

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

平成 30 年 5 月 22 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

この基本的見解は、下記委員から構成される不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームによる提言を受けて、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が公式見解として公表するものである。

#### 不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チーム 委員等

座長	大橋弘	東京大学大学院経済学研究科教授
委員	富田裕	TMI 総合法律事務所 弁護士 一級建築士
	熊倉隆治	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会会長 不動産鑑定士
	稲野邊俊	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会副会長 不動産鑑定士
	今西芳夫	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会副会長 不動産鑑定士
	山下誠之	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会副会長 不動産鑑定士
	長谷川新	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会専務理事
	宮達隆行	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会常務理事 業務委員会委員長 不動産鑑定士
	倉田智史	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会業務委員会副委員長 不動産鑑定士

#### オブザーバー

	古川陽	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課長
	池田公隆	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価調査企画調整官

#### ワーキング・グループ

	佐藤裕人	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会主任研究員
	佐藤紀彦	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会理事 業務委員会委員
	伊矢野忠寿	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会理事 業務委員会委員
	岸本卓也	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会業務委員会委員
	及川季行	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会業務委員会委員
	加藤宏樹	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会主任研究員

## エグゼクティブ・サマリー

不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームでは、国、地方公共団体が依頼する、公共事業用地の取得、公有地の売却等のための鑑定評価を対象として、契約のあり方（受任者選定方式等）に関する検討を行い、以下の基本的見解をまとめた。

不動産鑑定評価の依頼にあたっては、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はなじまず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高いため、適切な受任者を選定できるような契約方式とすべきである。

### I. 不動産鑑定評価業務の性質

1. 不動産鑑定評価については、不動産鑑定士であれば誰がどのように行っても同じ結果が得られるとは限らない。適切な評価を行うためには、対象不動産の所在する地域への精通性が求められることは当然として、対象案件に適した専門的知識や経験を有し、専門家として十分な手順を尽くしつつ高度な専門的職能を発揮することが必要とされる。

しかしながら、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定では、専門的知識や経験が考慮されにくい。また、過剰な低価格（報酬）競争が起きることや業務内容に必ずしも合致しない報酬額が事前に固定されることにより高度な専門的職能が発揮されにくくなるため、鑑定評価の質（専門的知識や経験を反映した尽くすべき手順が適切に実施されていること）の低下（手順の欠落や不適當な手順の実施）を招きやすい。

これに対し、多くの場合依頼者は、業務に対する知識や経験が不足しがちのため鑑定評価の質の適否を判断することが難しい。

従って、不動産鑑定業務の受任者選定方式に、価格（報酬）に重点を置いた選定はなじまない。

2. 不動産鑑定業務は、契約の締結までに業務内容の重要な部分が確定しないことが多く、現地調査等の業務を開始してから業務内容やそれに対応する報酬額が確定することが多い。また、契約締結後に業務内容が変更になることも多い。

### II. 鑑定評価受任者選定の問題点

1. 鑑定評価の質の低下による売買価格等の信頼性や説明力への影響

価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価受任者選定が行われた場合、上記 I. 1. の不動産鑑定評価業務の性質による鑑定評価の質の低下が生じると、その鑑定評価書を参考とした国、地方公共団体の不動産売買価格等の信頼性や説明力に影響が生じかねない。

## 2. 不効率な業務プロセスによる国民経済的損失

上記 I.2. に記載のとおり、不動産鑑定業務は、不動産鑑定士が対象不動産の現地確認など業務を開始してから業務内容が確定することが多い。依頼者が、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を行う際には、業務内容と報酬額を業務開始前に確定させる必要があるが、上記の理由により、依頼者単独で業務内容と報酬額を確定して当該選定手続を開始することが困難である場合が多い。そのため、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続では、的確でない業務内容の確定による開始後の業務のやり直しや、依頼者と受任者で同じ調査を繰り返すなどの不効率が生じやすい。

## 3. 鑑定評価業務の担い手の質の低下による地域社会インフラ機能低下のおそれ

「価格（報酬）に重点を置いた競争による受任者選定方式」では、適正な報酬が確保されにくくなり、今後各地域で鑑定評価業務を担う者の質の低下が生じることが懸念される。

### III. 適切な受任者を選定するためあるべき契約方式

受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮されるべき事項は以下のとおりである。

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の選定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「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」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使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

