

鑑定協会の連合会体制への移行に係る基本方針

平成 19 年 3 月 20 日

社団法人 日本不動産鑑定協会
企 画 委 員 会
公益法人制度改革小委員会

目 次

I. はじめに	1
II. 基本方針の概要	2
III. 鑑定協会の連合会化（案）の詳細	4
1. 鑑定協会連合会化の意義	4
2. 連合会体制の運営について	6
(1) 名称	6
(2) 会員構成	6
(3) 会費制度	7
(4) 役員並びに役員選挙	7
(5) 総会	9
(6) 懲戒制度	9
(7) 地域組織	9
(8) 連合会体制への移行時期	10
(9) 協会組織の現状と将来像	11
—鑑定協会連合会化検討の基礎資料—	12
1. 本会組織の歴史的変遷	12
2. 第三次答申について	12
3. 現状における組織の問題点	14
4. 連合会体制移行と強制加入制度について	16

I. はじめに

鑑定協会組織改編問題は、全国の部会等の社団法人化と協会組織の連合会体制を柱として昭和50年代後半より活発な議論が行われましたが、その後の環境変化によって近年は本会内部で比較的静かな検討が続けられてきました。しかし、平成18年6月2日に公益法人改革関連3法が成立、公布されたことから、この法律に基づく組織改編と同時に、連合会化を目的とする協会組織改編の議論も今後本格化すると思われます。特に最近、協会連合会化についての本部の考え方を早く示して欲しいとの要望が会員の皆様より挙がってまいりました。

そこで、本会企画委員会では、現在考えている組織改編の考え方を以下のとおり提示させていただきます。

ただ、一つ注意点としまして、大要を定める法律は公布されましたが、制度の詳細を定める政省令の内容、特に役員、公益認定、財務の詳細な内容は平成19年夏以降の発表となり、現時点では確定できていない為、今回は基本方針という位置付けと致します。

企画委員会では、今後とも会員の皆様の声を聞き、フィードバックを重ねながら協会組織のより良いスキーム作りを行っていきたいと考えております。

Ⅱ. 基本方針の概要

1. 基本方針

- (1) 鑑定協会の連合会化により、日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）は、都道府県士協会を統合し統轄する中央団体として、不動産鑑定評価制度の一層の発展と不動産鑑定士等の社会的経済的地位の向上を図る。
- (2) 鑑定協会の組織改編問題に係わる長年の検討の成果を尊重しつつ、公益法人制度改革との整合性、鑑定協会が抱える現状の問題点の解消を目指す。
- (3) 協会組織の簡素化、効率化に努め、かつ対内的、対外的に強力な体制の確立を目指す。

2. 連合会の運営体制について

(1) 名称

「日本不動産鑑定士協会連合会」とする。

(2) 会員構成

士業一体を維持し、都道府県士協会と、そこに所属する会員により構成し、重層会員制を採用する。

(3) 会費制度

現行の本会、士協会が各々会員から徴収する制度から、士協会が代行徴収する制度に改める。

(4) 役員並びに役員選挙

(基本的考え方)

- ① 法人化した各士協会と本会が連携を強化する。
- ② 「簡素で効率的な組織作り」を図り、地方と本会を直結する。
- ③ 委員会委員長の発言力を増大させる。

【具体案】

- ① 会長 ← 全国選挙
 - ② 理事 全国 45 府県士協会会長（監督等担当）
 - ③ 常務理事（地域担当：10 名） ← 地域組織の代表
 - ④ 常務理事（委員会担当：最大 11 名） 委員会委員長
 - ⑤ 専務理事（1 名）
- ・ 副会長は 3 名以内とし、理事会における互選、又は会長指名により選任する。
 - ・ 常務理事会は原則毎月開催し、理事会は年 4 回開催する。

