

バブル崩壊後の環境の激変に対応し、専門家としての職責を果たしていくために

横須賀 博 氏 社団法人日本不動産鑑定協会会長

近年、わが国の不動産価格は大きく変動し、鑑定評価もまた大きく変化してきている。業務としてはコンサルティングなど新たなニーズが高まる中、社団法人日本不動産鑑定協会ではどのような研修を行っているのか。会長・横須賀博氏にうかがった。

取り巻く環境の激変

不動産鑑定士を取り巻く環境が大きく変化しているようです。

横須賀 「不動産の鑑定評価に関する法律」で、不動産の経済価値を測定する業務を対価を得て行うことは、われわれ不動産鑑定士の独占業務とされているわけですが、ご存知の通り、バブル崩壊以降、その不動産の価格が激減しています。

これは不動産の価値そのものが減じたというより、世の中の不動産のとらえ方が変わったことが大きい。一言で言えば、より収益を重視するようになったということです。かつてキャピタルゲインが重視されたバブルの時代には、銀行の中にさえ「不動産を購入しない経営者は経営者ではない」というようなことまで口にして、不動産をどんどん売りつけたところもあります。当時、一般の人は「銀行員が言うのだから間違いないだろう」とそれに乗った。ところが、バブルが崩壊すると、一転し

て、自己責任論が論じられるようになった。このように、銀行も含め、それまでは社会全体で不動産についてキャピタルゲインを是とする風潮があったにもかかわらず、バブル崩壊後、一気にインカムゲインを重視する方向になりました。たまたまアメリカの不動産のとらえ方も同じ流れになったこともあり、不動産鑑定をめぐる変化は激しく、国際会計基準の導入、取得原価主義から時価主義への転換、時価もインカムゲインという流れが一気に進んできたわけです。

バブルを境に収益重視への転換という大きな変化が訪れたということですね。

横須賀 不動産鑑定士の資格制度は昭和40年にできましたが、それ以降、バブルに至るまで基本的には右肩上がりの時代が続きました。ほとんどの国民は、その状態を自然の成り行きと信じて疑いませんでした。政府もそ

う信用していたからこそ、財政を出動しても公共投資をしてきたのでしょうか。要するに、誰の責任ということでもなく、社会全体がこの現象によってしまったということです。ところが、バブルが弾けると、それが様変わりして、収益が重視されるようになった。しかも収益のとらえ方はシビアになり、単に、収益を直接還元して求めるだけでなく、長期にわたる収益を予測し、その中から収益価格を求めていくという、収益性を重視した鑑定評価としてDCF法(Discounted Cash Flow)¹が適用されるようになり、より精密さが求められるようになってきているわけです。

不動産鑑定士の仕事も、地価公示や地価調査などの公的評価のほか、民間評価の分野では、企業の合併や買収、企業再生などに絡む資産評価など多種多様になっているようですね。

横須賀 会社更生法²、民事再生法³が制定され、株式会社産業再生機構⁴が立ち上がりました。また、競売評価にかかる民事執行法が改正され、「最低売却価格」が「売却基準価格」に変更され、2割のアロウアンス(allowance)が見込まれるようになった。さらに不動産の金融商品化も進み、不動産ファンドが登場し、不動産の証券化が急増している。さらには企業会計で不動産について時価会計が導入され、減損会計⁵導入に伴う鑑定評価も加わるようになっていきます。

業務がいっそう複雑化しているということですね。

横須賀 そうです。そしてそのような状況の中で、不動産価格は二極分化しています。下げ止まった都心の地価に対して、地方は相変わらずで、三位一体の改革も今後の進展いかんでは地価に対する影響が懸念されます。そのような状況に対応して、われわれには、より詳細な

分析が求められるようになっていきます。不動産鑑定士としては、もろもろの社会現象の変化を見極めながら、データを収集・分析し、精度の高い鑑定をした上で、それらの過程と結果に対してより説得力のある説明責任をまっとうしていかなければならない。そのような時代を迎えているということです。

