

第8回不動産鑑定士制度推進議員連盟総会報告

I. 日時 平成30年5月22日(火) 12:00~12:45

II. 場所 自民党本部 901号室

III. 出席者

国会議員：石原伸晃会長、野田毅最高顧問、保岡興治相談役、根本匠副会長、高市早苗副会長、金子恭之副会長、山本幸三幹事長、うえの賢一郎事務局長、小林茂樹事務局次長、山下貴司事務局次長、船橋利実議員、津島淳議員、葉梨康宏議員、小林鷹之議員、坂井学議員、宮下一郎議員、金子俊平議員、安藤裕議員、武村展英議員、中西健治議員

鑑政連：神戸会長、内田会長代行、田村幹事長ほか副会長及び副幹事長

連合会：熊倉会長、稲野辺副会長、長谷川専務理事ほか副会長、常務理事、理事

国交省：土地・建設産業局

IV. 議事

1. 開会

うえの事務局長の司会

2. 挨拶

① 石原会長より開会挨拶

地価は堅調に推移、従前のような面的・一体的動向ではなく、個別化・多極化の動向が顕著である。地価公示については地価の個別化動向をきめ細やかに反映するものとして一層適切に実施される必要がある。本日は、地価公示予算を始めとする各種要望をいただいております、その実施に向けて当議連として最大限の努力を払う所存です。

② 自己紹介

出席議員より、順次自己紹介と挨拶

3. ヒアリング

① 勉強会報告

うえの事務局長より説明

(1) 地価の個別化、多極化傾向における地価公示の在り方

(2) 不動産鑑定をめぐる事業環境の整備

等について検討する。

② 政治連盟、連合会からの要望

田村幹事長より、要望書についての説明。配布資料「要望書」

熊倉会長より、契約関係は各自治体と取り組む。東京大学の先生に有識者として参加してもらい、価格に重点を置かない受任者選定の検討を行う。公共事業に係る鑑定評価報酬基準の見直し(用地対策連絡会)に協力する。

神戸会長より、鑑定評価制度の持続的確立のためには当制度の根幹となる地

価公示等の在り方を広く、深く検討することが大切。よろしくご検討いただきたい。

4. 討議（意見交換）

国土交通省より、

- ① 地価公示予算については、しっかり確保したい。
- ② 所有者不明土地法案については、現在国会で審議中であるが、地域福利増進事業を行う場合の補償金等を裁定する際に鑑定士の知見が必要となる。
- ③ 契約については、自治体によっては随意契約を採用しており、全ての自治体で一般競争になっているわけではないが、鑑定評価業務の性格に即して契約方式を改善してくれるよう、品確法の議論なども参考にしながら進めたい。
- ④ 用対連基準は、平成 8 年以降大きな改正が行われていない。どこを改正し、どのような形式の基準であるべきなのかも含め、現在検討中である。

次いで、出席議員からの質疑応答が行われた。主なるものは次のとおりである。

- ① 議 員：平成 18 年以降競争入札が加速、特命随意契約と一般競争入札の割合やダンピングの状況等については把握している数値はありますか。

国 交 省：国の直轄事業は、企画競争を採用、随意契約ではあるが価格以外の点で競争する制度としている。また、契約方式や落札率については、連合会が調査しており、網羅的に調査は出来ないが、資料をご覧ください。

- ② 議 員：落札率分布にあるようなことがなぜ起こるのか、発注者が優位にあり、鑑定士の長期的な担い手の育成、鑑定評価の質の確保、という観点を踏まえて入札に付さないからこのようなことが起きる。このような場合は最低制限価格を設定すべきである。鑑定評価業務の発注は価格の競争だけでいいのか、質の低下を招いたらどうするのか。デフレ脱却の流れの中で、官が関与する分野でこのような賃金デフレが起きている。これは発注方式という制度的デフレであり、是正していかなければならない。競争入札は応札者が多ければよいということではないということ的前提に、鑑定評価業務の特性を踏まえた入札制度にすべきである。鑑定評価業務の特性を整理し、理論武装した上で議論ができるようにしなければならない。