(5) 総会

(基本的考え方)：代議員総会とし、代議員は 150 名程度で、各士協会会員数に応じて配分する。

(6) 懲戒制度

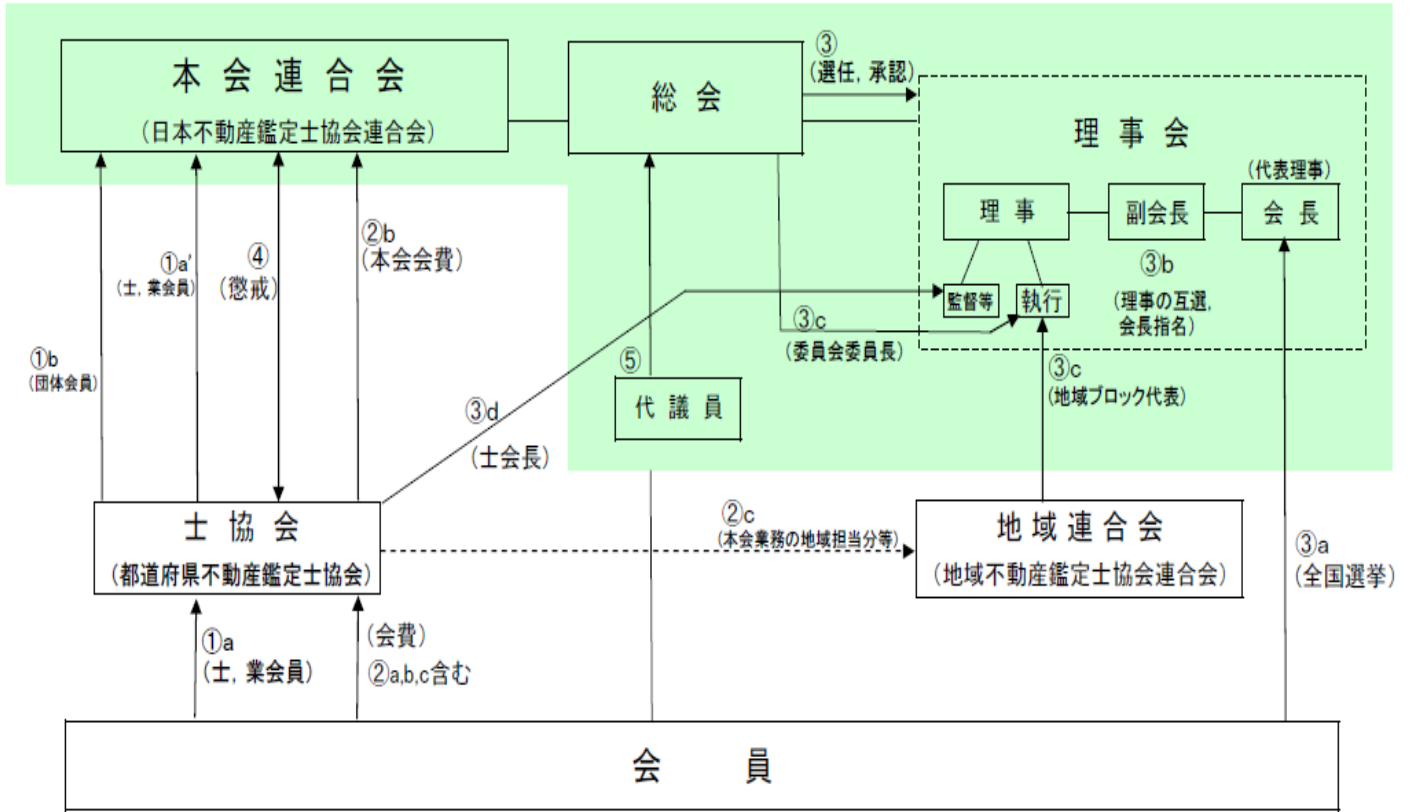
- ・ 懲戒制度は調査段階から本会と士協会とが連携して適切に対応する。

(7) 地域組織

- ・ 管轄区域は現行と同じとし、管轄区域内の士協会を以って構成する。
- ・ 名称を「〇〇不動産鑑定士協会連合会」で統一し、各地方社団との連絡、協議及び調整等の任に当たり、本会の全国運営と統轄を補佐する。但し、本会で期待される最低限の共通業務はあるが、その運営は基本的にその地域の地方社団の自主的運営に委ねる。
- ・ 地域組織の活動としては、
 - a) 本会に関する業務を地域組織が担う活動
 - b) 士協会単位での対応が難しい業務を地域組織が担う活動
 - c) 地域組織が独自の活動として行う活動の 3 つが考えられる。
- ・ 費用負担としては、上記 a の活動については本会が、b 及び c の活動については士協会がそれぞれ負担する。

3. 組織図案

基本方針による組織図案を示せば以下のとおりとなります。



- | | |
|--|--|
| <p>1. 会員資格</p> <ul style="list-style-type: none"> ①a : 各士協会会員 (士、業会員) ①a' : 本会会員 (士、業会員)、士協会会員を本会定款で「本会会員とみなす」 ①b : 団体会員 (各士協会) <p>2. 会費</p> <ul style="list-style-type: none"> ②a : 士協会会費 ②b : 本会会費 (士協会が代行徴収) ②c : 本会業務の地域担当分等 | <p>3. 役員</p> <ul style="list-style-type: none"> ③a : 会長 (全国区選挙) ③b : 副会長 (理事の互選, 会長指名) ③c : 理事 (執行担当: 地域ブロック代表、本会委員長) ③d : 理事 (監督等担当: 各県士会長) ③ : 理事等は総会で選任 (承認) する <p>4. 懲戒</p> <ul style="list-style-type: none"> ④ : 本会と士協会合同で調査等 <p>5. 総会</p> <ul style="list-style-type: none"> ⑤ : 代議員制 (一般会員の傍聴等可能) |
|--|--|

Ⅲ. 鑑定協会の連合会化（案）の詳細

1. 鑑定協会連合会化の意義

今回の連合会化（案）の意義のポイントを示せば次のとおりとなります。

- ①士協会会長の本会理事（監督等担当）就任により、士協会と本会の連携の強化を図り、名実ともに連合会化が実現します。
 - ②本会と士協会の連携強化による協会組織の一体化と共に、会員との連携の強化も図られます。
 - ③ガバナンス（内部統制）の強化により執行役員制を導入する一方、士協会会長が一般理事（監督担当役員）となることにより、地方と本会の情報の共有化による情報の公開・透明性が確保され、又、懲戒処分等の適正な実施が図られます。
 - ④組織の効率化、合理化
 - ・合理化による会費値上の抑制を図ります。
 - ⑤機関の活性化
 - ・総会：代議員制による会員の声の反映と機動性の強化を図ります。
 - ・理事会：士協会会長出席による現場の実状を反映した議論と運営を実現します。
 - ・常務理事会：士協会会長との協議等をふまえた地域の実状を反映した議論と運営が実現します。
 - ・委員会：候補者を広げた中から選ばれる委員長適任者により運営され、活動内容の充実化を図ります。
 - ⑥地域組織の役割の強化
 - ・連絡協議機能と共に各都道府県の温度差のある考えを整理する調整機能を重視します。
 - ・地方と本会との連携による組織強化の一翼を担います。
 - ・小規模の士協会の活動の補完機能を果します。
- ・ 鑑定協会の連合会化構想は、地域社会への貢献を目指した都道府県部会の社団法人化と、これを前提とする本会の連合会化という組織改編の考えとして昭和50年代後半より長年検討が行われてきました。しかし、近年の鑑定業界を取り巻く大きな環境の変化は、こうした連合会化の考えに更に違った視点からの要請を加えてきています。それは、かつて「地域活動の強化」を中心に組織改編が考えられたのに対し、現在は「本会との連携を強めたバランスのとれた地域活動の強化」がスローガニックに考えられます。
- ・ 最近発表の、国の規制改革・民間開放推進会議の答申において、業務独占資格制度については、「資格の垣根を低くし、有資格者でないとできない業務をできるだけ限定する方向」が強く唱えられました。今日の鑑定分野での入札制度の広がり、従来型公共需要の減少という厳しい業務環境の中で、鑑定業界以外の隣接職種との競争も、現実的な問題として今後鑑定協会における重要課題の一つになると思われます。こうした状況においては、各会員の努力と共に鑑定協会の一体としての活動が重要な意味を持ちます。その為、会員にとって最も身近な組織である都道府県士協会と、全国の統轄機能を発揮する本会がより連携を強め強力な協会組織を構築する必要があると考えます。

- ・ この連携の強化された協会組織では、会員に最も身近な士協会の会長が本会役員となり、地域と中央が情報の共有のうえに業界の発展と会員の地位向上の為に知恵を出し合い活動する。個々の会員にとっても生の本会情報が入手し易くなると共に、会員の声も本会に反映され易くなり、協会組織と会員の距離がより近くなると考えられます。
- ・ そしてこうした本会と各士協会の連携の強化は、組織全体の強化と共にそのコストを抑えることにもつながります。会費値上げの話題が常態化している今日の状況から、まず組織の合理化、効率化によりコストを抑え、かつ情報の共有化により対内的、対外的な組織の強化を図ります。
- ・ 以上の方向性は、近年組織問題を考える上で洋の東西を問わず重視されているガバナンス（内部統制）の考えにも沿うものであり、時代の要請に合致したものであります。
 - ・ 更に、今回の協会連合会化による組織改編におきましては、公益法人改革に基づく組織改編と、現在の協会組織の問題点の解消を目指す内容を盛り込むことによってバランスのとれた協会組織を目指します。
- ・ この様な「効率的で、強力な、地方と本会とが連携するバランスのとれた協会組織」に変わることが、不動産鑑定業界の発展と、会員の皆様の社会的・経済的地位の向上に直結しているものと我々は判断致します。
 - ・ ・ ・ ・ ・ 資料1（協会連合会化検討の基礎資料P10 以下参照）