試験、研修の改革

業務の変化に伴い、研修の重要性も増していると思われます。

横須賀 このように不動産の価格に関する制度は激変する中で、個々の不動産鑑定士はその変化に遅れまいと努力をしています。社団法人日本不動産鑑定協会(以下、協会)としても、研修会を盛んに行っています。現在、新たな業務が次々に増えてきています。鑑定の分野でも、改正不動産鑑定評価基準に、土壌汚染が価格形成要因であることが明記されまし、埋蔵文化財の有無の問題もある。すなわち、チェックしなければならない材料が増えてきているのです。また、定期借地権、定期借家権の問題もある。それらについて、評価上の留意事項を一つずつ研修していかなければなりません。また、これらの変化に呼応した職業倫理も重要なテーマです。それは昨年、「不動産の鑑定評価に関する法律」が改正され、不動産鑑定士の名称によって不動産市場に関する調査、不動産取引等に関するコンサルタント業務が新たに法律に明記されたからです。

不動産のエキスパートとして期待される部分ですね。

横須賀 不動産の有効活用、相続などについてのコンサルティングやカウンセリングなど、いわゆるジャッジメントとしての

鑑定評価以外の仕事を、不動産鑑定士の名においてできるようになりましたが、そのことに伴う責任の意味を徹底するための研修も必要です。さらに自分が手掛けた仕事についての説明責任もますます重要になっていきます。今ではそれらの説明責任が満たされないと、訴訟上の鑑定にしても、役に立たなくなっています。これまでは「専門家としての経験則による判断と意見」ということで通りましたが、最近ではそれだけでは通用せず、どういうデータをもとに判断したのか、その判断がなぜ適切であると言えるのかを実証的に、しかも理論的な説明をすることが求められます。そうでなければ、コンサルティングなどの付加価値の高い、独創的なサービスの業務も役に立ちませんからね。

多種多様な研修について会員の足並みをそろえるのが大変なのでは。

横須賀 不動産をめぐる諸情勢は、他の自由職業より、かなり激しく変わってきているのではないかと思います。業務に関係する法律が頻繁につくられ、改正されており、それらをすべて把握していくことは大変な作業です。そのため、これは程度の差こそあれ、どの世界も同じでしょうが、研鑽を積み、スキルを確立した不動産鑑定士は時代の最先端の道を歩むという、そのような構図が描かれています。

研修のあり方を見直されているようですが。

横須賀 すべての不動産鑑定士ができるだけ統一された知識を持つように、ということで、研修の参加も任意だったものが、最近では、義務的研修へ、さらに義務研修へと発展してきています。また、体系的な研修システムを導入するとともに、協会ではその時々、テーマを絞つ

1 DCF法(Discounted Cash Flow法): 不動産鑑定評価の手法のひとつ。将来生み出すであろうキャッシュフローの現在の価値と、将来の売却価格の現在価値の和をもって収益価格とする。

2 会社更生法: 平成14年12月13日公布。平成15年4月1日施行。窮境にある株式会社について、更生計画の策定及びその遂行に関する手続を定める。

3 民事再生法: 平成11年12月22日。平成12年4月1日施行。経済的に窮境にある債務者について、その債権者の多数の同意を得、かつ、裁判所の認可を受けた

再生計画を定める。

4 株式会社産業再生機構: 略称IRJC[Industrial Revitalization Corporation of Japan]。平成15年4月16日設立。我が国の産業の再生を図るとともに、金融機関等の不良債権処理の促進による信用秩序の維持を図るため、有用な経営資源を有しながら過大な債務を負っている事業者に対し、雇用の安定等に配慮しつつ、過剰供給構造その他の当該事業者の属する事業分野の実態を考慮しながら、事業再生の支援を行う。

た研修会を開いていますし、その情報を開示しようということで、当協会のホームページ上で「会員研修履歴情報」として、各不動産鑑定士が、どのような内容の研修を何時間受けたのか、その履歴をすべて公開して、依頼者などが参考にできる体制をとっています。そのようにさまざまな工夫をしながら研修の充実を図っていくことが、協会の大切な役割でもあるわけです。また、そのことが不動産鑑定士の信頼につながる訳であると同時に、業務拡充のためのひとつのテコにもなると思っています。同時に、不動産鑑定士だけでは物事を処理し切れませんから、弁護士や税理士など他の法律専門職の力を借りて仕事をこなしていくという視点も大切です。つまり協働化、共同化という面もらんで研修を実施していくことが求められています。

不動産鑑定士の試験制度が大きく変わりますね。

横須賀 これまで3次試験まであり、その間、2年の実務経験が必要で、取得までには4年を必要としましたが、制度が大幅に変わり、弁護士、公認会計士と大体同じような試験になり、加えて資格取得前の実務補修⁵がなくなり、実務修習(仮称)⁶が新設されることになりました。そこで協会では考えているのは、大学と連携して実務修習を行うというプランです。民法や行政法、経済学などは大学の先生に学ぶ。鑑定理論については不動産鑑定士を講師として派遣する。現在、そういったことを検討しているところですが、平成18年から始まりますから、早急にそれらのスキームを構築しなければなりません。

