

## 公的機関の発注する鑑定評価業務に係る検討状況

鑑定評価の質の確保・向上に向けた方策について、財務省、国土交通省及び日本不動産鑑定士協会連合会における検討状況を聴取したものの。

### 1 主として発注者において実施すべき事項

- ① 能力に着目した業者選定の的確な実施  
→ 難易度の高い事案等については、能力に着目した業者選定方式（企画競争方式等）を的確に実施する。
- ② 少額随意契約（オープンカウンタ方式）等における能力及び地域精通性に着目した参入条件の設定  
→ 少額随意契約（オープンカウンタ方式）等において、参加者の要件として、地価公示の評価員等の実績や地域要件等の情報を活用する。
- ③ 仕様・評価条件の明確化（必要に応じて契約変更の実施）  
→ 鑑定評価依頼に際して、仕様・評価条件等を不動産鑑定士に説明し明確化するとともに、その後、変更があれば改めてその内容を確認する。（必要があれば契約変更を実施。）

### 2 主として監督官庁（国土交通省）及び業界において実施すべき事項

- ① 鑑定評価の品質や発注方式等について、発注者に対する支援体制の構築  
→ 国土交通省と業界が協力して、発注者に対する情報提供その他の支援のための体制を構築する。
- ② 監督の強化  
→ 問題があると考えられる鑑定評価について、発注者から監督官庁と業界に通報する枠組みを設けるとともに、国土交通省と業界が協力して、不当鑑定等に対する監督を強化する。
- ③ 発注者との対話（意見交換）の継続的な実施  
→ 鑑定評価の質の確保・向上に向けて、発注者との間で鑑定評価の実施状況に関する対話を継続的に実施する。

## I 背景・目的

- 不動産の鑑定評価は、土地等の適正な価格の形成に資する、不動産市場における重要な制度インフラ。特に公的機関が発注する鑑定評価は、社会的役割が非常に大きいこと。
- 依頼者の一部において、一般競争入札やオープンカウンター方式等の「価格に重点を置いた業者選定」が行われ、質の低い鑑定評価がなされる懸念。  
⇒特に審査能力のない依頼者では、重大な問題の発生も懸念。
- 鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、それらを有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされる必要がある。  
⇒個々の評価事案に応じた水準の地域精通性や専門性等を備えた業者を選定するとともに、不当鑑定等に対する監視・監督の強化など、関係者が一体となって取り組むことが必要。
- 以上の認識の下、依頼者（公的機関）、業界団体・監督官庁が連携して行うべき「当面の対応策」として、以下の取組を提言。

## II 当面の対応策

### 1 主として依頼者において実施すべき事項

#### (1) 不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定の着実な実施

価格競争の要素を含めざるを得ない場合には、以下のいずれかを満たす方式で業者選定を実施すること。

- ① 企画競争方式等により、業者（担当する鑑定士含む）の能力に着目して選定。
- ② 鑑定士の地域精通性や専門性等が適切に確保されるような参加要件を設定。  
また、必要に応じて最低制限価格又は低入札価格調査基準の設定も考慮。

#### (2) 仕様・評価条件の明確化（必要に応じて契約変更の実施）

### 2 主として業界及び監督官庁（国土交通省）において実施すべき事項

- (1) 鑑定評価の品質や発注方式等について、発注者に対する支援体制の構築
- (2) 監視・監督の強化
- (3) 研修の強化

### 3 依頼者と業界との対話（意見交換）の継続的な実施

## III 中・長期的な検討課題

- ① 不動産鑑定士の専門性に係る認証制度の整備を始めとする情報提供の充実
- ② 第三者の不動産鑑定士等による鑑定評価書の事前・事後のチェック体制の強化 等

## 不動産鑑定評価の質の確保・向上に関する提言（案）

自由民主党

不動産鑑定士制度推進議員連盟

### 1 I 提言の背景及び目的

2 不動産の鑑定評価は、土地等の適正な価格の形成に資するもの  
3 として、不動産市場における重要な制度インフラとなっている。

4 とりわけ、国、独立行政法人、地方公共団体等の公的機関が依  
5 頼する鑑定評価は、公共用地の取得、国公有財産の売払い、相続  
6 税や固定資産税等の課税などに用いられており、その社会的役割  
7 は非常に大きなものがある。

8 そのような重要な役割を担っている鑑定評価には、資格制度が  
9 設けられ、監督官庁による監督も行われている。しかしながら、  
10 実際問題として、鑑定評価の中には、鑑定評価に必要な手順が欠  
11 落したり、不適當な手順による質の低い評価がなされているもの  
12 も見受けられる。

13 こうした中で、依頼者（不動産鑑定評価業務を依頼する国、独  
14 立行政法人、地方公共団体等の公的機関をいう。以下同じ。）の  
15 一部において、一般競争入札やオープンカウンター方式等によ  
16 り、価格（鑑定報酬額）に重点を置いた業者選定が行われており、  
17 影響の大きな評価事案についても、このような質の低い鑑定評価  
18 がなされる懸念がある。

19 特に、依頼者が、納品された鑑定評価書を的確に審査するため  
20 の専門的知見を備えていない場合において、価格に重点を置いた

1 業者選定が行われ、結果として、質の低い鑑定評価が公共公益に  
2 関わる重要な業務の根拠として用いられることにより、社会的に  
3 重大な問題を引き起こすおそれがあることも十分認識しておか  
4 なければならない。

