

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

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