

資料 - ④

不動産鑑定評価をめぐる 課題への取組

2019年4月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

JAREA

不動産鑑定評価制度を巡る課題への取組①

1.地価公示制度の維持・向上

- A) 同制度を十分に機能させるためには評価地点数の維持が特に重要であるが、議員連盟のご支援を頂いた結果、昨年度と同様の評価地点数が確保された。
- B) 引き続き地価の個別化・多極化、地方圏における担い手確保等の課題に取り組む。

2.鑑定評価業務に係る契約・受任者選定方式の改善

- A) 一部の官公庁等が依頼する鑑定評価業務では価格(報酬)に重点を置いた受任者選定が行われており、地域精通性や専門性等を備えない不動産鑑定士が受任者として選定され、結果として質の低い鑑定評価が行われるおそれがある。
- B) 東京大学大橋弘教授を座長に迎えたプロジェクトチームによって、価格(報酬)に重点を置いた受任者選定はなじまない旨の基本的見解をとりまとめて連合会の見解とし、官公庁等に対して適切な契約・選定方式を採るよう働きかけを開始。
- C) さらに、議員連盟では鑑定評価の質の向上のための提言についてご検討を頂いており、当該提言を得て国土交通省にも参画を頂きつつ、官公庁等との協議を加速。

3.不動産鑑定評価制度・運用の改善

- A) 議員連盟勉強会による「今後の不動産鑑定評価制度の在り方に関する報告」(平成29年5月)及び国土交通省不動産鑑定評価制度懇談会による「不動産鑑定評価制度の今後の方向性(当面の方策に関する提言)」(平成29年7月)を受けて、既存住宅・農地・動産等における不動産鑑定士の役割拡大、資質向上のための研修の充実等の取組を実施。
- B) これらの取組が進み次第、法律改正を含む制度・運用の改善についても検討。

不動産鑑定評価制度を巡る課題への取組②

4.所有者不明土地問題等への対応における不動産鑑定士の活用

- A) 国交省が策定中の「地域福利増進事業ガイドライン」において、補償金額算定の際に不動産鑑定が活用される方向で進行中。
- B) 人口減少地域における公的地価指標の充実が課題。

5.「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の見直し

議員連盟のご理解を得つつ国土交通省の勉強会や調査に協力しており、今後も継続。

6.固定資産税評価の均衡化・適正化の促進

- A) 地域間における評価の均衡を確保するため、鑑定士協会は全面的に協力。
- B) 一部で価格(報酬)に重点を置いた受任者選定が行われているため、2.の取組みと同様に市町村の理解を得るための活動を展開中。

7.不動産鑑定士が行う被災地・被災者支援と国際協力

- A) 大阪北部地震、平成30年7月豪雨、北海道胆振東部地震の災害に際し、住家被害認定調査に関連する活動等を実施。
- B) ベトナムにおける土地評価制度の整備を支援。