特集 経済社会の変容と不動産専門職能の今後 【総論】

資格制度の意味と限界

The Role, and Limit, of Qualification System

Hideo FUKUI : National Graduate Institute for Policy Studies

福井 秀夫*

1. 資格制度の意味

(1) 情報の非対称と資格

弁護士、司法書士、不動産鑑定士、税理士、社会保険労務士、行政書士などの専門資格はなぜ存在するのだろうか。多くの資格では、資格者でなければ一定の業務を営むことができない業務独占が導入されているが、その理由は何だろうか。米国では、税理士、司法書士、弁護士、行政書士などに直接対応した資格はなく、すべて「弁護士」がこれらの業務を行う。日本で資格が細分化されていることに合理性はあるだろうか。本稿では資格制度の意義付けと現状、さらにこれらの制度をめぐる将来課題等について特に不動産関連資格という観点から考察を加える。

法と経済学では、資格制度の主たる存在意義は、情報の非対称の緩和・解消にあるとする。情報の非対称とは、財・サービスについて消費者と生産者との間で知る情報に格差があることである。その典型例は欠陥住宅や欠陥中古車である。売り手が欠陥を熟知しているにも関わらず、買い手がそれを知ることが困難である場合、一定の確率で欠陥製品が市場に混入していると、買い手は欠陥のリスクに応じて値付けを下げて対抗する。このため市場が縮小し、極端な場合市場そのものが消滅

に至りかねない。このような事態が発生することは社会の豊かさを損なうので、情報格差の是正のために一定の性能や品質についての表示を義務付けるなどの形で政府が市場に介入することには、一定の合理性がありうる。

建築確認の単体規定、すなわち防災、安全など施主の利益を守る部分¹、宅地建物取引業法による重要事項説明、各種品質表示制度などは情報の非対称対策として位置付けることができる。弁護士などの法的資格、医師、看護師、教員免許などの資格も、基本的に情報の非対称対策として位置付けることができる²。これらの資格は、資格者が、試験で測りうる限りでの一定の能力の最低水準を満たしていることを認証するものであり、これによって依頼者が資格者に関する最低限の能力情報を得ることができる。その限りで情報の非対称を一定程度緩和することに寄与しうる。

(2) 外部性と資格

一方、自動車運転免許や危険物取扱者は、前者は乱暴・未熟運転で偶然通りかかる他人や他の車に危害を加えることを防ぎ、後者は爆発などによって周辺の者に生命、身体、財産の損害を与えることを防ぐための能力認証制度であって、外部不経済対策と位置付けられる。通常議論となりう

福井 秀夫* (ふくい ひでお) 正会員・政策研究大学院大学教授

¹ これに対して、建ぺい率、高さ、日影などに関する集団規定の存在理由は、建物の周囲の第三者の環境を守ること、すなわち外部不経済対策である。

² 福井・川本編(2001)123頁以下、福井(2007)62頁以下、福井(2010)参照。

る多くは、情報の非対称対策たる資格である。

(3) 資格の限界

情報の非対称とは、サービス提供水準に関して、提供者自身が知る自らの能力・技能等の情報と、これまでに当該資格者と接したことがなく、真の能力を見極めがたい依頼者が持つ、提供者の能力・技能等の情報との間に存在する格差のことであるから、仮に提供者の能力が著しく低いとしても、その低い能力を依頼者が熟知し、それに応じた評価に基づきその者に一定の業務を依頼するのであれば、依頼者は低い能力に応じた低い値付けをすることだけのことであり、能力不足に起因する不測の損害を被ることはない。また、そのような提供者には、さほど高度な知見や技術を要する業務を依頼することはないであろうから、その限りにおいては市場の縮小や依頼者の利益侵害は発生せず、これに対して何らかの介入を政府がなすべき論拠は見当たらない。すなわち、本来の情報の非対称対策は、あくまでも依頼者が伺い知ることの困難なサービス提供者の真の能力、資質、業務遂行の経験・巧拙などを正確に知ることを助けるものでなければならない。