2. 連合会の運営体制について

(1) 名称

各地の鑑定士協会の独立性と本会の性格を明確にする点を重視し、「日本不動産鑑定士協会連合会」とする。

(2) 会員構成

本会の歴史的実体を尊重する観点から士業一体を維持し、都道府県士協会と、そこに所属する会員により構成し、重層会員制^{※1}を採用する。・・・備考参照

趣旨：本会が全国の各士協会の連合体という位置付けを確認し、又、個人の会員もその人的結合を重視し、懲戒制度、会費納入の合理化、協会本会への求心力維持の観点から本会の直接会員とし、その間接会員とはしない。

内容：士協会会員を「連合会会員とみなす」という文言を本会、士協会の定款で規定し、士協会に所属する業者会員や資格者会員を本会会員として取り扱う。

メリット：①本会連合会組織が現行制度よりも分かりやすい体制となり、会員に対しても、また、対外的にも説明しやすくなる。

②入会、会費納入等の手続きが一本化できるので、一般会員は手続きの煩雑さがなくなり、本会としてもその分にかかっていた経費が節減できる。

③同様の会員構成を採用する(社)近畿圏不動産流通機構の例から考えても、本会において「みなし会員」への懲戒が可能で、本会、士協会の連携による懲戒事案への適切な対応が可能である。

④本会と鑑定業者会員、個人会員との直接の関係が残るので、本会からの研修の案内、連絡等も従来と同様に対応可能である。

⑤本会と士協会の双方入会していない会員のうち、少なくとも士協会のみにも所属するといった状況は回避できる。また、本会のみにも所属している会員についても個人情報保護法対応をはじめとした運用の中で双方入会を促す。

【備考】① 政府の規制改革・民間開放推進会議による重点検討事項に関する答申では、資格制度全般の改善についての大きな柱として、

1. 懲戒処分等の適正な実施
2. 強制入会制の抑制的な検討が挙げられている。

本会、士協会相互のみなし制度による重層会員制の採用は、懲戒事案への本会、士協会連携した適切な対応が可能となる。

② 連合会とするのであれば、純粹には士協会のみを単純連合会制（「日本建築士会連合会^{※2}型」の単純連合会制）による会員構成も考えられるが、懲戒を本会で対応できない事態等の問題が生じる。

③ 他方、任意入会制のみの「第三次答申型」^{※3}による連合会への改編は本会にとって手続等が複雑化し、問題点が多い。

^{※1} 重層会員制：本会が①地価公示業務の契約主体として当該契約を遂行するため、また、②懲戒手続を進める（懲戒権を及ぼす）ためには、個々の会員も本会の会員（士協会だけの会員ではなく）とする必要があることからの考え方で会員が都道府県士協会と共に本会に所属する。

^{※2} 日本建築士会連合会型：連合会を団体会員である士協会のみを以って構成する連合会構想。この方式であれば、組織がシンプルとなるメリットがあるが、連合会が直接士協会所属会員に対して懲戒、指導、連絡等がとれなくなる。また、士協会所属会員の連合会への関心が薄れ、その結果中央団体としての本会の求心力が低下することも危惧される。

(3) 会費制度

重層会員制のもとで、会費請求の二元制が双方入会の障壁になっている面がある。会費制度は、現行の国会、士協会が各々会員から徴収する制度から、士協会の代行徴収制度に改める方向で検討する。
なお、規模の小さい地域連合会について、現在の配賦金等を考慮した協会活動支援制度等を検討すべきである。

(会費制度を見直した場合のメリット)

- ① これまで掛かっていた会費徴収・処理コストが削減できる。
- ② 会員の側から見ても請求元が一本化されることにより、手間等の負担が軽減される。

(4) 役員並びに役員選挙^{※4}

(基本的考え方)

- ① 連合会化による組織改編の構想の最も重要なポイントは、地方社団法人の設立と国会の連合会化を実現することで、これにより、各士協会と国会が連携を強化して問題に対処する点にある。
- ② 協会組織の現状の問題や協会財政の健全化の点から近年の官民挙げての「簡素で効率的な組織」の要請は当鑑定協会でも図るべきである。
- ③ 公益法人改革によるガバナンス（内部統制）の強化により、理事会の執行担当と監督等担当部門の分離を図る^{※5}という点も考慮し、士協会会長が監督等担当の一般理事として国会役員となり、これにより地方と国会を直結する。
- ④ 国会活動の中心である委員会委員長を常務理事（執行担当役員）とし、内外の会議等における発言力を増大させる。

以上の考えのもとに国会の役員を下記の者で構成する^{※6}。

^{※3} 第三次答申型連合会：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、連合会の会員を全国地方社団法人及びその会員とした連合会構想。しかし、国会及び士協会とも任意加入制を採っていることから、どちらか一方のみに入会する会員が出現し、その結果、国会と士協会の会員が一致しない等の矛盾が組織上の問題点として浮上している。なお、この方式で連合会体制を推進した場合には、矛盾を解決するため規程等が増加する一方、その内容も複雑化することが懸念される。

^{※4} 公益法人改革に係わる政省令等の発表が平成 19 年夏以降予定の為、役員について員外理事の問題をはじめ現時点で完全に確定でない部分もある。

^{※5} 平成 18 年 6 月に開催の士協会会長会において、国会と士協会との連携・意思疎通・情報の共有化の強化等の観点から、士協会会長が国会の理事となることが望ましいとの意見が多数を占める一方、士協会会長の士協会における会務量を考えた場合、国会の執行担当として運営に参画するのは難しいとの一部意見もあった。これを踏まえ企画委員会において検討した結果、士協会会長が国会の意思決定に直接関与できれば、国会と士協会との連携の強化が図られ、又、国会のガバナンス強化も図られることから、士協会会長を国会理事と位置付けることとし、又、国会の会務を執行する役員（委員長等）が、三箇月に 1 回以上自己の業務の報告を行う内容等について士協会会長は当該執行を監督する立場に置くものとした。

