

# 不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律

(平成一六年六月二日法律第六六号)

## 一、提案理由(平成一六年五月一日・参議院国土交通委員会)

国務大臣(石原伸晃君) ただいま議題となりました建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案及び不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

……………(略)……………

次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案につきまして申し上げます。

今日、不動産市場の構造変化に伴い、不動産の取引や投資に当たっては、リスクを考慮し、利便性・収益性といった利用価値に見合った価格を見極める必要性が高まっています。

この法律案は、このような状況を踏まえ、不動産取引の円滑化及び適正な地価の形成に資する観点から、地価公示の対象区域を見直すとともに、不動産鑑定士等が、不動産の鑑定評価の専門家に期待される役割を将来にわたって的確に果たしていくことができるよう、不動産鑑定評価制度を充実しようとするものであります。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、地価公示について、現行の都市計画区域内に加えて、都市計画区域外の土地取引が相当程度見込まれる区域をその対象とすることができることとしております。

第二に、不動産鑑定士等の業務に関して、不動産の鑑定評価のみならず、不動産鑑定士等が、その名称を用いて、不動産の取引や投資に関する相談に応じる業務等についても、その適正な遂行を確保するため、守秘義務、監督等が及ぶよう措置することとしております。

第三に、不動産鑑定士の資格取得制度について、その資質の向上を図ると同時に資格を目指す者のすそ野を広げる観点から、全体としては簡素合理化を図りつつ、実務能力の修得課程を充実させることとしております。

その他所要の規定の整備を行うこととしております。

以上が建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案及び不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案を提案する理由です。

これらの法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

## 二、参議院国土交通委員長報告(平成一六年五月一四日)

輿石東君 ただいま議題となりました二法律案につきまして、国土交通委員会におけ

る審査の経過と結果を御報告申し上げます。

……………（略）……………

次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案は、地価公示の対象区域の拡大、不動産鑑定士等の行う業務の適正な遂行を確保するための規定の整備、不動産鑑定士の資格取得制度の簡素合理化等の措置を講じようとするものであります。

委員会におきましては、二法律案を一括して議題とし、既存不適格建築物の耐震化等による安全性の向上、違反建築物の是正対策と定期報告制度の充実、特例容積率適用地区の導入による影響、地価公示制度の現状と今後の在り方、不動産鑑定士資格取得制度の見直しと人材の確保方策その他について質疑が行われましたが、詳細は会議録によって御承知願います。

……………（略）……………

次いで、順次採決の結果、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律案は多数をもって、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案は全会一致をもって、いずれも原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、二法律案に対しそれぞれ附帯決議が付されております。

以上、御報告申し上げます。

附帯決議（平成一六年五月一三日）

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、地価公示制度については、土地取引及び固定資産税等の課税など、国民生活に深く関わることにかんがみ、その公正性及び透明性を確保し、公示価格への信頼が損なわれることのないよう一層の努力を払うこと。

二、不動産鑑定士等の業務の遂行に当たっては、業務が適正に行われるよう努め、依頼者や第三者の信頼の保護に万全を期すこと。

また、高度な知識・経験・判断力が体得できるよう充実した研修機会が確保され、多様化・高度化している不動産鑑定評価のニーズに通用し得る専門的な能力が養成されるよう配慮すること。

三、不動産鑑定士試験制度が簡素合理化されることにかんがみ、その管理・運営に当たっては、優秀な資質を有する人材を将来に渡って確保するとともに、実務修習の充実に図りその能力の習得について適切に対応すること。

四、今後の地価公示制度については、官民の不動産取引価格情報の公表への取組みの動向等を勘案しつつ、見直しを含め、その在り方についての検討を行うこと。

右決議する。

三、衆議院国土交通委員長報告（平成一六年五月二五日）

赤羽一嘉君 ただいま議題となりました両法律案につきまして、国土交通委員会における審査の経過及び結果を御報告申し上げます。

……………（略）……………

次に、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案について申し上げます。

本案は、今日の不動産市場が実需中心の市場へと構造的に変化する中、不動産の取引や投資に当たっては、価格変動のリスクを考慮し、利便性、収益性といった利用価値に見合った価格を見きわめる必要が高まっている状況を踏まえ、不動産取引の円滑化と適正な地価の形成を図るための措置を講じようとするものであります。

その主な内容は、

第一に、地価公示の対象区域を拡大すること、

第二に、不動産鑑定士等が不動産の取引や投資に関する相談に応じる業務等について適正な遂行を確保するための規定を整備すること、

第三に、不動産鑑定士の資格取得制度を簡素合理化すること  
などであります。

両法律案は、参議院先議に係るもので、去る五月十四日本委員会に付託され、十九日石原国土交通大臣からそれぞれ提案理由の説明を聴取いたしました。

……………（略）……………

次いで、不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案について質疑に入り、質疑終了後、採決いたしました結果、本案は全会一致をもって原案のとおり可決すべきものと議決した次第であります。

なお、本案に対しましても、不動産鑑定士等が行う鑑定評価等業務が適正に行われるよう指導監督することなど、五項目の附帯決議が付されました。

以上、御報告申し上げます。

附帯決議（平成一六年五月二一日）

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺憾なきを期すべきである。

- 一 公示価格は、一般の土地の取引に対して指標を与えるとともに、公的土地評価の根幹となる価格であることにかんがみ、公示価格への国民の信頼を高めるため、一層の公正性及び透明性を確保するとともに、路線価及び固定資産税評価との均衡が図られるよう、鋭意努めること。
- 二 不動産鑑定士等の鑑定評価等業務については、依頼者や社会からの信頼を高めるため、その業務が適正に行われるよう指導監督すること。

また、不動産鑑定士等以外の者が行うコンサルティング等の業務についても、国民の利益を保護する観点から、その業務が適正に行われるよう対処すること。

- 三 新たな不動産鑑定士資格取得制度の実施に当たっては、資格の取得を目指す者の裾

野を広げつつ、優秀な人材が確保されるよう適切な運営に努めること。また、実務修習について、期間や費用負担が修習生にとって過度の負担となることのないよう配慮しつつ、修習の充実を図ること。

四 不動産鑑定士等の団体が行う研修については、多様化・高度化している不動産鑑定評価等の業務のニーズに対応する高度な専門能力の維持・向上が図られるよう、研修内容、研修レベル等について適切に指導すること。

五 地価の個別化の進行等による不動産市場の変化に伴い、実際の不動産取引価格に関する情報の提供が求められていることにかんがみ、取引価格情報を提供する仕組みの構築を含め、地価公示のあり方についての検討を行うこと。