この観点から言えば、依頼者がある専門家に對して特定の専門的事項に関する業務を依頼する際、その業務に関して専門家がどの程度、依頼者の利益にかなうように的確に業務処理をしてくれるのかについて、依頼者が正確に把握できるよう支援、介入することこそ、情報の非対称対策の根源的な役割とならなければならない。十分に専門家が存在し、サービス提供が競争的であれば、豊富な情報提供を行わない者は依頼者の信頼を得にくくなり淘汰されるから、自発的な情報の非対称緩和の試みが当事者によってなされるだろう。しかし、資格試験、業務独占などの参入障壁が高く、他の者が容易に参入できない競争の不徹底な領域では、資格者も資格者団体も情報の開示に消極的となり

がちである。積極的に資格者情報を外部に開示しないのみならず、有能な者がその情報を開示することを妨害する広告規制等のカルテルを結ぶ動機は、業界団体には常に存在する。このような場合、政府の役割は、このような情報開示をしたがらない団体や専門家たちに対して、強制的にでも徹底的な情報開示を義務付け、開示をしないことが専門家たちの不利益をもたらすように制度を仕組むことである。

多くの資格制度では、資格は生涯有効であり、資格を保持していることが意味するのは、過去の資格試験受験時点においてその時点の法制度などに関するペーパーテストで合格最低点を越えていたという事実のみである。試験で確認できるかぎりの最低限の知識が過去にあったというだけのことしかわからない。試験以降、いかに関連法令が頻繁に改正され、法を取り巻く社会経済情勢が大きく変わり、また資格関連の学問や技術の革新があったとしても、そのような状況変化や技術革新に関してある専門家が的確に学び、着実に応用できる力を備えている保証は、資格からは何ら得られない。医師免許についていえば、医療に関する基礎的、臨床的な進歩発展は目覚ましいにも拘らず、例えば数十年も前の免許取得時点での医学知識以降いかに医療に関する技術革新に習熟したかは当然には問われないから、現時点における最適な医療を患者に施すことができるかどうかについて、「医師免許」を持っていることそれ自体は何らの適格性を保証するものでもない。

要するに、各種資格の多くは、第一に、過去の古い知識の確認に止まる点で重大な欠陥があり、第二に、確認できる知識がペーパーテストで図ることができる限りの暗記放出型の知識に限られており、実務への習熟を保証するものではない点でも欠陥がある。実際、依頼者が期待する複雑な現実に対応した法的処理ができることや、座学で得られた知識の開陳ではなく、現実最適な治療を

行うことができること、依頼者の立場に立って多数の利害当事者との交渉や調整が適切にできることなどの能力は、もともと資格者であることそれ自体では何も担保されていないのである。

したがって、専門的資格に関する情報の非対称対策は、第一に、日々刻々変化する社会情勢や技術の進歩に関して、最新の知識、経験、技能などを依頼者に正確に提示できるものであることが望ましい。第二に、ペーパーテストで測ることができる暗記放成型知識のみならず、法令の実務への適用能力、専門知見に関わる交渉能力、実際の医療・設計・申請代理などの実務を的確に実施する能力を正確に示す情報をきめ細かに開示するものであることが望ましい。第三に、依頼者から預かった着し金を横領したり、行うべき業務を放置したりするなど、誠実な業務処理を行うモラルが欠ける専門家は、いずれの専門資格者についても広く見られるが、このような倫理的資質に関する情報、特に過去の依頼者に与えた損害履歴、懲戒履歴などが正確に開示されることが望ましい。

これらを前提として、以下では資格の現状とあり方、不動産関連資格の課題等について考察する。

2. 資格制度の現況と問題点

(1) 業務独占の理由は乏しい

多くの国家資格では、当該資格保持者以外による一定業務の実施を禁じる業務独占規制が広く導入されている。これに対して、国家資格、民間資格の一部では、当該試験に合格しなければ、その資格の名称を名乗ってはならないとする名称独占の制度も見られる。このような独占資格制度は、情報の非対称対策としていかなる意味を持ちうるだろうか。過去の一時点の知識、技能を判定するだけの資格試験に大きな限界があることは既に論じたとおりであるが、仮にそのような判定に、最低限の能力の印として一定の意味がありうるとしても、そのためなら試験合格という事実だけを認

