

不動産鑑定士の人材育成について(現状)

国土交通省 土地・建設産業局

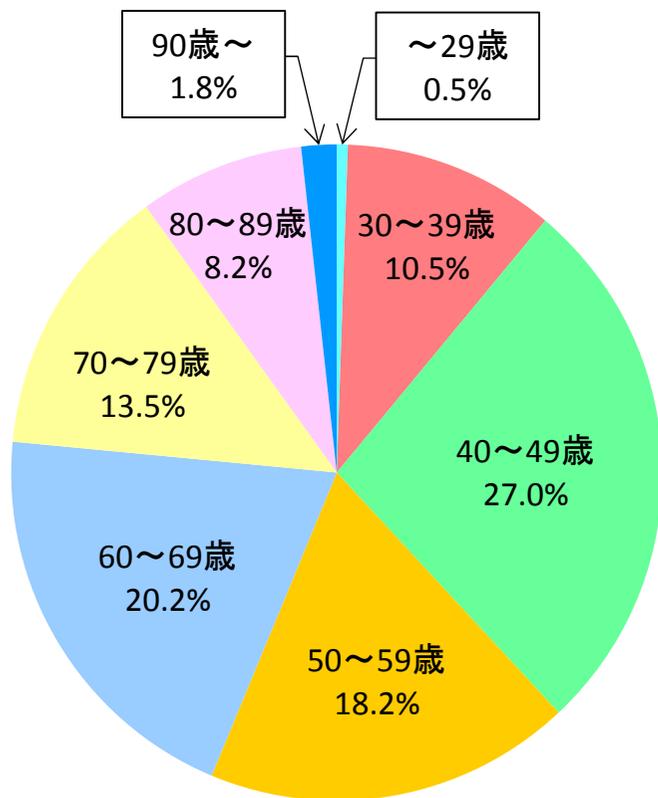
地価調査課

平成28年10月

1. 不動産鑑定士の特性 ①年齢構成、現在の勤務先の業種

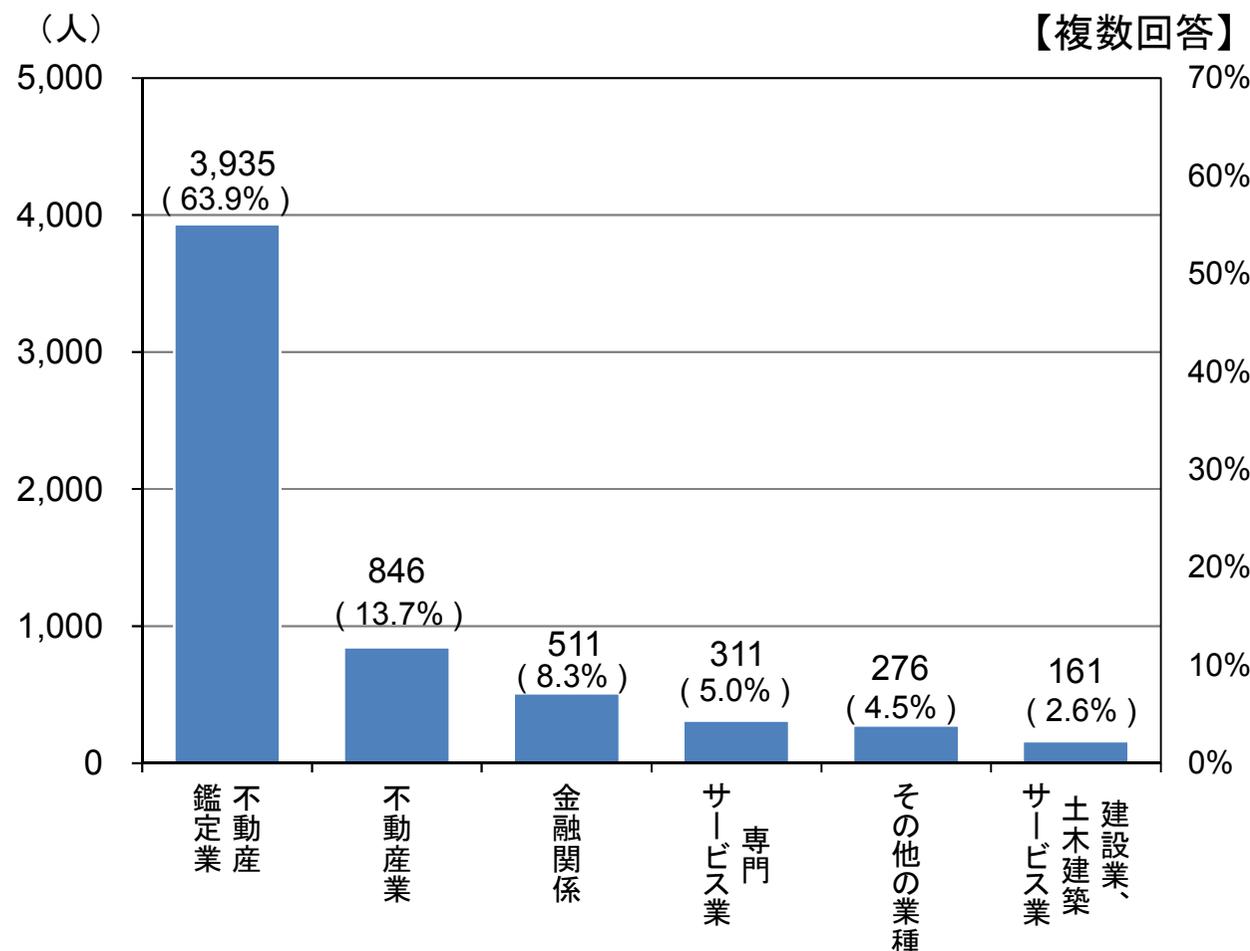
- 不動産鑑定士の年齢構成は、40～49歳が3割弱を占めて最も多いが、60歳以上が4割超を占める。
- 現在の勤務先の業種は、不動産鑑定業（約64%）が最も多いが、不動産業（約14%）、金融関係（約8%）、専門サービス業（約5%）などの業種にも勤務している。

年齢構成



備考：不動産鑑定士名簿登録者（平成28年1月1日現在）より作成

現在の勤務先の業種



備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成
 回答者数（5,839名）のうち「無職」の回答者を除いた5,202名で集計。
 回答件数は、複数業種を回答した834名の回答（957件）を含む6,159件

