

日本不動産鑑定協会**20**年史

社団法人 日本不動産鑑定協会

20年史発刊にあたって

当協会は、昭和40年10月1日に設立認可されてから、本年10月1日をもって創立満20周年を迎えることとなりますが、その記念事業の一環として企画いたしました「日本不動産鑑定協会20年史」の編纂がまともな発刊の運びとなりましたことは、洵に意義深いものがあり、ご同慶の至りに存じます。

特に20年史の発刊に当たり、国土庁長官より丁寧なご祝辞を賜りましたことは誠に光栄であり、会員一同を代表して、ここに厚くお礼申しあげたいと存じます。

当協会は不動産鑑定評価制度の創設に伴い、同制度の発展に寄与することを目的に誕生した全国唯一の団体であります。設立以来、社会のためにも、また、会員のためにも貢献し、尽力して、同制度とともに歩み、成長発展して参りました。そして本年は、創立満20周年を迎えることになったのであります。

満20歳に達したということは、人にたとえれば成人式を迎えたということであり、当協会の歴史の中で一つの大きな節目、意義ある年を迎えたということでもあります。このときに当たり、当協会が誕生するに至った歴史的背景を尋ね、成長してきた足跡を回顧して20年史を編纂したことは、その歴史的記録を後世に残したいという意味があるだけにとどまらず、当協会設立の精神と活動の実績を今後の発展に活かし、更に役立ててほしいという希いが込められている処に、より重要な編纂意義があるものと存じます。

我が国の経済社会は、今や21世紀に向けて大きく変化しようとしておりますが、このような時代の流れの中で、当協会に課せられた責務と役割は益々重くなってきております。当協会は、先輩各位が努力して築いてきた20年の歴史をベースに、更に団結を固め、不動産鑑定評価制度のより一層の発展を期し、会員の社会的、経済的地位の一層の向上を目指して邁進して参りたいと考えております。

最後に、20年史の編纂について、短期間にこれを取りまとめて頂いた馬場編纂委員長をはじめ、編纂委員の方々のご労苦に対し心からの謝意を表して、20年史発刊のご挨拶といたします。

昭和60年10月1日

会長 松尾英男

祝 辞



国 務 大 臣 河 本 嘉 久 蔵
国 土 庁 庁 官

社団法人日本不動産鑑定協会がこのたび創立20周年を迎えられましたことを心からお慶び申し上げます。

振り返ってみますと、日本不動産鑑定協会が発足いたしました昭和40年当時は、わが国の経済、社会が目覚ましい発展を遂げた時期でもあります。また一方で都市化の進展に伴う土地利用の混乱、地価の上昇等が社会問題として取り上げられた時期でもあります。

こうした問題の解決にあたり、まず合理的な地価の形成を可能にするための制度を早急に整備する必要がでてまいりました。このため、政府は、第1に、不動産鑑定評価制度を昭和39年に発足させ、これにより権威ある不動産鑑定士等を確保するとともに、不動産鑑定評価に関する業務の適正化を図ることとしました。第2に、地価公示制度を昭和44年に創設して、適正な地価を一般に周知させ、合理的な地価形成を図ることとしました。

しかし、その後いわゆる過剰流動性を背景として全国にわたり活発化した土地投資が地価の異常な高騰と土地利用の混乱等土地問題をもたらし、その解決は、国民生活安定のための最重要課題の一つとなりました。

こうした中で国土庁が昭和49年に設置され、同時に、土地利用計画、土地取引規制等を内容とする国土利用計画法が制定施行されたのであります。

この間、わが国における不動産鑑定評価制度は、土地に係る諸制度の中に重要な地位を占めるにいたりました。

貴協会は、不動産鑑定士等の資質の向上、不動産の鑑定業務の進歩、改善等を図ることを目的として、不動産鑑定評価にたずさわる方々によるわが国唯一の全国的な組織として昭和40年に設立され、以来一貫して、不動産鑑定業、不動産鑑定士等の社会的、経済的な地位の向上に尽力されてきました。また、不動産の鑑定評価に関する調査研究や不動産鑑定士等に対する研修活動等の広範囲にわたる活動を通じて、不動産鑑定評価制度の充実、発展に多大な寄与をしてこられました。さらに、地価公示法による地価公示、国土利用計画法に基づく都道府県地価調査の実施等につきまして、並々ならぬ御尽力をいただいているところであります。貴協会のこれまでの御努力に対し、ここに深く敬意を表するものであります。

今後、土地政策を適切に運営していく上で、不動産鑑定評価制度の果すべき役割は一層重要なものになると考えており、国土庁におきましても、同制度の普及、充実に努めてまいる所存であります。

皆様方におかれましても、今後とも鑑定評価制度の進歩向上、社会的ニーズへの迅速な対応等に不断的努力を重ねられ、不動産鑑定に対する社会的な信頼を確保され、不動産鑑定業のますますの発展のために尽力されるようお願いする次第であります。

終わりに、貴協会のますますの御発展と会員各位の一層の御活躍と御健勝を心から祈念いたしまして、お祝いの言葉といたします。



初代会長 故 榎田 光男



二代会長 吉野 公治

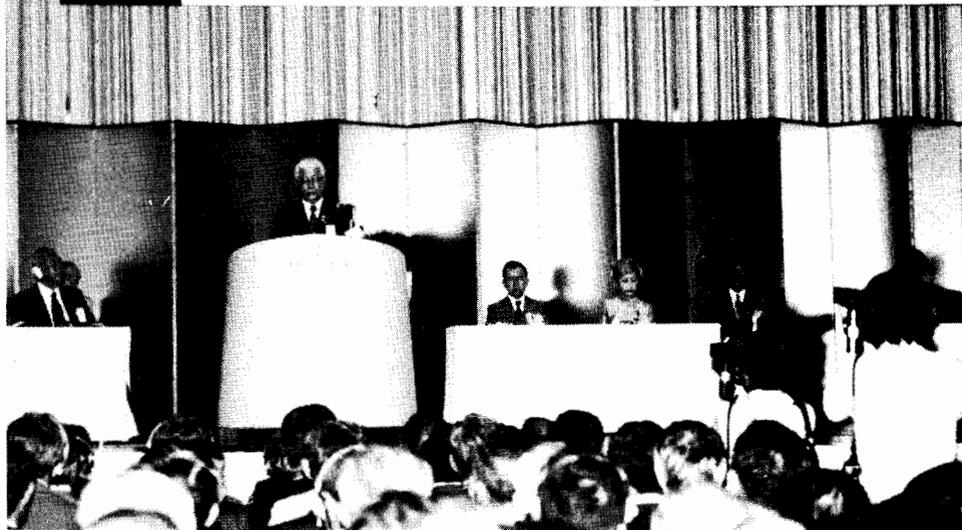


三代会長 松尾 英男



第10回汎太平洋不動産鑑定会議

TENTH PAN PACIFIC CONGRESS OF
REAL ESTATE APPRAISERS, VALUERS AND COUNSELORS
October 1 5, 1979



第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会 (S.54.10)



第10回汎太平洋不動産鑑定会議
東京大会における記念品



第21回総会 (S.60.6)



地価公示普及月間無料相談会 (S.60.4)

日本不動産鑑定協会20年史【目次】

20年史発刊にあたって

祝 辞

口 絵

第 I 章 不動産鑑定評価制度の創設と発展

1. 不動産鑑定評価前史…………… 8
 - (1) 土地の近代的所有権の確立…………… 8
地租改正／資本主義体制の発足
 - (2) 不動産金融と鑑定評価……………10
土地の資本化／担保物件の鑑定評価／日本勧業銀行に
おける鑑定規則等／金融恐慌と鑑定評価
 - (3) 不動産会社の設立と鑑定評価業務……………14
 - (4) 行政における土地等の評価……………15
公共用地の取得（収用）と補償／関東人震災の復興と
路線価式評価法等／税制における土地等の評価／国有
財産の評価／地代家賃の統制
 - (5) 司法における鑑定評価……………20
民事訴訟事件の鑑定人／競売不動産の鑑定人／罹災都
市借地借家臨時処理法に基づく鑑定委員会
 - (6) 鑑定主体と鑑定評価理論の発達……………22
鑑定主体（個人）／鑑定主体による鑑定評価理論の構
築
 - (7) アメリカにおける恐慌と鑑定評価理論の発展……………23
世界恐慌／アメリカにおける鑑定評価理論の発展
2. 不動産鑑定評価制度の創設と発展……………24
 - (1) 制度創設の経緯……………24
戦後の経済成長／地価の高騰／不動産鑑定評価制度の
胎動／鑑定評価制度の創設／不動産鑑定評価制度の拡
充と発展

(2) 不動産鑑定評価基準の設定と拡充	31
基準設定の経緯／新基準の制定	
(3) 不動産鑑定士の誕生	36
(4) 不動産鑑定業の登録	41
(5) 鑑定協会設立の意義と準備	43
鑑定制度答申と鑑定法による団体／団体設立の必要性 と準備	
3. 国土庁の設置	46
(1) 国土庁設置の経緯	46
国土行政一元化への動き／国土庁設置法、国土利用計 画法等の制定	
(2) 国土庁の任務、所掌事務の概要	49

第Ⅱ章 日本不動産鑑定協会の設立と発展

1. 日本不動産鑑定協会の設立	51
(1) 協会設立の準備	51
(2) 日本不動産鑑定協会の設立総会	54
(3) 協会活動の開始	55
委員会の編成と活動の開始／顧問、相談役の委嘱／協 会設立当時の入会会員の状況	
2. 協会組織と役員	57
(1) 会員の増加推移	57
(2) 協会役員と本部機構	63
協会役員／本部委員会／本部事務局	
(3) 支部と部会	74
支部（地域会）／部会	
3. 定款と諸規程	80
(1) 定款の一部改正	80
(2) 諸規程の整備	81
4. 協会財政の推移	93

(1) 一般会計	93
(2) 特別会計	93
中央地価調査特別会計／地方地価調査特別会計 ／実務補習特別会計／その他の特別会計	
5. 協会記念行事	97
(1) 協会の記念行事	97
不動産鑑定評価制度10周年記念式典／第10回汎太平洋 不動産鑑定会議(東京大会)／当協会創立20周年記念式 典の計画	
(2) 各支部(地域会)の記念行事	100
6. 不動産鑑定評価制度功労者等	101
(1) 叙勲受章者	101
(2) 大臣表彰状受章者	101
(3) 会員物故者	102
7. 日本不動産鑑定政治連盟の結成	103
(1) 政治連盟結成の趣旨	103
(2) 日本不動産鑑定政治連盟結成大会	105
(3) 鑑政連推薦議員	108
(4) 機関誌の発行	109

第Ⅲ章 協会活動のあゆみ

1. 組織の強化と推進	110
(1) 会員組織の強化	111
会員の増強／全員加入の促進	
(2) 本部体制の整備と委員会活動の強化	113
本部体制の整備と強化／委員会活動の強化	
(3) 支部、部会の整備と強化	118
支部の設置／部会の設置と支部の整備／支部、部会の 強化	
(4) 都道府県代表者会議の開催	123
都道府県代表者会議／全国部会長会議	

(5) 資料整備と閲覧体制の強化	125
本部と各支部の資料整備／資料の収集管理と閲覧体制 の強化	
2. 業務拡充と標準報酬	130
(1) 昭和40年代の業務推進活動	130
業務推進活動の推移／渉外広報活動の推移	
(2) 昭和50年代の業務推進活動	135
業務推進活動の推移／渉外広報活動の推移	
(3) 鑑定報酬規程の廃止と標準報酬の設定	155
鑑定報酬規程の制定と推移／鑑定報酬規程の廃止／報 酬に関する長官告示の公布／不動産鑑定報酬の推移表及 び不動産鑑定評価の事業実績表	
3. 地価公示法等に基づく地価調査	171
(1) 地価公示法施行前の地価調査	171
調査地域と地点数／調査地点の選定／調査の実施	
(2) 地価公示法施行後の地価調査	172
地価公示制度の実施／土地鑑定委員会の発足／地価公 示法に基づく地価調査	
(3) 国土利用計画法の施行と二大地価調査事業	177
国土利用計画法の施行／国土庁の発足と二大地価調査 事業／当協会の地価調査体制	
(4) 二大地価調査事業の実施推移	179
49年度～54年度／55年度～59年度	
(5) 地価調査体制の整備と強化	189
土地鑑定委員会の地価公示調査組織規程／地価調査事 業体制の整備と強化／地価調査功労者に対する表彰	
4. 調査研究と研修指導	199
(1) 調査研究の推移と成果	199
(2) 研修会と実務補習	202
研修会／実務補習	
(3) 実務標準化の研究と成果	206
土地鑑定委員会小委員会の中間答申／国土庁と協会の 共同研究	

(4) 基準の充実強化に関する研究	213
不動産鑑定評価基準の設定の背景／基準の設定に対する基本的考え方／基準の充実強化の検討	
5. 不動産鑑定シンポジウム	220
(1) 争訟鑑定シンポジウムの趣旨と経緯	220
争訟鑑定研究部会の発足／各分科会の研究領域と主要研究テーマ	
(2) 争訟鑑定シンポジウムの開催	223
第1回～第5回争訟鑑定シンポジウム	
(3) 不動産鑑定シンポジウムへの発展	234
第6回～第8回不動産鑑定シンポジウム	
(4) 鑑定シンポジウムの現状と課題	239
シンポジウム成果の公表／シンポジウム小委員会の業務	
6. 不動産鑑定評価に関する国際活動	240
(1) 当協会の国際活動	240
(2) 国際会議	241
汎太平洋不動産鑑定会議／AIREA 50周年記念式典参加／第1回日韓合同不動産鑑定会議／国際測量技術者連盟	
(3) 学術研究	260
「戸建住宅の鑑定評価」の翻訳出版／国際資産評価基準委員会／国際地価調査／主要各国不動産鑑定評価制度の調査	
(4) 外国研修生の受け入れ	265
7. 不動産鑑定評価制度と特殊法人化問題	267
(1) 義務加入と義務鑑定問題	267
問題の提起／総務委員会の研究開始	
(2) 特殊法人化の研究と制度の見直し	269
政策委員会第1期の研究／組織推進委員会の研究と討議／政策委員会第2期の研究と討議	
(3) 特殊法人化の研究委託報告書	277
(4) 特殊法人化問題の検討と審議	278

特別委員会の設置／小委員会の検討と審議／全体委員会の審議／公聴会の開催／具体的基本構想の修正	
(5) 特殊法人化等に関する要望	285
国土庁との事前協議措置／要望書案の作成準備／要望書の提出／国土庁の回答／今後の対応	
(6) 制度改善と特殊法人化問題の展望	290

第Ⅳ章 当協会の長期的展望

1. 第1次長期計画	293
報告書(一)	294
はじめに—基本的な考え方—	
○ 業務拡充	
○ 全員加入の推進	
○ 会員資質の向上	
○ 財政基盤の確立	
結び	
○ 鑑定学会について	
○ 鑑定会館の構想について	
報告書(二)	300
物価変動会計と当協会の採るべき基本的方針	
報告書(三)	303
全員加入推進の必要性／全員加入の対象／具体的方策	
報告書(四)	306
当年度の審議結果／次年度の審議事項	
2. 第2次長期計画	310
基本構想—長期計画第一部	311
(1) 基本的考察	311
長期展望の基本的視点／長期展望と当協会の対応	
(2) 基本的理念	314
当協会の責務と役割／あるべき協会像	
(3) 基本方針	315
基本方針の確立／基本方針の具体化方策	
実施計画—長期計画第二部	316
(1) 実施計画の構成概要	316

(2) 基本的施策	316
○ 不動産鑑定評価制度の普及と拡充	
○ 不動産鑑定評価理論の進歩向上	
○ 会員の資質の向上と倫理の高揚	
○ 不動産鑑定評価業務の推進と拡充	
○ 運営体制の強化	
○ 財政基盤の確立	
(3) 特別施策	328
○ 資料センターの設置	
○ 鑑定会館の建設	
○ 日本不動産学会への対応	
おわりに	
附属資料	335
日本不動産鑑定協会事業報告	335
日本不動産鑑定協会年表	379
編纂委員会委員名簿	400
編集後記	405

第 I 章

不動産鑑定評価制度の創設と発展

社団法人日本不動産鑑定協会20年史を語り、記録するためには、まず、我が国における不動産鑑定評価の歴史を回顧し、不動産鑑定評価制度の創設経緯と不動産鑑定士等の誕生を述べ、不動産鑑定評価制度の発展に寄与することを目的に、当協会が設立されるに至った歴史的経過をその巻頭において述べておく必要がある。

1. 不動産鑑定評価前史

(1) 土地の近代的所有権の確立

① 地租改正

我が国における不動産鑑定評価の渊源は、明治維新によって封建的土地領有制が崩壊し、近代的土地所有権が確立される過程において重大な役割を演じた「地租改正」にまで溯ることができる。

「地租改正」は、「廃藩置県」により初めて課税権を掌握した明治政府が徳川時代の物納年貢制を廃止し、幕藩時代に「所持」＝「支配進退」していた者に土地の私有を認め納税義務者とし、地価を決定しその3/100を地租として金納することにしたのであ

る。地価の全国的な査定作業は我が国における“鑑定評価”の嚆矢と言うべきものであった。

地価の評価は収益価格を標準とした。農地に在っては、永年の物納制から金納制に改めるに当たり査定の基礎を土地の生産力によるのがより合理的であり、納税者に対し説得力があると判断されたものとする。地味、地質、灌漑の良否等、農地には本来的に等級格差がある。

収益価格算定の基礎となる収穫量の査定は、地域を定め標準的な反（10アール）当たり平均収穫高を求め、各集落、各筆毎に地味、地質、灌漑等の農地の個別的要因を比較して等級を定めた。収益を算定する石代、すなわち生産物価格（米価）は交通運輸と経済発展のちがいで地域格差が大きく、かつ豊凶による価格の変動もはなはだしかった。

よって明治3年から明治7年の5カ年間の平均相場を地域的に求めこれを石代とした。日本全国で米150kg当たり最高5円45銭、最低2円51銭、全国平均4円18銭であった。種子、肥料代は収穫高（粗収益）の15%と決定された。還元利回りは自作地4%、小作地は小作料収益に対し6%を標準とした。還元利回りも地域によって格差を付した。

市街地の価格は東京を全国のモデル都市とし、等級は日本橋安針町（現在の中央区日本橋室町1丁目付近）所在の角地を標準地としこれを一等地坪当たり30円と査定し以下等級を付し、東京市と市外の境の最下級地を183等地、坪当たり7銭5厘とした。横浜、大阪、神戸などは東京を標準としこれに準じ等級を査定し地価を決定した。市街地価格はその後、資本主義の発達と発展に伴う都市への人口集中による居住地、商業、工業用地の需要増によ

り、著しく高騰した。

② 資本主義体制の発足

明治政府は先進国欧米に追いつくため富国強兵、殖産興業、文明開化の政策をとった。政府は工場、鉱山等、藩営を接收、または新設して工場、鉱山を国営した。

また通信、交通手段の整備を急ぐとともに、明治6年には第一国立銀行（後の第一銀行）が設立され、その後私立銀行として三井銀行が創立される等日本の資本主義体制は発足の緒についた。さらに、明治30年代には日本勸業銀行、農工銀行、日本興業銀行、北海道拓殖銀行等の特殊銀行が相次いで設立された。これらの金融機関は、農業、鉱工業、商業等に長期資金を供給し、産業の発展を助成した。この長期金融機関においては不動産を担保に徴するための鑑定評価が必要となり、その評価理論の研究、鑑定規則等が逐次整備されていった。

(2) 不動産金融と鑑定評価

① 土地の資本化

土地の流動化は資本化を促した。近代的所有権の確立した土地は担保物件として好適であった。土地価格は他の財貨と異なり、価格が安定していた。経済発展に伴って生ずる物価の上昇や、貨幣価値の下落から財産価値を守る効果があるので担保物件として重要視された。かくて土地は担保提供することによって資本化した。日本では土地所有量はその人のその富裕度を示すパラメーターでもあった。日本資本主義の発展の基盤としての土地の役割は

極めて大きいものがあった。

② 担保物件の鑑定評価

後進資本主義国であった当時の日本には、商・工業開発のための資本蓄積が不足しており、その資金は金融機関による融資に依存することが大で金融資本優先指導型の資本主義体制であった。産業資金の供給に当たり、担保提供されたのは前述のように、最も好適なものとされた不動産であった。担保物件の鑑定評価は、抵当貸付と同時に始まったのであるが、その評価理論が体系づけられ規定化されたのは日本勧業銀行が設立された明治30年に制定された「抵当物価格鑑定規則」がその最初である。

③ 日本勧業銀行における鑑定規則等

- a 日本勧業銀行における鑑定規則、鑑定手続等の鑑定調査諸規定は今日で言えば鑑定評価基準に当たるものであるが、この鑑定規則等はその後設立された特殊銀行をはじめ、信託会社（後の信託銀行）等における鑑定評価の諸規定の母型となった。
- b 明治30年に制定された日本勧業銀行の鑑定規則は明治38年、同42年と相次いで全文改正された。この改正の過程において鑑定評価の実践理論が漸次発達し体系化されてきたこともあって鑑定調査心得等の細則も補充されてきた。この鑑定規則等の補充改正の背景としては日本資本主義が本格的な工業生産の段階に入ってきたことによるものであった。新しい工業地域の形成、拡大、労働人口の都市集中、店舗、事業所の増加、官庁、学校等公共公益施設の整備等により、土地に対する需要が高まって

きていた。当初は田畑等の農地担保が主であったが、このような状況の中で、漸次市街地、工場用地、山林等へその範囲が拡大されていった。

その後、日本勧業銀行の鑑定規則等は資本主義の進展に伴って大正8年、9年、昭和8年、16年と逐次改正されてきた。同行の鑑定規則等は昭和16年の改正を以って、不動産（含諸権利、各種財団）のほぼ全般に亘って整備され、評価手法が集大成されるに至った。

同行が明治以来永い年月をかけて、不動産のほぼ全域に亘り、鑑定評価の実践理論を体系化し、集大成されてきた鑑定規則、鑑定手続等は我が国の不動産鑑定評価史上における貴重な文献となっている。

(注) 同行の鑑定規則等は当初から収益還元法、復成式評価法、市場資料比較法の3方式による評価の考え方がとられ、その考え方に基づき作成され、補充強化されてきている。

c 不動産金融の中心的存在であった日本勧業銀行は全国的に各種の統計を作成し発表してきた。

同行の調査統計は次のようなものであった。

- ・田畑売買価格調査（大正2年以降）
- ・畑地売買価格調査（同上）
- ・田地賃貸料調査（実収小作料大正10年以降）
- ・畑地賃貸料調査（同上）
- ・山林素地売買価格調査（薪炭用は昭和6年以降、用材林は昭和15年以降）
- ・地帯別市街地価格推移指数・六大都市市街地価格推移指数

(昭和11年以降)

・木造建築費推移指数(昭和13年以降)

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、我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年に日本不動産研究所(注記参照)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が、その後においても有力な地価資料とされてきた。

(注) 財団法人日本不動産研究所の設立

日本勧業銀行は戦後の昭和25年に普通銀行へ転換した。これに伴い、同行の鑑定部門は昭和34年2月に設立された財団法人日本不動産研究所(理事長榊田光男)に継承された。その後、同行は46年に第一銀行と合併し第一勧業銀行となった。

なお、日本勧業銀行等の特殊銀行が25年から普通銀行になったことに伴い、長期金融機関として新たに昭和27年12月に日本長期信用銀行が、32年4月に日本不動産銀行(現在の日本債券信用銀行)が設立された。

④ 金融恐慌と鑑定評価

昭和2年3月15日、東京渡辺銀行およびあかち貯蓄銀行が支払を停止し、これを導火線として取付はたちまち東京、横浜の二、三流銀行に波及して一週間のうちに銀行九行が休業し、株式もまた暴落した。

しかし、金融恐慌はこのままでは収まらなかった。4月18日、特殊銀行である台湾銀行が休業を発表した。同日関西の有力銀行である近江銀行が休業し、次いで関西、中国地方の小銀行の破綻が続出し21日には五大銀行の一つであった十五銀行が休業した。

この恐慌で3月以来9月までに休業した銀行は、台湾銀行をふくめて37行にのぼった。

政府は「日本銀行の特別融通及び損失補償法」を議会に提出し成立した。休業各銀行の持つ不動産担保債権を見返りとする特別融資については、大蔵省令で日本勧業銀行、農工銀行、北海道拓殖銀行に、財団担保債権を見返りとする特別融資については、日本興業銀行にそれぞれの事務を行わせた。この見返り担保について、日本勧業銀行等の各行は、鑑定評価を行い、その評価書を日本銀行に提出しなければならなかった。この特別融資は、不動産鑑定評価の社会的重要性を一段と高めることとなった。

(3) 不動産会社の設立と鑑定評価業務

20世紀に入ると不動産の流動化が漸次一般化し活発になってきて、不動産会社が出現した。現存する不動産会社では、明治29年創立の東京建物株式会社、明治36年創立の東京信託株式会社（現在の日本不動産株式会社）等がある。これらの会社では不動産の管理、仲介等の業務のほか、鑑定評価も業として行った。我が国の鑑定評価業の最初である。東京信託株式会社の損益計算書を見るに、明治40年、504円76銭、明治41年、671円96銭の不動産評価料収入が計上されている。

戦災焼失により、鑑定評価書の保存がないので評価対象不動産の種類、評価手法等を知ることができないのが残念であるが、とにかく依頼に応じ評価を業として行っていたことは間違いないのである。また東京建物株式会社も安田系の不動産会社として、その歴史は古く創立以来評価業務を行っており、80年の鑑定評価の実績を誇っている。

(参考)

日本資本主義は、その発展過程において市場を求め外延発展して、新しい植民地を獲得し勢力圏を拡大した。この植民地経営のため、半官半民の各種の特殊会社が設立された。東洋拓殖株式会社等の特殊会社においては、不動産の管理と運用に関する諸調査を行うとともに、土地等の評価も行っていった。

(4) 行政における土地等の評価

① 公共用地の取得（収用）と補償

明治22年大日本帝国憲法が公布されたが、人民の私権を詳細に規定した民法が施行されたのは9年後の明治31年であった。その民法に対応して土地収用制度が確立されたのは明治33年であった。商、工、鉱業の発達により、物資、製品、原材料等の輸送に必要な鉄道の建設は、軍事目的からも急がれていた。行政庁舎、軍事施設、教育施設、道路等の公共用地の買収のため、用地補償額の評価が行われた。この用地補償の査定については、当初より紛争も絶えなかった。

戦後、土地収用法（注記参照）は26年に改正され、国土の復興と経済成長の進むなかで、高速自動車道、国道、都市計画街路の建設、拡幅、飛行場の新設、拡張、新幹線の敷設等々社会資本の充実が図られ、公共用地の取得が活発となった。このような状況のなかで、37年には「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」が閣議決定されたが、一方、公共用地の取得に伴い、鑑定評価の需要が高まり、そのニーズが不動産鑑定評価制度の確立を促進する大きな要因となった。

(注) 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ことになっていた。現在では、この鑑定人に土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の価格を鑑定させるときは、当該鑑定人のうち少なくとも一人は、不動産鑑定士でなければならないことになった。

② 関東大震災の復興と路線価式評価法等

- a 大正12年9月1日、マグニチュード7.9の強烈な地震が東京、神奈川、千葉の三府県を襲った。この大震災は日本経済に大きな影響を与えたことは言うまでもないが、鑑定評価史上にも一つのエポックを画することになったのである。

東京市は広面積の焼失地に対し土地区画整理事業を主体として復興事業に着手した。換地の清算金や土地補償金を算出するための土地の評価作業が事業の基礎となった。東京市はその評価法として米国のソマース法則（クリーブランド市の土地評価法則）をモデルとして独得の路線価式評価法を作成した。これは復興局法則と呼ばれ、今日では東京都方式と呼ばれている。この路線価式評価法は固定資産の課税価格の評価、相続財産評価にも適用されている。

- b 復興事業は昭和5年に完了したが、その後復興した東京の土地がどのように利用され、どんな経過を辿っていったかを調べるため、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、不動産懇談会が発足した。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回行われ戦時下、戦後の数年間中断したが、ずっと続けられてきた。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。東京の土地価格調査は社団法人となってからは、同協会の中に地価調査委員会を設けて、例年23区内を対象として実施された。この地価調査は昭和45年、地価公示制度がスタートしたので中止された。

③ 税制における土地等の評価

税制上、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い、相続税および贈与税における評価は税務署長が、それぞれ行っている。固定資産税と相続税および贈与税について見れば、次のとおりである。

・固定資産税

市町村長が行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」に準じて行われてきた。

・相続税および贈与税

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きている。

④ 国有財産の評価

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および財務局の担当係官によって行われてきた。

(注) 国有財産の取扱

○普通財産取扱規則第8条等要旨

普通財産の管理および処分に関する評価調査は、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。

○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、当該物件の品位およ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。

○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を行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。

⑤ 地代家賃の統制

土地等の評価に関連して、以上のほか挙げられるものに昭和14年10月18日公布された「地代家賃統制令」がある。地代家賃統制令（注記参照）は、不動産に関する私人間の賃貸借を国によって

直接統制したものである。

(注) 地代家賃統制令

(ア) 地代家賃の統制は、昭和12年の事変発生による一般物価の高騰、軍需関係労務者の都市集中に伴う都市住宅の需給状況の不均衡等による地代家賃の高騰を防止するため、国家総動員法に基づく勅令として14年10月に第1次地代家賃統制令が公布されたのがそのはじまりである。

第1次の地代家賃統制令は有効期間を1年間に限定したため、翌15年10月に内容を整備し、第2次の地代家賃統制令が公布された。終戦により国家総動員法の廃止に伴って、第2次の地代家賃統制令も21年9月30日まででその効力を失うこととなったが、戦後の事態からみて物価安定策の一環として、なお引き続き地代家賃を統制する必要があると認められたので、特別緊急立法の形式がとられ、いわゆる「ボツダム勅令」として他の物価統制関係の法令とともに同年9月に第3次の地代家賃統制令が公布され、同年10月1日より施行された。

その後昭和27年4月には平和条約が発効し、統制令の根拠法であるボツダム勅令の措置を指定した法律が廃止され、統制令も27年4月で効力を失うことになったが、27年4月公布された「ボツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基づく経済安定本部関係諸命令の措置に関する法律」により、平和条約発効後もなお物価統制令とともにその効力の存続が認められ「地代家賃統制令」は、以後法律として取扱われることとなった。

(イ) 地代家賃統制令における統制額には「停止統制額」と「認可統制額」とがある。21年9月30日(指定期日)において借地、借家として地代又は家賃が定められていたものについては、その地代又は家賃を「停止統制額」とし、指定期日以後に持家を借家にした場合等で、新たに賃貸契約をする場合は、都道府県知事の許可を受けた地代又は家賃を「認可統制額」とした。

統制令は、結局「停止統制額」又は「認可統制額」をこえて貸主が地代家賃を受領したり受領する契約をしたりすることを禁止しようとするものであった。戦後における一般物価の統制は、その後、ほとんど廃止されたが、地代家賃の統制のみは、住宅事情の緩和が容易に実現しなかったために、残存することになったの

である。

(5) 司法における鑑定評価

裁判における鑑定人は、民事訴訟法が公布された明治23年に遡るもので、不動産鑑定評価史上特筆すべき古い歴史を有している。明治に入り近代化が進行する中で私権が確立されるに伴い、民事裁判において鑑定を必要とすることが多くなってきた。鑑定を必要とする時は民事訴訟法に基づき、裁判所は学識経験者に対し鑑定を命ずるのであるが、その選任は、鑑定評価を行っている機関から選任されることが多かった。しかし、この鑑定人も次第に専門職化され、各裁判所において指定鑑定人という職業が自然発生してきた。

① 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こととなっている。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。

(注) 民事訴訟法

○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。

○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命す。

○第 655 条（不動産に対する強制執行における最低競売価格）
裁判所は登記官吏およ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額とすべし。

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。

（注） 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。

③ 罹災都市借地借家臨時処理法に基づく鑑定委員会

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整わないときおよび地代、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、毎年あらかじめ、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されていた。

（注） ○罹災都市借地借家臨時処理法第19条（鑑定委員会）

- ・鑑定委員会は、3人以上の委員を以て、これを組織する。
- ・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。

(ア)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

(イ)当事者が、合意で選定した者

○準用

接収不動産に関する借地借家臨時処理法第20条（鑑定委員会）
接収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中立により、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。

(6) 鑑定主体と鑑定評価理論の発達

① 鑑定主体（個人）

不動産の鑑定評価に従事する人々、つまり鑑定主体は、金融機関、不動産会社等に所属する鑑定員と司法における鑑定人のほか、官公庁において土地等の評価を担当する人達であった。鑑定評価を行う機関においては、それぞれ鑑定に従事する者を特定して、その地位を保証し独立性を保持できるよう鑑定員制度を設けているところが多かった。鑑定評価に専従する者は、どの機関でも優秀な人材を選んでいった。

② 鑑定主体による鑑定評価理論の構築

鑑定評価の研究は、我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等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。

金融機関のうちでも鑑定評価について中心的な存在であり、かつ、最も歴史の古い日本勧業銀行についてその例を見ると、不動産の調査研究部門と鑑定評価の部門は同行の主流をなし、実践を通して構築してきた鑑定評価理論は、同行の鑑定規則等に集約されているが、この部門からは農学博士や経済学博士が誕生していた。同行の杉本正幸氏はその代表的人物で、その著「市街地価格論」と「不動産金融論」は、不朽の名著として知られ、氏はこれによって博士号を得た。

(7) アメリカにおける恐慌と鑑定評価理論の発展

① 世界恐慌

昭和4年10月24日の木曜日、ニューヨーク株式市場は大暴落を演じ、大恐慌（世界恐慌）の時代の幕が開いた。金解禁で世界経済への扉を大きく開いたばかりの日本は、昭和恐慌の深淵に沈み込んだ。

アメリカの大恐慌に際し多数の金融機関が、担保不動産の過大評価が起因となって倒産した。この反省として、不動産に対する適正な鑑定評価の必要性が痛感されることとなり、昭和7年（1932年）アメリカ不動産鑑定人協会が発足することになったのである。同協会は、以後アメリカの鑑定評価理論の発展に指導的役割を演じた。

② アメリカにおける鑑定評価理論の発展

アメリカにおいても、評価に3方式を併用しようとする考え方がとられていたが、不動産の価格をめぐる諸原則が研究され

はじめ、三方式を補強するようになってきたのは、昭和4年(1929年)秋の株式の暴落に端を発した大恐慌以降のことである。特に鑑定評価において、さまざまな価値概念が提唱されるようになったのも、この大恐慌以降である。こう考えると、アメリカの鑑定評価理論は、大恐慌を契機として飛躍的に発展したといえるのである。

後述する日本の不動産鑑定評価基準は、アメリカにおいて大恐慌以降、急速に発展してきた鑑定評価理論に、大きく影響されている。

2. 不動産鑑定評価制度の創設と発展

(1) 制度創設の経緯

① 戦後の経済成長

第2次世界大戦の結果、日本は多くの植民地を失った。戦争によって焦土と化した狭小な島国に数百万人の海外引揚者を加えて全国民は閉じ込められた。国民は食糧不足で飢え、住むに家なく、職もなく、インフレの昂進によって困窮、混乱の状態に陥った。しかし、連合軍占領下に逐次秩序を回復し、農業生産力を取り戻し、焼け残った軍需工場を平和産業に転換し、戦争中の遅れていた工業技術と生産力の復興に、日本国民は必死になって努力した。26年9月8日、サンフランシスコ対日講和条約の締結により、日本は主権を回復した。

時あたかも石炭から石油へのエネルギー革命に際会し、石油エ

エネルギー転換による技術、設備の革新により重化学工業を振興した。島国の利点を生かし臨海工業地帯を造成し、原料、エネルギーを輸入し加工した。特に鉄鋼業においては、1億トンに達する世界一の粗鋼生産国に申し上がった。軍需より転換した機械工業もその潜在能力を発揮し、総合工業である造船、自動車等において世界的に発展した。また小資源国であるので、付加価値の高い弱電工業に力を入れ、その質、量において世界的水準に達した。

② 地価の高騰

上述の経済構造の変革は必然的に社会構造を変え、人口の都市集中をもたらした。特に政治、経済、文化の中核機能を有する東京都を中心とする首都圏における人口膨張は驚くべきものがあり、土地の需要は激増し、地価は高騰した。

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

地価の高騰は、

- (a) 公共用地の取得を困難とし、公共事業の円滑な遂行を阻害することとなった。
- (b) 市街地における宅地の取得を困難にし、このため市街地周辺部にスプロール現象を起し、健全な都市の発展の支障となってきた。

(c) 新しい工場の建設に際し、用地費の増大による生産コストの増加を招くばかりでなく、国際競争力に甚大な影響を及ぼすにいたった。

(d) 地価の持続的上昇傾向は、適正な利用目的を伴わない投機的ないし思惑的な土地取得を誘発した。

地価の悪循環的上昇の要因は、合理的な地価形成を図るための制度が欠如していたこと、宅地流通機構が整備されておらなかったこと等により、地価が付近地の取引実例、呼び値等によって容易に、しかも不合理に決定される傾向が強いものと考えられた。

③ 不動産鑑定評価制度の胎動

政府は土地政策を推進する前提として、不動産の鑑定評価制度を整備する必要があるとの認識に達した。鑑定評価の主体は、きわめて専門的な知識、経験、判断力および伝達力を必要とし、このような資質を備えた専門家によって、はじめてよくなされるものであると考えられた。地価混乱の当時の状況下においては、このような専門家の制度を、国の制度として積極的に樹立することが必要であった。

④ 鑑定評価制度の創設

不動産鑑定評価制度の確立の必要性については、36年3月公共用地取得制度調査会の「公共用地取得制度の改善に関する答申及び建議」並びに37年3月公共用地審議会の「公共用地取得に伴う損失の補償を円滑かつ適正に行うための措置に関する答申」(注1

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

宅地制度審議会は、37年6月、建設大臣の諮問を受け、調査審議を重ねた後、38年3月「不動産鑑定評価に関する制度の確立に関する答申」(注2参照)を提出した。この答申においては、不動産の鑑定評価制度を確立して、権威ある鑑定人を確保し、不動産の鑑定評価に関する業務の適正を図るべきであるとされた。

答申を受けて、第43回国会に不動産の鑑定評価に関する法律案(略称不動産鑑定法案)が提出され、38年7月16日「不動産の鑑定評価に関する法律」が公布(注3参照)された。

(注)1 鑑定評価制度確立に関する公共用地審議会の答申

公共用地審議会(会長飯沼一省)は、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基づく特定公共事業の認定に関する事項を審議したが、この調査審議の結果、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。

政府は、この答申に基づいて「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」をまとめ、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項により成り、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。

(注)2 不動産鑑定評価制度確立に関する宅地制度審議会の答申

宅地制度審議会は、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」ものとされ、鑑定評価制度はこの審議会の重要審議事項の一つとされた。

宅地制度審議会（会長飯沼一省）は、学識経験者の委員15名と関係行政機関の職員および学識経験者の専門委員15名によって組織され、37年6月8日に第1回会合を開き発足した。

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取用先買制度について審議をすすめ、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産鑑定評価制度に審議の焦点をおき、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37年12月5日、第10回総会において鑑定評価制度小委員会から中間報告が提出された。

○鑑定評価制度小委員会委員

小委員長＝榊田光男。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。

○不動産鑑定評価制度の確立に関する答申の概要

- ・まえがき
- ・不動産鑑定評価に関する制度の確立について

第一 不動産鑑定評価制度

不動産鑑定評価制度の確立に当たっては、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、所要の措置を講ずるものとする。

1. 不動産の鑑定評価
2. 不動産鑑定士および不動産鑑定士補
3. 不動産鑑定士および不動産鑑定士補の資格
4. 不動産鑑定士および不動産鑑定士補の登録
5. 不動産鑑定業者
6. 不動産鑑定士等の義務と責任
7. 不動産鑑定協会
8. 不動産鑑定審議会
9. 研究養成機関
10. 無登録業務の禁止
11. 経過措置

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
2. 標準価格
3. 地価の公示

(注)3 不動産鑑定法の制定

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」に基づいて建設省は、この答申の内容を法制化する作業をすすめ、「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、我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。

次いで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は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講じ、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（昭和38法律第152号）された。

○不動産鑑定法の目的（第1条）

この法律は、不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士等の資格及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もって土地等の適正な価格の形成に資することを目的とする。

⑤ 不動産鑑定評価制度の拡充と発展

鑑定評価制度は、38年7月16日に公布された「不動産の鑑定評価に関する法律」（略称不動産鑑定法）を基本法として、次項に述べる「不動産鑑定評価基準」の設定によって実施され、社会の要請に応えることとなった。その後、44年6月23日公布の「地価公示法」、49年6月25日公布の「国土利用計画法」等によって制度は更に拡充され、我が国の経済社会に貢献して、今日に発展してきている。

（注）地価公示法、国土利用計画法等については、第Ⅲ章3地価公示法等に基づく地価調査を参照されたい。

(2) 不動産鑑定評価基準の設定と拡充

① 基準設定の経緯

- a 不動産鑑定評価の手法およびその基礎となる理論は前記のとおり、土地の近代的所有権確立過程（地租改正）における地価評価を嚆矢とし、土地の流動化、資本化に伴い、売買、担保の評価、取用における補償額の評価、裁判における鑑定等々日本資本主義の進展に伴って発達してきたのであるが、標準的に統一されたとは言い難いものがあった。不動産鑑定評価制度の実施に当たり、不動産鑑定士等の国家試験を行うためにも、合格後その専門家としての能力を向上し、また専門家として社会の信用をかち得て、不動産鑑定評価に関する法律の所期の目的を達成するためには、まず不動産の鑑定評価を行うに当たってその拠り所となる基準を設定する必要がある。37年6月宅地制度に関する重要事項につき建設大臣の諮問に対し審議する宅地制度審議会（会長飯沼一省）は、38年8月2日建設大臣から「不動産の鑑定評価基準をいかに定めるべきか」について諮問を受けた。宅地制度審議会は直ちに鑑定評価基準小委員会を設け、同年9月よりその作成作業を始めた。小委員会は委員（2名）、臨時委員（5名）、専門委員（15名）の構成で櫛田光男が小委員長に選任された。さらに10月、その中から次の9名の起草委員を選んだ。

○ 起草委員

櫛田光男、嶋田久吉、藤本勝満露、吉野公治、加藤実、新

井清光， 齋藤逸朗， 宮下正一郎， 原口一次

嶋田委員が原案を作成し，この原案のもとに，38年11月25日以降，同年中に7回，39年に入って11回の起草委員会を開催し，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。宅地制度審議会は3月25日，小委員会案を承認し，第4次答申として「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」が河野建設大臣に提出された。

嶋田小委員長は「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あるが，この基準の性格が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，および中間的な性格をもつものであり，世の中の進展に応じて改正していくべきものであるので，この基準を土台として，不動産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する」旨を述べている。

鑑定評価基準の設定は，内外において長い歴史のなかで集積された鑑定評価の実践と理論が集大成され，体系づけられたもので，これを基として，我が国の鑑定評価理論の学的探究が，華々しく開始される幕開けとなった。

- b 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，39年度からは，恒久的なものとして宅地審議会（会長飯沼一省）が建設省

に設置された。

この審議会に対し、建設省から提出された「検討事項案」のなかで、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られることになった。

宅地審議会は、不動産鑑定評価関係の諮問については、当面

- ・不動産鑑定評価基準全般に対する検討
- ・不動産鑑定評価基準第7「不動産の種類別の鑑定評価」の項の整備充実

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、櫛田光男部会長、江戸英雄部会長代理、鑑定関係臨時委員5名、同専門委員10名であった。

部会はず、不動産の種類別の鑑定評価のうち、宅地見込地の鑑定評価基準を検討、結論を得たので審議会に提出し、審議会は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。

○ 答申概要

- 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）

この答申は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、「賃料の答申」は、審議会第4次答申として、41年4月21日、瀬戸山建設大臣に提出された。

この時点で不動産鑑定士等の実践活動の拠り所となるものが一応完成したのである。

なお、この間において、鑑定評価の原論として不朽の名著であると言われている櫛田光男著「不動産の鑑定評価に関する基本的考察」が、41年4月に発刊された。同書は、学術的に高い評価を受けているものであるが、特に不動産鑑定評価の機能について、社会的、公共的にそれを意義づけ、位置づけした氏の功績はまことに大であった。

② 新基準の制定

住宅、宅地政策に関する建設大臣の諮問機関としては、42年度まで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（会長円城寺次郎）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。

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点の諮問を行った。

- ・不動産の鑑定評価の基準をいかにすべきか。
- ・地価形成の合理化を図るため、地価公示制度の実施に関し、制

度上いかなる措置を講ずべきか。

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、部会長に榎田光男委員を、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、榎田委員の外、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。

従来からの基準（旧基準）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が、時代の進展に即応して基準は書き換えられることとなった。

「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ことなく、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ったものである」

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

ここに新「基準」が制定され、この新基準によって、旧基準は更に拡充整備されるに至った。

(3) 不動産鑑定士の誕生

不動産鑑定評価制度は、我が国の土地政策の基礎をなす制度として、社会の要請に基づき創設されたが、この創設とともに制度の担い手であり実践者である不動産鑑定士が、高度の国家試験によって世の注目と期待を集めて誕生した。

不動産鑑定士試験は、第1次、第2次試験および第3次試験より成り、第2次試験に合格し、一定期間の実務経験を経た者は不動産鑑定士補となる資格を、第3次試験に合格した者は不動産鑑定士となる資格をそれぞれ与えられることとされている。39年度から41年度の3か年の特別措置として、不動産鑑定評価制度の円滑な発足を図るため、長年不動産の鑑定評価に関する実務に従事して来た者に速やかに不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となる途を開き、制度の担い手とする特別試験が行われた。

39年度第1回特別不動産鑑定士試験、申込者3,784名、合格者232

名、特別不動産鑑定士補試験、申込者5,123名、合格者190名であった。鑑定士、鑑定士補と両方を受験した者があるとは言え、合格率はきわめて低い狭き門であった。試験科目は「不動産鑑定評価の理論」および「同実務」の2科目であった。

この39年度の第1回特別試験のあと、40年度、41年度は特別試験と普通試験の併用実施期を経て、42年度から第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。

その後、45年度から地価公示制度が実施されることになり、地価公示のための鑑定評価に地方の鑑定士等を増員する必要が生じた事情等があって、45年、議員立法によって「不動産鑑定士特例試験および不動産鑑定士補特例試験に関する法律」が制定され、45、46年の両年度の2回に限り特例試験が実施された。

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

不動産鑑定士試験の受験者数、合格者数等の推移は、次のとおりである。

○ 特別試験

特別士試験				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

○ 不動産鑑定士試験

(1) 第1次試験

年 別	受 験 申 込 者 数	合 格 者 数	合 格 率
昭 40	566	37	6.54 %
41	482	55	11.41
42	422	46	10.90
43	482	62	12.86
44	534	150	28.09
45	407	72	17.69
46	392	63	16.07
47	487	66	13.55
48	488	139	28.48
49	436	78	17.89
50	423	107	25.30
51	338	59	17.46
52	335	54	16.12
53	269	38	14.13
54	230	22	9.57
55	210	20	9.52
56	198	27	13.64
57	209	21	10.05
58	193	24	12.44
59	317	48	15.14
計	1,418	1,188	16.02

(2) 第2次試験

年 別	受 験 申 込 者 数	合 格 者 数	合 格 率
昭 40	1,187	54	4.55 %
41	1,254	58	4.63
42	1,243	102	8.21
43	1,441	215	14.92
44	1,666	259	15.55
45	1,780	307	17.25
46	2,099	288	13.72
47	2,684	203	7.56
48	3,034	384	12.66
49	2,987	261	8.74
50	2,687	376	13.99
51	2,303	270	11.72
52	2,009	297	14.78
53	1,741	229	13.15
54	1,515	121	7.99
55	1,386	126	9.09
56	1,318	154	11.68
57	1,347	142	10.54
58	1,290	148	11.47
59	1,230	118	9.59
計	36,201	4,112	11.36

(3) 第3次試験

年 別	受 験 申 込 者 数	合 格 者 数	合 格 率
昭 41	95	55	57.89 %
42	217	121	55.76
43	209	151	72.25
44	141	105	74.47
45	134	73	54.48
46	181	109	60.22
47	263	190	72.24
48	526	380	72.24
49	369	267	72.36
50	310	221	71.29
51	356	222	62.36
52	354	187	52.82
53	393	194	49.36
54	363	106	29.20
55	437	201	46.00
56	402	157	39.05
57	371	131	35.31
58	357	100	28.01
59	369	134	36.31
計	5,847	3,104	53.09

○ 特例試験

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

○ 沖縄特別試験

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

(4) 不動産鑑定業の登録

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

不動産鑑定業者数と事業実績の推移は、次のとおりである。

	41年	50年	59年
○ 鑑定業者数	181	995	1,860
大臣登録	20	47	73
知事登録	161	948	1,787
	(千円)	(千円)	(千円)
○ 報酬	1,519,827	11,829,344	21,573,134
大臣登録	1,205,024	6,018,092	7,948,806
知事登録	314,803	5,811,252	13,624,328

(注)事業実績の年度別推移については、第Ⅲ章2の附表を参照されたい。

なお、鑑定業者の態様に関しては、当協会の10年史にも述べられているので、ここに再録して参考に供する。

○ 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もとにおいた。

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。

(5) 鑑定協会設立の意義と準備

① 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、次のとおり含まれていた。

○ 不動産の鑑定評価に関する制度の確立に関する答申

7. 不動産鑑定協会

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

とする不動産鑑定協会連合会を設立することができる。

○ 不動産の鑑定評価に関する法律（不動産鑑定士等の団体）

第52条 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補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。

② 団体設立の必要性と準備

前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。

鑑定法の内容をみると、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。

一方、不動産鑑定法の成立をきっかけに、従来から裁判所の指定鑑定人であった者、あるいは宅建業者で鑑定業務を行っていた者などが中心となって、各地に社団法人、任意団体を結成し、それぞれ地方又は同業者間で独自の業務活動を展開している実情（注記参照）であったが、鑑定評価制度について、社会一般の理解と信頼を高めるためにも、また、監督官庁の一元指導のためにも一体化した体制づくりが必要であることが痛感された。

専門職業家としての弁護士、公認会計士などの団体は、高度の専門性を有する人々の集団であるが故に、そこには高い自治的な活動、自主的な向上努力が要請されている。鑑定士等と鑑定業者の団体においても全く同様のことが言えるのであるが、とにかく協会の設立は急がなければならなかった。この協会設立準備は、40年に入って櫛田光男（日本不動産研究所理事長）、江戸英雄（三井不動産社長）等を中心に急速にすすめられた。

ここに社団法人日本不動産鑑定協会（次章参照）が誕生する運びとなった。

（注）当時、各地に設立されていた団体名については、10年史を参照されたい。これらの団体は、40年7月の日本不動産鑑定協会の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. 国土庁の設置

昭和49年6月25日、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）が公布されたが、国土法の制定とともに国土庁設置法（昭和49年法律第96号）、国土庁組織令（昭和49年政令第225号）、国土庁組織規則（昭和49年総理府令第36号）及び国土庁大都市圏整備局大阪事務所を置く総理府令（昭和49年総理府令第37号）が、いずれも同年6月26日に公布施行され、同日国土庁が発足した。

国土庁の発足に伴い、不動産鑑定評価制度に関する事項は建設省から国土庁に移管された。

(1) 国土庁設置の経緯

国土庁の設置経緯等については、「国土庁10年史」に詳しく述べられているが、その概要は次のとおりである。

① 国土行政一元化への動き

- a 国土庁の設置に至る直接的な契機は、47年に発足した田中内閣において、日本列島改造問題が重要政策課題として取り上げられたことによるが、国土行政を一元化することの必要性については、すでに39年9月の第一次臨時行政調査会の答申においても「広域行政の改革に関する意見」として、「開発関係法律の体系化の必要」を指摘するとともに、「経済企画庁の総合開発局及び水資源局、北海道開発庁、首都圏整備委員会並びに近畿圏整備本部の開発計画及び調整部門を統合する総合開発庁を設置する必要があること」また、「総合開発庁に国土総合開発審議会を付置し、全国総合開発計画の策

定・変更及び地方総合開発計画の決定又は承認に参画せしめ、その他地域開発に関する重要事項の諮問に応ぜしめることが必要である」旨勧告している。

- b 47年7月第一次田中内閣が発足した。当時我が国の置かれた状況は、急激な人口と産業の大都市集中が続いたため、大都市問題、土地問題、公害問題、過疎問題等が深刻化していた。これら諸問題の解決を図るための政策提案として、「日本列島改造論」が同年6月に発表され、田中内閣の発足と同時に、列島改造ブームが巻き起こった。この問題は、内閣の最重要施策として位置づけられ、7月18日、内閣に首相の諮問機関として日本列島改造問題懇談会が設置され、100名近くの委員がこれに参画し、広範な意見が提出された。

このような状況の下で、12月13日、行政監理委員会は、多元化し、錯綜した国土開発等に関する行政機構を再編整理し、国務大臣を長とする機構を設置すべしとする「国土政策に関する行政機構についての意見」をまとめ、政府に提出した。

政府は、こうした情勢を踏まえ、国土の総合開発のための諸施策を推進するため、12月19日、内閣に「国土総合開発推進本部」を設置する旨閣議決定した。

その後、同本部が中心となって、国土総合開発を推進するための機構のあり方について検討が進められ、昭和48年1月4日専任大臣を長とし、構成は1官房5局とする「国土総合開発庁（仮称）案」がとりまとめられ、大蔵省及び行政管理庁に提出された。

- c 以上のような47年後半からの国土総合開発庁設置に向けての動きの中で、「国土総合開発庁設置法案」、「国土総合開発公団法案（工業再配置・産炭地域振興公団法の一部を改正する法律案）」及び「国土総合開発法案」の作成作業が同時併行的にすすめらるることとなった。

② 国土庁設置法、国土利用計画法等の制定

- a 前記の国土総合開発関連三法案は、第71国会に提出されたが、それぞれ継続審査となった。48年11月25日、第二次田中改造内閣が発足し、第72国会は12月1日召集された。この第72国会において政府提案の国土総合開発法案とは別に「国土利用計画法案」を提案することが決定され、49年5月8日の衆議院建設委員会において、理事有志起草の国土利用計画法の草案を成案とし、同委員会委員長提案として可決された。

この「国土利用計画法案」は、49年5月9日衆議院本会議で可決され、同日参議院に送付され、5月16日参議院建設委員会でも可決し、5月27日参議院本会議でも可決成立し、6月25日に公布（昭和49年法律第92号）された。

- b こうした国土総合開発法案から国土利用計画法の制定という動きに対応して、国土総合開発庁設置法案についても、修正についての検討が開始され、修正を行うことで与野党間の合意が成立した。設置法案はこの修正通り5月24日衆議院内閣委員会で可決され、同日衆議院本会議でも可決され、参議院に送付された。参議院においても、5月31日内閣委員会、6月3日本会議においてそれぞれ可決され、国土庁設置法（昭

和49年法律第98号)として6月26日公布施行された。

また、工業再配置・産炭地域振興公団法の一部を改正する法律案も、「国土総合開発公団」を「地域振興整備公団」に名称変更する等の修正を行って、5月27日参議院で可決成立し6月1日公布(昭和49年法律第69号)された。

(注) 国土利用計画法については、第III章の3の(3)を参照されたい。

(2) 国土庁の任務、所掌事務の概要

- a 国土庁の任務、所掌事務及び権限の概要は、次のとおり設置法に定められた。

国土庁は、国土を適正に利用することにより、健康で文化的な生活環境の確保と、国土の均衡ある発展を図り、豊かで住みよい地域社会の形成に寄与するため、国土に関する行政を総合的に推進することを主たる任務とする。

○ 所掌事項

- 1 国土の適正な利用に関する総合的な基本的な施策を企画立案推進し、関係各省庁の関連計画の調整を行うこと。
- 2 国土政策の展開にとって基礎条件である土地に関する政策について、地価対策を含め、国土利用計画法を軸として一連の施策を総合的に企画立案推進すること。
- 3 土地と並んで重要な国土資源である水資源について、総合的な見地から需給対策を確立すること。
- 4 人口と産業が過度に集中している大都市圏の過密対策とともに、地方における都市・農山漁村の振興整備と過疎対

策などを処理すること。

- 5 災害に関する施策について企画立案し，関係各省庁の事務の調整を行うこと。
- 6 その他国土利用計画法をはじめ44に及ぶ国土政策関係法を所管し，特に38法律について内閣総理大臣の権限を国土庁長官が補佐すること。
- 7 国土庁長官は各省庁の長に対して，必要な資料の提出と報告を求めることができ，また，重要事項について勧告し，その勧告に基づく措置について報告を求め，内閣総理大臣に対して意見を具申すること。

- b 国土庁の所掌事務及び権限のうち，不動産鑑定評価制度に関する事項を摘記すれば，次のとおりである。

○ 国土庁設置法第4条抜粋

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

第 II 章

日本不動産鑑定協会の設立と発展

不動産鑑定評価制度の創設に伴い本制度の充実と発展を期し、社会の要請にこたえて行くために、全国の鑑定業者と不動産鑑定士等が一体となって、協同して団体を組成することとなり、その準備がすすめられ昭和40年10月1日に社団法人日本不動産鑑定協会が設立認可された。

全国唯一の団体として発足した当協会は、設立当時、会員総数 283 名（内法人38社）であったが、その後、会員の増加に伴い支部と部会の全国設置がすすめられ、60年3月末には会員総数 4,135 名（内法人897社）、10地域会、45部会を擁する大組織に発展し、60年10月1日には、創立満20周年を迎えることとなった。

当協会は設立以来、不動産鑑定評価制度の発展と会員の社会的、経済的地位の向上を目指して諸活動を展開し、社会のためにも、また、会員のためにもその役割の遂行に努めてきた。

1. 日本不動産鑑定協会の設立

(1) 協会設立の準備

鑑定協会設立の意義等については、第 I 章 2 の(5)に述べられておりであるが、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榎田光男等を中心に、設立準備委員会が設けられた。

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、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、創立総会の日取りを同年7月19日とした。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

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

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

榎田光男（日本不動産研究所理事長）

発起人（50音順）

荒井清（東洋信託銀行社長），荒木久一（大阪鑑定所社長），
荒木田定道（北海道土地社長），井田健二郎（日本地所社長），
江戸英雄（三井不動産社長），大沢勉（興和不動産代表取締役），
小松林次郎（永楽不動産社長），五島昇（東急不動産社長），
下村正次（日本信託銀行社長），白根清香（中央信託銀行社長），
新堂喜作（岸本不動産社長），杉谷武雄（三井信託銀行社長），
高山喜義（山一不動産社長・不動産鑑定士），館岡親道（勧業不動産代表取締役），
千頭暎臣（三菱信託銀行社長），佃順蔵（佃土地社長），都築保三（日本相互不動産鑑定所社長・不動産鑑定士），寺尾威夫（大和銀行頭取），
中村建城（日本不動産銀行頭取），西村半次郎（住友信託銀行社長），
久富武夫（安田信託銀行社長），松本博（大和不動産代表取締役），
三沢勝（勧銀土地建物社長・不動産鑑定士），宮武安造（宮武事務所社長・不動産鑑定士），
彌富武（東京建物社長），和田薫（阪急不動産社長），渡辺俊助（不動産鑑定士・公認会計士），
渡辺武次郎（三菱地所社長）。

(2) 日本不動産鑑定協会の設立総会

社団法人日本不動産鑑定協会の設立総会は40年7月19日、東京で開かれたがその概要は次のとおりである。

○ 社団法人 日本不動産鑑定協会設立総会

1 開催日時 昭和40年7月19日

午前11時開会

2 場 所 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)議長

榑田光男（発起人代表）

(2)議案

①定款案

②会費規則案

③事業計画案

④収支予算案

⑤財産目録

以上の議案は承認された。

(3)役員選出

次のとおり決定された。

会 長 榑田光男

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

(注) 定款案等の詳細については，10年史を参照されたい。

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が就任した。

設立総会の後，協会の社団法人の認可申請書に対する建設大臣の9月28日付認可書は，10月1日協会に到達し，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。

(3) 協会活動の開始

① 委員会の編成と活動の開始

発足した当協会は，委員会活動を協会運営の中核とする榎田会長の方針に基づき8月より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。

最初に設けられた委員会は組織委員会（委員長江尻俊一郎）・倫理委員会（委員長渡辺俊助）・鑑定報酬委員会（委員長吉野公治）・実務補習委員会（委員長嶋田久吉）等であった。次いで地価調査委員会（委員長三沢 勝）・臨時国際会議委員会（委員長

江尻俊一郎)が設置され活動が開始された。

② 顧問、相談役の委嘱

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

顧 問 飯沼一省 (宅地審議会会長), 江戸英雄 (宅地審議会委員), 高野弦雄 (不動産鑑定士審査会会長), 渡辺武次郎 (不動産鑑定士審査会委員)

相談役 嶋田久吉 (不動産鑑定士審査会委員)

③ 協会設立当時の入会会員の状況

当協会の設立総会以後、登録会員(入会会員)数も順調な伸びを示した。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	10月31日	12月31日
鑑定業者	65	77	81
法人	36	38	40
個人	29	39	41
鑑定士	106	135	141
鑑定士補	33	56	88
学識経験者	11	15	16
正会員計	215	283	326
特別会員	0	0	3
名誉会員	0	0	17
合計	215	283	346

(注) 40年12月に正会員の外に特別会員3名、名誉会員17名が加えられた。

2. 協会組織と役員

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加し40年代には、まず、支部設置がすすめられ、40年代の後半から50年代の前半にかけて部会の設置がすすめられてきた。会員の増加と事業活動の拡大に伴って本部、支部、部会等の組織は逐次強化され発展してきた。

(1) 会員の増加推移

- a 当協会の会員は、正会員、特別会員および名誉会員によって構成されている。会員の種別と資格は定款に、次のとおり定められていた。

○ 会員の種別と資格

定款（40年7月19日議決，40年10月1日建設大臣認可）

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。

b 当協会設立後の初期においては、会員増加が「会員組織」の主要課題であったが、次表にみるとおり、発足当初は283名(内法人38社)であった会員数は、50年3月には2,585名(内法人299社)となり、更に60年3月には4,135名(内法人897社)に増加し発展してきた。60年3月の会員数は41年3月の会員数415名(内法人42社)のちょうど10倍の増加に当たる。また、その地域分布をみると、大都市集中の傾向はみせながらも、漸次全国の都道府県にあまねく分布されるようになり、初期にみられた鑑定士の不在県ないし過疎県は40年代後半においてほぼ解消をみるに至った。

なお、会員組織の強化に関する経過等については、第Ⅲ章1の(1)を参照されたい。

○ 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 委員 等			
	法人	個人	計						
昭和41.3	42	44	86	171	117	16	6	19	415
42.3	59	68	127	318	253	17	12	20	747
43.3	78	115	193	442	292	17	13	20	977
44.3	97	137	234	557	260	12	15	19	1,097
45.3	114	163	287	669	221	11	17	19	1,214
46.3	125	179	304	753	265	11	19	19	1,371
47.3	154	222	376	853	380	11	21	19	1,660
48.3	216	305	521	993	592	10	19	19	2,154
49.3	253	348	601	1,099	589	10	18	19	2,336
50.3	299	424	723	1,233	586	10	15	18	2,585
51.3	329	477	806	1,371	621	9	15	18	2,840
52.3	484	511	995	1,493	665	9	15	18	3,195
53.3	536	547	1,083	1,561	664	9	16	18	3,351
54.3	646	726	1,372	1,514	569	7	19	18	3,499
55.3	695	807	1,502	1,578	533	7	17	18	3,655
56.3	744	849	1,593	1,567	614	7	18	18	3,817
57.3	793	910	1,703	1,676	486	7	19	18	3,909
58.3	829	944	1,773	1,751	427	6	20	17	3,994
59.3	868	971	1,839	1,717	466	5	20	15	4,062
60.3	897	996	1,893	1,778	423	5	22	14	4,135
60.6	917	998	1,915	1,790	414	5	23	14	4,161

○ 都道府県別会員数

その1 (42年7月31日現在)

区分	会員種別	正会員				試験委員等	特別会員	名誉会員	計
		業者(法人)	業者(個人)	士	補				
北海道		2	2	9	8				21
青森	森手			1					1
宮城	城田			1	1				2
秋田	田形			5	5				10
山形	島		1	1	1				2
福島	城馬	1	1	1	1				4
茨城	木		3	1	1				5
栃木	葉		2	1	3				6
埼玉	葉		1	2	3				5
千葉	葉	1	3	1	1				7
東京	葉		4	8	2				15
奈良	葉	38	39	184	139	14	8	1	434
山梨	野	1		5					1
長野	岡			2	1				6
富山	山	1	3	6	3				3
石川	川			1	2				13
岐阜	草		1	5	1				7
愛知	知	2	7	3	8				4
三重	重			27	1				44
京都	井		1	1					2
大阪	阪	1	6	2	7				2
兵庫	庫	14	10	19	38	2	1		33
奈良	良	3	6	48	6			1	113
和歌山	山		1	10	1				27
鳥取	取			2					3
岡山	根		1	1	1				2
広島	山		1	2	1		1		2
徳島	島		2	1	2				4
香取	取		1	3	3				4
愛媛	媛		1	3	3				8
高知	知		1	1	1		1		4
福岡	岡	2	3	21	10				36
佐賀	賀			1	2				3
長門	門		1	2	2				1
熊本	本			2					3
大分	分			2					3
宮崎	崎		1	2					1
鹿児島	鹿		2	2	1				5
合計		67	107	421	263	17	12	20	907

○ 都道府県別会員数

その2 (51年6月30日現在)

