

今日の大問題の一つに農業の近代化と、中小企業の近代化がある。私は、この二個の問題を同時に解決する場をつくることにこれは役立つのではないかと思う。

何よりも造成費以外には大きな資金を必要としない点、高い地価といふものに直接ふれない点など利点としてあげることができようが、問題は土地所有者の理解を果して得られるかどうか、にある。土地に対する意識の革命が前提として必要であろう。が、これとても、「土地をあずける」のであって「売る」のではない、そして、その生活のより所である社会から離脱するのではなくて、新しくできる社会の一員となるということ、また生活の保障が得られるということが、充分に理解され得るときは、出来ることではないかと思うのであるが、果して如何であろうか。

(不動産研究第6巻第2号 昭和39年5月)

## 土地問題と不動産鑑定士制度の社会的意義

本稿は、去る5月18日、早稲田大学小野記念講堂で筆者が行なった同大商学部主催の課外講演の速記に、若干の筆を加えたものであります。

ただいまご紹介いただきました櫛田でございます。この4月に不動産の鑑定評価に関する法律が施行せられまして、ただいまお話をありましたとおり、不動産鑑定士という制度が緒についたのであります。その立案等に参加した一人として、土地問題と不動産鑑定士制度の社会的意義と題しまして、不動産鑑定士という新しい制度がどのような事情、どのようなバックグラウンドでできたものであるか、そして不動産鑑定士といふのは何をするのか、またその鑑定士といふものに対して社会は一体どのような期待をかけるのかというようなことを申し上げてみたいと思います。

最近、と申しましてもこの数年来のことではあります。日本の土地問題といふものは非常に深刻な様相を呈してまいりました。私どもの研究所で、

市街地価格あるいは田畠価格の調査をいたしておりますが、市街地価格については年2回、田畠価格については年1回、平均価格であります。調査をして発表しております。その全国平均について見ましても、市街地の価格は大体昭和30年3月を100としますと、最近は6倍ちょっとぐらいの値上がりを示しております。またこの5年間をとってみても3倍余りに上がっております。もちろん、具体的に一つ一つをとってみると、十数倍になっているようなところもあります。また上がらないところもあります。均らしてみればそのようなことになるのです。このような地価の高騰がどのような影響を一般にもたらしているかということは、申上げるまでもなくすでにご承知のところであると思います。地価がなぜそんなに上がったのか、それから一体どこまで上がるのか、一体地価といふものはそのような姿であってよろしいのかというような問題については、実は不幸にして問題がありにも具体的であり個別的に過ぎますためであります。あるいはこう言つては失礼かもしれません、学問的にいって多少まだ研究未開のところがあるのではないかという感じがいたします。一般的な商品については、市場価格の問題、あるいは寡占価格とか、独占価格とか、価格に関するいろいろな理論がだんだんと、また詳しくつくり上げられるに至っております。ただ土地の問題になりますと、大ていの先生方が申されているのはいわゆる要素価格論であります。でありますから、そこら辺にも学問的にもうちょっと実証的専門的に掘り下げていかねばならぬ分野があろうかと思っておりますが、それはそれとしまして、このような地価の著しい高騰が、ことに戦後の社会構造なり産業構造なり、あるいは経済構造の変化、この数年来の著しい経済成長の結果として、その反映として起きたものであることは疑いをいれないのであります。同時にそれは新しい成長なり発展なりに非常な歪みを起こし、その手かせ足かせといったようなブレーキになっているということも認めざるを得ません。何がほんとうのその土地に合ったふさわしい値段であろうかということは、だれでもが知りたいことであろうし、また何とかしてこれを追求しなければならない、そのような要請が基本的にあると私は思います。不動産鑑定士といふ

