

契約方式に係る取組状況

2018年11月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

5月22日の議員連盟への支援・協力要請事項

「鑑定評価の質と地域の担い手の確保」
のために以下を要請しました。

1. 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善
○価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまない
ことの働きかけ
⇒連合会プロジェクトチーム（座長：東京大学大橋弘教授）
による提言を受け「基本的見解」を作成（参考1）

鑑定評価に係る契約・選定方式の問題

会計法の原則は一般競争入札

(平成18年財務大臣通知で徹底)

→結果として価格(報酬)に重点を置いた受任者選定が拡大



鑑定評価は価格に重点を置いた受任者選定になじまない

(連合会の基本的見解として公式に表明)



官公庁等に対し、適切な受任者選定方式への変更を働きかける等の対応を行っているので、ご協力・ご支援をお願いしたい。

なぜ価格に重点を置いた受任者選定になじまないのか

- ① 価格に重点を置くと、鑑定士の能力が選定で考慮されにくい。
- ② 専門的職能が発揮されにくくなり、鑑定評価の質の低下を招きやすい。
- ③ 依頼者側では鑑定評価の質の適否を判断することが難しい。
- ④ 専門知識に乏しい職員が作成する仕様書等は、鑑定業務の把握に不十分な場合があり、作業が不効率。

→上記の問題意識を受けて、連合会の基本的見解(参考1)を作成・公表。

連合会における取組

A.国・地方公共団体等への働きかけ

- ① 価格(報酬)に重点を置かない受任者選定方式であること
- ② 鑑定士の専門性・地域精通性(※)等を考慮すること
- ③ 地域の担い手となる鑑定士の育成・確保を考慮すること

(※)対象となる土地の状況、収益性その他当該地域及び過去の取引に関する特殊事情等を総合的に評価する能力

B.連合会で検討すべき事項(詳細は参考3参照)

- ① 価格に重点を置かない受任者選定の参考となる情報の提供
- ② 鑑定評価書の事後的チェック強化(審査強化・依頼者の検査への支援)
- ③ 鑑定評価業務の担い手育成・確保のための一層の取組

国等の機関による契約方式の状況

I.国交省の鑑定評価依頼

- 「企画競争」(随意契約の一類型)等を採用し、鑑定業者の能力(業務実績・地域精通性・専門性・迅速かつ確実な実施体制等)に着目した選定。

II.財務省の鑑定評価依頼

- 国有財産の売却に際しては、一般競争入札を原則とするものの、高額な財産や個別的特性の強いものを評価する場合には、「企画競争」を、予定価格が少額なものはオープンカウンター方式を採用。
- 入札情報を取り扱う会社のデータを分析した結果、2014年～2016年における契約件数は、一般競争入札80件、企画競争94件、オープンカウンター方式等790件(参考4参照)。

(鑑定評価業務とオープンカウンター方式の関係については、P.7で説明)

III.その他の省庁・独法の鑑定評価依頼

- 財務省同様、価格(報酬)に重点を置く受任者選定を行うケースが多い。
→財務省と同等の態勢を整備して品質を確保するのは難しい。

鑑定評価業務とオープンカウンター方式

公告を行い幅広く見積参加者を募る方式であり、競争性と透明性を担保しつつ、手続を簡便化できることから、官公庁での活用が増加(参考5)。



当該方式は必然的に「最低価格の見積書を提示した者」と契約することになる。

鑑定評価の発注の現場では、同方式は実質的に「価格競争のみによる一般競争入札」と同様の受任者選定方式として機能している。



当該方式による受任者選定は、鑑定評価の質の低下を招きやすい。

「鑑定官」を配置し、依頼時における条件の整理や情報提供を行ったうえで納品時の審査体制を整え、審査の結果、内容について疑問点・不明点がある場合には、その内容の説明を求めるとともに、必要に応じて再検討を求める等の対応を行う、財務省等の官公庁も存在する。しかし、その事務負担は非常に大きいのではないか。

→価格に重点を置かない適切な契約方式を採用することにより、十分な能力を有する不動産鑑定士を選定したうえで、高度な専門的職能を発揮できる仕組みをつくれば、より適正な鑑定評価業務を行うことができる可能性がある。

(参考1) 契約のあり方に関する基本的見解の要旨

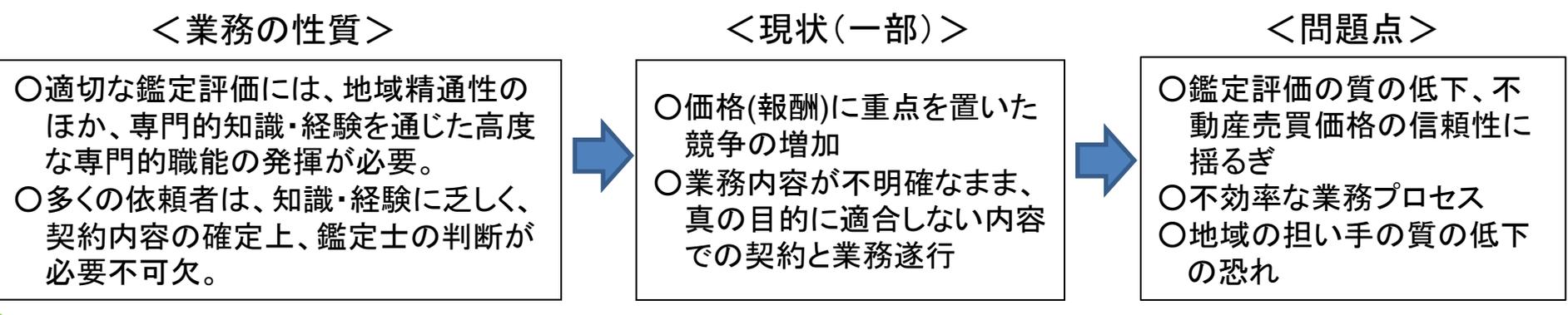
不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解

