

I 背景・目的

- 不動産の鑑定評価は、土地等の適正な価格の形成に資する、不動産市場における重要な制度インフラ。特に公的機関が発注する鑑定評価は、社会的役割が非常に大きいこと。
- 依頼者の一部において、一般競争入札やオープンカウンター方式等により「価格に重点を置いた業者選定」が行われ、質の低い鑑定評価がなされる懸念。  
⇒特に審査能力のない依頼者では、重大な問題の発生も懸念。
- 鑑定評価は、高度な知識と豊富な経験及び的確な判断力を持ち、それらを有機的かつ総合的に発揮できる練達堪能な専門家によってなされることが必要。  
⇒個々の評価事案に応じた水準の地域精通性や専門性等の能力を備えた者を選定するとともに、不当鑑定等に対する監視・監督の強化など、関係者が一体となって取り組むことが必要。
- 以上の認識の下、依頼者（公的機関）、業界団体・監督官庁が連携して行うべき「当面の対応策」として、以下の取組を提言。

II 当面の対応策

1 主として依頼者において実施すべき事項

(1) 不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定

価格競争の要素を含めざるを得ない場合には、以下のいずれかを満たす方式で業者選定を実施すること。

- ①企画競争方式等により、業者（担当する鑑定士含む）の能力に着目して選定。
- ②鑑定士の能力が適切に確保されるような参加要件を設定。  
また、必要に応じて最低制限価格又は低入札価格調査基準の設定も考慮。

(2) 仕様・評価条件の明確化（必要に応じて契約変更の実施）

2 主として業界及び監督官庁（国土交通省）において実施すべき事項

- (1) 鑑定評価の品質や依頼方式等について、依頼者に対する支援体制の構築
- (2) 監視・監督の強化
- (3) 研修の強化

3 依頼者と業界との対話（意見交換）の継続的な実施

III 中・長期的な検討課題

- ①不動産鑑定士の専門性に係る認証制度の整備を始めとする情報提供の充実
- ②第三者の不動産鑑定士等による鑑定評価書の事前・事後のチェック体制の強化 等