

不動産鑑定評価制度懇談会
当面の方策に関する取りまとめ素案

目 次

はじめに

1. 不動産鑑定評価制度の概要

- (1) 制度の特徴、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の役割
- (2) 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の状況

2. 不動産鑑定評価をめぐる経済社会状況の変化

- (1) 生産性向上や経済成長につながる動き
- (2) 人口減少・少子高齢化に伴う土地利用の変化等に関する動き
- (3) 社会の基盤となる活動の重要性

3. 不動産鑑定評価における今後の課題

- (1) 多様なニーズに応えるための機能強化
- (2) 業務の多様化に対応した適正な業務基盤の確保
- (3) 鑑定評価の担い手の確保・育成

4. 不動産鑑定評価制度の見直しの視点

- (1) ユーザー視点に立ち、専門性を活かして広く経済社会に貢献できる仕組み
- (2) 行政と業界との適切な役割分担
- (3) 制度見直しへの取組方針

5. 今後の方向性及び取り組むべき施策

- (1) 多様なニーズに応えるための多様なサービスの提供
- (2) ユーザー目線で利用しやすい制度・体制の構築
- (3) 不動産鑑定士の人材育成の充実

1 はじめに

2

3 不動産鑑定評価制度は、不動産市場の情報基盤として透明性向上に重要な役割を担って
4 いる。

5 例えば、1970年（昭和45年）から毎年実施されている地価公示は、不動産取引の重要
6 な指標となるほか、相続税・固定資産税評価の基準となるなど様々な役割を担う重要な制
7 度インフラとなっている。そして、その実施に当たっては、鑑定評価員として全国の標準
8 地について評価作業を行う不動産鑑定士の存在が不可欠である。また、不動産の流動化の
9 代表的な手法であるJリートにおいては、証券化対象不動産の取得等に際し鑑定評価が義
10 務付けられているが、その評価結果の概要は、開示情報として投資家の投資判断にも大き
11 な影響を与えるものである。

12

13 不動産鑑定評価制度は、不動産鑑定士・不動産鑑定業者を規律する「不動産の鑑定評価
14 に関する法律」と、鑑定評価の実務に関する最上位の規範となる「不動産鑑定評価基準」
15 を中核として構成されている。どちらも制定から既に半世紀以上が経過しているが、これ
16 までも経済や社会の状況など時代のニーズに対応した改正が行われてきている。しかし、
17 長期的な人口減少局面という大きな時代の転換期にある現在、不動産鑑定評価制度が前提
18 とする不動産市場にも、様々な要因による変化が生じている。

19 国土審議会土地政策分科会企画部会が2016年（平成28年）8月に取りまとめた「土地
20 政策の新たな方向性2016」においては、土地政策の新たな方向性として、成長分野の土地
21 需要を確実に捉え、経済成長を支える土地利用を実現することや、これまでに蓄積された
22 宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現す
23 ることを目指し、「最適活用」や「創造的活用」を進めていくこととされた。そして、最適
24 活用や創造的活用を支える情報基盤の充実など、土地政策を支える施策ツールの検討につ
25 いても鋭意進めていく必要があるとされたところである。

26 このような土地政策の方向性を踏まえ、変化する時代のニーズに的確に対応していく上
27 で、不動産鑑定評価制度にはどのようなことが期待されるのか。同時に、不動産鑑定士・
28 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。

29

30 こうした問題意識の下、不動産鑑定評価制度懇談会では、2016年（平成28年）8月か
31 ら、不動産鑑定評価制度全般についての見直しを始め、現状の課題や今後の方向性等につ
32 いて幅広い検討を重ねてきた。

33 本提言は、本懇談会におけるこれまでの検討を基に、今後の不動産鑑定評価制度の方向
34 性と取り組むべき施策を取りまとめたものである。関係機関において、本提言に沿った施
35 策の具体化と必要な制度改正等の検討を早期に進めることを期待する。

1. 不動産鑑定評価制度の概要

(1) 制度の特徴、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の役割

① 不動産鑑定評価制度は、1963年（昭和38年）に制定された「不動産の鑑定評価に関する法律」（以下「法」という。）を根拠法とし、法第1条において、「土地等の適正な価格の形成に資すること」を目的として規定している。これは、一般の諸財とは異なる特性（不動性、非代替性など）を有する土地等の不動産については、不動産の鑑定評価によって合理的な価格情報が一般に提供されることにより、市場において適正な価格が形成されることを目指したものであり、今日においても、不動産市場における情報基盤として重要な制度インフラとなっている。

② 不動産の鑑定評価を行う主体として、法は、「不動産鑑定士」と「不動産鑑定業者」を規定している。実際に不動産の鑑定評価の実務を行うのは国家資格を持つ「不動産鑑定士」であるが、鑑定評価を業として行うのは「不動産鑑定業者」である。そして、「不動産鑑定士でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行ってはならない」（法第36条）とされていることから、業として行われる不動産鑑定評価については不動産鑑定士に対して独占的な地位が付与されている。この「士」と「業者」の複合的な関係が、他の「士法」や「業法」に基づく制度とは異なる、不動産鑑定評価制度の大きな特徴である。

③ 不動産鑑定士の業務として、法は、第3条第1項において、「不動産の鑑定評価」を規定するとともに、同条第2項において、「不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析、不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること」（以下「相談等業務」という。）を規定している。この相談等業務は、不動産鑑定士の独占業務ではないが、不動産の鑑定評価と密接に関連する業務分野であり、不動産鑑定士が資格名称を用いて行う場合には、守秘義務の規定や行政庁による懲戒処分の規定が適用されるなど、法に基づく規制が及ぶ。

(2) 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の状況

① 本年1月現在における不動産鑑定士の登録者数は約8,300名、不動産鑑定士補を含めると約9,500名である。不動産鑑定士のうち、不動産鑑定業に従事している者の割合は6割程度、不動産鑑定士補を含めると5割程度であり、不動産鑑定士が不動産鑑定業以外に従事する職業としては、不動産業、専門サービス業（監査業務等）、金融業など様々な業種がある。