^{※6} 公益法人改革により理事会設置の社団法人においては、ガバナンス（内部統制）を徹底させる為、執行役員制が導入された。執行担当と監督担当が制度的に分離され、一般理事は代表権、執行権を原則持たず、代表理事、執行理事の業務執行の監督等を行う。（一般社団法人法第 90 条）従って、各県士協会会長は一般理事として協会役員となり、執行理事である会長、常務理事（地域代表、委員会委員長）の執行を監督（解職権を有する）し、又、業務執行の決定に参画する。

【具体例】※7

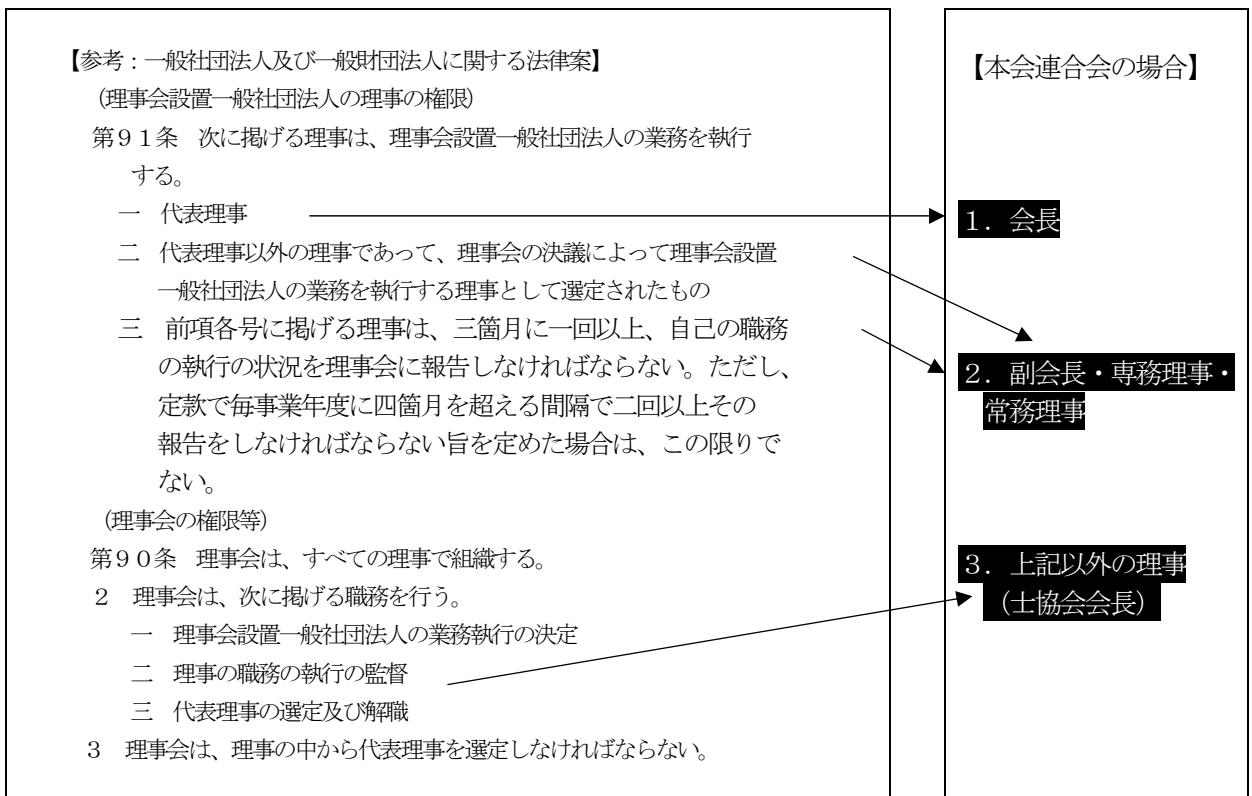
- ①会長（1名）←全国選挙によって選出（会務の方向性を決定するため現行選挙制度を原則的に存置）
- ②理事（45名）全国45府県士協会会長←（本会・士協会が一体となって不動産鑑定業界として対応を行っていくとの観点から本会理事となる。）
- ③常務理事（地域担当：10名）←北海道士協会・東京都士協会会長ほか、地域組織代表者（8名）
- ④常務理事（委員会担当：最大11名）委員会委員長※8
- ⑤専務理事（1名）専務理事の選出規定（役員選考委員会で候補者を選出し、総会及び理事会で承認を得る）

【ポイント】

- ・副会長は3名以内とし、理事会における互選、又は会長指名にて定める方向で検討する。
- ・常務理事にはそれぞれ担当地域、担当委員会を割り当てる。←公益法人改革による執行理事地域担当及び委員会担当候補の理事は代議員総会において選任され、理事会で決定する。
- ・北海道士協会会長、東京士協会会長も地域を代表しているとの観点から地域担当の常務理事に就任する。
- ・都道府県士協会会長も、委員会委員長への就任も可能とする。

【備考】

- ・本会の動きを士協会がしっかり把握し、本会・士協会が一体となった適切な対応が取れるようにするためにも士協会会長を本会理事とすることが望ましい。
- ・常務理事会の開催は現行と同じく原則毎月開催とし、構成は会長、副会長、専務理事、常務理事とする。
- ・理事会の開催は現在の年6回から年4回とする（理事会2回分と士協会会長会2回分の旅費が削減される見込み）。



※7 連合会理事の総数は65名以上70名以内(その内常務理事等の執行役員は20名以上25名以内)を想定している。

※8 委員会委員長は、会長選挙で当選した者が参画する役員選考委員会で候補者を選考し、総会及び理事会において選出する。

(5) 総会

基本的考え方：代議員総会へ移行する。

理由：① 公益法人制度改革により、定款の改正及び除名等に際して必要な議決数は会員総数の3分の2となる。

② 現在の委任状を含めた本会総会への出席者は約3分の1強であり、上記のハードルをクリアするのは極めて困難である。

③ 総会に実際に出席している会員は地域的に偏り（東京及び関東甲信の会員が出席者全体の約7割）が出ており、会員の意見が総会であまねく述べられているとは必ずしも言えない。

内容：・代議員は150名程度とし、各士協会にその会員数に応じて配分する。（代議員の選出は士協会が行う。）

・一般の会員は傍聴権および代議員を通じての質問権等、個人会員の声を可能な限り総会に反映させる手段を検討する。

(6) 懲戒制度

- ・懲戒制度は本会と士協会がそれぞれ懲戒の権限を有しているが、調査段階から両者が充分連絡協議を行えるような制度を整える必要がある。
- ・連合会体制における具体的な懲戒制度のあり方については、規制改革・民間開放推進会議による最終答申及び国土交通省等の具体的対応をふまえ次年度以降詰めていく。

