

1. 経済社会状況の変化による影響

○新しい成長分野の土地
需要の拡大

▶ ホテル、ヘルスケア施設
等の鑑定評価の充実

○リート市場等の拡大

▶ 投資家などユーザーの
利便性・信頼性の向上

○空き家等の増加

▶ 個人依頼者を想定した
より効率的な評価の必要性

○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

○グローバル化や災害への対応、ITの活用など

2. 不動産鑑定評価制度における現状と課題

○ 鑑定評価の更なる高度化・精緻化

○ 不動産鑑定士が活躍・貢献できる分野の拡大
(個人からも依頼しやすい仕組み、専門性を活かした助言等の強化)

○ 鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上

○ 不動産鑑定士の資質の維持・向上
○ 鑑定評価制度を支える人材の確保

3. 見直しの考え方

【目指すべき制度】ユーザー視点に立ち、専門性を活かして行われ、広く経済社会への貢献につながる制度

◎ 個々のユーザーに最適なサービスの提供
(新たな評価分野の取り込み、効率性の高いサービスの提供)

◎ 鑑定評価+相談等業務の充実

◎ 情報提供・説明責任等の強化

◎ 人材の確保・育成

4. 検討の方向性及び主な検討項目

多様なニーズに応えるための
多様なサービスの提供

○動産や農地に関する評価の取扱いの
見直し
○既存住宅等の効率的な評価
○価格の提示+コンサルティングの推進
等

ユーザー目線で利用しやすい
制度・体制の構築

○鑑定評価書の標準的な構成等の明示
○重要な内容に関する概要書の添付
○依頼者・利用者への情報提供の充実
○鑑定業者のコンプライアンス体制の強化
○相談・支援体制の確立 等

不動産鑑定士の
人材育成の充実

○科目別合格の要素を取り入れた
試験制度の導入
○研修の受講義務の導入
○専門性を認定する仕組みの構築
等

【主な検討項目】

多様なニーズに応えるための多様なサービスの提供

- 動産や農地に関する評価の取扱いの見直し
 - ・ 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等の統一化に向けた不動産鑑定評価基準等の改正
 - ・ 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
- 既存住宅等の効率的な評価
 - ・ 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
- 価格の提示＋コンサルティングの推進
 - ・ 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

ユーザー目線で利用しやすい制度・体制の構築

- 鑑定評価書の標準的な構成等の明示
- 重要な内容に関する概要書等による説明の促進
- 鑑定評価の依頼者・利用者向けのマニュアル等の整備
- 依頼者・利用者への情報提供の充実
 - ・ ホームページ等における不動産鑑定士・鑑定業者に関する開示情報の充実
- 鑑定業者のコンプライアンス体制の強化
 - ・ 不当な鑑定評価依頼を拒絶しなければ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
- 相談・支援体制の確立
 - ・ 鑑定評価に関する質問・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

不動産鑑定士の人材育成の充実

- 科目別合格の要素を取り入れた試験制度の導入
- 研修の受講義務の導入
- 専門性を認定する仕組みの構築