1. 不動産鑑定士の特性 ②最近10年の登録状況

○ 近年の不動産鑑定士への登録者は、30代が5割程度を占めるが、20代以下は2割弱に留まる。

最近10年の登録者の特性（年齢層別、男女別構成）

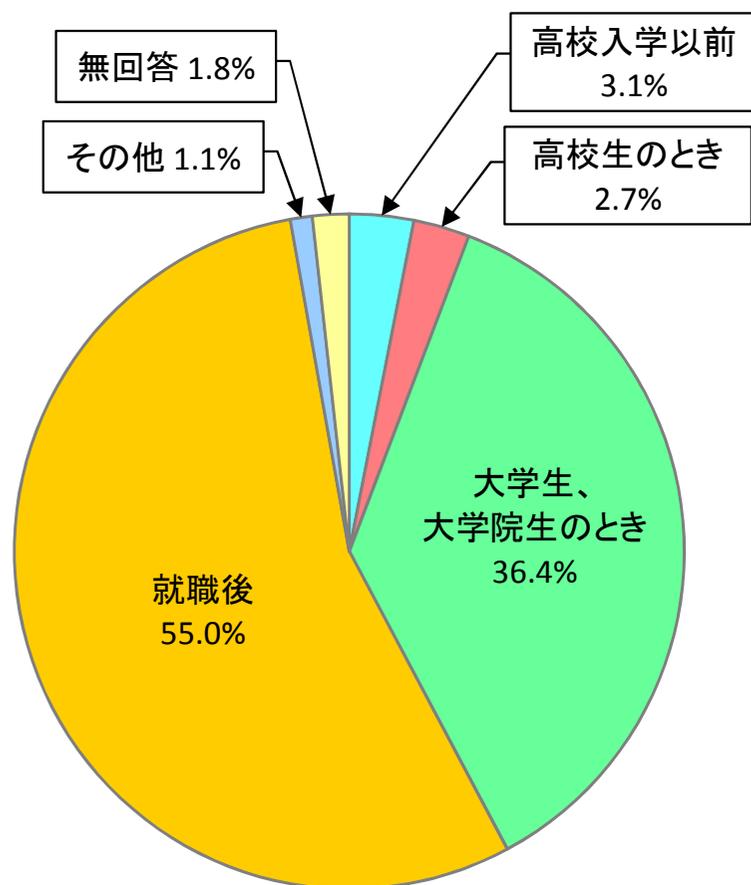
登録年		2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
登録者数		211人	210人	436人	342人	209人	241人	196人	159人	134人	134人
年齢層別 構成比	～29歳	15.6%	25.7%	17.0%	17.3%	15.8%	15.8%	13.3%	17.6%	17.9%	16.4%
	30～39歳	65.9%	57.6%	62.2%	50.6%	61.2%	50.2%	45.9%	49.7%	47.8%	44.8%
	40～49歳	14.2%	13.8%	16.5%	22.8%	13.4%	22.0%	29.1%	22.6%	21.6%	23.9%
	50～59歳	3.3%	2.4%	3.4%	6.4%	7.2%	7.1%	7.7%	7.5%	9.0%	10.4%
	60～69歳	0.5%	0.0%	0.7%	2.6%	1.9%	4.1%	3.6%	2.5%	3.0%	4.5%
	70～79歳	0.5%	0.5%	0.2%	0.3%	0.5%	0.4%	0.5%	0.0%	0.7%	0.0%
	80～89歳	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	90歳～	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
男女別 構成比	男性	91.0%	91.4%	87.8%	90.6%	89.5%	89.6%	92.9%	92.5%	87.3%	90.3%
	女性	9.0%	8.6%	12.2%	9.4%	10.5%	10.4%	7.1%	7.5%	12.7%	9.7%

