

## ◆鑑定セミナー◆

# 「不動産鑑定士調停センター」 の開設と今後の運営 ——その対応と可能性を探る

調停センターのあり方、考え方／調停センターの構成、  
運用システム／補佐人、代理人について／成立手数料—など

〈出席者〉

(50音順)



横浜地方裁判所判事  
**大澤 晃氏**

(株)協同鑑定所

**大家 通孝氏**



弁護士  
**曾我部 東子氏**

(株)吉村総合計画鑑定

**吉村 真行氏**



●司会  
(有)小谷不動産鑑定事務所  
**小谷 芳正氏**

(社)日本不動産鑑定協会はこの7月、事務局内に「不動産鑑定士調停センター」を開設した。不動産の価格や賃料に関する紛争について、その分野の専門家である不動産鑑定士が専門性を生かし、弁護士とともに解決していこうというもの。不動産鑑定士は長年、裁判所の調停人などの経験者も多く、裁判

外の紛争解決のための機関として大いに期待される。今回は、法曹関係の横浜地裁判事の大澤晃氏、弁護士の曾我部東子氏と、「不動産鑑定士調停センター」の開設に携わってきた不動産鑑定士の皆さんにご出席いただき、同センターの役割とあり方、今後の運営などについて探ってもらった。

## 一. 不動産鑑定士調停センター開設のお知らせ

○小谷 平成18年7月1日、不動産鑑定士調停センターが開設され、7月18日に法務省民事局長、国土交通省土地・水資源局長、日本弁護士連合会会長、本日ご出席の曾我部さん、最高裁民事局、各士業団体代表などのご出席をいただき開設パーティーが盛大に開催されました。

センターの存在は一般にはまだ余り知られていませんが、一般からの問い合わせは増えており、私も事前相談に出席して紛争事情などを伺いました。当事者からの事情を聞きながら、1件1件でいねいに事件処理することがこの制度の社会的信用に結びつくので、ていねいな処理をしていくことが大切だと感じました。

不動産鑑定士調停センターの存在を広く知って積極的に利用してもらうためには、インターネット、専門誌、新聞、雑誌などにおいて不動産鑑定士はこんなことをしているのだという専門分野の記事を掲載していくことも重要だと考えています。例えば新聞などにおいて身近な更新料とか家賃、地代の値上げ、値下げなどのQ&Aの記事を調停センター名で連載することによって知名度は上昇するのではないかと考えます。また、日本司法支援センター、無料街頭相談会などを通じて国民に広く知って

もらって使い勝手の良い制度に育って欲しいと考えています。調停センターのパンフレットは後記に掲げてありますのでご参照下さい。

また、調停が成立したときは別途手数料規則によって報酬を得て手続実施者（以下調停人という）と鑑定協会に配分するシステムです。

すべての人は不動産に深く関与しており、その価格、賃料は国民生活に深く結びついています。例えば家賃を例にとると、1ヵ月数千円から数万円の案件までバリエーションに富んでいます。家賃を5万円から7万円に値上げ、あるいは7万円から5万円に値下げというような事案も多く見受けられます。企業間の何千万円という取引よりむしろ生活に密着した数万円の賃料の争いのほうが深刻で解決が難しく、長引くことも多いケースもみられます。このようなケースは訴訟費用、解決期間、精神的な負担面から司法での解決より、不動産鑑定士調停センターでの話し合いによる解決になじむのではないのでしょうか。

このような日常生活における様々な案件について着目し、司法での解決になじみにくい案件についても低額な費用で適正、迅速に解決し、良き隣人関係の回復に参与することは不動産鑑定士の専門家の社会的責任として重要なところではないかと考えます。

## 座談会の趣旨と出席者

○小谷 本日は、裁判外紛争解決手続きの利用の推進に関する法律（以下ADR法という）、その他の法律にもとづいてこれからの不動産鑑定士調停センターのあり方、運営方針、めざすところなどについて座談会を開催させていただきました。

調停人研修会講師として講演いただき、裁判所において紛争解決に携っておられる横浜地方裁判所の大澤晃判事、第二東京弁護士会の推薦で当調停センターの運営委員をお引受いただいている(財)日本調停協会連合会元理事長の曾我部東子さん、鑑定協会司法制度改革特別委員会委員で神戸から出席いただいております大家さん、調停センター運営委員の吉村さんにご出席いただいております。

平成19年4月から施行されるADR法の概要、当調停センターの展望など闊達なご意見を伺わせて下さい。

まずはじめに簡単に自己紹介をお願いします。

○大澤 横浜地裁の裁判官の大澤です。昨年5月から6月にかけて東京で開催された調停人候補者研修会に講師として参加して「民事執行法の理論と実務」という題目で講演させていただきました。お忙しいであろうと思われる時期にもかかわらず、多数の方々に熱心に講義を聞いていただき、その取り組む態度の真摯さに驚かされた

という印象が強く残っています。この度、この研修が実を結び、調停センターが立ち上がったというのは、誠に喜ばしいことです。今日は、不動産鑑定士が主体となつて行う民間型 ADR について勉強させてもらおうと思っています。

○曾我部 私は第二東京弁護士会所属の弁護士で、弁護士歴も長くなりまして明年開業50周年を迎えます。

長い道程でしたが、この間隣接の士業の中で特に社団法人日本不動産鑑定協会所属の諸先生方とのお付き合いは極めて濃密なものがありました。受任事件の不動産鑑定という日常のお付き合いに止まらず、私の場合は社会奉仕の分野で同僚として苦楽を共にし、達成感を分かち合う機会が重なり合うように続いて今日に至っております。裏を返せば、先生方の不動産鑑定というお仕事なくしてはこの世の中は取まらない、ということに通じましょう。

私は、昭和44年に東京家裁の家事調停委員になり、定年までもっぱら遺産分割調停事件を担当して参りました。家事調停では、昭和23年に制度が発足した当時より、完全な男女共同参画態勢が貫かれて参っておりますから、相方調停委員は必ず一般男子。そうして遺産の不動産が軸になる難件では、迅速処理の観点から、不動産鑑定士の先生方を相方委員として配されます。したがって同僚として苦楽を共にする機会が多かったので。また、民事調停もよく活用させていただき、不動産鑑定士の民事調停委員のご厄介になる機会もございました。

加えて、不動産鑑定協会所属の調停委員の皆様は、調停制度の充実発展を期し、調停協会活動にも大変ご熱心で、(財)日本調停協会

連合会本部に有能な人材を常時送り込んでおられ、ここで一緒に仕事をする機会にも恵まれました。私が理事長を仰せつかった間は横須賀会長、稲野邊委員長には絶大なご支援をいただきました。

また、昭和48年から平成7年まで、東京都土地利用審査会委員を務めましたが、行政指導に不服を申し立てる審査事件の審査に当たった7人の委員のお一人に、不動産鑑定協会の定森一さんがおられ、バブル期、連日のように持ち上げられる事案の不動産鑑定書の山の中で判読の要領を懇切にご指導いただいたことも忘れ得ぬ思い出です。

つまるところ、私が申し上げたいのは、先生方は司法型 ADR、行政型 ADR に既に長くかかわっておられ、調停人、仲裁人としてベテランの粹に達しておられる方が多数おられ、私はその高いご見識と優れた調整力の豊かさを存じ上げている、ということです。

私自身は、平成2年に全国の弁護士会に先駆けて発足した二弁仲裁センターの設立に関わったことがあったものですから、日調連理事長の任期を終えた後、センターの実情や実績を確かめたくて今は運営委員に加わっています。それというのも私は昭和58年から今日に至るまで、東京都建設工事紛争審査会委員を務めていまして、長年一級建築士など建築や建築行政の専門家と行政型 ADR を推進してきており、ここで体験し確信している ADR の妙味が二弁仲裁センターで発揮できているかを確かめたかったためです。二弁では、仲裁人候補者を元裁判官や経験豊かな弁護士に依頼していますが、運営委員会に顔を出してみても、何かと制約のある司法型 ADR と違い、長屋のご隠居の役割で自由闊



□大澤 晃 (おおさわ・あきら)  
横浜地方裁判所判事。

1989年弁護士登録(アンダーソン・毛利法律事務所勤務)。90年裁判官任官。東京地方裁判所判事補、福島地方裁判所会津若松支部判事補、京都地方裁判所判事、奈良地方裁判所判事を経て、2006年4月から現職。

