

日本不動産鑑定協会10年史

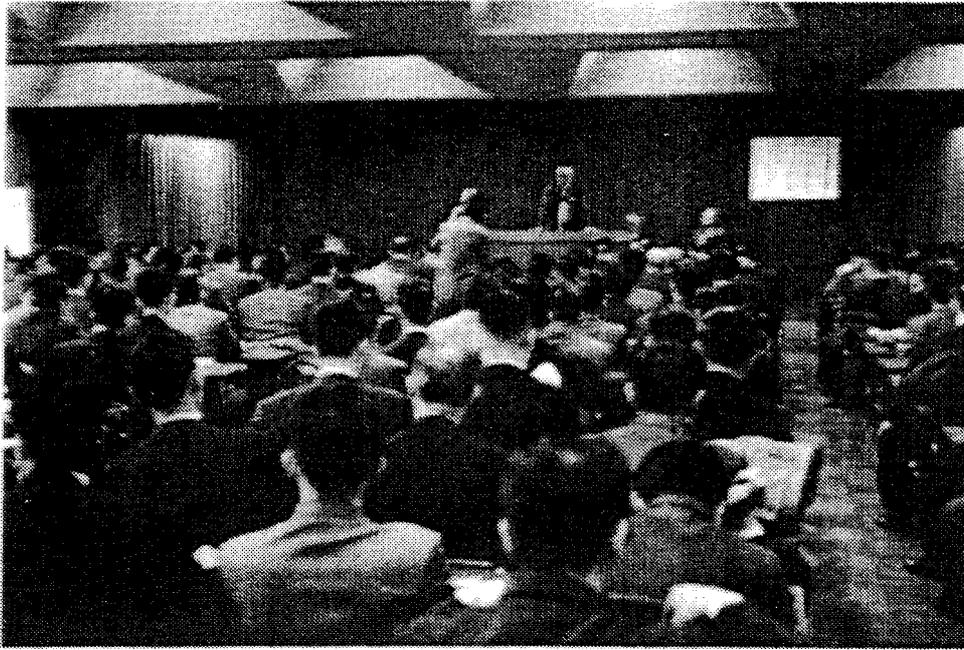
社団法人 日本不動産鑑定協会



初代会長 故 榑田 光男



二代会長 吉野 公治



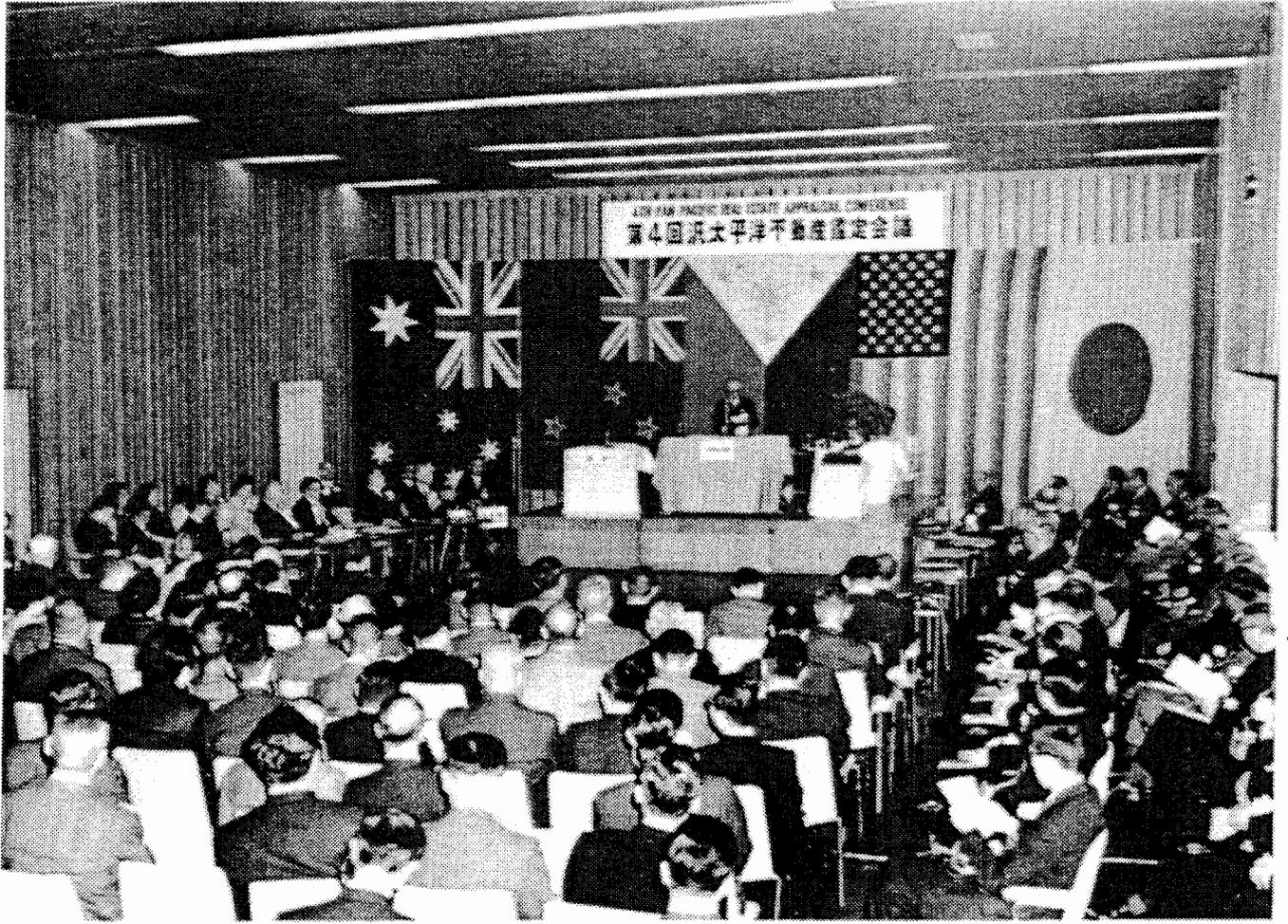
第2回実務補習開講式
(昭41.11)



第3回総会
(昭43.5 於：赤坂公会堂)



機関誌創刊号
「鑑定会報」
(昭42.7.31発刊)
「鑑定のひろば」
(昭47.3発刊)



第4回汎太平洋不動産鑑定会議(昭41.4)



不動産鑑定評価制度10周年記念式典（昭48.11.14）



10周年記念パーティーで乾杯する会員

発刊によせて

日本不動産鑑定協会が社団法人として公式に創立されたのは、昭和40年10月1日であるから、早いもので、もう11年ちょっとを過ぎてしまった。

不動産鑑定評価制度の確立から、当協会の創立はもちろん、その後の運営・発展にも挺身してきた私にとっては、全く夢のような歳月であったといえよう。

昭和48年11月14日、不動産鑑定評価制度の10周年記念式典が、東京のホテル・ニューオータニにおいて、総理大臣をはじめ各界来賓多数のご臨席のもとに盛大にとり行なわれたが、10年史の編纂は、その記念行事の一環として試みられたものである。

最初は、当時の広報委員長小林貞夫氏が編纂委員長に委嘱されたが、人事異動に伴い、当時の10周年記念特別委員会実行委員長松尾英生氏が引継ぎ、更に門脇惇氏が引継いだ。

その間に、協会も創立以後10年を迎えたので、昭和51年9月13日の協会の理事会において、従来の「不動産鑑定評価制度10年史」を「日本不動産鑑定協会10年史」に改めることとなった。

そのために可成りの部分を書き改める必要が生じ、それだけ時日もかかったし、編纂委員会の方々にも大変なご苦勞をかけ

てしまった。しかし、協会の貴重な史実として後世に残ること
となったことは非常な幸せである。

「温故知新」すなわち、古きをたずねて新しきを知るというこ
とばがある。

協会にも難問が山積しているとき、過去を見直して頂くこと
もまた何らかの参考になると思う。

最後に、編纂委員会の方々のご努力と、ダイヤモンド社のご
協力に謝意を表したい。

昭和52年3月

社団法人 日本不動産鑑定協会会長 吉野 公治

日本不動産鑑定協会10年史〔目次〕

口 絵
発刊によせて

1.	不動産鑑定法制定前史	7
[1]	近代資本主義の発展と不動産	7
	資本主義経済と不動産の所有と流動／不動産の流動・金融 の活発化／不動産鑑定評価に対する社会的要請	
[2]	鑑定評価の理論と技術の発達と普及	12
	日本勧業銀行における鑑定規則／昭和金融恐慌と不動産鑑 定評価／勧銀における鑑定規則・手続きの整備／震災復興 後の地価調査と不動産懇談会（不動産協会）の継承／戦時 下の物価統制令と鑑定評価／不動産鑑定評価の系列と各鑑 定機関／鑑定評価の先駆的理論家と主要文献	
2.	不動産鑑定制度確立の背景と機運	31
[1]	土地政策の一環としての不動産鑑定評価	31
	戦後の土地政策と地価上昇／土地政策論における不動産鑑 定評価の登場	
[2]	公共用地取得制度と不動産鑑定評価	37
	公共用地取得制度調査会の答申及び建議／公共用地審議会 の答申	
[3]	宅地制度における不動産鑑定評価	41
	宅地制度審議会の発足と検討事項／鑑定評価制度について の調査審議／不動産鑑定評価制度の確立に関する答申の概 要	

[4]	不動産業と鑑定業務	52
	不動産業界と鑑定評価制度／不動産業界における鑑定人団体	
3.	不動産鑑定評価制度の創設	55
[1]	不動産鑑定法の制定・施行	55
	不動産鑑定法の概要	
[2]	不動産鑑定士試験の経過	57
	不動産鑑定士試験の仕組み／昭和39年度の第1回特別試験 ／その後の試験の経過／鑑定協会の実務補習	
[3]	不動産鑑定士等及び不動産鑑定業の登録	71
	鑑定士等・鑑定業者の登録／鑑定業者の態様	
4.	不動産鑑定評価基準の設定と運用	78
[1]	鑑定評価基準の設定	78
[2]	鑑定評価基準の拡充	82
	宅地審議会の発足／宅地見込地・賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申の提出／住宅宅地審議会の発足と新しい諮問／新「不動産鑑定評価基準」の答申	
[3]	基準と不動産鑑定士試験及び社会への影響	89
	不動産鑑定士試験／試験委員	
5.	地価公示制度の実施とその発展	92

〔1〕	地価公示制度の確立に関する答申	92
	地価公示制度についての調査審議	
〔2〕	地価公示法の制定	93
〔3〕	地価公示法施行前の地価調査	94
〔4〕	地価公示制度の実施	96
	土地鑑定委員会の発足／45年の第1回地価公示行なわる／ 第1回地価公示の概要	
〔5〕	国土法施行と土地鑑定委の建議	102
6.	日本不動産鑑定協会の設立と活動	103
〔1〕	鑑定協会設立の意義	103
	鑑定制度答申と鑑定法による団体／アメリカの協会活動の 影響	
〔2〕	日本不動産鑑定協会の設立	105
	協会設立の準備	
〔3〕	日本不動産鑑定協会の設立総会	107
	協会の委員会活動はじまる	
〔4〕	鑑定協会のあゆみ	127
	協会の組織・機構と役員／協会組織の充実／政府施策への 要望・鑑定業務の発展策／協会の教育活動・調査研究事業 ／報酬規程の作成と施行／倫理規程の制定と施行	
〔5〕	不動産鑑定評価制度10周年で式典	160

〔6〕 発足以来の年度別決算額	163
-----------------	-----

7. 協会設立事業報告	165
-------------	-----

昭和40年度事業報告	165
昭和41年度事業報告	167
昭和42年度事業報告	171
昭和43年度事業報告	177
昭和44年度事業報告	183
昭和45年度事業報告	191
昭和46年度事業報告	197
昭和47年度事業報告	204
昭和48年度事業報告	212
昭和49年度事業報告	219
昭和50年度事業報告	226

日本不動産鑑定協会年表	236
-------------	-----

1 不動産鑑定法制定前史

〔1〕 近代資本主義の発展と不動産

資本主義経済と不動産の所有と流動

資本活動において、土地、建物などの不動産が、資本そのものを構成する主要な要件のひとつであることはいうまでもない。それは生産、流通その他、さまざまな資本活動（経済活動）にとって、フィジカルには空間基盤をなすものであるとともに、資本そのものの主要な部分となる財貨でもある。また、不動産は、資本にとってのみでなく、すべての人々の経済生活、社会生活の根底をなすものであり、すべての経済メカニズムの基底に組み込まれ機能しているものである。

わが国でも、資本主義が社会の前面に登場してきた明治初期に、不動産の所有と売買の法制的な自由が実現した。すなわち、明治元年の「農民ノ土地所有許可ノ布告」、同4年の「農民耕作ノ自由」に続いて、同5年には「土地永代売買ニ関スル禁制解除」の太政官布告がだされている。この布告は「地所永代売買ノ儀、従来禁制ノ処、自今四民共ニ売買所持候儀被差許候事」というものであった（封建時代には、江戸などの都市のうちで、町方地のごく一部（活券地、草創地）が例外的に売買を許されていたほかは、ほとんど禁制とされていた）。

このあと、明治6年には「地租改正条例」が公布され、この条例により、土地所有者はその所有地ごとに、地価を記載した「地券」を交付され、この記載価額が地租の課税標準額とされた。こうした地価記載に際

して、土地価格の評定がすでに行なわれている。

明治以降、わが国の近代資本主義は、こうした土地所有の自由と流動化を、とくに主要な前提条件として成長してきたわけであるが、その流動の過程は、資本主義の法則性をもってその所有の再編成を推進するものであった。それは一面において、農村地域における地租負担難などによる“土地手放し農民”の発生と、地主の大規模土地所有（土地兼併）を進展させた。あるいは、他面、近代都市の形成過程においては、むしろ市街地における封建的な大土地所有を分解させ、新たに出現し増大してきた市民層への細分化という再編成をもたらした。この再編成はきわめて複雑な構造をみせながら、新しい土地所有関係をつくりあげてきた。また、この間において、土地所有をめぐる民法やその関連法、税制なども、資本主義のメカニズムに適合する方向で整備されていった。これら一連の土地制度、土地政策は、“富国強兵”という至上の国策を支えるものであった。

こうした政策意図と経済秩序のもとで、土地を中心とする不動産の所有権は、急速に強固なものとなり、その価格メカニズムの形成もすすんできたのである。

不動産の流動・金融の活発化

とくに近代都市の形成進展は、その居住人口の増大という大きな変貌をもたらし、不動産の所有関係に非常な影響を及ぼした。資本による都市経営＝資本の都市経営への参加も出現してきた。たとえば、顕著なものとしては明治中期以降に展開された三菱社の丸の内経営などがある。あるいは、不動産の流動が、徐々にではあっても、一般化のすう勢を示してきたことを立証する事象のひとつとして、明治中期以降の不動産会社の出現がある。現存する古い不動産会社の創立年代を調べてみると、

東京では明治29年創立の東京建物、同36年創立の東京信託社（現在の日本不動産）があり、大阪では明治29年創立の萬成社がある。多少とも土地建物の流通取引が発生してきたことが、これらの会社を成立させたものとみられる。これらの会社の業務以外にも、都市などの地域社会では、地区の有力者・顔役といった人々による不動産売買・貸借の仲介あっせんが行なわれてきている。こうした仕事のなかにはやがて半職業化し、ついには不動産仲介業として完全に職業化した事例も少なくないといわれる。明治末期に流行したという、地主による“地震売買^{*}”という言葉も、不動産の流動化をあらわすものとみてよいだろう。

流動化と同時に、金融における不動産の担保化も進行した。もともと地所家屋の担保化については、江戸や大阪に“家質”（いえじち、または、かじち）という言葉があったことからみても、古くから行なわれたものとみられるが、明治中期以降、不動産による金融は、より明確な資本主義のルールにおける本格化——金融資本の金融体系への組入れが行なわれるようになり、しかも、それは国家財政の影響の強い金融機関についてまず考案されたものであった。

明治23年、第1次山県内閣の蔵相となった松方正義は、「日本興業銀行及動産銀行及農業銀行設立趣旨説明」という文書を公表、不動産金融の必要性を強調した（注：ここでいう日本興業銀行はのちに日本勸業銀行、動産銀行はのちに日本興業銀行、農業銀行は農工銀行として具体化した）。

この松方財政のもとにおいて、不動産を担保として長期資金を貸付ける日本勸業銀行、株式担保金融を目的とする日本興業銀行、農業ないし農村工業を対象とする各地（府県）の農工銀行が発達してきた。そして概括的にいえば、農業、工業、都市開発などに対する長期融資は、もっぱら不動産金融という概念で理解されてきた。松方財政でいう「所静ノ資本」を、不動産の活用によって供給してきたわけである。

* 地震売買……地主が、その所有貸家の敷地あるいは貸地を、仮装的にいったん三百代言的な人物に譲ったことにし、その三百代言的人物が、借地・借家人にいやがらせをしてゆすぶる、という店子追い立て策を弄し、とり返した土地をさらに高く売買する、というもの。こうした追い立てによる建物のとりこわしを防ぐため、明治42年には「建物保護法」が制定された。

不動産鑑定評価に対する社会的要請

不動産の流動化、金融の担保化ないし不動産の経営管理といった、不動産の活用の進展は、当然のこととして、その客観的な価格の測定を必要とし、そのための理論や技術を発達させてくることとなる。

すでに、明治初期の「地券」交付において、土地価格の記載があったが、この評定にもむろん一定の方式がとられていた。この方式による地価のきめ方は、端的にいえば「農地の収益を算出し、それを年6分の利回りで除し」ということであり、今日でいう“収益方式”を用いていた。そして、その純収益は、土地からの収穫から種もみ代、肥料代、そのほかの諸材料・道具類その他を差引いたものとしている。労賃を差引いていないことや還元利回りを6分とみていることなどからみて、記載地価はかなり高いものとなり、しかも税率（地租3%、ほかに村入費1%以内）も低くなかったので、豊凶にかかわらず一律という方式も加わって、その後、地租軽減運動が長く続いたことは歴史の示すとおりである。

地租の課税標準額としての地価は、いちおうの算定方式をもっていたとはいえ、その方式そのものが、自らの財政的基礎を主として地租においた明治政府が、“地租が従来より少なくならぬよう”配慮して定めたといわれるこの方式は、政策的な性格・経済外的な要素を強くもつものであったともいえよう。この意味では、より客観的な地価の評価が、金融や流通取引の場に求められたともいえよう。

ここでいう2つのケースについて、不動産の鑑定評価が、いずれにお

いて、より強く求められ、かつ実際にも用いられたかを考えると、明治中期ないし大正期までは、不動産の取引はなお十分に社会化されておらず、むしろ、鑑定評価活動は金融にかかわる担保に対して行なわれたことが多かったようである。取引は、その多くが相対取引であって、取引価格は著しい個別性をもち、理論的に整理され、成熟するにはなお程遠いものがあったようである。

さらには、不動産の鑑定評価をする主体、つまり鑑定人は、通常、金融機関に所属する担当職員であったと思われ、かつ、それは個人というよりも組織体活動であった。こうした点から、わが国でもっとも早く一般的に行なわれ、しかも社会的にも認められた鑑定評価活動の形態は、官公庁におけるものを除けば、“金融の担保にかかわる鑑定評価であり、かつ、金融機関などによる機関評価”であったということになる。そして、これらの機関のなかで、担当者に口伝的に伝えられ、鑑定評価の理論や技術が発達成長してきたということになる。また、この場合、金融機関というのは、前記した“松方財政後に生まれた”日本勧業銀行や農工銀行、さらには大正末期の信託業法施行後に発足した信託会社（現在の信託銀行）の不動産部門などが主であり、したがって、わが国の鑑定評価業務の拠点は、これらの金融機関にあった、ということになる。現存する信託銀行の大半は、大正末期——昭和初期に発足したものであるが、その初期の機構をみると、各社とも不動産部を持ち、さらにその部内に鑑定評価の担当係・担当者をおいており、業務報告書には鑑定料収入が計上されている。

（注） 信託会社の場合は、財産信託、資産管理といった業務からも、鑑定評価を要することが多かったものとも考えられる。

〔2〕 鑑定評価の理論と技術の発達と普及

日本勧業銀行における鑑定規則

もっとも初期から鑑定評価を実施していた金融機関のうちでも、とくに中心的な存在であり、かつ歴史も古い日本勧業銀行（現在は第一銀行と合併し「第一勧業銀行」）における鑑定評価の方法をみてみよう。

明治30年6月に設立、同年8月に開業した日本勧業銀行には、すでに開業前から「抵当物価格鑑定規則」が制定されていた。この銀行にとって、メインをなす有抵当貸付けに抵当物の価格鑑定方法は不可欠のものであり、これが的確に設けられていないと、所期の不動産抵当金融の確立はむずかしいことになる。「規則」は非常な苦心の所産といわれているが、わが国にこれら関係の資料が乏しいため、外国不動産銀行の土地評価方法を参考とし、日本の土地の特性を加味するなどして、あらまし次のようにまとめられていた。

鑑定は次の4原素を基礎として行なう。

- (イ)賃貸料（小作料）
- (ロ)売買代価
- (ハ)法定地価から算出した収穫高
- (ニ)実地に臨検した評定収穫高

これらの各項から、それぞれ概算価格を算出し、総合比照して価格を算定する。この際、算出の基準として米価と換算利回りをきめるが、米価については、その地方の最近5年間の平均相場により、換算利回りはその地方の同種不動産抵当貸付けの平均利率によるこ

ととする（実際面では、この2点については、全国を数地方に分け等級別をつくっていた）。

こうした方法による鑑定の結果に対しては、同銀行の「鑑定役は堅い信念を抱き、例外的に売買価格より鑑定価格の方が高いものがあったも、『いや売買価格は良い加減なものだ。鑑定価格というものは学理上研究してできたものだから、決してこれは動かすことは出来ないんだ』と主張した」とのことである（「日本勧業銀行史」による）。

さらに、明治38年になると、実務上、「規則」は改定され、法定地価と評定収穫高にもとづく価格の参酌は廃し、賃貸料（小作料）と売買価格のみによることになった。また、鑑定実務の経験が豊富になり、貸付業務の拡張にも対応して、幾度も改定された。こうして、同銀行では、全国各地の不動産評価に関する知識、事例のストックが増大し、この分野における専門技能が広く一般に認められるようになった、とされている。

昭和金融恐慌と不動産鑑定評価

昭和2年3月に勃発した金融恐慌において、全国の銀行が相次いで取付けを受けて休業のやむなきに至り、その救済措置として3週間の支払延期（モラトリアム）の緊急勅令が実施され、さらに日本銀行の特融（「日本銀行の特別融通及損失補償法」など）の措置がとられたのは、周知のとおりである。「日本勧業銀行史」には、このときの特融の規模は次のように記されている。

特別融通の実績総額は、昭和3年5月8日の締切日現在、日本銀行特別融通法によるもの88行、688百万円、台湾融資法によるもの

3行、191百万円、合計91行、879百万円にのぼった。しかもその担保品中には処分しにくい不動産や売却困難な有価証券が多く……

(以下略)

この特別融資においては、大蔵省令によって、不動産担保債権を見返りとする特別融通については、日本勧業銀行、農工銀行、北海道拓殖銀行に、財団担保債権を見返りとする特別融通については日本興業銀行に、それぞれの事務を行なわせた。この事務の主なものとして、これら各行は不動産の鑑定評価などを担当した。各行と日本銀行との協定により、特別融通を受けようとする銀行は、まず日本勧業銀行、農工銀行または北海道拓殖銀行に不動産の鑑定評価を求め、協定各行はそれらの不動産を調査して鑑定評価を実施し、評価書を日本銀行に回付した。その評価は査定売買価格によることとし、担保不動産は原則として一番抵当に限られた。こうした業務についての手数料は、融通金額の0.3%であった。また、融通額は田畑、宅地、建物は査定売買価格の80%まで、山林はその60%までとされていた。こうした業務の一般化も、不動産の鑑定評価の社会性をさらに強めるものであった。

なお、このあと昭和3年には、この特融の回収問題とも関連し、不動産金融制度の改善措置をはかろうと、日本勧業銀行馬場総裁の提唱によって、7月に日本不動産協会が設立された。この協会は「不動産ノ取引及金融ニ関スル事項ヲ調査研究シ其改善ヲ図ル」(上記提唱)目的で、その会員は日本、勧業、興業、東京府農工、北海道拓殖、台湾、朝鮮の各特別銀行、昭和銀行、三井、三菱、安田、住友の各信託会社、東京海上火災、東京建物の各社であった。この協会は、不動産抵当債権証券化の方法と不動産の売買取引の公正化をとくに研究し、「不動産抵当債権保証譲渡証券案」と「不動産取引株式会社案」の両案をまとめた。後

者は、「不動産公売所」の経営を主業として、これに不動産の鑑定評価、不動産金融の仲介取立保証の業務を加えるという構想（資本金10百万円の株式会社）のものであったが、先行不況の予想や会員間の協調の欠如などで、ついに流産した。恐慌を契機として、不動産金融の改善策が考えられ、こうした機関の構想までに至ったことには、鑑定評価の理論、技術の発達により一般化される条件もでてきていたわけだが、これがついに実現をみなかったことは鑑定評価の発達にも少なからぬ影響を及ぼしたものだといえよう。

(注) 1930年代の不況（金融恐慌）を経験したアメリカの金融機関、不動産関係業者間では、担保評価の適正化が大きな課題となり（恐慌時の担保評価が不的確であったことから、金融機関は苦境に立たされた）、この後、鑑定評価の理論や技術が長足の発達をみたという。後年、わが国の鑑定評価制度の確立にあたって、とくに参考としたアメリカの鑑定評価の方法論は実に、このとき以降に形成されたものであった。（新井清光「会計と鑑定評価の類似点と相違点—両者の学問的協力の可能性を求めて—」（『不動産研究』第6巻第2号・昭和39年4月）による）。

勧銀における鑑定規則・手続きの整備

日本勧業銀行の鑑定業務は、前記したとおり、その発足のときから、あらかじめ設けられていた鑑定規則によってすすめられたが、時代の変遷に応じて、この規則や鑑定手続き、さらには内規などは、改定を重ね、逐次整備されてきた。「日本勧業銀行鑑定調査諸規定資料」（勧銀史研究会編、昭和28年1月刊）によると、その主なものは次のとおりで、わが国の鑑定評価の方法論の有力な発達経過のひとつを示している。

1. 鑑定規則

抵当物価格鑑定規則（明治30年7月）

鑑定規則（明治34年12月、同42年6月全文改正）

鑑定及調査規則（大正8年5月、のち同9年12月、同14年9月、昭和14年6月、同16年8月にそれぞれ改正）

2. 鑑定手続

鑑定事項調査手続、抵当物鑑定事項調査手続、鑑定手続など。

3. 鑑定内規・心得及び細則

内規・鑑定調査心得（明治34年12月）

抵当物ニ関スル鑑定貸付調査内規（明治36年9月、37年4月に改正）

特殊目的ニ使用セラルル土地ニ関スル鑑定及貸付ノ件（明治6年11月）

借地上ノ抵当建物鑑定心得（大正6年11月）

田畑抵当短期貸付別種鑑定価格採用ノ件（大正9年3月）

復興計画決定迄ノ間東京府下ノ土地評価基準（大正12年10月）

市街地宅地建物標準地制定ノ件（昭和6年4月）

本店扱宅地建物特別鑑定心得（昭和7年10月）

優良田畑貸出促進策ニ関スル件（昭和9年2月）

薪炭用雑木林一般貸付評価細則（昭和9年5月、同13年12月、同14年12月に改正）

普通用材林評価細則（昭和13年12月）

不動産融資及損失補償法ニ関スル鑑定心得（昭和10年4月）

普通田畑鑑定心得・宅地建物鑑定心得（昭和14年6月）

この間、同行では、こうした規則や心得などを採用して、全国的に各種の統計を作成してきている。次のようなものである。

田畑売買価格調（大正2年以降、全国道府県別、等級（上・普通・下）別に作成）

畑地売買価格調（同上）

田地賃貸料（実収小作料）調（大正10年以降、府県別・等級別）

畑地賃貸料（実収小作料）調（大正10年以降、府県別・等級別）

山林素地売買価格調（薪炭用は昭和6年以降、用材林は昭和15年以降。
府県別）

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）

これらの調査統計のうち、とく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、多くの方面で利用されてきた。（なお、昭和34年に（財）日本不動産研究所が設立されてからは、同研究所がこの調査を引継ぎ、その後、地価問題が大きな政策課題となるに及んで、建設省の地価公示などがはじまる前までは、唯一の地価統計として活用されてきたし、今日も有力な地価資料とされている。）

市街地価格指数は、その開始年（昭和11年）に市制を施行していた140都市の指数を平均したもので、地帯別としては商業地、住宅地、工業地、最高価格地、平均の各項別に示されている。六大都市市街地価格指数は、東京、横浜、大阪、名古屋、京都、神戸の平均について同様の項目別に示されている。また、木造建築費推移指数は、都道府県庁所在の都市の指数を平均したものである。

震災復興後の地価調査と不動産懇談会（不動産協会）の継承

大正12年の関東大震災の後、東京市はただちに土地区画整理事業を主体として、東京の復興事業に着手したが、これにともない換地の清算金や土地補償金を算出するため、土地の評価が重要な仕事となってきた。

現在、土地区画整理事業や固定資産税評価額の評価方式として用いられている路線価式評価は、このときに創案されたものである。

復興事業は昭和5年にいちおう完了した。この後、復興した東京の土地がどのように利用され、どんな経過をたどっているかといったことを調べるため、東京市の都市計画課は市内15区の地価調査を行なった。この調査は3年かかって終了した。この調査の間に、官民共同で不動産の共同研究機関をつくろうという機運が高まり、両者が協議して、不動産懇談会を発足させた。その会員は、東京市の関係担当者と民間側は信託各社（11社）であった。

この不動産懇談会は、当初は信託会社のみであったが、やがて三井合名、三菱合資、東京建物など、財閥系各社その他も入会、会の拡充とともに研究もすすみ、昭和15年から東京市内の土地価格調査の実施に踏み切った。この調査は以来、毎年1回行なわれ、戦時下、戦後の数年間中断したが、その後ずっと続けられてきた。

また、この間、昭和16年に会の名称は不動産協会と改められ、戦後の昭和37年には社団法人となった（現在の大手不動産会社を中心とする不動産協会である）。東京の土地価格調査は、社団法人となってからは、部内に地価調査委員会を設けて、例年、23区を対象として実施され、不動産業界のみならず広く関係各界に活用されるようになった。

この調査は、昭和45年に建設省の地価公示制度がスタートするに及び、双方の調査地価が混同され混乱するおそれがあることから、協会側が自発的に中止した。しかし、この間の調査活動は、大手不動産会社などにおける鑑定評価活動を大きく成熟させたものともいわれている。

戦時下の物価統制令と鑑定評価

第2次世界大戦下、わが国で実施された物価統制では、不動産の価格

についても統制価格が実施され、その価格形成に関してはやはり鑑定評価の理論援用が行なわれている。この間の事情については、とくに問題展開に深くかかわった杉本正幸氏(当時、日本勧業銀行監査役・経済学博士)が、その自伝「信仰・事業五十年」において、経過を記している。同書より、経過のあらましをみることにしたい。

昭和14年10月の価格等統制令では、不動産価格は対象外となっていて、その後地価騰貴の弊害をみたため、15年11月に「宅地建物等価格統制令」が施行されるに至っている。

その概要は、おおむね次のようなものであった。

1. 宅地建物価格は原則として昭和14年9月18日以後有償行為により取得したものは、価格に命令を以て定める額を加算した額、同日以後建築した建物は建築費に命令を以て定める額を加算した額を越えて売買してはならない。
2. 宅地の分譲価格及び宅地以外の土地を宅地とするため分譲する価格は地方長官の認可を要するものとする。

建物所有を目的とする借地権価格や売買条件についても亦同様とする、等。

また、この適切な運用をはかるため、「分譲地価格評価基準」「宅地以外の土地を宅地とする場合の評価基準」を、「認可にあたって、参考とし認可価格の適正を期すること」とされた(商工次官通牒)。このほか、さらに「土地区画整理施行地価格評価基準」も設定された(昭和16年12月)。

不動産鑑定評価の系列と各鑑定機関

不動産の鑑定評価に対する社会的要請は、鑑定評価の理論や技術を発達させ、さらにこれを社会一般に普及させてきたが、こうした要請そのものは、単純なものではなく、さまざまな必要性、目的、役割をもつものである。こうした観点から、不動産鑑定評価の系列から見た鑑定機関の現状を建設省が宅地制度審議会（後述）に提出した「不動産鑑定評価制度の確立に関する参考資料——その1」（昭和37年9月）では、次のように記している。

1. 税制上の公的機関

現行不動産の評価に関連するものとしては、国税として法人税、所得税、相続税、贈与税、登録税等があり、地方税としては不動産取得税、固定資産税、都市計画法、水利地益税等がある。これらのうち、固定資産税における評価は市町村長が行ない、不動産取得税における評価は原則として、固定資産税における評価額によって都道府県知事が行ない、相続税及び贈与税における評価は税務署長が、登録税における評価は登記官吏が、それぞれ行なうこととされている。それぞれの評価機関は次の通りである（引用者(注)=評価法についても記されている）。

(1)固定資産税

イ 現行制度においては、市町村長が行なう固定資産の価格の決定は、自治大臣が示す「固定資産評価基準」に準じて行なわれなければならない。

ロ 「固定資産評価基準」によれば、土地のうち農地、宅地、塩田及び山林並びに家屋については、各筆の土地又は各個の家屋

の価格構成要素における較差を評点数によって求め、この評点数に評点一点当たりの価額（「一点単価」という）を乗じて価格を求める評点式評価法によって評価するものとされており、一点単価の算出の基礎とすべきものとして、自治大臣の指示に基づき、都道府県知事は、市町村別、地目別、家屋別に、単位地積又は床面積当りの平均評価額（「指示平均価額」という）を示している。

ハ 市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定する。

ニ 市町村長の指揮を受けて固定資産を適正に評価し、かつ市町村長が行なう価格の決定を補助するため、市町村に、固定資産の評価に関する知識及び経験を有する「固定資産評価員」を設置する。

ホ 税を課せられる固定資産が少ない場合においては、固定資産評価員の職務を市町村長が行なうことができる。

(2)不動産取得税

不動産取得税における不動産の価格の決定は都道府県知事が行なうが、原則として、固定資産税における評価価格と同一となるように制度的考慮が払われている。

(3)相続税及び贈与税における固定資産の評価は、「賃貸価格倍数方式」又は「路線価方式」によって、税務署長が決定するが、その前提となるべき毎年の全国的な売買実例価格、精通者意見等について、あらかじめ各都道府県における最高のものについては国税庁が、主要市町における最高のものについては国税局が、それぞれ、国税局又は税務署の意見価格について全国又は国税局段階における検討を行ない、その調整を図ったうえで決定することによ

って、評価水準の全国的な均衡を図るものとされている。

(4)登録税

登録税の課税の基礎となる不動産価格は、各登記所間における均衡並びに相続税及び固定資産税における評価額との均衡を図るため、法務局又は地方法務局ごとに、各管内登記所の認定基準を作成し、原則として、これによって各登記所における登記官吏が認定することになっている。

2. 国有財産の評価機関

国有財産の管理処分に伴う不動産の評価については、国有財産売払評価基準等により大蔵省管財局及び財務局の担当係官によって行なわれているが、これとは別に「国有財産鑑定官」なる制度が設けられている。「国有財産鑑定官」は、大蔵省組織規程第66条により、各財務局を通じて25人以内が置かれ、国有財産の管理及び処分に関連して評価若しくは監査を行なっている。

3. 準公的評価機関

(1)鑑定委員会

罹災都市借地借家臨時処理法によれば、本法の規定による賃借権の設定又は借地権の譲渡に関する法律関係について争いがあり又は協議が調わないとき及び地代、借賃、敷金その他の借地借家の条件が著しく不当なときには、裁判所は、「鑑定委員会」の意見をきくことができる。鑑定委員会は、地方裁判所が、毎年予め、特別の知識経験のある者その他適当な者あるいは当事者が合意で選定した者から指定した3人以上の委員をもって組織する。

(2)競売不動産の鑑定人

競売不動産の鑑定人とは裁判所が競売に付すべき不動産の最低競売価格を定めるためにその評価をなすべきことを命じられたも

のをいう（競売法28条、民訴 655 条）。

(3)民事訴訟事件の鑑定人

裁判所は、民事訴訟事件において特別の学識経験のある者を鑑定人として指定し、又は必要あるときは官公庁、外国の官公庁又は法人に鑑定を委嘱し、意見を報告させることができる。民事訴訟事件における不動産の鑑定としては、大部分不法行為又は契約不履行に因る損害賠償事件に関する被害価格に関するものである。競売事件の鑑定人と異なり、民事訴訟事件の鑑定人は、良心に従い誠実に鑑定をなすことの宣誓を要求せられる。

(4)土地収用法上の鑑定人

土地収用法の裁決において、収用委員会は、審理若しくは調査のため必要があると認めるときは鑑定人に出頭を命じ、鑑定させることができる。

4. 金融機関及び日本不動産研究所

金融機関が不動産抵当物件の評価の必要から行なっているものであり、各銀行において専門的な訓練を受けた行員が担当している。かつて不動産抵当銀行であった日本勧業銀行、各府県の農工銀行及び北海道拓殖銀行などにおいては、評価の制度が体系づけられていた。これらの特殊銀行は昭和25年からなくなり、以来空白となっていたが、昭和32年4月に日本不動産銀行が発足した。なお、昭和34年2月に財団法人日本不動産研究所が設立され、不動産に関する研究、鑑定の受託及び研究等を行なっている。

5. 宅地建物取引員（現・宅地建物取引主任者）及び民間鑑定人

民間における一般の不動産売買等の鑑定機関としては、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引員（同上）による評価が実務上広く行なわれている。また、団体としては、不動産業を兼ねた鑑定人

が、不動産鑑定を受託研究、協会員の地位の向上等の目的で協会を組織している。それらの主なものは次のとおりである。

- (1) 社団法人大阪不動産鑑定協会
- (2) 関西不動産鑑定協会
- (3) 大阪府不動産鑑定士会
- (4) 近畿不動産鑑定協会
- (5) 大阪府連合不動産鑑定協会
- (6) 社団法人京都府・滋賀県不動産鑑定協会
- (7) 兵庫県不動産鑑定協会
- (8) 奈良県不動産鑑定協会

(補遺)

なお、わが国の諸法規で、鑑定を義務づけている事項としては次のようなものがある。(前掲「不動産鑑定評価制度の確立に関する参考資料——その2」(建設省)による)

① 民事訴訟法

(1) 第 302 条 (鑑定義務) 第 1 項

鑑定に必要な学識経験ある者は鑑定を為す義務を負ふ。

(2) 第 304 条 (鑑定人の指定)

鑑定人は受訴裁判所、受命裁判官又は受託裁判官之を指名す。

(3) 第 655 条 (不動産に対する強制執行における最低競売価格)

裁判所は登記官吏及び租税其の他の公課を主管する官庁より通知を受けたる後鑑定人をして不動産の評価を為さしめ其評価額を以て最低競売価格とすべし。

② 刑事訴訟法第 165 条 (鑑定)

裁判所は、学識経験ある者に鑑定を命ずることができる。

③競売法第28条（最低競売価額）

裁判所は鑑定人をして競売に付すべき不動産の評価を為さしめ其評価額を以て最低競売価額とすべし。

④罹災都市借地借家臨時処理法第19条（鑑定委員会）

(1)鑑定委員会は、3人以上の委員を以て、これを組織する。

(2)鑑定委員は、裁判所が、各事件について、左の者の中からこれを指定する。

⊖地方裁判所が毎年予め、特別の知識経験のある者その他適当な者の中から選任した者

⊖当事者が、合意で選定した者

(準用) 接收不動産に関する借地借家臨時処理法第20条（鑑定委員会） 接收地借地借家関係の事件について、当事者間に協議がととのわないときは申立により、裁判所は鑑定委員会の意見をきくことができる(第17条)がこの鑑定委員会については、罹災都市借地借家臨時処理法の鑑定委員会の規定を準用する。

⑤土地収用法第65条（審理又は調査のための権限）要旨

収用委員会は、当事者の申立により、又は審理若しくは調査のために必要があると認められるときは、縁故又は利害関係を有しない鑑定人に出頭を命じて鑑定させることができる。

⑥宅地建物取引業法第18条（業務に関する禁止事項）

宅建業者は、その業務に関して、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方又は依頼者に対し、左の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1)重要な事項について故意に事実を告げず、又は不実のことを告

げる行為

(2)不当に高額報酬を要求する行為

⑦土地区画整理法第65条（評価額）第1項

都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

⑧予算決算及び会計令第86条の3（予定価格の決定の基準）

(1)予定価格は、契約の目的となる物又は役務について統制額のない場合は、各省各庁の長又はその委任を受けた職員が適当と認め決定した価額によって定めなければならない。

(2)前項の規定により予定価格を定める場合においては、当該物又は役務の取引の実例価格、需給の状況、履行の難易、契約数量の多寡、履行期間の長短等を考慮しなければならない。

⑨国有財産の取扱

(1)普通財産取扱規則第8条等要旨

普通財産の管理及び処分に関する評価調書は、売買実例、精通者の意見、現況、課税標準価格……復成価格等を参考にして記載しなければならない。

(2)大蔵省所管国有財産取扱規程第96条（価格の評価）要旨

⊖国有財産の評定価格は、適正な時価でなければならない。

⊖時価を評定する場合は、相続税課税標準に基づき算出した価格……信託会社又は銀行不動産部若しくは財務局長等の評価価格、売買実例……精通者の意見、当該物件の品位及び立地条件等を総合し、公平且つ妥当なる価格を算出しなければならない。

(3)建設省所管国有財産取扱規則第29条（価格の評定）

⊖国有財産の価格の評定は、適正な時価によらなければならない。

⊖時価を評定するときは、財務局又は銀行不動産部若しくはこれに準ずるものの行なった評価価格並びに売買実例を参考にしなければならない。

⑩所得税法第61条（支払調書等）要旨

不動産所得となるべき資産の貸付等に対する対価の支払をなす法人は、命令の定めるところにより、支払調書を政府に提出しなければならない。

⑪証券取引法第193条の2（公認会計士による監査証明）

証券取引所に上場されている株式の発行会社その他の者で政令で定めるものが、この法律の規定により提出する貸借対照表、損益計算書その他の財務計算に関する書類には、その者と特別の利害関係のない公認会計士の監査証明を受けなければならない。

⑫担保附社債信託法要旨

明治38年法律第52号、担保附社債の発行及び運用を規定する法律で、今日では内国社債も担保附かつ普通で重要な作用を営んでいる。担保附社債とは、社債権担保のため物上担保の附された社債で、多数の社債権者に対し個別的に担保権を設定することは實際上不可能である。そこで英米の信託の法理を利用して、起債会社（委託会社）と社債権者との間に信託会社（受託会社）を介在させ、委託会社と受託会社間の信託証書による信託契約によって、受託会社が物上担保権を取得するとともに、これを総社債権者のために保存し実行する義務を負い、総社債権者は受益者としてその債権額に応じて平等の担保の利益を享受することになっている。信託契約によって

設定できる物上担保は、動産質証券ある債権質、株式質、不動産、船舶、鉄道、自動車、工場、鉱業、軌道、運河、漁業財団、自動車、交通事業、港湾運送事業の各抵当の14種に限られている。