不動産鑑定業者の登録業者数は、本年1月現在で約3,300業者である。このうち、複数の都道府県に事務所を設けている大臣登録業者は約80業者であり、他の業者は一

1 つの都道府県に事務所を設けている知事登録業者である。不動産鑑定業者のうち、所
2 属する不動産鑑定士が1名の業者が全体の8割を超えるなど、小規模な事業者が非常
3 に多い状況にある。

4
5 ② 不動産鑑定業者への業務の依頼状況（2016年（平成28年）実績）を大臣登録業者、
6 東京都の知事登録業者、東京都以外の知事登録業者に分けてみると、依頼者全体にお
7 ける個人からの依頼は、いずれも報酬額ベースで全体の1割に満たない。

8 一方、国や地方公共団体などの公的主体からの依頼は、大臣登録業者及び東京都の
9 知事登録業者では全体の1～3割程度であるが、東京都以外の知事登録業者では約7
10 割となっており、特に地方の不動産鑑定業者においては、公共機関からの依頼が業務
11 の大きなウェイトを占める状況にある。

1 2. 不動産鑑定評価をめぐる経済社会状況の変化

2

3 近年の経済社会状況の変化は、不動産市場を通じて、鑑定評価にも様々な影響を及ぼ
4 し得る。そのうち、不動産鑑定評価に大きな影響を及ぼすものとしては、生産性向上や
5 経済成長につながる動き、人口減少・少子高齢化に伴う土地利用の変化等に関する動
6 き、災害への対応や国土保全への取組の必要性などが挙げられる。

7

8 (1) 生産性向上や経済成長につながる動き

9 ① 新しい成長分野における経済活動の高度化

10 訪日外国人旅行者数の急増やEコマース市場の拡大、超高齢化社会の進展などに伴
11 い、観光・宿泊業、物流業、ヘルスケア産業等の新たな成長分野において、不動産に
12 対する需要が拡大しつつある。これらの不動産の利用に当たっては、あらかじめその
13 収益性を的確に判断して経済価値を求めることが必要となる。

14 また、最近では不動産の証券化等によって多数の投資家から資金調達を行うケース
15 も増えていることから、鑑定評価を行う不動産鑑定士・不動産鑑定業者の役割と責任
16 は非常に大きい。

17 一方、ホテル・ヘルスケア施設等の事業用不動産等の鑑定評価においては、それぞ
18 れの資産の特性に応じて、鑑定評価において何が要点となるのか等の事項に対する説
19 明ニーズが高まっている。従来にも増して、分かりやすく、説得力のある鑑定評価を
20 提供していくことが求められている。

21

22 ② リート市場等の拡大等ユーザーの拡大

23 新たな成長分野に供される不動産の質的・量的拡大に応じて必要な民間資金を調達
24 する市場として、Jリート市場を始めとする不動産投資市場は重要な役割を果たして
25 いる。2016年（平成28年）6月に閣議決定された「日本再興戦略2016」では、不動
26 産投資市場の成長目標として、2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増する
27 ことが掲げられた。

28 証券化対象不動産については、鑑定評価が活用される場合が多いことから、2007年
29 （平成19年）に不動産鑑定評価基準において各論第3章「証券化対象不動産の価格に
30 関する鑑定評価」を新設するなど、これまでも市場の拡大に対応するための制度的措
31 置を講じてきたところである。

32 しかし、前述のとおり、不動産投資市場については今後も更なる拡大が期待されて
33 いることや、所有者のみならず投資家など不特定多数の利用者が存在し、その投資家
34 層も国内外問わず拡大していることなどを考えると、鑑定評価に当たっては、ユーザ
35 ーの利便性・ユーザーからの信頼性に関して一層の向上が求められる。

1 一方で、不動産投資市場では、法令・規則等において鑑定評価の利用等が求められ
2 ていない場合もあり、鑑定評価をめぐる、証券化対象不動産の買い手に過度な負担や
3 制約がかかることで、市場の成長を阻害しないように留意する必要がある。

4 5 ③ 鑑定評価のグローバル化

6 不動産市場のグローバル化が進展する中、鑑定評価結果の国際的な比較可能性の重
7 要性が高まっている。

8 とりわけ企業会計においては、財務諸表作成において必要となる不動産の時価評価
9 に際して鑑定評価が活用されているが、近年、国際財務報告基準（IFRS）を任意適用
10 する企業が増加していることに伴い、今後、投資用不動産の再評価や保有不動産の減
11 損処理、事業の買収・再編等の様々な場面において、IFRS と親和性の高い国際評価基
12 準（IVS）に準拠した評価が求められることが考えられる（資産の公正価値の測定に関
13 してIFRS とIVS が連携することが公表されている。）。また、海外のファンド等による
14 国内不動産への投資が拡大する中、海外投資家からもIVS に準拠した鑑定評価が求め
15 られるケースが増えると見込まれる。

16 このような点を踏まえ、我が国の不動産鑑定評価基準とIVS など国際的な評価基準
17 との関係について、類似点や相違点などを明らかにした上で、鑑定評価書の作成に当
18 たり国際的な評価基準との異同をどのように表示するか等の整理が課題となる。

19 さらに、不動産の証券化においては、海外不動産を主体とするリートの上場など、
20 インバウンドだけでなくアウトバウンドの面でもグローバル化が進んでいる。また、
21 国連責任投資原則（PRI）に賛同署名する投資家の増加により、不動産投資において
22 ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める認識も広がりつつある。こうした動
23 きについて、鑑定評価に及ぼす影響を踏まえた対応を講じていく必要がある。

