

◆鑑定セミナー◆

裁判外紛争解決手続と 不動産鑑定士の役割

—「調停センター」設置で取り組み始まる

(50音順)



(株)協同鑑定所 代表取締役
大家 通孝 氏



(株)二十一鑑定 代表取締役
後藤 計 氏



(株)吉村総合計画鑑定 代表取締役
吉村 真行 氏



●司会
(有)小谷不動産鑑定事務所 代表取締役
小谷 芳正 氏

2004年11月、(社)日本不動産鑑定協会事務局内に、「不動産鑑定士調停センター」が開設されました。司法制度改革に伴い、専門職業家の知見を活用した裁判外の紛争処理手続(ADR)の整備が進められていることに対応したものです。不動産鑑定士には、特に「不動産の価格や賃料」に関する紛争に、その専門的知見を生かし、解決を図る役割が期待されています。不動産鑑定士の社会貢献活動という側

面もあり、今後どう運営していくかが問われています。今回は「裁判外紛争解決手続と不動産鑑定士の役割」というテーマで、鑑定協会の担当委員会等がこの問題と取り組んでいる不動産鑑定士の皆さんにご出席いただき、ADRに関する様々な課題とその対応策、さらに今後の展開について探ってもらいました。

はじめに

○小谷(司会) 本日は、「裁判外紛争解決手続と不動産鑑定士の役割」と題してセミナーを開催したいと思います。裁判外紛争解決手続(以下ADRと略称する)は今までにない新しい制度ですから、私たちの(社)日本不動産鑑定協会が手続実施者になるべきかを含めていろいろな議論のあるところですが、これからの不動産鑑定士の社会的役割として非常に重要などころだと考えています。

本日はADR小委員会の委員として、東京を代表して吉村さんに、近畿を代表して大家さんに、東京の業務推進委員会を代表して後藤さんにご出席いただきました。よろしくお願ひします。

この度「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律案」が公表されました。この法律案に先立ち、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会の中とりまとめにおきまして、今後の不動産鑑定評価のあり方の「具体的取組」において、不動産鑑定業界としての共同でのトラブル処理がうたわれております。そこは、「第三者からの苦情に中立的に対応し、紛争を迅速的確に処理する態勢を構築することを検討すべき」であり、「具体的には、例えば、現在(社)日本不動産鑑定協会が設置してい

る不動産鑑定相談所を発展させ、不動産の価格に係る紛争の調停、あっせん機能を担う、といった取組が考えられる。」というふうに将来の不動産鑑定士への役割が期待されているところです。

一方、司法制度改革においては、裁判外紛争解決手続が提唱されており、裁判外で紛争を解決する手続をどのように構築していくかが、今、私たち専門家に課せられた課題でもあるわけです。

このような司法制度改革の促進という時代的背景と、私たち専門家に期待される社会の要請を踏まえ、不動産鑑定士として果たすべき役割にどう取り組むべきかということについて、いろいろご意見をお伺いしたいと思います。

私的自治実現の方策——判決による一刀両断的解決より円満合意による解決

○大家 不動産鑑定士は、不動産の価格に関わる専門家であるわけですが、不動産の価格や賃料に関する紛争の原因が何なのか、さらに、紛争をバランスよく処理する方策についての知識や経験などかなり高いと言えます。これをもって、紛争当事者における合理的な解決を見出す手段に活用することは、有益なことではないかと考えます。私有財産制保障の観点からも、円満な合意を得られるという目的を達するためには、各専門

分野の立場の人たちは積極的に関与することが必要ではないかと考えております。

○小谷 特に地代とか家賃などという特定の当事者間の長期継続的な契約においては、判決という裁判所の一刀両断的な解決よりも、当事者の任意による円満な合意による解決が非常に重要視されているところなのです。売買のように、一回だけの代金の支払いではなく、定期的に支払いが継続する契約の性質上、よき隣人関係を保っていくことが望ましく、その前提として私的自治の立場から円満合意による契約の継続が期待され、私たち専門家は合意形成に向けて積極的に手助けしていく制度が望まれていると思うのです。

そこで、そういったニーズに沿ったものが今回の司法制度改革の中に取り組みされているのではないかと考えています。

○吉村 今回、不動産鑑定士だけでなく他士業も、専門的な知見を活用した隣接法律専門職種という位置づけで、「当事者の合意に基づいた解決」をキーワードにした職能型ADRという形になろうかと思うのですが、裁判と並ぶ新しい制度を創設していこうという意図で今回の法律案が立法に至ったのだと理解しています。

国民の紛争解決手段の選択肢の拡大

○小谷 今、吉村さんの言われたのは、国民にとって魅力のある紛争解決の手続ということですが、いままで裁判所に集中していた紛争解決手段を分散し、国民の紛争解決手段の選択肢を増やすというところも大きな目的にあるのではないかと考えるわけです。

○後藤 最近、ADRが注目されてきた理由としては、一般経済社会の高度化・複雑化が一つの大きな背景にあると思います。これに伴い、紛争自体も複雑化・多様化し、裁判所に、複雑化した紛争を迅速に解決していくために、多大の負担が掛かるようになった。この状況を解決するために、専門家の経験を生かして廉価で迅速に紛争を解決するための新たな仕組みが、国民から求められている。そういう意味で、近代社会の進歩に伴って生じた現象で、時代背景を感じます。

専門的知見の活用

○小谷 紛争解決手続の多様化とともに、この法案の目的の中には、「第三者の専門的知見の活用」ということが言われているわけですが、これは具体的にはどのようなことを意味するのでしょうか。

○大家 例えば法律紛争については、法的支配を図りつつ解決を目指すという専門的知見のある弁護士がその知見を活用し、土地の境界紛争については、高度な専門性を有する土地家屋調査士が、工業所有権の紛争に関しては経済産業大臣が指定した弁理士で組織する仲裁機関での代理が認められており、それぞれが独自の専門的知見

を活用し、社会の要請に答えている。さらに、交通事故に関わる紛争はすでに多くの実績をみるところです。

○小谷 土業にはそれぞれの専門分野の紛争があるわけです。今、大家さんが言われたような境界紛争だとか交通事故などもあるわけですが、その紛争の中の一つとして不動産の価格紛争が挙げられるかと考えます。

それから次に、「紛争の実情に即した迅速な解決」ということが言われているわけですが、この点についてはいかがでしょうか。

○大家 紛争といっても様々で、どの程度のものを紛争というのかは、少し考えておく必要があるかと常日頃思っております。紛争というイメージは、それぞれであり、まさに訴訟中であるとか、提起前であるとか、訴えをしようかというものもあるでしょうが、それぞれ異なる目線であるということにやはり注視すべきです。大雑把な言い方ですが、ここでいうところの紛争というのは「民事上の司法解決が求められる個々人の価値観が対立している状態」がそれに当たるのではないかと考えております。日常業務の中にそれぞれ思い浮かべることができそうですが、やはり不動産の価格に関する価値観の対立、つまり紛争、というのが多いと思っております。

○小谷 第三に、「紛争解決手続の幅広い選択」ということがうたわれているわけですが、これは具体的にはどういうことでしょうか。つまり、昔の紛争解決の手続としては大家さんの仲立ちがあったり、それから現代においては、裁判とか、調停だとか、各種の紛争処理センター、それから場合によったら、有力者の仲立ちなど様々な紛争解決手段があるわけです。法に



□大家 通孝 (おおや・みちたか)
 (株)協同鑑定所代表取締役。不動産鑑定士。
 1949年9月9日生まれ。72年関西大学法学部卒業。77年競売不動産評価人(現任)。79年(株)協同鑑定所(旧(株)大家総合鑑定)を設立。神戸地方裁判所司法委員、鑑定委員、調停委員、司法修習生不動産座学講師。(社)日本不動産鑑定協会理事、(社)兵庫県不動産鑑定士協会理事。全国競売評価ネットワーク理事。

よる適切な解決手続として裁判外紛争解決処理機関を創設して、紛争解決の選択肢を拡大するということが言われているわけです。ここに専門的な知見を反映するということになると思うのですが、「幅広い選択」についてはどのようにお考えになっておられますか。

○大家 私有財産制保障の観点からは、その不動産の適正な価値を制度的に保障されるということは非常に重要であろうと思います。裁判外紛争解決手続そのものは、私的自治の理解の延長上にあるだろうと考えます。

そこで、解決に向けた方策というのは一体どういうことかと言いますと、紛争を取り除くとか、価値観の対立を取り去るのだということですが、そもそも紛争の解決というのは、どの程度まで收拾せればいいのか、です。対峙する当事者が対立しない譲歩できるぎりぎりのところにあるのでしょうか。

が、これは裁判のように一太刀で決着するのも一つですが、民事の調停のようなものもあり、さらに専門家の機関に委ねることができる、選択肢が広がるという意義は大きいと思います。

○吉村 紛争が起こったときというのは、その当事者というのはいきなり裁判を起こすわけではないですね。可能な限り相対交渉をしたり、調停を申し立てたりして、裁判を起こす前に解決することを目指すはずなんです。このような行動を考えれば、これまでの調停という制度のほかに、より迅速かつ適正なADRという選択肢が出てくれば、やはり国民の利益の拡大につながると思います。そこで、利用者にとっての使いやすさを配慮したADRの設立が目指されるべきだろうと考えます。

○後藤 ADRの特徴は、当事者が自主的に紛争を解決していく、それを支援し、促進していくことを目的としている点で、従来の訴訟処理と基本的な違いがあると思います。調停もある意味では、そういう趣旨があったと思うのですが、どうしても裁判所の中に設置されているために、どちらかと言うと、紛争当事者がお互いに問題を解決するという姿勢よりも、妥当な解決案を提示してもらうという姿勢になる。このような受身の姿勢では自ずから限界がある。従来とは異なる能動的な姿勢で、紛争解決を図るための仕組みが用意された。この点に大きな意義があると考えています。

