

## 鑑定協会のビジョン実現に向けた取り組み工程表(案)

・短期:1年以内  
 ・中期:2~3年  
 ・長期:3年超

取り組みの主体	項目(頁)	課題の内容	求める成果の内容	期間	
企画委員会	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (5) 24頁	他の専門家・関連団体との連携・協力	他の専門家との連携・協力に関するルール・仕組み作り ・他の専門家との連携・協力に関するルール・仕組み作り		
	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 20頁	研修の充実	鑑定協会事務局の体制強化	鑑定協会事務局の人員の補充や専門部署の創設	
総務財務委員会	(11) 28頁	業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定	鑑定協会事務局の体制強化	専従者の整った体制の整備	
	業務推進委員会	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (4) 23頁	他の鑑定業者との連携・協力	他の鑑定業者との連携・協力に関するルール・仕組み作り	他の鑑定業者との連携・協力に関するルール・仕組み作り
(6) 25頁		小規模業者のサポート体制の整備	地域連合会・士協会を中心とした小規模業者のサポート体制の整備	上記(1)~(5)における取り組みを通じた小規模業者のサポート体制の整備 ・新規業務について、依頼者となる可能性のある業界団体等に積極的な広報活動を行うなど、業務拡充の窓口になることや受託審査・報告書審査等大量評価の際の取り纏め対応等の検討	
(6) 25頁		小規模業者のサポート体制の整備	鑑定業者・鑑定士が、その規模や専門性等に応じた業務展開を行えるようなサポート体制の整備	「不動産鑑定業ビジネスモデル」について、鑑定業者・鑑定士の規模や専門性等に応じた業務展開の検討	
Ⅱ.4.今後業務の拡大が期待される分野					
(1) 13頁		「住宅」に関する業務	業務内容や成果報告書に関する業界の統一ルールの策定	価格等調査ガイドライン対応も含めた受託から成果報告書の交付までのルール、評価のための統一フォーマット、依頼者向けの指針等の策定	
(2) 14頁		「農地」に関する業務	鑑定士を活用することのアピール	鑑定士を活用することの有用性を、農業関係者等に対してアピールする	
(6) 18頁	「不動産以外の評価」業務	鑑定士が不動産以外の評価を行うための統一ルールの整備	国土交通省、鑑定協会、関連団体を含めた研究会を発足するなどして、統一指針を策定のうえ、研修による普及を行う		

取り組みの主体	項目(頁)	課題の内容	求める成果の内容	期間
情報安全活用委員会	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (2) 情報・データベースの整備 21頁	情報・データベースの整備	・情報・データベースの整備	
新スキーム特別委員会 情報安全活用委員会 鑑定評価業務適正化特別委員会	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (3) 取引価格情報提供制度(新スキーム)を通じた事例の収集・管理・利用体制の整備 22頁	新スキームを通じた事例の収集・管理・利用体制の整備	新スキームを通じた事例の収集・管理・利用体制の整備	
法務鑑定委員会 調査研究委員会	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (11) 業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定 28頁	業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定及び鑑定評価基準等の検討等	・住宅評価、建物評価の精緻化、定期借地権評価、農地評価、不動産以外の評価等に関する指針等の策定 ・鑑定評価基準等を検討し、必要に応じて、これらの改正等を提案 ・鑑定評価基準委員会(仮称)等、鑑定評価基準等を常に検討する体制の整備 ・財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会の常設化	
	Ⅱ.4.今後業務の拡大が期待される分野 (1) 「住宅」に関する業務 13頁	精緻な建物評価や定期借地権評価に関する指針等の策定	・他の専門家・関連団体と連携・協力して、建物評価の精緻化、定期借地権評価の研究等に取り組む ・その結果を踏まえ、実務指針等の策定・改定や鑑定評価基準改正の提言を行う	
調査研究委員会	Ⅲ.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (5) 他の専門家・関連団体との連携・協力 24頁	他の関連団体との連携・協力による指針等の作成や研修等の実施	・精緻な建物評価に関する指針等の策定 ・定期借地権の評価に関する指針等の策定	
	(11) 業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定 28頁	業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定及び鑑定評価基準等の検討等	・住宅評価、建物評価の精緻化、定期借地権評価、農地評価、不動産以外の評価等に関する指針等の策定 ・鑑定評価基準等を検討し、必要に応じて、これらの改正等を提案 ・鑑定評価基準委員会(仮称)等、鑑定評価基準等を常に検討する体制の整備 ・財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会の常設化	

