

不動産鑑定評価制度懇談会
検討の方向性に関する骨子

目 次

1. 不動産鑑定評価制度の特徴、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の役割
2. 社会経済状況の変化が不動産鑑定評価制度に及ぼす影響
 - (1) 生産性向上や経済成長につながる動き
 - (2) 人口減少・高齢化に伴う土地利用の変化等に関する動き
 - (3) グローバル化や災害への対応
3. 不動産鑑定評価制度における現状と課題
 - (1) 鑑定評価の更なる高度化・精緻化
 - (2) 不動産鑑定士が活躍・貢献できる分野の拡大
 - (3) 鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上
 - (4) 不動産鑑定士の資質の維持・向上
 - (5) 鑑定評価制度を支える人材の確保
4. 不動産鑑定評価制度の見直しの考え方
 - (1) 目指すべき制度のあり方
 - (2) 不動産鑑定士と不動産鑑定業者の関係
5. 検討の方向性及び主な検討項目
 - (1) 多様なニーズに応えるための多様なサービスの提供
 - (2) ユーザー目線で利用しやすい制度・体制の構築
 - (3) 不動産鑑定士の人材育成の充実

1. 不動産鑑定評価制度の特徴、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の役割

- ① 不動産鑑定評価制度は、不動産の鑑定評価に関する法律（以下「法」という。）第1条において、「土地等の適正な価格の形成に資すること」を目的としており、不動産市場における情報基盤として重要な制度インフラとなっている。
- ② 不動産の鑑定評価を行う主体として、法は、不動産鑑定士と不動産鑑定業者を規定している。実際に不動産の鑑定評価の実務を行うのは「不動産鑑定士」であるが、鑑定評価を業として行うのは不動産鑑定業者である。そして、不動産鑑定業者の業務に関する不動産の鑑定評価については、不動産鑑定士に対して独占的な地位が付与されている（法第36条）。この「士」と「業者」の複合的な関係が、不動産鑑定評価制度の大きな特徴である。
- ③ 不動産の鑑定評価のほか、不動産鑑定士の業務として、法は、第3条第2項において、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析、不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること（以下「相談等業務」という。）を規定している。相談等業務は不動産鑑定士の独占業務ではないが、不動産鑑定士が資格名称を用いて行う場合には、法に基づく規制が適用される。

2. 社会経済状況の変化が不動産鑑定評価制度に及ぼす影響

（1）生産性向上や経済成長につながる動き

- ① 観光・宿泊業、物流業、ヘルスケア産業等の新たな成長分野において、不動産に対する需要が拡大しつつある。

このような中、例えばホテル・ヘルスケア施設等の事業用不動産等の鑑定評価において、資産特性に応じた評価作業上の要点の整理や明確化等を求めるニーズが高まっている。

- ② 新たな成長分野を含めた不動産ストックの質的・量的拡大に必要な民間資金を調達する市場として、Jリート市場を始めとする不動産投資市場は重要な役割を果たしている。

特に、証券化対象不動産については、鑑定評価が活用される場合が多いが、依頼者のみならず、投資家など不特定多数の利用者が存在し、国内外問わず投資家層が拡大していることを考えると、ユーザーの利便性・信頼性の一層の向上が求められる。

一方で、不動産投資市場では、法令・規則等において鑑定評価の利用等が求められていない場合もあり、鑑定評価をめぐる、証券化対象不動産の買い手に過度な負担や制約がかかることで、市場の成長を阻害しないように留意する必要がある。

- ③ ITを活用した「Real Estate Tech（不動産テック）」が世界で急成長しており、オープンデータ化やテクノロジーの進歩を背景とした、付加価値や生産性の高い不動産

関連サービスが展開しつつある。不動産鑑定評価においても、このような動向を見据えた対応が求められる。

(2) 人口減少・高齢化に伴う土地利用の変化等に関する動き

- ① 全国で空き家・空き地の増加が深刻な問題となっており、今後10年程度で相続等を契機として空き家・空き地となる不動産が加速度的に大量発生する可能性がある。また、高齢者世帯の住宅ストック活用のために、リバースモーゲージなどのニーズが高まる可能性がある。

空き家等については、その市場価値や利用価値を適正に把握する上で、鑑定評価は有効であるが、個人所有者が最終的に鑑定評価の費用を負担すると考慮すれば、より効率的な評価が行われることが求められる。

- ② 人口減少を居住環境の向上を図るチャンスにとらえ、土地の収益性や利便性以外の要素にも着目した、広く豊かな土地利用を推進する動きも見られる。

このため、鑑定評価においても、経済価値の高い宅地としての土地利用の観点だけでなく、都市における緑や農など、環境や社会性をより一層考慮した様々な土地利用に対する評価ニーズが高まる可能性がある。

(3) グローバル化や災害への対応

- ① 不動産市場のグローバル化が進展する中、鑑定評価の国際的な比較可能性の重要性が高まっており、我が国の不動産鑑定評価基準と国際的な評価基準との関係（類似点や相違点など）をユーザーが理解しやすいものとすることが求められる。
- ② 不動産鑑定士は、災害時における罹災証明書発行のために必要な調査の支援や現地相談対応等を行っており、今後も非常時における地域支援が期待される。