達に取り仕切れる仲裁や調停の出来るこの制度を皆さんが気に入っておられ、何でもござれとの意気込みで、利用者の満足ゆく結果を積み上げておられるのを確かめることが出来ました。二弁仲裁センターは民間型の ADR の筆頭に立っていると言えます。

こうした民間型 ADR の成功例が今回の ADR 法の成立に繋がったと思いますが、この立法を受けて(社)日本不動産鑑定協会では今般調停センターを設立し発足されました。その設立の段階で二弁より推薦を受け、設立準備委員としてお手伝いできたことは望外の喜びでした。しかも、この後も当センターの運営委員としてお手伝いできることになりました。お役に立てるよう努力して参りたいと存じておりますので、よろしくお願い申し上げます。

○大家 司法制度改革特別委員会委員の大家です。近畿地域連絡協議会の ADR 準備特別委員会委員長も務めさせていただいております。

す。昨年行われた調停人候補者研修いわゆる本研修では、鑑定士の立場からみた罹災都市借地借家臨時処理法適用下における借地非訟事件について講演させていただきました。先の阪神淡路大震災は、やはり近畿を中心とする震災であったため、全国的には少し興味の薄いテーマだったのは致し方ありませんでした。でも、大地震が近いと噂されている今日、おそらく間違いなく避けては通れないテーマであり、調停人にとって大変重要なテーマであると思っています。本日は、スタートした調停センターがどう位置づけられるのか、どのようにすればより良く機能するのかいろいろ勉強できるものと期待しています。

○吉村 調停センターの運営委員の吉村です。平成15年7月に設置されました司法制度改革特別委員会の委員として、調停センターの設立に向けた準備に携わらせていただき、今般、当調停センターのスタートにあたり、運営委員として関わらせていただくことになりました。よろしくお祈りします。

○小谷 司法制度改革特別委員会副委員長で、調停センターの運営委員長の小谷です。よろしくお祈りします。

## 二 調停センターの構成、運用システム

### 1. 調停センターの構成

○小谷 それではまず最初に調停センターの調停人の構成がどうなっているのかについて吉村さん、お話しただけでないでしょうか。

○吉村 それでは、調停センターの調停人の構成についての概略をご説明したいと思います。

調停センターにおける紛争解決は、原則として不動産鑑定士2名、弁護士1名の3名の調停人から構成される合議体により行います。

地方裁判所、簡易裁判所や家庭裁判所の調停委員としての実務経験が豊富で紛争解決能力に優れた不動産鑑定士、紛争物件の所在地域に精通した不動産鑑定士が調停を担当することにより、適切な経済価値の把握に努めます。また、不動産の経済価値は、一定の幅をもって形成されるという特質があるので、1人の不動産鑑定士の判断ではなく、経験豊富な不動産鑑定士2名の合議によって、より適正で信頼性の高い経済価値の把握に努めます。

さらに、不動産の経済価値把握の前提となる事実認定、法律上の要件事実の判断、紛争解決の全体バランスや調停調書の作成など一連の調停手続において、法律の専門家である弁護士と共同して適切な解決へと導き、調停センターの信頼性を高めることを目指したいと思います。

○大澤 後で話題になると思いますが、ADR法では、事業の認証に関し、その基準の1つとして「手続実施者が弁護士でない場合…において、民間紛争解決手続の実施に当たり法令の解釈適用に関し専門的知識を必要とするときに、弁護士の助言を受けることができるようにするための措置を定めていること」(同法6条5号)という規定があります。公正かつ適正な手続の実施を確保するための弁護士関与の基準を設けたものですが、調停の合議体の一員に弁護士が含まれているとすれば、この基準は自ずと満たされたといえるでしょうね。

ところで、ADRで一番大事なのが調停人としての人材の確保で、

資質の高い調停人さえ入ってくればあとは手続が上手く流れていくというのはよく経験するところです。利用者もどんな調停人がADRに関与してくれるのかというのが関心事となると思われるのですが、例えば、調停人名簿などを開示して利用者の方が調停人を選ぶといった方法は考えておられるのでしょうか。

○小谷 大澤さんの言われるとおり、資質の高い調停人の確保がとても大事です。不動産鑑定士の一般的な仕事はパソコン相手に評価書を作成することが日常業務となっており、交渉業務ではありません。調停は当事者の主張の理解、適正価格の把握、当事者の説得、交渉というプロセスを経て合意に至ります。調停人は当事者の話を聞いているだけでも、あるいは調停人の見解を述べるだけでも進行しません。適正価値へ誘導するための「動機付け」が大事になってくると思うのです。紛争解決のための動機付けはとても難しく、調停人自身の確かな心証がなければ、当事者の主張の強弱によって解決の方向がゆらぐことになり、調停人に対する信頼を失うことにもなります。従って、調停人に対する信頼が一番重要と言っても過言ではないのでしょうか。

先程曾我部さんのお話にあったように、幸い私達鑑定士には、経験豊富な調停委員あるいはその経験者が数多くおられます。その経験を調停センターで生かし、対象地域に精通した調停人と共同して価格紛争を解決するシステムを採用することによってうまく機能してくれればと願っています。また、利用者が調停人を選ぶという点について、裁判所での調停委員は裁判所が選任し、当事者から選任されたという経験はありませんが、

調停センターでは当事者の信任のある調停人を選任することによって円満な解決が見込まれるのであれば、積極的に推し進めることができるのではないかと考えます。調停人名簿の開示は当事者にとってはいいことです。個人情報との関係もありますが、前向きに考えたいと思います。

○**大家** 私は名簿の開示は、ADRに関しては必然だと考えます。なぜなら、ADRを利用する人にとっては早期に紛争が解決できると期待し、より満足が得られる合意形成を引き出してくれるのではないかと判断したからこそ調停センターへ来る決心をしたのですから、調停人を選ぶ手立てと情報が公開されているべきだと考えられます。名簿が公開されることについて調停人候補者が拒む理由は考えられません。多くの各府県鑑定士協会では鑑定士名簿の冊子を公然と配布していますし、ホームページ上で氏名住所等を公開している協会もかなりあります。このように名簿はほぼ完全公開に近い状態にあります。

しかも、認証ADRとなると、広告も可能ですから名簿の開示は必然だと思っています。

## 2. 調停センターの運用

○**小谷** 調停センターの運用はどのように行われるのでしょうか。吉村さん、お話しただけでないでしょうか。

○**吉村** それでは、調停センターの運用システムの概略をご説明させていただきます。

紛争解決の申立にあたり、まずは事前相談を行います。この段階では、価格紛争等を抱える当事者の具体的事案に即した紛争解決の指針や調停センターへの申立など

についての相談に応じます。

事前相談を経て申立すべき事案となりますと、申立人は、所定の申立書に関係証拠書類などを添えて調停センターに提出し、申立の申込を行います。勿論、弁護士に依頼して申立することもできます。

調停センターは、申立が当調停センターの取扱対象として適合したものであるかなど速やかに事前調査を行ったうえで、申立の受理を行い、これにより紛争解決の手続が開始されます。

まず、当事者の意見を基に第1回調停期日が設定され、紛争解決手続の概要その他必要な事項が当事者に通知されます。

調停期日につきましては、10日から2週間程度の間隔を目安として開催することにより、早期の解決を目指します。

地代や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、紛争による日々のストレスの蓄積を可能な限り適正かつ迅速に取り除いて、円満合意による契約関係を取り戻すことが重要であり、調停期日を短期間に設定するシステムは、当調停センターのセールスポイントの1つと考えております。

調停は、原則として当事者双方の出席のもとに開催され、期日調書が調停人により作成されます。調停人からは、第1回期日において、申立の相手方となった当事者に対して、申立書に対する回答や反論を記載した答弁書の提出を求めたり、期日外であっても主張の整理、補充または書類の提出その他必要な準備を求めたりする場合があります。

また、調停人は、関係書類の調査を行ったり、当事者の申立などにより選定された鑑定人に、鑑定または必要な調査等を行わせたり



□**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、調停委員、鑑定委員。明石市固定資産評価審査委員会委員。(社)日本不動産鑑定協会理事、司法制度改革特別委員会委員、同ADR小委員会委員、同競売小委員会委員。(社)日本不動産鑑定協会近畿地域連絡協議会幹事、同ADR特別委員会委員長。(社)兵庫県不動産鑑定士協会理事。

する場合があります。

調停手続においては、調停人は、事案の内容や当事者の希望などを考慮して、調停手続の本旨や手続の公平性を害しない限度において手続事項を定めることができ、適当と認める場合には当事者に解決案を提示し、また、当事者からの求めに応じて調整を行うこともあります。

