

今後の不動産鑑定評価のあり方

平成15年11月
国土審議会土地政策分科会
不動産鑑定評価部会

目次

はじめに	1
検討の背景	3
1．社会・経済構造の変化と不動産市場整備の必要性	3
(1) 不動産市場の構造変化	3
(2) 基本的な構造の変化	3
(3) 不動産市場整備の必要性	4
2．不動産鑑定業の状況	5
(1) 不動産鑑定業者の規模	5
(2) 業務実績	6
(3) 大臣登録業者と知事登録業者の生産性	7
3．不動産の評価に係るニーズの分野の変化	10
4．不動産鑑定評価の課題	12
不動産鑑定業の将来に向けた基本的な考え方	14
1．不動産鑑定士としての高度の専門能力の獲得	14
2．不動産鑑定業者としての実力・信用の獲得	14
3．不動産鑑定業界としての信用の獲得	15
不動産鑑定評価の充実にに向けた具体的な取組	17
1．高い専門性を持った不動産鑑定士の確保（不動産鑑定士の能力向上のための試験制度・研修制度の見直し）	17
(1) 試験制度・研修制度見直しの基本的方向性	17
(2) 資格取得までの考え方	17
(3) 資格取得後の考え方	19
(4) 経過措置等	19
2．多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立	20
(1) 組織形態の改善（協同・連携）による多様な市場ニーズへの対応	20
協同・連携の目的とそれに応じた形態の選択	20
a) ニーズへの対応に必要な能力の獲得	20
b) 社会や依頼者からの信用の獲得	21

協同・連携に当たっての課題の整理	2 2
a) 鑑定評価の責任(対外・内)のあり方	2 2
b) 守秘義務のあり方(情報の共有の前提)	2 3
c) 独占禁止法との関係の整理	2 3
(2) 周辺・隣接業務の位置付けと行政による監督	2 3
(3) 不動産鑑定業者の事業実績の開示	2 5
(4) 不動産鑑定業界としての共同の取組	2 5
情報収集・分析・発信	2 6
共同での調査研究(技術力の向上・サービスの企画開発とその共有)	2 6
提供サービスの保証・品質管理	2 6
各業者の共同・連携を支援する取組	2 7
共同でのトラブル処理	2 7

はじめに

< 検討の経緯 >

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会は、設置以来、経済・社会構造の変化の中、不動産市場が収益性・利便性を重視した実需中心の市場となっており、不動産鑑定評価に求められるものが変化してきているとの基本認識の下、21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあり方についての土地政策分科会の調査審議の一環として、「不動産市場の条件整備（市場機能の円滑化）」という観点から、不動産鑑定評価制度について検討を進めてきた。

まず、平成13年6月から翌平成14年6月にかけては、不動産証券化等土地・建物一体の複合不動産の収益性を重視する取引が増大する中で、これに的確に対応する鑑定評価手法を確立する必要等から、不動産鑑定評価の拠り所となる統一的基準である「不動産鑑定評価基準」の改正について計13回にわたり部会を開催して検討した。この結論を受けて、国土交通省は同基準を改正（平成14年7月）し、平成15年1月1日より施行している。

さらに、平成14年12月の第14回不動産鑑定評価部会からは、不動産鑑定評価をめぐる環境の変化に不動産鑑定士・不動産鑑定業が実際に的確に対応していくには、どのような課題があり、どのような対応が求められるかについて、「今後の不動産鑑定評価のあり方」というテーマで検討してきた。

< 検討の必要性 >

そもそも不動産鑑定評価制度は、昭和30年代の宅地価格の高騰問題を背景に、地価高騰の重要な要因の一つは合理的な地価形成を図るための制度が欠如していることであり、不動産の鑑定評価制度の確立が急務であるとの認識の下整備され、昭和38年7月に「不動産の鑑定評価に関する法律」が公布、翌昭和39年4月から施行されたことに始まる。

土地・建物等の不動産は、不動性、非代替性、不変性といった他の一般商品と異なる性格を有し、また、その一つ一つが極めて個別性に富んだものであるため、いわゆる妥当な相場というものが形成されがたく、このため個々の取引等において、その価格の決定に当たっては、常に多かれ少なかれ、対象物件について、鑑定評価という行為が必要であり、そしてこの鑑定評価の行為は、極めて専門的な知識、経験、判断力及び伝達力を必要とし、このような資質を備えた専門家によってはじめてよくなされるものであると考えられた。そこで、一般に土地等の価格が合理的に決定されることを可能とするために、このような資質を備えた専門家を確保し、その規制と育成を図ることが必要であり、専門家制度としての不動産鑑定評価制度が必要とされた。

このように、不動産鑑定評価制度は、専門職業家による合理的な価格情報を不動産市場に提供することを通じて、市場における適正な地価形成に資する役割を担うべく整備されたものであり、制度創設時とは全く逆の地価下落が続く状況においても、不動産市場を支える基盤として依然として重要な社会的役割を有している。

むしろ、後に詳述するように、不動産鑑定評価をめぐる状況が大きく変化している中で、市場では鑑定評価を含む不動産の評価に係る幅広いニーズが存在しており、専門的な技術水準や公正・中立性が制度的に担保される不動産鑑定士・不動産鑑定業者がこれに的確に対応していくことで、不動産市場において期待される役割を担っていかなければならない。

それには、不動産鑑定業がこのような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。

この「今後の不動産鑑定評価のあり方」は、このような経緯、必要性から、第14回から第20回までの計7回にわたって鋭意検討してきた内容を取りまとめたものである。

検討の背景

1. 社会・経済構造の変化と不動産市場整備の必要性

昭和38年に、昭和30年代の地価高騰を契機に、合理的な地価形成を図るための制度の一環として「不動産鑑定評価制度」が創設されて以来、不動産鑑定評価は社会・経済構造の変化、とりわけ不動産市場の変化に即応する形でそのあり方を発展させてきている。

最近の不動産市場やそれを取りまく社会・経済構造の変化は以下のとおりである。

(1) 不動産市場の構造変化

バブル崩壊以降、地価は平成3年をピークに12年連続下落し、土地神話は崩壊した。現在の地価水準は、商業地で昭和50年代前半、住宅地で昭和60年代前半の水準まで落ち込んでいる。こうした全般的な地価下落の中で、都心部等の利便性・収益性の高い土地においては地価が下げ止まりを見せ、なかでも立地条件の良い地点では上昇する傾向もみられるようになる一方で、依然として1年間に10%、20%を超える地価下落が続いているところもあるように、地価の個別化が進んでいる。

これは、現在の不動産市場において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ることの顕れであり、バブル崩壊を経て、「不動産の価値は利用価値によるもの」という認識が持たれるようになってきている。

(2) 基本的な構造の変化

(人口・世帯数の減少局面の到来、少子・高齢化の急速な進展)

我が国の人口・世帯構造は大きく変化しつつあるものと考えられる。

まず、全国的に見ると、国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、我が国の総人口(2000年現在で1億2,690万人)は、2006年に1億2,770万人でピークに達し、一般世帯数(2000年現在で4,640万世帯)については、さらに数年間伸び続け、2014年頃に4,930万世帯でピークに達する見込みであり、その後は、人口、世帯数共に減少していく。また、少子・高齢化も急速に進展しており、2000年現在、老年人口(65歳以上)は全人口の約17%であるが、今後20~30年の間に約30%に達する見込みである。

さらに、地域ごとに見ていくと、大半の道府県において人口がマイナスとなっており、また老年人口率が20%を超える県が過半である等、人口減少や高齢化は、すでに現実の問題として顕在化しつつある。

(企業の海外進出、産業の空洞化の進展)

我が国の産業構造も大きく変化している。激しい国際競争に直面している製造業では、中国やASEAN諸国など海外に生産拠点を移転させる動きが加速し、国内の工場立地は減少傾向にある。

(経済の3次産業化、ソフト化、高度情報化)

加えて、1970年では名目国内総生産の中で3次産業が占める割合は5割に過ぎなかったものが、2000年には7割を超える水準にまで達している。その中でも、卸売業や小売業といった伝統的な業種以外のサービス業等の割合が大きく上昇しており、全体として経済全体の3次産業化、ソフト化が進んできている。また、高度情報化の動きも加速しており、我が国の社会・経済に大きな影響を及ぼしている。

(企業経営方針の変化)

企業の資金調達は、間接金融から直接金融への依存度が高まっており、不動産担保融資も減少している。また、金融市場や資本市場において、ROA (総資産利益率)やROE(株主資本利益率)等の経営指標による企業評価が重視されるようになっていたり、減損会計の導入等の会計制度の見直し等により、資産重視からキャッシュフロー重視の傾向が強まっている。

(3) 不動産市場整備の必要性

こうした社会・経済構造の変化は、土地の需給や土地利用のあり方に直接的な影響を及ぼす。このような中で、土地政策に課された喫緊の課題を解決していくには、不動産市場の整備が重要である。

すなわち、土地の有効利用は、市場における自由な取引により最も収益や効用を得られる者に土地が移転していくプロセスを通じて実現されていくものであり、こうしたことが円滑に進むには、不動産市場の整備を進めていく必要がある。

また、現在は、土地に対する需要が低迷して地価下落が継続し、これが経済低迷の大きな一因となっている。このため、各種施策を講じることにより市場を活性化させることが必要である。

他方、社会・経済の「持続的な発展」という観点からは、既存の不動産ストックを有効利用していくことが従来にも増して重要となることから、中古不動産市場の整備を進めていく必要がある。

このように、不動産市場の整備が土地政策の重要な具体的な課題となっており、そのため、今後の社会・経済構造の変化やそれが不動産市場に与える影響を見極めつつ、また、持続可能性を踏まえながら、真に豊かで文化的な生活を享受し、安心して暮らせる社会、さらには活力ある産業・経済を実現するために、21世紀の新しい土地政策のあり方を検討する一環として、不動産市場を支える基盤である不動産鑑定評価制度の今後のあり方を検討することが必要である。

