

不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みに関する基本的事項

<はじめに>

我が国の不動産投資市場は、Jリートの資産総額が約14.6兆円（平成27年12月現在）にまで達するとともに、Jリートによる不動産の取得は三大都市圏のみならず、地方都市にまで広がりを見せている。また、Jリートが取得する不動産は、オフィスやマンション等の典型的な賃貸用不動産が中心であったが、近年、ホテルや物流施設、ヘルスケア施設等へ多様化が進んでおり、今後も市場の持続的成長が期待されている。

このような不動産投資市場における制度インフラとして、不動産の鑑定評価は、例えば、Jリートの不動産取得時において広く社会一般の投資家等にもその結果が開示され、投資等の判断材料として利用されるなど、市場の透明性確保に重要な役割を担っている。地方都市への拡大も含めた、市場の成長に伴う評価ニーズの増大への適切な対応を図りつつ、鑑定評価の更なる信頼性の向上のため、証券化対象不動産の鑑定評価を担う不動産鑑定士の計画的な確保を図っていく必要がある。

一方、証券化対象不動産の鑑定評価は、依頼者だけでなく、投資家等に対しても説明責任が十分に果たされるものでなければならないが、近年の不動産証券化の進展に伴い、証券化対象不動産の評価方法は複雑化・高度化してきており、不動産鑑定士は積極的な自己研鑽に努めることが求められている。しかしながら、証券化対象不動産の鑑定評価を担う不動産鑑定士が専門的知識や実践力を習得する機会としては、実務を通じた訓練（OJT）等に限られているのが実状であり、市場の成長に適切に対応するため、鑑定業界全体として計画的に人材の育成を図るという観点から、統一的な研修の充実等の取組が望まれるところである。

以上を踏まえ、

① 証券化対象不動産の鑑定評価に必要とされる専門的知識・実践力を体系的に習得することができる研修プログラムの策定

② 不動産鑑定士の専門性を客観的に表示・証明（見える化）する仕組みの構築の2つの柱を内容とする、不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築に向け、制度設計のための基本的事項をとりまとめた。これら2つの柱が一体的に実現されることによって、不動産鑑定士の積極的な自己研鑽を促すとともに、市場関係者においても鑑定評価の信頼性の判断に当たって活用されるなどの効果が期待されるものである。

今後、この基本的事項を踏まえた詳細な制度設計を経て、本制度が構築され、市場に普及・定着することによって、鑑定評価の更なる信頼性向上が図られることを目指すものである。

< I. 全般的事項 >

(1) 期待される効果

- ・ 不動産鑑定士の積極的な研修受講を促し、自己研鑽（専門性の深化）を図る上での目標となる。
- ・ 制度が市場に定着することにより、投資家やファンド運営者等の市場関係者が鑑定評価の信頼性を判断する際の材料となるとともに、鑑定評価の依頼者が鑑定業者を選定する際の参考情報となる。

(2) 制度の運営主体

- ・ 制度の運営は（公社）日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という。）が担う。
- ・ 制度の客観性・中立性を担保する観点から、不動産鑑定士、学識経験者、市場関係者等から構成される委員会を連合会に設置し、研修プログラムの内容や登録者の決定、制度の改正等の重要事項について審議する。

（留意事項）

- ※ 制度の実施に当たっての主な収入は研修プログラムの受講料や更新料、主な支出は研修プログラムや試験の実施費用、登録費用、委員会運営費用等が考えられる。収支の検討に当たっては、登録者数の拡大に向けた工程についても検討が必要。

(3) 育成する人材のレベル感・規模感

- ・ 証券化対象不動産の鑑定評価を適切に行うために必要とされる専門的知識・実践力を有する不動産鑑定士を育成する。
- ・ 不動産投資市場の成長戦略における市場の成長目標等を踏まえた規模感を考慮し、人材の計画的な育成・確保を図る。

(4) 対象者

- ・ 対外的に分かりやすい制度とするため、対象者は不動産鑑定士に限る（鑑定業者に従事しているか否かは問わない）。
- ・ 連合会会員・非会員を問わず受講可能な仕組みとする（受講料や更新料に差が生じる場合がある）。