以上の調停手続を経て、紛争が解決した場合には、その内容を記載した契約書を作成し、当事者双方及び調停人が署名押印して、調停が成立となります。なお、調停不成立の場合には、調停手続は終了します。

○**大澤** 調停における弁護士調停人の役割の具体的なイメージはどのようなものを持っているのでしょうか。

○小谷 不動産鑑定協会の設立する調停センターで、価格に関する紛争解決ですから、調停進行役の主任調停人は調停経験のある不動産鑑定士が就任することが望ましいと考えますが、調停は法の支配の下における紛争解決ですから、弁護士の調停人には主としてリーガルチェックと解決の相当性などの観点から調停委員の評議及び当事者の説得、あるいは進行役などという役割を担っていただくことを考えています。弁護士業務は不動産鑑定士と異なり訴訟、調停などを日常業務としておられ、紛争解決のプロフェッショナルですから、当事者の主張整理、解決の方策、調書の作成など全般に亘って運営に関与していただくことになるのではないのでしょうか。

○大澤 私は、民事調停の調停主任である裁判官の役割のようなものをイメージしていたのですが…。

ところで、従前のADRの中で大きな役割を果たしてきたのが裁判所の民事調停や家事調停で、司法型のADRと言われています。司法型ADRが出てきた背景としては、社会発展のスピードに訴訟が必ずしも十分対応できていなかったことや、やはり訴訟というのが法を厳格に適用して紛争を解決することを本質としますから、柔軟性には欠ける面がある、といった訴訟に対する批判があったのかと思います。しかし裁判所の調停も今では、このような消極的なものではなく、積極的な評価がされています。法の支配の理念の下で、訴訟による解決に劣るものではなく、それと対等な解決方法であると。

そして、昔のような「足して二で割る」的なものから、法に従った解決、裁判になったらどのような結論になるかを予測してそれに

基づいて説得していくという方式に変わってきています。調停センターの調停でも、不動産鑑定士としての専門的見地からの説得と、弁護士としての紛争解決のプロフェッショナルからの説得と、両方もがますます重要になってくると思います。

○曾我部 大澤判事の弁護士の役割についてのご質問に小谷さんは、不動産鑑定協会の設立する調停センターですから、調停進行役の主任調停人は調停経験のある不動産鑑定士が就任することが望ましい、と話され、弁護士の役割としてリーガルチェックと解決の相当性などの観点から調停委員の評議及び当事者の説得という役割を担ってもらう、と説明されていました。

不動産鑑定士のうち調停経験のある方を当協会は多数抱えておられ、こうした方々とコンビで調停に当たる機会の多かった私は、その洞察力や調整能力が並々ならぬことを存じ上げておりますので、こうした方を調停主任に据えるのであれば万事順調に進むかと存じます。

ただ、行政型の東京都建設工事紛争審査会は、これまた一級建築士の方々ほとんど調停委員で、私は裁判所や調停協会でもいつもお顔合わせする方達です。また、建築行政部門の専門家は都政の部長職にあった方々で抜群の調整力を持たれています。そうした方達と三人で調停委員会を構成するのですが、どうやら法制上、法曹が委員会の主任となっているようで、役目は進行となっています。そうして事件当事者はこの形に違和感なく順応しています。それらも参考に、二弁仲裁センターが合議体を取ったときに仲裁人間の協議で主任を決めるように、持ち込まれた事件の種類によっては、先に結

論ありではなく、弁護士に船頭役を任せ、その左右で不動産鑑定士の調停人が交互に討議を展開するような形で当事者双方を情報漬けにし、自己の判断で解決の方向性を見出させる手法など随時活用されるのも工夫の一つかと思います。なお、弁護士調停人は自らの役割が事実認定や法的判断、主張整理やアドバイス、和解調書の起案などであることを心得て就任しておりますので、共同作業の役割を十分にこなして参れるものと思っております。

○小谷 曾我部さんの言われるように、民間型ADRですから柔軟に互選で決めるという方法などもいいかもしれませんね。

民間型ADRとして、司法型ADRとは異なった点でのアピールはどのようなことが考えられますか。

○大澤 調停センターに対する要望といったことになりますが、民間ADRのメリットに迅速性・機動性が挙げられ、利用者もそれを期待していると思いますので、事案によっては、週に2、3回調停期日を入れるとか、期日間にメールで相互に連絡を取り合うなど適宜の柔軟な方法で早さをアピールする手段を工夫されたいいのではないのでしょうか。

○曾我部 先程、大澤判事が話されましたように、世の中の揉め事は多種多様で、その解決を法を厳格に適用して解決することを本質とする訴訟に持ち込んで時間がかかることは否めない。しかも社会の発展や変貌のスピードは極めて早く、今は早期解決でなければ悲惨なことになりかねない。100パーセントの答えを待つより、話し合い、譲り合って短時間で現状打破することの方がより重要だという局面も多いわけです。司法型

ADRの元祖民事調停制度は関東大震災の前年に創設され、翌年の震災の折、威力を発揮しました。東京では裁判所も壊れ、日比谷公園にテントを張って待ち受ける調停委員のところへ、復興に向け動こうとして例えば地主・借地人・借家人の権利が衝突して動きがつかなくなった人々が押しかけ、巧みな説得で互譲しあい、即決に近い解決を得、復興の障害が克服されたと言います。これをもって民事調停制度は一気に巷間に浸透し、今日では司法の一翼を担う域に達しています。またこの実績に着目し、戦後家庭裁判所が設立された時、家族間紛争ではまず話し合いをと離婚では調停前置主義がとられ、その他家庭のことなら何でも家事調停が引き受けることになりました。市民は互譲による紛争解決の妙味を知ったのです。

○小谷 いまの日比谷公園でのお話では即決に近い解決が行われたとのことですが、民間ADRでは司法に勝る迅速性が大切なのです。

○曾我部 先程吉村さんは当調停センターは、調停期日については10日から2週間程度の間隔を目安とし、早期解決を目指します。調停期日を短期間に設定するシステムを当調停センターのセールスポイントにする、と話されましたが、ADRのメリットはこの迅速主義にあると考えます。変革のスピードが極めて早い今の時代。短期解決こそが何よりも望まれます。貫徹して下さることを祈ります。

○小谷 曾我部さんにお話しいただいた迅速性はADRの要となりますので、より徹底していきたいと考えます。また、曾我部さんの長いご経験から不動産鑑定士調停センターがあったらよかったのに、と思われるようなことを経験され

たことはありますか。

○曾我部 随分昔のことになりますが、地代の値上げ事件が多発したことがあります。固定資産税が年々高くなり始めた頃、旧来の地代では地主が持ち出しで払わねばならなくなり、何のために土地を貸しているのか判らなくなってしまったわけで、民事調停は不発に終わり、地裁に事件は持ち込まれました。訴訟費用に加え不動産鑑定費用を支弁し、弁護士費用をかけて争って値上げが認められても、ささやかな値上げ幅では何年かは赤字覚悟の事件になります。しかも判決の頃にはまた固定資産税が上がっていますので、際限なく訴を重ねざるを得ない。2年・3年と長引くうちに双方疲れ果て、願い出て和解を試みてもらいました。結局地代は、坪当たりその年度の固定資産税の2.5倍とする。次年度からは新年度の固定資産税負担分については、固定資産税の増額相当分を上乗せし、地主収入分については都の経済局に照会し物価指数上昇率で上昇分を上積みし、その両者を合算した金額に当年度の地代を改定する、という合意が成立し双方がほっとしました。以来この方式で年々改訂を重ねたところ、数年後に近隣の3倍もの地代になってしまい、この想定外の事態に当事者双方は困惑しました。結局地主は借地人に申し訳ないと周辺地代の追いつくまで値上げを見合わせることにしました。次に値上げに踏み切ったのは、その後数年を経過してからです。

当時、もし不動産鑑定士調停センターがあったとすれば、仮に毎年利用せざるを得なかったとしても、その年々の妥当な地代が難なく決まり、当事者は救われたと思います。

○小谷 今のお話は不動産価格の



□曾我部 東子(そがべ・はるこ) 弁護士。

1957年弁護士登録。69年東京家裁調停委員、89年両性平等委員長、91年参調委会長、99年日調連理事長。最高裁家庭規則制定諮問委委員、都建築紛争審査会委員等を歴任。2002年最高裁一般規則制定諮問委委員。愛媛県出身。