5 鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持  
6 ち、それらを有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家  
7 よってなされる時、初めて合理的であって客観的に論証できる  
8 ものとなるのであり、適切に鑑定評価を行うためには、個々の評  
9 価事案に応じた水準の地域精通性や専門性等の能力が必要とさ  
10 れる。

11 このため、不動産鑑定士においては、不動産鑑定評価基準に定  
12 められているように、自己の能力の限度を超えていると思われる  
13 不動産の鑑定評価を引き受けてはならないことは言うまでもな  
14 く、不断の勉強と研鑽とによって資質の向上に努める必要があ  
15 る。他方で、依頼者において、価格面のみで業者選定を行うので  
16 はなく、不動産鑑定士の有する地域精通性や専門性等の能力面を  
17 考慮して業者選定を行い、個々の評価事案に必要とする能力を備  
18 えた者を適切に選定して鑑定評価を行わせることも重要である。  
19 また、業界団体や監督官庁等において、依頼者に対する支援、不  
20 当鑑定等に対する監視・監督の強化を行うなど関係者が密接に連  
21 携し、一体となって取り組むことが不可欠である。

22 こうした取組を通じて、鑑定評価の質の確保及び向上を図り、  
23 もって不動産取引の円滑化と不動産鑑定評価制度の信頼性を確  
24 保するとともに、その担い手である不動産鑑定士の確保・育成を  
25 図ることにより不動産鑑定評価制度の持続的な発展を図ってい  
26 かなければならない。

1 不動産鑑定士制度推進議員連盟として、以上のような課題に対  
2 応するため、議員連盟勉強会における議論を踏まえ、「当面の対  
3 応策」として関係者が速やかに実施すべき事項を次のとおり取り  
4 まとめ、その実行を求めるとともに、「中長期的な検討課題」に  
5 ついても、できる限り早期に成案が得られるよう、ここに提言す  
6 るものである。

## 7 8 **Ⅱ 当面の対応策**

### 9 1 主として依頼者において実施すべき事項

#### 10 (1) 不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定

11 専ら価格のみによる業者選定が行われる場合には、個々の鑑  
12 定評価に必要とされる水準の地域精通性や専門性等を備えな  
13 い不動産鑑定士による鑑定評価が行われるおそれがある。

14 依頼者が依頼する鑑定評価は、国民や住民の負担により行わ  
15 れるものであることから、その効率的な使用や説明責任などの  
16 社会的要請もあり、業者選定において価格競争の要素を含めざ  
17 るを得ない場合も想定される。その場合には、地域精通性や専  
18 門性等の能力面を適切に評価するため、次のいずれかを満たす  
19 方式によるべきである。複数の方式を用いる場合、能力面を適  
20 切に評価する観点からは、①を満たす方式によることがより望  
21 ましいと考えられるが、評価対象の不動産の重要性なども考慮  
22 し、その適用範囲を適切かつ明確に設定するべきである。

23 ① 企画競争方式等により、不動産鑑定業者（鑑定評価を担当  
24 する不動産鑑定士を含む。）の能力に着目し、主としてその  
25 評価に基づき選定すること。

26 ② 業者選定の手続に参加する不動産鑑定業者について、地域

1 要件の設定や地価公示の評価員歴、過去の評価実績等の情報  
2 の活用等により、鑑定評価を担当する不動産鑑定士の地域精  
3 通性や専門性等の能力が適切に確保されるような参加要件を  
4 設定すること。また、必要に応じ、法令等に基づき最低制限  
5 価格又は低入札価格調査基準を設定すること。

6 (2) 仕様・評価条件の明確化（必要に応じて契約変更の実施）

7 鑑定評価に際しては、鑑定評価に着手する前において、依頼  
8 者で可能な限り仕様や前提条件を適切に整理した上で、依頼者  
9 から不動産鑑定士に説明すべきである。

10 また、鑑定評価に着手した後に変更を要することとなった場  
11 合は、速やかに変更事項の確認を行うとともに、必要と認める  
12 ときは、速やかに契約変更を行うべきである。

13  
14 2 主として業界及び監督官庁（国土交通省）において実施すべき  
15 事項

16 (1) 鑑定評価の品質や依頼方式等について、依頼者に対する支  
17 援体制の構築

18 業界団体と国土交通省が協力して、依頼者に対する情報提供  
19 その他の支援を行うべきである。

20 (2) 監視・監督の強化

21 問題があると考えられる鑑定評価について、依頼者から業界  
22 団体や国土交通省に相談や通報を行うための枠組みを整備す  
23 るなど、業界団体と国土交通省が協力して不当鑑定等に対する  
24 監視及び監督の強化を図っていくべきである。

25 (3) 研修の強化

26 業界団体は、鑑定評価の質の確保及び向上のため、不動産鑑

1 定士に対する研修の強化を図っていくべきである。

2 3 依頼者と業界との対話（意見交換）の継続的な実施

3 鑑定評価の質の確保及び向上に向け、依頼者と業界団体との間  
4 で、必要に応じて国土交通省も参画しつつ、鑑定評価の実施状況  
5 や業者選定方式の改善などに関する対話を継続的に実施し、取組  
6 の更なる改善につなげていくべきである。

7  
8 **Ⅲ 中長期的な検討課題**

9 関係者は、次に掲げる中長期的に検討を要する課題について検  
10 討を行い、その実現に努めていくべきである。

11 ① 不動産鑑定士の専門性に係る認証制度の整備を始めとする  
12 情報提供の充実

13 ② 第三者の不動産鑑定士等による鑑定評価書の事前・事後のチ  
14 エック体制の強化 等