備考：不動産鑑定士名簿登録者（各年1月1日現在の年齢として計算）より作成

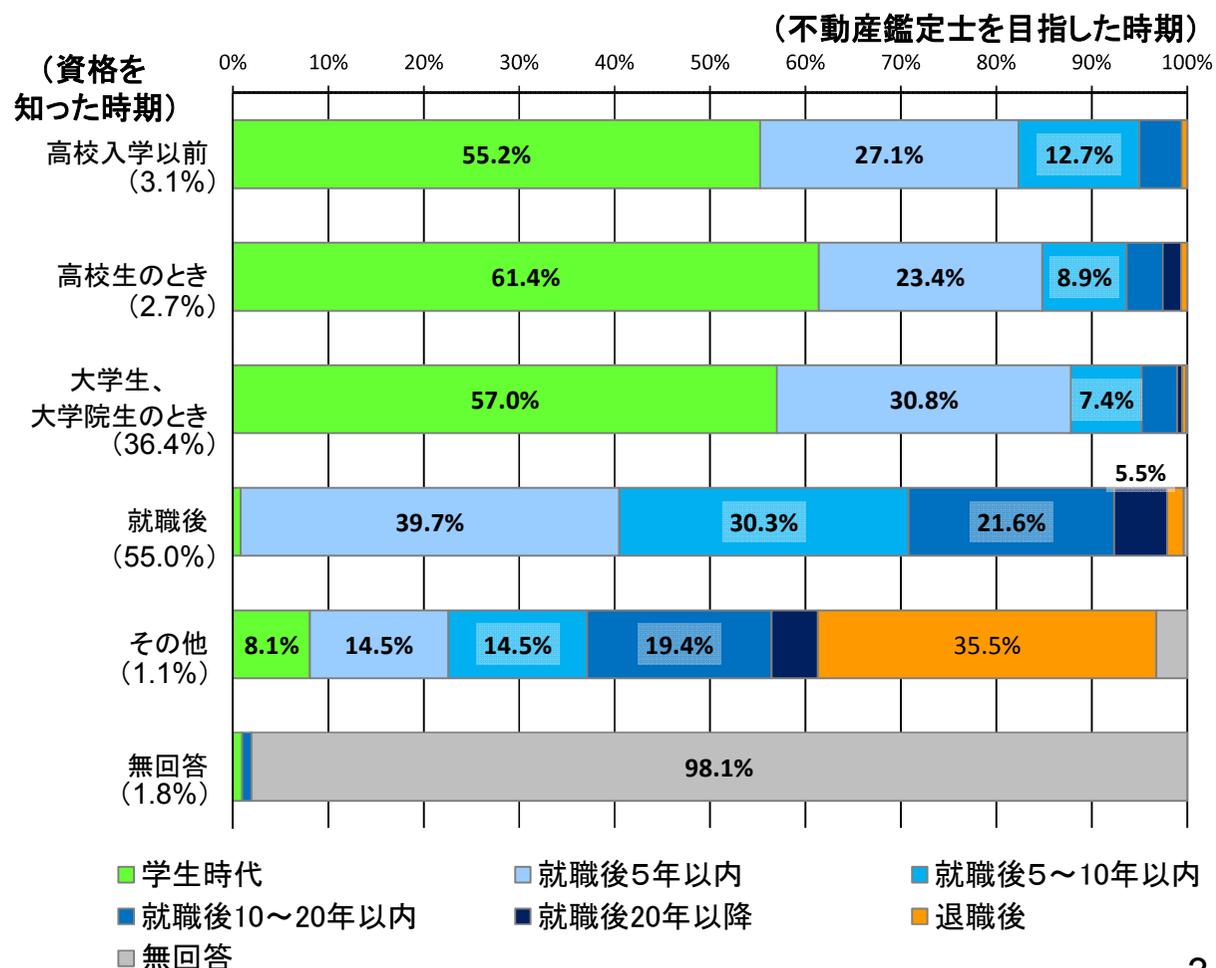
2. 不動産鑑定士への登録まで ①不動産鑑定士の認知時期等

- 資格を知った時期は、「就職後」(約55%)が最も多く、次いで「大学生、大学院生のとき」(約36%)が多い。
- 「大学生、大学院生のとき」までに資格を知った場合、「学生時代」に目指した割合が6割程度を占め、「就職後5年以内」に目指した割合と合わせると8割を超える。

資格を知った時期



目指した時期 (資格を知った時期別)



備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

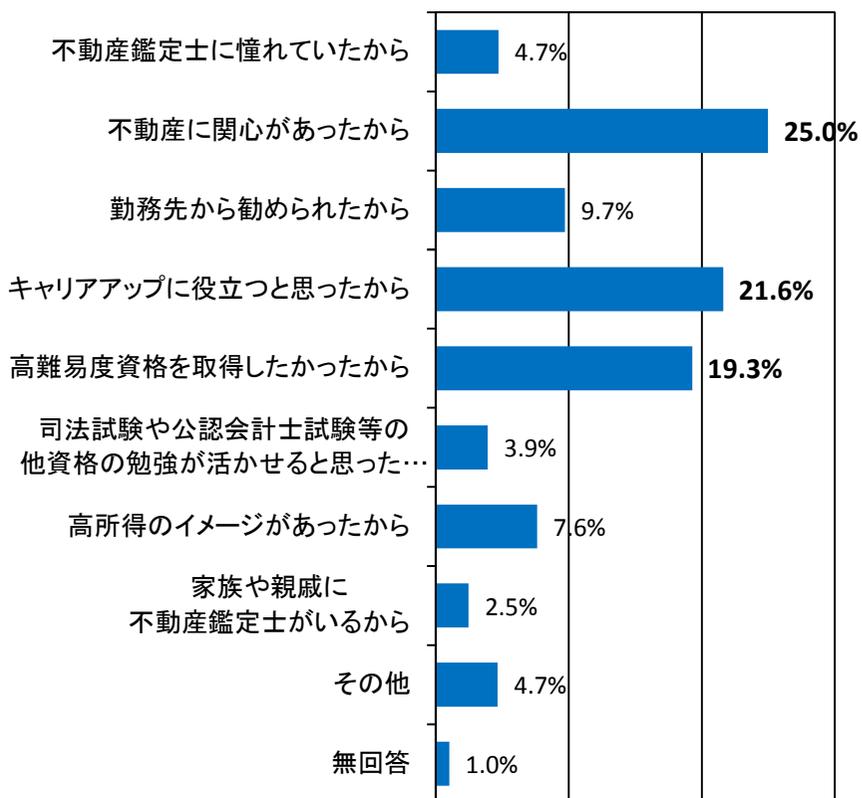
2. 不動産鑑定士への登録まで ②不動産鑑定士を目指した動機

- 不動産鑑定士を目指した動機は、「不動産に関心があったから」(約25%)が最も多く、次いで「キャリアアップに役立つと思ったから」(約22%)、「高難易度資格を取得したかったから」(約19%)が多い。
- 勤務先業種別の目指した動機は、「不動産に関心があったから」は業種による差が大きいのにに対し、「勤務先から勧められたから」は信託銀行(約25%)で特に高い。

目指した動機

【複数回答】

0.0% 10.0% 20.0% 30.0%



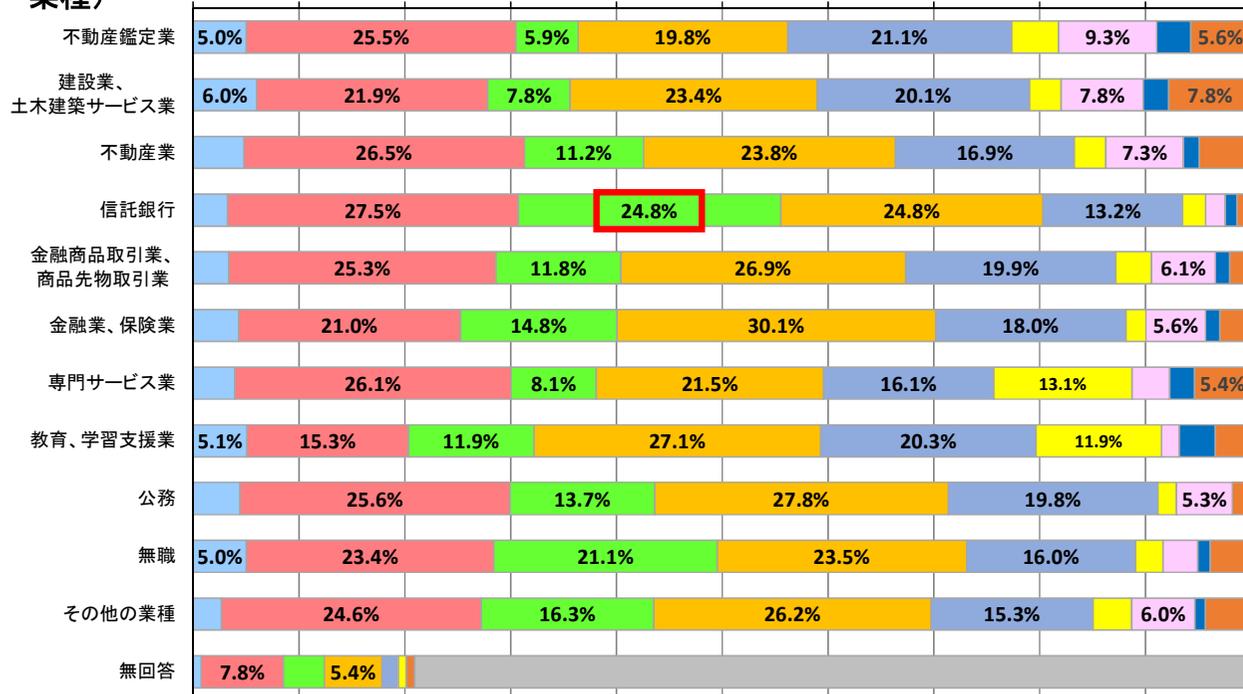
備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