ものが生れてくる背景としては、土地の値段というものが全体の経済の中で、その一連の価格秩序の中で一体どのようなところにあるのであろうか、またあるべきであろうか、少なくともどちら辺にあるのか、ということを正確に出れば知りたいといったような一つの要請がこの制度を生んだのではないか、私はそのように感じているわけであります。もちろん、鑑定士制度ができ、有能な不動産鑑定士がその全能力をあげて土地の正常な価格を作り上げたとしても、地価問題を全面的に解決するわけにはいかないだろうと思いますけれども、少なくとも何がしかの役割は果たすであろうということを期待しているわけです。

ちょっと余談になりますが、私はいま日本は空間構造革命期にあるという見方をしております。私どもいろいろ生活する、あるいは働くのに、必ず一定の空間を必要とする。その空間というものが社会の進歩発展に伴って、ますます多元的になり、ますます多くの種類と量とを必要とするようになってきている。少なくとも私どもは4種類の空間を必要とし持っている。居住の空間、それから職場の空間——生産空間と申してもよろしいでしょう、それから教育とか娯楽とか宗教といった文化空間、さらに交通空間、この4種類の空間がますます分れていく、つまり距離的に離れていく。同時に私どもの生活空間はますます広いものを必要とする。人口がふえていくばかりでなく、世帯分化が進んでいるからであります。そしてこれらの空間の最大の供給源である土地というものは限られている。

最近私は南九州を1週間ほど旅行しましたが、簡単に言えば、南九州では土地は余っている。耕している農地を見ると、働き手がないために粗放農業、別なことばで言うと、略奪農業化している。結局はその土地を捨てて村ぐるみ家ぐるみ都会へ出ていくという現象が起きている。ところが東京、大阪、名古屋あるいは北九州、その他目ぼしいところではまことに土地というものは足りない。ですから、農地の価格を見てみると、日本全体の農地が600万町歩、その半分くらいは大体値段が持ち合い、これは生産性の変わらないところ、むしろ相対的にいえば若干低下する傾向にある。それから25%ぐらいは上がっている。これは大都市または中都市の近郊の

農地、その農地がやがて工業地とか商業地とか、あるいは住宅地であるとか、つまり宅地化する見込みのあるところは上がっている。そして最後の25%ぐらいはむしろ下がっている。それは要するに農業生産性が、相対的にあります、下がっているという理由によって土地の価格が下がっている。そのような現状であります。私どもが問題にしているいまの地価の問題は、むしろ市街地周辺、あるいは新しく農地を宅地化して住宅地にする、商業地にする、あるいは工業地にする、あるいは交通用地としてそれを使うといったような場合の価格が一等問題になっている訳であります。

わが国の面積はご承知のように37万平方キロですが、そのうち約4割が平地であり、6割が山岳あるいは人が住みまたは働くことができないような森林ということになりますから、従って平地面積当たりの人口密度というものは日本が世界で一等なんです。37万平方キロに1億の人口とすれば、オランダやベルギーよりも、あるいは人口密度は低いでしょう。しかし平地面積だけでもみると600人を越しまして、香港やシンガポールは別として、世界で一等高い。そのような状態ですから、全体として見まして、土地が足りないということがいえる訳ではありますけれども、現下の問題の中心は、土地の利用が偏在しているということにあるのではないかと思います。つまり国土全体を通じて、あるいは生産性がうんと下がっているようなところ、そこに何らかのテコ入れをして、そこに人が住み、そこで働き、その生活が保てるようなことが講じられるならば、この土地問題というのは必ずしもそう悲観するにはあたらないのではないかと思います。地方を旅行することに私はそう思います。東京にばかり人が集まる、大阪にばかり人が集まる、ここに問題があろうかと思います。また、そのゆえに非常にいわゆる需要供給のアンバランスを生じて、ウナギ上りに地価が上がってくる。そこで地価の問題は全体の国土というものを万遍なくできるだけ最高度に利用する方向に向かって開発を続けていくならば、大都市に人口が集中する趨勢というものを何か別の方向に向けるような方策を講ずるならば、相当程度解決できるのではないかと思うのですが、それにはやはり多くの資金、多くの人手、さらに長い年月を必要とするのであ

