定評価基準の設定

昭和44年9月29日付住宅宅地審議会答申に係る不動産鑑定評価基準（以下、「旧基準」という）は、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行うに当たってのよりどころとなる統一的基準として、不動産鑑定評価制度が目的とする不動産の適正な価格の形成に大きく貢献してきたところである。

しかしながら、昭和58年ごろに始まる東京都心の商業地に端を発した地価高騰が国民生活、国民経済等に大きな影響を及ぼしつつある状況の下で、不動産の適正な価格形成に対する国民の要請がますます高まっている中に

あって、不動産の鑑定評価と不動産鑑定士等の果たすべき社会的な責務に対する期待は極めて大きくなってきた。

旧基準は、昭和44年に設定されて以来、約20年が経過しており、その間、鑑定評価の理論及び実務面における進歩・充実は著しく、また、不動産を取り巻く社会経済の変化も大きいものがある。したがって、これらの状況を踏まえ、国民の期待・要請に的確に対応するため、旧基準に替えて新たな不動産鑑定評価基準（以下、「新基準」という）を作成することにより、不動産鑑定士等が行う不動産鑑定評価の充実強化を図ることとした。

このため、昭和63年11月7日、国土庁長官より土地鑑定委員会（小林忠雄委員長）に対して「不動産の鑑定評価の基準をいかにすべきか」について諮問がなされた。

これを受けて、土地鑑定委員会（以下、「委員会」という）は、内部に不動産鑑定評価基準検討小委員会（大神三千雄小委員長）（以下、「小委員会」という）を設け、基準改訂案（答申草案）を作成することとした。さらに国土庁内にも不動産鑑定評価基準検討会（通称＝ワーキンググループ）が設けられ、小委員会で審議する改訂草案の作成を行うこととした。小委員会のメンバーは、委員会の指名委員4人と長官任命の専門委員12人（学者、専門家及び関係各省庁の職員）であり、一方ワーキンググループは、14人の専門家で構成されていた。

昭和63年11月18日からワーキンググループの作業が開始され、同年12月20日には小委員会で主要検討項目が審議された。その際、改訂基準の体系として、本則としての基準とその運用上の留意事項としての運用方針の二部構成とすることが原則的に決定され、さらに

文章をできるだけ平易にするよう努めることとなった。

その後、ワーキンググループによる基準改訂草案作成作業の進捗状況に応じて、随時小委員会で審議検討が進められた。このようにして、平成元年から2年春にかけて鋭意改訂の作業が行われ、その結果、平成2年4月25日及び同年5月9日の両日、小委員会において「不動産鑑定評価基準の見直しについて」の委員会への報告案が審議されるに至った。

本報告案は、上記2回の小委員会で審議結果を踏まえて、当初の予定では当時の委員会委員の任期（平成2年7月4日まで）中に答申が行われることとなっていたが、改訂内容が多岐にわたり、また20有余年ぶりに行われるものであって、関係各方面の意見を聴くべきであるとの判断の下に、とりあえず小委員会において委員会への中間報告を行うこととし、同年6月15日に報告案を決定し、同年7月2日に委員会に小委員会委員長から報告がなされ、かつ、公表された。

その後、同年7月から8月にかけて全国14個所の会場で、不動産鑑定士等に対する説明が行われ、これと並行して関係諸団体等に対する資料の配布、説明等も行われた。

こうして寄せられた意見等を参考にしつつ、中間報告にみられた基準と留意事項との間の重複の整理等が行われて、同年10月11日の小委員会（同年7月5日以降、久保田誠三小委員長）で委員会への報告案を決定し、同年10月16日、委員会に報告、これに基づき委員会の答申案が決定された。

そして、同年10月26日に国土庁長官に対し、土地鑑定委員会委員長から新基準とともにこれと一体のものとして当面必要と認められる運用上の留意事項を付して答申が行われ、公

表された。

4——不動産鑑定評価基準 の目的及び性格

(1) 不動産鑑定評価基準の目的は、おおむね次のとおりである。

①不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行うに当たって、そのよりどころとなる合理的であって、かつ実行可能な基準を設定し提供すること。

②不動産鑑定士等の任務の適正な限界を明らかにすること。

③不動産の適正な価格の形成に資すること。

④これを公表することにより、不動産の鑑定評価に関する社会一般の理解を深め、信頼を高めること。

(2) 不動産鑑定評価基準の性格は次のものが考えられる。

①新基準は、旧基準を基礎として、その後における不動産を取り巻く社会経済の変化を踏まえるとともに理論及び実務の進歩、充実の成果を取り入れたものである。

また、土地基本法の土地の基本理念への即応及び建議の精神の活用のほかに、さらに、新基準においては昭和54年度から実施されている「不動産の鑑定評価の実務の標準化」に対する配慮がなされている。

すなわち、「不動産の鑑定評価の実務の標準化」は、不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法を標準的に統一されたものとして取りまとめることにより、不動産鑑定評価基準によって示された基本的

な準則の中での適用の具体化と鑑定評価主体による経験、判断等の差の克服を図ることを目的とするものであり、国土庁に設置された研究会の調査研究の成果について、不動産鑑定士等に広く実践されるよう周知措置が講じられているものである。

②法的強制力を持つものではないが、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価を行うに当たって、常に準拠すべきものである。

③地価公示法や国土利用計画法等の関係法令の改正などに当たっては、十分に尊重されるべきものである。

④不動産の鑑定評価及びその制度に対する社会一般の理解を深め、その信頼を高めるために、新基準は、表現、用語、算式等の統一を図っている。

⑤新基準、鑑定評価の理論と実務の進歩に応じて、今後その充実と改善とが期待されている。特に、新基準に一体のものとして付されている当面必要と認められる運用上の留意事項は、その必要性が高いものと考えられる。さらに、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年2月6日付けで国土庁土地局長通知が出されている。

5——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

基準の運用に当たっては、「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について」（平成3年2月6日付国土庁土地局長通知）により基準の要点及びその趣旨

並びに実務上留意すべき事項が通知されている。

この通知は、基準の要点及びその趣旨の周知徹底を図るとともに、新基準に新たに盛り込まれた事項等を中心として適正な不動産の鑑定評価の実施の確保を図るうえで特に必要

と認められる事項を列举して注意を喚起することを目的としたものであるので、新基準に基づいて不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価に従事するに当たっては、本通知に従って適正な鑑定評価の実施に努めなければならないものである。

国土交通省国土院を所管して設けられた国土鑑定士会が、国土院の所管下で国土院が所管する不動産鑑定士会と改組し、国土院が所管する不動産鑑定士会として活動することになった。この改組は、国土院が所管する不動産鑑定士会として活動することになった。

投機的な取引は徹底排除

不動産鑑定 20年ぶりに改定

収益還元法の積極活用も強調

国土院が所管する不動産鑑定士会が、国土院の所管下で国土院が所管する不動産鑑定士会と改組し、国土院が所管する不動産鑑定士会として活動することになった。

土地鑑定委 答申

国土院が所管する不動産鑑定士会が、国土院の所管下で国土院が所管する不動産鑑定士会と改組し、国土院が所管する不動産鑑定士会として活動することになった。

不動産鑑定評価基準が20年ぶりに改定された (住宅新報・平成2年11月9日号から)

不動産鑑定法など

第43国会で成立した主要法案

法案名	成立日	公布日	施行期	備考
不動産鑑定法	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	
不動産鑑定士法	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	
不動産鑑定士会法	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	
不動産鑑定士会規則	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	
不動産鑑定士会規則施行規則	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	
不動産鑑定士会規則施行規則施行規則	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	
不動産鑑定士会規則施行規則施行規則施行規則	昭和38年7月6日	昭和38年7月19日	昭和38年7月19日	

不動産の鑑定評価に関する法律は第43国会・38年7月6日に成立、同7月16日に公布された(38年7月19日号から)

6. 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（地価税）評価、固定資産税評価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ふべき土地基本法が平成元年12月に制定され、公共の福祉優先、適正かつ計画に従

資料-1 公的土地評価の比較一覧表

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

資料-2 公的土地評価に関する指摘等

<p>土地基本法 (平成元年12月22日)</p>	<p>(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。</p>
<p>総合土地政策推進要綱 (平成3年1月15日)</p>	<p>2. 公的土地評価の均衡化・適正化 ア 土地の相続税評価については、地価公示価格を基準として評定する考え方に立って、平成4年分の土地の評価から評価時点(前年7月1日時点)を地価公示価格の評価時点(毎年1月1日時点)にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図る。これに伴う相続税負担の調整等については、平成4年度税制改正において検討する。 イ 固定資産税評価について、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する。</p>
<p>地価税法案に対する附帯決議(衆議院大蔵委員会) (平成3年4月18日)</p>	<p>一 地価税の課税の基準となる相続税評価の水準等については、公的土地評価の均衡化、適正化の観点を踏まえ、平成4年分の評価替えに当たり、所要の適正化を行うものとする。</p>
<p>平成4年度税制改正の要綱 (平成4年1月10日)</p>	<p>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)</p>
<p>「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)</p>	<p>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。)を日途とすること。この場合において、鑑定評価価格の活用にあたっては、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行うこと。</p>

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年1月に閣議決定された総合土地政策推進要綱において、この考え方に基づき、次の基本方針が定められた。

- ①相続税評価については、平成4年分の評価から、評価時点を地価公示価格の評価時点にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図ること。
- ②固定資産税評価については、平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第

16条の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進すること。

具体的には、政府税制調査会の平成4年度の税制改正に関する答申を踏まえ、相続税評価については、平成4年分の評価から、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、評価割合を地価公示価格水準の8割程度として、その均衡化・適正化が図られることになり、さらに、平成6年分の評価からは標準地の一部について鑑定評価を求め、その鑑定評価価格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もちろん、各市町村においては標準地に係る鑑定評価を求め、その鑑定評価価格も活用することとし、その活用にあたっては都道府県、市町村及び不動産鑑定士等関係者による土地評価協議会を全国及び都道府県単位で設置して、その中で全体的な調整を図ることとされた。

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

2——当協会の対応の経緯

(1) 固定資産税評価について

固定資産税評価について、当協会が本格的に取り組みだしたのは、昭和60年度の業務推

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

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

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

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

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

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

が受託する例も増えてきた。

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

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

平成3年11月14日開催の自治省中央固定資産評価審議会において、

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

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

③土地評価協議会を全国及び都道府県単位で設置し、全体的な調整を図る。

等を内容とする平成6年度固定資産税評価替えの基本方針が承認された。

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

平成4年1月21日開催の第156回理事会において同ワーキンググループは発展的に解消され、新たに、公的土地評価特別委員会の設置が承認された。

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

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

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

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

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

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

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

③不動産鑑定士（補）の間で、地域間における取引事例や価格形成要因に関する情報

交換が必ずしも十分には行われ得なかったこと。

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

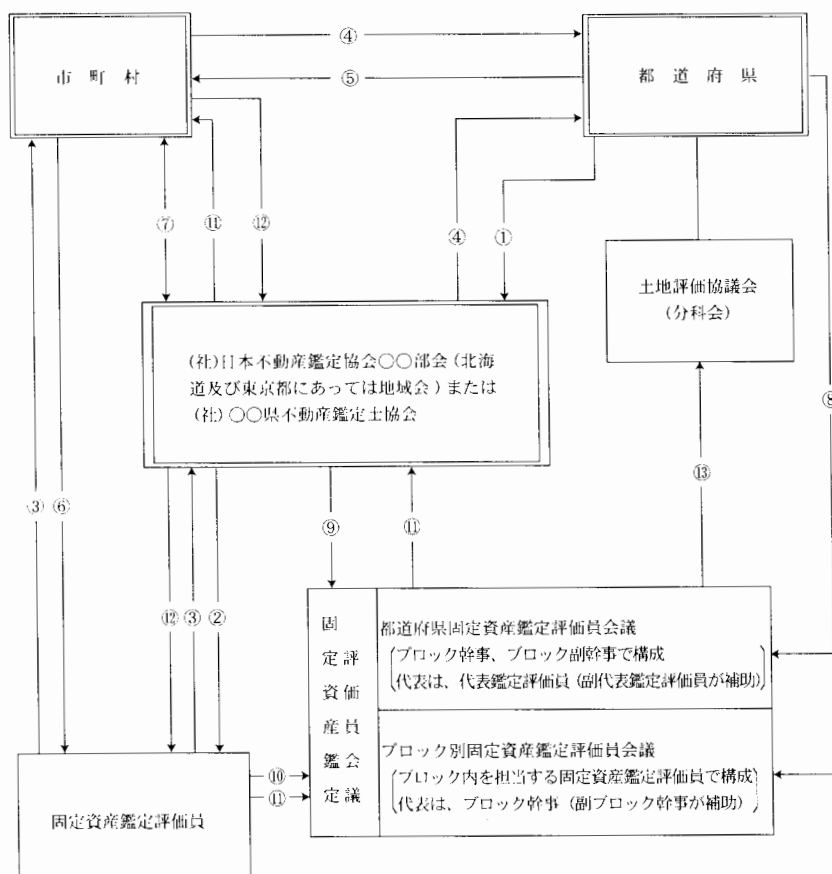
こうしたことから、公的土地評価委員会では、平成9年度評価替えにおける標準宅地の鑑定評価をより一層、的確かつ円滑に実施するためには、鑑定評価の遂行と不動産鑑定士（補）の相互の連絡調整がバランスよく実施される体制が必要であるとの観点から、固評分科会方式による鑑定評価の実施体制案を取りまとめ、その推進に向けて自治省等と協議

した。

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

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

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



(備考)

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

れるよう努めた。

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

の実施予定（標準スケジュール）を策定し、平成6年12月8日付事務連絡で都道府県あてに通知した。

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

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

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

同研修会の①開催日等、②研修内容は別記のとおりである。

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

〔研究会実施結果〕

① 開催日等

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

② 研修内容

「固定資産税制度とその動向について」

講 師 自治省税務局担当官

「固定資産税の鑑定評価について」

講 師 公的土地評価委員長他

(2) 相続税評価について

相続税評価については、従来から、不動産鑑定士は主として地価事情の精通者として協力してきた。国税庁は、政府税制調査会の平成4年度の税制改正に関する答申を踏まえ、土地の相続税評価に関し、地価公示価格を基準として評定するとの考え方に立って、平成4年分の評価から、

①評価時点をこれまでの前年7月1日から地価公示価格の評価時点である当年1月1日に変更するとともに、

②評価割合を地価公示価格水準の8割程度に引き上げることによりその適正化を図ることとした。

こうした状況を踏まえ、公的土地評価特別委員会では国税庁に対して相続税評価につい

ても、鑑定評価を活用していただくよう要望を行った。

公的土地評価特別委員会は、平成5年5月18日開催の第164回理事会で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、国税庁が平成6年分の評価から相続税路線価の標準地の一部に鑑定評価の活用を正式に決定したのを受けて、公的土地評価委員会では、鑑定評価の円滑な実施を図る観点から、全国各地で説明会を開催する等して円滑な鑑定評価の導入に努めた。また、業者会員から、所属の不動産鑑定士（補）がこの

業務を行うことを希望する場合には、「鑑定評価員の希望者名簿」を提出していただき、これを取りまとめ、国税当局に提出し、国税当局における鑑定評価員の選定に役立てていただいた。

なお、相続税路線価の標準地の鑑定評価の実施に関し、当協会は、国税庁と土地評価基準作成のための鑑定評価委託業務に関する請負契約を平成5年度から締結している。

相続税地価調査事業の実施の推移は別表のとおりである。

相続税地価調査事業の実施の推移

	平成5年度	平成6年度	平成7年度
地点数（一般）	11,000地点	11,968地点	12,202地点
（特定）	3,000地点	2,298地点	2,191地点
鑑定業者数	1,703業者	1,801業者	1,857業者

7. 不動産鑑定評価に関する 国際活動

1——当協会の国際活動

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

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

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

(2) 当協会で行ってきた国際活動の主なるものとしては、海外で開催された国際会議への参加・わが国で開催する国際会議の招集、外国文献の翻訳、諸外国の鑑定評価制

度の調査、日本における研究成果の英文による発表、国際資産評価基準委員会への加盟、国際地価調査の継続施行及び発展的拡大、外国研修生の受け入れ、その他来日する各国不動産鑑定士に対する応接、情報の提供等があり、創立以来数々の業績を重ねてきた。次に、下記項目別にその国際活動の軌跡を辿って見ることにする。

○国際会議

- ・汎太平洋不動産鑑定会議
第13回、第14回、第15回、第16回会議
第17回横浜大会
- ・日韓合同不動産鑑定会議
第2回（東京）、第3回（ソウル）
- ・国際資産評価基準委員会
- ・リンカーン土地政策研究会の不動産評価世界会議

○学術研究

- ・“国際資産評価基準”の翻訳出版
- ・国際資産評価基準委員会
- ・国際地価調査
- ・不動産鑑定評価手法等の調査
- ・外国研修生の受け入れ

2——国際会議

(1) 汎太平洋不動産鑑定会議

○第13回ハワイ大会

第13回汎太平洋不動産鑑定会議は昭和61年（1986年）2月10日から14日まで「新機軸の導入：人間のニーズにいかに対応すべきか」をメインテーマとしてハワイで開催され、松尾会長を団長として79名が参加し、本城治彦氏が「日本における博覧会開催が地域開発に与えた影響」、久恒 新氏が「我が国の不動産市場（今何が注目されているか）」と題し研究発表を、分科会において高田静男、中島康典、小谷隆文、磯部裕幸、溝淵清彦、塚本勲の各氏が研究発表を行った。

○第14回クライストチャーチ大会

第14回汎太平洋不動産鑑定会議は昭和63年（1988年）3月21日から25日まで各会議ごとにテーマ設定してニュージーランドのクライストチャーチで開催され、川崎会長を団長として75名が参加し、川崎会長が「時事雑感」と題し基調演説を、分科会において市川広太郎、山中宗一、磯部裕幸、木内二三夫の各氏が研究発表を行った。

○第15回ソウル大会

第15回汎太平洋不動産鑑定会議は平成2年（1990年）9月23日から28日まで「太平洋時代の幕開け－専門職業家の新しい役割－」をメインテーマとして韓国のソウルで開催され、大河内国際委員長を団長として170余名が参加し、大河内国際委員長が「PPCの未来像」と題し基調演説を、宇佐美雅彦、大西靖生、大野和夫、溝淵清彦、成田彰次の各氏が研究発表を行い、磯部裕幸、木内二三夫の両氏がチェアマンとして活躍した。また、隣国韓国での開催ということもあり、多くの会員の出席を得られたので、事前にスピーチ原稿を英語から日本語に翻訳し、汎太平洋不動産鑑定会議史上初の英語から日本語への同時通訳に協力した。

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

○第16回カルガリー大会

第16回汎太平洋不動産鑑定会議は平成4年（1992年）5月31日から6月5日まで「全過程の徹底研究－価値の構築」をメインテーマとしてカナダのカルガリーで開催され、川崎会長を団長として135名が参加した。カナダのこの会議に対する意気込みは大きく、カルガリーという地域の特色を色濃く出したロデオ・パーティーをはじめ地方色豊かな会議構成であった。また、この会議では従来の会議方式を一新して分科会を行わず、全体会議のみが実施され、川崎会長が「汎太平洋不動産鑑定会議の未来像」、木脇国際委員長が「各国市場概観」、福本 泰氏が「カルガリー・イトンセンタービルの自由保有権としての鑑定評価」、前川桂子氏が「専門職業家としての実践倫理基準等」と題して発表を行った。

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

○第17回横浜大会

韓国・ソウルで開催された第15回汎太平洋不動産鑑定会議の理事会において、正式決定された横浜大会に向けて国際委員会を中心に準備を進めてきたが、平成4年（1992年）11月24日に当会議のメイン会場となる横浜みなとみらい21の国際会議場パシフィコ横浜で川崎会長を委員長とした汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会を開催し、開催概要をはじめとする主要事項が決定され、実施に向けてのスタートを切った。

第17回横浜大会を運営する為に、川崎会長

を委員長とする特別委員会と木協国際委員長を委員長とする実行委員会とが組織され、実行委員会の中に各国不動産事情、行事・セレモニー、プログラム・会議運営、プレス、カウンセラー、登録・記念品、テクニカルペーパー、ツアー・同伴者ホスピタリティ、輸送・宿泊、TIAVSC担当の各部門を設け、部門ごとに小委員長が選任された。実行委員会では木協委員長がこの大会に託した“願望・ねがい”の柱である(1)フェスティバルなイベント性に富む大会、(2)メインテーマに沿って一貫したストーリー性に貫かれた会議、(3)不動産鑑定士・カウンセラーの存在と役割が認められ、理解されるパブリシティ効果に富んだ大会の三つのキー・ワードの実行の為に委員全員で一丸となって大会成功のために準備を進めた。

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

5月15日は午後から登録受付を開始し、夕刻から酷い雨にもかかわらず多くの人々が集まってカクテルパーティーが行われ、翌日からの会議に花を添えた。

5月16日は横浜市消防音楽隊の吹奏楽が演奏され、式典の雰囲気盛り上げる中、午前9時30分総合司会の木内二三夫氏が式典の開会を告げ、木協大会実行委員長が開会宣言を

行い、川崎大会会長の挨拶に次いで国土庁長官、神奈川県知事、横浜市長の来賓祝辞の後、参加国代表の挨拶があって開会式は滞りなく終わった。

引き続き東京大学名誉教授の木村尚三郎氏により「これからの時代、これからの価値観—今、人々は何を求めているか—」と題した基調講演が行われ、これからの時代は、「物好き」から「人好き」への大きな転換期を迎えているが、全部「過去にあった知恵」で、後ろを振り返ってみると、かえってこれからの時代が見えてくる。まさに「振り返れば、未来が見える」と語られた。この講演は、日本を代表する同時通訳者であり、木村尚三郎氏の友人の村松増美氏が同時通訳され好評を博した。

次いで午後からは会議に入り、まず四つの全体会議のうちの一つが行われ、終了後マスコミ関係者との記者会見を行い、今大会の三つのキーワードの一つパブリシティ活動の一助を担った。また、午後7時から歓迎晚餐会をロイヤルパークホテルニッコーの「鳳凰の間」において開催し、各国代表、参加者と当会会員とがテーブルを囲み、日本情緒を十分満喫できるようにと琴の演奏、歌舞伎の所作の上演があり華やかな一時であった。

閉会式の5月20日までのプログラムは次のとおりである。今大会は、全プログラムに同時通訳を行ったため、全体会議のプランナー、事務局担当者、同時通訳者との打ち合わせは大変なもので、スピーチ原稿が会議直近まで届かない等、この運営に当たっては大変な苦勞と苦心があった。

▷5月16日(月) —————
13:30~17:00 全体会議Ⅰ 「各国不動産事情—不動産の国際比較」

プランナー 飯嶋 健

合研究所)

コメンテーター 谷澤潤一

アメリカ (AI)

各国不動産事情発表

Paul D.Cool

オーストラリア Bruce D.Porter

日本 中野 豊

韓国 Jeong-In Park

ディスカサント

カナダ Anthony A.Barber

韓国 Chin-Gun Chung

マレーシア Elvin Fernandez

インドネシア Stefanus Gunadi

ニュージーランド Peter J.Mahoney

シンガポール Lim Lan Yuan

アメリカ (ASREC) Karen Char

台湾 Wu, Geng-Dong

日本 溝渕清彦

アメリカ (AI) Russell Hunter

19:00~21:00 歓迎晚餐会

▷ 5月19日 (木) —————

9:30~17:30 全体会議Ⅲ 「環境と不動産の価値」

プランナー・コーディネーター

磯部裕幸

各国事例紹介

アメリカ (AI) Douglas C.Brown

韓国 Seong-Young Lee

マレーシア Gurjit Singh

日本 吉田幹男

パネルディスカッション

記念講演

演題 「環境問題への新しい取り組みと不動産価値」

講演者 濱田学昭 (大阪市立大学工学部講師)

パネルディスカッション

意見発表

ニュージーランド John P.Larmer

インドネシア M.I.Maulana

カナダ Barry B.Humphreys

日本 大西靖生

▷ 5月17日 (火) —————

9:30~17:30 全体会議Ⅱ 「ウォーターフロント開発の光と影」

プランナー 河野 擴

各国事例紹介

日本 (1) 建部好治

オーストラリア Garry Rothwell

ニュージーランド W.A.Cleghorn

日本 (2) 小澤恵一 (横浜市都市計画局長)

記念講演

演題 「ウォーターフロントの歴史、今、将来」

講演者 陣内秀信 (法政大学工学部教授)

パネルディスカッション

コーディネーター 横内憲久 (日本大学理工学部教授)

パネリスト シンガポール

Lim Lan Yuan

日本 石澤卓志 (長銀総

▷ 5月20日 (金) —————

9:30~10:45

スペシャル・プログラム

オーストラリア ロナルド・コリア賞授賞式

ASREC リポート Robert W.Dom

bal

「ラドバーンと緑園都市ーコミュニティ開発計画の日米比較ー」

特別講演

演 題 「私のジャパノロジーー日本とは、日本人とはー」

講演者 Edward G.Seidensticker

13:30～15:45 全体会議Ⅳ 「不動産鑑定士・カウンセラーの社会的役割」

コメンテーター・コーディネーター

木脇義博

全体会議リポート

全体会議Ⅰ～Ⅲのプランナー

パネルディスカッション

全体会議Ⅰ～Ⅲのプランナー、コーディネーター

ディスカサント 韓国、アメリカ

16:00～17:00 閉会式

19:00～21:30 歓送パーティー

閉会式に先立ちサイデンステッカー氏の「私のジャパノロジーー日本とは、日本人とはー」と題した日本語による特別講演があり、日本との関わり、日本人観のようなものを、日本に興味を持った経緯と歴史事項を交えて、面白い時代という表現で語られた。

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

われわれ不動産鑑定士・カウンセラーは、

1. 長期的視野に立って不動産価値を追求し、明日の都市経営に参画しよう。

2. 地球環境問題を正面から見すえて、新たな価値評価体系を確立しよう。

3. 世界の不動産情報ネットワーク整備の第一歩としてPPCメンバー国相互の情報交換を促進しよう。

閉会式では今大会に作成したPPCペナントが、川崎大会会長から次回開催国オーストラリアへ引き渡された。

次いで歓送パーティーが行われ、津軽三味線の演奏、会場に設けられた日本的な模擬店などに集い、先の東京大会でも好評であった阿波踊りには、多くの人が思い思いの格好で輪に加わり、宴たけなわのうち次回シドニーでの再会を願って終演した。

(参加者は国内861名、海外193名)

(2) 日韓合同不動産鑑定会議

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

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

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

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

に至っている。

(3) 国際資産評価基準委員会 (TIAVSC)

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

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

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

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

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

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

(4) リンカーン土地政策研究会の不動産評価世界会議

昭和60年(1985年)8月11日から16日までハーバード大学で、土地及び建物価格評価へのコンピューター利用についての討論が行われ、国土庁を含め10名が参加した。

昭和63年(1988年)8月7日から12日までハーバード大学で、土地及び建物価格評価へのコンピューター利用についての討論が行われ、本会からも会員が参加した。

3 学術研究

(1) 「国際資産評価基準」の翻訳出版

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

(2) 国際資産評価基準小委員会

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

また、新基準が「IVS」(インターナショナル・バリュエーション・スタンダード)に変更され採択されたことにより、国際資産評

価基準小委員会では、その基準の内容検討を行い、新たな提案のための作業を進めてきた。現在この検討作業に伴う翻訳が行われており、『鑑定ひろば』に掲載している。

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

(3) 国際地価調査

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

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

平成6年度には、近年いろいろな分野で取り沙汰されている内外価格差に関連して、国土庁からこの調査を発展的に拡大・充実して共同で実施したいとの申し入れがあり、従来

の調査都市に上海、モスクワ及び大都市の近郊都市を加えた17カ国30都市へと拡大し、主要都市への現地調査を実施したうえで多くの分析を行い、「国際地価調査」から「世界地価等調査」と名称を変更して、平成7年5月に国土庁と共同でマスコミに発表を行った。

(4) 不動産鑑定評価手法等の調査

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

(5) 国際測量技術者連盟（FIG）の活動

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

4——外国研修生の受け入れ

(1) 韓国との国際交流

韓国鑑定院との国際交流については、第10回汎太平洋不動産鑑定会議以降、活発に交流しており、平成元年から毎年多くの研修生を受け入れ、日本の不動産鑑定評価の現状とその環境についての研修のほか、関係省庁及び鑑定機関との友好を温めている。

(2) 台湾との国際交流

台湾から23名の不動産評価研修団（陳永愉団長）が来日し、日本における不動産鑑定の

実務、鑑定評価の現状についての研修のほか鑑定機関との友好を深めている。

(3) 中国との国際交流

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

5—その他の国際交流

(1) イギリス王立測量士協会（The Royal Institution of Chartered Surveyors）

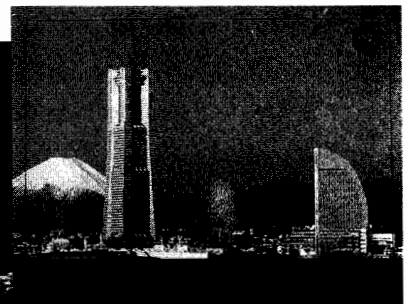
平成2年1月22日、同協会のデイヴィッド・マイル会長及びマイケル・パディソン幹事長が来日し、川崎会長を表敬訪問した。

(2) 韓国鑑定評価業協会

平成3年7月19日、同協会の宋基範会長ほか来日し、川崎会長を表敬訪問した。



平成2年9月の第15回ソウル大会で



第17回汎太平洋不動産鑑定士・ カウンセラー会議横浜大会 会議報告書

17TH PAN PACIFIC CONGRESS
OF REAL ESTATE APPRAISERS, VALUERS AND COUNSELLORS
MAY 1991 IN YOKOHAMA, JAPAN



8. 都道府県部会単位の社団法人 設立と本会の組織改編に ついて

①——本会組織の歴史的変遷

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

この部会が設置された背景は、「国土利用計画法」の制定（昭和49年6月25日）に伴う、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等にとって、最も身近な組織単位である部会等の整備が必要となったことからである。

さらにその後「土地基本法」の制定（平成元年12月22日）及び「総合土地政策推進要綱」の閣議決定（平成3年1月25日）に基づき、従来からの地価公示及び都道府県地価調査に加え、固定資産税評価、相続税評価の課税分野にも鑑定評価が導入されることとなり、地価公示価格を基準とした公的土地評価の均衡、適正化が求められ、不動産鑑定評価制度を取り巻く社会環境の大きな変化とともに、不動産鑑定士等に課せられた社会的責任も極めて重大なものとなった。

このような社会的公共的役割と責務が極め

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

第一次答申 「本会の組織に関し都道府県単位の社団法人設立と連合会体制への移行について」
……昭和63年7月19日発表

第二次答申 「本会組織に関し都道府県単位の社団法人設立と連合会体制への改編実施について」
……平成2年3月20日発表

第三次答申 「本会組織に関し都道府県単位の地方社団法人設立の推進と連合会体制への移行準備について」
……平成6年1月18日発表

なお、第三次答申の基本構想は、次のとおりである。

2——本会組織改編の基本構想

1. 組織改編の趣旨について

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

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

この組織改編の基礎をなすものは部会等の地方社団法人化であり、連合会体制への移行は都道府県単位の地方社団法人の設立を前提にしているものである。

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

このような部会等の社会的公共的役割

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

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

- (3) 部会等の能力向上と地域社会への貢献が求められている社会の要請と期待に応えていく具体的方途が地方社団法人化であり、この地方社団法人化によって、特に対応すべき主要事項は次のとおりである。

- ①基本的には「不動産の鑑定評価に関する法律」（以下、「不動産鑑定法」という）第52条の規定の趣旨を徹底していくための体制を強化する。
- ②地方自治体、関係団体等との連絡体制の整備を通じた鑑定評価業務能力のより一層の向上を図るものとする。
- ③取引事例等の収集体制と適正な管理体制をより一層充実強化する。
- ④平成5年7月22日の「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」（以下、「不動産鑑定業ビジョン」という）に対応し、地域社会に密着した積極的活動を展開する。

(4) 本会の組織改編は21世紀を展望した組織強化であり、画期的な意義を有するものであるが、この組織改編に当たって、特に留意すべきことは、現行制度を前提にして実施するということである。

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

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

なお、連合会体制に移行し得る時期としては、次の条件が整った段階としている。

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

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

2. 部会等の地方社団法人化の推進について

(1) 部会等の地方社団法人化の趣旨は、不動産鑑定士等の団体について、行政区域

に密着した体制と機能を充実強化し、地域社会に貢献するとともに、関係団体等との連絡体制の整備や各種情報の収集等の活動を通じて鑑定評価能力の一層の向上を図り、不動産鑑定評価制度のより一層の発展に資することである。

(2) 社会の要請と期待に応じていくために、地方社団法人に特化することによって、課せられている主要対応事項は次のとおりである。

①不動産鑑定法第52条の趣旨を徹底していく体制を強化すること。

②地方自治体、関係団体等との連絡体制を整備し、鑑定評価業務能力のより一層の向上を図ること。

③資料制度及びパートナー・シップ制度をより一層充実強化すること。

④「不動産鑑定業ビジョン」を受けて、その基本的方向を進める主体の一つとしての運営体制を強化すること。

(3) 本会組織の基本単位である地方社団法人の「設立基準」は次のとおりとする。

①地方社団法人は不動産鑑定法第52条に規定する事項を目的とし、同条の規定による届出を行うこと。

②地方社団法人は全国一本、士業一体、重層会員制度等現行制度を前提条件として設立すること。

③地方社団法人は部会等を母体に、正会員（鑑定業者及び鑑定士等）、特別会員、名誉会員等現行会員制度を継続踏襲して設立すること。

④地方社団法人は全国都道府県にそれぞれ一法人とすること。

⑤地方社団法人の名称は「社団法人○○○不動産鑑定士協会」とすること。

⑥地方社団法人は、部会等の債権債務を継承すること。

- (4) 地方社団法人化は本会組織改編の基礎をなすものであり、本会の発展にとって画期的な意義を有するものであることから、本会挙げて取り組み推進するものである。

3. 連合会体制への移行について

- (1) 本会は全国都道府県に団体設立される地方社団法人を前提に、これを統合し統轄していく上位の中央団体として連合会に改組し移行することを目指しているものである。

連合会の名称は「社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」とする。

- (2) 連合会は、全国一本、土業一体、重層会員制度等現行制度を前提条件として、本会の創立趣旨と目的を継承し、全国地方社団法人（過渡的には、部会を改称した法人格なき地方社団を含む。以下同じ）及びその会員をもって組織するものとする。連合会の会員構成は現行会員制度を継続踏襲し、新たに全国地方社団法人を「団体会員」として位置付けることとする。したがって、土業一体と重層会員制度に基づく連合会の会員種別は①団体会員、②正会員、③特別会員及び④名誉会員の4種とする。

なお、連合会体制移行時まで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、土業一体となって全国的運営の円滑化を図ることとする。

- (4) 連合会体制移行に伴い、現在の地域会は現行管轄区域と広域的業務を継続踏襲し、「地域連絡協議会」へ移行する。

地域連絡協議会は、地域各士協会（地方社団法人及び法人格なき地方社団をいう。以下同じ）をもって構成し、連合会の全国運営と統轄機能を分担補佐して、地域各士協会の連絡、協議、調整等の任に当たるとともに、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。

4. 連合会体制移行までの間の準備措置等について

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

- (2) 主要な準備措置等は次のとおりである。

①設立済地方社団法人を連合会体制移行

前に本会の団体会員とすることについて

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

②地域会の地域連絡協議会への移行準備について

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

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

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

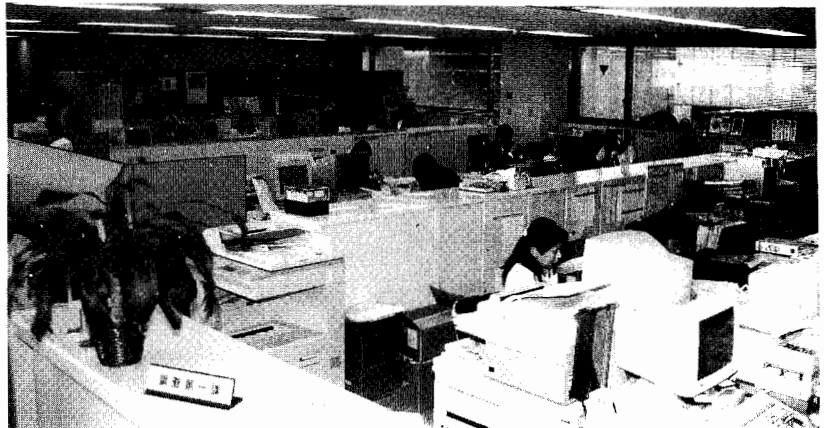
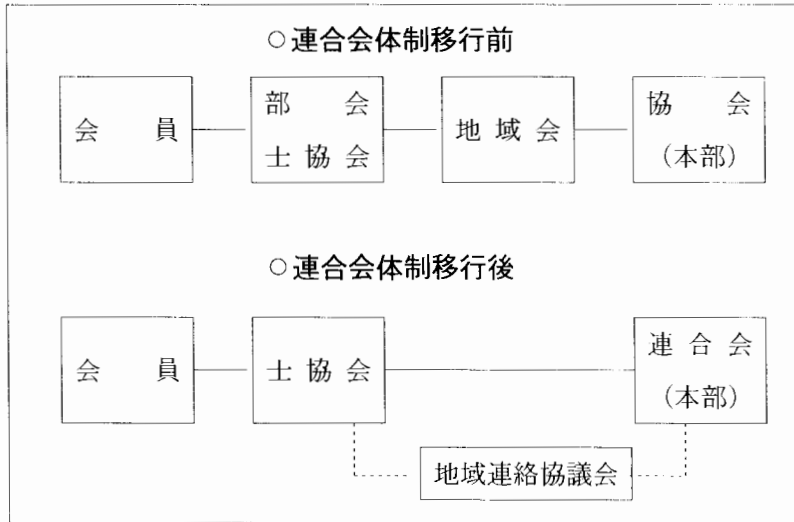
不動産鑑定評価業務の基礎をなすものは取引事例等の資料収集管理と閲覧制度であり、パートナー・シップ制度を含むこの資料制度は本会の全国統一事業である。「不動産鑑定業ビジョン」に対応し、

パートナー・シップ制度の拡充強化を図るとともに、さらに全会員を対象に公開利用を基本とする資料制度を固め、より一層公開利用の円滑化を図り、連合会体制移行に備えることとしたい。

〔附 記〕

○組織改編に関する参考事項

- (a) この第三次答申の成案については、制度等基本問題特別委員会より企画委員会が継承したものであり、「不動産鑑定業ビジョン」に対応し、第一次答申（昭和63年7月19日）及び第二次答申（平成2年3月20日）をさらに進めて取りまとめたものである。
- (b) 本会の指向する連合会体制は、本会の歴史の実体に即した運営体制とするものであって、その運営の要をなすものが士業一体と重層会員制度である。重層会員制度とは、会員の立場からいえば士協会の会員であると同時に連合会（本部）の会員でもあるということであり、このことは、基本的には現行会員制度を継続踏襲するということである。
- (c) 連合会体制への移行については、本会の解散、連合会の新規設立ということではなく、歴史的継続性を堅持して全国地方社団法人を統合統轄する機関として連合会に改組し、移行するということである。
- (d) なお本会の連合会体制移行前と移行後の組織体系の概要を図解すれば、次のとおりである。



協会事務局

9. 不動産鑑定業長期ビジョン の策定とその対応

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となり、平成3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開始された。

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、当協会の会員で構成された11の作業部会を協会内に設け、作業部会で集約した意見等を、小委員会を通じて研究会に提出し、平成5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。

「不動産鑑定業ビジョン研究会報告要旨」及び同研究会の構成員については第5章資料編に掲載したので、参照されたい。

②——不動産鑑定業ビジョン 推進委員会

不動産鑑定業ビジョン研究会において取りまとめられた「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な対策として、「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3本の柱のもとに種々の方策が提言されている。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、当協会が検討を行うべきもの、国土庁が検討を行うべきもの、国土庁と当協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

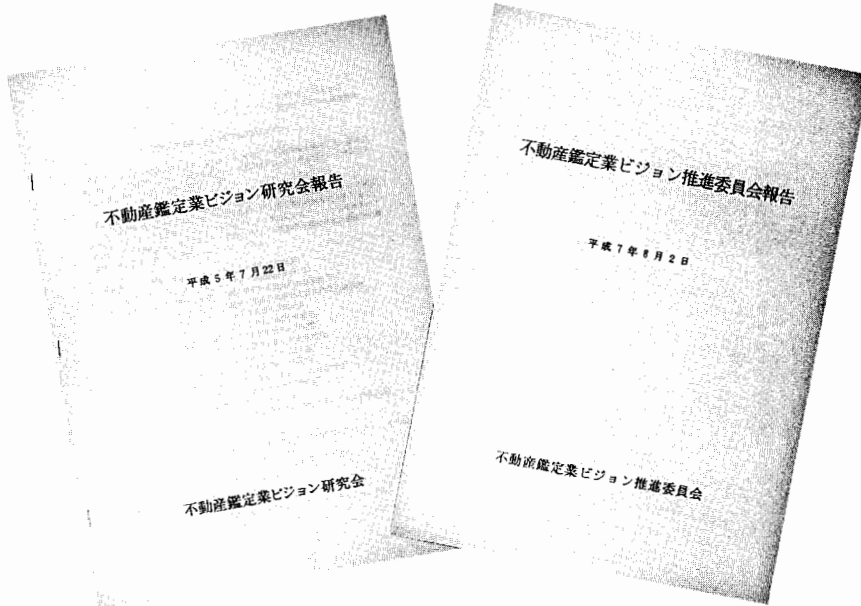
- (1) 不動産鑑定業の信頼性の向上のための施策
- (2) 不動産鑑定士試験制度の改善
- (3) 不動産鑑定業に利用される情報の収集体制の整備

の3つの項目について、それらを実現するための具体的な方策を検討するため、国土庁土地局長の私的諮問機関として、平成6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、検討が進められることとなった。

同推進委員会の下に、当協会の会員等で構成された3つの作業部会が協会内に設けられ、作業部会で集約した意見等を推進委員会

に提出し、平成7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。

「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」及び同推進委員会の構成員については第5章資料編に掲載したので、参照されたい。



第5章

資料編

- ◆ 事業報告／122
- ◆ 参考データ
 - 1. 公示価格年別変動率／175
 - 2. 地価公示・地価調査の年度別受託状況／176
 - 3. 不動産鑑定業の事業実績推移／177
 - 4. 不動産鑑定士試験一覧／178
 - 5. 会員数の推移／179
 - 6. 研究成果物一覧／180
- ◆ 不動産鑑定業ビジョン研究会報告要旨／181
- ◆ 不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告／186
- ◆ 歴代役員名簿／201
- ◆ 歴代委員長名簿／209
- ◆ 鑑定協会年譜／212

●事業報告

昭和60年度以降、当協会の総会における各年度ごとの事業報告は、次のとおりである。

なお、40年度から50年度までの事業報告については既刊の『日本不動産鑑定協会10年史』を、また51年度から59年度までは『同20年史』を参照されたい。

昭和60年度事業報告

昭和60年度は定款改正後の初の役員選挙があり、新たな制度によって選出された新執行部が就任いたしました。業務拡充はじめ事業活動の概要は委員会別の記述のとおりであります。事業執行にあたり、会員の皆様から賜った変わらぬご支援には厚く御礼申し上げます。

常設の委員会活動以外にも、昭和60年8月の紀尾井町司法研修所跡地の入札払下げに関しては、周辺地価に悪影響を及ぼさないこと、及び貴重な国有地の利用に着目して欲しいことを骨子とする意見の発表を行い、関係各省庁大臣には各々意見書を提出いたしました。また、本年が本会創立20周年にあたることから、昭和60年10月1日を中心に本会創立20周年記念行事を開催し、会員各位のご支援のもと記念式典及びシンポジウムの開催、20年史の発行ならびに日本経済新聞への記念座談会掲載などに大きな成果をあげました。

地域会、部会に関しては、本会組織の基本にかかわる問題もとりあげられており、本会の将来のあり方に対する課題もクローズアップされてきております。

国土庁をはじめ関係各省庁等によるご指導、温かいご支援も事業実施にあたっての大きな支えでありました。以下、本年度実施した事業の概要をご報告申し上げます。

1. 企画委員会

- (1) 組織強化に関しては、時代の流れと共に漸次、高まりつつある地域会、部会の社団化問題を採り上げ、その方向づけについて段階的に連合会組織を展望したいとする長期ビジョンの趣旨も踏まえて、検討と審議を行いました。

本問題については、さらに地域会会長会議、全国部会長会議等での意見聴取も行き、検討の結果継続審議を要する問題点も、まだ幾つか残されておりますが、とりあえず、要旨次のとおりの中間答申を行いました。

- ① 社団化について一斉に踏み切るには、時期尚早である。本問題は長期的課題として性急な判断を避け、会員のコンセンサスを得ながら慎重に対応すべきである。

- ② 会員の望んでいる業務拡大と社団化の目的、事業とはなじまないことが指摘される。

- ③ 仮に社団化を是とした場合

- a. 2府県以上にまたがる地域会の社団化は、実際問題として困難の見通しである。
b. 府県を単位とする社団化については、業士一体として現在の会員全員を収容し得る社団が望ましい。

- ④ 当協会としては定款に定められている目的、事業あるいは会員及び会費等に関する規定から逸脱、またはそれに反するような社団は容認し得ない。当面、当協会組織の枠組みの外において、なお且つ、社団を先行設立したいという場合においても、定款の趣旨に沿わなければならないことは当然のことである。

この中間答申は第116回理事会において審議された結果、社団化問題については地域会、部会を通して会員の意見の集約に努め、慎重に対応して行くことが決定されました。なお、この中間答申は、速報をもって会員に報告いたしました。

- (2) 政策提言に関しては、定款改正後、第1号ともいふべき「国・公有地の処分のある方について」の要望書の立案に参画いたしました。この要望書は、昭和59年10月から11月にかけて会長自ら、内閣総理大臣をはじめ、国土、建設、大蔵、自治、運輸、農林水産の各大臣に持参し、提出いたしました。

また、社会問題となってきた借地・借家法改正問題については、権威ある知識集団として政策提言に取り組むことになり、その検討に当たる小委員会を設置いたしました。本問題については、昭和60年11月に法務省より本会に対し、意見照会がありましたので、研究指導委員会、業務推進委員会と合同による「借地・借家法改正シンポジウム」を昭和61年2月22日、23日の両日にわたり、東京の日比谷三井ビルにて開催し（参加者延180名）、意見の集約を図りました。このシンポジウムの成果を踏まえ、法務省への意見提出（回答期限61年4月15日）の原案とりまとめに努めました。

- (3) 対外広報活動については、昭和60年4月に国土庁

が実施した地価公示普及月間に呼応し、地域会、部会の協力を得て、全国都道府県62会場において相談員延べ1,000名を動員して一般の人々を対象とした無料相談会を実施し、好評を博しました。

この無料相談会は、普及月間行事のハイライトとして、世の注目を浴びましたが、この機会と場をとらえ、懸垂幕をはじめ本会のパンフレット「不動産鑑定評価のご案内」3万部、国土庁のパンフレット15万部並びに国土庁のポスター「地価公示ご存知ですか？」2,000枚を配布し、地価公示の活用についてのPRに努めると共に、広く不動産鑑定士の社会的、公共的役割についての啓蒙宣伝と不動産鑑定評価業務のPR活動を実施いたしました。

2. 総務財務委員会

- (1) 会員に対する国の褒章等に関して国土庁と意思の疎通をはかり、基礎データの提供等について協力いたしました。
 - 第21回総会において地価公示制度の推進に関して長年にわたり尽力された17名の方々に感謝状が、また、創立20周年式典において不動産鑑定業の進歩改善等に長年にわたり尽力された7名の方々に表彰状が、それぞれ国土庁長官から授与されました。誠に同慶の至りであります。
 - (2) 会員制度の在り方について検討を進めましたが結論に至らず、次年度に継続審議となりました。
 - (3) 「会員及び会費規程」の改正により、会員の方々に対し本会の会員であることを証する会員証を交付いたしました。
 - (4) 新役員の紹介・創立20周年記念行事・高度商業地の地価動向等を中心に『鑑定のひろば』No.50～52号を発行いたしました。
 - (5) 山崎国土庁長官・江藤建設大臣・村田前通商産業大臣・佐藤前農林水産大臣ら来賓多数の参加を得、1月21日鑑政連との共催による新年賀詞交換会を盛會裡に開催いたしました。
 - (6) 恒例の写真コンテストを実施し、総会当日、審査結果の発表とともに、その作品を展示し、会員の親睦交流に努めました。
 - (7) 国税当局の税務調査により本会は各地域会を含め全国一本の公益法人であるとの見解が示されました。これにより各地域会で行われている事例資料閲覧業務等は収益事業に該当することから、各地域会をとりまとめ収益事業開始届を提出いたしました。また、これに関連し、次年度予算から各地域会の勘定科目を統一するよう各地域会に働きかけました。
 - (8) 引き続き、支出面の節減と事務処理の合理化をはかり収支バランスの改善に努めました。
- 本会の発展と事業計画達成のために必要な会費値上げ等の処置については、次年度に継続審議となりました。

3. 業務推進委員会

- (1) 抵当証券のための鑑定評価上の技術面の問題点を究明すべく検討を進めるとともに、法務省並びに㈱日本抵当証券協会及び抵当証券業懇話会とも意見交換を行いました。

特に、㈱日本抵当証券協会とは昭和61年1月24日、東京都港区の葵会館において、当会からは松尼会長他10名、証券協会からは野田会長他10名が出席し、トップレベルでの意見交換を行っております。

- (2) 不動産鑑定士賠償責任保険制度については、その創設のメリット及び問題点等について概略の検討を完了いたしました。

また、今後の検討資料とするため、業者会員を対象としてアンケート調査を実施しております。

- (3) 借地・借家法の改正の動きへの対応につきましては、不動産鑑定評価業務が借地・借家関係の円滑な運営に貢献できる分野が多いと考えられることから、借地・借家法改正にあたって、不動産鑑定士の関与する分野を拡大すべく法務省と折衝を行いました。

その第一段階として、本会を借地・借家法改正に係る関係団体として意見照会の対象団体とするよう要望し、了承を得ました。その結果、昭和60年11月15日付で、正式に法務省民事局参事官室から本会に照会があり、これに応えるべく「借地・借家法改正シンポジウム」開催の運びとなりました。(企画委員会(2)参照)

- (4) 法務省法制審議会商法部会での商法改正の動きに対応して不動産鑑定士が活用される分野の拡大を図るべく法務省と折衝するとともに、本会の意見書を法務省民事局参事官室あて提出いたしました。

なお、現在、第2次意見書を提出すべく検討を進めております。

- (5) 業務推進活動の分野に対して会員の関心が高いことに鑑み、新たに内部広報紙として「業推ニュース」を発刊し、会員あてタイムリーな業務情報の提供並びに業務推進委員会の活動状況の報告を行いました。

- (6) 補償コンサルタント登録規程(以下「登録規程」という。)の施行に対応して、登録要件を具備して

いる会員に、早期に登録手続きを進めて頂くよう依頼するとともに、登録手続きについての情報を提供いたしました。その結果、登録部門のうち、土地評価部門の登録は、昭和60年9月30日時点での登録総数159社のうちの131社が本会会員である（但し、会員の設立している別会社を含む）ことから、当初の目的は達成されたことを確認いたしました。

また、登録規程の所管官庁である建設省に対して、土地評価部門に係る業務は不動産鑑定業者に優先して発注することを都道府県にご指導頂くよう要望いたしました。

同様に、中央用地対策連絡協議会に対して、公共事業に係る不動産鑑定業務の発注にあたっては、登録の有無にかかわらず、従来どおりの方法で業者を選定することを、地区用対連にご指導頂くよう要望いたしました。

- (7) 国土利用計画法における不動産鑑定評価の一層の活用を推進することを目的として、国土利用計画法に係る届出、事前確認及び第三者鑑定の鑑定評価額等に関する問題を処理するための調整委員会設立の要請を、理事会及び関係委員会に具申いたしました。