証すればたり、その試験の可否についての情報提供を依頼者に対して行うことを義務付けておきさえすれば、試験合格が保証する限りでの能力については、情報の非対称による依頼者と提供者との間でのサービス水準や能力の認識齟齬は生じない。

能力情報の格差ないし偏在は、合格者以外の業務への参入を排除しても是正できない。「無能」、「悪徳」な自称専門家から依頼者の利益を守るためには、資格保持者による業務独占が必要であるという議論もあるが、依頼者が十分納得したうえで、無資格者ではあるものの、その専門知識に期待して業務を依頼する自由を制約することは、依頼者を愚民する扱いことにほかならず、理由がない。独占資格で多くのサービス提供を制約し始めたら、社会は専門のタコツボの垣根を主張する資格者で溢れかえり、サービスの多様化、知識技能の切磋琢磨や日進月歩は停止するだろう。

「悪徳」な専門家が依頼者をだましたり、弱みに付け込んで不当な利益を受受することを防ぐためには、詐欺、脅迫、錯誤などの民事法の規定の適用、刑事処罰、消費者保護法令などによる対処が本筋である。「無能」な専門家に依頼してしまうことで依頼者が不測の損害を被らないようにするためには、依頼の前に専門家の「有能」ぶりの証拠を開示させることによって対処すべきである。「悪徳」対策、「無能」対策いずれの観点から見ても、業務独占を正当化できる論拠は見出しがたい。

業務独占の象徴的存在である弁護士法72条を見てみよう。これは「法律事件」に関する「法律事務」に関して、「報酬」を得る目的で弁護士以外の者が取り扱い、又は業とすることのみを禁じる。したがって、法律事件性がない法律相談や助言については、およそ弁護士以外の誰でも有償で業として行うことができる。そうであるにも拘らず、この条項は往々にして拡大解釈され、弁護士の業界団体などが弁護士以外の者に「非弁活動」などというレッテルを貼って、関連の弁護士以外の専

門家の参入を阻止するための印籠のように使われている。法務省による同条の解釈も、法律事件性を満たすのは訴訟提起又は行政不服申立ての提起が典型であって、それら以外については「法的紛争性」が生じたもののみが禁じられているというものである。したがって、法的紛争性の存在しない領域について、法令の解釈、法令に対する事実の当てはめ、その他法運用全般に関わる見解の表明、法的コンサルティングなどを行うことは、誰が有償でかつ業として行ったとしても、弁護士法72条違反になりようがない。

(2) 名称独占の弊害は小さい

これに対して名称独占の仕組は業務独占に比べれば情報の非対称対策としてはるかに合理性を持つ。例えば、英国は元々、業として他人に対して法律上の助言を与える業務は誰でも行うことができる伝統を持っており、ソリシタ（事務弁護士）は名称独占に止まる。さらに1990年法により、裁判所の弁論権についてもバリスタ（法廷弁護士）やソリシタに限定せずに付与した³。

名称独占はある資格を持つ者に対してだけ、その名称の使用を許すものであるから、仮に過去の一時点における知見にせよ、依頼者にその情報を提供する機能としては必要十分なものであって、業務独占に比べて競争制限的要素はるかに少なく弊害が少ない。

3. 専門的職能に関する資格制度のあり方

(1) 「検定・認証方式」による情報の開示促進が本質

既に述べたように、自動車運転免許等、資格取得者以外の第三者の利益を保護する資格については、その資格を持たない者の運転や危険行為を禁止しなければ社会の安全は保たれないから、業務

独占とすることに一定の合理性がある。しかし依頼者の利益を守り、情報の非対称を緩和・解消するための資格については、業務独占の理由はなく、本来これらはすべて撤廃すべきである。依頼者の保護のため、また情報の非対称対策のために必要なことは、当事者の望む依頼の自由を奪うことではなく、適切な情報を依頼者に過不足なく提供することである。ある専門家が最低限の当該業務に関する知識や技能を備えていること、依頼事項に応じた業務の経験が一定程度豊富で過去の業務遂行が円滑に行われてきていること、能力・技能不足などにより依頼者にどのような損害を与えたのかの事実、逆に高度の専門的知識技能の発揮により依頼者に与えてきた満足度といった、実務における過去の成果、依頼者の満足度、実際に手掛ける専門領域や事件内容こそ、依頼者に対して開示すべきである。依頼者・第三者に対する横領・背任行為、利益相反行為など倫理的な問題行動についても、業界団体内部や所管官庁の懲戒処分等に委ねるだけではなく、国民や依頼者に対してすべて開示されているべきだろう。政府の情報の非対称対策は、これらの徹底にこそ重点が置かれるべきである。