24 25 ④ ITの活用

26 ITを活用した「Real Estate Tech（不動産テック）」が世界中で急成長しており、
27 オープンデータ化やテクノロジーの進歩を背景に、情報量が多く、操作性の高い不動
28 産関連サービスが展開しつつある。

29 不動産鑑定評価においても、このような動向を見据えた対応として、業務における
30 ITの活用や、地価公示の鑑定評価において得られた情報の社会的利用などが求めら
31 れる。同時に、不動産鑑定士の専門性が不可欠である判断・説明等について、その付
32 加価値を高めていくための努力も重要である。

33 34 (2) 人口減少・少子高齢化に伴う土地利用の変化等に関する動き

35 ① 空き家等の増加

36 全国で空き家・空き地や所有者不明土地の増加が深刻な問題となっており、今後 10

1 年程度で、相続等を契機として空き家・空き地等となる不動産が加速度的に大量発生
2 する可能性がある。一方、高齢化の進展に伴い、高齢者世帯の住宅ストック活用のた
3 めに、リバースモーゲージなどのニーズが高まる可能性がある。

4 こうした課題・ニーズへの対応については、例えば、空き家の場合は、現状の建物
5 を存続して活用すべきか、あるいは除却すべきか、空き地の場合は、その管理の費用
6 や利活用した場合の便益がどの程度なのか、など不動産の経済価値を踏まえた判断が
7 必要となる。リバースモーゲージについても、対象物件の将来を見据えた担保価値を
8 どう評価するかが重要である。

9 このような新たな公共性の高いニーズである空き家等への対応に当たり、市場価値
10 や利用価値を適正に把握する上で、鑑定評価の知見やノウハウは有効であり、不動産
11 鑑定士が果たす役割も大きいと考えられる。今後、このような社会的な課題の解決に
12 向けて、関係者と連携して取り組んでいくべきである。

14 ② 収益性や利便性以外の要素にも着目した土地利用

15 人口減少を居住環境の向上を図るチャンスととらえ、土地の収益性や利便性以外の要
16 素にも着目した、広く豊かな土地利用を推進する動きも見られる。

17 「土地政策の新たな方向性 2016」では、都市農業・農地を再評価する都市住民のニー
18 ズの変化等を背景とし、都市農地の位置付けを「宅地化すべきもの」から都市に「ある
19 べきもの」へと転換することとした上で、2016年（平成28年）5月に閣議決定された
20 都市農業振興基本計画等を踏まえ、都市農地を保全するとともに、空き地となった宅地
21 を農地や緑地等に転換していくことも有効であると指摘されている。

22 高度成長期に確立した現在の不動産鑑定評価制度は、居住、商業活動、工業生産活動
23 等に利用される建物や構築物等の敷地となる宅地については、数多くの評価実績を基に
24 詳細な評価手法が発達しているが、宅地とは異なる土地利用に関する評価手法につい
25 ては必ずしも十分とは言えない状況にある。

26 今後は、鑑定評価においても、経済価値の高い宅地としての土地利用の観点だけでな
27 く、都市における緑や農など、様々な土地利用に対する評価ニーズが高まる可能性があ
28 ることから、制度と実務の両面での対応が求められる。

30 (3) 社会の基盤となる活動の重要性

31 ① 災害発生時における地域支援

32 不動産鑑定士は、地域に密着した不動産の専門家として、災害発生時においても、様々
33 な支援活動に取り組んでいる。例えば、2011年（平成23年）3月に発生した観測史上
34 最大の地震である東日本大震災の際には、震災によって生じた二重ローン問題に関し担
35 保価値の評価等に貢献し、また、2016年（平成28年）4月に発生した熊本地震の際に

1 は、罹災証明書発行のために必要となる住家の被害認定調査の支援や現地相談対応など
2 に不動産鑑定士が従事した。

3 今後も災害時における地域支援の役割が期待される。

4
5 **② 国土保全への取組**

6 我が国の不動産の経済価値の適切な把握は、国土保全の観点からも極めて重要である。
7 今後、地価公示を始めとする公共機関の依頼による土地評価に加え、国土保全に向けた
8 積極的な取組が期待される。

1 3. 不動産鑑定評価における今後の課題

2

3 1. では現在の不動産鑑定評価制度の概要について述べ、2. では経済社会状況の変
4 化による影響について述べた。不動産鑑定業者には小規模な事業者が多く、また依頼者
5 については、公共機関が多く、個人が少ないといった現状があることについては前述の
6 とおりである。

7 一方、従来とは異なる新たな評価ニーズが生まれ、鑑定評価に求められる役割もより
8 高度化・多様化していることについても前述のとおりである。

9 こうした点も踏まえれば、不動産鑑定評価における今後の課題は、次のとおりであ
10 る。

11 なお、現行制度は、「不動産鑑定士」に対する規律を中心とし、関連して「不動産鑑定
12 業者」に対する規律を設けている色彩が強いものとなっている。しかし、今後の鑑定評
13 価をめぐるニーズの拡大や、ユーザーの多様化を踏まえれば、「鑑定士」のみに依存せ
14 ず、「鑑定業者」を含む関係者が役割や責任を分担すべき点が多いと考えられる。

15 依頼者が鑑定評価を依頼するのは「業者」に対してであり、「業者」を通じて実際に鑑
16 定評価の実務を行うのが「士」である。したがって、例えばユーザーの利便性の向上、
17 ユーザーからの信頼性の向上については、ユーザーとの窓口である「業者」が主体とし
18 て取り組むべきと考えられる。また、不動産鑑定士の資質の維持・向上についても、
19 「士」が自ら取り組むべきものではあるが、「業者」の理解と協力を伴うものである。

20 したがって、次に掲げる諸課題についても、このような「士」と「業者」との責任関
21 係の明確化等に留意して、具体的な制度設計を検討すべきである。

22

23 (1) 多様なニーズに応えるための機能強化

24 1) 高度化・多様化する評価ニーズへの対応

25 ① 適切な動産の評価

26 現行の法は、鑑定評価の対象を「不動産」と規定しているため、動産の評価につい
27 ては、不動産に含まれるものと解釈されている従物の場合を除いて、制度上は何ら規
28 定がない。

