

1. 地価公示地点数の拡充

課題

○地価公示の地点数は、平成27年度予算（平成28年公示）において25,270地点まで復活したが、地価公示が制度インフラとして機能するために必要な地点数である26,000地点には、未だ回復していない

対応の方向性

→平成28年度予算（平成29年公示）において、26,000地点への拡充を目指す

2. 不動産鑑定士試験制度の見直し

課題

○不動産鑑定士試験の受験者数が大幅な減少傾向※にあり、特に若年受験者数の減少、合格者平均年齢の上昇といった状況にあることから、このままでは、将来の不動産鑑定の担い手が不足してくるおそれがある

対応の方向性

→土地鑑定委員会の下に「試験制度等検討小委員会」を設置し、制度及び運用の見直しを行う

※新試験以降初年度の平成18年度に4,500人以上いた受験者が、平成26年度には1,500人にまで減少

3. 不動産鑑定士に期待される業務分野への取組

	課題	対応の方向性
<p>(1)証券化対象不動産の評価</p>	<p>○不動産証券化市場が拡大している中で、都市部の賃貸用不動産だけでなく、地方都市における取得物件の増加、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産や公的不動産まで対象の拡大が期待できる</p>	<p>→証券化対象不動産の鑑定評価のあり方に関するプロジェクトチーム（山本幸三座長）において、とりまとめいただいた提言について、研修の充実等、具体化できるものから順次具体化</p>
<p>(2)既存建物の評価</p>	<p>○中古住宅市場の活性化に向けて、不動産鑑定評価手法における建物評価ルールを見直し、担保評価も含めて「20年で一律価値ゼロ」とする市場慣行の変革を図る必要</p>	<p>→住宅土地・都市政策調査会 中古住宅市場活性化小委員会（鶴保庸介小委員長）における提言（案）で、早急に取り組むべき事項として指摘</p> <p>→国土交通省として、既存建物評価検討ワーキングチームにおいて、原価法の精緻化について検討し、既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）をとりまとめ（平成27年5月予定）</p> <p>→留意点（案）を踏まえ、連合会においてシステム改修等を実施し、既存戸建住宅の鑑定評価に適用（平成27年7月目途）</p> <p>→連合会の取組として、宅地建物取引士、インスペクション業者等の住宅流通市場における専門家と協力して、住宅ファイル制度※の定着に貢献</p> <p>※重要事項説明書、インスペクション報告書、価格調査報告書等を1セットにして中古住宅の買手に提供</p>

3. 不動産鑑定士に期待される業務分野への取組

課題	対応の方向性
<p>(3)農地の評価</p> <p>○平成21年の農地法等の改正による、農地の大規模化・効率化等に伴う農地の流動化に対し、農地価格の一層適正な評価が求められる可能性</p> <p>○農地の評価については、不動産鑑定評価法上、不動産鑑定士・業者の独占業務とはされておらず（同法52条第1項第2号）、農地を対象とする鑑定評価基準等も定められていない</p>	<p>→連合会としては、①農地評価の実績を着実に積み重ね、②適正な鑑定評価を実施するための業界としての共通ルールとなる実務指針等の策定を目指すという方針</p> <p>→国交省としても、評価のルール作り等連合会の取組を支援</p> <p>→その前提として、農地の流動化の現状及び将来の見込み、農地の価格評価に係る現状等について、農水省の協力も得て、実態把握をすることが必要</p>
<p>(4)機械、設備等の動産評価</p> <p>○事業用不動産の鑑定評価に当たっては、事業運営や収益性に影響を及ぼす機械、設備等の評価が必要となることあり得る</p> <p>○海外においては、不動産以外の動産等も含めた評価基準となっているのに対し、我が国の鑑定評価基準は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に制度的な裏付けを有する不動産に限定されたものとなっている</p>	<p>→連合会の取組として、評価の前提となる対象動産に関する知識や物件調査方法等の専門家、関連業界等による研修会を開催し、鑑定評価能力を向上</p> <p>→事業用不動産等の評価のための機械、設備等に係る鑑定評価基準等の策定に向け、国土交通省、連合会、各分野の専門家、関連業界団体等で構成する研究会を開催</p>