鑑定評価の先駆的理論家と主要文献

鑑定評価に関する理論や技術の発展には、むしろ、この分野の研究につくした人々に負うところが大きかった。この分野は、近代以降のわが国において、資本の活動にとってきわめて重要なものであったが、金融資本、産業資本の双方において、決して主流をなす業務分野ではなく、したがって、その研究活動はむしろ恵まれない条件のもとにおかれていた。だが、少数の研究家と実務家たちは、そうした意味での社会からの処遇にとらわれることなく、“天職観”的な意識をもって精進を重ね、わが国の鑑定評価の歴史を築いてきたともいえる。そして、これらの人々によって支えられてきた研究の経過には、共通して次のようなことが認められる。

①鑑定評価の研究は、わが国では大学その他学術機関においてとり挙げられた事例はきわめて稀であり、むしろほとんどが金融機関で実務を担当した人々によって研さんされてきた。したがって、その研究態度もたんなる理論追求だけではなく、研究の成果を実践に移し、そこで当面した問題をまた研究へ、というような反復を繰返し、密度の高い知識性を積み上げてきた。なお、こうした研究の成果については、杉本正幸氏（前掲）や花島得二氏の場合のように、学位論文となった事例(注)もあるが、こうした“学界”的場所への出現事例はきわめて稀であった。むしろ、各鑑定機関内で口伝的に蓄積伝承されるという傾向が強かったとみられる。各機関とも、内規などとしてまとめてきたものも、一部を除いては^②扱いとし社会に公開しなかった。

社会など人文科学一般はもとより、都市計画や建築の技術・資材、あるいは産業設備とその機能などに関連して工学や理学、さらには地質、地理その他広汎な学術に関連するところが増え、いわゆる“学際”的協力を要することとなっている。

鑑定評価確立直前頃のわが国の主要文献には、上述のものを除き次のようなものがあった（出版順）。

「不動産鑑定評価の基礎知識」 嶋田久吉著 昭和34・4・15発行

「宅地価格と評価法の研究」 宮下正一郎著 昭和35・9発行

「不動産鑑定」 嶋田久吉著 昭和35・10・29発行

「高度化した現代社会の土地制度」 宮下正一郎著 昭和37・5・20発行

「不動産鑑定」 加藤実著 昭和38・4・10発行

「不動産鑑定評価と実践」 米田敬一著 昭和38・11・25発行

「不動産評価の理論と実際」 花島得二著 昭和39・6・20発行

「不動産・鑑定評価の実務教本」 斎藤逸朗著 昭和39・7・15発行

2 不動産鑑定制度確立の背景と機運

〔1〕 土地政策の一環としての不動産鑑定評価

戦後の土地政策と地価上昇

わが国の戦後における土地政策は、すでに戦災復興の段階で提起されており、その大綱は、戦災復興院土地局地政課が昭和22年4月に起草した「宅地法起案資料」などにも認められるところである。同資料には、宅地制度全般についての総合的な整備、宅地の公共的利用の促進、宅地の効用の増進、宅地の需給の調整などがあげられている。主として宅地の利用に関するものが多く、焼野原と化した都市風景を眺め、こんどこそはスッキリした合理的な都市づくりを、といった発想から生まれたものとも思われる。その内容は、今日あげられている土地政策と比べると、きわめて概括的なものではあるが、土地そのもののあり方が、今日とはまったくちがっていた時代のことで、世相はなお極度の混乱状態にあり、人々は毎日の生活をやっと送っており、まだ土地投機はないし、郊外蚕食もなかった。しかも行政、経済、社会、文化とあらゆる面で、人々のそれまでの常識をまったくくつがえしてしまうような改革が相次いで実施に移されていた時代である。が、やはり当時のわが国の政策能力、財源などからみれば、実施の困難さも現在からは想像を絶するものであったともいえよう。とにかく、同資料はついに“資料”のままで終わったのである。

混乱と窮乏の歳月を重ねながらもわが国は復興してきた。その復興の

過程において、20年代の後半ごろから、大都市への人口・産業の集中は次第に著しくなっていた。衣と食についていちおうの安定を得た人々は、住に対する自力建設の計画を持ちはじめ、そのための土地を求めはじめる。こうした需要の発生を契機として、昭和30年前後から土地ブームがはじまる。東京など大都市の市域が急速に広がり、宅地の造成分譲が活発化して、早くも郊外スプロールの進行がみられるようになった。こうしたすう勢に対応して、当時の政策は、宅地需要の分散策をとりはじめた。たとえば、首都圏整備法による首都圏衛星都市の建設計画などである。だが、このころからはじまる経済成長にともなう都市の膨張の方が、人口配置計画よりも、はるかに強い必然性をもっていた。衛星都市づくりは、進行をみたものの、ほとんど人口誘引力をもち得なかった。大都市はますます大きくなっていった。

こうした推移に当面して、土地政策では、宅地供給の促進策が重視されるようになる。都市の膨脹をある程度は必然とみなし、むしろその容量を拡大することによって、問題を処理しようとしたのである。宅地の開発・供給増をはかり、宅地需給のアンバランス是正をすすめようというのである。だが、これも結果的には大都市をますます無秩序に追い込むことの防止にはあまり役立たなかった。

こうした経緯を通じて、地価は急速な上昇の一途をたどり続けた。別表（日本不動産研究所の全国市街地価格指数）にみるように、昭和30年代の前半だけで、地価は約4倍～5倍にもなってきた。この地価高は、都市の住宅難を深刻化し、法人の業務用地のコスト高から物価上昇の要因のひとつとなり、また、公共用地の取得を困難にして、社会資本の充実に妨げ、経済成長に大きなヒズミをもたらすようになってきた。土地政策・地価対策が大きな政治的課題として提起され、政府各省などから、さまざまな宅地対策の方針が提案されるようになった。これらの対策案の

全国市街地・六大都市市街地価格推移指数表

(昭和30年3月=100：日本不動産研究所)

年次	全国市街地 価格指数	六 大 都 市				
		最 高 価格地	商業地	住宅地	工業地	用途地域別 平均
昭和30年3月	100	100	100	100	100	100
" 9月	106	102	104	108	106	106
31年3月	114	103	116	113	117	115
" 9月	127	114	125	130	136	130
32年3月	146	130	137	150	160	149
" 9月	162	139	152	172	188	171
33年3月	178	144	161	191	213	188
" 9月	197	153	163	211	240	205
34年3月	220	159	173	236	270	226
" 9月	248	185	197	269	311	257
35年3月	280	219	231	303	361	294
" 9月	330	262	291	348	486	380
36年3月	399	318	370	436	675	494
" 9月	467	389	471	557	915	644
37年3月	507	430	500	614	1,017	708
" 9月	551	442	524	693	1,107	778
38年3月	594	449	558	763	1,192	839
" 9月	633	465	598	846	1,301	915
39年3月	677	480	641	928	1,391	986
" 9月	726	513	678	998	1,465	1,047
40年3月	768	522	696	1,039	1,514	1,082
" 9月	789	531	703	1,050	1,516	1,090
41年3月	808	537	711	1,075	1,516	1,101
" 9月	832	541	716	1,107	1,520	1,114
42年3月	875	579	747	1,146	1,554	1,149
" 9月	929	595	774	1,210	1,602	1,196
43年3月	994	620	798	1,288	1,660	1,249
" 9月	1,093	647	846	1,395	1,742	1,328
44年3月	1,165	695	915	1,525	1,869	1,437
" 9月	1,279	756	988	1,676	2,017	1,560
45年3月	1,395	796	1,058	1,832	2,187	1,692
" 9月	1,511	843	1,114	2,012	2,378	1,835
46年3月	1,614	873	1,164	2,176	2,554	1,965
" 9月	1,718	906	1,211	2,338	2,717	2,088
47年3月	1,827	944	1,271	2,504	2,866	2,213
" 9月	1,976	1,002	1,374	2,811	3,138	2,441
48年3月	2,286	1,181	1,586	3,459	3,697	2,914
" 9月	2,621	1,353	1,767	4,005	4,192	3,321
49年3月	2,812	1,400	1,827	4,148	4,357	3,444
" 9月	2,849	1,404	1,835	4,181	4,361	3,459
50年3月	2,691	1,339	1,691	3,836	3,963	3,163
" 9月	2,697	1,339	1,691	3,869	3,963	3,174
51年3月	2,712	1,342	1,696	3,910	3,970	3,192

多くは、それまでの需要分散、供給促進に加えて、土地利用計画を含んだ総合対策の形態をとるものであった。

土地政策論における不動産鑑定評価の登場

昭和35年ごろから地価の上昇はより急速なものとなり、地価対策・土地政策の提案もいよいよ活発になってきた。これらの諸提案では、土地問題や地価変動の複雑化にともない、在来からの宅地需要の分散・適化、宅地開発の促進、適切な土地利用といった方向の政策を具体化するため、土地税制による誘導策や宅地建物取引業者の規制による流通改善策などがとりあげられるようになってきたが、これらの対策措置とならんで、不動産鑑定評価制度の確立も強調されるようになってきた。物価は何に比べて果してどれだけ高いのか、誰が判定するのか。この意味で専門家によって適正な地価の指標を確立し、それを社会化することが、現実の地価安定策として有用であり、また、こうした妥当な価格の評定をまっけてこそ、適切な土地利用や税制の運用も可能となる、という見方で、この制度に大きな役割を期待する論調が強くなってきた。当時の土地政策の提案における「不動産鑑定評価制度の確立」論を、次にいくつか引用してみることにしよう。（傍線引用箇所）

▶ 宅地総合対策（昭和35、建設省）

五. 宅地の取引秩序維持対策

(1)取引秩序の維持

(2)評価機関の育成…異常な地価の高騰に対処するため、権威ある

評価鑑定機関の育成をはかる必要がある

▶ 最近の地価騰貴に係る問題とその対策（昭和36年経済企画庁地域経済問題調査室）

対策. 4 宅地に関する鑑定評価制度確立

▶ 宅地総合対策要綱——地価の抑制に関する基本対策——(昭和35、日本社会党政策審議会)

3. 取引秩序の正常化

(1) 価格の公示……建設大臣は、各都道府県ごとに○か所の宅地を選定し、毎年1回一定期日に、当該市町村長及び地方税法に基づく固定資産評価員の協力を得て、当該宅地の標準価格を公示すること、右の評価に当たっては、市町村長及び固定資産評価員は、できるだけ適正な価格を算定するよう努めなければならないものとする(なお、総理府に宅地価格評価審議会を設け、評価基準の設定、評定の適正化に関する調査方法について検討することも考えられる)。

▶ 宅地総合対策要綱案(昭和37.5、日本社会党)

第Ⅱ 宅地の標準価格の設定

宅地価格を抑制するため、次に従い、宅地取引の基準となるべき標準価格を設定し、あわせて土地鑑定人制度を新設する。

一. 標準価格の設定

1. 政府は、宅地審議会(注、この要綱案では、総理府の付属機関として設置することとされている。国会議員、各関係行政機関の職員、都道府県知事又は市町村長を代表する者及び学識経験者で構成)の意見を聞いて、宅地の評価基準を定める。
2. 市町村長は、土地評価人の評価に基づき、当該市町村の区域内の宅地について、標準価格を定め、これを表示しなければならない。

二. 土地鑑定人制度

1. 宅地その他土地の評価を適切に行なわせるため、土地鑑定

人制度を設ける。

2. 土地鑑定人の資格、義務等については、別に定める。

以上のような政府や政党などによる土地政策論のなかだけでなく、学識経験者などの意見にも、不動産鑑定評価制度はしばしばとりあげられている。主なものとしては、次のような諸説がある。

- 収用に伴う補償、課税の標準額及び一般売買価格の決定について、それぞれの基準が必要であり、一般売買については新たに権威ある評価基準を創設すること（杉本正幸「土地の利用と価格の適正化」——「不動産研究」2—2、1960）。
- 住宅用地買取価格を決定するとともに、固定資産税の課税標準額は、その用途に応じた収益還元法により決定すること（宮下正一郎「住宅地価格の社会性」——「経済評論」1961年11月号）。
- 公認不動産鑑定士法を制定し、公的な不動産鑑定評価機関を設置すること（杉本正幸「同上書」）。
- 宅地をめぐる諸現象の背後にある法則的なもの、理論的なものの究明と平行して、科学的な評価基準により具体的な地価を査定できるような機構を確立すること（高山英華「都市計画からみた宅地問題」——「都市問題」48—4、1957）。
- 土地資源を精密に調査し把握するため、土地に関する強力な総合調査研究所を設けると共に、土地の等級を円単位ではなく評点数で表示する土地の評価格付を行なうこと（嶋田久吉「地価高騰に対する一考察」——「全建ジャーナル」1962年6月）。

これらの土地政策論における不動産鑑定評価制度確立の主張が重ねられることにより、同制度の具体化は、土地政策のなかでももっとも重要

な課題のひとつとなってきた。とくに建設省では、昭和39年ごろより具体化のための事務的な検討をはじめるといった。

〔2〕 公共用地取得制度と不動産鑑定評価

不動産鑑定評価制度は、最終的には宅地制度審議会の答申にもとづいて立案制定（立法化）されたものであるが、同審議会で検討する以前に、公共用地の取得制度の改善、同補償基準の設定に関連して、公共用地取得制度調査会及び公共用地審議会の答申及び建議においても、とくに“具体化すべきもの”としてとりあげられてきている。

公共用地取得制度調査会の答申及び建議

昭和35年9月7日に建設大臣の諮問機関として設けられた公共用地取得制度調査会（飯沼一省会長）は、大臣から諮問された「公共用地の取得制度の改善策」について審議をすすめ、36年3月1日に、建設大臣に対して、「公共用地取得制度の改善に関する答申」を提出するとともに、同答申のうちのそれぞれの関連事項を大蔵大臣、農林大臣、通産大臣、総理大臣に建議書として提出した。この答申（建議）にもとづいて、公共用地の取得に関する特別措置法が昭和36年に制定されたが、公共用地の取得制度改善の一環として、同答申中に鑑定評価制度の確立が、新しい課題として提起された。その「第5 今後検討を要する問題」で、次のように記されている。

公共用地取得難の解決を図るためには、以上の措置のほか、評価鑑定制度の確立、補償基準の作成等についても、適切な措置を講ず

る必要があるので、これらの問題については、今後ひきつづき十分に検討すべきである。

昭和30年代の後半に入ったこの当時、ようやく社会資本の充実策が政策上で強調されるようになり、社会施設整備のための公共投資が活発化しはじめたが、そのための公共用地取得が、制度上の不備や地価高の問題に直面して、十分に進行し得ない事情があった。この調査会は、こうした当面の問題を打開するために設けられたものであるが、制度改善の問題とともに、地価安定の必要性を強調し、そのための鑑定評価制度の確立などをあわせて検討したわけである。そして、前記「第5」の項にある鑑定評価制度の確立や損失補償基準の設定は、改めて公共用地審議会の重要な検討事項のひとつとして引継がれることになった。

公共用地審議会の答申

公共用地審議会（飯沼一省会長）は、昭和36年8月に発足し、主として公共用地の取得に関する特別措置法にもとづく特定公共事業の認定に関する事項を審議したが、このほか、昭和37年3月末までの間に限り、公共用地の取得に伴う損失の補償の基準その他公共用地取得制度に関する重要事項の調査審議にあたった。

この調査審議の結果、同審議会は、昭和37年3月20日、建設大臣に対して、「公共用地の取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行なうための措置について」の答申を提出した。この答申の内容は、主として「第1 統一的な損失補償基準の確立」、「第2 公共補償の基準の確立」、「第3 鑑定評価制度の確立」の3項より成っており、第1と第2については基本方針を述べるとともに、第3についての早急な実現方を強調するものであった。第3の項は次のようなものである。

第3 鑑定評価制度の確立

公共用地の取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行なうためには、適正かつ統一的な損失補償基準を確立する必要があることはもとよりであるが、さらに、その損失補償基準を現実に適用し、個々の具体の土地等について、評価を行なう者の適格性を確保する必要があるものと考えられる。

現実の土地等は、多種多様の用途に用いられ、それらを基礎として複雑な生活関係が形成されているのであるから、それらの土地等を適正に評価し、公正な補償額を決定することが容易でない場合が多く、最近における大規模な事業においては、損失補償額の算出基準を定めるにあたって、鑑定人の鑑定をもととする事例がしばしばみられ、さらに、収用委員が裁決を行なうにあたって、評価については鑑定人の鑑定をもととしている場合が大半を占めている実情である。

損失補償を定めるために土地等に関し鑑定評価を行なう者は、法律、経済その他社会事情一般についての広い知識を有し、かつ相当の実務経験のある者でなければならないとともに、その鑑定評価が公正であることについて社会的な信用を得ている者でなければならない。

今後ますます増大すると考えられる公共用地の取得を円滑に行ない、これに伴う損失の補償を適正に行なう上において、このような高度の適格性を有する鑑定人を確保するためには鑑定人について、弁護士、公認会計士と同様、厳重な資格要件を定め、また、業務に関する義務を課するとともに、その地位と収入の安定を図る等制度的な措置を講ずる必要があると認めるものである。

しかしながら、このような鑑定評価制度は、単に公共用地の取得

に伴う損失補償を定めるについて必要とするばかりでなく、さらに私人間の土地等の適正かつ円滑な流通を確保し、地価の安定を図るための措置としても重要な意義を有するものであるので、より広い観点から慎重に検討することが適当と認められる。

政府は、この答申にもとづいて、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」をまとめ、昭和37年6月29日の閣議でこれを正式決定するとともに、「同要綱の施行について」を同日、閣議了解事項とした。後者は「第1 要綱の適正な実施を確保する措置について」、「第2 精神損失に対する補償等の取扱いについて」、「第3 事業施行に伴う損害等の賠償について」、「第4 公共補償について」、「第5 鑑定評価制度について」の5項より成り、第5項は次のようなものであった。

第5 鑑定評価制度について

公共用地の取得に伴う損失の補償を適正かつ円滑に行なうためには、鑑定評価制度の確立が必要と認められるが、鑑定評価制度は、単に公共用地の取得に伴う損失補償を定めるについて必要とするばかりでなく、さらに、私人間の土地等の適正かつ円滑な流通を確保し、地価の安定を図るための措置としても重要な意義を有するものであるので、宅地制度審議会において調査審議するものとする。

こうした政府の方針によって、鑑定評価制度確立の検討は、さらに宅地制度審議会に引継いで行なわれることになった。宅地制度、宅地政策一般を審議する宅地制度審議会は、すでにこの年の6月8日に、設置発足していた（後述参照）。

なお、公共用地審議会の答申のうちで、制度化される鑑定士の資質、

水準を、弁護士や公認会計士などと並ぶ、高水準の専門家とすることが望ましいとされたことは、不動産業ないしその関連実務を担当する人々に、大きな刺激を与えるものともなった。そして、このころから、国の制度としての鑑定人制度が、ようやく関係者間や経済界一般その他で話題とされるようになってきた。

〔3〕 宅地制度における不動産鑑定評価

前記した「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱の施行について」の閣議了解事項に示された政府の方針により、鑑定評価制度の問題は、宅地制度審議会において調査審議されることになった。

宅地制度審議会は、昭和37年度に建設大臣の諮問機関として設けられたもので、「建設大臣の諮問に応じて宅地制度に関する重要事項を調査審議し、又は当該事項について建設大臣に意見を述べる」（建設省設置法第10条）ものとされている。鑑定評価制度は、この審議会の重要審議事項のひとつとされたのであり、この審議会の答申を通じて立法、具体化へとすすんだわけである。

（注）宅地制度審議会は昭和39年以降は宅地審議会となり、さらに昭和41年からは住宅対策審議会と合体し、住宅宅地審議会となり現在に至っている。

宅地制度審議会の発足と検討事項

宅地制度審議会は、学識経験者の委員15名と関係行政機関の職員及び学識経験者の専門委員15名によって組織され（いずれも建設大臣の任命）、昭和37年6月8日に第1回会合を開き発足した。

発足当初の委員専門委員は次のとおり（50音順、カッコ内は当時の役職名）。

委員 (15名)

会長	飯沼 一省	(都市計画協会会長)
会長代理	櫛田 光男	(日本不動産研究所理事長)
委員	有泉 享	(東京大学社会科学研究所教授)
	石原 武夫	(電気事業連合会理事長)
	江戸 英雄	(三井不動産株式会社社長)
	円城寺次郎	(日本経済新聞社編集局主幹)
	雄川 一郎	(東京大学法学部教授)
	荻田 保	(地方財政審議会委員)
	小倉 武一	(元農林事務次官)
	嶋田 久吉	(前日本不動産銀行顧問)
	高山 英華	(東京大学工学部教授)
	田中 二郎	(東京大学法学部教授)
	平田敬一郎	(日本開発銀行副総裁)
	町田 稔	(住宅金融公庫理事)
	渡辺 誠毅	(朝日新聞社論説委員)

専門委員 (15名)

	浅野 英	(日本住宅公団宅地開発部長)
	大村 襄治	(自治大臣官房長)
	佐橋 滋	(通商産業省企業局長)
	庄野五一郎	(農林省農地局長)
	白石 正雄	(大蔵省管財局長)
	関盛 吉雄	(建設省計画局長)
	武田 誠三	(経済企画庁審議官)
	野木 新一	(法制局第二部長)
	平賀 健太	(法務省民事局長)

星野 英一 (東京大学法学部助教授)
前田 光嘉 (建設省都市局長)
宮下正一郎 (著述業)
吉野 公治 (三井信託銀行不動産部長)

6月8日の第1回会合に出席した中村梅吉建設大臣は、次のような諮問を行なった。

諮 問

下記について、御意見をうけたまわりたい。

記

最近における宅地価格の騰貴及び宅地の入取難が国民経済の健全な成長及び国民生活の安定に重大な障害を及ぼしている現状にかんがみ、宅地価格の安定、宅地の流通の円滑化、宅地の確保及び宅地の利用の合理化を図るためには、いかなる制度上の措置を講ずべきであるか。

また、この諮問に続いて、建設省事務当局（志村清一参事官）から、その説明と具体的な検討事項案の提示が行なわれた。検討事項案では、(1)宅地価格の安定を図るための方策、(2)宅地の流通の円滑化を図るための方策、(3)宅地の利用の促進と合理化を図るための方策、(4)宅地の確保を図るための方策、の4項があげられており、鑑定評価制度については、とくに(1)の項でとりあげられていた。次のとおりである。

(1)宅地価格の安定を図るための方策

イ、地価の規制について

ロ、地価の公示制度について

ハ、鑑定評価制度について

ニ、土地増価税について

ホ、開発に伴う受益者負担制度について

なお、宅地制度審議会の事務所管は、建設省計画局（関盛吉雄局長）で担当することになっており（37年度に、建設省はそれまでの計画局を都市局と改めたため、別に新たに計画局を設置した）、鑑定評価制度の事務的検討は、とくに同局総務課（小林忠雄課長＝当時）で行なわれた。

鑑定評価制度についての調査審議

宅地制度審議会は、発足後、第1の課題として、住宅地開発事業における用地の収用先買制度について審議をすすめ、昭和38年1月30日に、同審議会の第一次答申として「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」を建設大臣に提出した。

次いで、併行的にすすめていた不動鑑定評価制度に審議の焦点をおき、昭和38年3月6日に、第2次答申として「不動産鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」を同じく建設大臣に提出した。

その間昭和37年12月5日、第10回総会において鑑定評価制度小委員長から、次のような同小委員会の中間報告が提出された（要旨）。

なお同小委員会のメンバーは、次のとおり。

小委員長＝櫛田光男。小委員長代理＝江戸英雄。委員＝雄川一郎、小倉武一、嶋田久吉、渡辺誠毅。専門委員＝浅野英、北野利明、宮下正一郎、吉野公治。

第1 不動産鑑定評価制度の確立について

1. 不動産価格形成の適正化及び合理化並びに不動産取引の円滑化に寄与するため権威ある鑑定人を育成するとともに、その業務の適正を図る必要があること。
2. 鑑定人については高度の資格試験（国家試験）を行ない、登録を実施すること。
3. 業務範囲については、他人の依頼に応じて鑑定評価を行なうほか、官公庁等の特定の機関が鑑定評価を必要とする場合に鑑定人の鑑定評価を義務づけること。
4. 信用失墜行為の禁止、業務の制限、懲戒処分等鑑定人の業務の遂行に関し所要の規制を加えること。
5. 中央及び地方に鑑定人による協会を設けること。
6. 試験の実施その他鑑定評価制度に関する重要事項の審議等のため何らかの公的機関を設けること。

第2 鑑定評価制度確立に伴う問題点について

1. 地価の公示制度

宅地問題が深刻化している地域の標準地の標準価格を定期的に公示することによって、土地の適正な価格と地価のすう勢を常時、一般市民に知らしめ、土地市場の全体的把握を可能にし、地価の安定に寄与するための地価の公示制度については、小委員会においても引続き検討する必要があること。

2. 鑑定評価原則の確立

鑑定評価の方法又は方式（プロセス）を整備統一する必要があるので、今後別途検討する必要があること。

3. 不動産市場の整備

鑑定評価制度のもとで宅地の流通の円滑化を図るため、不動産市場の整備、宅建業者の水準の向上等について、小委員会に

においても引続き検討する必要があること。

4. 土地需給の調整及び土地利用計画の確立

鑑定評価制度を効果あるものにするためには、これと平行して、土地需給の調整及び土地利用計画の確立についての方策を促進する必要があること。

昭和38年3月6日 第15回総会

小委員会案の審議を終わり、これにもとづいて「不動産鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」（宅地制度審議会第2次答申）を決定、建設大臣に提出。

不動産鑑定評価制度の確立に関する答申の概要

上記答申の概要は次のようなものであった。

第一 不動産鑑定評価制度

不動産鑑定評価制度の確立にあたっては、法律、経済、その他社会事情一般について広い知識と豊富な経験を有し、その鑑定評価が公正であることについて社会的な信用を得ることのできる鑑定人を確保するとともに、不動産の鑑定評価に関する業務の適正を図るため、以下に述べることについて所要の措置を講ずべきである。

なお、不動産の鑑定評価の成果については、官公庁をはじめとし、一般にこれが尊重されるよう所要の措置を講ずるものとする。

1 不動産の鑑定評価

鑑定評価とは、対象となる不動産の価値を判定しこれを価額に表示することをいい、鑑定評価の対象となる不動産は、土地及び建物その他土地の定着物、工場財団等の財団及びこれらの

組成物件とし、これらに関する権利を含むものとする。

2. 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補

- (1) 不動産鑑定士（以下「鑑定士」という）は、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の鑑定評価を行なうものとし、収用委員会が不動産の鑑定評価を必要とする場合等には、原則として、鑑定士の鑑定評価を義務づける。

なお、将来、不動産鑑定評価制度が十分な発達を遂げた暁には、一定規模以上の宅地を造成し販売する場合等公共の利害に関係がある場合においても、鑑定士の鑑定評価を義務づけるかどうかについて検討すべきである。

(2) 不動産鑑定士補

不動産鑑定士補（以下「鑑定士補」という）は、鑑定士の補助的業務を行なうほか、不動産鑑定士補の名称を用いて、鑑定士による鑑定評価が義務づけられているものを除き、不動産の鑑定評価を行なう。

3. 鑑定士及び鑑定士補の資格

(1) 欠格条項

未成年若しくは禁治産者又は準禁治産者等は、鑑定士又は鑑定士補となることができない。

(2) 不動産鑑定士試験

不動産鑑定士試験は、第一次試験、第二次試験及び第三次試験とし、毎年一回以上不動産鑑定審議会が行なう。

第一次試験は、第二次試験を受けるに相当な教養と一般学力を有するか否かを判定し、第二次試験に合格した者で合格後、不動産の鑑定評価等に関して2年以上の実務経験を有する者は、鑑定士補となる資格を有し、第三次試験に合格した

者は鑑定士となる資格を有する。

鑑定士となるのに必要な学識技能を修得させるため、鑑定士補又は鑑定士補となる資格を有する者に対し、1年間の実務補習を行なう。

4. 鑑定士及び鑑定士補の登録

鑑定士又は鑑定士補となるには、不動産鑑定士名簿又は不動産鑑定士補名簿に氏名その他必要な事項について登録を受ける。

5. 不動産鑑定業

(1) 不動産鑑定業者

鑑定士又は鑑定士補が、他人の求めに応じ報酬を得て不動産の鑑定評価を業とする行為（以下「鑑定業」という）を行なう場合には、不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という）としての登録を受ける。

鑑定士又は鑑定士補でない者が、鑑定士又は鑑定士補を使用して、鑑定業を営む場合においても、同様とする。

(2) 総合不動産鑑定業者

主たる事務所に専任の鑑定士が5人以上勤務している等、一定の要件を具備する者で、主務大臣が不動産鑑定審議会の議を経て認可したものは、総合不動産鑑定業者（以下「総合鑑定業者」という）として鑑定業を営むことができる。

工場財団等の鑑定業は、総合鑑定業者でなければできない。

(3) 鑑定士又は鑑定士補の設置

鑑定業者又は総合鑑定業者は、その営業所ごとに、鑑定業者にあつては専任の鑑定士又は鑑定士補を、総合鑑定業者に

あつては専任の鑑定士を置く。

(4) 監督

鑑定業者又は総合鑑定業者が、虚偽又は不正な事実に基づいて登録又は認可を受けたとき、破産したとき等においては、主務大臣又は都道府県知事は、登録又は認可を取り消し、又は営業の停止を命ずることができる。

6. 鑑定士及び鑑定業者等の義務及び責任

(1) 職責等

鑑定士及び鑑定士補については、信義誠実にその業務を行なうこととし、信用失墜行為を禁止し、秘密を守る義務を課するとともに、特定の事項についての業務を制限する。

なお職責等については、鑑定業者又は総合鑑定業者についても同様とする。

(2) 鑑定評価書の作成及び記名押印の義務

鑑定士及び鑑定士補は、不動産の鑑定評価を行なった場合には鑑定評価書を作成し、その鑑定評価書に鑑定士又は鑑定士補たる表示をし、記名及び押印する。

(3) 懲戒

鑑定士又は鑑定士補が、虚偽若しくは著しく不当な鑑定評価をし、又は鑑定士及び鑑定士補の義務に違反した場合には、戒告、業務の停止、登録の取消し等の懲戒処分を受ける。

7. 不動産鑑定協会

鑑定士、鑑定士補、鑑定業者又は総合鑑定業者は、都道府県の区域ごとに、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、鑑定協会を会員とする不動産鑑定協会連合会を設立することができる。

8. 不動産鑑定士審査会

不動産鑑定評価制度の運営に関する重要事項等に関し審議させるため並びに試験の実施を行なわせるため主務官庁に、不動産鑑定士審査会を置く。

9. 研究養成機関

不動産の鑑定評価等に関する調査研究並びに鑑定士又は鑑定士補の養成のために、必要に応じ、適当な機関に対し助成措置を講ずる。

10. 無登録業務の禁止

(1) 無登録業務の禁止

何人も鑑定業者又は総合鑑定業者の登録又は認可を受けな
いで、鑑定業を行なってはならない。

(2) 名称の使用制限

鑑定士又は鑑定士補でない者は、不動産鑑定士若しくは不
動産鑑定士補の名称又はこれに紛らわしい名称を用いてはな
らない。

鑑定業者又は総合鑑定業者でない者又は不動産鑑定協会連
合会でない団体は、これらの名称又はこれに紛らわしい名称
を用いてはならない。

11. 経過措置

不動産鑑定評価制度を実施するに際しては、業務の制限及び
名称の使用制限等について、準備のための猶予期間を置くとと
もに、資格試験の経過措置として、特別試験を考慮する必要が
ある。

特別試験は、一定の受験資格を有する者に対して、筆記及び
口述の方法により、3年間を限って、不動産鑑定士審査会が行

なう。

第二 地価の公示制度

宅地の適正な価格を一般に周知せしめることにより、宅地市場における合理的な地価形成の基礎を与えるため、不動産鑑定評価制度を確立して権威ある鑑定人を確保したのち、すみやかに標準地の標準価格を定期的に公示する制度（地価の公示制度）を、以下に述べるところにより創設する。

1. 対象となる土地の範囲

公示制度の対象となる区域は、宅地問題が深刻化しているか又は深刻化するおそれのある市街地及び市街化の予想される区域における自然的及び経済社会的立地条件からみて類似の利用価値又は経済的価値、規模、形態、利用度等について標準的な宅地を標準地として設定する。

2. 標準価格

標準価格は、標準地の公示期日現在における、特定の個人の特定な利用方法にとらわれない宅地としての標準的な価格とし、経験豊富な鑑定評価を経て、公的機関が決定する。

3. 地価の公示

地価の公示は公的機関が、官報その他の方法により行なう。この場合、土地の評価に関する現行諸制度との関係を十分考慮する。

なお、将来、不動産鑑定協会が整備されたときは、この会に、公示の業務をゆだねることも考慮する。

〔4〕 不動産業と鑑定業務

不動産業界と鑑定評価制度

国の制度としての不動産鑑定評価制度が、宅地制度審議会の答申によって、明確に具体化する見通しになったことについて、もっとも関係の深い立場にある不動産業界では、その動向が強い関心の的となった。

不動産業界で、実際に鑑定評価業務を行なっているところとしては、信託銀行各社、日本不動産研究所、日本不動産銀行、各種の金融機関の一部、大手不動産会社の一部、有力宅地建物取引業者の一部などであったが、これらの業務が、制度確立後は、制度に組み込まれていくことになったので、これらの各機関・企業では、鑑定士・鑑定士補の確保、鑑定業者としての登録が、まず具体的問題となってきた。また、これらの機関や企業だけでなく、大手より中小に至る不動産業者一般においても、鑑定評価制度と無縁な形であることは、業者としての社会的信用にもかかわることとして、この制度への参加の意向が急速に強まってきた。在来から、体系的な知識、学術性が比較的乏しいといわれたこの業界でも、この制度確立の進行にともない、不動産の価格の分析、研究ということを起点として、不動産に関する諸科学の体系を整理していこうという機運が高まり、かつ、業界の各階層にわたって、鑑定評価の学習が急速に活発化してきた。各種の有力な鑑定機関（日本不動産研究所、信託銀行、日本不動産銀行など）や関係官公庁で、永年鑑定評価の実務を担当してきた精通者・理論家などを講師に迎えての講習会が、業界団体や関係専門ジャーナリズム機関（住宅新報社など）によって、さかんに開催されるようになった。

こうした一種ブーム的な学習の流行は、不動産業界の知的水準の向上に貢献するところがきわめて大きかった。

不動産業界における鑑定人団体

民間における鑑定人団体も結成されていた。この点に関し、日本不動産鑑定協会発行の「鑑定のひろば」第17号4頁所載の門脇惇氏の専務理事退任のあいさつの中には、次のように書いてある。

たとえば、関西だけについても(社)大阪不動産鑑定協会(昭和29年創立、同32年8月1日社団法人許可、理事長は佃順蔵氏。会員数21名……会員数は昭和38年2月27日調べ。以下同様)、関西不動産鑑定協会(昭和33年7月設立、会長は荒木久一氏、会員数90名)、大阪府不動産鑑定士会(昭和33年6月設立、理事長は下湯北木之助氏、会員数24名)、近畿不動産鑑定協会(昭和36年10月設立、会長は永野茂一氏、会員数31名)、京都府・滋賀県不動産鑑定協会(昭和36年2月設立、理事長は梅田孫助氏、会員数34名)、兵庫不動産鑑定協会(昭和36年9月設立、会長は須鎗悦次郎氏、会員数38名)、日本不動産鑑定協会(昭和36年9月設立、会長は森田寅雄氏、会員数12名)などこのように多数の類似協会があり、この傾向が全国化しつつあったときでありました。

なお、住宅新報社の昭和38年9月現在の調査によると、このほか次のような各団体があげられている(同社発行「不動産鑑定」第1巻第2号～第5号掲載の「不動産鑑定団体一覧」による。カッコ内は会の設立年月日)。

静岡県不動産鑑定士協会(昭36. 10)、岡山県不動産評価鑑定協会(昭37. 11)、石川県不動産鑑定士協会(昭37. 12)、京都不動産鑑定協

会（昭36. 10）、長野県不動産鑑定協会（昭38. 6）、大阪府連合不動産鑑定協会（昭37. 4）、群馬県不動産鑑定協会（昭38. 1）、埼玉県不動産鑑定協会（昭38. 2）、大阪府不動産鑑定協会（昭38. 6）、愛知県不動産鑑定協会（昭37. 1）、社団法人兵庫県不動産鑑定協会（昭36. 9）、不動産鑑定評価研究会（東京）（昭37. 6）、広島県不動産鑑定協会（昭37. 12）、東京都不動産鑑定協会（昭38. 2）、大分県不動産鑑定協会（昭37. 7）、社団法人奈良県不動産鑑定協会（昭35. 1）、和歌山県不動産鑑定協会（昭36. 10）、阪神不動産鑑定協会（昭37. 10）、社団法人大阪府宅地建物取引員会不動産鑑定評価審議会（昭32. 6）、宮城県不動産鑑定協会（昭38. 3）、大阪府不動産鑑定協会（昭35. 12）。

これら各協会の事業内容などは、多種多様であり、①鑑定評価制度確立以前の創立でかなりの歴史をもっているものや、②社団法人などの法人格をもっているものなどには、いちおう充実した内容が認められたが、制度の法制化がすすみはじめてから設立されたものの中には、会の名称に相応するだけの内容のないものも必ずしも少なくなかったといわれる。しかし、いずれにせよ、こうした多くの団体が成立していたことは、鑑定評価業務と取引業務の密接な関係、ないしは宅建取引業者の向上心のあらわれ、を示すものともいえよう。そして、これらの諸団体は、昭和38年7月の日本不動産鑑定協会が設立総会までに協会一本化の行政指導によって、すべて自主的に解散した。

3 不動産鑑定評価制度の創設

〔1〕 不動産鑑定法の制定・施行

不動産鑑定法の概要

宅地制度審議会の「不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」にもとづいて建設省は、この答申の内容を法制化する作業をすすめる、「不動産の鑑定評価に関する法律案」（略称・不動産鑑定法案）を立案し、昭和38年5月28日閣議決定され、翌29日第43国会に提出された。この法案は、他の法案の審議状況との関連などから参議院先議となり、同院建設委員会において6月20日、原案どおり可決されたが、その際次のような附帯決議がなされた。

不動産の鑑定評価に関する法律案に対する附帯決議（参議院建設委員会）

本法案における不動産鑑定士の評価業務の対象には、農地その他を除外しているが、わが国の土地政策の総合性よりみて、将来、その業務の対象を農地等に拡大して、その万全を期すべきである。

右決議する。

ついで6月24日、参議院本会議で可決した。7月5日、衆議院建設委員会で原案どおり可決されたが、自民・社会・民社の三党共同提案による次のような附帯決議が行なわれた。

不動産の鑑定評価に関する法律案に対する附帯決議（衆議院建設委員会）

政府は、本法の施行に当たっては、左の諸点について適切なる措置を請じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

- 1 地価の公示制度を創設して、標準地の標準価格を定期的に公示する等、地価安定のため実効ある措置を講ずること。
- 2 建設大臣は、鑑定評価を適正ならしめるため、必要なる鑑定評価基準を定めること。
- 3 鑑定士等の団体については、都道府県を単位とした団体及び全国を単位とした団体を設立させるための指導をはかるものとする。
- 4 将来農地等を、この法律にいう不動産の鑑定評価の行為の対象に含まれるものとする。

右決議する。

その結果、翌7月6日、衆議院本会議で可決、成立し、7月16日公布（昭38法律第152号）された。

「答申」から「公布」までの期間はわずか132日間であり、この種の法律としては、異例の速さで実現をみたものである。

この法律は、昭和39年4月1日から施行されることと定められたが、この法の中で建設省設置法第22条の改正の部分は、公布の日から即日施行された。それは、特に不動産鑑定評価基準その他この法律施行の準備のため必要な重要事項について、宅地制度審議会においてすみやかに調査審議させることが必要とされたためである。

〔2〕 不動産鑑定士試験の経過

不動産鑑定法の施行により、いよいよ“国による不動産鑑定評価制度”という、諸外国の制度（多くが民間機関の自主的な制度）に比べて特色ある制度が具体化し、この制度のもので、高度の国家試験による不動産鑑定士が誕生することになった。この試験の内容と経過のあらましを、次にみてみよう。

不動産鑑定士試験の仕組み

不動産鑑定法の規定にみるとおり、不動産鑑定士試験は第1次、第2次、第3次試験から成っており、このほか、当初3年間だけ、経過措置としての特別不動産鑑定士試験、同鑑定士補試験が行なわれることになった、具体的には、昭和39年度は特別試験のみ、40年度は特別試験と第1次、第2次試験、41年度は特別試験と第1次、第2次、第3次試験、42年度からは第1次、第2次、第3次試験で平常年度になっていく、というスケジュールがきめられた

これら各試験の仕組み、相互の関連などを整理してみることにする。

■不動産鑑定士試験

不動産鑑定士になろうとする者に必要な学識及び応用能力を持っているかどうかを判定するため、毎年1回以上、不動産鑑定士審査会は不動産鑑定士試験を行なう。

○第1次試験

第2次試験を受けるに相当な一般的学力を持っているかどうかを判定

する目的のもので、試験科目は国語、数学、論文の3科目。この試験は高等教育を修了した者と同等以上の一般的学力を有するかどうかをみるのがねらいなので、次の者はこの試験を免除される。

- (1)大学教育を終了した者（大学、旧制大学、旧制高等師範学校専攻科、防衛大学校等の卒業生など）
- (2)高等教育（短期大学、旧制専門学校又はこれと同等以上の課題）を修了し、又はこれを修了した者と同等以上の一般的学力を有すると認められた者（旧専門学校卒業程度検定試験等の合格者）
- (3)旧高等試験予備試験、司法試験第1次試験又は公認会計士試験第1次試験の合格者。

○第2次試験

不動産鑑定士となるのに必要な専門的学識を持っているかどうかを判定することが目的で、第1次試験合格者又はこれを免除された者を対象に行なわれる。試験科目は民法・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、の5科目。このうち、民法、経済学、会計学の3科目については、次の者がそれぞれの科目を免除される。

- (1)大学等において通算3年以上、法律学、経済学、商学に属する科目の教授若しくは助教授の職にあった者、又はこれらの科目に関する研究により博士の学位を授与された者については、それぞれ民法、経済学、又は会計学。
- (2)旧高等試験本試験、司法試験第2次試験、公認会計士第2次試験の合格者で、その試験で民法、経済学、会計学の科目を受験した者については、その受験した科目。

この第2次試験に合格し、不動産の鑑定評価に関する実務（その具体的内容は法制令の項参照）に通算して2年以上従事した者は、不動産鑑定

士補の資格を有することとなる。

○第3次試験

不動産鑑定士となるのに必要な高等の専門的応用能力をもっているかどうかを判定することが目的の試験で、試験科目は不動産の鑑定評価に関する実務の1科目、受験資格は、不動産鑑定士補または同鑑定士補となる資格を有する者（まだ登録していない者）で、不動産鑑定業者の事務所、不動産鑑定士等の団体その他の建設大臣の認定する機関において行なう実務補習を1年以上受けた者。第3次試験の合格者は不動産鑑定士となる資格を有することとなる。

▨特別試験

特別不動産鑑定士試験・同鑑定士補試験は、①制度発足当初も一定数以上の鑑定士・鑑定士補を確保し、②これまで鑑定実務をやってきた人の生活の基礎を奪わないため、段階的に資格をとる期間を要する通常試験とは別に、3年間に限り実施するものであった。

○特別不動産鑑定士試験

- (1)受験資格……一定学歴と不動産の鑑定評価に関する一定年数以上の実務経験とを有する者、又は一定年数以上不動産の鑑定評価に関する研究、調査等の業務についての責任ある地位にあった者。
- (2)試験科目……不動産の鑑定評価に関する理論、同実務。