また、調整委員会の円滑な運営を図り、上記の目的を達成するためには、国土庁及び都道府県等審査庁の理解を得ることが不可欠であります。このため国土庁と折衝を重ねた結果、調整委員会規程作成の段階から適切な教示を得ることができ、また、都道府県等審査庁に対する調整委員会規程の周知についても協力を得ることができました。

- (8) 業者会員が報酬規程の作成、見直し等を行う際の参考とするためのデータを収集する目的で業務人件費実態調査を実施いたしました。
- (9) 公共事業に係る不動産鑑定報酬について、中央用地対策連絡協議会に対し、昭和59年4月17日付国土庁告示第2号による報酬の基準に基づき、従来の報酬額を改訂して頂きたい旨、要望いたしました。

本件については、その後の情報収集活動の結果、用対連では独自に「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」を定め、昭和60年10月1日から施行する旨の申し合わせをしたことを確認いたしましたので、会員には同報酬基準の詳細を通知いたしました。

- (10) 固定資産税に係る土地評価について不動産鑑定士の活用がより一層図られるよう自治省に働きかけるとともに、地域会会長及び部会長の協力を得て、固定資産評価審査委員会委員として不動産鑑定士が選任されるよう、各市町村へ要請を行いました。

- (11) 日本私学振興財団の学校法人に対する融資に係る担保証明については、現在、不動産鑑定士（補）の証明以外に銀行等の証明でもよいことになっているため、これを不動産鑑定士（補）の行う担保証明に限定して頂くように鑑政連の協力を得て、日本私学振興財団及び文部省と折衝を行いました。

また、これと並行して、他の政府関連機関の融資の際の担保証明の実情について調査を行い、今後の活動のための資料収集に努めました。

- (12) 採算を度外視した報酬額による鑑定評価業務の受注の問題については、現状認識のための資料を入手すべく努めるとともに、公正取引委員会と意見交換を行い、その結果を踏まえて、現在、対応策を検討しております。

- (13) 来たるべき高度情報化社会の到来に備え、不動産鑑定業務に役立つデータベースの構築に向けての検討を行っております。

また、これと並行して他業界のデータベースの活用状況の調査を行っております。

- (14) 不動産鑑定業者の事業実績について今後の業務拡充の方向づけの資料とすべく、分析作業を行っております。

4. 地価調査委員会

- (1) 昭和60年度都道府県地価調査については政府予算において補助金から交付金への科目の変更がりましたが、各都道府県との連絡を適切に行い業務委託契約を遺漏なくおえることができました。
- (2) 昭和61年地価公示については、昭和60年8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別幹事説明会を開催し、分科会を通じて執行体制をより強化するとともに鑑定評価の精度を高めるよう具体的な説明をいたしました。
- (3) 国土庁の地価動向調査については、調査結果を分析し、調査方法等について今後の調査を円滑に行うための検討を加えました。
- (4) 予てから、事例の通年収集体制の確立に努めてまいりましたが、昨年に引き続き地価公示・地価調査の分科会を中心とした通年収集体制に検討を加え、事例収集の一層の円滑化を図りました。
- (5) 昭和60年度国土庁借地権価格調査については、調査結果をとりまとめ国土庁に報告いたしました。
- (6) 大都市の高度商業地の高騰等に鑑み、今後の鑑定評価上の問題点等について検討するとともに、主要都市の現地調査を行い、価格水準について広域的な検討を加え、各都道府県の最高価格地（商業地・住

宅地)のバランスを検討いたしました。

5. 資料委員会

(1) 資料の閲覧及び取扱い

- ① 「資料の収集、管理及び閲覧規程」に基づき、資料の閲覧及び利用が円滑に行われるよう各地域会に対し閲覧体制の強化、充実を依頼いたしました。さらに本会会員証の発行に伴い業務補助者証明書発行を各地域会に依頼いたしました。
- ② 「資料提供等のパートナーシップ制度」が円滑に活用されるよう、その趣旨について、会員各位に通知し、さらに、各地域会に対し、このパートナーシップ制度の協力者募集を依頼いたしました。
- ③ 「資料の収集、管理及び閲覧規程」並びに「資料提供等のパートナーシップ制度」の周知を図るため、九州会、東京会、北陸会及び関東甲信会の資料委員会に出席し、本会の方針及び国土庁の考え方等を説明いたしました。今後も各地域会の要望に応じ、対応する方針であります。
- ④ 各地域の閲覧場所等について、地域会及び部会にアンケート調査を実施し、この調査結果に基づき今後の閲覧体制のあり方を検討いたしました。
- ⑤ 各地域会の閲覧者数について、アンケート調査を実施しました。

(2) 資料の整備及び管理

- ① 地域会における資料の整備に関連し、マイクロフィルム撮影料の交付により、各地域会において昭和60年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるよう、地域会にその管理を依頼いたしました。
- ② 地域会の事例資料の整備を充実することを目的として、資料整備対策費を各地域会に交付いたしました。
- ③ 国土庁借地権価格調査のうち「借地権に係る実態調査の分析結果」を国土庁の承認を得て、地価調査委員会と共同で会員に配布いたしました。

(3) コンピューター等の利用

- ① 前年度開発した「自用の建物及びその敷地の価格の査定」、「木造建物の積算価格の査定」、「控除方式による宅地見込地価格の査定」、「分譲マンションの事例検索」、「取引事例による地価変動分析」などの鑑定評価に関するパーソナルコンピューター用のプログラムを会員の希望者に実費配布し、試用に供するとともに、利用者の意見をもとに、その改良を行いました。

- ② 前年度に引き続き鑑定評価業務に関連するソフトウェアの開発について検討し、本年度は、より実用化を意図した地価公示用のプログラムの開発を行いました。また、鑑定評価の迅速、効率的処理に対応するための簡易計算用プログラムを開発いたしました。

6. 研究指導委員会

- (1) 研究テーマ「取引事例比較法の事例選択」については、事例選択の要件等基本的な部分から見直しを行い、研究を進めました。
- (2) 研究テーマ「高度商業地の鑑定評価」については、高度商業地の価格形成要因等の研究を進めました。
- (3) 特別研修会は、前年度に引き続き「市街地開発事業と鑑定評価」を北海道会、中部会にて開催いたしました。
- (4) 一般研修会（本会地域会共催）を各地域会で開催し講師14名を派遣いたしました。
- (5) 本年度で21回をむかえた実務補習については、昭和60年11月25日から建築会館ホール、農林年金会館において実務補習生124名（前年113名）に対して講義が行われ、引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

本年度は本会名誉会員の石原舜介氏に記念講演（テーマ「都市問題と土地問題」）をお願いし、「建築計画概論」、「土地信託制度と抵当証券制度」、「不動産投資論」、「農地の鑑定評価」などの新たな科目を加えるとともに、「林地の鑑定評価」に林木の評価を加えるなど、従来科目についてもさらに内容の充実を図りました。

又、前年度（20回）の実務補習修了者112名に対し、修了証書を交付いたしました。

- (6) 前年度より引き続き不動産鑑定評価基準の見直しを行い、第7鑑定評価の手順から各論第1通則まで検討を進めました。
- (7) 第9回不動産鑑定シンポジウムを昭和60年9月12日（木）、13日（金）の両日沖縄県那覇市で開催いたしました。

テーマは「沖縄の土地問題」、「競売評価基準の問題点」に今回新たに会員の自主研究テーマである「不動産学へのアプローチ」、「境界鑑定の三方式」、「部分的権利と当事者間取引」、「内水面の漁業補償」を加え各々について発表を行いました。参加者は招待者を含め延べ120名に及びました。

- (8) 鑑定評価に関する論文、判例等の収集を進め、各分野ごとに整理し成果物としてまとめる準備をす

めました。

7. 国際委員会

- (1) 第13回汎太平洋不動産鑑定会議が、昭和61年2月10日から5日間にわたり、ハワイのシェラトンワイキキホテルにおいて開催されました。本会からは、松尾会長を団長として79名の参加者を送り、「新機軸の導人：人間のニーズにいかに対応すべきか」をメイン・テーマとして、本会からも10名が発表を行い、不動産鑑定評価理論について、国際知識の交流を図り、親善に努めました。
- (2) 第2回日韓合同不動産鑑定会議を、昭和60年9月30日霞が関の東京会館で開催いたしました。韓国から21名、本会からは国土庁、建設省等の招待者を含め101名が参加し、日韓両国の不動産鑑定評価理論について知識の交流を図り、国際親善に努めました。
- (3) 国際地価調査については、諸外国から収集した地価に関するデータを統計資料と比較分析し、国際地価調査結果としてとりまとめるべく、準備を進めました。
- (4) 国際資産評価基準委員会（TIAVSC）の第3回理事会が、昭和60年11月2、3日の両日、アメリカ合衆国のニュー・オーリンズで、第4回理事会が昭和61年2月6日、ハワイのハワイ島で開催され、本会からも参加いたしました。

また、第4回理事会の翌日の2月7日から3日間にわたり、同じくハワイ島において第6回会議が開催され、本会からは国際委員長他が参加し、国際資産評価基準について活発な討論を行い、大綱をロンドンにおいて出版することになりました。

なお、和訳の作業は当委員会資産評価小委員会が既の実施済であります。

- (5) リンカーン土地政策研究所の不動産評価世界会議が昭和60年8月11日から6日間にわたり、ハーバード大学で開催されました。本会からは国土庁からの参加を含め10名が参加し、土地及び建物価格評価へのコンピューター利用に関して熱心な討論を行いました。

8. 綱紀・懲戒関係

本年度は、新懲戒規程が施行され、懲戒委員会が常設機関として発足いたしました。綱紀委員会への調査命令は5件、継続案件は2件ありましたが、審議終了したもの7件、継続調査中のものはありません。また、昨年12月会員に対して、倫理の保持高揚に関する文書を作成し、注意を喚起いたしました。

以上の委員会活動のほか

9. 創立20周年記念行事

昭和40年10月1日に設立認可された本会は、昭和60年10月1日創立20周年を迎えるに至り、同日、創立20周年記念行事（記念シンポジウム・記念式典・記念祝賀会）をキャピトル東急ホテルにおいて、432名（会員359名・来賓113名）参加のもと盛會裡に挙行いたしました。その他、記念行事の一環として、日本経済新聞（9月28日（土）朝刊全国版）に「土地の有効利用を図り理想的な都市整備の推進へ」をメインテーマに記念座談会及び広告を掲載。また、『日本不動産鑑定協会20年史』を発行し、会員をはじめ、官公庁、都道府県、及び関係団体等へ配布し、不動産鑑定評価制度のPRに努めました。

以上の創立20周年記念行事の実施にあたっては、多くの会員の方々から多額のご寄付を賜り、予定どおり記念行事を実施することができました。ここに謹んで御礼申し上げます。

10. 社会的ニーズに対応する鑑定評価制度

検討委員会の設置社会的ニーズが多様化し、社会一般の不動産鑑定評価に対する需要の中身も潜在的にはかなり幅広いものと考えられます。こうした需要に的確に対応するため、必要があれば鑑定評価基準の改正を含めて問題点を解明し、新制度創設を起案すべく担当委員会を設置いたしました。

昭和61年度事業報告

昭和61年度は、円高不況が一層深刻となり、全国的には地価が沈静化しているなかで、東京など都心部ならびにその周辺の地価が高騰し、国有地払い下げ問題等も関連して、地価問題が社会的にクローズアップされ、鑑定評価制度についても社会からの関心が寄せられた年でありました。このように社会のいろいろな側面との関連において不動産鑑定評価制度が注目を集めたことは本年度の協会活動にも具体的に現れております。

1. 借地・借家法改正問題についての法務省への意見書の提出、国土庁からの『仮称地代家賃相談センター』設置に関する研究の受託及び学者・弁護士・不動産鑑定士による借地・借家制度についての共同研究にみられる一連の協会活動。
2. 抵当証券に係る事件が社会問題化するなかで、法務省・日本抵当証券協会等と意見交換を重ね、会員に対して『鑑定評価上の留意点』を配布し対応。
3. 商法改正問題については法務省へ、国土利用計画

法については国土庁へ、それぞれ意見書を提出、このほか大蔵省・自治省への鑑定評価業務に関連した要望書の提出などがあり、いままで比較的意见交換等の機会が少なかった官公庁・他業界ともあらゆる機会をとらえて積極的な対応がとられました。

国土庁及び各地の地方自治体と連携した無料相談会等も継続、より一層充実しつつあり、国際交流の場も含めて、本年度は、鑑定評価制度を社会とのかかわり合いのなかで考えさせられた年でありました。

一方、内部的にも会員制度の見直しが行われ、基本的な制度改善についての準備が進められました。また、新しい分野の一つとしてパーソナルコンピュータ用プログラムの会員あて実費頒布がパーソナルコンピュータの普及とともに実績を上げつつあることなども見逃せません。

以上、本年度実施された事業活動の一端に触れましたが、その詳細は委員会ごとに次のとおりであります。事業実施にあたっての会員各位のご理解・ご協力に対し厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 組織の強化について

長期ビジョンの趣旨に沿って、体制整備と活動強化を主眼に当面する諸問題に取り組んで参りました。

(1) 地域会、部会の強化、特に対外的役割の高まってきた部会の機能強化に関しては、社団化問題を含めて次のとおり対応いたしました。

① 社団化問題については、前期において当面の対応方針が「社団化問題に関する中間答申」に基づき一応決定されましたので、引き続きその趣旨徹底に努めるとともに、個別の事前相談又は協議に際しては、中間答申の趣旨に沿って助言又は指導を行いました。

② 業務推進委員会提案の事業協同組合方式案に関しては、常務理事会並びに理事会より意見を求められましたので、その育成指導方針等についての問題点と意見を提出いたしました。

③ さらに部会機能強化の一環として、「会員の入退会等その異動手続きは、部会を窓口としたい」ことについては、地域会会長会の提案もあり、総務財務委員会に検討方提言を行いました。

(2) 協会活動の中核をなす委員会の強化に関し、所掌事項等その改編について次のとおり推進に努めました。

① 現在当協会には、いくつかの懸案課題があり

ますが、その主なものは次の3つであり、この取り組みに関し問題提起を行いました。

(a) 鑑定評価制度拡充強化に関する事項

(b) 特殊法人化、連合会、社団化等団体の性格と在り方に関する事項

(c) 社会的ニーズに即応する制度の充実強化に関する事項

この取り組みに関し、常務理事会、理事会で審議の結果、制度等基本問題について一元的に取り組むための特別委員会を来期新たに設置することを検討することとなりました。また、このことを前提として従来の特種法人化問題特別委員会は、発展的に解散することが決定され、同委員会規程は、廃止されました。

② 渉外広報活動の強化とコミュニケーション活発化のための対内広報活動の充実に関し、広報委員会を設置することについて関係委員会とも協議し、来期引き続き検討を継続することといたしました。

2. 政策提言の積極化について

前期に引き続き、政策提言の積極化に努め、政府の税制改正や国土利用計画法改正の動きに対し、次のとおり本会としての要望措置に参画いたしました。

(1) 売上税の新設に関し、昭和61年12月に「不動産鑑定評価報酬について適用除外とされたい」旨、国土庁長官並びに大蔵大臣宛要望を行いました。

(2) 国土利用計画法の改正に関し、62年2月に「届出面積の引下げ等とともに国公有地の処分についても、本法の対象とされたい」旨、国土庁長官宛要望を行いました。

3. 地価公示普及月間における無料相談会の実施について

不動産鑑定士による無料相談会は、地価公示普及月間行事のハイライトとして各地域会、各部会のご協力により全国一斉に展開し、逐年多大の成果を挙げて参りました。

(1) 前期準備してきた昭和61年4月2日の統一無料相談会は、国土庁のご後援により政府広報等をはじめ、地域会、部会の事前PRの措置によって、全国各地域社会において注目を集め、不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに多大の成果を挙げることができました。

全国相談者総数(延数) 3,597人

全国相談員総数(延数) 1,039人

(2) 昭和62年4月の無料相談会の実施に関しては、昨年実績も踏まえ、本年は4月上旬（原則として4月2日～4月10日）の実施とし、国土庁との打ち合わせに基づき諸般の準備を進めました。

その準備にあたっては、特に地域会、部会をはじめ、地価調査委員会のご協力の下に、無料相談会の盛り上げに関する事前PRの徹底に従来以上に力を注いで参りました。

4. 借地借家制度の検討について

(1) 借地借家法改正問題については、前期に法務省参事官室より意見照会を受け、専門小委員会が中心となって研究指導委員会及び業務推進委員会の協力も得て検討を重ね、国会としての意見をとりまとめ、昭和61年4月15日に法務省に意見書を提出いたしました。

法務省への意見提出は、各界73団体に上りましたが、その中で国会意見は高い評価を受け、代表的意見の一つに選ばれました。

(2) 国会意見の中で提案し、継続検討したいとした事項に関連し、61年7月には国土庁より「仮称地代家賃相談センター」設置に関する研究委託（61年度、62年度の2カ年の予定）を受け、引き続きその研究に取り組み、その成果をとりまとめ、第1回報告書（61年度分）を62年3月に国土庁に提出いたしました。

(3) 一方、法務省への意見提出を契機として、各界の意見が区々であり、かつ見解の対立を見ている実情に鑑み、国民の利益に寄与し、適正な法改正に資するためには、学者や弁護士だけに止まらず、鑑定士も加えてこの三者による公平中立の立場からの共同研究が必要であるとの気運が高まりました。そのため、わが国では初めての一大プロジェクトチームが組まれることとなり、三者対等の立場で構成する「借地借家制度調査会」が61年9月から発足することとなりました。

(1) 本会は、日本弁護士連合会とともに同調査会より協力要請を受け、61年9月の常務理事会と理事会において、鑑定士の社会的公共的役割に鑑み、有意義なこの三者共同の研究事業に対し積極的に参加し、組織を挙げて協力することが決定されました。

この決定に基づき各地域会会長のご協力により、各地域会毎に専門委員（同調査会調査担当者に就任）を委嘱し、61年10月に共同研究体制を整え対応することとなりました。

(2) この共同研究は、3カ年を予定し、先ずその第1段階として各地域における借地借家の慣行実態について、夫々の専門分野に応じ三者三様の調査から始めることとなり、その成果を集合（62年9月）して、各地域毎に意見を集約し、中間報告（62年12月）を発表する予定となっております。

その実施要領については、61年10月から62年2月にわたって、各地域毎に三者の合同打ち合わせ会が開催され、三者連携の下で実態調査が推進されることとなりました。

なお、全国的な規模で膨脹し発展してきたこの共同研究事業に即応して行くために、62年3月、新たに会長を委員長とする「借地借家制度検討委員会」を本部に設置することが決定され、各地域会にも夫々同様委員会の設置方を依頼し、その研究に当たることとなりました。

2. 総務財務委員会

1. 本会の発展と事業の拡大に必要な財源確保のため、昭和53年以来、9年間据え置かれた会費に関し、慎重に検討した結果、昭和62年度は従来に増して緊縮予算で臨んだとしても、到底賸いきれない状態となりました。については、収支バランス、費用対効果に十分留意しつつ、平均で27.55%アップの会費値上げを実施せざるを得なくなりました。会員各位のご理解ご協力の程お願い申し上げます。
2. 前年度からの懸念事項である会員制度のあり方について抜本的な検討を加え、①法人業者と個人業者の区別をなくし、不動産鑑定業者一本として取り扱う、②不動産鑑定業者の代表者が資格者であれば、資格者としても会員となる（この場合、資格者としての入会金及び会費は徴収されませんが、選挙権及び表決権は付与されません。該当される方は業者代表として会員録に記載されるとともに、資格者会員としても記載されます。）、③不動産鑑定業者の代表者は、主務官庁に登録した登録申請者とする、ことなどを骨子とした「会員及び会費規程」の改正案をとりまとめました。「会費規則」改定案のご承認を得て、昭和61年10月1日付で施行することといたしました。
3. 会員の入退会等を、部会窓口として扱うことについては、部会の受入れ体制、組織に対する本会としての基本的な取組みとも関連づけながら、検討を来期に継続することといたしました。
4. 会員に対する国の褒章等に関して国土庁と意思の

疎通をはかり、基礎データの提供等について協力いたしました。

第22回総会等において、不動産鑑定業の進歩改善等に長年にわたり尽力された9名の方々に表彰状が、また、地価公示制度の推進に関して長年にわたり尽力された16名の方々に感謝状が、それぞれ授与されました。誠に同慶の至りであります。

5. 「不動産鑑定士等の倫理について」・「抵当証券について」及び「主要都市における地価上昇の実態とその要因」等をメインテーマに『鑑定のひろば』No.53～55号を発行いたしました。
6. 綿貫民輔国土庁長官・天野光晴建設大臣・村田敬次郎、大塚雄司両衆議院議員・永田良雄参議院議員ら来賓多数の参加を得、昭和62年1月20日鑑政連との共催による新年賀詞交換会を盛会裡に開催いたしました。
7. 恒例の写真コンテストを実施し、総会当日、審査結果の発表とともに、その作品を展示いたしました。
8. 福利厚生の一環として病氣やケガで休業した場合の収入補償と、入院した際の医療費補償をセットした不動産鑑定士総合補償保険制度を導入し、福利厚生の充実に努めました。また、会員サービスの向上を図るべく、会費の自動振替制度についても検討を加えましたが、コンピュータープログラム開発等の準備の都合から、次年度に引き継ぐことといたしました。

3. 業務推進委員会

1. 抵当証券にからむ不正事件が社会問題化したため、国土庁、法務省並びに抵当証券業界と密接に連絡をとり、対応策を協議いたしました。その一環として、昭和61年12月に「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定評価上の留意点」についての検討結果をとりまとめ、会員に配布いたしました。

加えて、より詳細な解説等を目的とする「抵当証券担保不動産の鑑定評価」を作成いたしました。同書は次年度に研究指導委員会が実施する特別研修会のテキストとして用いられる予定です。

又、特に抵当証券業界とは旧日本抵当証券協会及び抵当証券業懇話会の会長、副会長等との意見交換を行った他、実務家レベルによる実務に関する打ち合わせ会を実施し情報収集並びに意見交換に努めました。

2. 商法・有限会社法改正問題につきましては、既に昭和61年1月30日付で提出した第1次意見書に対する回答として、法務省より同年5月15日付にて改正

試案の提示があり、同時に同試案に対する意見照会がありましたので、第2次意見書を取りまとめ、同年11月11日付で法務省民事局参事官室あて提出いたしました。

3. 不動産鑑定士賠償責任保険制度につきましては、前年度実施したアンケート調査の集計結果並びに同制度に関する地域会で集約した意見を踏まえ、検討を行いました。今回は実施へ向けての結論を得るに至りませんでした。
4. 情報の提供及び業務推進委員会の活動状況等を会員に知らせるため、業推ニュースを発行いたしました。
5. 調整委員会と都道府県等審査庁との関係が円滑に機能するよう、都道府県等審査庁で構成される土地対策全国連絡協議会と折衝し、その結果、調整委員会規程の一部を改正することで了解を得ました。

また、国土利用計画法に係る届出及び事前確認の際の鑑定評価書の添付率を増やすよう国土庁と折衝した結果、昭和61年の鑑定評価書の添付率は対前年に比べ増加しており、これまで長期にわたった低落傾向に歯止めをかけることができました。

6. 前年度実施いたしました業務人件費実態調査の集計を行い、同調査結果を公表するとともに、適宜各業者が報酬規程の改定を行った際には、その新規報酬規程を会員に通知し、業者会員各位が各々の報酬規程の作成、見直し等を行う際の参考に供しました。

又、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改善方を中央用地対策連絡協議会に折衝した結果、同基準中の遠隔地割増しの項目についての改善が実現いたしました。

7. 国有財産法及び地方自治法が改正され、国有公有地の活用に土地信託制度が導入されたことに伴い、大蔵省に対して土地信託を検討する場合には不動産鑑定評価書を活用して頂きたい旨、自治省に対して同省管下の地方公共団体等が土地信託制度導入を検討する場合には不動産鑑定評価書を活用するように指導して頂きたい旨要望いたしました。
8. 採算を度外視した報酬額による鑑定評価業務の受注、いわゆるダンピング問題につきましては、国土庁並びに公正取引委員会と意見交換を行う等検討を加えました。その結果、①現行鑑定法によるダンピング対策、②事業協同組合の設立によるダンピング対策についてとりまとめ、引き続き検討を継続することといたしました。
9. 固定資産税に係る土地評価の問題につきましては、

受注体制の面から検討を行いました。その結果、地域の実情に応じて、事業協同組合方式、又は部会方式による共同受注を推進する方向で、引き続き検討を継続することといたしました。

又、これと並行して自治省並びに同省の外郭団体である財資産評価システム研究センターと意見交換を行う等情報収集に努めるとともに、自治省に対して標準地評価の分野について不動産鑑定士の活用方を働きかけております。

10. 不動産鑑定士等が今後進出すべき業域の拡大を図るべく、不動産の鑑定評価の法律上の概念についての検討を行っております。
11. データベースに関する調査を外部に委託し、その調査報告書を基に協会独自のデータベース構築に向けての検討を行いました。同検討結果につきましては、成果物にとりまとめ、問題提起を行っております。
12. 事業実績報告書の様式の改定について、国土庁とも意見交換を行いながら検討を行っております。
13. 昭和61年事業実績（昭和61年1月1日～12月31日）によれば、不動産鑑定業者が昭和61年1年間に行った鑑定評価（地価公示及び都道府県地価調査に係る鑑定評価は除く。）件数はおよそ123千件となっており、鑑定評価に係る報酬は、約268億円となっております。これを前年（昭和60年）と比較すると、件数でおよそ6千件の増加（対前年比5%増）、報酬で約36億円の増加（対前年比16%増）となり、業者各位の事業実績の伸びが確認されました。

この事業実績の伸びについては、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改善等、鑑定協会挙げての精力的な活動の成果と思料いたしております。

なお、昭和60年事業実績につきましては、詳細な分析を行い、その分析結果は業推ニュースを通じて会員に報告いたしました。

4. 地価調査委員会

1. 昭和61年度都道府県地価調査については、地点減に伴う再配置を適正に行うための措置を講じ、各都道府県と連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。また、今年度は新規に各ブロック毎に代表幹事会を開催し、ブロック毎の広域的な価格バランスについて検討いたしました。
2. 昭和62年地価公示については、昭和61年8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別幹事説明会を開催し、前年度までに確立された執行体制をより一層強化し、鑑定評価の精度

を高めるよう働きかけました。

3. 国土庁の地価動向調査については、分科会の協力を得て調査結果を国土庁に提出いたしました。
4. 昭和61年度国土庁借地権価格調査については、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出するとともに、国土庁の承認を得て「借地権に係る実態調査の分析結果」を資料委員会と合同で会員に配布いたしました。
5. 大都市の高度商業地価格の高騰等に鑑み、還元回りなど鑑定評価上の問題点について検討するとともに、主要都市の現地調査を行い、価格水準について広域的に比較検討いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

- (1) 資料の閲覧者が長時間にわたり事例カードを筆写し、他の閲覧者に迷惑が及ぶ行為に対し、禁じる旨の規定を盛り込むとともに違反者に対する閲覧停止期間を延長し、さらに地域会会長が部会に資料の管理及び閲覧の取扱いを委ねる場合について、地域の実情に合うように規程の一部改正を行いました。
- (2) 会員に対し「資料の収集、管理及び閲覧規程」並びに「資料提供等のパートナーシップ制度」運用上の問題に関するアンケート調査を実施し、それらの意見をまとめた意見書集を発行いたしました。
- (3) また、それらの周知を図るため、中部会及び近畿会の資料委員会に出席し、本会の方針及び国土庁の考え方等を説明いたしました。今後も各地域会の要望に応じ、対応する方針であります。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、昭和61年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるように、マイクロフィルム撮影料を交付するとともにその管理を依頼いたしました。
- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 鑑定評価に関する一般統計資料第3号をとりまとめ、会員に配布いたしました。
- (4) 国土庁借地権価格調査のうち「借地権に係る実態調査の分析結果」を国土庁の承認を得て、地価調査委員会と共同で会員に配布いたしました。

3. コンピューター等の利用

- (1) 前年度開発した「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」、「収益事例カード作成プログラム」などの鑑定評価に関するパーソナルコンピューター用のプログラムを会員の希望者に実費配布するとともに使用者の意見をもとに、その改良を行いました。
- (2) 前年度に引き続き鑑定評価業務に関連するソフトウェアの開発について検討し、本年度は、「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」、「価格査定マニュアル運用のためのプログラム」（住宅地の値づけ法及び中古マンションの値づけ法）及び「鑑定評価のための簡易計算プログラム」の開発並びに「木造建物の再調達原価査定プログラム」の単価修正を行いました。
- (3) パーソナルコンピューターの普及を意図して、「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」、「収益事例カード作成プログラム」及び「控除方式による宅地見込地の価格査定プログラム」についての研修会を東京、大阪の2会場で開催するとともに、中部会・岐阜県部会並びに中部会・静岡県部会共催のパソコン研修会に講師を派遣いたしました。さらに、九州会並びに広島県部会のパソコン研修会に対し、パソコンソフトの貸出しを行うなど協力いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ「取引事例比較法の事例選択」及び「高度商業地の鑑定評価について」の研究結果をとりまとめ、全会員に配布いたしました。
2. 一般研修会（本会、地域会共催）を各地域会で実施し、講師25名を派遣いたしました。
3. 22回をむかえた実務補習は、昭和61年11月25日よりお茶ノ水池坊学院、建築会館ホールで、実務補習生128名（前年124名）に対し実務補習（講義）を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

本年度は、日本大学教授田中啓一氏に記念講演（テーマ「不動産市場論」）をお願いし、又、「都心のオフィスビル需要について」、「不動産取引と鑑定評価」、「登記簿・公図による土地の確認のしかた」、「鑑定経営論」、「不動産事業金融」を新たに加えたほか、従来の科目についても、見直し検討を行い、今日的な内容に改めました。

又、前年度（21回）実務補習修了者121名に対し、修了証書を交付いたしました。

4. 前年度より引き続き不動産鑑定評価基準の見直

しを行い、今まで検討した分を中間報告としてまとめました。

5. 第10回不動産鑑定シンポジウムを昭和61年10月8日（休）、9日（休）の両日、宮城県仙台市で開催いたしました。参加者は、招待者を含め150名に及びました。「仙台市中心部（商業地）の地価上昇と問題点」「山形県における地価下落の背景と分析」等、東北地方を中心とした意見発表、及び自主研究テーマについての発表等が行われました。
6. 鑑定評価に関する論文・判例等の収集を進めました。

7. 国際委員会

1. 国際地価調査については、わが国の地価が国際的にどのような水準に位置しているのかを分析するため、14カ国16都市について1974年から84年までの地価の動向並びに経済比較の研究を行い、その調査結果を小冊子にとりまとめ、会員に配布いたしました。また、本調査結果は、国際的な地価の動向の資料として関係省庁並びに大学、銀行等関係方面にも送付いたしました。
2. 国際資産評価基準については、国際資産評価基準委員会（TIAVSC）の中間報告「財務諸表に計上する固定資産の評価に関するガイダンスノート並びにバックグラウンド・ペーパー」の研究と翻訳作業を進め、英文・日本語を掲載した翻訳書を出版いたしました。なお、販売については、各地域会を通じ会員各位に有料頒布すべく準備を進めました。さらに、東京布井出版（株）を通して広く一般に販売するとともに、本会からも公認会計士会、税理士会等に働きかけるべく準備を進めました。
3. 国際会計研究学会第3回研究大会が、昭和61年11月7日、8日の両日におたり、慶応義塾大学の三田校舎で開催され、本会からも「国際資産評価基準の動向」を発表し、わが国においても国際資産評価基準への関心が高まるよう関係方面に働きかけました。
4. 日本測量技術者連盟（JFS）の講演会が、昭和61年11月25日に、はあといん乃木坂健保会館で開催され、本会からも「首都圏の地価高騰について」の講演と「カナダFIG会議における課題」についての発表を行い、不動産鑑定評価制度への関心が高まるよう努めました。
5. 国際測量技術者連盟（FIG）の日本事務局であるJFSの活動方針に基づき、本会担当の第9分科会「不動産の評価と管理」の研究を行い、今回は「西

ドイツにおける鑑定士制度」を研究発表する等広報、編集活動に参加し、協力いたしました。

6. 第3回日韓合同不動産鑑定会議が、昭和62年5月4日に韓国のソウルにて開催されますので、本会並びに中部会、九州会にて不動産事情視察をかねた旅行日程を企画立案いたしました。

8. 調整委員会

1. 調整委員会規程の周知を図り、都道府県等審査庁の理解、協力を得ることを目的として、国土庁の支援の下、地域調整委員会単位で、地域調整委員会委員及び同専門委員会委員長並びに都道府県等審査庁の参加を得て、「国土利用計画法に係る添付鑑定評価書の精度向上に関する打合せ会」を開催し、大きな成果を得ることができました。
2. 上記打ち合わせ会の結果を踏まえ、都道府県等審査庁で構成される土地対策全国連絡協議会から出された調整委員会に対する要望事項について検討した結果、審査庁との意見交換の実施及び会員からの異議の申立の一時凍結等、調整委員会規程の一部改正を行いました。このことにより、今後の調整委員会の運営にあたっては、審査庁の協力が得られるものと思料いたしております。
3. 都道府県等審査庁との意見交換を積極的に行い、国土利用計画法の運用にあたって不動産鑑定評価をより一層活用して頂くよう働きかけました。

9. 社会的ニーズに対応する鑑定評価制度検討委員会

多様化した社会的ニーズに応えるため、新制度の創設を含めて審議の結果、①システム評価制度の創設、②住宅に関する特例鑑定評価制度の創設と2つの方向が指摘されましたが、

(1) システム評価は本会にとって中長期的課題としては大きなテーマであるが、データベースの構築等の問題もあり、短期的に実用化を図ることとする。

(2) 範囲を限定した簡易、低廉な鑑定評価については、限定した範囲を遵守することの困難さに加え、近時、抵当証券に係る問題等が惹起し、新たにそのような方式を開発するのは当面適当な時期ではない。

との結論に至りました。社会的ニーズが何処にあるかを求め、それに応え得る鑑定評価のノウハウを蓄積していくことは、本会にとって、いつの時代にも変わらぬ重要なテーマであり、今後は関連委員会において本委員会が意図したところのものを継続して審議検討し、成果を求めていくこととなりました。

10. 綱紀・懲戒関係

本年度は、調査命令が6件あり、審議終了したもの4件、継続審議中のもの2件であります。

また、会員に対して倫理の保持高揚に関する文書を配布し、注意を喚起いたしました。

昭和62年度事業報告

昭和62年度は、一昨年来の都心の地価高騰が東京近郊の住宅地及び地方の主要な都市の商業地にまで波及し、狂乱地価が大きな社会問題としてクローズアップされました。

こうした事態を憂慮した政府は、国土利用計画法の改正、土地税制の改正、土地融資規制等、緊急対策を矢継早やに打ち出してきました。この結果、ようやく地価も沈静化する傾向にあります。今日ほど不動産鑑定評価の社会的公共的責任が問われる時代はないでしょう。

こうした社会の動きの中で、本年度は主に次のようなことを手がけてきました。

1. 62年12月15日にいわゆる抵当証券法が成立しましたが、これに先立ち、62年11月13日に特別研修会「不動産鑑定評価から見た抵当証券をめぐる諸問題」をスタートさせました。
2. 国土利用計画法の改正に伴い、監視区域制度が施行され、監視区域が指定された区域における詳細調査等を受託しました。
3. 昭和63年3月21日～25日の間、第14回汎太平洋不動産鑑定会議がニュージーランドで開催され、当協会から総勢75人がクライストチャーチを訪問し、国際交流の実をあげました。
4. 62年2月19日付「特殊法人化問題特別委員会の発展的解散について」を受けて、62年9月22日制度等基本問題特別委員会を発足させました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。事業の実施にあたっての会員各位のご理解ご協力を厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 組織の強化について長期ビジョンの趣旨に沿って、体制整備と活動強化を主眼に検討した結果、鑑定評価制度の拡充強化、本会の団体の性格とあり方、社会的ニーズに対応する制度の充実強化等を所掌する特別委員会の設置を要請し、「制度等基本問題特別委員会」が設けられました。

2. 役員選挙制度について

本会の役員選挙制度について、問題点の整理と検討を行い、投票方法副会長の定数及び選出方法等について活発な議論を行いました。

3. 政策提言について

前年度に引き続き、政策提言に努め、国土庁や臨時行政改革推進審議会に対して、「地価対策に関する要望書」、「地価公示制度に関する提言」を提出しました。

4. 地価公示普及月間における無料相談会の実施について

不動産鑑定士による無料相談会は、地価公示普及月間のハイライトとして各地域会、各部会のご協力により全国一斉に展開し、逐次多大の成果を挙げて参りました。

- (1) 前年度準備してきた62年4月無料相談会は、国土庁のご後援により政府広報テレビ・ラジオ等をはじめ、地域会、部会の事前のPRの措置によって、全国各地域社会において注目を集め、不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに多大の成果を挙げることができました。

全国相談者総数(延数) 3,972名

全国相談員総数(延数) 1,115名

- (2) 63年4月の無料相談会は、本年も4月上旬(原則として4月2日～4月10日)の実施とし、前年実績も踏まえ、国土庁との打ち合わせに基づき地価公示価格の閲覧場所に鑑定事務所を提供するためのPR措置やテレホンカードの作成について、諸般の準備を進めました。その準備にあたっては、特に地域会、部会をはじめ、地価調査委員会のご協力の下に、事前PRの徹底に従来以上に力を注ぎました。

2. 総務財務委員会

1. 本会の発展と事業の拡大に必要な財源確保のため、昭和53年以来、9年間据え置かれた会費について、平均で27%アップの会費値上げを、会員各位のご理解ご協力のもと、10月分会費から実施することができました。
2. 予てからの懸案事項であった会員制度のあり方について
 - (1) 法人業者と個人業者の区別をなくし、不動産鑑定業者一本として扱う。
 - (2) 不動産鑑定業者の代表者が資格者であれば、資格者としても会員となるこの場合、資格者としての入会金及び会費は徴収されませんが、選挙権及

び表決権は付与されません。)

- (3) 不動産鑑定業者の代表者は、主務官庁に登録した登録申請者とするなどを骨子とした「会員及び会費規程」の改正を「会費規則」の改正と併せ、昭和62年10月1日付施行いたしました。
3. 「会費規則」「会員及び会費規程」の改正に伴い関連する諸規程の整備補完を行い、「例規集」としてとりまとめ配布いたしました。そのほか新会員制度への移行に必要な会員名簿、会員録、会費請求、資格変更手続き等が遺漏なくスムーズに行えるよう準備し、実施いたしました。
4. 会員に対する国の褒章等に関して国土庁と意思の疎通を図り、基礎データの提供等について協力いたしました。立花寛氏が不動産鑑定評価制度の発展に貢献されたことにより藍綬褒章を受章、また、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に尽力された19名の方々が表彰状、感謝状をそれぞれ受賞されました。誠にご同慶の至りであります。
5. 「新役員の紹介」「監視区域指定で地価はどうなる」「借地借家の実態と法改正について」等をメインテーマに、『鑑定のひろば』No.56～58号を発行いたしました。
6. 新年賀詞交換会(昭和63年1月19日開催・鑑政連共催)が会員をはじめ、奥野国土庁長官、越智建設大臣並びに大塚衆議院議員、永田参議院議員のほか、友好団体からも来賓多数の参加を得、盛大に開催され、各界との親睦交流を深めることができました。
7. 会員の福利厚生の一環として導入した、「不動産鑑定士総合補償保険」(収入補償と医療補償)のPRに努め、多数の会員のご利用をいただいております。また、親睦行事の一環として恒例の写真コンテストを開催し、総会当日、審査結果を発表し、その作品を展示いたしました。
8. 会員へのサービスの向上と会費の事務処理の合理化のため、会費の自動振替制度を導入すべく準備を進めました。
9. 理事会からの諮問を受け、会員章(バッジ)の着用及び不動産鑑定業者会員であることを表す標識並びに不動産鑑定五訓の掲示を促進するため、倫理規程の一部を改正いたしました。なお、この改正で本会のシンボルマークともなる会員章のデザインの変更も行われました。

3. 業務推進委員会

1. 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（以下「用対連報酬」という）の改定を中央用地対策連絡協議会に要望した結果、
 - (1) これまで不明瞭な点が見られた遠隔地割増しに係る旅費と割増料の取扱いの明確化
 - (2) 類型項目に「自用の建物及びその敷地の所有権」、「建物の区分所有権」及び「耕作権」の3項目の追加が実現いたしました。

又、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則の一部改正に伴い、土地評価事務処理要領が制定され、「不動産鑑定士の意見を求める際の報酬額」が設定されたため、その内容に関する詳しい解説を、速報を通じて会員にお知らせいたしました。

なお、現在も引き続き中央用地対策連絡協議会に対して、現行用対連報酬の基本報酬額等の改定を要望中であります。
2. 一般事業に係る不動産鑑定報酬につきましては、これまでどおり各不動産鑑定業者が自社の報酬規程を改定する際の、参考となる資料を提供いたしております。
3. 固定資産税に係る土地評価の問題につきましては、
 - (1) 対外的には、自治省担当部局との接触を深めることに努めました。そして、62年11月には、自治省税務局長あてに鑑定連議員の協力を得て、「固定資産税に係る土地評価に不動産鑑定評価を活用して頂きたい」旨の要望書を提出いたしました。
 - (2) 対内的には、各地域の実情を踏まえて実態に即した業務展開ができるように、新たに専門委員会を設け、そこで知識の相互交換、業務情報の交流及び意見の統一等を行いました。
4. 抵当証券問題につきましては、法務省又は国土庁からの求意見に応じ、意見の申述を行うこと等を職務とする組織として、抵当証券鑑定委員会の設立の準備をいたしました。

なお、同委員会規程案の策定にあたっては、法務省及び国土庁から多くの助言等を得ることができました。

また、昭和62年11月に東京・霞が関商友会館で開催された、研究指導委員会主催の抵当証券に関する特別研修会の講師依頼等に協力して、研修会の運営に協力いたしました。
5. 建設省の不動産コンサルティング業創設の動きに対応して、国家資格創設の場合に実績の認定等にお

いて尊重されるべきことの布石として、又、不動産コンサルティング業務に従事する不動産鑑定士等の権威づけとして、さらには、鑑定業務から不動産コンサルティング業務への業域の発展的拡大を目指すことを目的として、鑑定協会が不動産コンサルティングに関する資格認定を行う制度案（仮称不動産カウンセラー制度）の策定について、検討を行いました。

6. 業推ニュースNo.6を、次の内容で刊行いたしました。
 - (1) 業務推進に係る提案制度の創設
 - (2) 昭和62年度業務推進委員会の組織と活動方針
 - (3) 国土利用計画法の主な改正点
 - (4) 抵当証券問題対策
 - (5) 不動産コンサルティング業確立の動き
 - (6) 昭和61年不動産鑑定業者事業実績の分析結果
7. 事業実績報告書の様式の改定について、国土庁と意見交換を行いながら検討を行っております。
8. 昭和62年事業実績(昭和62年1月1日～12月31日)によれば、不動産鑑定業者が昭和62年の1年間に行った鑑定評価（地価公示及び都道府県地価調査に係る鑑定評価は除く）件数はおよそ133千件となっており、鑑定評価に係る報酬は約314億円となっております。これを前年（昭和61年）と比較すると、件数でおよそ10千件の増加（対前年比8%増）、報酬で約46億円の増加（対前年比17%増）となり、業者各位の事業実績の伸びが確認されました。

この事業実績の伸びについては、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改訂等、鑑定協会挙げての精力的な活動の成果と思料いたしております。なお、昭和61年事業実績につきましては、詳細な分析を行い、その分析結果は前述のとおり業推ニュースを通じて会員に報告いたしました。

4. 地価調査委員会

1. 昭和62年度都道府県地価調査については、引き続き適正な鑑定評価を行うための措置を講じ、各都道府県と連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。また、本年度も昨年に引き続き各ブロック毎に代表幹事会を開催し、ブロック毎の広域的な価格バランスについて検討いたしました。
2. 昭和63年地価公示については、昭和62年8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別幹事説明会を開催し、前年度までに確立された執行体制をより一層強化し、監視区域指定地域においては、分科会幹事の協力を得て地価動向の

調査等を実施し、鑑定評価の精度を高めるよう働きかけました。

3. 国土法の一部改正による監視区域詳細調査の実施に伴う説明会を、該当都道府県の部会長・代表幹事を招集して開催し、今後おこりうる問題点等の対応について、国土庁より説明を受けました。なお、監視区域指定区域内における地価動向調査等についても、国土庁・各都道府県とも連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。
4. 国土庁の地価動向調査については、分科会幹事の協力を得て一都三県の変動率検証調査を実施し、調査結果を国土庁に提出いたしました。
5. 昭和62年度国土庁借地権価格調査については、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出するとともに、国土庁の承認を得て「借地権に係る実態調査の分析結果」を資料委員会と共同で会員に配布いたしました。
6. 大都市の高度商業地価格を中心に主要都市の現地調査を行うとともに、本年度から新たに実施することとなった各都道府県における代表商業地の最高価格地の調査を行い、地価公示と同様に価格水準について広域的に比較検討いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

- (1) 前年度行った会員に対する「資料の収集、管理及び閲覧規程」並びに「資料提供等のパートナーシップ制度」運用上の問題に関するアンケート調査の結果、検討課題となっていた「資料資料の収集問題」等について検討いたしました。
- (2) 「資料の収集、管理及び閲覧規程」並びに「資料提供等のパートナーシップ制度」について、周知を図るため、中国会の資料委員会に出席し、本会の方針及び国土庁の考え方を説明いたしました。今後も各地域会の要望に応じ、対応する方針であります。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、昭和62年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともにその管理を依頼いたしました。
- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 国土庁借地権価格調査については、国土庁の承認を得て「借地権に係る実態調査の分析結果」を、

地価調査委員会と共同で会員に配布いたしました。

3. コンピューター等の利用

- (1) 前年度開発した価格査定マニュアルに関するパーソナルコンピューター用のプログラム（「土地価格査定システム」、「中古マンション価格査定システム」）を希望者に実費配布するとともに使用者の意見をもとに、その改良を行いました。
- (2) 前年度に引き続き鑑定評価業務に関連するソフトウェアの開発について検討し、本年度は新たに、より効率的な処理を図るため「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」及び「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」のMS-DOS型ソフトの開発を行いました。
- (3) パーソナルコンピューターの普及を意図して、「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」及び「控除方式による宅地見込地の価格査定プログラム」について、中部会（愛知県部会共催）・新潟県部会・北海道会における各パソコン研修会に講師を派遣するとともに、パソコンソフトの貸し出しを行うなど協力いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ「収益還元法」及び「担保評価」の研究結果をとりまとめる前提として具体的な研究事項を決定いたしました。
2. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で実施し、講師20名を派遣いたしました。
又、昭和62年11月13日（金）霞が関尚友会館で（テーマ「抵当証券担保不動産の鑑定評価」）特別研修会を実施いたしました。
3. 国土庁から、「取引事例比較法における適切な取引事例の選択等について」「高度商業地の鑑定評価に関する実務の標準化について」の通知があり、これに基づき、実務の標準化テキストを作成して会員に配布いたしました。
4. 23回を迎えた実務補習は昭和62年11月30日から専売ホール、建築会館ホールで、実務補習生142名（昨年128名）に対し、実務補習（講義）を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

本年度は、日本大学教授田中啓一氏に記念講演（テーマ「不動産コンサルティング」）をお願いし、又「土地の最有効使用とエンプロビー」「コンサルティングのための税務実務（等価交換、相続対策等）」を新たに加え、今日的な内容に改めました。

又、前年度（22回）実務補習者127名に対し、修了証書を交付いたしました。

5. 第11回不動産鑑定シンポジウムを昭和62年9月24日（休）、25日（金）の両日、島根県松江市で開催いたしました。参加者は招待者を含め92名に及び、「担保評価の総論的諸問題」「種類別担保評価の実際と問題点」等、及び自主研究テーマについての発表等が行われました。
6. 鑑定評価に関する論文・判例等の文献目録の収集を引き続き進めました。

7. 国際委員会

1. 第14回汎太平洋不動産鑑定会議が、昭和63年3月21日から5日間にわたり、ニュージーランドのクライストチャーチにおいて開催されました。本会からは、川崎会長を団長として75名の参加者を送り、本会からは4名がそれぞれのテーマにつきスピーチを行い、不動産鑑定評価理論について国際知識の交流を図り、親善に努めました。
2. 国際資産評価基準委員会（T I A V S C）の第7回会議が、昭和62年5月24日にイギリスのロンドンにおいて、また、第8回会議が昭和63年3月18日、19日の両日、ニュージーランドのウエリントンにおいて開催され、本会からは国際委員長他が参加し、国際資産評価基準について活発な討論を行いました。
3. 第3回日韓合同不動産鑑定会議が、昭和62年5月4日韓国ソウルの韓国鑑定院で開催されました。韓国から120名、本会からは115名が参加し、日韓両国の不動産鑑定評価理論について知識の交流を図り、国際親善に努めました。
4. 国際地価調査につきましては、前年度発表の国際地価調査結果の英文成果品を発表し、汎太平洋不動産鑑定会議並びに国際資産評価基準委員会等のメンバー国、及びニュージーランドでの第14回汎太平洋不動産鑑定会議の際に配布し、国際交流を図りました。さらに、今回も諸外国に対し、1985年から1987年までの地価に関するデータ並びにダウンタウンにおける典型的なオフィスの標準賃料に関するデータ収集について協力依頼をいたしました。また、得られたデータの分析方法を検討し、より実態にあった国際地価動向に関する資料等を整備し、研究内容の充実を図るべく準備をいたしました。
5. 国際資産評価基準につきましては、引き続きガイドランスノート並びにバックグラウンド・ペーパー等の研究を行い、国際資産評価基準委員会（T I A V S C）に対し、日本における現状に即した提案をす

るため、さらに詳項目について翻訳作業を進めました。また、アメリカのドン・ドチェスター氏（T I A V S C会長）が来日され、ドチェスター氏を囲みでの夕食会を開催し、国際資産評価基準に関して相互の理解を深めました。

6. 日本測量技術者連盟（J F S）の第2回講演会が昭和63年2月4日に測量年金会館（東京都新宿区）で開催され、本会からも「国際地価比較について」並びに「対米投資の現状と問題点」の講演を行い、不動産鑑定評価制度への関心が高まるように努めました。
7. 国際測量技術者連盟（F I G）の活動方針に基づき、本会担当の第9分科会「不動産の評価と管理」の分野について必要に応じ、他分科会と連絡をとり研究いたしました。さらに、前年度に引き続きF I Gの日本事務局である、J F Sの広報誌の編集に参加し、協力いたしました。

8. 制度等基本問題特別委員会

1. 昭和62年11月の第127回理事会において、当委員会に対する諮問事項が次のとおり決定されました。
 - (1) 鑑定評価制度拡充強化に関する事項
 - ① 不動産鑑定士等の使命の明確化
 - ② 縁故等利害関係の明確化
 - ③ 不動産鑑定業の定義の厳格化
 - ④ 不動産鑑定評価対象の拡大化
 - (2) 本会の団体の性格と在り方に関する事項
 - ① 特殊法人化
 - ② 連合会
 - ③ 社団化
 - (3) 社会的ニーズに即応する制度の充実強化に関する事項これらの諮問事項について当面は、本会の団体の性格とあり方に関する事項のうち、県部会の社団法人化が緊急を要する課題であるため、この課題の検討を第一義的に行い、社団法人設立にあたって標準定款作成上の必要的記載事項について、原案作成にとりかかりました。

9. 借地借家制度検討委員会

1. 当委員会は、
 - (1) 学者、弁護士、不動産鑑定士の三者で構成する「借地借家制度調査会」による共同研究に参加し、その研究を促進すること、
 - (2) 各地域会において行われていた借地借家に関する調査研究を本会独自のものとしてとりまとめること、を目的として昭和62年6月設置されました。

2. 「借地借家制度調査会」に対する中間報告書を、昭和62年12月とりまとめ提出いたしました。さらに、最終報告書を提出すべく準備を進めております。

10. 基準検討委員会

当委員会は、研究指導委員会の基準検討小委員会における事項を引き継ぎ、「不動産鑑定評価基準」についてさらに検討を進めました。

11. 調整委員会

1. 本年度は、都道府県等審査庁からの異議申立が3件ありました。このうち審査終了したもの2件、継続審査中のもの1件であります。
2. 国土利用計画法が改正され、都道府県知事は地価が急激に上昇し又は上昇するおそれがある区域を監視区域に指定し、一定面積の土地取引についての土地取引の届出を義務付けることができるようになりました。こうした状況に鑑み都道府県等審査庁との意見交換を積極的に実施し、国土利用計画法に係る価格審査事務に不動産鑑定評価を活用して戴くように強く働きかけました。

