

不動産投資市場戦略会議 資料

「不動産鑑定業将来ビジョンの策定」

— 不動産市場のインフラとしての機能拡充をめざして —

平成 22 年 11 月 22 日

社団法人 日本不動産鑑定協会

副会長 緒方 瑞穂

副会長 新藤 延昭

常務理事 熊倉 隆治



社団法人 日本不動産鑑定協会

不動産鑑定業将来ビジョンの策定



— 趣 旨 —

- 不動産鑑定業は、法制度がほぼ整い、半世紀の節目を迎えようとしている。
- この間、我が国の社会・経済の発展、国民生活の安定・向上に貢献してきた。
- 一方、業界を取り巻く環境変化も早く（グローバル化、ストック社会化、大都市再生等）、新たな市場ニーズへの対応が求められている。
- このようなニーズに的確に対応することにより、社会的な役割、社会・経済活動への貢献はさらに増し、その結果、業界の経営基盤の安定・発展にもつながる。
- 以上のような観点に立ち、業界の成長戦略の指針となるべき、「不動産鑑定業将来ビジョン」を策定するものである。
- その成果については、業界として自主的に実行していくものもあるが、制度改正・創設が必要なものについては、国に要請して制度の実現を図る。

不動産鑑定業将来ビジョンの基本的な骨格（例示的な構成）

現状

- ・不動産鑑定業者(3,350)の8割以上は事務所1・鑑定士1名の小規模業者
 - ・地価公示など公的土地評価業務への依存度が高い
- これら公的需要は、今後縮小する見込み
- ・企業会計における不動産の時価評価などの新たなニーズの発生

