

「不動産鑑定評価制度の改正試案」

第1 制度改正の背景

現在の不動産市場は、キャピタルゲイン期待の投機的な要素が解消され、利便性・収益性といった不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる実需中心の市場へと構造的に変化しています。こうした不動産市場の変化や不動産市場を取り巻く社会・経済構造の変化の中、不動産の評価に係るニーズの分野に変化が生じており、この変化に伴い、不動産鑑定評価に求められるものにも変化が生じてきています。

このような中、不動産鑑定業がこうした変化に的確に対応し、社会からの期待に応えていくための課題を整理し、対応の方向性を示していくことが必要であるとの認識のもと、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討がなされ、その内容が平成15年11月に「今後の不動産鑑定評価のあり方」としてとりまとめられました。これを受け、同年12月には国土審議会土地政策分科会から、「土地市場の条件整備の推進について」として国土交通大臣へ建議がなされました。

この建議の中で、不動産鑑定評価制度について、不動産鑑定士の資格取得制度の見直し、隣接・周辺業務の位置付けと行政による監督等についての提言がなされており、これを具体化するため、現行制度の改正を行うものです。

第2 不動産鑑定評価制度の改正試案

上記建議を受け、以下のような制度改正を予定しています。

1. 不動産鑑定士の資格取得制度の見直し

不動産鑑定士となる資質を持った優秀な人材を将来に渡って確保する観点から、資格取得に求められる知識・能力のレベルは維持しつつ、資格取得を目指す者の裾野を広げる観点から、資格取得制度を簡素合理化する方向で見直します。

2. 隣接・周辺業務の位置付けと行政による監督

不動産市場の変化により、不動産の鑑定評価以外に不動産鑑定士がその能力を活かして行っている隣接・周辺業務に対する需要が高まっていることを踏まえ、当該業務についてもその遂行の適正性を確保し、依頼者の信頼を保護するため、不動産鑑定士・不動産鑑定業者の行う隣接・周辺業務についても制度的に位置付け、行政の監督対象とします。

不動産鑑定士の職務として、隣接・周辺業務(取引事例の調査・分析、物件調査・市場分析(デューデリジェンス)、不動産の評価を踏まえたその利活用等に関するコンサルティング)を新たに位置付ける。ただし、当該業務は、不動産鑑定士のみが独占的に行えるものとは位置付けない。

上記業務を含め、不動産鑑定士がその職務に関して不正・不当な行為を行った場合に、不動産鑑定士に対する懲戒処分及び不動産鑑定業者に対する監督処分を行えることとする。

不動産鑑定士に職務従事禁止・不動産鑑定業者に営業停止処分がなされたときには、不動産の鑑定評価のみならず、新たに位置付ける業務も行えないものとする。

新たに位置付ける業務に関しても、行政庁による報告徴収・検査、助言・勧告の対象とする。

3. その他

不動産鑑定士は知識及び技能の向上に努めるべき旨の責務を明らかにする。

不動産鑑定士の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図ることを目的とする団体として届け出ている団体は、不動産鑑定士を対象とする研修を実施しなければならないものとする。