

重点事項推進WG：横断的制度分野担当SW  
第3回会合 議事録

1. 日時：平成18年3月30日(木)16:45～17:30
2. 場所：永田町合同庁舎1階第1会議室
3. 項目：資格制度の見直しに関するヒアリング(不動産鑑定士)
4. 出席： 規制改革・民間開放推進会議

鈴木主査、安念専門委員、大橋専門委員  
国土交通省

土地・水資源局地価調査課 課長 岩本千樹

企画専門官 赤松 忠幸

鈴木主査 御苦勞様でございます。随分遅れてしまいまして申し訳ございません。では、10分程度で御説明いただいて、あと質疑をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

岩本地価調査課長 それでは、国土交通省の地価調査課長でございます。いろいろお世話になっております。

それでは、資料に基づきまして、私どもの所管しております不動産鑑定士につきまして御説明を申し上げます。

名称は「不動産鑑定士」でございます。私ども国土交通省が所管をしております。登録者数でございますが、今年の1月1日現在で、鑑定士が7,086名おります。括弧書きでありますもう一つの資格としまして、不動産鑑定士補がございます。現在、法律改正によって士補という資格はなくなりましたが、別途、現に士補の資格を持っている者としては、2,500名ございます。

登録先は国土交通省の本省ですべて登録をいたしております。最終的な審査の実施者は国土交通大臣でございます。

団体でございますけれども、いわゆる入会の強制有無につきましては、全くございません。任意加入ということで、全員強制加入ということではございません。

その法的根拠ということで、民法34条の社団法人でございます。名称としましては、日本不動産鑑定協会というのが全国組織としてございます。このほか、各県ごとに鑑定士協会というのがございます。

設立の目的でございますけれども、不動産鑑定士等の品位の保持及び資質の向上ということ。不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図るということになってございます。

続きまして、報酬規定でございますけれども、報酬規定についてはございません。ただし、その次に書いてあるガイドライン等がある場合ということで書かせていただきましたのが、旧国土庁時代に告示をいたしました「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」というものが定められておるものがございます。これは、別添 1 ということで、2 ページ後にございまして、細かくは省略させていただきますけれども、こういった基準を国土庁告示ということで出したものがございます。

基本的には、報酬の額そのものを提示しているものではございませんで、人件費とか直接経費でありますと、こういうのはこういう考え方で計上するのが適当ではないかという指針を述べたものでございます。ページを振っていなくて恐縮でございますが、同じ別添 1 の 2 ページ目のところに別添 2 という表がございますけれども、これはこういう略算表によってもよいということの表なんですけど、これは額ではございませんで、別添 1 に書かれた作業を行う上に当たって、どれぐらいの人日がかかるか、鑑定士さんがどれだけ日数がかかるのかという標準的なものを定めたものでございます。こういうものがガイドライン的なものということで定めたものがございます。

5 番目に、広告規制ということでございますが、これについては私どもの業界ではございません。

資格取得試験でございますが、これは不動産の鑑定評価に関する法律の二章二節が根拠になってございます。

次のページにまいりますけど、受験者及び合格者の推移ということですが、これは最後のページの別添 2 を見ていただきますと、これは実は平成 16 年に法改正をいたしまして、試験制度も変わって、これは 10 年前の旧試験の体制でございますので、その当時は 1 次試験、2 次試験、3 次試験とございました。1 次試験がいわゆる教養試験でございますので、大学卒程度の資格があれば受ける必要はございません。これについては、受験者数は例年大体 100 人程度で、若干ばらつきがありますけれども、10～30% 程度でございます。

本試験に当たりますのが第 2 次試験でございますので、大体 2,500 人前後の推移でございますので、合格率は十数% 前後ということで、比較的安定しているのではないかと思います。そういったことで第 2 次試験を通りまして、実務経験等を経ますと、先ほど言いました不動産鑑定士補の資格を得ることができるということになってございます。