2. 不動産鑑定業の状況

(1) 不動産鑑定業者の規模

平成15年1月1日現在、不動産鑑定士等の登録者数は8,760名、うち鑑定業務に従事する不動産鑑定士等の人数は、4,942名である。不動産鑑定業者数は、3,103業者であり、うち大臣登録業者が93業者、知事登録業者が3,010業者となっている。大臣登録業者の不動産鑑定士等数は1,068名、知事登録業者では3,874名である。事務所数については、大臣登録業者が277、知事登録業者が3,027となっている。

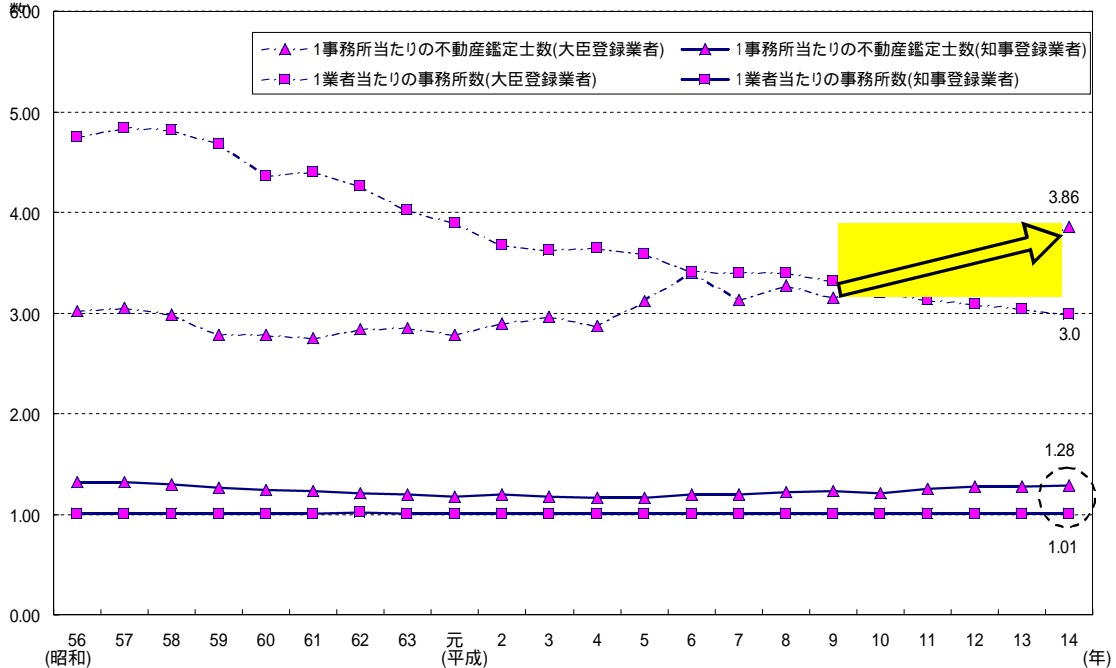
大臣登録業者の1業者当たりの事務所数は3.0、1事務所当たりの不動産鑑定士等数は3.9人となっているのに対し、知事登録業者の1業者当たりの事務所数は1.0、1事務所当たりの鑑定士等数は1.3人であり、知事登録業者の大半が小規模業者（1事務所不動産鑑定士が1人）である。（したがって、以下大臣登録業者を比較的大規模な業者、知事登録業者を小規模業者とみなして業界の状況を分析して差し支えないと考えられる。）

ここ10年（平成5～15年）の登録別の業者数の伸び率を比較すると、大臣登録業者が8.1%、知事登録業者が27.0%となっており、小規模業者の増加の割合が高く、不動産鑑定業者の大半は小規模業者である（平成15年1月1日現在全業者のうち知事登録業者が97.0%を占めている。）

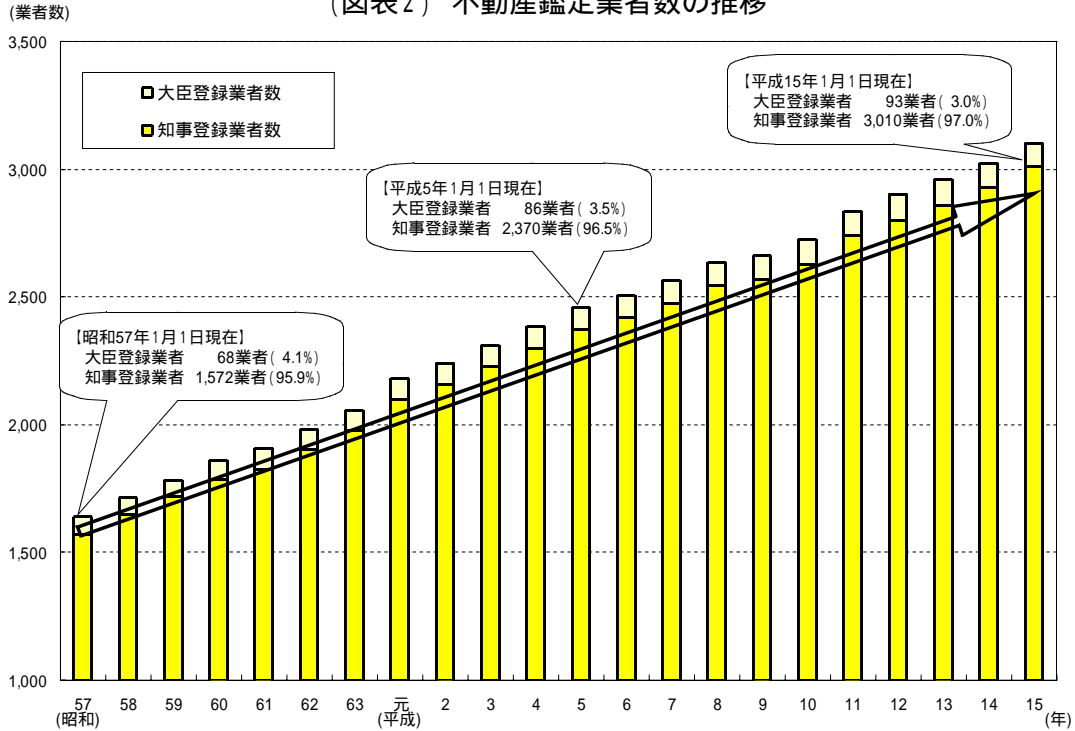
なお、平成15年1月1日現在、20人以上の不動産鑑定士を擁する大規模な業者は、僅かに5業者、5都道府県以上に事務所を有する広域的に事業を展開する業者も、5業者にとどまっている。

(事務所数)
(鑑定士等
数)

(図表1) 不動産鑑定業者の規模



(図表2) 不動産鑑定業者数の推移

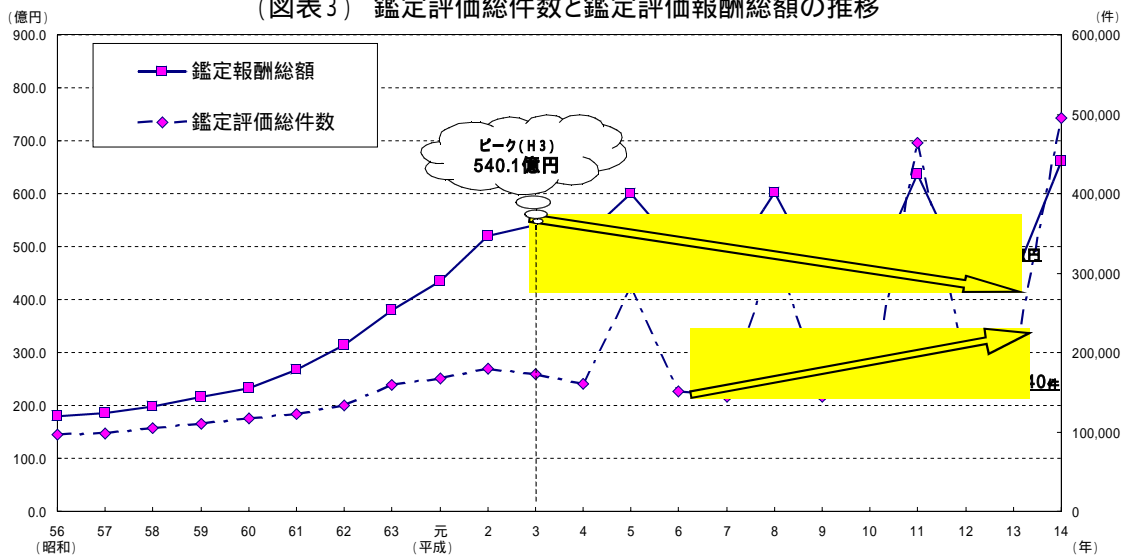


(2) 業務実績

不動産鑑定評価の市場規模は、近年では約500億円である。不動産鑑定評価の市場規模を過去からの推移で見ると、鑑定評価件数は伸びているが、鑑定評価1件当たり報酬額が減少しているために、不動産鑑定評価の市場規模は全体として報酬額ベースで縮小している。