上昇期のお話しですね。不動産価格が大きく変動するときは世の中にいろいろなひずみが出て価格問題がクローズアップされますね。

○曾我部 この逆がバブル崩壊時に借地非訟事件で見受けられました。借地権譲渡許可事件に地主が介入し、地主の買受価格が鑑定に付されましたが、一夜明ければ値が下がる最中です。鑑定日から決定までの1ヵ月の間に値は急降下していましたが、決定は鑑定価格で出され、気弱な地主はこれを争う気力がなく、また金融機関は裁判所の評価に信を置き目一杯の融資を行い、地主はこれを資金に借地権を買い戻しました。日ならずして金融機関からは追加担保の要求を受けることになり、地主は買い戻した土地を値下がりした価格で手放さざるを得ず、しかも売得金で返済し切れなかった残債の取立てに他の資産まで失う悲劇を味わいました。この場合であっても、不動産鑑定士調停センターに相談

させていけば、その時期の借地権買取の危険を専門の立場から説論され思いとどまらせたと思われる。私は、この時土地利用審査会の資料を基に買戻しの断念を説得したのですが、受任弁護士の説得には限界がありました。

こうした自身の経験を踏まえ、私自身には不動産鑑定士調停センターに期するところ大なるものがございます。

○小谷 調停センターが争点のみの調停だけでなく、もっと広い視野からアドバイスすることができれば、お話しがあったような悲劇は起きなかったかもしれませんね。調停センターの機能として重要なところではないかと考えさせられました。ところで、弁護士会の仲裁センターと当調停センターとの違いはどのようなところにみられるのでしょうか。

○曾我部 二弁仲裁センターは、法曹の行うADRですので、受任事件の範囲に制約はなく、当然地代増減や、地主の借地権買戻し事案を受理しますが、不動産の評価が絡む事案では当協会に助言者の推薦をお願いしており、その不動産鑑定士助言者名簿の中からどなたかに同席して助言していただくシステムを取っております。しかし万全ではないかもしれません。ご専門の皆様方には、相談の段階で事案解決の方向性が即座に把握がお出来になると思います。より適切に、迅速な解決が得られる、という実績を早く拝見したいものです。

なお、当調停センターと二弁仲裁センターの異同ですが、既に設立準備に当たられた先生方が二弁仲裁センターの助言者として二弁と深く関わっておられたこともあってか、運用面は単独の仲裁人が常に当たる、という点以外は、先

程吉村さんが話されたところと特に目立つ差異はないように思います。事件を担当するのはいずれも練達の法曹人ですので、ひとつの事件は一人の仲裁人、あっせん人が受任します。しかし、事案が難しいときや専門色の強い事件（知的財産権、労働事件、公害事件）などはセンターの判断で合議事件とすることがあります。この場合、合議体の委員長は三名の仲裁人の互選に委ねられています。また、仲裁人が希望するときは補助者をつけることがあります。補助者は15年未満の弁護士又は仲裁人候補者から選ばれ、その職務は仲裁又は和解あっせん期日の立会、仲裁人の指示により、事実や法令、判例の調査、仲裁人に対する意見の具申、仲裁判断書又は和解事項の起案、期日調書の作成などです。

なお、当事者が弁護士を代理人に選任することは自由ですが、当事者のいずれも代理人をつけず本人同士の事件が半数を超えているようです。また一方のみに代理人がついていても、仲裁人や和解あっせん人が後見的役割を果たし、弁護士をつけなかった側が不利になることのないよう配慮がなされています。

○小谷 代理人がついている場合とそうでない場合とで当事者の有利、不利が生ずる調停では調停センターの信用に関わりますのでそうならないよう注意したいと思います。仲裁センターは弁護士会で開催されているのでしょうか。

○曾我部 原則として弁護士会館の二弁のフロア（9階）で行っています。この他、いわゆる出前仲裁なども行っています。不動産鑑定士調停センターでも原則はセンター本部での開催ですが、必要ある場合の現地調停も念頭におありのようで、ルールさえ確立し

ていけば効率の良い調停が期待できそうです。

○小谷 事案に応じて柔軟に検討していきたいと思います。

### 三. 認証制度に向けたセンターのあり方（認証は本会で受け各士会は実施機関とする方向性）

○小谷 認証制度に向けて調停センターの方向性などについて大家さん、お話しただけないでしょうか。

○大家 まず、お尋ねの調停センターのあり方については、認証制度の十分な理解とそれを活用するための方策が備わっていることが求められるのではないかと考えます。そのうえで、センターの方向性を検討すべきではないかと思っています。

法務省が9月末から11月初めにかけて、全国主要都市6会場で順次認証制度についての説明会を行うとしていますので、それを待って今後の方向性をより確かなものにすべきですが、これまで各方面から寄せられた意見などを踏まえて、お話を進めたいと思います。

認証は一定の要件が備わっておれば受けることが出来、認証されれば時効の中断効等の法的効果が付与されますし、弁護士法72条の適用が排除されますので、当然ながら認証申請は結構厳格な審査になるのではないかと予想します。

認証を受けるといような法的効果が付与されることを考えれば、わたしは隣接法律専門職団体等の多くは認証を受けないよりは受ける方を選ぶのではないかと考えられますので、来年4月に認証制度がスタートするまでには、それぞれに十分な準備が必要だと考えて



います。

認証申請への着手は、申請に適切な時期と判断されれば、躊躇することなく速やかになされるべきだと考えますが、仮に認証制度がスタートしても十分に準備が整うまでは慎重な準備が必要だといえます。

調停センターを設立するにあたっては、弁護士会の助言を踏まえつつ設立準備委員会で討議を重ね、これまでに調停センター設置規定、規則、手数料規則、運営細則、受付簿並びに事件処理進行に関連する諸様式等を整備し、これらのほか調停人選定基準等にかかる理事会承認も得たうえで調停人候補者名簿を整備し、さらに調停実施場所を確保するところまでの準備はできました。

このようにして、着々とファンダメンタルな準備は進んだのですが、よく考えてみますとまだ十分な準備が出来ていないものがあるのに気づきます。

それは、内部的には必要な体制の整備ならびに実務的細目の整備が不十分であり、今後の方針等に関して広くコンセンサスを求めているかなければならないという点です。また、外部的には隣接法律専門職種団体のみならず、総合法律支援法による法テラスから広報紹介の協力が得られるかは、今後の体制作り如何にかかっているといえるのではないのでしょうか。

○小谷 調停センターの体制作りとしてどのような方向が考えられるのでしょうか。

○大家 調停センターのあり方は、固定的にこうあるべきだということではないと思いますが、今の時期において、どのような体制が調停センターのあり方として望ましいのか考えますと、ADR法が紛争解決にふさわしい手続を選択でき

ることを容易にするものだから、これを業務として行う実施機関自体のあり方ならびに現実に調停する者、つまり手続実施者が支障なく専念できるためのあり方などに関して、これらの環境が整っていなければ適切なサービスが可能とならないでしょう。

ですから、現時点においてはどのような体制が望ましいかを見極め、認証をどのような形で受けるのか慎重且つ速やかに協議し見通しを立てなければならないと思っています。

不動産の経済価値判断に関わる紛争は、様々な地域や場所で起こり、所有者の住まいが遠隔地であっても当該不動産を利用する者との間で紛争が発生する場合も多くありますし、同一の不動産でも一度紛争が解決したからといっても更に新たな紛争が起こることがあります。その他、様々な実例をデータベース化することも大変重要だと考えます。ですから、調停センターが実施機関として充分機能するための方向を見定め、事務ならびに有用な情報を活用できることが重要だと考えます。

私案ではありますが、このためには鑑定協会が認証を受け、いわば認証 ADR 本部と位置づけて、全国各地域各府県士協会にサテライト的な調停手続実施機関を設置し、これらをネットワーク化した体制を構築していわば連合組織として活動できることが適切ではないかと考えます。鑑定協会がこのような ADR 体制を支援し、紛争を解決したいと希望する者にとって利用しやすくすることがきめ細かいサービスを可能とするものと考えます。

○小谷 鑑定協会が認証を受け、ADR 本部のような形をとったかどうかというご意見ですが、この



□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兼 CEO。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、(社)東京都不動産鑑定士協会理事・業務推進委員長、(社)日本不動産鑑定協会業務推進副委員長・司法制度改革特別委員会委員・不動産鑑定士調停センター運営委員会委員、有楽町駅前第1地区・金町6丁目地区・大橋地区等の市街地再開発事業審査委員(ほか複数の企業の顧問・アドバイザーを務める)。