上記 1. ～4. の事項を総合的に勘案して、適切な受任者選定方式を決定することが適切と考えられる。

#### IV. 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事後的なチェックの強化 その他公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等で検討すべき方策

以 上

## 目 次

I. 基本的見解を作成することとなった経緯 .....	5
II. 不動産鑑定評価の必要性 .....	6
III. 不動産鑑定評価業務の性質 .....	7
IV. 不動産鑑定契約に関する関係法令及び現行の契約実態 .....	8
V. 鑑定評価受任者選定の問題点 .....	9
VI. 適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式 .....	12
VII. 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その他連合会 等で検討すべき方策 .....	14

## I. 基本的見解を作成することとなった経緯

### 1. 国、地方公共団体の不動産鑑定依頼

不動産鑑定評価の依頼者は、主として国、地方公共団体等及び民間法人である。このうち国、地方公共団体は、公共事業用地の取得、公有地の売却等のために不動産鑑定評価を依頼し、その手続は会計法及び地方自治法の契約規定に則り行われている。

### 2. 従来の受任者選定方式

このような国、地方公共団体の依頼手続は、従来は特命随意契約が一般的であった。その理由は、不動産鑑定は不動産に作用する価格形成要因を分析し鑑定評価額を評定する一連の業務であるため、その価格形成要因や地域の不動産市場動向に精通し総合的に評価する能力が重要であり、業務を担う最適な不動産鑑定士は限定され、競争入札での選任には馴染み難いことであった。加えて、不動産鑑定は依頼段階では業務内容が不明確な場合が多く、報酬額の事前確定ができにくく競争入札に馴染まないと理解されていたからである。

### 3. 平成 18 年以降の動き

その後、社会動向の変化により、平成 18 年 8 月に「公共調達適正化について」（財務大臣通知）が発出され、国、地方公共団体の業務の委託において一般競争入札を導入する動きが見られるようになってきた。しかし、こうした動きは、不動産鑑定評価業務の依頼に支障をきたし、不動産鑑定評価の質の低下による国民にとっての経済的損失や不動産鑑定評価に対する社会の信頼の喪失を招き、また不動産鑑定評価業務の担い手が確保できないことにより社会インフラとしての不動産鑑定評価制度の持続性が毀損されかねない。

建設工事においては、価格競争優先から品質確保重視への転換が常識となっている中で、不動産鑑定においては、一部ではあるが、価格競争優先の選定が導入されている国、地方公共団体があり、その弊害の予防のための注意喚起を公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「連合会」という。）の社会貢献の一つとして行うべきである。

### 4. 本 P T による検討内容

以上を踏まえ、この度、不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームでは、国、地方公共団体が依頼する「不動産鑑定評価基準」に則った価格等調査（公共事業用地の取得・公有地の売却等のための鑑定評価）を対象として、契約のあり方に関する検討を行った。そして、最近の公共調達のあり方に関する諸研究や公共調達の品質確保に向けた取組みなどの諸成果を踏まえ、国、地方公共団体の不動産

鑑定評価業務の契約（受任者選定）のあり方に関する検討を行い、基本的見解をまとめた。

## 5. 基本的見解作成の目的

この基本的見解を連合会会員にとっての日常の活動の指針となるものとし、国、地方公共団体の関係者との相互理解を深め、地域の実情に応じた環境の整備に連合会、各地域不動産鑑定士協会連合会、各都道府県不動産鑑定士協会（以下、「連合会等」という。）が組織的に取り組むことで、依頼手続の的確性の確保を図り、国民社会に貢献しようとするものである。

なお、当然のことながら、諸法令等に抵触しないことに留意しながら行うべきものである。

## II. 不動産鑑定評価の必要性

### 1. 「不動産の鑑定評価に関する法律」・「不動産鑑定評価基準」の制定

不動産鑑定評価制度は昭和 37 年「公共用地取得に伴う損失補償基準要綱」の策定にあたり、それを補完する制度として提唱され、「宅地難に対処するための諸施策の推進を図り、宅地の流通の円滑化及び宅地価格の安定に資するためには、不動産鑑定評価に関する制度を整備してその発達を図り、合理的な土地価格の形成を可能にする必要があるとし、不動産鑑定評価制度の確立を提案」（要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン；以下「要説」；まえがき）され、昭和 38 年に法制化された。

