

## 第2回不動産鑑定評価制度懇談会の議事概要

### 【総論について】

- ・ 不動産鑑定評価制度については、今までも社会の変化に応じて改定してきた経緯があり、社会の変化に対応していくことは非常に重要である。
- ・ 最近、観光、物流、ヘルスケア施設等の複雑な鑑定評価の依頼が増えており、依頼者からすれば施設全体の評価を一括で依頼したいのに、一部は不動産鑑定士とは別の者に依頼しなければならならず、非常にわかりにくい。依頼者目線での対応は非常に重要。
- ・ 不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定評価法」という。）第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価は不動産鑑定士の独占業務だが、同条第2項業務は誰でもできる業務であり、不動産鑑定士も当然ながらできる。同条第2項業務に関する基準を不動産鑑定評価基準に位置づけることで、このことを世の中へアピールできないか。
- ・ 市場には情報があふれ、システムによって機械的に価格を推計するサービスも増えているが、これらは公開されている限定的な情報をもとに推計されたものである。不動産鑑定士は信頼性の高い情報を提供できるため、消費者保護にも貢献できる。鑑定評価法第3条第2項業務として、「価格分析業務ができること」を明確にできないか。
- ・ 不動産鑑定士は鑑定評価のみならず、不動産のエキスパートとして活躍している人もいる。制度そのものと士の活躍とは分けて議論してもよいかもしれない。不動産鑑定士は、もはや鑑定評価書を書くだけではいけない時代になっている。
- ・ リート市場の拡大が挙げられているが、国内外問わず投資家層が拡大しているという視点も重要である。
- ・ 二本柱の「本格的な人口減少に伴う動き」について、各論のどこにつながっているのかわかりにくい。
- ・ 公的不動産については、地方公共団体は公会計制度に基づく固定資産台帳の整備に当たって、1984年以前に取得した資産については再調達原価を求めることとなっている。そこから先、その有効活用の可否等を検討する際、機会費用を含めた実費用に見合った便益が生み出されているかという観点が出発点になる。不動産鑑定士が貢献できる可能性のある分野だと思う。
- ・ 不動産鑑定士の活用方法としては、不動産鑑定士は地元精通し、各地域に存在しているため、自治体が空き家等対策基本計画を策定する際のアイデア出しや、公的不動産の有効活用の際の地元の特性に応じた企画・審査に貢献できると考えられる。
- ・ 総論が国土審議会土地政策分科会企画部会のとらまとめ「土地政策の新たな方向性2016（H28.8.4）」を意識していることは理解した。この総論が各論にどのようにつながっていくのか、今後も議論していくこととしたい。

## 【各論：不動産鑑定士の人材育成のあり方について】

### ＜試験制度について＞

- ・ 論文式試験の合格率が悪い現状がある。論文式試験の仕組みを見直し、実務修習でレベルアップを図るような仕組みにする必要がある。
- ・ 従来難易度が高く、ゴールが見えにくい試験だったが、制度の見直しによって、努力すれば受かるかもしれない、ゴールが見えやすくなったと受験生が感じるだろう。一方、「不動産の鑑定評価に関する理論」が業務従事者でないものにとってはなお難敵であり、何らか工夫が必要であろう。
- ・ 論文式試験の「不動産の鑑定評価に関する理論」についても内容の見直しを行っている。また、不動産鑑定士になること自体が簡単になったと誤解されないよう、試験制度の見直しと合わせて実務修習についても見直していることがわかるように配慮する必要がある。
- ・ 不動産鑑定士の強みは不動産のプロとして高度な知識を有しているところであり、その点を維持していくという前提のもとで制度改革していくことは賛成。

### ＜研修制度について＞

- ・ 鑑定評価法上、不動産鑑定士は研修を受ける義務は無い。また、日本不動産鑑定士協会連合会の内規では、一定程度の研修を受けるよう規定しているが、受講率は高くはない。
- ・ 不動産鑑定業以外で活躍している不動産鑑定士もたくさんいる中で、不動産の知識を生かして活躍している人たちも、不動産のプロとして最先端の知識を持ってほしいと思う。もっとも、そのような人たちに受講を義務づけるのは難しいかもしれないが。
- ・ 宅建業者は所属の宅建士に研修を受けさせなければならないが、不動産鑑定業者にもそのような仕組みを設けることはできないだろうか。
- ・ 上場企業絡みの不当鑑定事案について、関係者には厳正に対応頂いたものの、投資家からの信用回復には時間が掛かる。研修の際には、不当鑑定が当事者のみならず、金融市場全体へ甚大な影響を及ぼすということを示していく必要がある。
- ・ リート市場にとって鑑定評価書は重要なものであるが、証券化対象不動産の鑑定評価を行っている業者数は限られている。研修等によって不動産鑑定士のスキルが向上し、依頼の受け皿が増えることは、ひいてはリート市場のさらなる拡大につながるものと考える。
- ・ 受講しなかった場合のペナルティの議論とセットになる。また、多種多様な案件を数多くこなしている不動産鑑定士に義務づけしてまで研修を受講させる必要があるかも踏まえて、内容は今後議論していく必要がある。
- ・ 一度鑑定業界を離れて、鑑定以外の経験を積んだ人が再度不動産の鑑定評価を行うことは、鑑定業界にとっても非常によいことである。そのような一度鑑定業界から離れた人たちが、戻りやすいような研修があってもよいのではと考える。

### <専門性の習得を促す仕組みについて>

- ・ オペレーショナルアセットのように、事業評価という側面があるような評価依頼もあり、事業評価は不動産鑑定士が少々苦手としている部分である。また、ゴルフ場のように専門的な知見を必要とする鑑定評価もある。不動産鑑定士が専門性を高めるインセンティブと見える化による利用者利便の両者を高める必要があると考えている。
- ・ 不動産のプロであるということを強調する意味でも、鑑定以外の分野で活躍していることを示していくという意味でも、専門性の習得を促す仕組みがあればいいのではと考えている。
- ・ 依頼者は「不動産鑑定士」ではなく、業者を選ぶこととなる。業者の認定は難しいかもしれないが、この事務所にはどのような専門性を持った不動産鑑定士がいるのか、といった情報公開は必要でないか。
- ・ 証券化分野に続く分野を今後検討していくと思うが、例えばPREや成年後見人の資産見守り等が考えられるところ。この制度の持続可能性についても検討していく必要がある。

### <その他>

- ・ 若手の受験者が減っていることについては、若い人の意識改革や試験制度改革もさることながら、不動産関連会社（採用側）の意識改革も必要。所属する不動産鑑定士が多いことはステータスであるとの認識を醸成していく必要がある。
- ・ 不動産鑑定士は人文系の資格とみられがちだが、建築や統計等の自然科学系の知見も必要となり、理科系出身も一定程度いる。学生へのアピールの際には理科系の学生への訴求も重要。今後不動産テックも普及してきて、AIを活用した業務もあり得るだろう。