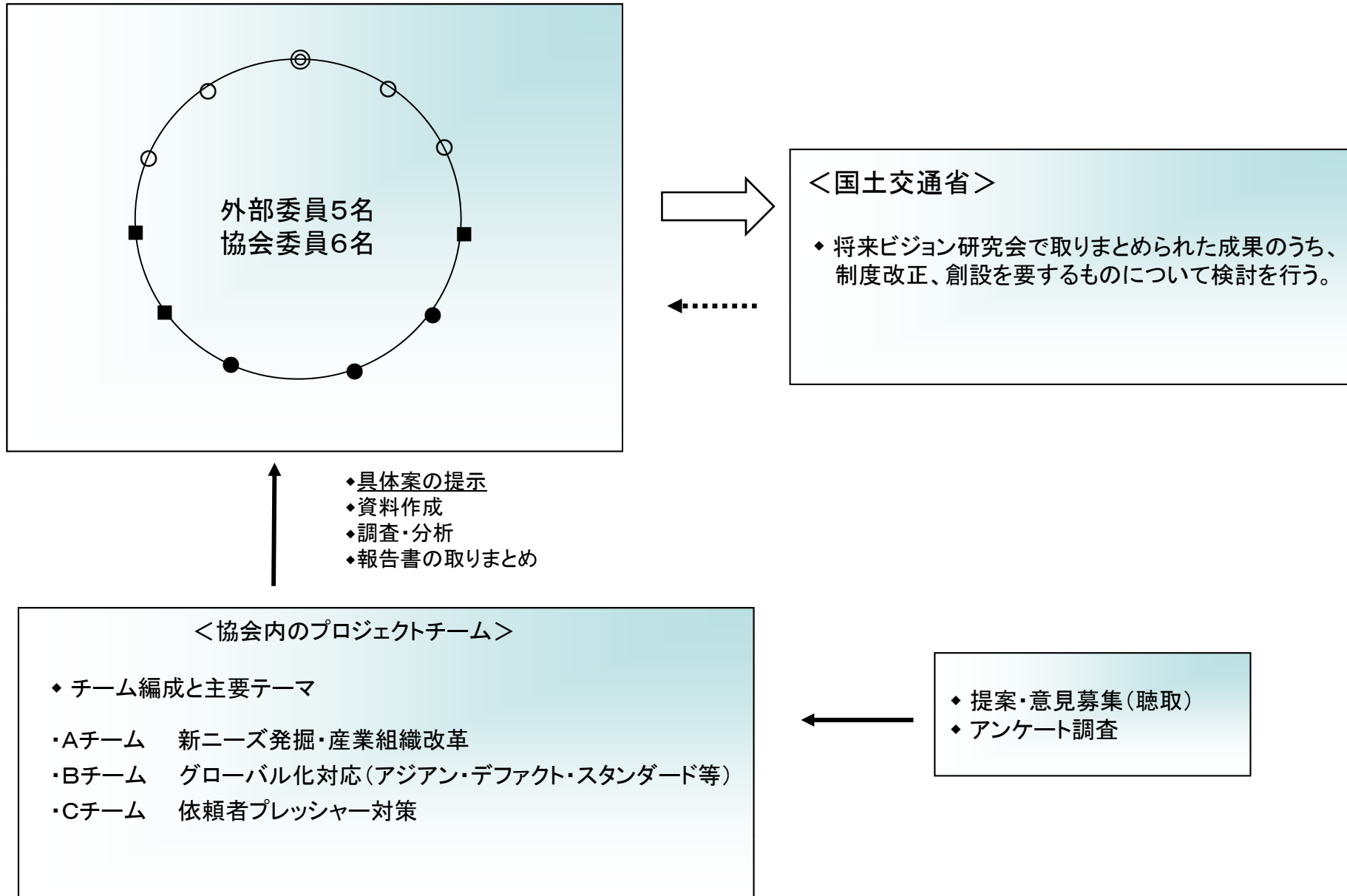
基本的視点

- ・海外プレーヤーを含む投資家が積極的な不動産投資を行う「強い経済」、国民が安心して不動産取引を行うことのできる「安心できる経済」の市場インフラとしての不動産鑑定評価等の確立
- ・証券化対象不動産、良質な中古住宅の流通による豊かな国民生活の実現、ADR(裁判外紛争解決)等、鑑定評価に対する民間からの新たなニーズに対応する経済活動の制度インフラとしての不動産鑑定制度の実現
- ・アジアでの日本の不動産鑑定制度の浸透(アジア・デファクト・スタンダード)による日本の不動産鑑定業の海外展開の可能性の追求、同時に日本の不動産市場への外資の呼び込みにも寄与

具体的方策

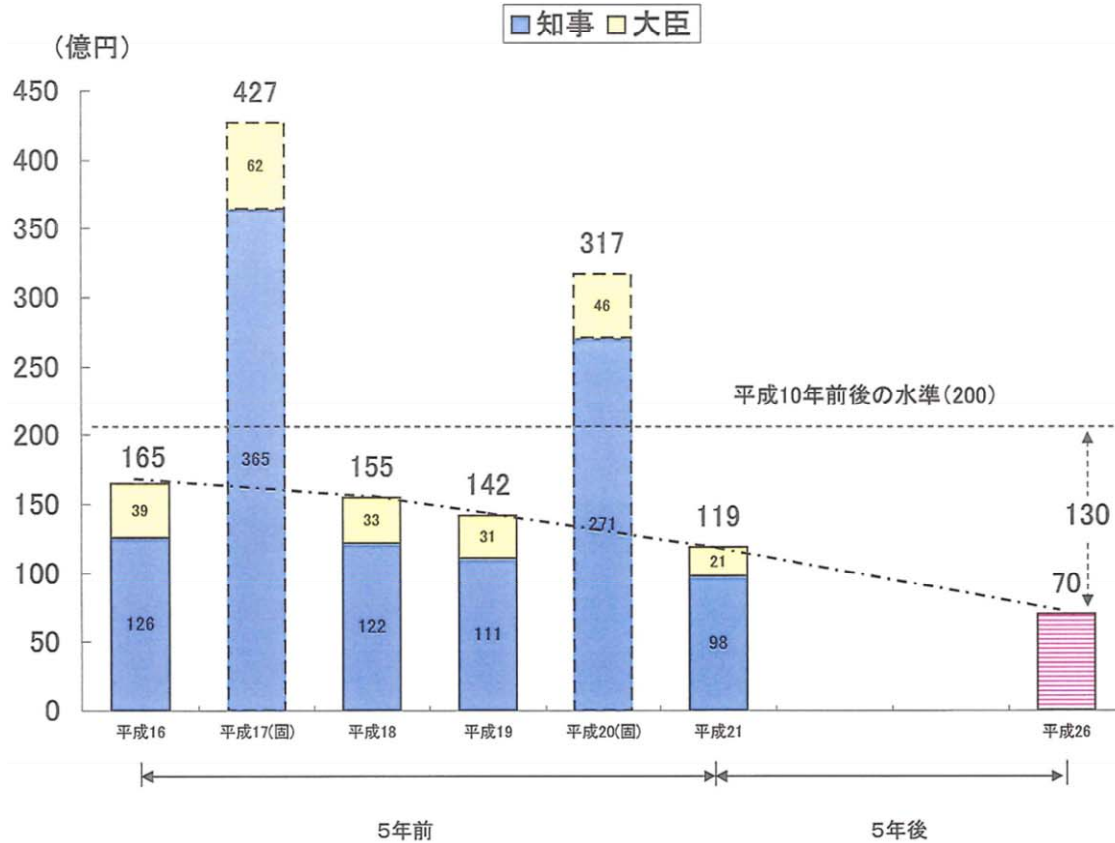
- ・海外投資家からのニーズに的確に対応する鑑定評価
- ・海外プロジェクトで不動産関連業界と不動産鑑定業界が連携したパッケージとしての不動産事業の海外展開の強化
- ・国際的に高い水準にある我が国の不動産鑑定制度のアピール
- ・不動産鑑定評価基準の見直しの検討(建物に係る鑑定評価の充実、海外投資家のニーズへの対応等)
- ・不動産鑑定信頼・ブランドの確立
- ・鑑定評価以外の「隣接周辺業務」についての魅力的な商品開発と営業力強化
- ・他分野の専門業者との分業・連携
- ・依頼者プレッシャー対策

