

第15回国土審議会土地政策分科会 不動産鑑定評価部会

日時 平成15年2月5日(水)

場所 国土交通省土地・水資源局会議室

午前10時00分 開会

1. 開 会

部会長 それでは、ただいまから第15回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を開催させていただきます。

まず、議事に入ります前に事務局より説明があるようですので、お願いいたします。

事務局 よろしくをお願いいたします。

皆様方におかれましては、お忙しい中御出席いただきまして、まことにありがとうございます。

それから、国土交通省側でございますけれども、加藤土地・水資源局次長が1月10日付で異動しまして、後任に北原次長が着任しておりますので、御紹介させていただきます。

北原土地・水資源局次長 北原でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

事務局 本日の部会でございますけれども、前回、このテーマにおきます第1回で御了解いただきましたとおり、「高度の専門能力をどのように修得するか」というテーマにつきまして、不動産鑑定士の資格取得制度、資格取得後の研修制度のあり方を中心に御議論をいただきたいと考えております。よろしく御審議をお願い申し上げます。

部会長 ありがとうございました。

2. 議 事

不動産鑑定士等の高度の専門能力の修得について

部会長 それでは、議事に移りたいと思います。

本日は、ただいま事務局より説明がありましたとおり、「高度の専門能力をどのように修得するか」というテーマで、主に不動産鑑定士に求められている能力を踏まえて、不動産鑑定士試験制度等の見直しについて検討を進めさせていただきたいと考えております。

まず、事務局から資料の御説明をお願い申し上げます。

事務局 それでは、私の方から御説明させていただきたいと思います。

まず、最初に資料の確認をさせていただきたいと思います。

配付資料一覧といたしまして、資料1、3枚つづりになっていると思いますけれども、

「高度の専門能力をどのように修得するか」という表題になっているものがあると思います。これを専らメインに、ほかの資料を参照しながら御説明をしていきたいと思います。それから、資料2といたしまして、他の資格の試験制度につきましてまとめたものを用意しております。それから、資料3といたしまして、これは第1回のおきにもおつけしたものがほとんどでございますけれども、不動産鑑定士の研修制度あるいは試験制度につきまして、従来からいろいろ内部におきまして、あるいは鑑定協会の方におきまして改善、見直しを進めてきておりまして、その経緯をまとめた資料になってございます。

以上が資料の確認でございます。

資料1に移りまして、きょうのテーマの事務局としての御説明をさせていただきたいと思っております。

本日のテーマは、「高度の専門能力をどのように修得するか」ということでございます。この「高度の専門能力」ということにつきましては、第1回のおきに御説明いたしました、周辺環境の変化、多様化、高度化あるいは責任の複雑化、そういったことに伴いますいろいろな能力が求められている、そういった状況におきまして、資格の取得あるいは資格取得後の研修におきまして、どういうふうにそういう能力を維持・向上させていくかといったことをテーマにしたいと考えております。

論点ということで、資格取得制度等を見直すべきではないかという観点で御説明を申し上げたいと思っておりますけれども、その論点の基本認識ということで幾つかの項目を記載しております。

一つ目の でございますけれども、これは第1回目に御説明いたしました、役割が環境の変化に伴いまして多様化、高度化あるいは複雑化している、そういった中で、不動産の評価に関する専門家としての社会的責任を一層果たしていく必要があるのではないかと、そのためには、多分野にわたる専門的知識、幅広い識見、それから、そういったものを鑑定ということで判断する能力、あるいはそれを説明するためのコミュニケーション能力、そういったものが必要であろうということでございます。

の二つ目でございますけれども、こういった状況の変化、必要な能力というものを踏まえまして、一定の水準の資質を有する人材を一定数確保していくことが不可欠であろうということでございます。

ちなみに、後でもまた触れますけれども、司法試験あるいは公認会計士試験、こういった国家資格に係る試験制度が今現在見直された、あるいは見直されようとしております。

そういった中で、その資格者の数を倍増あるいは大幅にふやすといったような議論がなされているわけですが、不動産鑑定士の議論の前提といたしましては、倍増とか大幅な増員ということを想定するのではなくて、ここに書いてありますけれども、一定数の確保ということ。もう少し現実的な話を申すならば、今、約200人単位で3次試験を合格して登録ということになってございますけれども、若干ふえるということはあるにしても、大体そのような規模を維持していく、むしろその中の水準を確保していくといったことを念頭に置くことが必要ではないかということ、これが の二つ目の趣旨でございます。

そういった場合に、今現在、資格取得に至るまでの状況がどうなっているかということをもう一度振り返ってみようというのが の3番目でございます。

まず、他の国家資格の試験制度と比較して複雑な体系となっているという記述がございます。それにつきましては、資料2の1枚目をごらんいただきますと、他の資格の試験制度が比較対照の形で記載されておりますけれども、「資格取得の流れ」というところをごらんいただきたいと思えます。

1次試験から始まります。ただ、1次試験は、短大卒業程度、つまり大学を卒業していないような方が受験をして、2次試験の受験資格を得るという趣旨でございますけれども、そういった方々が1次試験を受けられる。実質的には、大学を卒業されている方は2次試験から入るという形になってございます。

2次試験では、そこにありますような専門的な知識を、筆記の形で能力を確認するという形になってございます。その後、これは前後は問わないのですけれども、実務経験を2年ということで、初めて不動産鑑定士補ということで登録が行われるということになります。

その後、実務補習ということで、これは鑑定協会におきまして講義と基本演習、通信実地演習、さらに、後半が中心になりますけれども、それぞれの鑑定事務所に所属いたしまして実地の演習、実際の鑑定評価を行うといったことを経まして、3次試験の受験資格を得るとことでございます。3次試験は、専門的応用能力ということで、これも筆記の形で、論文式で行われます。

こういった過程を経て初めて鑑定士としての登録ができるという仕組みになってございます。

右の方にそれぞれの、これは14年度の実績ということで記載しておりますけれども、

実務経験 2 年、実務補習 1 年を経て 3 次試験ということになるのでございますけれども、3 次試験の合格率は約 3 割程度ということでございます。さらに、この期間、2 次試験を受験して登録までに至る期間でございますけれども、これは最短でも 4 年程度かかるというような制度になっているわけでございます。

こういった鑑定士の資格取得の流れと、資料 2 の 1 ページの他の資格の試験制度の流れを見ていただきたいと思います。

税理士から弁理士に至るその資格取得の流れということを見てくださいと思うのですが、いずれも学識、知識を問う試験と実務経験というものが組み合わさっているということだろうと思いますが、鑑定士の試験のように、3 次にわたる試験、その間に実務経験、実務補習といったようなものが挟まるということはありません。試験と、その前後を問わない実務経験、こういったことが資格取得の条件となっているということでございます。そういった意味では、鑑定士の資格取得と比べて非常にシンプルな形になっているということが言えようかと思います。

一方、公認会計士の資格取得の流れを見ていただきたいと思いますが、これは、先ほど御説明いたしました鑑定士の資格取得の流れとほぼ同じでございます。先ほど申しました 1 次、2 次、それから実務補習、まあ実務経験というのでしょうか、そういったものを経て 3 次試験、その結果、資格の取得。ただ、上の方の 3 次試験の合格率をごらんいただきますと、90.2% ということで、先ほど説明しました 3 割ということとの差はかなり大きい、そういったことが見てとれるのではないかと思います。13 年は 90.2% だそうですが、大体 8 割ぐらいというふうに私も聞いているところでございます。

弁護士、司法試験でございますけれども、これについて見ていただきますと、御案内のように 2 次試験までございまして、その後、司法修習という形で、これは、いってみれば実務経験あるいは実務補習と言った方がいいのでしょうか、そういったものを 1 年経て法曹資格を得るという形になっているわけでございます。当然、修習の最後に確認審査みたいなものがございまして、それで合格されない方というのは少ないというような状況になっているところでございます。

今見ていただきました他の資格取得の流れに比べまして、鑑定士の資格取得というのがかなり複雑になっているということでございます。

なお、後でまた見ていただきますけれども、実は公認会計士の資格取得制度も今国会に法案が提出されようとしております。細かな点は省きますが、要は、大きな流れとして、

今説明いたしました弁護士の資格取得とほぼ同様。つまり、まず試験を行いまして、その後、実務補習というのでしょうか、それを行って、それで登録というような流れに変えようではないか、そういった流れで法律改正が行われようとしているということでございます。

このような複雑な流れになっている、特に実務経験が2年ということで、資格取得の間はかなり時間を要する、こういったことも手伝ってだろうとは思いますが、資料の参考1-2を見ていただけますでしょうか。「不動産鑑定士試験の実施状況」というものがございます。これは、鑑定士と公認会計士、司法試験の受験者の数を、最近3年間追ってみたものでございます。司法試験につきましては今後ふやしていきますということを言っているということがあるかと思いますが、ごらんいただきますとわかるように、公認会計士の方は10%近く2年連続で増、あるいは司法試験の方は10%、20%というふうに受験者がふえているという状況に対しまして、鑑定士の試験の方は、少しではございますけれども減るという傾向にあるということでございます。それから、資格取得まで長い期間を要する、これも手伝ってだろうと思いますが、平均年齢につきましても、他の二つと比べましてかなり高い。33.6歳とか、そういった年齢で平均的には資格を取得されているというような状況でございます。

こういったことで、これから若年者層がかなり減っていくことが予想されるという中で、鑑定士の資格取得を志望される方々が減っていく可能性があるのではないかとということが一つ不安があるということだろうと思えます。

もう一度ここでテーマに立ち返っていただきますと、要するに専門的な能力をどのように維持・向上させていくかというときに、今取得されている方が、研修等を通じまして能力を維持・向上させていくという観点はもちろん重要でございますけれども、若い力というのでしょうか、そういった方々を、有望な方々を、この資格を取得される方々として迎え入れる制度が非常に重要ではないかということで今のようなお話をさせていただいているところでございます。

さらに、先ほど少し触れましたけれども、司法試験あるいは公認会計士試験、こういった、不動産鑑定士を志望される方々と同じ母集団と申しましょうか、大学の学部で申しますと、法学部、経済学部、経営学部、商学部とか、こういった学部になるかと思えますけれども、そういった方々が司法試験あるいは公認会計士試験、こういった試験に志望されるということだろうと思えます。そういった意味で、競合というのでしょうか、そうい

