

## 土地に関する資格制度のあり方に関する研究

筑波大学大学院システム情報工学研究科  
助教授 堤 盛人

### (a)研究の目的・意義

本研究では、我が国の土地関連資格として ①不動産鑑定士・士補 ②宅地建物取引主任者 ③司法書士 ④土地家屋調査士 ⑤測量士・士補 の5つの資格を取り上げ、各資格の法的な位置づけや取得要件、取得に至る手順等を整理するとともに、我が国の土地市場の構造変化やその背後にある社会・経済情勢の変化の過程で実施された若しくは実施が検討されている、各関連団体の取り組みを整理し、これらについて考察する。①～⑤以外についても、「土地」という共通点を有する我が国の資格制度に関しては、随時、考察の対象とする。

次に、不動産に関する資格制度の議論に際してしばしば引き合いに出される英国のChartered Surveyorに関して、制度の運営の実態や改革の経緯等に関する情報を収集し、我が国の制度との相違について考察する。

最後に、本研究で得られた情報の範囲内で、資格制度のあり方について示唆を試みるとともに、今後取り組むべき研究課題について整理する。

土地取引の安全の確保、土地の有効・適切な利用の促進等の公益がよりよく実現されるためには、これを支える適切な制度設計が必要であるが、一般に、資格制度は既得権益と強く結びついているという側面を持つため、これを保護したいという思惑が制度改革の障害となることが多いと考えられる。直接の利害関係を有しない立場から、さらには、利用者（顧客）の視点を重視しながら、資格制度そのものの研究に正面から取り組むことにより、そのような弊害を回避しながらあるべき姿についての議論が可能となるものである。本研究が、そのような取り組みへの一助となれば幸いである。

### (b)研究成果の概要

#### (i) 各資格制度の基本的事項の整理

初めに、①不動産鑑定士・士補 ②宅地建物取引主任者 ③司法書士 ④土地家屋調査士 ⑤測量士・士補 の資格取得に至る過程について、受験要件や実務経験の有無、登録先等の基本的事項を整理した。①～⑤に挙げた資格制度は、いずれも国家資格であり、かつ、業務独占資格であるという共通点がある。しかし、①～④については、国家試験を通じて資格を取得するのが原則であるが、⑤のみが大学等において測量に関する教育を受けた者を資格取得の基本としており、試験は補助的なものと位置づけられている点が特徴的である。ここでは、他の職業資格制度との関連についても議論を試みている。

次に、これらの資格を取得する難易の程度や、現在これらの資格を持っている人の数、収入、等の基礎的事項について整理をした。ただし、有資格者の人数以外は、横並びに比較できるきちんとした調査を見つけることができなかつたため、ここでは、一般向けの書籍をもとに大まかな傾向をまとめ、実務者へのヒアリング等で裏付けを取る方法に頼っている。このように、これらの資格制度に関連する業界については、その分析のために必要な統計データの入手が容易でなく、これについては本研究の最後に課題として触れている。

#### (ii) 各資格制度における制度改革並びに関連団体の取り組みの整理

それぞれの資格に係る業界について、現在これらを取り巻く状況と、進行中の重要な方策について整理を行った。

周知のとおり、政府による規制緩和促進策の一つとして業務独占資格の見直しが議論され、不動産鑑定士、公認会計士、弁護士、公証人、司法書士、土地家屋調査士、税理士、社会保険労務士、弁理士及び行政書士の事務系資格10資格等について、行政改革推進本部帰省改革委員会において見直し案が示された後、実際に制度改革が進みつつある。

そのような中、不動産鑑定士・士補については、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、「今後の不動産鑑定評価のあり方」がまとめられ、その中で、資格取得制度についても大幅な見直し提案された。これに沿う形で、平成16年6月2日公布（施行日は平成17年4月1日）。ただし、不動産鑑定士資格取得制度の改正関係は平成18年2月1日）の「不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律」において、受験開始から資格取得までに要する期間の大幅短縮、不動産鑑定士補の廃止等が決まっている。

一方、司法書士は弁護士の特許業務であった簡易裁判所での訴訟代理権を獲得している。また、司法書士は不動産登記のオンライン化によっても大きな影響を受けつつある。

宅地建物取引主任者については、近年、制度的に大きな変革は見られない代わりに、賃貸不動産管理士やマンション管理士など、これと関連の深い資格制度が新たに創設されている。社団法人全国宅地建物取引業協会連合会が会員やその子弟等を対象として、提携大学への推薦制度を実施したり、社団法人全国宅地建物取引業保証協会が売買に伴う手付金の保証・保管制度を設けるなど、会員サービスの充実を図っているという特徴も見られる。

土地家屋調査士は第5次国土調査事業十箇年計画を受けて地籍調査への関与を強めているが、土地家屋調査士と測量士との間の業務乗り入れは見送られている。さらに、ADR（Alternative Dispute Resolution：裁判外紛争解決）の活用が目玉を集める中、調査士会では、境界問題相談センターを設置するなど、積極的に業務の拡大を図っている。

測量士については、最近、大学等における学科認定基準についての見直しはあったものの、大きな変革は見られない。しかしながら、測量機器のめざましい進歩による作業の効率化が進む一方、本研究の対象の中では近年の公共事業削減の影響を最も強く受けた資格であり、厳しい状況の中で提供するサービスの多様化が急務となっている。