区分	正 会 員		士	補	試 験 委 員 等	特別会員	名誉会員	計
	業 者 (法人)	業 者 (個人)						
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	2	8	4	2				14
千代田	2	19	21	11			1	54
埼玉	4	17	20	8	8	8	1	50
東京	133	159	628	278			11	1,225
神奈川	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
静岡	5	15	18	12				50
愛知	18	27	73	33				151
岐阜	2	3	5	4				14
三重		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
奈良	1	4	2	7				14
滋賀	1	1	2	3				7
彦根	1		3	2				6
岡山	6	3	10	4				23
山形	4	5	1	6				16
広島	5	6	21	13				45
島根		3	1	1				5
鳥取	2	4	1	2				9
香取	4	4	11	3				22
徳島	5	3	15	7		1		31
高松	2	2	11	2				17
高知	0	3	1	2		1		7
福岡	20	22	64	16				122
佐賀	2		4	3				9
長門	5		6	3				14
熊本	4	3	7	2				16
大分	1	7	8	8				16
宮崎	4	3	5	1				13
鹿児島	3	7	9	4				23
沖縄	4	7	11	3				25
合 計	339	495	1,419	607	9	15	18	2,902

○ 都道府県別会員数

その3 (60年3月31日現在)

会員種別 地区	法人	個人	士	士補	試験 委員等	特別	名誉	合計
北海道	42	20	53	10		2		127
青森	8	3	7	1				19
岩手	4	6	6	2				18
宮城	18	17	31	2				68
秋田	7	3	5	1				16
山形	4	8	6	1				19
福島	9	7	17	6				39
東北計	50	44	72	13				179
茨城	3	19	7	10				39
栃木	9	10	8	3				30
群馬	13	8	9	3				33
埼玉	18	53	26	10			1	108
千叶	18	44	35	7			1	105
神奈川	24	70	48	23			3	168
山梨	4	4	4	3				15
長野	14	8	19	5				46
関東甲信計	103	216	156	64			5	544
東京都	230	271	735	189	5	15	8	1,453
新潟	16	18	9	4				47
富山	5	16	4	0				25
石川	8	4	12	2				26
福井	4	6	6	1				17
北陸計	33	44	31	7				115
静岡県	15	29	30	2				76
愛知	52	36	93	22				203
岐阜	7	12	8	3				30
中部計	9	16	7	5				37
	83	93	138	32				346
滋賀	4	8	7	1				20
京都	16	31	32	3				82
大阪	101	67	253	34		2		457
兵庫	40	26	49	7			1	123
奈良	4	7	6	0				17
和歌山	6	7	4	2				19
近畿計	171	146	351	47		2	1	718
鳥取	4	4	3	0				11
島根	2	5	4	2				13
岡山	16	12	15	3				46
広島	22	21	29	6				78
山口	7	16	6	2				31
中国計	51	58	57	13				179
徳島	9	5	5	0				19
香川	13	11	11	3				38
愛媛	8	11	12	5		1		37
高知	3	5	3	0		1		12
四国計	33	32	31	8		2		106
福佐長	41	39	78	18		1		177
	4	1	8	1				14
	7	5	11	2				25

熊大宮鹿児沖	本分	14	5	17	3					39
	崎	9	3	9	2					23
	島	4	5	10	3					22
	縄	13	6	13	4					36
	計	9	8	7	7					31
	州	101	72	153	40		1			367
上記に属さない地域				1						1
合計		897	996	1,778	423	5	22	14		4,135

(2) 協会役員と本部機構

① 協会役員

当協会発足時の役員構成は、会長1名、副会長3名、常務理事6名、理事16名と監事3名であったが、会員の増加と会務の拡大強化に伴い、役員数も逐次増加されてきた。理事の定数は当初、会長、副会長、常務理事等を含めて30名以内であったが、その後、46年度には専務理事1名が加えられ、48年度からは副会長が5名に増員され、更に50年度からは常務理事が10名となり、理事定数も45名以内に増加された。一方、支部と部会の設置と整備がすすんできたことに伴い、理事は各支部それぞれ2名以上とすることになり、54年度から理事定数は50名以内となった。

その後、59年度に至り定款の大幅改正（本章3参照）に伴い、理事定数を55名以内とし、副会長7名以内、各地域会会長は理事とすることが定められた。監事の定数については設立以来3名で今日に至っている。

（注） 役員を選出方法等の経過については、第三章1の(2)の①を参照されたい。

なお、顧問、相談役については、当協会発足当時顧問4名、相

談役 1 名であったが、その後、逐次追加され60年には顧問 4 名、相談役 6 名となった。

当協会設立以来の役員名簿は、次のとおりである。

○ 協会設立以降の役員名簿

その1 (40年度～44年度)

	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 越知 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 越知 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 松本 博 三沢 勝 宮武 安造 湯谷 俊美	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 館岡 保三 松田 勝郎 松本 博 三沢 勝 宮武 安造	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 神保鳳一郎 瀬山誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 都築 保三 樋田正一郎 三沢 勝 宮武 安造	赤浦 修 荒木 久一 荒木田定道 石原新太郎 伊藤 寛 岡本 新一 門脇 惇 川上 義男 久米 充 五島 昇 瀬山誠五郎 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 中西 兵二 樋田正一郎 中西 兵二 長戸啓太郎 松田 治 三沢 勝 宮武 安造	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 田子 奨 田坂 勇 館岡 親道 佃 順太郎 中西 兵二 長戸啓太郎 松田 治 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 江戸 英雄 高野 弦雄 渡辺武次郎				
相 談 役	嶋田 久吉		嶋田 久吉 花尾 義夫		

(注) 顧問, 相談役については, 異動のあった年度のみ記載

その2 (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	榑田 光男	榑田 光男	榑田 光男	榑田 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 英男 中西 兵二 越智 敏通	松尾 英男 越智 敏通 三沢 勝 中西 兵二 齋藤 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 英男 丸地 安次 宮武 安造	今西 定雄 坪井 東 牧野 耕三 松尾 英男 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 英男 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 齋藤 逸朗 立花 寛 遊上 義一 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 立花 寛 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 親道 佃 順太郎 松田 治 三浦 信義 三沢 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 齋藤 逸朗 酒井 善雄 十川 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 高山 熊雄 田坂 勇 立花 寛 佃 順太郎 長谷川忠男 藤崎山太郎 淵上 臣 牧野 耕三 松井 直行 松永 清秀	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 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行	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 良圓 武知 鉄郎 高野 栄 高山 喜義 田坂 勇 辻 正一 西村 実 藤崎山太郎 松井 直行

第Ⅱ章 日本不動産鑑定協会の設立と発展

				遊上 義一 横須賀 博	松永 清秀 安井 正 横須賀 博	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	
顧 問			飯沼 一省 江戸 英雄 渡辺武次郎			
相 談 役						

(注) 顧問, 相談役については, 異動のあった年度のみ記載

その3 (52年度～60年度)

	52・53年度	54・55年度	56・57年度	58・59年度	60年度
会 長	吉野 公治	松尾 英男	松尾 英男	松尾 英男	松尾 英男
副 会 長	松尾 英男 中西 兵二 斎藤 逸朗 新堀鉦麻治 西川 英夫	斎藤 逸朗 大神三千雄 越智 敏通 新堀鉦麻治 辻 正一	枝村 利一 大神三千雄 越智 敏通 斎藤 逸朗 生江 光喜	枝村 利一 大神三千雄 越智 敏通 高橋 敏博 横須賀 博	高橋 敏博 横須賀 宙 塩見 友治 新堀鉦麻治 中村 友彦 山下 武爾
専務理事	稲本 年	稲本 年	稲本 年	稲本 年	高橋 盛雄
常務理事	赤塚 良彦 新居 作介 今西 定雄 大河内一雄 坂田麻太郎 十川 良圓 立花 寛 遊土 義一 横井庄太郎 横須賀 博	伊藤 寛 今西 定雄 枝村 利一 大河内一雄 高島 秀夫 立花 寛 珍田 龍哉 佃 順太郎 山下 英彦 横須賀 博	稲野辺良一 北川 晃 近藤 義男 塩見 宙 鈴木 清 十川 良圓 佃 順太郎 中村 友治 馬場 武敏 横須賀 博	稲野辺良一 岡本 幹生 佐藤 實 塩見 宙 十川 良圓 高野 友治 中村 武敏 馬場 善正 山下 英彦	稲野辺良一 大石 通雄 岡本 幹生 河田 昭夫 近藤 義男 十川 良圓 高野 栄 馬場 武敏 和田 輝雄
理 事	以倉 迪夫 井島 保治 稲野辺良一 井上 信次 遠藤 久彰 大沢 幹生 岡本 豊作 表 敬三 釜田 信衛 近藤 義男 島 勝 高野 栄 高山 熊雄 武知 鉄郎 田坂 正一 辻 辰男 中神 裕和 中村 義雄 長谷川 忠男	朝倉 昭治 以倉 迪夫 井島 保治 稲野辺良一 遠藤 策一 新居 作介 大野 和夫 岡本 幹生 釜田 敬三 河 北 輝雄 窪田 和信 久保田 耿平 倉松 誠一 小池 三郎 近藤 信衛 佐藤 實 塩見 宙 杉本 邦雄 鈴木 清 十川 良圓	朝倉 昭治 以倉 迪夫 伊藤 寛 今西 定雄 上田 新 梅谷 道彦 遠藤 策一 大河内一雄 大野 和夫 岡島 英男 岡本 輝雄 神澤 輝雄 日下部 宏 久保田 耿平 久保田 耿平 藏元 二治 西浄 隆 坂井 守 佐藤 實 杉本 一朗 杉本 邦雄 高橋 敏	朝倉 昭治 安間 忠一 今井 邦夫 今西 定雄 梅谷 道彦 大野 和夫 小川 潔 加藤 正憲 神澤 輝雄 辛島 雅己 北島 忠恕 日下部 宏 久保田 耿平 藏元 二治 黒田 静男 坂井 守 清水 栄 城 和雄 杉本 一朗 杉本 邦雄 杉本 武知	赤羽根 寿 石橋 義裕 今井 邦夫 今西 定雄 梅谷 道彦 大西 靖生 大野 和夫 岡本 新一 片山 健一 神澤 信一 北野 忠恕 北島 尚 金塚 二治 蔵元 守男 粟谷 川守 黒田 静男 小島 正三 酒井 仙太郎 坂井 守一 定森

第Ⅱ章 日本不動産鑑定協会の設立と発展

理事	馬場 武敏 藤崎山太郎 松永 清秀 宮崎 久夫 中村 健夫 森下 俊夫 若林 民雄	武知 鉄郎 田坂 勇 鶴田 辰男 塚 春雄 中村 義雄 長谷川 忠男 馬場 武敏 橋岡 孝 松永 清秀 山川 英治郎 矢野 統一 吉満 大祐	武知 鉄郎 田坂 勇 立花 寛 鶴田 辰男 中村 義雄 野崎 清敏 橋岡 孝 長谷川 忠男 松永 清秀 山川 英治郎 山田 享 吉川 豊	田坂 勇 立花 寛 谷澤 潤一 中川 太郎 野崎 清敏 長谷川 忠男 広田 政道 藤井 健治 三岡 邦雄 山川 英治郎 山陰 徳郎	佐藤 雄一郎 下地 忠昭 田坂 勇 立花 寛 谷澤 潤一 鶴田 辰男 中嶋 寿彦 成松 清敏 野崎 修造 増田 義一 松崎 俊夫 森下 英治郎 山川 渡辺 常弘
監事	有本 至信 鐘ヶ江晴夫 森 茂	有本 至信 高野 榮茂	高野 榮茂 蒨 正雄 蒨 茂	伊藤 寛 磯村 元史 森 茂	伊藤 寛 今井 忠夫 森 茂
顧問	飯沼 一省 江戸 英雄 越智 敏通 三沢 勝 渡辺 武次郎	飯沼 一省 江戸 英雄 三沢 勝 吉野 公治 渡辺 武次郎		江戸 英雄 三沢 勝 吉野 公治 渡辺 武次郎	
相談役		嶋田 久吉 中西 兵二 西川 英夫 花尾 義夫	嶋田 久吉 新堀 鮎麻治 辻 正一 西川 英夫 花尾 義夫	斎藤 逸朗 嶋田 久吉 新堀 鮎麻治 辻 正一 西川 英夫 花尾 義夫	稲本 年雄 大神 三千雄 斎藤 逸朗 嶋田 久吉 西川 英夫 花尾 義夫
(備考)	稲本専務理事は前任者の逝去により任期中途中で就任。 次の役員は任期中逝去。専務理事 萩野松太郎 理事 井上 億次 中村 健夫	宇佐美裕三 大下 英雄は前任者の逝去により任期中途中で就任。 次の理事は任期中逝去。倉松 誠一 新居 作介	中川 太郎 藤井 毅は前任者の逝去により任期中途中で就任。 次の理事は任期中逝去。橋岡 山田 享	次の理事は任期中途中で辞任。山陰 徳郎 次の理事は任期中逝去。杉本 邦雄 小川 潔	

(注) 顧問、相談役については、異動のあった年度のみ記載

② 本部委員会

当協会発足当時の委員会は、組織、実務補習、鑑定報酬、倫理、地価調査、臨時国際会議の6委員会であったが、42年度から運営、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究、国際、綱紀の10委員会に拡充され、諸活動が展開されてきた。

委員会には一般委員会と特別委員会があり、一般委員会は委員会規程に基づく委員会と綱紀等、個別規程に基づく委員会がある。特別委員会は特別事業の遂行等のために、必要に応じて臨時的に組織される委員会である。

当協会の委員会編成は、42年度に編成された10委員会を基本に、その後協会運営の進展に伴い補強と改編が行われ、50年代には更に支部（地域会）との連携強化による事業活動の展開が図られるようになり、委員会編成も大幅に統合整備されて今日に至っている。

歴代の委員長は、次表のとおりである。

なお、当協会の設立以来の活動展開については、第Ⅲ章に述べるとおりであるが、この間における委員会の編成経過等については、第Ⅲ章1の(2)の②を参照されたい。

○ 各委員会歴代委員長名簿

○ 委員会委員長名簿

その1 (40年度～47年度)

	40・41年度	42・43年度	44・45年度	46・47年度
運営 総務 財務		江尻 俊一郎 江尻 俊一郎 落合 新六	江尻 俊一郎 江尻 俊一郎 44横井 庄太郎 45今西 定雄	三沢 勝 三沢 勝 坪井 東
鑑定報酬 業務 組織	吉野 公治 江尻 俊一郎	吉野 公治	安江 茂	吉野 公治
会員組織 渉外広報		松尾 英男 宮崎 基一	館岡 親道 田坂 勇	松尾 英男 今西 定雄
実務補習 指導研修	嶋田 久吉	嶋田 久吉	嶋田 久吉	嶋田 久吉
地価調査 調査研究 国際	三沢 勝	三沢 勝 田子 奨	三沢 勝 44長谷川 正治 45横井 庄太郎	萩野 松太郎 西川 英夫
倫理 倫理綱領 綱紀	渡辺 俊助	渡辺 俊助	渡辺 俊助	小林 秀嘉

○ 特別委員会

40年度 臨時国際会議 江尻 俊一郎

その2 (48年度～55年度)

	48・49年度	50・51年度	52・53年度	54・55年度
運 營	松 尾 英 男		52坂田麻太郎	横須賀 博
政 策	松 尾 英 男	横井 庄太郎	53赤塚 良彦	
総 務	横井 庄太郎	荒 尾 俊 夫	横井 庄太郎	枝 村 利 一
財 務	萩野 松太郎	立 花 寛		
業 務	49立花 寛	坂田 麻太郎		
業 務	新 井 行 雄		立 花 寛	立 花 寛
会 員			横須賀 博	馬 場 武 敏
組 織	48小林 貞雄	新 井 行 雄		
組 織	49小林 貞雄	齋 藤 逸 朗	今 西 定 雄	今 西 定 雄
渉 外	齋 藤 逸 朗	横須賀 博	釜 田 敬 三	釜 田 敬 三
広 報	49萩野松太郎	足 立 春 彦	稲野辺 良一	稲野辺 良一
指 導	49萩野松太郎	足 立 春 彦	大 沢 久 彰	高 畠 秀 夫
地 価	足 立 春 彦	西 川 英 夫	大 河 内 一 雄	大 河 内 一 雄
調 査	西 川 英 夫	小 林 秀 嘉	高 野 栄	珍 田 龍 哉
調 査	小 林 秀 嘉	今 西 定 雄		
網 際	今 西 定 雄		鶴 田 辰 男	鈴 木 清 雄
会 員			赤 塚 良 彦	中 村 義 雄
福 利				
厚 生				
コ ン				
ピ ュ				
ー タ				

特別委員会

48年度 10周年記念

49年度 10年史編纂

土地取引規制規準価格対策

50年度 組織

51年度 汎太平洋鑑定会議

55年度 特殊法人化問題

櫛 田 光 男 (49. 4)

小 林 貞 夫 (49. 4)

松 尾 英 男 (49. 10)

門 脇 惇 (50. 1)

櫛 田 光 男 (49. 5)

吉 野 公 治 (50. 7)

吉 野 公 治 (52. 11)

松 尾 英 男 (55. 7)

その3 (56年度～60年度)

	56・57年度	58・59年度	60年度～
企 画	横須賀 博	横須賀 博	馬 場 武 敏
政 策	中 村 友 治	枝 村 利 一	中 村 友 治
総 務 財 務	馬 場 武 敏	越 智 敏 通	岡 本 幹 生
組 織 推 進	岡 本 幹 生	立 花 寛	
業 務 推 進	立 花 寛	稲 野 辺 良 一	稲 野 辺 良 一
広 報	稲 野 辺 良 一	稲 野 辺 良 一	稲 野 辺 良 一
地 価 調 査	佃 順 太 郎	佐 藤 實	佐 藤 實
資 料		高 橋 敏	高 橋 敏
研 究 指 導	中 村 義 雄		
指 導 研 修	高 橋 敏		
調 査 研 究	大 河 内 一 雄	大 神 三 千 雄	大 河 内 一 雄
国 際	鈴 木 清	高 野 栄	高 野 栄
綱 紀	杉 本 一 朗		
コ ン ピ ュ ー タ			
懲 戒			辻 正 一
選 挙 管 理	杉 浦 清 三	杉 浦 清 三	中 村 義 雄

○特別委員会

- 57年度 鑑定評価類似行為防止 生 江 光 喜 (57. 7)
 横須賀 博 (59. 11)
 59年度 20周年記念行事 松 尾 英 男 (59. 11)

③ 本部事務局

(a) 本部事務局は協会設立と同時に設置された。歴代の事務局長は、次のとおりである。

40年10月～50年5月 門脇 惇

50年6月～51年8月 萩野松太郎

51年9月～54年5月 下村 善吉

54年6月以降 大野 和夫

(b) 事務局は会員数の増加、地価調査等事業活動の拡大に伴い、逐次整備強化されてきたが、事務局の編成も現在では、総務

課10名，業務課8名，調査課6名，計24名の組織に発展してきている。

事務局職員（含嘱託）数の推移は，次のとおりである。

	局 長	次 長	課 長	職 員	合 計
40年10月	1			2	3
45年4月	1	2		7	10
50年4月	1	1		13	15
55年4月	1		2	23	26
60年4月	1		2	21	24

（注）事務局職員については，（財）日本不動産研究所の好意によって協会設立以来，継続して所要人員の派遣（出向者）を受けてきている。

(3) 支部と部会

① 支部（地域会）

協会発足後間もなく，京阪神地方を管轄する大阪支部（後の近畿支部）が41年7月に設置された。引続き，支部設置を前提とする「連絡会」が北海道，九州，中部，中国，四国に順次設置され，45年には東北連絡会が設置された。また，本部直轄地として，東，西，南，北の4連絡会が設置された。48年に至り各連絡会は支部に移行することとなり，その準備がすすめられ，49年に北海道，東北，関東，東京，北陸，中部，近畿，中国，四国，九州の10支部の編成が完了した。

（注） 1. 大阪支部は49年に近畿支部と改称された。
2. 中部連絡会は既に45年3月に支部に移行済であった。

この10支部が全国に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う等、協会事業の円滑な遂行に寄与することを目的とする「支部長会」が本部機構として、49年3月に設置された。支部の設置と整備は40年代の組織の中心課題であったが、更に50年代には支部の強化とともに部会の設置と整備が組織の中心課題となった。この支部と部会の整備強化に関する経過については、第Ⅲ章1の(3)の②と③を参照されたい。

なお、支部については59年の定款改正により地域会と改称された。

歴代支部長会議長、歴代支部長および歴代支部事務長は、次表のとおりである。

○ 歴代支部長会議長名簿

48年度～49年度 吉野公治
 50年度～53年度 松尾英男
 54年度～59年度 横須賀博

○ 歴代支部長名簿

支 部 名	歴代支部長（59年度以降地域会会長）			
北 海 道 東 北	48杉本 邦雄	54栗谷川守男	60北野 信一	
	48高橋 敏	49伊藤 勝寿	50高橋 三男	
関 東 甲 信	56定森 一			
	48今西 定雄	54坂井 守	56森下 俊夫	
	60河田 昭夫			
東 京	48吉野 公治	50松尾 英男	54横須賀 博	
	60和田 輝雄			
北 陸	48表 豊作	50中村 庄蔵	52朝倉 昭治	

中 部	54吉川 豊	56加藤 正憲	60金塚 尚
	45山内 正典	46近藤 信衛	47新居 作介
	48近藤 義男	50伊藤 寛	54近藤 義男
	56近藤 信衛	60梅谷 道彦	
近畿	41佃 順藏	42中西 兵二	54塩見 宙
	48松永 清秀	60片山 健一	
中 国	48十川 良圓	50山田 享	56矢野 統一
	60成松 磐夫		
四 国	48藤崎山太郎	52山下 英彦	54岡本 新一
	60山下 英彦		

(注) 1. 大阪支部は48年度近畿支部と改称、また関東会は59年度関東甲信会と改称した。

2. 支部は59年度以降地域会に、支部長は地域会会長に改められた。

○ 各支部歴代事務長等名簿

支 部 名	歴代事務局長, 事務長等名簿			
北 海 道	48藪崎 久夫	50照本 春男		
	48定森 一	50二谷 一雄	56伊沢 清	
東 北	57寺山 吉康			
	48萩野松太郎	50大野 和夫	54進藤喜久男	
東 京	56津嶋 義弘			
	57神田 伸一	59小田 雄一		
北 陸	45前田 上	47近藤 義男	49内藤 仙重	
	50吉田 貞雄	55小川 祥司	57山田 善雅	
	59江坂 卓三			
近 畿	41武村泰太郎	41小川 実	53神田 勝馬	
	58好川 久雄			
中 国	52泉 隆一	55桑重 寛		
	57武田 俊郎			
四 国	50宮之原三郎	56今井 隆雄		

② 部 会

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頻度が増してきたことに対処するため、「支部設置規程」の一部を改正し、府県を単位とする「部会」を設置することとなり、49年度からその設置を促進することとなった。

当時、一部の府県においては既に部会組織が造られていたところもあるが、「支部設置規程」の改正に伴い、本部と支部が協力して部会設置を推進し、54年度には全国府県に部会設置が完了した。部会設置がすすむに従い本部と支部、支部と部会の位置づけ、役割分担等の明確化が組織強化の課題となり、59年の定款改正によって、部会は地域会を構成する組織単位として定款上に位置づけられることとなった。この間における部会の強化に関する経過等については、第Ⅲ章 1 の(3)の②を参照されたい。

歴代部会長は、次表のとおりである。

○ 歴代部会長名簿

部会名	設立年月	歴 代 部 会 長			
青 森	48. 4	48久保田耿平	60佐々木泰男		
岩 手	50. 6	50佐藤 正善	52小林沙河夫	54佐藤	
		正善	58藤井 利平		
宮 城	50. 8	50遠藤 策一	58佐々木 寛		
秋 田	50. 4	48柴田 直之	56佐藤不二男		
山 形	46. 11	48植松美弥太	60金子 幸市		
福 島	50. 4	50佐藤雄一郎	52木戸 清三	56佐藤	
		秀司			

茨城	49. 5	49高田 輝明 猶正	51佐藤 栄 幸郎	55秋山
栃木	49. 4	49酒井 辰雄 繁	52鈴木 泰蔵 光三	54長島
群馬	50. 4	50小池 三郎	58赤石百八郎	
埼玉	46. 5	46今西 定雄 勉	56河田 昭夫	60桜井
千葉	49. 4	49坂井 守 鑑太郎	51進藤 葵一郎 順三	53奥村
神奈川	49. 7	49河村 龍 二治	51井島 保治	55蔵元
山梨	48. 7	48井口 満義 進	52跡部 為信 59伊藤 明良	55飯島
長野	49. 6	49花岡 重太 金治	53竹村 一澄 等	55風間
新潟	50. 1	50有馬 幸良 誠一	52加藤 正憲 54宇佐美裕三	54倉松 軍治
富山	50. 8	50朝倉 昭治 健次	52石瀬 昭二 56日南田 功	53松村
石川	49. 4	49表 豊作 金治	56板坂 雍二 60松井 健吉	58小田
福井	49. 4	49岩崎 芳一 郁夫	52吉川 豊 与夫	54八木 良栄
		60岩崎 与夫		
岐阜	53. 4	53板津友次郎	60森島 信夫	
静岡	49. 4	49三岡 邦雄 秀夫	53酒井仙太郎	60村井
愛知	54. 6	54梅谷 道彦 尚昌	56河合 元三 松美	58神谷
三重	52. 12	52中山 朝光 喜平	54伊藤 治 60川上 忠臣	58丸山
滋賀	50. 8	50草野 肇雄 平一	52星野 芳治	54吉井
京都	49. 1	49増谷 正三 博式	50広瀬 久男 孫平	52磯田 治郎
		58寺井 幸夫	60中崎 博司	
大阪	50. 5	50遊上 義一 輝雄	52塩見 宙 56山川英治郎	54神澤

兵 庫	49. 7	49横木 常吉	50高見 司郎	51橋本 稔
		豪二	52丹羽 一雄	53佐脇 稔
		57安藤 繁		
奈 良	50. 4	50井上 僖次	53北岡 正明	60辻田 武和
和歌山	50. 6	50天下 英雄	54清水 正義	56山中 静
		58馬場 啓二	60小川 喜夫	
鳥 取	50. 4	50石谷 英夫	54牧田 実夫	57吉田 幹男
島 根	48. 10.	48別府 正夫	54渡辺 常弘	
		50橋岡 孝	52藤井 健治	54清水 春夫
		54浅野 節夫	58石田 正美	
岡 山	50. 4	60若狭 宣郎		
広 島	50. 8	50佐々木幸三	56片山 健一	60西本 軍人
山 口	50. 4	50藤井 毅	56岡田 憲一	
徳 島	44. 5	44成松 磐夫	46山田 享	48山本 幸雄
		50中川 太郎	52阿部 啓治	
		58成松 磐夫	60近藤 茂雄	
香 川	42. 4	42田中 俊雄	45十川 良圓	48中島 和明
		50十川 良圓	60中島 和明	
愛 媛	44. 5	44越智 敏通		
高 知	44. 5	44矢野 統一	48財部 剛臣	49掛水 智
		56北村 博信	60門田 知春	
福 岡	50. 8	50山下 英彦	52岡島 英男	54石井 瑞郎
		56大田 清見	60崎山 真信	
佐 賀	50. 8	50松尾 伝次	58島 勝	60米倉 嗣吉
長 崎	50. 8	50上田 新	56秋口 慶二	58渡辺 泰輔
熊 本	50. 8	50鳥井 遼三	54内田 達之	58田辺 太
大 分	50. 4	50辛島 雅巳	56高橋 薫	58村瀬 泰男
		60津田 伸一		
宮 崎	50. 8	50中神 裕和	52森 喬樹	54中神 裕和
鹿 児 島	50. 8	50手塚 春雄	54川田 恵一	58山下 勇次郎

(注) 部会設置が規程化されたのは49年度であるが、地域によっては既に部会組織が整えられていたところがあった。

3. 定款と諸規程

(1) 定款の一部改正

定款は会務運営の基本規則であるが、当協会の定款は40年7月19日の設立総会において議決され、同年10月1日に建設大臣の認可を得て施行された。その後、時代の流れの中で当協会の発展に即応して、45年、47年、49年、50年、51年、53年、更に59年と逐次、改正が重ねられてきた。当協会発足以来、53年までの改正は役員定数等に関する一部改正が主であったが、59年5月30日の第20回総会上に上程附議された定款の一部変更案は、改正条文12ヶ条に及ぶ協会はじまって以来の大改正案であった。改正の要点は、次のとおりである。

- (ア) 当協会の目的について「不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格に資すること」に改め、不動産鑑定法の目的に合致させた。
- (イ) 目的の改正を受けて事業の中に「地価対策に関して提言を行うこと」を追加した。
- (ウ) 会長を補佐する副会長について「7名以内」とし、うち5名は従来どおりの選挙とし、2名以内は地域間のバランスを考慮して、理事の中から理事会の議を経て会長が指名できることとした。
- (エ) 地方重視と支部、部会の組織強化の観点から、支部を「地域会」に改称し、従来、支部設置規程に位置づけられていた「部会」を地域会とともに定款上に位置つけた。更に、地域会会長は「理事」

とすることとした。

- (外) 理事定数について、各地域会間の会員数に比例した理事数のバランス調整も図り、地域会会長を含めた理事定数を「55名以内」（従来50名以内）とした。
- (カ) 名誉会員について、その位置づけ、推薦依頼等を明確化して、当協会の発展に資するよう積極的に依頼することとした。
- (キ) 倫理の保持高揚に関する規定の整備を図ることとし、その一環として「懲戒」の種類等について改正を行うこととした。

以上の改正案は、第20回総会（59年5月30日）において議決され、59年6月29日内閣総理大臣により認可された。

この改正後の定款は、別紙のとおりである。

(2) 諸規程の整備

当協会の発足に伴い、会費規則、会員及び会費規程、常務理事会規程、委員会規程、日本不動産鑑定協会実務補習規程等が制定されたが、その後、会務の進展に伴い逐次諸規程が制定され、補充整備されて今日に至っている。

主要な諸規程を挙げれば、次のとおりである。

○ 諸規程

（ ）内の年月日は制定又は施行を示す。

第1 基本諸則

- ・会費規則（40. 7. 19）
- ・会員及び会費規程（40. 7. 19）
- ・会計規程（53. 1. 18）
- ・会員名簿規程（53. 9. 6）

第2 地域会及び部会に関する諸則

- ・地域会及び部会に関する規程（41. 5. 16）
- ・地域会事務所開設等準備資金融資規程（57. 1. 19）

第3 役員に関する諸則

- ・役員選挙規程（45. 11. 12）
- ・顧問及び相談役等委嘱規程（53. 5. 17）

第4 会の運営組織に関する諸則

- ・常務理事会規程（40. 7. 19）
- ・委員会規程（40. 11. 5）
- ・役員等旅費規程（53. 9. 13）
- ・講師旅費等規程（53. 11. 9）
- ・資料の収集、管理及び閲覧規程（54. 1. 18）
- ・資料の収集、管理及び閲覧規程運用細則（59. 11. 21）
- ・地価公示鑑定評価員推薦要領（54. 10. 1）
- ・地価公示鑑定評価員推薦要領運用細則（54. 12. 5）

第5 慶弔に関する諸則

- ・会員慶弔規程（48. 10. 5）
- ・表彰規程（53. 5. 17）
- ・会費減免規程（53. 9. 13）

第6 倫理に関する諸則

- ・倫理規程（43. 5. 1）
- ・懲戒規程（旧規程49. 9. 18 新規程60. 3. 19）

第7 実務補習に関する諸則

- ・日本不動産鑑定協会実務補習規程（40. 11. 1）

第8 事務局に関する諸則

- ・事務局職制規程（53. 9. 13）

- ・事務局職員就業規程（53. 9. 6）
- ・事務局職員旅費規程（53. 10. 18）
- ・事務局職員給与規程（53. 12. 20）
- ・事務局職員退職金支給規程（54. 1. 18）

〔別紙〕

社団法人 日本不動産鑑定協会定款

昭和40年7月19日 議決	昭和50年5月29日一部変更議決
同年10月1日建設大臣認可	同年8月2日一部変更内閣総理大臣認可
昭和45年5月25日一部変更議決	昭和51年5月28日一部変更議決
同年11月10日一部変更建設大臣認可	同年7月20日一部変更内閣総理大臣認可
昭和47年5月26日一部変更議決	昭和53年5月26日一部変更議決
同年7月15日一部変更建設大臣認可	同年7月20日一部変更内閣総理大臣認可
昭和49年5月23日一部変更議決	昭和59年5月30日一部変更議決
同年6月11日一部変更建設大臣認可	同年6月29日一部変更内閣総理大臣認可

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展と土地等の適正な価格の形成に資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、不動産鑑定業及び地価対策に因して提言を行なうこと。
8. 国又は地方公共団体の委託を受けて地価の調査を行なうこと。
9. 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. 正会員たる不動産鑑定業者の支所、支店その他の事務所（不動産鑑定業者の従たる事務所として登録されたものに限る。）は、正会員となることができる。
4. 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。
5. 本会に特に功勞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、通常会費及び特別会費とし、その金額並びに通常会費及び特別会費の納付については、總會において別に定める。

2. 名誉会員の会費は、これを徴取しない。

(入会)

第7条 本会員の正会員になろうとする者は入会申込書を、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。
3. 名誉会員に推せんされた者については、その者の承諾をもって入会とみなす。

(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、又は前条第3項の規定により名誉会員となることについて承諾があったときは、会長は入会申込書又は承諾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なることを承諾した者に通知しなけ

ればならない。

2. 入会申込者又は名誉会員となることを承諾した者は、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。

(懲戒)

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懲戒することができる。ただし、除名をしたときは、次の総会に報告しなければならない。

1. 定款、規則、規程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。
 3. 正会員又は特別会員が、会費を理事会の定める期限までに納入しないこと。
2. 理事会における除名の議決は、理事定数の3分の2以上が出席し、その4分の3以上の同意を要するものとする。
 3. 懲戒に関する事項は、理事会の定めるところによる。

(懲戒の種類)

第10条の2 懲戒は、次の3種とする。

1. 戒告
 2. 1年以内の会員権の停止
 3. 除名
2. 会員権とは、本会、地域会及び部会における選挙権、被選挙権、各種会議は又委員会への参加権及び表決権並びに施設利用権をいう。

(提出金品の不返還)

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提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

(役員の種類別)

第12条 本会に次の役員をおく。

1. 会 長 1名
 2. 副 会 長 7名以内
 3. 専 務 理 事 1名
 4. 常 務 理 事 10名以内
 5. 理 事 55名以内（会長、副会長、専務理事、常務理事及び地域会
会長を含む。）
 6. 監 事 3名以内
2. 会長、副会長（次項の規定により定められた者を除く。）、理事（会長、副会長、専務理事、常務理事及び地域会会長を除く。）及び監事は正会員及び特別会員のうちから正会員及び特別会員の選挙により定める。
3. 会長は、前項の選挙により定められた副会長のほかに、理事会の議を経て理事のうちから副会長2名以内を定めることができる。
4. 会長は、理事会の議を経て、理事のうちより常務理事を正会員又は特別会員のうちより専務理事を定める。ただし、会長は、理事会の議を経て、会務に支障がないときは専務理事をおかないことができる。
5. 地域会会長は、理事とする。
6. 理事及び監事は相互に兼ねることができない。

(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又は会長が欠けるにいたったときは、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. 専務理事は、会長及び副会長を補佐して会務を掌理する。
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、2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6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1項の規定により、会員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 やむをえ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。この場合において第10条、第25条、第27条、第28条、第

第Ⅱ章 日本不動産鑑定協会の設立と発展

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 監査は、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 地域会及び部会

(設置)

第41条 本会は、理事会の定めるところにより必要の地に地域会を設けることができる。

2. 地域会に、会長をおく。

3. 地域会会長は、地域会を代表して地域会の会務を掌理する。

4. 地域会会長は、地域会の正会員及び特別会員のうちから選挙により定める。

5. 地域会に、事務所をおく。

6. 地域会は、必要の地に部会を設けることができる。

(地域会及び部会)

第42条 地域会及び部会に関する重要な事項は、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、議会の議決を経、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

(法人会員等)

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、支所、支店その他の事務所においてはその事務所を代表する者のことをいう。

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。

記

(省 略)

附 則(昭和45年5月25日一部変更)

1. この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。
2. 変更後の規定に基づく第1回の選挙は、昭和46年4月にこれを行なう。
3. 変更後の規定に基づく選挙による役員が就任するまでの間は、現任の役員は変更後の規定によって就任したものとみなす。
4. 専務理事に関する規定は、この変更の施行の日からこれを施行する。

附 則(昭和47年5月26日一部変更)

この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。

附 則(昭和49年5月23日一部変更)

この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。

附 則(昭和50年5月29日一部変更)

この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。

附 則(昭和51年5月28日一部変更)

1. この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。
2. 変更後の規定に基づく第1回の選挙は、昭和52年4月にこれを行なう。

3. 変更後の規定に基づく選挙による副会長が就任するまでの間は、現任の副会長は、変更後の規定によって就任したものとみなす。

附 則（昭和53年5月26日一部変更）

この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。

附 則（昭和59年5月30日一部変更）

1. この変更は、主務官庁の認可をえた日からこれを施行する。ただし、変更後第12条第5項の規定は、昭和60年の通常総会の日からこれを施行する。
2. 地域会が設置されるまでの間は、従前の支部及び支部長をそれぞれ地域会及び地域会会長とみなす。

4. 協会財政の推移

当協会設立時の収支予算は、8,710,474円で資産合計額は、5,172,271円であった。その後の収支決算の推移は、別表のとおりである。一般会計と特別会計を合算した総体の決算数字は、41年3月の16,801千円から60年3月の3,902,060千円と著しく膨張を示している。一般会計と特別会計についてその推移を概括すれば、次のとおりである。

(1) 一般会計

41年3月の決算額13,890千円は、60年3月には、375,160千円と約27倍となっている。この間、会員数の伸びは、約10倍（41年3月415名、60年3月4,135名）である。会費の改訂は、48年5月、50年5月、51年5月（小改訂）、53年5月に行われており、平均した値上り率は、約2.5倍であり、会員数の伸びと、会費値上げから見た膨張率は、約25倍である。

(2) 特別会計

① 中央地価調査特別会計

50年3月、中央地価調査と地方地価調査が一般会計から分離された。中央地価調査特別会計は、50年3月に756,504千円が計上され、57年3月の2,202,326千円をピークとし、60年3月には2,028,480千円と微減を示している。なお、49年の地価調査1地点の単価は22,000円、59年の単価は、58,500円であった。

② 地方地価調査特別会計

50年3月、501,960千円が計上され、57年3月の1,745,814千円をピークとし、60年3月には1,483,647千円と漸減している。この調査の1地点単価は、中央地価調査の場合と同額である。

③ 実務補習特別会計

41年3月の決算額2,905千円は、49年3月の18,525千円をピークとし、概ね横ばいで推移し、60年3月は14,733千円となっている。この間、講習料は、4回の改訂で、約3倍に値上げされているが、実務補習修了者数は、40年の96名にはじまり、47年の478名をピークとし漸減し、59年度は、116名となっている。

④ その他の特別会計

協会の発展過程において、臨時的、過渡的な特別会計としては、43年3月の臨時国際会議特別会計、43年3月～53年3月の間の研究基金特別会計、49年3月の創立10周年記念行事特別会計、54年3月および55年3月の汎太平洋不動産鑑定会議特別会計等があった。

○ 各年度別収支決算額推移表

単位 千円

年度	区名	一般会計	特別会計	合計額	備考
40	収入	13,896	2,905	16,801	40年度は 40.7.19～ 41.3.31
	支出	7,104	2,576	9,680	
	繰越	6,791	330	7,121	
41	収入	27,896	8,581	36,477	
	支出	19,991	4,798	24,789	
	繰越	7,905	3,783	11,688	
42	収入	39,869	7,298	47,167	
	支出	25,715	2,772	28,487	
	繰越	14,153	4,527	18,680	
43	収入	48,951	7,226	56,177	
	支出	36,270	2,569	38,839	
	繰越	12,680	4,658	17,338	
44	収入	61,381	7,465	68,846	
	支出	48,975	2,875	51,850	
	繰越	12,405	4,591	16,996	
45	収入	78,614	8,434	87,048	
	支出	67,713	3,012	70,725	
	繰越	10,900	5,422	16,322	
46	収入	123,528	12,140	135,668	
	支出	118,875	3,627	122,502	
	繰越	4,652	8,513	13,165	
47	収入	255,753	14,427	270,180	
	支出	241,065	5,584	246,649	
	繰越	14,687	8,843	23,530	
48	収入	705,825	21,715	727,540	特別会計の内 A. 中央地価調査 B. 地方地価調査
	支出	701,566	12,749	714,315	
	繰越	4,258	8,967	13,225	
49	収入	127,796	1,274,515	1,402,311	A. 756,504 B. 501,960
	支出	124,029	1,266,299	1,390,328	
	繰越	3,766	8,217	11,983	

50	收 入	146,746	2,012,300	2,159,046	
	支 出	125,732	2,004,596	2,130,328	A . 1, 071, 020
	繰 越	21,014	7,704	28,718	B . 923, 292
51	收 入	175,583	2,354,225	2,529,808	
	支 出	148,880	2,346,922	2,495,802	A . 1, 247, 806
	繰 越	26,702	7,303	34,005	B . 1, 087, 468
52	收 入	174,183	2,657,844	2,832,027	
	支 出	161,744	2,652,627	2,814,371	A . 1, 436, 841
	繰 越	12,439	5,216	17,655	B . 1, 201, 944
53	收 入	246,041	3,066,300	3,312,341	
	支 出	200,847	3,036,331	3,237,178	A . 1, 660, 475
	繰 越	45,193	29,969	75,162	B . 1, 351, 085
54	收 入	306,397	3,489,387	3,795,784	
	支 出	253,949	3,485,975	3,739,924	A . 1, 892, 444
	繰 越	52,448	3,411	55,859	B . 1, 505, 549
55	收 入	353,731	3,705,763	4,059,494	
	支 出	284,094	3,702,809	3,986,903	A . 2, 051, 136
	繰 越	69,637	2,953	72,590	B . 1, 638, 066
56	收 入	381,653	3,963,755	4,345,408	
	支 出	328,388	3,962,555	4,290,943	A . 2, 202, 326
	繰 越	53,264	1,201	54,465	B . 1, 745, 814
57	收 入	385,200	3,864,556	4,249,756	
	支 出	344,481	3,862,329	4,206,810	A . 2, 116, 558
	繰 越	40,719	2,227	42,946	B . 1, 733, 117
58	收 入	378,029	3,696,827	4,074,856	
	支 出	328,839	3,693,432	4,022,271	A . 2, 066, 189
	繰 越	49,190	3,394	52,584	B . 1, 614, 003
59	收 入	375,160	3,526,900	3,902,060	
	支 出	334,402	3,526,005	3,860,407	A . 2, 028, 480
	繰 越	40,757	896	41,653	B . 1, 483, 647

5. 協会記念行事

(1) 協会の記念行事

① 不動産鑑定評価制度10周年記念式典

当協会は、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、金丸建設大臣（代理・松崎政務次官）、江崎自治大臣ら多くの来賓の臨席のもとに、会員840名が参加し、盛大に行われた。また、式典終了後に開かれたパーティには田中総理大臣が出席された。

当日の大会宣言は、次のようなものであった。

○ 大会宣言

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鑑み、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、この日に功労者に対する表彰が、次のとおり行われた。

○ 建設大臣感謝状受章者

- ・不動産鑑定評価制度功労者 15名

○ 会長感謝状受章者

- ・不動産鑑定評価制度の確立に貢献のあった者 21名
- ・不動産鑑定評価基準草案の起草に当たった者 20名
- ・鑑定協会の創立に貢献のあった者 法人 27社
個人 3名

○ 会長表彰状受章者

- ・20年以上の鑑定評価実務経験者 60名
- ・協会役員又は委員として5期以上精励した者 87名
- ・協会事務局職員として精励した者 2名

(注) 記念式典の開催状況及び受章者氏名等については、10年史を参照されたい。

② 第10回汎太平洋不動産鑑定会議（東京大会）

当協会の画期的国際事業として、昭和54年10月1日より5日間、東京・京王プラザホテルを会場として、第10回汎太平洋不動産鑑定会議（東京大会）を開催した。開会式は、常陸宮殿下、同妃殿下のご台臨を仰ぎ、参加各国代表と来賓の方々を多数、お迎えして盛大に挙行された。

参加登録者数は、海外170名（11カ国）、国内710名、合計880名を数え、基調演説（6回）、分科会（24回）等によって、不動産の研究に寄与するとともに、名種の行事を通じて、国際親善、各

国との相互理解に大きな成果を得ることができた。

(注) この国際会議の開催状況の詳細については、第Ⅲ章6の(1)を参照されたい。

③ 当協会創立20周年記念式典の計画

当協会は、60年10月1日に創立満20周年を迎えることとなった。この20周年記念行事については、59年11月に「創立20周年記念行事実行委員会」が、次のとおり編成され、準備がすすめられることとなった。

○ 実行委員会（特別委員会）

委員長	松尾英男（会長）
財務小委員長	枝村利一（副会長）
企画小委員長	横須賀博（副会長）
鑑定会議小委員長	高橋敏（副会長）
20年史編纂小委員長	馬場武敏（常務理事）

実行委員会において計画されている記念行事の予定は、次のとおりである。

○ 創立20周年記念行事（予定）

- 1 テーマ 21世紀に向っての不動産のあり方と地域社会
- 2 期日 昭和60年10月1日(火)
- 3 場所 東京都千代田区永田町2丁目10番3号
キャピトル東急ホテル
- 4 事業の内容 13：00～15：00 パネルディスカッション

15：15～16：35 記念式典

17：00～ 懇親会

5 記念式典

15：15 開会の辞

15：18 国歌斉唱

15：20 物故者黙禱

15：22 会長のあいさつ

15：30 来賓あいさつ

内閣総理大臣

国務大臣国土庁長官

建設大臣

鑑政連議員代表

友好団体代表

韓国鑑定院院長

16：04 祝電披露 米国鑑定人協会会長ほか

16：06 表彰状授与

16：21 感謝状記念品授与

16：31 閉会の辞

(2) 各支部（地域会）の記念行事

各支部（地域会）において行われた周年記念行事は、次のとおりである。

開催場所	記念行事	年月日	開催場所	支部長
近畿中部	創立10周年	51. 5. 22	大阪第一ホテル	中西兵二
近畿中部	創立10周年	55. 2. 16	ホテルニューナゴヤ	近藤義男
近畿中部	創立15周年	55. 11. 8	大 関 園	塩見 宙
中国	創立10周年	57. 7. 30	広島ステーションホテル	松永清秀
中国	創立10周年	57. 9. 17	国際ホテル松山	矢野 統
東北	創立10周年	57. 10. 9	パレスへいあん	定森 一
東京	創立10周年	57. 10. 22	ホテルオークラ	横須賀 博
北海道	創立10周年	58. 9. 2	札幌グランドホテル	栗谷川 守男
中部	創立15周年	59. 1. 26	名鉄グランドホテル	近藤 信衛
九州	創立15周年	59. 4. 14	博多全日空ホテル	岡本 新一

6. 不動産鑑定評価制度功労者等

(1) 叙勲受章者

勲三等瑞宝章（48年春） 嶋田久吉
 勲一等瑞宝章（48年秋） 榎田光男
 勲四等瑞宝章（57年秋） 花尾義夫
 勲三等瑞宝章（59年春） 斎藤逸朗
 勲三等瑞宝章（59年秋） 吉野公治
 藍綬褒章（59年秋） 松尾英男

(2) 大臣表彰状受章者

国土行政功労者（54年6月25日）

三沢 勝，吉野公治，中西兵二
 斎藤逸朗，門脇 惇

不動産鑑定評価制度貢献者（58年5月24日）

松尾英男

同 上 （59年5月30日）

伊藤 寛，越智 敏通，栗谷川守男

近藤 信衛，十川 良圓，立花 寛

松永 清秀，横須賀 博

国土利用計画行政功績者（59年12月10日）

稲葉 幸郎，小池 三郎，西浄 隆茂

塩見 宙，谷澤 潤一，辻 正一

鳥井 遼三，中神 裕和，日南田 功

(3) 会員物故者

当協会発足以来，60年6月30日までに，会員で物故された方は，会長，副会長，専務理事等187人に及んでいる。謹んでご冥福をお祈り申し上げます。

和田 薫（副会長） 43年2月13日逝去

小林 米三（副会長） 44年2月11日逝去

佃 順蔵（副会長） 44年3月26日逝去

彌富 武（副会長） 50年5月20日逝去

櫛田 光男（会 長） 50年11月15日逝去

萩野松太郎（専務理事） 53年4月1日逝去

中西 兵二（副会長） 57年4月22日逝去

7. 日本不動産鑑定政治連盟の結成

(1) 政治連盟結成の趣旨

不動産鑑定評価業務をとりまく環境の厳しさが加わる中で、鑑定評価制度の一層の発展を期し、不動産鑑定士という専門職業家の「社会的基盤の確立と安定」を図って行くためには、鑑定協会とは別に政治団体を結成し、当面する諸問題に対し、政治の力を借りることが是非とも必要であるとの機運が鑑定協会内部に高まり、政治連盟結成を目指して、その準備が56年9月からすすめられることとなった。

政治連盟の結成趣旨は、次のとおりである。

○ 結成の趣意書

昭和30年代にはじまる著しい地価の高騰は、公共用地、住宅用地等の取得難をはじめとする宅地流通の阻害と、住宅地等の無秩序な拡散、更には土地の投機取引等の問題を惹き起し、国民経済の健全な発展と国民生活の安定に重大な影響を与えることとなった。

そこで、政府はこれに対し、所要の諸施策を講ずることとしたが、就中、地価問題、特に、その騰貴原因は、合理的な地価形成のための制度の欠如等が考えられるとして、土地政策の基礎をなす重要施策として、不動産の鑑定評価がとりあげられ、これに関する制度を整備することによってその発展を図り、合理的な地価

形成を可能にする必要が急務であるとして、昭和38年7月、不動産鑑定評価制度が発足した。

そして、この制度のもとでの高度な国家試験によって誕生した不動産鑑定士の数は、現在では4,000名に達しているが、この制度の発足に伴い、昭和40年には全国一本の社団法人を組織し、鑑定評価技術の進歩、発展と業務の改善につとめて今日に至っているのである。

その間には、地価公示法や国土利用計画法等の適切な運用への積極的な協力をはじめとして、不動産にかかる流通、金融、その他合理的な不動産の価格形成に多大の貢献を果たしていることは周知の通りである。

しかしながら、不動産の鑑定評価をめぐる昨今の業務環境は、極めて厳しく憂慮すべき状況にもあるが、その多くは不動産鑑定士としての独占的業務であること等が、明定確立されていないところに起因しているものと考えられる。

そのことが又、自由職業人としての経済的基盤を弱め、その強化確立に重大な隘路となっているものであり、このまま推移すれば、不動産鑑定評価制度そのものの趣旨が歪められるばかりでなく、その健全なる発展にも影響し、ひいては不動産鑑定士としての職責を全うすること自体にも危惧をいだかざるを得なくなるものと思われる。

今後、益々不動産の鑑定評価制度を発展させ、これを広く国民生活に定着させるためには、現在の社団法人という組織のもとでの活動には、一定の制約があることもふまえ、不動産鑑定評価制度の一層の発展を乞い願う全国の同志が相寄り、政治連盟の結成を図るべく、その結成方を諮ったところ、下記発起人名簿のとおり

り、結成方の支持を得た次第である。

ついては、以上の趣旨を何卒ご理解下され、本政治連盟にご賛同を賜わる様、お願い申しあげる次第である。

昭和57年1月20日

発起人 技村 利一外95名、

なお、政治連盟の結成については、57年1月20日霞が関ビル（ゴールドスタールーム）において発起人会を開催し、日本不動産鑑定政治連盟規約(案)、当面の運動方針と収支概要(案)等が承認された。

(2) 日本不動産鑑定政治連盟結成大会

57年5月26日、午後3時30分より東京会館において、来賓として天野光晴衆議院議員外をお迎えして日本不動産鑑定政治連盟（略称鑑政連）の結成大会を開催した。

大会宣言と役員名簿は、次のとおりである。

なお、鑑政連の結成に伴い「政治団体設立届」を57年6月2日付にて、東京都選挙管理委員会あて届出を行った。

○ 大会宣言

不動産の鑑定評価制度をとりまく昨今の業務環境は極めて厳しいものがあり、このまま推移すれば不動産の鑑定評価制度の趣旨が歪められるばかりでなく、その健全な発展にも影響し、ひいては不動産鑑定士としての職責を全うすること自体にも危惧をいだかざるを得ない。

その原因は、専門職業家としての不動産鑑定士の独占的業務の不明確さによるものであると判断される。

よって、これらの明定確立のための運動を展開し、義務鑑定への道を拡大すると共に不動産の鑑定評価制度をより一層社会に定着させることを目的として、ここに政治連盟を結成し、一大政治運動を展開することを宣言する。

昭和57年5月26日

日本不動産鑑定政治連盟

結成大会

○ 鑑政連役員名簿

会 長	西川英夫	
副会長	枝村利一	大神三千雄
(5名以内)	越智敏通(兼愛媛県代表)	生江光喜
	稲本年	
幹事長	横須賀博(兼東京代表)	
副幹事長	塩見宙(兼近畿代表)	馬場武敏
(5名以内)	岡本幹生	高橋敏
常任幹事	稲野辺良一	北川晃
(20名以内)	鈴木清	近藤義男
	佃順太郎	
	十川良圓(兼香川県代表)	
	栗谷川守男(兼北海道代表)	
	定森一(兼東北代表)	森下俊夫(兼関東代表)
	加藤正憲(兼北陸代表)	近藤信衛(兼中部代表)
	松永清秀(兼中国代表)	矢野統一(兼四国代表)
	岡本新一(兼九州代表)	
幹事	朝倉昭治	以倉迪夫
		伊藤寛

(80名以内)	今西定雄	上田新	梅谷道彦
	大河内一雄	大野和夫	岡島英男
	神澤輝雄	日下部宏	西浄隆茂
	坂井守	佐藤實	杉本一朗
	杉本邦雄	武知鉄郎	田坂勇
	立花寛	鶴田辰男	中川太郎
	中村義雄	野崎清敏	長谷川忠男
	藤井毅	吉川豊	
	久保田耿平(兼青森県代表)	佐藤正善(兼岩手県代表)	
	遠藤策一(兼宮城県代表)	佐藤不二男(兼秋田県代表)	
	植松美弥太(兼山形県代表)	佐藤秀司(兼福島県代表)	
	稲葉幸郎(兼茨城県代表)	長島繁(兼栃木県代表)	
	小池三郎(兼群馬県代表)	河田昭夫(兼埼玉県代表)	
	秋葉順三(兼千葉県代表)	蔵元二治(兼神奈川県代表)	
	飯島進(兼山梨県代表)	北村等(兼長野県代表)	
	宇佐美裕三(兼新潟県代表)	日南田功(兼富山県代表)	
	板坂雍二(兼石川県代表)	岩崎与夫(兼福井県代表)	
	板津友次郎(兼岐阜県代表)	酒井仙太郎(兼静岡県代表)	
	河合元三(兼愛知県代表)	伊藤治(兼三重県代表)	
	石原徹(兼滋賀県代表)	後尾京治郎(兼京都府代表)	
	山川英治郎(兼大阪府代表)	佐脇稔(兼兵庫県代表)	
	北岡正明(兼奈良県代表)	山中静(兼和歌山県代表)	
	吉田幹男(兼鳥取県代表)	渡辺常弘(兼島根県代表)	
	浅野節夫(兼岡山県代表)	片山健一(兼広島県代表)	
	岡田憲一(兼山口県代表)	阿部啓治(兼徳島県代表)	
	北村博信(兼高知県代表)	大田清見(兼福岡県代表)	

松尾 伝次（兼佐賀県代表） 秋口 慶二（兼長崎県代表）
内田 達之（兼熊本県代表） 高橋 薫（兼大分県代表）
中神 裕和（兼宮崎県代表） 川田 恵一（兼鹿児島県代表）
長田 義丸（兼沖縄県代表）

会計監事 高野 栄 蒔田正雄 森 茂
(3名以内)

(3) 鑑政連推薦議員

鑑政連推薦議員が、57年9月に次のとおり決定された。

○ 鑑政連議員連盟構成員名簿

(50音順・敬称略)

衆議院議員	天野	光晴
参議院議員	井上	孝
衆議院議員	江藤	隆美
衆議院議員	大塚	雄司
衆議院議員	小此木	彦三郎
衆議院議員	金丸	信
衆議院議員	佐藤	守良
参議院議員	玉置	和郎
衆議院議員	原田	憲
参議院議員	藤井	裕久
衆議院議員	村田	敬次郎
衆議院議員	箕輪	登

(4) 機関誌の発行

機関誌「鑑政連」No. 1 が57年8月に発行され、鑑政連会員に配布された。引続き、この機関誌は57年11月にNo. 2、58年9月にNo. 3、59年9月にNo. 4 が発刊され配布された。

鑑政連結成以来の運動方針並びに活動経過等の詳細については、同誌No. 1～No. 4 を参照されたい。

第 Ⅲ 章

協会活動のあゆみ

1. 組織の強化と推進

事業目的遂行のための活動体制を整備し、その強化を図る組織の推進に関しては、当協会は設立以来、体制面と活動面の両面にわたって、その整備と強化に努めてきた。

当協会が設立当初から取組み目指してきた組織強化の主要課題を大別すれば、概ね次のようなことであった。

- ・ 会員組織の強化と全員加入の促進
- ・ 本部執行体制の整備と委員会活動の強化
- ・ 支部（地域会）と部会の整備と強化

この組織強化を担当してきた委員会並びにその歴代委員長は、次のとおりである。

○ 組織担当委員会の歴代委員長

	組織担当委員会	委員長
40～41年度	組 織	江 尻 俊一郎
42～42年度	会 員 組 織	松 尾 英 男
43～44年度	” ”	館 岡 親 道
46～47年度	” ”	松 尾 英 男
48～49年度	” ”	新 井 行 雄
50～51年度	組 織 特 別	吉 野 公 治

52～53年度	組 織 推 進	横須賀 博
54～55年度	” ”	馬 場 武 敏
56～57年度	” ”	馬 場 武 敏
58～59年度	企 画	横須賀 博
60年度～	” ”	馬 場 武 敏

(注) 50年度に設置された組織特別委員会は、櫛田会長の方針によるもので副会長、常務理事、支部長、委員長等を構成員とし、三つの小委員会で編成された。

第一小委員会（担当一定款，規程，規則）

小委員長 越智敏通

第二委員会（担当一本部，支部の機構）

小委員長 三沢 勝

第三小委員会（担当一役員選挙制度）

小委員長 松尾英男

(1) 会員組織の強化

① 会員の増強

a 当協会は、全国唯一の団体としてスタートしたが、その初期においては、まず、会員の増加（入会）を図ることが、会員組織の中心課題であった。この会員増強に関しては、担当委員会の名称も設立当初の組織委員会（委員長江尻俊一郎）から、42年度は会員組織委員会（委員長松尾英男）に改めて、会員の増強と組織の強化に努めてきた。

b 会員は、正会員、特別会員、名誉会員の三分類に定められ、正会員は、鑑定業者（法人、個人）不動産鑑定士、同士補および試験委員等の学識経験者をもって充てられ、不動産鑑定評価

に関する経験豊富な者は特別会員とし、更に、当協会に功勞のあった者又は学識経験者等は、名誉会員に推せん依頼し、会員構成の充実強化が図られてきた。

当協会発足時の40年10月の会員数は、283名（内法人38社）であったが、その後の会員増加の推移は、次のとおりで60年3月には会員数4,135名（内法人897社）を擁する大組織に発展してきた。

	41年3月	45年3月	50年3月	55年3月	60年3月
○正会員					
鑑定業者	86	277	723	1,502	1,893
{ 法人	42	114	299	695	897
個人	44	163	424	807	996
鑑定士等	304	901	1,829	2,118	2,206
小計	390	1,188	2,552	3,613	4,099
○特別会員	6	17	15	17	22
○名誉会員	19	19	18	18	14
合計	415	1,214	2,585	3,655	4,135

（注）会員数の推移状況の詳細については、第Ⅱ章2の(1)を参照されたい。

② 全員加入の促進

会員の増加に関連して、43年度には全員加入促進の観点から、まず、鑑定業者（法人、個人）についての義務入会制度が討議されたが、協会発足後日の浅いこともあって、時期尚早との結論になり、その検討は暫く見送られることとなった。

その後、この全員加入の促進については

- (a) 現状の任意加入制の下で促進する案と
- (b) 将来展望として義務加入又はこれに準ずる措置を講ずること

によって促進する案

との二つが構想されるようになり、その具体的方策がそれぞれ検討研究されてきた。

前者の(a)については、魅力ある協会づくりを目指して策定された第一次長期計画（53年6月）に、「全員加入の推進」としてとりまとめられ発表された。

後者の(b)については、義務鑑定等の問題も含めて、50年代には「特殊法人化問題」に発展し、今日に至っている。

(注)1. 第1次長期計画「全員加入の推進」については、第Ⅳ章の1を参照されたい。

2. 特殊法人化問題については、本章の7を参照されたい。

(2) 本部体制の整備と委員会活動の強化

① 本部体制の整備と強化

a 役員構成と選出方法等

(a) 本部における執行体制の要は役員構成である。当協会設立当初の役員構成は、会長、副会長、常務理事、理事および監事であった。役員の選出方法は、理事および監事が総会において選出され、会長、副会長は理事互選によって定められていた。常務理事については理事会の議を経て定められた。

(b) 46年度からは、役員選出方法について直接選挙制度（会長、理事および監事）が採用され、選挙区と定数が定められた。

また、46年度から新たに専務理事が加えられ、正会員および特別会員の中から理事会の議を経て選任されることとなった。

なお、役員の任期も従来の1年から46年度以降は2年に改

められた。

- (c) 50年に至り、組織特別委員会第三小委員会（小委員長松尾英男）において、役員選挙制度の全面的見直しが行われた。その結果、副会長も直接選挙とし、役員選挙（会長、副会長、理事および監事）は、すべて単記式投票とする大改正が行われ、52年度の役員選挙から適用され実施された。
- (d) その後、55年度に至り組織推進委員会（委員長馬場武敏）において、選挙制度の諸問題について再検討が行われた。その結果、選挙期間の短縮、選挙運動の制限、当選の確定と効力、補充および補欠選挙、選挙管理委員会の常設等の改正が行われ、56年度から実施された。
- (e) 更に、58年度に至り企画委員会（委員長横須賀博）は、組織推進委員会からの継続審議事項を含めて役員選挙制度について、副会長の選出方法、地域会会長の理事選任、理事定数の変更等の検討を行った。その結果、役員選挙制度は定款改正によって、大幅に改定され60年度の役員選挙から適用実施された。

その改正要点は、次のとおりである。

- ・ 副会長は、従来の定数5名以内から7名以内とする。その中5名は従来通り直接選挙（全国区）とし、2名以内は会長が理事の中から理事会の議を経て副会長を定めることが出来る。
- ・ 従来の支部は地域会に改め、地域会会長は理事に選任する。
- ・ 理事定数は従来50名以内であったが地域会会長10名を含めて5名を増員し、55名以内とする。

この中で特筆されることは、地方重視の観点から地域会会長を理事に選任することになったことであり、当協会の組織と運営の上からも画期的な改正であった。

(注) 59年度における定款改正については、第Ⅱ章3の(1)を参照されたい。

(f) 役員の数については、当協会設立以来、会員増加と支部(地域会)、部会の整備に伴い監督官庁の認可を得て、漸次増員され当協会の執行体制は充実強化されてきた。

役員数の増加の推移は、次のとおりである。

○ 役員数の推移

	40年度	46年度	50年度	54年度	60年度
会 長	1	1	1	1	1
副 会 長	3	3	5	5	7
専 務 理 事		1	1	1	1
常 務 理 事	6	6	10	10	10
理 事	16	20	25	33	36
小 計	26	31	42	50	55
監 事	3	3	3	3	3
役員合計	29	34	45	53	58 (地域会 会長を 含む)

(注) 1. 役員氏名、年度別推移の詳細については、第Ⅱ章を参照されたい。

2. 理事会は現在隔月(奇数月)に開催されているが、協会創立以来その開催回数は、60年7月をもって111回に上っている。

3. 常務理事会は現在総会月と8月を除き毎月開催されているが、創立以来その開催回数は、60年7月をもって143回に上っている。

② 委員会活動の強化

- a 委員会活動の重要性については、故榑田初代会長の「委員会
は協会活動の中核である」という名言が残されている。協会活
動展開の推進母体が委員会にあるという榑田会長の方針もあっ
て、当協会は設立当初から所要の委員会を編成し活動展開に努
めてきた。

協会発足当初設置された委員会は、組織、実務補習、鑑定報
酬、倫理、地価、臨時国際会議の6委員会であった。この委員
会の名称が当協会設立当初の活動方向をそのまま示している。
引続き42年度には、運営、総務、財務、業務(鑑定報酬を合併)、
会員組織(組織を改称)、渉外広報、指導研修、調査研究、国
際、倫理綱領(後の綱紀)の10委員会編成となり、設立後2年
目にして協会活動の体制がほぼ整えられた。この委員会編成は
47年度まで継続された。次いで、48年度には3委員会(業務拡
充、地価調査、会員親睦)が増設され13委員会となった。

なお、48年度には10周年記念特別委員会、49年度には土地取
引規制基準価格対策特別委員会と10年史編纂委員会が設置され
た。

- b 50年代に入り、委員会の新設と統廃合が行われ、52年度には
委員会規程に基づく委員会として、政策、総務財務、業務推進、
組織推進、広報、地価調査、指導研修、調査研究、国際、福利
厚生、コンピュータの11委員会が編成され、この新体制によっ
て活動展開が図られることとなった。

なお、50年度には組織特別委員会、52年度には汎太平洋国際

会議特別委員会が設置された。

- c 更に、50年代の後半においては、組織推進委員会（委員長馬場武敏）は支部長会（議長横須賀博）との協議によって、本部と支部との委員会活動の連携強化を目指すこととなり、まず、本部の委員会編成について検討することとなった。この検討は各委員会相互間における活動分野の調整、本部と支部の間における活動分野の調整等委員会活動の全国ベースでの効率化と重点化を図ることを主眼に各委員会の意見を聴取して行われた。その結果、56年度には資料委員会の新設、福利厚生委員会の統廃合等の第1次改革が行われ、58年度からは企画、研究指導委員会の新設、政策、組織推進、広報、指導研修、調査研究、コンピュータの各委員会の統廃合等大幅な第2次改革によって委員会が再編成されることとなった。この改革によって委員会規程に基づく委員会は、次のとおり7委員会に集約されることとなった。