29 しかしながら、新たな成長分野であるホテル・ヘルスケア施設等として供される事
30 業用不動産や、太陽光発電などの再生可能エネルギー発電設備等に供される不動産に
31 ついては、資産全体の価値に占める動産価値のウェイトが高く、実務上は依頼者から
32 不動産と動産を一体とした評価を求められることも多い。

33 しかし、動産に係る評価については、法に基づく規制が適用されず、評価基準も未
34 整備であるため、現行のままでは適正な評価が行われぬおそれがあり、これを防止
35 することが求められる。

36

② 農地等の評価

1 現行の法は、農地等の取引価格を評価する場合は、農地等以外のものとするための取
2 引に係るものを除いて、不動産の鑑定評価に含まれないものと規定している（法第 52
3 条）。このため、農地等についても、法に基づく規制が適用されず、評価基準も未整備で
4 ある。

5 6 しかしながら、公的部門の評価（競売、公売、課税評価）、担保価値の査定、相続財産
7 の評価などのニーズがあり、利用者アンケート調査の結果において国や地方公共団体か
8 ら評価内容の充実を求める意見も多い。このように、農地等についても中立的な立場に
9 立脚した質の高い評価が社会的に要請されていることから、法に基づく規制を適用し、
10 ユーザーから高い信頼を得られる評価の仕組みを整備する必要がある。

2) 個人等の新たなニーズへの対応

11 12 不動産鑑定評価の依頼者は、国や地方公共団体などの公共機関や、金融機関、不動産
13 関連の企業などが大半であり、前述のとおり、個人からの依頼で鑑定評価を行うケース
14 は、現状では報酬額全体の 1 割未満にとどまっている。

15 16 しかし、現在、既存住宅の流通促進に関連して、鑑定評価を組み入れた金融商品の開
17 発など新たな取組が見られる。また、前述のとおりリバースモーゲージなどのニーズが
18 今後高まる可能性もあり、個人から不動産鑑定士の知見を求められる場面も想定される。

19 20 現状において個人からの依頼が少ない理由としては、そもそも不動産鑑定評価に馴染
21 みが薄いこと、鑑定評価の費用の負担感などが考えられるが、潜在的なニーズを顕在化
22 するとともに、より効率的な評価を通じた個人からも依頼しやすい仕組みを整備するこ
23 とにより、鑑定評価が不動産市場における情報基盤としての役割を一層果たしていくこ
24 ことが求められる。

3) 地域のニーズに即した持続的支援・緊急支援

25 26 地域に密着して活動する不動産鑑定業者は、現状では公共機関からの依頼が大きな
27 ウェイトを占め、相続税・固定資産税等に係る土地評価や公共用地の取得に関連する
28 物件の評価などの受託業務が多いと考えられる。

29 30 一方で、不動産鑑定士は、現場の詳細な調査を通じ、現地に即した中立的な評価を
31 行うという特殊な権能を有している。

32 33 今後は、地域に精通しているという強みを活かし、地方都市への拡大が期待される
34 不動産の証券化、所有者不明土地問題、空き家等の再生や空き地等の新たな活用、あ
35 るいは公的不動産の利活用といった地域の課題も含めて、より幅広い業務分野に持続
36 的に対応できることが求められる。

併せて、災害支援等の緊急支援に対応していくことが期待されている。

4) コンサルティング業務の強化

相談等業務は2004年(平成16年)の法改正によって規定され、これによって不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価だけを行うのではなく、調査・分析や相談に対する助言・提案など不動産に関する様々なサービスを提供できることが明確化されたと言える。

しかしながら、相談等業務の実績は近年横ばい傾向であり、また不動産の利活用に関する調査など助言・提案を行う業務については実績のない業者が大多数である。一方で、依頼者・利用者からは、不動産の価格の提示に加えて、専門性を活かした助言などの関連業務を求めるニーズがあることから、相談等業務についても対応力を強化する必要がある。

さらに、例えば地方公共団体が公的不動産の活用を検討・検証するに当たっては、費用に見合う便益がどれだけ生じるかを簡便に把握することが重要であるが、不動産鑑定士は、鑑定評価の知識・スキルを活かして、費用や便益を具体的な価格等で示しつつ、それを踏まえて当該不動産の利活用の助言等を行うこともできると考えられる。このような不動産の鑑定評価と相談等業務が融合したコンサルティング業務にも、積極的に取り組んでいくことが求められる。

5) 先進的な取組の実務への反映

不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士によって日々行われる実践的な活動のみならず、学術研究や技術進歩等を通じて、絶えず発展の過程にあると言える。しかしながら、鑑定評価の拠り所となる不動産鑑定評価基準の改正は、全国の鑑定評価実務に影響を及ぼすことから、頻繁には行い難い。

このため、基準改正時点からの時の経過に応じて、鑑定評価における先進的な取組と不動産鑑定評価基準との間におけるギャップが拡大することが避けられないが、鑑定評価において有益と認められる先進的な手法については、仮に鑑定評価基準に明示されていない場合においても、依頼者のニーズに応じて、弾力的に実務に反映させていくことができる仕組みが求められる。

(2) 業務の多様化に対応した適正な業務基盤の確保

1) 鑑定士・鑑定業者に関する情報の充実

不動産の鑑定評価等の依頼に当たっては、依頼目的に合致する不動産鑑定業者・不動産鑑定士に関する情報が多いことが望ましい。

この点については、不動産鑑定業者や不動産鑑定士等の団体において、依頼者向けの情報提供をホームページ等で行っているが、利用者アンケート調査の結果によれば、不動産鑑定士・不動産鑑定業者の専門性・信頼性を判断する材料が乏しいと考える依頼者・利用者も多い。入手できる情報が少ないことが、鑑定評価の依頼・利用に当たっての支障となっている可能性があることから、一層の情報提供が求められる。