○小谷 やはり調停にしても、本訴にしても、裁判所に訴えるということ自体抵抗があるということがあり、そこに国民のなじみが薄れる原因があると思うのです。民間の裁判外紛争解決手続を設け、そこで事件を処理していくという

ことが紛争解決機関との障壁を低くし、国民のより使いやすい制度へとつながるのではないかと考えます。今回の法案の目玉もそういうところにあるわけですね。国民になじみのある専門家による民間の紛争解決機関を設け、それとともに紛争解決の選択肢を増やすというところに非常に大きな意義があるのではないかと考えます。

○大家 現実には国民の権利利益の適切な実現のためには時間のかかる状況にあり、司法的解決手段に依拠せざるを得ない中では、ある程度致し方ない。しかし、紛争解決にかかる時間がより短い時間で済むならば、短いことを望むだろうし、費用がかかるなら、より安い方がいいわけですから、早く、安く、適切な手段が望まれます。

そこで、現状を見たら、そうとも言えない場面がやたらと多いのです。当事者が事案に応じた選択ができるということが私的自治の観点からは、やはり望ましい姿ではないかと思っております。

より合理的な解決手段があるとするなら、紛争当事者は訴訟の手続を中止してでも、その方策を選択したいと考えるのが自然です。紛争解決のための選択肢が広がるというのは、等しく国民が持つ、それぞれの権利利益の適切な実現を可能にする手段が増えることではないかと理解しています。

法務大臣による認証制度

○小谷 法案によりますと、「法務大臣による認証制度」ということが言われているわけですが、これには認証の基準、それからまた認証の効果などがあります。認証の基準というのはどういうもので

しょうか。

○大家 専門的な知見を有することであるとか、和解の仲介をするのにふさわしい者を手続実施者として選任できることであるとか、さらに手続の公正を担保できることなどがそれぞれに適合しているのみならず、知識や能力、経理的な基礎を持つということがその基本にあると思います。

○小谷 認証された場合の効果にはどういったものがうたわれているのでしょうか。

○吉村 二つありますね。一つ目が「時効の中断」、二つ目が「調停前置の特則」ということで、調停前置を要しないこと、これらが法律上の効果として認証制度で位置づけられているということが特徴かと思えます。

○小谷 それからさらに執行力の付与ということも言われていたのですが、これについては、国民の権利を直接的に制限する強制執行へと繋がるので、私有財産制の保障、公正な手続の保障といった観点などから、今回は見送られたようですね。

そのほかの効果として、契約で定めるところにより認証紛争解決手続の業務を行うことに関し報酬を受けとることができるということもあるわけですね。

国等の責務

それからこの制度の支援のために、「国等の責務」というのもうたわれているわけなんですけれども、これは具体的にはどういうことになるわけでしょうかね。

○大家 裁判外紛争解決手続という新たな流れは社会の要請であります。私的自治にまさるものはないからこそ、専門家の知見が求

められているわけであって、司法的解決と相互補完的に発展できるようにしていくことが国の責務だろうと思っております。そのため何をするかというと、今後とも各方面でより一層の裁判外紛争解決手続機関が立ち上がることが予想されますが、その中において、その実施者としてのトレーニングを含めた情報交換等ができるような場をつくる、そういうことが不可欠ではないかと。しかも、国がそういうことに積極的に関与していくことが望まれるのではないかと思います。

ADR に対する(社)日本不動産鑑定協会の取り組み

○小谷 これまでの「社団法人日本不動産鑑定協会の取り組み」についてお話ししたいと思います。ADR 参画のきっかけは、平成14年9月30日に、司法制度改革推進本部のADRの第7回検討会に清水(文雄)副会長が初めて出席されて、ここで不動産鑑定士は鑑定人、調停委員として社会的責任を果たしており、平成7年の鑑定相談所の開設等、専門知識の社会貢献の実績があるのだということを説明していただいております。それから不動産鑑定士は、その専門性を生かして迅速な解決に寄与するための専門性の高い経済価値判定のためには代理権が必要だということを主張しております。不動産鑑定士仲裁センターの有用性と設立を主張して、第7回のADR検討会で発表されたのが第一歩です。今回の不動産鑑定士調停センターは国土審議会の指摘する相談所を発展させて、調停・あっせん機能を担う機関として位置づけられているわけですが、これまでどの程度相談所に相談があったか

というようなことをご紹介いただけないでしょうか。

相談会発展の歴史

○吉村 社団法人東京都鑑定士協会は、社団法人日本不動産鑑定協会の下部組織の東京会として発足したのが39年前で、社団化してから来年で10年を迎えますが、20年余りに亘って相談業務に取り組んでおりまして、今現在、六種類ほどの相談会等を行っております。

一つ目が、全体の中心となる定例無料相談会で、東京都不動産鑑定士協会に会場を設置して月2回行っております(相談件数は13年度:273件、14年度:265件、15年度:303件)。二つ目が、街頭無料相談会で、昨年までは4月に1週間8会場で行っていましたが(相談件数は14年度:327件、15年度:339件、16年度:383件)、今年新たに10月に、秋の街頭無料相談会(相談件数は101件)を実施しております。

それから、三つ目が、東京商工会議所内における定例無料相談会で、16年の4月から月2回実施しております(相談件数は4~10月:30件)、先ほどの東京都不動産鑑定士協会における月2回の定例無料相談会と合わせると、毎週定例無料相談会を開催するという体制を採っております。

四つ目が、相談会の試行的な動きとしまして、市、区単位でそれぞれの役所に常設の形で定例的に相談会を開くという試みを幾つかの市で始めております。

五つ目としまして、東京の10士業による無料合同相談会が挙げられます。これは他の9士業と合同で年1回相談会を開催しております、今年で10回目を迎えました。



□後藤 計(ごとう・はかる)
 (株)二十一鑑定代表取締役。不動産鑑定士。
 岩手大学工学部卒業。(財)日本不動産研究所、北海道拓殖銀行を経て、平成3年に開業。(社)東京都不動産鑑定士協会理事、業務推進委員会委員長。

それから最後に、定例無料相談会を実施していく中で、より込み入った事案に対して相談にのって頂きたいという要望が相談者から出てきたことを受けて、有料相談制度を開始して2年が経過しております。この制度では、相談員を協会会員の先生方から募集致しまして、名簿化し、これに基づいて各相談員の事務所にて有料相談を行うというスタイルを採っております。年間で30~40件の相談が持ち込まれており、具体的な価格や賃料などについての適正な経済価値の判断や、紛争解決の入口の部分でのアドバイスをしております。

以上が、東京都不動産鑑定士協会での相談業務の実績であり、かなり歴史を重ねてきたものであるという実感があります。

○小谷 今のお話をお伺いすると、いわゆる無料相談会というのは教科書的な一般論を前提とした相談会という位置づけであったものが、相談業務の中でもっと突っ込んだ具体的な金額を知りたいとか、具体的な事件についての相談が増え

てきて、こういうニーズがあるということですね。それについては有料相談会で応じようという体制をとっているというわけですか。

○吉村 はい。

○小谷 わかりました。

○後藤 街頭相談を22年位前から始めたのですが、当初の狙いは、不動産の紛争を抱えている人たちに対して適切なアドバイスを行うということよりも、不動産鑑定士の知名度を高める広報的な視点に力点があったと思います。この街頭相談の相談者の増減を見ますと、景気に連動してこの10数年来場者が減ってきました。3年前から少しずつ増えて来ていますが、未だにバブル時の相談者数の半分以下です。

これに対して定例相談に来る相談者は、景気の動向に影響されずに着実に増える傾向にあります。定例相談に来られる相談者は、街頭相談でよく見かける「通りがかりにちょっと悩んでいることを聞こう」という人ではなくて、不動産に関して深刻な悩みを抱えている方が多く、資料をキチンと揃えて相談会に来ます。このような現状から考えますと、本来の意味で不動産の紛争を抱えた人たちに対して、不動産鑑定士が自らの専門的知見を生かして紛争当事者にアドバイスするという段階に進んできたと考えています。更に2年前からは、これを一步進める形で有料相談受付業者名簿を整理して、今まで以上に踏み込んだ相談にも対応できるようにしました。この試みも徐々に、成果を上げつつあると思っています。

○小谷 今の相談会の実態をお伺いすると、従前は、社会貢献を通して知名度の向上が企画されていたが、定例相談会を重ねることによって具体的な事件についての解

決のガイドラインを求めたいという社会的なニーズがだんだん盛り上がってきたということが言えるわけですね。

○後藤 実際来場される方には、東京都が主催している各種の無料相談会とか、弁護士会の相談会から、かなり専門性が高いということで、鑑定士協会を案内されて訪問する方が結構多くいます。そういう意味では、まさにADRの手前のような相談も多く見られるようになってきました。

○小谷 そうすると、区役所の相談窓口などに行って相談すると、不動産の価格についての専門的なことは不動産鑑定士の相談センターに行きなさいよと回付されてくるということですね。