一方で、隣接・周辺業務の市場は不動産鑑定評価の市場に匹敵する重要な市場となっている。

(図表3) 鑑定評価総件数と鑑定評価報酬総額の推移



(注) 平成5年以降の3年に1回の山は固定資産税評価替え関係業務の増大に伴うもの。

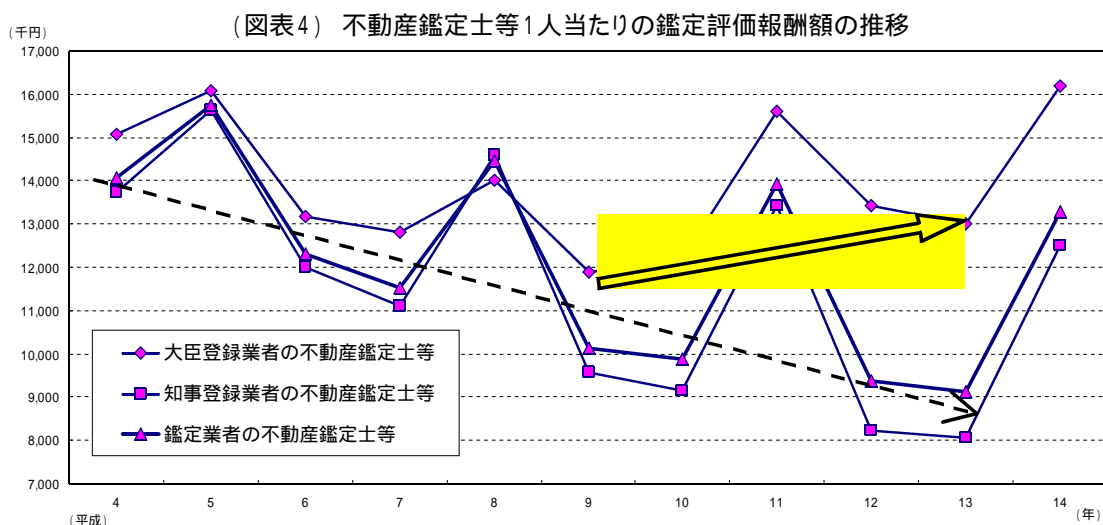
(3) 大臣登録業者と知事登録業者の生産性

このように不動産鑑定評価の市場規模が縮小するのと並行して、不動産鑑定士等1人当たりの報酬額も減少している。登録別に見ると、不動産鑑定士等1人当たりの報酬額は、大臣登録業者が知事登録業者のそれを上回っており、大臣登録業者の方が不動産鑑定士等1人当たりの生産性が高い。さらに、近年の傾向を見ると、知事登録業者の不動産鑑定士等1人当たりの報酬額は依然として下落傾向にある一方で、大臣登録業者の不動産鑑定士等1人当たりの報酬額は下げ止まりの傾向にあり、知事登録業者と大臣登録業者との間で、生産性の差が拡大している。

これは、不動産鑑定士等1人当たりの件数が、ここ10年の推移を見ると、大臣登録業者において最近持ち直し傾向にあるのに対し、知事登録業者では減少の後横ばいであることが要因（1件当たりの報酬額は両者とも同程度の減少。）である。大規模業者は、「不動産鑑定士等1人当たりの件数」を伸ばすことにより、「1件当たりの報酬額」の減少をカバーし、「不動産鑑定士等1人当たりの報酬額」を保持している。

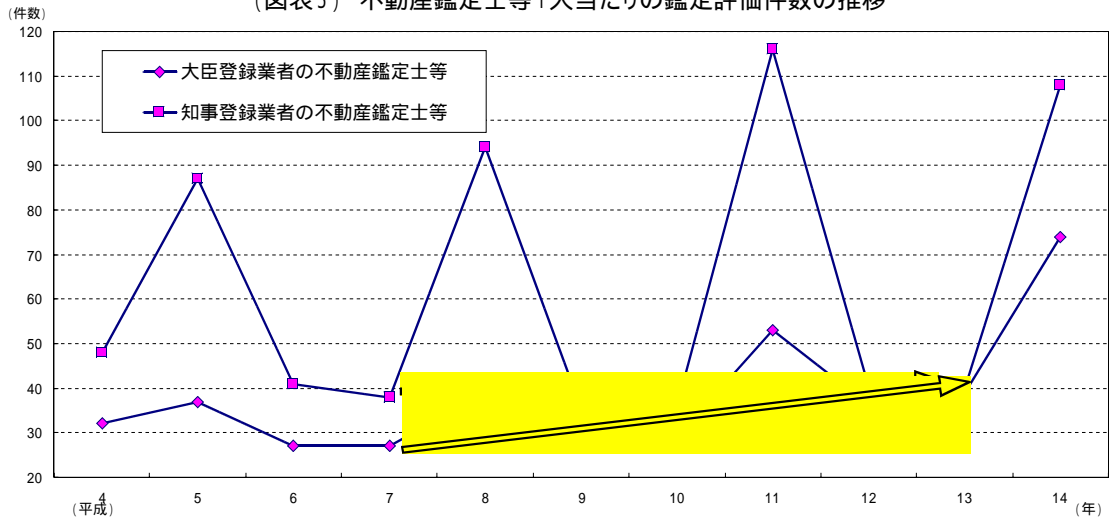
大規模業者がこのように「不動産鑑定士等1人当たりの件数」を伸ばすことができている背景には、「1事務所当たりの不動産鑑定士等の数」の増加と業務の質の変化があると考えられる。つまり、大規模業者は「1事務所当たりの不動産鑑定士等の数」を増加させており、これにより本業専念、分業・補完体制、新規市場開拓余力、信用増大等の効果を獲得し、「不動産鑑定士等1人当たりの件数」及び「1事務所当たりの件数」を大きく伸ばすことで「1事務所当たりの報酬額」を保持し、むしろ伸ばしていると推測される。

具体的にどのような業務の処理件数が伸びているかを見ると、大臣登録業者は、特に知事登録業者と比較して担保、資産評価といった業務の割合を大きく増大させているのがわかる。大量・広域・一括の案件を迅速・低廉に行う評価業務の受注が、大規模業者における「不動産鑑定士等1人当たりの件数」の伸びに大きく寄与していると考えられる。



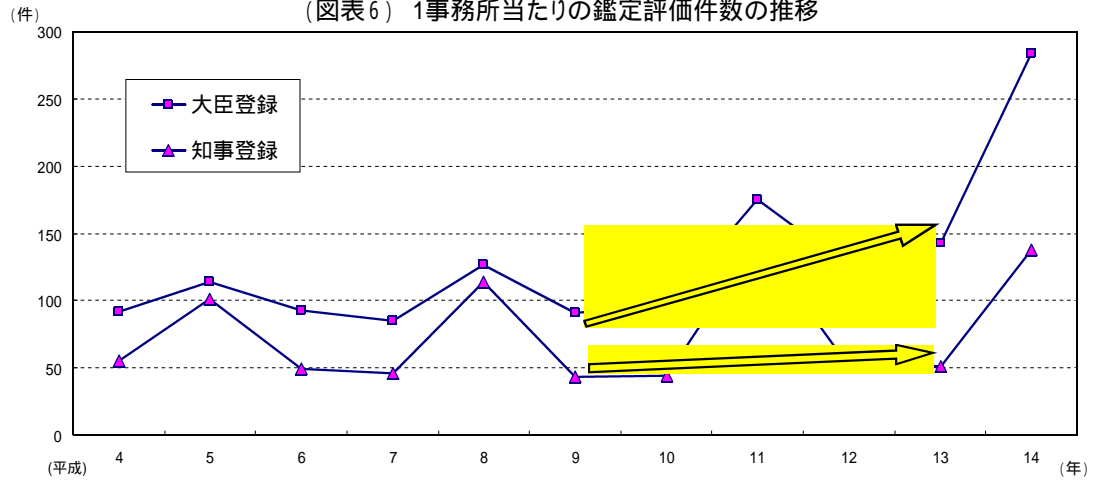
(注) 平成5年以降の3年に1回の山は固定資産税評価替え関係業務の増大に伴うもの。

(図表5) 不動産鑑定士等1人当たりの鑑定評価件数の推移



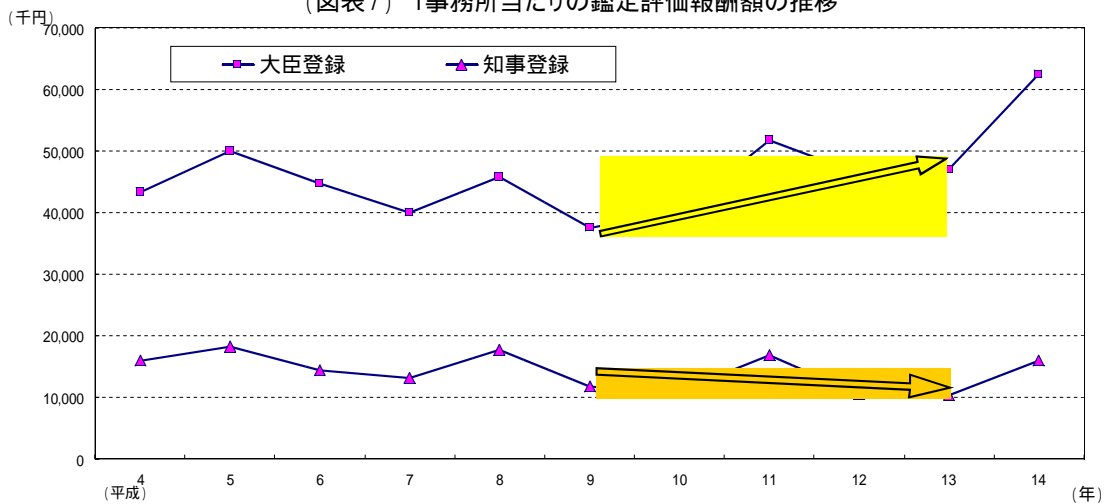
(注) 平成5年以降の3年に1回の山は固定資産税評価替え関係業務の増大に伴うもの。

