

# 鑑政連の動き

## 平成 29 年

05 月 16 日 不動産鑑定士制度推進議員連盟  
三役会を開催

出席議員 保岡興治会長、金子  
一義会長代行、山本幸三幹事  
長、根本匠副会長、うえの賢  
一郎事務局長、山下たかし事  
務次長、おにき誠衆議院議員、

連合会 熊倉会長、稲野副会長、山下副会長、松浦専務理事、  
佐藤主任研究員

政 連 神戸会長、岩崎副会長、前川(桂)副会長、田中副幹事長  
議 事

- ①「不動産鑑定士制度推進議員連盟」鑑定法改正  
問題勉強会からの報告(おにき衆議院議員)
- ②連合会及び政連からの要望事項について
- ③その他 根本衆議院議員が副会長に選任される。

05 月 11 日 平井たくや君を励ます会  
(田村副幹事長)

05 月 10 日 第 4 回鑑定法改正問題勉強会の開催

「今後の不動産鑑定評価制度の在り方」に関する報告が取り纏められました。

(別紙資料—1 参照)

連合会：熊倉会長、山下副会長、松浦専務理事、佐藤主任研究員

政 連：岩崎副会長、後藤幹事長、田村副幹事長、近藤事務局長



05 月 09 日 政策集団水月会セミナー  
(神戸会長)

- 04月28日 西村明宏政経セミナー  
(近藤事務局長)
- 04月27日 赤沢りょうせい君を囲む会  
(近藤事務局長)
- 04月25日 志帥会  
(近藤事務局長)
- 04月21日 武田良太政経セミナー  
(内田会長代行、森副幹事長)
- 04月19日 宏池会と語る会  
(神戸会長、近藤事務局長)
- 04月18日 石原伸晃政経セミナー  
(後藤幹事長)
- 04月18日 三宅伸吾君とともに日本を元気にする会  
(田村副幹事長)
- 04月17日 村井ひできモーニングセミナー  
(田村副幹事長)
- 04月14日 金子一義君と語る会  
(岩崎副会長、後藤幹事長、田村副幹事長、田中副幹事長)
- 04月12日 為公会と語る夕べ  
(岩崎副会長、田村副幹事長、近藤事務局長)
- 04月07日 鶴保庸介君と明日の未来を語る会  
(
- 04月07日 保岡興治さんを支える会  
(神戸会長、熊倉連合会長、岩崎副会長、後藤幹事長、田村副幹事長)
- 04月06日 うえの賢一郎政経フォーラム  
(神戸会長、熊倉連合会長、後藤幹事長、田村副幹事長)
- 04月05日 山下たかし君を激励する会  
(熊倉連合会長、岩崎副会長、田村副幹事長、田中副幹事長)

## 今後の不動産鑑定評価制度の在り方に関する報告

自由民主党  
不動産鑑定士制度推進議員連盟  
鑑定法改正問題勉強会

### 第1 はじめに(問題意識)

不動産鑑定は、土地等の適正な価格の形成に資するものとして、不動産市場における重要な制度インフラとなっている。

例えば、不動産取引の重要な指標、相続税・固定資産税評価の基準としての役割を担う地価公示は、実際の評価を行う不動産鑑定士による鑑定評価の存在があって初めて成り立つものであり、また、不動産の流動化の代表的な手法であるJリートにおいては、証券化対象不動産の取得等に際し鑑定評価が義務付けられ、その結果は投資家の投資判断にも大きな影響を与えている。

現在、アベノミクスを通じて、我が国の経済社会状況が大きく変化し、生産性向上や経済成長につながる動きが展開しつつある。このような動向を支えつつ、人口減少・少子高齢化に的確に対応していくためには、あらゆる制度インフラの変革が待ったなしである。

特に、アベノミクス第2ステージで掲げる「GDP600兆円」の目標を実現するためには、不動産の有効利用と取引の活性化及び民間資金の活用による既存ストックの再生、不動産の流動化が不可欠である。また、攻めの農業を推進すべく、政府においては、今般、農業地域工業等導入促進法の改正法案を提出しているところである。農業構造の改善を図り、農村を維持発展させていく上で、農地等の資産の評価を確実に行うことが急務となっている。

さらに、国土保全の観点からの土地所有の状況把握やその利用の在り方の検討は重要な課題である。我が国の国土に明確な価値を与え、安易な取引を防止するべきである。

不動産価値の「見える化」を推し進め、眠った不動産に新たな息吹を吹き込むため、国際的にも、今まで以上に信頼性の高い不動産鑑定評価制度を早急に構築すべきである。

## 第2 不動産鑑定評価をめぐる論点

### (1) 新たな成長分野に関連した不動産需要への対応

近年、観光・宿泊業、物流業、ヘルスケア産業等の新たな成長分野において、不動産に対する需要が拡大しつつある。それに伴い、

例えば、ホテル・ヘルスケア施設等の事業用不動産等の鑑定評価において、資産特性を踏まえ、不動産と動産を一体として評価するニーズが高まっている。

また、我が国として 2020 年頃までにリート等の資産総額を約 30 兆円に倍増することを目指しており、今後も不動産投資市場が成長していくことが期待される中で、特に証券化不動産については、投資家等の関係者が、国内外問わず多数存在することから、鑑定評価に対する信頼性の一層の向上が求められている。