りまして、当面の問題としては間に合わないのは残念であります。

ところで、その土地の値段の問題であります。価格の二重性格、パラメーター機能ということを、お習いになったと思います。土地の値段というのは結局需要供給から起こってくる。その需要供給の基本にあるのは土地の有限性、それに対して需要というものは、戦後の社会構造——というのは、つまり人口の増加、人口の集中あるいは家族構造の変化、世帯の細分化といったようなこと、それにさらに産業構造が変わって、第2次産業、第3次産業というものが非常に大きくなったり、そのようなこと、その他いろいろな原因から土地に対する需要構造というものが変わってきた。ですから一般的にいって土地の価格が上がるのには当然だと言ってよろしいのですが、同時にまた、このように上がった価格自体が、今度は土地の利用のあり方、つまり土地と人間との関係を規定することになってきていると思います。これは簡単に申しますと、たとえば今まで坪10万円であったところが100万円になったとします、そのような土地に坪10万円の費用をかけて10階建の高層ビルを建てる、それが万遍なく使えるならば、1単位平面と申しますか、坪当たりですね、それは結局20万円ということになる。坪100万円の土地に10階建をつくる、大ざっぱな計算で建築費10万円とすれば、坪20万円になる。そのようなくらいに土地の利用をかえて、その土地の生産性、効用をその価格に応じたところ、あるいはより以上のものに高めようということを推進する一つのはたらきを価格というものが持っております。つまり価格が上がったということは、一方では、土地の効用に対する需要というものがふえた、集中したということの結果であるほかに、もう一つさらに、そのような高くなった価格に見合った高度の利用をしようということを推進する役目を果たすことになるのであります。現在の時代においてものの価格の持つ二重性格的なはたらき、価格以外の諸要因からいろいろな影響を受けてその価格がきめられる、しかもその価格がまた翻ってそのような外部の要因に対して逆にはたらきかけて一つの効果をもたらす、お互いの因となり果となると申しますか、お互いの主となり従となる関係にあると申しますか、このようなはたらきは、土地の価格についても

これを認めることがあります。これは一般の商品の場合と変わらないと思います。ただ、土地についてはご承知のように他のものと異った自然的な特性があります。これはどの教科書にも書いてあるわけではありませんが、つまり地表上のある座標というもので土地の位置というものがきめられているわけです。東経何度北緯何度という土地は、ただ一つしかありません。ただ一つあります。けれども一つに限ります。そのほかにあります。それからこれは動かすことができない、よそへ持っていくことができない、そこに縛りつける、固定性、不動性を持つ。

ところが、今度は逆に別な方面から顧みますと、土地ほど動きやすいものはない。非常にパラドックスなものの言い方ですが、土地ほど動かないものはない、と同時に、土地ほど動きやすいものはありません。つまり、それ自体がやはり自然的現象として何がしかの影響は受けるのであります。それと同時に経済的、社会的影響を常に受けているわけであります。非常に弱い。動かせないから動きやすい、非常におもしろい表現なんありますが、たとえば一つの町の中にスラムが発生する、そうすればそのままわりのスラムの近所というものは急速に使いものにならない方向に変化していく。けれども、その土地は動かせないからこのよな影響から逃げ出すわけにはいかない。よそからの影響に対して非常に弱い立場にあるというのが土地なのであります。簡単に申しますと、土地というものは動かすことができません、移すことができません。けれども人はその上に、あるいはその中を自由自在に動くことができる。一つの人文的条件というものは常に変えることができるし、したがって常に変化の過程にあるものであります。

それからもう一つ、従って土地というものは、ある一つの制限がない限り何にでも使えるという特徴を持っているわけです。それだから動き得るのです。あるいは住宅地にも使える、商業用地にもなる、工業用地にもなる、道路にもなる、そのようにどのような用途に使うこともできるし、またその用途を並存させることもできる。その土地の上に家を建てて人に貸す、借りた人はその家に住む、そういういたようなくらいに、その利用の主