(図表6) 1事務所当たりの鑑定評価件数の推移



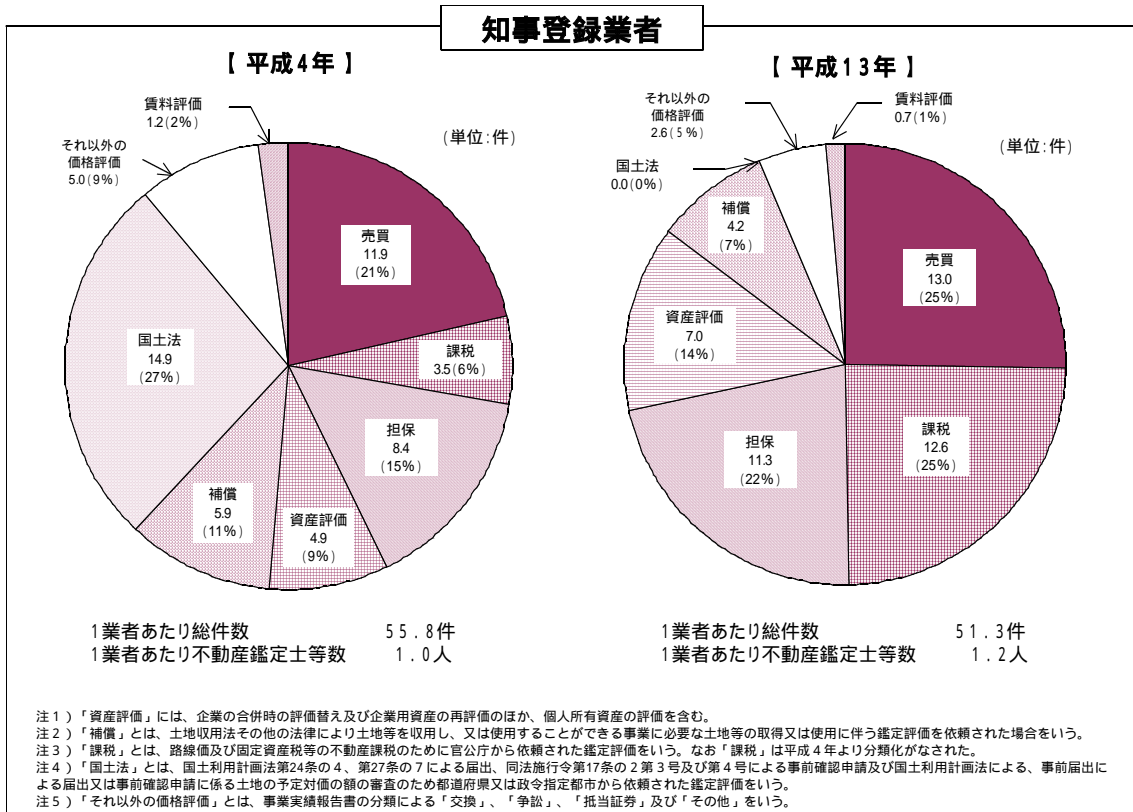
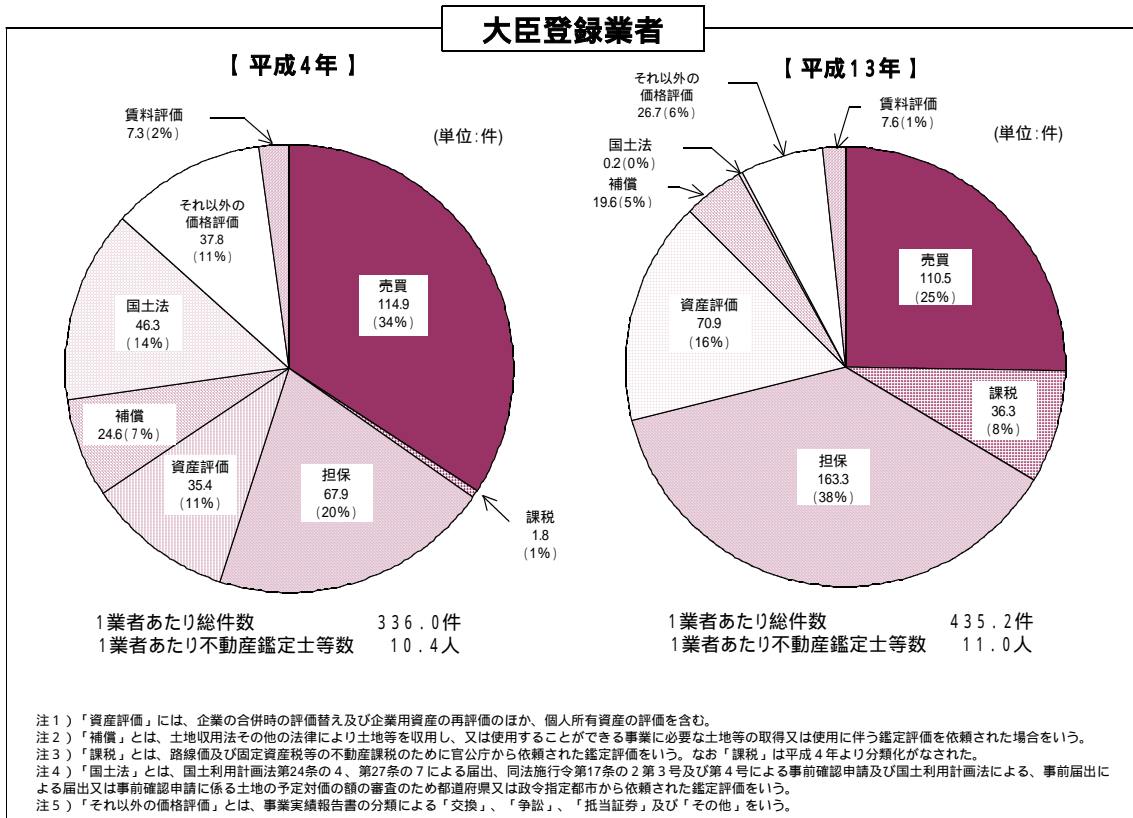
(注) 平成5年以降の3年に1回の山は固定資産税評価替え関係業務の増大に伴うもの。

(図表7) 1事務所当たりの鑑定評価報酬額の推移



(注) 平成5年以降の3年に1回の山は固定資産税評価替え関係業務の増大に伴うもの。

(図表8) 1業者当たりの鑑定評価件数の内訳の推移(平成4年 平成13年)



3. 不動産の評価に係るニーズの分野の変化

従来からの不動産鑑定評価分野

従来、不動産鑑定業の業務の典型は、公的土地評価（地価公示、都道府県地価調査、固定資産税評価及び相続税評価）や裁判所における競売や訴訟に係る評価、公共補償に係る評価といった公的需要に基づく評価、あるいは個別の売買取引対象不動産や担保対象不動産に係る評価が中心であった。

これらの評価は、更地評価が中心で、必要な情報も技術も、地域に密着した個人の人脈とスキルに頼って行える業務であり、不動産鑑定士個人の信用・資質に負う面が大きい。また、その責任も通常依頼者に対して負えば足り、公的评价においては、第三者に影響するとはいえ、最終的な責任は公的主体にあり、その意味で責任も限定的である。需要も安定的に存在し、制度的な業務独占に守られ、営業の必要性も比較的低く、小規模業者が参入しやすい分野であった。

しかし、こうした業務は、今後も一定の社会的意義と量とを維持していくことは間違いがないが、全体としては、社会・経済構造の変化に伴い、公的需要の減少に代表されるように今後の伸びは期待できず、むしろ先細りしていく可能性がある。

今後の伸びが見込める業務分野

一方で、需要が増加すると見込まれる分野も存在する。これは社会・経済の変化・変革の中で、公的评价、売買・担保といった「鑑定評価」が求められる典型的な場面の他にも、不動産の経済価値を把握する必要のある場面が多くなってきており、そのニーズが今後も高まると予想されることによる。

また、必ずしも鑑定評価書の交付が求められているわけではない、あるいは、市場分析等の鑑定評価以外の業務（業務独占の範囲外の業務）をむしろ依頼の中心とするといった業務も増えていくものと予想される。

このような分野には、組織的に処理することが求められる大量・広域にわたる業務を一括して処理することを求められる分野、高度な技術を要する分野（他の専門分野にわたる業際の分野を含む。）コンサルティング等鑑定評価の隣接・周辺の業務を伴う分野の需要といったものがある。具体的には以下に見るとおりである。

(大量・広域・一括の需要)

不動産証券化、減損会計の導入等会計制度の見直し、企業法制の見直しに伴う企業合併や企業再生案件の増加、あるいは行政改革に伴う公的組織の独立行政法人化・民間法人化等社会経済の変革を背景にして、企業等の保有する大量の不動産を一括して評価する需要が高まっており、今後の伸びも期待される。

この分野では、大量、迅速又は安価を優先し、一定のレベルの精度の価格情報を求めるケース等不動産鑑定評価基準に準拠し鑑定評価書の交付を伴う

「不動産の鑑定評価」とは異なる不動産価格に関する調査が求められる場合もあると考えられる。

なお、地域的には、依頼者は大都市部に偏在しており、大都市部に受注の窓口がなければ需要に対応することは事実上困難である面がある。

(例)

需要が継続すると思われる分野

- ・金融機関の担保不動産の評価
- ・不動産証券化に伴う評価・価格審査
- ・減損処理等に伴う企業の資産評価
- ・合併・買収時の企業の資産評価
- ・会社更生・民事再生等企業再生手続に係る資産評価 等

当面大量の需要が見込まれる分野

- ・不良債権処理に伴う担保不動産の一括評価
- ・減損会計導入当初の企業の資産評価
- ・特殊法人等の改革に伴う資産評価 等

(ワンストップでの技術的に高度で業際にわたる需要)

不動産鑑定評価の専門能力に加え、他の専門分野の能力を必要とする技術的に高度な評価に対する需要が増加している。こうした場合に、依頼者が関連する専門分野ごとに依頼するのではなく、複数の関連分野との連絡調整を含めて一括して鑑定評価を依頼する、いわゆるワンストップでの評価需要が高まっており、今後も伸びが見込まれる分野である。