○ 委員会名および所掌事項

委員会名	所 掌 事 項
企 画	本会の長期計画の策定、本会の組織・役員選挙制度、政策提言、渉外広報並びに各委員会間の総合調整に関する事項。
総務財務	福利厚生、慶弔、表彰、親睦、会報等会員に関する事項及び財務、定款、諸例規の整備、事務局に関する事項並びに他の委員会の所掌に属さないその他の事項。
業務推進	鑑定評価業務の拡充、鑑定報酬、その他鑑定業務推進に関する事項並びに需要者の苦情処理等に関する事項。
地価調査	地価調査に関する事項。
資 料	資料の収集、整備、保管及び閲覧に関する事項並びに鑑定評価にコンピュータの利用を図るための調査研究に関する事項。

研究指導	不動産の鑑定評価についての調査研究及びシンポジウムに関する事項、会員の指導研修並びに実務補習に関する事項。
国際	鑑定評価についての国際知識の交流等に関する事項。

この委員会の新編成に伴って、委員会活動は本部と地域会（支部）との連携による全国ベースでの展開となってきた。

なお、この間において、56年度からは役員選挙規程に基づく選挙管理委員会が常設されることとなり、更に60年度からは懲戒規程に基づく懲戒委員会が常設されることとなった。また、特別委員会としては、55年度に特殊法人化問題、57年度に鑑定評価類似行為防止、59年度には20周年記念行事実行の各特別委員会が設置された。

- d 当協会設立以来の各委員会の歴代委員長名簿については、第Ⅱ章2の(2)の②を参照されたい。

(3) 支部、部会の整備と強化

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

① 支部の設置

- a 当協会発足後間もなく、41年7月9日に京阪神地方を管轄する大阪支部が設置された。42年度には、支部設置の基準と連絡会（支部区域以外の区域での組織）の設置基準が定められ、北海道連絡会が42年12月に設けられた。次いで43年5月には、九州、中部、中国の3連絡会が設置された。更に44年7月には四

国連絡会、45年7月には本部直轄区、東、西、南、北各連絡会が、同年10月には東北連絡会がそれぞれ設置された。

なお、44年度には中部連絡会は中部支部となった。

- b 47年に至り、会員の声を反映した協会運営を期するため、全会員が参加できる支部組織の整備を図ることとなり、その検討と準備がすすめられ、48年度において、従来連絡会を支部に移行するとともに既存の大阪支部（近畿支部と改称）、中部支部を含めて、次のとおり10支部が誕生した。

支 部 名	設 立 年 月 日	支 部 名	設 立 年 月 日
北 海 道	48. 9. 21	中 部	48. 10. 17 (45. 3. 10)
東 北	48. 10. 15	近 畿	48. 9. 26 (41. 7. 9)
関 東	48. 11. 26	中 国	41. 9. 28
東 京	48. 10. 24	四 国	48. 9. 1
北 陸	48. 10. 24	九 州	48. 10. 3

なお、49年度には支部長会を本部組織の中へ設置し、本、支部間の意思の疎通を図ることに努めた。

- c 各支部歴代支部長名簿並びに支部長会歴代議長名簿等については、第Ⅱ章2の(3)の①を参照されたい。

② 部会の設置と支部の整備

- a 49年6月25日、国土利用計画法が制定公布されたことに伴い、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頻度が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

し、府県を単位とする部会を設置することが定められた。ここに支部の整備強化と部会設置が同時併行してすすめられることとなった。

- b このような状況の下で、本部は支部と部会の整備強化を組織の中心課題に掲げ、50年度の組織特別委員会(委員長吉野公治)に引続き、52年度以降は新設された組織推進委員会(委員長横須賀博)が中心になって、支部長会との連携協力の下で、支部と部会の助成と育成強化に努めてきた。一方、各支部は会員構成の状況、地域の特性等を踏まえて、支部役員の構成、事務局の設置、委員会の編成、資料の保管、更には部会の設置等その整備と強化に逐次努めてきた。

なお、この間において、52年度には組織推進委員会(委員長横須賀博)主催による全国都道府県代表者会議<後記(4)参照>が初めて開催され、支部、部会および分科会のあり方と整備強化の方向等について討議された。

- c 49年度以来促進されてきた部会の設置は、各支部と各部会の熱意と努力によって、54年度に完了し、ここに当協会の全国組織体系が整えられることとなった。各部会の設立経過は、次のとおりである。

○ 各部会設立年月

部会名	設立年月	部会名	設立年月	部会名	設立年月	部会名	設立年月
青森	48. 4	岩手	50. 6	宮城	50. 8	秋田	50. 4
山形	46. 11	福島	50. 4	茨城	49. 5	栃木	49. 4
群馬	50. 4	埼玉	46. 5	千葉	49. 4	神奈川	49. 7
山梨	48. 7	長野	49. 6	新潟	50. 1	富山	50. 8
石川	49. 4	福井	49. 4	岐阜	53. 4	静岡	49. 4
愛知	54. 6	三重	52. 12	滋賀	50. 8	京都	49. 1
大阪	50. 5	兵庫	49. 7	奈良	50. 4	和歌山	50. 6
鳥取	50. 4	島根	48. 10	岡山	50. 4	広島	50. 8
山口	50. 4	徳島	44. 5	香川	42. 4	愛媛	44. 5
高知	44. 5	福岡	50. 8	佐賀	50. 8	長崎	50. 8
熊本	50. 8	大分	50. 4	宮崎	50. 8	鹿児島	50. 8
沖縄	51. 4						

③ 支部、部会の強化

- a 部会の全国配置完了に伴い、支部、部会の役割と位置づけ、本部と支部、支部と部会の一体化等、体制と活動の両面に亘って支部、部会の強化が更に検討された。その検討作業の一環として、組織推進委員会（委員長馬場武敏）は、55年度には各支部長の協力を得て、「支部事業の推進態勢と活動概況」に関する実態調査を行い、更に56年度には、支部長、部会長の協力を得て「部会の活動状況等」に関する実態調査が実施された。

この調査結果は各支部、各部会へ配布するとともに、この資料をベースに支部長会との協議によって、

- (a) 55年度には、支部、部会の活動円滑化を主眼として、「支部設置規程」を改正した。その主要点は、
- ・部会長の支部役員会出席
 - ・部会長会の規程化

- ・支部が部会を統括し、その連絡調整に当たることの明確化
- (b) 支部長会の建議に基づき支部を地域会と呼称することについて検討を行い、暫定措置（了解事項）として理事会の承認を得て、56年度から対外呼称に限定して地域会、同会長、同副会長等を呼称し得ることとした。なお、この定款改正は継続審議事項とされた。
- (c) 地域を代表する支部長の地位強化に関しては、本部と支部の一体化、会長―支部長ラインの強化等の観点から、支部長の本部役員就任が検討された。
- (d) 部会の役割と位置づけの明確化に関しては、支部とともに定款上に部会を位置づけることが検討された。
- (e) 事務局未設置、委員会未編成等の支部については、その体制整備を急ぐこととなった。特に地理的条件等の特殊事情から事務局立地が困難であった関東支部は同支部の努力によって57年度に事務局を東京に開設した。また、同様の地理的条件下にある北陸支部は暫定的措置として事務局を57年度から新潟に開設した。

b 58年に至り、企画委員会（委員長横須賀博）は、前記の組織推進委員会（委員長馬場武敏）の支部、部会の強化に関する継続審議事項を継承して審議を行い、59年5月の総会において定款が改正され、その位置づけ等が規定化された。その改正要点は、次のとおりである。

- ・支部を、地域会と改称して規定化
- ・地域会会長を理事に定める。（60年度から実施）
- ・部会を地域会とともに定款上に規定化

なお、従来の支部長会は60年度以降「地域会会長会(仮称)」として改組存続が検討されることとなった。

(4) 都道府県代表者会議の開催

① 都道府県代表者会議

52年度から新設された組織推進委員会(委員長横須賀博, 組織検討小委員長馬場武敏)は、支部、部会のあり方特に国土法施行に伴い、設置の必要性和役割の高まってきた部会について支部との関係における位置づけ、更には地価調査組織としての分科会との協調関係乃至一体化等、支部、部会の整備強化の方向づけに関し、意見交換の場として当協会としては初めての試みである「都道府県代表者会議」を企画し、52年12月に開催することとなった。

この代表者会議を第1回として、翌53年11月には特殊法人化の展望と題して、第2回目の代表者会議を開催した。その開催概要は、次のとおりである。

なお、この代表者会議の議事録は発言者全員についての発言を収録して小冊子にとりまとめ、本部、支部、部会の役員(含代表者)全員に配布された。

○ 第1回都道府県代表者会議

開催日 52年12月20日

場 所 食糧会館

出席者 本部側

会長 吉野公治, 副会長 西川英夫

専務理事 萩野松太郎

組織推進委員長 横須賀博（司会）

同副委員長 馬場武敏，近藤義男

支部，部会側

各支部長，各部部长等代表者

議 題 支部，部会のあり方等について

1. 現状認識と問題点

2. 支部，部会の強化方向

① 部会と分科会の一体化等

② 本部，支部，部会の位置づけ等

③ 協会組織の将来展望

○ 第2回都道府県代表者会議

開催日 53年11月1日

場 所 第32森ビル

出席者 本部側

会長 吉野公治

専務理事 稲本 年

組織推進委員長 横須賀博（司会）

同副委員長 馬場武敏，近藤義男

議 題 特殊法人化の展望について

—検討試案に対するアンケート（設問15項目）を中心に討議—

（注）特殊法人化問題については，本章7を参照されたい。

② 全国部会長会議

都道府県代表者会議は必要に応じて臨時的に開催されてきたものであるが、56年度に至り、「当面の諸問題について」全国部会長会議を会長、副会長、関係委員長出席の下で開催し、協会運営に資するための意見聴取を行うこととなった。この全国部会長会議は56年度以降継続して、次のとおり例年1月に開催されてきた。

○ 全国部会長会議

開催年月日	開催場所
57年1月20日	霞ヶ関ビル
58年1月25日	〃
59年1月25日	〃
60年1月23日	〃

(5) 資料整備と閲覧体制の強化

取引事例等鑑定評価業務に必要な諸資料を収集整備し、会員の閲覧等利用に供する体制の強化に努めることは、業務の拡充活動と並んで会員のために尽し果さなければならない当協会の重要な役割である。この資料の収集と保管には、その管理の場としての事務局の設置と整備等が前提条件となるものであり、この点は、本部と支部を中心にして資料整備がすすめられてきた。

① 本部と各支部の資料整備

- a 資料の整備については、当協会設立当初から取引事例、評価先例等を本部事務局に備えつけることが検討されてきていたが、43年に至り、建設省委託に係わる地価調査の調査票を同省の諒

承を得て、その写を本部事務局には全部、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なり、会員の閲覧活用にも供してきた。

- b 45年度には地価公示法に基づく、地価調査に際し収集され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作成し、本部（2,653件）、大阪支部（983件）、中部支部（166件）にそれぞれ備えつけられ、引続き46年度以降においては、まず、北海道、東北、中国、九州、次いで北陸、四国の各連絡会に取引事例資料カードが備えつけられ、会員の利用にも供せられることとなった。

48年度には各連絡会は支部に移行し、10支部が発足したが、本部と各支部に備えつけられている取引事例資料の総数は、33,493件に上ってきた。

- c 当協会の資料の整備と保管は、前記のとおり地価調査によって始められ、地価調査の進展拡大とともに本部と支部を中心に、その体制が拡充されてきたが、49年度には国土利用計画法が施行され、同法に基づく地価調査が加えられ、取引事例資料は、更に増加することとなった。

この国土法施行に伴い、地価調査委員会（委員長萩野松太郎）が新たに設置され、従来本部事務局（事務局長門脇惇）によって推進されてきた資料整備は、地価調査事業とともに同委員会を中心に推進されることとなった。

国土法施行以来、取引事例資料カードの増大に伴い、53年度には地価調査委員会（委員長稲野辺良一）によって、「資料の

収集、管理及び閲覧規程」が制定され、更に、54年度からはその整備保管と利用に関し、近畿支部をモデルケースとして、マイクロフィルム化の研究がすすめられた。

(注) 地価調査委員会の活動については、本章3を参照されたい。

② 資料の収集管理と閲覧体制の強化

- a 56年度からは組織推進委員会（委員長馬場武敏）によってすすめられていた機構改革の一環として、資料整備の重要性に鑑み、「資料委員会」（正副委員長注記参照）が新設された。資料委員会は資料整備と閲覧体制の強化について専門に担当し、推進することとなった。

なお、56年度には本部備えつけの取引事例資料は、東京支部へ移管されることとなった。

(注) 資料委員会の正副委員長名簿

56年度～57年度

委員長 佃順太郎

副委員長 椎橋 昭 島田三郎

58年度～59年度

委員長 佐藤 實

副委員長 垣井英章、中島康典 島田三郎

- b 資料委員会が56年度以降、資料整備と閲覧体制の強化について推進してきた事項は、次のとおりである。

- (a) 各支部におけるマイクロ化を促進するため、各支部（地域会）宛、次のとおりマイクロ導入費各100万円を交付してきた。

56年度、東京、中部、九州
 57年度、北海道、東北、中国
 58年度、関東、北陸、四国
 59年度、近畿

- (b) 各支部（地域会）に事例資料が整備充実されることを目的に、次のとおり各支部に資料整備費を配分してきた。

	資料整備費	配分方法
56年度	200万円	各支部の実情に応じて配分
57年度	120万円	同上
58年度	200万円	各支部均一配分
59年度	300万円	同上

- (c) 鑑定評価に関する一般統計資料を編集し、その第1号を56年度に、第2号を59年度に会員に配布した。
- (d) 48年度には支部における資料の整備充実を目的として、本部保管の43年～57年のマイクロフィルム化した事例資料を支部単位に整理のうえ、各支部に配布した。
- また、支部における資料の閲覧体制を整えるため、支部資料の閲覧利用規程（標準モデル案）を作成し、各支部に配布した。
- (e) 59年度には資料の円滑な活用を図るため、「資料の収集、管理及び閲覧規程」の大幅改正が行われるとともに、60年5月には会員間における資料の提供および協力を促進することを目的とする「資料提供等のパートナーシップ制度」が定められ、資料委員会委員長名（佐藤實）をもって全会員にその趣旨が通知された。

- c 各地域会における取引事例資料総数（累計保管件数）は、60年3月末現在次のとおりである。

○ 取引事例等資料保管件数（概数）

地域会	資料数	地域会	資料数
北海道	30,000件	中部	194,000件
東北	84,000件	近畿	260,000件
関東甲信	317,000件	中国	81,000件
東京	179,000件	四国	52,000件
北陸	56,000件	九州	101,000件

2. 業務拡充と標準報酬

業務推進活動は、会員のために協会が果さなければならない役割の中で最も重要なものの一つである。業務推進活動は、不動産の鑑定評価業務（固有業務）と不動産のコンサルティング業務（周辺業務）の拡充と伸展活動を総称しているものであるが、具体的活動としては、需要開拓等の渉外活動と渉外広報活動並びに会員に対する業務情報の提供等が、その主なるものである。

当協会は創立以来、この業務推進活動には特に力を注いできたが、その推移と実績等について昭和40年代と昭和50年代に分けて記述すれば、以下のとおりである。

(1) 昭和40年代の業務推進活動

協会創立後日の浅い40年代は、いわば協会の揺籃期に当たり、鑑定評価業務のP・Rと関係方面への業務に関する要望等が活動展開の中心をなすものであった。昭和40年代の業務推進活動は、次のとおり業務、業務拡充、渉外広報並びに広報委員会等によって担当され活動が展開されたが、関係委員会の歴代委員長は下表のとおりである。

○ 関係委員会歴代委員長

	業 務	業 務 拡 充	渉 外 広 報	広 報
41年度				
42年度	吉 野 公 治		宮 崎 基 一	
43年度	”		”	
44年度	安 江 茂		田 坂 勇	
45年度	”		”	
46年度	吉 野 公 治		今 西 定 雄	
47年度	”		”	
48年度	萩 野 松太郎		小 林 貞 雄	
49年度	”	立 花 寛	”	小 林 貞 雄

なお、40年代の業務推進活動の詳細については、当協会10年史資料の「各年度の事業報告」を参照されたい。

① 業務推進活動の推移

業務推進活動として展開した40年代における関係方面への要望等の主なるものは、次のとおりであった。

41年度

- 資料閲覧に関する便宜供与方要望について
 国税庁長官あて、相続税財産基準の閲覧について、
 自治省税務局長あて、固定資産税台帳の閲覧について、
 法務省民事局長あて、土地登記簿等の閲覧について、
- 裁判所の鑑定委員の鑑定報酬、手当等引上げ方要望について、
 最高裁判所その他関係機関あて、

42年度

- 民事訴訟事件等に関する鑑定人の選任方法の改善方要望につ

いて、
最高裁判所あて、

45年度～46年度

- 不動産鑑定士（補）の活用方について
警視庁家事相談所長あて、
建設事務次官あて、土地区画整理事業評価員に不動産鑑定士（補）の活用方要請
- 競売に伴う鑑定評価への参加について
法務省民事局長外あて、
- 国有農地の売り払いに関し、鑑定評価書の活用方について
農林、建設、大蔵の各大臣、内閣法制局長官、衆議院法制局長官及び国税不服審判所長あて、

47年度～48年度

- 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
国税庁長官あて、
- 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
大蔵省銀行局長あて、
- 新土地税制の施行に当たり「譲渡価格が適正であることを明らかにする書類」として鑑定評価書活用方について
国税庁長官あて、

49年度

- 国土利用計画法の施行に当たり「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について
建設大臣，経済企画庁長官その他関係省庁あて，
- 国土利用計画法に基づく届出，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
国土庁長官あて，

② 渉外広報活動の推移

広報活動には，本来対外と対内の両面活動があるが，業務拡充に関係深い渉外広報活動についてその推移の主なるものを記述すれば，以下のとおりである。

(注) 対内広報活動については附属資料1（協会各年度事業報告）を参照されたい。

41年度～43年度

- 鑑定報酬規程の実施を機会に日本経済新聞にその趣旨を広告したほか，月刊「不動産鑑定」には毎月，協会の動きについて広報した。
- 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，朝日新聞等に広告したほか，官公庁，公共企業体等への会員名簿の大量送付等を実施した。
- 一般広告として，新聞，各種年鑑および雑誌等に協会の広告を登載したほか，業界紙（誌），一般紙，各種図書，雑誌等に記事として登載協力方を要請した。

44年度

- 地価公示制度の実施を機会に、鑑定評価制度のP・Rを積極的に行った。
- 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、関係先に広く送付した。

45年度

- 地価公示制度の実施を機会に鑑定評価制度の普及滲透をはかるため、「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した。
- 第一回東京国際グッドリビングショーに参加し、鑑定評価制度の普及に努めたところ予想以上の関心もたれた。
- 一般新聞・および業界紙（誌）等のマスコミに対しては、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回掲載した。

46年度～47年度

- 「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」および「鑑定会報」等々を新規需要層開拓に役立つ方面に広く送付した。

(注) 46年配布約2,000ヶ所, 47年配布約4,000ヶ所

- 第2回東京グッドリビングショー無料相談コーナーに参加し、鑑定評価制度と地価公示制度の普及に努めた。

48年度～49年度

- 一般新聞、雑誌および業界紙(誌)等マスコミに対しては、機会ある毎に不動産鑑定評価関係記事を頻繁に提供した。なお、渉外広報委員会は内外広報を専担するため、広報委員会と名称を変更した。
- 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を実施したほか、諸資料をもって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高揚に努めた。
- 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部あて無料配付したほか、希望により有償配付とした。

(2) 昭和50年代の業務推進活動

昭和50年代は、昭和40年代の業務推進活動のあとを受けて、固有業務の伸展は勿論、周辺業務の拡充についても力を注ぎ、多角的な推進活動が展開された。50年代の業務推進活動は、昭和53年度以降は業務委員会と業務拡充委員会を合体して、業務推進委員会の専担となり、その推進活動に当たってきた。関係委員会の歴代の委員長は、次表のとおりである。

○ 関係委員会歴代委員長

委員会名 年次	業 務	業 務 拡 充	業 務 推 進	広 報
50年～51年	立 花 寛	坂 田 麻太郎	立 花 寛 立 花 寛 岡 本 幹生 越 智 敏通	新 井 行 雄
52年～53年				今 西 定 雄
54年～55年				今 西 定 雄
56年～57年				立 花 寛
58年～59年				

① 業務推進活動の推移

固有業務，周辺業務の両面にわたって昭和50年代に展開してきた業務推進活動の主なるものは，次のとおりである。

50年度～51年度

○ 諸法令等に係る鑑定評価の受注機会について

- (ア) 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た。
- (イ) 50年度のアンケート調査に引続き，業務拡充委員会（委員長坂田麻太郎）と東京支部業務広報委員会（委員長高畠秀夫）の両委員会が共同して，既存の法令等の総点検と鑑定受注機会の調査を実施し，51年6月および52年5月の2回にわたり「調査結果一覧表」を会員に送付した。

○ 特定土地区画整理事業に係る鑑定評価の活用機会について

50年7月，「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」が成立するや，直ちに建設省都市局あて，同法の運用に関し，不動産鑑定評価制度を活用されたい旨の要望書

を提出した。

- 鑑定周辺業務（コンサルタント業務）について
業務拡充委員会は周辺業務拡充の指針としてとりまとめた「コンサルタント業務のまとめ」を51年8月、会員に配布した。

52年度

- 争訟に係る不動産鑑定評価の受注状況等の実態調査について
業務拡充委員会第三小委員会（小委員長沢野順彦）は「争訟における不動産鑑定評価制度の活用拡大について」52年5月アンケート調査を実施し、その拡充に資することとした。上記のアンケート調査の結果「争訟に係る鑑定評価の研修会を開催してほしい」との要望が強いことが判明したので、業務推進委員会の付属研究機関として「争訟鑑定研究会（シンポジウム）が設置されることとなった。なお、争訟鑑定については本章の5を参照されたい。
- 業務実績の概要報告書の様式改正に伴う、事業実績の集計方法の簡便化について
「不動産の鑑定評価に関する法律」第28条の規定に基づき、不動産の鑑定業者が毎年事業実績の概要を所轄官庁へ報告する際の報告書の内容および様式が、国土庁において改正されたのを機会に、52年8月「事業実績の集計方法の簡便化」について検討を行うこととなり、業務推進委員会報酬小委員会（小委員長八十川俊明）において、検討の結果、53年1月簡易な「実績報告集計票」を決定し、業者会員あてに配布した。

○ 賠償責任保険制度の導入検討について

吉野会長の指示により、業務推進委員会業務研究小委員会(小委員長佐藤友之介)は、不動産鑑定士等の責に帰すべき事故により依頼者に損害を与え、損害賠償の責任を問われた場合を想定し、それを補うための保険制度を導入することについて検討することとなり、52年11月「賠償責任保険制度」に関するアンケート調査を実施した。引続き、我が国における他業種の状況や外国における実情等も調査し、損保関係からも資料を徴求し討議を行ってきたが、本問題については、今日なお継続課題として残されている問題である。

○ 法人等の土地譲渡益重課制度の緩和(租税特別措置法等の一部改正)に伴う適正価格の審査要件として鑑定評価書の活用問題について

53年3月31日、租税特別措置法および関連法律が改正されたのを機会に関係方面に対し、鑑定評価書の活用方を要請した。

53年度

○ 企業内容の開示(ディスクロージャー)に係る物価変動会計(インフレ会計)導入に伴う不動産および償却資産等の再評価問題について

52年8月、吉野会長名をもって各委員会委員長あて「特にご検討願いたい事項」の中に業務推進委員会関係では、同年4月13日、衆議院大蔵委員会にて取り上げられ俄然、世の注目を浴びた「物価変動会計に関する再評価問題」についての検討指示

があった。本問題については大蔵省の「企業会計審議会」における審議を見守ることとしたが、当協会の対応等に関しては、53年6月発表の第一次長期計画（第Ⅳ章参照）の中に掲げられるとともに、本問題に関する新井清光氏の研究論文を会員に配布した。

○ 森林評価士（仮称）制度創設に関する問題について

農林水産省林野庁において50年9月頃、「森林評価士」制度の創設が提起され、(株)日本林業技術協会が実施主体となって「森林評価制度検討協議会」が設けられた。この動きに対し協会内部でも鑑定評価制度との関連において問題視されたが、結局の処、昭和53年10月6日付林野普第253号、農林水産事務次官依命通達によって「林業技術士養成事業」として、同省の内部的制度として発足することとなった。

(参考) 林業技士の登録部門

林業経営, 林業機械, 森林土木, 森林評価,

54年度～57年度

○ 宅建業法の一部改正に伴う価格審査問題について

(ア) 昭和53年頃より、建設省では中古住宅流通に対処するため、不動産流通業界の近代化を図る必要があるとの考えから、特に、宅地建物取引業法の一部改正に当たり、第34条の2の規定を設け、不動産の価格の査定とその根拠の明示を義務づけることとした。そのためには、仲介業者による助言価格設定基準の統一をはかることとなり、その具体的マニュアルの策

定について、(株)不動産協会に委託されることとなった。その研究成果は、55年3月に建設省に報告された。

- (イ) この「価格査定マニュアル」が発表されるや、鑑定評価の分野が脅やかされるのではないかとの危惧の声が強く叫ばれるに至った。この価格査定マニュアルについては、その成立の背景やその内容等から見れば、必ずしも排除すべきものではなく、むしろ逆に、これをうまくとり込み、協調することによって業務拡充の糸口にすべきであるとの考えのもとに、当協会としては業務推進委員会、業務研究小委員会（小委員長山本英博）が対応策を検討するとともに建設省に対し所要の意見具申を行った。
- (ロ) 宅建業法は55年5月21日に一部改正されたが、その後の動きを見るに宅建業者が価格査定に当たり、価格査定マニュアルに準拠して査定することが、強制されているわけでもなく、また、価格査定マニュアルが案外煩雑なこともあって、必ずしも全面的に利用されているとは言い難い実情にあり、当初懸念されたことよりはむしろ、宅建業界との協調によって、土地等の適正価格形成への一層の努力が、今日なお望まれている状況である。

○ 中古住宅流通に関する鑑定評価書問題について、

- (ア) 不動産市場における中古住宅の流通は、昭和53年に入って急速に活発化してきたが、これに伴って金融機関の融資、或いは損保の住宅ローン保証保険の担保評価等の需要が高まってきた。このような需要動向の中で鑑定評価に対しては、低料金による簡易評価が求められるに至った。勿論、この需要

は、協会会員にとっては業務の拡大であると受けとめられたが、その反面、簡易評価を行うことは、本来の説得力ある鑑定評価書作成の趣旨に反し、低料金とすることはダンピングにつながるものとして、危惧されるところもあり、そのプラス、マイナスを如何に調整するかが問題となった。

- (イ) この中古住宅問題については、業務推進委員会を中心とし、関係6委員会の中で中古住宅問題研究会（座長稲本年）のプロジェクトチームを編成し、検討することとなった。検討の結果、55年9月の理事会において、簡易評価の呼称を「中古住宅評価」とし、一般の鑑定評価とは区別して、評価対象、規模および鑑定報酬等の細部条件が決められ、前向きに実施することが決定された。

以上の経過を経て、今日においては東京地区を始め各地区とも、金融機関、損保会社、その他より、相当数の中古住宅評価が発注され、定着しつつあるものと思われる。

○ 民事執行法施行に伴う業務拡充について

55年10月1日より民事執行法が施行されるに当たり、同年6月10日当協会会長名をもって、最高裁判所民事局長あて「民事執行法に係る評価人の業務範囲（法第29条、第30条）のほか、鑑定評価書の様式、鑑定報酬についての質疑および要望書」を提出した。

なお、全国裁判所における競売不動産売却の際の最低競売価額の評価人は、従来、必ずしも不動産鑑定士等とは限らず、執行官その他の者が任命されていたが、新法施行後は、法の定めにより不動産鑑定士（補）が任命され、全国各地の裁判所にお

いてその数が急増した。59年9月、協会が実施したアンケート調査によれば回答率88%で、全国の評価人の数は975名、推計1,200名に達するものと思われる。以上のように法の改正は大きく業務拡充につながってきているものと思慮される。

○ 再開発業務への参加について

都市再開発法の制定（44年6月3日）以来10年を経て、都市再開発の促進に対する社会全般からの要請が漸く高まりつつあったものの、まだ十分な成果をあげていない状況であった。その理由の一つは、技術的、経済的裏付けを持つ再開発の推進調整業務（コーディネーション）の充実が必要にも拘わらず、これまでは各自の立場でノウハウの蓄積に努めてきた再開発コンサルタントの個々の活動に委ねられていたからである。そこで、都市再開発の適切な推進調整業務を定着させ、今後の再開発の発展に資せねばならないとの理由で、54年10月「再開発コーディネーター協議会」が設立された。当時の会員数は57名、内当協会会員は数名であった。

次いで、同協議会は社団法人化を目指し、建設省当局の指導を受け鋭意検討が続けられ、60年4月に「(社)再開発コーディネーター協会」の設立総会を開催し、同年5月7日付社団法人設立認可申請中のところ同年5月29日認可された。同協会の5月末現在の正会員数は、379名（法人112社、個人265名）で、当協会関係者は約95名である。

なお、再開発事業は、今後益々活発化するものと予想され、周辺業務としても大きな分野になるものと見込まれている。

58年度～59年度

○ 抵当証券流通に伴う不動産鑑定業務の拡充

我が国に於ける抵当証券制度は、戦前、昭和6年当時の経済不況の社会情勢を背景に、抵当証券法が民法の特別法としての画期的な法律として制定された。この制度は不動産に固定化した担保貸付債権を証券に化体して流動化せしめることを目的として発足したことで制度化され、今日に至っているが、この間、時代の変遷により様相を異にし、戦前に於いては、銀行等の金融行政上の理由及び戦争という経済秩序の混乱により、制度化されたとは言え、殆んど発展を見ないままに過ぎ去ってしまった。

戦後48年金融制度調査等の住宅金融の在り方についての答申等を契機として、この制度が見直され、今日的課題である個人住宅、中小企業等の金融調達手段の第三勢力として経済社会に飛躍する基礎となった。他方不動産鑑定評価制度との関連では、38年7月、不動産鑑定評価に関する法律が制定されたこと及び抵当証券業界の監督官庁としての法務省民事局の局長通達等から抵当証券法施行細則第21条2項の担保の安全性を証する書面の添付義務、即ち不動産鑑定評価書の添付は、ほぼ制度的に明確化され義務鑑定として定着して来た。

一方当協会もこれらの状況に呼応して、協会事務局より断片的ながら法務省通達事項等を会員に通知して来たが、58年、業務推進委員会（委員長越智敏通）に抵当証券専門委員会（小委員長岡村登美男）が設けられ、新たに急増（40社）する抵当証券発行会社に対処し、社会公共の見地よりこれに相応しい鑑定評価書の発行等社会的要請に対応する措置がとられるようにな

り、同専門委員会は抵当証券の担保評価に適応した合理的な様式化の問題及びこれに関連する留意事項の研究をも含めて、これからの抵当証券の安全性に添付担保される不動産鑑定評価書の在り方等を抵当証券協会、法務省民事局及び東京法務局等と協議折衝し、鑑定評価業務の需要の拡大に努めた。

○ 土地区画整理士技術検定について

昭和57年5月公布された「土地区画整理法の一部を改正」に伴い、土地区画整理技術者の人材の確保と、技術の向上を図る目的で、その技術検定制度が建設省によって創設された。土地区画整理事業はかねてから周辺業務として注目されていた分野であるが、58年度から実施された検定試験には当協会会員も多数受験した。その合格者の状況は次のとおりである。

	特別研修 合格者	一般受験 合格者	合計	(内当協会会員)
58年度	2,790名	1,159名	3,949名	(125名)
59年度	1,342名	510名	1,850名	(70名)

○ 補償コンサルタント登録問題について

(ア) 補償コンサルタント業務は、鑑定業者にとって最も関心の高い周辺業務の一つである。かつて、51年11月に補償業務の進歩向上を図るために「日本補償コンサルタント協議会」が設立され、次いで、52年7月に同協議会が「日本補償コンサルタント協会」に改組された経過の中で、当協会は関係方面に対し、鑑定評価制度と鑑定業者を十分に尊重されたい旨要請して来た経緯があった。ちなみに前記協議会が設立された

当時、当協会会員が加入した数は、法人個人合せて219名のほり、同協議会の会員総数414名の53%を占める状況であった。

- (イ) その後、58年9月に至り「補償コンサルタントの登録制度」が建設省において検討されていることが常務理事会に報告され、当協会会員にとって重大問題であるので、早急に検討し協会として適当な対応策をとることが要請された。

登録制度の趣旨は、補償コンサルタントについて、建設省備付の登録簿に登録することによって、個々の補償コンサルタントの業務内容を公示し、依頼者の便宜に供するとともに、公共事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図り、併せて補償コンサルタントの発達助長に資しようとするものであった。

- (ウ) この登録制度の動きに対し、協会側においては業務推進委員会（委員長越智敏通、副委員長岡本幹生）を中心に、稲本専務理事が加わり、関係方面からの情報を収集するとともに、対応策の検討が続けられた。討議は「土地評価部門」に集中されたが、59年に入り、同委員会での論議は次第に「土地評価部門」を削除すべし、どうしても削除できない場合においては、少なくとも土地評価部門から鑑定評価業務を除外すべきであるとの意見が優勢となり、この方向で対処することとなった。この対応については、常務理事会の了承を得て国土庁を通じ建設省へ要請された。

その結果、59年3月下旬に至り、「鑑定評価業務は土地評価部門から除外することとなった。」旨国土庁から連絡を受けた。更に協会側としては次のような重要事項について、建

設省と折衝していただくよう国土庁をお願いをした。

- ・ 7年以上の実務経験を短縮していただきたい。
- ・ 民間の実務経験も算入できるようにしていただきたい。
- ・ 土地評価部門の業務内容を明確にいただきたい。

以上のような折衝経過を経て、「補償コンサルタント登録制度」は、昭和59年9月21日付建設省告示第1341号によって実施された。問題の土地評価部門については、

- ・ 不動産鑑定評価業務が完全に除外された。
- ・ 7年の実務経験は歴年の7年ではなく、契約を主体に実際に業務に従事した期間で積み上げて算定されることとなった。なお、建設大臣認定の実務経験は、補償業務全般に関する指導的実務経験3年を含めて、20年以上の実務経験を有する者とされた。
- ・ 財産的基礎又は金銭的信用については経過措置が設けられ、60年12月31日までに登録を受ける者に適用されることとなった。

(エ) 登録制度の実施に伴い、資格要件を具備する会員は、できるだけ補償コンサルタントの登録をすすめることが望ましいとして、本問題の経緯とその対応が60年1月の常務理事会、理事会並びに全国部会長会議において報告され、了承された。次いで60年3月22日付速報第277号をもって、全会員に補償コンサルタント登録問題の経過等が報告された。

② 渉外広報活動の推移

昭和50年代は、業務推進の多角的展開とともに、パブリシティ活動を積極的に実施した。その推移は以下のとおりである。

なお、58年に至り、既存の委員会には性格的に共通乃至重複も見受けられ、また、繁閑格差も見受けられたので、委員会活動のより一層の合理化と効率化を目指すため、委員会の統廃合が行われることとなり、広報委員会は、対外広報を企画委員会（委員長横須賀博，渉外広報小委員長立花寛）へ、対内広報を総務財務委員会（委員長枝村利一，小委員長珍田龍哉）に移管し、統合されることとなった。

50年度～51年度

- 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、報道機関との折衝、関係官庁への協力要請など、対外広報活動を積極化した。
- 不動産鑑定評価制度並びに不動産鑑定士等に対する社会の理解を深めるため、当協会としては初めて国土庁との連名によるポスターを10,000枚、国土庁監修の「地価公示のしおり」を50,000部作成、都道府県、市区町村等掲示もしくは配布を依頼した。

52年度～53年度

- 前年度に引続き、国土庁と連名によるポスター、同庁監修の「地価公示制度のしおり」を作成し、都道府県、市区町村等を通じてP・Rしたほか、新聞、雑誌等に鑑定評価に関連する記事を時宜に応じて提供し、鑑定評価制度の普及に努めた。

54年度～55年度

- 総会における記者会見など各種のパブリシティ活動を行った

結果、第10回汎太平洋不動産鑑定会議をはじめ新聞等による取材の機会は増えており、毎日新聞社主催による住み替え相談会への参加協力などと併せ、その成果をあげることができた。

- 鑑定評価制度および不動産鑑定士等に対する社会一般の正しい理解と認識を深めるため、当協会創立15周年を記念して昭和55年10月1日付の日本経済新聞および毎日新聞の意見広告「地価対策への提言」等の広告を掲載した。

56年度～57年度

- 地価公示制度のポスターおよびしおりを作成のうえ、関係官庁、都道府県等に配布し、P・Rに努めた。
- 創立記念日の昭和56年および57年の10月1日付で、日本経済新聞に「私達は不動産鑑定士です」と題する広告を掲載した。
- 外部広報活動の充実のため、時事問題を中心としたP・R誌「あぶれいざる」を新たに発刊した。
- 雇用促進事業団の要請により、昭和57年7月日本労働協会発行の「職業ハンドブック」（労働省職業安定局監修、雇用促進事業雇用職業総合研究所編集）の57年度版に初めて“不動産鑑定士”としての職業が、他の司法書士、土地家屋調査士とともに掲載され、「どんな職業か」から「この職業の歩みと展望」に至る詳細な紹介が行われた。

58年度～59年度

○ 地価公示普及月間（58年4月）行事への協力参加

(ア) 国土庁においては、地価公示制度の周知を図り、一般の理解を深めるため、地価公示に関する各種行事を実施し、地価公示制度の一層の普及を図る目的をもって、本年初めて4月を「地価公示普及月間」と定め、各種の行事を行うこととなり、当協会もこれに協力して電光掲示、アドバルーン、懸垂幕等により地価公示の活用についてP・Rに努めた。

(イ) 不動産無料相談会の実施

更に、上記の「地価公示普及月間」行事の一環として、普及月間中に不動産無料相談会を一般人を対象として、東京・大阪・名古屋・宮崎で開催した。

なお、東京での無料相談状況は、東京会の業務広報委員会（委員長栗原敏）が中心となり、津嶋事務局長等が各関係方面の了解工作を行って次のとおり開催し、初めてのことながら好評を博した。

会場名	新橋	渋谷	立川	計
開催日	4月25日(月)	4月11日(月)	4月15日(金)	延3日間
参加会員数	43名	31名	21名	95名
相談来客数	191名	143名	20名	354名
相談項目	207件	150件	26名	383件

○ 地価公示普及月間（59年4月）行事への協力参加

(ア) 昨年来国土庁が4月に実施している「地価公示普及月間」に協力して、本年度も引き続きアドバルーン、懸垂幕等により、地価公示の活用についてP・Rに努めた。更に4月17日記念

講演会を開催し、東京工業大学石原舜介教授の「土地問題を考える」について講演を行い好評を博した。

なお、従来、10月1日の創立記念日に日本経済新聞に掲載していた「私達は不動産鑑定士です」と題する広告は、普及月間行事に合わせ繰上げ実施した。

- (イ) 58年度に初めて地価公示普及月間に協力して実施した無料相談会は、更にその範囲を広げ、東京、大阪、名古屋、横浜、仙台、広島、福山の7ヶ所において開催され、成果をあげた。その内の主な地区の実施状況は、次のとおりである。

	開 催 日	開 催 場 所	相 談 員	相 談 来 訪 者
東 京	4/3 4/6 4/7	新 橋, 渋谷, 池袋, 立川	143 名	590 名
大 阪	4/6 4/7 4/20 4/21	大 阪 駅 前 街, 近畿百貨店	32 名	281 名
名 古 屋	4/6	名 古 屋 駅 前 街, 豊田ビル	16 名	37 名
横 浜	4/16	横 浜 駅 東 口, ボルタ地下街	11 名	21 名
仙 台	4/6	仙 台 市 役 所	12 名	58 名
広 島	4/9	広 島 セ ン タ ー	34 名	45 名
福 山	4/12	福 山 合 同 庁 舎	10 名	12 名

○ 第8回グッドリビングショー参加

昭和45年に第1回東京国際グッドリビングショー無料相談コーナーに初参加以来、49年まで、連続3回参加、その後途絶えていたが、今回10年ぶりに第8回グッドリビングショーが晴海の国際見本市第3会場において開催され、当協会に対し参加要請があったので東京会では、良きP.Rの機会として積極的に参

加することとし、59年4月25日から5月3日までの1週間参加したが、予想外の盛況で、下記のとおり成果をあげた。

月 日 (曜)	相 談 員 数	相 談 来 訪 者	相 談 件 数
4月27日 (金)	3名	12名	13件
4月28日 (土)	3名	22名	25件
4月29日 (日)	4名	36名	38件
4月30日 (月)祭	4名	41名	47件
5月1日 (火)	3名	20名	23件
5月2日 (水)	4名	30名	32件
5月3日 (木)祭	3名	44名	48件
合 計	24名	205名	226件

60年度

○ 地価公示普及月間(60年4月)行事への協力参加

(ア) 58年来毎年4月に国土庁が実施している「地価公示普及月間」は地価公示について国民の関心を一層高め、本年も引き続き協会の全面的協力の下に、後記のように全国的広範囲で実施された。

即ち、①ポスター及び懸垂幕の掲示、②パンフレットの配布、③新聞・雑誌・公的広報誌に掲載、④地価公示功績者表彰、⑤不動産の無料相談会の実施等の広報活動である。

(イ) 不動産無料相談会の実施

上記「地価公示普及月間」行事と一連の不動産無料相談会は、本年は特に国土庁の要請もあって、全国的に実施範囲を拡大、下表のとおり47都道府県62か所で開催され、当局の要請に応えるとともに、広報活動の実をあげ得たものと思う。

その実施の地区と状況は、次表のとおりである。

昭和60年地価公示普及月間無料相談会

(昭和60年4月実施計画)

県名	開催市	開催日	時間	場 所	
北海道	札幌	13日(土)	10:00～16:00	大通り地下街オーロラ タウン広場	
青森	青森	10日(水)	10:00～15:00	青森市役所1階市民相 談室	
岩手	盛岡	5日(金)	10:00～16:00	盛岡市役所8階ロビー	
宮城	仙台	12日(金)	10:00～15:00	仙台市役所1階ロビー	
秋田	秋田	4日(木)	10:00～16:00	秋田市役所生活相談所	
山形	山形	10日(水)	10:00～15:00	山形市役所1階ロビー	
福島	福島	10日(水)	10:00～15:00	福島市役所1階市民相 談室	
茨城	水戸	10日(水)	10:00～16:00	茨城県産業会館	水戸市桜川2-2-35
栃木	宇都宮	6日(土)	10:30～16:00	宇都宮西武デパート 1階	
群馬	前橋	6日(土)	10:00～16:00	群馬銀行前橋支店ロビ ー	前橋市本町2-12-19
	高崎	6日(土)	10:00～16:00	第一勧銀高崎支店ハ ートコーナー	高崎市連雀町76
	桐生	6日(土)	10:00～16:00	桐生クラブ6号室	桐生市仲町2-9
埼玉	浦和	20日(土)	10:00～16:00	浦和駅前西口広場	
千葉	千葉	20日(土)	10:00～16:00	千葉県部会事務所会議 室	千葉市中央4-13-13 青妻ビル3F
神奈川	横浜	25日(木)	10:00～16:00	横浜駅西口相鉄ジョイ ナス緑の広場	
山梨	甲府	3日(水)	10:00～16:00	山梨中央銀行本店東側 広場	
長野	長野	15日(月)	10:00～16:00	長野丸光そごう	
東京	新橋	2日(火)	10:00～16:00	国電新橋駅西口広場噴 水横	
	渋谷	2日(火)	10:00～16:00	東急百貨店東横店南館 2階コンコース	
	新宿	4日(木)	10:00～16:00	国電新宿駅東口交番横	
	池袋	5日(金)	10:00～16:00	西武池袋駅地下「西武 ライオンズコーナー」前	
	立川	6日(土)	10:00～16:00	国電立川駅自由通路南 口側階段上	
新潟	新潟	3日(水)	10:00～16:00	新潟市役所	
	長岡	4日(木)	10:00～16:00	長岡商工会議所4階 401	長岡市城内町2-6-1
富山	富山	21日(日)	10:00～16:00	富山市公会堂	富山市大手町2-10
石川	金沢	20日(土)	10:00～16:00	県部会事務所	金沢市泉野町4-8-18
福井	福井	27日(土)	10:00～17:00	シャピックタウンピア 太陽の広場	
岐阜	岐阜	3日(水)	9:00～16:00	岐阜市役所1階ホール	
静岡	静岡	10日(水)	10:00～16:00	静岡県中部県民サービ スセンター	静岡市黒金町57

県名	開催市	開催日	時間	場	所	
愛知	名古屋	5日(金)	10:00~16:00	名古屋駅前豊田ビル 6階617号室	名古屋市川村区名駅 4-7-23	
	三重	津	5日(金)	10:00~16:00		津市役所1階ホール
	四日市	5日(金)	10:00~16:00	四日市市役所1階ホール		
滋賀	大津	20日(土)	10:00~16:00	大津西武百貨店		
京都	京都	12日(金) 13日(土)	10:00~16:00	京都新聞社	京都市中京区烏丸通 夷川北入	
大阪	大阪	13日(土)	13:00~16:00	立止会館	大阪市西区京町堀 1-5	
	大阪	17日(水)	13:00~16:00	近畿会事務局事務所	大阪市東区北浜 2-87-2 平和生命大阪ビル5F	
	大阪	19日(金) 20日(土)	10:00~16:00	大阪駅前広場		
兵庫	神戸	24日(水)	10:00~16:00	中小企業会館5号室	神戸市中央区三宮セ ンタープラザ16F	
奈良	奈良	6日(土)	10:00~16:30	婦人会館	奈良市登大路町	
和歌山	和歌山	20日(土)	10:00~16:00	和歌山商工会議所1階 産業会館内ホール	和歌山市西汀町	
鳥取	鳥取	5日(金)	13:00~17:00	鳥取県庁1階ロビー		
	島根	松江	16日(火)	10:00~16:00	島根県庁1階県民室	
	岡山	岡山	5日(金)	9:00~16:30	岡山市役所1階ロビー	
	広島	福山	3日(水)	10:00~17:00	福山天満屋	
		広島	5日(金)	10:00~17:00	広島消費生活情報セン ター	広島センタービル 8階
山口	下関	12日(金)	10:00~16:00	シーモール下関1階		
徳島	県内全域	11日(土) 6日(土)	9:00~17:00	徳島県内各鑑定事務所		
香川	高松	25日(水)	10:00~16:00	香川県庁県民コーナー		
	愛媛	松山	20日(土)	10:00~17:00	松山三越デパート	
高知	高知	20日(土)	10:00~16:00	住宅総合ビル8階4会 議室	高知市菜園場町1-21	
福岡	福岡	2日(火)	10:00~17:00	天神地下イベントコー ナー		
	久留米	2日(火)	10:00~17:00	久留米井筒屋		
	小倉	2日(火)	10:00~17:00	小倉井筒屋		
佐賀	佐賀	5日(金)	10:00~16:30	佐賀市役所市民相談室		
長崎	県内全域	4日(水)	10:00~16:00	長崎県内各鑑定事務所		
熊本	熊本	3日(水)	10:00~16:00	熊本市役所1階ロビー		
大分	県内全域	2日(火)~ 5日(金)	9:00~17:00	大分県内各鑑定事務所		
宮崎	宮崎	12日(金)	13:00~15:00	宮崎商工会議所		
鹿児島	鹿児島	3日(水)	10:00~17:00	丸屋デパート		
	鹿児島	3日(水)	10:00~17:00	鹿児島市役所市民相談 室		
沖縄	那覇	2日(火)	10:00~16:00	那覇市役所1階ロビー		
	沖縄	2日(火)	10:00~16:00	沖縄市役所1階ロビー		

(3) 鑑定報酬規程の廃止と標準報酬の設定

40年から60年に至る20年間における鑑定報酬の推移を見ると、大きく別けて、3つの注目すべき時期が認められる。まず、第一は、41年の協会創立時の新報酬規程の設定であり、第二は、54年における公共事業に係る鑑定報酬に関し、一般鑑定報酬にリンクした新基準の設定で、第三は、59年に従来の報酬規程が廃止され、標準報酬が設定されたことであった。

① 鑑定報酬規程の制定と推移

当協会の設立時において、不動産鑑定報酬規程の制定が問題になり、鑑定報酬委員会（委員長吉野公治）が設置され、昭和41年2月から審議を開始した。その結果、

- (a) 鑑定評価の業務量と業務の困難性を基礎とする報酬は、我が国の実状に適さないので、主として従価主義による基準とする。
- (b) 業者の規模、業態および地域にかかわらず、専門職業家として生活が成り立つ程度の報酬基準であること。
- (c) 鑑定依頼者が報酬の支払いに困難を感じない程度の基準であること。
- (d) 他の資格者団体の報酬と比較しても、社会的に容認される基準であること。
- (e) 基準は強制的なものではなく、鑑定報酬算定の場合に準拠すべき基準とすること。

等を報酬基準の基本的な考え方として取りまとめた。そして、鑑定報酬額に料率を乗じて算定する基本報酬額と、鑑定評価の対象の種類と遠隔地による割増報酬並びに旅費、日当、その他の実費相当額からなる報酬基準（以下一般報酬という）を決定し、41

年5月31日開催の総会において承認決定され、41年7月1日から施行された。

その後6回にわたって、料率の改正や基本報酬額の改正が行われた。次に、公共事業に係る不動産鑑定報酬については、上記の一般報酬を基準とするとしながら、各種の割引制度の容認を余儀なくされ、また、報酬の水準、特に基本報酬額について大きな格差(50%)ができ、この解決は協会にとって大きな問題であった。この格差を是正するため、業務推進委員会報酬小委員会(小委員長八十川俊明)が中心となり、48年から53年まで6年間連年当局と接衝を重ね値上げ改訂を行い、その結果一般報酬との開差は20%までに是正された。しかしながら、毎年の接衝の煩わしさを避けるため、53年から54年にかけて、当協会と中央用地対策連絡協議会(以下用対連という)で鑑定報酬に関する基本問題検討委員会を設け、建設省公共用地課長を仲介者として討議を行った。その結果、公共事業の事業主体は、継続的且つ大量の鑑定評価の発注者であること、資料の提供等についても積極的である等の理由から、基本報酬額および料率を一般報酬基準の8割とすることを主体として、当協会会長と用対連会長(建設省計画局長)の覚書を締結し、これによって一般報酬基準が改定されれば、公共事業に係る報酬基準も自動的に改定されることになったのである。

なお、不動産鑑定報酬規程(57年度改定)と公共事業に係る不動産鑑定報酬基準(54年の基本覚書)は、次のとおりであった。

○ 不動産鑑定報酬規程

I 不動産鑑定報酬

1. 基本報酬額

基本報酬額は一物件につき次に定める額とする。

完全所有権価額 1 千万円までの部分	90,000円
” 1 千万円超 5 千万円までの部分	27/10,000
” 5 千万円超 1 億円までの部分	15/10,000
” 1 億円超 5 億円までの部分	6/10,000
” 5 億円超 25 億円までの部分	2/10,000
” 25 億円超の部分	1/10,000

2. 賃料基本報酬額

賃料の基本報酬額は次に定める額とする。

- (1) 地代については「1.基本報酬額」による基本報酬額相当額の1.5倍
- (2) 家賃については「1.基本報酬額」による基本報酬額相当額の1.7倍

3. 割増料金〔基本報酬額（賃料基本報酬額を含む。）に加算する分〕

- (1) 完全所有権以外の権利の割増料
 - ① 借地権、底地、地役権 3割相当額
 - ② 借家権 5割相当額
 - ③ 区分地上権 10割相当額
- (2) 評価対象物件の種別による割増料
 - ① 宅地見込地 5割相当額
 - ② 農地、林地、原野、池沼、雑種地 10割相当額
 - ③ 貸家（借家人居付） 5割相当額
 - ④ 各種財団（機械装置等を含む） 5割～7割相当額
 - ⑤ 区分所有建物 5割～7割相当額
- (3) 遠隔地割増料

（東京、大阪地区 50km見当以遠）

（その他の地区 30km見当以遠）
- (4) その他の割増料
 - ① 過去時点評価 3割～10割相当額
 - ② 争訟物件 3割～5割相当額
 - ③ 部分鑑定、限定価格、その他手数を要した場合 3割～10割相当額
 - ④ 項目（超過項目1項目毎） 3割相当額
 - ⑤ 特に急を要する案件処理の場合 3割相当額

4. 報酬額の端数計算

報酬額（割増料金を含み、旅費、宿泊料及び日当等は含まない。）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。

5. 取消料金

- (1) 実査前に取消申出の場合

20,000円、ただし、作業の進捗状況に応じて増減できる。

(2) 実査後に取消申出の場合

- ① 報告書作成前：最低基本報酬額（ただし、作業の進行状況により半額まで減額することができる）及び旅費・日当等の実費
- ② 報告書作成後：規程通りの報酬額（ただし、事情により最低基本報酬額を限度として、半額まで減額することができる）及び旅費・日当等の実費

Ⅱ 不動産コンサルタント報酬

1. 相談料

- (1) 口頭によるもの 1件につき 20,000円以上
- (2) 書面によるもの 1件につき 50,000円以上
- (3) 書面によるもので特別の調査研究を要するもの 1件につき 100,000円以上

2. 不動産の利用、開発、都市計画等の企画立案

内容、規模等に応じ協議決定

Ⅲ 顧問報酬

契約期間は1年以上とし、月額

資本金	報酬額
1千万円未満	10万円以上
1千万円以上	12万円以上
5千万円以上	14万円以上
1億円以上	16万円以上
3億円以上	20万円以上

Ⅳ 旅費、日当、その他

1. 旅費

(1) 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補

- ① 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。
- ② 船賃（特別船席料金及び特別料金を含む。）は1等級とする。
- ③ 航空賃は実費相当額とする。
- ④ 車馬賃は実費相当額とする。

(2) 補助者

- ① 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。
- ② 船賃は2等級とする。

- ③ 航空賃は実費相当額とする。
 - ④ 車馬賃は実費相当額とする。
 - ⑤ ①及び②の定めにかかわらず、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補と同道する場合には、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補と同等級の料金とする。
2. 宿泊料（ただし、次の額により難い場合はこの限りではない。）
- (1) 不動産鑑定士……………一泊につき 12,000円
 - (2) 不動産鑑定士補……………同上 12,000円
 - (3) 補 助 者……………同上 10,000円
3. 日当
- (1) 不動産鑑定士…………… 20,000円
 - (2) 不動産鑑定士補…………… 15,000円
 - (3) 補 助 者…………… 8,000円
4. その他、調査等に当って、特別に費用を要する場合は、別途実費相当額

この規程は、昭和57年4月1日以降に鑑定評価の依頼を受ける場合について適用されます。

不動産鑑定報酬規程基本報酬額速算表

完全所有権価額	料率	加算額(円)	参考報酬額(円)
1千万円以下			最低 90,000
1千万円超～5千万円以下	$\frac{27}{10,000}$	63,000	最高 198,000
5千万円超～1億円以下	$\frac{15}{10,000}$	123,000	最高 273,000
1億円超～5億円以下	$\frac{6}{10,000}$	213,000	最高 513,000
5億円超～25億円以下	$\frac{2}{10,000}$	413,000	最高 913,000
25億円超	$\frac{1}{10,000}$	663,000	

(参考) 本表は、昭和57年4月1日以降に鑑定評価の依頼を受ける場合について適用されます。

(計算例)

- (1) 完全所有権価額 3 千万円の場合の基本報酬額の求め方は、

$$30,000,000 \times \frac{27}{10,000} + 63,000 = 144,000 \text{円となる。}$$

- (2) 完全所有権価額 1 億円の場合の基本報酬額の求め方は、

$$100,000,000 \times \frac{15}{10,000} + 123,000 = 273,000 \text{円となる。}$$

○ 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準について (基本覚書)

標記について下記のとおり、基本覚書を締結する。

記

1. 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準(以下「公共報酬基準」という。)については、次のとおりとする。
 - (1) 公共報酬基準の基本報酬額については、不動産鑑定報酬規程(以下「一般報酬規程」という。)の基本報酬額の 8 割とする。この場合に千円未満の端数が生じるときは切り捨てるものとする。
 - (2) 鑑定報酬額のうち、完全所有権の価額が 1 千万円をこえる部分に係る額を算定する率 (以下「従価率」という。)についても、一般報酬規程における従価率の 8 割とする。この場合において、従価率の分母を 10,000 として分子に小数点以下の端数が生じるときは、小数第 1 位を四捨五入して得た数値を当該従価率の分子とするものとする。
 - (3) 公共報酬基準における複数地点評価の割引率については、下表のとおりとする。

ランク	地 点 数	割引率
A	2 及び 3 の部分	20%
B	4 から 6 までの部分	30%
C	7 から 10 までの部分	40%
D	11 以上の部分	50%

なお、割引率の適用の順序は、評価額の高いものから順次 A, B, C, D の順によるものとする。

- (4) 上記(1)~(3)までに規定する事項以外の事項については、おおむね現行どおりとするものとする。
2. 公共報酬基準については、一般報酬規程が改訂される都度改訂するものとする。この場合においては、従前どおり覚書を締結する形式をとるものとする。

とする。

3. 一般報酬規程を改訂する場合において、社団法人日本不動産鑑定協会は国土庁に対して協議を行うときは、当該協議と同時に、中央用地対策連絡協議会へ改訂の内容その他必要な事項を連絡するものとする。
4. 著しい経済情勢の変動及び関係する法令の改廃・制定、その他特別な事情の発生等により、この覚書の改廃が必要となった場合は、中央用地対策連絡協議会又は社団法人日本不動産鑑定協会の申出により協議するものとする。

昭和54年7月16日

中央用地対策連絡協議会会長

建設省 計画局長

丸山良仁

社団法人 日本不動産鑑定協会会長

松尾英男

② 鑑定報酬規程の廃止

その後、58年7月に至り、公正取引委員会（以下公取という）から当協会に対し、「不動産鑑定報酬規程及び公共事業に係る不動産鑑定報酬基準等には問題があるので、早急に廃止を決定してほしい」との要請と指導を受けるに至った。協会としては、創立以来実施してきた報酬規程のことであり、特に48年頃、公取で鑑定報酬規程が問題になった時、基準を示したもので、その履行を強制していないこと、協会が学術的な性格を持った団体であること等から廃止を要請されることなく、公取との了解がついた経過もあったのでまさに、青天の霹靂に会ったような驚きであった。

ともあれ、事態の重大性に鑑み、会員の動揺と無用な混乱は極力回避すべく配慮するとともに、最悪の事態を避けるためには、まず用対連との関係を良好に維持する必要がある、とりあえず稲本専務理事が建設省の公共用地課長に会って、公取からの要望の要旨を説明し、公共事業に係る報酬基準を廃止せざるを得ないと考えられるが、その際の協力をお願いし、要望を前向きに検討し

たいと好意的な回答を得た。8月には業務推進委員会が開催され9月には常務理事会、理事会も開催されて、種々検討されたが、廃止した時に予想される鑑定業界の混乱を防止するためにどうするか、明確な方針を決定することはできなかった。独禁法違反ではないから断固争うべしとする意見もあったが、52年の独禁法改正で、課徴金の制度等が大幅に強化され、また、この時から運用面でも従来の方針が変更され、建築士会や医師会に対しても強行に改善を推進していること、有識者にあっても法律違反でないとして争うことは無駄であるとの意見が多いこと等の事情も次第に明確となり、一方、現実問題として規程に代わる目安は是非とも必要であり、それまでは規程を廃止すべきではないとする意見が大勢を占め、公取に対しては、廃止の時期の延期をお願いした。その後も公取からは早急な廃止を再三要請され、その都度理事会等で検討が行われた。最終的には、国土庁の報酬基準作成の時期をにらみながら、鑑政連の協力により、公取の了解も得て、59年1月の理事会において、報酬規程は59年3月31日付で廃止することになったものである。

この時、公共事業に係る報酬基準も3月限り廃止されたが、用対連の事務局長（公共用地課長）の通達によって、当分の間、従前の例によることとの指導が行われたので、その後も概ね従来の基準により発注が行われ、大きな混乱は生じなかった。

③ 報酬に関する長官告示の公布

協会の報酬規程について、公取からその問題点を指摘され、廃止を余議なくされた事情については、国土庁においても業界に大変な混乱を招来するかも知れないと、協会の決定する方針に重大

な関心を示され、また、公取、建設省に対しては事態の収拾改善のため、強力に接衝していただいていた。

54年当時、建築士の報酬規程が公取から指摘された時、実態調査のうえ、建設大臣告示を公布され、これが業界の混乱防止とその後の発展に大きな役割を果たしたことを説明して、鑑定報酬についての国土庁長官告示をお願いしたのは、58年10月の中旬であった。国土庁では、この方向での解決に非常な関心を示され、早速検討を始められた。法令の違いから困難な問題もあったが、極めて積極的に準備を進められた。不動産の鑑定評価制度が円満に機能するためには、関係法律の適切な施行とともに不動産鑑定業務の対価として適正な報酬が確保されることが重要である。この報酬が適正でない場合には、不動産鑑定業の経営を圧迫したり、不動産の鑑定評価に疑義を生じさせる等の弊害が生じ、その結果、不動産鑑定業の健全な発展が阻害され、ひいては、地価対策にも重大な支障となることが懸念されたものである。このため、不動産鑑定評価制度の一層の発展、不動産鑑定業の健全な経営の確保および不動産の鑑定評価技術の向上等を図るため、国土庁において、不動産の鑑定評価に関する報酬の基準を定めることが望ましいと考えたものである。

このため、鑑定評価業務の実態調査のための調査票等の準備を開始、58年12月1日には不動産鑑定報酬問題検討委員会（委員長松秀志）が開催され、全国的な規模での調査を決定された。そして、特に対象業者数も多く、また、内容的にも複雑なものが含まれていると考えられる東京地区と大阪地区については、調査のための説明会が開催された。国土庁の趣旨と調査内容についての説明のほか、調査票記載に当たって特に留意すべき諸点について

協会から説明し、特別の協力をお願いした。その結果、期日までに97%という高率の調査票回収ができた。検討委員会は5回開催され、59年3月16日に報告書がまとめられた。鑑定報酬についての基本的な考え方は、次のようなものである。

- (a) 不動産の鑑定評価業務の内容と十分に対応し、それに見合うものであること。
- (b) 業務報酬の算定が容易であること。
- (c) 業務報酬が経済動向が変化した場合においても、適切に決定されうるものであること。
- (d) 業務報酬の算定根拠が明白であること。
- (e) 技術者の資格、能力の向上等に十分配慮されていること。
- (f) 不動産鑑定業者の健全な経営を可能とするものであること。

後記のような国土庁長官告示は、59年4月17日公布された。告示で報酬の基準とされているのは標準業務人日表である。種類と規模を異にする不動産の鑑定評価で、不動産鑑定士がその鑑定に当たって、どれだけの日数を必要としているかを算定したもので、従来の従価方式から労働の質と量によって報酬を算出することになるわけで、考え方で大きな転換が行われたことになる。不動産鑑定士1日当たりの報酬額を決めると、全体の報酬額が出てくる。現在1日の報酬額を2万円とし、規模の大きな場合に技術料を加算している業者が多く、この結果、規模の大きな場合には20~30%の増額になっている。59年の事業実績報告でみると、依頼件数では対前年5.7%増であるのに対し、報酬額では対前年9.4%増と大きな伸びとなって現われている。残されたのは、当分の間、従前の例によるとされている公共用地に係る報酬を、国土庁長官告示に対応して、内容の改善を図ることが急がれるところである。

○ 国土庁告示第2号

不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬の基準を次のように定める。

昭和59年4月17日

国土庁長官 稲村 佐近四郎

第1 業務報酬の算定方法

不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬は、第2の直接人件費、第3の経費、第4の技術料及び第5の特別経費を合算する方法により算定することを標準とする。

第2 直接人件費

直接人件費は、不動産の鑑定評価業務に直接従事する技術者のそれぞれについての当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与引当金、法定保険料等の人件費の1日当たりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じて得た額の総和とする。

第3 経 費

経費は、次のイ及びロに定めるところによりそれぞれ算定される直接経費及び間接経費の合計とする。

イ 直接経費

直接経費は、印刷製本費、複写費、交通費等不動産の鑑定評価業務に関して直接必要となる費用の合計とする。

ロ 間接経費

間接経費は、不動産の鑑定評価業務を行う事務所を管理運営していくために必要な人件費（第2に定める直接人件費を除く。）、調査研究費、研修費、減価償却費、通信費、消耗品費等の費用（イに定める経費を除く。）のうち、当該業務に関して必要となる費用の合計とする。

第4 技 術 料

技術料は、不動産の鑑定評価業務において発揮される技術力の対価として支払われる費用とする。

第5 特 別 経 費

特別経費は、出張旅費、宿泊料その他の不動産の鑑定評価業務の依頼者の特別の依頼に基づいて必要となる費用（第2に定める直接人件費及び第3に定める経費を除く。）の合計とする。

第6 直接人件費等に関する略算方法による算定

直接人件費又は経費の額の算定については、第2又は第3にかか

わらず、それぞれ次のイ又はロに定める算定方法を標準とした略算方法によることができる。

イ 直接人件費

不動産の鑑定評価業務でその内容が別添1に掲げる標準業務内容であるものに係る直接人件費の算定は、通常当該業務に従事する技術者1人について1日当たりに要する人件費に別添2に掲げる標準業務人・日数を乗じて算定する方法

ロ 経 費

経費の算定は、直接人件費の額に1.0を標準とする倍数を乗じて算定する方法

別添1

標準業務内容は、次の1から8までに掲げる業務とする。

1. 依頼受付及び鑑定評価の基本的事項の確定
2. 鑑定評価の作業に係る処理計画の策定
3. 対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認
4. 鑑定評価に必要な資料の収集及び整理
5. 収集された資料の検討及び対象不動産についての価格形成要因の分析
6. 鑑定評価方式の適用
7. 試算価格又は試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定
8. 鑑定評価書の作成及び依頼者への交付