既存の資格者も学べる不動産鑑定士など実務法律専門職のための専門職大学院も必要なのは、

横須賀 そのような試みがあれば、歓迎したいですね。

調停センターの構想

いわゆるADRについて、協会は、地代、家賃紛争、遺産分割の財産評定などの紛争の案件について不動産鑑定士が重視されているのでは。

横須賀 不動産鑑定士はこれまでも司法分野において、裁判所の民事・家事調停委員⁸や借地非訟事件手続規則⁹に基づく鑑定委員¹⁰、競売評価人、専門委員(19頁・註5参照)などに多数登用され、実績を残してきています。調停委員の数で言えば、弁護士に次ぐ多さです。もともとこれらの紛争が生ずれば、裁判所の調停部が裁いていたわけです。しかし、「裁判所は敷居が高い」という感覚を持つ国民が少なからずいるのではないかと、それに時間がかかりすぎるようなことがあって、裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律(以下、ADR法)が制定されたわけで、その制度を受けて不動産鑑定士もこれに参加し、司法制度改革の一角を荷負うということになったのです。それに「今後、弁護士人口が増加すると事件数も増える」ことでもあり、司法アクセスが改善されれば、これまで不満を抱えながら、沈黙していた人たちが権利を求めて声を上げるようになり、事件も増える。そのようになるのではないのでしょうか。

近くに弁護士が少ない。あるいは弁護士に依頼するだけの費用がないといった理由から、これまで表に出てこなかった潜在的なニーズがあるということですね。

横須賀 専門家としてそれに対処すべきであろうということが、今回、われわれ

が参加を希望した理由のひとつです。もう一つは、この手法の可能性を考えたことです。司法制度改革の一環として、また官から民への流れの中で、注目されるようになっているADRですが、裁判所の中での解決方法から、民の世界で、話し合いと互助の精神で問題を円満に解決できる。紛争当事者も牙を抜いて話し合える。いわば現在の裁判所の調停部の機能を民間に任せてはどうか、ということです。そうであるなら、民間には専門家がいるのだから、その知識を活かすべきではないかということです。特許等知的財産には弁理士、土地境界紛争には土地家屋調査士がいるように、不動産価格には不動産鑑定士という資格者がおり、地代家賃や借地借家などの諸問題について知識を持ち、かつ市場の実態にも精通している。その知識は、迅速に公正、妥当な結論を実現するために必ずや社会に寄与するものと自負しておりますし、ぜひ力を発揮して国民の役に立ちたい。そのような思いから、わが協会も、ADRという仕組みができるなら、と手を挙げたのです。

紛争解決の業務に当たるための研修は実施されているのですか。

横須賀 2003年にADRガイダンス研修会を開催しています。本研修のため、2004年にスケジュールを組みましたが、その時点で、ADR法が成立しなかったため、本研修は見送って2005年のテーマとなっています。これは、あくまでも調停人として紛争に対応するための研修ですが。

2004年11月、司法制度改革推進本部は、不動産鑑定士の活用のあり方について、ADR法施行後の手続実施者としての実績などを見極めた上で、将来において検討する、と決定しています。

5 減損会計：企業が持っている固定資産の収益性が著しく低下し、資産価値が帳簿価格(簿価)を大幅に下回ると、将来の一定期間の予想収益と簿価との差額の損失計上を義務付ける会計制度。

6 実務補修：「実務に関する講義」70時間、「実地演習」は3月～10月の7カ月間、指導鑑定業者の事務所で行われる(平成13年度より改訂され大幅に短縮された)。

7 実務修習：平成18年度の試験制度改革で、実務修習に替わって必要となる1年半の修習。

8 調停委員：非常勤の公務員で、調停に民間の良識を反映させるため、社会生活上の豊富な知識や経験と専門的な知識を持つ人の中から選ばれる。原則として年齢は40歳以上70歳未満で、大学教授、医師、弁護士、不動産鑑定士、公認会計士などの専門家のほか、地域社会に密着して幅広く活動してきた人など、社会の各分野から選ばれている。