(7) 地域組織

- ・管轄区域は現行と同じとし、管轄区域内の士協会を以って構成する。
- ・名称を「〇〇不動産鑑定士協会連合会」で統一し、各地方社団の連絡、協議及び調整等の任に当たり、本会の全国運営と統轄を補佐する。但し、本会で期待される最低限の共通業務はあるが、その運営は基本的にその地域の地方社団の自主的運営に委ねる。
- ・従って、地域組織の活動としては、
 - a) 本会に関する業務を地域組織が担う活動
 - b) 士協会単位での対応が難しい業務を地域組織が担う活動
 - c) 地域組織が独自の活動として行う活動の3つが考えられる。
- ・特に、士協会会長も参加して構成される本会理事会の開催が負担軽減、経費削減の観点から少ないことから、執行機関としての常務理事会等における審議内容の確認及び重要論点に係わる検討を地域組織において継続的に実施することが期待される。
- ・費用負担としては、上記aの活動については本会が、b及びcの活動については士協会がそれぞれ負担することが考えられる。
- ・本会としては上記以外に比較的小規模な地域組織については、一定の財政的な支援を行うことにより地域の活動をサポートする必要があるものと考えられる。

①本会との関係

- a 地域組織は管轄区域及び本会の目的(定款第3条)を円滑に遂行するための広域的業務を行う(特に各士協会をとりまとめ広域的活動を推進する。)
- b 地域組織代表者は地域の代表としてその会務を所掌し、常務理事となり本会運営に参画する。
- c 本会定款改正に際して地域組織について
 - (1) 設立主体は士協会とし、基本的にボトムアップ型の組織とする。
 - (2) 本会定款上でも位置付ける組織という点を明記する。

②旧地域会との違い

- a 本会の下部組織ではなく別組織である。
- b 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図る。
 - 士協会において資料閲覧業務を行っていない場合、士協会からの委託業務として地域組織が実施する場合があります。

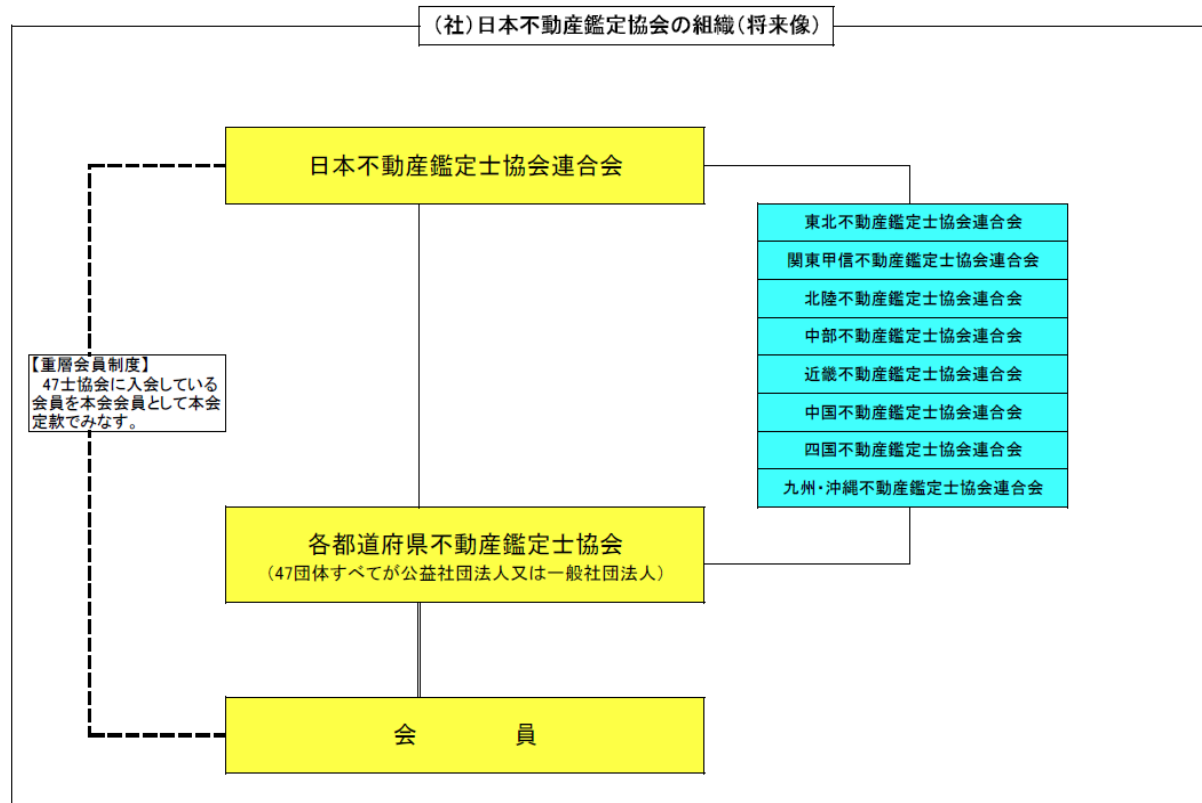
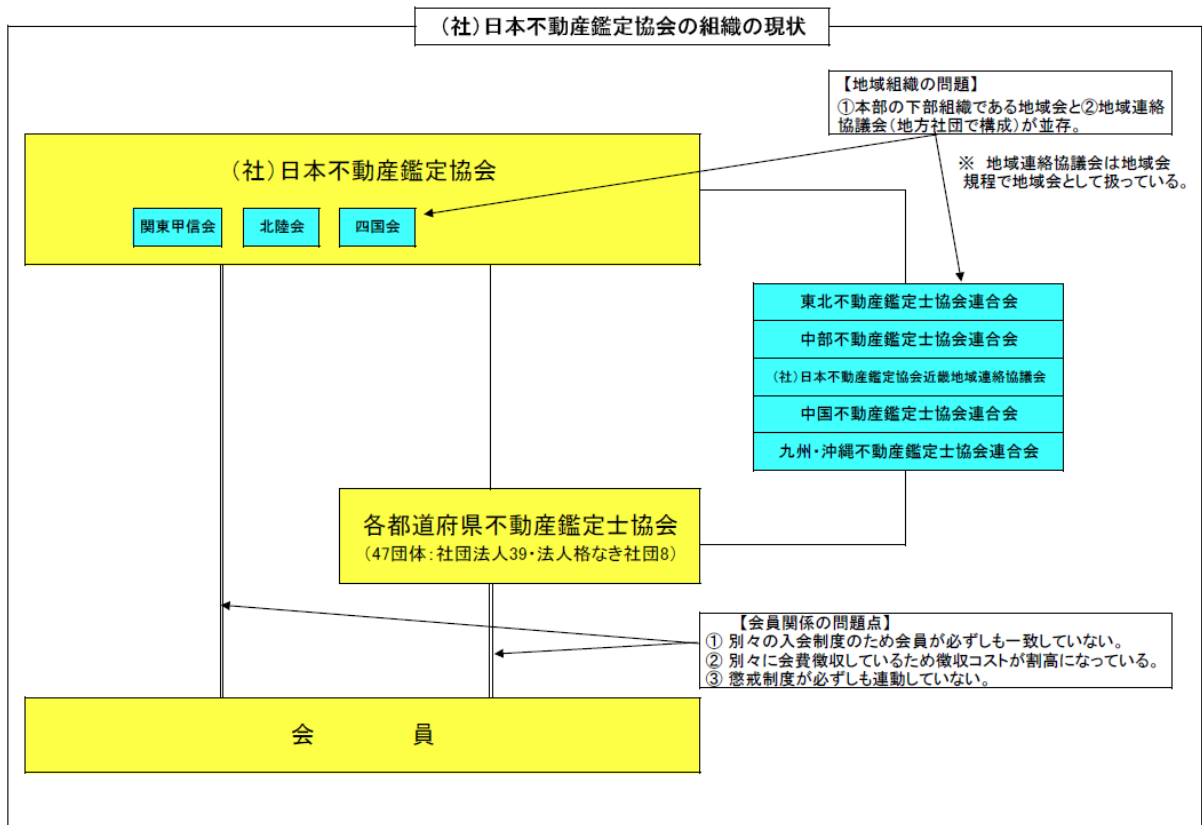
③地域組織の主な事業