この試験の合格者は不動産鑑定士となる資格を有することになる。

○特別不動産鑑定士補試験

- (1)受験資格……特別鑑定士試験と同様、学歴に関する者、又は一定年数以上不動産の鑑定評価に関する研究、調査等の業務についての責任ある地位にあった者。

この試験の合格者は鑑定士補となる資格を有することとなり、1年間の実務補習を受けた上で第3次試験を受けることができる。

なお、上記特別試験の受験資格でいう「実務経験」の内容については、鑑定評価業務そのもの、土地収用法関係、土地区画整理事業関係、金融機関の担保評価、税務関係の資産評価などが当初は考えられていたが、宅地建物取引業者、建築士、公認会計士、税理士などの団体等からの要望もあり、これらの業務関係の実務も、最終的には加えられた。次のようなものである。

(1)宅地建物取引業者の業務……その全てではなく、個人である宅地建物取引業者、宅地建物取引業者である法人の役員（直接業務を執行する社員で取締役またはこれに準ずる者をいう）。また個人若しくは法人を問わず、雇用されている従業員のうち、宅地建物取引員（のうち取引主任者）の資格を有する者の行なう業務に限られる。

(2)建築士の業務……登録された建築士事務所における、一級建築士または二級建築士の業務に限られる。

(3)公認会計士および税理士の行なう業務

また、「責任ある地位を3年以上」の項については、行政機関のほかの「政令で定めるその他の機関」は、39年6月20日付で、66の機関・法人が指定された。その内訳をみると、銀行・信託銀行等25社、大手不動産会社など11社、電力会社11社、公社・公団・協会など18、その他1（日本不動産研究所）となっている。また、これらの機関における「責任ある地位」とは、具体的には「常時5人以上が不動産の鑑定評価を行なう組織の長」（たとえば、課長以上）またはこれに準ずる地位（たとえば調査役）とされ、かつ、その判断は実質的に行なわれることになった。

昭和39年度の第1回特別試験

不動産鑑定士試験を実施する不動産鑑定士審査会（建設省の付属機関）は、39年5月に建設大臣の委員任命によって発足、同月21日に初会合を

開いた。任命された10委員は次のとおりである（50音順、カッコ内は任命当時の役職名）。

- 会長 高野 弦雄（弁護士）
- 委員 有泉 亨（東京大学社会科学研究所教授）
- 櫛田 光男（財団法人日本不動産研究所理事長）
- 黒沢 清（横浜国立大学学長）
- 佐藤 寛政（日本道路公団副総裁）
- 嶋田 久吉（東京都固定資産評価員）
- 春 彦一（東京都住宅供給公社理事長）
- 町田 稔（住宅金融公庫理事）
- 吉野 公治（三井信託銀行株式会社取締役不動産部長）
- 渡辺武次郎（三菱地所株式会社取締役社長）

審査会は、試験に関しては、次の事項を決定する。

- ①試験期日および場所、試験の方法
- ②受験願書等の様式の決定
- ③受験資格の認定
- ④試験委員の推せん
- ⑤試験問題の決定
- ⑥実務経験年数の参酌方法の決定
- ⑦合否の決定
- ⑧不正受験者に対する処分

このうち試験委員は、審議会の推せんにより、建設大臣が任命する。

昭和39年特別試験の経過は次のとおりであった。

■特別不動産鑑定士試験

- (1)筆記試験実施 39年9月20日（理論、実務各2時間）

(2)受験者数 3,178名(受験申込者数3,784名)

(3)筆記試験合格者数360名(39年11月5日発表)

(4)口述試験 39年11月16日～20日

(5)合格者数 232名(39年12月11日発表)

特別不動産鑑定士補試験

(1)試験(筆記)実施、39年9月23日(理論・実務各2時間)

(2)受験者数 190名(39年12月11日)

(3)合格者数 190名(39年12月11日)

この試験の実施は、前記したように、不動産業界に大きな波紋をまきおこした。大手不動産会社や信託銀行などはもとより、中小業界でも不動産業務の向上と社会的信用保持のため合格率を競う熱意が広がり、多くの業者が受験した。

受験者の中にはかなりの高齢者もあったし、また、企業の役員など社会的な地位の高い人もいた。とにかく、さまざまな年齢層、階層の人々が、同じ受験者として、筆記試験受験机を並べていたのは、なかなかの偉観であった。

また、東京の試験場である東京大学の構内には、企業の代表者、役員などが乗りつけてきたと思われる、運転手付きの高級者がズラリと並び、という壮観もみせていた。さらに、開始のベルとともに、ひとつの企業の役員、部長、課長などが一団となって入場していくといった風景がいくつもみられた。

次いで、鑑定士試験の方の口述試験でも、実務体験の豊富な受験者と試験官である試験委員と、質問のテーマをめぐって論争をはじめるといったケースもあったという。

鑑定士の方の合格率は6.1%、16人に1人という、なかなかの難関であり、鑑定士補の方も同3.7%、27人に1人と、さらにきびしい試験で

あった。こうした合格者のうちわけをみると、まず、日本不動産研究所、信託銀行、銀行、大手法人(大手不動産会社など)その他、従来からの鑑定業務の実績者が多く、建設大臣の機関指定を受けていたグループに所属する人々から、鑑定士が119名、鑑定士補が96名合格していた。これは合格者全体のほぼ半分を占めていた。次に宅地建物取引業者、あるいは小規模な鑑定業者、公認会計士など、今後は合格者個人による鑑定活動が予想される人々の合格者が、鑑定士57名、鑑定士補54名となっており、この部分は全体の約4分の1となっていた。以上のほかでは、国(政府機関)、地方公共機関、公団、公社などの勤務者で、その身分上からすぐには資格登録、鑑定業者登録をしないとみられる人々が、鑑定士52名、鑑定士補36名、これも全体のほぼ4分の1であった。その他が鑑定士、鑑定士補各4名となっていた。

その後の試験の経過

不動産鑑定士試験は、昭和39年度の第1回試験(特別試験のみ)のあと、40年度、41年度は特別試験と普通試験の併用実施期を経て、42年度からは第1次、第2次、第3次の普通試験のみの正常な制度の時代に入った。この時代はひとまず44年度まで続く。この間の各特別試験の受験者数・合格者数の推移は次のとおり。

特別試験				特別士補試験			
年別	受験申込者数	合格者数	合格率	年別	受験申込者数	合格者数	合格率
昭 39	3,784	232	6.13%	昭 39	5,123	190	3.71%
40	2,570	263	10.23	40	2,576	264	9.90
41	3,346	298	8.92	41	3,944	498	12.35

44年度までの試験での合格者数を、重複合格者数を除く実数でとると

右のとおりとなっている（45年4月現在）。

この2,078名が、鑑定士、鑑定士補の有資格者もしくは2年の実務経験によって鑑定士補になり得る者の数となる。

試 験 名	合格者数
特別不動産鑑定士試験	793
特別不動産鑑定士補試験	267
不動産鑑定士第2次試験	430
” 第3次試験	588
計	2,078

ところで、昭和45年度から地価公示制度が実施されることになり（後述参照）、その具体的な価格評定作業を不動産鑑定士等が担当することになった。この制度は当初は大都市圏からスタートしたが、全国へ拡大されることになっていた。ところが、不動産鑑定士等の登録の全国分布をみると（後述参照）、その数は大都市に集中し、地方で稀薄になっている傾向が著しくあらわれて、地価公示のための鑑定評価に地方の鑑定士等の増員をはかる必要があるという主張が打ち出されてきた。さらに、これに加えて、全国各地方の宅地建物取引業界からも、以前の特別試験のような受験機会を与えてもらいたい、という強い要望が提起されてきた。

これらの事情を背景として、昭和45年、議員立法によって「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」が制定された。この法律に基づいて、昭和45、46の両年度の2回に限り、特例試験が実施された。その試験内容は、以前の特別試験の試験科目に「不動産に関する行政法規」が加えられたほかは、特別試験とほぼ同様のものであった。両年度の特例試験の結果は次のとおりであった。

特例士試験				特例士補試験			
年 別	受験者数	合格者数	合格率	年 別	受験者数	合格者数	合格率
昭 45	7,926	266	3.3%	昭 45	8,770	363	4.1%
46	5,821	325	5.8	46	6,957	667	9.5

試験状況

1. 不動産鑑定士試験

(1) 第1次試験

年 別	受験申込者数	受験者数	合格者数	合格 率
昭 40	566	319	37	11.60%
41	482	271	55	20.30
42	422	233	46	19.74
43	482	290	62	21.38
44	534	327	150	45.87
45	407	254	72	28.35
46	392	213	63	29.58
47	487	254	66	25.98
48	488	278	139	50.00
49	436	225	78	34.67
50	423	213	107	50.23
51	338	159	59	37.10
計	5,457	3,036	934	30.76

(2) 第2次試験

年 別	受験申込者数	受験者数	合格者数	合 格 率
昭 40	1,187	903	54	5.98%
41	1,254	853	58	6.80
42	1,243	916	102	11.14
43	1,441	1,079	215	19.93
44	1,666	1,196	259	21.66
45	1,780	1,300	307	23.62
46	2,099	1,460	288	19.73
47	2,684	1,857	203	10.93
48	3,034	2,098	384	18.30
49	2,987	2,065	261	12.64
50	2,687	1,869	376	20.12
51	2,303	1,579	270	17.09
計	24,365	17,195	2,777	16.15

(3) 第3次試験

年 別	受験申込者数	受験者数	合格者数	合 格 率
昭 41	95	95	55	57.89%
42	217	215	121	56.28
43	209	206	151	73.30
44	141	138	105	76.09
45	134	127	73	57.48
46	181	174	109	62.64
47	263	258	190	73.64
48	526	516	380	73.64
49	369	363	267	73.55
50	310	304	221	72.70
51	356	348	222	63.79
計	2,801	2,744	1,894	69.02

この特例試験は、宅地建物取引業者から鑑定士等に参入できる最後の機会ということで、表にみるとおり、かつての特別試験をはるかに上回る受験者があったが、これに対して合格者は必ずしも多くはなく、合格率はきわめて低かった。ある意味では、鑑定士レベルの実力をもつ宅建業者は、前の3回にわたる特別試験で大半が鑑定士等になっているとの見解も関係者間から示されたりした。

このあとまた通常試験のみの時期となったが、正規試験の現在までの状況は前ページのようになっている。

なお、沖縄の復帰に伴う特別措置のひとつとして、沖縄関係の特別不動産鑑定士試験及び特別不動産鑑定士補試験が、昭和47年より同49年まで計3回実施され次のような状況であった。

沖縄特別士試験				沖縄特別士補試験			
年別	受験者数	合格者数	合格率	年別	受験者数	合格者数	合格率
昭 47	24	5	20%	昭 47	44	7	16%
48	22	7	32	48	34	9	26
49	27	16	59	49	38	12	32

鑑定協会で実務補習

特別不動産鑑定士補試験の合格者および不動産鑑定士第2次試験の合格者で2年の鑑定実務経験者は、不動産鑑定士補となることができるが、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。

この実務補習は、日本不動産鑑定協会が行なうことに指定され、また、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なうことになった。

表1 実務に関する講義の科目及び単位数

(昭和40年度)

科 目 名		科 目 内 容	単 位 数
大 分 類	小 分 類		
資 料	資料総説		1
	一般資料	種類及びその収集並びに整理・検討について	3
	個別資料	案件の確認に必要なものの収集・整理・検討及び個別的要因に照応する資料の収集・整理・検討について	7
		計	11
方式の適用方法	方式総説		1
	復成式評価法	総説・復成価格の求め方並びに減価修正の方法について	10
	市場資料比較法	総説・事例及び参考資料・時点修正及び事情補正並びに比較対照について	12
	収益還元法	総説・純収益の把握・還元利回り並びに資本還元方法について	11
		計	34
手 順		総説・対象不動産及びその諸権利の確認、価格時点、依頼目的その他の事項の確認、予備調査・処理計画・資料と三方式の適用並びに価格の調整と額の決定について	9
		計	9
鑑定評価書		総説及び例示について	4
		計	4
種類別の鑑定評価		総説・宅地・建物及びその敷地並びに宅地見込地について	14
		計	14
合 計 単 位 数			72

表2 実地演習の科目及び単位数

(昭和40年度)

科 目 名		科 目 内 容		単 位 数
大 分 類	小 分 類			
(1)宅 地	更 地	商 業 地	一 流 地	
			二 流 地	
		住 宅 地	高 級 地	
			中 級 地	
			下 級 地	
		工 業 地	大 規 模 地	
	小 規 模 地			
	建 付 地	商 業 地	一 流 地	
			二 流 地	
		住 宅 地	高 級 地	
			中 級 地	
			下 級 地	
工 業 地		大 規 模 地		
	小 規 模 地			
借 地 権 等	商 業 地	一 流 地		
		二 流 地		
	住 宅 地	高 級 地		
		中 級 地		
		下 級 地		
		計	93	
(2)宅地見込地		成 熟 地		
		中 級 成 熟 地		
		未 成 熟 地		
		計	9	
(3)建 物	木 造	住 宅	大規模建物	
			小規模建物	
		店 舗	大規模建物	
			小規模建物	
		併用住宅	大規模建物	
			小規模建物	
	特殊建物(工場、学校等)			
	非 木 造	高 層 ビ ル		
		中 層 ビ ル		
		中 層 住 宅		
小 規 模 住 宅 他				
		計	52	
(4)賃 料				
		計	14	
合 計 単 位 数			168	

表3 実務に関する講義の科目及び単位数

(昭和50年度)

科目名	科目内容	単位数
資料	総説、一般資料、個別資料、確認資料、事例資料、基礎演習	
	計	24
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	
	計	18
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	
	計	9
種類別の鑑定評価	総説、宅地、建物、建物及びその敷地、宅地見込地、賃料、農林地、基礎演習	
	計	13
	合計単位数	64

表4 実地演習の科目及び単位数

(昭和50年度)

科 目 名		科 目	内 容	単 位 数
大 分 類	小 分 類			
(1)宅 地	更 地	商 業 地	一 流 地	
			二 流 地	
		住 宅 地	高 級 地	
			中 級 地	
			下 級 地	
		工 業 地	大 規 模 地	
	小 規 模 地			
	建 付 地	商 業 地	一 流 地	
			二 流 地	
		住 宅 地	高 級 地	
			中 級 地	
			下 級 地	
		工 業 地	大 規 模 地	
	小 規 模 地			
	借 地 権 等	商 業 地	一 流 地	
			二 流 地	
住 宅 地		高 級 地		
		中 級 地		
		下 級 地		
		計	95	
(2)宅地見込地		成 熟 地		
		中 級 成 熟 地		
		未 成 熟 地		
		計	11	
(3)建 物	木 造	住 宅	大規模建物	
			小規模建物	
		店 舗	大規模建物	
			小規模建物	
		併用住宅	大規模建物	
			小規模建物	
	特殊建物(工場、学校等)			
	非 木 造	高 層 ビ ル		
		中 層 ビ ル		
		中 層 住 宅		
小 規 模 住 宅 の 他				
		計	54	
(4)賃 料				
		計	16	
合 計 単 位 数				176

この講習・演習についてのカリキュラムは、日本不動産鑑定協会で建設大臣の認可を得てつくることとなった。カリキュラムの内容は、不動産鑑定評価基準にそってつくられ、講師には同協会所属の不動産鑑定士や関係官庁の担当官、および建築、経営その他の学識経験者が委嘱された。こうした準備がととのえられた上で、発足後間もない日本不動産鑑定協会は、最初の事業として、実務補習のうちの実務講習を40年11月25日に東京・丸の内の新丸ビル地下大会議室で開講した。

実務補習（講義、実地演習）の科目と単位は別表1、2（67,68ページ）のようなものであった。なお、第1回の実務補習の受講者は111名（当協会会員41名、非会員70名）であった。

40年度は科目を第1期（40年11月25日～12月25日）、第2期（41年1月24日～2月18日）に分けて実施した。

41年度以降についても、当協会によって実務補習は毎年度実施され、鑑定評価理論や実務の発展とともに、伸長を重ねてきている。

昭和50年度のカリキュラムは別表3、4（69,70ページ）のとおり。

また、実務補習の終了者数は、第1回96名、第2回187名、第3回122名、第4回89名、第5回102名、第6回130名、第7回212名、第8回480名、第9回244名、第10回214名、合記1,876名である。

〔3〕 不動産鑑定士等及び不動産鑑定業の登録

鑑定士等・鑑定業者の登録

不動産鑑定士及び不動産鑑定士補となるには、それぞれの試験合格を要するが、さらにそれだけではなく、建設省（後に国土庁）に備えられている不動産鑑定士・同鑑定士補名簿に登録を受けなければならない。

この登録は、第1回特別試験によって有資格者となった人たちができてから行なわれはじめた。当初は大都市圏に所在する鑑定士等が多く、地方によっては皆無の都道府県もあったが、年を追って試験が重ねられるにつれて“無鑑定士県”はなくなり、5年余を経た45年ごろには、なお大都市圏集中の傾向はみせながらも、全国的な分布をみせ、鑑定評価制度が実際の活動面でも全国に定着を見せるに至った。45年4月現在と47年3月末現在の登録状況は次のとおりである。

	不動産鑑定士		不動産鑑定士補		合 計	
	昭45.4.1	昭47.3.31	昭45.4.1	昭47.3.31	昭45.4.1	昭47.3.31
北海道	26	45	11	15	37	60
青森	2	4	0	1	2	5
岩手	2	4	2	3	4	7
宮城	14	23	7	12	21	35
秋田	4	4	0	1	4	5
山形	1	3	0	0	1	3
福島	3	11	4	10	7	21
茨城	6	10	3	4	9	14
栃木	6	10	0	4	6	14
群馬	9	14	1	3	10	17
埼玉	43	65	20	37	63	102
千葉	47	76	18	50	65	126
東京都	421	581	140	294	561	875
神奈川県	117	159	38	110	155	269
新潟	9	20	2	7	11	27
山梨	2	3	0	1	2	4
長野	7	9	1	4	8	13
富山	2	3	2	2	4	5
石川	10	10	3	4	13	14
岐阜	7	9	0	9	7	18
静岡	13	20	7	14	20	34
愛知	67	100	16	52	83	152
三重	6	3	1	3	7	16

3 不動産鑑定評価制度の創設

福井	4	4	0	1	4	5
滋賀	4	5	0	0	4	5
京都	37	47	11	19	48	66
大阪	110	168	40	84	150	252
兵庫	59	92	24	55	83	147
奈良	7	12	4	11	11	23
和歌山	3	7	1	1	4	8
鳥取	2	3	0	3	2	6
島根	2	3	0	1	2	4
岡山	7	11	1	3	8	14
広島	23	29	9	12	32	41
山口	8	13	1	3	9	16
徳島	6	8	2	7	8	15
香川	16	19	3	7	19	26
愛媛	9	12	6	6	15	18
高知	6	6	1	2	7	8
福岡	44	71	12	26	56	97
佐賀	3	2	1	0	4	2
長崎	4	7	1	3	5	10
熊本	6	13	1	3	7	16
大分	4	9	0	6	4	15
宮崎	1	4	0	1	1	5
鹿児島	7	13	0	2	7	15
合計	1,196	1,754	394	896	1,590	2,050

不動産鑑定士及び同士補の登録者数はその後著しく増加し、昭和49年3月末には3,287名となった。

さらに、不動産鑑定業者も業者としての登録を受けていなければならない。業者の登録は、その事務所の所在地が一都道府県の地域内のみにとどまる者については都道府県知事が、その他の者（事務所が2以上の都道府県の地域にわたる者）については建設大臣（後に国土庁長官）が行なうことになっている。これも、不動産鑑定士等と同様、大都市集中の傾向

が強いが、やはり45年～47年ごろになると、いちおうは全国的な分布を示すようになった。また、鑑定士等より事務所数がはるかに少ないのは、鑑定士等の登録をしても開業していない者が相当数あり、かつ、1事務所に複数の鑑定士等が所属しているケースもきわめて多いことによるものである。同じく45年4月1日現在と47年3月末現在を次表で示すこととする。

	鑑 定 業 者 数				事 務 所 数	
	大 臣 登 録		知 事 登 録		昭45.4.1	昭47.3.31
	昭45.4.1	昭47.3.31	昭45.4.1	昭47.3.31		
北 海 道	—	—	5	8	11	16
青 森	—	—	—	2	—	3
岩 手	—	—	—	2	—	2
宮 城	—	—	—	6	6	12
秋 田	—	—	—	1	—	1
山 形	—	—	1	1	1	1
福 島	—	—	1	1	1	1
茨 城	—	—	4	5	6	6
栃 木	—	—	3	4	4	5
群 馬	—	—	3	5	4	6
埼 玉	—	—	8	13	9	15
千 葉	—	—	5	11	9	15
東 京	21	23	118	122	142	150
神 奈 川	—	—	7	11	17	24
新 潟	—	—	4	7	5	8
山 梨	—	—	—	1	—	1
長 野	—	—	1	3	2	4
富 山	—	—	1	1	1	1
石 川	—	—	3	3	6	6
岐 阜	—	—	4	4	6	6
静 岡	—	—	4	7	7	13
愛 知	—	1	18	32	28	43
三 重	—	1	1	1	2	3

3 不動産鑑定評価制度の創設

福井	井	—	—	2	2	2	2
滋賀	賀	—	—	—	1	—	1
京都	都	—	—	11	17	19	24
大阪	阪	4	4	39	58	58	82
兵庫	庫	—	1	7	14	14	24
奈良	良	—	—	—	—	—	1
和歌山	歌山	—	—	1	3	2	5
鳥取	取	—	—	—	1	—	1
島根	根	—	—	1	1	1	1
岡山	山	—	4	1	4	5	8
広島	島	—	—	3	5	12	14
山口	口	—	—	3	7	3	7
徳島	島	—	—	4	5	5	6
香川	川	—	—	3	6	8	10
愛媛	媛	—	—	6	9	6	9
高知	知	—	—	2	2	2	2
福岡	岡	1	1	9	18	21	34
佐賀	賀	—	—	—	1	—	2
長崎	崎	—	—	—	2	—	3
熊本	本	—	—	1	3	2	6
大分	分	—	—	1	2	1	3
宮崎	崎	—	—	1	2	1	2
鹿児島	児島	—	—	3	7	3	8
計		28	31	289	421	432	597

- (注) 1. 「大臣登録」欄は、主たる事務所の所在地により記載
 2. 「事務所数」は、主たる事務所および従たる事務所（支店など）をあわせたもの（したがって、再登録の合計より多い事務所数の場合がある）

不動産鑑定業者の登録者数はその後著しく増加し、昭和49年3月末には887業者となった。

なお、鑑定士等の登録の効力には期限はないが、鑑定業者の登録の有効期間は3年になっており、期限後も続ける際には更新を要する。

鑑定業者の態様

鑑定業者には法人と個人の別があり、また法人であっても実質はほとんど個人の不動産鑑定士の業務によって運営されているものも少なくない。この意味では、現実的には法人業者と個人業者という態様を見せているが、法制上では両者には何ら区別は設けられていない。

当初の「不動産鑑定評価制度の答申」においては、鑑定業者は「不動産鑑定業者」と「総合鑑定業者」に分け、後者については「①その事務所において専任の鑑定士が常時5人以上勤務しており、かつ、これらの者のうち1人が鑑定士として3年以上不動産の鑑定評価に関して指導監督的な実務の経験を有する者であるもの。②工場財団等の大規模な不動産の鑑定評価を行なうのに十分な設備と従業員を有するもの」と規定し、「工場財団等に関する鑑定業」は、後者でなければできないものとしていた。

これは、業者の事業規模・事業能力などによって、その機能を区別して、業務の適正を期する意味と、さらには、制度以前の鑑定業務の実情よりみても、こうした区別が必要であるとする考え方によるものとみられる。すなわち、信託銀行、大手不動産会社、日本不動産研究所などの鑑定評価業務においては、複数の鑑定人による共同鑑定や、あるいは1人の鑑定人の鑑定評価でも、その決定については関係部門の合議によってはじめて決定するといった方式が、かなり一般化し、これを「機関評価」（または「機関鑑定」）と呼んで「個人評価」と区別していた。こうした歴史的な実態を尊重しての区分案だった。

このことは、よく“総合病院”と“個人開業医”にたとえられて論じられているが、両者ともにそれぞれの特色、長所をもつものである。したがって法は、両者を同等の条件の下においた。

現状において、両者とも日本不動産鑑定協会に参加することによっ

て、十分な交流を図り、専門職業の論理を基盤とし、自由な活動をすすめることによって、事業実績をあげてきている。40年以降の事業実績は次のとおりである。

不動産鑑定報酬推移表

年別	件 数			報 酬 (千円)		
	大臣登録業者	知事登録業者	計	大臣登録業者	知事登録業者	計
昭40	22,750	—	22,750	566,639	—	566,639
41	33,851	10,074	43,925	1,205,024	314,803	1,519,827
42	34,547	14,379	48,926	1,755,660	587,624	2,343,284
43	36,658	19,199	55,857	2,122,560	819,212	2,941,772
44	36,358	21,219	57,550	2,741,281	1,157,133	3,898,414
45	35,479	23,046	58,525	2,994,860	1,417,300	4,412,160
46	36,264	27,818	64,082	3,705,146	1,891,959	5,597,105
47	39,556	31,136	70,702	4,046,240	2,354,935	6,401,175
48	39,597	37,302	76,899	5,029,093	3,256,487	8,285,580
49	39,466	42,550	82,016	5,579,124	4,216,341	9,795,465
50	32,789	52,594	85,383	6,018,092	5,811,252	11,829,344

4 不動産鑑定評価基準の設定と運用

〔1〕 鑑定評価基準の設定

不動産鑑定法の制定によって、不動産鑑定士試験の制度をはじめ、不動産鑑定士、同士補ならびに鑑定業者の登録の制度などは整備されたが、鑑定士等の具体的な鑑定評価活動について、統一的な基準を設定すべきであるという意見は、「鑑定評価制度の確立の答申」にも強調されていたし、また、国会での不動産鑑定法可決に際しての附帯決議にもあったことで（前記参照）、そうした基準をとりまとめることが、「制度確立の答申」後の宅地制度審議会にとって、大きな課題とされるに至った。同審議会の内部においても、「制度確立答申」を最終的に決定する段階における討論でとりあげられており、とくに、櫛田光男委員（鑑定評価制度小委員会委員長）は次のように発言している。

「評価の手順、方法、執行をどうするかということについて、当審議会がやるか、あるいは別に鑑定評価に関する審議会を作ってやることになるかと思えます。……不動産といっても多種多様であり、また鑑定士の能力も違いますし、鑑定評価を行なうアプローチの方法もいろいろあるわけですが、鑑定評価を行なうにはこういうようにやるのだという手順や方式についての大筋のものはできると思えます。これらについての具体的なものは、今後、当審議会等で作ることになるかと思えます」

やがて誕生してくる国家試験による不動産鑑定士等の活動のためにも、同時にまたその試験のためにも、こうした「基準」は不可欠のものとされたのである。鑑定評価の手順や方式については、それまでも、いろいろの系統による鑑定業務を担当した人たちによって、理論、実務の両面でかなり深められてはきているものの、その多くが後継者への口伝的な形で伝えられるという傾向をもっており、統一されておらず、かつ十分な科学性をもっているとはいえない状態であった。そこで、こうした実務や理論の整理集大成をすすめつつ、かつアメリカ、西独など鑑定評価の先進国の理論その他も参考にしつつ、新しい統一基準をつくること、関係者間に強く求められた。

この課題は、建設大臣からの諮問という形で、宅地制度審議会にとりまとめが求められることになった。すなわち、昭和38年8月2日、河野建設大臣は同審議会に「不動産の鑑定評価の基準をいかに設定すべきであるか」と諮問したのである。審議会では、この基準をとりまとめるため、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はじめた。小委員会の委員、臨時委員、専門委員は次のとおりであった（カッコ内は任命当時の役職名）。

委員（2名）

○小委員長 櫛田 光男（前掲）

江戸 英雄（前掲）

○臨時委員（5名）

大槻 正男（京都大学名誉教授）

越知 俊一（住友信託銀行専務取締役）

嶋田 久吉（日本不動産研究所顧問）

谷 重雄（東京都立大学工学部教授）

藤本勝満露 (首都高速道路公団理事)

○専門委員 (15名)

浅野 英 (前掲)
新井 清光 (前掲)
石原 舜介 (東京工業大学理学部助教授)
江守堅太郎 (大蔵省管財局長)
加藤 実 (日本不動産銀行鑑定部長)
釜田 敬三 (日本興業銀行審査部参事役)
斎藤 逸朗 (前掲)
阪本 楠彦 (東京大学農学部助教授)
原口 隆 (日本道路公団調達用地部長)
佃 順蔵 (大阪不動産鑑定協会理事長)
丹羽雅次郎 (農林省農地局長)
原口 一次 (東京都財務局長)
松島 五郎 (自治省官房長)
宮下正一郎 (前掲)
吉野 公治 (前掲)

この小委員会は以来、昭和39年3月25日、審議会総会に「基準」の小委員会案を提出するに至るまで、かなりハードな作業をすすめた。この間の経過と「基準」の目的および性格について、櫛田小委員長は、3月25日の審議会で次のように報告している。

「……この基準のできた経緯を申しあげます。昨年(38年)の8月に大臣の諮問を受け、宅地制度審議会に鑑定基準小委員会を設けましたが、さらに10月、その中から9名の起草委員を選び(注・櫛田、

嶋田、藤本、吉野、加藤、新井、齋藤、宮下、原口一次の9委員)、とくに嶋田(久吉)先生に原案をつくっていただきました。この原案をもとに、昨年(38年)11月25日以降、昨年中に7回、今年(39年)に入って11回の起草委員会を開催して審議し、3月12日の小委員会にはかり、ここで3回の審議を重ねた後、事務局で整理しまして、ここに提出するはこびとなったものであります。

この基準の主たる目的は、不動産鑑定士等が不動産の鑑定評価をするに当って、拠りどころとすべき、合理的にして実行可能な基準を作成することですが、あわせて不動産鑑定士の業務の限界を明らかにし、また一般大衆の不動産の鑑定評価に関する理解を深め、もって法の目的である適正な地価の形成に寄与せんとするものです。

この基準は、今日まで内外において発達してきた理論を集大成したものです。不動産のあり方が流動的なものですので、この基準の性格として、厳密な意味においては、説明的な部分を含むこと、法的強制力をもつものではないこと、及び中間的な性格をもつものであり、今後ともその充実と改善を期すべきであることに注意していただきたい。……なお、この基準は現状において有力なものとしてつくりましたので、世の中の進展に応じて改正していくべきものであり、その意味で、この基準を土台として、不動産の鑑定評価理論が今後いっそう拡張充実されることを希望いたします」

この小委員会等の実質的な起草にあたっては、上記9起草委員のほか、日本不動産研究所の門脇惇主任研究員(後に日本不動産鑑定協会専務理事・事務局長)や建設省計画局総務課の河野勉課長補佐ら同課の担当者も参加し、2回にわたりそれぞれ数日間の“合宿”をして、徹夜を重ねるなどの努力が続けられた。当初、嶋田小委員長は「2年くらいはかけた

い」と望んでいたが、建設省事務当局から「半年で」との要請があり、いわば“4倍のスピード”で作業をすすめるを得なかった。こうした作業の上でようやく小委員会案をまとめたときは、各起草担当者は、極度に疲労しながらも“ホッとした表情”であり、かつ、できあがった基準については、“できるだけ努力によって積み上げたもの”という自信もみられた。

審議会は3月25日、小委員会案を承認し、第4次答申としていわゆる現在旧基準と称するもののうち、賃料及び宅地見込地に関する部分を含まないものを建設大臣に提出した。

この「基準」が、答申後公表されると、かねてからその成行きが注目されていただけに、関係者はその理解に努め、さらに鑑定士試験の受験希望者はただちにこの基準の学習をはじめた。また、起草関係者による解説書も数点刊行され、重要な問題点などについての論争などもおこってきた。こうした論争や学習は、たんに鑑定評価という視野のみに限られず、広く不動産一般についての科学的思惟の本格的なスタートを意味するものでもあった。「基準」は、不動産に関する科学的体系の創造の新しい第一歩であったともいえよう。

〔2〕 鑑定評価基準の拡充

宅地審議会の発足

不動産鑑定評価基準を答申した宅地制度審議会は、もともと昭和37～38年度の2年間を存置期間とする機関であり、39年3月末をもって廃止された。しかし、宅地対策の新しい展開の必要性はなくなるどころか、よりいっそう緊要なものとなり、宅地制度審議会で審議してきた課題を

さらに発展させるとともに、新しい政策分野をも開いていくための機関として、昭和39年度からは、恒久的なものとして宅地審議会が設置された。この審議会は、その性格上、より長期的かつ広汎な分野にわたって、宅地政策の諸課題を審議するもので、建設省設置法では、その設置目的が次のように規定されている。——「建設大臣の諮問に応じて宅地制度、不動産の鑑定評価及び宅地建物取引業に関する重要事項を調査審議し、又は当該事項について建設大臣に意見を述べること」

審議会委員には新たに次の各氏が任命された（カッコ内は当時の役職名）。

会 長	飯沼 一省	（都市計画協会会長）
会長代理	櫛田 光男	（日本不動産研究所理事長）
委 員	岩井 章	（日本労働組合総評議会事務局長）
	江戸 英雄	（不動産協会理事長）
	円城寺次郎	（日本経済新聞社常務取締役）
	大来佐武郎	（日本経済研究センター理事長）
	雄川 一郎	（東京大学法学部教授）
	荻田 保	（地方職員共済組合理事長）
	加藤 一郎	（東京大学法学部教授）
	北島 武雄	（北海道東北開発公庫総裁）
	園田 次郎	（朝日新聞社社友）
	高山 英華	（東京大学工学部教授）
	徳永 久次	（富士製鉄株式会社常務取締役）
	平川 守	（全国拓殖農業協同組合連合会副会長）
	師岡健四郎	（住宅金融公庫総裁）
臨時委員	（不動産鑑定関係のみ、他は省略）	
	江尻俊一郎	（東京建物株式会社常務取締役）

大槻 正男 (京都大学名誉教授)
黒沢 清 (横浜国立大学教授)
嶋田 久吉 (日本不動産研究所顧問)
藤本勝満露 (首都高速道路公団理事)

専門委員 (不動産鑑定関係のみ、他は省略)

新井 清光 (早稲田大学商学部教授)
釜田 敬三 (日本興業銀行審査部参事役)
齋藤 逸朗 (日本不動産研究所鑑定部長)
阪本 楠彦 (東京大学農学部助教授)
古市 敏夫 (安田信託銀行監査役)
前沢 保利 (東京都財務局評価課長)

審議会の部会は昭和39年8月4日に開かれ、席上、小山長規建設大臣から三つの諮問が行なわれたが、そのうちの「諮問その2」において、「不動産の鑑定評価の基準をいかにすべきか」とされていた。

また、建設省から審議会に提出された「検討事項案」のなかで、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」の答申にもあったとおり、「基準」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、宅地審議会でその発展と拡充がはかれることになったのである。

宅地見込地・賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申の提出

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、①不動産鑑定評価基準全般に対する検討、②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、を目標として調査審議すること

とし、そのために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、江戸英雄部会長代理、鑑定関係臨時委員5名、同専門委員6名のほか、次の4専門委員が参加した。

石原 舜介 （東京工業大学理工学部助教授）

吉野 公治 （三井信託銀行取締役）

丹羽雅次郎 （農林省農地局長）

松島 五郎 （自治大臣官房長）

部会はまず、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、結論を得たので審議会に提出し、審議会は昭和40年3月30日に、審議会第2次答申として小山建設大臣に提出した。答申は

1 宅地見込地の鑑定評価額を求める手法 宅地見込地の定義

(1) 宅地見込地の価格を形成している個別的要因

(2) 宅地見込地の鑑定評価

2 宅地の定義（宅地見込地の定義と対照）

より成る短いものであったが、「基準」拡充の第一歩となるものであった。

審議会は、宅地見込地に続いて、次には賃料の鑑定評価基準の設定にとり組んだ。これも同じく不動産鑑定評価基準部会で原案を練った上でまとめたもので、この際の部会には宅地見込地のときの委員、臨時委員、専門委員のほか、松永勇専門委員（大蔵省国有財産局長）が参加し、また、丹羽雅次郎専門委員は大和田啓気専門委員（農林省農地局長）と交代していた。この「賃料の答申」は、審議会第4次答申として、昭和41年4月21日、瀬戸山三男建設大臣に提出した。

住宅宅地審議会の発足と新しい諮問

昭和42年度まで、住宅、宅地対策に関する建設大臣の諮問機関としては、住宅対策審議会と宅地審議会の二つがあったが、43年度からこれが一本化された。すなわち、43年6月15日付で、この二つの審議会は廃止され、新たに住宅宅地審議会が設けられ、不動産鑑定評価関係の調査審議は、さらにこの審議会に引継がれることになった。新しく設けられた審議会の宅地部会の委員には次の各氏が任命された（カッコ内は当時の役職、なお、役職が前記同様のものは前掲としたが、同一人でも役職が変わっている場合は新役職を記した）。

会 長	円城寺次郎	(日本経済新聞社社長)	
委 員	飯沼 一省	(前掲)	
	幾代 通	(東北大学教授)	
	江戸 英雄	(三井不動産(株)社長)	
	大来佐武郎	(前掲)	
	雄川 一郎	(前掲)	
	唐沢 平治	(全国建設労働組合総連合会書記長)	
	櫛田 光男	(前掲)	
	都留 重人	(一橋大学教授)	
	中司 清	(鐘淵化学工業(株)社長)	
	丹羽雅次郎	(水資源開発公団副総裁)	
	浜崎 則雄	(朝日新聞論説委員)	
	臨時委員	江尻俊一郎	(前掲)
		大槻 正男	(前掲)
黒沢 清		(前掲)	
嶋田 久吉		(前掲)	

	中田 乙一	(三菱地所(株)社長)
	三沢 勝	(勸銀土地建物(株)社長)
	桃井 直造	(首都高速道路公団理事)
	森久保虎吉	(神奈川県副知事)
専門委員	新井 清光	(早稲田大学教授)
	門脇 惇	(日本不動産鑑定協会理事・事務局長)
	斎藤 逸朗	(日本不動産研究所理事・鑑定部長)
	阪本 楠彦	(前掲)
	中西 兵二	(昭和土地開発(株)常務取締役)
	成田 頼明	(横浜国立大学教授)
	吉野 公治	(前掲)
	田中 康民	(内閣法制局第二部長)
	八塚 陽介	(経済企画庁国民生活局長)
	新谷 正夫	(法務省民事局長)
	谷川 寛三	(大蔵省理財局次長)
	中野 和仁	(農林省農地局長)
	宮沢 弘	(自治省官房長)
	志村 清一	(建設省官房長)

審議会の第1回会合は昭和43年7月31日に開かれ、席上、保利茂建設大臣は、宅地関係のうち鑑定評価問題で、次の2点の諮問を行なった。

1. 不動産の鑑定評価の基準をいかにすべきか。
2. 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。

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。

宅地部会の第1回会合は8月19日に開かれこの日、部会長に櫛田光男

委員を、部会長代理に大来佐武郎委員を互選し、また、不動産鑑定評価基準についての起草委員は、櫛田委員、江尻、嶋田、中田の3臨時委員、新井、門脇、斎藤、阪本、吉野の5専門委員（計9名）ときまり、起草委員は9月9日から審議を開始した。

新「不動産鑑定評価基準」の答申

従来からの「基準」の再検討の目的と意義は、後日提出された新「基準」の答申の前文に次のように述べられている。

「ことに前国会で成立した地価公示法に基づく標準地の地価の公示が明年から実施されるという時期を迎え、不動産の鑑定評価を担当する専門家である不動産鑑定士等に課せられた社会的責務もまた、ますます重大なものになりつつある現状である。

一方、現行の不動産鑑定評価基準は、最初に設定されてからすでに5年有余を経過したが、この間において鑑定評価理論は、不動産鑑定士等の鑑定評価活動を通じて著しい進歩向上をみており、その成果をこれにとり入れることによって、時代の進展に即応し、より充実した内容のものとするのが望まれている。……（中略）……

ここに答申する不動産鑑定評価基準は……（中略）……不動産の適正な価格の形成に資することを目的とする点において、従来の基準と異なるところはなく、また、その基本となる考え方においても同様であるが、従来の基準における説明的、啓蒙的な叙述については、すでにその目的を達したものも多いことにかんがみ、これらを省略し、また、説明が十分でなかった部分については、これを充実したものである。さらにその後の鑑定評価理論の進展に対応して、とくに不動産の地域性に関する記述、具体的には一般的要因の地域

性、地域分析等の規定を新たに追加したほか、従来の基準が、すでに述べたように、三つの基準から成り立っていたのを一本化して再編成を行なったものである」

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、宅地審議会第四次答申として、坪川信三建設大臣に提出された。

／〔3〕 基準と不動産鑑定士試験及び社会への影響

不動産鑑定士試験

不動産鑑定士試験において、不動産鑑定評価基準は、当然、主要課目のひとつとなっている。初期（昭和39～41年度）に実施された長期の実務者を対象とする“特別試験”では、鑑定士試験、鑑定士補試験とも、試験科目は「不動産鑑定評価の理論」及び「同実務」の2科目であったし、45～46年に2回行なわれた同趣旨の“特例試験”も、この「理論・実務」に「不動産関係行政法規」を加えたものであった。

正規試験では、鑑定評価は、第2次が「理論」、第3次が「実務」となっている。

不動産鑑定士試験は、有資格者の厳選をはかっているのと同時に、結果的には鑑定理論・実務の向上進展をももたらしているものである。

また、鑑定評価理論は、鑑定士試験の受験者のみならず、広く不動産業ないしその関連業務の従事者などにも学ばれ、不動産についての科学的な知識の中心ともなっており、それは鑑定評価についての知識の社会

への普及という点でも、効果をもつものでもある。

試験委員

不動産鑑定評価理論ないし実務に関する現在までの試験委員は、次のような人であった。

特別不動産鑑定士補試験

昭和39年	40年	41年
大野喜久之輔	大野喜久之輔	大野喜久之輔
加藤実	門脇惇	宮下滋
加納兼久	加納兼久	根岸政男
熊倉信二	新堀鉦麻治	新堀鉦麻治
椎橋信治	高山喜義	高山喜義
樋田正一郎	松尾英男	松尾英男
福井勉	宮武安造	宮武安造
横井庄太郎	横井庄太郎	横井庄太郎

特別不動産鑑定士試験

昭和39年	40年	41年
新井清光	新井清光	新井清光
※荒木久一	椎橋信治	椎橋信治
※江尻俊一郎	※江尻俊一郎	※江尻俊一郎
小俣一太郎	谷重雄	谷重雄
◎釜田敬三	※三沢勝	三沢勝
斎藤逸朗	斎藤逸朗	斎藤逸朗
塩見宙	塩見宙	遊上義一
※中西兵二	※中西兵二	※中西兵二
萩野松太郎	宮下滋	萩野松太郎
※古市敏夫	古市敏夫	◎古市敏夫
宮崎隼二郎	※原口隆	原口隆
村田博	村田博	村田博
◎米田敬一	◎米田敬一	◎米田敬一
	※安江茂	※安江茂

(備考)※印は、特別不動産鑑定士試験の口述試験委員

◎印は、特別不動産鑑定士試験の実務及び口述の試験委員

不動産鑑定士特例試験

科目	年別	昭和45年	46年
不動産の鑑定評価に関する理論		新井清光	新井清光
		門脇惇	門脇惇
		森本浩通	原口隆
		遊上義一	遊上義一
不動産の鑑定評価に関する実務		荒井紀男	荒井紀男
		加藤敬一	加藤敬一
		萩野松太郎	森本浩通
		宮武安造	竹内円仙