体制のメリットはどのようなところにあるのでしょうか。

○大家 ADR 本部のような形というのは、認証は一つでそれを本部として、各地域はその支部というか事務所というかそれぞれが実施機関と位置づけられるという体制を想像していただくわけです。

このような体制におけるメリットは、より良い良質な情報の共有化が可能であり迅速で適切に提供できること、調停手続の運用面における各地域の特徴を生かして改善すべき点の発見を容易にすることが期待できること、調停人候補者に対する研修等について同じレベルで同じ良質なサービスが出来ることなどが挙げられます。

# ・不動産鑑定士調停センターのパンフレット

### 不動産鑑定士調停センター 調停に係る費用

1. 申立費用	10,500円（消費税込み）
2. 期日費用	5,250円（消費税込み） （期日ごと 申立人・相手方双方）
3. 紛争解決手数料	調停により和解が成立した場合、解決額に応じて別途定める紛争解決手数料を納めていただきます。
4. その他費用	実費（鑑定を行った場合等）



まずはお電話下さい！

**TEL 03-3434-2304**

受付/月～金 10:00～17:00（土・日・祝日除く）  
TEL 03-3434-2304 FAX 03-3434-2305



**交通のご案内**

- 北門駅（地下鉄有楽町線） 徒歩4分
- 神保町駅（地下鉄丸の内線） 徒歩4分
- 神保町駅（丸の内線） 徒歩7分
- 有楽町駅（有楽町線） 徒歩4分
- 有楽町駅（丸の内線） 徒歩7分

**不動産鑑定士調停センター**  
 〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15  
 SVAX TTビル9階  
 TEL 03-3434-2304 FAX 03-3434-6450  
<http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

不動産にかかわる紛争の解決を  
不動産鑑定士と  
弁護士が支援いたします。

## 不動産鑑定士 調停センター

「不動産鑑定士調停センター」へ  
ご相談ください。



日本不動産鑑定協会


### 不動産鑑定士調停センター 調停センターの特色

- 調停人とは、社団法人日本不動産鑑定協会が所属した調停人本務研修のほか、所定の研修をクリアした不動産のエキスパート不動産鑑定士と法律のエキスパート弁護士が担当しますので、適正な解決が可能です。
- 10日からの調停期間の開始を期日に調停をおこなうことによって早期解決を目指します。
- 和解締結費ができれば立定額または法廷裁判額により判決と同じ効力が付与されます。

**紛争**とは主に次のようになります。

- 地代の値上げ、値下げのトラブル。
- 家賃の値上げ、値下げのトラブル。調停センターでは事前相談は無料です。安心してご相談ください。
- 借付している建物の売却、増築、改修、借付条件の変更などのトラブル。
- 借家している建物の売却、明け渡しなどのトラブル。
- 土地や建物の借付に関するトラブル。これらがほか、遺言相続、調停等の弁護士にまつる業務のトラブルなどを専門知識と経験を持つのが特徴です。

### 不動産鑑定士調停センター 手続の流れ



申立の事前相談は無料 / 申立費用1万円

**紛争** → **申立** → **調停成立** → **期日** → **調停をおこなう日**

調停不成立の場合 終了します。

守秘義務は厳守されます。

不動産のエキスパート  
**不動産鑑定士**  
法律のエキスパート  
**弁護士**

が調停人に選任され、申立人と相手方へ選任します。

**期日**  
調停をおこなう日

調停センターは期日に相手方は出席するよう働きかけますが、どうしても出席しない場合は、手続を進められませんので終了します。

※ 紛争とは不動産の価格、賃料に関する紛争です。

デメリットについてもお話ししなければなりません。

鑑定協会が行うADRとしては全国単一の認証であるため、中心となる調停センターの運営委員は全国的視野に立って適正な員数枠を検討し選択される必要があります。また、法の定める認証に基づくため、実施機関が増えるときは変更申請が必要と考えられるので、常時変更可能というわけにいかない。認証を受ける際には法6条の柱書きにある経理的基礎が求められているわけですが、ADR本部が全国各地域の経理的な面倒を見ることにコンセンサスは得られないと思います。したがって、全国各地域の実施機関はそれぞれが収支内容について安定した財務内容になるよう努力しなければならないと考えます。

現在の調停センターは全国的なものではなく、実態は東京エリアという枠に絞込んだような運営委員会構成でスタートしたわけですが、さらに検討を加え、認証に向けて体制を検討していきたいと思えます。活動内容など全国展開が強く望まれます。

そこで、各地域の調停実施機関には調停センター規則や運営細則等に準ずる規則を作成することが必要になります。そして、それぞれの実施機関には運営委員会に準じた委員会も必要になるでしょうから、少し複雑ではありますが、連合組織的構図を各地域の実施機関が同じ認識で対応しなければならないといえます。それでは、一から全ての様式やら規則集を作らないといけないかというところではありません。ちっとも面倒なことではない。ADR本部調停センター規則等を一部修正し真似れば思うほど面倒ではないでしょう。

このような方向性は、いくつも

の認証を受ける場合に較べて効果的でメリットが多いわけですが、先に申し上げたように広くコンセンサスが得られないといけません。

しかも、このような体制創りが法的にも可能なのか監督府省の意向を確認してやっていきたいと思えます。

現時点での各種規則等は全国レベルのものでありながら、東京エリアに限った表現のある部分も見られるところですので、方向性が定まった時点で早晚校正しなければならぬといえます。しかも、全国単一の認証体制に向けたセンターのあり方とその方向性はかなり早い段階で示すことが求められていると考えています。

○小谷 調停はどこで開催されるのでしょうか。

○吉村 調停の開催地は、原則として調停センターとなります。当調停センターは、日本不動産鑑定協会の事務所内に設置されており、まずは東京エリアを中心とした事案の取り扱いを念頭に置いております。

なお、必要に応じて、申立の対象となっている不動産の所在地などで調停が開催される場合も考えられます。

#### 四. 調停人の登録と選任

○小谷 調停人の登録人数、個別事件について選任の方針（公平な選任を期する）について、吉村さんお話しただけではないでしょうか。

○吉村 調停人についてですが、日本不動産鑑定協会が実施した裁判外紛争解決手続研修のほか、地方裁判所、簡易裁判所や家庭裁判所の調停委員経験者などの所定の要件を満たした不動産鑑定士と、



□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。東京地方裁判所競売評価人。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、整理回収機構企業再生検討委員、地価公示評価員、東京国税局評価員、（社）日本不動産鑑定協会理事、不動産鑑定士調停センター運営委員長等。

東京の3弁護士会から推薦を受けた弁護士が調停人候補者として調停人候補者名簿にあらかじめ登録されます。

そして、申立された事案毎に、調停人候補者の中から、実務経験や紛争物件の所在地域の精通度などを勘案しつつ、当事者の意向も踏まえて、調停人が選任されます。

なお、調停人候補者となっている不動産鑑定士の登録人数は、現在のところ、東京エリアを中心として158名となっていますが、去る9月に近畿エリアで行われた研修をはじめとする継続研修などの実施により、一層の拡充がなされるものだと思います。

○小谷 調停人の選任は公平に行いたいと考えていますが、大変難しいところがあります。名簿順というのも一つの方法ですが、調停技術を有する調停人と、対象物件の所在地域に精通した調停人との組み合わせということを考えています。すべての調停人が調停技術

を修得すれば名簿順ということでもよいと思いますが…。調停を円滑に進行できる態勢を考えています。また、当事者双方の合意により調停人が推薦されたような場合は、推薦された鑑定士、当事者双方の意見を聞いたうえで、適任と判断した場合は調停人候補者名簿に登録がなくても調停人として選任したいこともと考えています。民間 ADR の柔軟な運用として、双方から信任された調停人が担当することが、事件の解決に結びつくのであれば、これに対応したいと考えています。



○大澤 調停人を選任する際に当事者と利害関係がないという意味での「公平」は確保しなければなりません。調停人間で「均等」というのは、実践するのは難しいことだと思いますよ。

○大家 先程の吉村さんのお話では、継続研修によって一層の拡充が図られるとのことですが、確かにそうだと思います。先の近畿地域連絡協議会が行った ADR 人材育成研修会（以下、近畿地域連絡協議会は「近連協」といいます。また、近連協のおこなった研修会を「近連協の ADR 研修」といいます）は、この一環であると考え

ておりますので、少しこの研修会の意義と申しますか内容などを申し上げておきたいと思っています。

まず、立ち上がった当調停センターは、その事務所ならびに調停実施場所を鑑定協会本部内に設置し、当面は慎重な滑り出しを目指しますので、いわばテストケースとして東京エリアを中心とした事案の取り扱いを予定しています。ただ、登録された調停人候補者のほぼ過半は東京以外の方で構成されています。