体を異なるものが一つの土地にあり得るのであります。

この自然的には動かせないけれども経済的、人文的には非常に動きやすい、このようなことからいろいろな問題が実は生じているわけです。そこでいろいろな価格現象も従って起きるわけです。ですから、一つの土地の上にあらゆる需要が、放っておきますすれば競合する可能性がある。そのような場合には、最高の値段をつけた人に落ちるであります、というのは自然の道理であります。

ところで、一体それでは土地の価格というのは成り行き次第でいかようにもなるのかというと、私は必ずしもそうではないと思うのです。一般的商品の場合を考えてみましょう。一般的商品の場合にはご承知のようにきわめて理想的なものの言い方になれば、一つの市場といふメカニズムがあって、多数の売り手、多数の買い手がそこに一つのオッファをし、ピッドをする、そこで出合ったところで一つの値段が立ちます。市場価格というものに対しては、ある程度そこに売り買い双方、供給者または需要者、たくさんの人が、しかも自由な意思を持って関与しているということから、一つの値段といふものは、簡単に言えば、本質的にはそのものに対する需要者あるいは供給者の主観的な結論だと私は思うのです。それが市場といふメカニズムを通すことによって一つの個別的な主観が淘汰されて、一つの社会的な主観とでも申しますか、ほしいままなもののが何か客観的な、合理的な、一つの目安としてよろしいようなものができ上がる、大ざっぱにこう言ってよろしいかと思うのです。そのほかに、独占価格とか寡占価格とか、いろいろな場合がありましょうが、それはそれとして、とにかく一般商品の場合にはこのように理解することができるのですが、土地の場合にはなかなかそれができない。なぜできないか。それは先ほど申しました特性に基づく。移すことができない、位置的にはそれしかないという位置の固定性がある。厳密な意味において、ことに自然科学的な意味においては、二つと同じ土地はありません。少なくとも位置を異なるからです。もっとも、経済的に見れば必ずしもそうではありません。同一ということばが悪ければ、きわめて類似性のある土地といふものはあり得るわ

けであります。簡単に申しますれば、道路とか鉄道とか、この位置でなければどうしても駄目だという場合もありましょうが、たとえば住宅地のような場合は、わかりやすいことばで言えば、都心から何キロのところ――というよりは、通勤時間が何十分のところというのがまず第一の目安になります。いろいろな値段がありますが、大ざっぱに言うと、住宅地に関する限りは、標準的には、都心まで通勤時間幾らというところでつり合ってになります。その上に、その土地柄が南向きであるとか北向きであるとか、川がどちらにあるとか、道路に面しているとか面していないとか、あるいは近所に家があるとかないとか、いろいろな要素からそれを中心にして何がしかの色合いはつけますが、大体はそのようなことです。従って用途によっては、同一とまではいかなくても、きわめて類似した土地があるというようなところには、やはりその範囲においてあるマーケット、市場というものが成立します。けれども、この市場はやはり非常に狭いものである、局限されたものであります。交通機関の発達、交通網の発達等によって今のような通勤時間がさらに短くなり、従って、行動半径と申しますか、これが広くなりますれば、やはりそのマーケットというのも広くなるわけであります。それにしても、これが通常の商品とはどうしても本質的に違うところであります。従って、普通の商品であるならば、あるいは株とか、その他の有価証券でもけっこうでありますが、私どもが見て一応はそのものの値段として信頼して差しつかえないようなものができるはずであります、土地の場合にはそのような値段といふものは実はなかなかつかみにくい、こういうことになるわけであります。ことに先ほど言ったように自然的には非常に個別性が強いのであります。それぞれに応じた、そのもの自体に応じた一つの値段といふものがあり得るはずであります、さらにそのものについてもまた非常に差ができることがある。と言うと、おかしなことを言うようですが、たとえばある位置において、何丁目何番地の100坪である場合と、200坪である場合と、300坪である場合と、さらにそれがもっと広く、3,000坪、4,000坪となっている場合、やはりその土地の持つ生産性と申しますか、効用といふものには非常な差がある。