取り組みの主体	項目(頁)	課題の内容	求める成果の内容	期間
調査研究委員会	(12) 29頁 鑑定評価基準等の見直し	新たなニーズや実務の進展に対する鑑定評価基準等の改正について検討	新たなニーズや実務の進展に対する鑑定評価基準等の改正について検討	
	II.4.今後業務の拡大が期待される分野 (1) 13頁 「住宅」に関する業務	精緻な建物評価や定期借地権評価に関する指針等の策定	・他の専門家・関連団体と連携・協力して、建物評価の精緻化、定期借地権評価の研究等に取り組む ・その結果を踏まえ、実務指針等の策定・改定や鑑定評価基準改正の提言を行う	
調査研究委員会 及び 業務推進委員会	(4) 16頁 マーケットレポート、有効利活用方策に関する業務	専門家である鑑定士の精緻な市場分析に裏付けられたマーケットレポート・有効利活用方策	専門家である鑑定士の精緻な市場分析に裏付けられたマーケットレポート・有効利活用方策	
調査研究委員会 又は 地価調査委員会	II.4.今後業務の拡大が期待される分野 (2) 14頁 「農地」に関する業務	農地の評価方法の確立	・研究の取り組みにより、農業生産性に基づく収益方式による評価手法を開発する	
		農地のデータ整備	・農地のデータベース化等基礎データの整備を行う	
研修委員会	III.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 20頁 研修の充実	新規分野や高度な専門分野について、鑑定業者・鑑定士が知識・技能を習得できるような環境の整備	・研修単位の付与に関するルール作り ・研修メニューの充実	
		地方における鑑定業者・鑑定士の研修機会の確保	・インターネットやDVDによる研修等、時と場所を選ばずに研修を受講できる方式の導入	
国際委員会	III.2.グローバル化への対応 (1) 31頁 日本の鑑定評価制度等、鑑定士の質・能力等について、海外への情報提供の推進	鑑定協会HP等の見直しによる英文情報の積極的発信	鑑定協会HPの改善を行い、日本の鑑定評価制度等や鑑定士の質・能力等について英語でのアクセスが可能な情報を拡大する。	
	(2) 32頁 日本企業等の海外進出、海外投資へ鑑定士を活用する機会の創出	日本企業等の海外進出、海外投資へ鑑定士を活用する機会の創出	情報インフラの整備・発信。不動産業界とのコラボ等につながる基盤の整備	