2) 分かりやすい鑑定評価書の作成等

鑑定評価書は、鑑定評価の成果物として、法においても、「不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない」（法第 39 条）と規定している。

鑑定評価額は依頼者のみならず社会に大きな影響を及ぼすことがあることから、依頼者その他の関係者にとって十分分かりやすく、納得させるに足るものであることが必要である。しかし、利用者アンケート調査の結果によれば、鑑定評価書の記載方法や使用する用語が業者によってまちまちであること、評価内容や数値の設定根拠が分かりにくいことを問題と考える依頼者・利用者も多い。このため、鑑定評価書の内容についても、ユーザーの目線で分かりやすく説明することが求められる。

また、鑑定評価額が原則として最有効使用や一般的な用法を前提として算定されていることなど、不動産鑑定士にとっては当たり前と思われる知識も、ユーザーには必ずしも十分認識されているとは限らないため、鑑定評価に対するユーザーの理解を深めていくためにも、鑑定評価がどのようなものかを分かりやすく説明することも重要である。

また、高度化・多様化する評価ニーズに的確に対応するためには、案件に応じて不動産鑑定業者が連携し、必要に応じて共同体制を構築することも有効である。

3) コンプライアンス体制の強化

① 依頼者プレッシャーへの対応

不動産鑑定評価制度は、不動産鑑定士という国家資格が社会から信用されていることを前提とするものであり、この不動産鑑定士に対する社会からの信頼を保持する等の観点から、法は、不動産鑑定士の業務に関し不正又は不当な行為を戒め、そうした行為を行った不適格な不動産鑑定士を業務の担い手から排除するための規定を設けている。

具体的には、不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行った場合には、国土交通大臣が当該不動産鑑定士の懲戒処分を行うことができ（法第 40 条）、さらに不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由がある場合には、国土交通大臣又は都道府県知事が当該業者の監督処分を行うことができる（法第 41 条）こととされている。

しかし、不動産鑑定士が故意に不当な鑑定評価を行う場合、その背景に評価内容についての依頼者からの強い要請、いわゆる依頼者プレッシャーが存在することもあり、実際に過去に懲戒処分が行われた事案もある。利用者アンケート調査の結果においても不動産鑑定業者の依頼者プレッシャーへの対応について不安を持つ利用者も見られることから、こうした不安を解消していくための対策の強化が求められる。

② 組織・審査体制の強化

鑑定評価額がどのような考え方にに基づき判定されているか等の点は、多くの依頼者にとって十分にチェックすることは困難なものであり、これが後日のトラブルの原因となりかねない。

このため、国土交通省においては、「鑑定評価モニタリング」として、不動産鑑定業者に対する立入検査、その結果についての検証、実務の改善に関する指導・要請などを毎年実施しているところであるが、行政庁によるチェックに加え、基本的には、不動産鑑定業者が自ら適切な組織体制や厳格な審査体制を構築することが重要である。

現に、不動産鑑定業者の組織・審査体制に不安を持つ依頼者・利用者も見られる。組織・審査体制の不備は、鑑定評価に対する信頼性の低下にもつながるおそれがあり、適切な対応が必要である。

③ 不動産鑑定士等の団体の役割と在り方

鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上については、不動産鑑定業界全体として取り組むべき点も多い。今後、ユーザー層が拡大・多様化していくことも想定すれば、不動産鑑定士等の団体が担う役割と在り方についても、一層の充実を図っていく必要がある。

(3) 鑑定評価の担い手の確保・育成

1) 試験制度の充実

不動産鑑定士の資格制度が創設されてから半世紀余り、また不動産鑑定士試験の試験制度が変更されてから10年余りが経過しているが、不動産鑑定評価を支える人材の確保という点においても、時代の変化に伴って様々な影響と課題が生じている。

現状における不動産鑑定士の登録者数は、前述のとおり約8,300名であるが、40代と60代の占める割合が高く、20代及び30代の割合は全体の1割程度である。また、女性の割合は約1割であるが、女性が働きやすく活躍できる仕事であることも重要である。こうした点を踏まえつつ、鑑定評価制度を支える人材を安定的に確保していく必要がある。

不動産鑑定士試験の受験者数は、平成18年から平成27年まで減少傾向が続いた。平成28年からは微増しているものの、特に20代や30代の申込者数が従前に比べて大幅に減少している。これについては、不動産鑑定士資格の認知度が低いことに加え、論文式試験の合格までに要する期間が長いことが、要因の一つであると考えられ、よりチャレンジしやすい試験制度とすることが求められる。

2) 研修制度の強化

① 研修受講の促進

不動産鑑定士は、不動産鑑定士試験の合格及び実務修習の修了を経て登録され、不動産鑑定士としての基本的な知識等については、この過程において習得されるものと考えられる。しかし、鑑定士となった後は、法においては、「不動産鑑定士は、鑑定評価等業務に必要な知識及び技能の維持向上に努めなければならない」（法第7条）という規定があるものの、研修の受講等について具体的に定めた規定は、鑑定士等の団体による研修の実施(法第49条)のほかなく、個々の鑑定士あるいは鑑定業者の自主的な取組に委ねられている。

しかし、現状では、不動産鑑定士に対する研修について、業界団体が実施している研修の受講率は高いとは言い難い状況である。今後、複雑化・高度化する鑑定評価の知識・技術、業務分野の多様化等に対し、十分に対応していくため、不動産鑑定士が研修を確実に受講するような仕組みづくりが求められる。

また、諸事情により不動産鑑定業を一旦離れた不動産鑑定士が、カムバックしやすい環境を整備する観点からも、研修制度の充実が重要と考えられる。

② 専門的知識・技能の習得

不動産の証券化など、鑑定評価において取り扱う分野が多岐にわたるようになり、不動産鑑定士試験や実務修習によって習得する知識等だけでは、十分な対応が困難な評価分野も生じている。こうした分野については、当該評価分野に属する業務の受託が多い不動産鑑定業者であれば、勤務する組織内でのOJTによって必要な知識等を身につけることが可能であると考えられるが、自己研鑽への意欲は有しつつもOJTの機会に恵まれていない不動産鑑定士に対しては、業務分野に特化した専門性を習得するための研修等が求められる。