○後藤 そうですね、そういう方が結構多いということですね。

○小谷 不動産鑑定士に対し、解決のガイドラインを与えてもらうという社会的ニーズは非常に高いわけですね。

○吉村 このような社会的ニーズを考えれば、複雑化した不動産の紛争に我々不動産鑑定士の専門的知見が求められているという一つの証左になるのかなと思います。

○小谷 そうですね。このような社会的ニーズに応えていくことが、いま私たち不動産鑑定士に期待されているのですね。

○大家 近畿のほうでは月2回定期的な無料相談をやっているのが兵庫ですが、定期で月2回やるようになってから約12年になります。相談者は当初は少なかったようですが、延べ1500人以上の実績があります。ほかに、奈良、大阪、京都などでも平成7、8年から月1回定期的にやっています。和歌山も昨年からはじめたと伺っています。ただ、これらはすべて無料相談の域から出たことはありません。

これらは鑑定評価の普及啓発とか、知名度向上の一環であったわけですが、専門的知見が求められる場面が変わってきたようにも思えますので、東京のような有料相談という新たな段階を迎え、発展して行ってほしいと期待しています。ところで、実際、相談の中身で多いのは、やはり不動産の価格と賃料、賃料紛争が中では量がやはり多いと感じております。したがって、将来ADRに対する後押しになっていくような制度であってほしいので、街頭相談とか無料相談会はどんどん推し進めていくべきではないかと思っています。

ADR に対応する今日までの歩み

○小谷 (社)日本不動産鑑定協会に司法制度改革特別委員会、ADR小委員会が設置されて、ガイダンス研修などが開催されているわけですが、今までの歴史というか、歩みについてお話しただけでないでしょうか。

○大家 概略になりますが、鑑定協会が平成15年度に司法制度改革特別委員会を創設しました。同年の8月12日にADR委員会を設置して、委員長は横須賀博会長、副委員長には清水文雄副会長が就かれまして、専門委員が5名、委員10名で活動しているところです。ADRのガイダンス研修として、15年の12月から16年の5月まで、追加的なガイダンスを含め合計3度行ってきました。

体系的なイメージを目的とした研修ではありますが、16年度中に本研修を実施したいと考えていましたが、その後、諸般の状況、事情が変化したこともあって、本研修が開始されるのは恐らくは年度をまたぐのではないかと考えてお

ります。具体の決定は不明ですが、17年3月後半から5月中旬までの間が予想されるところです。そういうことを視野に入れながら、今後、対応していかねばならないと考えております。

本研修では、ガイダンス研修修了者を対象とすることで考えておりますが、ガイダンスは一度きりではなくて回を重ねる必要があるということと委員会の意見は一致しています。

なお、ガイダンス研修や本研修については、一般鑑定評価の業務に大いに役立つと考えられますので、今後とも、その内容の充実が期待されると思います

○小谷 それから、16年11月2日、調停センター成立の機関決定がなされたわけですね。この辺をお話しいただきませんか。吉村さんどうですか。

○吉村 16年の11月2日に日本不動産鑑定協会におきまして、不動産鑑定士調停センターが開設されました。これは、先ほどの「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律案」が同年10月12日に閣議決定され、法律のガイドラインが明確になったという流れの中で、不動産鑑定士調停センターを立ち上げて、ADR 機関としての実績の第一歩を踏むべく、ADR の機構組織の具体的な検討を進めて、今回の開設に至ったところです。

○小谷 次に、「不動産鑑定士に対する社会の期待とその責任」ということについてお話をお伺いしたいと思います。今まで街頭での相談会、これは単なる相談業務にとどまったわけですね。ところが、今までのお話を聞いていますと、価格一般について回答する教科書的な無料相談から有料の具体的な事件についての相談に発展してきたわけですが、これは相談業務に

とどまるのであって、今後はより積極的な紛争解決への関与ということが専門家として期待されると思います。不動産に関する紛争は今まで裁判所で集中的に処理されてきました。裁判所には行政訴訟だとか、貸金訴訟、医療訴訟だとかいろんな事件を抱えています。その中の一つとして不動産の価格紛争があるわけです。紛争解決にあたる裁判所は必ずしも不動産の価格についての専門家ではないので、これに代わって専門的知見を有する我々不動産鑑定士協会のような団体が紛争解決実施者となって、より適正、迅速な紛争解決に寄与して国民の紛争解決手段の選択肢の拡大につながるというようなことが本法案の骨子であると考えているわけです。これを踏まえて、我々としてはこれから具体的にどうしていったらいいのかということを議論いただければと思います。

国民の福利増進の手段

つまり、地代とか家賃というのは毎月継続して払わなければいけないものです。そこに紛争があると、それがストレスになる。さらに更新料を払う払わないというのは、賃貸人と賃借人との継続的な契約関係の存在を前提とし、今後も円満な関係を保っていきたいという願望は双方にあるわけです。常に顔を合わさなければならない運命にあるわけです。ですからそこにストレスがあると、それを適正な形で迅速に取り除いていくということは、国民の福利に適うことだと思ふのです。

○大家 ストレスがなぜたまるかということ、やはり実情に即した解決がなされないからストレスがた



□吉村 真行 (よしむら・まさゆき)
 (株)吉村総合計画鑑定代表取締役社長 (GEO)。不動産鑑定士・一級建築士・再開発プランナー。

1988年東京大学工学部建築学科卒業。90年東京大学大学院工学系研究科建築学専攻修士課程修了。安田信託銀行(現みずほ信託銀行)開発事業部・不動産企画部・不動産鑑定部等にて再開発・信託・コンサル・鑑定業務等に従事した後、99年吉村総合計画鑑定を創業。現在、有楽町駅前第1地区第1種市街地再開発事業審査委員、金町6丁目地区第1種市街地再開発事業審査委員、(社)東京都不動産鑑定士協会理事・業務推進副委員長、(社)日本不動産鑑定協会業務推進委員会・司法制度改革特別委員会委員ほか複数の企業の顧問・アドバイザーを務める。

まる。それを迅速かつ的確に解決されないからまたストレスの蓄積も加速するだろうと思います。

つまり、実情に即しつつ、的確かつ迅速でなければならないということになります。例えば今の地代、家賃のお話ですと、紛争解決にふさわしい対応は、なぜそこで紛争が起こったのかという実情に即しつつ、当事者間でなぜ解決が図れないのか、一時的に解決されただけに見えるながら、また紛争が引き起こされることがないのかという辺りについても、的確でしかも迅速な解決が図られなければならない。そうすると不動産の価格とか賃料の専門家がやはり必要であるということになろうと思ってい

ます。

こんなことも言えます。賃借人は月々の賃料の水準が周りに比べると高いと感じて賃料の引き下げを願いながらも、貸主に応じてもらえず、紛争に至っているとします。比隣賃料の水準だけ見れば、確かに自己の賃料は高い、しかし自分はまとまった一時金というものを払えないので、月々の賃料が少し高くても仕方ないから契約したような背景があるならば決して目先の水準バランスだけでは的確な解決を見出せないのが、実情に即した解決ということが大事だろうと思っております。

継続的な契約関係における人間関係において重視される紛争解決方法

○小谷 今言われたように、よくあるのが賃料の値上げ訴訟です。一審判決があって、それから控訴審判決があって、確定する。確定すると次にすぐまた第二次訴訟が起きるとということがよくあります。ですから、こういったものは一刀両断的な判決による解決よりも、できる限り円満な合意による解決が望ましいと思うのです。特に親族間の価格紛争というものがそうだと思います。遺産分割の話し合いの中では、評価が問題となるケースが多いのです。適正な評価が前提となって初めて円満な解決へと結びつきます。親族間では今後も顔を合わせなければならぬので、日本的な話し合いによる解決が望まれると思います。

ただ、地主にしても、借地人にしても、いつも顔を合わせなければいけないわけですし、親族間においてもそうですね。冠婚葬祭など何かと顔を合わせなければならぬ。そういう関係は、やはり継続的な関係にあるわけですから円

満な話し合いによる解決がふさわしいので、そういうところに積極的に関与して紛争を解決し、国民の福利の増進に役立つのだ、ということではないかと思えます。

専門的知見に加え、紛争解決術習得の必要性

○後藤 ADR への取り組みという視点で考えると、不動産に関する専門的知見を生かすということも非常に大事ですが、紛争を当事者が円満に解決をするために、一種の媒介者となって紛争当事者のコミュニケーションを図り、カウンセラー的な能力発揮して当事者が抱えている紛争の背景を整理してあげ、お互いが納得できるような環境を作っていく。そういう不動産の価格に関する専門的知見とはまた別の意味の能力というものが身につけていかなければいけない。単に自らの専門性だけによって立つという姿勢ではなく、そういう認識をもって自らの能力を磨いていくという心構えが大事だと考えております。

○小谷 まさに言われるとおりでと思います。不動産鑑定士としての価格紛争についての専門的知見、それだけではなくて、紛争解決術といえますか、それは専門知識とはちょっと別なところにあるわけです。ですから、価格の専門家であると同時に、紛争解決の能力を持った不動産鑑定士への成長が望まれるところです。

○後藤 特に不動産に関する紛争の場面では、我々が通常考えている正常価格的なものが通用する場面は少ないと思います。限定価格と言ってしまえば、限定価格なんでしょうけれども、紛争ならではの特殊な限定要因というものがあり、それを上手に解きほぐしてい

く能力を身につけていくことが大切だと思っています。

○小谷 価格紛争というのは、継続地代であり継続家賃などが多いのです。新規賃料について紛争になることは余りないと思います。ですから、その意味で限定賃料、限定価格がまさに紛争の内容になっており、紛争の発端になると言われるのはそのとおりだと思います。