不動産鑑定士補特例試験

科目	年別	昭和45年	46年
不動産の鑑定評価に関する理論		今里明	大野喜久之輔
		大野喜久之輔	多久和安雄
		珍田竜哉	珍田竜哉
		村田博	村田博
不動産の鑑定評価に関する実務		五十棲一之	大野和夫
		大野和夫	高山喜義
		高山喜義	佃順太郎
		佃順太郎	山田耕二

不動産鑑定士試験第2次試験(不動産鑑定評価理論)

昭和40年	41年	42・43年	44年	45年
新井清光 米田敬一 門脇惇 釜田敬三	新井清光 米田敬一 門脇惇 大野喜久之輔	新井清光 米田敬一 門脇惇 松尾英雄	大野喜久之輔 加藤敬一 門脇惇 阿部諄	新井清光 加藤敬一 門脇惇 阿部諄
46年	47年	48・49年	50・51年	
新井清光 大野喜久之輔 加藤敬一 門脇惇	新井清光 前沢保利 加藤敬一 近藤威	新井清光 大野喜久之輔 加藤敬一 近藤威	新井清光 大野喜久之輔 門脇惇 佃順太郎	

不動産鑑定士試験第3次試験

科目	年別 昭和 41～44年	45年	46年	47年	48・49年	50・51年
不動産の 鑑定評価に 関する実務	江尻俊一郎 斎藤逸朗 中西兵二 安江茂	阿部諄 斎藤逸朗 中西兵二 新堀鉦麻治	阿部諄 斎藤逸朗 中西兵二 萩野松太郎	阿部諄 斎藤逸朗 中西兵二 萩野松太郎 宮下滋 森本浩通	椎橋信治 斎藤逸朗 中西兵二 萩野松太郎 中村友治 森本浩通	高田正士 斎藤逸朗 中西兵二 萩野松太郎 珍田竜哉 今里明

特別不動産鑑定士(補)試験(沖縄)

特別不動産鑑定士補			特別不動産鑑定士		
昭和47年	48年	49年	昭和47年	48年	49年
※門脇惇 ※多久和安雄 ※谷沢潤一 ◎伊藤寛 ◎淵上臣 ◎山県知彦	※門脇惇 ※谷沢潤一 ◎伊藤寛 ◎田坂勇 ◎山県知彦	※門脇惇 ※長場信夫 ◎井上僖次 ◎田坂勇 ◎塩田正庸	△門脇惇 ※小森佐久夫 ※塩見宙 ※武田公夫 △荒井紀男 ◎奥津敏夫 ◎立花寛 △山田耕二 △湯浅富一	△※小森佐久夫 △※大野和夫 △◎荒井紀男 △山田耕二 △湯浅富一	◎大野和夫 ◎長沼吉治 ※珍田竜哉 ※野間口三郎 △湯浅富一

(備考)※印の者は理論の試験委員

◎ " 実務 "

△ " 口述 "

5 地価公示制度の実施とその発展

〔1〕 地価公示制度の確立に関する答申

地価公示制度についての調査審議

地価の安定をはかるために、標準地を選定し、その価格を鑑定評価し、公表するという制度——地価公示制度は、とくに有効な地価対策のひとつとして、論議されてきていた。「不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」でも、“あわせて確立すべき制度”として提起されているし、さらに不動産鑑定法についての国会の付帯決議にも、この制度の実現がうたわれていた。

だが、この制度を実現するためには、標準地の適正な価格を“だれが鑑定評価するか”という重要な前提問題があり、それ故に、不動産鑑定評価制度の確立と充実発展をまっぴらに始めて実質的な展開が可能とされるものであった。昭和39年度に不動産鑑定評価制度が発足してから3年有余を経た43年度には、全国で2,000人近くの不動産鑑定士及び同士補が確保されるに至って、ようやく本格的な地価公示制度を創設し得る条件をもつ時期を迎えた。そこで、43年7月、保利茂建設大臣は住宅宅地審議会に対して「地価公示制度の確立」についての諮問を行なった。

この諮問は、同審議会の宅地部会で審議され、昭和43年11月25日の審議会総会の可決によって同日、保利建設大臣に「地価公示制度の確立に関する答申」を提出した。

この答申をまとめる審議に参加した委員等は次のとおりであった。

委員＝櫛田光男（宅地部会長）、円城寺次郎、中田政美、湯藤実則、飯沼一省、幾代通、江戸英雄、大来佐武郎、雄川一郎、尾関通充、康沢平治、串田平、肥川治一郎、向坂正男、鹿内信隆、谷重雄、都留重人、中司清、丹羽雅次郎、浜崎則雄、本城和彦、松村清之、三浦知寿子、安井七次、山根春衛。

臨時委員＝嶋田久吉、中田乙一、三沢勝、桃井直造、森久保虎吉。

専門委員＝中西兵二、成田頼明。

なお、上記のうち、原案起草の委員となったのは、幾代通、三沢勝、成田頼明の3委員であり、原案は2回にわたる起草委員会でまとめられた。

〔2〕 地価公示法の制定

建設省は上記の答申に基づいて、ただちに地価公示法案の立案作業をすすめる、成案を得て昭和44年2月にこれを国会に提案した。

地価公示法は、同年6月20日、参議院で可決成立、同月23日に公布された。さらに施行令、施行規則及び建設省令も同年内にいずれも公布された。施行規則によると、公示する価格時点は「毎年1月1日現在」、最初の公示の日は昭和45年4月1日とされており、昭和45年1月1日の価格時点で、最初の公示のための鑑定評価が行なわれることとなった。また、この鑑定評価活動には、土地鑑定委員会の実施に対して、日本不動産鑑定協会が協力してすすめることにより、実際には同協会所属の不動産鑑定士等がこれを担当することになった（後述参照）。

〔3〕 地価公示法施行前の地価調査

建設省は、地価公示法の制定以前から、地価対策の一環としてと同時に、地価公示の予備調査ないしテスト的な意味もあって、「東京都及びその周辺地域並びに京阪神地区における住宅標準地価調査」を実施していた。この調査は、昭和39年度から実施され、不動産鑑定評価制度が発足してからは、不動産鑑定士等の協力を得て、その強化をはかることによって、制度具体化の日に備えていたものである。

調査地点の経過と調査の概要は、あらまし次のようなものであった。

①調査地域および地点数

昭和39年度、40年度 東京都及びその周辺地域 300 地点

昭和41年度 東京都及びその周辺地域 420 地点
京阪神地域 135 地点

昭和42年度 東京都及びその周辺地域 440 地点
京阪神地域 135 地点

昭和43年度 東京都及びその周辺地域 440 地点
大阪市及びその周辺地域 135 地点
名古屋市及びその周辺地域 55 地点

昭和44年度 東京地区 650 地点
大阪地区 240 地点
名古屋地区 80 地点
北九州地区 40 地点

②調査地点の選定

本調査は、（財）日本不動産研究所の市街地価格指数の算出の場合と異なり、都心部を除いており、東京都及びその周辺地域については、東京駅を中心としおおむね半径10kmから40kmの範囲内に湘南地方を加えた地域、京阪神地域については、大阪駅を中心としおおむね半径5kmから40kmの地域内において、それぞれ住宅地として今後相当の需要が見込まれる都市部及び都市近郊地帯を対象とした。

地点の選定については、国鉄又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（交通機関）を選定し、これからおおむね5分、10分、15分の3段階に分けて到着し得る住宅地域の標準的な住宅地（宅地見込地を含む）3地点ずつを選定した。

ここで、標準的な住宅地とは、当該住宅地において、間口、奥行、形状、街路条件等が最も通常と認められる画地をいうのであり、したがって、当該地域内の各画地の価格は、これと比較して上品等であるか下品等であるかによって標準住宅地の価格を上下することになる。

③調査の実施

価格の調査は、（社）日本不動産鑑定協会に委託して、同協会所属の不動産鑑定士等に鑑定評価させることによって行なわれた。

調査方法は、同一地点につき2人の不動産鑑定士等の単独の鑑定評価により調査させ、この両者の調査結果に10%以上の開差が生じたときは調整委員に調整させた。

こうした方法は、原則的には、地価公示法による地価調査にもおおむね引き継がれた。なお、地価公示のための地価調査、鑑定評価格、標準地の選定等の関係は後述7（165～235ページ）の当鑑定協会の各年度における「事業報告」を参照願いたい。

〔4〕 地価公示制度の実施

土地鑑定委員会の発足

地価公示法によって、それまでの不動産鑑定士審査会に代って、土地鑑定委員会が建設省に設けられた。この委員会は、不動産鑑定法に基づく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なうもので、地価公示についてはその実施機関となるものである。昭和44年7月5日付で、常勤委員樺山俊夫氏を含む次の7委員が建設大臣から任命され、委員会は発足した。

榎田光男（(財)日本不動産研究所理事長、(社)日本不動産鑑定協会会長）

有泉亨（上智大学教授、鑑定協会名誉会員）

樺山俊夫（前阪神高速道路公団副理事長）

黒沢清（独協大学教授、鑑定協会名誉会員）

嶋田久吉（日本不動産研究所顧問、鑑定協会相談役・指導研修委員会委員長）

三沢勝（勧銀土地建物（株）社長、鑑定協会理事・調査研究委員会委員長）

吉野公治（三井信託銀行（株）常務取締役、鑑定協会監事）

委員長には、互選により榎田光男委員が選ばれた。なお、事務局は、建設省計画局宅地部宅地政策課地価公示室（新設）で担当することになった。

次いで同委員会は、全国の不動産鑑定士等その他（協会会員）のなかから、委員会の専門員51名、鑑定評価員470名を委嘱した。

専門員（44年8月15日付）

東京地区＝阿部諄、荒井紀男、石政金男、五十棲一之、今里明、大野和夫、岡田和一郎、門脇惇、小宮山生長、椎橋信治、高山喜義、竹内円仙、武田公夫、立花寛、珍田竜哉、野崎与五郎、萩野松太郎、兵頭岩義、水垣康士、宮武安造、八十川俊明、山田耕二（以上22名）

大阪地区＝大枝昌俊、小川実、北山真治、小森山正武、近藤威、坂邦雄、高見司郎、武田源蔵、田代耕二、谷沢潤一、佃順太郎、中西兵二、中村健夫、中村正、山根恭治郎（以上15名）

名古屋地区＝伊藤寛、畔柳勲、近藤信衛、田中耕治、山内正典、山下三郎、渡辺幸男、前田上（以上8名）

北九州地区＝池田祥之、緒方宗仲、岡本新一、河北辰雄、高谷昌義、拝形達郎、吉永幸雄（以上7名）

鑑定評価員（44年9月9日付）

東京地区 207名、大阪地区 106名、名古屋地区 37名、北九州地区 17名。

（注）45年の地価公示は東京、大阪、名古屋の3地区について実施され、北九州地区は実施地区になっていなかったが、同地区では46年度実施を予定し、40地点について鑑定評価を行なうことになっていたので委嘱。

さらに、土地鑑定委員会は次のような「標準地の鑑定評価要領」を決めた。

標準地の鑑定評価要領

I 目的

この要領は、土地鑑定委員会鑑定評価員（以下「鑑定評価員」という）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なうために必要な事項を定めることを目的とする。

II 鑑定評価によって求める価格

標準地の鑑定評価によって求める価格は、当該標準地の更地としての正常価格（不動産鑑定評価基準の設定に関する答申（昭和44年9月29日付け建設省住宅審第15号。以下「不動産鑑定評価基準」という）総論第四、三(一)の正常価格をいう）とするものである。

III 鑑定評価の基準

標準地の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準により行なうものとする。

IV 価格時点

価格時点は、昭和45年1月1日とする。

V 鑑定評価書の提出

鑑定評価員は、標準地の鑑定評価を行なったときは、別記様式による鑑定評価書を作成の上、昭和45年1月17日までに、建設省地価公示室あて提出するものとする。

(以下省略)

45年の第1回地価公示行なわる

上記のような経緯で、昭和45年1月1日価格時点による鑑定評価に基づいて、45年の第1回地価公示が、同年4月1日に行なわれた。

第1回地価公示の概要

制度発足の際に決定した計画のとおり、昭和45年1月1日現在の公示価格が、鑑定評価によってまとめられ、同年4月1日に公示された。

鑑定評価にあたった不動産鑑定士等にとっては、地価対策の主要な一翼を担うという役割のほか、この活動によって、その能力や社会的影響力が、社会一般から本格的に問われるということでもあった。すなわち個々の不動産鑑定士等が、鑑定評価基準をいかに自己の業務に消化、活用しているか、といったことにも、重要な試金石としての意味がもたれるものであった。それだけに、この仕事に従事した不動産鑑定士等は、とくに慎重に鑑定評価の作業をすすめ、また価格の調整に力を注いだ。公示価格は、実に、こうした鑑定士等とその組織である日本不動産鑑定協会の努力の成果としてまとめられたものであった。

以下、46年以降の地価公示のあらましを記すこととする。

▶46年地価公示のあらまし（46年4月1日発表）

○標準地＝東京、大阪、名古屋、北九州の1都3市とその周辺地域
1,350地点。

住居地域は、45年公示価格より平均20.3%の上昇、大阪万博との関係で大阪地区の上昇が大きく、次いで東京地区、名古屋地区の順となっている。商業地域では前年より7.4%の上昇で、東京、大阪、名古屋の各地区とも上昇はしているが、住居地域の3分の1見当の上昇にとどまっている。準工業地域は前年より10.3%、工業地域は同15.2%、それぞれ上昇しており、工業立地の活発さを示している。全体の平均は前年比16.5%高、東京、大阪地区は同程度、名古屋地区はそれよりやや低い。

▶47年地価公示のあらまし（47年4月1日発表）

○標準地＝東京、大阪、名古屋、北九州、札幌、仙台、広島、福岡の

8地区2,073地点。

6大都市の住居地域の前年比上昇トップは横浜市の17.6%、次いで神戸市の15.8%、名古屋市の15.3%と地方大都市の上昇が目立っている。

▶48年地価公示のあらまし（48年4月1日発表）

○標準地＝東京、大阪、名古屋の3大都市圏のほか、北九州、札幌、仙台、広島、福岡、それにこの年から新規に調査対象となった新潟、金沢、静岡、松山、熊本、宇都宮、浜松、姫路、和歌山、長崎、鹿児島、豊橋の各都市の市街化区域の標準地点5,490地点。

調査全域の平均地価上昇率は、前年同期比30.9%、地域別では東京圏34.0%、大阪圏28.1%、北九州、札幌など人口50万人以上の地方都市地域26.1%、名古屋圏25.7%、とくに東京圏と人口50万人以上の都市での上昇が目立っている。また、用途別では住居地域の上昇が著しく、平均33.3%、次いで準工業地域の26.7%、工業地域の23.9%、商業地域の23.7%の順。とくに東京圏での値上がりが大きく、住居35.9%、準工業29.0%、商業28%、工業25.3%といずれも全国平均を上回っている。

48年の地価公示にみる大幅な地価上昇は、当時の「日本列島改造論」ブームや、ドル・ショック後の超金融緩和等によるもので、とくに地方の上昇が大幅になっているのが特徴的であった。こうした地価の上昇が、地価公示という客観的尺度によって示されたことにより、地価対策の強化などの主張が更めて検討されるようになってきた。

▶49年の地価公示のあらまし（49年5月1日発表）

○標準地＝全国の市街化区域、市街化調整区域の全域及びその他の都

市計画区域の市の区域の合計14,570地点。

全国の平均上昇率は30.4%、このうち3大都市圏をみると平均31.7%、地域別では東京圏33.3%、大阪圏29.9%、名古屋圏26.5%の上昇となっている。また、人口50万人以上の都市では、住宅地の地価上昇が著しく、とくに人口急増をみせている札幌では75.6%の急上昇、次いで仙台68.2%、福岡45.7%、広島34.8%、北九州29.4%など。さらに人口30万人以上の地方都市では、新潟73.6%、宇都宮45.6%、鹿児島42.3%、金沢38.6%、浜松35.8%、和歌山33.4%、姫路32.9%、松山30.6%、熊本28.0%、静岡27.5%、岡山21.3%の上昇となっている。

昭和49年には、国土利用計画法が成立、同年12月に施行されたが、同法の規定と地価公示制度はとくに関連づけられることになった。

すなわち、同法は、規制区域における土地取引の許可制度、その他の地域における土地取引の届け出制度を規定しているが、前者の許可、後者の取引中止勧告では、とくにその取引の土地価格、取引の目的（土地の利用目的）が、取引の可否判定の条件とされている。そして、このうち、価格の妥当性を判断する上において、公示地価がある地域については、公示価格に比準して取引価格の妥当性をみるという考え方が、同法運用上認められている。

▶50年地価公示のあらまし（50年5月1日発表）

○標準地＝市街化区域12,400地点、市街化調整区域1,810地点、その他の都市計画区域800地点、合計15,010地点

▶51年地価公示のあらまし（51年4月1日発表）

○標準地＝15,010地点（うち14,191地点は昨年に引続いての標準地、819地点は選定替えが行なわれた地点）

〔5〕 国土法施行と土地鑑定委の建議

土地鑑定委員会（櫛田光男委員長）は、国土庁の発足（昭和49年6月）とともに、建設省から国土庁に移された。

国土庁が所管する国土利用計画法は、規制区域における土地取引の許可制、その他の地域における同届け出制を規定し、その審査基準として取引価格と利用目的の適切性をあげ取引価格の有力な審査基準のひとつとして、地価公示制度が考えられている（同法施行令）。

こうした事態に対処して土地鑑定委員会は、昭和49年11月6日、「国土利用計画法の施行に際し不動産鑑定評価上特に留意すべき事項」をまとめ、西村英一国土庁長官に建議した。この建議では、とくに、従来の鑑定評価が実際面では、取引事例比較法に偏重するきらいがあったことを指摘し、3方式の等しい尊重、なかでも収益還元法を重視すべきことを述べ、さらに土地鑑定委員会が今後、定期的に地価資料（とくに地価の変動率資料）を作成することとしている。この建議は同庁次官名で、関係機関や都道府県などに通達された。

⑥ 日本不動産鑑定協会の設立と活動

〔1〕 鑑定協会設立の意義

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、不動産鑑定士等の有資格者及び不動産鑑定業者による団体の設立が想定されていた。すなわち、宅地制度審議会の鑑定評価制度答申にも、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含まれていた。次のとおりである。

▶不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申

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な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な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。

上記の規定や事項にみられるように、これらの団体は、不動産鑑定評価制度が“国の制度”として設けられていることから、この制度を運営する上での行政面からも必要とされ、行政と密接な関係を望まれるものであった。そして当時の事情は、有資格者と鑑定業者を一体としての組織を設けるということは、ほとんど法人であった鑑定業者の実績を尊重し、使用者側としての業者と被傭者側としての有資格者の利害の調整を図り、渾然一体としての運営を理想としたためである。事実、協会発足当時には、約500万円に及ぶ資金の大部分をこれらの法人が負担して協会設立に漕ぎつけたわけであった。

鑑定法の実質的な内容をみると、鑑定士試験の実施、資格者と業者の登録制度、これに対する指導監督、鑑定評価についての教育事業、地価公示等のための連絡、倫理規程、鑑定報酬基準の設定と遵守などがあるが、これらのうち行政が担当すべきものと、資格者、業者の側が自ら実施する方がふさわしいものがある。こうした分担を適正に定めるとともに、相協力して進行させてゆくためには、資格者、業者及び鑑定評価制度を生みかつ育てて行く者がバラバラではなく、ひとつの組織体にまとめられていることが最も望まれていたのであった。

アメリカの協会活動の影響

鑑定士等及び業者の団体は、それが高度の専門職業家の集団であるこ

とからも、また別の意味において、強く要請された。高度の専門性を有する人々のグループである故に、そこには高い自治的な活動、自主的な向上努力などが要求される。

このことは、先発の高度専門職業家としての弁護士や公認会計士などにおいても、共通した課題であり、いずれもその要請に応えるための団体が設立されていることから、実証されるものである。

わが国の不動産鑑定評価制度の創設の過程では、とくにアメリカの同制度が参考とされた。

〔2〕 日本不動産鑑定協会の設立

協会設立の準備

昭和40年に入ってから、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。そこで、これらの人々を会員とする団体設立の準備をすすめることとなり、日本不動産研究所理事長 櫛田光男氏を中心に、その設立準備委員会が設けられ、設立の準備がすすめられた。

設立準備委員会は、定款案、設立第1期事業計画案、予算案、会費規則案などのとりまとめを急ぎ、昭和40年6月15日に、設立総会の日取りや議事次第、付議議案を決定するとともに、協会設立の趣意書、設立発起人29名をきめた。創立総会の日取りを同年7月19日としたほか趣意書、発起人は次のとおりであった。

社団法人 日本不動産鑑定協会設立趣意書

戦後のわが国の急速な発展と生活水準の向上並びに産業と人口の都

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

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

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

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

昭和40年6月15日

発起人代表

櫛田光男（日本不動産研究所理事長）

発起人（50音順）

荒井清（東洋信託銀行（株）社長）、荒木久一（株）大阪鑑定所社長）、荒木田定道（北海道土地（株）社長）、井田健二郎（日本地所（株）社長）、江戸英雄（三井不動産（株）社長）、大沢勉（興和

不動産(株)代表取締役)、小松林次郎(永楽不動産(株)社長)、五島昇(東急不動産(株)社長)、下村正次(日本信託銀行(株)社長)、白根清香(中央信託銀行(株)社長)、新堂喜作(岸本不動産(株)社長)、杉谷武雄(三井信託銀行(株)社長)、高山喜義(山一不動産(株)社長・不動産鑑定士)、館岡親道(勸業不動産(株)代表取締役)、千頭暎臣(三菱信託銀行(株)社長)、佃順蔵(佃土地(株)社長)、都築保三(株)日本相互不動産鑑定所社長・不動産鑑定士)、寺尾威夫(株)大和銀行頭取)、中村建城(株)日本不動産銀行頭取)、西村半次郎(住友信託銀行(株)社長)、久富武夫(安田信託銀行(株)社長)、松本博(大和不動産(株)代表取締役)、三沢勝(勸銀土地建物(株)社長・不動産鑑定士)、宮武安造(株)宮武事務所社長・不動産鑑定士)、彌富武(東京建物(株)社長)、和田薫(阪急不動産(株)社長)、渡辺俊助(不動産鑑定士、公認会計士)、渡辺武次郎(三菱地所(株)社長)。

〔3〕 日本不動産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、東京で開かれたがその概要は次の議事録のとおりである。

社団法人日本不動産鑑定協会 設立総会議事録

1 開催日時 昭和40年7月19日

午前11時開会 同午後12時30分閉会

2 場所 東京都千代田区有楽町1丁目12番地日比谷三井ビル
8階ホール

3 出席者 発起人 28名

会 員 128名

4 議 事

(1)開会のことば 吉野公治氏

吉野氏司会に当り開会を宣言

(2)経過報告 江尻俊一郎氏

(要旨) 鑑定評価に関する法律の施行に伴い鑑定士 232 名、鑑定士補 110 名の誕生をみた。

○ 3 月 1 日建設省の斡旋により櫛田氏外25名第 1 回の設立準備委員会を結成。

○その節全国一本の方針決定、小委員会は不動産研究所、三井、東洋、安田各信託、東京建物他渡辺公認会計士を含む 10名で結成。

○爾後建設省指導の下に数次に亘り協議の結果

○ 5 月13日第 2 回準備委員会で定款その他作成を一応完了。

○ 6 月14日設立発起人会において名称定款(案)の決定、役員の内定等をみた。

○尚本日現在の入会申入者は

個人 232名

業者 41名

(3)議長選出

横井庄太郎氏より発起人代表櫛田光男氏を推選(大多数の拍手があり)櫛田氏に決定。

櫛田氏議長席につく。

(4)議案審議 議長主宰

i 定 款 案(添付資料1号)重点的に朗読の上説明

ii 会費規則案 (〃 2号) 〃

iii 事業計画案 (〃 3号) 〃

上記3案につき2、3の質疑応答があったのち「今後当局の認可を求める過程で補足・修文的な若干の修正を要するやも知れぬ」との附帯事項をも含めて賛否を問うた結果圧倒的多数の賛同を得て可決

iv 収支予算案 (添付資料4号)

v 財産目録 (〃 5号)

議長の委任を受けて門脇惇氏より詳細説明の上承認を求めたが異議なしの声あり拍手と共に承認された。

(5) 役員選出

発起人会で内定の線に一任の発言あり全体の支持を得て議長席より別紙掲上役員氏名を読上げた結果下記の通り異議なく決定。

会 長	櫛田 光男		
副 会 長	柴田 恭二	佃 順蔵	彌富 武
常務理事	今井正三郎	高山 喜義	中田 乙一
	中山 佑	宮崎 基一	渡辺 俊助
理 事	荒木田定道	荒木 久一	井田健二郎
	大沢 勉	長村 利綱	蒲生新之丞
	五島 昇	小松林次郎	新堂 喜作
	田子 奨	館岡 親道	都築 保三
	松本 博	三沢 勝	宮武 安造
	湯谷 俊美		
監 事	久米 充	神保鳳三郎	和田 薫

(6) 役員代表の挨拶

会長櫛田光男、副会長柴田恭二、同 佃順蔵、同 彌富武以上 4 名議長席に整列の上櫛田会長より役員を代表して挨拶(拍手)。

(7)議事録署名人の選任

定款第30条に該当する本会議議事録の署名人として議長の外 2 名を諮ったところ議長一任の声があり、議長より

高山喜義氏 門脇惇氏

2 名に指名があつて決定。

(8)建設省計画局長挨拶

来賓佐土総務課長から局長代理として次の要望を含む挨拶があり責務と自覚を促すところがあつた。

(要望)

(イ)当局としてこの協会を唯一の折衝団体としたい。

(ロ)鑑定士、鑑定士補個人を中心とする調査研究団体であることに徹してその育成を図りたい。

(ハ)実務補習機関の主体として期待する。

(ニ)地価公示制度実現のための準備団体たらしめたい。

(9)閉会のことば

司会者吉野公治氏より閉会を宣して総会を終了した。

以上この議事録が正確であることを証するため議事録署名人次に署名する。(原議にはあるが、署名は省略する)

昭和40年7月19日

なお、協会事務局は、東京都港区芝愛宕町1-3・第9森ビル3階におかれ、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。

設立総会の後、協会事務局は、8月20日、協会の社団法人の許可申請書をまとめ、東京都知事経由建設大臣あてにこれを提出し、これに対す

る建設大臣の9月28日付許可書は、10月1日同協会に到達し、協会は公益法人として40年10月1日より正式に発足した。

社団法人日本不動産鑑定協会定款（案）

（資料1号）

第1章 総 則

（名 称）

第1条 本会は、社団法人日本不動産鑑定協会と称し、英文では Japanese Association of Real Estate Appraisal（略称 JAREA）と称する。

（事務所）

第2条 本会は、主たる事務所を東京都港区におく。

（目 的）

第3条 本会は、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の品位の保持及び資質の向上並びに不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図り、も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。

（事 業）

第4条 本会は、前条の目的を達成するため次の事業を行なう。

- 1 不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼を高めるための啓蒙宣伝を行なうこと。
- 2 不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定業に関する調査研究を行なうこと。
- 3 前号に掲げるもののほか、不動産の調査研究を行なうこと。
- 4 不動産の鑑定評価に関する資料を収集整理すること。
- 5 不動産の鑑定評価に関する研修を行なうこと。
- 6 会員の倫理綱領を定め、会員の倫理の保持昂揚を図ること。
- 7 不動産の鑑定評価又は不動産鑑定業に関して官公庁に対する建議又は答申を行なうこと。
- 8 その他本会の目的達成のために必要な事業を行なうこと。

第2章 会員及び会費

(種別及び資格)

第5条 本会の会員は、正会員、特別会員及び名誉会員とする。

2 正会員となるには、次の各号の一に該当する資格を必要とする。

1 不動産鑑定士、不動産鑑定士補又は不動産鑑定業者である者

2 不動産の鑑定評価に関する学識経験者で理事会の承認を得た者

3 不動産の鑑定評価に関する経験豊富にして理事会の承認を得た者は、特別会員となることができる。

4 本会に特に功労のあった者又は学識経験者で理事会において推せんされたものは名誉会員となることができる。

(会 費)

第6条 本会の会費は、入会金及び通常会費とし、その金額及び通常会費の納付については、総会において別に定める。

(入 会)

第7条 本会の正会員又は特別会員になろうとする者は、会員2名以上の紹介により入会申込書を会長に提出し、理事会の定めるところに基づき承認を得なければならない。

2 前項の規定により正会員又は特別会員となる承認を得た者は、すみやかに入会金を納入しなければならない。

(会員名簿)

第8条 前条第2項の規定により入会金が完納されたとき、又は第5条第4項の規定により名誉会員となることについて理事会の推せんがあったときは、会長は入会申込書又は入会承認書に基づき、理事会で定める事項を遅滞なく会員名簿に登録し、登録を終えたときはその旨を申込者又は名誉会員として推せんされた者に通知しなければならない。

2 入会申込者又は名誉会員として推せんされた者は、前項の登録によって、正会員、特別会員又は名誉会員となる。

3 会員名簿に登録された事項に変動が生じたときは、会員又はその相続人若しくは法定代理人等は、2週間以内に書面をもって会長に届け出なければならない。

4 会長は、会員に異動のあったときは、適宜他の会員に通知するものとする。

(退 会)

第9条 本会の会員は、退会の旨を書面をもって会長に届け出て退会することができる。

2 会員が、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第20条又は第30条の規定による登録の消除を受けたときは、当然に退会したものとみなす。

(戒告及び除名)

第10条 会員に、次の各号の一に該当する事実があるときは、理事会の議を経て会長がこれを戒告し、又は総会の議決によりこれを除名することができる。

1 定款又は総会の議決に違反する行為その他本会の目的に反する行為があったこと。

2 倫理に関する諸規則に違反しその他会員としての品位を著しくそこない、その結果本会の名誉を損傷したこと。

2 総会における除名の議決は、出席した正会員及び特別会員の4分の3以上の同意を要するものとする。

3 会長は、戒告を行なうとき又は正会員若しくは特別会員が通常会費を理事会の定める期間以上にわたって納入しないときは、当該会員の表決権を理事会の定めるところにより一定期間停止することができる。

(抛出金品の不返還)

第11条 会員が退会した場合若しくは退会したとみなされる場合又は除名された場合には、既納の会費その他の抛出金品は如何なる理由があっても返還しないものとし、また、当該会員が本会に対してすでに負担している義務は、これを免れるものではない。

第3章 役 員

(役員の種類)

第12条 本会に次の役員をおく。

1 会 長 1名

- 2 副会長 3名以内
- 3 常務理事 6名以内
- 4 理事 30名以内
- 5 監事 3名以内

- 2 理事及び監事は正会員及び特別会員の中から総会において選任する。
- 3 理事及び監事は相互に兼ねることができない。
- 4 理事は互選により会長及び副会長を定める。
- 5 会長は、理事会の議を経て理事のうちより常務理事を定める。

(役員職務)

第13条 会長は、本会を代表し、会務を総理する。

- 2 副会長は、会長を補佐し会長に事故があるときは、あらかじめ定める順序にしたがいその職務を代行する。
- 3 会長及び副会長に共に事故があるときは、あらかじめ定められた常務理事が会長の職務を代行する。
- 4 常務理事は、理事会の定めるところに基づいて会務を掌理する。
- 5 理事は、理事会を構成して会務を執行する。
- 6 監事は、民法第59条の規定に定める職務を行なうほか、理事会に出席して、その職務に関して意見を述べることができる。ただし、理事会の議決に加わることはできない。

(任期)

第14条 役員任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠役員任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 役員は、その任期満了の場合においても、後任者が就任するまではその職務を行なわなければならない。
- 4 役員に欠員が生じた場合においても、会務に支障がないときは次の総会まで補充をしないことができる。

(解任)

第15条 役員としてふさわしくない行為があったときは総会の議決により役員を解任することができる。

(顧問又は相談役)

第16条 本会に、顧問又は相談役をおくことができる。

2 顧問又は相談役は、理事会の推せんによって会長が委嘱する。

(顧問又は相談役の職務)

第17条 顧問は、本会の業務に関する重要な事項について会長に建議し、又は会長の諮問に応じ会長に助言する。

2 相談役は、本会の業務に関する重要な事項について会長の相談に応ずる。

第4章 会 議

(種 別)

第18条 会議は、総会及び理事会とし、総会を通常総会と臨時総会に分ける。

(構 成)

第19条 総会は、会員をもって構成する。

2 理事会は、理事をもって構成する。

(総会の権能)

第20条 総会は、本定款において別に定めるもののほか次の事項を審議決定する。

- 1 事業計画に関する事項
- 2 予算の議決及び決算の承認に関する事項
- 3 事業報告の承認に関する事項
- 4 定款の変更に関する事項
- 5 解散に関する事項
- 6 その他本会の運営に関する重要事項

(理事会の権能)

第21条 理事会は、本定款において別に定めるもののほか次の事項を審議決定する。

- 1 総会の議決した事項の執行に関する事項
- 2 総会に付議すべき事項
- 3 総会の議決によって理事会に委任された事項
- 4 その他会務の執行に関する事項

(会議の招集)

第22条 会議は、民法第59条第4号の規定に該当する場合のほか、会長が招集する。

2 会議を招集するには、会議の目的たる事項及びその内容並びに日時及び場所を文書に示して会日の14日前までに、会議を構成する会員又は理事に対し発送しなければならない。ただし、緊急を要する場合には、会日5日前までにその通知を発することを妨げない。

(会議の開催)

第23条 通常総会は、毎年1回5月に開催する。

2 臨時総会は、理事会が総会招集の議決を行なったとき、会員の5分の1以上から会議の目的たる事項を示して請求があったとき又は監事が民法第59条第4号の規定に基づき招集したときに随時開催する。

3 理事会は、必要なときに随時開催する。

(会議の議長)

第24条 総会又は理事会の議長は、会長がこれに当たる。

(定足数)

第25条 総会は正会員及び特別会員の総数の3分の1以上、理事会は理事の総数の2分の1以上の出席がなければそれぞれ開会することができない。

2 第10条第3項の規定により、表決権を停止されている者は、前項の規定の適用については、これを総数及び出席者数に算入しない。

(表決権)

第26条 会議における構成員の表決権は、それぞれ1個とする。ただし、名誉会員については、発言権はあるが表決権はないものとする。

2 本会と会員（法人にあっては当該法人のみならずその代表者を含む。）との関係につき議決をなす場合においては、その会員は表決権を有しない。

(議決)

第27条 会議の議事は、本定款に特に定める場合のほか表決権を有する出席者の過半数の同意をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(議決の制限)

第28条 会議においては、あらかじめ通知した議案以外の事項を議決することはできない。ただし、上程及び議決について総会にあっては正会員及び特別会員の、理事会にあっては理事の、それぞれ総数の2分の1以上が出席し、その4分の3以上の同意を得たときはこの限りでない。

2 前項ただし書きの場合においては、表決権を停止されている者は、総数及び出席者数に算入しない。

(委任表決)

第29条 やむを得ない事由のため会議に出席できない者は、他の出席構成員又はあらかじめ理事会の承認を得ているその他の者を代理人としてこれに表決を委任することができる。この場合においては第10条、第25条、第27条、第28条、第35条、第43条及び第44条の規定の適用については、これを出席したものとみなす。

(議事録)

第30条 会議の議事については、次の事項を記載した議事録を作成し、議長及びその会議において選出された出席構成員（表決権を有する者に限る。）

2名がこれに署名捺印し、会長はこれを保存しなければならない。

1 会議の日時及び場所

2 会員又は理事の現在数及び会議に出席したそれらの数並びに表決権を停止されている者の数に関する事項

3 議決事項

4 議事の経過

5 議事録署名人の選任に関する事項

(委員会)

第31条 本会には理事会の定めるところにより、必要に応じ委員会を置くことができる。

第5章 財産及び会計

(事業年度)

第32条 本会の事業年度は、毎年4月1日にはじまり翌年3月31日におわる。

(経費)

第33条 本会の経費は入会金、通常会費、寄付金、事業に伴う収入、財産から生ずる収入、その他の収入をもって支弁する。

(財産目録等の作成)

第34条 会長は、事業年度の終わりに決算を行ない、財産目録及びその他の財務諸表を作成しなければならない。

(資産の管理)

- 第35条 本会の資産は、理事会の定める方法により会長がこれを管理する。
- 2 本会の重要な資産は、正会員及び特別会員の総数の2分の1以上が出席した総会において、出席した正会員及び特別会員の4分の3以上の同意がなければ処分することができない。
- 3 前項の場合においては、表決権を停止されている者は、総数及び出席者数に算入しない。

(予算及び決算)

- 第36条 会長は、総会に予算案を提出してその審議及び議決を、並びに監事の監査を経た前年度の決算に係る財務諸表を提出してその承認を求めなければならない。

(監査報告)

- 第37条 監事は、民法第59条第1号から第3号の規定に係る事項については、総会に報告しなければならない。

(予算成立前の支出)

- 第38条 事業年度開始前に予算が成立しないときは、予算が成立するまでの収入及び支出については、前年度の当初予算に従う。

(会計規程)

- 第39条 会計に関する規程は、理事会の定めるところによる。

第6章 事務局

(事務局)

- 第40条 本会に事務局をおき、会長の指揮監督のもとに本会の事務を行なわせる。
- 2 事務局の職制は、理事会の定めるところによる。

第7章 支部

(設置)

- 第41条 本会は、総会の議を経て、必要の地に支部を設けることができる。

(支部に関する事項)

- 第42条 支部に関する事項は、理事会の定めるところによる。

第8章 定款の変更

(定款の変更)

第43条 本定款は、正会員及び特別会員の総数の2分の1以上が出席した総会において、出席した正会員及び特別会員の3分の2以上の同意を経、主務官庁の認可をえなければこれを変更することができない。

2 前項の場合においては、表決権を停止されている者は総数及び出席者数に算入しない。

第9章 解散及び残余財産の処分

(解散)

第44条 本会は、民法第68条第1項第3号若しくは第4号又は同条第2項の規定によらなければ解散しない。

2 解散の議決をなすには、正会員及び特別会員の総数の4分の3以上の出席した総会において、出席した正会員及び特別会員の4分の3以上の同意を必要とする。

3 前項の場合においては、表決権を停止されている者は、総数及び出席者数に算入しない。

(残余財産の処分)

第45条 本会解散のときに存する残余財産は、総会の議決を経、主務官庁の承認をえなければ処分することができない。

第10章 雑 則

(法人会員)

第46条 第10条第2項、第12条、第25条、第28条、第35条、第43条及び第44条において「正会員」、第19条において「会員」とあるのは、法人にあってはその代表者のことをいう。

(雑 則)

第47条 本定款の施行に関し必要な事項は、理事会において定める。

附 則

- 1 本会の設立当初の事業年度は、第32条の規定にかかわらず、本会設立の日から昭和41年3月31日までとする。
- 2 本会の設立当初の事業計画及び収支予算は、本定款の規定にかかわらず、設立総会の定めるところによる。
- 3 設立当初の役員は、第12条の規定にかかわらず下記（省略）の者をもって充て、その任期は、昭和41年3月31日までとする。

会費規則（案）

（資料2号）

本会は定款第6条の規定に基づき、入会金及び通常会費を次のように定める。

（入会金）

第1条 入会金の額は、次のとおりとする。

- 2 次の各号の一に該当する法人は20万円、その他の法人は1万円（ただし、特に当該法人が了承した場合は5万円）とする。
 - 1 資本金又は出資金5千万円以上の法人
 - 2 常時5人以上の不動産鑑定士を有する法人
 - 3 不動産の鑑定評価に関する法律施行令（昭和39年政令第5号）附則第2項の規定により、建設大臣の指定を受けた法人
- 3 法人でない不動産鑑定業者は1万円（本人が了承した場合は5万円）とする。
- 4 不動産鑑定士は5千円、不動産鑑定士補は3千円、定款第5条第2項第2号に該当する者は5千円とする。
- 5 不動産鑑定士又は不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）附則第15項の規定により不動産鑑定士とみなされる者で不動産鑑定業者を兼ねている者は1万円とする。
- 6 特別会員となろうとする者は5千円とする。

（正会員の通常会費）

第2条 正会員は、毎月当たり次の各号に掲げる額の通常会費を本会に納入しなければならない。

- 1 第1条第2項の各号の一に該当する法人 1万5千円
- 2 前号に掲げる以外の法人 3千円
- 3 個人である不動産鑑定業者 3千円
- 4 不動産鑑定士 1千5百円
- 5 不動産鑑定士補 8百円
- 6 定款第5条第2項第2号に該当する者 1千5百円
- 7 前条第5項の不動産鑑定業者 3千円

(特別会員の通常会費)

第3条 特別会員は、通常会費として毎月当たり1千5百円を本会に納入しなければならない。

(細則)

第4条 会員が、入会金を異にする資格に該当するに至った場合又は会員の種別を変更する場合の入会金、会員の種別変更の場合及び通常会費を異にする資格に該当するに至った場合の通常会費並びに通常会費の納入の方法等については、理事会の定めるところによる。

初年度事業計画書(案)

(資料3号)

自 昭和40年7月
至 昭和41年3月

- 1 事務所の開設
- 2 事務所職員の雇入
- 3 組織内機構の整備拡充
- 4 法人設立に伴う官庁その他との渉外活動
- 5 不動産及び不動産鑑定評価の理論並びに実務に関する調査研究
- 6 不動産鑑定評価に関する調査研究
- 7 不動産鑑定士補の指導並びに実務補習の実施
- 8 欧米における不動産鑑定士等並びに不動産鑑定業者の倫理規定の調査
- 9 不動産鑑定士等並びに不動産鑑定業者の遵守すべき倫理綱領の作成並びにこれが保持昂揚を図るための諸方策の推進
- 10 不動産並びに不動産鑑定評価に関する諸統計その他資料の収集整備

社団法人日本不動産鑑定協会昭和40年度収支予算案

(資料4号)

収入の部

単位 円

款	項	目	金額	説明
会費収入	入会金		8,071,500	
			3,315,000	
	通常会費	正会員入会金	3,175,000	6,390,000-3,215,000 (7月15日までに収納)
		特別会員入会金	140,000	5,000×40×0.7
		正会員通常会費	4,756,500	
		特別会員通常会費	4,378,500	6,525,000-2,146,500 (7月15日までに収納)
事業収入	事業収入		378,000	1,500×40×0.7×9月
			1	
		調査委託料	1	
			1	
諸収入	雑収入		2	
			2	
		預金利子	1	
繰入金	繰入金	その他の収入	1	
			638,971	
			638,971	
		繰入金	638,971	発起人会より繰入
収入合計			8,710,474	

支出の部

単位 円

款	項	目	金額	説明
設立費	設立総会費		189,000	
			189,000	
事務所費	人件費	設立総会費	189,000	会場借上費 6,000 @1,000×180 雑費3,000
			3,797,000	
			2,711,000	
		職員給料	1,800,000	(10+6+4)×9月
		職員賞与	600,000	20×4× $\frac{9}{12}$

事業費	諸手当	174,000	通勤手当 $1,500 \times 4 \times 9$ 月 時間外手当 $1,342 \times 10 \times 9$ 月
	福利厚生費	100,000	
	旅費交通費	37,000	
	需要費	100,000	
	什器備品費	5,000	
	消耗品費	27,000	$3,000 \times 9$ 月
	光熱水費	27,000	$3,000 \times 9$ 月
	通信運搬費	18,000	$2,000 \times 9$ 月
	印刷製本費	3,000	
	図書新聞費	10,000	
	修理費	10,000	タイプライター、リコピー、輪転機
	諸費	986,000	
	事務所賃料	756,000	$4,000 \times 21$ 坪 $\times 9$ 月
	管理清掃料	180,000	$20,000 \times 9$ 月
	雑費	50,000	電話名義変更料等
	調査研究費	4,120,474	
	調査研究費	1,200,000	地価調査、不動産慣行調査、鑑定評価理論及び実務の調査研究、欧米の倫理規定の調査
	会議費	1,200,000	
	会議及び集会費	1,073,000	
	600,000	総会、理事会、常務理事会、委員会、支部設置の打合会	
	印刷製本費	200,000	議案及び資料
	通信運搬費	270,000	$30,000 \times 9$ 月郵便、電話
	雑費	3,000	筆紙、茶等
資料費	500,000		
500,000	内外鑑定関係図書、新聞、雑誌、統計その他一般資料		
交通費	150,000		
旅費交通費	150,000	倫理綱領の作成及びその保持昂揚策の会議旅費等	
広報費	1,000,000		
啓蒙広報費	1,000,000	新聞、テレビ、ラジオによる鑑定士制度の広報	