「不動産鑑定業将来ビジョン研究会(日本不動産鑑定協会)」の位置づけ



(新ニーズ発掘・産業組織改革)

官公需売上高の推移
(減少分 ⇒ 新たな市場ニーズの開拓)



1. 実績値は「不動産鑑定業者事業実績」(国土交通省)による。
2. 地価公示及び地価調査は含まれていない。
3. 平成26年の数字は非固定資産税評価年としての推計値。

新潮流

- ・ストック社会化
- ・グローバル化
- ・大都市再生 等

新たな市場ニーズ(民需)の発掘

130億円

新たな施策メニュー

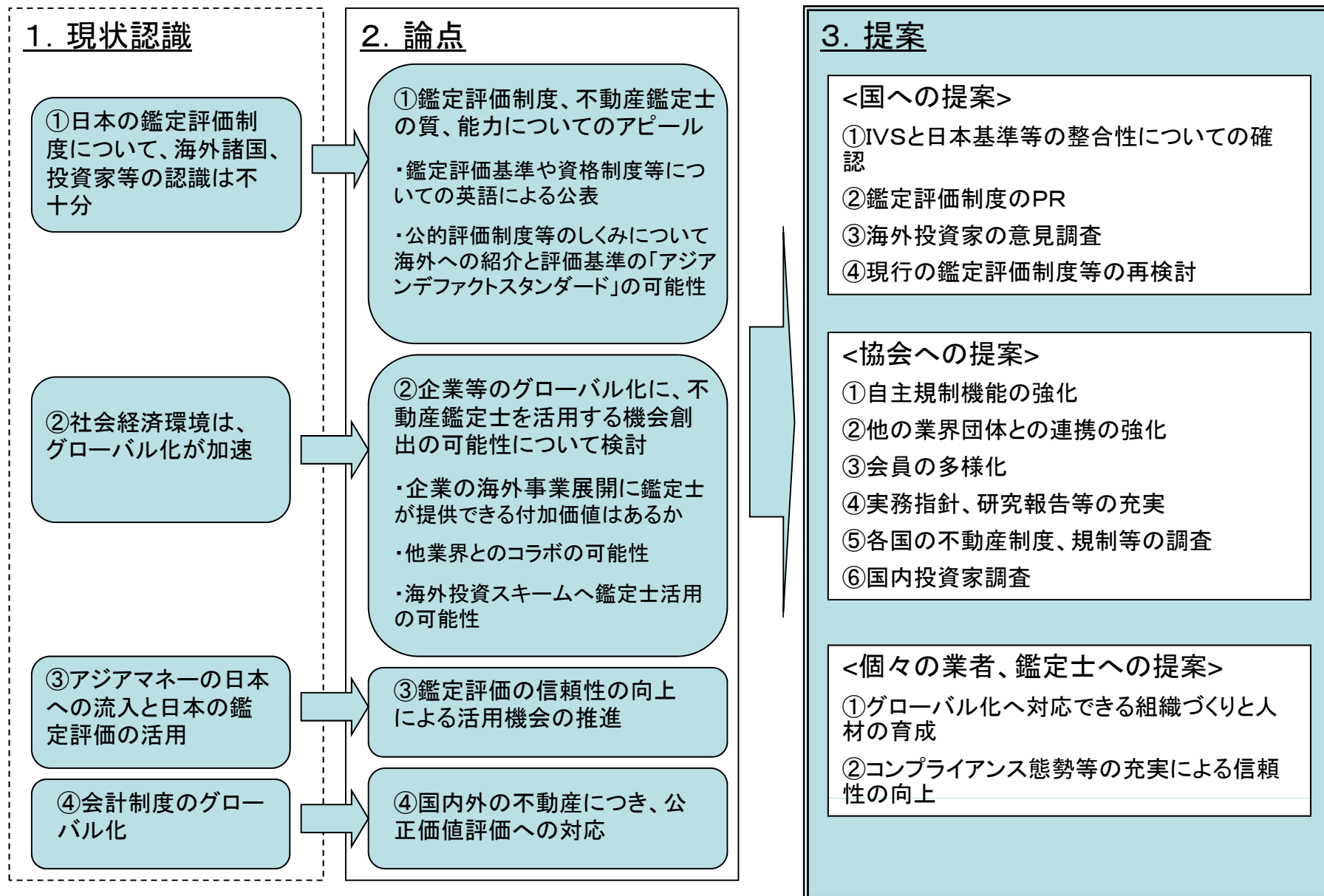
基本分類	方策(例示)
自らの改革	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産以外の財産評価 ・インデックスの開発 ・個人の不動産取引での価格アドバイス ・リート等における利害関係取引での意見書
制度の改正・創設	<ul style="list-style-type: none"> ・スコープオブワークによる鑑定評価の拡大 ・将来価格やレンジによる価格提示 ・価格の種類の見直しによる鑑定評価の拡大
規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・農業法人による農地借入等のための鑑定評価