12. 綱紀・懲戒関係

本年度は、前年度からの継続案件2件に加え、新規の調査命令が1件あり、このうち審議終了したもの2件、継続審議中のもの1件であります。

また、会員に対して倫理の保持高揚に関する文書を配布し、注意を喚起いたしました。

昭和63年度事業報告

昭和63年度は、東京周辺の地価は沈静化あるいは下落傾向にありましたが、地方の主要都市や主要リゾート地において地価上昇がみられ、引き続き、地価高騰が社会問題となっております。また、63年末には、国会で消費税の導入が決定され、いよいよ、平成元年4月1日から実施される運びになりました。こうした社会環境の中で、地価の専門家集団として、その使命を十分認識し、本年度は主に、次のようなことを手がけてまいりました。

1. 不動産カウンセラー制度を創設するため、不動産カウンセラー委員会を設置し、諸規程、研修内容等を検討いたしました。
2. 第1回の不動産カウンセラー実務研修を東京、大阪で開催しました。また、各地域会で特別研修会「抵当証券担保不動産と鑑定評価」、実務標準化研修会「高度商業地の鑑定評価に関する実務の方法の標準化について」「取引事例比較法における適切な取引事例の選択等について」及び一般研修会を開催しま

した。

3. 業務推進委員会の中に、固定資産税に係る土地評価の研究会を発足させ、まず、理論面での整備を図るとともに、受注体制の検討を開始いたしました。
4. 制度等基本問題特別委員会において、部会社団法人化の指針として、標準定款（案）等を作成し、会員あて配布しました。また、地域会会長会、部会長会を開催し、各地の意向を調査しました。その結果を十分検討し、今後の指針とする所存です。
5. 消費税の転嫁が円滑かつ適正に行われるよう消費税カルテルを結成しました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 役員選挙制度について本年の役員選挙制度については、投票方法、副会長の定数及び選出方法等について、改正意見を取りまとめましたが、部会の社団法人化や連合会構想との関連において、次年度に継続審議することとなりました。また、現行会員制度との整合を図るため、役員選挙規程を一部改正いたしました。
2. 政策提言について国土庁に対して、「地価公示及び地価調査予算の確保に関する提言」を提出いたしました。
3. 地価公示普及月間における無料相談会の実施について不動産鑑定士による無料相談会は、地価公示普及月間のハイライトとして、各地域会、各部会のご協力により全国一斉に展開し、逐次多大の成果を挙げて参りました。

(1) 昭和63年4月開催された無料相談会は、国土庁のご後援により政府広報テレビ、ラジオ等をはじめ、地域会、部会の事前のPRの措置によって、全国各地域において注目を集め、不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに多大の成果を挙げる事ができました。	
全国相談者総数（延数）	3,803名
全国相談員総数（延数）	1,188名

- (2) 63年4月の無料相談会は、地価公示制度発足以来20回目を迎えるに当たり、4月上旬（原則として4月3日～4月10日）の実施とし、前年実績も踏まえ、国土庁との打ち合わせに基づき地価公示価格の閲覧場所に鑑定事務所を提供するためのPR措置やテレホンカードの作成について、諸般の

準備を進めました。その準備にあたっては、特に地域会、部会をはじめ、地価調査委員会のご協力の下に、事前PRの徹底に従来以上に力を注ぎました。

4. 主として地方公共団体等に配布するため、業務推進委員会と共同で鑑定協会の組織等を説明したパンフレットを作成いたしました。

2 総務財務委員会

1. 会員に対する国の褒章等に関して国土庁との意思の疎通をはかり、基礎データの提供等に協力いたしました。横須賀博氏が藍綬褒章を、今西定雄氏が勲四等瑞宝章を受章、また、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に尽力された18名の方が国土庁長官から表彰状、感謝状を受賞されました。
2. 「不動産の無料相談会」「在日外国人の東京の住宅事情」「不動産鑑定業と周辺業務の展望－21世紀へ向けて」をメインテーマに『鑑定ひろば』No.59～61号を発行いたしました。
3. 昭和63年10月31日を以て有効期限切れとなった会員証の更新手続きを進め、交付申請を受けた会員の方に新たな会員証を交付いたしました。
4. 会員へのサービス向上と事務処理の合理化のため、会費の口座自動振替制度を平成元年3月期分会費から導入いたしました。
5. 平成元年名刺交換会（1月24日・鑑政連共催）が会員をはじめ、政界、官界、友好団体から多数の参加を得て開催され、各界との親睦交流を深めることができました。
6. 新会員章の頒布と不動産鑑定五訓を配布いたしました。
7. 文書を整理、保管するため、保存文書規程を制定したほか、諸規程の整備補完に努めました。
8. 会員多数の応募のもと写真コンテストを実施し、親睦交流に努めました。

3 業務推進委員会

1. 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改正を中央用地対策連絡協議会に要望した結果、基本報酬額のアップが実現いたしました。
2. 不動産カウンセラー制度の創設にあたっては、国土庁との意見交換を行いながら、資格認定制度実施要領（案）を策定いたしました。また、前年度当初に設置された不動産カウンセラー資格制度創設ワーキンググループ（座長・塩見宙副会長）に委員を参画させる等して、制度創設の実現に積極的に協力いたしました。

3. 固定資産税に係る土地評価の問題につきましては、

- (1) 自治省固定資産税課との意見交換を踏まえ、土地評価の理論面を研究するため新たに専門委員会を設けました。

- (2) 組織面においては、固定資産鑑定評価事務受託体制について検討を行いました。既に、各地域毎に部会受託、事業協同組合受託等々々実情に即した業務拡充を展開しております。

- (3) 企画委員会の協力を得て地方公共団体に配布する広報用パンフレットを作成いたしました。このパンフレットが業務拡充の一助になれば幸いです。

4. 消費税の問題につきましては、昭和63年8月の段階でアンケート調査を実施する等して、消費税が導入された場合における不動産鑑定業者に与える影響等について調査し、対応策を検討してまいりましたが、63年12月に国会で消費税法案が可決され、消費税導入が決定された後は、平成元年2月に消費税対策ワーキンググループ（座長・横須賀博副会長）が新たに設置され、消費税に関する共同行為（カルテル）の結成等、消費税の転嫁がスムーズに行えるような対応策について協議いたしました。

又、これと並行して、国税庁に対して消費税の課税対象である土地建物を一体とした時の土地建物の価額の区分については、鑑定評価書を活用されたい旨要望いたしました。

5. 自由民主党全国組織委員会から平成元年度税制改正に対する意見・要望の提出方の依頼がありましたので、当協会としての意見・要望を次のとおりまとめ、提出いたしました。

- (1) 譲渡所得に係る特別控除制度の拡充

- (2) 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火共同住宅の建設のための買換え等の場合の課税の特例制度の対象地域の拡大

- (3) 特別土地保有税の改善

- (4) 施設整備のために土地等の譲渡に係る譲渡所得についての特別控除制度の創設

- (5) 長期譲渡所得の課税の特例の改善

6. 勸建設経済研究所が設置した、「都市開発における不動産の証券化に関する研究会」に委員を参画させ、不動産の証券化に係る鑑定評価のビジネスチャンス及び手法の検討を始めました。

7. 研究指導委員会主催により全国で開催された「抵当証券担保不動産の鑑定評価に関する特別研修会」に講師を派遣する等して、研修会の運営に協力いた

しました。

8. 業推ニュースNo.7及びNo.8を次の内容で発行いたしました。

- (1) No.7 ①「公的評価の一元化」論に対する疑問
 - ②抵当証券鑑定委員会の設置
- (2) No.8 ①不動産の証券化と鑑定評価
 - ②消費税に関する実態調査
 - ③用地対策連絡協議会等の組織
 - ④用対連加入会員の業務委託（請負）実績結果
 - ⑤昭和62年不動産鑑定業者事業実績の分析結果

9. 昭和63年事業実績(昭和63年1月1日～12月31日)によれば、不動産鑑定業者が昭和63年の1年間に行った鑑定評価（地価公示及び都道府県地価調査に係る鑑定評価は除く）件数はおよそ159千件となっており、鑑定評価に係る報酬は約379億円となっております。これを前年（昭和62年）と比較すると、件数でおよそ26千件の増加（対前年比19％増）、報酬で約65億円の増加（対前年比21％増）となり、業者各位の事業実績の伸びが確認されました。

この事業実績の伸びについては、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改定等、当協会挙げての精力的な活動の成果と史料いたしております。

また、昭和62年事業実績につきましては、詳細な分析を行い、その分析結果は業推ニュースNo.8に掲載いたしました。

4. 地価調査委員会

1. 昭和63年度都道府県地価調査については、引き続き適正な鑑定評価を行うための措置を講じ、各都道府県と連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。また、本年度も昨年度に引き続き各ブロック毎に代表幹事会を開催し、ブロック毎の広域的な価格バランスについて検討いたしました。
2. 平成元年地価公示については、昭和63年8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別幹事説明会を開催し、前年度までに確立された執行体制をより一層強化し、全国の県庁所在都市及び近畿地方・中部地方においては、分科会幹事の協力を得て標準地設定区域区分図の作成を実施し、鑑定評価の精度を高めるよう働きかけました。
3. 監視区域詳細調査の実施に伴う地価動向調査等についても、国土庁・各都道府県とも連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。
4. 昭和63年度国土庁借地権価格調査については、北

海道・東北・北関東地域の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。

5. 大都市の高度商業地価格を中心に主要都市の現地調査を行うとともに、今年度も各都道府県における代表的商業地の最高価格地の調査を行い、地価公示と同様に価格水準について広域的に比較検討いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

- (1) 収益還元法における直接法を採用した「昭和64年地価公示標準地純収益算定内訳表」の内容を分析いたしました。
- (2) 国土法の届出等に係る添付不動産鑑定評価書に事例資料を記載する場合の取扱いに対応すべく、「資料の収集、管理及び閲覧規程運用細則」の一部改正を行い、会員への周知を図りました。
- (3) 四国会における地域会会長会議の席上、要望のあったコピー料金の引き上げについて検討を行い、協定価格の見直しを行うとともに、会員に対する周知を図りました。
- (4) “第三鑑定”における鑑定評価書の使用様式をアンケート調査いたしました。
- (5) 「資料の収集、管理及び閲覧規程」並びに「資料提供等のパートナーシップ制度」について、周知を図るため、四国会の資料委員会に出席し、本会の方針及び国土庁の考え方を説明いたしました。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、昭和63年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。
- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 鑑定評価に関する『一般統計資料（第4号）』をとりまとめ、会員に配布いたしました。
- (4) 地域会及び部会における閲覧体制の実情についてアンケート調査を実施し、『地域会及び部会等における閲覧実施状況一覧表』としてとりまとめ、会員に配布いたしました。

3. コンピューター等の利用

- (1) 既開発の「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」を基にした「地価動向調査用鑑定評価書作成プログラム」を作成するとともに、改元に基づき、

しました。

8. 業推ニュースNo.7及びNo.8を次の内容で発行いたしました。

- (1) No.7①「公的評価の一元化」論に対する疑問
 - ②抵当証券鑑定委員会の設置
- (2) No.8①不動産の証券化と鑑定評価
 - ②消費税に関する実態調査
 - ③用地対策連絡協議会等の組織
 - ④用対連加入会員の業務委託（請負）実績結果
 - ⑤昭和62年不動産鑑定業者事業実績の分析結果

9. 昭和63年事業実績(昭和63年1月1日～12月31日)によれば、不動産鑑定業者が昭和63年の1年間に行った鑑定評価（地価公示及び都道府県地価調査に係る鑑定評価は除く）件数はおよそ159千件となっており、鑑定評価に係る報酬は約379億円となっております。これを前年（昭和62年）と比較すると、件数でおよそ26千件の増加（対前年比19％増）、報酬で約65億円の増加（対前年比21％増）となり、業者各位の事業実績の伸びが確認されました。

この事業実績の伸びについては、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改定等、当協会挙げての精力的な活動の成果と史料いたしております。

また、昭和62年事業実績につきましては、詳細な分析を行い、その分析結果は業推ニュースNo.8に掲載いたしました。

4. 地価調査委員会

1. 昭和63年度都道府県地価調査については、引き続き適正な鑑定評価を行うための措置を講じ、各都道府県と連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。また、本年度も昨年度に引き続き各ブロック毎に代表幹事会を開催し、ブロック毎の広域的な価格バランスについて検討いたしました。
2. 平成元年地価公示については、昭和63年8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別幹事説明会を開催し、前年度までに確立された執行体制をより一層強化し、全国の県庁所在都市及び近畿地方・中部地方においては、分科会幹事の協力を得て標準地設定区域区分図の作成を実施し、鑑定評価の精度を高めるよう働きかけました。
3. 監視区域詳細調査の実施に伴う地価動向調査等についても、国土庁・各都道府県とも連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。
4. 昭和63年度国土庁借地権価格調査については、北

海道・東北・北関東地域の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。

5. 大都市の高度商業地価格を中心に主要都市の現地調査を行うとともに、今年度も各都道府県における代表的商業地の最高価格地の調査を行い、地価公示と同様に価格水準について広域的に比較検討いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い
 - (1) 収益還元法における直接法を採用した「昭和64年地価公示標準地純収益算定内訳表」の内容を分析いたしました。
 - (2) 国土法の届出等に係る添付不動産鑑定評価書に事例資料を記載する場合の取扱いに対応すべく、「資料の収集、管理及び閲覧規程運用細則」の一部改正を行い、会員への周知を図りました。
 - (3) 四国会における地域会会長会議の席上、要望のあったコピー料金の引き上げについて検討を行い、協定価格の見直しを行うとともに、会員に対する周知を図りました。
 - (4) “第三鑑定”における鑑定評価書の使用様式をアンケート調査いたしました。
 - (5) 「資料の収集、管理及び閲覧規程」並びに「資料提供等のパートナーシップ制度」について、周知を図るため、四国会の資料委員会に出席し、本会の方針及び国土庁の考え方を説明いたしました。
2. 資料の整備及び管理
 - (1) 地域会における資料の整備に関連して、昭和63年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。
 - (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
 - (3) 鑑定評価に関する『一般統計資料（第4号）』をとりまとめ、会員に配布いたしました。
 - (4) 地域会及び部会における閲覧体制の実情についてアンケート調査を実施し、『地域会及び部会等における閲覧実施状況一覧表』としてとりまとめ、会員に配布いたしました。
3. コンピューター等の利用
 - (1) 既開発の「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」を基にした「地価動向調査用鑑定評価書作成プログラム」を作成するとともに、改元に基づき、

「地価公示用、地価調査用鑑定評価書作成プログラム」の年号表示を各々修正いたしました。

- (2) 「鑑定評価における計算プログラム」を作成いたしました。
- (3) 「収益事例カード作成プログラム」の改良を行い、既購入者へ再送付するとともに、利用者の立場を考え、「取引事例にもとづく地価変動分析用プログラム」の改良を行いました。
- (4) パーソナル・コンピューターの普及を意図して、「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」及び「収益事例カード作成プログラム」の各ソフトを北海道会のパソコン研修会へ貸し出すなどの協力を行いました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ「収益還元法」及び「担保評価」についての研究成果並びに「賃料利回り実態調査」についての調査結果を小冊子にとりまとめ、会員各位に配布いたしました。
2. 特別研修会を「抵当証券担保不動産の鑑定評価」のテーマで東京他7都市で開催いたしました。
3. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で実施し、講師19名を派遣いたしました。
4. 実務標準化研修会を「取引事例比較法における適切な取引事例の選択等について」及び「高度商業地の鑑定評価に関する実務の方法の標準化について」をテーマとして東京他6都市（8会場）で開催いたしました。
5. 本年度で実務補習は24回を迎え、昭和63年11月28日(月)から不動産総合研修センターにおいて、実務補習生114名（前年142名）に対し、実務補習（講義）を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

本年度は、東京大学教授稲本洋之助氏の記念講演（テーマ「借地借家法」）を行いました。

又、前年度（23回）実務補習生143名に対し、修了証書を交付いたしました。

6. 第12回不動産鑑定シンポジウムを昭和63年11月1日(火)、2日(水)の両日、静岡県浜松市で開催いたしました。参加者は招待者を含め112名に及び、「地域開発と鑑定評価」「模擬裁判」及び自主研究テーマ等についての発表が行われました。
7. 借地借家法の改正問題については、法務省からの意見照会に応じるため借地借家制度検討委員会と調整しながら意見をまとめてまいりました。

7. 国際委員会

1. 国際地価調査につきましては、1985年から1987年の国際地価に関するデータについて分析・検討を行い、その結果を成果物にとりまとめ、会員各位及び大学等関係方面に配布いたしました。特に、今回は各国の「ダウンタウンにおける典型的なオフィスの1平方メートル又は1平方フィート当たりの標準賃料」のデータ及び調査対象都市の地図を掲載し、内容のより一層の充実に努めました。

2. 国際資産評価基準につきましては、国際資産評価基準委員会（T I A V S C）より送付されてくるガイダンスノート並びにバックグラウンド・ペーパー等について翻訳作業を進めるとともに、同委員会に対して日本の現状に即した提案をすべく、検討を行っております。

3. 国際測量技術者連盟（F I G）の一環として、「不動産の評価と管理」の分野の検討を行いました。また、F I Gの日本事務局であるJ F Sの広報誌の編集発行に協力いたしました。

4. 第15回汎太平洋不動産鑑定会議が平成2年に韓国で開催されることに伴い、会議の準備等について韓国側に協力いたしました。

5. リンカーン土地政策研究所の不動産評価世界会議が、昭和63年8月7日から6日間にわたりアメリカのハーバード大学で開催され、土地及び建物価格評価へのコンピューター利用に関して会員が参加し、熱心な討論を行いました。

6. 昭和63年7月17日から27日まで、台湾から23名の不動産評価関係研修員団（団長・陳永倫氏）が来日しました。当委員会といたしましては、国土庁、東京都、勸日本不動産研究所、東急不動産㈱、住友信託銀行㈱に協力いただき、日本における不動産鑑定の現状について研修いたしました。また、懇親会を開催し、日台両国の親善に努めました。

7. アメリカ不動産鑑定人協会（A I R E A）出版の『アプレイヤル・オブ・リアルエステイト』9版についての購入斡旋を行いました。

8. 制度等基本問題特別委員会

1. 理事会からの諮問のあった本会の団体の性格とあり方に関する事項につきましては、昭和63年7月に第一次答申を行い、各部会の社団法人化については、積極的に対処すること、そして、社団法人化に際しての標準定款等をはじめとした所要の事項をとりまとめ、会員各位に配布いたしました。

なお、昭和63年10月には、全国都道府県代表者会議（部会長会）を開催し、本答申の趣旨についての

説明を行うとともに、各部会の現況及び対応に関する意見、問題点、要望等についての意見交換を行い、そこで提出された意見等を踏まえ当委員会で更にその具体的方策について第二次答申を行うべく検討いたしました。その検討の内容は、連合会体制のあり方、新設社団法人の具体的業務分掌、地域会のあり方と位置づけ等でありますが、委員会としての結論を見出すには至りませんでした。

2. 国土庁から当協会の今後の活動に関する提言をいただき、それを受け、当委員会では、各地域会から推せんされた、21世紀の鑑定業を担う鑑定士による「望ましい鑑定業のあり方を語る会」を開催し、そこで提出された意見、要望等を踏まえ、当委員会の審議に反映するよう検討いたしました。その結果、直ちに実施できることと時間を要することとに区分し、実施可能な事案、例えば、公示価格と不動産鑑定士の役割等の日常のPR等は、直ちに実現することといたしました。

9. 借地借家制度検討委員会

1. 多くの賃貸事例を収集し、これを科学的に分析調査を行い、特に借地関係については小作権との関連をも合わせ研究いたしました。
2. 「借地借家制度調査会」に対する最終報告書を作成し、提出いたしました。
3. 借地借家法の改正問題については、法務省からの意見照会に応じるため、研究指導委員会と意見調整を行いながら、意見をまとめてまいりました。

10. 基準検討委員会

「不動産鑑定評価基準」の見直しを行い、国土庁に対して中間報告を行いました。

また、昨年6月に閣議決定されました総合土地対策要綱の提言に基づき、国土庁の土地鑑定委員会においても見直しを図るための小委員会が発足いたしました。

11. 調整委員会

1. 本年度は、都道府県等審査庁（以下「審査庁」という。）からの国土利用計画法（以下「国土法」という。）に係る届出、事前確認及び第三者鑑定の鑑定評価額に関する異議申立はなく、前年度より継続審査中の1案件については審査を終了いたしました。
2. 審査庁との意見交換を促進するため、調整委員会規程を改正いたしました。

この改正に伴い、これまで地域調整委員会に限られていた審査庁との意見交換が部会単位に設置する専門委員会でも行うことができるようになりました。

ので、今後はこれまで以上に審査庁と不動産鑑定士等との意思の疎通が図られるものと期待されます。

3. 国土法に係る届出等における鑑定評価書の添付件数増加の方策について検討するとともに、国土庁とも意見交換を行い、国土法に係る価格審査にあたって鑑定評価書の一層の活用方を強く要望いたしました。

12. 抵当証券鑑定委員会

1. 本年度は、法務省から求意見のあった2件の抵当証券交付申請書添付鑑定評価書について審査・検討を行い、その結果を法務省に意見申述いたしました。
2. 抵当不動産鑑定評価の進歩、向上を図るため研究指導委員会主催により全国で開催された「抵当証券担保不動産の鑑定評価に関する特別研修会」に講師を派遣する等して、研修会の運営に協力いたしました。

13. 不動産カウンセラー委員会

1. 不動産カウンセラー制度の創設については、ワーキンググループ（塩見座長）で検討を重ね、昭和63年7月19日開催の理事会に「不動産カウンセラー規程」を上程し、理事会で同規程が承認されるに至りました。そして同規程を受けて不動産カウンセラー委員会、不動産カウンセラー資格審査委員会、不動産カウンセラー審議会が発足されることになり、委員会活動を開始いたしました。
2. 不動産カウンセラー資格の認定に向けて、国土庁との協議を重ねながら、不動産カウンセラー実務研修を実施するべく、カリキュラムの策定、講師の選定を行い、会員各位に不動産カウンセラー制度創設についての啓蒙宣伝を行いながら、不動産カウンセラー実務研修を実施いたしました。
3. 委員会委員の役割分担を行い、委員会内に企画、業務、広報、組織、研修、研究、財務の小委員会を発足させ、小委員会ごとに時機に応じた、きめ細かな活動を行うことになりました。
4. 不動産カウンセラー制度の確立を推進するべく、学者、学識経験者で構成される不動産カウンセラー審議会（審議会会長・石原舜介教授）を開催し、委員の方々から大所高所に立った、忌憚のないご意見を伺いました。これらの貴重なお意見については、早速不動産カウンセラー実務研修に反映させることができました。今後も審議会を随時開催することにより、委員の方々から時勢に応じたアドバイスをいただくことになりました。

14. 不動産カウンセラー資格審査委員会

1. 不動産カウンセラー実務研修の実施に向けて、全国435名から寄せられた資格審査書類について、慎重かつ厳格な審査を行いました。
2. 前期実務研修が終了した段階で、実務研修終了についての審査を行い、389名の実務研修修了認定をいたしました。

15. 綱紀・懲戒関係

本年度は、前年度からの継続案件1件に加え、新規の調査命令が1件あり、このうち審議終了したもの1件、継続審議中のもの1件であります。

また、63年に引き続き会員に対して倫理の保持高揚に関する文書を配布し、注意を喚起いたしました。

平成元年度事業報告

平成元年度は、東京の都心やその周辺の地価は一応の落ち着いた様子を見せているものの、大阪圏、名古屋圏などでは地価上昇がみられ、引き続き、地価高騰が社会問題となっております。また、昨年末の国会で、土地の利用や処分について「公共の福祉を優先させる」という理念を掲げ、土地基本法が制定されました。こうした社会環境の中で、本年度は主に、次のようなことを手がけてまいりました。

1. 不動産カウンセラー実務研修修了者約700人に対し、第1回の不動産カウンセラー資格認定を行うとともに不動産カウンセラー部会を創設しました。
2. 借地借家法改正要綱試案に関する意見書及び商法有限会社法改正に関する第3次意見書を法務省民事局あてに提出しました。
3. 部会の社団法人化及び連合会への改編について、第2次答申を審議検討してまいりました。
4. 国際化の時代を迎え、ヨーロッパ及びアメリカに国際地価調査団を派遣し、海外の不動産事情を調査してまいりました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 役員選挙制度について 定款改正を前提として、副会長の全国区選挙を廃止し、会長の指名制度を導入することや、監事の全国選挙を廃止し、総会において選任する等の検討を行いました。
2. 政策提言について 国土庁に対して、「地価公示及び地価調査予算の確保に関する提言」を提出

いたしました。

3. 地価公示普及月間における無料相談会の実施について 不動産鑑定士による無料相談会は、地価公示普及月間のハイライトとして、各地域会、各部会のご協力により全国一斉に展開し、逐次多大の成果を挙げて参りました。

- (1) 平成元年4月開催された無料相談会は、国土庁のご後援により政府広報、テレビ、ラジオ等をはじめ、地域会、部会の事前のPRの措置によって、全国105カ所の会場において注目を集め、不動産鑑定士の社会的、公共的役割等のPRに多大な成果を挙げることができました。

全国相談者総数(延数) 3,313名

全国相談員総数(延数) 1,198名

- (2) 地価公示制度20周年を記念して、平成元年4月11日霞が関東京会館において開催された「地価公示制度20周年記念の集い」は、内海国土庁長官・清水国土事務次官をはじめ、歴代並びに現職の国土庁幹部の方々と会員多数の参加を得て、地価公示制度と鑑定評価制度の一層の発展を祝うことができました。

- (3) 地価公示価格の閲覧場所に鑑定事務所を提供し、一般国民に対して地価公示が広く活用されるためのPR措置として、ステッカーを作成のうえ、業者会員に配布するとともに、テレホンカードを作成し、関係官庁及び新聞記者等に配布いたしました。

2. 総務財務委員会

1. 会員に対する国の褒章等に関して国土庁との意思の疎通をはかり、基礎データの提供等に協力いたしました。

秋の叙勲において松尾英男氏が勲三等旭日中綬章を受章され、また、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に尽力された37名の方に国土庁長官から表彰状、感謝状が授与されました。

2. 社会環境の変化に即応し、諸規程の整備補完に努めました。
3. 「鑑定業界と消費税」をメインテーマに『鑑定のひろば』No.62号を発行いたしました。
4. 会員サービスの向上と事務処理の合理化のため導入した会費口座自動振替制度のPRに努め、会員多数の方にご利用いただいております。
4. 平成2年賀詞交換会(1月24日・鑑政連、不動産カウンセラー部会共催)が会員をはじめ、政界、官界及び友好団体から多数の参加を得て開催され、各

界との親睦交流を深めることができました。

6. 法人税及び消費税の納税義務者の取扱いに関して調査検討を行い、税務当局の確認も得て本年度の税務申告から本会、各地域会及び各部会がそれぞれにその納税義務を負うこととなりました。
7. 会員多数の応募のもと写真コンテストを実施し、親睦交流に努めました。

3. 業務推進委員会

1. 消費税導入への対応の一環として、昨年度から中央用地対策連絡協議会に対して、平成元年4月1日以降は公共事業に係る不動産鑑定報酬を支払う場合には必ず消費税相当額分を加算して頂きたい旨要望しておりましたが、その後の情報収集によって、公共事業に係る不動産鑑定報酬基準が改正され、消費税の取扱いについては当会の要望どおり盛り込まれたことが確認されました。
2. 経済・社会情勢の変動を捉え、長期に取り組むべき継続的課題として、不動産の証券化に関すること及び中高層建築の再開発に関することを取り上げ検討いたしております。これらの問題については制度化を指向した研究がなされていることでもあり、社会的ニーズを検討の上、必要に応じて鑑定評価業務の拡充につながるように対応しております。
3. 商法・有限会社法の改正については、既に昭和61年11月11日付で法務省民事局参事官室あてに第2次意見書を提出しておりますが、その後の情勢の変化を踏まえ、平成元年10月13日付で不動産鑑定評価の重要性等を盛り込んだ第3次意見書を提出いたしました。
4. 固定資産税に係る土地評価の問題につきましては、
 - (1) 自治省固定資産税課との意見交換を踏まえ、土地評価の理論面の研究を進めております。
 - (2) 組織面においては、固定資産鑑定評価事務受託体制について検討を行っております。
5. 相続税その他国税に係る不動産鑑定評価についての理論研究に関する検討を始めました。国税当局との意思の疎通を図りながら、意見の交換等を行い、業務拡充につながる領域の確保を目指したいと存じます。
6. 広い視野での業務推進の立場から、鑑定評価とその隣接分野・周辺分野をめぐる学際的な研究や学者・専門家との意見交換の必要性並びに最近、人手不足の折に補助者により人材を確保することの重要性を考え、研究員研究顧問制度の創設及び補助者の養

成についての検討を開始いたしました。

7. 業推ニュースNo.9～11を次の内容により発行いたしました。

No.9①不動産の証券化と鑑定評価

②用対連加盟会員の業務委託（請負）実績

No.10①消費税に関する共同行為（カルテル）

②不動産の負担付き贈与・低額譲渡に係る贈与税課税についての適正価額の判定について

No.11①これからの業務推進活動について

②不動産鑑定業者事業実績（昭和63年）の分析結果

4. 地価調査委員会

1. 平成元年度都道府県地価調査については、地価公示との連携による基準地の取扱い等について検討するとともに、適正な鑑定評価を実施するため都道府県とも連絡調整を図り円滑に遂行するよう努めました。また、ブロック代表幹事会についても各地域で実施するとともに、次年度の実施方針についても検討いたしました。
2. 地価公示制度研究会の本報告により、地価公示制度の改善策が提案されたので、その対応については国土庁と協議のうえ平成2年地価公示に直ちに反映できる事から実施いたしました。
3. 平成2年地価公示については、地価公示制度の改善策の一環として調査実施方法に変更が生じたため、全19ブロックにおいて鑑定評価員説明会を昭和60年以来5年ぶりに実施いたしました。なお、地価公示並びに国土法関連予算等については国土庁に検討方要望いたしました。
4. 平成元年度監視区域詳細調査に係る地価動向調査等については、国土庁・各都道府県とも連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。
5. 平成元年度国土庁借地権価格調査については、千葉県、東京都の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。
6. 大都市の高度商業地価格を中心に主要都市の現地調査を行うとともに、各都道府県における代表的商業地の最高価格地の調査を実施し、全国的な都市間バランスの比較検討をするためコンピューター分析を実施いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い
 - (1) 各地域会及び部会における一般資料（地価公示・地価調査業務以外で収集したもの）の保有、関

覧状況並びに収集方法等についてアンケート調査し、これらの資料の一層の収集方について検討いたしました。

- (2) 地域会、部会及び会員等が保管している事例資料の記載内容を不動産鑑定評価書等に登載する場合の取扱いについて、再度、地域会会長を通じ、会員への周知徹底を図りました。
- (3) 制度等基本問題特別委員会からの要請に基づき、各部会社団法人化に伴う資料等の取扱いについて検討し、同委員会に対し答申いたしました。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、平成元年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようにマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。
- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 「パートナーシップ制度協力者名簿」の改訂版を作成し、会員に配布いたしました。
- (4) 全国の主要都市における建物賃料をとりまとめた「建物賃料水準調書」を作成し、会員に配布いたしました。

3. コンピューター等の利用

- (1) 地価公示用鑑定評価書の様式改正に伴い、「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」の改訂版を作成し、利用者に配布いたしました。
- (2) 「取引事例カード作成プログラム」の改良を行い、鑑定評価書作成プログラム（地価公示・地価調査）との連動を可能にいたしました。
- (3) 「収益分析パッケージ・ソフト」を作成いたしました。
- (4) 「評価先例検索プログラム」を作成いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ「不動産の種別分類」及び「区分所有建物の鑑定評価」の研究成果をとりまとめる前提として研究事項を決定いたしました。
2. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で実施し、講師18名を派遣いたしました。
3. 実務標準化研修会を平成元年6月8日（木）、島根県松江市において、「高度商業地の鑑定評価に関する実務の方法の標準化について」「取引事例比較法における適切な取引事例の選択等について」等をテーマとして開催いたしました。（参加者37名）

4. 25回を迎えた実務補習は、第1期を平成元年11月27日（月）から12月8日（金）まで、第2期を平成2年1月29日（月）から2月10日（土）まで、不動産総合研修センター等において、実務補習生164名（前年114名）に対し、講義を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

又、前年度（24回）実務補習者112名に対し、修了証書を交付いたしました。

5. 法務省からの意見照会に応えるため借地借家制度検討委員会と連携をとりながら「借地法・借家法改正要綱試案」に関するシンポジウムを平成元年7月27日（木）（東京会場）、8月3日（木）（大阪会場）で開催いたしました。同シンポジウムには、独協大学教授水本浩氏、東京大学教授稲本洋之助氏を招き、「試案の問題点」「地域の意見」等について基調講演が行われました。（参加者101名）

7. 国際委員会

1. 前年度発表の国際地価調査結果の英文成果品を作成し、汎太平洋不動産鑑定会議並びに国際資産評価基準委員会等のメンバー国に配布し、国際交流を図りました。また、調査協力国の各都市を視察するため、ヨーロッパ調査団（参加者29名）とアメリカ調査団（参加者30名）を編成し、各都市の実情を細かく実地調査いたしました。
2. 国際資産評価基準委員会（T I A V S C）の理事会並びに第10回本会議が平成2年9月に新宿の京王プラザホテルにおいて開催されますので、その会議に向けての準備をいたしました。
3. 国際資産評価基準委員会（T I A V S C）より送付されてくるガイダンスノート並びにバックグラウンド・ペーパー等について翻訳作業を進めるとともに、同委員会に対して日本の現状に即した提案をすべく、検討を行っております。
4. 韓国鑑定院から、平成元年11月13日から5回にわたり、不動産評価関係研修員団（総勢52名）が来日しました。勅日本不動産研究所や東京会に協力いただき、日本における不動産鑑定評価の歴史や現状、さらには不動産鑑定評価におけるコンピューター利用状況について研修を行うと共に両国の親善に努めました。
5. 世界不動産連盟（F I A B C I）の活動の一環としてアジア・太平洋不動産会議が平成元年9月5日（金）から4日間にわたり港区の東京プリンスホテルで開催されましたので、本会からも会長他が参加し、会議の運営等に関しても協力いたしました。

6. 第15回汎太平洋不動産鑑定会議が平成2年9月に韓国で開催されることに伴い、会議の準備等について韓国側に協力いたしました。

また、標記会議のPR団として韓国鑑定院から3名の方が来日され、九州・名古屋・東京において同会議に関して意見交換を行うとともに、両国の親善に努めました。

7. 国際測量技術者連盟(F I G)の一環として、「不動産の評価と管理」の分野の検討を行いました。また、F I Gの日本事務局であるJ F Sの広報誌の編集発行に協力いたしました。

8. アメリカ不動産鑑定人協会(A I R E A)出版の『ジ・アプレイザル・オブ・リアルエステイト』9版並びに『ザ・ディクショナリー・オブ・リアル・エステイト・アプレイザル』についての購入斡旋を行いました。

8. 広報委員会

会員への情報提供の改善と、対外広報活動の積極的な展開等を目的として、平成元年7月から広報委員会が再設されました。

1. 従来不定期に発行していた「鑑定のひろば」「速報」「業推ニュース」等の広報紙誌を『鑑定のひろば』に一本化し、定期便として隔月毎の20日に発行することといたしました。誌面には、会員からの投稿、理事会だより、各委員会活動の報告、地域会、部会の活動状況、及び不動産鑑定評価業務に関連する法律の解説等々を掲載し、内容を刷新いたしました。

また、情報提供の時期を逸しないよう『鑑定のひろば 速報』を臨時便として発行することとし、さらに、より早く情報提供を行うための手段として、F A X通信による『鑑定のひろば 号外』を発行いたしました。

2. 土地基本法が平成元年12月に制定され、国土庁は国民に対し、土地に対する基本理念の徹底と共通認識を総合的にPRすることとなりました。そのため、例年4月に実施していた「地価公示普及月間」は発展的に解消し、新たに「土地月間」として実施されることとなりました。

(1) この行事の一環として実施している不動産鑑定士による無料相談会は、引き続き月間のハイライトとして各地域会、部会のご協力により開催すべく、諸般の準備をすすめて参りました。

(2) 本年度から実施した地価公示価格の閲覧場所に鑑定事務所を提供するためのステッカーの作成、

及び協会の宣伝用テレホンカードの作成、並びに懸垂幕の掲示等についての準備をすすめて参りました。

(3) 近畿会における「土地基本法と土地問題シンポジウム」、及び中部会における記念講演会の開催等、諸般の準備に協力いたしました。

9. 制度等基本問題特別委員会

1. 第2次答申について理事会からの諮問のあった「本会の団体の性格と在り方に関する事項」に関し、部会の社団法人化と連合会体制への移行について、具体的方策を検討し、その結果を第2次答申としてとりまとめ本年3月理事会に提出いたしました。その基本骨子としては、

(1) 本会組織を、都道府県単位の「社団法人()不動産鑑定士協会とその会員」を構成員とする「日本不動産鑑定士協会連合会」に改編する。

(2) 組織改編の達成目標は、「平成4年3月末日」とし、本会挙げて一斉に推進する。

というものであり、その趣旨と具体的実施要領を次のとおり答申いたしました。

① 部会等の社団法人化と連合会体制へ改編の趣旨について

② 組織改編の具体的実施要領について

なお、この答申において部会等の社団法人化推進のため、「社団化推進委員会」の設置を提案いたしました。

2. 社団法人化に関する部会との意見交換について第2次答申の前提として、部会の社団法人化の必要性和会員意識の向上を図るべく、北海道会、中部会、九州会をはじめとする地域会、及び長野県部会、千葉県部会、北関東連絡協議会等に出席し、意見交換等を積極的に行いました。

10. 借地借家制度検討委員会

1. 「借地法・借家法改正要綱試案に関する意見書」について、研究指導委員会と協力して意見の集約を図り、平成元年10月4日法務省民事局参事官室を訪ね、同意見書を提出いたしました。

2. 調停前置主義とこれに対する対応策について検討いたしました。

11. 基準検討委員会

1. 不動産鑑定評価基準について、国土庁の土地鑑定委員会専門委員会において検討中の不動産鑑定評価基準改訂原案をもとに検討を行い、これについての意見を提案いたしました。

2. 本年度実施予定でありました不動産鑑定評価基準

改訂に関する特別研修会は、基準改訂原案の作成作業の関連において、米年度に持ち越すこととなりました。

12. 調整委員会

1. 国土庁、都道府県及び政令指定都市と意見交換等を促進し、国土利用計画法に係る価格審査にあたっての鑑定評価書の活用を要望いたしました。
2. 国土利用計画法に係る鑑定評価上の理論研究を行うため、ワーキンググループを設置し、検討を始めました。
3. 適正な不動産鑑定評価の実施を推進させるためには、問題事案の処理に積極的に取り組む必要があります。このことに鑑み、国土庁と共同で行う問題事案の処理等に関する取組みについて、業務推進委員会及び綱紀委員会の協力を仰ぎながら検討を進めました。
4. 本年度は、都道府県及び政令指定都市からの国土利用計画法に係る届出、事前確認及び第三者鑑定の鑑定評価額に関する異議の申立はありませんでした。

13. 抵当証券鑑定委員会

1. 本年度は、法務省から求意見のあった4件の抵当証券交付申請書添付鑑定評価書について審査・検討を行い、その結果を法務省に意見申述いたしました。
2. 抵当証券担保不動産の鑑定評価に係る精度の維持向上を図るため、法務省及び鈔抵当証券業協会等との意見交換を促進いたしました。

14. 不動産カウンセラー委員会

1. 第1期不動産カウンセラー実務研修（秋期）を、東京会場日比谷三井ビルにおいて、元年9月23日～25日、10月21日～23日、大阪会場OMMビルにおいて、元年10月8日～10日、10月28日～30日に実施し、両会場合わせて339名の受講がありました。
2. 不動産カウンセラー制度の確立を推進するべく、学識経験者で構成される不動産カウンセラー審議会（審議会会長・石原舜介教授）を開催し、委員の方々から大所高所に立った忌憚のないご意見を伺いました。これらの貴重なご意見については、実務研修に反映させることができました。
3. 不動産カウンセラー部会設立準備委員会（発起人会）を設け、部会設立の準備をいたしました。

15. 不動産カウンセラー資格審査委員会

1. 第1期不動産カウンセラー実務研修（秋期）の資格審査書類344通について慎重かつ厳正な審査を行いました。

2. 第1期不動産カウンセラー実務研修（秋期）が終了した段階で、実務研修修了についての審査を行い、327名の実務研修修了認定をいたしました。
3. 第2期不動産カウンセラー実務研修の実施に向けて全国157名から提出された資格審査書類について、慎重かつ厳正な審査を行いました。

16. 綱紀・懲戒関係

本年度は、前年度からの継続案件1件に加え、新規の調査命令が3件あり、このうち審議終了したもの2件、継続審議中のもの2件であります。

また、昨年に引き続き、遠隔地並びに地価急騰地域における鑑定評価の倫理の保持高揚に関する文書を配布するとともに『鑑定ひろば』においても会員に対する注意を喚起いたしました。

平成2年度事業報告

国民の最大関心事である地価は、監視区域制度の導入や土地税制の改正、金融引き締め等の諸施策が効を奏し、一部の地域を除き、鎮静化もしくは下落の局面をむかえるに至っておりますが、引き続き、土地問題が国民的課題であることには変わりはありません。また、公的土地評価の一元化論や地価税の導入等により、土地の適正な評価について益々社会一般の関心が高まりつつあります。さらに、平成2年10月26日には、20年振りに不動産鑑定評価基準が改正されました。

こうした社会環境の中で、平成3年度は主に次のようなことを手がけて参りました。

1. 不動産鑑定評価基準の答申に先立ち昨年の夏全国11会場で、答申後平成3年2月東京、大阪会場で、研修会を開催しました。さらに、抵当証券に関する研修会を東京、大阪会場で計4回開催する等、専門職業家集団として研鑽に努めました。
2. 平成2年の5月に第2回の不動産カウンセラーの実務研修を行い、164名の受講修了者に対して資格認定を行いました。
3. 商法・有限会社法の改正に際し、会社設立の場合の現物出資について不動産鑑定士の鑑定評価書活用の道が拓けました。
4. 第2次答申の基本方針を踏まえて、部会の社団法人化を推進するため、2年9月に社団法人化推進委員会を発足させました。
5. 2年9月に、国際資産評価基準委員会（東京、19～21日）、第15回汎太平洋不動産鑑定会議（ソウル、23～28日）の2つの国際会議が開催され、研修と国

際交流に努めました。

6. 昭和61年以来、5年間据え置かれてきた地価公示関係の報酬額について、国土庁等関係方面に改定方を粘り強く要望をして参りました結果、約10%アップとなりました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。

事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 不動産鑑定業の長期ビジョンの策定について

社会的ニーズの動向に的確に対応する不動産鑑定業のあり方と、その将来の指針を策定する必要があるとの観点から検討して参りました不動産鑑定業の長期ビジョンは、国土庁と共同で研究することとなり、その研究項目、実態調査票等を中心に検討し、次年度に向けての準備作業等を実施いたしました。

2. 役員選挙制度について

本年度の総会で承認されました監事の選出方法について検討いたしました結果、「監事選考規程」を制定し、次年度の総会から実施することといたしました。また、これに伴い、役員選挙規程の一部改正を行いました。

なお、役員選挙制度の改正につきましては、よりよき選挙制度の実現について積極的な議論を行いましたが、明確な方針が得られませんでしたので、さらに継続して検討することといたしました。

3. 委員会の統廃合について

業務の進展や社会的ニーズにより設立された特別委員会の統廃合について検討いたしました。その結果、基準検討委員会及び借地借家制度検討委員会を廃止し、その所掌事項を研究指導委員会へ統合することとし、次年度から実施することといたしました。

2. 総務財務委員会

1. 会員に対する国の褒章等に関して国土庁との意思の疎通をはかり、基礎データの提供等に協力いたしました。

小林忠雄氏が勲二等瑞宝章を、三山茂雄氏が勲五等双光旭日章を受章され、また、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に尽力された24名の方に国土庁長官から表彰状、感謝状が授与されました。

2. 定款の一部改正等、諸規程の整備に伴い、例規集を改版いたしました。

3. 平成3年賀詞交換会（1月22日・鑑政連、不動産カウンセラー部会共催）が会員をはじめ、政界、官界及び友好団体から多数の参加を得て開催され、各界との親睦交流を深めることができました。

4. 会員多数の応募のもと写真コンテストを実施し、親睦交流に努めました。

3. 業務推進委員会

1. 商法・有限会社法改正問題について法務省では十数年来、会社法の全面見直し作業を推進しておりますが、これに関連し、会社設立時の現物出資の調査に不動産鑑定評価制度活用の可能性が示唆されて以来、この数年間、本会は挙げてその実現方を目指して運動を展開して参りましたところ、平成2年6月、商法・有限会社法改正法が成立し、概ね本会の意見が容れられるところとなりました。これによりまして、3年4月の改正法施行により、①会社設立時の現物出資、②会社設立後の財産引受け、③会社の事後設立、④新株発行（資本増加）時の現物出資について、当該出資の引き当てとなる財産が不動産である場合は、不動産鑑定士の鑑定評価が利用されることとなりました。

2. 不動産鑑定報酬について

- (1) 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改定を中央用地対策連絡協議会に要望いたしました。その後の関係方面からの情報収集活動により、次の事項を実現させることができたことが確認できました。

① 基本鑑定報酬額は、評価額が50億円以上の鑑定評価の場合には若干マイナスになっているものの、それ以外は平均して10%アップしました。

② 意見等の報酬額が従前の20,000円から40,000円にアップしました。

③ 消費税の取扱いについては、基本鑑定報酬額等は従前どおり、1,000円未満切捨てとなりませんが、消費税額分は切捨ての対象とならず1円単位まで請求することができることになりました。

なお、現在も引き続き中央用地対策連絡協議会に対して、現行用対連報酬の基本報酬額等の改定を要望中であります。

- (2) いわゆる一般事業に係る不動産鑑定報酬につきましては、これまでどおり各不動産鑑定業者が自社の報酬規程を改定する際の参考資料を提供いたしました。

3. 長期地価予測研究の委託について長期地価予測研

究を、一橋大学経済学部野口悠紀雄教授に委託し、この平成3年3月、一応の成果を得ました。これは、証券化による不動産ファイナンスに関連した分野での業務拡充を期すべきものとして行ったものですが、会員の「長期地価予測のノウハウ」の取得並びに本会のPRにも役立つものと考えます。なお、長期地価予測は、地域開発計画の策定などにとっても必要であるので、「不動産カウンセラー業務」の進展にも資すると期待されます。

4. 固定資産税に係る土地評価について

(1) 受注組織の検討等

平成2年4月25日、公正取引委員会から、部会の固定資産標準地評価業務の共同受託は独占禁止法第8条第1項1号及び4号に抵触するおそれがある旨の口頭注意を受けました。この間の経緯等については『鑑定ひろば』No.67にて会員各位にお知らせしたとおりです。

これを受けて当委員会では、これまでの「固定資産標準地評価の共同受注組織案」の見直しを行い、事業協同組合による共同受注案の検討に入るとともに、九州、北陸、四国、中国、関東甲信、近畿及び中部の各地域へ委員長自らが出向き、地元役員等と固定資産標準地評価業務の共同受注のあり方についての意見を交換しました。

(2) 理論面の研究

ワーキンググループを創設し、理論研究を進めております。

5. 不動産鑑定業の事業実績等の報告書に係る様式改正について従来より国土庁に対して、①事業実態把握の的確化、②報告書作成・整理事務の軽減、簡素化、③電算化への対応の観点から様式の見直しを要望してまいりましたが、平成2年11月1日付にて国土庁から本会あてに様式改正の通知があり、ほぼ要望どおりの改正の実現ができました。

6. 長期・継続的課題の検討について

(1) 不動産の証券化及び中高層建築の再開発に関する問題について、各々外部に「都市開発における不動産の証券化に関する研究会」並びに「中高層建築再開発研究会」が設置されており、制度化を指向した研究が行われております。当委員会からもこれら研究会に委員を派遣しており、研究会を通じて、鑑定評価の社会的必要性を検討の上、必要に応じて鑑定評価業務の拡充につながるように対応しております。

(2) 業務拡充につながる領域の確保を目指して、前

年度から引き続き相続税、その他国税に係る不動産鑑定評価についての理論研究を行いました。

7. 研究員、研究顧問制度の創設について

公私法、経済、会計等広く鑑定評価に関連する分野において全国的に学者、研究者等との接触、交流を深め、適時、鑑定評価、鑑定制度への支援を得ることにより業務拡大を図ることを目的として、広い視野での業務推進の立場から検討を行いました。

8. 補助者の養成について

最近、不動産鑑定士第2次試験合格者が少なくなっており、各不動産鑑定業者においては第2次試験合格者の獲得が年々難しくなっております。

そのため、不動産鑑定業者の一部では依頼があっても業務がこなし切れない状態も生じております。このような状況に鑑み、有能な補助者を確保することにより、鑑定士試験の質を高め、同時に鑑定業者の業務の促進拡大を図ることを目的として、広い視野での業務推進の立場から検討を行いました。

9. 需要者等の苦情処理について

不動産鑑定評価に対する疑問や紛争等の処理を促進することは、不動産鑑定士に対して適正な鑑定評価の実施を促すとともに、長期的には不動産鑑定士に対する社会的評価を高め、鑑定業務の拡充につながるものと思料いたします。こうしたことを踏まえ、需要者等の苦情を処理するため、苦情処理要領を策定するとともに苦情処理小委員会を創設いたしました。本年度は、苦情1件を処理いたしました。

4. 地価調査委員会

1. 平成2年度都道府県地価調査については、地価公示との連携による鑑定評価書の様式、その他調査実施方法等について、適正な鑑定評価を実施するため都道府県とも連絡調整を図り円滑に遂行するように努めました。また、ブロック代表幹事会についても各地域で実施するとともに、次年度の実施方針についても検討いたしました。

2. 平成3年地価公示については、不動産鑑定評価基準の改正を踏まえて、国土庁と協議のうえ、地価公示において反映できる事から実施いたしました。なお、この実施にあたっては評価員各位のご協力を頂き、直接法を実施できましたことを申し添えます。また、地価公示並びに国土法関連予算等については国土庁に検討してもらいように働きかけた結果、約10%の引上げとなりました。

3. 地価公示、都道府県地価調査に係る事例資料の収集方法等について、国土庁に各都道府県からの情報

提供について検討してもらうように働きかけました。

4. 平成2年度監視区域詳細調査に係る地価動向調査等については、国土庁・各都道府県とも連絡を密にし、調整をとりつつ実施いたしました。
5. 平成2年度国土庁借地権価格調査については、神奈川県、山梨県、長野県、富山県、福井県、滋賀県及び中部地区の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。
6. 各都道府県に於ける代表的商業地の最高価格地について、コンピューター分析を実施し、全国的な都市間バランスの検討を行い、平成3年の代表的商業地の鑑定評価及び地価公示の最高商業地の価格検討に利用することといたしました。

また、今回近畿地区で「最近の不動産市況」について、不動産仲介業者の方々と情報交換会を実施いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

各地域会及び部会における資料（地価公示、地価調査業務以外で収集したもの）の保有、閲覧状況並びに収集方法について、より一層の円滑な運用方の検討をいたしました。

なお、その一環として資料閲覧実施状況一覧表を見直し会員に配布いたしました。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、平成2年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。
- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 「パートナーシップ制度協力者名簿」を見直し、会員に配布いたしました。
- (4) 鑑定評価に関する一般統計資料第5号をとりまとめ、会員に配布いたしました。

3. コンピューター等の利用

- (1) 「取引事例カード作成プログラム」の完成に伴い、会員に頒布いたしました。
- (2) 「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」のバージョン・アップ版を作成し利用者に頒布いたしました。
- (3) パーソナル・コンピューターの普及を意図して、北陸会主催のパソコン研修会に講師を派遣するとともに、同会に「地価公示用鑑定評価書