(例)(括弧内は想定される提携等の相手)

- ・建物(設備・管理等を含む。)の評価(建築士)
- ・権利関係の複雑な物件の評価(弁護士)
- ・土壌汚染地の評価(地質調査会社)
- ・企業評価(公認会計士) 等

(コンサルティング等隣接・周辺業務を伴う需要)

従来のように単に不動産の評価を行うのみならず、不動産の評価をきっかけに、不動産の利活用についての相談を受け、アドバイスを行うこと等の、不動産鑑定士の能力を活かせる隣接・周辺業務を伴う需要が今後期待される。

(例)

- ・市街地再開発事業等に係る権利調整に係るコンサルティング
- ・中古住宅市場の発展に伴う住宅売買に係るコンサルティング
- ・マンション建替えに係るコンサルティング
- ・商店、工場の事業継続に係るコンサルティング
- ・その他市場分析のコンサルティング 等

なお、特にこれらの分野に関して、依頼者が必ずしも鑑定評価書の交付を求めているものではなく、事実上、不動産業者、情報調査会社、コンサルテ

イング会社、会計士事務所等様々な他業種が提供する類似のサービスとの激しい競争にさらされている。

4 . 不動産鑑定評価の課題

市場ニーズの分野の変化に伴い、依頼者は、不動産鑑定評価に対し、より正確さ、わかりやすさ、迅速さ、低廉さを求めている。このような中、特に今後伸びの見込める分野に関しては、次のような課題がある。

(大量・広域・一括の需要)

依頼者は統一された規格で大量又は広域にわたる案件を迅速・低廉に処理することを求めるので、複数の不動産鑑定士による組織的な分業・集約体制が必要である。

(ワンストップでの技術的に高度で業際にわたる需要)

他分野の専門家等との提携等が必要である。

(コンサルティング等隣接・周辺業務を伴う需要)

豊富な経験、知識、人脈等によるきめ細かい対応や多様なサービスメニューの提供が求められる。特に、依頼者が不動産の活用や取引の経験・知識の乏しい個人や企業であることも多いと想定され、それを踏まえたわかりやすいサービスが求められる。一方で、専門家が依頼者というケースも増加しており、この場合高度な専門性が求められる。

また、これに伴い、不動産鑑定評価に求められるものに次のような変化が見られる。

評価の内容の多様化

(評価の対象物)

従来の更地評価が中心の需要に加え、土地・建物一体の複合不動産を評価する需要が増加している。

(評価する価値)

また、評価が求められる経済価値も、市場での取引価格の把握という観点からだけではなく、投資採算価値、事業継続価値を把握したいという局面が増える。

(評価の機能)

さらに、依頼者に鑑定評価額を示すという機能だけではなく、評価過程の詳細でわかりやすい説明や評価を踏まえたコンサルティング、あるいは他者の評価のチェック(セカンド・オピニオン)といった多様な機能が求められている。

評価手法の高度化

不動産証券化を始めとして土地・建物一体の複合不動産の収益性を重視する評価の局面が増加すると、それに応じた評価手法の高度化が必要となる。不動産の収益価格を算定するためには、精緻な市場分析、代替競争関係にある投資対象との関係の把握、物件の調査等将来の収益・費用を予測するための様々な情報、あるいは分析のノウハウを持つことが求められる。

また、必要に応じて他の専門分野の情報・ノウハウを活用する必要もあり、その場合他分野の専門的な調査自体（（例）土壌汚染の調査）は専門業者に依頼するとしても、そのエンジニアリング・レポートを理解し、評価に反映させるための知識は、不動産鑑定士・不動産鑑定業者に必要となってくる。

評価の責任の高度化・複雑化

従来のように土地取引あるいは担保権設定に際しての評価であれば、依頼者に対して責任を持てばよく、公的評価の場合には最終的な責任を負う公的主体が別途存在する。しかし、不動産証券化に係る評価や企業の資産評価に典型的に見られるように、評価の結果が、評価の直接の依頼者のみならず、一般投資家や債権者等の第三者に対して影響を及ぼす場面が多くなり、万一の賠償責任等高度で幅広い責任を負うことが必要になってくる。

また、他の専門家と連携して評価を行った場合などには、もちろん内部的な責任分担は明確にしつつ、依頼者等との対外的な関係においては信頼を損なうようなことがないような形で一義的な責任体制を明確にしていく必要もある。

なお、当部会と並行して、国土審議会土地政策分科会企画部会土地情報ワーキンググループにおいて、土地情報の整備・提供の一環として、土地取引価格情報の収集と提供について検討がなされた。情報提供のあり方については、物件が特定できないように配慮した仕組みが適当であるとされたが、個別の物件が特定できるような情報を提供することは、今後の重要な検討課題であるとして、制度の拡充について引き続き検討していくべきこととされた。

物件が特定できないように配慮して情報を提供する場合でも、一般の人々がより詳細で多様な実際の土地取引の情報を容易に得ることが可能となる。

この場合、依頼者は単に基本的な取引価格に関する情報ではなく、より詳細な情報や分析・評価を求めるようになり、そのような情報の調査能力・分析能力（不動産鑑定士の専門性を活かせる。）で、不動産の評価に関する業務の依頼先を選別するようになると考えられる。

不動産鑑定業の将来に向けた基本的な考え方

前述のとおり、不動産鑑定評価をめぐる環境は大きく変化している。このようなかで、不動産鑑定士・不動産鑑定業者が、高い専門性を持ち、不動産鑑定評価を基幹とする多様なサービスを安定的かつ的確に提供していくことは、社会で期待される役割を果たしていく観点から、望ましいことである。

そのためには、高い能力を持った不動産鑑定士（技術力）と不動産鑑定業者（経営、マネジメント等に支えられた総合力）の存在が必要である。

なお、不動産鑑定業者が類似サービスの提供主体より競争上優位に立ち、ニーズを的確に捉え、依頼を受けるには、個々の不動産鑑定士・不動産鑑定業者の努力に加え、「不動産鑑定評価」に対する社会的信頼が重要な要素となる。これは、「不動産鑑定士」という資格及び「不動産鑑定業者」一般に対する技術面及び倫理面での信頼、並びにそれを支える不動産鑑定評価制度への信頼を前提として成り立つものである。したがって、不動産鑑定業界全体の信頼を維持・向上させる観点からの取組も必要である。

1．不動産鑑定士としての高度の専門能力の獲得

技術的に高度な評価や、わかりやすい説明等不動産の評価に関する社会的要請に応え、今後とも、不動産鑑定士が、不動産の評価に係る専門家としての社会的責任を果たしていくには、深い専門的知識はもちろん、幅広い識見、高度な判断能力、コミュニケーション能力等や高い倫理観の保持が必要である。

したがって、個々の不動産鑑定士には、資格取得後も、不断の自己研鑽により能力を高めることが求められており、それを通じて個々の不動産鑑定士が各々得意分野・専門性を獲得することも期待されており、それを支える環境整備が求められる。

また、将来にわたって、高度で、かつ、中立性・公平性を求められる不動産鑑定評価業務に従事するにふさわしい一定水準の資質を有する人材を、不動産鑑定士として一定数確保していくことが不可欠であり、この観点から、資格取得を目指す者の裾野を広げていくための取組が求められる。

この際、経済社会全体におけるニーズとの関係では、質・量ともに十分な人材の確保を図っていくことが重要であり、一定の水準は保ちつつ多様な専門性を持つ人材を確保すること、ニーズの拡がりに的確に対応できる資格者の数を確保すること、を基本として検討していくべきである。

2．不動産鑑定業者としての実力・信用の獲得

（総合力を高めることによる競争力の向上）

個々の「不動産鑑定士」がいかに能力を高め、ニーズに対応していくかは、もちろん重要な課題であるが、一方で、市場で競争し、業務を提供する主体はあくまで「不動産鑑定業者」であり、その組織としての「総合力」(実力と信用)を高めるという課題も重要である。

前述したように、不動産鑑定業者の規模により、その生産性に差があることから、組織としての総合力が市場での競争力に大きく関わっていることが伺える。

実力の面で言えば、適切な経営・マネジメントや業務に従事する不動産鑑定士相互の専門性の補完、他の不動産鑑定業者や他分野の専門家の協同・連携等により、組織としての業務処理能力が支えられている面がある。また、既存サービスの効率化や新規市場開拓のための調査研究・開発への投資が企画開発力を支え、それにより提供できるサービスの幅に差が生じる。信用の面で言えば、実績に基づき得意な専門分野や提供サービスの質(スピード、品質、コスト、アフターサービス等)が判断され、外形上の業態(業務に従事する(又は提携できる)「不動産鑑定士」や他分野の専門家の人数、事務所数やその所在範囲、資金力等)で、処理能力、組織的チェック態勢、明確な責任体制や万一の際の補償能力といったもののレベルを判断される。

(今後の伸びの見込める業務分野での競争力の向上)

特に、今後の伸びの見込める業務分野は、技術面からも、社会的責任の重さからも、不動産鑑定士・不動産鑑定業者がそれに応える社会的意義のある分野である。不動産鑑定評価の隣接・周辺業務に関しては、不動産鑑定業者が鑑定評価書の交付を伴う「不動産の鑑定評価」ではない不動産価格に関する調査や依頼者の立場に立ったコンサルティングを行うことで、中心的業務である「不動産の鑑定評価」の技術水準や公正性・中立性への信頼を損なうとの懸念もあるが、一方で、実際にニーズがあり、それは不動産鑑定評価の専門性を活かすことが有効な分野であることから、業務内容、調査方法等・コストの差異、それに応じた報酬の差異を明らかにしつつ、各業務を明確に位置付け、責任を持ってサービスを提供していくことが適切である。