一方で、不動産鑑定士が高い専門性を身に付けていても、そのことをユーザーが認知し、信頼を置かなければ、実際にその専門性を必要とするような業務の依頼には結び付かない。このため、専門性を習得する仕組みと併せて、専門性に関するシグナルをどう出すか、その仕組みづくりも求められる。

1 4. 不動産鑑定評価制度の見直しの視点

2

3 (1) ユーザー視点に立ち、専門性を活かして広く経済社会に貢献できる仕組み

4 ① 不動産鑑定士の業務は、極めて個別性の高い不動産の適正な価格を、高度な知識や
5 データに基づき、かつ中立的な観点から求めるものである。法第5条においても「良
6 心に従い」業務を行うことが責務とされるなど、極めて特殊な専門的業務である。こ
7 のため、例えば法制審議会（法務省）における配偶者の長期居住権に関する検討な
8 ど、他分野での検討においても、不動産鑑定士の知見が求められる場合もある。

9 このような不動産鑑定士の業務の特性、及びこれまでに述べた課題等を踏まえ、不
10 動産鑑定評価制度の見直しに当たっては、「ユーザー視点に立ち、専門性を活かして広
11 く経済社会に貢献できる仕組み」を目指すべきと考えられる。

12

13 ② 「ユーザー視点に立つ」とは、使いやすさを求めるユーザーに対しては効率性の高
14 いサービスを、高い品質を求めるユーザーには付加価値の高いサービスを提供するな
15 ど、個々のユーザーに最適なサービスを提供することを意味する。

16 このため、近年ニーズが高まってきた関連評価分野を新たに取り込むことや、フル
17 スペックではない評価を柔軟に活用することを検討していくべきである。

18 また、ユーザーが鑑定評価に対して抱いている疑問や不満に気を配り、情報提供・
19 説明責任の強化など、利便性や信頼性の向上に資する取組を進めていくべきである。

20 一方で、鑑定評価のユーザーとしては、依頼者のほか、不特定多数の利用者が存在
21 する場合があります。依頼者からのプレッシャーによって、他のユーザーに悪影響を及ぼ
22 す鑑定評価が行われるようなことは、あってはならない。同時に、鑑定評価に対する
23 依頼者の理解不足がトラブルにつながる可能性もあるため、依頼者との間で適切なコ
24 ミュニケーションを図ることは重要である。

25

26 ③ 「専門性を活かして広く経済社会に貢献できる」とは、例えば、人口減少による
27 空き家の増加等の社会的課題に対して、不動産鑑定士が実務を通じて体得した専門的
28 知識・能力を活かして活用方策を提言していくことを意味する。

29 不動産鑑定士に対しては、中立的な立場で価格を提示する者というイメージが強
30 く、それは不動産鑑定士への信頼の証でもあると言えるが、社会的課題の解決という
31 観点からは、中立性をベースとしながらも依頼者の悩みに真摯に向き合うことが重要
32 であり、こうした点からも鑑定評価に加えて、不動産の利用に関する相談に対する助
33 言・提案なども含めたコンサルティングについても積極的に取り組んでいくべきであ
34 る。

35 さらに、不動産鑑定評価制度が持続的で安定的な制度であるためには、制度の根幹
36 となる不動産鑑定士の資質の維持・向上、人材の確保・育成に向けた取組を強化して

1 いくべきである。

3 (2) 行政と業界との適切な役割分担

4 また、制度の見直しに当たっては、他の資格制度の実情も参考としつつ、行政と業界
5 の適切な役割分担を図っていくべきである。例えば、「ある実務の公正な慣行が業界の自
6 主ルールとなり、最終的には行政庁が定める基準となる」というように、行政によるル
7 ール化に先立ち、まず不動産鑑定士等の団体が自律的にルールを定め、あるいは内部統
8 制による自律機能の強化を図るなど、適切な役割分担が必要である。併せて、全国団体
9 と地域団体との役割分担や、団体による政策提言機能の強化についても検討すべきであ
10 る。

12 (3) 制度見直しへの取組方針

13 今回の制度見直しは、経済社会状況の変化に伴って生じている諸課題について、包
14 括的に検討を行ったものであり、また、今後各種の実状を把握しながら取り組むべき
15 課題もあることから、できるものから順次取り組み、引き続き検討が必要なものは、
16 更に検討を深めていくべきである。

17 新たな公共性の高いニーズである所有者不明土地問題、空き家・空き地問題、中古
18 住宅の流通活性化などの諸課題についても、不動産鑑定士の貢献が期待されることか
19 ら、今後、関連する検討動向を踏まえて、不動産鑑定士の役割やより実効性の高い制
20 度見直しについて検討を進めていくべきである。

1 5. 今後の方向性及び取り組むべき施策

2
3 (1) 多様なニーズに応えるための多様なサービスの提供
4 (今後の方向性)

5 1) 評価ニーズの拡大への対応

6 観光・宿泊業、物流業、ヘルスケア産業等の新たな成長分野における不動産需要に伴
7 う鑑定評価ニーズに対応した制度設計を行うべきである。

8 このため、不動産と動産を一体とした評価や農地等の評価など、これまで鑑定評価の
9 主たる対象ではなかった評価分野について、近年の社会的要請などを踏まえて、鑑定評
10 価における取扱いの見直し、評価方法の統一及び充実を図ることが必要である。

11
12 2) 住宅評価に関するニーズに合わせた効率的な評価手法の導入

13 個人依頼者が鑑定評価の依頼に当たって重視する要素は、品質、時間、コストなど
14 様々であることに鑑み、「効率性の高いサービス」が求められる分野、特に個人の評価
15 ニーズが想定される住宅分野においては、ニーズに合わせた効率的な評価方法を導入す
16 ることを検討すべきである

