

参考資料集

国土交通省 土地・建設産業局
地価調査課
平成29年3月

目次

1. 今後の不動産鑑定評価制度に関する主な論点について	2
2. 鑑定評価の更なる高度化・精緻化	8
3. 不動産鑑定士が活躍・貢献できる分野の拡大	17
4. 鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上	33
5. 不動産鑑定士の資質の維持・向上	48

1. 今後の不動産鑑定評価制度に関する 主な論点について

総論

土地・不動産を取り巻く社会経済状況が大きく変化

○生産性向上や経済成長につながる動き

- ・観光、物流、ヘルスケア等新しい成長分野の土地需要の拡大
- ・リート市場の拡大
- ・ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

○本格的な人口減少に伴う動き

- ・生産性や社会コストを意識した戦略づくり
- ・空き家・空き地等の増加
- ・宅地の所有・利用意欲の減退

こうした変化に対応するため、不動産鑑定評価制度にどのようなことが期待されるのか。
同時に、不動産鑑定士・不動産鑑定業者はどのように変わることが期待されるのか。

鑑定評価の更なる
高度化・精緻化

不動産鑑定士が活躍・
貢献できる分野の拡大

不動産鑑定士の
資質の維持・向上

鑑定評価制度の
利便性・信頼性の向上

各論

1. 情報基盤としての
鑑定評価の充実の
あり方

2. 専門性を活かして
活躍・貢献できる不
動産鑑定士のあり方

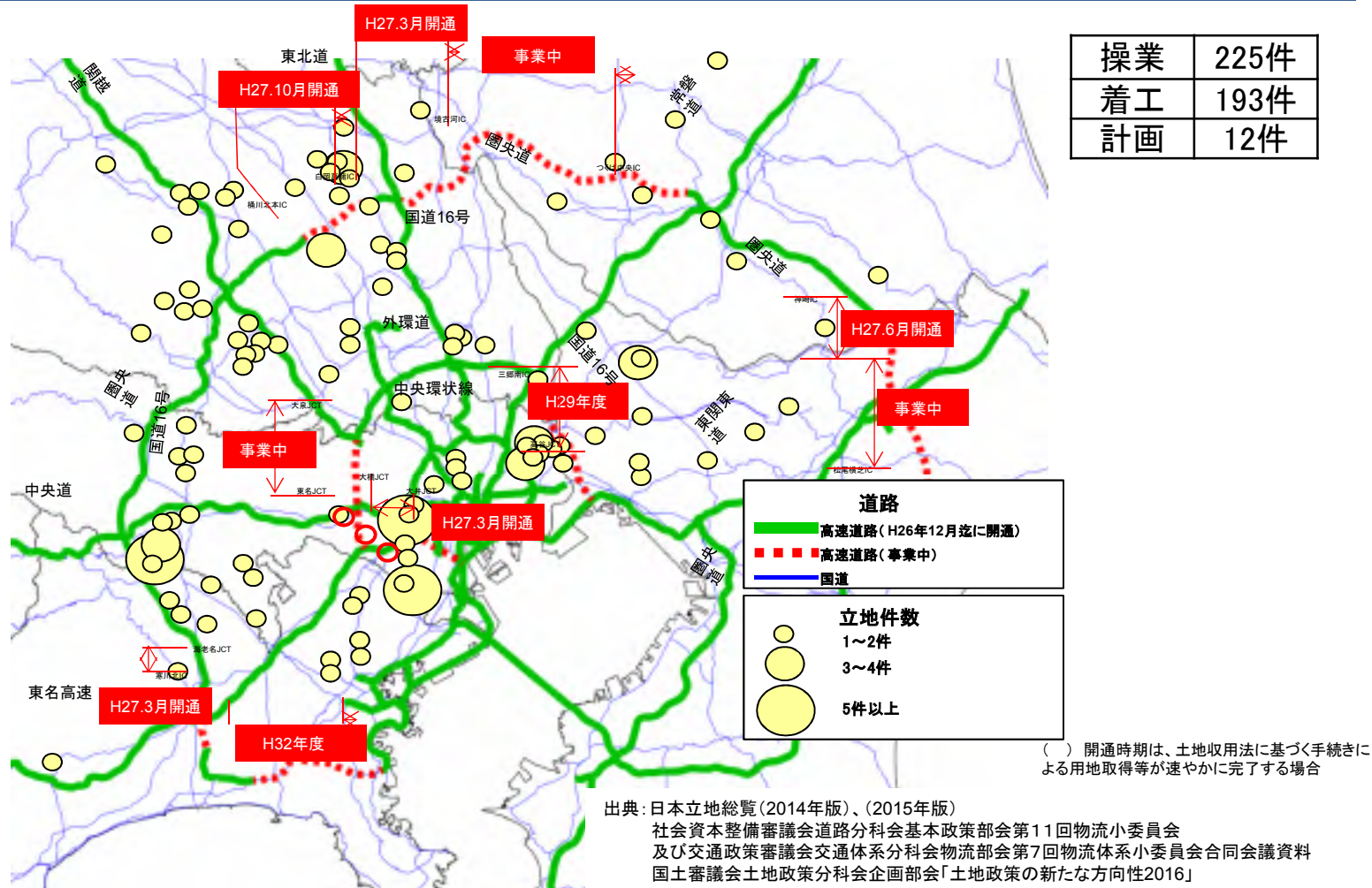
3. 不動産鑑定士の
人材育成のあり方

4. ユーザー視点に
立った制度のあり方

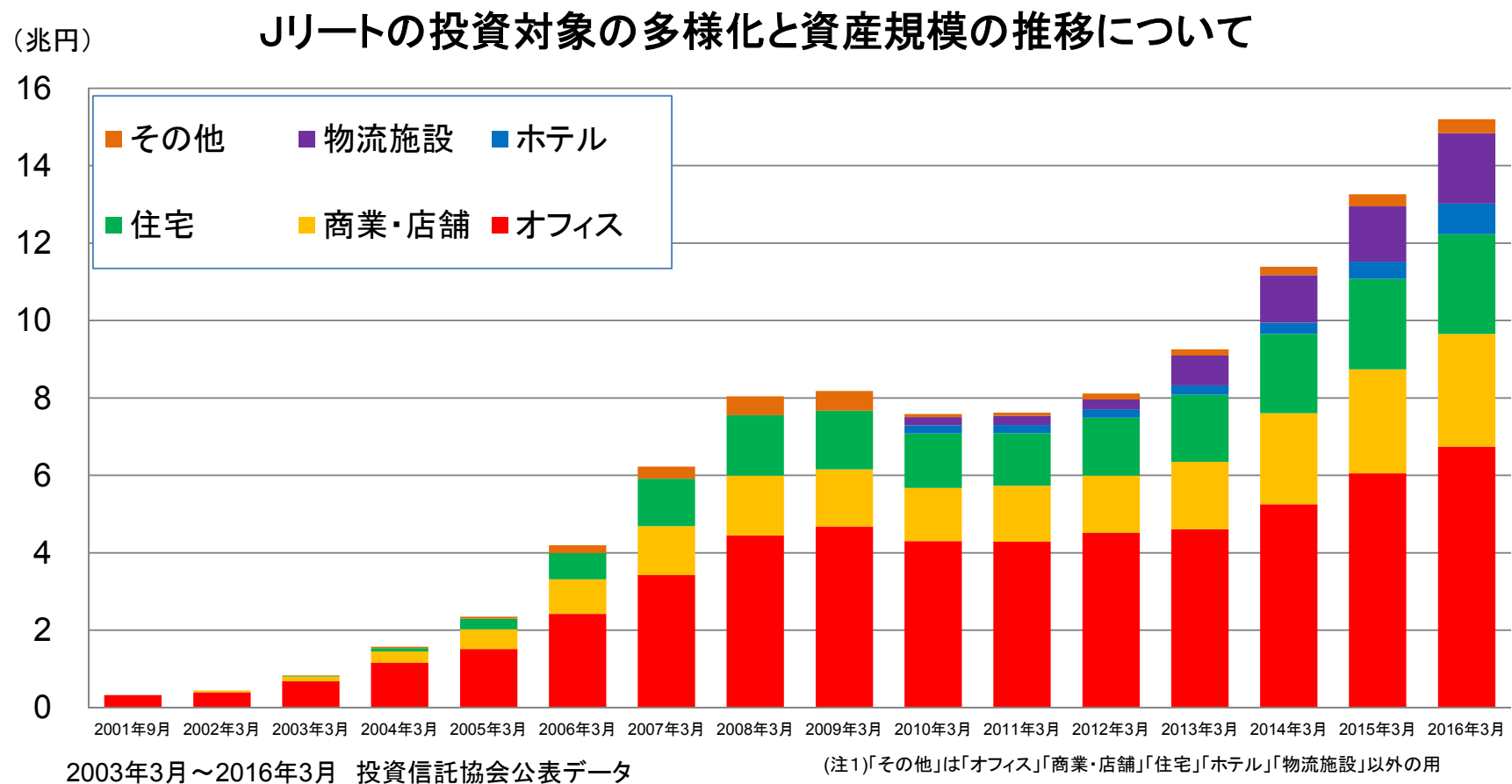
【参考】物流施設の立地状況

- 首都圏では、交通利便性の高さから、東京都心部を通らずに広域移動が可能となる圏央道沿線等において物流施設の立地が進展

首都圏の物流施設の立地状況（平成25年及び平成26年における新規操業・着工・計画件数）



○ Jリークが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。



出典：国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」

【参考】不動産業界におけるビッグデータ等のIT活用

○ 不動産業界においてもビッグデータ、地理情報システム(GIS)等のITを活用した多様なサービスが展開

不動産価格の推計サービス

- (株)おたには、不動産の取引価格を推計し地図上に表示するシステム「GEE0(ジーオ)」を無料で提供（法人向けは有料）
- (株)ネクストは、自社の不動産物件ポータルサイトに蓄積されたビッグデータを活用し、既存マンションの参考価格を算出する「PRICE MAP(プライスマップ)」を無料で提供
- 消費者における物件選択をサポートするほか 不動産会社における物件の価格設定や投資家による投資の適正判断等にも活用が可能

GEE0 表示画面



出典：おたに HP

PRICE MAP 表示画面



出典：平成28年版土地白書、(株)ネクスト資料

物件・エリア情報の一元化

- (株)リクルート住まいカンパニーでは、地図上で不動産物件情報の検索・閲覧を可能とするサービス「Bing不動産」の提供を開始
- 物件に関する様々な情報を一括して地図上で提供することで、地図から物件を探すことを可能に

Bing不動産 表示画面

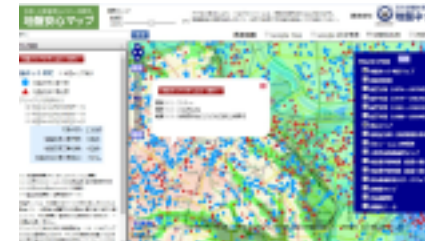


出典：平成28年版土地白書、日本マイクロソフト(株)・(株)リクルート住まいカンパニー資料

地盤リスク情報の見える化

- (株)地盤ネットでは、地図上で全国各地の地盤リスク情報の検索・閲覧を可能とするサービス「地盤安心マップ」の提供を開始
- 土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を確認することを可能に

地盤安心マップ 表示画面

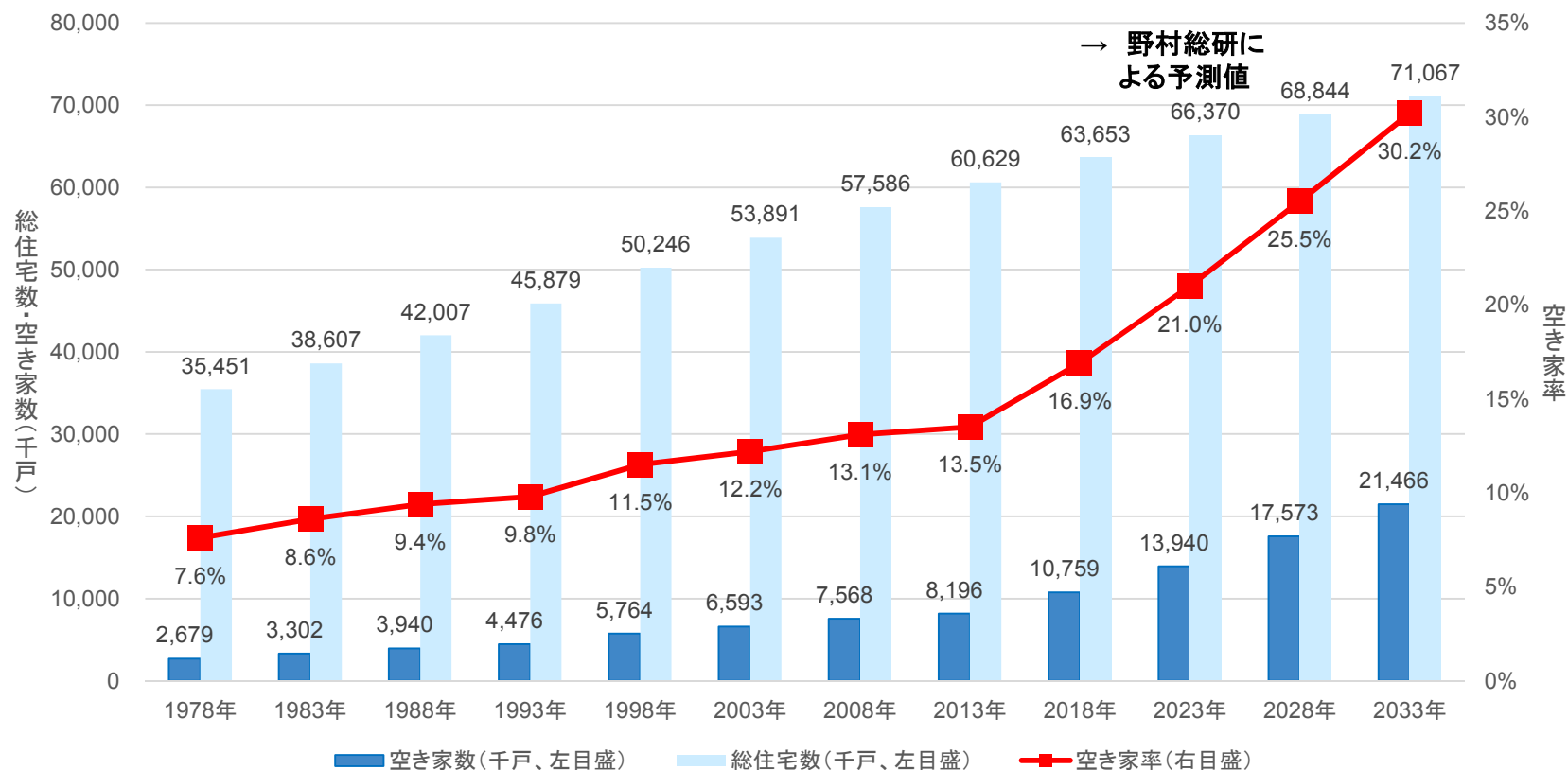


出典：平成28年版土地白書、(株)地盤ネット資料

出典：国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」

【参考】空き家の増加の将来予測

- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



出典:実績値は総務省「平成25年住宅・土地統計調査」
 予測値は株式会社野村総合研究所
 国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」

2. 鑑定評価の更なる高度化・精緻化

動産を含む事業用不動産等の評価について

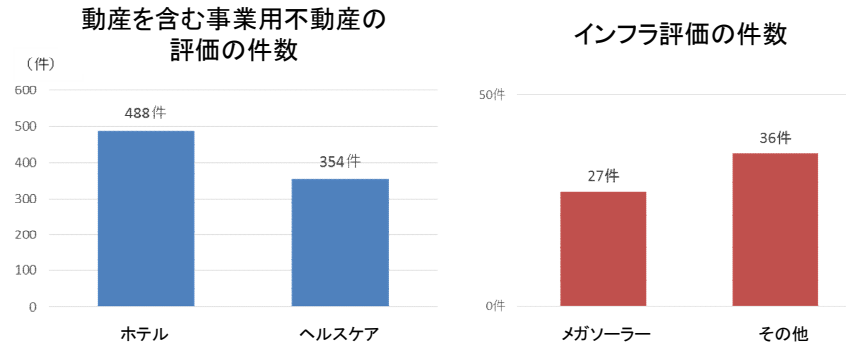
ホテル・ヘルスケア施設の評価額に占める動産の割合(推計)

		動産比率 (下限～上限)
ホテル	シティホテル	5～20%
	宿泊特化型	5～15%
ヘルスケア	急性期病院	15～30%
	慢性期病院	7～20%
	老人ホーム(介護付)	3～15%
	サービス付高齢者住宅	3～12%

ここで動産比率とは、仮にすべてのFF&E(医療用機器等を含む)をオーナー(不動産所有者)側が所有しているとした場合の総資産に対する動産の価格比率(新築時)をいう。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による

不動産と一体となった動産の評価実績 (H25. 1. 1～H27. 12. 31)



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
(会員3,074業者のうち大手業者を中心とした220業者(7.2%)による回答)

動産の価格概念(例)

米国で一般的と認められているASA(米国鑑定士協会)及び日本での業務提携先であるJasia(日本資産評価士協会)において使用している動産の価格概念として以下がある。

- 高 ↑ ↓ 低
- ① 新規再生産コスト → 評価対象資産と同じか極めて類似した材料を用いて資産の新規模造品を再生産する現在コスト
 - ② 新規再調達コスト → 評価対象資産と最も同等に近い効用を有する同様の新規資産の現在コスト
 - ③ 公正市場価値1 (継続使用前提) → 売買を強要されることなく、関連事項を熟知した上で取引を行う場合に、当該収益が報告された価値を裏付けるものであるとの前提で、資産として期待され得る予想金額
 - ④ 公正市場価値2 (通常の市場価値) → 売買を強要されることなく、関連事項を熟知した上で取引を行う場合に、資産として期待され得る予想金額
 - ⑤ 任意清算価値 → 現状有姿での売却を余儀なくされる場合に、合理的な売却期間がある前提で、清算売却で実現され得る予想金額
 - ⑥ 強制清算価値 → 緊急に現状有姿での売却を余儀なくされる場合に、競売で実現され得る予想金額

【参考】不動産と動産を一体とした評価事例

- ・ケース1 宿泊特化型ホテル(平成27年1～3月改修)では、動産の占める割合は3%程度
- ・ケース2 太陽光発電設備の立地する不動産(平成26年7月供給開始)では、動産の占める割合は8割程度

ケース1: 宿泊特化型ホテルの場合

所在地	大阪府大阪市中心区(駅徒歩2分)		
動産の評価方法	収益価格に対して、積算価格における動産の価格構成比率を乗じて算定		
評価額	不動産	宿泊特化型ホテル その敷地	30.9億円 (97%)
	動産	家具・什器・備品等	1.0億円 (3%)
	合計		31.9億円 (100%)

(価格時点: 平成27年10月)

ケース2: 太陽光発電設備の立地する不動産の場合

所在地	茨城県稲敷郡		
動産の評価方法	収益価格に対して、積算価格における動産の価格構成比率を乗じて算定		
評価額	不動産	土地	0.9億円 (19%)
	動産	太陽光発電設備等	3.9億円 (81%)
	合計		4.8億円 (100%)

(価格時点: 平成27年10月)

※ 開示資料をもとに、国土交通省において、不動産・動産の価格について試算

○ 資格認定の形態として、不動産と動産の評価について同一分野として認定されるもの、別分野として認定されるものに分かれるが、一般的には不動産と一体となった動産も含めて評価されている。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による

	米国		英国	シンガポール	香港	韓国
資格・称号	MAI	ASA (認定上級国際 資産評価士) AM (認定国際資産評価士)	MRICS (メンバー会員) FRICS (フェロー会員)	MSISV (メンバー会員) FSISV (フェロー会員)	MHKIS (メンバー会員) FHKIS (フェロー会員)	鑑定評価士
登録機関	AI (米国不動産鑑定協会)	ASA (米国鑑定士協会)	RICS (英国王立チャータード・ サーベイヤーズ協会)	SISV (シンガポール・サーベイ ヤーズ及び評価人協会)	HKIS (香港サーベイヤーズ 協会)	国土交通省 (韓国)
根拠法令	不動産鑑定評価 資格登録基準	資産評価資格登録 基準(不動産は同左)	RICS入会規定	SISV会員要綱	HKIS条例	鑑定評価及び鑑定評 価士に関する法律
不動産と一体と なった動産の 取扱い	動産について 規定はないが、 一般的に什器・備品 等も含めて評価	不動産と動産(プラ ント・機械設備)は 別分野として認定 ただし、一般的に 什器・備品等も 含めて評価	不動産・動産を含む 資産評価として 認定 ※資産評価には、 不動産、機械設備、 事業・無形資産を含む	不動産・動産を含む 資産評価として 認定 ※資産評価には、 不動産、機械設備、 事業・無形資産を含む	不動産・動産を含む 資産評価として 認定 ※資産評価には、 不動産、機械設備、 事業・無形資産を含む	鑑定評価法上、 不動産のほか 動産等が対象 となる旨明記
登録者数	8,597名 <2015年1月>	不動産652名 (うち海外39名) 機械設備787名 (うち海外330名) <2016年7月>	資産評価 約13,000名 (英国) 約30,000名 (世界全体) <2015年2月>	MSISV576名 FSISV56名 <2015年2月>	MHKIS・FHKIS 6,092名 <2014年12月>	4,227名 <2015年6月>