最後に最終関門であります第 3 次試験でございますけれども、これは士補となった者が受けるものでございますけれども、士になるための最終試験でございますが、例年大体 700 人、初期には 500 人ぐらいのときもございましたが、600～700 人が受験されまして、合格者数としては、大体 200 人前後ということでございまして、合格率も大体 3 割前後ということで安定をしてきております。受験者数、合格者数の 10 年間の推移は以上のとおりでございます。

元のペーパーの 2 ページ目に戻っていただきますが、今、見ていただきましたように、合格率は大幅に変わっているということはないかと思います。

現状の資格保有者の過不足等につきましては、業界団体ともいろいろ意見交換しており

ますけれども、特に足りないということもなく、多過ぎるということもなく、現状がちょうどよいのではないかという認識で一致してございます。

資格取得の容易化についてでございますけれども、これはもう既に実施、措置済みのものがかなりございます。

この辺は新試験のあれを申し上げないといけません、先ほど1次、2次、3次という3つの試験制度でございましたが、平成16年の法改正によりまして、公認会計士も似たように改正されたかと思えますけれども、短答式と論文式ということで、資格要件なしですべての人が受けられる1回2段階という形にしております。短答式でまずふりをかけまして、それに残った方が論文式を受けることができまして、論文式を通りまして、所要の研修という制度はまた別途あるのですが、それを受けることによって鑑定士になるという状況で、前のような鑑定士補という中間的な資格は廃止をいたしました。この短答式試験でございますけれども、これを一度合格した者につきましては、その後論文試験で落ちた場合でも、申請によりまして2年間はこの短答式試験を免除するというところを行っております。

また、試験問題につきましては公表、持ち帰りを平成12年の試験から可能とする措置を実施しております。

択一式の科目については、平成14年から正答をきちんと公表するというところをいたしております。

また、論文式の科目につきましては、これは記述式になりますので、唯一の正答というわけにはいきませんものですから、平成15年から出題の趣旨を公表することをいたしております。

また、免除関係といたしまして、大学等で3年以上法律学、経済学、商学の教授、助教授であった者は、民法、経済、会計の試験を免除するという規定がございます。更に同じく、それぞれの科目に関する研究によって、博士の学位を授与された者も、同様にこれらの科目を免除するという規定がございます。

関連の資格等の統合や試験科目の共通化等でございますが、司法試験あるいは公認会計士等に合格した者は、その申請によりまして、合格した試験において受験した科目、司法試験の場合は民法のみになりますけれども、そういったものをこちらでは免除をするという規定がございます。

その他、優遇等の特例措置は特にございません。

鑑定士に対する罰則規定でございますけれども、懲戒処分権者というのは国土交通大臣でございます。その内容といたしましては、1年以内の期間における鑑定評価業務の禁止。一番強いものが、不動産鑑定士の資格の消除というものがございます。一番軽いものとしては、戒告。これは、実は法改正によりまして、今回、新たに追加されましたけれども、戒告という制度がございます。

懲戒となる行為でございますが、不動産の鑑定評価に関する法律に違反した場合、ある

いはその法律に基づいて大臣、知事の処分に違反した場合という場合に、懲戒処分を検討するということになります。

資格者団体、先ほどの日本不動産鑑定協会による懲戒は、いわゆるこの資格に対しての懲戒ということでは、特にございません。

免許でございますが、これについては更新制度は特にございません。1回取った場合には、士の資格についてはその後も続くという状況でございます。

最後に、定期的な講習等についてでございますが、資格者団体、先ほどの日本不動産鑑定協会に対しまして、不動産の鑑定評価等業務に関する研修を、年15時間以上実施すべき旨の規定が法令に定められておりまして、現にそういう形でやっております。