17
18 3) 地域を支える業務の推進

19 不動産鑑定業界は、不動産の専門家として災害支援など地域支援を積極的に行うこと
20 が期待される。また、地価公示、地価調査を始め公共機関の依頼による評価は、社会的
21 な影響が大きく、引き続き、地域に密着した適切な評価が期待される。その際、安定的
22 な事業環境の確保が求められる。

23
24 4) 多様なコンサルティング業務の推進

25 単に鑑定評価にとどまらず、対象不動産の利活用の在り方についての検討が併せて求
26 められる分野においては、価格の提示と相談に対する助言・提案とを組み合わせるなど、
27 不動産の鑑定評価と相談等業務が融合した質の高いコンサルティングサービスの
28 提供を促進することが必要である。

29
30 5) 先進的な研究を実務に反映させる仕組みの構築等

31 土地のみならず建物の評価手法の進展や、不動産の「創造的活用」や環境・社会配慮
32 を踏まえた評価など、新たな評価手法や評価分野を求めるニーズに対して的確に対応し
33 ていく必要がある（なお、不動産の「創造的活用」や環境面・社会的要請面を踏まえた
34 評価においては、外部効果を含め当該不動産がもたらす社会的便益と、当該不動産の市
35 場価値とを混同しないよう留意する必要がある。）。

36 このような観点から、鑑定評価に関する先進的な研究等を後押しするとともに、適切

1 かつ有益な手法等については、弾力的に実務へ反映させていくことが必要である。

3 (取り組むべき施策)

4 1) 評価ニーズの拡大への対応

5 ① 動産に関する評価方法の確立

6 不動産と一体となって収益を生み出す動産について、不動産評価との区分を明らか
7 にした上で、法令上の取扱いの明確化や、動産の評価方法の統一化に向けた不動産鑑
8 定評価基準等の改正により、評価方法の確立を図る。

10 ② 農地等に関する評価方法の確立

11 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
12 法の統一化に向けた不動産鑑定評価基準等の改正により、評価方法の確立を図る。

14 2) 住宅評価に関するニーズに合わせた効率的な評価の導入

15 既存住宅や空き家など、特に個人の評価ニーズが想定される住宅分野の評価におい
16 て、ニーズに合わせた評価を行う場合の要件や評価方法を示した評価指針の作成によ
17 り、効率的な評価の導入を図る。

18 なお、鑑定評価について、不動産鑑定評価基準に則って行われるものとこれに則ら
19 ずに行われるものとの違いが、それぞれどのような場面で活用されているのか等の点につ
20 て、依頼者が理解していない場合には、結果的に、効率的な評価による成果物を不十
21 分な鑑定評価と誤解し、ひいては不動産鑑定士への信頼が損なわれてしまうおそれも
22 ある。したがって、依頼目的等を十分に吟味して行う必要があることに留意しなけれ
23 ばならない。

25 3) 地域を支える業務の推進

26 ① 不動産鑑定士等の団体による地域支援

27 東日本大震災や熊本地震などにおける支援実績を踏まえ、不動産鑑定士等の団体
28 が、罹災証明書発行のために必要な調査や現地相談等、災害時に必要な対応を支援す
29 る体制の強化を図る。

31 ② 公共機関からの依頼業務の適切な実施

32 公共機関からの依頼による評価は、地価公示を始め、課税評価や公共用地の取得な
33 ど様々な場面で極めて重要な役割を果たしており、今後とも地域に精通した不動産鑑
34 定士の協力により適切に実施していく。

併せて、鑑定評価の依頼に関する契約の内容や締結に至るプロセスの在り方について、行政と業界が協力して、各地域の事情も含め、実態を把握した上で検討を行う必要がある。

4) 多様なコンサルティング業務の推進

公的不動産の活用検討等に当たり、価格の提示を含めた不動産の利活用に関するコンサルティングが求められた事例など、不動産の鑑定評価と相談等業務を組み合わせで行った優良事例集の作成・普及に取り組むとともに、鑑定評価書等に相談等業務に関する事項を記載する場合の取扱いを明確化することにより、価格の提示を含む多様なコンサルティング業務の推進を図る。

5) 先進的な研究を実務に反映する仕組みの構築

建物の評価手法の進展、国際的な評価基準への対応、不動産の「創造的活用」や環境面・社会的要請面を踏まえた評価など、不動産の鑑定評価に関する先進的な研究について適正な評価方法である旨を示すことにより、弾力的に実務に反映する仕組みの構築を図る。

(2) ユーザー目線で利用しやすい制度・体制の構築

多様なニーズに応える多様なサービスの提供は、鑑定評価のユーザー層を従来よりも拡大させる効果を併せ持つものである。個人や鑑定評価に馴染みのない企業などが新たなユーザー層となれば、これまで以上にユーザーの利便性に対して配慮しなければならない。また、そのことがユーザーからの信頼の向上にもつながるものと考えられる。

(今後の方向性)

1) 情報提供の充実

依頼者が、鑑定評価の性質や特徴、不動産鑑定業者を選ぶ際に判断のポイントとなる情報など、鑑定評価の依頼・利用に当たって必要な情報をスムーズに得られるよう、情報提供の充実が必要である。

また、特定の評価分野に係る専門的な知識や能力について、対外的なシグナルとしての情報発信の観点と不動産鑑定士自身の自己研鑽を促す観点から、不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みも重要である。

2) 鑑定評価書の改善・説明の強化

鑑定評価の条件や価格の算定方法、数値の設定根拠など、依頼者・利用者が知りたい内容や重要な内容を理解しやすいものとするため、鑑定評価書の改善や説明の強化が必要である。