現在の制度

不動産の鑑定評価に関する法律(鑑定評価法)の規定により、不動産の鑑定評価に農地等(農地等以外のものにするための取引に係るものを除く)の取引価格の評価は含まないこととされている。

○不動産の鑑定評価に関する法律(昭和三十八年七月十六日法律第百五十二号)
(農地等に関する適用除外)

第五十二条 次の各号のいずれかに該当する場合には、当該評価等の行為は、この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれないものとする。
一 農地、採草放牧地又は森林の取引価格(農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。)を評価するとき。

昭和38年 不動産鑑定評価法 制定時

委員会審議の際の附帯決議

参議院	本法案における不動産鑑定士の評価業務の対象には、農地その他を除外しているが、わが国の土地政策の総合性より見て、将来その業務の対象を農地等に拡大して、その万全を期すべきである。
衆議院	政府は、本法の施行に当っては、左の諸点について適切なる措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。 四、将来農地等を、この法律にいう不動産の鑑定評価の行為の対象に含まれるものとする。

当時の 考え

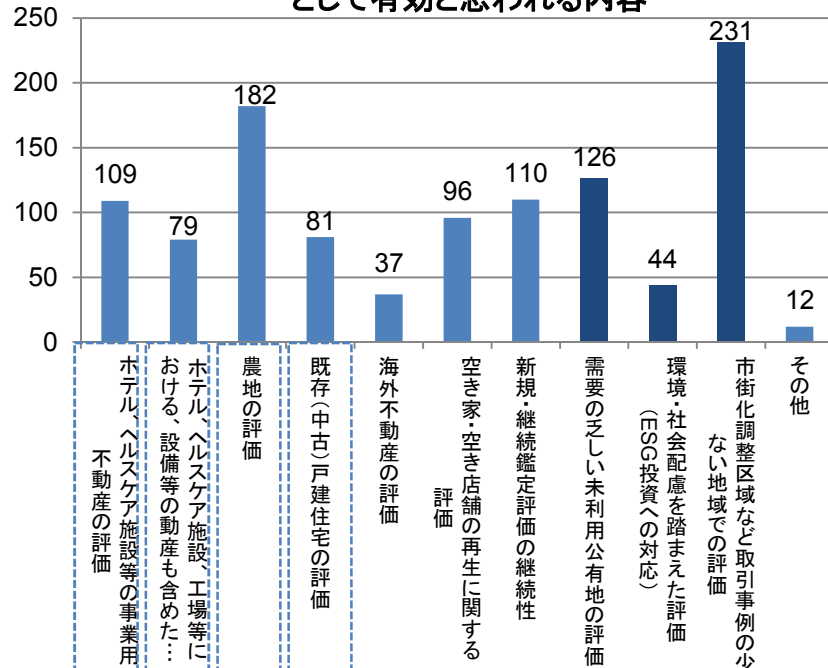
価格の形成にあたっては、一般の不動産の場合のように自由な取引市場を前提とした自由な価格の形成が行われがたく、また、農地を農地として取引する場合の価格は総じて安定的であり、宅地価格のような高騰及び混乱はみられなかった。

鑑定評価における先進的な取組について

- 依頼者・利用者向けアンケートにおいては、「市街化調整区域など取引事例の少ない地域での評価」「需要の乏しい未利用公有地の評価」などの精緻化を求める回答が多く得られた。
- 日本不動産鑑定士協会連合会においては、これまで既存戸建住宅やヘルスケア施設等の評価について研究を行っており、現在は動産や農地の評価等について研究を行っている。
- 今後も、環境・社会配慮を踏まえた評価(ESG投資への対応)をはじめ、更なる鑑定評価の高度化・精緻化を求められることが想定され、引き続き、最先端の理論・技術の研究等を行っていくことが必要である。

精緻化を求める事項

不動産鑑定評価において精緻化を求めたい事項として有効と思われる内容



備考:「依頼者・利用者向けアンケート」(Q6付問③)(国土交通省)より

先進的な取組例(日本不動産鑑定士協会連合会)

「既存戸建住宅の評価に関する留意点にかかる研究報告」
 <平成27年7月>
 ⇒平成27年9月～「既存戸建住宅の原価法適用に係る基礎研修を実施」

「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価(改訂版)」
 【研究報告】<平成27年8月>
 ⇒平成28年7月～「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価に係る研修」を実施

「動産の評価に関する研究報告(案)」
 <平成29年3月を目途にとりまとめを予定>
 ⇒平成29年4月～同研修を実施予定

「農地の鑑定評価に関する実務指針(案)」
 <平成29年3月を目途にとりまとめを予定>
 ⇒平成29年4月～同研修を実施予定

備考:(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

【参考】不動産ESG投資について

- 投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資の認識が広がっている。
- 不動産分野においては、ESG投資への取組を評価し、その評価を指標化、格付けするグローバル調査「GRESB」が世界の主要な機関投資家を中心に行われており、日本からの参加機関も年々増加している。
- 近年では、健康性、快適性等に着目した取組も出てくるなど、不動産投融资に関してESGの考え方を組み込む意識が高まっている。

GRESBについて

- 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を図る年次のベンチマーク調査（Global Real Estate Sustainability Benchmark）。評価項目の1つとして、環境不動産の認証について考慮する。
- 2016年版では、調査参加企業は759社、対象アセットは、63カ国約66,000物件（資産規模約2.8兆円）に至る。
日本からのGRESB調査参加者は46社（うちJ-REITは30法人）が参加。

備考：GRESBより

環境不動産等の認証について

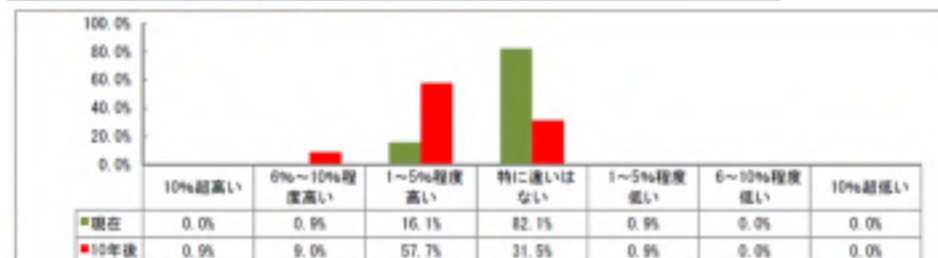
- GRESB調査においても採用されている、環境不動産の認証としてCASBEE、DBJ Green Building認証、BEMS、LEED等があるほか、健康性・快適性等に着目した制度としてWELL（The WELL Building Standard）等がある。

備考：GRESB, International WELL Building Instituteより

投資家の意識について

- ESG投資に適した不動産について、賃料収入、期待利回りともに、将来の優位性を期待する意見が多い。

ESG投資に適した不動産の賃料収入（現在と10年後の見通し）



ESG投資に適した不動産の期待利回り（現在と10年後の見通し）



備考：「第34回不動産投資家調査・特別アンケート」((一財)日本不動産研究所)より
調査方法：アンケート調査（原則として、電子メールまたは郵送）
調査対象：アセット・マネージャー、生命保険、年金基金等機関投資家257社
回答者数：124社、調査時点：平成28年4月1日

鑑定評価における先進的な取組の促進について

○鑑定評価に関する最先端の理論・技術の研究や新分野の開拓などを積極的に後押しするため、研究を募集・発表する機会を設け、優れた研究等に対して表彰・公表することを検討してはどうか。

現状における後押しの例

<論文の募集・表彰例>

日本不動産鑑定士協会連合会設立50周年記念行事・研究論文

- 不動産や不動産鑑定評価等に係る研究者並びに学生に対してインセンティブを与え、不動産や不動産鑑定評価制度等に寄せられている社会の付託に応え、より一層の発展を図るため、研究論文の募集を行う。
- 下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文とする。(一般の部)
 - (1) 不動産に関する理論的、実証的研究
 - (2) 不動産鑑定評価の理論と実務に関する研究
 - (3) 不動産鑑定評価に関連する業務の理論と実務に関する研究
- 優秀者には表彰・賞金を授与(一般の部)

備考：日本不動産鑑定士協会連合会設立50周年記念行事・研究論文募集要項より

設立50周年記念行事・研究論文 表彰式



備考：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

<研究活動・研修履歴の公表例>

研究報告・実務指針の策定

「既存戸建住宅の評価に関する留意点にかかる研究報告」
 <平成27年7月>

「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価(改訂版)」
 【研究報告】<平成27年8月>

自己研鑽研修の単位認定

研究報告・実務指針の策定、論文の執筆、
 著書の出版、学会発表・出席等

研究報告・実務指針に関する研修

「既存戸建住宅の原価法適用に係る基礎研修」
 (平成27年9月～)

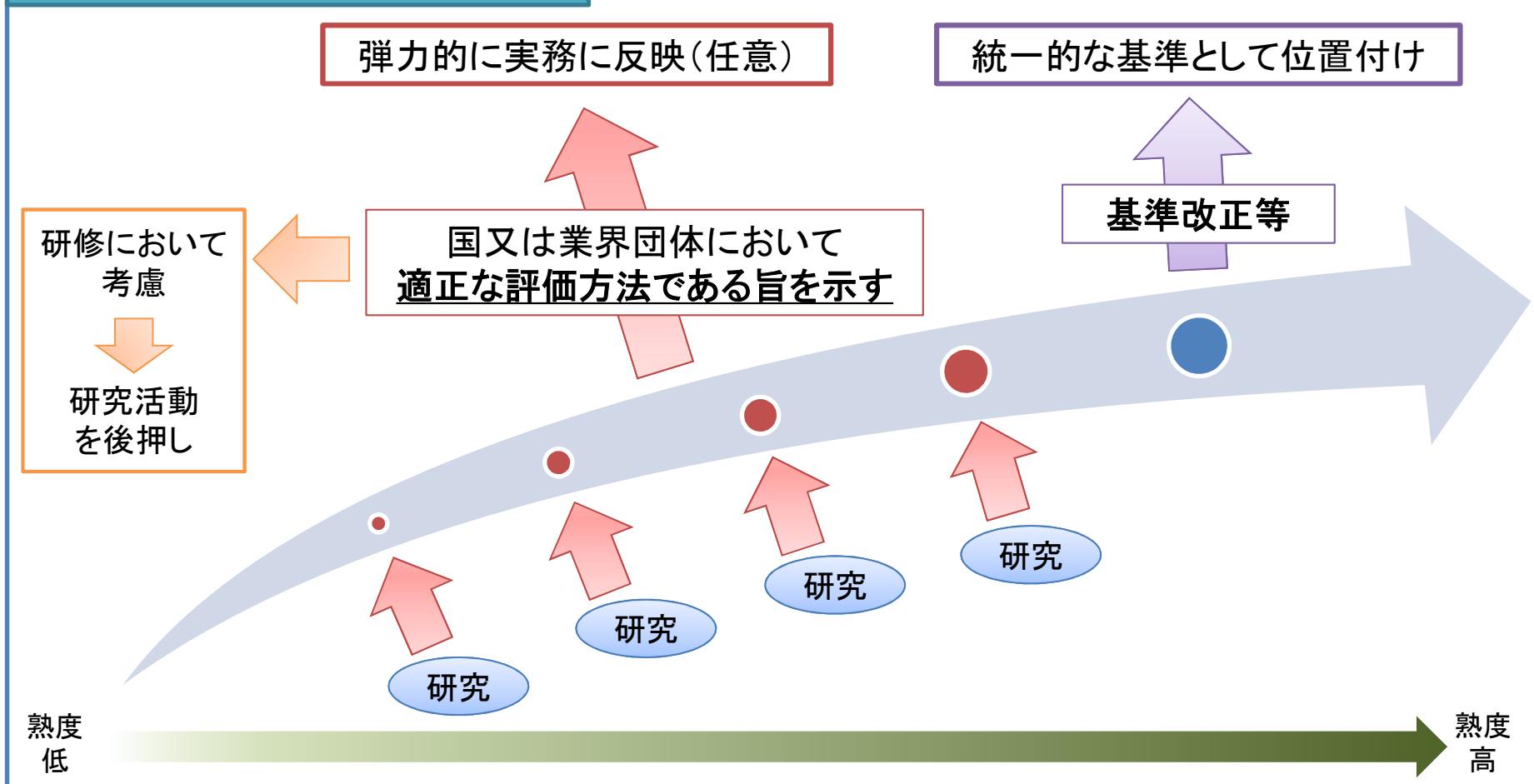
「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価に係る研修」
 (平成28年7月～)

研修履歴情報の公表

備考：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

○鑑定評価に関する最先端の理論・技術について、適正な評価方法(の一つ)である旨を示すなど、弾力的に実務に反映する仕組みについて検討してはどうか。

鑑定評価実務への反映のイメージ



3. 不動産鑑定士が活躍・貢献できる分野の拡大

不動産鑑定士の業務領域(全体像)

一般の鑑定評価等に関する業務

鑑定評価業務(法第3条第1項業務)

価格評価

売買のための評価
【当事者】

担保物件の評価
【金融機関等】

財務諸表作成
のための評価
【主に民間法人】

資産評価
【主に民間法人】

【会社法、国有財産法等】

民事再生、会社更生
のための評価
【当事者】

【民事再生法】
【会社更生法】

不動産証券化
のための評価
【主に金融機関、民間法人等】

【投資信託及び投資法人に関する法律】
【資産の流動化に関する法律】

補償のための評価
【主に国・地方公共団体等】

【土地収用法等】

訴訟事件のための評価
【当事者】

市街地再開発、区画整理等
のための評価
【当事者】

【都市再開発法】
【土地区画整理法】

賃料評価

賃貸借のための評価
【当事者】

訴訟事件のための評価
【当事者】

補償のための評価
【主に国・地方公共団体等】

相談等業務(法第3条第2項業務)

課税の変動率等
の調査
【国税局、市町村】

市場調査・需要予測等
の調査
【主に民間法人】

不動産の利活用のため
の調査
【民間法人、国・地方公共団体等】

事業に伴う補償等
の調査
【主に国・地方公共団体等】

固定資産の
時点修正率等の調査
【主に民間法人】

官公庁の制度・政策に
係る調査等
【主に国・地方公共団体等】

公的土地評価業務

地価公示
【土地鑑定委員会】

【地価公示法】

地価調査
【都道府県】

【国土利用計画法施行令】

課税

相続税評価
【国税局】

【相続税法】

固定資産税評価
【市町村】

【地方税法】

鑑定人等としての業務

差押不動産等の公売のため
の鑑定人業務
【国税庁】

【国税徴収法】

競売及び非訟事件のため
の評価人・鑑定人業務
【裁判所】

【民事執行法】
【民事訴訟法】

備考：ここで、「法」は不動産の鑑定評価に関する法律、【 】は主な依頼先、[]は依頼目的に関連する主な法令を示す。

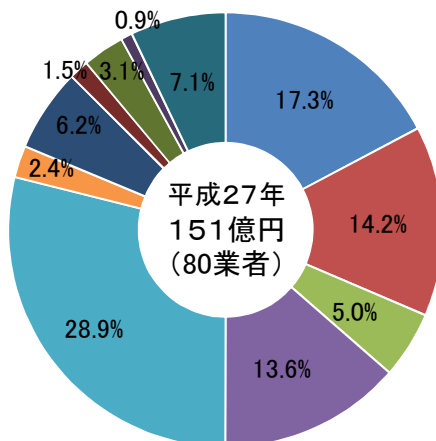
不動産鑑定士の業務領域 ①鑑定評価業務(法第3条第1項業務)

- 鑑定評価業務に関する個人からの評価依頼については、報酬額ベースで1割に満たない。
- 東京都を除く、知事登録業者では、国・地方公共団体等からの依頼が7割程度を占める。

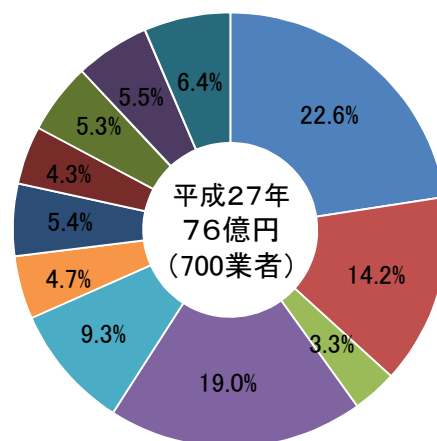
報酬額の依頼目的別割合 (平成27年)

- 売買
 - 担保
 - 財務諸表
 - 資産評価
 - 証券化
 - 補償
- 価格評価

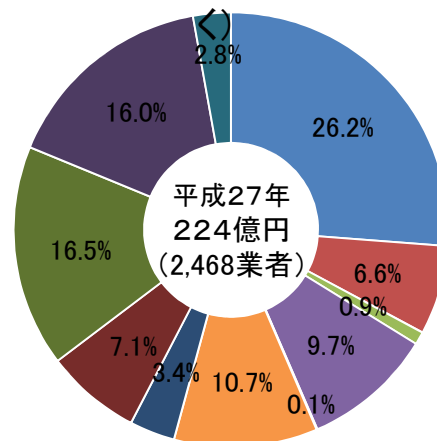
国土交通大臣登録業者



東京都知事登録業者



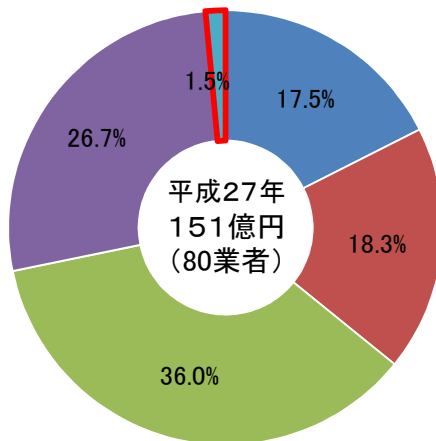
知事登録業者(東京都除)



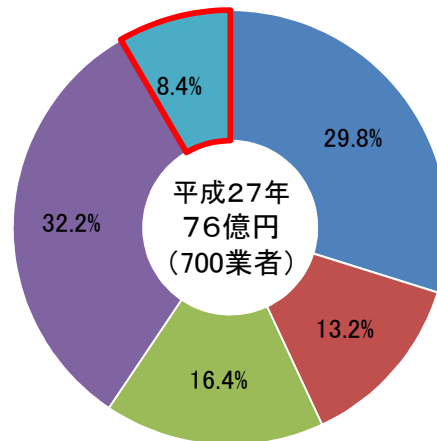
報酬額の依頼先別割合 (平成27年)

- 国・独法・地方公共団体等
- 金融機関
- 不動産関連事業法人等
- その他民間法人
- 個人

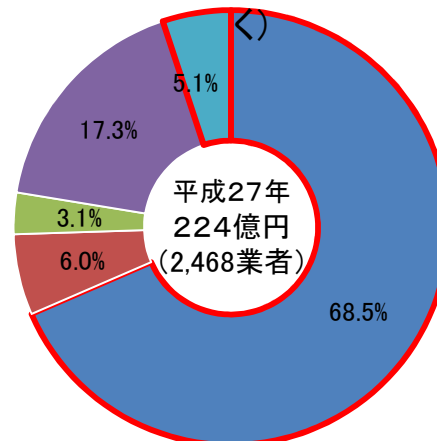
国土交通大臣登録業者



東京都知事登録業者



知事登録業者(東京都除)



備考:平成27年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

ここでは、地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含めている。

【参考】不動産鑑定士・鑑定業者の現状

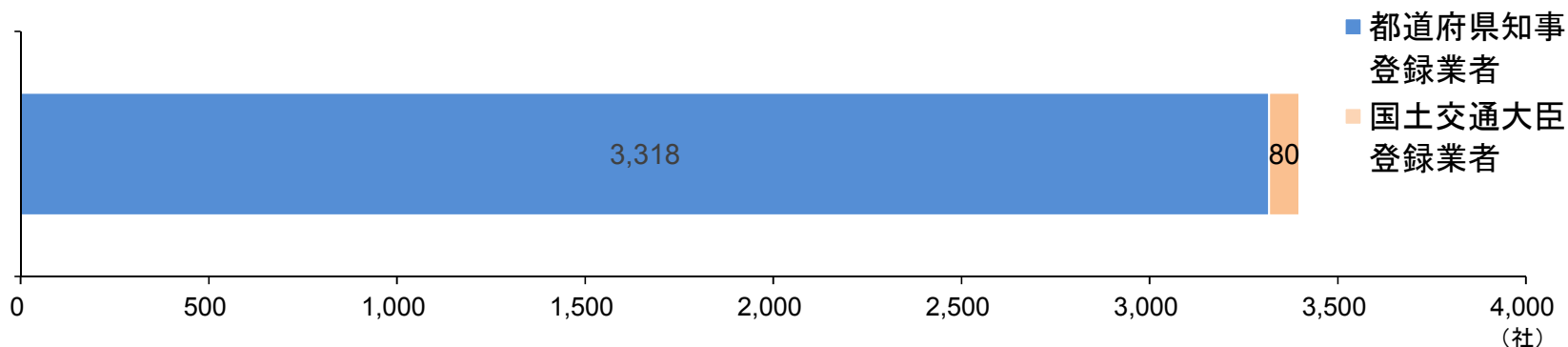
不動産鑑定士等の登録者数 9,482名 (不動産鑑定士 8,207名、不動産鑑定士補 1,275名)

