

平成30年12月6日

提 言 書

関係者 各位

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会

会長 関 野 肇

国、地方公共団体における用地売却・取得事務の適正なあり方

- 透明性
 - ・ 鑑定委任契約、評価中作業、評価書審査、自治体価格決定の可視化、登録化。
- 費用性
 - ・ 一元管理による効率化。
 - ・ 用地取得、売却手続きの円滑化。
 - ・ 国、地方公共団体の人材育成。
 - ・ 監査請求や訴訟等の回避。
- 適正性
 - ・ 用地取得・売却手続きの適正管理。
 - ・ トレーサビリティの確保。
 - ・ コンプライアンス（不動産の鑑定評価に関する法律及び関連する基準等に基づく契約手続きの遵守）。
- 公平性・客観性
 - ・ 客観的基準に基づく専門能力の審査。

基本的見解に基づく適切な鑑定評価の受任者選定方式

1. 顧問・相談員型

国、地方公共団体の不動産に関わる相談・助言を行う不動産鑑定士を複数人選任し、相談・助言業務の上、当該相談業務について鑑定評価を行う必要が生じたときは鑑定委任契約を結ぶ方式。

- ① 顧問・相談員の選任に当たっては、公募・推薦・面接・首長委嘱・議会承認等が考えられる。
- ② 顧問・相談員の選任に当たっては、必要とする人材の条件を精査し、客観的基準を作成する。
- ③ 顧問・相談員の選任期間については、2年程度の任期制が考えられる。

2. 従来型

国、地方公共団体の不動産評価に精通した不動産鑑定士を選任し、鑑定委任契約を結ぶ方式（国、地方公共団体が不動産鑑定士の評価精通性を審査）。

- ※ 基本的見解とは、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が公表した「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」をさす。
- ※ 不動産鑑定業者は、依頼者保護の観点から鑑定法上、鑑定評価書の交付義務を付されているが、鑑定評価の主体にはならない。したがって鑑定評価の主体である不動産鑑定士を選任し、これが署名を行うことを前提として不動産鑑定業者と契約することになる。
- ※ いずれの委任契約も相談業務等を含むことが通常であるため、予算措置としては報償費が望ましい。
- ※ 監査請求や訴訟が提起される場合を考慮し、相談員契約、鑑定委任契約から不動産価格決定、用地取得又は売却決定まで、鑑定評価の質を確保するための体制が必要である（第三者による鑑定評価書交付時の審査体制の導入、交付された鑑定評価書の登録制度）。