目指した動機 (現在の勤務先の業種別)

【複数回答】

(現在の勤務先業種)

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



- 不動産鑑定士に憧れていたから
- 不動産に関心があったから
- 勤務先から勧められたから
- キャリアアップに役立つと思ったから
- 高難易度資格を取得したかったから
- 司法試験や公認会計士試験等の他資格の勉強が活かせると思ったから
- 高所得のイメージがあったから
- 家族や親戚に不動産鑑定士がいるから
- その他

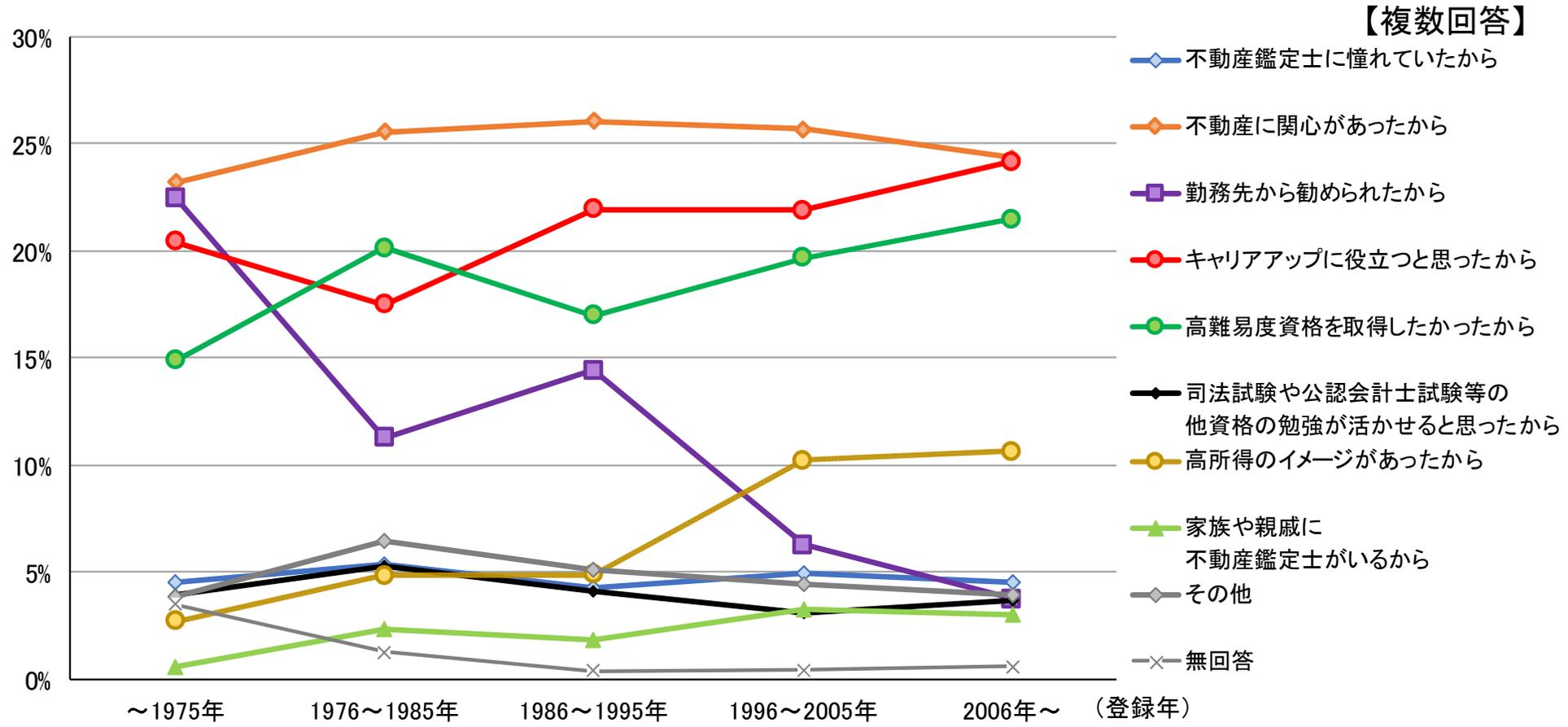
備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

回答件数は、複数業種または複数の動機を回答した 3,540名の回答を含む 12,693件

2. 不動産鑑定士への登録まで ③不動産鑑定士を目指した動機(登録年別)

○ 不動産鑑定士を目指した動機について、近年の登録者では、「キャリアアップに役立つと思ったから」、「高難易度資格を取得したかったから」、「高所得のイメージがあったから」の割合が上昇しているのに対し、「勤務先から勧められたから」の割合は低下している。

目指した動機 (登録年別)



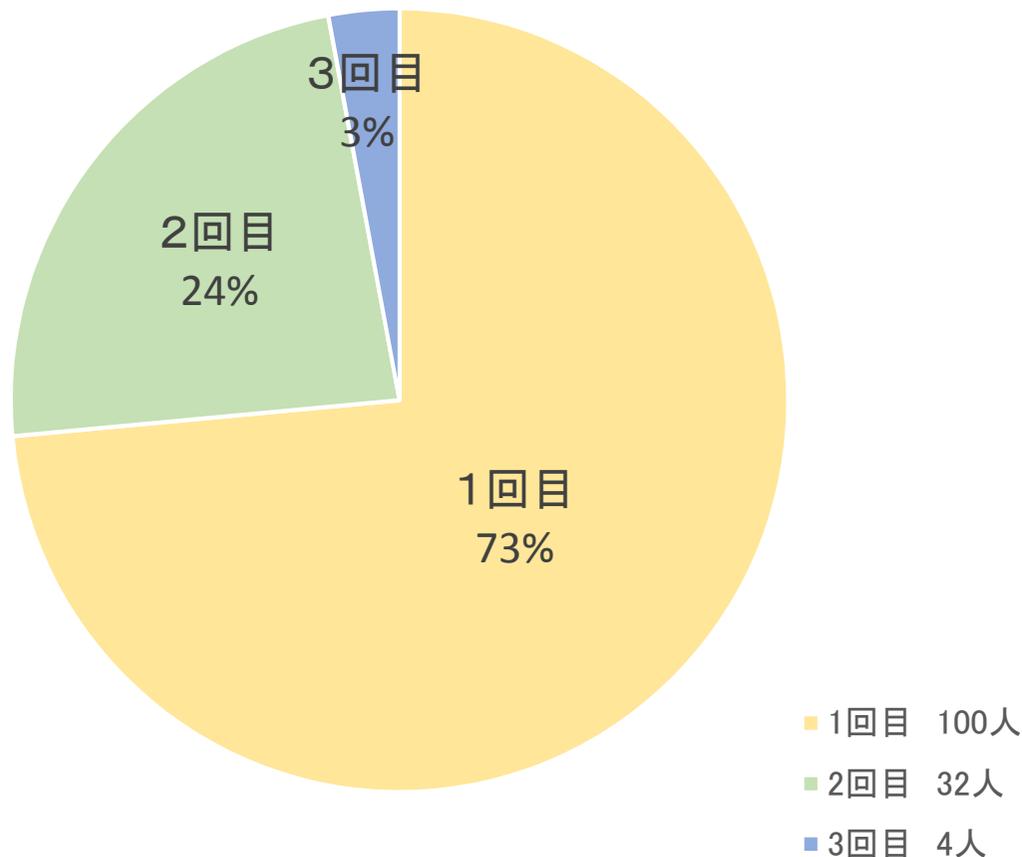
登録年	~1975年	1976~1985年	1986~1995年	1996~2005年	2006年~
回答数	1,384	1,897	1,618	2,595	3,229