別添2

標準業務人・日数は、次の表に掲げるものとする。

類型	評価額(円)	500万	1,000万	2,000万	4,000万
宅地又は建物の所有権		3	3	4	5
宅地見込地の所有権		4	6	8	10
農地又は林地の所有権		6	8	10	12
建物及びその敷地の所有権		4	5	6	8
宅地の借地権		3	4	5	7
宅地の区分地上権		4	5	7	9
建物の区分所有権及び当該区分所有権に係る敷地の所有権		4	5	7	9
地代		4	5	7	9
家賃		6	8	10	12

8,000万	1億5,000万	3億	6億	12億	25億
7	9	12	14	16	19
12	14	16	19	22	26
14	16	18	20	23	26
10	12	14	17	20	23
9	11	13	16	19	22
11	13	15	18	21	24
11	13	15	18	21	24
11	13	15	18	21	24
14	16	18	20	23	26

(注) 評価額とは、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額をいう。

④ 不動産鑑定報酬の推移表及び不動産鑑定評価の事業実績表

過去20年間に於ける不動産鑑定評価活動に対する鑑定報酬の推移は前述のとおりであるが、参考までに、一般と公共事業に係る両鑑定報酬の対照一覧表(付表1)及び、全国の不動産鑑定業者の昭和42年以降の事業実績(国土庁発表)の推移の概要(付表2)を一括表示すると、次表のとおりである。

付表1 一般及び用対連関係報酬推移表

一般		用 対 連		地価公示 (1地点当り)
昭和 40年 4/1	業者個々の規定により 最低報酬 ¥5,000～ 20,000円	昭和 40年 4/1	同 左	
	最低 15,000円 1000万円までの部分 10,000分の20 1000～5000万円まで 10,000分の15		同 左	

41年 7 / 1 より	5000～1億円まで 10,000分の5 1～5億円まで 10,000分の4 5～25億円まで 10,000分の2 25億円超え 10,000分の1	41年 7 / 1 より	ただし、地面数が極めて多い場合は個々に協議割引。最高30%まで	4,100円
42年		42年 7 / 1 より	一般規程を適用し、一定の条件を充足する被数画地について20～60%の割引をする。	5,100
43年		43年		6,100
44年 1 / 1 より	(改正) 最低30,000円 従価率 据 置	44年		7,400
45年		45年		8,800
46年 4 / 1 より	(改正)1000万円までの部分40,000円 1000～5000万円まで 10,000分の20 5000～1億円まで 10,000分の10 1～5億円まで据置 5～25億円まで据置 25億円超え据置	46年		11,000
47年		47年 4 / 16 より	(改正)最低20,000円但第1画地10%引、従価率41/7規程に据置	15,000
48年		48年 5 / 1 より	(改正) 最低据置 従価率1000～5000万円までの部分1万分の17 従価率5000～1億円までの部分1万分の7 賃料、割増料、旅費等… 一般規程通り	18,500
49年 6 / 1	(改正)1000万円までの部分60,000円 1000～5000万円まで 1万分の23 5000～1億円まで 1万分の12 1～5億円まで 5～25億円まで据置 25億円超え	49年 5 / 1 より	(改正) 最低32,000円 従価率据置 割引10%及び60%を廃止し、20%～40%となる。	22,000

第三章 協会活動のあゆみ

50年	↓	50年 5/1 より	(改正) 最低40,000円 その他据置)	32,500
51年 6/1 より	(改正) 1000万円までの 部分70,000円 従価率据置 賃料、割増 料、旅費等抜本改正	51年 7/12 より	(改正) 最低48,000円 その他据置	38,000
52年	↓	52年 6/10 より	(改正) 最低56,000円 従価率据置 賃料、割増 料、旅費等一般規程通り	42,000
53年	↓	53年 7/1 より	(改正) 最低58,500円 その他据置	46,200
54年 6/1 より	(改正) 1000万円までの 部分80,000円 1000～5000万円まで 1万分の25 5000～1億円まで 1万分の14 1億円～5億円まで 1万分の5 (新) 不動産コンサルタント報酬2万円以上 顧問報酬 10万円以上	54年 7/16 より	公共事業に係る不動産鑑 定報酬基準につき 基本覚書締結 (改正) 最低64,000円 従価率一般規程80%	50,400
55年	↓			54,000
56年	↓	56年	↓	57,300
57年 4/1 より	(改正) 1千万円までの 部分 90,000円 1千万～5千万円まで 10,000分の27 5千万～1億円まで 10,000分の15 1億～5億円まで 10,000分の6 5億～25億円まで 10,000分の2据置 25億円超10,000分の1 据置 宿泊料 不動産鑑定士 12,000円 不動産鑑定士補 12,000円 補助者 10,000円 H 当 不動産鑑定士 20,000円 不動産鑑定士補 15,000円 補助者 8,000円	57年 4/1 より	(改正) 1千万円以下 72,000円 1千万～5千万円まで 10,000分の22 5千万～1億まで 10,000分の12 1億～5億円まで 10,000分の5 5億～25億円まで 10,000分の2据置 25億円超10,000分の1 据置 一般規定の80% 宿泊料 不動産鑑定士 12,000円 不動産鑑定士補 12,000円 補助者 10,000円 H 当 不動産鑑定士 16,000円 不動産鑑定士補 12,000円 補助者 6,000円	58,400
58年	↓	58年		58,500

59年 3/31	報酬規程廃止				58,500
59年 4/17	大臣告示 ↓				

付表2

不動産鑑定評価の事業実績表

自昭和41年～至昭和59年

年	業者数	事務所数	不動産鑑定士等	実 績 総 数			
				件数(件)	対前年比(%)	報酬(千円)	対前年比(%)
41							
42	277			48,926		2,343,284	
43	316			55,857	14.2	2,941,772	25.6
44	352	480		57,550	3.0	3,898,414	32.5
45	389	527		58,525	1.7	4,412,160	13.2
46	452	597	1,430	64,082	9.5	5,597,105	26.9
47	643	808	1,702	70,702	10.3	6,401,175	14.4
48	747	920	1,829	76,899	8.8	8,285,580	29.4
49	868	1,072	1,983	82,016	6.9	9,795,465	18.2
50	995	1,216	2,288	85,383	4.1	11,829,344	20.8
51	1,154	1,395	2,483	73,912	△13.4	11,333,343	△ 4.2
52	1,257	1,500	2,637	76,797	3.9	12,366,441	9.1
53	1,362	1,614	2,727	79,885	4.0	13,127,895	6.2
54	1,440	1,689	2,849	83,550	4.6	14,792,561	12.7
55	1,536	1,790	2,984	88,169	5.5	16,657,501	12.6
56	1,640	1,904	3,051	96,646	9.6	17,872,358	7.3
57	1,715	1,984	3,167	98,610	2.0	18,648,162	4.3
58	1,785	2,060	3,221	104,891	6.4	19,720,886	5.8
59	1,860	2,146	3,237	110,854	5.7	21,573,134	9.4

3. 地価公示法等に基づく地価調査

(1) 地価公示法施行前の地価調査

不動産鑑定評価制度の創設とともに、建設省は地価対策の一環として39年度から地価調査を開始し、地価公示の具体化に備えることとした。

当協会は設立と同時に、地価調査委員会（委員長三沢勝）を設置し、建設省の地価調査に協力してきた。

この地価調査の概要と経過等は、概ね次のとおりである。

① 調査地域と地点数

昭和39年、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 第1回地価公示 に移行	650地点
	大阪地区	240地点
	名古屋地区	80地点
	北九州地区 調査地区	40地点

② 調査地点の選定

調査地点の選定に当たっては、各地域とも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を選定し、これから概ね5分、10分、15分の3段階に分けて到達し得る標準的な住宅地（宅地見込地を含む）3地点セットで選定された。

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

③ 調査の実施

標準地価格の調査は、当協会が受託し、協会所属の不動産鑑定士等によって実施された。ちなみに地価公示移行直前の43年度においては、三大都市圏630地点について267名の鑑定士等によって実施された。

調査方法は、同一地点につき2名の鑑定士等の単独評価によって行われ、両者の調査結果に10%以上の開差があるときは調整委員の調整に委ねられた。この方法は、原則的に地価公示法による地価調査に引き継がれて今日に及んでいる。

なお、価格時点は42年度までは10月1日であったが、43年度からは1月1日に改められた。

(2) 地価公示法施行後の地価調査

① 地価公示制度の実施

- a 地価公示制度については、「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）を創設する」とした不動産鑑定評価に関する制度の確立に関する答申（38年3月6日宅地制度審議会第2次答申）の趣旨をうけて、43年7月、建設大臣は住宅宅地審議会に対して「地価公示制度確立」について諮問を行った。この諮問は、同審議会の宅地部会（注記参照）において審議され、43年11月25日「地価公示制度の確立に関する答申」が建設大臣に提出された。

（注）住宅宅地審議会宅地部会

宅地部会長 榑田光男、委員24名、臨時委員5名、専門委員2名の中、原案起草の委員となったのは、幾代 通(東北大学教授)、三沢 勝(勸銀土地建物社長)、成田頼明(横浜国立大学教授)の3委員であった。

- b 建設省は、この答申に基づいて地価公示法の立案作業をすすめ、その成案を44年2月の国会に提出した。地価公示法（注記参照）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。

（注）1. 地価公示法の目的

都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与することを目的とする。（法第1条）

2. 標準地の価格の判定

土地鑑定委員会は、建設省令で定める都市計画区域内の標準

地について、毎年1回、建設省令で定めるところにより、2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。(法第2条)

② 土地鑑定委員会の発足

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

(注)1. 土地鑑定委員会委員

- 委員長 榎田光男（日本不動産研究所理事長，鑑定協会会長）
- 委員 有泉 亨（上智大学教授，鑑定協会名誉会員）
- 委員 樺山俊夫（前阪神高速道路公団副理事長）
- 委員 黒沢 清（独協大学教授，鑑定協会名誉会員）
- 委員 嶋田久吉（日本不動産研究所顧問，鑑定協会相談役）
- 委員 三沢 勝（勧銀土地建物社長，鑑定協会理事）
- 委員 吉野公治（三井信託銀行常務取締役，鑑定協会監事）

2. 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）

③ 地価公示法に基づく地価調査

- a 44年6月23日制定公布をみた地価公示法に基づき、45年1月1日を価格時点とする第1回地価公示（地価公示元年）の鑑定評価は、三大都市圏970地点について前記333名の鑑定士等によって行われることになったが、この年の9月に新不動産鑑定評価基準の答申があり、答申後の鑑定評価は新基準によることになった。

地価公示制度は不動産鑑定士等は勿論、協会にとっても地価対策の主要な一翼を担う役割のほか、この活動によって鑑定士等の社会的使命が本格的に問われることになった。それは、個々の不動産鑑定士等が鑑定評価を業務として社会に定着させることができるか否かの試金石を意味した。そのため、この事業に従事した不動産鑑定士等は予備的調査の実績を踏まえて慎重に、そして誠実に鑑定評価の作業を進め、また価格の適正化に

全力を注いだ。そして、この事業を成功裡に導いたのは、当協会の協力体制と鑑定主体の努力によるものであった。

また、地価公示実施の機会を積極的に活用し、鑑定評価制度のPR活動を行ったのは衆知のところである。

なお、地価調査の調査票の写は本部事務局には全部を、大阪支部および中部支部事務局にはそれぞれの支部管内分を備えていて会員の閲覧に供した。

- b 地価公示法施行に基づく地価調査の推移は、次のとおりであった。

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
	45年度	46年度	47年度	48年度	49年度
地点数					
東京地区	650	740	1,550	3,100	} 1都1道 2府43県
大阪地区	240	360	720	1,440	
名古屋地区	80	160	320	430	
北九州地区		90	90	} 530	
その他			180		
計	970	1,350	2,860	5,500	14,570
評価員数	333	475	688	1,050	1,441

(注) 1. 地点は46年度北九州、47年度札幌、仙台、広島、福岡、新潟、金沢、静岡、岡山、松山、熊本が追加され、48年度は更に主要都市が追加され、49年度には全国に地価調査網が確立された。

2. 地点の拡大に伴い、評価員は増加し、48年度には会員総数(2,154名)の約50%が地価調査に参加することとなった。

また、評価員の増加に伴い、各地域に分科会が編成され、専門員は幹事と名称が改められ、49年度には地価調査体制が全国にわたって整えられた。

(3) 国土利用計画法の施行と二大地価調査事業

① 国土利用計画法の施行

- a 土地取引に直接公的な介入を加える画期的な土地政策立法として世の注目をあびた国土利用計画法が制定されたのは、次のような背景によるものであった。

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

- b 国土利用計画法は、土地に関する権利の相当な価額および土地の所有権の価額の算定に当たって、適正にしてかつ斉合性を保った価額を算定できるよう令第9条において、地価公示法による公示価格に準ずるものとして基準地の標準価格を判定するものとした。すなわち、都道府県知事は、「自然のおよび社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境、画地条件等が標準的と認められる画地を選定し、これを基準地として毎年1回、7月1日を価

格判定の基準日として、1人以上の不動産鑑定士または不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査、調整して標準価格を判定するもの」とされた。

② 国土庁の発足と二大地価調査事業

- a 国土利用計画法の制定とともに、国土の適正な利用に関する行政を総合的に推進する目的で国土庁が設置（49年6月）され、土地鑑定委員会は、建設省から国土庁に移された。国土庁の発足に伴い、土地局地価調査課に主任鑑定官および鑑定官が配され、地価公示等の実施に当たって評価員は、その指導下におかれた。

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

③ 当協会の地価調査体制

- a 地価公示法施行以来、地価調査に関しては専ら事務局（専務理事門脇協が事務局長を兼務）が担当してきたが、49年には地価公示標準地が全国に網羅され、その数15,010地点、鑑定評価員1,432名に加え、借地権調査705地点、評価員398名、および昭和49年度公示価格比準検討に関する調査737地点、評価員101名、更に国土利用計画法に基づく都道府県基準地調査20,915地点、評価員数1,451名、その他公共施設関連地域地価動向調査に係る農地の鑑定評価282地点等の委託業務が当協会会員によ

って行われるに及んで、協会として地価調査事業遂行のための協力体制の確立が焦眉の急務となった。

- b 以上のような背景の下で、地価公示等公的な委託業務が適切かつ迅速に執行できる協力体制の確立と、これらの事業に関し収集された事例資料等の整備、保管および閲覧体制の確立を目的として、新たに地価調査委員会が編成された。

地価調査委員会の歴代正副委員長は、次のとおりである。

年度	委員長	副委員長
49	萩野松太郎	足立春彦, 今西定雄
50~51	横須賀 博	井島保治, 植松美弥太, 小森佐久夫
52~53	稲野辺良一	遠藤策一, 小森佐久夫, 佐藤 實
54~55	〃	佃順太郎, 泉 達夫
56~57	〃	〃 〃
58~59	〃	泉 達夫, 山川英治郎

(4) 二大地価調査事業の実施推移

① 49年度～54年度

- a 各年度の地価調査の地点、評価員、受託額等の推移は、次のとおりである。

	49年度	50年度	51年度	52年度	53年度	54年度
・中央地価調査事業						
地点数	15,010	15,010	15,010	15,580	16,480	17,030
評価員数	1,432	1,460	1,492	1,519	1,802	1,835
受託額 (百万円)	756	1,024	1,197	1,374	1,660	1,759
・地方地価調査事業						
地点数	20,915	25,930	26,120	26,120	26,690	27,260
評価員数	1,451	1,430	1,462	1,693	1,721	1,783
受託額 (百万円)	501	923	1,087	1,201	1,351	1,505

(注) 49年度からは借地権調査(705地点)山林等評価手法検討調査および基準地価格検証調査が行われ、51年度にはミニ開発実態調査(500地点)と林地の鑑定評価(160地点)が行われた。

b 49年度から始った中央(国)と地方(都道府県)の二大地価調査事業の遂行に当たって、50年度には地価調査委員会(委員長横須賀博)は、活動重点項目として次の三つを掲げて、地価調査に努めることとなった。

- ・借地権調査委託業務の完全実施
- ・事例資料の全国的整備と活用方法の検討
- ・地価公示、基準地調査における各種問題点の集約と解決策の検討

この重点項目は、その後の地価調査委員会(委員長稲野辺良一)に受け継がれ、事例資料の統一的保管と閲覧体制の確立および地価公示鑑定評価員の推薦方法の制度化等が図られることとなった。

(a) 資料保管と閲覧体制

これまで事例資料の整備保管については、協会本部、支部又は部会が独自の取扱いを行い、閲覧についてもまちまちであった。

ア. まず、資料の保管については協会本部備え付けの事例資料が約18万件(S43~52)あること、閲覧者は過去2年間の事例資料を活用していることを踏まえて、古い順からマイクロフィルム化することに踏み切った。また、事例カードの様式統一化については会員からの意見を整理して検討を行い、53年度に成案を得て、国土庁の了承のもとに地価

公示に採用されるとともに、各支部で独自に収集する場合にも、この様式が採用されることとなった。

イ. 資料の保管および閲覧規程については、引続き検討が行われ、支部の独自性を大幅に取り入れて54年1月の理事会で承認可決され、本部保管資料の利用細則については、同年6月1日からの施行で各支部長あて通知された。更に、資料の保管および閲覧規程の運用細則を定め、54年12月から実施した。ここに資料の一元的活用が行われることになった。

(b) 地価公示等評価員の推薦要領

ア. 地価公示評価員は慣行的に土地鑑定委員会が選任し、都道府県基準地調査は国に準ずる方法がとられたが、新規希望者、転居に伴う地域替え等の希望者の申込みの窓口はなく、制度確立の要望が高まっていた。

イ. このような会員の要望を受けて、地価公示評価員推薦の基準と手続き等その要領を慎重に検討し、54年1月に成案を得て、同年3月の理事会で承認可決された。ここに「地価公示評価員推薦要領」が制度化され、その運用細則も同年12月に定められた。

(c) 借地権価格調査

借地権価格調査は、評価員の選任から鑑定評価書の提出まで、総てが当協会に委ねられている受託業務である。したがって、依頼目的、その他の条件等評価要領に則して瑕疵のない鑑定評価書を提出することが当協会に要請された。これを受けて地価調査委員会は、鑑定評価の精度向上を図るべく「鑑定評価書作成上の留意事項」をまとめてこれを担当評価員に

配布し、かつ支部を通じて必要に応じて説明会を開催し、鑑定評価書の国土庁提出に先だって、審査調整委員会を設置してその万全を期した。

② 55年度～59年度

- a 55年度以降の地価調査事業における地点数、評価員数、受託額等の推移は、次のとおりである。

	55年度	56年度	57年度	58年度	59年度
・中央地価調査事業					
地点数	17,380	17,600	16,975	16,975	16,975
評価員数	1,831	1,881	1,900	1,789	1,799
受託額 (百万円)	1,923	2,067	2,002	1,958	1,940
・地方地価調査事業					
地点数	27,680	27,810	27,810	25,867	25,362
評価員数	1,817	1,833	1,858	1,841	1,767
受託額 (百万円)	1,638	1,745	1,733	1,614	1,483

- (注) 1. 調査鑑定料は、二大地価調査の始った49年度は1地点当たり22,000円であったが、その後漸次増額となり、55年度には54,000円、更に59年度以降は58,500円となって、今日に至っている。
2. 地価調査の幹事は、49年度には中央174名地方172名であったが、55年度には中央177名地方189名となり、59年度は中央216名、地方215名であった。
3. なお、借地権価格調査および中間調査は、毎年度継続して実施されてきている。

- b 二大地価調査事業の実施に伴い、地価調査委員会が発足してから5年、漸く対応態勢も整い地価調査委員会の名にふさわしい活動展開を行うべき段階に入ってきた。

そこで、地価調査委員会（委員長稲野辺良一）は、54年度までの地価調査事業の経過を踏まえ55年度以降地価調査活動の一層の充実を図るため、受託業務全般に関する諸問題を審議し、受託体制（組織）の整備、価格水準の適正化等について検討することとした。

- (a) 受託体制の整備について残された問題は、組織問題であるとの認識から、関連委員会、支部、部会、分科会等の役割と位置づけについて検討を加えることとした。

なお、この組織問題については、地価調査事業遂行のために構成され組織化されて発展してきた分科会と、協会組織として全国展開されてきた支部、部会との結合乃至一体化に関し、52年12月に組織推進委員会（委員長横須賀博、小委員長馬場武敏）主催の「第1回都道府県代表者会議」において、討議された経緯がある。（本章1の都道府県代表者会議の項参照）

- (b) 価格水準の適正化に関しては、協会の全国組織活用による地価水準の適正な把握及び変動率の適正な把握並びに鑑定評価方式の適切な適用方法等、専門職業家としての鑑定士の立場、更にはその団体である当協会の立場から意見をまとめ、その適正化になお一層努力することとした。

とき既に地価公示制度発足以来10年が経過した。この間に、公示価格は全国に網羅され定着してきており、社会一般の公示価格に対する関心は次第に高まり、その推移が注目されるに至った。地価公示制度に従事する不動産鑑定士等の社会的責務はまことに重大である。鑑定評価制度を更に発展に導くために価格水準の適正化についての意見をとりまとめ、地価

調査委員会で決定をみたのが55年8月の「地価調査に関する統一見解」であった。

この内容は鑑定評価方式の適用に関するものであって、概ね次の事項からなっている。

○ 3方式の適用について

- (1) 時点修正率の決定は取引価格の実態に基づくものであること。
- (2) 比準価格を求める場合の補修正
 - ① 事情補正についての適切な判断
 - ② 地域格差の比較における適正な判断
 - ③ 配分法の適用に当たっての適切な適用

- (c) 資料整備等に関しては、各支部の下に部会が誕生し、地価公示等を中心として活動を開始するに及んで、事例資料の収集、管理、活用が地域の実情に即して行われるようになった実情に鑑み、更に資料の整備保管、閲覧体制の強化を推進することとした。

なお、55年度には組織推進委員会（委員長馬場武敏、小委員長生江光喜）によって委員会の統廃合が検討され、地価調査と資料整備の2部門を担当し、所管事項が増大してきた地価調査委員会については、地価調査と資料の2委員会に分割し、委員会活動の重点化と効率化が図られることとなり、56年度から資料委員会（委員長佃順太郎）が新設され、地価調査委員会（委員長稲野辺良一）は、地価調査事業を専門に担当することとなった。

(注) 資料整備と閲覧体制の強化については、本章1の(5)を参照されたい。

- c 地価調査委員会は、標準地の適正化に関し56年度には選定替地点数等について土地鑑定委員会に対して意見具申を行うとともに、57年度～58年度においては、標準地の総点検と適正な再配置を行うことを目的とする標準地設定区域区分図の作成と見直しを行った。また、56年度から商業地について全国都市の最高価格地の調査を通して都市間のバランスを検討するとともに、代表標準地の価格水準についても広域的検討を継続して行ってきた。更に57年度には、地価調査のチェック体制確立のために「点検表」・「選定調書」・「鑑定評価書」のチェックリストを作成した。

この間、地価公示制度に関する諸問題を調査するため土地鑑定委員会の中に「地価公示制度調査小委員会」が設置され、その報告が次のとおり行われた。

地価公示制度について（中間報告）

昭和56年7月3日

土地鑑定委員会
委員長 有 泉 亭殿

地価公示制度調査小委員会
委員長 曾 田 忠

地価公示制度調査小委員会は、昭和55年12月10日に、地価公示制度に関する諸問題について調査するため、土地鑑定委員会に設置された。当小委員会は、昭和55年12月18日に第1回会議を開催し、同日以降起草小委員会を含めて6回の会議を重ね、調査検討を行った。その結果、地価公示制度のより一層の充実を図るため、地価公示制度に関する諸問題に対し、当面実施あるいは検討すべき措置について別紙のとおりまとめたので、土地鑑定委員会に中間報告を行うものである。なお、当小委員会は、地価公示制度に関する残された諸問題について、引き続き調査検討を行うものである。

当小委員会の委員は、次のとおりである。

委員 曾田 忠、稲野辺良一、河野 勉、塩見 宙、立花 寛
前沢保利、宮下 滋、横須賀 博

地価公示制度について（中間報告）目次

1. 地価公示制度の現状と問題点
 - (1)沿革と現状
 - (2)問題点と検討の方向
2. 地価公示の意義と性格
 - (1)地価公示制度の意義
 - (2)公示価格の性格
3. 標準地の選定方法
 - (1)標準地選定の現状
 - (2)標準地選定の問題点
 - (3)標準地の選定方法の見直し
 - ①標準地の重点的配分
 - ②標準地の有効活用
 - ③標準地選定の原則の適用
 - ④標準地の選定替え
4. 変動率の算定方法
 - (1)変動率算定の現状と問題点

(2)変動率の算定方法の検討

5. 調査体制の整備

(1)調査体制の現状と問題点

(2)代表幹事の設置

(3)鑑定評価員の選任基準と研修

(4)受託体制の活用と整備

地価公示制度の改善について（報告）

土地鑑定委員会

委員長 浅村 廉殿

昭和57年6月16日

地価公示制度調査小委員会

委員長 小久保 欽哉

地価公示制度調査小委員会は、昭和55年12月10日に地価公示制度に関する諸問題について調査するため、土地鑑定委員会に設置された。当小委員会は、昭和55年12月18日に第1回会議を開催し、以後起草委員会を含めて6回の会議を重ね、昭和56年7月3日に地価公示制度のより一層の充実を図るため、地価公示制度に関する諸問題に対し、当面実施あるいは検討すべき措置について土地鑑定委員会に中間報告を行った。

その後、当委員会は、地価公示に関する諸問題について、さらに調査を進め、起草委員会を含めて9回の会議を重ね、地価公示制度の改善を図るための方策に関して別紙のとおりとりまとめたので、土地鑑定委員会に報告するものである。

当小委員会の委員は、次のとおりである。

委員 小久保欽哉， 稲野辺良一， 河野 勉， 塩見 山， 立花 寛，
前沢保利， 宮下 滋， 横須賀博

地価公示制度の改善について（報告）目次

1. 地価公示制度の現状と問題点

(1)沿革と現状

(2)問題点と検討の方向

2. 標準地の選定のあり方

(1)標準地選定の現状と問題点

(2)近隣地域の明確化

(3)標準地設定区域

- (4)近隣地域の選択と標準地の選定
- (5)標準地の総点検と再配置等
- 3. 調査方法の改善
 - (1)調査方法の現状と問題点
 - (2)代表標準地
- 4. 変動率の算定方法
 - (1)変動率算定の現状と問題点
 - (2)変動率の算定方法
- 5. 調査体制の整備等

d 59年度には国土庁の中間動向調査が取引事例の時系列分析を基礎とする新調査方式に移行したため、地価調査委員会はこの実施の円滑を計るための具体的な実施方法を検討した。

なお、46年以降の地価公示価格の対前年変動率の推移は次のとおりである。

○ 地価公示価格の対前年変動率の推移

公示年	三大圏平均	地方平均	全国平均
	%	%	%
46	16.5		16.5
47	12.8	8.8	12.4
48	31.4	25.6	30.9
49	31.7	39.1	32.4
50	△10.5	△ 8.2	△ 9.2
51	0.4	0.6	0.5
52	1.4	1.5	1.5
53	2.7	2.4	2.5
54	6.7	4.1	5.2
55	13.9	7.3	10.0
56	11.6	8.3	9.6
57	7.3	7.4	7.4
58	4.3	5.0	4.7
59	2.9	3.2	3.0
60	2.5	2.3	2.4

(5) 地価調査体制の整備と強化

① 土地鑑定委員会の地価公示調査組織規程

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

本規程の主要条文を抜粋すれば、次のとおりである。

○ 地価公示調査組織規程（抜粋）

第1 目的

この規程は、地価公示の円滑な運営を図るため、その業務の一体的な実施に必要な調査組織について定めるものとする。

第2 鑑定評価員

1 委嘱等

(1) 鑑定評価員<地価公示法（昭和44年法律第49号。以下「法」という。）第2条第1項の規定により標準地（代表標準地を含む。以下同じ。）について鑑定評価を行う不動産鑑定士又は不動産鑑定士補をいう。以下同じ>は、その各号の要件を具備する者のうちから土地鑑定委員会（以下「委員会」という。）が委嘱する。

一 不動産鑑定業者又はその従業者（役員を含む。）で日常不動産の鑑定評価を行っているものであること。

二 標準地の価格判定の基準日（1月1日）において70歳未満の者であること。ただし、(2)の規定により鑑定評価員として推薦された者の都道府県ごとの数が当該都道府県ごとに標準地の数等を勘案して定める鑑定評価員の数を下回る場合において、委員会が地価公示の運営のため必要があると認めるときはこの限りでない。

三 最近3年間において適正を欠く不動産の鑑定評価（地価公示に係る鑑定評価を含む。）を行ったことのない者であること。

四 省略

(2) (1)の委嘱は、(イ)日本不動産鑑定協会に鑑定評価員となることを希望する旨の申出をし、かつ、(ロ)日本不動産鑑定協会により推薦

された者のうちから行うものとする。ただし、委員会が地価公示の運営のため特に必要があると認める場合には、この限りでない。

(3) 省略

- (4) 委員会は、鑑定評価員が(1)の第一号の要件を具備しなくなったとき、若しくは心身の故障のため職務の執行ができないと認めるとき、又は鑑定評価員に不動産の鑑定評価に関し適正を欠ると認められる行為その他鑑定評価員たるに適しない行為があると認めるときは、委嘱を取り消すことができる。

2. 職務

鑑定評価員の職務は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第2条第1項の規定により標準地について鑑定評価を行うこと。
- 二 標準地の候補地の選定（標準地の点検を含む。以下同じ。）を行うこと。

第3 分科会

1. 設置

- (1) 分科会は、鑑定評価員相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、標準地の数及び用途の区分に応じ、都道府県の区域又は2以上に区分した区域ごとに分科会を置く。
- (2) 省略

2 組織

- (1) 分科会は、当該分科会に係る鑑定評価員をもって組織する。
- (2) 省略

第4 分科会幹事

1. 委嘱等

- (1) 分科会に分科会幹事1人を置き、鑑定評価員のうちから不動産の鑑定評価に関する経験が豊富で人格及び識見が優れた者を委員会が委嘱する。
- (2) 省略
- (3) 省略

2. 職務

分科会幹事の職務は、次の各号のとおりとする。

- 一. 分科会を代表し、会議を招集すること。
- 二. 代表幹事と鑑定評価員との連絡を行うこと。
- 三. 標準地の候補地の選定及び標準地の鑑定評価に関する鑑定評価

員への割当案を作成し、代表幹事を通じて国土庁土地局地価調査課に提出すること。

四. 省略

五. 省略

六. 省略

第5 分科会幹事会

1. 設置

(1) 委員会は、分科会幹事相互の連絡調整を図ることにより地価公示の円滑な運営に資するため、都道府県の区域（委員会が必要と認める場合にあっては、都道府県を2以上に区分した地域）ごとに分科会幹事会を置く。ただし、都道府県の区域を単位として分科会が設置されている場合には、この限りでない。

(2) 省略

2. 組織

分科会幹事会は、当該分科会幹事会の区域内に存する分科会幹事をもって組織する。

第6 代表幹事

1. 委嘱等

(1) 都道府県の区域（第5の1の(1)の規定により都道府県を2以上に区分した場合にあっては、当該地域）ごとに代表幹事1人を置き、分科会幹事のうちから委員会が委嘱する。

(2) 省略

2. 職務

代表幹事の職務は、次の各号（分科会幹事会が設置されていない都道府県の区域の代表幹事にあっては、第二号）のとおりとする。

一. 分科会幹事会を代表し、会議を招集すること。

二. 国土庁土地局地価調査課と分科会幹事との連絡を行うこと。

三. 省略

第7 分科会幹事連絡会議等

1. 委員会は、地価公示の円滑な運営を図るため、必要に応じ2以上の都道府県にわたる区域に係る分科会幹事を構成員として分科会幹事連絡会議を開催することができる。

2. 省略

附則

1. この規程は、昭和56年9月25日から施行する。

2. 第2の1の(1)の第二号本文の規定は、地価公示に係る業務の円滑な運営を確保するため必要がある場合において、当該業務を適切に行うことができると委員会が認める者については、昭和60年3月31日までの間は適用しない。

附則

改正後の規程は、昭和57年6月16日から施行する。

附則

改正後の規程は、昭和58年6月17日から施行する。

② 地価調査事業体制の整備と強化

土地鑑定委員会より出された地価公示調査組織規程並びに地価公示制度調査小委員会の中間報告（抜粋）等の趣旨を受けて、当協会は地価調査委員会を中心に各支部の協力の下に、地価調査事業体制の整備と強化を図ることとした。

○ 56年7月3日付地価公示制度調査小委員会中間報告（抜粋）

5 調査体制の整備

(1) 調査体制の現状と問題点

地価公示のための標準地の鑑定評価は、土地鑑定委員会が不動産鑑定士等を地価公示鑑定評価員に嘱するとともに、(社)日本不動産鑑定協会（以下「鑑定協会」という。）に業務を委託して行われている。具体的には、鑑定評価員により一定の地域毎に分科会が構成され、この中から土地鑑定委員会が分科会幹事を委嘱して地域内の標準地相互の価格水準の均衡の検討、地域の経済情勢等の情報の交換等が行われているところである。

しかしながら、広範囲にわたる価格水準の均衡の検討等を行うためには、現行の分科会を単位とする調査体制では地域によって必ずしも十分ではない状況にある。

(2) 代表幹事の設置

広範囲にわたる価格水準の均衡の検討等を一層的確に行うため、原

則として都道府県単位に、分科会幹事の中から代表幹事を委嘱し分科会幹事会を活用して都道府県毎の価格水準の均衡の検討等を行うとともに、全国及び圏域毎に代表幹事会を設けて全国及び圏域毎の価格水準の均衡の検討等を行う必要がある。

なお、代表幹事の設置に伴い、代表幹事及び分科会幹事の役割と責任の分担を明確にする必要がある。

(3) 鑑定評価員の選任基準と研修

鑑定評価員の質の一層の向上を図るため、鑑定評価員の選任基準を改善するとともに、長年にわたり鑑定評価員として地価公示に従事する等功績のあった者に対する表彰制度を設けることを検討する必要がある。また、地価公示の調査手順等の徹底を図り、調査体制の円滑な運用を図るため、新たに鑑定評価員に委嘱された者等に対しては研修を実施する必要がある。

(4) 受託体制の活用と整備

調査体制のより一層の円滑な運用を図るため、国土庁と受託側の鑑定協会との間に今後とも十分な連絡及び協議を行うとともに、鑑定協会の地価調査委員会の活用等鑑定協会の組織の一層の活用を図る必要がある。また、これに対応し、鑑定協会においても、資料の収集及び整理、地方における事務局の整備等受託体制の一層の整備を図る必要がある。

○ 57年6月16日付地価公示制度調査小委員会報告（抜粋）

5 調査体制の整備等

標準地の鑑定評価は、土地鑑定委員会から鑑定評価員に委嘱された不動産鑑定士等により行われ、具体的な調査に当たっては、鑑定評価員をもって一定の地域ごとに分科会が構成され、このうちから土地鑑定委員会が分科会幹事を委嘱して地域内の標準地相互の価格水準の均衡の検討、地域の経済情勢等の情報の交換等が行われてきたところである。

しかし、標準地の鑑定評価を的確に行うためには、調査体制の整備が必ずしも十分ではなかったため、中間報告では分科会幹事のうちから代表幹事を委嘱し広範囲にわたる価格水準の均衡の検討を行うとともに、鑑定評価員の質の向上を図るため、鑑定評価員の選任基準の改善等を行うことを提言し、昭和57年地価公示においては、この提言が一部実施に移されたところである。

今後とも、地価公示制度の円滑な運用に資するため、分科会、分科会幹事会等の調査体制の活用及び鑑定評価員の質の向上を図るとともに、地価調査委員会等日本不動産鑑定協会の組織の活用を図る必要がある。

また、地価公示制度の意義と公示価格の性格について周知を図り一般の理解を深めるとともに、地価公示が土地取引の指標として一層活用されるため、地価公示普及月間を設けるなど国民の関心を高め、普及に努めることが必要である。

地価調査委員会が計画を立て、実施した事項の主なるものは、次のとおりである。

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

(b) 地価調査体制の整備については、56年度において、地価調査委員会（委員長稲野辺良一）は組織推進委員会（委員長馬場武敏）と支部長会（議長横須賀博）との協議によって、

(ア) 本部―支部―部会ラインの協力体制の強化

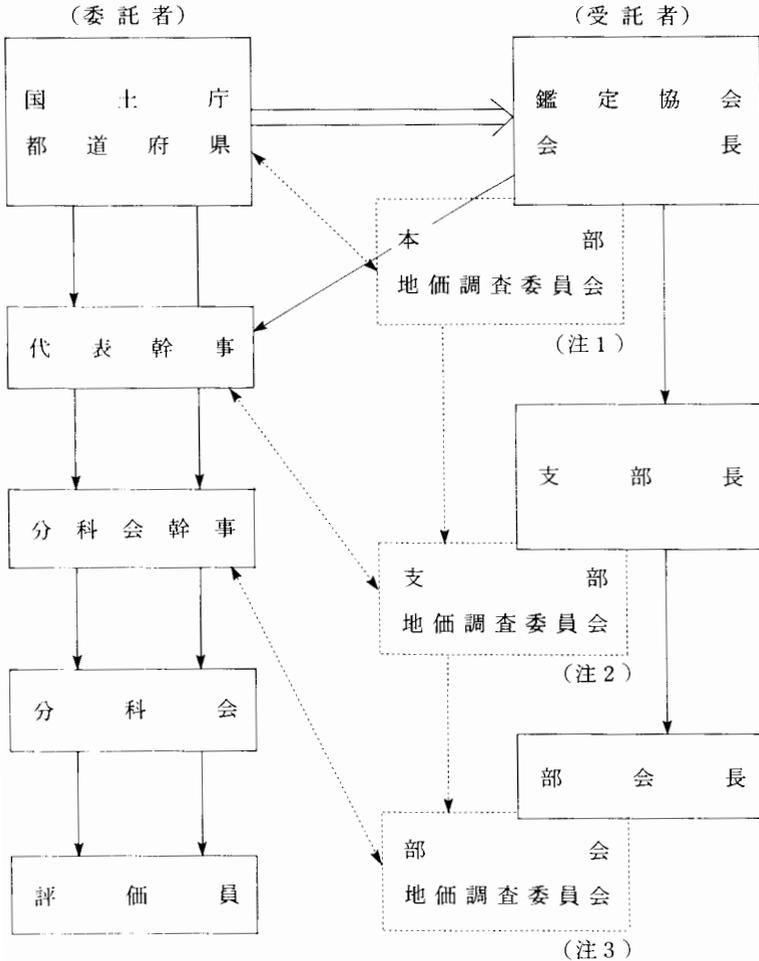
(イ) 本部地価調査委員会と支部地価調査委員会並びに代表幹事等との連携体制の強化

等を目指すこととなり、地価調査委員会が望ましい体制としてとりまとめた地価調査事業に関する組織づくりの要領に基づき、57年度以降その整備と強化に努めた。地価調査執行体制は、次図のとおりである。

- (c) 鑑定評価員の推薦については調査組織規程の趣旨にしたがって、「地価公示鑑定評価員推薦要領」を56年度において一部改正した。

- (d) 58年度から実施された国土庁主催の「地価公示普及月間」については当協会が協賛し、全国各支部、部会が挙げて協力してきた。この普及月間に当協会が行って来た諸行事等については、本章2の(2)の②の渉外公報活動の項を参照されたい。

当面の地価調査執行体制



- (注1) 委員の半数は、各支部地価調査委員長又は副委員長をもって構成する。
- (注2) 委員は代表幹事を含んで構成する。
委員会には、代表幹事による小委員会を設置する。
- (注3) 部会によっては、本整備の場合もある。

③ 地価調査功労者に対する表彰

地価公示等に基づく地価調査について、鑑定評価員、幹事等として長年に亘り功労のあった方々に対し、国土庁長官から次のとおり感謝状が贈られた。

○ 感謝状

昭和54年 5月

伊藤 寛 大野 和夫 河野 辰雄 畔柳 勲
近藤 信衛 立花 寛 谷澤 潤一 佃 順太郎
中西 兵二 前田 上 八十川俊明 山下 三郎
高見 司郎 高山 喜義 竹内 圓仙 珍田 龍哉

以上16名

昭和57年 5月

川村 秀雄 伊藤 勝寿 高岡 一夫 横木 常吉
鳥井 遼三 大河内一雄 洲上 臣 小田 明治
遠藤 策一 船津鴻之助 秋元誠一郎 花岡 重太
竹村 一澄 小池 三郎 高田 輝明

以上15名

昭和58年 5月

鈴木 貢 遠藤 直 長野 亘 安間 忠一
岩崎 芳一 西村 義二 都築 保三 川瀬 敬二
鈴木 信市 大沢 清 高野 百三 佐藤 正善
江島 正吉 田島弘一郎 松山 正春 島 勝

以上16名

昭和59年 5 月

青井 貞雄	板津友次郎	今西 定雄	植松美弥太
大倉 晃	長田 義丸	表 豊作	酒井 秀夫
佐藤 三雄	佐野 秀雄	進藤綦一郎	関 勝博
高橋 長吉	鶴田 辰男	新井田勝願	別府 正夫
星野 芳治	森本 浩通		以上18名

昭和60年 6 月

浅妻 軍治	石原 徹	伊藤 治	大下 英雄
北岡 正明	倉橋 総八	蔵元 二治	佐々木幸三
佐藤 栄	佐藤 秀司	高木 達夫	田中 芳雄
田邊 太	中村 仁	樋山 廣治	松井伊之助
吉沢 光三			以上17名

4. 調査研究と研修指導

(1) 調査研究の推移と成果

調査研究委員会は、昭和42年度から設置され、「不動産の鑑定評価についての調査研究」を所掌してきたが、58年1月の委員会組織の変更に伴い、従来の指導研修委員会と調査研究委員会が研究指導委員会に統合され今日に至っている。

我が国の不動産鑑定評価の歴史は、概ね明治後半期に始まるといわれており、近々80～90年のことである。この間、鑑定評価技術は金融に伴う担保の分野、行政機関による税務、公共用地関連の分野、不動産取引の仲介の分野等それぞれの分野で独自に発達し統一されたものがなかったが、これ等の系統のなかで確立されたものおよび外国で発達してきたものの中から、我が国の実情に即するものとして最大公約数的にまとめたものが、昭和39年に発表されたいわゆる「旧基準」である。このなかで「鑑定評価の理論自体が発展の過程にあるのであるから、厳密な意味においては、中間的なものであって、事実の進展に応じて、今後、その充実と改善とを期すべきものである」と謳っている。不動産のあり方は、文化的、歴史的所産であり、その価格のあり処も歴史とともに変遷するものであることに鑑み、鑑定評価技術も時流に応じて進歩発展することが要請される。調査研究委員会は、鑑定評価の理論的、実証的研究と実践の指標の充実拡充を目的に、各時代に応じた新しい問題に関するテーマ、基本的問題に関するテーマを選択して、その活動を展開して現在に至っている。当協会の調査研究の成果として会員に発表されたものは、

以下のとおりである。

- 49年2月 宅地見込地について
委員長 足達春彦 宅地見込地部会長 大野和夫
- 49年8月 地価の公示価格を規準とする場合の取扱いについて
委員長 足達春彦 第1部会長 萩野松太郎
- 49年10月 継続賃料の手法についてのアンケート集計結果について
委員長 足達春彦 第3部会長 高島秀夫
- 49年10月 借地権の鑑定評価における問題点
委員長 足達春彦 第2部会長 荒井紀男
- 50年4月 継続賃料鑑定評価の具体的手法について
委員長 足達春彦 第3部会長 高島秀夫
- 50年12月 条件変更承諾料の鑑定評価の手法について
委員長 足達春彦 プロジェクトチーム 座長 高島秀夫
- 51年11月 土地価格比準表に関する検討（中間報告）借地権及び借地権の鑑定評価の手法について、区分所有権の鑑定評価について（中間報告）
委員長 足達春彦 副委員長 稲野辺良一，高田正土，辻 正一
- 52年8月 土地残余法について
委員長 足達春彦 副委員長 稲野辺良一，高田正土，辻 正一
- 52年12月 区分所有権の鑑定評価について（第2回調査報告）
委員長 大澤久彰 副委員長 稲野辺良一，高田正土，辻 正一

- 53年12月 造成宅地の積算価格について、借家権及び借家権の鑑定評価の手法について
委員長 大澤久彰 副委員長 稲野辺良一, 辻 正一
- 54年3月 区分地上権の鑑定評価について
委員長 大澤久彰 副委員長 稲野辺良一, 辻 正一
- 55年7月 正常価格の意義について
委員長 高畠秀夫 副委員長 稲野辺良一, 塩見 宙
- 55年11月 不動産の市場分類と取引原理
委員長 高畠秀夫 副委員長 稲野辺良一, 塩見 宙
- 55年11月 借地権, 借家権及び継続賃料の鑑定評価
委員長 高畠秀夫 副委員長 稲野辺良一, 塩見 宙
- 56年5月 実務標準化報告書(鑑定評価の条件について, 宅地見込地の鑑定評価について, 都市近郊の「林地」の鑑定評価について)
- 56年9月 収益還元法の再検討
委員長 高畠秀夫 副委員長 稲野辺良一, 塩見 宙
- 58年3月 時点修正について, 配分法について
委員長 高橋 敏 副委員長 塩見 宙, 桐山良賢
- 58年3月 賃料利回り実態調査
委員長 高橋 敏 副委員長 塩見 宙, 桐山良賢
- 58年6月 実務標準化報告書(借地権の評価方法について, 試算価格の調整について)
- 59年3月 賃料利回り実態調査(続)
委員長 高橋 敏 副委員長 塩見 宙, 桐山良賢
- 59年11月 実務標準化報告書(配分法について)

(2) 研修会と実務補習

① 研修会

不動産鑑定士等は、不動産の適正な価格を指摘することにおいて社会的、公共的な使命を担っており、その責務は重大であり、社会一般の信頼と期待にこたえることによって社会的地位の向上を計らねばならない。そのためには不断の研鑽を積むことが必要であり、専門家としての自らの努力は勿論のこと、主観的、恣意的判断を排除するためには技術面においてコンセンサスの得られたもの、あるいはコンセンサスを得るために、統一的な研修が要請される。

研修会は、特別研修会（本部がテーマを選び全国的に実施するもの）と一般研修会（各地域会がテーマを選び本部が講師を派遣するもの）および実務標準化研修会に分けられる。

a 特別研修会は、昭和52年から始められ今日に至っている。テーマ、開催地は、以下のとおりである。

○ テーマ 林地の鑑定評価

52年11月 東京都、53年5月 大阪市、53年7月 広島市、
53年10月 名古屋市

○ テーマ 造成宅地の鑑定評価

53年2月 大阪市、53年5月 東京都、53年11月 福岡市、
54年4月 名古屋市

- テーマ **区分所有地の鑑定評価**
54年5月 東京都, 54年8月 福岡市, 54年9月 札幌市,
54年10月 名古屋市, 55年2月 大阪市

- テーマ **損失補償**
54年7月 大阪市, 54年10月 広島市, 55年1月 東京都,
55年5月 名古屋市

- テーマ **収益還元法**
55年7月 東京都, 55年9月 札幌市, 55年10月 名古屋市,
55年11月 福岡市, 56年1月 大阪市, 56年3月 広島市

- テーマ **継続賃料**
57年3月 東京都, 大阪市
57年5月 札幌市, 57年7月 名古屋市, 仙台市, 57年8
月 福岡市

- テーマ **市街地再開発事業と鑑定評価**
59年12月 東京都, 60年1月 大阪市, 仙台市, 福岡市,
高松市, 広島市, 新潟市, 60年3月 箱根町

実務標準化(後述)研修会は、昭和56年度から開始され今日に至っている。テーマ、開催地は、以下のとおりである。

- テーマ **鑑定評価の条件について**
宅地見込地の鑑定評価について
都市近郊の「林地」の鑑定評価について

56年6月 東京都, 56年7月 大阪市, 福岡市, 56年8月
名古屋市, 56年9月 高松市, 東京都, 56年10月 仙台市,
広島市, 新潟市, 57年3月 札幌市

○ テーマ 借地権について

試算価格の調整について

58年10月 東京都, 福岡市, 大阪市, 58年11月 東京都,
仙台市, 札幌市, 広島市, 名古屋市, 59年1月 松山市,
59年2月 富山市

○ テーマ 配分法について

59年11月 山中町, 59年12月 東京都, 60年1月 大阪市,
60年2月 仙台市, 札幌市, 福岡市, 高松市, 広島市, 60
年3月 箱根町, 60年4月 札幌市, 60年5月 名古屋市

② 実務補習

当協会は、不動産鑑定士補の実務補習を担当し、これを中心と
した不動産の鑑定評価についての教育活動を行っているが、50年
度以降は、次のような進展をみせてきている。

なお、この実務補習は不動産鑑定士補から更に第3次試験を受
けるためには、建設大臣の指定した機関による実務補習を終了し
なければならないとされており、この実務補習は当協会が行うこ
とに指定され、そのうち実地演習は不動産鑑定士のいる不動産鑑
定業者の事務所で行うことになっていることに基づいて、40年度
より開始されたものであるが、「40年度～49年度」については、
日本不動産鑑定協会10年史を参照されたい。

- 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。
- 51年度…第12回実務補習の講座に「共同実習」を設け、住宅地の鑑定評価書を作成させ、採点したうえで講評を行う等内容の充実を図り245名に修了証書を交付した。
- 52年度…第13回実務補習の講座の「基礎演習」で、住宅地および商業地の 2 本の鑑定評価書を作成させ、採点のうえ講評を行う等内容の充実を図り253名に修了証書を交付した。
- 53年度…第14回実務補習の実務講習は、53年11月13日より192名について実施し191名に修了証書を交付した。
- 54年度…第15回実務補習の講座から従来の「基礎演習（住宅地、商業地）」に「自用の建物およびその敷地」を加え、3本の鑑定評価書を作成させ、採点のうえ講評を行う等内容の充実を図り197名に修了証書を交付した。
- 55年度…第16回実務補習の講座から前年の「基礎演習」において、住宅地、商業地①、②、自用の建物およびその敷地①、②と5本の鑑定評価書の作成を行うとともに、新たに「鑑定評価と損失補償」を加え、内容に充実を図り 185 名に修了証書を交付した。

- 56年度…第17回実務補習の講座に「競売不動産の鑑定評価」を新たに加え、137名に修了証書を交付した。
- 57年度…第18回実務補習の実務講習より、1単位3時間、前後期3週間で行っていた講義を補習生の要望等を踏まえ、1単位2時間30分、1日3単位、前後期2週間に短縮し、また、講座についても新たに「鑑定評価の条件」を加え、内容の充実を図り137名に修了証書を交付した。
- 58年度…第19回実務補習の実務講習は、58年11月21日より147名について実施し修了証書を交付した。
- 59年度…第20回実務補習の講座に「日本経済と土地住宅問題」「争訟上の鑑定評価」「不動産経営論」「資料の収集、分析の方法」「アメリカの鑑定評価」「特殊な案件の鑑定評価」「コンピュータ実習」を新たに加え、116名の補習生に対する教育内容の充実を図った。

(3) 実務標準化の研究と成果

① 土地鑑定委員会小委員会の中問答申

昭和53年4月28日に土地鑑定委員会は、「不動産鑑定士および不動産鑑定士補の資質の向上、不動産鑑定業の健全な発達等不動産鑑定評価制度に関する諸問題について」調査するため、同委員会の中に不動産鑑定評価制度調査小委員会を設置した。

○ 小委員会委員

曾田 忠, 新井清光, 大島淑司, 河野 勉, 立花 寛, 前沢保利, 横須賀博, 塩見 宙

(注) 斎藤逸朗, 坂田麻太郎, 中西兵二, 赤塚良彦は委員として任命されていたが, 途中それぞれ辞任した。

この小委員会は, 昭和53年5月24日に第1回会議を開催し, 以降調査検討を重ね, 不動産鑑定評価制度のより一層の充実を図るためには, まず, 不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法の標準化と不動産鑑定士および不動産鑑定士補に対する研修を推進する必要があるものと認め「不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法の標準化と不動産鑑定士等に対する研修について」昭和54年5月18日付で, 土地鑑定委員会委員長 有泉 享宛に要旨次のとおりの中間答申を行った。

○ 中間答申の要旨

1. 不動産鑑定士および不動産鑑定士補の役割

不動産鑑定士等は, 不動産鑑定評価制度のもとで, 不動産の鑑定評価についての権威ある専門職業家であり, 不動産鑑定業者の業務に関する不動産の鑑定評価を担うべき者として位置づけられており, その鑑定評価の活動を通じて適正な地価のあり方を把握し, 指摘することにより合理的な地価形成を図るという社会的, 公共的役割を果たすものであり, 今や, 不動産鑑定士等による鑑定評価は, 土地に係る諸制度の中に十分定着し, その運用の基礎をなすものとして必要不可欠からざるものとなっている。

2. 不動産の鑑定評価の困難性

① 不動産の鑑定評価の特殊性

不動産の鑑定評価は、個々の不動産を対象とする具体的な実践活動にほかならないものであり、不動産鑑定評価基準（昭和44年住宅地審議会答申。以下「基準」という。）の定める基本的な準則にしたがい、鑑定評価の手順を形式的に踏めばおのづから正しい結果に行き着くという性質のものではなく、鑑定評価の主体の豊富な経験に基づく正しい判断等が適切に行使されることによって、はじめて、正しい結果を求めることができるという本質をもつ。

② 不動産の鑑定評価の準則

「基準」はその性質上、不動産の鑑定評価を行うための基本的な準則を定めたものであり、いわば不動産の鑑定評価の手法の大綱を示したものであって、現実に行われる不動産の鑑定評価においては、不動産鑑定士等がこの「基準」の準則の枠内においてより具体的、細部的な手法を適用することによって不動産の鑑定評価を行っている。

3. 不動産の鑑定評価の具体的な実務の方法の標準化

① 実務の方法の標準化の必要性

不動産鑑定評価制度発足以来、今日まで不動産の鑑定評価の実務は著しい進歩向上をみており、すでにその一部については(社)日本不動産鑑定協会において、成果としてとりまとめられているものもあるが、全般的にみると、このような進歩向上をした実務の成果が標準的に統一されたものとして、次第に定着していくという条件がまだまだ整備されていない。

不動産の鑑定評価の実務の進歩向上の成果を標準的に統一されたものとして、とりまとめていくことによって「基準」によって示された基本的な準則の中での手法の具体化と主体による経験、判断等の差の克服を図っていく努力が必要である。

② 実務の方法の標準化の順序とその範囲

実務の方法の標準化の範囲は、各鑑定評価主体の手法の具体的な適用に係る部分および経験、判断等に依存している部分である。また、実務の方法の標準化は、不動産鑑定士等の間でコンセンサスが形成されているものから、まず、始めるべきものであるが、その他の部分についても、広く調査、研究を重ねてコンセンサスが形成され次第、実務の方法の標準化を図るという手順により進めていく必要がある。

不動産の鑑定評価は、時の経過によりその状況が変化する不動産を対象とし、また、最終的には鑑定評価主体の経験、判断等に依存せざるを得ない部分を本質的にもつものであるから、不動産の鑑定評価の理論的、実務的發展を妨げない方向で標準化を進める必要がある。

したがって、各事項ごとに実務の方法の標準化の可能性、標準化の当否等を勘案しつつ実務の方法の標準化を進めていくよう配慮する必要がある。

③ 実務の方法の標準化のための調査研究

実務の方法の標準化を進めていくに当たっては、そのようなコンセンサスを形成していく場が問題となる。実務の方法の標準化のための調査、研究については、(社)日本不動

産鑑定協会に更に一層そのような努力を期待するとともに、
その他有効かつ適切な方法が講ぜられるようにするべきで
あると考えられる。

④ 実務の方法の標準化の成果の確認

実務の方法の標準化の成果は、それを不動産鑑定士等一
般に普及させ、その実務において、標準化の成果が広く実
践されるよう適切な措置を講ずる必要がある。また、これ
らの成果の中には、「基準」と一体として運用されるべき
ものもあると考えられるので、このようなものについては、
最終的には、土地鑑定委員会において、不動産鑑定士等が
拠るべき統一的、標準的な実務準則として確認される必要
がある。

4. 不動産鑑定士等に対する研修

— 省 略 —

② 国土庁と協会の共同研究

a 国土庁は前記中間答申の趣旨を踏まえて、昭和54年7月30日
庁内に不動産鑑定評価実務標準化研究会を設置し、(社)日本不動
産鑑定協会の協力を得て、不動産鑑定士等との間のコンセンサス
を形成しつつ具体的な実務の標準化について継続的に検討を進
めることとし、研究会には検討項目に応じて次の5つの分科会
を置くこととなった。

○ 第1分科会（三方式の具体的な調整方法について）

大野和夫，進藤喜久男，坂野 辰

○ 第2分科会（想定上の条件等の範囲と価格について）

珍田龍哉，高野 栄，湯浅富一

- 第3分科会（宅地見込地の評価方法について）
多久和安雄，泉 達夫，佐藤勝利
- 第4分科会（現況林地の評価方法について）
高畠秀夫，大野和夫，近藤信衛
- 第5分科会（借地権の評価方法について）
稲野辺良一，加藤弘之，小森佐久夫

これ等の分科会は、それぞれ国土庁土地局地価調査課の担当鑑定官とともに鋭意研究討議を重ね、その成果を(株)日本不動産鑑定協会会長に送付し、その検討依頼を行った。

- b 協会側は国土庁よりの検討依頼を受けて、ただちに調査研究委員会（委員長高畠秀夫）に専門委員を交えた小委員会を構成し、その検討に入った。そのテーマおよび検討結果と報告等の経過は、次のとおりである。

テーマ	区分	国土庁からの検討依頼年月日	小委員長	協会からの検討報告年月日	国土庁からの実務標準化報告書送付年月日
鑑定評価の条件について		55. 6. 30	進藤喜久男	55. 10. 7	56. 5. 30
宅地見込地の鑑定評価について		55. 6. 30	高畠 秀夫	55. 10. 7	56. 5. 30
都市近郊「林地」の鑑定評価について		55. 6. 30	長場 信夫	55. 10. 7	56. 5. 30
借地権の評価方法について		56. 11. 26	鶴野 和夫	57. 3. 31	58. 6. 8
試算価格の調整について		56. 12. 24	平塚 重明 (建部好治) (に交代)	57. 7. 14	58. 6. 8

- c 前記の5つのテーマについては、まず、国土庁の実務標準化研究会が研究討議のうえ成果物を作成し、これに基づいて協会が検討を行い、その結果を国土庁に報告する方法を採用していたが、昭和57年度よりは当時の調査研究委員会（委員長高橋敏）で国土庁と協議のうえ、テーマを選定し、まず、協会側で研究討議を行い、その成果を国土庁に送付し、検討していただくこととなり、出来るだけ協会側の主体性を維持することに努めることとなった。これに伴い協会側で実施した検討テーマおよび検討結果と報告等の経過は、次のとおりである。

テーマ \ 区分	小委員長	国土庁に 検討依頼 年月日	国土庁からの 検討結果報告 年月日
時点修正について	平塚重明 (建部好治に交代)	58. 3. 31	検 討 中
配分法について	鶴野和夫	58. 3. 31	59. 11. 13

なお、国土庁の実務標準化研究会においても協会側と同じテーマの分科会が設置され、協会側の成果に検討を加え、検討結果報告書を協会側に回付することとされた。国土庁における分科会の構成員は、次のとおりである。

- テーマ「時点修正について」
- テーマ「配分法について」

荒井紀男，高島秀夫，中澤春比古，渡辺 勇

- d 協会側においては、従来の調査研究委員会から研究指導委員会（委員長高橋敏）に組織が改正（昭和58年度以降）された後

も、引続き2つの小委員会を設け、実務標準化等に資するため、次の研究活動を行っている。

- テーマ 調整区域内宅地（農地および林地を含む。）の評価
方法 小委員長 桐山良賢
- テーマ 減価修正の方法、減価修正の要因の分析 小委員長
建部好治

これらの成果については、多数のテーマの中から時期に応じたテーマを選択したものであり、実務標準化の趣旨と重要性に鑑み、遅滞なく各地域毎に研修会を開催し、共通の理解を深めるとともに、果してコンセンサスを得られる内容であるかどうかの意見を慎重に聴取しているところであり、新たな実務の方法の標準化が推進出来るよう鋭意努力しているところである。

なお、実務標準化に関する研修会の実施状況については、前述のとおりである。

(4) 基準の充実強化に関する研究

① 不動産鑑定評価基準の設定の背景

昭和30年以降、日本経済の高度な成長はこの基盤となる土地の顕著な騰貴を引き起し、公共用地の取得費の増大と宅地の入手難を招来した。このことから劣悪な住宅地の形成と投機的な土地取引が発生し、国民経済の健全な発展と国民生活の安定に重大な影響を及ぼすに至り、内政的な問題を惹起した。このために昭和37年建設省に宅地制度審議会が設置され、宅地問題を解決するため

の制度上の諸施策について、広く各界の学識経験者の意見を徴することとなり、この審議会の設置期限である昭和39年3月31日満了後は、これにかえて宅地審議会を恒久的機関として設け、宅地制度に関する重要事項および不動産の鑑定評価に関する重要事項を調査審議させることとし、この審議会も行政機構の改革に伴い昭和43年6月15日住宅審議会と合体して住宅宅地審議会に発展的に解消したのである。これらの諸審議会の答申のうち「基準」に関するものは、次のとおりである。

- 昭和39年3月25日 不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申（宅地制度審議会第4次答申）
- 昭和40年3月30日 宅地見込地の鑑定評価基準の設定に関する答申（宅地審議会第2次答申）
- 昭和41年4月21日 賃料の鑑定評価基準の設定に関する答申（宅地審議会第4次答申）
- 昭和44年9月29日 不動産鑑定評価基準の設定に関する答申（住宅宅地審議会答申）

なお、基準設定の経緯については協会10年史の3. 不動産鑑定評価制度の創設および4. 不動産鑑定評価基準の設定と運用の項を参照されたい。

② 基準の設定に対する基本的考え方

昭和39年の宅地制度審議会の「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」いわゆる旧基準の前文の中の「基準の性格」(6)で「なお、この基準は鑑定評価活動の内外における実際を省察して、その既に熟しているものの最大公約数とも称すべきところにまとめ

たものであるが、鑑定評価の理論自体が発展の過程にあるのであるから、厳密な意味においては、中間的なものであって、事実に応じて、今後その充実と改善とを期すべきものである。」と述べ、実践理論のカテゴリーに属する基準は、それ自体発展の過程にあるという性格を明確にしている。

このことは、旧基準をまとめるに当たって鑑定評価基準小委員長を勤めた榎田光男氏が審議会へ次のように報告している。「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のですが、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、およ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。」（「 」内協会10年史より掲載）

このような基本的姿勢に基づいて鑑定評価理論の発展を基礎として、旧基準の改定が計られ前述の昭和44年の住宅地審議会の「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」いわゆる新基準に結びつくこととなる。このまえがきは次のように謳っている。

○ 答申のまえがき要旨

「……一方、現行の不動産鑑定評価基準は、最初に設定されたからすでに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ことが望まれている。

当審議会は、このような実情に鑑み、新しい不動産鑑定評価基準の設定について、数次にわたる調査審議を行った結果、その結論を得たので、ここに建設大臣に答申を行うこととなったものである。

ここに答申する不動産鑑定評価基準は、……もって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……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。さらにその後における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ものを一本化して再編成を行ったものである。……」

その後、昭和49年11月6日国土庁土地鑑定委員会委員長 榎田光男より国土庁長官西村英一にあてて、国土庁設置法（昭和49年法律第98号）第8条第2号の規定に基づく建議（注記参照）において、現行の不動産鑑定評価基準で規定されている事項のうち、鑑定評価上当面重要と思われる事項を特記しているが、基準そのものの再検討は特に行われることはなく、既に10数年が経過している。

（注） 国土利用計画法の施行に際し不動産の鑑定評価上とくに留意すべき事項について（建議）

この間、当協会においても不動産の鑑定評価に関する理論的、実践的研究調査結果を、次々と発表してきているのは、前述のとおりであるが、一方地価の推移で見れば昭和30年代の設備投資の活発化に伴う主として工場地主導の地価上昇時代を経た後、昭和40年代は可処分所得の増大に基づく主として住宅地主導の地価上昇時代を含めての高度成長時代から、ニクソンショック、二度のオイルショックによって地価も概ね安定し、昭和50年代は安定成長時代へと変化してきている。また、土地等のあり方や利用も経済社会の進展に伴い、多様化と高度化が一段とすすみつつあり、社会的ニーズに即応する実践理論の補強に迫られており、現行基準についてもその再検討が要請されているといえよう。

③ 基準の充実強化の検討

協会では調査研究委員会(委員長 高橋敏)において、昭和56年度の事業計画において初めて「不動産鑑定評価基準の検討」を取りあげ、新しい時代に対応するため会員の衆知をあつめて、基準の再検討を行い、研究成果のうち合意が得られたものについては、国土庁に意見具申して行くこととなった。

この事業計画は、57年度以降に引継ぎ、従来、実務標準化案および研究テーマの検討の過程で合せて再検討の手がかりを追求することとしていたものを、新たに専門小委員会を設置し、併行して検討を進めることとなった。

昭和56年3月発足当時の小委員会のメンバーは、次のとおりである。

小委員長 塩見 宙

委員 荒井紀男，荒木正種，泉 達夫，海本丈夫，多久和
安雄，根岸照男，山下三郎，吉田 浩

このメンバーは，昭和57年9月大野事務局長を加え強化した。

なお，国土庁においても同テーマの研究会を設け研究中である。

小委員会における検討研究の経過は，次のとおりであり，国土
庁と連携を保ちつつ，急激な変化による混乱を避けつつ，時代の
進展に応じた成果に到達すべく慎重な検討研究を続けている段階
である。

- 58年3月 「不動産鑑定評価基準の総点検」今後の見直しの
方法について
- 58年5月 「第4．鑑定評価の基本的事項」基本的事項，条
件，確定確認，コンサルタント価格について
- 58年8月 「第4．鑑定評価の基本的事項」価格又は賃料の
種類
- 58年10月 「第4．鑑定評価の基本的事項」「第5．地域分
析，個別分析」
基本的事項のまとめ，地域分析について
- 58年12月 「第5．地域分析，個別分析」
個別分析について
- 59年2月 「第6．鑑定評価の方式」価格に関する方式につ
いて
- 59年3月 「第4．鑑定評価の基本的事項，第5．地域分析，
個別分析」のまとめ
- 59年5月 「第6．鑑定評価の方式」原価法について
- 59年7月 「第6．鑑定評価の方式」原価法，減価修正につ

