

## 不動産鑑定士制度推進議員連盟 総会

I. 日時 令和元年 5 月 22 日 (水) 12:00~12:45

II. 場所 参議院議員会館 1 階 101 会議室

III. 出席者 (順不同)

国会議員：石原伸晃会長 (衆・東京 8 区)、野田毅最高顧問 (衆・熊本 2 区)、山本幸三幹事長 (衆・福岡 10 区)、うへの賢一郎事務局長 (衆・滋賀 2 区)、鬼木誠事務局次長 (衆・福岡 2 区)、山下貴司事務局次長 (衆・岡山 2 区)、渡辺猛之事務局次長 (参・岐阜)、小林茂樹事務局次長 (衆・奈良 1 区)、中川雅治 (参・東京)、平口洋 (衆・広島 2 区)、高市早苗 (衆・奈良 2 区)、原田憲治 (衆・大阪 9 区)、神田憲次 (衆・愛知)、金子万寿夫 (衆・鹿児島 2 区)、西村明宏 (衆・宮城 3 区)、堀井巖 (参・奈良)、二之湯武史 (参・滋賀)、繁本護 (衆・近畿比例)、盛山正仁 (衆・兵庫 1 区)、金子俊平 (衆・岐阜 4 区)、末松信介 (参・兵庫)、三宅伸吾 (参・香川)、牧原秀樹 (衆・北関東比例)、秋元司 (衆・東京 15 区)、佐藤章 (衆・大阪 2 区)、石井正弘 (参・岡山)

鑑政連：神戸会長、内田会長代行、田村幹事長、前川副会長、岩崎 (彰) 副会長、岩崎 (隆) 副会長、後藤副会長、小林副会長、前川副会長、磯尾副会長、足立副会長、玉那覇副会長、副幹事長。

連合会：熊倉会長、稲野邊副会長、熊澤副会長、今西副会長、山下副会長、福田副会長、長谷川専務理事、各常務理事、各理事、各監事

国交省：野村局長、鳩山次長、四日市課長、村上室長、西畑室長、池田調整官

財務省理財局：富山次長、嶋田国有財産企画課長

1. 開会

司会進行：うへの事務局長

2. 挨拶

石原会長：先生方、お忙しいところありがとうございます。鑑定士、政治連盟、また、各県の代表の方が今日はお集りでございます。

会に先立ちまして、ご報告がございます。ご承知とは存じますが、当議連の前会長であり、相談役でありました保岡興治先生が、4 月 19 日に逝去されました。謹んで哀悼と誠を捧げたいと思います。先生方、恐縮でございますが、黙とうをお願いいたします。《黙とう》

これも先生方には、釈迦に説法でございますけれども、3 月の地価公示、地方も含め、全国的に地価の個別化が顕著であり、地価の個別化・多極化は同一地方都市内においても生じています。昨年 4 月に設置しました「地価公示等の不動産鑑定のあるり方に関する勉強会」においては、この問題を引き続き検討してまいりたいと考えております。

今日は、令和という新しい時代を迎え、初めての総会でございます。鑑定業務の契約問題については、昨年の5月から当勉強会で取り組んでまいりました。また、先生方より、地価公示予算をはじめとする各種ご要望を頂戴しまして、当議連として最大限の努力をしております。

野田最高顧問：どうもいろいろとご苦労様です。6月にとりまとめがある来年度の骨太について、別途、所有者不明土地委員会の次なるステップに向けてかなり具体的に取組みに入っております。この問題についてもよろしくお願ひします。

山下貴司次長（法務大臣）：不動産鑑定士推進議員連盟の先生方、不動産鑑定士協会の皆様には、日頃より大変お世話になり、心からお礼を申し上げます。

私からは最近の動きとして、3点ご紹介させていただきたいと思ひます。

ご承知のとおり、昨年7月に、相続分野における民法改正がなされました。自筆証書遺言の拡充が行われ、配偶者居住権も創設されました。

そうした中、不動産鑑定は極めて重要となっております。配偶者居住権は、来年の4月、その他の部分は、今年の7月1日から施行ということでございまして、適正な不動産の鑑定評価にあたり、不動産鑑定士の先生方にはこれからもお世話になると思ひます。