従って同じ土地自体についても、その利用の方法のあり方は、それの占める面積その他のことを要素に入れると非常に多い。どちら辺までがその土地の持つ生産性あるいは効用に合った、それにふさわしいような価格であろうかということを見つけ出すことが、たくさんの人の評価が淘汰されて1本にしほれるという市場機構を持たないだけに、ますますもって分らなくなってくるわけであります。そのようなときに、その土地の価格が一体どのようなところにあるのか、それを見つけ出す、それをさぐり出す、それはたらきを私どもは鑑定評価といいます。

鑑定評価を英語で言いますと、アブレイザルということばを使います。そのほかに評価するエスティメイトということばがあります。エスティメイトとアブレイザルはどう違うのか、字引を引くとおわかりになるのですが、すでにお習いになっているかも知れませんが、一つの値打ちなり一つの価値というものを何かで表現するのをエスティメイトといいますがそれはラフな、およそのところという意味を持っております。アブレイザルということになりますと、それはエキスペート、専門家による正確なエスティメイトである。アブレイザルとエスティメイトは英語では違っております。私ども鑑定評価という場合にちょっと違うのでありますが、ことばもおわかりになるとおり、鑑定というのは、そのものの真偽をしかと見定めることであります。土地の場合で申しますと、その個別性が強ければ強いほどその個別性をはっきりと認識してその上で評価する。どこまでが鑑定であって、どこまでが評価か、これは微妙な問題であります。実は一連の、何となくつながっているものであります。むしろ、鑑定評価、一連のことばとしてご理解いただけたらよろしいかと思います。その対等誤は、英語でいえばアブレイザルであり、それはどこまでも専門家による評価である。なぜ専門家による評価かと申しますと、先ほど申したとおり、一般的商品あるいは有価証券に見られるとおりの市場というものを持っていないのが通常の姿であります。その市場にかわって、その人の専門的知識並びに技能によって、市場があったならば成立するであろう価格を求めるのであります。これは専門家の仕事といわざるを得ないのであります。

では、今度逆に出てくるわけであります、そのようなことがどうしてできるのだろうということが言えるかと思います。結局これは、私は、方論としてはトライアル・アンド・エラー(試行錯誤)だと思うのですが、一つの手順、筋道を立ててそれでもってだんだんとその本体にアプローチしていくわけです。その手順といふものについて一つの順序があり方法がある。その方法といふものはどこまでも実践的なものでありますから、具体的に物にぶつかってそのような修練を重ねてでき上がっていくものであります。簡単に申しますと、大体鑑定評価の専門家が一つの土地に向かってこれはいかほどであろうかと見る場合、次のような順序をとります。まず肝心なのは、その土地をよく見詰めることであります。どのようなところに位しているか、どのような形であるか、どのような広さであるか、まわりの状況は一体どうなっているか、今後その土地はどういうふうな変化をするだろうか、その土地のみならず、まわりはどう変わっていくであろうか、いろいろなことをまず考えます。その土地をしっかりと見詰める、それからその土地を取り巻くあらゆる条件というものを考えます。世の中の動きがどう変っていくかというようなこともまず考えねばならぬことがあります。インフレに向かっている、デフレに向かっている、あるいは安定的な様相を呈している、経済成長はどのように向かっていく、それが全国的にどうであるか、あるいは世界的にどうであるかと言ってもよろしいと思うのです、日本の経済がそれによって動くのでありますから。さらにそれが地方にどのような影響をもたらすか、その地方独特の何か特徴がありはしないかどうか、このように外濠を埋めてだんだんとその土地自体に焦点を合わせていく、その上で、そうしたデータを集め考え合わせながら、そこで三つの方式を採用するのであります。まず一つは復成式評価法によって復成価格、および復成現価を求めます。それに類似した土地を手に入れるすればどれくらいかかるかということを考える。あるいは建物であったならば、新しく同様なはたらきを示すような建物を建てたならば一体どのくらいかかるかを考え、減価分をさしひいて現価を導きだす。それからマーケット・データ・アプローチ、市場資料比較法とでも申しますか、