	雑費		197,474	
		雑費	197,474	灰皿、湯呑茶碗、サジ、三角塔、その他
積立金			104,000	
	退職給与積立金		104,000	
		退職給与積立金	104,000	給与総額の4%
予備費			500,000	
	予備費		500,000	
		予備費	500,000	
	支出	合計	8,710,474	

財 産 目 録

(資料5号イ)

昭和40年7月19日現在

資 産 の 部

I 流動資産	円
1. 現金	2,655
2. 預金	636,316
普通預金	636,316
	638,971
II 固定資産	
(1) 有形固定資産	
1. 備品	753,300
(2) 長期債権	
1. 長期貸付金	3,276,000
2. 借室保証金	504,000
	4,533,300
資産合計	5,172,271

負 債 の 部

な し

発起人会収支決算

(資料5号ロ)
昭和40年7月18日現在

収		入	支		出	
入	会	金	3,215,000	現	金	2,655
通	常	会	2,146,500	預	金	636,316
		費		備	品	753,300
				長	期	貸
				借	室	保
				家	賃	及
				電	話	架
				設	立	経
				設	立	経
				費		65,729
合	計		5,361,500	合	計	5,361,500

収支明細

(資料5号ハ)
(6/30~7/18)

収		入	支		出	
入	会	金	3,215,000	現	金	2,655
	千円	社		預	金	636,316
	千円	千円		備	品	753,300
	千円	千円		借	室	関
	千円	千円		係		3,882,900
	千円	千円		長	期	貸
	千円	千円		借	室	保
	千円	千円		家	賃	84
	千円	千円		管	理	料
	千円	千円		電	話	関
	千円	千円		係		20,600
	千円	千円		電	話	加
	千円	千円		入	料	1
	千円	千円		設	備	料
	千円	千円		20		
	千円	千円		諸	経	費
	千円	千円				65,729
合	計		5,361,500	合	計	5,361,500

協会の委員会活動はじまる

発足した日本不動産鑑定協会は、委員会活動を協会運営の中核とする櫛田会長の方針にもとづき8月中に各種の委員会を設置し、実質的な協会活動をスタートさせた。最初に設けられたのは次の各委員会であった。

組織委員会＝支部設置に関する事項、広報、バッジ作成、その他の委員会に属しない事項・江尻俊一郎委員長。

倫論委員会＝不動産鑑定士の倫理綱領の調査研究、作成並びに実施に関する事項・渡辺俊助委員長。

鑑定報酬委員会＝不動産鑑定評価業務の報酬についての調査研究、報酬額の検討等・吉野公治委員長。

実務補習委員会＝不動産鑑定士補の実務補習の計画、実施に関する事項・嶋田久吉委員長。

9月になると、これらの各委員会の構成委員も順次きまり、それぞれの担当事項についての協議を開始した。すなわち、実務補習計画の検討、倫理規程試案(事務局)の作成、会員章図案の公募その他がすすめられた。

また、この間に、登録会員(入会会員)数も順調な伸びを示した。40年末までの会員数累計の推移は次のとおりであった。

	9月6日	9月29日	10月31日	11月30日	12月24日
鑑定業者	65	70	77	77	81
法人	36	37	38	38	40
個人	29	33	39	39	41
鑑定士	106	134	135	135	141
鑑定士補	33	55	56	56	88
学識経験者	11	15	15	15	16
正会員計	215	274	283	283	326

特別会員	0	0	0	0	3
名誉会員	0	0	0	0	17
合計	215	274	283	283	346

なお、11月11日付で顧問、相談後に次の各氏を委嘱した。

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）

さらに、11月25日から、協会発足後の最初の大事業である実務補習
（不動産鑑定士補及び不動産鑑定士補となる資格を有する者を対象とするもの）
を開始した。

〔4〕 鑑定協会活動のあゆみ

協会の組織・機構と役員

協会の組織は逐年の試験による不動産鑑定士等の輩出と、その大部分
の入会によって年々会員数が増大し、各種の事業の強化拡充にとまな
い、発展を重ねてきた。

会員数の推移は次表のとおりで、発足当初は400余名だったものが、
10年後では2,000名を大きく上回り、5倍への増大を示した。また、そ
の地域分布をみると、受験難に伴う大都市集中の傾向はみせながらも、
全国の都道府県にあまねく分布し、初期にみられた鑑定士の不在県ない
し過疎県のほぼ解消をみるに至っている。

17A 3927

会員数の推移

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
51.6	339	495	834	1,419	607	9	15	18	2,902

(注) 昭和39年～41年は特別試験が、同45年～46年は特例試験が、さらに同47年～49年は沖縄県にのみ特別試験が行なわれた。

都道府県別会員数

(昭和42年7月31日現在)

区分	会員種別	正 会 員					特別会員	名誉会員	計
		業 者 (法人)	業 者 (個人)	士	補	試 験 委 員 等			
北海道		2	2	9	8				21
青森	森手			1					1
岩手	城田			1	1				2
宮城	形島			5	5				10
秋田				1	1				2
山形			1	1					1
福島		1	1	1	1				4
茨城	城馬		3	1	1				5
群馬	木玉		2	1	3				6
栃木	葉京		3	2	3				5
埼玉	川	1	4	1	2			1	7
千代田			4	8	2			1	15
東京都		38	39	184	139	14	8	12	434
神奈川県		1		18	8	1		5	33
山梨県	梨瀧			1					1
長野県	野岡	1		5					6
静岡県	山川	1	3	2	1				3
富山県	阜知			6	3				13
石川県				1	5	2			1
岐阜県			1	3					7
愛知県		2	7	27	8				4
三重県				1	1				44
福井県	井賀		1	1					2
滋賀県	都阪	1	6	2					2
京都府	庫良	14	10	19	7				33
大阪府	山	3	6	48	38	2	1	1	113
奈良県				10	6				27
和歌山県			1	1	1				3
鳥取県	取根			1	1				2
岡山県	山島		1	2	1		1		2
広島県			1	10	3				4
徳島県			1	3					15
香川県	島川		2	2					4
愛媛県	媛知		1	3	4				8
高知県			1	3			1		4
福岡県			1	1					3
佐賀県	岡賀	2	3	21	10				36
長門県	崎本			1	2				3
熊野県	分崎		1	2					1
大分県			1	2	1				3
宮崎県			1	2					1
鹿児島県			2	2	1				5
合計		67	107	421	263	17	12	20	907

都道府県別会員数

(昭和51年6月30日現在)

資格 地区	業者 (法人)	業者 (個人)	士	補	試験 委員等	特別	名誉	合計
北海道	14	13	43	14		1		85
青森	2	2	1	3				6
岩手	1	2	5	1				10
宮城	1	8	19	14		1		43
秋田		2	2	3				7
山形	1	1	3	4				9
福島	2	4	6	6				18
群馬	6	4	10	3				23
栃木	2	2	8	2				14
茨城		8	4	2				14
千代田	2	19	21	11			1	54
埼玉	4	17	20	8			1	50
東京	133	159	628	278	8	8	11	1,225
奈良	7	20	41	26			4	98
山梨		2	2	1				5
長野	3	2	11	8				24
新潟	5	7	11	8				31
富山	1	8	5	3				17
石川	2	2	10	1				15
静冈	5	15	18	12				50
愛知	18	27	73	33				151
三重	2	3	5	4				14
岐阜		6	7	8				21
福井	1	2	2	2				7
大分	43	35	197	50	1	3	1	330
京都	9	19	48	13				89
和歌山	2	19	26	5				52
滋贺	1	4	2	7				14
奈良	1	1	2	3				7
山口	1		3	2				6
岡山	6	3	10	4				23
広島	4	5	1	6				16
島根	5	6	21	13				45
鳥取		3	1	1				5
香取	2	4	1	2				9
愛媛	4	4	11	3				22
徳島	5	3	15	7		1		31
高松	2	2	11	2				17
福岡	0	3	1	2		1		7
佐賀	20	22	64	16				122
熊本	2		4	3				9
鹿儿岛	5		6	3				14
大分	4	3	7	2				16
宮崎	1	7	8					16
鹿児島	4	3	5	1				13
沖縄	3	7	9	4				23
沖縄	4	7	11	3				25
合計	339	495	1,419	607	9	15	18	2,902

また、この間において各地区（北海道、東北、関東、東京、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州）に支部が設けられた。

さらに、会務・事業の増大発展にともない、役員の増強も逐次重ねられてきた。46年度以降における役員任期の延長（それまでの1年から2年へ）、副会長の増員（48年度より5名、それまでは3名）、専務理事の選出（46年度より、それまでは制度なし）などである。40年度以降の役員名及び委員長名は次表のとおりである。

協会設立以降の役員名簿（1）（昭和40年度～44年度）

（注）顧問、相談役のカッコ内は委嘱年月日

	昭和40年度	41年度	42年度	43年度	44年度
会 長	櫛田 光男	櫛田 光男	櫛田 光男	櫛田 光男	櫛田 光男
副 会 長	彌富 武 柴田 恭二 佃 順蔵	彌富 武 佃 順蔵 長谷川昌彦	彌富 武 田子 奨 和田 薫	彌富 武 越智 俊一 小林 米三	板倉 貞敏 彌富 武 清水 雅
常務理事	今井正三郎 高山 喜義 中田 乙一 中山 佑 宮崎 基一 渡辺 俊助	高山 喜義 田子 奨 中田 乙一 平岡萬寿彦 宮崎 基一 渡辺 俊助	岩尾 種教 越智 俊一 川上 義男 高山 喜義 宮崎 基一 渡辺 俊助	板倉 貞敏 岩尾 種教 高山 喜義 田子 奨 宮崎 基一 渡辺 俊助	酒井 善雄 高山 喜義 牧野 耕三 松尾 英男 丸地 安次 宮崎 基一
理 事	荒木 久一 荒木田定道 井田健二郎 大沢 勉 長村 利綱 蒲生新之丞 五島 昇 小松林次郎 新堂 喜作 田子 奨 館岡 親道 都築 保三	荒木 久一 荒木田定道 井田健二郎 今井正三郎 越知 俊一 蒲生新之丞 久米 充 五島 昇 小松林次郎 新堂 喜作 館岡 親道 都築 保三	荒木 久一 荒木田定道 石原新太郎 板倉 貞敏 門脇 惇 久米 充 五島 昇 酒井 善雄 佐藤 悟一 神保鳳三郎 瀬山誠五郎 田坂 勇	赤浦 修 荒木 久一 荒木田定道 石原新太郎 伊藤 寛 岡本 新一 門脇 惇 川上 義男 久米 充 五島 昇 瀬山誠五郎 田坂 勇	赤浦 修 荒木 久一 荒木田定道 石原新太郎 岡本 新一 門脇 惇 久米 充 瀬山誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎

	松本 博 三沢 勝 宮武 安造 湯谷 俊美	松田 勝郎 松本 博 三沢 勝 宮武 安造	館岡 親道 佃 順太郎 都築 保三 樋田正一郎 三沢 勝 宮武 安造	館岡 親道 佃 順太郎 樋田正一郎 中西 兵二 長戸啓太郎 松田 治 三沢 勝 宮武 安造	中西 兵二 長戸啓太郎 松田 治 三沢 勝 宮武 安造 三山 茂雄 山内 正典 渡辺 俊助
監 事	久米 充 神保鳳三郎 和田 薫	斎藤 宏 神保鳳三郎 和田 薫	近藤 義男 長戸啓太郎	酒井 善雄 佐藤 悟一 都築 保三	伊藤 寛 佐藤 悟一 吉野 公治
顧 問	飯沼 一省 (昭和40年10月19日) 江戸 英雄 (") 渡辺武次郎 (")				
相 談 役	嶋田 久吉 (昭和40年10月19日) 花尾 義夫 (昭和42年5月1日)				

役員名簿 (2) (昭和45年度~51年度)

	45年度	46・47年度	48・49年度	50年度	51年度
会 長	櫛田 光男	櫛田 光男	櫛田 光男	櫛田 光男	吉野 公治
副 会 長	彌富 武 酒井 善雄 中西 兵二	伊賀 武美 彌富 武 中西 兵二	彌富 武 越知 敏通 中西 兵二 三沢 勝 吉野 公治	吉野 公治 三沢 勝 松尾 英生 中西 兵二 越智 敏通	松尾 英生 越智 敏通 三沢 勝 中西 兵二 斎藤 逸朗
専務理事		門脇 惇	門脇 惇	萩野松太郎	萩野松太郎
常務理事	伊賀 武美 今井正三郎 坪井 東 松尾 英生 丸地 安次 宮武 安造	今西 定雄 坪井 東 牧野 耕三 松尾 英生 三沢 勝 吉野 公治	足立 春彦 今西 定雄 小林 貞夫 萩野松太郎 松尾 英生 横井庄太郎	足達 春彦 新井 行雄 荒尾 俊夫 今西 定雄 小林 秀嘉 近藤 信衛 斎藤 逸朗	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

				立花 寛 遊上 義一 横井庄太郎	遊上 義一 横井庄太郎 横須賀 博
理事	赤浦 修 荒木田定道 岡本 新一 長村 利綱 越智 敏通 門脇 惇 久米 充 瀬山誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 松田 治 三浦 信義 三沢 勝 三山 茂雄 八十川俊明 山内 正典 遊上 義一 吉野 公治 渡辺 俊助	芦田 良治 新居 作介 新井 行雄 荒木田定道 小笠原義和 越智 敏通 加藤 勇 久米 充 小林 秀嘉 近藤 信衛 庄野 省三 立花 寛 佃 順太郎 萩野松太郎 藤崎山太郎 淵上 臣 松田 治 三浦 信義 三野 明彦 遊上 義一	新居 作介 新井 行雄 植松美弥太 久米 充 小林 秀嘉 近藤 信衛 斎藤 逸朗 酒井 善雄 十川 良円 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	新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛 稲野辺良一 井上 僖次 植松美弥太 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田麻太郎 神野 敏彦 十川 良円 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行 松永 清秀 安井 正 横須賀 博	新居 作介 以倉 迪夫 池田 祥文 井島 保治 伊藤 寛 稲野辺良一 井上 僖次 植松美弥太 大島 四郎 表 豊作 釜田 敬三 坂田麻太郎 神野 敏彦 十川 良円 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行 松永 清秀 安井 正
監事	荒木 久一 加藤 勇 佐藤 悟一	谷沢 潤一 布野 嘉雄 安田 武夫	伊賀 武美 谷沢 潤一 布野 嘉雄	有本 至信 布野 嘉雄 森 茂	有本 至信 布野 嘉雄 森 茂

また、協会本部事務局長は、協会創立以来昭和50年5月29日までは、門脇惇氏、その後は昭和51年8月末までは萩野松太郎氏、その後昭和51年9月1日より下村善吉氏がそれぞれ委嘱または任命された。

さらに、協会の事業活動を直接に担当する委員会については、発足当初の40年度は組織、実務補習、不動産鑑定報酬、倫理、地価調査、臨時国際会議の6委員会であったが、41年度以降、運営、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報（49年度から広報）、指導研修、調査研究、国際、綱紀の10委員会に拡充し、48年度からはこれに業務拡充、会員親睦の2委員会が加えられて12委員会となった。歴代の委員長は次表のとおりである。

協会設立以降の委員長名簿（1）（昭和40年度～44年度）

委員会名	昭和40年度
組 織	江尻俊一郎
実 務 補 習	嶋田 久吉
地 価	三沢 勝
鑑 定 報 酬	吉野 公治
倫 理	渡辺 俊助
臨時国際会議	江尻俊一郎

（注）委員会の名称、所掌が変更した場合には照応する欄に記載した

・委員会名	昭和41年度	42年度	43年度	44年度
・運 営		江尻俊一郎	江尻俊一郎	江尻俊一郎
・総 務		江尻俊一郎	江尻俊一郎	江尻俊一郎
・財 務		落合 新六	落合 新六	横井庄太郎
・鑑定報酬 ・業 務	吉野 公治	吉野 公治	吉野 公治	安江 茂
・組 織 ・会員組織	江尻俊一郎	松尾 英男	松尾 英男	館岡 親道
・渉外広報		宮崎 基一	宮崎 基一	田坂 勇
・実務補修 ・指導研修	嶋田 久吉	嶋田 久吉	嶋田 久吉	嶋田 久吉
・地価調査	三沢 勝			

・調査研究		三沢 勝	三沢 勝	三沢 勝
・国際	(欠)	田子 奨	田子 奨	長谷川正治
・倫理	渡辺 俊助			
・倫理綱領		渡辺 俊助	渡辺 俊助	
・綱紀				渡辺 俊助

委員長名簿(2)(昭和45年度～51年度)

・委員会名	昭和45年度	46・47年度	48・49年度	50・51年度
・運営	江尻俊一郎	三沢 勝	松尾 英生	
・総務	江尻俊一郎	三沢 勝	松尾 英生	横井庄太郎
・財務	今西 定雄	坪井 東	横井庄太郎	荒尾 俊太
・業務	安江 茂	吉野 公治	萩野松太郎	立花 寛
・業務拡充			49立花 寛	坂田麻太郎
・会員組織 ・組織特別	館岡 親道	松尾 英生	新井 行雄	吉野 公治
・渉外広報 ・広報	田坂 勇	今西 定雄	48小林 貞雄 49 "	新井 行雄
・指導研修	嶋田 久吉	嶋田 久吉	斎藤 逸朗	斎藤 逸朗
・地価調査 ・調査研究	三沢 勝	萩野松太郎	49萩野松太郎 48足達 春彦	横須賀 博 足達 春彦
・国際	横井庄太郎	西川 英夫	西川 英夫	西川 英夫
・綱紀	渡辺 俊助	小林 秀嘉	小林 秀嘉	小林 秀嘉
・会員親睦			今西 定雄	今西 定雄
・10年史編纂		小林 貞夫 (自 49.4.1)	松尾 英生 (自 49.9.9)	門脇 惇 (自 51.1.8)

支 部 長 名

支 部 名	昭和48年前	昭和48年	49年	50・51年
北 海 道		杉本 邦雄	杉本 邦雄	杉本 邦雄
東 北		高橋 敏	伊藤 勝寿	高橋 三男
関 東			今西 定雄	今西 定雄
東 京		吉野 公治	吉野 公治	松尾 英生
北 陸		表 豊作	表 豊作	中村 庄蔵
中 部	45山内 正典 46近藤 信衛 47新居 作介	近藤 義男	近藤 義男	伊藤 寛
近畿・大阪	41佃 順蔵 42-47中西 兵二	中西 兵二	中西 兵二	中西 兵二
中 国		松永 清秀	松永 清秀	松永 清秀
四 国		十川 良円	十川 良円	山田 享
九 州		藤崎山太郎	藤崎山太郎	藤崎山太郎

なお、協会役員等のうち、48年度以降叙勲に際しては、榎田会長ら次の3氏が受章した。

渡辺武次郎顧問 勲一等瑞宝章（昭和48年春）

嶋田久吉相談役 勲三等瑞宝章（昭和48年春）

榎田光男会長 勲一等瑞宝章（昭和48年秋）

とくに嶋田相談役は、専ら不動産鑑定評価についての功績で受章したものであった。

一方、昭和51年11月15日までに会員で物故した人は55人に及んだ。とくに、次の協会に多大の貢献をした4人の副会長が、亡くなられたことが惜しまれる。

和田薫副会長（阪急不動産社長） 昭和43年2月13日死去

小林米三副会長（阪急不動産社長） 昭和44年2月11日死去

佃順蔵副会長（佃土地社長） 昭和44年3月26日死去

弥富武副会長（東京建物株式会社社長） 昭和50年5月20日死去

このうちとくに、佃順蔵氏は関西地区における古くからの鑑定評価の

実務家で、鑑定評価実務の発展に寄与するところまことに大きなものがあった。

その後のことであるが、創立以来本会会長をつとめ、わが国不動産鑑定界のため不滅の功績を残した櫛田光男氏が、昭和50年11月15日すい臓がんで逝去された。

支 部 事 務 長 等

支 部 名	期 間	役 職	氏 名
北 海 道	昭和48.10.1～50.6.30		藪崎 久夫
	昭和50.7.30～現在	次 長	照本 春男
東 北	昭和48.10.15～50.9.30	事 務 長	定森 一
	昭和50.10.1～現在	〃	二谷 一雄
近 畿	昭和41.7.9～41.10.31	事務局長	武村泰太郎
	昭和41.11.1～現在	事 務 長	小川 実
九 州	昭和50.8.1～現在	事 務 長	宮ノ原三郎
東 京	昭和49.4～50.6	事 務 長	萩野松太郎
	昭和50.7～現在	〃	大野 和夫
中 部	3 期	事 務 長	前田 上
	1 期	〃	近藤 義男
	2 期	〃	伊部 正成

協会組織の充実

創立以降における会組織の改正・充実措置の主なものとしては次のようなものがある。

(41年度)

- ・大阪支部の設置……京阪神地方を管轄する大阪支部を、41年7月9日に設置した。
- ・協会組織機構の整備……協会創設時に設けられた組織、実務補習、

地価調査、不動産鑑定報酬、倫理、臨時国際会議の6委員会を廃止し、恒常的な委員会として運営、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究、国際の9委員会と、倫理規程の制定を担当する倫理綱領委員会の計10委員会を設置した。

(42年度)

- ・支部設置の基準、連絡会設置基準の制定……支部を設ける場合の管轄区域の基準を定めるために支部規程の一部を改正し、42年5月1日から施行するとともに、連絡会(支部区域以外の区域での組織)の設置基準を理事会の申合せ事項として制定した。
- ・北海道連絡会の設置……北海道地域内の会員の4分の3以上の希望者があり、連絡責任者および連絡場所を有し、会員相互の親睦と情報交換を目的として北海道を管轄区域とする、最初の連絡会を、42年12月19日付で理事会が正式に承認、同日付で北海道連絡会が設けられた。

(43年度)

- ・綱紀委員会及び懲戒委員会の設置(倫理規程の項参照)。
- ✓九州、中部及び中国連絡会の設置……43年5月1日の理事会で、九州、中部、中国の各連絡会の設置が正式に認められ、同日付で上記3連絡会が設置された。

(44年度)

- ・四国連絡会の設置を承認……7月18日の理事会で四国連絡会の設置を承認した。

(45年度)

- ・新制度による役員選挙の実施……役員選任方法に直接選挙制度を採用、これによって選挙区と定数を定め、45年3月25日から投票(4月19日〆切)を行なった(46年度の役員選挙)。

- ・本部直轄地区東、西、南、北、各連絡会および東北連絡会の設置
……本部直轄の4連絡会については45年7月3日の、東北連絡会については同年10月26日の、各常務理事会で承認され、それぞれ同日付で設置された。

(46年度)

- ・専務理事制を採用……46年度の定款変更により専務理事制が採用された。

(47年度)

- ・下部組織の検討……会員の声を反映した協会の運営を期するため、地方の実情に即しながら全会員が参加できる支部組織の整備が強く提唱されたので、とりあえずその経過措置として、従来の連絡会を支部と呼ぶことにした。

(48年度)

- ・年度内に、各連絡会は支部設立集会を開き、それぞれ支部に改編。

(49年度)

- ✓・北陸支部、関東支部、北海道支部、中国支部、九州支部、東北支部、中部支部、東京支部が設立され、大阪支部は近畿支部と改称された。

支部長会を本部組織の中へ設置して、本部支部間の意思の疎通を図ることに努めた。

- ・本部理事の定数37を45に増員し建設大臣の認可をえた。
- ・国土利用計画法（国総法修正）に対処するため本部に「土地取引規制基準価格対策特別委員会」が設置され、櫛田会長が委員長となり、本部副会長、専務理事、常務理事及び各委員長が委員を委嘱され、陣情書や要望書の提出、国会議員への働きかけ等を強力に実施した。

(50年度)

- ・会長の直接選挙が実質的には、はじめて実施され、櫛田光男氏が当選した。
- ・国土法の施行等状況の変化に伴い協会の組織・機構について再検討する必要が生じてきたため、副会長、専務理事、常務理事、委員長及び支部長などを委員とする「組織特別委員会」が設置された。この委員会においては、本部及び支部の組織、役員の選任方法をはじめ協会の組織全般にわたって検討が進められる。なお、委員長には吉野副会長が就任した。
- ・常務理事会が定例的に開催されることになったので、運営委員会は廃止された。

政府施策への要望・鑑定業務の発展策

協会は、不動産鑑定評価制度についてはもちろん、地価問題一般をめぐる政府の施策・行政・法制などに関する、改正、改善等について関係当局に建言、要望するなど、専門家機関として活発に活動をすすめてきた。その主なものをあげてみよう。

(昭和41年度)

不動産鑑定評価基準及びその運用方法等に関して建設省に、また、裁判所の鑑定委員会の構成、鑑定報酬、委員手当の引上げ等について最高裁判所その他の関係機関に、随時意見を具申した。

さらに、国税庁長官に対して相続税財産評価基準の閲覧に際し、自治省税務局長に対して固定資産課税台帳の閲覧に際し、法務省民事局長に対して、土地登記簿及び建物登記簿並びに関係公図の閲覧に際し、協会会員に便宜を供与してくれるよう要望した。

(42年度)

法定鑑定制度（義務鑑定）の創設を図ることの可否について、総務委員会および運営委員会において数次にわたり検討したが、鑑定業者の地域的アンバランスの況状よりみて時期尚早であることなどの理由により、法的措置を求める前に、行政指導に基づく運営によることが望ましいとの結論に達した。

また、民事訴訟事件等に関して、裁判所が法人である不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士・同士補を直接に鑑定人に選任して、不動産の鑑定評価を依頼することは望ましくないとの改善方（鑑定業者を通じての依頼）を最高裁判所に申入れた。この件については、裁判所では長年、直接依頼の習慣をもっていたが、協会申入れの趣旨を最高裁は了解、42年6月29日付で最高裁民事局長名で、全国の各高裁長官および地裁所長あてに、改善方の通達が出された。

(43年度)

土地政策の主要な一環としての地価公示制度の創設については、協会とはくに関連の深い機関として、総務委員会をはじめ、特設の合同小委員会、運営委員会、常務理事会、理事会で審議、11月21日付で、同制度の早期実現と同制度における不動産鑑定士等の全面的な活用などを内容とする「地価公示制度についての要望書」を、建設大臣および住宅地審議会宅地部会長あてに提出した。また、地価公示法案の国会提出を前にして、同制度運用上の細部について建設省に意見を具申し、会員の地位の向上、信用の確保に努めた。

また、この年、特別不動産鑑定士・同士補試験、またはこれに類似する試験を実施することの請願が国会に出されたので、この件について協会は所管委員会、運営委員会および理事会で審議した結果、経過措置の重複実施の弊害などの観点から同請願に反対することとし、7月10日付

で、反対の要望書を建設大臣あて提出したほか大々的に反対運動を行なった。

(44年度)

資格者の資質の低下を防止するため、不動産鑑定士(補)特例試験復活請願採択反対の陳情を会をあげて大々的に国会方面に対して行なったにも拘らず、この試験は結局45、46の両年度実施された。

(45年度)

義務鑑定制度の促進については、会員分布数の地域的な不均衡などが、その隘路となっていたが、この年から、可能な分野における要望を行なった。45年度に提出した要望書には次のようなものがある。

- ・「土地区画整理事業評価員に不動産鑑定士(補)の活用方について」46年2月8日付、建設事務次官あて。
- ・「不動産鑑定士(補)の活用方について」45年10月、警視庁家事相談所長あて(懇請)。

(46年度)

46年2月8日付、国税不服審判所長あて。

- ・「国有農地等の売払いに関する特別措置法」の「適正な価額」について鑑定評価書の活用方を、46年3月24日付で、農林、建設、大蔵の各大臣、内閣法制局長官および衆議院法制局長にそれぞれ要望。

従前に引続き、不動産鑑定評価業務の拡充策をすすめた。主なものは次のとおり。

- ・旧地主へ売り戻す農地に対する鑑定評価の義務づけ——「国有農地等の売り払いに関する特別措置法」に基づく旧地主への不要農地の売り戻しに際して、鑑定評価書を活用するよう要望した結果、農林、大蔵両省は、46年8月4日、「国有農地等売払評価基準」

を制定、鑑定評価を義務づけることとした。

- ・競売にともなう鑑定評価への参加——強制執行に関する現行民事訴訟法第6編の規定と担保権実行による任意競売に関する現行競売法の規定との統一が図られるのを機会に、46年12月、法務省民事局参事官室発表の強制執行法案要綱案（第一次試案）に対して、47年3月9日付をもつて「評価人」の中へ「不動産鑑定法第2条第3項の規定による不動産鑑定業者」を挿入方の意見を法務省民事局長及び建設事務次官にそれぞれ提出し、折衝をすすめた。
- ・公共事業に係る鑑定報酬額改訂の折衝——公共事業に係る不動産鑑定報酬額の引上げとその円滑化を図るため、用地対策連絡会と年度当初より折衝をすすめた。とくに、①最低報酬額をまず引上げること、②一般報酬規程は別規程とすること、を基本方針として折衝を重ね、実情の認識と相互理解を深めた。しかし、政府予算の上では結局、単価の引上げに見合う予算増は認められず、予算運用上の配分の問題として、具体案の成案をまとめた。

（47年度）

継続して、公共事業に係る鑑定報酬額の引上げ、鑑定評価書活用方の要望などを行なった。主なものは次のとおり。

- ・公共事業に係る鑑定報酬額の引上げ……公共用地の鑑定報酬額の引上げについては、用地対策連絡会と鑑定協会との間に覚書が交わされ、最低額1万5,000円を2万円に引上げたが、覚書の再検討を望む声が会員に強く、業務委員会を中心に関係当局と折衝を重ねて、その改訂につとめてきた。
- ・鑑定評価書活用方の要望……47年8月22日付、国税庁長官あて「公売不動産の見積価額決定に際し、鑑定評価書活用方」について、また、48年2月20日付、大蔵省銀行局長あて「金融機関にお

ける不動産担保徴求に際し、鑑定評価書活用方」について、同年3月13日付、再度、国税庁長官あて「公売不動産の見積価額の参考として鑑定評価書活用方」について、それぞれ要望書を提出し、各要望の実現に努力した。

このほか、地価公示制度について、建設大臣に、48年2月15日付で、要望書を提出した。要望事項の主なものは次のとおり。

- ・地価公示制度についての要望事項
 - (イ)起業者が公示価格を規準とする場合に鑑定評価書に基づく義務。
 - (ロ)登記所、市区町村の資料提供の義務づけ等。
 - (ハ)公示関係鑑定評価作業の平準化。
 - (ニ)特に地方の土地利用審査会等の構成に可及的に不動産鑑定士等を加えること。
 - (ホ)公示価格に対する信頼度の保持昂揚のため特例試験の復活などをしないこと。
- ・制度の運営に関する事項
 - (イ)様式の簡素化等地価公示のための鑑定評価作業の改善。
 - (ロ)公示制度の目的及び不動産鑑定士等の役割についての啓蒙。
 - (ハ)報酬額について一般の鑑定報酬額を下回らぬよう配慮してほしいこと。

(48年度)

- ・公共用地に係る鑑定報酬額の適正化について、数次にわたり、建設省と折衝。
また、建設省、中央用地対策連絡協議会に対して、同趣旨の要望書を提出。

(49年度)

- ・金融機関における不動産担保徴求に際し鑑定評価制度活用方につ

いて大蔵省銀行局長及び同局関係課長あてに要望書を提出し、業界業務の拡充を図るとともに経済の安定化に資することに努めた。

- ・国土庁から借地権の調査に関する委託を受けた。

(50年度)

- ・相続税法改正に伴い、新設される土地評価審議会の委員に、協会会員からなるべく多数選任されたい旨を関係方面に要望した。

協会の教育活動・調査研究事業

協会は、不動産鑑定士補実務補習の実施を担当し、これを中心として不動産鑑定評価についての教育活動を行ない、不動産鑑定評価に関する各種の関連調査研究事業をすすめている。

▶実務補習

実務補習は40年度以降、次のような進展をみせてきている。

- ・40年度……40年11月25日から同年12月15日までを第1期、41年1月24日から同年2月18日までを第2期とし、補習生102名について実務補習を実施、うち98名に対して41年4月から各鑑定業者の事務所に委託して実地演習を行なった。
- ・41年度……第2回実務補習生108名について、41年11月28日より42年2月17日まで実務補習を実施し、うち実地演習希望者189名を、指導鑑定業者40か所に配属して実地演習を行なった。
- ・42年度……第3回実務補習では、第1期を42年11月27日より同年12月16日まで125名に対し、第2期を43年1月22日より同年2月14日まで124名に対し、それぞれ実施した。
- ・43年度……実務補習のうち講習部分については、受講生の負担軽減のための改善を加え、講習期間を5日間短縮し、その代り実地演習期間を延長。第4回受習生は89名であった。

- ・44年度……第5回実務補習の第1期を44年10月24日から、第2期を45年1月19日から実施した(受習生102名)。
- ・45年度……実務補習生の取得単位総数240単位のうち、その後の社会経済情勢の変化と改訂不動産鑑定評価基準の設定後の実務補習実施の経験から、講習分を64単位、実地演習分を176単位とするカリキュラムの改正を行ない、建設大臣の認可を得て、45年11月1日以降の実務補習より実施した。第6回の受習生は131名。
- ・46年度……第7回実務補習の実務講習は、46年11月29日より239名について実施した。
- ・47年度……第8回実務補習は、主務大臣の認可を得てAコース、Bコースの2組に分けて実施することになり、Aコース221名に対しては、47年11月より48年2月まで実務講習を実施し、Bコース279名に対しては、47年11月より107指導鑑定業者の事務所で実地演習を実施した。
- ・48年度……第8回Bコース第1期を7月7日より実施。第9回については第1期を11月26日～12月5日間に、第2期を49年1月21日より実施した。
- ・49年度……第9回実務補習は、昭和49年4月より96指導鑑定業者の事務所において実施し、244名に修了証書を交付した。
また、第10回実務補習の講義は、218名に対し、昭和49年11月より昭和50年2月まで実施した。
- ・50年度……第11回実務補習の講座に「鑑定実務通論」、「鑑定業界及び協会の現状と動向」及び「鑑定士の倫理」を新たに加えたほか、鑑定評価の共同演習の実施など295名の補習生に対する教育内容の充実を図った。

報酬規程の作成と施行

鑑定協会設立により、協会にもっとも早期に求められたことのひとつに、不動産鑑定報酬規程の制定の問題があった。このため、協会は、発足早々に鑑定報酬委員会を設け、その検討をはじめた。

同委員会は、41年2月から実質的な審議に着手し、まず全国各地域の各種鑑定機関が従来から実施してきている現行鑑定料率などの資料を集めて、その研究分析をはじめた。また、3副委員長をそれぞれ専門小委員長とする3専門小委を設け、①基本鑑定報酬、②割増鑑定報酬、③鑑定報酬規程の遵守、の3項目について、専門的な検討をすすめた。

なお、この委員会の構成については、鑑定報酬を受取る業者が、各都道府県各地域に分布し、かつその業態規模も大小多種多様であるところから、委員も全国各地区、各業態から選任した（これら全委員が常時会合をもつことは、實際上困難なので、委員のなかから11名の常任委員を選び、この常任委員が主として原案の作成に当たった）。

協会で定めようとする鑑定報酬基準は絶対的、強制的なものではなく、協会に所属する鑑定業者が、鑑定報酬額算定の際に準拠すべき基準を示すというものであるという考え方のもとに、委員会は全体委員会——常任委員会——専門小委員会のくり返しの検討を重ねて、新しい鑑定報酬基準を設け、常務理事会、理事会、総会（41年度総会）に付議してそれぞれの承認を得た上で、協会会員の鑑定報酬額決定の拠りどころとすることにした。

新基準は、3つの部門より成る次のようなものであった（若干の説明を付して以下に記すこととする）。

▶ 不動産鑑定報酬規程

第一 鑑定報酬額一覧表

第一部門 基本鑑定報酬額

主とし、従価主義によることとしたため、基本鑑定報酬については、既存の同基準と同様、評価額と料率をもって示すこととし、最低報酬額のみを金額で示した。次のとおり。

1. 基本報酬額（最低報酬額は1件につき¥15,000を基準とする）

評価額	
1,000 万円までの部分	$\frac{2}{1,000}$
1,000 万円超 5,000 万円までの部分	$\frac{1.5}{1,000}$
5,000 万円超 1 億円までの部分	$\frac{5}{10,000}$
1 億円超 5 億円までの部分	$\frac{4}{10,000}$
5 億円超 25 億円までの部分	$\frac{2}{10,000}$
25 億円超の部分	$\frac{1}{10,000}$

第二部門 割増鑑定報酬額

2. 賃料報酬額

当該物件の完全所有権価額を基準に算出した基本報酬相当額の1.5倍

（賃料の鑑定評価は、不動産の鑑定評価の中でももっとも複雑なもので、手数も要することから割増としたもの）

3. 割増料金（基本報酬額（賃料報酬額を含む）に加算する分）

(1) 項目割増料 超過項目1項目毎に基本報酬額の2割相当額

（同一案件について、鑑定事項が2項目を超える鑑定評価に際しての割増料金たとえば、土地の鑑定評価について、完全所有権価額とそれ以外の権利価額、正常価格と特殊価格、価格時点の異なる価額、現状

のままと指定条件の場合の価額、などを求められた場合である)

- (2) 要手数物件割増料 案件の内容に応じて基本報酬額の3～5割相当額

(山林、原野、池沼、雑種地、宅地見込地、各種財団(機械装置等を含む)区分所有権、争訟物件、過去時点評価など)

- (3) 完全所有権以外の権利の割増料 当該物件の完全所有権価額を基準とした基本報酬額の2割相当額

(借地権、底地、借家権、地役権など。完全所有権価額に比べ、それ以外の権利の鑑定評価は、多くの手数を要するので、割増料金制を設けたもの)

- (4) 遠隔地割増料 基本報酬額の3割相当額

(東京、大阪地区—50km見当以遠、その他の地区—30km見当以遠)

第三 旅費、日当、その他

- (1) 旅費、日当は実費相当額(各業者規程による)

- (2) その他調査等に当たって、特別に費用を要する場合は、別途実費相当額

41年5月31日に開かれた41年度協会総会の席上、この規程案は、吉野公治委員長から報告され、同総会の承認を得て正式に決定、附則のとおり41年7月1日から施行された。

ただし、過去における慣習、経営基盤のあり方などから法人の寄付行為、定款等で、すでに従来から常時、特定の需要者に対し鑑定報酬基準の緩和方法を講じている向きがある場合は、協会にその寄付行為、定款等を届け出ることにより、新鑑定報酬基準を暫定的にある程度緩和しうることとした。

なお、この規程は理事会の決定によって、昭和44年から概要次のよう

に一部改正された。

1. 「(最低報酬額は1件につき \pm 15,000)」としていたのを「(1件につき15,000円の執務報酬額に次の料率による従価報酬額(ただし、最低額は1件につき15,000円)を加算する。」に改めた。

2. 日当を実費としていたのを次のように一定した。

不動産鑑定士	3,000円
不動産鑑定士補	2,000円
補助者	1,500円

この改正規程は、昭和44年1月1日より施行された。

報酬規定は、このあとさらに昭和45年12月14日、同49年5月7日、同51年5月11日次のとおり改正された。

(昭和45年12月14日改正分)

第一 鑑定報酬一覧表

1. 基本報酬額

基本報酬額は1地点につき次に定める額とする。

評価額1千万円までの部分	40,000円
〃 1千万円超5千万円までの部分	$\frac{20}{10,000}$
〃 5千万円超1億円までの部分	$\frac{10}{10,000}$
〃 1億円超5億円までの部分	$\frac{4}{10,000}$
〃 5億円超25億円までの部分	$\frac{2}{10,000}$
〃 25億円超の部分	$\frac{1}{10,000}$

2. 賃料報酬額

当該物件の完全所有権価額を基準に算出した基本報酬額相当額の1.5倍

3. 割増料金（基本報酬額（賃料報酬額を含む。）に加算する分）

(1) 項目割増料

超過項目 1 項目毎に基本報酬額の 2 割相当額

(2) 要手数物件割増料

案件の内容に応じて基本報酬額の 3～5 割相当額

{ 山林、原野、池沼、雑種地、宅地見込地、
 各種財団（機械装置等を含む）、区分所有権、
 争訟物件、過去時点評価、部分鑑定評価等 }

(3) 完全所有権以外の権利の割増料

当該物件の完全所有権価額を基準とした基本報酬額の 2 割相当額（借地権、底地、借家権、地役権等）

(4) 遠隔地割増料

基本報酬額の 3 割相当額

（東京、大阪地区 50km 見当以遠）

（その他の地区 30km 見当以遠）

4. 旅費、日当、その他

(1) 旅費は次による。

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補

イ 鉄道賃（急行料金、座席指定料金及び寝台料金を含む。）はグリーン車相当の料金とする。

ロ 船賃（特別船席料金及び特別料金を含む。）は 1 等級とする。

ハ 航空賃は実費相当額とする。ただし、利用する場合にはあらかじめ依頼者の了解を得なければならない。

ニ 車馬賃は実費相当額とする。

補助者

イ 鉄道賃は、普通乗車券並びに急行料金、座席指定料金及び寝台料金相当額とする。

ロ 船賃は 2 等級とする。

ハ 車馬賃は実費相当額とする。

ニ 航空機は原則として利用しないものとする。

ホ イないしニの定めにかかわらず、不動産鑑定士又は不動産鑑定士

補と同道する場合には、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補と同等級の料金とする。

- (2) 宿泊料は、1泊につき次に定める金額とする。ただし、この額により難く、かつ、依頼者の了解を得た場合はこの限りではない。

不動産鑑定士	5,000円
不動産鑑定士補	4,500円
補助者	4,000円

- (3) 日当は次による。

不動産鑑定士	5,000円
不動産鑑定士補	4,000円
補助者	2,000円

- (4) その他、調査等に当たって、特別に費用を要する場合には、別途実費相当額

5. 報酬額の端数計算

報酬額（割増料金を含み、旅費、宿泊料及び日当等を含まない。）に1千円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てる。

第二 鑑定報酬の扱い方等

1. 鑑定報酬の扱い方

- (1) 会員に対する分

総会において報告を了したら、ただちに会員に対し、会長名の通知状を発送する。

- (2) 外部（主務官庁、官庁、公共団体、外部需要者側）に対する分

A 主務官庁に対して、新規程の届け出を行なう。

B 協会として規定化するほか、一般官庁、公共団体、外部需要者等に対するP.R.は各評価機関及び協会が行なう。

C 協会名をもって、有力一般紙及び業界紙に広告を掲載する。

2. 鑑定報酬遵守に対する会員への規制

鑑定報酬規程は、一般的基準として、各会員をして、これに準拠せしめる。

ただし、各業者規程等により常時割引を必要とする向きは、最低報酬額

を除き特にこの鑑定報酬規程に定める額の3割までを、暫定的に低減して実施することを認め、この低減を採用する場合には、その実施に関する具体的方法又は実施規程を当協会に届け出るものとする。

附 則

この改正は、昭和46年4月1日よりこれを施行する。

(昭和49年5月7日改正分)

