

不動産鑑定評価をめぐる 課題への取組

2018年4月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

不動産鑑定評価制度を巡る課題への取組

1. 不動産鑑定士の貢献と役割の拡大(農地・動産等を含む評価など)

- 農地利用促進、再生可能エネルギー発電施設投資促進等のため、連合会において、農地評価・動産等を含む評価の指針を策定。国交省において関係者宛周知(平成30年3月27日付け)
今後更に連合会から関係者への働きかけを進めると共に、必要な制度・運用の改善について検討
- 既存住宅流通促進のため、消費者等のニーズに対応した住宅評価に関する指針の策定に向けて検討中

2. 所有者不明土地、空き家問題に関する不動産鑑定士の活用

- 所有者不明地新法制定に伴う利用権設定対価の決定に当たり、不動産鑑定の活用を明確に位置づけることを要望するとともに、連合会として実務を進めるに当たっての留意事項を作成

3. 鑑定評価業務に関する契約方式のあり方

- 鑑定評価の質、担い手保持のため、業務の性格に適合した契約方式に向け、連合会内に「不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チーム」(座長:大橋 弘 東京大学大学院経済学研究科教授)を設置し検討中

4. 不動産鑑定士の能力向上: 研修内容の充実

- 連合会等が行う研修について、コンテンツを充実・強化、Eラーニングの活用等により受講を促進

鑑定評価業務に係る契約方式に関する現状と課題

- 鑑定評価業務の契約方式は特命随意契約その他の随意契約が一般的であるが、一部で一般競争入札など、価格(報酬)に重点を置いた発注方式を導入する官公庁が存在。
- 本来、専門職業家(医師、弁護士等)による業務は、専門的知識、経験、専門家としての手順を尽くす態度が求められる。価格(報酬)に重点を置いた選定や行き過ぎた低価格化による鑑定評価の質の低下が懸念
- 真に高度な信頼性を担う鑑定士が持続的に活躍できる契約方式(選定、報酬)が重要

都道府県、政令指定市の鑑定業務の契約方式

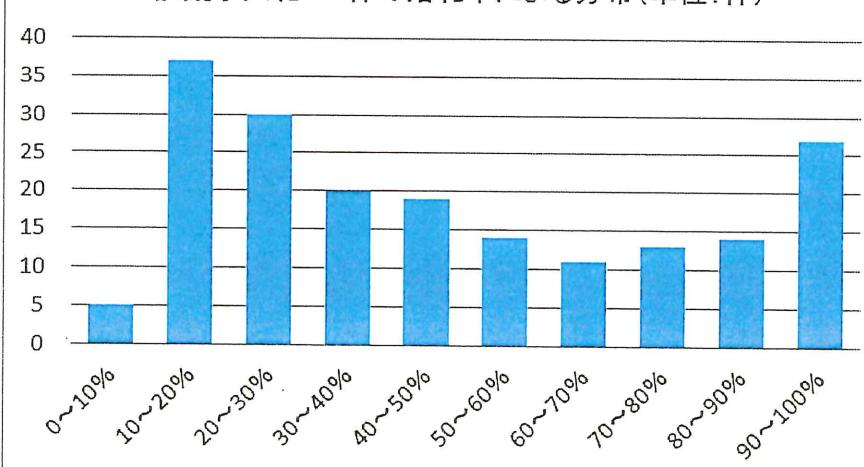
契約方式	件数	割合
一般競争入札	6	5%
指名競争入札	13	11%
随意契約	企画競争入札	0
	プロポーザル方式	1
	公募方式	3
	オープンカウンター方式	2
	見積り合わせ随意契約	16
	特命随意契約	74
合計	115	100%

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会調べ

平成29年8月に全国の都道府県不動産鑑定士協会へアンケート調査を実施。同一都道府県・政令市で複数部署の情報がある場合には、それぞれの件数を計上。

官公庁の一部で行われている鑑定業務の
一般競争入札における落札率分布
(落札率=落札価格÷予定価格)

一般競争入札190件の落札率による分布(単位:件)



(公社)日本不動産鑑定士協会連合会調べ

官公庁が行った鑑定業務発注の内、公表されかつNJSS入札情報速報サービスが情報を把握した平成26年～28年のデータ4,595件を分析。