いて

- 59年9月 「第6. 鑑定評価の方式」建付減価，収益還元法について
- 59年11月 「第6. 鑑定評価の方式」原価法，減価修正について
- 59年12月 「第6. 鑑定評価の方式」取引事例比較法，収益還元法について
- 60年1月 「第6. 鑑定評価の方式」価格に関する三方式のまとめについて
- 60年2月 「第6. 鑑定評価の方式」賃料について
- 60年3月 「第6. 鑑定評価の方式」のまとめ
- 60年4月 「第7. 鑑定評価の手順」
- 60年5月 「第4. 基本的事項」から「第6. 方式」まで国土庁と意見交換
- 60年6月 「第7. 鑑定評価の手順」「第8. 鑑定評価報告書」まとめ
- 60年7月 「各論 第1. 通則」について

5. 不動産鑑定シンポジウム

(1) 争訟鑑定シンポジウムの趣旨と経緯

① 争訟鑑定研究部会の発足

- a 昭和53年、当協会の長期的展望の1つとして鑑定学会設立の構想が打ち出された。これとはほぼ時を同じくして争訟鑑定の業務の拡充とこれに携わる不動産鑑定士の資質の向上の必要性が認識されるようになった。

このような背景の中で、業務推進委員会(委員長立花寛)は、53年同委員会に附属研究部会として争訟鑑定研究部会(委員長澤野順彦)を発足させ、同部会においてシンポジウムを開催すべく準備がすすめられた。

b 争訟鑑定研究部会の性格

このような研究は、本来、本部指導・研究委員会において行われるべきものであるが、当時は未だ裁判鑑定を一般鑑定と同列視するには機が熟しておらず、同委員会では一般鑑定の指導・研究に精力を傾けていた時期でもあったため、両委員会において意見調整の結果、裁判関係の鑑定に限って業務拡充の立場から、業務推進委員会において所管することとなった。

そこで同委員会での検討の結果、委員会の正式な機関としてではなく、附属の研究部会として発足させ、全国の協会員から有志を募り、これらの者によって研究を行っていくことが確認さ

れた。したがって、同研究部会の活動には当初は協会の予算的助成措置がなく、有志の手弁当による参加が基本的な考え方であった。

c 争訟鑑定研究部会の特色

この考え方は、他の学会（例えば、土地法学会）にならって組み立てられたもので、将来、協会を中心として鑑定学会を設立したいという多くの会員の願望にこたえ、また、協会の学会設立構想にも合致したものであった。

同研究部会の主な特徴は、次のようなものである。

- (a) 研究部会を構成する会員は、当協会に所属する不動産鑑定士等のほか、学者、裁判官、弁護士その他これらの者と同等の学識経験を有する者を含むこと
 - (b) 争訟上の鑑定評価、とくに鑑定評価理論と法律解釈論との接点にその焦点をあて、問題点を解明していくこと
 - (c) 当部会の運営は、部会員の自主的な運営によることとし、これに要する費用は会員各自の負担とすること
 - (d) 研究活動の進め方としては、当分の間、年に1～2回のシンポジウムを開催し、会員の研究成果の発表の場とすること
 - (e) 開催場所は、全国を順次回るものとする
 - (f) 会の運営方針としては、地方における若手の優秀な人材を発掘すること
 - (g) シンポジウムの成果は公刊すること
- などである。

② 各分科会の研究領域と主要研究テーマ

争訟鑑定研究部会には4つの分科会が設けられ、部会員はいずれか1つの分科会に属するものとされた。第1から第4までの各分科会の研究領域及び主要研究テーマ等は以下のとおりである。

第1分科会（借地借家部門）

借地法及び借家法に関連した鑑定（ただし、借地非訟事件関係を除く）

たとえば、

- ア 更新拒絶または無断譲渡、転貸の場合の建物買取請求権行使による建物等の時価の研究
- イ 判例における地代、家賃算定方法の研究
- ウ 地代、家賃額決定（判決）における当事者の（主観的）事情の斟酌の程度の研究
- エ 土地、建物明渡正当事由を補強する金員としての立退料の研究
- オ 土地、建物貸借終了原因としての建物の朽廃の研究

第2分科会（借地非訟部門）

借地非訟事件に関連した鑑定

たとえば、

- ア 借地権譲渡承諾料の研究
- イ 借地条件変更承諾料の研究
- ウ 増改築承諾料の研究
- エ 地主の優先買受権行使による借地権買取価格の研究
- オ 前記イ、ロ、ハの場合の賃料改定の必要性とその根拠の研究
- カ 更新料の研究

第3分科会（民事一般部門）

民法における各種の鑑定（競売事件を除く）

たとえば、

- ア 損害賠償請求事件における借地権侵害による損害額の研究
- イ 日照権、眺望権その他環境権の侵害による損害額の研究
- ウ 地役権、通行権その他用益的権利及び相隣関係に係る鑑定の研究
- エ 水利権、温泉権、入会権等に係る鑑定の研究
- オ 遺産分割、財産分与等家事々件に係る鑑定の研究

第4分科会（商法その他特別法部門）

商法、会社更生法その他の特別法並びに新規立法に係る鑑定の研究

たとえば、

- ア 株式買取価格の研究
- イ 会社更生事件における財産評価の研究
- ウ 破産財団評価の研究
- エ 法定地上権その他競売事件（民事執行法を含む）に係る鑑定の研究
- オ 仮登記担保法に係る鑑定の研究
- カ 賃料事件の非訟化に関する研究

(2) 争訟鑑定シンポジウムの開催

① 第1回争訟鑑定シンポジウム

- a 前記の趣旨に則り、53年10月東京において、記念すべき第1回争訟鑑定シンポジウムが開催されることになった。まず、シ

ンポジウムにおける発表の準備として、全国から研究部会員の募集を行ったところ、二百数十名の多数の応募があったため、とりえず争訟鑑定経験者に絞り、百数十名をもって4分科会を編成し、それぞれの研究テーマを定め、約半年間にわたり熱心な研究が行われた。

- b 第1回シンポジウムは同年10月25、26日の両日にわたり、東京都内において、全国から延べ500名の会員が出席し、盛大に研究発表及び質疑応答が行われた。テーマは、各分科会において共同研究されたものがそのまま取り上げられた。

なお、テーマおよび司会者、発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者

司会者 澤野順彦 発表者 テーマ毎に()書で示す。

1. 借地更新料鑑定における諸問題(藤沢数清)

更新料は何故支払われるのか、更新料に関する諸説と問題点、更新料に関する学説、判例の動向、更新料慣行の立証、更新料の評価方式等

2. 建物朽廃の問題点(日下部宏)

朽廃とは、朽廃の認定とその問題点、修理歩掛について、修理歩掛(R)の判定式と係数、残存耐用年数判定の手法(算式)、例題による計算式と検討等。

3. 裁判上の継続賃料の諸問題

(1) 判例からみた賃料の算定方式とその問題点(平館勝紘)

利回り方式による判例、スライド方式による判例、

差益配分方式による判例，総合方式による判例等。

(2) 賃料と借地権，借家権との関係（松山正春）

賃料の鑑定評価と基礎価格，期待利回り，借家権価格は存在するか，継続賃料を求める手法，鑑定評価の限界。

(3) 継続賃料の鑑定評価に際し考慮すべき事項（有山房夫）

4. 更生会社の財産価額評定について（千葉良夫，鈴木優）
会社更生手続の流れ，財産評定の組成分類，財産評定の意義，財産評定と収益価格及び積算価格並びに試算価格の調整，財産評定の具体例等。

5. 日照障害と鑑定評価

(1) 日照障害と鑑定評価について（福島雄一）

(2) アンケートにみる日照紛争と鑑定評価（井上実義）

(3) 日影規制と日照問題の今後（渡辺一行）

c このシンポジウムの成果は，翌54年8月住宅新報社から「争訟鑑定研究第1巻」として公開された。

この刊行物は，今日に至るまで毎回同社から原稿料に相当する部数の提供を受け，裁判所その他の官公庁，関係機関に贈呈しており，この意味でも同シンポジウムが業務推進の一役を担っていることを忘れてはならない。そして，このシンポジウムにどのような願いがかけられていたかは，次の松尾英男会長の発刊のことばに如実に示されており，我々が等しくこれを銘記すべきであろう。

○ 松尾会長の発刊挨拶

このたび社団法人日本不動産鑑定協会（業務推進委員会争訟鑑定研究部会）が昨年10月25、26日の2日間にわたって開催した第1回争訟鑑定シンポジウムの研究発表の成果がまとめられ、公刊されることとなった。不動産鑑定評価制度が公に認知されてから、すでに10数年を経過したが、当協会として裁判と法律問題と関連させて不動産鑑定評価理論が研究されたのは、おそらく今回が初めてであろう。第1回のシンポジウムながら全国から延べ500人に及ぶ会員が参加し、成功裡に会が進められたのは、不動産鑑定士自身がこの種の問題の重要性を自覚し、また、社会とくに、裁判所、法律家においてもこの分野における専門的研究の必要性が認識されてきたことに因るものと思われる。

不動産鑑定士の業務の拡充と資質の向上とは、不動産鑑定評価制度が存する限り、われわれ不動産鑑定士あるいは当協会に与えられた永遠の課題である。業務の拡充は社会が不動産鑑定評価制度の意義を認識し、また、その必要性を認めてくれることを意味し、それはとりもなおさず不動産鑑定士が専門職業家として成り立ち得る存在基盤である。この社会的要求にこたえるためには、不動産鑑定士が社会の信頼を得なければならない。その信頼はいかにすれば得られるか、一言でいえば「士」としての自覚を持つことであろう。「士」としての自覚はスペシャリストとしての学問的研究と社会に対する責任の認識とによって培われるものである。

今後もこの種の研究活動が定着し、不動産鑑定士の資質の向上がはかれると同時に、他の学問的分野との連けいが密

になり、より一層不動産鑑定評価理論の発展することを心から期待するものである。近い将来、当協会の構想である「鑑定学会」設立への布石となれば幸いである。

② 第2回争訟鑑定シンポジウム

- a 第1回シンポジウムが極めて好評であったため、翌54年8月更に第2回のシンポジウムを開催することになった。第2回の特徴は、シンポジウムに参加する全国会員の意志の疎通をはかり、争訟鑑定に関する学問的情報を交換することであった。そこで、会場を神奈川県箱根に設定し、8月25日、26日の両日にわたり出席者のほぼ全員が泊り込んでシンポジウムが開催された。参加人員は2日で延べ200名であったが、協会から初めて高島調査研究委員長の参加も得、第1日終了後のパーティーは、全国の同じ争訟鑑定に取り組んでいる会員の相互交流の場となった。このシンポジウムは、第2回目ではほぼ会員が定着し、その後の発展の足場をつくったものといえる。
- b 第2回シンポジウムのテーマおよび発表者等は、次のとおりであった。

○ テーマと発表者

司会者 澤野順彦 発表者 テーマ毎に()書で示す。

1. 基礎価格と期待利回り(松山正春)

基礎価格について、基礎価格と期待利回りとの関連性、いわゆる場所的利益価格について等。

2. 競売不動産の個別評価主義とその適用について(藤沢

数清)

個別評価主義，一括競売について，求める価格について等。

3. 競売における不動産鑑定評価上の諸問題について（島田達）

競売の性格，鑑定人，引受主義と剰余主義，剰余の見込みなき場合の競売処置，法定地上権と法定借地権，建物の一括競売，短期賃貸借，不動産の定着物と従物，従物は主物に従う原則，土地区画整理等の仮換地の指定地の評価，農地法適用地の評価と農地の判断，宅地見込地，造成地の評価，借地権等の土地利用状況の判定，建物の敷地範囲の判断，競落建物に借地権の伴わない場合，共有不動産の持分の評価，相続人名義となっていない物件等々。

4. 日照阻害による土地減価の鑑定評価（平松宏子）

日照阻害による減価額鑑定の特徴・日照阻害による土地減価の鑑定評価

5. 日照阻害のある土地の減価について（小林慶吉）

日影率による方法，評価の具体案

6. 「実効可照率」の鑑定評価への応用試案ほか（福島雄一）

7. 日照阻害と鑑定評価（その二）に関する全体的な質疑応答

8. 更生会社の財産評定に関する問題点—鑑定評価との関連において—

（江間博）

③ 第3回争訟鑑定シンポジウム

第3回シンポジウムのテーマは、借地権価格を中心に研究発表されることになった。この種の問題に日頃研究を尽くされている近畿支部において開催されることが内定したが、当時は未だシンポジウムの協会組織上の位置づけが明確でなく、また、支部との連携も確立していなかったことから、開催まで手続上種々の問題が提起された。しかし、近畿支部長塩見宙、同支部指導研究委員会の絶大なる協力により、55年4月19日、20日の両日、京都市内において第3回シンポジウムが無事開催することができた。参加人員延べ460名、この時より各支部（地域会）との協力関係が確立された。

なお、テーマと発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者

司会者 澤野順彦，建部好治

発表者 テーマ毎に（ ）書にて示す。

1. 借地権の鑑定評価（平松宏子）

借地権と借地権価格，借地権の鑑定評価

2. 争訟における借地権問題（島田三郎）

標準借地権，借地権統計分析，標準借地権の態様，借地権割合等。

3. 借地権の地域性と慣行等（梨本幸男）

借地権の端緒，借地権の発生と地域性，借地権の慣行（大阪を中心として）等。

4. 第三者取引における借地権価格の問題点（淡谷和子）

慣行借地権割合について，取引事例比較法の問題点，

借地権残余法の問題点，差額賃料方式の問題点。

5. 借地条件変更に伴う借地権価格（石坂滋）

財産上の給付，借地非訟事例の検討，借地権収益の再考察，地代，借地権の収益価格，建物は年賦償還，期待利回りと還元利回り，借地条件変更による借地権価格の差，等々。

6. 争訟に現れる借地権価格等について（木口勝彦）

借地権の存否，賃料相当損害金，不法占拠地上の建物価格，借地権以外の用益権，借地権の存在，条件変更，増改築，条件変更と増改築，等々。

7. 訴訟をめぐる土地区画整理事業施行地区内の借地権評価（貝原寿一）

鑑定人，土地区画整理事業における借地権，仮換地指定と借地権，評価上の問題点，借地慣行，収益方式の適用，相続税評価基準の借地権割合，慣行割合，当該宅地の経済価値，等々。

④ 第4回争訟鑑定シンポジウム

55年10月1日から競売の評価人に関係の深い民事執行法が施行されることとなった。それまでは，競売評価に関する法律は競売法及び民事執行法第6編の強制執行の規定によっていたが，そこでは評価人の地位と権限は必ずしも満足すべきものではなかった。しかし，新法の施行により，評価人の地位は一段と向上されることになり，また，不動産鑑定士の職域拡大の可能性を極めて多く含むものであった。そこで，同研究部会においても，積極的に競売評価上の諸問題を研究することになり，55年10月18日，19日の

両日、東京都内において、競売不動産の評価を中心としたシンポジウムが開催された。同シンポジウムには、当時東京地方裁判所の競売担当の南新吾、佐藤歳二両判事及び横浜地方裁判所の新海順次判事並びに千葉地方裁判所書記官らの参加を得て、その後の協会々員以外のシンポジウム参加の道を拓いた。また、国土庁森重鑑定官ほか数名の参加も得ることができ、不動産鑑定士、法曹界、官公庁の共同参加の図式ができあがった。

第4回シンポジウムのテーマ、発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者

司会者 澤野順彦，アドバイザー 南新吾，新海順次，佐藤歳二

発表者 テーマ毎の発表者は（ ）書で示す。

パネラー 石坂滋，小森義博，阿部啓治，岡本幹生，高田静男，遠藤策一，生江光喜，丸茂泰男，松山正春，小林秀嘉，平松宏子，江間博

(テーマ)

1. 競売不動産の評価上の留意点(加藤敬一)

一般鑑定評価との主なる相違点，調査に対する所有者の協力の問題，法律知識の重要性，鑑定書の公開，対象の確認と実査について，鑑定書の記載事項，執行官との協調について。

2. 短期貸借の評価上の留意点(島田重一)

短期貸借の評価上の留意点，短期貸借の調査及び評価における実務上の留意点，短期貸借権評価の具体的諸問題，短期貸借に係る諸問題の裁判実務上の取扱い

等。

3. 最低売却価額の評価上の留意点（藤沢数清）

最低売却価額，最低売却価額の鑑定評価理論上の性質，最低売却価額の実務上の運用状況，最低売却価額をめぐる実務上の問題点，最低売却価額のあるべき価額，最低売却価額についての執行裁判所としての一見解。

4. 法定地上権の評価上の留意点（長嶋敏行）

法定地上権の評価について，法定地上権に係る調査上の留意点，地上権の成立範囲について，区分所有建物と法定地上権，法定地上権の地代について，法定地上権評価の実務上の問題点，法定地上権をめぐる執行裁判所の運用。

⑤ 第5回争訟鑑定シンポジウム

第5回シンポジウムは，56年9月5日，6日の両日にわたり，札幌市において北海道支部（支部長栗谷川守男）の協賛のもとに開催された。これは，第1回シンポジウムの熱心な協力者であった同支部井上左内会員の多大な協力によるものであった。この時から，同シンポジウムが理想とするシンポジウム会員の主体的な運営・協力が実を結び始めてきたといえる。同シンポジウムには，札幌地方裁判所の河邊義典裁判官のほか，札幌弁護士会からの参加もあり，延 210 名の会議参加により熱心にシンポジウムが行われた。とくに，サッポロビール園における意見交換会は，印象に残るものであった。

なお，テーマ，発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者

司会者 澤野順彦，井上左内 アドバイザー 河邊義典裁
判官

発表者 テーマ毎の発表者は（ ）書で示す。

パネラー 栗谷川守男，長瀬公昭，井上勝法，岡本幹生，
生江光喜，井上左内，石川俊二，出光正敏

1. 競売不動産の評価上の具体的問題点（林卓司）

引き受けるべき権利関係とその評価。

評価上の具体的問題点について。

2. 競売における区分所有建物の評価（立花寛）

建物の区分所有権と敷地利用権との関係，区分所有建物の敷地利用権の種類と態様，判例における区分所有建物と法定地上権，区分所有権売渡請求権，競売に係る区分所有建物評価上の問題と留意点，建物の区分所有に関する法律改正の必要性，区分所有建物評価上の留意点，区分所有建物の評価について。

3. 借家権の評価をめぐる問題点（土屋忠義）

借家権価格とは，借家権価格についての諸学説，借家権価格についての私論，借家権の評価手法，借家権価格の具体例，都市再開発と借家権，損失補償における借家権，借家権の評価について。

4. 寄与分の評価をめぐる（平松宏子，市川玲子）

寄与分について，寄与分の評価手法，寄与分の評価について。

(3) 不動産鑑定シンポジウムへの発展

争訟鑑定シンポジウムも第5回まで、多くの会員の参加を得て定着してくると、研究対象も争訟に限らず、一般鑑定のほか土地問題についても広く研究する必要性がでてきた。ちょうど時期を同じくして、業務推進委員会、指導・研究委員会並びに理事会等において、同シンポジウムを協会の組織の一部として明確に位置づけるべく審議がなされた結果、58年1月の理事会において、争訟鑑定シンポジウムを「不動産鑑定シンポジウム」と改称し、研究対象を不動産鑑定一般に拡大することが決定された。

以後、同シンポジウムの研究対象は次の範囲に拡大された。

一般鑑定部門

裁判鑑定部門

競売評価部門

損失補償部門

再開発・区画整理部門

同シンポジウムは、その後しばらくの間（第6回まで）は業務推進委員会の担当するところであったが、58年の委員会組織の変更に伴い、同シンポジウムは研究指導委員会（委員長高橋敏）の所管するところとなり、シンポジウム（第5）小委員会（小委員長澤野順彦）の担当するところとなった。

① 第6回不動産鑑定シンポジウム

以上のような趣旨にのっとり、第6回シンポジウムは、四国支部（支部長矢野統一及び副会長越智敏通）の極めて積極的な研究活動と協力のもとに、57年9月18日、19日の両日にわたり、愛媛県松山市において、延240名の会員の参加のもとに開催された。

取りあげられたテーマも、争訟鑑定のみならず、損失補償問題にも及んだ。

なおテーマ、発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者等

司会者 澤野順彦，藤沢数清，平松宏子，石井通之

コーディネーター 中島和明，大倉晃，木口勝彦

発表者 テーマ毎に（ ）書で示す。

パネラー 武田俊郎，阿部啓治，林武，堀田博之，阿部重孝，米田輝男

1. 土地収用と損失補償の問題（川崎良明，琴坂暁）

損失補償の根拠と現行制度の理念，我が国における土地収用法の沿革，現行損失補償の諸問題，損失補償における鑑定評価上の問題点等。

2. 競売評価における市場性の分析（柳川浩）

競売市場の現状，競落価格と評価額の具体的な比較検討

3. 新法下における競売の現状と問題点（篠森環，井出貞雄，松本英幸，井東孝行，石井滋）

(1) 新法下における競売はいかに

—松山地裁の実態調査

(2) 法定地上権の成立要件に関する問題点

(3) 法定地上権の評価に関する実務上の問題点

4. 補償関係訴訟における鑑定評価（貝原寿一）

損失補償請求事件における鑑定評価上の基本的問題

② 第7回不動産鑑定シンポジウム

第7回シンポジウムは、北陸支部に飛び同支部（支部長加藤正憲）の熱心な協力を得て、58年9月23日、24日の両日石川県金沢市において、延べ200名の会員の参加を得て開催された。同シンポジウムにおいては、争訟関係のほか、不動産利用権、区分所有権、損失補償問題等、アップ・ツー・デートな問題を取り上げ、問題意識と研究を先取りしていくという学会の性格を一段と強くしてきたことが窺える。

なお、テーマ、発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者等

司会者 澤野順彦，宇佐美裕三，菅原和夫

発表者 発表者はテーマ毎に（ ）書で示す。

<不動産利用権と鑑定評価>

1. 各種用益権の評価（白築忠治）

各種用益権と評価の考え方，評価実例

2. 短期賃貸借と引渡命令

- (1) 短期賃貸借権の意義と成立要件（草間克己）
- (2) 短期賃貸借権の濫用と仮登記担保法（吉岡俊）
- (3) 引渡命令について（高橋保）
- (4) 短期賃貸借権の付着する物件の評価（浅妻軍治）

3. 区分所有権の評価

- (1) 利用権としての区分所有建物（石井通之）
- (2) 区分所有建物に見られる価格の特徴（鈴木優）
- (3) 積算価格と比準価格との関連について（藤沢数清）
- (4) 区分所有建物評価の今後の課題（平松宏子）

4. 不動産利用権と鑑定評価上の諸問題

区分所有権その他の用益権の評価，地役権の評価，短期賃貸借と引渡命令等。

＜損失補償と鑑定評価＞

1. 残地補償

- (1) 残地補償の鑑定評価（金子幸市）
- (2) 収用土地の価格と残地補償（井出米蔵）

2. 事業損失

- (1) 電波障害と事前賠償（山下三郎）
- (2) 最近における水枯渇事業損失補償（藤本松美）

3. 損失補償と鑑定評価に関連して

③ 第8回不動産鑑定シンポジウム

第8回シンポジウムは、関東甲信会で開催されることになり、同会（会長森下俊夫）の協力のもとに59年10月13日、14日の両日にわたり長野県松本市で開催された。延べ220名の会員の参加のもとに、土地信託と借地方式、区分地上権など新しい土地利用を論じたテーマが取りあげられた。特別企画として、民事執行法の立法に関与された横浜地方裁判所の浦野雄幸判事による「執行裁判所からみた競売評価の問題点—民事執行法の期待するもの」と題する講演が行われた。また、同時に全国競売評価会準備会（仮称）も併せて開催され、競売評価人による全国的な組織編成の必要性の有無、問題点について白熱した論議がなされた。

なおテーマ、発表者等は次のとおりであった。

○ テーマと発表者等

司会者 澤野順彦, 青山邦泰, 古橋康範, 村沢和良, 平松
宏子

発表者 発表者はテーマ毎に()書で示す。

1. 区分地上権の評価と残地補償

- (1) 総論 (斎藤修一)
- (2) 地下利用権 (榊原武壽)
- (3) 空中権 (石橋勲)
- (4) 鑑定評価方式 (勝木雅治)
- (5) 地価配分率 (鈴木眞一)
- (6) 残地補償 (本沢利夫)

2. 法定地上権の範囲と個別評価上の諸問題

- (1) 総論 (小野里恒男)
- (2) 法定地上権成立の成否の具体例 (橋本達雄)
- (3) 私道における法定地上権の一考察 (竹野満)
- (4) 法定地上権成立の場合の具体的評価方法 (小山光男)

3. 競売における特殊物件

- (1) 総論 (村沢和良)
- (2) 耕作権の付着した農地の評価 (渡辺武久)
- (3) ゴルフ場コース内飛地等の評価 (丸山健)
- (4) 持分権付施設利用権の評価 (寺沢秀文, 矢崎敏臣)
- (5) 庭木の付着する宅地の評価 (中村康徳)

4. 土地信託と借地方法

- (1) 土地信託 (菊地伸明)
- (2) 借地方式による宅地供給の現状と問題点(中島康典)

(4) 鑑定シンポジウムの現状と課題

① シンポジウム成果の公表

以上の第7回までのシンポジウムの発表内容は、いずれも次のように住宅新報社から公刊され、法曹関係者らからも好評を博しているところである。

＜書名＞	＜発行日＞
第1回 争訟鑑定研究(Ⅰ)	54. 9. 15
第2回 " (Ⅱ)	55. 3. 10
第3回 " (Ⅲ)	56. 3. 30
第4回 " (Ⅳ)	56. 9. 15
第5回 " (Ⅴ)	57. 8. 31
第6回 損失補償・競売	58. 9. 30
第7回 不動産利用権・事業損失	59. 7. 30
第8回 鑑定研究(8)	60. 8 (予定)

② シンポジウム小委員会の業務

現在、鑑定シンポジウムは、研究指導委員会シンポジウム(第5)小委員会において取りまとめを行っているが、同小委員会ではこのほか不動産鑑定評価理論その他の隣接学問分野における著書、論文等の文献目録を現在作成中である。更に、会員の執筆、出版した論文、図書等の登録制度を検討しており、鑑定シンポジウムの開催と併せて、学会的基盤の整備に努めている。

6. 不動産鑑定評価に関する国際活動

(1) 当協会の国際活動

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

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

しかしながら国際化の大きな流れにおいて、輸出入のできない、すなわち移動のできない不動産ではあるが、資本の移動により、不動産は国際的投資の対象となりつつある。外国の不動産事情を知り、政策を研究し、不動産の理論、手法を学び、また、研究成果を発表し交換することはきわめて必要なことであると言う認識のもとに当協会は創立以来国際活動に努力を続けてきた。

- b 当協会で行って来た国際活動の主なるものとしては、海外で開催された国際会議への参加・我が国で開催する国際会議の招集、外国文献の翻訳、諸外国の鑑定評価制度の調査、日本における研究成果の英文による発表、国際資産評価基準委員会への加盟、国際地価調査の継続施行、外国研修生の受け入れ、その他来日する各国不動産鑑定士の応接、情報の提供等、20年間に数々の業績を重ねて来た。次に、下記項目別にその国際活動の軌跡を辿って見

ることとする。

○ 国際会議

- ・ 汎太平洋不動産鑑定会議

沿革……第1回、第2回、第3回会議

第4回東京大会

第5回、第6回、第7回、第8回、第9回会議

第10回東京大会

第11回、第12回会議

- ・ 国際測量技術者連盟

沿革……ストックホルム、ソフィア（ブルガリア）、モント

ルー（スイス）大会参加

東京シンポジウム

- ・ AIREA 50周年記念式典参加

- ・ 第1回日韓合同不動産鑑定会議

○ 学術研究

- ・ “戸建住宅の鑑定評価”の翻訳出版

- ・ 国際資産評価基準委員会

- ・ 国際地価調査

- ・ 諸外国の鑑定評価制度の調査報告

- ・ 外国研修生の受け入れ

(2) 国際会議

① 汎太平洋不動産鑑定会議

- 第1回シドニー大会

汎太平洋不動産鑑定会議は34年（1959年）3月13日から22日までオーストラリア、シドニーでアメリカ、ニュージーランドその他数カ国が参加し、開催されたのを嚆矢とする。

太平洋沿岸諸国の各国が隔年集まって不動産知識の交換と専門職業的討論を行い、倫理の高揚に努め、国際的相互理解と友好及び専門職業グループ間の親密を深めることを目的として組織された。日本側出席者は5名であった。

○ 第2回サンフランシスコ大会

第2回汎太平洋不動産鑑定会議は36年（1961年）4月18日から22日までサンフランシスコにおいて開催され、日本不動産研究所落合常務理事ほか3名が出席した。

○ 第3回ウエリントン大会

第3回の会議は38年（1963年）4月2日から5日までニュージーランドの首都ウエリントンで開催され、日本不動産研究所青木蔚調査役が出席した。

会を重ねる毎に規模が大きくなり組織が強化された。

○ 第4回東京大会

第4回は41年（1966年）4月21日から23日まで東京で発足して間もない当協会の主催で行われた。開催期日の3カ月前に臨時国際会議委員会（委員長江尻俊一郎）が結成され、慌ただしいなかで準備を行ったが、協会初代会長柳田光男が、既に基盤のあった財団法人日本不動産研究所の理事長を兼務しておられ、研究所の総力を動員したので成功することができた。参加国は

オーストラリア、ニュージーランド、フィリピン、アメリカ、日本の5カ国で海外参加者総数37名、日本側出席者201名であった。21日の三井クラブ新館におけるレセプションは秩父宮妃殿下のご臨席を仰ぎ盛大に行われた。

○ 第5回シドニー大会

東京大会を機に協会会員の汎太平洋鑑定会議に対する関心が高まり、44年（1969年）4月14日から18日までオーストラリアのシドニーで開催された第5回大会には榎田会長を団長とし20名の協会々員が出席した。3日目、専門部会において榎田光男は「地価公示制度とその背景—日本の土地問題の今日と明日」という講演を行った。

○ 第6回マニラ大会

次いで46年（1971年）2月15日から19日までフィリピンのマニラにおいて開催された第6回大会には横井国際委員長を団長とし24名が参加し、横井庄太郎は「日本の住宅開発」、伊藤寛は「地価安定の手段としての土地税制の改正」と、湯浅富一は「エキスポ70と大阪地方の都市開発」とそれぞれのテーマにつき講演を行い日本側の活躍が目立った。

○ 第7回サンフランシスコ大会

第7回大会は48年（1973年）9月23日から28日までサンフランシスコで開催され、西川国際委員長を団長とし38名が参加し、伊藤寛が「日本の地価公示制度と不動産鑑定」と題する基調演説を行った。

○ 第8回ロトルア大会

第8回大会は50年（1975年）4月13日から18日までニュージーランドのロトルアで開かれ西川国際委員長を団長とし会員17名夫人2名が参加した。中島康典が「コンピュータと鑑定人」についての分科会において「コンピュータとデータの収集、蓄積及び分析」と題し、多変量分析による首都圏の地価分析例を挙げて研究発表を行い、大河内一雄が「土地一減少しつつある資源―」で、日本の土地事情と最近施行された国土利用計画法の概要を紹介した。

○ 第9回バンクーバー大会

52年（1977年）5月29日から6月3日までカナダ、バンクーバーで開催された。西川副会長を団長として45名が参加した。伊藤寛が「日本の住宅問題と不動産鑑定士の役割」と題し基調演説を、分科会において木脇義博が「日本の都市地域におけるレクリエーション施設に対する最近の需要傾向」、小川潔が「不動産鑑定士の倫理及び職業的行動について」、木内二三夫が「東京における交通問題」を講演発表した。

なお、チェアマンを伊藤寛、青木蔚が勤めた。

○ 第10回東京大会

- a カナダ・バンクーバーで開催された第9回汎太平洋鑑定会議理事会において、次回は東京開催と決定した。第4回を東京で開催した経験を基にし国際委員会（委員長大河内一雄）は、直ちに準備を始めた。テーマの設定、プログラムの作成、会場の決定、日本側演者、チェアマンの選定、予算の

見積み等、基本計画の策定に、多くの時間を費やしたが、本イベントは全協会を挙げて行う大事業であるので、総力体制を組織することとなり、52年11月に汎太平洋鑑定会議特別委員会（委員長吉野公治）が結成され協会の全力を挙げて会議の成功を目指して活動を開始することになった。特別委員会は総務・財務・登録・学術渉外、運営の各部門から構成され、部門毎に小委員長が選任された。横須賀博が総務・運営、横井庄太郎が財務、立花寛が登録、大河内一雄が学術渉外をそれぞれ分担した。横須賀小委員長の企画面での会議のレイアウトや、見事な演出は各国参加者の絶賛を博した。横井小委員長は、稲本専務理事と協力して寄付金・補助金等の募集に百方奔走し、会員全員から醸出された特別会費とともに主要財源が確保された。立花小委員長は、国内参加登録のため広報活動に全精力を注いだ結果、予定より200名を超過多数会員の参加を見ることができた。

- b 開会式に皇族のご台臨を仰ぐことについて、西川副会長、稲本専務理事、今西常務理事、大河内国際委員長が担当、宮内庁に常陸宮殿下、同妃殿下の御台臨を賜ることになった。

参加各国代表夫妻が開会前に常陸宮殿下、同妃殿下の謁見を賜ったのであるが、文字どおり恐懼感激していたのが印象的であった。

10月1日、午前10時、松尾英男議長、開会の挨拶を述べた後、常陸宮殿下による次の要旨のお言葉を賜った。「人類の社会福祉——土地利用とその環境への影響——というテーマは、私達地球上の全人類共通の問題であり、こうして関係諸

国の専門家の方々が、国情の相違、制度の違いという困難を乗り越えて、ともに討議し、語り合う場を持つことは、大変意義の深いことであります。

この会議が所期の成果を挙げられると同時に、シンボルマークに込められた願いのとおり、さらに輪を広げ、全世界の人々の福祉と親善に寄与されんことを念願してやみません。」

次いで国土庁長官、建設大臣、東京都知事、(株)不動産協会理事長の来賓祝辞の後、参加国代表のあいさつがあって、開会式は厳粛に滞りなく終わった。

- c 次いで午後より会議に入り基調演説1，分科会4つが行われ、午後6時から歓迎晩餐会が開催された。閉会式の10月5日までのプログラムは次のとおりで、この滞り無い運営には、なかなかの苦労と苦心があった。

10月1日(月)

13:30~14:40 基調演説

演 題 「災害の復興に当たった勇気ある人々」

講演者 米国(AIREC) J.R.レミック

15:15~16:25 分科会

演 題 「環境保全」

講演者 ニュージーランド R.H.フィッシャー

演 題 「ホンコンにおける鑑定評価制度と教育」

講演者 香港 C.M.スチュワード

演 題 「カナダにおける商業、工業、住宅不動産の開発と再開発」

講演者 カナダ D.W.ランバート

演 題 「将来における我々専門職業家の社会的責任」

講演者 日本 澤野順彦
18：00～20：00 歓迎晩餐会（協会主催）

10月2日（火）

14：30～15：40 基調演説

演 題 「不動産活動と人類の福祉との調和」

講演者 オーストラリア H.O.トーマス

16：00～17：10 分科会

演 題 「最近の地価動向と政府の地価対策」

講演者 米国 (ASREC) H.A.ホーガン Jr.

演 題 「米国主要都市における都心部商業地域における開発計画の概要」

講演者 米国 (ASREC) J.R.ホワイト

演 題 「都市の立体的開発に伴う権利利益の調整について」

講演者 日本 高島秀夫

演 題 「マレーシアにおける鑑定評価制度と教育」

講演者 マレーシア R.ダス

10月3日（水）

9：15～10：25 基調演説

演 題 「カナダにおける鑑定評価制度と教育」

講演者 カナダ W.J.デートリッヒ

10：55～12：05 分科会

演 題 「ニュージーランドにおける鑑定評価制度と教育」

講演者 ニュージーランド M.R.マンダー

演 題 「日本における都市開発と環境保全」

講演者 日本 渡辺卓美

演 題 「固定資産評価とインフレーション会計」

講演者 オーストラリア N.W.ボーイ

演 題 「土地開発の考慮より生ずる評価上の諸問題」
講演者 オーストラリア R. J. ウィリヤムズ

13:35～14:45 基調演説

演 題 「日本の地価と経済成長」

講演者 日本 小林忠雄

15:15～16:25 分科会

演 題 「政府の管理と地域規制」

講演者 ニュージーランド M. E. ギャンビー

演 題 「土地開発とその環境への影響」

講演者 カナダ W. J. デートリッヒ

15:15～16:25

演 題 「職業的不動産鑑定士と倫理」

講演者 米国 (AIREA) Y. 花尾

演 題 「大韓民国における鑑定評価制度と教育」

講演者 大韓民国 ギル・スン・ホン

16:25～17:35 分科会

演 題 「濠洲における教育制度」

講演者 オーストラリア A. W. レノン

演 題 「それはあなたの世界でもある」

講演者 米国 (AIREA) A. B. コーチー

演 題 「将来における我々専門家の社会的責任」

講演者 カナダ D. W. ランバート

演 題 「都市地域の開発」

講演者 ニュージーランド B. G. A. プール

10月4日(木)

9:00～17:00 インспекションツアー

10月5日(金)

9:15~10:25 基調演説

演 題 「都市再開発とその環境への影響」

講演者 米国 (ASREC) J.A.ローデン

10:55~12:05 分科会

演 題 「将来における我々専門職業家の社会的責任」

講演者 オーストラリア J.D.ホリガン

演 題 「米国に於ける鑑定評価制度と教育」

講演者 米国 (AIREA) C.F.オースチン

演 題 「カナダにおける最近の地価動向と政府の地価対策」

講演者 カナダ R.メーソン

演 題 「日本に於ける鑑定評価制度と教育」

講演者 日本 林道三郎

12:05~13:35 午餐会(協会主催)

13:35~14:45 基調演説

演 題 「将来における我々専門職業家の社会的責任」

講演者 ニュージーランド P.E.ティアニー

15:15~16:35 閉会式

議長あいさつ

参加国代表あいさつ

18:30~22:00 オールネイションズ・カクテルパーティー

特に基調演説者に小林忠雄(宅地開発公団副総裁)を選んだことは成功であった。このチェアマンは、花尾義夫(米国)にお願いしたのであるが、花尾チェアマンはその内容の充実していることに感嘆し、学術論文とも言うべきペーパーであると称賛していた。他の日本側演者高島秀夫、澤野順彦、渡辺卓美、林道三郎は、いずれも数カ月の日数を費して論文原稿を練り、また、英語のスピーチ練習を行った。54年3月頃、

尾尾義夫相談役をハワイより招き、打合せを兼ねスピーカーの指導をしていただいた。また、準備段階では海外からのスピーチ原稿が期日までに届かぬため、事務局は大変ヤキモキした。到着次第これを読んで概訳し、各講演内容の紹介のパンフレットを作成し、会議の当日国内参加者に配布したのであるが、この概訳には、小川潔、中園千秋、山泉知彦、松澤龍太郎、伊藤光春囑託等の国際委員の手を煩わしたのである。日本側チェアマンには、伊藤寛、前田守、木内二三夫、中園千秋の英語力抜群の人々が担当し、各スピーカーから感謝の言葉をいただいたことは誠にご同慶の至りである。

- d 閉会式は勿論であるが、最後のエンターテイメントは、特に素晴しかった。松尾会長始め、日本側各員と海外参加者と一緒になって踊った阿波踊りの光景は、いまだにありありと目に浮かんで来る。

「東京会議を了して」と題し、大会の議長であった協会会長松尾英男はその成果を評価し、次のように述べている。

「今回の会議のために我が国でデザインされたシンボル・マークが、汎太平洋不動産鑑定会議のシンボル・マークとして正式に採用されたことに象徴されるように、今回の会議の成功は、汎太平洋不動産鑑定会議スポンサー国としての我が国の立場を各国に対しより強く印象づけることとなったと存じます。これからの鑑定評価の分野では、専門家として高度の専門知識、技術を身につけるとともに広い視野と高い見識とが求められています。その意味でも国際化は我が国鑑定界にとって有意義なものであります。今回の会議は国際化にとつ

て飛躍の一段階となりましたが、国際化は一つの潮流であり、そのなかで我が国鑑定界が、ふさわしい責任分担を果たすことは欠かせぬこととなりましょう。今後、我が国の鑑定評価が研究分野でさらにレベルアップし、不動産鑑定士の活動の分野が一層開拓されて、我が国鑑定界が国際社会からの期待に充分こたえるよう発展して行くことを切に望むものであります。

この大会の成功は我が国鑑定界の国際的地位を高めたと言うことに意義があることは勿論であるが、一つのイベントに対し協会、会員が協力一致して手作りでこの事業を完遂したことの意義の方がもっと高いものがあるのではないかと思う。

○ 第11回メルボルン大会

第11回汎太平洋鑑定会議は56年（1981年）10月18日から24日までオーストラリア、メルボルンで開催された。松尾英男団長はじめ日本側から67名出席した。バンクーバー大会以来主催国以外の海外参加国としては日本は常に最大の人数が参加するようになったばかりでなく夫人同伴者が増えて来た。夫人も積極的に国際親善に協力するようになったことは大きな進歩であると思う。高田寿史が新宿を例に挙げ、音楽を吹き込んだプロジェクターを用いた映像を駆使して商業街、特に地下街の価格形成要因について研究発表し、そのユニークな発表形式に注目を浴びた。松井伊之助は日本における代表的不動産会社の不動産投資のポートフォリオについて講演した。本会議の特長は予め特定したメルボルン市街のオフィスビルを日本、カナダ、オーストラリアの代表不動産鑑定士が、予め送付された資料、

ビデオ、写真によって予備調査を行っておき、会議に参加し対象不動産を確認して、各自、鑑定評価書を作成提出し合同会議において、各国の鑑定手法について討議する企画であった。日本側は小川潔が鑑定評価を行った。このコンペはなかなか実りある成果を挙げた。山県知彦、木脇義博、松澤龍太郎の3名がチェアマンを勤めたが、特に山県知彦のユーモア溢れる司会は満場拍手喝さいを受けた。このように会を重ねる毎に汎太平洋鑑定会議における日本の活躍は目覚ましいものになってきた。

○ 第12回クアラルンプール大会

第12回汎太平洋鑑定会議は58年（1983年）8月22日から26日までマレーシアの首都クアラルンプールで開催され松尾英男団長以下56名（うち同伴者12名）が参加した。このデレゲートは主催国マレーシアと隣国オーストラリアに次ぐ多勢であった。

大河内一雄が「工業化の代償」と題し鹿島開発を例に挙げ、経済成長と環境保全との関係について基調演説を行い、大野和夫が「地価分布図の作成と利用」に関する研究発表を行った。マレーシアは戦後の独立国で建国の意気高く日本に学ぼうとしている国であるが、立派に会議を成功させた。前第11回のメルボルンで理事国に立候補し承認された韓国が主催国となることを申し出ていたが、マレーシア大会の理事会において1990年ソウルにおいて第15回汎太平洋鑑定会議開催のことが正式決定された。汎太平洋鑑定会議は会を重ねる毎に規模が大となり、世界鑑定界における国際交流の中心となりつつある。

東京大会の議長、第11回メルボルン、第12回クアラルンプールの団長を勤められた松尾英男会長は、汎太平洋鑑定会議に対

する協会の将来の対応について、次のように意見を述べている。

〔不動産鑑定1983年11月号より引用〕

この汎太平洋会議の公用語は英語と決められており、東京大会の際は日本語の同時通訳をつけ、数の上で圧倒的に多い我が国の会員の便宜を図った。今後この汎太平洋会議への協会としての対応について、英語に堪能な限られた人達だけを窓口としてならともかく、広く会員の参加を求め、協会全体として対応していこうとするなら、同時通訳をつけることを予算措置を含めて前向きに検討すべきではないかと思う。このことは日本側からの研究発表についても、言葉についての制約を軽減することができ、日本側の発表者、テーマ、内容について選択の幅を広げることができる。

各種の国際会議のあり方と比較してみても、同時通訳が利用できる方法は広く採用されており、今後とも我が国として多くの会員に参加してもらい、研究発表にも本格的に取り組んでいくためには、同時通訳をつけることが必要だと思う。

しかしながら、こうした配慮をする一面、しっかりした語学力を身につけた国際人が数多く育っていかなければならないのも時代の趨勢であると思う。

外国語に堪能である会員、外国語を勉強している会員は年々増加し、汎太平洋鑑定会議のみならず他の公式または私的な関係において国際交流に努めておられる方が多くなっており、今後の協会国際活動の中心となるであろうことが期待される。

② AIREA 50周年記念式典参加

57年(1982年)10月4日から12日までサンフランシスコ・フェアモンドホテルで開催された AIREA アメリカ鑑定人協会50周年記念式典を慶祝するため松尾英男会長を団長とする使節団が参列し、「キャピタル東京の現状と将来の展望」と題し立花寛が、「日本の地価対策」について小川潔が分科会において記念講演を行った。この分科会が催される前の全員昼食会で松尾英男会長は創設以来、

半世紀に亘る AIREA の功績を讃えて祝辞を述べ、次に AIREA 花尾義夫国際委員長が、不動産鑑定を通じて米国と日本との友好と親善のかけ橋となって果たした功績が認められ、日本政府から勲四等瑞宝章を贈られたことを発表した。会場全員その名誉を知り感激、花尾義夫(附記参照)は祝福の砲火を浴びた。

[附記]

不動産鑑定評価の国際交流における花尾義夫氏の功績

- (7) 花尾義夫氏は1910年4月1日ハワイ州ホノルル市において米国市民として生まれた。世界恐慌期に不動産金融機関に働く傍らハワイ大学を卒業し、その後不動産鑑定を学び日系米国人二世として初めてM・A・Zの称号を授与され、不動産鑑定士として活躍されていた。
- (イ) 同氏と当協会との交流の始まったのは35年(1960年)8月、(株)日本不動産研究所の顧問となってからのことであり、42年5月に当協会の相談役に就任された。同氏は我が国の不動産鑑定評価制度の制定前から制度後の発展過程において、我が国鑑定業界と米国鑑定業界との交流にかくれた橋渡し役として尽力されてきた。
- (ロ) 特に鑑定評価理論の確立に関しては、当時、我が国は海外で一番進歩している米国に範を求めることが多かったが、この点について、同氏の紹介、助言、指導等その恩恵に負う処が多であった。一方、この国際交流の中で、同氏は我が国の不動産鑑定評価が明治以来、日本勧業銀行等によって培われてきたその実践理論の水準がかなり高いことを知り、これを米国に紹介する等文字通り両国のかげ橋的役割に努められた。不動産鑑定評価に関する国際活動の中で同氏の功績は是非書き残さなければならないので、ここに附記することとした。

③ 第1回日韓合同不動産鑑定会議

- a 第1回日韓合同不動産鑑定会議は59年(1984年)5月4日午後4時から、韓国・ソウル特別市江南区の韓国鑑定院大会議室

で開催された。出席者は日韓両国の関係者約70名。

この会議は、日韓両国の不動産鑑定業務に携わる専門職業家が、不動産鑑定全般についての相互の共通関心事について意見交換を行い、専門技術の向上と日韓両国のより一層密接な友好を図ることを目的としている。

b 韓国鑑定院の現況

設立は1969年4月、商法に基づく株式会社として設立。授權資本金40億ウォン。出資者は政府及び金融機関の共同出資となっている。支店は全国に27店。

韓国では、金融機関の担保物件には必ず鑑定評価書をつけることが義務づけられている。

韓国における鑑定評価の特色は、動産を含めて企業鑑定が活発に行われていることである。

c 韓国側から5つの質問

- ・還元利回りを決定するに当たって、日本では一般金利が変更される時、還元利回りはどう調整されるか（回答者 山県知彦）。
- ・還元利回りと期待利回りとは概念上多少差異があるが、実務的にどのように適用されているか（回答者 緒方瑞穂）。
- ・日本での鑑定評価基準は不動産のみに対する規定であるが、動産の評価については鑑定士は全然取り扱わないのか（回答者 佐野秀雄）。
- ・担保不動産等の競売に当たって、その査定価格の決定に鑑定士等が参加しているか。またその場合の鑑定価格の性質は、

正常価格の概念であるのか（回答者 立花寛）。

- ・収益分析法は一般企業経営に基づく純収益を基礎とするものであるから、企業用不動産においても不動産に帰属される純収益を適切に得られる場合、有用な方式と考えられる。

日本では実際、この方式が不動産賃料の算出に広く使用されているか（回答者 植松美弥太）。

- d 日韓合同不動産鑑定会議に先だち、4日午後2時すぎ、立花寛、大河内一雄等8名が、ソウル特別市城東区にある建国大学校を訪問した。同大学訪問の目的は、我が国において最近大学に「不動産学科」設置の声が急速に高まり、建設省の指導のもとで具体的研究が実施されている折から、本問題に関心を有する当協会としては、企画委員会からの要請もあり、既に10年の歴史を有する同大学の不動産学科の実績を具さに見聞することにあつた。

大学側から不動産学科のカリキュラムについての説明が行われた。

我が国に「不動産学」が確立する前夜に当たり、まことに有意義であった。

なお、60年9月30日東京において第2回日韓合同不動産鑑定会議が開催される予定となっている。

④ 国際測量技術者連盟

国際測量技術者連盟（F I G）東京会議において（株）日本不動産鑑定協会主催・財団法人日本不動産研究所協賛の「都市再開発」をテーマとするシンポジウムが59年（1984年）10月12日、竹橋会館にお

いて開催された。

F I Gの組織は4部門9分科会から成っており、不動産鑑定評価は第9分科会に属している。(注)日本不動産鑑定協会は日本測量技術者連盟(J F S)に加盟し、第9分科会を分担している。

1977年(昭和52年)スウェーデンのストックホルム大会では会員の伊藤寛が「日本の地価公示について」、1981年(昭和56年)スイスのモントル大会では大河内一雄が「日本の鑑定評価の歴史について」、1983年(昭和58年)ブルガリアのソフィア大会で会員の緒方瑞穂が「日本の鑑定評価制度について」、それぞれ基調演説を行っている。

本シンポジウムの運営のすべては(注)日本不動産鑑定協会に一任された。国際委員会は58年9月頃から準備にかかった。

○ 基調演説の概要

第一演者 C.W.ジョナス

ジョナス氏は、英国の産業構造の変化に伴う企業と人との移動現象、これに伴う都市の人口増加に対応する施策として地域開発政策をとり、ニュータウンが1930年から1960年の間に数多く造成された。しかし、1978年以來、旧市街の中で荒廃した地区の再開発の必要性が強調され、政府は各プロジェクトを対象として特定の補助金を給付し、また当該自治体に財政援助を行う政策をとっている。

また住宅地域ばかりでなく企業誘致のため、企業ゾーンを指定する政策を進めた。この地域に企業が進出する場合には改めて開発許可を必要しない等、英国における都市再開発の政策の変遷を語り、都市再開発の具体的手法について論じた。

第二演者 ブルース・ハーディング

米国における都市の発展は、諸外国の場合と同様、都市周辺地域への拡大、旧地区の新しい利用化及び高密度化への再開発の経過をたどって来た。1950年から1960年を通じ、米国の各都市で大規模な再開発計画が実施されたが、近年においては1974年の連邦法の改正に伴い再開発は小規模化し、かつ多様化しつつある。

第三演者 高田寿史

高田寿史の講演は「日本における都市再開発の実情」と題し、我が国の都市再開発制度の概要を述べ、都市再開発事業制度を具体的に説明し、将来の課題に説き及んだ。

結論として、彼は我が国における既成市街地の再開発の最も重要な方法は、再開発法に基づくものと法律によらない民間の再開発からなっている。商業地の再開発は民間により行われているが、住宅用の再開発は民間では難しい。

都市再開発に民間企業の行動力、すなわちノウハウ、独創性、活力を導入する施策、たとえば規制の緩和・規制枠内での許可不要方式、公共施設設置に対する誘導的ボーナス、その他の施策をすみやかに展開する必要があると結んだ。

○ パネル・ディスカッション

司会 磯部裕幸、花尾義夫

パネラー R.C.フィッシャー（南ア連邦）

ハーリー・R・フェルトファン（USA）

R.C.ルーケンズ（USA）

W.ゼーレ（西独）

柴田正昭

大西靖生

「都市再開発」は人口の都市集中と都市の古い部分の老朽化・都市住民の貧困化等により、世界各国における問題であると思う。これに不動産鑑定評価が重要な係り合いを持っていると思う。前半に基調演説が行われ、いずれも貴重なご意見であったが、更にこの問題について突き進めた意見の交換を行いたいと思うと司会者・磯部裕幸氏は述べ、参加者の発言を求めた。

まず、南アのフィワンヤー氏が、南アでは人口の都市集中が著しく、都市にスラム街が出現し、従来の都市居住者は郊外に移り、ドーナツ現象を生じている。都市が健全に発展するための施策の必要に迫られている。

アメリカのフェルトファン氏とルーケンス氏から都市再開発事業に不動産鑑定士がコンサルタントとして多数関与していたが、今は少なくなった。もっと高度の技術知識を涵養して再開発事業の分野に活躍しなければならない。

日本の大西靖生は大阪府門真市の京阪電鉄、古川橋前の農・商・住の融和したユニークな地域を創設した成功例について述べ、柴田正昭は再開発には多数のコンサルタントと長年月を必要とするとしてある事例を挙げて説明し、再開発には不動産鑑定士がコーディネーターとなるべきであると強調した。最後に西独ボン大学ゼーレ教授が西独における合理的な都市再開発の手法について説明を行った。

磯部司会者は参加パネリストの長時間に亘る意見発表に謝意を表してパネル・ディスカッションを終了した。

論ずる時間があまりにも少なかったのが残念であったが、

基調演説の中でもパネル・ディスカッションにおいても、都市再開発における不動産鑑定評価の重要性が、特に強く論じられたことは、本シンポジウムにおける成果の一つであったと思われる。

(3) 学術研究

① 「戸建住宅の鑑定評価」の翻訳出版

- a 財団法人 日本不動産研究所が持っておったアメリカ不動産鑑定人協会の出版物 *Appraising the Single Family Residence* の翻訳権を当協会が譲り受け、第10回汎太平洋鑑定会議が終了して間もなく、東京大会の学術小委員として活躍したメンバーを中心に、翻訳作業に取りかかり、510頁の原書を抄訳し、247頁の書物にまとめ上げ、昭和56年3月30日、定価2000円で丸善書店を通じ売り出した。

会員には半額の1000円で頒布し、所要関係機関に献本した。

- b これは当協会としての処女出版であり画期的な事業となった。本書は住宅の鑑定評価の実践理論、手法についての研究は余り深く進んでいなかった我が国の鑑定界に有益な参考文献を提供した。アメリカ不動産鑑定人協会ではこの翻訳書が完成したことを心から喜び、原著者から丁重な礼状が来て、国際親善にも貢献するものがあつた。本書翻訳は元勲日本不動産研究所前田守職員の翻訳を基にして国際委員、大河内一雄、小川潔、木脇義博、中藪千秋、松沢龍太郎、山県知彦、伊藤光春協会囑託が参加し、一字一句検討を加え翻訳作業に従事した。着手から校

閲終了までの期間僅か4カ月余の間に集中的に翻訳作業に従事し完成したものである。

今後も適当なる原書があれば翻訳出版をしたいと考えている。今は国際固定資産評価基準案の翻訳、検討作業に同じ人々が従事している。本書は花尾義夫相談役に校閲を受けたのであるが病軀を押してハワイから来日され一週間以上に亘って校閲監修に従事された。

② 国際資産評価基準委員会

- a 国際間の資本の移動や企業金融の機会が増加するにつれて、金融市場では財務分析や意思決定に役立つ信頼のおける資産評価基準が求められ、個々の企業は経営成績を判定し投資家などに信ぴょう性のある財政状態を開示し得る有効な評価基準を必要とし、投資家は資産評価人、とくに外国の評価人による種々の評価方式があるため混乱しているのが実情である。

財務諸表作成の基礎となる固定資産の評価基準が、国により異なっていたのでは、企業が国際化ないしは多国籍化した現状に対応できないのは明らかである。

これらの理由から評価基準探求の動きが出てきたのであるが、地理的に国際取引が頻繁に行われ、しかも多数の民族と言語が複雑に入り交じっているヨーロッパで最初にこの探求が始まったのは当然である。ヨーロッパでは資産評価基準を世界的なものとするため、資産評価基準委員会の設立をもくろみ数度にわたる運営会議を持った。

この動きを支持してアメリカ・カナダ・オーストラリア等が加入し、1981年10月オーストラリアのメルボルンで開催された

第11回汎太平洋不動産鑑定会議の時に運営会議がもたれ THE INTERNATIONAL ASSETS VALUATION STANDARDS COMMITTEE（国際資産評価委員会：TIAVSC と略す）として発足することになり、直ちに第一回委員会が開催された。

- b 当協会でも世界の大勢、TIAVSC の性格などを慎重に検討した結果、これに参加すべきであると考えて常務理事会・理事会の承認をえて正式に加盟した。

日本の企業や投資家にとって、これらの基準は最初に述べたような評価基準ないし会計基準に対する理解不足による損失を防ぐために不可欠なものである。また、我が国では物価変動情報は要求されていないけれども、日本の企業が欧米で資金調達をする場合、現時点では免除されているが、将来は物価変動情報を求められることになるかもしれない。しかし、今でも日本企業が現地法人の子会社を作った場合には、これが FASB No. 33または SSAP No. 16の規定に合致すれば物価変動情報を開示しなければならない。このような場合に国際的に認められた基準が必要となることは必然である。

- c 国際資産評価基準委員会の全員会議が、1984年（昭和59年）5月25日から27日までイギリスのロンドンで開催され、協会を代表して松井伊之助が出席した。1981年にメルボルン、1982年にロンドン、1983年にクアラルンプールで開催されたのについて、ロンドンで第4回目の全員会議が開催されたのである。25カ国の加盟国のうち、18カ国から30名の代表が参加し、これに議長、事務局長、事務局次長等をいれると約35名という過去

に例をみない多勢の参加者が集まった。

- d なお、当協会は国際委員会を中心に研究指導委員会も参画し、国際資産評価基準小委員会を設け、基準ドラフトを検討し、疑義の照会、意見の開陳等を行い、草案作成に協力し、決定草案は直ちに日本語に翻訳している。採択され確定した草案のうち翻訳印刷に付した成果物は下記のとおりである。

○ バックグラウンド・ペーパー

No.1. 固定資産の定義（1982年7月）、No.3. 固定資産の評価方式および定義（1983年8月）、No.4. 鑑定評価書（1983年8月）、No.6. 建物と一体に評価される機械および装置（1984年5月）、No.7. 減価償却 土地及び建物、No.8. 内装および造作（1984年5月）

No.A 賃借権（1984年5月）、No.B 負の価値（1984年5月）、No.C 現在の用途における価値と代替の用途における価値（1984年5月）

○ ガイダンスノート

No.1. 固定資産の定義（1982年7月）、No.2. 資産評価人（1982年7月）、No.3. 固定資産の評価方式および定義（1983年8月）、No.4. 鑑定評価書（1983年8月）、No.5. 資産の分類、No.6. 建物と一体に評価される機械および装置、No.7. 減価償却土地及び建物（1984年5月）、No.8. 内装および造作（1984年5月）

③ 国際地価調査

地価問題は、われわれ不動産鑑定士にとって最大の関心事であることは言うまでもない。地価形成の要因を国際的視野のもとに分析し、国際的な経済比較を試みることは、不動産鑑定評価自体にも、地価政策の樹立にも、ひいては、学会、経済界にも資するものであると思い、国際委員会（委員長大河内一雄）では、国際地価調査を行うことを決意し、55年8月谷沢潤一を小委員長として国際地価調査に着手した。

この調査事業は大変困難な大プロジェクトであって、本格的に行うとすれば莫大な経費を必要とするものであって着手に際し予算の点から大部論議があったのであるが、国際委員会の従来からの海外交流関係を基として文書をもって照会し情報を蒐集することとし、その依頼文書の作成から始めた。財源が乏しいので、取材報酬も金銭でなく物品ですませることとし、まず、トライしたのである。まことに徒手空拳の冒険ではあったが、幸いにしてオークランド（ニュージーランド）、クアラルンプール（マレーシア）、ソウル（韓国）、台北、香港、ニューポートビーチ（ロスアンゼルス市郊外）、マリン郡（サンフランシスコ郊外）の6か国の都市より調査報告を得て、これを整理し、一応の分析を行い調査結果を取りまとめた。

何分調査国の数が少なかったためその調査結果はテストケースに過ぎなかったが、一応の成果を挙げることができた。57年度には調査地点を拡充し、ソウル（韓国）、香港、台北、サンフランシスコ、ロスアンゼルス（米国）、バンクーバー（カナダ）サンパウロ（ブラジル）、シドニー（オーストラリア）、オークランド（ニュージーランド）、フランクフルト（西ドイツ）、アムステル

ダム（オランダ）、ブリュッセル（ベルギー）の各都市の資料を得ることができた。ようやくヨーロッパ大陸にまで調査の手を延ばすことができたのである。これらの結果について深い分析をするためには、相当な期間と、より多くの資料を要するものであるが、とりあえず、国際地価に関する基礎資料的な情報としてとりまとめて公開発表した。今後2年に1回、更に調査地域を拡大して継続的に調査を続ける予定である。

この資料は行政に、経済に、また、学界に多少の貢献するものありと信じている。

④ 主要各国不動産鑑定評価制度の調査

国土庁の委託により協会は第10回汎太平洋鑑定会議を機会に各国鑑定評価制度に関する文献、資料を収集し調査し翻訳し、昭和55年3月、アメリカ合衆国、西独、フランス、オーストラリア、ニュージーランド、カナダ等の不動産鑑定評価制度の調査報告書を国土庁に提出した。

(4) 外国研修生の受け入れ

韓国鑑定院は第10回汎太平洋鑑定会議の後、55年11月17日から11月28日まで2名の研修生を派遣して来たのを始めとし、56年11月13日から11月27日まで3名、57年11月24日から12月3日まで6名の研修生を毎年日本に派遣した。いずれも中堅幹部で、日本語を解する人を団長として、我が国鑑定評価の実務と理論を学ぶため来日した。当協会は来日の手続につき便宜を取計らうとともに、各鑑定機関に依頼して研修の便宜を斡旋した。彼等は熱心に日本の不動産鑑定の実務を学んで帰国した。

この成果の詳細については知るところが無かったのであるが、59年5月、第1回日韓合同不動産鑑定会議に臨んで、黄韓国鑑定院長が謝意を述べられるとともに、「我々は、日本に学ぶべきである。日本では、不動産鑑定評価に関する実務、理論が文献となって発表されている。まず、これを読解しなければならないので、鑑定院に採用した不動産鑑定士に、日本語の勉強を義務づけ、特別講習を行っている。韓国全般にも日本語熱が高まっているが、我々は日本に学ぶため、まず、日本語を学ぶことから始めている。」と語った。日韓合同不動産鑑定会議がソウルで初めて盛大に催されたのはその一つの現れでもあると思う。国際化はまず隣国からその実を結びつつあるとも言えるのである。

そのほか、56年4月10日から4月21日、ソウル特別市より安植煥、朴勝弘、韓国土地評価士会より会長琴秉大、外3氏が、地価公示、地価調査の実態の調査に来日し、57年3月29日から4月2日まで韓国政府建設部土地局、金璋鎮事務官が来日されるなど、そのほか、諸外国から不動産鑑定の実務調査のため来日すること屢々で、国際交流は年とともに繁しくなりつつある。

7. 不動産鑑定評価制度と特殊法人化問題

(1) 義務加入と義務鑑定問題

① 問題の提起

当協会は、不動産鑑定評価制度の発展に寄与することを目的に昭和40年10月1日に設立されたが、発足間もなく42年には、まず、業務拡充という観点から義務鑑定問題が、次いで43年には全員加入という観点から義務加入問題が提起され、この両問題について討議が行われた。

42年度および43年度の事業報告から関係部分を抜粋すると次のとおりである。

○ 法定鑑定制度

法定鑑定制度の創設を図ることの可否につきましては、総務委員会および運営委員会において数次にわたり慎重に検討いたしました。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。

(注) 総務委員会 委員長 江尻俊一郎
運営委員会 委員長 江尻俊一郎

○ 義務入会制度

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高揚に努め、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。

(注) 総務委員会 委員長 江尻俊一郎
会員組織委員会 委員長 松尾英男

② 総務委員会の研究開始

- a この義務加入と義務鑑定の問題は、その後暫く検討が見送られていたが、47年に至り、総務委員会（委員長三沢勝）に鑑定制度小委員会（小委員長新井行雄）が新たに設けられ「強制加入等鑑定制度」の研究に当たることとなり、義務加入と義務鑑定を総合して特殊法人化の問題として捉え、討議され、事業計画にも「義務加入制度の研究」が掲げられるようになった。
- b この40年代における問題提起と討議のあとを受けて、50年には「義務加入制度の研究」に関し、総務委員会（委員長横井庄太郎、制度研究小委員長馬場武敏）は、特殊法人化の基礎調査と研究を更に進めることとなり、51年5月には特殊法人化に関

する構想試案を初めてとりまとめた。この試案は爾後の検討に資するためのたたき台としてまとめられたもので、士業併存の考え方をベースに特殊法人化の構成主体を機関鑑定業者と個人業者とする案であった。

(2) 特殊法人化の研究と制度の見直し

① 政策委員会第1期の研究

特殊法人化に関する総務委員会での研究は、52年度に新たに設置された政策委員会（委員長坂田麻太郎，第3小委員長長谷川忠男）に引継がれ、全員加入に関する問題として政策的、長期的角度から検討が加えられた。

その結果は、長期的展望の下で継続検討すべき事項として、53年6月「(社)日本不動産鑑定協会の長期的展望について」の報告書の中に、次のようにとりまとめられ発表された。