最低限の知識技能の確認と情報の非対称対策としては、究極的にはTOEFL、TOEICのように、一定年次における特定領域の専門的知識技能についてきめ細かな検定を行い、当該年次において当該領域でいかなる得点を獲得したのかについての認証を行うことがもっとも適切である。現在のそのような資格試験に代えて、弁護士なら専門法領域ごと、税理士なら税法ごと、行政書士なら許認可等に係る行政法規ごと、医師なら専門診療科目ごとに、不正が生じないよう厳格な監督がなされるよう確保したうえで、民間が検定・認証を実施すれば足りる。「行政訴訟技能690点（2011年12月）」、

³ 福井（2006）40頁。

「担保物件法知識770点(1970年)」,「心臓外科手術技能917点(2012年3月)」などのような認証を行うのである。専門家は知識技能に習熟するごとに何度でもこの検定を受けることができ、その点数を更新できる。古い検定による法知識や医療技能しか持たない専門家には、当該領域に関して依頼することを依頼者は躊躇するだろうから、情報の非対称は現行の生涯有効の資格と比べてはるかに緩和される。業務独占のように参入規制として既得権を守る悪弊もない。

(2) 専門家の過去実績

しかし、依頼者にとって重要であるのは、試験や検定で測れる受験秀才的な能力ではない。弁護士であれば、過去の分野ごとの事件の受任・勝訴実績など、「辣腕」ぶりについての証拠を依頼者が得て、複数の中から比較検討できることが最も望ましい。医師についても、特に難病に関する治療実績、手術執刀事例、その成功失敗の区分、先端的医療の実施実績などこそ、患者が本来望む情報であろう。一方、依頼者がこのような最低限の知識、技能、その後の経験、成果等の情報を十分に得たうえで、自ら依頼したい業務に対応した専門家の能力と報酬に納得して依頼するとき、その者に独占資格などなくても、国家や業界団体が妨害する根拠は存在しない。情報の非対称がないからである。

医師免許などなくとも、手塚治虫のブラックジャックに手術を頼みたいという潜在的患者は多いであろう。現在は、最先端の技術を持つ外国人医師ですら、日本では単独で医療行為ができない。保険内診療と保険外診療を併用するいわゆる混合診療は、世界の常識であるにも拘らず、日本では依然禁止されている⁴。厚生労働省は、保険外診療の併用により危険な治療や祈祷のような民間療法

が蔓延して患者の安全性が損なわれるという。しかし厚生労働省は、保険外診療だけを受ける場合にいかなる怪しげな治療を受けることも許している。そもそも危険な治療に関する安全性の確保は、混合診療を禁止して、健康保険制度の給付を制限する措置によって担保することは不可能である。医療行為一般についての適切な情報開示の促進など、本来の情報の非対称対策が必要なはずだ。混合診療禁止は、新しい最先端の知見を常に学び、難病患者の治療の可能性を追求する意欲的で能力の高い医師の治療技術を磨く機会を失わせ、免許はあるが保険診療以外の先端医療に対処できず定型的な治療のみにしか適性を持たない、既得権を持つ医師の利権を守るものである。有能、無能を問わず、特定資格者であるというそれだけの理由で既得権を守り、その資格者が行ういかなる危険行為も野放しにするのは、まともな政策ではありえない。

(3) 訴訟・不服申立て代理権の独占も不要

訴訟代理や、行政不服申立ての代理が弁護士に独占される理由もない。稚拙な代理行為の不利益は依頼者に及ぶから、依頼者は資格の有無に拘らず、勝訴、認容裁決等の確率の高そうな専門家に依頼するだろう。代理行為者の代理する事件に関する習熟度合いや過去の代理経験、実績などさえ十分把握されているならば、情報の非対称は生じない。弁護士という資格だけあって、行政事件に関して乏しい知見しか持たぬ者の多い現状で弁護士にのみ行政事件の代理をさせるよりは、弁護士の業務独占など廃止して、実質的な能力担保措置と、その徹底開示をしたうえで、他の専門家にも代理権を付与する方が、はるかに国民の権利利益の実効的な救済の可能性が大きくなる。実際の行政手続き等に関わる司法書士、弁理士、税理士、