備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

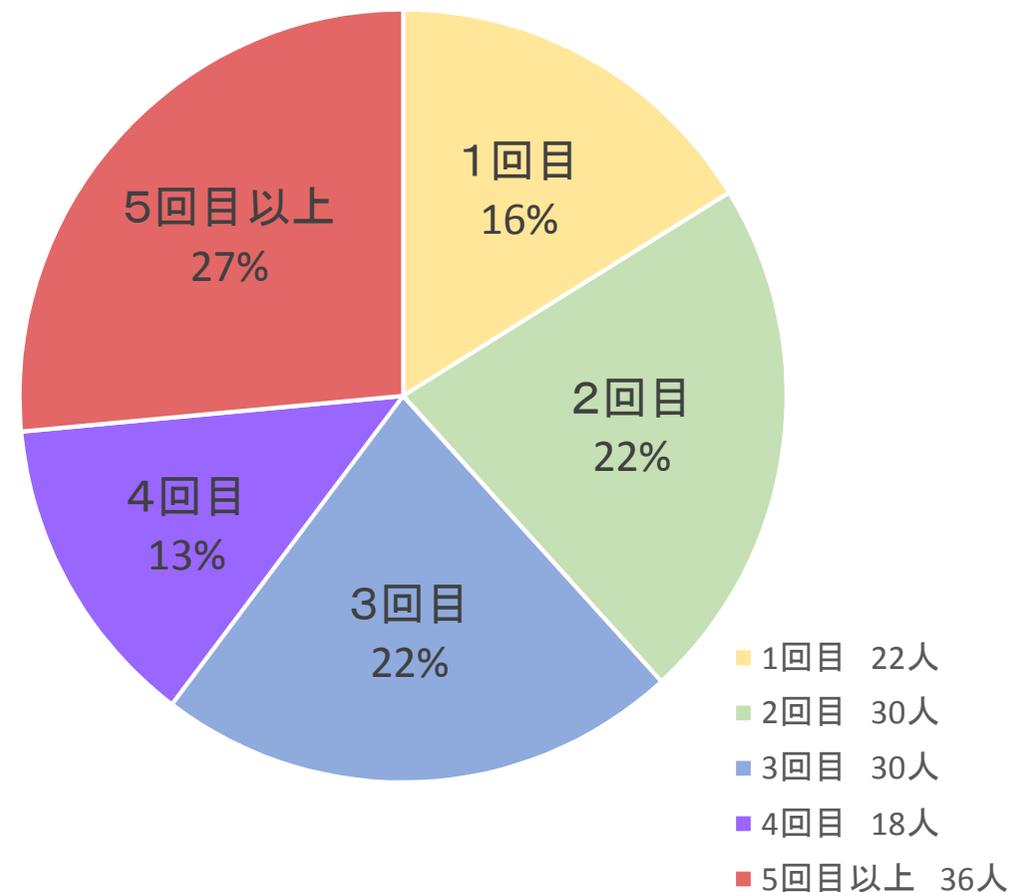
2. 不動産鑑定士への登録まで ④合格までの受験回数

- 現行の不動産鑑定士試験においては、特に論文式試験について合格までに要する期間が長期化している。
- 税理士試験や公認会計士試験においては、過去に一定以上の得点を得た科目について受験を免除する、いわゆる科目別合格制が導入されている。

「短答式」試験合格までの回数



「論文式」試験合格までの回数



備考：平成27年1月に実務修習生188名を対象に行ったアンケート調査結果(有効回答数136名(72%))による。

短答式試験・論文式試験のそれぞれについて「何回目まで合格したか」との質問に対する回答であり、短答式試験については最終合格までの受験回数とは必ずしも一致しない。

本アンケートは実務修習生(不動産鑑定士試験合格者)を対象としており、同試験不合格者は回答者に含まない。

3. 不動産鑑定士への登録後 ①鑑定評価業務への従事

- 「建設業、土木建築サービス業」、「不動産業」、「専門サービス業」、「教育・学習支援業」に勤務する不動産鑑定士においては、過去の不動産鑑定評価業務に従事した割合が8割を超える。
- 不動産鑑定評価業務に従事したことのない割合は、「信託銀行」、「金融業、保険業」に勤務する不動産鑑定士において3割程度を占め、「公務(官公庁等)」においては5割を超える。