3. 不動産鑑定評価制度における現状と課題

(1) 鑑定評価の更なる高度化・精緻化

- ① 新たな成長分野で需要の多いホテル・ヘルスケア施設等の事業用不動産や、太陽光発電などの再生可能エネルギー発電設備等の立地する不動産は、資産全体の価値に占める動産のウェイトが高いことから、不動産と動産を一体とした評価が求められる。
- ② 不動産鑑定評価の対象外とされてきた農地等においても、公的部門の評価（競売、公売、課税評価）、担保価値の査定、相続財産の評価などのニーズがあり、国や地方公共団体から評価の精緻化を求める意見も多く、社会的な要請に基づく中立的な立場に立脚した評価が求められる。

(2) 不動産鑑定士が活躍・貢献できる分野の拡大

- ① 個人からの依頼による鑑定評価は、現状では報酬額全体の1割未満であるが、既存住宅の流通促進に関連して、鑑定評価を組み入れた金融商品の開発など新たな取組も見られ、個人からも依頼しやすい仕組みが求められる。
- ② 相談等業務の実績は近年横ばい傾向であるが、依頼者・利用者からは、不動産の価格の提示に加えて、専門性を活かした助言などの関連業務を求めるニーズがあり、相談等業務についても対応力を強化する必要がある。

(3) 鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上

- ① 不動産鑑定士・不動産鑑定業者について、専門性・信頼性を判断する材料が乏しいと考える依頼者・利用者が多く、入手できる情報が少ないことが、鑑定評価の依頼・利用に当たっての支障となっている可能性があり、一層の情報提供が求められる。
- ② 鑑定評価書の記載方法や使用する用語が業者によってまちまちであること、評価内容や数値の設定根拠が分かりにくいことを問題と考える依頼者・利用者が多く、鑑定評価書の作成や説明についても、ユーザーの目線で分かりやすいものとするのが求められる。
- ③ 依頼者からのプレッシャーに対する対応や、不動産鑑定業者の組織・審査体制について不安を持つ依頼者・利用者も見られ、こうした不安を解消していくための対策の強化が求められる。

(4) 不動産鑑定士の資質の維持・向上

- ① 不動産鑑定士に対する研修について、業界団体が実施している研修の受講率は高いとは言いがたい状況であり、また、不動産鑑定士の主たる業務領域は地域によって違いが見られることから、複雑化・高度化する鑑定評価の知識・技術等に対し、十分に対応できないおそれがある。このため、不動産鑑定士が研修を確実に受講するような仕組みづくりなどが求められる。

(5) 鑑定評価制度を支える人材の確保

- ① 現状、不動産鑑定士は40代、60代の占める割合が高く、70歳程度を境に不動産鑑定業に従事する割合が大きく減少している。こうした動向も踏まえつつ、鑑定評価制度を支える人材を安定的に確保していく必要がある。

不動産鑑定士試験の申込者数は、平成18年から平成27年まで減少傾向が続いた。平成28年には微増したものの、特に20代、30代の申込者数が従前に比べて大幅に減少している。これについては、不動産鑑定士資格の認知度が低いことに加え、論文式試験の合格までに要する期間が長いことが、若年層の不動産鑑定士が少ない要因の一つであると考えられ、よりチャレンジしやすい試験とすることが求められる。

4. 不動産鑑定評価制度の見直しの考え方

(1) 目指すべき制度のあり方

これまで述べた点を踏まえると、不動産鑑定評価制度の見直しに当たっては、鑑定評価がユーザー視点に立ち、専門性を活かして行われ、ユーザーのみならず、広く経済社会への貢献につながる制度となることを目指すべきと考えられる。

「ユーザー視点に立つ」とは、使いやすさを求めるユーザーに対しては効率性の高いサービスを、高い品質を求めるユーザーには付加価値の高いサービスを提供するなど、個々のユーザーに最適なサービスを提供することを意味する。

このため、近年ニーズが高まってきた関連評価分野を新たに取り込むことや、フルスペックではない評価を柔軟に活用することを検討していくべきである。

また、ユーザーが鑑定評価に対して抱いている疑問や不満に気を配り、情報提供・説明責任の強化など、利便性や信頼性の向上に資する取組を進めていくべきである。

一方で、鑑定評価のユーザーとしては、依頼者のほか、不特定多数の利用者が存在する場合があります。依頼者からのプレッシャーによって、他のユーザーに悪影響を及ぼす鑑定評価が行われるようなことは、あってはならない。

「専門性を活かして経済社会への貢献につながる」とは、例えば、人口減少による空き家の増加等の社会的課題に対して、不動産鑑定士が実務を通じて体得した専門的知識・能力を活かして活用方策を提言していくことを意味する。

不動産鑑定士に対しては、中立的な立場で価格を提示する者というイメージが強く、それは不動産鑑定士への信頼の証でもあると言えるが、社会的課題の解決という観点からは、鑑定評価に加えて不動産の利用に関する相談へのコンサルティングなど相談等業務についても積極的に取り組んでいくべきである。