⁴ 福井(2005)、福井(2008a)参照。最判2011年10月25日は混合診療禁止を適法と判示した。

社会保険労務士、行政書士などが、本来業務に関連して、連続して不服申立て代理や、行政訴訟代理を手掛ける方が、まったくそれまでの事情を知らぬ、しかも必ずしも行政法知識に明るくない弁護士が途中で紛争処理を引き継ぐよりも、依頼者の利益にかなう場合も多いであろう。差し当たり、弁護士以外の者でも、検定・認証などによって一定の能力が認められる者には、不服申立て代理権、訴訟代理権を与えても何ら支障がない⁵。将来的には、訴訟代理、不服申立て代理の業務独占は一切不要である。

なお、訴訟代理、不服申立て代理は、あまりに代理人の能力が低く、対応が稚拙だと、裁判所や審査行政庁、相手方当事者に迷惑をかける、すなわち外部不経済を及ぼすから、やはり業務独占が必要だとする議論もあるが、理由がない。訴訟も不服申立ても、本人訴訟、本人申立てが認められており、代理人を強制していないので、これらでは場合により「稚拙」な対応がありうるが、これも憲法上の裁判を受ける権利の一環として重要な意味を持つ。外部性を理由として業務独占を認めるなら、本人訴訟・申立てを全面的に禁じるのでなければつじつまが合わない。

日本の現在の資格制度のように、細分化した専門領域ごとに業務独占資格を濫立させ、それら資格者相互が瑣末な既得権をめぐって垣根をめぐる矮小な紛争に終始する現況は健全でない。業務独占の領域はいずれの資格についても極力縮小し、将来は撤廃すべきである。まずは名称独占の移行期を経て、検定・認証方式に早急に移行すべきものである。

このような方向が実現することによって、現在は細分化され、タコソバ化している専門資格者が、これまでの狭い領域のみに閉じこもることなく、関連の分野を含めて連携の取れた総合的なサービ

スの提供をすることが容易となるが、そのような方向は取りも直さず依頼者の便宜や利益を増進する。ある領域ごとに見れば、潜在的にそれを手掛け得る専門家が増大することとなり、知識技能の切磋琢磨も盛んになり、資質の向上が確実に図られる。専門家の能力情報も開示が進みやすくなり、情報の非対称が緩和されることで専門サービス市場も拡大する。結果的に依頼者の利益のみならず、専門家の利益も全体として増大する。これまで必ずしも明朗ではなかった専門家に対する報酬についても開示と競争が進む。

(4) 資格者法人はじめ業務の多様化・大規模化を

所管行政庁や業界団体は、資格付与後の能力審査、情報開示に不熱心である一方、資格者や業態に対して必ずしも合理性のない規制や制約を多く設ける。例えば、資格者法人では、複数社員が共同して業務を分業し、専門領域で活動を協業的に行うことがやりやすくなるため、依頼者に対する質が高い多様なサービスの提供をしやすくなること、担当者の事故などに対処して他の者が代わって業務を行うことで安定的なサービスを提供することが容易なことなど、メリットが多いとされるが、それにも拘らず、法人化や大規模化はいずれの資格でも進んでいない。その大きな原因の1つは、社員全員に無限連帯責任が課されていることである。自らが直接関与せず、情報を共有もしない他の社員に起因する業務上の賠償責任を連帯して負わされることへの懸念から法人化を躊躇する者が多いといわれる。これについては、特定事件について社員が指定された場合には、その者のみが無限責任を負う、指定社員無限責任制度を広く導入すれば解決できる。また、監査法人にならって、出資の限度で債務弁済責任を負う有限責任組織形態を取ることに合理性がある。有限責任化