同じような類似性のある土地あるいは近所の土地その他についていろいろな実例を求めるわけであります。売買実例その他評価の実例があります。課税価格などもその一つの例でありますが、そのようなものを集めて、その土地とほかの土地とを比べてみるわけです。位置が違うということは第一であります。そのほかに面積も違えば形も違う、あるいは用途が違う場合もありましょう。道路の面し方も違う、方角が違う、いろいろあります。そういう相違点ができるだけ捨象していって、同一の規模なり同一のはたらきなりを示すものにおきなおして比べるわけです。そのようにして一つの値段というものを追求していく。あるいは時点が違います。今日の価格を求める場合、参考価格は半年前あるいは1年前のものであるということであれば、この半年なり1年の間に一般の地価というものはどのような足どりをたどったであろうか、そのまわりの状況がどのように変わったであろうか、そういう相異点を考え合わせて、時点修正ということを行ないます。そのようにいたしまして市場資料というものを分析しながら一つの価格というものをしづらり出す。その後、第三の方式は、収益還元法と申します。簡単に申せば、ものの価値といいますか、土地の価格というものの一つの要素は今日から将来引きつづいてその土地から受けるであろう収益と申しますか、享受するであろう効用、それを現在価値に還元したもの、将来この土地はどのようにはたらきを示すであろうかということを、過去の実績に従しながら将来を予測して、その予測のもとに適当な利回り率をもってこれを資本還元する、そうすればまた一つの価格というものがしづらり出せるのであります。大体原則として、復成価格法、市場資料比較法、収益還元法、この三つの方式を使って三つの価格をしづらりますと、一致すれば一等けっこうであります。おのずからそこに差が出ます。ことに最近のような場合には非常に差が出るものであります。その場合には、その差が何故できたかということを丹念にまた追求していくわけであります。それからその土地のあり方によってその三方式の中でどの方式に重点を置いたらいいかということも、これまた具体的な実例を申し上げることができるならば大へん皆さんご理解がやさしいと思うのです

が、何丁目何番地はこのようにしてやりますと言うとちょっと差しさわりがありますから、抽象的にしか申し上げられないのですがその聞きぐあいとか、その他を追求しながら最後に一つの価格というものをしづらり上げるのであります。非常に慎重な、非常に丹念な、しかも常に反省しながらだんだんと積み上げていって一つの結論に到達するといったような方法をとって鑑定評価をする、結論を出すということになるわけであります。そしてできるならばそのような価格が、多数の売り手があり、しかも多数の買い手がある、そのような市場で売り手、買い手双方ともが何らの圧迫も受けず、つまり特別な動機を持たない、しかもその市場の状態、並びにそこに提供されているそのような土地についてお互いが十分に熟知しているといったような場合において成立するであろうような価格、これを常に念頭に置きながらいまの三方式というものを使う。その三方式をもって分析していく過渡期において、先ほど申しました土地の個性であるとか、その近隣、まわりの状況とか、さらにそのまわりを取り巻く一つの区であるとか、地域であるとか、市あるいは都、さらにそれを取り巻く地方ないし日本全体といったようなものの動きその他を行きつ戻りつ勘案しながらしづら出し、分析し、解釈して、それを判断する、そのような段どりを尽くすものであります。