- a 地域各士協会相互間の情報交換、本会及び各士協会との連絡、調整、協議等を行う。
- b 地域共通問題への対応協議等を行う。
- c 本会委員会委員の推薦のための調整等を行う。
- d 士協会から委託される事業を行う。
- e 管轄区域内の不動産鑑定士、不動産鑑定士補の品位の保持及び資質の向上の為の事業を行う。
- f 不動産の鑑定評価及び利用等に関する調査、研究、業務の進歩改善及びその成果の公表、研修等の実施を行うこと並びに士協会が実施する場合のサポートを行う。
- g 士協会に所属する不動産鑑定士・不動産鑑定士補及び不動産鑑定業者相互間の協力及び懇親を図る。
- h その他本会及び各士協会の目的達成のために必要な事業を行う。

(8) 連合会体制への移行時期

今回の基本方針は、公益法人制度改革関連3法が施行された後に、本会が連合会体制へ移行することを前提として検討が行われている。従って、本会が連合会体制となるのは、平成20年12月頃の法施行の後から概ね2年以内となる見通しである。

(9) 協会組織の現状と将来像(案)

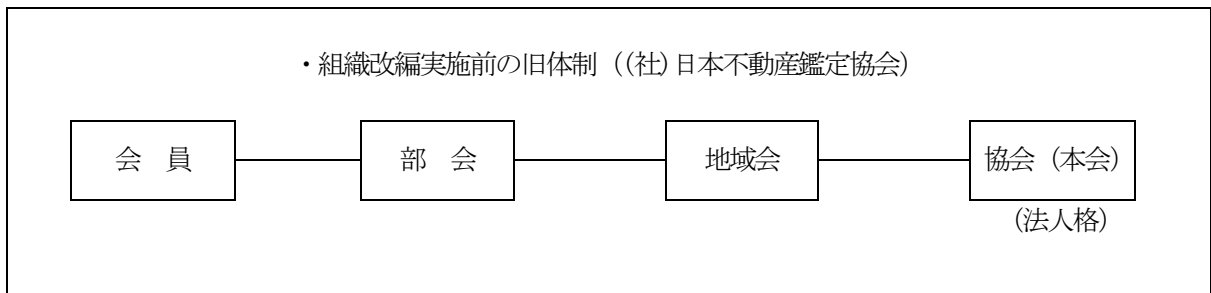


— 鑑定協会連合会化検討の基礎資料 —

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、士業一体の組織として設立された全国一本の団体である。

昭和40年10月に本部としての本会の設立に続き、40年代に全国の支部(現在の地域連合会等)が設立され、次いでこの支部の下に全国府県に部会が設立された。



もともこの部会は、「国土利用計画法」の制定を契機に県地価調査の実施に対応して、不動産鑑定士等にとって最も身近な組織単位の整備が必要となったことから一斉に設置されたものである。又、本会の全国統一事業である地価公示及び県地価調査の進展に伴い、部会等の能力の向上及び地域会への貢献が強く求められるようになってきた。更に「土地基本法」の制定後、固定資産税評価や相続税評価業務も始まり、社会の要請と期待に応え役割と機能を発揮していく為、主体性と当事者能力を持ってより積極的な地域活動に対応しうる組織強化が必要となり、この様な時代背景の中で協会組織の改編の検討が進められた。この組織改編検討の成果は昭和63年7月発表の第一次答申を皮切りに二次、三次の答申として発表された。

2. 第三次答申について

・本会組織改編は、平成6年1月18日開催理事会承認の第三次答申（正式名称：「本会組織に関し都道府県単位の地方社団法人の推進と連合会体制への移行準備について」）に則って推進されてきた。

(第三次答申の主な内容)

- (1). 地方組織の部会等を社団法人化し、本会は地方社団法人を統合し統括する連合会体制へ改組し移行することを目指す。
- (2). 名称は「社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」とする。
- (3). 連合会は、全国一本、士業一体、重層会員制度等現行制度を前提条件として、全国地方社団法人及びその会員をもって組織する。