早晩、東京エリア以外における調停実施場所が予定される可能性はありますし期待も大きい。しかし、地方における ADR への取り組みは極めて不十分な状態にあります。適切に準備を要するものと考えられます。近連協の ADR 研修は、主としてこのような背景を反映して行うものと認識しているわけです。

つまり、昨年の本部の調停人候補者研修あるいは ADR への取り組みに対する基本姿勢を変更するものではなく、これらと軌を一にしたものと考えています。

調停センターの調停人候補者名簿は、昨年の調停人候補者研修で全35単位を取得し、所定の条件等を備えた者で構成されているわけですが、何らかの事情でこの研修を一部でも終了できなかった方は残念ながら含まれていません。また、18年度は同じような研修または追加研修を予定していません。

そこで、近連協の ADR 研修は、近連協主催として開催したのですが、本部司法制度改革特別委員会 ADR 小委員会と連携して、調停人候補者研修未修了者に対する救済措置としての位置付けをも併せ持つようにしています。

つまり、受修すれば先の研修35単位に不足する者には、近連協の

ADR 研修での6単位が追加認定できる研修「看做し追加研修」とすることにしたわけです。因みに、近連協の会員以外の参加者は、40名近くおられました。

この結果、当調停センター登録調停人候補者の数が10名ほど増加するのは間違いのないでしょう。嬉しいことだと思います。

○小谷 調停人の選任に関しては皆さん関心のあるところで、できるだけ公平、透明に実施したいと思いますが、これに関して大家さんご意見があったらお願いします。○大家 さきほど小谷さんが申された当事者双方の合意に基づく推薦があれば、調停人候補者名簿外でも調停人として選任したいと話されました。地域の精通者であって、より高い調停人としてのサービスが提供できる者として期待されつつ推薦されながら、調停人候補者名簿に名前が無いので調停人になれないのでは、いかにも不合理。だから、小谷さんの意見には賛成です。

しかし、常に推薦があるとは限りませんし、名簿登載者は調停人としての知識及び能力の維持と向上ならびにそれを継続するため努力している者であり、推薦される者に劣るものではありません。推薦者が調停人となれば事件の解決に結びつきやすいのではないかと期待はありますが、推薦を優先することが常態化するのはいさぐさなことではないと考えます。

○小谷 大家さんのご意見はもっともだと思います。個別案件毎に協議して決定していきたいと思えます。

## 五. 調停技術の修得と調停人の役割

○小谷 不動産鑑定士は適正な経済価値を判定する職業ですが、調停人は適正な経済価値を把握しつつ当事者双方の調整を行うこととなりますので、適正価値の把握+当事者間の調整が求められています。

大家さん、調停人の役割についてどのようにお考えになっているのかお話しいただけませんか。

○大家 調停人として調停を実施する立場に立つ鑑定士の役割というのは、どのようなことが求められているのかを考えると、直ぐに思いつくのは、不動産の適正な価値はこれだ、これが正しいのだと独断先行してしまうことのないよう注意すべき点ではないでしょうか。

ADR の場ではこれが鑑定士の役割だとは思いません。

調停人は、いわば交通整理の指導者であり、交渉人であり、紛争の論点整理と確認によって紛争の選択肢をより多く生成する役割を任されているという自覚が大事だと考えています。ADR の調停人はセラピスト的存在だといえます。

各地で不動産無料相談所が開設され、鑑定士も大いに参画し、その多くは鑑定士が中心として活躍しているのは事実ですが、紛争に関わる場合、これらはその殆どが一方通行的で相手方の意見を聞くことも通常はありません。紛争は、相手がいるから起こっている現実ですから、そのような相談所ではややもするとアバウトなアドバイスに止めざるを得ないでしょうし、相談者の期待は得られません。その場面はあくまで相談の場です。

これまで、いくつかの大学、法

科大学院やら隣接法律専門職種のADR に関連するセミナーなどを精力的に参加してきましたが、感じたのは、最も重要なことは調停実施者は紛争当事者から共感的で信頼できる関係でない限り、解決へ向けた調停が進行することはあり得ないこと。ADR 機関への申立者は最高質の専門的援助を受けられると期待しているということでした。

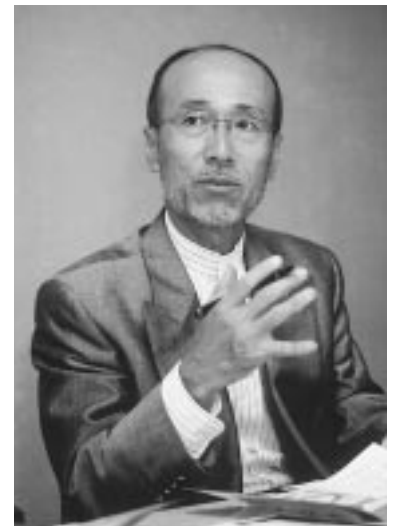
ADR における紛争当事者は解決したい意思がありますが、解決の共通点が無く、相互に相容れない見解をもつ者です。調停実施者が如何にどれほどの経験と知識を積もうが、それだけでは最高度の調停人とはなり得ないでしょう。

ですから、調停人の役割とは、調停の中で、新たな解決へ向けた一歩が踏み出せるような指導ができること、論点の整理をしたうえで解決のための選択肢を生成してあげること、資料または情報を収集し創造的解決に向かうことへの気持ちや育ませることだと考えています。

○小谷 曾我部さん、不動産鑑定士の調停人としての役割などについてお話しいただけませんか。

○曾我部 当調停センターに持ち込まれるのは、不動産鑑定士の調停人が運営されることを念頭に不動産の評価がらみの事案に絞られると推測しますが、地代家賃の増減、賃貸借契約の更新料や立退き料、共有物（遺産共有を含む）の現物分割や代償金を支払っての分割、物件の周辺事情、例えば臭気や、危険物埋設の露見による値下がり幅、又は買い戻し価格など、事案の内容は多種多様なものがあり、訴訟ではなく、調停センターに持ち込まれる以上、結果責任を追及するなどという部分は削ぎ落とされ、適正な金額さえ判明すれば

紛争解決の落としどころは当事者の内心に既に形成されている場合が大半ではないかと思われます。経済的な背景があり早急に解決して先へ進みたい、という場合にこそ利用価値がある、と思って訪れたという当事者が多いはずです。そうだとするとコンピューターに収めた情報を判読して事案に対処するだけでは当事者は違和感を覚え、不信を抱くのではないのでしょうか。物件所在地の地域特有の状況が把握できる方の意見を伺いたい、というのが当事者の本音でしょう。同じように見える山でも河



川敷でも、その位置や土壌の具合、日照や風害などで随分と値が違っていると聞いております。

設立準備委員会の段階でもこのような話題が出、その点は受付段階で仕分けし、その地区の識者の担当に振り分けようというお話も出ておりましたが、限られた人数でそれはきわめて困難な作業かと思われます。できれば調停人として信頼できる人物に受任願い、二弁の例ではありませんが、その方がその地区の情報収集に適当と思われる補助者を選び、その意見をくみ上げて曲りのない調停を進める体制をとられたら如何でしょう

か。三人の合議体というところは二弁と異なりますが、スピード解決を重視される以上、補助者の全国網を用意しておかれる必要があります。

○小谷 対象地域に精通した補助者の選任は必要かもしれません。事案に応じた適切な情報提供はどうしても必要となるので検討してみたいと思います。次に、調停は直接国民の財産に関わる合意ですから法の理念に適った合意でなければならないと思いますが、このような面から弁護士調停人の役割は重要ではないでしょうか。



○曾我部 わが国は民主主義国家であり、当然のこととして「法の支配」の確立が求められています。法の支配の観点からみて、調停事件の進行や、解決の方向が違法性を帯びており社会に有害無益、容認できないときはこれを排除し消滅させることが要請されるわけで、その監視の役割を担うのが弁護士でしょう。

弁護士調停委員の責務は重大だと考えています。

○大澤 調停人として不動産鑑定士も調停をまとめる交渉能力等が必要とされますが、それよりも、やはり事案に応じた説得力のある

不動産の経済的価値を提示することが大切ではないでしょうか。

交渉の方は、せっかく弁護士調停人が関与しているのですから、最初のうちは、おまかせするというだけでもよいと思います。

## 六. 調整センターにおける鑑定

○小谷 調停センターにおいて鑑定を採用するようなケースも考えられると思いますが、その運用はどのようにしたらよいでしょうか考えておられますか。

○吉村 調停センターでは、紛争解決において必要であると調停人が判断した場合には、当事者の申立などにより選定された鑑定人に、鑑定または必要な調査等を行わせる場合があります。