過去及び将来の業務への従事

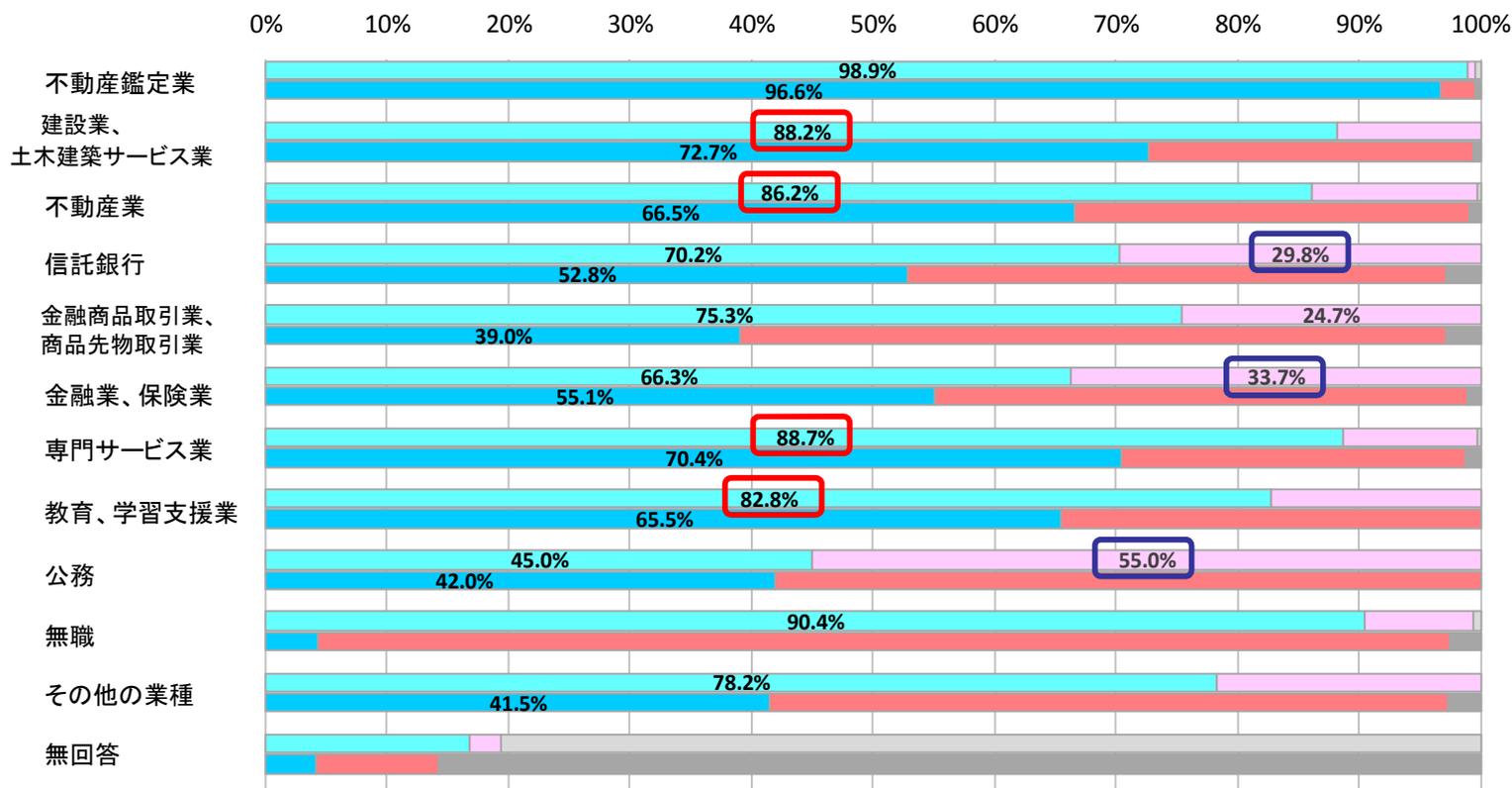
(上段) 不動産鑑定士となった後、不動産の鑑定評価業務に一定期間継続的に従事されたことはありますか

■ はい ■ いいえ ■ 無回答

(下段) 今後、鑑定評価業務に従事する予定はありますか

■ はい ■ いいえ ■ 無回答

【複数回答】



(参考) 現在の勤務先の業種の回答状況

不動産鑑定業	3,935 人
建設業、土木建築サービス業	161 人
不動産業	846 人
信託銀行	178 人
金融商品取引業、商品先物取引業	146 人
金融業、保険業	187 人
専門サービス業	311 人
教育、学習支援業	29 人
公務	100 人
無職	637 人
その他の業種	147 人
無回答	119 人

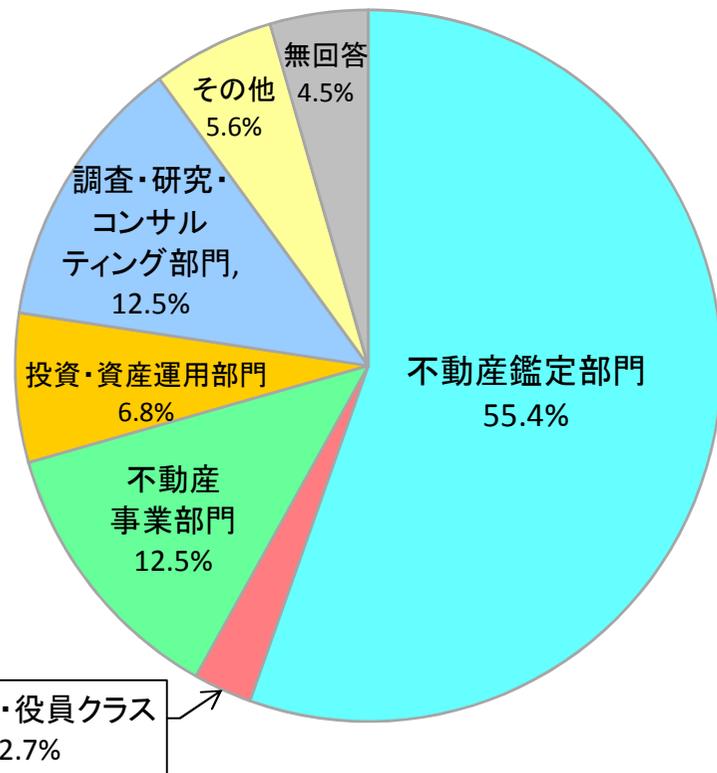
備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

3. 不動産鑑定士への登録後 ②資格を活かすことができた部門等

- 資格を活かすことが出来た部門としては、不動産鑑定部門(約55%)が最も多く、次いで調査・研究・コンサルティング部門(約13%)、不動産事業部門(約12%)が多い。
- 業種別には、信託銀行では不動産事業部門(約38%)、金融商品取引業、商品先物取引業では投資・資産運用部門(約37%)において、資格を活かすことができた割合が特に高い。