ったことが考えられる資格試験が見直されようとしております。

その様子を見ていただけたらと思いますけれども、資料2の8ページをまず見ていただきたいと思います。「新しい司法試験のイメージ」ということで、新制度が左に記載されております。御案内のように、今、法科大学院というものの創設を目指しているわけでございますけれども、法科大学院の修了者が新しい司法試験の受験者ということで位置づけていこうという形で、右側の現行制度を変えていこうというふうに考えているわけでございます。

9ページをごらんいただきますと、法科大学院に、別に法学部ではなくても受け入れようという形で、受験者をふやすということで、最終的に、平成22年ごろには今の1,200人から3倍弱の3,000人という規模で合格者をふやしていこうと考えて、制度を変えようとしているところでございます。

一方、公認会計士の試験の方でございますけれども、同じ資料の14ページをお開きいただけますでしょうか。先ほど、公認会計士の資格取得の流れにつきましては御説明をいたしましたけれども、14ページは、今現在、公認会計士の資格取得をこういう形で改正しようということで法律改正をしているということでございます。先ほど申しました2次試験と3次試験と言うと語弊があるかもしれませんが、そういう学識を試す試験というものを最初に短答式、論文式ということで行いまして、その後、業務補助あるいは実務補習ということで、司法修習に相当する形だろうと思いますけれども、行いまして、その修了を確認して登録が行われる、こういった、試験を先に持って行って、実務補習、業務補助を後に持っていこう、そういった形で、試験で切るというよりも、鍛え上げていくというのでしょうか、そういった形で制度を変えようとしているところでございます。こちら、御案内のように、公認会計士の数を増員させようということを念頭に置いているというふうに聞いているところでございます。

今申し上げましたように、こういった、鑑定士を目指される方々と同じような母集団であろうという資格制度が、増員ということはございますけれども、より受験しやすいというのでしょうか、あるいは能力を獲得しやすいということを志向して改正が行われているということでございます。そういった中で、現行制度につきましては、何らかの受験しやすいさというのでしょうか、能力を一定程度修得するための容易さ、こういったものを志向していかないと、鑑定士を目指される方々が少なくなる、あるいは水準が落ちていくといったことが危惧されるということでございます。

そういった中で、どういったことが現行の鑑定士の資格取得の中で問題になっているかということにつきまして、参考1 - 3ということ、これは実務補習を受けた方々にアンケートをとっているわけでございますけれども、そのアンケートの結果について御紹介を申し上げたいと思います。

最初の の二つ目までで何を言っているかということでございますけれども、先ほど、2次試験合格後、実務経験、実務補習というふうに説明いたしましたけれども、実務経験というのは2次試験の合格前に経験されていても構わないのですけれども、実際のところは、約7割以上の方が2次試験合格後に実務経験を行っておられるということでございます。どういうことになるかといいますと、2次試験を合格された方が、実務経験を2年やって、さらにその後1年実務補習という、3年という期間をかけてやっと3次試験に臨むことができるということでございます。その期間がかなり大きな時間的な負担となっているということがうかがわれるということでございます。

の3番目でございますけれども、実務経験の中身でございますが、これは、実際には、みずから実務経験を積むべく不動産鑑定業者の事務所に所属するというところで経験を得るということでございますけれども、かなり実務経験の中身に差異があるというのでしょうか、開きがあるということでございます。非常に豊富な経験を積まれる機会を得られる方ももちろんいらっしゃいますけれども、はっきり言って多くの方はなかなか鑑定評価の類型においても一部分であったり、あるいは鑑定評価の実務面におきましても非常に補助的なものにとどまってしまったり、そういった状況にあるということでございます。そういった意味で、試験の制度の上では、実務経験によりまして基本的な不動産鑑定業務の仕事の流れ、あるいは雰囲気、こういったものを培っていただくという趣旨でできている制度だとは思いますが、その趣旨が十分生かされているかどうかにつきましてはかなり課題を持っているというような状況だろうと認識しております。

最後の でございますけれども、これは実務補習ということで1年間、協会あるいはそれぞれの鑑定業者の指導を受けるという期間のことでございます。先ほど申しましたように、実務経験2年、その後1年というふうになってございますけれども、7割以上の方は、最初の2年間というのは一体何なのだろうか、それよりもむしろ早く実際の鑑定に近いレベルの仕事を実務補習という形でやりたいということであるとか、あるいは実務補習は非常に役立つのだけれども、それは実は体制の問題があって、地方の方は遠くまで行って、ある程度泊りがけでやらなければいけない、そういった中身以外の、周辺の負担というの

がかなり大きいというようなこと、こういったことが声としてございます。こういったことから実務補習の負担感も多いということ、あるいは、どうせ時間とお金をかけるならば、より効率的というのでしょうか、実際に仕事に役立つようなカリキュラム、内容で受けたいといったようなこと、こういったことがアンケートの結果として寄せられているという状況にあるわけでございます。

こういった実務経験あるいは実務補習に対しますいろいろな御意見を踏まえまして、見直しということを考えていく必要があるのではないかと思いますけれども、もう一度資料1の1ページに立ち返っていただきまして、の4番目でございます。先ほど申しました、資格取得後ももちろん重要でございますけれども、志望される方々がそういう試験制度を見て忌避されるというようなことがないようにしていく必要がある、ただし、不動産鑑定士が必要な能力、知識というものは維持していかなければいけない、こういったことが見直しの基本的なポイントになるのかなと考えているところでございます。

次のでございます。今までは資格取得の話をしてまいりましたけれども、資格取得後の研修、こういったことについても非常に重要なテーマでございます。これにつきましては、資料3をごらんいただけますでしょうか。これは協会あるいは行政も入りまして、研修制度あるいは試験制度についていろいろな改善に取り組んでまいりました。そのポイントあるいは現況というものをまとめた資料でございます。

まず研修制度につきましては、これは平成5年のことでございますけれども、拡充ということで義務研修制度というものをしっかりやるべきではないか、あるいは平成7年の報告では、研修の統一的、計画的な実施体制を整備する必要がある、そういった提言が行われたわけでございます。

そういった提言を踏まえまして、2ページでございますが、一番上のでございますけれども、12年度に研修のための検討委員会におきまして基礎的な研修ガイドラインが作成され、14年度からこのガイドラインに沿った体系的な研修が実施されたところでございます。その姿を、6ページをお開きいただきますと、鑑定協会におきます研修制度についてということで、研修区分を見ていただきますと、ファンダメンタルとかプロフェッショナルとかエキスパートとかスキルアップとか、こういった区分をいたしまして、ファンダメンタルは義務的であるとか、あるいはDの新規登録あるいは業者の更新ということで5年ごとに更新がございますけれども、そのときに研修を行う、こういったものが義務的研修ということで体系的に位置づけられて始まったところであるという状況でございます。

ます。

実務補習につきましては、同じ資料の3ページをごらんいただけたらと思います。同じように平成5年に、上の四角でございますけれども、一番最後の段落、実務経験及び実務補習は、その研修効果をより一層高めるため、これを統一し強化する方向で検討するというような提言がございました。ただ、平成7年では、それぞれの実務経験、実務補習につきましてより充実していったらどうかということで、これを実施に移しているという状況でございます。それにつきましては、13ページから15ページにかけて、実務補習の規程を改正して、より実務を効率的に補習できるような仕組みということを志向いたしまして、13年度から実施に移っているという状況にあるところでございます。

こういった研修制度のやり方ということが現在緒についたばかりというような状況にあるということでございます。これにつきましても、まだ見直しの途上にあるということでございまして、今回、専門能力をどういうふうに修得するかということの流れの中でさらに深めていくということが必要なのだろうと考えているところでございます。

それから、資料1にまた戻っていただきますと、そういった御説明をもとに、基本的には、質的には、一定の水準は保ちつつ多様な専門性を持つ人材を確保していくということ、量的には、ニーズの広がり到的確に対応できる資格者の数を確保するといったようなこと、これを基本として見直しをしていったらどうかということでございます。

今回、専ら資格取得につきまして御検討いただけたらと考えまして、資料1の2ページあるいは3ページということで、見直しのイメージというものを御提示させていただいております。

2ページの一番上に「見直しの方向」ということで、先ほど申しましたような課題を受けまして、現在、最短4年程度という、いってみれば長期の時間を要する制度を、2年以上の実務経験を課すという制度を解消いたしまして、最短2年程度ということで制度設計をすることができないだろうかということが一つと、それから、試験体系を簡素化して、試験により選抜する、いってみれば「切る」というような制度から、実務補習あるいは研修を一体的に行うことによりまして鍛えていくというのでしょうか、育てていくというのでしょうか、そういう形にするということ、これを見直しの方向の二本柱に考えているところでございます。

具体的にどういうふうにイメージしているかということでございますけれども、下に「資格取得までの考え方」というふうにご覧いただけます。第1番目に、知識・能力のレ

ベルは維持ということでございますけれども、2 ポツ目にありますように、実務経験2年あるいは実務補習1年、この3年間、しかも3次試験に至っても合格は3割程度ということで、別の仕事をなさっているながら新たに鑑定士を目指そうという方々にとってはもちろんでございますけれども、大学を卒業されて志望されようという方もなかなか不安定な状況に置かれる時間が長いということで、この長期間補助的な業務に従事しなければならないような制度は解消していこうということでございます。

このために、まず試験につきましては、2次、3次というふうに分かれておりますけれども、これを1回2段階ということで、学識を確認する段階というのを1回ということにするということと、それとあわせて、この合格後に実務補習ということで、これは修了考査ということが行われますけれども、その修了考査によって実務能力の水準を確保していくという方向を志向してはどうかということでございます。

それから、当然、時間の問題も関係しますが、この実務補習の中でどの程度のことをやっていただくかということ、これはむしろ非常に基礎的な部分についてしっかり修得していただく、あるいは専門的な部分については少なくとも知識はつけていただく、そういったことに焦点を絞って、その部分は充実させていく。それで補えない部分、これは登録後に一定期間の義務的な研修、新規資格取得時の研修というのでしょうか、それを行うという形で、前後に振り分けてやっていってはどうかということでございます。

