

第4回不動産鑑定評価制度懇談会の議事概要

<ユーザー視点に立った制度の在り方について>

- ・ 不動産鑑定士も鑑定業務も知られていないことが非常に大きな問題。
- ・ 依頼者プレッシャー通報制度にしても、場合によっては社名が公表されるということ等、制度が社会的に知られていること自体が抑止力になるのに知られていない。
- ・ 鑑定評価書の記載事項については省令で定められているが、記載事項のどこに重点を置いて、どの程度詳細に説明するかは各々の不動産鑑定士に委ねられている。
- ・ 最近個人相手の依頼も増えてきており、また、依頼目的も多様化してきている。依頼者や依頼目的ごとに、何に重点を置いて説明すべきなのかよく考えなければならない。
- ・ 鑑定評価書について、各業者が創意工夫をこらしている部分もあるが、様式がバラバラで比較しにくいとの意見もあるため、比較しやすいようにした方が良い。
- ・ 依頼の仕方が分からない人が多いということは、我々不動産鑑定士側も認識していなかったことであり、今後対応していかなければならない。
- ・ 依頼する際のマニュアル作成は、依頼を受ける際に何に気をつけなければならないのか理解するという点で、我々不動産鑑定士にとってもメリットのあること。
- ・ 依頼者がわかりにくいと思っている鑑定評価書は、特に事業用不動産等の土地・建物一体の複合不動産についての複雑な鑑定評価のものだろう。
- ・ 複合不動産の事業性や市場性について、鑑定評価書にもっと記載して欲しいと思っている依頼者のニーズに、鑑定評価書がマッチしていないことが最近顕著になってきた。
- ・ 「鑑定評価書がわかりにくい」とは、依頼者のニーズに答えられていないということに起因するのだろう。
- ・ 不動産鑑定士は土地本位になっているのではないかという指摘は、鑑定評価書の書式ではなく、鑑定評価の中身に関わってくる話
- ・ 今後不動産鑑定士の業務範囲を広げようとするときに、土地本位という、不動産鑑定評価制度の在り方を見直していくことも重要な視点だと思う。
- ・ アンケート調査結果を見ても、依頼者のニーズは建物（ハードウェア）とそのオペレーション（ソフトウェア）に移ってきていることが分かる。
- ・ 実務の場で鑑定評価書を見てみると、建物に関する分析はしっかりされているものの、鑑定評価書全体に占めるボリュームが少ない印象を受ける。
- ・ 試験において建物に関する問題のウェートを増やしてもいいのではないか。
- ・ 各社が様式を変えることは難しいため、国土交通省において、分かりやすい書き方や見やすい様式を示してもらえるとありがたい。

- ・ 記載事項の順番が違っただけでも、複数の業者の鑑定評価書を比較することが非常に困難になる。
 - ・ 鑑定評価書同士、比較がしやすくなる方向で検討することが必要
 - ・ アンケート調査でも、デメリットとして、時間がかかることや料金の相場観が無いことが挙げられている。健康診断のように、フルスペックな鑑定評価と簡易で安価な評価を用意して、時間とコストの観点から様々なニーズに応えることができれば、鑑定評価への敷居の高さも解消され、不動産鑑定士の活躍の場が広がっていくと思う。依頼者・利用者向けマニュアルには、そのような視点も入れて欲しい。
 - ・ 本来であれば、顧客ごとにそれぞれに対応したものを提供していくべきだが、鑑定評価として、共通化する部分を確保しつつも、ターゲットによっては、それぞれ何に重点を置くか鑑定業者に任せることが現実的な対応か。
 - ・ 鑑定評価制度がJリート市場に与える影響は非常に大きい。
 - ・ 市場関係者からは、価格の正当性を示す書類として、もう少し内容の決定プロセスの説明をして欲しいとの声もある。
 - ・ 鑑定評価書の概要書の検討に当たっては、投資家が理解するために、どのような項目を記載すべきか、市場のニーズも踏まえて検討いただければ、市場にとって大きなプラスになると思う。
 - ・ Jリート市場において、利用者の鑑定評価に関する理解を深めていくことは重要である。
 - ・ 鑑定評価額は最有効使用・一般的なオペレーションを前提としており、競争状態が高ければ、鑑定評価額、正常価格で応札しても落札できないケースがあるということ等について、理解してもらえような解説を行っていただきたい。
-
- ・ 依頼者の関心が審査体制等にあるということは、今後、鑑定業者は複数の不動産鑑定士を抱えていることが強みになってくるだろう。
 - ・ コンサルティング業務へのニーズが増えているが、コンサルティングと第三者性（客観性）とは相容れないもの。
 - ・ 厳密に中立性を求めていく分野と、コンサルティングを行う分野を依頼に応じて峻別し、対応していく必要が出てくるのではないか。
 - ・ コンサル業務が鑑定評価業務の受注につながることもあるだろうから、コンサル業務に取り組むことは非常に重要。
 - ・ ただし、かつてのアメリカの大手会計事務所、アーサー・アンダーセンのように、コンサル業務に傾注し本来業務が疎かにならないよう、コンプライアンス体制についても整備していく必要がある。
 - ・ 依頼者は鑑定評価の発注の素人であり、出てきた鑑定評価書が優れているものかどうか

か、その信頼性について判断がつかない。

- ・ 特に公的機関において、競争入札で安価に発注しようとするのが続くと、しかるべき体制を確保せず、安易なミスが散見される鑑定評価書を出すような業者が仕事を続け、悪貨が良貨を駆逐することとなってしまう。
 - ・ 審査体制が不明であるとの問題意識に対するソリューションを考えていただきたい。
 - ・ 審査体制の確保については、一人親方が大半であるという業界構造が変わらない限り、対応することは困難である。
-
- ・ アンケート結果については、更に分析を行い、例えば、数多く鑑定評価を依頼している者が持つ不満はこういうもので、あまり鑑定評価を依頼しない者が持つ不満はこういうものということが分かれば、依頼者の属性ごとにどのようなことを対応すべきなのか分かる。

<鑑定評価における先進的な取組の促進について>

- ・ 先進的な取り組みを基準に反映することはこれまでも可能な範囲でやってきたが、対応に時間がかかり、スピード感が足りなかった。マーケットは変化していくのだから、ニーズに応じて迅速に対応していく必要がある。
- ・ これからは環境問題や事業評価等様々な分野についても鑑定評価ができるとなれば、鑑定評価は成長分野であると捉えることはできないか。
- ・ 非常に可能性を秘めており、不動産鑑定士が不動産鑑定業だけではなく、金融機関等様々な分野でも活躍できるようになり、不動産鑑定士のネットワークも充実するだろう。若者も引きつけられるのではないか。
- ・ 不動産鑑定士というのは、国が作った基準に従って淡々と業務を行う、能動性に欠けるというイメージがあった。研究等を推奨し、国や連合会発だけではなく、若い人たちが研究発表し、実務に反映していく仕組みがないと、この先A Iの時代になったとき、業界として生き残れない。

以 上