翌年、「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」（旧基準）が出され、昭和 44 年に不動産鑑定士が規範とする統一的な基準として「不動産鑑定評価基準」が制定された。その後も、平成のバブル経済、バブル崩壊、JREIT の創設及びリーマンショックといった社会経済構造の大きな変化に対応すべく、改正が行われてきた。

### 2. 不動産鑑定評価が必要とされてきた背景

「不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちなものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となるものである。」（不動産鑑定評価基準）

### 3. 国、地方公共団体の行う財産に対する補償、譲渡及び貸付等の規定

#### ① 憲法第 29 条第 3 項



「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」

② 財政法第9条

「国の財産は、法律に基づく場合を除く外、これを交換しその他支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。」

③ 地方自治法第237条第2項

「第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」

これらの法令等により、国、地方公共団体は、「正当な補償」「適正な対価」による売却等が求められており、その根拠として、鑑定評価が利用されている。

公有地の売却・購入価格の妥当性を巡って各地の地方公共団体で起こされている住民監査請求の多くが、鑑定評価書を採用して、その売却・購入価格の妥当性を検証の上、売却・購入を決定していることを以て棄却されている実態がある。

### III. 不動産鑑定評価業務の性質

#### 1. 不動産鑑定評価業務の性質

不動産鑑定評価については、不動産鑑定士であれば誰がどのように行っても同じ結果が得られるとは限らない。適切な鑑定評価を行うためには、対象となる土地の位置、形状、環境、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（地域精通性）が求められることは当然として、対象案件に適した専門的知識や類似した業務の経験を有し、専門家として十分な手順を尽くしつつ高度な専門的職能を発揮することが必要とされる。

しかし、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定では、専門的知識や経験が考慮されにくい。また、過剰な低価格（報酬）競争が起きることや業務内容に必ずしも合致しない報酬額が事前に固定されることにより、高度な専門的職能が発揮されにくくなるため、鑑定評価の質（専門的知識や経験を反映した尽くすべき手順が適切に実施されていること）の低下（手順の欠落や不適當な手順の実施）を招きやすい。

これに対し、多くの場合依頼者は、業務に対する知識や経験が無いいため鑑定評価の質の適否を判断することが難しい。

従って、不動産鑑定評価業務の受任者選定方式に、価格（報酬）に重点を置いた選定はなじまない。

## 2. 「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」による業務の目的と範囲の確定及び不動産鑑定評価の業務手順

鑑定評価を行うにあたっては「不動産鑑定評価基準」に則り、手続の指針である「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（国土交通省事務次官通知、以下、「価格等調査ガイドライン」という。）に準拠することが求められる。「価格等調査ガイドラインに」においては、契約の締結前に、当該業務の目的と範囲等を確定し依頼者へ文書等（確認書という。）で交付することとされ、また変更が生じた場合は、変更の都度、依頼者に確認のうえ成果報告書（鑑定評価書を含む。）の交付までに変更した確認書を交付することとされている。

これは「業務の目的と範囲等については、契約の締結までに必ずしもすべての内容を確定できるとは限らず、現地調査等を踏まえ変更になる場合も多い」（「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針）ことを前提とした取扱である。「鑑定評価の手順は、フィードバックを通じてより精度の高い、より正確な判断へと到達する過程である。」（要説）という鑑定評価業務の本質に起因する。

業務内容が確定しない例を挙げれば以下のとおりである。

- ・面的に広がりを持つ土地を順次買収する際に、近隣地域を代表する標準的な土地を選定して鑑定評価を行う場合があるが、調査の結果、近隣地域を代表する土地として適当でないことが判明し、評価対象不動産を選定しなおすケース
- ・対象不動産の調査の結果、接面道路との間に他人の土地が存在するために建物建築に際して求められる接道義務を満たさないことから、標準的な土地として適当でないことが判明し、対象不動産を選定しなおすケース
- ・対象不動産の調査の結果、土壌汚染や地下埋設物の存在が疑われ、評価条件の設定や他の専門家の調査が追加的に必要になるケース
- ・宅地見込地としての評価の依頼を受けたが、調査の結果、農地として評価すべきであることが判明するケース

このように、不動産鑑定業務は、現地調査等の業務を開始してからその内容が確定することが多く、契約の締結までに、必ずしもすべての業務内容や業務内容に応じた報酬額を確定できるとは限らない。また、契約締結後に業務内容が変更になることも多い。