「不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクトチーム」(座長:大橋 弘 東京大学大学院経済学研究科教授)において基本的見解をまとめ、平成30年5月22日連合会の公式見解とした。

背景

- 国、地方公共団体等の依頼手続は、従来は特命随意契約が一般的⇒平成18年以降、一部で競争入札の導入が加速
- 一部において過度な価格(報酬)競争が増加⇒鑑定評価の質の低下と担い手確保への懸念

不動産鑑定評価業務の性質と、不適切な受任者選定手続に係る問題点



あるべき契約方式

- 価格(報酬)に重点を置かない受任者選定方式
 - 依頼者の能力・事務負担や対象不動産の現状(評価の難易度)等に応じた方式
 - 専門性、能力、実績、地域精通性等を考慮
 - 適切な契約変更の実施
- 等

一層の取組の向上

- 不動産鑑定士自身の自覚と実践
- 本「基本的見解」は取組の第一歩
- 今後、国、地方公共団体等と協議し、整理、検討を行い一層の取組の向上

(参考2) 受任者選定にあたり依頼者で考慮すべき事項

1. 価格(報酬)に重点を置いた選定でないこと
2. 選定プロセスにおける依頼者の能力・事務負担、対象不動産の規模・業務の難易度等
3. 従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者に関して依頼者において考慮されるべき事項
 - ① 専門性、能力、実績等
 - ② 地域精通性
 - ③ 人的信頼性
 - ④ 生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスのためのバリューエンジニアリングの提案
4. 依頼者において考慮されるべきその他の留意点
 - ① 公平性、透明性、競争性(価格(報酬)に重点を置かない)の確保
 - ② 地域の担い手となる不動産鑑定士の育成・確保
 - ③ 「不動産鑑定評価基準」並びに「価格等調査ガイドライン」の遵守(不動産鑑定評価業務の手順の遵守)を妨げないこと
 - ④ 依頼者からの第一段階の鑑定業務の相談に応じた者が引き続き鑑定評価業務の全業務の全体を受任することにより、不動産鑑定士の独立性・客観性を保ち、一連の業務に係る手続を不動産鑑定士が主体的に行いつつ、重要性の高い第一段階の相談対応が無報酬となることを防止すること
 - ⑤ 事後的な業務内容の変更に対し、契約内容の変更を可能とすること
 - ⑥ 国、地方公共団体多数が一般に利用している基準により報酬を定めることとし、業務終了後に報酬額を確定させること
 - ⑦ その他の地域の実情

(参考3) 鑑定評価の質を確保するための不動産鑑定士自身の役割と連合会等で検討すべき方策

○依頼者が鑑定士の専門性、能力、実績等をするための情報提供の充実。

○事後的なチェックの強化

- ① 受任者以外の第三者による鑑定評価書交付時の審査体制などの整備
- ② 鑑定評価監視委員会による鑑定評価業務の事後チェックの強化
- ③ 連合会が提供する鑑定評価書のチェックリストの活用により、依頼者が不動産鑑定士・不動産鑑定業者の業務の外形的なチェックを実施

○依頼者プレッシャー通報制度の拡充

○賠償責任損害保険制度の活用

○生産性向上、イノベーションへの取組

- ① インターネット情報・AIの活用による業務効率化
- ② 業務受任に関する必要書類の作成アプリケーションの利用
- ③ 鑑定評価書等の提供情報のデジタル化

○内外への啓発活動

○鑑定評価業務の担い手の育成・確保のための一層の取組

○国、地方公共団体との協議等を受けての一層の取組の向上

(参考4) 鑑定評価業務に係る契約方式に関する現状

- 鑑定評価業務の契約方式は特命随意契約その他の随意契約が一般的であるが、一部で一般競争入札等、価格(報酬)に重点を置いた発注方式を導入する官公庁が存在。

都道府県、政令市の鑑定業務の契約方式

契約方式		件数	割合
一般競争入札		6	5%
指名競争入札		13	11%
随意契約	オープンカウンター方式	2	2%
	見積り合わせ随意契約	16	14%
	プロポーザル方式	1	1%
	公募方式	3	3%
	特命随意契約	74	64%
合計		115	100%

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会調べ

平成29年8月に全国の都道府県不動産鑑定士協会へアンケート調査を実施。同一都道府県・政令市で複数部署の情報がある場合には、それぞれの件数を計上。

国等の鑑定業務の契約方式

機関別発注方式別件数(2014~2016入札情報サービス公開分を集計)

入札形式	機関					
	国交省	財務省	国税庁	その他国	独法等	地公体
一般競争入札	5	80	0	99	188	174
指名競争入札	0	0	0	1	1	309
見積(オープンカウンター)	22	790	0	17	68	52
企画競争(入札・コンペ・プロポーザル)	940	94	0	80	5	4
公募	0	0	89	1	1	3
随意契約	209	3	22	19	21	1,310
合計	1,176	967	111	217	284	1,852

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会まとめ

官公庁が行った鑑定業務調達の内、公表されかつNJSS入札情報速報サービスが情報を把握した平成26年~28年のデータ4,607件を連合会で分析(あくまでNJSSが開示するデータをもとに集計したものであり、内容の正確性については留意が必要)。

(参考5) オープンカウンター方式とは

- 予定価格が100万円を超えない契約の場合、いわゆる少額随意契約が可能。オープンカウンター方式は、この少額随意契約の一類型である。
- 見積の相手方を特定せず、調達内容・数量等を公告し、参加希望者から広く見積書の提出を募る調達方法（公開見積合わせ）。