これら、いずれの業界・資格制度も、大きな転機に差し掛かっていると見えよう。

### (iii) 英国における Chartered Surveyor の動向調査

英国における Chartered Surveyor は国家資格ではない。民間団体である The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) では、測量士・不動産鑑定士・不動産取引主任者に相当するものの他、環境管理士に近いものや、プロジェクト・マネジメントの専門家など、幅広い分野の専門家を Chartered Surveyor という形で認定している。

（ここでは、便宜上「認定」という言葉を用いるが、資格を得たあとでの RICS への member 「登録」であり、更新

を必要とするものである。）RICS は、現在では120ヶ国に11万人の会員を持つ。RICS では、毎年、各分野別の年収に関する調査結果を公表している。分野によっては必ずしもサンプル数は大きくないが、継続的に実施されている調査であり、大いに参考になるだろう。

もちろん、カバーする範囲が大きければ良いというものではない。実際、Chartered Surveyor には美術品の鑑定をする専門家もおり、それ故、ヒアリングによれば、一般の人が Chartered Surveyor に対して抱くイメージはまちまちのようである。

RICS による Chartered Surveyor 認定の変遷は大よそ次のとおりである。当初は、現在の我が国の多くの資格制度のように、試験を中心とした資格取得の形態であり、そのような試験は1994年まで実施されていた。1970年代頃から、科学技術系の専門学校に対してコースの認証を始めた。その流れを受けて、つい最近まで、大学卒業レベルの人を対象として、Assessment of Professional Competence (APC) を実施する形態が中心となった。APC では、final assessment に至る前に最低2年間の実務経験を必要とする。これについては、実地内容をレベルごとに分類し、各々に費やした時間数を細かく記し、さらに、勤務先での所見を記入した書類を提出する必要があり、この実務に関する書類作成にはかなり労力を要するようである。2000年以降、従来の APC に代わり、高等教育機関（主として大学）との partnership（提携）に重点を置くようになった。partnership は、従来のようにカリキュラムの内容を事細かに精査、認証するのではなく、大学（学部）との包括的な提携に基づき、大学においてより柔軟な教育を可能とするものである。ヒアリングによれば、これは、個々の member が何を学んだかということよりも、質の高い卒業生がこの分野へ進むことの方が重要であるという認識に基づくものであるようである。

“partnership”の導入は始まったばかりであるが、既に、従来の方法に置き換わりつつあり、英国を含めて全世界で350を超えるコースが partnership の認証を受けている。我が国では、認証を受けているコースは無いが、アジアではいくつかの国の大学で認証を受けており、香港はもとより、中国本土でも天津大学、清华大学、同济大学がコースの認証を受けている。

### (iv) 我が国の土地に関する資格制度のあり方に関する考察

最後に、(i)～(iii)を踏まえながら、我が国の土地に関する資格制度のあり方について考察した。無論、単に、他の資格制度や諸外国の制度を真似て我が国にこれを導入すればよいといった安直な提案は意味を持たず、法制や慣習等の

相違や過去の経緯を丁寧に考慮しながら考察する必要がある。従って、正直なところ、ここでは何らか結論めいたものが得られた訳ではなく、他の資格や RICS における取り組み等を参考にしながら、今後、資格制度のあり方を議論する上で問題提起に留まっている。

まず、あり方を議論する上で参考にするために、職業資格制度に関する学術研究について調べてみた。資格制度研究は、教育学・社会学・経済学の狭間にあるとも言え、学術研究が非常に乏しいのが現状である。また、本研究でも、個々の実際の現場において、どのような課題が生じているのか、それに対してどのように取り組むべきかといった議論には至っていない。職業資格制度の理想を追求すると同時に、現実的な善処策を検討する上で、そのような実務的な研究促進が不可欠であると考えられる。

そもそも、本研究の対象は、業務独占資格であり、国家資格であるという点において、利用者は一定の安心感の上にサービスを利用できる反面、社会経済状況の変化に応じた制度の変更が容易ではない。そのような中で、例えば、不動産鑑定士については、既に大幅な資格制度の変更が具体的に決まっている。それ以外の資格についても、継続教育の充実や、関連の業界団体の様々な取り組みによって、個々の資格に関しては資質向上が図られている。しかし、現在の制度は一度資格を取ってしまえば、基本的には生涯その資格は有効であり、社会経済状況の変化が目まぐるしい今日において、利用者から見た時に個々の有資格者がどの程度最先端の知識や技能を習得しているかは依然分かりづらい。また、個人がここで取り上げた複数の資格を有することが多い反面、資格制度に関連する団体の資格を超えた連携は、まだまだ限定的であると言わざるを得ない。

業務独占・国家資格が故、諸外国との連携についてもかなり限定的とならざるを得ない。例えば、上述の RICS の **partnership** に関して言えば、我が国で認証を受けている大学が一つも無いという事実は、英連邦の国でこれらの仕事につくという非常に特殊な例を除けば、そのような認証を受ける利点が極めて限定的であることを示している。

このように、硬直的な制度下においては、例えば、法によらない社会的制度としての社団法人日本建築士連合会による専攻建築士制度とその成否は、大いに参考になるのではなかろうか。

最後に、本研究での考察を踏まえ、資格制度のあり方を考えていく上で、特に、今後取り組むべきと考えられる課題として、横断的な基礎的調査の実施や対象とする資格制度の拡充等について論じた。