○大家 不動産鑑定士がその専門性を借地借家の紛争の中で生かせるとはいえ、時にはルールがない悩ましい事態に遭遇することもあります。例えば、不動産の利用状況、契約内容、既往の状況、近隣の賃料水準からみた適正水準が10万円として、借り手が現行14万円を13万円に値下げを求め、紛争しているという場面に出くわすことがあります。これにはどう対応されますか。不動産の場合には特にそういう事態に遭遇することもありますので、裁判による解決は非常に重要なことですが、不動産はそれのもつ特徴の故に、利用者によって様々にその価値が異なる可能性が高い。だから、価値観の対立に端を発した紛争は、トレーニングされた専門家にその解決が期待される場面が出てくると考えられます。

○吉村 これまでの相談会ではアドバイスの域を越えることができず、紛争の解決に導くまでには至っていませんでした。これを一歩踏み込んで積極的な紛争解決をしていくんだということになると、不動産鑑定士は、これまでは不動産の経済価値を判定するという仕事を主業務としてきたわけですが、不動産に係る相談業務やコンサルティング業務にも積極的に取り組むべき時期が来たことを意味するのだと感じます。現に紛争解決を

望む社会のニーズがあり、これに対して不動産鑑定士はアドバイスから既に始めているのですから。また、16年6月の「不動産の鑑定評価に関する法律」の改正により、その職域の裏付けもされております。社会のニーズに対応すべく、不動産鑑定士も既に現場で関わっておりますし、法律もそれに合わせて改正されたという流れになったのだと思います。

価格判断機能（ジャッジメント）と対立当事者の代理行為

○小谷 そうですね。いままでは公的評価に代表されるように、適正な経済価値を判定する仕事が不動産鑑定士の仕事の中心になっていましたが、これからはコンサルティングとか、より積極的な紛争解決に踏み込んでいくことが社会のニーズに応える方向ではないでしょうか。

次に、「不動産鑑定士の職務」というのは、合理的な市場があったら成立するであろうという適正な価格を指摘するという側面からは、ジャッジメントとしての側面が非常に強いわけです。一方、調停センターを立ち上げたときに、本人の代理行為を不動産鑑定士が担うべきだという意見も出ています。ここで不動産鑑定士の本来の職務のジャッジメントということと、代理人の行為というのは違うところがあるわけです。性格の異なる裁定行為と代理行為が不動産鑑定士としての職務になじむのかどうかということについてお話しさせていただきたいと思います。

裁定行為の理想の世界としては、ジャッジメントの判断がそのまま通用すればいいのですが、現実の世界では、必ずしもそうはなっていないと思うわけです。現実の訴

訟を見ますと、原告側、被告側の訴訟として甲号証、乙号証の鑑定書が出るし、それからまた裁判上の鑑定があって、最終的には判決があるということになると、判決がどれをとるかというのは必ずしもわからないし、どの鑑定もとらないということも日常あり得るわけです。こういう現実の訴訟構造を踏まえてジャッジメントとしての側面と、代理人としての側面、これがバッティングしないのかということについてご意見をお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

○後藤 この問題は、大変神経質な部分を含んでいると考えています。今回の新しい鑑定業法では、周辺業務ということで不動産鑑定士イコール鑑定評価書を書くということでは必ずしもなくなりました。しかし、従来のイメージから考えれば、不動産鑑定士はイコール鑑定評価書を書く人という、ここには1対1の関係があります。そして、中立な第三者が裁定的立場で評価することを鑑定評価の基本としています。確かに現実の場面で両者の鑑定評価額に差異を生ずるということがあるわけですが、そのことと鑑定評価に対する信頼性の問題とは分けて考える必要があると思っています。

例えば、代理人が鑑定評価書を発行した場合に、その鑑定評価書に社会的な通用性がどの程度あるのでしょうか。ADRが不調に終わって本訴に進んだ場合に、代理人たる不動産鑑定士が書いた鑑定評価にどの程度の証拠能力が認められるのでしょうか。よく吟味してみる必要があると思います。鑑定評価書は、やはり公正中立な環境の中で作成されて初めてその信頼性が維持されると思うからです。このように考えれば、このADR



□小谷 芳正（こたに・よしまさ）
（有）小谷不動産鑑定事務所代表取締役。不動産鑑定士。

1946年生まれ。（社）日本不動産鑑定協会司法制度改革特別委員会、同ADR小委員会委員。東京地方裁判所評価人协会会长。東京家庭裁判所調停委員、農水省貯金保険機構価格審査委員、地価公示評価員、東京国税局評価員等。

の場面で、不動産鑑定士が代理人となって鑑定評価書を出すという事態は、その信頼性において問題があると思います。

また、我々の職業倫理の観点から、片方の代理人たる立場で鑑定評価書を書くということに問題がないのかということです。突き詰めて言えば、我々の職業倫理に関する規律の問題です。両者の鑑定評価書に乖差が生じるということは、両者が職業倫理を遵守している限りにおいて、その正当性は斟酌される余地があると思いますが、そもそもがよって立った立場に中立性が保証されていないならば、全く意味合いが違ってきます。そういう点でここは慎重に考えないといけないと思います。

また、今回の新しい鑑定業法では、不動産鑑定士の職域が鑑定評価書を書くことから、その周辺業務まで広げられました。そもそも代理人として価格紛争に係わりな

不動産鑑定士調停センターの創設に関する要綱（一部省略）

第一. 理念と目的

不動産は国民、法人、団体などの基本財産として多大な価値を占めており、その価格、賃料などの経済価値をめぐる紛争は当事者の利害に深く関与するところである。

司法の分野において不動産の価値に関する争いは多岐に亘っており、不動産の経済価値判定について不動産鑑定士の果たす専門家としての社会的責任は極めて重い。

不動産鑑定士調停センターはこのような価格（賃料）紛争について適正な経済価値を提示し、当事者間の主張する価格についての調整を迅速に行い、話し合いによる解決によって、円満な相隣関係を再生し、その維持、発展に寄与することを目的とするものである。

第二. 適正な経済価値提供の施策

1. 合議体を構成

不動産鑑定士調停センターは原則として合議体で構成し、調停人の価値判断に相違が生じたような場合には、構成員相互に十分な意見交換を行い適正な経済価値を提示する体制とする。

2. 不動産鑑定士調停センターの構成員（調停人）

調停人は原則3名以上の合議体で構成する。不動産鑑定士調停センター発足以降は研修、調停センターへの立会などの実務経験を経た者の中から人材を育成し候補者名簿に登載する。具体的な申立案件の調停センターの構成員は不動産鑑定士調停センター運営委員会（不動産鑑定士調停センターに設置し5名程度で構成）において指名する。

3. 忌避、回避

調停人の判断の中立性を担保し、適正かつ公正な経済価値判断を行うため、申立当事者は申立案件の適正な経済価値判断を期するに不相当な事由がある場合は調停人に対し忌避を申立ることができ、あるいは調停人は回避しなければならない。

4. 代理人制度

今後研鑽を重ね、代理権が付与されるよう努力するものとする。

第三. 迅速な判断提供の施策

1. 不動産鑑定士調停センター開催期日の迅速化

10日あるいは2週間間隔を目安として短期に集中して開催期日を設け、早期解決を目標とする。

2. 価格判定資料の提供

価格判定資料の提供は原則として当事者の主張、立証に委ねることとする。

第四. 不動産鑑定士調停センターにおいて取扱う不動産の経済価値にかかる案件

1. 地代、家賃
2. 借地権の譲渡、増改築、借地条件変更等の承諾料
3. 遺産分割、離婚に伴う財産分与の財産評定
4. 借家権価格、借地権価格
5. 更生担保権の評定
6. 建替マンション売渡請求価格
7. その他不動産の価格紛争に関連する事項

第五. 手続の開始

1. 不動産について価格紛争を有する当事者の申立により、相手方の同意を得て開始する。
2. 官公庁、各種団体、法人などからの依頼により手続を開始する。

第六. 設置

社団法人日本不動産鑑定協会は不動産鑑定士調停センターを設置し、実施する。

第七. 法律専門家等との協同態勢

不動産に関する価格紛争は経済価値判断のみならず、地代、家賃の値上げ、値下げ通知（形成権の行使）など、法律要件の存否は経済価値判断の前提として重要な要件事実である。また、合意が成立した場合の調書の条項など法律の要件事実とその効果は当事者の利害に深く関わるので法律専門家の意見、判断を求めるなど、協同が求められる。

第八. 守秘義務

調停人及び事務局職員は、正当な理由なく当センターで取扱った事案について知り得た事実、その結果を他に漏らしてはならない。その職を辞した後も同じとする。

第九. 倫理

調停人は社団法人日本不動産鑑定協会の倫理規定に従い誠実に職務を遂行する。

第十. その他

1. 手続費用

申立費用は申立人が負担し、その後の調停期日手数料、紛争解決手数料等は双方が負担する。詳細は別途定める。

2. 調停前置、時効中断等の効力を有し、価格面を中心とした代理権が付与されるにふさわしい調停センターとして実績を重ね、社会の信認を得る。

3. 調停人に対しては、日当程度の費用を支給する。

4. 事務局運営費は本会等の負担とする。

がら、価格の正当性を主張していくという業務が鑑定評価なのかと考えると、多分これは鑑定評価ではなくて、一種のコンサル業務と位置付けた方が実態に合っている。このような考えの方が、一般社会や会員に受け入れられやすいと思います。

ADRをより拡充・活性化していくために、不動産鑑定士に代理権があったほうが良い。ADRの適切かつ効果的な運用のために必要だ。このような主張はよくわかります。

一方でこの代理権の取得は、不動産鑑定士イコール鑑定評価書を書く人とのイメージが定着している現状においては、我々の本来業務である鑑定評価に対する信頼を損ないかねない側面があります。