五つ目のポツでございますけれども、これは、実務補習とか試験の免除制度についても、今現在いろいろな免除の仕組みはございますけれども、実務経験を経た方々で一定の知識・能力を持っておられるような方々についてはより免除の幅を大きくしていくといったことで門戸を広げていくといったことも考えてはどうかということでございます。

以上、そういうことで、実務補習につきまして、時間的・経済的負担の合理化に配慮というふうにしていこうということでございます。

ただ、この実施体制ということが非常に重要になっていくわけでございますけれども、実施機関といたしましては、従来と同じように協会というものが主体になるろうと思っておりますけれども、さらに、先ほど申しました時間的・経済的負担の合理化ということを考えていく際には、より地方におきます実施体制といったことも考えていかなければいけない。そういった意味では、今の体制が十分今のままで機能するかといったことを十分検討してやっていかなければいけないということで、なお書きを書いているところでございます。

それから、「資格取得後の考え方」につきましては、これは先ほど申しましたけれども、新規登録の際の義務的な研修ということも考えていこうということがポツの1、2でございいます。

3番目のポツでございいますけれども、せんだって、たしか中小企業診断士のお話が委員から出ましたけれども、登録自体に更新制度というものを取り入れて、一定期間過ぎたら講習なりを受けていただく、あるいはその一定期間の中で講習を一定単位を受けていただく、こういったことを志向することによって知識の維持・向上を図っていくこともあるのだというお話がございました。そういったことが、この不動産鑑定士の場合にどういうふうに考えたらいいかということでございます。

ただ、先ほど御説明いたしましように、研修制度の見直しということで、義務的研修というものが、この14年から緒についたばかりでございいます。そういった義務的な研修がどの程度定着するかということをよく見きわめつつそういったことを考えていくことが現実的なのかなということでございます。そういったことをあわせて考えてみたらどうかということでございます。

最後は「経過措置」ということで、見直しのイメージで申しますと、鑑定士補という位置づけはどういうふうに考えていったらいいのかということとか、あるいは現実に実務経験あるいは実務補習を既に受けた方々は、この見直しの中でどう当てはめていったらいいのかとか、そういったいろいろな経過的なことを考えていかなければいけないということ等を付随的に書かせていただいているということでございます。

以上が、今回テーマにさせていただきます、専ら資格取得の仕組みを、能力の確保という観点からどういうふうに見直していったらいいかということの説明でございいます。

以上でございいます。

部会長 今、事務局からいろいろと試験制度等の見直しについて御説明いただきまして、ありがとうございました。

それでは、これまでの説明に関しまして、先生方から御意見、御質問などをいただきたいと思ひます。

まず、鑑定士の側から御意見を賜りたいと思ひますが、委員、いかがでございましょう。試験制度等の大きな見直しになると思ひますが。

委員 今、事務局からお話がありました、もちろんそのとおりでございまして、幾つか問題点と申ひますが、私なりに考えておりますのは、やはり受験者が少ないということに

つきまして、やはりこの試験制度がある意味ではネックなのかなと。今お話しのように、例えば最短4年かかるというようなこともあろうし、そのほかいろいろな鑑定そのものの需要等の問題もあるかと思いますが、できましたら今お話しのように何らかの形で見直しというのでしょうか、改正ができれば、若い人たちには大変喜ばしいのではないかと思いますね。

それから、今、大体、東京、大阪という大都市だけですので、地方の人、北海道の人あるいは九州の方などは、ほとんど実務補習は東京に詰め込みですので、そういう費用負担の問題もちょっと事務局からお話が出ましたけれども、経済的な負担も大変大きいと。少なくともそういう期間中収入がほとんどないということのように感じますので、大きな組織の中にいる方は別として、零細企業にいらっしゃる方あるいは御自分でこれから何らかを始めようという方には全く収入も途絶えてしまうということもありましょうし、何らかの形で改正ができれば、する必要はあるのかな、こう思っております。

部会長 例えば地方で実務補習などをするにしても、実施体制はどんなふうに考えますか。今、実務補習をしているのは東京と大阪だけなのですけれども、例えば協会がするにしても、できるのでしょうかね、実施体制。例えば北海道とか九州などで実務補習をするに当たって、今の協会の状態ではなかなか難しいのではないかと思うのですけれども。これは見直しということで理想論を言えばいいのかもしれませんが、現実にそれは実施可能であるかどうかという、今の協会ではできない、難しいのではないかという気はするのですが。先生も執行部におられますので、どんなふうにお考えですか。

委員 お話しのように、今は国交省から委託を受けて協会が受託しているというような関係があるわけですが、今の協会そのものの状態では、今、先生おっしゃるように大変難しい。ですから、その辺もやはり考えなければならぬ点の一つだと思います。

部会長 今度の、この試験制度等の見直しについては、先生は基本的には御賛成ということですね。

委員 はい。改正という意味ですね。

部会長 そうですね。

では、委員。

委員 まず、今のお話ですと、受験者数とか、年齢の若い人で受験する人が少なくなっているという危機意識から出たようにも聞こえたのですけれども、私が思っているのは、若い人や受験者数が減ってきたとすれば、不動産鑑定士という職業に魅力がないからだと

うと思います。私ども、会社でもかなり若い人が受験をしておりますが、彼らの話を聞きましても、不動産鑑定士の試験、難しい試験を受けて受かって、その後幾らもうかるのかというのが、弁護士、会計士と比べると相当劣るということがありますし、それから、卑近な例で言うと、テレビなんかでも、弁護士の先生や会計士の先生はよくテレビに出てくるけれども、不動産鑑定士は全然出てこないとか、そういういわゆる不動産鑑定士という職業に収入の面とか社会的地位の面とかで魅力がないから減ってきているというのが私の基本認識なのです。

まず、試験について思いますのは、試験は難しくなくてはいけないというのが基本的な認識です。というのは、不動産鑑定士というのは難しい試験を通ったから先生と言われるわけで、難しい試験を通っているからその人が言っていることは正しいのだろうという推測をされるわけですから、試験は難しくなくてはいけないというふうに思っております。

現行制度の問題点としては、まず、時間がかかり過ぎるというのは確かにそのとおりだと思いますし、それから、2次試験を初めて受けて受かった人が実務経験を積もうとすると、受け入れてくれる鑑定事務所がない、いわゆる受け皿がない。制度があるのに受け皿がないという状況は、これはいけないなというふうには思っています。ここを何とかしなくてはならない。

それから、ここにも書いてありましたけれども、受け皿が見つかったとしても下働きしかさせてもらえない、そういう意見が非常に多くて、これもいけないなというふうに思っています。

一方、現在の実務補習については、効果があるのだろうかという疑問を持っております。実際に実務補習へ行った連中の話を聞きましても、講義中は寝ていたケースが多いとか。実務補習をやるのであれば、より厳しいといいますが、効果のあるやり方をやらなくてはならないと思います。

それから、実務経験の2年間ですけれども、私どもの経験でいきますと、おおよそすべての類型をして基本的な類型に習熟するためには、やはり2年間は必要だなというジレンマがあります。これをどうするかというところですね。

一つ今の御説明でわからなかったのが、試験を例えば1回にして実務補習で修了考課を課すという、この修了考課というのが試験的なものであれば、やはり試験は2回になってしまうということなのではないかというふうに思いますので、それをちょっとお尋ねしたいと思います。

試験の科目を、認められるものについては一部免除するというについては、私は反対です。むしろ、不動産鑑定士の資格を持っている人は、ほかの試験の科目が何か免除があるというのが理想的な姿だと思っています。といいますのは、不動産鑑定士の試験の一部科目免除というと、弁護士の人とか公認会計士の人とかが受けやすい制度になる。ということは、どっちがもうかるかというと、鑑定士よりも弁護士の方がもうかりますから、弁護士の先生が不動産鑑定士の資格を持って、不動産鑑定士の仕事をしないで弁護士の仕事をする、こういうことになって、専門家が少なくなるというおそれがあると思いますので、鑑定士の試験の科目を免除するというには反対。むしろ、ほかの試験について、鑑定士の資格を持っていれば免除できる科目がもっとあってもいいのではないかと。現行の制度の中では恐らく、鑑定士の資格を持っているからといって、ほかの試験、免除できるものというのはかなり少ないと思うのです。

とりあえず以上です。

部会長 それでは事務局、修了考査試験ですか、考課試験ですか、それは2回目の試験ではないかということですが。

事務局 試験ではなくて考査と言っていることの趣旨について少し説明をさせていただきたいと思います。能力を確認するという意味で、機能的には同じことをやるということではおっしゃるとおりだと思います。ただ、能力の確認の仕方が試験という、せいぜい1日かけて4問程度出して、当然限られた分野ということになるとは思いますけれども、そういった形で能力を確認するという形ではなくしていきいたいということでございます。

ではどうやってやるのかということなのですが、今私が考えているところでは、実務補習のそれぞれのテーマごとに、いってみれば小試験みたいなことをやって、それをベース点として最終的な確認を行っていくことによってまじめに受けていただくやり方であるとか、あるいは、一回きりで終わるのではなくて、再チャレンジというのでしょうか、そういったこと、やり方はまた違うやり方というのでしょうか、再レポートとかありますけれども、そういったやり方とか、あるいは、そもそも確認の中身ですね、先ほどの1日かけて4問程度ということではなくて、より実践的というのでしょうか、試験とは違った自由度というのでしょうか、そういったことをこの考査ということの中で行っていくことができる、あるいはそういったものを考査と呼んでいる、そういうことでございます。

部会長 だから、いわゆる試験というのではなくて、日常の積み重ねで単位を取得するとか、あるいは司法修習所の卒業試験みたいな、そんな感じでとらえていただければ。だ

から、正式な試験というのではないというようです。でも、私も委員のおっしゃるとおり、職業に魅力がないから受験者が少ないのではないかというのはおっしゃるとおりだと思います。