前述したように、この分野で求められているサービスは必ずしも鑑定評価書の交付にあるのではなく、幅広い不動産の評価に関わるサービスが求められており、実態上、他の専門業者等が類似のサービスを提供可能な厳しい競争環境にある。特に、この分野において、依頼者や社会が期待するサービスを提供し、競争に勝ち抜くために、不動産鑑定業者が総合力を高めるための取組が求められる。

3．不動産鑑定業界としての信用の獲得

個々の不動産鑑定業者が市場のニーズに対応し、総合力を獲得する努力が重要なのは前述の通りだが、不動産の評価に関わるサービスを提供する他の専門

業種との激しい競争にさらされている中、不動産鑑定業自体への信用を高めることは、個々の「不動産鑑定業者」の競争力にとって大変重要である。

このため、不動産鑑定業界として、健全な競争環境の整備等を通じた不動産鑑定業全体の「実力」・「信用」のレベルの維持向上に取り組み、個々の不動産鑑定業者が競争力を維持・向上させるための基盤を共同で築くことが重要である。

不動産鑑定評価の充実に向けた具体的な取組

1. 高い専門性を持った不動産鑑定士の確保（不動産鑑定士の能力向上のための試験制度・研修制度の見直し）

（1）試験制度・研修制度見直しの基本的方向性

不動産鑑定評価に求められる専門性が幅広くなる中で、不動産鑑定士に関する試験制度及び研修制度について、「試験」による選抜という考え方から、実務や研修を通じて職業人生を通じて研鑽するという考え方へ転換するべきである。

特に、不動産鑑定士試験制度は、他の国家資格の試験制度と比して、実務経験等の受験の要件の面で負担が大きい、複雑な体系となっている。

そのような中、不動産鑑定士試験においては、第二次試験受験者が漸減傾向にあり、試験合格者の平均年齢が相対的に高いなど、将来の人材の確保には不安がある状況にある。さらに、法曹、公認会計士等の専門職種の試験制度の見直しにより、これら資格者の増加が目指されており、不動産鑑定士を目指す潜在的母集団が減少する可能性がある。

優秀な人材の確保には、一定水準にある志望者が相当数存することが前提であるため、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も、試験体系は簡素化し、受験の要件として2年以上の実務経験を課す制度は解消し、受験開始から資格取得までに最低限必要な期間を大幅に縮減する方向で、不動産鑑定士試験制度を見直すべきである。

（2）資格取得までの考え方

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、若年層や社会人など多様な人材のチャレンジを可能とする試験制度を指向すべきである。したがって、受験の要件として、社会的地位が不安定な状態で長期間補助的業務に従事しなければならないような制度は解消することとする。

具体的には、新たな「試験」（1回2段階。比較的基礎的な知識を確認する短答式（択一式を含む。）による試験をまず実施し、その合格者を対象に論文式による試験を実施する。）で学識を確認し、試験合格後の新たな「実務修習（仮称）」（修了考査を課す。）で実務能力を確実に修得させ、確認する。

（なお、第一次試験の廃止については、規制改革推進3カ年計画（平成13年3月閣議決定）も踏まえたものである。）

これと合わせ、資格取得要件としての現行の「実務経験」と「実務補習」

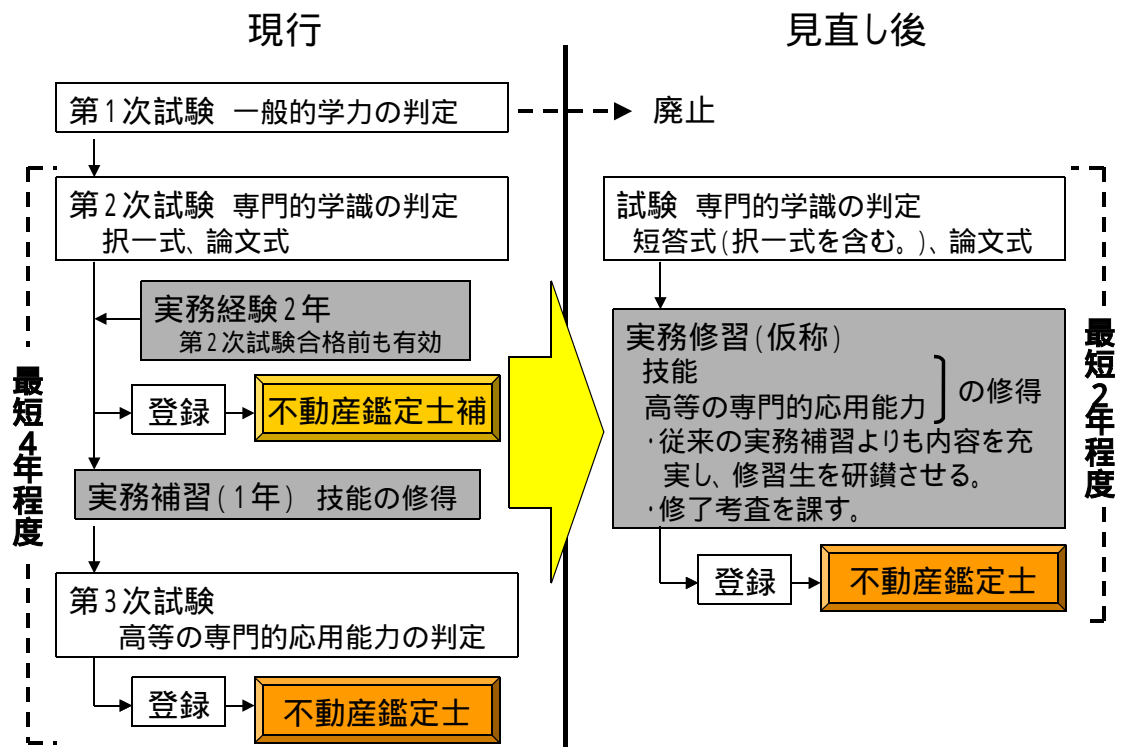
の役割を試験合格後の新たな「実務修習（仮称）」に整理する。不動産鑑定士に求められる知識・経験が幅広くなっていることも踏まえ、新規登録時を始め資格取得後に行われる研修との役割分担を前提に、「実務修習（仮称）」の具体的なカリキュラムの内容は、資格取得前に必須の課程に重点化することも検討すべきである。

一方、不動産鑑定士の能力に対する信頼を維持するため、資格取得に求められる知識・能力のレベルの維持は不可欠であり、不動産鑑定士に求められる専門性が幅広くなっていることも踏まえつつ、新制度の枠組においてそれを担保するとともに、実際の制度運用の際に試験の内容や試験の難しさ、合格率の設定等に配慮が必要である。

なお、資格取得を目指す者の裾野を広げる観点から、資格取得に求められる知識・能力のレベルは維持する前提で、一定の要件の下、他の専門資格者、実務経験を通じて一定の知識・能力を有すると認められる者、専門職大学院での一定の課程を終えた者等に対し、試験・実務修習（仮称）の一部を免除することも検討すべきである。

具体の制度を設計・運営するに際しては、実務修習（仮称）を受ける者の時間的・経済的負担の合理化及び試験・実務修習（仮称）の実施体制に配慮すべきである。特に、不動産鑑定士にとっては実務能力（高等の専門的応用能力）は重要で、実務修習（仮称）はこれを身に付ける過程であるので、実地に業務を経験させる場の設定に特に配慮が必要である。この点、現行の実務補習を行ってきた（社）日本不動産鑑定協会の役割が引き続き期待されるところである。

不動産鑑定士資格取得制度の見直しのイメージ



(3) 資格取得後の考え方

新規登録時を始め資格取得後に、不動産鑑定士が確実に知識・能力を維持・向上させる機会を提供し、その機会を活用するインセンティブを与える制度を指向すべきである。

資格取得後の研修の充実を進めるべきであり、(社)日本不動産鑑定協会等の「不動産鑑定士等の団体」(不動産の鑑定評価に関する法律第52条に基づく届出をした団体)の役割が期待される。この際、実務修習(仮称)との役割分担を整理した上で、資格取得後の実務に従事する段階で深めていくべき知識・実務能力、制度改正等を踏まえた新たに必要な知識を対象とすべきである。また、不動産鑑定士に求められる専門性が幅広くなっていることを踏まえ、具体的内容を充実していくことも検討するべきである。

インセンティブを与える方法としては、個々の不動産鑑定士が受講した研修について、積極的に公表し、依頼者の選別の根拠として活用してもらうことが考えられる。

知識・能力の維持・向上の観点から、不動産鑑定士の登録に有効期間を設け、更新時の要件として研修受講等を課すことの有効性についても検討した。

更新時に能力を確認することは、研鑽を強制し、資格への信頼を高めることに一定の効果は期待されるが、規制の新設とその効果のバランスの観点から慎重に検討する必要がある。不動産鑑定士に求められる知識・能力が幅広くなっている現状では、資格取得後は、一律に一定の能力を確認するよりも、自己研鑽を奨励するとともに、専門分化を積極的に是とし、市場における競争の中で選別されることを基本とすべきである。

したがって、当面は、現在の(社)日本不動産鑑定協会による登録研修制度(不動産鑑定士の新規登録時及び不動産鑑定業者の新規・更新登録時に必須)の効果も見極めつつ、慎重に取り扱うべきであると考えます。

(4) 経過措置等

見直しに当たっては、現行制度における「不動産鑑定士補」の位置付けなどに配慮した経過的措置を講じるべきである。

また、新制度の実施までに十分な準備期間を置き、試験・実務修習(仮称)の実施態勢の構築に万全を期するとともに、現行の第二次試験合格者等に配慮した適切な経過的措置も講じるべきである。

2. 多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立

不動産鑑定業には、次のような取組を通じた環境の変化への的確な対応が求められている。

多様なニーズに対して、依頼者の要求水準に的確に応え、類似サービスとの競争に勝ち抜き、不動産市場の基盤を支えるという「不動産鑑定評価」の担うべき社会における役割を果たしていく観点から、個々の不動産鑑定業者が意識を高め自助努力することはもちろんであるが、業界団体をはじめ業界全体としての取組が非常に重要である。