## (2) 空き家・空き地の増加、既存住宅（中古住宅）の流通促進等への対応

人口減少・少子高齢化が進展する我が国において、今後も持続的に経済成長を実現させていくためには、低未利用の不動産の有効活用が不可欠である。

中でも、全国で空き家・空き地や所有者不明土地が増加しており、民間の土地利用に影響を及ぼし地方創生を阻害するなど深刻な問題となっており、今後、10 年程度で相続等を契機として空き家・空き地等となる不動産が加速度的に大量発生する可能性がある。また、高齢者世帯の住宅ストック活用のため、リバースモーゲージ等のニ

ニーズが高まる可能性がある。このような動向は従来の業務とは異なる新たな公共性の高いニーズの胎動であるといえ、不動産鑑定士が関係者と連携して取り組んでいくべきものである。

また、我が国の中古住宅市場の活性化は急務であり、不動産鑑定士による的確な評価を活用していくべきである。

さらに、課税評価や担保価値の査定等、農地に対する鑑定評価のニーズは従前からあったが、農村の維持発展のため、農村地域への産業誘致の動き等も出てきている中で、新たなニーズは更に増えてくることが予想される。

### (3) 人材の確保・育成

このように、鑑定評価を始めとして不動産鑑定士が活躍できる場面は急速に多様化しつつあるが、その担い手である不動産鑑定士については、40代と60代の割合が高い一方で、その入り口となる不動産鑑定士試験の申込者は減少傾向にあり、特に20代、30代といった若年層の申込者数が大幅に減少している。

今後とも、優秀な人材を安定的に確保するためには、試験制度の改革を始めとする総合的な人材確保対策が必要である。その際、以上のような複雑化・高度化する経済社会の多様なニーズに応えるた

めには、専門家としての不断の研鑽による評価技術の維持・向上と高い職業倫理の確保がともに実現されなければならない。

### 第3 提言

本勉強会においては、以上のような不動産鑑定評価制度を取り巻く各般の課題について幅広く検討を行い、不動産鑑定評価制度が広く経済社会への貢献につながる制度となるよう、次のように基本的方向性を取りまとめた。

現在、不動産の利活用を巡っては、所有者不明土地問題対策や空き地・空き家問題対策、既存住宅（中古住宅）の流通活性化対策等様々な検討が行われており、不動産鑑定士に対し、新たな役割が期待される。

不動産鑑定評価制度の見直しについても、このような動向を踏まえつつ、より実効性の高いものとするべきであり、本勉強会としても、今後、必要な提言を行っていくものである。

#### 提言1 不動産鑑定士の役割の拡大

- ① 不動産に関する課題が山積する中、不動産評価の専門家である

不動産鑑定士に対する社会のニーズは今後ますます高まる。このため、従来の不動産鑑定評価の枠を超え、不動産鑑定士がこれまで以上に活躍できる環境づくりを行う。特に、不動産と一体の動産や、農地等の取扱いについては、法令上の取扱いを明確化・強化すべきである。

- ② 幅広い依頼者ニーズに対応する。既存住宅（中古住宅）に係る評価基準を見直し、個人依頼者にとってより依頼しやすい仕組みとする。

## 提言2 利用しやすい制度・体制づくり

- ① 不動産鑑定士、鑑定業者のコンプライアンス体制を強化する。

このため、日本不動産鑑定士協会連合会及び不動産鑑定士協会について法令上の位置付けを強化する。これに併せて、鑑定評価に関する質問や苦情相談対応、災害時における支援活動など団体活動を強化する。

- ② 具体的なコンプライアンス体制の強化策として、鑑定評価に対する不当な依頼を拒絶しなければならない旨を制度上明確化する。



### 提言3 不動産鑑定士の人材育成

- ① 不動産鑑定士の人材確保のため、チャレンジしやすい試験とする。例えば、公認会計士試験の論文式試験においては、科目合格制（2年間の試験免除制度）が導入されているが、不動産鑑定士試験においてもこれを参考に制度の見直しを行うべきである。
- ② 不動産鑑定士に対して、専門職業家としての一層の資質向上を目指す。このため、研修の受講を義務付ける。
- ③ 上記の研修の受講のほか、不動産鑑定士の知識・技能向上について、関係機関、業界団体等が必要な協力を行うべきである。

### 提言4 今後関係者が取り組むべき事項

本勉強会では、主として、不動産鑑定評価の制度面に着目した検討を行ったが、制度面にとどまらず、関係者が幅広く取り組むべきことを求めるものである。

- ① 不動産鑑定士は、依頼者のニーズに応え、不動産にとどまらず、広く資産評価に対応する。

- ② 経済のグローバル化に対応した評価基準等の見直しを行う。
- ③ 時代の変化に対応した評価手法等の開発に努める。特に、ビッグデータ、人工知能等の発展に対応した新時代の不動産鑑定に取り組む。
- ④ 価格の提示を含むコンサルティング業務に関する多様な事例集を作成し、普及に努める。
- ⑤ 依頼の注意事項や報酬等に関する鑑定評価の依頼者・利用者向けガイダンス等を整備し、周知する。
- ⑥ 依頼者・利用者向けの情報開示を充実する。
- ⑦ 不動産鑑定評価の専門性の深化に対応した研修を実施する。併せて、不動産鑑定士の特定の分野における専門性が分かるような仕組みの構築を検討する。
- ⑧ 案件の特性に応じて、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士を選定するための発注方式の在り方について、調査・検討を行う。