第一 鑑定報酬一覧表

1. 基本報酬額

基本報酬額は1地点につき次に定める額とする。

評価額 1千万円までの部分	60,000円
* 1千万円超5千万円までの部分	$\frac{23}{10,000}$
* 5千万円超1億円までの部分	$\frac{12}{10,000}$
* 1億円超5億円までの部分	$\frac{4}{10,000}$
* 5億円超25億円までの部分	$\frac{2}{10,000}$
* 25億円超の部分	$\frac{1}{10,000}$

2. 賃料報酬額

当該物件の完全所有権価額を基準に算出した基本報酬額相当額の1.5倍

3. 割増料金（基本報酬額（賃料報酬額を含む。）に加算する分）

(1) 項目割増料

超過項目 1項目毎に基本報酬額の2割相当額

(2) 要手数物件割増料

案件の内容に応じて基本報酬額の3～5割相当額

{ 山林、原野、池沼、雑種地、宅地見込地、
各種財団（機械装置等を含む）、区分所有権、
争訟物件、過去時点評価、部分鑑定評価等 }

(3) 完全所有権以外の権利の割増料

当該物件の完全所有権価額を基準とした基本報酬額の2割相当額（借地権、底地、借家権、地役権等）

(4) 遠隔地割増料

基本報酬額の3割相当額

（東京、大阪地区 50km見当以遠）

（その他の地区 30km見当以遠）

4. 旅費、日当、その他

(1) 旅費は次による。

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補

イ 鉄道賃（急行料金、座席指定料金及び寝台料金を含む。）はグリーン車相当の料金とする。

ロ 船賃（特別船席料金及び特別料金を含む。）は1等級とする。

ハ 航空賃は実費相当額とする。ただし、利用する場合にはあらかじめ依頼者の了解を得なければならない。

ニ 車馬賃は実費相当額とする。

補助者

イ 鉄道賃は、普通乗車券並びに急行料金、座席指定料金及び寝台料金相当額とする。

ロ 船賃は2等級とする。

ハ 車馬賃は実費相当額とする。

ニ 航空機は原則として利用しないものとする。

ホ イないしニの定めにかかわらず、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補と同道する場合には、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補と同等級の料金とする。

(2) 宿泊料は、1泊につき次に定める金額とする。ただし、この額により難く、かつ、依頼者の了解を得た場合はこの限りではない。

不動産鑑定士 7,000円

不動産鑑定士補 6,000円

補助者 5,000円

(3) 日当は次による。

不動産鑑定士 10,000円

不動産鑑定士補 8,000円

補助者 2,000円

- (4) その他、調査等に当たって、特別に費用を要する場合には、別途実費相当額

5. 報酬額の端数計算

報酬額（割増料金を含み、旅費、宿泊料及び日当等を含まない。）に1千円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てる。

第二 鑑定報酬の扱い方等

1. 鑑定報酬の扱い方

(1) 会員に対する分

総会において報告を了したら、ただちに会員に対し、会長名の通知状を発送する。

(2) 外部（主務官庁、官庁、公共団体、外部需要者側）に対する分

A 主務官庁に対して、新規程の届け出を行なう。

B 協会として規定化するほか、一般官庁、公共団体、外部需要者等に対するP.R.は各評価機関及び協会が行なう。

C 協会名をもって、有力一般紙及び業界紙に広告を掲載する。

2. 鑑定報酬遵守に対する会員への規制

鑑定報酬規程は、一般的基準として、各会員をして、これに準拠せしめる。

ただし、各業者規程等により常時割引を必要とする向きは、最低報酬額を除き特にこの鑑定報酬規程に定める額の3割までを、暫定的に低減して実施することを認め、この低減を採用する場合には、その実施に関する具体的方法又は実施規程を当協会に届け出るものとする。

附 則

この改正は、昭和49年6月1日以降に鑑定評価の依頼を受ける場合に適用する。

昭和51年5月10日改正分概要例

〔Ⅰ〕 基本報酬額

物件毎の調査時における評価額を算定基準額として、次の料率により計算した報酬額。

評価額 1,000 万円まで	70,000円
〃 1,000 万円超 5,000 万円までの部分	$\frac{23}{10,000}$
〃 5,000 万円超 1 億円までの部分	$\frac{12}{10,000}$
〃 1 億円超 5 億円までの部分	$\frac{4}{10,000}$
〃 5 億円超 25 億円までの部分	$\frac{2}{10,000}$
〃 25 億円超の部分	$\frac{1}{10,000}$

なお、借地権・地役権・借家権・底（賃）地・貸家等完全な所有権以外の権利の鑑定評価をする場合の基本報酬額は、当該物件の調査時における完全所有権価額を基準として計算。

但し、(1)解体を条件とした建物の鑑定評価をする場合の基本報酬額は明渡建物の評価額。

(2)区分所有権の鑑定評価をする場合の基本報酬額は当該区分所有権（その直接関連する共用部分及び敷地部分を含む）の評価額、木造建物の一部分の鑑定評価の場合は当該部分の完全所有権の評価額。

〔Ⅱ〕 賃料基本報酬額

当該物件の完全所有権価額〔区分所有権・木造建物の一部分の鑑定評価の場合は〔Ⅰ〕の但し書(2)による評価額〕を基準として算出した基本報酬額相当額の地代は1.5倍、家賃は1.7倍の額。

〔Ⅲ〕 割増料金

次の場合は基本報酬額・賃料基本報酬額に加算。

(1) 評価対象物件の種別による割増料金

- | | | |
|----------------------|---------------------|------------|
| ① 宅地見込地 | 基本報酬額・賃料基本報酬額の | 50%相当額 |
| ② 農地・林地・池沼
・雑種地 | 〃 | 〃 100%相当額 |
| ③ 貸家（借家人居付
の状態） | 〃 | 〃 50%相当額 |
| ④ 各種財団（機械装
置等を含む） | 内容に応じ基本報酬額・賃料基本報酬額の | 50%～70%相当額 |
| ⑤ 区分所有建物 | 内容に応じ基本報酬額・賃料基本報酬額の | 50%～70%相当額 |
- (2) 完全所有権以外の権利の割増料金
- | | | |
|-----------------|--------|---------|
| ① 借地権・底（貸）地・地役権 | 基本報酬額の | 30%相当額 |
| ② 借家権 | 〃 | 50%相当額 |
| ③ 区分地上権 | 〃 | 100%相当額 |
- (3) 遠隔地割増料金
- 評価物件が東京・大阪地区においては50km以遠、その他の地区においては30km以遠に所在する場合は、基本報酬額・賃料基本報酬額の30%相当額
- (4) その他要手数割増料金
- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| ① 過去時点評価 | 内容に応じ基本報酬額・賃料基本報酬額の | 30%～100%相当額 |
| ② 争訟物件 | 内容に応じ基本報酬額・賃料基本報酬額の | 30%～100%相当額 |
| ③ 部分鑑定評価・限定価格・その他手数を要する物件の鑑定評価 | 内容に応じ基本報酬額・賃料基本報酬額の | 30%～100%相当額 |
| ④ 項目割増料金 | 鑑定事項超過一項目毎に基本報酬額・賃料基本報酬額の | 30%相当額 |
| ⑤ 特急割増料金 | 特に急を要する案件処理・優先処理の場合には基本報酬額・賃料基本報酬額の | 30%相当額 |

〔IV〕 旅費・その他の特別費用実費

鑑定評価物件または所要調査地点が事業所々在りから起算して30km以遠に所在する場合、又は旅費が基本報酬額・賃料基本報酬額の10%を超える場合は、所定の交通費・宿泊料及び日当を、また公簿閲覧料・通信費・備車賃・翻訳料・副本料等、その他調査にあたって特別に費用を要した場合は、夫々その実費相当額を基本報酬額・賃料基本報酬額に加算。

○交 通 費

	鉄道賃（特別急行料金・急行料金・座席指定料金・寝台料金を含む）	船賃（特別船席・特別料金を含む）	航空賃	車馬賃
不動産鑑定士・補	グリーン車相当料金	1等級	実費相当額	実費相当額
補助者	普通車相当料金	2等級	原則として利用しない	同上
	不動産鑑定士・補と同道する場合には不動産鑑定士・補と同等級の料金			

○宿泊料・日当

	宿泊料(1泊につき)	日当(1日につき)
不動産鑑定士	8,000円	10,000円
不動産鑑定士補	8,000円	8,000円
補助者	6,000円	4,000円

〔V〕その他

鑑定報酬額（旅費・その他特別費用実費を除く）に1千円未満の端数が生じた場合には切捨て。

倫理規程の制定と施行

不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者の倫理規程もまた、協会にとっては、早期に実現させるべき問題であった。このため、前記したように協会は、発足後まもなく、倫理委員会を発足させて、倫理規程作成の検討

をはじめた。

昭和40年9月8日に倫理委員会が設けられ、委員長に渡辺俊助氏、委員に浅井亀次郎、一瀬忠、門脇惇、椎橋信治、野崎与五郎、林英一の6氏が選ばれた。

手はじめとしては、弁護士倫理や公認会計士の倫理規程(同列にある高度専門職業家の倫理規程を参考にするという事)で、それにアメリカ不動産鑑定人協会(AIREA)の倫理規程を研究し、各委員から問題点を提起してもらい、本格的な審議に入った。

これらの審議内容をもととして、門脇惇委員(協会事務局長)が、仮案のとりまとめを行ない、それをさらに掘り下げて検討した。

この仮案は、昭和41年5月31日の第2回総会に中間報告として提出され、倫理規程の制定を常務理事会に一任することが総会の上承事項となった。このあと、同年9月1日、倫理委員会は倫理綱領委員会と改められ、さらに審議をすすめていった。

翌42年12月8日には、倫理綱領委員会委員に、さらに下西清朝、湯浅富一の両氏が参加した(湯浅氏はアメリカSREAメンバー)。

委員会の審議は、米国の不動産鑑定人協会(SREA)、アメリカ不動産評価人協会(ASA)の倫理規程なども参考として、さきの仮案を17条の素案にまとめた。

こうしてまとめられた倫理規程原案は、昭和43年4月25日の第20回運営委員会を経て、同年5月1日の常務理事会で可決制定の運びとなった。この間、2年8か月、16回の検討が行なわれた結果として実現をみたものである。なお、この制定については、43年5月31日の第4回総会に報告された。

制定された倫理規程は、4章・17条より成っており、43年8月1日から施行された。この施行によって、不動産鑑定士等・鑑定業者自体の向上

はもちろん、その社会的信用の昂揚に大きな効果をもつものであった。

また、倫理規程が制定施行されたことにともない、その作成にあたった倫理綱領委員会は所期の目的を果たしたのでこれを廃止し、新たに、倫理規程の解釈、事例判定並びに法令、定款等の違反の調査に関する事項を取扱う綱紀委員会を設置し、また、これに関する研究、検討のための関係資料は事務局で収集整理することとした。

なお、懲戒規程は、相当の日時をかけて綱紀委員会（小林秀嘉委員長）において慎重審議中であつたが、理事会で可決され、昭和49年9月18日から施行された。

〔5〕 不動産鑑定評価制度10周年で式典

日本不動産鑑定協会は、昭和48年11月14日、東京・千代田区のホテル・ニューオータニで、不動産鑑定評価制度10周年の記念式典を行なった。この年が、不動産の鑑定評価に関する法律が施行された昭和38年7月16日から10周年に当たることで開催されたものである。式典には、金丸信建設大臣（代理・松崎政務次官）江崎眞澄自治大臣ら多くの来賓の出席のもとに、会員840名が参加し、盛大に行なわれた。また、式典終了後に開かれたパーティには田中角栄首相（当時）も出席した。

式典は、午後1時30分から、弥富武協会副会長の「開会のことば」にはじまり、君が代斉唱をしたのち、櫛田協会会長のあいさつ、次いで「物故者の冥福を祈る黙祷」を捧げた。このあと、金丸建設大臣（代理）江崎自治大臣のあいさつが続いて、さらに表彰状授与及び感謝状の贈呈が行なわれ、来賓祝辞をはさみ、大会宣言の朗読（10周年記念特別委員会松尾英生実行委員長）を行なった。最後は、吉野公治副会長の「閉会のこと

とば」で幕を閉じた。なお、式典の進行は、10周年記念特別委員会会場小委員会萩野松太郎委員長、同横須賀博副委員長が担当した。式典後の記念祝賀会（パーティ）は、午後2時48分から4時まで、これも盛大に行なわれた。

大会宣言は次のようなものであった。

「われわれ日本不動産鑑定協会会員は、不動産価格の重要性にかんがみ、いよいよ研鑽をとげ、専門的能力を十分に発揮して、的確公正な鑑定評価を行ない、もってその社会的公共的責務を果たし、不動産鑑定評価制度の期待する歴史的使命を全うせんとするものであることを、ここに誓います

昭和48年11月14日

社団法人 日本不動産鑑定協会会員一同」

なお、この日に受賞された功労者は次のとおりであった。

1. 建設大臣感謝状受章者

江尻俊一郎、門脇惇、齋藤逸朗、下城寅二郎、杉本治、須永信一、武田源蔵、中西兵二、那須艇次、野崎与五郎、深田敬一郎、三沢勝、宮下正一郎、吉野公治、米田敬一（以上15名）。

2. 会長感謝状受章者

(1) 不動産鑑定評価制度の確立に貢献のあった者

浅野英、浅村廉、有泉亨、飯沼一省、石原武夫、江戸英雄、円城寺次郎、雄川一郎、萩田保、小倉武一、北野利明、嶋田久吉、高野弦雄、高山英華、田中二郎、平田敬一郎、星野英一、町田稔、吉野公治、渡辺武次郎、渡辺誠毅（以上21名）。

(2) 不動産鑑定評価基準草案の起草に当たった者

阿部諄、新井清光、荒井紀男、江尻俊一郎、大槻正男、越知俊一、門脇惇、釜田敬三、橋田宣夫、黒沢清、齋藤逸朗、阪本楠彦、多久和安雄、谷重雄、故佃順蔵、原口隆、藤本勝満露、三沢勝、宮下滋、湯藤実則（以上20名）。

(3) 鑑定協会の創立に貢献のあった者

荒木田定道、(株)大阪鑑定所、勸業不動産(株)、勸銀土地建物(株)、岸本不動産(株)、興和不動産(株)、住友信託銀行(株)、(株)大和銀行、大和不動産(株)、中央信託銀行(株)、佃土地(株)、東急不動産(株)、東京建物(株)、東洋信託銀行(株)、日本信託銀行(株)、日本相互不動産鑑定所、日本地所(株)、(株)日本不動産銀行、(財)日本不動産研究所、花尾義夫、阪急不動産(株)、北海道土地(株)、三井信託銀行(株)、三井不動産(株)、三菱信託銀行(株)、三菱地所(株)、安田信託銀行(株)、安田不動産(株)、山一不動産(株)、渡辺俊助（以上法人27社、個人3名）。

3. 会長表彰状受章者

(1) 20年以上の鑑定評価実務経験者

秋元誠一郎、浅沼龍雄、荒木久一、井島保治、市川鉄四郎、糸山辰三、遠藤伝、大谷春蔵、大宮儀、小川潤二郎、片多洋、加藤敬一、加藤実、川上佐一、川口立夫、川村秀雄、故熊倉信二、黒田健次郎、小池三郎、河野実直、小林沙河夫、小森佐久夫、酒井辰雄、阪本眞一、柴田直之、下司正熊、下城寅二郎、杉浦清三、杉本治、須永信一、竹内二郎、武田源蔵、竹村一澄、立花寛、田中俊雄、玉木京一、田村二郎、徳田信夫、鳥井遼三、中西兵二、中村幸雄、那須艇次、丹羽良、野崎与五郎、信吉和吉、野間口三郎、萩野松太郎、深田敬一郎、藤川芳松、藤崎山太郎、三島一夫、水谷鉦一、宮下正一郎、村島穰、森勝見、森島四郎、山根恭治郎、横木常吉、吉井虎雄、米田敬一（以上60名）。

(2) 協会の役員または委員として5期以上精励した者

青木蔚、新井行雄、安藤栄一、五十棲一之、伊藤寛、稲野辺良一、井上僖次、今里明、今西定雄、弥富武、梅原長助、大河内一雄、大野和夫、岡本新一、越智敏通、落合新六、小野三郎、加藤光一、河村龍、神戸二郎、菊池正人、木下準之助、久米充、倉松誠一、固武辰丙、小林秀嘉、小林勝、小林光春、小宮山生長、近藤威、近藤信衛、近藤義男、酒井善雄、椎橋信治、塩見宙、島田三郎、下西清朝、下湯北木之助、神野敏彦、新堀鉦麻治、高岡一夫、高野栄、高見司郎、高山喜義、竹内円仙、竹内繁、武田公夫、田坂勇、田島弘一郎、田代耕二、館岡親道、谷沢潤一、珍田竜哉、佃順太郎、辻正一、都築保三、樋田正一郎、長野亘、中村健夫、中村友治、檜崎治、成松磐夫、西川英夫、西川米蔵、後尾京治郎、橋本厲之、長谷川忠男、花田雄治、林英一、兵頭岩義、広田省二、堀末蔵、前田上、前波潤子、増田修造、松尾英生、松田治、三山茂雄、安江茂、山崎巖、山田耕二、山本道広、湯浅富一、遊上義一、横井庄太郎、横須賀博、依田秀七（以上87名）。

(3) 協会事務局職員として精励した者。

小川実、塚田眞臣（以上2名）。

〔6〕 発足以来の年度別決算額

当協会の発足以来の各年度別の決算額は、一般会計及び各特別会計を合計すると次ページのとおりとなり、その発展ぶりがうかがえる。

年度別決算額

単位 円

年度別	項目	合計
昭和40年度 (40.7.19~41.3.31)	収入	16,801,793
	支出	9,680,029
	繰越	7,121,764
昭和41年度	収入	36,477,122
	支出	24,789,116
	繰越	11,688,006
昭和42年度	収入	47,167,758
	支出	28,487,346
	繰越	18,680,412
昭和43年度	収入	56,177,472
	支出	38,839,277
	繰越	17,338,195
昭和44年度	収入	68,846,543
	支出	51,850,123
	繰越	16,996,420
昭和45年度	収入	87,048,408
	支出	70,725,512
	繰越	16,322,896
昭和46年度	収入	135,668,217
	支出	122,502,573
	繰越	13,165,644
昭和47年度	収入	270,180,618
	支出	246,649,753
	繰越	23,530,865
昭和48年度	収入	727,540,887
	支出	714,315,681
	繰越	13,225,206
昭和49年度	収入	1,402,311,994
	支出	1,390,328,630
	繰越	11,983,364
昭和50年度	支入	2,205,634,836
	収出	2,176,916,647
	繰越	28,718,189

7 協会創立以来の事業

日本不動産鑑定協会創立以来の業績を、総会における各年度ごとの事業報告から原文のまま転記すると次のとおり。

昭和40年度事業報告

昭和40年度における当協会の業務は、7月19日に設立総会を行ない、10月1日に主務大臣の設立許可がありましたので、実質的には、わずかに半年程度の短期間ではありますが、その概要は、つぎのとおりであります。

1. 実務補習の実施について

建設大臣の認可を受けて実務補習規程を制定し、昭和40年11月25日から同12月15日までを第1期とし、更に昭和41年1月24日から同2月18日までを第2期として補習生102名に対し実務講習を実施し、うち98名に対し、昭和41年4月より各鑑定業者の事務所に委託して目下（41年5月現在）実地演習を実施中であります。

2. 地価調査の実施について

建設省より委託を受けた東京都及びその周辺地域の300地点にわたる地価調査を実施し建設省に提出しました。

3. 汎太平洋不動産鑑定会議の開催準備について

昭和41年4月下旬に行なわれる世界不動産連盟東京総会との関係上、汎太平洋不動産鑑定会議を昭和41年4月21日から同23日までの3日間東京において開催方について急に外国側から要望があり、その開催準備に努めました。

4. 鑑定報酬基準の検討

各鑑定業者の現行基準及び特に地方における現行基準を調査し、標準的な料率を固めるべく慎重検討中であります。

5. 会員の倫理規則案の検討

会員の倫理規則を設けるべく鋭意検討中であります。

6. 一般資料及び参考図書類の整備

鑑定評価に必要な一般資料116点及び内外の参考図書148点を整備いたし会員の利用に供しています。

7. 社会一般の理解と信頼を高めるための啓蒙宣伝

業界紙には毎週、月刊誌「不動産鑑定」には毎月、広報的記事を掲載するほか、内外の新聞雑誌等にも4回広告いたしました。

8. 調査研究

不動産の鑑定評価並びに不動産鑑定業に関する調査研究としては、まずその方面の内外の図書、雑誌類を137点整備し、会員の閲覧に供しています。

9. 規程の整備

(1) 理事会において定めた規程は、次のとおりであります。

- A 会員及び会費規程
- B 常務理事会規程
- C 会計規程
- D 事務局職制規程

E 委員会規程

なお、委員会としては、実務補習（長、嶋田久吉）、組織（長、江尻俊一郎）、不動産鑑定報酬（長、吉野公治）、倫理（長、渡辺俊助）、地価調査（長、三沢 勝）、臨時国際会議（長、江尻俊一郎）の6委員会が設置され、それぞれ活動いたしました。

(2) 常務理事会において定めた規程は、次のとおりであります。

A 会員名簿規程

B 会長に事故があるときの代理並びに会長及び副会長に共に事故があるときの代理に関する件

C 特別会員となる者の基準に関する件

D 事務局職員就業規程

E 実務補習規程

10. 会員章の制定

懸賞応募作品73点の中から専門家による修正を加えたものを常務理事会の議を経て会員章として決定しました。

昭和41年度事業報告

昭和41年度事業計画に基づき、同年度中に実施いたしました主な事項は次のとおりであります。

1. 統一的不動産鑑定報酬基準の設定

従来各鑑定業者において区々であった鑑定報酬基準を統一し、昭和41年7月1日より実施しました。

2. 地価調査の実施

東京都及びその周辺地域の従来の 300 地点（100地区）に更に新規に 120 地点（40地区）を加えた 420 地点について、また、京阪神地域の 135 地点（45地区）についてそれぞれ建設省の委託を受けて、昭和 41 年 10 月 1 日を価格時点としての地価調査を行ないました。

3. 実務補習の実施

第 1 回実務補習修了者 96 名に対しては、昭和 41 年 10 月 31 日付修了証書を交付し、第 2 回実務補習生 190 名に対しては、昭和 41 年 11 月 28 日より昭和 42 年 2 月 17 日まで実務講習を実施し、実地演習受習希望者 189 名を指導鑑定業者 40 カ所へ配属し、補習中であります。

4. 研究資料の送付

鑑定評価に関する法令、重要資料等については、速報をもって、又は個別にその都度全会員にご通知いたしました。

5. 政府及び裁判所等に対する意見具申

不動産鑑定評価基準及びその運用方法に関し並びに裁判所の鑑定委員会の構成、鑑定報酬及び委員手当の引上げ等について建設省、最高裁判所等に随時意見を具申し斯界の発展に努めました。

6. 公簿、公図等閲覧便宜供与方の要望

国税庁長官に対しては、相続税財産評価基準の閲覧に際し、自治省税務局長に対しては、固定資産課税台帳の閲覧に際し、法務省民事局長に対しては、土地登記簿及び建物登記簿並びに関係公図の閲覧に際し、本会会員に便宜供与方を要望いたしました結果は、既に速報したとおりであります。

7. 鑑定関係の広報

汎太平洋不動産鑑定会議を控え Asia Scene 3 月号に、世連東京総会に来日中の外国人を対象として 4 月 25 日付英文毎日に、それぞれ英文にて協会名、所在地、電話番号及びバッジ図章等を、更に鑑定報酬

規程の実施を機会に6月25日付日本経済新聞にその趣旨を、それぞれ広告したほか、業界誌には毎週、月刊「不動産鑑定」には毎月、協会の動きについて広報しました。

なお、鑑定報酬規程の実施に当たっては、「住宅新報」7月1日号に記事登載、広報の目的を達しました。

8. 一般資料・参考図書類の整備

不動産の鑑定評価に関連の深い一般資料225点、参考図書類は215点を整備し従来のものに併せ総計577点となり、会員の利用のために公開いたしました。

9. 汎太平洋不動産鑑定会議の開催

第4回汎太平洋不動産鑑定会議を昭和41年4月21日より同月23日まで東京において開催し、オーストラリア、フィリピン、ニュージーランド、アメリカよりの男女計36名、日本側218名、合計254名の参加者を得て内外不動産鑑定知識の交流、関係者の国際親善に貢献いたしました。

10. 不動産鑑定事情米国視察団の派遣

住宅新報社主催の不動産鑑定事情米国視察団（14名）の派遣について協賛し、次の機関を訪問し、米国鑑定事情を実地に視察し、多数の有益な資料を得、今後のわが国の斯界の発展のための図書資料の入手等にも大いに役立ちました。

イ National Association of Real Estate Boards

ロ American Institute of Real Estate Appraisers

ハ Society of Real Estate Appraisers

ニ Greater New York Chapter of American Society of Appraisers

11. 例規集の刷成配付

協会発足以来制定実施されました規則・規程等が16の多数にのぼり

ましたので昭和41年9月、これを例規集としてとりまとめ刷成のうえ
全会員に配付、周知方に努めました。

12. 大阪支部の設置

京阪神地方を管轄するため41年7月9日大阪支部を設置しました。

13. 協会組織機構の整備

協会発足当時より必要に応じて設けられた組織、実務補習、地価調査、不動産鑑定報酬、倫理、臨時国際会議等の6委員会はこれを廃止し、恒常的な委員会として運営、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究及び国際の9委員会と倫理規程の制定に関する事項を掌る倫理綱領委員会の計10委員会を設置して協会組織機構の整備を行ないました。

14. 事務局及び会議室の整備拡充

会員種別の複雑性と会員数及び会議並びに事業等の増加に伴い事務局職員の事務負担量が著しく過重になってきたので、本部事務局に男子職員2名の増員を行ない（増員後の員数は下記のとおり）、また会議室兼資料・図書閲覧室を整備拡充いたしました。

記

昭和42年3月31日現在職員数

本部事務局	男子	4	女子	2
大阪支部事務局	男子	2	女子	2

（注） 男子員数は、共に、事務局長を含む。

15. 会員現況

昭和42年3月31日現在

鑑定業者	127
法人	59
個人	68

鑑 定 士	318
鑑 定 士 補	253
定款第5条第2項	
第2号による会員	17
特 別 会 員	12
名 誉 会 員	20
合 計	747

昭和42年度事業報告

当協会は、本年3月末をもって、創立以来僅か2カ年半を閲したにすぎませんが、現在の会員数は982名の多きに達し、昨年度末の747名に比し235名の会員増加数をみたのであります。

また、協会の組織面においても新たに北海道連絡会が結成され、引続き九州、中部、中国地域等よりの申請に基づきそれぞれ連絡会の設置を検討中ではありますが、本年5月中には実現の見込みであり、連絡会は、本部、大阪支部とともに漸次全国的に拡充強化され、当協会は、全国を一丸とする体勢を整えつつあります。

当協会は、有資格者と鑑定業者とをもって構成されているという他の協会と異なる特殊性を有するにも拘らず、会員の方々が渾然一体となって協会設立目的の達成にご協力賜わり、役員会における審議、各種委員会活動の場において、又は鑑定業務の面において会員の方々の示されたご熱意により、不動産鑑定制度並びに当協会に対する社会的信用が頓に向上いたして参りましたことは誠にご同慶にたえない次第であります。数多くの会員が各官公庁の各種委員として任命又は委嘱をうけられるこ

とが漸次増加いたして参ったことは、その一つの現れであると存じます。

次に昨年度において当協会が行ないました主な事業につきその概要をご報告申し上げます。

1. 鑑定報酬規程取扱要領の制定実施

昭和41年5月16日に制定されました当協会の「不動産鑑定報酬規程」の解釈上疑義のある事項及び公共用地の取得の場合等について統一見解をもつことが望ましい事項につきまして、その取扱要領を定め昭和42年7月1日より実施いたしました。

2. 賃料講習会の開催

地域的特殊性及び契約の個別性により、全国的に統一することは無理ではありますが会員の要望に副い当面最も問題の多い「契約継続の場合の賃料」に重点をおいて、関東地区（昭和42年11月29日）、九州地区（昭和43年1月16日）、関西地区（昭和43年3月23日）においてそれぞれ講習会を主催又は共催したほか、中部地区その他の研究会には、講師の派遣等に努めました。

3. 懸賞論文募集の実施

昭和43年3月25日は、「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」が、宅地制度審議会から建設大臣あて答申されて満4年に当たりますのを機会に、鑑定制度のP.R.と研究調査に資するため、同基準に関する調査研究又はその運営についての研究論文を会員はもとより広く一般に募集（応募〆切は昭和43年4月30日）いたしました。

4. 経済関係諸統計その他の一般資料の整備充実

土地・建物の価格、その他一般物価に関する諸統計、路線価図はじめ地図類、参考図書雑誌類を、内外にわたり購入整備し、3月末現在で1,652点となり、利用者の数も日増しに増加いたしました。目次一

覧表は8月31日現在分を9月26日各会員あて送付し、その後の追加分は作成中であります。

5. 法定鑑定制度について

法定鑑定制度の創設を図ることの可否につきましては、総務委員会及び運営委員会において数次にわたり慎重検討いたしました。鑑定業者の地域的アンバランスの現状よりみて時期尚早であること等の理由により法的措置を求める前に行政指導に基づく運営によることが望ましいとの結論に達しました。

6. 不動産鑑定評価の依頼先について

民事訴訟事件等に関して裁判所が、法人である不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士（補）を直接に鑑定人に選任して不動産の鑑定評価を依頼することは、望ましくない。昭和42年6月22日付最高裁判所に申し入れ、幸いに長年の伝統を破ってその趣旨の了解を得、同年6月29日最高裁判所民事局長より各高等裁判所長官及び各地方裁判所長あて通達されました。

なお、本件に関しては、昭和42年7月5日鑑55号をもって全会員あてお知らせ済みであります。

7. 広報活動の積極化

鑑定士の制度及び鑑定業者についての世間一般の理解を更に深めるため、朝日新聞、宅地建物取引業者名鑑（43年版）、不動産鑑定（5巻1号）、不動産経済通信に広告したほか、住宅新報、不動産鑑定、不動産経済通信、週刊住宅等に記事として登載方の協力を得、更に官公庁、公共企業体等への会員名簿の大量送付等を実施いたしました。

また、部内広報として季刊「鑑定会報」の創刊号を昭和42年7月31日に発行し、爾来3カ月毎に継続して参りましたほか急を要する事項については、随時全会員に速報し執務の便に供するよう努めました。

なお、不動産鑑定評価の需要者の便宜をはかるため電電公社と折衝のうえ昭和42年7月7日から各地区における職業別電話番号簿に逐次「不動産鑑定」等の欄の新設が認められました。

8. アンケートの実施

会員の分布が全国にわたっていますので、協会に対する発言の機会に恵まれない会員のためをも考慮し、11項目についての第1回のアンケートを求めました結果は、発送件数977、回答件数518、回答率53%で、回答の内容は既に速報したとおりであり、今後の会運営の有力な参考資料となりました。ご協力をご感謝いたします。

9. 第3回実務補習（実務講習）等の実施

第2回実務補習の実地演習は、昭和42年4月より40指導鑑定業者の事務所において同年11月まで実施し、10月31日付の修了証書を187名に対し交付いたしました。

第3回実務補習（実務講習）につきましては、第1期を昭和42年11月27日より同年12月16日まで125名に対し、第2期を昭和43年1月22日より同年2月15日まで124名に対し、それぞれ実施いたしました。

10. 地価調査の実施

東京都及びその周辺地域については、前年度に実施しました140調査地区（420地点）のほか7調査地区（20地点）を加え、また、京阪神地域については前年度に実施しました45調査地区（135地点）の昭和42年10月1日現在の宅地価格（正常価格）を、建設省の委託を受けて調査し、その結果を同省に対し報告いたしました。

なお、この調査は、不動産鑑定業者の業務に従事する当協会の会員である不動産鑑定士（補）215名により行ないました。

11. 支部の管轄区域及び連絡会の設置基準の制定並びに北海道連絡会の設置

イ 支部規程の一部改正及び連絡会設置基準の制定

支部を設ける場合の管轄区域の当分の基準を定めるために支部規程の一部を改正し、昭和42年5月1日から施行するとともに、連絡会の設置基準を理事会の申合せ事項として制定いたしました。

ロ 北海道連絡会の設置

北海道地域内の本会全会員の4分の3以上の希望者があり、連絡責任者及び連絡場所を有し、会員相互の親睦と情報交換を目的として北海道を管轄区域とするはじめての連絡会を、昭和42年12月19日付で理事会が正式に承認しましたので、同日付北海道連絡会が設置されました。

12. 世連第19回メキシコ総会に7名参加

昭和43年3月18日より6日間開催された世界不動産連盟第19回メキシコ総会には、本会渡辺顧問以下7名の会員が参加され、国際親善及び国際知識の交流に大いに貢献しました。

13. 不動産鑑定人協会 (S.R.E.A.) の幹部当協会を視察

昭和43年3月11日、米国の Society of Real Estate Appraisers の元会長 Fred R.O'Donnell 及び副会長 William E. Coyle, Jr. の両氏は本会本部を視察され、外国の当協会並びにわが国における鑑定業務に対する認識も一段と高まってきたことが実証されました。

14. 調査研究資料の送付

建設大臣から当協会会員中より宅地審議会不動産鑑定評価基準部会の委員として櫛田光男(部会長)、江戸英雄(部会長代理)の2氏、臨時委員として江尻俊一郎、大槻正男、黒沢清、嶋田久吉、藤本勝満露の5氏、専門委員として新井清光、荒井紀男、石原舜介、門脇惇、橋田宣夫、斎藤逸朗、阪本楠彦、多久和安雄、宮下滋、吉野公治の10氏がそれぞれ任命され、昭和42年2月13日第1回の不動産鑑定評価基準部

会を開き、不動産鑑定評価基準の検討事項の審議に入りました。同部会の結論が昭和42年度中にまとまる段階に至りませんでしたので、昭和42年度本会事業計画に基づく不動産鑑定基準に関する調査研究及び運用細目についての研究は実施できませんでしたが、調査研究関係の資料に重点を置いてその都度個別に、又は速報、会報等に同封若しくは掲載してお送りいたしました。

15. 昭和42年度中の会員の増減について

昭和42年度期首の会員数は747名でありましたが、期末には982名に達し、差引235名の増となり、その内訳は昭和42年度中の新規入会者数245名、退会者数10名であり、退会事由別は、担当業務の変更に基づくもの3名、廃業に基づくもの2名、死亡1名、鑑定評価に無関係の職種にあるため2名、一身上の都合によるもの1名、法人に組織替1名となっております。

16. 本部事務局職員内国旅費規程の制定

本部事務局職員は、6名の少数に過ぎませんが、逐次内部事務を整備する必要がありますので、とりあえず適用範囲を本部事務局職員に限って、内国旅費規程を制定し、昭和42年12月11日から施行いたしました。

17. 発信及び受信の実績について

昭和42年4月1日より、昭和43年3月31日までの文書（外国語によるものを含む。）の収発実績は次のとおり相当の件数にのぼりました。

発信	45,094通
1日平均	153通
受信	5,984通
1日平均	20通

昭和43年度事業報告

当協会の会員数は、昭和44年3月末日をもって1,100名に達し、会員の分布は漸く全国各都道府県にあまねくゆきわたり、予決算の規模においても創立当初予算額871万円、決算額1,389万円でありましたが、当年度には特別会計を含み予算額5,272万円と6倍に、決算額5,618万円と4倍に伸展しております。

また、不動産鑑定評価制度並びに当協会に対する信用が前年度に倍して向上して参りましたことは、関係方面のご理解に基づくことはもとよりながら、会員各位の鑑定業務その他各方面において示された熱意と努力によるたまものであり、誠にご同慶にたえない次第であります。

次に、当年度において当協会が行ないました主な事業についてその概要をご報告申し上げます。

1. 不動産鑑定報酬規程に執務報酬制を併用

昭和41年5月に不動産鑑定報酬規程を制定以来2年有半を経過し、その後の経済情勢の変化、特に人件費の高騰、類似他職種との均衡等によりその改正の必要が痛感されましたので、会員各位のご意見をもとに検討いたしました結果、従来に従価報酬制に、執務報酬制を併用する方法に改め本年1月1日より施行いたしました。

2. 地価公示制度に対する要望書の提出

土地政策の一環としての地価公示制度の創設については、本会創立以前より宅地制度審議会答申をはじめ、国会及び各政党等においても提言又は論議をされており、世論をバックとして実施の方向に向いま

すことは会員各位のすでにご承知のことでありましたが、本会としては、総務委員会をはじめ、特設の合同小委員会、運営委員会、常務理事会、理事会において慎重に審議いたしました結果、住宅宅地審議会の答申の前に、昭和43年11月21日付「地価公示制度についての要望書提出の件」をもってお知らせいたしましたとおりの要望書を建設大臣及び住宅宅地審議会宅地部会長あてにそれぞれ提出し、更に、地価公示法案の国会提出を前にして、再び細部の点について建設省に意見の具申を行ない、会員の地位の向上と信用の確保に努めました。

3. 特別不動産鑑定士（補）試験等復活反対要望書の提出

特別不動産鑑定士（補）試験又はこれに類似する試験を新たに実施することの請願が国会に対してなされたことについて、所管委員会、運営委員会、常務理事会及び理事会において慎重審議の結果、これに対しては反対することとなり、反対の要望書を昭和43年7月10日付建設大臣あてに提出いたしました。

4. 倫理規程の制定実施

本協会設立以来の懸案でありました倫理規程の制定は、昭和40年10月に第1回の審議を始め、爾来2年余の期間にわたり研究、審議を尽して参りましたが、ようやく昨年5月1日付制定され同8月1日より施行されました。

5. 綱紀委員会及び懲戒委員会の設置

倫理規程が制定されたのに伴い、従来の倫理綱領委員会を廃止し、新たに、倫理規程の解釈、事例判定並びに法令、定款等の違反の調査に関する事項を掌る綱紀委員会を設置し、研究、検討のための関係資料を事務局において収集中であります。

さらに、倫理規程の励行を図り倫理の保持昂揚に努めるため会員の懲戒に関する事項を掌る懲戒委員会を設置し、万一に備えました。

6. 九州、中部及び中国連絡会の設置

九州、中部及び中国各地域内の本協会全会員のそれぞれ4分の3以上の希望があり、それぞれその他必要な条件を充たしておりましたので、昭和43年5月1日開催の理事会において正式に承認され同日付九州、中部及び中国連絡会がそれぞれ設置されました。

7. 名古屋市及びその周辺地域等の地価調査の実施

建設省の委託を受けて、前年度に実施いたしました東京都及びその周辺地域（440地点）、大阪市及びその周辺地域（135地点）に当年度より新たに名古屋市及びその周辺地域（55地点）を加えた地価調査を当協会の会員である不動産鑑定士（補）267名により実施し、その結果を同省に対して報告いたしました。関係会員各位のご協力に厚くお礼申し上げます。

8. 地価調査票写の備えつけ

取引事例、評価先例等を全般的に事務局に備えつけることについては、種々問題点が多く、当年度中には実現するにいたりませんでした。建設省委託に係る地価調査の調査票につきましては同省の了承をえて昭和42年10月1日を価格時点とする分の写を本部事務局には全部を、大阪支部事務局には同支部管内分を、それぞれ備えつけることとし、会員の閲覧活用に供しております。

9. 広報活動の実施

不動産鑑定評価制度及び当協会会員についての世間一般の理解を深めるため、新聞、各種年鑑及び雑誌等に協会の広告を登載したほか、業界紙（誌）、一般紙（読売新聞3月18日）、各種図書、雑誌等に記事として登載方の協力を得、さらに官公庁、公共企業体等の大口需要者に対し会員名簿の大量送付及び鑑定評価書利用方の依頼を実施いたしました。

10. 会員標識の製作

鑑定業者の事務所に掲示し、協会会員としての倫理の保持昂揚に努めるとともに本協会の広報に資することを目的として、会員標識をまとめて製作し、会員業者各位のご希望に基づき実費頒布いたしました。

なお、頒布数は、当年度末現在、A型253 B型20 計273となっております。

11. 調査研究活動について

改定不動産鑑定評価基準が当年度中に答申されるにいたらなかったため、昭和43年度事業計画に基づく同基準に関する調査研究、運用細目、手引等の具体的検討は実施できませんでしたが、所管委員会において同基準（案）に関する研究会を数次にわたり開催し、意見を具申したほか、調査研究資料については、昭和43年4月1日後600点を備えつけ会員の利用に供しています。

また、個別に送付できるものについては、その都度会員にお送りし、会報、速報に掲載するのが適当なものについては、会報（3回）、速報（15回）としてお送りいたしました。

12. 懸賞論文募集の実施について

鑑定評価制度のP.R.と研究調査に資するため、不動産鑑定評価基準に関する調査研究又はその運営についての研究論文を募集した結果応募件数29の多数に及び、厳選の結果佳作2篇を決定「不動産鑑定」誌上に発表し、その抜刷を全会員に送付いたしました。

13. 実務補習（講習）の改善

実務補習のうち講習部分については、受講生の負担を軽減するため規程を逸脱しない範囲内において改善を加え、講習期間を5日間短縮し、その代わり実地演習期間を延長することにより、受習生89名に対

して実施いたしました。

14. 連絡会規約制定基準の検討

北海道以下4連絡会の運営方法の統一を計り、かつ、その実効をあげるためには、基本的には全国的に統一性のある連絡会規約を制定することが望ましいため規約制定の基準について所管委員会において検討し、役員会に上程の運びに至りました。

15. 本部直轄地区に連絡会を設置することについての検討

各地域に連絡会が設置されるのに平行して、全会員の過半数を占める本部直轄の地区においても、会員相互の親睦と情報交換を目的とする連絡会設置の要望がありますのにかんがみ、直轄が望ましいか、その他の機構が望ましいか等に関して所管及び関係委員会において慎重に検討してまいりましたが、直轄地域内の会員数が631名(昭和44年3月31日現在)の多数におよび、1連絡会とすることはその運営上困難が少なくないと予想されるため鉄道沿線別に分割した管轄区域案を作成し、所定の審議を経たのち、常務理事会に付議する運びとなっております。

16. 会議室兼図書資料室の拡充

会務運営上必要のため、本部事務局の会議室兼図書資料室を拡充整備し、会務の能率化を計るとともに図書資料を広く会員各位の利用の便に供するよう努めました。

17. 新資料目録の刷成送付

当会に整備しております一般資料、参考図書雑誌類について、前年度に作成いたしました目録に、その後の備えつけ分1,652点を含めた昭和43年4月30日現在の新資料目録を刷成し昭和43年5月全会員に送付いたしました。

また、その後の備えつけ分600点については、会員各位の活用の便

宜を計るため定価を付記した目録を随時速報によりお知らせいたしました。

18. 新会員名簿の送付

前年度に作成いたしました会員名簿にその後の異動分を補正し、昭和43年5月末日現在の新会員名簿を刷成し、全会員に送付したほか、特に部外広報の意味をもって大口需要者はじめ関係方面に多数送付いたしました。

19. 第2回アンケートの実施

第1回アンケートの成果にかんがみ、将来の協会運営上重要な参考資料とするための第2回アンケートを全会員1,098名（発送日現在）に対して実施いたしました。

20. 第5回汎太平洋不動産鑑定会議への協力

不動産鑑定評価に関する国際知識の交流とわが国鑑定事情に対する外国の認識を高めることに努め、かつ、国際親善にも貢献することを目的としてこれに積極的に協力することを決め、旅行計画の立案、スピーカーの選定依頼、参加者の勧誘等を行ないました結果、櫛田本会会長を団長とする20名の会員の参加を決定いたしました。