また、2つ目は先般成立しました、民事執行法改正法についてです。

競売における暴力団関係者の買受けが禁止されたことは、不動産競売の流通の透明化に資すると思ひます。

最後に、野田先生よりご発言のありました所有者不明土地問題は、おかげ様で表題部所有者については、先般成立しました。所有者不明土地について、一定の管理処分が可能になるということですが、まだまだ道半ばでございまして。

今、法制審議会において、不動産の管理、所有者のあり方や、不動産登記のあり方、そして国交省においては土地所有者の責任のあり方について集中的に検討をいただいているところでございまして、これを来年、法律の成案を得て、国会に提出したいと考えております。その過程の中で先生方にもいろいろとご意見賜りたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願ひ申し上げます。本日はありがとうございました。

神戸会長：当議連では、国の有用な制度である鑑定評価制度をしっかりとブラッシュアップしていただいております。ありがとうございます。我々も専門資格者として、この制度を支えるため、責任と役割を果たしてまいりたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

うえの事務局長：出席議員の先生方は、自己紹介をしてください。

## 出席議員の自己紹介

## 3. 議事

うえの事務局長：早速議事に入らせていただきます。議連の中に中堅若手を中心とした勉強会を設置しまして、公的な評価等について勉強を進めてまいりました。提言案をまとめましたので、鬼木事務局次長よりご報告をお願いしたいと思います。

鬼木事務局次長：「地価公示等の不動産鑑定のある方に関する勉強会」については、昨年 4 月の設置以来、うえの座長のもと、5 回にわたり勉強会を開催いたしました。個別化・多極化が進む現下の地価動向を踏まえ、石原会長からいただいた「地価とは何か」という根源的なテーマを念頭に置きつつ、地価公示のより適切な実施などの課題に取り組んでおります。

また、地価公示をはじめとする不動産鑑定の事業環境の整備についても、直面する様々な課題について議論を進めております。このうち公的機関における鑑定評価の発注方式等の課題については、昨年の議連総会でも議論がありましたが、影響の大きな問題であり、勉強会においても精力的に議論を重ねてまいりました。

その中で国有財産の売払いに係る鑑定評価について、これは各地の財務局より発注するものですが、その発注方式に関し、財務省、国交省、連合会の 3 者による検討を指示し、その結果として、改善方策がとりまとめられたところでございます。その過程で議論された鑑定評価の発注方式をはじめ、鑑定評価の質の確保、向上という課題は、ひとえに財務省だけの課題ではなく、その他の府省や独立行政法人、地方公共団体にも共通する課題であります。

そこで検討成果をとりまとめ、広く公的機関の発注を対象に、当議連としての提言を行うため、勉強会では、提言案を作成いたしました。

これについてご報告し、当議連の提言として打ち出すことを勉強会として提案する次第です。それでは提言案の概要であります、資料 1 を用いてご説明します。

また、資料 2 の提言案本文については適宜ご参照ください。

## 《資料 1 説明》

富山次長：今、ご提言案のご説明がございましたけれども、その 1 頁を拝見いたしますと、10 行目でございますけれども、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落したり、不適當な手順による質の低い鑑定評価がなされているものも見受けられる。また、こうした中で一般競争入札などにより、価格に重点を置いた業者選定が行われており、影響の大きな評価事案についてもこのような質の低い評価がなされる懸念があるというご指摘をいただいているところ

でございます。

私ども国有財産当局では、評価が難しい財産や、重要な財産の処分にあたりまして企画競争で不動産鑑定をお願いしているところでございますけれども、処分する財産の多くは、実際には小口の国有地、あるいは宅地程度のものを中心に売却を行っておりまして、その際には一般競争入札や、オープンカウンター方式と呼ばれる価格競争性のある少額随契で処分を行っているところでございます。今回のご提案にございますとおり、依頼者において実施すべき事項として、鑑定業者の能力に着目した企画競争を活用するとともに、価格競争の場合には、地域精通性や専門性が確保されるような参加条件を設けるべきであるというお話しを受けまして、国交省や連合会と相談をしつつ、うへの先生をはじめとする勉強会の先生方からご指導をいただき、財務省における発注方法の見直しについて検討を進めてまいりました。

