

令和2年6月18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 吉村真行

要 望 書

1 令和3年度地価公示予算の拡充等

新型コロナウイルスによる社会経済への大きな影響を受けて地価公示制度の重要性が格段に高まる中で、新たな個別化・多極化対応の試行を実施(2年計画の2年目)、26,000地点体制を堅持しつつ、報酬単価を回復して質と担い手を確保するため、必要な予算を確保。外国人不動産投資増大や災害を考慮した新たなニーズへの対応・役割拡大方策を講じる。

2 被災対応等における不動産鑑定士の活用

住家被害認定調査を始めとする市町村担当部局業務を総合的に支援等。加えて、新型コロナウイルスの影響によって困難な状況に陥った事業者等への国による支援施策に関しても、専門的立場から貢献する用意。

3 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を、閣議決定を通じて強い決意を示した国と共に推進。

4 新たな土地法制に伴う不動産鑑定士の活用等

不明地法等制定、土地基本法改正、民法改正(予定)に対応する不動産評価を担うとともに、不動産登記法改正(予定)において外国住所登記名義人に国内連絡先の登記義務付けを求める。不動産市場を支えるインフラとしての自覚をもちつつ、地域の適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な専門家として、地方公共団体等の諸施策の検討・実施に参画。

5 固定資産税評価の適正化・均衡化の促進

新型コロナウイルスによる社会経済への大きな影響を踏まえ、固定資産税評価の時点修正への対応等に全力。引き続き、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。

6 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（農地、既存住宅、動産、研修等）。

7 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の周知等

改定された基準の周知と一層の品質維持向上のための依頼者支援の取組。

各事項の説明

1 令和3年度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。昨年12月貴議員連盟勉強会から提言を受けて開始された新たな個別化・多極化対応の試行に真摯に取り組む（2年計画の2年目）ことに加えて、この度の新型コロナウイルスによる社会経済への大きな影響は上記の重要性を格段に高めつつあることを受けて、今年度及び来年度の地価公示のため全力を尽くす用意を進めているので、地価公示制度を十分に機能させるために26,000地点体制を堅持しつつ、予算査定において切下げを受けた報酬の回復を、質と担い手の確保のため要望するので、そのために必要な予算（関連業務経費等を含む）を確保されたい。

さらに、同じく提言された土地基本法の見直しなど新たな土地政策に関する情報基盤の重要性を踏まえた制度充実を図るため、近年増大する外国人不動産投資や災害を考慮した対応を含む鑑定評価・地価公示における新たなニーズへの対応・役割拡大に取り組む用意があるので、そのための方策の推進を図られたい。

2 被災対応等における不動産鑑定士の活用

大地震、大水害等の被災時に市町村担当部局にとって負担の大きい住家被害認定調査を始めとする罹災証明書発行までの業務を総合的に支援するための取組、被災者に対する相談業務、被災者の債務整理における不動産評価を進めるので、貴議員連盟からも御支援・御協力願いたい。

また、この度の新型コロナウイルスの影響によって困難な状況に陥った事業者等への国による支援施策に関し、不動産についての中立的立場の専門家の一員として貢献する

用意があることにも御留意願いたい。

3 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

昨年5月貴議員連盟から発出された「不動産鑑定評価の質の確保・向上に関する提言」とその基礎となった当連合会の「不動産鑑定契約のあり方に関する基本的見解」*に基づき、主要官庁、当連合会等における諸改善が進展したところであるが、さらなる改善と地域の実情に応じた全国、地方公共団体での浸透のための取組について、この度5月の土地基本方針（閣議決定）において能力に着目した業者選定に向けて格段の決意を示された政府・国土交通省と共に進めるので、貴議員連盟からの一層の御支援・御協力を求める。

* 鑑定評価の質と担い手の確保のため、国、地方公共団体等の依頼者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、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）においてとりまとめたもの。

4 新たな土地法制等に伴う不動産鑑定士の活用等

- ① 近時新たに行われている所有者不明土地法等制定、土地基本法改正、民法改正（予定）等に対応して、地域福利増進事業、人口減少地域の公的地価情報充実（地価公示とは別の枠組づくり、都道府県地価調査の拡充等）、共有地利活用、所有権放棄制度等における不動産評価等を担う用意があるので、関連施策の一層の充実を図っていただきたい。
- ② 鑑定評価の精度向上を図るため、不動産登記法改正（予定）において、土地基本法改正に含まれる所有者の「権利関係明確化のための措置」が実効化されるべく、外国住所登記名義人に国内連絡先の登記が義務付けられるよう取り計らいたい。
- ③ この度5月の土地基本方針（閣議決定）で示された「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラである」との信託を受けて、また、「今後の土地政策の推進」、「適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラ」である専門家として、連携協力が求められており、地方公共団体等の諸施策の検討・実施に参画する用意があるので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

5 固定資産税評価の適正化・均衡化の促進

- ① この度の新型コロナウイルスによる社会経済への大きな影響を踏まえ、適正な課税に役立つ固定資産税評価の時点修正への対応等に全力を尽くす用意があるので、御留意願いたい。
- ② 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、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

- ③ 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、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

6 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（農地、既存住宅、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、御支援・御協力を求める。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、御支援・御協力を求める。

7 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の周知等

新たに改定された「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」*の周知が進むよう御留意願いたい。また、当連合会としては一層の品質維持向上に役立つ諸改善について依頼者への支援を進めるので、このような取組について御支援・御協力を求める。

- * 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会（事務局：国土交通省）の申合せ（本年 3 月）による。

以 上