⁵ 福井（2010）参照。

すると依頼者に対する賠償能力が低下するのではないかとの議論がありうるが、無限責任であってもしょせん当該社員の個人財産の範囲でしか賠償責任を履行できず、十分な責任を果たすことはできないから、意味のある担保措置となっていない。むしろ依頼者に対する賠償責任は、必要な原資の供託を義務付けることや、さらに望ましいのは損害賠償責任保険への加入を義務付けることである。

また、資格者法人の設立には、原則として二人以上の社員が資格者であることが必要であり、弁護士法人を除いて一人法人の設立が認められていないため、資格者の大部分は個人事務所形態で事業を実施している。しかし、一人法人にも、事業資産と個人資産との分離が可能となり、仮に資格者が廃業する場合などには、他の資格者への業務の引継ぎが容易になること、将来的に複数社員法人へ移行したり、他の資格者法人と合併したりすることによる事務所の大規模化に対する備えとなること、法人化による信用力の増大により資金調達が容易になること、などのメリットがある。一人法人を制約する理由はない。

さらに資格者法人の社員は、監査法人以外では有資格者でなければならないが、社員資格を資格者以外に拡大することによって、資格者法人への出資の可能性が広がり、経営化基盤の安定が図られやすくなる。他土業の資格者と共同で多様なサービスを総合的に提供するワンストップサービスなども容易となる。

以上のように現行資格制度は、専門家個人の過去知識確認という、狭い思い込みとその延長での監督に囚われすぎている。資格毎に極端に排他的で、技能や能力の維持、発展に対してほとんど意を用いない反面、業務の多様化、高度化、大規模化といった複雑な経済社会の現代的なニーズに的確に対処することに対してはきわめて不親切に仕組まれている。個々の資格者については、業務独占や生涯有効資格というほとんど無意味かつ有害

な「情報の非対称対策」から早急に決別するとともに、リアルタイムで真に依頼者に必要となる知識、技能、経験等の情報が確実に明らかとなるよう、そちらにこそ国や業界団体が真摯かつ抜本的に介入すべく、法制度の改変が必要である。専門家の能力、実績や、価格に関する情報についても開示を義務付けるよう、法令により制約を課することこそ正しい情報の非対称対策である。一方で、資格相互の垣根をできる限り低くし、相互乗り入れや協業、分業、事務所の大規模化、ワンストップサービスの提供などに対する取組みが容易となるよう、これらを制約する瑣末な規制は撤廃すべきものである。

(5) 法曹等資格者人口制限に理由はない

近時、弁護士について、法科大学院を修了してもなかなか司法試験に合格できない、弁護士の収入が低下した。弁護士の能力が低い、したがって司法試験合格者数をもっと減らすべきだ、などという主張が見られるが、理由がない。すべての資格に共通であるが、特定専門資格業界への参入を制限することは、資格者相互の切磋琢磨と競争を鈍化させる。確実に品質の低下や価格の高止まりがもたらされる蓋然性を高める。既に論じたように、情報の非対称対策の本質は、能力、知識、技能、価格情報等の正確な開示である。

多くの依頼者は、専門家に対して、微妙な訴訟要件の判断が決め手となる高度な行政事件訴訟や、きわめて成功率の低い心臓バイパス手術を依頼するわけではない。大方の依頼者は、債権回収、相続処理、定型的税務・行政手続の申請、風邪、食あたり、治療法の確立した疾患の治療など、定型的で技能の極度の習熟を要しない業務に関して、低廉な費用で安心できるサービスの提供を求めているのである。専門家のすべてに、すべての法律分野やすべての医療分野を通じた高度な知識技能が要請されるわけではなく、専門資格者の中で、

領域や難易度ごとに適切な分業をすればよいだけのことである。そのような方向を進めるためにも、個々の専門家の能力、知識、技能情報等の徹底開示を前提として、業界への参入者、すなわち資格試験合格者を抜本的に増大することこそ、国民の利益にかなう⁶。合格者を絞れという議論は、既得権を持つ怠惰で能力の低い者を利するが、これから専門家になろうとする有為な者や、依頼者の利益を踏みにじる主張である。法科大学院制度は、それ自体青春の数年間を費やさず、高額の授業料を強要し、それでやっと本試験を受ける入口に立たせる制度であり、極端な参入制限である。座学による教育で法曹としての質が担保されるわけはなく、制度の失敗はもはや明らかである。質が下がったなどという既得権者のみ利するキャンペーンに国民がだまされてはならない。合格人数を増やせば、試験合格時の下限の受験秀才度合いが低下するのは当たり前である。