作成プログラム」のソフトを貸し出すなどの協力をいたしました。

- (4) 「事業実績報告書作成のためのプログラム」を作成いたしました。
- (5) 「鑑定評価における計算プログラム」（第三鑑定）の機能追加バージョン・アップ版を作成いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ「不動産の種類の分類」及び「区分所有建物の鑑定評価」について、研究成果をとりまとめ、会員に配布いたしました。
2. 土地鑑定委員会における不動産鑑定評価基準の見直しを受け、国土庁及び基準検討委員会と連携をとって、特別研修会「不動産鑑定評価基準の中間報告に関する説明会」を全国11会場で延べ14回開催し、新基準に対する会員の意見の集約と新基準の普及に努めました。

さらに、本答申に関する説明会を、東日本会場及び西日本会場の2会場で延べ3回開催し、その説明会をビデオ化してビデオ研修等の教材に供するため、各地域会にビデオテープを配布いたしました。

3. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で開催し、講師29名を派遣いたしました。
4. 26回を迎えた実務補習は基準の改正に併せ、各科目について見直し検討を行い新基準に沿った内容に改め、第1期を平成2年11月26日(月)～12月7日(金)まで、第2期を平成3年1月21日(月)～2月2日(日)まで、不動産総合研修センター等において、実務補習生149名（昨年164名）に対し講義を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。なお、前年度（25回）の実務補習者163名に対し、修了証書を交付いたしました。
5. 昭和53年以来これまでに全国の地域会で12回にわたり開催した「不動産鑑定シンポジウム」の実績及び「不動産鑑定評価基準」の改正を踏まえ、不動産関連学問の中心となる不動産鑑定評価学の進歩発展と不動産鑑定士等の資質の向上を目的とした「日本不動産鑑定学会」設立の準備を進め、「日本不動産鑑定学会設立要旨案」をとりまとめ『鑑定のひろば』No.70で公表のうえ、これについて「アンケート調査」を実施いたしました。

7. 国際委員会

1. 第15回汎太平洋不動産鑑定会議が、平成2年9月23日から6日間におたり、韓国のソウルにおいて開催されました。本会からは国際委員長を団長として

- 170余名が参加いたしました。同会議に関連して、
- (1) 日本からは6名がスピーカー、2名がチェアマンとして活躍し、不動産鑑定評価理論について国際知識の交流を図り、親善に努めました。
 - (2) 事前にスピーチ原稿を英語から日本語に翻訳し、汎太平洋不動産鑑定会議史上初の英語から日本語への同時通訳に協力いたしました。
 - (3) 第17回汎太平洋不動産鑑定会議が1994年（平成6年）横浜において開催されることが同会議の理事会で正式に決定いたしました。
2. 国際資産評価基準委員会（TIAVSC）の第10回全体会議、運営委員会及び「不動産の国際化」セミナーが平成2年9月19日から3日間にわたり、新宿の京王プラザホテルにおいて開催され、世界9カ国から23名が来日し、会議に参画いたしました。同会議に関連して、
- (1) セミナーではニュージーランド、アメリカ、フランスの代表者がスピーチを行い、本会からは招待者を含め80余名が参加し、国際資産評価基準に関して熱心な質疑応答が行われました。
 - (2) 本会会長及び本会主催のパーティーを開催し、国際親善に努めました。
 - (3) TIAVSCの国際会長他が国土庁、日本公認会計士協会及び監査法人トーマツを表敬訪問し、各国の地価の現状等について意見交換を行いました。
 - (4) 同伴者のために銀座、浅草等を回るレディースプログラム、幕張メッセを見学するテクニカルツアーを実施いたしました。
3. 国際地価調査につきましては、より各国の不動産事情に即した地価の比較ができるよう、調査依頼の内容を再検討し、新形式の依頼状にて諸外国（10カ国13都市）に対して調査を依頼をいたしました。また、次年度実施予定の国際地価調査団の派遣地域について検討いたしました。
4. 国際資産評価基準委員会の東京大会で採択されたガイダンスノート並びにバックグラウンド・ペーパーについて翻訳作業を進めるとともに、同委員会に対して日本の現状に即した提案をすべく、検討を行いました。
5. 韓国鑑定院より、平成2年12月10日から5日間にわたり、土地信託関係研修員団（総勢5名）が来日し、三井信託銀行㈱、勲日本不動産研究所並びに東急不動産㈱に協力をいただき、日本における土地信託の歴史や現状、さらには不動産の総合開発等につ

いての研修を行うとともに両国の親善に努めました。また、3年1月には2名が来日し、本会の実施している実務補習等について研修を行いました。

6. 国際測量技術者連盟（FIG）の一環として、「不動産の評価と管理」の分野の検討を行いました。また、FIGの日本事務局であるJFSの広報誌の編集発行に協力いたしました。

8. 広報委員会

1. 本会および不動産鑑定士等の知名度、社会的役割の認識向上のために積極的な渉外活動を推進いたしました。

(1) バブリシティ活動

国土庁広報室、同記者クラブとの接触を深めマスコミへのバブリシティの緒口を作り、それぞれの地域会、部会においてもその意識の下にパイプ作りに努めました。一方、個々の会員もマスコミ等からの取材に積極的に応じ、会員のテレビ出演、新聞・雑誌上でのコメント発表の機会が飛躍的に増えましたので、その際の応接がスムーズにいくようマスコミ等応接マニュアルを作成しました。

また、本会を外部から後援、支持してもらえるいわゆるシンパの拡充を目指し大学教授、知識文化人等との友好を深めました。

なお、主務官庁である国土庁はもとより建設省、法務省等とも接触を広げ、『鑑定のみろば』に出稿等の協力を得、本会に対する理解を深めてもらいました。

(2) 研修会、講習会への講師派遣

各行政体、団体、職域等での研修会等への催しに本会から積極的に講師を派遣し、初めての試みの会計検査院の講習は大変好評で、主催者側から感謝されました。

(3) 職業分類改訂への要望

日本標準産業分類に不動産鑑定士を独立項目として分類してもらうべく総務庁に要望し、併せて国土庁にもその趣旨方説明要望し、次回改訂時には協力をいただく感触を得ました。

2. 「土地月間」の行事への参加

- (1) 平成2年4月に開催された不動産鑑定士による無料相談会は、「土地月間」のハイライトとして、国土庁のご後援のもと、各地域会、部会のご協力により全国106会場にて一斉に展開し、新聞、テレビ、ラジオ等へのPR措置によって不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに、多大な成果を挙げることができました。

全国相談者数（延人数） 3,387名

全国相談員数（延人数） 1,122名

(2) 地価公示価格の閲覧場所に鑑定事務所を提供するためのステッカーの作成、および本会のPR用テレホンカードの作成、並びに懸垂幕の掲示等を実施いたしました。

(3) 近畿会における「土地基本法と土地問題シンポジウム」、および中部会における記念講演会の開催等に協力いたしました。

3. 本会内の動き、各地域会、部会での動きが伝達されがたいことによる本会に対する理解不足を解消すべく精力的に情報連携を充実させました。

(1) 会報誌としての『鑑定のひろば』の定期発行（奇数月の20日発行・年6回）と内容の充実に努め、誌面には、各委員会活動の報告、地域会、部会の活動状況、および新法の解説記事等、会員の日常活動に役立つ記事をもって編集いたしました。

(2) 迅速な情報提供を目指し、定期発行の『鑑定のひろば』のほか、よりタイムリーな情報の提供に心掛け、『鑑定のひろば 速報』（年3回）及び『鑑定のひろば 号外』（年3回）を発行し、会員の活動に齟齬のないよう努めました。

9. 制度等基本問題特別委員会

1. 第2次答申について

本会組織に関し、都道府県単位の社団法人設立の一斉推進と連合会体制への改編実施についての第2次答申が、前年度の理事会において了承され、これが実現に向っての具体的な進め方として「社団法人化推進委員会」の設置が決定され、活動を開始いたしました。

また、第2次答申における各社団法人とその連合会の財政的な面、設立についての法的な面、連合会設立後と現在の本部との組織上の面等々について、検討を行いました。

なお、法的な検討については、継続して研究、検討を行うことといたしました。

2. 鑑定評価制度の拡充強化について

鑑定評価制度の拡充強化については、あるべき鑑定士像を明確化し、鑑定士の主体性を確立し、より専門的分野の研究が行えるような環境づくりが必要であり、長期的な展望に立った業務拡充でなければならないとの観点から各種の具体的研究項目についての検討を行いました。結論を得るに至らず、次年度に継続することとなりました。

10. 借地借家制度検討委員会

1. 借地法等の改正に関し、法務省と意見交換を行い、不動産鑑定士の地位の明確化及び不動産鑑定評価制度の活用方等について要望いたしました。また、昨年11月28日に開催された自民党借地借家法小委員会においても同様の意見発表（『鑑定のひろば』No.70に掲載済）を行いました。

2. これらの検討結果を「借地借家法改正に関する報告書」ととりまとめ、会員に配布いたしました。

11. 基準検討委員会

1. 不動産鑑定評価基準の改正に際しては、国土庁のご指導のもと研究指導委員会と連携を密にして「不動産鑑定評価基準の中間報告に関する説明会」を開催し、そこで寄せられた多くの会員の意見と、これまで当委員会で検討してきた内容を要約し、国土庁に要望いたしました。その結果、多くの意見が新基準に反映されました。

2. 前述の「基準の説明会」開催にあたっては、委員を派遣して説明会開催に至るまでの経過及び基準の概要等について説明を行いました。

12. 調整委員会

1. 国土庁、都道府県及び政令指定都市と意見交換等を促進し、国土利用計画法に係る価格審査にあたって鑑定評価書の活用を要望いたしました。

2. 国土利用計画法に係る鑑定評価上の理論研究の実施の一環として本年度は限定価格を取り上げ、検討を行っております。

3. 本年度は、都道府県及び政令指定都市からの国土利用計画法に係る届出、事前確認及び第三者鑑定の鑑定評価額に関する異議の申立が1件ありました。同案件については既に審査を終了いたしました。

13. 抵当証券鑑定委員会

1. 法務省からの求意見への対応

本年度は、法務省から求意見のあった3件の抵当証券交付申請書添付鑑定評価書について審査・検討を行い、その結果を法務省に意見申述いたしました。

2. 関係官庁等との意見交換

抵当証券担保不動産の鑑定評価に係る精度の維持向上を図るため、国土庁、法務省及び併抵当証券業協会との意見交換を行いました。

3. 抵当証券のための鑑定評価に関する研修会の実施

不動産鑑定評価制度と抵当証券制度の社会的信用の維持・向上を期するため、抵当不動産鑑定評価の実務能力の向上を高めるとともに抵当証券発行申請書添付鑑定評価書の信頼性を確保することにより、投資家保護に資することを目的として標記研修会を併

抵当証券業協会と共催で実施いたしました。

4. 抵当証券担保不動産の鑑定評価上の留意点のとりまとめ

昭和61年12月18日付鑑229号「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定評価上の留意点」の改訂のため、当委員会ワーキンググループを中心に(株)抵当証券業協会メンバーと主務官庁担当官(非公式参加・ゲストメンバー)を加えた「抵当証券担保不動産評価研究会」を発足せしめ、研究を行いました。同研究会は現在研究をなお継続中ですが、平成2年11月16日付鑑138号にて会員あてに同研究会の中間的報告(前記鑑229号を改訂・補充したものを)を通知いたしました。

14. 社団法人化推進委員会

1. 社団法人化の推進について

各県部会(北海道会、東京会を含む。)の社団法人化を推進するため、本委員会は平成2年9月に新たに設置されました。委員会の役割としては、積極的に現地に出向き、社団法人化に関し部会等における問題点の吸収、対応協議等手助けを行い、円滑なる実行方策を固めていくという運営方針を樹立し、部会等の社団法人化に積極的に取り組むことといたしました。

2. 部会等との意見交換について

第2次答申を前提として、社団法人化推進に関し神奈川県部会、中部会(愛知等4県部会)、宮崎県部会、中国会(岡山等5県部会)、千葉県部会、東京会等に出向き打ち合わせ会を行いました。

なお、クローズアップされた問題点のクリアについて、制度等基本問題特別委員会と合同会議を開催いたしました。

15. 不動産カウンセラー委員会

1. 第2期不動産カウンセラー実務研修を165名の受講者に対し、平成2年4月14日～16日(前期)、5月12日～14日(後期)に開催いたしました。

2. 学識経験者で構成される不動産カウンセラー審議会(審議会会長・石原舜介教授)を開催し、忌憚のない貴重なお意見をもとに不動産カウンセラー部会と連携を密にして、将来の不動産カウンセラー制度のあり方について社会情勢の変化を見極めながら適切な対応に努めました。

16. 不動産カウンセラー資格審査委員会

第2期不動産カウンセラー実務研修受講者について、慎重かつ厳正に資格審査を行い、164名に対して実務研修終了認定証を交付いたしました。

17. 綱紀・懲戒委員会

本年度は、前年度からの継続案件2件のほか、新規の調査命令が2件あり、このうち審議終了したものの2件、継続審議中のもの2件であります。

また、倫理の保持高揚に関しては、『鑑定ひろば』において、より具体的な実例をあげ、会員に対し注意を喚起いたしました。

平成3年度事業報告

昭和60年以降、東京の都心部に端を発した未曾有の地価高騰も、政府の諸施策が効を奏し、地価は全国的に鎮静化、下落の傾向にあります。未だ、土地問題が最重要課題の一つであります。

政府の諸施策の中で、土地基本法が平成元年12月に制定されたことは記憶に新しいことですが、その後、土地基本法の理念を具体化するため、各種答申等が打ち出されております。就中、我々不動産鑑定士にとって身近なこととして、公的土地評価、すなわち、地価公示、相続税路線価、固定資産税評価の均衡、適正化があげられます。とくに、固定資産税評価については平成3年11月14日の中央固定資産税評価審議会において、「精通者意見」から「鑑定評価」へ大きな変化がありました。

こうした社会環境の中で、平成3年度は主に次のようなことを手がけて参りました。

1. 相続税路線価や固定資産税評価等公的土地評価について研究し、かつ対応するため、公的土地評価特別委員会を設置しました。
2. 国土庁の不動産鑑定業ビジョン研究会に協力して、委員を送り、約1年にわたって検討を重ね、中間答申作成の準備をいたしております。
3. 第2次答申の基本方針を踏まえて、全部会一斉に社団法人化を推進して参りましたが、連合会改編目標の平成4年3月末までに、社団化を達成したのは千葉県部会のみであります。このため、連合会改編の時期を平成6年3月末に変更するのやむなきに至りました。
4. 東南アジアの主要国に国際地価調査団を派遣したことや韓国鑑定院から研修生16名を受入れたこと等、国際交流に努めました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。

事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 不動産鑑定業の長期ビジョンの策定について

社会的ニーズの動向に的確に対応する不動産鑑定業のあり方と、その将来の指針を策定する必要があるとの観点から検討して参りました不動産鑑定業の長期ビジョンは、平成3年7月に発足した国土庁の「不動産鑑定業ビジョン研究会」に引き継がれ、5つの検討視点（①不動産鑑定業の現状と将来予測、②新しい業務分野の検討について、③近代的・安定的経営の確立を目指して、④信頼性の向上を目指して、⑤新たな学問領域としての分野の確立を目指して）に対応する小委員会に分けて本格的な研究がスタートしました。当委員会もアンケートによる実態調査の実施、小委員会の傘下に検討テーマに対応する11作業チームを設置して小委員会に素案を提出する等、中間答申の作成にあたり全面的に協力を行いました。

2. 役員会における代理出席及び選挙制度について

本会の運営並びに業務の執行機関である役員会における代理出席には弊害があるのではないかの観点から、その是非について検討を行いました。

また、連続再選の禁止の問題についても検討し、さらに継続して検討することといたしました。

2. 総務財務委員会

1. 会員に対する国の表彰等に関して国土庁との意思の疎通を図り、基礎データの提供等に協力し、そのデータの電算化の準備を更に進めました。

第27回総会等において、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に長年にわたり尽力された18名の方に国土庁長官から表彰状、感謝状が授与されました。

2. 平成4年賀詞交換会（1月21日・鑑政連、不動産カウンセラー部会共催）が会員をはじめ、政界、官界及び友好団体から多数の参加を得て開催され、各界との親睦交流を深めることができました。

3. 会員多数の応募のもと写真コンテストを実施し、親睦交流に努めました。

3. 業務推進委員会

1. 固定資産税標準地評価への対応

(1) 自治省は、平成3年9月3日付内かんて各都道府県に対して、平成6年度の評価替えにあたっては、土地基本法第16条等の趣旨に基づき、地価公示価格の一定割合を目標にその均衡化・適正化を推進する方針を示し、そのためには、過去の評価替えの状況からも、基準価格（地価公示価格、地価調査価格、鑑定評価価格）を求める必要がある

ので、そのための予算措置を講ずること等について市町村を指導するよう要請しました。

当委員会では、早速この情報を常務理事会、理事会、地域会会長会及び部会長会等で報告するとともに、こうした自治省の動向等に関する説明会を北陸会、九州会、四国会及び関東甲信会で開催し、地元役員等と意見交換を行う等して対応策を検討してまいりました。

(2) 3年11月14日に開催された中央固定資産評価審議会（自治大臣の諮問機関）において、

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

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

③ 当該鑑定評価価格の調整を行うため、土地評価協議会を全国及び都道府県単位で設置する。等を内容とする平成6年度固定資産税評価替えの基本方針が承認されました。

これに先立って、本件は、自治省のみならず関係省庁等との協議等を含め、早急に対応策を講ずる必要があること等の観点から、固定資産税評価問題対策ワーキンググループを設置し、対応を協議するとともに次の事項を行いました。

① 3年12月13日固定資産税評価に係る説明会を、自治省税務局固定資産税課担当官を招いて、主として地域会会長及び部会長を対象として開催した。

② 3年12月24日川崎会長他が自治省に赴き、固定資産税評価に関する要望書を提出した。

(3) さらに、平成4年1月21日開催の第215回常務理事会及び第156回理事会において、固定資産税評価問題対策ワーキンググループを発展的に解消し、新たに公的土地評価特別委員会の設置が決定されました。

(4) こうした固定資産税評価への対応については、適宜、地域会会長、部会長及び会員あてに通知いたしました。

2. 長期・継続的課題の検討

不動産の証券化及び中高層建築の再開発に関する問題について、各々外部に都市開発における不動産

の証券化に関する研究会並びに中高層建築再開発研究会が設置されており、制度化を指向した研究が行われております。当委員会からもこれら研究会に委員を派遣しており、研究会を通じて、鑑定評価の社会的必要性を検討の上、必要に応じて鑑定評価業務の拡充につながるよう意見を表明いたしました。

3. 不動産鑑定報酬に関すること

(1) 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改定を中央用地対策連絡協議会に要望いたしました。

(2) いわゆる一般事業に係る不動産鑑定報酬については、各不動産鑑定業者が自社の報酬規程を改定する際の参考資料を提供いたしました。

4. 改正借地借家法・民事調停法への対応

改正借地借家法・民事調停法に基づく地代家賃増減についての調停をめぐる、法務省及び最高裁判所等との意見交換を促進いたしました。その内容については、平成3年11月5日付にて地域会会長及び部会長あてに連絡いたしました。

なお、本件は現在法務鑑定委員会に所掌を移管し、対応についての検討を継続して行っております。

5. 商法・有限会社法改正に伴う会社設立時の現物出資等に係る不動産の鑑定評価の研究

改正商法・有限会社法の施行により、会社設立時の現物出資等の調査に裁判所の選任による検査役の調査に代えて弁護士による証明がなされることとなり、この時出資財産が不動産であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価が利用されることとなったことに伴い、本制度の円滑な運用と不動産鑑定評価制度の社会的信用の維持向上を目的として、日本弁護士連合会メンバーの参加を得て商法・現物出資不動産評価研究会を設置し、現物出資不動産についての鑑定評価上の留意点についての研究を開始いたしました。

なお、本件は現在法務鑑定委員会に所掌を移管し、研究を継続して行っております。

6. 中古住宅評価制度の廃止

昭和55年に発足した中古住宅評価制度は、制度創設以来11年余が経過し、評価の対象条件が現実に合わせて実態にそぐわなくなってきたため、平成3年5月21日開催の第151回理事会の承認を得てこの制度を廃止し、その旨会員あてに通知いたしました。

7. 賠償責任保険制度の創設の検討

標記制度の創設について、業者会員を対象として実施したアンケート調査等を基に検討を行った結果、今回は創設には至りませんでした。

8. 関係省庁との意見交換の促進

国土庁、建設省、自治省、法務省及び国税庁等諸官庁との意見交換を促進し、意思の疎通を図りました。

こうした意見交換を通じて得た時勢に応じた助言や貴重な情報等は、その後の委員会の活動に反映させることができました。

4. 地価調査委員会

1. 平成3年度都道府県地価調査については、全国的な地価動向等の情報交換を行い、適正な鑑定評価を実施するため都道府県とも連絡調整を図り円滑に遂行するように努めました。また、ブロック代表幹事会についても各地域で実施するとともに、次年度の実施方針についても検討いたしました。

2. 平成4年地価公示については、前年の鑑定評価基準の改正による収益還元法の取扱いについて、平成3年地価公示の結果を踏まえ、国土庁と協議のうえ鑑定評価員説明会を実施いたしました。なお、この説明会実施にあたっては、評価員各位のご協力を頂き無事説明会を終えることができましたことを申し添えます。また、地価公示並びに国土法関連予算等については国土庁に検討を要望いたしました。

3. 現在のような地価の沈静化、下落の局面において取引は減少し適正な価格の把握が困難になっています。そこで、最新、正確な取引事例の収集体制の確立と同時に、売情報、買情報など市場データを収集し、その総合的な市場分析が的確に地価公示に反映されるよう努めました。

4. 平成3年度監視区域詳細調査に係る地価動向調査等については、国土庁、各都道府県及び政令指定都市とも連絡を密にし、調整をとりつつ、実施いたしました。

5. 平成2年度国土庁借地権価格調査については、京都府、大阪府及び兵庫県の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。

6. 各都道府県における代表的商業地の最高価格地について、コンピューター分析を実施し、全国的な都市間バランスの検討を行い、平成4年の代表的商業地の鑑定評価及び地価公示の最高商業地の価格検討に利用することといたしました。また、今回全国代表幹事会で「日本経済と不動産市況及び地価動向等」について、講演会を実施いたしました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

各地域会及び部会における資料（地価公示、地価

調査業務以外で収集したもの)の保有、閲覧状況並びに収集方法について、より一層の円滑な運用方の検討をいたしました。

なお、その一環として資料閲覧実施状況一覧表を見直し会員に配布いたしました。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、平成2年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。
- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 『パートナーシップ制度協力者名簿』を見直し、会員に配布いたしました。
- (4) 鑑定評価に関する一般統計資料第6号をとりまとめ、会員に配布いたしました。
- (5) 情報を収集することに重点をおいたデータバンク制度のあり方、重要性について検討いたしました。

その一環として、資料データバンク制度に関するワーキンググループを設置し検討をしております。

3. コンピューター等の利用

- (1) 「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」のバージョン・アップ版を作成し利用者に頒布いたしました。
- (2) 「事業実績報告書作成のためのプログラム」に「事業検索を行うためのプログラム」をリンクさせたプログラムを作成いたしました。
- (3) ソフト利用者の増加に伴う質問、相談の増大に対応するため、パソコン相談員の相談業務の内容及び研修会についての検討を行いました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマとして「収益還元法」「空中権」「借地借家法と評価上の問題点」「生産緑地法と評価上の問題点」を取り上げ、より精度の高い鑑定評価技術の確立のために研究を開始いたしました。
2. 一般研修会(本会・地域会共催)を各地域会で開催し、講師22名を派遣いたしました。
3. 27回を迎えた実務補習は土地基本法の制定と鑑定評価基準が改正され、不動産鑑定評価に対する社会の認識が更に深まりつつある中で、各科目を必要に応じた内容に改め、第1期を平成3年11月25日(月)～12月6日(金)まで、第2期を平成4年1月20日(月)～2

月1日(土)まで、不動産総合研修センター等において、実務補習生153名(昨年149名)に対し講義を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

なお、前年度(26回)の実務補習者145名に対し、修了証書を交付いたしました。

7. 国際委員会

1. 国際地価調査は、諸外国の地価の事情をより詳しく調査することを目的として内容を改めた依頼を行い、各国からの回答を調査結果としてとりまとめました。今回はシンガポールのデータも加わり、より充実した内容になりました。また、国際地価調査団(東南アジアコース)が平成3年10月24日から10日間におたり、シンガポール、クアラルンプール、バンコク、香港の各都市の地価の事情について視察いたしました。
2. 国際資産評価基準委員会(TIAVSC)の第11回全体会議並びに運営会議が、平成3年4月11日から3日間におたり、イギリスのロンドンにおいて、また同委員会の運営会議が同年10月17日にフランスのパリにおいて開催されましたので、本会からも参加いたしました。
3. 国際資産評価基準委員会の新基準案は「資産評価基準」と「インフォメーション・ペーパー」とから成っており、同案について精力的に検討を行い、日本の現状に即した提案を行いました。
4. 第16回汎太平洋不動産鑑定会議が平成4年5月31日から6日間にわたりカナダのカルガリーにおいて開催されますので、日本からのスピーカーの選定、会員への同会議の参加の案内を行いました。
5. 第17回汎太平洋不動産鑑定会議が平成6年5月横浜みなとみらい21地区のパンフィコ横浜(国際会議場)にて開催されますので、企画小委員会を設け、その基本構想、会議テーマ、カルガリー大会におけるPR等について検討し、現地視察を行いました。
6. 韓国鑑定院より、平成3年12月9日から約3週間におたり、不動産鑑定制度等研修団(合計16名)が来日しました。会員各位にご協力いただき、日本における不動産鑑定評価の歴史や現状、さらには不動産鑑定評価におけるコンピューター利用状況について研修を行うとともに両国の親善に努めました。
7. 国際測量技術者連盟(FIG)の一環として、「不動産の評価と管理」の分野の検討を行いました。また、FIGの日本事務局であるJFSの広報誌の編集発行に協力いたしました。

8. 広報委員会

1. 積極的な渉外広報活動の推進

- (1) 国土庁広報室、同記者クラブとの接触を深めるほか、関係省庁、関係団体、大学教授、マスコミ関係者等との友好を深め、『鑑定ひろば』に出稿等の協力をいただき、本会に対する理解をさらに深めてもらいました。
- (2) 国税庁の税務評価担当官を対象とする研修会への講師派遣、及び国税庁職員に対する土地の評価に関する研修のカリキュラムづくりの検討に協力いたしました。

2. 「土地月間」の行事への参加

- (1) 平成3年4月に開催された不動産鑑定士による無料相談会は、「土地月間」のハイライトとして、国土庁を始め各地方公共団体のご後援のもと、各地域会、部会のご協力により全国104会場にて一斉に展開し、新聞、テレビ、ラジオ等へのPR措置によって不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに、多大な成果を挙げることができました。

全国相談者数（延人数） 3,664名

全国相談員数（延人数） 1,160名

- (2) 地価公示価格の閲覧場所に鑑定事務所を提供するためのステッカーの作成、及び協会の宣伝用テレホンカードの作成、並びに懸垂幕の掲示等を実施いたしました。
- (3) 近畿会、九州会におけるシンポジウム、及び中部会における記念講演会の開催等に協力いたしました。

3. 情報連携の充実

- (1) 会報誌としての『鑑定ひろば』の定期発行（奇数月の20日発行・年6回）と内容の充実に努め、誌面中の「花壇」のコーナーに、様々なジャンルの方々より提言をいただいたほか、各委員会活動の報告、地域会、部会の活動状況、及び新法の解説記事等、会員の日常活動に役立つ記事をもって編集いたしました。
- (2) 迅速な情報提供を目指し、定期発行の『鑑定ひろば』のほかに、よりタイムリーな情報の提供に心掛け、『鑑定ひろば速報』（年5回）を発行いたしました。

4. 本会PR用パンフレットの作成

本会の組織、活動状況、経歴等を一覧にしたPR用パンフレットを作成し、関係省庁、友好団体及び諸外国からの研修生等に配布いたしました。

9. 制度等基本問題特別委員会

本委員会は、前年に引き続き部会の社団法人化の第二次答申を踏まえ、その早期実現を図るべく社団法人化に伴う連合会体制への環境整備について、全国部会長会議等を通じて寄せられたご意見をもとに引き続き検討を行いました。

特に、

- (1) 連合会編成後のあるべき定款
- (2) 連合会と各社団法人との会費割合（連合会会費は連合会移行時の会費をベースとして、その概ね60%を日途とする。）

- (3) 連合会と各社団法人との業務分掌

等については新たに建設的な多くの意見が提案されました。

また、全国部会長会議からの提案に加えて、千葉県において平成3年10月に第二次答申以来初の社団法人が設立されたこと等から、これらの実情を踏まえ第二次答申の一部を修正、補完し、よりよき第三次答申として次年度に提案することといたしました。

なお、第二次答申において、連合会改編の努力目標としてかかげた平成4年3月31日を、社団法人化の進捗状況を踏まえ2年間延長し、その間に連合会移行に必要と思われる全会員の過半数をカバーする部会等の社団法人化が可能との見通しの下に、平成6年3月31日まで延期することの承認を理事会で得ました。

10. 調整委員会

国土利用計画法に係る不動産鑑定評価の一層の活用を促進するための対応策について検討を行いました。

11. 法務鑑定委員会

1. 抵当証券担保不動産の鑑定評価上の留意点のとりまとめ

抵当証券担保不動産の鑑定評価に係る精度の維持向上を図るため、平成2年11月16日付鑑138号にて会員あて通知した「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定上の留意点」について、(財)抵当証券業協会メンバーを加えた抵当証券担保不動産評価研究会において、本年度も研究を重ねその成果を第三次改訂通知文として平成4年2月4日付鑑196号にて会員あて通知いたしました。

2. 関係官庁との意見交換等

委員会規程の改正に伴い新たに所掌事項に加わった借地借家法等に関連する不動産鑑定評価の業務上の諸問題について、法務省等との意見交換を行いました。

また、抵当証券交付申請書添付鑑定評価書の信用の維持・向上を図るために、法務省との意見交換も

行って参りました。なお、本年度は法務省から意見を求められるような案件はありませんでした。

3. 会社設立時の現物出資等に係る不動産の鑑定評価の進歩向上に関する研究

委員会規程の改正に伴い業務推進委員会より継承した日本弁護士連合会メンバー参加の商法・現物出資不動産評価研究会において、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の証明並びに不動産鑑定評価上の留意点についての研究を行いました。

4. 抵当証券のための鑑定評価に関する研修会の実施

不動産鑑定評価制度と抵当証券制度の社会的信用の維持・向上を図り、かつ、抵当不動産鑑定評価の実務能力の向上を高めることにより、抵当証券発行申請書添付鑑定評価書の信頼性を確保し、もって投資家保護に資することを目的とした標記研修会を併抵当証券業協会と共催で実施いたしました。

12. 社団法人化推進委員会

1. 第二次答申の基本方針に従い「部会等の社団法人化を進め、連合会改編への準備を行いたい」という本会事業計画の方針を受けて、制度等基本問題特別委員会と緊密なる連携の下に社団法人化の推進に努めてまいりました。

2. 社団法人化の推進について

(1) 平成3年4月の全国部会長会議において「部会等の社団法人化と連合会体制への組織改編に関する資料」を各部会長に配布いたしました。

(2) 平成3年5月に「社団法人化及び連合会移行についてのQ&A」をとりまとめ全会員に配布いたしました。

(3) 平成3年4月及び10月の全国部会長会議の結果に基づき「部会等の社団法人化対応状況」をとりまとめ、11月の理事会に報告すると共に、地域部会長、部会長にも報告いたしました。

(4) 事業年度内における個別の打ち合わせ、意見交換、説明、協議等を行った部会等は次のとおりです。

福岡、千葉、岐阜、東京、静岡、岡山

(5) 平成3年10月に千葉県が第1号の社団法人設立許可となり、引き続き平成4年4月に静岡県、岡山県が相次いで社団法人設立許可となりました。

(6) 全国部会等が前向きに取り組みご努力いただいている社団法人化の対応状況に鑑み、期限延長の措置も講じ、引き続き社団法人化の実現を期待する部会等については、集中的にバックアップして

まいりたい所存であります。

13. 不動産カウンセラー委員会

1. 平成3年7月1日に、学識経験者で構成される不動産カウンセラー審議会（会長・石原舜介明海大学教授）を開催し、委員の方々から大所高所に立った忌憚のないご意見を伺いました。

2. 不動産カウンセラー制度の確立のために、建設省の不動産コンサルタント制度の動向を見極めながら、国土庁及び不動産カウンセラー部会と連携をもちつつ、本会としての対応についての検討を行いました。

14. 綱紀・懲戒委員会

本年度は、前年度からの継続案件2件のほか、新規の調査命令が5件あり、のうち審議終了したもの2件、継続審議中のもの5件であります。また、倫理の保持高揚に関しては、会員あてに前記内容の文書を送付、注意を喚起しました。

平成4年度事業報告

土地基本法が平成元年12月に制定されたことは記憶に新しいことですが、その後、土地基本法の理念を具体化するため、各種施策が打ち出されております。就中、我々不動産鑑定士にとって身近なこととして、公的土地評価、すなわち、地価公示、相続税路線価、固定資産税評価の均衡、適正化があげられます。このうち固定資産税評価の標準宅地について正式に鑑定評価が導入され、平成4年はまさに固定資産税評価元年ともいべき記念すべき年でありました。長年の夢の一つが実現いたしましたことはご同慶の至りであります。

こうした社会環境の中で、平成4年度は主に次のようなことを手がけて参りました。

1. 土地基本法の精神を踏えて、公的土地評価の均衡・適正化が一層推進され、公的土地評価特別委員会を中心に、固定資産税評価の標準宅地の鑑定評価について対応して参りました。

2. 千葉県部会に続いて平成4年4月には、静岡・岡山の両県部会が社団法人化しました。引き続き、一層の推進と連合会改編への準備のため第三次答申案を検討して参りました。

3. 平成4年6月に、カルガリー（カナダ）において第16回汎太平洋不動産鑑定会議が開催され、わが国から約130人の会員が参加し国際親善に努めて参りました。

4. 平成6年5月には、第17回汎太平洋不動産鑑定会

議が横浜で開催されます。このため、昨年の11月に特別委員会・実行委員会を設置し、準備体制を整えました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。

事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 不動産鑑定業の長期ビジョンについて

社会的ニーズの動向に的確に対応する不動産鑑定業のあり方と、その将来の指針を策定するため、前年度に引き続き、国土庁の「不動産鑑定業ビジョン研究会」に意見具申等の協力をいたしました。その内容は、5つの検討テーマ（①不動産鑑定業の現状と将来予測、②新しい業務分野の検討、③近代的・安定的経営の確立、④信頼性の向上、⑤新たな学問領域としての分野の確立）に対応する各小委員会の下で、延べ65回（発足時より）にわたる作業部会を開催し、そこで集約された意見等を素案としてまとめたうえ、各小委員会を通じて研究会に提出いたしました。

現在、国土庁において、これらの意見等を踏まえ、各般にわたる法律及び行政上の諸問題と兼合わせ、調整・検討が加えられております。

2. その他

政策提言及び選挙制度については結論に至らず、次年度に引き継ぐことといたしました。

2. 総務財務委員会

1. 会員に対する国の表彰等に関して国土庁との意思の疎通を図り、基礎データの提供等に協力し、そのデータの電算化の準備を更に進めました。第28回総会等において、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に長年にわたり尽力された28名の方に国土庁長官から表彰状、感謝状が授与され、また、稲野遊良一氏が昨年秋藍綬褒章を受章されました。
2. 平成5年賀詞交換会（1月19日・鑑政連、不動産カウンセラー部会共催）が会員をはじめ、政界、官界及び友好団体から多数の参加を得て開催され、各界との親睦交流を深めることができました。
3. 会員多数の応募のもと写真コンテストを実施し、親睦交流に努めました。
4. 税務当局から指摘のあった配賦金・交付金の消費税問題について、将来の連合会構想をも踏まえ検討した結果、配賦金・交付金制度を廃止し、地域会預

り会費制度へ移行することとし、この旨を骨子とする「会費規則」と「地域会及び部会に関する規程」の改正を行いました。

また、この改正に併せ、本会と各地域会及び部会規約等との整合が得られるよう、地域会及び部会に対し、その改正方を要請いたしました。

3. 業務推進委員会

i. 不動産鑑定報酬に関すること

① 公共事業に係る不動産鑑定報酬については、従来から中央用地対策連絡協議会に対して基本鑑定報酬額等の改定を要望しておりましたが、関係方面からの情報収集活動の結果、平成4年4月に同報酬基準が改定されたことが確認できました。今回の改定で、基本鑑定報酬額は約10%アップとなり、又、類型項目に「墓地の所有権」が追加されました。

② 一般の不動産鑑定報酬については、各不動産鑑定業者が自社の鑑定報酬規程を改定する際の資料を提供するとともに、本会発行の鑑定ダイアリーに報酬の基準となる国土庁告示第2号を掲載し、その周知に努めました。

2. 不動産共同投資事業のあり方について

従来から、不動産小口化商品等不動産共同事業における鑑定評価の必要性について、関係各方面と意見交換を行っておりましたが、建設省が不動産共同投資事業に係る事業参加者の保護の仕組みを検討するため設置した不動産共同投資事業研究会の報告書に、契約締結時に事業参加者に提供すべき情報として不動産鑑定評価書が例示されました。また、同報告書は、不動産共同投資事業に関し、速やかに法制の整備を行うことを提言しております。

3. 梯共同債権買取機構の設立への対応

平成4年、担保不動産債権買取会社の設立が新聞等マスコミで報じられました。当委員会では、事の重要性、社会性に鑑み、早速、情報収集に努めるとともに、当面の窓口である全国銀行協会連合会に対して再三にわたり鑑定評価書の活用を要望した結果、先方より正式に鑑定評価を活用する旨の回答があり、鑑定評価の活用を実現することができました。

4. 公共用地の鑑定評価等に関する説明会の推進について

会員の用対連への理解を深めるとともに地区用対連と地域会との交流の足掛かりとすることを目的として、標記説明会を中央用地対策連絡協議会の担当官に出席をお願いし、北海道、北陸、中部、中国及

び九州の各地域会で実施し所期の成果を達成することができました。

5. 中高層建築の再開発に関することについて

関係当局の肝いりのもと、平成元年度より中高層建築再開発研究会（運営等事務局は社団法人全国市街地再開発協会が担当）が設置され、老朽化した中高層建物の建替えを含む都市の再開発を円滑に実施するための制度について研究を行ってまいりましたが、平成4年11月、報告書を取りまとめの上、終了いたしました。当委員会からも同研究会に委員を派遣して、研究会を通じて鑑定評価の社会的必要性を検討の上、必要に応じて鑑定評価業務の拡充につながるように意見を表明いたしました。

6. 賠償責任保険制度の創設の検討について

標記保険制度の創設に関して、想定される業務リスク、賠償責任の発生の可能性等について問題点を抽出し、保険制度のあり方について検討を行いました。

7. 関係省庁等との意見交換の促進について

国土庁、建設省等関係省庁、不動産シンジケート・協会等関係団体及び学識経験者との意見交換を促進し、意思の疎通を図りました。こうした意見交換を通じて得た時勢に応じた助言や貴重な情報等は、その後の委員会の活動に反映させることができました。

4. 地価調査委員会

1. 平成4年度都道府県地価調査については、情報収集の迅速化に努め地価動向を適切に把握し、適正な鑑定評価を実施するために、国土庁、各都道府県と連絡調整を図り事業の円滑な運営ができるように努めました。また、ブロック代表幹事会の開催にあたっては各都道府県と十分協議のうえ今後の会議の実施についても検討いたしました。

2. 平成5年地価公示については、国土庁と協議のうえ今後見込まれる地点増に対するため、「標準地設定区域区分図」の見直しを行い、本年度の地点増の配置についても検討を行いました。なお、この実施にあたっては、分科会幹事、鑑定評価員の方々のご協力を頂き無事に完了することができましたことを申し添えます。また、地価公示並びに国土法関連予算等については国土庁に検討を要望いたしました。

3. 地価公示、都道府県地価調査及び地価動向調査に係る事例資料等市場資料の収集方法等について、平成3年来、国土庁、建設省のご協力を得て進めておりました財首都圏不動産流通機構との資料提供につ

いて確立することができました。また、建設省の協力を得て不動産業者の方々から商業地の事例収集を行うこともできました。なお、都道府県及び関係団体にも趣旨をご理解いただきご協力を得るよう働きかけました。

4. 平成4年度国土庁借地権価格調査については、奈良県、和歌山県、及び中国、四国、九州各県の調査を実施し、調査結果を取りまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。

5. 各都道府県における代表的商業地の最高価格地について、コンピューター利用による分析を行い、全国的な都市間バランスの検討を行い、地価公示、地価調査の商業地の価格との関連を検討すると同時に、国土庁に対して、公的土地評価の三省連絡会議で活用してもらうよう働きかけました。

なお、不動産仲介業者の方々と「不動産市況」についての情報交換会を愛知県、北海道で実施いたしました。

また、今回、全国代表幹事会で「日本経済と地価動向」について、講演会を実施いたしました。

6. 平成4年度監視区域詳細調査に係る地価動向調査等については、国土庁、各都道府県及び政令指定都市との連絡調整を図り、都道府県地価調査、地価公示と連携し円滑な運営ができるように努めました。

7. 「地価公示鑑定評価員推薦要領」については、推薦基準の一部改正を行いました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

各地域会及び部会における資料（地価公示、地価調査業務以外で収集したもの）の保有、閲覧状況を調査し、閲覧料及びコピー料金の全国的な状況について把握し、地域的なバランスを考慮し、会員にとってより一層円滑な運用ができるように、地域会に対して傘下部会を含めて再度利用料金の改定について検討してもらうよう働きかけました。

なお、その一環として資料閲覧実施状況一覧表を見直し会員に配布いたしました。

2. 資料の整備及び管理

(1) 地域会における資料の整備に関して、平成3年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。

(2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。

- (3) 『パートナーシップ制度協力者名簿』を見直し、会員に配布いたしました。
- (4) 鑑定評価に関する一般統計資料第7号をとりまとめ、会員に配布いたしました。
- (5) 情報を収集することに重点をおいたデータバンク制度のあり方、重要性について検討いたしました。

その一環として、資料データバンク制度に関するワーキンググループを設置し検討をしております。

3. コンピューター等の利用

- (1) 「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」のバージョン・アップ版を作成し利用者に頒布いたしました。
- (2) 「事業実績報告書作成のためのプログラム」に「事業検索を行うためのプログラム」をリンクさせたプログラムを作成し利用者に頒布いたしました。
- (3) ソフト利用者の増加に伴うコンピューター専門委員会としての取組みについて検討し、会員のニーズに応えるよう努力いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ「空中権の鑑定評価」「借地借家法と評価上の問題点」「借地借家法と鑑定評価、新借地評価法（中間報告）」「生産緑地法と鑑定評価」について、研究成果をとりまとめ、会員に配布いたしました。

なお、「開発法」に関する委員会を発足させ研究を継続する所存でございます。

2. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で開催し、講師20名を派遣いたしました。
3. 28回を迎えた実務補習は土地基本法の制定と鑑定評価基準の改正、さらに固定資産標準宅地の評価に不動産鑑定士等の鑑定評価が導入される等、適正な鑑定評価に対する社会の関心がより一層高まりつつある中で、各科目を必要に応じた内容に改め、第1期を平成4年11月30日(月)～12月11日(土)まで、第2期を平成5年1月25日(月)～2月6日(土)まで、カンダパンセ等において、実務補習生197名（前年152名）に対して講義を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

なお、前年度（27回）の実務補習生152名に対し、修了証書を交付いたしました。

7. 国際委員会

1. 平成4年5月31日から6日間にわたりカナダのカ

ルガリーにおいて、第16回汎太平洋不動産鑑定会議カルガリー大会が開催されました。本会からは川崎会長を団長として、同伴者を含め約135名が参加しました。同大会は従来の汎太平洋不動産鑑定会議とは形式が異なり、分科会は行わず、全体会議のみが実施されました。また、来賓としてカルガリー市長や地元のインディアンの代表者を招待する等、地方色豊かな大会でもありました。

同会議に関連して、

- (1) 日本からは4名がスピーカーとして活躍し、不動産鑑定評価理論について国際知識の交流を図り、親善に努めました。
 - (2) 次回第17回PPCが来たる平成6年5月にいよいよ横浜において開催されますので、横浜大会の事前PRを積極的に行いました。
2. 第17回PPC開催に向けての準備を、平成4年9月に設置された汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会の実施機関である実行委員会を中心に積極的に進めました。
 3. 国際地価調査につきましては、前年度にとりまとめた1988年（昭和63年）から1990年（平成2年）までの3年間の調査結果を経済企画庁をはじめとする官公庁及び大学、銀行等関係方面に配布し、本会の存在をアピールしました。また、同調査結果に係る英文資料も作成し、第16回汎太平洋不動産鑑定会議の場で諸外国から参加の方々に配布するとともに、調査協力国に対して送付しました。
 4. 国際資産評価基準委員会（TIAVSC）の運営会議が平成4年10月7日から2日間にわたりアメリカのシカゴにおいて、また、第13回全体会議及び運営会議が平成5年2月8日から2日間にわたりオーストラリアのメルボルンにおいて開催され、本会から国際資産評価基準小委員長が参加しました。
 5. 国際資産評価基準委員会ドラフトの検討に関しては、4年度も前年度に引き続き、「資産評価基準」と「インフォメーション・ペーパー」から成る新基準案について積極的に検討を行うとともに、日本の現状に即した提案を行いました。
 6. 韓国鑑定院から、昨年も日本の不動産鑑定評価制度について研修するために21名の研修員が来日しましたので、その援助を行うとともに、懇親を深めました。
 7. 国際測量技術者連盟（FIG）の活動方針に基づき、本会担当の第9分科会「不動産の評価と管理」の分野について、他分科会と連絡をとり、研究いた

しました。さらに、前年度に引き続きFIGの日本事務局であるJFSの広報誌の編集発行に協力いたしました。

8. 広報委員会

1. 積極的な渉外広報活動の推進

(1) 国土庁広報室、同記者クラブとの接触を深めるほか、関係省庁、関係団体、大学教授、マスコミ関係者等との友好を深め、『鑑定ひろば』に出稿等の協力をいただき、本会に対する理解をさらに深めてもらいました。

(2) 国税庁の税務担当官を対象とする研修会への講師派遣に協力いたしました。

2. 「土地月間」の行事への参加

(1) 平成4年4月に開催された不動産鑑定士による無料相談会は、「土地月間」のハイライトとして、国土庁をはじめ各地方公共団体のご後援のもと、各地域会、部会のご協力により全国107会場にて一斉に展開し、新聞、テレビ、ラジオ等へのPR措置によって不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに、多大な成果を挙げることができました。

全国相談者数(延人数) 3,684名

全国相談員数(延人数) 1,241名

(2) 鑑定事務所を地価公示価格の閲覧場所に提供する旨のステッカーの作成、及び協会の宣伝用テレフォンカードの作成、並びに懸垂幕の掲示等を実施いたしました。

(3) 東北会におけるシンポジウム、及び中部会、近畿会における記念講演会の開催等に協力いたしました。

3. 情報連携の充実

(1) 会報誌としての『鑑定ひろば』の定期発行(奇数月の20日発行・年6回)と内容の充実につとめ、誌面中の「花壇」のコーナーに、様々なジャンルの方々よりご執筆いただいたほか、各委員会活動の報告、地域会、部会の活動状況、及び新法の解説記事等、会員の日常活動に役立つ記事をもって編集いたしました。

(2) 迅速な情報提供を目指し、定期発行の『鑑定ひろば』のほかに、よりタイムリーな情報の提供に心掛け、『鑑定ひろば 速報』(年6回)を発行いたしました。

9. 制度等基本問題特別委員会

本会組織改編に関する第二次答申をさらに発展させ、目標期日までに所期の目的が達成されるよう、第二次答申案の補完と修正を行い、本会の組織とその機

能がより強固となるよう第三次答申の素案をとりまとめました。この素案について国土庁に見解を求めたところ、いくつかの補強すべき点についてアドバイスを受けましたので、これらをクリアするため、引き続き検討を進めております。

なお、長野県、岐阜県、兵庫県及び広島県における社団法人化に際しては、社団法人化推進委員会と緊密なる連携の下に、設立に向けての協議を行いました。

10. 調整委員会

1. 国土庁及び都道府県等との意見交換を実施し、国土利用計画法に係る不動産鑑定評価の一層の活用を要望いたしました。

2. 本年度は、都道府県等からの国土利用計画法に係る届出等の鑑定評価額に関する異議の中立が1件ありました。同案件については、既に審査を終了いたしました。

11. 法務鑑定委員会

1. 法務省からの求意見への対応

本年度は、法務省から求意見のあった2件の抵当証券交付申請書添付鑑定評価書について審査・検討を行い、その結果を法務省に意見申述しました。

2. 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証明並びに不動産鑑定評価上の留意点のとりまとめ

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の証明並びに不動産鑑定評価上の留意点について、日本弁護士連合会メンバー参加の商法・現物出資不動産評価研究会において、前年度に引き続き研究を重ねその成果を通知文として平成4年7月20日付鑑55号にて会員あて通知いたしました。

3. 商法・現物出資不動産評価研修会の実施

現物出資・財産引受・事後設立により会社に提供される不動産についての弁護士の証明制度に係る不動産鑑定評価の実務能力の向上を高めることにより、この制度の円滑な運用に寄与することを目的とした標記研修会を日本弁護士連合会の後援を得て実施いたしました。

○研修内容

- ① 法改正の経緯と弁護士証明制度の運用方針
- ② 出資等についての弁護士の相当性の証明と判断
- ③ 現物出資等の目的不動産の鑑定評価上の留意点
- ④ 特定現物出資と変態現物出資としての財産引

受及び事後設立の税務と会計の実務

4. 抵当証券担保不動産の鑑定評価上の留意点のとりまとめ

抵当証券担保不動産の鑑定評価に係る精度の維持向上を図るため、平成4年2月4日付鑑196号にて会員あて通知した「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定上の留意点」の更なる充実を図るため、㈱抵当証券業協会メンバーを加えた抵当証券担保不動産評価研究会において、昨年に引き続き、研究を重ね、その成果を第四次改訂通知文としてとりまとめるうえ、平成5年1月25日付鑑200号にて会員あて通知いたしました。

5. 抵当証券のための鑑定評価に関する研修会の実施

抵当不動産鑑定評価の実務能力の向上を高めることにより、抵当証券発行申請書添付鑑定評価書の信頼性を確保し、もって投資家保護に資することを目的とした標記研修会を㈱抵当証券業協会と共催で実施いたしました。

12. 社団法人化推進委員会

1. 平成3年10月の千葉県、同4年4月の静岡県及び岡山県に引き続き、同5年4月には、長野県、岐阜県、兵庫県及び広島県が社団法人設立許可の見込みとなりました。

これらの社団法人化に際し、制度等基本問題特別委員会と緊密なる連携の下、定款、事業計画等について意見交換及び事前協議等を行い、その設立に協力いたしました。その他、協議、説明、打ち合わせ等を行った部会は次のとおりです。

宮城県・東京都・大阪府・福岡県等

2. 制度等基本問題特別委員会の第三次答申案について、意見具申等の協力をいたしました。

13. 不動産カウンセラー委員会

1. 第3期不動産カウンセラー実務研修については、受講希望者の事前調査を行った結果、多数の希望者があり、実施することを決定し、実務研修のカリキュラム及び講師等の選任について検討を行いました。
2. 不動産コンサルティング技能試験・登録制度は、「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査・証明事業認定規程」(平成4年7月2日建設省告示第1277号)に基づき、㈱不動産流通近代化センターが実施することとなり、平成5年度に限り不動産コンサルティング技能特別試験が実施されることが判明しましたので、同センターと協議を重ね、不動産カウンセラーが受験資格者として認定される