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。

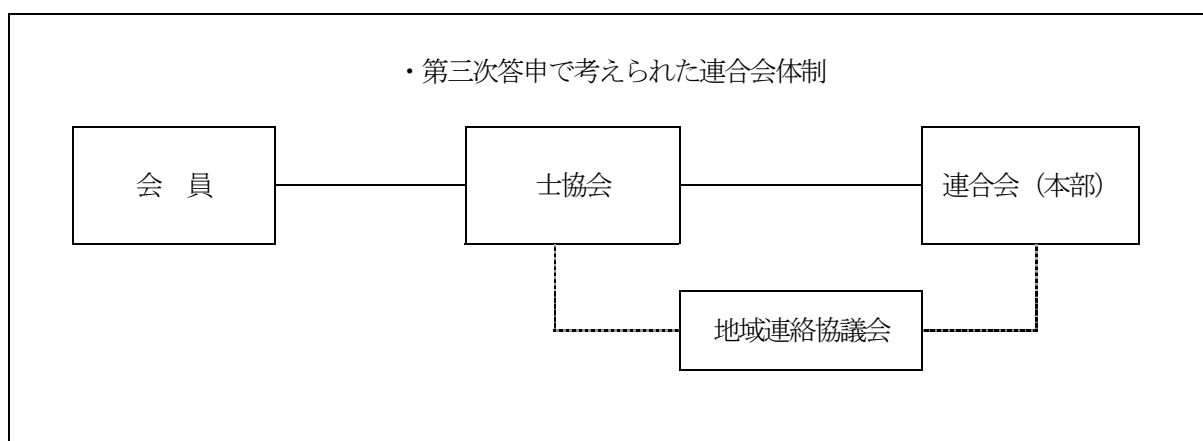
- (4). 連合会の会員構成は新たに全国地方社団法人を「団体会員」として位置づける。

したがって、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。

- (5). 役員制度については基本的に現行制度を継続踏襲し、役員定数、選任方法等は連合会移行時に決定されるものである。

- (6). 士協会会長は役員定数の関係から全員理事とすることは難しい為、全国士協会会長会を定款に位置付け、連合会運営に参画させる。
- (7). 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、不動産鑑定法第52条(現在は第48条)に基づき、法人格なき地方社団として名称を「～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。
- (8). 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。
- (9). 連合会体制への移行条件は最低限三大都市圏の主要都府県及び各地域ブロックごとに中心都市を含む過半数の府県に地方社団法人が設立されたときとする。



(その後の状況)

- ・ 都道府県単位の社団法人化を最優先に推進した結果、39の地区で社団化し、残りの8つの法人格なき社団と合わせ全てを不動産鑑定法第52条(現在は第48条)に基づき本会の団体会員とした。(平成14年2月)
- ・ 地域組織が地域連絡協議会型へ完全に移行せず、本会の下部組織として地域会(従前型)のまま留まっているところと、地域連絡協議会型へ移行したところが混在する中途半端な状態にある。但し、定款上は後述のとおり定款変更が困難な為現行定款上の「地域会」の中に地域連絡協議会型も含めて読み込むこととしてきた。
- ・ 連合会体制への移行に関しては、その後の状況の変化により、国の定める公益法人の指導監督基準に基づく「標準モデル定款」(平成8年9月20日閣議決定)との整合化の問題が生じてきた。

(標準モデル定款ポイント)

- ①除名について 「総会において正会員総数の3分の2以上の議決が必要」
- ②役員について 「外部理事(2分の1以上)の選任が必要」
- ③総会について 「毎年2回開催が必要」
- ④定款の変更について 「総会において正会員総数の4分の3以上の議決が必要」

この標準モデル定款との整合には上記の極めて高いハードルがあり、特に①, ②, ④は現行協会本会定款より相当厳しい内容で、定款改正に関わる内容が出る度に主務官庁よりモデル定款との整合の指導がある為、法改正の動きが出てきた公益法人制度改革の状況を見据える状況が長年続いてきた。

こうした状況が続く中、下記の様な本会組織問題に係わる現実的な問題点が浮上してきた。

3. 現状における協会組織の問題点

今回の協会連合会化の検討で、改善が指摘される協会組織上の問題点は以下のとおりであり、これらは今回の連合会化案で改善されると考える。

- (1) 本会と都道府県士協会が別の法人格となり、一方では各士協会は不動産鑑定法第 48 条による本会の団体会員となっているが、実質的な連携、意志疎通が不十分である。
 - ① 理事会が本会、士協会一体となって対応すべき事項に実効性のある機関決定ができない。
 - ② 士会長が本会の方針をふまえ、当該士協会の会務を取り行う形態に十分になっていない。
 - ③ 士協会の意思が本会運営に十分反映されない。又は、士会長会が本会組織の中に十分取り込まれていない。
- (2) 連合会化が完全に行われていない為本会組織図が描けない中途半端な状態が続いている。
- (3) 会員について本会、士協会の片方にしか入らない者が存在する。
- (4) 懲戒についての本会と士協会の連携は、現行制度においては十分できない。
- (5) (本会定款を標準モデル定款に整合化させた場合) 総会で重要決議(定款改正, 除名)の定足数が充足できない。
- (6) 協会財政がひっ迫しており、常に会費値上げが問題となる状況にある。

(全国士会長アンケート回答：平成 18 年 4 月実施分)

- ・本会の動向、意向を迅速、正確に伝えて欲しい。
- ・重層会員とっているものの、入会等については本部、士会それぞれが行っており、重層会員を強制できない点。この為本部を退会して士協会はそのままというケースが多い。
- ・財政の健全化、周辺業務進出への積極化、懲戒に関する本会と士会の連携強化。
- ・中央と地方の利害を調整しながら、本会の運営を円る為の組織体制に改編すべき。
- ・現在の理事の定員が会員数に比例している為、地方の意見が反映されにくい。
- ・組織としてはあまり問題がないが、会員の意識の問題が一番か。特に若い人の協会への思い(総会出席、問題意識)が希薄なのが気になる。協会、士協会等で何とかしたい。となれば士協会が積極的に会員の意見を聞いて、絶えず本会にその意見を言う場を持つのがよいのか。
- ・地方の士協会(人数が少なく、高齢化が進んでいる)と大都市の協会との格差。
- ・本会の会員のうちで士協会に入会していない者がいたり、鑑定士は士協会に入っているが、その業者が入っていないなど、会員が多様であり、士協会の運営がやりにくい面がある。
- ・本会に理事を出していない地方の意見に耳を傾けるべきである。
- ・士協会の除名(モデルどおり)不可能。
- ・士協会会長と本会と意思疎通が十分でない。
- ・やたらと役員等が多く複雑。副会長選はならず 3 人会長指名でよい。
- ・実務家でない人の意見が多すぎる。
- ・中途半端な組織形態からの早急な脱皮。
- ・全体的に良くやっておられると思い、いつも感謝致しております。ただ、会議の為の会議、議論の為の議論で実効性に乏しい会議等がやや多いのではないかと感じています。
- ・本会と士協会との関係が不明確で、士協会の意向を受ける形の本会になっていない。
- ・大都市と地方の協会では規模が異なり、地方の協会では各委員会活動でも参加するだけで苦労する。