連 合 会：ご指摘の点については、我々の宿題であると認識している。連合会において大学教授等と共に議論をしてきており、今般、鑑定評価とは何か、どのような入札方式があるべき姿なのかをまとめよ

うとしているところである。この取りまとめを踏まえ自治体とも議論して行きたいと考えている。

- ③ 議員：国有財産の処理等は鑑定士を信頼して成り立っている。適正な評価に際しては周辺地域の経済状況や景気の見通し等を頭に入れる必要があり、低価格では絶対にペイしない業務である。競争入札といえば聞こえが良いが、事業者にたたき合いをさせて良いなんてことは絶対にない。まずは、このような場合にはこのような入札方式でやるべきといったことを一度整理し、議連としても実際に取り組んでゆくことが必要である。

事務局：議連でもしっかり議論する。国交省においても連合会による自治体への働きかけを補強するような材料があれば提供していただきたい。

- ④ 議員：国有地の払い下げや不動産の証券化でも制度を支えている鑑定業界にあって、低価格入札の現実があるのであれば、公共工事における参加資格のように経験や地域精通性等で差別化するということも考えられるのではないか。

- ⑤ 議員：適正な評価を行うためには、地域の不動産会社等からの情報提供等の協力が必要である。情報提供義務とまでゆかなくても鑑定士の質問権のようなものを法令上に位置付けられないか。

国交省：不動産会社等と鑑定士とのネットワークの構築や信頼関係の醸成が重要であり、今後も勉強させていただきたい。

- ⑥ 議員：入札に関しては、ある県が悪しき前例を作ってしまったているが、過度の公平性に配慮しすぎたものであり、この状況に拍車がかからぬよう県議会を通じてモノを言っていかなければならないと考えている。

- ⑦ 議員：所有者不明土地問題や空き地空き家問題、配偶者居住権等について鑑定士の果たす役割は大きく期待している。鑑定士のPRを積極的に行い、鑑定士の役割、重要性について国民一般にアピールする必要がある。鑑定士の重要性が浸透すれば、今後の地価公示地点の拡大の議論も進めやすくなるのではないか。

- ⑧ 議員：各先生の意見に尽きるのではないか。地元から一つずつ改善して行くことが重要であり支援して行きたい。

5. 閉会

うえの事務局長より閉会挨拶

各種問題について顕在化できたので、今後の勉強会にて議論を行い、折を見て議連総会で報告したい。

以上



平成 30 年 5 月 22 日

不動産鑑定士制度推進議員連盟

会 長 石 原 伸 晃 様

日 本 不 動 産 鑑 定 士 政 治 連 盟

会 長 神 戸 富 吉

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

会 長 熊 倉 隆 治

要 望 書

I. 要望事項

I-1 地価公示予算の拡充

- 26,000 地点体制の維持と報酬単価の回復

I-2 所有者不明地新法制定に伴う不動産鑑定士の位置付け

- 利用権設定対価決定等に際しての不動産鑑定士活用の下位法令等での明確化

I-3 国会議員の政策担当秘書制度への位置付け

- 政策担当秘書選考採用審査認定委員会によって資格認定を受けた者の対象に「不動産鑑定士試験に合格した者」を加える

II. 支援・協力要請事項

II-1 不動産鑑定評価制度・運用の改善

- ① 昨年の議員連盟報告及び国土交通省懇談会提言の実現等
- ② 農地等、「不動産と動産の集合物」に係る業務拡大
- ③ 所有者不明土地・空き家の探索・利活用における不動産鑑定士の活用