研修等によるスキルの向上

市場ニーズに対応

ビジネスモデルの提示

(グローバル化対応)



(依頼者プレッシャー対策)

1 基本コンセプト

鑑定評価業務におけるクライアント・プレッシャーからの解放

2 不当鑑定評価の実質的背景

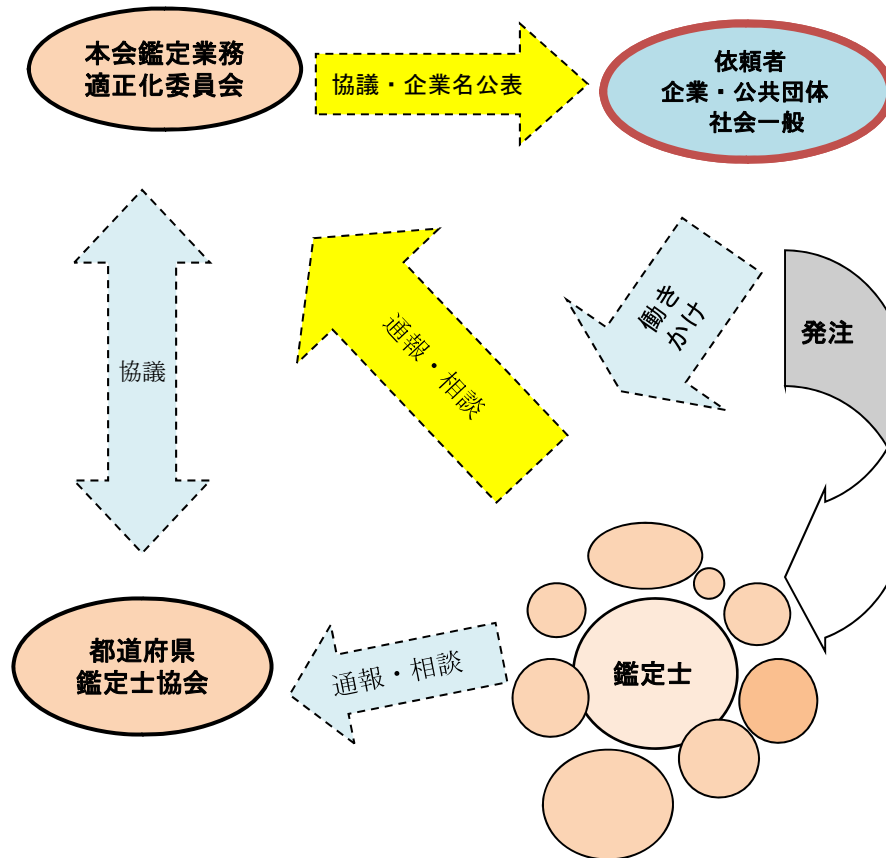
- ◇過去における不当な鑑定評価には、かならず依頼者からの鑑定士の独立性を侵害する働きかけがその背景にある。
- ◇クライアント・プレッシャーの具体的内容は、依頼者による「鑑定評価額の誘導」又は、依頼者による「妥当性を欠く評価条件の設定」である。
- ◇かかる事案に対する国土交通省の指導では、「依頼の謝絶」を要請しているが、倫理的要請の域を脱せず十分な効果が見られない。
- ◇クライアント・プレッシャーは、その結果として一般国民・一般投資家・株主等に対する犯罪的行為に繋がることを依頼者側が認識しなければならない。
- ◇また、クライアント・プレッシャーは、不当鑑定評価を誘導することだけでなく、鑑定報酬の過度な低廉化に繋がっていることも否めない。

3 協会の対応(仕組み作り)

個人では依頼者のプレッシャーに対抗し難い。

- ◇プレッシャーを受けた場合の通報制度
- ◇不当な働きかけを行った依頼者の名称公表(社会的制裁)の仕組み
- ◇価格等調査ガイドラインに基づく承諾書・確認書への警告記載、その他広報。
 - <例> “鑑定評価額を誘導した企業名等の公表制度があります”
- ◇個人ではなく協会としての謝絶の仕組み作り

仕組みのイメージ図



○協会がこの仕組みを保有していることだけでも抑止力となる