21. 講習会について

改定不動産鑑定評価基準に関する住宅宅地審議会の答申が当年度内に行なわれるに至らなかったため、当初計画の講習会は実施できませんでした。したがって講習会に代え必要な資料を十数回送付したり、また、大阪支部、中国、中部両連絡会等には数回講師を派遣もしくは派遣のあっせんを行ない、改定基準についてではなく講習会を行ないました。

22. 義務入会制度の検討

第1回アンケートの結果、不動産鑑定業を開業する場合には、必ず

当協会に入会しなければならないこととすべきであるとの希望意見が、多数を占めましたので、所管委員会において検討いたしました。本制度実施のためには当協会の特殊法人化が必要であり、特殊法人化のためには法の根本的改正を必要としますので、早急実現には困難が伴いますが、まず協会の実力の充実と信用の昂揚に努め、それとともに事務局の充実を図り、その実現方について努力して行くべきであるとの所管委員会の結論でありました。

23. 昭和43年度中の会員の増減について

当年度期首の会員数は982名でありましたが、期末には1,099名に達し、差引117名の増となり、その内訳は、新入会者数128名、退会者数11名であり、退会事由別は、次のとおりとなっております。

担当業務の変更に基づくもの	1名
廃業に基づくもの	2名
死 亡	6名
一身上の都合によるもの	2名

24. 発信及び受信の実績について

昭和43年4月1日より、昭和44年3月31日までの文書（外国語によるものを含む。）の収発実績は次のとおりであり、著しく繁忙であることを示しております。

発 信	40,936通	1日平均	213通
受 信	7,310通	1日平均	32通

昭和44年度事業報告

昭和44年度は、4月早々に第5回汎太平洋不動産鑑定会議に榎田会長

以下20名の会員が出席、6月には注目の地価公示法が公布され、7月には初の土地鑑定委員会が発足し、国会の承認を得て当協会会員から、榎田光男、有泉亨、黒沢清、嶋田久吉、三沢勝、吉野公治の6氏が委員に任命されました。

ついで、新不動産鑑定評価基準が9月29日住宅宅地審議会から建設大臣に答申され、不動産鑑定評価の新しい指針が示された結果、地価公示関係の鑑定評価については直ちに新基準により、その他一般の鑑定評価については、会員中2業者が昭和44年中に、97業者が同45年1月中に、34業者が同2月中に、80業者が同3月中に、62業者が4月1日にそれぞれ新基準に切り換え、全会員すべて新基準への切り換えを終えるという多忙な1年でありました。この間、社会一般の不動産鑑定評価制度並びに当協会会員に対する信用と期待が、前年度に倍して向上して参りましたことは、関係方面のご理解に基づくことはもとよりであります。会員各位の各方面において示された実績とご努力によるたまものであり、ご同慶にたえない次第であります。

当協会の会員数は、昭和45年3月末日をもって1,214名に達し、その分布も漸く全国各都道府県にあまねくゆきわたり、協会の予・決算の規模においても創立当初予算額871万円、決算1,389万円でありましたが、当年度には特別会計を含め予算額6,239万円と7倍に、決算額6,885万円と5倍に伸展いたしました。

次に、当年度において当協会が行ないました主な事業についてその概要をご報告申しあげます。

1. 新不動産鑑定評価基準についての実務補習の実施

新しい不動産鑑定評価基準に基づくはじめての実務講習でありましたが、実務補習規程を改正することなくその趣旨に則り、実務講習分

を64単位、実地演習分を176単位、合計240単位とするカリキュラムに基づき、補習生 102 名に対し実施中であります。

2. 積極的広報活動の実施

- (1) 地価公示制度の実施の機会を積極的に利用して、鑑定評価制度の P. R. を活発に行ないました。
- (2) 鑑定評価制度の普及促進をはかるため、「不動産鑑定評価のしおり」を作成し、会員の利用の便に供するとともに、関係省庁、公共企業体その他会社団体等、特に新規需要者層開拓のために役立つと思われる方面に広く送付いたしました。
- (3) 一般新聞、雑誌及び業界誌（紙）等のマスコミに対しては、毎月定期的に、また機会ある毎に不動産鑑定評価関係の記事を約54回提供し、必要な広告を14回掲載いたしました。

さらに、官公庁、公共企業体等の大口需要者に対しては、会員名簿を大量に送付し、鑑定評価書利用方の依頼を実施いたしました。

- (4) 会員各位に対しては、急を要するニュース、例えば不動産鑑定評価に関連のある法令等の内容、法定届出期限の予告等については、個別の文書（32回）又は速報（19回）により、鑑定評価に必要な資料については、鑑定会報（4回）をもってお知らせいたしました。
- ## 3. 新不動産鑑定評価基準の答申に協力並びにその普及浸透に努力

住宅宅地審議会から建設大臣あての新不動産鑑定評価基準の答申案審議に当たっては、当協会より、新井清光、飯沼一省、江尻俊一郎、江戸英雄、円城寺次郎、大来佐武郎、大槻正男、門脇惇、櫛田光男、黒沢清、斎藤逸朗、阪本楠彦、嶋田久吉、中田乙一、中西兵二、三沢勝、吉野公治（以上50音順）の17氏が参画し協力いたしました。

なお、上記答申を協会会員に浸透させるために、次のブロック別に講習会を開催し、かつまた、広く一般への普及を図るため、月刊「不

「動産鑑定」誌（建設省計画局監修・住宅新報社発行）に建設省関係者とともに、協会会員によるセミナー開催への協力、論説、資料等の登載を積極的に行ない、その他一般紙、業界紙（誌）などへの資料提供にも努力いたしました。

月	日	曜	地区	会場
44年 10	20	月	関東	東京都千代田区永田町1-11-35 TEL (581) 0471~9 全国町村会館別館ホール
	23	木	〃	〃
	29	水	京阪神	大阪市東区内本町橋詰町58-7 TEL (942) 6151 大阪商工会議所第1号会議室
11	5	水	中部	名古屋市栄2丁目10-19 TEL (221) 7211 名古屋商工会議所第6号会議室
	13	木	北海道	札幌市大通り西3丁目7番地 TEL (25) 3111 北海道拓殖銀行本店小会議室
	19	水	九州	福岡市天神1丁目14-1 TEL (74) 8135 東洋信託銀行(株)福岡支店会議室
	20	木	中国	広島市胡町4-19 TEL (43) 1375 (株)日本勧業銀行広島支店会議室
	27	木	四国	高松市磨屋町6-4 TEL (51) 0845 香川県建設会館5階中ホール
12	3	水	東北	仙台市長刀町7番地 TEL (25) 5201 仙台共済会館蔵王A室

4. 中部支部及び四国連絡会の設置

中部支部及び四国連絡会の各地域内会員の希望があり、必要条件を充たしておりましたので、中部支部は5月20日の第5回総会において、四国連絡会は7月18日の常務理事会においてそれぞれ承認設置され、協会組織は一段と固まって参りました。

5. 地価公示実施に対する協力

建設省の委託をうけて、専門員45名、評価員288名、計333名（全員当協会会員）の不動産鑑定士（補）により、東京地区650地点、大阪地区240地点、名古屋地区80地点の標準地の選定、地域要因の分析を含め、その鑑定評価を行ない、はじめての地価公示の実施に遺漏のないよう協力いたしました。

なお、北九州地区40地点について、専門員7名、評価員17名、計24名の会員が標準地の選定等に協力いたしました。

6. 本部直轄地区連絡会設置準備の促進

本会会員の約6割を占める本部直轄地区の都県においても、親睦と情報交換を目的とする連絡会の設置方の要望が多いのにかんがみ、これらの都県に連絡会を設置する場合には「連絡会の設置基準」の定めにかかわらず、常務理事会の定めるところによることができるよう、同基準の改正を行ないました。

これにより、おおむね鉄道路線を基に東部、西部、南部、北部に4分割する原案のもとに、それぞれの地区ごとの世話人が選ばれ、関係世話人の数度の会合の結果、規約、事業計画、発起人の選定、設立集会等具体的に設置準備が促進されました。

7. 地価調査票写の備えつけ

建設省委託に係る地価調査の調査票につきましては、同省の了承をえて昭和44年1月1日を価格時点とする分の写については、本部事務局には全部を、大阪支部及び中部支部事務局には、それぞれの同支部

管内分を備えつけることとし、会員の閲覧に供しております。

8. 協会本部役員選任方法の検討

当協会の草創期に即応した役員選任方法は、会員の増加、社会環境の変化等に伴い、再検討を要するものとされ、関係委員会において慎重検討を加え、全会員にアンケートを求めましたところ、次の結果を得ましたので、引き続き関係諸規程の検討に入りました。

発 信 総 数	1,207
回 答 数	697 (回答率57.75%)
回 答 内 訳	
改正に賛成	608 (87.23%)
改正に反対	87 (12.48%)
そ の 他	2

9. 放送大学に不動産鑑定評価関係科目設置方を要望

不動産鑑定評価理論は、鑑定評価制度の確立以来漸く体系化され、国民各層の間にもこれが学習を希求する機運がとみに高まりつつあります。

しかし、わが国の大学においては、目下のところ函館大学商学部不動産価格論の講座があるのみで、諸外国に比して立ちおくれが感じられますので、目下政府において設立準備中の放送大学に鑑定評価に関する科目を設置されるよう文部省に文書をもって要望いたしました。

10. 懲戒委員会規程要綱案の検討

倫理規程の励行を図り、倫理の保持昂揚を目的とする懲戒委員会の具体的な運営の適正に資するため、(1)委員会の構成及び委員の除斥、(2)綱紀委員会委員の意見陳述、(3)議決の報告、(4)秘密の保持等についての要綱案を作成し、規程化する際の内容について、慎重検討を行な

いました。

11. 第5回汎太平洋不動産鑑定会議へ参加

オーストラリアのシドニーにおいて、昭和44年4月14日から同4月18日まで開催された第5回汎太平洋不動産鑑定会議には、榎田会長を団長とする不動産鑑定シドニー会議参加団を結成し、本会会員20名が参加、鑑定知識の向上及び国際交流を図るとともに、かの地の不動産関係の実情を視察いたしました。

12. 義務鑑定制度の促進

私学振興会及び文部省に対し、鑑定評価書活用方を要望し、その趣旨は了解されました。

さらに、地価公示制度の実施に伴い起業者には公示価格規準の義務（地価公示法第9条）が明定されましたので、鑑定評価書の必要性が一段と高まるものと思われ、義務鑑定制度へ一歩前進したとみることが出来ます。

13. 不動産鑑定士等特例試験について

昨年、関係委員会及び役員会を開催して対策を協議した結果に基づき、反対の陳情書を提出するとともに、会長以下5名が関係国会議員に反対の陳情をいたしました。

その結果、不動産鑑定士等の資質低下の防止策として、試験科目に不動産に関する行政法規を課することとなりましたが、同法案の国会上程を阻止するには至りませんでした。

同法案は、第61通常国会では一時廃案となりましたが、その後、本年3月各党の支持の下に再び衆議院建設委員長（金丸 信氏）名で国会に上程され、当協会の重ねての要望に基づき、レベルダウン防止のためには、特例は2カ年に限ること、厳正な試験を実施すること等が国会における質疑応答において確認され、更に鑑定報酬額の引上、鑑定

評価書の尊重についても理解ある質疑応答が行なわれたうえ、3月27日の参議院本会議で可決、4月3日ついに公布されました。

14. 一般資料及び参考図書雑誌類の整備充実並びに分類別資料目録の送付

本年度は、一般資料及び参考図書・雑誌類 650 点を整備充実し、従来のものとの合計は 2,200 点となりました。

また、昭和44年6月30日現在の資料について、一般資料類、参考図書類、外国語図書雑誌類の3つに分類し、さらに50音順に配列した分類別資料目録を刷成し、同年8月全会員に送付いたしました。

15. 新会員名簿及び例規集の送付

(1) 昭和44年5月31日現在の新会員名簿を刷成し、全会員に送付したほか、特に部外広報の意味をもって大口需要者をはじめ関係方面に多数送付いたしました。

なお、その後の異動分を11月30日現在及び2月15日現在で、会員名簿追録として、それぞれ追送いたしました。

(2) 日本不動産鑑定協会例規集（5月31日現在改訂分）を刷成のうえ全会員に送付しました。

16. 発信及び受信の実績

昭和44年4月1日より昭和45年3月31日までの文書（外国語によるものを含む）の収発実績数は次のとおりであり、前年に比し更に著しく繁忙であったことを示しております（注 カッコ書は外国語によるもの）。

	当年度	前年度	対前年度比
発信	55,401通 (内112)	40,936通 (内84)	35%増
受信	8,658 (内153)	7,310 (内102)	18%増

17. 昭和44年度中の会員数の増減

当年度期首の会員数は1,099名でありましたが、会員の資格ある者に対しては、機会あるごとに積極的に勧誘につとめるとともに、会員各位のご協力を得て期末には1,214名に達し、差引115名の増となりました。

その内訳は、新入会者数135名、退会者数20名であり、退会事由別は、次のとおりであります。

担当業務の変更に基づくもの	10名
廃業に基づくもの	4名
死 亡	3名
一身上の都合によるもの	3名

昭和45年度事業報告

不動産鑑定評価制度及び当協会会員に対する信用と期待が年を逐うて向上して参りましたことは、関係方面のご理解とご協力に基づくことはもとよりであります。会員各位の示された実績の集積によるものであり、ご同慶にたえない次第であります。

昭和45年度は、恰も設立5周年に当たる意義のある年であって、前年度より本会会員の鑑定評価に基づき進められておりました地価公示が4月1日に内外各方面注目のうちに、はじめて実施された年でありました。また、5月25日第6回総会において定款の一部変更が議決され、役員を選任方法に直接選挙制度が採用された画期的な年でもありました。

昭和45年度中には157名の会員が増加し、また、本部直轄地区及び東北地区に連絡会が設置され着々会組織は拡充して参りました。

当年度は、鑑定評価制度の広報には、会員各位とともに一段と努力いたしました結果、社会一般の認識はとみに向上して参りました。

不動産鑑定評価報酬については、類似専門職種に比し著しく低額であり、かつ、相つぐ諸物価の高騰により鑑定評価に要する経費も増加してきましたので、2年越しで改訂いたしました。

第6回汎太平洋不動産鑑定マニラ会議（昭和46年2月15日～19日開催）には、横井団長以下23名の会員が出席、会議を通じわが国不動産鑑定評価業務の声価を一段と高め、併せて大いに国際親善に貢献いたしました。

次に当年度において当協会が行ないました主な業務について、その概要をご報告申しあげます。

1. 新制度による役員選挙の実施

会員数の増加に伴い、当協会の従来の役員選任方法を慎重検討した結果、成案を得第6回総会において定款の一部変更方が議決され、役員選任方法に新たに直接選挙制度を採用することとなりました。

これに基づいて新制度実施のための次の措置を講じました。

役員選挙規程は、昭和45年11月12日第19回理事会において可決制定され、同時に選挙管理委員会委員の推せんが行なわれました。

ついで、12月14日第20回理事会において、理事の選挙区における定数が定められました。

選挙管理委員会は12月1日現在において選挙人名簿の確定登録を行ない、越えて昭和46年1月28日役員選挙規程施行規約を制定する等、着々具体的準備をすすめ、2月3日の公示に続いて、3月25日より第1回の役員直接選挙の投票が実施され、3月末現在投票が行なわれております。

2. 対外広報の実施

- (1) 地価公示制度の実施を機会に鑑定評価制度の普及浸透をはかるため、「地価公示のしおり」、「不動産鑑定評価のしおり」並びに会員名簿を関係省庁、公共企業体その他銀行、会社団体等新規需要層開拓のために役立つ方面に広く送付いたしました。

また、10月7日から20日までの14日間東京国際グッドリビングショーに参加し、入場者589,400人に「不動産鑑定業者名簿」、「不動産鑑定評価のしおり」等関係資料を配布し鑑定評価制度の普及浸透につとめましたところ予想以上の関心もたれました。

- (2) 一般新聞・雑誌及び業界誌（紙）等のマスコミに対しては、毎月定期的に又は機会ある毎に不動産鑑定評価関係の記事を約60回提供し、必要な広告を15回掲載いたしました。

さらに官公庁、公共企業体等の大口需要者に対しては不動産鑑定業者名簿（昭和45年8月31日現在）を大量に送付し、鑑定評価書利用方を依頼いたしました。

3. 対内広報の実施

- (1) 会員各位に対しては急を要するニュース、不動産鑑定評価に関連ある法令等の内容、法定届出期限の予告等につき個別の文書（36回）、又は速報（13回）をもって、鑑定評価に必要な資料については鑑定会報（4回）をもってお知らせいたしました。
- (2) 会員相互の親睦と円滑なる業務の遂行に資するため期限内に提出された会員については、1月25日現在をもって写真による「会員紹介」を鑑定会報別冊 No.1 として刷成し、全会員に送付いたしました。

4. 事例資料の整備及び活用

地価公示に際し収集された取引事例資料カードをもとに、協会備えつけの取引事例資料カードを作成し、当年度は、本部事務局関係分

2,653件、大阪支部事務局関係分983件、中部支部事務局関係分166件をそれぞれ各事務局に整備し、会員各位の利用に供しましたが、同取引事例資料カードの利用者は、昭和45年度間を通じて2,316名（本部事務局1,860名、大阪支部事務局388名、中部支部事務局68名）と非常に活況を呈しました。

5. 不動産鑑定報酬規程の一部改正

不動産鑑定報酬規程の一部を改正し、昭和46年4月1日以降に鑑定評価の依頼を受けるものについて適用することといたしました。

また、国、地方公共団体等からの依頼分については、従来の取扱要領の一部を改正し、当分の間割引率を引上げることといたしました。この過程において、国、地方公共団体等の予算措置が間に合わなかったため、これら大部分の機関においては、改正報酬規程の実施には応じかねるとの事態が生じたので、この善処方について努力中であります。

6. 本部直轄地区東、西、南、北、各連絡会及び東北連絡会の設置

本部直轄地区及び東北連絡会の各地域内会員の希望に基づき、かつ、また必要条件を充てておりましたので、本部直轄地区各連絡会は7月3日、東北連絡会は10月26日の各常務理事会において、それぞれ承認、設置され、研修会、懇親会等の開催、造成地の視察、その他活発な活動を展開して参りました。

7. 義務鑑定制度の促進

義務鑑定制度の促進については、会員分布数の地域的不均衡等がこの制度促進の隘路となっている実情であります。 「土地区画整理事業評価員に不動産鑑定士（補）の活用方について」昭和46年2月8日付建設事務次官あてに、「不動産鑑定士（補）の活用方について」同日付国税不服審判所長あてに、また、昭和45年10月警視庁家事相談所

長あてに懇請したほか、「国有農地等の売払いに関する特別措置法」の「適正な価額」について鑑定評価書の活用方を昭和46年3月24日付農林、建設、大蔵各大臣、内閣法制局長官及び衆議院法制局長にそれぞれ要望いたしました。

8. 地価公示の実施に対して協力

建設省の委託をうけて、専門員44名、評価員431名、計475名（全員当協会会員）の不動産鑑定士（補）により、東京地区740地点、大阪地区360地点、名古屋地区160地点、北九州地区90地点の鑑定評価（標準地の選定及び地域要因の分析を含む）を行ない、地価公示の円滑なる実施に協力しました。

なお、札幌、仙台、広島及び福岡の各市のそれぞれ20地点ずつにつき、評価員総計77名の会員が標準地の選定に協力いたしました。

9. 実務補習のカリキュラムの改正

実務補習生の取得単位総数240単位のうち、その後の社会経済情勢の変化と新不動産鑑定評価基準の設定後の実務補習実施の経験に鑑み、講習分を64単位、実地演習分を176単位とするカリキュラムの改正を行ない、建設大臣の認可を得て昭和45年11月1日以降の実務補習より実施し、講習分については、補習生131名に対して実施いたしました。

10. 一般資料及び参考図書雑誌類の整備、充実並びに分類別資料目録の送付

昭和45年度は、一般資料、参考図書・雑誌類及び外国語図書につき520点を整備充実し、従来から備えているものとの合計は2,720点となりました。

また、50音順に配列した分類別資料目録を刷成し、紹介をも兼ねて全会員に送付いたしました。

11. 「地価公示価格一覧」の送付

当年度は、地価公示実施の初年度でもあり、「地価公示便覧」の発行が遅れたため、会員各位の参考資料として、とり急ぎ「昭和45年地価公示価格一覧」（土地鑑定委員会編）を、昭和45年5月6日付をもって全会員に送付いたしました。

12. 新不動産鑑定評価基準の運用細目等の作成のための資料収集

当年度は新不動産鑑定評価基準の運用細目、手引等作成のための関係図書雑誌類その他の資料を収集いたしましたが、問題の抽出及び整理が間に合わず、具体的に運用細目、手引等の作成に着手する運びには至りませんでした。

13. 新会員名簿及び例規集の送付

- (1) 昭和45年5月31日現在の新会員名簿は、新たに住所を併記する等改善したうえ、全会員に送付し執務の便に供しました。
- (2) 日本不動産鑑定協会例規集（昭和46年1月15日現在）を相当時日を費し刷成のうえ全会員に送付し執務の便に供しました。

14. 発信及び受信の実績

昭和45年4月1日より昭和46年3月31日までの文書の収発実績は、外国語によるものを含め次のとおりであり、前年に比して更に繁忙であったことを示しています。

	当年度	前年度	対前年度比
発信	70,913通	55,401通	28%増
受信	9,957通	8,658通	15%増

15. 昭和45年度中の会員の増減

当年度期首の会員数は1,214名でありましたが、会員となる資格のある者に対しては、機会あるごとに積極的に勧誘につとめるとともに、会員各位のご協力を得て新入会者数191名に達しましたが、他方

退会者数34名があり、期末現在で1,371名の会員数となりました。

退会事由別内訳は、次のとおりであります。

担当業務の変更に基づくもの	23名
廃業に基づくもの	4名
死 亡	5名
一身上の都合によるもの	2名

昭和46年度事業報告

不動産鑑定評価制度及び当協会会員に対する信用と期待が年を逐うて向上して参りましたことは、関係方面のご理解とご協力によることはもとよりであります。会員各位の示された実績の集積によるものであり、ご同慶にたえない次第であります。

昭和46年度は、役員の直接選挙が行なわれ、その成果について各方面から特別の関心が払われた年でありました。

とくに、不動産鑑定士等特例試験の期限延長に関する請願書が衆議院に提出され、採択されたことに対し、会をあげて一体となり延長反対の運動を展開した結果、関係方面のご理解を得て阻止することに成功いたしました。これひとえに会員各位の熱情あふれるご協力による賜物であり、深く感謝いたします。

この運動によって、対外的には不動産鑑定評価制度について広く各方面の関心を深めることができ、また対内的には会員各位の結束を一層強めましたことは何よりの収穫でありました。

鑑定業務の拡充につきましては、その一端として第65国会において成立した「国有農地等の売り払いに関する特別措置法」に基づく旧地主へ

の不要農地の売り戻しに際して鑑定評価が義務づけられることになりました。関係方面に対し深甚の謝意を表すものであります。

会員の研修会は、全国各地で例年にない頻度をもって活発に開催されました。

一方、実務補習の受習生は大幅に増加し創立以来はじめて 222 名の多きに達し会員各位に種々お世話になりました。

また、協会と会員各位との結びつきを一層緊密化する一環として、身近かで読み易い「鑑定のひろば」が発刊されることとなりました。

当年度において当協会が行ないました主な業務について次にその概要をご報告申しあげます。

1. 直接選挙による役員を選出

昭和46年度は、役員選出方法に直接選挙を採用した初年度であり、昭和46年4月19日を投票の締切日として翌20日開票の結果、先に無投票で当選のきまっていた選挙区を含め、全部の当選人が決定いたしました。

当選人の氏名及び得票数その他選挙の結果については、昭和46年5月20日の総会における選挙管理委員長からの報告のとおりであり、当選された役員は即日就任されました。

2. 不動産鑑定士等特例試験の期限延長反対に関する陳情

不動産鑑定士等特例試験を再び既受験者のみを対象として延長することを目的とした請願書が衆議院に提出採択されたことが判明し、正規試験の門戸が開放されているのにも拘らずこれ以上、一部の者を特別扱いすることは適当でないとの判断から延長を阻止すべく協会をあげての運動を展開いたしました。

延長反対請願の署名者は実に 102,284 名の多きに達し、衆参両院に

提出した請願書33通、関係機関に対する陳情書 222 通となりました。会員各位が長期間に亘り昼夜を分たず関係要路筋に対し、斯界の実情について陳情具申を重ねられた結果、当年度は一応法案提出を阻止することができたのであります。

会員各位の熱情あふれるご協力とこの運動目的に特別のご理解とご尽力を賜りました各位に厚くお礼申しあげる次第であります。

この運動を通じて、不動産鑑定評価制度について広く各界の関心を深めたこと及び会員各位の結束を一層強化したことは望外の幸いであります。

3. 不動産鑑定評価制度の啓蒙宣伝

(1) 対外広報の実施

(イ) 「不動産鑑定評価のしおり」、「地価公示のしおり」、会員名簿、業者会員名簿及び鑑定会報等を約 2,000 カ所の新規需要層開拓に役立つ方面に広く送付いたしました。

(ロ) 一般新聞、雑誌及び業界誌（紙）等のマスコミに対しては毎月定期的に、又は機会ある毎に不動産鑑定評価関係の記事を提供するとともに必要な広告を新聞紙上等に13回掲載いたしました。

(2) 対内広報の実施

(イ) 会員各位に対しては、急を要するニュース、不動産鑑定評価に関連ある法令等の内容、法定届出期限の予告等につき個別の文書（35回）、又は速報（19回）をもって、鑑定評価に必要な資料については、鑑定会報（4回）をもってお知らせいたしました。

なお、協会と会員各位との結びつきを一層緊密化する施策の一環として、身近かな、読み易い「鑑定のひろば」を発刊することになりました。

(ロ) 昭和46年6月10日現在の会員名簿を作成し、全会員に送付、執

務の便に供しました。

4. 不動産鑑定評価業務の拡充

鑑定評価業務の拡充を図ることは予てから会員の熱望であり、協会存立の大きな目的でもあるので、あらゆる角度から数多くの施策が提言され慎重討議を重ねました。しかし、法令上、制度上の隘路が多く具体的実施にはなお相当の期間を必要とし、必ずしも会員各位のご期待には応え得なかったと思いますが、次のような結果であります。

(イ) 旧地主へ売り戻す農地に対する鑑定評価の義務づけ

「国有農地等の売り払いに関する特別措置法」に基づく旧地主への不要農地の売り戻しに際して鑑定評価書を活用するよう関係方面に要望した結果、農林・大蔵両省は、昭和46年8月4日、「国有農地等売払評価基準」を制定、鑑定評価を義務づけることとされました。

(ロ) 競売に伴う鑑定評価への参加

強制執行に関する現行民事訴訟法第6編の規定と担保権実行による任意競売に関する現行競売法の規定との統一が図られるのを機会に、昭和46年12月法務省民事局参事官室発表の強制執行法案要綱案(第一次試案)に対して、昭和47年3月9日付をもって「評価人」の中へ「不動産鑑定法第2条第3項の規定による不動産鑑定業者」を挿入方の意見を法務省民事局長及び建設事務次官にそれぞれ提出し、折衝を行ないました。

5. 地価公示のための鑑定評価及び地価調査の実施

建設省の委託をうけて、評価員688名(内681名は当会会員、なお49名は専門員兼務)の不動産鑑定士等により、東京圏1,550地点、大阪圏720地点、名古屋圏320地点、北九州地区90地点、その他(札幌、仙台、広島、福岡、新潟、金沢、静岡、岡山、松山、熊本の各市)180地点、

合計2,860地点の鑑定評価等を行ない、第3回目の昭和47年地価公示
・昭和46年度地価調査に協力いたしました。

6. 公共事業に係る鑑定報酬額改定の折衝

公共事業に係る不動産鑑定報酬額の引上げとその実施の円滑化を図るため、用地対策連絡会と年度当初より折衝を行なってまいりました。

折衝に当たっては、①最低報酬額をまず引上げること、②一般とは別規程とすることを基本方針として、数多くの折衝を重ね、実情の認識と理解を深めました。しかし、政府予算の上においては結局単価の引上げに見合う予算増は認められず、予算の運用による配分の問題として、具体的に数案について検討折衝を続け一応の成案を得ました。

7. 資料等の収集、整備

(事例資料の整備と配置個所の増設)

地価公示に際して会員各位の収集されました取引事例資料をもとに協会備えつけの取引事例資料カードを前年度に引き続き作成整備いたしました。特に当年度は、従来の本部事務局、大阪支部事務局、中部支部事務局に加え、新たに北海道、東北、中国及び九州の各連絡会にそれぞれ関係地域分を備えつけ、会員各位の利用に供しましたが、昭和46年度間を通じその利用者は、本部事務局関係4,670名、大阪支部事務局関係2,280名、中部支部事務局関係560名の多きに達し、その他の地区についても利用者は多数にのぼりました。

8. 鑑定評価に関する調査研究及び実務補習の実施

(1) 不動産鑑定評価基準の運用細目等の調査研究

不動産鑑定評価基準の運用に関する調査研究テーマとしてとりあえず、

- (イ) 公示価格を規準とする手法について
- (ロ) 建付減価について
- (ハ) 期待利回りの求め方について
- (ニ) 借地権、借家権について
- (ホ) 宅地見込地の鑑定評価における熟成度修正について
- (ヘ) 調整区域における鑑定評価について
- (ト) 実際支払賃料について
- (チ) 基礎価格の求め方について

等を抽出し、当年度は公示価格を規準とする手法について研究を進めました。結論は次年度へ持ち越されました。

(2) 実務補習の実施

第6回実務補習の実地演習は、昭和46年4月より45指導鑑定業者の事務所において同年10月まで実施し、10月20日付の修了証書を130名に対して交付しました。

第7回実務補習の実務講習は、昭和46年11月29日より239名に対し実施しましたが、途中、不動産鑑定士特例試験に合格した者15名、一身上の都合による者2名の合計17名が中止したので実務講習の所定の単位取得者は222名であります。

(3) 研修会の実施

会員の部内研修会は、支部、連絡会等において自主的に例年になり頻度で活発に開催されました。

そのテーマ、規模等は様々で、中部不動産鑑定研究会議のように多数の友好団体を協賛とした大掛かりのもの、大阪支部、本部直轄地区連絡会等にみられるような宅地造成地等の現地視察を中心としたもの、あるいは有志グループによる研究会等各種各様の形式で開催されました。

研修会の中心テーマは、調査研究委員会において研究中の「公示価格を規準とする手法について」が一番多く、その他「建付減価」、「収益還元法の実務上の取扱い」、「開発保全の整備計画について」、「開発許可基準と宅地見込地の鑑定評価」、「これからの土地問題を考える」、「借家権」、「ガソリンスタンドの鑑定評価」等それぞれ地域の実情に即したテーマにより研究されました。

(4) 諸外国における鑑定評価関係資料及び文献の収集整備

第6回汎太平洋不動産鑑定マニラ会議の会議資料を編集・作成しました。

その他、AIREA 発行の Appraisal Journal (季刊)、SREA 発行の The Real Estate Appraiser (隔月刊) はじめ諸外国における鑑定評価に関する資料・文献は、予算と機会のある毎に収集して備えつけました。

9. 組織の整備充実

(1) 新会員の加入

第3次試験合格者はもとよりながら、一昨年来の特例試験合格者等会員となる資格ある者に対して登録申請紙を送付し、入会勧誘につとめ、会員各位のご協力もあり、当年度期首の会員数1,371名に加え、新入会者は410名に達し、他方退会者が30名あり、当期末現在で1,751名の会員数となりました。

退会事由別内訳は、次のとおりであります。

担当業務の変更に基づくもの	15名
廃業に基づくもの	1名
死 亡	3名
病気、退職、その他一身上の都合によるもの	11名

なお、物故者に対しましては、衷心より哀悼の意を表します。

(2) 専務理事制の採用

昨年度の事業計画及び定款の変更によって設けられました専務理事制を採用し、1,700名をこえるに至りました本会の業務執行に対処することといたしました。

(3) 文書収発の実績

昭和46年4月1日より昭和47年3月31日までの文書の収発実績は、外国語によるものを含めて次のとおりであり、前年度に比して更に著しく繁忙をきわめたことを示しています。

	当年度	前年度	対前年度比
発 信	84,966通	70,913通	19.8%増
受 信	12,331通	9,957通	23.8%増

昭和47年度事業報告

昭和47年度は、役員選出方法に直接選挙を採用した第2年度でありましたので、役員立候補時の公約を事業計画に十分に採り入れ、かつ、活発な委員会活動により、会員の要望を心として、具体的には次の事項を実施いたしました。

1. 理事及び副会長の定数の増加等

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こと並びに正会員としての入会のためには紹介者を不要とすることに定款を変更し、昭和47年7月15日付建設大臣の認可を得ました。

2. 役員選挙の実施

定款変更に基づく会長1名、理事35名(全国区6名、地方区29名)、監事3名の選挙が実施されることになり、3月29日及び同30日に選挙公

報及び投票用紙を発送いたしました。

なお、定数に対する候補者数は次のとおりでありました。

選挙区 (職能別)	役員種別	定数	候補者数
全 国	会 長	1	1
〃	理 事	6	7
北 海 道	〃	1	1
東 北	〃	1	1
直 轄 (不動産鑑定士等)	〃	9	11
(業 者)	〃	8	8
中 部 (不動産鑑定士等)	〃	1	2
(業 者)	〃	1	1
大 阪 (不動産鑑定士等)	〃	3	3
(業 者)	〃	2	2
中 国	〃	1	1
四 国	〃	1	1
九 州	〃	1	1
全 国	監 事	3	3

3. 組織の充実

(1) 460名の新会員の入会

第3次試験合格者、一昨年来の特例試験合格者等会員となる資格ある者に対して登録申請用紙を送付し極力入会勧誘につとめました。

会員各位のご協力もあり、当年度期首の会員数1,751名に加え新入会者は460名に達し、他方退会者が57名あり当期末現在で2,154名

の会員数となりました。

退会事由別内訳は、次のとおりであります。

法人への組織変更に基づくもの	22名
担当業務の変更に基づくもの	17名
病気、退職その他一身上の都合によるもの	13名
死 亡	5名

なお、物故者に対しましては、衷心より哀悼の意を表します。

(2) 選挙関係制度の改善

従来 of 連記制度の一部を改訂して最高5名の連記に限定したこと、選挙管理委員会委員長を、会長の委嘱から選挙管理委員の互選に改めたこと及び委員を辞任して候補者になることを禁止したこと、その他選挙権及び被選挙権を有する者の範囲を、正会員及び特別会員で「投票用紙発送の時まで」引続き会員である者に改めました。

(3) 下部組織の検討

会員の声を反映した協会の運営を期するため、地方事情に即しつつ全会員が参加できる支部組織の整備が強く提唱され、とりあえずその経過的措置として従来 of 連絡会を支部と呼称することを申し合わせました。

4. 公共事業に係る鑑定報酬額の引上げ

公共用地の鑑定報酬額の引上げについては、用地対策連絡会と当協会との間に覚書が交わされ、最低額1万5千円を2万円に引上げましたが、覚書の再検討を望む会員各位の要望が強かったため、業務委員会を中心に、関係当局と数多くの折衝を重ね、昭和48年度早々に覚書の改訂が行なわれるように前向きな努力が続けられました。

5. 鑑定評価書活用方の要望

昭和47年8月22日付国税庁長官あて「公売不動産の見積価額決定に際し、鑑定評価書活用方」について、また昭和48年2月20日付大蔵省銀行局長あて「金融機関における不動産担保徴求に際し、鑑定評価書活用方」について、同年3月13日付再度、国税庁長官あて「公売不動産の見積価額の参考として鑑定評価書活用方」について要望書を提出し、その実現に努力しました。

6. 地価公示のための鑑定評価及び地価調査の実施

建設省の委託をうけて、評価員1,050名(内専門員79名)の不動産鑑定士等により、東京圏3,100地点、大阪圏1,440地点、名古屋圏430地点、その他の地区(北九州、札幌、仙台、広島、福岡、新潟、金沢、静岡、松山、熊本、宇都宮、浜松、姫路、和歌山、長崎、鹿児島、豊橋及び那覇)530地点、合計5,500地点の鑑定評価等を行ない、第4回目の昭和48年地価公示・昭和47年度地価調査に協力いたしました。

また、地価公示法改正に伴う要望事項として、昭和48年2月15日付をもって

- (ア) 起業者が公示価格を規準とする場合に鑑定評価書に基づく義務
- (イ) 登記所、市区町村の資料提供の義務づけ等
- (ウ) 公示関係鑑定評価作業の平準化
- (エ) 特に地方の土地鑑定委員会の構成に可及的に不動産鑑定士等を加えること
- (オ) 公示価格に対する信頼度の保持昂揚のため特例試験の復活などをしないこと

等並びに制度の運営に関する事項として、

- (ア) 様式の簡素化等地価公示のための鑑定評価作業の改善
- (イ) 公示制度の目的及び不動産鑑定士等の役割についての啓蒙
- (ウ) 報酬額について一般の鑑定報酬額を下回らぬように配慮しては

しい

等の項目を陳情しました。

7. 実務補習の実施

第7回実務補習の实地演習は、昭和47年4月より81指導鑑定業者の事務所において同年10月まで実施し、10月20日付の修了証書を217名に対して交付いたしました。

第8回実務補習は、主務大臣の認可を得てAコースとBコースの2組に分けて実施することになり、Aコース221名に対しては、昭和47年11月より東京（ハマゴムホール）において実務講義を昭和48年2月まで実施し、Bコース279名に対しては、昭和47年11月より107指導鑑定業者の事務所において实地演習を実施中であります。

なお、一身上の都合によりAコース2名、Bコース4名、合計6名が中止いたしました。

8. 鑑定評価に関する調査研究

前年度よりの懸案となっている不動産鑑定評価基準の運用手引に関する調査研究のテーマとして、

- (1) 公示価格を規準とする手法
- (2) 建付減価について
- (3) 自用の建物及びその敷地の鑑定評価手法上の問題点について
- (4) 宅地見込地の同一需給圏について
- (5) 宅地見込地（地域）の個別的要因（地域要因）について
- (6) 借地非訟事件（東京地裁昭46年（借チ）35号事件）に対する問題点の統一見解について

等について研究を重ねた結果、(1)公示価格を規準とする手法については当協会としての案を一応まとめ関係当局と協議中であり、(6)についてもおよその部内の意見はまとまりましたが、(2)～(5)とともに次年度

へ持ち越されました。

9. 不動産鑑定評価制度の啓蒙宣伝

(1) 対外広報の実施

(ア) 「不動産鑑定評価のしおり」、「地価公示のしおり」、業者会員名簿及び鑑定会報等を、株式1部上場(約1,800部)、2部上場(約900部)の会社及び国・地方公共団体(約1,000部)、公社、公団、特殊法人(約300部)あてに送付し、不動産の売買、争訟、担保、資産評価等に鑑定評価書の活用方を依頼いたしました。

(イ) 第2回東京国際グッドリビングショー無料相談コーナーに参加し、会場の第2号館玄関ホール正面に鑑定評価の手順の説明及び鑑定評価書が利用されている目的別百分比図の大型パネルを掲げると共に相談コーナーの壁に地価公示地点の価格入り分布図を掲示し、同会場で上記印刷物を希望者に配付いたしました。相談者は会期中(5月4日より同月14日まで)中堅サラリーマンが多く、相談件数は216件に達しました。地価公示価格図に一般の関心があったようであります。

(ウ) 一般新聞、雑誌及び業界誌(紙)等マスコミに対しては毎月定期的に、及び機会ある毎に不動産鑑定評価関係記事を提供し、必要な広告を14回実施いたしました。

(エ) 不動産鑑定評価P.R.用ポスターを2,000枚作成し、主として業者会員事務所に展示するよう配付いたしました。

(2) 対内広報の実施

(ア) 会員各位に対しては急を要するニュース、不動産鑑定評価に関連ある法令の内容、法定届出期限の予告等必要の度合により速報を14回、個別の文書を37回、鑑定評価に必要な資料については鑑定会報を4回、協会と会員各位との結びつきを一層緊密化するた

め「鑑定のひろば」を4回発行全会員に送付いたしました。

(イ) 昭和47年7月10日現在の会員録、同年10月31日現在の日本不動産鑑定協会例規集を作成し、全会員に送付、執務の便に供しました。

(ウ) 業者名簿は、第1回を昭和47年4月1日現在として、その後第2回を8月31日現在として、2回作成いたしました。

(エ) 「日本不動産鑑定協会会員」の標識を業者会員の事務所に掲示することは、不動産鑑定評価制度の対外広報ともなるので100枚作成の上実費頒付いたしました。

10. 相談料に関する取扱要領の統一

相談料に関する取扱要領を統一し、昭和48年1月1日から適用することといたしました。

その概要は、次のとおりであります。

相談料に関する取扱要領

1. 会員は、得意先より、不動産全般の利用、権利等に関して調査の依頼を受け、文書等により回答報告を要する場合には、相談料を徴収するものとする。
2. 上記報告に関連して鑑定評価額に言及する場合には、この部分はあくまで鑑定評価書として、別立てとして取扱うこととする。
3. 文書による上記1の報告書は「調査報告書」等とし、「鑑定評価書」とは同一でないことを明確にすること。
4. 相談料の額については、報告内容の難易度、継続的な得意先からの依頼による等各般の事情により、各会員の判断によって自主的に決定して差支えないこと。

11. 事例資料の整備及び充実

取引事例資料の整備拡充と配置個所の増設

地価公示に際して会員各位の収集されました取引事例資料をもとに、協会備えつけの取引事例資料カードを9,463点作成整備いたしました。

特に当年度は、従来の本部事務局、大阪支部事務局、中部支部事務局に加え、新たに北海道、東北、中国、四国及び九州の各連絡会にそれぞれ関係地域分を備えつけ、会員各位の利用に供しましたが、昭和47年度間を通じ、その本部事務局関係分については4,985名の利用者があり、各地区分についても利用者は多数にのぼりました。

12. 法定期限予告制度の推進

事業実績報告書、支払調書等法定資料の提出期限の予告については従来から行なっておりますが、当年度は更に業者会員の法定登録更新の時期を予告することを実施し、業者会員の確保に資することといたしました。

13. 倫理の保持昂揚

倫理の保持昂揚については、会員各位のご協力を得て来たところですが当年度当初に好ましくないことが発生したことは、まことに遺憾であり、共に襟を正したく存じます。

14. 参考図書資料等の整備充実

鑑定評価に必要な内外図書、資料文献は、当年度中758点整備し、累計4,053点となりました。

15. 文書収発の実績

昭和47年4月1日より昭和48年3月31日までの文書の収発実績は、外国語によるものを含めて次のとおりであり、前年度に比して更に著しく繁忙の度を増したことを示しています。

	当年度	前年度	対前年度比
発 信	86,819通	84,966通	2.1%増
(内外国語によるもの)	52通	18通	65.3%増)
受 信	14,520通	12,331通	17.7%増
(内外国語によるもの)	31通	12通	61.2%増)

昭和48年度事業報告

昭和48年度は、わが国に不動産鑑定評価制度がはじめて確立されて満10年を迎えた意義深い年でありました。

したがって、10周年を記念し、これを機会に内部においては一層思いを新たにするとともに特に外部広報に意を用いた記念行事を全会員各位のご協力をえて拳会一体となって実施できましたことは感激にたえないところであります。