不動産鑑定業者の登録業者数 3,398業者 (大臣登録業者 80業者、知事登録業者 3,318業者)

(平成28年1月1日時点)

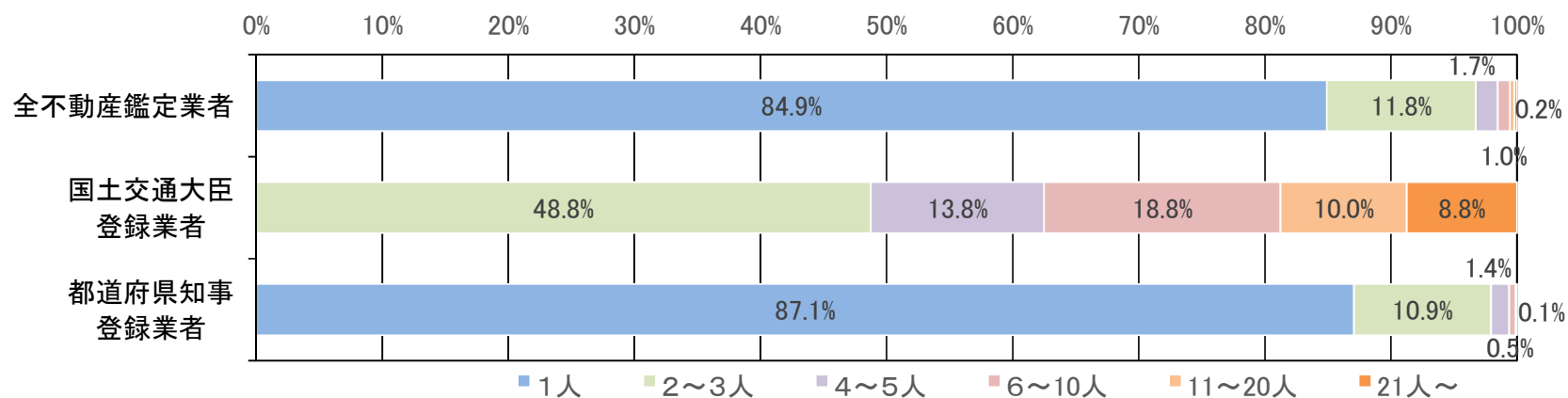
不動産鑑定業者数

(平成28年1月1日時点)



1業者あたりの不動産鑑定士の人数

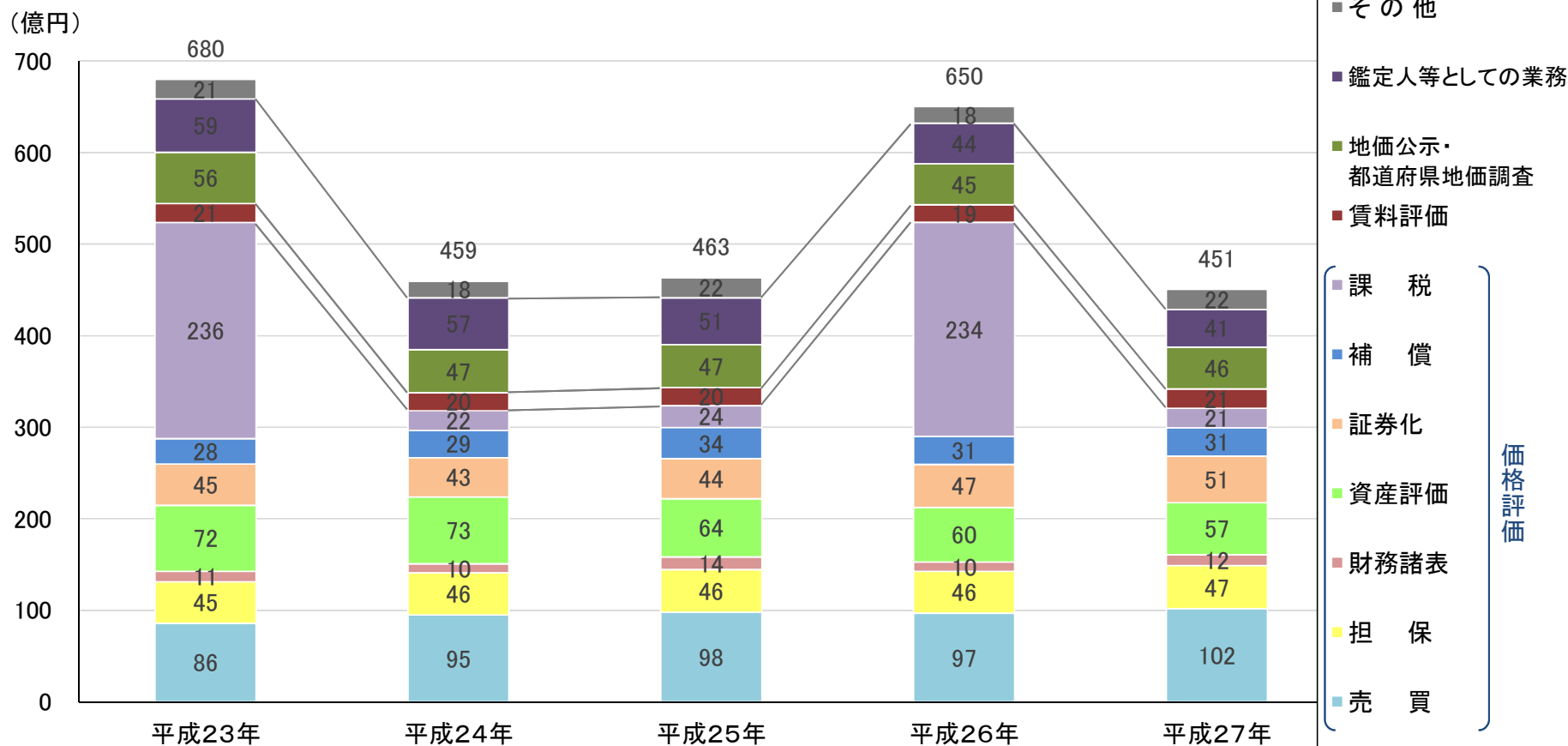
(平成28年1月1日時点、「平成27年不動産鑑定業者の事業実績報告」より)



【参考】鑑定評価業務(法第3条第1項業務)における報酬額の推移

事業規模は、3年に一度の固定資産の評価替えの年を除くと、500億円程度で推移している。

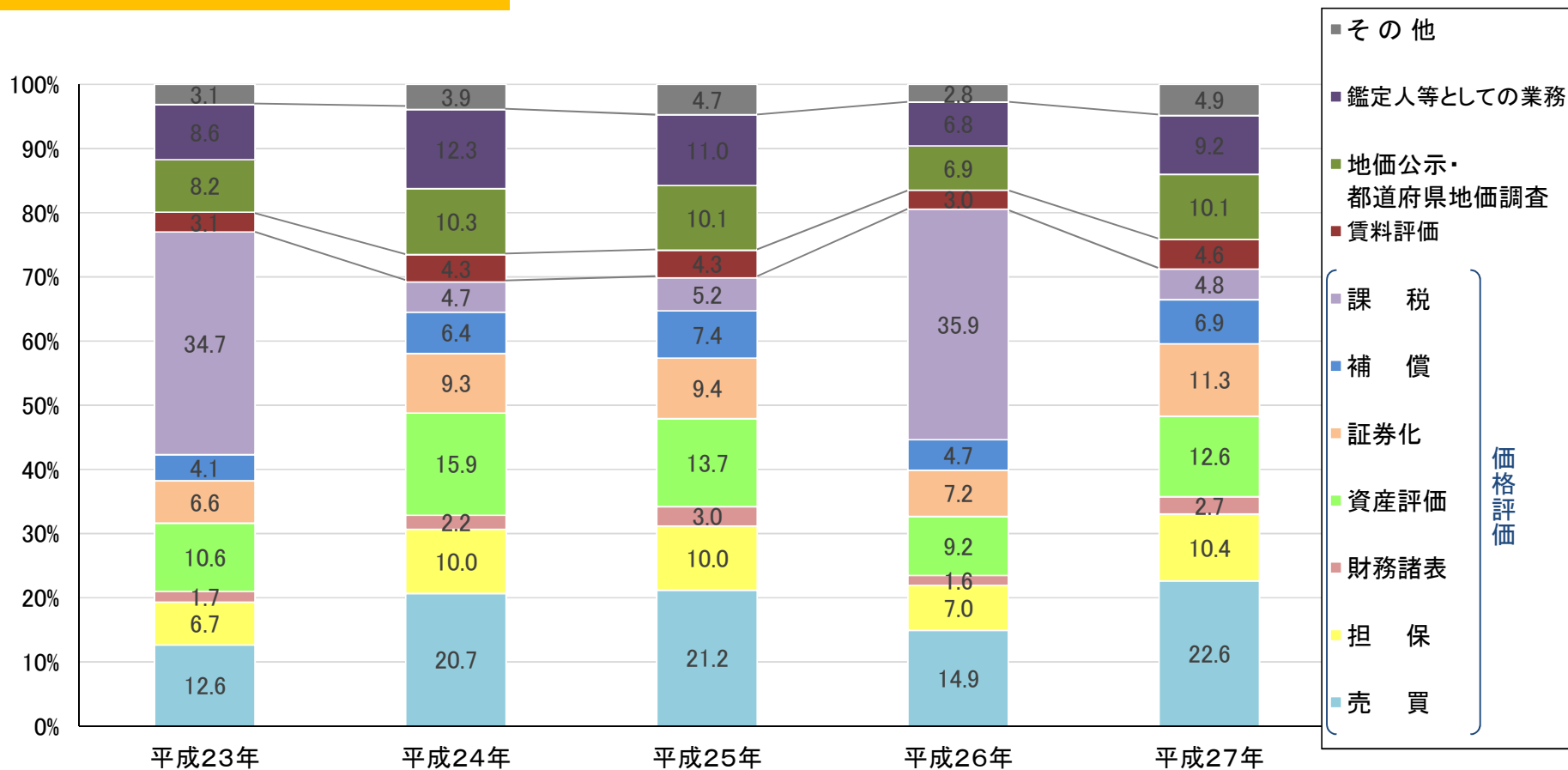
依頼目的別：報酬額の推移



備考：「課税」には固定資産税評価を含み、平成23年、26年には固定資産の評価替えが行われている。
 地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含む。

3年に一度の固定資産の評価替えの年を除くと、「証券化」の割合は1割程度を占める。

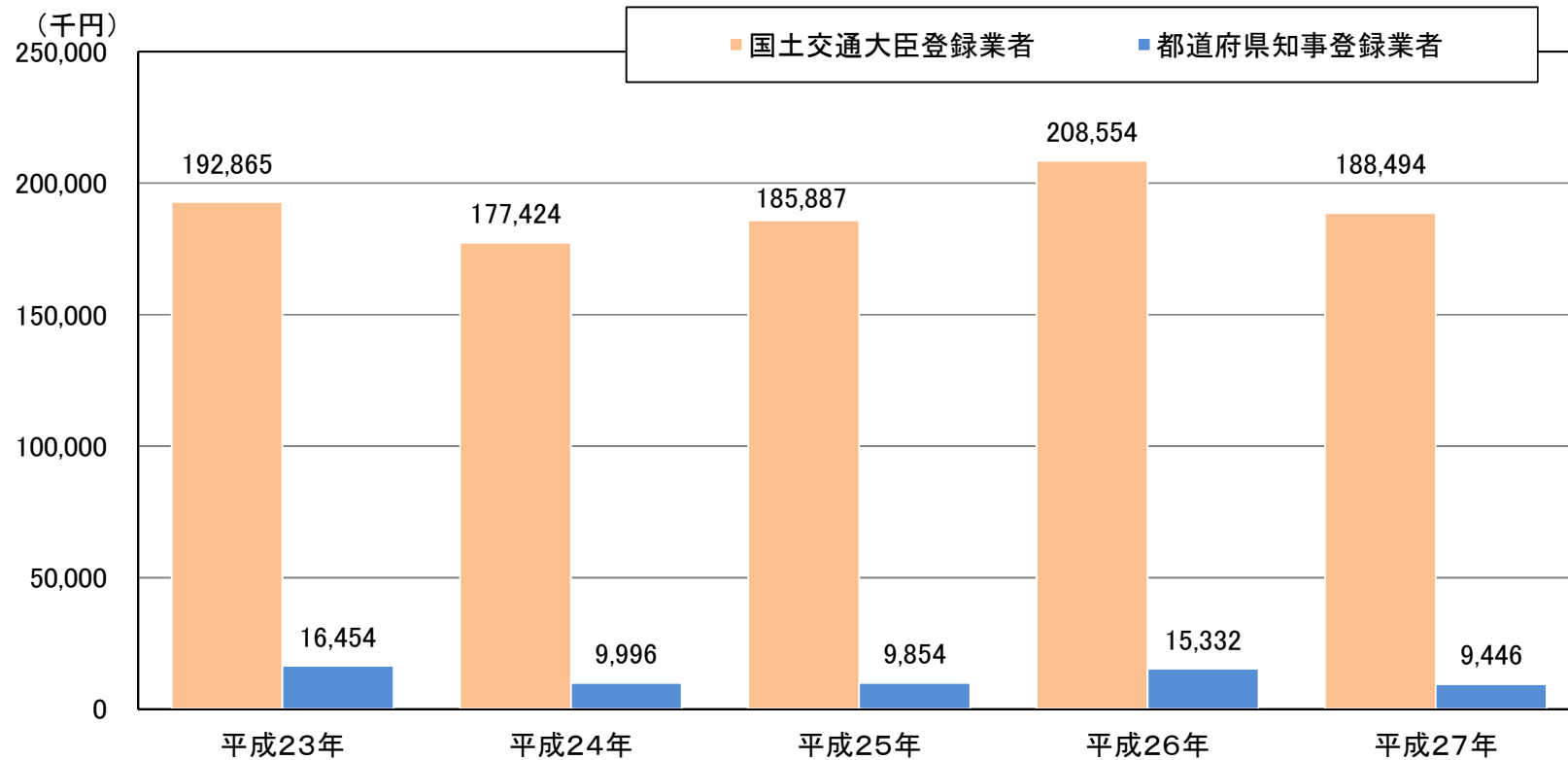
依頼目的別：報酬額の割合の推移



備考：「課税」には固定資産税評価を含み、平成23年、26年には固定資産の評価替えが行われている。
地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含む。

1業者あたりの平均報酬額は、3年に一度の固定資産の評価替えの年を除くと、大臣登録業者では概ね増加傾向にあるが、知事登録業者では減少傾向にある。

登録業者別：1業者あたりの平均報酬額の推移



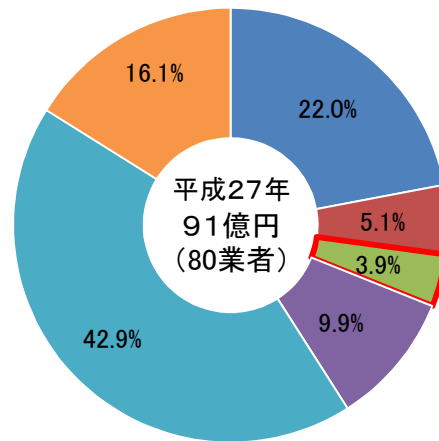
備考：固定資産税評価を含み、平成23年、26年には固定資産の評価替えが行われている。
地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含む。

○国・地方公共団体等からの依頼については、課税関係・補償関係等が主であり、不動産の利活用の調査は、報酬額ベースで1割に満たない。

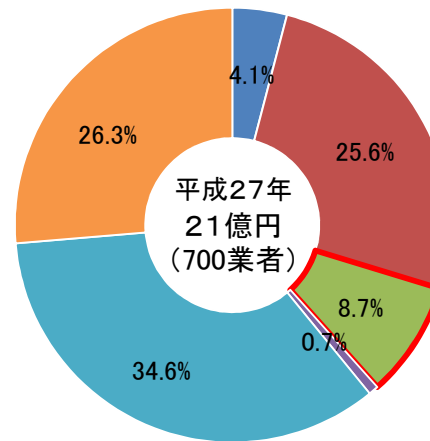
報酬額の依頼目的別割合 (平成27年)

- 課税の変動率等の調査
- 市場調査・需要予測等の調査
- 不動産の利活用の調査

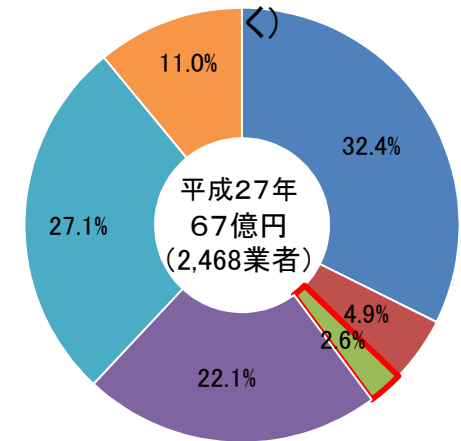
国土交通大臣登録業者



東京都知事登録業者



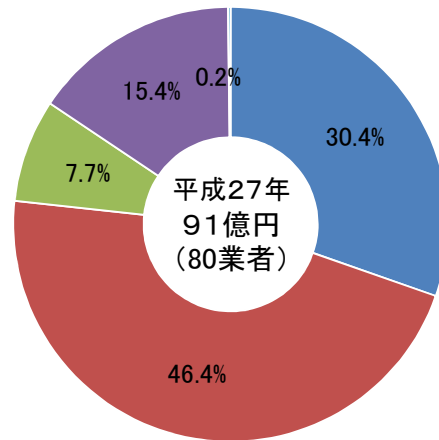
知事登録業者(東京都除)



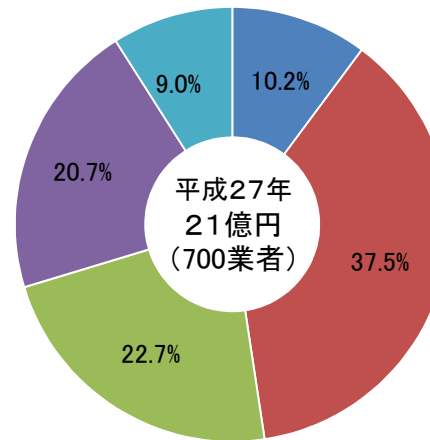
報酬額の依頼先別割合 (平成27年)

- 国・独法・地方公共団体等
- 金融機関
- 不動産関連事業法人等
- その他民間法人
- 個人

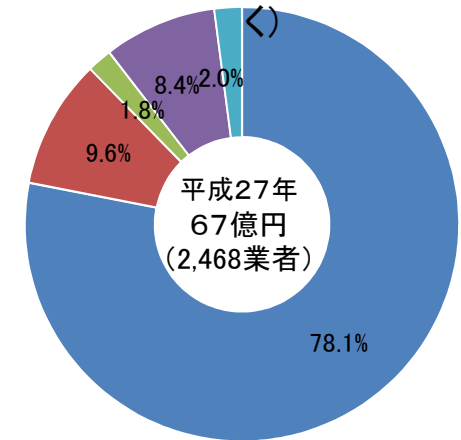
国土交通大臣登録業者



東京都知事登録業者



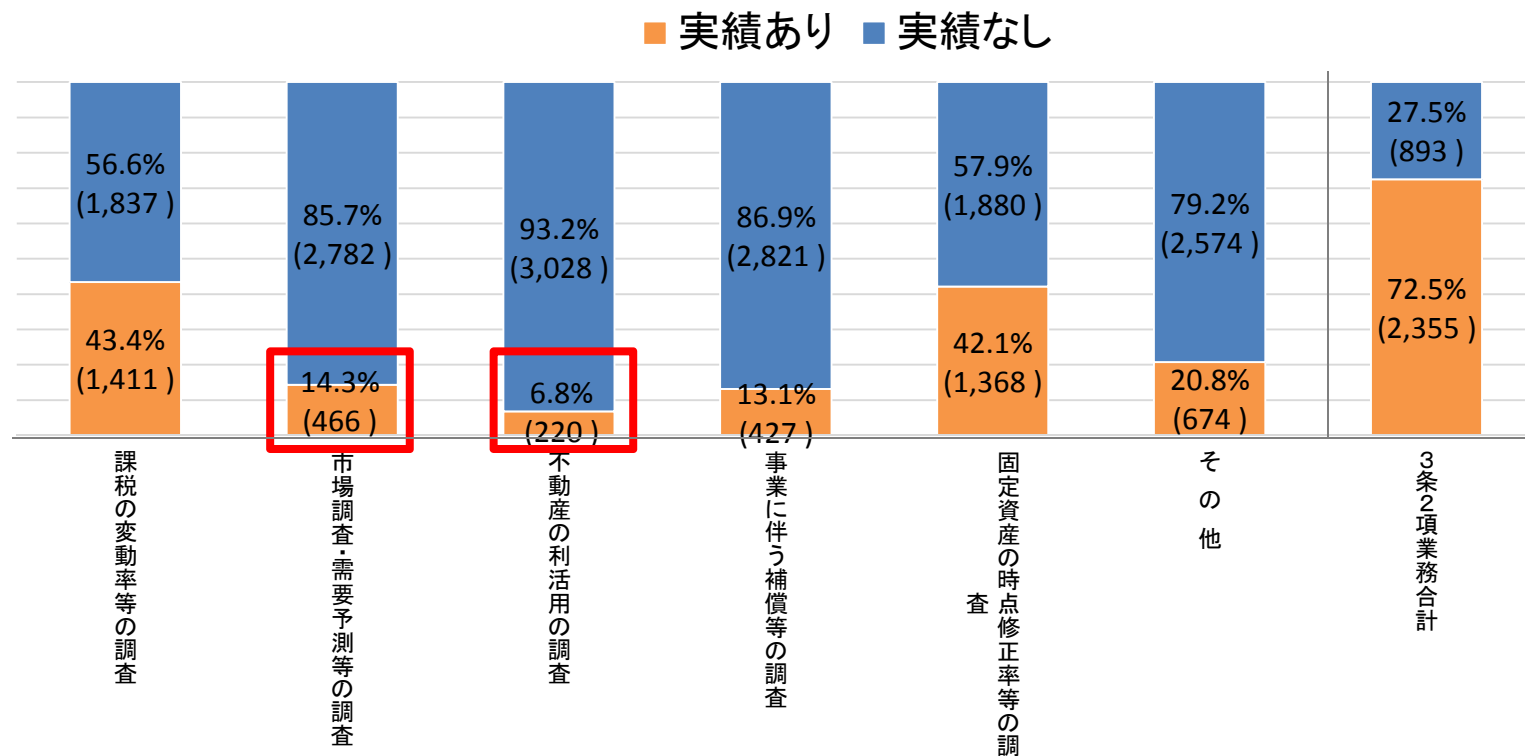
知事登録業者(東京都除)