よう働き掛けた結果、不動産カウンセラーが特例試験を受験できることになりました。

14. 不動産カウンセラー資格審査委員会

1. 第3期不動産カウンセラーの実務研修が実施されることになり、応募者の資格審査を、平成5年1月30日から2月15日まで、適正かつ慎重に実施いたしました。
2. 第3期不動産カウンセラーの実務研修が平成5年2月19,20,21日及び26,27,28日の6日間、延べ17科目43.5時間、日比谷三井ビル、全社協ホールにおいて実施し、全カリキュラムを受講した88名に対して不動産カウンセラー実務研修修了認定証書を交付いたしました。

15. 公的土地評価特別委員会

1. 固定資産税標準宅地の評価については、平成4年1月22日、不動産鑑定士の鑑定評価によるとの自治省事務次官の依命通達が発遣されたことから、ただちにこれに対応すべく、平成4年3月17日公的土地評価特別委員会を設け、7回にわたって委員会を開催し、その円滑な実施方法等について検討の上、自治省に対し所要の要望を行いました。

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)を設けました。

2. 「固定資産税標準宅地の鑑定評価と本会の基本的姿勢について」及び「公的土地評価のQ&A」等を作成の上会員に配布し、評価の円滑化に努力してまいりました。
3. 固定資産税標準宅地評価に関する実態調査について部長あてにアンケートを実施し、その結果を受け、連絡調整、法改正、指導研究、渉外の4小委員会内で、改善すべき点等についての検討を行いました。
4. 最近の地価の下落傾向に鑑み、「地価変動に伴う鑑定評価価格の修正について」自治省からの連絡があり、その内容を会員に配布し、周知方に努めました。
5. 国税庁に対し、地価税の課税標準の基礎となる評価についても、鑑定評価の手法が実施されるよう要望を行い、一応の成果を得ることができました。

16. 汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会

平成6年5月15日(日)より6日間にわたり開催される第17回P P C横浜大会の準備のために川崎会長を委員長とする標記委員会を設置しました。具体的な諸活動は標記特別委員会の下に実行委員会を設け、同委員会

を各検討項目ごとに小委員会に分け、準備を進めました。

17. 綱紀・懲戒委員会

4年度は、前年度からの継続案件5件のほか、新規の調査命令が1件あり、このうち審議終了したもの1件、継続審議中のもの5件であります。

また、倫理の保持高揚に関しては、より具体的な実例をあげ、会員に対して注意を喚起いたしました。

平成5年度事業報告

土地基本法の精神を踏まえて、公的土地評価の均衡化・適正化は一層進展し、従来からの地価公示及び都道府県地価調査に加え、平成4年には固定資産税評価の標準宅地に鑑定評価が導入され、さらに5年度は相続税路線価評価の標準地にも鑑定評価が導入されることとなり、協会の長年の夢がまた一つ結実した年でありました。

また、平成4年7月には、国土庁から「不動産鑑定業ビジョン」が発表され、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、将来への展望がより大きく拓かれた年でもありました。

こうした状況の中で、平成5年度は主に次のようなことを手がけて参りました。

1. 土地基本法の精神を踏まえて、公的土地評価の均衡化・適正化が一層推進されるよう、公的土地評価委員会を中心に、相続税路線価評価及び固定資産税評価について対応して参りました。
2. 発表された「不動産鑑定業ビジョン」のとりまとめに協力し、さらに、その実現化に向けた検討を進めて参りました。
3. 千葉・静岡・岡山・広島の四県部会に引き続き、平成5年4月には、長野・岐阜・兵庫の三県部会が社団法人として設立され、これで7つの地方社団法人が設立されました。また、第三次答申をとりまとめ、一層の地方社団法人化の推進と本会の連合会改編のための検討を進めて参りました。
4. 平成6年5月に迫った、第17回汎太平洋不動産鑑定会議横浜大会に向け、諸般の準備を進めて参りました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、各委員会ごとに次のとおりであります。

事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 不動産鑑定業の長期ビジョンについて

国土庁から発表された「不動産鑑定業ビジョン」のとりまとめに協力して参りました。さらに、策定されたビジョンの実現化に向けた検討を担当委員会に依頼し、その意見集約と調整作業を進めております。

2. 組織改編について

都道府県単位の地方社団法人設立の推進と本会の連合会体制への移行準備について検討し、第三次答申としてとりまとめましたので、全会員に配布いたしました。

また、千葉・静岡・岡山・広島の4県部会に引き続き、本年度は長野・岐阜・兵庫の3県部会が社団法人設立を果たしました。この3県部会の社団法人設立に際しては、これまでと同様に事前協議と支援活動を行いました。

3. その他

委員会運営のより効率化を図るため、委員会組織のあり方について検討を進めております。

2. 総務財務委員会

1. 会員に対する国の表彰等に関して国土庁との意思の疎通を図り、基礎データの提供等に協力いたしました。

第29回総会等において、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に長年にわたり尽力された25名の方に国土庁長官から表彰状、感謝状が授与され、また、塩見宙氏が昨年秋、藍綬褒章を受章されました。

2. 平成6年賀詞交換会（1月18日・鑑政連、不動産カウンセラー部会共催）が会員をはじめ、政界、官界及び友好団体から多数の参加を得て開催され、各界との親睦交流を深めることができました。

3. 会員多数の応募のもと写真コンテストを実施し、親睦交流に努めました。

4. 組織改編に関する第三次答申を受け、設立済み地方社団法人（千葉・静岡・岡山・広島・長野・岐阜・兵庫）を団体会員として本会の会員に位置付けることを目的とした定款の変更を検討いたしました。

5. 4年度に引き続き、支出面の削減と事務処理の効率化を図り収支バランスの改善に努めました。

なお、平成7年度からの会務運営に必要な財源確保が懸念されますので、会費値上げ等財政基盤確立に必要な処置について検討を進めております。

6. 経費節減の一環として、事務所賃借料の引き下げ交渉を進めると並行して、近隣の事務所賃借料を

調査したところ、むしろ近代の高機能ビルへ移転することによって、将来の会務運営の効率化と鑑定協会のイメージアップに繋がるとの結論に達し、SVAAX T Tビルへ移転することが第170回理事会において承認されました。

なお、移転により大幅な経費節減が図られる一方、事務所スペースが約30坪拡大されます。

3. 業務推進委員会

1. 不動産鑑定報酬について

- (1) 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の改定を中央用地対策連絡協議会に要望いたしました。
- (2) いよいよ一般事業に係る不動産鑑定報酬については、各不動産鑑定業者が自社の報酬規程を改定する際の参考資料を提供いたしました。

2. 「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」への対応について

企画委員会からの要請を受け、不動産鑑定業ビジョン研究会報告に係る項目の内、不動産鑑定報酬基準及び不動産担保金融・不動産の証券化に係る不動産鑑定評価についての検討を行いました。

3. 銀共同債権買取機構との意見交換について

平成5年11月、銀共同債権買取機構から、新たに不動産鑑定評価受託希望業者の募集が行われたことをとらえ、同社との意見交換を行いました。また、本件に係る不動産鑑定評価の社会的影響の大きさに鑑み、その評価の適正を期すため、平成6年2月4日付「株式会社共同債権買取機構の鑑定評価に当たって」を作成のうえ会員あてに配布いたしました。

4. 賠償責任保険制度の創設の検討について

標記保険制度については、創設をした場合に想定される諸条件の問題点に関する検討を行いました。

5. 関係省庁等との意見交換の促進について

建設省等関係省庁との意見交換を促進し、意思の疎通を図りました。こうした意見交換を通じて得た時勢に応じた助言や貴重な情報等は、その後の委員会の活動に反映させることができました。

4. 地価調査委員会

1. 平成5年度都道府県地価調査については、大幅な地点増があったため、地価公示地点との関連を含め適正な鑑定評価を実施するために、国土庁、各都道府県と連絡調整を図り事業の円滑な運営に努めました。

また、ブロック代表幹事会の開催にあたっては各都道府県と十分協議のうえ今後の会議の実施についても検討いたしました。

2. 平成6年地価公示については、未線引き都市計画地域への地点配置等が行われたので、都道府県地価調査との関連も含めて「標準地設定区域区分図」の見直しを行い、次年度の地点増の配置についても検討を行いました。

また、地価公示並びに国土法関連予算等については国土庁に検討いただくように働きかけました。

3. 地価公示、都道府県地価調査及び地価動向調査に係る事例資料等市場資料の収集方法等について、昨年の財首都圏不動産流通機構との資料提供と同様に、国土庁、建設省のご協力を得て進めておりました近畿圏不動産流通機構との資料提供について確立することができました。

また、建設省の協力を得て政令指定都市の不動産流通機構からの資料提供並びに三大圏の商業地の事例資料等についても関係団体の協力により提供していただくことができました。

なお、都道府県及び関係団体にも趣旨をご理解いただきご協力を得るよう働きかけました。

4. 平成5年度国土庁借地権価格調査については、北海道、東北6県及び茨城、栃木、群馬、埼玉、新潟、石川各県の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。
5. 各都道府県における代表的商業地の最高価格地について、コンピューター利用による全国的な都市間バランスの比較検討を行い、地価公示、地価調査の商業地の価格との関連を検討すると同時に、昨年同様に国土庁に対して、公的土地評価の三省連絡会議に活用していただくよう参考資料として提供いたしました。また、次年度にむけて調査結果を会員に公表できるように分析方法の検討を進めました。
6. 平成5年度監視区域詳細調査に係る地価動向調査等については、国土庁、各都道府県及び政令指定都市との連絡調整を図り、都道府県地価調査、地価公示と連携し円滑な運営ができるように努めました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

各地域会及び部会における資料の保有、閲覧状況等を調査するとともに『地域会及び部会における資料閲覧実施状況一覧表』を見直し、会員に配布いたしました。

2. 資料の整備及び管理

- (1) 地域会における資料の整備に関連して、平成5年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を

交付するとともに、その管理を依頼いたしました。

- (2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実することを目的として、資料整備対策費を交付いたしました。
- (3) 『パートナーシップ制度協力者名簿』を見直し、会員に配布いたしました。
- (4) 鑑定評価に関する『一般統計資料第8号』をとりまとめ、会員に配布いたしました。
- (5) 情報を収集することに重点をおいたデータベース制度のあり方、重要性について検討いたしました。

その一貫として、前年度に引き続き資料データベース制度に関するワーキンググループを設置し検討をしております。

3. コンピューター等の利用

- (1) 地価公示の担当評価地点数の増加に伴い、「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」を改良（1ファイルにつき入力作成できる標準地データの数を40から50に拡大）し、該当者に配布いたしました。
- (2) 「事業実績報告書作成プログラム」の改良版を作成し、既購入者に配布いたしました。
- (3) ソフト利用者の増加に伴うコンピューター専門委員会としての取組みについて検討し、会員のニーズに応えるよう検討いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマとして「収益還元法」「開発法」「大規模工場の評価」を取り上げ、より精度の高い鑑定評価技術の確立のために研究を開始いたしました。
2. 特別研修会「大規模開発の具体的手法」を5月21日(金)、22日(土)の両日、神戸市、不動産カウンセラー部会、近畿会の共催で兵庫県神戸市で開催（参加者199名）いたしました。
3. 国土庁から、「区分所有建物及びその敷地の鑑定評価」についての報告がありましたので、これに基づき、実務の標準化テキストを作成して会員に配布いたしました。

また、研究テーマ「収益還元法」については、協会の検討結果を国土庁へ具申いたしました。

4. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で開催し、講師19名を派遣いたしました。
5. 29回を迎えた実務補習は固定資産標準地の評価に続いて相続税路線価標準地評価にも不動産鑑定士の鑑定評価がとり入れられることになり、不動産鑑定評価制度に対する社会の期待も一段と大きくなっ

ていると同時に不動産鑑定士等の社会的責任もますます重大になっている状況において、各科目を必要に応じた内容に改め、第1期を平成5年11月29日(月)～12月10日(金)まで、第2期を平成6年1月24日(月)～2月5日(土)まで中央大学駿河台記念館等において、実務補習生234名（前年197名）に対して講義を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

なお、前年度（28回）の実務補習生195名に対し、修了証書を交付いたしました。

6. 「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」の義務研修制度・鑑定理論の深化・試験制度の見直し等の項目について、それぞれ全体委員会及び小委員会において具体的な検討を進めることといたしました。

7. 国際委員会

1. 第17回P P C横浜大会が平成6年5月15日から6日間にわたり、パシフィコ横浜において開催されますので、同大会が不動産鑑定評価理論・知識等に關する国際交流に役立ち、親善を深める機会になるように、また本会のパブリシティ活動の絶好の機会になるように、汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会と協力しながら全力を挙げて準備を進めました。
2. 国際地価調査に関しては、前記横浜大会の「各国不動産事情」として、参加約10カ国並びに従来の国際地価調査の依頼国（イギリス、フランス及びドイツ）から提出された各国主要都市の不動産事情の国際比較に係る事前アンケートの調査結果をとりまとめて発表する予定です。
3. 国際資産評価基準委員会（T I A V S C）の第14回全体会議及び運営会議が平成6年3月21日より3日間にわたりアメリカのフェニックスにおいて開催されましたので、本会からも参加いたしました。
4. 国際資産評価基準委員会ドラフトの検討に関しては、同ドラフトが本年度から「資産評価基準」と「インフォメーション・ペーパー」からなる新基準(案)が「I V S」（インターナショナル・バリュエーション・スタンダード）のスタイルに変わりましたので、その中身を検討するとともに、日本の現状に即した提案を行いました。
5. 日本の不動産鑑定評価制度等について研究するため、平成5年11月1日から2週間にわたり、韓国鑑定院から計15名の研修員が来日し、また、6年1月20日、台湾から8名の研修員が来日しましたので、その援助を行うとともに懇親を深めました。なお、第17回P P C横浜大会への参加要請も行いました。

6. 国際測量技術者連盟（FIG）の活動方針に基づき、本会担当の第9分科会「不動産の評価と管理」の分野について、講師を派遣する等、研修活動に協力いたしました。さらに、FIGの日本事務局であるJFSの広報誌の編集にも協力いたしました。

8. 広報委員会

1. 積極的な渉外広報活動の推進

国土庁広報室、同記者クラブとの接触を深めるほか、関係省庁、関係団体、大学教授、マスコミ関係者等との友好を深め、『鑑定ひろば』に出稿等の協力をいただき、本会に対する理解をさらに深めていただきました。

また、都道府県庁及び政令指定都市の関係課等に『鑑定ひろば』を送呈し、本会に対する理解を深めていただけるよう努めました。

2. 「土地月間」の行事への参加

(1) 平成5年4月に開催された不動産鑑定士による無料相談会は、「土地月間」のハイライトとして、国土庁をはじめ各地方公共団体のご後援のもと、各地域会、部会のご協力により全国109会場にて一斉に展開し、併せて行った新聞、テレビ、ラジオ等へのPR措置とあいまって不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに、多大な成果を挙げることができました。

全国相談者数（延人数） 3,405名

全国相談員数（延人数） 1,150名

(2) 鑑定事務所を地価公示価格の間覧場所に提供する旨のステッカーの作成及び協会の宣伝用テレホンカードの作成並びに懸垂幕の掲示等を実施いたしました。

(3) 中国会におけるシンポジウム及び中部会、近畿会における記念講演会の開催等に協力いたしました。

3. 情報連携の充実

(1) 会報誌としての『鑑定ひろば』の定期発行（奇数月の20日発行・年6回）と内容の充実につとめ、誌面の中の「花壇」のコーナーに、様々なジャンルの方々よりご執筆いただいたほか、各委員会活動の報告、地域会設立20周年記念行事等の報告、長野県、岐阜県、兵庫県、兵庫県の県団体の設立記念式典行事の報告を含む部会の活動状況、会員の日常活動に役立つ記事をもって編集いたしました。

(2) 迅速な情報提供を目指し、定期発行の『鑑定ひろば』のほかに、よりタイムリーな情報の提供に心掛け、『鑑定ひろば 速報』（年5回）を発

行いたしました。

9. 法務鑑定委員会

1. 法務省からの求意見への対応

本年度は、法務省から求意見はありませんでした。なお、同省とは、抵当証券担保不動産の鑑定評価について、機会あるごとに意見交換を行いました。

2. 抵当証券担保不動産の鑑定評価上の留意点のとりまとめ

抵当証券担保不動産の鑑定評価に係る精度の維持向上を図るため、平成2年11月16日付鑑138号にて会員あて通知した「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定上の留意点」について、(財)抵当証券業協会メンバーを加えた抵当証券担保不動産評価研究会において、5年度も研究を重ねその成果を第五次改訂通知文として平成5年11月20日付鑑143号にて会員あて通知いたしました。

3. 抵当証券のための鑑定評価に関する研修会の実施

不動産鑑定評価制度と抵当証券制度の社会的信用の維持・向上を図り、かつ、抵当不動産鑑定評価の実務能力の向上を高めることにより、抵当証券発行申請書添付鑑定評価書の信頼性を確保し、もって投資家保護に資することを目的とした標記研修会を(財)抵当証券業協会と共催で実施いたしました。

4. マクロ経済及び不動産市場の特徴と地価形成に関する研究

抵当証券担保不動産評価研究会におけるマクロ経済及び不動産市場の特徴と地価形成に関する研究成果を基に学識経験者との意見交換を行いました。

5. 「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」への対応

企画委員会からの要請を受け、不動産鑑定業ビジョン研究会報告に係る項目の内、抵当権等の担保評価のあり方及び抵当証券の鑑定評価についての検討を行いました。

10. 公的土地評価委員会

1. 固定資産税標準宅地の鑑定評価について

(1) 執行体制の整備

平成9年の固定資産税土地評価替えに備えて、評価の均衡化、適正化に資することを目的として、受け皿組織としての固評分科会方式を採用し、執行体制の整備を図ることとしました。

(2) 自治省からの検討要請事項への対応

自治省から評価の精度向上のため次の事項について検討方要請がありましたので一部について必要な検討を行い、他は引き続き検討を行うことと

しました。

- ① 状況類似地区（域）及び標準宅地の見直し
 - ② 大規模工場地の評価手法
 - ③ 価格調査基準日を前年の1月1日とすること
- (3) 平成9年度固定資産税土地評価替えに関する説明会の推進

本会会員の固定資産税土地評価への理解を深めるとともに、都道府県、市区町村の固定資産税担当官と本会会員との交流の足掛りとする事等を目的として標記説明会を自治省固定資産税担当官に講師をお願いして、東北会、中部会、中国会、四国会及び九州会にて実施し、所期の成果を達成することができました。

2. 相続税路線価に係る標準地の評価について

- (1) 本会がかねてから要望して参りました相続税路線価の標準地の一部について鑑定評価の活用が正式に決定されたため、鑑定評価の円滑な導入を図る観点から、本会として、①希望鑑定士の募集、②本会が受託者となる事等について国税庁等のご支援のもと所期の目的を達成することができました。また、鑑定評価業務の内容等についても改善を図ることができました。
- (2) この業務を行うことを希望する不動産鑑定士（補）から鑑定評価員の希望者名簿を提出いただき、これをとりまとめ国税当局に提出いたしました。
- (3) 本会の対応の経緯について、説明方要請のあった北海道会、北陸会、近畿会、中国会及び九州会に対して説明を行いました。

11. 不動産カウンセラー委員会

不動産鑑定業ビジョン研究会の報告を踏まえ、不動産カウンセラー部会との対応を図りつつ、不動産カウンセラー規程の改正について検討を行いました。

12. 汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会

第17回P P C横浜大会が、平成6年5月15日から6日間にわたりパシフィコ横浜において開催されますので、この会議に関する本格的な準備活動と会議運営等について国際委員会と協力し、次のことについて精力的に検討を行いました。

- ① 事前対内広報として、横浜大会のポスター、メモ用紙、ボールペンを作成のうえ会員に配布し、横浜大会の周知徹底を行いました。
- ② サーキュラー（パンフレット）を日本語版、英語版にて作成し、会員に配布するとともに海外関係先にも配布し、横浜大会への参加方を要請しました。

また、横浜大会の内容の詳細が決定するのに伴い、より詳しいセカンドサーキュラーを作成し、関係先へ配布いたしました。

- ③ 広報委員会発行の『鑑定ひのぼ』に、横浜大会に関する特集を「P P Cコラム」として、No.85から89号にわたって掲載いたしました。同コラムでは、P P Cの経緯を紹介する他、プレナリー（全体会議）1から4までの各プランナーが、各自が担当するプレナリーについての詳細を紹介いたしました。
- ④ プレナリー（全体会議）1（テーマ：「各国不動産事情」）に関連し、参加各国の不動産事情に関する事前アンケートを行い、調査結果をとりまとめる準備を進めました。
- ⑤ プレナリー（全体会議）2（テーマ：「ウォーターフロント開発の光と影」）に関連したパネル展示をパシフィコ横浜会議場で行うべく準備を進めました。
- ⑥ 会議参加者に満足いただけるよう会議内容の充実に努めるのはもちろんのこと、横浜大会期間中に実施される歓迎晩餐会や歓送晩餐会、中日のテクニカルツアー、同伴者プログラム、また記念品等についても十分検討を行いました。

13. 綱紀・懲戒委員会

平成5年度は、前年度からの継続案件2件のほか、新規の調査命令が1件あり、このうち審議終了したものの2件、継続審議中のもの1件であります。

平成6年度事業報告

平成6年度は夏の猛暑と渇水、年を越しての大震災と、まさに思いもよらぬ天変地異が起こった年でありました。こうした状況の中で本年度実施した事業の主なものは、次のとおりです。

1. 土地基本法及び総合土地対策推進要綱に基づき、地価公示価格を基準とした、公的土地区画の均衡・適正化が一層推進されるよう、地価公示実施体制を基に、相続税評価及び固定資産税評価の実施体制の整備、充実等に努めました。
2. 平成6年5月に開催した第17回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議横浜大会は、1千人を超す多数の参加を賜り、成功裡に終了いたしました。
3. 不動産鑑定業ビジョンの実現に向けた検討を行い、国土庁の不動産鑑定業ビジョン推進委員会に具体案を具申しました。
4. 都道府県部会の社団法人化推進を支援するとともに

に、社団法人設立を果たした地方社団法人を本会の団体会員に組み入れるための定款改正を行い、国土庁の認可を受けました。

以上、本年度実施した事業活動の一端を述べましたが、その具体的内容は、委員会ごとに次のとおりです。事業の実施にあたっての会員各位のご理解、ご協力に対し、厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

1. 不動産鑑定業ビジョンへの対応について

不動産鑑定業ビジョンの具体的推進を図るべく、3つの作業部会を設置し、協会としての意見をとりまとめ、国土庁内の不動産鑑定業ビジョン推進委員会に具体案を具申しいたしました。その概要は次のとおりです。

(1) 信頼性向上作業部会

- (1) 本会及び地域会に「不動産鑑定相談所」（仮称）を設け、鑑定評価の依頼者や利害関係者からのあらゆる相談等に適切に対処できる組織の構築を図る。
- (2) すべての不動産鑑定士等を対象とした、必須研修及び一般研修を全国で統一的、計画的に実施できる体制の整備を図る。

(2) 情報収集体制整備作業部会

土地政策審議会及び総合土地政策推進要綱に示されている土地取引価格の公開等を前提に、これら公開された資料をもとに全国レベルで事例資料等及び不動産に関する全ての情報を提供できる情報バンクの設置を図り、不動産鑑定士等はこれら全ての情報を即時入手できる体制の構築を目指す。

(3) 試験制度改善作業部会

- (1) 若年者の参入を図るため、第2次試験に短答式試験と同試験の不合格者への成績通知制度の導入を図る。
- (2) 実務補習の各類型ごとの評価作業を演習と講義を通じて補習生全員が均一に体得できる制度の構築を図る。
- (3) 第3次試験に口述試験を加えて合格の判定度を高める。

2. 部会の社団法人化推進について

部会等の社団法人化推進等に関する検討を開始して以来、これまでに社団法人設立を果たした部会は、14県となりました。そこで、これら地方社団法人を本会団体会員として組み入れ、本会の事業目的である全国レベルでの不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格の形成に資することを目的とした、

定款及び諸規程（会員及び会費規程・会員名簿規程・団体会員の資格基準及び届出規程）の改正を総務財務委員会と協力し行いました。

なお、その他の都道府県部会等においても、鋭意社団法人化に向けた準備が進められておりますので、支援活動を行いました。

3. 委員会組織のあり方について

委員会運営の充実と効率化を図るため、委員会組織のあり方について検討を行いましたが、結論に至らず次年度に引き継ぐことといたしました。

2. 総務財務委員会

1. 会員に対する国の表彰等に関して国土庁との意思の疎通を図り、基礎データの提供に協力いたしました。

第30回総会において、不動産鑑定業の進歩改善並びに地価公示制度の推進に長年にわたり尽力された20名の方に国土庁長官から表彰状、感謝状が授与されました。また、昨年秋には川崎誠一氏が勲二等旭日重光章を、近藤信衛、佐藤實、松井伊之助の三氏が藍綬褒章を受章されました。

2. 平成7年名刺交換会（鑑政連、不動産カウンセラー部会共催）が会員をはじめ、各界から多数の参加を得て開催され、親睦交流を深めることができました。また、恒例となった写真コンテストを実施し、総会の会場で作品を展示いたしました。

3. 設立済み地方社団法人を本会の団体会員に組み入れるため、定款及び諸規程の改正を企画委員会と協力し行いました。なお、この定款改正は平成6年11月21日付、国土庁の認可を受けております。

4. 会務運営の効率化と鑑定協会のイメージアップを図るため、SVAX TTビルへ6年8月1日移転いたしました。この移転により大幅な経費節減が図られる一方、事務所スペースが約30坪拡大されました。

また、前年度に引き続き、支出面の削減と事務処理の効率化を図り、収支バランスの改善に努めました。

3. 業務推進委員会

1. 不動産鑑定報酬について

(1) 公共事業に係る不動産鑑定報酬については、従来から中央用地対策連絡協議会に対して基本鑑定報酬額等の改定を鋭意要望しておりましたが、平成6年4月、同会事務局から、同報酬基準が改定されたとの連絡を得ました。今回の改定で、基本鑑定報酬額は約11%の引き上げとなりました。

(2) いわゆる一般事業に係る不動産鑑定報酬については、各不動産鑑定業者が自社の報酬規程を改定する際の参考資料を提供いたしました。

2. 「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」への対応について

不動産鑑定業ビジョン研究会報告に係る項目の内、不動産鑑定報酬基準及び不動産担保金融・不動産の証券化に係る不動産鑑定評価について、それぞれ担当の小委員会を設け、それぞれの問題点、具体化していく上での方策等について検討を行いました。

3. 不動産鑑定評価の実務に関する研修会

鑑定評価のより一層の精度向上を図り、不動産鑑定士の信頼性の向上を目的とした標記研修会を共同債権買取機構の鑑定評価事例を参考として実施いたしました。

4. 賠償責任保険制度の創設の検討について

標記保険制度については、業者会員各位を対象とした「不動産鑑定業務上の賠償責任に対する補償制度に関するアンケート調査」を実施し、そのよせられた回答の内、86.4%が「法律上負う賠償責任に対する補償制度（保険）は必要である」と答えられていたため、その結果を受け、同保険制度の創設に関する検討を行うことを目的とした「補償制度検討小委員会」を設置いたしました。

5. 関係省庁等との意見交換の促進について

建設省等関係省庁との意見交換を促進し、意思の疎通を図りました。こうした意見交換を通じて得た時勢に応じた助言や貴重な情報は、その後の委員会の活動に反映させることができました。

4. 地価調査委員会

1. 平成6年度都道府県地価調査については、地価公示地点数の増による地点配置との関連を含め適正な鑑定評価を実施するために、国土庁、各都道府県と連絡調整を図り事業の円滑な運営ができるように努めました。

また、ブロック代表幹事会の開催にあたっては各都道府県と十分協議のうえ今後の会議の実施についても検討いたしました。

2. 平成7年地価公示については、平成5年に引き続き大幅な地点増が行われたので、都道府県地価調査との関連も含めて「標準地設定区域区分図」の見直しを行いました。

また、収益還元法（新手法）の実施に伴う鑑定評価員説明会を研究指導委員会と協賛で開催いたしま

した。これに関連して、収益還元法（新手法）実施による作業の増加等もありましたが、鑑定評価員並びに分科会幹事の方々のご尽力により無事に成果品を提出することができました。

なお、地価公示並びに国土法関連予算等については国土庁に検討していただくように働きかけました。

3. 地価公示、都道府県地価調査及び地価動向調査に係る事例資料等市場資料の収集に関し、国土庁、建設省のご協力により、昨年近畿圏不動産流通機構と同様に、宮城県不動産流通機構からの資料提供も実現することができました。

また、建設省の協力を得て政令指定都市の不動産流通機構からの資料提供並びに三大圏の商業地の事例資料等についても関係団体の協力により提供していただくことができました。

なお、都道府県及び関係団体にも趣旨をご理解いただきご協力を得るよう働きかけました。

4. 平成6年度国土庁借地権価格調査については、千葉県及び東京都の調査を実施し、調査結果をとりまとめ、報告書を国土庁に提出いたしました。

5. 各都道府県における代表的商業地の最高価格地について、コンピューターを利用し、全国的な都市間バランスの比較検討を行い、地価公示、地価調査の商業地の価格との関連を検討すると同時に、平成5年同様に国土庁に対して、公的土地評価の3省連絡会議で活用していただくよう働きかけました。次年度にむけて調査結果を公表できるように分析方法の検討に努めました。

6. 平成6年度監視区域詳細調査に係る地価動向調査等については、国土庁、各都道府県及び政令指定都市との連絡調整を図り、都道府県地価調査、地価公示と連携し円滑な運営ができるように努めました。

5. 資料委員会

1. 資料の閲覧及び取扱い

各地域会及び部会における資料の保有、閲覧状況等を調査するとともに『地域会及び部会における資料閲覧実施状況一覧表』を見直し、会員に配布いたしました。

2. 資料の整備及び管理

(1) 地域会における資料の整備に関連して、平成6年地価公示の事例資料をマイクロ化し、各地域会単位に閲覧できるようマイクロフィルム撮影料を交付するとともに、その管理を依頼いたしました。

(2) 各地域会に備え付けの事例資料を充実すること

を目的として、資料整備対策費を交付いたしました。

- (3) 『パートナーシップ制度協力者名簿』を見直し、会員に配布いたしました。
- (4) 鑑定評価に関する『一般統計資料第9号』をとりまとめ、会員に配布いたしました。
- (5) 資料収集に関するアンケート調査モデル文書を作成し、各部会等に送付いたしました。
- (6) 国土庁の不動産鑑定業ビジョン推進委員会の活動に呼応して検討いたしました。

3. コンピューター等の利用

- (1) 地価公示・地価調査の担当評価地点数の増加に対応するため、これまでのフロッピーディスク対応版ではディスク領域に限界があることから、「地価公示用鑑定評価書作成プログラム」及び「地価調査用鑑定評価書作成プログラム」のハードディスク対応版をそれぞれ作成し、希望者に頒布いたしました。
- (2) 「事業実績報告書作成システム（専用タイプ版）」を作成し、希望者に頒布いたしました。

6. 研究指導委員会

1. 研究テーマ収益還元法「土地残余法」及び「大規模工場用地の評価」について、研究成果をとりまとめ、会員に配布いたしました。

なお、研究テーマ「開発法」については、本会の検討結果を国土庁へ具申いたしました。

2. 土地鑑定委員会における収益還元法の見直しを受け、国土庁及び地価調査委員会と連携をとって「収益還元法」の特別研修会を各地域会で実施し、地価公示に係る収益還元法（新手法）の実施について会員の意見の集約と地価公示等の標準地評価の充実に努めました。

また、収益還元法を「類型別・不動産の評価」に適用する際の課題について検討を開始いたしました。

3. 一般研修会（本会・地域会共催）を各地域会で開催し、講師20名を派遣いたしました。
4. 30回を迎えた実務補習は、公的土地評価等、不動産鑑定評価制度に対する社会の期待も一段と大きくなると同時に不動産鑑定士等の社会的責任もますます重大になっている状況の下、各科目を必要に応じた内容に改め、第1期を平成6年11月28日(月)～12月9日(金)まで中央大学駿河台記念館等、第2期を平成7年1月23日(月)～2月4日(土)までNTT麻布セミナーハウスにおいて、実務補習生257名（前年234名）

に対して講義を実施いたしました。引き続き実地演習が各指導鑑定業者において行われております。

なお、前年度（29回）の実務補習生232名に対し、修了証書を交付いたしました。

5. 「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」への対応
企画委員会からの要請を受け、不動産鑑定業ビジョン研究会報告に係る項目の内、試験制度（2次試験、3次試験）の見直しについて意見集約を行い、鑑定業ビジョン推進委員会の作業部会へ回付いたしました。
6. 阪神大震災の「罹災都市借地借家臨時処理法の適用」についての小委員会を設置して検討を行いました。

7. 国際委員会

1. 第17回P P C横浜大会の開催

日本では15年ぶり3回目の開催となる第17回P P C横浜大会が平成6年5月15日から6日間にわたり、パシフィコ横浜において開催され、1,054名（国内861名、海外193名）の方々が参加し、盛会裡に終了いたしました。同大会は不動産鑑定評価理論・知識等に関する国際交流及び親善を深めるとともに、本会のパブリシティ活動の絶好の機会になりました。なお、同大会の開催成果を会議報告書としてとりまとめ、関係各方面に配布いたしました。

2. 国際地価調査の実施

- (1) 横浜大会のプログラム中のプレナリー（全体会議）1「各国不動産事情」の企画・実施の一環として、参加約10カ国並びに従来の国際地価調査の依頼国（イギリス、フランス及びドイツ）から提出された各国主要都市の不動産事情の国際比較に係る事前アンケートの調査結果をとりまとめ、同横浜大会のテクニカル・ペーパー（会議資料）に発表いたしました。また、同結果の一部を記者発表用資料としてまとめ、記者会見を実施いたしました。

- (2) 従来から継続して実施してきた国際地価調査を今年度は国土庁からの委託事業として実施いたしました。同調査は、1991年（平成3年）から1994年（平成6年）の4年間を対象とし、同調査の精度を高めるため、調査様式等に関して国土庁と十分協議するとともに、9カ国において現地調査を実施いたしました。なお、調査依頼は17カ国26都市で行いました。

3. 国際資産評価基準の検討（継続）

国際資産評価基準委員会の草案の検討に関して

は、本年度から「資産評価基準」と「インフォメーション・ペーパー」からなる新基準案が「IVS」（インターナショナル・バリュエーション・スタンダード）のスタイルに変わったため、その内容を検討するとともに、日本の現状に即した提案を行いました。

4. その他の国際親善活動

- (1) 日本の不動産鑑定評価制度等について研修のため、韓国鑑定院から2名の研修員が来日したので、その協力を行うとともに懇親を深めました。
- (2) 国際測量技術者連盟（FIG）の活動方針に基づき、本会担当の第9分科会「不動産の評価と管理」の分野について、研修を行うとともに、FIGの日本事務局であるJFSの広報誌の編集発行に協力いたしました。
- (3) 本会の英語版パンフレットを広報委員会の協力を得て作成いたしました。同パンフレットは、国際地価調査の現地調査の際に訪問国に持参し、本会のPRに努めました。

8. 広報委員会

1. 国際的視野に立つパブリシティ活動の推進

第17回汎太平洋不動産鑑定会議における、会員各位への会議登録の呼びかけに関しては、『鑑定のひろば』に国際委員会の協力を得て、PPCコラム欄を設け掲載し、PRに努めました。また、会期中には、国際委員会と共同で一般紙及び専門紙を対象とする記者発表を行うなど積極的にパブリシティ活動を展開し、記者発表後には、数社の新聞に記事として取りあげられ、さらに、同会議参加国の新聞社及びテレビ局の日本支局等から取材の問い合わせ等に対応いたしました。

また、『鑑定のひろば』に各分野の有識者から出稿等の協力を得る一方、都道府県庁及び政令指定都市の関係課等と新たに専門紙編集記者へ『鑑定のひろば』を送呈し、本会に対する理解を深めていただくほか、協会設立30周年の周年行事等を踏まえ、専門紙編集記者等との懇談会を開催しました。

なお、本会のPR及び不動産鑑定士の社会的認知度を高め、公共的役割を広く社会にPRするため、鑑定協会の組織と不動産鑑定士の業務を主体としたパンフレットを作成いたしました。

2. 「土地月間」の行事への参加

- (1) 平成6年4月に開催された不動産鑑定士による無料相談会は、「土地月間」のハイライトとして、国土庁をはじめ各地方公共団体、地方新聞社等の

ご後援のもと、各地域会、部会のご協力により全国126会場にて一斉に展開し、新聞、テレビ、ラジオ等へのPR措置によって不動産鑑定士の社会的公共的役割等のPRに、多大な成果を挙げることができました。

全国相談者数（延人数） 3,553名

全国相談員数（延人数） 1,288名

- (2) 鑑定事務所を地価公示価格の閲覧場所に提供する旨のステッカー及び協会のPR用テレホンカードの作成、並びに懸垂幕の掲示等を実施いたしました。
- (3) 北海道会、中部会、近畿会における記念講演会の開催等に協力いたしました。

3. 情報連携の充実

- (1) 会報誌の『鑑定のひろば』の発行は、定期発行（奇数月の20日発行・年6回）を旨とし、No.90は第17回汎太平洋不動産鑑定会議横浜大会の特集号、No.91～95は「花壇」のコーナーに、様々なジャンルの方々からご執筆をいただいたほか、各委員会活動の報告、宮城県、奈良県、福岡県、沖縄県の県社団の設立記念式典行事の報告を含む部会の活動状況、会員の日常活動に役立つ記事をもって編集し内容の充実に努めました。

なお、『鑑定のひろば』及び『鑑定のひろば速報』を従来のB5サイズからA4サイズに移行いたしました。

- (2) 迅速な情報提供を目指し、『鑑定のひろば』のほかに、よりタイムリーな情報の提供に心掛け、『鑑定のひろば速報』（年5回）を発行いたしました。

9. 法務鑑定委員会

1. 法務省からの求意見への対応

本年度は、法務省から求意見のあった1件の抵当証券交付申請書添付鑑定評価書について審査・検討を行い、その結果を法務省に意見申述いたしました。

2. 抵当証券担保不動産の鑑定評価上の留意点のとりまとめ

抵当証券担保不動産の鑑定評価に係る精度の維持向上を図るため、平成2年11月16日付鑑138号にて会員あて通知した「抵当証券交付申請書添付鑑定評価書に係る不動産鑑定上の留意点」について、(株)抵当証券業協会メンバーを加えた抵当証券担保不動産評価研究会において、本年度も研究を重ねその成果を第六次改訂通知文として平成6年11月18日付鑑146号にて会員あて通知いたしました。

3. 抵当証券のための鑑定評価に関する研修会の実施
抵当不動産鑑定評価の実務能力の一層の向上を図り、抵当証券発行申請書添付鑑定評価書の信頼性を確保し、もって投資家保護に資することを目的とした標記研修会を(財)抵当証券業協会と共催で実施いたしました。

4. 「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」への対応
不動産鑑定業ビジョン研究会報告に係る項目の内、抵当不動産等の担保評価のあり方及び抵当証券に係る担保不動産の鑑定評価について、学識経験者との意見交換を行いました。

5. 不動産特定共同事業制度への対応
不動産特定共同事業の業法の法制化の動きを視野に入れ、鑑定評価書の活用を推進することを目的として、関係団体等からの情報収集と不動産鑑定評価書の活用のPRに努めました。また、本制度及び抵当証券制度に対する本会の対外的姿勢を示す意味を兼ね、これら制度に係る鑑定評価上の参考知識の習得に資することを本来の目的として「不動産プロジェクトと地価形成」に関する研究を外部研究機関に委託し、その過程において同機関担当者との意見交換を行いました。

6. 罹災都市借地借家臨時処理法の施行への対応
阪神大震災後、上記法律が神戸市をはじめとする33市町村に施行されたことに伴い、研究指導委員会と共同して「法の適用地域における非訟事件手続及び調停に際しての不動産鑑定士の対応並びに借地借家条件をめぐる不動産鑑定士等の鑑定評価及び相談業務についての検討」を行いました。

7. 借地借家法に係る検討
借地非訟に係る条件変更承諾料の査定の方法について、若干の検討を行いました。

10. 公的土地評価委員会

1. 固定資産税標準宅地の鑑定評価について

(1) 実施体制の推進

平成9年度評価替えにおける固定資産税標準宅地の鑑定評価を的確かつ円滑に実施するためには、鑑定評価の遂行と不動産鑑定士(補)相互の連絡との双方がバランスよく実施される体制が必要であることを踏まえ、前年度にとりまとめた固評分科会方式による実施体制案の推進に向けて自治省等と協議いたしました。

自治省は、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を策定し、平成6年10月12日付自治評第43号通達で都道府県あ

てに通知しました。

(2) 実施体制の運営への協力

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

(3) 鑑定評価の円滑な実施

平成6年11月14日開催の自治省中央固定資産税評価審議会で平成9年度評価替えの基本方針が了承され、価格調査基準日が平成8年1月1日となったことから、固定資産税標準宅地の鑑定評価の円滑な実施を図るため、地価調査委員会にも協力を求め、自治省と鑑定評価の実施スケジュールについて協議いたしました。

自治省は、この協議を踏まえ、固定資産税の平成9年度評価替えに係る鑑定評価の実施予定(標準スケジュール)を策定し、平成6年12月8日付事務連絡で都道府県あてに通知しました。

(4) 独占禁止法への配慮

自治省が実施体制を策定する際、公正取引委員会に独占禁止法との関係について問い合わせたところ、公正取引委員会から独占法第8条との関係については、直ちに問題となるものではないと判断するが、運用如何によっては法の規定に抵触する可能性もあるとして、いくつかの注意があったのを踏まえ、府県部会等に対して鑑定評価の実施体制の運営にあたっては公正取引委員会の指導方針に絶対に違背することのないよう要請いたしました。

(5) 状況類似地域(区)の見直し、標準宅地の選定等について

標記業務は市町村の専権事項であるが、固定資産税標準宅地の鑑定評価に密接に関係する分野であり、不動産鑑定士(補)が関与すべき業務であると考えられることから、自治省に対して不動産鑑定士(補)の積極的活用を図るよう都道府県、市町村を指導していただきたい旨、強く要請いたしました。

自治省は、平成6年10月12日付内かんで都道府県あてに鑑定評価の前提条件となる状況類似地域

(区)の設定及び標準宅地の選定等にあたっては、不動産鑑定士(補)、地価公示における分科会等の意見を積極的に徴するなど、鑑定評価のバランスを念頭においた準備を行うよう努めること等を通知しました。

(6) 平成9年度固定資産税土地評価替えに関する説明会の推進

前年度に引き続き、標記説明会を自治省固定資産税担当官に講師をお願いして、東北会、関東甲信会、東京会、北陸会、中部会及び近畿会で実施し、所期の成果を達成することができました。

2. 相続税路線価標準地の鑑定評価について

(1) 平成5年度の鑑定評価の実施結果を踏まえ、数回にわたって国税庁に対して業務実施内容の改善について要望いたしました。要望内容は全般に及び、特に鑑定報酬の引き上げ、鑑定評価書等の様式の簡略化、借地権の評価及び取引事例の取り扱いに関することについての改善に全力をあげた結果、鑑定報酬の引き上げは困難でしたが鑑定評価書の様式の一部改正が実現し、又、借地権の評価及び取引事例の取り扱いについては地域の事情に応じて適切に対応していくことを確認いたしました。

(2) 平成6年度の鑑定評価の円滑な実施に資するため、国税当局からの依頼に基づき、業者会員から、所属の不動産鑑定士(補)がこの業務を行うことを希望する場合には、「鑑定評価員の希望者名簿」を提出いただき、これをとりまとめ、国税当局に提出し、国税当局における鑑定評価員の選定に役立てていただきました。

11. 不動産カウンセラー委員会

1. 不動産カウンセラー実務研修に関しては、具体的な講義内容、期間、実施時期等の問題点について、従来行われた実務研修の経緯を踏まえ、その改善すべき点等の検討を行いました。
2. 不動産鑑定業ビジョン研究会の報告に関しては、不動産カウンセラー部会にその検討方の要請を行いました。

12. 汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会

第17回P P C横浜大会が、平成6年5月15日から6日間にわたりパシフィコ横浜において開催されました。当委員会は、実行委員会及び国際委員会並びに不動産カウンセラー部会の協力を得て、この会議に関する準備活動と会議運営等について精力的に取り組み、盛會裡のうちに終了することができました。会議の概

要は次のとおりです。

1. 会議参加者は、海外から193名(内同伴者26名)、国内から861名(内同伴者53名)の計1,054名が参加いたしました。これは、参加者の便宜を図るため、ハーフ・チケット制(前半または後半のいずれか半分参加)を導入したこと及びカウンセラー部会の協力を得て同大会を定期研修の対象としたこと等も、参加者増加につながったものと思われます。

2. 大会のメインテーマを「不動産と社会—不動産鑑定士・カウンセラーの社会的役割—」として、従来までの分科会による会議運営を廃止し、すべて全体会議として実施いたしました。

なお、港横浜の「みたとみらい21」での開催と、2日目の全体会議を踏まえ、会場に各国のウオーターフロント開発の現況についてのパネルを展示いたしました。

5/16(月) 全体会議1「各国不動産事情—不動産の国際比較—」

5/17(火) 全体会議2「ウオーターフロント開発の光と影」

5/19(木) 全体会議3「環境と不動産の価値」

5/20(金) 全体会議4「不動産鑑定士・カウンセラーの社会的役割」

3. 基調講演は、5月16日(月)に、「これからの時代、これからの価値観」というテーマで木村尚三郎(東京大学名誉教授)の講演をいただきました。また、特別公演として、5月20日(金)に、「私のジャパノロジー—日本とは、日本人とは—」というテーマでエドワード・G・サイデンステッカー氏の講演をいただきました。

4. 大会3日目の5月18日(木)には、横浜湾クルーズと鎌倉観光を中心とした海コース、富士山及び箱根周遊を中心とした山コースの2つのテクニカルツアーを実施いたしました。

5. 全体会議1のテーマである「各国不動産事情—不動産の国際比較—」に関連した事前アンケートを実施するとともに、その結果を分析し、全体会議1終了後に鑑定会議と各国不動産事情に係る記者発表を行いました。

6. 全体会議2及び全体会議3は午前中は各国事例紹介、午後は記念講演及びパネルディスカッションを実施いたしました。記念講演は、全体会議2では、「ウオーターフロントの歴史、今、将来」というテーマで陣内秀信(法政大学工学部教授)の講演をいただき、全体会議3では、「環境問題への新しい取り組み

みと不動産価値」をテーマに濱田学昭大阪市立大学工学部講師の講演をいただきました。

7. 全体会議4では、「不動産鑑定士・カウンセラーの社会的役割」をテーマにパネル・ディスカッションを実施し、横浜大会全体の総括的レビューを行うとともに、メインテーマに即したアナウンスメントを発表いたしました。
8. 会期中に開催されたP P Cの理事会では、主に次の内容が決定されました。
 - (1) 新たに、メキシコがスポンサリング・メンバー国に加わりました。
 - (2) 2000年のP P Cの開催国にニュージーランドが決まりました。
 - (3) ベナントが、正式なP P Cの大会旗として承認されました。

なお、同ベナントは、閉会式で第18回P P C開催国であるオーストラリアに引き継ぎました。

9. 同伴者プログラムは、横浜市内半日観光、生け花、ディズニーランド、お茶、ショッピング等バラエティに富んだ内容で実施いたしました。
 10. 開会式の演奏は横浜市消防音楽隊に、歓迎晩餐会（5月16日(月)）のイベントは歌舞伎の所作を、歓送パーティー（5月20日(金)）のイベントは阿波踊り等を実施し参加者から好評を得ました。
 11. 横浜大会の締めくくりとして会議報告書を作成し、会員及び関係先に配布いたしました。
13. 綱紀・懲戒委員会

平成6年度は、前年度からの継続案件1件のほか、新規の調査命令が2件あり、このうち審議終了したものの1件、継続審議中のもの2件であります。



第31回総会（平成7年6月20日、霞が関・東京會館で）

●参考データ

1. 公示価格年別変動率

(単位：％，△印はマイナス)

用途 区域 公示年	住宅地						商業地						全用途平均					
	東京圏	大阪圏	名古屋圏	三大圏平均	地方平均	全国平均	東京圏	大阪圏	名古屋圏	三大圏平均	地方平均	全国平均	東京圏	大阪圏	名古屋圏	三大圏平均	地方平均	全国平均
昭和46	19.9	22.0	18.5	20.3		20.3	8.0	7.0	5.0	7.4		7.4	16.7	16.8	13.8	16.5		16.5
47	15.1	14.9	14.6	15.0	11.0	14.8	7.4	6.1	3.0	6.5	5.5	6.4	13.1	12.2	12.2	12.8	8.8	12.4
48	35.9	30.1	30.1	33.7	28.6	33.3	28.0	21.5	14.3	24.1	19.8	23.7	34.0	28.1	26.0	31.4	25.6	30.9
49	35.4	31.8	29.0	33.9	43.5	34.7	23.7	22.7	18.1	22.8	28.7	23.6	33.3	29.9	26.5	31.7	39.1	32.4
50	△11.5	△9.3	△8.8	△10.4	△7.5	△8.9	△10.0	△9.4	△10.3	△9.9	△8.9	△9.3	△11.4	△9.5	△9.5	△10.5	△8.2	△9.2
51	0.6	0.5	0.7	0.6	0.9	0.8	0.1	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1	0.4	0.3	0.4	0.4	0.6	0.5
52	1.7	1.6	2.6	1.8	2.1	1.9	0.5	1.0	0.8	0.7	0.8	0.8	1.3	1.4	1.9	1.4	1.5	1.5
53	3.5	2.8	4.1	3.4	3.2	3.3	1.1	1.5	1.6	1.3	1.3	1.3	2.8	2.3	3.1	2.7	2.4	2.5
54	8.8	6.8	8.2	8.1	5.1	6.5	4.3	3.8	3.7	4.1	2.5	3.1	7.3	5.6	6.5	6.7	4.1	5.2
55	18.3	13.5	14.2	16.3	9.0	12.3	10.8	8.7	7.1	9.6	4.9	6.7	15.7	11.8	11.4	13.9	7.3	10.0
56	14.1	12.6	12.3	13.4	9.8	11.4	8.3	8.5	6.6	8.0	5.9	6.7	12.2	11.1	10.3	11.6	8.3	9.6
57	7.4	9.3	7.9	8.0	8.5	8.3	5.7	7.1	5.4	6.0	5.7	5.8	6.8	8.5	7.0	7.3	7.4	7.4
58	4.1	5.3	4.5	4.5	5.6	5.1	4.2	4.1	3.5	4.0	4.0	4.0	4.0	4.8	4.1	4.3	5.0	4.7
59	2.2	3.6	2.4	2.6	3.5	3.0	5.5	3.9	2.7	4.5	2.8	3.5	2.7	3.5	2.4	2.9	3.2	3.0
60	1.7	3.0	1.6	2.0	2.4	2.2	7.2	5.0	2.7	5.8	2.6	3.8	2.4	3.2	1.7	2.5	2.3	2.4
61	3.0	2.6	1.4	2.7	1.7	2.2	12.5	7.0	3.3	9.2	2.5	5.1	4.1	3.1	1.7	3.5	1.8	2.6
62	21.5	3.4	1.6	13.7	1.2	7.6	48.2	13.2	6.4	30.1	2.9	13.4	23.8	4.6	2.4	15.0	1.5	7.7
63	68.6	18.6	7.3	46.6	1.9	25.0	61.1	37.2	16.8	46.6	5.4	21.9	65.3	19.8	8.3	43.8	2.4	21.7
平成元	0.4	32.7	16.4	11.0	4.4	7.9	3.0	35.6	21.0	14.1	7.6	10.3	1.8	32.1	16.4	12.2	4.8	8.3
2	6.6	56.1	20.2	22.0	11.4	17.0	4.8	46.3	22.4	18.6	15.4	16.7	7.2	53.9	19.9	22.1	11.7	16.6
3	6.6	6.5	18.8	8.0	13.6	10.7	4.1	8.1	19.1	8.1	16.3	12.9	7.0	6.8	18.4	8.5	13.8	11.3
4	△9.1	△22.9	△5.2	△12.5	2.3	△5.6	△6.9	△19.5	△7.6	△10.3	0.4	△4.0	△8.4	△21.3	△5.1	△11.6	1.9	△4.6
5	△14.6	△17.1	△8.6	△14.5	△1.7	△8.7	△19.0	△24.2	△13.7	△19.2	△5.6	△11.4	△14.9	△17.4	△9.3	△14.7	△2.3	△8.4
6	△7.8	△6.8	△6.1	△7.3	△1.2	△4.7	△18.3	△19.1	△11.5	△17.2	△5.9	△11.3	△9.4	△8.5	△6.9	△8.8	△2.0	△5.6
7	△2.9	△1.9	△4.0	△2.8	△0.3	△1.6	△15.4	△15.3	△12.7	△14.8	△5.5	△10.0	△5.0	△4.0	△5.6	△4.8	△1.2	△3.0