したがって、鑑定評価に対する不信が生じないような配慮をし、どのようにADRに取り組んでいくかを慎重に検討する必要があります。例えば、ADR手続きにおいては代理人たる不動産鑑定士は意見書等の提出に留め、自らは鑑定評価を行わない。どうしても必要な場合には別の第三者の鑑定評価書を取る、など。ADRとの関係で自らの職業倫理に関する規範を整理し、本来業務として鑑定評価書を書く場合と、代理人としてADRに係わる場合とで、不動産鑑定士の係わりかたが違うのだということを明確にする必要があると思います。

このことは、ADRに限りません。クライアントである投資家のために自らの専門的知見を生かしていくという新しい領域を作っていく際にも同じです。

新しい領域に取り組むためには、職業倫理に関する規範を整理して対外・対内に説明し納得して貰うことが前提だと考えます。

争訟鑑定は紛争そのもの

○小谷 そのような意見も有力に主張されて、それも事実だと思います。ですが、そこで問題になるのは、鑑定書と意見書ないしはコンサルの業務との線引きをどこでするかという問題はあると思います。鑑定書を書くときと、意見書ないしコンサル業務等をやることとはやっていることが全然違うというのちょっとどうなのかという感じはします。

鑑定書というのは、不動産鑑定士の判断であり意見ですから、代理人が鑑定書を書くということは、代理人としての意見の主張でもあります。鑑定書を読むことによってその主張がとてもわかりやすいのです。ですから、その辺は、後藤さんの言われるような、答えが一つであるような理想的な鑑定書の世界というのと、争訟鑑定の現実とのギャップはかなりあるのではないかと思います。継続地代、家賃等の争訟鑑定は紛争そのものだと思います。

特に継続地代、家賃の鑑定などは、必ずしも答えが一つに収束するものでもないと思っています。原告側、被告側、裁判上の鑑定結果が異なっても、それぞれの鑑定士が職業倫理に反しているものでもないと思います。結論の違う鑑定書が出されるので、信頼性を失うということはあるかもしれませんが、しかし、そのプロセスを見ていくと、それぞれに根拠を有しており、必ずしも職業倫理に反するというような評価書ということではないと思います。

価格構成要素が極めて多岐にわたり、複雑に構成されているので、事実認定、論理構成によって答えが必ずしも一つではないところに

継続賃料評価など争訟鑑定の難しさがあると思うのです。このような分野において結論の違う理由の論議を深めることは、評価理論の発展のためにも重要なことだと思います。

民事事件では、原告は請求債権があるといい、被告はないと主張し、検察側は有罪といい、弁護側は無罪と正反対のことを主張する中に、真実を見出すのだと思います。

不動産鑑定評価というのは、合理的な市場があったら成立するであろう価格と言われているわけです。しかし、紛争の前提として、借家権などのように合理的な市場がないケースというのはかなり多いのではないのでしょうか。継続地代、家賃というのは特にそうですね。継続家賃とか継続地代ということになると、市場に代わってというようなスタンスにはない価格を求められているということになるので、非常に判断の余地が多いわけです。ですから、その辺を踏まえると、理想的な一刀両断的なジャッジメントとしての側面だけを主張するというのはなかなか難しいというイメージがあります。この辺は大いに議論のあるところですね。

○後藤 私は、判断の余地が大きいゆえに、公正中立な立場が確保されていないと鑑定評価に対する信頼が得られないのだと思います。

例えば、銀行の担保評価の中で、金融庁は独立性が確保されている不動産鑑定士による鑑定評価を求めています。鑑定評価の必要記載事項の一つに「利害関係と縁故関係の有無とその内容」という項目があります。一般にはこれは物件に対する利害関係が問われ、依頼者との関係は含まないと解されて

います。今の時代これでは、鑑定評価書に対する信頼を維持することが出来ないと思います。既に、金融庁の考え方を始め、鑑定評価の現場では依頼者との関係が問われるケースが多くなっています。

このことは、代理人たる不動産鑑定士が鑑定評価書を書くということと、かなり近い部分があります。代理権が必要ないと言っているではありません。代理人が代理行為を行って行く中で、鑑定評価とどのようにかかわっていくのかを、自分たちで整理しないと、対外的に鑑定評価に対する信頼を



維持できなくなるのではないかと、危惧しているのです。

○小谷 代理人として鑑定評価書を書くということについては様々な議論がありそうですが、不動産鑑定士が代理人になるということについてはいかがですか。

○後藤 ADR を拡充・活性化していくために、不動産鑑定士が代理権を持ったほうがいい、持たないとうまく運用できないという意見は大変よくわかります。ただ、既存の業務の信頼性に大きな影響が及ぶとすれば、そういう心配があるとすれば、消極的になる会員が多くいるのは当然だと思います。

では、ADR をやらなくていいのかと言えば、当初からお話しさせていただいたように、これは近代社会が歩んでいる大きな流れで時代の要請です。不動産鑑定士が参加しなければ、高度な専門職業家としての責務を放棄し、国民の期待に背くことにもなります。だとすれば、どのような形にするADR に係わっていかないといけない。

でも、自分たちの本来業務との矛盾は整理しないといけない。そのために、どうするのかということとを慎重に考えることが、代理権を主張する前提です。

○大家 鑑定士が不動産の価格紛争の代理人となるということについては、当事者のニーズに適ったものではないかと思っております。つまり不動産の経済価値判断というのは非常に専門性が高い分野であろうということで、独自に整理できる要件事実の構成能力とか、価格または賃料に対する相当な論理の主張ということ当事者になりかわって代理するということは、法律専門職の代理人等と比べても、明らかにその立場上、そのニーズに適っていると私は思っております。

先ほどの話の中で、ジャッジメントと代理という話で、これは一方通行から見ると、あるいは代理をどうするのか非常に難しいところなんです。鑑定評価は、いわば価格あるいは賃料についての経済価値判断をするという意味では、やはりジャッジメントであろうということから一方通行のように見えます。しかし、ジャッジメントというのは右か左か白か黒かということであって、それは司法判断ではないでしょうか。つまり、裁判による裁定です。ADR における代理はそうではなくて、調停

事件において処理される場面とよく似ていて、紛争当事者に代わって、相当な主張を行うことができるなら、専門家が公正適正な結果に導くことが可能と思えます。

ところで、紛争当事者はそれぞれがさほど不動産に精通しているわけではないのです。だから、当事者の能力や知識というものを補完して、それぞれの立場から代理し権利を主張することができるのではないのでしょうか。つまり、そうすることによって正当な権利実現の手段となるということが、ひいては健全な私的自治の向上のために有用ではないかと考えております。

適正な合意に向けた代理人のリード

○吉村 私自身はコンサルの世界から鑑定の世界に入ってきたという経歴なものですから、不動産鑑定士がADR において代理行為をするということについての有用性を次のようにイメージしております。

そもそも代理というのは、一方の当事者に有利な主張をするという立場ではあると思うのですが、これは「一方的な」主張ではないかと思うのです。客観性や合理性を伴った主張を行い、それに基づいた合意形成がなされなければ、将来にわたって当事者の円満な信頼関係というものは築けないだろうと考えるからです。

これを非常に強く感じるのは、裁判においてバランスを欠いているのではないかと思われる主張がなされた事案で、裁判結果は非常にミスリードなことになってしまっているケースを目にしたときです。どういう経緯であったのかなと見てみると、不動産のプロのア

ドバイスがなかったり、あるいはスポットでしかプロの意見が反映されていなかったりという背景があったりするのです。

こういった事案を見るにつけ、両当事者にとって不幸な結果だなど感じます。お互いに、客観性、合理性がある主張がなされれば、将来に亘るもっと良い結果を導き出せたのに、一方が勝って片方が泣く、あるいは当事者双方とも泣くというような形になってしまうのです。

ADRが目指すべき形というのは、「Win-Win」すなわち、どちらとも勝つ、満足するんだという形であって、やはり「一方的な」主張に基づいた形というのは、代理であってもすべきではないのではないかと、それは当事者が求めているものではないのではないかと思います。

このようなことを考えれば、不動産鑑定士は、従来であると補佐人的な立場でアドバイスをしているわけですから、代理行為をするという有用性というのは高いのではないかなと思います。

○**大家** そうだと思います。民事の調停の場面では、条理に適った解決を目指すものであり、ADRも紛争当事者のいずれかが勝者または敗者を決する場ではなく、いかにして解決を図るかが重要なのです。そして解決後においても、スムーズな人間関係、社会の関係が維持できる、経済活動に支障とならないような調停やあっせん方法を提供できる、こういうことを目的とするべきであるということから、トレーニングされた不動産鑑定士による不動産の価格や賃料紛争における代理制度というものは紛争解決にとって不可欠なものではないかと考えます。

○**小谷** 今、吉村さんが言われた

ミスリードということですが、当事者の言うことのみを耳を傾けた単なる代弁者、リップサービスだけではいけない。不動産鑑定士というのはあらゆる事件を通して、その事件の適正な価格のありどころというのを体感的にわかっているものですから、それを踏まえた上で、依頼者に対する説得をするということが非常に重要だと思います。

例えば、100万円と50万円それぞれの当事者が争っていると、依頼者は100万円だというのが、とても100万円ではいかないよと、せいぜい80万円ぐらいではないかと、この程度は覚悟しなさいよということを依頼者に説得する。これはお互いにそういうことが行われれば、係争の範囲が縮まるわけですね。そういうことを説明できることによって、適正、迅速な解決に結びつけることができると、そういう有用性というのは多分にあると思います。