## IV. 不動産鑑定契約に関する関係法令及び現行の契約実態

### 1. 国、地方公共団体の業務委託方法に関する法令

国、地方公共団体の行う財産に関する補償、譲渡及び貸付等に際しての依頼方法

は会計法、地方自治法等の各法令に規定されており、原則として一般競争入札または、指名競争入札により行わなければならない。これらによりがたい場合に随意契約によることができる。

## 2. 現行の国の業務委託方式の実態

国の依頼について、従来、特命随意契約が採用されていたが、平成 18 年の財務大臣通知「公共調達適正化」以降、競争性のある依頼方式の採用へ大きく舵を切った。

多くの省庁においては、一定水準以上の業務知識を必要とする企画競争は行われにくいようであり、競争性を追い求めるあまり随意契約から一般競争入札への移行が見られ、その中には、鑑定評価について誤解した仕様書等による入札が行われている例も見受けられる。

その中であっても財務省・国交省は、鑑定評価の性質と重要性から価格（報酬）のみの競争に馴染まないことへの理解に立ち、一部依頼方式に企画競争を採用している。

## 3. 現行の地方公共団体の業務委託方式の実態

地方公共団体においては地域精通度が鑑定評価の精度を高めることへの理解もあって、特命随意契約を今も採用している例が多い。そこでは、予め一定条件を満たすことにより名簿に登録された者の中から順番に選定して恣意性を排除するなど透明性への工夫が見られる場合もある。

一方ここでも昨今、他業界の不正撲滅などのため、一般競争入札を採用する例が出てきており、後述のとおり重大な懸念がある。

また、中には財政事情により鑑定評価の依頼自体を制限するという地方公共団体も見受けられる状況にあるが、例えば、前述のとおり、公有地の売却・購入価格の妥当性に関する住民監査請求の多くが、鑑定評価により売却・購入価格の妥当性が検証されていることを以て棄却されているという事実がある

## V. 鑑定評価受任者選定の問題点

一般（指名）競争入札や少額随契（オープンカウンター方式等）にみられる価格（報酬）に重点を置いた競争による鑑定評価受任者選定がなされた場合を中心に、以下の問題点がある。

### 1. 鑑定評価の質の低下による売買価格等の信頼性や説明力への影響

前記Ⅲ. 1. 記載の不動産鑑定評価業務の性質により、価格（報酬）に重点を置いた

受任者選定が行われた場合、鑑定評価の質の低下が生じると、その鑑定評価書を参考とした国、地方公共団体の不動産売買価格等の信頼性や説明力に影響が生じかねない。

鑑定評価の質の低下の事例として、以下のような例がある。

① 某公社が複数物件の売却に際して価格（報酬）に重点を置いた受任者選定をした事例で、以下のような鑑定評価の質の低下が報告されている。（国土交通省から複数の不動産鑑定士が懲戒処分等を受けた例）

- ・重要な評価条件を鑑定評価書に記載しなかった。
- ・ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に示した後に鑑定評価の内容を大幅に変更した理由について合理的な理由が説明できなかった。
- ・実査（現地調査）を実施していなかった。
- ・鑑定評価書の内容に極めて説明不足の点等があった。

② 地方公共団体が、価格（報酬）に重点をおいた受任者選定をしたもので、鑑定評価の質が低下した事例として以下のような例が報告されている。

- A) 対象不動産の面積につき、登記簿面積と実測面積で数倍の開きがあるにも関わらず、現地での確認も行わず登記簿面積を採用して評価した例
- B) 市街化調整区域内の土地で、建物の再建築が不可能であるため建物建築が可能な土地に比べて大幅な価格の低下が見込まれるにも関わらず、そのことを考慮せずに評価した例
- C) 地方公共団体が所有する不動産の売却に際して、特別な条件を設定することなく正常価格の評価を行うのが通常であるにも関わらず、法令上の担保もなく「早期売却を前提」とする合理性を欠いた評価条件を附加して、低価格で評価した例
- D) 道路の拡幅目的での道路用地の買収のための評価において、本来現況（拡幅前）の接面道路の幅員を前提に評価すべきであるにも関わらず、「拡幅後の幅員を前提」とする合理性を欠いた評価条件を付加して、高価格で評価した例

③ 某民間会社の依頼した鑑定評価の質の低下が社会問題となったことを示す事例として、以下が報告されている。

東証1部上場の某社は、不動産鑑定業者による所有不動産の鑑定が適切におこなわれておらず、その鑑定結果に基づき作成していた有価証券報告書等の記載（棚卸資産及び固定資産）に誤りがある可能性があるとして、弁護士らによる第三者委員会を設置した。この第三者委員会は、不動産鑑定士の鑑定は不適