※地価公示時点は各年度とも1月1日現在。

2. 地価公示・地価調査の年度別受託状況

区分 年度	基本報酬料 (鑑定評価料)	地 価 公 示			都道府県地価調査		
		地 点 数	受託額(百万円)	評 価 員 数	地 点 数	受託額(百万円)	評 価 員 数
昭和44	7,400	970		470			
45	8,800	1,350	27	530			
46	11,000	2,800	71	691			
47	15,000	5,490	190	1,040			
48	16,500	14,570	611	1,361			
49	20,000	15,010	756	1,432	20,915	501	1,451
50	30,000	15,010	1,024	1,460	25,930	923	1,430
51	35,500	15,010	1,197	1,492	26,120	1,087	1,462
52	39,000	15,580	1,374	1,519	26,120	1,201	1,693
53	42,900	16,480	1,660	1,802	26,690	1,351	1,721
54	46,800	17,030	1,759	1,835	27,260	1,505	1,783
55	50,300	17,380	1,923	1,831	27,680	1,638	1,817
56	53,400	17,600	2,067	1,881	27,810	1,745	1,833
57	54,400	16,975	2,002	1,900	27,810	1,733	1,858
58	54,400	16,975	1,958	1,789	25,867	1,614	1,841
59	54,400	16,975	1,940	1,799	25,362	1,483	1,767
60	54,800	16,635	1,914	1,763	24,520	1,446	1,764
61	54,800	16,635	1,916	1,806	24,430	1,441	1,743
62	54,800	16,820	1,941	1,761	24,445	1,442	1,738
63	54,800	16,840	1,950	1,783	24,569	1,449	1,747
平成元	54,800	16,865	1,953	1,809	25,216	1,487	1,778
2	54,800	16,892	1,958	1,813	25,328	1,494	1,801
3	60,400	17,115	2,183	1,835	25,734	1,667	1,813
4	60,400	20,555	2,618	1,938	25,788	1,671	1,898
5	60,400	26,000	3,308	2,049	30,000	1,944	1,972
6	60,400	30,000	3,806	2,152	30,000	1,944	2,059
7	60,400	30,000	3,806	2,247	30,000	1,945	2,158

3. 不動産鑑定業の事業実績推移

〈各年の1月1日現在〉

年	業者数	事務所数	不動産鑑定業務に従事する(人)	実績総数				1業者平均		1事務所平均		鑑定業務に従事する不動産鑑定士等1当たり平均		1件当たり報酬額(千円)
				件数(件)	対前年比(%)	報酬額(千円)	対前年比(%)	件数(件)	報酬額(千円)	件数(件)	報酬額(千円)	件数(件)	報酬額(千円)	
昭和42	277	—	—	48,926	—	2,343,284	—	177	8,459	—	—	—	—	47
43	316	—	—	55,857	14.2	2,941,772	25.5	177	9,309	—	—	—	—	52
44	352	480	—	57,550	3.0	3,898,414	32.5	163	11,075	120	8,122	—	—	67
45	389	527	—	58,525	1.7	4,412,160	13.2	150	11,342	111	8,372	—	—	75
46	452	597	1,430	64,082	9.5	5,597,105	26.9	141	12,383	107	9,375	45	3,914	87
47	643	808	1,702	70,702	10.3	6,401,175	14.4	110	9,955	88	7,922	42	3,761	91
48	747	920	1,829	76,899	8.8	8,285,580	29.4	103	11,092	84	9,006	42	4,530	108
49	868	1,072	1,983	82,016	6.9	9,795,465	18.2	94	11,285	77	9,138	41	4,940	119
50	995	1,216	2,288	85,383	4.1	11,829,344	20.8	86	11,889	70	9,728	37	5,170	139
51	1,045	1,280	2,362	73,912	△13.4	11,333,343	△4.2	71	10,825	58	8,854	31	4,798	153
52	1,128	1,354	2,482	76,797	3.9	12,366,441	9.1	68	10,963	57	9,133	31	4,982	161
53	1,362	1,614	2,727	79,885	4.0	13,127,895	6.2	59	9,639	49	8,134	29	4,814	164
54	1,440	1,689	2,849	83,550	4.6	14,792,561	12.7	58	10,273	49	8,758	29	5,192	177
55	1,536	1,790	2,984	88,169	5.5	16,657,501	12.6	57	10,845	49	9,306	30	5,582	189
56	1,640	1,904	3,051	96,646	9.6	17,872,358	7.3	59	10,898	51	9,387	32	5,857	185
57	1,715	1,984	3,167	98,610	2.0	18,648,162	4.3	57	10,874	50	9,399	31	5,888	189
58	1,785	2,060	3,221	104,891	6.4	19,720,886	5.8	59	11,048	51	9,573	33	6,123	188
59	1,860	2,146	3,237	110,854	5.7	21,573,134	9.4	60	11,598	52	10,053	34	6,665	195
60	1,909	2,204	3,290	116,732	5.3	23,177,997	7.4	61	12,141	53	10,516	35	7,045	199
61	1,982	2,269	3,326	122,785	5.2	26,813,050	15.7	62	13,528	54	11,817	37	8,062	218
62	2,057	2,339	3,375	133,110	8.4	31,360,258	17.0	65	15,246	57	13,408	39	9,292	236
63	2,181	2,455	3,490	158,626	19.2	37,888,217	20.8	73	17,372	65	15,433	45	10,856	239
平成元	2,241	2,496	3,443	167,030	5.3	43,499,169	14.8	75	19,411	67	17,428	49	12,634	2
2	2,311	2,557	3,571	179,760	7.6	52,084,590	19.7	78	22,538	70	20,369	50	14,585	290
3	2,383	2,625	3,641	172,925	△3.8	54,006,981	3.7	73	22,663	66	20,574	47	14,833	312
4	2,456	2,705	3,669	161,034	△6.9	51,603,744	△4.4	66	21,011	60	19,077	44	14,065	320
5	2,504	2,747	3,805	281,086	74.6	59,909,782	16.1	112	23,926	102	21,809	74	15,745	213
6	2,565	2,807	4,026	150,913	△46.3	49,543,177	△17.3	59	19,315	54	17,650	37	12,306	328

4. 不動産鑑定士試験一覧

年	1 次 試 験			2 次 試 験			3 次 試 験		
	申込者数	合格者数	合 格 率	申込者数	合格者数	合 格 率	申込者数	合格者数	合 格 率
昭和									
40	566人	37人	11.6%	1,187人	54人	6.0%			
41	482	55	20.3	1,254	58	6.8	95人	55人	57.9%
42	422	46	19.7	1,243	102	11.1	217	121	56.3
43	482	62	21.4	1,441	215	19.9	209	151	73.3
44	534	150	45.9	1,666	259	21.7	141	105	76.1
45	407	72	28.3	1,780	307	23.6	134	73	57.5
46	392	63	29.6	2,099	288	19.7	181	109	62.6
47	487	66	26.0	2,684	203	10.9	263	190	73.6
48	488	139	50.0	3,034	384	18.3	526	380	73.6
49	436	78	34.7	2,987	261	12.6	369	267	73.6
50	423	107	50.2	2,687	376	20.1	310	221	72.7
51	338	59	37.1	2,303	270	17.1	356	222	63.8
52	335	54	35.3	2,009	297	20.8	354	187	53.9
53	269	38	29.9	1,741	229	18.0	393	194	50.4
54	230	22	20.6	1,515	121	10.7	363	106	30.0
55	210	20	19.4	1,386	126	12.2	437	201	48.6
56	198	27	27.6	1,318	154	15.3	402	157	39.7
57	209	21	18.6	1,347	142	13.3	371	131	36.6
58	193	24	25.3	1,290	148	13.9	357	100	30.5
59	317	48	(15.1)	1,230	118	(9.6)	369	134	(36.3)
60	330	40	12.1	1,252	152	14.7	312	133	(42.6)
61	399	25	6.3	1,294	148	14.2	299	133	(44.5)
62	403	54	(13.4)	1,438	194	(13.5)	263	135	(51.3)
63	394	25	(6.3)	1,646	129	(7.8)	273	138	(50.5)
平成									
元	410	53	(12.9)	1,775	114	(6.4)	222	117	(52.7)
2	464	30	(6.5)	1,972	172	(8.7)	257	152	(59.1)
3	368	23	6.3	2,023	214	(10.6)	233	124	(53.2)
4	306	24	7.8	2,209	272	(12.3)	261	134	(51.3)
5	341	36	10.6	2,391	311	(13.0)	322	139	(43.2)
6	298	21	7.0	2,604	273	10.5	398	155	(38.9)
7	236	11	4.7	3,046	318	10.4	462	155	35.6
計	7,101	1,140	29.7	34,971	3,994	15.9	5,478	2,970	55.8

※合格率は、 $\frac{\text{合格者数}}{\text{受験者数}}$ ただし()内は、 $\frac{\text{合格者数}}{\text{申込者数}}$ また、申込者数の欄の()は受験者数である(3次試験)。

5. 会員数の推移

区分 年月	正 会 員						特別 会員	名誉 会員	合計
	鑑定業者			鑑定士	鑑定 士補	試験 委員 等			
	法人	個人	計						
昭和41.3	42	44	86	171	117	16	6	19	415
42.3	59	68	127	318	253	17	12	20	747
43.3	78	115	193	442	292	17	13	20	977
44.3	97	137	234	557	260	12	15	19	1,097
45.3	114	163	287	669	221	11	17	19	1,214
46.3	125	179	304	753	265	11	19	19	1,371
47.3	154	222	376	853	380	11	21	19	1,660
48.3	216	305	521	993	592	10	19	19	2,154
49.3	253	348	601	1,099	589	10	18	19	2,336
50.3	299	424	723	1,233	586	10	15	18	2,585
51.3	329	477	806	1,371	621	9	15	18	2,840
52.3	484	511	995	1,493	665	9	15	18	3,195
53.3	536	547	1,083	1,561	664	9	16	18	3,351
54.3	646	726	1,372	1,514	569	7	19	18	3,499
55.3	695	807	1,502	1,578	533	7	17	18	3,655
56.3	744	849	1,593	1,567	614	7	18	18	3,817
57.3	793	910	1,703	1,676	486	7	19	18	3,909
58.3	829	944	1,773	1,751	427	6	20	17	3,994
59.3	868	971	1,839	1,717	466	5	20	15	4,062
60.3	897	996	1,893	1,778	423	5	22	14	4,135
61.3	936	1,017	1,953	1,804	426	5	19	14	4,221
62.3	986	1,017	2,003	1,902	399	4	19	14	4,341
63.3	1,113	1,041	2,154	1,641	371	4	16	16	4,202
平成元.3	1,208	1,048	2,256	1,637	376	4	17	16	4,306
2.3	1,270	1,050	2,320	1,618	389	4	16	15	4,362
3.3	1,348	1,035	2,383	1,679	376	4	17	15	4,474
4.3	1,429	1,019	2,448	1,694	396	4	14	15	4,571
5.3	1,484	1,018	2,502	1,676	432	4	11	13	4,638
6.3	1,539	1,032	2,571	1,662	443	2	12	12	4,702
7.3	1,594	1,042	2,636	1,672	484	2	13	11	4,818

6. 研究成果物一覧

発行年月	テーマ
昭和60.3	減価修正について
60.3	調整区域内宅地（農地及び林地を含む）の 評価方法
62.3	取引事例比較法における事例選択について
62.3	高度商業地の鑑定評価
*63.3	高度商業地の鑑定評価に関する実務の方法 の標準化について
*63.3	取引事例比較法における適切な取引事例の 選択等について
平成元.3	担保不動産の鑑定評価
元.3	収益還元法
元.3	賃料利回り実態調査
3.3	不動産の種別の分類
3.3	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
4.8	生産緑地法と鑑定評価
4.8	借地借家法と鑑定評価—新借地評価法（中 間報告）
5.3	借地借家法と鑑定評価—新借地評価法
*5.4	区分所有建物及びその敷地の鑑定評価
5.4	空中権の鑑定評価
6.9	土地残余法のあり方
7.3	大規模工場用地の鑑定評価
7.5	罹災都市借地借家臨時処理法の適用地域に おける非訟事件手続き及び調停に際しての 不動産鑑定士の対応並びに借地借家条件を めぐる不動産鑑定士等の鑑定評価及び相談 業務についての検討報告

〈注〉*は実務標準化。昭和59年以前は『日本不動産
鑑定協会20年史』参照。

●不動産鑑定業ビジョン研究会報告要旨

第1章 不動産鑑定業をめぐる経済社会状況

1. 経済状況

日本経済は、1980年代後半から、長期にわたり高い成長を続けたが、1990年末ごろより拡大テンポの減速がみられ、1991年後半には調整過程に入った。

一方、東京都心部に端を発し、地方に波及した今回の地価高騰は、国民の良好な住宅の確保を困難にし、社会資本の整備に支障を及ぼす等わが国の経済に重大な問題を引き起こしたが、最近においては大都市圏の地価は引き続き下落しているとともに地方圏の地価は横ばいまたは下落の傾向にある。

現在、不動産市場も冷え込んでいるが、実需に見合った取引の活性化が必要であろう。

2. 社会状況

平成元年12月22日に公布、施行された土地基本法においては、4つの「土地についての基本理念」が定められた。その後、「総合土地政策推進要綱」（平成3年1月25日閣議決定）が決定され、これに従った構造的かつ総合的な土地対策が推進されているが、この対策は「生活大国」の実現、「土地神話」の打破の観点からも必要である。

こうした経済社会状況を通じ、土地の適切な鑑定評価を行うことの必要性が認識されている。

第2章 不動産鑑定業の状況

1. 不動産鑑定業者の状況

(1) 事業報酬、依頼件数の状況

全土地取引件数に占める鑑定評価依頼件数の比率は、他の目的に利用されている鑑定評価書の数を勘案しても6.4%（平成3年）と低い。今後、地価が安定的に推移した場合、現在の報酬基準によるかぎり総報酬額の大きな伸びは見込みにくく、土地取引に関する依頼件数も減少することが予測される。

一方、今後依頼件数の増加が見込まれる分野として、争訟、担保等金融及び課税目的の依頼による鑑定評価がある。

(2) 規模・経営形態等

業者から独立する資格者が増えており、業態が零細化している。

不動産鑑定業は「大手が従たる業務として行う不動産鑑定業」と「中小が主たる業務として行う不動産鑑定業」のように2極分化の様相を示している。

2. 不動産鑑定士等の現状

平成4年1月1日現在、不動産鑑定士の平均年齢は52.7歳と高い。これは10年前に比べ5.0歳上昇している。平均年齢が上昇しているのは、新規登録者の高齢化よりは、昭和40年代における大量の登録者の高齢化によるところが大きい。業務に従事する不動産鑑定士のうち47.0%にあたる1,555名が関東地方で業務に従事しており、少々地方的に偏っている。鑑定業務に従事する不動産鑑定士等のうち約半数の者が地価公示評価員となっている。今後、平成6年には地価公示の標準地が2万6,000地点となること等に伴い、この協力体制を整備するために、不動産鑑定士等の一層の参加が求められている。

第3章 不動産鑑定業の将来展望

〈高度の専門性と多様なサービスの提供〉

前述のように、不動産の鑑定評価を取り巻く環境は急速に変化しており、その中には克服すべき課題も多く含まれている。不動産鑑定業の今後の発展のためには、従来の業のあり方をより近代化しつつ、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。

具体的には、

①不動産鑑定士等の専門的知見に基づく鑑定評価を一層深化する方策(信頼性の向上、情報収集体制の整備、研修制度の拡充、不動産鑑定理論の深化)

②不動産鑑定士等の専門的知見を活かした幅広いサービス分野(不動産の証券化、不動産コンサルティング、面的な土地評価)への取り組み

が必要と考えられるが、加えて、現在とりわけ大きな課題として公的土地評価における標準地の鑑定評価への取り組みがある。

これらへの的確な取り組みを通じて、鑑定評価や不動産鑑定士等の知見に対する社会一般の信頼が強まり、さまざまな分野において不動産鑑定評価やその周辺分野のサービスに対する一般のニーズが高まることが期待される。また専業業者としての不動産鑑定業者が自立的な安定した経営を行える環境づくりが進められ、不動産鑑定業が、新規参入を目指す若年層にとってもより力と活力のある安定した業となることが期待される。

第4章 不動産鑑定業の将来展望を実現するための具体的方策

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

不当な鑑定評価によって不動産鑑定士等を処分した場合には、依頼者等第三者のプライバシーにも配慮しつつ(社)日本不動産鑑定協会においてその内容・実態・不当性等を不動産鑑定士等に周知させる。

また、持ち込まれた鑑定評価書についてその判定価格の妥当性を審査できる中立機関の設置の可能性を検討する。

② 共同鑑定制度

遠隔地における鑑定評価や一定の公共性の高い鑑定評価について(社)日本不動産鑑定協会のパートナー・シップ制度を拡充強化し、さらに長期的には共同鑑定制度の導入について検討する。

③ 報酬制度の見直し

鑑定評価報酬額を自ら決定していると言われることのないよう、現在の従価方式的な側面をより小さくすることとし、報酬基準の見直しを行う必要がある。

(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

各々の鑑定業者における業務能力の増大を図るため、鑑定業者間にコンピューターネットワークを構築するための検討を行う。

② 収集事例等の登録制度

各々の不動産鑑定士等や鑑定業者が収集した取引事例資料や賃料に関する諸資料を有償登録とする(報酬を支払った上

で登録する)ための検討を行う。

③ 他業種との連携

他業種の情報ネットワークとの相互乗り入れを検討する。

(3) 研修制度の拡充

① 不動産鑑定士等の義務研修制度

現在、(社)日本不動産鑑定協会において実施している不動産鑑定士等の資格取得後の研修及び講習会を、登録後経過年数に応じた定期研修と必要に応じ開催する講習会に分け、これらの受講を義務化することを検討する。

② 不動産鑑定業者の義務研修制度

業者登録の更新時期に研修を受けることを義務付けるための検討を行う。

③ 他業種での実務研修制度

都市開発や大規模複合ビルの建設に取り組む各種の官民団体における実務研修制度を検討する。

(4) 不動産鑑定理論の深化

① 学会の設立

私的研究団体の設立や、将来的にこれを母体とした不動産鑑定評価学会が設立されるための支援を行う。

② 高等教育の拡充

不動産鑑定評価理論が専門科目として設置されるべく理論研究の深化に協力する。

③ 学際交流の拡充

不動産鑑定評価の実務者、各種高等教育機関における研究者、国土庁土地鑑定委員会の実務標準化研究会委員等による合同研究・情報交換の場を整備する。

④ 業務標準化への検討

関係各方面の協力を得て、業務のマニュアル化を進め、鑑定評価の一層の活用

方策を検討する。

⑤ 研究機関の設立

鑑定評価理論を専門的に研究する研究機関の創設を検討する。

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

不動産鑑定士等による不動産プロジェクトコンサルティングについて、その関与形態、調査手法、提示手法等の検討を一層押し進め、適切な国民資産の形成に努める。

(2) 不動産担保評価の適正化——鑑定評価の義務付けの検討

鑑定評価がより利用されやすいように普及活動等を行うとともに、将来的には根抵当権、長期間融資における定期見直しを含む一定の類型の不動産担保金融への鑑定評価の義務付けを制度化するための検討を行う。

(3) 価格水準提示サービス

一定地域内の取引価格、収益価格、賃料等に関する価格水準判定等や地方公共団体における大量土地評価システムについては、鑑定評価に密接に関連する分野であり、不動産鑑定士等の能力を活かすことが求められているので、これを積極的に行うことを検討する。

(4) 不動産の証券化・抵当証券発行への鑑定評価の活用

不動産の証券化や抵当証券の発行に当たっては、これらが多数の利害関係人を持つ性質上、鑑定評価の義務付け等安全性を担保する措置を検討する必要がある。

(5) 不動産情報バンクの設立

情報収集コンピューターネットワークを

一層強化して、国民への有効なメッセージを発信することを検討する。

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) ㈱日本不動産鑑定協会の組織強化・近代化、地方社団法人化の推進

現在の㈱日本不動産鑑定協会を、一定の経過措置を置きつつも、現在の一体性を堅持しつつ、全国の地方社団法人を統合し維持する連合会に改組することを目指す。

(2) 公的土地評価に協力する体制の整備

新たに鑑定評価の手法を本格的に導入することになった相続税評価・固定資産税評価における標準地の鑑定評価について、地価公示に類した受注体制・調査体制の制度的整備の可能性について、現行法制との整合性に留意しつつ検討する。

(3) 試験制度等の見直し

若年者の新規参入を円滑にするとともに将来の不動産鑑定士等の資質の向上を図るため、第2次・第3次試験、実務経験要件、実務補習制度及び不動産鑑定士補制度のあり方について検討する。

[不動産鑑定業ビジョン研究会・同小委員会・同作業部会の構成員]

不動産鑑定業ビジョン研究会構成員			
石原舜介	明海大学不動産学部長		
安藝哲郎	東急不動産(株)取締役社長		
梅谷道彦	(株)明和不動産鑑定所代表取締役		
梶島邦江	聖徳大学短期大学部生活文化学科助教授		
桑島二郎	三井信託銀行(株)副社長		
河野勉	(株)日本不動産研究所顧問		
佐藤和男	三井不動産(株)専務取締役		
佐藤實	(株)佐藤総合鑑定代表取締役		
塩見宙	関西不動産研究所所長		
田中啓一	日本大学経済学部教授		
馬場武敏	(株)守隋ビルディング取締役社長		
丸山英気	千葉大学法経学部教授		
山見邦雄	ジャーナリスト		
横須賀博	(株)横須賀不動産鑑定事務所代表取締役社長		

第一小委員会 (不動産鑑定業の経緯と現状)	作業部会	石原舜介 河野勉 山見邦雄	河野雄一 吉田裕幸 磯部則樹 岡本忠春 岡平澤						
第二小委員会 (新しい業務分野の検討)	作業部会1 (不動産活用プロジェクト)	桑島二郎 梅谷道彦 馬場武敏	長場信夫 河野秀雄 佐藤勝利 菊池康夫	作業部会2 (担保評価適正化)	林道三郎 深川博文 狩野光男 深澤曠	作業部会3 (賃料裁定中立機関)	谷沢二郎 潤野順彦 荒木正種 勝木雅治	作業部会4 (不動産情報バンク)	中島康典 高山博 山河道 今合芳 西芳樹
第三小委員会 (近代的・安定的経営の確立)	作業部会1 (報酬制度)	安藝哲郎 丸山英気 佐藤實	泉達夫 木内三昭 手代木信孝 星	作業部会2 (資料収集)	山川英治郎 黒田静男 宮野教男 倉橋八作 岩永俊	作業部会3 (経営改善)	滝口良爾 森井敏博 浅井三昭 岩花克彦		
第四小委員会 (信頼性の向上を目指して)	作業部会1 (不動産鑑定業)	佐藤和男 梶島邦江 横須賀博	増田修造 田田紀彦 宮之原和彦 渡辺卓美 西田紘一	作業部会2 (不動産鑑定士等)	石井通之治 中西英太 池田間一 江平宏				
第五小委員会 (実学問としての分野の確立)	作業部会	田中啓一 塩見宙	大野和夫 武田公瑞 江方耕一						

●不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告

第1章 不動産鑑定業の状況

1. 不動産鑑定業をめぐる最近の経済社会状況

不動産鑑定業をめぐる経済状況をみると、日本経済は平成3年後半に調整過程に入って以降、長期的に低迷を続けてきた。平成6年の春からは、個人消費に持ち直しの動きが見られるようになる等経済の一部に明るい動きが現れ、日本経済は緩やかながら回復基調をたどり始めたものの、最近では、住宅投資の弱含み、円高等による輸出の横ばい、業況感の回復テンポの鈍化等がみられ、回復基調に足踏みがみられる。

地価については、下落幅は縮小してきているものの依然として下落傾向は続いており、平成7年地価公示においても、大都市圏では住宅地はわずかな下落、商業地で顕著な下落、地方圏では住宅地はほぼ横ばい、商業地は下落となっている。

一方、不動産鑑定業をめぐる社会状況をみると、平成元年12月22日に公布、施行された土地基本法及び平成3年1月25日に閣議決定された「総合土地政策推進要綱」に基づく公的土地評価相互の均衡、適正化の要請に応え、相続税、固定資産税等の課税評価について、不動産鑑定評価が導入される等不動産鑑定業の必要性、重要性はますます増大しているところである。

2. 不動産鑑定業者、不動産鑑定士等の状況

(1) 不動産鑑定業者の状況

不動産鑑定業者の事業報酬の総額は、バブルの崩壊後、平成3年、4年と減少傾向にあったが、平成5年には急激に増加した。また、評価件数の総数も平成4年は減少したが、平成5年には急激に増加した。しかし、これは、平成5年が平成6年の固定資産税評価の評価替えに伴う作業の年であったためその受注による増加であり、課税に係る鑑定評価を除けば、事業報酬、評価件数ともに前年に比べ微減となる。

今後、地価が安定的に推移した場合、現在の報酬基準によるかぎり、総報酬額の大きな伸びは見込みにくく、土地取引についての依頼件数も大きな伸びは見込めない。一方、固定資産税評価において全標準地について鑑定評価が導入され、また相続税評価において標準地の一部について鑑定評価が導入されたことから、課税に係る鑑定評価の需要が拡大している。

また、一業者あたりの不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の数は1.52人（平成5年）であり、不動産鑑定業者は個人業者が多く、形態が零細であることがうかがえる。昭和63年と比較しても、一業者あたりの不動産鑑定士等の数は減少してきている（昭和63年には1.60人）。

(2) 不動産鑑定士等の現状

平成6年1月1日現在、不動産鑑定士の平均年齢は53.7歳と高い。これは10年前に比べ5.0歳上昇している。新規登録者の平

均年齢は、年によって差があるが、35歳～38歳の範囲内で安定していることから、平均年齢が上昇しているのは、新規登録者の高齢化というよりは、昭和40年代における大量の登録者の高齢化によるところが大きいと考えられる。

また、業務に従事する不動産鑑定士等3,805名のうち46.8%にあたる1,781名が関東地方で業務に従事している。

第2章 不動産鑑定業ビジョンの推進

1. 不動産鑑定業に対する信頼性の向上

(1) 不動産鑑定相談所（仮称）の設置

① 現状と問題点

イ．依頼者や第三者が鑑定評価に対して疑問をもった場合における現在の処理体制、また、不適切と思われる鑑定が生じた場合における現在の審査体制については以下のとおりである。

不動産の鑑定評価に関する法律によれば、「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産鑑定業者の業務に関し不当な不動産の鑑定評価を行なったことを疑うに足る事実があるときは、何人も、国土庁長官又は当該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る」（第42条）とされている。このような請求があった場合、国土庁長官は、鑑定評価書を審査し、不動産鑑定士等が故意に又は相当な注意を怠って不当な鑑定評価を行ったときは当該不動産鑑定士等に懲戒処分を行うことができる（第40条）とされており、そのことに不動産鑑定業者の責めに帰

すべき理由があるときは、国土庁長官等は当該不動産鑑定業者に対し監督処分を行うことができる（第41条）とされている。なお、国土庁長官等は請求がなくても職権で処分を行うことができる。

また、鑑定協会の懲戒規定によれば、「会員又は会員以外のものであっても、会員について懲戒の事由があると思料するときは、その事由を記載した書面に住所、氏名を付し証拠書類等を添えて会長に対して懲戒を請求することができる」とされている。このような請求があった場合、次のような手続きで審査が行われる。

すなわち、会長は鑑定協会内の綱紀委員会に対しその調査を命じ、綱紀委員会は実態調査等を行ったり懲戒に該当するか否かを判断し会長に報告する。綱紀委員会が懲戒することが相当と判断した場合は、会長は更に鑑定協会内の懲戒委員会にその審査を命ずる。懲戒委員会は綱紀委員会が調査した事項の事実確認と合わせ審査を行い、懲戒処分に関する議決をし会長に報告する。会長は、懲戒委員会が懲戒内容を決定した場合には、その結果を常務理事会、理事会に諮り、その承認を得て処分を行うこととなる。なお、会長は、請求がなくても職権で綱紀委員会に対し調査を命じることができる。

このように、事後的な審査体制は、行政庁、鑑定協会双方において整備されている。この審査においては、改めて鑑定評価を行うことはしないが、問

題となった鑑定評価の妥当性を判断するうえで、実質的にはその評価額についての判断が行われているといえる。

ロ．国土庁が不動産鑑定業者を対象に平成3年に行ったアンケート調査によると、鑑定評価書関係で業務執行上何らかのトラブルを生じたことがありますかという問いに対して、58の不動産鑑定業者（3.5%）があると回答している。

また、鑑定協会が平成6年11月に行った不動産鑑定業務上の賠償責任に対する補償制度に関するアンケート調査によると、依頼主あるいは第三者との間にトラブルがありますか（またはそのようなトラブルを聞いたことがありますか）という問いに対して、12%の人があると回答している。これらのことから、妥当でない鑑定評価や鑑定評価に対する苦情、不満などは、相当数存在していることがうかがえる。このような鑑定評価の依頼者やその利害関係者（以下「依頼者等」という。）の苦情、不満が生じる理由を分類すると、次の3つに分けられる。

- a．依頼者等が不動産鑑定評価の仕組みを知らないため
- b．不動産鑑定士等が依頼者等に対し、鑑定評価額の決定の理由について十分な説明を行わなかったため
- c．鑑定評価の内容が不適切であるため

鑑定協会が毎年4月に全国で行っている無料相談会や鑑定協会に対する一般人等からの問い合わせをみると、依頼者等の苦情、不満の大半はa、bに

よるものであり、cに該当するものの割合はそれほど大きくないと考えられ、また、国土庁及び鑑定協会がこれまでに懲戒処分を行った件数は、必ずしも多くはない。

② 具体的方策

鑑定協会の内部組織として、本会及び地方社団法人・都道府県部会（以下、「地方社団等」という）に「不動産鑑定相談所（仮称）」（以下、「相談所」という）を設置し、依頼者等からの苦情相談を受けるとともに、会員からの不動産鑑定評価に関する相談に適切に対処する組織体制を構築し、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性の向上に資する。

イ．前述のとおり、依頼者等の苦情、不満の大半は、鑑定評価制度または鑑定評価書を十分説明していないことによる依頼者等の理解不足によるものであると考えられる。よって、依頼者等のあらゆる相談に応じ、その苦情等に適切に対応する組織として相談所を新たに鑑定協会内に設置する。

なお、相談所は鑑定評価の依頼者等からの苦情相談だけでなく、鑑定協会会員に対してもその実務相談に応ずることとする。

ロ．相談所は、鑑定協会の本会及び地方社団等单位で設置することとするが、規模の小さな地方社団等については、当面の間、地域会単位で設置することもやむをえない。相談所の組織は相談員及び受付担当事務者で構成し、相談所の相談員は経験豊かな鑑定士が当たることとする。

相談所の仕組みは図-1のとおりであり、その相談のフローは次のとおりである。

不動産鑑定評価書等に不満をもった依頼者等の申立人は、地方の相談所において相談を行うこととなるが、その対応は、①ロ. で述べた申立人の苦情不満の原因によって異なる。すなわち、前述の区分のaに該当すると考えられる場合は鑑定評価の仕組みを説明する。bに該当すると考えられる場合は鑑定評価を行った不動産鑑定士等に鑑定評価額決定の理由について不明な点を確認したうえで、申立人に説明する。cに該当すると考えられる場合は、不適切と考えられる点について鑑定評価を行った不動産鑑定士等に照会し、改善を求める。照会を受けた不動産鑑定士等は回答を相談所に送付し、回答が適切と判断された場合は改善の内容等について申立人に説明することとなるが、不適切と判断される場合には、不適切と考えられる点を明記のうえ本会の相談所に報告する。報告を受けた本会の相談所は、鑑定評価の内容が適切と判断される場合には申立人に説明し納得を得ることとなるが、不適切と判断される場合には、会長に対して懲戒を請求するとともに国土庁へ報告する。なお、相談所は鑑定協会内の機関であって、鑑定評価を行った不動産鑑定士等が鑑定協会の会員でない場合に回答を義務付けることはできないので、Cに該当すると考えられる場合においては、不適切と考えられる点について鑑定評価を行った不動産鑑定士等

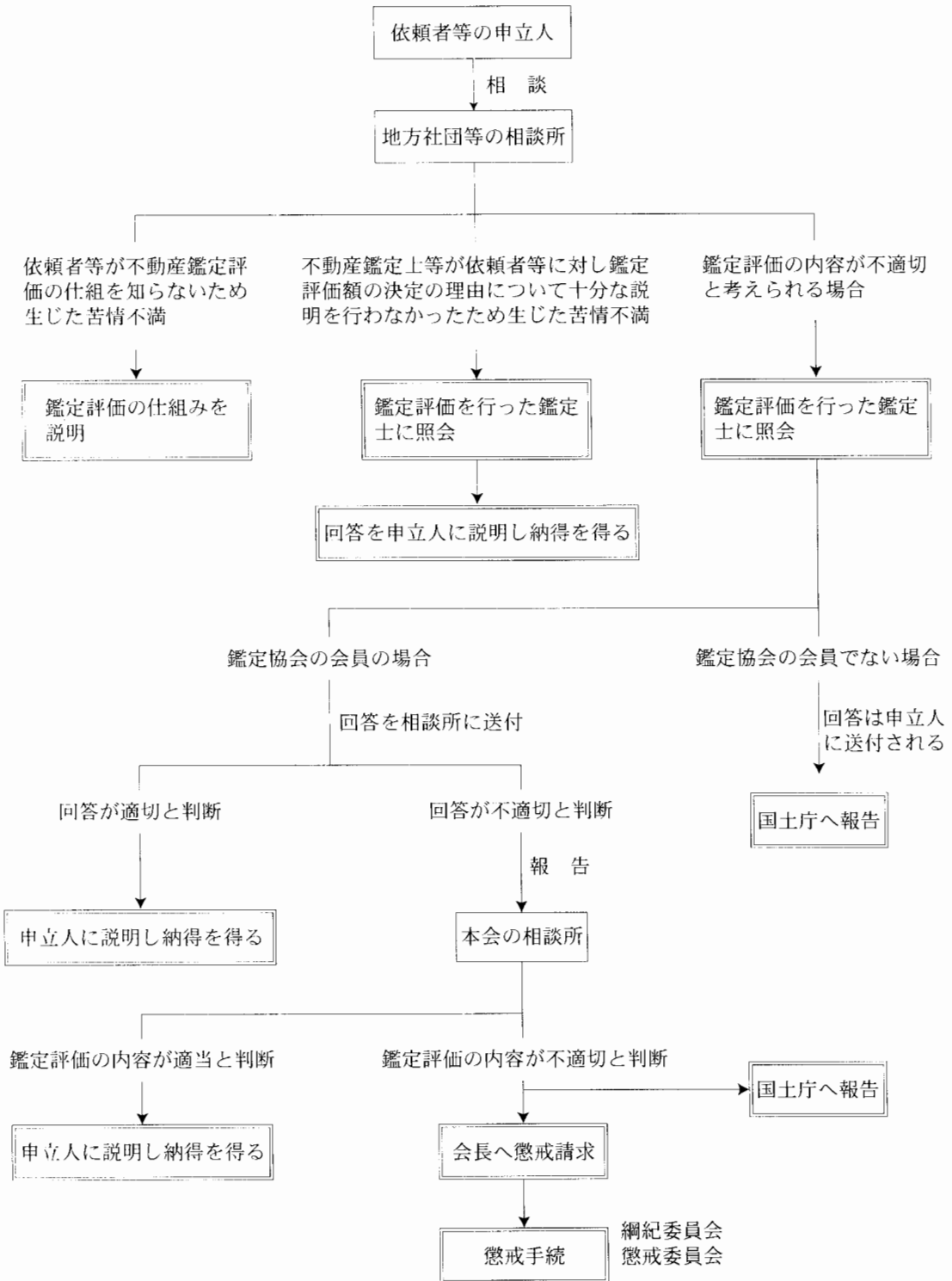
に照会した後の対応は当事者に委ねることとなるが、相談所はその相談の内容を国土庁に報告する。

相談があった場合には、相談所は迅速に対応するものとし、相談所から意見照会を受けた鑑定協会に属する不動産鑑定士等に対しても早急に回答することを義務付けることとする。また、相談所においては、鑑定評価を行った不動産鑑定士等が鑑定協会の会員であるか否かにかかわらずすべての相談に対応することとする。

ハ. 相談所の存在を周知させ、いつでも相談できる体制を整備することによって、相談所が適正に機能することとなり、ひいては不動産鑑定業全体の信頼性の向上につながることとなる。このため、鑑定評価制度のPRのほか、相談所の存在と役割を示したパンフレットを作成し、鑑定評価の依頼を受けた際に必要に応じそれを渡す等の方策を講ずることとする。

なお、価格そのものが適当でないと考えられる事例は別途組織を設けて対応しなければならない程多くはないと考えられること等から、判定価格の妥当性については、今回新たに審査機関を設置するよりも、現在実質的に価格の妥当性についての判断を行っている鑑定協会の綱紀委員会及び懲戒委員会又は国土庁が、現行制度のもとで行うことが適当であると考ええる。

(図一) 不動産鑑定相談所(仮称)の相談フロー



*相談の対象となる不動産鑑定士等が鑑定協会の会員でない場合、または、鑑定協会の会員であっても、説明の結果、申立人の納得を得られなかった場合は国土庁への措置要求や鑑定協会への懲戒請求の方法を申立人に説明し、申立人が措置要求等を行うこととなる。

(2) 研修制度の充実

① 現状と問題点

イ. 平成6年1月1日現在、不動産鑑定業者の鑑定協会への加入率は約95%（事務所数2,747カ所、鑑定協会加入数2,608カ所）に達しており、実質的に業務を行っている不動産鑑定業者の大部分は鑑定協会に加入しているといえることができる。また、不動産鑑定士等の鑑定協会への加入者は、業務に従事している者の数を超えている。（業務に従事している不動産鑑定士等の数3,805人、鑑定協会加入者数4,309人、加入率約114%）これは、現在業務に従事していなくても、鑑定協会から発せられるあらゆる情報や各種の研究会等から得られる情報知識の修得を求め人がいるためと推察される。

また、鑑定協会が実施した研究会等の最近5年間の参加状況をみると、年平均4,000人程度であり、単純にみると業務に従事している不動産鑑定士等は年1回程度はなんらかの研修会等に参加しているといえることができる。

以上のように、鑑定協会はこれまでもその都度必要に応じた研修会等を実施してきており、参加者も一応の数に達している。しかし、研修会の内容について、実施頻度や参加者の地域的偏在の問題は勿論のことテーマ自体も一貫性に欠け、不動産鑑定士等の全般的な資質の向上を意図した計画的かつ統一的な研修となっていないという問題がある。

倫理性の問題や鑑定評価の基本的事項に対する研修は、第3次試験受験の

前に受ける実務補習において受講して以降、受講する機会はほとんどない。しかし、不当な鑑定として過去問題となった事例をみると、倫理性の欠如や鑑定評価の基本的事項の誤りによるものがほとんどである。このような不動産鑑定士等は一部であるが、不動産鑑定業界全体の信頼性の向上のためにも、誤りを犯しやすいケース、謝絶すべきケース等の具体例を用いる等の方法により、定期的に倫理性の問題や鑑定評価の基本的事項について再確認することが必要である。

ロ. 研修は業務を的確に行うために必要な知識を吸収し、自らの能力を向上させるという自らの利益のため受講するものであるため、自主的に受講することが本来の姿である。

諸外国の例をみると、アメリカでは、不動産鑑定士を会員とするアプレイザル・インスティテュートにおいて、鑑定評価基準、倫理等の研修を実施しており、これが会員資格の取得継続要件（5年間で100時間）となっており、鑑定評価の依頼者もこれらの研修実績を考慮して依頼しているという例がある。また、日本においても、鑑定協会が抵当証券についての研修を実施し、抵当証券業協会の要請のもとその受講者の名簿を提供して、抵当証券業者はこの名簿を参考に鑑定評価を依頼しているという例がある。このような例にみられるように、研修は、自主的に受講しながらも、鑑定依頼者が受講者を知ることができるようにすることで、受講を促進するという方法が考え

られる。

② 具体的方策

不動産鑑定業の全般的な信頼性を保持していくために、不動産鑑定士等を対象とした義務的研修である必須研修、不動産鑑定業者を対象とした義務的研修である業務研修を定期的実施するとともに、これらのほかにも、不動産鑑定士等を対象とした一般研修を実施し、また、これらの研修の統一的、計画的な実施体制を整備する。

イ．不動産鑑定士等に対し、例えば、不動産鑑定評価基準、倫理等に重点をおいた義務的研修である必須研修を定期的実施することとし、国土庁及び都道府県は、不動産鑑定業者に対し所属の不動産鑑定士等がこれらの研修を受講するよう呼びかける。

また、抵当証券に関する研修会と同様に、特定の業務を的確に遂行するため必ず受講すべき研修を必須研修として位置付け、その拡大充実を図ることとする。例えば、地価公示評価員となるために必ず受講すべき研修を必須研修として位置付けること等が考えられる。

ロ．イ．で述べた必須研修のほか、不動産鑑定士等に対し、例えば、大都市特有の課題、先駆的な鑑定評価手法等の研修を一般研修として位置付けるとともに、全国で統一的な研修を計画的に実施できる体制を整備する。

ハ．専任不動産鑑定士に対し、例えば、業者内部のチェック体制のあり方等の不動産鑑定業を営むうえで必要となる事項について、業務研修を実施する。

ただし、イ．の必須研修と同時期に実施するとともに、内容が重複する場合については受講を免除する等、受講者に配慮する。登録更新時に業務研修を受講していない不動産鑑定業者があった場合は、国土庁及び都道府県は、これらの研修を受講するよう指導する。

ニ．これらの研修は、原則として、不動産鑑定業を行っている者の大半が加入しており、また、過去において研修を行ってきた実績を有する鑑定協会が、国土庁等と密接に連絡をとりながら実施することとする。なお、受講者は鑑定協会の会員に限らず、すべての不動産鑑定士等、すべての不動産鑑定業者とする。

また、研修の実施主体は、各研修の研修受講者名簿を作成することとし、鑑定評価の依頼者が依頼する業者を選定するうえでの参考となるよう、この名簿を依頼者の求めに応じ提供することとする。

2. 不動産鑑定士試験制度等の改善

① 現状と問題点

イ．不動産鑑定士試験は昭和40年から行われているが、試験制度の改正は行われていない。この間、経済社会は大きく変化してきており、また、不動産鑑定評価基準も2度改正されている。

ロ．第2次試験は、不動産鑑定士となるのに必要な専門的学識を有するかどうかを判定することを目的とし、民法・不動産に関する行政法規・経済学・会計学・不動産の鑑定評価に関する理論について、毎年7月下旬に3日間に

(表-1)

	受験者	合格者	合格率	合格者平均年齢
平成2年	1,972	172	8.7	—
平成3年	2,023	214	10.6	—
平成4年	2,209	273	12.3	30.2
平成5年	2,391	311	13.0	30.6
平成6年	2,604	273	10.5	29.5

わたり行われている。このうち、不動産に関する行政法規は短答式(択一式)の試験で行われ、他の4科目は論文式試験で行われている。

過去5年間の第2次試験の合格状況は表-1のとおりである。

第2次試験の受験者数は毎年増加している(10年前<1,252人>に比べ、約2倍となっている)。また、合格者平均年齢をみると、毎年約30歳位であり、司法試験2次(平均年齢28.3歳、平成5年)、公認会計士試験2次(平均年齢25.1歳、平成6年)と比較して高めである。また、不動産鑑定士試験受験者は、司法試験、公認会計士試験と比較し、科目の性格からみて、現役の学生あるいは若年層の無職の者の受験が少ないと考えられる。

不動産鑑定士のより一層の資質の向上を図るためには、広い知識を有しているかどうかを試すことも必要となってきたが、現在行われている論文式試験は特定の項目に対する深い知識や理解度を試すことができるが、試験の形式上広い範囲の知識を試すことには向いていない。

ハ. 第3次試験は、不動産鑑定士にな

るのに必要な高度の専門的応用能力を有しているかどうかを判定することを目的として、不動産の鑑定評価に関する実務について、午前に理論問題、午後事例問題が行われている。

過去5年間の第3次試験の合格状況は表-2のとおりである。

合格者の平均年齢は年々低下しているが、不動産鑑定士の高齢化に歯止めをかけるには至っていない。

(表-2)

	受験者	合格者	合格率	合格者平均年齢
平成2年	257	152	59.1	—
平成3年	233	124	53.2	—
平成4年	261	134	51.3	34.9
平成5年	322	139	43.2	32.9
平成6年	398	155	38.9	31.9

ニ. 第2次試験に合格し、2年間以上不動産の鑑定評価の実務に従事した者は、不動産鑑定士補になることができる。このような制度は、第2次試験に合格する専門的学識と2年の実務経験があれば、不動産鑑定士補の業務である不動産鑑定士の補助的業務や比較的容易な鑑定評価を行うことができるという趣旨で設けられている。この2年の実務経験は、例えば不動産鑑定業者の事務所に勤務している場合は、年間5件以上の鑑定評価補助業務を行うことが前提となっているが、これは、これだけの件数の補助業務を行えば不動産鑑定士補として必要な能力は身につくとの考え方によるものである。しかし、一部には不動産鑑定士補として必要な能力が必ずしも身につけていない

者もみられ、そのような者も不動産鑑定士補となって鑑定評価を行うことが可能となることから、不動産鑑定業全体の信頼性の向上を図るうえで問題となっている。

ホ. 実務補習は、不動産鑑定士補となる資格を有する者または不動産鑑定士補に対して不動産鑑定士となるのに必要な技能を修得させるために行われるものであり、第3次試験を受験するための要件となっている。その実施は不動産鑑定業者の事務所又は不動産鑑定士等の団体で国土庁長官の認定する機関が行うことになっているが、現在は鑑定協会が、国土庁長官の認可を受けて、毎年11月1日から翌年の10月31日までの1年間実施している。

実務補習のカリキュラムは、実務に関する講義と実地演習に分かれ、以下のように行われている。

実務に関する講義は、鑑定評価に関する実務について基礎となる知識を講義形式で修得させることを目的としており、毎年東京を会場として、前期を11月下旬から12月上旬にかけての2週間、後期を1月下旬から2月上旬にかけての2週間計4週間にわたり行われている。講義の科目は表-3のとおりである。

実地演習は、実際の案件を処理することを原則に、必須件数22件について表-4に定める不動産の類型ごとに、鑑定評価の実務の各段階における手法を実地に作業等を通じて体得させることを目的として、鑑定協会の業者会員であって指導鑑定業者として登録を受

(表-3)

科目名	科目内訳
資料	総説、一般資料、個別資料、確認資料、事例資料、基礎演習
方式の適用方法	総説、原価法、取引事例比較法、収益還元法、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法、基礎演習
手順及び鑑定評価報告書	総説、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集・整理及び検討、価格形成要因の分析、方式の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価の決定及び表示、鑑定評価報告書の作成指針、記載事項、附属資料、基礎演習
種類別の鑑定評価	総説、宅地、建物及びその敷地、宅地見込地、賃料、農・林地、基礎演習

(表-4)

類 型		種 別
大 分 類	小 分 類	
宅 地	更 地	住宅地 商業地 工業地 移 行 地
	借 地 権 底 地	
宅 地 見 込 地	熟成度の高い宅地見込地 熟成度の低い宅地見込地	
建 物 及 び そ の 敷 地	自用の建物及びその敷地	小規模住宅・店舗 共同住宅 中・高層事務所 住宅・店舗 中・高層事務所
	貸家及びその敷地	
	借地権付建物 区分所有建物 借 地 権	
賃 料	地 家 代 賃	

けた事務所で、その事務所に所属する指導鑑定士のもとで行われている。指導鑑定業者は年3回（6月末、9月末、10月末）実務補習生に施した実地演習の実施状況を鑑定協会に報告することになっている。しかし、実務補習生が、演習すべきとされた全部の類型評価について、実際の鑑定評価依頼案件から体得することは困難であるのが現状である。

へ、不動産鑑定士試験と並んで、三大試験と言われている公認会計士試験と司法試験の概要は以下のとおりである。

公認会計士試験は、第1次、第2次、第3次に分かれており、それぞれが不動産鑑定士試験の第1次、第2次、第3次に対応している。第2次試験は、従来論文式試験のみで行われてきたが、平成7年から短答式試験が導入され、短答式試験に合格した者のみ論文式試験を受験できることとなった。なお、短答式試験の試験科目は、会計学、商法であり、論文式試験の試験科目は、会計学、商法のほか、経営学、経済学、民法のうちあらかじめ選択する2科目である。また、第3次試験は、第2次試験合格者で1年の実務補習と2年の業務補助等を行った者が受験することができるが、筆記試験と口述試験に分けられ、筆記試験合格者のみが口述試験を受験できることとなっている。なお、試験科目は、財務に関する監査、分析その他の実務及び論文である。

司法試験は、第1次、第2次に分かれており、不動産鑑定士試験の第2次

試験に対応しているのが第2次試験である。第2次試験は短答式試験、論文式試験、口述試験に分けられ、短答式試験に合格した者のみ論文式試験を受験でき、論文式試験に合格した者のみ口述試験を受験できる。なお、短答式試験の試験科目は憲法、民法、刑法であり、論文式試験の試験科目は、憲法、民法、刑法のほか商法、民事訴訟法もしくは刑事訴訟法、行政法等から選択する1科目である。口述試験の試験科目は、論文式試験の試験科目と同じである。

② 具体的方策

次のような試験制度の改善を行い、不動産鑑定士等の資質の向上と不動産鑑定業界の信頼性の向上を図る。これにより、将来の不動産鑑定業界をより一層魅力あるものにし、若年者の参入を促すことと併せて、不動産鑑定業界の安定的な発展をめざす。

イ、第2次試験は、現行制度では不動産に関する行政法規を除き論文式で行われている。論文式試験は特定の項目に対する深い知識や理解度を試すことができるが、試験の形式上広い範囲の知識を試すことには向いていない。資質の向上を図るためには、特定の項目だけでなく、より広い知識を有しているかどうかをみる必要もある。そこで、多数の問題の出題が可能となる短答式試験を不動産に関する行政法規以外の科目にも導入し、論文式試験と併せ受験生の知識を試すこととする。また、論文式試験の受験者は短答式試験の合格者のみとする。

また、不合格者に対して、今後の受験の参考となるよう、自らの成績のレベルを知らせる成績通知制度を導入する。

なお、短答式試験と論文式試験の科目の一例としては、短答式は不動産に関する行政法規、民法、経済学、会計学とし、論文式は現行どおり民法、経済学、会計学、不動産の鑑定評価に関する理論とすることが考えられる。また、短答式試験の合格者については、翌年度における短答式試験の受験を免除することも考えられる。

ロ．第3次試験について、筆記試験だけでは判定することのできない資質を計り、合格判定の精度を高め、不動産鑑定士の資質の向上を図るため、口述試験を導入する。また、口述試験の受験者は筆記試験の合格者のみとする。

ハ．実務経験については、2年間実際に鑑定評価の実務を経験すれば、不動産鑑定士補の業務（不動産鑑定士の補助的業務、比較的容易な鑑定評価）を行うために必要な能力を得ることとはできると考えられることから、現在の制度を変更する必要はないと考えられるが、不動産鑑定士補登録の際に実務経験を実際に積んでいることをチェックする体制を強化する等運用を改善する必要がある。