4. 連合会体制移行と強制加入制度について

強制加入制の問題は鑑定協会内において、古くて新しい重要なテーマですが、近年議論されている点も踏まえて整理すると以下のとおりとなります。

1. 強制加入制の意義

(社)日本不動産鑑定協会(以下「本会」という。)は、昭和40年10月に設立されましたが、発足間もない43年には会員の増加を図る為全員加入という観点から義務加入問題が提起されました。これは不動産鑑定評価制度のより一層の発展を期する為に全国一本の団体として指導的役割を發揮し得る体制を目指すもので、その様な体制強化の為に不動産鑑定業者や不動産鑑定士等を全員加入にすることが最も望ましいとの考えです。そして、この強制加入の考えは、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等に対し当協会への加入について強制力をもたせ義務加入と等しい効果を挙げる方策として協会を特殊法人化し、たとえば公認会計士法等他の資格者法に規定されているような法人化を目指すという特殊法人化の構想へ発展してきました。

2. 強制加入制に関する検討の経緯

(1) 昭和57年当時の鑑定協会の考え

昭和57年11月本会理事会において、義務鑑定と義務加入の点から協会を特殊法人化することを目的とする「不動産鑑定協会の特殊法人化等に関する要望書」が決議され、昭和57年11月24日付で、この要望書が国土庁に提出されました。

特殊法人化については、構成員を①個人(不動産鑑定士、士補)と②認可法人(一定条件を充足するとして監督官庁から認可された法人)とし、その全員加入が目標とされました。

(2) 国土庁の考えと回答

昭和58年11月に国土庁より回答があり、「協会案そのものを立法化することは極めて困難である。」旨が回答されました。その回答の趣旨の主なものは下記のとおりです。

- ①法改正を伴う事柄に関する基本的考え方は、鑑定評価制度が現状以上に向上し、発展し得るものでなければならず、また、それが社会の要請に応え得るものでなければならない。
- ②協会案は、次のような点で疑問や問題があり、総じていえば立法化はきわめて困難である。
 - a) 本制度創設の経緯や趣旨からみてどうか。
 - b) 社会の要請に基づくものかどうか、または社会に容認され得るものであるかどうか。
 - c) 職業選択の自由、結社の自由等の関連において立法論として可能かどうか
 - d) 鑑定評価の実情認識はどうか

(3) 国家資格制度をめぐるその後の情勢

①平成12年当時の行政改革推進本部規制改革委員会の強制加入制度に対する見解

平成12年に行政改革推進本部規制改革委員会が公表した「規制改革についての見解」では、資格者制度について、「資格試験によって認定された能力と個人の意思とにかかわらず資格者団体に入会しなければ資格者としての業務を行ない得ないという点で、強制入会制は一種のギルドであり、法定されたボイコットに他ならないと考える。」と述べ否定的な見解が示されました。

②特殊法人及び認可法人の状況

本会が日本公認会計士協会等他の資格者団体と同様、資格者が強制的に加入する団体へ移行しようとした場合、本会の法人格を現行の民法第34条に基づく社団法人から、不動産鑑定士法に基づく認可法人へ移行する必要があるが生じますが、認可法人の新設(公益法人の認可法人への移行を含む)は平成になって以降、実績として全くなく、また、平成13年12月に閣議決定された「特殊法人等整理合理化計画」等に見られるとおり、国の方針としては、特殊法人及び認可法人については整理廃止、或は民営化等を行うとの方向で改革が進められています。

③国土交通省のヒアリング回答

平成 18 年 3 月に政府の規制改革・民間開放推進会議が国土交通省に対し行ったヒアリングに対し、国土交通省は、鑑定協会の強制入会制についてその必要はない旨の回答を行い、その議事録が同年 9 月の規制改革・民間開放推進会議のウェブ上に公開されました。

④平成 18 年 12 月の規制改革・民間開放推進会議公表の第 3 次答申

平成 18 年 12 月 25 日に政府の規制改革・民間開放推進会議から「規制改革・民間開放の推進に関する第 3 次答申」が公表され強制入会制について次のとおり述べられました。

『強制入会制度は、試験合格者に追加的な規制を課すとともに、他の資格者団体との間に業務領域などについて障壁を作り、内部においては、資格者個々人の自由な業務の展開を制約する頸木としての役割を果しており、これらは利用者である国民にとっての資格者の活用を不自由にする大きな原因となっていると考えられる。したがって、国民の利便性、資格者団体及び関係省庁の意見を踏まえ、引き続き検討を行っていく必要がある。』として抑制的な見解を示しています。

(4) 本会組織改編検討特別委員会不動産鑑定士法検討専門委員会

平成 16 年 12 月に本会の上記特別委員会により現行の「不動産鑑定評価に関する法律」を「不動産鑑定士法」に改正した場合のプラス面及びマイナス面、移行に際してのハードルが検討されました。改正に際してのハードルとして、行政改革推進本部規制改革委員会が平成 12 年 12 月に公表した強制加入制の弊害に関する対応、昭和 57 年 11 月の本会から国土庁に提出した「要望書」に対する同庁からの回答（昭和 58 年 11 月）で指摘されている問題点等についての対応など、クリアすべきハードルは極めて高いものがある点が指摘されています。

(5) 鑑定協会の理事会決定

規制改革・民間開放推進会議が平成 18 年 9 月 22 日を提出期限として「士業に対するご意見・ご要望」についての募集があったことを受け、本会は同日付で同会議宛に強制入会制が必要である旨の意見・要望を提出し、同月 26 日の第 251 回理事会では当該意見・要望を提出したことを事後承認いたしました。

その内容は理事会議事録によれば「今回の規制改革・民間開放推進会議への意見書の提出は、要望を出してよいということであったので、現在の本会組織とか士会制度とかに関わらず、取り敢えず強制加入制への移行が必要であるということ意見を提出したもので実現できるかどうかは別である。」

「そしてこれは、折角の意見・要望の提出機会を得たことから、これまでに意見集約されている範囲（昭和 57 年 11 月に国土庁に提出した「当会の特殊法人等に関する要望」）内で上記の意見・要望を提出したものです。」となっています。

3. 公益法人制度改革

公益法人制度改革については、平成 20 年 12 月頃施行となり、5 年間の移行期間が設けられ、この時までには新法人へ移行しないと現在の民法上の公益法人は解散したものとみなされます。この様に新組織への移行については時限的な対応が迫られています。

4. 連合会化を前提とする企画委員会の考え

以上の過去の経緯や現在の国の考え等もふまえ、強制入会制についてはその実現のハードルが極めて高いことから、一方で公益法人改革による時限的な点も勘案すると現時点では現実的に任意入会制を採用し、実質的に重層会員制度を実現する仕組みを前提に組織図案を描いております。将来の強制加入制への移行を否定するものではなく、それにも対応できないものではないことから、意見表明の内容と矛盾しているものではないと考えます。

以上