備考:平成27年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

○相談等業務を実施している不動産鑑定業者の割合は、7割程度(2,355業者)であるが、
 「市場調査・需要予測等の調査」業務を実施している不動産鑑定業者の割合は2割に満たず(466業者)、
 「不動産の利活用の調査」業務を実施している不動産鑑定業者の割合は1割に満たない(220業者)。

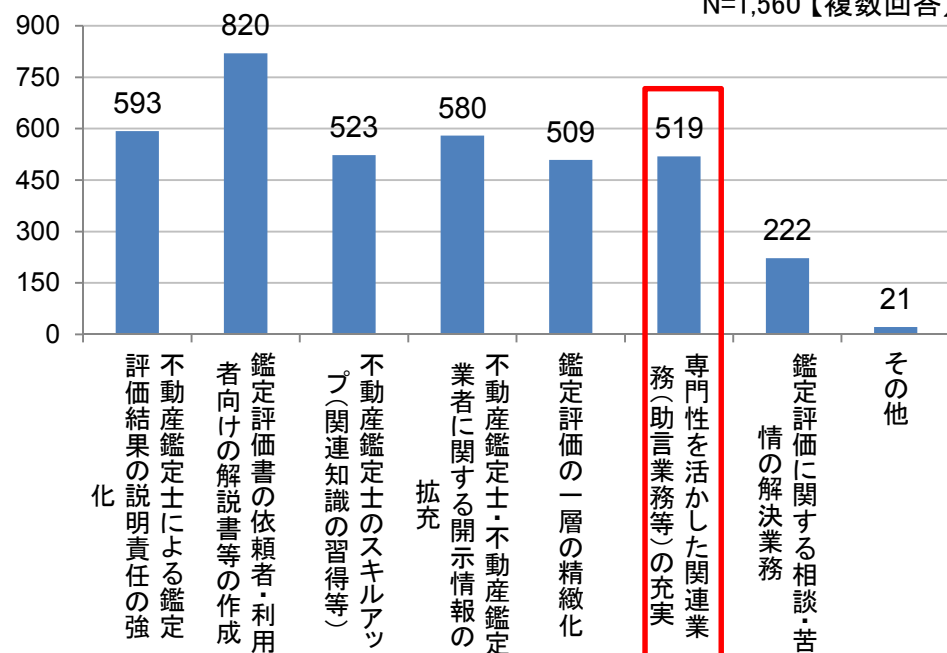
不動産鑑定業者の実績の有無による割合 (法第3条第2項業務)(平成27年)



○不動産の価格の提示に加えて、専門性を活かした関連業務(相談等業務)を求めるニーズがある一方で、近年、相談等業務(法第3条第2項業務)は横ばい傾向にある。

依頼者・利用者の利便性向上に資する取組

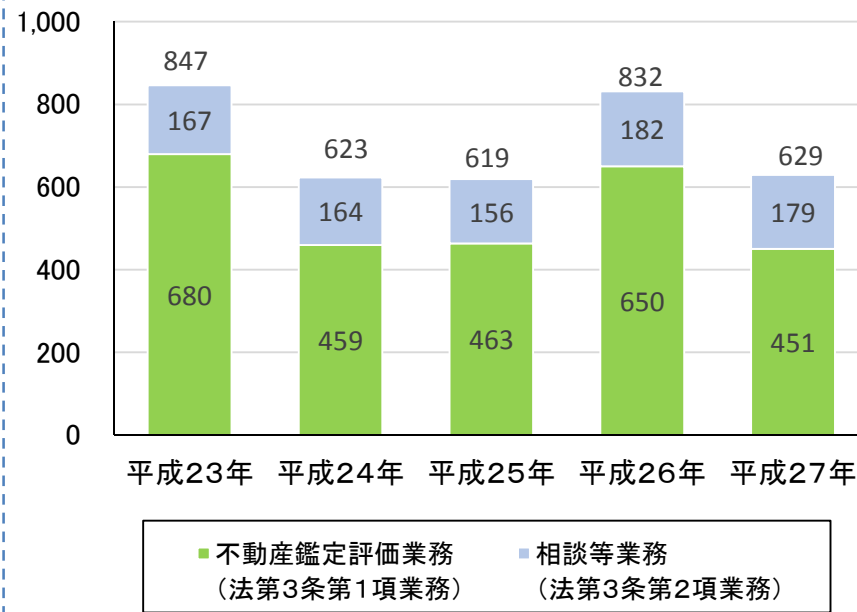
N=1,560【複数回答】



備考:「依頼者・利用者向けアンケート」(Q6)(国土交通省)

鑑定評価業務と相談等業務の報酬額

(億円)



備考:平成27年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

固定資産税評価を含み、平成23年、26年には固定資産の評価替えが行われている。

ここでは、不動産鑑定評価業務に、地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含めている。

新たな分野における取組事例

① 既存住宅の流通促進

- 東京都不動産鑑定士協会においては、西武信用金庫等と連携し、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえた、既存住宅の流通促進に資する新たな金融商品を開発。【P.28 参照】
- 奈良県不動産鑑定士協会においては、近鉄不動産等と連携し、不動産鑑定士による鑑定評価を、担保評価の方法として加えることを検討。【P.28 参照】
- 日本不動産鑑定士協会連合会においては、不動産鑑定士による戸建住宅評価の支援システム(JAREA HAS)を開発。【P.29 参照】

② 空き家の相談窓口

- 兵庫県不動産鑑定士協会においては、行政等と連携し、空き家所有者等からの相談に応じ、相談者へ情報提供を実施。【P.30 参照】

③ 行政分野における取組事例

- 公的不動産(PRE)、公会計など、資産評価や有効活用の支援。

東京都不動産鑑定士協会等による取組

【西武信用金庫と連携した新たな金融商品等の開発】

東京都下の実際の賃料データ(約91万件)の賃貸事例を分析することにより、住宅の経済的残存耐用年数・融資期間の伸長を図り、西武信用金庫とともに、
 ①マンションの「リバースモーゲージ」、②戸建住宅の「リバースモーゲージ」、
 ③「リフォーム一体ローン」の開発・改良のほか、賃貸住宅の「住宅事業ローン」の改良に取り組む。

【西武信用金庫と連携した新たな金融商品の開発実績(例)】

西武住宅ローン「リノベーションローン」(抜粋)[平成26年7月発売]

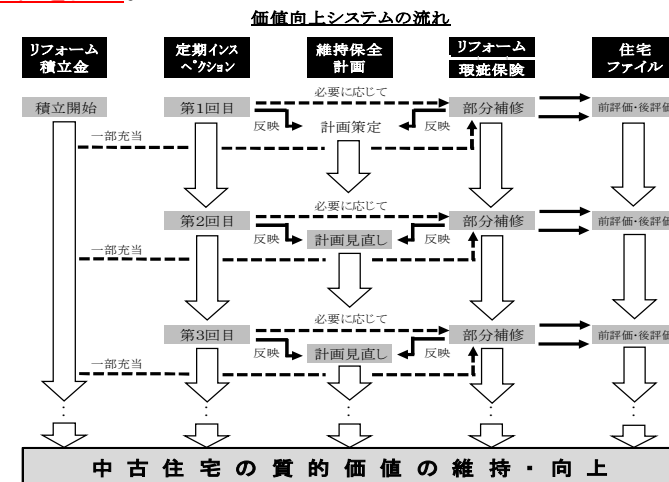
お使い みち	<ul style="list-style-type: none"> ■中古物件購入資金 ■購入後のリノベーション資金および諸費用 ■当商品をお借入れされた後、修繕が必要となった際の リフォーム資金
対象となる 物件	中古物件で以下の要件を満たす物件が対象です。 (1) 個人の居住用物件とします。原則、新耐震基準に適合した物件とします。 (2) <u>当金庫があっせんする建物検査会社と不動産鑑定士により、建物評価が行える物件。</u> (建物評価鑑定費用は、お客様負担とさせていただきます。)
ご融資金額	1億円以内
ご融資期間	35年

備考：(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫等資料より国土交通省作成

奈良県不動産鑑定士協会等による取組

【住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み】

過去のリフォーム工事のデータ分析により築年数に応じたインスペクションのモデル化を行うとともに、住宅ファイル制度に基づき、リフォーム前後に不動産鑑定士による評価を実施し、価値の整合性を図る。



【開発予定の金融商品・金融支援】

- ・ 従来、建物の担保評価は法定耐用年数に応じた評価であるが、住宅ファイル制度に基づいた不動産鑑定士による担保評価を、評価方法として加えることを検討する。
- ・ また、住み替えサイクルを促進するため、シニア世代の資金ニーズに対応できる「リバースモーゲージ型住宅ローン」等の商品開発を検討する。
- ・ 地方公共団体に対する各種ローン金利優遇については、対象となる団体を順次追加し、金利優遇幅の拡大等で支援してい

備考：(公社)奈良県不動産鑑定士協会、近鉄不動産株式会社等資料より国土交通省作成

日本不動産鑑定士協会連合会による取組

JAREA HAS (ジャリア ハス) の開発

JAREA HAS とは

Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal systemの略称

○(公社)日本不動産鑑定士協会連合会においては、不動産鑑定士による戸建住宅評価の支援システムを開発。

※平成25年9月に構築したものを、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」(平成27年7月国土交通省)を踏まえて改修

JAREA HAS 2015 の特徴

(1) 精度の高い再建築価格(再調達原価)の査定が可能

- ・(一財)建設物価調査会の再調達原価査定システム(JBCI)を組み込み、建物性能やリフォーム等の状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能
- ・建物を基礎、躯体、屋根等11部位に分けて、部位ごとに再調達原価を把握

(2) 新築時からの価値の減少額についてリフォームの影響も反映させることが可能

- ・建物の部位ごとに、修繕が必要な部分、経年経過に伴う価値の減少を反映させることが可能
- ・リフォームにより取替が行われた部位については、経過年数に反映させ、適切な減価を把握することが可能

JAREA HAS 2015のトップメニュー

部位	部材単価	再調達原価	減価率	減価額	再評価額
1基礎	2,911,000	767,000	0	0	0
2躯体	7,212,000	2,541,000	0	0	0
3屋根	795,000	491,000	0	0	0
4外装躯体	1,293,000	713,000	0	0	0
5内装躯体	788,000	788,000	0	0	0
6外装地上	1,833,000	1,336,000	0	0	0
7内装地上	4,493,000	3,794,000	0	0	0
8付帯設備	1,863,000	1,181,000	0	0	0
9電気設備	1,514,000	1,186,000	0	0	0
10給排水衛生設備	1,734,000	1,155,000	0	0	0
11空調設備	1,883,000	1,883,000	0	0	0
12その他設備	902,000	268,000	0	0	0
合計	32,750,000	14,129,265	0	0	0

兵庫県不動産鑑定士協会等による取組

ひょうご空き家の相談窓口

旧「兵庫既存住宅活性協議会」(平成24年7月設立、平成28年3月解散)の空き家相談事業を承継し、「ひょうご空き家対策フォーラム」を平成28年11月に設立。

構成団体

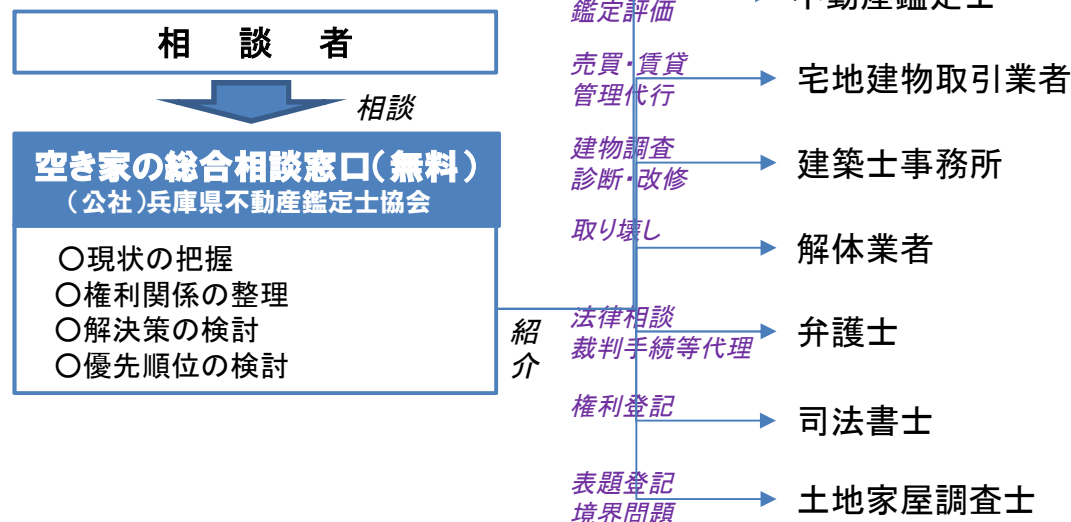
- 一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
 - 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部
 - 一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会
 - 公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会
 - 兵庫県弁護士会
 - 兵庫県司法書士会
 - 兵庫県土地家屋調査士会
- (旧「兵庫既存住宅活性協議会」の構成団体)

具体的な相談事例

県内A市在住の40代女性・相続予定者 空き家所在地は県内A市(インターネットを見ての問合せ)

相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ○実家が田舎にあり、所有者は父親で、今は高齢者施設に入居している。 ○築40年ぐらいの木造2階建住宅。 ○中は物でいっぱいである。 ○今後実家を使うつもりはない。
相談員からのアドバイス	修繕するにしても、解体するにしても、売却価格を知る必要があると回答し、不動産会社のリストを送付。
結果	不動産会社と相談の上、まず残置物を処分・売却し、物件を売却。

相談内容に応じた連絡紹介の流れ



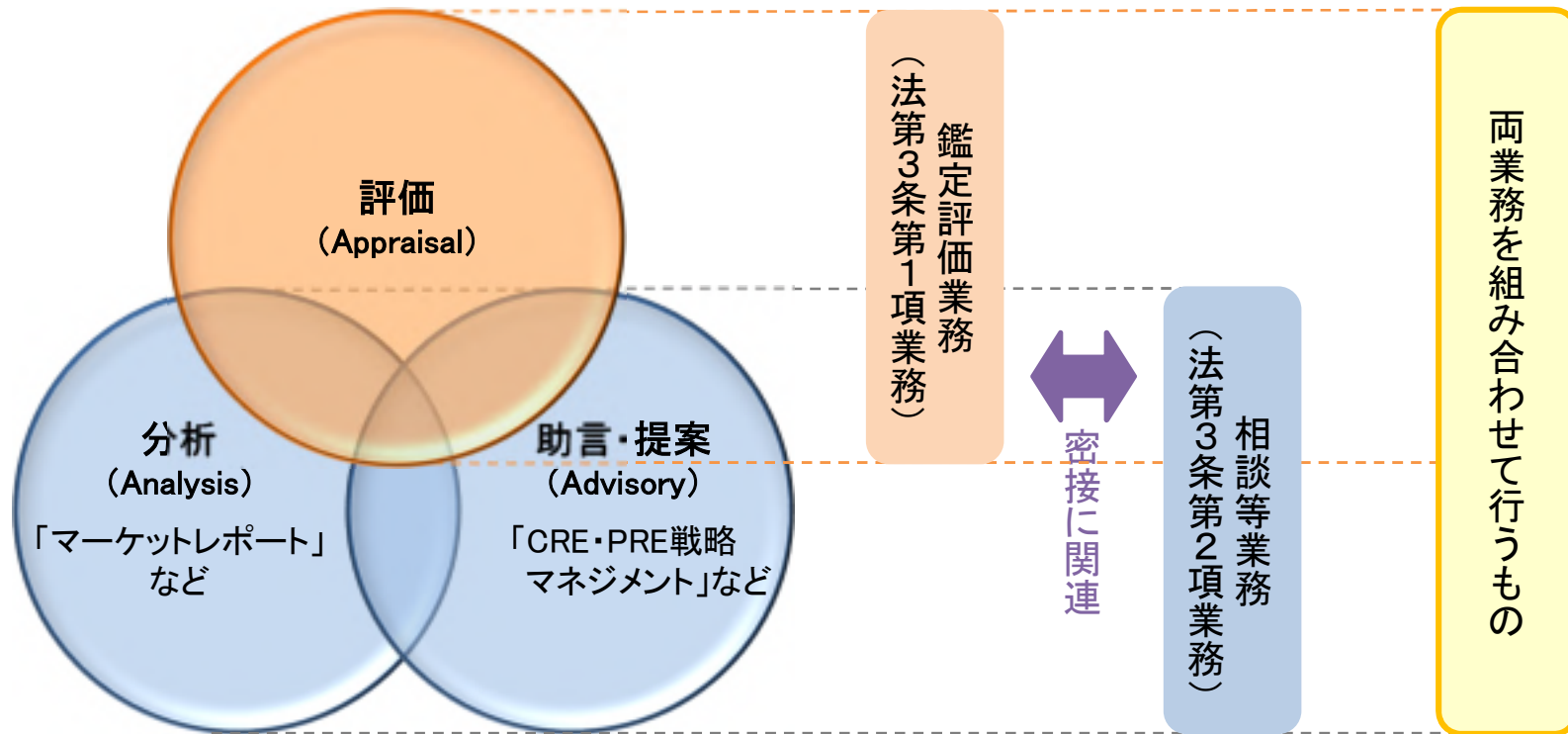
過去の相談実績

(旧「兵庫既存住宅活性協議会」における実績)

	空き家所有者本人及びその家族等からの相談件数	空き家利用希望者からの相談件数	合計
実績 (H28.2.26時点)	166件	17件	183件

- 相談等業務(法第3条第2項業務)は、鑑定評価額の決定は行わないものの、鑑定評価において必要とされる調査・分析、最有効使用の判定等の知識や手法を活用するもの。
- 両業務は峻別されるものというより、密接に関連するものであり、また、両業務を組み合わせて行うものもある。

鑑定評価業務(法第3条第1項業務)と相談等業務(法第3条第2項業務)の関係性

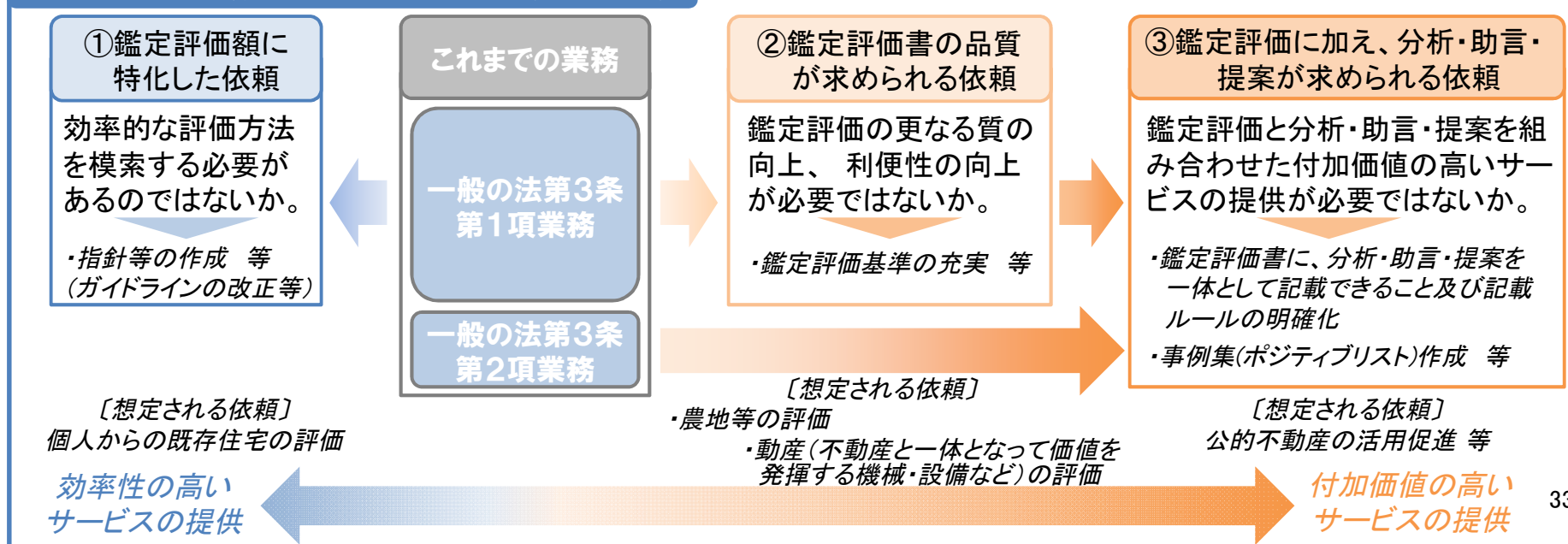


備考：「社会のニーズに対応した『不動産鑑定業ビジネスモデル3A (Appraisal(評価)、Analysis(分析)、Advisory(助言・提案))』」
 (「不動産鑑定業将来ビジョン」(日本不動産鑑定士協会連合会、平成23年6月))より、国土交通省作成