取り組みの主体	項目(頁)	課題の内容	求める成果の内容	期間
国際委員会	(3) 35頁 海外からの日本国内不動産投資において、鑑定士の活用機会の推進	作成可能な英文の資料等につき具体的に検討。IVSと日本の鑑定評価基準との整合性について確認し、会員に啓蒙普及する研修会等を実施。海外投資家等からの英語による鑑定評価書等の依頼における、英訳、形式、日本基準の価格の種類等用語の説明等の統一を含む指針の必要性を検討。	・公正価値評価への対応により柔軟な対応が可能となる評価制度の検討 ・実務指針、研究報告等の充実 ・外国語による評価書発行にあつての用語の統一等。	
	(4) 37頁 アジア・デファクト・スタンダード実現に向けての提案	・アジア諸国に対し、我が国の鑑定評価制度等を紹介し、我が国の鑑定評価制度等につき興味を有する国に対して、海外からの人材受け入れ、或いは国土交通省や鑑定協会からの人材の派遣等により紹介を行っていく。 ・日本における不動産実務に関連する横断的な研修会を不動産業界と連携して実施する。 ・大学に不動産評価講座等の開設等による受け入れ体制の整備を行う。 ・日本固有の不動産慣行に関するものを整理し、IVS等をも参考としたグローバルな基準として実務的に対応可能なものとして発信。	・アジア諸国に対し、我が国の鑑定評価制度等を紹介し、我が国の鑑定評価制度等につき興味を有する国に対して、海外からの人材受け入れ、或いは国土交通省や鑑定協会からの人材の派遣等により紹介を行っていく。 ・日本における不動産実務に関連する横断的な研修会を不動産業界と連携して実施する。 ・大学に不動産評価講座等の開設等による受け入れ体制の整備を行う。 ・日本固有の不動産慣行に関するものを整理し、IVS等をも参考としたグローバルな基準として実務的に対応可能なものとして発信。	
	II.4.今後業務の拡大が期待される分野 (3) 15頁 「財務諸表作成」に関する業務	IFRSにおける公正価値評価及びグローバルな鑑定評価ニーズへの対応	・IVSと我が国の鑑定評価基準との整合性が重要であり、国土交通省と鑑定協会との連携、さらには、国際評価基準審議会(I VSC)との連携を強化する	
広報委員会	III.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (13) 30頁 不動産鑑定業及びその業務内容に関する広報活動	鑑定業及びその業務内容に関する広報活動	・鑑定協会HP等において、鑑定評価の専門用語や業務内容をわかりやすく紹介する	
	(14) 30頁 鑑定業者・鑑定士に関する情報公開の充実	依頼者が業者選択に資するような情報提供システムの構築	・インターネット等を利用した情報提供システムの構築 ・鑑定業者・鑑定士に関する情報内容:業務実績、従業員数、業務内容、経歴、研修履歴、得意分野等 ・得意分野の把握方法:鑑定業者に対する、特殊な評価(財団評価、土壌汚染地評価、ゴルフ場・ホテル等の評価等)の実績についてのアンケート	

取り組みの主体	項目(頁)	課題の内容	求める成果の内容	期間
広報委員会	II.4.今後業務の拡大が期待される分野 (1)「住宅」に関する業務 13頁	鑑定士を活用することのアピール	・外部の鑑定士を活用することの有用性を、不動産流通業界、金融業界、社会福祉協議会等との調整・協議を踏まえてアピールする	
証券化等鑑定評価特別委員会	II.4.今後業務の拡大が期待される分野 (5)売却・購入アドバイザー、CRE・PRE戦略マネジメントに関する業務 17頁	売却・購入アドバイザー・CRE・PRE戦略マネジメント、人材育成と他の専門家との連携協力。マーケティング・ブランド・提携戦略の検討	ニーズに対応した業務を行う	
財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会	(3)「財務諸表作成」に関する業務 15頁	鑑定業界としてのルールの実用面の整理	・鑑定業界としてのルールのフォローアップ及び必要に応じた改正等 ・日本公認会計士協会及び企業会計基準委員会との連携・協力	
		「財表価格調査の基本的考え方」で挙げられた評価目的以外の評価依頼への対応	・財務諸表作成目的の不動産評価全般に関する包括的な指針等の策定	
鑑定評価業務適正化特別委員会	III.1.専門性と信頼性の向上に関する提案 (7) 自主規制の強化と依頼者プレッシャーへの対応 25頁	自主規制の強化	・倫理研修の実施 ・各種規定の周知徹底と懲戒等の罰則に関する運用強化	
		依頼者プレッシャーへの対応	・依頼者プレッシャー通報制度の創設 ・依頼者からの経営者確認書の受領義務、成果報告書への記載事項の追加等	
	(8) 態勢の整備 26頁	信頼性・透明性の向上	業者等における受託審査・報告書審査体制・コンプライアンス態勢等の整備	
	(9) 報酬制度の見直し 27頁	依頼者に対して報酬の根拠を示すための考え方の整理	・労働コストや作業量を考慮した見積り方法等報酬に関する考え方の整理	
	(10) フォローアップ機能及びモニタリングの強化 28頁	各種ルールが遵守されるように、必要な措置を講じる	各種ルールの遵守状況等の調査及びこれらの周知徹底並びにこれらの改正等の検討・提案	

取り組み の主体	項目(頁)		課題の内容	求める成果の内容	期間
公的土地評価 委員会	新規 提案 事項	固定資産税評価に 係るシステム評価(路 線価付設業務等)及 び建物評価業務への 参入の可能性につい て	地域の実情に応じた取り組み 方、ノウハウの修得方法を 検討	検討結果を会員へ情報提供 する	