いただいた項目については以上かと思いますので、以上で御説明を終わらせていただきます。

鈴木主査 どうもありがとうございました。

大橋専門委員、どうぞ。

大橋専門委員 私どものこのワーキンググループの最大の問題意識は、今回は強制加入というのが本当に必要なのかどうか、サムライ業の業務の自由化という観点から言って、強制加入というのがその妨げになっているのではないかというのが、私どもの問題意識なのですが、今日、御説明していただくと、この不動産鑑定士の協会については強制加入がないということなのですが、幾つか実態的、数値的なことをお聞かせいただきたいと思えます。

この日本不動産鑑定士協会に加入していない人、アウトサイダーというのは全体のどのぐらいの割合なのでしょう。

岩本地価調査課長 申し訳ございません。今、手元に数値はないのでございますが、過半の方が入られているということでございます。

大橋専門委員 ざっくり言うと9割とかですか。

岩本地価調査課長 9割まではいっていないと思います。団体の入会も、士の個人で入会する者と業者加入と両方ありまして、業者はかなりの方が入っておられます。

士は、申し訳ございません、手元にないもので正確ではないのですが、9割には多分いっていないと思います。申し訳ございません。

安念専門委員 そうすると、定性的な表現ですけれども、圧倒的ではないがマジョリティーではあるという感じですか。

岩本地価調査課長 そういう感じだと思います。おっしゃるとおりだと思います。

安念専門委員 鑑定士さんの業務の形態ですけれども、弁護士のように、ほかの士業では仕事をするとところは、そのための事務所を設けてそこでやりなさいとなっておりますけれども、鑑定士さんの場合はどうなのですか。

岩本地価調査課長 鑑定士の場合、個人業者が営むものとサラリーマン的に大きな会社に勤める場合と両方ありますけれども、業を営むためには専任の鑑定士を1人以上置か

なければいけないという規定がありますので、実は大体個人業者が多くて、全体の9割以上が個人業者です。1人親方的な業態が非常に多くございまして、零細といえば零細なんですけれども、ですからその人が業の代表を兼ね、専任の鑑定士も兼ねるといった場合が多々ございます。

安念専門委員 今、大橋専門委員から御説明申しましたように、私ども、強制入会制を目の敵にしておりますので、今回の御説明で大変結構、結構と思ったのですけれども、どうやら今までの経緯を見ますと、もともと強制入会ではなかったものが、油断をしているといつの間にやら与党の先生方を巻き込んで、議員立法をやって強制入会してしまうおうとなる。そして、そのときの理由は、専権事項というか、業務独占があるので、それについては国民の信頼を得なければいけないから、会員をがっちり監督し、よく教育して品位を保たなければならない、そのためには、強制入会でなければならない、とこうくるわけです。鑑定士さんの業界では、その手の議論は今のところいかがなのですか。

岩本地価調査課長 正直申し上げて、業界の中の一部の方には、いわゆるほかの士業を見て、ああいうふうに強制加入にすべきだという議論をお持ちの方はいらっしゃいます。いらっしゃいますが、私どもで見る限りでは、メジャーにはなっていないと思います。少なくとも、協会の会長が大っぴらにそういうことを言うような状態にはなっておりませんし、会員の一部の人間は確かにそういうことを言うておるようでございますが、私どものこれが強制加入でないというのは、もともと設立の経緯と申しますか、士ができる前からこういう鑑定業務を、例えば信託銀行でありますとかというところがやっておりましたものですから、いわゆる個人が本当にサムライとしてやっているというほかの士業の形態と違いまして、そういう団体のようなものもあるものですから、個人の資格として強制加入にすると、そういった信託銀行だってきちんと不動産鑑定の業務をいろいろやっておられるわけですから、そういったところを排除するようなことになりかねないものですから、そういうことでこういう強制加入ではなくて、任意の加入という格好にしているんだらうと私どもは理解しております。