では、委員、いかがでしょう。

委員 受験者が減っているということでございますけれども、これは時代を常に反映しているのですね。不動産業界が非常に好況の時代は、鑑定士試験の受験者が非常に多かったということがございます。したがって、今、司法試験とか公認会計士試験というのは非常に脚光を浴びている時代である。不動産鑑定士試験がこれから脚光を浴びる時代が来るかどうかというのは、これは全く未知数でございます。ただ、一つ言えますのは、不動産鑑定業のマーケットは、ここ数年、とにかく10何年来かかもしれません、一般鑑定では500億円前後 これは地価公示や地価調査は除いてありますけれども 推移しておりまして、全くふえていない。というところから見ると、こういうような基盤的なものがありまして鑑定士試験に対する魅力というものが薄れているということは、これは否定できない。基礎にそういうものがあるということは当然考えなければならない。

その上で、さらに司法試験や公認会計士試験の受験者との競争があるわけですね。つまり、ほかの資格者との競争過程においていい人材をこちらに誘致しなければならないというねらいがここにあるのではないかと思うのです。そういうことでありますから、いろいろ苦しい面があると思うのですね。業界事情がこうであるということで、もとがもとでありますから苦しい面があると思うのですが。

私は、この新しい制度、試案でございますけれども、これは運用の問題だと思います。したがって、運用を的確に行うということが大切ではないか。それなりにいい人材を引きつけて、ほかの資格者との競争の過程においていい人材を引きつけるという意味からは、我々としては、やはり試験は厳しくして、そしてレベルの高い人を確保するというのは資格試験の本来の意味だとは思いますが、競争の時代でありますから、質もよくし、いい人が来ることによって質を高めるということの兼ね合いではないか、こういうふうを考えておりまして、やはりこれは制度の運用面が非常に大事になるのではなからうか。

先ほど委員が言われました、科目免除の問題があります。これは、まさに私も同じことを考えていたのです。弁護士や公認会計士試験の科目に受かった人について科目免除をいたしますと、その方たちはどちらを主業にするかということ、弁護士や公認会計士を主たる

ものといたしまして、こちらを添え物にする可能性が非常に高い。これを言うと情けない話なのですけれども、やはり裁判所などに入ったりしているよくわかるのですけれども、もちはもち屋でありまして、こういう表現は適切でないかもしれませんが、やはり鑑定については全然レベルが弁護士の方とは違う。専門が違いますので、やはりぐっと上です。こういう点ははっきり言えます。したがって、副業的に鑑定をやられるというのはその人の取り組み姿勢にもよりますが、余りよくない場合もある。という気がいたします。

それから、受け皿の問題がありますけれども、まさにこれも大きな問題ではないかと思うのです。これは非常に難しい問題かもしれないけれども、実務補習を実地にやる部分について、地方の鑑定業者とかそういうところでやられる方はやはり種別と種類の面でいろいろなケースを担当するという事は、少ないかもしれません。信託銀行とか大手不動産会社にいますと、実に多様ですよ。そういうことでありますから、非常に偏っているという事は言えるので、これは組織的な対応が必要なのではないかというような気がします。

それから、思いつくままの話なのですけれども、先ほどの考査という話につきましては、2年ぐらいは必要だと思うのです、3年は要らなくても。2年なら2年やった鑑定評価書のいくつかを提出させまして、これは守秘義務の問題がありますけれども、それについて、(考査用に工作される可能性がありますので)出してもらいまして、そこで鑑定評価書の内容について質問をする。質問すれば大体のレベルがわかってきます。評価書を見るだけではだめなので、その場でその内容について、現場に行ったときの状況とか、これはどういう考え方に基づいてというような質問をする。実務的な能力を試すことが、眞の能力を試すことができるのではないかと思うのです。

部会長 では、委員は、この新しい見直しについては、運用を的確にすればよいのではないかと。

委員 そうです。それから、科目免除は、相互乗り入れは賛成ですけれども、一方的なこちらだけの免除はかえって好ましくないのではないかと。

委員 現実に経済学なんかはあるわけですよ。

部会長 公認会計士の経済学だけですね。司法試験はないのですけれども。相互乗り入れは、だから一つだけですよ。

事務局 補足しますと、今、公認会計士の方で2次試験で受けていただいている会計学、経済学、それから民法の関係については、こちらの方も免除という形になっています。あと、司法試験の民法についても、こちらの方も免除になっていますけれども、今、委員長

言われましたように、相互乗り入れという意味では、公認会計士との関係が相互乗り入れになっています。

部会長 確かに委員おっしゃるように、他の資格が不動産鑑定士の試験免除は多いけれども、鑑定士は1個しかないということです。

委員 それはありますね。

部会長 委員、いかがでございましょう。

委員 私は、試験制度については、このように期間をまず短くした上で、なるべく1回で終わるといふことには賛成でございます。ただ、そのときに、この小委員会の中でも議論があったのは、不動産鑑定士の試験というのは、その気になって受験すれば、公認会計士とか弁護士の試験のレベルよりは低いのではないかというような意見がありました。先ほどありましたように、年齢が比較的高い状況というのは、既に社会に出ておられて、不動産の分野に仕事を持っておられて、そういう方たちが思い立って鑑定士を受けようかというような方が結構あるという話です。弁護士とか公認会計士は、学生時代からずっと勉強してこないと試験には受からないのだけれども、不動産鑑定士の試験はそうでもないのではないかというような意見がありました。

そういうことも含めて、試験を新しいそういう制度にするときに、問題は、一つはそういうハードルを下げない工夫をどうするかということと、私が思うのは、多様な人材ということがここで求められております。鑑定ニーズが高度化、多様化、複雑化している。そういうことに対応するためには、従来の試験の科目、例えば2次試験では5科目ですけれども、この科目をやはり見直す必要があるのかなと。その見直す必要性というのは、文系の人だけではなくて理数系の人々の参入というか、そういった方がもっとこの世界に入ってきていただけないかなという希望を私は持っております。それは、基本的には評価書の内容ですとか、コンサルテーションの内容がますます高度化している。そのための例えばいろいろモデルを使ってデータを解析しなければいけないというようなケースがたくさん出てきております。そういうことを確実に、的確に、しかも大量のデータを処理する、そういう能力が必要だということになると、やはり理数系の方がもう少し入ってきてもらわないと今後のニーズに対応できていけないのではないかと、そんなふうに思います。

それをもう少し平たく言えば、今は非常にいろいろな分野、例えば最近では金融市場と不動産市場が融合してきているというようなこととか、あるいは都市開発のビジネスの中にも不動産鑑定士がどんどん入っていく。再開発事業などもそうですね。あるいは、企業会

計の分野にも不動産鑑定士のこれから活躍する領域が出てくる。そういうときのキーワードは何かというと、相手の言葉がわかるということです。まず一つは、言葉がわからなければ全然彼らと対等に話ができません。要するに、話を通じるということです。言葉がわかるというのは、表面的なことだけではなくて、相手の言っている事柄が的確に理解できていなければいけない。例えば再開発事業で、権利変換計画あるいは保留床処分とかという言葉が出てきます。それはどういった作業が伴ってそういうことが行われているかということぐらいは具体的に理解できないと、言葉はわかってても具体的なビジネスということにはつながっていかないのです。例えばの話ですが、不動産開発ビジネスに関連しては建築系の不動産鑑定士が活躍するとか、証券化の場合でも全く同じことが言えます。彼らのしゃべっている言葉、それが本当に内容がわかっていないと、実際の証券化のための鑑定評価というのはできません。その意味で金融業界からも不動産鑑定士を目指す人材が必要かと思います。そういうことが今後要請されるのだらうと思います。それが試験制度です。

それから、実務経験で、確かにこれも小委員会の中では、雑用ばかりさせられるというケースがかなり多いというお話がありました。これは、先ほど受け皿というお話がありましたけれども、実際に指導鑑定士、鑑定事務所ですか、そういうものを厳選する必要があるのかなということと、受け皿となる鑑定事務所にインセンティブを与える、要するに教育するためのインセンティブを与える何か方法を入れ込まないと、ただ若い人を受け入れるということだけではどうもうまくいかないのではないかと。そのためには、例えば協会の中の何らかの組織体系をつくって、実務経験を積む人たちを、その中に集め、そこから実務研修に出向く、そのことを協会サイドでコントロールするような仕組み、そんなことが必要なのかなというふうに思います。

それから、先ほど委員が最初にお話しされましたけれども、受験生が減るということはそれほど心配なことではないなと私自身は思っているのですが、バブル期には非常に受験者がふえたのですね、一時。ところが、今は不動産市場が冷え込んでいるから、大分受験生が減っている。これは私どもの事務所のことを言って恐縮ですけれども、この2～3年、このデータとは逆に、手前どもの事務所では応募者が格段にふえております。この2～3年は従来の3倍ぐらいの応募者があるのです。その応募の中から手前どもはせいぜい1割ぐらいしか採用しないわけですけれども、応募してくる人たちの、実際に我々が採用できる人はかなりいるはずなのですが、その受験生の人たちを見る限りは、鑑定士の仕事に非常に興味を持って、こういう仕事をしたいということアピールしてきます。非常に熱心

にアピールしてきます。ですから、決して今若い人たち全部がこの仕事を余り魅力的な仕事ではないとは思ってはいないということを肌で感じております。証券化の仕事とか、あるいは開発事業の仕事をやりたいといって手前どもに応募してくる人はかなりたくさんお見えになります。

それから、資格取得後の問題ですけれども、これは先ほどの実務経験とあわせて、やはりOJTで実務を身につけていく以外には、なかなか講義というか研修とかセミナーだけでは身につかないのですよね。そういうことで、OJTをどう取り入れていくかということが必要なと。それとあわせて、更新の登録ということが出ていますけれども、私は、更新登録という制度はあった方がいいのではないかと思います。資格を取って何十年もそのままいくという制度はちょっといかがかなというふうに感じます。

以上です。

部会長 理数系の人の参入を期待すると、試験制度の見直しに関連しておっしゃいましたけれども、事務局からの説明では、そのために何か科目を変えとかいうふうなことは今はまだ何もまとめられてはいないようですね。理数系の人の参入を容易にするために。

事務局 科目について、理数系の、例えば建築士の資格を得た方がその免除とか、そういった制度設計をしていくことになると思いますけれども、そこら辺についてはまだ明確な、仮に理数系の建築なら建築とか、統計なら統計という科目をこの新試験の中に入れた場合に、当然ですけれども、法学部系とか経済学部系の方は、選択にしる、それを勉強して挑まなければいけないという状況になりますので、当然ですけれども、今までよりは大変になるということが一方でございます。ですから、大変になるということと、今底辺にあります、なるべく入りやすくというのでしょうか、受けやすい環境ということとの間でどういうことが可能かということは今後の課題かなと思っております。