これが通常、鑑定士という専門家がいたします鑑定評価のおおよその段どりを申し上げたのであります。従ってこれでもおわかりになりますとおり、そのような仕事というのはまあ普通の人にはできないことだろうと思います。私のアメリカの友人が——アメリカの制度はあとでちょっと申し上げますが、ほんとうに鑑定評価のできる人というのは、社会学者であって、経済学者であって法律学者であるような素養を持って、しかも十分に実務の経験を積んだ人、このような人でなければほんとうに不動産、ことに土地の鑑定評価はできないのではないかと言っているのでありますが、私もある意味においては同感であります。つまり土地の価格といふものは、その土地に対する需要なり供給なり、しかもその需要なり供給なりはその社会におけるあらゆる事情がそこに集約してあらわれるというふうに思わ

れますので、従ってそれらの事情を適正に的確に分析ができない限りにおいては、今申し上げたような正常な価格というものを追求してこれをはっきりとつかむことができないのではないか、そのような意味で、総合科学的な要素を持った実践的なものだ、鑑定評価という行為について私はそのように考えます。

そのようなわけでありまして、先ほども申しましたように、土地の価格、地価というものが現在においては物事の正常な行き方に対して非常な妨げになりつつあるように思います。何がほんとうのその土地自体に見合った正常な価格であろうかということを、その土地を持っている人はもちろんであります、あらゆる人がやはり関心を持って、その正常な価格のありどころというものを追求したいと思っておりましょうし、せねばならぬと思っております。そのような価格をその専門的な能力を傾けてつかもうとするのが不動産鑑定士であります。また、このようなときでありますから、不動産鑑定士に対する要望、期待というものも起きてきたのだ、そのように思っているわけであります。従って、この不動産鑑定士の持つ社会的役割というものは今日においては非常に高いものがあろうと私は確信しております。それだけに、どのような人がそのような能力を持った人であるかということを同時にまた社会一般が知りたいであろうと思う。そこで、国家試験による不動産鑑定士、つまり、このような人がそのような能力を持っている有能な鑑定士であります、鑑定能力を持った方であります、それが今度おそらくこの秋に行なわれるであります、特別試験からであります、不動産鑑定士制度、国家試験による制度ができ上がった次第だと思います。

では外国ではどうかと申しますと、アメリカがいい例ですが、アメリカの場合も不動産の取引その他大へんに盛んであったのでありますて、ことに1920年代は、エターナル・プロスペリティというものがフーバー時代にうたわれたような、あるいは皆さんおなじみのローリング・トゥ・ウェンティ、そのときはお金があり余って、不動産投資——というよりは投機が実際に横行した。それが1929年のあのパニック、株式恐慌から、1930

年代の初期にかけて世界的なディプレッションにおちいった。その金融恐慌のときに、1万数千の銀行のうち約半数が倒産し休業することになりました。その原因は、不動産、ことに土地を担保とする貸付、しかもその土地の評価というものが非常に甘かった。二番抵当、三番抵当、それを全部合わせると大へんな担保超過と申しますか、担保評価が甘かった、そのため、一度に不況がきたときに銀行は軒なみ倒産せざるを得なかった。その不動産、土地の処分もできなかった。また仮りにできたとしても、10分の1、20分の1の捨て売り値段にしかならなかった。そこで、そのようなことを二度と繰り返すまいということで、金融機関の総意に基づいて、アメリカ不動産鑑定人協会という協会をつくりました。これが1932年であります。そしてその協会自体が鑑定制度というものを自分の力でつくり試験制度をとると共に鑑定専門家の養成とか技能の相互練磨とか、そういうことをやりまして今日に及んでいます。やはりこの鑑定の問題といふものについて何らかの社会的要請というものが土台になっていたということを痛感いたします。日本の場合でも、今言ったような事情ではありませんけれども、最近のとてもひどい、どれがほんとうであるか分からぬような地価の混乱というものを対象にして、何かそれを解決する手はないかという一つの手立てと申しますか、ここに一つの新職業、新プロフェッショナルとしての不動産鑑定士というものが生まれたのであります。アメリカの場合においては MAI (Member of American Institute) という称号を持っております。アメリカン・インスティテュート・オブ・リヤル・エステート・アプレイザルというのがその協会の名前でありますが、その協会員であるというのが一つのタイトルになっております。そのほかにお三つぐらい同じような協会があってそれぞれのタイトルをきめて、専門家であるということをはっきりさせておりますが、同時にまた、おのおのがその専門家としての矜持と申しますか、その社会的役割というものを十分に認識し、その行動についてみずからこれを律する倫理綱領（コード・オブ・エシックス）というものを作つてやつております。日本の場合でも若干法律に記載してございますが、なおほかに、この間新井先生その他の