ニ．実務補習について、より一層の効果을あげるため、以下のような改善を行う。

a．実地演習の類型として掲げられている項目のすべてを実際に鑑定評価を依頼された事例の中から体得す

ることは困難と考えられることから、類型別鑑定評価については、実務に関する講義の中で取り上げることとし、各類型ごとの評価作業を講義と演習作業を通じて、実務補習生全員が均一に体得できる制度の構築を図る。

b．実務に関する講義と実地演習のそれぞれに、実務補習生が自ら研修の成果を確認でき、かつ、受講の励みとなるよう試験を実施する。

なお、現行法上、不動産鑑定士補と不動産鑑定士の違いは専任の不動産鑑定士となり得るかどうかという点のみであるが、さらに不動産鑑定士補の位置付けを検討すべきであるという考え方もある。この点については、制度創設時から現在までの不動産鑑定業をとりまく状況の変化、業務遂行の実態、現行制度の趣旨等様々な視点から、なお慎重な検討が必要である。

3. 情報収集体制の整備

① 現状と問題点

イ．現在、不動産鑑定士等間の共通の情報として鑑定協会が有している取引事例資料、賃料に関する諸資料等（以下、「事例資料等」という）は、地価公示及び都道府県地価調査で収集したものがほとんどである。これらの事例資料等は、行政庁の協力を得て、アンケート方式により取引当事者に照会し収集しているが、回答率が10%～30%と低く、また、対象を登記済物件に限っているため、量の不足と成約時からの若干のタイムラグが避けられない。

その他の事例資料等としては、レイ
ンズ（不動産情報をオンラインネット
ワークによって広く収集・提供してい
くシステム）から提供される資料があ
るが、これは守秘義務の問題があり、
地価公示等以外に使用することができ
ない。また、個々の不動産鑑定士は、
その業務を行うため自ら事例資料等を
収集しているが、これについては、現
地調査、登記簿調査、当事者からの直
接聴取等のためにかなりの時間と経費
を要している。このため、これらの不
動産鑑定士等が収集した事例資料等を
無償で鑑定協会へ提供することは難し
く、また、有償とするならばその財源
を誰が負担するかが問題となる。

ロ．現在、鑑定協会が有している事例
資料等の閲覧は、地価公示のため収集
したものは各地域会で、都道府県地価
調査のため収集したものは各地方社団
等で可能であるが、全国の事例資料等
を一箇所で閲覧できる体制にはなっ
ていない。この理由としては、閲覧料等
の収入が地域会、地方社団等の大きな
財源となっていることとともに、対象
不動産を確認することが鑑定評価の基
本であるため、たとえ遠隔地の鑑定で
あっても必ず現地調査に赴き、地元
の不動産鑑定士等から事例資料等、地価
水準等についての情報を収集する必要
があることから、必ずしも一箇所に集
約する必要が認められないことがあげ
られる。

コンピューターネットワーク等によ
り、事例資料等の常時入手が可能とな
った場合には、安易に鑑定評価を行っ

たり、能力を超えた鑑定評価の受注、
安値受注の結果による質の低下等につ
ながる恐れもあり、このようなことを
防止するため、同時に不動産鑑定士等
のモラルの向上を図る必要がある。

ハ．鑑定協会東京会において、平成元
年よりコンピューターネットワーク化
が実施されている。しかし、その運営
状況をみると、利用会員数は年々減少
傾向にあり、かつ、その利用会員によ
る利用度は必ずしも高くはないことか
ら、必ずしも有効に機能しているとは
いえない状況にある。

その原因を推察すると、蓄積されて
いる情報が地価公示又は都道府県地価
調査で収集された事例資料等がほとん
どであること、これらの情報について
コンピューター以外の閲覧も行ってお
りその方が低廉な価格で収集できるこ
と等があげられる。このことから、コ
ンピューターネットワーク化の実施に
当たっては、情報の量・質と費用との
バランスが問題となると考えられる。

このような状況に対処するため、東
京会においては、「一人ひとりによる
事例収集」運動及び有償登録制度を实
施する等その改善に努力しているところ
である。また、他にも、事例資料等
の収集に際し部会単位で組織的に対応
している所もある。

ニ．事例資料等以外において平素から
できるだけ広く、かつ組織的に収集し
ておくべきものとして、景気動向指標
等の一般資料、開発プロジェクトに関
する資料等の地域資料がある。しかし、
個々の不動産鑑定士等がこれらの情報

についてのすべての資料を完備しているものではなく、また、このような情報については、常に新しい資料が必要となるものである。そこで、現状においてはこれらの情報を個々の不動産鑑定士等が必要とするつど入手先を模索しながら収集している場合が多いが、情報の一元管理を行うとともに、コンピューターネットワークを構築し、情報を即時入手できる体制をつくる必要性がある。

ホ. コンピューターネットワークを構築するためには、中央情報処理装置設置費用のほか月間保守料及び使用料が必要であり、それに伴い事務所及び職員の確保等も必要となる。そのため、かなり膨大な設備費用と経常経費を要することになり、それ以外に情報提供者に謝金を払うこととなれば、負担すべき維持管理費等はかなりの額に上ると考えられる。

へ. なお、土地情報の整備、充実については、平成2年10月29日に答申された土地政策審議会答申及び平成3年1月25日に閣議決定された総合土地政策推進要綱において、その重要性が指摘されている。

② 具体的方策

情報化社会に対応するとともに、不動産鑑定評価の精度を向上させるため、事例資料等のみならず、不動産に関する全情報を提供できる全国規模のデータベースを設置し、不動産鑑定士等が全国コンピューターネットワークによりこれらの情報を即時入手できる体制を構築することをめざす。

イ. データバンクの設置とコンピューターネットワーク化の実現のためには、これに要する費用に見合うだけの情報の量及び質が必要となる。そこで、情報を入手するために、まず以下の実現を図る。

事例資料等の収集は個人で行うには限界があるため、その収集は、鑑定協会の地方社団等において組織的に対応して収集効率を向上させることとし、これに対して、土地に関する情報の整備、充実を図る観点から、行政機関は添状を添付する等の協力を拡充する。また、個々の不動産鑑定士等が自ら収集した事例資料等の鑑定協会への提供を義務付けるため、労力に見合った額での有償登録制度を早期に確立する。これらの方策の実施により地方社団法人等における事例資料等の共有化を推進する。

また、地価公示等のために行うアンケートに対しての回収率が低いことの要因の一つとしては、国民の不動産鑑定業に対する理解が不足していることがあげられる。そこで、国民からより多くの情報を得るため、国民に対して不動産鑑定評価制度のPRを図り、国民の理解を深める。

さらに、事例資料等の収集とあわせ、一般資料及び地域資料についても、できるだけ最新資料を広域的、組織的に収集整備することとする。

ロ. イ. で述べた情報収集体制が整った後には、地方社団等が情報収集を行いつつ、不動産情報の全国規模での共有化を図ることとする。また、反対給

付を行うこと等により、レイズを始めとする他業種との提携推進と不動産情報の相互交流を図ることを検討する。事例資料等のみならず、さらに一般資料及び地域資料の収集整備を進め、データバンク化、コンピューターネットワーク化に向けての体制を整える。

このように、全国規模でデータバンク化、コンピューターネットワーク化に必要な情報を収集する体制が整った後、あらゆる不動産情報を対象とした全国規模のコンピューターネットワークの構築を図る。

〈参考〉

土地政策審議会答申(平成2年10月29日)

7. 土地に関する情報の整備・充実 (土地情報の整備・充実)

土地政策の的確な実施のためには、土地の所有、取引、利用、地価等に関する土地情報を総合的、系統的に整備することが重要である。また、土地情報の収集、整備、利活用のための体制を確立する必要がある。

現在、所有、取引等に関する土地情報の多くは、登記、税務等の部局においてそれぞれの行政目的により

整備されており、土地政策上必要なそれらの情報が必ずしも円滑に得られる状況にはない。このため、当面、行政機関相互の連携の強化を図り、不動産登記資料、税務統計資料等の資料の利活用を推進する必要がある。

また、土地取引価格については、地価対策等の厳正、的確な実施のため、土地取引に係わる契約内容の報告義務化、土地取引価格の公開制度等を含め、その具体的把握の方法について検討する必要がある。

さらに、土地に関する新たな調査の実施も含め、土地情報の充実に努めるべきである。なお、整備された土地情報については、プライバシー保護との関係に配慮しつつ、適宜公開されることが望ましい。

総合土地対策推進要綱(平成3年1月25日閣議決定)

第10 土地に関する情報の整備・充実
ア 土地の所有、取引、利用、地価等に関する情報については、関係行政機関相互の連携を図りつつ資料の収集・整備を行うとともに、土地に関するデータベースの計画的整備及びデータの相互利用の推進を図る。

[不動産鑑定業ビジョン推進委員会・同作業部会の構成員]

不動産鑑定業ビジョン推進委員会構成員

石原舜介	明海大学不動産学部長
安藝哲郎	東急不動産(株)取締役社長 (第1回、第2回)
岩野英彦	住友不動産(株)取締役 (第3回より)
桑島二郎	三井信託銀行(株)顧問
定森一	(財)日本不動産研究所顧問
佐藤實	(株)佐藤総合鑑定代表取締役
塩見宙	関西不動産研究所所長
田中啓一	日本大学経済学部教授
丸山英気	千葉大学法経学部教授
森悠	(財)土地総合研究所専務理事
横須賀博	(株)横須賀不動産鑑定事務所代表取締役社長

信頼性向上作業部会	情報収集体制整備作業部会	試験制度改善作業部会
横須賀 博	佐藤 實	定森 一
稲野邊 良一	泉 達夫	石井 通之
木脇 義博	板橋 隆夫	大野 和夫
河野 勉	黒田 静男	緒方 瑞穂
田口 浩	河野 英雄	加地 道弘
長場 信夫	中島 康典	塩見 宙
林 逸男	滝口 良爾	塚本 勲
林 道三郎	山川 英治郎	武田 公夫
馬場 武敏	山本 英博	深澤 曠
深川 博光		穠山 幹夫 学識経験者
		森 映雄 //
		浦川 道太郎 //

●歴代役員名簿

(敬称略)

昭和40年度			昭和41年度			昭和42年度			昭和43年度		
会 長	榎田 光男		会 長	榎田 光男		会 長	榎田 光男		会 長	榎田 光男	
副 会 長	彌富 武		副 会 長	彌富 武		副 会 長	彌富 武		副 会 長	彌富 武	
	柴田 恭二			佃 順藏			越知 俊一			越知 俊一	
常務理事	今井正三郎		常務理事	長谷川昌彦		常務理事	和田 薫		常務理事	小林 米三	
	高山 喜義			高山 喜義			岩尾 種教			板倉 貞敏	
	中田 乙一			田子 奨			越知 俊一			岩尾 種教	
	中山 佑			中田 乙一			川上 義男			高山 喜義	
	宮崎 基一			平岡萬寿彦			高山 喜義			田子 奨	
理 事	渡辺 俊助		理 事	宮崎 基一		理 事	宮崎 基一		理 事	宮崎 基一	
	荒木 久一			渡辺 俊助			渡辺 俊助			渡辺 俊助	
	荒木 定道			荒木 久一			荒木 久一			赤浦 修	
	井田健二郎			荒木 定道			荒木 定道			荒木 久一	
	大沢 勉			井田健二郎			石原新太郎			荒木 定道	
	長村 利綱			今井正三郎			板倉 貞敏			石原新太郎	
	蒲生新之丞			越知 俊一			門脇 惇			伊藤 寛	
	五島 昇			蒲生新之丞			久米 充			岡本 新一	
	小松林次郎			久米 充			五島 昇			門脇 惇	
	新堂 喜作			五島 昇			酒井 善雄			川上 義男	
	田子 奨			小松林次郎			佐藤 悟一			久米 充	
	館岡 親道			新堂 喜作			神保鳳三郎			五島 昇	
	都築 保三			館岡 親道			瀬山誠五郎			瀬山誠五郎	
	松本 博			都築 保三			田坂 勇			田坂 勇	
	三澤 勝			松田 勝郎			館岡 親道			館岡 親道	
	宮武 安造			松本 博			佃 順太郎			佃 順太郎	
監 事	湯谷 俊美		監 事	三澤 勝		監 事	都築 保三		監 事	樋田正一郎	
	久米 充			宮武 安造			樋田正一郎			中西 兵二	
	神保鳳三郎			斎藤 宏			三澤 勝			長戸啓太郎	
顧 問	和田 薫		顧 問	神保鳳三郎		顧 問	宮武 安造		顧 問	松田 治勝	
	飯沼 一省			和田 薫			近藤 義男			三澤 安造	
	江戸 英雄			飯沼 一省			長戸啓太郎			宮武 安造	
	高野 弦雄			江戸 英雄			飯沼 一省			酒井 善雄	
相談役	渡辺武次郎		相談役	高野 弦雄		相談役	高野 弦雄		相談役	佐藤 悟一	
	嶋田 久吉			渡辺武次郎			渡辺武次郎			都築 保三	
				嶋田 久吉			嶋田 久吉			飯沼 一省	
							花尾 義夫			江戸 英雄	
										高野 弦雄	
										渡辺武次郎	
										嶋田 久吉	
										花尾 義夫	

昭和44年度	昭和45年度	昭和46・47年度	昭和48・49年度
<p>会 長 榎田 光男</p> <p>副 会 長 板倉 貞敏</p> <p>常務理事 彌富 武雅 清水 善雄 酒井 喜義 高山 耕三 牧野 英男 松尾 安次 丸地 基一 宮崎 赤浦 赤木 久一 荒木 定道 石原 太郎 岡本 新一 門脇 惇 久米 充 瀬山 誠五郎 田子 奨 田坂 勇 館岡 親 佃 順太郎 中西 兵二 長戸 啓太郎 松田 治勝 三澤 安造 宮武 茂雄 三山 正典 山内 俊助 渡辺 寛一 伊藤 悟一 佐藤 公治 吉野 省一 飯沼 英雄 江戸 弦雄 高野 次郎 渡辺 吉夫 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>	<p>会 長 榎田 光男</p> <p>副 会 長 彌富 武善 酒井 善雄 中西 兵二 伊賀 武美 今井 正三郎 坪井 東 松尾 英男 丸地 安次 宮武 安造 赤浦 修 荒木 田新一 岡本 利綱 長村 敏通 越智 惇 門脇 充 久米 誠五郎 瀬山 誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 松田 治 三浦 信義 三澤 勝 三山 茂雄 八川 俊明 山内 正典 遊上 義一 吉野 公治 渡辺 俊助 荒木 久一 加藤 悟一 佐藤 省一 飯沼 英雄 江戸 弦雄 高野 次郎 渡辺 吉夫 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>	<p>会 長 榎田 光男</p> <p>副 会 長 伊賀 武美 彌富 武雅 中西 兵二 門脇 惇 今西 定雄 坪井 東 牧野 耕三 松尾 英男 三澤 勝 吉野 公治 芦田 良治 新居 作介 新井 行雄 荒木 田定道 小笠原 義和 越智 敏通 加藤 勇 久米 充 小林 秀嘉 近藤 信衛 庄野 省三 立花 寛 佃 順太郎 萩野 松太郎 藤崎 山太郎 淵上 臣 松田 治 三浦 信義 三野 明彦 遊上 潤一 谷澤 嘉夫 布野 武夫 安田 省一 飯沼 英雄 江戸 弦雄 高野 次郎 渡辺 吉夫 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>	<p>会 長 榎田 光男</p> <p>副 会 長 彌富 敏通 越智 兵二 中西 勝 三澤 公治 吉野 惇 門脇 春彦 足達 定雄 今西 貞夫 小林 松太郎 萩野 英男 横井 庄太郎 新居 作介 新井 行雄 植松 美弥太 久米 充 小林 秀嘉 近藤 信衛 齋藤 逸朗 酒井 善雄 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 高山 熊雄 田坂 勇 立花 寛 佃 順太郎 長谷川 忠男 藤崎 山太郎 淵上 臣 牧野 耕三 松井 直行 松永 清秀 遊上 義一 横須 賀博 伊賀 武美 谷澤 潤一 布野 嘉夫 飯沼 省一 江戸 英雄 渡辺 次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫</p>
<p>理 事</p>	<p>理 事</p>	<p>理 事</p>	<p>理 事</p>
<p>監 事</p>	<p>監 事</p>	<p>監 事</p>	<p>監 事</p>
<p>顧 問</p>	<p>顧 問</p>	<p>顧 問</p>	<p>顧 問</p>
<p>相 談 役</p>	<p>相 談 役</p>	<p>相 談 役</p>	<p>相 談 役</p>

昭和50年度		昭和51年度		昭和52・53年度	
会 長	榎田 光男	会 長	吉野 公治	会 長	吉野 公治
副 会 長	吉野 敏通 三澤 勝男 松尾 英男 中西 兵二 越智 敏通	副 会 長	松尾 英男 越智 敏通 三澤 勝男 中西 兵二 齋藤 逸朗	副 会 長	松尾 英男 中西 兵二 齋藤 逸朗 新堀 鏡治 西川 英夫
専務理事	萩野松太郎	専務理事	萩野松太郎	専務理事	萩野松太郎
常務理事	足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 齋藤 逸朗 立花 寛一 遊上 義一 横井庄太郎	常務理事	足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 立花 寛一 遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博	常務理事	赤塚 良彦 新居 作介 今西 定雄 大河内 一雄 坂田 麻太郎 十川 良圓 立花 寛一 遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博 以倉 迪夫 井島 保治 稲野 邊良一 井上 信次 遠藤 策一 大沢 久彰 岡本 幹生 表 豊作 釜田 敬三 近藤 義男 島 榮 高野 熊雄 高山 鉄郎 武知 勇 田坂 正一 鶴田 辰男 中神 裕和 中村 義雄 長谷川 忠敏 馬場 武敏 藤崎山 太郎 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 横須賀 至信 有本 嘉雄 布野 茂 森 一省 飯沼 英雄 江戸 英雄 渡辺 次郎 武 久吉 嶋田 久吉 花尾 義夫
理 事	新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛一 稲野 邊良一 井上 信次 植松 美弥太郎 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田 麻太郎 神野 敏彦 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇一 辻 正一 西村 実 藤崎山 太郎 松井 直行 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 横須賀 至信 有本 嘉雄 布野 茂 森 一省 飯沼 英雄 江戸 英雄 渡辺 次郎 武 久吉 嶋田 久吉 花尾 義夫	理 事	新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛一 稲野 邊良一 井上 信次 植松 美弥太郎 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田 麻太郎 神野 敏彦 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇一 辻 正一 西村 実 藤崎山 太郎 松井 直行 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 有本 至信 布野 嘉雄 森 茂 飯沼 一省 江戸 英雄 渡辺 次郎 武 久吉 嶋田 久吉 花尾 義夫	理 事	井島 保治 稲野 邊良一 井上 信次 遠藤 策一 大沢 久彰 岡本 幹生 表 豊作 釜田 敬三 近藤 義男 島 榮 高野 熊雄 高山 鉄郎 武知 勇 田坂 正一 鶴田 辰男 中神 裕和 中村 義雄 長谷川 忠敏 馬場 武敏 藤崎山 太郎 松永 清秀 森下 俊夫 安井 正博 横須賀 至信 有本 嘉雄 布野 茂 森 一省 飯沼 英雄 江戸 英雄 渡辺 次郎 武 久吉 嶋田 久吉 花尾 義夫
監 事	有本 嘉雄	監 事	有本 嘉雄	監 事	有本 嘉雄
顧 問	森 一省	顧 問	飯沼 英雄	顧 問	飯沼 英雄
相 談 役	渡辺 次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫	相 談 役	嶋田 久吉 花尾 義夫	相 談 役	渡辺 武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫
				相 談 役	渡辺 武次郎 嶋田 久吉 花尾 義夫
				(備考)	新たに次の専務理事が就任。年次の役員は任期中逝去。専務理事 萩野松太郎 理事 井上 信次 中村 健夫

昭和54・55年度		昭和56・57年度	
会 長	松尾 英男	会 長	松尾 英男
副 会 長	齋藤 逸朗	副 会 長	枝村 利一
	大神三千雄		大神三千雄
	越智敏通		越智敏通
	新堀鑛麻治		齋藤逸朗
	辻 正一年		生江光喜
専務理事	稲本 寛	専務理事	稲本 年
常務理事	伊藤 定雄	常務理事	稲野 良一
	今西 利一		北川 晃
	枝村 利一		近藤 義男
	大河内 一雄		塩見 宙清
	高島 秀寛		鈴木 良圓
	立花 龍哉		十川 順太郎
	珍田 順太郎		佃 友治
	山下 英彦		中村 武敏
	横須賀 博		馬場 武敏
理 事	朝倉 昭治	理 事	横須賀 博
	以倉 迪夫		朝倉 昭治
	井島 保治		以倉 迪夫
	稲野 良一		伊藤 寛
	遠藤 作介		今西 定雄
	新居 和夫		上田 新彦
	大野 幹生		梅谷 道彦
	岡本 敬三		遠藤 策一
	釜田 輝雄		大河内 一雄
	神澤 辰雄		大野 和夫
	河北 和信		岡島 英男
	窪田 耿平		岡本 幹生
	久保田 誠一		神澤 輝雄
	倉松 三郎		日下部 宏
	小池 信衛		久保田 耿平
	近藤 實		蔵元 隆茂
	佐藤 宙		西浄 守
	塩見 邦雄		坂井 實
	杉本 清		佐藤 一朗
	鈴木 良圓		杉本 邦雄
	十川 鉄郎		高橋 敏
	武知 勇		武知 鉄郎
	田坂 辰男		田坂 勇
	鶴田 春雄		立花 寛
	手塚 義雄		鶴田 辰男
	中村 忠男		中村 義雄
	長谷川 武敏		野崎 清敏
	馬場 孝		橋岡 孝
	橋岡 清秀		長谷川 忠男
	松永 英治		松永 清秀
	山川 一郎		山川 英治
	矢野 祐		山田 享
	吉満 大		吉川 豊
監 事	有本 信栄	監 事	高野 正雄
	高野 栄		高野 正雄
顧 問	森 茂	顧 問	森 茂
	飯沼 一省		飯沼 一省
	江 英		江 英
	三澤 勝		三澤 勝
	吉野 公治		吉野 公治
	渡辺 武次郎		渡辺 武次郎
相 談 役	嶋田 久吉	相 談 役	嶋田 久吉
	中西 兵二		中西 兵二
	西川 英夫		西川 英夫
	花尾 義夫		花尾 義夫
	(備考)		(備考)
	新たに次の		新たに次の
	理事が任期		理事が任期
	途中で就		途中で就
	任。		任。
	宇佐美裕三		中川 太郎
	大下 英雄		藤井 毅
	次の理事は		次の理事は
	任期中逝		任期中逝
	去。		去。
	新居 作介		橋岡 孝
	倉松 誠一		山田 享

昭和58・59年度				昭和60・61年度			
会 長	松尾 英男	顧 問	森 茂	会 長	松尾 英男	監 事	山川英治郎
副 会 長	枝村 利一		江戸 英雄	副 会 長	高橋 敏博		渡辺 常弘
	大神 三千雄		三澤 勝		横須賀 宙		伊藤 寛
	越智 敏通		吉野 公治		塩見 新堀		今井 忠夫
	高橋 敏博	相 談 役	渡辺 武次郎		中村 友治	顧 問	森 茂
専務理事	横須賀 博年		齋藤 逸朗		山下 英彦		江戸 英雄
常務理事	稲本 邊良一		嶋田 久吉		飯田 武爾	相 談 役	三澤 公治
	岡本 幹生		辻 正一	専務理事	高橋 盛雄		吉野 武次郎
	佐藤 實宙	(備考)	西川 英夫	常務理事	稲野 邊良一		稲本 年
	塩見 良圓		花尾 義夫		大石 通雄		大神 三千雄
	十川 栄				岡本 幹生		門脇 惇
	高野 栄治		次の理事は		河田 昭夫		齋藤 逸朗
	中村 友敏		任期中で		近藤 義男		嶋田 久吉
	馬場 武敏		辞任。		佐藤 實		西川 英夫
	三善 善彦		山陰 徳郎		十川 良圓		花尾 義夫
	山下 英彦		次の理事は		高野 栄		
	朝倉 昭治		任期中逝		馬場 武敏	(備考)	次の理事は
	安間 邦夫		去。		和田 輝雄		任期中で
	今井 邦定		杉本 邦雄		赤羽根 寿		辞任。
	西谷 彦夫		小川 潔	理 事	石橋 義裕		蔵元 二治
	梅谷 道彦				今井 邦夫		定森 一
	大野 和夫				今西 道彦		次の副会長
	小川 潔				梅谷 利一		は任期中逝
	加藤 正憲				枝村 靖生		去。
	神澤 輝己				大野 和夫		新堀 麻治
	辛島 忠恕				岡本 新一		新たに次の
	北島 宏				片山 健一		理事が任期
	日下 部平				神澤 輝雄		途中で就
	久保 二治				北野 信一		任。
	蔵元 静男				北島 尚		安立 菊太郎
	黒田 守				金塚 二治		佐藤 正善
	坂井 栄雄				蔵元 守男		
	清水 和雄				栗谷 静男		
	城 一郎				黒田 正三		
	杉本 邦雄				小島 正三		
	杉本 鉄郎				酒井 仙太郎		
	武知 勇				坂井 守		
	田坂 寛				定森 一郎		
	立花 潤一				佐藤 雄一郎		
	谷澤 太郎				下地 恵昭		
	中川 敏男				田坂 寛		
	野崎 清道				立花 潤一		
	長谷川 治				谷澤 辰男		
	広田 健治				谷澤 寿彦		
	藤井 毅				中嶋 松		
	藤井 邦雄				成野 清敏		
	三岡 治郎				野崎 修造		
	山陰 徳郎				増田 義一		
	山陰 寛				松崎 俊夫		
監 事	伊藤 元史				森下 俊夫		

昭和62・63年度		平成元・2年度					
会 長 副 会 長	川崎 誠一 高橋 敏博 横須賀 輝雄 和田 宙 塩見 武爾 飯田 英彦 山下 重美 木村 盛雄 高橋 盛雄 稲野 邊良一 大石 通雄 岡本 幹生 河田 昭夫 栗谷川 守男 近藤 信衛 佐藤 實栄 高野 栄哉 珍田 龍夫 森下 俊夫 秋山 正夫 浅野 節夫 安立 菊太郎 今西 定雄 梅谷 道彦 大西 靖生 大野 和夫 岡本 新一 片山 健一 神澤 輝雄 岸野 辰磨 北畠 忠恕 金塚 尚 日下部 宏 黒田 静男 酒井 仙太郎 佐藤 正善 鹿野 宗治 島田 重一 清水 栄一 高橋 三男 田坂 勇一 崎 建一 立花 寛一 谷澤 潤一 中神 裕和 中嶋 寿彦 中村 久雄 増田 修造 松井伊之助 丸山 喜平 矢野 統一 藪崎 久夫	監 事 顧 問 相 談 役 (備考) 次の監事は 任期中逝去。 森 茂	山 川 英 治 郎 伊 藤 寛 司 高 瀬 博 司 森 茂 司 江 戸 英 雄 松 尾 英 男 三 澤 勝 一 吉 野 公 治 渡 辺 武 次 郎 稲 本 年 一 枝 村 利 一 大 神 三 千 雄 越 智 敏 通 門 脇 惇 惇 齋 藤 逸 朗 嶋 田 久 吉 中 村 友 治 生 江 光 喜 西 川 英 夫 花 尾 義 夫	会 長 副 会 長 専 務 理 事 常 務 理 事 理 事	川崎 誠一 高橋 敏博 横須賀 宙 塩見 幹生 岡本 武爾 飯田 盛雄 高橋 盛雄 稲野 邊良一 梅谷 道彦 大石 通雄 河田 昭夫 木村 重美 佐藤 實栄 高野 栄 中神 裕和 戴崎 久夫 山川英治郎 浅妻 軍治 安立 菊太郎 安藤 嘉雄 飯島 進 石井 通之 植村 芳三 大西 靖生 大野 和夫 片山 健一 神澤 輝雄 岸野 辰磨 日下部 宏 黒田 静男 近藤 信衛 崎山 真信 桜井 勉 佐々木 寛一 島田 重一 清水 文雄 高橋 三男 田崎 建一 立花 寛一 田邊 太一 谷澤 潤一 塚本 久雄 中村 光喜 生江 新 久恒 修造 増田 伊之助 松井伊之助 水野 英二 村井 秀夫 森島 信夫 矢野 統一 山中 陽介	山本 英博 吉田 雄一郎 伊藤 寛男 川上 喜久男 廣瀬 久男 江戸 英雄 松尾 英男 三澤 勝一 吉野 公治 渡辺 武次郎 稲本 年一 枝村 利一 大神 三千雄 越智 敏通 齋藤 逸朗 嶋田 久吉 中村 友治 西川 英夫 花尾 義夫 山下 英彦 和田 輝雄	監 事 顧 問 相 談 役 (備考) 次の役員は 任期中逝去。 常務理事 高野 栄 理事 飯島 進 立花 寛 次の専務理 事は任期中 で辞任。 高橋 盛雄 新たに 三宅 豊博 が就任。

平成3・4年度		平成5・6年度	
会 長	川崎 誠一	会 長	川崎 誠一
副 会 長	横須賀 博	副 会 長	横須賀 博
	塩見 宙一		定森 通雄
	日下部 宏		塩見 道弘
専務理事	梅谷 道彦	専務理事	三宅 豊博
常務理事	稲野 良一	常務理事	安藤 嘉雄
	片山 健一		泉 達夫
	河田 昭夫		稲野 良一
	木脇 義博		片山 健一
	黒田 静男		河田 昭夫
	佐々木 寛		黒田 静男
	佐藤 實		佐々木 寛
	谷澤 潤一		佐藤 實
	中神 裕和		滝口 良爾
	森下 俊三		飯田 英明
	浅妻 順治		石井 通之
	新井 行雄		入江 正英
	安藤 嘉之		岩澤 柄力
	石井 正美		岩本 徳弘
	石田 達夫		岡本 茂延
	海老塚 卓		海賀 宏之
	大西 靖生		加藤 高明
	岡本 弘次		加藤 昭二
	上島 尚昌		桑島 秀雄
	神谷 忠臣		河野 正三
	川上 勉		小島 洋三
	桜井 昭治		近藤 文雄
	椎橋 宗文		清水 精一
	鹿野 博司		白井 喜治
	清水 博		高橋 久
	高瀬 建一		塚本 勲
	田崎 徳男		出光 正成
	塚本 弘		中瀬 武男
	中山 武		成松 磐夫
	西尾 敏		橋口 道哉
	西村 武哉		林 逸男
	橋口 新		平原 廉
	久恒 敏弘		深澤 英仁
	本間 修造		星野 義憲
	増田 伊之助		牧本 修造
	松井 英二		増田 英治郎
	水野 教男		
	宮野 次郎		
	山下 陽介		
	山中		
監 事	吉田 正宇	監 事	山本 英博
	米田 豊寛		吉田 正宇
	伊藤 次郎		吉野 禎一
	柄窪 久男		伊藤 寛
	廣瀬 英男		中村 久雄
	江戸 英勝		廣瀬 久男
	松尾 英勝		江戸 英雄
	三澤 公治		松尾 英男
	吉野 勝		三澤 公治
	渡辺 武次郎		吉野 勝
	飯田 武爾		渡辺 武次郎
	稲本 年		飯田 武爾
	枝村 利一		稲本 年
	大神 千雄		梅谷 道彦
	岡本 幹生		枝村 利一
	齋藤 逸朗		大神 千雄
	嶋田 久吉		岡本 幹生
	高橋 盛雄		齋藤 逸朗
	高橋 友治		嶋田 久吉
	中村 光喜		高橋 盛雄
	生江 英夫		中村 友治
	西川 義夫		生江 光喜
	花尾 英彦		西川 英夫
	山下 輝雄		花尾 義夫
	和田		山下 英彦
			和田 輝雄
顧問		顧問	
相談役		相談役	
	(備考) 吉田 正宇は任期中で辞任。		(備考) 山本 英博は任期中逝去。
	米田 豊寛は任期中逝去。		吉田 正宇は任期中逝去。
	伊藤 次郎は任期中逝去。		伊藤 寛は任期中逝去。
	柄窪 久男は任期中逝去。		中村 久雄は任期中逝去。
	廣瀬 英男は任期中逝去。		廣瀬 久男は任期中逝去。
	江戸 英勝は任期中逝去。		江戸 英雄は任期中逝去。
	松尾 英勝は任期中逝去。		松尾 英男は任期中逝去。
	三澤 公治は任期中逝去。		三澤 公治は任期中逝去。
	吉野 勝は任期中逝去。		吉野 勝は任期中逝去。
	渡辺 武次郎は任期中逝去。		渡辺 武次郎は任期中逝去。
	飯田 武爾は任期中逝去。		飯田 武爾は任期中逝去。
	稲本 年は任期中逝去。		稲本 年は任期中逝去。
	枝村 利一は任期中逝去。		枝村 利一は任期中逝去。
	大神 千雄は任期中逝去。		大神 千雄は任期中逝去。
	岡本 幹生は任期中逝去。		岡本 幹生は任期中逝去。
	齋藤 逸朗は任期中逝去。		齋藤 逸朗は任期中逝去。
	嶋田 久吉は任期中逝去。		嶋田 久吉は任期中逝去。
	高橋 盛雄は任期中逝去。		高橋 盛雄は任期中逝去。
	高橋 友治は任期中逝去。		高橋 友治は任期中逝去。
	中村 光喜は任期中逝去。		中村 友治は任期中逝去。
	生江 英夫は任期中逝去。		生江 光喜は任期中逝去。
	西川 義夫は任期中逝去。		西川 英夫は任期中逝去。
	花尾 英彦は任期中逝去。		花尾 義夫は任期中逝去。
	山下 輝雄は任期中逝去。		山下 英彦は任期中逝去。
	和田は任期中逝去。		和田 輝雄は任期中逝去。

平成7・8年度

会長
副会長

専務理事
常務理事

理事

安藝哲郎
横須賀博
定森一
塩見宙
桑島二郎
河田昭夫
城野好樹
安藤嘉雄
稲野遼良
上島昭次
木脇義博
黒田静男
佐々木寛
佐藤實
滝口良爾
中山武男
山川英治
助勇二
池田太一
石井通之
石田正美
泉達夫
江本柄力
岩岡茂延
加藤弘之
金子照
菊池伸明
幸崎任宏
河野秀雄
椎橋昭
清水文雄
白井精一
白石豊彦
鈴木徹
竹内正毅
橋久雄
田中好
塚本勲
都築武保
坪田隆宏
出光敏
中瀬成明
成松磐夫
西本軍人
橋口道哉
林逸男
平井良之
星野巨
星野英
増田仁
武藤修
藤正行

監事

顧問

相談役

柳澤清人
吉田正禎
吉野一寛
伊藤久男
廣瀬久曠
深澤英雄
江戸誠一
川崎英男
松尾勝
尾澤公治
三野武郎
吉野武爾
渡辺年
飯田道彦
稲本利一
梅谷通雄
枝村幹生
大石弘
岡本道久
加地吉
嶋田敏
高橋盛
高橋光
生喜夫
西川英博
三宅豐彦
山下英彦
和田輝雄

●歴代委員長名簿

〔昭和40年度～47年度〕

(敬称略)

委員会名	40・41年度	42・43年度	44・45年度	46・47年度
運 營 総 務 財 務		江尻俊一郎 江尻俊一郎 落合 新六	江尻俊一郎 江尻俊一郎 44横井庄太郎 45今西 定雄	三澤 勝 三澤 勝 坪井 東
鑑 定 報 酬 業 務 組 織 組 員 組 織 会 外 広 報 実 務 補 習 指 導 研 修 地 価 調 査 調 査 研 究 国 際	吉野 公治 江尻俊一郎	吉野 公治 松尾 英男 宮崎 基一	安江 茂 館岡 親道 田坂 勇	吉野 公治 松尾 英男 今西 定雄
倫 理 倫 理 綱 領 綱 紀	渡辺 俊助	嶋田 久吉 嶋田 久吉 三澤 勝 田子 奨 渡辺 俊助	嶋田 久吉 嶋田 久吉 三澤 勝 44長谷川正治 45横井庄太郎 渡辺 俊助	嶋田 久吉 嶋田 久吉 萩野松太郎 西川 英夫 小林 秀嘉

〔昭和48年度～55年度〕

委員会名	48・49年度	50・51年度	52・53年度	54・55年度
運 營 政 策	松尾 英男		52坂田麻太郎 53赤塚 良彦	横須賀 博
総 務 財 務 総 務 財 務 業 務 拡 充 業 務 推 進 会 員 組 織 組 員 組 織 指 導 研 修 地 価 調 査 調 査 研 究 国 際 綱 領 紀 会 員 親 睦 福 利 厚 生 コ ン プ ュ ー タ	松尾 英男 横井庄太郎 萩野松太郎 49立花 寛 新井 行雄 48小林 貞雄 49小林 貞雄 齋藤 逸朗 49萩野松太郎 足立 春彦 西川 英夫 小林 秀嘉 今西 定雄	横井庄太郎 荒尾 俊夫 立花 寛 坂田麻太郎 新井 行雄 齋藤 逸朗 横須賀 博 足立 春彦 西川 英夫 小林 秀嘉 今西 定雄	横井庄太郎 立花 寛 横須賀 博 今西 定雄 釜田 敬三 稲野邊良一 大沢 久彰 大河内一雄 高野 栄 鶴田 辰男 赤塚 良彦	枝村 利一 立花 寛 馬場 武敏 今西 定雄 釜田 敬三 稲野邊良一 高島 秀夫 大河内一雄 珍田 龍哉 鈴木 清 中村 義雄

〔昭和56年度～61年度〕

委員会名	56・57年度	58・59年度	60・61年度
企画		横須賀 博	馬場 武敏
政策	横須賀 博		
総務財務	中村 友治	枝村 利一	中村 友治
組織推進	馬場 武敏		
業務推進	岡本 幹生	越智 敏通	岡本 幹生
広報	立花 寛		
地価調査	稲野邊良一	稲野邊良一	稲野邊良一
資料	佃 順太郎	佐藤 實	佐藤 實
研究指導		高橋 敏	高橋 敏
指導研修	中村 義雄		
調査研究	高橋 敏		
国際	大河内一雄	大神三千雄	大河内一雄
綱紀	鈴木 清	高野 栄	高野 栄
コンピュータ	杉本 一朗		
懲戒			辻 正一
選挙管理	杉浦 清三	杉浦 清三	中村 義雄

〈注〉 特別委員会は次のとおり（カッコ内は委員長名、設置順）

- ▷40年度「臨時国際会議」（江尻俊一郎）
- ▷49年度「土地取引規制基準価格対策」（櫛田光男）
- ▷50年度「組織」（吉野公治）
- ▷51年度「汎太平洋鑑定会議」（吉野公治）
- ▷55年度「特殊法人化問題」（松尾英男）
- ▷57年度「鑑定評価類似行為防止」（生江光喜）（59年11月から横須賀博）

〔昭和62年度～平成8年度〕

委 員 会 名	62・63年度	元・2年度	3・4年度	5・6年度	7・8年度
企 画 総務財務 業務推進 地価調査 資料 研究指導 国際報 広務鑑 法的土地評 選挙管 監事選考 綱懲紀 不動産カウンセラー 調整 基準検討 借地借家制度検討 制度等基本問題特別 不動産カウンセラー資格審査 抵当証券鑑定 社団法人化推進 汎太平洋不動産鑑定会議特別 汎太平洋不動産鑑定 会議特別委員会実行 システム評価推進	和田 輝雄 高野 栄 岡本 幹生 稲野 遼良一 佐藤 實 高橋 敏 大河内一雄 小林 秀嘉 小岩井永雄 辻 正一 川崎 誠一 横須賀 博	佐藤 實 高野 栄 岡本 幹生 稲野 遼良一 山川英治郎 高橋 敏 大河内一雄 山本 英博 小林 秀嘉 小岩井永雄 辻 正一 塩見 宙 川崎 誠一 塩見 宙 飯田 武爾 横須賀 博 大河内一雄 岡本 幹生 2馬場 武敏	佐藤 實 森下 俊夫 梅谷 通彦 泉 達夫 黒田 静男 定森 一 木脇 義博 宮野 教男 4長場 信夫 横須賀 博 八十川俊明 越智 敏通 遠藤 直 辻 正一 塩見 宙 川崎 誠一 横須賀 博 日下部 宏 長場 信夫 馬場 武敏	横須賀 博 大石 通雄 山本 英博 泉 達夫 黒田 静男 定森 一 木脇 義博 深澤 曠 長場 信夫 稲野 遼良一 八十川俊明 越智 敏通 遠藤 直 辻 正一 塩見 宙 川崎 誠一 木脇 義博	横須賀 博 桑島 二郎 石井 通之 泉 達夫 佐藤 實 定森 一 木脇 義博 緒方 瑞穂 長場 信夫 稲野 遼良一 八十川俊明 越智 敏通 馬場 武敏 辻 正一 塩見 宙 河田 昭夫

〈注〉① 名前（委員長）の前の数字は年度を示す。② 公的土地評価委員会は平成3・4年度についてのみ同特別委員会の名称であった。③ 汎太平洋不動産鑑定会議関係（二委員会）は平成5年度のみである。

●鑑定協会年譜

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭36 (1961)	<p>公共用地取得制度調査会答申(3・1)</p> <p>鑑定評価制度の確立の必要性がはじめて公的に取り上げられた。これに次ぐ公共用地審議会答申(昭37・3)、宅地制度審議会答申(昭38・3)で、制度の内容について掘り下げた検討が進められ、制度確立の機運が高まった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・米大統領にケネディ就任(1・20) ・ソ連宇宙船、地球一周有人飛行に成功(4・12)、人類初の宇宙旅行。ガガーリン少佐「地球は青かった」。
昭38 (1963)	<p>不動産の鑑定評価に関する法律が公布される(7・16)法律152号</p> <p>第43国会で不動産鑑定士等の資格、不動産鑑定業の業務独占等を定めた鑑定評価制度の基本法ともいふべき、不動産の鑑定評価に関する法律が成立、公布された。施行は4・1。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・黒四ダム(黒部川第4発電所ダム)竣工式(6・5) ・ケネディ大統領暗殺(11・22)
昭39 (1964)	<p>不動産の鑑定評価に関する法律施行令制定(1・14)政令第5号、施行4・1(以下「鑑定法施行令」という)</p> <p>不動産鑑定評価旧基準の答申(3・25)</p> <p>宅地制度審議会鑑定評価基準小委員会(榎田光男小委員長)で研究、審議を重ねてきた建設大臣宛の「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」を提出。この基準は内外の鑑定評価理論・実務を総合要約したもので、不動産鑑定士等が常に準拠すべきものとされ、その後の鑑定評価活動について合理的かつ実行可能なより所としての役割を果たした。なお、これに次いで宅地見込地・賃料に関する鑑定評価基準(昭40・3、昭41・4)がそれぞれ答申され、基準の内容はいっそう充実したものとなった。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律施行規則制定(3・28)。省令第9号、施行4・1(以下「鑑定法施行規則」という)</p> <p>第1回不動産鑑定士(補)試験(特別試験)実施(9・20~23)</p> <p>この試験によりわが国最初の不動産鑑定士(補)が誕生、翌40・4・1から不動産鑑定評価制度は完全に実施されることとなった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・日本、OECD(経済協力開発機構)に加入 ・日本経済の国際化進む(4・28) ・新潟地震、死者25人、家屋全壊・全壊2,250戸(6・16) ・東海道新幹線営業開始(10・1)、東京～大阪間4時間。 ・東京オリンピック開催(10・10~24)94カ国が参加。
昭40 (1965)	<p>設立総会開催(7・19)</p> <p>日比谷三井ビル8階ホールで榎田光男氏が発起人代表となり、約180人の出席を得て、日本不動産鑑定協会の設立総会を開催した(発起人29名)。</p> <p>会員数漸く274名となる(9・29)</p> <p>本日現在の協会会員登録者数は総計274名で、その内訳は不動産鑑定業者70名(法人37社、個人33名)、不動産鑑定士134名、同士補55名、学識経験者(不動産鑑定士試験の試験委員等)15名となった。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・米軍機、北ベトナム爆撃を開始(2・7) ・山陽特殊鋼、会社更生法適用を申請(3・6)、戦後最大の負債500億円。 ・第20回毎日マラソンでエチオピアのアベベが独走、2時間22分58秒8で優勝(5・9) ・山一証券の経営悪化、累積赤字100億円。政府が無制限、無期限の日銀特別融資を発表(5・21) ・日韓基本条約調印(6・22)

『住宅新報』から転載(以下同じ)

今月20、23日に実施 初の不動産鑑定士試験

わが国初となる不動産鑑定士試験が、今月20、23日の二日間にわたって、東京・日比谷三井ビルで行われる。この試験は、宅地建物取引業法に基づき、不動産鑑定士(補)の資格を得るための試験である。試験内容は、不動産鑑定評価の理論と実務に関するものである。試験委員は、学識経験者15名からなる。試験の結果、合格者は、翌年4月1日から不動産鑑定評価制度が完全に実施されることとなる。

試験の概要は以下の通りである。

試験科目：不動産鑑定評価の理論と実務に関する科目

試験時間：20日(午前9時～午後5時)、23日(午前9時～午後5時)

試験会場：日比谷三井ビル(東京都千代田区千代田)

試験料：10,000円(受験料5,000円、資料費5,000円)


試験結果の発表：試験終了後、約2週間後(9月下旬)

試験合格者の数：約100名(推定)

試験合格者のうち、不動産鑑定業者となる者は約70名、不動産鑑定士となる者は約30名と見られる。

試験の結果、合格者は、翌年4月1日から不動産鑑定評価制度が完全に実施されることとなる。

(昭39・9・25号)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭40	<p>鑑定協会、公益法人として公式に出発（10・1） 建設大臣名の公益法人設立認可書（9月28日付）が東京都知事経由で当協会に到達した。</p> <p>速報第1号発行（10・2） 協会設立と委員会の準備状況を会員に速報するため速報第1号を全会員に発送した。</p> <p>法人登記完了（10・7） 東京法務局芝出張所に法人登録を完了した。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（11・10）省令第32号</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・名神高速道路が開通（7・1）、西宮 小牧間189.7km、初の本格的ハイウェイ。 ・国鉄（現・JR）、「みどりの窓口」開設（9・24） ・朝永振一郎博士がノーベル物理学賞受賞決定（10・21）、授賞式（12・10） ・戦後初の赤字国債2,590億円発行決定（11・19）
昭41 (1966)	<p>会員章（バッジ）決まる（1・31） 懸賞募集に基づき会員章（バッジ）が定められた。</p> <p>第4回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の開催（4・21～23） 協会主催により、東京・日比谷三井ビル8階ホール、綱町三井クラブ及び品川三菱関東閣で第4回汎太平洋不動産鑑定会議を開催、アメリカ、ニュージーランド、オーストラリア、フィリピン、日本の5カ国から254名が参加、国際交流に成果を取めた。</p> <p>会員数500名に近づく（5・10） 本会会員数は496名となった。</p> <p>第2回総会開催（5・31）</p> <p>事務局移転（6・20） 協会本部事務局が狭隘となったので、これまでの第9森ビル3階から、同ビル5階に移転した。</p> <p>借地法の一部改正（6・30）法律第93号 第51国会で借地法の一部が改正され、借地非訟事件制度が創設され（実施は42・6・1）、不動産鑑定士等が鑑定委員会の重要な構成員として関与することとなった。</p> <p>鑑定報酬基準の統一（7・1） 各鑑定業者においてそれぞれバラバラに定めていた不動産鑑定報酬の基準を協会としてはじめて統一実施した。</p> <p>大阪支部の設置（7・9） 近畿地区を管轄するため大阪支部を設置した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・赤字国債発行の財政特例法成立（1・18）、翌日第1回分の国債700億円の募集開始。 ・早大、授業料値上げ反対スト泥沼化（1・24）、ストは6・26まで続く。 ・ソ連「ルナ9号」が月面軟着陸に成功（2・3）、米は6・2に「サーベイヤー1号」が成功。 <div data-bbox="802 956 1269 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">交流の成果あがる 内外から二百余名参加</p> <p style="text-align: center;">第4回汎太平洋不動産鑑定会議</p>  </div> <p style="text-align: center;">第4回東京大会開催（昭41・5・6号）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全日空機、羽田沖に墜落し死者133人（2・4）、この年航空事故相次ぐ。カナダ機 ・羽田（3・5）、英国機・富士山麓（11・13）、全日空機・松山（11・13） ・日本の人口1億を突破（3・31） ・ビートルズ来日し、日本武道館で公演（6・30）、3日間に5回公演。 ・中国でプロレタリア文化大革命始まる（5・16）、北京で紅衛兵旋風（8・20） ・全国へ波及（8・25） ・新東京国際空港の建設地を千葉県富里案

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭41	<p>新10委員会を設置（9・1） 従来の組織の実務補習、地価調査、不動産鑑定報酬、倫理及び国際の6委員会を廃止し、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究、国際、倫理綱領及び運営の10委員会を設置した。</p> <p>第1回修了証書の交付（10・31） 第1回実務補習修了者96名に修了証書を交付した。</p>	<p>から成田市三里塚に閣議決定（7・4）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済白書「持続的成立への道」を発表（7・22） ・国会で政界の「黒い霧」追及（10・17）、国有農地払い下げ事件、バナナ汚職、自衛隊機の私用など→衆院解散（黒い霧解散）、経団連、自民党に選挙資金20億円支給決定（12・27）→総選挙昭42・1・29。
昭42 (1967)	<p>支部・連絡会設置基準決定（5・1） 第5回理事会において、支部設置基準及び連絡会設置基準を決定施行した。</p> <p>第3回総会開催（5・25） 東京都港区赤坂公会堂において第3回総会を開催した。</p> <p>「鑑定会報」を創刊（7・1） 季刊「鑑定会報」創刊号（7月号）を発刊した。</p> <p>会員数907名となる（7・31） 本会会員数は907名となった。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（8・1）省令第20号 別記様式の改正。</p> <p>第2回修了証書の交付（10・31） 第2回実務補習生187名に修了証書を交付した。</p> <p>北海道連絡会の設置（12・19） 北海道連絡会が設置された。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・美濃部亮吉、初の革新都知事に（4・15） ・中国初の水爆実験（6・17） ・経済白書「能率と福祉の向上」を発表（7・21） ・東南アジア諸国連合（ASEAN）結成（8・8） ・（財）全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）設立（9・29） ・吉田元首相死去（10・20）、戦後初の国葬となる（10・31） ・佐藤首相、衆院予算委で「非核3原則」を言明一核をつくらず、持たない、持ち込ませない（12・11）
昭43 (1968)	<p>会員数977名となる（3・1）</p> <p>3連絡会の設置（5・1） 九州・中部・中国の連絡会の設置がそれぞれ理事会で承認された。</p> <p>第4回総会開催（5・21）</p> <p>特別試験の復活反対を決定（7・10） 特別不動産鑑定士（補）試験の復活に反対し、建設大臣あてに要望書を提出。また、国会に対しても大々的に反対運動を展開した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・アラブ石油輸出機構（OAPEC）結成（1・9） ・三井霞が関ビル完工（4・12）、超高層ビル時代の幕あけ。 ・十勝沖地震（5・16）、北海道、東北にM7.8の地震、死者50人、全・半壊1,320戸。 ・小笠原諸島が日本に復帰（6・26）、東京都に所属。 ・郵便番号制度実施（7・1） ・電電公社、東京23区内のポケットベルの営業開始（7・1） ・札幌医大で日本初の心臓移植手術（8・