○ 長期的課題として検討すべき事項

不動産鑑定業者および不動産鑑定士等に対し、当協会への加入について、強制力をもたせ、義務加入と等しい効果を挙げる方策として、協会を特殊法人化し、たとえば、公認会計士法や弁護士法に規定されているような特殊法人とすることが考えられる。しかし、協会の特殊法人化は、会員全体の利益を損うことなく、その総意によって決定すべきであること、法改正を要することおよびこれまでの不動産鑑定業の歴史的経緯等を考えるとき、慎重に検討を重ねることが必要である。本件は、当協会の本質に係る重大な問題であるので、方針の決定に当たって

は拙速は誠に慎まなければならない。よって、本件に関しては、明年度においても十分に審議をつくすものとし、継続審議事項とされた。

② 組織推進委員会の研究と討議

- a 政策委員会とともに52年度から新発足した組織推進委員会（委員長横須賀博，組織検討小委員長馬場武敏）は、特殊法人化問題を組織の立場から分担していた関係上、政策委員会の前記報告書の趣旨を受けて、特殊法人化の具体的研究をすすめ、53年7月「特殊法人化の展望～試論そのⅠ」を作成し、問題認識とその討議の継続を図ることとした。
- b 引続き組織推進委員会は、53年11月に「都道府県代表者会議」を開催し、特殊法人化に関する意見聴取を行うとともにアンケート調査を行った。特殊法人化問題がこのような場で討議されたのは、協会としてはこれが初めてのことであったが、長期的展望の下で数多くの貴重な意見が提出された。この会議の開催によって、特殊法人化の展望に関する問題点をより一層明確にすることができたと同時に、その後の検討促進の足掛りを得ることができた。
- c 組織推進委員会は、前記代表者会議での意見とアンケート調査結果を踏まえ、更に討議を行い、展望に当たっての問題点の整理とその集約化に努めた。特殊法人化の展望に関する主な論点を列記すれば次のとおりであった。
 - (a) 積極論

- ア 不動産鑑定評価の社会的、公共的使命に鑑み、不動産鑑定士等が社会の信頼と期待にこたえて行くためには、会員が一丸となり、倫理の高揚を図り、自主責任体制を確立する必要がある。
 - イ 不動産鑑定士等が今後更に社会的、経済的地位を高めて行くためには、制度的にも体制的にも、その使命と立場を十分に貫き得るような改善強化を図るべきである。
 - ウ 全国唯一の団体である協会が指導的役割を更に発揮し、社会的責任を果たして行くためにも、任意加入の社団法人から強制加入の特殊法人に移行することが望まれる。
 - エ 特殊法人化によって、義務鑑定の基盤も確立できると思われる。
- (b) 消極論
- ア 現行制度でも特に支障があるとは思われない。任意加入を前提とする社団であっても、全員加入が実現できれば実質的には特殊法人化と同じである。
 - イ 鑑定業界のあり方は、特殊法人化だけが唯一の道であるとは思われない。鑑定業界の歴史的形成経過からみて変革を伴うような選択は慎重を要する。
 - ウ 特殊法人化を展望するにしても、社会の理解やニーズがまだ十分に得られていないので、時期尚早である。
 - エ 現状では業務拡大等経済的基盤造りの方が重要であり、会員にとってもこれが先決問題である。
- (c) 展望に当たっての前提条件
- ア 特殊法人は国策上公共の利益のために設置される公的性格を持つ法人のことであり、法改正を前提とするものであ

る。法改正は基本的には、社会の要請なり期待にこたえ得るといふ大義名分が存しなければならない。

この点、独り不動産鑑定士等の利益や都合だけで論じてはならない。

イ 特殊法人化に当たっては、協会会員の既得利益を損ねることのないよう、その利害得失に充分配慮しなければならない。

この点、個人、法人を問わず会員大多数の合意を必要とする問題である。

ウ 鑑定業界の今日までの歴史的経緯と形成経過を十分に尊重し、それをベースにした発展形態を考究しなければならない。

この点、資格者個人を主体としている弁護士、公認会計士等の団体に比し、法人（機関評価）と個人（個人評価）が併存している鑑定業界の特質と差異に充分留意すべきである。

(d) 展望に当たっての主要な問題点

特殊法人化の形態想定には、大別して二つの議論があり、その構成員（会員）の規定方法が最大の問題点となっている。具体的には、現在の法人会員をどう取り扱うかがその焦点となっているものである。

ア 土業併存論

業法と土法が併合されている現行制度をベースに個人と法人を併存する案で、大幅な変革や分離等による混乱を避け得る現実的な案であるが、現在の法人会員をそのままの形で特殊法人の構成員とすることについては、法制上疑義

もなしとしないので、その規制と措置方法について特段の研究と工夫を要するところに大きな難点がある。

イ 土業分離論

現行制度を土法を中心とする制度に改正し、資格者個人を土即業として構成員の主体とする案で、図式上ではスッキリしているが、展望に当たっての前提条件が満たされず、激変と分離による混乱は避けられないという非現実的なところに大きな難点がある。

- (e) 組織推進委員会は、以上のような討議を経て53年11月「特殊法人化の展望について～試論そのⅡ」を作成し、爾後の検討に資するとともに、その専門的研究には外部頭脳を導入すべきであるとの結論に達し、この結論を主管委員会である政策委員会に提言し、委任することとした。

③ 政策委員会第2期の研究と討議

- a 政策委員会（委員長赤塚良彦，副委員長珍田龍哉）は、前記の組織推進委員会の提言を受けて、外部頭脳の候補者の選定に入り、54年3月、次の2氏に研究委託する方針を決定した。

日下千章氏

（元衆議院法制局 第3部長）

森泉章氏

（青山学院大学 法学部長）

- b 54年度に入り、政策委員会（委員長横須賀博，鑑定評価制度検討小委員長馬場武敏）は、前記研究委託に関する委託要領を決定し、54年9月、両氏に対し正式依頼を行うとともに特殊法

人化の展望に関しては、引続き不動産鑑定評価制度の全般的視野からの研究と検討をすすめることとした。

一方、特殊法人化に関する会員の関心も急速に高まってきた状況に鑑み、その検討経過等状況を会員にも中間報告すべきであるとの組織推進委員会（委員長馬場武敏，組織検討小委員長生江光喜）の提言を受けて、政策委員会は、従来からの研究と検討の経過をとりまとめ、54年11月「特殊法人化に関する研究と検討状況について（中間報告）」を会員に報告した。

- c 政策委員会は、鑑定評価制度検討小委員会を中心に、更に特殊法人化問題も含めた不動産鑑定評価制度全般にわたる見直しと討議をすすめ、次の9項目にわたり意見の集約に努め、その結果を55年3月「不動産鑑定評価制度の見直しについて（意見、問題点、要望等第1次集約）」にとりまとめ、全会員に発表した。

○ 検討項目

- 1 見直しに関する基本的事項
（制度創設の趣旨，目的，鑑定評価の社会的，公共的意義等）
- 2 使命，責任，権限に関する事項
（鑑定士の使命，責任，業者との関係，専任不動産鑑定士の地位，権限等）
- 3 倫理と懲戒に関する事項
（倫理の基礎，縁故関係等利害関係，不当鑑定防止，監督と懲戒処分）
- 4 業務内容に関する事項

(評価対象と範囲, 業務独占化と類似行為防止, 義務鑑定, 周辺業務等)

5 鑑定評価実務に関する事項

(依頼目的と評価条件, 精度と開差, 鑑定評価基準等)

6 試験制度に関する事項

(第2次, 第3次試験, 実務補習等)

7 研修制度に関する事項

(義務研修制度等)

8 団体組織に関する事項

(任意加入前提の全員加入, 義務加入と特殊法人化等)

9 その他

この制度見直しに関する第1次集約においては, その附記事項(次記参照)に述べられているとおり, 団体組織の中の特殊法人化問題以外は, 検討の内容と方向について概ね合意が得られたが, 問題の特殊法人化に関しては土業併存論と土業分離論が鋭く対立し, 両論併記の形でとりまとめられた。

この意見対立に関しては, 別途, 特別委員会を編成し, 専門に討議されることとなった。

○ 第1次集約に関する附記事項

- 1 第1段階で提出された意見等は各検討項目について, ①完全に一致を見たもの, ②なお引続き調整を要するもの, ③完全に意見がわかれ対立を見たもの, に大別し分類される。この中, ①と②は問題認識や検討方向でも概ね共通べ

ースに立っての意見一致や相違であるが、㉔は特殊法人化に関し、「土業併存」か「土業分離」かで意見対立したもので、基本的な問題認識や検討内容でもかなりの相違があるので、そのまま、両論併記の形をとることとした。この点、特殊法人化については重要懸案事項として審議継続中のものであるが、検討姿勢の常道として、当面は、まず、現行枠組の中で、その方途を探求して見ることにしているものである。

- 2 なお、特殊法人化に関しては既に「中間報告」～54年11月～を会員宛に行い、外部頭脳導入によるレポートも3月末までには提出される予定で、これを参考に引続き更に慎重に検討を要するものであるが、同じく特殊法人化を目指しながら、「土業併存」か「土業分離」かは現行制度の根幹に触れる重大問題である。これについては既に中間報告でも指摘されているとおりであり、形態論だけを先行させて議論される問題ではなく、要は特殊法人化の実現にあるので、鑑定評価制度の原点に立ち帰って、実態論も十分に踏まえ、その利害得失を見極めながら、総合的に実現可能な方途を考究すべきであって、形態論はその結果として規定されるべき問題であると考えられているものである。
- 3 更に追加していえば、特殊法人化については何よりもまず確立すべきものは、その論拠となる「大義名分」である。大義名分は国や社会の側が要請し、期待するものでなければならない。この点、形態論等は「大義名分」に基づき議論すべきものであって、その逆であってはならないと考えられる。大義名分樹立の必要性は従来から認識されていたが、

その論理については直接討議されてはいなかった。今回の制度見直しにおいて、基本的視点として採用し、思想統一された「鑑定評価の社会的、公共的意義と責務」は鑑定評価の公益性、即ち大義名分を立論し得る根拠を得た結果となった。これも鑑定評価制度の原点に立ち帰って眺めた今回の成果であったといえよう。

(3) 特殊法人化の研究委託報告書

法制度の専門家である日下千章、森泉章の両氏に対し、54年9月に研究を委託した特殊法人化の研究報告が、55年度に入り提出されたので、この研究結果を「特殊法人化に関する研究委託報告書」とりまとめ、55年7月会員に発表した。

両氏の報告書には、傾聴すべき数多くの貴重な意見が述べられているが、特殊法人化を展望するに当たって相異なる見解も示されているので、その所論の重要点について略記すれば次のとおりである。

○ 日下論文

鑑定業界の実態と鑑定協会の責務を考察したうえで、基本的には現行法をベースに、特殊法人化の法的可能性とその具体的方途を論述し、現実的展望として、鑑定協会の特殊法人化は、激変を伴う土業分離の問題とは切り離して推進すべきであるとの考えが述べられている。

○ 森泉論文

法制度の角度から鑑定協会のあり方を考察したうえで、基本的には土法をベースに資格者主体の特殊法人化が指向さるべきもの

であると論述し、本来、土業併存は、特殊法人化には親しまないものであるとの考えが述べられている。

(4) 特殊法人化問題の検討と審議

① 特別委員会の設置

特殊法人化問題の審議を促進するため、55年7月、理事会の諮問を受けて「特殊法人化問題特別委員会（委員長松尾英男）」が設置され、同年10月には専門にその審議に当たるため、この特別委員会（以下全体委員会という。）の中に小委員会（小委員長越智敏通）が編成され、本問題に関する結論を得ることに努めることとなった。

特殊法人化に関する理事会の諮問事項と小委員会委員は、次のとおりであった。

○ 理事会の諮問事項

- 1 義務加入実現のため、現行の土業併存体制のまま、特殊法人化ができるか。
- 2 現行の体制のまま、不可能とすればどのようにすれば特殊法人化ができるか。
- 3 特殊法人化のために業者の存在が許されないとすればどうするか。

○ 小委員会委員

小委員長 越智 敏通

小委員長代行 横須賀 博

幹 事 馬場 武敏, 鶴田 辰男, 珍田 龍哉
委 員 稲本 年, 大野 和夫, 岡本 新一
岡本 幹生, 河野 勉, 栗谷川守男
塩見 宙, 立花 寛, 生江 光喜
長谷川忠男

② 小委員会の検討と審議

- a 小委員会は理事会の諮問事項にこたえるために、従来から政策委員会等において研究討議されてきた内容と研究委託論文等を十分に踏まえて、55年10月から特殊法人化問題について本格的な審議を開始した。

小委員会での審議経過については、その議事録をもって会員にも報告されてきたが、小委員会は精力的に会議を開催し、その会議では活発な論議が展開された。特に土業併存か土業分離かの考え方の相違に基づく論議は、法人会員の取り扱いをめぐるって沸騰した。このような白熱した会議を重ねた結果、個人と法人について一定の制約条件の下で、特殊法人の構成員とすることについて意見が一致し、第一次形態構想案をとりまとめ、56年9月に諮問事項に対する第一次答申（中間答申）を次のとおり全体委員会に提出した。

○ 諮問事項に対する答申

1 第1の諮問に対する答申

土業併存の大枠はくずさないまでも、特殊法人化にはそれなりの地ならしや修正が必要であり、現行形態そのままでは移行し得ないので「不可能」と全員の意見が一致した。

2 第2の諮問に対する答申

個人と法人を一定の制約条件のもとで、特殊法人の構成員とすることについて意見が一致し、次のとおりまとめられた。

① 個人鑑定士

士即業として意見が一致した。

② 法人

法人については、認可法人（認可制による鑑定機関）とする意見と鑑定法人（鑑定士を構成員の主体として新たに設立する特別法人）とする意見が提出され、審議を行った。

① 認可法人

制約条件については、立論の差異による継続討議の余地も若干残されたが、大綱において、一応とりまとめられた第一次案が諒承された。

② 鑑定法人

鑑定士を主体に構成される特別法人である点は諒解された。しかし、その性格規制について、合名会社とするか、株式会社とするか、また、認可法人とともに構成員とすべきかについては、なお継続討議の余地が残されているが、鑑定法人を答申案に併記することについては諒承された。

③ 以上の審議を経て、附帯条件付きで、「個人鑑定士と認可法人を構成員とする特殊法人化の第一次形態構想」を別紙資料1（省略）とし、「鑑定法人形態構想」を別紙資料2（省略）として一応とりまとめ答申することに決

定された。

3 第3の諮問事項に対する答申の要否

前記第2の諮問に対する第一次の審議結果が得られたので、第3の諮問に関しては、「答申の必要なし」と認められた。

- b 小委員会は、第一次答申に引続き更に形態構想に関する審議をすすめ、特殊法人の構成員を不動産鑑定士等（個人会員）と認可法人（法人会員）とすることに意見がまとまり、認可法人の条件、登録および入会等特殊法人化に関する基本構想案をまとめ、57年1月に第二次答申（最終答申）を全体委員会に提出した。

③ 全体委員会の審議

- a 全体委員会は、小委員会の16回にのぼる会議経過を踏まえ、2回にわたる答申を受けて慎重審議の結果、「特殊法人化の具体的基本構想」をとりまとめた。この中で審議の焦点となった構成員と認可法人の条件を抜粋すれば、次のとおりである。

○ 特殊法人の構成員

構	成	員	備 考
(1)	不動産鑑定士、不動産鑑定士補		個人会員
(2)	認可法人 一定の条件を充足することによって監督官庁(国土庁)より鑑定評価業務を行うことを認可された法人		法人会員

○ 認可法人の条件

主たる事務所	<p>① 5年以上の鑑定評価の実務経験を有する不動産鑑定士が代表者であり、その代表者を含め不動産鑑定士2名以上の法人</p> <p>② 5年以上の鑑定評価の実務経験を有する不動産鑑定士5名以上の法人</p> <p>③ 法施行時において鑑定評価業務を現に行っている法人。但し、法施行後5年以内に次の条件を充足しなければならない。</p> <p>(イ) 不動産鑑定士1名の法人は、2名以上に補充すること。</p> <p>(ロ) 不動産鑑定士2名以内の法人は、代表者を不動産鑑定士とすること。</p> <p>(ハ) 前記(イ)を実行できない法人は、次の条件を充足すること。</p> <p>(a) 法人の名称を〇〇会社鑑定不動産鑑定士事務所に変更すること。</p> <p>(b) 改正法に定める業務を主たる業務とし、資格職業及び鑑定評価業務と関連のある業種以外の兼業を廃止すること。</p> <p>(c) 代表者である不動産鑑定士は、5年以上の鑑定評価の実務経験を有すること。</p>	<p>法施行後の対応</p> <p>法施行後の対応</p> <p>法施行時の措置</p> <p>一人法人</p> <p>経験年数は鑑定士としての実務経験をいう。</p>
従たる事務所	<p>① 5年以上の鑑定評価の実務経験を有する不動産鑑定士1名及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補1名以上を置かなければならない。但し、主たる事務所に不動産鑑定士1名の法人が、従たる事務所を設置するときは、主たる事務所も不動産鑑定士を2名以上に増員しなければならない。</p> <p>② 法施行時において、現に存する従たる事務所についてはこの限りではない。</p>	<p>法施行後の対応</p> <p>法施行時の措置</p>
代表不動産鑑定士	<p>各事務所毎に代表不動産鑑定士1名を選任しなければならない。</p>	

- b 全体委員会は、特殊法人化に関する意見が集約されたのでその結果を、57年2月「特殊法人化問題について」にとりまとめ会員に報告するとともに、特殊法人化の具体的基本構想について、広く会員の意見を求めることとなり、公聴会を開催することとなった。

④ 公聴会の開催

- a 特殊法人化問題に関する公聴会は、57年3月から4月にかけて各支部ごとに各支部の協力を得て、次のとおり開催された。

なお、公聴会においては小委員会委員が、それぞれ分担して説明に当たることとなった。

○ 公聴会日程

支部名	月 日(曜)	時 間	講 師 (順不同)
北海道	3月19日(金)	15:20~	横須賀 博 栗谷川 守 男 河野 勉
東北	3月12日(金)	13:30~	生江 光 喜年 稲本
関東	4月5日(月)	13:30~	越智 敏 通 稲本 年 生江 光 喜 立花 寛
東京	4月5日(月)	13:30~	珍田 龍 哉 河野 勉 鶴田 辰 男 横須賀 博 馬場 武 敏 大野 和夫
中部	3月19日(金)	13:00~	稲本 年 珍田 龍 哉
北陸	3月5日(金)	13:00~	稲本 年 横須賀 博

近畿	3月18日(木)	13:30～	越智敏通 鶴田辰男 馬場武敏	塩見宙 長谷川忠男
中国	3月13日(土)	13:00～	越智敏通 塩見宙	
四国	3月19日(金)	13:00～	越智敏通 長谷川忠男	
九州	3月27日(土)	13:30～	越智敏通 稲本年	岡本新一

b 特殊法人化問題については、会員の関心が高まっていたことでもあり、公聴会では極めて熱心な質疑応答が行われ、数多くの貴重な意見要望等が提出された。その意見要望等を総括すれば、概ね次のとおりであった。

- (a) 特殊法人化することについては別段の異議はなく、総論としては大多数の意向が賛成であるとの認識が得られた。
- (b) しかしながら、各論である具体的基本構想については、種々の意見要望が提出され、特に認可法人の制約条件には質疑が集中した。鑑定業者の多くが、規模の大小を問わず現実には法人形態がとられていることから、その修正を望む意見もかなり多く提出された。

⑤ 具体的基本構想の修正

- a 公聴会の結果を踏まえ、認可法人の制約条件等について実情に即した再検討を行うこととなり、小委員会において調整審議の結果、「法施行時の措置では、現在会員については個人、法人ともにその実績や既得権等利益を優先し、可及的そのままの形態で特殊法人の構成員に移行し得るよう配慮し、法施行後の

対応において理想像を求める方向で再検討し、修正する。」と
 いうことで合意し、具体的基本構想については、最大公約数と
 しての修正案が57年5月にとりまとめられた。この修正案は全
 体委員会に答申されたが、修正後の認可法人の条件は、次のと
 おりとなった。

○ 修正後の認可法人の条件

主たる事務所	① 不動産鑑定士が原則として代表者であり、 不動産鑑定士2名以上の法人 ② 法施行時において鑑定評価業務を現に行 っている法人	法施行後の 対応 法施行時の 措置
従たる事務所	① 不動産鑑定士2名（うち1名は、不動産 鑑定士補をもってあてることができる。）以 上を置かなければならない。 ② 法施行時において、現に存する従たる事 務所についてはこの限りではない。	法施行後の 対応 法施行時の 措置

- b 具体的基本構想の修正に伴い、法制度との整合性につき、そ
 の見通しを得るためにも、国土庁との事前協議の措置を講じ、
 その指導を仰ぐべきであるとの意見が小委員会でまとまり、修
 正案とともに全体委員会に具申された。

(5) 特殊法人化等に関する要望

① 国土庁との事前協議措置

- a 特殊法人化に関しては、法制度との整合性が残されているこ
 とから、あらかじめその見通しを得ておく必要性を認め、全体

委員会においても具体的基本構想の最終案をもって、国土庁との事前協議措置をとり、その指導を仰ぐことに意見がまとめられた。

- b 国土庁との事前協議措置は、あらかじめ指導を受けることが本旨であるが、その協議方法は要望形式とするのが一般的であることから、要望書を提出することとなった。

② 要望書案の作成準備

- a 要望書の提出に当たっては、特殊法人化の具体的基本構想とともに従来から政策委員会等で検討されてきた制度改善に関する重要事項についても、併せて事前協議の対象として要望することとなり、小委員会でその審議と要望案の作成に当たることとなった。

- b 制度改善に関する重要事項については、政策委員会（鑑定評価制度検討小委員会）でとりまとめられた「不動産鑑定評価制度の見直し（第一次集約）」を基礎資料として、更に小委員会で協議を行い、次の10項目を重要審議事項に選定し、各項目について要望意見をとりまとめた。

○ 重要審議事項

- 1 不動産鑑定士の使命
- 2 鑑定評価対象の拡大と業務の内容
- 3 鑑定評価業務の独占的措置
- 4 不動産鑑定士（補）と法人の責任ならびに鑑定評価書の

発行権限者

- 5 縁故または利害関係
 - 6 義務鑑定
 - 7 試験制度と実務補習
 - 8 官公署および公私の団体に対する資料の徴求
 - 9 資格審査と登録事務
 - 10 自主的懲戒制度と調停制度
- c 小委員会は特殊法人化に関する具体的基本構想の最終案と制度改善に関する要望案をもって、57年9月に要望書案をとりまとめ、全体委員会に提出した。

③ 要望書の提出

- a 全体委員会は、小委員会からの要望書案の提出を受け、審議の結果、次の13項目にわたる要望案を国土庁へ提出することとなり、この要望案は57年11月の理事会に附議され原案通り承認された。

○ 当協会の特殊法人化等に関する要望項目

- 1 当会の特殊法人化について
- 2 不動産鑑定士の使命をより重大にすることについて
- 3 不動産の鑑定評価対象の拡大について
- 4 不動産鑑定士の行い得る附随業務の明定について
- 5 不動産の鑑定評価業務の独占的措置について
- 6 不動産鑑定評価書の発行権限と責任の明確化について
- 7 縁故または特別利害関係による業務制限を法定すること

について

- 8 義務鑑定制度の拡充について
- 9 不動産鑑定士試験の一層の高度化について
- 10 不動産鑑定士補となるのに必要な実務経験の期間の算定方法の改正について
- 11 官公署および公私の団体に対する資料徴求権の附与について
- 12 新協会による登録事務について
- 13 自主的懲戒制度と調停制度の創設について

b 以上により、特別委員会は審議開始以来、2年有余に亘り、小委員会20回、全体委員会8回合計28回の会議を重ね、特殊法人化問題等に関する一応の結論を要望書に集約してその審議を終了した。

c この要望書は、57年11月24日付をもって国土庁に提出された。また、要望書の国土庁提出はその写しをもって会員に報告された。

④ 国土庁の回答

特殊法人化問題をはじめとする鑑定評価制度改善に関する当協会の要望事項に対し、国土庁は検討を重ね、その検討過程において指摘された問題点等が58年11月2日口頭にて国土庁（土地局地価調査課）より伝達された。国土庁側は、この口頭伝達の中で、法改正を要する問題は基本的には社会の要請に基づくものであって、しかもそれが制度の発展に貢献し得るものでなければならぬとする大義名分を述べたうえで、要望事項の各項目についてそ

それぞれ問題点等を指摘し、要旨次のとおり、「協会案そのものを立法化することは極めて困難である。」旨が回答された。

○ 口頭伝達要旨

1 特殊法人化についての協会案は、次のような点に疑問や問題があり、その立法化は極めて困難である。

- ① 本制度創設の経緯や趣旨からみてどうか。
- ② 社会の要請に基づくものかどうか、または社会に容認され得るものであるかどうか。
- ③ 職業選択の自由、結社の自由等の関連において立法論として可能かどうか。
- ④ 鑑定評価の実情認識はどうか

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

⑤ 今後の対応

国土庁の回答（口頭伝達事項）を受け、小委員会は、今後の対応を協議するとともに伝達内容は、全体委員会、常務理事会および理事会に報告された。今後の対応としては、国土庁から指摘を受けた問題点等を十分に踏まえ、見直すべきところは謙虚に見直し、補足説明すべきは更に説明を行い、相互認識の深化に努め、基本的には引続き意見交換等を継続し、長期展望の下でその指導を仰ぐこととした。

この継続交渉については、58年度事業報告をもって59年5月の総会に次のように報告された。

○ 58年度事業報告（抜粋）

1 報告前文

昨年度国土庁に提出した「当会の特殊法人化等に関する要望」について、国土庁と意見交換を行い、要望事項に関する討議を重ねました。社会の要望に応えうる鑑定評価制度づくりという観点から何が必要であるか、実現可能であるかを考慮しながら更に問題点を詰め、次年度へ継承して審議、折衝を続けることといたしました。

2 特殊法人化問題特別委員会

「当会の特殊法人化等に関する要望」について国土庁と意見交換をいたしました。協会案による特殊法人化の立法化は問題点が多く、極めて困難との指摘があり、その他の要望についても慎重な検討を要する旨の指摘がありました。

これらの要望事項については、不動産鑑定評価制度の発展のために何が必要であるか、また、実現可能であるかをあらためて検討、考慮しながら次年度、国土庁との交渉を継続することといたしました。

(6) 制度改善と特殊法人化問題の展望

不動産鑑定評価制度の充実強化と特殊法人化問題は、今日、なお検討課題として残されている問題であるが、その展望については60年1月発表の「我が協会の長期ビジョンについて—あるべき協会像を求めて—」の中に、次のように掲げられ、当協会の長期継続課題となっている。

○ 不動産鑑定評価制度の充実強化

本制度の拡充に関し、かねてから検討課題とされてきた次の主要事項については、引続きその充実強化に努めていきたい。

- (ア) 不動産鑑定士等の使命の明確化
- (イ) 縁故等利害関係の明確化
- (ウ) 不動産鑑定業の定義の厳格化
- (エ) 不動産鑑定評価対象の拡大化

○ 全員加入と特殊法人化問題

特殊法人化問題については、全員加入に関する問題として前回の長期計画にも掲げられていたが、現在なお長期的課題として残されている問題である。

特殊法人化構想は、不動産鑑定評価制度のより一層の発展を期するために、全国一本の団体として指導的役割を發揮し得る体制を目指したものである。そのような体制強化には、鑑定業者や不動産鑑定士等を全員加入せしめることが最も望ましいことである。この全員加入は強制加入（義務加入）へ、強制加入は特殊法人化へとその構想が発展して来たものであり、特殊法人化構想の原点は、まさにこの「全員加入」に存するものであった。

特殊法人化すること自体については、会員の多くが希求しているものであるが、問題は組織形態にあり、法理論との関連等において、まだ多くの問題点が残されているものである。これ等の問題点も十分に踏まえ引続き検討を継続することとするが、その展望に当たっては、あくまでも「全員加入」をベースに組織形態に関する実現可能な方途を慎重に検討し、選択して行く

こととしたい。勿論その選択は、最終的には会員自らが決することではあるが協会組織を割ってまでの選択は、本来の趣旨に悖ることになりかねないので、避けるべきであると思われる。

第 IV 章

当協会の長期的展望

当協会の長期的展望については、53年6月に「(社)日本不動産鑑定協会の長期的展望について—魅力ある協会づくりを目指して—」が策定されたが、この長期的展望は当協会として初めて発表された長期計画（第1次）であった。更に60年1月に至り、第2次長期計画として策定された「我が協会の長期ビジョンについて—あるべき協会像を求めて—」が発表された。

長期計画は、当協会の歴史的発展過程の中であってより良き協会づくりを目指したものであるが、第1次、第2次長期計画ともに、それぞれ発展段階における当協会のありのままの姿が浮きぼりにされているものである。この、いわば歴史的所産ともいうべき長期計画の概要をここに掲載し、当協会20年史のむすびに代えることとする。

1. 第1次長期計画（53年6月）

社日本不動産鑑定協会の長期的展望について

—魅力ある協会づくりを目指して—

（昭和52年度政策委員会検討事項報告）

○ 坂田政策委員長の刊行挨拶

政策委員会は、当協会に係る基本的事項を長期的展望のもとにおいて、検討することを目的として、昭和52年度に設置された新しい委員会である。

設置後1年余を経過したばかりであり、その所掌事項が当協会に係る当面の諸問題を検討することではないことから、一般会員にとって、未だ、必ずしも馴染みのある委員会とはなっていないかも知れないが、ここにおいて検討された事項は、いずれは、会員の身近かな問題として、跳ね返って行く可能性があるものばかりである。その所掌する事項は、総務財務、組織推進、業務推進、調査研究及び広報等の各委員会の所掌事項全般にわたり、これらと重複するが、これらを長期的視点から検討するという点において、他の委員会と本質的にその役割を異にするものである。また、その所掌事項が当協会に係る全般的事項に跨ることから、各委員会相互間の調整を必要に応じて行うことも、当委員会の役割であると理解している。

これが「社団法人 日本不動産鑑定協会の長期的展望について—魅力ある協会づくりを目指して—」（昭和52年度政策委員会検討事項報告）と題する本書を会員宛、配布する所以である。

本書は、会員全般に当協会の真の姿を知ってもらうためのものであり、恐らく、この種のもの、はじめての試みではないかと思う。これを刊行できたのは、委員一同の熱心な討議のお陰であり、あらためて、深甚の謝意を表す。

報告書（一）

はじめに —基本的な考え方—

当委員会は、「当協会の長期的展望についての調査研究に関する

事項」を所掌事項とする。その検討に当たっては、次の方針に拠った。

第一 目標を不動産鑑定評価制度の進歩、発展と会員（不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等）の社会的地位の向上に置き、それがために必要な環境整備について検討する。

第二 検討の具体的課題として、業務拡充、全員加入の推進、会員資質の向上及び財政基盤の確立の4項目を選択する。

業務拡充、全員加入の推進及び会員資質の向上は、会員の社会的地位の向上にとって不可欠の要件であり、当協会の財政基盤の確立は、この要件を充足（環境整備）するための活動に必要とされるものである。

以下、その理由につき説明する。

- (1) 会員の社会的地位の向上は、その経済的基盤の確立なくしては実現し得ないが、それは会員の業務拡充によってもたらされるものである。一方において、社会的地位の向上は、不動産鑑定士等の社会的信用となり、業務拡充を助長するという相関々係がある。
- (2) 不動産鑑定評価制度の進歩、発展は、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等が一致協力することによって、はじめて達成し得るものである。
- (3) 会員の資質の向上、すなわち、鑑定評価書のより一層の充実は、不動産鑑定評価制度に対する社会一般の信用を高め、会員の社会的地位の向上を促進する。
- (4) 会員の社会的地位向上のための諸活動には、人員及び施設等、事務局の充実が必要であるが、それがためには、協会財政基盤の確立を要する。

1 業務拡充

業務拡充の分野は、二つの方向によりなる。一つは、固有業務である不動産の鑑定評価そのものであり、他は、不動産鑑定士等の不動産に関する素養と知識とを活かした鑑定周辺業務の分野である。当委員会では、とりあえず、業務拡充のための活動についての基本的方針について検討したほか、若干の具体的事項についても、長期的展望の視点から検討した。なお、業務拡充活動のための基礎資料として、5年程度の将来を展望した需要予測が必要と思われる。本件は、明年度における当委員会の主要な検討課題とする予定である。

(1) 業務拡充活動における具体的方針

本件に関する当委員会の見解をまとめると、次の2項目となる。

第一 社会的ニーズなくして、鑑定評価の需要はない。したがって、まず社会的ニーズを発掘し、それを需要層に徹底せしめることによって、潜在需要を掘りおこし、需要の喚起を図る。

第二 不動産をめぐる利害関係の利益の調整及び土地の合理的利用等の社会的正義及び利益の実現等のため、不動産の鑑定評価が真に必要なものについては、法令等による関係人への鑑定評価の義務づけを関係省庁等に要望する等の活動を行う。

(2) 個人需要層の拡大

当委員会は、当協会が個人需要層の拡大の運動（鑑定評価の大衆化活動）を展開することを提案し、了承された。具体的活動は、業務推進及び広報等の関連委員会において検討されることとなる。本提案の趣旨は、鑑定評価の需要層が、現状、国、地方公共団体等の公的団体及び企業等の法人によって多くを占められているが、個人需要層は、報酬負担能力に問題はあるものの、本来的には、税務、相続に起因する潜在需要が必ずしも少なくないと思

われることを考慮したものである。

そのほか、当委員会では「企業内容開示制度の充実、強化の動き（いわゆる“インフレ会計”実施への動き）」に関連し、当協会の採るべき基本的方針について検討したが、これについては、「政策委員会報告書(=)」に譲る。

2 全員加入の推進

現行の不動産鑑定評価制度のもとでは、当協会への加入の強制は、加入自由の建前から、不可能といわざるを得ない。この制約を踏まえ、当委員会では、この課題を検討するに当たっての基本的理念を「魅力ある協会づくり」に置くこととし、当面の課題として研究すべき事項と長期的課題として研究すべき事項を区分し、それぞれについて検討することとした。

(1) 基本的理念

本件に関する当委員会の基本的考え方は、「魅力ある協会が全員加入を招来する」という点にある。ここにおける「魅力ある協会」とは、会員の社会的地位の向上に役立つ協会のいうが、そのあるべき具体的な姿については、多様な見解が成り立つものと思われる。

なお、魅力ある協会づくりと関連し、当委員会をはじめとする協会内部における検討のみならず、当協会のあり方及び運営について、学識経験者等の外部有識者の意見を徴し、役立てることも有用であると思われるので、これを委員長提案として理事会に提案し、了承された。

(2) 当面の課題として検討すべき事項「政策委員会報告書(=)」参照

(3) 長期的課題として検討すべき事項「20年史第Ⅲ章7の(2)の①」

参照

3 会員資質の向上

会員資質の向上には、倫理のより一層の高揚と鑑定評価の実務的能力の充実との二面を考えることができるが、当委員会では、鑑定評価の実務的能力をさらに向上せしめる方策について検討した。本件に関しては、鑑定評価理論及び実務の進歩向上とその成果等を充実した研修制度によって会員に普及せしめること、及びコンピュータシステムの活用の導入を促進することの三つが必要であると考えられる。

(1) 鑑定評価理論及び実務の進歩向上（省略）

(2) 研修制度の充実

「政策委員会報告書(四)参照」

(3) コンピュータシステムの開発（省略）

4 財政基盤の確立

不動産鑑定評価制度の進歩、発展、すなわち会員の社会的地位の向上のための環境整備には、施設及びスタッフを含めて充実した事務局を必要とし、そのためには協会の財政基盤を強固ならしめていく必要がある。そのため、当委員会は、当協会の財政基盤確立の方策を、総務財務委員会を中心とし、関連委員会が討議することを提案する。

結 び

協会会員の社会的地位の向上をめぐる環境整備の問題は、きわめて多岐にわたる。当委員会では、それらの諸問題を整理してその主

要なものについて検討した。本報告書は、その検討成果をとりまとめたものであるが、関連委員会におけるこれからの検討を必要とする事項も少なくない。

これらのほか、当委員会では、長期的展望との係り合いにおいて、具体的事項として(1)鑑定学会及び(2)鑑定会館の構想について、概略の検討を行った。その内容については別紙(2)「鑑定学会の構想」及び別紙(3)「鑑定会館の構想について」として示した。

(別紙1)

——省略——

(別紙2)

——鑑定学会について——

鑑定学会創設の必要性については、報告書本文で述べたとおりである。本件についての本格的検討は、これからの課題として残されているが、当委員会にて一応検討した事項を示せば、下記(省略)のとおりである。とりあえずは、明年度、第4小委員会の担当課題として、学会設立までの中間的措置として何が必要か、等について検討の予定である。

(別紙3)

——鑑定会館の構想について——

当委員会は、長期的展望との係り合いにおいて、鑑定会館建設の必要性を認める。その理由は、次のとおりである。

- (1) 協会設立後、十有余年を経過し、会員も全国的規模に3千人を超え、地価公示、地価調査及び国土利用計画法の適正な運用への協力等、協会の社会的使命は、設立時に比し、飛躍的に高まったこと。

(2) 事務局が賃貸ビルの一部を借用し、それだけでは会議の運用にも事欠く現状は、当協会の施設が、他の同種の資格者団体に比し、遜色あることを免れないこと。

(3) 不動産鑑定士等の社会的地位の向上の一助としても、ステータスシンボルとしての会館の建設が望まれること。

よって、当委員会は事務局執務室、会議室、資料室、休憩室及び宿泊施設等の鑑定協会として必要な機能を備えた自前の会館を、長期的展望との係り合いにおいて、当協会が保有することについて、たとえば、総務財務委員会による当協会の財政との関連の検討等関連委員会における検討に入ることを提案する。

報告書（二）

はじめに —— 検討の趣旨 ——

昭和52年5月24日、大蔵大臣は、企業会計審議会に対し、「証券取引法に基づく企業内容開示制度を一層充実強化する方策の一環として、物価変動に関する財務情報の開示のあり方について」（以下、これを「企業内容開示制度の充実、強化」という）諮問した。爾後、企業会計審議会では、インフレ会計小委員会を設置し、検討を進めているが、当委員会では、この動きに即応し、企業内容開示制度への不動産鑑定評価制度の活用（以下、これを「企業内容開示制度の充実、強化のための不動産鑑定評価制度の活用」という）について、鋭意検討を行ってきた。本報告は、その成果の中間的とりまとめであって、あくまでも不動産の価格に関する専門家としての立場からの見解である。（一部省略）

1 物価変動会計と当協会の採るべき基本の方針

物価変動会計とは、財務諸表に表示される数値に物価変動を反映させ、企業の財政状態及び損益状況を正しく把握するための会計処理の方法をいい、これには、一般物価変動会計、個別価格変動会計及び結合会計の三種がある。物価変動会計は、現在、我が国において実施されている貨幣価値の安定を前提とする歴史的原価会計とは前者が物的資産の帳簿価額を時価に基づいて記帳するのに対し、後者は、取得時点の取得価額で記帳する点において、本質的に異なるものである。よって、企業にとっても、社会全般にとっても、歴史的原価主義会計から物価変動会計への転換は、きわめて重大な事柄であるといわなければならない。(一部省略)

当委員会は、企業内容開示制度の充実、強化のための不動産鑑定評価制度の活用について、当協会が次に掲げる基本方針を以って活動すべきであるとする。

第一 企業会計と不動産鑑定とは、各々異なった別個の分野である。

物価変動会計への不動産鑑定評価制度の活用を検討するについても、不動産の価格に関する専門家としての立場からの検討をすることとし、企業会計の分野に立入ることのないよう、慎重に配慮する。

第二 当協会は、企業内容開示制度の充実、強化を図るためには、少なくとも、「財務諸表に土地、建物の時価を記載すること」の必要を認める。

第三 不動産の価格に関する専門家としての立場から、こと企業の保有する不動産の資産価値についての開示に関する限り、一般物価変動会計は、不適切であるとする。また、我が国の特殊事情から、土地の資産価値を企業内容開示制度から除外するの

は適切でない。

第四 土地の自然的特性及び人文的特性に基づいて、不動産の価格は個別的に形成されるものである。また、地域要因の変動によって、その変動も一律ではない。よって、各種物価指数等による一律の変動率に基づく評価額の決定には、原則として反対の立場をとる。

第五 不動産鑑定士等は、土地、建物の価格に関する唯一の資格制度に基づく、専門職業家であることを、第二「時価の記載」に関し、主張する。

- 2 適用対象企業（省略）
- 3 適用対象資産（省略）
- 4 時価評価の方法（省略）
- 5 評価担当者（省略）
- 6 時価表示の形式（省略）
- 7 対応力（省略）
- 8 具体化への方策（省略）

結 び

当初、物価変動会計の検討若しくは、実施のスケジュールは、昭和52年5月24日、大蔵省証券取引審議会の勧告を受けた企業会計審議会が特別委員会を構成、実質的審議に入り、

- (1) 昭和52年度中、外国資料の検討及び物価変動会計の本質の検討を行い、一般的意見の表明を行い、
- (2) これについての社会一般の反応を見たらうで、昭和53年度中に第二段の意見表明を行った上で、

- (3) 昭和54年度以降、制度化や検討する方針と伝えられていたが、長期化する不況と審議会委員の意見調整が難航していることもあって、物価変動会計の早期導入は見送りとなった。

しかしながら、企業内容開示制度の充実、強化が、長期的将来には部分的若しくは全面的に実施される可能性は必ずしも低いものではない。この視点に立ち、当協会は、企業会計審議会の審議経過、物価変動会計実施のスケジュール及び諸外国における実施状況を注視しつつ、長期的且つ継続的に活動展開することが望まれる。

なお、会員資質の向上、倫理の高揚、企業内容開示制度の充実、強化のための不動産評価に即する鑑定評価理論及び実務の研究、協業化（たとえば鑑定法人あるいは協同組合方式の導入など）の方策の検討及び本制度にふさわしい報酬体系の導入など、受け入れ体制の整備を図る必要がある。

報告書（三）

はじめに ——現状と問題点の整理——

不動産鑑定評価制度の社会的信用の維持、向上を目指して、当協会が倫理的精神および不当鑑定に対する自主的懲罰体制を確立し、且つ、会費収入を確保して財政基盤を確立することは、当協会の自主的運営のための不可決の条件であり、入会対象者の当協会への全員加入は、その条件達成のため、当協会が取り組まなければならない最も重要な課題の一つである（一部省略）

1 全員加入推進の必要性

全員加入を目標として、未加入者の当協会への加入を促進するこ

とは、不動産鑑定評価制度の進歩向上及び不動産鑑定士等の社会的信用の向上に役立つとともに、当協会の運営自体にも必要なことである。すなわち、その社会的必要性（対外的信用の維持、向上のための必要性）としては、

- (1) 不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等の団結を強め、一致協力して過当競争を防止することにより、依頼者の要請に容易に応ずるがごとき不当鑑定の防止に役立つこと。
- (2) 当協会による倫理高揚の精神及び不当鑑定等に対する自主的懲罰制度が、すべての不動産鑑定業者及び不動産鑑定業者の業務に関与する不動産鑑定士等に行きわたることとなること。
- (3) 国土利用計画法及び地価公示制度の運用等必要な行政への協力を当協会の自発的意思によって、すべての不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等に徹底し得ること。
- (4) 当協会による最新の情報及び豊富な資料を不動産鑑定業者の業務に関し不動産の鑑定評価を行うすべての不動産鑑定士等が活用でき、鑑定評価の精度の向上に役立つこと。
- (5) 当協会による調査研究の成果及び研修制度を不動産鑑定業者の業務に関し不動産の鑑定評価に携わるすべての不動産鑑定士等が活用でき、鑑定評価の精度の向上に役立つこと、等を挙げることができる。

一方、協会自体にとっての必要性としては、

- (1) 会費収入を増加せしめることにより、協会の財政基盤の確立に寄与すること。
- (2) 当協会が行った意思決定を、すべての不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等に徹底することができ、統一的意思のもとにおける行動が可能になること。等を掲げることができる。

2 全員加入の対象

当協会会員の種別及び会員たることのために必要な資格は、定款第5条に定めるところであるが、協会への加入を促進する対象は、同条2項1号に定める者、すなわち、不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者である者に限定される。しかも、全員加入を推進する意義と必要性を考えるならば、現に不動産鑑定業者の業務に関する不動産の鑑定評価に関与していない不動産鑑定士等は、その対象から外してよいと考えられる。結局、当協会への全員加入を促進する対象は、不動産鑑定業者と不動産鑑定業者の業務に関し、現に不動産の鑑定評価に従事している不動産鑑定士等である。

3 具体的方策

現行の不動産鑑定評価制度に基づく加入自由の原則を前提としながらも、ほぼ全員加入に近い加入率を達成するための具体的な種々の方策を考えることができるが、基本的な考え方は、「魅力ある協会づくり」を目指し、その結果が全員加入を招来するような形とすることにある。以下、当委員会が検討した加入率向上のための具体的方策について説明する。

- (1) 業者登録事務の代行案（説明省略）
- (2) 公的事業への参加に関し、当協会会員を優先するよう、当局に要望する案（省略）
- (3) 当協会の対外PR活動を積極化し、会員たることの信用の厚さを一般に滲透せしめる案（省略）
- (4) 未入会の不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等に対する入会勧誘を積極化する案（省略）

結 び

上記のとおり、全員加入にむかって加入率を向上せしめるための具体的方策には、種々、考えることができるが、決定的方策といえるものは、その実施につき、多くの問題点を抱える登録事務の代行案を除いて、見当たらない。しかし、これらの方策を巧みに利用すれば、十分な効果は期待できよう。よって、残された諸問題につき、当委員会にて、なお、検討する予定である。

報告書（四）

はじめに — 所掌事項 —

当52年度は、「義務研修制度についての検討」を所掌した。53年度は、第1小委員会の審議結果に基づき、義務研修も含め、「会員の資質の向上に関する事項の検討」を所掌することとなる。

1 当年度の審議結果

(1) 義務研修制度について

会員の再教育のための制度として、当協会が義務研修を実施することは、会員の資質の向上、社会的信用の増進、不当鑑定予防のため、その必要性は認められる。しかし、現在の協会がその自主的運営によって、全会員に義務を強制することには、問題があるように思われる。義務研修に関しては、なお、継続して審議する要はあるが、それ以前に、現状において実行可能な研修制度について、まず検討することからはじめるべきである。

(2) 業務研修制度の強化拡充について

現在まで、協会本部が単独、或いは、支部と共催して実施してきた業務研修会を強化拡充して、制度として確立することである。

その骨子は次のとおり。

第一 特定のテーマ（例えば宅地見込地、借地権、賃料等）をえらび、他の専門分野の講師をも含めた講師陣により、統一的な研修会を全国各地で定期的を開催する。

第二 講習期間は、一テーマあたり、5～7日間程度とし、現行の業務研修或いは、実務補習の講義よりも更に充実した内容のものとする。

第三 受講者に対しては、その履修内容、日数等を表示した「免状」を交付し、一方、協会本支部に科目毎の受講者名を登録し、各種評価委員等の推せんの際の有力な基準として用いる。

以上の制度化は早期、全面的に行うのがより効果的であるが、年度毎に漸進的にも、行うことも出来よう。また、このため、本支部事務局の強化が必須の要件と考えられるが、何よりも、会員多数の積極的参加の意欲が不可欠なものと思われる。

この当小委員会の審議結果に関しては、所定の手続を経て指導研修委員会において、細目にわたり、具体的に審議検討いただき、なしうれば、次年度から一部実施に移されることを希望する。

2 次年度の審議事項

前記のとおり、当小委員会の所掌事項は、当初、発足時にくらべ広範囲のものとなり、指導研修、調査研究、綱紀、各常任委員会の所掌事項と重複関連するに至った。何処に審議の焦点をしぼるかは、次年度初めの当小委員会の審議にまたなければならないが、小委員会の試案では、おおむね次のとおり。

- (1) 実務補習制度の再検討
- (2) 鑑定学会の構想の検討

結 び

当小委員会とその所掌の重複関連する前記の指導研修，調査研究，綱紀の各常任委員会は，それぞれ基本的な問題とあわせて，当面，処理を迫られている実務的な諸問題を数多く抱えている。当小委員会にこれら各常任委員会と緊密な連繋のもとに，とくに長期的観点から検討を要する基本的問題について審議を進めていきたい，と考える。

(政策委員会委員一覧)

	氏 名
委員 長	坂 田 麻太郎
副委員 長	岡 本 幹 生 長谷川 忠 男 珍 田 龍 哉
[第1小委]	報告書(一)担当
小委員 長	坂 田 麻太郎
委 員	門 脇 惇 澤 野 順 彦 進 藤 喜久男 十 川 良 圓 鶴 田 辰 男 西 村 康 哉 平 塚 重 明 牧 田 実 夫 山 下 英 彦 横 井 庄太郎 林 原 正 三 長 場 信 夫
[第2小委]	報告書(二)担当
小委員 長	岡 本 幹 生
委 員	勝 田 悦 夫 門 脇 惇 立 花 寛 中 神 裕 和 西 村 康 哉 林 道三郎 牧 田 実 夫 増 田 浩 二 森 下 俊 夫 林 原 正 三 長 場 信 夫
[第3小委]	報告書(三)担当
小委員 長	長谷川 忠 男
委 員	新 居 作 介 澤 野 順 彦 進 藤 藁一郎 杉 本 邦 雄 高 橋 三 男 立 花 寛 都 築 保 三 鶴 田 辰 男 山 下 英 彦 大 野 和 夫 長 場 信 夫
[第4小委]	報告書(四)担当
小委員 長	珍 田 龍 哉
委 員	表 豊 作 釜 田 敬 三 澤 野 順 彦 高 橋 三 男 中 神 裕 和 西 原 伴 林 道三郎 森 下 俊 夫 横 須賀 大 野 和 夫

2. 第2次長期計画（60年1月）

我が協会の長期ビジョンについて

—あるべき協会像を求めて—

○ 松尾会長の発表挨拶

あけましておめでとうございます。

当協会は、本年10月には創立満20周年を迎えることとなりますが、これを機会に当協会の将来を展望し、社会のためにも、会員のためにもより一層役立つ、より良き協会づくりを目指して、改めて長期計画を策定いたしました。つきましては、この意義ある年のはじめに当たり、「我が協会の長期ビジョン」と題し、ここに長期計画を発表させていただきます。

今回の長期計画は、昭和53年に策定された前回の長期計画の見直しを行い、当協会が創立以来果して来た役割や幾つかの懸案課題を抱えている当協会の実情等も十分に踏まえた上で、高度情報化社会への進展等21世紀に向けて大きく変化しようとしている我が国の経済社会の中であって、当協会がその役割をいかに果して行くべきかを広い視野から長期的且つ総合的に展望し、立案策定したものであります。

当協会の役割の中心をなすものは、申すまでもなく、不動産鑑定評価制度の発展に努めることと、会員の社会的、経済的地位の向上を図ることとありますが、本長期計画はこれを基本命題として将来に向けて、これに関する諸方策を積極的に展開し推進して行くことを計画したものであります。

今後、不動産鑑定評価制度の一層の発展と会員の益々の繁栄を希い、全力を挙げて本長期計画の推進に努めて行きたいと存じますので、何卒会員各位におかれましては、本長期計画の趣旨と実施につきまして、深いご理解と一層のご協力を賜りたく特にお願い申し上げます。

我が協会の長期ビジョンについて

はじめに

1. 長期計画策定の趣旨（省略）
2. 経済社会の進展と不動産鑑定評価制度（省略）
3. 当協会の目的と現状（省略）
4. 長期計画の審議と立案経過（省略）
5. 会員各位へのお願い（省略）

I 基本構想 ー長期計画第一部ー

1. 基本的考察

(1) 長期展望の基本的視点

① 当協会の長期展望については

(ア) 当協会は将来どうあるべきか。

どのような立場と視点から将来を眺め、長期ビジョンとしての協会像をどのように描くべきか。

(イ) あるべき協会像を求めて何をなすべきか。

どのような基本方針に基づき、どのような諸方策を展開すべきか。

等が中心テーマとなるが、その展望に当たっては、まず、不動産鑑定評価制度を担う者の立場から、我が国経済社会の進展動向と当協会の現状を分析検討し、それを十分に踏まえた上で、本制度のより一層の発展を期することを基本として、本制度の担い手である会員の社会的、経済的地位のより一層の向上を図るために当協会は、今後どうあるべきか、何をなすべきかを考察しなければならない。

- ② 不動産鑑定評価制度は、社会の要請に基づき我が国土地政策の基礎をなす制度として、土地等の適正な価格形成に資するために創設されたものであり、創設以来、我が国経済社会の発展に貢献して来ている制度である。

いうまでもなく、本制度は土地等の特性に基づき、市場機能に代り国民生活と生産の共通基盤である土地等について、その適正な価格のあり処を指摘し、決定づけることによって合理的な価格形成を図るものであるが、市場機能に代る制度であるということは、単にその価格を決定することに止まるものではなく、この価格決定という重要な側面を持つと同時に、その合理的な価格形成機能と作用を通じ、逆に土地等のあり方を規定し決定づけて行くという重要な側面も併せ持っているものであり、この両面に亘って作動し機能することをもって社会に貢献して行く処に本制度の社会的、公共的意義と使命が存するものである。

このような、本制度の持つ本来の「社会的、公共的意義と使命」を本制度の担い手自らがもう一度ここで再確認し、この原点ともいべき存在意義をもって、将来展望に当たっての基本的視点としなければならない。

(2) 長期展望と当協会の対応

- ① 我が国経済社会は、今や大きく変化しようとしており、土地利用の多様化や高度化が一段と進む中で、当協会は従来に見ない環境変化への対応を迫られているのである。ここで特に注目すべきは、高度情報化社会の到来である。現在の高度工業社会から将来の高度情報社会への移行のスピードや変化の激しさは、かつての農業社会から工業社会へ移行した産業革命の比ではないといわれている。高度情報化社会への進展に伴う変革に備え、当協会はその対応準備を急がなければならないのである。

このような経済社会の変化に対応して、不動産鑑定評価制度を更に定着させ発展させて行くために、当協会が果さなければならない役割は、従来にも増して重くなっているといえよう。

- ② 当協会は、不動産鑑定評価制度の担い手であり、実践者である不動産鑑定士等や鑑定業者を会員とする全国唯一の団体であるが、今や会員4,000名以上を擁する大組織に発展し、成人期を迎えようとしている。

現在、当協会はその歴史的発展過程の中で生じて来た幾つかの懸案問題も抱えているが、これ等の問題はいずれも帰する処は、本制度発展に関する問題であると同時に、会員の社会的、経済的地位向上にかかわる問題である。

当協会の実情と変化しつつある経済社会の動向を併せ考えると社会のためにも、また、会員のためにも当協会がなさねばならないことは、内外に亘り山積しつつあるというも過言でなく、当協会はかつてない多面的な対応に迫られているのである。

この点、当協会の対応姿勢や体制等も受動的な姿勢から能動的な姿勢へ、守りの体制から攻めの体制へ、対内的な活動から対外的な活動へとウェイトをシフトして、積極的対応を図らなければならないと思われる。

- ③ 以上に見て来たとおり、情勢判断としては不動産鑑定評価制度そのものも、また、当協会自身も変化しつつある時代の流れの中で、一つの大きな節目に直面しているということであり、厳しい見方をすれば本制度そのものも、また、当協会自身もその存在意義を問われかねない大きな転機に立たされているというも過言ではあるまい。

ここで、更に冷静に受け止めておかなければならないことは、あくまでも本制度あっての不動産鑑定士等であり、鑑定業者であるということである。このことは不動産鑑定士等は本制度の担い手であると同時に、本制度を拠って立つ基盤としているということであり、本制度の発展なくして不動産鑑定士等の社会的、経済的地位向上もあり得ないということの意味するものである。

このような認識に立つならば、お互いの繁栄のために今こそ団結し、一致協力して本制度の一層の発展を期し、あらゆる努力を傾注して積極果敢に対処して行かなければならない局面を迎えているのである。

2. 基本的理念

(1) 当協会の責務と役割

当協会の責務は、その設立目的から見て不動産鑑定評価制度の発

展に努めなければならないという社会的責任を有するとともに会員の社会的、経済的地位向上に努めなければならない責務を有している。当協会の役割は、この責務に基づくものであり、本制度発展のためにその普及と定着に努め、不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図り、社会的信頼の増進に尽さなければならないと同時に、会員の資質の向上や倫理高揚に努め業務の拡大を図り、もって会員の社会的、経済的地位の向上に尽さなければならないのである。

このように当協会の果さなければならない役割は、内外に亘っているが、その責務は本制度の持つ社会的、公共的意義に鑑み、極めて重大である。

(2) あるべき協会像

当協会のあるべき姿は、不動産鑑定評価制度の発展を基本路線として、社会のためにも、会員のためにも一層役立つ協会となるよう発展して行くことであり、その発展的な姿こそあるべき協会像として希求されるものである。

変化しつつある時代の流れの中で、この「あるべき協会像を求めて」その実現に努力して行くことこそが、まさに当協会の進路であり、それが、また、本制度とともに歩み発展して行く道でもある。

3. 基本方針

(1) 基本方針の確立

将来展望に当たっての基本方針は、当協会の責務と役割から次の二本柱として確立し、この方針の下で、あるべき協会像づくりを日指して行きたい。

1. 不動産鑑定評価制度の一層の発展を期すること。

2. 会員の社会的、経済的地位の向上を図ること。

あるべき協会像づくりに当たっては、この二本柱の基本方針に基づき、それに必要な諸方策を積極果敢に展開して行きたい。

(2) 基本方針の具体化方策

経済社会の変遷が進む中で、基本方針を貫き、あるべき協会像づくりのために展開する具体的諸方策を実施計画のとおり策定した。

(一部省略)

II 実施計画 —長期計画第二部—

1. 実施計画の構成概要(省略)

2. 基本的施策

(1) 不動産鑑定評価制度の普及と拡充

本制度の発展を期することは、基本方針の第一の柱であり、この方針は当協会の全活動を貫くものであるが、まず、本制度そのものの普及定着と充実拡大に関する施策を基本的施策の冒頭に掲げ、その積極的推進を図ることとしたものである。

① 渉外広報活動の積極化

a 普及活動

地価公示等を含め本制度の普及について、その機会と場を積極的に求め捉えて広報活動を多角的に展開し、社会一般に対する本制度のより一層の滲透に努めたい。

b 名誉会員等の積極的登用

本制度に理解ある有識者を幅広く名誉会員に依頼し、その言論を通じ本制度普及の一助にしたい。

また、本制度普及のために各界各層から選定した、モニター制の採用実施も併せて研究して行きたい。

② 各種公的委員会等への不動産鑑定士の参加

本制度に関係ある公的機関の各種委員会に対し、不動産鑑定士等の登用と活用を積極的に働きかけ、不動産鑑定士等の参加によって、本制度の普及と拡充に寄与せしめたい。

③ 不動産鑑定評価に関する提言等の活発化

定款改正を契機として、不動産鑑定評価をはじめ不動産鑑定業に関する建議や地価対策等に関する政策提言を積極化し、本制度の拡充発展に資することとしたい。

④ 不動産鑑定評価制度の充実強化

20年史第Ⅲ章7の(6)参照

(2) 不動産鑑定評価理論の進歩向上

不動産鑑定評価制度の担い手であり、実践者である不動産鑑定士等を支えるものが不動産鑑定評価理論である。その進歩向上に関しては会員の実務に役立つことを主眼に、多様化し複雑化するニーズにこたえ得る理論研究を進めることとしたい。

① 不動産鑑定評価基準の充実強化

土地利用の高度化や多様化が進む中でニーズも複雑化しつつある。このような傾向にあることも踏まえ、基準の見直しを行い基礎理論の補強と整備に努めて行きたい。

② 実務に即応した研究成果の発表

大多数の会員が実務上必要とし希望する課題を優先的に採り上げ研究し発表して行きたい。

③ 鑑定会議の定期的開催

本部、地域会共同による定期的鑑定会議を企画し実施したい。純粹理論の研究やニーズに即応した新分野の理論的研究又は特殊分野の理論的研究等の発表は、この鑑定会議の場を活用することとし、この会議を不動産鑑定評価理論の学会的な場として育成し充実して行きたい。

(3) 会員の資質の向上と倫理の高揚

会員の社会的、経済的地位の向上を図ることは、基本方針の第二の柱であり、この柱は第一の柱とともに当協会の全活動を貫くものであるが、ここでは会員の社会的地位向上を主眼に、社会的信頼増進に関する施策を採り上げ計画したものである。

この社会的信頼増進は、不動産鑑定評価制度の担い手が、公正妥当な鑑定評価を実践して行くことによって得られるものであり、当協会はその担い手の団体として、会員の資質の向上や倫理の高揚については、指導的役割を果して行きたい。

① 資質の向上

不動産鑑定評価に関する社会の不信感の多くは、不当鑑定、個人差による評価額の大幅開差、迎合鑑定等から生ずるものであり、これは帰する処、公正妥当な鑑定評価が実践されているかどうかということであって、具体的にはその精度にかかわる問題である。

資質の向上は、この精度向上に関する研鑽練磨が中心となるが、そのために会員に対する研修指導をはじめとし、会員が実務に当たって適正且つ円滑に処理し得るような措置を積極的に講じて行かなければならない。

a 研修制度の拡充

会員に対する研修は、精度向上を図ることを中心とするものであり、かねてから義務研修制度が望ましいとして展望されて来ているが、当面は「実務標準化」を中心とする講習会等をもって会員の資質向上に資することとし、義務研修への移行は、この講習会等の拡充を踏まえた上で研究することとしたい。

b 実務補習の充実強化

実務補習制度は、唯一の義務研修であるが、立派な不動産鑑定士を生み出すためにも今後とも、一層その充実強化に努めて行きたい。

c 実務標準化の推進

実務標準化については、かねてから研究が進められて来っており、テーマ毎に逐次その成果も得られているが、更にその推進と充実を図り、実務指導に資することとしたい。

d 実務指導と相談体制の強化

会員のために役立つ実務相談体制や指導に関する措置を積極的に講じて行きたい。

なお、会員が実務上参考となる資料や解説等についても、その作成配布を企画して行きたい。

② 倫理の高揚

不動産鑑定士等に要請される倫理は、不動産鑑定評価制度の社会的、公共的意義と使命に基づくものである。倫理の高揚は、この社会的、公共的意義と責務に徹し、その自覚を基本として自らの襟を正し、公正妥当な鑑定評価を実践することによって発揚されるものである。社会の信頼にこたえて行くためにも、倫理綱領を確立して一層の高揚を図るとともに、不当鑑定防止に関する対策を講じて行くこととしたい。

a 使命と責務の自覚

倫理の基本は、本制度の社会的、公共的意義を十分に理解することと、その使命と責務を徹底的に自覚することとにあり、倫理の高揚はこの理解と自覚を出発点としているものである。本制度の社会的、公共的意義に鑑み、その担い手である不動産鑑定士等に課せられた使命は、公正妥当な鑑定評価を実践することとにあり、その責務は極めて重大である。倫理の高揚に当たっては、今後ともこの使命と責務の自覚を強調して行きたい。

b 倫理綱領の確立

経済社会の進展と本制度の拡充発展に対応して、権威ある専門職業家としてのモラルアップを含めて「倫理のしおり」の見直しを行い、このしおりから前進した「倫理綱領」を確立し、より一層倫理の高揚に努めて行きたい。

c 不当鑑定防止対策

不当鑑定防止に関しては、精度向上に関する研鑽練磨が基本

的な対策となるが、参考例による防止対策も講じて行きたい。従来から鑑定評価の模範答案としての事例はよく発表されているが、欠点のある要注意の事例は殆んど発表されていない。不当鑑定防止には、この要注意の事例が最も役立つ他山の石となるので、次のようなケース・スタディーを実施して行きたい。

(ア) 大幅開差の生じ易い事例

(イ) ミスの生じ易い事例

(ウ) その他特に注意を要する事例

なお、防止対策に関連して苦情処理機関の設置についても、併せて研究することとしたい。

(4) 不動産鑑定評価業務の推進と拡充

業務拡充は基本方針に基づき、会員の経済的地位向上を主眼とするものであり、そのために需要の開拓と拡大を更に積極化し、受注の増大を図り、経済的基盤の拡大強化に努めて行きたい。

① 需要開拓活動の強化

需要の喚起はPR、需要の開拓は情報から始まるといわれている。この点は不動産鑑定評価業務といえどもその例外ではない。

当協会は、不動産鑑定評価制度の普及定着の努力と併行して本業務に関する需要喚起のPRを積極化し、情報のキャッチに努め、会員に役立つよう開拓活動を精力的に展開して行きたい。

② 業務伸展活動の強化

前記①の需要開拓活動と併せて、社会的ニーズに即応した業務伸展活動を更に積極化して行きたい。その活動展開に当たっては、

特に中古住宅に関する鑑定評価をはじめとする業務の大衆化対策を更に推進するとともに、鑑定評価書の添付等鑑定評価を必要とされている次のような分野での業務伸展には、今後とも一層注力して行きたい。

- (ア) 国土利用計画法に関する鑑定評価
 - (イ) 抵当証券法に関する担保評価
 - (ウ) 競売等争訟に関する鑑定評価
 - (エ) 不動産の現物出資等に関する鑑定評価
 - (オ) 収用又は払下げに関する鑑定評価
 - (カ) 私学振興財団等の融資に関する担保評価
 - (キ) 不動産の交換に関する鑑定評価
- 等々

③ 会員宛業務情報の活発化

内部的情報連絡で最も重要なものの一つがこの「業務情報」である。各分野に亘る各種の業務情報が活発化すればする程、会員の経済的地位向上に具体的につながって行くものである。このために社会的ニーズの動向を敏感にキャッチし、会員に対し情報を流すことに努めたい。

④ 対応準備を要する主要課題

今後の動向として注目され、その対応を要するものとしては、次のようなものが挙げられているがその研究と準備を進めたい。

- (ア) 高度情報化社会への対応
- (イ) 物価変動会計への対応
- (ウ) 不動産業務の国際化（交換取引等）への対応

この中、特に「高度情報化社会」の到来により鑑定評価業務の需要面にどのような影響があるか、その分析検討を急がなければならない。

⑤ 周辺業務の拡充

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

a 関連ニーズへの対応

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

b 都市再開発等の関連分野への参加

不動産鑑定士等の活用場として、都市再開発又は都市総合開発等の分野への参加を積極的に推進して行きたい。

(5) 運営体制の強化

不動産鑑定評価制度の発展と会員の社会的、経済的地位の向上を図ることは、長期計画の基本方針であると同時に、当協会の果すべき責務であり、役割でもあるが、この役割をフルに発揮し得るような体制づくりを目指して行きたい。