(1) 組織形態の改善（協同・連携）による多様な市場ニーズへの対応

市場の多様なニーズに対して、依頼者の要求水準に的確に応えていく観点から、不動産鑑定業者（不動産鑑定士）は、協同・連携を通じて、専門能力を効率的に発揮できる業務執行態勢を構築するべきである。

協同・連携の目的とそれに応じた形態の選択

協同・連携は、不動産鑑定業者同士で行うのか、他の専門分野の業者と行うのか、あるいは業務の分担をどのように行うのかによって、様々である。また、協同・連携の形態も、合併や共同出資、組合（事業協同組合、協業組合、企業組合）といった本格的な一体的組織を形成する場合や、フランチャイズ、業務提携といった比較的個々の業者の自律性が強い場合など、様々である。

これらは協同・連携の目的に応じて選択されることとなる。

a) ニーズへの対応に必要な能力の獲得

(大量・広域・一括の需要への対応)

大量の案件や広域にまたがる案件を短期間に一定の規格で一括して処理する能力を獲得するため、協同・連携を進めることが考えられる。

このような需要のうち継続が見込まれるものに対しては、合併等により一体的な組織（大規模業者）を形成する、又は規格や作業過程を管理できるとりまとめ役がある系列化・ネットワーク化が有利と考えられる。一方で、一過性の、あるいは恒常的ではない需要の場合は、固定費用を抑えて、柔軟に対応できるようなネットワーク型の連携が効率的である。

(ワンストップでの技術的に高度で実際にわたる需要への対応)

多岐にわたる高度な専門性を要する案件を一括して処理する能力の獲得（専門分化を前提とする不動産鑑定士の相互補完）や他の専門分野にわたる案件をワンストップで処理する能力を獲得するため、協同・連携を進めることが考えられる。他の専門家との連携分野については、土壌汚染関連など恒常的に需要が出てくることが見込まれる分野では共同出

資（例えば、地質調査会社と不動産鑑定業者の共同出資で土壤汚染地の評価・利活用のコンサルティングを行う専門会社を設立する。）等により一体的な組織を形成することが有利と考えられる。一方、需要が恒常的になるまでは、必要に応じて協力が可能な形態が有用である。

（コンサルティング等隣接・周辺業務を伴う需要への対応）

コンサルティング等の需要に対応するために協同・連携を進めることが考えられる。多様なサービスを積極的に位置付けていくには、多様な専門的人材と資金を確保し、サービスを企画開発していくことが必要であり、そのためには、合併等により一体的組織を形成することが有利と考えられる。

小規模業者の専門特化等と協同・連携

一方で、すべての業者に合併等の本格的な協同・連携により大規模化し、ニーズに適応することが求められているものでもない。

このため、小規模を維持しつつ、専門特化し、個別性の高い需要にきめ細かく対応することに社会的役割を求める方向性も考えられる。ただし、その場合でも、情報の処理を共同で行うといった取組はあり得る。

また、公的な鑑定人の役割など、個人の資格者としての経験・信用が求められる業務に従事していくことで、今後とも社会的役割を担っていく方向も考えられる。ただし、その場合でも、個々人が資格者としての能力を高め、信用を得ることはもちろん、不動産鑑定士の行う評価への信用を維持・向上させる観点から、共同で技術の標準化や向上、品質の保証に取り組むことが有効と思われる。

b) 社会や依頼者からの信用の獲得

提供するサービスの品質を維持し、安定的継続的にサービスの提供を行い、社会や依頼者からの信用を獲得するためには、これらが保証される仕組みの確保と保証されるであろうと思える外形が必要である。具体的には例えば以下のような態勢の整備が求められる。

- ・複数の専門家によるサービスの品質の内部組織的チェック態勢
- ・明確な対外的責任体制
- ・業務のマネジメント態勢
- ・損害を補償できる経営基盤

この点、協同・連携により組織としての基盤が強化されれば、業務の継続性・安定性の向上、賠償責任能力の強化等が図られ、社会や依頼者からの信用を高める効果が期待される。

特に合併等により本格的な一体的組織となる場合、案件の情報を共有して複数の不動産鑑定士が共同で業務を処理し、相互補完・チェックが安定的に機能するため、処理能力や技術面での信用も高まることが期待される。逆に、業務を完全に分担するような提携では、相互チェックが機能するかが課題と

なる。また、元請・下請の形態をとった場合に、下請が自律性を維持しつつ、元請のチェック機能が働いて協同・連携の実をあげることができるかが課題となる。

パートナーシップを旨とする専門職業家の合同の形態について

専門職業家がパートナーシップを旨とする合名会社に近い組織を形成する制度が、他の「士」資格制度に存在する。

もともと専門職業家（個人）のみが業務を行えるという資格者制度を採用していた公認会計士法、弁護士法等の制度では、複数の専門職業家が集まって法人格を持った形で業務を行うことができなかつたため、監査法人、弁護士法人等が法制度として導入されたものである。

一方、不動産の鑑定評価に関する法律では、業者制度を採用しているため、現行でも専門職業家のパートナーシップを旨とする組織を合名会社として形成し、合同で業務を行うことが可能である。（したがって、その採用に制度の改正は必要ない。）

ただし、現在不動産鑑定業者が多く採用している株式会社と比べ、例えば、専門家集団としてのイメージ向上、公正・中立のイメージの強化といったメリットが得られるとも考えられ、不動産鑑定業の一つのビジネスモデルとして位置付けることは考えられる。

協同・連携に当たっての課題の整理

a) 鑑定評価の責任（対外・内）のあり方

不動産の鑑定評価に関する法律では、不動産鑑定業者は依頼者に鑑定評価書を交付しなければならず、鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士等がその資格を表示して署名押印しなければならない旨規定されている。協同・連携を行って不動産鑑定評価を行う際の対外的責任に関しては、内部的にどのような責任分担の合意があろうと、鑑定評価書はあくまで直接依頼を受けた不動産鑑定業者の責任で交付することに留意すべきである。したがって、鑑定評価の品質保証の観点から、鑑定評価書に署名・押印する不動産鑑定士は当該業者の不動産鑑定士でなければならぬ。

協同・連携の際、ある不動産鑑定業者の専任不動産鑑定士が協同・連携先の他の不動産鑑定業者や組合の鑑定士として業務を行うことは不動産の鑑定評価に関する法律上は可能な場合があると考えられるが、もともと業務に従事する不動産鑑定業者における業務の実態・契約内容で「専任」が認められるかが個別に判断されることとなろう。

なお、特に協同・連携を進める中で、依頼者との関係で責任を負うべき不動産鑑定業者及び専任不動産鑑定士についての上記の考え方について、行政も周知と指導を徹底すべきである。

b) 守秘義務のあり方（情報の共有の前提）

不動産の鑑定評価に関する法律では、不動産鑑定業者は正当な理由がなく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない旨規定されている。したがって、個々の不動産鑑定業者として知り得た「秘密」は、協同・連携しても他の不動産鑑定業者（あるいはその業者で業務に従事する不動産鑑定士）に提供することは一般的には許されない。一方で、依頼を受けた不動産鑑定業者の不動産鑑定士で、その依頼に関する業務に携わる複数の不動産鑑定士の間で「秘密」に属する情報が共有されることは、制度が予定しているものであり、依頼者も了解しているものと解するのが妥当である。

したがって、まず、協同・連携のうち、合併や共同出資といった本格的に組織を一体化する類型をとれば、守秘義務に関して特段の問題は生じないことから、トラブルを避ける観点からは、このような協同・連携が望ましい。

一方、提携やフランチャイズといった類型では、個々の不動産鑑定業者は独立しているため、守秘義務に配慮が必要である。

対応としては、連携先の不動産鑑定業者の不動産鑑定士を直接依頼を受けた不動産鑑定業者で（臨時的であれ）業務に従事する形とすれば、「秘密」を共有して業務に携わることも可能と解される。

また、他の不動産鑑定業者（その業者で業務に従事する不動産鑑定士）と共有することを依頼者が了解済みで得た情報は、当然共有が可能であり、したがって、協同・連携態勢で業務を処理する前提で依頼者から依頼を受け、情報の共有についても了解を得ておけば、協同・連携する不動産鑑定業者間で情報を共有することは可能であると考えられる。

c) 独占禁止法との関係の整理

協同・連携を進めるに当たっては、独占禁止法（私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律）との関係で、実質的に競争を阻害しないこと等に配慮は必要となる。

なお、中小企業等協同組合法に独占禁止法の適用除外規定が置かれているように、中小企業の連携は、むしろ健全な競争環境をつくるものとして推進されている面があることにも留意が必要である。

(2) 隣接・周辺業務の位置付けと行政による監督

不動産の鑑定評価に関する法律においては、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の業務として、「不動産の鑑定評価」（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価格に表示すること。）のみが位置付けられ、国土交通大臣及び都道府県知事の不動産鑑定士・不動産鑑定業者に対する監督の対象については、現行法上は、「不動産の鑑定評価」及びそれを業として行う「不動産鑑定業」に関するもののみが規定されてい

る。

しかし、市場の変化により、隣接・周辺業務を伴う需要が高まっていることを踏まえ、不動産鑑定業者がその業務を適正に行い、依頼者の信頼を確保する観点から、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、行政の監督対象とするべきである。

具体的には以下の通りの措置を講ずることとするべきである。

「不動産の鑑定評価」の隣接・周辺業務の一部（鑑定評価額を示さない不動産価格に関する調査及びコンサルティングの相談対応業務を想定。）を不動産鑑定士が行えることを制度的に位置付ける。

