

不動産鑑定評価の質の確保・向上に関する提言

令和元年5月22日

自由民主党

不動産鑑定士制度推進議員連盟

I 提言の背景及び目的

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ものとして、不動産市場における重要な制度インフラとなっている。

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頼する鑑定評価は、公共用地の取得、国公有財産の売却、相続税や固定資産税等の課税などに用いられており、その社会的役割は非常に大きなものがある。

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、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、不適切な手順による質の低い評価がなされているものも見受けられる。

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、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がなされる懸念がある。

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

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なければならない。

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べき、初めて合理的であって客観的に論証できる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れる。

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考慮して業者選定を行い、個々の評価事案に必要な能力を備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。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携し、一体となって取り組むことが不可欠である。

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、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かなければならない。

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、ここに提言するものである。

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

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。

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し、その適用範囲を適切かつ明確に設定するべきである。

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

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

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設定すること。また、必要に応じ、法令等に基づき最低制限価格又は低入札価格調査基準を設定すること。

(2) 仕様・評価条件の明確化（必要に応じて契約変更の実施）

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

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、必要と認めるときは、速やかに契約変更を行うべきである。

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) 鑑定評価の品質や依頼方式等について、依頼者に対する支援体制の構築

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その他の支援を行うべきである。

(2) 監視・監督の強化

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監視及び監督の強化を図っていくべきである。

(3) 研修の強化

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

定士に対する研修の強化を図っていくべきである。

3 依頼者と業界との対話（意見交換）の継続的な実施

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、取組の更なる改善につなげていくべきである。

Ⅲ 中長期的な検討課題

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討を行い、その実現に努めていくべきである。

- 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