昭42・7 創刊号発行

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭43	<p>綱紀委員会の設置（7・26） 第10回常務理事会において倫理綱領委員会を廃止し、新たに綱紀委員会を常設し、必要のつど懲戒委員会を設けることとした。</p> <p>倫理規程の実施（8・1） 倫理綱領委員会で2年余にわたって検討を重ねてきた倫理規程を実施した。</p> <p>第3回修了証書の交付（10・31） 第3回実務補習生122名に対し修了証書を交付した。</p>	<p>8）、10・29患者死亡。</p> <p>・川端康成にノーベル文学賞決定（10・17）</p> <p>・3億円強奪事件（12・10）、東京・府中市で。</p>
昭44 (1969)	<p>鑑定報酬の引き上げ（1・1） 業務委員会で検討の結果、引き上げを中心とした不動産鑑定報酬規程の昭43・5・1付の改正は、主務官庁の了解を得て昭44・1・1から実施した。</p> <p>会員数1,000名を突破（3・15） 会員数は1,097名となった。</p> <p>第5回汎太平洋会議に参加（4・14～18） 第5回汎太平洋不動産鑑定会議（オーストラリアのシドニー）に本会会員20名が参加した。</p> <p>第5回総会が開催され、中部支部の設置が承認された（5・20）</p> <p>地価公示法制定（6・23）法律第49号、7・1施行</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第1次）公布（6・23）法律第49号 地価公示法制定で土地鑑定委員会の新設に伴う改正、並びに試験委員の設置など。 また、地価公示法施行令制定により、鑑定法施行令が改正された（6・30）政令第180号。</p> <p>土地鑑定委員会発足（7・1）</p> <p>理事会、四国連絡会の設置を承認（7・18）</p> <p>鑑定法施行規則の改正（9・16）省令第52号</p> <p>新不動産鑑定評価基準の答申（9・29） 昭和42年2月以来研究審議を重ねた結果、建設省宅地審議会に</p>	<p>・東大安田講堂事件（1・18）、機動隊が出勤、占拠学生を実力排除し翌19日に封鎖解除。</p> <p>・東京に大雪、積雪30cmで交通マヒ（3・12）、戦後2番目。</p> <p>・東名高速道路全通（5・26）、東京～小牧間346.7km。名神高速道路と結び東京～西宮間全通。</p> <p>・経企庁、43年の国民総生産は西ドイツを抜き、2位確定と発表（6・10）</p> <p>・米アポロ11号、人類初の月面着陸に成功（7・20）</p> <p>・沖縄の47年返還（核抜き、本土並み）など確認（11・21）、佐藤訪米で日米共同声明。</p>



(昭44・7・4号)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭44	<p>よってこの新不動産鑑定評価基準が答申され、その後の鑑定評価活動は、これに従って行われることとなった。</p> <p>第4回修了証書の交付（10・31） 第4回実務補習生89名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行のキャッシュカード登場（12・1）、住友銀行。
昭45 (1970)	<p>会員数1,214名となる（3・31）</p> <p>第1回地価公示（4・1）</p> <p>鑑定法施行規則の改正（9・16）省令第52号</p> <p>第6回総会開催（5・25）</p> <p>本部直轄地区4連絡会を設置（7・3） 常務理事会の承認を得て本部直轄地区の4連絡会を設置した。</p> <p>東北連絡会の設置（10・26） 常務理事会の承認を得て東北連絡会を設置した。</p> <p>第5回修了証書の交付（10・31） 第5回実務補習生102名に修了証書を交付した。</p> <p>役員を選任方法に直接選挙（11・10） 本部役員を選任方法に直接選挙を採用するための定款変更（専務理事制の採用含む）が建設大臣より認可された。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東大宇宙航空研、国産初の人工衛星打ち上げに成功（2・11）、「おおすみ」と命名。 ・日本万国博覧会、大阪で開催（3・14～9・13）、77カ国参加。 ・日航よど号ハイジャック事件（3・31～4・3） ・八幡、富士製鉄が合併、新日本製鉄発足（3・31） ・「経済白書」、経済成長の量から質への転換強調（7・17） ・三島由紀夫ら東京・市ヶ谷の自衛隊に乱入、クーデターを呼びかけ失敗、自決（11・25）
昭46 (1971)	<p>鑑定法施行規則の改正（2・9）省令第4号 様式の改正など。</p> <p>第6回汎太平洋会議に参加（2・15～19） 第6回汎太平洋不動産鑑定会議（フィリピンのマニラ）に本会会員23名が出席した。</p> <p>会員数1,371名となる（3・20）</p> <p>直接選挙の投票開始（3・25） 新制度による役員の前直接選挙の投票が開始された。</p> <p>鑑定報酬の引き上げ実施（4・1） 昭45・12・14改正された鑑定報酬の引き上げを4月1日から実施した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京・多摩ニュータウン第1次入居（3・26） ・2回目の地価公示発表（4・1）、都市中心部上昇鈍化、外周高騰、新宿が銀座を抜き全国一。 ・沖縄返還協定調印（6・17） ・環境庁発足（7・1） ・東亜国内航空のYS-11「ばんだい」が函館市郊外に墜落、68人全員死亡（7・3） ・ニクソン米大統領、ドル防衛宣言（8・15） →ニクソン・ショック、東証株価大暴落（8・16） ・政府、円の変動相場制移行発表（8・27）、翌28日から実施。 ・円切り上げ決定（12・19）、20日から1ドル360円→308円に。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭46	<p>第1回役員直接選挙の投票を午後5時に締め切る(4・19)</p> <p>第7回総会開催(5・20)</p> <p>第6回修了証書の交付(10・20) 第6回実務補習生130名に修了証書を交付した。</p>	
昭47 (1972)	<p>会員数1,660名となる(2・29)</p> <p>『鑑定のひろば』創刊号発行(3・一)</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施(4・16)</p> <p>役員の定数増員(7・15) 理事の定数を6名(全国区)、副会長の定数を2名それぞれ増員するための定款の変更について、建設大臣の認可を得た。</p> <p>第7回修了証書の交付(10・20) 第7回実務補習生217名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・横井庄一元軍曹グアム島から27年ぶり帰国(2・2) ・札幌で冬季オリンピック(2・3～12) ・連合赤軍5人による浅間山荘事件(2・19)、28日銃撃戦後逮捕。 ・山陽新幹線、岡山まで開通(3・15) ・沖縄復帰、沖縄県発足(5・15) ・田中角栄著『日本列島改造論』刊行(6・20)、田中内閣成立(7・7) ・田中首相訪中(9・25)、日中国交正常化の共同声明発表(9・27) ・中国からパンダが上野動物園へ(10・28)
昭48 (1973)	<p>相談料の統一(1・1) 相談料に関する取扱要領を統一した。</p> <p>会員数2,336名となる(3・31)</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬額の引き上げ(5・1) 中央用地対策連絡協議会との協議の結果、公共事業に係る鑑定報酬基準の引き上げについて覚書を交換、5月1日より実施した。</p> <p>第9回総会開催(5・22)</p> <p>会費値上げ実施(6・1) 創立以来はじめて会費の値上げを行った。</p> <p>常設委員会12となる(6・11) 業務拡充、会員親睦の2委員会の新設により、常設委員会は12となった。なお、別に臨時に10周年記念特別委員会を設けた。</p> <p>改正地価公示法公布(7・13)法律第52号</p> <p>四国支部設立(9・1)</p> <p>北海道支部設立(9・12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ニクソン米大統領、北ベトナムへの戦闘全面停止命令(1・15)、戦争終結のための和平協定調印(1・27)、パリで。 ・48年地価公示、全国平均30.9%の大幅上昇(4・2) ・ウォーターゲート(民主党本部盗聴)事件(4・27)、5・1FBIがホワイトハウス立入捜査。同事件の発端は昭47・4・16。 ・東京都江東区議会が杉並区からのゴミ搬入を実力阻止(5・22)、東京ゴミ戦争の始まり。決着は昭52・1。 ・金大中事件発生(8・8)、韓国の元大統領候補金大中氏、東京のホテルから拉致、13日ソウルの自宅に戻る。 ・神戸銀行と太陽銀行が合併、太陽神戸銀行発足(10・1) ・ベルシア湾岸6カ国、原油21%値上げ通告(10・17) ・OAPEC、原油生産削減決定(10・18) →第1次石油ショック。 ・江崎玲於奈氏、ノーベル物理学賞受賞決定(10・23)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭48	<p>大阪支部が近畿支部に改称（9・26）</p> <p>第7回汎太平洋会議に参加（9・23～28） 第7回汎太平洋不動産鑑定会議（アメリカのサンフランシスコ）に本会より38名が参加した。</p> <p>中国支部設立（9・28）</p> <p>九州支部設立（10・13）</p> <p>東北支部設立（10・15）</p> <p>中部支部設立（10・17）</p> <p>第8回修了証書の交付（10・18） 第8回実務補習生480名に修了証書を交付した。</p> <p>東京支部設立（10・24）</p> <p>北陸支部設立（10・24）</p> <p>不動産鑑定評価制度10周年記念式典挙行政（11・14） 不動産の鑑定評価に関する法律公布10周年を祝し、今後、一層の発展を期すため、東京・紀尾井町、ホテル・ニューオータニにおいて総理大臣をはじめ各界来賓臨席のもとに全国から多数会員が参集、記念式典を挙行政した。</p> <p>関東支部設立（11・26）</p>	<p>・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、日用品買いため騒動拡大（10・末～11・一）</p> <p>・熊本市の大洋デパート火災、101人が死亡（11・29）</p> <div data-bbox="930 807 1190 1174" style="text-align: center;"> <p>鑑定士の友</p> <p>創刊号発行</p> </div> <p>昭47・3 創刊号発行</p>
昭49 (1974)	<p>創立記念日を設定（3・19） 第36回常務理事会において、毎年10月1日を創立記念日とすることに決定した。</p> <p>支部長会を設置（3・19）</p> <p>土地取引規制基準価格対策特別委員会を臨時に設置（3・19）</p> <p>会員数2,336名となる（3.31）</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施（5・1） 公共事業に係る鑑定報酬基準について関係筋と折衝を重ね、基準報酬額の引き上げと割引率の改善を行った。</p>	<p>・日中貿易協定調印（1・5）北京で。</p> <p>・2月の東京区部消費者物価、前年比24%暴騰（3・1）、1月は前年比20.4%暴騰した（1・25）</p> <p>・小野田寛郎元少尉、ルパン島から帰国（3・12）</p> <p>・伊豆半島沖地震、死者29人（5・9）</p> <p>・第10回参議院選挙(自民125、社公共民116)で保革伯仲（7・7）</p> <p>・ニクソン米大統領、ウォーターゲート事件関与で辞任（8・8）、テレビ・ラジオで米史上初の辞任演説。9日フォード大統領就任。</p>

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭49	<p>第12回総会開催 (5・28)</p> <p>鑑定報酬の引き上げ実施 (6・1) 関係当局の了承を得て、不動産鑑定報酬規程を改正し、最低報酬額の引き上げ、一部料率の改訂、日当、宿泊料の引き上げを行った。</p> <p>役員の定数増員 (6・11) 理事定数8、常務理事定数4に増員する定款の一部変更について主務大臣の認可を得た。</p> <p>国土利用計画法制定 (6・25) 法律第92号、12・24施行、一部9・10</p> <p>改正地価公示法公布 (6・25) 法律第92号 国土利用計画法制定による改正。</p> <p>国土庁発足 (6・26) 西村英一初代長官</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第2次)公布 (6・26) 法律第98号 国土庁発足(国土庁設置法制定)に伴う改正。建設大臣→国土庁長官、建設省令→総理府令に。また、同上により鑑定法施行令(政令第225号、国土庁組織令)並びに鑑定法施行規則(府令第39号、国土庁設置法関連)が改正された(いずれも6・26公布)</p> <p>改正地価公示法公布 (6・26) 法律第98号 同上による改正。</p> <p>地価調査委員会を新設 (9・9)</p> <p>懲戒規程を施行 (9・18)</p> <p>第9回修了証書を交付 (10・15) 第9回実務補習生244名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都日比谷の三菱重工業本社爆破事件 (8・30) ・佐藤栄作前首相のノーベル平和賞受賞決定 (10・8) ・田中首相、金脈問題広がる (10・11) → 辞意表明 (11・26)、内閣総辞職、三木内閣成立 (12・9)。 ・フォード米大統領、初の来日 (11・18) 現職の米大統領では初の来日。 <div data-bbox="932 975 1255 1439" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p style="text-align: center;">国土庁26日に発足</p> <p style="text-align: right;">地価行政を一本化 当面は凍結の基準づくり</p> <p style="text-align: center;">新なる国土計画も</p> <p style="text-align: right;">(昭49・7・5号)</p> </div>
昭50 (1975)	<p>会員数2,585名となる (3・31)</p> <p>第8回汎太平洋会議に参加 (4・13~18) 第8回汎太平洋不動産鑑定会議(ニュージーランドのロトルア)に22名の本会会員が参加した。</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施 (5・1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・英保守党党首にサッチャー女史、初の女性首相候補 (2・11)、4754・5・3英首相に。 ・経企庁、49年のGNPは89兆1,900億円で戦後初のマイナス成長と発表 (3・7) ・山陽新幹線岡山~博多間開通 (3・10) ・30年にわたるベトナム戦争終結 (4・30)、

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭50	<p>第11回総会開催 (5・29) 通常会費の値上げ可決。</p> <p>臨時に組織特別委員会を新設 (7・25) 県部会の設置を義務づける。</p> <p>第10回修了証書の交付 (10・15) 第10回実務補習生214名に修了証書を交付した。</p> <p>鑑定法施行規則の改正 (10・15) 府令第64号</p> <p>故榊田会長合同葬儀 (12・4) 榊田光男会長、昭50・11・15に逝去。</p>	<p>29日米、サイゴン総引き揚げ。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリザベス英女王が初来日 (5・7～12) ・スエズ運河、8年ぶりに再開 (6・5) ・沖縄海洋博開幕 (7・20～51・1・18) ・第1回サミット (主要先進国首脳会議) 仏・ランブイエで開催 (11・15)
昭51 (1976)	<p>吉野副会長、会長に就任 (2・20) 榊田会長逝去に伴う後任会長補欠選挙の結果、対立候補者が無かったため第2代会長として、吉野公治氏を確認した (選挙管理委員会)。</p> <p>第12回総会開催 (5・28)</p> <p>鑑定報酬額の引き上げ (6・1) 不動産鑑定報酬規程を改正し、最低基本報酬額の引き上げ、割増料金、日当、宿泊料等の改訂を実施した。</p> <p>公共事業に係る不動産鑑定報酬の引き上げ実施 (7・12) 公共事業に係る鑑定報酬基準の引き上げを実施した。</p> <p>第11回修了証書の交付 (10・15) 第11回実務補習生295名に修了証書を交付した。</p> <p>役員選挙規程の一部改正 (10・25) 副会長直接選挙に伴うもの、理事の全国区の廃止、連記投票の廃止、選挙期間の短縮等が主な改正点である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周恩来首相死去 (1・8) ・鹿児島市立病院で5つ子誕生 (1・31) ・米、ロッキード社の「黒い商法」公表 (2・4)、日本でも政財界に衝撃 (2・5) ・衆議院予算委でロッキード事件の証人喚問 (2・16)、第2次は3・1。 ・中国、天安門事件 (4・5) ・田中前首相、ロッキード事件で逮捕 (7・27) ・毛沢東中国主席死去 (9・9)、江青ら4人組逮捕 (10・12) ・山形県酒田市で大火、1,091戸焼失 (10・29)
昭52 (1977)	<p>コンピューター委員会を新設 (2・17) 鑑定評価の精度向上と業務の能率化に資するため、新たに設置した。</p> <p>日本不動産鑑定協会10年史の刊行 (3・15) 不動産鑑定評価制度10周年記念行事の一環として計画され、当会の創立10周年を機に刊行、会員および関係方面に配布した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・EC、200カイリ水域宣言 (1・1)、年内に世界の主要国が実施。 ・カーター、米大統領に就任 (1・20)、大統領選挙 (51・11・3) ・東京ゴミ戦争決着。東京都杉並清掃工場、10年ぶり着工 (1・17) ・成田の新東京国際空港の工事で紛争激化、警官4人死亡 (5・一)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭52	<p>第13回総会開催 (5・25)</p> <p>第9回汎太平洋会議に参加 (5・29～6・3) 第9回汎太平洋不動産鑑定会議(カナダのバンクーバー)に45名の本会会員が参加した。</p> <p>公共事業に係る鑑定報酬の引き上げ実施 (6・10) 基本報酬、割増料等を改正した。なお報酬規程の取扱要領を作成し、会員に配布した。</p> <p>土地鑑定委員会に「鑑定評価審査小委員会」を設置 (7・6)</p> <p>委員会の新編成 (7・16) 本年度から委員会は、政策、総務財務、組織推進、業務推進、広報、地価調査、調査研究、指導研修、福利厚生、国際、網紀、コンピューターの新編成となった。</p> <p>第12回修了証書の交付 (10・17) 第12回実務補習生245名に修了証書を交付した。</p> <p>汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会を設置 (11・9) 当協会主催による第10回汎太平洋不動産鑑定会議(東京大会)の準備を行うため、特別委員会を設置した。</p> <p>第1回都道府県代表者会議の開催 (12・20) 支部、部会の強化を図るため、組織推進委員会の提案により実施した。</p>	<p>新体制で積極活動 日本不動産鑑定協会(以下「協会」)は、昭和52年5月25日、第13回総会を開催し、新体制で積極活動することを決めた。新体制は、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11部会からなる。また、土地鑑定委員会に「鑑定評価審査小委員会」を設置し、委員会の新編成を行った。総会では、基本報酬、割増料等を改正し、報酬規程の取扱要領を作成し、会員に配布した。また、第12回実務補習生245名に修了証書を交付した。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。また、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、第1回都道府県代表者会議を開催した。</p> <p>第13回総会 (昭52・6・10号)</p>  <p>汎太平洋鑑定会議へ一行45人 29日出発</p> <p>第9回汎太平洋会議へ出発 (同上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・巨人軍の王貞治が756号のホームラン、世界一を達成(9・3) ・小西六、世界初の自動焦点カメラ発売(11・30) ・米軍が立川基地を全面返還(11・30)
昭53 (1978)	<p>網紀委員会規程の制定 (1・18) 倫理の保持高揚及び社会的信頼を確保し、従来の処理機能の向上を図るため、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。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法(第3次)公布・施行 (4・24) 法律第27号、施行は一部53・5・1 各種手数料等の改定に関する法律の公布により受験手数料500円→2,000円、1,000円→3,000円、また登録手数料「5,000円を超えない範囲」→「3万円を超えない範囲」に改正された。</p> <p>鑑定法施行令の改正 (4・25) 政令第142号、施行は5・1 登録申請手数料5,000円→長官登録3万円、知事登録7,000円へ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・池袋サンシャイン60竣工(4・5) ・総理府、初の「婦人白書」発表、女子労働人口2,010万人、全労働人口の37.4%(1・10) ・伊豆大島近海地震、M7、死者25人(1・14) ・成田新東京国際空港開港(5・20)、建設決定から12年。 ・宮城県沖地震M7.5で死者27人、損壊家屋2,844戸(6・12) ・日中平和友好条約調印(8・12) ・鄧小平中国副首相来日(10・22)、23日に天皇と会見。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭53	<p>引き上げなどの改定。</p> <p>土地鑑定委員会に「不動産鑑定評価制度調査小委員会」を設置（4・28）</p> <p>鑑定法施行規則の改正（5・1）府令第23号 別記様式の改正。</p> <p>第14回総会開催（5・26） 定款の一部改正を行い、理事の定員45名以内を50名以内とした。</p> <p>各種規程の整備（9・13） 本会の規程の整備を行うとともに会員及び会費規程、会費減免規程、役員旅費規程、講師旅費規程等の改正及び制定を行った。</p> <p>第13回修了証書の交付（10・16） 第13回実務補習生253名に修了証書を交付した。</p> <p>第1回争訟鑑定シンポジウムの開催（10・25～26） 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>第2回都道府県代表者会議の開催（11・1） 全員加入の促進と組織の強化を図るため、特殊法人化の展望について討議した。</p>	
昭54 (1979)	<p>資料の保管及び閲覧規程の制定（1・18） 不動産の鑑定評価に関する資料及び事例資料の保管並びに閲覧に関して明文化を図った。</p> <p>地価公示鑑定評価員推薦要領の制定（3・27） 地価公示に従事する鑑定評価員の推薦基準等について、新たに要領を定め実施した。</p> <p>不動産の鑑定評価の具体的な実務の標準化と研修について—中間報告（5・18） 不動産鑑定評価制度調査小委員会から土地鑑定委員会に対する中間報告が行われた。</p> <p>第15回総会開催（5・25）</p> <p>第2回争訟鑑定シンポジウムの開催（8・25～26） 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・初の国公立大学共通1次試験実施（1・13～14） ・メジャー、原油供給の削減を通告（1・17）石油会社、値上げ相次ぐ→第2次石油ショック。 ・横浜地裁横須賀支部、個人住宅の眺望権を認める初判決（2・26） ・英、女性首相サッチャー内閣誕生（5・4） ・東京サミット開催（6・28～29）、各国の石油輸入抑制目標を決める「東京宣言」発表。 ・東名高速日本坂トンネルで6台の玉突き事故、7人死亡、173台炎上（7・11） ・韓国、朴正熙大統領暗殺（10・26） ・東京で第1回国際女子マラソン、46人が完走（11・18）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭54	<p>特殊法人化に関する研究委託 (9・1) 日下千章、森泉章の両氏に対し、本会の特殊法人化に関する研究を委託した。</p> <p>第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の開催 (10・1) 新宿京王プラザホテルにおいて、国内参加者710名、国外参加者11カ国170名が参加し、盛会裡に開催された。</p> <p>第14回修了証書の交付 (10・15) 第14回実務補習生191名に修了証書を交付した。</p>	 <p>「人類の社会福祉」テーマに 12カ国から700人が参加</p> <p>（昭54・10・12号）</p>
昭55 (1980)	<p>中古住宅の鑑定評価を開始 (3・18) 中古住宅ローンの円滑化を図り、新規鑑定需要の増大を図る観点から、一定要件に該当する鑑定評価については、その様式を簡略化し1件5万円でスタートした。</p> <p>会員数3,655名となる (3・31)</p> <p>第3回争訟鑑定シンポジウムの開催 (4・19～20) 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>顧問及び相談役委嘱規程の制定 (5・17) 本会の顧問、相談役及び名誉会員の委嘱基準を明文化した。</p> <p>第16回総会開催 (5・27)</p> <p>特殊法人化問題特別委員会の設置 (7・15) 不動産鑑定評価制度の見直しと当会の特殊法人化を専門に検討するため、役員、支部長等で構成する特別委員会を設置した。</p> <p>役員選挙規程の一部改正 (7・15) 選挙運動、当選人の決定と就任、補充、補欠選挙の方法、選挙期間の短縮等について改正した。</p> <p>本会創立15周年記念講演会の開催 (10・1) 本会の創立15周年を記念し、講演会を開催するとともに、毎日新聞、日本経済新聞に意見広告を掲載し啓蒙宣伝を行った。</p> <p>第15回修了証書の交付 (10・15) 第15回実務補習生197名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公定歩合1%引き上げで7.25% (2・16) ・ 高金利時代に。翌月の18日に1.75%引き上げて9%の超金利時代へ。8月20日から引き下げに転じる。 ・ 電気、ガス、国鉄、ビール、たばこ、洗剤など値上げラッシュ (4・1) ・ 狭心症で入院中の大平首相が急死 (6・12) ・ 初の衆参両院同時選挙 (6・22) 自民圧勝。鈴木善幸内閣成立 (7・17)。 ・ 昭和43年7月使用開始の電電公社のポケットベルが100万台突破 (7・22) ・ 富士山の吉田大沢で大落石、12人死亡、29人重軽傷 (8・16) ・ イラク地上軍、イラン領内進撃 (9・23)、イラン・イラク全面戦争へ。 ・ 栃木県藤原町の川治プリンスホテルで火災、45人死亡 (11・20)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭55	<p>第4回争訟鑑定シンポジウムの開催（10・18～19） 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>近畿支部設立15周年記念の開催（11・8）</p> <p>土地鑑定委員会に「地価公示制度調査小委員会」を設置（12・10）</p>	
昭56 (1981)	<p>新年賀詞交換会の開催（1・19） 以降毎年、1月中～下旬に開催。</p> <p>中部支部設立10周年記念の開催（2・16）</p> <p>特殊法人化に関する公聴会の開催（3～4月） 各支部ごとに支部の協力の下で開催し、広く会員から意見聴取を行った。</p> <p>委員会規程の一部改正（3・17） 福利厚生委員会を廃止し、新たに資料委員会を設置した。</p> <p>戸建住宅の鑑定評価を翻訳出版（3・30）</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第4次）公布・施行（5・19）法律第45号、施行は一部6・1 各種手数料等の改定に関する法律の改正により、受験手数料2,000円→2,500円、3,000円→3,500円に、また登録申請手数料3万円→3万5,000円に改正。</p> <p>第17回総会開催（5・26）</p> <p>鑑定法施行令の改正（5・26）政令第183号、施行は6・1 登録申請手数料3万円→3万5,000円、7,000円→8,200円に改正など。</p> <p>第1回実務標準化研修会の開催（6月） 鑑定評価の条件について、「宅地見込地の鑑定評価について」「都市近郊の林地の鑑定評価について」をテーマに開催した。</p> <p>地価公示制度について一中間報告（7・3） 不動産鑑定評価制度小委員会から土地鑑定委員会に対する中間報告が行われた。</p> <p>第5回争訟鑑定シンポジウムの開催（9・5～6）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・円、1ドル200円台割れ（1・6） ・初の「北方領土の日」（2・7）、各地で返還要求集会。 ・中国残留孤児47人が初の正式来日（3・2） ・神戸ポートアイランド博開幕（3・20～9・15）、入場者1,600万人。 ・I O C総会、1988年のオリンピック開催地をソウルに決定（9・30）、立候補の名古屋市落選。 ・福井謙一京大教授、ノーベル化学賞受賞決定（10・19）、授賞式は12・10、ストックホルムで。 ・56年のガン死亡者、初めて死因のトップ（12・3）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭56	<p>争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p> <p>日本経済新聞に広告掲載 (10・1)</p> <p>第16回修了証書の交付 (10・12) 第16回実務補習生185名に修了証書を交付した。</p> <p>第11回汎太平洋会議に参加 (10・19～24) 第11回汎太平洋不動産鑑定会議 (オーストラリアのメルボルン) に67名の本会会員が参加した。</p>	
昭57 (1982)	<p>地価公示鑑定評価員推薦要領の一部改正 (1・19) 土地鑑定委員会より出された地価公示調査組織規程に基づき、推薦要領の改正を行った。</p> <p>全国部会長会議の開催 (1・25)</p> <p>日本不動産鑑定政治連盟 (略称・鑑政連) 発起人会の開催 (1・25)</p> <p>第18回総会開催 (5・26)</p> <p>日本不動産鑑定政治連盟結成大会の開催 (5・26)</p> <p>「地価公示制度の改善について」地価公示制度調査小委員会から土地鑑定委員会へ報告 (6・16)</p> <p>鑑定評価類似行為防止特別委員会の設置 (7・20) 不動産鑑定評価に類似した行為が価格査定マニュアルの普及と同時に発生し始めたので、これらに対応するために特別委員会を設置した。</p> <p>鑑定法施行規則の改正 (7・30) 府令第35号</p> <p>四国支部設立10周年記念の開催 (9・17)</p> <p>第6回不動産鑑定シンポジウムの開催 (9・18～19) 争訟鑑定シンポジウムから不動産鑑定シンポジウムに名称を変更するとともに、研究対象を不動産鑑定一般に拡大し、開催した。</p> <p>日本経済新聞に広告掲載 (10・1)</p> <p>東北支部設立10周年記念の開催 (10・9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東京・ホテルニュージャパン火災、死者33人 (2・8) ・日航機、羽田空港で着陸寸前墜落、24人死亡 (2・9) ・500円硬貨発行 (4・1) ・円、1ドル250円台 (6・14) ・東北新幹線大宮～盛岡間開業 (6・23)、時間3時間17分。 ・九州北西部に集中豪雨、死者339人 (7・23) ・ソ連、ブレジネフ書記長急死 (11・10)、12日後任書記長にアンドロポフ選出。 ・上越新幹線大宮～新潟間開業 (11・15)、時間1時間55分。 (上野始発は60・3・14、東北新幹線も) ・中曽根内閣成立 (11・27)



日経に掲載した全三段広告 (昭57・10・1)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭57	<p>第17回修了証書の交付 (10・12) 第17回実務補習生137名に修了証書を交付した。</p> <p>東京支部設立10周年記念の開催 (10・22)</p> <p>中国支部設立10周年記念の開催 (10・30)</p> <p>役員選挙規程の一部改正 (11・16) 選挙倫理の高揚、投票用紙の自宅宛発送、一括持参投票の禁止等について改正した。</p> <p>本会の特殊法人化等について、国土庁に要望書を提出 (11・25) 本会の特殊法人化及び鑑定評価制度の改善に関する意見をとりまとめ国土庁に提出した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ソ連宇宙船「ソユーズT7」、211日の宇宙滞在新記録 (12・10) ・円、1ドル240円台突破 (12・23) ・電電公社、テレホンカード発売・使用開始 (12・23)
昭58 (1983)	<p>委員会規程の一部改正 (1・24) 本部と支部の委員会活動の連携強化を主眼に、まず、本部委員会の合理化と効率化を図ることとし、大幅な統廃合による再編成を行い、従来の11委員会を7委員会として58年度から実施することとなった。</p> <p>全国部会長会議開催 (1・25)</p> <p>地価公示普及月間の創設 (4・1～30) 国土庁は毎年4月を地価公示普及月間と定めた。各種の行事の実施に伴い、本会ではこれに協力して各地で無料相談会、記念講演会、日本経済新聞の広告等を実施した。</p> <p>国土庁土地問題懇談会が中間報告 (4・20) 「明日の土地を考える」が発表された。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法 (第5次) 公布 (5・20) 法律第44号 建築士法及び建築基準法の一部を改正する法律により、農地等に関する適用除外が改正された (「木造建築士を除く」を追加)。</p> <p>第19回総会開催 (5・24)</p> <p>鑑政連第1回総会開催 (5・24)</p> <p>委員会の新編成 (7・16)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中曽根首相訪米、レーガン大統領に「日本は運命共同体」と表明 (1・17)、米紙に「日本列島不沈空母」発言も。 ・日本初の静止通信衛星「さくら2号a」打ち上げ (2・4) ・中国自動車道全線開通 (3・24)、吹田～下関間542km、17年で開通。 ・政府、住宅建設促進など11項目の景気浮揚策決定 (4・5) ・東京ディズニーランド開園 (4・15) ・日本海中部地震、震源地は秋田沖、M7.7、津波で死者104人 (5・26) ・山陰地方に集中豪雨、死者119人 (7・22～23) ・フィリピンのアキノ議員暗殺 (8・21)、反マルコス運動激化。 ・大韓航空機、サハリン沖で墜落される (9・1) ・東京地裁、ロッキード事件で田中元首相に懲役4年の実刑判決 (10・12) ・レーガン米大統領来日 (11・9)

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭58	<p>本年度から委員会は、企画、総務財務、業務推進、地価調査、資料、研究指導、国際の新編成となった。</p> <p>公正取引委員会より不動産鑑定報酬規程について、問題点が指摘され、廃止方指導を受けるに至った（7・26）</p> <p>第12回汎太平洋会議に参加（8・21～25） 第12回汎太平洋不動産鑑定会議（マレーシアのクアラルンプール）に55名の本会会員が参加した。</p> <p>北海道支部設立10周年記念の開催（9・2）</p> <p>第7回不動産鑑定シンポジウムの開催（9・22～23） 不動産の利用権、事業損失等についての研究発表等を行った。</p> <p>第2回実務標準化研修会の開催（10月） 借地権の評価方法について、「試算価格の調整について」をテーマに開催した。</p> <p>第18回修了証書の交付（10・11） 第18回実務補習生137名に修了証書を交付した。</p> <p>改正地価公示法公布（12・2）法律第78号 国家行政組織法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律の公布による改正。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第6次）公布・施行（12・10）法律第83号 行政事務の簡素合理化及び整理に関する法律の公布により、不動産鑑定業者の登録事項のうち、不動産鑑定業以外の業務を行っている場合の当該業務の種類を削除。</p> <p>鑑定法施行規則の改正（12・10）府令第39号 別記様式の変更。</p>	
昭59 1984	<p>全国部会長会議開催（1・24）</p> <p>不動産鑑定報酬規程の廃止（3・31）</p> <p>地価公示普及月間（4・1～30） 国土庁主催の地価公示普及月間に際し、本会は各地で無料相談会等を実施、普及月間に協力した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関東地方に大雪、東京で22cmの積雪（1・19）、戦後4番目。 ・初の実用放送衛星「ゆり2号a」打ち上げに成功（1・23）、5・12NHK衛星放送開始。 ・米スペース・シャトル飛行士、初の命綱なしの宇宙遊泳成功（2・7） ・アンドロポフ書記長、在任わずか15カ月

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭59	<p>九州支部設立15周年記念の開催 (4・14)</p> <p>報酬基準の長官告示 (4・17) 国土庁告示第2号 不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬の基準が告示された。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法 (第7次) 公布 (5・1) 法律第23号 各種手数料等の額の改定及び規定の合理化に関する法律の公布により、登録申請手数料「3万5,000円を超えない範囲」→「実費を勘案して政令で定める額」に改正など。施行は5・21。</p> <p>第1回日韓不動産鑑定会議の開催 (5・3~6)</p> <p>鑑定法施行令の改正 (5・11) 政令第130号、施行5・21 受験手数料の第1次試験2,500円→4,000円、第2・3次3,500円→6,500円に、また、登録申請手数料3万5,000円→3万6,000円、8,200円→8,900円に改正など。</p> <p>鑑定法施行規則の改正 (5・11) 府令第25号、施行は5・21</p> <p>第20回総会開催 (5・30) 定款の一部改正 主な改正点は、理事の定員50名以内を55名以内に増員した。支部を地域会と名称変更し、地域会会長を理事に定めた。従来5名以内であった副会長を7名以内とし、うち5名は従来どおりの選挙とし、2名以内は、理事会の議を経て理事の中から会長が指名できることとした。</p> <p>鑑政連第2回総会開催 (5・30)</p> <p>ワーキング・グループの編成 (7・17) 定款改正に伴い、諸規程の改正整備のためにワーキング・グループが編成された。</p> <p>支部設置規程の一部改正 (9・18) 支部設置規程を地域会及び部会に関する規程に変更し、地域会の運営方法及び部会の設置基準等の改正を行った。</p> <p>補償コンサルタント登録制度の告示 (9・21)</p> <p>第19回修了証書の交付 (10・11)</p>	<p>で死去 (2・9)、後任書記長にチェルネンコ (2・13)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閣議、男女雇用機会均等法案決定 (5・11)、昭60・5・17同法成立。 ・厚生省、女の平均寿命79.78歳、男は74.2歳で世界一の長寿国と発表 (6・30) ・第23回ロサンゼルス・オリンピック (7・28~8・12)、参加国140カ国7,575人。日本は金10を含め32のメダル獲得。 ・全斗煥・韓国大統領来日 (9・6~8) ・長野県西部地震M6.9、玉滝村に土石流発生、29人死亡 (9・14) ・1万円、5千円、千円の新札発行 (11・1) ・東京都世田谷の電話地下ケーブルが火災、約9万回線不通 (11・16)、24日復旧。

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
昭59	<p>第19回実務補習生147名に修了証書を交付した。</p> <p>第3回実務標準化研修会の開催（11月） 配分法についてをテーマとして開催した。</p> <p>20周年記念行事実行委員会の設置（11・21） 昭60・10・1に本会の20周年記念事業を実施することとなり、企画、総務財務、鑑定会議、20年史編纂の4つの小委員会が実行委員会に設置された。</p> <p>役員選挙規程、資料の収集・管理及び閲覧規程の一部改正（11・21） 役員選挙については、役員の定数、選挙運動の期間等について改正し、資料については、収集方法、管理、閲覧に関してすべて見直しを行い改正した。</p>	
昭60 (1985)	<p>全国部会長会議開催（1・23）</p> <p>懲戒規程の一部改正（3・19） 懲戒の種類、懲戒委員会、綱紀委員会等について定款の変更に伴い全面改正を行った。</p> <p>会員数4,135名となる（3・31）</p> <p>無料相談会の全国実施（4・1～30） 国土庁の主催する地価公示普及月間に協力し、都道府県庁所在都市において無料相談会を実施した。</p> <p>第21回総会開催（6・25）</p> <p>鑑政連第3回総会開催（6・25）</p> <p>創立20周年記念式典を挙行（10・1）</p> <p>第20回修了証書の交付（10・11） 第20回実務補習生112名に修了証書を交付した。</p> <p>鑑定法施行令の改正（12・21）政令第317号 参考人に支給する費用の改正（六等級→3級に）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・両国国技館落成式（1・9） ・自民党田中派、竹下蔵相の勉強会「創政会」初会合で40人参加（2・7）、昭62・7・4、113人で「経世会」結成。 ・青函トンネル本坑貫通、世界最長53.85km（3・10）、着工から20年10カ月。 ・チェルネンコ書記長死去（3・10）在任わずか13カ月。11日後任書記長にゴルバチョフ選出。 ・つくば市で科学万国博開幕（3・16～9・16）、入場者数2,033万人。 ・日航機、群馬県御巣鷹山に墜落、死者520人（8・12）、13日女性4人を救出。 ・メキシコ大地震、M8.1（9・19）、死者約8,000人。 ・関越自動車道、全線開通（10・2） ・円、1ドル199円80銭まで上伸（11・25）、4年10カ月ぶり200円突破。
昭61	<p>商法・有限会社法改正問題、法務省へ意見書（第1次）提出（1・30）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・伊豆熱川温泉のホテル大東館で火災、24人死亡（2・11）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
1986	<p>第13回汎太平洋会議に参加（2・10～14） 第13回汎太平洋不動産鑑定会議（ハワイ）に79名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>借地法・借家法改正問題で法務省へ意見書提出（4・15）</p> <p>第22回総会開催（6・24）</p> <p>第21回修了証書の交付（10・11） 第21回実務補習生121名に修了証書を交付した。</p> <p>商法・有限会社法改正問題で法務省へ意見書（第2次）提出（11・11）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ソ連のチェルノブイリ原子力発電所大事故（4・28） ・東京サミット（5・4）、円高原油安→円高不況、深刻化へ。 ・東北自動車道浦和～青森全通、674km（7・30） ・天皇在位60周年記念の十万円金貨、一万円銀貨発行（11・10） ・伊豆大島の三原山大噴火（11・15）
昭62 1987	<p>「仮称地代家賃相談センター」設置に関する研究委託報告書を国土庁へ提出（3・16）</p> <p>鑑定法施行令の改正（3・25）政令第58号、施行は4・1 受験手数料4,000円→5,500円、6,500→7,000円に、また、登録申請手数料3万6,000円→3万9,000円、8,900円→1万円にそれぞれ改正など。</p> <p>第3回日韓合同不動産鑑定会議開催（5・4）</p> <p>第23回総会開催（6・23）</p> <p>組織改編に関する第一次答申（7・19）</p> <p>監視区域制度実施（8・1）</p> <p>制度等基本問題特別委員会の設置（9・22）</p> <p>第22回修了証書の交付（10・12） 第22回実務補習生127名に修了証書を交付した。</p> <p>特別研修会「不動産鑑定評価から見た抵当証券を巡る問題」開催（11・13）</p> <p>「抵当証券業規制法」成立（12・15）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・円、初の150円台突破（1・19） ・関西新国際空港（関空）の建設に着工（1・27）、93年開港目標。→平6・9・4開港。 ・NTT株の上場（2・9）、2日間のストップ高で10日に160万円の初値。 ・国土庁、東京都の公示地価の平均上昇率は53.9%で、48年の33.8%を超すと発表。全国平均7.7%（4・1） ・国鉄の分割・民営化、JR6社発足（4・1） ・ニューヨーク株式市場大暴落（10・19）→ブラック・マンデー、東京も20日大暴落。 ・利根川進・マサチューセッツ工科大学教授がノーベル医学生理学賞授賞決定（10・12）、授賞式は、ストックホルムで。 ・竹下内閣成立（11・6）、ふるさと創生、昭63・12・21全市町村に1億円配分決定。 ・円、1ドル122円（12・31）
昭63	<p>会員章を改正（3・17）</p> <p>第14回汎太平洋会議に参加（3・21～25）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・青函トンネル開通、全長53.85km（3・13） ・東京ドーム「ビッグ・エッグ」完成（3・17）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
1988	<p>第14回汎太平洋不動産鑑定会議（ニュージーランドのクライストチャーチ）に75名の本会会員及び同伴者が参加した。</p> <p>第24回総会開催（6・21）</p> <p>台湾からの研修団23名来日（7・17～27）</p> <p>「不動産カウンセラー規程」承認（7・19）</p> <p>第23回修了証書の交付（10・11） 第23回実務補習生143名に修了証書を交付した。</p>	<p>・瀬戸大橋開通、児島～坂出間9.4km（4・10）、工期9年半。</p> <p>・リクルートコスモス株疑惑、政界に広がる（6・17～）</p> <p>・厚生省、平均寿命発表、女81.39歳、男75.61歳。女性は世界で初めて81歳台に（7・11）</p> <p>・第24回・ソウルオリンピック開幕（9・17～10・3）、日本は金4。</p> <p>・天皇、吐血（9・18）、19日重体。</p>
平元 1989	<p>鑑定法施行令の改正（3・27）政令第69号、施行4・1 3次試験の受験手数料7,000→7,100円に、登録申請手数料3万9,000円→3万9,100円に改正された。</p> <p>地価公示制度20周年記念の集い開催（4・11）</p> <p>第25回総会開催（6・20）</p> <p>借地法・借家法改正要綱試案に関するシンポジウム開催（7・27および8・3）</p> <p>商法・有限会社法改正問題について法務省へ意見書（第3次）提出（10・13）</p> <p>第24回修了証書の交付（10・11） 第24回実務補習生112名に修了証書を交付した。</p> <p>韓国鑑定院から研修団52名来日（11・13）</p> <p>不動産カウンセラー部会創立（11・22）</p> <p>「土地基本法」制定（12・22）法律第84号</p>	<p>・昭和天皇崩御（1・7）、新元号は「平成」に。</p> <p>・ブッシュ米大統領就任（1・20）</p> <p>・消費税スタート（4・1）</p> <p>・宇野内閣成立（6・3）</p> <p>・群発地震の続く伊東市沖で6～7回の大規模な海底噴火（7・13）</p> <p>・参議院選挙で与野党議席数が逆転（7・23）</p> <p>・海部内閣成立（8・9）</p> <p>・日米構造協議第1回会合（9・4）</p> <p>・東独“ベルリンの壁”開放（11・9）、東欧の民主化へ。東西ドイツ統一45年ぶり（昭3・10・3）</p>
平2 1990	<p>組織改編に関する第二次答申（3・20）</p> <p>「商法・有限会社法改正法」成立（4・1）</p> <p>第26回総会開催（6・19）</p> <p>社団法人化推進委員会の設置（7・3）</p>	<p>・ソ連、初代大統領にゴルバチョフ選出（3・15）</p> <p>・地価高騰全国に波及、大阪圏の住宅地（地価公示）が前年比56.1%と過去最高の上昇率（3・23）</p> <p>・大蔵省、土地関連融資で総量規制通達（3・27）</p>

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平2	<p>国際資産評価基準委員会開催（9・19～21）</p> <p>第15回汎太平洋会議に参加（9・23～28） 第15回汎太平洋不動産鑑定会議（韓国のソウル）に170余名の本会会員及び同僚者が参加した。</p> <p>第25回修了証書の交付（10・11） 第25回実務補習生163名に修了証書を交付した。</p> <p>不動産鑑定評価基準改正（10・26）20年ぶりの改正</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪で「花の万博」開幕（4・1～9・30）、入場者数2,312万人 ・ベルー大統領、日系二世フジモリ氏当選（6・10） ・イラク軍、クウェート侵攻（8・2）、国連はイラクに撤退要求。→湾岸戦争へ（平3・1・17） ・日本人初の宇宙飛行、東京放送の秋山豊寛氏（12・2～10）
平3 (1991)	<p>「総合土地対策推進要綱」閣議決定（1.25）</p> <p>鑑定法施行令の改正（3・25）政令44号、施行4・1 受験手数料第1次試験5,500円→5,600円、第2・3次試験7,000円・7,100円→7,500円に、また登録申請手数料3万9,000円→4万8,300円に改正など。</p> <p>第27回総会開催（6・18）</p> <p>鑑定法施行令の改正（6・28）政令第224号、施行7・1 国立学校設置法及び学校教育法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令の公布による改正(称号→学位)。</p> <p>国土庁に不動産鑑定業ビジョン研究会発足(7・1)</p> <p>社団法人千葉県不動産鑑定士協会設立（10・22）</p> <p>第26回修了証書の交付（11・11） 第26回実務補習生145名に修了証書を交付した。</p> <p>自治省中央固定資産評価審議会開催（11・14） 固定資産税評価の標準宅地に鑑定評価が導入されることとなった。</p> <p>韓国鑑定院から不動産鑑定制度研修団16名来日（12・9）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・湾岸戦争勃発（1・17）、多国籍軍が勝利（2・28） ・新都庁舎完成（3・9）、3月中に移転。 ・長崎の雲仙普賢岳で大規模火砕流発生（6・3）、43人が死亡。 ・エリツィン、ロシア共和国大統領選に当選（6・12） ・金融不祥事続発、架空預金、不正融資など（7・一） ・ソ連でクーデター失敗（8・19）、共産党解体→ソ連消滅、独立国家共同体（C I S）となる。 ・宮澤内閣成立（11・5） ・ゴルバチョフ大統領が辞任演説(12・25)、ソ連邦の消滅、独立国家共同体設立。
平4 (1992)	<p>自治省事務次官の依命通達（1・22） 固定資産の税評価の標準宅地については不動産鑑定士の鑑定評価によることが正式に市区町村に通達された。</p> <p>社団法人静岡県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人岡山県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産融資総量規制解除（1・1） ・東京佐川急便事件発覚（2・一） ・PKO法案。強行採決で可決成立（6・5） ・山形新幹線開業（7・1） ・政府、10兆7,000億円の総合経済対策決定（8・28）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平4	<p>第16回汎太平洋会議に参加（5・31～6・5） 第16回汎太平洋不動産鑑定会議（カナダのカルガリー）に135名の本会会員及び同伴者が参加。</p> <p>第28回総会開催（6・16）</p> <p>「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査・証明認定規程」告示（7・2）</p> <p>第27回修了証書の交付（11・9） 第27回実務補習生152名に修了証書を交付した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・毛利衛氏宇宙へ（9・12～20） ・円、1ドル119円25銭（9・28） ・天皇皇后両陛下、初の中国訪問（10・23～28） ・クリントン氏（46歳）、米大統領当選（11・3）
平5 (1993)	<p>共同債権買取機構設立（1・27）</p> <p>社団法人広島県不動産鑑定士協会設立（3・25）</p> <p>社団法人長野県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人岐阜県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>社団法人兵庫県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p> <p>第29回総会開催（6・15）</p> <p>国土庁「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」発表（7・22）</p> <p>第28回修了証書の交付（10・9） 第28回実務補習生195名に修了証書を交付した。</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律の改正法（第8次）公布（11・12） 法律第89号 行政手続法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律の公布により、懲戒処分等の手続についての改正。施行は昭6・10・1（平6政令第302号より）。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・曙、初の外国人横綱に（1・27） ・ニューヨークの超高層世界貿易センタービルで爆弾テロ、7人死亡（2・26） ・不況で新卒の内定取り消し企業が続出（2・） ・皇太子、ご成婚（6・9） ・東京サミット閉幕（7・7） ・北海道南西沖地震、M7.8（7・12）、津波で被害拡大。 ・衆議院選挙、自民過半数を割る（7・18） ・細川非自民・連立内閣成立（8・9）、55年体制の終焉。
平6 (1994)	<p>平成6年分の相続税路線価評価から標準地の一部に鑑定評価を導入（1・一）</p> <p>組織改編に関する第三次答申（1・18）</p> <p>社団法人宮城県不動産鑑定士協会設立（4・1）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・政治改革関連法成立（1・29） ・政府、15兆2,500億円の総合経済対策決定（2・8） ・羽田内閣成立、6党・会派の連立（4・28） ・松本サリン事件、死者7人、重軽症者58人（6・27）→地下鉄サリン事件へ（平7・3・20）

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平 6	<p>社団法人福岡県不動産鑑定士協会設立 (4・1)</p> <p>社団法人沖縄県不動産鑑定士協会設立 (4・1)</p> <p>第17回汎太平洋会議横浜大会の開催 (5・15～20) 第17回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (横浜のパンフィヨ横浜) を開催した (参加者国内861名・海外193名)。</p> <p>第30回総会開催 (6・21)</p> <p>本部事務局をSVAX TTビルに移転 (8・1) (現在地)</p> <p>社団法人奈良県不動産鑑定士協会設立 (8・8)</p> <p>国土庁不動産鑑定業ビジョン推進委員会発足 (9・14)</p> <p>第29回修了証書の交付 (10・7) 第29回実務補習生232名に修了証書を交付した。</p> <p>学術研究奨励基金の創設 (11・15)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自民、社会、さきがけ3党連立の村山内閣発足 (6・30)、社会党出身の首相は47年ぶり。 ・日本人初の女性宇宙飛行士向井千秋さん宇宙へ (7・8～23)、米のスペースシャトル・コロンビア。 ・関西空港開港 (9・4)、着工から7年 ・総務庁、65歳以上の人口が1,757万人、全人口の14.1%と発表 (9・14) ・作家の大江健三郎氏にノーベル文学賞決定 (10・13)、授賞式は12・10ストックホルムで。 ・新進党結成 (12・10)、選挙の結果海部俊樹党首に。
平 7 (1995)	<p>社団法人埼玉県不動産鑑定士協会設立 (3・30)</p> <p>社団法人群馬県不動産鑑定士協会設立 (3・31)</p> <p>社団法人愛知県不動産鑑定士協会設立 (4・1)</p> <p>第31回総会開催 (6・20)</p> <p>国土庁「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」発表 (8・2)</p> <p>社団法人東京都不動産鑑定士協会設立 (10・1)</p> <p>創立30周年記念式典を挙行 (10・2)</p> <p>第30回修了証書の交付 (10・2) 第30回実務補習生255名に修了証書を交付した。</p> <p>社団法人大阪府不動産鑑定士協会設立 (10・20)</p> <p>「不動産鑑定評価の日」制定 (11・21) 理事会で不動産鑑定評価の日を毎年「4月1日」とすることを</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・阪神・淡路大震災、死者6,000人超(1・17) ・地下鉄サリン事件、死者10人、重軽傷者約5,500人 (3・20)、オウム真理教幹部が関与。 ・オウム真理教代表の麻原彰晃容疑者逮捕 (5・16) ・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 (6・30)、コスモ信組に業務停止命令 (8・1)、また木津信組 (8・30) と兵庫銀行が経営破たん (8・31) ・仏が国際世論を無視して4年ぶりに核実験強行 (9・6) ・日銀、公定歩合を0.5%引き下げ史上最低の年0.5%に (9・8) ・水俣病、40年目に解決、最大の被害者団体である水俣病被害者・弁護士全国連絡会議 (全国連、約2,000人) が政府案を受諾 (10・28) ・イスラエルのラビン首相暗殺 (11・4) ・野茂投手 (ドジャース)、米ナ・リーグの

年次	鑑定協会の活動、関連事項	社会動向
平7	<p>決めた。</p> <p>社団法人茨城県不動産鑑定士協会設立 (12・1)</p> <p>社団法人京都府不動産鑑定士協会設立 (12・1)</p> <p>社団法人鳥取県不動産鑑定士協会設立 (12・13)</p>	<p>新人王に (11・9)、日本人として初めて。</p>
平8 (1996)	<p>社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会設立 (1・5)</p> <p>初の「不動産鑑定評価の日」実施 (4・1)</p>	<p>・橋本連立内閣成立 (1・11)</p> <p>・エイズ被害、菅直人厚相が国の責任を認める (2・16)</p> <p>・住専処理問題で、国会空転 (3・4～25)</p>

●参考文献●

- | | | |
|---------------|------------|--------|
| 日本不動産鑑定協会10年史 | 10年史編纂委員会編 | 鑑定協会刊 |
| 日本不動産鑑定協会20年史 | 20年史編纂委員会編 | 鑑定協会刊 |
| 要説不動産鑑定評価基準 | 鑑定評価理論研究会 | 住宅新報社刊 |
| 国土庁二十年史 | 国土庁編集 | ぎょうせい刊 |

鑑定協会のパンフレット



KANTEI NO HIROBA
鑑定ひろば 99



創立30周年記念特集号

30周年記念史編纂専門委員会

委員長 大石通雄
桑島二郎 (任期途中で大石氏から交代)
専門委員 清水幹雄
塚本佐
深澤曠
緒方瑞穂
三宅豊博
城野好樹 (任期途中で三宅氏から交代)

鑑定協会30年史

平成8年3月22日発行

編著 30周年記念史編纂専門委員会

発行 社団法人 日本不動産鑑定協会
〒105 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TT ビル 9階
電話 03(3434)2301 (代表) FAX. 03(3436)6450

編集協力 (株)住宅新報社