安念専門委員 しかし、不動産鑑定を業として行うのは、不動産鑑定士しかできないのでしょう。

岩本地価調査課長 それは勿論そうです。

ですから、信託銀行とか大手の鑑定業者さんは、社トップが鑑定士さんでなくてもいいのです。

安念専門委員 雇ってくればいいと。

岩本地価調査課長 専任の鑑定士がいて、きちんと責任を持ってやれば、トップが鑑定士である必要はないという状態でやっておりますし、それで何ら問題も起きていないということなものですから、私どもとしては強制加入をするという考えは持っていない。

鈴木主査 法は、鑑定士業法と言うのでしょうか。

岩本地価調査課長 不動産の鑑定評価に関する法律です。

鈴木主査 それは何年ですか。

岩本地価調査課長 昭和 38 年でございます。

赤松企画専門官 昭和 38 年法律第 152 号でございます。

大橋専門委員 別の角度からお尋ねしたいのだが、かなりの人が日本不動産鑑定士協会に入っておられる。入っている人たちというのは、どういう動機、どういうメリットを期待して入っているのでしょうか。

岩本地価調査課長 やはり、鑑定士さんもそれなりにプライドもありますし、そういった自分たちの団体ということもありますが、具体的なメリットで申し上げますと、実は不動産鑑定評価を行うに当たっては、土地の取引の事例をいろいろ業務の上で必須で使わなければいけない。この取引事例のデータは、なかなか集めるのは非常に難しいものがございます。非常に価値のある宝と申しますが、これが会員の協力によって協会が保管・管理して、会員で使うということになっておりますので、会員になりませんとそういうのを見せてもらえないという状況もあるものですから、それは非常にお金を払って会員になり、自分たちの手で汗水垂らしてそういうものを集めということで、お互いに使っていくというのは、ひとつ大きなメリットではあるかと思えます。

大橋専門委員 そうすると、この協会に入っていない個人なり、業者の方というのは、そういう貴重な情報を見せてもらえないけれども、何とかやれるぐらいの規模の事業しかやっていないということなのですか。

岩本地価調査課長 そうですね。その事例は自分たちでも一生懸命努力すれば、全く手に入らないわけでもないかと思えます。ただ、自分で集められる範囲でしか当然集められませんから、その範囲で仕事をなさるといふことにはなろうかと思えます。

会員になれば、かなり広範な地域の事例も、自分のテリトリーでないところでの仕事を仮に受けたとしても、会員であればそういうところの事例も集めるといふことは多分可能だと思いますので、幅広くかなり仕事ができやすいといふことはあるかと思えます。

鈴木主査 ちょっと聞き逃したのですが、今、見せてもらえるのは、いわゆる会員会社の経験に基づくいろいろなデータという意味ですか。

岩本地価調査課長 これは、土地の取引が、どこでどういう土地が幾らぐらいの値段で取引されたかというデータでございます。

鈴木主査 それはだれが調べるのですか。

岩本地価調査課長 これは、やはり鑑定士さんが自ら調べるのです。

鈴木主査 それは会員の人が、こういうようにして幾らだということを経験者同士として情報交換をするからということですね。

岩本地価調査課長 そういふことです。

これは、若干プライバシー的な個人情報に係るところもあるものですから、扱いきちんとしなければいけませんし、取ってくるときにもただ個人が行ってくださいと言ってもらえるものではありませんので、情報管理もきちんとしながら、会員組織として管理

