

令和元年5月22日

不動産鑑定士制度推進議員連盟
会長 石原伸晃様

日本不動産鑑定士政治連盟
会長 神戸富吉

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
会長 熊倉隆治

要 望 書

1 地価公示予算の拡充等

- 26,000地点体制の維持と報酬単価の回復、個別化・多極化への対応や担い手確保等のための施策

2 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

- 価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまないことの働きかけ

3 固定資産税評価の均衡化・適正化の促進

- 各都道府県不動産鑑定士協会による地方公共団体への協力・説明活動

4 不動産鑑定評価制度・運用の改善

- 法改正を含む順次段階的な取組

5 人口減少に伴う諸問題への不動産鑑定士の活用

- ① 所有者不明土地・空き家問題等における不動産鑑定士の活用推進
- ② 人口減少地域における公的な地価情報の充実

6 農地等評価への業務拡大

- 農地等評価について不動産鑑定士活用の拡大

7 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の見直し

- 社会情勢の変化に伴う諸動向を反映した見直しへの協力

各事項の説明

1 地価公示予算の拡充等

地価公示は、土地取引の指標、公共用地取得の補償額算定、固定資産税、相続税等の課税基礎等に活用されており、国民共有の制度インフラとして重要な役割を担っている。地価公示制度を十分に機能させるためには評価地点数の維持は特に重要であり、令和2年度予算においても26,000地点体制を確保すること、また、鑑定評価の質の確保のため、予算査定において切下げを受けた報酬を回復することを要望する。

さらに、地価公示をより国民に役立つ制度とするため、近年の地価の個別化・多極化傾向への対応を含む地価公示の不断の精度向上のための地域における協議会活動の活性化、地方圏における担い手確保等を図るべく、地価公示関連業務経費の必要額確保等を要望する。

2 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

鑑定評価の質と担い手の保持のため、依頼者等に対し不動産鑑定評価業務の性質（価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまない）をわかりやすく説明する必要がある。そのため、当連合会が設置した「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）において、「不動産鑑定契約のあり方に関する基本的見解」をとりまとめた。それに基づき、当連合会等は国、地方公共団体等への働きかけを行っており、議連においても不動産鑑定評価の質の確保・向上に関する提言の発出に係るご議論を頂いているところであるが、引き続きこのような取組について議連からのご支援・ご協力を求める。

3 固定資産税評価の均衡化・適正化の促進

- ① 土地に対する固定資産税は、不動産鑑定士による鑑定評価等を活用して課税の基礎となる価格が算定されているが、その際においては市町村内外の土地についての情報交換・調整により評価の均衡を確保する必要がある。そのための取組に各都道府県不動産鑑定士協会は全面的に協力するので、議連としてもご支援・ご協力願いたい。
- ② 固定資産税評価における鑑定評価の質を確保して適正な課税に役立つべく、市町村に対し不動産鑑定評価業務の性質（価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまない）をわかりやすく説明するための活動を各都道府県不動産鑑定士協

会が行うので、議連としてもご支援・ご協力願いたい。

4 不動産鑑定評価制度・運用の改善

貴議員連盟による「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）及び不動産鑑定評価制度懇談会（国土交通省）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、国土交通省とともに不動産鑑定士の役割拡大（既存住宅、農地、動産、多様なコンサルティング、地域を支える災害時支援）、資質向上（研修、コンプライアンス）等のためのできる限りの取組を行うので、ご支援・ご協力を求める。あわせて、これらの取組が進み次第、必要な制度・運用の改善（法律改正を含む。）についても検討を行うので、ご支援・ご協力を求める。

5 人口減少に伴う諸問題への不動産鑑定士の活用

- ① 所有者不明土地の利用権設定の対価決定等に当たっての不動産鑑定士の活用が、下位法令等で明確に位置付けられることを要望する。また、所有者不明土地や空き家に関する探索・利活用に際しての鑑定評価業務や各種コンサルティング業務等における不動産鑑定士の活用に関し、ご支援・ご協力を求める。
- ② 土地基本法改正の政府内の議論では、人口減少社会における土地の適切な利用・管理・取引を支える情報基盤整備が求められている（平成 31 年 2 月国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ）。そこで、人口減少地域における公的な地価情報の充実を要望する（現在の地価公示対象の「土地取引が相当程度見込まれる区域」とは別の枠組づくり、地価公示を補完する都道府県地価調査の拡充等）。

6 農地等評価への業務拡大

農地等の保有より利用への流れを踏まえ、当連合会は平成 30 年 3 月に農地等に係る鑑定評価についての実務指針を作成し、国土交通省から都道府県等へ通知されたところである。これを受けて、農業サイドや関係金融機関に農地等評価において不動産鑑定士の活用を働きかけるとともに、業界として農地等評価の実績を積むこととしている。さらに、当連合会として改正生産緑地法を受けた農地の多様な活用のための評価や、都市農地賃貸法の制定を受けて増加する賃料評価にも積極的に取り組む方針であり、引き続きこれらの農地等に係る業務拡大に関してご支援・ご協力を求める。

7 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の見直し

公共用地の取得を行う行政機関等で設立されている中央用地対策連絡協議会理事會申合せによる「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」について、現在、国土交通省において進められている見直しのための検討に、当連合会としても調査等への協力を行っているところであり、このような取組についてご支援・ご協力を求める。

以 上