さらに、不動産鑑定評価制度が持続的で安定的な制度であるためには、制度の根幹となる不動産鑑定士の質の向上、人材の確保・育成に向けた取組を強化していくべきである。

(2) 不動産鑑定士と不動産鑑定業者の関係

不動産鑑定評価制度は「士」と「業者」の複合的な関係が大きな特徴である。

現行制度においては、不動産鑑定士に対する規律を中心とし、関連して不動産鑑定業者に対する規律を設けているような色彩が強いが、依頼者が鑑定評価を依頼するのは「業者」に対してであり、「業者」を通じて実際に鑑定評価の実務を行うのが「士」である。このため、不動産鑑定評価制度の見直しに当たっても、このような「士」と「業者」との責任関係の明確化等に留意すべきである。

5. 検討の方向性及び主な検討項目

(1) 多様なニーズに応えるための多様なサービスの提供

(検討の方向性)

- ① 不動産と動産を一体とした評価や農地等の評価など、これまで鑑定評価の主たる対象ではなかった評価分野について、近年の社会的要請などを踏まえて、鑑定評価における取扱いの見直し、評価方法の統一及び精緻化を図ることが必要である。
- ② 「効率性の高いサービス」が求められる分野、特に個人からの依頼が想定される分野においては、定型的で簡便な評価方法を導入する一方、「付加価値の高いサービス」が求められる分野においては、価格の提示とコンサルティングの組合せなど、不動産の鑑定評価と相談等業務が融合した質の高いサービスの提供を促進することが必要である。
- ③ 今後も、土地のみならず、建物の評価方法の精緻化や、環境・社会配慮を踏まえた評価など、新たな評価分野や評価手法に関する先進的な研究等を後押しするとともに、弾力的に実務へ反映させていくことが必要である。

(主な検討項目)

- ① 不動産と一体となって収益を生み出す動産について、法令上の取扱いの明確化や、不動産と動産の区別、動産の評価方法の統一化に向けた不動産鑑定評価基準等の改正
- ② 農地等について、不動産の鑑定評価の対象外としている取扱いの見直しや評価方法の統一化に向けた不動産鑑定評価基準等の改正
- ③ 既存住宅等において、効率的な評価を行う場合における評価指針の作成
- ④ 公的不動産の活用等において、価格の提示を含むコンサルティング業務を行うケースに関する優良事例集の作成・普及
- ⑤ 鑑定評価に関する質問や苦情相談、災害時における支援依頼等に対する不動産鑑定士等の団体の相談・支援体制の確立
- ⑥ 先進的な研究について適正な評価方法である旨を示す仕組みの構築

(2) ユーザー目線で利用しやすい制度・体制の構築

(検討の方向性)

- ① 鑑定評価の条件や価格の算定方法、数値の設定根拠など、依頼者・利用者にとって知りたい内容や重要な内容を理解しやすいものとするため、鑑定評価書の改善や説明の強化が必要である。
- ② 依頼者が、鑑定評価の性質や特徴、不動産鑑定業者を選ぶ際に判断のポイントとなる情報など、鑑定評価の依頼・利用に当たって必要な情報をスムーズに得られるよう、開示情報の充実が必要である。

- ③ 不動産鑑定業者における審査体制等の透明性の確保、不当な鑑定評価の依頼（依頼者プレッシャー）に対する対策が必要である。
- ④ 個々の不動産鑑定業者では対応できない鑑定評価に関する質問や苦情等に対して、統一かつ中立的な立場での相談窓口が必要である。

（主な検討項目）

- ① 鑑定評価書の標準的な構成等の明示、重要な内容に関して概要書等による説明の促進
- ② 依頼のポイントや報酬などに関する鑑定評価の依頼者・利用者向けのマニュアル等の整備
- ③ ホームページ等における依頼者・利用者を対象とする開示情報の充実
- ④ 不当な鑑定評価の依頼を拒絶しなければならない旨の明文化など、不動産鑑定業者のコンプライアンス体制の強化
- ⑤ 鑑定評価に関する質問や苦情相談、災害時における支援依頼等に対する不動産鑑定士等の団体の相談・支援体制の確立（再掲）

（3）不動産鑑定士の人材育成の充実

（検討の方向性）

- ① 不動産鑑定士試験（論文式試験）について、合格に至らなかった場合においても高い成績を得た科目を評価することで、ゴールが見えやすいと感じられる制度としていくことが必要である。
- ② 不動産鑑定士の資質向上のため、業務の従事状況などを踏まえつつ、継続的に研修を受講するための仕組みが必要である。
- ③ 不動産鑑定士の専門的な知識や能力について、対外的な情報発信と不動産鑑定士の自己研鑽を促す観点から、専門性を認定する仕組みが必要である。

（主な検討項目）

- ① 論文式試験における科目別合格の要素を取り入れた免除制度の導入
- ② 不動産鑑定士の専門家としての資質向上のための研修の受講義務の導入
- ③ 不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築
- ④ 不動産鑑定業者が、所属する不動産鑑定士の研鑽に努める旨の明文化