紛争解決(民事)と真実の究明(刑事)に当事者主義を採用する訴訟構造と調停センターの制度設計

それからもう一つ、今の訴訟構造として、原告、被告ないしは刑事事件での検察側と弁護側と、これは当事者主義をとっているわけです。紛争解決手続として、このような当事者主義をとって対立構造をつくり出すということについては、その争点が明らかになって、より公正、適正な結果へ導くことができるからです。当事者主義をとる限り、依頼者の立場に立った主張、立証というのは非常に重要なのです。我々の不動産鑑定評価の分野では非常に多くの考え方があり、比準価格、収益価格、いろんな要素があって複雑な価格構成要件から成り立っているわけです

から、どの立場に立って価格構成要件を主張、立証するかというのは非常に専門性の高い重要なところだと思います。ですから、そういうことを主張することによって、調停人に、より適切な資料を提供して、調停人が妥当な解決を図るということは非常に有益ではないかという考えを私個人は持っています。ここは非常に多くの議論のあるところだと思いますので、今後とも議論を重ねていきたいと思っています。

○**後藤** 皆さん言われるように、ADRの拡充・活性化・適切な運



用のために、不動産鑑定士に代理権があったほうが望ましいというのは大変よくわかります。ただ、何度もお話しさせていただいているように、価格紛争の場で代理人となって鑑定評価書をもって主張していくという行為には、鑑定評価に対して誤解・不信を招く要素がある。これは確実にあると思うんですね。その誤解・不信を招かないような工夫をどのように形作っていくかを考えないといけない。

例えば、代理人としてADRで価格紛争に係わっている場合には、自らは委任者のための鑑定評価書は発行しないとか、代理契約が終

了した後も、2年とか3年はその委任者に関する鑑定評価は行わないとか、そういう規律を打ち出していけば、一般社会は代理人となって活動する行為も、不動産鑑定士の正当な職域と認知してくれると思います。代理権を取得するに当たって、自らをどのように律していくのかということと同時に考えることだと思います。

○小谷 後藤さんの言われることも事実であり、理解できます。代理権の問題は将来的な課題ですが、代理人の活動と、それから鑑定評価書の活用などについてはいろいろ



議論のあるところですから、今後とも議論を深めたいと考えております。

不動産鑑定士調停センターと代理権

ADR「不動産鑑定士調停センターと代理権」につきまして、適正、迅速な紛争解決を目的とした運用システムとして当事者主義の採用と代理人制度はセットとなつて機能できる部分があるのではないかと考えています。当事者主義というのは、当事者に主張、立証を委ねるシステムですから、今の

裁判制度と同じなのです。自分はどう考える、どういう理由で幾らが正しいと考えているかというものを当事者の主張に委ねるというような解決方法を個人的には考えております。ここは私的自治、自由主義経済と密接に関連するところだと思います。不動産の鑑定評価というのは、高度な専門分野に属するところですから、価格判定についての当事者の能力を補ったりすることが非常に重要になってくるわけです。補佐人とか代理権が制度設計に非常に重要になってくるのではないかと思います。例えば、会社に勤務しているのに期日ごとに本人が出頭しなければならないというようなことになると手続上非常に支障が出てきます。適正、迅速な解決が期待されていますが、会社に勤務している人が休暇をとるとということ自体が非常に難しいので制度の円滑な運用に支障が出ます。また、当事者が法人の場合に常に代表者に出てきてもらわなければならないということになると、これは事実上不可能ではないかということになり、実際の運用からも、代理権というのは必要ではないかと考えるわけですが、その辺についてはいかがでしょうか。

専門的知見に期待される代理権

○大家 一般的に、不動産に精通する人は少ない。だから、その当事者になり代わって能力や知識を補完することの意義は大きい。その立場を代理して、その人たちの権利を主張することが正当な権利実現の手段となると私は思っておりますから、代理という制度の創設は望ましいものだといえます。より具体的に言えば、不動産に精

通しない人はどのような情報をどのように整備し、分析し、主張していか知らないわけですから、解決に向けた実情に即した的確な対処は極めて困難と言わなければならない。ですから、私有財産制度が保障され、実現しうる手段が必要になると言えます。

○小谷 不動産鑑定評価の内容というのは非常に高い専門性があるわけですが、事例がどうだとか、価格水準はどうだという客観的な事実を踏まえて、継続賃料の場合ですと、差額配分法であるとか、スライド法であるとかいろいろな評価方式を経て試算賃料が得られ、得られた試算賃料のどこを採用するかという点については非常に専門性の高いところですが、どれをとるかによって結果が変わってくるわけですが、それは不動産鑑定士でないとなかなか当事者の立場を理解した主張ができないのではないかとこの点からも、代理制度の必要性というのが感じられますが、その辺はいかがでしょう。

○吉村 先ほども不動産鑑定士が代理行為をすることの有用性について少しお話ししましたが、紛争の本質的な内容が不動産のプロが主幹すべき分野では、やはり不動産鑑定士が代理行為を行うべきではないかと考えます。

私自身は、現在、賃料交渉のアドバイザー業務とか、再開発の権利調整のアドバイザー業務を行っております。補佐人的な立場であったり、顧問というような立場であったりします。

賃料交渉の現場において、これまで長年に亘って当事者同士で交渉してきたけれども、一向に問題が解決しておらず、経緯を聞いてみますと、情だけで話していて理屈がなかったり、あるいはそれがこじれにこじれ、司法の場に持ち

込まれた挙げ句、先ほどお話ししたようなミスリードな結果になってしまって、悲劇を生んでしまっていることがあります。

このようなケースにおいて、実際に現場でのコンサルに入ったときには、最終的に両当事者の合意がとれる水準を見定めつつ、まずは、客観性、合理性を伴ったアドバイザーとしての意見を依頼者である一方の当事者側に説明するわけです。そうすると、依頼者側がこれまで相手側に主張していた水準自体が間違っていて、本来主張すべきはその水準とは違っていたために全く解決に至っていないというようなケースが多くありまして、その場合には、適正な水準を依頼者側に納得してもらいつつ、相手側に説明していきます。すると、将来も持続できる円満な信頼関係が築けて良い結果に結びつくこともあります。

また、これは再開発の権利調整の話ですが、再開発事業の審査委員としては、公正中立な立場として再開発事業全体の権利変換について適正かどうかを判断するというジャッジメントの立場もありますが、それとはまた違う立場として、地権者側のアドバイザーとして地権者の権利保全をするという立場に立つこともあります。これは先ほどお話しした「一方的な」主張をするとか、あるいはごね得の世界とかとは全く違う話で、不動産のプロとしての合理的なアドバイス、主張をすることによって依頼者側にも納得して頂き、相手側や他の権利者にも納得して頂くわけです。

勿論、適正かどうかというだけの世界ではないですから、事業に関わる背景や経緯などを踏まえた実践理論、実践交渉がアドバイザーには要求されます。解決の道

を切り開くコンサルティング業務として、アドバイザーだったり、補佐人だったりという立場で現場に関わっているわけですが、これもこれが代理人という立場でも、同じ意味を持つわけですし、さらに代理人という位置づけによって、より円滑に交渉が進む可能性もあるので、適正かつ迅速な紛争解決を目指すADRにおいても、代理行為を不動産鑑定士が行っていくということについての意義というのは大きいのではないかと思います。

○小谷 不動産鑑定評価制度自体が公的評価から出発したという点では、出発はジャッジメント的な機能が非常に優先していたわけですが、最近の時代の要請により、今の吉村さんのお話のように、専門性の高い非常に適切なアドバイザーであって、それが潤滑油となって信頼関係をつくり上げていく。こういう鑑定評価以外のコンサルというか、アドバイザーというような役割を担わなければならないというのが時代的な要請なのかもしれないですね。ですから、そういうものに向けて、我々の倫理であるとか、不動産鑑定士の位置づけをどうするかというのを今後議論していかなければならないでしょうね。

補佐人としての役割

それからもう一つ、代理人とは別に、今、補佐人という話が出ました。補佐人としての役割というものもこれから考えていかなければならないと思います。代理人の場合ですと、本人に代わって権利関係を本人に帰属させるという関係があるわけですが、補佐人というのは、専門的な知見を持って本人

を補佐していくという意味ですから、基本的には違うのです。効果は違いますが、やっている内容は同じなのかという感じはします。ADR代理から訴訟行為の補佐人などという制度も考えられますので、補佐人としての立場、代理人としての立場、これからはこういったことも議論していかなければならないと思います。

ADR代理権の範囲

それから、代理権の範囲、これ



は非常に重要だと思うのです。仮に代理権があるとして、不動産鑑定士の場合には、価格紛争解決の目的の範囲に限られるべきであって、それ以外の分野の明確化を図る必要があると思います。

例えば地代家賃などの金銭債権の強制執行であるとか、建物明け渡し交渉などの法律行為との業際の境界、これをはっきりして、不動産鑑定士自体が訴追を受けないようにしなくてはいけないと思います。ですから、代理権を議論するのであれば、代理権とほかの法的な分野との業際の境界を明確にしておくということが非常に重

要になってきます。

○後藤 代理権の範囲・内容を整理し、我々がADRを行っていく上で必要な代理権は何なのかということを検討する必要があります。代理権の範囲・内容を整理する視点としては、二つあると思います。一つは業務範囲から見た視点で、不動産に関するどのような紛争を代理するのか。また、もう一つは紛争処理過程からみた視点で、紛争処理過程のどの段階での代理権を必要とするのか。あえて分類すると、相対折衝による和解の際の代理、ADRの手続の際の代理、訴訟の際の代理などで、その中で我々不動産鑑定士にとってADRを円滑に運用するために必要な代理権は何なのかということ十分に考え、必要なものを主張していくという姿勢が大切だと思います。