II-2 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

II-3 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の見直し

- 社会情勢の変化に伴う諸動向を反映した見直しへの協力

各事項の説明

I. 要望事項

I-1 地価公示予算の拡充

地価公示制度は、都道府県地価調査、相続税路線価評価、固定資産税標準地評価及び公共事業に係る用地補償への信頼を確保するための制度インフラとして重要な役割を担っている。また評価地点の継続性は特に重要であり、31年度予算（平成32年1月実施分）においても26,000地点体制を維持すること、また、鑑定評価の品質保持のため、予算査定において切下げを受けた報酬を回復することを要望する。

I-2 所有者不明地新法制定に伴う不動産鑑定士の位置付け

利用権設定の対価の決定等に当たって、中立公正かつ専門的な不動産鑑定士の活用が、下位法令等で明確に位置付けられることを要望する。

I-3 国会議員の政策担当秘書制度への位置付け

国会議員の政策立案および立法活動等を専門的な立場から直接補佐するために政策担当秘書制度が創設され運用されているが、国会議員の政策担当秘書資格試験等実施規程第19条第1項第1号の規定（選考採用審査認定を受けることができる者の要件）には、司法試験、公認会計士試験、国家公務員採用I種試験、外務公務員採用I種試験または審査認定委員会が定める試験に合格している者が定められており、見直しが行われる際には、ここに法律と経済に精通する「不動産鑑定士試験に合格した者」を加えることを要望する。

II. 支援・協力要請事項

II-1 不動産鑑定評価制度・運用の改善

① 不動産鑑定士制度推進議員連盟による「今後の不動産鑑定評価制度在り方に関する報告」（平成 29 年 5 月）及び不動産鑑定評価制度懇談会（国土交通省）による「不動産鑑定評価制度の今後の方向性（当面の方策に関する提言）」（平成 29 年 7 月）の実現のため、国土交通省とともに最大限の取組を行うので、ご支援・ご協力を求める。あわせて、これらの取組が進み次第、必要な制度・運用の改善（法律改正を含む。）についても検討を行うので、ご支援・ご協力を求める。

② 農地等の保有より利用への流れを踏まえ、農地等に係る鑑定評価について、本年 3 月、当連合会において評価手法についての実務指針を作成し、国土交通省から都道府県等へ通知されたところである。今後、当連合会として、更に農業サイドや関係金融機関に働きかけるとともに、業界として実績を積むこととしており、農地等に係る業務拡大に関してご支援・ご協力を求める。

再生エネルギー発電施設（太陽光発電施設、風力発電施設等）や事業用不動産（ヘルスケア施設、病院施設等）等における「不動産と動産の集合物」の鑑定評価については、本年 3 月、当連合会において評価対象物の確認方法など総論的な研究報告を作成し、国土交通省から都道府県等へ通知されたところである。今後、当連合会として、それぞれの施設等に応じた各論的な検討を行った上で、業界として実績を積むことにしており、不動産と動産の集合物に係る業務拡大に関してご支援・ご協力を求める。

③ 地域力の向上を図るため、いわゆる所有者不明土地や空き家に関する探索・利活用における不動産の鑑定評価業務や各種コンサルティング業務等について取り組むべく、当連合会として実務を進めるに当たっての留意事項を作成していくこととしており、不動産鑑定士の活用に関してご支援・ご協力を求める。

II-2 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

鑑定評価の質と担い手の保持のため、依頼者等に対し、不動産鑑定評価業務の

性質（価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまない）を分かりやすく説明できるツール等の開発を進めるべく、当連合会内に「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）を設置して基本的な見解の取りまとめを進めている。今後は、この検討成果を踏まえて、当連合会等が国、地方公共団体等に働きかけを行うこととしており、このような取組について、ご支援・ご協力を求める。

II-3 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の見直し

公共用地の取得を行う行政機関等で設立されている中央用地対策連絡協議会理事會申合せによる「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」について、現在、国土交通省において進められている見直しのための検討に、当連合会としても調査等への協力を行っているところであり、このような取組についてご支援・ご協力を求める。

以 上