をして、会員にきちんとそういう個人情報保護法を守らせながら利用していく。ですから、クローズの中でやっていくということによってやっていると聞いております。

鈴木主査 どうぞ。

大橋専門委員 課長のところで毎年か何か発表している地価公示価格の公表だけでは、なかなか機微にわたる情報は得られないということですか。

岩本地価調査課長 機微というか、公示は公示でいろんな目安、あるいは税金の指標にもなっておりますが、ただそれはいわゆる公的土地評価と呼ばれるものでございますけれども、それ以外に一般の民間同士でもこの土地を個別に鑑定評価してほしいといったときに、いわゆる取引事例比較法ということで、周辺の取引価格から比べてこの土地は幾らぐらいかなというのを計算する手法が1つとしてあるんですけども、そのときにほかのところではどんな事例があるか、幾らで取引されているんだというデータがないと、なかなか相場なり、鑑定評価を出すのに、勿論何も無い状態では出せるわけではないわけですから、近隣の取引を見ながらということで、公示も参考にはしますけれども、そういった取引料を考える上では、かなり豊富な取引事例を集めながら、その中から適宜、取捨選択してという状況からあるものですから、そういった取引事例が非常に価値のあるものとして、共有財産という形で彼らが管理し、会員の中で使っていくということかと思えます。

鈴木主査 この懲戒ですが、懲戒事例はどんなものがありますか。

岩本地価調査課長 懲戒事例はそう多くはございませんで、これまで一番重い登録の消除は3件でございます。

鈴木主査 何がですか。

岩本地価調査課長 資格の取消しです。消除と呼んでおりますけれども、これは過去に3件です。

安念専門委員 全歴史を通じてですか。

岩本地価調査課長 そうです。

あと、1年以内の業務禁止ですとかございますけれども、それもそんなに膨大な数ではございません。

大橋専門委員 非常に信義の高い業界だということですね。

岩本地価調査課長 勿論、悪さをしない者が全くいないわけではないんです。

鈴木主査 そういうのを団体自治というか団体監視の中に置いておるのが、他の士業は全部なのですが、そういうことを言っておられるのだが、これについてはどうなのでしょう。それを自分の方でやるのは、確かに数も御省は7,000人、ほかのところは多いところで5~6万人、2万という差はあると思うんですけども、極めて大変だ大変だとおっしゃるけれども、そこら辺の感じはどうなのでしょう。

岩本地価調査課長 強制加入にしたから綱紀が守られてきちんとするものでもなかろうかと思えますし、我々はどのような状態であっても、きちんと守るべきは守ってい

ただくということで行っております。

鈴木主査 私も全くそう思うのだけれども、強制加入にするとにわかに品位が高くなって守られる。しかも、それを管理するのを大臣が直接やるのは大変だとおっしゃるのだけれども、それは守るためにおっしゃるのだろうけれども。

岩本地価調査課長 ですから、先ほど御質問にありました、協会の中でそういう議論がないのかというのに対して、一部そういうのを言う組合員がいると申しあげましたけれども、その人たちの論理は今、おっしゃったとおりですので、そういうふうにしなくて、ほかの土を見て、そうだと綱紀の肅正とかできると言っているんですが、我々はそんなことはないのではないですかと、任意であってもきちんと法律で縛っている以上、きちんとやるべきはやっていただかなければいけませんし、我々は不当鑑定と呼んでおりますけれども、万一、不当、適切でない鑑定をした場合にはきちんと処分もするぞということでやってございます。

鈴木主査 入会されていない方の特徴というのは、大体どのように分類したらよいのでしょうか。

赤松企画専門官 多いのが、先ほど申しました銀行とか信託銀行の中で社員として資格を持っておられる方は、別に会の中に入らなくても、日常業務の中で鑑定評価実務を生かしておられますので、そういった方々は入る必然性というのは感じられていないです。ですから、一般鑑定を自らやりたいと思って、事業者でおられる方は、入るインセンティブは若干あると思いますけれども、逆に言うと、サラリーマンとしての地位におられる方というのは、なかなか入ろうというインセンティブは湧かないという状況にあります。

鈴木主査 医師会と似ている話ですね。勤務医は入らない、病院は入るという感じですね。ありがとうございます。

安念専門委員 よくわかりました。非常に参考になりました。

鈴木主査 では、どうもありがとうございました。

また資料等についてはお願いするかもしれません。

岩本地価調査課長 何か必要な資料がございましたら、またお申し付けいただければお送りさせていただきます。

鈴木主査 ありがとうございます。

( 国土交通省関係者退室 )