専門性を活かした不動産鑑定士のあり方の方向性

- 不動産鑑定士がユーザーへの最適なサービスを提供する観点から、より効率性の高いサービスや付加価値の高いサービスの提供を目指してはどうか。
 - 例えば、
 - ・中古住宅の流通促進に向けて、個人からの依頼の拡大を図るため、より効率的な鑑定評価を行うこと(⇒評価方法に関する指針等を作成)
 - ・更なる質の向上、利便性の向上に向けて、鑑定評価基準の充実を行うこと
 - ・公的不動産の活用促進に向けて、鑑定評価と分析・助言・提案を組み合わせた、高度なコンサルティング業務を行うこと (⇒地方公共団体向けの事例集を作成)
- このほか、不動産鑑定士が専門性を活かして活躍・貢献できる分野として、どのような分野が考えられるか。また、どのような取組が必要か。

ユーザーへの最適なサービスの提供(イメージ)

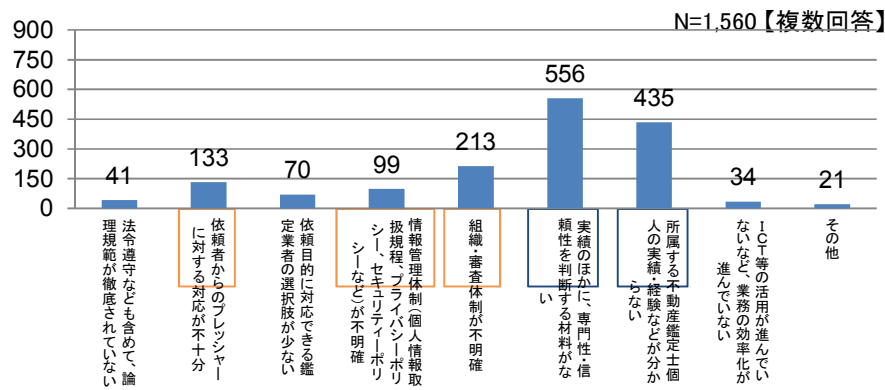


4. 鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上

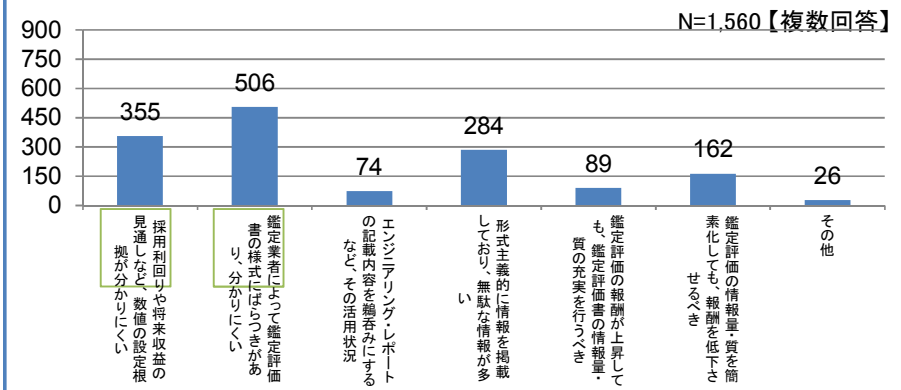
依頼者・利用者からの利便性向上に関するニーズ

「実績のほかに、専門性・信頼性を判断する材料がない」などの回答が多い。【情報】
 「鑑定業者によって鑑定評価書の様式にばらつきがあり、分かりにくい」などの回答が多い。【理解】
 「組織・審査体制が不明確」「依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分」などの回答が多い。【信頼性】

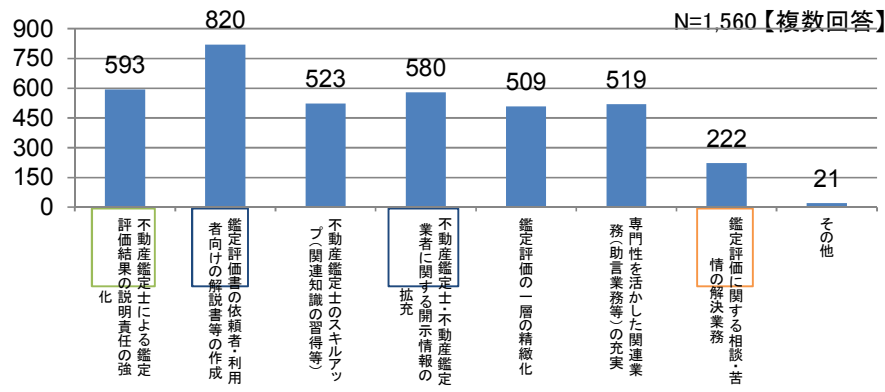
不動産鑑定業者についての課題



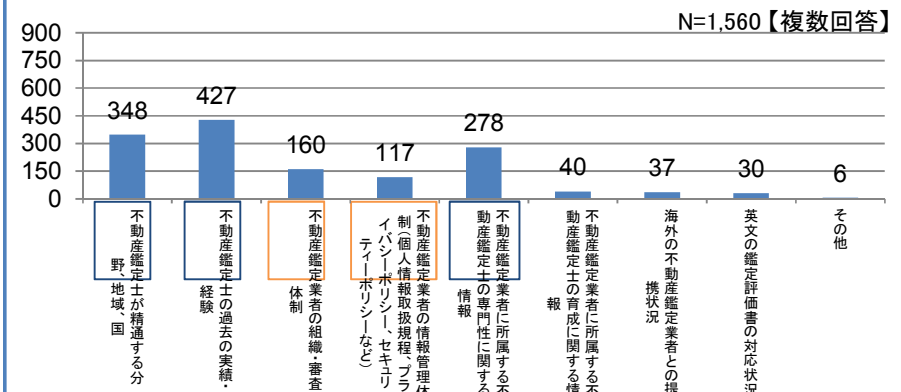
鑑定評価書の記載について課題



依頼者・利用者の利便性向上に資する取組



情報開示として有効と思われる内容



備考：依頼者・利用者向けアンケート(Q4③,Q5,Q6,Q6②)(国土交通省)

【情報】不動産鑑定業者・不動産鑑定士における検索システム

国土交通省では、不動産鑑定業者の事務所の所在地、名称などの基本情報のほか、事業実績の概要を公開している。日本不動産鑑定士協会連合会では、会員不動産鑑定士の氏名、勤務先名、研修受講履歴などの情報を公開している。

国土交通省

国土交通省HPより

▲ 不動産鑑定業者情報

- 事務所所在地で検索する場合
(不動産鑑定業 (業種) の別)
- 勤務先名称で検索する場合
(不動産鑑定業 (業種))

■ 検索条件の絞り
不動産鑑定業務の専門性・信頼性の向上のため、不動産鑑定業者に関する信頼性の確保と事業実績の提示が重要であることから、その信頼性の確保の改善等を検討すべきとされております。これを踏まえ、国土交通大臣指定不動産鑑定士については、平成22年度からウェブサイトにおいて業務実績の提示を開始しており、また、平成23年分事業実績報告書から形式等の内容を見直ししました。平成24年度から都道府県知事指定業者についても検索画面と連携して、合わせて全指定業者について不動産鑑定評価に関する法律第26条の規定により定められた事項のうち作成した情報を提供しています。

▶ 対象業者
国土交通大臣指定または都道府県知事指定の不動産鑑定業者

【基本情報】

大臣・都道府県知事区分、登録番号、不動産鑑定業者の名称又は商号、本支店区分、事務所番号、代表者役職、代表者氏名、事務所名称、初回登録年月日、専任の不動産鑑定士、事務所の所在地、電話番号、従事する不動産鑑定士等の数・基準日、不動産鑑定評価業以外の業務、業務提携・共同等業者、公的土地評価等の業務、基本情報年月日、実績報告期間

【事業実績の報告】

1. 不動産の鑑定評価

- (1) 依頼目的別
売買、担保、補償、証券化、財務諸表、資産評価、その他、賃料
- (2) 依頼先別
国・独立行政法人等、地方公共団体等、金融機関、不動産関連事業法人等、その他民間法人、個人

2. 不動産鑑定評価の隣接・周辺業務

- (1) 依頼目的別
市場調査・需要予測等の調査、不動産の利活用の調査、事業に伴う補償等の調査、固定資産の時点修正率等の調査、その他
- (2) 依頼先別
国・独立行政法人等地方公共団体等、金融機関、不動産関連事業法人等、その他民間法人、個人

日本不動産鑑定士協会連合会

日本不動産鑑定士協会連合会HPより

会員検索

会員検索には、3つのモードがあります。
 1. 各種条件（キーワード）を指定して、個人会員を検索
 2. 各種条件（キーワード）を指定して、協会会員を検索
 3. 不動産鑑定協会が主催している研修を受講し、参加者名簿とした個人・協会会員を検索
 (目的の研修を特定した後に受講者を検索します)

不動産鑑定士の検索 | 不動産鑑定業者の検索 | 受講した研修から検索

検索したいキーワードの項目に文字を入力して下さい。

氏名 (姓) (名) 入力例: 鑑定 太郎
 氏名よみ (姓) (名) 入力例: かんてい たろう

勤務先名

勤務先所在地

勤務先電話番号

勤務先FAX番号

検索 見出し

会員検索

会員検索には、3つのモードがあります。
 1. 各種条件（キーワード）を指定して、個人会員を検索
 2. 各種条件（キーワード）を指定して、協会会員を検索
 3. 不動産鑑定協会が主催している研修を受講し、参加者名簿とした個人・協会会員を検索
 (目的の研修を特定した後に受講者を検索します)

不動産鑑定士の検索 | 不動産鑑定業者の検索 | 受講した研修から検索

プロフィール

氏名
 氏名よみ
 勤務先所在地
 勤務先電話番号
 勤務先FAX

最近2年間の
 研修
 研修参加履歴

職務的研修の受講履歴
 研修履歴には連続受講の履歴は表示されません。

所属の
 所属
 所属の
 所属

平成27年度以降は「ルート1」平成23年度国土交通省に入会登録者（講師：鑑定士等もオンラインの受講履歴）
 について、「研修を受講すると認められず」について

※公表資料等を基に国土交通省において作成

【情報】他資格における検索システム

日本弁護士連合会では、氏名、事務所名などの基本情報を公開（「弁護士情報検索」）しているほか、各弁護士の自己申告に基づき、学歴、法曹以外の資格、重点取扱業務などの任意情報も公開（「ひまわりサーチ」）している。RICS(英国)では、氏名、登録番号などの基本情報のほか、事務所名、学歴、得意分野などの任意情報も公開している。

日本弁護士連合会（ひまわりサーチ）

日本弁護士連合会HPより

東京の弁護士情報提供サービス

この弁護士情報提供サービスでは、東京の弁護士会所属の弁護士情報を検索することができます。ただし、この検索サービスへの登録は任意であり、東京の弁護士会所属の全ての弁護士が必ずしも登録しているとは限りません。

本サービスによって提供される情報は、各弁護士の自己申告に基づいたものであり、本サービスに登録してある弁護士のこと限り、その弁護士との間で特約又は法律問題に関する事件処理を依頼された場合におきまして、当会は、その弁護士情報の公開に際しましては、何らの責任を負うものではありません。

また、本サービスは、東京の弁護士会が特定した弁護士を掲載するものではありません。

弁護士情報の内容は開示しては、ご自身で直接その弁護士本人に確認される等、十分ご注意ください。

なお、弁護士が様々な事情によって事件の依頼や相談を受けられない場合があります。また、弁護士によっては、紹介費のない事件の依頼や相談をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本弁護士情報提供サービスは、システムの制約から氏名などの検索が可能な場合があります。

上記の旨に同意いただける場合は、以下の検索条件を入力してください。

東京の弁護士会以外の地域の弁護士を掲載する場合は、地域選択画面から地域を選択してください。

検索条件入力

※ 検索条件を絞り込む場合は「AND検索」になります。OR検索、ブーリアン検索、Fuzzy検索も可能です。

Fuzzy検索はFuzzy検索エンジンによる検索が可能です。以下より検索条件を絞り込むことができます。

なお、「Fuzzy検索」や「AND検索」の両方を同時に検索条件とすることはできません。

以下の項目からも検索が可能です。検索条件、検索対象範囲に合わせて検索することもできます。

名前	<input type="text"/>	かな	<input type="text"/>
所属団体	<input type="text"/>	所属地	<input type="text"/>
登録番号	<input type="text"/>	所属地	<input type="text"/>

検索条件入力 重点取扱業務

主な業務分野から検索を行う場合はこちら

重点取扱業務 重点取扱業務とは？

重点取扱業務に追加したい小分類をチェックしてください。複数の項目をチェックした場合は「AND」検索になります。

大分類	小分類(大分類の各項目をクリックしていただくとは右の小分類の詳細説明がご覧いただけます)
不動産関連	<input type="checkbox"/> 不動産取引全般 <input type="checkbox"/> 建物・借家 <input type="checkbox"/> 賃貸借争・大規模住宅(賃貸借、売買貸借問わず) <input type="checkbox"/> マンションに関する事件 <input type="checkbox"/> 相続争い <input type="checkbox"/> 相続争い以外の争い <input type="checkbox"/> 相続争い以外の争い

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

RICS HPより

RICS

Home News Knowledge Training & events Regulation Assessment Careers Join About

Find a member

Find members by:

Country

Select a country (not members)

First name

Last name

Town / City

Membership No.

Groups & affiliations

Primary RICS Professional Group: Valuers

Other Professional Memberships:

- SAC (Society of Appraisers)
- IAA (Institution of Appraisers)
- APIS (Association of Professional Insurers)
- LIQA (Institution of Liquidators)

Skills:

- Management consultancy
- Landlord and Tenant
- Lending and letting
- Health and safety
- Commercial Property
- Business and management
- FINANCIAL SERVICES

※公表資料等を基に国土交通省において作成 (画像については一部加工)

【情報】他資格の検索システムとの比較

他資格においては、資格者の得意分野・取扱分野などの任意情報を公開している団体もある。

凡例：○必須登録事項(基礎情報)、●任意登録事項(任意情報)

	不動産鑑定士	弁護士		公認会計士	税理士	弁理士	建築士	AI(米国)	RICS(英国)
協会加盟の義務	×	○		○	○	○	×	×	×
システム名	会員検索	弁護士情報検索	ひまわりサーチ(任意登録制)	公認会計士等検索システム	税理士情報検索サイト	弁理士ナビ	専攻建築士検索システム	Find an Appraiser	Find a Member
システム運営主体	日本不動産鑑定士協会連合会	日本弁護士連合会	日本弁護士連合会・弁護士会	日本公認会計士協会	日本税理士会連合会	日本弁理士会	日本建築士会連合会	Appraisal Institute	Royal Institution of Chartered Surveyors
氏名	○	○	○	○	○	○	○	○	○
生年月日	×	×	●(生年のみ)	×	●(生年のみ)	×	×	×	×
登録番号	×	○	○	○	○	○	×	×	○
登録年月日	×	×	●	×	○	○	×	×	○
所属協会	×	○	○	×	○	×	×	×	●
事務所名	○	○	○	○	○	○	●	●	●
事務所所在地	○	○	○	○	○	○	●	●	●
出身地	×	×	●	×	×	×	×	●	×
性別	×	○	○	×	●	×	×	×	×
得意分野 取扱分野	×	×	●取扱業務、 重点取扱業務	×	●主要取扱業種、 主要取扱業務	●専門分野、 技術分野	○専攻領域、 専門分野	●	●
他に保有する 資格	×	×	●	×	×	●	×	×	×
学歴	×	×	●	×	×	●	×	×	●
研修受講 履歴	○	×	●	×	×	○	×	×	×
その他			●民事法律 扶助の取扱 の有無等			●訴訟経験等	●建築業務に 対する考え方		

※公表資料等を基に国土交通省において作成

【理解】他資格における依頼者向けの解説

他資格においては、「依頼する場合のポイント」や「よくある質問」などを公表している団体もある。

弁理士に依頼する場合のポイント(日本弁理士会)

日本弁理士会HPより

弁理士に依頼するには

多岐にわたる弁理士の専門分野、自分のニーズにあった弁理士に依頼するためのポイントと、費用とがわかります。

- ▶ 弁理士に依頼する場合のポイント**

産業財産権制度は、最初の特許庁に出願したものに権利を与える権利を採用しています。発明や技術の開発に成功したら一日も早く出願することが大切。できれば開発に専事した時点で開発のコンサルタントとして弁理士に相談することをお勧めします。

技術内容を弁理士に説明するときは、説明書、図面、製品の写真など、できるだけ多くの関係資料を揃えましょう。出願業務を依頼する場合、特に重要なのは、発明の内容をきちんと弁理士に伝え、理解してもらうことです。そのためには、弁理士の専門性や十分なコミュニケーションをとってくれるかどうか、弁理士選定も大切なポイントとなります。
- ▶ 弁理士の費用(報酬)について**

弁理士の費用については、一般的に「定価」「標準価格」のようなものはありません。したがって、特許事務所ごとの料金の設定は異なります。標準料金表を揃えている特許事務所もありますが、仕事の難易度等によっても変わってきますので、最終的には、依頼者と弁理士の合意により決定することになります。

この他、出願時や登録料納付時、特許料(年金)納付時などの各経費で、特許庁に納付する印税代がかかります。
- ▶ 弁理士の登録(報酬)アンケート**
- ▶ 相談の前によくある疑問**

「出願の仕方がわからない」「特許と実用新案の違いは？」など、無料相談会に寄せられた相談のなかから「特許出願」に関するよくあるご質問をQ&A形式で掲載しています。
- ▶ 無料相談のご案内**

日本弁理士会では、「特許・意匠・商標なんでも110番」として無料特許相談を開催しています。特許・意匠・商標を取得したいときはもちろん、製品デザインや商品のマーケティングの考案、トラブルが生じたときなども弁理士が無料で相談に応じています。お気軽にご利用ください。
- ▶ 無料特許相談を活用する**
- ▶ 弁理士ナビ**

身近な弁理士を検索できます。

 - ▶ 弁理士検索システム「弁理士ナビ」**
 - ▶ 無料特許相談のご案内(特許・意匠・商標なんでも110番)**
 - ▶ 弁理士に依頼・相談する場合の7つのポイント**

弁理士に依頼する場合のポイント

- 技術開発に成功したら一刻も早く相談する**

ほとんどの国の産業財産権制度は先願主義(最初に特許庁に出願したものに権利を与える主義)を採用していますから、一日も早く出願することが大切です。出願前に公表したり、関係先に実施化の話をしたり、販売したりすると、原則として権利化できないこととなります。その前にまずご相談下さい。
- 弁理士の守秘義務**

弁理士法は、「秘密漏洩又は盗用の際」を規定して、弁理士に依頼者の秘密を守る義務を課しています(弁理士法第30条、31条)。
- 必要に応じて調査をする**

前もって過去に出願された技術や似たような技術の調査を行うことをお勧めします。弁理士は調査依頼を受けると、調査結果をみて特許や登録の可能性があるかどうかを判断します。
- できるだけ資料をそろえる**

技術内容を弁理士に説明するときは、説明書、図面、製品の写真など、できるだけ多くの関係資料をそろえて下さい。
- 技術の説明は従来の技術と対比して**

従来技術、関連技術と対比させながら客観的に説明して下さい。特徴的な部分とそうでない部分とを区別して詳しく説明して下さい。弁理士は説明を基に技術を理解し、発明、考案として組み立てていきます。また、どうしたら広く強い権利がとれるかアドバイスし、場合によっては不足のデータを指摘します。
- 発明を生かすも殺すも明確書しだい**

発明・考案の技術的範囲は、明確書(特許庁に出願するための書類)によって決まります。ですから、明確書の最終段階は依頼者自身がチェックして下さい。特に「請求の範囲」が重要です。

この明確書が、権利書になるのです。

【理解】鑑定評価書等の様式の例

国土交通省では、証券化対象不動産の鑑定評価において、エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用する際や、DCF法を適用する際の様式の例を不動産鑑定評価基準に規定している。
日本不動産鑑定士協会連合会では、鑑定評価書のひな形を作成し、記載例としてホームページで公開している。