鑑定人による鑑定については、単独のものによる場合が多いのではないかと思います。事案により合議鑑定となるようなケースもあるかもしれません。

○大家 紛争当事者が鑑定評価書をもとにその評価額にもとづいて争っている場合、鑑定士が同席して評価額乃至一方当事者の主張を補佐することは可能ですが、鑑定を採用するか否か、必要な調査を行わせるかどうかなど、安易な取り決めは現段階ではしない方がよいのではないのでしょうか。

場合によっては、合議の上で鑑定を取ることはあり得るかもしれません。経済的価値判断の紛争の場面であっても、求められるのは紛争当事者間における適正な解決の落としどころを探ることですから、鑑定価格は是非々に傾注する余り、木を見て森を見ないことにならないようにしたいですね。

○小谷 実際の運用は難しいところがありますね。調停人の評議あるいは運営委員会を含めて具体的進行について評議をして、個別に解決しなくてはならないこともあるでしょうね。

## 七. 補佐人と代理人について

○小谷：調停センターの運営にあたって、当事者が法人であって社長自ら出席することができなかつたり、遠隔地に居住したり、高齢者であったり、専門知識がないためその能力を補佐したり、代理人を選任する必要性なども考えられます。そのような場合の調停センターでの運用について大澤さん、お話しただけないでしょうか。

○大澤 民間ADRを利用しやすくするためには、いわゆる隣接法律専門職種（司法書士、弁理士、社会保険労務士、土地家屋調査士、税理士、不動産鑑定士及び行政書士）等の専門家にADRの代理権を与えることが検討されなければなりません。しかし、弁護士法72条で、弁護士でない者は、原則として、報酬を得る目的で法律事件に関する法律事務を行うことを業とすることができない旨規定されているので、この例外に当たる法令を整備しないと、隣接法律専門職種の専門家もADRの代理人になれません。ADRにおいても、代理人は当事者の権利義務を直接処分することができるわけですから。

ADRの手續実施者になることについては、ADR法で認証制度の下認められたので、今後は、ADRの代理人となれるかについて、それぞれの各隣接法律専門職種ごとに、ある特定の分野や規模

の紛争に関してその資格を定める個別法での整備を図ることになっていますが、不動産鑑定士については、ADRの手續実施者としての実績等を見極めた上の将来課題とされています。

したがって、現時点では、調停センターの利用者は代理人として不動産鑑定士を関与させることはできません。

しかし、補佐人として関与させることはできるのではないのでしょうか。補佐人とは、当事者とともに期日に出頭し、当事者の陳述を補足する者をいい（民事訴訟法60条）、専門的知識を要する陳述を補足させるために利用される制度です。補佐人も自己の意思に基づいて陳述し、その効果が当事者に帰属するので、代理人の一種ですが、当事者と共に出頭しないと陳述をなしえない点で権限が制限されています。

○曾我部 弁護士法第72条との関連でADRといえども、現在不動産鑑定士が報酬を得て代理人になることは許されないと考えます。只今の澤田判事のお話にもございましたが、隣接法律専門職の方々に代理権を付与するかどうかは民間型ADR利用の活発化の観点から検討されねばならない問題かとは思っています。

○小谷 簡易裁判所の許可代理の運用はどうなっているのでしょうか。

○曾我部 簡裁では戸籍謄本で家族であることが明らかである場合その家族に、また社員証で企業との身分関係が明らかな場合その社員に許可代理を認めています。これら代理人はもとより無報酬でしょう。しかし、地裁に移送されると通用はしません。地裁では本人訴訟は自由ですが、弁護士代理人以外代理人は認められていません。

なお補佐人については、運用者の判断に加えて、相手方の同意がある場合は効率の観点から参加を認めてよいのではないのでしょうか。

○大澤 簡裁の許可代理は、曾我部さんのご説明のとおり、当事者本人に準じる者に許可を与えているのが実状です。この範囲であれば、民間ADRでも代理人とする運用はできると思います。

## 八. 調停人の教育、研修教育方針

○小谷 調停人としての役割を果たすためには鑑定士としての知識、能力以外のものが求められていると思うのですが、調停人としての能力を養う方法を制度化していく必要はないのでしょうか。

○大家 先ほど申し上げたことではありますが、法6条柱書きにある業務を行うのに必要な知識及び能力とは、現在の知識及び能力だけでなく、それを維持し、向上させ、継続できることが必要な程度に定まった規定が備わっていなければ認証を受けることが出来ないと理解されますが、これは認証を受けるために必要なことではなく、ADRの構成員となってその業務を遂行する者にとってはあたりまえのことだと考えます。

だから、このためには教育研修にかかわる制度設計が不可欠であると言えます。これによる効果は、調停人候補者に限らず、広く一般鑑定士にもプラスになると信じます。

○小谷 例えば、ADR研修を制度化することなども考えられますが。

○大家 現在、鑑定協会の研修規定による研修といえば、義務的な研修といわれるA区分のファンダ

メンタル研修があります。新規登録および業者登録研修のD区分がある以外は、スキルアップ、プロフェッショナル、エキスパート研修であり義務研修化されていません。しかし、ADRに関わる調停人の役割は、紛争解決に役立つ訓練から得た最高質の専門的援助でありますから、研修は義務化することが望ましいと思われ、サービスを受ける側からはそのような姿に期待もするでしょう。

○小谷 調停実務の立会い見習のようなことはいかがでしょうか。

○大家 実務の立会とか、模擬研



修などは必要でしょうね。大学にもADRの講座が出来つつあるようです。その中には、実技として学生にロールプレイさせて、体験的に学習させ効果を上げていると聞きます。アメリカにおけるADRの調停人は翻訳の違いだと思うのですが、調停者というそうです。調停者を訓練する専門職業人もいます。

この訓練の専門家は、いわばトレーナーであり調停者より優れた者とは限りません。プロゴルファーのトレーナーはプロより上手くなければならないわけではないのと同じです。

ADR の先駆者である欧米の様子を真似るべきだと思います。

## 九. 紛争解決手数料

○小谷 調停が成立した場合の紛争解決手数料についてお話しいただきませんか。

○吉村 申立当事者が調停センターに対して支払う手数料には、申立手数料、期日手数料、成立手数料があります。

まず、申立人は、申立時に1万



円の申立手数料を調停センターに支払います。

次に、申立人及び相手方は、調停期日毎に、各自5千円の期日手数料を調停センターに支払います。

そして、申立人及び相手方は、紛争が解決した場合には、解決額を基準とした手数料規定に基づき、成立手数料を調停センターに支払います。事案の類型等に応じた具体的な手数料その他詳細については、調停センター手数料規則に定められておりますので、調停センターまで照会いただければと思います。

○大家 成立手数料の算定の基本

は、解決額を算定の基礎としているわけですが、この解決額は当該不動産の所有権価額としていることに些かバランスを失う場合がないだろうかというのが気になるところです。

つまり、不動産に掛かる紛争は様々であり、不動産の経済的価値が高いほど紛争の程度もそれなりに深刻になるかというところではなく、価値と紛争の程度が必ずしも比例しないという現実に遭遇することはよく経験しているところです。

このように、相対的に不動産の価値が低い地方都市などでは、成立手数料はさほど高くないので、ADR は大都市型の時代の要請ではないのかと悩むことがあります。このような事情は、どう考えればいいのでしょうか。今後とも、全国的な視野に立って広く意見を求め、地域ごとにそれぞれの地域性に見合った手数料体系を考えなければならないのか如何でしょうか。

○吉村 そうですね。成立手数料につきましては、制度設計の段階から議論が尽きないところです。手数料は、利用者の負担と調停センターの運営原資との両面を踏まえてバランスよく設定しなければならないので、引き続いての検討課題の1つだと思います。

## 十. ADR 法の概要

○小谷 ところで、そもそもADR法が制定される前からADRはあったんですね。曾我部さんからご説明があった二弁の仲裁センターを典型として多数存在したと思います。そのようなADRももちろん適法だったはずなのに、今