委員 でも、理数系というか技術系、金融とか証券の関連分野については、資格取得後の研修でも対応はできるのではないかと思いますね。

委員 むしろ、そっちをもちろんやらなければいけないわけですよね。今、事務局おっしゃいましたけれども、一部免除というお話が出ていますけれども、免除ということは、それはそれとして、今5科目ですけれども、理数系の人5科目全く同じものというのではなくて、逆に、選択科目として何かその5科目のうち理数系に関する科目をそこに導入して、それを選択できる、そういうようなことにしてはどうかなというふうには思ったのですけれどもね。

部会長 御意見をいただいているときにちょっと振り返って逆になってしまいますけれども、事務局の説明では、私が説明を受けたところによると、試験のレベルは下げないということですよね。一定水準の資質を有する人材を確保するということですから、決してこの見直しによって試験が易くなるというわけではないという認識で議論してよろしいのですよね。

事務局 そのとおりです。

部会長 それでは、委員も資格をお持ちですので、御意見を賜りたいと思います。

委員 それでは、今、事務局から資料が出ました、この試験制度の資料2の10ページ以降の公認会計士制度の改革の中で、試験制度も大幅に見直そうとされているのです。現行の試験制度が不動産鑑定士と公認会計士は非常に似ておりますので、見直しのイメージも似ておりますね。だから、同じ方向だと思うのです。ただ、御参考までなのですが、試験制度をどうして変えるのだという公認会計士側の話は、これは法曹界もそうなのですが、受験学校で試験勉強だけやっている人が入ってくる。ある意味では非常に一般常識に欠けた人が入ってくることもある。試験の合格者も高齢化している。公認会計士試験が26歳、司法試験が27歳ということですから、大学を22歳で出たとして4年ぐらい経っている。その間専門学校ばかりで勉強してくるということで、偏った人が多いということが一つあったのです。だから、やはり円満な知識、一般的な知識も持った人間も入ってこなければいけないのではないかとということがあります。

もう一つは、法曹界もそのようなのですが、公認会計士業界では、人数ふやすというのは非常に問題でして、新聞では3万とか5万とかという話が出ている。現在の人数は、1万4,000ぐらいではなかったでしょうか、正確な数字は御勘弁ください。質の低下につながってしまう問題があるわけです。これは、金融庁のペーパーでも、11ページの下の方から4行目の括弧のところ、「なお、試験の合格水準を切り下げてまで合格者を増やすものではない」ということが書いてあるのです。ですから、これについては、先ほど先生方からお話のあったように、不動産鑑定士も質を下げるのではなくて試験制度を改革するのだというので、考え方は同じだと思うのです。

14ページをごらんいただきたいのですが、私ども、仲間では非常に危惧を持っているのです。1回の試験にするのは基礎的な知識をテストすることによって、大学生の、現役でないしは卒業して早い時期に基礎的な知識を持った人を入れるということなのですが、この次の、合格した人間を受け入れる受け皿です。これは、例えば今の倍になった場合、今

は人数が足りないと言っているのですけれども、ことしは千何百人が合格したのです。これはほとんど4大監査法人に就職しました。というのは、実務補習などをやる場合は、やはり監査法人に行きたがるのですね。ところが、この次はどうだろうかという危惧を我々は抱いています。そうすると、合格した人は企業への就職とか事業活動へ行くと書いてあるのですが、実務経験を積まないと、世の中に出ても役に立たないのです。これは不動産鑑定士も同じだと思うのです。新試験を合格してすぐ採用しても、会社の方で実務的な教育はしなければならない。だから、私は受け入れ体制についてちょっと疑問があるのですけれども、公認会計士のことで言うならば、監査法人で受け入れる人数というのは決まっているわけです。どんどん広がるわけではないのです。人数はふえるかもしれませんがけれども、合格者を倍にしてそれだけ受け入れられるかという問題はあります。

今、金融庁とか証券取引等監視委員会とか、各県警や警視庁などにも財務捜査官で就職している人もいます。ところが、これは実務経験を持ったベテランが入っているのです。経験の不十分な人が入っているのではないのです。そうすると、ここの線で事業活動というのは、会社には就職するかもしれませんが、会社に就職しても、会社の方で教育することとなる。事業活動と云って、すぐ何か自分が起業するわけでもありません。この辺のところは非常に疑問を持っています。つまり、世の中で合格者ばかりふやして受け入れてくれるのかなという疑問を持っています。これが人数の問題です。

それから、先ほどの受験学校の話なのですが、合格者が、公認会計士は平均年齢が26歳。不動産鑑定士は31歳。これは多分会社に勤務していた人が受験しているのではないかと。だから年齢が高いのだと思うのです。もし新試験制度になり、大学生も受けやすいということになれば、若い人が、就職する前でも受験する可能性は高くなる。新試験制度になることについては大変結構だと私は思うのですが、もともと1次、2次、3次というのは、公認会計士の場合で言いますと、イギリスのシステムをそのまま輸入したのですね、御承知と思いますけれども。アメリカは1回です。アメリカはCPAが30万人いるとかというのですが、これは、悪口を言う人はドライバーライセンスだといって、人数が多ければいいという話ではなくて、質が非常に低いという話があります。だから、この新試験にした場合に、あくまでも質の確保だと思うのです。

そこで一つ疑問なのですが、2次試験は、受験者が2,400人、合格者が380人。最終合格者が200人です。公認会計士の場合は、2次試験を合格すれば基本的には3次試験は合格するという世界なのですね。ところが、不動産鑑定士の場合は3次試験でかな

りふるわれているということからすると、一回だけの試験を甘くしたら、入り口のところで200人ぐらいの合格者を初めから入れるのなら別のこと、人数がふえていってしまう。逆に言うと、今まで3次試験に合格していない人がどんどん不動産鑑定士になってしまうという理屈になります。だから、考査の専門能力、応用能力の判定というのはよほど厳しくしないと、要するに今の3次試験レベルでないと質の低下につながってしまうのではないかとこのように私は感じました。

それから、科目免除のことなのですが、これは試験制度ですからお互いに相互乗り入れして、なるだけ重複した科目をまた受け直すということは避けるべきですが、所詮は不動産鑑定士は不動産鑑定士、公認会計士は公認会計士なのです。例えば、私の例でいきますと、この委員会に行くのにだれを送ろうかと、公認会計士協会で困りました。不動産鑑定業界のことをわかる人間がいないのです。だから、私は現在ではほとんど不動産鑑定やっていないのですけれども、あいつしかいないだろうということで送り込まれたということですから、相互乗り入れしたからといって、別の試験だということふうに考えた方がよろしいのではないかと思います。

それから、これを見まして私感じましたのは、合格者の受け入れが不動産鑑定業界では万全なのかということに疑問に感じます。今、公認会計士業界では、先ほども申しましたように、監査法人というところでほとんどの人間を受け入れて、ここで実は物になるのです。そこで磨かれ世の中に出てくるということです。だとすれば、私は鑑定業界のことはわかりませんから、それは皆様にお考えいただきたいと思うのですが、そのくらいしっかりした新試験の合格者の受け入れ体制がないと、今いろいろ問題があるようでございますが、なかなか難しいのではないかとこのように思います。

最後に、これは資格取得後の研修制度です。私も今直面しているので、13ページをごらんいただきたいのですが、一番上に、金融庁の意見書では、公認会計士協会が行う研修を受講すべきことを義務づけるというのがあります。これは1時間1単位で年間に40単位というのが私も全部に義務づけられていまして、昨年4月から施行されている。問題は、どの程度実行されているかというのは、正確な数字は出てないのですが、大分執行部が苦勞しているようです。なぜかということ、40単位の研修をいろいろな方法で皆さん受けられることになっているわけです。もちろん集合研修が基本ですけれども。監査法人にいる人間は、40単位を簡単にクリアできるのです。なぜかと言いますと、夏だとか冬だとかの休みのときに、全体を集めて研修会をやりまして、監査法人にいる人間はみんな

やります。私もつい昨年の11月まで所属していたのですが、これは研修の対象になっておりますから。ところが、監査法人に入っていない方は、先ほど何遍もお話がありましたけれども、地方の人もいます。北海道から九州までいるわけです。沖縄もいますね。そうすると、この年間40単位というのはどうやってクリアするのか。東京まで出張してきて宿泊してやるのか。

もう一つ、公認会計士は今、先ほど言ったように全部で1万4,000人ぐらいだと思いますが、これが全員公認会計士協会の研修室に集まって研修を受けたら、オーバーフローしてしまうのは間違いないですね。何百人しか入れないので。そうすると、これをどうやって収容するかが問題です。一応、今順調に流れ始めているのですが、問題は、会員がそれをどれぐらい履行してくれるか。これを我々、CPE（継続的専門研修制度）と言っているのですが、このCPEをどのぐらいちゃんと守ってくれるか、これが非常に苦労している。

それと、受け入れですね。受け入れのテクニックはいろいろあるのですが、細かなお話はちょっとやめます。

それと、先ほど更新登録の話があったのですが、さすがにこの金融庁の考え方には更新制度は入っていない。というのは、公認会計士協会が非常に抵抗したのです。取得後の研修をちゃんと実行するから、更新はちょっと見合わせてくれということなのです。

部会長 新試験制度の見直しで、試験1回なのですけれども、事務局は、この合格者の数というのは、今の3次試験の合格者の数程度で考えておられるのでしょうか。いわゆる3次試験と同じ人数ぐらい、200人ぐらいですね。

事務局 一定数の確保ということを一等最初申し上げました。それは登録段階で一定数ということで、それが現在3次試験を合格されておられる200人ぐらいです。考査でどれぐらい合格させるかというところの制度設計の話があると思いますけれども、今までの3割なんていう数字はないというふうに考えています。ちょっとこの場で何割というのは難しいのですけれども、7割とか8割とか、そういうオーダーを想定しなければいけないと思います。そうすると、割り算していけば、300人弱ぐらいが新試験の合格者ということ想定していくのかなというふうに思っています。