エンジニアリング・レポート活用、DCF法適用時の様式の例

不動産鑑定評価基準(国土交通省)より



鑑定評価書の様式の例

日本不動産鑑定士協会連合会HPより

鑑定評価額
金、*00,000円**

当該鑑定評価額は、後記 2記載の条件を前提とするものです。

鑑定評価額は異なる可能性があります。

対象不動産の表示

所在地	地番	地目
東京都 区 町 丁目 1番 14		宅

発行番号 第 号
 発行日付 平成 年 月 日

不動産鑑定評価書

(依頼者)
株式会社 様
 (依頼者以外の提出先)
株式会社 様

依頼者以外へ提出する
 場合のみ記載。本文の中
 に「提出先」として記載
 してもよい。

東京都 区 町 丁目 番号
 株式会社 不動産鑑定事務所
 代表取締役

総括不動産鑑定士 印
 不動産鑑定士 印

(提携：株式会社 不動産鑑定事務所)
 不動産鑑定士 印

提携先であっても、鑑定評価の主たる部分に間与(単なる支援は除く。)した場合には、業者名を記載するとともに間与した不動産鑑定士が署名押印する。

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の無その他のいかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

基準に則った鑑定評価の場合は省略

備考：エンジニアリング・レポート：建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する調査報告書
 DCF法：連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価格に割り引き、それぞれを合計する方法

※公表資料等を基に国土交通省において作成

【信頼性】依頼者からの不当な要請がなされた事案

○鑑定評価として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められ、ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に提示した後、合理的な理由なく鑑定評価の内容を大幅に変更するなど、不当な鑑定評価が行われた事案がある。

事案（平成23年8月）

依頼者からの要請に応じて、宿泊施設の売却に関連し、不動産鑑定士による不適切な鑑定評価がなされたもの。

【不動産鑑定士に対する行政処分】

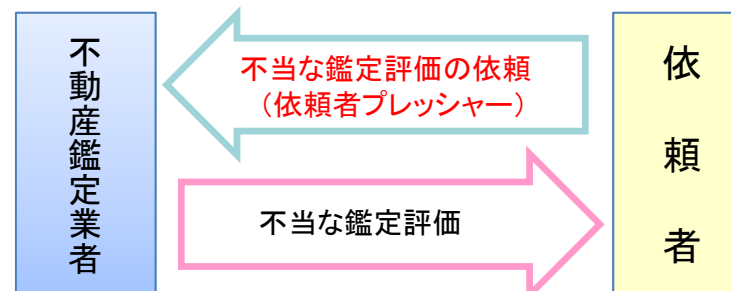
関与した4名の不動産鑑定士に対し懲戒処分を実施

（処分の内容）

- ・業務禁止 1名：3ヶ月
- ・戒告 3名

（処分の理由）

・重要な評価条件を鑑定評価書に記載しないことに加え、ドラフトとして鑑定評価額を依頼者に示した後、依頼者からの要請に応じて、合理的な理由なく鑑定評価の内容を大幅に変更するなど、不当な評価を行った。



鑑定評価等業務の適正な実施の確保について徹底を図るため、社団法人日本不動産鑑定協会（当時）へ通知を发出

1. 以下の点について、貴協会会員等に周知、徹底されたい。
 - (3) 鑑定評価として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れること。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すること。
2. 以下の点について、貴協会において適切な措置をとられたい。
 - (2) いわゆる「依頼者プレッシャー」への対策を講じること。

（『鑑定評価等業務の適正な実施の確保について』（平成23年8月26日付け国土鑑第14号）＜抜粋＞

【参考】不動産鑑定士に対する懲戒処分の実績一覧(平成元年以降)

	処分日	処分の内容	事案の概要
登録の消除			
1	H12.01.05	登録の消除	抵当証券の発行に関連し、その担保となった不動産(山林等)を過大に評価したもの
2	H15.10.30	登録の消除	抵当証券の発行に関連し、その担保となった不動産(山林等)を過大に評価したもの
3	H17.10.18	登録の消除	抵当証券の発行に関連し、その担保となった不動産(ゴルフ場)を過大に評価したもの
4	H27.09.02	登録の消除	対象不動産(マンション開発予定地等)を過大に評価したもの
業務禁止			
1	H9.03.31	業務禁止2名:5ヶ月	地方公共団体の用地買収に関連し、評価対象以外の土地を加えるなどの不適切な操作を行ったもの
2	H9.09.29	業務禁止1名:3ヶ月	斜面地を含む評価で、開発可能性を十分に考慮せず、全体を平坦地として評価したもの
3	H11.07.01	業務禁止1名:4ヶ月	異なる不動産を対象不動産と誤認して評価を行ったもの
4	H11.07.01	業務禁止1名:2ヶ月	地方公共団体の用地買収に関連し、実地調査日等について虚偽の記載を行ったもの
5	H19.11.01	業務禁止1名:4ヶ月	地方公共団体の公共用地買収に関連し、現地の確認や鑑定評価の手法の適用を怠ったもの
6	H23.08.26	業務禁止1名:3ヶ月 ※ほか戒告3名	旧「かんぽの宿」の売却に関連し、日本郵政公社(当時)からの要請に応じて合理的な理由なく評価額を低く訂正するなどしたもの
7	H24.10.31	業務禁止1名:1年 業務禁止2名:2ヶ月 ※ほか戒告3名	ジャスダックに上場中であったネステージ社の現物出資に関連し、その対象となった不動産(宿泊施設)を過大に評価したもの
8	H25.10.23	業務禁止1名:10ヶ月 業務禁止1名:7ヶ月	ジャスダックに上場中であったセイクレスト社の現物出資に関連し、その対象となった不動産(山林)を過大に評価したもの
戒告			
1	H26.06.19	戒告	19年以上前を価格時点としていたにもかかわらず、当時の状況を確認せず、また、土地の賃借等の権利関係を調査しなかったもの
2	H27.01.27	戒告2名	<ul style="list-style-type: none"> 担保評価等の参考としての鑑定評価において、その対象となった不動産(山林)を過大に評価したもの 時価査定等の参考としての鑑定評価において、その対象となった不動産(山林)を過大に評価したもの

日本不動産鑑定士協会連合会において、依頼者プレッシャーの発生を未然に抑止するための対応策として、「依頼者プレッシャー通報制度」を実施している。

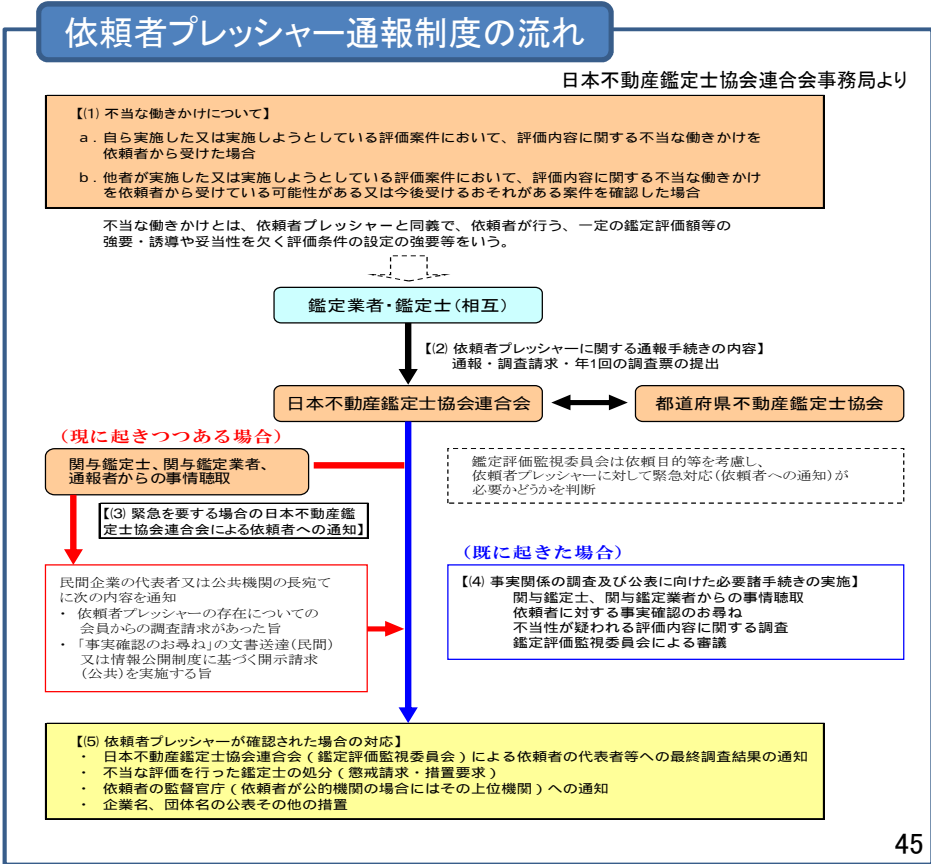
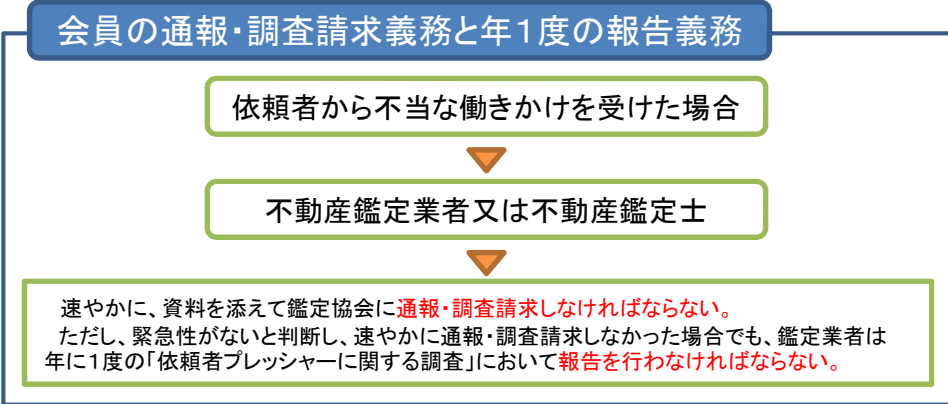
依頼者プレッシャー通報制度とは 日本不動産鑑定士協会連合会HPより

鑑定業者又は不動産鑑定士(関与したかどうかを問わない)から、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会への通報を義務化し、同会において審議のうえ、依頼者や監督官庁等にその旨を通知・通報する制度

依頼者プレッシャーの定義

項目	具体例
評価内容に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 一定の不動産鑑定評価額の要請や誘導() 妥当性を欠く評価条件の設定
評価業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 評価内容に影響を与える低廉報酬に関するプレッシャー 著しく短期間での評価スケジュール

()ここでいう「誘導」とは、依頼後において鑑定評価等の依頼の取り消し、報酬の増減額、今後の取引停止等をほのめかす言動等により依頼者が意図する最終結果に近づかせるための行為をいい、一定の強要性が必要となるものである。



※公表資料等を基に国土交通省において作成

【信頼性】相談業務・苦情解決に関する取組

- 日本不動産鑑定士協会連合会等においては、各地に「不動産鑑定相談所」を設置し、定例の「無料相談会」を行っている。
- 都道府県の建築士事務所協会は、建築士法第27条の5の規定に基づき、建築主その他の関係者からの 建築士事務所が行った業務に関する苦情について相談業務を行っている。
(苦情相談の申込みに当たっては、「建築士事務所業務に対する苦情の申出にあたっての注意事項」についての理解を求めている。)

不動産鑑定相談所(無料相談会の実施)

『鑑定ひろば(No.197)』JAREA 会報誌より

平成28年10月 土地月間 無料相談会

- ・会場数:196会場(47都道府県)
- ・相談人数:1,686人
- ・相談員(延人数):928人
- ・相談内容:「価格について」が最も多く、次いで「税務について」の相談が多かった。



JR新宿駅西口イベントコーナー(東京)



大丸福岡天神店(福岡)

写真:日本不動産鑑定士協会連合会事務局より

建築士事務所業務に対する苦情の申出にあたっての注意事項

日本建築士事務所協会連合会HPより



苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

1. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

2. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

3. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

4. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

5. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

6. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

7. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

8. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

9. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

10. 苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。本協会の苦情処理に関する取組は、苦情の申し込まれる前に必ずお読みください。

現状と課題

依頼者・利用者向けアンケートの結果から、不動産鑑定評価制度に対してユーザーは以下のような問題意識を持っていると考えられる。

情報が少ない

- 実績のほかに専門性・信頼性を判断する材料がない
- 不動産鑑定士の過去の実績や経験、精通する地域・分野が分からない

理解しにくい

- 鑑定業者によって鑑定評価書の様式にばらつきがあり、分かりにくい
- 鑑定評価書等の記載も含めて、説明が分かりにくい
- 数値の設定根拠が分かりにくい

信頼性に不安

- 組織・審査体制が不明確
- 依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分

情報を多く

理解しやすく

信頼できる

対応の方向性

情報提供の充実

開示情報や解説資料の充実によって、鑑定評価の依頼・利用に当たって必要な情報や知識をスムーズに得られるようにする

説明責任の強化

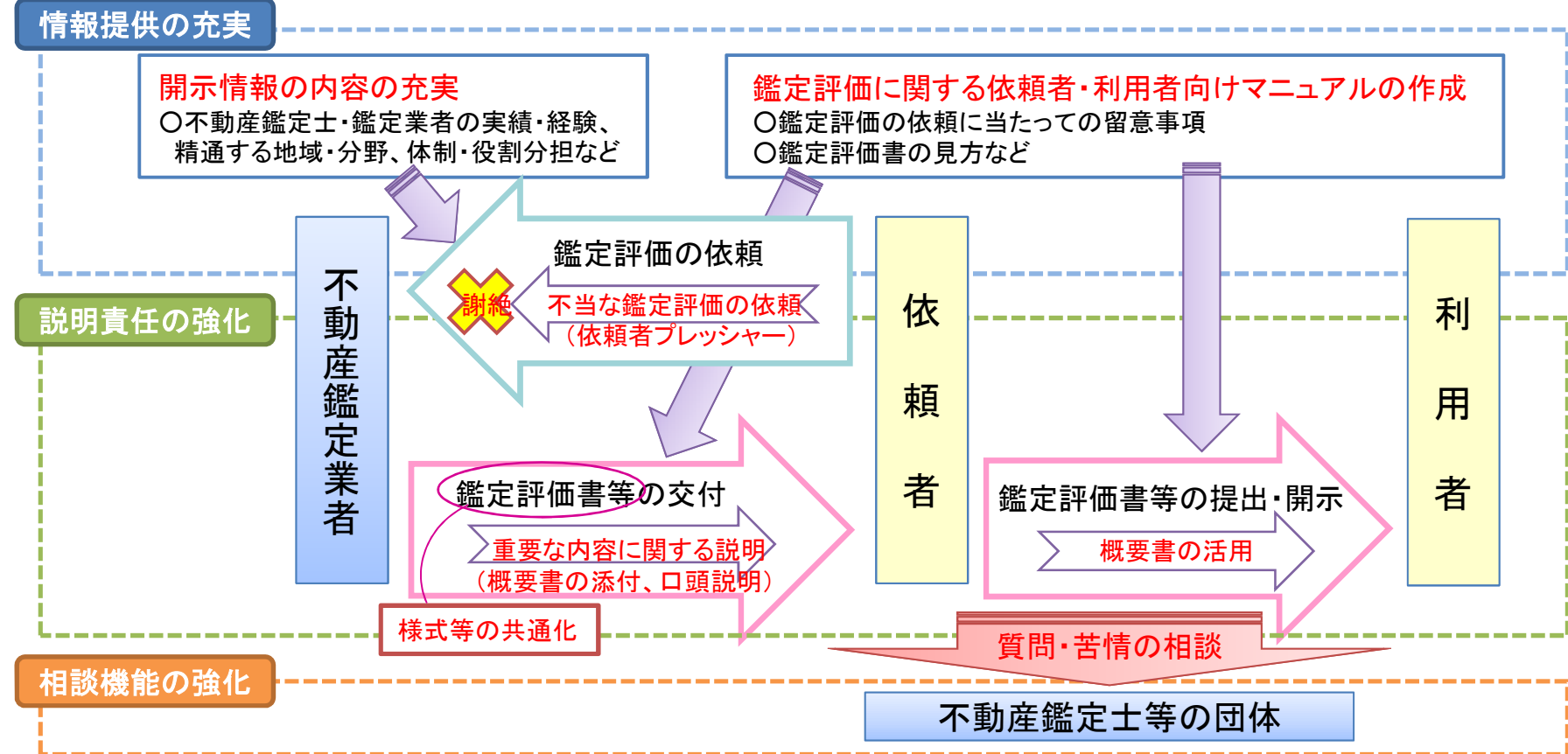
様式等の共通化を可能なものから進めるとともに、依頼者等にとって重要な内容について、より理解しやすいようにする

相談機能の強化

鑑定評価に関する質問や苦情等に対して、不動産鑑定士等の団体に相談を受けることができる体制を構築する

具体的な対応方策(イメージ)

- 開示情報の内容の充実、情報へのアクセス性の向上 → 国、業界団体、鑑定業者におけるホームページ等を改善
- 鑑定評価に関する依頼者・利用者向けマニュアルの作成
- 鑑定評価書の様式等の共通化 → 標準的な構成や記載事項などを明示
- 鑑定評価書の重要な内容について、概要書の添付や口頭による説明を促進
- 不当な鑑定評価の依頼(依頼者プレッシャー)について、謝絶しなければならない旨を明文化
- 不動産鑑定士等の団体における相談体制の確立

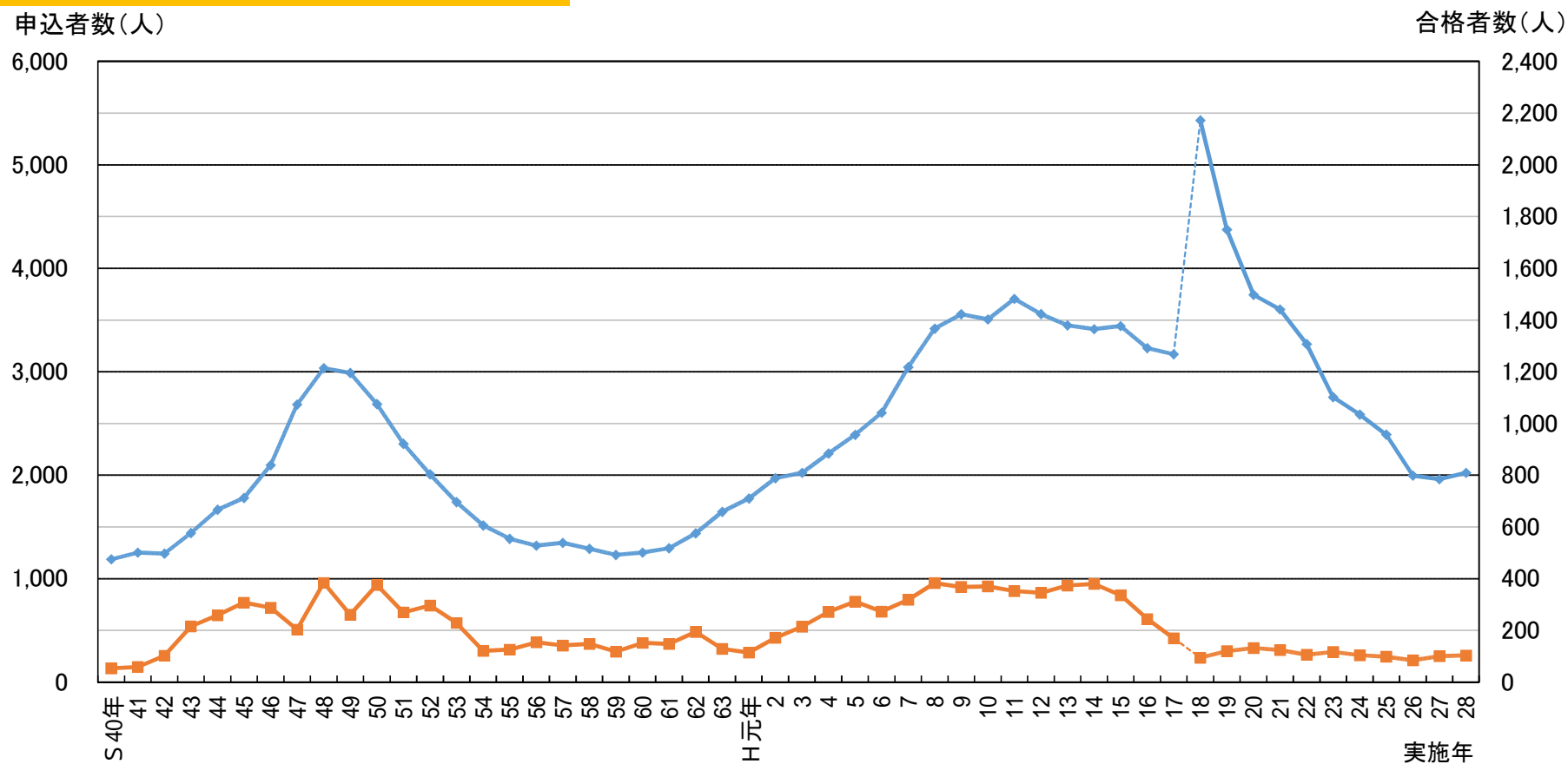


5. 不動産鑑定士の資質の維持・向上

(1)不動産鑑定士試験の現状① (申込者数と合格者数)