○小谷 そこは非常に重要なところだと思いますね。代理権といっても、ADRに持ち込む前の事前の交渉から、ADRの代理権から、それからまた調停センターで不調になったときの訴訟代理、大きく3段階に分かれると思います。訴訟代理についてはいろいろ議論のあるところですが、訴訟手続について慣れていなければならないし、民事訴訟法についての知識がなけ

ればならないというようなことがあります。非常に難しい問題があるのかなと感じます。その辺は非常に議論のあるところだと思います。

○大家 そのために業際分野が明確であるべきだということは当然だと思います。やはり交渉過程のその範囲を明確にできるような文書化、こういうものについて、もう少し議論を詰めていく必要があるうと思っております。

依頼者とのトラブルの防止

○小谷 それから代理権に関しては依頼者とのトラブルの防止というのが非常に重要になってくると思います。つまり、勝手に合意をしてしまったということで依頼者から訴訟を起こされるという可能性も多分にあると思います。ですから、そこについては、依頼者との交渉の過程、打ち合わせの過程を明らかにしていくということも非常に重要なことではないかと。例えば書面で一つ一つ合意していくというようなことも考えられ、不動産鑑定士が代理人としての責任を依頼者から訴追されるというようなことのないような措置が重要になってきます。

不動産鑑定士調停センターの概要

「不動産鑑定士調停センター」がいよいよ立ち上がりましたが、その概要についてお話しいただけませんか。

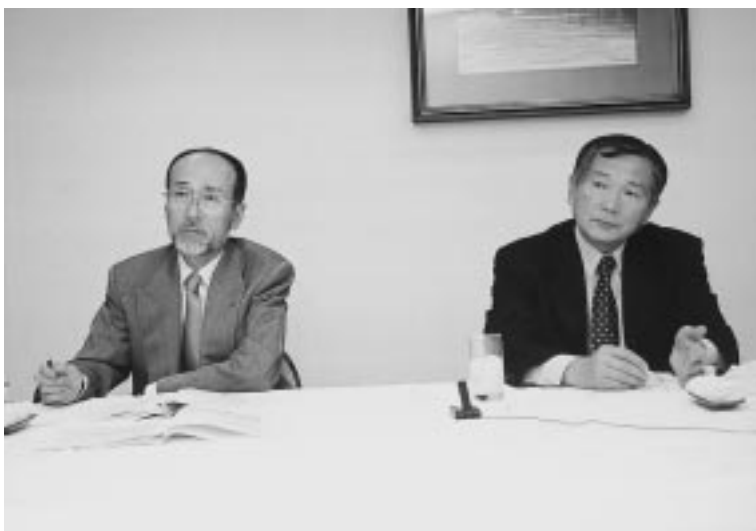
○大家 鑑定協会の司法制度改革特別委員会ADR委員会で、調停センター規則から調停センター創設に関する要綱などのほか、調停人選定基準及び報酬規程、調停センター各種書式にかかる関連するものを整備いたしました。これについては詳細を詰めて実際の運営に当たっていきたくと考えております。

○小谷 それから調停センターの概要については、調停人の選任基準であるとか、項目だけでもお話しいただけませんか。

○大家 大きなものだけ申し上げます。調停センター規則というものが、運営にかかる内容を規定しています。

さらに調停人選任基準というものが、あります。修正するところもあろうかと思われませんが、各規程とも一応鑑定協会理事会で決議されたところですので、校正を要するところは今後ご議論いただいでやっていきたいと思っております。選任というのはいやなこと、大変悩ましいのですが、避けては通れないものですので、深いご理解を賜りたいと思います。

ところで、運営等が適正に執行されていくために必要な事項のうち、重要なことがあります。それは、忌避、回避ということですが、これも紛争解決の公正性というものに妨げることがあってはならない。そのために調停人を忌避することができるという規定をつくっております。併せて回避、辞任等についても、やはり必要な規定は



つくっておりますので、また後日詳細な運用等についてご説明申し上げたいと思います。

これらの紛争解決手続については、当然ながら、公正な実施の担保ということが求められますので、この規定も設けなければならないところ です。

○小谷 それからあと、適正、迅速な運用ということが言われていますね。

○大家 原則として3名以上で構成される合議体をもって、10日あるいは2週間間隔を目安として、短期日に集中して開催期日を設け、できれば3ヵ月ほどの早期解決が可能となるのが理想的でしょうから、それを目標にやっていけることを期待しております。

不動産鑑定士調停センターの設置

○小谷 次に、設置についてですが。(社)日本不動産鑑定協会に設置して、運営は各士協会に委ねるというような方向にはなっておりますが、東京会の運用の方向性などについてお話しただけでないでしょうか。

○後藤 本会の動向を見極めながら執行部のほうで議論を始めたところです。方向としては、相談会の実績を踏まえて、この相談会との連携を図りつつ、発展的にADRに取り組んでいくことを考えています。先ほど説明したように、不動産の価格に関する紛争を抱えている人たちが非常に多くいることを実感しています。このような方々に我々の鑑定士協会が立ち上げるADRを積極的に使っていただくような工夫をしながら進めていきたいというふうに考えています。

このADRは、当面は一種の社



会貢献という意義が強いと思っています。現に相談会是我々のボランティアで行われており、当面はその域を出ないだろうと考えています。ただ、このADRを着実に育てることによって不動産鑑定士の新しい業務形態・社会的役割が形づくられれば、それは我々の将来にとって明るいことだというふうに思います。そういう意識で積極的に取り組んでいくという方向で考えています。

○小谷 まず東京会のほうで運用してみて、それからまた大阪、名古屋、全国へ広げようという構想ではあるわけですね。

○後藤 現実に、このADRを利用するような不動産に関する紛争は地域的に偏りがあり、東京が一番多いと思います。相談会の状況からも確かなニーズを感じていますが、日本社会の新たな試みの一環でもあり、焦らずに地道に成果を積み上げていきたいと考えています。全国の士協会の参考になれば幸いです。

○吉村 今回、日本不動産鑑定協会に不動産鑑定士調停センターを開設しました。ADRは新しい試みであるので、まずは日本不動産鑑定協会にセンターを設立して、業務を実施しつつ実績を積んでい

き、試行改良を加えながら形にしていく必要があると思うんです。ADRというのは国民のニーズからすれば、地域に根ざした全国的な展開であるべきものですから、東京都不動産鑑定士協会なり、その他の地域会なりに発展させていくという形が望まれると思います。

○小谷 とりあえずは東京でスタートして、順次、全国へ広げていきたいという考えを持っております。

○大家 この度の調停センターは、鑑定協会に設置されたもので、正式名称は「東京不動産鑑定士調停センター」です。頭に地域を示す意味で、冠称、東京云々としているわけです。平成16年度の鑑定協会が掲げた事業計画には東京及び大阪が謳われていましたので、いずれは大阪へということも必至でしょう。大阪では近畿地域連絡協議会において、準備会を創設することを目指している段階であることをご報告申し上げます。各士会単位で機能するという紛争解決処理の機関の構築を図るよりは、ハブとなる処理機関を地域会で運営しつつ、各士会とのネット網を構築して、社会のニーズに応えられる運営を図る。つまり、地方の特徴として、不動産の価格紛争で悩

んでいる人は、一都市に止まらず、他の市、他の府県で住んでいることも多いわけであり、受け付け窓口はより広い方がより精通する専門家が対応できるといえます。これが今後の課題だと考えており、また併せて隣接法律専門職種との交流も不可欠だと思っております。これに先立って裁判外紛争解決手続に係る会員への一層の理解が得られるために、十分な地ならしと質の向上ということが不可欠だと思っております。

弁護士との協働体制

○小谷 次に、法案では弁護士との協働体制の構築ということが言われているわけですが、法的専門知識、それから和解条項の作成などについては、弁護士の助言を受けることができるための措置をしていかなければならないと考えております。

守秘義務と倫理

それから守秘義務とか、倫理ということが非常に強調されているわけです。現在、不動産鑑定協会の中にでも倫理規定というのがありますが、ADR 自体の規定を作成するというのも考えられるのではないかと思います。

報酬、手続費用等の規定

次に、報酬とか手続費用の規定、調停人の日当などについては原案ができていないわけですが、これからコンセンサスを得て発表していくような状況になるのかなと思っております。

調停センター運用の成否の鍵

最後になりますが、不動産鑑定士調停センター運用の成否の行方ですね。これについて、裁判所の調停制度というのは長年の適正な運用によって信任を得られてきた実績があるわけです。不動産鑑定士調停センターの地道な努力の積み重ねによって信任を得ることが成否の鍵を握ると思いますので、その適正、迅速な運用というのが非常に重要になってきます。ですから、そういったものの積み重ねによって調停センターの信頼を得られるという形になるのではないかと思います。

それから、積極的な議論を経て、適正な結論へと導くことの努力ですね。今まではどちらかということ、不動産鑑定士はジャッジメントとしての評価額を指示することにとどまっていたということが多かったと思います。ジャッジをして、そのまま評価書として出すということで、結論に至るまでの過程の議論が行われることは比較的少なかったのではないかと思います。今度の調停センターにおいては3人の合議制になるわけですから、合議体において十分に論議することが非常に重要なことになると考えられます。鑑定評価制度への信任を高める不動産鑑定士調停センターとなることを期待することになると思います。今後の成否の行方に関して、お話しただけませんか。

