

鑑 99 号
令和 2 年 12 月 7 日

不動産鑑定評価の依頼者の皆様へ

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 吉 村 真 行
(職 印 省 略)

不動産鑑定評価の品質維持・向上のための情報提供について

不動産鑑定評価制度は、地価公示・都道府県地価調査を通じて土地取引の指標を国民に示しているとともに、公共用地取得の際の補償額算定、固定資産税・相続税等の課税、公有財産の処分価格決定等の場面で幅広く活用されており、制度インフラとして社会的に重要な役割を担っております。

質の高い不動産鑑定評価を行うためには、地域に精通し、専門的知識や経験を有する不動産鑑定士が十分な手順を尽くして高度な専門的職能を発揮することが必要なことから、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、依頼者の皆様にも鑑定評価業務の性質をご理解いただいたうえで、適切な鑑定業者（受任者）を選定できるような受任者選定方式を採用していただくことが重要です。

そのような考えのもと、本会では平成 30 年に、不動産鑑定評価業務の受任者選定についての基本認識を整理することを目的として、外部委員を交えた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、「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」を取りまとめいただき、本会の公式な見解として掲げております。

その後、国土交通省土地・建設産業局長から当職に宛て、「鑑定評価の依頼者である地方公共団体に対し、鑑定評価の品質確保、依頼方式に関する情報提供を行うなど、支援の充実・強化を図ること」が要請されており、本会としても鑑定評価の品

質確保、受任者選定方式に関する情報提供を行う等、依頼者の皆様に対する支援の充実・強化を図ることとしております。

そうした中で昨年土地基本法が改正され、同法に基づき令和2年5月に閣議決定された「土地基本方針」において、「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラであることから、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図る」ことが国の方針として示されました。

本会は今回の国の方針に賛同し、国の施策に対し可能な限りの協力を行う所存でございます。その一環として今般、依頼者の皆様に対する鑑定評価の品質維持・向上のための受任者選定方式に関する情報として、本会の公式見解である「[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](#)」を本会ホームページに掲載し、改めて広くお知らせすることといたしました。

今後も不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図るため、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等に努めてまいりたいと考えております。不動産鑑定評価のご依頼に際し、受任者選定方式等に不明な点等がございましたら、各都道府県不動産鑑定士協会及び本会にご相談をいただきますようお願い申し上げます。

以 上