切で、有価証券報告書の訂正が必要との調査結果をまとめた。同社は数期にわたる有価証券報告書などを訂正した。

その第三者委員会が「訂正を要する不動産評価が行われるに至った原因と責任の所在」として当該不動産鑑定に関して指摘したのが以下の諸点であった。

- ・ 安易な専門家選定  
「不動産鑑定士であるということだけを理由に選定して、継続して不動産鑑定を依頼し続け、会社決算の基礎としていた」
- ・ 専門家への不相当な処遇  
「専門家に業務を依頼して、あるべき成果を獲得しようとするのであれば相応の費用の支払いは当然必要」  
「専門家によるサービスの提供は、その内容よりも必要となる経費の額が重要であると会社全体が認識していた」  
「このような認識の下では、外部の専門家に業務を依頼するとしても、あるべき成果を期待することは困難」
- ・ 不動産鑑定評価書に関する検証手続の不備  
「誰も内容を検証していなかった」  
「業界に携わる者が一目見れば、鑑定評価の内容に誤りが含まれていることが容易に理解できるようなものが存在する。」

## 2. 不効率な業務遂行プロセスによる国民経済的損失

前記Ⅲ. 2. に記載のとおり、不動産鑑定業務は不動産鑑定士が対象不動産の確認など業務を開始してから業務内容が確定することが多い。鑑定評価業務の依頼者が価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を行う際には、業務内容と報酬額を業務開始前に確定させる必要があるが、上記の理由により、依頼者単独で業務内容を確定して、当該選定手続の一環である業務内容を定める依頼関係書類（仕様書等）の作成を行うことが困難である場合が多い。

同様の理由で、依頼者・受任者側とも、業務開始前に報酬額の見積もりをすることも困難である場合が多い。

また、不動産鑑定業務は、独立性・客観性を強く求められるため、一連の業務に係る手続を不動産鑑定士が主体的に行う必要性もある。

しかしながら、実態として、依頼者が依頼関係書類の作成時までの作業を、任意の不動産鑑定業者に聞き取り等しながら行い、価格（報酬）に重点を置いた競争により受任者選定を行っている例があり、このような場合には以下の問題点がある。

- ① 鑑定評価の専門家ではない依頼者が、本来鑑定業務そのものである事項について、依頼関係書類を作成していることにより、的確でない依頼関係書類が作成されることが多く、国民経済上無駄を生じさせている。

- ② 依頼者が、鑑定業者への聞き取り等により適切に依頼関係書類を作成した場合でも、鑑定評価業務を受任した鑑定業者は、鑑定評価基準に則り最初から業務を行うため、依頼関係書類の作成までを担当した鑑定業者とほぼ同様の調査業務を繰り返すことになり、国民経済上無駄が生じている。仮に、仕様書作成までの業務に対する報酬が支払われていても、問題は同様である。
- ③ 依頼者の聞き取り等に対応する鑑定業者は、重要性の高い業務にもかかわらず結果的に無報酬での対応になる場合がある。また、当初見込んでいた業務量が大幅に増加した場合にも、報酬額が固定されたままの場合がある。適正な報酬が支払われないことは、社会的な資源配分を歪めている。

### 3. 鑑定評価業務の担い手の質の低下による地域社会インフラ機能低下のおそれ

価格（報酬）に重点を置いた競争による受任者選定方式では、不動産鑑定士の適正な報酬が確保されにくく、経済的基盤が脆弱となり、不断の勉強、鍛錬の意識を削ぐだけではなく、前記のような質の低下で社会の信頼を損なう事案が増えるようなことになってしまえば、今後、魅力ある職業として有能で誠実な人材の確保を期待することが出来なくなる。

更に、今回主として議論の対象としている公共用地の売買の適正性の確保のための利用以外にも、以下のような分野で不動産鑑定評価制度が利用され、国民社会を支える制度インフラと位置付けられているが、その制度を維持できなくなる可能性がある。