○後藤 さらに、私は二つのことを挙げさせていただきます。

まず一つは、この ADR にかかわっていく際に、従来の鑑定評価とは異なる、新しい業務形態であるという認識で取り組んでいかなければならない。それは先ほど言

われたジャッジメントとしての鑑定評価書を書くという業務とは別の業務だという認識が必要だと思います。そういう意味では、自らの職業の自己変革を必要としていると思います。我々が営々とやってきた鑑定評価書を作成するという業務から、そこで培った経験と専門的知見を生かして、さらに紛争を解決するためのノウハウを身につけることで新たな業務形態を立ち上げていく、そういう自覚を持って取り組んでいくということが大事と思っています。

もう一つは、この ADR というのは、紛争当事者の自主的な解決を支援・促進していくことですので、不動産紛争を抱えている人たちが気軽に我々の ADR に相談に来て欲しい。そのためには、不動産紛争を抱えた紛争当事者と接触のある、多くの会員が参加できる仕組み・仕掛けを作ることが大切です。

一つの考え方としては、相談会との連携を上手に図っていくことが挙げられます。その相談会の中から当事者間で紛争を解決しているという意欲のある相談者に、不動産鑑定士調停センターを紹介して活用してもらうというような取り組みが考えられます。

無料相談から有料相談会を経て調停センターへの道

○小谷 今、ADR の参画の垣根を低くして、会員の多くが参加できるようにというお話がありましたが、当初は、無料相談会があって、それから有料相談会になって、今度調停センターが立ち上げられて、より積極的な解決に結びつけるという非常に自然な流れになっているのではないのでしょうか。今、ここで有料相談会まで来たが、も

う一つ上って調停センターでやると。そこで調停センターでは調停人になったり、場合によったら補佐人になったり、代理権がとれば代理人になったりということ、会員の多くの方に参加していただくという国民の紛争の解決に尽力していただくということは、まさにこの法案の目指すところではないかと思えます。

調停センターの運用方法——紛争の一部に価格紛争を含む場合の制度設計

それから最後に、この調停センターの運営方法ですが、特に遺産分割の財産評定とか財産分与、正当事由を補完する金銭的給付というのは、価格紛争は紛争の一部なのです。ですから、この点についてどう対応していくかということについては、いろいろな方法が考えられると思えます。

紛争解決の分業制度

一つには、価格紛争解決手段としては鑑定によることができる。他の選択として裁判外紛争解決手続も考えられるわけです。裁判所に継続する係争事件の価格紛争部分についてのみ調停センターに委ね、調停センターにおいては価格紛争に限定して合意を図ると、こういう「分業制度」、これは重要ではないかと思えます。このような鑑定に持ち込むのか、それとも紛争センターに持ち込むのかというような選択肢の拡大は、本法案の解決を図るのにふさわしい手続を選択することを容易にする立法理由にかなったものではないかというふうに考えられるわけですね。

このような選択肢の拡大は、特に最近課題となっている不良債権評価に関する特定調停、それから更生担保権の紛争、建替マンション売渡請求価額などの部分を調停センターに委ねることができるということで、非常に制度としては優れた制度ではないかと思えます。今後とも、こういった分業化を進めていくべきではないかと思えます。

○**大家** 運用の成否というところについて、一つ加えようかと悩んでいるところがあるのは収支なのです。運用の成否の行方を考えるうえで、重要なキーになるのは間違いないでしょうね。

○**小谷** お金の話でしょう。そこはなかなか難しいが、大事なところなのです。

○**大家** 他の団体を見ると、やはり厳しいようです。厳しいのだが、それをどう乗り越えてきておられるのかと考えると、やってみなければ分からないという意見がほとんどです。

○**吉村** 確かに、収支については、センター運営の成否の一つの要素ではありますね。当然、社会貢献ではあっても、それを継続的に発展させていくためには不可欠な要素ですから、今後の検討課題として入れるべきかなと思えます。

○**小谷** 他の業界ではかなり厳しいわけでしょう。

○**大家** 厳しいようです。

○**後藤** 成否を決めるのは、これが全部そうなんです。1から4の中に、それに私は二つ追加させていただいたということですよ。

○**小谷** 財産的な基盤をどうやって運営していくかというのは重要なことですから、避けては通れません。

○**大家** 運営基盤の整備については、今後も提言し検討していきたいと思えます。

他の専門職種との連携

○**吉村** それから、社会のニーズをしっかりと捉えないと続かない話ですから、不動産鑑定士調停センターを設立して、これを発展させていく中で、紛争解決の実効性を高めるために、他の専門職種と効果的に連携した方がよいケースも出てくるはずなんです。このような場合には、他の専門職種の専門的知見を活用しつつ、不動産鑑定士調停センターに厚みを持たせて、センターの信頼性をより高めていった方がいいと思えます。東京の10士業の合同相談会も元々は広報、PRの目的から始まったのですが、最近では相談業務に位置づけが変わってきております。当然、士業どうしの競合はあるのですが、社会のニーズにより、士業どうしが連携する必要性が生まれているわけです。この部分は今後の課題ということで、まずは不動産鑑定士がセンターを立ち上げて、軌道にのせることが重要だと思います。

○**小谷** 隣接職種との協働体制をとることによって、このセンターの厚みを増していくということにかかわってくると思えます。将来的な課題として非常に重要なところではないかと思えます。

社会のニーズにかなった調停センターを立ち上げて、鑑定評価制度への信頼を高めるということに繋がることを期待してこのセミナーを終わりたいと思えます。

(11月9日、東京・霞が関の霞山会館で収録)

セミナーを終えて

一. 裁判外紛争解決への理解

これまで、民事上の紛争、例えば金銭債権、交通事故、境界争い、特許、医療事故、賃料紛争、借地非訟など、ほとんどの紛争は裁判所で集中処理されてきている。

これら民事上の紛争には、境界、特許、医療、不動産の価格紛争など高度な専門知識を要求される分野の紛争が少なからず存在する。裁判官は法律知識に基づいた判断能力、紛争解決能力に勝れているが総ての専門分野においてまでオールマイティーではない。

境界紛争に専門知識を活用できる土地家屋調査士、無体財産権に専門知識を有する弁理士、不動産の価格紛争に専門知識を有する不動産鑑定士など、法律隣接専門職種がその専門分野において紛争解決に寄与していくことは国民の福利の増進に繋る。裁判外紛争解決手続の開設は、一つには国民の紛争解決手段の選択肢の拡大、二つには専門的知見を活用した、よりきめ細かいサービスの提供による事案に即した適切な解決、三つ目にはよりハードルの下げられた使いやすい紛争解決手続の設置、四つ目には専門性の高い分野の紛争解決の分業化による効率的解決などの効用が考えられる。

国民にとって使いやすい紛争解決手続を推進することによって、より理想的な私的自治（契約自由の原則）の実現に近づくことが出来るものと考えられる。

二. 手続実施者の信頼性の確立

日本の司法制度が司法権の独立と法の支配の実現を長年積み重ねた結果として、高い信頼性が確立された歴史を振り返り、これから開設される裁判外紛争解決手続実施者への信頼性をどのように確立するかが最重要課題である。不動産鑑定士調停センターが国民の信頼を得て、安心して紛争解決を申し立てられるような制度に育てていくためには、適正、迅速な処理は固より、的確な事実認定、論理構成を経て適正な結論を導き出すことのできる公明正大な調停人を確保、育成していくことが肝要である。

調停人をはじめ調停センターの機能を担う不動産鑑定士には研修、演習、実務経験など紛争解決に必要とされる事項について自己研鑽を積んでいくことが求められている。

将来的には、調停人としての職務を遂行するための専門の研修制度を設けることも考えられる。

これまでは、不動産鑑定士は不動産鑑定評価書によって依頼者に適正価格の報告をすることが主たる職務であった。

しかし、不動産鑑定士の社会的貢献として相談会を実施しており、無料相談会から、より具体的な事案の価格に踏み込んだ有料相談へと発展し、更により積極的に紛争解決に介入する調停制度へと移行しつつある昨今の一連の流れは、調停センター設立の道程として自然な流れと考えられる。

時の流れ、時代的要請とともに不動産鑑定士の役割は幅広い内容に変化しつつあると言える。

このような時代的背景を踏まえ、不動産鑑定士の知見をどのように活用し、社会に還元するかが今問われている。

三. 不動産鑑定士が補佐人、代理人となり得るにふさわしい見識の養成

不動産鑑定士のADR代理権は制度の運用などをみて、代理権を付与するか否かは今後検討するものとされている。

補佐人、代理人は法律知識は固より、それぞれの立場の見識が求められる。不動産鑑定士の日常業務には補佐人、代理人としての業務は含まれていないので、不動産鑑定士の一般的理解として必ずしもこれらの見識を有するものとはいえない。従って調停センターの運用を重ね研修、実務経験などを経て補佐人、代理人となるのにふさわしい不動産鑑定士の養成が期待されている。

四. 仲裁判断

セミナーでは論議されなかったが、調停が不調に終わった場合で仲裁合意（仲裁法第13～15条）がなされた場合に、仲裁判断を行うことができる制度へと発展することが望ましい。

仲裁人（仲裁法第16条～22条）の資格に制約はないが、信頼性の高い調停人となるべき見識のある不動産鑑定士を仲裁人に選任することは仲裁制度として適切な運用と考えられる。

調停にとどまらず、仲裁判断を委ねられるにふさわしい信頼性の高い調停センターへと育成できるか否かがADR成否の鍵である。社会の信認を得るには地道な長い道程を要するが、それを実行していくことによって不動産鑑定士への社会の理解はより深まるものと信ずる。

五. 紆余曲折を経て熟成させる制度

裁判外紛争解決手続は新しい制度であり、社会に定着、熟成するには今後紆余曲折が予想される。より良い制度とするため、皆で英知を出し合って育成されることを願い、読者諸兄の御理解を得ることを期待する。

(小谷 芳正)