

今後の不動産鑑定評価制度に関する主な論点について（修正案）

第 1 回懇談会におけるご意見等を踏まえて、主な論点について以下のとおり構成及び内容の修正を行った。

〔※個別の論点については、現時点のものであり、今後の議論やアンケート・ヒアリング結果等を踏まえて、追加・修正があり得る。〕

総 論

以下のような社会経済状況の変化に対応して、不動産鑑定評価制度にどのようなことが期待されるのか。同時に、不動産鑑定士・不動産鑑定業者はどのように変わることが期待されるのか。

- 生産性向上や経済成長につながる動き
 - ・観光、物流、ヘルスケア等新しい成長分野の土地需要の拡大
 - ・リート市場の拡大
 - ・ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展
- 本格的な人口減少に伴う動き
 - ・生産性や社会コストを意識した戦略づくり
 - ・空き家・空き地等の増加
 - ・宅地の所有・利用意欲の減退

各 論

1. 情報基盤としての鑑定評価の充実のあり方

土地・不動産の有効活用による不動産市場の持続的成長に向け、情報基盤となる鑑定評価について充実を図っていくためには、どのような見直しが必要か。

また、鑑定評価に関する理論や技術が日々進歩する中で、それらを柔軟に取り入れて鑑定評価の更なる高度化・精緻化を図っていくためには、どのような取組が必要か。

- ホテル等の事業用不動産等において評価ニーズのある、不動産と一体となって収益を生み出す動産も考慮した評価方法の確立が必要ではないか。
- 近年の社会的な要請に基づく評価ニーズのある、農地等について評価方法の確立が必要ではないか。
- 鑑定評価に関する最先端の理論・技術の研究や新分野の開拓などを積極的に後押しするため、そのインセンティブとなる取組が必要ではないか。
- 実務や試験への影響を考慮しつつ、新しい理論・技術を鑑定評価に取り入れていくためには、どのような制度・体制が望ましいか。

2. 専門性を活かして活躍・貢献できる不動産鑑定士のあり方

公的不動産や空き地・空き家の利活用などの様々な社会的な課題に対して、不動産鑑定士が不動産に関するプロフェッショナルとして、その専門性を活かして活躍・貢献していくためには、どのような取組を進めるべきか。

- 地方公共団体等における公的不動産等の利活用に当たって、事業採算性の判断などの案件形成等に向けた業務を支援するため、どのような取組が必要か。
- 鑑定評価額を示す役割だけでなく、説明能力・コンサルティング能力を活かした役割についてPRが必要ではないか。特に、AI等の進化により、不動産市場での価格提供サービスの質の向上が見込まれ、より一層、不動産鑑定士の専門性を明確にし、PRしていくことが重要ではないか。

3. 不動産鑑定士の人材育成のあり方

受験者数の減少傾向、合格者の高齢化などの状況を踏まえ、若年層などにとってよりチャレンジしやすくするため、どのような試験制度の改善が望ましいか。

同時に、資格取得後においても不動産鑑定士の資質の維持・向上に向けて、どのような取組が必要か。

- 受験期間の長期化（特に論文式試験）を改善するためには、どのような試験制度が望ましいか。【※土地鑑定委員会において検討中】
- 資格取得後における不動産鑑定士の資質の維持・向上のためには、不動産鑑定士に定期的な講習の受講を義務づける必要があるのではないか。
- 不動産鑑定士がより専門的な知識・能力を身に付けることを促す仕組みが必要ではないか。
- 中長期的な観点から、人材の育成・確保のあり方についてどのように考えるべきか。

4. ユーザー視点に立った制度のあり方

鑑定評価が依頼者だけでなく、投資家など不特定多数の利用者に必要な情報となっていることを踏まえ、鑑定評価制度の利便性の向上や、不動産鑑定士・不動産鑑定業者の説明責任について、どのような見直しが必要か。

- 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報の公開について、情報内容を充実させるとともに、情報へのアクセス性をより高めていくことが必要ではないか。
- 不動産鑑定士等の団体について、ユーザーの利便性向上に資する事業を強化するとともに、団体の名称についてユーザーの誤解などを招かないための措置等が必要ではないか。
- 複数の不動産鑑定士による共同作業や複数業者による業務提携を行う際には、海外不動産の場合も含め、体制や役割分担をユーザーに明確化することが必要ではないか。
- 鑑定評価書の交付にあたって、ユーザーの利益保護やトラブル防止の観点から、一層の分かりやすさが必要ではないか。特に重要な事項については、説明責任をより強化することが必要ではないか。
- 不動産鑑定士・不動産鑑定業者が依頼者からの不当な鑑定評価の依頼に応じた場合、多くの利用者に多大な損害を与えるおそれがあることから、これを防止するための対策が必要ではないか。