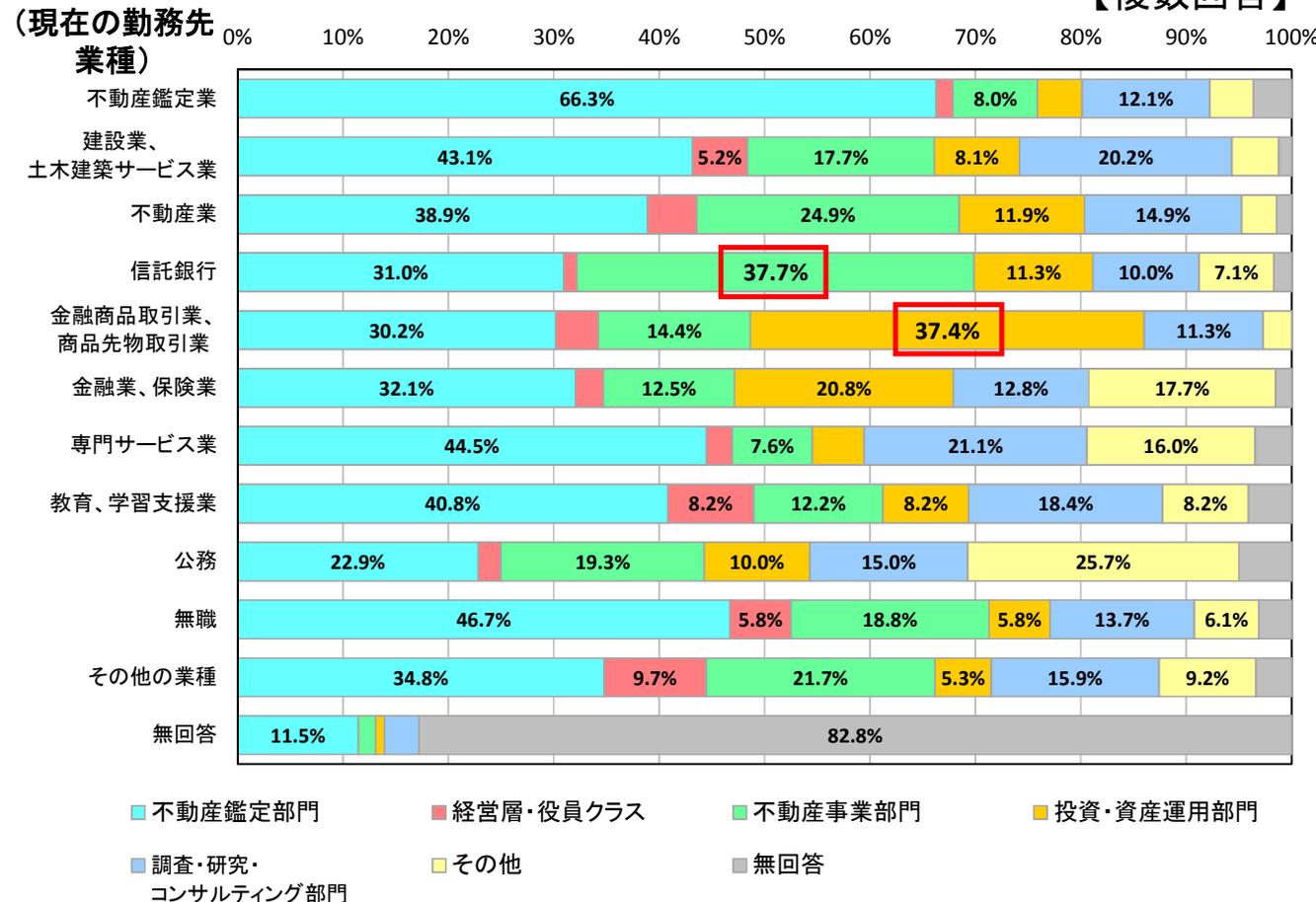
活かすことができた部門等

【複数回答】



活かすことができた部門等 (現在の勤務先の業種別)

【複数回答】



備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成
回答件数は、複数部門を回答した1,268名の回答(1,675件)を含む 7,514件

備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成
回答件数は、複数業種または複数部門を回答した1,796名の回答を含む 8,977件

活かすことができた具体的な内容

- ① 「不動産事業部門」での具体例
 - ・ 不動産事業の土地仕入に関する仕込価格決定
 - ・ 土地の有効利用プランニング
 - ・ アセットマネジメントやプロパティマネジメントにおける不動産の収益性の判断
 - ・ 適正な価格査定や有効活用策の検討
 - ・ ノンリコースローン対象物件の評価
- ② 「投資・資産運用部門」での具体例
 - ・ J-REIT資産運用会社における新規投資時のバリュエーションや新規物件ソーシング
- ③ 「調査・研究・コンサルティング部門」での具体例
 - ・ 不動産担保付債権や事業再生に関するデューデリジェンス
 - ・ 不動産の相談・交換等のコンサルティング
 - ・ 税理士業務における不動産関連のアドバイス
 - ・ 公認会計士業務における資産評価・企業価値評価
 - ・ 補償コンサルタント関係での土地評価、営業補償・残地補償等の補償額の算定
- ④ 「その他」での具体例
 - ・ 裁判所の調停委員や競売評価人、土地収用委員に任命された

3. 不動産鑑定士への登録後 ④不動産鑑定士を対象とする研修の概要

- 不動産鑑定士の資質の維持・向上のため、不動産鑑定士等の団体において研修を実施しているが、研修未受講者が4割を占めるなど、現状における研修の受講率は高いとはいえない状況。

研修概要

認定研修

日本不動産鑑定士協会連合会実施研修

→ 総実施研修数9、総単位数34、総受講者数1,127

地域連合会実施研修

→ 総実施研修数12、総単位数42、総受講者数2,524

各都道府県不動産鑑定士協会実施研修

→ 総実施研修数171、総単位数448、総受講者数8,245

共催・後援等を行った外部団体の実施研修
研修委員会が特別に単位認定を認めた外部団体の実施研修

→ 総実施研修数16、総単位数約68、総受講者数355

※各実施団体ごとに企画・運営

マルチメディア研修

eラーニング研修 (JAREA-e研修)