それから、新試験の内容なのですけれども、論文式、専門的知識と書いてありますけれども、レベルとしては今の2次試験に相当するようなレベルを念頭に置いていくのかな、そういうイメージを持っています。

委員 試験のことなのですが、科目免除のことです。科目免除は、これは皆さん御承知のとおり、非常に苦い経験が税理士界にあるのですよ。つまり、税理士は5科目受ければいいのですが、法律関係の大学院を出れば法律関係が免除、会計関係の大学院を出れば会計関係が免除というので、ついこの間まで、大学院を二つ出て、修士を取れば、税理士になってしまった。差しさわりがあつたら御勘弁いただきたいのですが、そういう方たちのレベルは一般的に言うとき低いということは指摘できます。だから、安易に科目免除をやつてしまうとレベルの低下につながるということがございます。

部会長 わかりました。私が合格者の数を心配したのは、先生御指摘された受け皿の問題があつたものですから、今事務局に確認をしました。

遅くなりましたが、委員、どうぞ。

委員 一般的なことしか言えないと思うのですけれども、一つは、受験者数が相対的に弁護士とか会計士に比べて少ないということですが、これは今まで議論になっているようなことだと思うのですけれども、仕事の魅力とか、仕事がわかりにくいということだと思うのですけれども、仕事のタイプとして弁護士と会計士と全く違ってしまつて、弁護士、会計士は、ある意味では、法とかいったような、会計基準とかいったようなルールに従うというような、いわゆる社会的な秩序を守るといったようなことで、社会的な役割が比較的明確なわけですね。それに対して不動産鑑定士というのは、市場の分析者ですね。だから、ある、そのルールに従わなければいけないとか法律があるわけでもありませんよね。そういう意味では、資格取得者以外の競争者が多いということで、弁護士とか会計士の場合は資格がレントになっていて、その資格が少なければいわゆるレントが守られる。資格者が多くなれば、その資格者同士で競争しなければならないということはあるのですけれども、不動産鑑定士の場合は必ずしも、資格の意味でレントという意味は、難しい試験というレントだけであつて、仕事のタイプ自身はレントで守られているわけではないということですよ。そういう意味では、社会的な役割が不明確であるから仕事がわかりにくくて、大学生が受けないということだと思うのですけれども。

そうするとどうしたらいいのだということですが、一つは、コンサルタント的であるということもありますけれども、社会的な役割としてはどうしても地価公示とか固定資産税評価、これが社会的に必要かどうかというのはよく議論される、予算の話もありますし、かなり議論される話だと思うのですけれども、もう一つは、社会的な役割としては、いわゆる不動産マーケットが不完全である、そういう意味でかなり利害関係人とかいろいろ

るな人を保護していく必要がある。有利、不利が出てきてはいけないということですね。だから企業会計の中では不動産の時価評価の問題がある。最近、減損会計で話題になっていますけれども。あと、証券化における評価の問題がある。これはREITとか、会計に対するいわゆる中立的な立場の人間が必要になってくるということですね。

そういう意味では、社会的な役割として、マーケットの観察者としての中立性とか公平性であるということですね。いわゆる不動産鑑定士以外の評価者はある機関に所属していたりとか、そういうことがあるので、評価するときに社会的に中立的かどうか。そういう意味では、鑑定士のよって立つ基盤というのは、いわゆるマーケットにおいて中立的に評価する人間だということだと思えるのですけれども、この中立性とか公平性を、これを自分の専門とするためには、他の専門家、そういった合意を得なければいけない。合意を得るためにはどういうことが必要かという、自分より能力が低いと感じさせないことだと思うのです。そういう意味では、そういった他の専門家が、彼らに任せておけば中立的であるというふうに認め得るためには、信頼を得るためには、技術的な高度化には当然他の専門家と少なくとも同等レベルの技術的な水準は保たなければいけない。でなければ、中立的だといっても評価が間違っているじゃないかというふうな、自分の技術よりも劣った技術で評価している人間に対して、マーケットの中に入って中立的であるということは言えないと思うのです。

そういう意味では、では技術的に保つためにはどうするか。一つは情報の話。情報をどういうふうにアクセスするか。現在は、決して鑑定士がいろいろな地価公示とか評価するときに情報をアクセスしやすいような状況ではないわけですよ。一般の、ほかの人と全く一緒であるということ。もう一つは、テクニック、分析能力だと思うのです。分析能力に関しては、今回の出てきていることだと思うのですけれども、試験制度だと合格後の研修。そういう意味では、そういった技術、テクニックを高めるという意味では、こういったような試験制度の改革とか合格後の研修ということには賛成いたします。

それから、委員の方から出たような、理系分野が受けやすくなるようにということは賛成でして、ある意味では試験制度にしても合格後の研修にしても、これは内容が問題であるということだと思うのです。そういう意味では、現在、2次試験の試験体系からどうしても法学部が中心になる。いわゆる弁護士試験がちょっと失敗したら、次に難しい試験で受けやすい試験は何か、不動産鑑定士かなというような方が結構多いわけですが、そういう意味では、不動産鑑定士の場合は当然法律は大事なわけですが、評価の専

門家であるという意味では、計量分析の能力は絶対必要だと思うのです。そういう意味では、委員が提案されたような、いわゆる不動産評価というのはほかのものに比べるとかなり学際的というか、範囲が広いのですよね。建築も知らなければいけないだろうし、法律も知らなければいけないだろうし、分析もできなければいけないと、いわゆる求められている専門能力がかなり広いので、そういう意味では、すべてについてほかの専門家と拮抗してやれというのはかなり難しいことなので、そういう意味では、試験制度の選択制というものは、コア科目と選択科目ではないですけれども、そういうことも少し……。もし仮に数学を入れたら、かなり受験者が減るでしょう。これは大学の受験でも、慶応の経済が数学を選択にしたのは、これは受験者が減ってきたからということで、これは間違いなくそういうことになるでしょうから、そうした理系の分野で、計量分析でどういう科目を入れるかどうかわかりませんが、そういうような工夫とか、建築の人であれば建築で何か受けられるというようなことを考えてもいいのではないかなというような気がします。

それから、合格後の研修ですけれども、現在、正直言いまして3次試験の内容は悪いと思います。計算能力といっても電卓レベルの計算能力で、それで何で30%に絞るのだろうと。私もかなり昔受けたことがあるので、この試験でどうして3割に絞るのだろうか。レベルの確保というのができているかどうかというのがよくわからないのですよね。そういう意味では、いわゆる研修ですね、実務補習、先ほど委員の方から出たように、どういう受け入れ体制があるかというのは非常に難しいのですけれども、この内容をどうしていくかというのは、先ほど言った技術、テクニックと分析能力を育成していくという意味ではかなり重要なところかなと思います。今どうしたらいいかというのはちょっとアイデアがなく、うちの大学の大学院に来てくれと言いたいのですけれども。特にないのですけれども、とにかくここら辺がどういう形で研修できるか。オン・ザ・ジョブ・トレーニングでやるのか、それとも、こういった分析能力については試験制度でなければ、やはりどこかの大学とかいろいろ提携して基本的な履修をさせるとか、そういうようなことは必要なのかなというような気がします。

部会長 一応、見直しの方向については……

委員 賛成ですね。

部会長 わかりました。

では、委員、どうぞ。

委員 私は金融の分野ですとか司法制度改革の方の分野にも携わっていて、ちょっと重

複するかもしれませんがけれども、全体的なところでのお話と、きょうの議論というところでお話しさせていただきたいのです。

全体的なところでは、不動産鑑定士のニーズは非常に高まっているというふうに私は思っております。先ほどお話にあったように、金融の方では不動産の証券化というところですが、今、証券化手法が非常に花盛りで、特に不動産などはベースになるというところがありますので、この2月14日でしたか、不動産シンジケートの協議会がスタートするのですけれども、そういう意味では、役割というのでしょうか、ニーズは非常に高まっている。

それから、企業会計の方の見直しで公認会計士の見直しの話も金融庁でやったのですけれども、おっしゃられるとおり、エンロンの事件をきっかけに、公認会計士の役割というところが非常に注目をされたわけですけれども、特に公認会計士というところだけではなくて、企業会計そのものに今非常に注目が集まっていますので、そこでも非常にニーズが高いのではないかというふうに思います。

それから、司法制度改革の方ではADRという裁判外の紛争処理の仕組み、制度づくりのところにかかわっているのですけれども、去年の9月の末に各業界の方に来ていただいてヒアリングをしたのですが、10の業界で、たしか不動産もお見えになったかと思うのですけれども、こういった、裁判によらない、訴訟によらない紛争解決の分野でも、実際にどういう鑑定がされるのかというところでは非常にニーズが高いというふうに思っております。そういう意味では先ほど、今、応募というのでしょうか、来ている人がふえているというふうなお話があったのですけれども、非常にベーシックな、基礎的な、基本的な意味で非常に大事な部分、専門性が求められているところでは、今後非常に重要な役割を果たしていくところにあるのだらうというふうに私は思っております。それが一つです。

二つ目なのですけれども、それできょうの議論の方向なのですけれども、私としても、質を落とさずに受験者の方の負担が軽減される方向というのは、それで整理されることで賛成いたします。ただ、そのときに、数と質と担い手の話があるのだらうと思っております。数のところで、資料1の一番下のところに「ニーズの拡がりに的確に対応できる資格者の数を確保」というふうに書かれていて、これが一体、この数が今で妥当なのか、もっとふやすべきなのかとか、何も読めないままで書いてあるのですけれども、この数をふやす方向であるのか、それとも、別にふやさずに、やはり質を重視するから今ぐらいのレベルでいいのではないかというふうに思われるのかというのは、ちょっとこのままでは読み取れなくて、ここも明確にしないと制度設計ができないのかなと思います。