当年度間の会員数は182名の増、収入支出決算におきましては特別会計を含め727,540,887円となり、事業規模は著しく拡大し発展した年でありました。

当年度における会員の事業実績の状況は、知事登録分の集計が遅れてはおりますが、大臣登録分についても5,029,093千円と相当の伸びを示しましたことは何よりでありました。しかしながら、年度末に至って、国会における国総法案修正の動きに関連して、本会の存亡に関する喫緊の問題が突発し、3月19日第36回理事会において「土地取引規制基準価格対策特別委員会」を設け、対策として要望書を関係筋に提出することに決定いたしました。

以下本年度において行ないました事業の概要についてご報告申しあげ

ます。

1. 不動産鑑定評価制度10周年記念行事の実施

昭和38年7月16日に「不動産の鑑定評価に関する法律」が制定公布されて満10周年を迎えたことを記念する行事を昭和48年11月14日ホテルニューオータニ芙蓉の間における記念式典を中心として挙行し、鑑定評価制度及び不動産鑑定士等の社会的使命を再確認するとともに、対外広報の一助といたしました。

記念式典には、842名という多数会員の参加を得、さらに田中内閣総理大臣をはじめ、政財官界から多数の来賓のご臨席をいただき、物故者の追悼、建設大臣および会長の感謝状・表彰状の贈呈（授与）、大会宣言等を行ない意義ある記念大会でありました。

さらに対外広報のため「10年の歩み」を作成、来賓及び各方面に配布したほか、完成は次年度以降に持越されましたが、「10年史」の編さんについても編集方針の検討、関係資料の収集等を行ないました。

なお、会員相互の友好親善のため記念行事の一環として、囲碁、将棋、ゴルフの大会を開催いたしました。

2. 組織の整備充実

(1) 支部の設置

昭和48年5月22日第9回総会において従来の大阪、中部の2支部

支部名	設立集会年月日	支部名	設立集会年月日
北海道	昭和48年9月21日	中部	昭和48年10月17日
東北	〃 10月15日	近畿	〃 9月26日
関東	〃 11月26日	中国	〃 9月28日
東京	〃 10月24日	四国	〃 9月1日
北陸	〃 10月24日	九州	〃 10月13日

に加え、新たに8支部の設置が可決承認されましたが、その後区域毎に設立準備委員会を設置し、運営等について協議の結果前表のとおり10支部が誕生し活動期に入りました。

(2) 「支部長会」の設置

全国に10支部が設置されたことを契機に、各支部に共通する事項について協議するほか、各支部相互間の連絡調整を行なう等、本会の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」の設置方について検討し、本部機構として新たに「支部長会」が3月19日第36回理事会において設置されました。

(3) 役員選挙制度に関する検討

会員数の増加、支部の設置等に伴い、理事の定数増を含め役員選挙制度について検討する必要性が痛感されましたので、所管会員組織委員会を中心に①理事の選挙区のあり方及び定数、②投票方法、③職能区分存続の是非等関連する事項について会員各位の意見を徴しながら検討を進めました。

3. 鑑定報酬額の引上げ等

(1) 公共事業に係る鑑定報酬基準の改善

公共事業に係る鑑定報酬基準の改善方について関係当局に対し粘り強い要望と折衝を重ねました結果、料率の引上げ、割引率の改善、割増料の明確化、旅費、日当及び宿泊料を本会規程の例による等の改訂を内容とする覚書を昭和48年4月17日に締結し、同5月1日から適用いたしました。

さらに引続き49年度実施を目途に、基本報酬額の引上げ、割引率の改善等について所管業務委員会を中心に関係当局と数多くの折衝を重ね、昭和49年度早々に覚書の改訂が行なわれるよう前向きな努力を続けました。

(2) 不動産鑑定報酬規程改訂の検討

諸物価の高騰により鑑定評価に要する経費が増大したことに伴い、鑑定報酬額引上げの必要性が高まってまいりましたので、必要経費の調査の実施、資料の収集等を行ない、合理的かつ実施可能な報酬額のあり方について検討するとともに関係当局との折衝を進めました。

4. 不動産鑑定評価業務の拡充

新土地税制の施行に当たり、租税特別措置法第63条第3項第7号「課税除外規定」に定められている「譲渡価格が適正であることを明らかにする書類」として鑑定評価書の活用方を昭和48年10月30日付国税庁長官あて陳情、さらに折衝を重ねた結果、第三者としての証明書として採用され、一応の成果を収めました。

また、昭和49年2月1日付をもって大蔵省銀行局総務、銀行、特別金融、中小金融各課長及び検査部長あて「金融機関における不動産担保徴求に際し、鑑定評価書活用方」について要望書を提出し、その実現に努力いたしました。

なお、会員が公的機関の各種委員会等に参画することは、業務拡充の誘因となるので、関係委員会の種類、その所属等についての具体的な検討を行ない、本会各支部の意見をも徴して必要部署に働きかけることにいたしました。

5. 広報の実施

(1) 急を要するニュース、不動産鑑定評価に関連ある法令の内容、法定届出期限の予告等に関し必要の都度「速報」を10回、個別の文書を12回、鑑定評価に必要な資料については「鑑定会報」を4回、会員相互の一層の緊密化を図るためには「鑑定のひろば」を6回発行し全会員に送付いたしました。

(2) 昭和48年9月15日現在の会員録を作成し、執務の便に供するため全会員に送付しました。

(3) 一般新聞、雑誌及び業界誌（紙）等マスコミに対しては、毎月定期的に及び機会ある毎に不動産鑑定評価関係記事を21回提供しました。

なお、渉外広報委員会は、広報を専担するため広報委員会と名称を変更いたしました。

6. 倫理の保持昂揚

倫理の保持昂揚については、会員各位のご協力を得て当年度は大過なく過ぎたのではありますが、調査不十分による不当鑑定の疑いのあるものがあり、またこれに類することへの批判が漸増しましたことは、鑑定界の信用保持の上から遺憾でありますので、会員相互の自律自戒を求めるとともにこのような事実を聞知された場合には速かに本部事務局に親展にて報告して頂くよう会員各位にお願いいたしました。

7. 地価公示のための鑑定評価及び地価調査の実施

建設省の委託を受けて、評価員1,441名（内幹事170名）の不動産鑑定士等により1都1道2府43県の地区に14,570地点の鑑定評価等を行ない、第5回目の昭和49年地価公示・昭和48年度地価調査に協力いたしました。

また、昭和48年度地価調査の鑑定評価書様式の簡素化を要望いたしました。

8. 鑑定評価に関する調査研究

不動産鑑定評価基準の運用細目に関する調査研究のテーマとして、前年度より継続審議されていたもの（以下(1)～(3)）を含め、

- (1) 宅地見込地の同一需給圏について
- (2) 宅地見込地（地域）の個別的要因（地域要因）について

- (3) 公示価格を規準とする手法の草案の再検討について
- (4) 鑑定評価基準に基づく借地権鑑定評価の問題点について
- (5) 継続賃料の具体的手法について

等につき研究を重ねた結果、(1)宅地見込地の同一需給圏について、(2)宅地見込地（地域）の個別的要因（地域要因）については一応の結論をまとめ、2月14日付会員各位にご報告いたしました。が、(3)～(5)については、問題点の洗いあげは終了しましたが、その説明は次年度へ持越されました。

9. 全国宅地建物取引業協会連合会との打合わせ会の開催

全国宅地建物取引業協会連合会（松田清会長）の幹部と本会の幹部との打合わせ会を開催し、共通の問題について意思の疎通を図り、取引事例収集についての協力方を依頼しました。

10. 第7回汎太平洋不動産鑑定会議への参加

米国のサンフランシスコにおいて、昭和48年9月23日から同月28日まで開催された第7回汎太平洋不動産鑑定会議には、西川国際委員会委員長を団長とする参加団を結成し、38名が参加、不動産の鑑定評価に関する国際知識の交流を図り、わが国不動産鑑定評価業務の質的向上に資するとともにわが国斯界の声望を高めました。

なお、同会議において、1975年にはニュージーランドにおいて（第8回会議）、1977年にはわが国において（第9回会議）開催することが採択されました。

11. 実務補習の実施について

第8回実務補習は、AコースとBコースの2班に分け、Aコースは昭和47年11月から翌年2月まで東京において受講の後、実地演習を昭和48年4月より100指導鑑定業者の事務所において同年10月まで実施し、またBコースは昭和47年11月より翌年5月まで実地演習を106指

導鑑定業者の事務所において受習した後、同年6月より東京において実務に関する講義を同年10月まで実施し、10月18日付の修了証書をA、B両班合計480名に対して交付いたしました。

第9回実務補習は、244名に対し昭和48年11月より東京において実務に関する講義を昭和49年2月まで実施いたしました。

12. 事例資料の整備及び拡充

地価公示に際して会員各位の収集されました取引事例資料をもとに、協会備えつけの取引事例資料カードを14,728点作成整備し、従来のものを含め33,493点に達しました。

北海道、東北、北陸、中部、近畿、中国、四国、九州の各支部事務所にそれぞれの関係地域分を、本部事務局には全国分を備えつけ、会員各位の利用に供しましたが、昭和48年度間を通じ本部事務局関係分については、延べ6,481名の利用者があり、各地区分についても利用者は多数にのぼりました。

13. 法定期限予告制度の拡充

不動産鑑定法第28条の規定に基づく事業実績報告書及び法人又は個人不動産業者の支払調書等法定資料の提出期限並びに業者会員の法定登録更新の時期の予告を徹底、拡充に努め、もって業者会員の確保に努めました。

14. 会員慶弔規程の制定実施

予ねてから会員各位より要望のありました会員慶弔規程を第36回常務理事会において制定し、10月1日より適用いたしました。

15. 参考図書資料等の整備充実

鑑定評価に必要な内外図書、資料文献類は、当年度中556点を整備し、累計4,609点となりました。

16. 会員数の増減

当年度期首の会員数 2,154 名に加え、会員各位のご協力もあり新入会員は246名あり、他方退会者64名で、当期末現在2,336名の会員数となりました。

退会事由別内訳は、次のとおりであります。

法人への組織変更に基づくもの	10名
廃業	2名
担当業務の変更に基づくもの	30名
病気、退職その他一身上の都合によるもの	16名
死亡	6名

追って、物故会員に対しましては、衷心より哀悼の意を表します。

17. 文書収発の実績

昭和48年4月1日より昭和49年3月31日までの文書の収発実績は、外国語によるものを含めて次のとおりであり、10周年記念行事及び委員会活動の活発化により前年度に比して更に著しく繁忙の度を増したことを示しました。

	当年度	前年度	対前年度比
発信	95,315通	86,819通	9.7%増
（うち外国語によるもの	56通	52通	7.6%増）
受信	15,972通	14,520通	10.0%増
（うち外国語によるもの	47通	31通	51.6%増）

昭和49年度事業報告

昭和49年度は、国土利用計画法の施行、総需要の抑制策に伴う公共事業の繰延、金融の引締等による受注減など斯界にとって緊要な問題が山

積した年でありました。

これに対応するため、全会員のご協力のもとに、委員会開催 119 回に及ぶ等活発な活動を行なってまいりましたが、その概要を摘記すれば次のとおりであります。

1. 不動産鑑定評価業務の拡充

(1) 国土利用計画法に係る届出等に際し、鑑定評価書活用方の要望

国土利用計画法をめぐる国会の動きに対応し、昭和49年4月1日、同4月4日付「土地取引規制に関する基準価格」について鑑定評価額によることとされたい旨の要望書を建設大臣、経済企画庁長官をはじめとする関係省庁、衆参両院建設委員、各党建設部会及び同国会対策委員等国会関係に提出したのを皮切りに、粘り強い工作を行なったのが功を奏し、国土利用計画法特に価格に関する重要部分が政令に委ねられることとなり、その後、同法の施行に関する政令の内容および運営にあたっての要望書を6月14日及び7月4日付をもって関係先に提出、「基準価格対策特別委員会」を中心として、要望事項実現のための努力を重ねました。

さらに各都道府県に対しましては、各支部との連繋のもとに昭和49年12月19日付「国土利用計画法の運用に関する要望書」を提出し、特に同法にもとづく届出、許可申請に当たって鑑定評価書の添付方を義務づけるよう行政指導方について要望してまいりましたが、逐次それらの成果があがってきましたことはご同慶にたえません。

また、「金融機関の担保徴求に際し鑑定評価書活用方」についても、各支部長と連繋をとりながら前年度に引続き要望を重ねました。

(2) 各種公的委員会への参加

国土利用計画法の施行に伴い設置された国土利用計画審議会（中央・地方）及び土地利用審査会、相続税法の改正に伴い設置されることとなった土地評価審議会の委員として可及的多数会員の採用方についてそれぞれ関係当局に要望し、国土利用計画地方審議会に17名、土地利用審査会に62名の会員が任命されました。

なお、その他の各種公職への進出方についても積極的に働きかけた結果相応の成果をあげました。

2. 組織の整備充実

(1) 部会の設置

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等、地方公共団体との接触が頻度を増してきたことに対処するため、「支部設置規程」の一部を改正、府県を単位とする部会を設置しなければならないこととし、昭和50年8月1日を目途にその準備を進めました。

(2) 理事、常務理事の定数増と役員選挙規程の改正

第10回総会の議決と、主務大臣の認可を得て理事定数を8名、常務理事定数を4名増員いたしました。

また、役員選挙を円滑に実施するため、役員選挙規程の一部を改正し、第3回目の役員選挙に備えました。

(3) 各支部と本部委員会との有機的な連繋及び委員会活動の効率化

全国各支部と本部各委員会との有機的な連繋を図るため、各支部長の推せんにもとづく会員の委員会への参加の途を開くとともに、委員会構成員の総数を原則として30名以内とすることにより委員会活動の効率化と経費の節減に資するよう「委員会規程」を改正し、昭和50年6月16日より施行することといたしました。

3. 不動産鑑定報酬の引上げ等

(1) 不動産鑑定報酬規程の改訂

鑑定評価に要する経費が諸物価の高騰により増大したことに伴い、報酬規程改訂の必要性が高まってまいりましたので、関係当局とも十分協議のうえ、最低報酬額の引上げ、一部料率の改訂、日当及び宿泊料の引上げ等を昭和49年6月1日より実施いたしました。

(2) 公共事業に係る鑑定報酬基準の改善

公共事業に係る鑑定報酬基準の改善方について関係筋に対し強い要望と折衝を重ね、基本報酬額の引上げと割引率の改善を実現し、昭和49年5月1日から適用することといたしました。

なお、引続き50年度実施を目途に、基本報酬額の再引上げを中心とする昭和49年12月24日付の要望書を提出、数次にわたる折衝を重ねました。

4. 地価調査等に対する協力

地価公示に基づく従来の地価調査に加え、国土利用計画法の施行に伴う地価調査等が国土庁及び47都道府県より委託され、本会としては積極的に協力し無事大任を果し得たことは喜びにたえません。

なお内訳は、国土庁よりの委託 ①昭和49年度地価調査（50年地価公示）・地点数15,010地点（当初予定は15,060地点）、評価委員数1,492名、②昭和49年度借地権調査・地点数705地点、評価委員数398名及び③昭和49年度公示価格比準検討に関する調査・地点数737地点、評価委員数101名であり更に、47都道府県よりの委託、①地価調査・地点数20,915地点（当初予定は22都道府県13,685地点）、評価委員数1,451名、②公共施設関連地域地価動向調査に係る農地の鑑定評価・地点数282地点、評価委員数99名及び埼玉県独自の委託による地価調査・地点数46地点、評価委員数25名であります。

5. 鑑定評価に関する調査研究

不動産鑑定評価基準の運用細目に関する調査研究を当年度も引続き促進いたしました。

その結果、委員会として意見の統一をみた「地価の公示価格を規準とする場合の取扱い」について8月1日付全会員に報告いたしました。

また、結論は次年度以降に持越されましたが、「継続賃料鑑定評価の具体的手法」に関して実施したアンケートの集計結果及び「鑑定評価基準に基づく借地権鑑定評価の問題点」等についても10月9日中間的に報告いたしました。

6. 取引事例資料等の整備充実

地価公示又は地価調査に関する受託に伴い会員各位の収集した取引事例、収益事例については、当年度中において計35,000点整備いたしました。

また、収集した事例を早急に活用できるよう整備方法にも改善を加え、会員各位の便に供しました。

7. 広報活動の充実

(1) 対内広報

国土利用計画法の施行に伴う各種通達、不動産鑑定評価に関連のある法令の内容、法定届出期限の予告等必要の都度速報24回、個別文書を21回、鑑定評価に必要な資料については鑑定会報を定期的に、協会と会員各位との結びつきを一層緊密化するため、「鑑定のひろば」を5回それぞれ発行全会員に送付いたしました。

(2) 対外広報

(ア) 昭和49年4月26日より同年5月6日まで開催された第3回東京国際グッドリビングショー相談コーナーに参加し、鑑定評価に関する無料相談の実施、「鑑定評価の手順の説明」、「地価公示価

格」等についてのパネルの掲示、「鑑定評価のしおり」、パンフレット、業者会員名簿の配布を行ない、鑑定評価制度並びに不動産鑑定士等についての社会的認識の昂揚に努めました。

(イ) 昭和49年4月1日現在の業者会員名簿を作成し、中央官庁、地方公共団体、公社、公団、特殊法人、その他に配付し、鑑定評価需要の喚起に努めました。

(ウ) 国土利用計画法の施行に伴い、鑑定評価に対する社会一般の正しい理解と認識を深めることが不可欠であるので、「不動産鑑定評価制度入門」と題するP. R. 用パンフレット20,000部を作成し、業者会員に各10部あて、その他会員には各2部あて無料配付するほか、希望により有償配付といたしました。

8. 第8回汎太平洋不動産鑑定会議参加準備の促進

ニュージーランドで開催される標題会議に積極的に協力することを決め旅行計画の立案、スピーカーの選定、参加者の勧誘等同会議に参加のための準備を進めました。

9. 懲戒規程の制定

斯界の信用の保持昂揚に資するため、数年来の懸案でありました「懲戒規程」を制定し、昭和49年9月18日から施行いたしました。

10. 本部事務局の整備、強化

会員数の増加、地価公示等事務の激増に対処するため、本部事務局職員を2名増員したほか、資料等閲覧室の整備、独立した会議室の設置等事務局の整備、強化に努めました。

11. 実務補習の実施

第9回実務補習の实地演習は、昭和49年4月より96指導鑑定業者の事務所において実施し、10月15日付の修了証書を244名に対して交付いたしました。

第10回実務補習の講義は、213名に対し昭和49年11月より昭和50年2月まで東京において実施いたしました。

12. 創立記念日関連行事の実施

前年度に制定されました創立記念日に関連して、国土庁長官臨席のもとに、同庁土地局長を講師に招いて「国土利用計画法の制定と不動産鑑定評価制度の将来」と題する記念講演会を昭和49年10月14日に開催、会員264名の聴講を得ました。

13. 国土利用計画法等に関する説明会の開催

国土利用計画法、土地鑑定委員会建議書の趣旨、内容についての理解を深めるため、これらに関する説明会を次の地域ごとに開催し、延1,119名にのぼる多数会員の参加を得、成果をあげました。

開 催 地	開催期日
札 幌	昭和50年 1月20日
東 京	〃 1月26日
大 阪	昭和49年 12月25日
岡 山	昭和50年 1月29日
福 岡	〃 1月22日

14. 例規集、会員録の作成

昭和49年10月1日現在の日本不動産鑑定協会例規集、同年11月10日現在の会員録を作成し全会員に送付し執務の便に供しました。

15. 会員親睦のための行事の実施

会員相互の親睦を図るため、ゴルフ、囲碁、将棋の全国大会を延4回実施したほか、創立記念日の講演会を機会に懇親会を開催いたしました。

16. 会員数の増減

当年度期首の会員数2,336名に加え新入会者は337名に達し、他方退

会者が88名あり当期末現在で2,585名の会員数となりました。

退会事由別内訳は、次のとおりであります。

法人への組織変更に基づくもの	13名
廃業	5名
担当業務の変更に基づくもの	45名
病気、退職その他一身上の都合によるもの	15名
死亡	10名

なお、物故者に対しましては、哀悼の意を表する次第であります。

17. 文書収発の実績

昭和49年4月1日より昭和50年3月31日までの文書の収発実績は、外国語によるものを含めて次のとおりであり、会員数の増加及び国土利用計画法の施行に伴い前年度に比して更に著しく繁忙の度を増したことを示しました。

	当年度	前年度	対前年度比
発信	165,470通	95,315通	17.4%
(うち外国語によるもの)	69通	56通	12.3%
受信	19,166通	15,972通	12.0%
(うち外国語によるもの)	57通	47通	12.1%

昭和50年度事業報告

昭和50年度は、国土利用計画法施行後1年を経過し、合理的な土地利用と適正な地価形成を目途とする同法の効果が現われるとともに、不動産鑑定評価の重要性が広く社会的に認められるにいたった年であったと考えられます。

当協会にとっても、期初における選挙の実施により、会長はじめ新役員を選出、並びに10年余にわたって事務局に専従された専務理事の勇退に伴う新旧専務理事の交代等、新執行体制によるスタートが期待された年でありました。

しかしながら、そのスタート直前、多年協会発展に貢献された弥富前副会長の急逝、さらに11月には協会生みの親ともいべき榎田会長の他界という悲しむべき不測の事態に遭遇したのでありますが、榎田前会長によって布石された新路線は、新たに選出された現会長に受け継がれ、これに会員各位の声をより反映させるべく、鋭意その具体化に邁進してきた次第であります。

すなわち、常務理事会の月例開催、理事会の隔月定例開催の確立および新たに指名された委員長と各支部推せんの委員等をもって構成された各委員会の積極的な活動に加え、新体制によるより前向きな姿勢は、特別組織委員会を新設し、本部一支部一部会間の相関関係と問題点、全国組織と地域性反映に基づく役員選挙規程の改正等、協会運営の全面的見直しについて慎重かつ熱心な討議をたたかわせたのであります。また、協会財務の実状について、担当委員会により調査が行なわれ、今後の協会財政のあり方に検討が加えられました。これに先立って特別会計に関しては、会計検査院による厳正な会計検査が実施されましたが、これは協会設立以来はじめてのことであるのみならず、国家予算の委託業務であることにかんがみ、来年度も実施されることは必定であり、この予算運営に一層慎重かつ適確を期す必要があることはいうまでもありません。

なお、事務局の整備強化につきましても、会長および副会長の関係法人筋から出向社員の派遣を請い、人事の充実により事務局業務と会員サービス全般にわたっての補完作業を精力的に努力してまいりました。

しかしながらわれわれとしては、こうした努力にも拘わらず、容易に思うような成果をあげられなかったことを深く反省いたしております。

なにとぞご寛容を賜わりますようお願い申し上げます。

一方、当協会の会員数および不動産鑑定業者の事業実績についてみますと、その詳細は下記のとおりであります。会員数において255名、実績で20億余の増額であり、鑑定業界はいぜんとして厳しい状況下でありながらも、協会としては、着々と前進しつつあることが認められます。

このような前進指向は、会員各位の心温まるご協力と、主務官庁の力強いご支援の賜とであり、ここに深甚の謝意を表するとともに、今後一層のご指導とご後援を念願してやまないものであります。

記

(社)日本不動産鑑定協会会員数

種 別	S. 50. 4. 1 現在	種 別	S. 51. 3. 31現在
法人業者	299	法人業者	329
個人業者	424	個人業者	477
士	1,233	士	1,371
士 補	586	士 補	621
試験委員等	10	試験委員等	9
特別会員	15	特別会員	15
名誉会員	18	名誉会員	18
合 計	2,585	合 計	2,840

255名増 (対前年比9.9%)

支 部 別 会 員 数

昭和51年3月31日現在

支 部	法 人	個 人	士	士 補	試	特	名	合 計
北海道	13	12	41	16		1		83
東 北	6	17	33	29		1		86
関 東	24	67	111	64			6	272
東 京	130	158	608	289	8	8	11	1,212
北 陸	9	17	27	15				68
中 部	23	50	105	59				237
近 畿	57	76	262	84	1	3	1	484
中 国	16	20	35	23				94
四 国	10	12	35	13		2		72
九 州	41	48	114	29				232
合 計	329	477	1,371	621	9	15	18	2,840

昭和50年不動産鑑定業者事業実績

(長官・知事登録業者合計)

1. 実績総数			(対前年比)
(1) 業 者 数	1,073業者		23.6%
(イ) 長 官 登 録	48 "		9.1%
(ロ) 知 事 登 録	1,025 "		24.4%
(2) 件 数	85,290件		4.0%
(3) 報 酬	11,816,200千円		20.6%
2. 長官・知事登録業者比率			
(1) 件 数	85,290件		
長 官 登 録	32,789 "	(38.4%)	17.0%
知 事 登 録	52,501 "	(61.6%)	23.4%
(2) 報 酬	11,816,200千円		
長 官 登 録	6,018,092 "	(50.9%)	7.9%
知 事 登 録	5,798,108 "	(49.1%)	37.5%

次に、当年度において行なってまいりました業務の主なものを摘記すれば、次のとおりであります。

1. 組織・機能の整備強化

(1) 部会組織の確立

国土利用計画法の施行に伴い、都道府県との接触の機会が増加してきたことに対処するとともに、地域活動の充実をはかり、もって会務の円滑な運営に資するため、前年度において行われた「支部設置規程」の改正にもとづき、府県を単位とする部会を全国に設置し、組織・機能の整備強化に努めました。

(2) 本支部間の連繫

本支部間の有機的な連繫を図るため、本部各委員会に支部推せん委員の委員参画の途を開き、昭和50年6月15日前委員会の任期満了を機に実施いたしました。

また、事務の円滑化を図るため第1回事務長会議を昭和51年3月13日に開催し、事務局相互間の意志の疎通と効率化について打合わせを行ないました。

(3) 組織特別委員会の設置

全国に部会が設置されたのを機会に、支部、部会への権限委譲、役員選挙制度及び定款、規則等の検討を目的に、組織特別委員会を設置し、これらの問題について審議を重ねました結果、最終的結論は次年度に持ち越されましたが、「不動産鑑定業者の従たる事務所」を正会員とすること及び副会長を直接選挙によって選出することなどを前提として、定款の一部を変更することとし、これに関する原案の作成等、組織強化のための基盤作りに努めました。

(4) 財政に関する検討

財政状況、会計処理等に関して所管委員会が実施した調査資料を基に、協会財政のあり方について検討し、51年度予算案の編成に当たって、その結果を尊重することにより、健全な財政基盤の確立に

努めました。

また、国又は都道府県の委託を受けて実施した地価調査等に係る特別会計については、会計検査院によって受けた前年度分の会計検査の経験を生かし、より正確な会計処理が行なわれ得るよう所要の措置を講じました。

(5) 事務局組織の強化

会長及び副会長会社から職員の出向を仰ぐなど人員を増強するとともに、担当職務を明確化し、事務処理の円滑化を図ることにより会員サービスの向上に努めました。

2、業務拡充の推進

鑑定評価受注機会の増加と業域の拡大を目指し、既成法律の総点検を進める一方、周辺業務開拓の資料とするためのアンケート調査の実施など、鑑定評価業務の拡充に努めました。

特に不動産に関する新法制定時には、時宜を逸することなく鑑定評価制度活用の途を開くことに努力を傾注し、「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」の施行に先だち、これに関する要望書を提出、折衝を重ねました結果、一応の成果を上げました。

また、鑑定評価制度に影響ある類似制度の確立を目的とする動きに対処し、これらについての情報の収集に努め、今後の対応策の検討を進めました。

3、地価調査等に対する協力

国又は都道府県の委託に係る地価調査等につきましては、当年度も積極的に協力するとともにこれらに関連する資料の収集、整備に努めました。

各調査の主な内訳は次のとおりであります。

(1) 地価公示に関する地価調査	15,010地点
(2) 都道府県基準地調査	23,196地点
(3) 借地権価格調査	705地点
(4) 山林等評価手法検討調査	
(5) 基準地価格検証調査	235地点

また、資料については本部をはじめ、47都道府県の支部または部会毎にこれを備えつけるよう各支部長及び部会長に強く要請いたしました。

4. 調査研究の促進

会員各位の意見をもとに、「土地価格比準表」、「造成宅地の積算価格」「借地権」、「土地残余法」、「区分所有権」、「権利変換」などの問題を研究テーマとして採り上げ調査研究を促進いたしました結果、「土地価格比準表」（中間的結論）、「借地権」、「区分所有権」などにつきましては、それぞれ結論を得、会員各位への報告書の起草に入りました。

また、前年度から継続して研究中であった「条件変更承諾料の鑑定評価手法」につきましては、昭和50年12月その成果を全会員に報告いたしました。

さらに、「林地に関する評価手法」につきましても、時代の要請から緊急にプロジェクトチームを発足させ、検討を開始いたしました。

5. 指導研修の充実

適正な鑑定評価の実行と倫理の昂揚を目途に、指導研修制度について検討を加えました。

その結果、実務補習の講座に、「鑑定実務通論」、「鑑定業界および協会の現状と動向」及び「鑑定士の倫理」を新たに加えたほか、鑑定評価の共同実習の実施など295名の補習生に対する教育内容の充実

を図りました。

また、会員を対象とする研修に関しましては、とりあえず支部、部会等の主催する研修会等に講師の派遣等側面的に協力する体勢をとることといたしました。

6. 広報活動の充実

鑑定評価に関連のある情報、理事会の結果などについて、速報及び会報を発行したほか、会員各位と協会活動との結びつきを一層緊密化するため「鑑定のひろば」の誌面を刷新し、広く会員各層の参加を求めるなど、内部広報の充実に努めました。

また、地価調査作業等を通じて、不動産鑑定士等を社会一般にP.R.するため、ニュースの収集、報道機関との折衝、関係官庁への協力要請など、対外広報活動についても努力を重ねました。

7. 鑑定報酬の改善

公共事業に係る鑑定報酬基準の改善方について関係当局との折衝を重ね、基本報酬額の引上げなどを実現し、昭和50年5月1日より適用いたしました。

さらに、51年度実施を目途に基本報酬額の再改訂などを内容とする要望書を昭和50年12月18日に提出し、交渉を重ねました。

また、一般報酬につきましても諸物価の高騰により、改訂を希望する多数の声を反映し、基本報酬の引上げ、割増料率の改訂を中心に昭和51年6月から実施できるよう検討いたしました。

さらに、地価調査等に関する報酬の引上げ方についても関係当局に対し要望を重ねた結果、主務官庁のバックアップをえて17%に及ぶ改訂が行われることとなったほか、裁判所関係等の報酬についても実状調査を実施し、支部、部会の協力を得て改善すべく努力いたしました。

8. 倫理の保持昂揚に関する措置

鑑定評価書の社会的重要性が高まって来たのに伴い、その内容について批判を受ける機会が増加することはやむをえないことではありますが、我々不動産鑑定士等は、より一層衿を正して専門職業家としての良識の保持と能力の向上に努めなければなりません。

当年度は、倫理の保持に力をそそぎ、会員としての倫理に反する事例については客観的かつ慎重な調査を行ったうえ、具体的に所要の措置を講ずることとしたほか、不当鑑定防止のための方策についても検討を開始いたしました。

9. 取引事例等資料の整備

地価調査等に当たって会員各位の収集された取引事例、収益事例等を整備いたしました。

特に本年度は管理方法に改善を加え、本部のほか原則として府県単位にも保管することとし、会員各位の活用の便に供しました。現在(51.3.31)本部のほか47都道府県支部又は部会において資料を備え付けているところは $\frac{37}{47} \approx 80\%$ になっております。

10. 官公庁に対する意見の具申等

「国土利用計画法による価格審査のための鑑定評価書の様式」、報酬の引上げ、業務の拡充に関連するものなど、協会及び会員の社会的、経済的地位の向上に係るものについて、監督官庁をはじめ関係官公庁等に対し、機会あるごとに積極的に意見の具申、要望を重ねました。

11. 汎太平洋不動産鑑定会議への参加

昭和50年4月14日から同18日まで、ニュージーランドのロトルアにおいて開催された第8回汎太平洋不動産鑑定会議に、国際委員長を団長とする会員22名の参加団を送り、国際知識の交流と親善の実を上げ

ました。

また、カナダで開かれる次回の同会議へも協力することを決め、参加準備についても検討を進めました。

12. 会員相互の連繋の緊密化

会員相互間の連繋の緊密化を図り、相互扶助の実を上げるため、新たに福利厚生の問題を取上げ、各種保険制度など会員のメリットを中心に、調査検討を重ねました。

また、会員の連帯意識の昂揚と親睦、情報交換などに資するため、親睦行事の実施、「鑑定必携手帳」（仮称）の作成についても準備を進めました。

日本不動産鑑定協会年表

年 月 日	事 項
昭和36・3・1	<p>公共用地取得制度調査会答申</p> <p>鑑定評価制度の確立の必要性がここではじめて公的にとりあげられた。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下げた検討が進められ、制度確立の機運がたかめられた。</p>
昭和38・7・16	<p>不動産の鑑定評価に関する法律の公布</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べきこの法律が成立、公布された。</p>
昭和39・3・25	<p>不動産鑑定評価旧基準の答申</p> <p>宅地制度審議会鑑定評価基準小委員会（櫛田光男小委員長）で研究、審議を重ねて来た建設大臣宛の「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」が提出された。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拠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>
昭和39・9・20 ～23	<p>第1回不動産鑑定士（補）試験（特別試験）の実施</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>
昭和40・7・19	<p>設立総会開催</p> <p>日比谷三井ビル8階ホールにおいて櫛田光男氏発起人代表</p>

年 月 日	事 項
	となり、約 180 人の出席をえて設立総会を開催した（発起人29名）。
昭和40・9・29	<p>会員数漸く 274 名となる</p> <p>本日現在の協会会員登録者数は総計 274 名で、その内わけは不動産鑑定業者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>
昭和40・10・1	<p>公益法人として公式に出発</p> <p>建設大臣名の公益法人設立認可書（9月28日付）が東京都知事経由協会に到達した。</p>
昭和40・10・2	<p>速報第1号発行</p> <p>協会成立の旨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>
昭和40・10・7	<p>法人登記完了</p> <p>東京法務局芝出張所に法人登記を完了した。</p>
昭和41・1・31	<p>会員章（バッジ）決まる</p> <p>懸賞募集に基づき会員章（バッジ）が定められた。</p>
昭和41・4・21 ～23	<p>汎太平洋不動産鑑定会議開催</p> <p>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において第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か国から254名が参加、国際交流に成果を収めた。</p>
昭和41・5・10	<p>会員数 500 名に近づく</p>

年 月 日	事 項
	<p>本会会員数は496名となった。</p>
昭和41・5・31	<p>第2回総会開催</p>
昭和41・6・20	<p>事務局移転</p> <p>協会本部事務局は、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>
昭和41・6・30	<p>借地法の一部改正</p> <p>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>
昭和41・7・1	<p>鑑定報酬基準の統一</p> <p>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>
昭和41・7・9	<p>大阪支部の設置</p> <p>近畿地区を管轄するため大阪支部を設置した。</p>
昭和41・9・1	<p>新10委員会を設置</p> <p>従来の組織、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>
昭和41・10・31	<p>第1回修了証書の交付</p> <p>第1回実務補習修了者96名に修了証書を交付した。</p>
昭和42・5・1	<p>支部・連絡会設置基準決定</p> <p>第5回理事会において、支部設置基準及び連絡会設置基準</p>

年 月 日	事 項
	を決定施行した。
昭和42・5・25	第3回総会開催 東京都港区赤坂公会堂において第3回総会を開催した。
昭和42・7・1	「鑑定会報」を創刊 季刊「鑑定会報」創刊号（7月号）を発刊した。
昭和42・7・31	会員数907名となる 本会会員数は907名となった。
昭和42・10・31	第2回修了証書の交付 第2回実務補習生187名に修了証書を交付した。
昭和42・12・19	北海道連絡会の設置 北海道連絡会が設置された。
昭和43・3・1	会員数977名となる。
昭和43・5・1	3連絡会の設置 九州・中部・中国の連絡会の設置がそれぞれ理事会に承認された。
昭和43・5・21	第4回総会開催
昭和43・7・10	特別試験の復活反対 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するほか、国会に対しても大々的に反対運動を展開した。
昭和43・7・26	綱紀委員会の設置

年 月 日	事 項
	第10回常務理事会において倫理綱領委員会を廃止し、新たに綱記委員会を常設し、必要の都度懲戒委員会を設けることとした。
昭和43・8・1	<p>倫理規程の実施</p> <p>2年余にわたって倫理綱領委員会において検討を重ねてきた倫理規程を実施した。</p>
昭和43・10・31	<p>第3回修了証書の交付</p> <p>第3回実務補習生122名に対し修了証書を交付した。</p>
昭和44・1・1	<p>鑑定報酬の引上</p> <p>業務委員会において検討の結果、引上を中心とした不動産鑑定報酬規程の昨年5月1日付の改正は、主務官庁の了解をえて本日から実施した。</p>
昭和44・3・15	<p>会員数1,000名を突破</p> <p>会員数は1,097名となった。</p>
昭和44・4・14 ～18	<p>第5回汎太平洋会議に参加</p> <p>第5回汎太平洋不動産鑑定会議（オーストラリア・シドニー）に本会会員20名が参加した。</p>
昭和44・5・20	第5回総会が開催され、中部支部の設置が承認された
昭和44・6・23	地価公示法公布
昭和44・7・1	土地鑑定委員会発足
昭和44・7・18	理事会は四国連絡会の設置を承認した

年 月 日	事 項
昭和44・9・29	<p>新不動産鑑定評価基準の答申</p> <p>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よってこの新基準が答申され、その後の鑑定評価活動は、これに従って行なわれることとなった。</p>
昭和44・10・31	<p>第4回修了証書の交付</p> <p>第4回実務補習生89名に修了証書を交付した。</p>
昭和45・3・31	<p>会員数1,214名となる</p>
昭和45・4・1	<p>第1回地価公示</p>
昭和45・5・25	<p>第6回総会開催</p>
昭和45・7・3	<p>本部直轄地区4連絡会を設置</p> <p>常務理事会の承認をえて本部直轄地区の4連絡会を設置した。</p>
昭和45・10・26	<p>東北連絡会の設置</p> <p>常務理事会の承認をえて東北連絡会を設置した。</p>
昭和45・10・31	<p>第5回修了証書の交付</p> <p>第5回実務補習生102名に修了証書を交付した。</p>
昭和45・11・10	<p>役員を選任方法に直接選挙</p> <p>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(専務理事制の採用を含む)が建設大臣より認可された。</p>
昭和46・2・15 ～19	<p>第6回汎太平洋会議に参加</p> <p>第6回汎太平洋不動産鑑定会議(マニラ)に本会会員23名が出席した。</p>

年 月 日	事 項
昭和46・3・20	会員数 1,371 名となる
昭和46・3・25	直接選挙の投票開始 新制度による役員の前1回直接選挙の投票が開始された。
昭和46・4・1	鑑定報酬の引上実施 昭和45・12・14改正された鑑定報酬の引上を本日から実施した。
昭和46・4・19	第1回役員直接選挙の投票を午後5時に締切る
昭和46・5・20	第7回総会開催
昭和46・10・20	第6回修了証書の交付 第6回実務補習生 130 名に修了証書を交付した。
昭和47・2・29	会員数 1,660 名となる
昭和47・3	「鑑定のひろば」創刊号発行
昭和47・4・16	公共事業に係る鑑定報酬の引上実施
昭和47・7・15	役員の数増員 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。
昭和47・10・20	第7回修了証書の交付 第7回実務補習生 217 名に修了証書を交付した。
昭和48・1・1	相談料の統一

年 月 日	事 項
	相談料に関する取扱要領を統一した。
昭和48・3・31	会員数 2,336 名となる
昭和48・5・1	公共事業に係る鑑定報酬額の引上 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上について覚書を交換、本日より実施した。
昭和48・5・22	第9回総会開催
昭和48・6・1	会費値上実施 創立以来はじめて会費の値上を行なった。
昭和48・6・11	常設委員会12となる 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。
昭和48・9・1	四国支部設立
昭和48・9・21	北海道支部設立
昭和48・9・26	近畿支部設立
昭和48・9・23 ～28	第7回汎太平洋会議に参加 第7回汎太平洋不動産鑑定会議（サンフランシスコ）に本会より38名が参加した。
昭和48・9・28	中国支部設立

年 月 日	事 項
昭和48・10・13	九州支部設立
昭和48・10・15	東北支部設立
昭和48・10・17	中部支部設立
昭和48・10・18	第8回修了証書の交付 第8回実務補習生 480名に修了証書を交付した。
昭和48・10・24	東京支部設立 北陸支部設立
昭和48・11・14	不動産鑑定評価制度10周年記念式典挙行 不動産の鑑定評価に関する法律公布10周年を祝し、今後、一層の発展を期するため、東京・紀尾井町、ホテル・ニューオータニにおいて総理大臣をはじめ各界来賓臨席のもとに全国から多数会員が参集、記念式典を挙行了した。
昭和48・11・26	関東支部設立
昭和49・3・19	創立記念日を設定 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。 支部長会を設けた 土地取引規制基準価格対策特別委員会を臨時に設置
昭和49・3・31	会員数 2,588名となる
昭和49・5・1	公共鑑定報酬の引上実施 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、基準報酬額の引上と割引率の改善を行った。

年 月 日	事 項
昭和49・5・28	第12回総会開催
昭和49・6・1	鑑定報酬額の引上実施 関係当局の了承を得て、不動産鑑定報酬規程を改正し、最低報酬額の引上、一部料率の改訂、日当、宿泊料の引上を行った。
昭和49・6・11	役員定数を増員 理事定数8、常務理事定数4を増員する定款の一部変更について主務大臣の認可をえた。
昭和49・6・25	国土利用計画法公布
昭和49・6・26	国土庁発足
昭和49・9・9	地価調査委員会を新設
昭和49・9・18	懲戒規程を施行
昭和49・10・15	第9回修了証書を交付 第9回実務補習生244名に修了証書を交付した。
昭和50・3・31	会員数2,585名となる
昭和50・4・13 ～18	第8回汎太平洋会議に参加 第8回汎太平洋不動産鑑定会議（ニュージーランド・ロトルア）に22人の本会会員が参加した。
昭和50・5・1	公共事業に係る鑑定報酬の引上実施

年 月 日	事 項
昭和50・5・29	第11回総会開催 通常会費の値上可決。
昭和50・7・25	臨時に組織特別委員会を新設 県部会の設置を義務づけ
昭和50・10・15	第10回修了証書の交付 第10回実務補習生 214 名に修了証書を交付した。
昭和50・12・4	故櫛田会長合同葬儀
昭和51・2・20	吉野副会長、会長に就任 櫛田会長死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)。
昭和51・5・28	第12回総会開催
昭和51・6・1	鑑定報酬額の引上 不動産鑑定報酬規程を改正し、最低基本報酬額の引上、割増料金、日当、宿泊料等の改訂を実施した。
昭和51・7・12	公共事業鑑定報酬額の引上 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の引上を実施した。
昭和51・10・15	第11回修了証書の交付 第11回実務補習生 295 名に修了証書を交付した。
昭和51・10・25	役員選挙規程の一部改正 副会長直接選挙に伴うもの、理事の全国区の廃止、連記投票の廃止、選挙期間の短縮等がおもな改正点である。

10年史編纂委員会委員(50音順)

委員長	門脇惇
委員	青木蔚
”	小川実
”	大野和夫
”	竹内円仙
”	田島弘一郎
”	珍田竜哉
”	中野周治
”	水野英一
”	宮下正一郎
顧問	嶋田久吉
専務理事	萩野松太郎

日本不動産鑑定協会10年史(非売品)

昭和52年3月15日発行

発行 社団法人 日本不動産鑑定協会
東京都港区芝愛宕町1丁目2番地
編纂 10年史編纂委員会

制作 ダイヤモンド社
東京都千代田区霞が関1-4番地2号

社団法人 日本不動産鑑定協会 ©1977