方々と一緒に作させていただいた「鑑定評価の基準」の中にも、専門家の不動産鑑定士に対し倫理的にどのようなことをしなければならないかということを明記したのであります。そのようなわけで私は、この鑑定評価というものを専門とする一つの新しい分野が十分にその能力を發揮して社会の要請にこたえられるであろうということを、当事者の1人として十分に努力したいと思います。また同時に社会一般の方が、不動産鑑定というものはおよそどのようなことを修練を積み、どのような勉強をしどのような価格というものを真剣に追求するものであるか、またその結果というものがどのように役に立つものであるかということを十分に理解していただきなければなりません。両々相まってこの制度が発達していくならば、不動産、ことに土地について、しかも他の一般のものとあわて、一つの価格秩序の中でどのような正当な位置を占めるものか、適正価格というものの形成に十分に裨益することになるだろうと信ずるのであります。私もその1人として十分に努力したいと思っているのであります。皆さんもどうぞこの問題についてもある程度関心を寄せられてご理下さいますならば、この上もない仕合せかと存じます。

ちょうど時間が来たようであります。どうも大へん拙いお話をいたしました。こちら辺で弁士交代ということにいたします。ご清聴ありがとうございました。(拍手)

(不動産研究第6巻第3号 昭和39年7月)

### 歴史を逆に読む —新年に当たって思うこと—

明けましておめでとうございます。本誌もお蔭さまで第17回の新年をえと通巻第820号となりました。ここに厚くお礼申し上げます。

わが国の現状は、飛躍から第2の飛躍への過渡期、階段で申せば、そ彌り場とでも申すべきところにあると思います。旧暦來、各方面におい

将来の構図について論議がかわされておりますが、これは故なしとしません。ただ一般に、過去と現在との記述によって将来を推し測るという伝統的な方法が採用されていることに、若干のものたりぬを感じます。

10年前、あるいは15年前に、今日の日本の姿を予測した人はありましたでしょうか。しかも今日にして思えば、今日の日本をつくりだす萌芽は当時すでに存していたのであります。ただこれが明瞭に指摘できなかったのであります。

いかに小さいものであっても、将来、それが育って社会関係や経済関係やに大きな影響を与えるであろうようなものを、今日のうちに、その萌芽のうちに、見定めるということが、将来を推し測るために必要であろうと思います。これは非常にむずかしいことですけれども、歴史を逆に読むとでも申しましょうか、現在の時点に立って過去を省みる、また将来の時点に立って現在を眺めることが、大いに役に立つことでしょう。

わが国民所得は、10年後には今日の西欧の水準に、20年後には今日の米国の水準に到達するといわれます。それで、今日の西欧および米国を将来時点における日本の姿と仮定して分析検討するということが、一つの有力なアプローチかと思います。もとより風土的、歴史的条件を異にしますから、何から何まで同じになるわけではありませんし、またそうなったらいへんですが、この条件の差を考え、なる点とならぬ点、望ましい点と望ましくない点、そしてそれらの諸点の相互関連性などをつまびらかにすることができるならば非常に有用であろうかと存じます。

末筆ですが読者各位のご自愛とご健闘をお祈りいたします。

(金融財政事情第18巻第1号 昭和42年1月)

### 昨日今日明日 —年頭に当たって—

明けましておめでとうございます。私どもの仕事、不動産鑑定評価が、