平成18年以降、申込者数は急減している。

申込者数と合格者数の推移



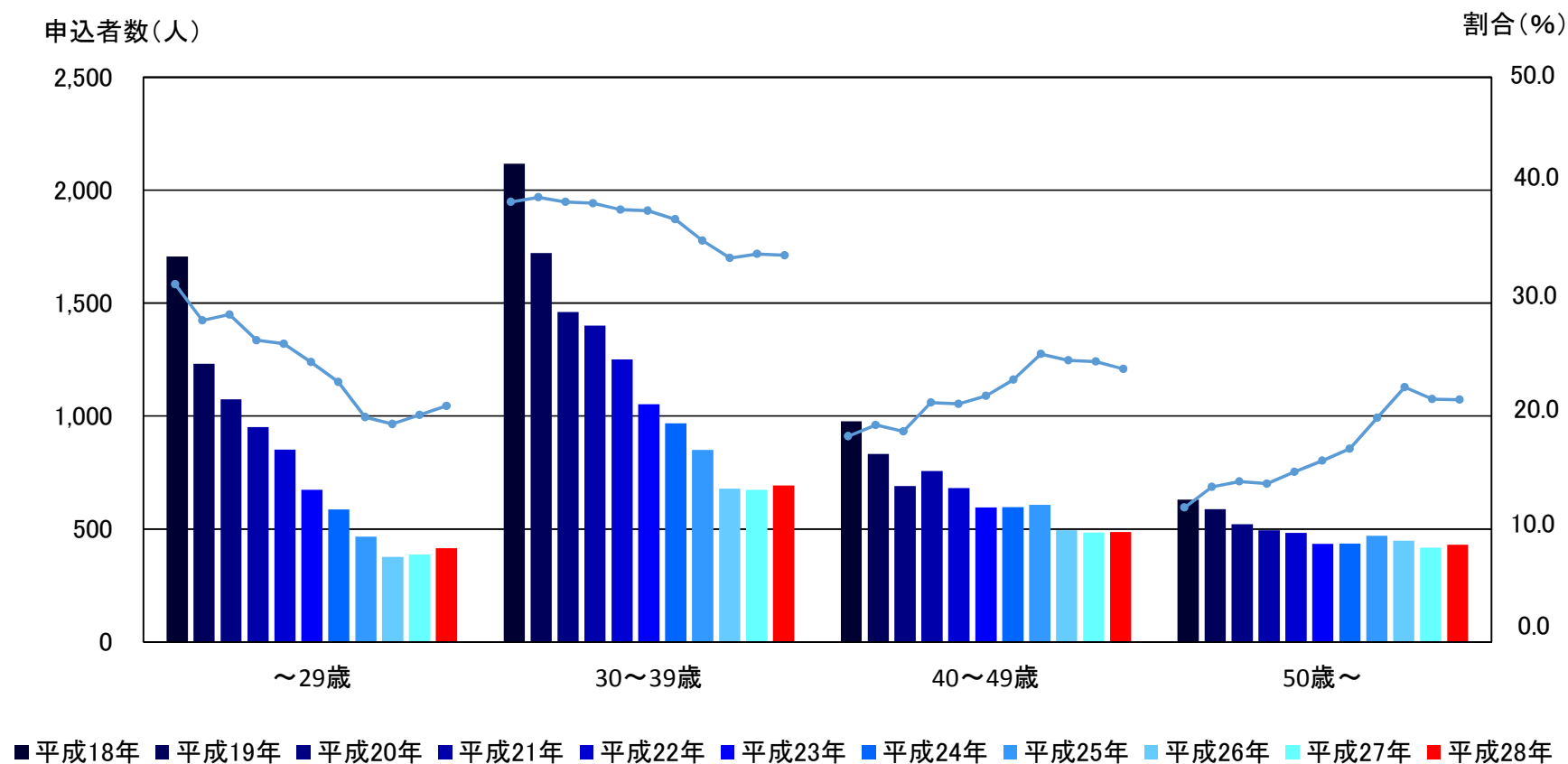
申込者数についてはS40～H17までが旧2次試験、H18～H28が短答式試験
 ※合格者数についてはS40～H17までが旧2次試験、H18～H28が論文式試験

◆ 申込者数 (左目盛り)
 ■ 合格者数 (右目盛り)

(1)不動産鑑定士試験の現状② (申込者数と年齢別割合)

平成18年からの推移をみると、20代・30代の若年層の申込者数が大幅に減少し、割合も低下している。

申込者数と年齢別割合の推移

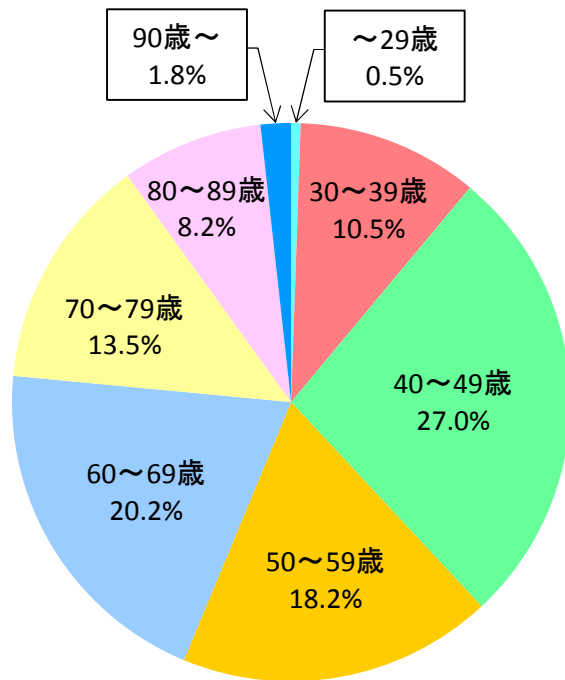


棒グラフは申込者数(左目盛り)、折れ線グラフはその割合(右目盛り)

(2) 不動産鑑定士の特性 ①年齢構成、現在の勤務先の業種

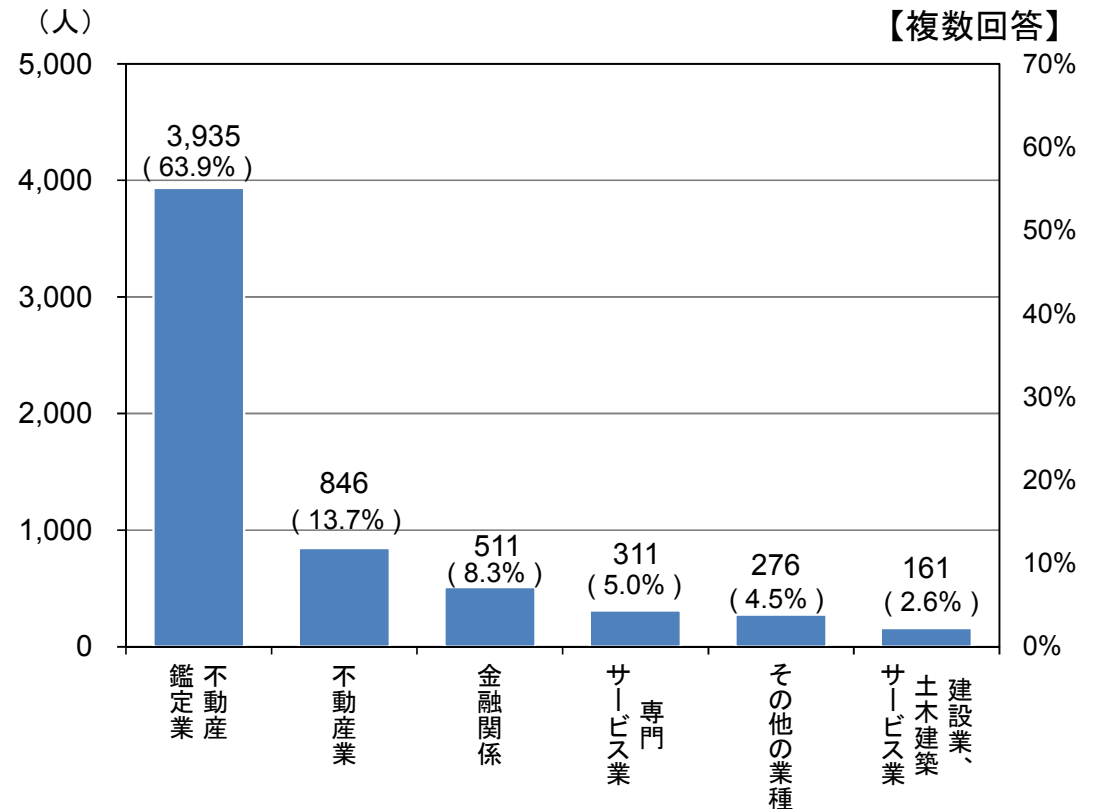
- 不動産鑑定士の年齢構成は、40～49歳が3割弱を占めて最も多いが、60歳以上が4割超を占める。
- 現在の勤務先の業種は、不動産鑑定業(約64%)が最も多いが、不動産業(約14%)、金融関係(約8%)、専門サービス業(約5%)などの業種にも勤務している。

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

(2) 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）

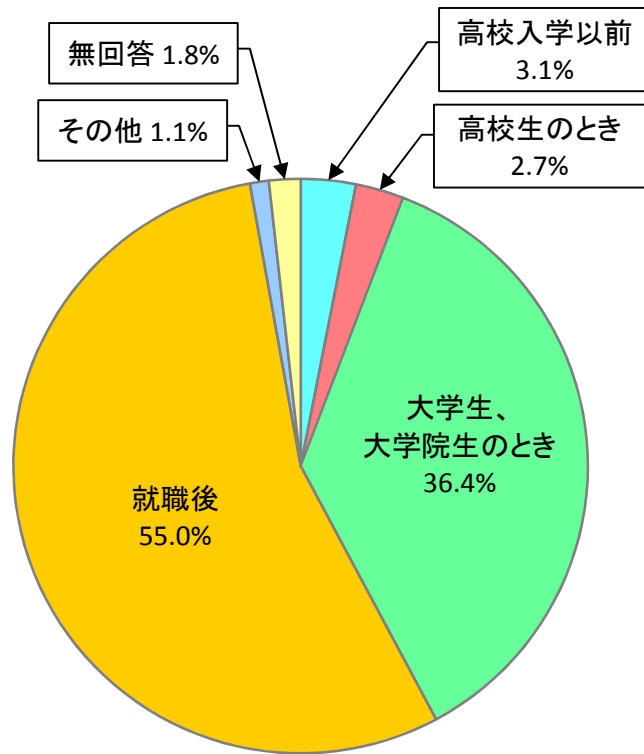
登録年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	
登録者数	211人	210人	436人	342人	209人	241人	196人	159人	134人	134人	
年齢層別 構成比	～29歳	15.6%	25.7%	17.0%	17.3%	15.8%	15.8%	13.3%	17.6%	17.9%	16.4%
	30～39歳	65.9%	57.6%	62.2%	50.6%	61.2%	50.2%	45.9%	49.7%	47.8%	44.8%
	40～49歳	14.2%	13.8%	16.5%	22.8%	13.4%	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

(3) 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

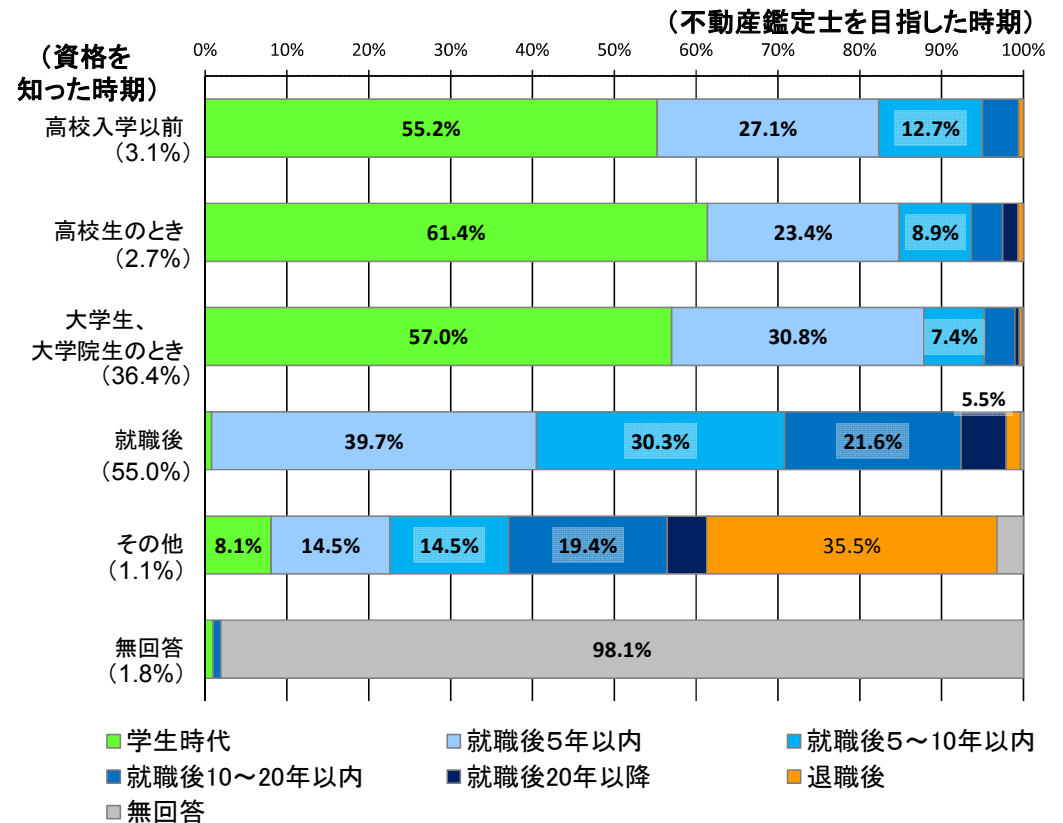
- 資格を知った時期は、「就職後」(約55%)が最も多く、次いで「大学生、大学院生のとき」(約36%)が多い。
- 「大学生、大学院生のとき」までに資格を知った場合、「学生時代」に目指した割合が6割程度を占め、「就職後5年以内」に目指した割合と合わせると8割を超える。

資格を知った時期



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)

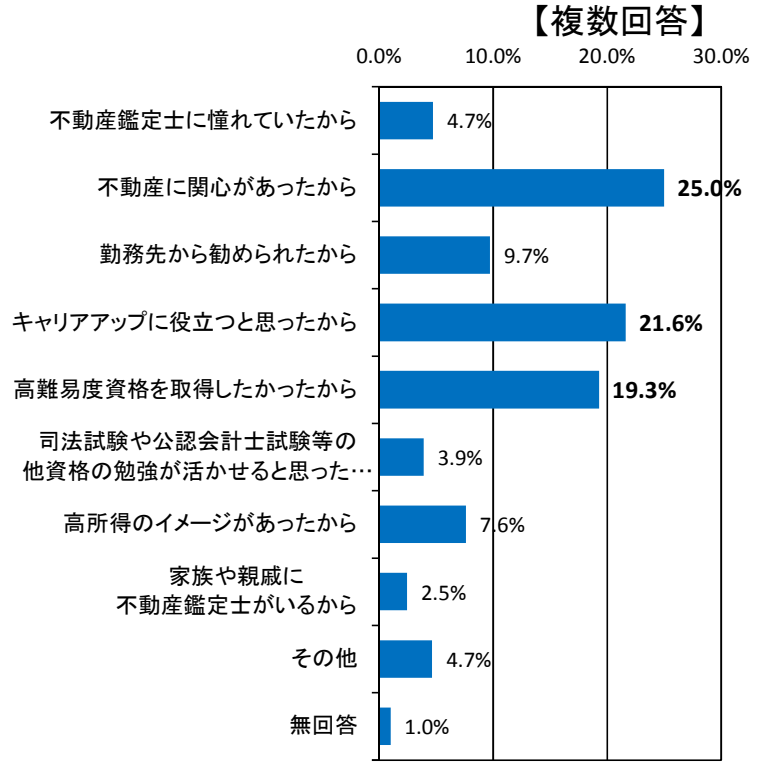


備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

(3) 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

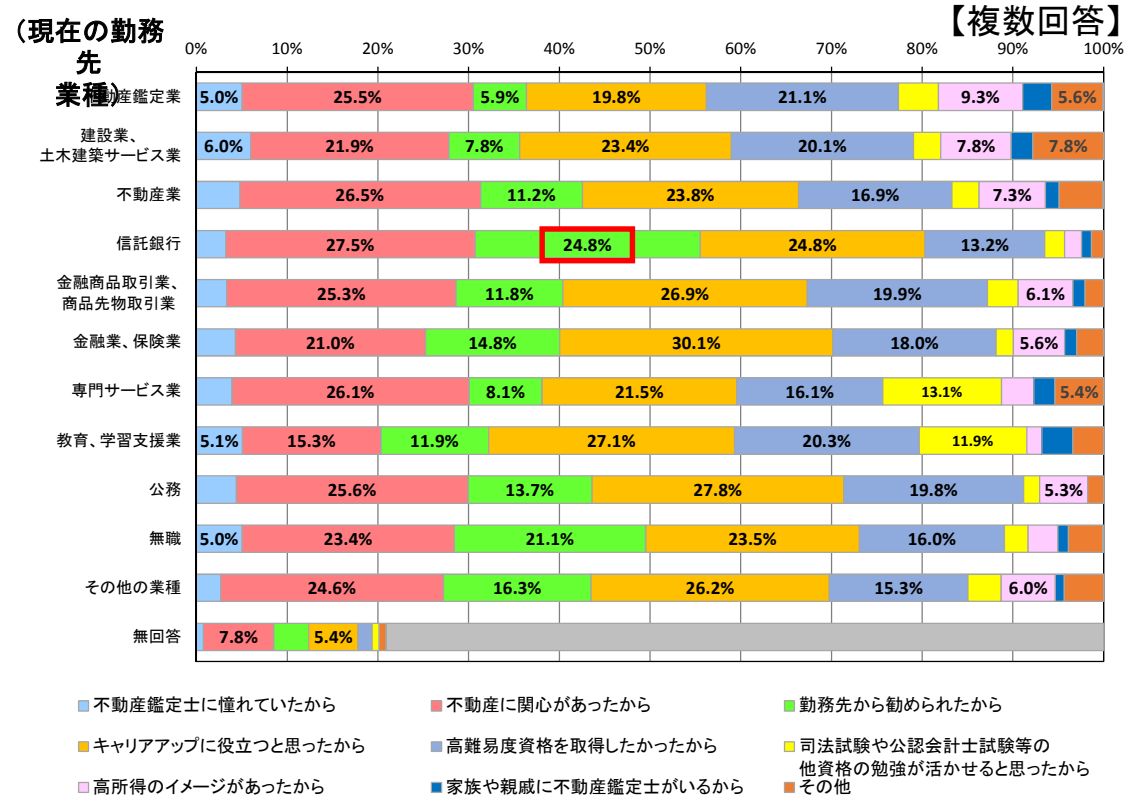
- 不動産鑑定士を目指した動機は、「不動産に関心があったから」(約25%)が最も多く、次いで「キャリアアップに役立つと思ったから」(約22%)、「高難易度資格を取得したかったから」(約19%)が多い。
- 勤務先業種別の目指した動機は、「不動産に関心があったから」は業種による差が大きいのではないのに対し、「勤務先から勧められたから」は信託銀行(約25%)で特に高い。

目指した動機



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)



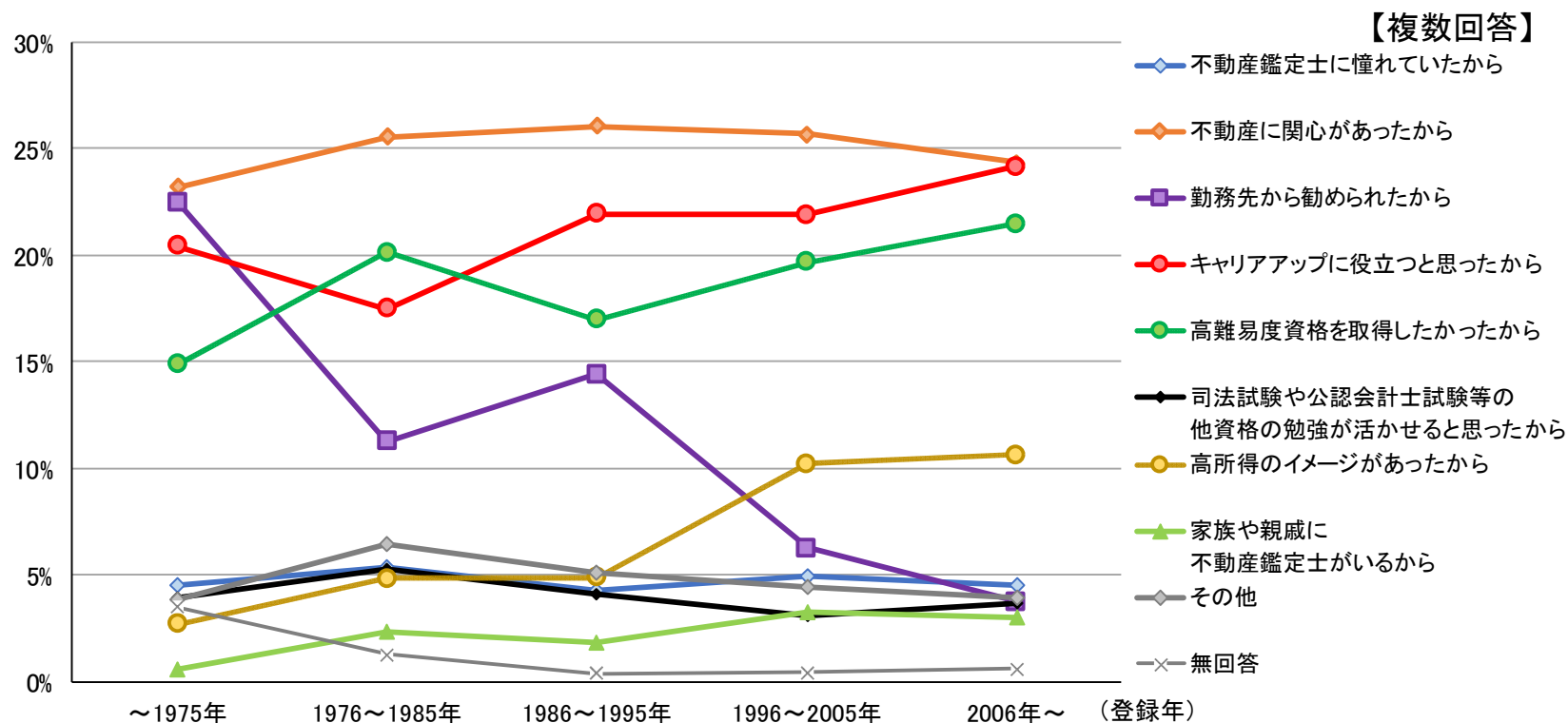
備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

