

ADR に関するヒヤリング資料

1. 不動産鑑定士の有する専門性

不動産の鑑定評価とは、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経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいい、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補がその専門的能力を有するものとして、専ら、業として行う不動産の鑑定評価に携わっている。鑑定評価の社会的必要は、不動産が個別性を有する土地を基盤とするゆえに、権利面をも含めて、個々の不動産に均質のものが存在せず、合理的な価格形成を期しがたいことに主要な理由がある。不動産の鑑定評価にとって必要な手順の主要な項目を掲げることにより、これを通してその専門性を述べる。すなわち、主要な手順の内容を例示すれば、次のとおりである。

鑑定評価の対象となる不動産を物的に確定するとともに、対象不動産に係る権利利益確定すること

対象不動産に係る権利利益の経済価値を測定し、確定すること

経済価値測定のための必要な事項として、対象不動産の最も有効な利用方法を判定すること

不動産市場の価格形成要因や市場参加者の属性を調査分析すること、すなわち、「市場の分析」を行うこと

鑑定評価の三方式(原価方式、比較方式、収益方式)を適用し、対象不動産の適正な価格に接近し、鑑定評価額を決定すること

鑑定評価の結論と結論に到る経緯を「鑑定評価書」としてとりまとめること

結論としての鑑定評価額は、説得力あるものでなければならず、不動産鑑定士及びその作成する鑑定評価書には、説明力(アカウンタビリティ)が求められる。

以上のことから、不動産鑑定士の専門性は、不動産及び不動産に関する権利の確定とその経済価値の的確な判断の分野、及びその内容についての説得力と説明力にあり、これらは、不断の研鑽と日常業務を通じて体得するものといえる。なお、不動産は、多岐に亘る行政法規の規制を受けるものが多く、不動産鑑定士は、業務上、民法、不動産関係行政法規に通暁している。

2. 専門性を活用したADRへの関与の現状

(1) 民事調停制度

不動産鑑定士は主に宅地建物事件を担当するものとして、裁判所の民事調停委員に多数が任ぜられており、これまで多くの紛争解決の実績を有することは、広く知られている。最高裁判所資料によれば、民事調停委員に任ぜられている不動産鑑定士は 653 名(平成 13 年 4 月 1 日現在)であり、このほか、本会の知り得る限りにおいては家事調停委員に 316 名(平成 12 年 4 月 1 日現在)が任命されている。宅地建物事件に関する紛争としては、地代、家賃の改定をめぐる紛争が多く、この分野では、不動産鑑定士が調停の主要な役割を担っている現状である。不動産の適正な価額判断が紛争解決に密接な関わりをもつような事件は、これまで宅地建物事件で不動産鑑定士が優れて専門性を発揮してきた実績がある。それらの事件を例示すれば、次のとおりである。

- 地代家賃増減額及び更新料に係る紛争
- 借地権譲渡に係る譲渡承諾料を含む紛争
- 借地借家明渡しをめぐる紛争
- 不動産を含む遺産分割をめぐる紛争
- 境界紛争
- 借地権と底地の交換をめぐる紛争
- 不動産の交換をめぐる紛争
- 土地の併合と分割をめぐる紛争

(2) 不動産鑑定相談所及び組織的対応

不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に対する一般の苦情相談に応ずるために本会において、不動産鑑定相談所を平成 7 年に設置し、看板を掲げている。不動産鑑定に限ったものであって、これまで僅かな相談事例はあるが、記録にとどめるほどの大きな紛争はない。また、本会は、都道府県別に社団法人又はこれに準ずる組織があるので各都道府県別組織において、不動産鑑定に関する需要者等の苦情があれば、これに応ずる組織は存在するが、実績については、不明である。

なお、本会においては、昭和 62 年「地代家賃紛争相談センター」設立の検討がなされ、報告書としてまとめられたが、種々の事情から実現に至っていないが、検討課題として再浮上した。

(3) 個別業者による紛争解決

不動産紛争は「評価」が関係するものが多く、不動産鑑定業者に属する不動産鑑定士に当事者間を裁定する依頼がなされ、これによって解決がなされるケースがあり得る。こうしたケースは、實際上、かなり存在し、この場合、依頼を受ける側も業として、受けているものと推定される。ただし、これまで、実績についての調査がなされていないので実態は不明である。

3. 今後のさらなる活用の可能性

(1) どのようなADRを活用の場と考えるか

ア. ADRの実施組織

本会は、単独でADR実施組織を組成する方向で検討する。ただし、他資格者団体、業界団体等と共同の組織を組成する方向、とくにその社会的任務から公的助成ある共同の組織が組成されるような場合があれば、参画する方向も選択肢として留保する。

不動産鑑定士がADRに携わる場と組織は、種々の形態を想定し得る。

司法型ADRについては、裁判所より全国的に民事調停委員に多数、任せられて実績の大きいことは上記のとおりである。

行政型ADRについても不動産の評価に関連する部門は、当該委員会委員、紛争処理センターのスタッフ等として十分に貢献し得る。

民間型については、本会がADRの組織を組成する場合と本会として組織的に他資格者団体、又は業界団体等と共同で設立された組織に参画する二つの場合が考えられる。

本会は、全国的組織を有し、組織面ではADRを実施する場と組織を設定する基礎的条件を備えているので、前記のとおり、国民の利益を指向した今般の閣議決定・司法制度改革推進計画に歩調をあわせ、ADRに参画する方向で検討する方針である。その参画方法としては、2(1)において具体的に例示した諸分野、特に家賃、地代増減額を中心とする借地、借家に係る紛争の仲裁センター等の設立、運営が考えられる。ただし、こうした組織の設立及び実施方法の基本等の重要事項は、機関決定が必要であることを付言する。