1
2 **3) コンプライアンス体制の強化等**

3 鑑定評価に対するユーザーの不安を解消し、信頼性の向上を図る観点からは、不動
4 産鑑定業者における審査体制等の透明性の確保、不当な鑑定評価の依頼（依頼者プレ
5 ッシャー）に対する対策が必要である。

6 また、個々の不動産鑑定業者では対応できない、鑑定評価に関する質問や苦情に対
7 する統一かつ中立的な立場での相談窓口について、不動産鑑定士等の団体が役割を
8 担うことを明確化し、体制を強化することが求められる。

9
10 **(取り組むべき施策)**

11 **1) 情報提供の充実**

12 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の業務の実績や経験、精通する地域や分野、不動
13 産鑑定業者の組織・審査体制等について、他の資格の状況を参考にしつつ、国土交通
14 省、不動産鑑定士等の団体、不動産鑑定業者などが、依頼者・利用者を対象にホーム
15 ページ等において提供する情報の充実を図る。

16
17 **2) 不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築**

18 不動産証券化分野など専門的な知識・能力を必要とする評価分野について、当該分
19 野に関する専門の研修プログラムを策定するとともに、当該研修の受講等により専門
20 的な知識等を習得したと認められる不動産鑑定士に対して、客観的な表示・証明（称
21 号の付与等）を行う仕組みの構築を図る。

22
23 **3) 鑑定評価書の改善・説明の強化**

24 **① 鑑定評価書の標準的な構成等の明示**

25 鑑定評価書の構成（記載事項の順序等を示したもの）や用語などについて、不動産
26 鑑定業者が参照できるよう、評価対象不動産の特性に留意しつつ、標準的な記載例の
27 明示を行う。

28
29 **② 鑑定評価書の重要な内容に関する依頼者等への説明の強化**

30 鑑定評価の依頼目的や評価の前提条件、鑑定評価額に強い影響を与える要素に係る
31 判断根拠など、鑑定評価書の重要な内容に関して、契約前における説明・確認、鑑定
32 評価書の交付時における概要書の添付や口頭での説明等により、依頼者等への説明の
33 強化を図る。

③ 依頼者・利用者向けのマニュアル等の整備

鑑定評価にあまり馴染みのない依頼者・利用者向けに、鑑定評価の性質や特徴、依頼する際のポイントや報酬、鑑定評価書の読み方など、鑑定評価を依頼・利用するに当たって必要な知識や情報を分かりやすく解説したマニュアル等の整備を図る。

④ 情報の社会的利用の推進

地価公示における正常価格の判定に当たり求めている鑑定評価の情報のうち、投資判断に有益な物件の収益性に関する情報（還元利回り等）の公開や、二次活用がしやすいデータ形式での提供など、社会的利用に関する取組を、個人情報の保護に配慮しつつ引き続き進める。

4) コンプライアンス体制の強化

① 不当な鑑定評価依頼への対応等

依頼者から、不動産鑑定評価基準を著しく逸脱するような不当な鑑定評価を依頼された場合に、不動産鑑定業者が当該依頼を受託してはならないことを明文化するとともに、不動産鑑定業者における組織・審査体制（複数業者間で連携して業務を実施する場合の分担体制等を含む。）の透明性を確保するため、業者が遵守すべきルールの明確化や情報公開の充実などの措置を講じることにより、不動産鑑定業者のコンプライアンス体制の強化を図る。

② 不動産鑑定士等の団体における相談・支援体制の確立

鑑定評価書の内容に関する質問や苦情相談のほか、依頼者と不動産鑑定士・不動産鑑定業者との間で生じたトラブルに関する紛争処理等について、他の資格における取組状況を参考にしつつ、不動産鑑定士等の団体における相談機能の強化を図る。

(3) 不動産鑑定士の人材育成の充実

不動産鑑定評価制度を支えているのは不動産鑑定士という人材であり、今後とも優秀な人材が安定的に確保されなければ、これまで述べた施策も意味を持たないものになってしまう。このため、人材育成の基盤となる試験制度や研修制度についても、目指すべき制度に対応した見直しを進めていく必要がある。

(今後の方向性)

試験制度に関し、不動産鑑定士試験（論文式試験）について、合格までの期間が長期化している状況を踏まえ、合格に至らなかった場合においても高い成績を得た科目を評価することで、ゴールが見えやすいと感じられる制度としていくことが必要である。

1 また、研修制度に関しては、不動産鑑定士が専門職業家としての職責を果たすため、
2 常に最新の知識を習得し、資質向上に努めなければならないことに鑑み、業務の従事状
3 況などを踏まえつつ、継続的に研修を受講するための仕組みが必要である。

4 5 **(取り組むべき施策)**

6 **1) 不動産鑑定士試験における新たな免除制度の導入**

7 不動産鑑定士試験（論文式試験）において、他の資格試験における免除制度を参考
8 としつつ科目合格の要素を取り入れ、試験に不合格であった場合でも、民法、経済
9 学、会計学のうち土地鑑定委員会が相当と認める成績を得た試験科目については、一
10 定期間受験を免除する制度の導入を図る。

11 12 **2) 不動産鑑定士の研修受講義務の導入**

13 不動産鑑定評価基準等の最新の知識の習得や職業倫理の保持等に資する研修につい
14 て、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が実施している研修（会員の不動産鑑
15 定士に対して年間15単位以上の受講を求めている。）など現行の研修制度を参考とし
16 て、不動産鑑定業に従事する不動産鑑定士が、毎年一定時間以上受講することを義務
17 付けるとともに、当該研修を実施する機関に係る登録制度の導入を図る。

18 19 **3) 不動産鑑定業者の責務の明文化**

20 不動産鑑定士の研修受講義務の導入と併せて、不動産鑑定業者においても、不動産
21 鑑定士の研修受講に対する支援、職場内における人材育成（OJT等）を促すことと
22 し、不動産鑑定業者が所属する不動産鑑定士の研鑽に努める責務の明文化を図る。