重要なことは、彼らが実務に従事した後の実務処理能力をきちんと開示させていくことである。その努力をしないどころか、能力情報の秘匿に熱心であるかにすら見える関係公的機関、業界団体の姿勢こそ、メスを入れるべき対象であって、本来の情報の非対称対策からは、むしろ合格者増大、資格者総数の増大こそ正当化される。さらに、今後徹底した能力、経歴開示措置を講じるなら、人口増大は、これまでと同じ資質・能力の資格者への国民のアクセスを確実に、より容易かつ低廉にするから、無能怠惰な資格者以外の国民全体にとって朗報であることは疑いない。

司法試験合格者人員は、最低年間5千人以上に増やすとともに、失敗の明白な法科大学院制度は撤廃し、旧司法試験の仕組み、又は予備試験ルートに司法試験を一本化して、正義の衣をまとった

姑息な供給制限にメスを入れるべきである。カルテルを容易に強制しやすい弁護士会の強制加入制度にも理由がなく撤廃すべきである。

4. 不動産関連資格者の課題

不動産をめぐる社会経済情勢はますます複雑化、高度化しつつある。不動産市場に関する的確な情報収集、経済学的知識、法的知識、税務知識、登記知識、契約をめぐる利害の対立や民事的・行政的・刑事的領域の交錯への対処などが求められており、不動産に関わる弁護士、税理士、司法書士、弁理士、行政書士などのこれまでの専門資格の細分化された知識を前提とするだけでは、潜在的依頼者の現代的ニーズに応えることは難しくなりつつある。

例えば、マンションの老朽化対策、なにかんづく建替えをめぐっては、区分所有法、マンション建替え円滑化法、資産評価、建物の耐震性・耐久性の把握、都市計画・建築規制等の公法的規制、担保権・賃借権の把握、担保権評価、住宅ローンの付け替え、登記処理、多数者の権利調整はじめに関する的確な知識が求められる。現在の資格だけでも、弁護士、税理士、不動産鑑定士、行政書士、司法書士、マンション管理士、都市計画コンサルタントはじめ、多岐にわたる専門資格に関わる高度で複合的な業務処理が要請される⁷。

さらに、震災や少子化を前提とした不動産市況を踏まえて、土地の最有效使用やプロジェクトの内容を確定するためには、鑑定評価理論の枠内での単純な取引事例比較法の適用や過去収益の把握だけでは十分でない。プロジェクトの実施に際しては、公法・私法合わせた法的な枠組みの把握、不動産証券化、公共施設とプロジェクトとの連携、国・自治体の土地利用計画との整合など、複雑な

⁶ 福井（2006）65頁以下参照。

⁷ 福井（2008b）、浅見・福井・山口（2012）参照。

情報を整理し、必要に応じてさまざまな専門家と協業して的確に業務を処理しなければ成功はおぼつかない。多くの専門的知見を有機的に総動員する必要性がますます高まっている。

これからの不動産関連専門家は、狭いタコツボや既存資格の枠に止まることなく、他の専門家の領域をも積極的に学び、相互乗り入れと業務の多様化・高度化を図ることで、豊かな不動産環境の形成と活力ある不動産関連ビジネスの展開に力を合わせて欲しいと念じている。

(参考文献)

浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編(2012)『マンション

建替え—老朽化にどう備えるか』日本評論社
福井秀夫(2005)「混合診療の法と経済分析」月刊保険診療60巻2号
福井秀夫(2007)『司法政策の法と経済学』日本評論社
福井秀夫(2008a)「混合診療はなぜ必要か」マネジメントスクエア215号
福井秀夫(2008b)「マンション建替え・管理の法と経済分析」自治研究84巻12号
福井秀夫(2010)「能力示す情報, 徹底開示を」日本経済新聞2010.10.22付朝刊経済教室
福井秀夫・川本明編(2001)『司法を救え』東洋経済新報社