そのための準備としてどのようなことを進められていますか。

横須賀 東京不動産鑑定士調停センター(以下、調停センター)を立ち上げることにしています。これは机上のプランではなく、現実のニーズを踏まえてのことです。これまで協会は、常設機関として、各地方で無料相談会を開催してきました。そこで不動産の適正な経済価値などについてアドバイスをしているのですが、相談の中に紛争の解決方法が読めるものがたくさん含まれています。現在ではこれらについてアドバイスすることだけしかできません。一般の人は不動産の価格について、それほど詳しくはなく、借地借家法など関連する法規に通じているわけでもないため、アドバイスだけでも、それをもとにすぐに自分で解決できるとは限らない。そのような限界を感じながら、相談に乗るといったジレンマを抱えていたのです。そこで、不動産鑑定士が裁判外紛争解決手続を実施できる機関をつくり、無料相談会でつかんだ紛争の中身をそこに引き継いできちんと解決する体制をつくれれば、社会の役に立てるとの発想から、調停センターの構想が生まれたわけです。

調停センターの構想の具体的な中身は既に詰められていますか。

横須賀 本協会内に設置して、不動産鑑定士が日常の業務にしている不動産などにかかる紛争に限定して行う。既にそのようなことを決定しており、現在、日本弁護士連合会(以下、日弁連)との間で運営に当たったの結めの協議をしているところですが、日弁連は弁護士法第72条との関係もあるわけですし、われわれも現に存在する法律に抵触する気持ちはさらさらありません。不動産鑑定士の業務の範囲内のこと、経済的な測定



を担うことはわれわれが智恵を出し、法律上の処理は弁護士が行うという二人三脚というか、現在、そういうかたちを考えています。近々、協議がまとまれば、すぐに運営できる。そのような段階です。

第72条についても、弁護士と連携して進めるのであれば、特段問題はないように思われますが、弁護士サイドはどのような点で慎重になっているのでしょうか。

横須賀 結局、弁護士は弁護士法第72条に抵触しないかたちであれば特段の異義はなく、願っているのでしょうし、価格や地代や家賃についての経済価値そのものについては特に問題はないのではないかと考えています。

日本の法律専門職をロイヤーとして統一し、同時に、専門性を強調するかたちに再編してはどうか、という意見があります。

横須賀 諸般の事情があり、その構想を実現するのはなかなか難しいでしょうが、一つ言えることは、どの世界でもスキルのない人は駄目だということです。それは法律についてオールマイティとされる弁護士も同じことでしょう。不動産鑑

定士にしても、何でもできる、という人は、何もできないのと同じです。これについては、誰にも負けない。そのようなスキルを身に付けなければならないのです。逆に言えば、家賃の業務に特化しても、超高層ビルの家賃制度に通じているなど相当深い知識を備えれば、それだけで職業は成り立つと言えます。そのように自らの専門性で国民の役に立ち、国民に求められる。それが専門職の誇りです。ADRも含め業務では、今後ともその目標を追求していきたいと思ひますし、専門性の強調を掲げた再編は賛成です。

社団法人日本不動産鑑定協会会長

横須賀 博(よこすか ひろし)

1953年中央大学商学部卒業。1967年不動産鑑定士登録。1983年社団法人日本不動産鑑定協会副会長就任。1990年国土庁土地鑑定委員会委員就任。1996年同退任。1997年社団法人日本不動産鑑定協会副会長退任。1997年同相談役就任。2003年同相談役退任。同年同会長就任(現職)。

[記事の参考ホームページ]

社団法人不動産鑑定士協会ホームページ
<http://fudousan-kanteishi.or.jp/>

読者の皆様のご意見・ご感想をお寄せください。

h-bunka@lec-jp.com

9 借地非訟事件手続規則：昭和42年1月26日公布。同年6月1日施行。借地条件の変更や増改築の許可など、借地人と地主との間の紛争は、通常の訴訟手続きによらず、借地非訟事件手続規則に基づいて解決される。これは当事者双方の利害調整を念頭に置いたもので、地主に代わって裁判所が増改築・譲渡転貸の許可を借地人に付与する制度。

10 鑑定委員：借地や借家に関する非訟事件裁判の一定の紛争において、国民の良識や不動産の取引価格および実状を踏まえた裁判をなすために裁判所が意見を聞く鑑定委員会を構成する民間人。事件ごとに選ばれる。

**8 大法律専門職の
役員が語る**

～国民が望む法律サービスのあり方を求めて～