回わざわざなぜADR法といったものを制定したのでしょうか。

○大澤 そうですね。確かにADR法が制定される前からADRはいくつも存在していました。例えば、行政型として建設工事紛争審査会、公害等調整委員会等が行う仲裁、調停、あっせんの手続、民間型として、何回もお話になっている弁護士会仲裁センターによる仲裁、調停、司法型として民事調停や家事調停がありましたよね。でも、司法型ADRはさておき、その他のADRは十分に機能を果たしていたといえるのでしょうか。処理事件件数だけを見てもやはり少なく実効的に機能しているとはいえないのではないのでしょうか。その原因としては、国民の認知度が低かった上、弁護士法上の制約や、民間紛争解決手続には法的効果が伴わず、利用者に対するインセンティブに欠けていたこと等が考えられます。だけれど、紛争を当事者間の話し合いで解決したいという国民の重要が少ないかということ決してそんなことはないと思います。また、司法型ADRはそれなりに利用されているといっても、当事者からは裁判所ということではやはり敷居が高いことは否定できず、民間型ADRが拡充・活性化されなければならないのは間違いないのではないのでしょうか。ADRの機能を充実し、利用しやすくすれば、利用者である国民が様々な紛争解決手段のメニューの中から自己に相応しい手段を選択することができるようになるというメリットもあります。

そこで、ADRの環境整備をするために、平成16年12月1日にADR法が公布され、来年の4月1日から施行されることになりました。この法律は、①裁判外紛争解決手続の基本理念を定めること、



②裁判外紛争解決手続に関する国等の責務を定めること、③裁判外紛争解決手続のうち、民間事業者の行う和解の仲介（調停、あっせん）の業務について、その業務の適正さを確保するための一定の要件に適合していることを法務大臣が認証する制度を設けること、④認証を受けた民間事業者の和解の仲介の業務については、時効の中断、訴訟手続の中止、調停の前置に関する特則となる等の特別の効果が与えられることを主な内容としています。

○小谷 ADR法に認証制度がありますが、この制度趣旨はどのようなことなのでしょう。

○大澤 ADR法の大きな柱として認証制度がありますが、これは認証を受けた機関ということにより、ADRを主宰する機関に対する国民の信頼を形成させてADRを利用してもらうという意義を有しているのであって、その意味で、ADR法は、ADRの規制立法ではなく、ADRを拡充、活性化させるための立法であることを忘れてはいけません。

○小谷 ADRにより合意ができたからと言って強制執行できるわけではありませんが、執行力との関係についてお話しいただけますか。

○大澤 今回のADR法では立案過程でADRに執行力を付与するか否かということが検討されましたが、結局見送られました。執行は債務者の財産に対する直接的な攻撃ですので、執行力を与えるためにはそれを与えるに相応しい厳格な要件が必要となります。そうすると手続が重くなって民間ADRのメリットを殺してしまうことにもなりかねないし、ADRが定着していない現状においては弊害発生の懸念があるということで

す。

したがって、調停センターで成立した和解も執行力はありませんので、執行力を得るためには、公正証書を作成するか、簡易裁判所の訴え提起前の和解（即決和解）を利用するか、仲裁判断によるかということになると思います。

## 十一. 仲裁について

○小谷 将来的には調停だけでなく、仲裁も行いたいと考えているのですが、調停と仲裁の違いなどについてお話しいただけますか。

○大澤 仲裁とは、当事者の合意（仲裁合意）によって、仲裁人の下す判断に服することを約し、これに基づいて仲裁人が行う手続のことで、仲裁人の判断が直接当事者を拘束する点で調停とは異なっています。

仲裁に関する規範は明治23年の旧々民事訴訟法以来、110年余の間ほとんど改正されずにいましたが、仲裁制度の現代化や国際標準への適合を図ることで利用しやすいものとするため、平成15年に仲裁法が成立し、平成16年3月1日から施行されています。この仲裁もADRの拡充・活性化の一翼を担うものです。

従来の仲裁法も仲裁人の下した判断（仲裁判断）に確定判決と同一の効力を認めるほか、仲裁合意のされた事件については、訴訟による解決を排除することにしていますが、新仲裁法では、仲裁合意を要式契約、書面等を要することに改めたり、仲裁人の人数を原則2人から3人に改めたり、裁判所が関与する場合を限定して、しかもその関与については判決手続ではなく決定手続にしたことなど

が新しい改正点です。

仲裁判断は確定判決と同一の効力を有するといっても、それに基づいて民事執行をするためには、裁判所に申し立てをして執行決定を得なければなりません。しかし、従前は執行判決をとらなければなりませんでしたから、簡易に執行することができるようになったといえます。

なお、ADR法の認証の対象は、多様なADRのうち和解の仲介（いわゆる調停、あっせん）に限られています（同法2条1号）から、仲裁手続については、ADR法の認証紛争解決手続とはなり得ません。しかし、そもそも仲裁については、仲裁法が弁護士でない者が報酬を受けて仲裁を業として行うことを予定したもので、原則として弁護士法72条に違反しない結果となるものと考えられていますので、仲裁合意が真意に基づくものならば、調停から仲裁に移行して執行力を付与することも可能かと思えます。

○小谷 司法型ADRは判決、審判などの伝家の宝力を背景としたADRですから有効に機能するという見方もあります。民間型ADRは国家の力を背景とした司法型と基本的に違うわけですから、伝家の宝力は当事者の仲裁合意に委ねられるわけですから仲裁が機能できる場面は少ないかもしれません。しかし、例えば企業などの「私的整理」に関して、多数の債権者が会社の所有不動産の価値をめぐって争いとなるケースは多くあります。債権者間で価格をめぐって争っている間に会社が資金ショートして清算する以外になくようなことがあります。このような場合は、不動産鑑定士の調停センターが仲裁を行うことによって適正、迅速な解決が可能とな



るのではないのでしょうか。社会のニーズにいかに対応していくかが調停センター成否の鍵ではないかと考えます。

## 十二. 司法と民間ADRとの関わり

○小谷 司法と民間型紛争解決手続の将来的なあり方についてどのような方向性が考えられるでしょうか。

○大家 話は尽きないのですが、そろそろ終わりですので、興味深いこんな話があったことを申し上げたいと思います。

アメリカ人 F. S. モステンという調停者弁護士の講演を聞く機会がありました。ロスアンゼルス

上位裁判所では、訴訟が提起されたら訴訟当事者へ手紙を出すそうです。それは、裁判所はあなた方にとって出来る限り簡単なものとなるよう努力しますが、裁判所へ出向くことが紛争解決の唯一の解決手段ではなく、調停など他にいくつかの手段があります。他の手段を検討したほうが望ましい理由は、おそらく紛争をより早く解決できるかもしれないし、ずっと安い費用で済ませることができるとも思いません。おそらくストレスが少ないと感じるでしょう…。

というものです。

深く考えさせられる話ですが、ADR とは真剣に対峙して進まなければならないテーマだと思います。

○大澤 裁判所としても民間

ADR が拡充・活性化されることは非常に望ましいことだと思います。今までそのような手段がなかったことで、司法型ADR や訴訟になっていた紛争が、民間ADR で解決していった、そこで残った、真に裁判でなければ解決できないようなもののみが裁判所にきて、裁判所はそのような紛争に精力を注ぐというのは、本来民事紛争の解決の仕方としてあるべき姿ではないでしょうか。民でできるものは民でやるという政治改革の方向性にもあっていることになりますね。

また、今後は裁判所と民間型ADR との連携ということも大事になってくると思います。今のところは、裁判になる前のADR という点が中心ですが、裁判になった後の付ADR という点も検討されるべきでしょうね。そのためには民間ADR として実績を上げ、当事者から信頼を勝ち得ることが大切だと思います。

○小谷 本日は貴重なご意見ありがとうございました。民間解放の動きにある社会が何を期待しているのか、それに応える使い勝手の良い制度へと成長し、不動産鑑定士の社会的責任がより重要なものとして認知されていくことを願って、本日の座談会を終了したいと思います。

(8月2日、東京都港区区内で収録)

固定資産税宅地評価における最新の専門書

# 固定資産税宅地評価の理論と実務(上・下巻)

不動産鑑定士 山本一清 著

本書は、1963年に告示され、その後改正を重ねてきた「固定資産評価基準」で定められている「適正な時価」に焦点を当て、その本質や評価方法、問題点などを、判例や学説を分析しながら分かりやすく解説しています。



A5版・総頁808頁  
頒布価格 7,700円(税込、上下巻分売不可)

販売元:お問い合わせ・お申し込みは 〒780-0034 高知県高知市三園町7番地

**(有)高知不動産鑑定事務所 TEL088-824-9200 FAX088-872-0307**