(5) 制度の普及・定着

- ・ 制度の市場への普及・定着のため、市場関係者に対して、認知度の向上や活用促進に向けて積極的な周知を行う。

<Ⅱ. 専門的知識・実践力を体系的に習得するプログラム>

(1) 履修項目

- ・ 研修プログラムの構成は、知識・理論コース及び演習コースの2段階とし、修了試験を実施する。
- ・ 知識・理論コースは、不動産証券化の基礎知識、評価実務上の留意点、各事業用不動産に特有の制度（ヘルスケア施設における介護保険制度等）や事業特性等に関する専門家の講義を含むものとし、体系的な知識・理論の整理という観点から実務経験を有する不動産鑑定士も受講を必須（初級講座を除く）とする。
- ・ 知識・理論コースには、証券化対象不動産の鑑定評価の実績が少ない不動産鑑定士や、金融機関等に従事する企業内不動産鑑定士向けの導入研修として初級講座を用意する。初級講座の受講は任意であるが、研修プログラム全体の理解に当たっての前提となる内容とする。
- ・ 演習コースは、評価書作成に係る実践的内容とする。
- ・ 研修プログラムの履修時間は、証券化対象不動産の鑑定評価の実績が少ない不動産鑑定士や、金融機関等に従事する企業内不動産鑑定士の受講も考慮して、十分な時間数を確保する。

(留意事項)

- ※ 研修プログラムの策定に当たっては、履修時間数も含めて、市場関係者から信頼が得られる十分な内容のものとするため、市場関係者の意見の聴取も必要。
- ※ 本制度において対象者が受講すべき内容と、全ての不動産鑑定士が受講すべき内容の整理は必要（必要に応じて重複は可）。
- ※ 知識・理論コースの検討に当たっては、連合会において現在行っている証券化に関する基礎・応用研修や、不動産鑑定評価基準各論第3章創設時に行った研修、不動産証券化協会認定マスター（以下「ARES マスター」という。）の養成講座等も参考に検討。

(2) 実施方式

- ・ 知識・理論コースはe-ラーニング等を中心に、演習コースは集合研修を中心に行うこととし、修了試験は東京での開催を想定する。

(留意事項)

- ※ プログラム受講年度から一定期間（翌年度又は翌々年度まで）は修了試験を再度受験できるなど、柔軟な受講を可能とする仕組みについても検討。
- ※ 演習等の実施に当たっては、質疑応答の機会の確保を検討。
- ※ 個々のe-ラーニング等は、研修プログラム履修者以外の不動産鑑定士においても有料で受講可能な仕組みを検討。
- ※ ARES マスター養成講座との重複科目の免除を検討。

(3) 更新制度・継続教育

- ・ 一定期間（3～5年程度）毎に更新。更新に当たっては一定時間以上の研修受講を要件とする（最新の市場動向や制度改正等に関する研修の受講を要件とし、定期的に受講状況を確認）。

（留意事項）

- ※ 他機関で受講した研修を受講実績とみなすことも検討（ただし、連合会において実施する研修のうち、証券化対象不動産の鑑定評価に当たって特に重要なものについては、義務的研修として受講を必須とする）。

<Ⅲ. 専門性の客観的な表示・証明（見える化）>

(1) 専門性を表示・証明する仕組み

- ・ 一定の要件を満たした、客観的に専門能力が証明された不動産鑑定士に対して、称号を付与する仕組みを導入する。
　　<称号のイメージ>
　　日本不動産鑑定士協会連合会認定専門鑑定士（証券化）
- ・ 対外的に分かりやすい制度とするため、マスターとアソシエイト等のランク分けは行わない。
- ・ 連合会 HP 上において、制度の概要・要件等の周知を図るとともに、登録者の氏名、登録番号、会社名を掲載する。

（留意事項）

- ※ 制度名及び称号の正式名称は今後検討。また、市場への普及・定着の観点からも、親しみやすい略称についても合わせて検討。
- ※ HP 掲載情報として、得意分野（アセット、地域）等を記載するか検討（自己 PR の記載に当たっては客観性を担保する観点から、検証可能なものに限る）。
- ※ 制度創設時には、証券化対象不動産の鑑定評価における第一人者と認められる者に研修プログラムの策定や研修の講師等を依頼し、その者を特例的に認定する仕組みを検討（対象者の選定に当たっては、合理的な基準を作成した上で委員会において審議するなど、公平性の担保が必要）。

(2) 登録要件

- ・ 計画的な人材育成の観点から、登録要件としては、証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務経験は問わない。ただし、研修プログラムの難易度としては、一定の実務経験（5年以上等）を有する不動産鑑定士を念頭に置いたものであることを明確化する。