→ 総配信研修数24、総単位数61、
総受講者数9,456

※日本不動産鑑定士協会連合会にて企画・運営
※原則として確認テストを実施のうえ、
合格の場合には単位付与

自己研鑽研修

論文の執筆

→ 原則4単位、総認定者数0

学会発表又は出席

→ (発表)
原則4単位、総認定者数0
→ (出席)
原則2単位、総認定者数3

著書の出版

→ 原則4単位、総認定者数68

研究報告の執筆

→ 原則2単位、総認定者数234

実務指針等の執筆

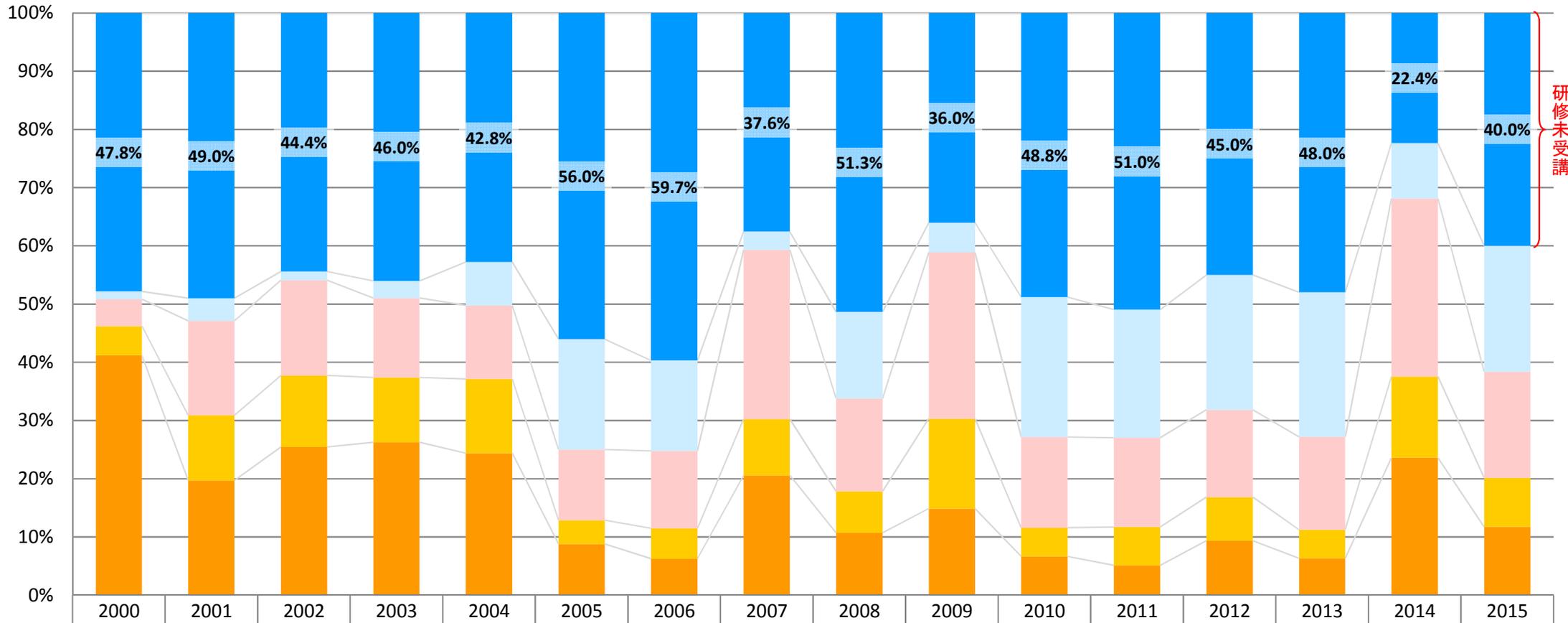
→ 原則10単位、総認定者数40

その他
(不動産鑑定評価の知識・技能に関して
特別な功績があると研修委員会が認めたもの)

→ 原則2単位、総認定者数0

3. 不動産鑑定士への登録後 ⑤研修受講状況の推移

研修受講状況の推移



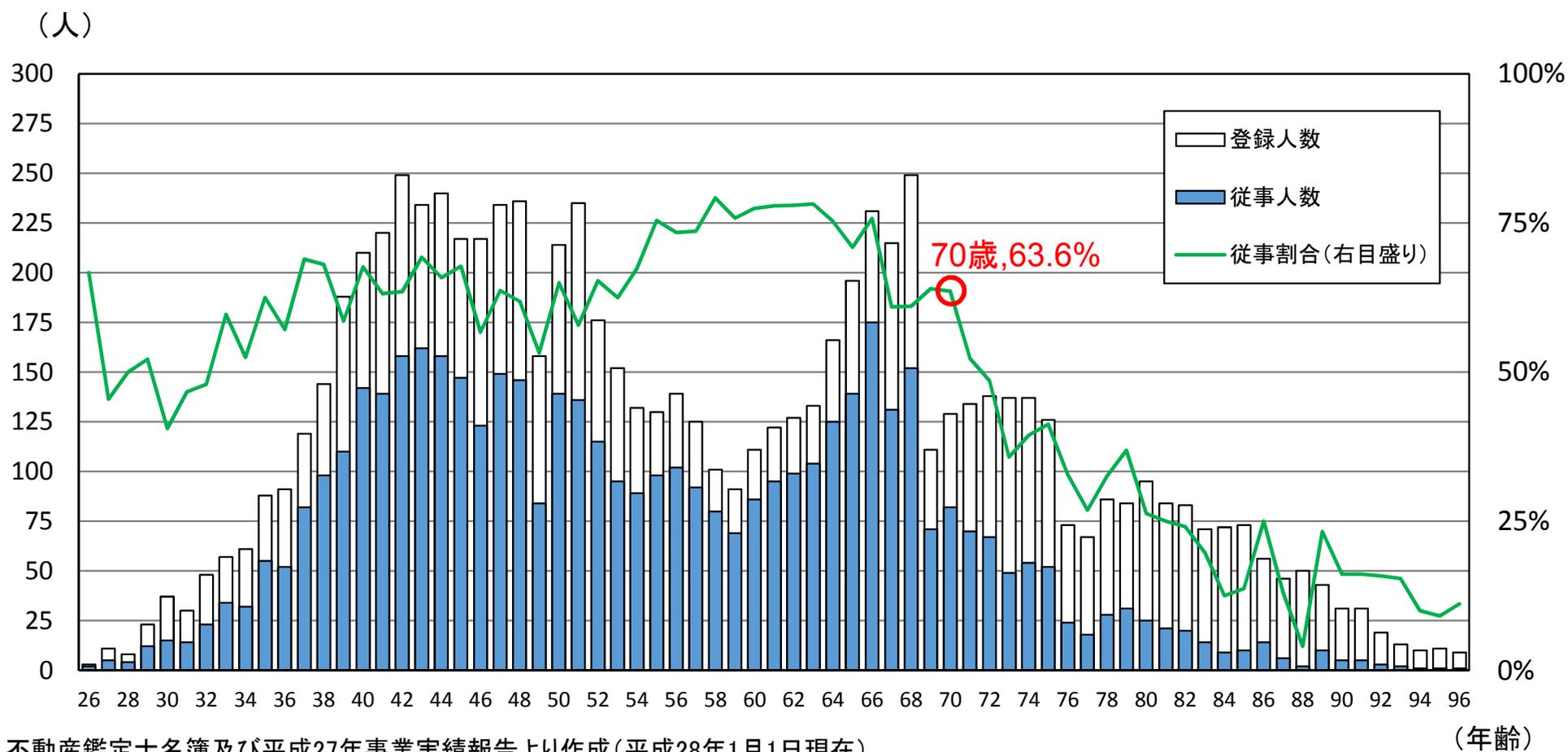
備考：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会会員の研修受講状況
 なお、同会においては、2012年(平成24年)3月より、15単位の受講を求めている。

【参考】不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士

○ 不動産鑑定業に従事する不動産鑑定士の割合は約6割程度であるが、70歳程度を境に大きく減少している。

- ・ 不動産鑑定士等の登録者数 9,482名（不動産鑑定士 8,207名、不動産鑑定士補 1,275名）
- ・ 不動産鑑定業に従事する者 4,802名（不動産鑑定士 4,762名、不動産鑑定士補 40名）

不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士



備考：不動産鑑定士名簿及び平成27年事業実績報告より作成(平成28年1月1日現在)
不動産鑑定士補は含まない。