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

(3) 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)



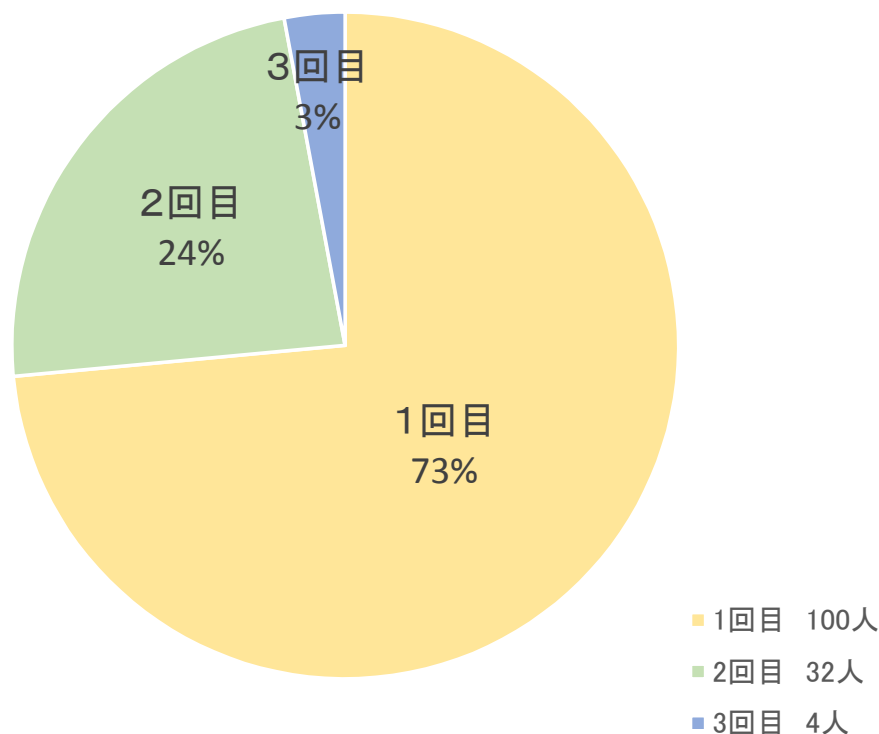
登録年	~1975年	1976~1985年	1986~1995年	1996~2005年	2006年~
回答数	1,384	1,897	1,618	2,595	3,229

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

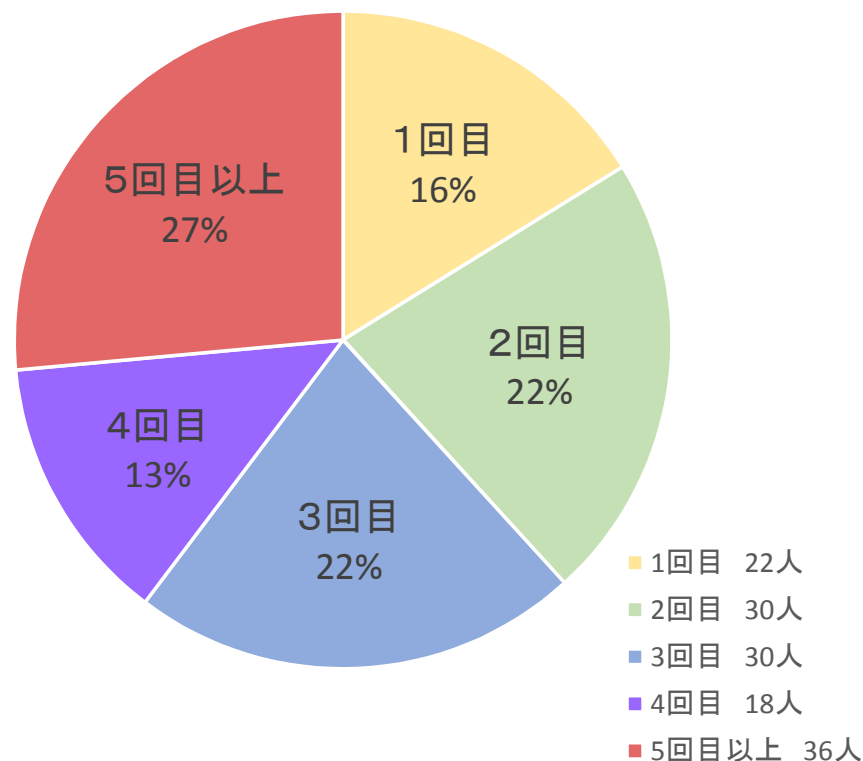
(3) 不動産鑑定士への登録まで ④合格までの受験回数

- 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。

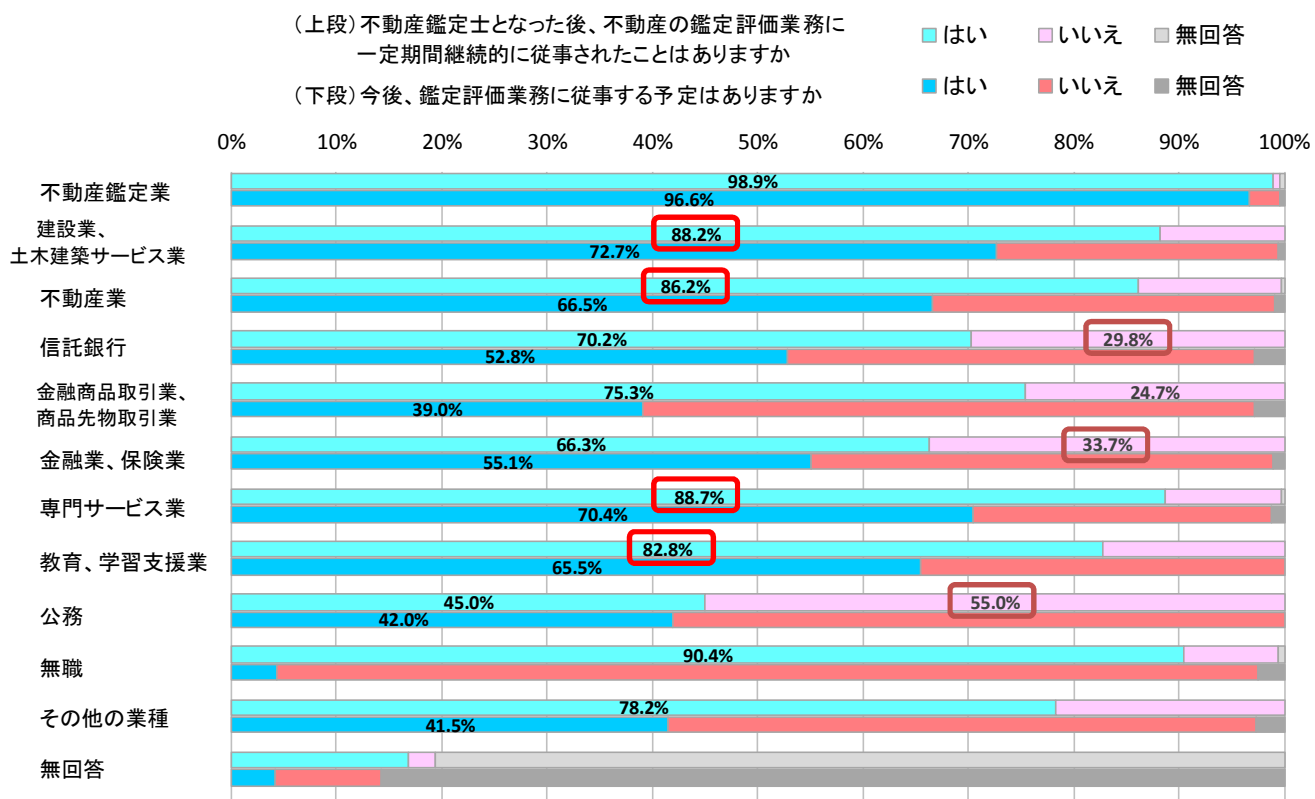
短答式試験・論文式試験のそれぞれについて「何回目で合格したか」との質問に対する回答であり、短答式試験については最終合格までの受験回数とは必ずしも一致しない。

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。

(4) 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



【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

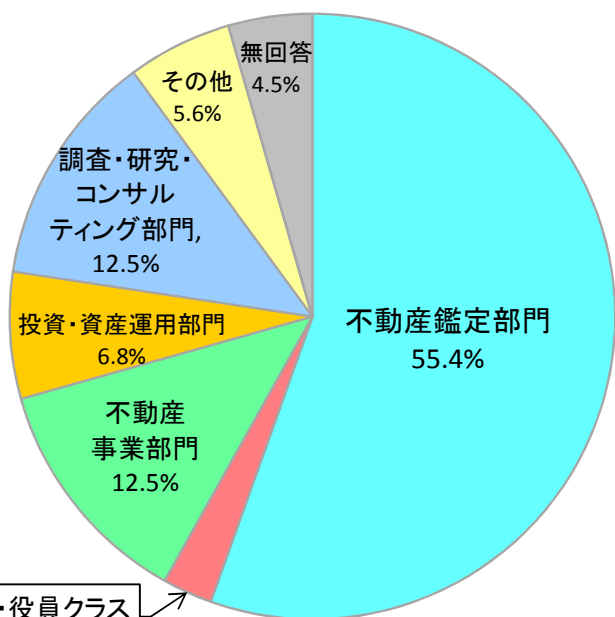
備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成

(4) 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。

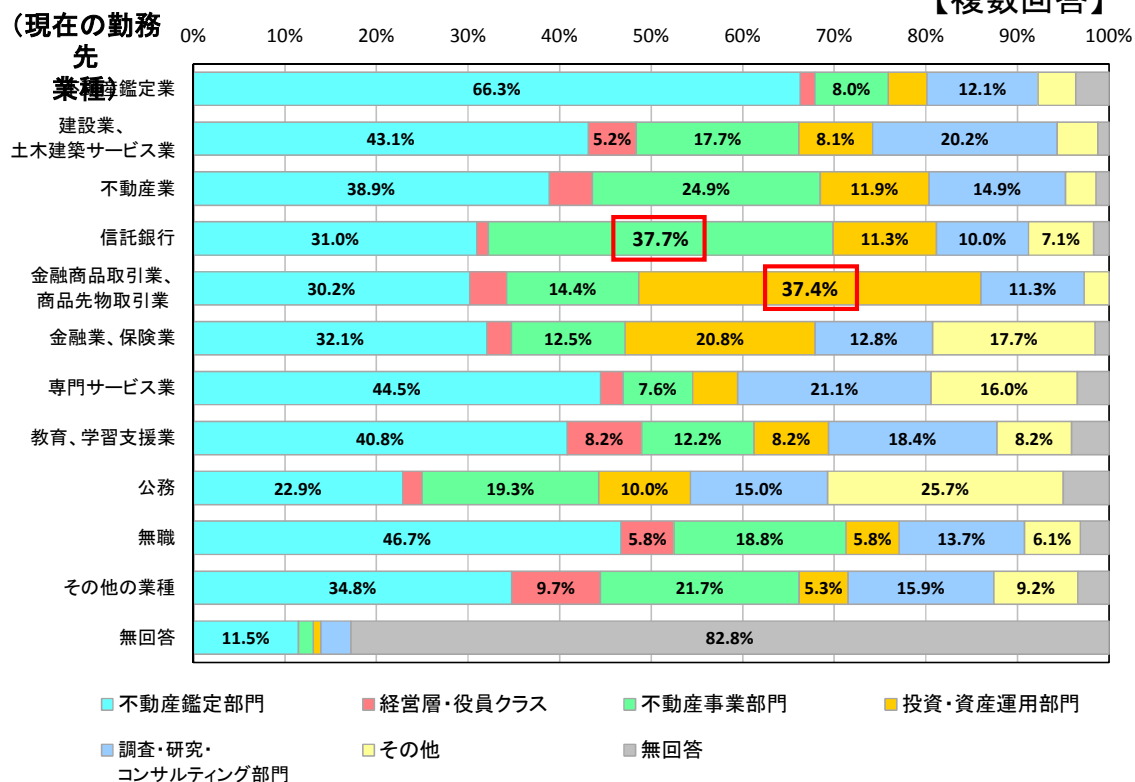
活かすことができた部門等

【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

- 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言い難い状況。

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

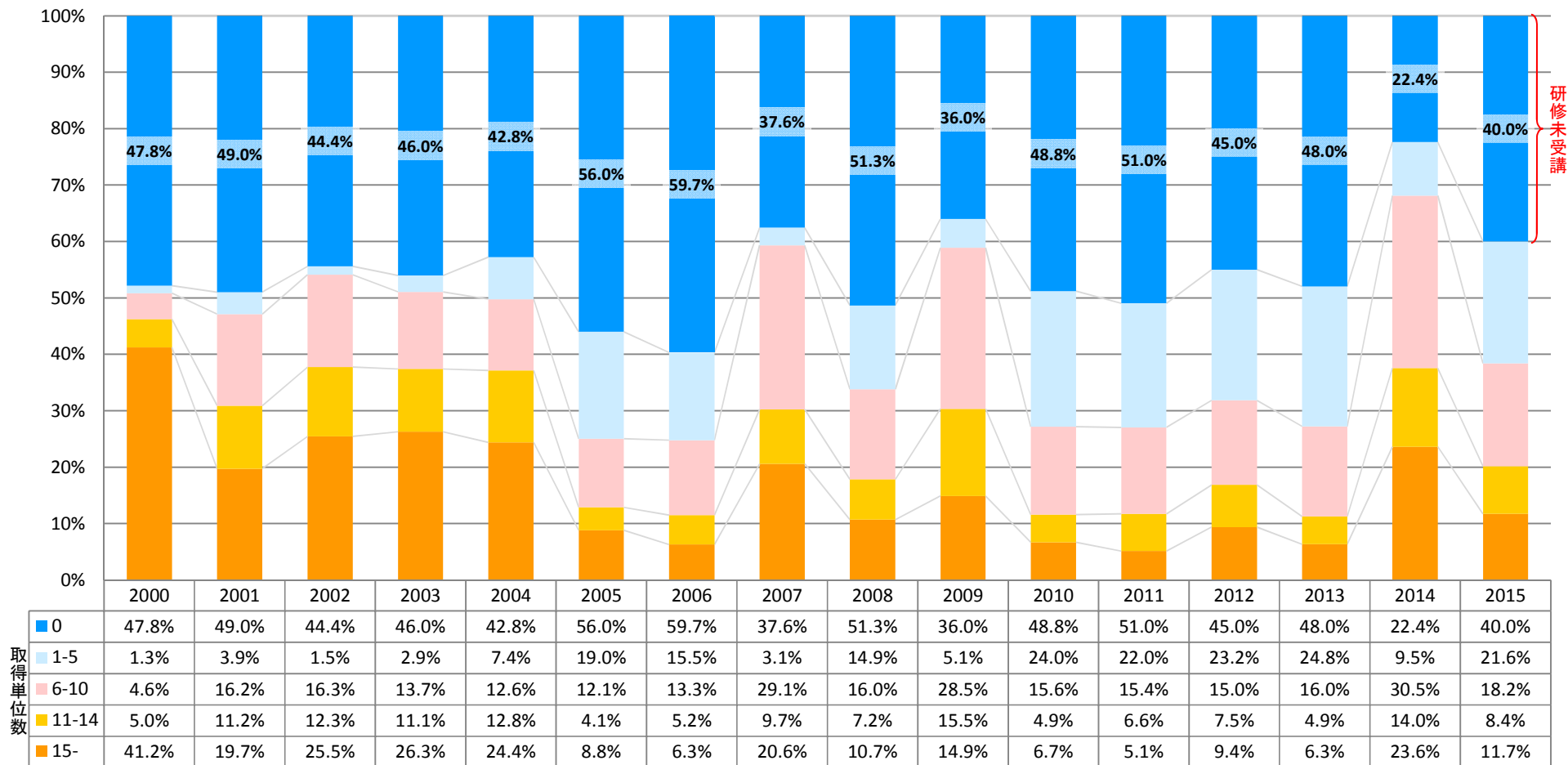
→ 原則10単位、総認定者数40

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

(4) 不動産鑑定士への登録後 ⑤ 研修受講状況の推移

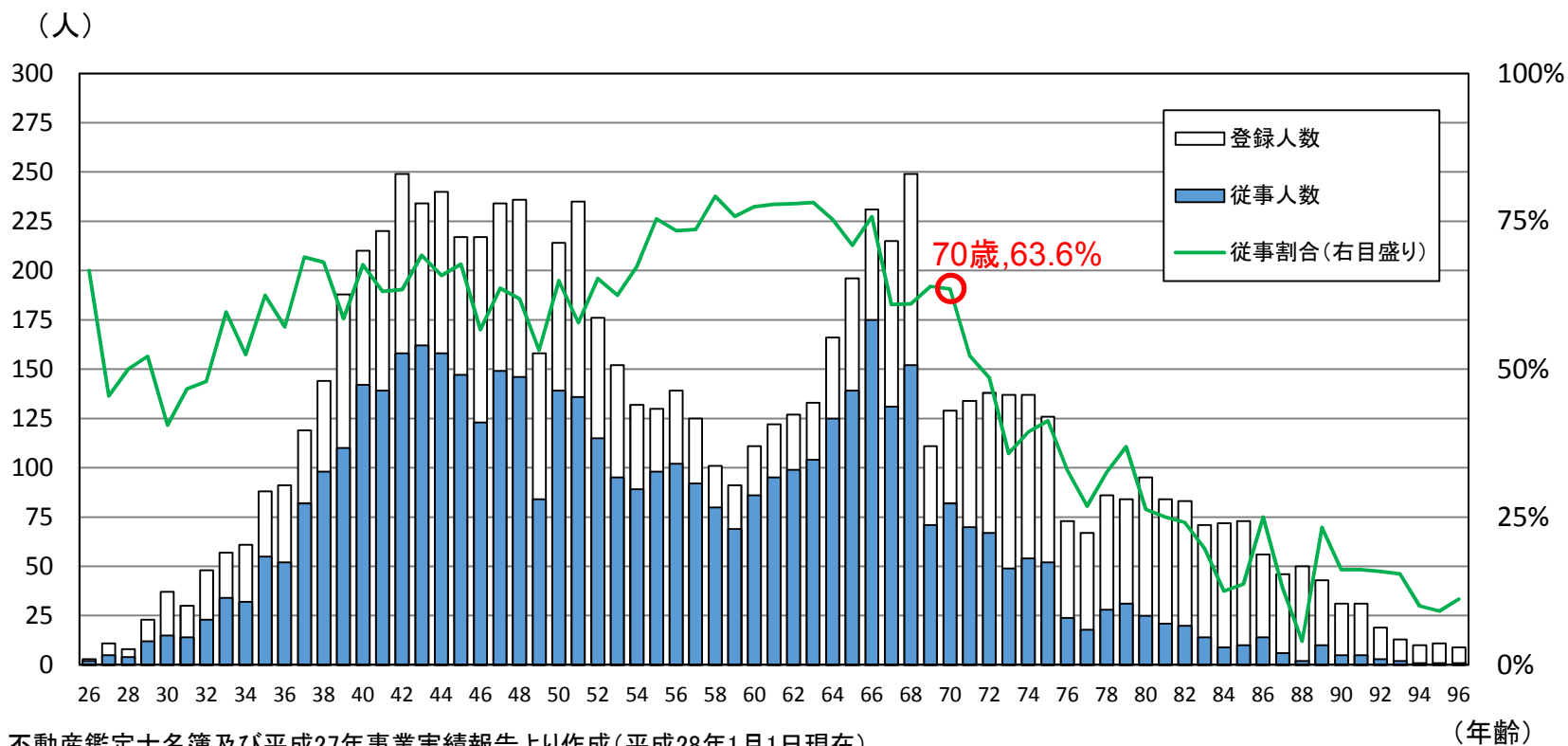
研修受講状況の推移



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。

- 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。