

(資料6-1)

**不動産鑑定評価制度懇談会
当面の方策に関する取りまとめ**

不動産鑑定評価制度の概要

- 「土地等の適正な価格の形成に資すること」を目的 ⇒ 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
- 実務を担う国家資格「不動産鑑定士」と鑑定評価を業とする「不動産鑑定業者」
 - ・不動産鑑定士の登録者数は約9,500名(鑑定士補を含む)、不動産鑑定業に従事する者は半数程度
 - ・不動産鑑定業者は約3,300業者、所属する不動産鑑定士1名の業者が8割以上
 - ・個人からの依頼は1割未満(報酬額ベース)、公的主体からの依頼は東京以外では約7割(知事登録業者、報酬額ベース)

経済社会状況の変化・今後の課題

生産性向上・経済成長

- 新しい成長分野における経済活動の高度化
⇒ホテル、ヘルスケア施設等の鑑定評価の充実
- リート市場の拡大等ユーザーの拡大
⇒投資家などユーザー層の拡大
- 鑑定評価のグローバル化

人口減少・少子高齢化

- 空き家等の増加
⇒社会的課題に対する役割の拡大
- 収益性や利便性以外の要素にも着目した土地利用
⇒様々な土地利用に対する評価ニーズ

社会の基盤となる活動

- 災害発生時における地域支援
- 国土保全への取組
- 近年における試験受験者の減少

多様なニーズに応えるための機能強化

- 高度化・多様化する評価ニーズへの対応
⇒動産・農地など様々な評価ニーズへの対応
- 個人等の新たなニーズへの対応
- 地域の課題への対応や災害時の緊急支援
- コンサルティング業務の強化
- 先進的な取組の実務への反映

業務の多様化に対応した適正な業務基盤の確保

- 鑑定士・鑑定業者に関する情報の充実
- 分かりやすい鑑定評価書の作成
- コンプライアンス体制の強化
- 鑑定評価の担い手の確保・育成
 - 試験制度の充実
⇒チャレンジしやすい試験制度
 - 研修制度の強化
⇒研修を確実に受講する仕組み

見直しの視点

- ユーザー視点に立ち、専門性を活かして広く経済社会に貢献できる仕組み
 - 行政と業界との適切な役割分担(不動産鑑定士等の団体における自律機能や政策提言機能の強化)
 - できるものから取り組む
- ※今後、空き家・空き地や所有者不明土地対策等の検討状況を踏まえ、より実効性の高い制度見直しを検討

取り組むべき施策

多様なニーズに応えるための幅広いサービスの提供

1) 評価対象の拡大への対応

① 動産に関する評価方法の確立

- ・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 農地に関する評価方法の確立

- ・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

2) 新たなニーズを踏まえた効率的な評価の導入

- ・既存住宅の流通促進等のニーズを踏まえた効率的な評価を行うための評価指針の作成等

3) 地域を支える業務の推進

① 不動産鑑定士等の団体による地域支援

- ・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

② 公共機関からの依頼業務の適切な実施

4) 多様なコンサルティング業務の推進

- ・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) 社会経済状況の変化に柔軟に対応する方策の探求

- ・鑑定評価に関する先進的な取組について実務に反映させる道筋の整理
- ・空き地や所有者不明土地等の課題への取組方法を研究し、制度面における対応を整理

取り組むべき施策

ユーザー目線で利用しやすい制度・体制の構築

1) 情報提供の充実

- ・ホームページ等において提供する不動産鑑定士・鑑定業者に関する情報の充実

2) 不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築

- ・特定分野に関する専門の研修プログラムの策定、専門性を習得している者を表示・証明する仕組みの構築

3) 鑑定評価書の改善・説明の強化

① 鑑定評価書の標準的な構成等の明示

- ・構成や用語などについて鑑定業者が参照できる標準的な記載例の明示

② 鑑定評価書の重要な内容に関する依頼者等への説明の強化

- ・契約前における説明・確認、鑑定評価書の交付時における概要書等による説明の促進

③ 依頼者・利用者向けのマニュアルの整備

- ・鑑定評価の依頼のポイント、鑑定評価書の読み方などを解説したマニュアルの整備

④ 情報の社会的利用の推進

4) コンプライアンス体制の強化

① 不当な鑑定評価依頼への対応

- ・不当な鑑定評価依頼を受託してはならない旨の明文化など、鑑定業者のコンプライアンス体制の強化

② 不動産鑑定士等の団体における相談・支援体制の確立

- ・鑑定評価に関する質問・苦情相談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

不動産鑑定士の人材育成の充実

1) 不動産鑑定士試験における新たな免除制度の導入

- ・論文式試験に不合格でも、一定以上の成績を得た科目については、一定期間受験を免除

2) 不動産鑑定士の研修受講義務の導入

- ・継続的な研修受講の義務づけ、研修実施機関に係る登録制度の導入

3) 不動産鑑定業者の責務の明文化

- ・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責務(研修受講への協力等)の明文化