① 組織の強化と推進

当協会は会員による会員のための団体であり組織であるが、そ

の組織強化は団結を基礎とするものである。組織は人であり、人の和が団結の基本であるといわれている。あるべき協会像を目指す組織づくりは何よりも、まず、この団結が大切であり、強固な団結によって組織の強化を推進し得るのである。当協会の役割もこの団結力を背景に発揮し得ることをお互いに充分銘記して、より良い組織づくりに努めたい。

a 全員加入と特殊法人化問題

20年史第Ⅲ章7の(6)参照

b 地域会、部会の強化と連合会組織の展望

定款改正を契機として、地域会と部会を更に強化して行きたい。特に本部、地域会、部会の役割分担を一層明確化し、本部は全国的活動に重点化し、地域会と部会は、地域的活動に重点化する活動展開を図って行きたい。更にこの活動展開に当たっては、本部は勿論、地域会も部会も従来以上に外部的活動への傾斜について配慮して行きたい。この地域会と部会の活動体制の整備と発展に伴い、権限委譲についても積極的にこれを実施して行くこととしたい。

このような地域会と部会の強化を図ることによって、かねてから望ましい姿として展望されて来た連合会組織への接近を目指し、段階的に移行して行くことを展望したい。

c コミュニケーションの活発化

団体組織の基本は、団結にあり、その活動力の源泉は縦横の連絡活動にあるといわれており、特にその中心をなすコミュニケーションの活発化が組織の活力を増進するものである。当協会のコミュニケーションの基本パイプのあり方は、「会員一部会—地域会—本部」であり、今後ともこのパイプの拡大と疎通

を目指し、その活発化に努めて行きたい。

なお、コミュニケーション活発化の一助として、青年鑑定士会議等の企画や設置についても併せて研究して行くこととしたい。

② 資料の整備と閲覧体制の充実強化

- (ア) 不動産鑑定評価業務はいうまでもなく、対象不動産をめぐる広汎なデータの分析に基づき、価値判断する業務であり、データが本業務の生命の源泉である。豊富なデータを適時適切に利用し、これを駆使してはじめて精度の高い結果が得られるものである。会員の業務遂行に役立つ重要なバックアップ体制がこの資料整備である。データを大量に収集し、これを整備保管し会員の利用に供するのが、当協会の重要な役割である。
- (イ) 資料の整備等については、各地域会を中心にかねてから力を注ぎ、資料のマイクロ化等保管と閲覧体制の整備が進められて来たが、今後は高度情報化社会への進展により新しい局面を迎えることとなった。高度情報化社会は、INSをベースとするデータ通信主役の社会であり、そこでは料金等による遠近格差もなくなり、中央と地方といった概念や秩序にも相当の変革がもたらされるであろうといわれている。
- (ウ) 当協会は、この高度情報化社会への対応を急がなければならないが、当面はこの動向も踏まえながら、引続き現行の資料保管と閲覧システムを補強し、整備に努め互助精神をベースに、会員に役立つ「公開利用」の措置を積極的に講じて行くこととしたい。

③ 会員の福利厚生等の増進

会員の福利厚生や親睦活動については、会員に最も身近な組織として地域会、部会等を中心に更にその増進に努め、この面からも会員に役立つ協会を目指したい。

④ 褒賞制度の拡充

当協会の発展に伴い、会員に対する褒賞制度について拡充を図って行きたい。褒賞については、協会内部は勿論のこと国及び地方公共団体等に対しても、会員の中から幅広くその対象者の推薦を積極化して行きたい。

(6) 財政基盤の確立

当協会の全活動を経済的に支え裏付けて行くものが財政である。この財政基盤の安定いかんによっては活動展開に影響し、円滑な推進も期し得なくなるので、財政基盤の充実強化を図り、当協会の役割発揮に遺憾なきを期して行きたい。そのためには収入財源に多くの増加を望めない状況も踏まえ、支出の合理化と効率化を図り、剰余金（繰越金）の蓄積に努めて行きたい。

① 収入に関する対策

予算に基づく会計に当たっては、入るを計って出ざるを制する基本的姿勢が必要であるといわれている。当協会の場合は収入財源に多くの増加を望み得ない実情にあるが、そのような情勢下に於いても、きめ細かい配慮と工夫を加え、収入増加には努力して行きたい。

a 会費収入

会費の値上げについては慎重を要する処であり、支出面の効率化又は節約等の努力を積上げた上で、検討すべきである。値上げを必要とする場合でも、その値上げ幅等については合理的且つ計画的に最小限の範囲で、その実施を慎重に検討すべきであろう。

なお、会員の会費負担は、所属する地域会、部会等によってかなりのバラツキがあり、全国的に見てアンバランスの実情にあるので、その是正と均衡化を図り会費負担の公平化に努めて行きたい。

b その他収入

事業収入の増加等については積極的に検討し、工夫に努めて行きたい。諸行事、諸事業への参加費徴求、業務参考資料の有償配布等についても検討し、合理的且つ弾力的に実施して行きたい。

② 支出に関する対策

限られた財源の下での財政強化は、支出面の徹底的洗い直しによる支出の節減と効率化によって得られるものである。財政基盤の確立のために、支出の効率化には積極的に取組み実行して行きたい。

a 支出の節減と効率化

あるべき協会像を目指して重点的支出増を要する折柄でもあり、支出の効率化等については、まず、その前提となる支出面の徹底的分析から始めなければならない。その分析と反省によって支出の節減を図り、支出の効率化に努めたい。支出面の分析に当たっては、特に次のような点に留意し検討したい。

- (ア) 事業成果と投資効率の分析
- (イ) 少数精鋭主義を本旨とする委員会活動の費用分析
- (ウ) 本部と地域会の活動体制の合理化と重点化に基づく二重投資の排除

b 予算編成と執行体制の強化

予算の編成に当たっては、実績偏重を避け内容チェックと査定権限を強化し、効率的な予算編成を目指したい。また、決定された予算内といえども不要不急支出の抑止と大口支出のチェック等、その実行に関する承認体制についても再検討をしたい。

c 業務監査の強化

事業活動と予算支出との関係を主眼に業務監査を強化し、支出の効率化や予算執行体制の強化に関する指導と助言を求めて行きたい。

③ 繰越金に関する対策

経費の節減又は支出の効率化等による剰余金は、繰越金に計上され翌期へ繰越されることとなるので、繰越金の増加を図るということは剰余金の蓄積を図るということにはかならない。

この繰越金の増加に関しては、予算規模と積極化する活動展開に見合った合理的な目標額を設定し、計画的な増加に努め、財政基盤をより強固なものとして行きたい。

3. 特別施策

(1) 資料センターの設置

高度情報化社会を展望したとき、当協会が最重点事業として取組

み対処を要するものが、この資料センター（データ・バンク）の設置である。

① 高度情報化社会への進展

高度情報化社会は、INS（高度情報通信システム）をベースとして展開されるデータ通信が主役となる社会である。INSは、全ての電気通信網をデジタル化して統合し、更にコンピュータ及び各種端末システムと接続することにより、多種多様な非電話系サービスを自由に且つ低料金で利用できる理想的なシステムであり、これが完成すれば料金等についても遠近格差はなくなり、更に中央と地方又は国際間に至るまで、従来の概念や秩序に大きな変化をもたらされるであろうといわれている。

② データ・バンク構想

不動産の鑑定評価業務は、対象不動産をめぐる広汎なデータ分析に基づき価値判断する業務であり、データこそは鑑定評価業務の基礎であり、生命の源でもある。このデータについて、会員が広く遠近格差もなく適時適切に利用し得るデータ・バンクをINSの展望に併せて企画し、その設置に取り組んで行きたい。

なお、社会一般に役立つ調査資料の発表等もこのデータ・バンク構想に含めて検討して行きたい。

(2) 鑑定会館の建設

専門職業団体の多くは自前の会館をそのシンボルとして保有し、会員の利便に供している。当協会に於いても、鑑定会館構想は前回の長期計画に掲げられ、その建設が展望されていたものであるが、

20周年記念を契機として鑑定会館構想の具体化について検討を進めることとしたい。具体案の検討に当たっては、特に(1)の資料センター設置との関連性や準備資金の積立等に配慮し、長期展望の下で漸進的且つ計画的に進めて行くこととしたい。

(3) 日本不動産学会への対応

① 鑑定学会構想（省略）

② 日本不動産学会の創設

不動産の利用や配置をめぐる諸現象を真に解明するためには、学際的な研究や教育を行う不動産学を確立し、その研究教育体制を整備することが必要であり、そのためには、従来分化した個々の領域に於いて、離ればなれに行われて来た不動産に関する研究教育の活動を相互に密接な連携のもとに、総合的視野に立って体系的に展開する体制づくりを行うべきであるとの社会的要請を受けるに至った。このような社会的要請を受けて、不動産学の発展を図り学術の進歩発展と国民生活の向上に寄与することを目的として、昭和59年11月に「日本不動産学会」が創設された。

③ 今後の対応と展開

今回創設された日本不動産学会の趣旨に鑑み、当協会の鑑定学会構想は、単独よりも、むしろ不動産学会の傘の下に入り、その中での展開と発展を図り、総合科学としての不動産学の確立に寄与して行きたい。具体的には日本不動産学会の中核的専門分野として、不動産の鑑定評価を一大分科会として発展させて行きたい。いうまでもなく、不動産にかかわる学問領域は、法律学、経済

学、商学、経営学、社会学、農学、心理学、都市工学、建築工学、土木工学等極めて多岐に亘っているが、この関係諸科学の総合なり調整について、どのような一貫性と体系性をもって総合科学としての不動産学を構築し「学」として確立して行くかが、重要な焦点であり、これからの課題であるといわれている。

この点、不動産の応用科学の一つとして現在、一応の理論体系を持っているのが不動産の鑑定評価理論であり、この理論は不動産学の一つの縮図と見ることもできようし、また、不動産学の中で学際的分野に亘る一つの「系」を既に形成し確立している専門分野であるということもできよう。このような不動産鑑定評価を不動産学会の中核に位置づけ発展せしめることが、この理論の進歩発達を更に促さす道であると思われる。

おわりに

- (1) 今回の長期計画（第二次）は、立案の前提となる諸条件について、観察の範囲を協会内部だけに止めず、不動産鑑定評価制度の存在意義を再確認し、本制度を取巻く外部的条件としての我が国経済社会の進展方向を洞察した上で、本制度とともに協会も会員も発展して行く方途を長期ビジョンとして策定し、樹立した処に大きな意義を持つものである。

このようなマクロの視野に立って、高度情報化社会への進展等大きく変化しつつある時代の流れを見つめたとき、本制度そのものにとっても、会員にとっても、また、その団体である当協会にとっても容易ならざる局面を迎えつつあることが痛感されるものであり、この時代のうねりの中で、将来に向って本制度をはじめ、当協会や

会員がいかにしてその存在意義を貫いて行くかが大きな問題であり、それに対する答案として一応まとめられたのが、今回の長期ビジョンである。

長期ビジョンは、未来戦略であるともいわれているが、その戦略構想を具体化したものが一般に長期計画と呼ばれている。このような意味に於いても当協会の長期計画は、今後の協会運営のマスタープランともいべき性格を持つものである。

- (2) 当協会は、今や成人期を迎えようとしており、これを契機として長期ビジョンを策定したものであるが、この長期ビジョンには夢や希望も託されている。この夢や希望によって意欲や活力が生まれるものである。夢があるからこそ希望が湧き、希望があるからこそ努力もし、苦勞もいとわなくなるのである。

当協会が今日あるのも、先輩各位が夢や希望をもって努力された賜物である。当協会の創成期以来、協会を盛り立て、お互いの繁栄と幸福を希い、不動産鑑定評価制度の発展に尽して来た先輩各位のご努力に対し、改めてここに敬意を表するものである。

一方、年々歳々、我が国三大試験の一つであるといわれている不動産鑑定士試験の難関を突破し、当協会に入会して来る後輩もおそらく夢と希望に燃えて仲間入りしたことであろう。このあとに続く人達の夢と希望にこたえるためにも、本制度のより一層の発展を図り、より良き協会づくりに努めて行かなければならないのである。夢と現実には相当のギャップがあるのが常である。このギャップを埋め、その幅を縮め、これに架橋する等その実現に努めて行くのが、まさに今日の人達の役目であり、これがあとに続く人達に対する義務でもあろう。

- (3) 当協会は、国土庁のご指導の下に、不動産鑑定評価制度の発展に

努めるとともに会員の繁栄を希い、全力を挙げて本長期計画の推進に努めて行きたい。

長期計画の推進に当たっては、困難な問題もあろうが、これを避けることなく対処し、また、長時間を要する問題もあろうが、粘り強く取組み、全会員がお互いに力を合わせ、相携えて発展の道を邁進して行きたい。

最後に、会員各位の長期計画に対するご理解とご協力を重ねてお願いし、むすびにしたい。 以 上

企画委員会委員名簿（企画立案担当）

	氏 名
委 員 長	横須賀 博
副 委 員 長	馬 場 武 敏 佐 藤 實 立 花 寛
委 員	長 瀬 公 昭 井 出 米 蔵 長 島 繁
	新 井 行 雄 飯 田 武 爾 河 野 勉
	鹿 野 宗 治 多 久 和 安 雄 珍 田 龍 哉
	日南田 功 河 合 元 三 長谷川 忠 男
	山 川 英 治 郎 木 曾 忠 明 古 市 満 男
	岡 本 新 一

各委員会正副委員長名簿（企画立案協力）

委員会名	委員長	副委員長
総務財務	枝村利一	遠藤直 珍田龍哉
業務推進	越智敏通	岡本幹生
地価調査	稲野辺良一	泉達夫 山川英治郎
資料	佐藤實	垣井英章 中島康典 島田三郎
研究指導	高橋敏	塩見宙
国際	大神三千雄	小川潔
綱紀	高野栄	澤野順彦 遠藤直博 高橋三男 山本英博

地域会会長名簿（企画立案協力）

地域会名	氏名
北海道	栗谷川守男
東北	定森一
関東甲信	森下俊夫
東京	横須賀博
北陸	加藤正憲
中部	近藤信衛
近畿	塩見宙
中国	松永清秀
四国	矢野統一
九州	岡本新一

事務局（担当者）名簿

専務理事	稲本年
事務局長	大野和夫
業務課主任	近藤実

附属資料

日本不動産鑑定協会事業報告

51年度以降、当協会の総会における各年度ごとの事業報告は、次のとおりである。

なお、40年度から50年度までの事業報告については、10年史を参照されたい。

昭和51年度事業報告

昭和51年度においては、期首に掲げた7項目の実現を期して、会長以下執行部一同は、揺ぎない協力一致の態勢をもって全力投球をつづけてまいりましたが、一般経済界の不況により、我が鑑定界もきわめて厳しい状況下に立たされざるをえなかったのであります。

すなわち、鑑定業務そのものの受注の低迷に加え、補償コンサルタント業務に関する団体の設立および森林評価についての新制度の検討など、鑑定評価業務の前途に少なからぬ影響を与えらると思われる問題が続出するにいたりましたが、幸い会員各位の熱心なご支持と主務官庁の力強いご支援とをえて、これらに積極的かつ適切に対処いたしました結果、我が鑑定協会の意見の大部分がとり入れられ、補償コンサルタント協議会の入会資格および必修講習期間等に大幅の修正が加えられたほか、森林評価制度の検討会に対しては、土地評価の一元化を図るうえからも、林地を含むすべての土地の評価については、鑑定評価制度のもとで考慮されるべきであるとの基本的意見を申し入れたのであります。

しかしながら、鑑定界をめぐる客観的情勢はいぜんとしてシビアなものがあり、会長を中心とする執行部一同の努力にも拘わらず、本年度の重点目標であった7項目はもとより会員各位の事業実績の面についても必ずしもじゆうぶんな実りがえられなかったことを深く反省しております。

ただし、当協会の組織の面から見る限りにおいては、次表(省略)のとおり当年度中に会員数において355名、対前年比12.5%の増を示し、発展過程をたどりつつあることを物語っています。

ここに、会員各位のご協力と主務官庁のご支援に対し、深甚の謝意を表するとともに、今後一層のご支持とご指導を切望してやまない次第であります。

1. 業務拡充活動

本年度においては、前年度に実施した鑑定周辺業務に関するアンケート結果に基づき“コンサルタント業務のまとめ”として小冊子を作成し、これを全会員に送付したほか、各種法令を分析して鑑定評価受注機会の増加の参考資料に供しました。

また、具体的には“特定土地区画整理事業”“高速自動車国道等の周辺における自動車騒音に係る防音工事の助成制度”及び“廃川敷地等の売払処理”等関連する制度あるいは事業の実施に際し、鑑定評価書の活用方を要望し、各通達等にその趣旨が盛り込まれるなどの成果をあげましたが、なかんずく特筆すべきことは、51年12月27日、国土庁土地局地価調査課長名をもって“国土利用計画法における価格審査等について”都道府県及び政令指定都市土地対策担当部長あてに通達が出され、国土利用計画法の価格審査における鑑定評価書の活用が一層図られることになったことであります。同時に、当協会会長にも同課長より、同通達に関連して公文による通知があり、その中でとくに会員各位に対し、鑑定評価に当たって不動産鑑定士等の責務に今後とも十分留意されるよう、併せて趣旨の徹底方をご配慮願いたいとの要望に接したのは、鑑定業務拡充に対する主務官庁の熱意のあらわれとして、まことに意義深いものであると存じます。

なお、補償コンサルタントに関する協会の設立、森林評価制度の検討協議会などに対する当協会の基本的姿勢については、前述したごとく、必要に応じて積極的に意見を申し入れ、鑑定評価業務の将来に好影響をもたらすよう努力いたしました。また引続いて努力中であります。

2. 倫理の高揚及び資質の向上

鑑定評価の社会的役割が重視されるに伴い、世間一般の不動産鑑定士等の倫理及び資質の問題についての関心が高まりつつありますが、少なくとも当協会会員については批判を受けるような事態が生ずることのないよう機会あるごとに会員各位に対し、倫理の保持高揚を強く要請してまいりました。

また、資質向上の面については、本支部共催による研修会（計10回）を各地域で開催したほか、支部主催の研修会に対しても要請により講師を派遣（計6回）するなどの助成を行いました。

なお、第12回実務補習につきましても、さらにその講義内容の充実を図り、本年度は245名の受習生に対して実施いたしました。

3. 義務加入制度に関する研究

組織の拡大強化を目的とする義務加入制度の問題については、本年度においてさらにその前提ともなるべき特殊法人化に関する研究を促進いたしました。すなわち、各先進団体に関する資料の収集、取材、当協会についての現状分析などを行い、特殊法人化の得失について検討を加えるとともに、それらについて非公式ながら監督官庁の意向をも打診しながら、現状の問題点の抽出ならび解決策を研究いたしました。

4. 組織の強化とより民主的な運営

組織の強化と運営の円滑化に資するため、正会員である不動産鑑定業者の従たる事務所を正会員とすることができるよう定款の一部を変更し、当年度中に121事務所の入会を得、目下のところいちおうの目的を達しました。

また、より民主的な運営を図るため、支部、部会のあり方及び権限の明確化等について検討するとともに、役員選挙制度について、副会長直接選挙及び単記投票制度の採用、選挙区の一部修正などを内容とする改変を行い、次期役員選挙から適用することといたしました。

5. 財政基盤の強化

国土庁による財産状況の検査結果をふまえ、協会財政の基盤の強化を図るため、一般会計に関する根本的見直しを行い、また、各委員会合同による予算編成会議の開催など、財政の健全化に努めました。

また、会計処理のより明確化と適正化に資するため、発生主義の導入など会計規程についても検討した次第であります。

一方、特別会計部門につきましては、巨額にのぼる予算執行に対し、厳正な国の会計検査を受け、幸いに大過なく了しましたが、今後一層慎重を期して執行り行方所存であります。

6. 監督官庁との連絡の緊密化

監督官庁である国土庁幹部と協会幹部との定期的意見交換の場をもつ一方、事務的にも常時緊密な連絡を保ち、鑑定評価書の活用、地価調査等報酬の引上げ、広報活動に関する協力など、必要な要望を行うとともに、受託事業の円滑な実施に努めました。

7. 会員サービスの向上

事例資料、図書出版物等の整備、情報処理の迅速化など会員各位へのサービスの向上に努めております。しかしながら、なお十分な成果があげられなかったことを深くお詫びいたします。

今後事務局の質的強化を図り、会員各位への奉仕の実をあげる所存であります。9月1日付で新任した事務局長と専務理事との管掌事務の分離をはじめ、担当職員の担当事務の明確化、事務処理細則の整備などに努力いたしました。

以上本年度の基本施策として掲げました7項目に関連する事項についてご報告申しあげましたが、このほか恒常的あるいは継続的な事項につきましても次のとおりそれぞれ業務を促進いたしました。

1. 調査研究の促進

会員各位の意見をもとに、前年度から引続き研究を進めていた「土地価格比準表」、「借地権及び借地権の鑑定評価の手法」、「区分所有権の鑑定評価」などのテーマについては、それぞれ結論または中間的結論を得、昭和51年11月、研究成果として全会員に報告いたしました。

さらに、「土地残余法」については草案を起草中であり、また「マンションの価格形成要因」についても、これに関するアンケート調査を実施し、その分析作業に入るなどそれぞれ研究を促進いたしました。

2. コンピュータの研究の具体化

鑑定評価の精度向上と業務の能率化に資するため、コンピュータを導入することについては、調査研究委員会で既に具体的に検討しておりましたが、次年度の国土庁関係予算に、コンピュータによる要因分析結果を鑑定評価に活用するための研究費が認められ、追って同業務の委託が予定されていることから、その受け皿として新たに“コンピュータ委員会”が設置され、昭和52年2月17日に発足いたしました。

3. 地価調査等の実施

国又は都道府県の委託を受けて実施いたしました地価調査等につきましては、当年度も遺漏なく全ての業務を完了するとともに、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) 都道府県基準地価調査 | 23,196地点 |
| (3) 借地権価格調査 | 705地点 |
| (4) 基準地価格検証調査 | |
- イ. 小規模開発の調査及び事例の収集（東京及び大阪圏）500事例
（同鑑定評価 25地点）

ロ．林地の鑑定評価

160地点

また、取引事例等の資料については、本部をはじめ各支部又は部会に備えつけ、会員各位の閲覧に供しました。

4．鑑定報酬の改善

諸物価の高騰などに伴い、「不動産鑑定報酬規程」（一般報酬）を改正することについて多数会員各位から要望がありましたので、割増料率に案件の難易度により格差を設ける質量制度を取り入れたほか、基本報酬額の引上げなど全般にわたって改正し、昭和51年6月1日より実施いたしました。

また、「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」についても、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51年7月12日より適用いたしました。さらに、次年度実施を目標に基本報酬額の再引上げ、割増料率の改訂などを内容とする要望書を昭和51年12月17日に提出いたしました。

なお、報酬規程の取扱いの差異によるトラブルを防止するため、報酬規程の取扱い要領を作成することとし、とりまとめの段階に入りました。

5．広報活動の積極化

不動産鑑定評価制度並びに不動産鑑定士等に対する社会の理解を深めるため、当協会としては初めて国土庁との連名によるポスターを10,000枚、国土庁監修の「地価公示のしおり」を50,000部作成、都道府県・市区町村等に掲示もしくは配布を依頼し、その実をあげました。

また、新聞、雑誌等に鑑定評価に関連する記事を時宜に応じて提供したほか、必要な広告を掲載いたしました。

内部広報については、必要の都度、速報（12回）、会報（2回）等を通じて情報の提供を行ったほか、鑑定のひろばを3回発行し、会員相互間の対話の場となるように努めました。

6．福利厚生制度の採用と親睦行事の実施

会員の福利厚生、共済の問題については、「団体所得補償保険」制度を充足させたほか、「宿泊施設優待利用」制度の実施などを行いました。

また、会員各位の親睦を深めるため、ゴルフ、囲碁、将棋などの全国大会を昭和51年4月に開催いたしました。なお、前年度末にスタートさせた「百貨店物品優待購入制度」についても好評を得ております。

7．汎太平洋不動産鑑定会議への参加準備

カナダのバンクーバーにおいて開催される第9回汎太平洋不動産鑑定会議において、我が国の不動産鑑定評価制度を広く海外に紹介することによって

当協会に対する認識の高揚に努めるため、同会議に積極的に協力することを決め、参加準備を進めました。

また、昭和54年（1979年）に同会議を我が国で開催することを正式に決定し、これに関する準備をも開始いたしました。

8. 創立記念行事の実施

当協会創立の日を記念する行事を実施いたしました。昭和51年10月20日に国土庁長官等来賓各位のご臨席のもとに、国土庁松本土地局長、NHK広瀬解説委員を講師として記念講演会を開催、会員多数の参加を得て盛大に行いました。

また、次年度の発表を目的に「不動産鑑定評価及び不動産に関する調査研究」をテーマに広く記念懸賞論文の募集を行うことを決定し、これを速報、関係新聞等に発表いたしました。

9. 10年史の刊行

当協会創立10周年を機にその準備を進めていた懸案の「日本不動産鑑定協会10年史」は、ようやく昭和52年3月15日に刊行の運びとなり、これを全会員及び関係方面に配布いたしました。

昭和52年度事業報告

昭和52年度は、我が国経済の低迷の中にあって、当鑑定業界にとってもきわめて厳しい状況下に立たされた1年であったと申せましょう。

しかしながら幸いにして、会員各位の熱心なご支持と主務官庁のご指導の下に大過なく新年度を迎えることができ、ご同慶の至りに存じます。

また、当協会にとって昭和52年度は、創立以来はじめて、過去数十年を顧みるとともに、長期的視野に立って当協会の進むべき方向を見出そうと試みた、その意味においては記録されるべき年であったと考えます。

期首に掲げた計画の実現を期し、新たに選出された執行部一同は、全力をあげて努力してまいりました。その成果は必ずしも十分ではありませんが、それらの概要についてご報告いたします。

1. 業務拡充活動

- (1) 業務拡充の具体的な目標の1つとして、大蔵省企業会計審議会において検討されている「証券取引法に基づく企業内容開示制度を一層充実強化する方策の一環として、物価変動に関する財務情報の開示のあり方」の問題をとり

上げ、企業会計と鑑定評価制度の接点と当協会の採るべき基本の方針について調査研究を行うと同時に、外部有識者に研究を委託し、その結果をも併せて鑑定評価の立場からの同制度に対する見解（中間的結論）をとりまとめる段階に入りました。

- (2) 争訟に係る鑑定評価の潜在需要の喚起を図るため、前年度に実施したこれに関するアンケート調査の結果を分析、検討し、その内容を会員各位に報告するとともに、争訟鑑定研究機関の常設などを含めた具体策を決め、次年度からの実施に備えました。
- (3) 租税特別措置法の改正など土地重課制度緩和の動きに対処し、その基本となる適正価格の審査要件として鑑定評価書の活用が図られるよう関係方面への折衝等業務の拡充に努めました。
- (4) 業務拡充活動を推進する一方、鑑定評価を行う側の責任のあり方についても研究を開始しました。

鑑定業者又は不動産鑑定士等の責任の所在、その範囲、さらには責任賠償の問題などについて、当年度は主として外国における不動産鑑定評価に関する事例、国内類似職業団体の制度などの資料を収集し、法律との関係などについて研究を行いました。

- (5) 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の改善を図るため、関係当局との折衝を重ね、基本報酬、割増料など全般にわたる大幅な改正を実現し、昭和52年6月10日から実施いたしました。

また、報酬の取扱いの差異によるトラブルの防止を図るため、報酬規程取扱要領を作成し、会員各位の参考に供しました。

- (6) 鑑定評価制度の理解を深めるため、国土庁と連名によるポスター・同庁監修の「地価公示制度のしおり」を作成し、都道府県・市区町村等を通じてPRしたほか、新聞、雑誌等に鑑定評価に関連する記事を時宜に応じて提供し、鑑定評価制度の普及に努めました。

2. 全員加入制度確立のための研究

- (1) 協会組織の拡大と基盤の強化を図るため、全員加入制度（義務加入制度）に関する研究を促進いたしました。

特に、その前提としての特種法人化の問題については、他の類似職業団体の経緯、実態の調査資料を基に、研究を重ね、結論は次年度以降に持ち越されましたが、当協会としてのメリットとデメリット等について白熱した議論を展開中であります。

- (2) また、長期的な研究とは別に、現下における支部、部会の強化を図るため、

組織のあり方、支部交付金の問題、地価調査業務との関連などについて見直しを行う一方、都道府県代表者会議等を通じて広く会員各位の意見を吸収し、改善案の策定に努めました。

3. 政策ブレインの充実、執行体制の強化

- (1) 鑑定評価制度創設以来10年余を経過し、それらの全てについて見直すと同時に当協会の将来のあるべき姿を見出すため、従来の委員会組織を改変し、新たに政策委員会を設置、当協会の長期的展望「魅力ある協会とは何か」をテーマに、全員加入制度、業務拡充、充実した研修制度のあり方などについて活発な検討を開始いたしました。

また、その中から会員の社会的シンボルとしての「鑑定会館」の設立、鑑定評価理論及び実務の進歩改善のための「鑑定学会」の創設などの問題提起が行われております。

- (2) 会務運営の円滑化と執行体制の強化を図るため、副会長の担当制を実施いたしました。

4. 研修制度の充実と倫理の高揚

- (1) 資質の向上を図るため、本部又は本支部共催による研修会の開催頻度を増し、会員各位に対してより多く研鑽の機会を提供することに努めました。

また、新たに企画した3日～5日にわたる統一研修会を昭和52年11月「林地の鑑定評価」（東京）、同53年2月「造成宅地の鑑定評価」（大阪）をテーマに開催、予想を上回る多数の参加者を得ました。

実務補習についても当年度は新科目の追加などその内容の充実に努め、255名の参加者に対して実施いたしました。

- (2) 倫理の問題については、当年度も特に力をそそぎ不動産鑑定評価制度の社会的信頼の確保に努めました。

「綱紀委員会規程」を制定し、同委員会の処理機能の向上を図るとともに、「倫理のしおり」を発行し、この面での会員各位の注意の喚起に努めました。

5. 会員サービスの向上

- (1) 情報提供の迅速化と業務能率の向上に資するため、取引事例など資料のマイクロフィルム化を促進いたしました。
- (2) 「鑑定会報」、「鑑定のひろば」、「速報」その他個別の文書をもって、業務に関する情報等を提供し、その周知に努めました。
- (3) 会員福利厚生の問題については、会員各位に対するアンケート調査の結果

をもとにそのあり方等について検討を加えました。

6. その他

(1) 調査研究の促進

前年度に引続き鑑定評価理論及び実務に関する調査研究を促進し、昭和52年12月に「土地残余法について」、同53年1月には「区分所有権の鑑定評価について」（第2回報告）の研究成果を会員各位に提供いたしました。

また、アンケートの結果に基づき「造成宅地の積算価格」、「借家権」、「区分地上権」、などの問題をテーマとしてとり上げ、鋭意研究を重ねました。

さらに、調査研究意識の高揚を図るため、前年度創立記念行事の1つとして公募した懸賞論文には15編に及ぶ応募を得、所期の目的を達しました。

(2) 地価調査等の実施

国又は都道府県の委託を受けて実施いたしました地価調査をはじめ公示価格比準モデルの開発業務などにつきましては、遺漏なく全ての業務を完了するとともに、これに関する資料の収集、整備に努めました。

(3) 汎太平洋不動産鑑定会議参加団の派遣

昭和52年5月29日から6月3日までカナダのバンクーバー市において開催された第9回汎太平洋不動産鑑定会議には、次回の同会議が我が国において行われるため過去に例を見ない45名の参加団を送り、国際知識の交流と親善に努めました。

また、当協会主催による第10回会議を昭和54年10月1日から5日までの5日間とすることに決定し、特別委員会を設置し準備を開始いたしました。

(4) 会計規程の整備

財政基盤の強化を図るため、当協会の会計機構を改善し正確な財政内容の把握に資するよう新しい会計規程を制定し、新事業年度より施行することといたしました。

昭和53年度事業報告

円高で幕を開けた昭和53年度は、過年度から引続く我が国経済の低迷の中にあつて、当業界にとってもきわめて厳しい状況の下に推移いたしました。

しかしながら、会員各位の格段のご協力と主務官庁をはじめとする関係方面の温いご支援を得て、大過無く新年度を迎えることができますことは、まことに幸いであり、ご同慶の至りに存じます。

年度当初に専務理事の急逝という不測の事故に見舞われましたが、執行部一同

全力をあげて努力してまいりました。その結果並びに経過の概要についてご報告申し上げます。

1. 業務の拡充に関する活動

鑑定評価業務の拡充を図ることは、全会員の念願であり、当年度も積極的な努力を重ねました。

- (1) 過年度に実施いたしましたアンケート結果を基に「争訟鑑定研究部会」を設置し、争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究を進め、昭和53年10月25日～26日「争訟鑑定シンポジウム」を開催、今後この面での需要の喚起を図るための基盤作りを行いました。
- (2) また、不動産の流通、特に中古住宅の取引に関連しての需要開拓を目的に、これについての検討を開始いたしました。具体的には、関係委員会を中心にプロジェクト・チームを組成、「需要予測」を行うとともに、そのニーズに対応して「鑑定評価書の簡易化」、「作業の省力化」などの問題について検討を加えました。
- (3) さらに、長期的視野のもとに、義務鑑定制度についての研究を促進させ、当年度は主として、国土利用計画法を中心に検討いたしました。
- (4) 一方、業務の拡充と表裏の関係にある「鑑定報酬」の問題についても検討を加えました。

公共事業に係る鑑定報酬については、「中央用地対策連絡協議会」との間、
に、「公共事業鑑定報酬基本問題研究会」を設置、その将来的なあり方を含む基本的事項について協議を重ねました。

一般報酬についても、実態把握のためのアンケート調査を実施するなど、
検討に着手いたしました。

2. 広報に関する活動

- (1) 鑑定評価制度及び不動産鑑定士等に対する社会一般の正しい理解と認識を深めるため、マスコミ関係者に向けてのパブリシティ活動を開始いたしました。次年度以降における開花が期待されるところであります。

その他、地価公示制度に関するポスター、しおり、などのほか、「不動産鑑定業者名簿」を作成、関係先へ大量に配布いたしました。

また、新聞、雑誌等に鑑定評価に関連する記事を提供するなど、鑑定評価制度のPRに努めました。

- (2) 部内に関する広報につきましては、「鑑定会報」、「鑑定のひろば」、「速報」等を通じ、その都度必要な情報の提供を行うとともに、その内容の充実に努

めました。

3. 組織の強化

- (1) 長期的課題として組織の拡大と基盤の強化を目途に、「全員加入制度」（義務加入制度）の問題について検討いたしました。

特にこの問題については、現下の組織の実態と、会員各位の意思を正確に把握することを当面の目標とし、「都道府県代表者会議」の開催など、各層の意見を吸収することに努めました。

それらを基にして外部有識者への研究委託を実施することとし、その入選、委託内容、方式等について検討を加えました。

- (2) 一方、長期的課題とは別に、支部、部会等を中心とする組織の強化策として、理事の増員を図ったほか、支部設置規程の改正、表彰規程、会費減免規程の制定など各種規程の整備を行うと同時に、支部交付金の増額、委員会等への出席旅費規程の改善を図り、名実ともに全国組織としての実を上げ得るよう努力いたしました。
- (3) 会員相互の連繫の度を深めるため、各種の機会をとらえ懇親の場を提供するとともに、会員慶弔金の増額、団体保険など会員のための共済制度について検討いたしました。

4. 研修会等の実施

- (1) 本部主催又は本支部共催による研修会の開催頻度を増し、会員各位に対してより多く研鑽の機会を提供することに努めました。

それらの内容につきましては、次表（省略）のとおりであります。本部主催による特別研修会につきましては、延 744 名の参加を得、一応の成果を上げ得たものと考えます。

- (2) 実務補習についても、さらに内容の充実を図り、当年度は 196 名の参加者に対して実施いたしました。

5. 調査研究活動の実施

鑑定評価に関する手法の調査研究活動につきましては、よりその促進に努め、昭和53年12月に「造成宅地の積算価格について」及び「借家権及び借家権の鑑定評価の手法について」、昭和54年3月には「区分地上権の鑑定評価について」と題し、研究成果を発表いたしました。

また、結論は次年度に繰り越されましたが、「継続家賃」に関する研究をも進めました。

6. 倫理の保持に関する措置

倫理の保持高揚を図ることは、鑑定評価制度の社会的地位の向上を期するうえで最も重要なことであり、本年度もこの面についての努力を重ねました。

なお、遺憾ながら惹起されました2、3の問題につきましては、矜持をもって措置いたしました。

7. 地価調査等の実施

国又は地方公共団体の委託を受けて実施いたしました、地価調査をはじめコンピュータを活用しての公示価格比準モデルの開発業務などにつきましては、当年度も遺漏なく全ての業務を完了するとともに、これに関する事例資料等の各種資料の収集、整備に努めました。

8. 汎太平洋不動産鑑定会議の準備

昭和54年10月1日から5日間にわたって開催する第10回汎太平洋不動産鑑定会議の実質的な準備を進めました。

プログラム、講演内容の決定、関係機関との折衝、各支部、部会の協力のもとに参加者の勧誘等を行う一方、諸外国に対する招請とその取りまとめなど、具体的な事務の促進を図り、その開催に遺漏なきよう努めました。

なお、本会議につきましては、特別会費の納付、有志各社からの寄付金など、会員各位の絶大なるご協力と関係官庁のご支援によって、順調に準備が進められており、厚く御礼を申しあげる次第であります。

9. 財政基盤の強化

当年度は、会員各位のご協力のもとに、入会金、通常会費の引上げ等を行い、安定的な財源の確保を図ると同時に、会計処理の複式化への移行など、長期的視野のもとに協会財政の基盤を確立することに努めました。

10. 事務局の整備

事務の合理化と責任体制の明確化を図り、もって会員サービスの向上に資するよう事務局職制規程、就業規程の全面改正など、事務局の整備強化に努めました。

また同時に、給与規程、退職金支給規程の制定など、有能な人材の確保を図るため所要の措置を講じました。

昭和54年度事業報告

昭和54年度は円高から円安へ、国際収支は外貨減らしが論じられた時代から、一転して大幅赤字へと、国際的要因の大きな影響を受けつつ経済の基調の大きな変化のうちに推移した1年でありました。こうした外部環境にかかわらず、会員各位のご協力と主務官庁をはじめとする関係方面の温いご支援を得て、大過なくすごすことが出来ましたことは、まことに幸いであります。

昭和54年度は、また、当協会にとって役員選挙の年に当たり、新たに選出された執行部一同はかねてから準備を進めてきた第10回汎太平洋不動産鑑定会議をはじめ当初にかかげた事業計画の実施について努力を傾注して参りました。特に第10回汎太平洋不動産鑑定会議の開催は当協会にとって画期的事業であり、執行部一同全力をあげて準備をととのえ会議を迎えましたが、会議は会員の方々多数にご参加賜わり、お蔭をもちまして盛会裡に会議を運営することができました。常陸宮殿下、同妃殿下をはじめ来賓の方々多数をお迎えし、参加各国代表のあいさつがあった開会式に始まるこの国際会議のプログラムは予定どおり実施でき、会議は所期の成果を得ることができたものと存じます。会議開催に当たっての会員の皆様のご支援、ご協力に厚く御礼申し上げる次第でございます。この会議をふくめ当年度行った事業の概要は次のとおりであります。

1. 第10回汎太平洋不動産鑑定会議の開催

昭和54年10月1日より5日間、京王プラザホテルを会場として、第10回汎太平洋不動産鑑定会議を開催いたしました。参加登録者数は国内710名、海外170名(11カ国)、合計880名を数え、基調演説(6回)、分科会(24回)等によって不動産の研究に寄与するとともに、各種の行事を通じて国際親善、各国との相互理解に大きな成果を得ることができました。

また、この会議の報道によって不動産鑑定評価制度に対する一般の理解を深めた点も会議の1つの成果であります。

2. 特殊法人問題を含む不動産鑑定評価制度の見直し研究

前年度からの引継事項として、外部頭脳の導入を図るべく、委託内容を検討の上、「特殊法人化に関する研究」を森泉章、日下千章の両氏に委託いたしました。次年度早々に研究結果を受領の予定であります。

この特殊法人化問題については、従来からの研究経過と検討状況を中間報告にまとめ、会員各位に資料として提供の上、担当委員会において精力的に審議を重ねました。審議は法改正の問題に関連して、特殊法人化への検討を含め不

不動産鑑定評価制度全般にわたり、審議の結果、制度全般について問題点の所在を明らかにいたしました。研究、討議の結果は、中間的ではありますが、報告書「不動産鑑定評価制度の見直しについて」（意見、問題点、要望等第一次集約）としてとりまとめ、会員各位宛送付いたしました。

また、地価対策についてマクロ的な視野にたった当協会としての提言を行うべく、地価動向と宅地の需給関係、地価政策の目標、宅地需要の抑制策、宅地供給の促進策の各テーマを設定し、検討を加えました。

3. 業務の拡充に関する活動

- (1) 公共事業に係る鑑定報酬について「中央用地対策連絡協議会」との間に設置した「公共事業鑑定報酬基本問題研究会」において検討を重ね、一般報酬の8割とすることを骨子とする結論を得て実施いたしました。なお、一般報酬規程との関連において「不動産鑑定報酬規程の取扱要領」を一部改正しております。
- (2) 前年度より審議を進めた中古住宅問題について、関連6委員会の代表等で組織する中古住宅問題研究会を設けて協議を重ねるなど審議を詰め、中古住宅ローンの円滑化、新規鑑定需要の開拓等の観点から様式を簡略化し一般報酬規程より低廉な中古住宅鑑定評価をスタートさせることを決め、実施の運びといたしました。
- (3) 民事執行法の改正と関連し、裁判所関係の報酬がどのようであるかについて、都道府県の国土法関連鑑定報酬と併せ、支部および各県部会宛アンケート調査を実施いたしました。全国の調査結果は支部、部会に連絡し、この改善折衝については当面支部、部会に一任しております。
- (4) 前年度につづき争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究を進め、昭和54年8月25日、26日の両日第2回争訟シンポジウム（箱根、参加者120名）を開催いたしました。また、住宅新報社より「争訟鑑定研究」（不動産鑑定別冊）として出版された研究の成果を関係方面に配布し、この面での今後の需要喚起を図りました。

4. 組織の強化

支部、部会の強化について問題点の洗い出しを行いました。具体的な支部組織編成等検討は次年度へ繰り越しました。

役員選挙規程に関し、選挙日程が長期にわたることが、協会活動に空白を招いているのではないかとこの観点から、期間短縮を図るなど規程全般の見直しを行い、選挙日程の短縮のほか投票方法、当選人の確定と就任の期日など問題点

を明らかにし、次年度に行う規程の改正等の準備を進めました。

5. 研修会等の実施

- (1) 本部主催又は本・支部共催による研修会の開催頻度を増し、会員各位に対してより多く研鑽の機会を提供することに努めました。それらの内容は次表（省略）のとおりであり、本部主催による特別研修会には延1029名の会員の参加を得ております。
- (2) 実務補習については基礎演習に「自用の建物とその敷地」を加えるなど内容の充実を図り、前年度と同数の196名の参加者に対して実施いたしました。規程内容をより明確化する、実地演習の充実を図ることなどを目的として実務補習規程の一部を改正しております。

6. 調査研究活動の実施

研究テーマを「価格概念の分析」および「限定市場の当事者間取引における対価の鑑定評価手法」とし、調査研究活動を進めました。価格概念の研究については、一橋大学経済学部助教授野口悠紀雄氏および神戸大学経済学部教授大野喜久之輔氏から「土地価格形成のメカニズム」についてマクロ的な立場あるいは経済学的な立場からの意見を求め、分析の視野をひろげて検討を加えております。また、限定市場の研究については、不動産の全取引に関する市場分類を行って、その取引原理の分析を行っております。研究は引き続き次年度へ継続することといたしました。

なお、コンピュータ利用による調査研究については、マンションの価格形成要因について検討し、モデル調査地域について重回帰分析を行いました。

7. 倫理の保持に関する措置

本年度は不当鑑定に係る苦情処理の申立はなく、懲戒規程の適用はありませんでした。倫理の保持、高揚は鑑定評価制度成立の基盤であり、今後とも矜を正して専門職業家としての良識を堅持することは欠かせぬところであります。

懲戒処分に関連した入退会等の問題を含め、倫理に関する諸規程の整備を図るべく会員及び会費規程、懲戒規程等関係規程の改正について検討を加えております。

8. 地価調査等の実施

国又は地方公共団体の委託を受け、標準地および基準地価格調査をはじめ中間調査、借地権価格調査、基準地価格検証調査を実施し、遺漏なく全ての業務

を完了いたしました。また、本年度より地価公示の新規評価員の選任について、評価員推薦要領を制定し、これに基づき本年度116名の評価員希望者を推薦いたしました。

事例資料等の整備保管ならびに利用について検討の結果、マイクロフィルム化について研究を進め、近畿支部をモデルケースとして研究開発を行いました。

9. 広報に関する活動

鑑定評価制度および不動産鑑定士等に対する社会一般の正しい理解と認識を深めるため、総会における記者会見など各種のパブリシティ活動を行った結果、第10回汎太平洋不動産鑑定会議をはじめ新聞等による取材の機会は増えており、毎日新聞社主催による住み替え相談会への参加協力などと併せその成果をあげ得たものと存じます。

「不動産鑑定業者名簿」地価公示に関するポスター、しおりはそれぞれ所要の検討を加えて作成し、関係先へ配布いたしました。

部内に関する広報については、「鑑定のひろば」「速報」等を通じその都度必要な情報の提供を行うとともにその内容の充実に努めました。「鑑定のひろば」については各都道府県に広報担当通信委員をおき、各地区の取材強化を図っております。

10. 親睦行事の実施

昭和54年5月25日総会終了後懇親会を、同10月2日汎太平洋不動産鑑定会議参加者を対象として、囲碁、麻雀大会を、同11月13日神奈川県レイクウッドG.C.においてゴルフ大会を各々開催し、会員相互の親睦交流を図りました。また、次年度総会前日を中心とする親睦行事について企画立案し、その開催準備を進めました。

昭和55年度事業報告

昭和55年度は日本経済全体の低成長に加えて、住宅投資の落ち込みから、不動産業界は建設業界とともに大変きびしい局面を迎えた年でありました。関連業界のこうした状況にかかわらず、不動産鑑定評価業務に関しては、会員各位のご努力と主務官庁をはじめとする関係方面の適切なお支援を得て、不動産鑑定評価制度の一層の普及を示す実績を得ることができ、まことに幸いであります。

昭和55年度は、また、昭和40年10月に設立された当協会が創立15周年を迎えた年に当たり、当協会創立15周年記念講演会が開催されたのをはじめ、支部におい

でも近畿支部設立15周年記念行事などいくつかの盛大な行事が開催されました。会員各位へ研修の場を提供しながら、当協会の発展を祝う機会を数多く持ち得たことはまことにご同慶の至りと存じます。

不動産鑑定評価制度の一層の発展を願い、この制度を一層社会に定着させるべく、過年度より不動産鑑定評価制度の見直しを進めてきたところでありますが、この創立15周年という節目に当たる年を迎え、制度見直しの一環として当協会特殊法人化問題を検討するための特別委員会が発足したことも大変意義あることでありました。

特別委員会の発足を含め、当年度行った事業の概要は次のとおりであります。事業実施に当たって賜った会員各位のご支援、ご協力に厚く御礼申し上げます。

1. 特殊法人化問題の検討促進(政策委員会、特殊法人化問題特別委員会)

外部委託した「特殊法人化に関する研究」の成果が森泉、日下の両氏より提出されましたので、「特殊法人化に関する研究委託報告書」として小冊子にまとめ、会員各位に配布いたしました。また、年度当初から要望のあった特別委員会の設置について、7月の理事会においてその設置を決定し、政策委員会の審議を引き継いで、第1回を9月に開催いたしました。爾来検討を継続しております。審議方法としては委員総数15名の小委員会を設置して細目についての検討を加えており、審議内容は特殊法人の構成等次第に具体的な問題点の詰めにかかっております。

特別委員会の検討は小委員会の審議を中心に精力的に進められており、小委員会の審議内容は議事録を送付して会員各位にお知らせしましたが、会員各位への具体案の提示、意見の聴取等については次年度に繰り越しました。

2. 地価対策への提言(政策委員会)

地価対策への提言については担当委員よりテーマごとに提出された論文の主旨を活かしながら、①政策目標の確立、②土地利用計画の推進、③住宅、宅地需要の適正化、④住宅、宅地の供給の推進、⑤不動産鑑定評価制度の活用等についての政策提言をとりまとめました。関係各方面に活用願うべく、積極的に努力いたしました。

3. 業務の拡充に関する活動(業務推進委員会)

- (1) 一般報酬規程について、各支部に実態把握のためアンケート調査を実施し改善方について協議を重ねましたが、本年度は実施を見送りといたしました。
- (2) 民事執行法の施行に関連し、各地方裁判所における報酬及び不動産鑑定士、

上補である評価人の取扱いについて各支部、部会を經由してアンケート調査を行いました。調査結果は、各支部、部会が地方裁判所と折衝する際に活用されるよう関係方面に連絡いたしました。

- (3) 昨年度実施を決めた中古住宅の鑑定評価について検討を加え、様式を統一し中古住宅の鑑定評価書用紙（マンション、住宅）を作成して会員各位に配布いたしました。なお同評価書が活用され業務の拡充に資するよう損保協会等関係方面へも同評価書用紙を配布しております。
- (4) 昭和55年4月19日、20日の両日「借地権」を中心とするテーマとして第3回争訟鑑定シンポジウム（京都、参加者160名）を開催いたしました。同シンポジウムの研究成果は、住宅新報社より「争訟鑑定研究Ⅲ」（借地権）として発刊されており、今後の需要の喚起を図るべく、関係方面へ配布いたしました。

また昭和55年10月1日の民事執行法の施行に伴い、この面での争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究を進め、昭和55年10月18日、19日の両日にわたり、東京、千葉、神奈川の裁判官等にもご参加願ひ「競売不動産の評価上の諸問題」と題して第4回争訟鑑定シンポジウム（東京、参加者145名）を開催いたしました。

なお、同シンポジウムの研究成果は、「争訟鑑定研究Ⅳ」として住宅新報社より出版すべく準備を進めました。

- (5) 不動産鑑定業者又は不動産鑑定士等の鑑定評価を行う側における責任の所在、その範囲さらには、責任賠償の問題に関連し、責任賠償保険制度について研究に着手いたしました。

4. 組織の強化(組織推進委員会)

(1) 役員選挙規程の改正

前年度洗い出しを終えた選挙規程の問題点に関して各条文の整備補強を行いました。主たる改正点は、①選挙期間の短縮、②当選確定と効力、③選挙運動、④補充、補欠選挙のあり方、⑤選挙管理委員会の常設等であり、56年度役員選挙から実施することといたしました。

(2) 支部の強化

支部の管轄区域編成替等を含め支部設置規程の問題点の洗い出しを行い、支部、部会の活動円滑化を主眼として、①部会長の支部役員会出席、②部会長会の規定化等の改正を加え、支部が部会を統括し、その連絡調整に当たることを明確にいたしました。

支部の再編成問題については東京支部とも関連づけた関東支部のあり方等

に関し、関係者の意向打診を積極的に行いながら、問題点に検討を加えました。審議は次年度に継続することといたしました。

なお、支部強化に関する問題点の洗い出しを行うために「支部事業の推進態勢と活動概況」について各支部に調査を依頼し、結果を分析して各支部に資料として供しました。

(3) 委員会の統廃合等

監事意見及び支部長等からの要請により検討した結果、①福利厚生委員会の所掌事項を総務財務委員会へ一括移管、②地価調査委員会を地価調査と資料の2委員会に分割することとし、委員の委嘱等の問題を含め、委員会規程を改正し、次年度から実施することといたしました。

5. 研修会等の実施(指導研修委員会)

(1) 特別研修会(本部主催)

昨年に引続き損失補償の研修会を名古屋で1回、新たに収益還元法等の研修会を東京はじめ全国6都市で開催いたしました。

今年度は計7回開催し、参加人数は延715名に達しました。

(2) 一般研修会(本支部共催)

各支部研修会に、講師を延18名派遣し、開催回数は計12回、延1,466名にのぼる多数の会員の参加を得ました。

各支部研修会の主なテーマとして民事執行法の改正に伴う競売不動産や借地借家法の関係が多くみられました。

(3) 実務補習

今回で16回目をむかえた実務補習は、昭和55年11月17日より家の光ビルで開催され、参加補習生は182名で昨年の196名より14名減となりました。

また、昨年10月第15回実務補習生197名(第15回講義修了者193名、同14回4名)に対して修了証明書を交付いたしました。

実務に関する講義の内容を一部変更し、新たに「鑑定評価と統計」「鑑定評価と損失補償」を加え、昨年まで「住宅地及び商業地の鑑定評価」の科目を「住宅地の鑑定評価」と「商業地の鑑定評価」に分け、それぞれ1単位として内容の充実をはかりました。

6. 調査研究活動の実施(調査研究委員会、コンピュータ委員会)

(1) 調査研究の促進

前年度に引続き鑑定評価理論及び実務に関する調査研究を促進し、昭和55年7月に「正常価格の意義について」、同年11月に「不動産の市場分類と取

引原理」の研究成果を発表いたしました。

また既に研究成果として発表した借地権及び借家権の研究成果に新しく継続賃料の研究成果を加えて理論の統一をはかった「借地権、借家権及び継続賃料の鑑定評価」を昨年11月にとりまとめ、各支部を通じて有料頒布いたしました。

引続き「収益還元法の再検討」と「積算法の再検討」の調査研究を鋭意進めております。

(2) 鑑定評価実務標準化案の検討

国土庁よりの鑑定評価実務標準化案 ①「鑑定評価の条件等の範囲について」、②「宅地見込地の鑑定評価について」、③「現況林地の評価について」の3案につき、協会をあげての検討体制を整え本支部の意見を集約して、意見書を国土庁へ提出いたしました。

(3) コンピュータ利用による調査研究

コンピュータ利用による調査研究については、多変量解析における分析方法等の研究開発の一環として住宅地の価格形成要因と地価変動要因について検討し、前者については、要因間の格差等について分析し、後者については、変動要因関係資料の収集及び解析手法の開発について東京支部へ一部業務委託を行い、所期の成果を得ることができました。

7. 倫理の保持に関する措置(綱紀委員会)

前年度からの継続事項である懲戒規程、綱紀委員会規程並びに会員及び会費規程の改正について審議を重ね、懲戒規程中会費滞納者の取り扱いについては会員及び会費規程に移管するなど各規程の懸案事項について各規程とも条文を整備いたしました。

8. 地価調査等の実施(地価調査委員会)

国又は地方公共団体の委託を受け、標準地及び基準地価格調査をはじめ中間調査・借地権価格調査を実施し、遺漏なく全ての業務を完了いたしました。また本年度より地価公示制度等のより一層の充実を図るため受託調査業務全般に関する諸問題について審議し、①価格開差の適正化、②受託体制の整備として関連委員会、支部部会、分科会等の位置づけ等について検討を加えました。

事例資料等の整備保管については、昨年度に引続き、今後の支部部会等における事例資料の整備のための必要な体制づくりの一環として、マイクロフィルム化等をはじめ資料の有効な活用方法について検討いたしました。

9. 国際交流に関する活動(国際委員会)

- (1) 不動産鑑定評価の実践理論・手法の向上及び鑑定知識の充実を図るため、アメリカ不動産鑑定人協会出版の文献“Appraising the Single Family Residence”(戸建住宅の鑑定評価)を翻訳(1部抄訳)いたしました。なお販売については、丸善榜を通して一般に、各支部を通じ会員各位に有料頒布すべく準備を進めました。
- (2) 各国宛に地価に関するアンケート調査を実施し、本年度はニュージーランド、マレーシア、台湾、香港、韓国、アメリカ(ロサンゼルス、サンフランシスコ)について住宅地、商業地の地価に関する資料の提供を受けることができました。これに関連し各国の国土面積、人口、GNP、産業構造、経済状況に関する資料を収集し、国際地価資料と併せて神戸大学経済学部大野喜久之輔教授に、国際比較経済論の立場からの分析研究を依頼し、研究を進めました。
- (3) 台湾から4名の研修生が11月1日から同月30日にわたり、我が国の不動産鑑定評価制度及び不動産鑑定評価理論等の研修のため来日いたしましたので、研修のための便宜を図り、国際親善に努めました。
- (4) 韓国の研修生2名が11月17日から同月28日にわたり、我が国の不動産鑑定評価の実務研修のため来日いたしましたので、特に要望のあった不動産鑑定評価上の還元利回り、賃料を中心にして研修を行い、国際親善に努めました。
- (5) 第11回汎太平洋不動産鑑定会議が豪州のメルボルンにおいて、本年10月19日から5日間にわたり、開催されますので、同会議に積極的に協力することを取り決め、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の参加準備を進めました。

10. 広報に関する活動(広報委員会)

鑑定評価制度及び不動産鑑定士等に対する社会一般の正しい理解と認識を深めるため、当協会創立15周年を記念して昭和55年10月1日付の日本経済新聞及び毎日新聞に意見広告「地価対策への提言」等の広告を掲載いたしました。

また、地価公示に関するポスター及びしおりを作成し、都道府県等を通じてPRに努めました。

部内に関する広報については、「鑑定のひろば」、「速報」等を通じて、その都度必要な情報を提供するとともに、その内容の充実に努めました。

11. 親睦行事の実施、その他(福利厚生委員会等)

総会前日の5月26日を中心に、各種親睦行事を集中的に実施いたしました。

5月26日には、ゴルフ、囲碁、麻雀の各大会をそれぞれ多数の会員の参加を得て、盛會裡に開催し、また、總會当日には、写真コンテストの全応募作品を總會・懇親會会場に展示し、好評を博しました。

會員録の様式を従来と変更して、支部部會別に配列し、索引を付して、利用の便を図りました。

昭和56年度事業報告

昭和56年度は、不動産業界が不況色を一段と深めるなかで、不動産の鑑定評価が果たすべき社会的役割を全うすべく、會員各位の努力が傾注された年でありました。

不動産鑑定評価制度見直しの一環として審議を進めた当協会特殊法人化問題は、委員會審議の最終段階を迎え、公聴會開催の運びとなりました。地価公示制度の見直し改善も、全国にわたる説明會の開催など当協会としての積極的な対応が展開され、実効をあげつつあります。

また、組織強化の具体的施策の1つとして、支部事務所開設等に当たって融資の途がひらかれました。これら、本會としての数多くの課題に対し、支部長會を随時開催して本支部の連絡調整をはかるなど、本支部一体となって対処して参りました。具体的に成果が得られたものがある一方、いくつかは次年度への継続審議事項として引継いでおります。委員會ごとの当年度行った事業の概要は、次のとおりであります。事業実施に当たって賜った會員各位のご支援、ご協力に厚く御礼申し上げます。

1. 特殊法人化問題特別委員會

- (1) 前年度から引続き通算16回に及ぶ小委員會の審議を経て、本會を特殊法人化するための具体案をとりまとめました。各支部ごとに公聴會を開催し、委員會でとりまとめられた原案について、會員の理解を深めるとともに會員各位のご意向を伺う機会といたしました。

2. 政策委員會

- (1) 地価対策への提言について、①地価対策全般、②住宅取得能力、③賃料公示制度、④長期的業務拡充をテーマとしてとりあげ、審議した結果、本年度はまず、賃料公示制度について研究することといたしました。
- (2) 昭和60年度の本會創立20周年を目前に、長期計画の策定を図ることとし、テーマ、担当を決め、原案作成に着手いたしました。

- (3) 鑑定評価制度の見直しについては、組織問題（特殊法人化）に加え、その他の項目も特別委員会に審議を委譲することといたしました。

3. 総務財務委員会

- (1) 東北支部よりの支部事務所開設に伴う融資申込みを受けて、支部に対する融資規程について討議した結果、300万円を限度とする支部事務所開設等準備資金融資規程を起案、制定いたしました。東北支部へは同規程適用第1号として200万円の融資が決定しております。
- (2) 総会当日ならびに前日に写真コンテスト、ゴルフ、囲碁などの親睦行事を開催し、会員の親睦交流に努めました。
- (3) 松野国土庁長官ほか来賓多数の参加を得、1月19日新年賀詞交換会を盛会裡に開催いたしました。
- (4) 本会の財政状態を把握し、将来見通しを行った結果、昭和53年5月以来の会費据置から、次年度以降の収支バランスの悪化が懸念されましたが、会費値上げは見送りとし、緊縮予算によって収支バランスをとることといたしました。

4. 組織推進委員会

- (1) 組織強化については、支部、部会のあり方等について審議を重ね、前年度実施した支部の活動状況調査に引続き、本年度は部会の活動状況調査を実施し、組織強化に資することとしました。
- (2) 支部強化に関しては、本支部の委員会活動の連携強化が図られるとともに支部配賦金、交付金が最低500万円に増額され、また新たな支部事務所の開設等を助成するための融資規程が新設されるなど、資料整備関係の交付金等ともあわせて、支部強化のための具体的施策が実施されました。
- (3) 役員選挙制度について、副会長、常務理事、理事、監事の選出方法の問題点を洗い出し、①現行どおり、②会長指名制、③ブロック選出制等の素案について各々その長所、短所の検討に着手いたしました。次年度引続き継続審議することとしております。

5. 広報委員会

- (1) 「鑑定のひろば」37号から39号を作成し、会員に対する情報の伝達に努めました。支部長、部会長の紹介をはじめ宅建業法の一部改正に伴う価格査定問題、本会の特殊法人化問題、汎太平洋不動産鑑定会議などをメインテーマとしてとりあげております。

- (2) 地価公示制度のポスター及びしおりを作成のうえ、関係官庁、都道府県等に配布し、PRに努めました。
- (3) 不動産鑑定評価制度及び不動産鑑定士等に対する社会一般の認識を深めるため、創立記念日の10月1日付で、日本経済新聞に「私達は不動産鑑定士です」と題する広告を掲載いたしました。
- (4) 無料相談会その他の広報活動について検討を加えました。

6. 業務推進委員会

- (1) 宅建業法の一部改正に伴う価格査定問題について、本会としての要望を踏まえて国土庁、建設省と意見交換を行いました。さらに宅建業協会、不動産流通近代化センター等に対し、本問題と関連して鑑定評価書の活用方を積極的に働きかけました。
- (2) 土地地区画整理法の一部を改正する法律案に関連して国土庁と意見交換を行った結果、①不動産鑑定士の活用、②技術検定に対する受験資格の軽減、③試験科目の一部免除等について申し入れ、成果をあげました。
- (3) 「不動産鑑定報酬規程」並びに「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の改善を図るため、関係官庁と折衝を重ねた結果、①基本報酬、②宿泊料、③日当等について改訂が実現し、昭和57年4月1日から実施することとなりました。
- (4) 昭和56年9月5日、6日の両日にわたり、第5回争訟鑑定シンポジウム(札幌、参加者96名、テーマ「競売不動産の評価上の具体的問題点」等)を裁判官、弁護士等の参加も得て、盛會裡に開催いたしました。

7. 地価調査委員会

- (1) 昭和56年度地価公示調査体制に関する中間報告の趣旨説明のため、8月中旬より9月にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別説明会を開催いたしました。
- (2) 標準地の選定替に際し、選定替地点数等について意見具申を行い、同時に商業地については全国最高価格地の調査及び選定替計画の調査を通して都市間のアンバランスを解消すべく検討を重ねました。
- (3) 借地権調査において評価書等の様式を決定し、調整委員会を設けて成果物の統一性を検討したうえで調査結果を国土庁に報告いたしました。
- (4) 昭和56年11月「土地鑑定委員会」より出された、「地価公示調査組織規程」の趣旨にしたがって「地価公示鑑定評価員推薦要領」を一部改正いたしました。

- (5) 昭和58年地価公示調査の施行において予測される標準地選定替の準備として、近畿地域の見直し等を検討いたしました。

8. 資料委員会

- (1) 資料の整備、保管と関連し
 - ① 支部における資料マイクロ化を促進するため、初年度として東京、中部、九州支部に対し、マイクロ導入費各100万円を交付いたしました。
 - ② 各支部に事例資料が整備されることを目的として、資料整備費200万円を、支部の実情に応じて適正に配分いたしました。
- (2) 鑑定評価に関する一般統計資料を収集し、内容検討のうえ製本し、会員各位に配付いたしました。

9. コンピュータ委員会

- (1) 前年度からのテーマである住宅地の価格形成要因分析（前年度三鷹市、武蔵野市）について、本年度は地域を横浜の日吉・綱島・大倉山地域に拡大し、調査を東京支部へ委託いたしました。
- (2) 今年度以降の事業について各支部の意見を徴して、委員会で審議の結果、
 - ① 諸外国のコンピュータ利用の実態調査、
 - ② 鑑定評価に関するソフトウェアの開発を検討することといたしました。

10. 指導研修委員会

- (1) 特別研修会（本部主催）

今年度は、テーマを「継続賃料」とし、3月東京および大阪においてパネルディスカッション方式を取り入れて開催いたしました。
- (2) 実務標準化研修会（本部主催）

「鑑定評価の条件について」「宅地見込地の鑑定評価について」および「都市近郊の林地の鑑定評価について」の実務標準化案について研修会を昨年6月より全国支部において実施いたしました。
- (3) 一般研修会
各支部で開催された一般研修会に講師を延17名派遣いたしました。
- (4) 実務補習は今回17回目をむかえ、昭和56年11月16日より家の光ビルで開催いたしました。補習生は昨年より43名減の139名となりました。