なお、関係諸機関による連絡協議会が設置される場合は、本会も会員として入会することを望む。

イ. 不動産鑑定士の分野

ADRの場において、不動産鑑定士が専門性を発揮し得る分野については2.(1)において例示した。紛争は、経済的利益をめぐるものが多く、不動産についての紛争の多くの分野に不動産鑑定士の社会的貢献の分野がある。不動産の価格は、不動産に係る権利利益の価格であるので、権利をめぐる紛争は、評価をめぐる解決を指向することが多い。不動産鑑定士は、不動産の分野で権利と価格との関連について日常の業務を通じ、精通している。このため、不動産に係る権利と経済的利益をめぐる紛争の解決に専門的能力を発揮し得る。

(2) どのような活用の形態があり得るか

不動産鑑定士は、ADRの場において、不動産の評価が関連する事件について、主宰と代理のいずれの役割においても専門性を有効に活用することによって、有用な存在足り得る。

ア. 主宰

不動産鑑定の本質は、ジャッジメントであるとする有力な見解がある。裁判所の民事調停事件に調停委員として、多大な実績を示している理由の一端である。

イ. 代理

不動産鑑定士は、何らかの意味において不動産の評価が関連する事件について、当事者の代理として紛争の解決に有能な存在足り得る。この場合は、代理人であることを紛争の相手方等の関係者間で認知されたもとの、行動することとなる。前記のとおり、不動産関連の事件は、これをめぐる経済的利益に関するものが多く、究極的には評価(地代、家賃を含む)が解決の鍵となるものが多い。不動産鑑定士は、不動産の価格に関する専門家であるゆえに、紛争当事者たる依頼者に価格形成要因と適正な価格について、代理人として相手方のみならず、本人に対してその根拠を示すことにおいて説得力と説明力を有し、不当な主張に対する抑止力となり得る。このことは、結果として、紛争の解決を迅速にもたらす大きな力となるものである。これは、「仲裁」にも妥当する。

(3) 更なる活用を実現する上での課題・問題点

財政上の問題、3(2)に述べた代理権に関する問題及び研修の三点を主要な問題点として指摘することができる。研修については、本会の体制は整備されており、財政上の問題と弁護士法第72条の問題が解決されれば、本格的かつ、迅速な取組みが可能である。

ア. 財政上の問題

収支相償う程度の見通しが前提条件である。民間型ADRは、司法型ADRである民事調停と競合する。わが国では、民事調停制度の利用が比較的普及しているので、営利目的のADRは成り立ち難い。もとより、本会は、国民の利益を目的とし、営利を目的としたADRを指向するものではないが、財政負担が過大となるようであれば、組織の存続は不可能であり、本会として単独の実施は見送らざるを得ない。簡素で効率のよい組織と運営の工夫が必要と考えるが、とくに、需要の少ない地方社団等にあっては、財政上の負担も大きく、これからの検討課題である。

イ. 弁護士法第72条

紛争が法律関係の事件であるとしても、不動産に関する部分が過半を占め、究極的には、経済的利益の配分が解決の鍵であるような事件に関しては、不動産鑑定士にADR制度の下における代理権が認められる方向での法改正(例えば、弁護士法第72条ただし書き「別段の定めがある場合」とする等)が望まれる。ADRは、一般的には、国民のために迅速な紛争の解決を目指す社会的任務を目的としている。社会的に有用な目的に資するため、不動産関連事件に不動産鑑定士の専門性を活用することはきわめて有用であり、こうした場での不動産鑑定士の法に基づく代理権が認められるべきである。また、前記の不動産鑑定士の専門性を考慮すれば、不動産鑑定士に代理権が与えられるべきADRの分野は、民間型のみならず、司法型ADRの分野及び仲裁をも含むことが望まれる。紛争解決の専門性の内容においてこれらに差を認め得ないからである。

ウ. 研修

すでに、民事調停等において多数の不動産鑑定士が、ADRの分野で活躍しているが、あらためて、民間型ADRが制度化され、それに本会及び会員が参加することとなることを契機に、会員を対象に十分な研修を実施し、能力の一層の向上を図ることによって社会、国民の負託に応える必要がある。

不動産に係る紛争解決そのものに関して不動産鑑定士に優れた能力が期待できるとしても、ADR制度に係る代理の手続き面等については、これまで専門分野の外にあった。不動産鑑定士にADRにおける代理権が認められた場合、この面での研修については、とくに、徹底する必要がある。

本会は、本部組織として研修委員会があり、事務局には、研修事務を担当する研修課が設置されている。また、地方組織にあつては、都道府県単位の社団又はこれに順ずる組織に本部研修委員会に対応する組織がある。専門家集団として、研修には多くの実績あるため、ADRに関しても、迅速な対応が可能である。

以上

説明者 副会長 清水 文雄
担当委員会 法務鑑定委員会
連絡先 事務局 業務課

TEL 03-3434-2301

FAX 03-3436-6450

E-mail gyoumuka@fudousan-kanteishi.or.jp