二つ目の、質のところでは、私は本当に門外漢なので、どこまでをどうやれば質を確保したことになるかというのは御専門の皆様にお任せしたいと思うのですが、先ほどから随分出ている科目の一部免除の話とか、公認会計士とか弁護士との競合関係のようなところがお話があったのですけれども、非常に難しく、司法制度改革のエリアの議論のときも、ここをどうするのかということが9月の終わりのヒアリングのときにはかなり問題になりました。資料1の下から3行目のところに「一定の水準は保ちつつ多様な専門性をもつ人材を確保」というふうに書かれているのですけれども、この多様性というのを、不動産鑑定士一人が多様性を持つという形にするのか、それとも不動産鑑定士としての専門性というのを非常に高めて、他の業界団体、例えば弁護士とか公認会計士と連携をする形をとっていくのかというところはもう少し明確にされていった方がいいと思います。単純に一部免除をしたり、これをとっていいのだとかという話ではなくて、もうちょっと全体的な、不動産鑑定士だけでは結論が出せないというふうに私は思っておりまして、全体の中でどういうふうに位置づけていくのかという話が必須なのだろうと思います。

三つ目が担い手なのですけれども、一番最初に部会長の方でおっしゃられたとおりで、これをだれがやるのかということですね。例えば、確かに1回資格を取ったからそのままということではなくて、私も事後も研修をした方がいいというふうに思っていますけれども、それを一体どこがやるのかとか、それから地方の方に負担になっている部分というのを軽減するためには、一体だれがどういう担い手として登場したらいいのかという、この話も実際にやろうとすれば非常に大きいなというふうに思っております。

皆様がおっしゃられたことを重ねて整理をして話しただけのような気がいたしますけれども、全体的にはそんな印象を持ちました。

部会長 ありがとうございます。

委員、どうぞ。

委員 私は、この見直しの方向性については、基本的にこれでいいのではないかと考えております。この中の実務補習の考査の話が先ほどございましたけれども、なるべく実習を取り入れるような形が好ましく、先ほどの御意見にもありましたように、鑑定の実習を行ってそこで作成された評価書をもとに口頭試問をするような形でやっていただくのが良いと思います。知識の方は筆記試験で十分ではないでしょうか。登録講習に関しては、これをどういう手段でやっていくのか。特に、地方の鑑定士の方々にどういう形で研修を受けていただくかということについては、今後検討していく必要があるだろうと思っております。

ます。

量的な問題として、合格者をふやしていくのか減らしていくのかという点があげられます。質は当然維持していかないといけないと思うのです。けれども量的側面において、公認会計士と弁護士の場合は、企業の経営活動が国際化してきたということで、会計では国際会計基準が入ってきたり、企業間の特許などにおいてグローバルな紛争が非常にふえてきたり、それから最近倒産が非常にふえておりますので、倒産処理の件数が増えたこともあり、弁護士、会計士が非常に足りない状況です。特に、経済関係を扱う弁護士が足りないようです。そういった業務の拡大が人手不足を招いているため、会計士、弁護士に関しては、ふやさなければいけないのが現状です。

もう一つは、アメリカンスタンダードがグローバルスタンダードになってきておりまして、アメリカでこうだから日本もそれに対抗しなければいけないというような状況にあります。例えば会計士はアメリカでは33万人ぐらいおります。片や日本では1万3,000人ということ、弁護士の数もけたがけた違っているというぐらいの、人口比にしても非常に大きな違いがあるということ、それから、WTOの影響により外国から会計士が来て日本で業務をしたいというような、そういう要望もあるということで、そういったことからどんどんふやしていく傾向にあるようです。会計士は、将来的には5万人ぐらいに増やすようです。この目的としては、やはり監査の質の向上という名目がありまして、そのためにふやしていこうという方向にあるようです。

結局、どの業界でも市場が拡大していくのであればふやしていけばいいかと思えますけれども、鑑定士の市場が将来的にふえていくのか減っていくのかということ次第でしょうね。業務量が拡大するのであれば当然ふやしていかなければいけないですし、市場との関係が非常に重要になってくるのだらうと思います。ただ、ふやすということにすると、これには二つ考えがあります。質が向上するという考えもありますし、反対に質が低下するという考えもあります。つまり、競争を促進してサービスを向上させるという意味もあれば、逆に悪徳な人が出てきて質が低下するという、意見もあります。その辺を考慮して、増加させていくのか、ある程度抑えていくのかということを考えていかなければいけないと思っております。

それから、大学院の活用の話がございましたけれども、今、弁護士はロースクール、会計士に関してはアカウンティングスクールという構想がありますが、これは専門職大学院のことです。今10校ぐらいの大学が名乗りを上げて専門職会計大学院をつくっていこう

としています。そこを修了した人には、ある一定の科目を免除しようとしています。会計士試験の場合は、それ以外に税理士ですとか企業で経理の実務経験のある人について、一部の科目を免除しようじゃないかという動きもありまして、そういった、なるべくすそ野を広げようという方向にあります。ですから鑑定士試験では先ほどおっしゃった理工系の人々も取り入れるような形で、多様な受験者を取り込むことが今後必要ではないでしょうか。受験者は少ないよりは多い方がいいかと思しますので、そういった方向で、受験者のすそ野を広げることが重要なのではないかと思います。

大学で不動産評価の教育をやっている大学については、参考1 - 4に、日大とか明海大とかございます。もし活用するのであれば、これは学部ではなくて大学院の方になるかと思えますけれども、日大や明海大などの高度な教育を行っているところの単位を認めるような方向も前向きに検討していただければと思っております。

部会長 委員、最後になりましたが、よろしく願いいたします。

委員 きょうの議事が「不動産鑑定士等の高度な専門能力の習得について」ということで、今の能力が別に低いというわけではないでしょうから、参考1 - 1に書いてありますとおり、周辺環境の変化、いわゆる不動産の証券化とか、不良債権処理とか、会計問題とか、こういう変化に対応する能力をどう鑑定士の方が習得といたしますか、身につけていただければいいのか。その議論だと思うのですが。そういう視点で見ると、私きょう初めてこの鑑定の試験のシステムを聞いているものですから、よくわからないところはあるのですが、必ずしも試験システムというか研修システムだけで解決すべき問題ではないような気がしておりまして、私の率直な意見からすると、この部分の議論よりはもっと何か別の議論があるような気がしております。

いずれにしても、実務をやっておりますと、最近この新しい能力を満たしていただける鑑定士の方というのは極めて限られています。むしろファーム化といいましょうか、これは弁護士もそうですし、会計士もそうですし、またはその他の専門業種もみんな今はファーム化していますね。これは私、世界的な流れではないかと思います。やはりファーム化というか組織化というのでしょうか、することによって、まさに情報が集まり、そこで議論がなされ、またはより高度な能力がついていく、その流れはやはり一つ市場の論理としてはあるような気がします。私どもも仕事をするとき、こんなことを言うと大変失礼ですけども、同じ鑑定士さんの資格があっても、個人の鑑定士さんの鑑定をとって投資家とか金融機関の方に説明しても、正直言って、もっとファーム化したといいましょうか、

著名な鑑定士さんからの鑑定をお願いしますと言われると思います。実際やったことないので。そういう意味では、そっちの流れも一つ重要なかなと思います。

もう一つ実務で言いますと、期末に非常に仕事が多いのですね。先回、委員でしたか、人材の流動性といいますか、実務経験を積むチャンスはどうも期末周辺に非常に多いといえますか、そんなこともあるものですから、制度を詳しく知りませんが、そういうところでも逆にうまく人材を流動化して、実務経験チャンスを踏んでいただけるようなことがあれば、我々頼んでいる方も大変スピーディーになって助かりますし、きっと鑑定士の皆様もそういう現場の実務経験を積むことになるから、いいと思うのです。

もう一つは、先ほど言いましたように、地方の鑑定士の方というのが、どこまで能力が要求されるのだろうかという気はちょっと私します。例えば弁護士さんにしても会計士さんにしても、ちょっと違いますが、お医者さんにしてもそうですけれども、ホームドクター的なお医者さんといえますか、行きつけの弁護士さん、行きつけのお医者さんがある、または大手術のときは、大病院に行くという、または大訴訟のときは大弁護士さん、そういう、ひょっとしたら同じ不動産鑑定士という枠の中で少し種類が分化してきているのかなという気がします。その辺も余り一律的に能力を、すべてレベルアップすればこしたことはないのですが、やはり少し差をつけるというのでしょうか、少し違った考え方をしてみてもいいような気がしております。

以上でございます。

部会長 委員、試験制度というより、業務体制とか、そういったことについての御意見でしたね。

委員や委員から御意見が出ましたけれども、数をふやすことについて御議論いただきましたけれども、事務局としては今の3次試験の人数ぐらいの確保でいこうということですよ、資料1の説明によりますと、2番目のポツの、いわゆるレベルを確保しながら規模的にも今の200人ぐらいの規模でいこうということで、この見直しの案で数をふやすということは、説明はなかったと思うのですが。

事務局 数字だけの議論だと、今、部会長のおっしゃるとおりです。ここで、「ニーズの拡がりに的確に対応できる」ということとの関係をちょっと補足しておかなければいけないかもしれません。ニーズにつきましては、委員から御指摘のありました分野、これは確かにこれから拡大していく分野であるという認識を持っております。しかしながら、それ全部を鑑定士が独占できるかどうかというのは、先ほど委員から御指摘がありましたけ

れども、要するに競争の世界であるわけです。ですから、安易に全部がニーズとして不動産鑑定士に来るのだという前提で量の拡大を図るとするのは危険過ぎるというふうに思っております。むしろ、そういう競争の中で、鑑定士でなければいけないよねというような、そういった数をふやしていく。それは既存の中でそういう能力を培っていただく、あるいは新しい知としてそういったものの専門を目指していただく人をつくる、そういったことを目指していく必要があるのではないかということで、この「ニーズの拡がりに対応する」ということであります。いってみれば、全体として何人増員、何倍増員というようなことは、今の段階ではちょっと議論できないな、そういう趣旨で書きました。