講義内容に新しく競売不動産の鑑定評価を取り入れ、一層の充実をはかりました。

また、昨年10月に第16回実務補習を修了した185名に対して修了証書を交

付いたしました。

11. 調査研究委員会

- (1) 前年度よりの研究テーマ「収益還元法の再検討」の研究成果を発表いたしました。
- (2) 「還元利回り」をテーマとして取りあげ、実務に関する調査研究を行うべく、検討を重ねました。
- (3) 実務標準化とも関連し、不動産鑑定評価基準細則づくりの一環として、研究テーマ「時点修正」及び「配分法」の各々の①定義について、②実務上の適用方法について、③適用上の留意事項等について、各支部の意見を参考としながら、調査研究活動を進めました。
- (4) 国土庁より依頼のあった実務標準化案、①「借地権の評価方法について」、②「試算価格の調整について」の2案につき、本支部の検討体制を整え、鋭意研究し意見集約を行い、国土庁に意見書を提出する準備を進めました。
- (5) 指導研修委員会の立案した研修会などを通して、会員各位へ鑑定評価の理論及び実務について周知徹底を図るべく協力いたしました。

12. 国際委員会

- (1) 昭和56年10月19日から5日間にわたり、オーストラリアのメルボルンにおいて開催された第11回汎太平洋不動産鑑定会議に、会長を団長として67名の参加団を送り、不動産鑑定評価理論及び不動産の調査研究における国際知識の交流を図り、国際親善に努めました。
- (2) 国際地価比較分析については、前年度に引続きニュージーランド、マレーシア、台湾、香港、韓国、アメリカにおける地価に関する諸資料の比較研究を進め、その調査結果を中間的にとりまとめました。
なお、上記7カ国のほか新たにヨーロッパ各国、ブラジル等を加え、研究を進めることといたしました。
- (3) 前年度に引続き、韓国の研修生3名（韓国鑑定院）が、11月13日から2週間にわたり、我が国の不動産鑑定評価の実務研修のため来日いたしましたので、これを受け入れ国際知識の交流と親善に努めました。
- (4) 国際資産評価基準委員会（事務局ロンドン）に正式に参加することを決定し、国際的に統一された資産評価基準設定に向けて準備を進めました。
- (5) 昭和56年8月15日から1週間にわたり、スイスのモントルーにおいて開催された国際測量技術者連盟の会議に参加し、不動産鑑定評価制度についての研究発表を行うなど国際交流を図りました。

- (6) 過年度翻訳出版した“Appraising the Single Family Residence”（戸建住宅の鑑定評価）を各支部を通して会員各位に販売いたしました。

13. 綱紀委員会

- (1) 役員選挙に際し、怪文書が送達された件について、事実関係の解明はできませんでしたが、会員各位に結果を報告するとともに、選挙に関する倫理の保持高揚について注意を喚起いたしました。
- (2) 山林の鑑定評価に関する苦情申立に関連し、不当鑑定防止のため対象不動産の確認等山林の鑑定評価の留意事項について注意を喚起いたしました。
- (3) 鑑定評価書の内容について調査中の3件については、次年度継続審議することとなりました。

昭和57年度事業報告

本年度は、本会創立18年目をむかえ、制度の基本にかかわる問題が討議され、再考された年でありました。特殊法人化問題を含め、鑑定評価制度見直しに係る重要事項について国土庁に要望書が提出されました。また、地価公示の見直し、改善作業が積極的に行われました。特殊法人化、地価公示のいずれをとっても、これらの問題を進めるための判断基準は、そうすることが社会の要請に的確に对应しているか否かであります。社会の要請に的確に対応することによって制度の発展、業務の拡充が現実のものとなります。こうした意味で、自らのレベルアップと倫理の高揚の必要性を痛感させられた年でもありました。

この困難な年に、会員各位のご支援により、本会の事業活動をつつがなく推進できたことに深く感謝するとともに、その概要をご報告申し上げます。

1. 特殊法人化問題特別委員会

本会の特殊法人化問題とその他の不動産鑑定評価制度見直しに関連して審議を要する重要事項については、昭和55年7月の特別委員会発足以来、20回に及ぶ小委員会、8回の全体委員会の審議を経、また、途中、特殊法人化問題についての公聴会を各地に開催して、検討を続けて参りましたが、今年度、その結果を要望書としてとりまとめ、国土庁へ提出いたしました。

2. 政策委員会

- (1) 昭和60年の本会創立20周年を目的に長期ビジョン（あるべき協会像を求めた）の各テーマについて検討を加え、①業務拡充については、固有の業務の

定着と拡大及び附随業務の定着と拡大，②組織については，組織態勢の整備と強化及び支部，部会の組織強化と権限委譲，③財政については，会費のあり方と効率的運用及び業務執行上本部がなすべき業務と支部がなすべき業務について資金の面からの再検討，④社会的基盤については，国家褒章制度の確立，鑑定会館の建設及び鑑定学会の設立等々に具体的にテーマを絞ることといたしました。次年度に継続審議することといたしております。

- (2) 地価対策については，賃料公示制度について賃料の調査表及び調査方法の研究をいたしました，結論に至らず継続審議といたしました。

3. 総務財務委員会

- (1) 四国支部，関東支部より，支部事務所開設のための融資申込みを受け，支部事務所開設等準備資金融資規程にもとづき四国支部に200万円，関東支部に300万円を融資いたしました。四国支部は昭和57年6月から，関東支部は9月から専従職員をおいた支部事務所を開設しております。
- (2) 会員に対する国の褒章等に関して国土庁とも意思の疎通をはかり，基礎データの提供等について協力いたしました。花尾義夫氏が我が国の不動産鑑定評価制度へ貢献されたことにより叙勲の榮に浴されたことは，誠にご同慶の至りであります。
- (3) 玉生国土庁政務次官はか来賓多数の参加を得，1月24日鑑政連との共催による新年賀詞交換会を盛会裡に開催いたしました。
- (4) 恒例の写真コンテストを実施し，総会当日，審査結果発表とともに，その作品を展示し，会員の親睦交流に努めました。

4. 組織推進委員会

- (1) 組織強化については，支部，部会のあり方等について審議を重ねましたが，前年度実施した部会の活動状況等アンケート調査の結果をとりまとめ，本支部における審議の基礎データにするとともに部長はじめ部会役員に行き渡るよう，各部会に回付いたしました。
- (2) 役員選挙制度については，投票等に関する選挙の方法及び副会長，常務理事等の選出方法について審議を重ねましたが，本年度はまず役員選挙規程を一部改正し，①選挙管理委員会における選挙倫理の高揚措置の明定，②不動産鑑定士，士補，特別会員等の投票用紙の自宅宛発送，③一括持参投票の禁止の3項目について改正いたしました。「投票所における投票」制度への移行及び副会長，常務理事等の選出方法については継続審議といたしました。
- (3) 委員会の統廃合については，その機能分担を重視し，かつ，経済性を配慮

して、本部委員会の整理統合を行いました。なお、本部と支部の連携に関して委員会活動は重要な役割を担うものであり、新しい委員会組織が本支部間の連携強化に十分な機能を発揮するよう留意いたしました。

- (4) 支部設置規程を一部改正し、①副支部長の定員の明定、②支部長の会長に対する報告事項の追加、③支部委員会の明定について改正いたしました。また、鑑定評価業務全般に対する侵害行為を防止するため、鑑定評価類似行為防止特別委員会規程を制定し、同特別委員会を新設いたしました。

5. 広報委員会

- (1) 「鑑定のひろば」40号から43号を作成し、会員に対する情報の伝達に努めました。資料整備に関する諸問題、鑑定評価書作成におけるワード・プロセッサの活用などをメインテーマとしてとりあげております。
- (2) 不動産鑑定評価制度及び不動産鑑定士等に対する社会一般の認識を深めるため、前年度と同じく創立記念日の10月1日付日本経済新聞に「私達は不動産鑑定士です」と題する広告を掲載いたしました。
- (3) 不動産の鑑定評価とその制度、不動産鑑定士の活動状況、日本不動産鑑定協会のあらまし、不動産鑑定報酬規程等を盛り込んだPR用パンフレット「不動産鑑定評価の手引」を作成し会員各位に配布いたしました。
- (4) 外部広報活動の充実のため、時事問題を中心としたPR誌「あぶれいぎる」を発刊いたしました。

6. 業務推進委員会

- (1) 一戸建て中古住宅の融資に伴う担保価値の価格査定問題に対し建設省、住宅金融公庫と折衝し、鑑定評価書の活用方を積極的に働きかけました。
- (2) 国土利用計画法に係る鑑定評価書の活用状況を取りまとめ、実態をふまえて、国土庁に鑑定評価書の一層の活用方を働きかけるとともに各支部、各部会ごとに添付率がアップするよう対策を検討いたしました。
- (3) 鑑定評価に対し一層の需要喚起を図るため、宅建業・損保関係・銀行関係・主婦連等に対し、鑑定評価書の活用について働きかけました。
- (4) 昭和57年9月18日、19日の両日にわたり松山市において第6回不動産鑑定シンポジウム（旧名称争訟鑑定シンポジウム、今回のテーマは「損失補償」及び「争訟鑑定」）を裁判官、弁護士等も含め120名の参加を得て、盛会裡に開催いたしました。

7. 地価調査委員会

- (1) 昭和58年地価公示調査体制に関する本報告の趣旨説明のため、7月中旬から8月にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別説明会を開催いたしました。
- (2) 地価公示等に係る鑑定評価業務に関し、標準地の総点検、再配置に際して標準地設定区域の検討を重ね、区分図の作製要領を定めました。また、チェック体制確立のため、点検表、選定調書のチェック・リスト及び鑑定評価書のチェック・リストを作成いたしました。さらに、代表標準地の価格水準について広域的な検討を加えるとともに、昨年度に引き続き商業地について各県の最高価格地の調査を通して都市間のバランスを検討いたしました。
- (3) 借地権調査においては、調整委員会を設け、評価書等の様式及び報告書の様式を決定し、成果物についても検討を加えたりえ、調査結果を国土庁に報告いたしました。
- (4) 昭和58年度都道府県地価調査について、地価公示に準じた実施方法を検討いたしました。

8. 資料委員会

- (1) 資料の整備・保管と関連し
 - ① 支部における資料マイクロ化を促進するため、今年度は、北海道、東北、中国支部に対し、マイクロ導入費各100万円を交付いたしました。
 - ② 各支部に事例資料が整備されることを目的として、資料整備費120万円を、支部の実情に応じて配分いたしました。
- (2) 資料の閲覧、取扱いと関連し
 - ① 支部における資料整備を万全とするため、閲覧規程等の整備について検討を重ねました。
 - ② 資料の閲覧及び取扱いについて、「資料の閲覧及び利用の心得」を定め、速報を通じて会員へ通知いたしました。
- (3) 56年、57年の住宅地の取引事例について、地価調査委員会、コンピュータ委員会と合同で分析業務を行いました。
- (4) 一般統計資料についてのアンケート調査を実施し、その調査結果にもとづき、追補分は、支部を経由して、提供することといたしました。

9. コンピュータ委員会

- (1) 前年度からの研究テーマ「住宅地の価格形成要因分析」について研究成果を小冊子としてとりまとめ、支部、部会宛送付いたしました。

- (2) 鑑定評価作業に関連するソフトウェアの開発の一環として、①取引事例の検索システム、②ワードプロセッサシステムについて検討いたしました。実用化をめざし、次年度への継続研究テーマとしております。

10. 指導研修委員会

(1) 特別研修会（本部主催）

前年度から引続き「継続賃料」をテーマとし、札幌・名古屋・仙台・福岡においてパネルディスカッション方式を取り入れて開催いたしました。

(2) 実務標準化研修会（本部主催）

「借地権の評価方法について」及び「試算価格の調整について」の実務標準化案について、研修会を実施する予定でありましたが、原案の検討が遅れたため、実施にいたりませんでした。

(3) 一般研修会（本・支部共催）

各支部で開催された一般研修会に、講師を延べ23名派遣いたしました。

(4) 実務補習

第18回実務補習の実施に当たり、実務補習規程を一部改正し、実務補習の充実をはかりました。

また、第18回実務補習は、昭和57年11月24日(水)から家の光ビルで開催し、補習生140名（昨年137名）となりました。

なお、第17回実務補習修了者137名に対し、修了証書を交付いたしました。

11. 調査研究委員会

- (1) 前年度からの研究テーマ「時点修正」及び「配分法」について、国土庁との意見交換を行い、研究の成果を小冊子にまとめ、会員各位に配布いたしました。

- (2) 実務に関する調査「賃料利回り等」については、今年度は都道府県の県庁所在地等について分析を行い、その結果を成果物にまとめ会員各位に配布いたしました。

- (3) 国土庁より依頼のあった実務標準化案「借地権の評価方法について」「試算価格の調整について」の2案について、国土庁に意見書を提出いたしました。

- (4) 不動産鑑定評価基準の見直しについては、従来、実務標準化案及び研究テーマの検討の過程で取り扱うこととしておりましたが、新たに専門小委員会を設置し、併行して検討を進めることといたしました。

12. 国際委員会

- (1) 第12回汎太平洋不動産鑑定会議（昭和58年8月21日から5日間）がマレーシアのクアラルンプールにて開催されますので、この会議に参加するための準備を進めました。
- (2) 前年度に引き続き国際地価の調査を進めました。今年度は14カ国15都市を調査対象とし、今回新たにブラジル（サンパウロ）、カナダ（バンクーバー）、フランス（パリ）、西ドイツ（フランクフルト）、オランダ（アムステルダム）、ベルギー（ブラッセル）の協力を得ることができました。調査結果の分析については本年度、基礎資料の整備を完了いたしました。
- (3) 昭和57年7月ロンドンで開催された国際資産評価委員会の第2回会議に参加し、この会議で採択されたガイダンスノート等の翻訳、検討を行いました。
- (4) 韓国の研修生6名（韓国鑑定院）が、11月24日から10日間にわたり我が国の不動産鑑定評価の実務研修のため来日いたしましたので、これを受け入れ、国際知識の交流と親善に努めました。
- (5) AIREA の50周年記念全国大会が、11月5日から9日間にわたりサンフランシスコ・フェアモントホテルで開催され、その行事の一環として日米合同会議が設営されたため、当会から松尾会長他12名が参加し、不動産鑑定評価等について研究発表を行うなど、国際交流を図りました。

13. 綱紀委員会

本年は苦情申し込みが8件ありましたが、審議を終了したものが2件（戒告1件、注意1件）、継続調査中のもの6件であります。

昭和58年度事業報告

昨年度国土庁に提出した「当会の特殊法人化等に関する要望」について、国土庁と意見交換を行い、要望事項に関する討議を重ねました。社会の要望に応えうる鑑定評価制度づくりという観点から何が必要であるか、実現可能であるかを考慮しながらさらに問題点を詰め、次年度へ継承して審議、折衝を続けることといたしました。

また、本年度、公正取引委員会の指摘をうけた不動産鑑定報酬規程の廃止問題について、[国土庁と密接な連絡をとりながら鑑定評価の受注に關していたずらに混乱をきたさぬよう対応し、報酬規程は3月末をもって廃止いたしました。この間、国土庁からいただいたご指導、会員各位のご協力には厚く御礼申しあげます。このほか、補償コンサルタント登録制度も公共事業に係る鑑定評価とその周辺業

務への影響が大きく、その対策に努力を傾注いたしました。

本年度は、不動産鑑定評価制度を社会の変化に対応させるべく、鑑定評価基準の見直しを含む新しい制度づくりを急ぐ過程にあって、制度をとりまく諸条件の変化があり、対応に追われた年でありました。

新しい体制づくりの課題の多くは次年度に繰り越すこととなりましたが、本年度実施した事業の概要は次のとおりであります。

1. 特殊法人化問題特別委員会

「当会の特殊法人化等に関する要望」について国土庁と意見交換をいたしました。協会案による特殊法人化の立法化は問題点が多く、極めて困難との指摘があり、その他の要望についても慎重な検討を要する旨の指摘がありました。

これらの要望事項については、不動産鑑定評価制度の発展のために何が必要であるか、また、実現可能であるかをあらためて検討、考慮しながら次年度、国土庁との交渉を継続することといたしました。

2. 企画委員会

- (1) 昭和60年の本会創立20周年を日途に長期ビジョン（あるべき協会像を求めた）の立案について、前年度に引続き審議いたしました。
- (2) 支部・部会等組織の強化について、前年度に引続き審議を行い、その位置づけ等の明確化に関し、次のとおり定款の改正を検討いたしました。
 - ① 支部を地域会として位置づける。
 - ② 地域会の事務所設置を明文化する。
 - ③ 部会は、地域会を構成する組織として明確に位置づける。
 - ④ 地域会会長選挙をもって理事の選挙にかえ、地域会会長を理事とすることができる。
- (3) 役員選挙制度については、前年度に引続き審議を行い、体制の充実強化を主眼に定款改正を検討いたしました。
 - ① 副会長は、現行5名以内を2名増員し、7名以内とする。7名以内のうち5名以内は現行通りの選挙とし、増員の2名以内は、その必要を認めるときは地域会間のバランスを考慮して、理事の中から理事会の議を経て会長が選任できることとする。
 - ② 理事の定数は、会員増加状況、理事1人当たりの会員数等を考慮し、支部長を理事とし得ること等を総合的に勘案して、現行50名以内を5名増員し55名以内とする。
- (4) 対外広報活動については、昨年4月、国土庁で行った地価公示普及月間に

協力し、電光掲示、アドバルーン、懸垂幕等により地価公示の活用についてPRに努めるとともに、東京・大阪・名古屋で一般の人々を対象とした無料相談会を開催し、好評を博しました。

また、対外広報活動の有効な施策に関し討議と研究を進めました。

- (5) 政策提言に関しては、地価に関して幅広く提言し得るよう、定款の目的を一部改正することを検討し、引続き、具体的な提言内容に関し研究を進めました。

3. 総務財務委員会

- (1) 会員に対する国の褒章等に関して国土庁と意思の疎通をはかり、基礎データの提供等について協力いたしました。叙勲、褒章さらに大臣表彰などに関して不動産鑑定評価制度及び本会への貢献といった観点からの一層の検討促進方について、国土庁の積極的な理解をうることができました。
- (2) 地価公示普及月間行事の一環として、昭和58年4月13日、東京・発明会館ホールにおいて、講師に稲本洋之助、川越昭の両氏をむかえ、記念講演会「土地問題を考える」を開催いたしました。(参加者210名、うち一般よりの参加者98名)
- (3) 「鑑定のひろば」No.44号～No.46号を作成し、新役員、支部長、部会長の紹介、資料問題の新しい展望、これからの鑑定士などのテーマを取りあげ、会員に対する情報の伝達に努めました。
- (4) 中川国土政務次官ほか来賓多数の参加を得、1月24日鑑政連との共催による新年賀詞交換会を盛会裡に開催いたしました。
- (5) 恒例の写真コンテストを実施し、総会当日、審査結果発表とともに、その作品を展示し、会員の親睦交流に努めました。
- (6) 本会の財政状態を検討の結果、次年度における会費値上げは実施しないことといたしました。

4. 業務推進委員会

- (1) 国土利用計画法に伴う鑑定評価書の添付励行について支部、部会単位での添付率のアップのための対策を検討するとともに、国土庁とも意見交換を行い、鑑定評価書の一層の活用方を強く要望いたしました。
- (2) 損失補償業務に関する業務拡充を図るため専門委員会を設置し、検討を進めるとともに、補償コンサルタント登録制度に対しても対応策を慎重に検討いたしております。
- (3) 中古、新築住宅ローンの物件調査(評価を含む)の業務拡充について検討

を行い、更に抵当証券関係の鑑定評価業務の拡充とこれに関する法務関係について、法務省担当官との意見交換を実施いたしました。

- (4) 会員の業務全般の改善と業績向上につながる情報を提供するための基礎資料を得ることを目的として、「不動産鑑定業実態調査アンケート」を実施いたしました。
- (5) 従来の不動産鑑定報酬規程が廃止されることに伴い、国土庁が不動産鑑定業務報酬の指針を策定することを目的に実施した「不動産鑑定業務報酬実態調査」に対して積極的に協力いたしました。

5. 地価調査委員会

- (1) 昭和59年地価公示調査体制に関する本報告の趣旨説明のため、8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別説明会を開催し、特に鑑定評価書の内容の充実を計り、「地価調査に関する留意事項」の趣旨が徹底するよう具体的な説明をいたしました。
- (2) 地価公示等に係る鑑定評価業務に関し、標準地の総点検、適正な再配置を行うことを目的として標準地設定区域区分図の見直しをいたしました。
また、チェック体制を一層充実するため、昨年度に引続き点検表選定調査のチェック・リスト及び鑑定評価書のチェック・リストの改定版を作成いたしました。さらに代表標準地の適否の検討を行うとともに価格水準について広域的な検討を加え、各県の最高価格地（商業地・住宅地）のバランスを検討いたしました。
- (3) 国土庁からの要請で、取引価格を時系列に分析することにより、地価動向の実証的な把握の可能性を探求することを目的とする調査を地価調査と併せて実施することになり、これに伴う具体的な実施方法を検討いたしました。
- (4) 借地権調査においては、評価書等の様式及び報告書の様式を決定し、成果物についても検討を加えたうえ、調査結果を国土庁に報告いたしました。
- (5) 地価公示調査組織規程との整合をはかるため、地価公示鑑定評価員推薦要領の改定をいたしました。
- (6) 昭和58年度都道府県地価調査について、昭和58年地価公示に準じた実施方法を検討いたしました。
- (7) 地価公示・地価調査に係る鑑定評価用紙の様式並びに実務必携の記載例について全幹事の意見をもとに改正案を検討し、国土庁に協力して様式等の改善をいたしました。

6. 資料委員会

(1) 資料の整備・保管と関連し

- ① 支部における資料マイクロ化を促進するため、今年度は、関東、北陸、四国の各支部に対し、マイクロ導入費各 100 万円を交付いたしました。
- ② 各支部に事例資料が整備されることを目的として、資料整備対策費 200 万円を各支部均一に配分いたしました。
- ③ 支部における資料の整備充実を目的として、本部保管の昭和43年～昭和57年のマイクロフィルム化した事例資料を支部単位に整理のうえ、各支部に配布いたしました。

(2) 資料の閲覧、取扱いと関連し

- ① 支部における資料の閲覧体制を整えるため、支部資料の閲覧利用規程（標準モデル案）を作成し、各支部に配布いたしました。
- ② 支部資料の閲覧及び取扱いが円滑に行われることを目的として、支部事務局に「資料の閲覧及び利用の心得」を掲示し、資料の閲覧及び取扱いが適切に行われるよう周知徹底を図りました。
- ③ 支部及び部会における資料の閲覧及び取扱いについて、アンケート調査を実施し、その調査結果に基づき一覧表を作成し、会員に通知いたしました。
- ④ 事例資料の保管、管理を徹底し、あわせて閲覧及び取扱いのモラルの向上を図るため、資料の不正利用等の防止対策を検討いたしました。
- ⑤ 鑑定評価における事例資料の収集の重要性に鑑み、会員間による資料の提供及び協力を促進することを目的として、仮称「資料提供等のパートナーシップ」を検討いたしました。

(3) コンピュータ等の利用について

- ① 鑑定評価業務に関連するソフトウェアの開発のため、業者会員に対しコンピュータ及びワードプロセッサの利用実態についてのアンケート調査を実施し、その調査結果に基づきソフトウェア開発の基本方針を検討いたしました。実用化については、次年度に継続研究することにしております。
- ② 取引事例のコンピュータ利用による分析については、対象地域を設定のうえ地価変動率の分析作業のソフト化を推進いたしました。より有効な地価変動率の分析のためのソフトを開発し、実用化するために、次年度継続研究することにしております。
- ③ 地価公示の鑑定評価書等のソフト開発として、ワードプロセッサを用いた鑑定評価書の様式及び文例、辞書を作成整理し、具体的に作業を進めました。次年度は、地価公示の鑑定評価書等のソフト開発において、導入

後の取扱い教材を作成することを日途として、継続研究することにしております。

- (4) 国土庁借地権価格調査のうち「借地権に係る実態調査の分析結果」を国土庁の承認を得て、地価調査委員会と共同で会員に配布いたしました。

7. 研究指導委員会

- (1) 研究テーマ「調整区域内宅地（農地及び林地を含む）の評価方法」および「減価修正の方法、減価要因の分析」について研究を進めました。
- (2) 実務標準化研修会「借地権について」「試算価格の調整について」を全国各支部で実施し、参加者は848名に及びました。特別研修会は実務標準化研修会を実施したこともあり、開催にいたりませんでした。
一般研修会（本支部共催）を各支部で実施し、講師23名を派遣しました。
- (3) 実務補習は今年度で19回をむかえ、昭和58年11月21日(月)から実務補習生147名（昨年140名）に対し講義を実施し、引続き実地演習を指導鑑定業者で行っております。

また、第18回実務補習修了者138名に対し修了証書を交付しました。

- (4) 不動産鑑定評価基準の見直しのため、基準専門小委員会を設け、基準「第4 鑑定評価の基本的事項」から検討を進めております。
- (5) 第7回不動産鑑定シンポジウムを昭和58年9月22日、23日金沢市で開催いたしました。

テーマは「不動産の利用権と鑑定評価」及び「損失補償と鑑定評価」、参加者は招待者を含め98名であります。

- (6) 賃料利回り実態調査の結果を昨年に引続き全国の人口10万以上の都市（69都市）についてとりまとめ、会員に配布しました。

8. 国際委員会

- (1) 第12回汎太平洋不動産鑑定会議が、8月21日から5日間にわたりマレーシアのクアラルンプール・ヒルトンホテルにて開催されました。本会からは松尾会長を団長として55名の参加団を送り、不動産鑑定評価理論及び不動産の調査研究における国際知識の交流を図り、国際親善に努めました。

また、6月21日から8日間ソフィア（ブルガリア）で開催された第17回国際測量者連盟の総会にも参加し、国際親善に努めました。

- (2) 昨年度実施した国際地価調査の調査結果を小冊子にとりまとめ、会員及び大学、銀行等関係方面に送付すべく準備を進めました。
- (3) 第12回汎太平洋不動産鑑定会議開催中、クアラルンプールで開催された第

3回国際資産評価基準委員会に参加いたしました。引続き、ガイドンスノート、バックグラウンドペーパー等の翻訳、検討を行っております。

9. 綱紀、懲戒関係

本年度は、前年度からの継続案件6件に加え、新規の苦情申し込みが11件あり、審議終了したもの13件、継続調査中のもの4件であります。予防措置としての会員への注意喚起および綱紀委員会規程の見直し等は、対応を急ぐ事項として次年度実施の所存であります。

昭和59年度事業報告

本年度は定款改正のあとを受け、本会規程類の見直しについて、特にワーキンググループを設けて作業をすすめ、倫理規程を除いてほぼその改正あるいは新規規程制定作業を終了いたしました。地域会重視の方向は規程上においても具体化しております。

次年度に本会創立20周年を迎えることから20周年記念行事の準備に着手するとともに、従来からの懸案事項を踏まえて、本会の将来を展望し、「あるべき協会像を求めて」と題する長期ビジョンを策定いたしました。

報酬問題、補償コンサルタント登録制度への対応も本年度における大きなテーマであり、説明会開催等による会員への周知にも努めました。問題は次年度に継続した部分もあり、時代の変化と対応の難しさを感じさせる事柄でありました。

鑑定評価基準改正のための検討、あるいは日韓鑑定会議など、新しい動きが生じた局面もあり、将来への進むべき道を模索した年でもあります。

特殊法人化問題特別委員会に関する事項については、その問題点について、国土庁との意見交換を継続実施いたしました。

本年度実施した事業の概要は次のとおりであります。本年度、会員各位から賜ったご支援、ご協力を厚く御礼申し上げます。

1. 企画委員会

- (1) 本年10月の創立20周年を日途に検討を進めてまいりました本会の長期計画策定については、「我が協会の長期ビジョンについて—あるべき協会像を求めて—」と題し、本年1月の第108回理事会の承認を得て小冊子にまとめ、会員各位に配布いたしました。この小冊子は、企画委員会及び現執行部の討議の成果というべく、今後の協会運営のマスタープランとして活用されることを期待しております。

- (2) 本会の組織については、昨年の総会でご承認を得た定款改正の趣旨を受け、本会及び地域会、部会の活性化と充実強化を主眼として、従来の支部設置規程を改正整備し、定款改正の本旨である地域会重視の方向を明確に打ち出しました。さらに、関連して役員選挙規程等の改正整備を行っております。
- (3) 渉外広報関係につきましては、昨年の4月国土庁で行った地価公示普及月間に、本会も呼応して不動産に関する無料相談会を実施し、(仙台、東京、横浜、名古屋、大阪、広島、福山の各都市)不動産鑑定評価制度と不動産鑑定士の社会的役割についてPRするという所期の目的を達しました。
また、対外広報活動の一環としては、「不動産鑑定評価のご案内」と題したパンフレットを作成し、PRに努めました。

2. 総務財務委員会

- (1) 会員に対する国の褒章等に関して国土庁と意思の疎通をはかり、基礎データの提供等について協力いたしました。
齋藤逸朗氏・吉野公治氏・松尾英男氏が不動産鑑定評価制度の創設発展に貢献されたこと等により叙勲・褒章の栄に浴されたことは、誠にご同慶の至りであります。
- (2) 定款の改正と関連して、会員及び会費規程等の見直しを行い改正案を作成いたしました。また、改正規程等を例規集としてとりまとめました。
- (3) 鑑定評価の将来について、関連業界のトップの方々とのインタビューを中心に「鑑定のひろば」№47号～49号を作成いたしました。
- (4) 河本国土庁長官ほか来賓多数の参加を得、1月22日鑑政連との共催による新年賀詞交換会を盛会裡に開催いたしました。
- (5) 恒例の写真コンテストを実施し、総会当日、審査結果発表とともに、その作品を展示し、会員の親睦交流に努めました。
- (6) 本会収支バランスの改善のため、経費の節減と事務処理の合理化に努め、次年度における会費値上げは実施しないこととなりました。

3. 業務推進委員会

- (1) 国土庁告示第2号(昭和59年4月17日付)による不動産鑑定評価に係る鑑定報酬のあり方について会員に周知を図るため、各地域会の協力を得て全国12ヶ所で計13回の説明会を開催いたしました。
- (2) 公共事業に係る不動産鑑定業務報酬のあり方について、中央用地対策連絡協議会と協議、折衝を続けましたが、結論に至らず、次年度に継続することとなりました。

- (3) INS（高度情報通信システム）の実用化に伴う将来の不動産鑑定評価業務への影響と今後の対応について検討し、将来の展開に備えました。
- (4) 国土利用計画法に伴う鑑定評価書の添付励行方について国土庁に働きかけ、都道府県宛に通達を發文願うこととなりました。また、協会としても、各都会単位で国土利用計画法に係る苦情処理を取扱う調整委員会を設置することについて検討いたしました。
- (5) 補償コンサルタント登録規程の問題については、国土庁を通じて建設省当局と鋭意折衝を重ねた結果、土地評価部門の業務内容から不動産鑑定評価業務は削除されました。その後の課長通達で明らかになった土地評価部門の業務内容（比準算定業務）については、不動産鑑定評価の業務範囲に抵触するのではないかと、従って、鑑定評価類似行為防止特別委員会で検討して欲しい旨の意見書をまとめました。

さらに、同特別委員会の報告を受けた理事会においては、登録できる会員はできるだけ登録した方がよいとの結論が確認されましたので、一部の地域会においては説明会が実施され、説明者の派遣等に協力いたしました。
- (6) 不動産鑑定業の実態調査を実施し、集計結果を分析し、業者会員に報告いたしました。
- (7) 不動産鑑定士等の専門分野、専門分野に準ずる分野、隣接分野及び周辺分野について検討を行い、その結果をとりまとめました。
- (8) 不動産鑑定士等の公職就任状況について実態調査を実施し、調査結果を踏まえて地方税法で規定されている中央固定資産評価審議会、都道府県固定資産評価審議会の委員等及び市町村固定資産評価員等に鑑定士を活用して頂くよう、自治省に働きかけました。
- (9) 不動産鑑定士等の職業賠償責任保険について関連団体の実態調査を行い、実施に伴う問題点等について検討いたしました。
- (10) 学校法人の新設及び増設に当たっての日本私学振興財団の資金貸付に関連して、鑑定評価書が活用されるよう、関係方面に折衝いたしました。
- (11) 法務省及び抵当証券協会等関係方面と、抵当証券に伴う鑑定評価上の問題点等について意見交換を行いました。

4. 地価調査委員会

- (1) 昭和60年地価公示調査の執行体制に関する趣旨説明のため、8月下旬から9月上旬にかけて国土庁と一体となって、全国ブロック別評価員説明会を開催し、特に鑑定評価書の内容の充実を計るべく「地価調査に関する留意事項」の改定版を作成し、その趣旨が徹底するよう具体的な説明を加えました。

- (2) 地価公示等に係る鑑定評価業務に関し、分科会での自己チェック体制を一層充実するため、昨年度に引続き「点検表」・「選定調書」・「鑑定評価書」のチェック・リストの改定版を作成いたしました。

さらに代表標準地の適否の検討を行うとともに、主要都市の現地視察を行い、価格水準について広域的な検討を加え、各都道府県の最高価格地（商業地・住宅地）のバランスを検討いたしました。
- (3) 国土庁の中間動向調査が、取引事例の時系列分析を基礎とする新調査方式に移行したため、この実施の円滑を計るため、具体的な実施方法を検討いたしました。
- (4) 予てより、鑑定評価の精度を一層高めるため事例の通年収集体制の確立が急がれてまいりましたが、本年より中間動向調査が新調査方式に移行したことに伴い、直ちに通年に亘る豊富な事例収集が必要となったこともあって地価公示の分科会を中心に事例の通年収集を実施することとなり、この具体的な実施体制の確立並びに実施方法について検討いたしました。
- (5) 国土庁借地権価格調査においては評価書等の様式の一部改善を行い、成果物についても検討を加え、調査結果を国土庁に報告いたしました。
- (6) 昭和59年度都道府県地価調査については、昭和59年地価公示に準じた実施方法を検討いたしました。

5. 資料委員会

(1) 資料の閲覧及び取扱い

- ① 資料の円滑な活用を図るため、「資料の収集、管理及び閲覧規程」について、④資料の有効な収集方法、⑤会員が資料を十分活用しうるような整備、閲覧及び取扱い方法、⑥資料の閲覧及び取扱いのモラルの向上及び不当な利用行為に関する措置等を折り込んだ全面改正を行いました。さらに会員間における資料の提供及び協力を促進することを目的として立案した「資料の提供等のパートナーシップ制度」の検討を終りました。
- ② 事例資料の取扱いが円滑に行われることを目的として、地域会事務局に「事例資料の記載内容を不動産鑑定評価書等に登載する場合の注意」を掲示し、適切な取扱いが行われるよう周知徹底を図りました。さらに資料の収集、管理及び閲覧規程運用細則にも「資料の閲覧における遵守事項」及び「資料の取扱い」を規定し、円滑な取扱いが行われるよう会員に通知いたしました。

(2) 資料の整備及び管理

- ① 地域会における資料のマイクロ化を促進するため、今年度は近畿会に対

し、マイクロ導入費 100 万円を交付いたしました。

- ② 地域会における資料の整備充実を目的として、昭和58年地価公示のマイクロ化した事例資料を各地域会単位に整備いたしました。
 - ③ 昭和59年地価公示事例資料のマイクロ化並びに事例資料を整備することを目的として、各地域会に資料整備対策費総額 300 万円を各地域会均一に配布いたしました。
 - ④ 鑑定評価に関する一般統計資料第 2 号をとりまとめ、会員に配布いたしました。
 - ⑤ 国土庁借地権価格調査のうち「借地権に係る実態調査の分析結果」を国土庁の承認を得て、地価調査委員会と共同で会員に配布いたしました。
- (3) コンピュータ等の利用
- ① 前年度に引続き鑑定評価業務に関するソフトウェアの開発について検討し、本年度は「自用の建物及びその敷地の価格」、「木造住宅の再調達原価」、「開発方式による宅地見込地価格」等の各鑑定評価に関する具体的なプログラムを作成し、テストに供しました。
 - ② 取引事例のコンピュータ利用による分析については、事例を用いた地価の動向の把握を目的とした具体のプログラムを検討し、これを基にしてパソコン用のプログラムの開発を行いました。
 - ③ 上記の各プログラムについては、今後ある程度の研究を重ね会員に提供する方法を検討中であります。
 - ④ ワードプロセッサについては、不動産鑑定評価業務への活用を検討中の会員の参考資料として、導入に当たっての注意点、利用者の経験談等を整理した資料集を作成し、会員に配布すべく準備をすすめました。

6. 研究指導委員会

- (1) 「調整区域内宅地（農地及び林地を含む）の評価方法」及び「減価修正の方法、減価要因の分析」について研究成果をとりまとめ、全会員に配布すべく準備いたしました。
- (2) 特別研修会は地域会の要望に合わせた市街地開発事業に関する具体的なテーマで 8 地域会で開催いたしました。参加者は 503 名に及びました。
- (3) 一般研修会（本部地域会共催）を各地域会で実施し、講師 13 名を派遣いたしました。
- (4) 実務標準化研修会「配分法について」各地域会で開催いたしました。
また、今まで研修を行った「鑑定評価の条件について」「宅地見込地の鑑定評価について」「都市近郊林地の鑑定評価について」「借地権の評価方法

く香港で開催され、それぞれに参加いたしました。

また、昨年同様ガイドンスノート、バックグラウンドペーパー等の翻訳、検討を研究指導委員会委員の参加を得て行いました。

また、2月4日、ヨーロッパの代表理事・ジェフリー・パウエル氏が来日し、国際資産評価基準について意見交換をいたしました。

- (1) 第1回日韓合同不動産鑑定会議が、5月4日韓国鑑定院で開催され、我が国からは約70名が参加し、不動産鑑定評価理論についての国際知識の交流を図り、国際親善に努めました。

8. 綱紀、懲戒関係

本年度は、前年度からの継続案件4件に加え、新規の苦情申し込みが2件あり、審議終了したもの4件、継続調査中のもの2件であります。

また、定款改正の趣旨を受けて、会員の倫理の保持高揚を図り不当鑑定の防止に努めるとともに、会員の権利の擁護に配慮しながらより適正な懲戒処分が行えるよう、従来の懲戒規程及び綱紀委員会規程を全面的に見直し、新しい懲戒規程を制定いたしました。

以上の委員会活動のほか

- (1) 地域会会長会を開催し、各種規程の整備、各地域会の行う無料相談会等について各地域会の実情に即した意見を聞きながら、相互連絡、意見調整を行い、結果を常務理事会に報告いたしました。
- (2) 昭和60年10月1日に本会創立20周年を迎えるに当たり、記念行事を計画、推進するための実行委員会を設置し、企画、財務、鑑定会議、20年史編纂の小委員会を設けました。20年史編纂については、原稿依頼等作成準備を進めました。
- (3) 鑑定評価類似行為防止特別委員会を開催し、補償コンサルタント登録規程中の「土地評価部門」に規程されている業務の内容が不動産の鑑定評価に関する法律第2条に規程される不動産の鑑定評価に包含されるか否かについて検討を加え、結論を得るとともにその対応について意見具申いたしました。

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(小委員長榑田光男)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>この試験により我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階ホールにおいて榑田光男氏発起人代表となり、約180人の出席をえて設立総会を開催した（発起人29名）。</p>

年 月 日	事 項
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、同七補 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）が東京都知事経由で協会に到達した。</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>第4回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の開催</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閣東閣において第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カ国から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> <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</p>

年 月 日	事 項
	ビル3階から、同ビル5階に移転した。
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を決定施行した。</p>
昭和42・5・25	<p>第3回総会開催</p> <p>東京都港区赤坂公会堂において第3回総会を開催した。</p>
昭和42・7・1	<p>「鑑定会報」を創刊</p> <p>季刊「鑑定会報」創刊号（7月号）を発刊した。</p>
昭和42・7・31	<p>会員数907名となる</p>

年 月 日	事 項
	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 第10回常務理事会において倫理綱領委員会を廃止し、新たに綱紀委員会を常設し、必要の都度懲戒委員会を設けることとした。
昭和43・8・1	倫理規程の実施 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。
昭和43・10・31	第3回修了証書の交付 第3回実務補習生122名に対し修了証書を交付した。

年 月 日	事 項
昭和44・1・1	<p>鑑定報酬の引上げ 業務委員会において検討の結果、引上げ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 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 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	<p>第5回総会が開催され、中部支部の設置が承認された</p>
昭和44・6・23	<p>地価公示法公布</p>
昭和44・7・1	<p>土地鑑定委員会発足</p>
昭和44・7・18	<p>理事会は四国連絡会の設置を承認した</p>
昭和44・9・29	<p>新不動産鑑定評価基準の答申 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 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>

年 月 日	事 項
昭和45・7・3	本部直轄地区4連絡会を設置 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。
昭和45・10・26	東北連絡会の設置 常務理事会の承認をえて東北連絡会を設置した。
昭和45・10・31	第5回修了証書の交付 第5回実務補習生102名に修了証書を交付した。
昭和45・11・10	役員を選任方法に直接選挙 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。
昭和46・2・15 ～19	第6回汎太平洋会議に参加 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。
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	鑑定報酬の引上げ実施 昭和45・12・14改正された鑑定報酬の引上げ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時に締め切る
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

年 月 日	事 項
昭和47・3	「鑑定ひろば」創刊号発行
昭和47・4・16	公共事業に係る鑑定報酬の引上げ実施
昭和47・7・15	役員の定数増員 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 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げ 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げ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	会費値上げ実施 創立以来はじめて会費の値上げを行った。
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

年 月 日	事 項
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
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

年 月 日	事 項
	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2,336名となる
昭和49・5・1	公共事業に係る鑑定報酬の引上げ実施 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、基準報酬額の引上げと割引率の改善を行った。
昭和49・5・28	第12回総会開催
昭和49・6・1	鑑定報酬の引上げ実施 関係当局の了承を得て、不動産鑑定報酬規程を改正し、最低報酬額の引上げ、一部料率の改訂、日当、宿泊料の引上げを行った。
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

年 月 日	事 項
	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げ実施
昭和50・5・29	第11回総会開催 通常会費の値上げ可決。
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 櫛田会長逝去に伴う後任会長補欠選挙の結果、対立候補者が無かったため第2代会長として、吉野公治氏を確認した(選挙管理委員会)。
昭和51・5・28	第12回総会開催
昭和51・6・1	鑑定報酬額の引上げ 不動産鑑定報酬規程を改正し、最低基本報酬額の引上げ、割増料金、日当、宿泊料等の改訂を実施した。
昭和51・7・12	公共事業に係る鑑定報酬の引上げ実施 公共事業に係る不動産鑑定報酬基準の引上げを実施した。
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

年 月 日	事 項
	票の廃止，選挙期間の短縮等がおもな改正点である。
昭和52・2・17	<p>コンピュータ委員会の設置</p> <p>鑑定評価の精度向上と業務の能率化に資するため，新たに設置された。</p>
昭和52・3・15	<p>日本不動産鑑定協会10年史の刊行</p> <p>不動産鑑定評価制度10周年記念行事の一環として計画され，当会の創立10周年を機に刊行，会員および関係方面に配布した。</p>
昭和52・5・25	<p>第13回総会開催</p>
昭和52・5・29 ～6・3	<p>第9回汎太平洋会議に参加</p> <p>第9回汎太平洋不動産鑑定会議（カナダ・バンクーバー）に45人の本会会員が参加した。</p>
昭和52・6・10	<p>公共事業に係る鑑定報酬の引上げ実施</p> <p>基本報酬，割増料等を改正した。なお，報酬規程の取扱要領を作成し，会員に配布した。</p>
昭和52・7・6	<p>土地鑑定委員会に「鑑定評価審査小委員会」を設置</p>
昭和52・7・16	<p>委員会の新編成</p> <p>本年度から委員会は，政策，総務財務，組織推進，業務推進，広報，地価調査，調査研究，指導研修，福利厚生，国際，綱紀，コンピュータの新編成となった。</p>
昭和52・10・17	<p>第12回修了証書の交付</p> <p>第12回実務補習生 245名に修了証書を交付した。</p>
昭和52・11・9	<p>汎太平洋不動産鑑定会議特別委員会を設置</p> <p>当会主催による第10回汎太平洋不動産鑑定会議（東京大会）</p>

年 月 日	事 項
	の準備を行うため、特別委員会を設置した。
昭和52・12・20	<p>第1回都道府県代表者会議の開催</p> <p>支部、部会の強化を図るため、組織推進委員会の提案により実施した。</p>
昭和53・1・18	<p>綱紀委員会規程の制定</p> <p>倫理の保持高揚及び社会的信頼を確保し、従来の処理機能の向上を図るため、綱紀委員会を委員会規程から除外し、本規程に基づく委員会とした。また、倫理のしおりを発行し会員に配布した。</p>
昭和53・4・24	<p>不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正公布・施行（一部53・5・1）（法律第27号）</p> <p>不動産鑑定士試験の受験手数料の額の引上げ及び不動産鑑定業者の登録・申請手数料の額の上限の引上げ。</p>
昭和53・4・25	<p>不動産の鑑定評価に関する法律施行令の一部改正政令公布（施行53・5・1）（政令第142号）</p> <p>不動産鑑定業者の登録申請手数料の額の引上げ。</p>
昭和53・4・28	<p>土地鑑定委員会に「不動産鑑定評価制度調査小委員会」を設置</p>
昭和53・5・26	<p>第14回総会開催</p> <p>定款の一部改正を行い、理事の定員45名以内を50名以内とした。</p>
昭和53・9・13	<p>各種規程の整備</p> <p>当会の規程の整備を行うとともに会員及び会費規程、会費減免規程、役員旅費規程、講師旅費規程等の改正及び制定を行った。</p>

年 月 日	事 項
昭和53・10・16	<p>第13回修了証書の交付 第13回実務補習生 253 名に修了証書を交付した。</p>
昭和53・10・25 26	<p>第 1 回争訟鑑定シンポジウムの開催 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p>
昭和53・11・1	<p>第 2 回都道府県代表者会議の開催 全員加入の促進と組織の強化を図るため、特殊法人化の展望について討議した。</p>
昭和54・1・18	<p>資料の保管及び閲覧規程の制定 不動産の鑑定評価に関する資料及び事例資料の保管並びに閲覧に関して明文化を行った。</p>
昭和54・3・27	<p>地価公示鑑定評価員推薦要領の制定 地価公示に従事する鑑定評価員の推薦基準等について、新たに定め実施した。</p>
昭和54・5・18	<p>不動産の鑑定評価の具体的な実務の標準化と研修について（中間報告） 不動産鑑定評価制度調査小委員会から土地鑑定委員会に対する中間報告が行われた。</p>
昭和54・5・25	<p>第15回総会開催</p>
昭和54・8・25 26	<p>第 2 回争訟鑑定シンポジウムの開催 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p>
昭和54・9・1	<p>特殊法人化に関する研究委託 日下干章、森泉章の両氏に対し、当会の特殊法人化に関する研究を委託した。</p>
昭和54・10・1	<p>第10回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会の開催</p>

年 月 日	事 項
～10・5	新宿京王プラザホテルにおいて、国内参加者710名、国外参加者11カ国170名が参加し、盛会裡に開催された。
昭和54・10・15	第14回修了証書の交付 第14回実務補習生191名に修了証書を交付した。
昭和55・3・18	中古住宅の鑑定評価を開始 中古住宅ローンの円滑化を図り、新規鑑定需要の増大を図る観点から、一定要件に該当する鑑定評価については、その様式を簡略化し一件5万円でスタートした。
昭和55・3・31	会員数3,655名となる。
昭和55・4・19 20	第3回争訟鑑定シンポジウムの開催 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表を行った。
昭和55・5・17	顧問及び相談役委嘱規程の制定 本会の顧問、相談役及び名誉会員の委嘱基準を明文化した。
昭和55・5・27	第16回総会開催
昭和55・7・15	特殊法人化問題特別委員会の設置 不動産鑑定評価制度の見直しと当会の特殊法人化を専門に検討するため、役員、支部長等で構成する特別委員会を設置した。
昭和55・7・15	役員選挙規程の一部改正 選挙運動、当選人の決定と就任、補充、補欠選挙の方法、選挙期間の短縮等について改正した。
昭和55・10・1	本会創立15周年記念講演会の開催 本会の創立15周年を記念し、講演会を開催するとともに、毎日新聞、日本経済新聞に意見広告を掲載し啓蒙宣伝を行った。

年 月 日	事 項
昭和55・10・15	<p>第15回修了証書の交付 第15回実務補習生 197 名に修了証書を交付した。</p>
昭和55・10・18 19	<p>第4回争訟鑑定シンポジウムの開催 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p>
昭和55・11・8	<p>近畿支部設立15周年記念の開催</p>
昭和55・12・10	<p>土地鑑定委員会に「地価公示制度調査小委員会」を設置</p>
昭和56・1・19	<p>新年賀詞交換会の開催</p>
昭和56・2・16	<p>中部支部設立10周年記念の開催</p>
昭和56・3～4	<p>特殊法人化に関する公聴会の開催 各支部毎に支部の協力の下で開催し、広く会員から意見聴取を行った。</p>
昭和56・3・17	<p>委員会規程の一部改正 福利厚生委員会を廃止し、新たに資料委員会を設置した。</p>
昭和56・3・30	<p>戸建住宅の鑑定評価を翻訳出版</p>
昭和56・5・19	<p>不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正公布・施行（一部56・6・1）（法律第45号） 不動産鑑定士試験の受験手数料の額の引上げ及び不動産鑑定業者の登録申請手数料の額の上限の引上げ。</p>
昭和56・5・26	<p>第17回総会開催</p>
昭和56・5・26	<p>不動産の鑑定評価に関する法律施行令の一部を改正する政令公布（施行56・6・1）（政令第183号） 不動産鑑定業者の登録申請手数料の額の引上げ。</p>

年 月 日	事 項
昭和56・6	<p>第1回実務標準化研修会の開催 鑑定評価の条件について、宅地見込地の鑑定評価について、都市近郊の林地の鑑定評価について、をテーマとして開催した。</p>
昭和56・7・3	<p>地価公示制度について（中間報告） 不動産鑑定評価制度小委員会から土地鑑定委員会に対する中間報告が行われた。</p>
昭和56・9・5 6	<p>第5回争訟鑑定シンポジウムの開催 争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表等を行った。</p>
昭和56・10・1	<p>日本経済新聞に広告掲載</p>
昭和56・10・12	<p>第16回修了証書の交付 第16回実務補習生 185名に修了証書を交付した。</p>
昭和56・10・19 ～ 24	<p>第11回汎太平洋会議に参加 第11回汎太平洋不動産鑑定会議（オーストラリア・メルボルン）に67人の本会会員が参加した。</p>
昭和57・1・19	<p>地価公示鑑定評価員推薦要領の一部改正 土地鑑定委員会より出された地価公示調査組織規程に基づき、推薦要領の改正を行った。</p>
昭和57・1・24	<p>新年賀詞交換会の開催</p>
昭和57・1・25	<p>全国部会長会議の開催</p>
昭和57・1・25	<p>日本不動産鑑定政治連盟（略称鑑政連）発起人会の開催</p>
昭和57・5・26	<p>第18回総会開催</p>
昭和57・5・26	<p>日本不動産鑑定政治連盟結成大会の開催</p>

年 月 日	事 項
昭和57・6・16	「地価公示制度の改善について」地価公示制度調査小委員会から土地鑑定委員会へ報告
昭和57・7・20	<p>鑑定評価類似行為防止特別委員会の設置</p> <p>不動産鑑定評価に類似した行為が価格査定マニュアルの普及と同時に発生し始めたので、これらに対応するために特別委員会を設置した。</p>
昭和57・9・17	四国支部設立10周年記念の開催
昭和57・9・18 19	<p>第6回不動産鑑定シンポジウムの開催</p> <p>争訟鑑定シンポジウムから不動産鑑定シンポジウムに名称を変更するとともに、研究対象を不動産鑑定一般に拡大し、開催した。</p>
昭和57・10・1	日本経済新聞に広告掲載
昭和57・10・9	東北支部設立10周年記念の開催
昭和57・10・12	<p>第17回修了証書の交付</p> <p>第17回実務補習生 137 名に修了証書を交付した。</p>
昭和57・10・22	東京支部設立10周年記念の開催
昭和57・10・30	中国支部設立10周年記念の開催
昭和57・11・16	<p>役員選挙規程の一部改正</p> <p>選挙倫理の高揚，投票用紙の自宅宛発送，一括持参投票の禁止等について改正した。</p>
昭和57・11・25	<p>当会の特殊法人化等について，国土庁に要望者を提出</p> <p>当会の特殊法人化及び鑑定評価制度の改善に関する意見がとりまとめられたので国土庁に提出した。</p>

年 月 日	事 項
昭和58・1・24	<p>委員会規程の一部改正</p> <p>本部と支部の委員会活動の連携強化を主眼に、まず、本部委員会の合理化と効率化を図ることとし、大幅な統廃合による再編成を行い、従来の11委員会を7委員会として58年度から実施することとなった。</p>
昭和58・1・24	<p>新年賀詞交換会の開催（鑑政連共催）</p>
昭和58・1・25	<p>全国部会長会議開催</p>
昭和58・4・1 ～ 30	<p>地価公示普及月間の創設</p> <p>国土庁は毎年4月を地価公示普及月間と定めた。各種の行事の実施に伴い、本会ではこれに協力して各地で無料相談会、記念講演会、日本経済新聞の広告等を実施した。</p>
昭和58・4・20	<p>国土庁土地問題懇談会が中間報告</p> <p>「明日の土地を考える」が発表された。</p>
昭和58・5・24	<p>第19回総会開催</p>
昭和58・5・24	<p>鑑政連第1回総会開催</p>
昭和58・7・16	<p>委員会の新編成</p> <p>本年度から委員会は、企画、総務財務、業務推進、地価調査、資料、研究指導、国際の新編成となった。</p>
昭和58・7・26	<p>公正取引委員会より不動産鑑定報酬規程について、問題点が指摘され、廃止方指導を受けるに至った。</p>
昭和58・8・21 ～ 25	<p>第12回汎太平洋会議に参加</p> <p>第12回汎太平洋不動産鑑定会議（マレーシア・クアラルンプール）に55名の本会会員が参加した。</p>
昭和58・9・2	<p>北海道支部設立10周年記念の開催</p>

年 月 日	事 項
昭和58・9・22 23	第7回不動産鑑定シンポジウムの開催 不動産の利用権，事業損失等についての研究発表等を行った。
昭和58・10	第2回実務標準化研修会の開催 借地権の評価方法について，試算価格の調整についてをテーマとして開催した。
昭和58・10・11	第18回修了証書の交付 第18回実務補習生 137 名に修了証書を交付した。
昭和58・12・10	不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正公布・施行（法律第83号） 不動産鑑定業者の登録事項のうち，不動産鑑定業以外の業務を行っている場合の当該業務の種類を削除
昭和59・1・23	新年賀詞交換会の開催（鑑政連共催）
昭和59・1・24	全国部会長会議開催
昭和59・3・31	不動産鑑定報酬規程の廃止
昭和59・4・1 ～ 30	地価公示普及月間 国土庁主催の地価公示普及月間に際し，本会は各地で無料相談会等を実施，普及月間に協力した。
昭和59・4・14	九州支部設立15周年記念の開催
昭和59・4・17	大臣告示（国土庁告示第2号） 不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬の基準が告示された。
昭和59・5・3 ～ 6	第1回日韓不動産鑑定会議の開催

年 月 日	事 項
昭和59・5・30	<p>第20回総会開催 定款の一部改正 主な改正点は、理事の定員50名以内を55名以内に増員した。支部を地域会と名称変更し、地域会会長を理事に定めた。従来5名以内であった副会長を7名以内とし、うち5名は従来どおりの選挙とし、2名以内は理事会の議を得て理事の中から会長が指名できることとした。</p>
昭和59・5・30	<p>鑑政連第2回総会開催</p>
昭和59・7・17	<p>ワーキング・グループの編成 定款改正に伴い、諸規程の改正整備のためにワーキング・グループが編成された。</p>
昭和59・9・18	<p>支部設置規程の一部改正 支部設置規程を地域会及び部会に関する規程と変更し、地域会の運営方法及び部会の設置基準等々の改正を行った。</p>
昭和59・9・21	<p>補償コンサルタント登録制度の告示</p>
昭和59・10・11	<p>第19回修了証書の交付 第19回実務補習生 147名に修了証書を交付した。</p>
昭和59・11	<p>第3回実務標準化研修会の開催 配分法についてをテーマとして開催した。</p>
昭和59・11・21	<p>20周年記念行事実行委員会の設置 60年10月1日に本会の20周年記念を実施することとなり、企画、総務財務、鑑定会議、20年史編纂の4つの小委員会が実行委員会に設置された。</p>
昭和59・11・21	<p>役員選挙規程、資料の収集・管理及び閲覧規程の一部改正 役員選挙については、役員の数、選挙運動の期間等について改正し、資料については、収集方法、管理、閲覧に関</p>

年 月 日	事 項
	して全て見直しを行い改正を行った。
昭和60・1・22	新年賀詞交換会の開催（鑑政連共催）
昭和60・1・23	全国部会長会議の開催
昭和60・3・19	懲戒規程の一部改正 懲戒の種類，懲戒委員会，綱紀委員会等々について定款の変更に伴い全面改正を行った。
昭和60・3・31	会員数4,135名となる。
昭和60・4・1 ～ 30	無料相談会の全国実施 国土庁の主催する地価公示普及月間に協力し，全国の県庁所在都市において無料相談会を実施した。
昭和60・6・25	第21回総会開催
昭和60・6・25	鑑政連第3回総会開催

20年史編纂委員会委員名簿

委員長 馬場 武敏 (不動産鑑定士)

・執筆主担当

編集総括, 第Ⅱ章, 第Ⅲ章の1及び7, 第Ⅳ章

・協会略歴

理事 常務理事

組織推進, 企画各委員会委員長, 福利厚生, 組織推進,
政策, 企画各委員会副委員長, 総務, 政策各委員会鑑定
評価制度検討小委員長, 特殊法人化問題特別委員会小委
員会幹事

・勤務先

日本土地建物㈱

委員長代行 大河内 一雄 (不動産鑑定士)

・執筆主担当

編集総括補佐, 第Ⅰ章及び第Ⅲ章の6

・協会略歴

常務理事

国際委員長, 綱紀, 汎太平洋不動産鑑定会議各委員会副
委員長

・勤務先

㈱大河内不動産鑑定事務所

委員 稲野辺 良一 (不動産鑑定士)

・執筆主担当

第Ⅲ章の3

・協会略歴

理事，常務理事

地価調査委員長，渉外広報，調査研究，資料整備各委員
会副委員長

東京会副会長

・勤務先

㈱三和不動産鑑定事務所

委員 大野和夫（不動産鑑定士）

・執筆主担当

資料編及び編纂事務局主管

・協会略歴

理事 本部事務局長

渉外広報委員会副委員長

東京支部事務長

・勤務先

㈱日本不動産鑑定協会

委員 澤野順彦（不動産鑑定士，弁護士）

・執筆主担当

第Ⅲ章の5

・協会略歴

綱紀，業務推進各委員会副委員長，研究指導委員会鑑定
シンポジウム小委員長

・勤務先

澤野法律不動産鑑定事務所

委員 高橋 敏 (不動産鑑定士)

- ・執筆を担当
第Ⅲ章の4
- ・協会略歴
理事, 副会長
調査研究, 研究指導各委員会委員長, 20周年記念行事実行委員会鑑定会議小委員長
東北支部長, 東京副支部長
- ・勤務先
㈲日本不動産研究所

委員 高橋 盛雄

- ・執筆を担当
第Ⅰ章の3
- ・協会略歴
専務理事
- ・勤務先
㈲日本不動産鑑定協会

委員 立花 寛 (不動産鑑定士)

- ・執筆を担当
第Ⅲ章の2
- ・協会略歴
理事, 常務理事

業務，業務拡充，業務推進，広報各委員会委員長，総務，
汎太平洋不動産鑑定会議，企画各委員会副委員長，

・勤務先

㈱立花不動産鑑定事務所

委員 珍 田 龍 哉 （不動産鑑定士）

・執筆主担当

第Ⅱ章

・協会略歴

常務理事

綱紀委員長，会員親睦，業務，広報，政策，総務財務各委員
会副委員長，特殊法人化問題特別委員会小委員会幹事
東京会副会長

・勤務先

三井信託銀行㈱

委員 横須賀 博 （不動産鑑定士，税理士）

・執筆主担当

第Ⅱ章，第Ⅲ章の1及び7

・協会略歴

理事，常務理事，副会長

地価調査，組織推進，政策，企画，鑑定評価類似行為防
止特別各委員会委員長，コンピュータ，汎太平洋不動産
鑑定会議各委員会副委員長，特殊法人化問題特別委員
会小委員長代行，20周年記念行事実行委員会企画小委員長，
東京会会長，支部長会議長

・勤務先

㈹横須賀不動産鑑定事務所

編集顧問 稲本 年

・協会略歴

専務理事, 相談役

・勤務先

日動火災海上保険㈹

編集顧問 中野 博 義

・協会略歴

特別会員

・勤務先

㈹住宅新報社

(注) 稲本 年は、編集途中において高橋盛雄と執筆委員を交代した。

編 集 後 記

- (1) 当協会は、昭和60年10月1日をもって創立20周年を迎えることとなり、その記念事業の一環として「日本不動産鑑定協会20年史」を編纂することとなった。20年史編纂委員会は、昨年12月に編成され、私ども10名が執筆担当委員として任命された。年史編纂には少くとも2ヶ年位の期間を要するのが通常であるが、創立20周年記念日に是非とも間に合せたいということもあって、編纂にはかなり無理な作業スケジュールが強いられていた。

幸い、委員には執筆経験豊かな方々が多かったので、協議の結果、ネット8ヶ月というハードなスケジュールを消化するために分担制をとり、お互いに協力して編纂に努めることとなった。

当協会には、既に10年史が刊行（52年3月15日）されているが、今回の20年史は当協会がいわば成人式を迎えるに当たって、これを記念し、今日まで自らが歩んできた歴史的過程を記録し、後世に残しておきたいということと、多少なりとも今後の協会発展に役立ててほしいという希いも込めて編纂に当たることとした。このような意味から20年史の編纂は、当協会の誕生から今日までの歩みを中心とするものにした。

- (2) 当協会は、いうまでもなく不動産鑑定評価制度の創設に伴い、同制度の発展に寄与することを目的に設立認可され、同制度とともに歩み、成長し発展して今日に至っているものである。従って、20年史の編集構成は、まず、第Ⅰ章〈主担当―大河内、高橋(盛)両委員〉において、鑑定評価制度が創設され、当協会が誕生するに至ったその歴史的背景

を尋ね、協会誕生の歴史的意義の記述に努めることとした。特に冒頭の鑑定評価前史については、従来から体系的にとりまとめられたものがなかっただけに、大河内委員には大変なご苦勞をおかけした。

この第Ⅰ章を受けて第Ⅱ章以下において、当協会設立以来の成長と発展過程を述べることとした。即ち、第Ⅱ章〈主担当一横須賀、珍田両委員〉においては、協会の歩みを総括的に記述した上で、第Ⅲ章〈主担当一横須賀、立花、稲野辺、高橋(敏)、澤野、大河内各委員〉において、協会活動の展開状況とその経過を可及的詳細に述べることに努めた。担当各委員は、それぞれ協会歴も長く、各委員会における経験も深い方々ばかりであったが、とにかく、短期間に資料を収集し、相当量の原稿をとりまとめなければならぬご苦勞の程は、察するに余りあるものがあつた。最後の第Ⅳ章においては、当協会の歴史的所産ともいふべき長期計画をとりあげ、それをもって、20年史の結びに代えることとした。さらに、附属諸資料、年表等〈主担当一大野委員〉については、各地域会会長のご協力も頂き、そのとりまとめには大野委員にご苦勞をおかけした。

以上のような編集構想の下で、突貫作業が行われ、どうにか完成に漕ぎつけることができた。これも偏えに各委員のご尽力とご協力による賜物であった。しかしながら、何分にも時間的に限られた制約を受け、且つ予算、紙数等の制約条件も加わっていたので、十分に意を尽し得なかつた点や、割愛、省略等を余儀なくされた点もあり、さらには肝心の推敲等はその余裕が殆んどなく、不備の点が多々あることと思われる。この点は、急を要した編纂作業と委員一同の苦心に免じて何卒お許しを頂きたい。

(3) 過去から現在へ、現在から未来へと時の流れ行く中で、歴史を綴る

ということは、先人の努力の跡を尋ね、その精神を学び、それを受け
ついで、さらに次の時代へつなぎ、発展の糧として活かし、役立ててほ
しいと希う処にあり、歴史編纂の意義も、まさにここにあると思われる。

今回の20年史も同様の趣旨から編纂を企画したものであり、先輩各
位が努力し築き上げてきた当協会の歴史的経過を記録して、その精神
と足跡を次の時代に伝え、今後の進展に役立ててほしいと希うもので
ある。

当協会は、国土庁のご指導の下に、不動産鑑定評価制度のより一層
の発展と会員の社会的、経済的地位のより一層の向上を目指して前進
中であるが、この20年史が、今後の発展に多少なりともお役に立つこ
とがあれば、編纂委員会一同の慶びは、これにすぎるものはない。

- (4) 20年史発刊に当たって国土庁長官のご祝辞を頂戴し、洵に有難く光
栄に存じている次第である。

また、20年史の編纂過程において、国土庁土地局地価調査課の鎌田
精一郎課長・田島正興課長補佐には、ご多忙中にもかかわらず、数々
の助言とご指導を頂き、感射にたえずここに厚くお礼を申しあげたい。

20年史の印刷関係は、当協会と関係の深い(株)住宅新報社に依頼し
たが、ワープロ打込から印刷製本等、無理な工程を消化して、指定期
日までに完了して頂いたことに対し深く感謝するものである。

なお、繁忙を極めた今回の編纂事務において、最も面倒な資料整理
や原稿整理等を一手に引受けて、殆んど休む暇もなかった事務局近藤
実主任の献身的な陰の努力に対しては、ここに特記して謝意を表し、
編集後記を結ぶことにしたい。

昭和60年10月1日

20年史編纂委員長 馬場 武 敏

日本不動産鑑定協会20年史 (非売品)

昭和60年10月1日発行

発 行 社団法人 日本不動産鑑定協会
東京都港区愛宕1丁目2番2号

編 纂 20年史編纂委員会

制 作 株 住 宅 新 報 社
東京都港区虎ノ門1-1-18
(東京虎ノ門ビル)

社団法人 日本不動産鑑定協会 ©1985