今回ひとあたりの成案を得ましたので、その具体的内容につきまして、資料に基づきまして、担当課長よりご報告申し上げます。

嶋田国有財産企画課長：茶色の封筒、財務省の中の資料をご覧ください。

#### 《 資料の説明 》

従来、企画競争入札については、高度な技術を要する場合や、社会的関心が高いと認められる場合にこれを行ってきたということでございます。

他方で、基準としては、いささか抽象的なものに止まっておりました。今般の見直しにあたりましては、運用が抑制的にならないように基準を多様化し、明確化したい、というところで見直しをかけたということでございます。

まず、企画競争の対象でございますが、財産評価額が10億円以上の高額な財産は、今後は全て企画競争の対象とするということでございます。

固定なものを除きまして、財産評価額がそれ以下でありまして、高度な技術を必要とする財産、具体的には、地下埋設物があるなどの地中リスクの大きな財産、周辺の土地に比べて広大な土地、区分地上権といったような特殊な権利に関する財産などで、評価の難易度の高いものは、企画競争を行いたいと考えております。

また、価格に関心が集まる財産、例えば土地区画整理事業などで、価格に着目して土地の交換が行われる場合や、財産の性質上、価格に関心が集まる財産についても、高度な技術を必要とする財産と同様の取扱いをしたいと考えております。

次に、資料左側下段でございますが、これは少額随契等の場合の対応でございます。これにつきまして、私ども、国のお金を扱っておりますので、価格競争性や新規参入性を確保する要請がございますが、他方で、まさに提言案でご指摘いただきましたように、専門性や地域精通性をみていく必要があり、そういったことを参入条件

とすべく国交省や連合会からもお知恵をいただきながら策定したものが、左下下段のものでございます。

まず、鑑定評価額が、2,000万円以上10億円未満の財産については、不動産鑑定士の中でも一定の能力、専門性を有する者として、直近3か年において、同一地域内で地価公示の評価員の実績がある方に参加していただきたいと考えております。財務局が処分する財産の財産評価額が2,000万円未満の固定のものについては、地域精通性に配慮しながら、新規参入もなされるよう、地域内に事務所が所在していること、直近3年間に当該地域の鑑定評価実績があることを参入条件に加えたいと思っております。その上で、少額随契等について、より専門性・地域精通性を重視した制度改正を行うということでございますので、名称を従来のオープンカウンター方式から連合会とも相談し、エリアエキスパート選定方式という名称に改めたいと思っております。

ご提言案でも発注方法以外に、手法や評価条件の明確化に加え、業界や監督官庁において実施すべき事項として、相談通報制度の整備があげられております。これを踏まえまして、私どもとしても、依頼内容の明確化や、相談通報制度の整備に向けた情報提供にもしっかりと取り組んでいきたいと考えております。

熊倉会長：提言をとりまとめいただき、ありがとうございました。

今後、よりよい制度としていくため、皆様方と継続的に話し合いを続けていくことが、非常に大切だと考えております。よろしく願いいたします。

うえの事務局長：提言については、関係する役所に、私どもの方から提出させていただき、少しでも前進ができるようバックアップしていきたいと思っております。

また、今後も継続的に各省庁、財務省と議論を重ねまして、勉強を深めていきたいと考えております。

うえの事務局長：最後になりますが、政治連盟から要望書のご説明をお願いします。

《田村幹事長より要望書の説明》

#### 4. 閉会

年末に向けて26,000地点の確保、予算単価の回復等について、議論していきたいと思っております。また、その他にも様々なご提案をいただいておりますので、そうしたものを少しでも前進できるよう、しっかり努力をしていきたいと思っております。

提言についてご了承いただきましたので、関係省庁にしっかりと届けさせていただきます。後の対応については私どもに一任ください。

以上