これらに基づき、上記業務を含めた不動産鑑定士の行う業務における不正・不当な対応等の不動産鑑定士の信用を傷つける行為があった場合に、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ものとする。

（現行では、欠格条項に該当する場合に登録が消除されるのは別として、不動産鑑定士の処分理由となるのは「不当鑑定」及び守秘義務違反・無登録業務のみ。不動産鑑定業者の処分理由となるのは「不当鑑定」の監督責任がある場合及び不動産の鑑定評価に関する法律等に違反した場合のみ。）

新たに位置付けた業務に関しても、不動産鑑定士への懲戒処分、不動産鑑定業者への監督処分の対象として、不動産鑑定士に業務の禁止・不動産鑑定業者に営業停止処分を行えるものとする。

（現行では、「不動産の鑑定評価」の禁止、「不動産鑑定業者の業務」の停止。）

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

（現行では、「不動産鑑定業」、「不動産の鑑定評価」に関してのみ。）

「不動産鑑定評価基準」に準拠し鑑定評価書の交付を伴う「不動産の鑑定評価」とは異なる不動産価格に関する調査や依頼者の立場に立ったコンサルティングに不動産鑑定士・不動産鑑定業者が取り組むことに関しては、「不動産の鑑定評価」の技術水準や中立性・公平性への信頼を損ねる、「不動産の鑑定評価」の需要が減る、「不動産の鑑定評価」に適正な報酬が支払われなくなることにつながるなどの指摘があるが、実際に依頼者や社会の要請の面から鑑定評価書の交付が求められない場合にはニーズに応じてサービスを提供すべきであり、不動産鑑定評価の専門性を活かせる業務でもあることから、業務内容、調査方法等、コストの差異、それに応じた報酬の差異を明らかにすることを前提に、不動産鑑定士・不動産鑑定業者の業務として制度的に位置付けていくことが、提供する業務への信頼の確保、ひいては中心的業務である「不動産の鑑定評価」への信頼を維持し、さらに一層向上させる観点からも望ましい。

したがって、今後、不動産鑑定士が行う不動産価格に関する調査の方法等

やそれを前提とするコストについて整理し、鑑定評価書の交付を伴う「不動産の鑑定評価」とそうではないものとの区別を示していくべきである。

また、不動産の価格と関連するコンサルティングの相談業務に関しては、公認会計士等の業務として監査証明業務とは別に財務相談等が位置付けられているような例もあり、制度的にも区別して、「不動産の鑑定評価」とは別の業務として位置付ける方が、むしろ「不動産の鑑定評価」の中立性・公平性への信頼は維持されるのではないかと考えられる。

(3) 不動産鑑定業者の事業実績の開示

健全な競争環境を構築することが不動産鑑定業への信頼につながるとの観点、依頼者のニーズを的確に捉え、依頼を受ける観点から、個々の不動産鑑定業者の実績が簡便に見られる環境が整っていることが有効である。そのためには、個々の不動産鑑定業者が個々に情報を提供していくことも有用であるが、それに加え、客観的な信頼できる情報開示が重要となる。

現行法上、不動産鑑定業者は、毎年1回、事業実績報告書を国土交通大臣又は都道府県知事に提出することとなっており、提出を受けた国土交通大臣又は都道府県知事は、これを閲覧に供することとされている。しかしながら、依頼者が業者の実績を比較し、業務を依頼する際の参考とするには、その内容や閲覧の環境は十分とは言えない。

そこで、行政の保有する事業実績を始めとする不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報を幅広く、わかりやすく提供することが望ましい。このため、閲覧の環境を改善するとともに、事業実績報告書の内容を見直すこと等により、業者の特徴（専門分野や処分の状況等）がわかる形に改善することを検討すべきである。

その際には、市場のニーズの変化を踏まえ、「不動産の鑑定評価」以外の実績や、提携による実績も含めて開示していくことが望ましい。実績を最も端的に示すのは受注の詳しい情報であり、守秘義務に配慮しつつ、できる限り事業実績の具体的な傾向が分かるような方向で、公表の範囲・方法を検討すべきである。

(4) 不動産鑑定業界としての共同の取組

個々の不動産鑑定業者がニーズに的確に対応していくためには、業務執行態勢の整備に加え、実際に依頼者のニーズを捉え、依頼を受け、期待に適合したサービスを提供していく取組が不可欠である。そのためには、不動産をめぐる社会経済の動きに常に關心を払い、情報収集・整理に努め、不動産の評価に係るニーズの動向を把握・予測していく必要がある。また、相談や苦情を受け付ける中で、依頼者が不動産鑑定業に何を期待しているかを把握していく必要がある。そして、これらを、業務のやり方やサービスの企画開発

に反映させていくことが重要である。しかしながら、このような取組は、特に小規模な不動産鑑定業者が個別に取り組むことは困難で、かつ、非効率である。したがって、個々の不動産鑑定業者が市場のニーズを把握し、対応しやすい環境を共同で構築することが有効であり、この観点から取組を進めるべきである。

また、その他にも、不動産鑑定業界全体に対する信用の維持・向上の観点から、不動産鑑定業界による不動産鑑定業の信用・実力の保証、業態の最適化への支援が必要である。このため、個々の不動産鑑定業者の信用・実力を高める基盤を共同で構築する観点からも取組を進めるべきである。

この際、有志の不動産鑑定業者が共同で取り組むことも考えられるが、業界団体の場を活用する等不動産鑑定士・不動産鑑定業者を幅広く巻き込んだ取組の方が、効果の面からも効率の面からも望ましい。

情報収集・分析・発信

個々の業者がニーズを把握し、対応するため、市場のニーズに関する共同での情報収集・分析・発信を行うべきである。具体的には、不動産の評価に関わる社会的な話題、課題（制度改正等）や依頼者の声（欲しいサービス、苦情や疑問も含む。）が考えられる。

また、潜在的な依頼者層に不動産鑑定業についての認識を持ってもらうため、業界の存在をアピールし、業界に関する情報を発信していくべきである。例えば、業界の提供サービスや個々の業者の得意分野と事業実績について発信することも考えられる。

取引価格情報の整理・分析

前述の土地情報の整備・提供がなされることになれば、大量の取引価格情報を整理・分析し、使いやすい環境を整備することも重要である。

（大量の取引価格情報が整備・提供されることになると、その分析・活用が個々の業者にとって不可欠だが、小規模業者が単独で処理を行うことは能力的に困難な上、非効率であり、共同で分析・活用しやすい環境を整備することが求められる。）

共同での調査研究（技術力の向上・サービスの企画開発とその共有）

業界として調査研究に取り組み、評価に関する技術水準を高めたり、企画開発を進めることも重要である。

その場合には、必ずしも業界全体の底上げを図る観点ではなく、優秀な業者を育成するという観点で行うことも重要であり、意欲のある者のプロジェクトチーム方式で研究を進めることを検討してもよいと考えられる。

提供サービスの保証・品質管理

業界として、不動産鑑定評価基準等の技術基準・実務指針の徹底に一層努めるとともに、個々の業者が満たすべき倫理規範や技術水準等のサービス基準を自主的に作成し、これの普及・啓蒙を図ることで、一定のサービス水準

を維持する取組も有効であると考えられる。

また、一定の高度な基準を示すこと等により、不動産鑑定士・不動産鑑定業者が高い技術力の獲得、専門特化等を進めるインセンティブを与える方策も、積極的に検討すべきである。

さらに、基準の遵守状況を定期的にチェックする取組（（社）日本公認会計士協会の行う品質管理レビューが参考となる。）も、守秘義務との関係を整理した上で、サービスの品質確保の観点から検討すべきである。

個々の業者の協同・連携を支援する取組

業者の協同・連携を支援するため、その障害を取り除く観点から例えば以下のような取組を行うことを検討すべきである。

- ・協同・連携先の仲介・コーディネート
連携先の紹介、標準的な契約モデルの提示、連携のコーディネート
- ・協同・連携に関して情報交換する環境の提供
- ・協同・連携の先進的事例や関連施策に関する情報提供
事例紹介、ビジネスモデルの提示、支援策の紹介、相談等
- ・他業種の動きに関する情報収集
業際間交流（建築士、土壌調査業、不動産情報等）

共同でのトラブル処理

業務に関する依頼者、第三者からの苦情に中立的に対応し、紛争を迅速・的確に処理する態勢を構築することを検討すべきである。これにより、不動産鑑定業全体に対する信用を高めることが期待できる。

具体的には、例えば、現在（社）日本不動産鑑定協会が設置している不動産鑑定相談所を発展させ、不動産の評価額に係る紛争の調停・あっせん機能を担う、といった取組が考えられる。

なお、現在、司法制度改革推進本部ではADR（裁判外の紛争解決手段）の拡充・活性化に向けた検討がなされており、総合的なADRの制度基盤を整備する見地から、ADRの利用促進、裁判手続との連携強化のための基本的な枠組を規定する法律案を提出することも含めて必要な方策の検討がなされているところである。

以上、検討を踏まえた具体の取組について述べてきた。

これらについては、個々の不動産鑑定士・不動産鑑定業者、業界団体、行政の各々に取り組むべきものがあると考えており、各主体の積極的対応を希望するものである。

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

部会長	緒方 瑞穂	(社)日本不動産鑑定協会総務財務委員長
部会長代理	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
委員	浅井 裕史	三井不動産(株)経理部長
委員	飯田 英明	(財)日本不動産研究所理事・調査企画部長
委員	大久保 晃	東京建物(株)鑑定部長
委員	長場 信夫	長場不動産鑑定事務所
委員	中山 健	千葉商科大学商経学部教授
委員	原 早苗	埼玉大学経済学部非常勤講師
委員	増田 浩二	公認会計士
委員	森島 義博	三菱信託銀行(株)不動産コンサルティング部専門部長
委員	山本 道廣	神田土地建物(株)代表取締役

(五 十 音 順)