- ① 適正な土地取引の指標とするための評価
  - ・地価公示評価（毎年実施、平成 30 年 26,000 地点）
  - ・都道府県地価調査（毎年実施、平成 29 年 21,644 地点）
- ② 適正な課税をするための評価
  - ・相続税評価（毎年実施、平成 26 年約 34 万地点）
  - ・固定資産税評価（3 年に 1 度実施、平成 27 年約 44 万地点）
- ③ その他の評価
  - ・人口減少時代の地方創生への対応（コンパクトシティ化などによる、市街地再開発事業の権利調整に際する評価等）
  - ・大災害時のローン減免のための担保評価、津波被害地から高台へ移転する際の移転先の価格調査等
  - ・今後予想される所有者不明土地への対応

## VI. 適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式

受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮されるべき事項は以下のとおり

である。

1. 価格（報酬）に重点を置いた選定でないこと（注）
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  
例）・不動産鑑定業者の実績（国交省ホームページ開示情報による。）  
・不動産鑑定士の研修受講履歴（連合会ホームページ開示情報による。）  
・不動産鑑定士の実績（自己申告等による。）  
更に、依頼者の利便性向上のために、連合会は情報提供の充実に努め続ける。
  - ② 地域精通性  
例）地域での公的評価業務の受任実績
  - ③ 人的信頼性  
例）公職、団体役員、災害支援等のボランティア等の社会貢献実績等
  - 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（手順の工夫により質を維持しながらコストを最小限化する方策）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  
例）・上記3. ①記載の専門性に関しては、「不動産鑑定評価基準」の改正事項への対応状況など、不断の研鑽により専門性が適切に維持されているかについての考慮  
・上記3. ①記載の実績に関しては、必要十分と認められる合理的な根拠のある範囲で考慮  
・上記3. ④記載の生産性向上、イノベーション等の提案についての考慮
  - 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

※迅速に信頼性の高い受任者を選定する必要がある場合などに有効

- 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

※国、地方公共団体多数が一般に利用している報酬基準は、本来、随意契約による受任者選定が行われている場合の標準的な報酬額算定のために機能していたが、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定においては予定価格（上限価格）として使用されており、その結果として価格（報酬）の低下を通じて鑑定質の低下を招いている実態がある。

- ⑦ その他の地域の実情

上記1.～4.の事項を総合的に勘案して、適切な受任者選定方式を決定することが適切と考えられる。これらによって鑑定評価の質が低下するリスク、不効率な業務プロセスが減少し、鑑定評価業務の担い手の質の低下を防止する効果も見込まれる。

（注）国、地方公共団体によっては、鑑定評価業務の依頼に精通した鑑定官等のスタッフを擁することにより、精度の高い仕様書作成等と価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を実施している場合もある。しかしながら、このような対応が可能な鑑定官等を擁する公共機関は一部に限られる。

また、このような公共機関の依頼においても、価格（報酬）に重点を置いた選定に該当しない契約方式を採用することにより、仕様書作成等の業務初期段階から豊富な経験や高い能力をもつ不動産鑑定士が高度な専門的職能を発揮することで、より適正な鑑定評価業務が行える可能性がある。

## **VII. 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その他連合会等で検討すべき方策**

この基本的見解においては、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定に、鑑定評価の質の確保の点で問題があることを述べた。もとより、不動産鑑定士自身が、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならないことはいうまでもない。また、連合会等もそのために様々な方策を講じているところであるが、更に鑑定評価の質の確保を図るために前記VI. 記載事項以外に連合会等で検討すべき方策としては、以下が挙げられる。



## 1. 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

## 2. 依頼者プレッシャー通報制度の拡充

- ① 契約前の通報責任の追加
- ② 依頼者以外の利害関係者を通報の対象者に追加

## 3. 賠償責任損害保険制度の活用

既述のとおり、価格（報酬）重視の受任者選定方式では、受任者による手順の欠落、不適切な手順の実施を招きやすいことを考慮して、適正な受益と負担のバランスを考慮した保険制度に変更

## 4. 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

## 5. 内外への啓発活動

連合会等による国、地方公共団体との継続的な意見交換会等を実施することにより、依頼者と不動産鑑定業者の協働により鑑定評価の質を高める。

## 6. 鑑定評価業務の担い手の育成・確保のための一層の取組

適切な受任者を選定するための契約方式のあり方に加えて、鑑定評価業務の担い手の育成・確保のために必要なその他の方策の一層の検討に取り組む。

## 7. 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

この基本的見解を取組の第一歩として、今後、連合会等が基本的見解の利用により、国、地方公共団体と適切な受任者を選定する契約方式のあり方について協議等を行った結果については、情報の集約、整理、検討等を行い、一層の取組の向上につなげる。

以 上