



令和3年6月10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4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、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。試行中の新たな個別化・多極化対応の効果を見極め、令和4年度における実施方法を検討。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

罹災証明書の交付義務等を負う市町村長のため、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。

### 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、民法改正等に対応する不動産評価を担うとともに、外国住所登記名義人の実態把握促進を求める。

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 都道府県地価調査の重要性についての認識の維持向上

新型コロナウイルスによる社会経済への大きな影響下での初めての全国的な地価情報発信の役割を果たし、もとより地価公示と相補い合う、その重要性の認識維持向上を、地域の実情に応じて支援。

## 6 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。

## 7 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）。

## 8 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の周知、依頼方法の改善支援

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4年度地価公示予算の拡充等

地価公示は、土地の取引価格の指標、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いる国民共有の制度インフラであり、その重要性は昨年閣議決定された土地基本方針においても明記されている。

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ていることを受けて、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。

ついでには、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）を確保していただきたい。

なお、貴議員連盟勉強会から提言いただいた新たな個別化・多極化対応については、令和2年度公示で試行を開始、真摯に取り組んできたところであり、令和3年度公示は2年計画の2年目として試行を継続。試行の効果や課題については地価公示の利用者にヒアリングを行うので、これを踏まえて試行の効果を見極め、令和4年度公示以降について、より効果的な方法となるよう検討を行っていただきたい。

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っていただきたい。

## 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は、必ずしも対応に習熟していない市町村担当部局にとって大変な負担がかかる。当連合会では、被災者に対する相談業務や被災者の債務整理における不動産評価のみならず、市町村長に課せられた罹災証明書の交付義務・住家被害認定調査を始め全体を管理する市町村職員への総合的な支援に取り組んできたところ。引き続き市町村を始めとする地方公共団体への協力を惜しまず、事前の周知も進めるので、貴議員連盟からも御支援・御協力願いたい。

## 3 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

一昨年貴議員連盟から発出いただいた「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。

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、昨年の土地基本方針（閣議決定）において能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援に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・御協力をいただきたい。

\* 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、民法改正等に対応して、地域福利増進事業、共有関係解消による土地の利活用等の所有者不明土地問題解消のための不動産鑑定評価、また、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）における不動産鑑定評価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、土地基本法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への連絡を可能とし、土地取引の実態把握が可能となるように取り計らわたい。
- ③ 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 都道府県地価調査の重要性についての認識の維持向上

地価公示と半年毎に行われ、同じく土地の取引価格の指標として相互補完的に重要な都道府県地価調査は、昨年7月時点で行われ新型コロナウイルスによる社会経済への大きな影響のもとでの初めての指標として大きな注目を集め、関係者の格段の努力の結果しかるべき役割を果たした。今後とも適切に実施されるようその重要性（時点的相互補完、都市計画区域外地点、宅地外用途地点等）については認識の維持向上を図るべきであり、土地基本方針（閣議決定）において「現在の地価公示等を通じた地価情報の発信」を含む「不動産市場の動向を的確に把握する統計の整備とデータの提供」の充実化を掲げる国と共に、地域の実情に応じた支援を進めるので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

## 6 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。

## 7 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進めており、御支援・御協力を求める。あわせて、これらの取組が整い次第、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。

## 8 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の周知、依頼方法の改善支援

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(①簡略な意見書の誤用を求める依頼、②実態と異なる小面積を対象とする依頼、③上記報酬基準から乖離した低額による依頼、の是正)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(昨年3月)による。

以 上