委員 先ほど私は、不動産鑑定業のマーケットが500億円程度でずっとふえていないと申し上げました。それから、今お話がありましたように、証券化とか減損会計とか、いろいろ華々しく打ち上げられてはおりますが、実際はそんなに多くない。全体から見ますと、500億円の中から見ましても増加してはいても、今のところ多くはない。現業に従事している不動産鑑定士の数は5,000人弱です。500億円を5,000人で割っていただきますと、一人1,000万円です。これは収入でありまして、経費をここから控除しなければならない。専門職業家としましては、極めて平均が低いのですね。しかも、これが非常に偏在しております。今、委員が、日本不動産研究所には大勢来るよと言いますけれども、それではほかのところに対する希望者があるかといいますと、少ないわけですよね。ただ、資格を取るためにはどこかにもぐり込まなければならない。これがまた受け皿がない。地方とか都市とか、大手、中小とか、そういうものを一律に考えるわけにはいかないですね。マーケットが今のとおりで、1人当たり1,000万円ですから、専門職業家としては極めて少ないのですね。これからのニーズをどういうふうに考えるかというのは、事務局がおっしゃったのはまさにそのあたりではないかと思うのです、数の面では。レベルを落さないで質を確保して、ここの分野に、試験に参入する人をふやして質を上げよう、こういう意図ではないかと私は解釈しております。

部会長 一通り御意見を伺いましたが、そのほかに特に補足の御意見などはございませんか。

本日御議論いただきました鑑定士の資格制度の見直しの基本的方向性については、先生方、御賛成をいただいております。委員は、試験制度は難しくなければいけないという御意見をおっしゃられましたけれども、事務局の説明によれば、決してその試験のレベルを下げるわけではないのだということです。委員のこの御意見については問題なろう

と思います。ただ、委員は、実務補習は2年間、類型を勉強するために2年間やはり必要なのだということをおっしゃられました。そのほかに、科目の免除につきましては、反対意見、慎重意見、あるいは積極的に大学院や学校の単位取得を認めるべきだという御意見も出ましたし、また科目の選択制の意見も出ました。ただ、この見直しについては、方向的にはおおむね先生方の御意見の一致が見られたものというふうに考えてよろしいでしょうか。

委員 科目の選択制なのですけれども、理工系との選択制の間におきまして、現在の科目を見ますと、みんな必要なのですね。民法、経済学、会計学、鑑定理論、行政法規、どれをとりますとも、どれか一つ落として建築を入れよう、統計学を入れようというようなものではございませんが、ここで一つ考え方としまして、民法は物権と債権だ、相続とかはカットする、そのかわり建築をとれるとか、会計学ならば連結の部分は要らない、外国の部分は要らないというような、そういうようなやり方もあるのではないかと。建築もこの部分であるというような、そういうような選択制もあるのではなからうかという気がするので、思いつきかもしれませんが申し上げておきます。

部会長 科目の具体的な見直しについては、まだ今回全然事務局からの案もないわけですので、一応選択制をもし考えられるならば、委員の御意見なども御参考にしていただけたらと思います。

委員 今、部会長から、方向性については賛成ですねと念を押されて、本当にそうかと思いを返しますと、例えばこれを検討していますよということを不動産鑑定業界にポンと出すと、何なんだという反応がすごく出てくると思います、実を言うと。というのは、今の鑑定士試験は、今、委員がおっしゃった鑑定のマーケットと鑑定の地位の確保とバランスを考えてみると、問題はあるとはいえ、大問題にはなっていないのではないかとこの認識がありまして、もしこれをポンと出してしましますと、弁護士が検討している、会計士が検討しているから鑑定士も検討しているだけではないかというふうになるおそれがあると私は思いますので、今の御説明だけでは、私は、実を言うと、鑑定士の試験を変革しなくてはいけない切迫感をそれほど感じないというところを感じていますので、もしこれを出すのであれば、もう少し説明が必要になるなというふうに思います。

部会長 これは表へ出す見込みとかはあるのですか、この検討している内容を。

事務局 通常であれば、取材を受ければ資料をお出しするという形をとっておりますけれども。

部会長 この会議は公開ですものね。

事務局 そうですね。ですから、この場でこれはこういう扱いにしましょうというふうにお決めいただければ、事務局はそれに従うということになると思うのですけれども。

委員 ただ、現行の試験制度とイメージ的には不動産鑑定士だけばかばかしく難しいというイメージになるわけですよ。だから、横並びじゃないけれども、やはりほかの試験が改正されたのだから、その思想で変えた方がいいということはあるのですよね。そうでないと、不動産鑑定士だけばかばかしく難しいというイメージになってしまうのではないかと私は思いますけれども。

委員 ただ、マーケットが、今、先生のおっしゃったように、弁護士をふやしていかなければいけない、公認会計士をふやしていかなければいけない、ふやせばそれだけのマーケットがあるという現状と、鑑定士のマーケットが、委員もおっしゃった500億円、限られているというマーケットでは、これは違うと思うのです。

部会長 それは、ですから、弁護士も公認会計士試験も、質は下げずに数をふやすということなのですが、この見直しに当たっては、質も下げないし、数も別にふやすつもりもないと。今の段階では。案の段階では。

委員 であれば、公認会計士試験、弁護士試験を変えるから鑑定士試験も検討するのだということにはならない。数をふやさなくていいのだからというふうに思いますけれども。

部会長 ただ、先生の御認識と私の認識は違うと思うのですけれども、例えば2次試験合格者の、一流の信託銀行はそういうことはないと思うのですけれども、2次試験合格者の悲惨な勤務体系というのも何か救ってやらなければならない。それはこの試験見直しとは違うのかもしれませんが、でも、これを変えることによって救われることはすごく大きいと思うのです。期間が短くなるわけですから。

委員 ただ、今までの議論の中では、そこが問題だからそこを救うのだということが焦点には当たっていない。むしろ会計士試験があるからとか、若い人間が少ないからとか、そういうことに当たっていて、現在の試験の問題点は、私も、2次試験合格者の受け皿がないじゃないか、下働きしかさせられないじゃないか、そこが一番問題なのだ。だったらそれだけ変えればいいのかという議論になるかもしれない。

委員 ただ、先ほど言いましたように3次試験の問題とか、社会的なニーズにこたえるためには3次試験の内容を変えた方がいいと私は思うのです。そういう意味では、社会的なニーズが多様に変化しているときに鑑定士の試験制度を見直すというのは、いい機会だ

と思うのですよね。

委員 理工科系が入りやすい試験にするとかいうのは大変いいと思いますけれども、ここで焦点に当たっているのは、期間を短くするということがかなり焦点が当たっていますよね。本当にそれでいいのかという感じがちょっとしましてね。

委員 確かに、これは表面的にとらえるとそういうことになってしまうかもしれませんが、今はいわゆる社会のニーズという話ですよね。先ほど委員がたまたまおっしゃいましたけれども、例えば証券化の分野でも、あるいはそういう少し一歩先をいった減損会計、時価会計、そういうものと鑑定士のかかわりの分野で、ほんの一握りの者しかかかわっていないではないかというお話だったですよね。それがまさしく、ではどうしていったらいいかなのですけれども、そこに実はかなりニーズが今後どんどん出てくるはずなのですよね。だから、500億円というのは仮に既存の業界の業務量であったのかもしれませんが、これから恐らく非常に多様化した業務が出てくるときに、そういったことに対応できる能力のある、そういう人をどんどんこれから育成していかなければいけないというところに、改革をしていかなければいけない原因というか、必要性があるのではないかというふうに私は思いますけれども。

委員 先ほど言葉が足りなかったところがありまして、相続とかそういう部分をカットした上で債権、物権は受けなければならない、それで相続とかそういう部分について建築を選択できるというような選択制ということでありまして、説明がどうも足らなかった。ちょっと細かいところに及んだかもしれませんが、不動産鑑定士というのは非常に多様な分野の知識が必要なのです。ですから、この5科目だけ深くやるというよりは、必要な部分をとった方がいいという面がかなりあるのですよね。

部会長 事務局から最初に説明がありましたように、鑑定士に求められる役割は多様化、高度化、複雑化、それが今のままの鑑定業界あるいは鑑定の試験制度の中で実現できるだろうかという、そういう危機感から考えなければならないということになってきたわけです。

委員 私は、ここにも書いてありますが、実務補習等のことを考えますと、例えば時間的な、経済的な負担の合理化の検討というのがある、とここに書いてあるのですけれども、そういう面においても制度を変えて、もちろん質とか量的なものは変えないということなのですから、あるいは受験生が受験しやすい、あるいは受験生が多くなるような、そういうシステムに変えるということはやぶさかではないのですね。だれも反対する方はいない

と思う。

部会長 受験生が多くなって、数が減らないのであれば、おのずとレベルが高まるような気がするのですけれども。

委員 受験生が多くなるということは、ある意味では認識されるわけですので、そういうのは我々にとってもプラスになることだと思いますね。

部会長 それで、今回のこの見直しをしながら、地方の人の負担も何とか解消できるようにしていけば、いろいろなことが解決できる、そういうことで今回の見直しを考えているのですが、委員、いかがですか。

委員 見直しは賛成です。それ以上はきょうは申しません（笑）。

部会長 それでは、先生、もしもう一度何か御意見があるのであれば、また再度機会を設けたいと思います。一応、本日の議論につきましては、見直しの方向については委員は賛成ということでまとまりました。

それでは、事務局におきましては、本日の議論を踏まえて、報告の取りまとめに向けて作業を進めていただくということをお願いいたします。

次回は、次のテーマで御議論いただきます。次のテーマは「専門能力を効率的に発揮する業務態勢はどのようなものか」ということで、いみじくもきょう委員もちょっと御指摘をいただきましたけれども、主に業務の効率的な執行体制、責任分担やマネジメントのあり方について審議を進めさせていただきたいと考えております。

3 . 閉 会

部会長 それでは、以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。本日は活発な御審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

最後に事務局から御連絡があるそうですので、お願いします。

事務局 日程関係等について御連絡をさせていただきます。次の第16回の日程ですけれども、2月27日（木）の午前10時から、この場所で開催させていただきたいと思えます。その27日の日に間に合うべく作業をしたいと思えますが、前回の部会でアンケートにつきましてお話ししたと思えます。発送しておりますので、取りまとめにどれぐらいかかるかちょっとわかりませんが、なるべく急いでやりたいと考えております。

それから、きょう配付させていただきました資料は、お手元のファイルに私どもの方で

とじておきますので、持ち帰りたいという資料があれば別ですけれども、お手元に置いておいていただければ事務局の方で整理させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。本日はどうもありがとうございました。

部会長 ありがとうございました。

午後 12 時 13 分 閉会